



Conseil de Développement du Pays Basque  
Ipar Euskal Herriko Garapen Kontseilua

EKARPENA / CONTRIBUTION

**Contribution n°2 du CDPB/IEHGK au Programme Local de l'Habitat**

# PLH : les 25 propositions du Conseil de développement

Adoptée par le Conseil de direction du 10 octobre 2019



## PREAMBULE

### Les Contributions du CDPB/IEHGK au Programme Local de l'Habitat

**La vocation historique du CDPB/IEHGK** (confirmée dans sa mission auprès de la Communauté d'Agglomération) est de **se placer très en amont de la définition des politiques publiques et d'en être un contributeur majeur**, en mobilisant le point de vue des acteurs socio-économiques et l'expertise citoyenne.

Comme il l'a fait pour les autres Schémas stratégiques de la Communauté d'Agglomération (PDU / Plan de déplacements urbains, PCAET / Plan Climat Air Energie Territorial ...), le CDPB/IEHGK a ouvert une Commission de travail depuis novembre 2018 et réalisé **une première contribution en mars 2019** où il donne la vision de la société civile sur les stratégies à déployer en termes d'habitat. Transmise à la CAPB, cette Contribution a notamment pu être mobilisée par les élus communautaires, les services de l'Agglomération, et les bureaux d'étude travaillant à l'élaboration du PLH. Elle a également pu être présentée à l'ensemble des partenaires en juillet 2019 à l'occasion d'un Comité Partenarial.

**La seconde Contribution** présentée ici s'inscrit dans la continuité de ce travail. Tenu informé de l'état des discussions au niveau de la CAPB, et des orientations qui se dessinent pour le PLH, le CDPB/IEHGK a souhaité à travers ce document apporter une dimension plus opérationnelle à l'heure où la CAPB s'engage dans la rédaction du plan d'actions de son PLH. Tout en déclinant les grandes orientations de la première contribution, le travail a consisté à regrouper les actions souhaitées par la société civile par types d'intervention publique : la production de logement, la politique foncière, la réponse aux publics spécifiques, la dimension partenariale et participative... Cette seconde contribution a été élaborée avec les membres de la Commission, les membres des instances du CDPB/IEHGK (Bureau et Conseil de direction), des professionnels rencontrés et consultés. De nombreux membres du CDPB/IEHGK ont aussi participé au Séminaire PLH de la CAPB du 19 septembre dernier.

Dans cette contribution, le CDPB/IEHGK est **force de propositions** : les pistes d'actions évoquées dans cette contribution constituent une « **boîte à idées** »<sup>1</sup> dans laquelle la CAPB pourra puiser pour construire son programme d'actions. Car il appartient aux élus d'élaborer ce Plan et de l'adopter.

**Après le vote du Projet de PLH** prévu fin 2019 par les élus de la Communauté d'agglomération, **le CDPB/IEHGK** :

- au titre de sa mission de « conseil de développement de l'agglomération » (loi NOTRe), sera consulté sur le Projet et associé au suivi/évaluation de sa mise en œuvre ;
- en tant qu'association, pourra porter des expérimentations sur certaines actions du PLH, sous réserve d'un accord avec la CAPB, et de financements spécifiques pour en assurer l'animation.

---

<sup>1</sup> Un certain nombre d'acteurs à mobiliser ont été identifiés, au regard de leur champs d'action et de compétence. Mais la liste n'est pas exhaustive.



## Sommaire

<b>Quelles orientations donner au PLH ?</b>	
<b>Les préconisations du CDPB/IEHGK.....</b>	<b>6</b>
Une première contribution du CDPB/IEHGK pour sonner une urgence... partagée par les élus locaux.....	6
Des orientations du PLH à conforter .....	7
La dimension territoriale du PLH.....	8
La dimension foncière du PLH .....	9
La prise en compte des publics spécifiques .....	10
La transition écologique et le modèle urbain en question .....	11
La mobilisation des acteurs.....	13
<b>Des propositions pour donner la priorité au logement social et à sa répartition équitable sur le territoire.....</b>	<b>15</b>
<b>Proposition 1</b>	
S’engager sur le scénario le plus ambitieux en termes de production de logement social...	15
<b>Proposition 2</b>	
Rééquilibrer la production de logement social en faveur des PLAI et des petites surfaces .	15
<b>Proposition 3</b>	
Une production sociale publique dans les centralités, en cohérence avec les offres de mobilité, l’emploi, les services .....	16
<b>Proposition 4</b>	
Impliquer les associations d’intermédiation locative dans la production et la gestion du parc social.....	16
<b>Des propositions pour optimiser la stratégie foncière au plus près des territoires et anticiper l’avenir .....</b>	<b>18</b>
<b>Proposition 5</b>	
Développer un fonds d’études et de financement pour les opérations de réhabilitation en centre-bourg .....	18
<b>Proposition 6</b>	
Accompagner les petites communes sur la mutation de l’habitat ancien .....	18
<b>Proposition 7</b>	
Optimiser l’usage de gisements fonciers déjà urbanisés, par le développement ou le soutien à des projets expérimentaux .....	19
<b>Proposition 8</b>	
Doter le territoire d’un programme de maîtrise publique de fonciers stratégiques .....	19
<b>Proposition 9</b>	



Engager une politique de constitution de réserves foncières pour les 15-20 prochaines années..... 20

**Des propositions pour répondre aux besoins de publics spécifiques et aux nouvelles attentes sociétales ..... 21**

**Proposition 10**

Créer une gouvernance sur le développement du logement des jeunes et assurer une offre adaptée ..... 21

**Proposition 11**

Développer et adapter le parc de logement étudiant ..... 22

**Proposition 12**

Soutenir financièrement la production d'habitat intermédiaire senior et les initiatives de mixité intergénérationnelle ..... 22

**Proposition 13**

Développer les capacités d'hébergement d'urgence ..... 23

**Des propositions pour un habitat et un cadre de vie plus sobres et écologiques ..... 24**

**Proposition 14**

Renforcer massivement les dispositifs d'aide à la rénovation énergétique du parc ancien autour d'une plateforme de rénovation énergétique ..... 24

**Proposition 15**

Développer un plan de formation à l'éco-conception, éco-construction et éco-rénovation. 24

**Proposition 16**

Organiser la filière de réemploi des déchets du bâtiment ..... 25

**Proposition 17**

Intégrer aux règlements d'urbanisme des contraintes liées à la qualité des matériaux et mobiliser la commande publique ..... 26

**Proposition 18**

Développer de nouvelles méthodes de conception des espaces publics ..... 26

**Proposition 19**

Mener une recherche-action pour accompagner l'évolution du rapport à l'architecture, l'habitat et l'espace public au Pays Basque ..... 27

**Des propositions pour renforcer l'approche partenariale, évaluative et participative..... 28**

**Proposition 20**

Développer les dispositifs d'urbanisme négocié ..... 28

**Proposition 21**

Evaluer et accompagner le déploiement d'habitats dissociant foncier et usages ..... 28

**Proposition 22**

Accompagner le déploiement d'habitat participatif..... 29

**Proposition 23**

Promouvoir l'auto-réhabilitation accompagnée des logements ..... 30

**Proposition 24**

Evaluer et approfondir les mesures sur la limitation des meublés touristiques ..... 30



<b>Proposition 25</b>	
Organiser une observation continue et partenariale de l’habitat et du foncier.....	31
<b>ANNEXES.....</b>	<b>32</b>
<b>Annexe 1 – Rappel des orientations de la 1<sup>ère</sup> contribution.....</b>	<b>33</b>
<b>Annexe 2 – Détail sur certaines propositions d’actions.....</b>	<b>34</b>
<b>Détail de la proposition 7</b>	
Optimiser l’usage de gisements fonciers déjà urbanisés, par le développement ou le soutien à des projets expérimentaux .....	34
<b>Détail de la proposition 10</b>	
Créer une gouvernance sur le développement du logement des jeunes et assurer une offre adaptée.....	36
<b>Détail de la proposition 13</b>	
Développer les capacités d’hébergement d’urgence .....	38
<b>Détail de la proposition 14</b>	
Renforcer massivement les dispositifs d’aide à la rénovation énergétique du parc ancien autour d’une plateforme de rénovation énergétique .....	40
<b>Détail de la proposition 16</b>	
Organiser la filière de réemploi des déchets du bâtiment .....	42
<b>Détail de la proposition 18</b>	
Développer de nouvelles méthodes de conception des espaces publics .....	44
<b>Détail de la proposition 21</b>	
Evaluer et accompagner le déploiement d’habitats dissociant foncier et usages .....	46
<b>Détail de la proposition 22</b>	
Accompagner le déploiement d’habitat participatif.....	47
<b>Détail de la proposition 25</b>	
Organiser une observation continue et partenariale de l’habitat et du foncier.....	49
<b>Annexe 3 – Table des sigles .....</b>	<b>51</b>



## Quelles orientations donner au PLH ? LES PRECONISATIONS DU CDPB/IEHGK

### Une première contribution du CDPB/IEHGK pour sonner une urgence... partagée par les élus locaux

La première contribution du CDPB/IEHGK au PLH, adoptée en mars 2019, avait pour titre : « **Urgence logement : pour une stratégie ambitieuse en Pays Basque** ». Le Pays Basque n'a jamais autant produit de logements que ces 15 dernières années mais cela a été au bénéfice d'un marché immobilier qui exclut une part grandissante de la population, puisqu'il produit une offre chère ne correspondant pas aux besoins des  $\frac{3}{4}$  de la population. Les décideurs locaux ont laissé filer cette production libre depuis de nombreuses années et ont sous-utilisé les outils de maîtrise publique à leur disposition.

**Le diagnostic du PLH** confirme ce phénomène d'un marché libre débridé sur ces 5 dernières années : 28% de logements abordables produits alors que 73% de la population est concernée. L'écart est encore plus fort sur le logement « très social » : le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) représente 7% de la production de logements, alors que 26% de la population y est éligible. Et c'est sans compter le retard cumulé des 20 années précédentes...

Comme l'a exprimé la société civile et le partagent les élus de la CAPB, il n'y pas eu d'approche globale de l'habitat mais souvent parcelle par parcelle, projet par projet... qui alimente un manque de cohérence et des négociations directes avec des propriétaires privés et des promoteurs, qui n'ont pas la vision d'ensemble des impacts territoriaux de projets immobiliers isolés. La problématique n'est pas le manque de foncier mais le manque de maîtrise publique de ce foncier. Dans leur contribution de mars, les membres du Conseil de développement ont invité les élus à un grand sursaut, car la situation est plus que jamais à « l'urgence » de répondre aux besoins des habitants. Le Pays Basque fait partie des territoires les plus chers, alors que le revenu moyen se situe tout juste dans la moyenne nationale. Sans logement abordable, le développement économique du territoire est fragilisé. Le CDPB/IEHGK indiquait dans sa contribution initiale que ce n'est pas le moment de freiner mais au contraire d'accélérer et, surtout, de faire autrement :

- 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 !

Le CDPB/IEHGK, dans sa contribution de mars 2019, proposait 7 grandes orientations stratégiques pour une politique de logement ambitieuse, déclinées en 25 axes dont certains constituaient déjà des propositions opérationnelles. Cf. Annexe 1. (p.33)



## Des orientations du PLH à conforter

Tout d'abord le CDPB/IEHGK souligne l'orientation positive prise par les élus depuis quelques mois de croiser les 3 démarches stratégiques en cours : PLH, PDU et PCAET (Plan climat). Cela se traduit par des orientations communes : **aller vers un territoire bas carbone, un autre développement, consolider les centralités, inclure toutes les populations, mobiliser et répondre aux besoins locaux.**

Le CDPB/IEHGK, lui aussi, se situe dans cette perspective de croisement entre les différents documents de référence de la CAPB, mais aussi des documents à venir. De plus, différentes collectivités et l'Etat interviennent dans certains segments de l'habitat proposés dans notre document : il convient donc de collaborer avec ces partenaires.

Le diagnostic du PLH et les nombreux débats organisés par la CAPB avec ses élus et en échange avec la société civile (deux grands séminaires), ont permis une prise de conscience partagée de la situation. Le Président de la Communauté d'agglomération a exprimé sa volonté d'**aller vers un « PLH social »**. Une orientation qui fait échos aux attentes de la société civile.

Les orientations politiques connues à ce jour sur le PLH semblent aller dans le bon sens, et le Conseil de développement du Pays Basque propose ici un certain nombre de préconisations pour les renforcer.

*Orientations proposées par l'Agglomération :*

***Aller vers une plus grande maîtrise publique du développement de l'offre en vue d'une diversification en termes de produits (PLAI-PLUS-PLS-PSLA-OFS/BRS), formes urbaines (collectif social / privé, individuel dense...).***

Ce PLH doit bien mieux répondre aux besoins de la population locale. Il est l'occasion **d'affirmer une politique du peuplement favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle, facteur de cohésion sociale, territoriale, d'un Pays Basque inclusif, de valeurs partagées...** Au-delà du nombre de logements produits, c'est aussi leur typologie qui importe, et leur accessibilité aux habitants en termes de niveau de prix.

*Orientations proposées par l'Agglomération :*

***Accroître la part des logements financièrement accessibles dans la construction, pour que la production cible davantage les ménages locaux et facilite leur parcours résidentiel.***

***Effectuer un léger rééquilibrage, dans la production de logements, au profit des «typologies petites et moyennes» (T2/T3).***



**Le CDPB/IEHGK invite les élus à prendre en compte que le retard cumulé depuis 1999** (démarrage de la flambée de prix) oblige aujourd'hui à un effort sans précédent pour pouvoir mettre à niveau le Pays Basque dans un délai raisonnable : sans cela, les prix du logement continueront à augmenter, l'effort des ménages aussi, et l'exclusion à s'étendre (ce que le Président de la CAPB nomme à juste titre la ségrégation socio-spatiale).

**C'est pourquoi le CDPB/IEHGK préconise un scénario ambitieux de production de logement social : 60% de la production totale de logement doit être consacré au logement social en visant un minimum de 1500 logement sociaux par an.**

## La dimension territoriale du PLH

Comme le montre le diagnostic du PLH, il existe **des situations territoriales différentes que le PLH doit concrètement prendre en compte. Par conséquent, il doit définir des seuils bien précis par territoires et par communes (qu'elles soient soumises ou non à la loi Solidarité Renouvellement Urbain - SRU).**

- 1) **Le littoral (de Bayonne à Hendaye)** où le niveau de cherté du logement et de saturation de l'offre est digne des villes les plus chères de France, et où le taux de logement social est très disparate. Pour le CDPB/IEHGK, la production de logement libre doit être limitée au maximum, pour que l'effort de production soit essentiellement tourné vers le logement social !
- 2) **Le rétro-littoral, de Mouguerre à Ascain et s'étendant à l'intérieur vers les Pays de Bidache, Hasparren, Errobi...** devenu très attractif et saturé également en termes de foncier avec l'étalement urbain de constructions individuelles parsemées. Un grand territoire où le niveau de prix est élevé (avec des effets jusqu'à 40 km du littoral) et l'offre de logement social très faible voire absente.  
Pour le CDPB/IEHGK, la CAPB doit y développer un grand effort en termes de production de logement abordable, accessible pour les « jeunes actifs » ou les familles à faibles revenus, mobiliser les bailleurs sociaux et d'autres partenaires privés, essentiellement sur les bourgs-centres afin d'en faire des pôles d'emploi connectables à une offre de transport.
- 3) **L'intérieur du Pays Basque, à l'est d'un axe Saint-Palais / Ihody / Ossès** où les prix de l'immobilier sont accessibles et où certaines parties du territoire sont en déprise démographique avec un bâti ancien en déshérence, des petits bourgs délaissés...

*Orientations proposées par l'Agglomération :*

***Prendre en compte la difficulté du rattrapage SRU (à court terme), en particulier sur le littoral, en marché tendu, où le foncier est rare, coûteux, et impacte les loyers.***

***Dans les centralités du Pays Basque Intérieur en particulier, mobiliser le parc vacant ou sous occupé pour accompagner l'effort de production de logements.***



A l'intérieur du Pays Basque l'enjeu est de **muter le logement actuel (vacance, grandes maisons...) particulièrement en centre-bourg/village mais aussi un certain nombre de fermes isolées**, pour faciliter la rénovation, l'adaptation en plusieurs lots, le maintien à domicile de personnes âgées, l'accueil de jeunes / nouveaux arrivants. Il faut parvenir à mettre du logement vacant sur le marché, et permettre une production de neuf par la maîtrise foncière uniquement au niveau des centralités de bourgs : le Pays Basque intérieur a en effet connu, lui aussi, une logique d'étalement urbain (mitage de maisons individuelles loin des bourgs, lotissement communal trop éloigné...). Il existe un enjeu particulier de transmission d'un patrimoine bâti pluri-centenaire, et le PLH peut être le cadre pour accompagner les propriétaires à envisager de nouveaux projets, à transmettre plutôt que de vendre.

## La dimension foncière du PLH

L'émergence et la consolidation de la CAPB offre l'opportunité de défendre un projet de territoire dépassant les clivages antérieurs, et de trouver des cohérences nouvelles entre les territoires qui composent la mosaïque basque. Des relations se (re)nouent entre des espaces divers, aujourd'hui engagés dans une dynamique commune.

Ce projet de territoire est en cours de définition au niveau de la CAPB (c'est l'objet du Projet communautaire, de la Charte d'aménagement et de développement durable...), et sera décliné dans les documents stratégiques en cours d'élaboration (croisement entre PCAET, PLH, PDU, Projet alimentaire de Territoire - PAT ; schéma de développement économique...). Tous ces documents qui intègrent une dimension spatiale, s'appuient chacun sur un volet foncier.

A l'échelle de l'ensemble de la CAPB, il s'agit de territorialiser cette stratégie et de la rendre opérationnelle à travers **des périmètres qui, au regard de ce projet de territoire, croisent des enjeux communautaires**. La CAPB doit pouvoir s'appuyer sur des documents de référence identifiant les sites présentant un fort enjeu de maîtrise publique.

Cette hiérarchisation doit permettre d'organiser l'intervention publique de maîtrise foncière et de mobiliser les bons outils. Ces outils fonciers sont nombreux mais, comme l'a rappelé le Président de la CAPB, n'ont pas été utilisés jusqu'à aujourd'hui au maximum de leur potentialité.

*Orientations proposées par l'Agglomération :*

***Poursuivre l'anticipation foncière sur les grands projets d'aménagement = constituer des réserves foncières***

***Redonner l'accès au foncier aux acteurs publics de la construction***

Parmi les objectifs stratégiques pour l'Agglomération, le CDPB/IEHGK considère que l'aménagement du territoire doit participer de la transition écologique et énergétique du territoire. Il s'agit ainsi de reconstruire la ville sur elle-même et de limiter l'extension urbaine, par souci de préservation des fonciers agricoles (zones alimentaires) et naturels (trames verte et bleue, continuités écologiques).



Ne plus s'étendre, voire reconquérir des espaces qui étaient « tentés » par l'urbanisation pour sanctuariser des espaces productifs à proximité des espaces urbains, nécessite en parallèle de travailler à l'**optimisation du foncier déjà artificialisé**.

Cependant, cet objectif d'optimisation foncière se décline différemment suivant les situations. Pour être efficace, une stratégie foncière d'ensemble devrait ainsi intégrer deux paramètres :

- **La spécificité des territoires** : l'ambition de renouvellement urbain ne trouve pas les mêmes réponses partout (besoins différents, typologie et état du bâti différents...). Le PLH peut être le levier d'une montée en compétences des territoires qui étaient jusqu'alors dépourvus d'ingénierie.
- **La temporalité** : l'échelon supra-communal est l'occasion de développer une vision à plus long terme de l'aménagement et des politiques foncières qui le supportent, portée par une CAPB stratégie.

Dans cette perspective, le CDPB/IEHGK fait des propositions en termes de stratégie foncière **pour à la fois s'adapter aux territoires et anticiper l'avenir**.

## La prise en compte des publics spécifiques

L'objectif principal du PLH est de doter le territoire d'une stratégie globale en matière de production de logement pour les prochaines années, la volonté affichée étant celle d'une meilleure réponse aux besoins de la population.

Cette population locale compte aussi des publics pour lesquels l'accès au logement représente davantage qu'un simple toit : c'est aussi une clé pour l'insertion ou le maintien dans la société, le facteur principal de stabilisation d'une situation de précarité voire d'errance. Ces publics dits « spécifiques », en situation de fragilité ponctuelle ou de plus long terme, recouvre des profils multiples qui ont chacun des besoins particuliers du point de vue du logement (typologie, durée d'occupation, condition financière d'accès, logement adapté...) : le CDPB/IEHGK a rappelé dans la première contribution cette multitude de profils que le PLH doit prendre en compte, et pour lesquels il s'agit de proposer des dispositifs et produits sur mesure.

La CAPB travaille sur les besoins de certains de ces publics. C'est le cas du logement saisonnier, enjeu pour lequel une étude complémentaire est en cours. C'est aussi le cas de l'accessibilité au logement ou à des terrains pour les gens du voyage sédentarisés<sup>2</sup>.

Le CDPB/IEHGK souhaite donc profiter de sa seconde contribution pour développer des propositions concernant d'autres publics qui sont aux marges des parcours résidentiels. En plus du rééquilibrage à rechercher dans la production de logement en faveur des PLAI et des petites surfaces, il s'agit pour ces publics de développer des dispositifs spécifiques.

Il s'agit notamment de **répondre aux besoins des jeunes et des étudiants**, pour lesquels accéder à un logement locatif devient de plus en plus difficile entre durcissement des

---

<sup>2</sup> L'enjeu du développement d'une offre d'équipements adaptée sur le territoire (habitat adapté, terrains familiaux) se double d'un enjeu d'accompagnement social des ménages avant/pendant/après l'entrée dans les logements,



exigences des propriétaires en termes de revenus et de garanties, hausse des loyers, rareté des petits logements et allongement des files d'attente du parc social.

Le Pays Basque est également engagé dans un phénomène de vieillissement de sa population, qui tendra à s'accroître. Or les places en Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) sont limitées, et la proportion de personnes âgées vivant seule à leur domicile augmente avec l'âge, tout comme la perte d'autonomie : des **solutions intermédiaires d'habitat sénior** sont donc à développer.

Enfin, les demandes d'hébergement d'urgence augmentent fortement ces dernières années (34% de demandes en plus en 2018). Des demandes qui recouvrent des réalités diverses (personnes sans domicile fixe, personnes victimes de violences, migrants) et qui par ailleurs émergent et se développent partout sur le territoire. Il s'agit donc de **renforcer l'offre d'hébergement d'urgence et de mieux la répartir**.

*Orientations proposées par l'Agglomération :*

***Habitat séniors** : favoriser les interactions entre individu, en encourageant la réalisation d'opérations qui apportent convivialité, accessibilité, offres de services et proximité  
Asseoir une politique volontariste favorisant l'accès au logement des jeunes sur le territoire et plus largement à leur autonomie.*

*En lien avec le PDALHPD, renforcer les dispositifs de prise en charge et d'accompagnement des plus précaires.*

## La transition écologique et le modèle urbain en question

Le premier PLH porté par la CAPB est présenté comme le premier acte d'une nouvelle manière de faire en matière de politique du logement. Il est donc à la charnière entre des pratiques passées à modifier, et des pratiques d'avenir à installer.

Le rattrapage des impacts des politiques précédentes est omniprésent pour ce qui concerne le rééquilibrage de la production vers des produits abordables et la maîtrise publique des opérations. Il doit aussi l'être en matière de **qualité du bâti** et sa capacité à contribuer à la transition écologique et énergétique.

Les normes actuelles en matière de production feront émerger un parc neuf respectueux de l'environnement et du climat, voir un parc neuf de logement passif... mais l'essentiel du parc du Pays Basque est déjà construit, parfois ancien et dégradé. **La rénovation et la réhabilitation** doivent être soutenues massivement par la puissance publique, et adaptées aux territoires de manière à tendre vers ce même objectif de sobriété énergétique.



*Orientations proposées par l'Agglomération :*

***Poursuivre et amplifier les efforts globaux d'amélioration du parc ancien:***

- ***massifier les opérations de rénovation énergétique du parc,***
- ***rehausser les étiquettes énergétiques (réhabilitation), en particulier sur le Pays Basque intérieur***

Il s'agit aussi d'installer et pérenniser les **nouvelles pratiques et nouveaux métiers** liés à la construction, qui concourront à l'accomplissement des objectifs en matière de transition écologique. Eco-conception, éco-rénovation, utilisation de matériaux biosourcés et locaux, gestion des déchets du bâtiment, mise en place de systèmes de production d'énergie renouvelable... sont autant de filières d'avenir et de ressources qui seront nécessaires à la production de logements de qualité et à faible impact écologique et climatique.

En plus du soutien aux acteurs qui s'engageront dans ces voies, la collectivité a une responsabilité : par la commande publique, et par les outils réglementaires, elle peut **imposer une meilleure qualité de production** des logements... mais aussi de l'espace public, qui fait partie intégrante de l'habitat. En effet, habiter ne se limite pas au logement : on habite un espace dans lequel s'intègre le logement, et qui comporte aussi des espaces semi-privés et publics. Or, trop souvent l'aménagement se fait dans des temporalités contraintes, qui est celle des aménageurs pour des raisons techniques, politiques, financières... qui tendent à une uniformisation des aménagements publics. Ainsi, on assiste à une **minéralisation des espaces publics**, une forme de recul de la nature en ville, contraires au changement climatique et au « bien vivre » : nécessité d'espaces très conviviaux intergénérationnels, d'îlots de fraîcheur ..... Un travail sur la **qualité des espaces publics** est à engager car il fait partie intégrante de la qualité de l'habitat : place plus grande de la nature en ville, la gestion des eaux pluviales, les circulations douces et la ville apaisée, la modularité de l'espace, prise en compte du paysage ... sont autant de notions à envisager lors de la conception des opérations, en milieu urbain comme en zone rurale, dans une vision d'aménagement intégrée qui croise habitat, mobilité, services, activités économiques et environnement.

La qualité du logement et des espaces publics tient aussi à la manière d'associer les habitants à leur conception : pour inventer le bourg de demain et accompagner les mutations sociales, il est indispensable de mieux prendre en compte les ressentis et les besoins des habitants dès la conception des opérations d'aménagement.

Dans les territoires ruraux notamment, il y a un **grand défi de réappropriation par les habitants, et la population en général, de l'habitat et de sa production comme un bien collectif.**

C'est aussi l'ensemble de la société qui mériterait de **repenser son rapport à l'habitat et à l'espace public**, vers des perceptions plus solidaires et responsables. Les formes denses, les architectures innovantes peuvent devenir de nouvelles normes, être acceptées voire souhaitées... y compris au Pays Basque, qui subit le modèle de la maison individuelle et d'une idée biaisée de son *etxe* traditionnelle.



Le CDPB/IEHGK propose dans ce document des propositions pour **mieux prendre en compte les besoins de publics spécifiques et répondre aux nouvelles attentes sociétales.**

## La mobilisation des acteurs

Le PLH est une feuille de route et une programmation pour l'action publique, mais aussi pour **l'ensemble des acteurs du logement et de l'habitat**. Cette ambition était affichée dès le lancement de la démarche, et s'est vérifiée dans la participation aux différents temps de travail (notamment les deux séminaires PLH, où un grand nombre d'acteurs étaient présents).

Il s'agit d'une politique publique qui doit bénéficier de l'engagement de tous ces acteurs, et qui doit aussi prévoir des dispositifs, une animation, un suivi qui permettent à tous les acteurs de prendre part à la réalisation du programme, et à son amélioration en continu.

C'est valable pour les professionnels du secteur, comme pour les citoyens à leur niveau.

Le premier défi est de développer un observatoire de l'habitat et du foncier qui permette un partenariat large, **une intégration des citoyens, un débat en continu de la situation du logement au Pays Basque**. Ce sera nécessaire pour assurer l'implication des acteurs tout au long de la mise en œuvre du programme, mais aussi pour assurer son bilan (qui fait tant défaut aux précédents PLH qui ont pu exister au Pays Basque).

Certains indicateurs mériteront d'être particulièrement observés au fil du temps, pour permettre à l'Agglomération et ses partenaires d'être au plus près des enjeux spécifiques à ce territoire et d'évaluer l'impact des différents dispositifs mis en œuvre dans le cadre du PLH par l'Agglomération et ses partenaires.

*Orientations proposées par l'Agglomération :*

***Maitriser le développement des meublés locatifs à vocation touristique***

***Trouver de nouvelles possibilités de montage d'opérations permettant d'encadrer les prix de sortie, d'inscrire une mixité sociale durable à l'échelle de quartier et non pas à la parcelle (OFS, baux, foncière. ...)***

Enfin, au-delà de l'observation en continu, ce premier PLH communautaire est l'occasion de poser les bases de nouveaux modes de faire. Cela concerne l'engagement des promoteurs privés à participer à l'effort collectif en matière d'accès au logement pour tous et de régulation des marchés fonciers et immobiliers. Cela concerne aussi des projets émergents, aux limites des processus de construction ou réhabilitation classiques, qui incluent une dimension plus solidaire et collective.



C'est pourquoi le CDPB/IEHGK invite à **une démarche partenariale, évaluative et participative**, un objectif majeur pour mobiliser toutes les forces vives autour de la question du logement qui est l'un des problèmes les plus importants **pour la cohésion du territoire**.



# Des propositions pour donner la priorité au logement social et à sa répartition équitable sur le territoire

## Proposition 1

### S'engager sur le scénario le plus ambitieux en termes de production de logement social

Pour répondre à 70% de la population éligible à des logements aux prix maîtrisés, le CDPB/IEHGK préconise de renforcer les objectifs en cours de définition par la CAPB en matière de production annuelle de logements sociaux.

#### Objectif

- viser une part sociale d'au moins 60% de la production totale (et jusqu'à 75% sur des zones très tendues où il faut stopper l'envolée du marché libre) et un minimum de 1500 logements sociaux produits par an
- parmi la part sociale : 80% en locatif social, 20% en accession sociale à la propriété

#### Modalités :

Ces objectifs doivent prendre en compte le retard cumulé, le retard récent de production qui sera accentué dans cette année de transition électorale, amenant à une programmation de rattrapage massif à partir de 2021 : cela devrait être l'objet d'un suivi fin de la part de l'observatoire du foncier et de l'habitat.

Ils devront se décliner en seuils plus précis en fonction des territoires et des communes (zone littorale/rétro-littorale/intérieur ; seuils plus élevés pour les communes SRU en carence et en rattrapage, et les futures communes SRU...), et être rendus opérationnels dans les futurs Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUI) communautaires.

Acteurs à mobiliser : Communes, bailleurs sociaux

## Proposition 2

### Rééquilibrer la production de logement social en faveur des PLAI et des petites surfaces

Au-delà de la part de la production sociale dans la production globale, le logement des publics les plus fragiles se heurte à la typologie du parc social lui-même. Une diversité de produits dits sociaux (aujourd'hui ouverts à l'accession sociale à la propriété) s'adressent en réalité aux plus hauts revenus parmi les ménages éligibles au logement social : ils répondent à une partie des besoins, mais pas à ceux des publics les plus fragiles (jeunes, travailleurs pauvres, petites retraites,...). Ce sont aussi des publics qui recherchent certains types de biens (T1, T2 notamment), eux aussi globalement moins représentés dans l'offre de logement.

Ceci explique des délais d'attente pour accéder à ces produits, très largement supérieurs à d'autres territoires



### Objectif:

Rééquilibrer l'offre sociale pour répondre aux besoins réels des publics fragiles :

- En inscrivant des objectifs ambitieux au PLH, à **40% de la production sociale en PLAI**
- En rééquilibrant la production, notamment du parc social, vers des logements de plus petites surfaces (T1, T2, T3)
- En traduisant ces objectifs dans les documents réglementaires (PLUI) et assurant le suivi de cette production spécifique

Acteurs à mobiliser : Communes, bailleurs sociaux

### Proposition 3

**Une production sociale publique dans les centralités, en cohérence avec les offres de mobilité, l'emploi, les services**

La production de logement doit être cohérente avec le développement d'activité économique, de services, d'offre de transport, a fortiori le cas pour ce qui concerne le logement social : il s'agit de ne pas cumuler les difficultés aux différentes ressources, en plus de l'accès au logement... et donc d'intégrer le logement à des opérations mixtes.

Il s'agit aussi pour la puissance publique de reprendre la main sur la production de logement, en particulier pour rééquilibrer la part de logement social sur certains territoires en carence (ce qui implique des seuils élevés de produits sociaux dans les opérations)... et de surcroît :

- dans des secteurs tendus où les prix du foncier contraignent les opérations
- dans des centres bourgs à réhabiliter où les coûts de réhabilitation contraignent les opérations

### Objectifs:

1. Rééquilibrer les modalités de production sociale :
  - Par le biais des PLUI en ciblant des opérations mixtes dans les centralités : bourgs-centres, centre-ville, quartiers importants...
  - Par une plus grande maîtrise publique des opérations : investissement massif, politique foncière volontariste
2. Rénover le logement communal et soutenir le développement de logements communaux au cœur des villages

Acteurs à mobiliser : communes, bailleurs sociaux, EPFL (Etablissement Public Foncier Local)

### Proposition 4

**Impliquer les associations d'intermédiation locative dans la production et la gestion du parc social**



Comme l'indique le PDAPLHPD<sup>3</sup> 2018/2023 : « Le parc HLM doit être, quant à lui, mobilisé au profit du secteur associatif agréé (logement/hébergement), afin de renforcer l'offre en logements aidés et favoriser les parcours d'insertion par le logement. »

Il s'agit de faciliter l'accès à ce contingent aux associations, en amont des opérations immobilières ou lors des processus d'attribution pour aider à fluidifier les parcours hébergement-logement.

#### Objectif :

Mieux couvrir les besoins en logements des associations gestionnaires en décloisonnant les acteurs et les champs d'intervention et en organisant une démarche collective facilitant le lien entre milieu associatif et bailleurs sociaux :

- Amélioration de la connaissance des besoins des associations gestionnaires pour les intégrer dès la définition des opérations
- Mobilisation plus efficace des logements du parc social, pour augmenter la part accessible aux associations gestionnaires

#### Acteurs à mobiliser :

- Communes, bailleurs sociaux (Habitat Sud Atlantique - HSA, Office 64, Collectif Ouvrier pour le Logement (COL))
- Associations gestionnaires : Atherbéa, Habitat et Humanisme, Fondation Abbé Pierre, Foyer Jeunes Travailleurs, Bâtir les solidarités, Bestearekin, Associations d'aide aux victimes

---

<sup>3</sup> La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR) (art. 34) a fusionné le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et le Plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI).



## Des propositions pour optimiser la stratégie foncière au plus près des territoires et anticiper l'avenir

### Proposition 5

#### Développer un fonds d'études et de financement pour les opérations de réhabilitation en centre-bourg

##### Objectifs :

1. Face à l'impératif de renouvellement urbain, pallier les difficultés liées aux coûts de la réhabilitation des centres-bourgs en faisant bénéficier les communes concernées d'un accompagnement minutieux :
  - Repérage de biens bâtis présentant un intérêt de maîtrise publique ou privée selon une grille d'analyse préalablement établie.
  - Etudes de faisabilité technique et hypothèses de sorties opérationnelles, en prenant en compte les « coûts évités » dans le plan de financement des opérations de réhabilitation.
  - Mise en œuvre des projets (le cas échéant acquisition et stockage par EPFL) par les opérateurs du territoire.
2. Articuler cet accompagnement « sur mesure » à des dispositifs multipartenariaux de réhabilitation des centre-bourgs : Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) notamment

Acteurs à mobiliser : Collectivités territoriales ; EPFL et CAUE64 (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) sur les études ; Opérateurs publics pour la mise en œuvre

### Proposition 6

#### Accompagner les petites communes sur la mutation de l'habitat ancien

Les élus communaux font état de nombreuses maisons sans projet (logement privé et très ancien) et la difficulté à qualifier la vacance : logements vides, utilisés que sur une petite partie, résidences secondaires délaissées, logements en attente de travaux, fermes en mutations, bordes délaissées... Certains ont mené un diagnostic et d'autres souhaitent le faire, mais cela nécessite un accompagnement et des définitions partagées des différentes situations et des solutions envisageables avec les propriétaires, les exploitants agricoles, les possibilités de rénovation partielle, de mutation de fermes en plusieurs lots ou usages... Il est pointé le risque de laisser partir ces habitats dans des ventes contraires à leur transmission et la nécessité d'une réappropriation de leur devenir, par des logiques dissociant propriété et usage.

Objectif : mobiliser les propriétaires et les élus locaux pour anticiper l'évolution du bâti ancien et trouver des réponses collectivités et accompagnées

##### Actions envisageables :

- aider les communes à cartographier la réalité du logement en « vacance »
- mieux identifier le « qui-fait-quoi » ?



- identifier tous les leviers possibles : rénovation partielle de maisons, divisions en lots, développement de bail réhabilitation, bail emphytéotique, usufruit, possibilités de la loi Montagne...
- accompagner les propriétaires pour redonner un projet à leur habitat, les alternatives, et promouvoir l'auto-réhabilitation (cf. proposition n°25)

### Proposition 7

#### Optimiser l'usage de gisements fonciers déjà urbanisés, par le développement ou le soutien à des projets expérimentaux

##### Objectif :

Mobiliser tous les potentiels d'optimisation du foncier déjà urbanisé, au service de l'objectif global de limitation des consommations foncières, de construire la ville sur la ville :

- en intensifiant l'usage des gisements fonciers peu exploités (friches et délaissés, parkings, « cubes » commerciaux ou de bureaux, bâtis en attente de projets...)
- à travers des opérations innovantes (urbanisme de transition, expériences architecturales) et en s'appuyant sur les acteurs territoriaux.

##### Acteurs à mobiliser :

- CAUE, Agence d'Urbanisme Adour Pyrénées (AUDAP), EPFL, Centre régional des Œuvres Universitaires et Scolaires (CROUS – voir expérimentation à Pau), acteurs publics, parapublics, associatifs et privés

##### Détail de la proposition en Annexe (p.34)

### Proposition 8

#### Doter le territoire d'un programme de maîtrise publique de fonciers stratégiques

##### Objectifs :

Identifier et hiérarchiser les sites à enjeu de maîtrise publique par la production de référentiels fonciers :

- travail d'analyse des territoires et de leurs potentialités constructives, en regard des dynamiques de développement définies par les collectivités locales
- support de l'intervention de ces mêmes collectivités en acquisition et en stockage des biens qui devront être soustraits des appétences des acteurs privés.

Acteurs à mobiliser : AUDAP, EPFL, SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural)



## Proposition 9

### Engager une politique de constitution de réserves foncières pour les 15-20 prochaines années

#### Objectifs :

Compte tenu de la dynamique inflationniste que connaissent les marchés immobiliers et fonciers du Pays Basque, développer une maîtrise foncière de long terme (portage à 10-15 ans, voire davantage) pour permettre de maintenir une qualité d'offre de services publics tout en favorisant la maîtrise du développement par les collectivités locales (à l'image de ce que d'autres collectivités, comme Rennes Et Montpellier ont mis en œuvre depuis 40 ans).

- Identification des fonciers à « geler »
- Négociations avec les propriétaires
- Stockage et portage à long terme par l'EPFL

Acteurs à mobiliser : AUDAP, EPFL



## Des propositions pour répondre aux besoins de publics spécifiques et aux nouvelles attentes sociétales

### Proposition 10

#### Créer une gouvernance sur le développement du logement des jeunes et assurer une offre adaptée

Une offre trop limitée au regard des besoins :

- en 2016, 11 304 jeunes (15- 29 ans) vivant seuls, en plus de jeunes en mobilité géographique... pour 986 places d'hébergement temporaire dont 545 réservées aux étudiants
- en 2016, sur l'ex Agglomération Côte Basque Adour (ACBA), 6% des logements sociaux occupés par des jeunes (- de 30 ans) qui représentent 17.5% de l'ensemble des candidatures
- en Pays Basque intérieur, es petites surfaces répondant aux besoins des juens sont très rares !

Des freins spécifiques opposés aux jeunes : exigences en termes de revenus et de garanties, hausse des loyers, rareté des petits logements...

#### Objectif :

Proposer un diagnostic et engager une réflexion partenariale autour de 4 axes :

- l'amélioration de la connaissance des besoins et des réponses existantes ;
- l'organisation de la gouvernance locale pouvant favoriser l'élaboration d'une stratégie commune ;
- le développement d'une offre diversifiée répondant aux attentes des jeunes dans leur diversité :
  - ➔ à court terme, il s'agirait d'augmenter la capacité du Foyer des Jeunes Travailleurs Bayonne Côte basque avec 10 logements PLAI du parc social rattaché à des résidences sociales existantes (« foyer soleil »).
- les dispositifs d'accueil et d'information, d'orientation

#### Acteurs à mobiliser :

- FJT Bayonne Côte basque, Atherbea, Solidaires pour l'habitat (SOLIHA), Sauvegarde de l'Enfance à l'Adulte du Pays Basque (SEAPB), CROUS, bailleurs sociaux

Détail de la proposition en Annexe (p. 36)



## Proposition 11

### Développer et adapter le parc de logement étudiant

La CAPB porte une ambition de développement de l'offre universitaire locale, avec l'accueil de nouveaux étudiants sur le territoire (de 6 000 aujourd'hui à 10 000 à l'horizon 2025). Ceux-ci sont logés essentiellement dans le parc privé, et pour partie dans le parc du CROUS (environ 10% de l'offre actuelle). Cela pose la question des capacités de logement étudiant à l'avenir, de la qualité de ce logement étudiant, son adaptation aux rythmes des étudiants, et la limite de l'équilibre trouvé aujourd'hui par le locatif touristique loué aux étudiants entre mi-sept./début oct. et fin mai/mi-juin...

#### Objectif :

Adapter quantitativement et qualitativement l'offre locale aux besoins à venir liés au développement de la formation supérieure

- En mettant en place un observatoire du logement étudiant et un groupe de travail partenarial : diagnostic, objectifs et propositions pour une politique de logement étudiant
- En amorçant des études préalables à la réalisation de résidences étudiantes : capacités, localisation, services associés...

#### Acteurs à mobiliser :

- CROUS, Région, AUDAP, FJT, bailleurs sociaux, SOLIHA, associations et syndicats étudiants

## Proposition 12

### Soutenir financièrement la production d'habitat intermédiaire senior et les initiatives de mixité intergénérationnelle

Un enjeu important de vieillissement de la population au Pays Basque :

- en 2014, les plus de 60 ans représentaient 30% de la population du Pays Basque
- les projections sur le ratio aidants/aidés (population des aidants potentiels des personnes les plus âgées) décroissent

Parallèlement, des places en EHPAD limitées, et un désir de rester au maximum dans son logement (tant que le degré d'autonomie le permet).

En plus des démarches existantes visant à aider l'adaptation du logement (aides à la rénovation, l'équipement et l'accessibilité), de nombreuses solutions d'habitat sénior alternatives à l'EHPAD émergent :

- habitat participatif, habitats regroupés, béguinages ou résidences autonomes partageant les mêmes caractéristiques : des espaces privatifs, d'autonomie, couplés à des espaces et services partagés (mutualisation des aides à la personne, des lieux de vie etc.).
- dynamiques intergénérationnelles qui viennent rompre l'isolement et faciliter le maintien à domicile des séniors : cohabitation intergénérationnelle et solidaire (« colocations » étudiant/sénior, résidences intergénérationnelles).



### Objectif :

Soutenir le développement de ces projets et initiatives, via un fonds d'intervention dédié :

- actions du tissu associatif local existant
- projets portés par les bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers

### Acteurs à mobiliser :

- Conseil départemental
- Maillâges, Etxeka, Age et Partage, Habitat Humanisme
- Bailleurs sociaux

## Proposition 13

### Développer les capacités d'hébergement d'urgence

#### Objectifs :

- Augmenter globalement et fortement le nombre de places en hébergement d'urgence :
    - En donnant accès à court terme à une vingtaine de logements sociaux supplémentaires, y compris en mobilisant le levier de l'urbanisme de transition
    - En créant des places supplémentaires de Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), de nouveaux appartements thérapeutiques (ARS), des maisons relais
  - Équilibrer l'offre sur le territoire, en collectif sous forme d'hôtel social sur le Sud du littoral, et en logements dispersés en Pays Basque Intérieur
  - Soutenir les opérateurs qui font de la sous-location, face aux risques financiers engendrés (impayés, travaux non pris en compte par le Département et l'Etat)
- ➔ A court terme, les associations estiment avoir besoin d'une vingtaine de logements sociaux supplémentaires qui puissent leur être accessibles.

#### Acteurs à mobiliser :

- Etat (Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS), ARS, (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) DDTM), Conseil Départemental, hôpital, bailleurs sociaux, fondations (dont la Fondation Abbé Pierre (FAP))
- Atherbéa, SOLIHA, Sauvegarde Enfance Adulte, Habitat Humanisme

Détail de la proposition en Annexe (p.38)



## Des propositions pour un habitat et un cadre de vie plus sobres et écologiques

### Proposition 14

#### Renforcer massivement les dispositifs d'aide à la rénovation énergétique du parc ancien autour d'une plateforme de rénovation énergétique

Si la construction neuve intègre depuis une quinzaine d'années les nouvelles réglementations énergétiques qui vont se durcir avec le temps, la question énergétique se pose pour l'habitat antérieur à ces périodes. Autrement dit, l'immense majorité du logement ! La rénovation de l'ancien nécessite une approche différenciée entre l'habitat antérieur aux années 50 (avec des matériaux plus nobles et classiques, comme la pierre) et celui qui a été produit des années 50 aux années 90 (ciment...). Les techniques de rénovation pratiquées sont inadaptées à l'habitat ancien qui suppose des matériaux plus naturels.

#### Objectifs :

- Rassembler autour d'une plateforme l'ensemble des parties prenantes locales de la rénovation énergétique, afin de proposer un guichet unique pour les habitants, les élus, communes, et les professionnels, en termes d'information technique, financière, d'espaces de travail et de partage de connaissances
- Pérenniser et renforcer les dispositifs financiers possibles (dont les Programmes d'Intérêt Général - PIG) en direction des habitants et des communes

#### Acteurs à mobiliser :

- Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), Etat, Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques, Caisse d'allocations familiales
- Nobatek, Odéys, Fondation Abbé Pierre, PROVICIS Aquitaine Sud, SOLIHA, CAUE

#### Détail de la proposition en Annexe (p.40)

### Proposition 15

#### Développer un plan de formation à l'éco-conception, éco-construction et éco-rénovation

Les formations et compétences de la majorité des acteurs de la construction sont majoritairement conventionnelles, donc peu adaptées aux enjeux d'aujourd'hui et de demain (impact environnemental, économies d'énergie, économies de métaux et terres rares, canicules)

Les procédés de rénovation conventionnels ne sont pas non plus adaptés au bâti ancien. L'éco (conception, construction, rénovation) plus adaptée à l'ensemble de ces critères doit voir son enseignement généralisé, et ce pour tous les métiers (architectes, ingénieurs, entreprises et artisans...)



### Objectifs :

Former tous les métiers de la construction aux techniques et principes adaptés aux enjeux environnementaux :

- Regroupement de tous les acteurs territoriaux de la formation en lien avec la construction
- (in)formation des décideurs de ces structures sur les techniques et principes de l'éco-construction
- Constitution d'un agenda cohérent de formations initiales et continues sur tout le territoire

### Acteurs à mobiliser :

- Centres de formation, écoles d'ingénieurs, Cluster OPDEYS, CAPEB (Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment), Chambre de métiers...

## Proposition 16

### Organiser la filière de réemploi des déchets du bâtiment

Le secteur du bâtiment et des travaux publics (BTP) est aujourd'hui le premier consommateur de ressources naturelles et le premier producteur de déchets... or les ressources s'amenuisent et les centres de traitement des déchets peinent à suivre l'augmentation constante des volumes à traiter.

Chiffres clés en France (secteur du bâtiment hors TP):

- 31 millions de tonnes de déchets inerte, recyclés à 50% (remblais)
- 11 millions de déchets du second œuvre, recyclés à moins de 35%
- 40% des déchets du bâtiment qui sortent du système (décharge sauvage...)
- réglementation en pleine transformation qui favorisera le réemploi : objectif de 70% de valorisation des déchets de chantier à l'horizon 2020 (loi d'août 2015 relative à la transition écologique pour la croissance verte)

### Objectif :

Avant le déchet final, réutiliser une partie plus importante des matériaux du bâtiment en structurant en amont une filière de collecte et réemploi :

- par le développement de la collecte (offre accessible aux entreprises et sa promotion) et du stockage (sites dédiés)
- par le soutien aux activités économiques émergentes liées au réemploi des déchets du bâtiment
- par la commande publique facilitant les débouchés pour ces activités

### Acteurs à mobiliser :

- Nobatek, Odéys, Réseau 3R, CAPEB, Syndicat Bil ta garbi, Patxa'ma, association IDRE (Interprofessionnelle de la Déconstruction et du Réemploi)
- Promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux
- Communes



- Professionnels du BTP (maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), bureau d'étude, artisan...)

Détail de la proposition en Annexe (p.42)

### Proposition 17

#### Intégrer aux règlements d'urbanisme des contraintes liées à la qualité des matériaux et mobiliser la commande publique

##### Objectif :

Face aux enjeux climatiques, mais aussi de santé dans le logement , mobiliser les outils publics pour développer l'usage de matériaux sains, locaux, biosourcés, et veiller au réemploi des déchets de la construction :

- Par des contraintes qualitatives inscrites dans les PLUI (via les Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- Par la commande publique sur les opérations maîtrisées par la collectivité

Acteurs à mobiliser : Communes, autres collectivités territoriales, bailleurs sociaux

### Proposition 18

#### Développer de nouvelles méthodes de conception des espaces publics

Il s'agit d'appréhender l'espace public comme un espace habité et veiller à sa qualité, à la fois pour le bien-vivre des habitants mais aussi pour mieux s'adapter aux effets du changement climatique : végétalisation des espaces publics plutôt que leur minéralisation, intégration des îlots de chaleur et de fraîcheur... Les espaces urbains peuvent être également garants de continuités écologiques nécessaires au maintien de la biodiversité.

##### Objectifs :

- Mobiliser les outils réglementaires pour réaffirmer la place de la nature en ville ;
- Etendre la formation et sensibilisation des acteurs de l'urbanisme à une approche plus qualitative de la conception des espaces publics ;
- Développer les expérimentations partenariales de conception participative des aménagements de bourgs (voir le projet FENICS porté par CAUE, AUDAP, EPFL).

##### Acteurs à mobiliser :

- CAUE, AUDAP, EPFL, SCOT, services urbanisme des collectivités, CD64, maîtres d'œuvres, bureaux d'études, associations, EKE/ICB (Euskal Kultur Erakundea / Institut Culturel Basque)

Détail de la proposition en Annexe (p.44)



## Proposition 19

### Mener une recherche-action pour accompagner l'évolution du rapport à l'architecture, l'habitat et l'espace public au Pays Basque

La densification des tissus déjà urbanisés questionne la perception de la densité au Pays Basque (par les habitants, les élus, les promoteurs...), et à l'identité architecturale locale. Les formes plus compactes sont aussi perçues comme moins traditionnelles, par rapport à un modèle discutable de l'*etxe* basque souvent folklorisé. Pourtant, l'*etxe* peut aussi renvoyer à des typologies diverses, multiples, avec des vertus de durabilité (matériaux, implantation et orientation, organisation du bâti), et des vertus sociales (intergénérationnel, gestion collective...).

Au-delà de l'aspect architectural, c'est aussi tout un rapport à l'espace public qui a difficilement évolué au Pays Basque Nord, avec l'urbanisation galopante, la minéralisation et le goudronnage systématique des espaces. Les places de villages et frontons sont parfois devenus des parking... La réappropriation de l'espace public est essentiel produire des espaces de vie et de mixité sociale, valorisant la nature comme l'architecture, priorisant les mobilités douces.... Ce rapport à l'habitat et à l'espace public est très différent par exemple en Pays Basque Sud et mériterait un véritable échange de pratiques.

#### Objectif :

Relancer une réflexion de fond sur l'architecture et les modèles urbains en Iparralde :

- En associant recherche et expérimentation pratique : ateliers étudiants ou professionnels, accueil de chercheurs,...
- En veillant à une transmission et appropriation du grand public

#### Acteurs à mobiliser :

- CAUE64, EKE/ICB, AUDAP
- Associations de patrimoine (Lauburu, Giltzarri...)
- Universités et formations en architecture/paysagisme/urbanisme : Bordeaux, Pau, Universidad del País Vasco / Euskal Herriko Unibertsitatea (UPV/EHU)
- Communes du Pays Basque Nord et Sud



## Des propositions pour renforcer l'approche partenariale, évaluative et participative

### Proposition 20

#### Développer les dispositifs d'urbanisme négocié

La culture d'aménagement local laisse une grande marge de liberté au secteur privé, au risque d'avoir vu les marchés fonciers s'emballer. A l'heure d'une réaffirmation d'une maîtrise publique, qui passe par un ensemble d'outils plus ou moins contraignants, de nouvelles formes d'associations entre acteurs du logement (et notamment entre collectivités et promoteurs privés) peuvent être expérimentées.

#### Objectif général de l'action :

Tester sur des secteurs identifiés des démarches d'urbanisme négocié (à l'image des conventions entre acteurs à Bordeaux, par exemple), en associant toutes les parties prenantes à la régulation foncière sur la base d'engagements négociés :

- Sur les niveaux « plafond » de prix d'achat du foncier
- Sur les niveaux « plafond » de prix de sorte des produits
- Sur la qualité de la construction : matériaux, gestion des déchets...

#### Acteurs à mobiliser :

- Communes, bailleurs sociaux, promoteurs privés, EPFL

### Proposition 21

#### Evaluer et accompagner le déploiement d'habitats dissociant foncier et usages

Le Pays Basque est riche de ses acteurs qui expérimentent régulièrement de nouveaux dispositifs, dont plusieurs qui explorent le principe de la dissociation entre propriété foncière et propriété bâtie :

- Deux Offices Fonciers Solidaires (OFS) actuellement en place ou en développement (COL et EPFL)
- Dispositifs citoyens : Etxalde, qui cherche à développer son parc et « essaimer » son modèle ; Société Civile Immobilière - SCI d'Euskaldun Gazteria (logement des jeunes en Pays Basque intérieur)

Ils contribuent à la réponse au défi du logement, et induisent de nouvelles pratiques collectives et un nouveau rapport à la propriété immobilière et foncière.

- dimension « éducation populaire » pour les démarches portées par des collectifs d'habitants ou associations : développer la compréhension et les compétences en matière de logement
- statuts nouveaux des habitants : pas vraiment propriétaires classiques, pas « seulement » locataires... ce qui induit une nouvelle manière de les associer aux projets



### Objectifs :

Capitaliser une expertise locale sur les projets innovants :

- Assurer une évaluation régulière des résultats obtenus par les structures locales développant des modèles innovants de production de logement abordable
- Développer une recherche-action sur les impacts de ces dispositifs
- Soutenir l'action des structures locales, en les accompagnant dans la gestion et le financement de leurs projets

Acteurs à mobiliser : OFS (COL, EPFL), Etxalde, Euskaldun Gazteria, Renouveau Paysan...

Détail de la proposition en Annexe (p.46)

### Proposition 22

#### Accompagner le déploiement d'habitat participatif

De nouvelles formes de production d'habitat se développent en proposant d'intégrer dès la définition de l'opération un groupe de futurs habitants, que ce soit à l'initiative de professionnels (bailleurs sociaux par exemple), ou de groupements de citoyens qui souhaitent développer leur projet.

La réussite des projets tient souvent à la présence d'un « facilitateur », tiers extérieur qui contribue à l'animation de la démarche et du groupe, à son autonomisation, à fournir ou à accéder à des ressources utiles. Si certaines existent déjà (réseaux nationaux ou internationaux, formations...), elles pourraient bénéficier d'un relais local pour les rendre plus accessibles : un guichet unique ou un « point d'entrée » à cet ensemble d'informations.

### Objectif:

Organiser localement l'accès à des ressources utiles pour déployer les projets d'habitat participatif :

- relais local de ressources existantes : accès à un « écosystème » de l'habitat participatif, diffusion du modèle et sensibilisation des acteurs du logement
- assistance à maîtrise d'ouvrage adaptée : mobilisation de « facilitateurs de projets » accompagnant les groupes d'habitants dans leurs démarches et leur dynamique.

### Acteurs à mobiliser :

- COL, projets en développement sur le territoire
- CAUE, AUDAP
- Agence de l'Environnement et de Maîtrise de l'Energie (ADEME), réseaux nationaux et régionaux

Détail de la proposition en Annexe (p.47)



## Proposition 23

### Promouvoir l'auto-réhabilitation accompagnée des logements

Les dispositifs financiers de remise en état des logements imposent leurs lots de réglementations et de normes, surenchérisant le coût des travaux, et rendant l'opération irréalisable pour les familles de condition modeste faute de pouvoir assurer le financement. Le processus conduit à l'accroissement du parc vacant dégradé, regorgeant de matériaux toxiques (peintures au plomb, amiante ..), d'émanation de solvants, de particules nocives... Encourager et aider les occupants (propriétaires ou locataires de longue durée) à participer à l'auto-réhabilitation de leur logement répond à des dimensions à la fois sociales et écologiques.

#### Objectifs :

- S'engager dans une réhabilitation progressive de ce parc de logements délaissés, par une assistance à maîtrise d'ouvrage adaptée et accessible
- Adopter une démarche simple sans exigence de résultats.
- Faciliter des réhabilitations partielles pour les parties habitées des grandes bâtisses.
- Inciter l'occupant à réaliser lui-même les travaux :
  - o Aide à pour l'achat des matériaux en privilégiant l'emploi de produits, sains et locaux, adaptés à l'habitat ancien
  - o accompagnement par un professionnel (moniteur), qui le conseillera, l'aidera dans la réalisation des travaux ;
  - o Formation sur des travaux simples (isolation de matériaux naturels, bardages bois, plomberie...)

#### Acteurs à mobiliser :

- Conseil Départemental, fondations (dont FAP)
- Entreprises et ateliers d'insertion, Atherbea, SOLIHA...
- Fonds sociaux : Caisses de retraite...

## Proposition 24

### Evaluer et approfondir les mesures sur la limitation des meublés touristiques

La location de meublés de tourisme se développe avec le déploiement et la démocratisation de plateformes type « AirBNB »... incitant les propriétaires à ne pas mettre leurs biens en location à l'année. Cela contribue à renforcer les tensions sur le parc de logement dans les secteurs touristiques principalement, en notamment sur la côte basque.

La CAPB a voté un règlement d'intervention à destination de certaines communes concernées, qui seront chargées de leur mise en œuvre<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Adoption lors du Conseil communautaire de la CAPB le 28 septembre 2019 (OJ n°30). Le règlement proposé vise à limiter le nombre d'autorisations préalables au changement d'usage temporaire des locaux d'habitation, délivrées par les communes, par chaque propriétaire concerné (un seul dans les zones les plus tendues)



### Objectifs :

- Développer l'information et la sensibilisation auprès de tous les propriétaires : appeler à la responsabilité collective dans la gestion de leur patrimoine (« un logement mis en AirBNB est un logement de moins disponible à l'année pour les jeunes et les familles du Pays Basque »)
- Evaluer et perfectionner les premières mesures prises : impact pour les particuliers et les investisseurs, périmètre d'application et son éventuel élargissement...
- Etudier l'opportunité de nouveaux dispositifs : étude comparative des dispositifs développés sur d'autres territoires confrontés aux mêmes enjeux.

### Acteurs à mobiliser :

- Observatoire développé par la CAPB, et acteurs impactés : communes touristiques, professionnels de l'hôtellerie ; agences immobilières...

### **Proposition 25**

#### **Organiser une observation continue et partenariale de l'habitat et du foncier**

Cette proposition, aurait pu être positionnée en 1er dans la Contribution, car c'est l'une des attentes les plus fortement exprimée par les acteurs de la société civile. Le CDPB/IEHGK invite la CAPB à intégrer dans sa gouvernance la représentation des acteurs socio-économiques (par la médiation du CDPB/IEHGK) afin que l'observation et le suivi/évaluation du PLH soit très largement partagé dans une démarche d'amélioration continue.

### Objectifs :

- Assurer une mission de suivi et évaluation en continu de la situation du logement, quantitativement et qualitativement (analyse spatiale, enquêtes complémentaires, observatoire des « modes de vie »...)
- Engager l'ensemble des parties prenantes, des acteurs du logement aux citoyens, depuis la production et collecte de données jusqu'à des groupes de travail thématiques pour en assurer l'analyse
- Etre support du débat territorial autour de la question du logement : accessibilité des données, communication,

### Acteurs à mobiliser

- Collectivités, acteurs publics et para-publics du logement et du foncier : bailleurs sociaux, EPFL, SAFER, AUDAP...
- acteurs privés : promoteurs, agences immobilières, notaires...
- observatoires « sectoriels » : Observatoire Immobilier du Sud-Ouest (OISO), observatoire du logement étudiant
- CDPB/IEHGK, associations d'usagers

Détail de la proposition en Annexe (p.49)



## ANNEXES



## Annexe 1 – Rappel des orientations de la 1<sup>ère</sup> contribution

- 1. Evaluer en continu la situation du logement en Pays Basque**
  - 1.1 Evaluer les politiques du logement menées depuis 2005
  - 1.2 Evaluer en continu le nouveau PLH
- 2. Elaborer une stratégie foncière adaptée au défi de l'habitat**
  - 2.1. Favoriser l'intensité foncière
  - 2.2. (Re)constituer des réserves foncières
  - 2.3. Dissocier propriété du foncier et propriété de l'habitat
  - 2.4. Ménager le foncier agricole disponible près des centralités, en orientant sa production sur les besoins alimentaires locaux
- 3. Répondre aux besoins des publics les plus en difficulté**
  - 3.1. Prioriser l'accès au logement social pour les plus modestes
  - 3.2. Débloquer du logement adapté aux divers parcours des jeunes entre 18 et 30 ans.....
  - 3.3. Relever le défi du vieillissement
  - 3.4. Répondre au mal-logement
- 4. Réorienter l'offre vers les besoins de la population et des territoires**
  - 4.1. Développer une offre où 3 logements sur 4 répondent à 75% des revenus et des besoins de la population
  - 4.2. Répartir équitablement l'effort public (entre villes et bourgs)
  - 4.3. Contenir la hausse des prix de l'immobilier
  - 4.4. Rééquilibrer le développement du territoire en faveur de l'intérieur du Pays Basque
  - 4.5. Co-construire la politique du logement avec les autres collectivités et la société civile pour répondre à l'ensemble des besoins
- 5. Contribuer activement à la baisse des gaz à effet de serre et de la précarité énergétique, et à l'adaptation au changement climatique**
  - 5.1. Mobiliser les acteurs du logement vers le logement passif
  - 5.2. Elaborer un plan ambitieux de rénovation énergétique du logement ancien
  - 5.3. Mettre en place un fonds de solidarité à la transition pour les ménages les plus vulnérables (propriétaires ou locataires)
  - 5.4. Faire de l'habitat un producteur d'énergie renouvelable et un acteur résilient du changement climatique
- 6. Faire de la qualité de l'habitat un défi majeur de développement territorial**
  - 6.1. Qualité environnementale et sanitaire
  - 6.2. Qualité sociale
  - 6.3. Qualité architecturale et sociétale
- 7. Sortir du « syndrome village » et penser le modèle urbain de demain**
  - 7.1. Créer des cohérences systématiques entre habitat, offre de TC et mobilité douce, équipements/services proportionnés, zones d'activités économiques
  - 7.2. Associer à toute construction d'habitat collectif des équipements adaptés aux modes doux
  - 7.3. Investir tous les espaces publics, autour de l'habitat, comme des lieux de nature et de vie



## Annexe 2 – Détail sur certaines propositions d'actions

### Détail de la proposition 7

#### Optimiser l'usage de gisements fonciers déjà urbanisés, par le développement ou le soutien à des projets expérimentaux

Les limitations de la consommation foncière pour la préservation des espaces naturels et agricoles obligent à construire dans les enveloppes urbaines (cf objectifs régionaux de réduction de la consommation foncière). Quand 49% de la superficie des communes littorales est déjà artificialisée, les « vides urbains » ne peuvent tous être considérés comme autant de réserves foncières possibles : en effet, ces espaces non artificialisés peuvent contribuer à constituer la Trame verte ou bleue (réserves de biodiversité, espaces agricoles...), permettre l'infiltration des eaux pluviales ou encore participer à des espaces publics en devenir. Il est donc nécessaire de pouvoir optimiser ou recycler des fonciers déjà artificialisés mais sous-employés, surtout en secteur tendu.

#### Rappel des objectifs :

1. Mobiliser tous les potentiels d'optimisation du foncier déjà urbanisé, au service de l'objectif global de limitation des consommations foncières, de construire la ville sur la ville :
  - en intensifiant l'usage des gisements fonciers peu exploités (friches et délaissés, parkings, « cubes » commerciaux ou de bureaux, bâtis en attente de projets...)
  - à travers des opérations innovantes (expériences architecturales) et en s'appuyant sur les acteurs territoriaux.
2. Développer l'urbanisme de transition et mettre à profit les fonciers bâti et non bâti en attente d'une réalisation (publique ou privée) pour assurer l'accueil provisoire d'activités et/ou d'hébergement, en particulier comme solution pour répondre aux besoins ponctuels d'hébergements de publics spécifiques (sans domiciles fixes, sorties d'hébergement collectif, ruptures familiales, demandeurs d'asile, etc.

#### Modalités de mise en œuvre (2020-2026) :

##### À court terme :

- Identification des fonciers sur lesquels développer des projets expérimentaux : friches et délaissés, parkings, « cubes » commerciaux ou de bureaux, bâtis en attente de projets...
- Réalisation d'un échéancier de la mobilisation foncière selon les secteurs d'intervention
- Mise en place des outils adaptés dans les documents de planification (réversibilité ou transformation de sites ou d'immeubles existants : bonus de hauteurs en cas de travaux d'améliorations thermiques, changements de destination de certaines zones U économiques en U mixtes, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteurs...) ou autorisations d'occupation temporaire (AOT) dans des bâtiments non occupés, sur des friches urbaines
- Recensement des initiatives locales existantes



#### **À moyen terme :**

- Travail de fond autour de la perception de la densité : auprès d'habitants et d'élus
- Développement de projets expérimentaux :
  - o urbanisme de transition pour logement étudiant, hébergement d'urgence et logement temporaire,...
  - o expériences architecturales permettant de « démontrer » les capacités d'optimisation foncière et de sensibiliser aux formes urbaines plus compactes
- Réalisation des projets suivant l'échéancier

#### **À long terme :**

- Evaluation et bilan

#### **Acteurs à mobiliser :**

- CAUE, AUDAP, EPFL, CROUS (expérimentation à Pau), acteurs publics, parapublics, associatifs et privés

#### **Exemples et expériences :**

- Surélévation rendues possibles (PLU de Lyon, de Nice ...)
- Parkings mutualisés dans le PLUi de la Communauté Urbaine de Bordeaux
- Urbanisme transitoire : l'Agronaute, première ferme urbaine de Nantes, dans l'ancien Marché d'Intérêt National de Nantes (MIN)
- [Projet « MetamorphHouse »](#) (canton de Vaud)



## Détail de la proposition 10

### Créer une gouvernance sur le développement du logement des jeunes et assurer une offre adaptée

---

Les jeunes sont une catégorie fragilisée, recouvrant une large palette d'âges et une hétérogénéité de situations (étudiants, apprentis, stagiaires, saisonniers, jeunes en rupture, jeunes demandeurs d'emploi, migrants, famille monoparentale, etc.).

Il n'est ainsi pas étonnant que les besoins à couvrir soient eux aussi multiples et diversifiés. L'absence de document recensant l'ensemble des disponibilités de logement temporaire en direction du public 18-29 ans renforce la vulnérabilité des jeunes face à la question locative, sur la Côte Basque où, du fait de la tension du marché immobilier.

#### Rappel de l'objectif :

Proposer un diagnostic et engager une réflexion et des actions partenariales autour du développement du logement des jeunes

#### Modalités de mise en œuvre (2020-2026) :

- L'amélioration de la connaissance des besoins et des réponses existantes
- L'organisation de la gouvernance locale pouvant favoriser l'élaboration d'une stratégie commune
- Le développement d'une offre diversifiée répondant aux attentes des jeunes dans leur diversité.
  - o Développer l'offre de logements locatifs sociaux en PLAI, portée par les associations gestionnaires.
    - A court terme : augmenter la capacité du FJT Bayonne Côte basque en foyer soleil c'est-à-dire 10 logements PLAI du parc social rattaché à des résidences sociales existantes.
  - o Proposer de fixer des objectifs de mobilisation du parc privé conventionné et du parc social en direction des jeunes, en début de parcours résidentiels ;
  - o Accompagner les associations gestionnaires dans la mise en œuvre de projets innovants et partenariaux.
    - A moyen terme : accompagner un projet de logements transitoires mixant les usages (exemple accueil saisonniers pendant la période estivale et le plan grand froid l'hiver).
  - o Poursuivre le développement de logements de petites typologies voire intégrer une part de T1/T2 dans la programmation de Logement locatif sociaux en PLAI.
  - o Soutenir le développement de nouvelles structures, type résidence sociale de petite taille, favorisant la mixité sociale et générationnelle.
- Les dispositifs d'accueil et d'information, d'orientation par rapport au logement
  - o Proposer une palette d'offres diversifiées, accessibles et adaptées aux besoins et aux attentes des jeunes à travers un site Internet dédié au logement des jeunes. Prévoir dans la mise en œuvre de la démarche les conditions d'une actualisation.



- Mieux informer et améliorer le recours aux aides existantes (Locapass, Visale, Mobili-jeunes, Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), Fonds d'aide aux jeunes...)
- Faire connaître et mettre en œuvre l'extension de la caution solidaire Visale auprès des propriétaires

**Acteurs à mobiliser :**

- FJT Bayonne Côte basque, Atherbea, SOLIHA, SEAPB
- CROUS, bailleurs sociaux

**Exemples et expériences :**

- Site d'information <https://www.jesuisunjeune.com/>



## Détail de la proposition 13

### Développer les capacités d'hébergement d'urgence

---

Deux chiffres clés :

- 34% de demandes des personnes en plus en 2018, soit 1586 demandes dont 330 émanant de mineurs
- Pour 40% des entrants dans la Maison de Gilles (Hôtel social), le problème principal est le logement

En parallèle, on constate un étalement des demandes sur le territoire : +10% en Nive Nivelle ; + 4% en Pays Basque intérieur.

L'offre reste insuffisante en Pays Basque, qui offre 45 % des places du Département pour 58% des hébergés. Faute de logements, il n'y a pas de fluidité dans les parcours résidentiels. Cela explique en partie le long délai d'attente pour intégrer un hébergement, qui peut dépasser 2 mois (exception faite pour les victimes de violences conjugales et les familles avec enfant).

En outre, il existe une pauvreté cachée : surpeuplement, occupation de logements insalubres ou indignes... les besoins réels sont donc plus importants.

#### Objectifs :

Pour l'accès au logement :

- Adapter l'offre aux besoins
- Augmenter globalement et fortement le nombre de places en hébergement d'urgence
- Équilibrer l'offre sur le territoire :
  - o Ouvrir des places d'hébergement d'urgence : en collectif sous forme d'hôtel social sur le Sud du littoral, et en logements dispersés en Pays Basque Intérieur
  - o Accroître le nombre de logements temporaires sur l'ensemble du territoire (cf Allocation Logement Temporaire - ALT)

Pour les personnes plus fragiles, nécessitant un accompagnement fort :

- Créer des places de CHRS
- Dans le cadre du « logement d'abord », capter du logement diffus, principalement dans le parc public

Pour ceux confrontés aux problèmes de santé psychique, d'addictions :

- Augmenter le nombre d'appartements de coordination thérapeutiques (ACT)
- Créer une structure d'accueil médicalisé (lits accueil médicalisés)

Tenir compte pour la localisation des offres des services nécessaires (mobilité, emploi, soins...)



### **Modalités de mise en œuvre (2020-2026) :**

#### **À court terme :**

- Avoir accès à une **vingtaine de logements sociaux supplémentaires**, pour augmenter la capacité, échapper aux hausses permanentes des loyers du parc privé, et faire croître la capacité d'accueil à budget constant

#### **À moyen terme :**

- Création des hôtels sociaux et la mise en œuvre des orientations citées ci-dessus

#### **Acteurs à mobiliser :**

- Atherbéa, SOLIHA, Sauvegarde enfance adulte, Habitat Humanisme..
- Etat (DDCS, Agence Régionale de Santé (ARS), DDTM) ; Conseil Départemental ; CAPB, Hôpital ; Bailleurs Sociaux ; Fondations (FAP ...)



## Détail de la proposition 14

### Renforcer massivement les dispositifs d'aide à la rénovation énergétique du parc ancien autour d'une plateforme de rénovation énergétique

---

Le secteur résidentiel représente 32% des consommations d'énergie finale du pays Basque, l'essentiel de cette consommation d'énergie (68%) étant utilisée pour chauffer les logements<sup>5</sup>. La rénovation thermique des bâtiments est donc un levier essentiel d'économies d'énergie, et les dispositifs de rénovation des logements doivent ainsi être pérennisés et renforcés.

Si la construction neuve intègre depuis une quinzaine d'années les nouvelles réglementations énergétiques qui vont se durcir avec le temps, la question énergétique se pose pour l'habitat antérieur à ces périodes. Autrement dit, l'immense majorité du logement ! La rénovation de l'ancien nécessite une approche différenciée entre l'habitat antérieur aux années 50 (avec des matériaux plus nobles et classiques, comme la pierre) et celui qui a été produit des années 50 aux années 90 (ciment...). Les techniques de rénovation pratiquées sont inadaptées à l'habitat ancien qui suppose des matériaux plus naturels.

Les dispositifs de conseil existants, notamment l'Espace Info Energie (outil de l'ADEME hébergé chez SOLIHA), gagneraient à être redimensionnés au territoire de la CAPB et aux enjeux de la rénovation, sans oublier la lutte contre la précarité énergétique.

#### Rappel des objectifs :

- Rassembler autour d'une plateforme l'ensemble des parties prenantes locales de la rénovation énergétique, afin de proposer un guichet unique accessibles à tou.te.s.
- Pérenniser et renforcer les dispositifs financiers possibles (dont les PIG) en direction des habitants et des communes.

#### Modalités de mise en œuvre (2020-2026) :

- Créer un guichet unique :
  - o à destination des habitants, des élus, des communes et des professionnels
  - o qui apporte les informations techniques, financières (crédit d'impôt TEE, certificats d'économie d'énergie, EcoPTZ) ; offre espaces de travail et de partage de connaissances.
- Action spécifique en direction des communes :
  - o Soutenir la rénovation du logement communal (contribuant à l'offre de logement social)
- Actions spécifique en direction des particuliers :
  - o Optimiser le captage de financement (guichet unique) et prendre en compte le retour sur investissement à moyen terme (économies d'énergie)
  - o Créer des majorations d'aides vers les publics les plus modestes et les petites communes
  - o Accompagner certains publics après les travaux (usage du chauffage, suivi consommation...)

---

<sup>5</sup> [Voir l'étude Energie-climat](#) (2016) par le Conseil des élus du Pays Basque



- Promouvoir l'auto-réhabilitation (cf. proposition n°25) et constituer un réseau d'entreprises ou associations qui font participer les propriétaires à la rénovation
- Actions spécifiques en direction des professionnels :
  - Constituer un réseau de professionnels pour définir les nouvelles méthodes de rénovation tant que le logement ancien (avant les années 50) - usage de matériaux plus naturels et locaux (enduits...) que sur le plus récent (autres alternatives)
  - Accompagner la montée en puissance de l'offre des professionnels disposant du label RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) en matériaux bio-sourcés et géo-sourcés (cf. proposition 15 sur la formation)

**Acteurs à mobiliser :**

- CAPB, Anah, Etat, Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques, Caisse d'allocations familiales
- Nobatek, Odéys, Fondation Abbé Pierre, PROVICIS Aquitaine Sud, SOLIHA, CAUE



## Détail de la proposition 16

### Organiser la filière de réemploi des déchets du bâtiment

---

La densification des zones urbanisées, imposée par la loi, va accentuer les démolitions/déconstructions. La question du réemploi « du bâti en fin de vie » s’immisce dans de nombreux travaux menés à l’échelle européenne et nationale sur la conception démontable et/ou évolutive, afin de « faciliter le futur des filières ».

#### Rappel des objectifs :

Avant le déchet final, réutiliser une partie plus importante des matériaux du bâtiment en structurant en amont une filière de collecte et réemploi :

- par le développement de la collecte (offre accessible aux entreprises et sa promotion) et du stockage (sites dédiés)
- par le soutien aux activités économiques émergentes liées au réemploi des déchets du bâtiment
- par la commande publique facilitant les débouchés pour ces activités

#### Modalités de mise en œuvre (2020-2026) :

##### À court terme :

- Constituer un groupe de recherche sur le sujet.
- Réaliser un diagnostic sur l’état actuel de la « filière » : dispositifs et acteurs existants, limites, les pratiques à faire évoluer et maillons à consolider ou faire émerger.
- Mener des démarches de sensibilisation/formations sur l’opportunité du réemploi
  - o auprès des différents acteurs du BTP (maître d’ouvrages, maître d’œuvres)
  - o dont la maîtrise d’ouvrage publique
- Accompagner les acteurs dans la mise en pratique de cette réflexion en s’appuyant
  - o sur les recommandations proposées dans les guides existants<sup>6</sup>
  - o sur les expériences locales déjà réalisées (mettre en valeur les réalisations locales en déconstruction/réemploi)
- Intégrer dès le début la filière de l’insertion professionnelle dans la réflexion sur la déconstruction et le réemploi
- Inscrire dans les documents d’urbanisme (PLU, PLUI...) l’obligation de procéder à l’étude ressource avant travaux, le recours à la déconstruction et au réemploi (particulièrement dans les zones naturelles ou protégées) et la mise en place de bordereaux de suivi des matériaux pour justifier de leur réemploi.

##### À moyen terme :

- Optimiser l’existant et renforcer la structuration de cette nouvelle filière.
- Expérimenter la mise en place des premières filières et de dispositifs expérimentaux (Patxa’ma par exemple).
- Mettre à disposition des porteurs de projet du foncier et du bâti à bas coût pour aider à la mise en place de structure de stockage/remise en état/revente des matériaux issus de déconstruction
- Mettre en place des zones de réemploi dans les déchetteries.

---

<sup>6</sup> [Orée](#), CAPEB, [ADEME](#)...



- Lister les bâtiments publics en friche ou prévus à la démolition/rénovation, et réaliser les études ressources permettant de chiffrer les gisements de matériaux.

#### **À long terme :**

- Planifier la déconstruction et le réemploi pour les opérations de travaux sur les bâtiments publics listés plus haut afin d'optimiser la circulation et le réemploi des matériaux (opération à tiroir).
- Augmenter le coût de mise en déchetterie des matériaux.

#### **Acteurs à mobiliser :**

- Bailleurs sociaux
- Nobatek, ODEYS, Réseau 3R, CAPEB, Syndicat Bil ta garbi, IDRE, Patxa'ma,
- Professionnels du BTP (maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, AMO, bureau d'étude, artisan...)



## Détail de la proposition 18

### Développer de nouvelles méthodes de conception des espaces publics

---

La rue, le fronton, la place du village, les aires de stationnement, les pistes cyclables, les jardins partagés, les berges d'un cours d'eau... Les espaces publics dans leur **diversité** sont autant d'espaces de vie en commun au cœur des interactions quotidiennes entre les habitants. Leur aménagement peut devenir un levier pour la réduction des gaz à effet de serre et la consommation d'énergie, ou l'amélioration de la qualité de l'air. Des études vont jusqu'à évaluer l'intérêt économique du verdissement des villes (soin de santé, énergie consommée, réintroduction productive de l'agriculture urbaine etc.).

#### Rappel des objectifs :

- Mobiliser les outils réglementaires pour réaffirmer la place de la nature en ville
- Etendre la formation et la sensibilisation des acteurs de l'urbanisme à une approche plus qualitative de la conception des espaces publics :
- Développer les expérimentations partenariales de conception participative des aménagements de bourgs (voir le projet FENICS porté par CAUE, AUDAP, EPFL)

#### Modalités de mise en œuvre (2020-2026) :

##### À court terme :

- Intégrer des normes qualitatives dans les documents d'urbanisme, via les OAP des futurs PLUI et SCOT :
  - o consolidation de la Trame verte et bleue,
  - o zonage des espaces agricoles identifiés,
  - o protection de secteurs favorables au développement des zones de fraîcheur en ville,
  - o dispositions en matière d'espaces réservés aux zones vertes (espaces libres plantés, zones agricoles ...),
  - o identification des alignements d'arbres ou arbres isolés,
  - o % de coefficient de pleine terre important à intégrer pour toute construction,
  - o toitures terrasses végétalisées, etc...
- Réaliser une étude sur les îlots de chaleur :
  - o les cartographier, les caractériser,
  - o intégrer des dispositifs correctifs dans les futures opérations et réglementations
- Conventionner avec les bureaux d'études, les architectes, les promoteurs, les bailleurs sociaux :
  - o réaliser un guide de recommandations pour la qualité urbaine, ou une charte des espaces publics pour venir en appui des documents de planification,
  - o Réaliser un référentiel de conception et de gestion des espaces publics à destination des urbanistes, aménageurs et constructeurs (voir Montpellier ou Lyon)
- Mobiliser la commande publique en renforçant le cahier des charges des opérations



**A moyen terme :**

- Développer les capacités de formation et sensibilisation existants : CAUE notamment
- Capitaliser et promouvoir les expériences comme le projet FENICS, et l'étendre à d'autres centralités du Pays Basque

**Acteurs à mobiliser :**

- CAUE, AUDAP, EPFL, SCOT, services urbanisme des collectivités, CD64, maitres d'œuvres, bureaux d'études, associations, EKE/ICB.



## Détail de la proposition 21

### Evaluer et accompagner le déploiement d'habitats dissociant foncier et usages

---

Au-delà de contribuer à répondre au défi majeur du logement de la population, les OFS et les dispositifs citoyens locaux en Pays Basque induisent de nouvelles pratiques collectives et un nouveau rapport à la propriété immobilière et foncière. Ils se font vecteurs d'évolution culturelle de la perception de l'habitat.

- Les démarches portées par des collectifs d'habitants ou les associations adoptent une dimension d'éducation populaire en développant la compréhension et les compétences en matière de logement.
- Les statuts nouveaux des habitants (pas vraiment propriétaires classiques, pas « seulement » locataires comme le locataire usufruitier chez Etxalde) entraînent une nouvelle manière de les associer au projet.

#### Rappel des objectifs :

Capitaliser une expertise locale sur les projets innovants :

- assurer une évaluation régulière des résultats obtenus par les structures locales développant des modèles innovants de production de logement abordable
- développer une recherche-action sur les impacts de ces dispositifs (ex : thèse CIFRE)
- soutenir l'action des structures locales en les accompagnant dans la gestion et le financement de leurs projets.

#### Modalités de mise en œuvre (2020-2026) :

##### À court terme :

- Identification des expériences menées sur (et en dehors) du Pays Basque
- Recherche-action sur les impacts de ces dispositifs (une thèse CIFRE ?) :
  - o Volet recherche : rapport à la propriété, apprentissages des acteurs engagés
  - o Volet évaluation des politiques publiques : limites et freins rencontrés par ces dispositifs, propositions d'actions pour accompagner leur développement ou réorienter leur action

##### À moyen terme :

- Accompagnement des projets locaux pour dépasser les freins identifiés (expertise juridique, technique,...)

##### A long terme :

- Evaluation et réorientation le cas échéant des dispositifs

#### Acteurs à mobiliser :

- COL, EPFL, Etxalde

#### Exemples et expériences :

- Etude ESPACITE sur les dispositifs OFS : du point de vue des structures porteuses, et de la réception du modèle par les habitants
- Projet étudiant Sciences Po Ecole urbaine : « l'étude opérationnelle des dispositifs fonciers solidaires pour accompagner la mise en œuvre de logements durablement abordables ».



## Détail de la proposition 22

### Accompagner le déploiement d'habitat participatif

---

Bien qu'elles soient en plein essor, les opérations d'habitat participatif voient leurs capacités de développement entravées par des difficultés récurrentes :

- leur statut est généralement mal identifié par les acteurs du logement, et il est difficile de faire comprendre les projets et leurs objectifs à des acteurs clés (ex : élus, relais pour l'accès au foncier)
- l'animation de projet nécessite des compétences diverses (management du groupe, relations humaines, gouvernance partagée et facilitation de l'intelligence collective) mais aussi connaissances réglementaires, connaissances en matière de construction/architecture...
- pour les initiatives issues de groupes d'habitants, la fragilité sur certains aspects spécifiques nécessite de trouver des personnes ressources : notaires, architectes ou autre pour s'informer sur les techniques de construction, des aspects juridiques ou financiers.

#### Rappel de l'objectif :

Organiser localement l'accès à des ressources utiles au déploiement des projets d'habitat participatif :

- relais local de ressources existantes : accès à un « écosystème » de l'habitat participatif, diffusion du modèle et sensibilisation des acteurs du logement
- assistance à maîtrise d'ouvrage adaptée : mobilisation de « facilitateurs de projets » accompagnant les groupes d'habitants dans leurs démarches et leur dynamique.

#### Modalités de mise en œuvre (2020-2026) :

##### À court terme :

- Evaluation des projets menés en Pays Basque
- Recensement des dispositifs locaux et nationaux
- Définition avec les acteurs locaux engagés les modalités d'un centre de ressources local autour de l'habitat participatif (lieu, outils, ressources relayées ou développées, communication et promotion...)
- Sensibilisation des élus et responsables locaux par des exemples, visites de projets réussis (voyage d'études par exemple dans différentes régions)
- Voyages d'études (à l'image de ceux effectués dans le cadre de la dynamique bretonne « Bâtiment Basse Consommation (BBC) pour tous »)

##### A moyen terme :

- Développement de capacités d'accompagnement : formation ou recrutement au métier de « facilitateur »
- Projets pilote accompagnés et réseau des projets d'habitat participatif en Pays Basque

**Acteurs à mobiliser :**

- Réseaux nationaux (Habicoop, Réseau national des Acteurs professionnels de l'Habitat Participatif - RAHP) et régionaux (Habitat Participatif Nouvelle Aquitaine - HAPANA), ADEME
- COL, projets en développement sur le territoire ; CAUE, AUDAP
- Des facilitateurs de projets collectifs

**Exemples et expériences :**

- Terra Arte, projet piloté par le COL
- Réseau colibri et « projet oasis » : ressources en ligne (formation et Massive Open Online Course – MOOC, notamment), et accès à des « compagnons oasis »
- [Toits de choix](#)
- Les exemples de Nantes, Angers, Rennes (dont des opérations d'envergure)
- La méthode « Processus de Conception Intégrée » (PCI)



## Détail de la proposition 25

### Organiser une observation continue et partenariale de l'habitat et du foncier

---

L'émergence de la CAPB s'accompagne de l'élaboration d'un PLH unique pour un périmètre territorial nouveau. La photographie de la géographie du logement en Iparralde est incomplète, partielle, toutes les ex-EPCI n'étant pas auparavant engagées dans ces démarches. Cet état des lieux est aussi partiel du point de vue qualitatif : des connaissances font défaut, notamment en matière d'offres très spécifiques et pour répondre à des problèmes de logement de certaines populations (réfugiés, logement d'urgence, travailleurs saisonniers...).

La difficulté des anciennes communautés d'agglomération dotées d'un PLH est d'accéder au bilan de ces politiques du logement : ont-elles porté leurs fruits, les résultats envisagés ont-ils été atteints... ? La mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier relève du législatif et réglementaire : pour le CDPB/IEHGK, c'est l'occasion d'en préciser les attentes, au-delà d'un dispositif technique de collecte et traitement de données. Il s'agit d'un outil de suivi et d'évaluation en continu de la politique publique, multipartenarial, permettant l'implication de tous les acteurs du logement et celle des citoyens.

#### Rappel des objectifs :

Aller plus loin que la collecte et le traitement de la donnée, en développant un observatoire qui puisse :

- Assurer une mission de suivi et évaluation en continu de la situation du logement, quantitativement et qualitativement (analyse spatiale, enquêtes complémentaires, observatoire des « modes de vie »...)
- Engager l'ensemble des parties prenantes, des acteurs du logement aux citoyens, depuis la production et collecte de données jusqu'à des groupes de travail thématiques pour en assurer l'analyse
- Etre support du débat territorial autour de la question du logement : accessibilité des données, communication,

#### Modalités de mise en œuvre (2020-2026) :

##### À court terme :

- Collecter les bonnes données (fiables et représentatives), ce qui suppose :
  - o De définir les indicateurs à suivre, notamment vis-à-vis des objectifs du PLH
  - o De réunir les bons acteurs « fournisseurs » et « bénéficiaires » de données : collectivités, agence d'urbanisme, promoteurs, bailleurs sociaux, acteurs fonciers (EPFL, SAFER...), organismes publics et para-publics (Caisse d'Allocations Familiales (CAF), Procivis, Action Logement, DDTM, DDSCS...), mais aussi privés (Fédération Agents immobiliers, notaires, syndicats... voir l'observatoire OISO par exemple) et tissu associatif concerné par le logement de près ou de loin (associations de solidarité : EMMAUS, Atherbéa...)
  - o De définir leur mode d'association : conventions, ou adhésions en fonction de l'accès permis ensuite aux données collectées
  - o D'être en capacité de recueillir les données au niveau communal, puis les agréger au niveau de l'agglomération
- Développer les capacités d'analyse :



- Portage technique par une structure disposant de moyens suffisants :
  - collecte et traitement de la donnée, sa fiabilité et son actualisation
  - mais aussi son exploitation et son analyse (croisement de données et analyses spatiales), son interprétation... rendre la donnée éclairante
- Organiser le suivi partenarial de l'observatoire : groupes de travail thématiques rassemblant les fournisseurs de données

#### À moyen terme :

- Rendre l'observation accessible et vectrice de débat territorial :
  - Communication à fréquence régulière (trimestre / semestre / annuel selon la nature des données et analyse - interprétations)
  - Communication sous plusieurs formes : rapports réguliers, notes thématiques, événements grand public
  - Accessibilité différenciée des données aux différents usagers selon leur degré d'engagement et de confidentialité ; notamment au citoyen via un « tableau de bord » constitué d'indicateurs clairs, et disponible en ligne
- Intégrer les citoyens :
  - Enquêtes et focus sur certaines thématiques, plus détaillées, à partir des analyses de l'observatoire : aller jusqu'à l'observation des modes de vie et une approche sociétale, au plus près des habitants
  - Habitants producteurs de données par eux-mêmes : réalité de la vacance par exemple

#### Acteurs à mobiliser :

- AUDAP (volet technique) ; AUDAP-Communauté d'Agglomération Pays Basque pour l'animation du réseau de partenaires et des groupes de travail (collecte et valorisation de la donnée, suivi des objectifs PLH, études ciblées complémentaires...)
- Partenaires associés :
  - Collectivités, acteurs publics et para-publics du logement et du foncier (bailleurs sociaux, EPFL, SAFER...),
  - acteurs privés (promoteurs, agences immobilières, notaires...),
  - observatoires « sectoriels » (OISO, observatoire du logement étudiant),
  - société civile : CDPB/IEHGK, associations concernées

#### Exemples et expériences :

- [OISO en Aquitaine](#) (développement initial par l'A'Urba notamment), à destination des acteurs de la promotion immobilière (mais également des collectivités locales, partenaires financiers... dès lors qu'ils adhèrent à l'observatoire) : démarche multi-partenariale et implication des acteurs privés (fournisseurs de données et bénéficiaires)
- Observatoire de l'agence d'urbanisme de Tours, avec un volet [« observatoire des modes de vie »](#)



## Annexe 3 – Table des sigles

ACBA	Agglomération Côte Basque Adour
ACT	Appartement de Coordination Thérapeutiques
ADEME	Agence de l'Environnement et de Maîtrise de l'Energie
ALT	Allocation Logement Temporaire
ALUR	(Loi pour) l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
AMO	Assistance à maîtrise d'ouvrage
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
AOT	Autorisation d'occupation temporaire
ARS	Agence Régionale de Santé
AUDAP	Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées
BBC	Bâtiment Basse Consommation
BRS	Bail Réel Solidaire
CAF	Caisse d'Allocation Familiale
CAPB	Communauté d'Agglomération Pays Basque
CAPEB	Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment
CAUE	Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement
CDPB/IEHGK	Conseil de Développement du Pays Basque / Ipar Euskal Herriko Garapen Kontseilua
CHRS	Centre d'hébergement et de Réinsertion Sociale
CIFRE	Convention Industrielle de Formation
COL	Collectif Ouvrier pour le Logement
CROUS	Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires
DDCS	Direction Départementale de la Cohésion Sociale
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
EKE/ICB	Euskal Kultur Erakundea / Institut Culturel Basque
EPFL	Etablissement Public Foncier Local
FAP	Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés
FJT	Foyer des Jeunes Travailleurs
FSL	Fonds de Solidarité pour le Logement
HAPANA	Habitat Participatif Nouvelle Aquitaine
HLM	Habitation à Loyer Modéré
HSA	Habitat Sud Atlantique
IDRE	Interprofessionnelle de la Déconstruction et du Réemploi
MIN	Marché d'Intérêt National
MOOC	Massive Open Online Course
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
OFS	Office Foncier Solidaire
OISO	Observatoire Immobilier du Sud-Ouest
ORT	Opération de Revitalisation de Territoire
PAT	Projet Alimentaire de Territoire
PCAET	Plan Climat Air Energie Territorial
PCI	Processus de Conception Intégrée
PDAHI	Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion
PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PDU	Plan de Déplacements Urbains
PIG	Programme d'Intérêt Général
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLS	Prêt Locatif Social
PLUI	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social



PSLA	Prêt Social Location-Accession
RAHP	Réseau national des Acteurs professionnels de l'Habitat Participatif
SAFER	Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural
SCI	Société Civile Immobilière
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SEAPB	Sauvegarde de l'Enfance à l'Adulte du Pays Basque
SOLIHA	Solidaires pour l'habitat
SRU	Solidarité Renouvellement Urbain
TEE	Transition Ecologique et Energétique
TP/BTP	Travaux Publics / Bâtiments et Travaux Publics