



PLH Pays Basque 2020-2025

Programme Local de l'Habitat Bizilekuen tokiko plana

Rapport de diagnostic

Projet arrêté le 1^{er} février 2020

Assistance à Maitrise d'ouvrage :

Mandataire :

Co-Traitants :



SOMMAIRE

Préambule : Le contexte de la CA Pays Basque, le cadre réglementaire du PLH et la démarche d'élaboration..... 7

La Communauté d'Agglomération Pays Basque, sa structuration et ses compétences	7
Objectifs et contenu du PLH	8
L'articulation du PLH avec les autres documents de planification et de politiques publiques	10
Les derniers textes législatifs à prendre en compte	12
Les étapes d'élaboration et de validation du PLH	19
L'association des acteurs dans le cadre du présent PLH	20

I. Une croissance démographique qui, quoiqu'inégale au sein du territoire, se maintient à un niveau élevé. Une très forte attractivité émanant principalement de ménages actifs avec enfants, en provenance des territoires voisins et de toute la France22

1.1 Une croissance démographique qui, à la différence du département, se maintient à un niveau élevé	22
1.2 Une croissance exclusivement liée aux apports migratoires	24
1.3 Hormis pour les étudiants, un territoire attractif sur toutes les tranches d'âge, en particulier pour les familles actives avec enfants, loin devant les retraités : un territoire qui rajeunit au jeu des échanges migratoires.....	26
1.4 Une attractivité qui, en intensité et en nature, est différenciée au sein du territoire	28
1.5 Des situations d'attractivité et de développement différenciées dans le Pays Basque Intérieur	31
1.6 Synthèse sur les dynamiques démographiques et leurs enjeux	32

II. Le profil des ménages de la CA Pays Basque : un secteur « rétro-littoral élargi » relativement familial, une population plus âgée ailleurs, des niveaux de revenus globalement dans la moyenne nationale mais avec de fortes disparités au sein du Pays Basque et au sein des communes.33

2.1 Globalement, une part plus importante de ménages composés d'une seule personne et moins de couples avec enfant(s), mais un profil plus familial du secteur rétro-littoral au sens large	33
2.2 A l'image de l'Aquitaine, une population légèrement plus âgée que le référent national. Comme partout, une accélération du vieillissement qui nécessitera le développement d'une offre « habitat » adaptée.....	34
2.3 Compte tenu de la part un peu plus importante des 60 ans et plus, une taille moyenne des ménages qui se réduit et qui est à mettre en regard avec les typologies présentes au sein du parc de logements	36
2.4 Globalement, des revenus dans la moyenne nationale... ..	37
2.5 .. mais avec de nettes disparités : des revenus fréquemment beaucoup plus bas dans le Pays Basque Intérieur, et partout, y compris sur la frange littorale tendue, des taux significatifs de ménages à faibles revenus voire « pauvres »	37
2.6 Synthèse sur le profil des ménages et les enjeux afférents.....	40

III. Une économie dynamique, structurée par un pôle d'emploi principal, Côte Basque Adour, qui génère de fortes migrations pendulaires, complétés par plusieurs pôles secondaires 41

3.1 Un territoire globalement à l'équilibre entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés	41
3.2 Une concentration de l'emploi dans les pôles littoraux qui induit de nombreux déplacements pendulaires	43
3.3 Une utilisation massive de la voiture pour ces flux pendulaires et plus généralement pour les déplacements. Un fort enjeu de développement des offres en transports en commun et multi modales, actuellement travaillé dans le cadre du PDU.	45
3.4 Une forte dynamique de l'emploi qui ne profite toutefois pas à l'ensemble des pôles territoriaux.....	50
3.5 Des projets de développements qui visent à dynamiser l'économie locale en s'appuyant sur les atouts des territoires.....	51
3.6 Des catégories socio-professionnelles principalement composées d'employés et de Professions intermédiaires, mais de fortes différences entre les pôles territoriaux	51
3.7 Une économie fortement tournée vers la sphère présentielle et l'activité touristique dans les pôles littoraux	52
3.8 Une part importante de recrutements saisonniers combiné à des difficultés à trouver de la main d'œuvre	54
3.9 Comme partout, un taux de chômage en augmentation sur 2010-2015 mais qui, à l'image du département, reste légèrement inférieur aux situations aquitaine et nationale	55



PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

3.10 Synthèse sur l'économie et son impact pour le présent PLH	56
--	----

IV. Structure du parc de logements : une demande en résidences secondaires qui accapare une partie de l'offre (dont neuve) dans certains secteurs, un taux de vacance globalement bas mais avec un potentiel de mobilisation, une offre locative sociale insuffisante57

4.1 Un taux important de résidences secondaires particulièrement dans certaines communes littorales.	57
4.2 Sur le littoral, une demande en résidences secondaires qui capte une partie significative de la production neuve : il y faut construire plus qu'ailleurs pour développer l'offre en résidences principales.....	58
4.3 Un taux de logements vacants directement fonction de la tension des marchés immobiliers locaux : bas sur le littoral et retro littoral, hétérogène et parfois élevé dans le Pays Basque Intérieur	59
4.4 Des logements structurellement vacants plus anciens, plus petits et potentiellement de plus médiocre qualité	61
4.5 Au sein des résidences principales, une offre HLM encore trop réduite, et une offre locative privée assez abondante mais concentrée sur le (rétro) littoral et relativement faible dans le Pays Basque Intérieur	62
4.6 Part des logements en copropriété	63
4.7 Une prépondérance de logements collectifs sur la côte, et de maisons individuelles dans le Pays Basque Intérieur	64
4.8 Période de construction du parc de logements	66
4.9 Synthèse sur la structure du parc de logements et enjeux.....	67

V. Les tensions de marchés et leurs impacts sur le foncier 68

5.1 Jeunes et trentenaires, deux figures majeures du marché du logement	68
5.2 Locatif libre et maison deux produits clefs du parcours jeune	69
5.3 De jeunes familles plus sensibles aux variations de prix que les autres profils jeunes	70
5.4 S'insérer dans un marché concurrentiel soumis à des besoins énormes que la construction neuve peine à couvrir	71
5.5 Hyperpolarisation de la construction et orientation de plus en plus exclusive vers le collectif vont de paire	72
5.6 Dynamique de la promotion immobilière, la place du locatif et du rétro-littoral en question	75
5.7 Une hausse des prix des logements neufs qui entraîne le marché ancien	77
5.8 Travailler des valeurs en cohérence avec la solvabilité des ménages locaux	80
5.9 Spatialisation des problématiques des marchés.....	82
5.10 Synthèse sur les marchés immobiliers et enjeux	84

VI. Des potentialités foncières et des pratiques qui s'inscrivent dans un changement de paradigme..... 85

6.1 Préambule méthodologique	85
6.2 La constitution d'une base foncière, support du futur volet foncier du PLH.....	86
6.2.1 La construction d'une base de données sous SIG en 3 étapes	86
Une méthode en 3 étapes, adaptée au territoire :	86
6.2.2 L'inscription d'une qualification complète des gisements potentiels y compris dans les espaces déjà bâtis	87
6.2.3 Une qualification confortée par l'application d'une typologie foncière intégrant des éléments de capacités et de temporalité.....	88
6.3 Les 1ers enseignements issus de la constitution de la base du volet foncier du futur PLH	89
6.3.1 Des possibilités significatives en dents creuses et en redécoupages parcellaires, mais dont la culture / structure foncière en limitait jusqu'à présent les mutations réelles	89
6.3.2 Des possibilités de réalisation de petits lotissements, à l'initiative de propriétaire privé ou de commune, animent encore le territoire	90
6.3.3 Des tensions, pressions en prix, qui amènent désormais certains propriétaires à vendre leur bien, y compris dans une perspective de démolition, chose jusqu'à présent difficilement pensable	90
6.3.4 Des communes qui souhaitent maintenir le développement de nouveaux projets en aménagement organisé et maîtrisé, favorisant la mixité et associant une action foncière en amont	91



PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr



6.3.5	Des projets complexes en centre ancien et en renouvellement urbain qui doivent trouver de nouveaux équilibres	91
6.3.6	Des tensions de prix qui amènent de nouveaux attraits à des espaces, quartiers anciens sur le littoral et le rétro-littoral en lien avec des projets publics	93
6.4	Un format de production foncière et de construction qui se modifie, amenant le territoire à évoluer dans ses pratiques	95
6.4.1	Structure d'activités de la construction neuve en logement qui se modifie	95
6.4.2	Une offre en terrains à bâtir qui s'adapte aux nouvelles conditions de marchés, possibilités de constructions via les règles d'urbanisme	96
6.4.3	Une consommation foncière globalement à la baisse, confortée par les évolutions récentes de mobilisation foncière et d'aménagement plutôt dans l'existant qu'en extension	98
6.5	Les résultats du volet foncier constitué pour le futur PLH	101
6.5.1	Les 1ers résultats globaux en matière de projets, de potentialités foncières pour le futur PLH	101
6.5.2	Ces 1ers résultats analysés selon une approche par typologie foncière	103
6.5.3	Une pratique dans la mobilisation des outils d'anticipation et d'encadrement foncier, qui se développe, se renforce sur le territoire	105
6.6	Synthèse foncière et premiers enjeux	106

VII. Le parc locatif social et ses enjeux..... 107

7.1	Structure du parc de logements sociaux	107
7.1.1	Une offre locative sociale principalement localisée dans les pôles littoraux, soumis à la loi SRU	107
7.1.2	Une prépondérance de logements PLUS, à l'image de la Nouvelle-Aquitaine	109
7.1.3	Un parc locatif social complété par une offre de logements communaux conventionnés	109
7.1.4	Typologie des logements	110
7.1.5	Un parc social récent et énergétiquement performant	111
7.1.6	Bailleurs sociaux du territoire	112
7.2	Indicateurs de tension du parc social	114
7.2.1	Un parc social aux situations de tensions inégales, reflet des marchés immobiliers locaux	114
7.2.2	Un niveau de vacance structurelle très faible dans les pôles littoraux et rétro-littoraux	116
7.2.3	Une mobilité relativement faible qui corrobore, dans certains pôles, la tension du parc	117
7.2.4	Des ménages poussés à demander un logement social du fait de difficultés financières	118
7.2.5	Profil des demandeurs de logements sociaux	119
7.3	Profil des ménages dans le parc locatif social	123
7.3.1	Age des locataires	123
7.3.2	Taille moyenne des ménages	124
7.3.3	Durée d'occupation moyenne des logements	124
7.4	Dynamique de développement de l'offre locative sociale dans les communes SRU	125
7.4.1	Une forte augmentation de la production de logements sociaux au cours des dernières années	125
7.4.2	Objectifs SRU (bilan triennaux 2014-16 et 2017-2019)	127
7.4.3	Politique habitat des communes de la CAPB	130
7.4.4	Origine du patrimoine des bailleurs (montée en puissance de la VEFA et désir des bailleurs de retrouver leur cœur de métier – la construction)	130
7.5	Synthèse sur le parc social	132

VIII. Le parc privé existant et ses enjeux..... 133

8.1	Un parc privé prépondérant dans les résidences principales (86%) avec 59% de ménages propriétaires occupants et 27% de locataires privés	133
-----	--	-----



PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

8.2	Le profil des propriétaires occupants	133
8.2.1	Des ménages propriétaires occupants légèrement plus âgés que la moyenne nationale	133
8.2.2	.. Par conséquent, une taille moyenne des ménages plus réduite mais un profil très familial des communes du rétro-littoral	134
8.3	Globalement 38% sont éligibles aux aides de l'Anah, taux pouvant aller jusqu'à plus de 50% dans le Pays Basque Intérieur	135
8.4	Le profil des ménages locataires privés	136
8.4.1	Le parc de prédilection d'accueil des jeunes ménages, même si les locataires privés du territoire sont légèrement plus âgés que la moyenne nationale	136
8.4.2	Par conséquent, la taille moyenne des ménages y est très basse, notamment la moitié des ménages locataires du parc privé est composée d'une seule personne	137
8.4.3	Comme partout, en particulier sur les territoires où l'offre HLM est relativement faible, un parc locatif privé qui est, en partie, un parc à occupation sociale de fait	137
8.4.4	.. mais comme cela a été vu précédemment, pas toujours dans de bonne condition en termes de taux d'effort, compte tenu de loyers relativement élevés	138
8.5	Le parc de logements dégradés : entre 2 et 3 % du parc, occupés ou vacants, serait en état « médiocre à mauvais »	141
8.5.1	Approche via la méthode dite du « Parc privé potentiellement indigne » (PPPI)	141
8.5.2	Approche via l'état d'entretien des logements selon la source fiscale	142
8.6	Enjeux de rénovation énergétique des logements et Plan Climat Air Energie (PCAET)	144
8.7	Des besoins en adaptation des logements pour le maintien à domicile qui iront croissant compte-tenu du vieillissement	145
8.8	Un enjeu de meilleure connaissance du parc en copropriété et de ses besoins en accompagnement public	146
8.9	Une longue tradition d'intervention publique dans le domaine du parc privé ancien, portée ces dernières années par le Conseil départemental et l'ACBA délégataires des aides de l'Anah	148
8.10	... intervention qui a permis des résultats significatifs, en particulier concernant l'amélioration des logements des propriétaires occupants (adaptation et énergie). Une activité « bailleurs privés » plus restreinte et concentrée sur l'ex ACBA	149
8.11	Synthèse sur le parc privé existant et ses enjeux	153

IX. L'accès au logement et la prise en compte des besoins des publics spécifiques154

9.1	Des situations de précarités vis-à-vis du logement qui ne cessent de croître	154
9.1.1	23 740 ménages sous le seuil de pauvreté	154
9.1.2	Les demandeurs du Droit Au Logement (DALO)	156
9.1.3	Des publics en très grande précarité encore insuffisamment identifiés et connus	158
9.1.4	Migrants, déboutés du droit d'asile, demandeurs d'asile	159
9.1.5	Des aides au logement indispensables pour un grand nombre de ménages	160
9.1.5.1	Les bénéficiaires du Fonds Social pour le Logement (FSL)	160
9.1.5.2	Une approche de la précarité énergétique incomplète mais une forte hausse des travaux liés à l'amélioration thermique des logements	161
9.1.5.3	Un secteur de l'hébergement sous tension	162
9.1.5.4	Les structures d'hébergement d'urgence	163
9.1.5.5	L'hébergement social (ou d'insertion).	166
9.1.5.6	L'offre « diffuse »	168
9.1.5.7	Un accompagnement social post-relogement indispensable	169
9.1.5.8	De nouvelles réponses à créer à travers une gouvernance consolidée ?	169



PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

9.2	L'accès au logement des plus publics jeunes	172
9.2.1	Les jeunes : une multiplicité de profils	172
9.2.2	Les saisonniers : un public mal identifié, présent sur le littoral et certains secteurs du Pays Basque Intérieur	173
9.2.3	Des difficultés d'accès au logement à prendre en compte malgré une offre et un accompagnement qui se renforcent	174
9.2.3.1	Une offre concentrée géographiquement, un parc locatif privé pas toujours accessible	174
9.2.3.2	Peu d'offre dédiée aux jeunes en difficultés économiques et sociales.	178
9.2.4	Des réponses à travers de nouveaux modes d'habiter	179
9.2.5	Une multiplicité de services et de dispositifs, dont l'articulation et l'accessibilité restent à optimiser	180
9.2.6	Synthèse sur l'accès au logement des plus publics jeunes	181
9.3	L'accès au logement pour les personnes âgées et handicapées	182
9.3.1	Des besoins importants et croissants d'adaptation de l'offre de logements pour les personnes âgées et handicapées	182
9.3.1.1	Un vieillissement de la population qui concerne tous les territoires et s'accélère	182
9.3.1.2	Des situations de fragilité chez les seniors qui augmentent : précarité financière, isolement	183
9.3.2	Des besoins en matière de logements variés, reflet d'un parcours résidentiel qui continue après 60 ans	184
9.3.2.1	Le maintien à domicile : le choix privilégié	184
9.3.2.2	Des structures et modes d'accueil qui se développent mais qui restent insuffisants et inégalement répartis sur le territoire	185
9.3.2.3	Une offre locative sociale adaptée insuffisamment identifiée et ciblée	190
9.3.3	La recherche de nouveaux modes de « vivre »	190
9.3.4	Synthèse sur l'accès au logement pour les personnes âgées et handicapées	191
9.4	La prise en compte des besoins des gens du voyage	192
9.4.1	Une population jeune, localisée sur le littoral	192
9.4.2	Des obligations en termes de réponses aux besoins en logement / stationnement	192
9.4.2.1	Obligations du schéma départemental	192
9.4.2.2	Equipements destinés au stationnement des gens du voyage	193
9.4.2.3	Equipements destinés à l'habitat des gens du voyage	194
9.4.3	Des besoins en habitat adapté encore nombreux qui nécessitent des approches variées	194
9.4.4	Synthèse sur la prise en compte des besoins des gens du voyage	196

X. Bilan des PLH en cours au 1^{er} janvier 2017, date de création de la Communauté Pays Basque..... 197

10.1	Bilan du PLH de la Communauté de Communes Nive Adour (2014-2019)	197
10.1.1	Bilan quantitatif	197
10.1.2	Bilan qualitatif	200
10.2	Bilan du PLH 2016-2021 de l'Agglomération Côte Basque Adour	206
10.2.1	Bilan quantitatif	206
10.2.2	Bilan qualitatif	209
10.3	Rappel des objectifs et actions du PLH 2017-2022 (non soumis à CRHH) de la CA Sud Pays Basque	215

Préambule : Le contexte de la CA Pays Basque, le cadre réglementaire du PLH et la démarche d'élaboration

La Communauté d'Agglomération Pays Basque, sa structuration et ses compétences

La Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), est née le 1^{er} janvier 2017 de la fusion de 10 anciennes Communautés d'Agglomérations (CA) et Communautés de Communes (CC) :

- CA Côte Basque Adour
- CA Sud Pays Basque
- CC Nive-Adour
- CC d'Errobi
- CC du Pays de Bidache
- CC du Pays d'Hasparren
- CC de Garazi-Baigorri
- CC d'Amikuze
- CC d'Iholdi-Oztibarre
- CC de Soule-Xiberoa



Source : AUDAP

La CA Pays Basque compte **158 communes** et près de **303.000 habitants en 2015** selon l'INSEE.

Elle est actuellement dotée de **7 blocs de compétences** regroupant différentes missions ayant trait à la gestion et au développement du territoire :

- **Le développement économique du territoire** (création, aménagement entretien et gestion des zones d'activités, actions de coopération transfrontalière, soutien au commerce et au tourisme...)
- **L'aménagement de l'espace communautaire** (participation au schéma de cohérence territoriale ; organisation de la mobilité...)
- **L'équilibre social de l'habitat** (Aide à la rénovation des logements, réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ...)
- **La politique de la ville** (projet de développement urbain, élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville ...)
- **Gestion de l'eau et de l'assainissement et des milieux aquatiques** (production, distribution et assainissement de l'eau, prévention des risques d'inondation...)
- **Protection et mise en valeur du cadre de vie** (Prévention collecte et traitement des déchets, transition énergétique et écologique, politique linguistique...)
- **Aménagement et gestion des équipements culturels et sportifs** (partenariats culturels, gestion des piscines intercommunales, salles de spectacles, maisons des services publics...)



La nouvelle Communauté exerce ses activités à trois niveaux :

- À l'échelle de l'ensemble du **territoire** pour ses compétences obligatoires, déléguant à des syndicats certaines d'entre elles,
- À l'échelle de **10 pôles territoriaux** pour assurer un service public de qualité en décentralisant un certain nombre de ses services,
- À l'échelle des **communes**

Au titre de sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat, et conformément aux obligations légales (article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH)), la CAPB souhaite se doter d'un programme local de l'habitat (régi par l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitat) qui sera valable pour une durée de 6 ans à compter de son approbation.

Objectifs et contenu du PLH

Article L302-1 du code de la construction et de l'habitation :

*Le **Programme Local de l'Habitat** est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.*

Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

*Le **programme local de l'habitat** comporte un **diagnostic** sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.*

Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire.

*Le **programme local de l'habitat** indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :*

- *Les objectifs d'offre nouvelle ;*





- Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation, notamment énergétique, du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- Les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;
- Les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;
- La typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Cette typologie peut également préciser l'offre de logements intermédiaires définis à l'article L. 302-16. Pour les programmes couvrant les communes appartenant aux zones mentionnées à l'article 232 du code général des impôts dont la liste est fixée par décret, cette typologie précise l'offre de logements intermédiaires. Pour l'application de cette disposition, les logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX, sont assimilés à des logements intermédiaires au sens de l'article L. 302-16 lorsqu'ils ont été achevés ou ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er mars 2014 ;
- Les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'Age ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants.

Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

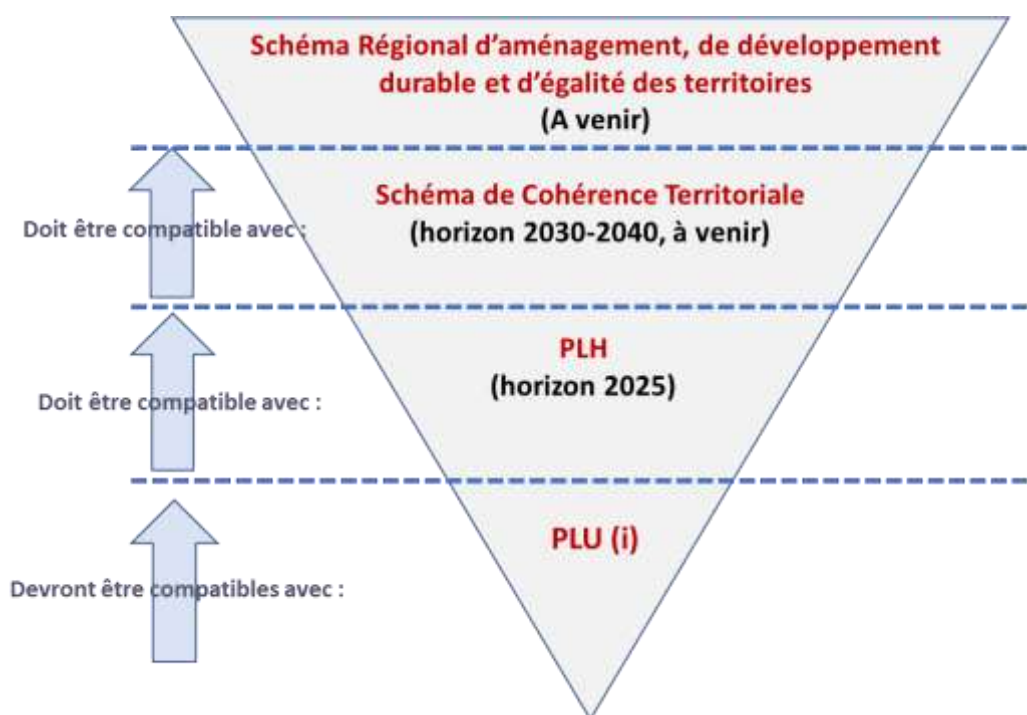
- Le nombre et les types de logements à réaliser ;

- Le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
- Les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- L'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- Les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de l'article L. 151-28 et du 4° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.

Un programme local de l'habitat est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines.

L'articulation du PLH avec les autres documents de planification et de politiques publiques

Le PLH de la Communauté d'Agglomération Pays Basque doit s'inscrire dans une hiérarchie de normes qui organise la comptabilité ou la conformité des documents de planification entre eux. Le PLH de la CAPB devra donc être compatible avec les différents documents présentés ci-dessous :



Si le Programme Local de l'Habitat n'est pas opposable aux tiers, il doit toutefois :

- **Être compatible avec le SCoT – Actuellement en cours de réalisation** (art. L 122-1-15 du code de l'urbanisme), document intégrateur de différentes politiques et documents de rang supérieur. Le SCoT fixe les principes et les grandes orientations d'aménagement qui doivent être mis en œuvre localement par les différents documents de planification. **Le PLH doit à ce titre prendre en compte**



les conséquences en matière d'habitat des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent du SCoT. Il doit proposer une traduction spatialisée et quantifiée des besoins estimés à l'échelle du territoire du SCoT, à travers un programme d'actions spécifiques.

- **Intégrer les éléments du SRADDET – Actuellement en cours de réalisation**, document régional de planification institué dans le cadre de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République), qui intègre les différents documents et schéma existants (schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire, Plan régional de prévention et de gestion des déchets, Schéma régional climat air énergie...). **Le PLH doit intégrer les éléments du SRADDET et proposer une réponse spatialisée en quantifiant les besoins en logements induits par les projections démographiques de ce schéma.**
- **S'imposer aux Plans Locaux d'Urbanisme** (art. L123-1-9 du code de l'urbanisme). **Le PLH doit être finement territorialisé pour être traduit par les PLU. Il s'appuie par ailleurs sur les PLU pour être opérationnel** (enveloppes urbanisables, servitudes de mixité sociale, orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs, règles de densité...). **Une fois le PLH approuvé, les PLU doivent être mis en compatibilité dans un délai de trois ans.** Ce délai peut toutefois être ramené à un an si le PLU doit être modifié pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH

Le SCOT « Grand territoire », de même que le SRADDET, sont en cours d'élaboration. Leur approbation devrait être postérieure à celle du présent PLH.

Par conséquent, le présent PLH sera le premier document cadre à acter une stratégie de développement, à moyen terme (horizon 2025), dont il constituera le volet « habitat ».

En plus de ces documents-cadres, le Programme Local de l'Habitat doit prendre en compte :

- Les objectifs du **Contrat de Ville 2015-2020** établi en faveur des quartiers prioritaires – objectifs qui eux-mêmes s'inscrivent dans les orientations définies à l'échelle intercommunale dans les différents documents stratégiques, dont le PLH fait partie.
- Les objectifs de développement durable et d'économie d'énergie qui sont définis par le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**.
- Les **schémas départementaux** tels que le **Plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)** ou encore le **Schéma d'Accueil Départemental des Gens du Voyage**.

Antérieurement à la création de la Communauté d'Agglomération Pays Basque :

- L'Agglomération Côte basque Adour (ACBA) était délégataire des aides à la pierre et était dotée d'un PLH pour la période 2016-2021 ;





- Sur le reste du territoire, le Conseil départemental était délégataire des aides à la pierre, et s'était doté de Plans Départementaux de l'Habitat (PDH) dont le dernier couvrait la période 2015-2020. Certains anciens EPCI avaient néanmoins un PLH, :
 - Effectif : Nive-Adour – PLH 2014-2019 ;
 - Approuvé par la CA mais non validé en CRHH compte-tenu de la création de la CAPB : PLH Sud Pays Basque 2017-2022
 - « Partiel » : diagnostic Habitat de la CC d'Errobi (2016).

Par ailleurs, 2 SCOT sont actuellement opposables sur le territoire :

- Le SCOT Sud Pays Basque, réalisé en 2005
- Le SCOT Bayonne Sud des Landes, réalisé en 2014

Les derniers textes législatifs à prendre en compte

Comme indiqué précédemment, ce PLH devra respecter l'article L. 302-1 du CCH présenté en préambule ainsi que certaines lois ayant trait à l'habitat et au développement urbain :

- **La loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions renforce le caractère opérationnel du PLH (art 28), avec :**
 - Un diagnostic global qui intègre tous les segments du parc et toutes les dimensions de l'offre et de la demande, notamment la prise en compte de la dimension « hébergement » ;
 - Un programme d'actions détaillant, maintenant par commune, la programmation des constructions et des réhabilitations ;
 - La mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
 - La mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux.
- **La Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 »** rappelle la nécessaire prise en compte des questions environnementales (consommation foncière, qualité du bâti, économies d'énergie).
- **La loi du 18 Janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social** qui relève le seuil minimal de logements sociaux à 25% des résidences principales pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU (communes de plus de 3 500 habitants, comprises dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI) de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants).



PLH
Pays
Basque

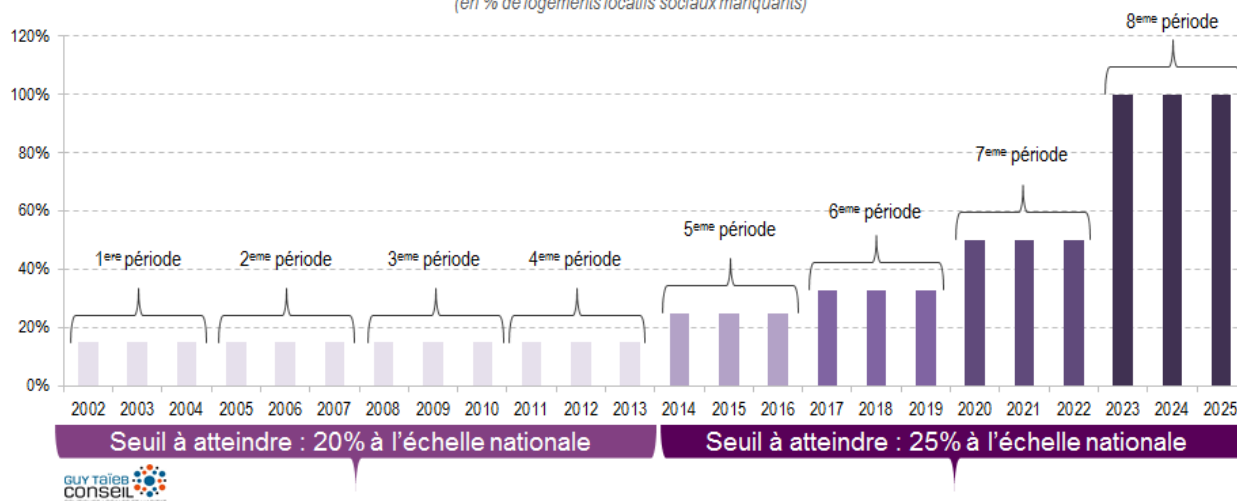
Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

Objectifs de rattrapage par période triennale

(en % de logements locatifs sociaux manquants)



Ce graphique permet de positionner le PLH de la CAPB vis-à-vis des objectifs de rattrapage.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque compte **seize communes soumises à l'objectif de 25% de logements sociaux imposé par la loi SRU**, dont trois exemptées temporairement de leurs obligations. Seule la commune de Bayonne a d'ores et déjà atteint ce seuil.

Cette loi prévoit également :

- **La majoration possible du prélèvement SRU en cas de carence de la commune** : le préfet peut fixer, après avis de la commission départementale constituée à cet effet, une majoration qui pourra conduire à multiplier jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements.
- **A partir de 2013, le montant de prélèvement est versé aux EPCI à fiscalité propre délégataires des aides à la pierre**, et non plus à l'EPCI à fiscalité propre doté d'un PLH et compétent pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux. **A défaut, il est versé à un Etablissement Public Foncier.**
- **Part des « PLAI » et « PLS » dans la production neuve pour les villes comptant moins de 25% de logements sociaux** : la part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30% des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en PLAI est au moins égale à 30%. Ces seuils sont applicables à tout PLH entrant en vigueur à compter du 1er janvier 2014.

➤ La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

Cette loi est organisée en 4 volets. La plupart des mesures qu'elle contient a un impact sur la définition des politiques de l'habitat et sur les outils disponibles pour sa mise en œuvre. La loi prévoit de :

- Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable, notamment en travaillant sur les coûts du logement (encadrement des loyers¹, limitation des honoraires d'agence), sur la simplification et la sécurisation des rapports locatifs, sur la prévention des expulsions et sur la facilitation des parcours d'hébergement vers le logement.

¹ Qui ne sera mis en place que sur Paris pour le moment.



- Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, notamment :
 - En prévoyant le transfert automatique des prérogatives du maire en matière de polices spéciales et la délégation possible des prérogatives du préfet en matière de police de santé publique dans le domaine de l'habitat. En cas d'opposition des maires, le Président de l'EPCI peut renoncer à ce transfert.
 - En améliorant la prévention et la prise en charge de la dégradation des copropriétés : création d'un registre d'immatriculation géré au niveau national, amélioration de la gestion des copropriétés via une réforme de la gouvernance et des mesures favorisant la réalisation de travaux, outils améliorés de détection et de traitement des copropriétés en difficulté.
- Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques, notamment en matière de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux :
 - Favoriser l'accès au logement tout en améliorant la mixité sociale.
 - Améliorer la transparence du processus.
 - Renforcer l'information du demandeur (avec élaboration d'une stratégie spécifique formalisée de manière obligatoire² au sein du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur).

Les intercommunalités dotées d'un Programme Local de l'Habitat approuvé doivent mettre en place une instance chargée de définir les orientations en matière de gestion de la demande et des attributions : la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

- Moderniser les documents de planification et d'urbanisme, notamment en favorisant la mise en place de Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux et en facilitant le développement de l'offre de construction (suppression du caractère opposable des tailles minimales de terrain et des COS dans les PLU, renforcement du Droit de Préemption Urbain, etc.).

➤ La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014

Elle revoit en profondeur les instruments de la politique de la ville :

- En redéfinissant les quartiers prioritaires à partir d'un critère unique (la concentration urbaine de pauvreté).
- En positionnant les intercommunalités comme chefs de file de l'élaboration des nouveaux Contrats de Ville.
- En favorisant la mobilisation du droit commun en faveur des quartiers.
- En inscrivant pour la première fois le principe fondamental de co-construction de la politique de la ville avec les habitants.
- En engageant une nouvelle étape de rénovation urbaine (NPNRU).

Le pôle territorial Côte Basque Adour a signé en septembre 2015 un contrat de ville mis en place pour la période 2015-2020 qui concerne plus spécifiquement les 2 Quartiers politiques de la ville Bayonnais :

- QPV « Maubec-Citadelle »
- QPV « Mounédé-Sainte Croix »

Ce contrat de ville a été construit autour de 3 piliers et d'orientations transversales :

² Pour les EPCI dotés d'un PLH.

- Le pilier « cohésion sociale » : une stratégie partagée de développement social pour le bien-être des habitants
- Le pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » : un développement urbain équilibré et porteur de qualité de la vie
- Le pilier « développement de l'activité économique et de l'emploi.

➤ La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte loi n°2015-992 du 17 août 2015

Cette loi définit les objectifs communs pour réussir la transition énergétique et renforcer l'indépendance énergétique et la compétitivité économique de la France, préserver la santé humaine et l'environnement et lutter contre le changement climatique. Une des priorités de cette loi est la rénovation thermique des bâtiments, qui reste le premier secteur consommateur d'énergie.

La France se fixe l'objectif de réaliser 500 000 rénovations énergétiques de logements par an à compter de 2017. Parmi ces logements rénovés, au moins la moitié devront être occupés par des ménages modestes, dans l'objectif de réduire de 15% la précarité énergétique d'ici 2020.

Parmi les mesures souhaitées, certaines concernent donc directement l'amélioration de l'habitat et notamment³ :

- **Les mesures relatives aux travaux de rénovation des bâtiments**
 - La loi réaffirme le rôle des **plates-formes territoriales de la rénovation énergétique** qui ont une mission d'accueil, d'information et de conseil du consommateur, qu'il soit propriétaire ou locataire afin de lui délivrer les informations techniques, financières, fiscales et réglementaires nécessaires à l'élaboration de son projet d'amélioration.
 - La performance énergétique des logements devient un critère de décence du logement (seuil défini par décret à venir).
 - Les logements privés dont les étiquettes appartiennent aux classes F ou G devront avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique avant 2025.
- **Les mesures spécifiques à la copropriété**
 - Faciliter les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique concernant les parties communes (décidées à la majorité simple).
 - Obligation du syndic de mettre à l'ordre du jour la question de l'individualisation des frais de chauffage.
- **Les mesures liées à la construction et l'urbanisme**
 - Création du carnet numérique de suivi et d'entretien du logement⁴.
 - Dérogations aux règles d'urbanisme pour l'isolation par l'extérieur.
 - Institution d'obligations de performances énergétiques et environnementales dans les documents d'urbanisme.
 - Entrée en vigueur anticipée de la nouvelle réglementation thermique (2018).

³ Seules les mesures les plus significatives sont reprises ici.

⁴ Il mentionne les informations nécessaires à la bonne utilisation, à l'entretien ainsi qu'à l'amélioration progressive de la performance énergétique de leur logement et des parties communes, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété (permis déposés à partir du 1^{er} janvier 2017).





- **Le financement des travaux de rénovation énergétique**

- Encadrement et organisation des sociétés de tiers financement⁵.
- Fonds de garantie pour la rénovation énergétique.

- **Les aides en faveur des ménages modestes**

- Création du chèque énergie mis en place progressivement jusqu'au 1^{er} janvier 2018⁶.
- Harmonisation des dates de la trêve hivernale locative et de la trêve hivernale énergétique.
- Mise à disposition des bénéficiaires des tarifs sociaux de l'énergie de leurs données de consommation.

- **D'autres dispositions...**

- Généralisation de l'exigence de la performance énergétique pour les ventes HLM (fixées par décret).
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) : renforcement du contrôle des fonctionnaires et des agents publics.
- Les collectivités souhaitant s'engager dans ces démarches pourront s'inscrire dans les dispositifs expérimentaux des « Territoires à énergie positive (Tepos) »⁷.

➤ **La loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) du 7 août 2015**

Troisième volet de la réforme des territoires, après la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et la loi relative à la délimitation des régions, la loi NOTRe fait évoluer les compétences des régions comme des départements (avec notamment suppression de la clause de compétence générale) tout en renforçant les intercommunalités.

La loi NOTRe prévoit que les régions seront en particulier compétentes en matière d'économie et d'aménagement, champs sur lesquels elles doivent élaborer des schémas opposables aux autres collectivités. Elles auront la possibilité d'intervention en matière de soutien à l'accès au logement et à l'habitat, ainsi que dans les domaines de la politique de la ville et de la rénovation urbaine.

Pour le département, il lui revient de mettre en œuvre « toute aide ou action relative à la prévention ou à la prise en charge des situations de fragilité, au développement social, à l'accueil des jeunes enfants et à l'autonomie des personnes [et] faciliter l'accès aux droits et aux services des publics dont il a la charge ». Plus largement, mais sans s'éloigner de ce cœur d'action, il lui revient de « promouvoir les solidarités et la cohésion territoriale sur le territoire départemental, dans le respect de l'intégrité, de l'autonomie et des attributions des régions et des communes ».

À ce titre, il pourra continuer sa mission d'assistance technique aux communes et aux EPCI en matière d'assainissement, de protection de la ressource en eau, de la restauration et de l'entretien des milieux

⁵ Le tiers financement est défini comme d'une part « l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques », et d'autre part comme « un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie d'une rémunération sous forme de redevance globale, régulière et limitée dans le temps ».

⁶ Chèque énergie : titre spécial de paiement permettant aux ménages dont le revenu fiscal de référence est inférieur à un plafond de régler tout ou partie du montant des dépenses d'énergie relatives à leur logement ou des dépenses d'amélioration de la qualité environnementale ou la capacité de maîtrise de la consommation d'énergie de ce logement.

⁷ Un Tepos doit favoriser l'efficacité énergétique, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la diminution de la consommation des énergies fossiles et viser le déploiement d'énergies renouvelables dans son approvisionnement.

aquatiques auxquelles sont ajoutées par la loi NOTRe l'assistance en matière de voirie, d'aménagement et d'habitat. Son rôle de soutien financier à des programmes menés par des communes ou des intercommunalités demeure également mais il devra s'inscrire spécifiquement dans le cadre de la solidarité territoriale.

➤ **La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015**

Les mesures visant à favoriser le développement du logement intermédiaire⁸ sont les suivantes :

- **Suppression du zonage spécifique** : le développement du logement intermédiaire n'est plus soumis à un zonage spécifique, mais ne peut toutefois pas être mis en œuvre dans les communes carencées au titre de la loi SRU. L'outil correspondant, le « bail réel immobilier » (ou BRILO), est « dézoné » dans les mêmes conditions.
- **Zone de majoration de constructibilité** : lorsqu'un programme comporte des logements intermédiaires les droits à construire peuvent être majorés jusqu'à 30%. La zone doit être délimitée dans les PLU ou documents équivalents, sous la forme d'une procédure de modification simplifiée. La majoration est limitée à la part des logements intermédiaires dans le programme.
- **Délégation des aides en faveur du logement intermédiaire pour les délégataires des aides à la pierre** : les nouvelles conventions portent obligatoirement sur ces nouvelles compétences pour les EPCI dotés d'un PLH exécutoire.
- **Cadre d'intervention des organismes de logement social** : la construction ou l'acquisition de logements intermédiaires (neufs) est limitée à 10% du parc locatif conventionné des organismes. Ceux-ci peuvent créer des filiales dédiées au logement intermédiaire avec la capacité nouvelle d'acquérir ce type de logements ou d'autres biens pour les transformer en logements intermédiaires. Enfin, les organismes peuvent bénéficier jusqu'en 2020 d'une exonération d'impôts sur les sociétés pour les opérations réalisées au titre du service d'intérêt économique général⁹.

Outre le logement intermédiaire, les mesures suivantes sont introduites par la loi :

- **Bail réel solidaire** : possibilité pour le gouvernement de prendre toute mesure législative fixant un cadre juridique au bail de longue durée, dit « bail réel solidaire », destiné aux organismes de foncier solidaire¹⁰.
- **Faciliter le développement des sociétés d'habitat participatif** : la loi précise leur régime juridique. Pour les organismes de logements sociaux, de maîtrise d'ouvrage d'insertion, de gestion locative sociale et les SEM, le droit de jouissance des logements est rendu proportionnel à la participation dans le capital de la société. Pour les sociétés coopératives d'habitants les conditions de convention temporaire d'occupation seront précisées par décret du Conseil d'Etat.

⁸ Défini par l'ordonnance du 20 février 2014, le logement intermédiaire est un logement occupé à titre de résidence principale (accession ou location), ayant fait l'objet d'une aide financière (Etat, collectivité) directe ou indirecte conditionnée par le respect sur une durée déterminée de conditions de ressources occupants et de prix ou loyers. Il ne s'agit pas des outils fiscaux (« Pinel », Prêt Locatif Intermédiaire, conventionnement ANAH intermédiaire, investisseurs institutionnels) qui sont toujours soumis au zonage ABC.

⁹ Les services d'intérêt économique général (SIEG) sont des services de nature économique soumis à des obligations de service public dans le cadre d'une mission particulière d'intérêt général.

¹⁰ Créés par l'article 97 de la loi ALUR, il s'agit d'organismes sans but lucratif ayant pour objet d'acquérir et de gérer des terrains en vue de réaliser des logements (sous conditions de plafonds de ressources, loyers ou prix de cession) et des équipements collectifs dans le cadre d'un bail emphytéotique.





- **Modification de la composition de la Commission nationale de l'aménagement et de l'urbanisme et du foncier** : chargée du suivi du dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement créé par la loi du 18 janvier 2013, cette commission est élargie aux représentants des professionnels de l'aménagement

➤ **La LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN**

Cette loi intègre plusieurs objectifs, outils et mesures importants pour la définition et la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, notamment :

Construire plus et moins chers (titre I) en favorisant :

- Le développement de Projets partenariaux d'aménagement (PPA) entre l'Etat et les collectivités locales, et de Grandes opérations d'urbanisme (GOU) ;
- La vente du foncier de l'Etat et de ses établissements publics (décote pour permettre la réalisation d'opérations d'aménagement intégrant des logements)
- La transformation de bureaux en logements (sauf carence « SRU », bonus de constructibilité de 30 % et dérogation aux objectifs de mixité sociale des PLU)
- Simplification des normes et procédures d'urbanisme, et dématérialisation des demandes de PC ;
- Simplification de la construction, en introduisant par exemple la possibilité de logements évolutifs ou réversibles pour l'accueil des personnes en situation de handicap ;
- L'amélioration du contentieux de l'urbanisme, en renforçant notamment la lutte contre les recours abusifs

Evolution du secteur du logement social (titre II) par :

- Des regroupements ou des fusions entre organismes HLM, obligatoires pour ceux gérant moins de 12 000 logements sociaux d'ici le 1er janvier 2021 ;
- L'adaptation des conditions d'activité des organismes HLM, notamment en élargissant leurs compétences et en favorisant la vente HLM. Les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) contiendront des plans de vente).

Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale (titre III) par :

- L'intégration des logements PSLA (agréés après la loi) pour une durée de 5 ans suivant la levée d'option dans le décompte SRU, ainsi que les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) ;
- Soutien à la mobilité, notamment via la création d'un bail mobilité dans le parc privé (meublés avec bail de 10 mois maximum non renouvelable), et l'instauration d'un mécanisme d'examen de l'occupation des logements HLM (élargissement des compétences des Commissions d'Attribution qui deviennent des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements. Dans les zones tendues, ces commissions réexaminent la situation des locataires (en sur occupation, en sous occupation, lors de la libération d'un logement adapté, lors de la reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie, lors d'un dépassement du plafond de ressource du logement) tous les 3 ans. Elles font le cas échéant des propositions de relogement à ces ménages ;
- L'instauration d'un dispositif de cohabitation intergénérationnelle solidaire (sous location à des jeunes de moins de 30 ans par des personnes de plus de 60 ans), en donnant un statut à l'habitat inclusif (personnes handicapées ou âgées qui font le choix d'une mode d'habitat regroupé entre elles ou avec d'autres personnes) ;

- Assurant une plus grande transparence dans l'attribution des logements sociaux (notamment un système de cotation de la demande de logement social qui devient obligatoire pour les agglomérations compétentes, à préciser par décret)

Améliorer le cadre de vie (titre IV) par :

- La revitalisation des centres-villes (notamment via la création des Opérations de revitalisation du territoire (ORT) ;
- La rénovation énergétique, notamment les PLH ont désormais obligatoirement un objectif d'amélioration de la performance énergétique de l'habitat ;
- La lutte contre l'habitat indigne (amplification des mesures coercitives possibles envers les bailleurs indécents et marchands de sommeil) ;
- L'amélioration du droit des copropriétés.

Les étapes d'élaboration et de validation du PLH

Le Programme local de l'habitat se compose de 3 documents principaux :

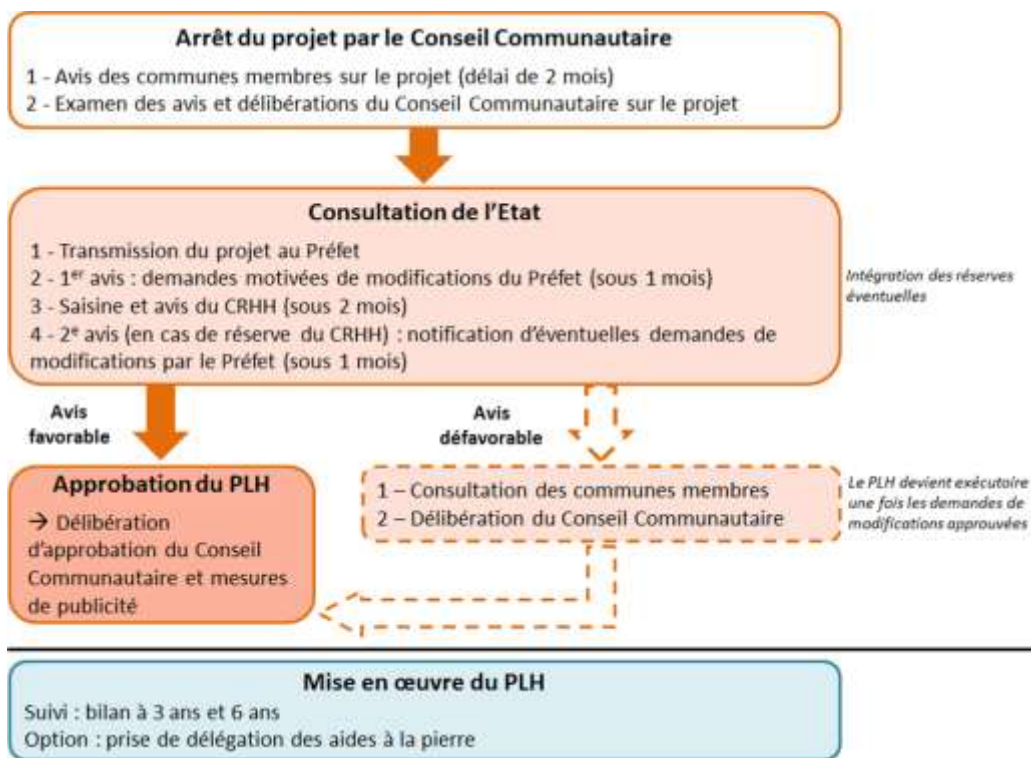
- **Le diagnostic stratégique**, décliné dans le présent document de cadrage, prenant en compte l'évaluation des politiques menées, des approfondissements thématiques et le résultat de rencontres avec les principaux partenaires de la politique de l'habitat.
- **Les orientations générales de la future politique de l'habitat** qui clarifie les choix stratégiques et les scénarios quantitatifs en définissant un projet global à l'aune des choix politiques
- **Le programme d'action** qui rend « opérationnel » le PLH en déclinant :
 - La programmation estimative détaillée des logements à réaliser à l'horizon d'au moins 6 ans pour répondre aux besoins de développement de l'agglomération.
 - Les anticipations foncières nécessaires.
 - Le suivi-évaluation du PLH.
 - Les fiches actions, leur territorialisation et leur estimation budgétaire.

Une fois les différents documents du PLH réalisés, la collectivité entre dans la **phase d'approbation définitive du plan local de l'habitat** qui recouvre les étapes suivantes :

- La Communauté d'Agglomération arrête le projet qui est ensuite transmis aux communes.
- Les communes ont deux mois pour faire connaître leur avis. Au vu de ces avis, l'Agglomération Pays Basque délibère à nouveau sur le projet et le transmet au représentant de l'Etat. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.
- Puis la Communauté d'Agglomération approuve le Programme Local de l'Habitat après avis de l'Etat et du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat.



Procédure de mise en œuvre et d'approbation définitive du Programme Local de l'Habitat



L'association des acteurs dans le cadre du présent PLH

La CAPB a souhaité que ce premier document « cadre » du développement de la nouvelle agglomération fasse l'objet **d'une très large concertation auprès de l'ensemble des acteurs de l'habitat, en particulier auprès :**

- **De l'ensemble des élus du territoire**
Comme il n'était matériellement pas possible de rencontrer individuellement les Maires et élus de chacune de 158 communes, des réunions collectives par pôles territoriaux sont prévues à chacune des grandes phases du PLH (diagnostic, orientations stratégiques et programmes d'actions), et ont d'ores et déjà été organisées en octobre 2018 concernant le diagnostic.
En outre, les communes à très forte pression foncière et/ou concernées par les objectifs « SRU » ont fait l'objet d'entretiens bilatéraux.
- **De l'Etat et du Conseil départemental**, qui ont été rencontrés individuellement et sont par ailleurs associés aux instances de suivi du PLH ;
- **Des acteurs de la production de logement (bailleurs sociaux, promoteurs, ...) et de l'ensemble partenaires de projets**, rencontrés individuellement et ou associés (le cas échéant via leur fédération) aux instances de suivi du PLH.

L'ensemble de ces acteurs a en outre été convié au Séminaire du PLH Pays Basque qui s'est tenu le jeudi 13 décembre 2018 à Mouguerre, et a été l'occasion d'une présentation des éléments saillants du diagnostic ainsi que d'échanges au sein de 5 ateliers thématiques : « Acheter un logement neuf au Pays Basque » / « Habiter en centre ancien » / « Le logement locatif social » / « Habiter autrement au Pays Basque » / « Rester solidaire envers les plus fragiles ».



PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

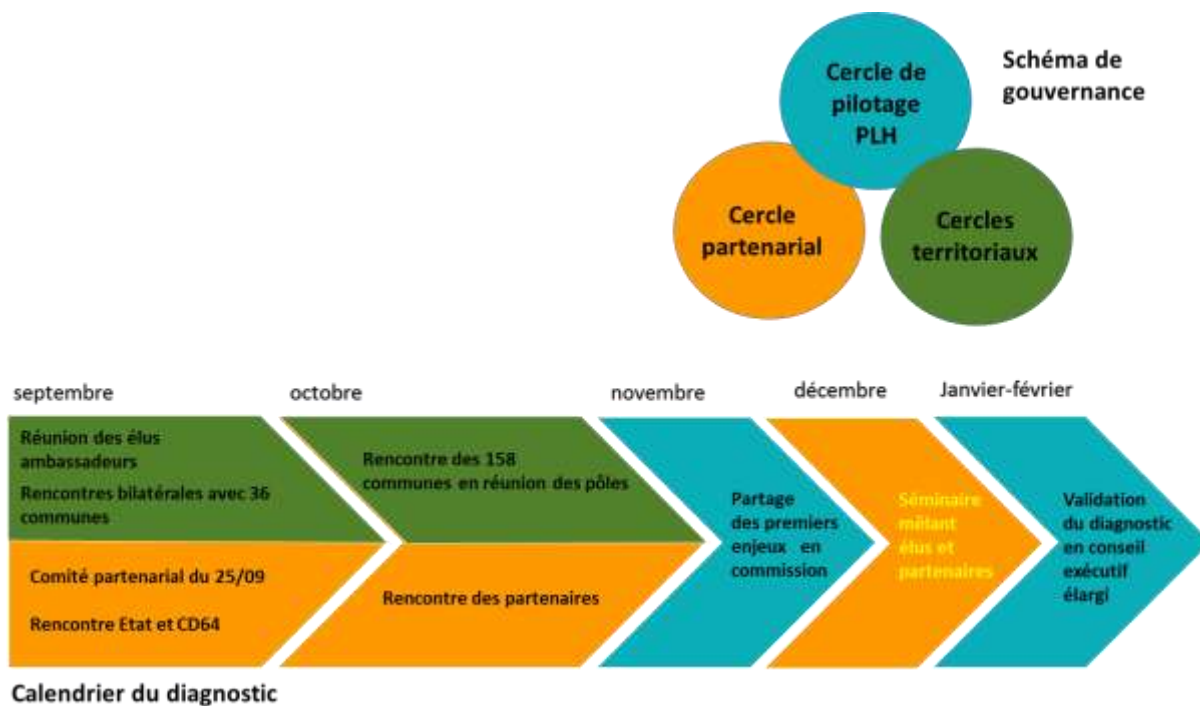
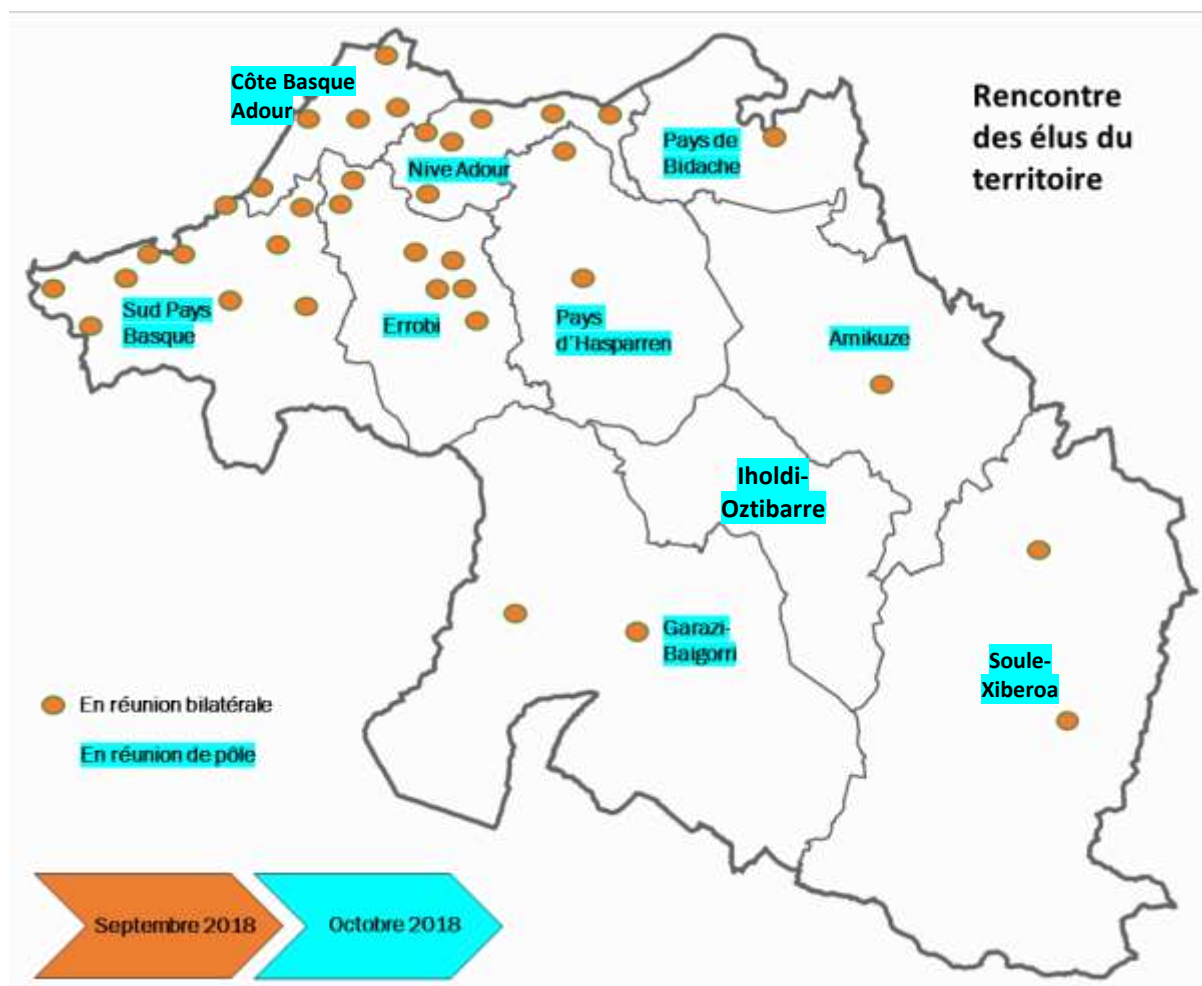


PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr



Cette démarche de concertation se poursuivra tout au long de l'élaboration du présent du PLH.

I. Une croissance démographique qui, quoiqu'inégale au sein du territoire, se maintient à un niveau élevé. Une très forte attractivité émanant principalement de ménages actifs avec enfants, en provenance des territoires voisins et de toute la France

1.1 Une croissance démographique qui, à la différence du département, se maintient à un niveau élevé

En 2015, la Communauté d'Agglomération du Pays Basque compte 302 980 habitants selon les données de l'INSEE. À noter que 42% de la population réside au sein du pôle territorial de Côte Basque Adour soit près de 127 000 habitants.

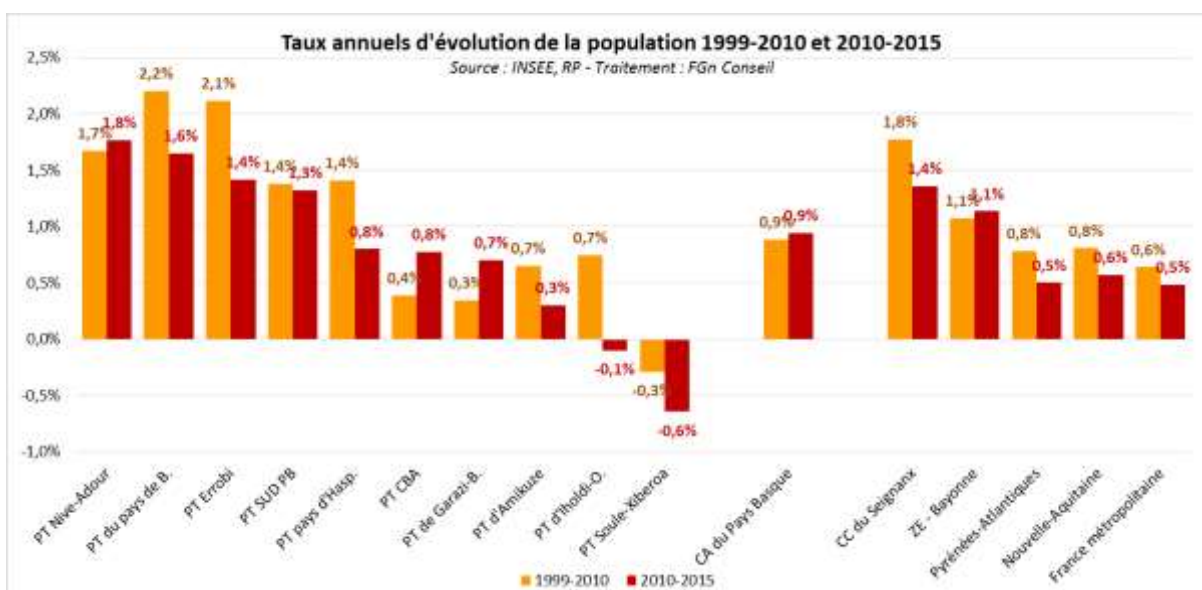
Au cours de la période 2010-2015, la CAPB a connu une forte croissance démographique de l'ordre de +0,9% / an faisant suite à celle déjà observée entre 1999 et 2010.

Cependant, à l'échelle des pôles territoriaux, nous observons de fortes disparités :

- Nive-Adour et Sud Pays Basque ont connu 2 périodes de croissance démographique de même ordre de grandeur ;
- Pays de Bidache, Errobi, Pays d'Hasparren et d'Amikuze ont, quant à eux, eu 2 périodes de croissance démographique mais avec un ralentissement entre la période 1999-2010 et celle de 2010-2015 ;
- Côte Basque Adour et Garazi-Baigorri ont également bénéficié de 2 périodes de croissance démographique mais avec une accélération entre la période 1999-2010 et celle de 2010-2015.
- Iholdi-Oztibarre a connu une période de croissance démographique entre 1999 et 2010 mais récemment sur la période 2010-2015 on observe une stagnation.
- Soule-Xiberoa est le pôle qui perd sur les 2 périodes des habitants. De plus, cette perte s'est accentuée sur la période 2010-2015 (-0,6% / an).

	Population en 2015 (INSEE)
PT d'Iholdi-O.	3 721
PT du pays de B.	6 006
PT d'Amikuze	9 691
PT de Garazi-B.	12 687
PT Soule-Xiberoa	12 752
PT pays d'Hasp.	14 990
PT Nive-Adour	19 339
PT Errobi	29 577
PT SUD PB	67 293
PT CBA	126 924

CA du Pays Basque	302 980
CC du Seignanx	26 580





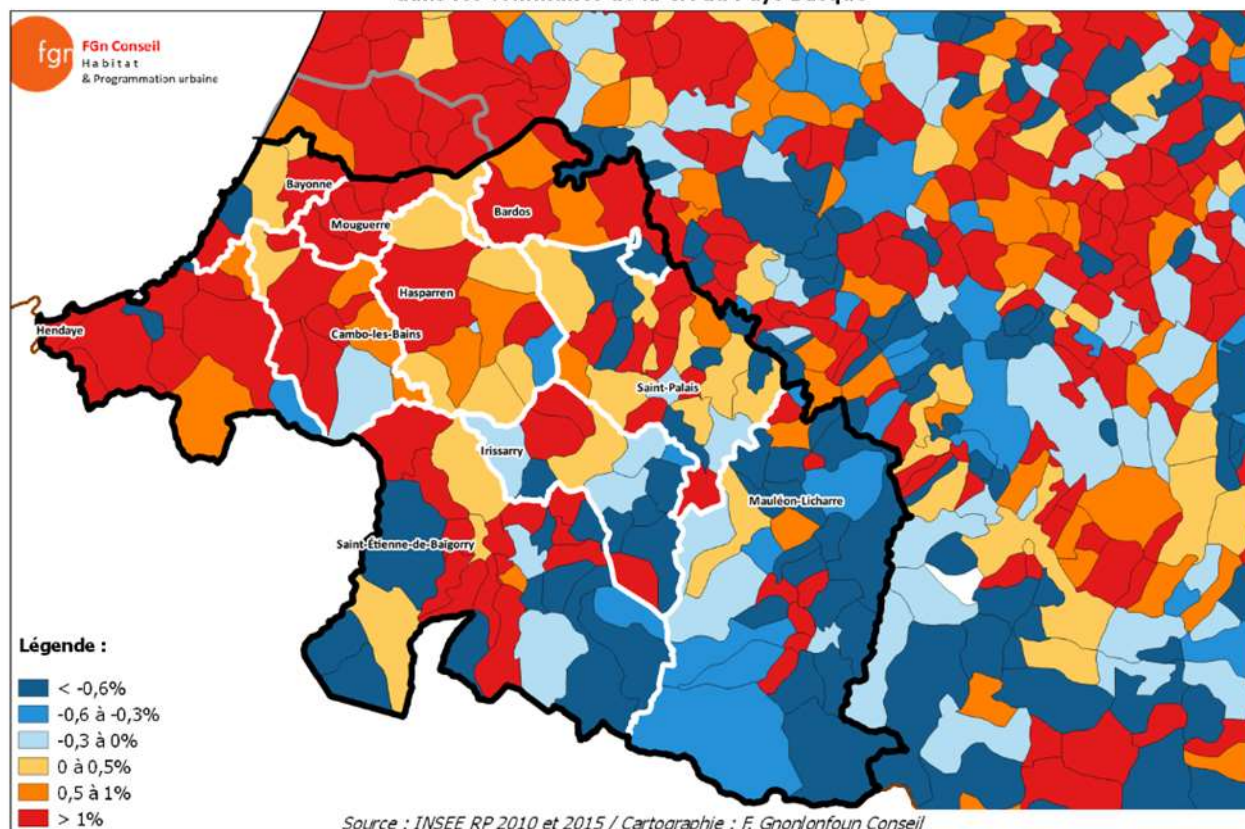
PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

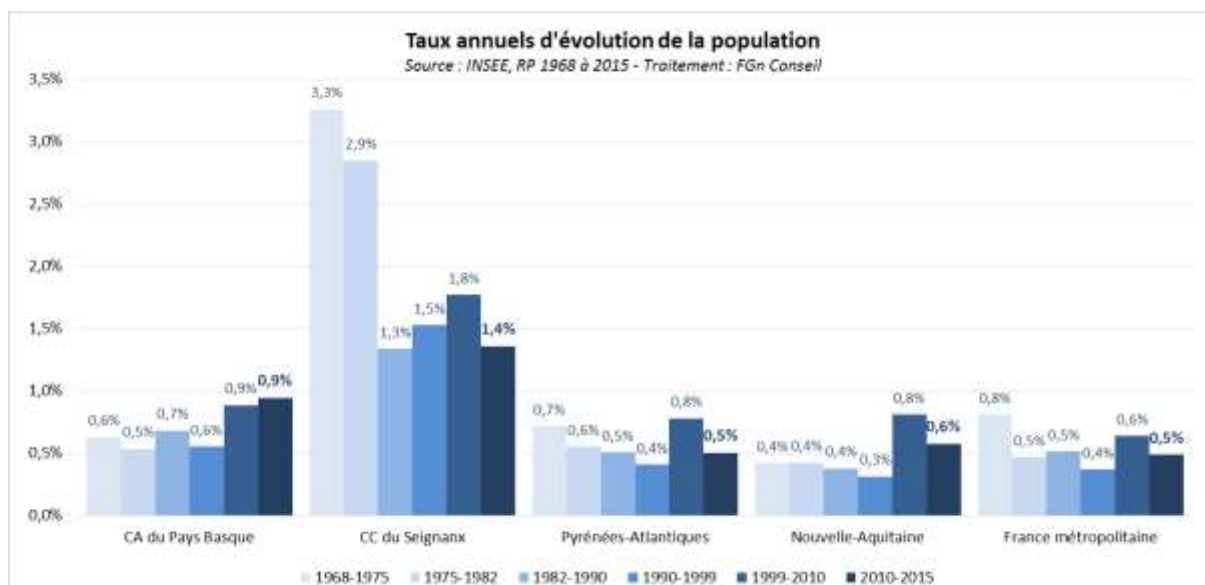
Info www.communaute-paysbasque.fr

Taux annuel d'évolution démographique entre 2010 et 2015 dans les communes de la CA du Pays Basque



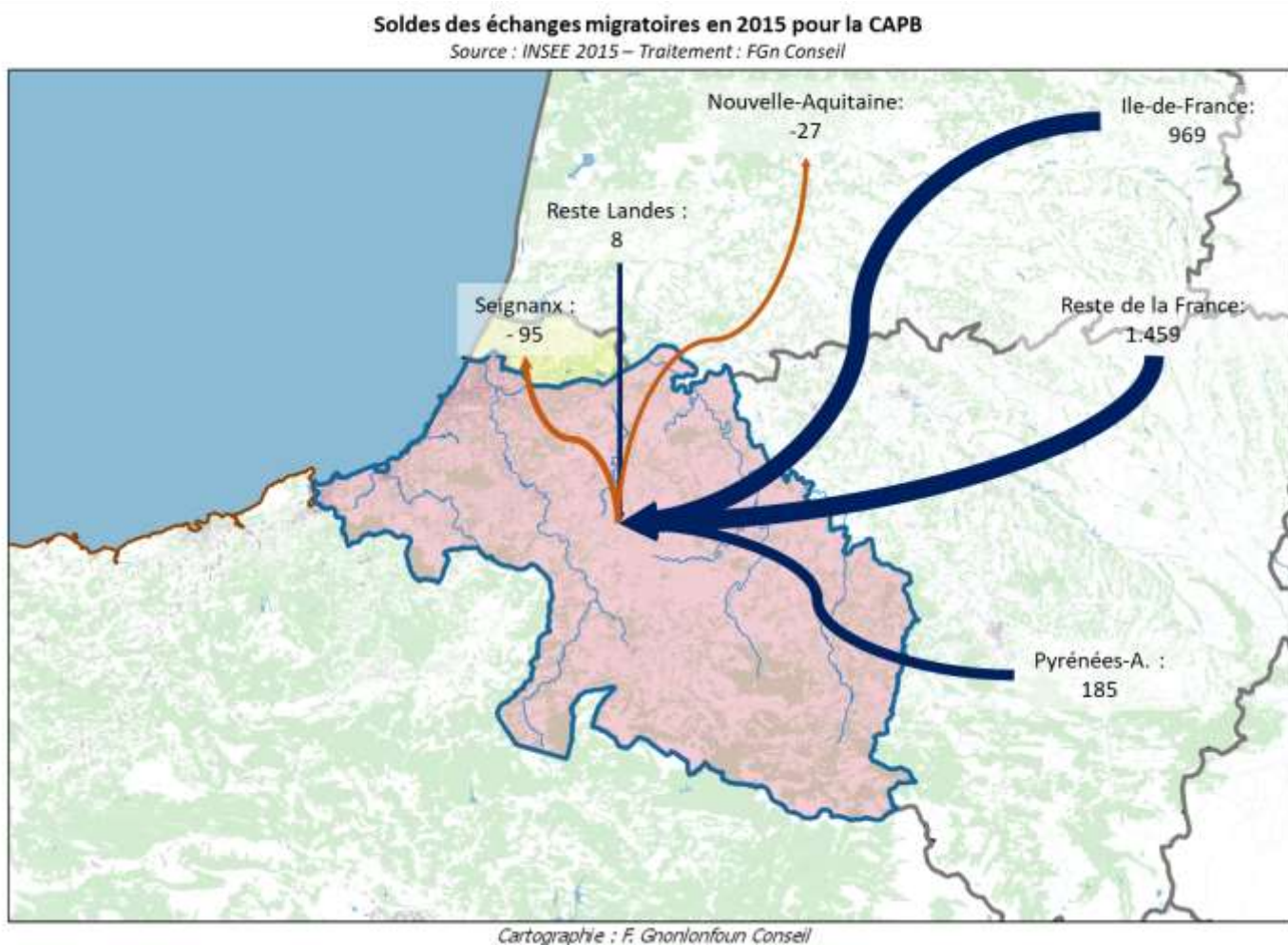
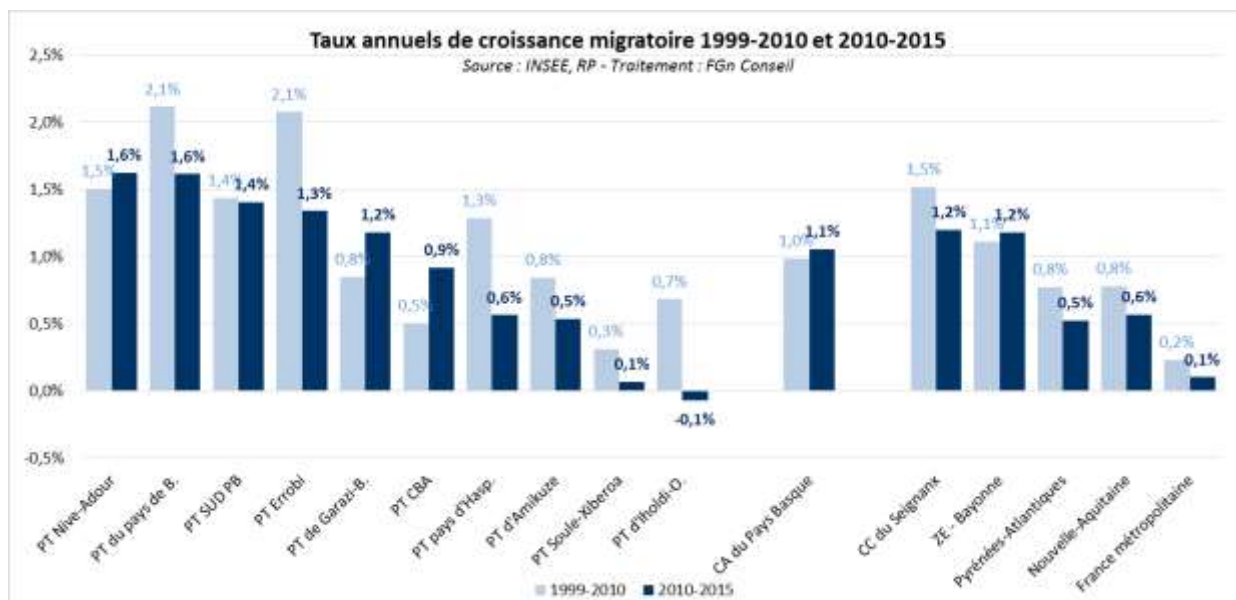
En s'appuyant sur une période plus longue (1968-2015), on constate que la croissance démographique de la CAPB suit les tendances départementales mais avec une plus forte amplitude. Cela-dit, la récente diminution de croissance départementale ne s'observe pas sur la CAPB.

La Communauté de communes du Seignanx connaît quant à elle une forte dynamique démographique et ce même encore récemment avec +1,4% / an.



1.2 Une croissance exclusivement liée aux apports migratoires

La croissance démographique qui s'observe dans l'Agglomération est uniquement due à une croissance migratoire de +1,1% / an sur la période 2010-2015 similaire à celle de 1999-2010. Les pôles territoriaux n'exercent pas tous le même pouvoir d'attraction envers les populations extérieures. Ainsi, Nive-Adour et Pays de Bidache sont ceux qui ont la plus forte croissance migratoire récente avec +1,6% / an sur la période 2010-2015. À l'opposé, on retrouve ceux de Soule-Xiberoa et d'Iholdi-Oztibarre avec une croissance migratoire nulle entre 2010-2015 après pourtant une période de croissance entre 1999 et 2010.

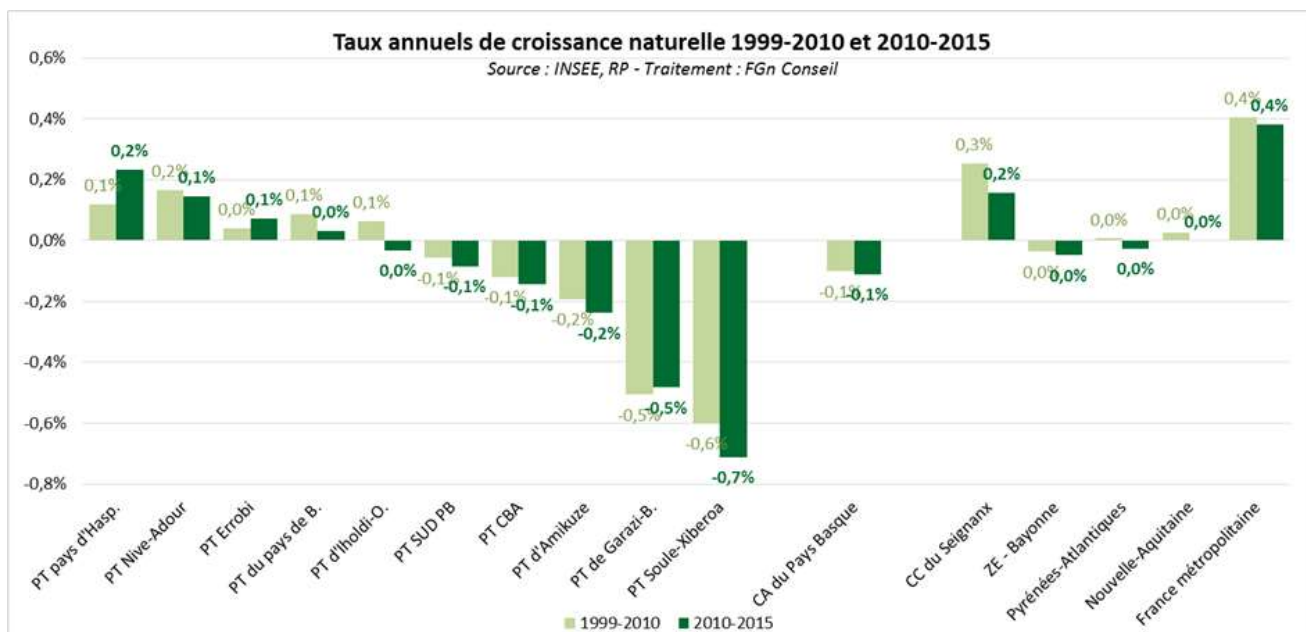




Migration et soldes migratoires dans la CAPB en 2015			
	Population immigrée	Population émigrée	Solde
Autres communes 64	1 029	844	185
CC du Seignanx	728	823	-95
Autres communes Landes	1 067	1 059	8
Autres communes Aquitaine	1 745	1 772	-27
Ile de France	1 542	573	969
Autres départements	3 972	2 513	1459
Total	10083	7583	2500

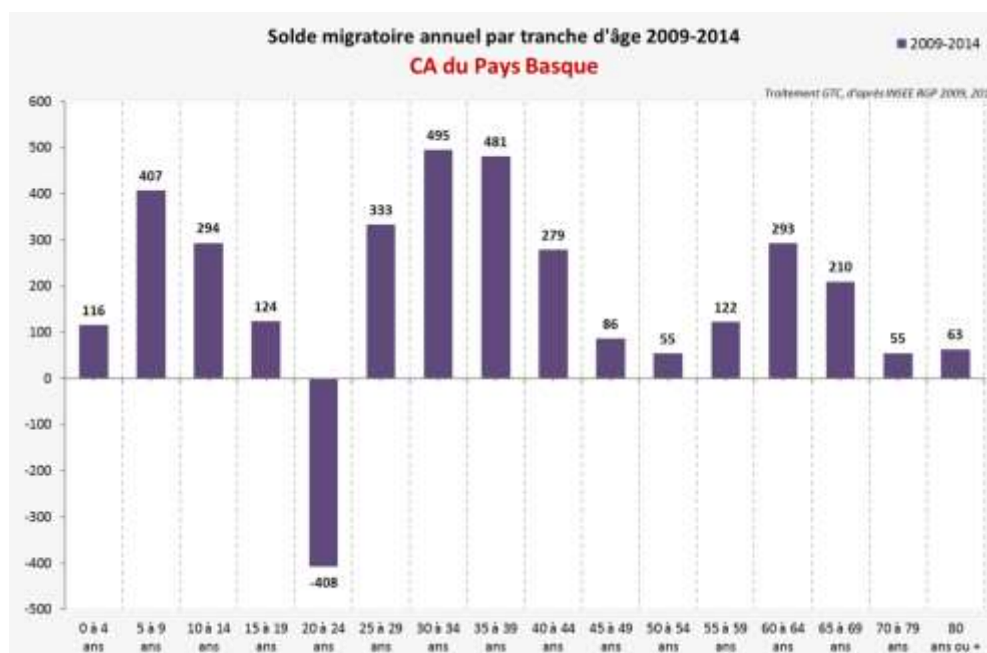
La croissance migratoire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque est principalement liée à des soldes migratoires fortement positifs avec des territoires relativement éloignés (Ile de France, régions françaises hors Nouvelle-Aquitaine).

En revanche, la croissance naturelle dans la CAPB est très légèrement négative avec -0,1% / an. Là aussi on remarque des différences entre les pôles territoriaux. Ainsi à Garazi-Baigorri et en Soule-Xiberoa, on peut voir que le solde naturel est négatif avec respectivement -0,5% et -0,7% / an. Dans les autres, il est plus ou moins nul.



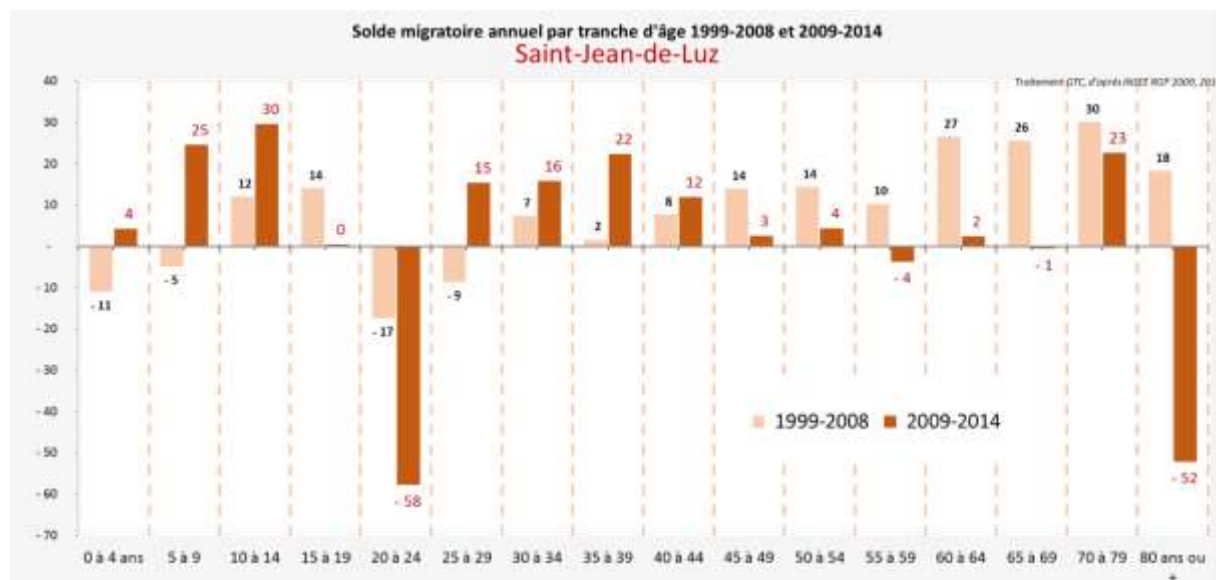
1.3 Hormis pour les étudiants, un territoire attractif sur toutes les tranches d'âge, en particulier pour les familles actives avec enfants, loin devant les retraités : un territoire qui rajeunit au jeu des échanges migratoires

Si l'on regarde le solde migratoire annuel par tranche d'âge entre 2009 et 2014, on constate qu'il est positif pour toutes les tranches d'âge, exception faite de celle des 20-24 ans pour laquelle, on note une baisse de -408 habitants / an. Il s'agit probablement d'étudiants qui quittent l'agglomération pour poursuivre des études supérieures dans des villes offrant une offre plus diversifiée et complète (comme Bordeaux et Toulouse).



Cette évolution globale par tranches d'âge, qui sera ultérieurement déclinée par pôles territoriaux, cache certaines disparités territoriales. Certaines communes littorales restaient jusqu'à il y a peu très spécialisées dans l'accueil des retraités (Biarritz, Ciboure, ...).

Saint-Jean-de-Luz et Anglet présentaient les mêmes caractéristiques, mais la forte production de logements sociaux et familiaux de ces dernières années a permis à ces communes d'inverser cette tendance. Les graphiques ci-dessous qui portent sur les périodes 1999-2008 et 2009-2014 montrent que ces dernières accueillent désormais majoritairement des familles avec enfants.



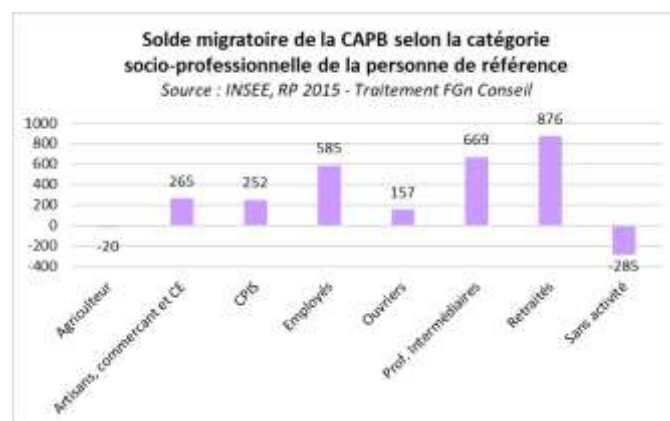
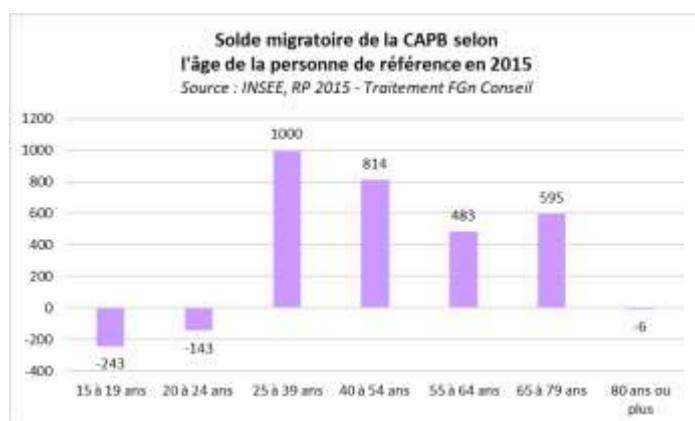
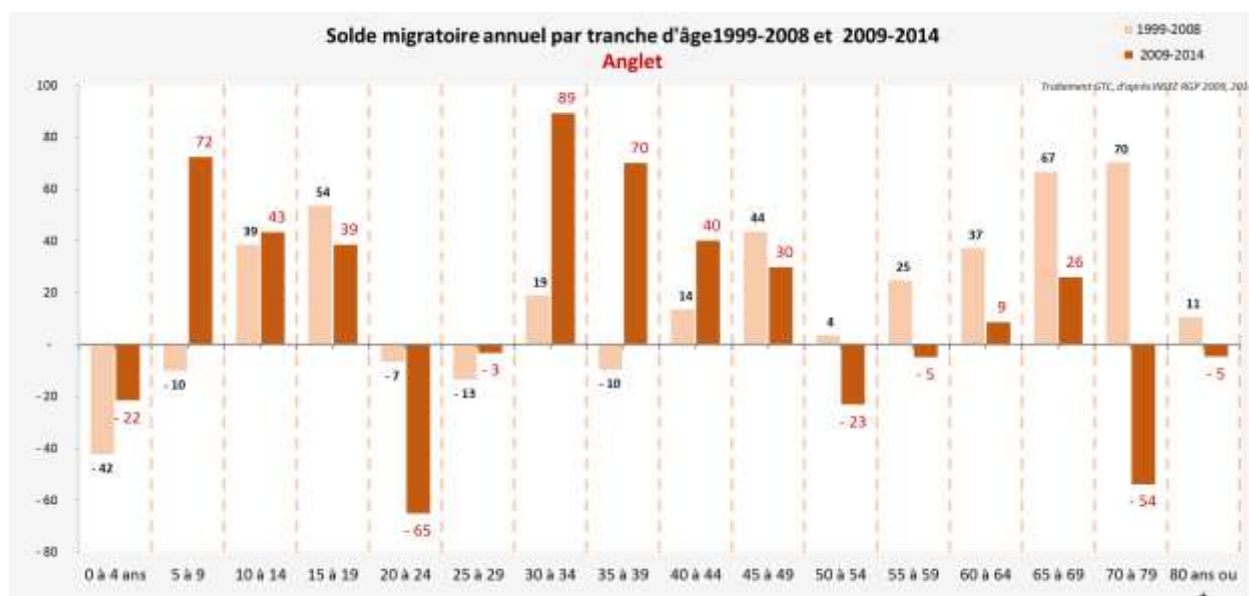


PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr



Au jeu des entrées et des sorties, les retraités représentent 24% des apports migratoires alors qu'ils représentent 30% des ménages du Pays Basque. Par conséquent :

- La très grande majorité (69%) des apports migratoires est le fait des ménages actifs et en emploi ;
- La population du Pays Basque atténue son vieillissement au jeu des échanges migratoires ;

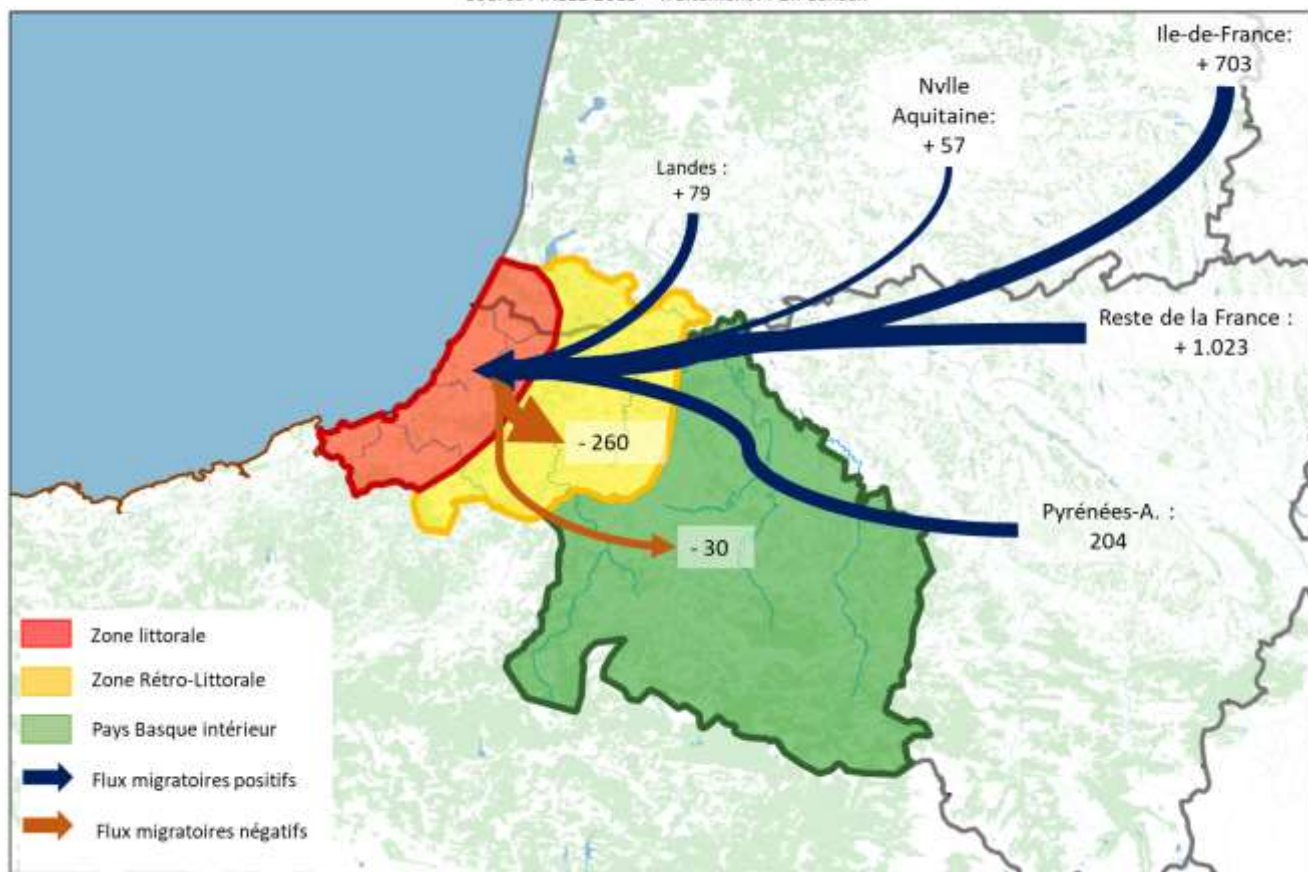
On notera par ailleurs que les retraités viennent globalement d'horizons géographiques plus divers (70% des retraités sont extrarégionaux, dont 27% de franciliens) alors que la part des actifs venant de territoires proches (reste du département et Nouvelle Aquitaine) est beaucoup plus importante (41% des actifs arrivants vivaient déjà en Nouvelle-Aquitaine. (Cf. tableau détaillé en annexe).

1.4 Une attractivité qui, en intensité et en nature, est différenciée au sein du territoire

Le littoral de la Communauté d'agglomération Pays Basque bénéficie d'une forte attractivité à l'échelle nationale. Alors que le solde migratoire est négatif avec le reste de l'agglomération, il reste fortement positif avec les autres territoires nationaux et particulièrement avec la région Ile de France et les territoires hors Nouvelle-Aquitaine. On notera que les pôles littoraux de la CAPB profitent fortement de l'héliotropisme et attirent de nombreux ménages, retraités et actifs qui cherchent une qualité de vie supérieure.

Soldes des échanges migratoires en 2015 pour la zone littorale de la CAPB

Source : INSEE 2015 – Traitement : FGn Conseil

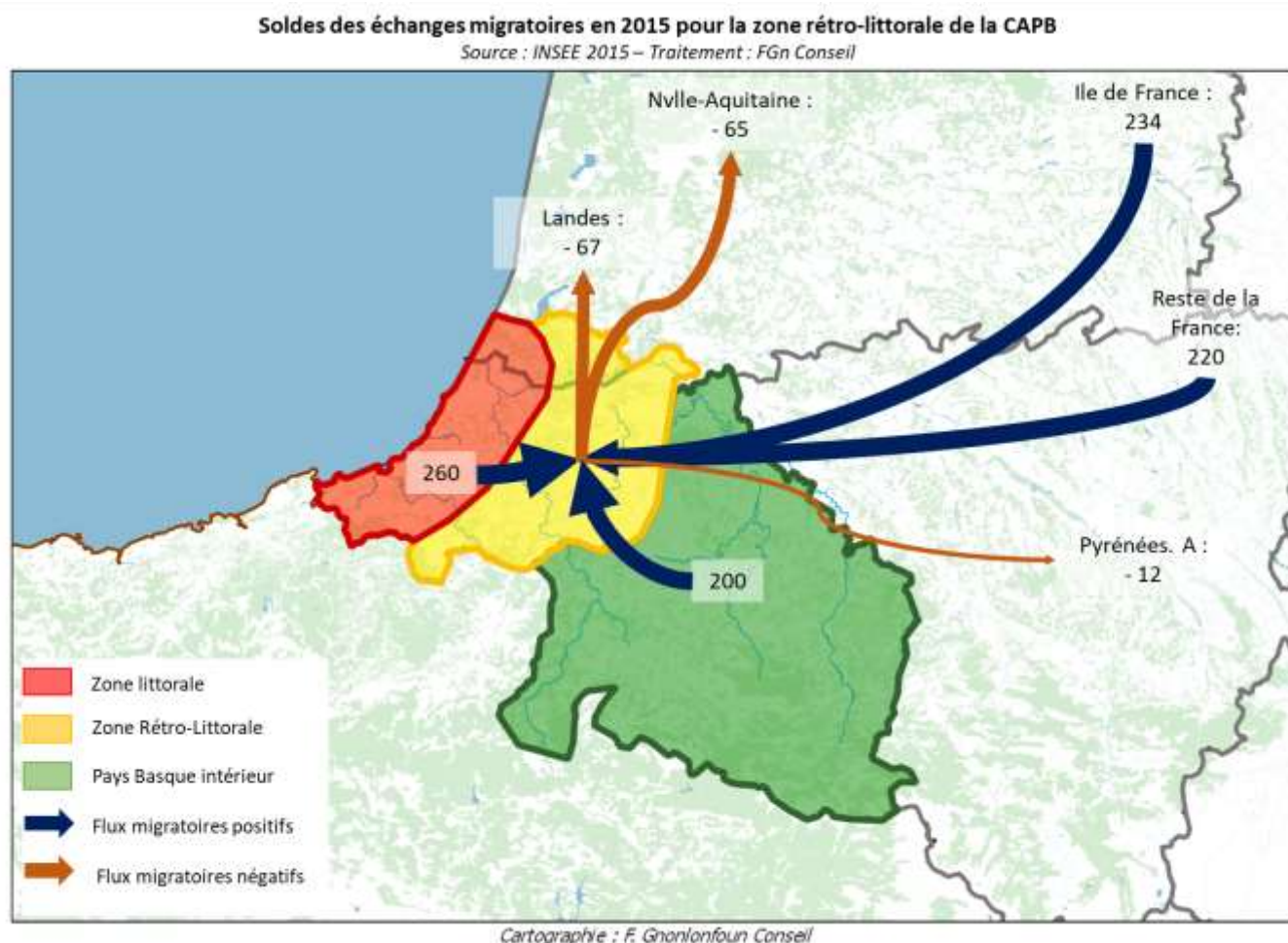


Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

Migrations et soldes migratoires de la zone littorale de la CAPB en 2015			
	Population immigrée	Population émigrée	Solde
Littoral			
Rétro-littoral	1387	1647	-260
Pays Basque intérieur	187	217	-30
Pyrénées-Atlantiques	715	511	204
Landes	1410	1331	79
Nvle-Aquitaine	1278	1222	57
Ile-de-France	1151	448	703
Autres France	2901	1878	1023
Total	9029	7254	1775



Les pôles rétro-littoraux disposent quant à eux d'un rayon d'attractivité aussi bien local que national. Ils attirent des ménages qui quittent un littoral devenu trop cher et ne permettant pas d'accéder à la propriété en maison individuelle ainsi que des ménages du Pays Basque Intérieur qui souhaitent se rapprocher des zones d'emplois. Ils sont rejoints par des ménages métropolitains qui cherchent un territoire proche des zones d'emploi mais conservant son caractère de « ville à la campagne ».

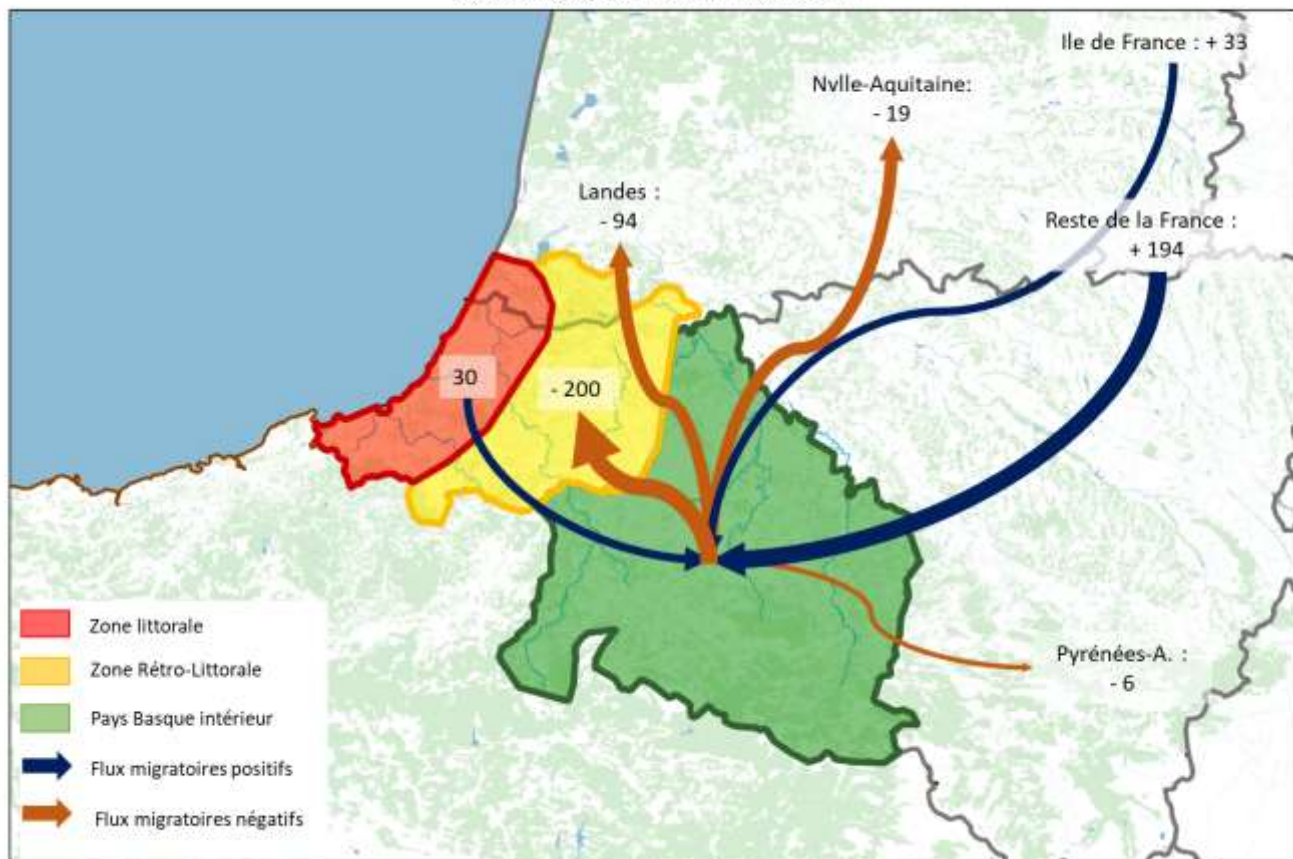


Migrations et soldes migratoires de la zone rétro-littorale de la CAPB en 2015			
	Population immigrée	Population émigrée	Solde
Littoral	1647	1387	260
Rétro-littoral			
Pays Basque intérieur	415	216	200
Pyrénées-Atlantiques	120	132	-12
Landes	313	379	-67
Nvle-Aquitaine	304	368	-65
Ile-de-France	297	63	234
Autres France	667	447	220
Total	3763	2993	770

Les pôles du Pays Basque Intérieur connaissent quant à eux un départ relativement important de leurs ménages vers les pôles rétros-littoraux, non compensés par les arrivés (415 individus sortants vers le rétro-littoral pour 215 entrants en 2015). Les pôles du Pays Basque Intérieur conservent toutefois une attractivité envers les territoires nationaux qui leur permet de limiter la décroissance de la population liée aux apports migratoires.

Soldes des échanges migratoires en 2015 pour le Pays Basque intérieur

Source : INSEE 2015 – Traitement : FGn Conseil



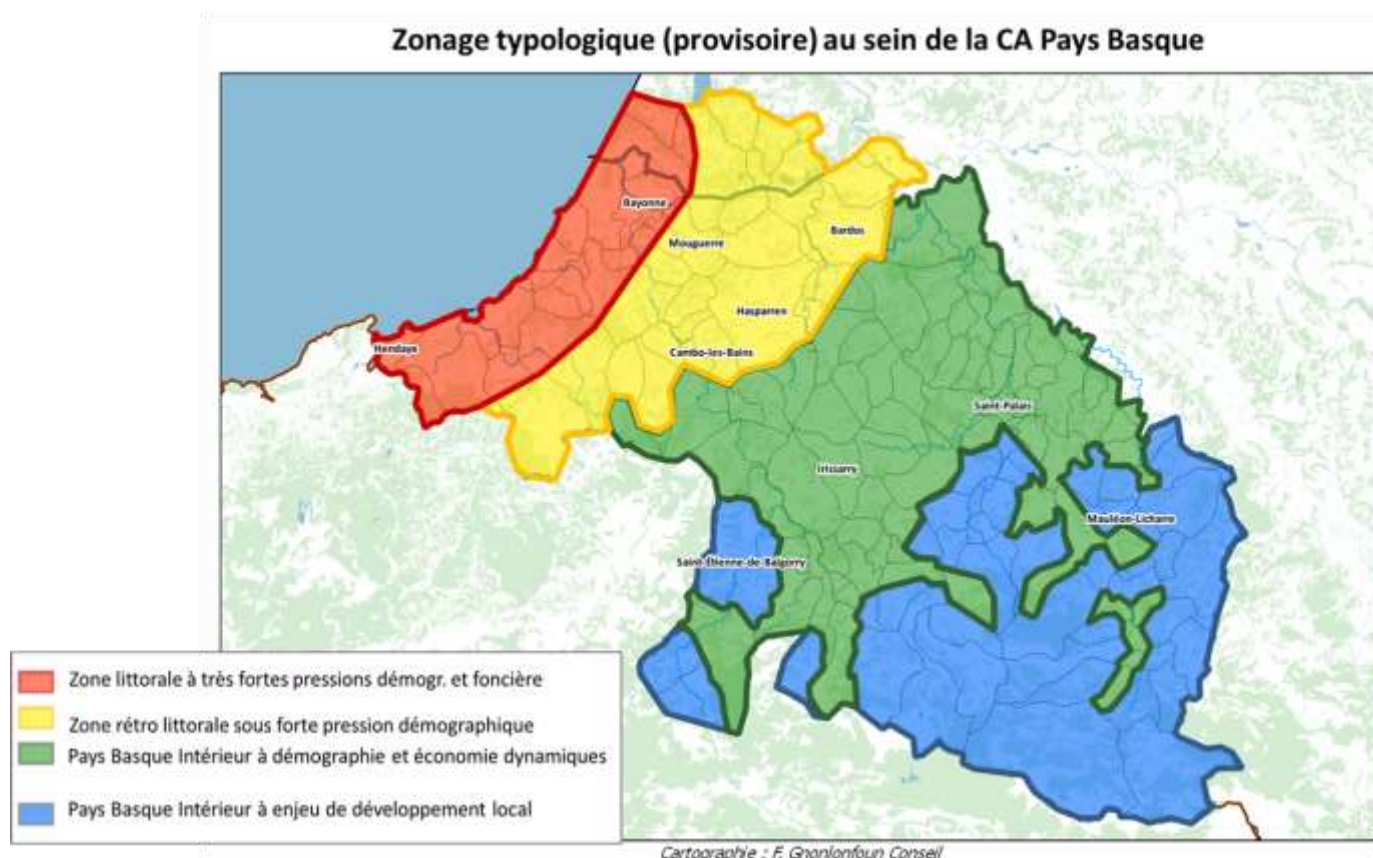
Cartographie : F. Gnonionfou Conseil

Migrations et soldes migratoires du Pays Basque intérieur en 2015			
	Population immigrée	Population emigrée	Solde
Littoral	217	187	30
Rétro-littoral	216	415	-200
Pays Basque intérieur			
Pyrénées-Atlantiques	194	200	-6
Landes	77	171	-94
Nvlle-Aquitaine	163	182	-19
Ile-de-France	94	61	33
Autres France	382	188	194
Total	1343	1405	-61



1.5 Des situations d'attractivité et de développement différenciées dans le Pays Basque Intérieur

Compte tenu des dynamiques démographiques, et économiques qui seront présentées plus loin, il est possible d'identifier schématiquement quatre grands sous-secteurs faisant l'objet d'évolutions et d'enjeux différenciés. Ils sont représentés dans la cartographie ci-dessous, carte typologique de travail à affiner :



1.6 Synthèse sur les dynamiques démographiques et leurs enjeux

Ce qu'il faut retenir :

- ➔ Un territoire dont la croissance globale se maintient à niveau élevé grâce à son attractivité, mais des situations très différenciées entre :
 - Une façade littorale sous très forte tension, compte-tenu d'apports migratoires nombreux, provenant de partout en France, et une demande relativement soutenue en résidences secondaires. Dans ce contexte, les ménages locaux, en particulier les familles, peinent à se loger et sont parfois contraints de le quitter pour les communes proches, principalement du rétro-littoral mais également du Sud Landais et dans une moindre mesure du Pays Basque Intérieur ;
 - Des communes retro-littorales qui disposent de potentiels fonciers plus importants et financièrement accessibles (en particulier pour les familles avec enfants), mais également sous pression, compte-tenu, également, de leur « double » attractivité (locale et nationale) ;
 - Certains secteurs du Pays Basque Intérieur (Saint Palais, Iholdy, Saint-Jean-Pied de Port, ...), qui connaissent une dynamique démographique et économique intéressante à leur échelle ;
 - D'autres secteurs plus en difficultés démographique et économique (communes de la Soule ou d'Iholdi-Oztibarre, Saint-Etienne de Baigorry, ...), en recherche de développement local.

Cf. cartographie ci-dessous.

Les enjeux :

- ➔ **Quels niveaux, équilibres internes et stratégie de développement promouvoir à court, moyen et long terme en matière démographique, et donc de production de logements » ? compte-tenu :**
 - Des polarités économiques et des projets de développement dans ce domaine ;
 - De l'offre actuelle et future en transports en commun, et des enjeux de limitation de l'utilisation de la voiture individuelle ;
 - Des contraintes foncières (disponibilité, prix) ;
 - Des forts besoins en logements, financièrement accessibles, des objectifs SRU qui, de facto, imposent un rythme de production soutenu dans les communes en fort déficit.



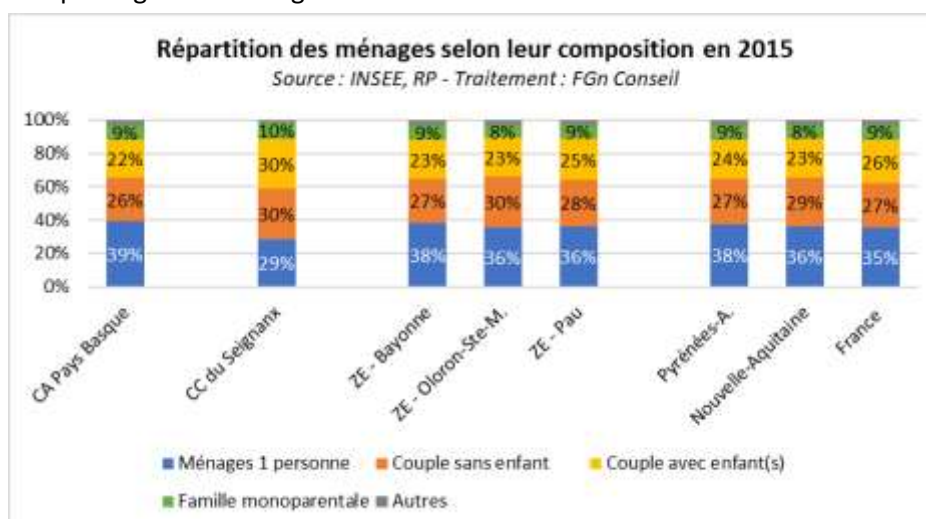


II. Le profil des ménages de la CA Pays Basque : un secteur « rétro-littoral élargi » relativement familial, une population plus âgée ailleurs, des niveaux de revenus globalement dans la moyenne nationale mais avec de fortes disparités au sein du Pays Basque et au sein des communes.

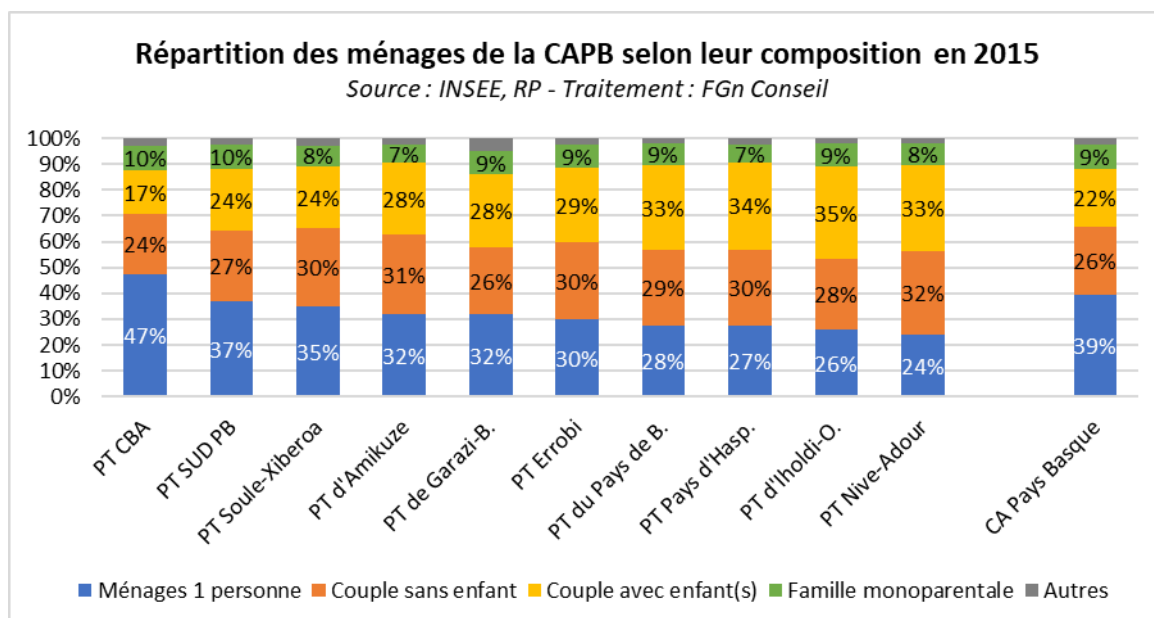
2.1 Globalement, une part plus importante de ménages composés d'une seule personne et moins de couples avec enfant(s), mais un profil plus familial du secteur rétro-littoral au sens large

Avec 39 % de la population, la Communauté d'agglomération Pays Basque compte une part de ménages composés d'une seule personne légèrement plus importante que les moyennes nationale (35%) et régionale (36%). Ce constat est à mettre en relation avec le vieillissement de la population, légèrement plus prononcé dans l'agglomération que dans les référents national et régional précités.

On notera que la CC voisine du Seignanx a, elle, un profil beaucoup plus familial, constituant en effet un des territoires d'accueil privilégié des ménages avec enfants.



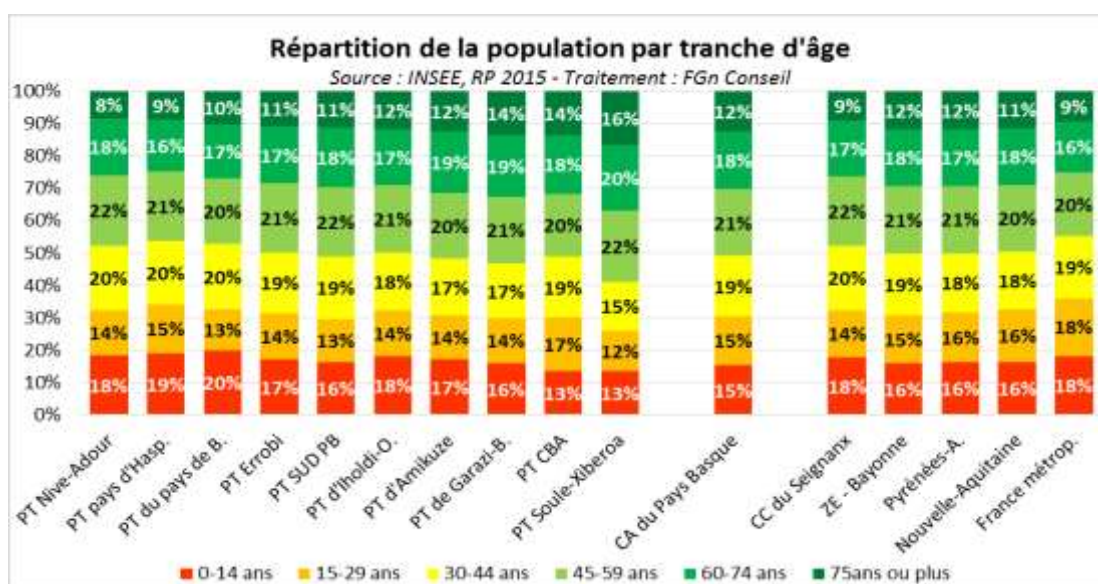
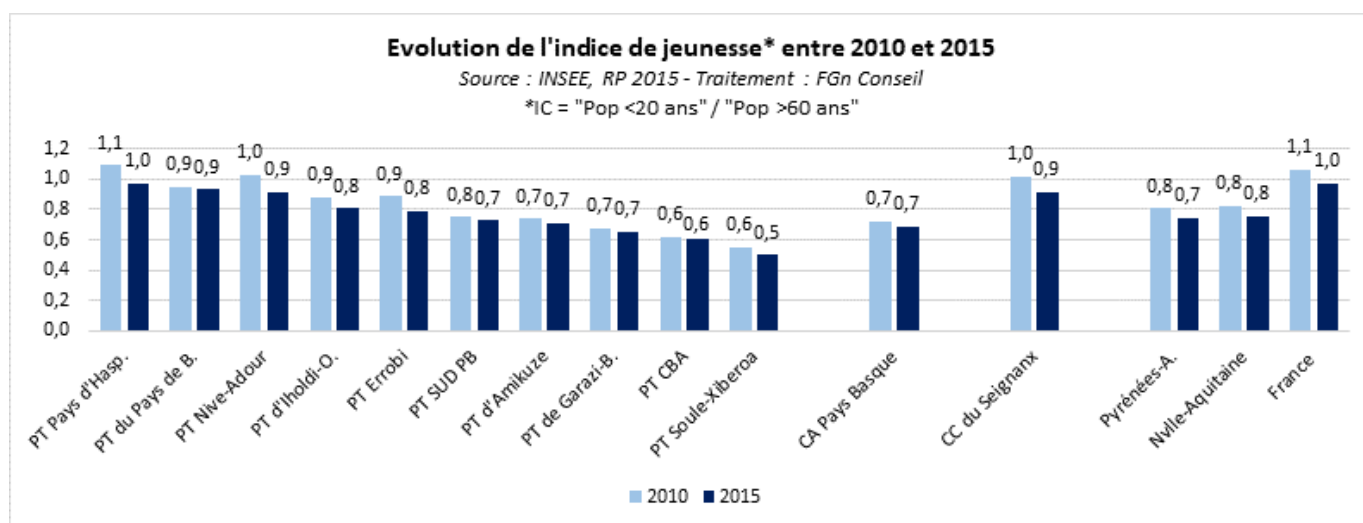
Il en est de même (profil plus familial) pour le secteur rétro-littoral de l'Agglomération dans une lecture élargie : ainsi, alors que la part des ménages avec enfant(s), y compris des familles monoparentales, est de 31 % au sein de la CAPB, cette proportion monte à 44 % dans le pôle territorial d'Iholdi, à 42 % dans celui du Pays de Bidache, et à 41 % dans ceux de Nive-Adour (41%) et d'Hasparren.



Les autres pôles (littoraux et du Pays Basque Intérieur) comptent une proportion plus importante de personnes seules, compte-tenu d'un plus fort vieillissement de la population (cf. partie 9) et, sur le littoral, d'une plus forte proportion de jeunes actifs, et ponctuellement d'étudiants.

On soulignera en outre qu'à l'image de la situation nationale, près de 1 ménage sur 10 est une famille monoparentale : il s'agit d'un premier indicateur fort des besoins en logements à prix abordable, en particulier locatifs.

2.2 A l'image de l'Aquitaine, une population légèrement plus âgée que le référent national. Comme partout, une accélération du vieillissement qui nécessitera le développement d'une offre « habitat » adaptée



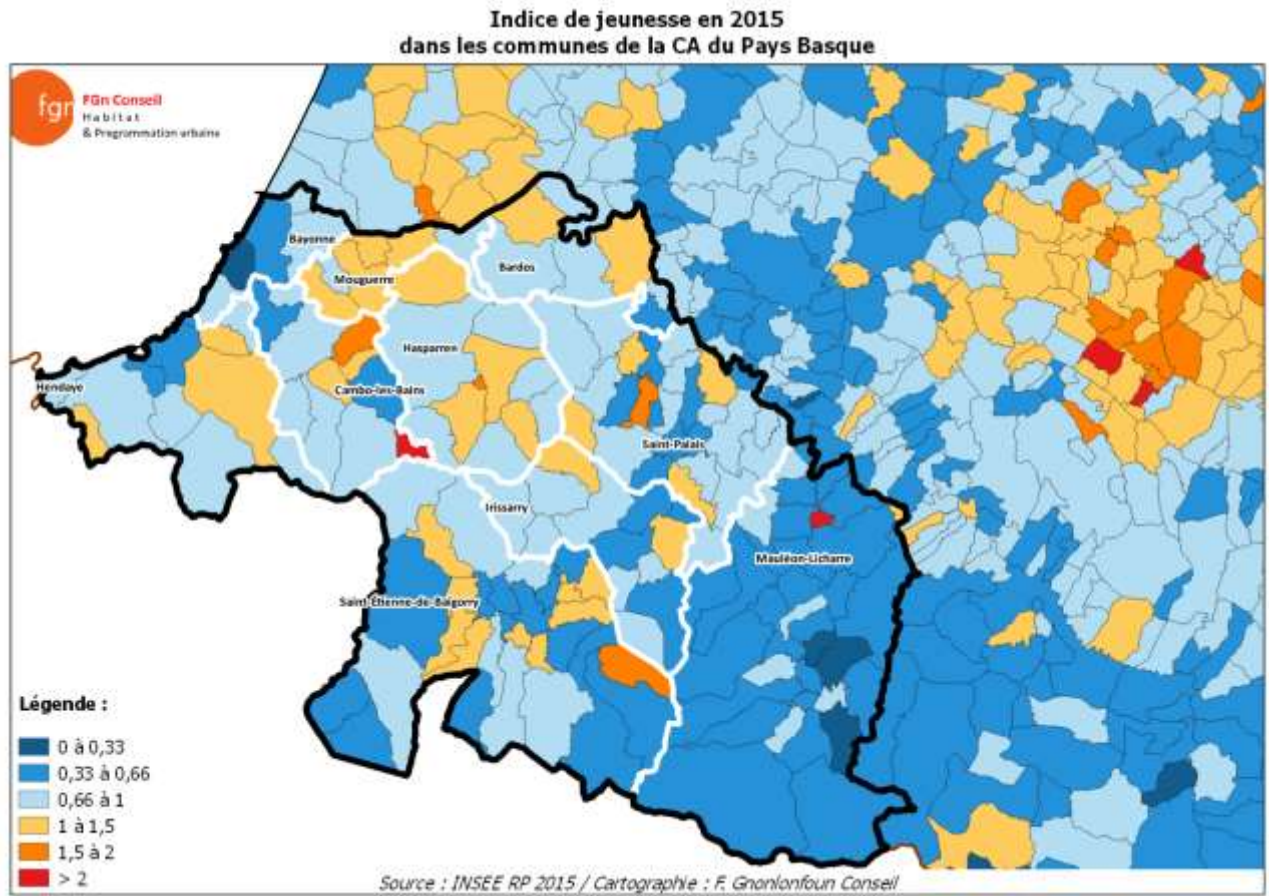
La population de la CAPB est légèrement plus âgée que celle des territoires de référence. Ainsi :

- L'indice de jeunesse est seulement de 0,69 alors qu'à l'échelle nationale, on dénombre près d'un jeune de moins de 20 ans (0,98) pour une personne de plus de 60 ans.



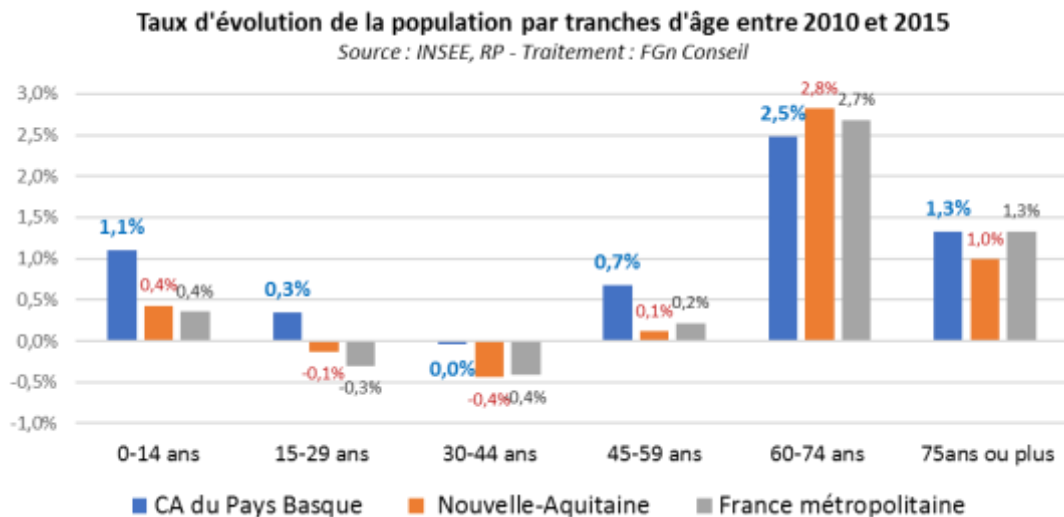
Néanmoins, cet indice n'est que très légèrement plus élevé dans les Pyrénées-Atlantiques (0,74) et la Nouvelle-Aquitaine (0,76) tout en restant bien inférieur à la moyenne française : la situation basque est bien à l'image de son environnement aquitain.

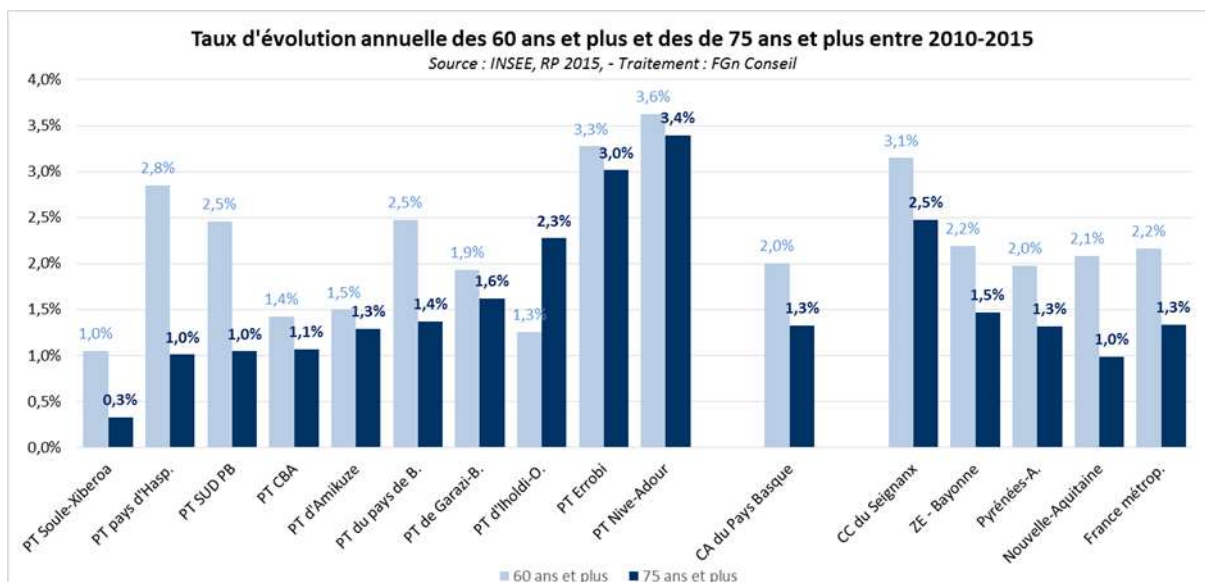
Ce ratio est le plus faible dans le pôle de Soule-Xiberoa avec à peine 0,50 et à l'inverse, il est le plus élevé dans le Pays d'Hasparren avec un niveau identique à celui métropolitain.



A l'image de la situation aquitaine, la part des « 60 ans et plus » est de 30% dans la CAPB contre 25% à l'échelle nationale.

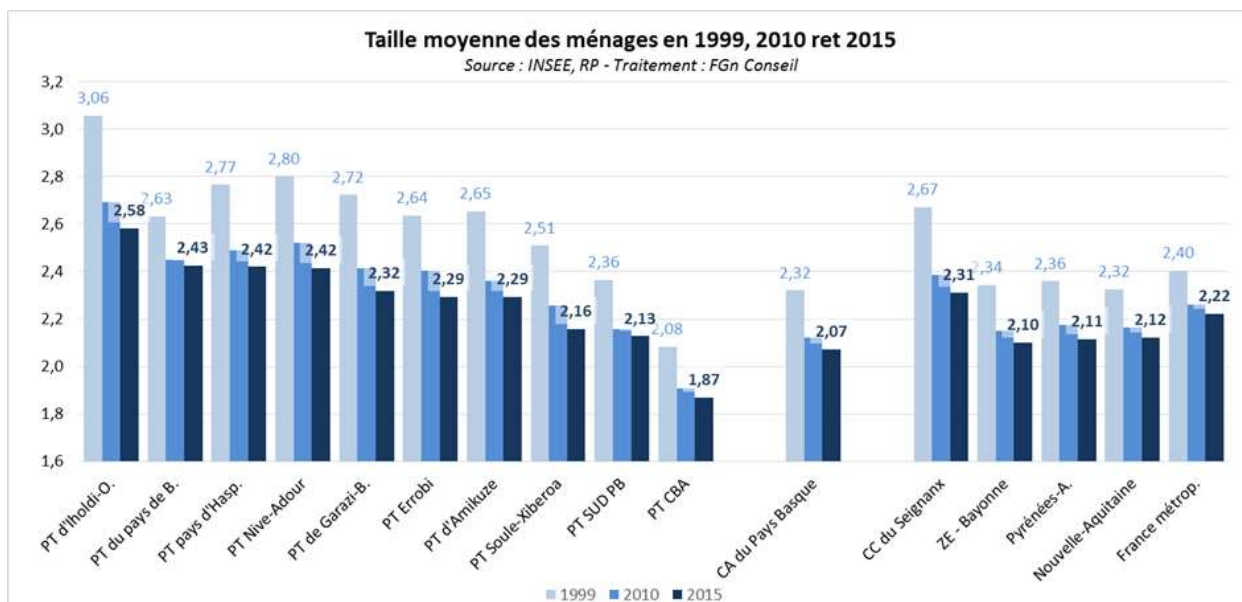
Le taux d'évolution annuelle des personnes de « 60 ans et plus » dans la CAPB est de +2,0% / an. Il s'agit d'un taux identique à celui départemental et légèrement inférieur à ceux régionaux et nationaux. En ce qui concerne le taux pour les personnes de 75 ans et plus, il est de +1,3% / an, ce qui le place au même niveau que ceux départemental et national. En revanche, il est supérieur à celui régional qui est de +1,0% / an.





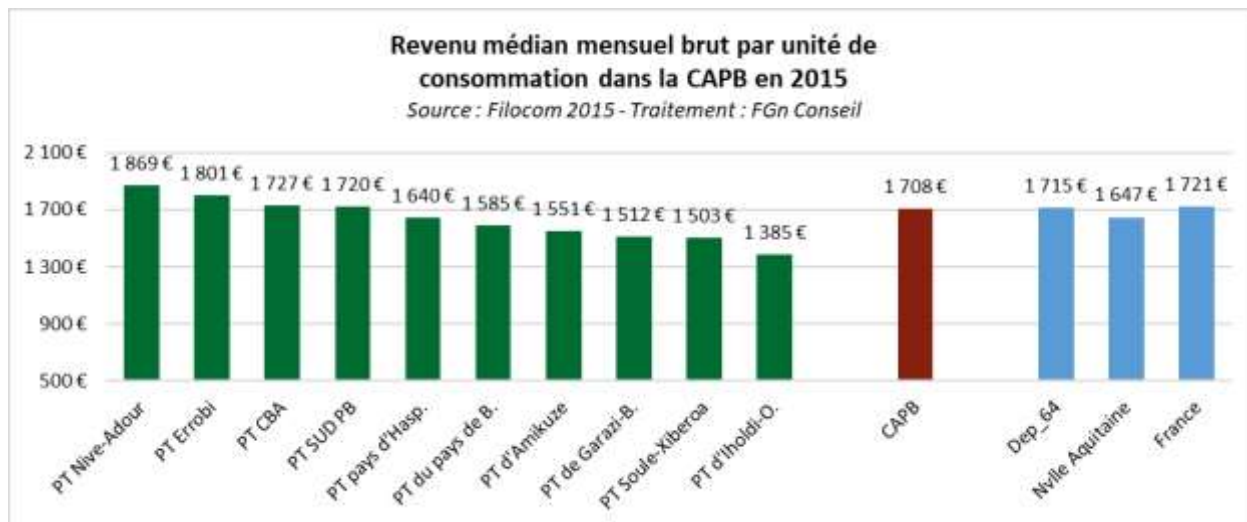
2.3 Compte tenu de la part un peu plus importante des 60 ans et plus, une taille moyenne des ménages qui se réduit et qui est à mettre en regard avec les typologies présentes au sein du parc de logements

Compte-tenu de la légère surreprésentation de personnes âgées, la Communauté d'agglomération du Pays Basque présente une taille moyenne des ménages elle aussi légèrement plus faible (2,07 personnes par ménage) que dans les territoires de référence. Les plus petits ménages sont présents dans les pôles territoriaux du littoral à savoir Côte Basque Adour (1,87) et Sud Pays Basque (2,13). À l'opposé, c'est dans celui d'Iholdi-Oztibarre que les ménages sont les plus grands avec 2,58 personnes par ménages.



2.4 Globalement, des revenus dans la moyenne nationale...

Les ménages de la CA Pays Basque disposent d'un revenu médian par unité de consommation¹¹ (1 708€/mois) similaire à celui du reste des habitants des Pyrénées-Atlantiques (1 715€/mois) et plus globalement à celui des ménages français (1 721€/mois).



2.5 .. mais avec de nettes disparités : des revenus fréquemment beaucoup plus bas dans le Pays Basque Intérieur, et partout, y compris sur la frange littorale tendue, des taux significatifs de ménages à faibles revenus voire « pauvres »

Des disparités de revenus entre les pôles territoriaux :

Des écarts importants existent entre les différents pôles de la CAPB. La médiane des revenus mensuels par unité de consommation des ménages d'Iholdi-Oztibarre est inférieure de 26% à celle des ménages de Nive-Adour (- 484€ mensuels / UC). Plus globalement, les pôles rétros-littoraux et littoraux affichent des niveaux de revenus supérieurs aux ménages du Pays Basque Intérieur.

¹¹Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes.

Ainsi, le 1er adulte compte pour 1, chaque personne supplémentaire de plus de 14 ans compte pour 0,5 et chaque enfant de moins de 14 ans pour 0,3. Un ménage composé de 2 adultes et 2 enfants de moins de 14 ans qui gagne 3.000€ brut par mois aura donc un revenu brut par unité de consommation de 1429€ (3000/2.1).



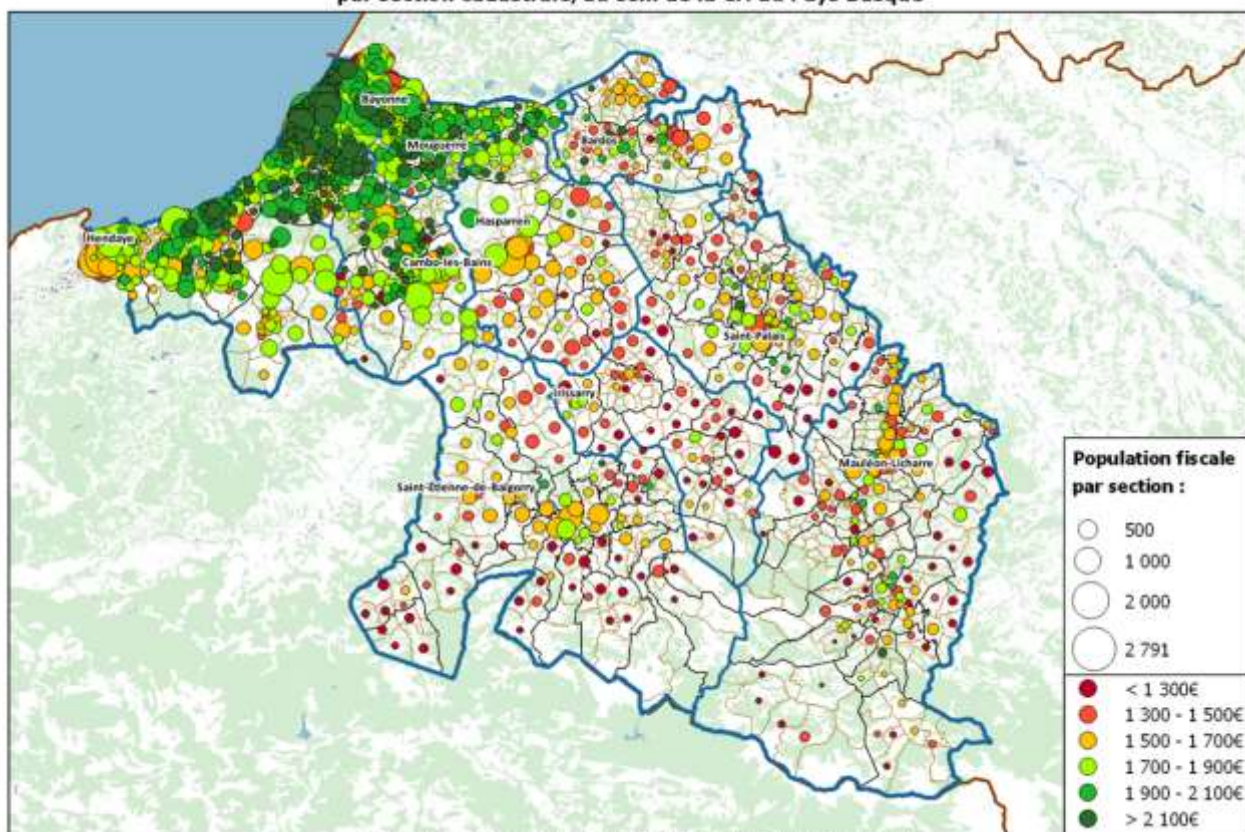
PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

Revenu mensuel disponible médian par UC en 2015,
par section cadastrale, au sein de la CA du Pays Basque



Alors que les revenus de la population évoluent dans la même dynamique que ceux à l'échelle locale et régionale, on observe un rattrapage progressif des revenus des pôles de Pays Basque Intérieur. En effet, l'augmentation des revenus est plus importante pour les ménages des pôles les moins aisés par rapports aux pôles littoraux et rétro-littoraux.

Évolution 2003-2015 (en € constant) du revenu
médian mensuel brut par unité de consommation

Source : Filocom 2003-2015 - Traitement : FGn Conseil



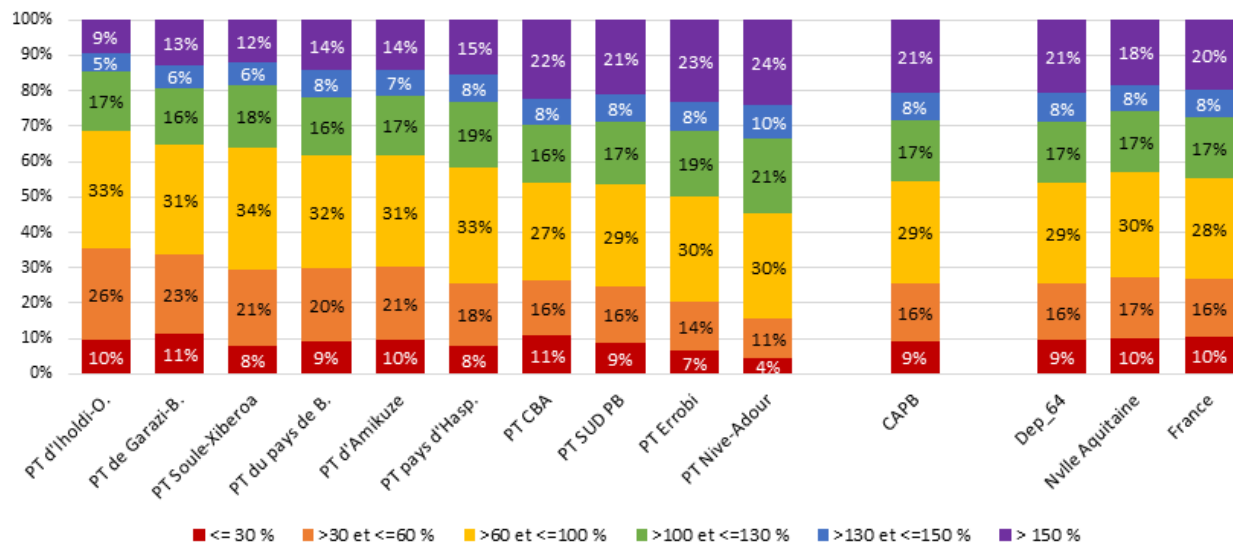
des disparités de revenus au sein des pôles territoriaux :

Comme en témoignent les deux graphiques ci-dessous, tous les pôles territoriaux et leurs communes connaissent des taux significatifs :

- de ménages à faibles revenus : on notera en outre que, globalement, 54 % des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS/HLM, et 25 % s'inscrivent dans les plafonds PLAI (< 60 % des plafonds PLUS)) ;
- de ménage sous le seuil de pauvreté¹², équivalent à 1032 € nets mensuels pour une personne seule, et 1859 € pour un couple avec un enfant.

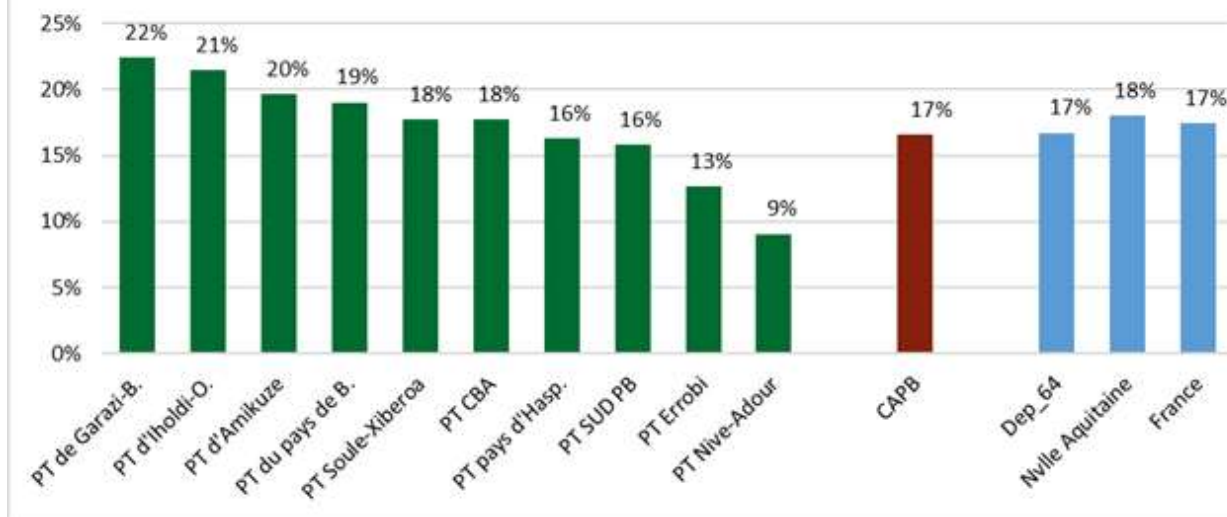
Ventilation des revenus des ménages selon le plafond HLM (PLUS) en 2015

Source : Filocom 2015 - Traitement : FGn Conseil



Taux de ménages vivant sous le seuil de pauvreté (à 60%) en 2015

Source : Filocom 2015 - Traitement : FGn Conseil



¹² Seuil de pauvreté : revenus < à 60 % de la médiane des revenus métropolitain

2.6 Synthèse sur le profil des ménages et les enjeux afférents



PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

Ce qu'il faut retenir :

- ➔ A l'image de l'Aquitaine, une proportion légèrement plus importante de ménages âgés que la moyenne nationale et un vieillissement de la population qui nécessitera le développement d'offres « habitats » adaptées ;
- ➔ Par conséquent, une taille moyenne des ménages moins élevée à prendre en considération dans la programmation « logement » ;
- ➔ Cela est beaucoup moins vrai pour le secteur rétro-littoral et les secteurs proches du Pays Basque Intérieur, qui accueillent une proportion beaucoup plus significative de ménages avec enfants ;
- ➔ Comme partout, un taux désormais très significatif de familles monoparentales, qui génère un doublement des besoins en logement : les parents sont à la recherche de logements familiaux abordables pour la garde alternée des enfant(s) ;
- ➔ Des revenus globalement dans la moyenne nationale, de même que la proportion de ménages à faibles revenus alors que, comme cela sera illustré plus loin, les prix immobiliers peuvent être beaucoup plus élevés.

Les enjeux :

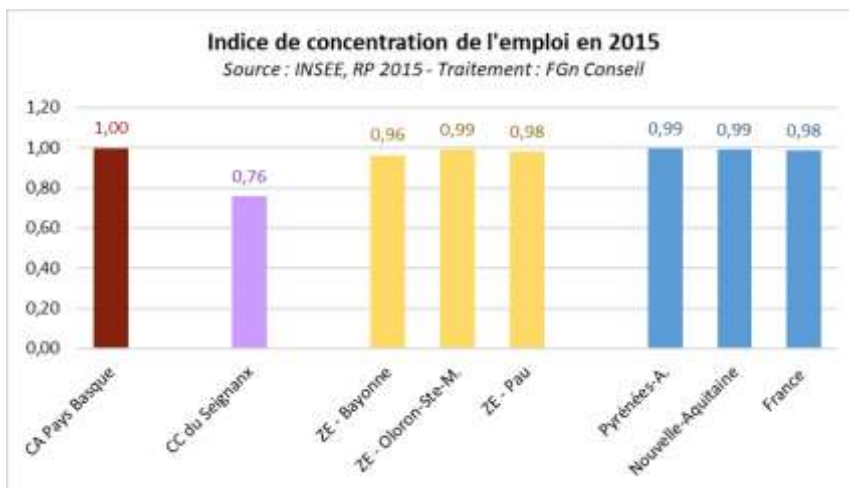
- ➔ De la nécessité, dans les secteurs les plus tendus, de développer une offre accessible en prix, variée en typologies, avec des petits logements pour répondre aux besoins des jeunes actifs comme des personnes âgées, mais également des logements familiaux pour que le rétro-littoral et le Pays Basque Intérieur ne deviennent pas la solution logement exclusive des familles.
- ➔ De la nécessité d'anticiper le vieillissement de la population via l'accompagnement du « maintien à domicile » de même que la production d'une offre adaptée aux aspirations des personnes âgées.

III. Une économie dynamique, structurée par un pôle d'emploi principal, Côte Basque Adour, qui génère de fortes migrations pendulaires, complétés par plusieurs pôles secondaires

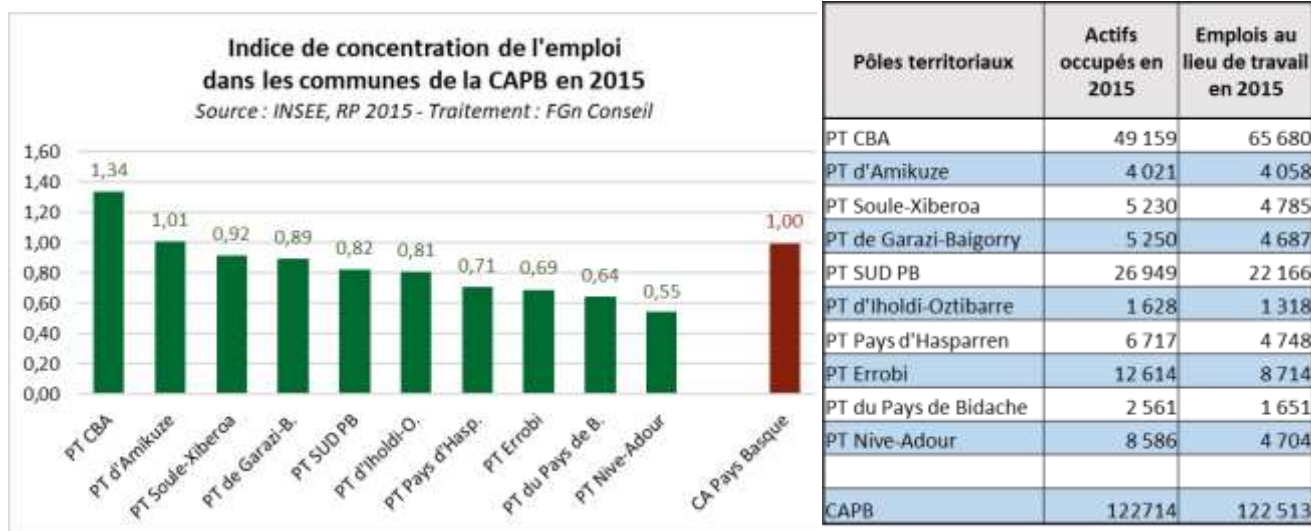
3.1 Un territoire globalement à l'équilibre entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés

L'indice de concentration de l'emploi indique le rapport entre le nombre d'emplois proposés sur le territoire (emplois au lieu de travail) et le nombre d'actifs occupés qui résident sur ce même territoire. S'il est supérieur à 1, cela signifie que le territoire propose plus d'emplois que de personnes ayant un emploi et résidant sur le territoire.

Avec 122 500 emplois proposés sur le territoire pour un nombre d'actifs occupés équivalent, la Communauté d'Agglomération Pays Basque dispose d'une situation équilibrée en termes d'emplois, à l'inverse de la communauté de communes du Seignanx qui dispose quant à elle de moins d'emplois que d'actifs occupés. A titre d'exemple, les actifs de la CC du Seignanx sont cinq fois plus nombreux à travailler chaque jour dans la CAPB que l'inverse.



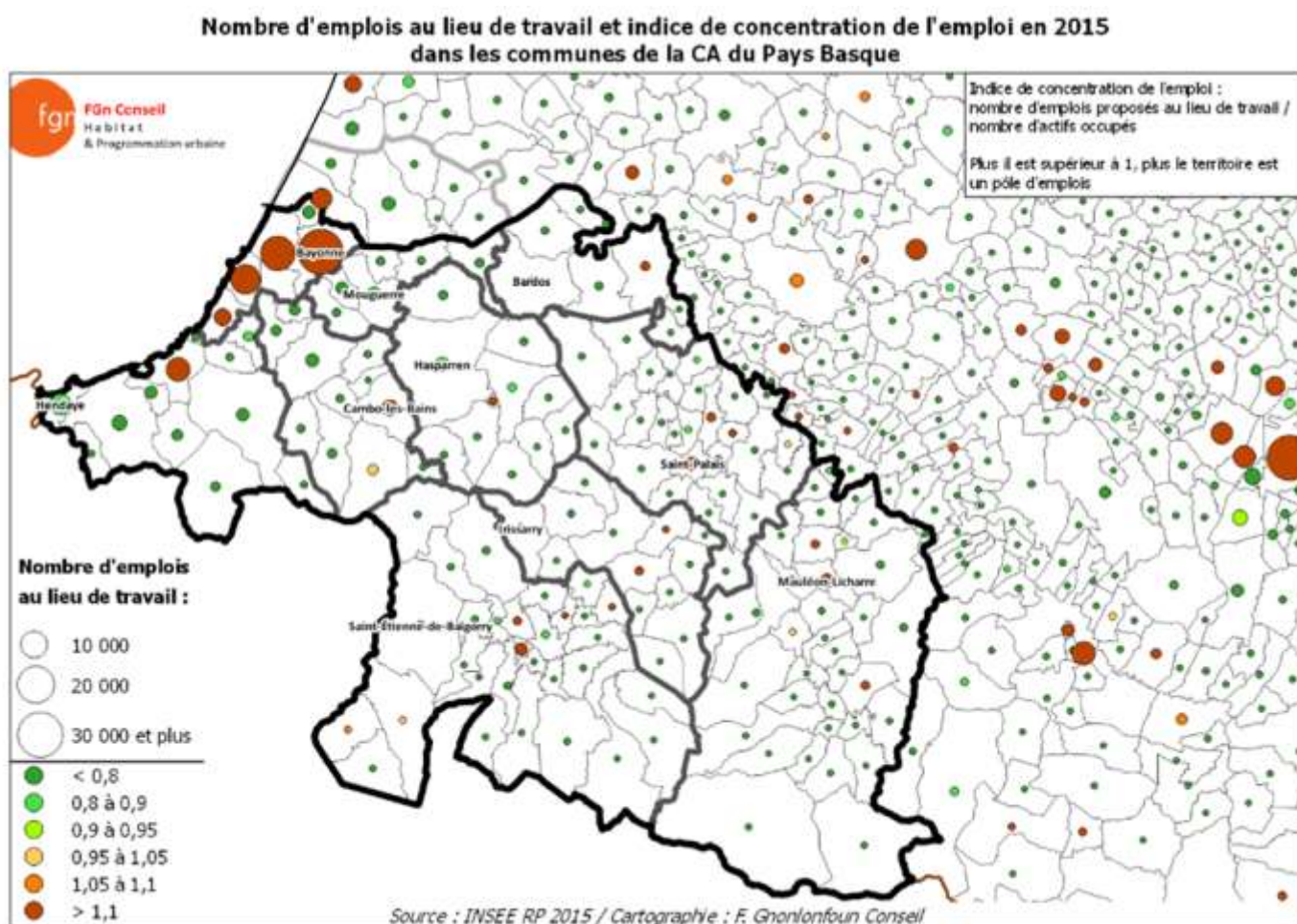
A l'échelle de la CAPB, deux pôles territoriaux peuvent être considérés comme des pôles d'emplois compte tenu de leur indice de concentration de l'emploi : la Côte Basque Adour et Amikuze. Plus globalement, on constate que plus de 70% des emplois de la communauté d'agglomération Pays Basque sont localisés dans les pôles littoraux (pour 62% des actifs occupés), dont 54% au sein de la Côte basque Adour (pour seulement 40% des actifs occupés).





Avec 65 680 emplois en 2015, CBA concentre plus de la moitié des emplois sur le territoire Pays Basque. Au sein même des différents pôles territoriaux de la CAPB, certaines communes se distinguent en tant que pôle d'emploi. Au sein du pôle Côte Basque Adour, il est possible de constater que presque toutes les communes proposent plus d'emplois que d'actifs occupés. Dans les territoires du pays Basque Intérieur, plusieurs pôles d'emplois se dégagent :

- Saint Palais / Aïcirits / Arbérats (Amikuze) qui proposent 2 600 emplois pour 1.000 actifs occupés ;
- Saint-Jean-Pied-de-Port et Ispoure (Garazi-Baigorri). Ces deux communes disposent de 1.700 emplois pour 800 actifs occupés qui résident dans ces communes ;
- Larceveau et Ostabat (Iholdi-Oztibarre) qui recensent 440 emplois pour 240 actifs occupés ;
- Le pôle Soule-Xiberoa dispose quant à lui de deux territoires distincts : le premier au Nord représenté par les communes de Mauléon-Licharre et Viados qui totalisent 2 350 emplois pour 1 400 actifs occupés et le second au Sud, avec Tardets, qui propose 385 emplois pour 165 actifs occupés.

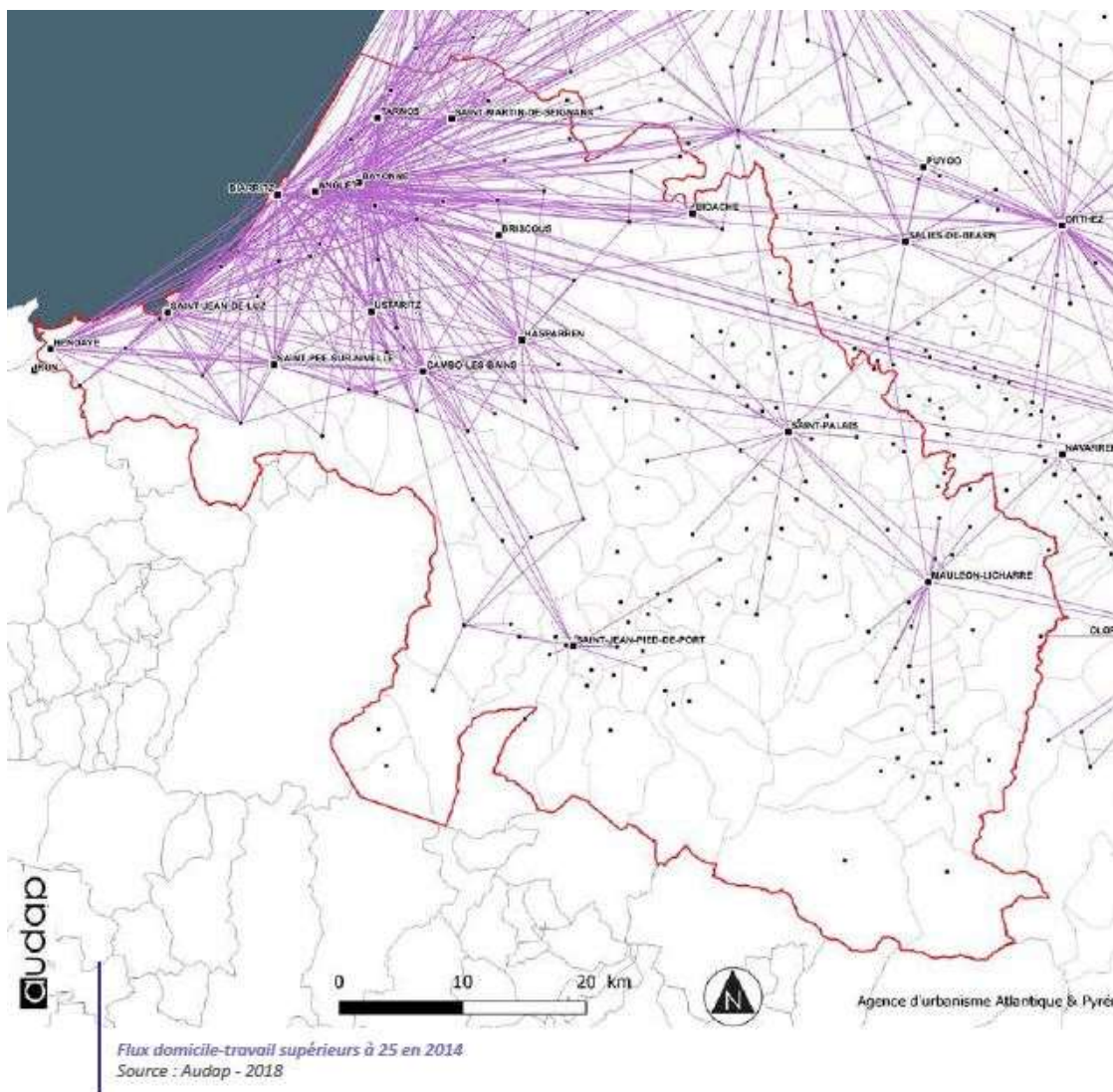


3.2 Une concentration de l'emploi dans les pôles littoraux qui induit de nombreux déplacements pendulaires

A l'échelle de l'Agglomération, on observe que **88% des ménages qui résident dans la CAPB y travaillent**.

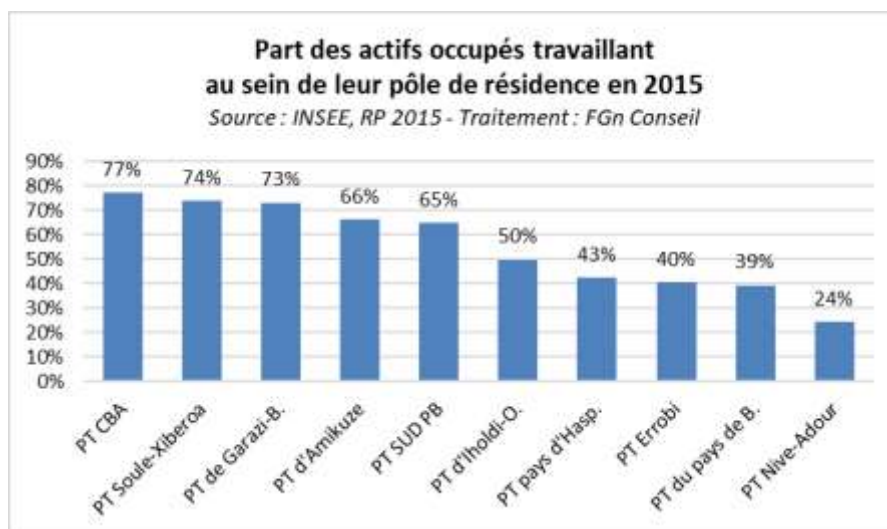
La carte ci-dessous réalisée par l'Agence d'Urbanisme des Pyrénées Atlantiques (AUDAP) dans le cadre du Plan de Déplacement Urbain de la CAPB (actuellement en cours d'élaboration), illustre les migrations pendulaires au sein de du territoire et de ses territoires avoisinants.

Cette carte révèle la forte attractivité des pôles littoraux et plus particulièrement des communes de la Côte Basque Adour qui concentrent une grande partie de ces migrations pendulaires. Cette attractivité des pôles d'emplois littoraux est particulièrement marquée auprès des actifs occupés des pôles rétro-littoraux (Nive Adour et Errobi) et plus diffuse au sein des pôles de la première couronne du pays basque Intérieur (Pays de Bidache et Pays d'Hasparren). On observe également que les pôles du Pays Basque Intérieur plus éloignés du littoral s'organisent en interne, via les zones d'emplois présentées précédemment.

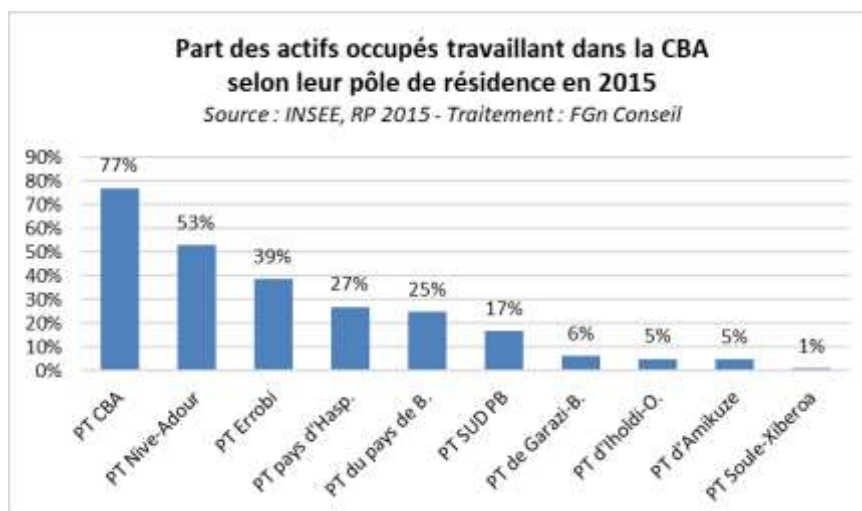


Cette structuration des pôles autour des zones d'emplois se retrouve dans l'analyse des mobilités professionnelles des habitants de la CAPB. Alors que les actifs occupés des pôles littoraux et du Pays Basque Intérieur sont une majorité à travailler au sein du même pôle, ceux des territoires retro-littoraux sont à l'inverse une majorité à quitter leurs communes et pôle de résidence pour aller travailler dans d'autres pôles territoriaux, et plus particulièrement dans les communes du pôle Côte Basque Adour, comme nous le verrons dans la partie suivante.

La situation des actifs occupés des communes d'Iholdi-Oztibarre est quant à elle singulière. Si la moitié travaille au sein du même pôle territorial, l'autre moitié quitte le pôle quotidiennement. Toutefois, à l'inverse des territoires rétro-littoraux principalement tournés vers Côte Basque Adour, les actifs d'Iholdi vont travailler soit dans le pôle territorial de Garazi-Baigorri (17% des actifs occupés), soit dans le pôle d'Amikuze (11% des actifs occupés).



La forte attractivité du pôle Côte Basque Adour envers les pôles rétro-littoraux et de première couronne du pays basque Intérieur se traduit dans le graphique suivant. Entre 1/4 et la moitié des actifs occupés de ces pôles ont un emploi dans la Côte Basque Adour. Ces statistiques posent la question du développement de l'emploi dans les territoires rétro-littoraux et du Pays Basque Intérieur, afin de permettre d'une part un raccourcissement des trajets quotidiens et une meilleure qualité de vie des ménages de ces pôles et d'autre part d'appuyer le développement des pôles du rétro-littoral et du Pays Basque Intérieur via un dynamisme économique plus forte, notamment pour les pôles les plus éloignés du littoral.



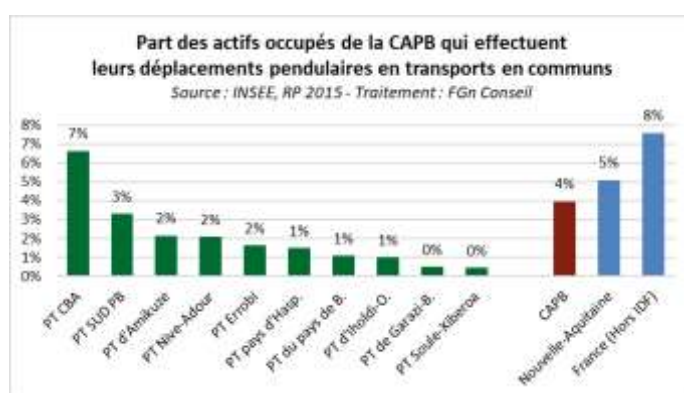
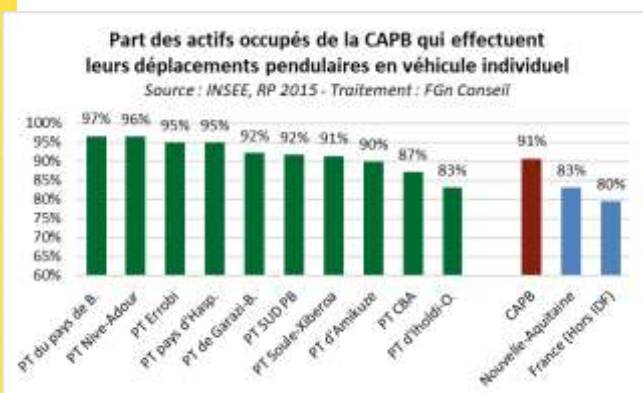
Au-delà des actifs qui vivent et travaillent dans la CAPB, plus de 14.000 personnes viennent chaque jour sur le territoire afin d'y travailler (Cf. données détaillées en Annexe). Ces dernières résident principalement :

- dans la CC du Seignanx : 5 700 actifs occupés (85% travaillent dans la CBA)
- dans le reste des landes : 5 300 actifs occupés

Alors que la CAPB attire chaque jour plus de 11 000 travailleurs landais, ils ne sont que 2 000 à faire quotidiennement le chemin inverse.

3.3 Une utilisation massive de la voiture pour ces flux pendulaires et plus généralement pour les déplacements. Un fort enjeu de développement des offres en transports en commun et multi modales, actuellement travaillé dans le cadre du PDU.

a) Actuellement, une utilisation de la voiture individuelle qui reste massive



Actuellement, au sein de la CAPB, seuls 4% des actifs occupés qui sont amenés à se déplacer chaque jour pour se rendre à leur lieu de travail utilisent les transports en commun, contre 5 % en Nouvelle-Aquitaine et 8% en Province (France hors Ile-de-France).

A l'inverse, plus de 9 actifs occupés sur 10 utilisent leur véhicule comme moyen de transport principal dans le cadre de leurs déplacements domicile-travail.

Selon les entretiens réalisés auprès de différents acteurs du territoire, cette faible utilisation des transports en commun résulte en particulier :

- d'une offre interurbaine, en bus et dans une moindre mesure en train (cf. infra), insuffisamment cadencée pour répondre aux besoins des actifs ;
- d'une offre multi modale qui, quoiqu'en fort développement ces dernières années, est encore à renforcer ;
- au sein de la zone urbaine littorale, d'un manque d'interconnexions entre les réseaux Chronoplus et HegoBus.

b) L'offre actuelle en transports en commun

L'offre actuelle en transports en commun de la Communauté d'Agglomération Pays Basque est principalement structurée autour :

- de deux réseaux urbains aujourd'hui regroupés sous le nom de Txik Txak : Chronoplus pour la Côte Basque Adour et Tarnos, HegoBus pour le Sud Pays Basque, dont l'offre a été renforcée en septembre 2019 ;
- d'un réseau de bus interurbains, intégré à l'offre Txik Txak, géré par le Syndicat des Mobilités Pays Basque Adour, dont l'offre a été également renforcée en septembre 2019
- de trois lignes ferroviaires, potentiellement structurantes pour les déplacements au sein de l'agglomération, mais aujourd'hui davantage calibrées pour le trafic (inter)national (ligne littorale (Bordeaux, Bayonne-Hendaye) et ligne Vallée de l'Adour (Bayonne-Pau) ou touristique (ligne Vallée de la Nive - Bayonne-Saint Jean-Pied de Port-) ;

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

+ Info www.communaute-paysbasque.fr



L'offre actuelle en transport partagé et en circulation douce

42 % du réseau routier présente une déclivité inférieure à 2,5 %

Le relief du territoire est accidenté mais de nombreux itinéraires sont praticables à pied comme à vélo par tous et toutes. Les grands itinéraires sont complétés par des maillages de proximité encore hétérogènes sur le territoire. De plus, des services complémentaires vélo sont progressivement déployés.

La Vélodyssée, l'Eurovéloroute n°1 (EV1) reliant le Cap-Nord en Norvège à l'Algarve au Portugal et localement Tarnos à Hendaye. Quelques points durs sont à traiter (liaison Boucau - Tarnos, route de la Corniche à Urrugne).

La Voie des Pèlerins (ou Scandibérique), l'Eurovéloroute n°3 (EV3) reliant Trondheim en Norvège à Compostelle en Espagne et localement Urt à Arnéguy via Saint-Palais et Saint-Jean-Pied-de-Port. Des premiers tronçons ont été aménagés, notamment entre Saint-Palais et Aïcirits-Camou-Suhast mais l'essentiel reste à faire.

La Pyrénées-Gave-Adour, la Véloroute n°81 (V81) reliant Bayonne à Perpignan. Quelques sections ont été aménagées notamment entre Bayonne centre et le secteur d'Ametzondo.

Pratique du vélo et de la marche



Plusieurs communes ont réalisé des aménagements lourds pour pacifier leurs centre-ville / centre bourg. Les principales communes ont piétonnisé certaines rues (Bayonne, Saint-Jean-de-Luz...), d'autres ont aménagé des promenades (Hendaye, Anglet, Biarritz...). Les communes touristiques (Bidart, Saint-Jean-Pied-de-Port, Urrugne, Espelette, Sare, Irissary...) ont également réalisé des aménagements qualitatifs. Les communes de plus de 1000 habitants sont soumises à la réalisation de Plan d'Aménagement des Voiries et de l'Espace public afin de tendre à une mise en accessibilité progressive pour les personnes en situation de handicap.



PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

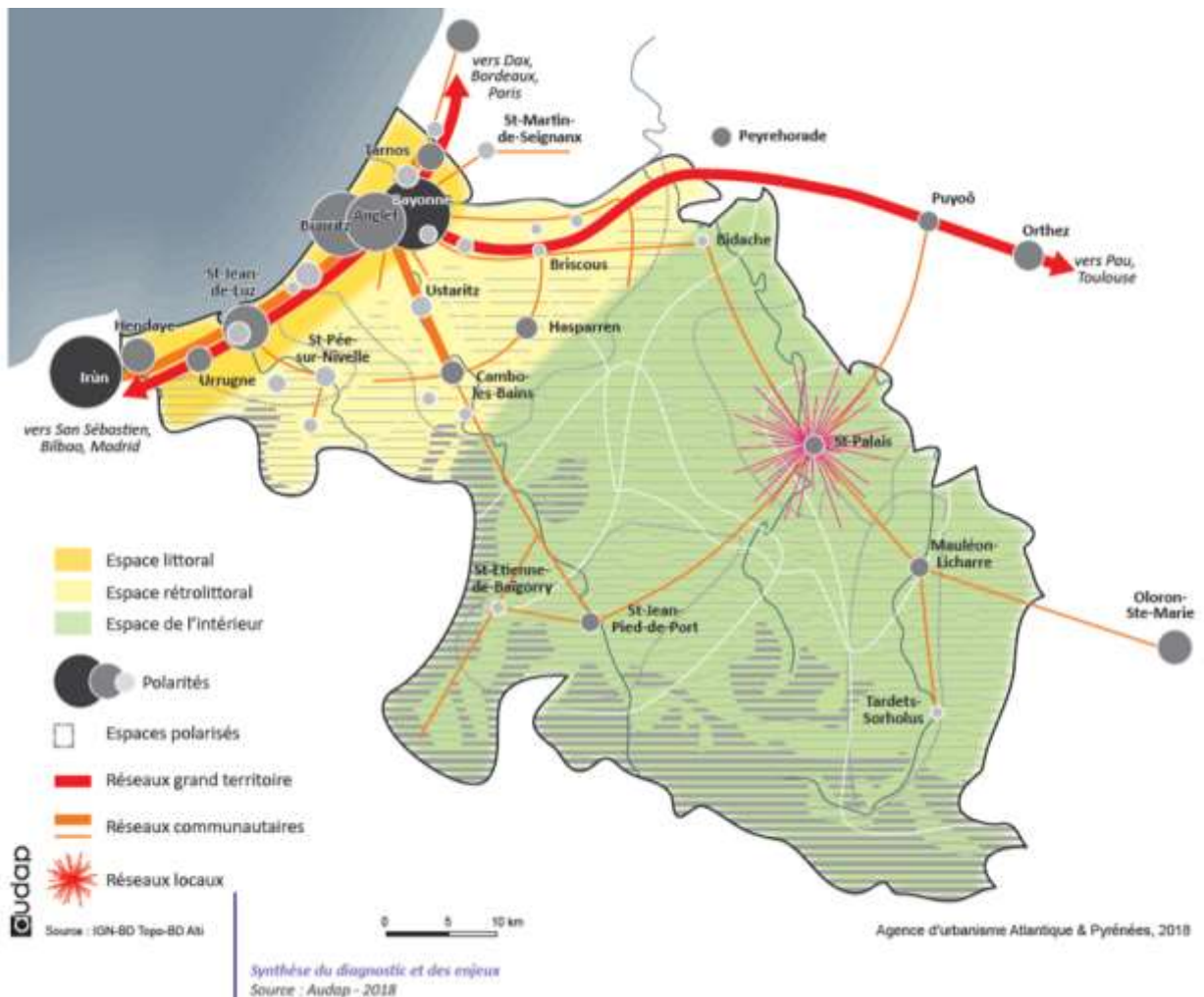
Bizilekuen
tokiko
plana

Usages partagés de la voiture et électro-mobilité



Des aires de covoiturage et des expérimentations de stop organisé ont été développées sur le territoire. Ces initiatives sont renforcées par la réalisation de parking-relai (P+R) notamment sur la partie littorale en interface avec la future mise en service du Tram'Bus.

c) Synthèse cartographique de la situation actuelle en déplacements et transports en commun



d) Un Plan de Déplacement Urbain (PDU) en cours d'élaboration

La situation actuelle de l'organisation des déplacements, synthétisée dans la carte ci-dessus, a vocation à évoluer dans le cadre du Plan de Déplacement Urbain (PDU) en cours d'élaboration.

Au moment de la rédaction du présent diagnostic de PLH, le PDU prévoit notamment :

- la rationalisation, voire le renforcement du cadencement des lignes de bus interurbaines et de l'offre multimodale (parkings relais, service de rabattement vers les polarités, ...), afin de proposer une alternative à l'utilisation exclusive de la voiture et de capter une partie des flux pendulaires motorisés d'actifs ;
- avec le même objectif, la valorisation de l'offre ferroviaire, en partenariat avec le Conseil régional et la SNCF ;

et plus généralement, l'identification de stratégies et d'actions notamment autour :

- des solutions alternatives à la voiture dans les polarités et pour les publics peu ou non motorisés ;
- des usages partagés et connectés des transports, et de la multimodalité ;
- du stationnement
- de la prise en compte des aspects environnementaux et de l'articulation avec les autres documents d'aménagement du territoire.

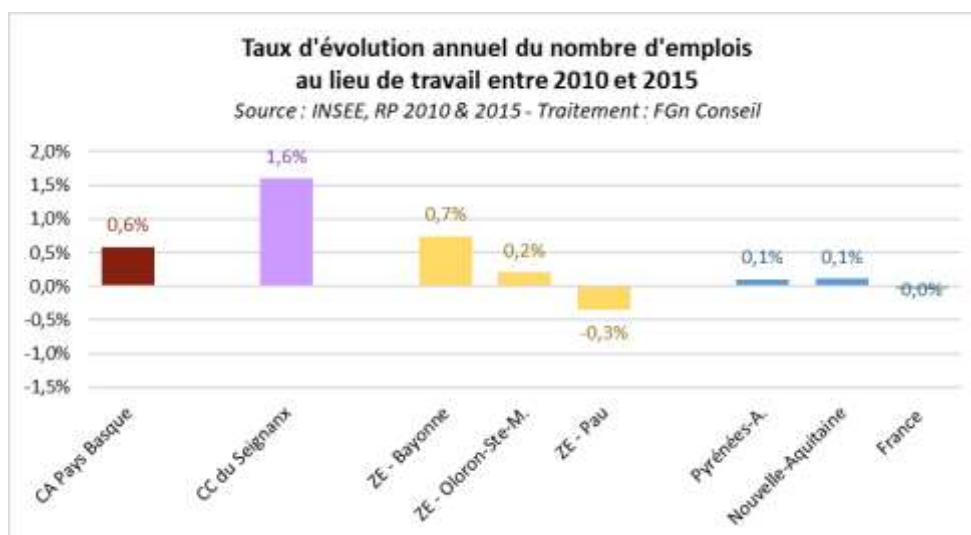
D'ailleurs, le Plan de déplacements urbains décline notamment les thématiques suivantes :

- Grandes infrastructures et positionnement aux échelles régionales, nationales et européennes
- Hiérarchisation des voiries, sécurité routière, partage de l'espace public
- Pratiques du vélo et de la marche
- Transports en commun et nœuds multimodaux
- Evolution de la voiture et de ses usages
- Stationnement
- Management de la mobilité et outils numériques
- Transports de marchandises et logistique urbaine
- Offres à vocation sociale et mobilité pour tous

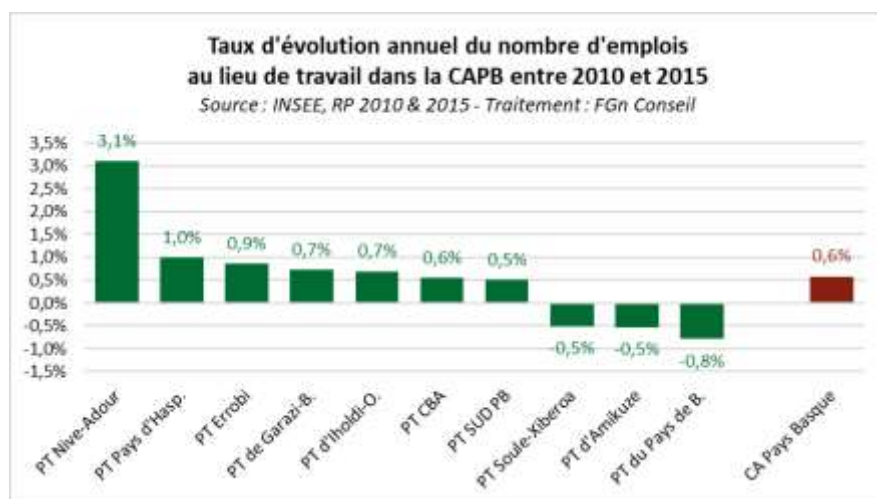


3.4 Une forte dynamique de l'emploi qui ne profite toutefois pas à l'ensemble des pôles territoriaux

Entre 2010 et 2015, le nombre d'emplois proposés dans la CAPB a connu une augmentation de 0,6% par an pour passer de 119 000 emplois en 2010 à 122 500 emplois en 2015. Cette dynamique de l'emploi est plus forte qu'à l'échelle départementale et régionale et dépasse celle des zones d'emplois se situant à proximité.



Cette progression de l'emploi reste toutefois disparate au sein du territoire de la CAPB. Alors que le pôle Nive-Adour a vu son nombre d'emploi progresser très fortement au cours des dernières années (+700 emplois), à l'image de sa dynamique démographique, certains pôles du Pays Basque Intérieur ont, quant à eux, perdus des emplois.



Pôles territoriaux	Emplois au lieu de travail en 2010	Emplois au lieu de travail en 2015
PT CBA	63 876	65 680
PT SUD PB	21 611	22 166
PT Errobi	8 348	8 714
PT Soule-Xiberoa	4 909	4 785
PT Pays d'Hasp.	4 519	4 748
PT Nive-Adour	4 037	4 704
PT de Garazi-B.	4 521	4 687
PT d'Amikuze	4 168	4 058
PT du Pays de B.	1 718	1 651
PT d'Iholdi-O.	1 273	1 318
CA Pays Basque	118 980	122 513

3.5 Des projets de développements qui visent à dynamiser l'économie locale en s'appuyant sur les atouts des territoires

Afin de conforter leurs statuts de pôle d'emplois ou de redynamiser la sphère économique locale, de nombreuses communes travaillent au développement de projets économiques tels que la création ou la consolidation de zones d'activités.

Au-delà des zones d'activités, certains territoires souhaitent s'appuyer sur des savoirs faire-reconnus en soutenant et structurant les filières agricoles et agro-alimentaires. C'est le cas par exemple avec la filière agro-alimentaire du Piment d'Espelette en Errobi ou encore des fromages AOP Ossau-Iraty ou des vins des vignobles de l'Irouléguy.

Afin d'accompagner le développement économique du territoire, la Communauté d'Agglomération du Pays Basque a mis en place un appel à projet pour les fermes expérimentales et les nouveaux produits agro-alimentaires qui vise à aider financièrement les porteurs de projets tout en les accompagnant dans leurs démarches. Ces appels à projets ont pour vocation de faire connaître les produits de la CAPB, de développer les filières de production et de développer des produits et des savoir-faire innovant tout en modernisant les systèmes de production.

Pour accompagner les TPE et PME innovantes du territoire et développer l'emploi au plus près des territoires, la CAPB a également mis en place un appel à projet « Les ateliers de l'innovation » qui permet de repérer, soutenir et aider financièrement des entreprises de moins de 20 salariés qui souhaitent développer des produits (biens et services) innovants (hors filière agro-alimentaire).

L'accompagnement du développement économique du territoire passe enfin par le soutien et l'accompagnement des entreprises commerciales et artisanales des territoires ruraux. Ces structures qui permettent le développement de l'emploi dans les pôles du Pays Basque Intérieur peuvent être aidées via les opérations collectives de modernisation mise en place par la CAPB dans 7 des 10 pôles de l'agglomération (sont exclues les pôles littoraux et Nive-Adour).

Également tournée vers le tourisme et la plaisance, la CAPB assure la gestion et le développement du port de plaisance du Brise Lame et de ses 425 places.

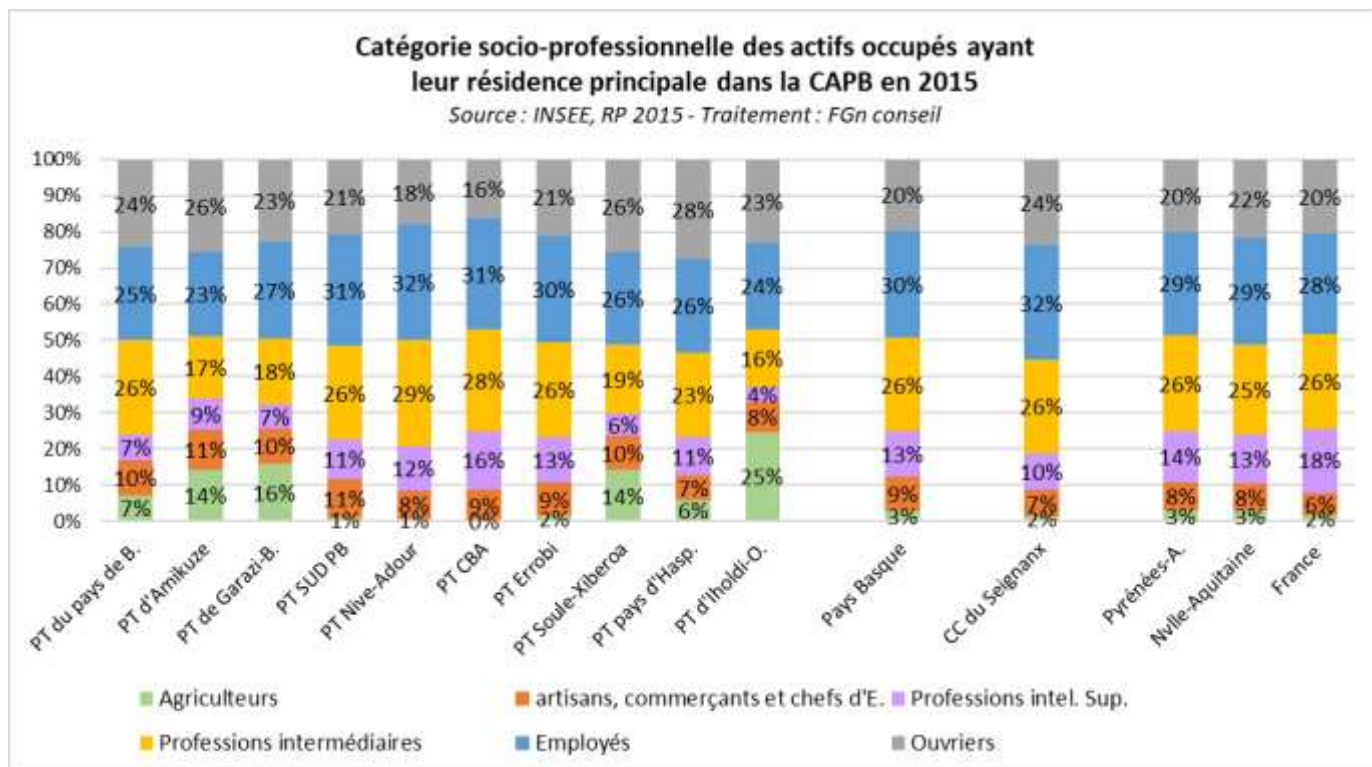
3.6 Des catégories socio-professionnelles principalement composées d'employés et de Professions intermédiaires, mais de fortes différences entre les pôles territoriaux

La communauté d'agglomération Pays Basque est principalement composée d'employés (35 800 personnes soit 30 % de la population active occupée) et de professions intermédiaires (31 000 individus, soit 26 % de la population active disposant d'un emploi).

En comparaison avec la répartition française des catégories socio-professionnelles, la CAPB présente une légère sur-représentation des employés et des artisans, commerçants et chefs d'entreprises (+ 5 points). A l'inverse, une part moins importante de cadres et professions intellectuelles supérieures (PIS) résidents au sein de la CAPB (- 5 point par rapport à la moyenne nationale).

Cette répartition des catégories socio-professionnelles se reflète dans « l'indice de gentrification » qui établit le rapport entre les ouvriers et employés et les cadres et PIS. Alors que celui-ci s'établit à 0,32 à l'échelle hexagonale il est de 0,23 dans la CAPB.





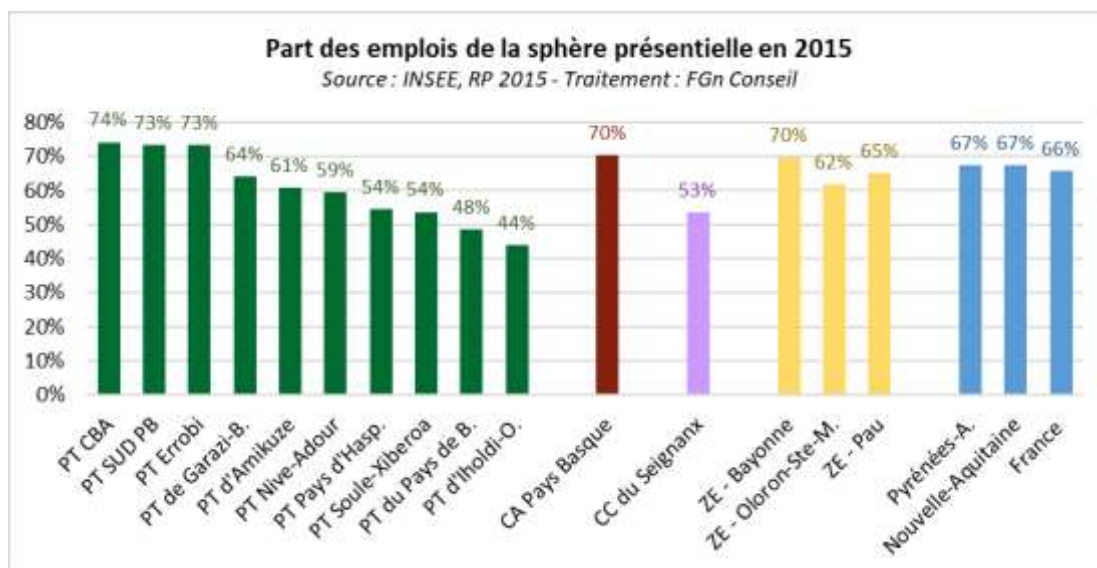
Des disparités importantes existent entre les différents pôles en matière de répartition des catégories sociales professionnelles des actifs occupés. Alors que le PT de la Côte Basque Adour dispose d'une part plus importante de cadres et professions intellectuelles supérieures (16 %) qui s'explique par son rôle de polarité, d'autres territoires, notamment du Pays Basque Intérieur sont plus fortement tournés vers l'agriculture (1/4 des emplois en Iholdi-Oztibarre, 16% en Garazi...). Les communes du Pays d'Hasparren, de la Soule et d'Amikuze sont plus fortement structurées autour des emplois ouvriers, avec 28% des CSP dans le Pays d'Hasparren et 26% dans les deux autres pôles territoriaux.

3.7 Une économie fortement tournée vers la sphère présentielle et l'activité touristique dans les pôles littoraux

L'économie de la CAPB est fortement tournée vers la sphère présentielle¹³, avec plus de 70% des emplois concernée par cette dernière, soit 4 points de plus qu'à l'échelle nationale.

La structuration de l'économie est encore une fois très différente entre les différents pôles de la communauté d'agglomération. Alors que les pôles de la côte Basque Adour, du Sud Pays Basque et d'Errobi reposent au 3/4 sur la sphère présentielle, les pôles d'Iholdi ou du Pays de Bidache sont moins dépendants de la production de biens et de services à destination de la population locale.

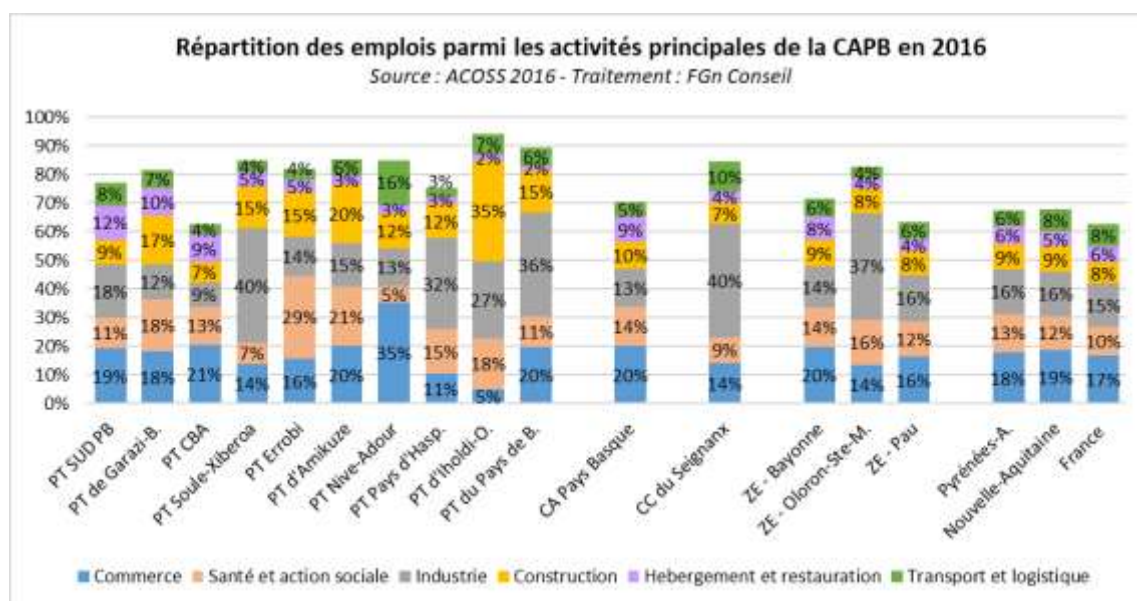
¹³ La sphère présentielle correspond aux activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.



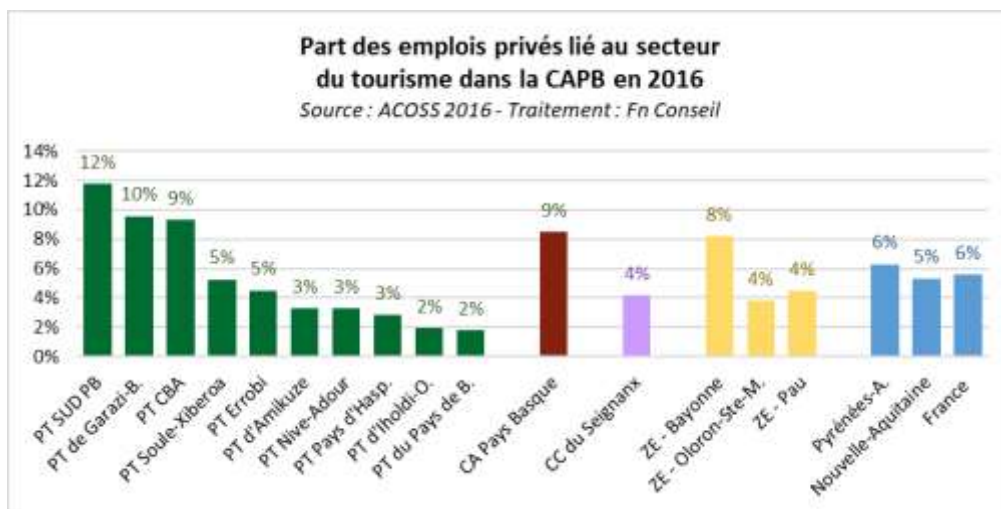
L'ACOSS (Agence Centrale des Organismes de Sécurité Sociale) recense l'ensemble des emplois de la sphère privée et utilise une classification des emplois en 18 catégories. Sur le territoire CAPB, 66% des emplois étaient issus de la sphère privée en 2015, soit environ 80 000 postes.

Les salariés du privé se répartissent majoritairement dans 6 des 18 catégories de l'ACOSS. Par rapport à la moyenne nationale, la communauté d'agglomération Pays Basque est sur-représentée dans les secteurs de la santé et du social (+ 4 points), de l'hébergement - restauration (+ 3 points) et du commerce (+ 3 points).

Certains pôles présentent des différences importantes dans la répartition des emplois. Le pôle Nive-Adour propose par exemple 35% de ses emplois dans le secteur du commerce et 16% dans le domaine du transport et de la logistique. Cela s'explique par la présence de grands centres commerciaux et de plateformes commerciales et logistiques sur le territoire. A l'inverse, les pôles de Soule, du Pays de Bidache ou encore du Pays d'Hasparren sont plus fortement tournés vers l'industrie.



Le graphique ci-après montre également que les pôles littoraux et de Garazi-Baigorri sont quant à eux plus fortement dépendants de l'activité touristique que les territoires de références. Alors que 6% des emplois nationaux sont orientés vers l'hébergement et la restauration, ce taux monte à 12% dans les communes du Sud Pays Basque et 9% dans la Côte basque Adour et représente plus de 40 % des emplois de la commune de Guéthary et 20% des emplois biarrot.



3.8 Une part importante de recrutements saisonniers combiné à des difficultés à trouver de la main d'œuvre

En 2018, les entreprises du bassin d'emploi Pays Basque ont soumis près de 11 000 projets de recrutements aux agences de Pôle emploi. 15 métiers figuraient parmi les emplois les plus recherchés par les recruteurs et constituaient près de 50% des postes à pourvoir.

Nombre de recrutements envisagés par les employeurs de la CAPB en 2018 et saisonnalité

Source : Pôle emploi – Traitement : FGN Conseil

Bassin d'emploi Pays Basque			
Type de métier	Nb de métiers	Dont recrutement saisonnier	Part des recrutements saisonniers
Serveurs de cafés & restaurants	957	745	78%
Professionnels de l'animation socioculturelle	501	338	68%
Cuisiniers	466	219	47%
Employés de l'hôtellerie	454	320	70%
Aides et apprentis de cuisines	398	265	67%
Aides à domicile et aides ménagères	366	140	38%
Vendeurs en habillement et accessoires	348	208	60%
Employés de libre service	339	245	72%
Aides-soignants	330	49	15%
Agents d'entretien	315	78	25%
Agriculteurs salariés	232	175	75%
Jardiniers salariés	225	158	70%
Maraîchers, horticulteur salariés	208	175	84%
vendeurs en produits alimentaires	208	142	68%
Caissiers	204	154	75%

Le tableau ci-avant montre que les principaux projets de recrutement des entreprises concernent des postes liés à l'hôtellerie et à la restauration (2 275 postes à pourvoir) ainsi qu'au commerce (1 100 postes proposés en 2018). Viennent ensuite les postes liés à l'agriculture et aux espaces verts (665 postes à pourvoir).

En dehors des postes liés au domaine médico-social (aides-soignants, aides à domicile), la majorité des contrats proposés sont saisonniers.

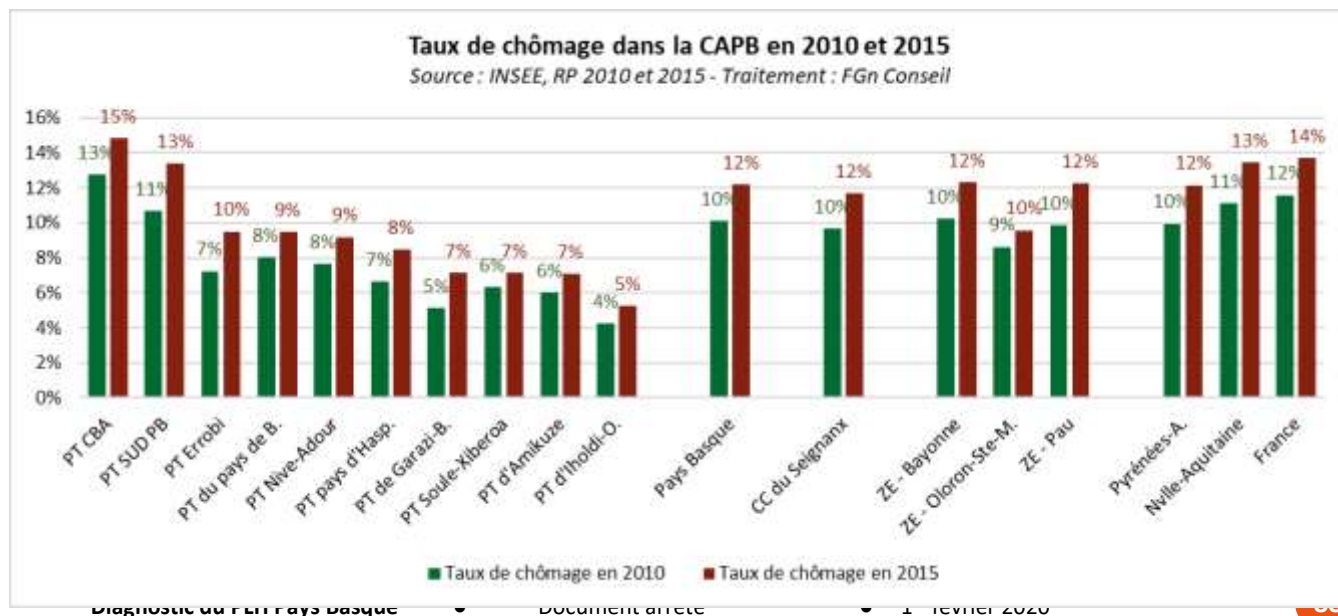
Selon une étude pôle emploi, près de la moitié des recruteurs anticipent des difficultés à recruter selon les métiers et profils recherchés. Ces difficultés de recrutement varient fortement entre les différents secteurs d'activités. Alors que les recruteurs du secteur agricole sont moins de 20% à anticiper des difficultés à recruter, ceux de l'hôtellerie-restauration sont plus de la moitié à anticiper des difficultés de recrutement. A titre d'exemple, 50% des postes de serveurs sont difficiles à pourvoir, il en est de même pour 54% des postes d'employés de l'hôtellerie.

Comme indiqué précédemment, les emplois liés au tourisme sont principalement localisés dans les communes littorales alors que ceux du monde agricole sont situés dans le rétro-littoral et dans le Pays Basque Intérieur. Une partie des difficultés de recrutement des métiers de l'hôtellerie-restauration peut s'expliquer par la tension du marché immobilier qui induit des difficultés à se loger pour les publics saisonniers (Cf. infra). Ces travailleurs, qui sont pour une part mobiles, préféreront aller travailler dans d'autres communes où le coût du logement est moins important et où les solutions d'hébergements sont plus nombreuses. Dans d'autres cas, les employeurs devront proposer des solutions d'hébergement ou bien intégrer le coût du logement au salaire de leurs saisonniers afin de pouvoir disposer de main d'œuvre pour la période estivale.

3.9 Comme partout, un taux de chômage en augmentation sur 2010-2015 mais qui, à l'image du département, reste légèrement inférieur aux situations aquitaine et nationale

Alors que la Communauté d'agglomération Pays Basque dispose d'un nombre d'emplois en augmentation et attire des travailleurs qui ne résident pas sur son territoire, de nombreux actifs du Pays Basque restent sans emplois. Avec environ 16 800 chômeurs, soit 12,2% de la population active du territoire, la CAPB présente un taux de chômage similaire au reste du département et légèrement moins élevé que les référents régionaux et nationaux.

Comme de nombreux autres indicateurs, le taux de chômage varie fortement entre les différents pôles territoriaux de la CAPB. S'il a augmenté d'environ 2 points dans l'ensemble des pôles à l'image des dynamiques nationales, il reste particulièrement faible dans les pôles du Pays Basque Intérieur et plus élevé sur la façade littorale.



3.10 Synthèse sur l'économie et son impact pour le présent PLH

Ce qu'il faut retenir :

- ➔ Une économie structurée par :
 - Un pôle majeur, Côte Basque Adour, qui concentre plus de la moitié des emplois. Il génère de très nombreuses migrations pendulaires, aujourd'hui essentiellement réalisées en voiture individuelle malgré le développement de solutions alternatives (bus, aires de covoiturages, ..) qu'il convient d'amplifier ;
 - Plusieurs pôles secondaires, Saint Jean de Luz, et dans une moindre mesure St Jean Pied de Port, Saint-Palais, Larceveau, Mauléon, ..
- ➔ Une économie fortement tournée vers les services à la population (sphère présenteielle) et l'activité touristique dans les pôles littoraux.

L'agriculture reste forte dans certains pôles territoriaux : Iholdi, Garazi, Soule, Amikuze, ...

Les enjeux pour ce PLH :

- ➔ Amplifier les solutions alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle, en lien avec la forte polarité actuelle de l'emploi et les déplacements induits ;
- ➔ Stabiliser les projets de développement économique ;
- ➔ Intégrer ces deux dimensions (polarités et projets économiques, situation et projets de transports en commun) dans la programmation « logement » de ce PLH.

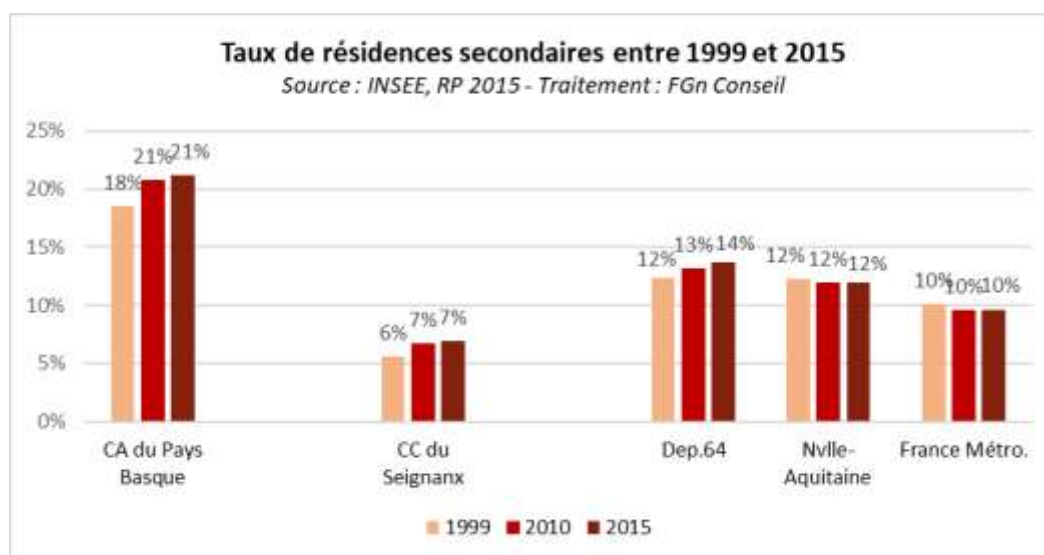




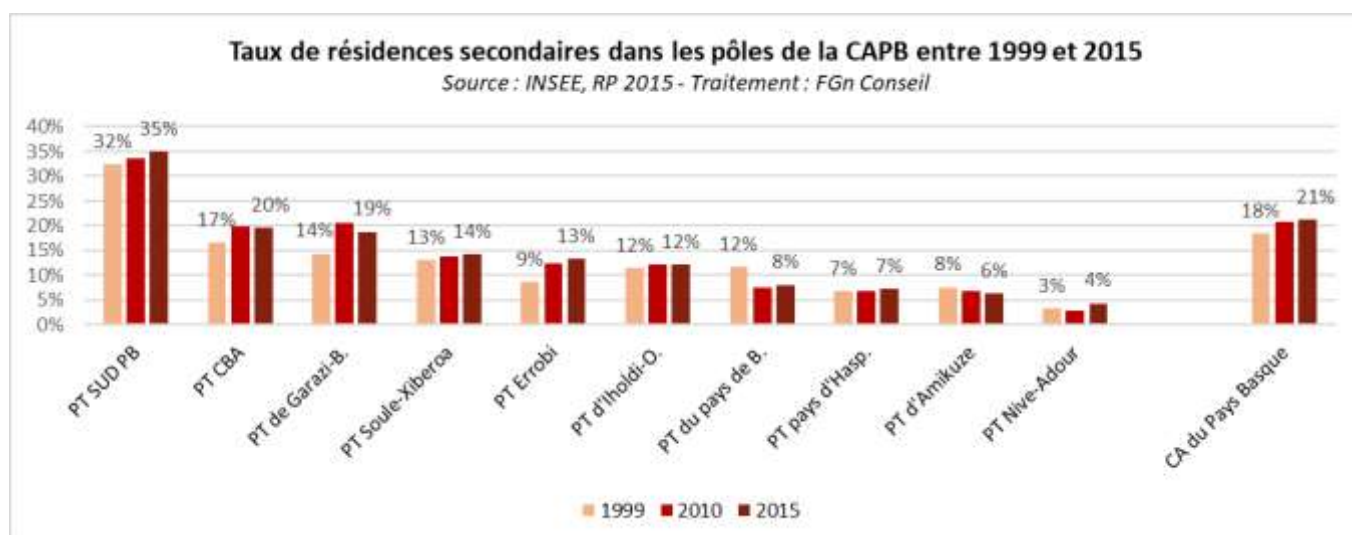
IV. Structure du parc de logements : une demande en résidences secondaires qui accapare une partie de l'offre (dont neuve) dans certains secteurs, un taux de vacance globalement bas mais avec un potentiel de mobilisation, une offre locative sociale insuffisante

4.1 Un taux important de résidences secondaires particulièrement dans certaines communes littorales.

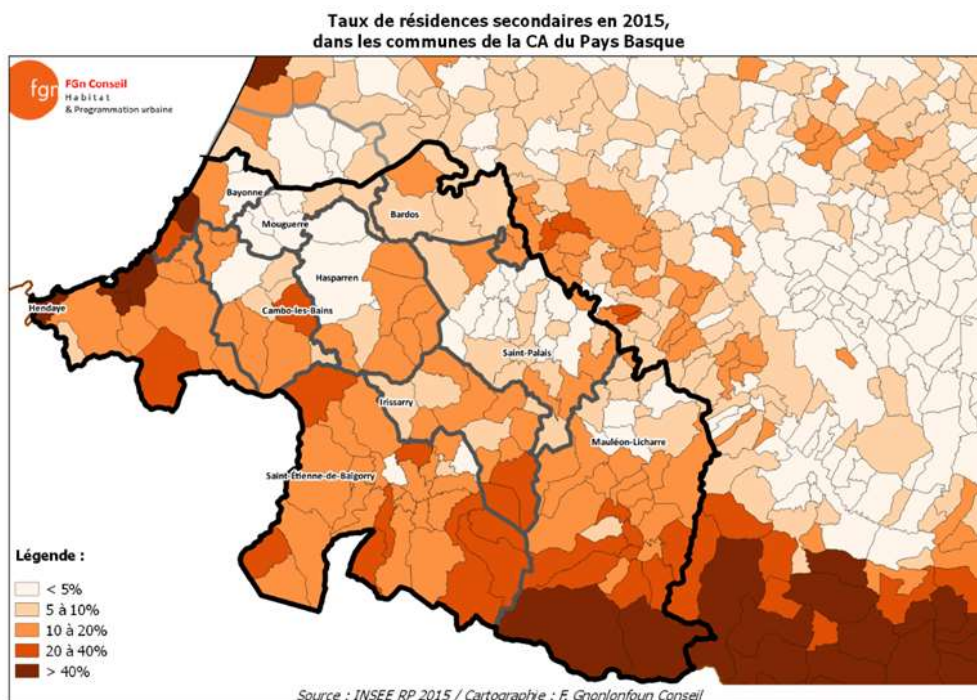
La Communauté d'agglomération du Pays Basque présente, d'après la source INSEE, un volume important de résidences secondaires (21%) en 2015. Cette proportion est plus élevée que dans les territoires de référence que sont le département des Pyrénées-Atlantiques (14%) ou encore la région Nouvelle-Aquitaine (11%). On constate également une augmentation plus rapide du taux de résidences secondaires dans la CAPB que dans le reste du département au cours des 15 dernières années.



Les résidences secondaires de la CAPB sont principalement concentrées dans les pôles littoraux (Sud Pays basque avec 35% de logements en résidences secondaires, Côte Basque Adour avec 20% de résidences secondaires) ainsi que dans les territoires à forte attractivité touristique et de montagne (Garazi-Baigori avec 19% de résidences secondaires). Ces pôles territoriaux déjà fortement équipés en résidences secondaires ont vu le taux de ces dernières augmenter depuis 1999.

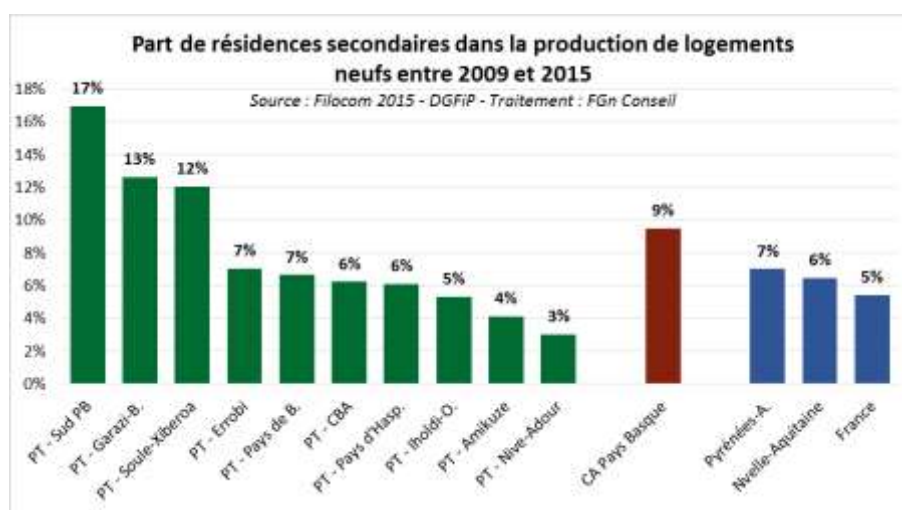


La carte ci-dessous permet de repérer les communes qui comptent le plus fort taux de résidences secondaires. Sur le littoral, des communes comme Guéthary, Saint-Jean-de-Luz ou Biarritz disposent de plus de 40% de résidences secondaires parmi leur parc de logement. A l'autre extrémité de la CAPB, les communes des Pyrénées telles que Larrau ou Sainte-Engrâce disposent également d'un fort taux de résidences secondaires.



4.2 Sur le littoral, une demande en résidences secondaires qui capte une partie significative de la production neuve : il y faut construire plus qu'ailleurs pour développer l'offre en résidences principales

Au sein de l'Agglomération, le taux de résidences secondaires dans la production récente de logements est plus élevé que dans le département des Pyrénées-Atlantiques (7 %) et de la région Nouvelle-Aquitaine (6 %). On remarque également que ce taux est particulièrement haut dans les pôles territoriaux du Sud Pays Basque (17 %), Garazi-Baigorri (13 %) et Soule-Xiberoa (12 %).



4.3 Un taux de logements vacants directement fonction de la tension des marchés immobiliers locaux : bas sur le littoral et retro littoral, hétérogène et parfois élevé dans le Pays Basque Intérieur

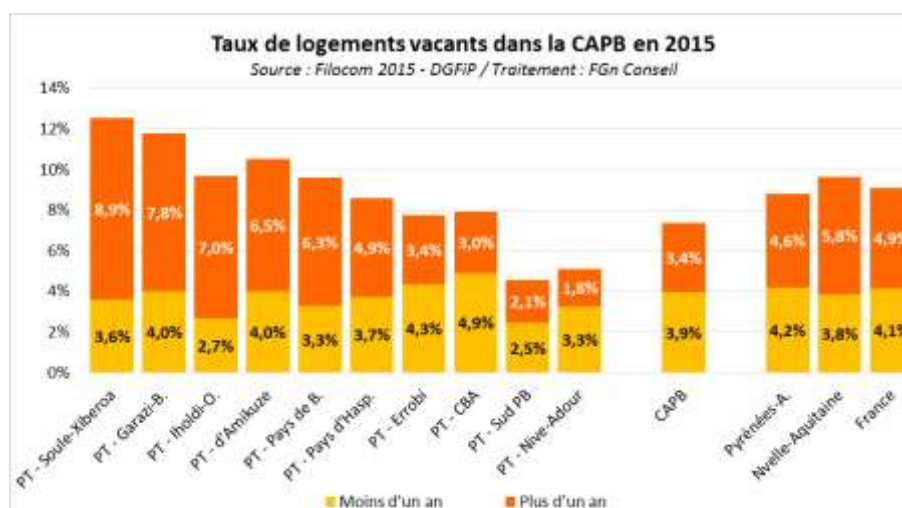
Dans le cadre des études sur la vacance des logements, il est nécessaire de faire la distinction entre deux types de vacances : la vacance conjoncturelle, inférieure à 1 an et la vacance structurelle qui concerne les logements vacants depuis plus d'un an.

La **vacance conjoncturelle** (- de 1 an), correspond à la rotation des logements à la suite de ventes, de déménagements ou bien de successions. Elle est nécessaire au bon fonctionnement des marchés immobiliers puisqu'elle permet aux ménages qui souhaitent s'installer sur le territoire de trouver plus facilement un logement et permet également aux ménages qui voient leur situation évoluer (concubinage, arrivée d'un enfant, divorce...) de déménager au sein de la même ville ou agglomération en trouvant un logement en adéquation avec leurs besoins.

La **vacance structurelle** (vacance de longue durée) est, quant à elle, plus problématique. Les logements vacants depuis plus d'un an sont le plus souvent sortis du marché immobilier et participent à la tension de ce dernier. Ces logements structurellement vacants peuvent l'être suite à une succession difficile, du fait de la volonté du propriétaire de ne pas louer son logement ou bien d'un mauvais positionnement du logement dans le marché immobilier.

Le taux de vacance globale dans le parc de logements de la CAPB est plutôt faible d'après la source filocom avec 7,3% contre 8,8% dans les Pyrénées-Atlantiques et même 9,6% en Nouvelle-Aquitaine. À l'échelle de l'agglomération cela représente 14 300 logements. En revanche, à l'échelle des pôles territoriaux, on remarque de fortes disparités. Ainsi, le taux de logements vacants est très faible dans ceux de Sud Pays Basque (4,6%) et Nive-Adour (5,1%) alors qu'il dépasse les 10% dans ceux de Soule-Xiberoa, Garazi-Baigorri et Iholdi-Oztibarre.

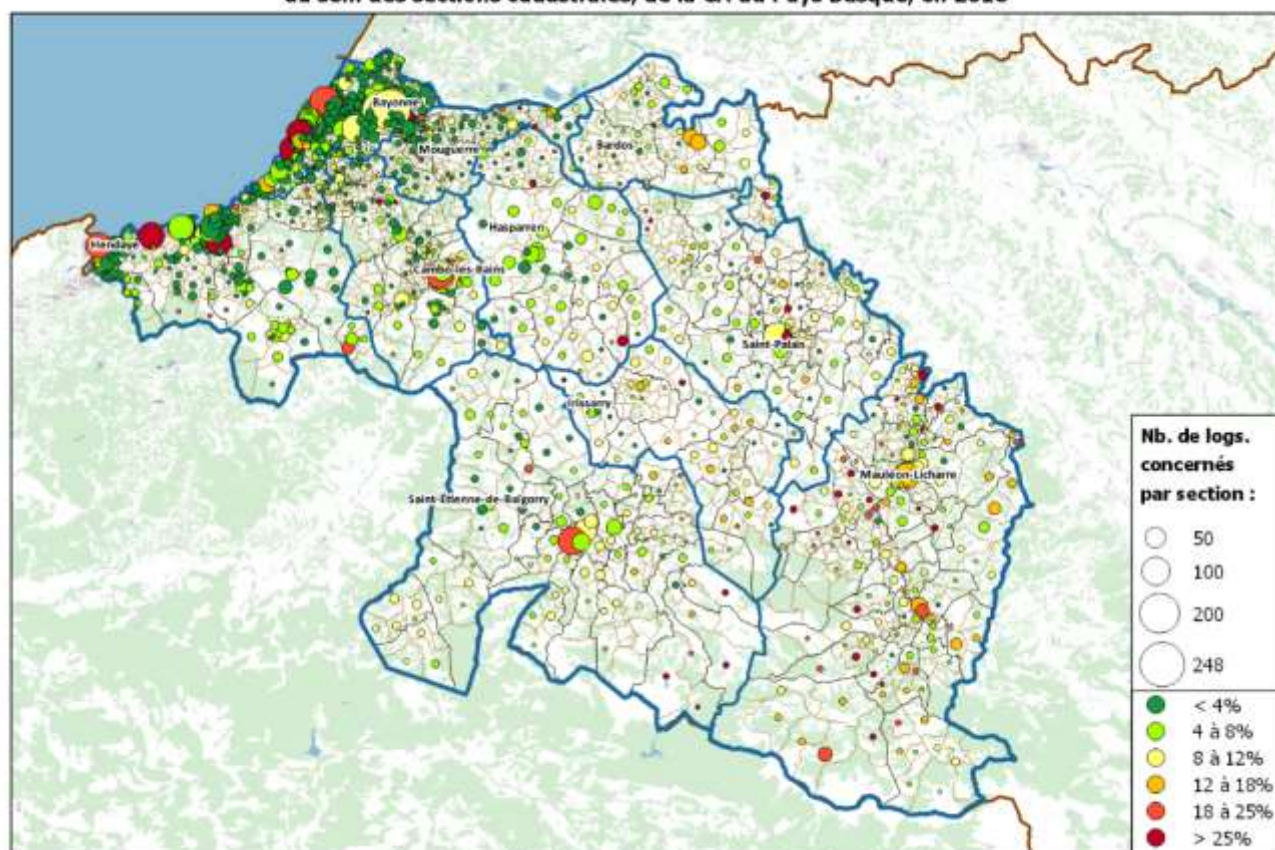
En s'intéressant au poids de la vacance structurelle, on constate tout d'abord qu'elle reste faible au niveau de l'agglomération (3,4%) et reste inférieure en comparaison avec le département (4,6%) et la région (5,8%). Au sein des pôles territoriaux, on retrouve plus ou moins la même hiérarchie observée pour la vacance globale.



Il est également possible d'analyser la vacance en croisant le fichier 1767 bis 2018 avec celui des fichiers fonciers Majic 2017. Ainsi en comparant les chiffres Filocom 2015 avec ces derniers nous observons sensiblement les mêmes tendances. Cette seconde méthode permet une localisation précise du phénomène de vacance car il est possible de l'identifier au logement près. Par soucis de lisibilité la carte qui suit

représente les volumes et taux de logements vacants depuis plus d'un an à l'échelle des sections cadastrales et non à la parcelle cadastrale.

**Nombre de logements vacants depuis plus d'un an et taux
au sein des sections cadastrales, de la CA du Pays Basque, en 2018**



Source : Majic 2017 - DGRF et fichier 1767 bis 2018 / Cartographie : F. Gnanionfour Conseil

On constate ainsi plusieurs poches de logements vacants de longue durée au niveau du littoral mais également plus généralement dans le Pays Basque Intérieur et notamment dans le pôle territorial de Soule-Xiberoa. Concernant les logements vacants depuis plus d'un an présent dans les communes de la façade atlantique, plusieurs hypothèses tendent à penser qu'il s'agirait en réalité de résidences secondaires, dont certaines louées comme meublés de tourisme. Cependant les logements concernés resteraient déclarés comme vacants par leur propriétaire afin d'alléger leur taxation.

Afin de mieux appréhender cette problématique, les communes de la Vallée des Aldudes (Urepel, Aldudes et Banca) ont lancé une étude sur les logements vacants qui a montré que près d'un logement sur 5 serait vacant depuis plus d'un an, soit une centaine de logements. Suite à ce travail de repérage, une vingtaine de maisons va faire l'objet d'un travail conjoint entre les services des communes, les architectes et les opérateurs du logements (Bailleurs sociaux, Soliha...) afin de porter des projets de réhabilitation et de remise sur le marché des logements vacants.



Pour ce faire, plusieurs pistes sont à l'étude :

- la mobilisation d'aides de la CAPB et de l'ANAH pour accompagner les travaux de sortie de vacance pour les propriétaires bailleurs ;
- l'acquisition de certains logements par les communes, l'EPFL ou les bailleurs sociaux (avec une réhabilitation possible selon l'état du bien), via par exemple des baux réels solidaires.

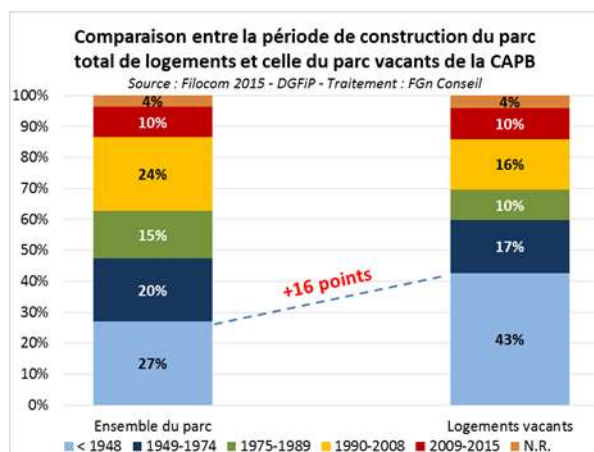


PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

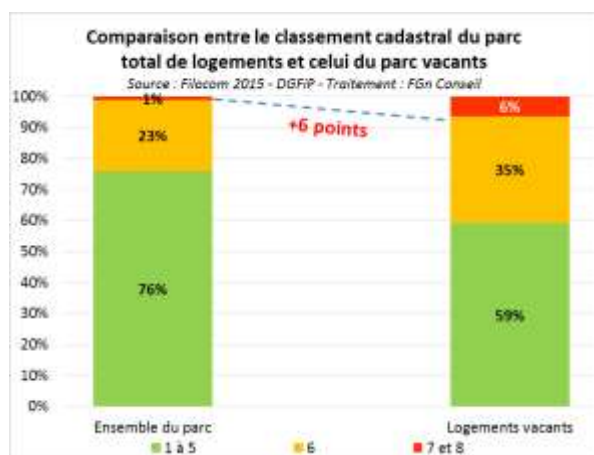
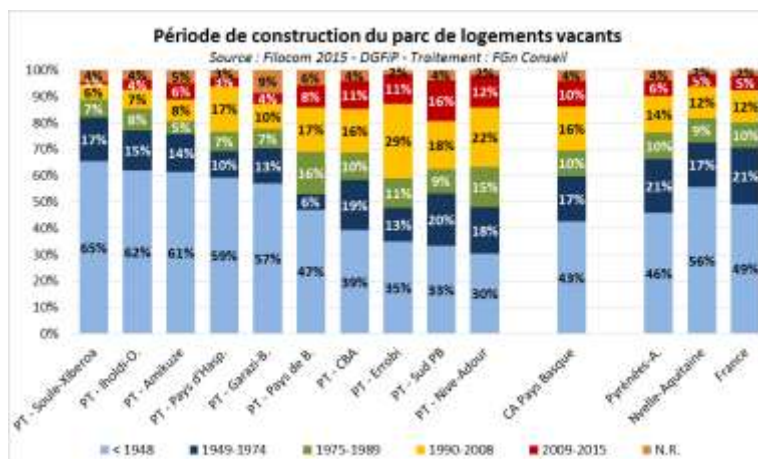
Bizilekuen
tokiko
plana

4.4 Des logements structurellement vacants plus anciens, plus petits et potentiellement de plus médiocre qualité



Lorsque l'on compare la période de construction de l'ensemble du parc avec celle du parc vacant, on s'aperçoit que ce dernier est dans l'ensemble bien plus âgé. Ainsi la part de logements construits avant 1949 passe de 27% pour l'ensemble du parc à 43% pour le parc vacant. L'écart est conséquent puisqu'il représente 16 points.

C'est dans les pôles territoriaux du Pays Basque Intérieur que l'on retrouve le plus de logements vacants anciens. À l'inverse, l'âge des logements vacants situés dans les pôles proches du littoral est bien plus récent. Cela s'explique en partie par le fait que, parmi ces logements, certains sont dans une vacance de rotation.



Le constat est similaire avec la comparaison du classement cadastral entre les logements de l'ensemble du parc et ceux vacants. Ces derniers sont plus surreprésentés en catégorie 6, 7 et 8.



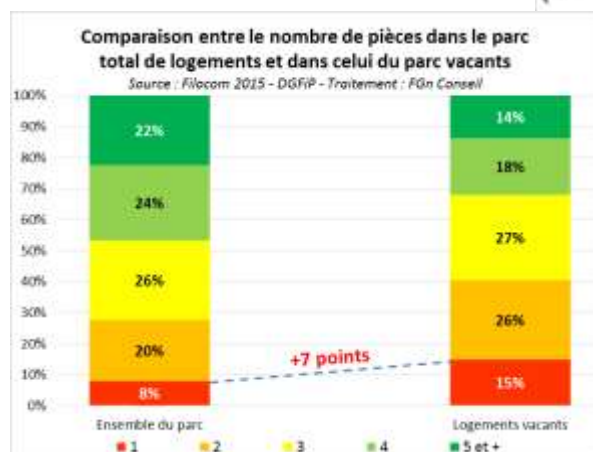
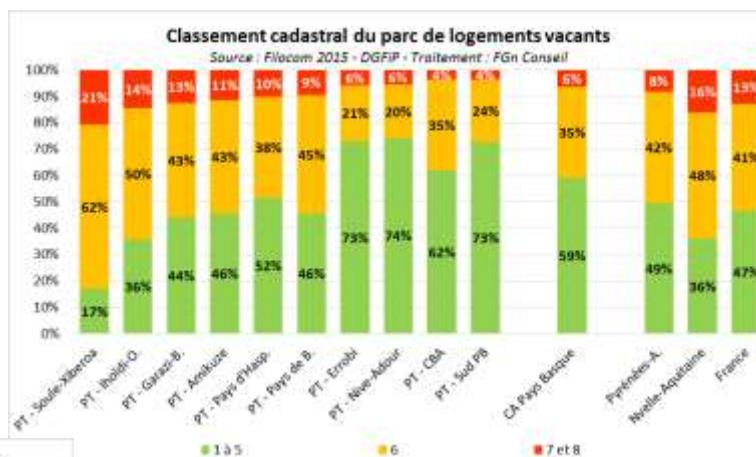
PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

Sans surprise, les logements vacants ayant un classement cadastral entre 6 et 8 sont plus nombreux dans les pôles territoriaux du Pays Basque Intérieur. Plus de 10% sont classés 7 ou 8. Enfin, c'est dans les pôles territoriaux du littoral que l'on compte la part la plus faible de logements vacants classés 7 ou 8 avec à peine 4%.



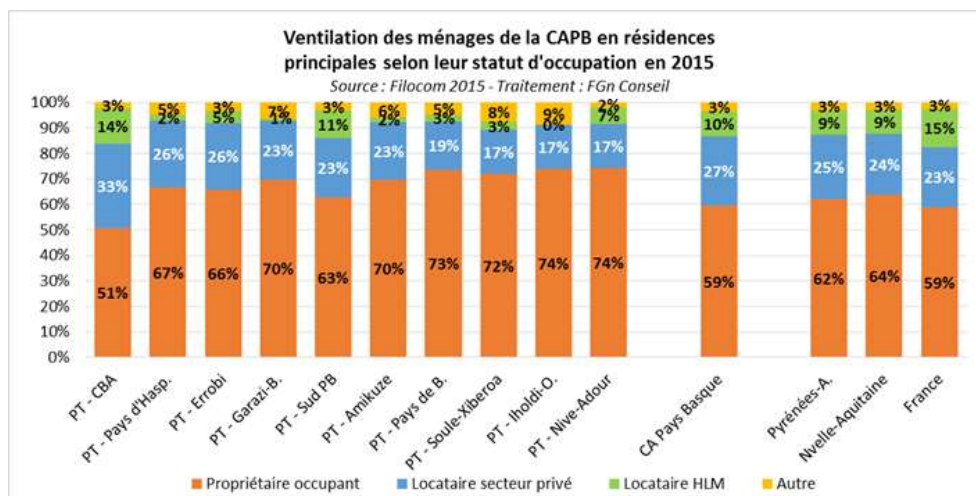
Les logements vacants sont également plus petits car 41% d'entre eux comporte une à deux pièces contre 28% dans l'ensemble du parc de logements.

4.5 Au sein des résidences principales, une offre HLM encore trop réduite, et une offre locative privée assez abondante mais concentrée sur le (rétro) littoral et relativement faible dans le Pays Basque Intérieur

Avec un taux de 59% de ménages propriétaires occupants, la Communauté d'agglomération de Pays Basque en compte moins que dans les territoires de référence proches (62% pour les Pyrénées-Atlantiques et 64% pour la Nouvelle-Aquitaine). Le pôle territorial Côte Basque Adour est également celui où cette typologie de ménage est la moins représentée avec 51%. À l'opposé, c'est dans ceux d'Iholdi-Oztibarre et Nive-Adour où ils sont les plus représentés avec près de 3 ménages sur 4.

Au sein des 143 000 résidences principales que compte l'agglomération, on observe un taux de locataires privés légèrement plus élevé (27%) que la moyenne constatée sur les territoires de référence qui se situe plutôt aux alentours des 24%. À noter qu'un tiers des ménages résidant au sein du PT de Côte Basque Adour est locataire du secteur privé.

Enfin, en ce qui concerne le parc locatif social, on remarque que son taux est très légèrement supérieur dans la CAPB (10%) que dans les territoires de référence que sont les Pyrénées-Atlantiques et la Nouvelle-Aquitaine (9% chacun). En revanche, en comparaison avec la moyenne nationale (15%), ce taux est inférieur de 5 points.



4.6 Part des logements en copropriété

Dans la Communauté d'agglomération du Pays Basque, près de la moitié des logements sont en copropriété. Il s'agit de copropriétés dans lesquelles au moins un logement est privé et qui comptent au moins 2 logements. Cette proportion est la plus élevée dans les pôles territoriaux de Côte Basque Adour (61%) et de Sud Pays Basque (58%). Dans les autres pôles, elle diminue fortement et concerne à chaque fois moins d'un quart des logements.



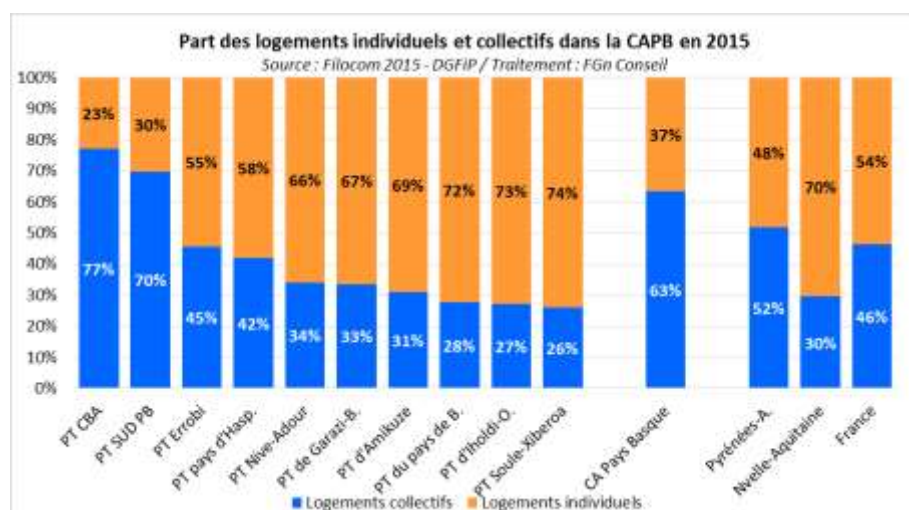
La taille moyenne des copropriétés dans l'agglomération est proche des 10 logements. À l'échelle des pôles territoriaux, elle suit la tendance observée précédemment. Ainsi, on retrouve les plus grandes copropriétés dans le pôle Côte Basque Adour avec en moyenne 12,5 logements par copropriété.



Source : Majic 2017	Nombre de logements en copropriété	Nombre de copropriétés	Taille moyenne des copropriétés
Iholdi-Oztibarre	92	39	2,4
Pays de Bidache	210	60	3,5
Amikuze	418	110	3,8
Garazi-Baigorri	589	172	3,4
Soule-Xiberoa	782	212	3,7
Pays d'Hasparren	1 289	292	4,4
Nive-Adour	1 914	228	8,4
Errobi	4 218	533	7,9
Sud Pays Basque	31 322	3 654	8,6
Côte Basque-Adour	57 482	4 605	12,5
CAPB	98 316	9 905	9,9

4.7 Une prépondérance de logements collectifs sur la côte, et de maisons individuelles dans le Pays Basque Intérieur

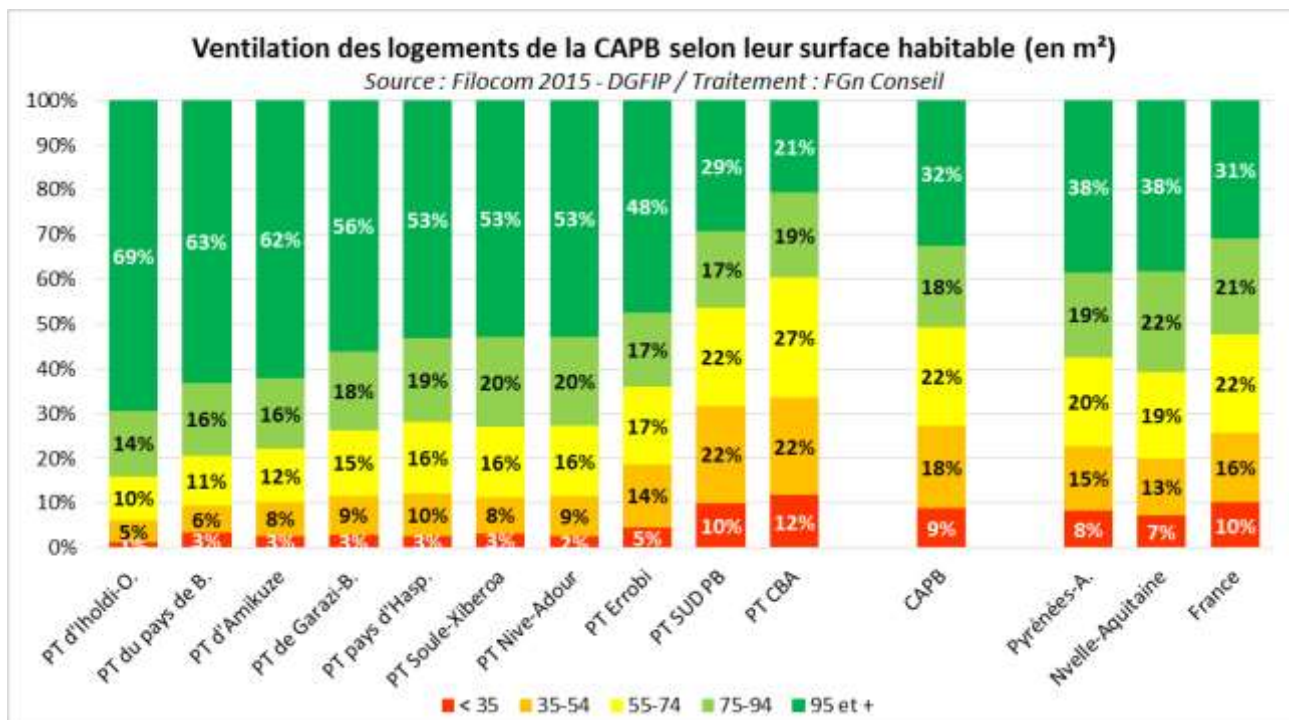
On compte 63% de logements collectifs au niveau de l'agglomération ce qui est bien plus élevé que les proportions observées dans les Pyrénées-Atlantiques (52%) ou encore la Nouvelle-Aquitaine (30%). À l'échelle des pôles territoriaux, c'est dans ceux de Côte Basque Adour (77%) et Sud Pays Basque (70%) que la part de logements collectifs est la plus importante.



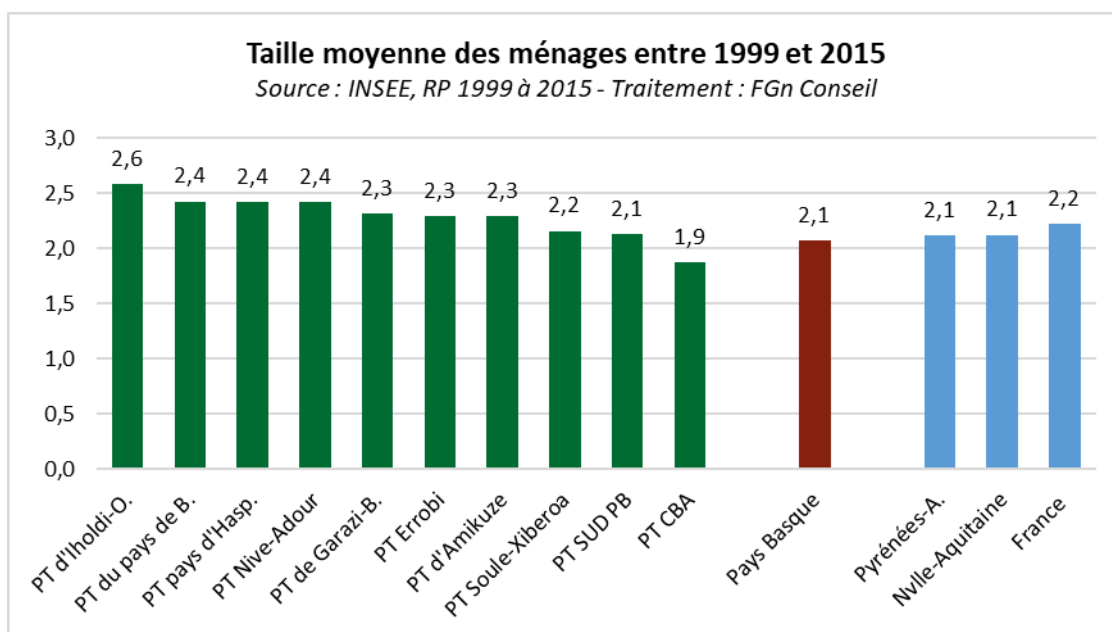
À l'échelle de l'agglomération, les logements sont très légèrement moins anciens que ceux des territoires référents. Ainsi, on a seulement 27% de logements construits avant 1949 contre 28% dans les Pyrénées-Atlantiques, 35% en Nouvelle-Aquitaine et 33% en France.

Si l'on regarde au niveau des pôles territoriaux, on s'aperçoit que près de la moitié des logements ont été construits avant 1949 en Iholdi-Oztibarre (53%), Soule-Xiberoa (51%) et Garazi-Baigorri (46%). À l'inverse, dans les pôles territoriaux d'Errobi, Nive-Adour et Sud Pays Basque, plus de 40% des logements ont été construits après 1989.

À l'échelle de l'agglomération, les logements sont légèrement plus petits que ceux du département ou encore de la région. Leur taille est plus proche de celle nationale. Ainsi 24% des logements font moins de 55m². Ces logements sont principalement localisés dans les pôles Côte Basque Adour et Sud Pays Basque. À l'opposé, 32% des logements comptent plus de 94m². Ce taux est même encore plus important pour tous les pôles territoriaux exceptés ceux de Côte Basque Adour et Sud Pays Basque où cette typologie d'habitat représente plus de la moitié des logements.

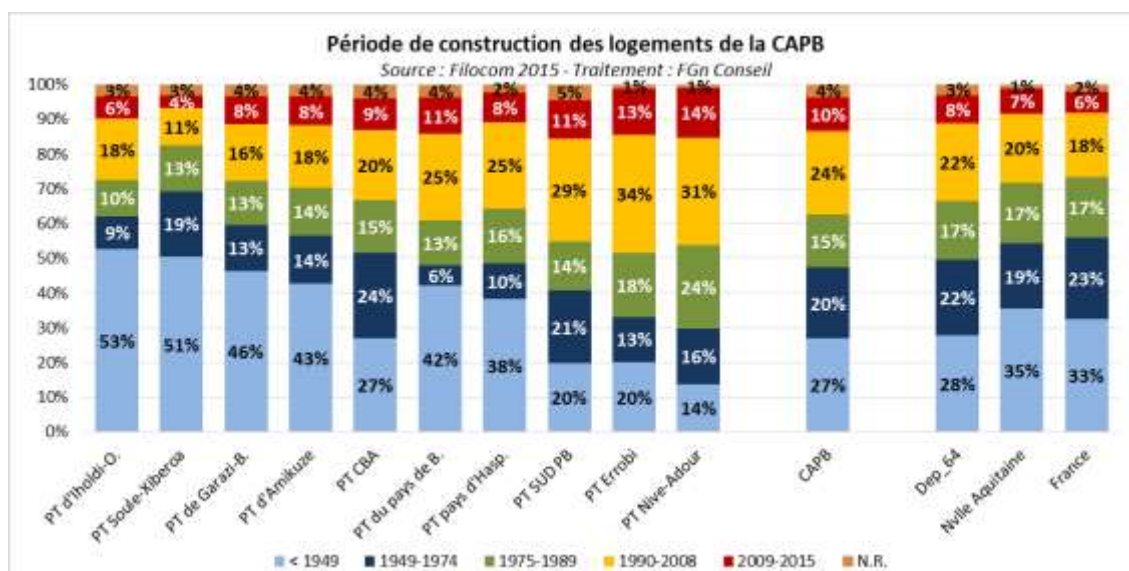


Le graphique ci-dessous permet d'observer une adéquation entre la taille moyenne du ménage et la taille des logements par pôle territoriaux. Le pôle d'Iholdi-Oztibarre est celui qui présente les logements les plus spacieux ainsi que des ménages de plus grande taille. A l'inverse, les ménages des pôles Côte Basque Adour et Sud Pays Basque disposent de logements plus petits et de ménages plus restreints avec 1,9 à 2,1 personnes.



4.8 Période de construction du parc de logements

Globalement, le parc de logements de la CAPB est plutôt récent car plus d'un tiers a été construit après 1989. Cependant, à l'échelle des pôles territoriaux, on observe de fortes divergences. Ainsi, dans celui d'Errobi, près de la moitié des logements ont été construits après 1989 alors qu'à l'opposé, dans celui de Iholdi-Oztibarre et en Soule-Xiberoa, plus de la moitié des logements ont été construits avant 1949.



4.9 Synthèse sur la structure du parc de logements et enjeux



PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

Ce qu'il faut retenir :

- ➔ Un taux de logements durablement vacants faibles, dans la zone la plus tendue (2 à 4%) mais pouvant aller jusqu'à près de 9 % dans certains secteurs du Pays Basque Intérieur.
- ➔ Une demande en résidences secondaires (RS) soutenue et en progression, qui accentue la pression de la demande sur le parc existant (21% de RS dans le parc total de logements) et accapare une partie significative de la production neuve dans le Sud Pays Basque (17% des logements neufs), Garazi-Baigorri (13%) et Soule-Xiberoa (12%).
- ➔ Une offre locative sociale en forte progression (comme cela sera démontré plus loin) mais qui reste réduite.
Un parc locatif privé qui « tant bien que mal » tend à prendre le relais, mais pas dans les mêmes conditions d'habitat (notamment financières) pour les ménages à faibles revenus. D'autant que, de l'avis général des acteurs, l'offre locative privée « stable » (de longue durée) a fortement diminué ces dernières années, compte-tenu du très fort développement des meublés de tourisme, combiné à la possibilité de proposer des baux mobilités de 9 mois sur la période septembre - juin.

Les enjeux pour ce PLH :

- ➔ Amplifier la production de logements maîtrisée par la puissance publique, en particulier locative HLM et en accession sécurisée, afin que la construction neuve profite davantage aux populations locales et facilite les parcours résidentiels
- ➔ Dans les centralités (centres-villes, centres-bourgs) mobiliser le parc vacant pour :
 - accompagner l'effort de production de logements, via des mesures incitatives (subventions à l'amélioration voire à la sortie de vacance), mais également via des prérogatives de puissance publique (préemption, acquisition/amélioration, recyclage foncier) ;
 - favoriser la redynamisation de ces centralités par l'arrivée de nouvelles populations qui réinvestissent le patrimoine.

V. Les tensions de marchés et leurs impacts sur le foncier

5.1 Jeunes et trentenaires, deux figures majeures du marché du logement

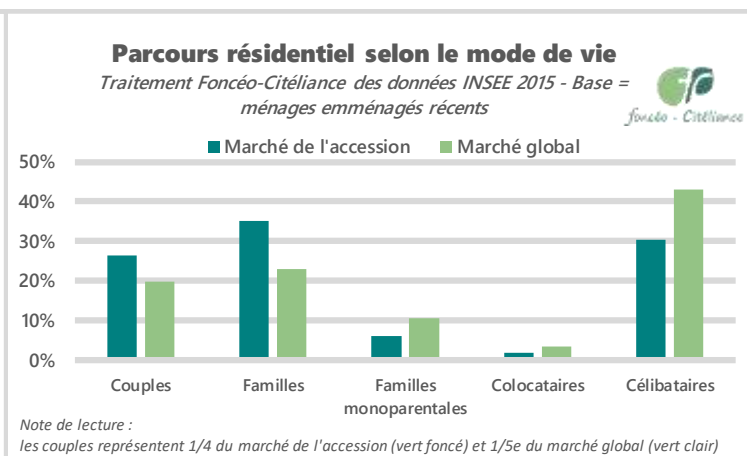
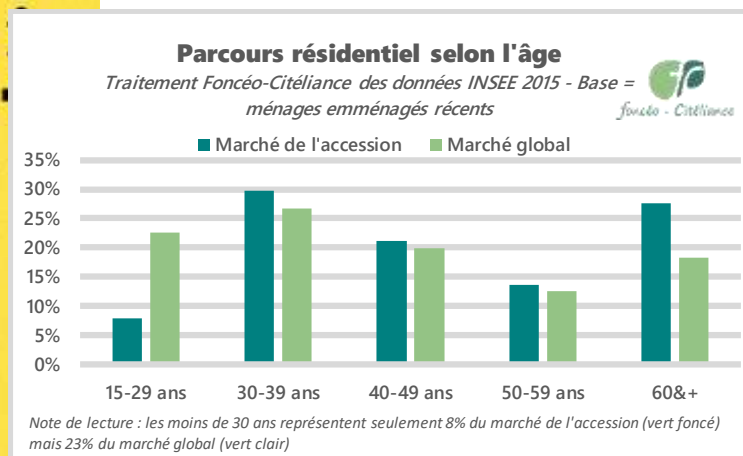
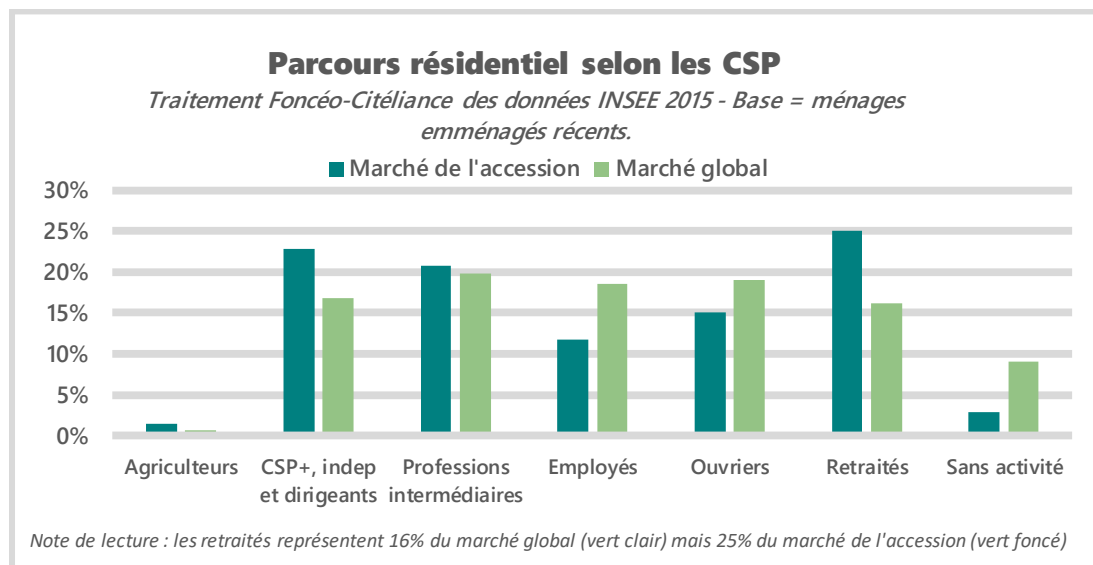
Il est important de bien évaluer le poids des différents profils de « demandeurs » dans le marché du logement en Pays Basque. Les points à retenir (cf. graphique ci-dessous) sont les suivants :

La mobilité résidentielle est affaire de jeunesse, les moins de 40 ans représentent près de la moitié du marché tous segments confondus. La donne est un peu différente en accession principalement animée par les trentenaires et les soixantenaires à part quasi égales (57% du marché).

La mobilité résidentielle est affaire de personnes seules : elles représentent plus de 40% du marché. Elles sont également très présentes en accession (30%), après les familles (35%) et suivies par les couples (26%).

L'activité globale de marché est bien répartie entre les différentes CSP mais le marché de l'accession montre une spécialisation en direction des retraités et catégories socioprofessionnelles supérieures, en lien avec le tropisme exercé par le territoire et l'appréciation des prix qui en résulte.

Le lien logement habitants, poids des différents profils au sein du marché



Majoritaires dans la demande de logement, les besoins des jeunes sont regardés de près, étant entendu que l'on distingue les moins de 30 ans et les trentenaires (cf. tableau ci-dessous).

Les moins de 30 ans sont nombreux à provenir de l'extérieur du Pays Basque, attirés par un emploi en croissance et un cadre de vie mais il y a aussi ceux qui habitaient déjà le territoire et se relogent au plus près des formations et surtout de l'emploi. Ils génèrent des flux de demande importants vers le centre et le littoral (plus de la moitié de leur demande se concentre sur « BAB », Bayonne, Anglet, Biarritz) mais ils recherchent aussi les polarités retro-littorales (Ustaritz, Hasparren, Saint-Pée-sur-Nivelle, Cambo-les-Bains ...) et celles du Pays Basque Intérieur (Mauléon-Licharre, Saint-Palais). Leur demande est très majoritairement locative expliquant le dynamisme locatif du territoire littoral et appelant le développement d'offres à loyers intermédiaires là où les valeurs sont élevées.

L'importance des jeunes dans le marché du logement du Pays Basque, traitement Foncéo-Citéliance des données Insee 2015

Les



foncéo · Citéliance

trentenaires s'inscrivent davantage dans une continuité de parcours au sein du territoire : les arrivants externes sont moins nombreux mais restent quand même bien présents. Constitués en familles et en couples, ils cherchent à accéder mais pour une majorité d'entre eux, la location reste la règle. Le tropisme littoral reste fort mais ils s'orientent plus fortement vers les espaces retro-littoraux et la périphérie Bayonnaise, posant la question des territoires B2 sortis du dispositif Pinel en 2019.

5.2 Locatif libre et maison deux produits clefs du parcours jeune

Déterminer la typologie de logements à développer influe sur le peuplement du territoire. Les statuts d'occupation notamment, ont un lien étroit avec le profil des occupants. On peut ainsi distinguer : la location sociale, la location libre, l'accession en appartement et l'accession en maison.

Quelques observations concernant le tableau de correspondance entre logement et habitants en Pays Basque (le tableau ci-dessous est volontairement schématisé, il met en évidence les principaux profils).

Ce tableau montre que le choix d'un logement est autant sous contrainte que la traduction d'un mode de vie. Ainsi, l'intensité de l'activité des occupants (pas d'actifs, 1 seul, 2 actifs) et la nature de cette activité (indiquée par les CSP, catégories socioprofessionnelles) expliquent largement l'arbitrage entre location et accession : les ménages avec un seul actif voire sans activité, les ouvriers et les employés s'orientent plus fortement vers le locatif tandis que les biactifs et les retraités privilégient l'accession, les mono-actifs sont plus présents en accession en collectif, les biactifs privilégient l'accession en maison.

Mais le choix d'un logement correspond aussi à un mode de vie. Ainsi, les célibataires privilégient souvent la location, les couples l'accession et les familles l'accession en maison si elles en ont les moyens, dans le cas contraire, on les trouve également en locatif social. Les jeunes sont résolument tournés vers la location qui leur permet aisément de changer de logement, tandis que les autres tranches d'âge recherchent l'accession en maison lorsque les enfants sont jeunes puis également en appartement passé la quarantaine, à moins que les accidents de vie (séparation, monoparentalité) ne les conduisent en locatif social.

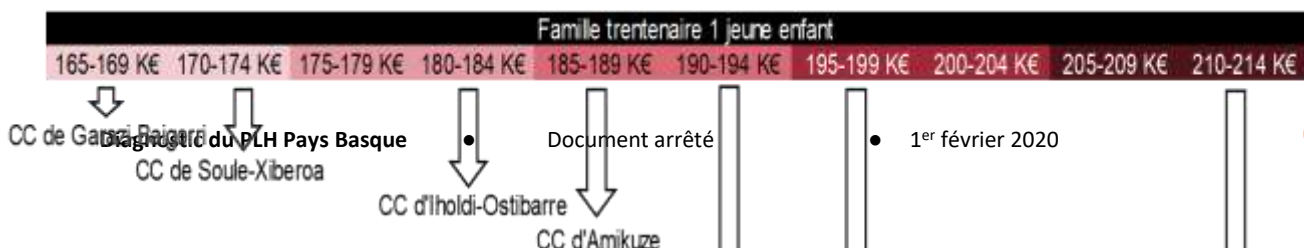
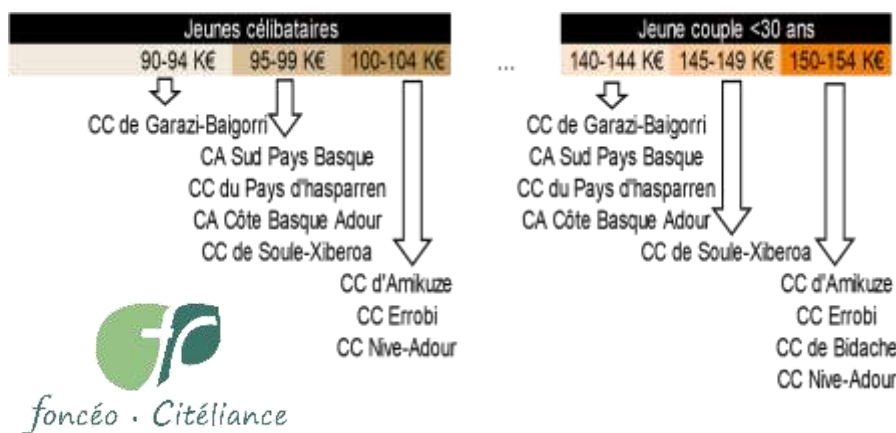
Le lien logement habitants, profils types selon le choix du statut d'occupation, traitement Foncéo-Citéliance des données Insee 2015



Note de lecture : Le nouveau locataire type a moins de 30 ans, il vit seul, en couple ou en colocation, le plus souvent une seule personne travaille au sein du ménage avec un emploi d'ouvrier, de profession intermédiaire ou d'employé dans le tertiaire, le technique, le commerce ou les cafés, hôtels, restaurants

5.3 De jeunes familles plus sensibles aux variations de prix que les autres profils jeunes ...

Le budget logement des jeunes ménages, traitement Foncéo-Citéliance des données filosofi 2015



Note de lecture : les jeunes célibataires qui vivent dans le secteur Garazi Baigorri disposent d'un budget de 90 à 95 K€ pour acquérir leur logement tandis que ceux vivant dans les secteurs Sud Pays Basque, Hasparren... ont un budget un peu plus élevé entre 95 et 99 K€ et ceux d'Errobi, Nive Adour peuvent consacrer jusqu'à 104 K€.



Jeune célibataire < 30 ans

94 K€ - 103 K€ PKI
3 050 € /m² pki



Jeune couple < 30 ans

141 K€ - 154 K€ PKI
2 980 € /m² pki



Famille trentenaire 1 jeune enfant

168 K€ - 211 K€ PKI
2 720 € /m² pki

Les capacités budgétaires des jeunes ménages les orientent le plus souvent vers les logements anciens avant de pouvoir prétendre au neuf. En effet, l'analyse de leur budget logement révèle une solvabilité comprise entre 2700 et 3050 €/ m² (parking inclus - solvabilité médiane), avec un écart de prix/ m² sensible entre les célibataires et les familles qui expliquent les mouvements de report de ces dernières vers la périphérie du centre et le rétro-littoral.

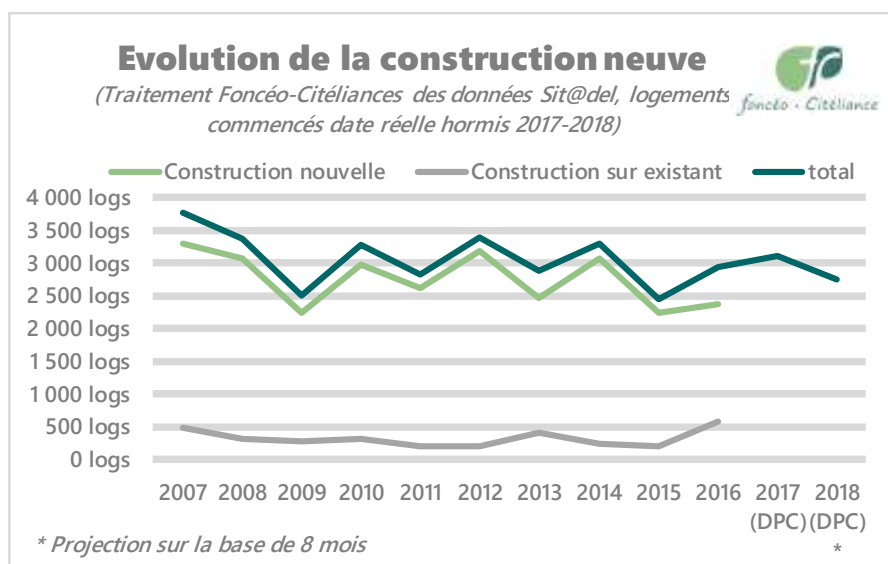
Les différences de capacités financières sont particulièrement marquées entre les jeunes familles des pôles urbains et celles du Pays Basque Intérieur. A titre d'exemple, les jeunes couples trentenaires avec 1 enfant disposent d'environ 167 000€ pour acheter un logement contre 212 000€ pour les mêmes ménages en Nive-Adour.

5.4 S'insérer dans un marché concurrentiel soumis à des besoins énormes que la construction neuve peine à couvrir

Dans un territoire en forte croissance démographique, la question de la construction neuve se pose dans un rapport détonnant : construire 3000 logements par an (moyenne Sit@del des logements commencés, date réelle pour 2010-2016, date de prise en compte pour 2017) pour accueillir 2780 habitants par an (Insee 2010-2015). Non seulement le marché n'a pas renoué avec le niveau d'activité ante crise (au-delà de 3.500 logements commencés) mais une partie importante de cet effort est amorti par la croissance de la résidence secondaire et de la vacance dans les territoires littoraux mais aussi dans le centre et sa périphérie.

Le principal constat concernant la construction neuve est celui d'un marché qui manque de régularité, comme le sont souvent les marchés soumis à une demande exogène, où toute hausse d'activité (3300 logements au maximum) est immédiatement équilibrée par un ralentissement. 2015 a marqué un point bas de même niveau qu'en 2009, définissant une cyclicité de 6 ans. S'achemine-t-on vers un nouveau cycle avec des pics d'activité écrêtés mais plus durables (cf 2016-2017) ? Et des points bas plus creusés ?

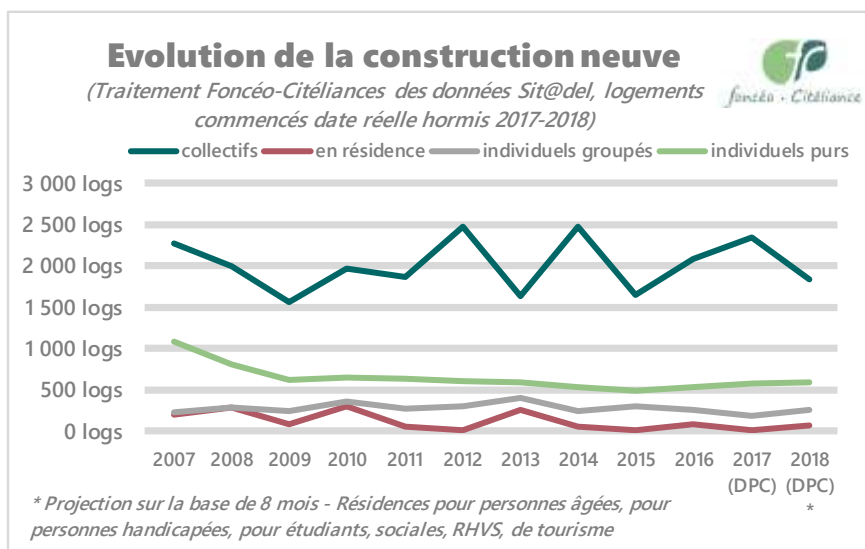
La construction neuve



5.5 Hyperpolarisation de la construction et orientation de plus en plus exclusive vers le collectif vont de paire

Près de 70% de la construction porte sur le segment collectif et cette part est en croissance. La résidence s'efface du paysage. La construction individuelle pure s'est fortement contractée, désormais entre 500 et 600 logements maximum. Elle tend désormais à représenter moins d'un logement sur 5. Ces logements n'ont pas été remplacés par une production individuelle plus dense. Si la construction de logements individuels groupés s'est régulièrement appréciée jusqu'en 2013, elle n'a pas compensé la réduction de l'individuel pur et accuse depuis lors, une tendance à la baisse (se situant autour de 20% de la construction).

Evolution de la construction par formes urbaines

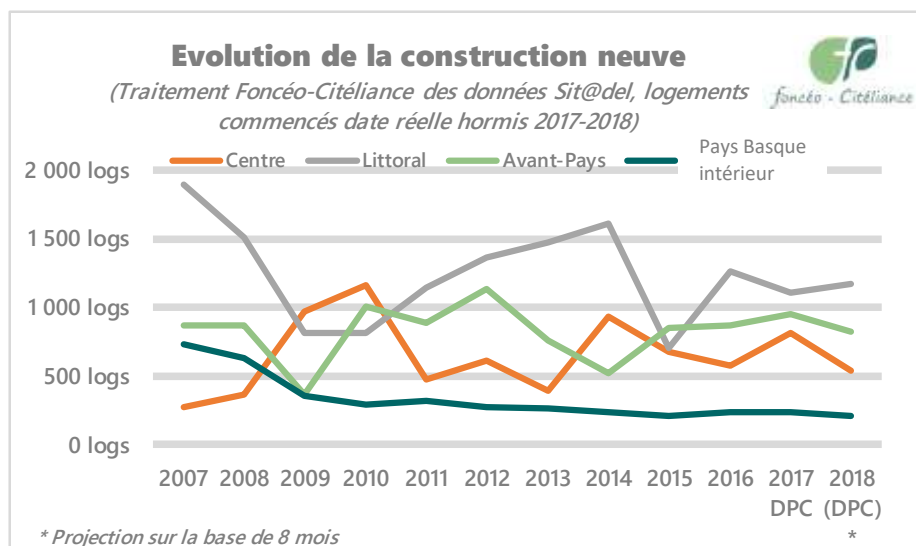


Cette tendance pose la question de l'acceptation de la demande qui s'exprime dans le Pays Basque Intérieur pour des offres densifiées. Elle pose également la question du développement des territoires retro-littoraux qui ne pourront solidement se développer et avec constance sur un mode tout collectif.

Redisons-le, la question des formes urbaines et des modes de production pose la question du Pays Basque Intérieur qui disparaît des radars (Bientôt moins de 200 logements annuels ?).

Le graphique ci-dessous montre aussi que les marchés du rétro-littoral peuvent être le lieu de construction d'un socle de marché et d'une constance, parmi lesquels des territoires stratégiques à définir et à développer : Ustaritz ? Saint-Pée sur Nivelle ? Voire Hasparren ?

La construction annuelle par grands territoires





PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

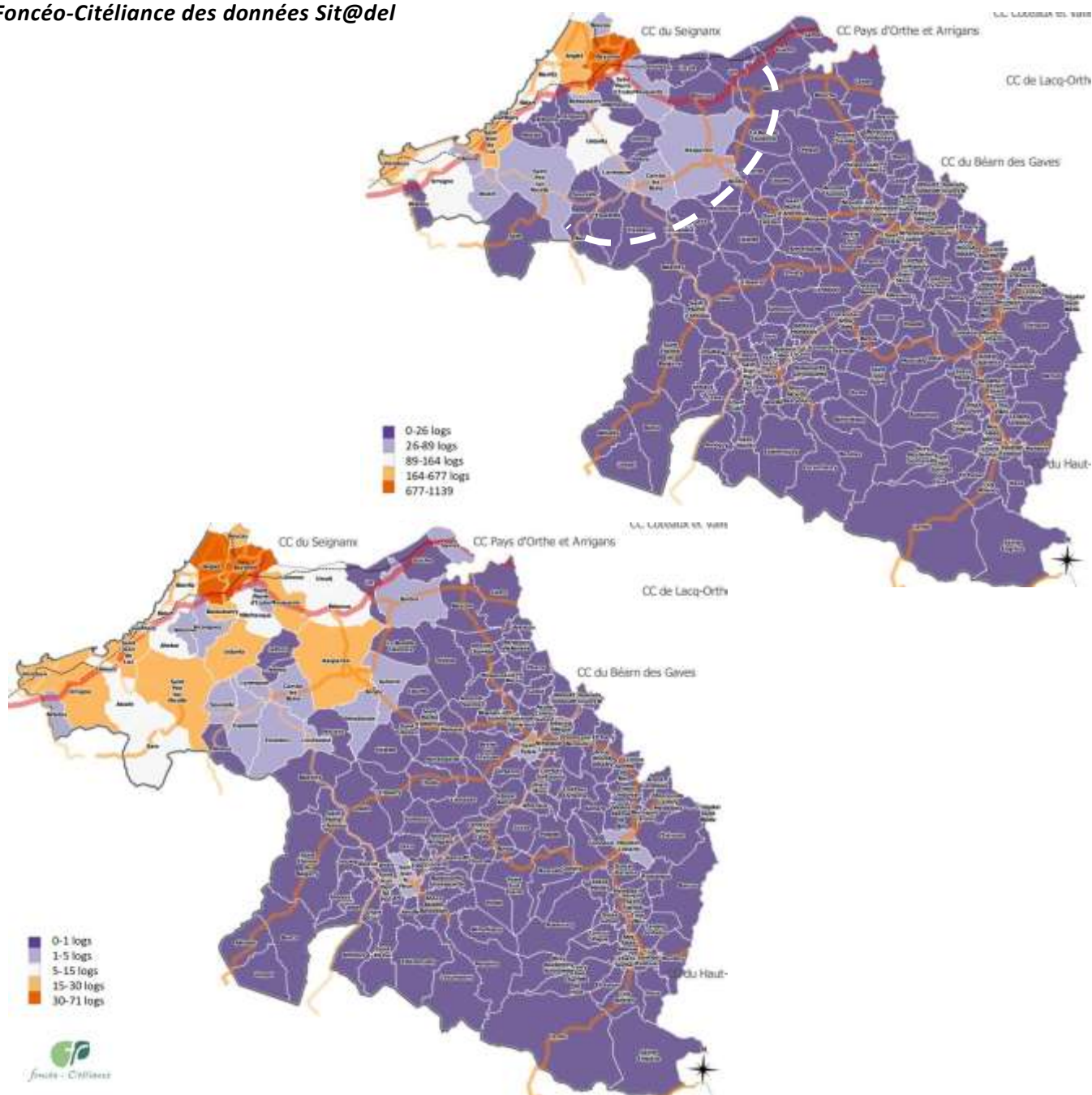
Bizilekuen
tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

Même si l'effet est peu perceptible tant le centre (Anglet, Bayonne) répond à de nombreux flux de demande, il existe un mouvement de report du littoral vers le centre, à commencer par Anglet, généré par le différentiel de prix... Par ailleurs, lorsque l'activité est haute dans le littoral, elle est généralement basse dans le centre et vice-versa.

Concernant le littoral, il reste le 1^{er} secteur de construction (près de 40% sur 2010-2017) devant le Centre (23%).

Figure 8 : la construction annuelle en collectif à gauche et en individuel groupé à droite, traitement Foncéo-Citéliance des données Sit@del

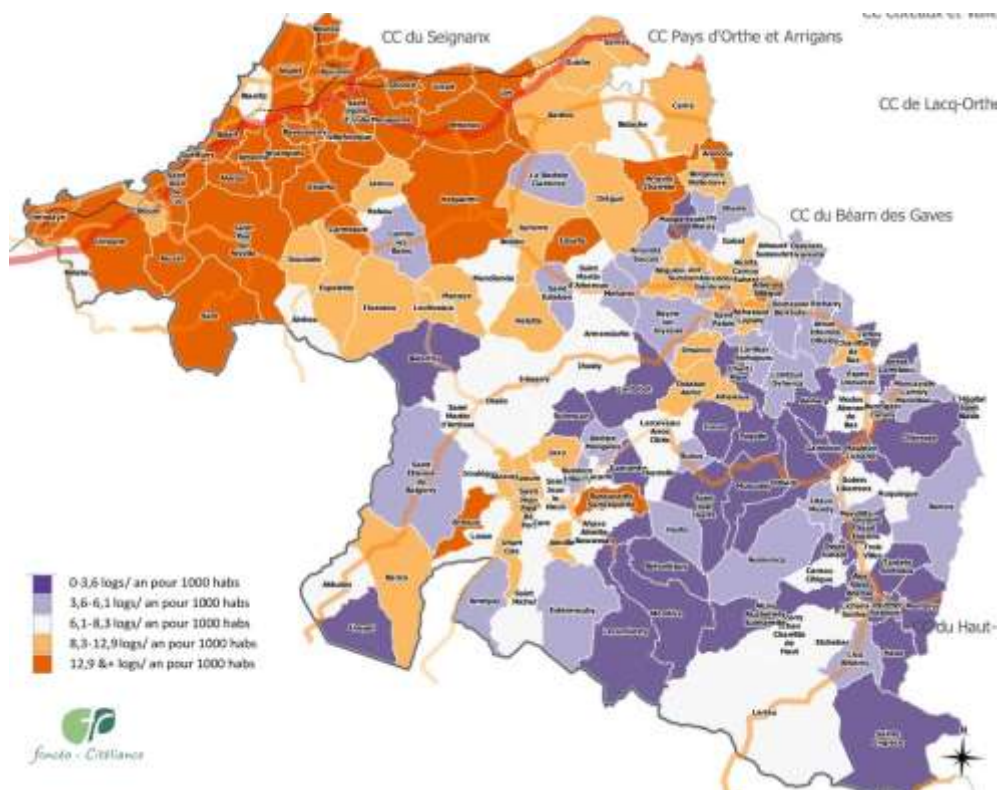


Note de lecture : Les territoires marqués par un aplat violet foncé construisent au maximum 26 logements collectifs par an (à gauche) et 1 logement groupé par an (à droite)

La question du Pays Basque Intérieur n'est pas seulement celle de petits volumes en lien avec une structure rurale. Le rapport entre la construction neuve et le poids démographique des territoires (figure 9) montre qu'il est également question d'un plus faible dynamisme. En gommant la question de la taille des communes,

il montre une franche démarcation Ouest – Est : à l’ouest les marchés du Pays basque intérieur sous influence dynamique de Bayonne et du littoral et à l’Est un Pays Basque Intérieur borné par un axe Bidarray – Ilharre. Cette situation va de pair avec la décroissance démographique de nombreuses communes du Pays Basque Intérieur.

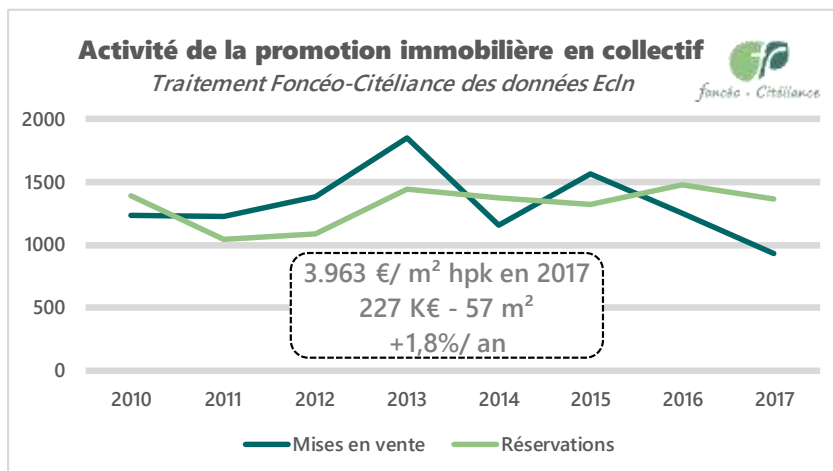
Construction neuve pour 1000 habitants, traitement Foncéo-Citéliance des données Sit@del 2010-2017



Note de lecture : Les territoires marqués par un aplat orange foncé construisent plus de 12,9 logements par pour 1000 habitants

5.6 Dynamique de la promotion immobilière, la place du locatif et du rétro-littoral en question

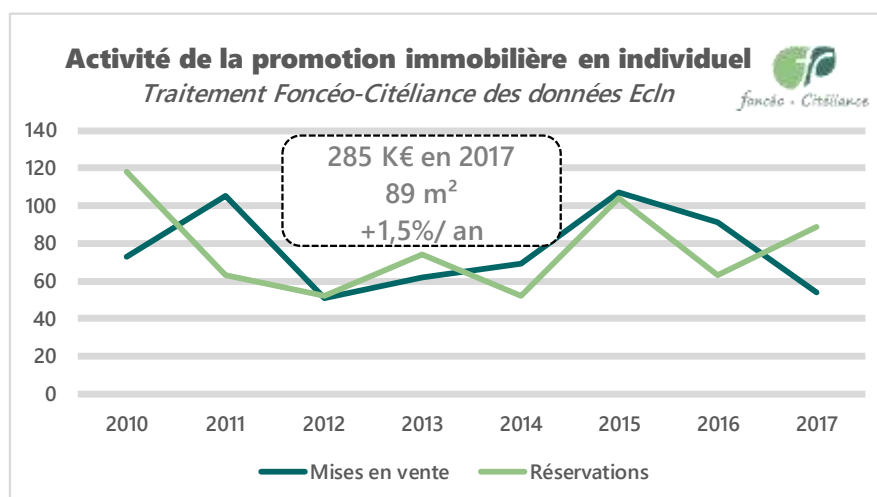
Activité de la promotion immobilière en collectif



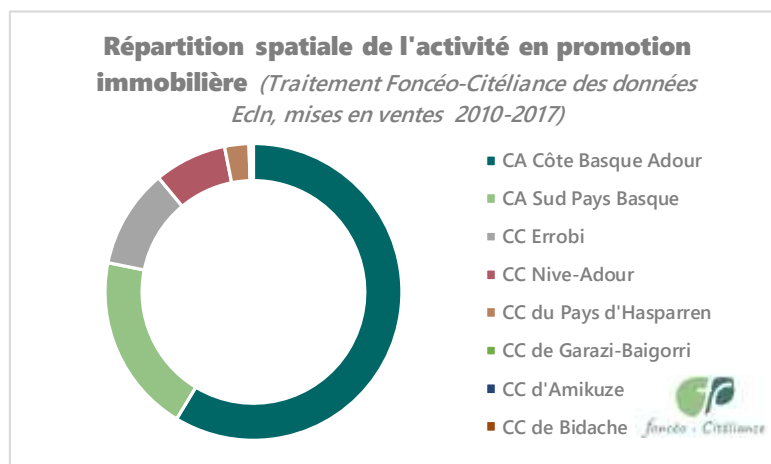
Une activité largement orientée vers le collectif. La promotion immobilière représente plus de 4 logements construits sur 10. Cette activité se développe quasi exclusivement en collectif (à 95%, base = mises en vente).

Un moindre renouvellement de l'offre qui favorise la hausse des prix et chahute la place des investisseurs. Les réservations de logements collectifs oscillent globalement entre 1300 et 1400 réservations. Depuis 2013 qui a représenté un point haut de l'offre, les mises en vente tendent à se tasser si bien qu'elles ont atteint en 2017 un point bas jamais constaté. Baisse de l'offre et vivacité de la demande favorisent un renchérissement rapide des prix. Au dire des acteurs du territoire, cette dynamique semble par ailleurs s'accompagner d'un retrait des investisseurs dans un marché où la tension locative est importante, posant la question du développement de produits locatifs intermédiaires.

Activité de la promotion immobilière en individuel



La maison en promotion, une activité à la marge. L'activité de la promotion en maisons est relativement volatile entre 50 et 100 maisons vendues par an. Le budget moyen pour une maison en promotion s'établit à 260 K€ mais selon la spécificité des programmes les ventes peuvent selon les années s'apprécier autour de 290 K€.

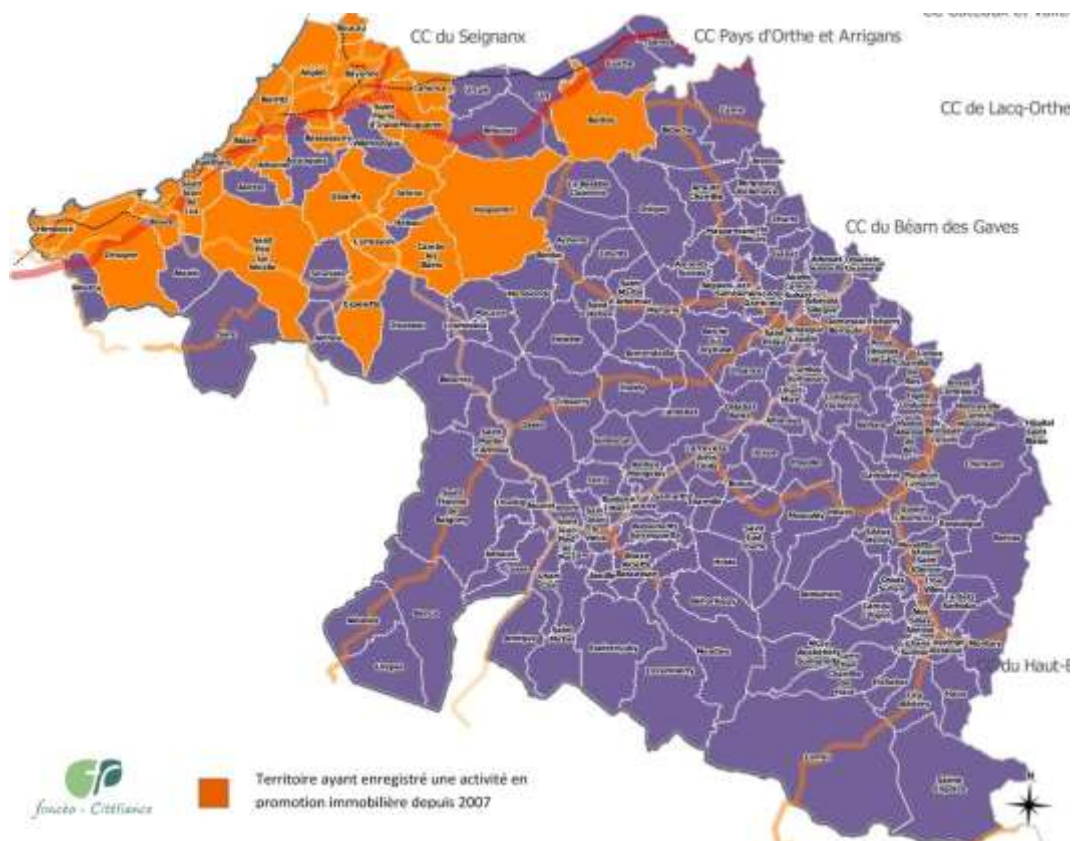


Une géographie ciblée

La promotion immobilière est une activité localisée qui s'adresse à des secteurs bien définis. Ainsi le secteur Côte Basque Adour concentre près de 60% de cette activité, à commencer par le centre, Bayonne (un tiers de l'activité) et Anglet (près d'un cinquième de l'activité).

Vient ensuite le littoral Sud Pays Basque mais on notera aussi l'activité de Saint-Pée sur Nivelle. Au-delà de ces 2 territoires, l'activité se déploie sur les polarités ouest de l'avant-Pays : Ustaritz, Saint-Pierre-d'Irube et Mouguerre, sous la double influence du centre et du littoral ou Hasparren et Cambo-les-Bains, territoires de grands report et postes avancés du Pays Basque Intérieur.

Spatialisation de l'activité en promotion immobilière par commune, exploitation des données ECLN et Oiso

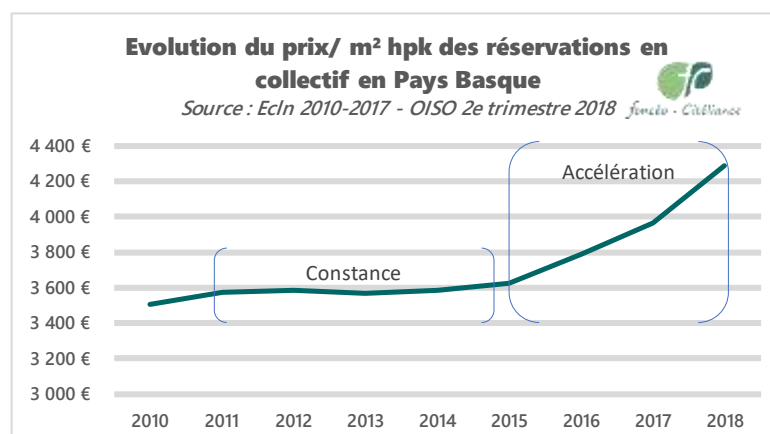




L'observation de l'activité de la promotion immobilière permet de distinguer les territoires où la promotion immobilière se développe spontanément (centre et littoral + Ustaritz et Saint-Pierre-d'Irube) et ceux où elle apparaît plus épisodiquement (polarités retro-littorales : Saint-Pée sur Nivelle, Bassussary, Hasparren, Cambo les Bains, Espelette, Jaxtou, Laressore et périphérie de Bayonne : Lahonce et Mouguerre), nécessitant un accompagnement des collectivités pour se développer avec plus de régularité. Ainsi, au cours du 2^e semestre 2018, seules une vingtaine de localisations témoignaient d'une activité en promotion immobilière, celles-là même dont le marché ancien est actif.

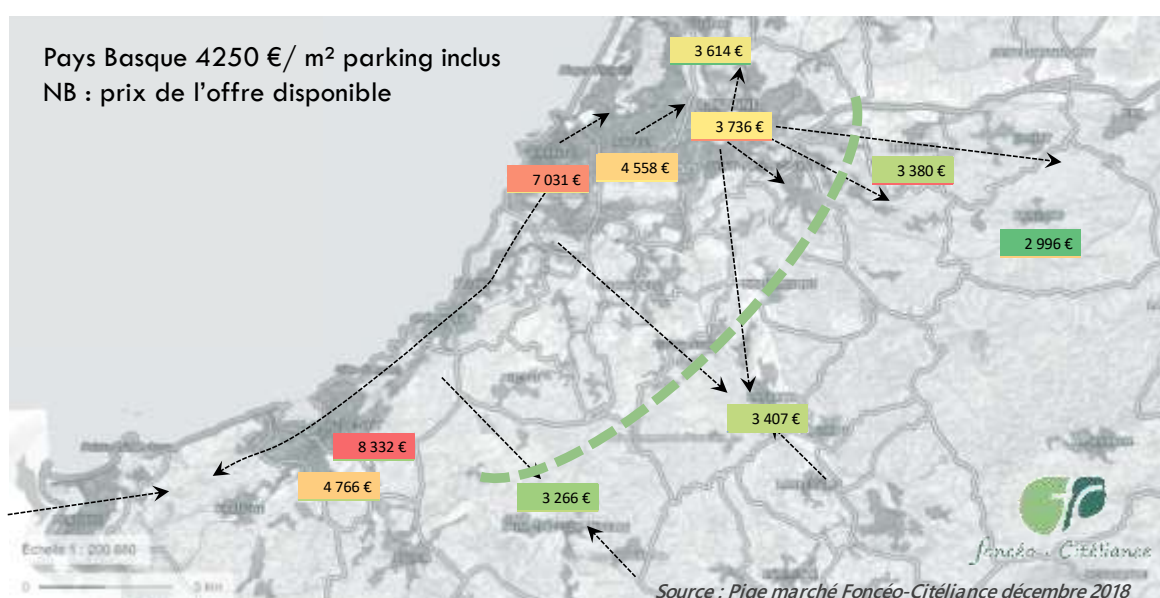
5.7 Une hausse des prix des logements neufs qui entraîne le marché ancien

Les prix du logement collectif neuf (réservations)



Un renchérissement accéléré des prix du neuf. Le renchérissement des prix a été particulièrement marqué en 2017. Si l'activité était restée 5 années durant relativement cohérente aux revenus du territoire (autour de 3.500 €/ m² de 2010 à 2015), elle a désormais dépassé la barre des 4.000 €/ m². En un temps extrêmement court, 10% des ménages locaux ont ainsi été désolabilisés. Outre le fait que la promotion immobilière s'adresse désormais à moins de 30% des ménages, c'est la rapidité des évolutions qui pose question.

Spatialisation des prix du logement collectif neuf (offre disponible)





Le littoral dicte les valeurs hautes de marché et détermine à rebours l'espace prix du centre et de l'avant Pays

L'observation des prix du neuf confirme la hiérarchie territoriale entrevue : les territoires littoraux occupent le haut de la fourchette, Saint-Jean-de-Luz, Biarritz et Anglet en tête, avec des prix démarrant tout juste sous la barre de 4.000 €/ m² pki à Hendaye et s'appréciant au-delà des 7.000 voire 8.000 €/ m² pki à Biarritz et Saint-Jean de Luz.

Vient ensuite le centre dont la valeur moyenne à 3.700 €/ m² pki masque des écarts de prix importants entre les offres d'entrée de gamme qui démarrent à 3.000 €/ m² pki (parmi lesquelles les offres en tva minorée en périmètre QPV) et les meilleures adresses valorisées au-delà des 4.500 €/ m² pki, en recouvrement des valeurs rencontrées à Anglet, avec des reports importants depuis ce secteur vers Bayonne.

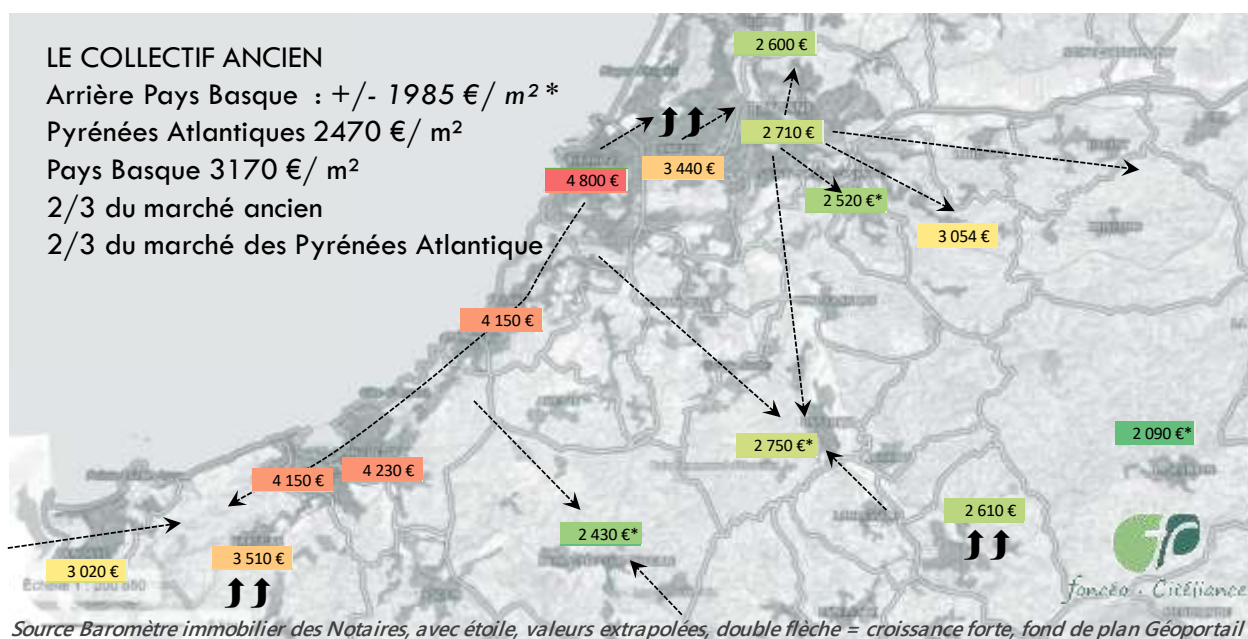
Les polarités d'avant pays et la périphérie du centre proposent de leur côté des valeurs globalement comprises entre 3.200 et 3.400 €/ m² pki (Cambo-les-Bains, Saint-Pierre-d'Irube, Boucau, Ustaritz, Larressore, Lahonce, Briscous et Saint Pée sur Nivelle...). Le développement de ces territoires dont les valeurs collent au mieux à la solvabilité médiane des ménages (3.050 €/ m²) constitue un enjeu fort de la politique de l'habitat.

Entraînement des prix du marché ancien de l'avant-pays

Le marché ancien enregistre 2630 ventes de maisons et d'appartements (Sur une année glissante d'avril 17 à juin 18). Le marché de la promotion représente ainsi un tiers de l'activité de transactions résidentielles avec un impact fort sur la valorisation/ dévalorisation du marché de l'ancien.

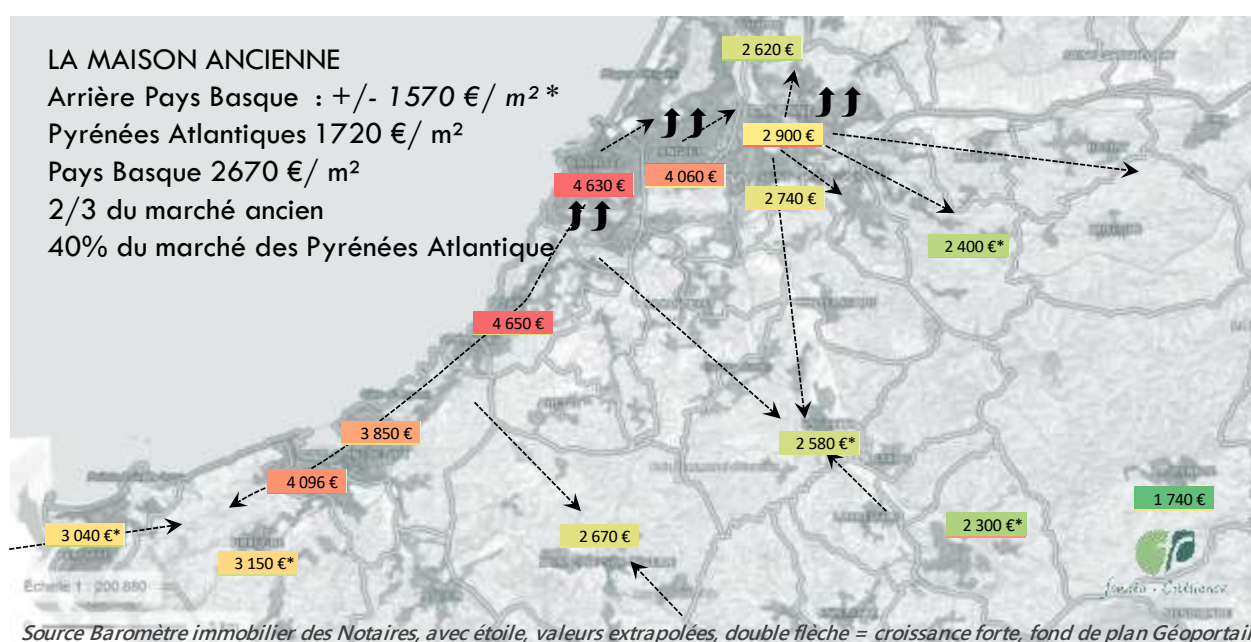
La géographie des prix de l'ancien est très contrastée. Si le prix de vente médian d'un appartement s'établit en Pays Basque bien au-dessus de celui des Pyrénées Atlantique (3170 € contre 2470 €), les prix dans le Pays Basque Intérieur sont complètement décrochés de ceux de l'avant-Pays : on peut les évaluer à moins de 1990 €/ m².

La carte des prix du collectif traduit la polarisation de la demande exogène (française et étrangère) par les territoires littoraux, avec des valeurs tractées par Biarritz (4.800 €/ m²) et une revalorisation rapide des espaces littoraux plus accessibles (Urrugne, Anglet). Hendaye représente ainsi le dernier espace d'accessibilité au littoral (3.020 €/ m²) néanmoins soumis à une forte pression de la demande Espagnole. A distance de ces valeurs se développent celles du centre, soumis à la pression des reports littoraux et de la demande exogène, puis celles des polarités de l'avant-pays (Ustaritz, Boucau, Saint-Pierre d'Irube entre 2500 et 2.750 €/ m²), à vocation endogène ou touristique (Cambo les Bains). Il résulte globalement de cette géographie, une pression sur les territoires d'accessibilité financière dont restent néanmoins à l'écart les franges de l'avant-pays : les polarités les plus excentrées comme Saint-Pée sur Nivelle et Hasparren ferment la marche.



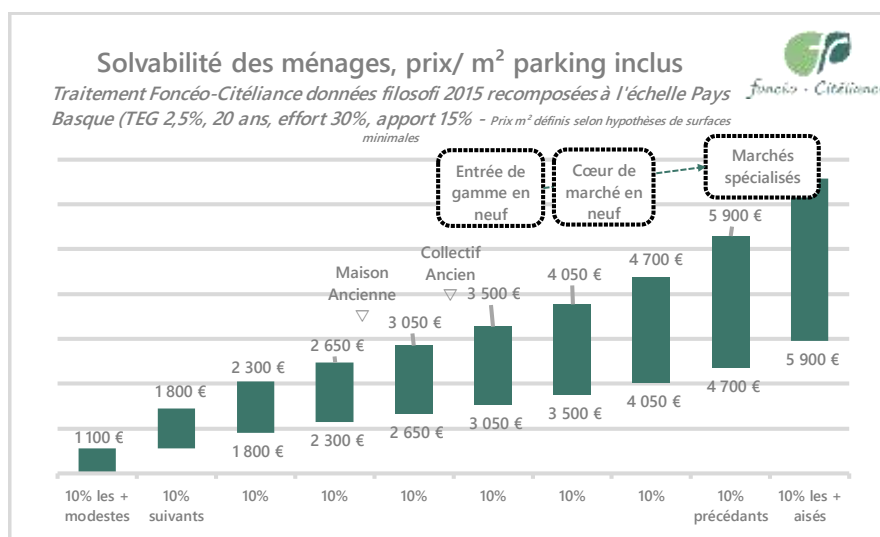
Un tiers de l'activité en ancien concerne la maison et deux tiers le collectif. Le Pays Basque représente ainsi les deux tiers de la vente d'appartements des Pyrénées Atlantique et 40% de la vente de maisons du département.

La **géographie prix des maisons anciennes** est relativement proche de celle du collectif avec des nuances néanmoins sensibles qui traduisent la pression de la demande pavillonnaire au nord du territoire. 1^{ère} Observation : le prix m² des maisons à Bayonne est plus élevé que celui des appartements, situation peu courante qui caractérise également Saint-Pierre d'Irube, et il s'apprécie rapidement. 2^e Observation, Anglet remonte sensiblement dans le classement quand on considère le prix des maisons plutôt que celui des appartements, une situation qui tient à sa proximité avec le centre. De la même manière, un territoire comme Saint-Pée sur Nivelle regagne sensiblement en attractivité tandis que Cambo-les-Bains qui capte une demande exogène et touristique descend dans le classement. Hormis au sein du littoral, les maisons constituent ainsi une offre destinée aux ménages locaux.



5.8 Travailler des valeurs en cohérence avec la solvabilité des ménages locaux

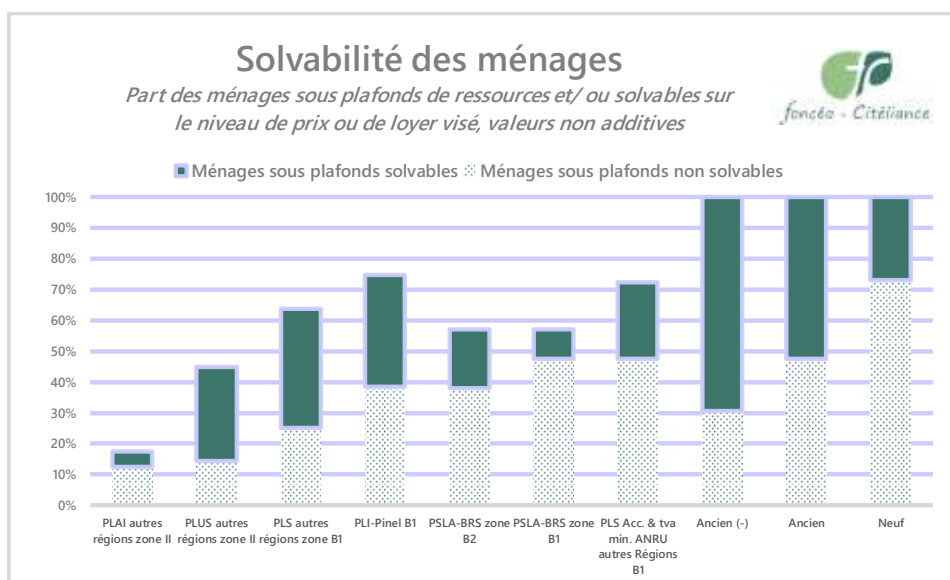
Solvabilité logement des ménages du Pays Basque en accession (en €/ m² pki)



Note de lecture : Les 10% de ménages les plus modestes peuvent au maximum consacrer 1100 €/ m² pour l'achat d'un logement, les 10% suivants au maximum 1800 €/ m² tandis que les 10% les plus aisés peuvent consacrer plus de 5.900 €/ m² pour l'achat de leur logement dans les conditions financières spécifiées

Pour un fonctionnement fluide, le marché neuf du Pays Basque ne devrait pas excéder 4050 €/ m² pki, permettant de solvabiliser près du tiers des ménages. Or les ventes en collectif ont dépassé en 2018 la barre des 4200 €/ m² pki, tractées par l'activité littorale et ce dans un mouvement d'appréciation très rapide. Même si le positionnement prix de l'offre ancienne apparaît cohérent à la solvabilité des ménages, dans un territoire en croissance démographique, où l'activité de la promotion immobilière tend à se contracter, ce marché est irrésistiblement entraîné par la hausse des valeurs en neuf.

Solvabilité logement des ménages sur Pays Basque sur les différents segments d'offre



Note de lecture : près de 60 % des ménages sont sous plafonds de ressources PSLA (tels que définis pour les zones B1 et B2) mais nous pouvons évaluer à 19% (vert foncé) la part des ménages réellement solvables sur les prix plafond de la zone B2 (2600 €/ m² TTC) et à 10% (vert foncé) la part des ménages réellement solvables sur les prix plafond de la zone B1 (2980 €/ m² TTC) : ainsi près de 40 à 50% des ménages sont sous plafonds de ressources sans être solvables (pointillés verts).

Le graphique ci-avant rapproche le budget (loyer, prix d'achat) que les ménages sont en capacité de consacrer à leur logement et les valeurs proposées par l'offre. Il ne tient pas compte de l'impact des aides au logement. Nous pouvons en retirer une série de constats.

Tout d'abord nous observons que plus de 10% des ménages ne sont solvables sur aucune des valeurs proposées en neuf, ce qui pose la question du maintien et de l'amélioration du parc social ancien. Ensuite nous voyons qu'il existe des recouvrements en offres PLUS et PLS, permettant d'imaginer des flexibilités entre les deux segments. Nous observons que le PLS permet sous certaines conditions de développement, d'offrir une alternative locative aux ménages qui ne peuvent accéder en ancien que sur une offre d'entrée de gamme (plus excentrée et / ou énergivore). De la même manière, dans les zones les plus tendues apparaît aussi un espace pour le développement du PLI.

En zone B2, l'alternative viendrait plutôt du PSLA. En zone B1, le potentiel de clientèle PSLA est plus restreint, appelant un développement ciblé sur des localisations adaptées. A contrario, il existe un potentiel réel de clientèles pour la TVA minorée qui permet d'élargir significativement la fourchette de prix de l'offre neuve et resolvabiliser un pan important des ménages.



PLH
Pays
Basque

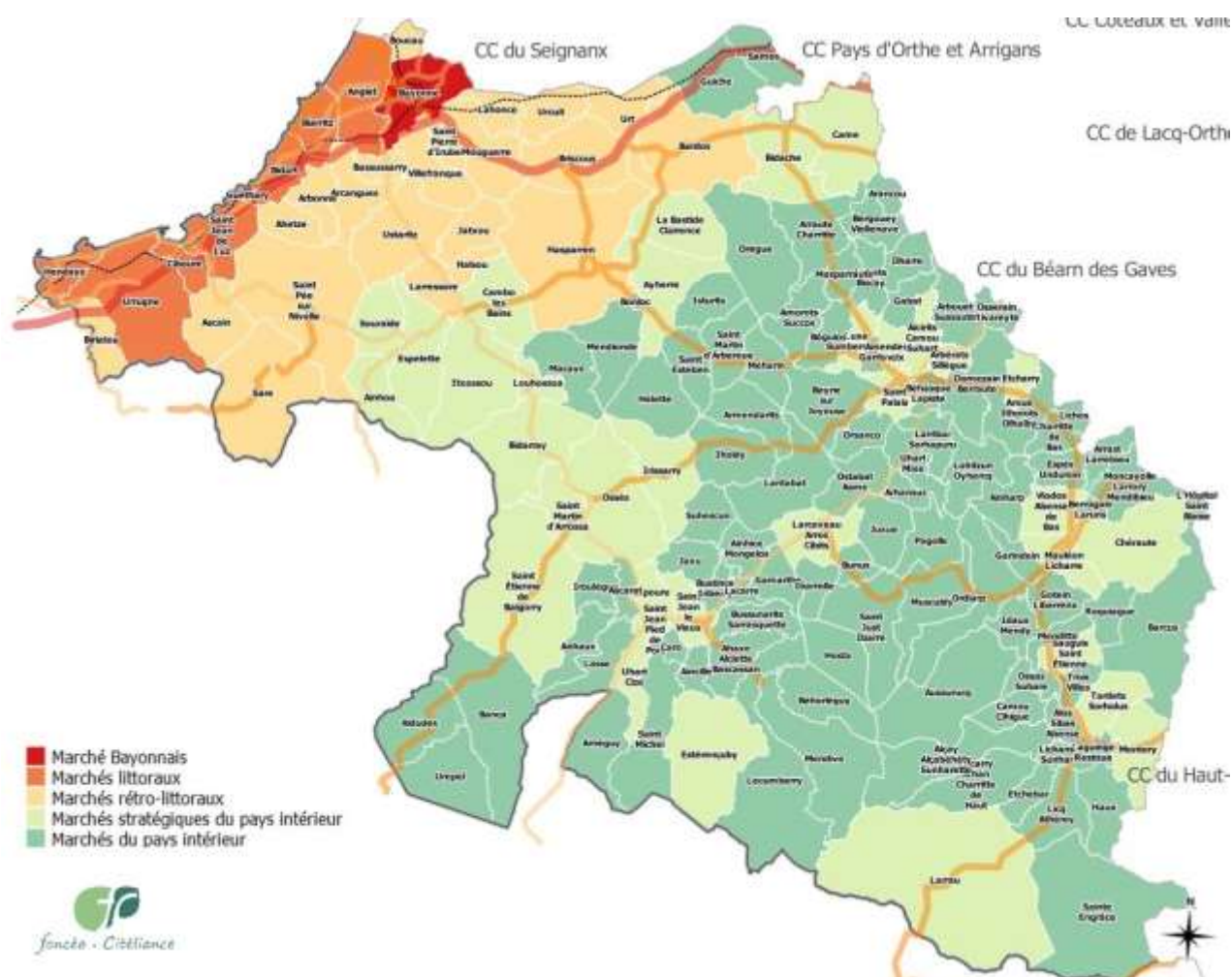
Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

5.9 Spatialisation des problématiques des marchés

Synthèse des enjeux de marché



Marchés littoraux. Ils concentrent près de la moitié de l'emploi, de sa croissance et de l'activité de la promotion immobilière. La demande exogène y est forte en résidence principale comme secondaire, induisant des prix élevés et une tension forte du marché du logement avec des parcours résidentiels bloqués dont témoignent les durées longues de résidence en locatif libre comme social. La croissance de la vacance y est très sensible questionnant l'adaptation du parc.

- **ENJEUX :** Ces marchés doivent être suffisamment alimentés afin que la demande exogène qui ne les caractérise ne se reporte pas dans le reste de l'avant-pays au risque d'une concurrence avec les clientèles locales et d'un renchérissement des valeurs. Ces marchés doivent faire l'objet d'une réflexion sur le développement de tous types d'offres locatives sociales comme intermédiaires, y compris en mixité de programmes touristiques.

Marché Bayonnais. Même phénomène de concentration, un point d'entrée majeur dans le territoire, une demande exogène bien présente mais orientée vers la résidence principale. Un rôle clef dans le parcours des jeunes ménages.

- **ENJEUX :** Ce marché représente un enjeu fort sur le développement d'une offre en accession aidée en PSLA mais surtout en tva minorée. Il recèle également des enjeux fort en matière de développement locatif notamment social.

Marchés rétro-littoraux. Ces territoires très dynamiques accueillent la demande de report en provenance du littoral et du centre et une partie significative de la croissance de l'emploi, ce sont des territoires bien équipés. L'activité de la promotion immobilière y est plus ou moins régulière et importante. Les prix demeurent relativement accessibles, dans un rapport qui dépend de la proximité au centre et de l'accessibilité au littoral.

- **ENJEUX :** Ces territoires forment les marchés de demain appelant une anticipation (foncière et de projection urbaine) de la part des collectivités. Les enjeux d'accession y sont importants. L'offre ne doit pas seulement s'envisager en collectif mais aussi sous des formes alternatives, intermédiaire urbain et maisons groupées.

Marchés du Pays Basque intérieur. Ils se caractérisent par des prix bas, une faible dynamique démographique et de la construction et sont peu équipés. Ils fonctionnent en articulation avec les marchés stratégiques du Pays Basque intérieur dont ils captent la demande familiale.

- **ENJEUX :** Ces territoires présentent un enjeu fort de réhabilitation de leur parc et nécessitent de doser avec justesse les espaces ouverts au développement.

Marchés stratégiques du Pays Basque intérieur. Les prix y sont relativement faibles mais néanmoins plus appréciés que dans le reste du Pays Basque intérieur. Dans ces territoires, la construction manque de dynamisme et l'activité de la promotion est quasi inexistante. On distingue les polarités locales bien équipées qui ont un rôle à jouer à l'échelle de leur bassin de vie dans l'accueil des jeunes et des seniors mais aussi en direction des familles (collège) et les polarités touristiques moins bien équipées mais qui se distinguent par l'existence d'un outil d'accueil touristique (lits chauds).

- **ENJEUX :** Il s'agit de dynamiser la construction au sein de ces territoires pour en maintenir la vitalité et le niveau d'équipements et/ ou d'accueil touristique. Cela passe par une action volontariste des collectivités pour renouveler les centralités de ces territoires où seule peut s'envisager une diversification, parallèlement à des opérations d'extension plus classiques sur la base de développements pavillonnaires (polarités locales) ou des actions de développement touristiques (polarités touristiques).



5.10 Synthèse sur les marchés immobiliers et enjeux

Ce qu'il faut retenir :

- ➔ Avec les trentenaires, les jeunes représentent la moitié du marché.
- ➔ Le locatif libre est le segment sur lequel se fonde la vitalité mais aussi le brassage interne du territoire en ce qu'il constitue la première étape du parcours résidentiel des jeunes. Ces besoins locatifs se cristallisent sur le littoral et le centre.
- ➔ Pour la famille, cible n°1 de l'accession, le tropisme vers la maison reste fort posant la question de la suite du parcours des jeunes devenus trentenaires. D'autant que ces familles sont plus sensibles que les autres profils jeunes aux variations de prix. Leur besoin les porte vers l'avant Pays et des localisations ciblées du Pays Basque Intérieur dont l'éloignement limite les reports.
- ➔ Se pose la question de l'insertion de ces profils dans le marché avec une construction neuve irrégulière et fortement concurrentielle, le double effet résidence secondaire et demande « unipersonnelle » aboutissant à l'équilibre 1 logement = moins d'un habitant !
- ➔ D'autant dans un contexte de spécialisation de la construction en général et de la promotion immobilière en particulier, en termes de territoires, de formes urbaines et de prix
- ➔ Un marché immobilier de l'accession libre en neuf fortement désolvabilisant. Sans intervention publique, il tend à exclure une part grandissante des populations locales, notamment celles aux besoins spécifiques : primo accédants, jeunes actifs, personnes âgées, jeunes travailleurs, saisonniers, personnes en situation de handicap, ...
- ➔ Une tension immobilière du neuf qui accentue la pression sur l'existant mais également sur l'offre locative, tant privée que publique.

Les enjeux :

- ➔ Répondre aux besoins résidentiels majeurs des jeunes et trentenaires, un enjeu clef de la politique de l'habitat.
- ➔ Développer une offre locative et des formes urbaines diversifiées, clefs de réponse aux besoins des jeunes et trentenaires.
- ➔ Redonner une place dans la dynamique du territoire au Pays Basque Intérieur, affirmer et organiser la place de l'avant-pays.
- ➔ Détendre les prix en alimentant suffisamment le marché, en évitant que la demande exogène ne se reporte vers l'avant-pays.
- ➔ Enjeu de développement d'offres locatives au sein de la frange littorale et d'offres en accession au bon prix dans l'avant-pays.

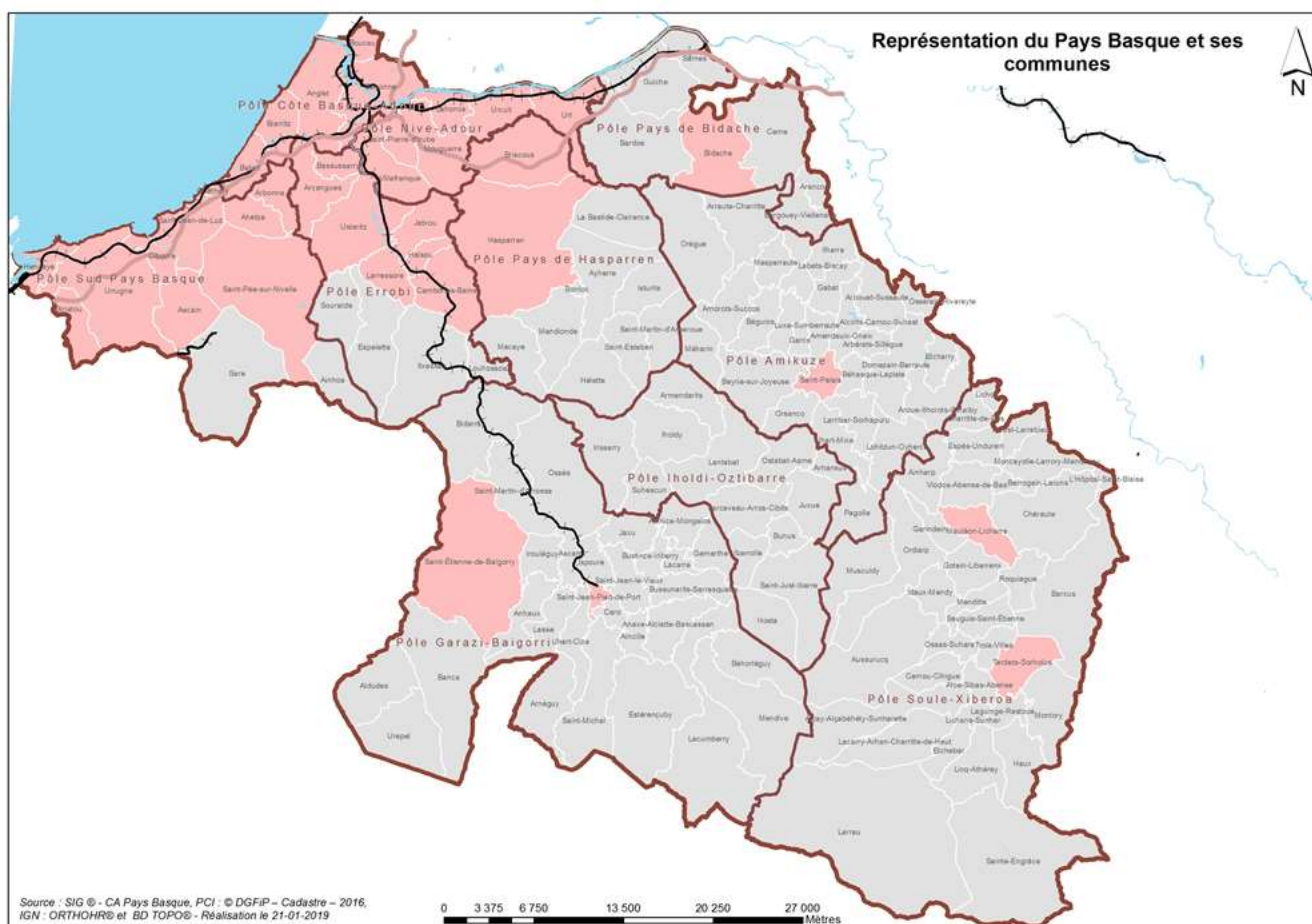


VI. Des potentialités foncières et des pratiques qui s'inscrivent dans un changement de paradigme

6.1 Préambule méthodologique

La constitution du diagnostic foncier s'est appuyée sur :

- Les rencontres individuelles réalisées avec les 35 communes retenues par le Pays Basque pour chacun des 3 grands espaces que sont le littoral, le retro littoral et le Pays Basque Intérieur (communes identifiées en rose sur la carte ci-dessous). Ces Communes ont été identifiées comme représentatives de la diversité des enjeux et problématiques de l'habitat et du foncier. Ces rencontres ont permis à l'appui de cartes d'échanger sur les projets potentiels à venir, à court, moyen et long terme, ainsi que les potentialités foncières complémentaires en diffus qui pourraient s'inscrire dans la temporalité du futur PLH.



- Les rencontres en pôles de territoire (10 pôles délimités en bordeaux sur la carte ci-dessus) qui ont permis d'atteindre l'ensemble des 158 Communes et de compléter les potentiels en projets déjà constitués. Suite à ces rencontres en pôles, des Communes complémentaires à nos rencontres en bilatéral nous ont transmis les projets et potentialités identifiés par leurs soins permettant d'enrichir la base du volet foncier du PLH et ainsi couvrir les potentialités de près de 90 communes au final.

À travers cette démarche d'association et de concertation tout au long de l'élaboration du PLH, l'objectif était de pouvoir disposer in fine, de la vision la plus globale possible des projets potentiels en habitat sur le grand

territoire, susceptibles de s'inscrire dans la temporalité du futur PLH, et de leurs emprises foncières, ainsi que d'une estimation des mutations potentielles à venir situées dans le diffus.

6.2 La constitution d'une base foncière, support du futur volet foncier du PLH

6.2.1 La construction d'une base de données sous SIG en 3 étapes

Une méthode en 3 étapes, adaptée au territoire :

1ère étape : constitution des 1^{ers} traitements et supports sous SIG

Prise en compte des « zonages » des POS et PLU en vigueur mais également des éléments d'orientation (OAP) et de grands projets (ZAC, ...)

Identification des espaces prioritaires d'action des collectivités, à partir des outils mobilisés (ER pour logements, servitudes de mixités sociales - SMS) mais également des périmètres définis (PAPAG, ...) et des conventions avec l'EPF ;

Prise en compte des contraintes et des risques identifiés en matière de glissements de terrain et d'inondabilité / ruissellement (PPRI), des périmètres de protection du patrimoine « urbain » (AVAP, ZPPAUP, bâti classé, ...) et « naturel » (ZNIEFF, Natura 2000, espace de biodiversité, zones humides, ...), de la Loi Montagne.

Les cartes supports – 1ers traitements



Objectif : Identifier l'ensemble des gisements fonciers, en zones U et AU/NA, encore disponibles ou partiellement bâtis (y compris les potentialités de redécoupage parcellaire).

2ème étape : confrontation des résultats avec la réalité de terrain

- Visite de l'ensemble des communes, des espaces et gisements pré-identifiés ;
- Validation, ajout ou suppression de certaines potentialités foncières au regard du terrain.

Objectif : « consolider » et qualifier les potentiels fonciers pré-identifiés avant de rencontrer les communes.

Les cartes « terrains »



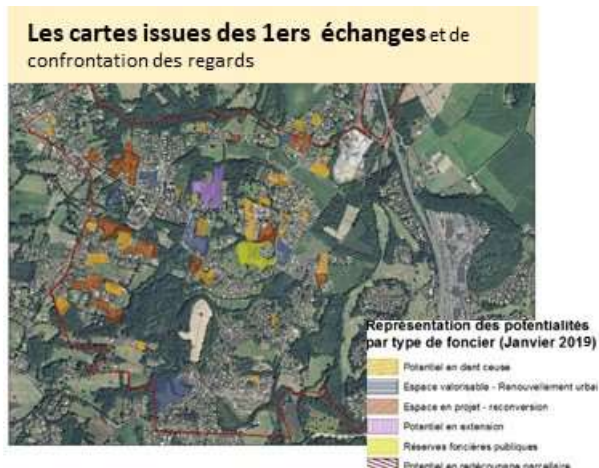
3ème étape : rencontres avec les 35 communes des zones B1 et B2 ainsi que les chefs-lieux de canton des zones C pour la réalisation des entretiens individuels - Échange sur les gisements et potentialités pré-identifiés et relevés ;

- Échange sur les intentions supposées des propriétaires, la volonté de la commune concernant la mise en marché de ces fonciers et le développement de projets ;
- Discussion sur le document d'urbanisme et ses outils, les objectifs de mixité sociale.

Échanges et compléments avec les autres communes lors des rencontres en pôles

Objectif : consolider et valider les gisements fonciers potentiels avec le regard des communes, intégrer les possibilités de faisabilité et de mise en œuvre pour la période du PLH.

L'échange avec les communes n'a pas consisté dans l'établissement d'une « liste de courses » mais dans la confrontation des regards et le croisement des potentialités relevées.



En mettant en exergue une réelle expertise quant à l'identification des fonciers potentiels et à l'évaluation des sorties opérationnelles (en lien avec les marchés, les risques de mutabilité du tissu pavillonnaire, ...), les échanges ont été constructifs et ont permis à certaines communes de revoir leurs approches et orientations.

6.2.2 L'inscription d'une qualification complète des gisements potentiels y compris dans les espaces déjà bâtis

La base de données constituée sur les potentialités foncières tient compte :

- De la situation (zonage, règles, ...) et de l'état d'avancement des documents d'urbanisme en cours de révision / modification ;
- Des réflexions et orientations de projets à court, moyen et long terme ;
- Des risques, difficultés et des points de blocages identifiés ;
- Des éléments d'occupation, d'usage, de destination et d'état constitués lors du relevé terrain.



Ainsi, la base de données foncières, constituée pour le volet foncier du PLH, intègre des gisements fonciers potentiels de type « terrains nus pour la construction de logements neufs » mais également de type « renouvellement urbain », constitués de « bâtis anciens délaissés et mutables » et de « friches », pouvant potentiellement accueillir de nouveaux projets de constructions.

A ce titre, lors des rencontres avec les communes, certains sites ont été évoqués plus particulièrement, tels que des demeures anciennes représentant un enjeu patrimonial, d'anciens équipements ou des bâtis liés à d'anciennes activités agricoles en proximité de cœur de bourg.

Les échanges avec les communes ont souligné la prise de conscience de l'importance du potentiel (« résiduel ») demeurant au sein des quartiers pavillonnaires, sous forme de dents creuses ou de possibles « redécoupages parcellaires ». Ils ont également porté sur l'identification d'espaces valorisables par la mutation de bâtis anciens le long des principaux axes de desserte mais également en frange des bourgs.



Ainsi, l'approche foncière induite par la démarche PLH, a alimenté la réflexion des communes sur les possibilités et les modes de faire permettant à terme, le développement d'opérations au sein des espaces centraux anciens mais également en franges des tissus pavillonnaires et sur la nécessité d'une anticipation par la maîtrise de ces espaces.

6.2.3 Une qualification confortée par l'application d'une typologie foncière intégrant des éléments de capacités et de temporalité

→ La typologie foncière retenue

Code	Libellé
1	Potentiel diffus (Dents creuses)
2	Potentiel en renouvellement urbain (Espaces re-valorisables)
3	Potentiel en réflexion (En reconversion)
4	Potentiel en extension encadrée (OAP, ZAC, ...)
5	Potentiel en réserves foncières publiques
6	Potentiel en redécoupage parcellaire

L'ensemble des potentialités foncières relevées a été qualifié dans la base SIG, selon une typologie foncière qui permet de répondre à 4 objectifs :

1. Mieux caractériser le type de fonciers dont se compose le territoire

Par exemple, définir des objectifs de « renouvellement urbain » implique de mesurer en amont la réalité de ce potentiel.

De même, il importe de distinguer les potentialités inscrites en « dents creuses » dans les zones urbanisées et celles découlant d'une future « urbanisation future » (à aménager et à viabiliser).

2. Mieux caractériser les potentialités foncières d'un point de vue opérationnel

Par exemple, la mise en œuvre d'une opération en « dent creuse » au sein d'une zone urbanisée ne nécessite pas le même type d'outil et d'effort qu'une opération au sein d'une grande zone d'urbanisation future, nécessitant des aménagements conséquents. De même, une potentialité inscrite en plein cœur de bourg et étendue sur plus de 3.000 m² révèle une opérationnalité plus facile et économiquement plus intéressante qu'une parcelle excentrée de moins de 1.000 m².

3. Anticiper sur les logiques à venir

Notamment sur les possibilités de redécoupage parcellaire induites par l'évolution des pratiques et des marchés (réduction des tailles de terrains à bâtir)



4. Mesurer les « réserves foncières » constituées par les collectivités, leur anticipation des besoins fonciers (habitat mais également économie et équipement) à venir

Parmi ces potentialités foncières, ont été intégrés les fonciers portés par l'EPFL du Pays Basque. De même, les fonciers maîtrisés par l'Agglomération et les communes ont été instruits dans la base foncière du PLH.

➔ Les éléments complémentaires pris en compte

L'approche des potentialités foncières et leur qualification, ne peut être détachée des questions de marchés et des pratiques en matière de production de logements neufs. En effet, les contextes de marchés peuvent influencer :

- le rythme des mutations foncières au sein d'un territoire, lorsqu'il est sous pression (par exemple concernant les terrains à bâtir disponibles) ;
- la faisabilité d'opérations de revalorisation foncière, par l'évolution des prix de vente escomptés en neufs, par l'apport d'investisseurs et d'acquéreurs extérieurs au territoire dynamisant le marché.

Par ailleurs, la présence d'une diversité d'acteurs (promoteur, aménageur, constructeur, bailleur, ...) souligne l'attrait d'un territoire pour le développement de nouveaux logements en accession à la propriété, et/ou à la location mais également la diversité des types de programmes envisageables.

L'analyse des programmes immobiliers récents et en cours et leur complexité, témoignent de la capacité des acteurs immobiliers à porter des volumes de logements plus ou moins importants et à les commercialiser sur des temps plus ou moins courts ou longs.

Les pratiques et les modes de faire usités apportent également un éclairage sur les temporalités réalistes pour les projets et les articulations nécessaires entre acteurs privés et publics.

6.3 Les 1ers enseignements issus de la constitution de la base du volet foncier du futur PLH

6.3.1 Des possibilités significatives en dents creuses et en redécoupages parcellaires, mais dont la culture / structure foncière en limitait jusqu'à présent les mutations réelles

L'importance de la conservation et du maintien de la propriété au sein des familles est ancrée dans la culture basque. Elle fait partie de l'histoire à travers les modes de transmission inter-génération, un élément fort dans l'identité des habitants, des familles.

Ce lien sacré attaché à la terre et au foncier explique combien il était parfois difficile d'accéder à un terrain à bâtir hors du lien familial.





Aujourd'hui, les mentalités évoluent et les pratiques également. Peut-être par l'arrivée de nouvelles populations, en lien avec les migrations résidentielles et démographiques fortes sur le territoire, il n'est plus rare d'observer le détachement d'un lot sur une parcelle ancienne déjà bâtie d'une demeure ou l'établissement de quelques lots à proximité d'un corps de bâtiments ancien

Ce phénomène de détachement et de redécoupage parcellaire s'observe plus singulièrement sur le littoral et le rétro-littoral. Sur ces secteurs, les tensions en prix et la diminution de l'offre en individuel neuf amène un nombre grandissant de propriétaires à céder, détacher un à plusieurs lots, au regard de l'attrait et de l'appât du gain important qu'ils représentent. Cette production diffuse par les propriétaires particuliers devraient représenter une part non négligeable dans la production à venir de fonciers.

6.3.2 Des possibilités de réalisation de petits lotissements, à l'initiative de propriétaire privé ou de commune, animent encore le territoire

Nos visites terrain et les rencontres avec les communes ont permis d'identifier l'engagement de petits lotissements, à l'initiative soit de propriétaires privés, en lien ou non avec un professionnel, soit de communes. Ces lotissements s'inscrivent soit sur des terrains attenants à d'anciennes propriétés privées, d'origine agricole ou autres, soit sur des terrains de maîtrise publique.



Pour les lotissements d'initiative communale, l'objectif est bien souvent de maintenir ou d'apporter des possibilités de constructions individuelles au sein de quartiers périphériques et résidentiels, à des prix « contenus et abordables » à destination des jeunes familles et jeunes couples. Il s'agit de poursuivre l'arrivée de familles avec enfants, de permettre aux jeunes de la commune, de construire leur maison.

Il est apparu que cet attachement à l'accès à la maison individuelle, à la capacité de construire sa maison pour sa famille, était un élément important chez les jeunes. C'est pourquoi, en dehors du littoral où la rareté foncière ne laisse plus beaucoup de possibilités, si ce n'est à des prix très élevés, dans le rétro-littoral et le début du Pays Basque Intérieur, on observe un attachement fort à la propriété individuelle et une difficulté à s'orienter parfois vers d'autres types de logements (le collectif par exemple).

6.3.3 Des tensions, pressions en prix, qui amènent désormais certains propriétaires à vendre leur bien, y compris dans une perspective de démolition, chose jusqu'à présent difficilement pensable

Les visites terrain ont permis d'observer que certains quartiers résidentiels des communes littorales, se composaient de parcelles bâties de plus ou moins grande taille. Au regard des nouvelles possibilités de

constructions (et de l'évolution du contexte normatif résultant des lois Alur et suivantes), elles laissent entrevoir des potentialités de redécoupage parcellaire, voire d'inscription d'immeubles en lieu et place d'une maison.

De l'accueil de maisons supplémentaires, participant à la densification des espaces pavillonnaires, ces mutations peuvent se traduire par l'accueil de petits collectifs. Elles peuvent également initier un mouvement de mutation plus important, amenant un projet d'aménagement plus large avec des constructions plus conséquentes.



Le processus de densification qui pourrait s'opérer dans ces espaces résidentiels anciens, périphériques ou proches des cœurs urbains, représente un enjeu pour les habitants de ces territoires. Attachés à la conservation de la qualité paysagère et architecturale de ces quartiers, ils mettent en avant le risque de perte d'identité et d'un basculement rapide vers une dimension trop urbaine. La référence à la Côte d'Azur et à ses excès en matière de construction (« bétonner la côte »), a été bien souvent mise en avant lors des entretiens. *L'un des enjeux du territoire sera de pouvoir anticiper, organiser et peut être capter dans le temps, ces « valorisations foncières » générées par des capacités plus importantes au sein des documents d'urbanisme (Loi Alur) et de les accompagner par des investissements complémentaires en services et équipements.*

6.3.4 Des communes qui souhaitent maintenir le développement de nouveaux projets en aménagement organisé et maîtrisé, favorisant la mixité et associant une action foncière en amont

Au sein du littoral mais également dans le rétro-littoral, de nombreuses communes ont initié des zones d'aménagement organisées permettant le développement de programmes de logements à prix contenus et amenant une diversité et une mixité plus importante du logement. Ces projets d'aménagement organisé, bien souvent d'initiative publique, ont permis de répondre jusqu'à présent au cœur de la demande, en raison de prix contenus et encadrés (grâce à une maîtrise foncière publique anticipée).



Le territoire, avec l'aide de ses partenaires (EPF L et autres), souhaite poursuivre le développement et l'engagement de projets de ce type. Comme les acteurs privés, il fait face à une difficulté croissante d'accès au foncier et au renchérissement des prix du foncier. Ces tensions amènent les opérations à s'inscrire dans des niveaux de prix des logements plus élevés (voire pour certaines opérations privées, très élevés).

Ainsi, les derniers projets d'aménagement organisé ont de plus en plus de mal à maintenir un prix de sortie accessible et admissible pour les jeunes couples et familles du Pays Basque. Lors des rencontres, les professionnels ont souligné l'importance de cette offre en aménagement public organisé et de la poursuite d'une maîtrise foncière publique en amont, pour le maintien de logements à prix abordables et accessibles pour la demande locale (jeune, personnes âgées, couples, ...).

6.3.5 Des projets complexes en centre ancien et en renouvellement urbain qui doivent trouver de nouveaux équilibres



La problématique de reconquête des centres anciens est l'une des plus partagées à l'échelle du grand territoire du Pays Basque. On retrouve cette problématique dans les communes du littoral, du rétro-littoral et du Pays Basque Intérieur. Si la problématique est partagée, les possibilités et les modes de faire sont différents.

Dans les territoires littoraux

Les prix de marché élevés accroissent les capacités d'intervention et permettent désormais d'équilibrer les surcoûts des opérations de renouvellement : en démolition-reconstruction ou en acquisition-amélioration. Cette production participe à rebours aux renchérissements des prix de sortie des logements.



Si les professionnels soulignent l'existence d'une clientèle extérieure en capacité de suivre et d'acheter, il n'en va pas de même pour la clientèle locale. C'est pourquoi, dans ces opérations, il est de plus en plus courant qu'une mixité sociale soit apportée et attendue. De ce fait, les équilibres sont plus fragiles et parfois plus difficiles à atteindre, d'autant s'ils s'inscrivent dans des espaces urbains multifonctions regroupant logements anciens et activités économiques. En effet, sur certains de ces projets, le marché n'est pas suffisant pour absorber les surcoûts liés à la libération des locaux et des logements, les travaux de démolition et de dépollution nécessaires, voire les éventuels accompagnements de relocalisation économique et de relogement des personnes.

Les complexités foncières accrues mettent à mal la péréquation, au sein d'une même opération, entre logement social et logement libre (en accession). Cette compensation par le renchérissement des prix de sortie de l'accession libre, aboutit parfois à des différences de valorisation très importantes entre les deux destinations, pouvant générer ultérieurement des tensions dans la vie de la résidence.

Lors de nos entretiens avec les professionnels, privés comme publics, cette difficulté de la gestion de la mixité dans le montage des opérations, au sein d'un marché foncier tendu, a émergé à plusieurs reprises. Pour certains acteurs, le retour à la constitution d'une opération sociale en maîtrise directe par les bailleurs, avec une gestion séparée (et un foncier dissocié), est parfois préférable à un montage en VEFA amenant une mixité à la cage d'escalier ou au sein d'un même immeuble.

Dans le rétro-littoral

Les conditions de marchés sont également réunies pour la réalisation d'opération en renouvellement urbain et la revalorisation d'espaces centraux anciens. Ces conditions sont parfois meilleures en raison d'un foncier plus accessible en prix et de perspectives de sortie plus adaptées aux capacités des ménages locaux.



Pour autant, ces projets qui bénéficient souvent d'une amélioration des équipements et des espaces publics, sont également sensibles aux choix opérés concernant la mixité et l'articulation des différentes natures (financement) de logements, y compris pour des projets dits « intergénérationnels ».

Les dernières expériences et échanges avec les professionnels et les communes ont souligné la difficulté à bien « doser » la mixité et à limiter les risques de blocages issus d'un déséquilibre entre locataires et propriétaires occupants.



Lors des rencontres avec les communes du Pays Basque Intérieur et au sein des pôles correspondants, la question des centres anciens et de la rénovation des logements anciens est fortement ressortie. Limitées par l'absence de possibilités de constructions nouvelles, confrontées à la vacance, au délaissement et au défaut de volonté de vendre des propriétaires privés, certaines collectivités ont exprimé leur faible marge de manœuvre et leur difficulté à mener dans la durée une action de reconquête de certains ensembles en cœur de ville et ce malgré l'existence d'une demande (de jeunes couples) et de besoins latents.



Leurs difficultés découlent à la fois du manque de moyens nécessaires pour transformer ces logements et de l'absence d'acteurs capables de les accompagner dans ces actions. Le manque de perspectives de marché participe à ces difficultés, n'apportant pas les indicateurs de valorisations escomptées face aux investissements à entreprendre. Il refreine les acteurs à venir malgré l'existence de quelques polarités économiques dynamiques.

Le devenir du patrimoine des centres anciens constitue une inquiétude récurrente eu égard aux fluctuations de l'emploi, à la mutation des activités traditionnelles et industrielles présentes, induisant un risque de disparition de la demande dans le temps long.

Pour autant les communes ont exprimé pour l'essentiel leur préférence pour prioriser le maintien et la valorisation de ce patrimoine de centre bourg plutôt que de développer de nouvelles offres. Elles sont sensibles aux réflexions qui pourraient leur apporter des solutions via la conservation de la maîtrise foncière dans le temps, la constitution de montage en baux (à réhabilitation, emphytéotique, ...). Certaines ont déjà utilisé ce type de montage pour la réalisation de logements sociaux et/ou communaux.

6.3.6 Des tensions de prix qui amènent de nouveaux attraits à des espaces, quartiers anciens sur le littoral et le rétro-littoral en lien avec des projets publics

L'exemple du quartier Saint Esprit, à proximité de la Gare de Bayonne est révélateur des dynamiques de reconquête et de l'attrait renouvelé de quartiers anciens, par la combinaison de l'initiative publique et des effets de marchés.



Source : vue Satellite – Google Map

Fonctionnant dans un esprit village (historiquement détaché de Bayonne), composé d'un habitat ancien et populaire, ce quartier bénéficie de plusieurs initiatives publiques de revalorisation :

requalification des espaces urbains, réaménagement de la rive droite de l'Adour, rénovation urbaine, ...

Présentant des prix encore accessibles en cœur de quartier (à moins de 2.000 €/m²) et qui progressent avec la proximité de l'Adour (désormais plus proche des 3.000 €/m²), il est à nouveau prisé par les jeunes couples et les familles. Dotés d'équipements de loisirs (centre aquatique, piscine, complexe de Tennis, trinquet, cinéma, ...) de commerces et services de proximité, d'un accès routier rapide, et demain d'un pôle multimodal



avec un TCSP, le projet de revalorisation et les mutations engagées depuis 10 ans, laissent entrevoir des perspectives de développement et de valorisation immobilière significatives à terme.



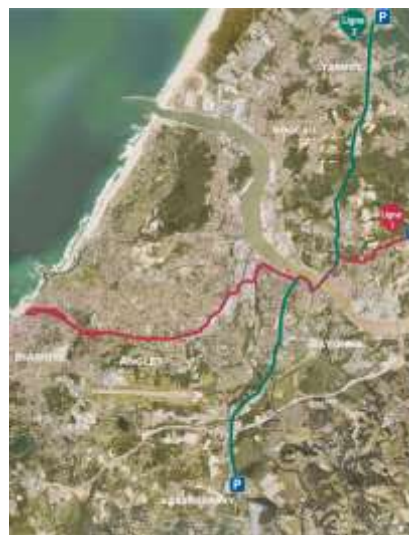
Source : vue Satellite – Google Map

Le travail engagé sur le centre ancien du Bas Boucau est également un bon exemple des dynamiques de reconquête et de l'attrait impulsé par la combinaison de l'initiative publique et des effets de marchés. Constitué de plusieurs îlots (Biremont Nord, Sépard, Casino, ...), la revalorisation du centre ancien du Bas Boucau s'inscrit dans une action publique large et globale, combinant l'action foncière de la commune et de l'EPF L du Pays Basque, avec le soutien de l'Agglomération du Pays Basque.

Cette action combinée va permettre de lancer plusieurs projets d'envergures (représentant plus de 200 logements neufs), en lien avec les acteurs de la construction publique et privée, et ainsi insuffler l'apport d'une offre neuve, diversifiée et mixte, aux dernières normes de confort et de qualité énergétique, au sein du centre ancien du Bas Boucau.

Le projet de développement des 2 lignes de Tram'Bus, mises en service toutes récemment, ont également participé à la restructuration de plusieurs espaces centraux (dont celui d'Anglet) et à la revalorisation de certains boulevards, à travers les actions de réaménagement urbain des espaces publics, places et rues, sur tout le parcours.

On sait combien la réalisation d'un tel équipement couplé à une revalorisation des espaces publics a potentiellement des retombées sur l'attrait et la mutation des terrains et ensembles immobiliers proches (cf. Grenoble et le boulevard Joseph Vallier, Lyon et le Boulevard Berthelot). La presse locale n'a pas hésité à titrer en Février dernier : « Immobilier : les acheteurs parient sur le Tram'bus » (cf. article sur Bayonne dans le Sud Ouest du 2 Février 2019) en prenant l'exemple de la Rue Maubec et de l'attrait retrouvé pour le redéveloppement de projets immobiliers en VEFA sur le long de l'axe.



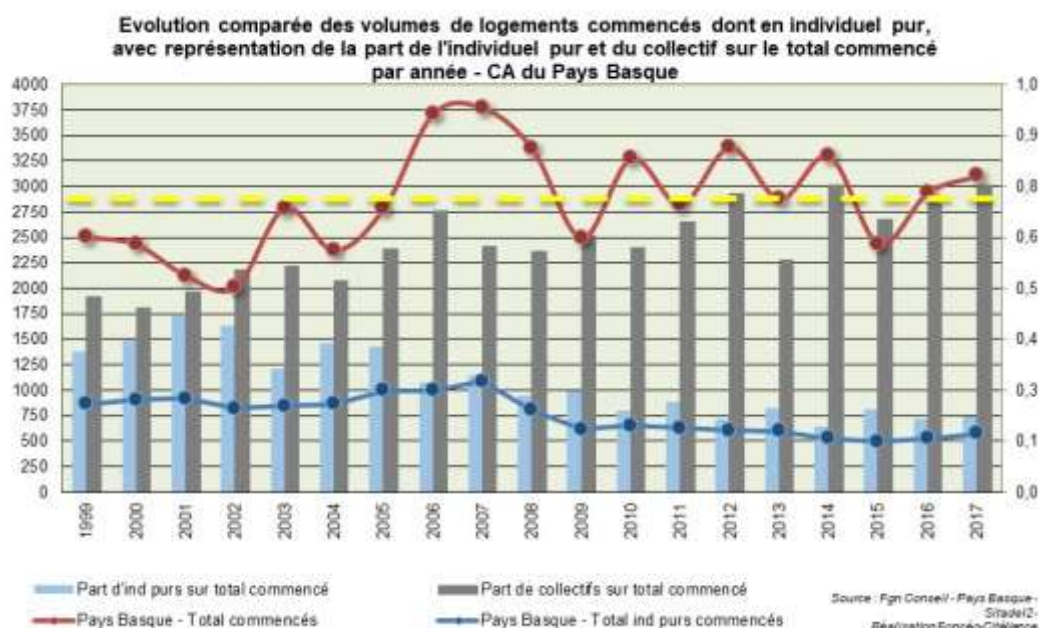
Source : Internet – Site Tram'bus

Ce projet s'appuie sur un mode de transport avec des véhicules 0% émission polluante, amenant une colonne vertébrale moderne et efficiente sur le plus important pôle urbain du territoire (Bayonne, Anglet, Biarritz). Il initie également les bases du futur maillage à venir de l'évolution de l'offre en transport combinée sur le territoire (train, modes doux, parking relais, ...)



6.4 Un format de production foncière et de construction qui se modifie, amenant le territoire à évoluer dans ses pratiques

6.4.1 Structure d'activités de la construction neuve en logement qui se modifie



Le graphique ci-dessus illustre bien les étapes de transformation de la structure de l'activité de la construction neuve en logement durant la période récente (1999-2017).

➔ De 1999 à 2007

- Une stabilité de la construction en individuel pur, autour des 1.000 logements/an,
- Accompagnée d'une montée en charge progressive de la construction de logements collectifs, Aboutissant entre 2005 et 2007 à une part du collectif de plus en plus grande et inversement, à une diminution de la part en individuel pur (de plus de 40% à 30% de l'activité globale).

➔ Avec la crise de 2008, et jusqu'en 2017

- Une baisse progressive de la construction de logements individuels purs, autour des 500 logements/an (soit 2x moins que pendant la période précédente),
- La poursuite de la montée en charge de la construction de logements collectifs, aboutissant à une part de près de 80% de l'activité de constructions neuve.

Cet effacement de la construction de logements individuels purs se retrouve dans :

- Les orientations prises au sein des projets d'aménagement public, plutôt tournées vers le renforcement de programmes plus denses, en intermédiaire et en collectif ;
- La baisse des projets en aménagement organisé de type lotissement et l'offre de plus en plus limitée en lots à bâtir (cf. analyse des terrains ci-après).

La baisse de l'activité « organisée » de construction de logements individuels restreint les possibilités d'accès à ce segment d'habitat, et entraîne des tensions de plus en plus grandes sur les terrains encore libres en diffus ou sur des parcelles déjà bâties et existantes. L'attrait de prix élevés et la rareté de l'offre à bâtir transforment des propriétaires individuels en petits producteurs de foncier, détachant des lots de leur parcelle principale ou créant des redécoupages fonciers sur des parcelles attenantes à leur maison (parfois faisant office de jardins ou d'espaces verts, voire de prairie).



L'inscription de nouvelles règles en matière d'urbanisme en application des dernières lois (disparition du COS et des tailles minimales de parcelle, ...), privilégiant l'optimisation foncière et limitant l'étalement, peut permettre, par détachement d'emprises, le développement de programmes plus denses, collectifs par exemple, au sein d'espaces jusqu'à présent destinés à l'accueil de maisons individuelles.



6.4.2 Une offre en terrains à bâtir qui s'adapte aux nouvelles conditions de marchés, possibilités de constructions via les règles d'urbanisme

Source : base de données constituée de près de 300 références en lots et terrains à bâtir, relevée de Novembre 2018 à Janvier 2019 sur l'ensemble du territoire du Pays Basque

Nous avons établi une base de données de l'offre récemment proposée en terrains et lots à bâtir pour le territoire du Pays Basque. Cette base de données est constituée par les annonces affichées par les professionnels, les gratuits locaux, mais également via les sites internet spécialisés et grands publics portant sur les terrains à la vente, les lotissements et les programmes immobiliers.

- Ressort tout d'abord de cette observation, la **faible présence d'offres issues de lotissements** initiés par des professionnels ou les acteurs publics (moins de 15% de l'ensemble). Le peu d'offres relevées en lotissement initié par des professionnels se retrouve principalement dans le rétro-littoral et la frange avec le Pays Basque Intérieur. On ne relève pas d'offre en lotissement dans le littoral. L'offre recensée présente une moyenne dans le rétro-littoral de 160 à 190 K€ par lot à bâtir, soit l'équivalent de 210-230 €/m², et de 65 à 115 K€ en frange du Pays Basque Intérieur, soit l'équivalent de 70-80 à 120-140 €/m².

Au-delà d'une certaine distance par rapport au littoral, à la limite du rétro-littoral et du début du Pays Basque Intérieur, les prix proposés diminuent très rapidement, passant ainsi de plus de 200 €/m² à moins de 100 €/m² (division par deux du prix/m²).

De plus, on a pu observer sur ce secteur que les tailles des terrains proposés, y compris sur du lotissement, restent encore importantes, avec offres qui dépassent les 1.000 m² et parfois vont jusqu'à 3.000 m². L'évolution globale à la hausse prix/m², rapprochée à des tailles de parcelles qui restent significatives, aboutissent à des budgets parfois « hors marché », en tout cas « hors capacité » des jeunes couples et familles du territoire.



des
des

- Ensuite, nous observons que **les terrains à bâtir** (hors lotissement) **dans le diffus représentent l'essentiel de l'offre actuelle sur le grand territoire.**
- Enfin, il est important de noter que **l'essentiel de l'offre se localise sur le rétro-littoral et sur la frange (début) du Pays Basque intérieur.**

Les terrains proposés sur **le littoral sont plus rares en nombre et présentent les prix/m² les plus élevés du territoire.**



Certains terrains bien placés, proches de la mer peuvent se rapprocher des 900 €/m² pour des terrains à bâtir à destination de maison individuelle (!). La moyenne se situe autour des 600 à 700 €/m² (!) pour des terrains à bâtir dans le diffus (ou issus de redécoupage parcellaire) de 600 à 700 m², soit la mobilisation d'un budget uniquement pour le terrain (avant maison) compris entre 350 et un plus de 400 K€.

Nous avons pu observer la présence d'une offre en petit terrain, de 250 à 500 m², sur le secteur. Selon les professionnels, le segment des petits terrains se développe sur le créneau désormais délaissé par l'offre classique, et apporte des possibilités à nouveaux aux petits budgets (pour le littoral) compris entre 120 et 200 K€.

Dans le rétro-littoral, les terrains à bâtir proposés se positionnent entre les 180 et 250 €/m² selon leur localisation et leur taille.

Globalement, les tailles proposées restent significatives, se présentant entre les 700 et les 1.200 m², pour des budgets compris entre 160 et 250 K€.

L'offre sur des tailles inférieures (autour des 500 m²) reste rare et encore confidentielle. Pour autant, selon les professionnels, cette offre devrait également se développer sur le rétro-littoral, venant compenser la disparition progressive de l'offre traditionnelle de ce secteur sur les budgets de 80 à 150 K€.

En **frange du rétro-littoral** et au début du Pays Basque Intérieur, l'offre relevée est plus conséquente en nombre, et présente les prix les plus attractifs et accessibles. En effet, globalement, les terrains à bâtir proposés se positionnent en moyenne sur des budgets de 50 à 100 K€ soit l'équivalent de 50 à 100 €/m², et malgré des surfaces plutôt importantes comprises entre 1 000 et 3 000 m².

L'offre plus lointaine et présente sur les **cœurs** (polarités intérieures) du **Pays Basque Intérieur** se place plutôt autour des 30 à 50 K€, soit l'équivalent de 20 à 40 €/m² à partir de terrain de très grandes tailles (plus de 2 000 m², et allant parfois jusqu'à 4 000 m²).

L'un des enjeux pour le territoire, surtout au sein du rétro-littoral et dans la frange (début) du Pays Basque Intérieur, est de pouvoir inscrire des opérations d'aménagement organisé et maîtrisé en amont, sur les potentialités foncières (privées) en dents creuses les plus importantes, encore présentes à proximité des cœurs de bourg.

En effet, la pratique du développement d'une offre classique en très grands lots pour la construction de maisons individuelles est encore très présente sur ce secteur. Répondant à une demande locale jusqu'à présent, cette offre est rattrapée par l'évolution des prix/m² et sa conséquence en budget dès lors « hors marché » pour les jeunes couples et familles.

Cette évolution contribue au développement de « productions diffuses par les petits propriétaires » du territoire, issu de redécoupages et détachements parcellaires dans l'existant, plus adaptées en budget en raison de tailles de terrains plus petites, et mieux localisés (dans des secteurs pavillonnaires)..



L'utilisation du permis d'aménager ne vise pas uniquement la réalisation de lotissements pour des constructions individuelles. Cet outil d'aménagement permet également de réaliser des ensembles mixtes, intégrant maison individuelle, bâtisse divisée en 4 à 6 logements et petit collectif (jusqu'à 20 logements).

L'offre en terrains à bâtir identifiée par nos soins ne révèle qu'une partie de la réalité du potentiel foncier du territoire. L'ensemble des propriétaires ne passe pas forcément par les annonces ou les professionnels.

Les potentialités dans le diffus, en dents creuses et en redécoupage, sont encore importantes pour la construction de maisons individuelles dans le rétro-littoral et le début du Pays Basque Intérieur, mais également dans le littoral, sous une autre forme, par les perspectives de revalorisations fortes via les démolitions – reconstructions (remplacement d'une maison par un collectif).

Le territoire doit travailler et mieux anticiper les possibilités d'inscription d'opérations organisées et insérées en greffe de tissus existants, cœur de bourg ou pavillonnaire. Lors de nos visites terrains, et relevés d'offre, nous avons pu identifier des pratiques existantes y compris en rétro-littoral et sur la frange du début du Pays Basque intérieur, par le développement de petites opérations mixtes et intégrées en remplacement d'anciennes maisons ou bâtisses

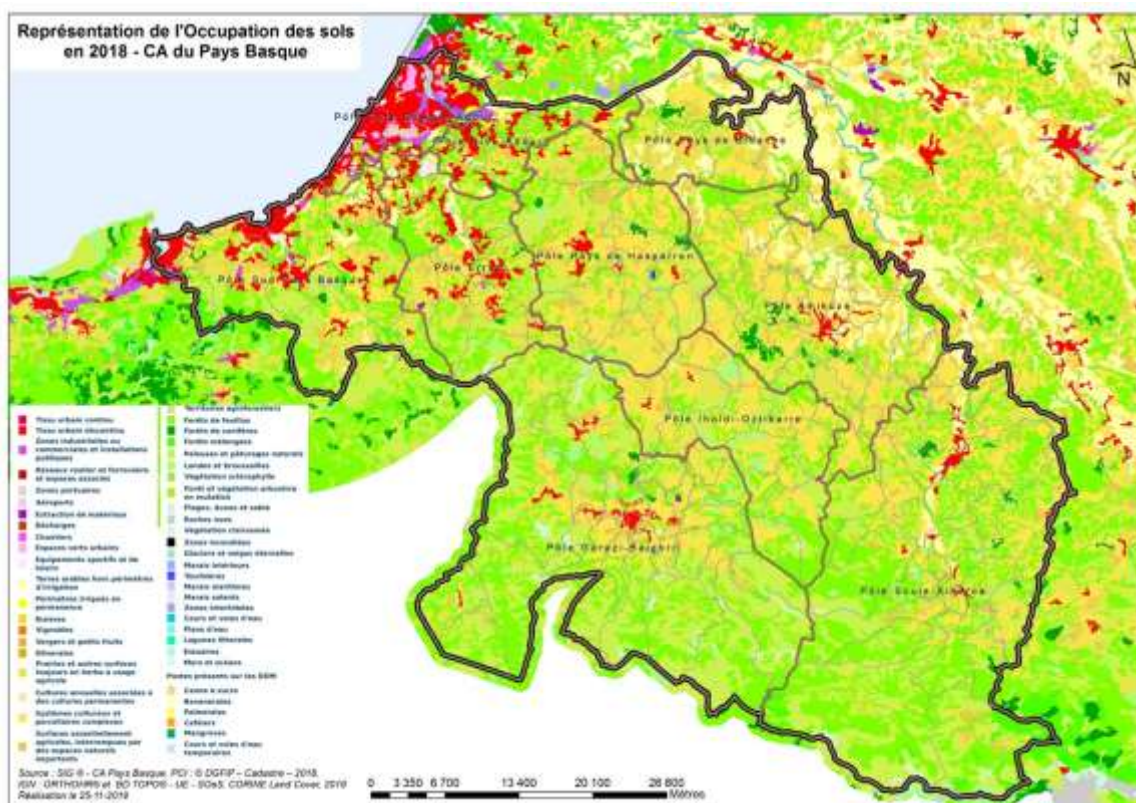


Source : vue Satellite – Google Map

6.4.3 Une consommation foncière globalement à la baisse, confortée par les évolutions récentes de mobilisation foncière et d'aménagement plutôt dans l'existant qu'en extension

Afin d'établir quelques éléments de référence d'évolution de la surface « artificialisée globale dans le tissu urbain » sur le territoire, nous avons mobilisé les données issues du programme européen « CORINE » intitulé « CORINE Land Cover » (CLC) qui porte sur un inventaire biophysique de l'occupation des terres pour l'ensemble des états européens.

Cette donnée est intéressante car elle est produite selon une méthodologie commune, pour garantir la comparabilité et l'homogénéité des informations entre les territoires au sein d'un même pays, entre les pays européens. Son seuil d'interprétation permet d'établir une observation fiable à l'échelle d'un territoire ou d'un ensemble de territoires (pour rappel : la surface de la plus petite unité cartographiée - seuil de description du code d'occupation des sols - est de 25 hectares pour les bases complètes et de 5 hectares pour les bases de changements) mais plus difficilement à l'échelle infra-communale (qui nécessitera la mobiliser d'autres sources de données).



Pour rappel : L'élaboration de cette nomenclature de représentation de l'occupation du sol à partir de la base CORINE Land Cover (CLC) a été conduite en fonction d'objectifs précis :

- permettre la cartographie de l'ensemble du territoire de l'Union Européenne,
- permettre de connaître l'état de l'environnement et ne pas comporter de postes ambigus.

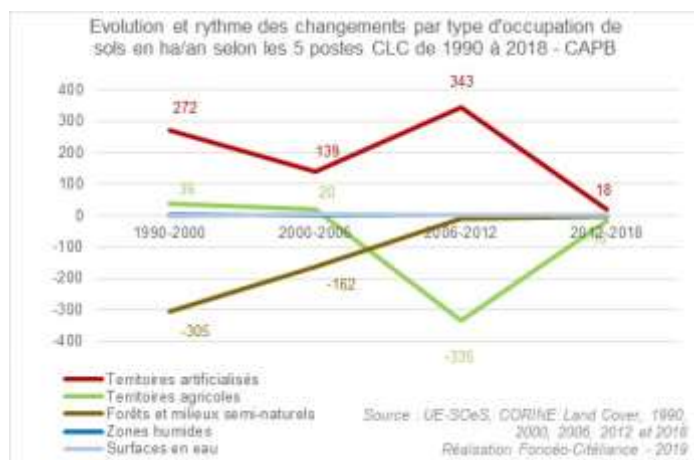
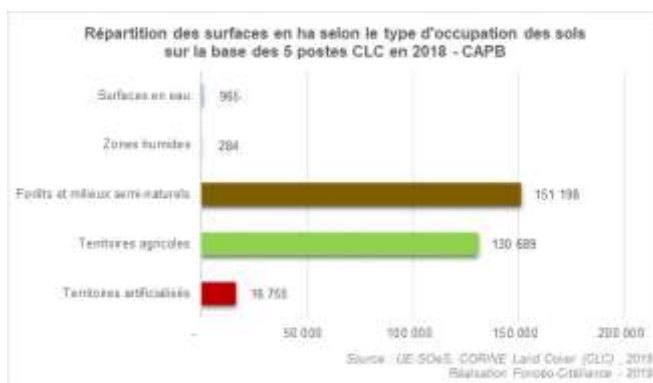
Elle a par conséquent été orientée sur l'occupation biophysique du sol et non sur son utilisation. Elle privilégie donc la nature des objets (forêts, cultures, surfaces en eau, roches affleurantes,...) plutôt que leur fonction socio-économique.

Méthodologie : La base de données CLC repose sur une nomenclature standard hiérarchisée en 3 niveaux, qui comprend 44 postes répartis selon 5 grands types d'occupation du territoire (territoires artificialisés, territoires agricoles, forêts et milieux semi-naturels, zones humides et surfaces en eau).

Nous sommes partis des bases de données CORINE Land Cover constituées en niveau 1 en 5 grands postes pour les approches globales d'occupation des sols et d'évolution de l'artificialisation (tout confondu, au-delà de l'habitat) à l'échelle du grand territoire et de la base de niveau 3 en 44 postes pour les approches plus ciblées (zoomant sur les postes 111 - Tissu urbain continu et 112- Tissu urbain discontinu portant plus particulièrement sur les espaces urbanisés dont sur l'habitat, hors zones industrielles et commerciales, installations publiques, réseaux routiers et ferroviaires, zones portuaires et aéroportuaires).

Sur la base de la nomenclature de 1^{er} niveau de la base CORINE Land Cover (CLC), répartie en 5 postes d'occupation des sols, il ressort que le territoire du Pays Basque, dans son ensemble, se compose pour :

- 44% d'espaces agricoles ;
- 50% de forêts et milieux semi-naturels ;
- Moins de 1% de surfaces en eau et de zones humides ;
- Et de 6% d'espaces artificialisés.



Si l'on compare dans le temps l'évolution de ces 5 postes en surface, il ressort que :

1. le rythme d'artificialisation globale (tout confondu – habitat, économie, infrastructure, ...) avait diminué jusqu'en 2012, passant de 272 ha/an supplémentaire à 139 ha/an supplémentaire, et a connu un bond entre 2006 et 2012 (passant à 343 ha/an) pour finalement s'établir sur la dernière période (2012-2018) à moins de 20 ha/an.

Le questionnement de la base plus détaillée ci-dessous devraient nous permettre de mieux comprendre quel a été le poste qui a le plus contribué à cette évolution

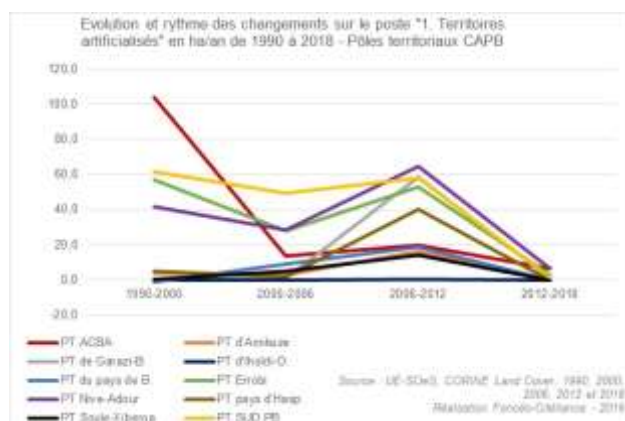
- ce rythme d'artificialisation semble avoir été principalement réalisé de 1990 à 2006 au détriment des espaces de Forêts et de milieux semi-naturels, puis sur la période 2006-2012 des espaces agricoles et pour partie encore des espaces de Forêts et de milieux semi-naturels ;
- si les espaces agricoles ont connu un gain sur les 2 premières périodes (de 1990 à 2006), elles affichent par la suite une baisse avec un impact fort (prélèvement important) sur la période 2006-2012, puis se place à niveau à un niveau très faibles sur la dernière période ;
- les espaces en zones humides n'ont quasiment pas évolué sur l'ensemble de la période alors que les surfaces en eau ont légèrement progressé principalement sur la dernière période (2012-2018).



Bien évidemment les disparités de situation d'occupation de sols entre les 5 postes peuvent être importantes entre les différents secteurs du grand territoire du Pays Basque.

Pour autant, il ressort de l'analyse du poste 1 portant sur l'évolution des surfaces artificialisées :

- une progression qui reste sur un niveau élevé au sein des pôles du Sud Pays Basque, Errobi, Nive-Adour sur la période 1990 à 2012 ;
- une période 2006-2012 qui marque un saut important de rythme d'artificialisation pour les Pôles Garazi-Baigorri et Pays d'Hasparren ;
- une situation à la baisse pour le pôle de l'ACBA depuis 2000 après une légère reprise en 2006-2012

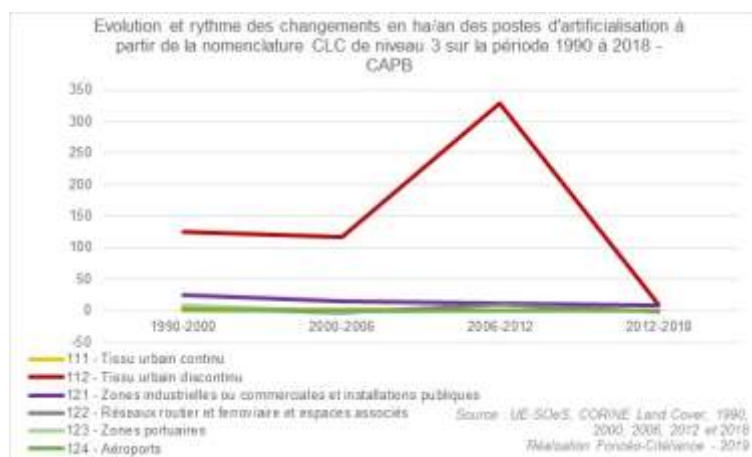


Ces chiffres permettent d'établir de 1ers éléments de repères au regard des analyses plus détaillées qui suivent. Il ressort clairement une dynamique accélérée et forte d'artificialisation sur la période 2006-2012 qui a alimenté certainement le territoire, au regard du volume, en besoins fonciers jusqu'en 2018. Cela explique pour partie le ralentissement de l'artificialisation sur la dernière période 2012-2018, drainant encore l'offre générée sur la période précédente. L'autre explication découle également d'une orientation plus forte des projets sur les espaces existants déjà urbanisés (renouvellement urbain, revalorisation de la ville sur la ville).

Rappel des définitions des 2 premiers postes selon la nomenclature à 44 postes de la base de données CLC:

111 Tissu urbain continu - Espaces structurés par des bâtiments plutôt en tissu urbain « dense continu ». Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes couvrent la quasi-totalité du sol. La végétation non linéaire et le sol nu sont exceptionnels.

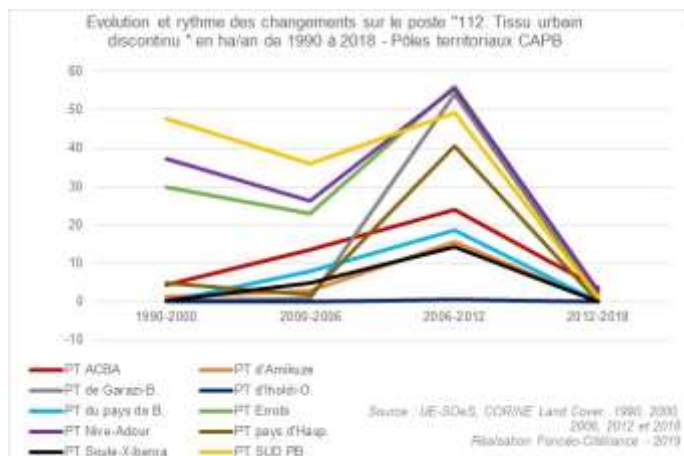
112 Tissu urbain discontinu - Espaces structurés par des bâtiments plutôt en tissu urbain « lâche et en extension ». Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes coexistent avec des surfaces végétalisées et du sol nu, qui occupent de manière discontinue des surfaces non négligeables.



Sur les périodes observées, l'artificialisation en tissu urbain discontinu (soit en extension) a marqué et forme la dynamique globale observée sur le territoire.

Cela s'explique par la structure de la donnée et les modes d'analyse opérées pour CORINE Land Cover (CLC) qui matérialise essentiellement l'analyse des évolutions de surfaces et de périmètres des espaces nouvellement artificialisés.

Les évolutions au sein de l'espace déjà bâti, et plus particulièrement les évolutions de reconquête et de revalorisation via le renouvellement urbain, n'apparaissent pas au sein de la base de données (analyse nécessitant des données complémentaires et un seuil d'instruction plus fin)



Ces derniers éléments démontrent d'un territoire où l'engagement de projets en extension a été un levier et un mode important de développement sur la période 2006-2012 (cf graphique ci-contre) et plus particulièrement sur les pôles Nive-Adour, Erro, Garazi-Baigorri et le Pays d'Hasparren.

En dehors du Pôle Iholdi-Oztibarre, les autres pôles ont également connu un rythme marqué à la hausse sur la période 2006-2012

La mise en application des nouveaux PLU, mais également les démarches d'élaboration des derniers PLH et PLUi, peuvent expliquer pour partie la situation de la dernière période 2012-2018, avec la limitation à l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Une autre explication porte également sur une orientation des communes vers plus de projets au sein du tissu existant et plus particulièrement au cœur et en périphérie des bourgs, des centres-villes, des principaux boulevards et axes de transports.

La constitution du volet foncier pour le PLH démontre effectivement que le territoire, et ses communes, s'inscrit bien dans cette orientation.

6.5 Les résultats du volet foncier constitué pour le futur PLH

6.5.1 Les résultats globaux en matière de projets, de potentialités foncières pour le futur PLH

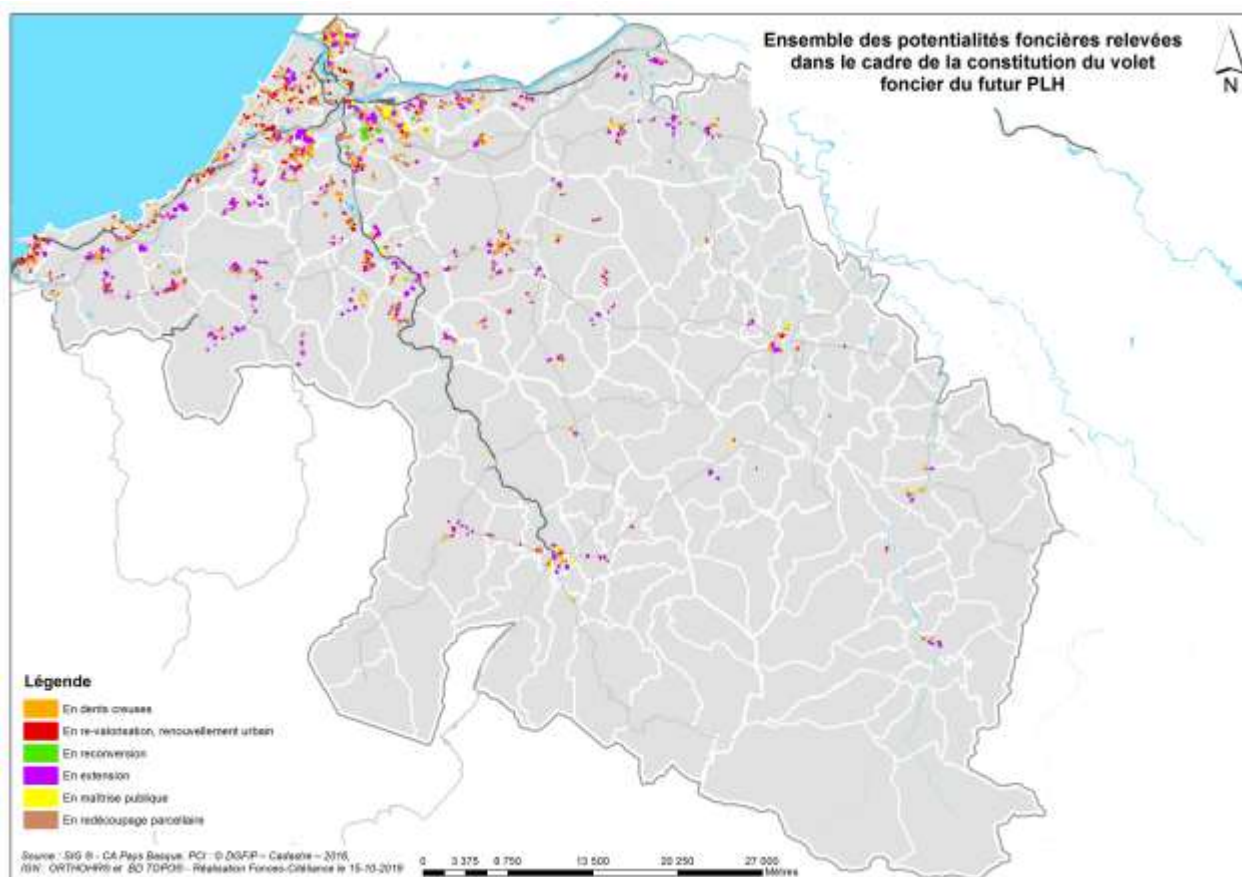
Les rencontres réalisées (communes, pôles, professionnels, EPFL PB, ...) tout au long de la démarche de constitution du volet foncier du futur PLH, en phase diagnostic, ont ainsi permis d'établir une base foncière regroupant :

- les projets potentiels (fonciers et immobiliers) pré-ciblés, encadrés et/ou organisés par les collectivités via les outils (ZAC, ZAD, EPFL, ER, SMS, ...), les orientations des documents d'urbanisme (OAP, PADD, ...), et pouvant s'inscrire dans la temporalité du futur PLH (sur 6 ans) ;
- les projets potentiels qui par leur complexité ou leur anticipation très en amont, s'inscriront plutôt au-delà du futur PLH (à 10 ans) ;
- les potentialités foncières constructibles en diffus, d'initiatives privées, pouvant s'inscrire en complément des projets pré-ciblés par les collectivités (au regard de leur disponibilité, leur constructibilité ou leur mutabilité à court, moyen terme).

Ainsi, le travail réalisé a permis de :

- *qualifier les potentialités et projets sur près de 90 communes ;*
- *recenser un potentiel brut de 352 projets au total sur cette phase de diagnostic pour la temporalité de 6 ans du futur PLH.*

Cartographie illustrant l'ensemble des potentialités brutes relevées en phase diagnostic dans le volet foncier du PLH



Ces **352 projets pré-identifiés** représentent un potentiel de :

- **16.310 logements** (soit une moyenne de 2.718 logements par an) ;
- Dont 6.895 logements à destination « locative sociale » (soit une part de 42,3% de l'ensemble).

A ces potentialités issus des 352 projets s'ajoutent les potentialités estimées en diffus, au regard de la composition foncier, de la structuration des propriétés, des nouvelles possibilités de densification issus des PLU, des mutabilités potentielles dans les secteurs attractifs et sous pression :

- Soit, selon nos estimations, un potentiel complémentaire de **300 à 400 logements par an produits par le diffus** sur la durée du futur PLH
- Une participation à la production en « locatif social » par le diffus, estimé entre 10 et 15%, soit 40 à 60 logements (LLS) par an ;

En sus de ces 352 projets potentiels pour le futur PLH, nous avons également pu identifier d'autres projets qui au regard de leur « situation, complexité » s'inscriront plutôt au-delà du futur PLH.

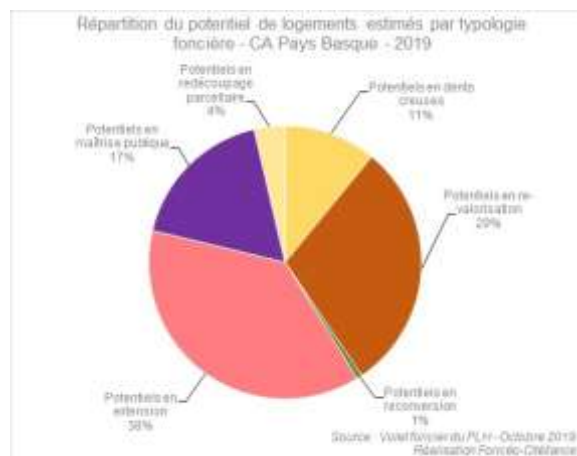
Selon notre recensement des projets en phase de diagnostic, nous avons ainsi pu relever :

- **63 projets potentiels qui s'inscrivent plutôt au-delà du PLH ;**
- Représentant un potentiel de 7.689 logements ;
- Dont 3.208 logements potentiels envisagés à destination « locative sociale » (soit une part de 41,7%).

6.5.2 Ces 1ers résultats analysés selon une approche par typologie foncière

Si l'on prend en compte la typologie de ces fonciers potentiels de projet du futur PLH, on observe qu'en raisonnant à partir du potentiel total estimé en logement :

- 29% s'inscrivent sur des fonciers en renouvellement urbain, des sites en revalorisation (ancien site industriel, ilots d'habitat dégradés, espace commercial, équipements, ...) ;
- 15% pourraient potentiellement découler d'une optimisation de dents creuses et de détachements, redécoupages parcellaires ;
- 17% sont en maîtrise publique ;
- 38% découlent de fonciers en extension urbaine ;
- 1% vont s'inscrire dans un changement d'usage, reconversion de l'urbanisable vers du naturel ou de l'agricole.

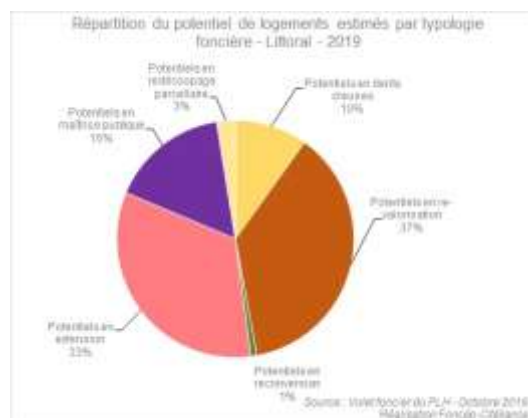


En résumé :

- 44% du potentiel de logements du futur PLH seront issus de fonciers déjà urbanisés, voire construits (pour tout ou partie) ;
- 38% de fonciers issus de nouvelles possibilités en extension ;
- 17% de fonciers déjà maîtrisés par la puissance publique.

Déclinaison pour le Littoral

- une part plus importante (37% contre 29% au global) des logements à venir est issue de fonciers en renouvellement urbain, des sites en revalorisation (ancien site industriel, ilots d'habitat dégradés, espace commercial, équipements, ...) ;
- de même pour les logements potentiels issus de dents creuses et de détachement, redécoupage parcellaire (13% contre 15% au global) ;
- Par contre, on relève une part moindre en maîtrise publique (16% contre 17% au global) ;
- une part moindre également concernant les logements de fonciers en extension urbaine (33% contre 38% au global).



En conclusion

Une optimisation foncière sur les projets maîtrisés et encadrés en extension par les collectivités qui démontrent de l'importance de l'anticipation et du renforcement de la mobilisation des outils en amont sur ce secteur sous tension.

Une production de logements à venir qui s'appuiera de plus en plus sur des fonciers dans l'existant, au sein des espaces déjà urbanisés, par la revalorisation de fonciers « sous occupés » (remplacement d'une maison ancienne par une résidence).

Des enjeux importants, en cours et à venir, sur les fonciers en dents creuses et en redécoupage parcellaire qui représentent un potentiel significatif pour le Littoral, mais encore plus demain, au regard de la limitation des possibilités en extension.

Déclinaison pour le rétro-littoral

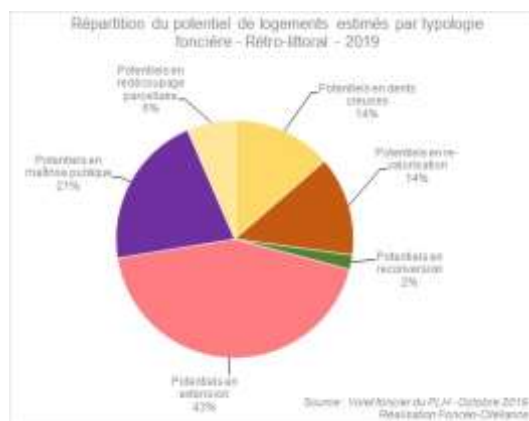
- une part moins importante (14% contre 29% au global) des logements à venir est issue de fonciers en renouvellement urbain, des sites en revalorisation (ancien site industriel, ilots d'habitat dégradés, espace commercial, équipements, ...) ;
- par contre, une part plus importante de logements potentiels issus de dents creuses et de détachements, redécoupages parcellaires (20% contre 15% au global) ;
- de même, on relève une part plus importante concernant les logements de fonciers en extension urbaine (43% contre 38% au global) ;
- enfin, on relève une part équivalente en maîtrise publique (21% contre 17%).

En conclusion

Comme pour le littoral, mais peut-être encore plus sur le rétro-littoral, des enjeux importants, en cours et à venir, se portent sur les fonciers en dents creuses et en redécoupage parcellaire. Souvent bien placés et proches des centres, ils permettraient l'accueil de petites opérations structurantes, avec une optimisation plus forte des fonciers.

Des potentialités portées principalement par des projets venant s'inscrire sur de nouveaux fonciers en extension. Comme pour les potentialités en dents creuses, l'un des enjeux à venir pour le territoire sera d'apporter le bon dosage entre « optimisation foncière » et « équilibre résidentiel ».

Une optimisation foncière à conforter sur les projets maîtrisés et déjà encadrés (via l'EPFL PB ou les outils des PLU) par les collectivités. Un travail à mener sur la revalorisation de sites « sous-occupés » et bien placés en proximité des centres bourgs.



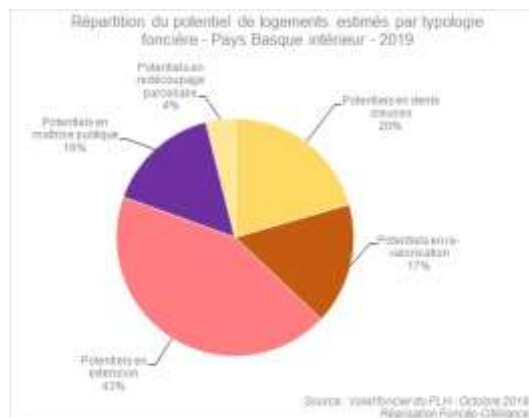
Déclinaison pour le Pays Basque Intérieur

- une part moins importante (17% contre 29% au global) des logements à venir est issue de fonciers en renouvellement urbain, des sites en revalorisation (ancien site industriel, ilots d'habitat dégradés, espace commercial, équipements, ...) ;
- par contre, une part plus importante de logements potentiels issus surtout de dents creuses, et plus marginalement en détachement, redécoupage parcellaire (24% en dents creuses contre 15% au global) ;
- de même, on relève une part plus importante concernant les logements de fonciers en extension urbaine (43% contre 38% au global) ;
- enfin, on relève une part plus faible du potentiel en logement issu de fonciers en maîtrise publique (16% contre 17%).

En conclusion

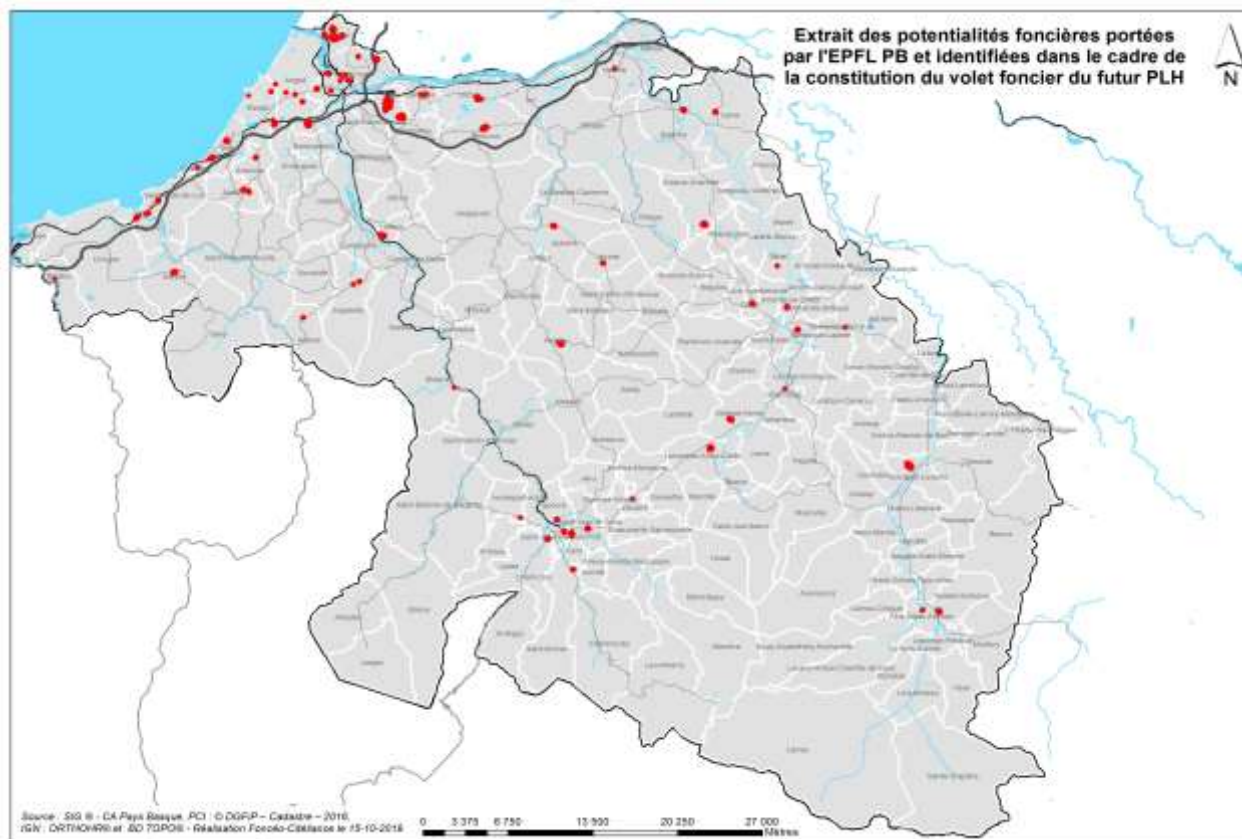
Une maîtrise foncière publique moins présente sur le Pays Basque intérieur même si lors des rencontres il a été fait mention d'actions directes des communes sur le traitement de certains bâtis en cœur de bourg (constitution de logements communaux) ou via des partenaires comme l'EPFL du Pays Basque.

Cette action publique s'inscrit principalement pour la requalification de bâtis anciens, la valorisation de bâtis patrimoniaux, mais également pour la maîtrise d'extension en frange des cœurs de village, venant ainsi conforter, structurer certains centres bourgs. En raison d'un territoire disposant de grands espaces et de pratiques antérieures de construction sur des parcelles de grande taille pour l'accueil de maisons individuelles, le potentiel en dents creuses, voire en redécoupage parcellaire dans le tissu existant (cœur et périphérie immédiate des bourgs) peut représenter un potentiel significatif en logement nouveau.



6.5.3 Une pratique dans la mobilisation des outils d'anticipation et d'encadrement foncier, qui se développe, se renforce sur le territoire

Cartographie illustrant l'ensemble des potentialités foncières en portage par l'EPFL PB identifiées en phase diagnostic au sein du volet foncier du PLH



Sur l'ensemble des potentialités identifiées et qualifiées au sein du volet foncier du PLH (en projet, dans le diffus, pour le PLH), il ressort une mobilisation des différents outils qui peut représenter :

- Près de 10% du volume total estimé en logement dans la temporalité du PLH fait l'objet d'une action de l'EPFL PB en matière de portage et de maîtrise foncière ;
- Près de 5% du potentiel estimé est couvert d'un « ER pour mixité - logement social » au sein de documents d'urbanisme en vigueur ;
- Environ 35% du potentiel estimé se place au sein de périmètres, zonages de type « SMS » (servitude de mixité sociale) ;
- Près de 25% du volume total estimé en logement est couvert par une approche de type « OAP » au sein des documents d'urbanisme en vigueur ;
- Moins de 10% du potentiel estimé en logement pour le PLH devraient découler d'une procédure d'aménagement organisé, public ou privé, de type ZAC ou lotissement.

L'un des enjeux du futur PLH sera de permettre aux communes, via l'accompagnement et l'inscription de moyens supplémentaires à l'échelle du grand territoire, de disposer de capacités supérieures en matière de maîtrise publique du foncier, par la mobilisation plus forte des outils d'action foncière, comme l'EPFL PB, mais également via la création et la mobilisation des nouveaux organismes de type « OFS ». Il s'agira également au sein des documents d'urbanisme de conforter l'inscription des autres outils d'anticipation (comme les ER, SMS, ...) et d'encadrement des projets (comme les OAP urbaines, PAPAG, ...).

6.6 Synthèse foncière et premiers enjeux

Ce qu'il faut retenir :

- ➔ Une culture du foncier et de la propriété qui évolue ;
- ➔ Un accès aux terrains à bâtir marginal et limité sur le littoral, encore présent sur le rétro-littoral ;
- ➔ Des prix de terrains qui s'effondrent rapidement au-delà du début du Pays Basque Intérieur, frange du rétro-littoral ;
- ➔ Un processus de redécoupage parcellaire qui s'amorce et se développe, face à une offre professionnelle en aménagement organisé (lotissement) qui disparaît ;
- ➔ Une production de foncier en aménagement public insuffisante selon les professionnels ;
- ➔ Une production diffuse de foncier, par les propriétaires particuliers, qui risque de compenser le manque d'offre professionnelle et publique ;
- ➔ Des prix qui s'envolent sur le littoral - des prix qui restent encore accessibles sur le rétro-littoral, et très accessibles sur la frange du Pays Basque intérieur ;
- ➔ Des tensions sur l'existant fortes sur le littoral et en progression sur le rétro-littoral ;
- ➔ Des centres anciens qui sont au cœur des réflexions des communes.

Les enjeux :

- ➔ Maintenir une offre foncière suffisante et diversifiée = maintenir un flux d'offre et éviter de se retrouver dans une situation de stock où la rareté induit une détermination de sa demande par les prix élevés (gentrification, ségrégation socio-spatiale, ...) ;
- ➔ Poursuivre l'anticipation foncière sur les grands projets d'aménagement = constituer des réserves foncières ;
- ➔ Ne pas rester uniquement sur la mobilisation de l'outil « SMS » de mixité sociale = intégrer l'utilisation d'outils de type « Emplacement réservé pour des logements aidés » (locatif et accession) pour le développement de programmes 100% aidés ;
- ➔ Redonner accès au foncier aux acteurs publics de la construction ;
- ➔ 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, permettant une meilleure gestion et pérennité des patrimoines/offres constituées = travailler en articulation des règles et des cadres de montage avec de nouveaux outils (OFS, baux, foncière, ...) ;
- ➔ Développer / renouer avec une culture de l'urbanisme de projet négocié, avec l'anticipation et le montage de projet d'aménagement organisé = attention aux risques d'emballement des productions diffuses et anarchiques de petits fonciers privés (par les propriétaires particuliers).

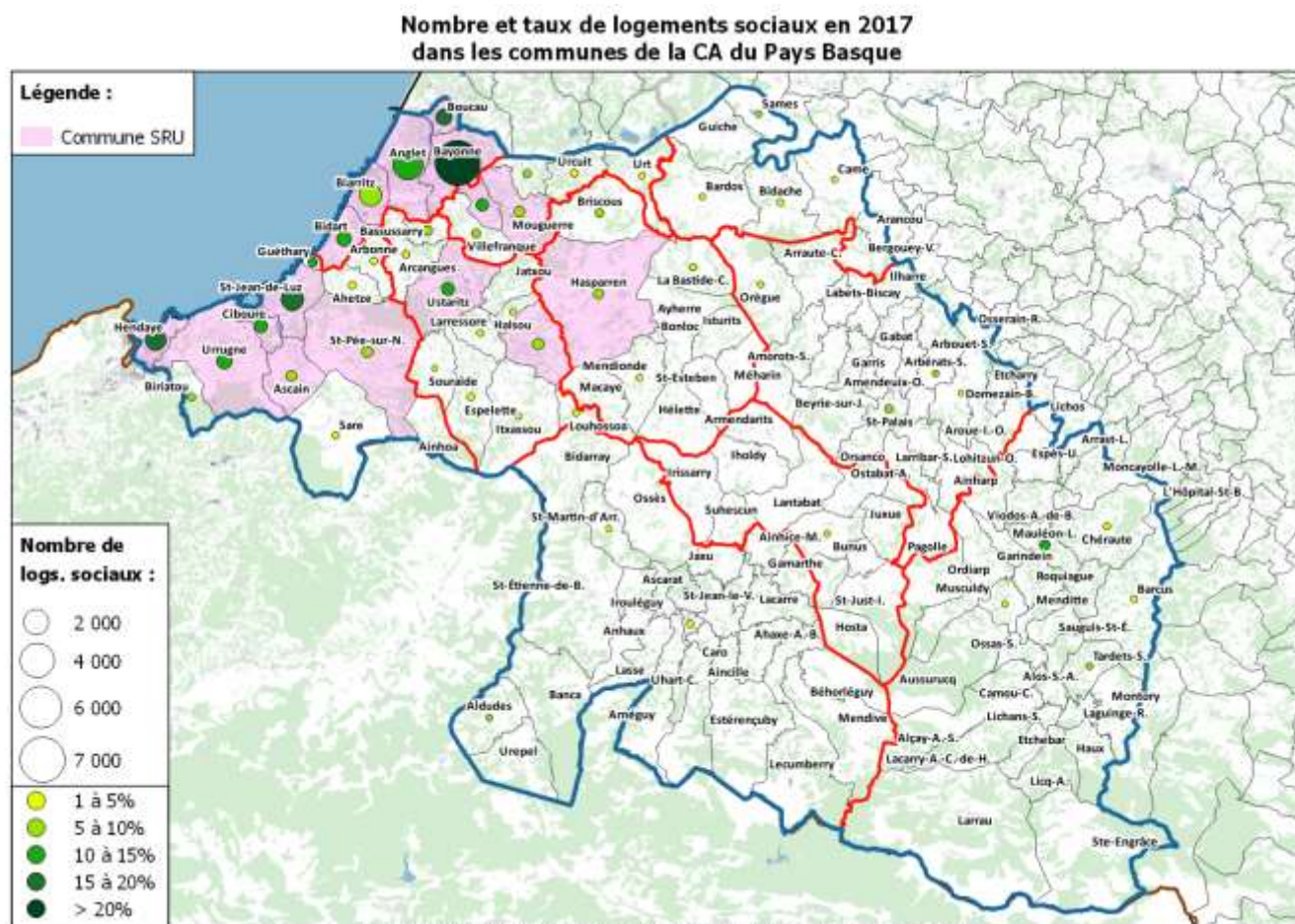


VII. Le parc locatif social et ses enjeux

7.1 Structure du parc de logements sociaux

7.1.1 Une offre locative sociale principalement localisée dans les pôles littoraux, soumis à la loi SRU

Afin de déterminer le nombre de logements sociaux dans les communes de la CAPB, un croisement entre les sources RPLS 2017 (Répertoire du parc locatif social) et les inventaires SRU des communes concernées a été réalisé. Selon ces sources, **la communauté d'agglomération du Pays Basque comptait plus de 19 000 logements locatifs sociaux en 2017, soit environ 13% de son parc de logements.**



Avec près de 7 000 logements sociaux, soit environ 27% de son parc de logements, la commune de Bayonne concentre plus d'un tiers (36%) de l'offre locative sociale de l'agglomération du Pays Basque. Il s'agit également de la seule commune qui dispose d'au moins 25% de logements sociaux parmi son parc de résidences principales et n'est donc pas soumise aux objectifs de rattrapage fixés par la loi SRU.

Parmi les 16 communes de la communauté d'agglomération du Pays Basque qui comptent plus de 3 500 habitants et sont donc soumises à la loi SRU, 3 d'entre elles ont été exemptées de leurs obligations pour la période 2017-2019 car elles sont insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par les services de transports en communs. Il s'agit de :

- Saint-Pée-sur-Nivelle (depuis 2013)
- Cambo-les-Bains (depuis 2017)
- Hasparren (depuis 2017).

Nombre et taux de logements sociaux dans les communes de la CAPB en 2017

Source : SRU & RPLS 2017 – Traitement : FGn Conseil

Commune	Nombre de logements sociaux (SRU & RPLS 2017)	Taux de logements sociaux	Commune SRU ?
Bayonne	6901	27%	Oui
Anglet	2955	14%	Oui
Saint-Jean-de-Luz	1508	19%	Oui
Biarritz	1508	10%	Oui
Hendaye	1291	16%	Oui
Boucau	668	17%	Oui
Urrugne	564	12%	Oui
Bidart	511	14%	Oui
Ciboure	379	10%	Oui
Ustaritz	334	11%	Oui
Saint-Pierre-d'Irube	295	13%	Oui
Cambo-les-Bains	231	8%	Oui
Saint-Pée-sur-Nivelle	218	8%	Oui
Mouguerre	197	9%	Oui
Ascaïn	166	8%	Oui
Mauléon-Licharre	155	10%	
Hasparren	152	5%	Oui
Bassussarry	120	10%	
Guéthary	87	11%	
Villefranque	79	7%	
Biscous	74	7%	
Saint-Palais	62	7%	
Lahonce	62	6%	
Urcuit	46	5%	
Bariatou	39	8%	
Espelette	36	4%	
Ahetze	34	4%	
Arbonne	33	4%	

Nombre et taux de logements sociaux dans les communes de la CAPB en 2017

Source : SRU & RPLS 2017 – Traitement : FGn Conseil

Commune	Nombre de logements sociaux (SRU & RPLS 2017)	Taux de logements sociaux	Commune SRU ?
Saint-Jean-Pied-de-Port	31	4%	
Arcangues	27	2%	
Sare	24	2%	
Chéraute	22	5%	
La Bastide-Clairence	20	5%	
Bidache	18	3%	
Sames	14	5%	
Tardets-Sorholus	13	5%	
Louhossoa	13	4%	
Larressore	12	2%	
Barcus	11	4%	
Arbérats-Sillègue	10	8%	
Aldudes	9	7%	
Urt	9	1%	
Espeire	8	3%	
Bardos	8	1%	
Itxassou	8	1%	
Halsou	7	3%	
Came	6	2%	
Larceveau-Arros-Cibits	5	3%	
Orègue	5	3%	
Mendionde	5	2%	
Gotein-Libarrenx	4	2%	
Saint-Martin-d'Arrossa	4	2%	
Idoux-Mendy	2	2%	
Domezain-Berraute	1	1%	
Souraide	1	0%	

Nombre et taux de logements sociaux dans les pôles territoriaux de la CAPB en 2017

Source : SRU & RPLS 2017 – Traitement : FGn Conseil

Pôle territoriaux	Nombre de logements sociaux	Taux de logements sociaux
PT CBA	12543	18%
PT SUD PB	4343	13%
PT Nive-Adour	688	8%
PT Errobi	789	6%
PT du Pays d'Hasparren	251	4%
PT Soule-Xiberoa	207	4%
PT du pays de Bidache	46	2%
PT d'Amikuze	78	2%
PT de Garazi-Baigorry	52	1%
PT d'Iholdi-Oztibarre	5	0%
CAPB	19002	13%

Les pôles territoriaux qui dénombrent le plus de communes soumises à la loi SRU présentent une part plus importante de logements sociaux parmi les résidences principales que les autres PT de la CAPB.

Bien que non soumis aux obligations légales de construction de logements sociaux, certains pôles territoriaux du Pays Basque Intérieur disposent toutefois de plus de 200 LLS comme dans le Pays d'Hasparren ou encore en Soule-Xiberoa.



PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

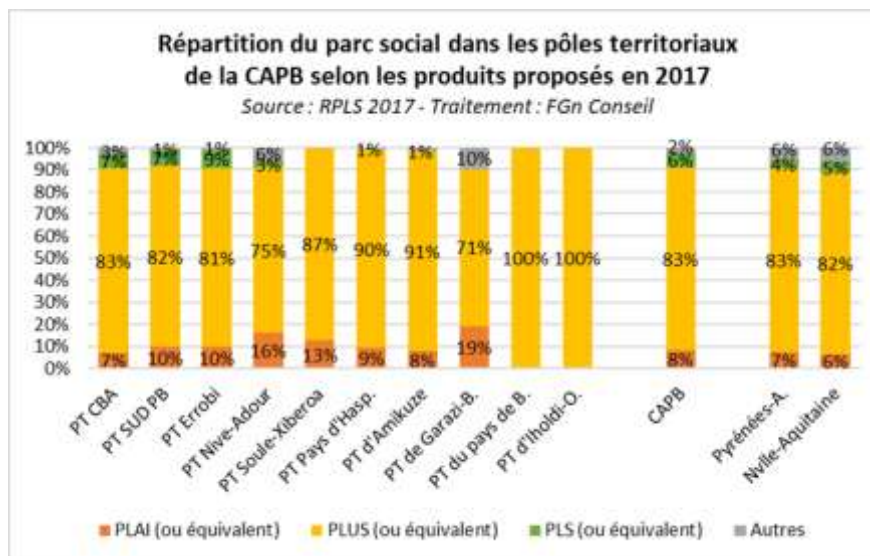
Bizilekuen
tokiko
plana

7.1.2 Une prépondérance de logements PLUS, à l'image de la Nouvelle-Aquitaine

La grande majorité (83%) des logements sociaux de la communauté d'agglomération du Pays Basque ont été réalisés à l'aide de financement de type PLUS, à l'image des pratiques locales et régionales.

Certains pôles territoriaux tels que Garazi-Baigorri, Nive-Adour ou encore Soule-Xiberoa disposent d'une proportion plus importante de logements sociaux de type PLAI, même s'il s'agit de volume relativement faible : 95 logements PLAI en Nive-Adour, 26 en Soule et 10 en Garazi-Baigorri.

Cette part plus importante de logements PLAI (logements très sociaux) traduit le choix de certaines communes telles que Lahonce, Mouguerre, Villefranque ou encore Chéraute (Cf. Annexe) de disposer d'un parc très social dans leur commune.



7.1.3 Un parc locatif social complété par une offre de logements communaux conventionnés

Comme le montre la carte ci-après, un grand nombre de communes ne disposant pas de logements locatifs sociaux ou dont le parc social est relativement restreint détiennent un ou plusieurs logements communaux conventionnés afin de répondre aux situations d'urgences ou de proposer un logement aux ménages précaires de la commune. A l'échelle de la CAPB, une étude réalisée par l'AUDAP pour le compte du CD64 a recensé près de 400 logements sociaux communaux conventionnés en 2018.

Les pôles territoriaux d'Amikuze (97 logements communaux), Soule-Xiberoa (90 logements) et Garazi-Baigorri (87 logements) sont les territoires de la CAPB qui disposent du parc de logements communaux le plus important de l'agglomération du Pays Basque. Ces trois pôles rassemblent à eux seuls 70% des logements communaux conventionnés de l'agglomération.

Le détail du nombre de logements par commune est disponible en annexe.

Nombre de logements communaux conventionnés en 2018

Source : Etude AUDAP – Traitement : FGn Conseil

Pôles territoriaux	Nombre de logements communaux conventionnés
PT d'Amikuze	97
PT Soule-Xiberoa	90
PT de Garazi-Baigorri	87
PT d'Iholdi-Oztibarre	42
PT Pays d'Hasparren	36
PT Pays de Bidache	17
PT Errobi	16
PT SUD PB	8
PT CBA	0
PT Nive-Adour	0
CAPB	393



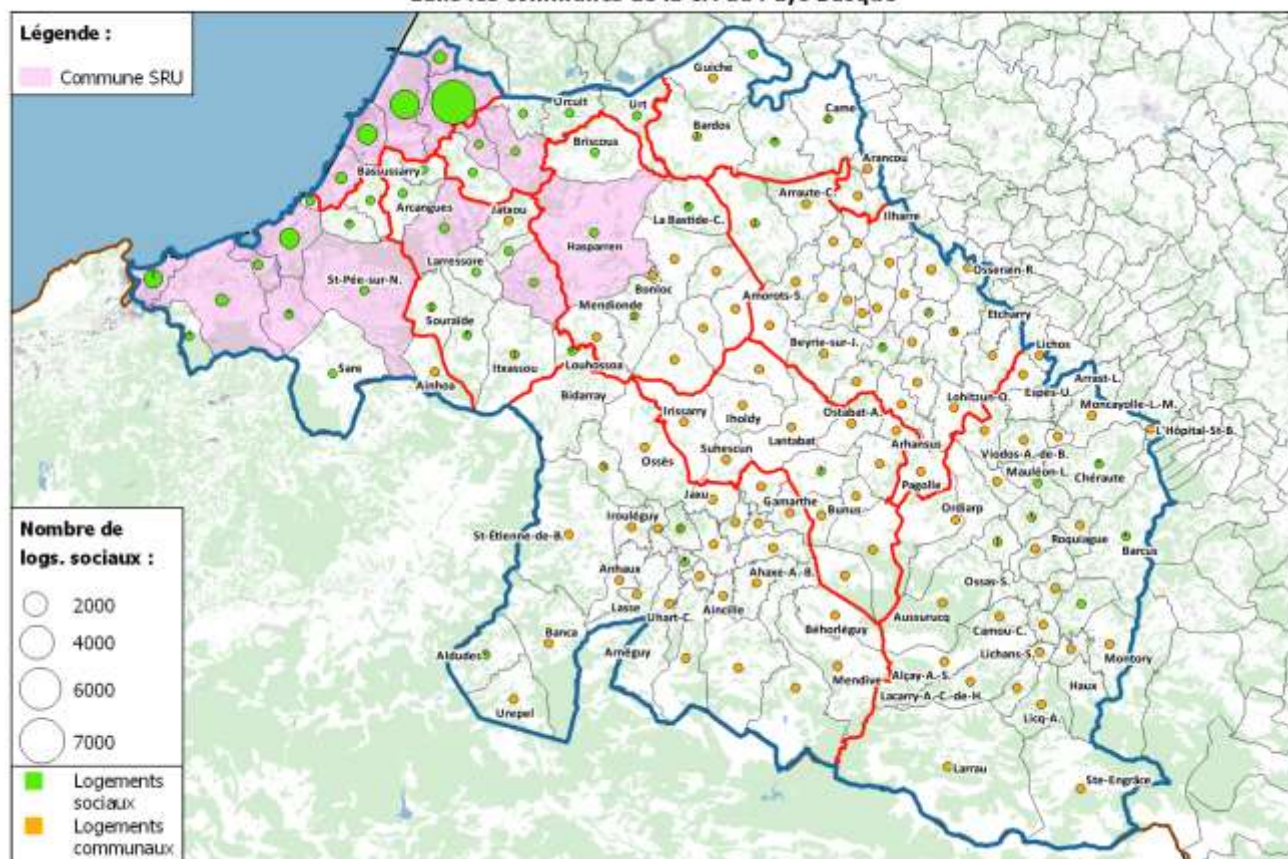
PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

Nombre de logements sociaux et communaux dans les communes de la CA du Pays Basque



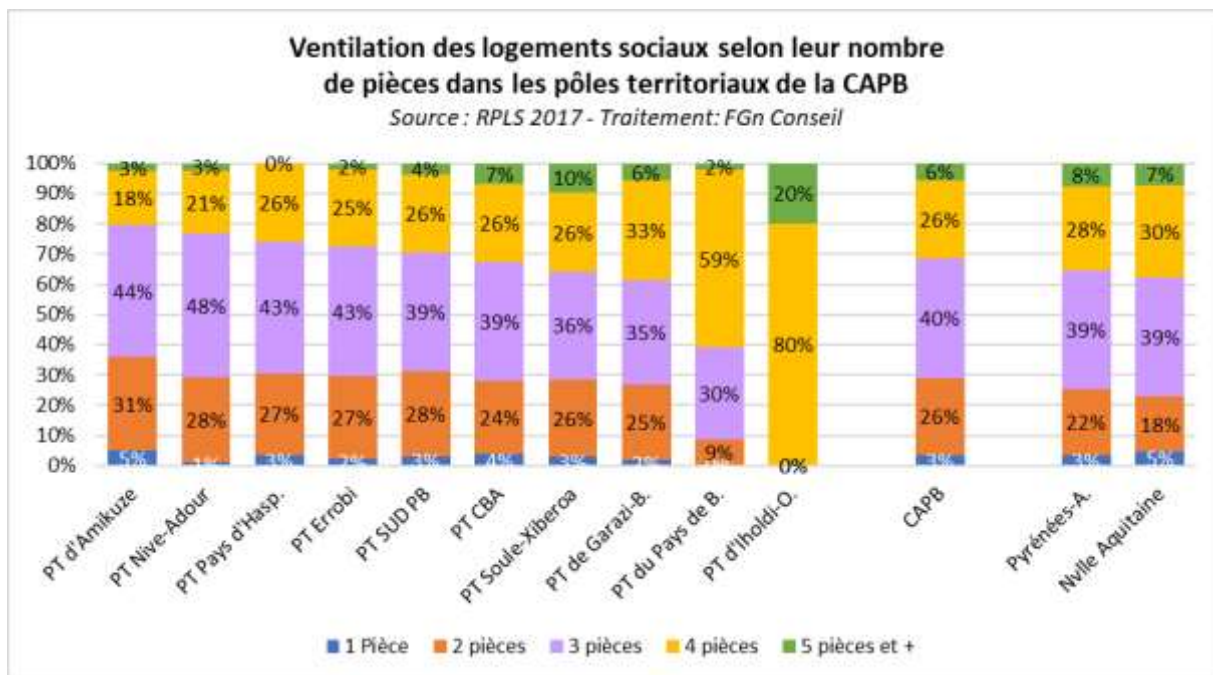
Source : RPLS 2017 et RSU 2017 / Cartographie : F. Gnonionfoun Conseil

7.1.4 Typologie des logements

Le parc locatif social de la communauté d'agglomération du Pays Basque est composé au 2/3 de logements familiaux (T3 et T4), à l'image du parc social des Pyrénées-Atlantiques (67% de T3 et T4) et de celui de la Nouvelle-Aquitaine (63% de logements T3 et T4). Ces typologies de logements sont sur-représentées dans le parc social, au regard de la typologie de l'ensemble des logements de la CAPB, puisque les T3 et T4 représentent « seulement » 50% du parc de logement de l'agglomération contre 66% du parc social.

Cette sur-représentation des T3 et T4 est compensée par un taux très faible de grands logements (5 pièces et +) qui ne représentent que 6% du parc locatif social contre 22% de l'ensemble des logements de l'agglomération. Ce faible taux de grands logements parmi le parc social s'explique par la prépondérance de logements sociaux en immeubles collectifs, qui sont généralement plus petit que les maisons individuelles.

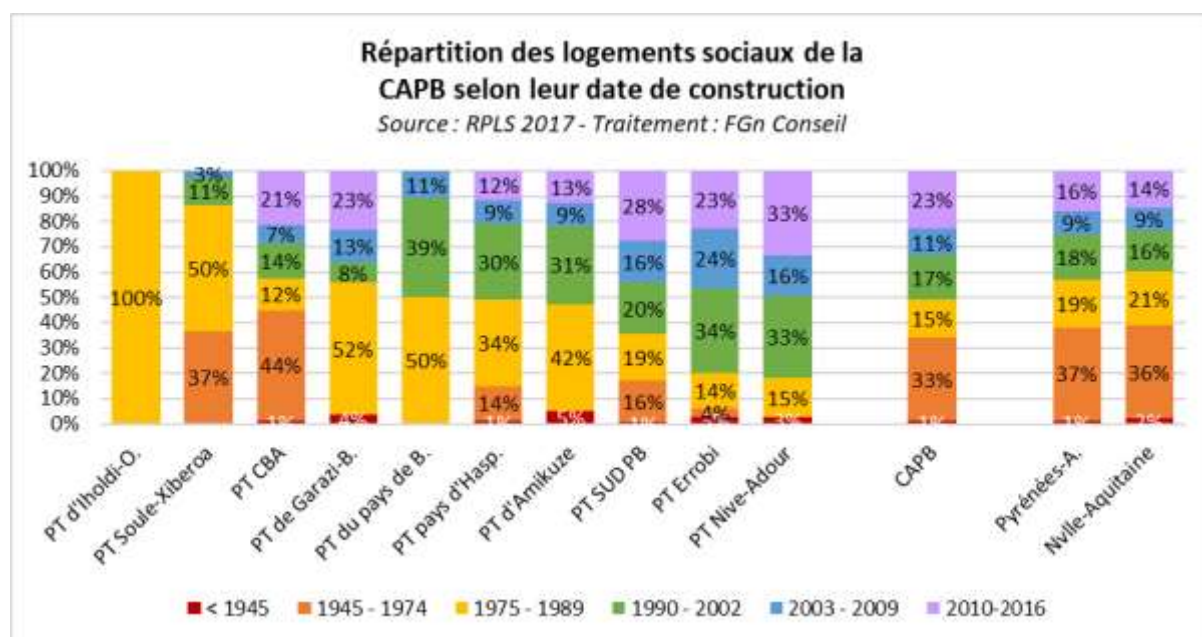
A l'inverse, le taux de petits logements (T1 et T2) est similaire entre le parc social et le parc privé de la CAPB, avec environ 30% de petites typologies. Ces logements qui accueillent le plus souvent des jeunes couples ainsi que des ménages de 1 personne sont sur-représentés dans la CAPB au regard de la situation départementale (25%) et régionale (23%).



7.1.5 Un parc social récent et énergétiquement performant

La période de construction du parc de logements sociaux va à rebours de ce qui est observable dans le reste du parc de logements. Alors que dans l'ensemble du parc, seul 1/3 des logements a été construit après 1990, **la CAPB dispose d'un parc social relativement récent dans lequel plus de la moitié des logements a été construit après 1990 (51%) et 23% sont postérieurs à 2010.**

C'est d'ailleurs dans cette période très récente (2010-2016) qu'un effort important de construction de logements sociaux a été réalisé ans les communes de la CAPB et plus particulièrement dans certaines communes des pôles territoriaux de Nive-Adour, du Sud Pays Basque ou encore d'Errobi (Cf. détail en annexe). Alors que 14% des logements sociaux de la Nouvelle-Aquitaine ont été construits au cours des 6 dernières années, ils sont 33% en Nive-Adour ou 28% dans le Sud pays Basque.





PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

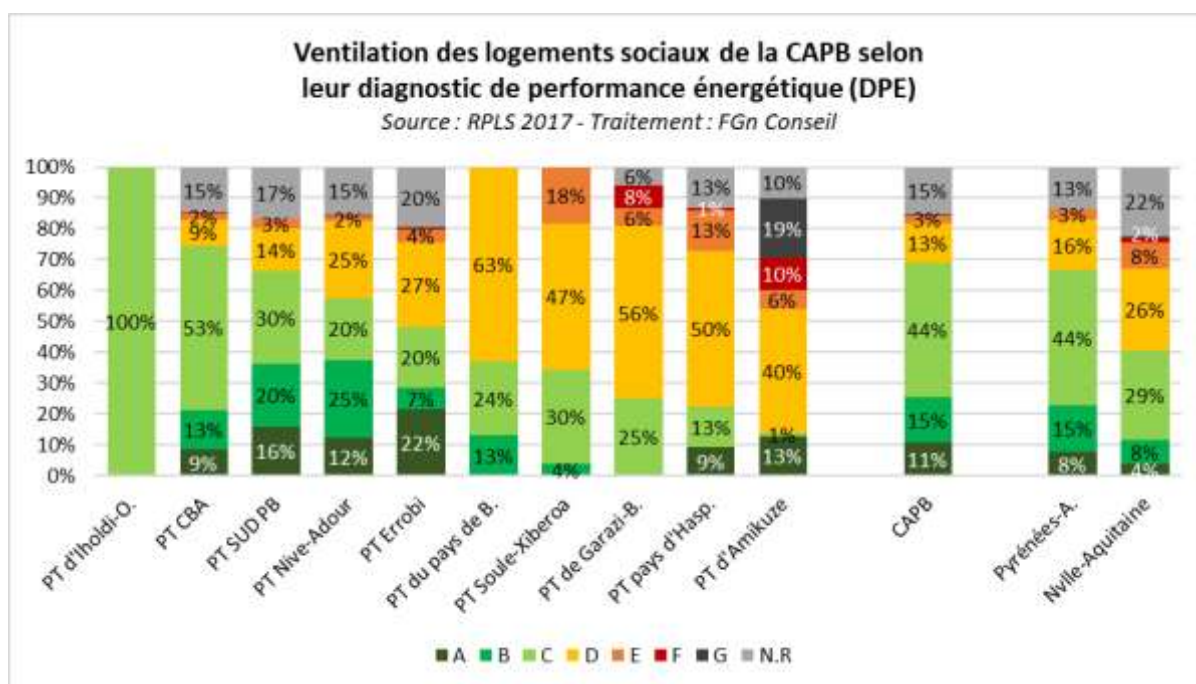
Info www.communaute-paysbasque.fr

Cette forte proportion de logements sociaux construits ces dernières années s'explique à la fois par la dynamique démographique qui a favorisé la construction de logements sociaux, ainsi que par la stratégie offensive de certaines communes au regard des obligations légales ou recommandations adoptées (fort pourcentage de logements sociaux dans les secteurs de mixité sociale, objectifs élevés dans les PLH adoptés...).

La construction récente d'une grande partie du parc de logements sociaux permet à celui-ci de présenter de très bonnes performances énergétiques. 69% des logements de la CAPB sont en classe énergétique A, B ou C selon la méthode des DPE. A l'échelle régionale, on ne compte que 41% de logements sociaux dans cette situation.

A l'inverse, seuls 3% des logements sociaux présentent une étiquette énergie allant de « E à G », ce qui représente 491 logements aux performances énergétiques mauvaises, dont une majorité (430 logements) classés en catégorie E. Il faut toutefois noter que près de 15% du parc de logements sociaux n'a pas fait l'objet de diagnostic de performance énergétique.

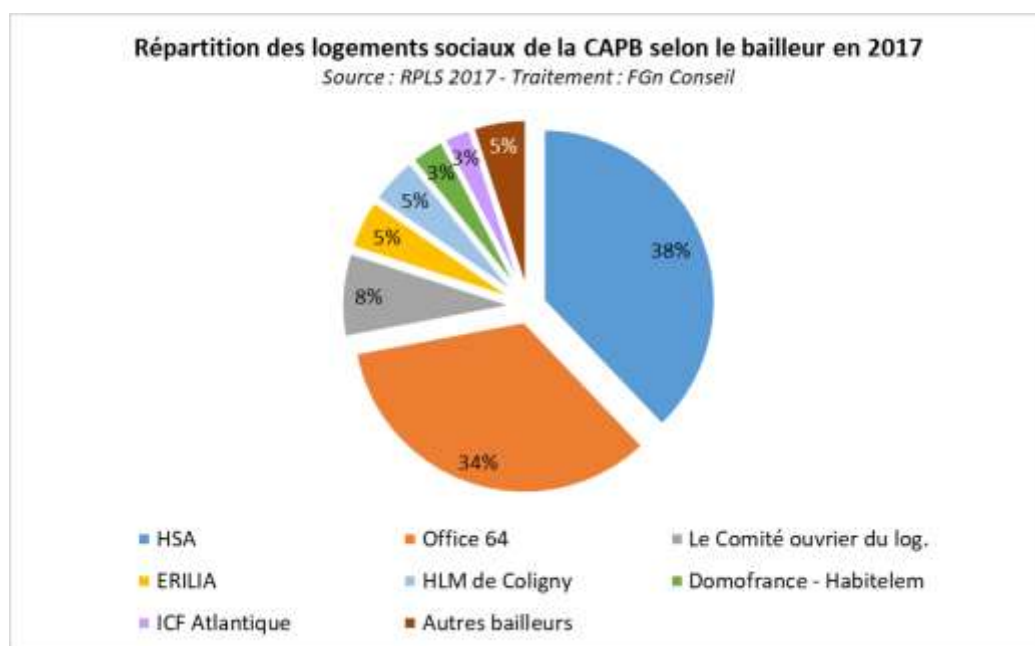
Ces bonnes performances énergétiques du parc de logements sociaux de la CAPB cachent de fortes disparités entre les pôles territoriaux. Certains territoires comme Amikuze, Garazi-Baigorri ou encore le Pays d'Hasparren présentent un taux important de logements sociaux susceptible d'exposer leurs locataires à des situations de précarité énergétique. Bien que portant sur des volumes relativement faibles (28 logements E à G en Amikuze, 24 dans le Pays d'Hasparren), des interventions de la part des bailleurs sociaux et des collectivités pourraient être envisagées afin d'améliorer le confort thermique de ces logements.



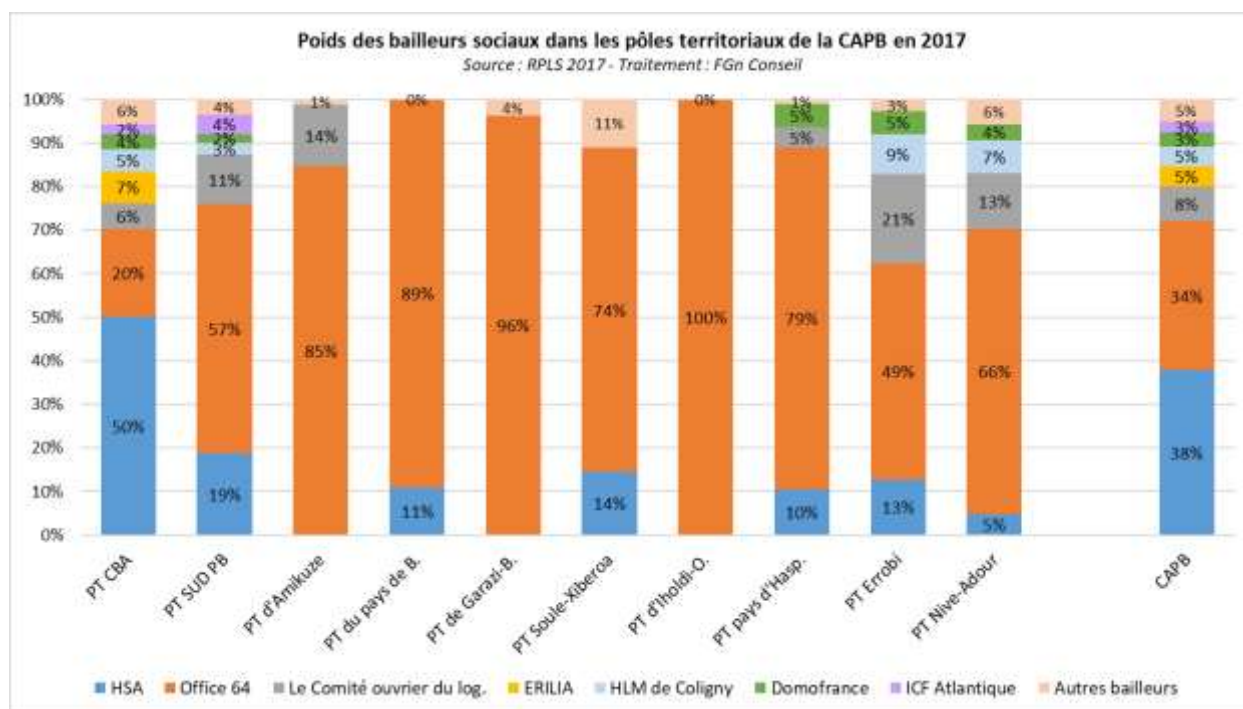
7.1.6 Bailleurs sociaux du territoire

Le parc locatif social de la communauté d'agglomération du Pays Basque se répartit entre 13 bailleurs sociaux. Toutefois, deux d'entre eux, HSA (Habitat Sud Atlantique) et l'Office 64 de l'Habitat détiennent plus de 2/3 (72%) du parc de logements sociaux de l'agglomération.

Le Comité Ouvrier du Logement (COL) gère quant à lui plus de 1.300 logements sociaux dans la CAPB, mais développe également de nombreux produits innovants tels que l'habitat participatif ou encore le bail réel solidaire (BRS) au titre de son agrément office foncier solidaire (OFS).



Cette répartition globalement équilibrée entre les deux principaux bailleurs sociaux de l'agglomération cache une forte spatialisation de leur intervention, issue de l'histoire de ces bailleurs. Alors qu'HSA, qui a fusionné avec l'OPH de Bayonne en 2011 est principalement implanté dans l'ex pôle territorial de la Côte Basque Adour, où il gère 50% des logements sociaux (ce qui représente 85% de son parc dans la CAPB), l'Office 64 est majoritaire dans l'ensemble des autres pôles territoriaux de l'agglomération du Pays Basque.



Au sein même de ces pôles, certaines communes présentent des spécificités en ne faisant pas majoritairement appel aux principaux bailleurs de l'agglomération. C'est par exemple le cas de la ville de Biarritz, pour laquelle la majorité des logements est gérée par le bailleur Erilia (Cf. Annexe).

7.2 Indicateurs de tension du parc social

7.2.1 Un parc social aux situations de tensions inégales, reflet des marchés immobiliers locaux

A l'instar de la situation des marchés immobiliers, le logement social dispose de ses propres indicateurs de tension. Afin de déterminer la pression exercée sur l'offre sociale, il est courant d'utiliser le ratio entre le nombre de demandes réalisées et le nombre d'attributions de logements.

Au cours des dernières années, certaines communes ont construit un nombre important de logements sociaux, ce qui a pu entraîner une hausse des demandes. On remarque sur de nombreux territoires métropolitains que la construction de nouveaux logements sociaux révèle un besoin chez certains ménages qui vont formuler une première demande de logement social. Ces derniers n'avaient jusque-là pas créé de demandes, ne se jugeant pas prioritaires.

Afin d'éviter ce biais, lié à la livraison de certaines opérations, les données des demandeurs de logements sociaux ont été compilées sur 3 années consécutives (2015 à 2017).

Indicateur de pression sur le parc social – Ratio entre le nombre demandes et le nombre d'attributions de logements entre 2017 et 2019

Source : SNE 2015 à 2017 – Traitement : FGn Conseil

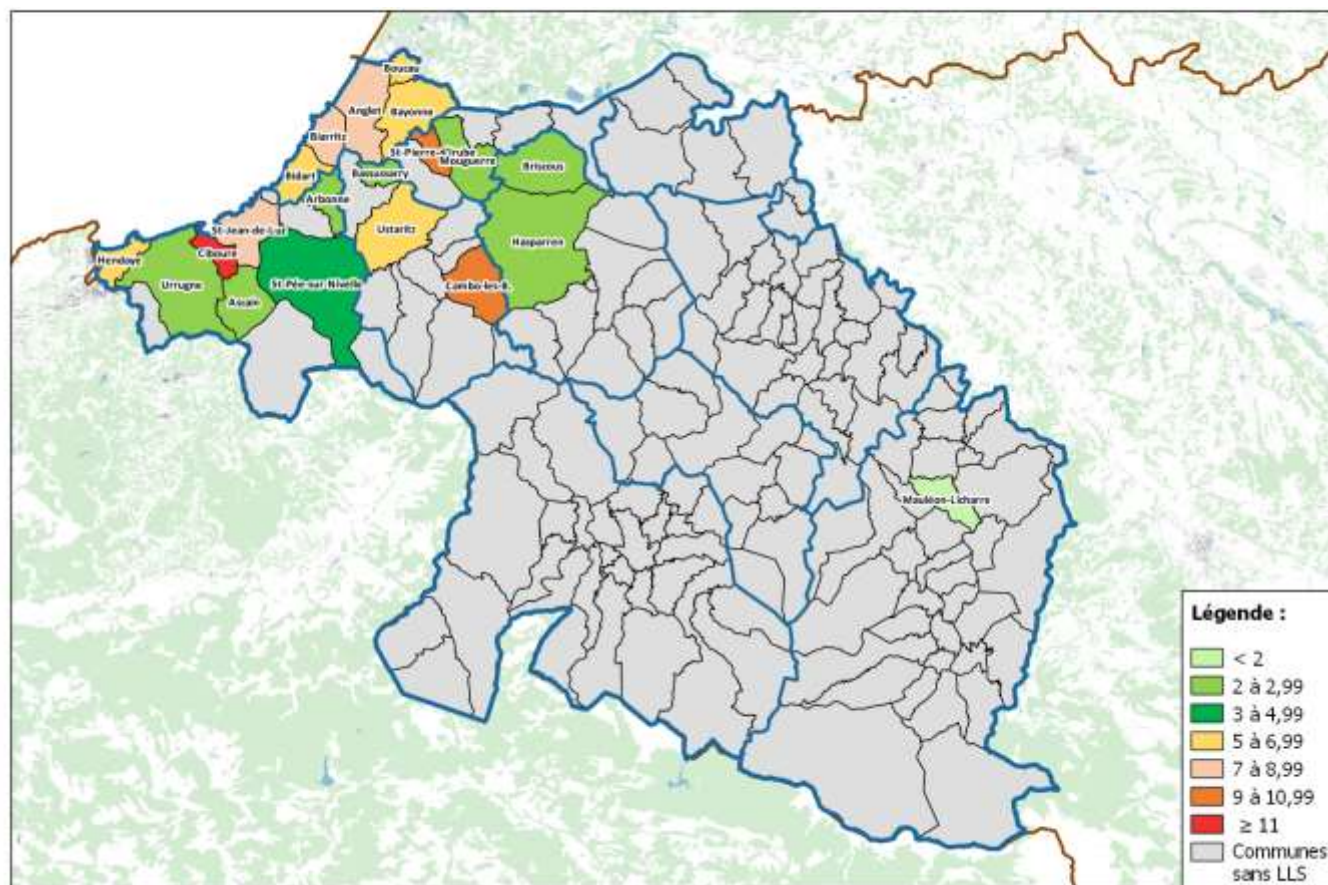
Territoire	Moyenne 2015 - 2017		
	Nb annuel moyen de demandes entre fin 2015 et fin 2017	Nb annuel moyen d'attribution entre 2015 et 2017	Ratio Nb de demande / Nb d'attribution 2015-2017
Bayonne	3126	564	5,5
Anglet	2193	270	8,1
Biarritz	1091	127	8,6
St-Jean-de-Luz	783	103	7,6
Hendaye	656	96	6,8
Boucau	424	69	6,2
Autres	356	100	3,6
Bidart	269	51	5,3
Ciboure	233	21	11,1
St-Pierre-d'Irube	230	23	10,0
Cambo-les-B.	167	16	10,7
Urrugne	163	73	2,2
Ustaritz	134	21	6,5
St-Pée-sur-Nivelle	94	28	3,3
Hasparren	91	32	2,8
Mouguerre	69	27	2,6
Ascain	54	24	2,3
Bassussarry	51	24	2,2
Mauléon-Licharre	37	22	1,7
Arbonne	29	11	2,6
Biscous	29	13	2,2
CAPB	10264	1691	6,1
Pyrénées-A.	15880	3586	4,4
Aquitaine	81540	18289	4,5
France	1969937	481516	4,1

Comme indiqué précédemment, le tableau ci-avant fait apparaître la demande de logements sociaux exprimée par les ménages. Elle ne reflète pas la demande potentielle qui concerne quant à elle plus de 30 000 ménages locataires du parc privé éligibles à un logement social au regard de leurs revenus.

L'indicateur de pression sur le parc social met en évidence une certaine tension du parc de logements sociaux de la communauté d'agglomération du Pays Basque. **Alors qu'au niveau français, 1 demandeur sur 4 a obtenu un logement social entre 2015 et 2017, ce chiffre monte à 1/6 pour la CAPB, soit 1.691 attributions annuelles pour plus de 10.000 demandes.** La situation du logement social est plus tendue dans l'agglomération du Pays Basque qu'à l'échelle des Pyrénées Atlantiques et de la région Aquitaine qui présente une tension similaire à celle du reste de l'hexagone.

A l'image du marché immobilier, la tension du parc locatif social est très hétérogène entre les différentes communes de la CAPB. Alors que la situation est très tendue dans les communes littorales (1 attribution pour 11 demandes à Ciboure, 1 pour 8 à Anglet) et dans certaines communes qui jouent un rôle de centralité (1 attribution pour 10,7 demandes à Cambo les-Bains), elle l'est beaucoup moins dans le Pays Basque Intérieur (1 attribution pour 1,7 demandes à Mauléon-Licharre), ou dans certaines communes moins bien reliées aux zones d'emplois du littoral (1 attribution pour 3,3 demandes à Saint-Pée sur Nivelle).

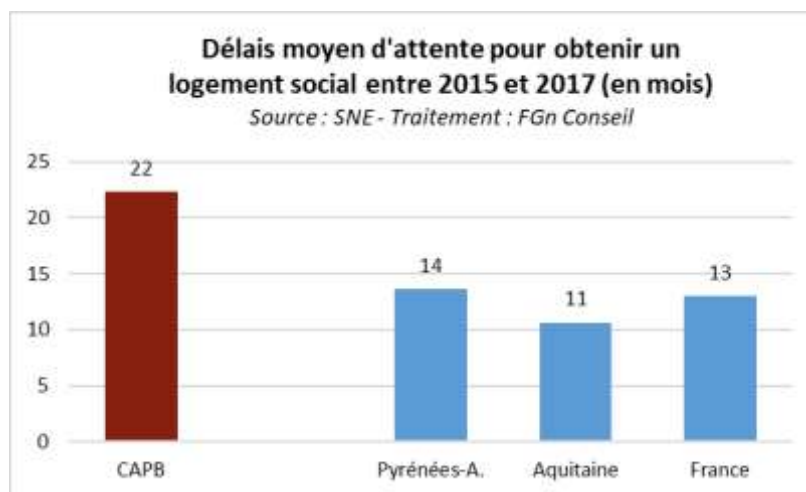
Indicateur de pression sur le parc social – Ratio entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions de logements sociaux dans les communes de la CAPB entre 2017 et 2019



Source : SNE 2017 / Cartographie : F. Gironloup Conseil

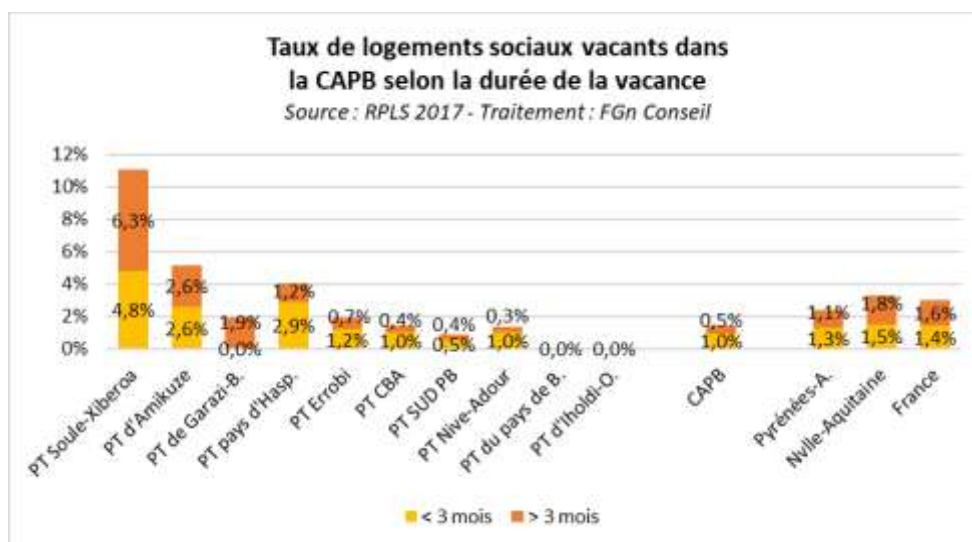
La tension du parc locatif social dans certaines communes littorales et rétro-littorales ainsi que la forte concentration des demandes dans trois communes de la CAPB (Bayonne, Anglet et Biarritz qui cumulent plus

de 60% des demandes¹⁴) créent des délais d'attentes importants pour les demandeurs de logements sociaux. En France, entre 2015 et 2017, le délai moyen pour l'obtention d'un logement social était d'environ 1 an (13 mois) alors qu'il fallait attendre près de 2 ans (22 mois) pour obtenir un logement social dans la CAPB.



7.2.2 Un niveau de vacance structurelle très faible dans les pôles littoraux et rétro-littoraux

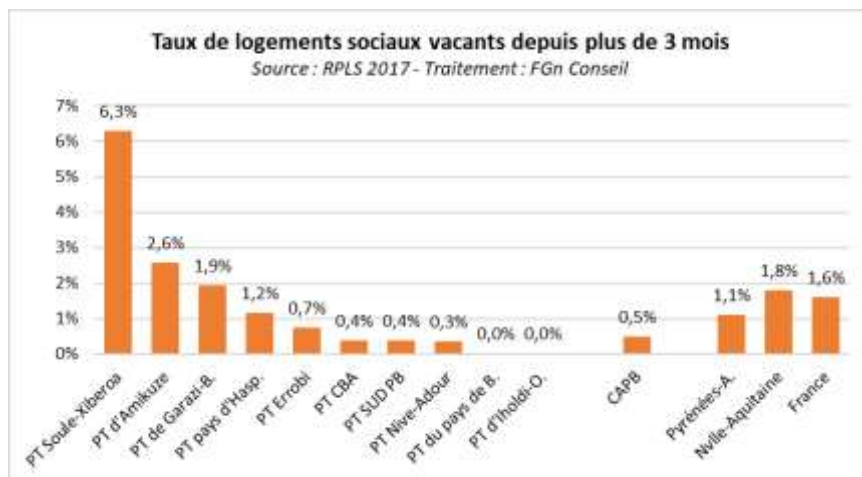
A l'image du parc privé, la vacance des logements sociaux constitue un indicateur supplémentaire permettant de définir la tension du parc. Alors qu'un logement est considéré comme structurellement vacant au bout d'un an dans le parc privé, la vacance structurelle d'un logement social est ramenée à 3 mois. Dans une situation de tension du parc, ce délai laisse le temps de réaliser des travaux d'entretien du logement et d'attribuer ce dernier à un nouveau ménage.



¹⁴ La commune indiquée dans les statistiques du SNE correspond au 1^{er} choix du demandeur.



A l'instar de ce que montrait l'indicateur de pression sur le parc social, il existe une forte hétérogénéité de la tension envers les logements sociaux selon les territoires. Alors que plus de 11% des logements sont vacants dans le pôle Soule-Xiberoa, dont 6.3% depuis plus de 3 mois, la vacance est quasiment nulle dans les pôles littoraux (0.4% de vacance structurelle dans la Côte Basque Adour et dans le Sud Pays Basque), ainsi que dans les pôles ne disposant que de très peu de logements sociaux.

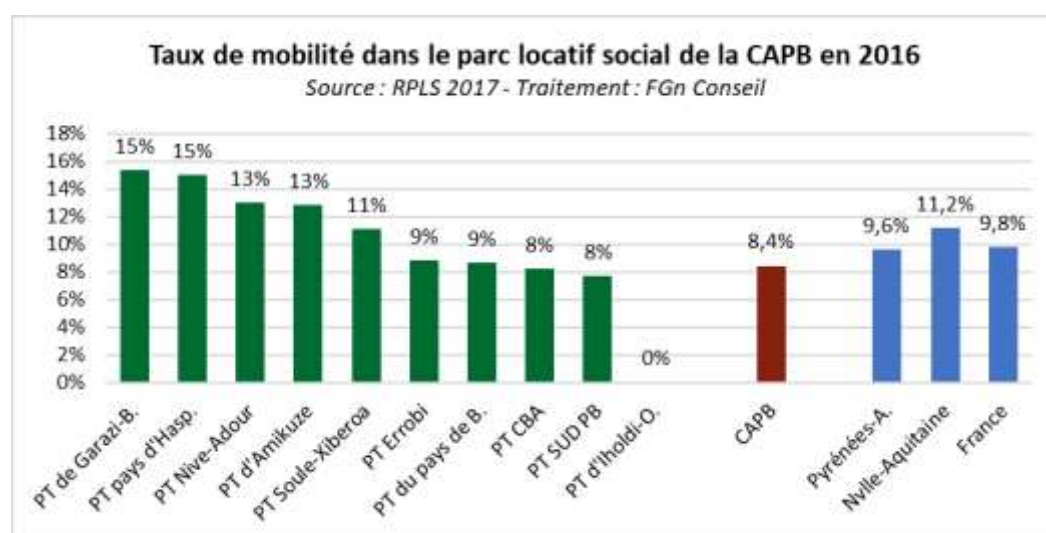


A l'échelle de la CAPB, le niveau de vacance de longue durée reste 2 à 4 fois inférieur à ce qui a pu être constaté dans le département des Pyrénées-Atlantiques ou dans la région Nouvelle-Aquitaine.

7.2.3 Une mobilité relativement faible qui corrobore, dans certains pôles, la tension du parc

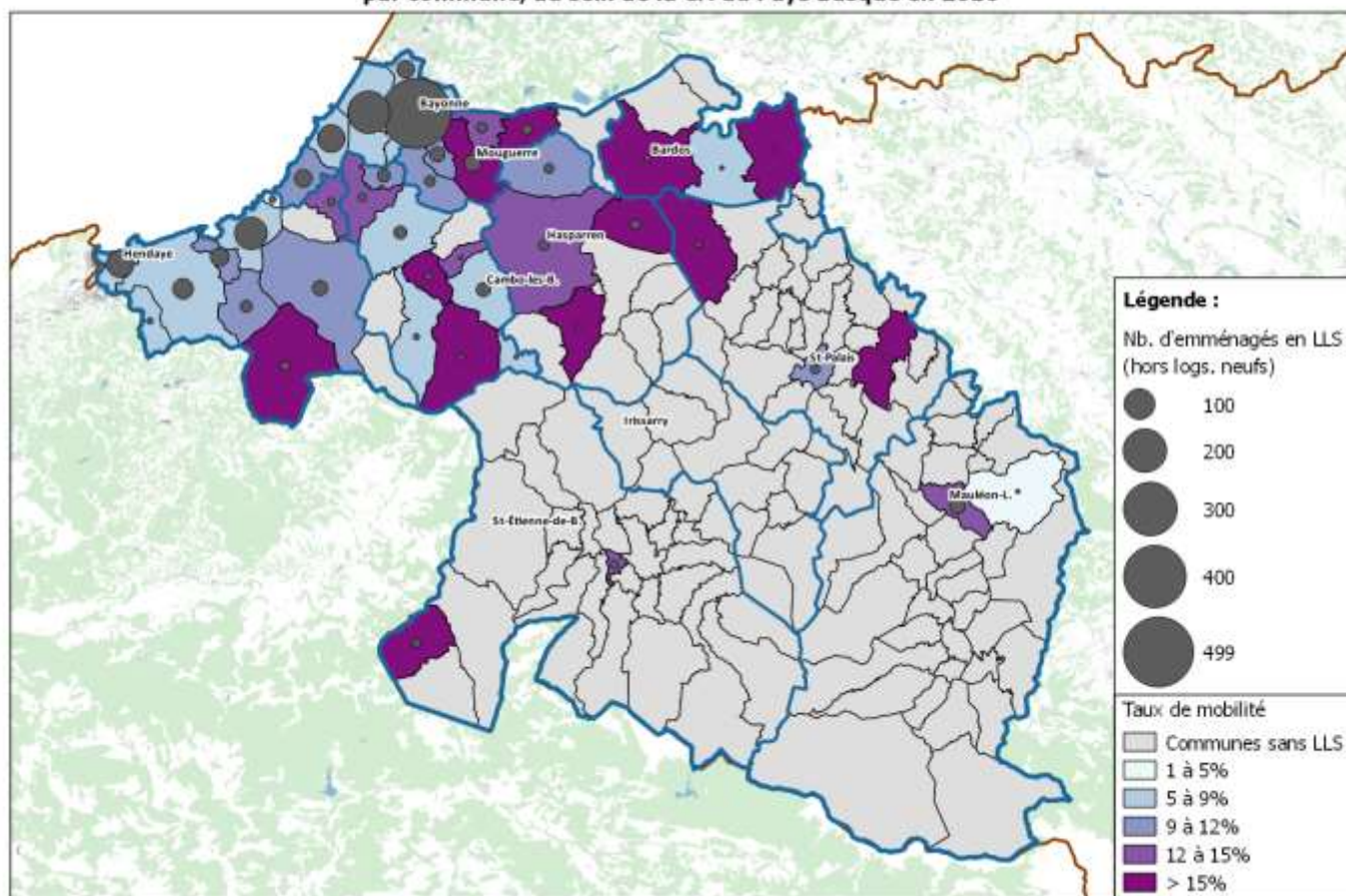
Le taux de mobilité dans le parc locatif social peut révéler quant à lui aussi bien la tension du parc social que l'écart existant entre le parc social et le parc privé. En effet, plus un ménage éprouve des difficultés à se voir attribuer un logement social, plus il aura tendance à le conserver. Il en est de même lorsque les prix pratiqués sur le marché de l'accession ou du parc locatif privé sont très éloignés des niveaux de loyers conventionnés.

La CAPB présente un taux de mobilité de 8.4%, qui reste inférieur aux référents départementaux (9.6%), régionaux (11.2%) et nationaux (9.8%). Ce faible taux de mobilité vient corroborer le niveau de tension du parc de logements, tant social que privé et montre que les ménages du parc social restent plus longtemps dans leur logement que leurs homologues néo-aquitains ou français.



A l'image des autres indicateurs de tension, le taux de mobilité des ménages du parc social varie fortement entre les différents pôles territoriaux. La carte ci-après ainsi que les données communales (Cf. annexe) montrent que les pôles et communes littorales disposent d'un taux de mobilité très faible et que celui-ci augmente dans les territoires qui présentent un marché immobilier plus détendu. A l'inverse des territoires moins tendus, les ménages du parc locatif social de communes littorales et de certaines communes littorales ne sont pas en capacité de construire une trajectoire résidentielle en emménageant dans des logements locatifs privés ou en accédant à la propriété.

Nombre d'emménagés en LLS (hors logements neufs) et taux de mobilité dans le parc locatif social, par commune, au sein de la CA du Pays Basque en 2016



Source : RPLS 2016 / Cartographie : F. Gnonlonfon Conseil

7.2.4 Des ménages poussés à demander un logement social du fait de difficultés financières

Sur le territoire, les motifs qui poussent les ménages à réaliser une demande de logement social sont très révélateurs de la situation de tension du marché immobilier et de la difficulté d'accéder soit à la propriété, soit à un logement locatif privé à un tarif raisonnable.

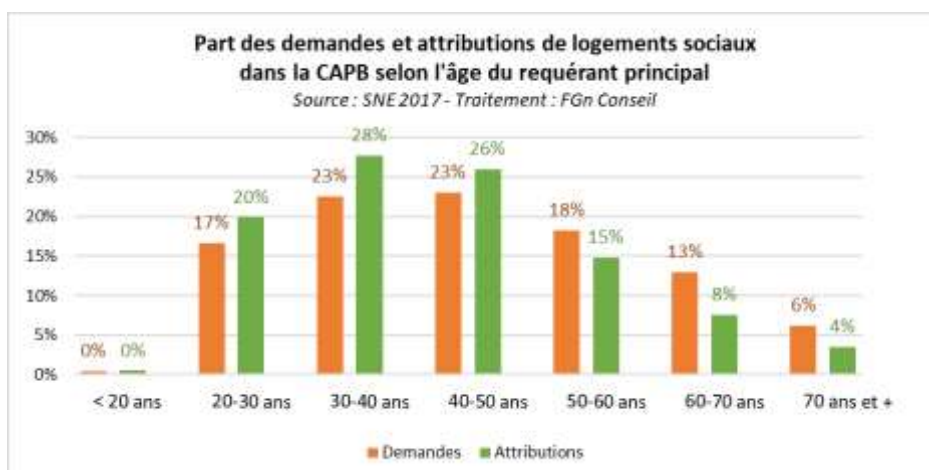
En France (graphique de droite), la difficulté économique éprouvée par le ménage (locataire du parc privé au taux d'effort trop élevé, propriétaire occupant qui ne peut pas faire face à ses charges...) est la quatrième raison de demande d'un logement social, formulée par 13% des requérants. Ces derniers évoquent principalement le fait qu'ils sont hébergés par un tiers (24%), que leur logement actuel est trop petit (18%) ou bien des raisons de santé, d'environnement ou de voisinage (14%).

Dans la CAPB (graphique suivant - gauche), le critère économique est la seconde justification à la demande de logement social, avancée par 20% des demandeurs, juste derrière le fait qu'ils soient hébergés par des membres de leurs familles ou des tiers (21%). Viennent ensuite des raisons plus « classiques » telles qu'évoquées précédemment.



7.2.5 Profil des demandeurs de logements sociaux

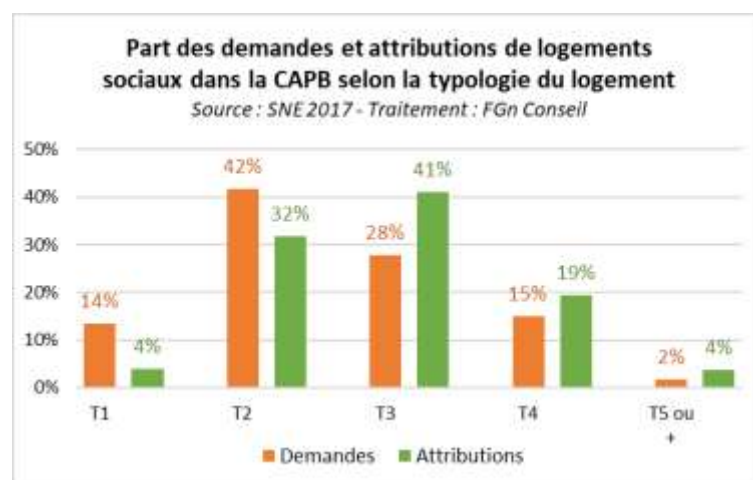
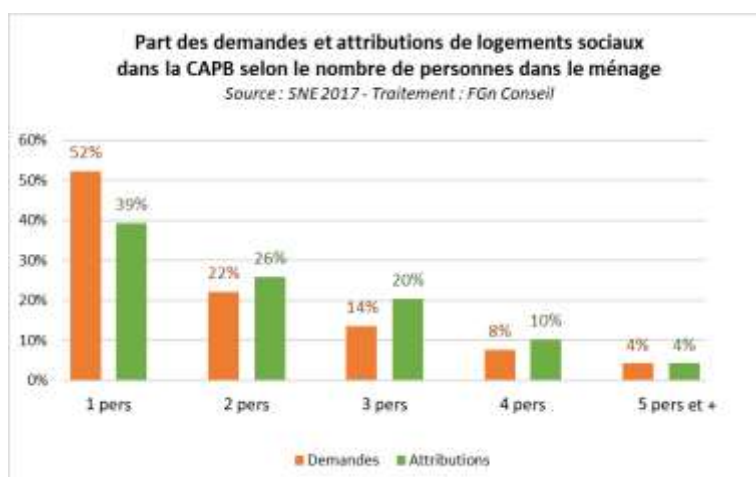
Près de la moitié (46%) des demandeurs de logements sociaux de la Communauté d'agglomération du Pays Basque sont trentenaires ou quarantenaires. Ces derniers, tout comme les 20-30 ans (17% des requérants) sont sur-représentés dans les attributions de logements sociaux.



Cette surreprésentation des jeunes ménages parmi les attributions de logements sociaux montre une volonté de la part des communes de favoriser le maintien de ces derniers sur le territoire et de promouvoir ainsi une dynamique résidentielle qui pourra amener ces ménages à une future accession à la propriété.

La majorité (52%) des demandeurs de logements sociaux de la CAPB sont des ménages composés d'une seule personne. Ce taux est fortement supérieur à ce qui a pu être constaté en France sur la même période (43%). A l'inverse, seulement 26% des demandeurs de la CAPB sont des ménages de 3 personnes ou plus, contre 35% en France.

Du fait de la forte proportion (74%) de ménages d'une ou deux personnes parmi les requérants de la CAPB, les demandes de logements sociaux se portent majoritairement (56%) sur des logements de type T1 ou T2 qui, pour rappel composent seulement 1/4 du parc. De ce fait, les logements locatifs sociaux attribués sont principalement des T2 et des T3.



Comme indiqué précédemment, la CAPB présente une forte sur-représentation de ménages célibataires parmi les demandeurs de logements sociaux au regard des statistiques nationales. A l'inverse, moins de couples avec enfants (15%) font une demande de logement social, par rapport à la moyenne française (22%). Cette composition de la liste des demandeurs de logements sociaux montre entre autres la difficulté d'assumer seul le paiement d'un loyer ou d'un crédit dans les communes de la CAPB, compte tenu du niveau de ressources et du prix de l'immobilier.

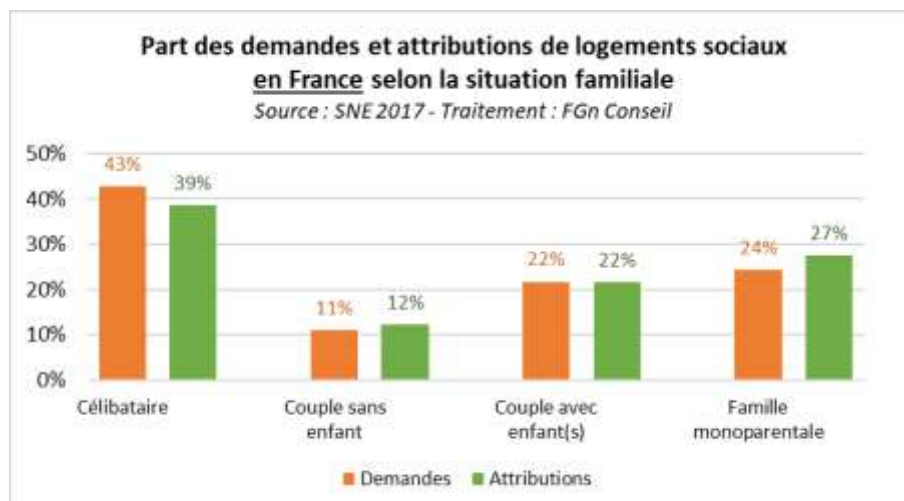
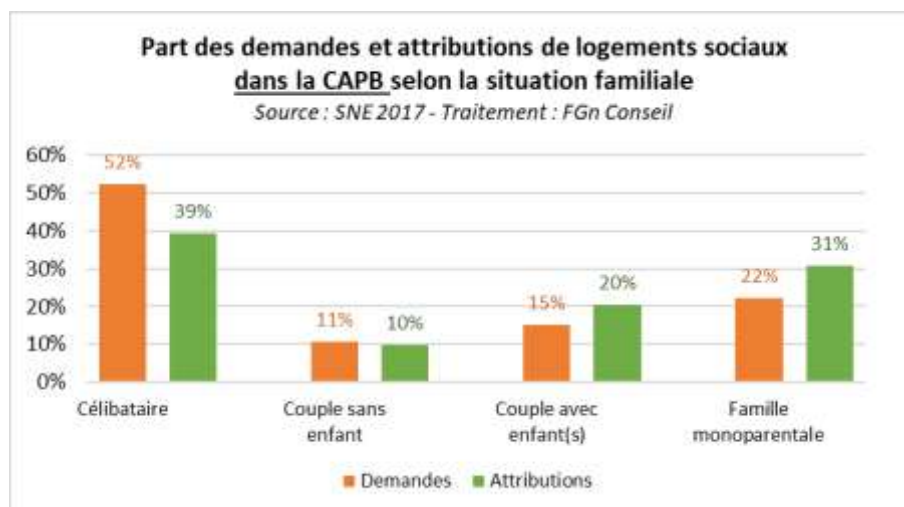
Afin de rééquilibrer le peuplement du parc locatif, les couples avec enfants ainsi que les familles monoparentales sont sur-représentées dans les attributions de logements sociaux. A titre d'exemple, alors que 22% des demandeurs de logements sociaux sont des familles monoparentales, ces dernières comptent pour 31% des attributions.



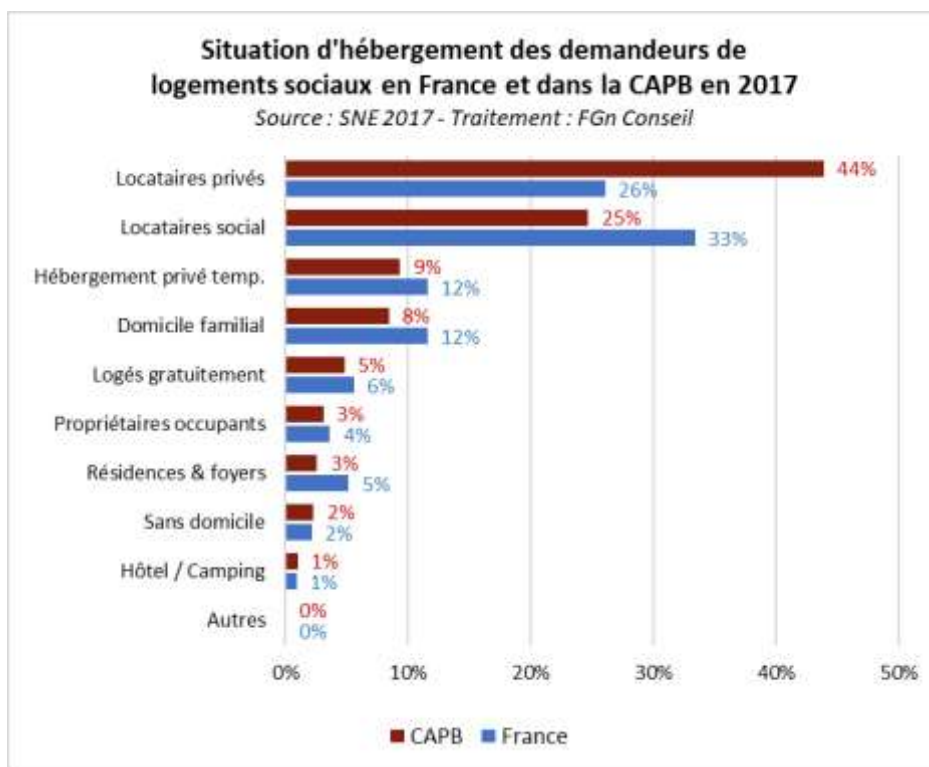
PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

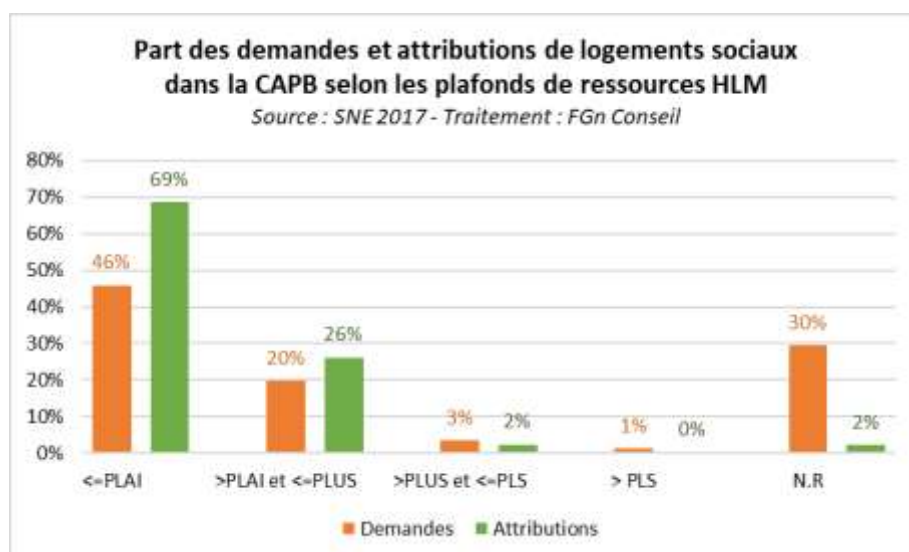


Du fait de la tension du marché immobilier et des difficultés économiques des ménages, les locataires du parc privé forment le contingent des demandeurs de logements sociaux le plus important (Cf. graphique ci-après). Alors qu'à l'échelle de la France, seules 25% des demandes de logements sociaux émanent de locataires du parc privé, ces derniers comptent pour 44% des demandes dans la CAPB.



La part des demandeurs dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAI (soit 1 630€ pour un couple avec 1 enfant) est de 46% sur le territoire de la CAPB, contre 66% à l'échelle nationale. Il est toutefois nécessaire de rappeler que près du tiers des ménages de la CAPB n'a pas communiqué ses revenus dans le cadre de la demande de logements sociaux, contre 10% de l'ensemble des Français, ce qui biaise les statistiques des revenus des demandeurs de logements sociaux.

Il est toutefois possible de constater que près de 70% des logements sociaux sont attribués à des ménages disposant de ressources inférieures au plafond PLAI. Les ménages aux ressources comprises entre les plafonds PLAI et PLUS, soit 717€ maximum pour un couple avec 1 enfant, sont également sur-représentés dans les attributions de logements sociaux.



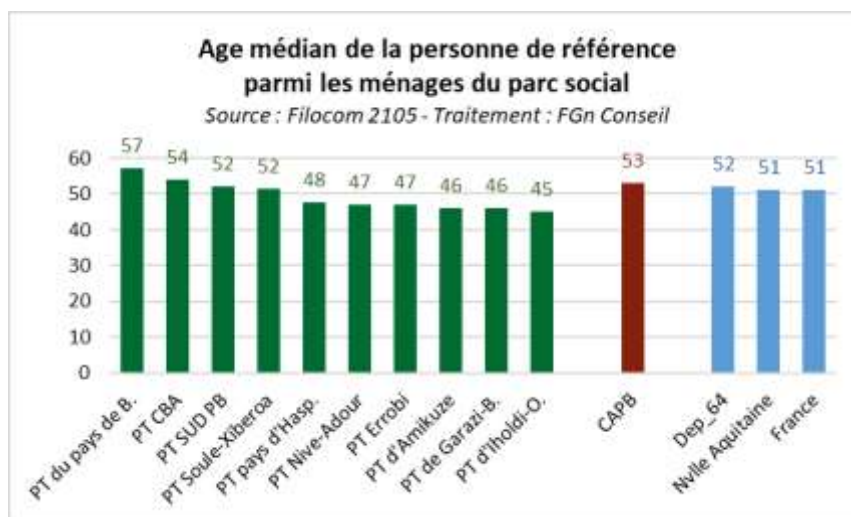
Les ménages éligibles à un logement PLS (soit un revenu maximum de 3.530€ pour un couple avec 1 enfant) sont quant à eux très nombreux à méconnaître leur éligibilité à un logement social. De ce fait, peu de ces ménages effectuent une demande de logement auprès des bailleurs sociaux.

7.3 Profil des ménages dans le parc locatif social

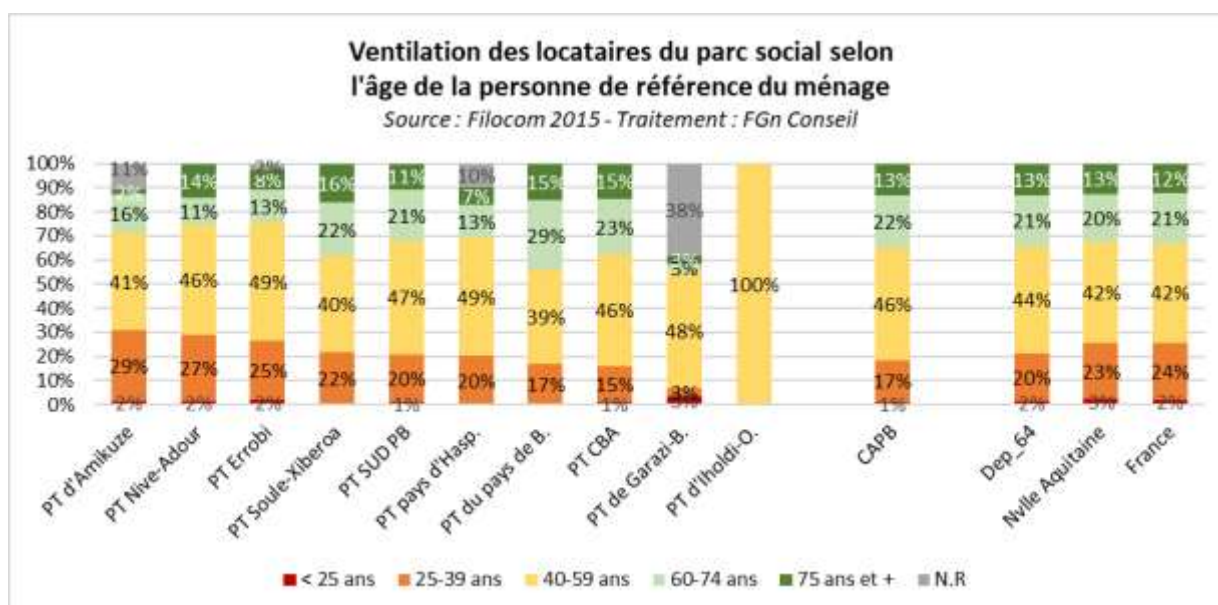
7.3.1 Age des locataires

A l'échelle de la CAPB, 50% des logements sociaux sont occupés par un ménage dont la personne de référence a plus de 53 ans. Les locataires du parc social se situent donc à mi-chemin entre les propriétaires occupants (62 ans d'âge médian) et les locataires du parc privé (45 ans d'âge médian).

En dehors du pôle du Pays de Bidache qui ne compte qu'un nombre réduit de logements sociaux, ce sont dans les pôles littoraux que l'âge médian des occupants du parc social est le plus élevé.



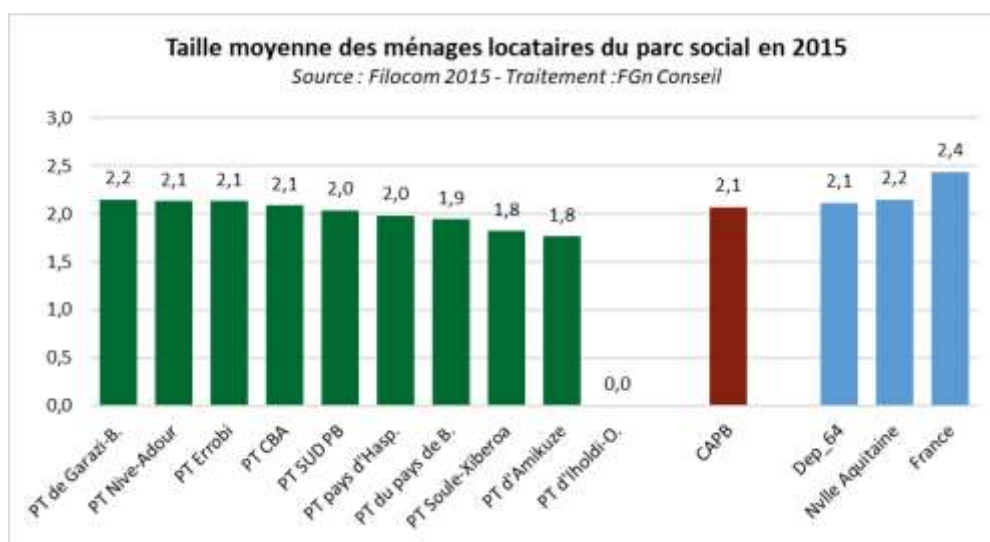
Au regard de la ventilation par tranche d'âge des ménages du parc social, on observe une sur-représentation des ménages dont la personne de référence a entre 40 et 59 ans. Ces derniers sont 46% dans le parc locatif social alors qu'ils ne représentent que 35% des ménages de la CAPB.



Compte tenu de l'âge d'entrée dans le parc social (53% des attributions vont aux ménages dont la personne de référence a entre 30 et 50 ans) et de la durée d'occupation de ce parc (cf. ci-après), la spécialisation du parc locatif social vers l'accueil de ménages entre 30 et 50 ans semble se maintenir.

7.3.2 Taille moyenne des ménages

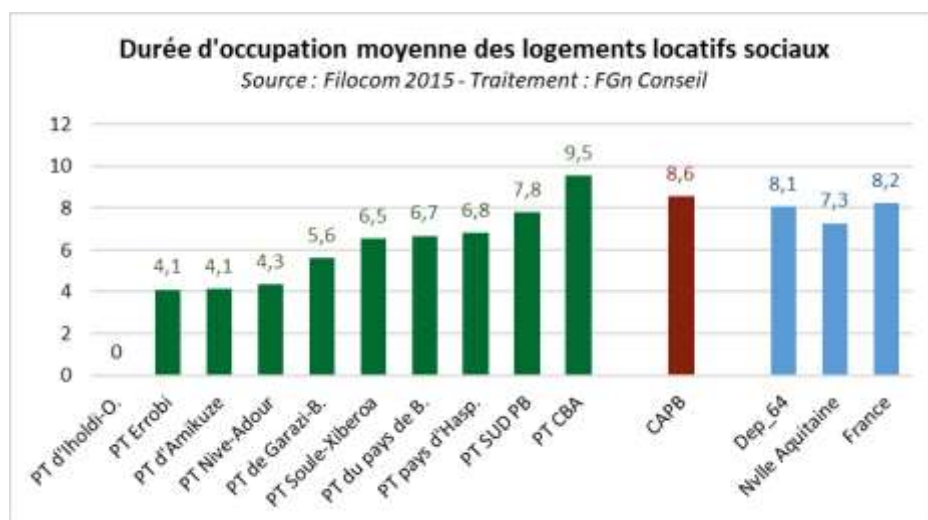
Compte tenu de la composition du parc de logements sociaux (2/3 de logements de 2 et 3 pièces), la taille moyenne des ménages du parc locatif social de la CAPB est légèrement plus faible qu'à l'échelle française, mais dans l'épure de la taille moyenne des ménages de la CAPB.



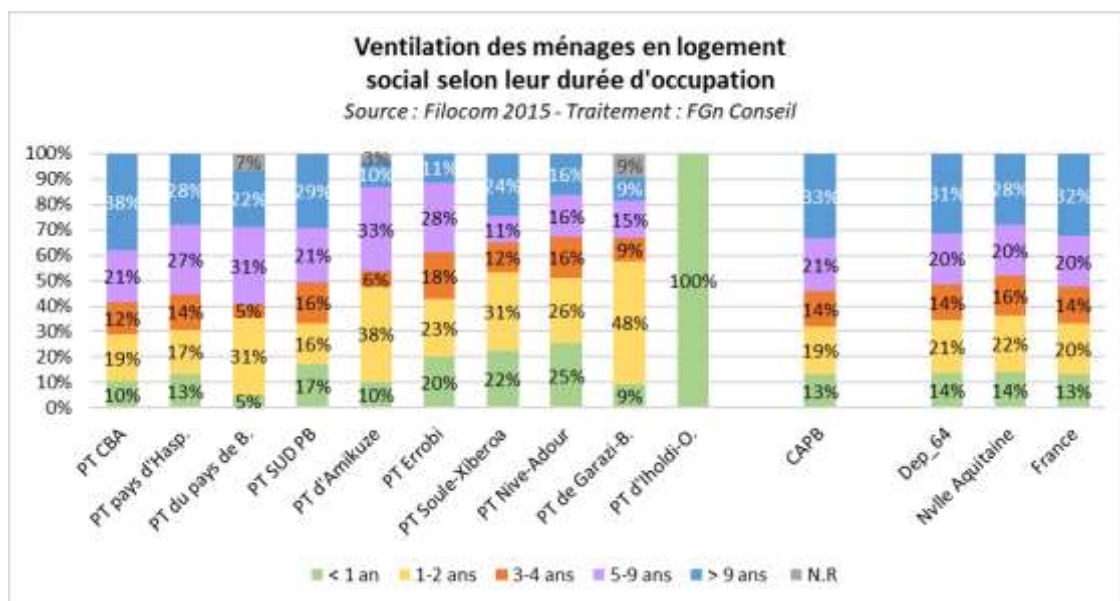
7.3.3 Durée d'occupation moyenne des logements

Alors que les ménages du parc locatif privé restent en moyenne 4 ans dans leur logement, ceux du parc locatif social occupent un même logement durant environ 8 ans et demi.

La durée d'occupation moyenne d'un logement social augmente à mesure que le niveau de tension du marché immobilier est élevé et que les prix du parc locatif privé ou de l'accession sont importants.



On remarque ainsi que les ménages de la Côte Basque Adour ou du Sud Pays Basque restent en moyenne plus longtemps dans leur logement que ceux du Pays Basque Intérieur. Le niveau important de construction de logements sociaux au cours des dernières années dans les pôles rétro-littoraux permet d'expliquer que ces derniers présentent des durées moyennes d'occupation relativement faibles.



7.4 Dynamique de développement de l'offre locative sociale dans les communes SRU

7.4.1 Une forte augmentation de la production de logements sociaux au cours des dernières années

Comme indiqué précédemment, 16 communes de la CAPB sont soumises à la loi SRU et doivent tendre vers 25% de logements sociaux à horizon 2025. 3 d'entre elles (Saint-Pée-sur-Nivelle, Cambo les Bains et Hasparren) sont toutefois exemptées de leurs obligations de rattrapage pour la période 2017-2019 car elles sont insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par les services de transports en communs. Ces trois communes se sont toutefois engagées à « produire 17% des logements locatifs sociaux manquants, soit 2/3 de l'objectif SRU afin de contribuer à l'effort de développement de l'offre locative sociale et de répondre aux besoins des ménages modestes du territoire¹⁵ ».

La date de construction des logements sociaux présents dans les communes de la CAPB nous a permis de constater qu'une part importante (34%) de ces derniers a été construite entre 2003 et 2016. Cet effort a permis d'augmenter de manière significative le taux de logements sociaux dans les communes soumises à la loi SRU. La commune de Bidart est par exemple passée de 4,1% de logements sociaux en 2002 à 15,2% en 2017. Il en est de même pour Saint-Pierre d'Irube, passé de 5,8% de logements sociaux en 2002 à 12,2% en 2017.

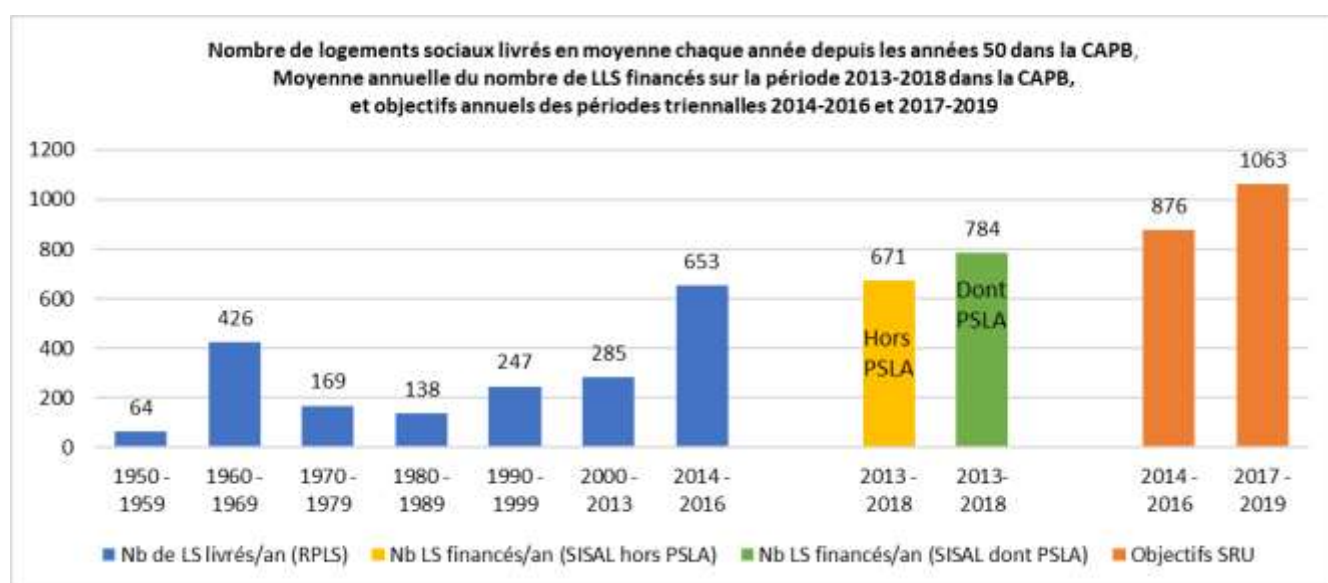
¹⁵ Délibération du conseil communautaire de la CAPB du 21 juillet 2017



Le graphique ci-dessus, basé sur les données SRU du ministère de la cohésion des territoires, comporte le taux de logements sociaux à compter de la période de rattrapage triennal pendant laquelle la commune a été soumise à la loi SRU. Les données antérieures à 2015 ne sont par exemple pas disponibles pour les communes d'Ustaritz et d'Ascain, soumises à la loi SRU à partir de 2013.

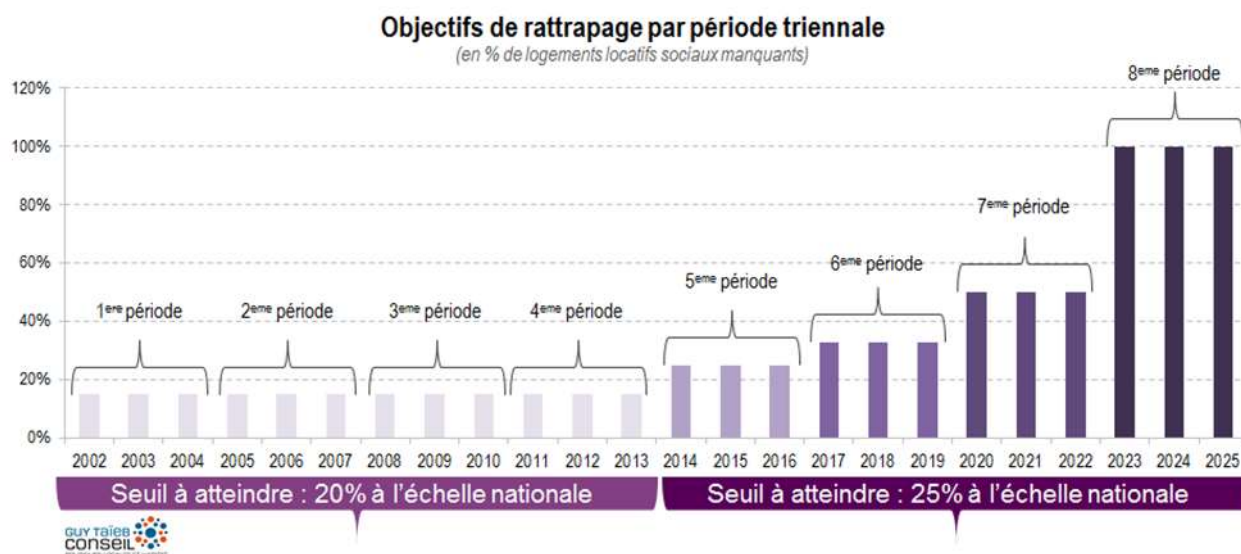
En réponse à la pression exercée sur l'offre locative sociale et afin de répondre aux exigences de la loi SRU, les municipalités de la communauté d'agglomération Pays Basque ont développé leur offre de logements sociaux depuis plus de 60 ans. Des niveaux de production de logements importants ont notamment été atteints durant les années 60 (426 logements livrés par an). **Très récemment, la CAPB a atteint un niveau record de construction de logements sociaux avec 653 logements construits annuellement sur la période 2014-2016, soit près de 2,5 fois plus que lors de la période antérieure.** Cette forte progression de la construction des logements sociaux se confirme au cours des dernières années avec plus de 670 logements financés chaque année entre 2013 et 2018.

La Loi ELAN votée en 2018, qui acte la prise en compte des logements de type PSLA dans le décompte SRU, permettra aux communes de la CAPB d'intégrer plus de 110 logements supplémentaires à leur inventaire SRU. Il est toutefois à noter que les logements construits avant l'adoption de cette loi ne pourront pas être pris en compte dans les inventaires des communes SRU.



7.4.2 Objectifs SRU (bilan triennaux 2014-16 et 2017-2019)

Afin d'accompagner les communes dans l'atteinte des objectifs fixés par la loi SRU, les services de l'Etat ont mis en place des « paliers » sous forme d'objectifs de rattrapage pour chaque période triennale.



Dans le cadre de la période triennale 2014-2017, les communes de la CAPB soumises à la loi SRU avaient comme objectif de rattrapage la construction de 2.628 logements sociaux, soit 876 logements par an. A l'échelle de la CAPB, les objectifs de rattrapage SRU ont été atteints à plus de 85%.

Le tableau ci-après montre qu'une grande partie des communes a atteint ou est en passe d'atteindre les objectifs de rattrapage. Seules deux communes n'ont pas pu tendre vers la réalisation des objectifs de rattrapage du fait notamment d'un déficit de construction de logements à l'échelle communale. A Biarritz par exemple, la loi SRU fixait un objectif de construction de 613 logements sociaux au cours de la période 2014-2016, soit environ 204 logements sociaux par an. Durant les 5 dernières années, la commune de Biarritz a construit en moyenne 119 logements par an, tous produits confondus. De ce fait, des communes comme celles de Biarritz auraient dû construire 2 fois plus de logements, dont 80% en logements sociaux pour atteindre leurs objectifs de rattrapage SRU.



Bilan SRU de la période triennale 2014-2016

Source : Bilan SRU 2017 – Traitement : FGn Conseil

Communes	Bilan 2014-2016	Objectifs 2014-2016	Taux de réalisation
Anglet	624	621	100%
Ascain	83	87	95%
Bayonne			
Biarritz	244	613	40%
Bidart	126	126	100%
Boucau	105	90	117%
Ciboure	152	140	109%
Hendaye	236	231	102%
Mouguerre	29	85	34%
Saint-Jean-de-Luz	178	176	101%
Saint-Pée-sur-Nivelle	93	126	74%
Saint-Pierre d'Irube	116	76	153%
Urrugne	165	163	101%
Ustaritz	104	94	111%
CAPB	2255	2628	86%

Au regard du faible taux de réalisation des objectifs de rattrapage SRU pour la période 2014-2016, les communes de Biarritz et de Mouguerre ont été notifiées d'un arrêté de carence en 2017. Les conséquences de cette notification de carence sont les suivantes :

- les projets de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou 800m² de surface de plancher devront obligatoirement accueillir 30% de logements locatifs sociaux de type PLAI ou PLUS ;
- le droit de préemption urbain est exercé par le préfet dans le cadre des ZAD mises en place sur le territoire des communes carencées.

Dans le cadre des objectifs triennaux 2017-2019, les communes soumises à la loi SRU et ne disposant pas des 25% de logements sociaux réglementaires devront construire 33% des logements sociaux manquants. Pour la CAPB, cela induit un objectif de rattrapage triennal de 3.201 logements, soit 1.067 logements sociaux à construire chaque année.

Dans un certain nombre de communes, les objectifs SRU 2014-2016 ont été atteints grâce au financement de logements sociaux non construits sur cette période. Cela implique que les logements financés seront en partie construits entre 2017 et 2019, mais n'entreront pas dans le décompte de l'inventaire 2017-2019. Cela concerne par exemple 394 logements à Anglet, 165 logements à Ciboure ou encore 124 logements à Bidart.

Au cours de la période 2017-2019, les communes devront donc réaliser les logements sociaux financés entre 2014 et 2016, mais également produire de nouveaux logements pour atteindre les objectifs SRU 2017-2019, eux même en hausse dans la quasi-totalité des communes.



Objectif SRU pour la période triennale 2017-2019

Source : SRU, DDTM 64 – Traitement : FGn Conseil

Communes	Objectifs 2017-2019	Rythme annuel 2017-2019
Anglet	775	258
Ascain	110	37
Bayonne	0	0
Biarritz	756	252
Bidart	136	45
Boucau	122	41
Ciboure	173	58
Hendaye	271	90
Mouguerre	109	36
Saint-Jean-de-Luz	171	57
Saint-Pée-sur-Nivelle	165	55
Saint-Pierre d'Irube	90	30
Urrugne	186	62
Ustaritz	137	46
CAPB	3201	1067

A horizon 2025 et selon les calculs effectués par la DDTM, les communes de la CAPB soumises à la loi SRU doivent construire dans leur globalité plus de 9.200 logements sociaux afin d'atteindre les 25% de logements sociaux inscrits dans la loi. Ces volumes de construction se répartissent de la manière suivante :

Nombre de logements sociaux à construire d'ici 2025 conformément à l'objectif SRU

Source : SRU, DDTM 64 – Traitement : FGn Conseil

Communes	Nombre de logements locatifs sociaux au 1/1/2017	Nombre de logements locatifs sociaux correspondant à 25% des RP	Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 25%
Anglet	2955	5326	2371
Ascain	166	498	331
Bayonne	6901	6534	-368
Biarritz	1508	3785	2276
Bidart	511	907	395
Boucau	668	1006	338
Ciboure	379	900	521
Hendaye	1291	2111	819
Mouguerre	197	533	336
Saint-Jean-de-Luz	1508	2012	503
Saint-Pierre-d'Irube	295	569	274
Urrugne	564	1176	612
Ustaritz	334	769	435
CAPB	17277	26124	9211

7.4.3 Politique habitat des communes de la CAPB

Pour encourager, développer et encadrer la production de logements sociaux sur leur territoire, la plupart des communes soumises à la loi SRU se sont dotées d'outils réglementaires par le biais de leur PLU. Il peut s'agir d'emplacements réservés avec servitude de mixité sociale (SMS), comme mis en place dans la commune d'Anglet, qui fixe 4 emplacements réservés pour le développement de projets de construction de logements sociaux et d'accession sociale :

- Secteur 1, rue de Pardailhan : Pour être constructible, le projet devra présenter au moins **30% LLS en PLAI/PLUS** ainsi qu'au moins **25% de logements en accession aidée** : modérée ou abordable.
- Secteur 2, route de Lavigne : Pour être constructible, le projet devra présenter au moins **30% LLS en PLAI/PLUS** ainsi qu'au moins **25% de logements en accession aidée** : modérée ou abordable.
- Secteur 3, Avenue de l'Adour/Montbrun : Pour être constructible, le projet devra présenter au moins **30% LLS en PLAI/PLUS** ainsi qu'au moins **40% de logements en accession aidée** : modérée ou abordable.
- Secteur 4, rue des 4Cantons/ Hirigogne : Pour être constructible, le projet devra présenter au moins **40% LLS en PLAI/PLUS** ainsi qu'au moins **12% de logements en accession aidée** : modérée ou abordable.

En appui aux emplacements réservés instaurés dans certaines communes, les PLU encadrent la construction neuve à l'aide de servitudes de mixité sociale qui s'appliquent de manière homogène ou hétérogène à l'ensemble des zones urbanisées ou à urbaniser de la commune. La commune de Biarritz a par exemple inscrit dans son PLU des secteurs de mixité sociale affectant les zones urbanisées UA, UB, UC, UD et UH. Dans ces secteurs, un porteur de projet devra impérativement construire :

- **Entre 5 et 12 logements** ou 400m² à 800m² de surface de plancher (SDP) : **Au moins 30% de logements locatifs sociaux** ;
- **Entre 13 et 50 logements** ou 801m² à 3.500m² de SDP : **Au moins 50% de logements locatifs sociaux dont au moins 40% de logements PLAI ou PLUS et au maximum 10% de logements PLS** ;
- **Plus de 50 logements** ou plus de 3.500m² de SDP : **Au moins 70% de logements locatifs sociaux dont au moins 50% de logements PLAI ou PLUS et au maximum 20% de logements PLS**.

Toujours dans l'optique d'encourager la construction de logements locatifs sociaux, certaines communes majorent la constructibilité des parcelles en cas de production de logements sociaux supplémentaires. Il ne s'agit ici que d'exemples extraits de certains PLU des communes de la CA Pays Basque. La grande majorité des PLU étudiés disposent de ce type de réglementations (cf. annexe)

7.4.4 Origine du patrimoine des bailleurs (montée en puissance de la VEFA et désir des bailleurs de retrouver leur cœur de métier – la construction)

Le recours à la production de logements sociaux via la vente en état futur d'achèvement (VEFA) a fortement augmenté au cours des dernières années. Entre 2003 et 2009, 16% des nouveaux logements sociaux étaient produits grâce à la VEFA (environ 275 logements), contre 40% sur la période 2010-2016 (environ 1.670 logements).



Cette forte augmentation du recours à la VEFA s'explique par la combinaison de plusieurs facteurs. La mise en place de servitudes de mixité sociale a par exemple obligé les promoteurs à inclure la production de logements sociaux dans des opérations où ces derniers étaient jusque-là absents, notamment dans les opérations de petites tailles. Cependant, un bailleur social ne lancera pas l'ingénierie nécessaire à la production de logements lorsqu'il s'agit de construire 2 à 4 lots dans un programme de 8 appartements. Dans ce cas de figure, les bailleurs sociaux et promoteurs s'entendent sur un cahier des charges intégrant les modalités concernant la construction en VEFA d'un petit nombre de logements sociaux.

Certaines opérations de plus grande ampleur ont également été réalisées en VEFA alors que des modes de faire différents auraient pu être envisagés, comme ce fut par exemple le cas pour le projet du Cardinal à Bayonne (155 logements dont 51 sociaux) ou dans le cadre de l'opération d'ensemble Camieta à Urrugne (339 logements dont 102 sociaux).

Origine du patrimoine des bailleurs sociaux de la CAPB selon la date de 1^{ère} mise en location du logement

Source : RPLS 2017 – Traitement : FGn Conseil

	Construction par l'organisme	Acquisition en VEFA	Acquisition avec travaux	Acquisition sans travaux
Ensemble du parc	80%	12%	3%	5%
2003-2009	75%	16%	5%	4%
2010-2016	53%	40%	1%	6%

Selon une étude réalisée pour le compte de la DDTM, basée sur l'analyse d'une quinzaine de projets, la VEFA présente plusieurs intérêts. Comme indiqué précédemment, elle permet de répondre de manière plus adéquate aux réglementations liés aux secteurs de mixité sociale en faisant construire par le promoteur un petit nombre de logements sociaux. Elle a également permis d'accompagner le développement d'une offre sociale plus nombreuse au sein de la CAPB. Enfin, selon cette même étude, les logements sociaux construits en VEFA présenteraient des coûts de revient plus faibles que les logements en MOD du fait notamment de surfaces habitables plus petites.

Les bailleurs sociaux rencontrés dans le cadre du diagnostic expliquent que le recours à la VEFA leur a permis de produire des logements sociaux dans des programmes sur lesquels ils n'étaient pas positionnés dans le passé. Le recours à la VEFA présente toutefois certaines contraintes et limites. En effet, au lancement de certains programmes, les bailleurs sociaux et les promoteurs privés n'avaient pas l'habitude de travailler ensemble. Du fait de ce manque de synergie et de cahiers des charges parfois trop imprécis, certains logements livrés ne correspondaient pas aux attentes des bailleurs et engendraient des difficultés et/ou surcoût de gestion. La définition d'un cahier des charges très précis ainsi que la synergie entre bailleurs sociaux et promoteurs est donc primordiale à la réussite d'un projet en VEFA.

Lorsqu'il s'agit de programmes sur lesquels les bailleurs sociaux sont habituellement absents, ces derniers ne voient pas d'inconvénient à la VEFA. A l'inverse, ils ne souhaitent pas « perdre » une partie de leur cœur de métier, à savoir la construction de logements et devenir de ce fait de « simples » gestionnaire. Afin de favoriser la construction en maîtrise d'œuvre directe, les bailleurs mettent en avant la possibilité de détacher certaines parcelles pour que ces dernières soient aménagées par les bailleurs sociaux.

Du côté des promoteurs privés, l'intégration de logements en VEFA dans le cadre des SMS permet de débloquent certains projets et de bénéficier d'une majoration de constructibilité. Le surcoût engendré par la construction de logements sociaux dans les programmes est reporté sur le prix des logements en vente privée libre, ce qui contribue à faire augmenter les prix des logements neufs et participe à la tension des marchés. Promoteurs comme bailleurs sociaux estiment donc que le recours à la VEFA reste nécessaire sur certaines

opérations, mais que pour les projets plus volumineux, une division parcellaire et le recours à la MOD (Maitrise œuvre directe) restent plus efficace.

Afin d'encourager le recours à la MOD, le règlement d'intervention de la CAPB fixe à 5.5% du prix de revient TTC les subventions des opérations en VEFA (zone tendue B1/B2) contre 6.5% du prix de revient TTC dans le cadre des opérations en MOD (zone tendue et rurale).

7.5 Synthèse sur le parc social

Ce qu'il faut retenir :

- ➔ 88% de l'offre HLM est située dans le territoire littoral, en particulier dans les communes SRU. Une offre HLM relativement dispersée sur le reste du territoire, avec la présence significative de logements locatifs communaux qui tendent, tant bien que mal, à prendre le relais.
- ➔ L'effort de rattrapage au titre de la loi SRU est engagé dans les communes concernées, mais demeure important.
- ➔ Une forte tension sur le parc social du littoral, alimentée par des taux d'efforts importants dans le parc locatif privé.
- ➔ 70% des attributions à des ménages sous plafond PLAI, dont certains expriment des difficultés économiques.
- ➔ Un parc social composé aux 2/3 de T3-T4 en collectif, et complété d'une part relativement importante de petits logements, mais qui semble insuffisante au regard de la tension sur les demandes de ménages d'une personne, de célibataires et de personnes âgées.
- ➔ Un parc relativement récent, aux bonnes performances énergétiques, mais une dégradation des étiquettes énergétiques sur le Pays Basque Intérieur.

Enjeux :

- ➔ La prise en compte de 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.
- ➔ Sur le rétro-littoral, on compte davantage de foncier mobilisable et des contraintes réglementaires moins importantes, mais également un nombre plus limité de logements par opération et une offre en transport en commun plus réduite, à renforcer.
- ➔ Sur le Pays Basque Intérieur, le développement d'une approche en termes de bassins de vie, avec le souhait de revitaliser les centres bourgs : réflexion conjointe sur le développement de petits programmes de logements sociaux, de commerces de proximité, de pôles de santé, de loisirs...
- ➔ La maîtrise publique du développement de l'offre en vue d'une diversification en termes de produits, financements (PLAI-PLUS-PLS- PSLA-OFS/BRS), formes urbaines (collectif social / privé, individuel dense...), en prenant en compte les profils spécifiques de la demande (précarité sociale, jeunes décohabitants célibataires, jeunes actifs, travailleurs saisonniers, personnes âgées...)
- ➔ L'adaptation du parc existant (majoritairement des T3-T4 anciens) au vieillissement, de manière générale, et le rehaussement des étiquettes énergétiques, en particulier sur le Pays Basque Intérieur.
- ➔ Le dialogue avec les opérateurs (foncier, logement) sur la programmation et avec les organismes HLM et les réservataires sur les attributions et la prise en charge des demandeurs.

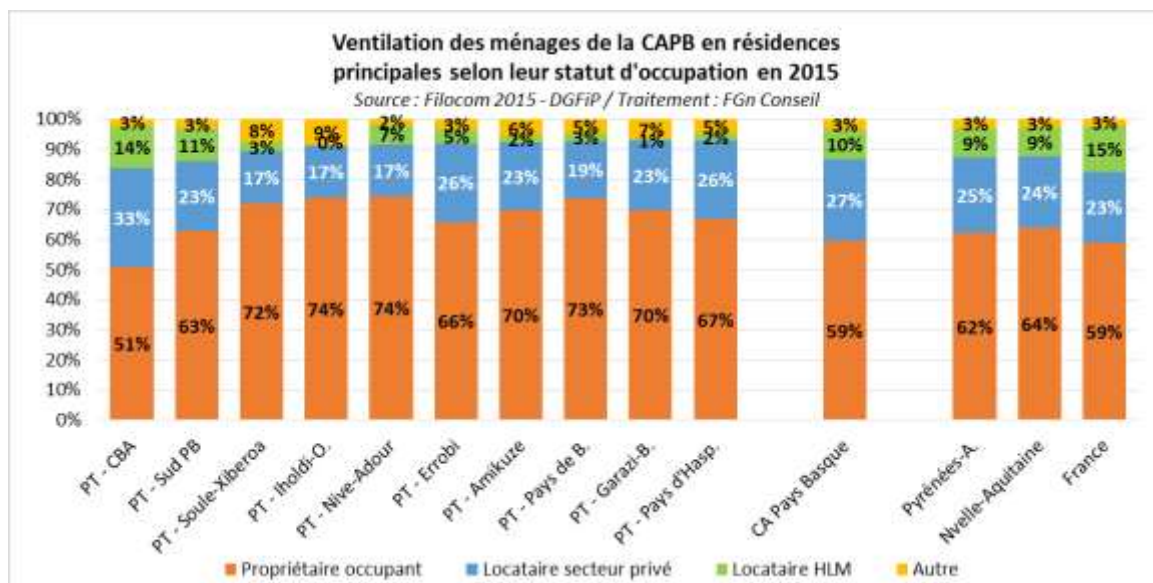


VIII. Le parc privé existant et ses enjeux

8.1 Un parc privé prépondérant dans les résidences principales (86%) avec 59% de ménages propriétaires occupants et 27% de locataires privés

À l'échelle de la CAPB, le parc privé représente 86% des résidences principales, ce qui est assez proche des niveaux observés dans le département des Pyrénées-Atlantiques ou de la région Nouvelle-Aquitaine. Les propriétaires occupants représentent la majorité (59%) des ménages de la CAPB.

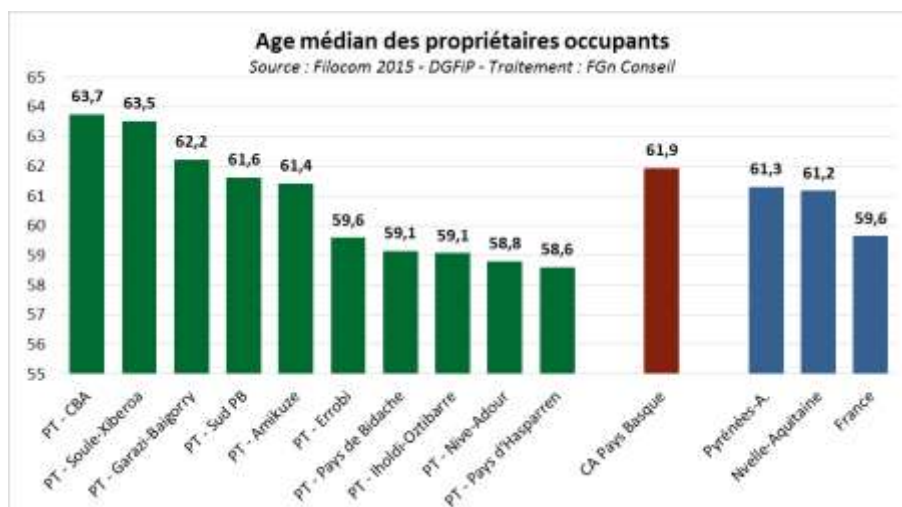
En revanche, en comparaison avec la France, la part de logements privés (27%) est plus élevée en raison d'une part de logements locatifs sociaux moins importante (10%).

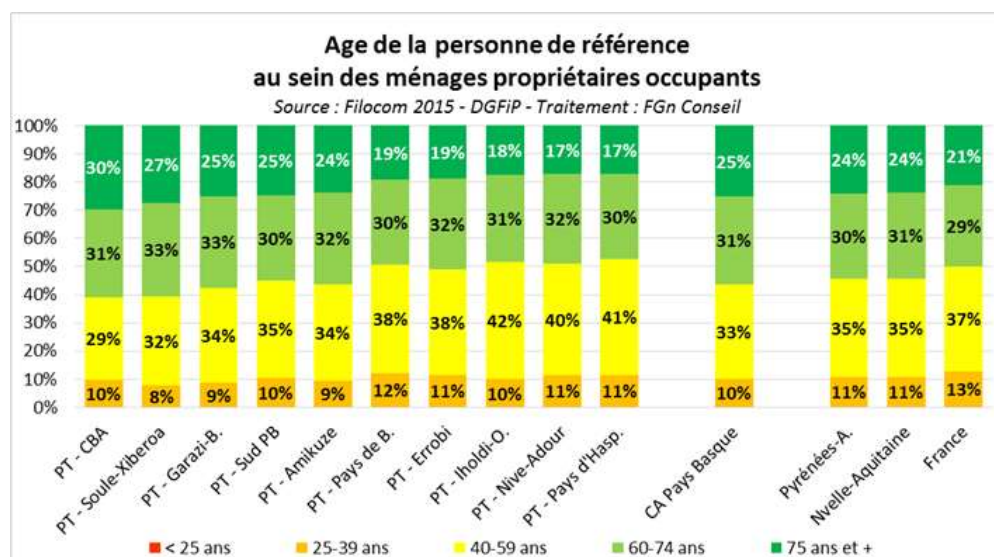


8.2 Le profil des propriétaires occupants

8.2.1 Des ménages propriétaires occupants légèrement plus âgés que la moyenne nationale

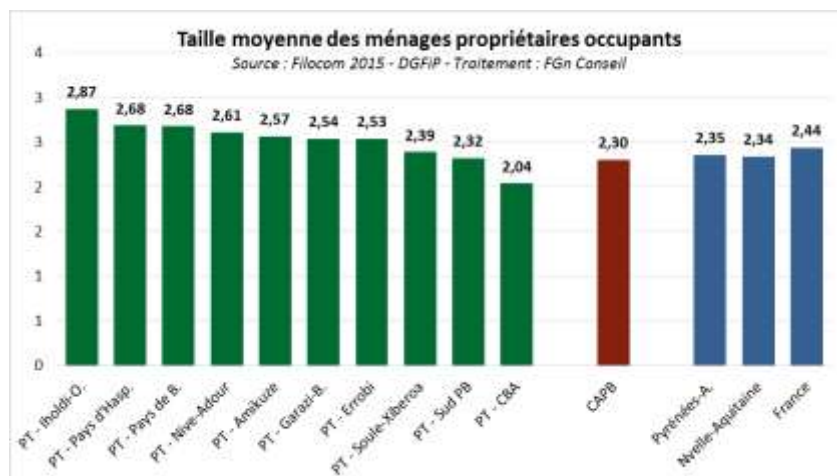
L'âge médian de la personne de référence dans les ménages propriétaires occupants est de 61,9 ans dans la CAPB. C'est davantage que dans le département et surtout qu'en France. C'est également dans les pôles de Côte Basque Adour et en Soule-Xiberoa qu'il est le plus élevé avec plus de 63,5 ans.





Cette population est très légèrement plus âgée que dans les territoires de référence avec 25% pour lesquels la personne de référence a 75 ans ou plus contre 24% dans les Pyrénées-Atlantiques et la Nouvelle-Aquitaine. À l'échelle des pôles territoriaux, c'est dans celui de Côte Basque Adour que ces ménages sont les plus âgés avec un taux de 30%. Et à l'opposé, c'est dans ceux de Nive-Adour et Pays d'Hasparren que cette part est la plus faible avec seulement 17%.

8.2.2 .. Par conséquent, une taille moyenne des ménages plus réduite mais un profil très familial des communes du rétro-littoral

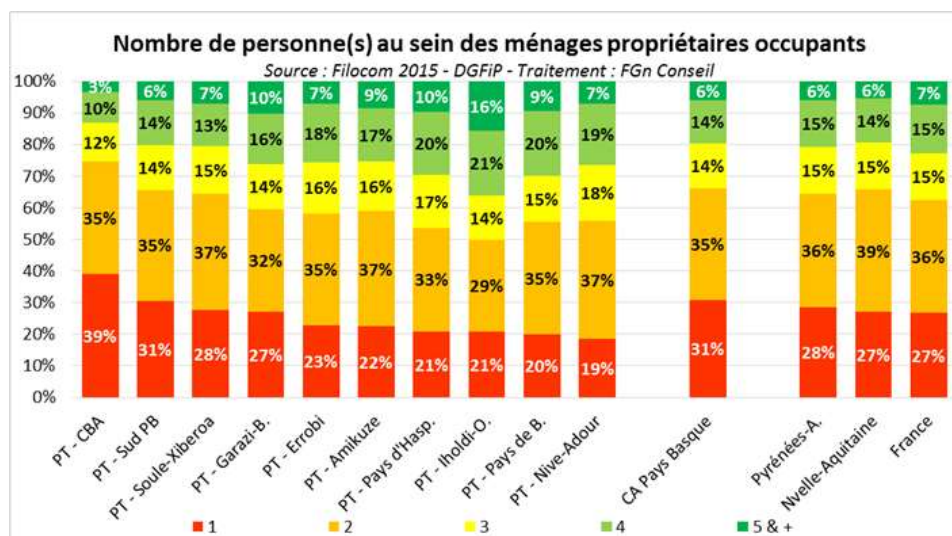


La taille moyenne des ménages propriétaires occupants résidant dans la CAPB est de 2,3 personnes/ménage. Cette taille est légèrement moindre en comparaison avec celles des territoires de référence.

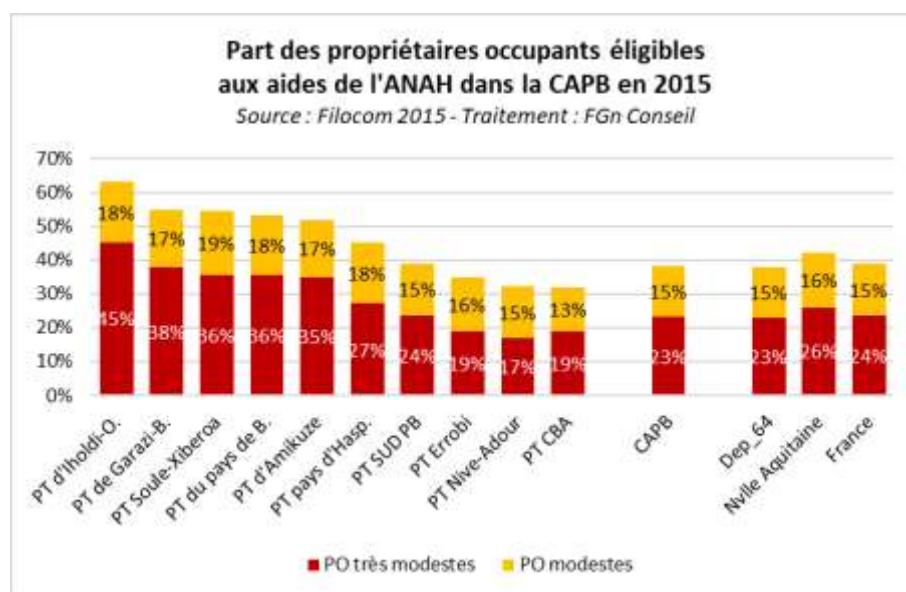
Au niveau des pôles territoriaux, les ménages comptant en moyenne le plus de personnes habitent en Iholdi-Oztibarre (2,87 pers./mén.). À l'inverse, les plus petits sont situés en Côte Basque Adour avec seulement 2,04 pers./ménages

Les ménages propriétaires occupants de la CAPB sont légèrement plus petits (en nombre de personnes) que ceux des territoires de références car 31% d'entre eux ne comptent qu'une personne contre environ 27% dans le département, la région et la France. Leur part atteint même les 39% dans le pôle territorial de Côte Basque Adour.

En revanche, les communes du retro littoral et du Pays Basque Intérieur ont un profil fréquemment plus familial : la part des ménages comptant au moins 3 personnes atteint ainsi jusqu'à 51 % dans le pôle d'Iholdi-Oztibarre.



8.3 Globalement 38% sont éligibles aux aides de l'Anah, taux pouvant aller jusqu'à plus de 50% dans le Pays Basque Intérieur



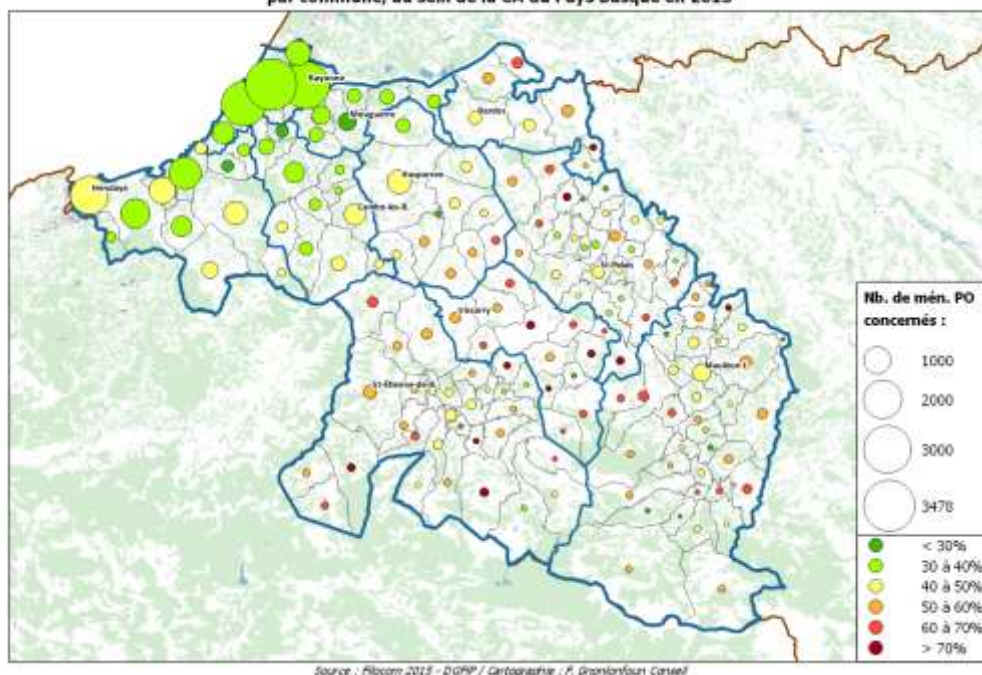
Les propriétaires occupants (PO) peuvent être éligibles aux aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) sous certaines conditions notamment d'ancienneté des logements (+ de 15 ans) et de revenus (cf. tableau ci-contre)

	Plafond de ressources pour l'éligibilité aux aides de l'ANAH	
	Très modestes	Modestes
Célibataire	1 236 €	1 580 €
Couple avec 1 enfant	2 168 €	2 779 €

Dans la Communauté d'agglomération du Pays Basque, 23% des propriétaires occupants relèvent potentiellement des aides aux ménages « très modestes », et 15 % aux « modestes ». Ces taux sont assez similaires à ceux départementaux et nationaux mais sont inférieurs à ceux de la région.

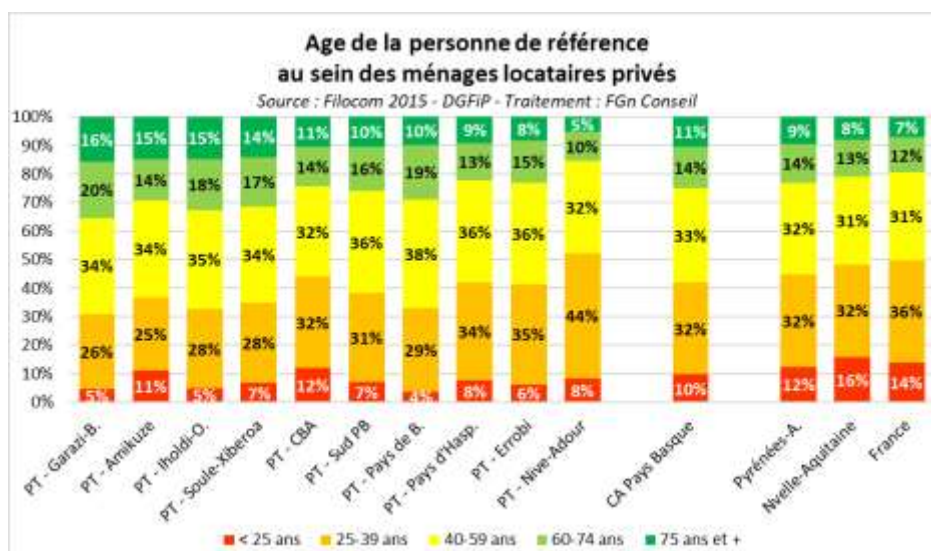
A l'échelle des pôles territoriaux, on constate que ces taux sont plus élevés dans le Pays Basque Intérieur. À l'inverse, c'est en Nive-Adour et Côte Basque Adour qu'ils sont les plus faibles.

Nombre et taux de ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah, par commune, au sein de la CA du Pays Basque en 2015



8.4 Le profil des ménages locataires privés

8.4.1 Le parc de prédilection d'accueil des jeunes ménages, même si les locataires privés du territoire sont légèrement plus âgés que la moyenne nationale

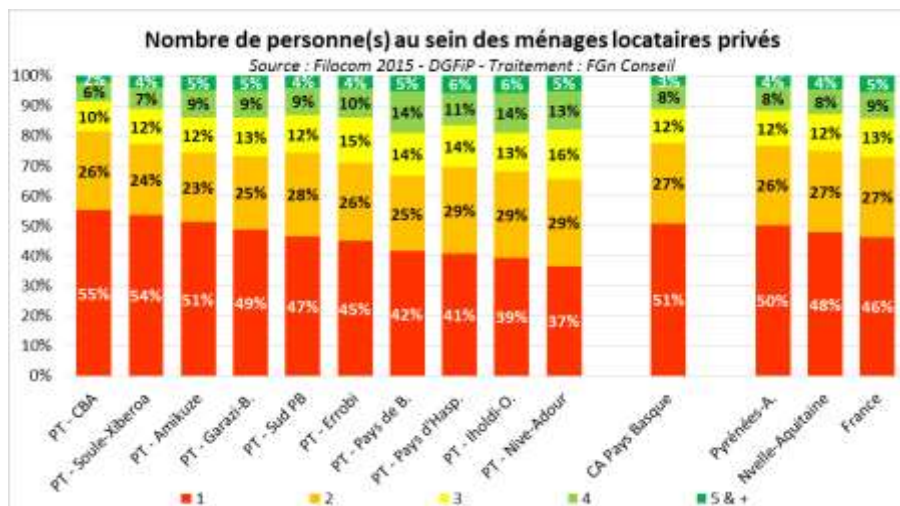


Avec 42 % de ménages dont la personne de référence a moins de 40 ans, le parc locatif privé accueille globalement 55 % de l'ensemble des ménages de cette tranche d'âge, alors qu'il ne représente que 19 % des ménages au sein des résidences principales.

Comme avec les ménages propriétaires occupants, les ménages locataires privés sont légèrement plus âgés que dans les territoires de référence. Ainsi, pour 11% des ménages locataires privés de la CAPB, la personne de référence a 75 ans ou plus contre 10% pour le département et 9% pour la région. À l'échelle des

pôles territoriaux, c'est dans ceux de Garazi-Baigorri et Amikuze (16% chacun) que leur part est la plus élevée. À l'opposé, c'est dans le pôle territorial de Nive-Adour que l'on compte le plus de ménages jeunes avec 51% ayant une personne de référence âgée de moins de 40 ans.

8.4.2 Par conséquent, la taille moyenne des ménages y est très basse, notamment la moitié des ménages locataires du parc privé est composée d'une seule personne



Ces ménages comptent en moyenne moins de personnes que ceux des territoires de référence avec 51% de ménages d'une personne dans la CAPB, contre 50% dans le département et 48% dans la région. Les pôles territoriaux les plus concernés par cette caractéristique sont ceux de Côte Basque Adour (55%) et de Soule-Xiberoa (54%). À l'inverse, Nive-Adour compte moins de ménages d'une seule personnes (37%) et regroupe plus de familles avec enfants.

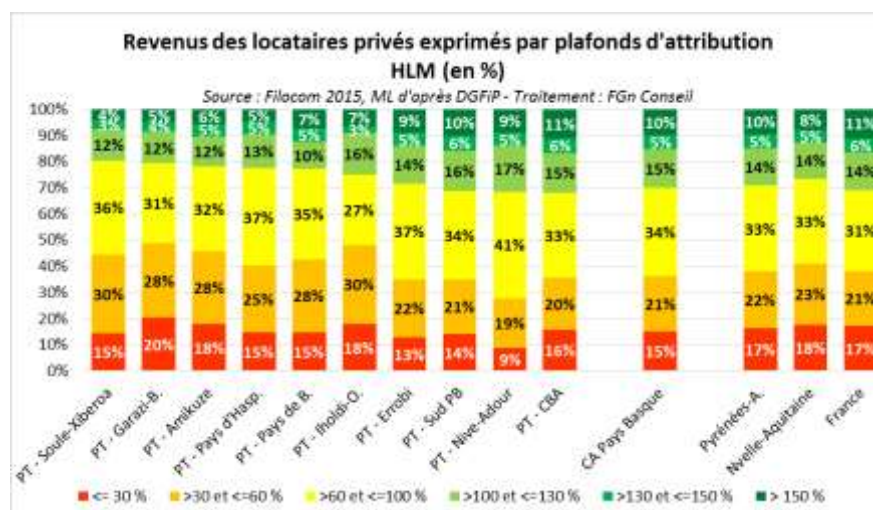
8.4.3 Comme partout, en particulier sur les territoires où l'offre HLM est relativement faible, un parc locatif privé qui est, en partie, un parc à occupation sociale de fait

Au sein de la Communauté d'agglomération du Pays Basque, on compte 70% de ménages locataires privés éligibles à un logement social de type PLUS. Cela signifie que ces ménages disposent des ressources suivantes :

- 1 719€ /mois pour une personne seule
- 2 760€/ mois pour un couple avec 1 enfant.

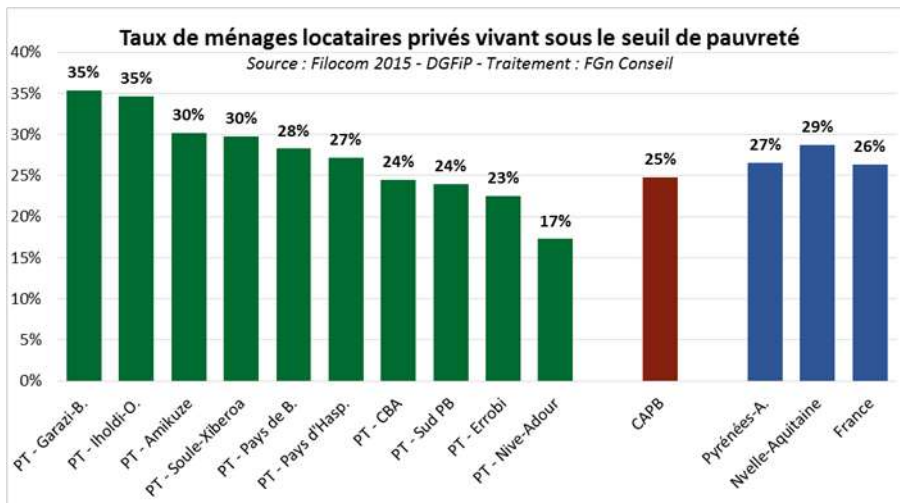
Il est possible de constater que dans certains territoires du Pays Basque Intérieur (Soule-Xiberoa, Garazi-Baigorri, Iholdi-Oztibarre...) près de 80% des ménages du parc locatif privé sont éligibles à un logement social et près de la moitié disposent de ressources les rendant éligibles à un logement de type PLAI, soit environ 60% des plafonds PLUS :

- 1 031€/ mois pour une personne seule
- 1 656€/ mois pour un couple avec 1enfant



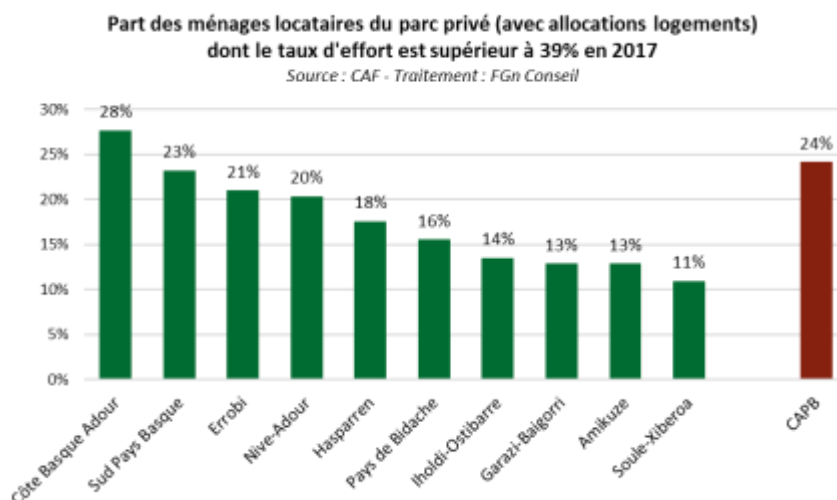
Dans la CAPB, le taux de ménages résidant dans le parc privé et sous le seuil de pauvreté à 60% (environ 1.032€ nets mensuels par unité de consommation) est légèrement plus faible que dans les autres territoires de référence. Ainsi, 9% des ménages propriétaires occupants et 25% de ménages locataires privés sont concernés par cette situation de précarité.

Dans les pôles territoriaux, ce sont ceux de Garazi-Baigorri et d'Iholdi-Oztibarre qui sont le plus touchés par ce phénomène avec 35% des ménages locataires privés concernés et 17% chez les propriétaires occupants.



8.4.4 .. mais comme cela a été vu précédemment, pas toujours dans de bonne condition en termes de taux d'effort, compte tenu de loyers relativement élevés

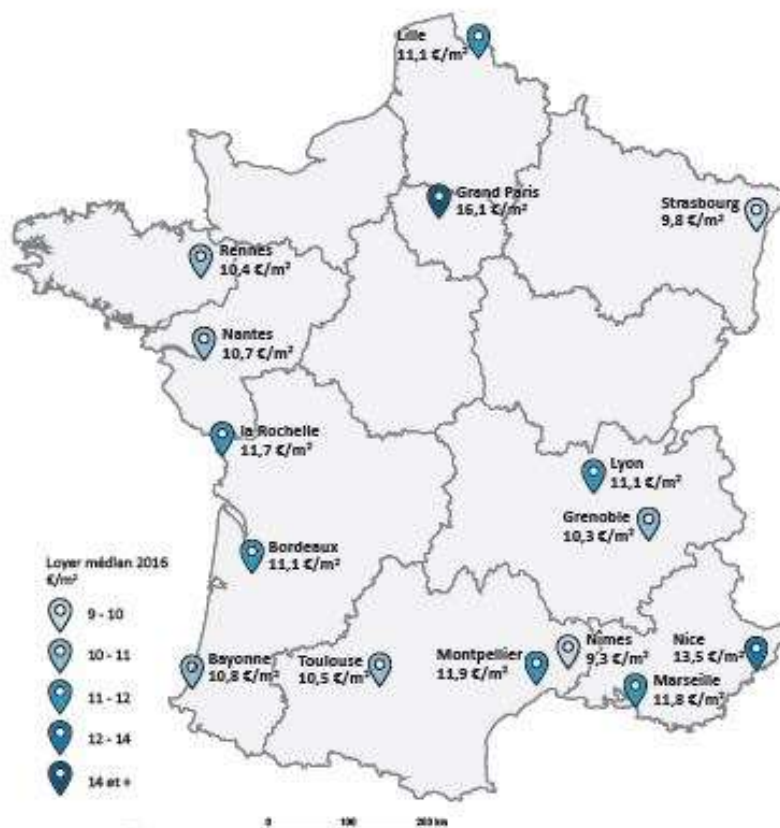
Comme indiqué précédemment, les situations de précarité de certains ménages, combinées à des loyers relativement élevés dans certains pôles, engendrent des difficultés à se loger. Pour rappel, c'est au sein de Côte Basque Adour et Sud Pays Basque que les ménages allocataires des aides aux logements de la CAF sont les plus nombreux à dépenser plus de 39% de leurs revenus au paiement de leur loyer.



Afin de disposer d'une connaissance fiable et approfondie du marché locatif privé, la CAPB s'est dotée d'un observatoire des loyers, alimenté par les différents acteurs du marché immobilier et mis à jour annuellement¹⁶. Cet observatoire permet de connaître les niveaux de loyers des différents segments de marché dans les 27 communes de l'unité urbaine de Bayonne, mais également de situer le territoire de la CAPB parmi l'ensemble des territoires métropolitains disposant d'un observatoire. En effet, la même méthodologie de recueil et d'analyse des données est utilisée par l'ensemble des observatoires agréés.

Les résultats 2017 de l'observatoire des loyers permettent de situer le loyer médian de l'unité urbaine de Bayonne à hauteur de 10.8€/m², ce qui positionne le territoire au même niveau que certaines métropoles régionales tels que Nantes (10.7€/m²), Toulouse (10.5€/m²) ou encore Bordeaux (11.1€/m²), tout en restant nettement en dessous des prix pratiqués dans le bassin parisien (16.1€/m²) ou encore dans la Métropole niçoise (13.5€/m²).

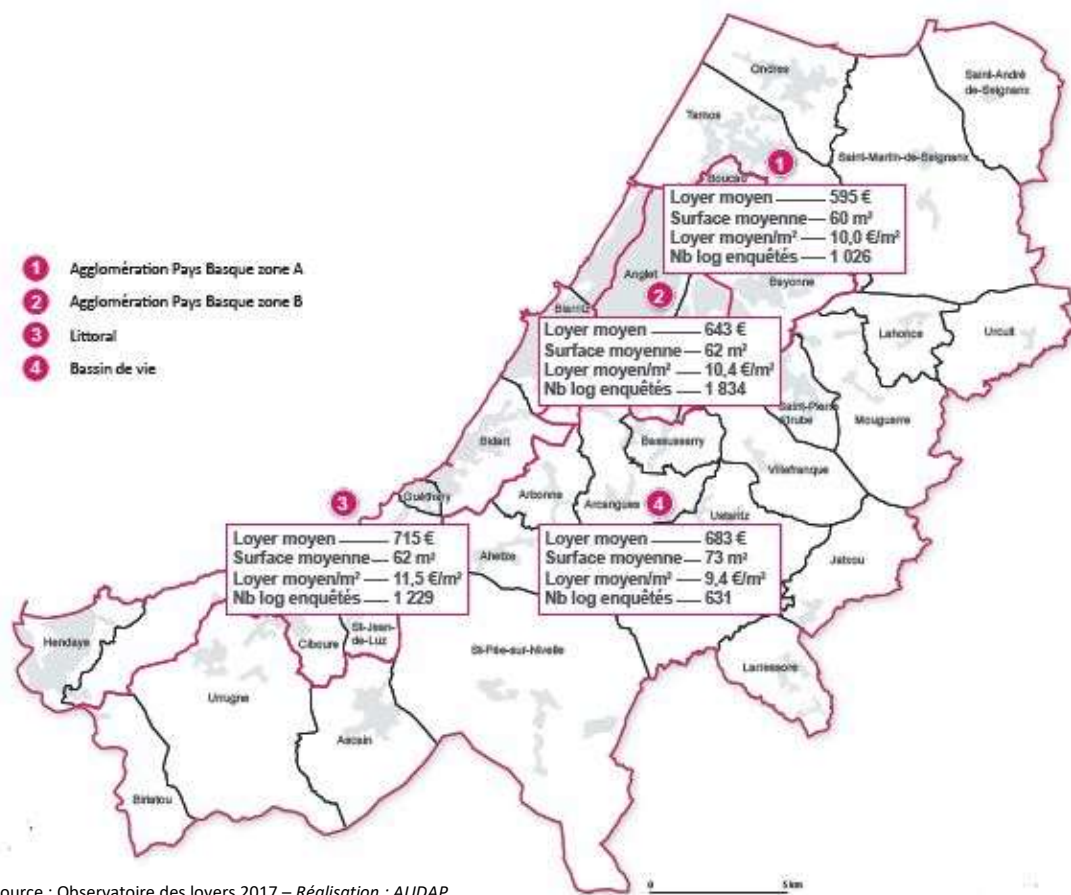
Loyers médians des territoires couverts par un observatoire des loyers en 2016



Source : Observatoire des loyers 2017 – Réalisation : AUDAP

L'observatoire des loyers de l'unité urbaine de Bayonne est découpé en quatre zones afin de traduire les spécificités des différents marchés ainsi que l'impact du littoral sur les niveaux de loyers. La carte ci-après permet de constater que les loyers moyens sont sensiblement plus élevés dans le secteur littoral (11,5€/m²) que dans les autres secteurs d'études. Les communes plus en retrait du littoral, classifiées comme « bassin de vie » proposent des loyers au m² nettement moins élevés (9.4€/m²). Du fait d'une taille moyenne des logements plus grandes dans les communes du bassin de vie (73m²), le loyer moyen reste supérieur aux loyers moyens pratiqués dans les zones 1 et 2.

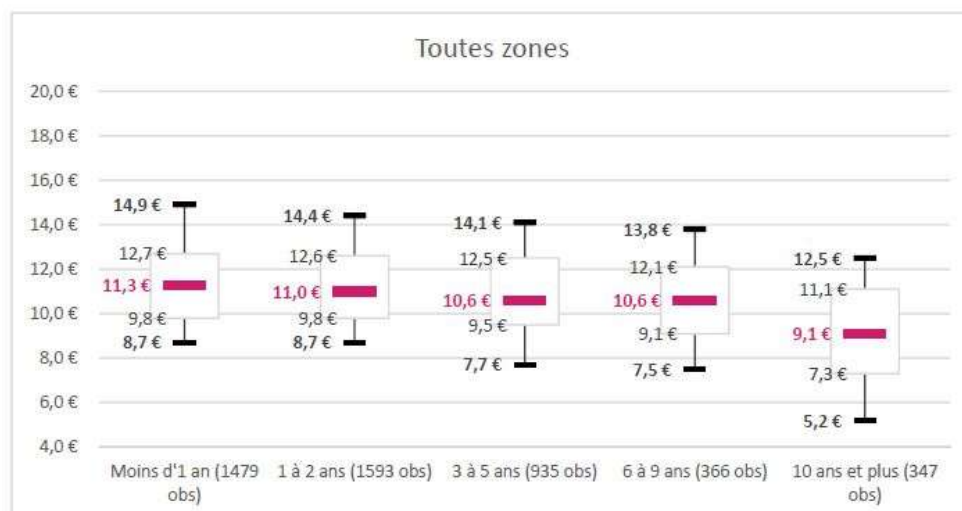
¹⁶ Depuis 2012, le réseau des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) auquel participe l'AUDAP, se structure chaque année. Localement, il s'étend sur 29 communes de la grande littorale réparties sur la CAPB et la CC du Seignanx. 20 agences immobilières y participent.



La répartition des loyers au m² selon l'ancienneté d'emménagement permet d'observer l'augmentation des loyers lors de la relocation des biens ainsi que la dispersion de ces mêmes loyers.

Il est possible de constater que quelles que soient les zones de la CAPB ou la date d'emménagement, le loyer médian au m² reste nettement plus élevé que les loyers conventionnés du parc social (7.86€/m² pour un logement social de type PLUS).

Données par ancienneté d'emménagement et par zone d'observation



8.5 Le parc de logements dégradés : entre 2 et 3 % du parc, occupés ou vacants, serait en état « médiocre à mauvais »

8.5.1 Approche via la méthode dite du « Parc privé potentiellement indigne » (PPPI)

Zoom sur : La méthode du PPPI –

La méthode dite du PPPI « Parc privé potentiellement indigne » permet d'estimer le nombre de logements privés potentiellement dégradés sur un territoire. Pour ce faire, cette méthode croise les informations suivantes :

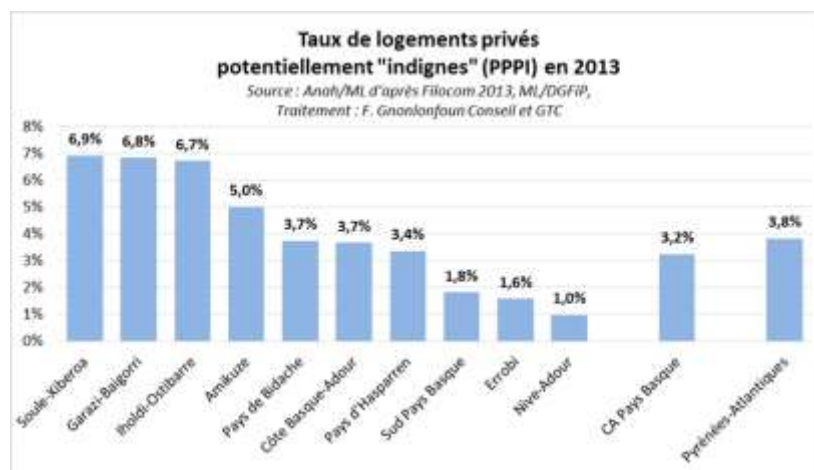
- les logements potentiellement dégradés selon la source fiscale (de catégories cadastrales 6, 7 et 8), sachant que ces catégories cadastrales souffrent de retard d'actualisation, et tendent ainsi à surestimer le nombre réel de logements dégradés ;
- les logements qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus, selon le critère du seuil de pauvreté de la source fiscale « Filocom ».

La méthode, mise en place par le Ministère du Logement et l'Anah, repose ainsi sur une hypothèse pragmatique : un logement a plus de risque de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité et d'avoir un classement cadastral initial toujours valable, s'il est aujourd'hui occupé par un ménage à revenus modestes.

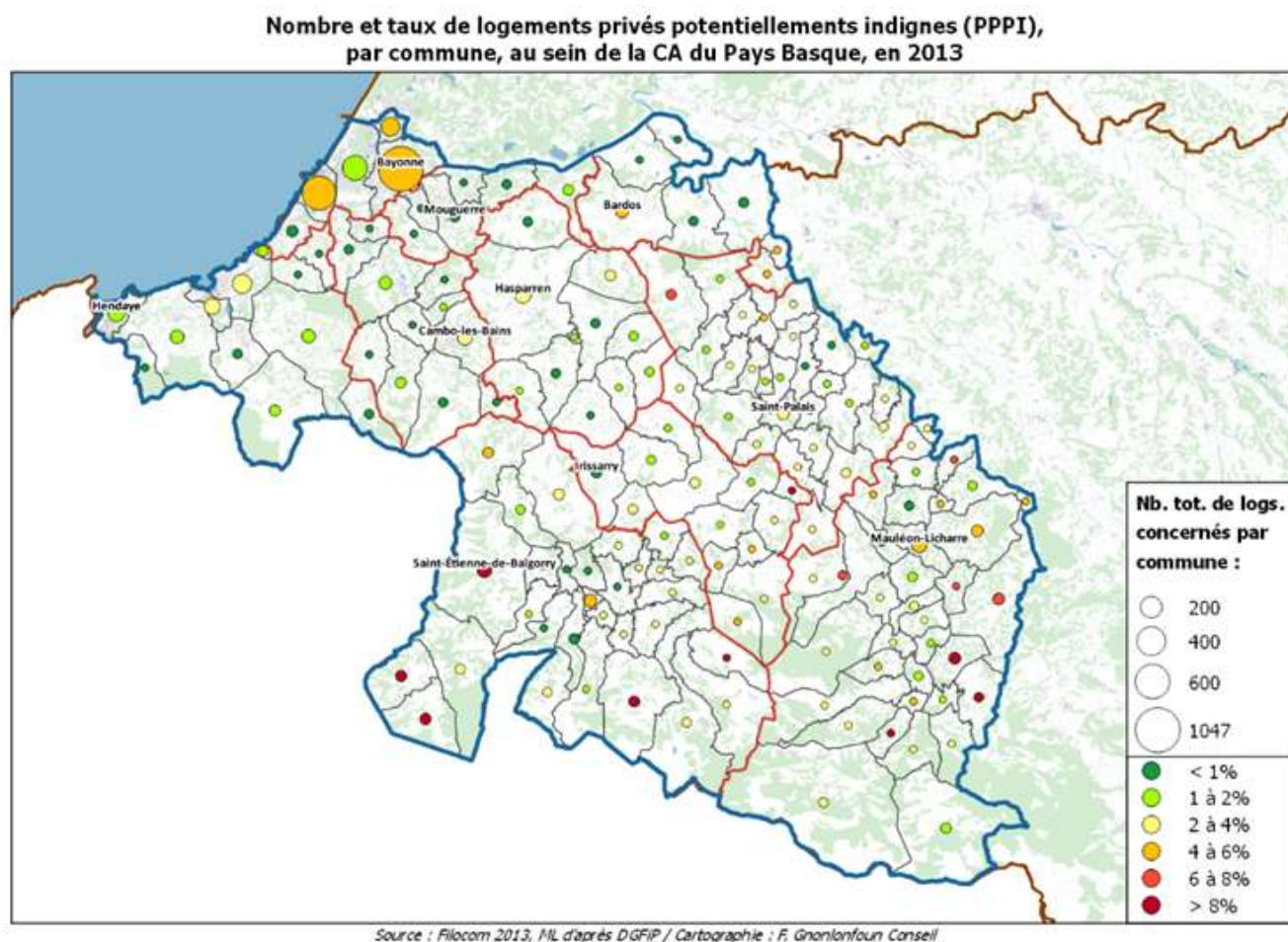
Globalement, l'indicateur PPPI surestime nettement le parc indigne : par conséquent, le nombre de logements du parc privé potentiellement indigne $\neq$ du nombre de logements indignes $\neq$ nombre de logements insalubres.

→ Toutefois, il fournit une bonne hiérarchie des territoires à risque en termes de logements anciens dégradés

D'après la méthode PPPI, un peu moins de 4 000 logements seraient potentiellement indignes, soit 3,2% à l'échelle de la CAPB. Cependant, ce taux varie assez fortement entre les 10 pôles territoriaux avec moins de 2% dans ceux de Nive-Adour, Errobi et Sud Pays Basque, qui sont donc près du littoral. À l'opposé, les pôles du Pays Basque Intérieur (Iholdi-Oztibarre, Garazi-Baigorri et Soule-Xiberoa) présentent un taux de logements potentiellement indignes proche des 7%.



Les logements du parc privé potentiellement indigne sont majoritairement (55%) occupés par des locataires alors que ces derniers ne représentent que 27% des ménages. Enfin, 35% de ces logements sont en copropriété.

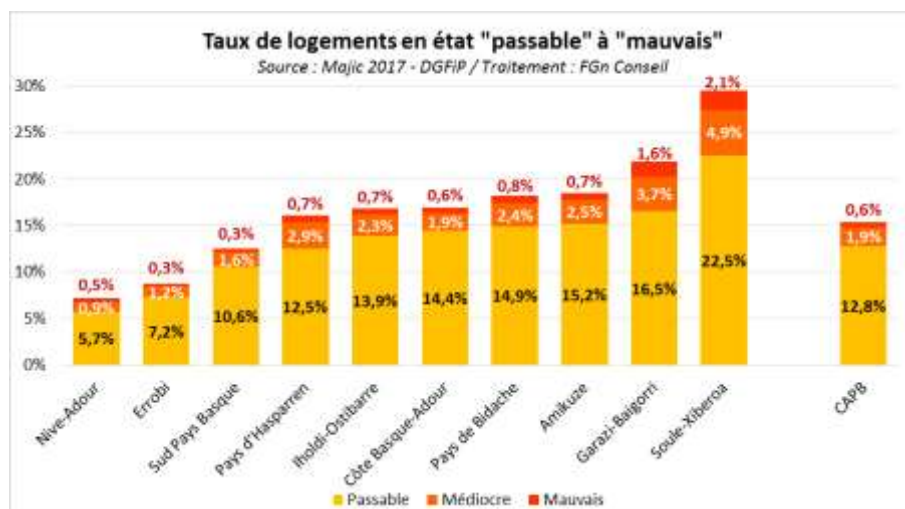


8.5.2 Approche via l'état d'entretien des logements selon la source fiscale

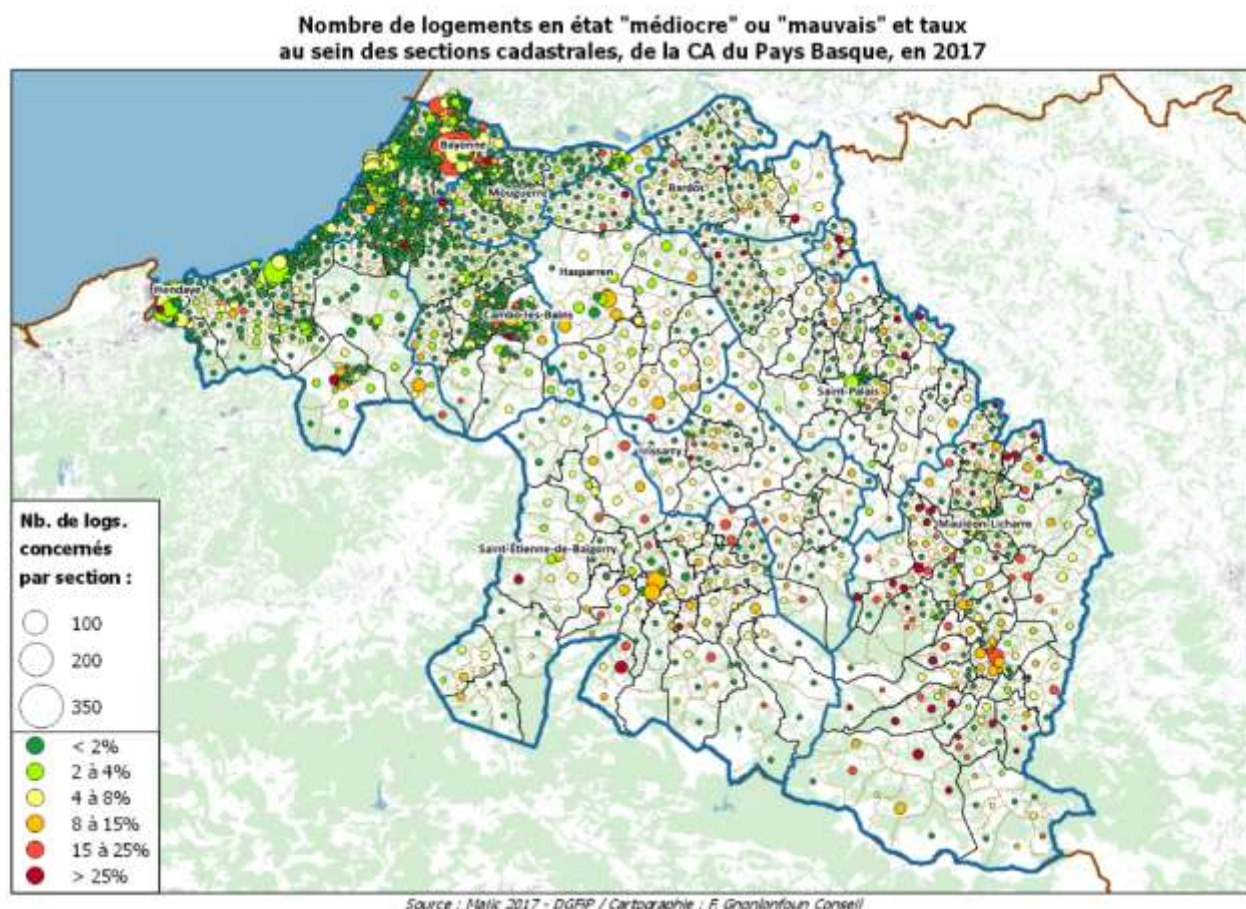
Le parc de logement dégradé peut être abordé à l'aide d'une autre méthode de lecture : le niveau d'entretien des logements selon la source fiscale. Tout comme le classement cadastral, cet indicateur souffre de retard d'actualisation, mais permet de localiser précisément les logements potentiellement dégradés.

	Bon	Assez bon	Passable	Médiocre	Mauvais	N.r.	Total
Nive-Adour	6 661	771	535	88	46	1 212	9 313
Errobi	9 842	1 557	1 164	195	52	3 247	16 057
Sud Pays Basque	30 864	6 738	5 740	841	166	9 763	54 112
Pays d'Hasparren	3 839	1 447	966	222	57	1 189	7 720
Iholdi-Oztibarre	695	605	255	42	12	232	1 841
Côte Basque-Adour	43 801	17 221	13 579	1 758	604	17 065	94 028
Pays de Bidache	1 434	561	444	72	25	441	2 977
Amikuze	1 952	1 541	782	131	37	710	5 153
Garazi-Baigorri	3 391	1 752	1 263	286	125	835	7 652
Soule-Xiberoa	3 365	1 852	1 780	386	162	355	7 900
CAPB	105 844	34 045	26 508	4 021	1 286	35 049	206 753

Ainsi, au sein de la CAPB, on compte 2,5% de logements en état médiocre ou mauvais et parmi ceux-là, 0,6% sont en mauvais état. À l'échelle des pôles territoriaux, c'est dans ceux du Pays Basque Intérieur qu'ils sont les plus nombreux avec 2,1% de logements en mauvais état en Soule-Xiberoa et 1,6% en Garazi-Baigorri.



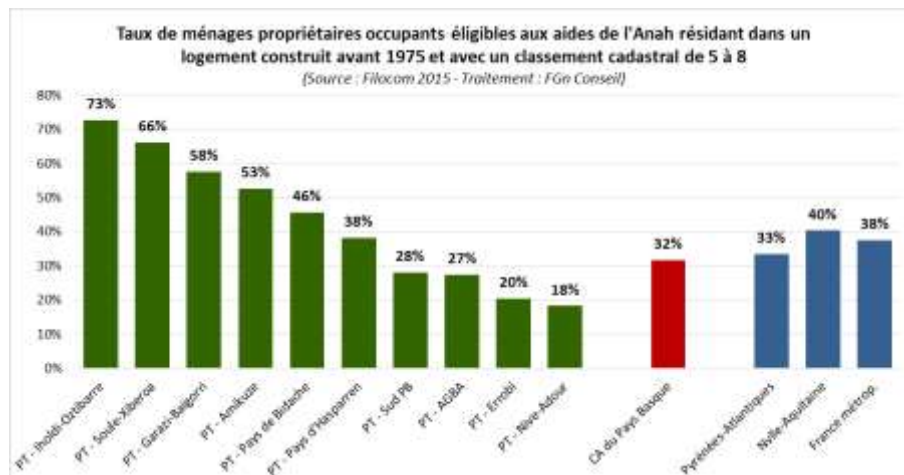
La cartographie ci-dessous, réalisée à l'échelle de la section cadastrale, tend à montrer que certains territoires du Pays Basque intérieur ainsi que les centres bourgs sont plus fortement concernés par les questions de dégradation du parc de logements. Comme indiqué précédemment (Cf. Partie 6.3.5 et 6.3.6), les collectivités investissent de plus en plus fortement le champ du renouvellement urbain des centres anciens, malgré les difficultés techniques, foncières et financières.



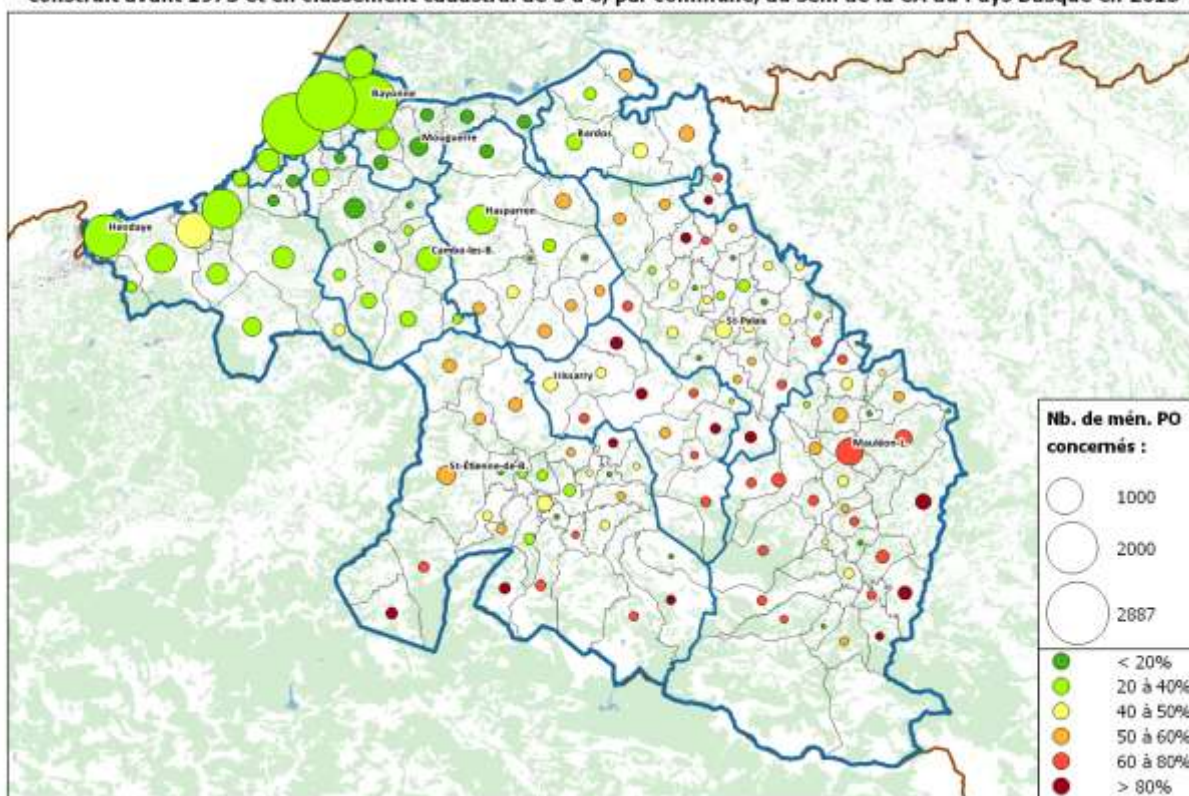
8.6 Enjeux de rénovation énergétique des logements et Plan Climat Air Energie (PCAET)

Sur l'ensemble de l'Agglomération, 32% de ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah résident dans un logement construit avant 1975 et avec un classement cadastral de 5 à 8. Si ce taux est inférieur à ceux observés dans les territoires de référence, il concerne néanmoins 27 023 ménages. (cf. partie 9).

Le pôle Iholdi-Oztibarre est particulièrement concerné, avec 73% de sa population.



Nombre et taux de ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah résident dans un logement construit avant 1975 et en classement cadastral de 5 à 8, par commune, au sein de la CA du Pays Basque en 2015



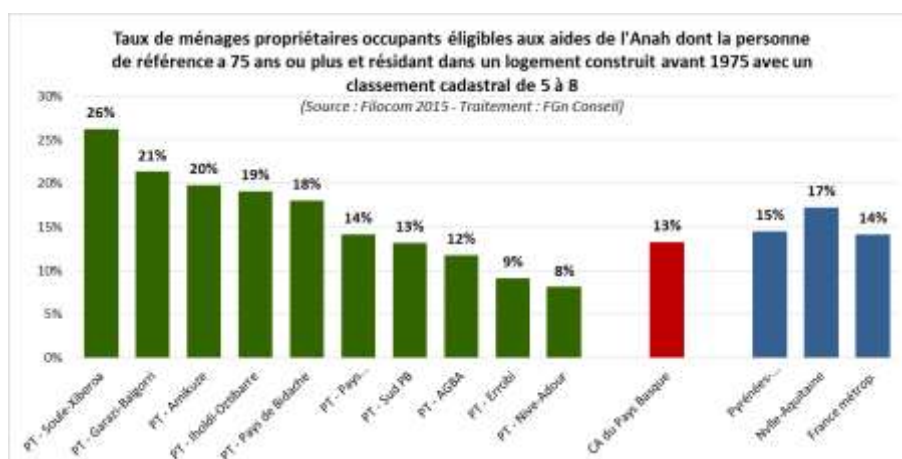
Les ménages qui résident dans des logements antérieurs aux réglementations thermiques ou bénéficiant de performances énergétiques médiocres peuvent être soumis à des situations de précarité énergétique. Ces dernières les obligent à arbitrer entre une température de confort dans leur logement et la maîtrise de leurs dépenses énergétiques. Comme indiqué en partie 9 du présent document, les situations de précarité énergétique, bien que difficilement quantifiables, seraient en augmentation dans la CAPB.

Afin de répondre au double enjeu de lutte contre la précarité énergétique et de massification de la rénovation énergétique du parc ancien :

- plusieurs dispositifs d'amélioration de l'habitat ont été conduits ces dernières années (cf. infra). Ainsi, au cours de 6 dernières années, plus de 600 logements de propriétaires occupants ont été réhabilités énergétiquement avec une aide de l'Anah et des collectivités locales, ainsi que 300 logements locatifs privés ; un Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux Copropriété » est actuellement en cours sur l'ensemble la CAPB. Il a pour objectif de favoriser la rénovation thermique des copropriétés ;
- Un Espace info énergie, subventionné par l'ADEME, le Conseil Régional Nouvelle Aquitaine et le CD64, a été mis en place sur le Pays Basque depuis plus de 10 ans maintenant, et apporte aux particuliers et professionnels du bâtiment, un conseil gratuit sur les solutions techniques et aides financières, afin :
 - de mieux maîtriser la consommation d'énergie : chauffage, isolation, éclairage, équipements et appareils électriques, climatisation...
 - d'avoir recours aux énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse...
- En 2018, la CAPB a lancé une démarche d'élaboration de son PCAET, qui permettra d'acter des objectifs et une stratégie visant notamment à diminuer la consommation énergétique du parc de logements, à développer les énergies renouvelables et à améliorer la qualité de l'air intérieur.

8.7 Des besoins en adaptation des logements pour le maintien à domicile qui iront croissant compte-tenu du vieillissement

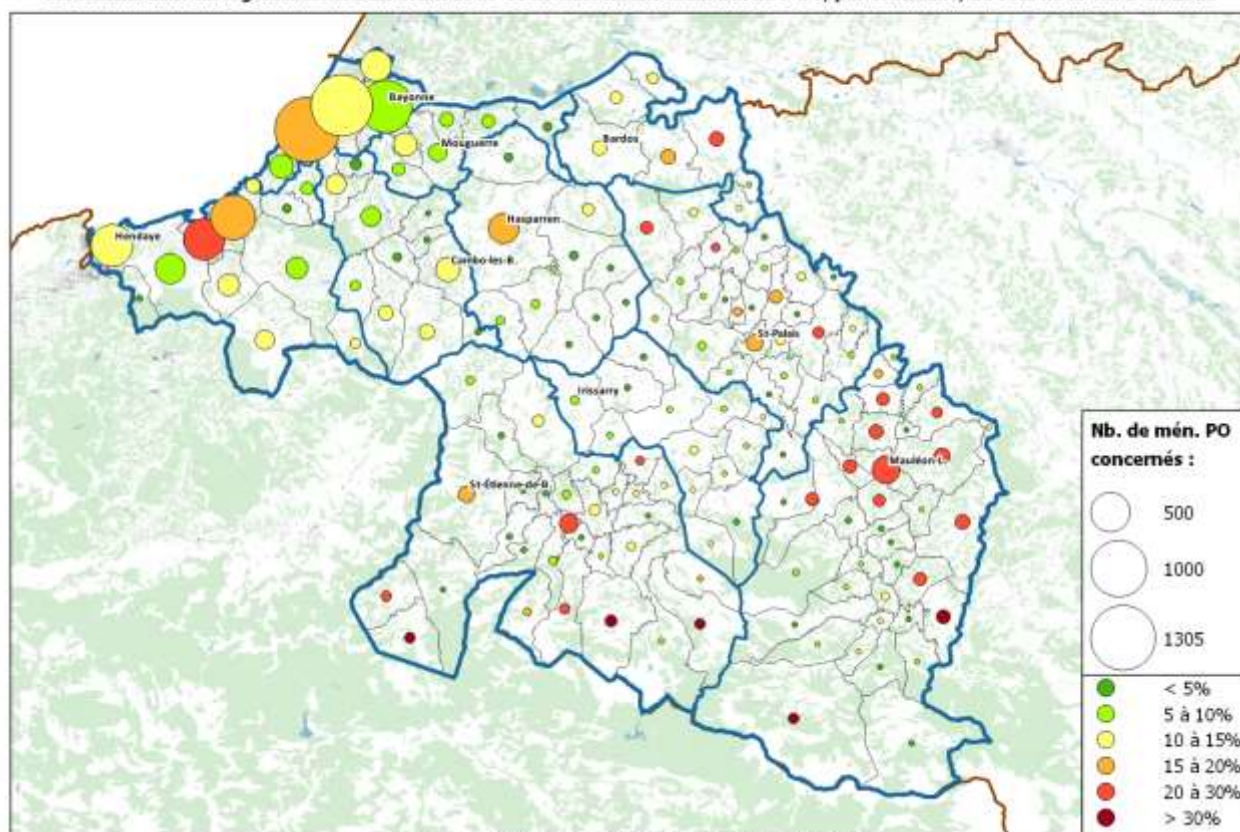
Afin d'identifier les ménages pouvant avoir potentiellement des besoins liés à l'autonomie, les mêmes critères que ceux concernant les logements avec un enjeu de rénovation énergétique ont été analysés, en y ajoutant comme condition le fait que la personne de référence ait 75 ans ou plus. Ainsi, dans la CAPB, 13% des ménages propriétaires occupants sont concernés, ce qui représente 11.334 ménages. Ce taux est une nouvelle fois légèrement inférieur à ceux des territoires de référence. Enfin à l'échelle des pôles territoriaux, c'est celui de Soule-Xiberoa qui compte le plus de ces ménages, avec 26%. À noter, un volume combiné à un taux important dans la commune de Ciboure (24% et 551 ménages concernés).



Comme indiqué dans le présent diagnostic (partie 9), les personnes âgées souhaitent conserver leur autonomie au sein de leur domicile le plus longtemps possible, ce qui engendre une entrée plus tardive dans les établissements spécialisés et engendre une augmentation des besoins de travaux pour favoriser le maintien à domicile.

Afin de répondre à cet enjeu, les communes, EPCI et structures publiques comme privées (ANAH, caisses de retraites...) accroissent leur mobilisation, ce qui a permis de réaliser plus de 700 travaux d'adaptation du logement entre 2012 et 2017.

Nombre et taux de ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah dont la personne de référence a 75 ans ou plus et résidant dans un logement construit avant 1975 et en classement cadastral de 5 à 8, par commune, au sein de la CAPB en 2015



Source : Filocom 2015 - DGFIP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

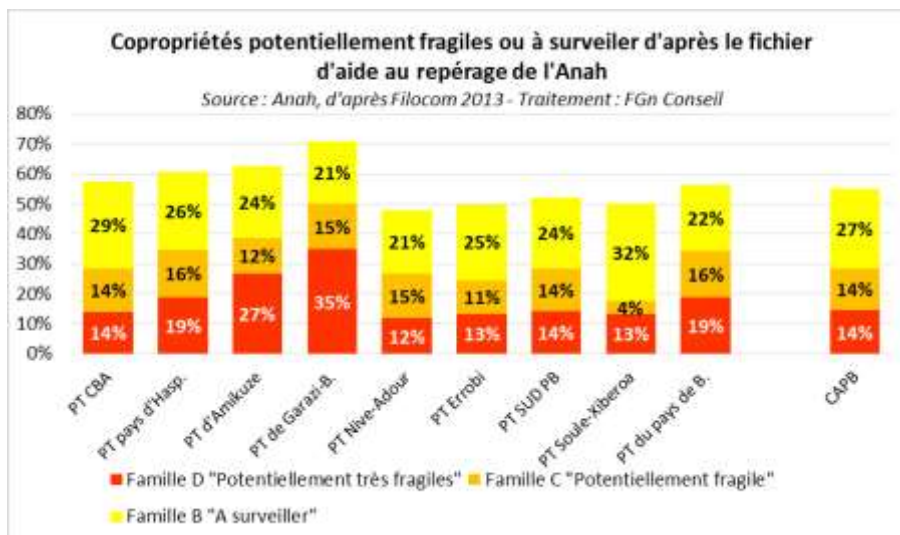
8.8 Un enjeu de meilleure connaissance du parc en copropriété et de ses besoins en accompagnement public

Selon la source Filocom 2015, 48% des logements de la CAPB sont en copropriété.

Au-delà de la réhabilitation des copropriétés dégradées, le repérage et l'accompagnement des copropriétés « fragiles », c'est-à-dire ayant des difficultés à faire face y compris au paiement des charges courantes, est devenu un enjeu majeur des politiques publiques, comme en témoigne le développement récent par l'Anah des dispositifs « VOC » (Veille et observation des copropriétés) et « POPAC » (Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés fragiles).

Ce parc en copropriété est aujourd'hui encore peu connu des pouvoirs publics : par exemple, il n'existe pas encore d'observatoire des copropriétés, et aucune action spécifique préventive (VOC, POPAC) ou curative (OPAH « copropriété » ou « plan de sauvegarde ») n'a été entreprise. Cela témoigne qu'aucune copropriété en grande difficulté n'a été identifiée à ce jour.

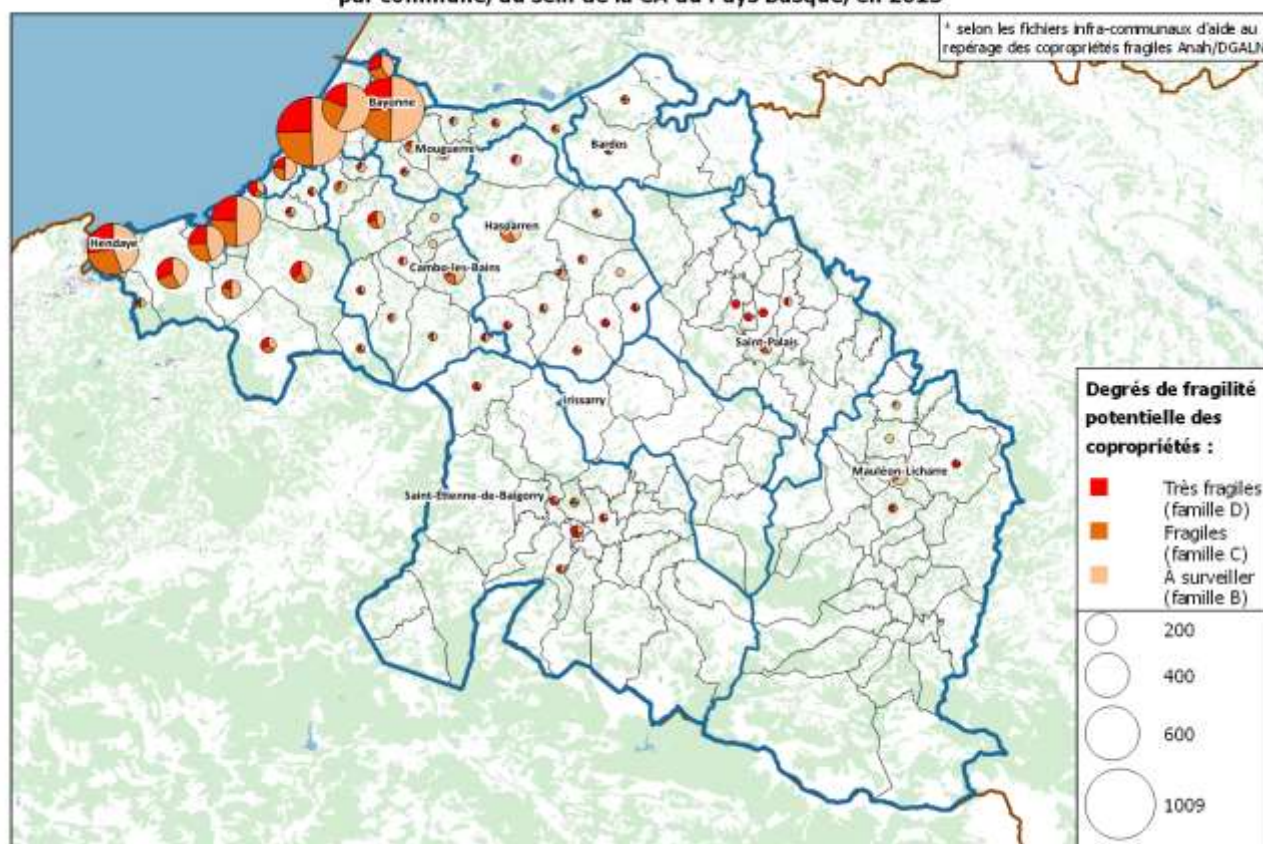
Néanmoins, selon la méthode statistique Anah/Ministère du Logement, qui a tendance à surestimer les difficultés (cf. infra), 5 297 copropriétés de la CAPB présenteraient potentiellement des signes de fragilités, soit 55% des copropriétés.



Sur la CAPB, il y a donc en jeu fort d'amélioration de la connaissance de ce parc, de ses fragilités potentielles ou avérées, afin d'intervenir le plus amont possible avant que la résorption des difficultés ne devienne lourde et coûteuse pour les ménages concernés comme pour les pouvoirs publics (Anah, collectivités, partenaires). C'est pourquoi la CAPB a lancé, début 2019, une étude avec ces objectifs spécifiques.

La cartographie suivante montre que la plus grande partie de ces copropriétés est située dans les pôles territoriaux de Côte Basque Adour (2.646 copropriétés) et Sud Pays Basque (1.905 copropriétés).

Nombre de copropriétés identifiées comme potentiellement fragiles ou à surveiller (classées B, C ou D)*, par commune, au sein de la CA du Pays Basque, en 2013



Précisions concernant la méthode de l'Anah et du Ministère du Logement de pré-repérage des copropriétés potentiellement fragiles :

Contexte de la méthode:

- En l'absence de sources statistiques fiables sur la qualité physique des logements, il n'existe pas aujourd'hui de moyen d'identifier avec certitude les copropriétés physiquement dégradées, et plus généralement celles à fort enjeu de réhabilitation (sinon énergétique pour les copropriétés construites avant 1975).
- Concernant la « santé financière » des copropriétés, l'Anah a été chargée récemment (par la loi Alur, 2014) de la constitution d'un registre national des copropriétés, qui intègre notamment des informations sur les dettes de charges. Ce registre se met progressivement en place. Des données sont désormais disponibles, non exhaustives car elles concernent dans un premier temps principalement les grosses copropriétés (+ 200 logements). Toutes les copropriétés « organisées » (dotées d'un syndic professionnel ou bénévole (1)) ont vocation à être renseignées d'ici la fin 2018 (2).

Méthode ici présentée :

- En 2009, la DGALN et l'Anah ont confié au CEREMA Nord-Picardie une étude sur l'estimation et la localisation des copropriétés présentant un potentiel de fragilité à partir du fichier fiscal Filocom. Cette étude a été mise à jour à 2 reprises, dont en 2015 avec Filocom 2013.
- L'objectif est de permettre l'identification des secteurs dans lesquels la présence de copropriétés fragiles est pressentie, à partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques.
- Les copropriétés ont été évaluées, puis classées en quatre catégories A, B, C, et D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité.

Principaux indicateurs de la méthode ANAH

- Critères relatifs à la situation socio-économique des occupants :**
- revenus des occupants,
 - taux de sur-occupation,
 - taux de familles monoparentales et taux de familles nombreuses,
- Critère relatif à l'état du bâti :**
- pourcentage de logements de qualité médiocre,
- Critère relatif au positionnement sur le marché :**
- vacance de longue durée (supérieure ou égale à 3 ans),
- Critère relatif aux difficultés pour assurer l'entretien de la copropriété :**
- revenus des propriétaires de logements,
- Critère relatif à la présomption de présence de marchand de sommeil :**
- proportion de personnes morales de droit privé propriétaires de logements locatifs privés ou vacants.

8.9 Une longue tradition d'intervention publique dans le domaine du parc privé ancien, portée ces dernières années par le Conseil départemental et l'ACBA déléguaires des aides de l'Anah ...

Afin d'accompagner l'amélioration du parc de logements, la ville de Bayonne, l'ancienne agglomération ACBA, les anciennes Communautés de communes du Pays Basque Intérieur ainsi que le Département des Pyrénées-Atlantiques s'investissent depuis plusieurs années dans des dispositifs permettant de mobiliser les aides de l'ANAH :

- Des PIG (Programme d'intérêt général) qui, sur un territoire au périmètre défini, permettent l'amélioration des conditions d'habitat, pour les logements de plus de 15 ans, via des subventions de l'Anah, des collectivités et de leurs partenaires ;
- Des OPAH-RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain) qui permettent de traiter spécifiquement les territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux, nécessitant, en sus des incitations et du programme d'actions d'accompagnement propres à toute OPAH, la mise en place de dispositifs d'intervention lourds. Ces dispositifs font, notamment, appel à des interventions foncières et immobilières et à des outils coercitifs de droit public (traitement de l'insalubrité, démolitions, actions foncières, sous déclaration d'utilité publique (DUP) ou non...), en appui du projet urbain et social volontariste ;
- Des opérations d'amélioration de l'habitat ont également été menées avant 2011 dans les anciennes communautés de communes du Pays Basque Intérieur, notamment des OPAH de Revitalisation Rurale (OPAH RR) qui ont vocation à traiter spécifiquement, dans un cadre intercommunal, les territoires ruraux confrontés à des phénomènes de dévitalisation se traduisant, notamment par des déséquilibres démographiques et de niveau de revenus, ainsi que par des conditions d'habitat inadaptées aux besoins.

Ainsi depuis 2011, 7 programmes d'amélioration de l'habitat ont été mis en œuvre dont 2 qui sont actuellement opérationnels, le PIG de la CAPB et l'OPAH-RU du centre ancien de Bayonne.



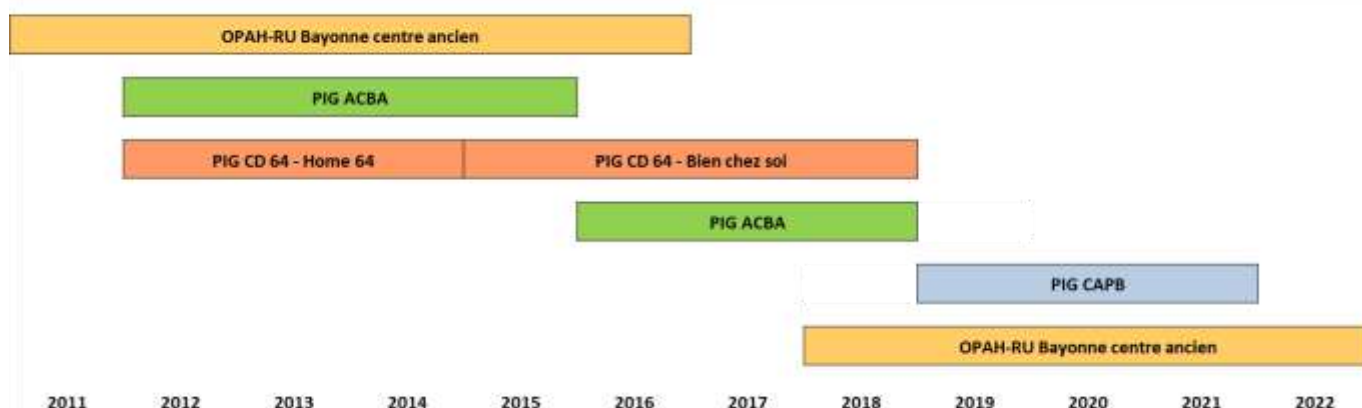
PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

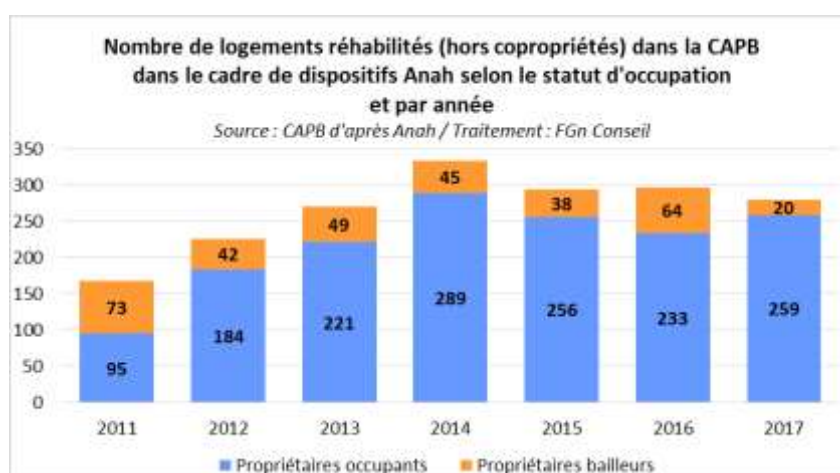


Chronologie des dispositifs conventionnés Anah - CA Pays Basque



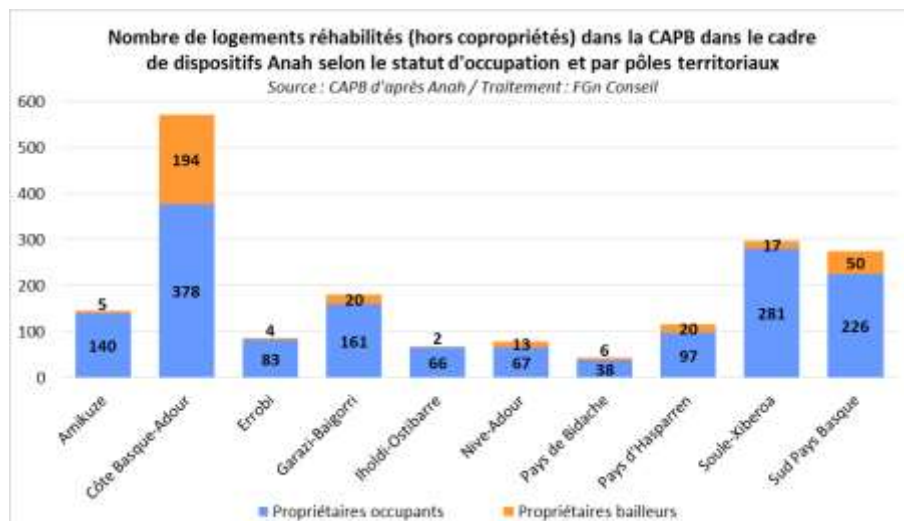
8.10 ... intervention qui a permis des résultats significatifs, en particulier concernant l'amélioration des logements des propriétaires occupants (adaptation et énergie). Une activité « bailleurs privés » plus restreinte et concentrée sur l'ex ACBA

Entre 2011 et 2017, ces différents dispositifs ont permis la réhabilitation de 1868 logements, dont 1537 logements de propriétaires occupants et 331 logements de propriétaires bailleurs.



On remarque une montée en puissance du nombre de logements propriétaires occupants réhabilités entre 2011 et 2014 avec un pic en 2014 (289 logements réhabilités). Puis le rythme s'est stabilisé autour de 250 logements PO réhabilités par an. Concernant les logements PB réhabilités, le rythme annuel est d'environ 47 logements, avec un point culminant en 2011 où 73 logements avaient pu être réhabilités. Cela s'explique notamment par le changement de réglementation de l'Anah, qui avant 2011 était plus fortement tournée vers la réhabilitation des logements des propriétaires bailleurs.

À l'échelle des pôles territoriaux, on constate que Côte Basque Adour connaît la plus grande dynamique de réhabilitation aussi bien en PO qu'en PB. Cela est tout naturellement dû au fait que cette ancienne agglomération a mis en place dès 2012 un PIG. De plus, la ville de Bayonne a bénéficié de 2 OPAH-RU sur son centre ancien. Parmi les autres pôles qui se démarquent, on retrouve ceux de Soule-Xiberoa et de Sud Pays Basque avec chacun presque 300 logements réhabilités entre 2011 et 2017.



Le taux potentiel d'impact des politiques publiques est constitué du rapport entre le nombre de logements réhabilités et le nombre de logements qui pourraient faire l'objet de travaux de réhabilitation compte-tenu de leurs périodes de construction, classements cadastraux et occupation. Il est ainsi considéré que les logements potentiellement dégradés selon leur classement cadastral, construits avant 1975 et occupés par des ménages à revenu(s) modeste(s) ont moins de chance d'avoir été réhabilités et présentent potentiellement des enjeux de réhabilitation énergétique.

En s'intéressant au taux potentiel d'impact de la réhabilitation énergétique dans les logements de propriétaires occupants, on s'aperçoit que ce dernier concernerait 2,3% des logements susceptibles de nécessiter des travaux de ce type. On remarque également qu'il est légèrement inférieur au taux national (3,5%). Ce taux d'impact reste théorique car certains ménages ont pu réaliser des travaux à leur domicile sans pour autant avoir déclaré ces derniers en mairie. Ils n'ont alors pas fait l'objet d'une mise à jour de leur classement cadastral et apparaissent toujours en catégorie 5 à 8¹⁷.

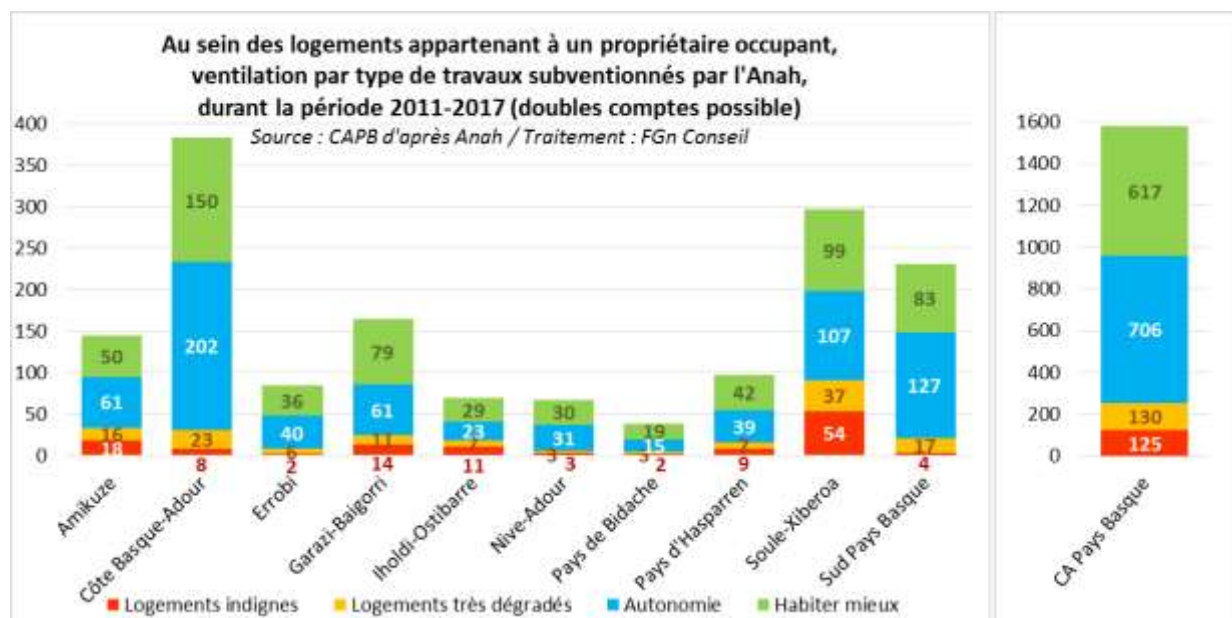
	Nb de logements PO réhabilités dans le cadre de travaux liés à la précarité énergétique entre 2011 et 2017	Nb de PO Anah résidant dans un logement construit avant 1975 et en CC 5 à 8 (Filocom 2015)	Taux potentiel d'impact des politiques publiques
Amikuze	50	1 498	3,3%
Côte Basque-Adour	150	9 049	1,7%
Errobi	36	1 666	2,2%
Garazi-Baigorri	79	2 097	3,8%
Iholdi-Oztibarre	29	779	3,7%
Nive-Adour	30	1 089	2,8%
Pays de Bidache	19	791	2,4%
Pays d'Hasparren	42	1 579	2,7%
Soule-Xiberoa	99	2 722	3,6%
Sud Pays Basque	83	5 753	1,4%
CA Pays Basque	617	27 023	2,3%
France métrop.	212 724	6 154 797	3,5%

¹⁷ Le classement cadastral est calculé sur une échelle allant de 1 (grand luxe) à 8 (très médiocre) et prend en compte la qualité des bâtiments (matériaux, architecture...) ainsi que les aménités qui entourent le logement (commerces, transports...).

Si l'on utilise la même démarche avec le taux potentiel d'impact des travaux liés à l'autonomie dans les logements de propriétaires occupants, on note cette fois un taux de 6,2% à l'échelle de l'agglomération. Ce taux est plutôt satisfaisant car supérieur de 2 points au taux national.

	Nb de logements PO réhabilités dans le cadre de travaux liés à l'autonomie entre 2011 et 2017	Nb de PO Anah +75 ans résidant dans un logement construit avant 1975 et en CC 5 à 8 (Filocom 2015)	Taux potentiel d'impact des politiques publiques
Amikuze	61	563	10,8%
Côte Basque-Adour	202	3 871	5,2%
Errobi	40	742	5,4%
Garazi-Baigorri	61	778	7,8%
Iholdi-Oztibarre	23	205	11,2%
Nive-Adour	31	484	6,4%
Pays de Bidache	15	312	4,8%
Pays d'Hasparren	39	587	6,6%
Soule-Xiberoa	107	1 083	9,9%
Sud Pays Basque	127	2 709	4,7%
CA Pays Basque	706	11 334	6,2%
France métrop.	101 557	2 318 243	4,4%

Le graphique ci-dessous permet de voir que la majeure partie des travaux réalisés, sur des logements de propriétaires occupants, concerne le maintien à domicile ainsi que la précarité énergétique.

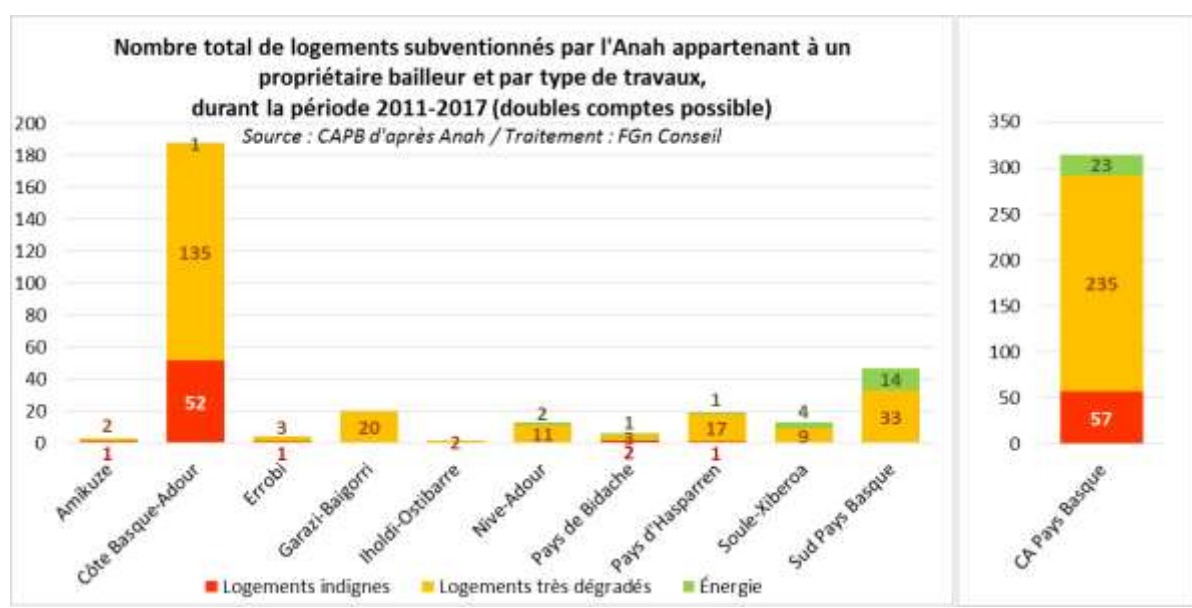


Un dernier focus sur le taux potentiel d'impact de la réhabilitation de logements indignes ou très dégradés appartenant à des propriétaires bailleurs permet de s'apercevoir que 11% des logements potentiellement concernés auraient été réhabilités durant la période 2011-2017. Aucune comparaison, n'est pour l'heure possible avec le niveau national compte-tenu des données disponibles.



	Nb de logements PB réhabilités (LHI + TD) entre 2011 et 2017	Nb de locataires privés résidant dans un log en état "médiocre" ou "mauvais" (Majic 2017)	Nb de logs. vacants (1767 bis 2018) et en état "médiocre" ou "mauvais" (Majic 2017)	Total logements potentiellement concernés par des travaux de réhabilitation	Taux potentiel d'impact des politiques publiques
Amikuze	3	53	9	62	5%
Côte Basque- Adour	187	1063	372	1435	13%
Errobi	4	106	27	133	3%
Garazi-Baigorri	20	134	33	167	12%
Iholdi-Ozitabarre	2	15		15	13%
Nive-Adour	11	34	6	40	28%
Pays de Bidache	5	25	8	33	15%
Pays d'Hasparren	18	127	15	142	13%
Soule-Xiberoa	9	147	41	188	5%
Sud Pays Basque	33	328	103	431	8%
CA Pays Basque	292	2032	614	2646	11%

Enfin, ce graphique montre que la plupart des logements PB réhabilités sont situés dans le pôle territorial de Côte Basque Adour.





PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

Ce qu'il faut retenir :

- ➔ Selon la source fiscale, un faible taux de logements dégradés (2 % environ) mais des situations confirmées par les communes, avec une concentration de cette problématique dans certains centres anciens. Un parc parfois occupé (constituant de l'habitat indigne à traiter en priorité) mais également vacant ;
- ➔ 60 % de propriétaires occupants, dont 38 % potentiellement éligibles à l'Anah ;
- ➔ Un parc locatif privé souvent à occupation sociale de fait, avec du mal « logement » (taux d'effort, logements dégradés, ...)
- ➔ Une activité « Anah » significative dans tous ses domaines d'intervention, mais :
 - un taux qui reste important de ménages modestes dans des logements potentiellement énergivores ;
 - une part des plus de 75 ans qui va fortement s'amplifier les prochaines années, avec des besoins en adaptation ad hoc ;
- ➔ Près de la moitié des logements sont en copropriétés, mais un parc qui reste méconnu et des signes de fragilité constatés par la méthode « Anah »

Les enjeux :

- ➔ Structurer l'amélioration du parc vacant et dégradé en lien avec **les interventions de redynamisation des centres anciens**.
- ➔ **Poursuivre et amplifier les efforts globaux d'amélioration du parc ancien :**
 - Traiter le **parc indigne occupé**, certes en proportion apparemment réduite, si besoin en développant des outils plus coercitifs ;
 - Favoriser le **maintien à domicile des personnes âgées et la production d'une offre adaptée et innovante**. Cela constitue un enjeu fort compte-tenu du vieillissement de la population, qui se traduira par une grande progression des « plus de 75 ans » ces prochaines années ;
 - Amplifier les efforts de **rénovation énergétique du parc**, pour lutter contre la précarité énergétique et par ailleurs s'inscrire dans les objectifs des lois Grenelle ;
 - Améliorer **des logements vacants** pour contribuer au développement de l'offre locative, en particulier dans le Pays Basque Intérieur, ce qui pourra fréquemment nécessiter des restructurations des grandes bâtisses présentes, et ponctuellement des acquisitions publiques / rénovations (à des fins locatives comme en accession sociale)
- ➔ Améliorer la connaissance du parc en **copropriété** et de ses fragilités, afin d'intervenir le plus en amont possible des difficultés.

IX. L'accès au logement et la prise en compte des besoins des publics spécifiques

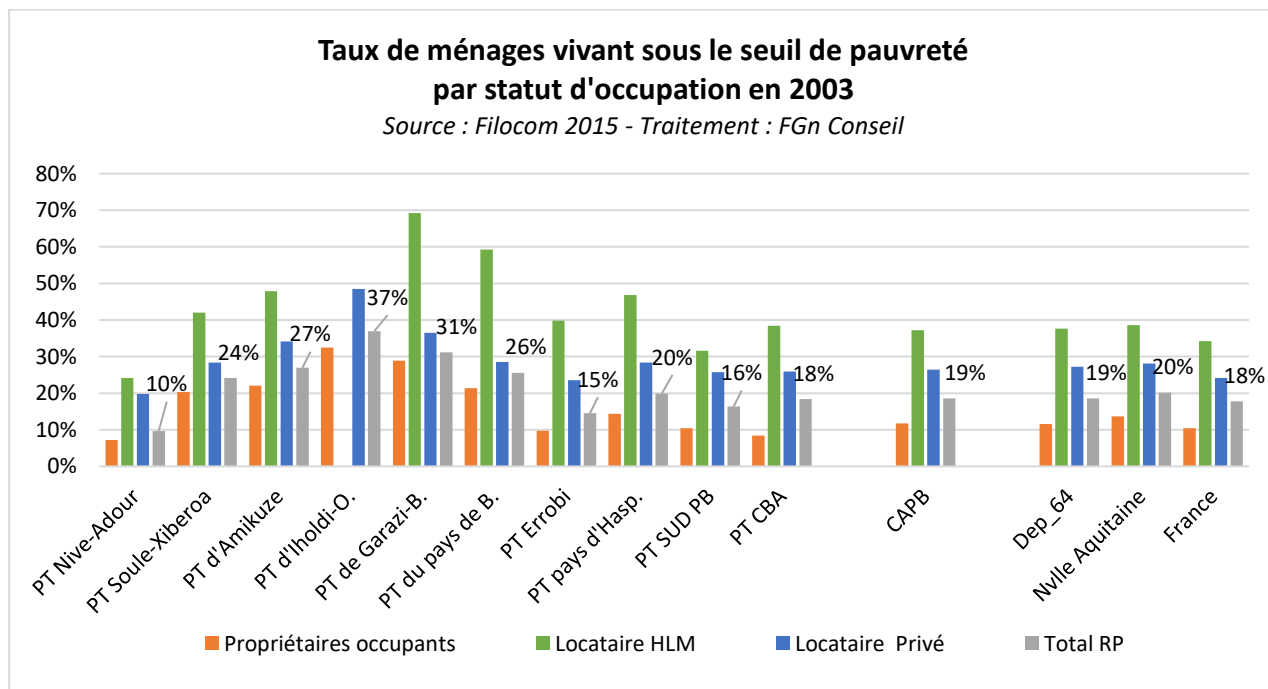
9.1 Des situations de précarités vis-à-vis du logement qui ne cessent de croître

9.1.1 23 740 ménages sous le seuil de pauvreté

Certains ménages qui jusqu'à présent ne connaissaient pas de difficultés particulières face au logement se trouvent fragilisés : l'évolution divergente des revenus et du coût du logement créent de nouvelles fragilités, provoquent un élargissement des publics concernés par ces difficultés (salariés modestes, jeunes en situation préprofessionnelle, retraités pauvres...).

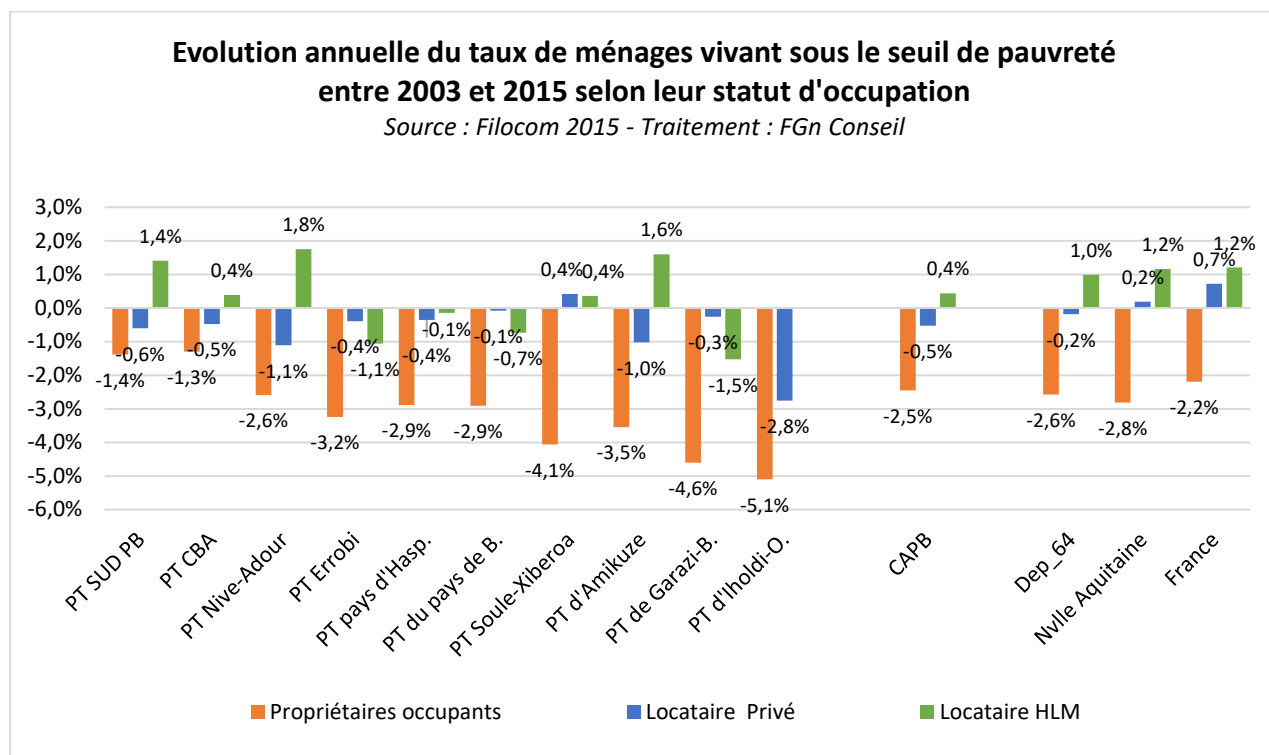
Dans son rapport sur l'état du mal logement en France, la Fondation Abbé Pierre observe un « *large mouvement de décrochage, qui peut conduire une frange importante de la population à vivre en marge d'une société qui ne parviendrait plus à leur faire une place* ».

En 2017, 23 738 ménages vivent sous le seuil de pauvreté, soit moins de 1032 € par mois pour une personne seule¹⁸. Ces ménages sont principalement locataires du parc locatif social public (37% des ménages vivant sous le seuil de pauvreté), mais la part des locataires du parc privé est également importante (26%), révélant par la même le rôle social que ce parc assure. Les pôles territoriaux de Garazi et Pays de Bidache sont particulièrement concernés par cette grande pauvreté.



¹⁸ Un individu est considéré comme pauvre quand ses revenus mensuels sont inférieurs soit à 855 euros, soit à 1 026 euros (Insee, données 2016), selon la définition de la pauvreté utilisée (respectivement au seuil à 50 % et à 60 % du niveau de vie médian). Ces revenus sont mesurés après impôts et prestations sociales. Le seuil officiel en France et dans l'Union européenne (UE) correspond à 60 % du niveau de vie médian et fait l'objet de la présente analyse.

L'évolution annuelle du taux de ménages vivant sous le seuil de pauvreté au cours de la période 2013 et 2015 selon le statut d'occupation apporte des éléments de connaissance importants. En effet, on observe que si, globalement le nombre de ménages sous le seuil de pauvreté tend à diminuer globalement sur l'ensemble du pays basque (- 0,9% par an), la tendance est inversée pour les locataires du parc HLM (+ 0,4% par an).



55 870 ménages bénéficient de minima sociaux¹⁹ (RSA, Allocation de Solidarité Spécifique- ASS, Allocation aux Adultes handicapés – AAH, minimum vieillesse) en 2016 sur l'ensemble du Pays Basque. La part de ces ménages reste plus importante sur les pôles territoriaux Côte Basque Adour et Sud Pays Basque (respectivement 22 et 17% de la population totale).

A l'échelle des communes, on observe que cette proportion est particulièrement élevée pour les communes de Bayonne (26%), Guéthary et Bidart (22%), Luxe-Sumberrautte (25%), Saint-Palais (24%) et Mauléon-Licharre (19%).

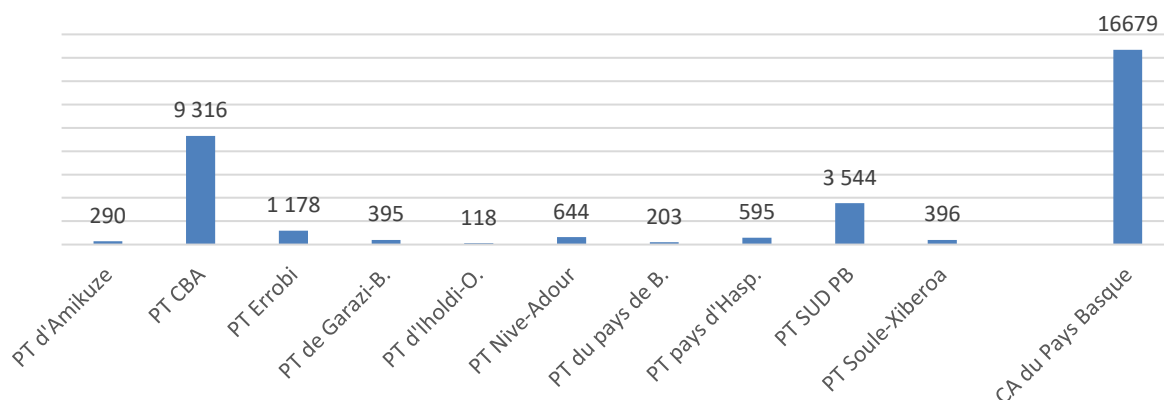
Parmi ces ménages bénéficiaires de minima sociaux :

- 5 480 perçoivent le RSA (soit 10% de la population totale). Les bénéficiaires habitent principalement les pôles territoriaux Côte Basque Adour (3 340 personnes) et Sud Pays basque (1 170 personnes). Cette composante permet d'approcher territorialement le niveau de pauvreté du territoire.
- 16 680 ménages perçoivent moins de 855 €/UC par mois en 2017 (seuil calculé à 50% du niveau de vie médian). Ces ménages sont fortement représentés sur les pôles territoriaux littoraux.

¹⁹ Les minima sociaux visent à assurer un revenu minimal à une personne (ou à sa famille) en situation de précarité. Ce sont des prestations sociales non contributives, c'est-à-dire qu'elles sont versées sans contrepartie de cotisation.



Ménages allocataires à bas revenus



Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)²⁰ du Pays Basque a reçu, en 2017, 2 345 demandes totales de personnes en détresse ou en difficulté, soit 1 050 personnes environ (ces dernières ont pu faire plusieurs demandes au cours de la même année). Ces demandes ont progressé de 16 points par rapport à 2016 et concernent principalement une demande en hébergement d'urgence (82 % des demandes).

9.1.2 Les demandeurs du Droit Au Logement (DALO)

Les derniers bilans réalisés dans le cadre du recours DALO confirment la difficulté croissante des ménages à accéder à un logement au Pays Basque.

Pour rappel, les ménages pouvant déposer un recours au DALO doivent répondre aux critères suivants :

- Être sans domicile
- Être menacé d'expulsion sans relogement
- Être hébergé dans une structure d'hébergement ou une résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) de façon continue depuis plus de 6 mois ou logé temporairement dans un logement de transition ou un logement foyer depuis plus de 18 mois
- Être logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux.
- Être logé dans un logement ne présentant pas d'éléments d'équipement et de confort exigés (absence de chauffage, eau potable...) ; à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou de présenter soi-même un handicap.
- Être logé dans un logement dont la surface habitable n'est pas supérieure ou égale à 16 m² pour un ménage sans enfant ou 2 personnes, augmentée de 9 m² par personne en plus dans la limite de 70 m² pour 8 personnes et plus, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou de présenter soi-même un handicap.
- Être demandeur d'un logement social depuis un délai supérieur au délai anormalement long (délai qui varie d'un département à un autre) sans avoir reçu de proposition adaptée aux besoins.

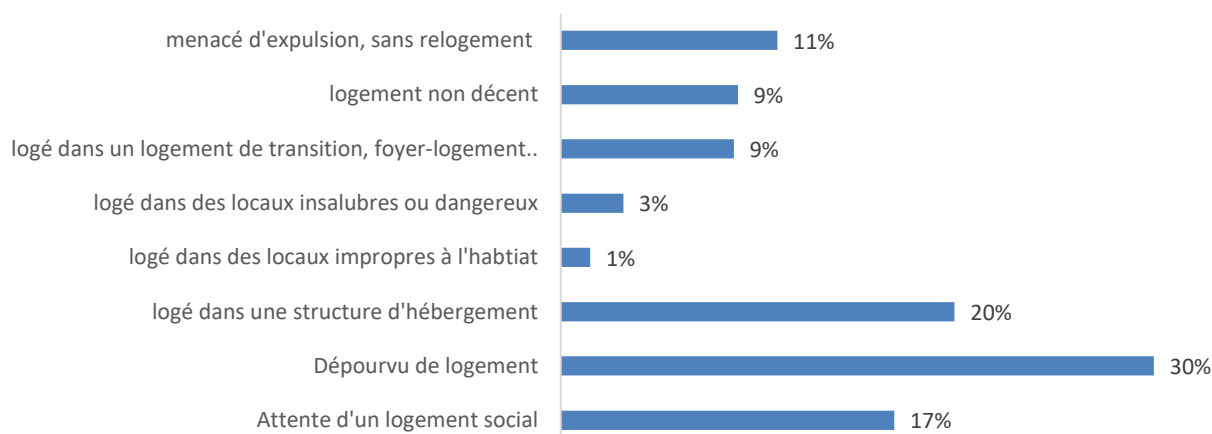
A l'échelle départementale, le recours DALO concerne, pour 87 % des demandeurs (soit 198 demandeurs), les communes du littoral. La hausse des demandes reçues sur la CAPB au cours des 10 dernières années (1070

²⁰ Les SIAO définis par les circulaires des 8 avril et 7 juillet 2010 constituent un élément structurant du service public de l'hébergement et de l'accès au logement. Ils sont la plate-forme qui doit permettre sur chaque territoire de mettre en relation la demande et l'offre d'hébergement et d'apporter à chaque demande la réponse la plus adaptée, que celle-ci relève de l'hébergement, du logement accompagné ou du logement ordinaire. Le bilan du PDALPD indique que la fiabilité des données disponibles dans les SIAO, actuellement, est « moyenne à faible ».

demandes au total) témoignent de la précarité et de l'urgence croissante des situations des ménages en situation précaire.

En 2017, 107 demandeurs DALO ont pu être relogés sur le Pays Basque (le rythme moyen observé depuis 5 ans est de 116 relogements par an), principalement au sein de petits logements (les T1, T2 et T3 représentent 82 % des attributions).

Motifs des demandes DALO sur la CAPB (période 2008 à 2017)



- 30 % des demandeurs sont des personnes dépourvues de logement. En 2018, la part des personnes sortant de CHRS se stabilise à 20 % (contre 14-15% les années précédents), tandis que celle des ménages menacés d'expulsion – environ 40 demandeurs - tend à diminuer (11 % en 2018 contre 17% les années passées) ;

« Les personnes qui demandent une place en hébergement dans les CHRS sont souvent les plus fragiles et les plus socialement isolées. Dans les communes du Pays Basque Intérieur, la solidarité est très présente : les ménages qui connaissent une situation précaire bénéficient d'une aide de la part de la collectivité, de la part d'amis ou de voisins. Ces ménages ne font pas, dans un 1^{er} temps, de demande en place d'hébergement ».

Atherbéa

- 84% du relogement s'effectue sur les communes de Bayonne, Anglet, Biarritz, Boucau, Hendaye, Saint-Jean-de-Luz.

A noter qu'en 2017, 48 personnes ont demandé un logement social en justifiant cette demande par des violences familiales (8 attributions).

Ce dispositif, sur-sollicité sur le littoral basque témoigne d'un marché de l'offre locative qui ne joue pas entièrement son rôle. Le déficit structurel de logements de petites tailles alimente le dispositif d'exception qui tend à supplanter le droit commun incapable d'absorber la pression de la demande locative très sociale dans son intégralité.

« Nous devons inciter les opérateurs sociaux publics à développer une offre de petits logements à bas loyer (T1 en PLAI). Cette offre permettra de libérer des places en CHRS et de favoriser l'entrée dans un logement autonome pour des ménages fragiles, mais accompagnés. Il est nécessaire de créer une fluidité de parcours sur le littoral basque, complètement saturé depuis quelques années ». **DDCS 64**

9.1.3 Des publics en très grande précarité encore insuffisamment identifiés et connus

Les personnes en errance, sans abri, marginalisées, femmes victimes de violence, sortant d'institution publique (prison, hôpital, etc.), demandeurs d'asile, etc. sont des publics prioritaires du PDALHPD.

Le diagnostic 360°, réalisé en 2017, recense les situations et profils des ménages à travers les dispositifs existants à ce jour sur le département (115, SIAO, associations, CCAS, CHRS). Les données actuelles ne permettent pas d'appréhender de manière exhaustive l'ensemble des situations et restent globalisées à l'échelle départementale²¹.

- La population des **personnes en errance, à la rue ou mal logées** s'est diversifiée ces dernières années. Bien que la catégorie des hommes seuls âgés de 30 à 50 ans demeure largement majoritaire, les publics suivants sont rencontrés :
 - les jeunes âgés de 18 à 25 ans ;
 - les femmes plus nombreuses, en particulier les femmes victimes de violences conjugales ;
 - les personnes âgées, ce phénomène encore très marginal, va toutefois croissant.

Les partenaires s'accordent à dire que les situations sont de plus en plus dégradées, induisant des prises en charge de plus en plus lourdes. Les jeunes qui ont été rencontrés ont, pour la plupart, connu un long parcours institutionnel avant de se retrouver à la rue et peuvent être confrontés à des problèmes d'addictions, de souffrance psychologique ou de délinquance, voire les trois associés.

Ils se voient d'une part, régulièrement refuser l'entrée en FJT car sans ressource et d'autre part n'acceptent pas non plus facilement les propositions d'accueil en CHRS « collectif ».

Les places d'hébergement « jeunes adultes » (gérées par Atherbea) s'avèrent insuffisantes pour couvrir les besoins.

- Les **personnes âgées** font essentiellement appel aux centres d'hébergement en raison du manque de places en établissement médico-social. Les personnes âgées (60 ans et plus) ayant connu un long parcours d'errance, prises en charge dans les dispositifs d'hébergement (HU, CHRS, Maisons relais...), intègrent difficilement les établissements pour personnes âgées, l'âge et les comportements faisant souvent obstacle à l'accueil.
- Suite aux campagnes d'information successives, les **femmes victimes de violences** font plus fréquemment appel au dispositif d'hébergement. Environ 200 femmes seraient victimes de violences intrafamiliales chaque année sur le territoire²². Les places d'urgence dédiées ouvertes ces dernières années permettent d'accueillir ces femmes dans l'urgence et éviter, en partie, l'utilisation de l'hôtel jugé inadapté.
- Pour les **personnes sortant d'institutions psychiatriques**, les partenariats mis en œuvre avec le centre hospitalier de la Côte basque et son service de psychiatrie, ont permis de trouver des réponses adaptées incluant les Maisons relais et les appartements en colocation mis à disposition par convention avec les hôpitaux, dans le panel des outils mobilisables. Pour autant, le diagnostic 360° met en avant le fait que les centres hospitaliers ne disposent pas d'outils de suivi tant en flux qu'en

²¹ Le diagnostic 360° indique que sur l'ex-ACBA, en 2014, les personnes ayant sollicité le 115 pour un hébergement représenteraient 1 373 demandes (soit 47% des demandes sur l'ensemble des PA). Ces données ne peuvent être analysées, car non exhaustives et territorialisées à l'échelle de la CAPB.

²² Source : Tribunal de Bayonne



stock de la demande potentielle. En milieu rural, la prise en charge plus globale et moins spécialisée de la personne repose sur un réseau construit autour de différents partenaires : travailleur social, en lien avec les ressources locales (associations, médecins, infirmières, élus...). ces partenariats permettent de mobiliser des ressources également locales : communautés monastiques, gîtes ruraux, etc.

En secteur tendu, la DDCS 64 finance une action spécifique d'intermédiation locative à destination des sortants de prison qui nécessitent un accompagnement social et technique lors de l'entrée dans le logement. Cette mission est conduite par SOLIHA Pays Basque en lien avec le Service pénitentiaire Insertion et Probation (SPIP), Atherbéa et Emmaüs. En 2017, 20 personnes ont ainsi pu être accompagnées dans le cadre de ce dispositif sur le Pays Basque.

A tous ces publics, qui restent encore mal identifiés, viennent s'ajouter les **publics dits « invisibles »**. Ces derniers recouvrent deux catégories distinctes :

- ✓ Les personnes qui, bien qu'étant passées par un dispositif ou une structure, ont aujourd'hui été perdues de vue par les services en charge des politiques d'hébergement / logement ;
- ✓ Les personnes n'ayant jamais été prises en charge par ces services, ou n'ayant jamais fait appel à eux, mais dont les besoins sont connus : publics repérés lors de maraudes, personnes habitants dans un parc identifié comme potentiellement indigne, personnes vieillissantes, isolées et précaires, habitants un secteur rural et/ou peu connues des services sociaux, personnes ayant contactés le 115²³ et n'ayant pas données suite, etc.

Les opérateurs de la veille sociale indiquent que la population des sans-abris présente des problématiques de handicaps multiples et des détériorations de l'état physique et mental très importantes, aggravées par une prise en charge trop tardive. Le recours aux structures d'accueil traditionnelles n'est alors plus adapté aux besoins et il est nécessaire de réfléchir à des réponses nouvelles²⁴.

Aucune donnée exhaustive sur la CAPB sur ces publics n'existe à l'heure actuelle.

Une offre de services de jour, structurée autour de l'aide alimentaire, d'espaces collectifs de socialisation et de repos permet de rentrer en contact avec ces publics, et tente d'amorcer un travail d'accompagnement dans la durée. La banque alimentaire située à Bayonne enregistre une augmentation d'environ 66% de ses bénéficiaires depuis les cinq dernières années.

« Il est important que le PLH tienne compte de la notion de parcours résidentiel pour les ménages les plus précaires et fragiles et apporte des réponses concrètes à ces besoins ». **Association Habitat & Humanisme**

9.1.4 Migrants, déboutés du droit d'asile, demandeurs d'asile

Sont considérés comme demandeurs d'asile au sens de l'Office Français de Protection des Réfugiés et Apatrides (OFPRA), les premières demandes (mineurs accompagnants compris) et les personnes ayant déjà déposées une demande dans un autre pays européen (procédures prioritaires).

²³ A l'échelle départementale, environ 500 à 600 personnes feraient appel régulièrement au 115.

²⁴ Source : diagnostic 360°



« Il est nécessaire de prendre en compte l'hébergement plus ou moins durable assuré, de façon désintéressée, par des dizaines de particuliers sur l'ensemble du Pays Basque, notamment au bénéfice de migrants sans ressources ». **Collectif « Bâtir les Solidarités »**

9.1.5 Des aides au logement indispensables pour un grand nombre de ménages

9.1.5.1 Les bénéficiaires du Fonds Social pour le Logement (FSL)

Parmi les 2 455 demandeurs d'aides du FSL sur l'ensemble du Pays Basque en 2017, 586 concernent l'accès au logement (soit 24%), 430 concernent le maintien dans le logement (18 %), et 1020 l'énergie (42%).

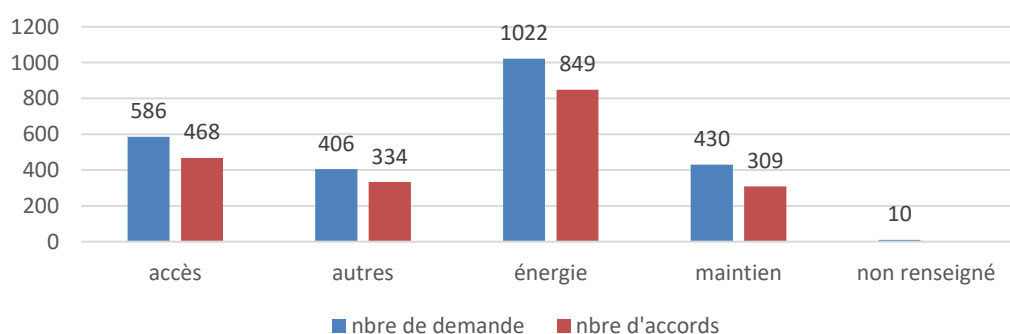
La baisse observée sur le territoire du nombre de demandeurs du FSL entre 2013 et 2017 (respectivement 4 340 demandeurs en 2013 contre 2455 en 2017) s'explique principalement par les évolutions apportées par le CD64 vis-à-vis du règlement d'intervention de ce dispositif :

- baisse du plafond annuel des aides au cadre d'habitat de 1000 € à 900 € ;
- limitation du recours au dépôt de garantie : désormais une seule aide de ce type peut être réclamée sur une même période de 24 mois ;
- généralisation du prêt pour des personnes dont les ressources dépassent certains barèmes.

Ces décisions, applicables dès juillet 2014 ont eu un impact sur la baisse globale du nombre de demandes, la baisse des dépenses (elles sont passées de 1,5 M d'€ en 2013 à 852 000 € en 2017 sur la CAPB), la hausse importante des prêts et la hausse de la participation des bailleurs sociaux au financement du fonds.

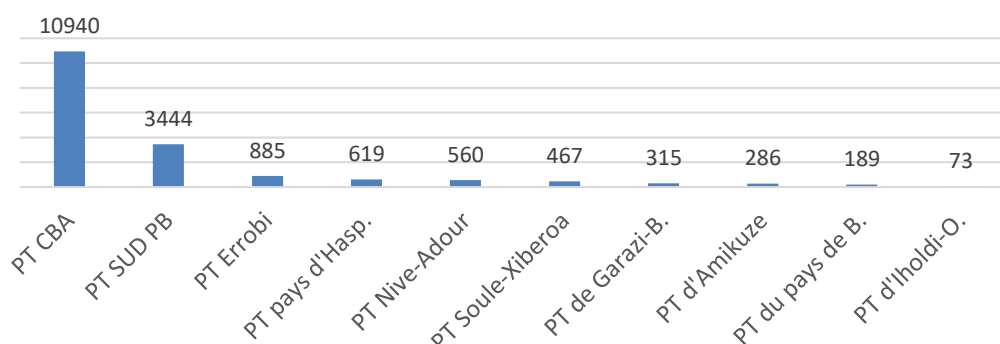
En 2017, 79% des demandeurs ont bénéficié d'une aide financière (contre 82 % en 2013), soit 1960 demandeurs.

Dossiers déposés et accordés au titre du FSL en 2017 sur l'ensemble de la CAPB



Les demandes au cours de la période 2013 à 2017 concernent tous les pôles territoriaux, avec en toute logique, une proportion plus importante dans les pôles les plus peuplés. A l'échelle des communes, les demandeurs sont également plus représentés au sein des grandes villes et villes moyennes.

Nombre de demandeurs FSL entre 2013 et 2017 (tous types de demande)



9.1.5.2 Une approche de la précarité énergétique incomplète mais une forte hausse des travaux liés à l'amélioration thermique des logements

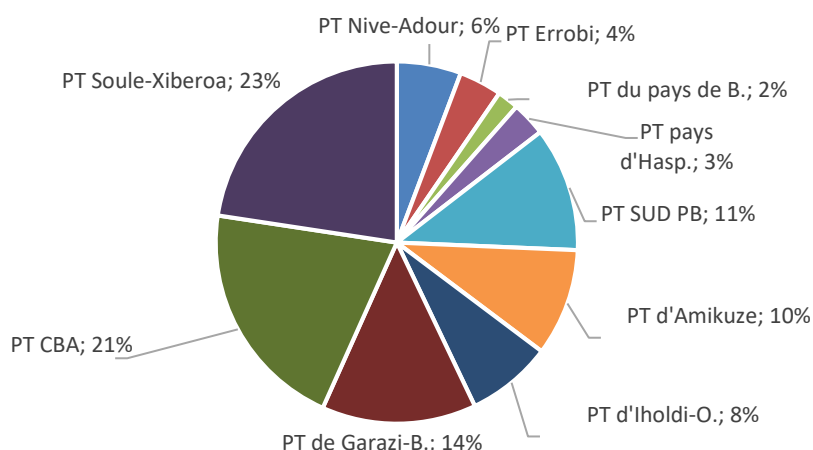
Est considérée en précarité énergétique « une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».

Le taux d'effort « énergétique » (part du revenu disponible du ménage consacrée aux dépenses pour l'énergie dans le logement) dépasse les 10 %.

Les caractéristiques du parc de logements (type, ancienneté, mode de chauffage, etc.), le prix des énergies et les ressources des occupants sont autant de variables à l'origine des situations de précarité énergétique. A ce jour, la connaissance précise et le repérage des ménages concernés par la précarité énergétique reste insuffisante, du fait notamment de la difficulté à disposer d'indicateurs tels que le poids des dépenses énergétiques dans le revenu des ménages et le confort thermique des logements.

Les résultats des différents dispositifs opérationnels (PIG, OPAH) mis en place sur le Pays Basque depuis plusieurs années illustrent l'importance du nombre de ménages concernés par cette situation.

ménages ayant bénéficiés d'aides financières pour des travaux d'énergie dans leur logement (entre 2012 et 2017)



Environ 500 propriétaires ont pu bénéficier d'aides financières pour des travaux d'amélioration énergétique des logements au cours de la période 2012 à 2017. Le nombre de demandeurs d'une aide FSL « énergie » illustre également la problématique importante et croissante sur le territoire, quelle que soit la commune de résidence.

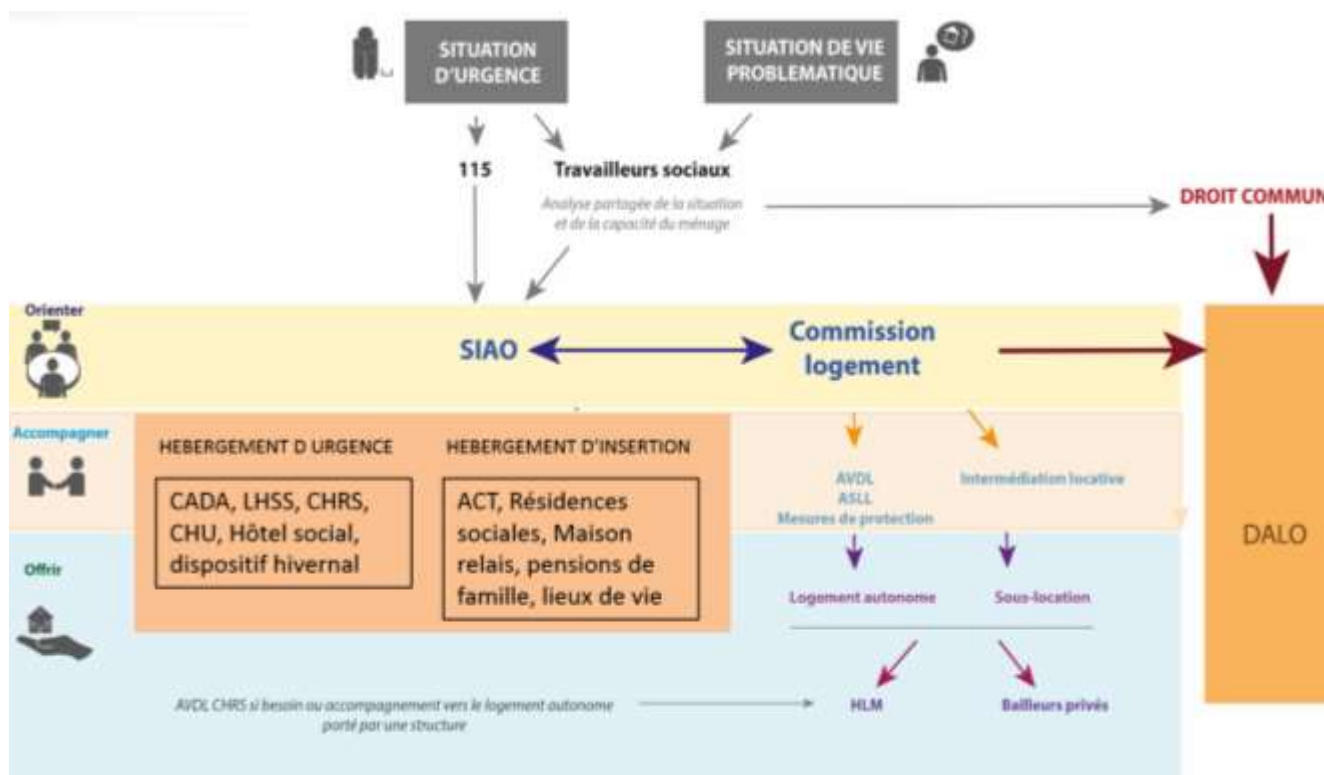
Différents types d'hébergement sont proposés, en fonction de la durée d'hébergement prévue et de l'accompagnement social nécessaire ou non.

9.1.5.3 Un secteur de l'hébergement sous tension

A noter que :

- La connaissance du **secteur de l'hébergement et de l'insertion** (public et occupation des logements) n'apparaît, à ce jour, ni exhaustive ni homogène, du fait qu'elle résulte principalement de requêtes réalisées auprès des opérateurs qui disposent d'outils métier encore insuffisamment structurés autour de la veille sociale (constats portés également à travers la réalisation des bilans PDAHI et PDALPD 64).
- Les données relatives à l'**occupation des structures d'hébergement** demeurent, à ce jour, déclaratives et issues des rapports d'activité annuels des opérateurs. Il n'existe toujours pas, que ce soit au niveau national ou régional ni local, de glossaire ni de méthode de décompte permettant d'uniformiser et d'agglomérer les reportings réalisés auprès des opérateurs. Pour autant, il serait intéressant de pouvoir appréhender de manière exhaustive sur la CAPB, l'occupation des structures présentes sur le territoire et disposer d'éléments qualitatifs sur les occupants.

Le parcours vers le logement de droit commun



Source : PDALHPD 64

9.1.5.4 Les structures d'hébergement d'urgence

L'hébergement d'urgence regroupe :

- Les Centres d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA). Ils offrent aux demandeurs d'asile un lieu d'accueil pour toute la durée de l'étude de leur dossier de demande de statut de réfugié. Cet accueil prévoit leur hébergement, ainsi qu'un suivi administratif (accompagnement de la procédure de demande d'asile), un suivi social (accès aux soins, scolarisation des enfants, etc.) et une aide financière alimentaire ;
- Les Lits Halte Soins Santé (L.H.S.S.) : les structures accueillent temporairement des personnes majeures sans domicile fixe, quelle que soit leur situation administrative, ne pouvant être prises en charge par d'autres structures, dont la pathologie ou l'état général, somatique ou psychique, ne nécessite pas une prise en charge hospitalière ou médico-sociale spécialisée mais est incompatible avec la vie à la rue ;
- Les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), qui ont pour mission d'assurer l'accueil, le logement, l'accompagnement et l'insertion sociale des personnes ou familles connaissant de graves difficultés en vue de les aider à accéder ou à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale.
- L'Hôtel social ou centre d'hébergement d'urgence, qui offre un hébergement aux personnes sans domicile ou contraintes de le quitter en urgence, en situation de précarité et connaissant de graves difficultés sociales.

Actuellement, 266 places en structures d'hébergement d'urgence sont proposées sur la CAPB.

Elles sont toutes situées sur le pôle Côté Basque Adour (soit un taux d'équipement de 2,1 à l'échelle du pôle).

Au regard de l'ensemble du département, le taux d'équipement de l'Agglomération reste bien en deçà (0,9 contre 0,5 pour les PA).

	Structure	localisation	création	type d'hébergement	type de publics accueillis	Nombre de place	Mode de fonctionnement
	CADA ATHERBEA	BAYONNE	2003	Centre Accueil Demandeurs Asile	Personnes et Familles Demandeurs d'Asile	96	Hébergement Complet Internat
	L.H.S.S. ATHERBÉA BAYONNE	BAYONNE	2006	Lits Halte Soins Santé (L.H.S.S.)	Personnes sans Domicile	5	Hébergement Complet Internat
	CHRS ATHERBEA	BAYONNE	1960	Centre Hébergement & Réinsertion Sociale (C.H.R.S.)	Adultes en Difficulté d'Insertion Sociale (SAI)	85	Hébergement de Nuit Eclaté
	CHRS LES MOUETTES	BAYONNE	1981	Centre Hébergement & Réinsertion Sociale (C.H.R.S.)	Familles en difficulté et/ou femmes isolées	45	Hébergement de Nuit Eclaté
	ATHERBEA HOTEL SOCIAL	BIARRITZ	2012	Hôtel social (CHU)	Adultes en Difficulté d'Insertion Sociale (SAI)	35	Hébergement Complet Internat
Dispositif hivernal	ATHERBEA HOTEL SOCIAL	BIARRITZ				2	
	Résidence "Ma Nuit"	ANGLET				28	
	Hôtel particulier / Emmaüs	BAYONNE				8	
	CHRS	BAYONNE				9	

Ces centres d'hébergement d'urgence pour les personnes en rupture sociale permettent d'apporter une solution immédiate à des demandes urgentes. Ils proposent une prise en charge individualisée et globale du ménage en situation de détresse, sous condition de l'élaboration préalable d'un « projet d'insertion ».

Cet accompagnement a pour objectif de rendre autonome la personne, d'un point de vue personnel et également social.



« L'ACBA totalise près de 60% des personnes hébergées, alors qu'elle n'offre que 45% des places. Ce déséquilibre chronique doit être corrigé. Et le futur PLH doit y contribuer ». **Collectif Bâtir les Solidarités**

Sur la CAPB, ces structures fonctionnent en surcapacité, du fait de l'allongement de la durée de séjour. Sur le littoral, la durée de séjour est supérieure de 40% à celle du Béarn. Cela s'explique principalement par le fait que la sortie vers un logement ordinaire est particulièrement compliquée et que l'offre locative sociale publique en petits logements reste insuffisante.

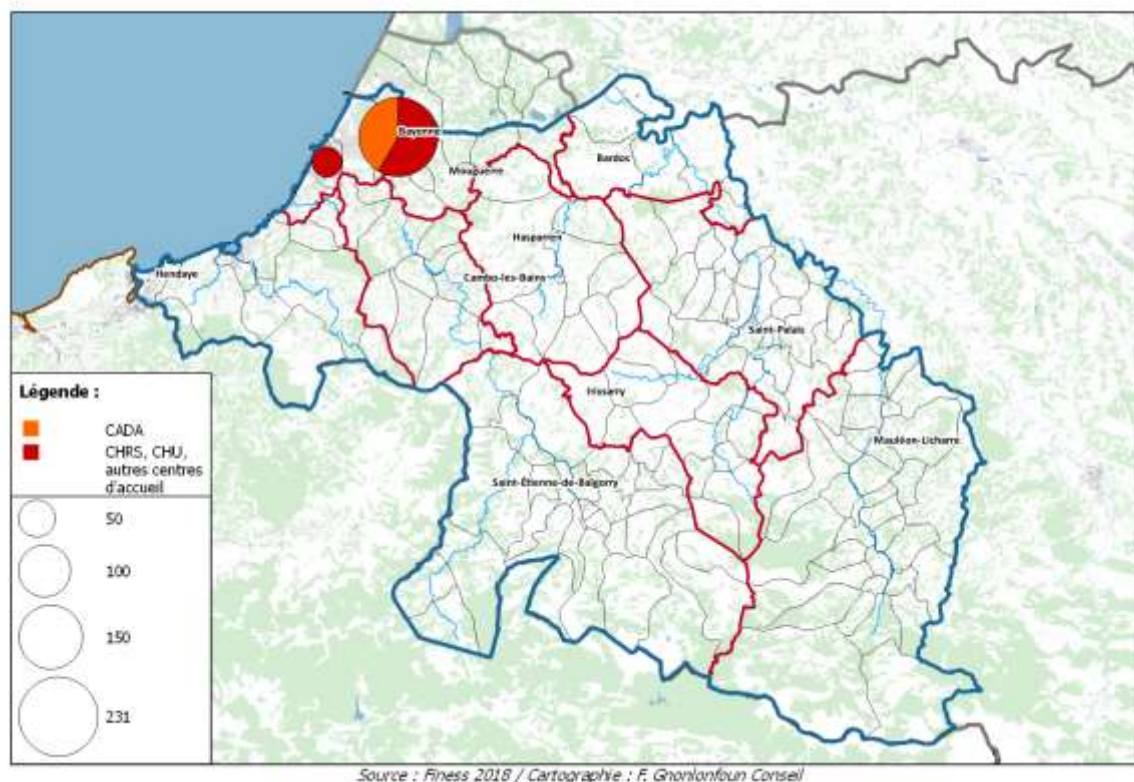
« Il faudrait créer une autre structure d'urgence dans le pôle territorial de Sud Pays Basque. Les besoins sont nombreux et avérés sur ce territoire et l'Hôtel social de Bayonne est saturé ». **Atherbéa**

Les principaux constats et problématiques identifiés sont les suivants :

- la diversification des structures conduit à une **stratification du secteur de l'hébergement** qui sépare l'urgence de l'insertion et différencie les produits entre ceux destinés à de courts séjours et ceux qui peuvent devenir un habitat permanent. La spécialisation de certains centres, en fonction des besoins spécifiques des publics auxquels ils s'adressent (demandeurs d'asile, femmes victimes de violences, hommes seuls, familles avec enfants...), rend **indispensable la coordination territorialisée de l'offre de cet habitat spécifique**. D'autant que les CHRS accueillent de plus en plus de publics aux profils variés, qui cumulent des difficultés économiques, sociales, psychiques. Les travailleurs sociaux se retrouvent alors face à de nouvelles situations complexes qui nécessitent une approche pluridisciplinaire et collective de l'action publique. Les réponses ne peuvent être apportées que dans le cadre de partenariats solidement négociés (services sociaux, hôpitaux, mairies, etc.).
- L'absence de débouchés en secteur tendu (sortie vers le logement de droit commun sur les communes du littoral) génère un allongement très important des durées de séjour en résidence CHRS. La territorialisation de l'offre concentrée exclusivement sur la ville de Bayonne et non sur l'ensemble du bassin de vie est donc peu efficiente. En dehors de l'effet volume que les créations de places génèrent la première année, l'augmentation des capacités d'accueil sur le pôle CBA ne peut se traduire que par la diminution des durées de séjour d'autant que, par ailleurs, la croissance du parc HLM n'a jamais été aussi dynamique que ces dernières années et que l'Etat mobilise à plein son contingent préfectoral en particulier sur le dispositif DALO pour les sortants de CHRS (les sortants d'hébergement représentent 27% des prioritaires DALO dans les Pyrénées-Atlantiques contre 7% au niveau national et sont presque tous originaires du pôle CBA).

Selon l'état, ce constat doit conduire à réinterroger la territorialisation actuelle de l'offre d'insertion (CHRS) sur le secteur de Bayonne à l'échelle plus pertinente (bassin de vie) et/ou sa transformation potentielle en places d'urgence ou logements accompagnés (maisons relais). La concentration de l'offre d'hébergement d'insertion sur un territoire restreint et très tendu ne permet pas toujours aux opérateurs HI de trouver les débouchés dans le parc de logement de droit commun (privés et publics).





Situations hivernales

Le dispositif hivernal d'hébergement d'urgence proposé par les services de l'Etat avec le concours des collectivités locales territoriales et des associations à l'attention des sans-abris a fait l'objet d'une mise en œuvre mutualisée entre la CAPB et les villes d'Anglet, de Bayonne et de Boucau, en lien avec l'association Atherbéa.

Le fonctionnement du dispositif consiste en la mobilisation des acteurs de la veille sociale, de l'hébergement, des collectivités, des bénévoles et de l'Etat et la coordination entre le dispositif de veille sociale (115 / SIAO) et les principaux acteurs de terrain : équipes de bénévoles maraudes Croix Rouge, équipes mobiles professionnelles de jour, associations d'aides alimentaires, centres d'accueil de jour (situés sur les communes de Bayonne, Biarritz, Hendaye et Saint-Jean-de-Luz), structures d'hébergement.

Concernant les situations hivernales (gestion du 115), les données disponibles pour la dernière période hivernale (2017/2018) indiquent que 47 places sont mises à disposition, exclusivement sur quelques communes du littoral (2 places d'hébergement d'urgence à la Maison de Gilles, 42 place de mise à l'abri dont 28 dans la résidence « Ma Nuit »²⁵, 8 nuitées en Hôtel à Bayonne et Emmaüs Bayonne). La « Table du soir », située à Bayonne, distribue gratuitement, de décembre à fin mars, des repas chauds pour ces personnes. Environ 80 personnes se sont présentées chaque soir au cours de l'hiver 2017/2018.

²⁵ " Ma Nuit ", propriété de la Communauté d'Agglomération Pays Basque située à Anglet, propose un dispositif d'accueil hivernal du 1^{er} décembre au 31 mars. Cet hébergement provisoire pour mettre à l'abri des personnes sans domicile fixe a pu voir le jour grâce à une action commune entre l'Etat, la Communauté d'Agglomération Pays Basque et les villes d'Anglet, Bayonne et Boucau. Il propose 28 lits à destination des personnes sans-abri dont 6 pour les femmes.

« Nous déplorons l'inadaptation de la réponse à ce besoin d'hébergement d'urgence. Il est nécessaire de repenser l'ensemble du dispositif en renforçant l'offre d'hébergement pérenne, permettant un accueil digne et un accompagnement adapté aux besoins de chacun ». **Collectif Bâtir les Solidarités**

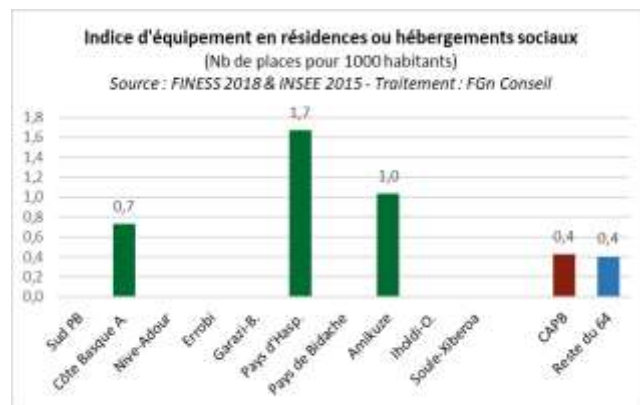
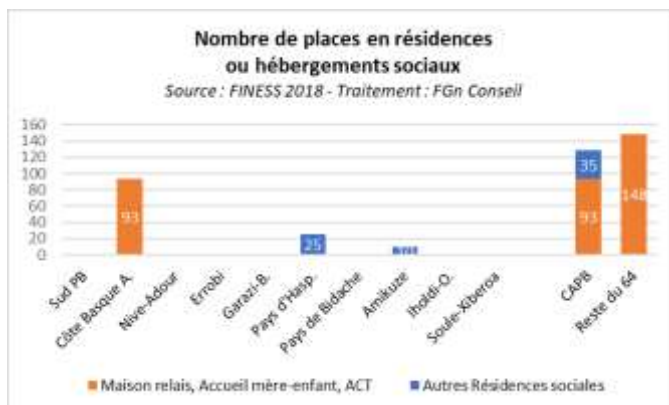
9.1.5.5 L'hébergement social (ou d'insertion).

A l'échelle de la CAPB, le nombre des places en hébergement social représente 128 places en 2017, soit un indice d'équipement équivalent à celui observé sur l'ensemble du département (0,4%).

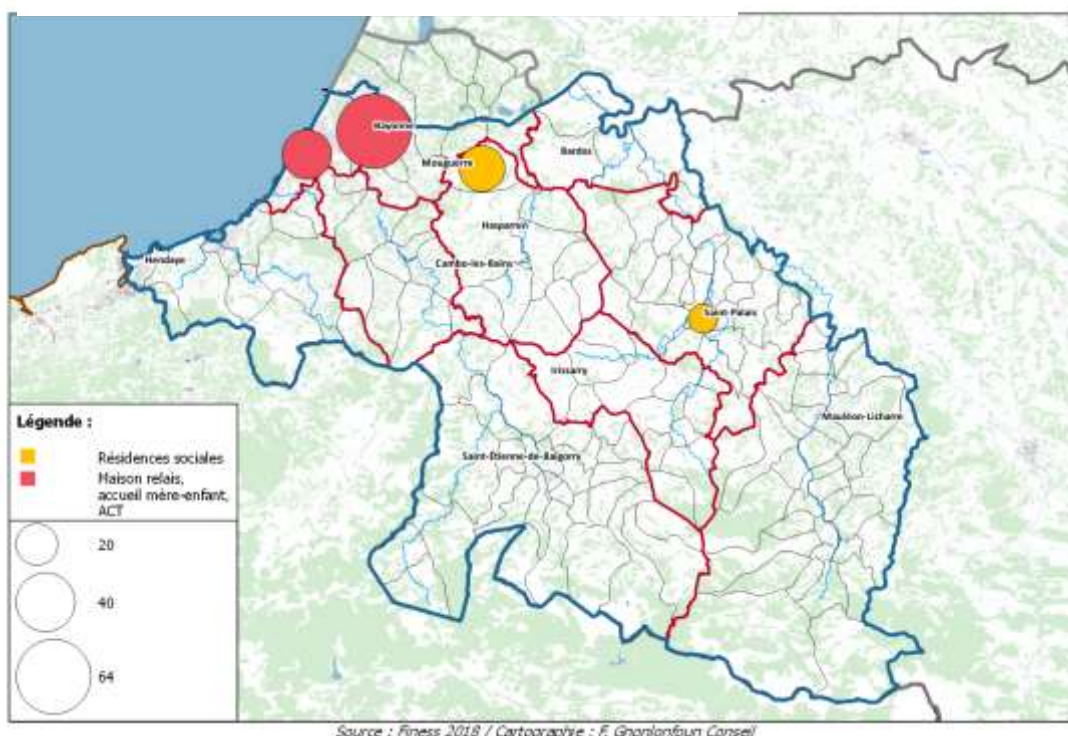
On y distingue :

- **les maisons relais** : Accueil sans limitation de durée de personnes au faible niveau de ressources dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile à court terme, sans relever, toutefois, de structures d'insertion de type CHRS. Le Pays Basque dispose de deux Maisons relais, situées sur Bayonne.
- **les Appartement de Coordination Thérapeutique** : hébergent à titre temporaire des personnes en situation de fragilité psychologique et sociale et nécessitant des soins et un suivi médical, de manière à assurer le suivi et la coordination des soins, à garantir l'observance des traitements et à permettre un accompagnement psychologique et une aide à l'insertion ;
- **les lieux de vie (résidences sociales)** : petite structure sociale ou médico-sociale assurant un accueil et un accompagnement personnalisé en petit effectif, d'enfants, d'adolescents et d'adultes, en situation familiale, sociale ou psychologique problématique.

structure	localisation	création	type d'hébergement	type de publics accueillis	Nombre de place	mode de fonctionnement
MAISON RELAI RES ACCUEIL SOLIHA PAYS BASQUE	BAYONNE	2009	Maisons Relais - Pensions de Famille	Personnes avec Problèmes Psychiques	33	Hébergement de Nuit Eclaté
MAISON RELAIS RES ACCUEIL SEAPB	BAYONNE	2010	Maisons Relais - Pensions de Famille	Personnes avec Problèmes Psychiques	31	Hébergement de Nuit Eclaté
A.C.T ARSA BIARRITZ	BIARRITZ	1995	Appartement de Coordination Thérapeutique (A.C.T.)	Personnes nécessitant prise en charge psycho soc et sans SAI	19	Hébergement Complet Internat
ACT ARSA	BIARRITZ	2018	Appartement de Coordination Thérapeutique (A.C.T.)	Personnes nécessitant prise en charge psycho soc et sans SAI	10	Hébergement Complet Internat
LIEU DE VIE MENAUTEGIA	BRISCOUS	2000	Lieux de vie (Hébergement Social Pour Enfants et Adolescents)	Enfants, Adolescents.ASE et Justice	25	Hébergement Complet Internat
LIEU DE VIE AGORA	ST PALAIS	2000	Lieux de vie (Hébergement Social Pour Enfants et Adolescents)	Enfants, Adolescents.ASE et Justice	10	Hébergement Complet Internat
					128	



Localisation des résidences et hébergements sociaux



Le bilan du dernier PDALHPD des PA indique que le département est considéré comme bien doté en places de maisons-relais et résidences sociales à l'échelle de la Nouvelle Aquitaine. Pour autant, on observe que les structures existantes se retrouvent parfois à assurer un rôle qui n'est pas initialement le leur, pour des publics difficiles (exemple de maisons relais qui accueillent des personnes par manque de places en CHRS, ou qui pallient l'accès difficile au parc public ou privé autonome).

« Nous soulignons la nécessité de maisons relais (sur le territoire). Mais la création de celle-ci ne doit pas dispenser la collectivité d'un effort supplémentaire en places d'hébergement, pour se rapprocher de la situation qui prévaut en Béarn. (...) Le collectif insiste sur le projet d'un hôtel social transfrontalier pour lequel il serait sans doute possible de capter des subventions européennes ». **Collectif Bâtir les Solidarités**

Le développement de cette offre, qui est essentiel dans la diversification des réponses adaptées aux difficultés de certains publics reste dépendant des crédits de l'Etat. Les PA ne sont pas à ce jour prioritaires pour la création de places supplémentaires par rapport à d'autres départements qui n'ont pas atteint leur cible. Des projets sont actuellement en attente sur le territoire.

9.1.5.6 L'offre « diffuse »

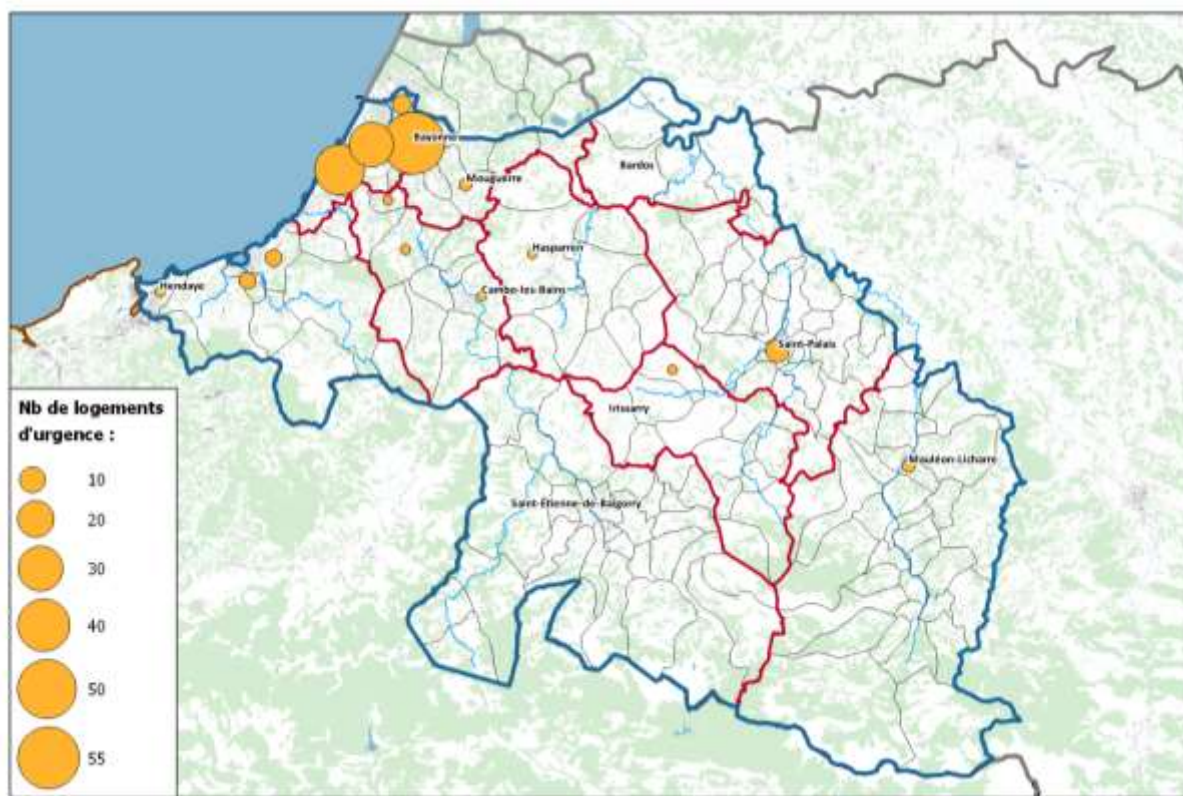
ALT et intermédiation locative

Développée par le secteur associatif (SOLIHA Pays Basque, Toit pour tous, Habitat et Humanisme, etc..), sous l'impulsion de mesures financières ou réglementaires pour répondre au développement de la précarité, les hébergements temporaires, logements ou chambres d'hôtels mobilisés grâce à l'allocation de logement temporaire totalisent 386 places :

- 136 places en Allocation Logement Temporaire²⁶ localisées principalement sur les communes du littoral. A noter que Cambo, Hasparren, Ustaritz disposent chacune d'1 logement ALT, Mauléon et Mouguerre, de 2 logements, et Saint-Palais de 7 logements.
- 250 places en intermédiation locative²⁷, réparties entre Atherbéa (Bayonne – 16 places), SOLiha Pays Basque (190 place, principalement sur les communes du littoral), et Toit pour tous (Bayonne et communes environnantes, 40 places).

« La politique de l'habitat doit favoriser la mixité sociale à l'échelle du grand territoire mais également au sein des communes et quartiers. Cela peut se traduire par le développement de petites résidences, en diffus ».

Association Habitat & Humanisme



Localisation des logements ALT

²⁶ L'Allocation Logement à caractère Temporaire est une aide au logement versée aux organismes, associations ou CCAS qui s'engagent à accueillir, à titre temporaire, des personnes défavorisées sans logement et qui ne peuvent pas être hébergées en CHRS ou dont la situation ne le justifie pas. Le parc conventionné à l'ALT est utilisé aussi bien pour des situations d'urgence que pour des personnes relativement autonome en insertion.

²⁷ Dispositif qui vise à mettre à disposition, grâce à l'action étatique, des logements à titre temporaire au profit de personnes en difficulté. Le but est de permettre aux ménages en difficulté de se loger tout en sécurisant le propriétaire privé du logement.



9.1.5.7 Un accompagnement social post-relogement indispensable

L'accompagnement social et technique au logement pour ces publics, principalement assuré par SOLIHA Pays Basque via le Bureau d'Accès au Logement (BAL)²⁸ et Atherbéa, est indispensable pour garantir l'accès et le maintien à un logement autonome.

Les situations de blocages observées ont des répercussions fortes sur les structures d'hébergement, qui ne parviennent pas à répondre aux demandes en raison de difficulté de sortie vers un logement de droit commun.

« Le partenariat avec les associations locales est indispensable, notamment avec les assistantes sociales des communes. L'Agglomération, en ayant pris la compétence logement et la compétence sociale à l'opportunité d'apporter une cohérence et une interaction dans ces deux domaines, trop souvent segmentés ». **Association Habitat & Humanisme**

9.1.5.8 De nouvelles réponses à créer à travers une gouvernance consolidée ?

L'espace intégré d'échange partenarial

Créé fin 2011 à l'initiative du SIAO Pays Basque et de SOLIHA Pays Basque, l'espace intégré comprend : le SIAO Pays basque, l'IOS, les maisons relais « Etxapé » de la SEAPB et « Pasaia » de SOLIHA Pays basque, le CHRS Atherbéa, la Maison de Gilles, le Conseil départemental et la DDCS.

Les rencontres régulières des différents partenaires ont permis :

- dans un premier temps, de formaliser à l'aide d'un outil (tableau) les structures et dispositifs en lien avec l'hébergement et le logement afin de donner plus de visibilité à l'existant, clarifier les fonctions de chacune d'elles et préciser les critères d'évaluation demandés aux travailleurs sociaux. Ce document a été diffusé auprès de l'ensemble des travailleurs sociaux et des intervenants au sein des différentes structures et organismes ;
- d'échanger entre professionnels de l'hébergement et du logement, en lien avec les travailleurs sociaux partenaires ;
- de travailler enfin sur les situations complexes et coordonner les interventions en vue de trouver des réponses en termes d'accompagnement ou en termes de logement adapté. La fréquence des réunions est liée au volume et à la complexité des situations à traiter (environ une rencontre tous les 2 mois). Ces réunions ont permis de coordonner les interventions des multi partenaires et de débloquer certaines situations.

Le PDALHPD, à travers ses orientations et actions à mettre en œuvre, favorise le développement de l'accompagnement social pluridisciplinaire, adapté aux difficultés de chaque résident.

Concernant la programmation territorialisée de l'offre en hébergement, le développement de la sous-location au sein des parcs privés et publics de logements portés par la mise en œuvre des dispositifs d'accompagnement des personnes les plus en difficultés tels que l'Intermédiation locative et le dispositif d'Accompagnement vers et dans le logement (AVDL) est privilégié. Le mandat de gestion figure également comme un dispositif à développer ;

²⁸ Le Bureau d'Accès au Logement, créé depuis 1992 est l'un des outils du PDALHPD. Il accompagne les personnes, adressées par les travailleurs sociaux via la Commission du Pôle Logement du CD64, dans leur recherche, l'accès et/ou le maintien durable dans un logement autonome.



« L'un des enjeux majeurs sur le littoral est de capter une offre nouvelle (notamment des mises à disposition de logements de la part des bailleurs sociaux) pour favoriser le logement de droit commun et permettre de désengorger les centres d'hébergement et d'urgence. Cette offre doit rester localiser sur le littoral et dans les principales centralités : ces ménages ont besoin d'avoir accès à l'emploi, aux services, aux transports en commun ». **Atherbéa**

« Des solutions d'habitat transitoire, habitat mobile doivent être développées. Il faut pouvoir exploiter le parc immobilier vacant, les bâtiments inoccupés, pour une occupation temporaire croissante. Ces pistes pourraient être encouragées dans le prochain programme d'actions du PLH de la CAPB ». **Atherbéa**

« Le développement en transports en commun est un réel enjeu pour le territoire. Les ménages précaires qui habitent loin des transports collectifs connaissent une certaine forme d'exclusion ». **CCAS de Biarritz**

« Il faut que ce nouveau PLH soit exigeant. En articulation avec le PDALHPD, les collectivités que sont le CD64 et la DDCS64, les élus doivent favoriser le développement d'une offre de logements encore insuffisante sur le territoire pour répondre à des publics fragiles, dans cette notion de parcours résidentiel (de l'hébergement au logement de droit commun) ». **Association Habitat & Humanisme**

PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

+ Info www.communaute-paysbasque.fr



Synthèse sur l'accès au logement des publics précarisés

Ce qu'il faut retenir :

- ➔ Des situations de précarité sociale et de difficulté face au logement qui recouvrent des profils extrêmement variés ; des signaux d'alerte sur la précarité d'un grand nombre de ménages inquiétants (pauvreté, grande précarité sociale et psychique, ...) ;
- ➔ Des aides au logement indispensables pour un grand nombre de ménages (FSL, CAF, etc.) ;
- ➔ Une hausse conséquente des ménages en situation de précarité énergétique dans leur logement ;
- ➔ Des demandeurs DALO concentrés sur quelques communes du littoral (environ 110 relogements par an) questionnent la capacité de l'offre de droit commun à absorber la pression de la demande locative sociale dans son intégralité ;
- ➔ Un secteur de l'hébergement (insertion et urgence) particulièrement sous tension et qui demande un accompagnement social renforcé, notamment face aux nouvelles problématiques posées par l'accueil des migrants.
- ➔ Une agglomération qui se structure pour répondre aux besoins exprimés et se positionne comme « chef de file »

Les enjeux :

- ➔ **Répondre à ces enjeux nécessite de trouver de nouveaux équilibres entre hébergement temporaire, relogement pérenne, filière prioritaire et de droit commun ainsi qu'au sein du territoire.**
 - En lien avec le PDALHPD, la CAPB pourrait renforcer les dispositifs de prise en charge et d'accompagnement des plus précaires, dans le cadre d'une gouvernance unique mais partenariale pour l'ensemble des dispositifs d'accès, articulée avec la mobilisation et le développement d'une offre adaptée.

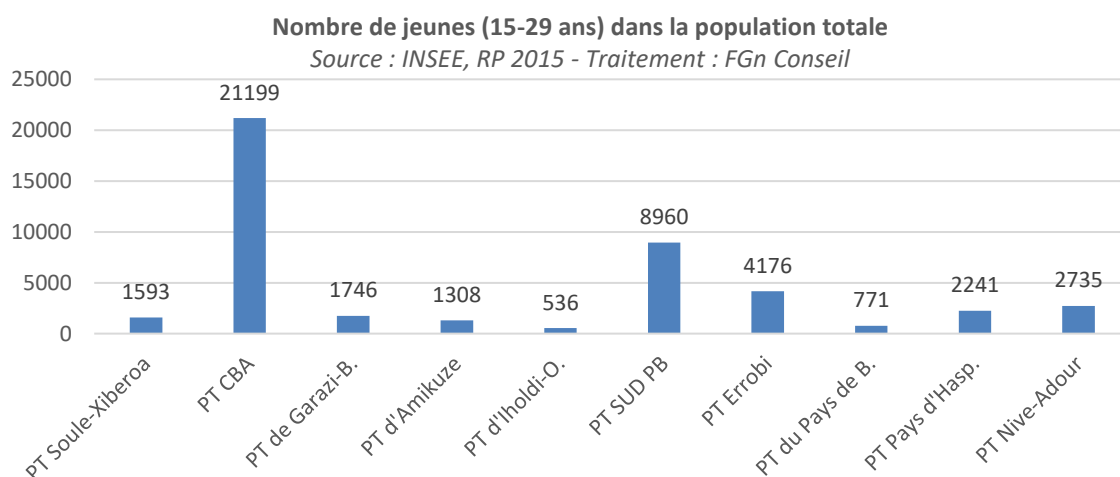
9.2 L'accès au logement des plus publics jeunes

9.2.1 Les jeunes : une multiplicité de profils

Le terme « jeune » recouvre une diversité de situations en fonction de l'âge des personnes, de leurs activités voire de leur niveau de vie. On distingue notamment les jeunes étudiants ou en formation (avec des besoins séquencés en matière de logement), les jeunes actifs (souvent mobiles professionnellement) et les jeunes cumulant de très grandes difficultés (jeunes en errance ou grandes difficultés d'insertion, qui restent complexe à comptabiliser).

Leurs besoins de logement et ou d'hébergement sont liés à leurs parcours de vie, qui se traduisent souvent par une forme d'instabilité financière, sociale, familiale qui peut faire obstacle à leur accès et leur maintien dans le logement. L'évolution des modes de vie rend cependant ces différentes catégories de plus en plus perméables et le statut de jeunes peut varier très rapidement et évoluer d'une situation à une autre. Le parcours résidentiel, du départ du domicile parental à l'installation autonome, revêt de multiples possibilités.

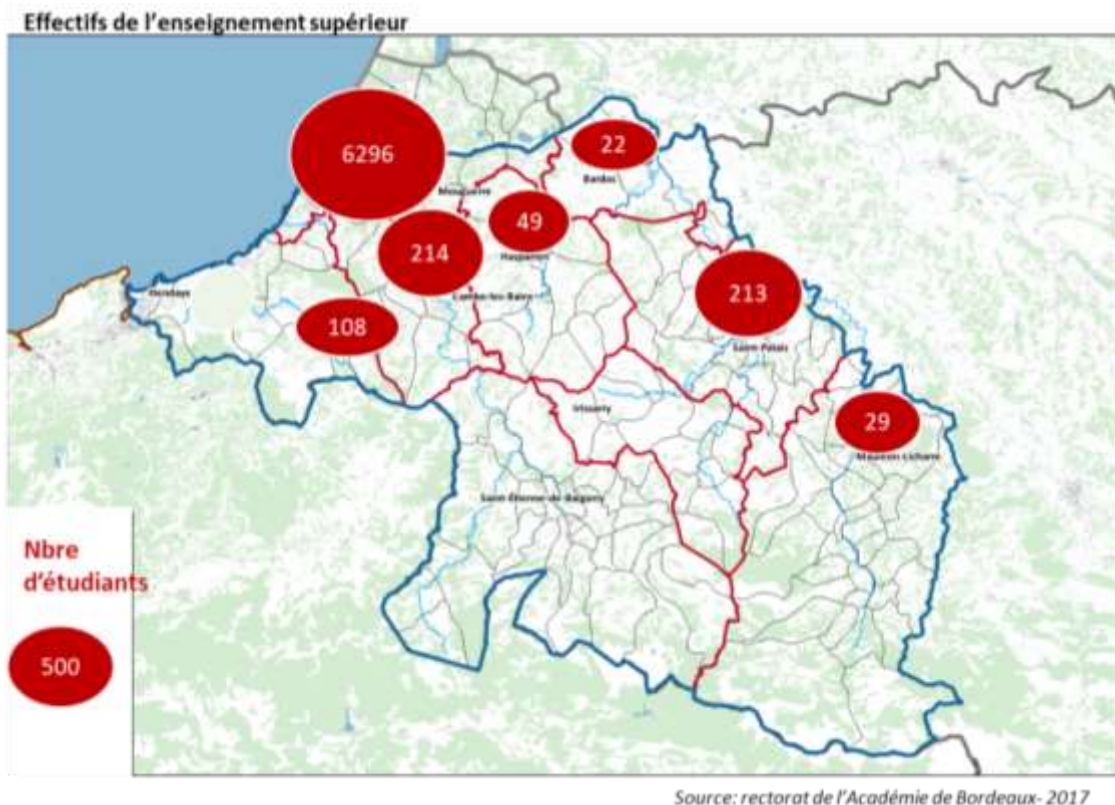
En 2015, les 15—29 ans représentent 45 270 personnes sur l'ensemble de la CAPB et 7 jeunes sur 10 vivent dans les communes du littoral (21 200 personnes dans le pôle Côte Basque Adour, soit 17% de la population totale, et 9000 personnes à Sud Pays Basque soit 13 %). Dans une moindre mesure, la part des jeunes dans les autres pôles est homogène et représente entre 12 à 15% de la population totale.



A l'échelle des communes du territoire, cette présence est corrélée à l'offre d'enseignement proposée. Au cours des 10 dernières années, le taux de scolarisation a augmenté, ainsi que le niveau de diplôme. La part des non-diplômés sur le territoire est ainsi inférieure à la moyenne nationale (15 % contre 19 % en FM). Si l'offre en enseignement supérieur s'est développée, elle n'est pas suffisamment diversifiée à ce jour et l'on observe depuis quelques années un départ des post-bac du Pays Basque vers les grandes agglomérations.

Le renforcement d'une offre de formation attractive en enseignement supérieur apparaît comme l'un des axes majeurs de dynamisation du territoire et de son rajeunissement.

A noter également que certaines petites communes rurales connaissent une forte présence de 15-29 ans. Ainsi, les jeunes représentent 1 personne sur 5 dans les communes d'Alos-Sibas-Absense, Bunus, Ibarolle et environ 1 sur 3 à Berrogain-Laruns.



« Il manque toujours à ce jour, un réel diagnostic partagé entre l'offres et la demande pour le public jeune. Le territoire devrait mener une étude complète et exhaustive sur ce vaste sujet, qui lui permettrait de définir des priorités, de territorialiser son action ». **FJT Côte Basque Adour**

9.2.2 Les saisonniers : un public mal identifié, présent sur le littoral et certains secteurs du Pays Basque Intérieur

A ce jour, la connaissance des individus « saisonniers » reste insuffisante : aucune donnée exhaustive n'est disponible sur le territoire du Pays Basque depuis 2011 (étude réalisée par la Région Nouvelle-Aquitaine à une échelle macro). Le flux estimé chaque année avoisinerait les 6000 personnes. Ce volume conséquent interroge sur la capacité des territoires (les communes du littoral comme celles du Pays Basque Intérieur et des secteurs de montagne et agricoles) à apporter des réponses en hébergements et logements pour ce public.

Pour autant, l'emploi saisonnier est un enjeu économique fort pour le territoire. Une enquête portant sur les besoins en main d'œuvre réalisée par Pôle Emploi en 2018 sur l'ensemble du Pays Basque soulève la difficulté des entreprises à recruter certains profils (hôtellerie, restauration, apprentis de cuisine, etc), alors que cette offre représente environ 4600 postes (en intentions d'embauches). Il est probable que l'une des explications à cette pénurie de main d'œuvre, pour des emplois qui restent saisonniers, s'explique par la difficulté des personnes à trouver à se loger de manière temporaire sur des secteurs où le marché immobilier reste particulièrement tendu.

Le FJT Côte Basque a accompagné, au cours de l'année 2017, 30 saisonniers. Le bilan 2017 apporte quelques éléments qualitatifs sur leur situation.

56% de ces jeunes avaient entre 18 et 21 ans. La durée moyenne de séjour constatée pour ces jeunes était de 76 jours, et 60% d'entre eux résidaient dans une région autre que la Nouvelle Aquitaine. A noter que 20% sont étrangers.

La paupérisation généralisée des saisonniers (6 saisonniers sur 10 sont qualifiés de salariés modestes et 4 sur 10 sont des étudiants), ainsi que la généralisation des emplois saisonniers estivaux doit nécessiter une réelle prise en compte de ce public et de ses besoins sur la communauté d'agglomération. Une étude est actuellement en cours et viendra alimenter le présent diagnostic du PLH.

9.2.3 Des difficultés d'accès au logement à prendre en compte malgré une offre et un accompagnement qui se renforcent

L'une des caractéristiques de la demande des jeunes vis-à-vis du logement est avant tout celle d'un logement accessible financièrement, plus que celle d'un produit spécifique.

Si la connaissance des revenus des jeunes adultes est de manière générale partielle (une part non négligeable ne fait pas de déclaration de revenus autonome, et certains bénéficient d'une aide financière familiale difficile à estimer), les ménages de moins de 30 ans disposent d'un revenu médian mensuel de 1 400 €, soit la capacité à supporter un loyer de 420 € maximum.

4000 jeunes de moins de 26 ans se déclarent au chômage (septembre 2018, soit + 1,2% par rapport à 2017).

Le logement social devient alors, pour ce public, un élément majeur dans la construction de leur parcours de vie et constitue un important facteur de stabilisation et d'accès à l'autonomie.

Qu'ils soient étudiants (environ 6 000), en formation (1900 jeunes environ sont en apprentissage ou en stage rémunéré), en recherche d'emploi (4 080 demandeurs en septembre 2018), actifs en contrats temporaires, etc. tous éprouvent de nombreuses difficultés à pouvoir se loger dans des conditions financières en adéquation avec leur niveau de revenus, d'autant plus pour les situations précaires.

La pénurie d'offre de logements adaptés, les besoins spécifiques et diversifiés en hébergement, logement transitoire, séjours fractionnés pouvant répondre à l'ensemble des besoins extrêmement variés, complexifient d'autant plus l'accès de ce public jeune à un logement.

Le bilan 2017 de la Mission Locale jeune²⁹ du Pays Basque indique que sur les 4 026 jeunes ayant eu un contact avec la Mission, 32,5 % étaient sans diplôme. 37% d'entre eux ont bénéficié d'un accompagnement renforcé. Parmi des jeunes, seul 17 % sont en logement autonome.

9.2.3.1 Une offre concentrée géographiquement, un parc locatif privé pas toujours accessible

L'offre de logements proposée en foyer de jeunes travailleurs représente environ 245 places, soit un taux d'équipement relativement important pour le pôle Côte Basque Adour.

²⁹ La mission locale est un espace d'intervention au service des jeunes. Chaque jeune accueilli bénéficie d'un suivi personnalisé dans le cadre de ses démarches. Les structures d'accueil doivent apporter des réponses aux questions d'emploi, de formation mais aussi sur le logement ou la santé. Basée à Anglet, la Mission Locale accompagne les jeunes de 16 à 25 ans.





PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

structure	gestionnaires	localisation	création	Nombre de lits	mode de fonctionnement	mode de fonctionnement
RES SOC FJT RESIDENCE CAMIADE	FJT Cote Basque	ANGLET	2017	6	4 studios et 2 T2 réservés au couple	4 studios et 2 T2 réservés au couple
RES SOC FJT FCMB ANGLET	fédération Compagnonique des Métiers du Bâtiment	ANGLET	1965	60	Hébergement Complet Internat (pour métiers du bâtiment)	Hébergement Complet Internat (pour métiers du bâtiment)
RES SOC FJT ROBERT LINXE	FJT Cote Basque	BAYONNE	2017	47	27 studios individuels pour les séjours longs et 12 studios (20 lits) pour séjours fractionnés	27 studios individuels pour les séjours longs et 12 studios (20 lits) pour séjours fractionnés
RES SOC FJT Lachepaillet	FJT Cote Basque	BAYONNE	1963	55	studios meublés et équipés	studios meublés et équipés
RES SOC FJT RESIDENCE OSSUNA	FJT Cote Basque	BIARRITZ	2017	22	16 studios et 1 T3 dédié à la colocation	16 studios et 1 T3 dédié à la colocation
RES SOC FJT RESIDENCE LA FABRIQUE	FJT Cote Basque	BOUCAU	2017	6	1 studio et 1 T5 en duplex pour colocation	1 studio et 1 T5 en duplex pour colocation
RES SOC FJT RESIDENCE NOVELTY	FJT Cote Basque	CIBOURE	2017	14	studios	studios
RES SOC FJT ROSALIE	FJT Cote Basque	URRUGNE	2017	4	studios équipés	studios équipés
résidence Camiade	FJT Cote Basque	ANGLET		8	4 studios meublés, 2 T2	4 studios meublés, 2 T2

LOGEMENTS AUTONOMES	Résidence Ichaca	FJT Cote Basque	Saint Jean de Luz		1	1 T1	1 T1 et 1 T2 équipés meublé
	résidence Jean Jaurès	FJT Cote Basque	BAYONNE		11	studios	studios
	DIFFUS	FJT Cote Basque	BAYONNE		8	appartements de ville équipés	appartements de ville équipés (14 studios à bayonne, 1 T2, 3 T3 pour colocation, 1 T4
		FJT Cote Basque	HENDAYE		2	studios équipés	
		FJT Cote Basque	BIARRITZ		1	studios équipés et meublés	studios équipés et meublés
					245		

Localisation de l'offre du FJT et détail des typologies de logements

7 résidences sociales

	T1-T1'	T2	T3	T4	T5	Total lgts	Total lits
Les Remparts-Bayonne	45					45	55
Robert Linxe-Bayonne	39					39	47
Ossuna- Biarritz	16		1			17	22
Camiade-Anglet	4	2				6	8
La Fabrique-Boucau	1				1	2	6
Novelty-Ciboure	13					13	14
Rosalie-Urrugne	2					2	4
Total	120	2	1	0	1	124	156

9 Logements autonomes « foyer soleil »

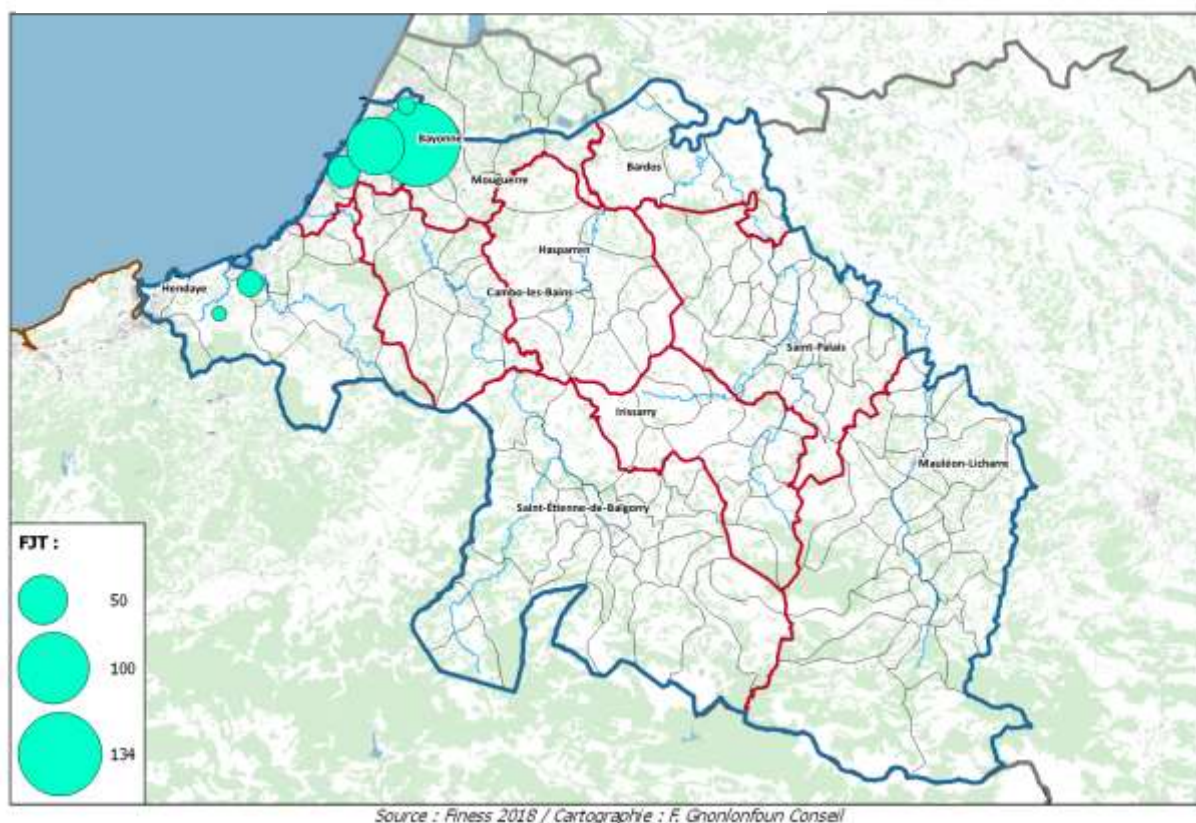
	T1-T1'	T2	T3	T4	T5	Total lgts	Total lits
Bayonne	5		3			8	11
St Jean de Luz	1					1	1
Total	6	0	3	0	0	9	12

8 logements autonomes conventionnés

	T1-T1'	T2	T3	T4	T5	Total lgts	Total lits
Bayonne	3	1		1		5	8
Biarritz	1					1	1
Hendaye	2					2	2
Total	6	1	0	1	0	8	11

Source : bilan 2017 FJT CB

Localisation des places en Foyers de jeunes travailleurs

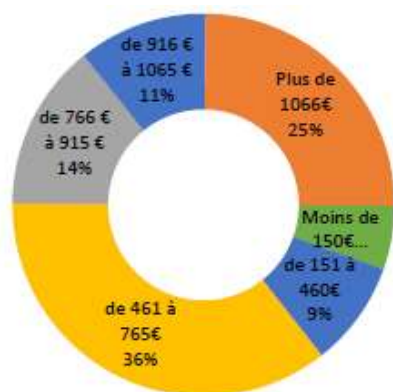


Les loyers appliqués dans les résidences sociales (qui comprennent l'équivalent du loyer + participation aux frais de fonctionnement + abonnements et consommation d'eau, électricité, chauffage et internet) varient de 180 € pour 1 lit en colocation pour les saisonniers à 508 € pour un T2.

RESIDENCE SOCIALE	Montant mensuel du studio T1 (logement de surface <18m²)	391,81€
	Montant mensuel du studio T1' (logement de surface >18m²)	413,97€
	Montant mensuel du logement T2 (ex : résidence Camiade d'Anglet)	508,48€
	Montant mensuel par lit en colocation	de 232,18€ à 254,24€
	Montant mensuel par lit en colocation pour les saisonniers à la résidence R. Linxe	de 180 € à 300€

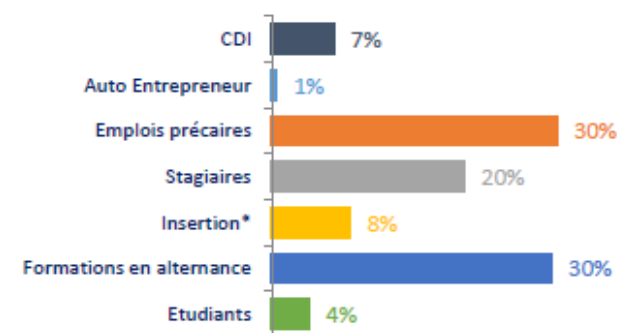
Source : bilan 2017 FJT CB

Le bilan du FJT indique que 3 jeunes sur 4 perçoivent moins de 1 065 € par mois. La précarité de ce public complexifie l'accès à l'autonomie dans un logement : 88% ont des contrats précaires et 55% ont un niveau inférieur ou égal au bac. Ces jeunes ne disposent pas de garanties suffisantes pour accéder à un logement pérenne : seul 7 % en CDI temps plein peuvent y prétendre.



Niveau des ressources

Source : bilan 2017 FJT CB



*demandeur d'emploi - formation professionnelle

CSP

Pour l'année 2017, le FJT indique que 1243 dossiers de candidatures ont été déposés sur le site internet de l'association. 291 jeunes ont été admis, et 32% des candidats (soit 397 jeunes) n'ont pas donné suite à leur demande.

Au cours de l'année, 517 jeunes ont ainsi pu être hébergés sur le territoire, (via l'offre du FJT), dont 347 en séjours permanents et 170 en séjours fractionnés.

A noter que 71 jeunes ont bénéficié d'un accompagnement renforcé par le FJT.

Le FJT observe une augmentation de 19,5% du nombre de candidatures au cours de la période 2015 à 2017. La moyenne d'âge est de 22 ans, et 55% des demandes sont masculines. 25% des candidatures sont relatives à des besoins de formation et 18% des demandeurs bénéficient d'un contrat de travail à durée déterminée. Enfin, on note que 65 % des candidats sont originaires de la région (46 % des PA, 19 % du reste de la Nouvelle Aquitaine)³⁰. Le taux d'occupation en 2017, de 89,6% est en progression constante depuis 2013, et connaît une accélération depuis 2015 (respectivement 83,1% en 2013 et 89,6% en 2017). Au cours de l'année 2017, la baisse observée en avril-mai correspond à la rénovation de studios couplés à la période de vacances scolaires des apprentis des CFA³¹.

Répartition de l'occupation sur l'année 2017 comparé à 2015 et 2016



Source : bilan 2017 FJT CB

- L'offre étudiante CROUS totalise environ 450 places (réparties sur quatre résidences, deux à Anglet et deux à Bayonne) et si elle s'est étoffée au cours des dernières années, elle ne répond à ce jour environ qu'à 8-9 % des effectifs étudiants.

³⁰ Le bilan 2017 du FJT détaille le profil des résidents selon le type de séjour effectué (permanents, fractionnés).

³¹ Le bilan 2017 du FJT détaille l'occupation par types de résidences sur l'ensemble du territoire.

- quelques appartements sont mis à disposition de ce public en sous-location (communes de Boucau, Bayonne, Ustaritz).

« Le principe de sous-location pourrait être développé et les programmes d'habitat modifiés en intégrant les besoins des jeunes de la zone rurale ». **Conseil de Développement du Pays Basque**

Si l'offre locative publique sociale apporte des réponses en termes de logement à ce public jeune, la majeure partie est logée dans le parc locatif privé, qui assure alors une fonction sociale.

L'accès au logement est conditionné très souvent pour ces jeunes à d'importantes garanties. Les loyers actuellement en vigueur sur les territoires agglomérés ne permettent que très difficilement à ce public de se loger. Les loyers de T1 varient, sur les communes du littoral, entre 12 et 17 €/m² et ceux des T2 entre 10 et 13,5 €/m².

Le FJT indique que 34% des jeunes qui quittent la structure sont en capacité à occuper un logement autonome. Le bilan 2017 de la Mission locale indique, quant à lui, que plus de 20% des 4 000 jeunes accueillis au cours de l'année ont une problématique de logement.

Les Aides au Logement (ALS et APL) actuelles ne permettent pas de compenser un taux d'effort croissant pour ces ménages et le nombre de jeunes qui sollicitent des aides tel que la CLE (caution locative étudiante), l'aide MOBILI-JEUNE (pour alléger la quittance de loyer financé par Action Logement) ne cesse d'augmenter.

« Le public jeune souhaite accéder à un petit logement, à bas loyer et présentant des charges faibles. Or, pour ce type de besoin, ils se retrouvent en concurrence directe avec le public DALO, et de fait, ne trouvent pas d'offres notamment dans les secteurs tendus du littoral ». **DDC64**

Différentes nouvelles modalités sont mises en place par la loi Elan :

- Extension de la garantie VISALE (pour permettre aux jeunes de ne plus solliciter de caution parentale), y compris pour les ménages en colocation ;
- Création du bail « mobilité » (bail de 1 à 10 mois).

Il sera intéressant d'observer l'impact de ces mesures sur le territoire pour ce public qui fait souvent les frais d'une occupation temporaire dans les secteurs touristiques (la location qui leur est proposée s'arrête début juin, avant la période estivale, pour libérer le logement et le proposer à la location saisonnière).

Enfin, sur les secteurs intermédiaires d'emploi, l'absence ou le peu d'offres dédiées rend complexe l'intégration de ce public dans le tissu local, et se répercute directement sur la dynamique offerte par les établissements proposant stages et emplois. Ce constat a pu être formulé par certains territoires du Pays Basque intérieur (Ustaritz, Saint-Pée-sur-Nivelle, Saint Etienne de Baïgorry..).

9.2.3.2 Peu d'offre dédiée aux jeunes en difficultés économiques et sociales.

Les besoins en logements des jeunes en difficultés économiques et sociales sont variés et ils nécessitent généralement un accompagnement des jeunes à habiter leur logement.

Les structures d'hébergement traditionnelles à destination des personnes à faibles ressources peuvent également accueillir la population jeune en difficulté, mais elles ne dispensent pas d'accompagnement social spécifique lié à la situation « jeune » et ces derniers n'acceptent pas facilement les propositions d'accueil en CHRS « collectif ».



La part de jeunes sortants d'institution et qui cumulent des difficultés notamment psychologiques semble augmenter. Les ressources actuelles des dispositifs d'accueil du territoire ne permettant pas de proposer une prise en charge adaptée (accueil, hébergement et accompagnement médico-social sur de longues durées) ou innovantes.

La Mission locale jeune indique ainsi qu'en 2017, environ 400 jeunes accueillis avaient de réelles difficultés d'accès au logement (situation de rupture familiale, hébergés chez un tiers, en squat, voiture ou vivant dans la rue). Au cours de l'année, 8,5 % des aides du Fonds d'Aide aux jeunes³² concernaient l'hébergement.

Développer des solutions de logement temporaire pour ce public, qui s'inscrit dans un parcours d'insertion est nécessaire, d'autant plus que ces jeunes ne disposent pas de ressources stables et que l'entrée dans le logement reste l'une des clés d'insertion dans la vie active.

« Au regard des autres « publics », les jeunes connaissent une difficulté d'accès au droit et au logement. La majeure partie d'entre eux ne nécessite pas d'être accompagnée et le droit commun répond à leurs besoins ».
DDC64

9.2.4 Des réponses à travers de nouveaux modes d'habiter

Les évolutions des situations des jeunes, de leurs demandes, des normes de confort et d'intimité conduisent les gestionnaires de logement de jeunes, les concepteurs de logements (temporaires) à chercher des réponses plus adaptées en termes d'espaces privés, de localisation dans l'espace urbain, de gestion locative et de services.

Il est nécessaire d'adapter l'offre d'habitat aux cycles et modes de vie de ce public, en tenant compte de la localisation et de l'intégration des logements dans la ville et/ou de différents services inhérents à la résidence.

On observe que ce public s'oriente de plus en plus vers la location de meublés, la colocation ou vers des solutions à ce jour qui restent encore peu développées, telle que l'occupation intergénérationnelle.

Deux principaux dispositifs existent sur la CAPB et proposent, depuis quelques années, une offre de logements spécifiques intergénérationnelle à destination notamment des jeunes en créant des binômes jeunes- personnes âgées.

- Maillage : créé en 2013, cette association développe la cohabitation intergénérationnelle sur le Pays Basque, afin de lutter contre l'isolement des seniors et favoriser l'accès au logement des jeunes pour créer du lien entre générations. Depuis 2015, un nouveau projet « Famille-jeune » est proposé par l'association (échange solidaire et non monétaire : une famille offre une chambre meublée à un jeune en échange d'une aide et présence auprès des propriétaires). Une cinquantaine de binômes sont actuellement constitués sur le Pays Basque. Enfin, une pièce de théâtre, « adopte un jeune.com », construite autour de la colocation intergénérationnelle a été mise en œuvre au cours de l'année 2018 sur le Pays Basque ;
- 1, 2 Toit : dispositif lancé en 2010 par le Conseil Régional Nouvelle Aquitaine. Ce dispositif vise à apporter une solution d'hébergement aux jeunes, étudiants, apprentis (moins de 30 ans) en logeant chez l'habitant qui met à disposition une chambre. SOLIHA est missionné pour assurer le suivi- animation de ce dispositif, qui dispose d'une plate-forme en ligne interactive. En 2018, 70 binômes étaient constitués, principalement sur les communes du littoral, accessibles en transport en commun.

³² Fonds attribué par la mission Locale.





Des expérimentations sont actuellement en cours, menées par différentes structures locales. A titre d'exemple, le travail effectué par l'Union Régional Soliha en partenariat avec Leroy Merlin Source, Soliha Pays basque, le FJT et l'EPFL, autour d'un habitat modulaire et éphémère pour les jeunes en mobilités professionnelle. Ces réflexions devraient permettre de proposer une offre évolutive (pour tenir comptes des besoins de la personne en matière d'habitat) et éphémère pour apporter une réponse à un besoin en logement ponctuel.

9.2.5 Une multiplicité de services et de dispositifs, dont l'articulation et l'accessibilité restent à optimiser

La CAPB est dotée de multiples moyens d'information, d'accueil, d'accompagnement, mais ceux-ci restent très sectoriels et produisent une connaissance partielle et cloisonnée de l'offre existante.

Cependant, la multiplicité d'institutions, d'organismes, d'associations n'offre pas une grande lisibilité pour le public concerné. Les réponses apportées sont parfois segmentées et restent peu coordonnées et articulées entre elles.

« Il faudrait mettre en place une plate-forme informatique unique sur le Pays Basque. Les sites internet sont trop nombreux, le jeune se trouve perdu face à ces multitudes d'informations, de structures et d'aides qui existent actuellement ». **FJT Côte Basque Adour**

Les services « jeunesse » mis en place par certaines communes, le Service Intégrés d'Accueil et d'Orientation (SIAO), le FJT, la Mission Locale, les Maisons du Logement et SDSEI du CD64, les multiples sites internet et guides mis à disposition du jeune public ne facilitent pas la lisibilité et la compréhension des différents types d'accompagnement et aides qui pourtant existent et sont nombreux et variés.

Cela génère des « filières d'accès » au logement qui peuvent favoriser ou pénaliser une personne jeune selon ses capacités d'accès à l'information.

« Il est nécessaire de renforcer le partenariat existant sur l'ensemble du Pays Basque et de trouver des complémentarités entre organismes pour répondre à une demande toujours plus importante. Il faut que des solutions partenariales soient encouragées, d'autant plus que l'on observe une baisse des financements ». **FJT Côte Basque Adour**

9.2.6 Synthèse sur l'accès au logement des plus publics jeunes

Ce qu'il faut retenir :

- ➔ Une multiplicité de profils et donc de besoins en matière de logement ;
- ➔ 7 jeunes sur 10 vivent dans une commune du littoral (29 200 personnes sur les 42 270 jeunes du territoire) ;
- ➔ Une offre locative sociale publique insuffisante (petits logements pas chers) sur le littoral et un parc privé inaccessible financièrement ;
- ➔ Un manque d'offres et de capacités d'accompagnement pour les jeunes en difficultés économiques et sociales ;
- ➔ Un public saisonnier encore insuffisamment identifié et un manque de réponses en hébergement qui impacte directement l'économie locale (manque de main d'œuvre faute de logements) ;
- ➔ De nouveaux modes d'habiter qui se développent pour répondre au manque de solutions proposées sur le territoire ;
- ➔ Une offre de services et de dispositifs importante, dont l'articulation et l'accessibilité restent à optimiser.

Les enjeux :

- ➔ **Le PLH doit asseoir une politique volontariste favorisant l'accès au logement des jeunes sur le territoire, et plus largement à leur autonomie :**
 - Cela se traduit par la nécessité de repenser l'architecture locale dédiée au public jeune visant à redéfinir une action et une communication collectives et partagées ;
 - Chercher à gagner en efficience dans les solutions mutualisables entre organismes sur le territoire ;
 - Développer et renforcer l'offre quantitativement pour répondre à la pluralité des situations de ce public ;
 - Accompagner le développement des nouveaux modes d'habiter chez les jeunes ainsi que les dispositifs déjà existants à déployer.



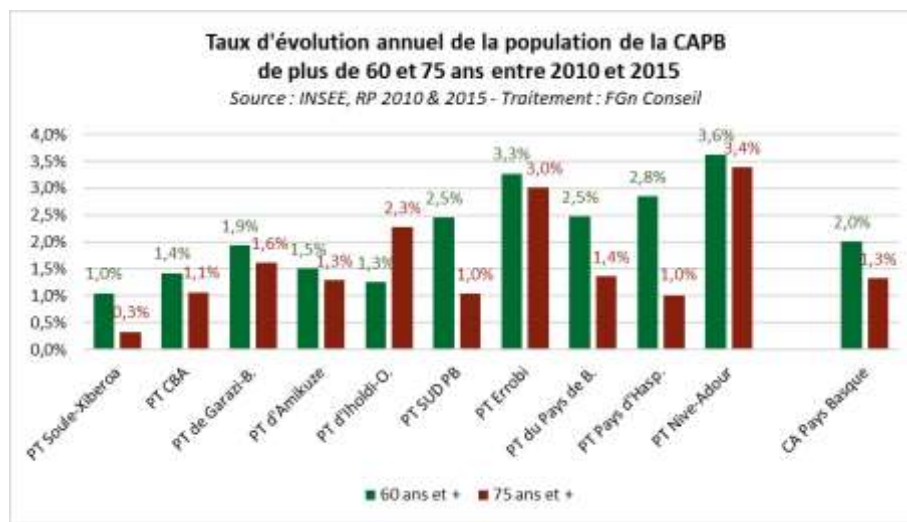
9.3 L'accès au logement pour les personnes âgées et handicapées

9.3.1 Des besoins importants et croissants d'adaptation de l'offre de logements pour les personnes âgées et handicapées

9.3.1.1 Un vieillissement de la population qui concerne tous les territoires et s'accélère

Comme partout ailleurs, on observe le vieillissement de la population de l'Agglomération du Pays Basque. En 2015, une personne sur cinq avait plus de 60 ans, soit 89 940 personnes, soit 30% de la population, et les plus de 75 ans représentent 12% de la population globale du Pays Basque.

Ce phénomène de vieillissement est accentué par l'arrivée dans les tranches d'âge plus âgées de la population issue du baby-boom. Les seniors ont ainsi augmenté plus rapidement que l'ensemble de la population du territoire (+ 2,2% / an contre 0,9% par an pour l'ensemble de la population).



Les projections démographiques de l'INSEE pour le territoire indiquent qu'à l'horizon 2050, le nombre de personnes de plus de 65 ans est appelé à être multiplié par deux³³.

A l'échelle des pôles territoriaux, la Soule et l'ACBA sont des territoires où la part des ménages des seniors est la plus importante (respectivement 37% et 32% de leur population totale).

Les territoires de montagnes et les secteurs les plus ruraux du Pays Basque sont globalement concernés par ce vieillissement. Les ménages, majoritairement propriétaires de leur habitat ancien, ont des ressources financières relativement modestes, ce qui peut conduire à des situations de précarité énergétique, de bâti dégradé voire de situation d'indignité.

A contrario, les pôles territoriaux de Nive-Adour et Hasparren apparaissent les plus jeunes (les plus de 60 ans représentent 25% et 26%). Pour autant, les territoires où la population est la plus jeune sont ceux qui ont connu une croissance démographique significative au cours des dernières décennies (+3,4%/ an de plus de 75 ans pour Nive-Adour sur la période 2010 à 2015, +3%/ an sur le pôle territorial d'Errobi).

A une échelle plus fine, on observe que certaines communes urbaines du littoral sont particulièrement concernées (Biarritz avec 22% de sa population de plus de 75 ans, Saint-Jean-de-Luz avec 17%, Ciboure et Guétary, avec 16% et 15%) ainsi que certaines communes qui jouent un rôle de polarité à l'échelle de leur bassin de vie et offrent services et équipements (Saint-Jean-Pied-de-Port et Saint-Palais, 21% de plus de 75 ans ; Cambo et Mauléon, 20%).

³³ Source Insee, OMPHALE.



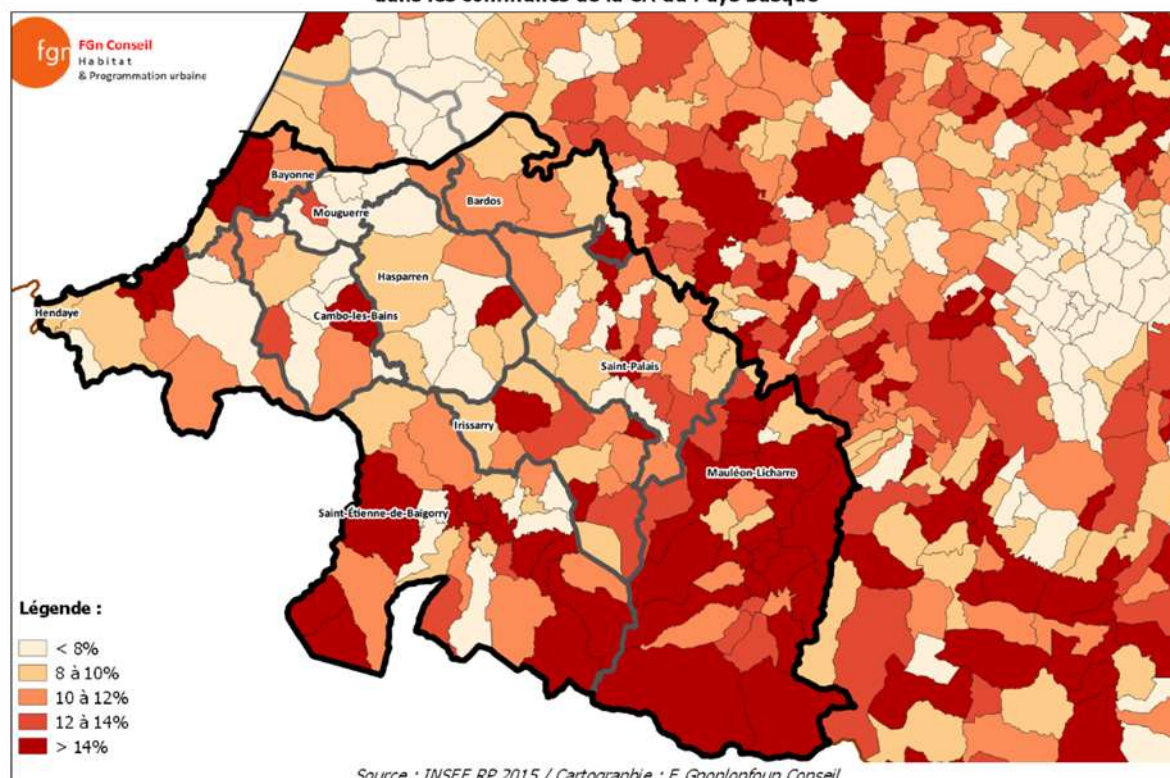
PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

Taux de personnes ayant 75 ans ou plus en 2015
dans les communes de la CA du Pays Basque



Le I, ... leurs capacités en matière d'aide informelle des personnes âgées dépendantes. En effet, en 2014, le ratio « aidants/ aidés », c'est-à-dire le nombre de personnes de 55 à 64 ans (population des aidants potentiels des personnes les plus âgées) au regard du nombre de personnes de 85 ans et plus était de 3,2. Les projections démographiques³⁴ réalisées sur l'Agglomération à horizon 2032 génèreraient un ratio aidants/aidés situé autour de 2,1 aidants pour une personne aidée).

9.3.1.2 Des situations de fragilité chez les séniors qui augmentent : précarité financière, isolement...

L'approche de la précarité financière des séniors reste difficile à appréhender³⁴. Pour autant, plusieurs indicateurs alertent de situations fragiles vis-à-vis notamment du logement.

Ainsi, si 3 426 personnes de plus de 65 ans sont locataires du parc social (soit 7,5%), au 01/01/2017, 1120 personnes sont encore en attente d'un logement social public (hors mutation). Cette demande importante traduit une précarisation économique de ces personnes (majoritairement veufs ou veuves), qui peinent à vivre avec une pension de réversion. Le logement social apparaît alors, pour ces retraités paupérisés, comme un recours en l'absence d'autres possibilités.

La part des personnes âgées vivant seules à domicile est également importante. Elle concerne 26,5 % pour les 60-74 ans et 42,5 % pour les plus de 75 ans.

Enfin, la faible revalorisation des retraites impacte directement la part du logement dans le budget des ménages et conduit à la désolubilisations d'un certain nombre de ménages.

³⁴ Données statistiques sous secret statistique.

9.3.2 Des besoins en matière de logements variés, reflet d'un parcours résidentiel qui continue après 60 ans

Au-delà du volume global de seniors sur le territoire, c'est la diversité des comportements qu'il faut prendre en compte pour mieux appréhender les besoins en matière d'habitat. Ces comportements sont principalement liés à l'âge de la personne, son niveau de dépendance, sa situation financière.

Ainsi, on observe deux principaux temps dans le parcours résidentiel des seniors : le passage à la retraite, puis, la situation d'isolement et les premiers signes de dépendances vis-à-vis des services sanitaires et sociaux, et, de fait, la difficulté à occuper un logement de façon autonome (autour de 75-80 ans).

L'allongement de la durée de vie entraîne de nouveaux besoins, notamment en matière de prise en charge de la dépendance des personnes. Elles ont aujourd'hui plutôt tendance à s'adapter à leur habitat, et déménagent souvent contre leur volonté, à l'initiative des proches et/ou suite à un incident de la vie.



9.3.2.1 Le maintien à domicile : le choix privilégié

Les difficultés que rencontrent les personnes en perte de mobilité résultent de déficiences physiques et des caractéristiques inadaptées de l'environnement. La prise en compte des besoins de ces ménages concerne ainsi leur domicile, mais également l'accessibilité à la ville et à l'habitat en général : circuler, accéder aux services, aux équipements, aux commerces, pouvoir rendre visite à des amis valides.

Malgré les problèmes de perte d'autonomie qu'entretiennent le vieillissement et le handicap, la part des personnes qui souhaitent se maintenir dans leur logement le plus longtemps possible augmente. En 2015, 77,1% des plus de 65 ans sont propriétaires occupants de leur logement sur l'ensemble du Pays Basque et l'entrée en structure d'hébergement se fait de plus en plus tardivement (la moyenne d'âge se situe aux alentours de 85 ans pour une durée de séjour moyenne de 3 ans).

L'évolution réglementaire de l'ANAH en faveur de l'adaptation du logement, les politiques menées par les caisses de retraites vis-à-vis du maintien dans le logement, témoignent de la prise de conscience des pouvoirs publics de cet enjeu sociétal croissant. Ainsi, au cours de la période 2012 à 2017, 710 personnes ont bénéficié d'aides de l'ANAH pour des travaux d'adaptation du logement. Ces besoins concernent l'ensemble du territoire du Pays Basque. Si, en volume, le nombre de personnes bénéficiant d'aides pour des travaux d'adaptation reste conséquent sur les communes du littoral (présence de seniors importante), le ratio sur les communes de l'intérieur témoigne de la présence marquée de personnes âgées en difficultés dans leur logement.

Ce constat est également observé pour les personnes en situation de handicap, qui aspirent à vivre de la manière la plus autonome possible. Cela nécessite, selon les difficultés individuelles rencontrées, une adaptation plus ou moins importante des logements et souvent un accompagnement particulier.

Cette vie autonome accompagnée, représente une alternative intéressante notamment à l'hébergement en structures non médicalisées du type foyer d'hébergement pour personnes handicapées et parfois aux établissements pour personnes âgées.

La loi ELAN apporte des avancées en matière d'accessibilité dans les logements en rendant obligatoire la présence d'un ascenseur dans les bâtiments neufs dès le 3^{ème} étage.³⁵

9.3.2.2 Des structures et modes d'accueil qui se développent mais qui restent insuffisants et inégalement répartis sur le territoire

En fonction du parcours de vie de la personne, plusieurs types d'établissements existent :

- **Les résidences services**, qui assurent l'hébergement et la prise en charge de ces personnes à travers la mise en œuvre d'un certain nombre de prestations et de services. Une dizaine de résidences privées sont concentrées sur quelques communes du littoral et d'adressent à un public restreint (Bayonne, Biarritz, Bidart, Urrugne, Saint-Jean-de-Luz, Hendaye).
- **Les résidences autonomes (anciennement « foyer logement »)** : établissement conçu pour accueillir des personnes âgées valides et n'ayant besoin d'être aidées qu'occasionnellement. Les logements sont indépendants les uns des autres, avec un espace de vie commun. 6 Foyers logements sont localisés sur le Pays Basque, offrant environ 340 places. Cette offre reste principalement concentrée sur les communes du littoral (7 établissements situés à Anglet, Boucau, Bayonne, Bidache, Saint-pierre d'Irube, Ustaritz).
- **Les EHPAD**, gérés par des établissements publics ou privés à but non lucratif ou lucratif. Les établissements publics ainsi qu'un grand nombre d'établissements privés sont habilités à bénéficier des aides sociales. Les résidents disposant de faibles ressources financières peuvent prétendre à une charge partielle des frais de séjour. Sur l'ensemble de la CAPB, 48 EHPAD sont répertoriés³⁶ et totalisent 3 628 places.

Ces trois différents types de structures offrent des types d'accueil différents selon les besoins de la personne :

- **L'accueil temporaire**. Limité dans le temps (90 jours maximum dans une année). Ce type d'hébergement s'adresse à des personnes âgées dont le maintien à domicile est momentanément compromis. Cette offre semble connaître une forte demande, notamment de la part des familles mais fait l'objet d'accueil d'urgence, parfois, pour des personnes attendant une place en hébergement permanent.
- **L'accueil de jour** : ces structures d'accueil permettent à des personnes vivant à domicile d'être accueillies en journée sur une courte période. Généralement situées dans les EHPAD, ces foyers de vie ou foyers d'accueil médicalisés offrent un nombre de places relativement limitées sur la CAPB. 599 places sont recensées sur l'ensemble du Pays Basque, réparties entre 9 EHPAD (Anglet, Arbonne, Boucau, Cambo les Bains, Hendaye, Iholdy, Saint-Jean-Pied-de-Port, Urrugne et Urt).
- **Les ESLD/USLD** - les établissements ou unités de soins de longue durée sont des structures d'hébergement et de soins dédiées aux personnes âgées de plus de 60 ans. Elles sont adossées

³⁵ Décret du 21/01/2019.

³⁶ Source : FINESS 2017.





à un établissement hospitalier. Les moyens médicaux qui y sont mis en œuvre sont plus importants que dans les EHPAD.

			Nombre de place
RESIDENCES AUTONOMES	LOGEMENT FOYER CMDANT POIRIER	ANGLET	37
	EHPAD OIHANA	BAYONNE	64
	LOGEMENT FOYER SOLEIL	BAYONNE	100
	R P A VINCENT POCHELU	BIDACHE	51
	LOGEMENT FOYER RCE A NOSTE LE GARGALE	BOUCAU	36
	LOGEMENT FOYER HARRIOLA	ST PIERRE D IRUBE	15
	LOGEMENT FOYER ELIZA HEGI	USTARITZ	36
			339
ACCUEIL TEMPORAIRE	EHPAD HERRI BURUA	ARBONNE	78
	EHPAD LE SEQUE	BAYONNE	98
	EHPAD A NOSTE LE GARGALE	BOUCAU	66
	EHPAD URTABURU	ST JEAN DE LUZ	66
ACCUEIL DE JOUR	EHPAD HERRI BURUA	ARBONNE	78
	EHPAD A NOSTE LE GARGALE	BOUCAU	66
	EHPAD BON AIR	CAMBO LES BAINS	54
	EHPAD HAIZPÉAN	HENDAYE	67
	EHPAD GOXA LEKU	IHOLDY	62
	EHPAD ADINDUNEN EGOITZA	ST JEAN PIED DE PORT	58
	EHPAD PUTILLENEA	URRUGNE	64
	EHPAD RESIDENCE LES HORTENSIA	URT	55
			504

On observe que l'accueil familial est également une solution alternative à la vie en collectivité. La personne âgée est hébergée au domicile d'un accueillant agréé. Au 31/12/2018, 59 personnes ont ainsi pu être accueillies.

Si, en volume, l'offre totale de places en structures d'hébergement - 3 967 places-) apparaît importante et concentrée (68% de l'offre totale) sur les pôles Côte Basque Adour, Sud Pays Basque et Errobi (respectivement 1582 places, 515 et 634), les deux pôles littoraux connaissent le taux d'équipement le plus faible de l'Agglomération. A contrario, le pôle d'Errobi est particulièrement bien équipée au regard du volume de sa population âgée.

Les autres pôles de la CAPB, tous pourvus d'une offre d'hébergement, connaissent un taux d'équipement au-delà de celui constaté à l'échelle des PA, qui reflète une prise en compte anticipée des besoins en logement des personnes âgées sur le territoire.

Pour autant, au vu de la dynamique démographique des territoires et tout particulièrement du vieillissement global de la population observée, ainsi que des délais d'attente pour disposer d'une place dans ces structures, cette offre reste insuffisamment développée³⁷.

³⁷ Ce constat sera précisé et affiné avec le CD64 au cours du 2^{ème} trimestre 2019 en lien avec le nouveau Schéma Autonomie.

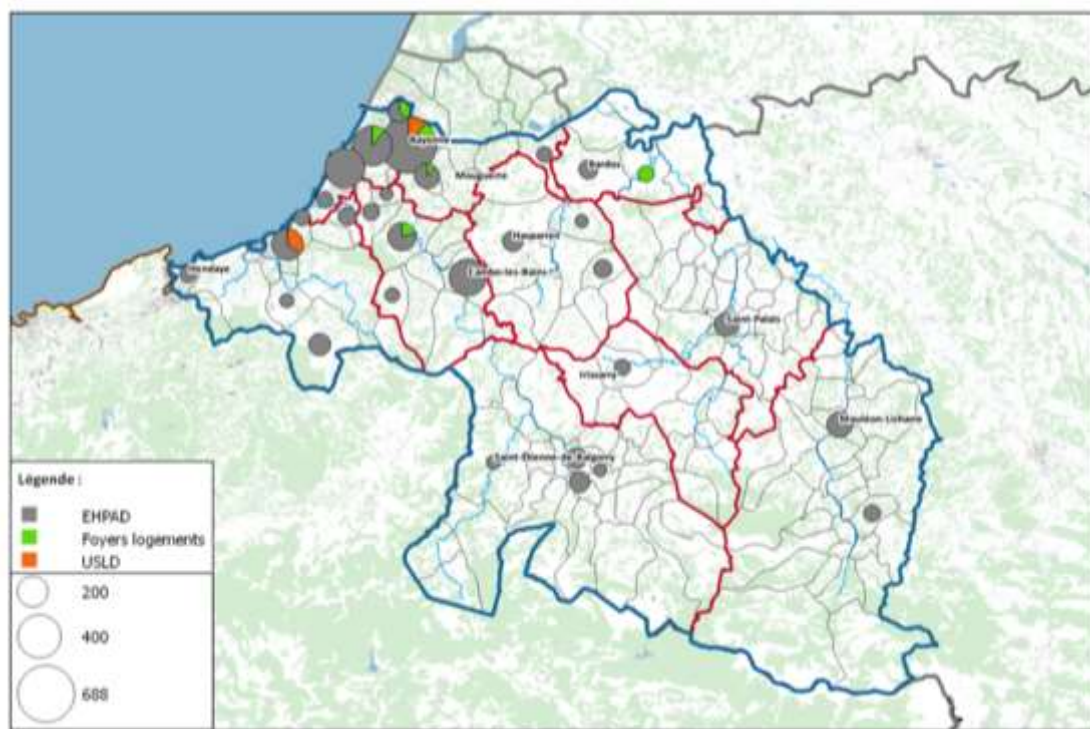
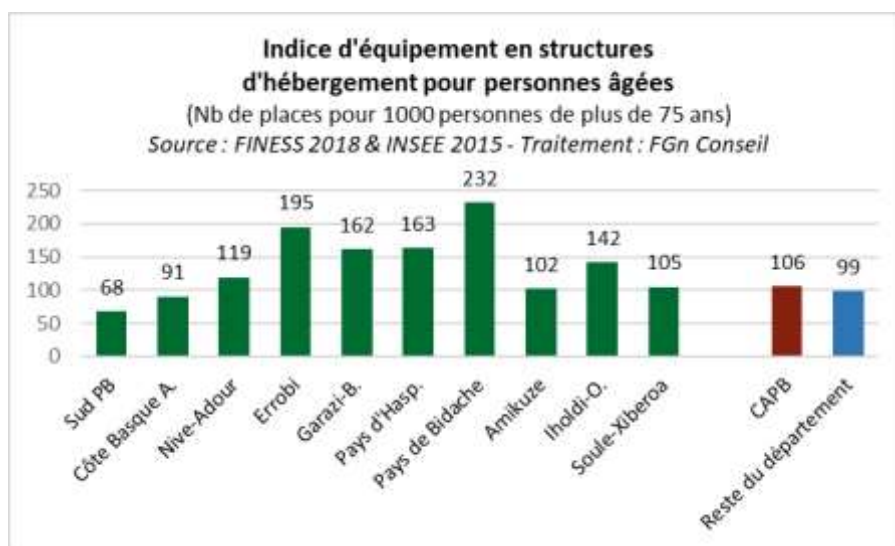
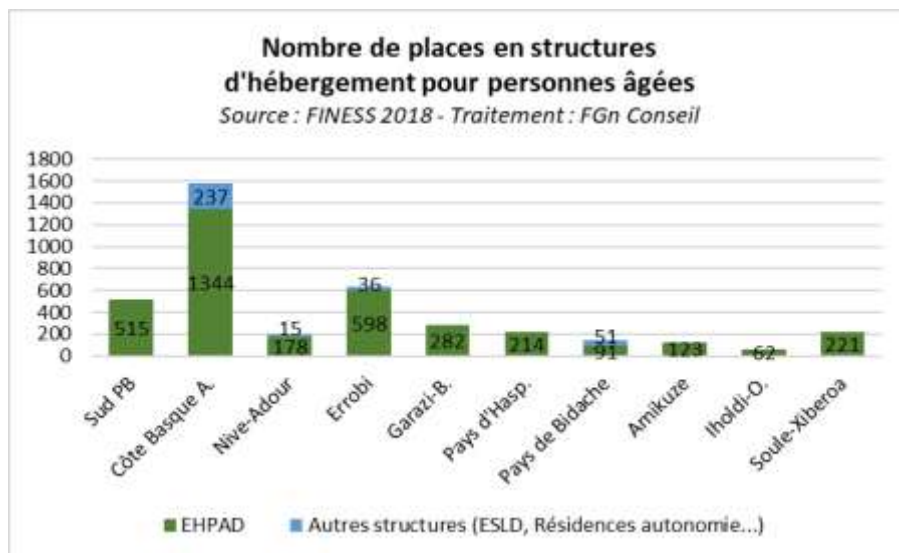


PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr



Cartographie : R. Ghonlonfour Conseil

Localisation des hébergements pour personnes âgées

▪ L'offre d'hébergement pour les personnes handicapées

Concernant l'offre d'hébergement proposée sur le territoire pour les personnes handicapées, elle représente 630 places, réparties entre :

- les **Foyers d'Accueil Médicalisés**, sont des structures d'hébergement qui accueillent des adultes gravement handicapés ayant besoin de l'assistance d'une tierce personne pour effectuer les actes essentiels de la vie courante ou d'un suivi médical régulier. 157 places sont recensées sur la CAPB, réparties sur 4 établissements.
- les **Maisons d'Accueil Spécialisées (MAS)** proposent un hébergement permanent à tout adulte handicapé gravement dépendant dont les capacités de décision et d'action dans les actes de la vie quotidienne sont altérées. 3 structures offrent 140 places ;
- les **foyers de vie et d'hébergement**, (ou foyer occupationnel) sont des établissements qui accueillent des adultes handicapés ayant une certaine autonomie pour leur proposer des animations, des activités en fonction de leur handicap. Certaines structures peuvent également proposer un hébergement. 11 foyers de vie sont localisés sur le Pays Basque, et offrent 334 places.

			Nombre de place
FAM	FAM ETXEA	ANGLET	50
	FAM PEMARTIN	BIDART	68
	FAM LES LAMINAK	CAMBO LES BAINS	12
	FAM BIZIDEKI	LARCEVEAU ARROS CIBITS	27
			157
MAS	MAS BIARRITZENIA	BRISCOUS	72
	MAS LE NID MARIN	HENDAYE	45
	MAS HERAURITZ	USTARITZ	23
			140
FOYERS DE VIE	FOYER DE VIE FRANCOIS DE PAULE	ANGLET	45
	FOYER HEBERGEMENT GURE NAHIA	ARBONNE	74
	FOYER D'HEBERGEMENT ARGIA	BIARRITZ	30
	MAPHA MARGUERITE	BIDART	8
	FOYER DE VIE CELHAYA	CAMBO LES BAINS	23
	FOYER D'HEBERGEMENT-MAPHA GOXOA	CAMBO LES BAINS	26
	FOYER DE VIE EVAH	HASPARREN	6
	FOYER D'HEBERGEMENT-MAPHA BEILA BIDIA	LUXE SUMBERRAUTE	51
	FOYER DE VIE SAINTE ELISABETH	ST PALAIS	33
	FOYER DE VIE EVAH	URRUGNE	6
	FOYER DE VIE PEP DE MESPLES	URT	32
			334

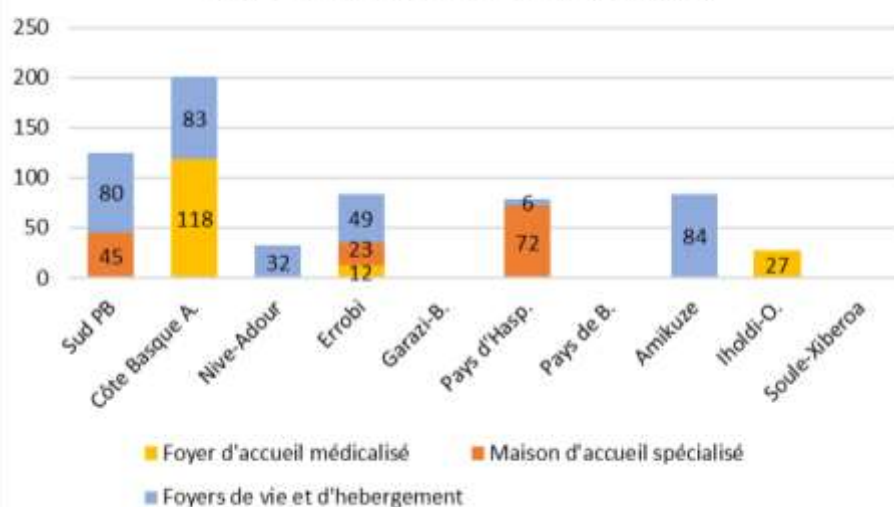
Source : Finess - 2017

Selon les territoires, l'offre reste relativement inégale voir absente de certains pôles (Garazi, Pays de Bidache, Soule). En raison de l'absence de données sur la population handicapée sur la CAPB, le taux d'équipement ne peut être calculé.

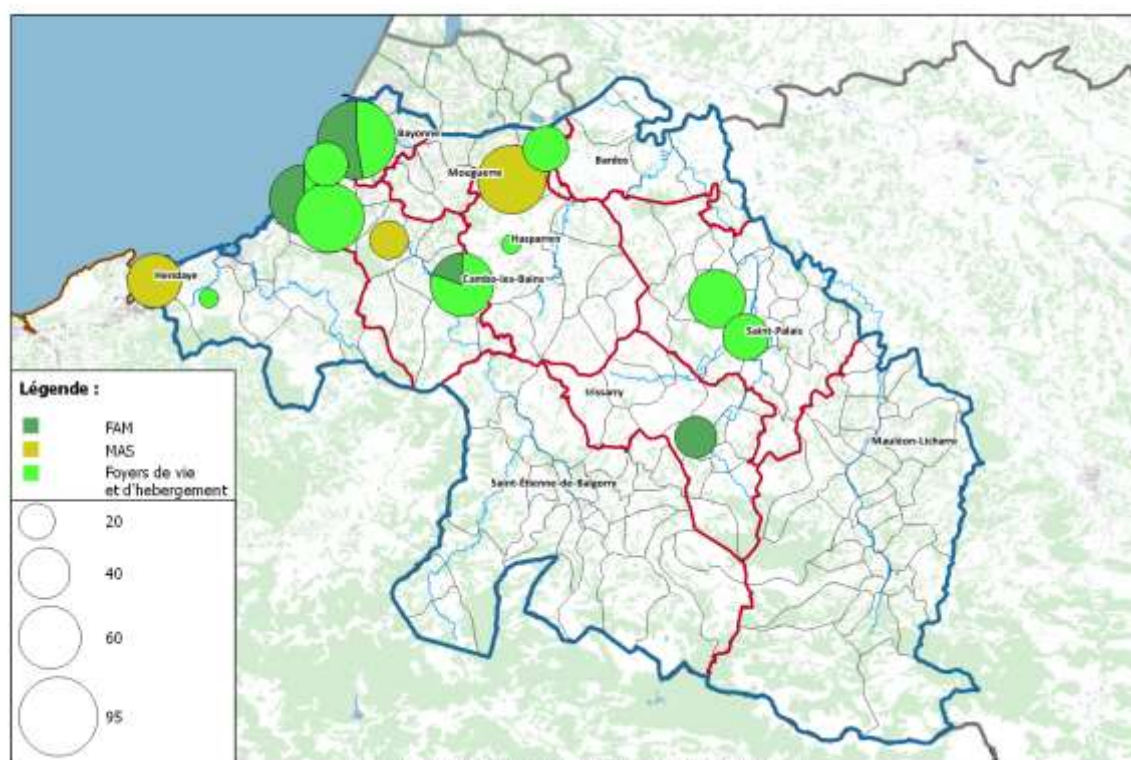


Nombre de places en structures d'hébergement pour personnes en situation de handicap

Source : FINESS 2018 - Traitement : FGn Conseil



Localisation de l'offre en hébergement pour les personnes en situation de handicap



Source : Finess 2018 / Cartographie : F. Ghorionfour Conseil

Le schéma autonomie, porté par le Conseil départemental 64, actuellement en vigueur a établi trois principales orientations sur le Pays Basque, en matière d'habitat :

- développer un service d'aide dans les actes de la vie quotidienne, en veillant à assurer une proximité avec ces personnes. Cela se traduit par le développement de solutions adaptées aux besoins, à des actions de soutien d'aide à domicile, une réflexion sur les transports ;
- respecter les choix de la personne quant à son habitat : apporter une aide financière pour adapter le logement et améliorer le confort, assurer un accompagnement vers d'autres types de structures ;
- adapter les EHPAD à l'évolution du vieillissement et de la dépendance.



9.3.2.3 Une offre locative sociale adaptée insuffisamment identifiée et ciblée

Le parc de logements adaptés aux normes pour handicap connaît une certaine volatilité. En l'absence de fichier permettant de centraliser la demande de logements adaptés, chaque bailleur disposant de ce type de logement à charge de trouver lui-même le locataire lors de la libération d'un logement adapté. Lorsqu'il n'identifie pas de candidat, ce logement est alors attribué à d'autres candidats.

Pour autant, la loi ELAN abaisse de 100% à 20% la part de logements neufs devant être accessibles aux personnes handicapées, les autres logements devant être « évolutifs », c'est-à-dire qu'ils doivent pouvoir être rendus accessibles à l'issue de travaux simples.

La commission intercommunale pour l'accessibilité (CIAPH) créée en 2014 à l'échelle de la CAPB, a notamment pour missions d'organiser un système de recensement des logements accessibles aux personnes handicapées.

9.3.3 La recherche de nouveaux modes de « vivre »

Si la majorité des personnes âgées exprime le désir de vieillir dans leur logement actuel, quel que soit leur niveau actuel d'adaptation et/ou d'accessibilité, d'autres choisissent des formes alternatives de logements autonomes.

Depuis quelques années déjà, sur le Pays Basque, de nouvelles démarches individuelles ou collectives, publiques ou privées se développent, même si elles restent encore très minimes. On peut distinguer deux grands types d'habitat intermédiaire :

- les logements partagés (colocation ou cohabitation entre seniors ou entre les générations, accueil familial).
 - o Une démarche d'habitat participatif « senior » est actuellement en cours sur la ville de Bayonne.
 - o Un particulier a créé une page « Facebook » en 2018 autour de la « colocations jeunes retraités 64 » et rassemble plus de 200 personnes intéressées par le projet.
 - o L'association « Etxeka » (qui œuvre plus particulièrement sur le pôle territorial de Soule) développe depuis plusieurs années des projets d'habitat « collectif » à destination des personnes âgées.
- l'habitat groupé (résidences-services, résidences sociales, résidence autonomie). Les communes de Saint-Pée-sur-Nivelle et plus récemment Espelette ont développé ce type d'habitat (opération neuve de 21 logements de 50 m² en moyenne en PLUS/PLAI sur St-Pée dont 17 destinés aux seniors et 4 à des jeunes ménages, réhabilitation d'une maison en centre-bourg en 7 logements de 30 à 50 m² en PLUS et PLAII, pour Espelette. Les 2 opérations ont été réalisées par l'Office 64). D'autres communes sont actuellement en réflexion pour développer ce type d'offre sur d'autres communes.

Des démarches de type 'habitat participatif solidaire' ou 'habitat intermédiaire dédié aux seniors' se traduisent par une variété d'offre de logements dans laquelle les personnes âgées s'interrogent, s'investissent et participent de plus en plus.

Sur l'ensemble du territoire, 64,3% des ménages de plus de 65 ans vit dans un logement de quatre pièces ou plus en 2015, traduisant par là même des problématiques d'une part de sous-occupation des logements et, d'autre part, la capacité des ménages occupants à entretenir ce logement. Face à ce constat, deux associations proposent depuis quelques années déjà, sur le Pays Basque, la possibilité de mettre en relation des personnes âgées qui se sentent isolées avec un public jeune en quête d'un logement gratuit.

Ce qu'il faut retenir :

- ➔ 1 personne sur 5 a plus de 60 ans (soit 89 940 personnes) et à horizon 2050, le nombre de personnes de plus de 65 ans est appelé à être multiplié par 2 ;
- ➔ 42,5 % des de plus de 75 ans vit seul dans son logement ;
- ➔ 77,1 % des plus de 65 ans sont propriétaires occupants de leur logement.
- ➔ Des ménages qui souhaitent rester le plus longtemps chez eux. Cela signifie d'adapter le logement aux situations de perte d'autonomie, de mobilité. En moyenne, chaque année (depuis 2012), 100 personnes bénéficient d'aides de l'ANAH sur la CAPB, pour des travaux d'adaptation ;
- ➔ La recherche de nouveaux modes de « vie » chez les seniors génère sur le Pays Basque le développement d'habitat « participatif », « intermédiaire », avec la recherche d'un lien social renforcé.

Les enjeux :

- ➔ **Le PLH doit préciser les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées**
 - Les besoins et souhaits des seniors sont multiples et l'offre de logements à développer devra être menée au sein d'une réflexion d'aménagement du territoire, en lien avec la politique gériatrique locale ;
 - Cela impliquera de mieux repérer, informer et accompagner les personnes ;
 - Favoriser l'adaptation et l'accessibilité des logements, afin de répondre aux besoins en maintien à domicile, notamment dans le parc existant ;
 - Développer une offre de logements autonomes répondant aux problèmes de mobilité des personnes ;
 - Favoriser les interactions entre individu, en encourageant la réalisation d'opérations permettant de répondre aux attentes de convivialité, de centralité, de services et proximité.

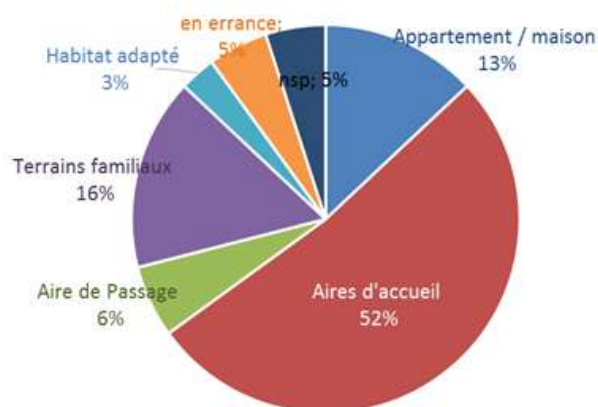


9.4 La prise en compte des besoins des gens du voyage

9.4.1 Une population jeune, localisée sur le littoral

Environ 144 ménages ont été recensés sur l'ensemble de la CAPB³⁸ en 2018. Ceci représente 343 personnes, dont 127 enfants.

L'enquête réalisée révèle que 81% des ménages vivent en caravane (terrains familiaux, aire d'accueil, aire de passage, habitat adapté) et 13% occupent un logement ordinaire. La caravane reste l'habitat majoritaire et les ménages en appartement souhaitent reprendre, pour une grande majorité l'habitat caravane.

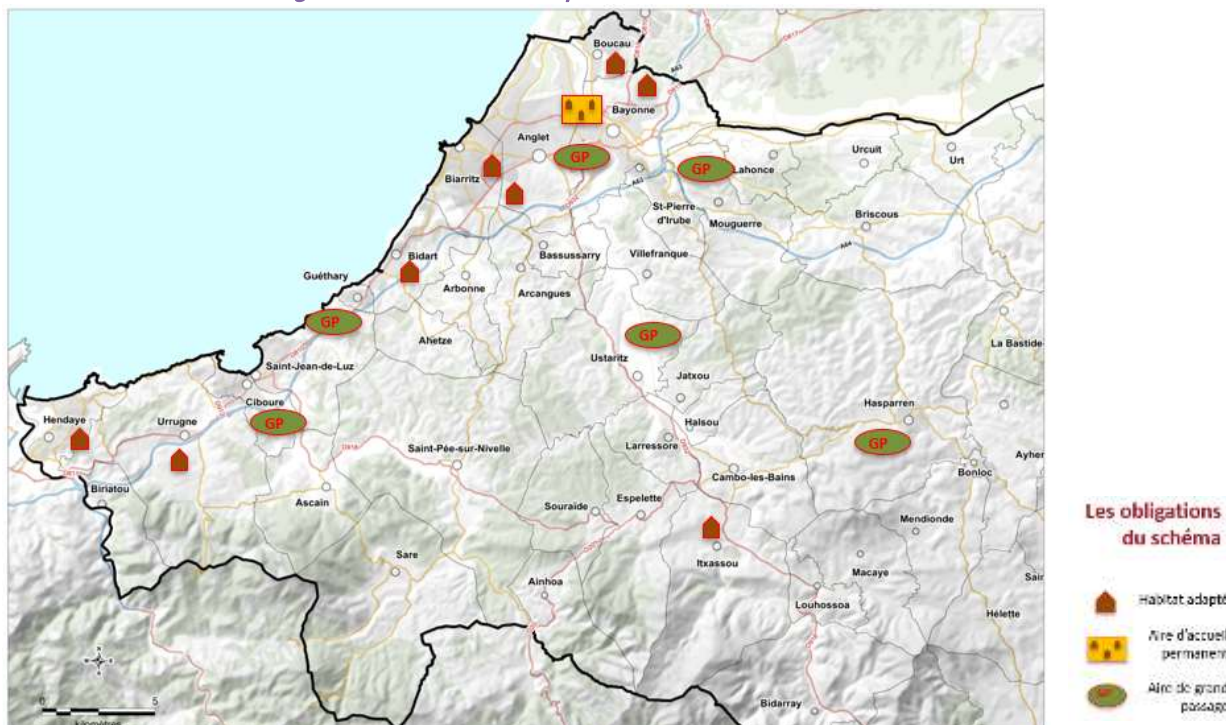


Les gens du voyage résident, pour 55 % d'entre eux, sur la commune de Bayonne, puis principalement sur les communes d'Anglet et Urrugne (8 % sur chaque commune), et Ixassou (7 %). Le reste stationne ou réside plutôt sur le littoral : St Jean de Luz (5%), Bidart (3%), Biarritz (2%), Hendaye (2%) et Ustaritz (2%).

Cette population est relativement jeune : 51 % d'entre eux à moins de 30 ans et seulement 5% a plus de 65 ans. Elle bénéficie pour l'essentiel de minima sociaux (pour 90%). Ces profils socio-démographiques révèlent un besoin conséquent en termes d'accompagnement social sur des thématiques telles que la scolarisation, l'habitat, l'insertion sociale et professionnelle³⁹.

9.4.2 Des obligations en termes de réponses aux besoins en logement / stationnement

9.4.2.1. Obligations du schéma départemental



Source : CAPB – novembre 2018

³⁸ Etude réalisée par l'association Gadgé Voyageur, 2018.

³⁹ Source : Contrat d'animation locale 2019 – 2022 de l'Association Gadgé Voyageur.

Actuellement, sur les Pyrénées-Atlantiques, c'est le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2011-2017 qui est en vigueur. Un nouveau schéma départemental, piloté conjointement par l'Etat et le Conseil départemental, est en cours d'élaboration. Les communes de plus de 5000 habitants sont tenues de participer à la mise en œuvre du schéma, dans un délai de 2 ans suivant sa publication.

A ce jour, le territoire du Pays Basque est considérablement en retard quant au respect des obligations fixées dans le précédent schéma (2011 – 2017). Les compétences, jusqu'à la Loi Notre, relevaient essentiellement des communes, hormis pour les Communauté de Communes Errobi et la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour.

Or, depuis le 1^{er} janvier 2017, la nouvelle Communauté d'Agglomération Pays Basque a récupéré la compétence « aménagement, gestion et entretien des aires d'accueil des gens du voyage ».

Des moyens humains et financiers ont été mobilisés, mais la structuration de l'action publique doit être menée à moyen terme par la réalisation d'un schéma directeur qui permettra aux élus de prioriser les investissements face aux besoins des gens du voyage et au retard accumulé.

En effet, pour le territoire, la réponse encore insuffisante aux besoins diversifiés d'accueil et d'habitat pour les gens du voyage génère le détournement des aires d'accueil de leur vocation initiale, à l'origine de dysfonctionnements et surcoûts importants, et de nombreuses installations illégales sur terrains privés ou publics.

9.4.2.2. Equipements destinés au stationnement des gens du voyage

- **Aire de grand passage** : cet équipement relativement peu aménagé (sol stabilisé, accès à l'eau et à l'électricité) est destiné à répondre aux besoins de déplacement des gens du voyage en grands groupes à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels. Ces aires sont réservées aux rassemblements de 50 à 200 caravanes, sur une période de 1 à 3 semaines.

La CAPB dispose à ce jour de deux aires de passage (St-Pée-sur-Nivelle et St-Jean-de-Luz) qui ne sont pas en mesure d'accueillir des grands passages : l'aire de St-Jean-de-Luz, occupée par une trentaine de sédentaires, l'aire de St-Pée-sur-Nivelle, qui ne peut accueillir qu'une dizaine de caravanes (terrain en pente). Des projets d'aménagement devraient être lancés dans les prochaines années pour redonner à ces sites leur vocation initiale.

Les obligations issues du schéma 2011-2017 en matière de grand passage, sur les pôles de l'ex-ACBA (230 places), Nive Adour (100 places), ainsi que sur les communes de Ciboure (50 places), Ustaritz ou Cambo (100 places), et Hasparren (50 places) ne sont remplies.

- **Aire permanente d'accueil** : cet équipement, d'une capacité située entre 25 et 40 places, est destiné aux gens du voyage itinérants, les durées de séjour, variables, pouvant aller jusqu'à plusieurs mois. Chacune des places (emplacement d'au moins 75 m² permettant le stationnement d'une caravane, de son véhicule tracteur et d'une remorque) est organisée autour d'emplacements marqués, desservis individuellement en eau et en électricité et auxquels sont affectés des blocs sanitaires. Ces aires n'ont pas vocation à accueillir des familles sédentaires.

Le territoire du Pays Basque dispose de deux aires d'accueil anciennes, Landa Tipia (Bayonne-Anglet) et Ixassou, aujourd'hui détournées de leur vocation initiale. Elles accueillent, dans des conditions sommaires, des sédentaires installés sur le territoire depuis plusieurs générations. Un gros travail est initié, visant à la requalification de ces sites et à l'accompagnement des familles installées vers des solutions d'hébergement adaptées à leur qualité de sédentaires.

L'aire d'accueil de Landa Tipia est occupée par 66 ménages soit 179 personnes à l'heure actuelle, alors que son aménagement initial était calibré pour une trentaine d'emplacements. Depuis quelques années, des actions ont été entreprises pour dédensifier cette aire.



L'aire d'accueil d'Ixassou accueille aujourd'hui 3 ménages. La fermeture de cette aire est programmée afin de privilégier une solution d'hébergement en terrain familial.

Le schéma 2011-2017 n'introduit pas d'obligation de réalisation d'une nouvelle aire. Il préconise la réalisation de solutions d'habitat adaptées aux populations de gens du voyage installées sur le territoire.

9.4.2.3. Equipements destinés à l'habitat des gens du voyage

Concernant l'habitat des gens du voyage, les solutions portent sur la création d'habitat adapté (PLAi) ou de terrain familial locatif, qui répondent spécifiquement aux besoins des gens du voyage et laissent toujours une place pour la caravane.

- **Le terrain familial** est un aménagement public ou privé, locatif ou en pleine propriété, destiné à une famille (souvent élargie). Il se compose d'un habitat mobile - une ou plusieurs places de caravanes - et généralement d'une construction d'appoint.

Ce type de solution répond à la demande des gens du voyage. Cependant, à ce jour, les terrains familiaux n'ouvrent pas droit à l'allocation logement, ce qui constitue un frein considérable à leur développement.

- **L'habitat adapté** est un habitat conçu spécifiquement pour des familles ou des groupes familiaux identifiés et se reconnaissant comme gens du voyage. Ce type d'opération est destiné à accueillir des familles ne souhaitant plus, ou ne pouvant plus voyager, sauf de façon épisodique, mais qui désirent conserver tout ou partie de leur mode de vie : l'habitat caravane et/ou la vie en famille élargie.

Sur le territoire du Pays Basque, 3 opérations d'habitat adapté ont été menées à Biarritz, Bayonne et Anglet. Le schéma départemental 2011-2017 préconisait la création d'habitat adapté sur les communes d'Urrugne (8 ménages), d'Hendaye (10 ménages), d'Ixassou (3 ménages), et de nouvelles opérations sur l'ex ACBA.

Ces projets nécessitent un portage politique solide et durable, ainsi que la mise en place de mode de gestion de projets souples, réactifs et ouverts. Les contraintes liées à la Loi Littoral rendent la réalisation de ces objectifs difficiles.

Cependant, des projets sont à l'étude : les projets de PLU d'Ixassou, Ciboure, Urrugne prévoient la réalisation de terrains familiaux.

9.4.3 Des besoins en habitat adapté encore nombreux qui nécessitent des approches variées

L'habitat adapté aux gens du voyage ne dispose pas d'une définition précise ; ni catégorie juridique, ni politique publique à part entière, la notion d'habitat adapté recouvre les réponses alternatives au logement autonome classique.

Au-delà des caractéristiques techniques, réglementaires ou budgétaires de l'habitat adapté, la notion renvoie avant tout à un mode de production de la réponse, une méthodologie de travail, des modes d'organisation partenariale, de définition du projet et d'accompagnement / d'association des publics visés. Les réponses apportées par les collectivités locales reflètent les enjeux d'appréhension des besoins et les difficultés de construire une réponse adaptée, dans la forme et dans le temps, en l'état actuel des outils juridiques, réglementaire et financiers.

Actuellement, l'écart entre leurs aspirations éventuelles et les possibilités existantes se trouve renforcé du fait de leur volonté de préserver leur vie en famille élargie. La décohabitation des jeunes ménages est trop faiblement anticipée et le risque de maintien sur site des ménages décohabitants est même souvent nié.

Pour autant, cette envie de « sédentarisation » n'implique pas nécessairement un renoncement au voyage qui peut persister pour les déplacements estivaux, culturels et familiaux. Cette méconnaissance ou non prise



en compte de ces modes de vie sont des facteurs de dysfonctionnement possible des opérations nouvelles (ou à venir).

La réponse sociale est également un enjeu clé dans l'intégration de ces familles, et reste souvent écourtée après l'entrée dans les lieux alors qu'elle devrait être durable et globale. A ce titre, l'ex-ACBA a financé une MOUS en 2015, pour assurer l'accompagnement de trois familles vers un projet d'habitat adapté à Biarritz (assuré par l'association Gadgé Voyageur). Cette dernière bénéficie également d'un agrément lui permettant d'assurer la domiciliation des familles de l'ex-ACBA et d'accompagner les ménages vers les CCAS pour les autres communes.

« Les ménages souhaitent avant tout disposer d'un terrain familial, pour pouvoir se regrouper et disposer d'une certaine mobilité tout en restant sédentaire une grande partie de l'année. Pour autant, ces ménages ne peuvent pas bénéficier d'APL et on constate régulièrement des impayés ». **Association Gadgé Voyageur**

« Certains ménages sont propriétaires de leur terrain, mais le règlement du PLU ne leur permet pas d'aménager le terrain (pas d'assainissement, pas d'arrivée d'eau, etc..) ». **Association Gadgé Voyageur**

« Il faut rester vigilant sur les capacités des familles à pouvoir vivre dans les projets d'habitat adapté qu'on leur propose. Le plus souvent, elles viennent installer leurs caravanes. Ces projets sont souvent trop figés et ne répondent plus aux besoins des familles qui s'agrandissent et souhaitent rester vivre ensemble. Chaque équipement ou souhait d'habitat dépend toujours du niveau d'autonomie du ménage ». **Association Gadgé Voyageur**

« Ces familles ont un besoin d'accompagnement important. L'Agglomération pourrait, à travers le prochain PLH, définir les modalités d'accompagnement de ces ménages, en lien avec le schéma départemental ». **Association Gadgé Voyageur**

« Il faut que le prochain PLH de la CAPB décline précisément et si possible à l'échelle de la commune, la production de l'habitat adapté pour les gens du voyage sédentaires ». **DDC64**





PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

Ce qu'il faut retenir :

- ➔ Environ 144 familles sédentaires sur la CAPB en 2018 (345 personnes, dont 127 enfants)
- ➔ 81% vivent en caravane (terrains familiaux, aires d'accueil, habitat adapté) et 13 % occupent un logement ordinaire.
- ➔ 55% résident sur la commune de Bayonne, puis principalement sur les communes d'Anglet, Urrugne, Ixassou.
- ➔ 51% d'entre eux ont moins de 30 ans et bénéficient pour 90% de minima sociaux.
- ➔ Des projets en cours de réflexion ou d'élaboration (dédensification de l'aire de Landa Tipia, opérations de terrains familiaux, requalification des aires, etc) mais des actions encore insuffisantes au regard des besoins identifiés : des actions à prioriser.
- ➔ Une agglomération qui se structure pour répondre aux besoins exprimés et se positionne comme « chef de file »

Les enjeux :

- ➔ **Répondre aux besoins des gens du voyage sédentaires nécessite un portage politique solide et durable, ainsi que la mise en place de mode de gestion de projets souples et ouverts**
 - Il est nécessaire de renforcer la connaissance de ces ménages sur le territoire (quantitatif, flux, besoins en matière d'habitat adapté) ;
 - Favoriser des solutions de coopération intercommunale pour répondre aux besoins variés.

X. Bilan des PLH en cours au 1^{er} janvier 2017, date de création de la Communauté Pays Basque

Au 1^{er} janvier 2017 :

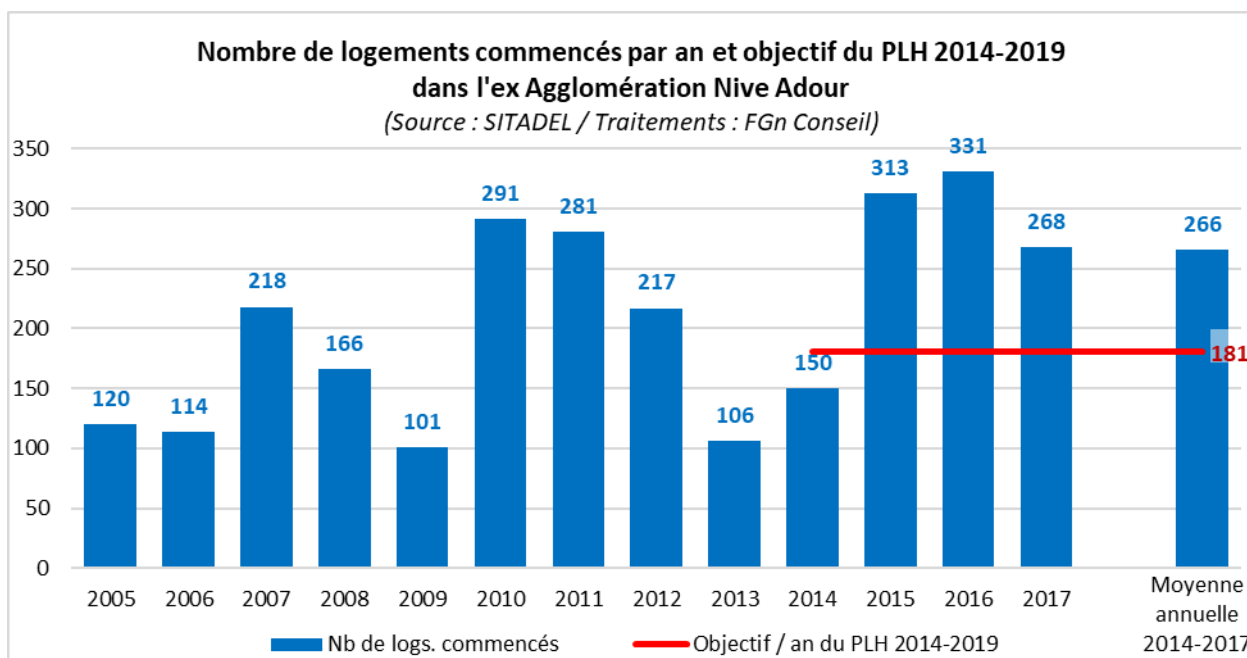
- deux PLH étaient en cours : celui de la Communauté de Communes Nive Adour (2014-2019) et celui de l'Agglomération Côte Basque Adour (2016-2021) ;
- un PLH venait d'être adopté par la Communauté d'Agglomération Sud Pays Basque pour la période 2017-2022, mais celui-ci n'a pas été présenté en Comité régional de l'habitat (CRHH) pour validation définitive, compte-tenu de la création de la Communauté Pays Basque.

Dans ce contexte, il est présenté ci-dessous :

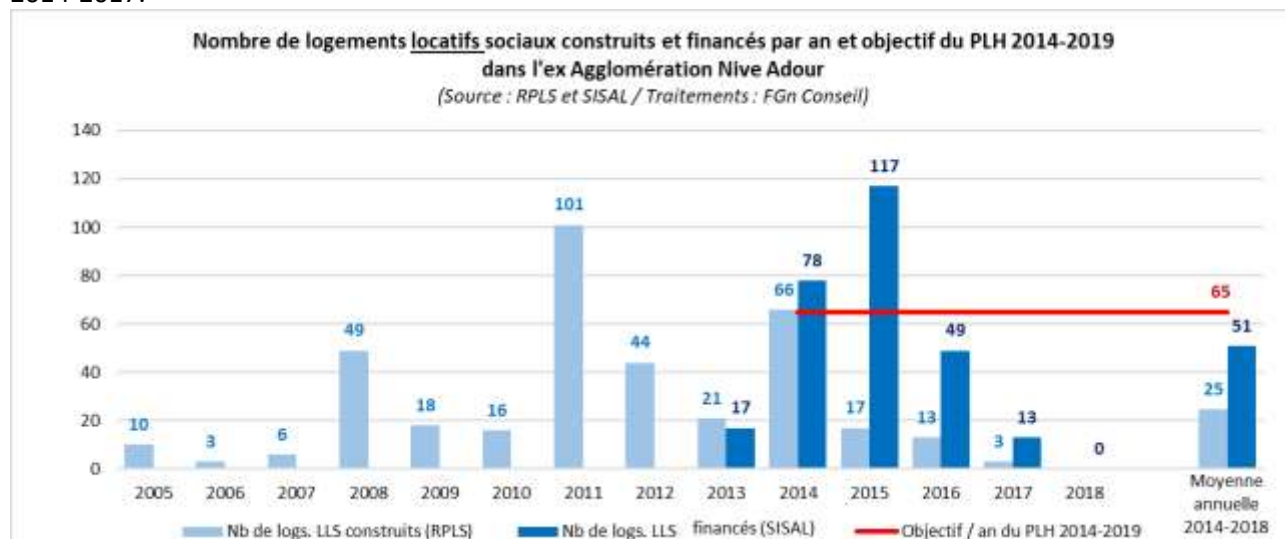
- un bilan des deux premiers PLH (Nive Adour et ACBA) qui étaient donc toujours en cours au 1^{er} janvier 2017, le premier pour encore 2 ans, le second pour 5 ans (soit tout juste mis en œuvre). Ces deux bilans prendront la forme :
 - d'une analyse quantitative de la production de logements (dont sociaux) mis en regard avec les objectifs des PLH,
 - puis d'une analyse qualitative succincte concernant le degré de mise en œuvre des actions prévues ;
- un rappel des orientations stratégiques et actions prévues par l'ex CA SPB.

10.1 Bilan du PLH de la Communauté de Communes Nive Adour (2014-2019)

10.1.1 Bilan quantitatif



Les objectifs fixés dans le cadre du PLH de Nive Adour (181 logements neufs en moyenne par an) étaient sur le point d'être largement dépassés : 266 logements ont été mis en chantier en moyenne sur la période 2014-2017.



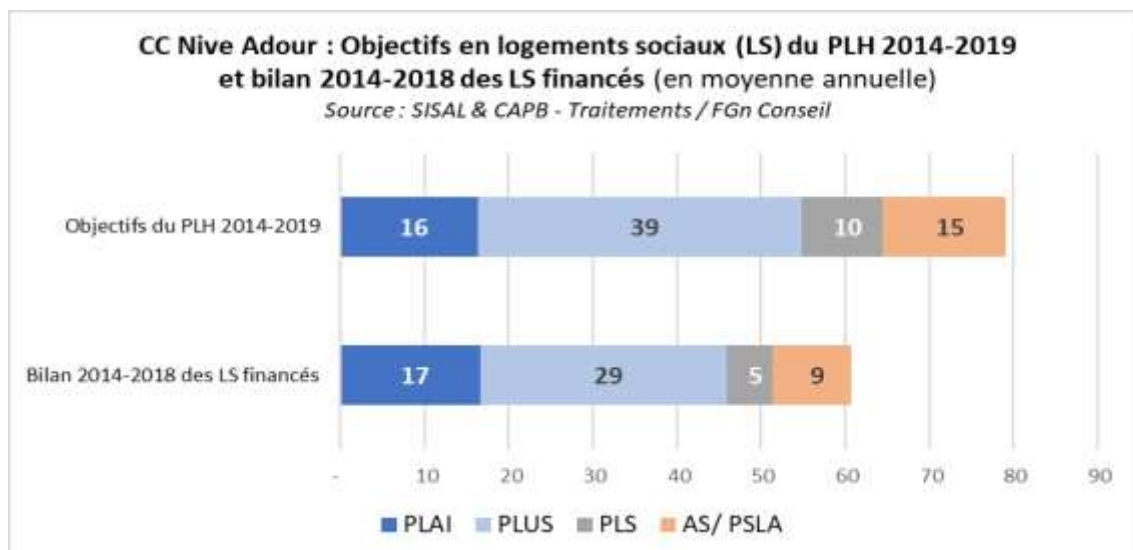
Sur la période 2014-2018 de mise en œuvre du PLH, 51 logements locatifs sociaux ont été financés en moyenne par an, soit un niveau très largement supérieur à la construction des années précédentes (30 logements construits en moyenne par an sur 2005-2013 selon la source RPLS), mais inférieur aux objectifs du PLH (65 logements en moyenne par an).

En outre, on soulignera :

- que cette moyenne annuelle de 51 LLS/an masque un essoufflement de la production. Ainsi, les deux années de début de PLH (2014 et 2015) ont été marquées par un très grand nombre d'agréments (respectivement 101 et 117 logements), mais elles ont été suivies d'une très forte baisse ;
- que compte-tenu d'un niveau de production globale beaucoup plus élevé que prévu, **le rattrape du taux de logements sociaux n'a pas été aussi fort que prévu** (le PLH prévoyait 36 % de logements sociaux dans la production neuve, ce taux n'a été que de 19 % environ).

Par ailleurs, 9 logements PSLA ont été financés en moyenne par an, contre un objectif de 15.

Le tableau détaillé par commune ci-dessous et son graphique de synthèse mettent en évidence que, globalement, la production de logements PLAI a été conforme aux objectifs, à l'inverse des autres produits « sociaux » eux en retrait :



Objectifs du PLH 2014-2019 de la CC Nive Adour (en moyenne annuelle)

	PLAI	PLUS	PLS	Total LLS	AS/ PSLA	Total LS (LLS+AS)
Lahonce	1	1	1	3	2	4
Mouguerre	7	17	4	28	3	32
St-Pierre-d'Irube	7	15	3	25	3	28
Urcuit	1	2	1	3	2	5
Urt	1	2	1	3	2	6
Villefranque	1	1	1	2	2	4
Total CC Nive Adour	16	39	10	65	15	79

Bilan 2014-2018 inclus des logements sociaux financés (en moyenne annuelle)

	PLAI	PLUS	PLS	Total LLS	PSLA	Total LS (LLS+AS)
Lahonce	-	-	-	-	5	5
Mouguerre	2	3	-	5	-	5
St-Pierre-d'Irube	12	22	5	39	4	43
Urcuit	2	4	-	7	1	7
Urt	-	-	-	-	-	-
Villefranque	-	-	-	-	-	-
Total CC Nive Adour	17	29	5	51	9	61

On notera par ailleurs le bilan suivant concernant la réhabilitation du parc privé aidé avec l'Anah sur la période plus longue 2011-2017 (en volume total de logements, pas en rythme annuel) :

Commune	Objectif PLH	Bilan total Anah 2011-2017								
		Propriétaires occupants					Propriétaires bailleurs			
		Nb de logements PO réhabilités (double comptes possibles)	Logements indignes	Logements très dégradés	Logements autonomie	Logements Habiter Mieux. Primés	Nb de logements locatifs réhabilités	Logements LCTS	Logements LC	Logements LI
Lahonce	nc	13	1	2	1	9	0	0	0	0
Mouguerre	nc	19	1	1	8	9	3	0	2	1
St-Pierre-d'Iru	nc	22	0	0	12	10	6	1	2	3
Urcuit	nc	6	0	0	3	3	3	0	3	0
Urt	nc	7	0	2	3	2	1	0	0	1
Villefranque	nc	6	0	0	5	1	0	0	0	0
Nive Adour	nc	73	2	5	32	34	13	1	7	5

Notamment, 8 logements sociaux ont été conventionnés avec l'Anah en très social ou social, soit 1 environ par an.

10.1.1 Bilan qualitatif



PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

PLH 2014-2019 Communauté de Communes Nive Adour	Orientation 1 : Assurer une production équilibrée de logements adaptée à la diversité des publics et à la situation de la Communauté
--	---

Nom de l'action	Précisions opérationnelles	Niveau de mise en œuvre
Action 1.A. Favoriser le développement de l'offre locative aidée	1 - Mettre en œuvre une stratégie foncière communautaire qui favorise la sortie de logements à prix maîtrisés. 2 - Mettre en place dans les PLU les différents outils en faveur du logement tels que les secteurs de mixité sociale dénommés aussi secteurs à % de logements sociaux afin d'affecter un pourcentage de logements sociaux à produire en cas de réalisation d'un programme de logements dans des secteurs situés en zone U ou AU. 3 - Négocier en amont avec les propriétaires afin de valoriser les opérations d'aménagement public. 4 - Soutenir financièrement à travers un dispositif tel que le PIG HOME 64 les travaux de réhabilitation de logements locatifs dans le parc privé afin de développer un parc locatif à loyer maîtrisé dans le parc privé.	Actions partiellement mises en œuvre : - Certains PLU ont été dotés d'outils de mixité sociale (SMS essentiellement) - La Ville de Mouguerre est dotée de deux ZAD à vocation logements/ commerces/ équipements - Des aides complémentaires à celles de l'Anah ont été déployées - Pas de stratégie foncière communautaire véritablement établie
Action 1.B. Développer la production d'une offre en accession à la propriété sociale	1 - Mettre en œuvre une stratégie foncière communautaire qui favorise la sortie de logements à prix maîtrisés. 2 - Négocier en amont avec les promoteurs privés afin de réaliser des lots à des prix inférieurs au marché sur une partie des opérations. 3 - Inscrire dans les documents d'urbanisme des objectifs de production de logements en accession sociale définis en fonction de la taille et de la programmation de l'opération. 4 - Soutenir en complément financièrement à travers un dispositif tel que le PIG HOME 64 une offre en accession abordable dans l'ancien et, de ce fait, les travaux de réhabilitation lors de l'acquisition de logements anciens, vacants très dégradés par des ménages aux ressources modestes.	Actions partiellement mises en œuvre : - Un Programme d'Action Foncière sur la période 2014-2018 a été établi avec l'EPFL - Mais il n'y a pas eu de démarches de planification communautaire
Action 1.C. Mettre en œuvre une stratégie d'intervention foncière efficace	1 - Articuler les outils de l'action foncière avec les démarches de planification communautaire et communale. 2 - Prioriser les interventions foncières sur les disponibilités foncières en continuité directe des lieux de centralités. 3 - Elaboration d'un Programme d'Action Foncière sur la période 2014-2018 avec l'EPFL	Actions partiellement mises en œuvre : - Un Programme d'Action Foncière sur la période 2014-2018 a été établi avec l'EPFL - Mais il n'y a pas eu de démarches de planification communautaire



PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

PLH 2014-2019 Communauté de Communes Nive Adour

Orientation 2 : Soutenir le développement d'un Habitat

Nom de l'action	Précisions opérationnelles	Niveau de mise en œuvre
Action 2.A. Valoriser l'urbanisation dans une logique de gestion économe de l'espace	1 - Soutenir prioritairement l'urbanisation basée autour de projets prenant en compte les possibilités de déplacement en transport en commun, la proximité des services et des emplois. 2 - Systématiser le développement des modes de construction et des typologies de logements moins consommateurs d'espaces.	De fait, une évolution de la construction neuve vers plus de logements collectifs dans certaines communes.
Action 2.B. Promouvoir des actions contribuant à la qualité environnementale et la valorisation énergétique de l'habitat	1 - Conseiller les communes sur la manière d'intégrer les principes de qualité et de diversité de production de logement. 2 - Mobiliser les partenaires dans le cadre de tables rondes en vue de développer une réflexion sur la production de logements de qualité (maîtrise de l'énergie, production urbaines adaptées et continues aux tissus existants, matériaux utilisés). 3 - Valoriser de nouvelles formes d'habitat et modes d'habiter à travers la mise en œuvre d'opérations publiques exemplaires ou la mise en valeur à travers une communication forte d'opérations réalisées sur le territoire. 4 - Soutenir l'amélioration du parc de logements et lutter contre la précarité énergétique par la mise en place d'un financement complémentaire aux actions déjà présente sur le territoire tel que le PIG HOME 64.	Actions peu mises en œuvre, à part un financement complémentaire dans le cadre du PIG HOME 64
Action 2.C. Développer des outils et dispositifs de sensibilisation des ménages aux enjeux énergétiques et de maîtrise de l'énergie	1 - Mettre en place des partenariats associatifs avec par exemple le PACT-HD Pays Basque, l'Espace Info Energie ou tout autre partenaire lié à cette thématique afin de valoriser les projets habitat conduits sur le territoire et sensibiliser les ménages à travers l'organisation de réunions d'informations, d'ateliers thématiques ou de journée de l'énergie. 2 - Communiquer sur le dispositif PIG HOME 64 et les aides financières possibles à travers la parution d'articles sur le bulletin communautaire et/ ou les bulletins municipaux, la mise à jour du site internet de la communauté de communes.	Nive Adour a bénéficié du PIG mis en place par le CD64, tout en abondant les subventions. Dans ce cadre, un volet spécifique était dédié à la lutte contre la précarité énergétique.



PLH 2014-2019
Communauté de Communes Nive Adour

Orientation 2 : Soutenir le développement d'un Habitat

Nom de l'action	Précisions opérationnelles	Niveau de mise en œuvre
Action 2.D. Valoriser le parc existant et promouvoir le renouvellement urbain	1 - Abonder financièrement chacune des thématiques prioritaires du dispositif PIG HOME 64. 2 - Mettre en place des actions de communication afin de sensibiliser et d'aider les propriétaires occupants et bailleurs dans leur projet habitat.	Nive Adour a bénéficié du PIG mis en place par le CD64, tout en abondant les subventions. Dans ce cadre, un volet spécifique était dédiée à la lutte contre la précarité énergétique.
Action 2.E. Renforcer l'articulation habitat/développement économique et développer les partenariats avec les acteurs du milieu économique local et associatif	1 - Faire remonter des éléments de connaissance sur les besoins en logements des salariés et les difficultés qu'ils peuvent rencontrer à se loger à travers la transmission à l'ensemble des entreprises locales d'un questionnaire à destination des salariés et directeurs. Une réunion de travail avec les entreprises pourra être organisée dans un deuxième temps afin d'échanger sur les besoins et informer sur les offres d'habitat produites et les dispositifs de financement existants. 2 - Mise à disposition et envoi d'un dépliant à tous les résidents du territoire recensant l'ensemble des entreprises, services et associations présents. 3 - Proposer en partenariat avec la CCI et les collecteurs 1% une information auprès des entreprises du bâtiment sur, d'une part les enjeux en terme de qualifications afin de mettre en œuvre les normes actuelles exigées et d'autre part, les projets de développement du territoire.	Actions peu mises en œuvre



PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

PLH 2014-2019 Communauté de Communes Nive Adour

Orientation 3 : Proposer et assurer des solutions adaptées aux populations nécessitant un soutien spécifique

Nom de l'action	Précisions opérationnelles	Niveau de mise en œuvre
Action 3.A. Répondre à la demande spécifique des jeunes et accompagner les initiatives en faveur de leur insertion sociale et professionnelle	1 - Dans le cadre de la production d'une offre en petits logements de qualité au sein du parc locatif conventionné (neuf ou réhabilité), réservez au moins 5% de la production à des jeunes de moins de 30 ans en insertion. 2 - Recenser précisément les besoins en partenariat avec les entreprises locales et les différents partenaires sociaux. 3 - Créer des passerelles entre la demande et l'offre en logement sur le territoire afin d'aboutir à la mise en place d'un outil type Service Logement Jeune.	Actions peu mises en œuvre
Action 3.B. Poursuivre le développement de l'offre en logements d'insertion et temporaires	1 - Réaliser des logements d'urgence et des logements temporaires, à hauteur de 6 à 8 sur la durée du PLH. 2 - Suivre les opportunités immobilières à proximité d'équipements et de services afin d'être en capacité de réagir rapidement aux opportunités de marché.	Actions peu mises en œuvre
Action 3.C. Répondre aux besoins des personnes âgées 1. Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées	1 - Soutenir l'amélioration et l'adaptation du parc de logement par la mise en place d'un financement complémentaire aux actions déjà présentes sur le territoire tel que le dispositif PIG HOME 64. 2 - Renforcer la diffusion des informations concernant les modalités de mise en œuvre du service d'aide à domicile et/ ou de dispositif d'aides à l'amélioration de l'habitat. ??? 3 - Faciliter le repérage des situations d'inconfort ou à risque notamment concernant les personnes âgées isolées grâce aux services sociaux assurant des visites à domicile et systématiser le relais d'information à la commune, au Conseil Général ou aux organismes compétents.	Dans le cadre du PIG du CD64, les personnes âgées et handicapées (sous conditions) ont pu bénéficier d'aides financières pour améliorer leur maintien à domicile, majorées par l'EPCL.
Action 3.C. Répondre aux besoins des personnes âgées 2. Favoriser le développement de formules innovantes adaptées pour les seniors	1 - Travailler en partenariat avec les promoteurs privés et/ou les organismes sociaux afin de mettre en œuvre un projet d'habitat groupé et intergénérationnel composé de logements locatifs à loyer maîtrisé entièrement adaptés. Un travail sur la typologie, les accès ainsi que les liaisons aux services de proximité sera réalisé afin d'aboutir à un projet qui permette le plus d'autonomie possible. Le développement à proximité d'un pôle regroupant service à la personne et services médicalisés pourra également être envisagé afin d'accompagner le projet. 2 Lors d'opérations nouvelles en centre bourg, considérer la problématique du vieillissement en systématisant la production de logements entièrement adaptés et réserver dans la mesure du possible leur attribution à des ménages retraités.	Cette compétence sera davantage mise en œuvre par la CAPB durant le prochain PLH.



PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

PLH 2014-2019 Communauté de Communes Nive Adour

Orientation 3 : Proposer et assurer des solutions adaptées aux populations nécessitant un soutien spécifique

Nom de l'action	Précisions opérationnelles	Niveau de mise en œuvre
Action 3.D. Développer une offre adaptée aux besoins des personnes à mobilité réduite	1 - Recenser les logements accessibles adaptés présent sur le territoire en mobilisant l'ensemble des partenaires privés et sociaux concernés. Cette action est en corrélation directe avec l'outil ADALOGIS dont la mise en œuvre est en cours sur le département. L'intérêt de recenser l'offre est de pouvoir dans un deuxième temps créer le lien avec la demande et créer ainsi un dispositif interactif entre l'offre et la demande. 2 - Soutenir financièrement le volet accessibilité et maintien à domicile du PIG HOME 64 3 - Poursuivre les aménagements de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics et prendre en compte dans les projets immobiliers de l'accessibilité au bâtiment et des abords	Il n'y a pas eu de recensement des logements accessibles Nive Adour a bénéficié du PIG mis en place par le CD64, tout en abondant les subventions; notamment sur l'autonomie
Action 3.E. Assurer la mise en œuvre des besoins identifiés dans le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage	1 - Créer une aire de grand passage de 100 places de caravanes sur l'une des communes de la communauté de communes 2 - Intégrer les orientations relatives aux aires d'accueil qui seront définies dans le futur Schéma Départemental. 3 - Prendre en compte les éventuels besoins en sédentarisation en mobilisant le parc de logement en PLAI	Actions peu mises en œuvre
Action 3.F. Recenser la demande en logement des ménages aux revenus modestes ou très modestes	1 - Réaliser une étude/enquêtes auprès d'un panel de ménages de la Communauté de Communes afin d'identifier les besoins, les contraintes, les attentes. Chaque commune pourraient être mobilisée dans cette démarche afin que les enquêtes soit réalisées à l'échelle communale. 2 - Dans un deuxième temps, partager l'analyse des besoins et travailler collectivement à des réponses appropriées. Le recensement de l'offre adaptée existante sur le territoire devra faire partie de cette phase de travail. 3 - Afin d'optimiser cette action, une réflexion avec l'ensemble des acteurs devra être menée afin de décliner les besoins des ménages en principe de programmation de logements (ex : réalisation d'un cahier des charges, réorientation de la production de logements, etc...)	Actions peu mises en œuvre



PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

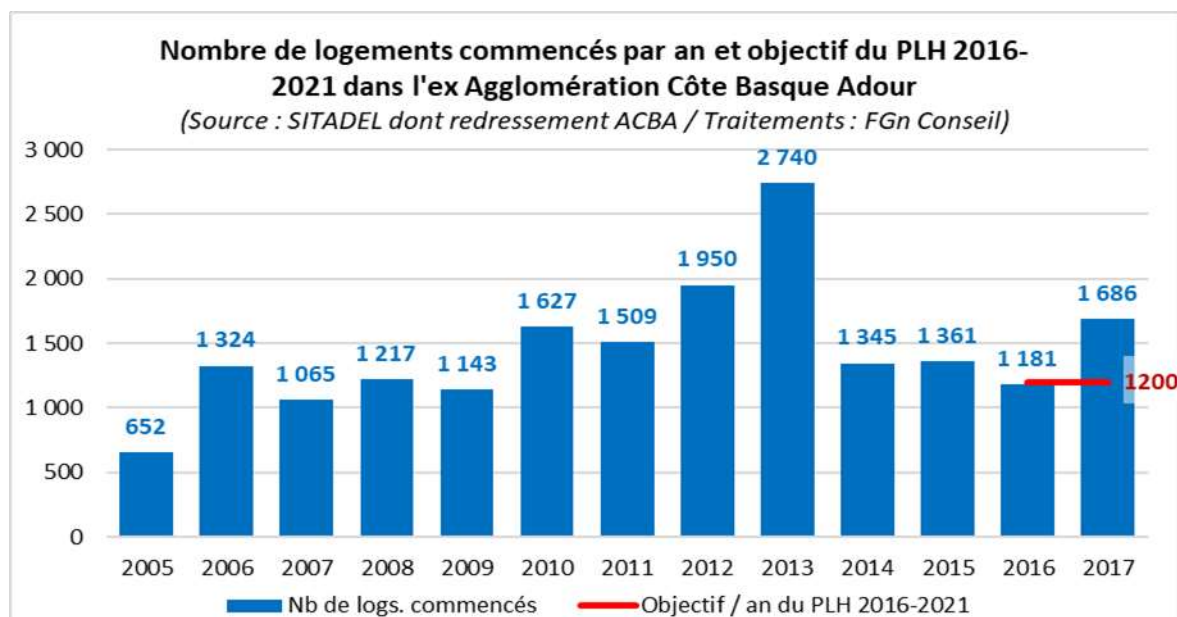
PLH 2014-2019 Communauté de Communes Nive Adour

Orientation 4 : Asseoir la compétence habitat et renforcer la gouvernance intercommunale : condition de réussite pour la mise en œuvre du PLH

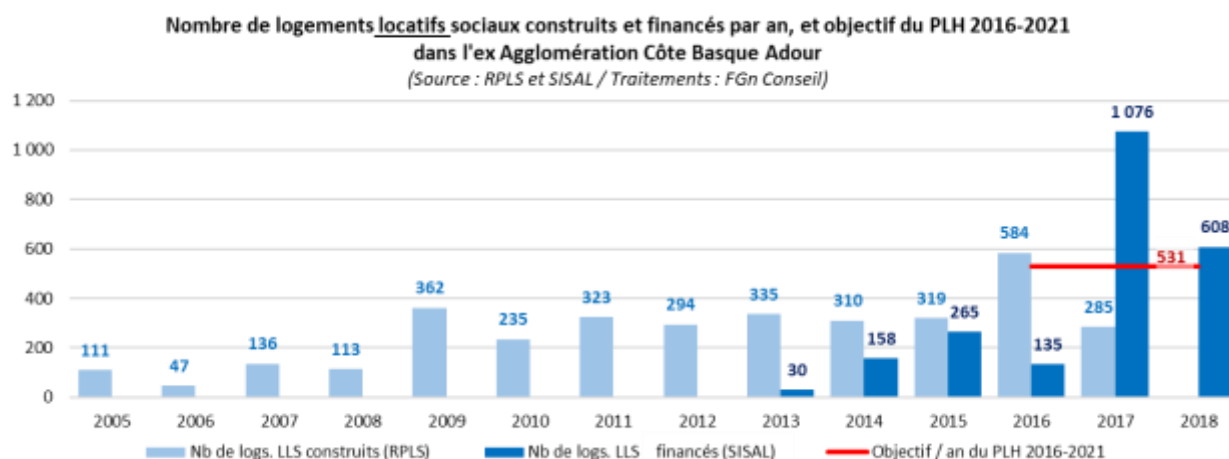
Nom de l'action	Précisions opérationnelles	Niveau de mise en œuvre
Action 4.A. Mettre en œuvre un observatoire dynamique de l'habitat	1 - Evaluer annuellement la mise en œuvre des objectifs et des actions et restituer un bilan annuel à travers des indicateurs pertinents. 2 - Actualiser en continu les diagnostic habitat et présenter une synthèse des évolutions majeurs constatées à l'ensemble des acteurs du logement à travers les tables rondes de l'habitat. 3 - Décliner les différents indicateurs et organiser un recueil régulier de la donnée auprès de tous les acteurs concernés.	Actions peu mises en œuvre
Action 4.B. Développer le cadre partenarial	1 - Etablir un cadre commun relatif aux objectifs du PLH avec chaque commune et développer ainsi des outils de suivi partagés. 2 - Traduire les engagements de chaque partenaire à travers des conventions. 3 - Organiser régulièrement des temps d'échange entre élus, opérateurs et acteurs du logement afin d'informer sur l'ensemble des dispositifs existants dans le champ de l'habitat et d'échanger sur l'évolution des enjeux et outils.	Actions peu mises en œuvre

10.2 Bilan du PLH 2016-2021 de l'Agglomération Côte Basque Adour

10.2.1 Bilan quantitatif



Les objectifs fixés dans le cadre du PLH de l'ACBA (1200 logements neufs en moyenne par an) étaient dépassés sur les 2 premières années d'exercice : 1 434 logements au moins⁴⁰ ont été mis en chantier en moyenne sur 2016 et 2017.



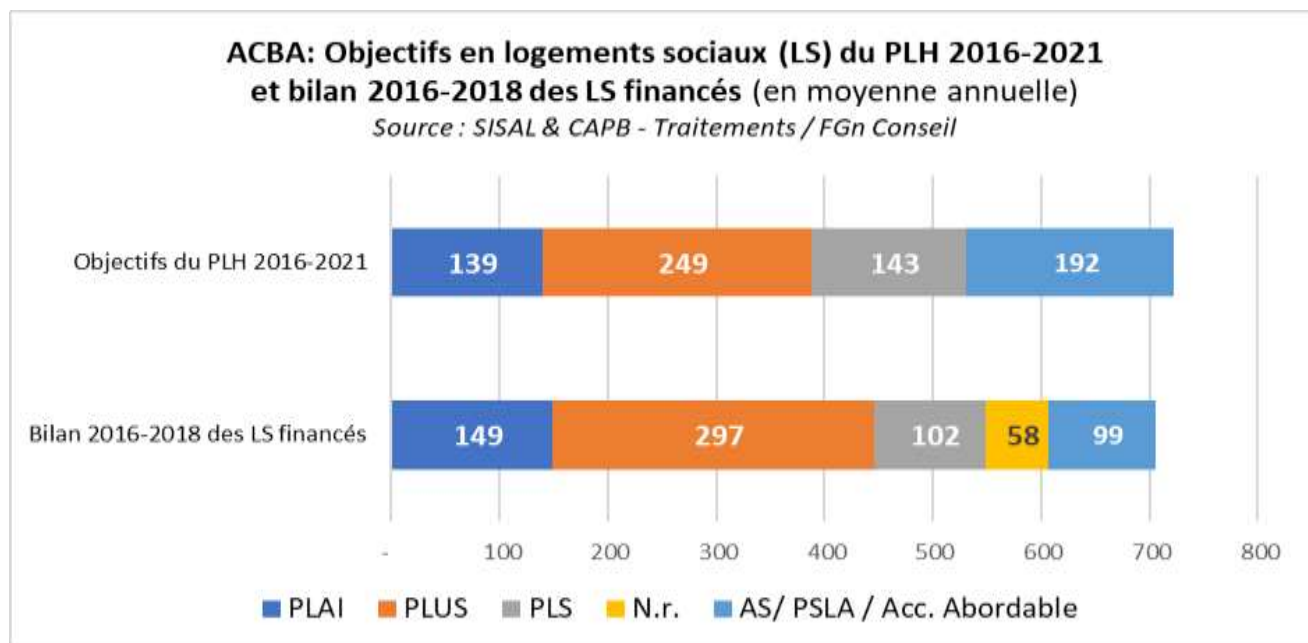
Sur la période 2016-2018 de mise en œuvre du PLH, 608 logements locatifs sociaux ont été financés en moyenne par an, soit 42 % de la production neuve (taux conforme aux objectifs du PLH), et un niveau :

- très largement supérieur à la construction des années précédentes (235 logements construits en moyenne par an sur 2005-2015 selon la source RPLS),
- supérieurs aux objectifs du PLH (531 logements en moyenne par an).

⁴⁰ de source Sitadel, qui tend à sous-estimer la construction réelle, en particulier des années récentes

Par ailleurs, 99 logements PSLA ont été financés en moyenne par an. Il n'est pas possible d'apprécier si l'objectif en accession sociale a été atteint car le PLH l'intégrait avec l'accession « abordable » des promoteurs privés, c'est-à-dire non conventionnée mais à un prix plus bas que le marché. Et les statistiques ne sont pas disponibles concernant cette accession abordable.

Le tableau détaillé par commune ci-dessous et son graphique de synthèse mettent en évidence que, **globalement, la production de logements PLAI et de logement PLUS a été supérieure aux objectifs.**



Objectifs du PLH 2016-2021 de l'ACBA (en moyenne annuelle)

	PLAI/LCTS	PLUS/LCS	PLS	Total LLS	Accession abordable maîtrisée	Total LS (LLS+AS)
Anglet	77	129	52	258	67	325
Bayonne	14	38	62	115	101	216
Biarritz	20	33	13	66	5	71
Bidart	16	28	8	53	7	59
Boucau	12	20	8	40	13	52
ACBA	139	249	143	531	192	723

Bilan 2016-2018 inclus des logements sociaux financés (en moyenne annuelle)

	PLAI	PLUS	PLS	N.r.	Total LLS	PSLA	Total LS (LLS+AS)
Anglet	75	152	40	-	267	61	328
Bayonne	23	46	48	28	145	24	170
Biarritz	19	32	8	18	77	11	88
Bidart	11	19	4	7	41	3	44
Boucau	22	47	2	5	75	-	75
ACBA	149	297	102	58	606	99	706

On notera par ailleurs le bilan suivant concernant la réhabilitation du parc privé aidé avec l'Anah sur la période plus longue 2011-2017 (en volume total de logements, et non en rythme annuel) :

Commune	Objectif PLH	Bilan total Anah 2011-2017								
		Propriétaires occupants					Propriétaires bailleurs			
		Nb de logements PO réhabilités (double comptes possibles)	Logements indignes	Logements très dégradés	Logements autonomie	Logements Habiter Mieux. Primés	Nb de logements locatifs réhabilités	Logements LCTS	Logements LC	Logements LI
Anglet	12	140	1	7	80	52	3	0	1	2
Bayonne	90	100	2	9	57	32	183	31	124	28
Biarritz	15	95	5	6	37	47	1	0	1	0
Bidart	4	18	0	1	10	7	3	0	3	0
Boucau	4	30	0	0	18	12	4	0	4	0
ACBA	125	383	8	23	202	150	194	31	133	30

Notamment, 164 logements sociaux ont été conventionnés avec l'Anah en très social ou social, soit 23 environ par an, bilan qui, en la matière, tient essentiellement à l'OPAH RU de Bayonne.

10.2.2 Bilan qualitatif



PLH 2016-2021 Agglomération Côte Basque Adour

Vers une offre davantage maîtrisée, diversifiée et intégrée dans un urbanisme de projet

Orientation 1. Davantage maîtriser le développement de l'offre nouvelle

Nom de l'action	Précisions opérationnelles	Niveau de mise en œuvre
Action 1 : Traduire par le levier réglementaire l'intention de maîtrise, de régulation, de mixité sociale – PLU/PLUi	1 - Réduire et hiérarchiser les surfaces ouvertes à l'urbanisation au sein des documents d'urbanisme 2 - Préciser les secteurs à enjeux de renouvellement urbain 3 - Inciter au développement de l'offre régulée : proposition d'orientations socles à décliner dans les documents d'urbanisme	La grande majorité des communes ont effectivement traduit dans leur PLU les objectifs du PLH en offre régulée, en particulier via l'utilisation de secteurs de mixité sociale et d'emplacements réservés. Le PLUi en cours de finalisation devrait permettre de passer un nouveau cap, notamment de mieux préciser les secteurs à enjeux de renouvellement urbain.
Action 2 : Mettre en œuvre une stratégie foncière pérenne à la hauteur des enjeux de rééquilibrage	1 - Renforcer la veille foncière pour maîtriser la connaissance des opportunités foncières en vue notamment de réaliser des opérations publiques de logement social 2 - Arbitrer sur les sites à enjeux mis en évidence dans le référentiel foncier 3 - Fixer un cadre pour la mobilisation des fonciers en maîtrise publique dans les opérations de logement intégrant les enjeux de développement durable 4 - Prospection et négociation immobilière pour réaliser du logement social dans le parc existant 5 - Développer l'ingénierie technico-financière de la politique foncière de l'habitat 6 - Poursuivre la mobilisation du Droit de Préemption Urbain et Renforcé	Cette action a été peu mise en œuvre ou n'a pas abouti, telle la constitution d'un atlas « révérenciel foncier » qui a été initiée mais non finalisée.
Action 3 : Organiser/structurer la négociation avec les acteurs de la construction et de l'aménagement	1 - Développer une culture de la négociation avec les acteurs publics et privés de la construction et de l'aménagement afin de maîtriser la programmation et les prix des opérations. 2 - Utiliser le levier réglementaire pour maîtriser la négociation foncière par l'ACBA (zonages stricts au sein du PLUi, ouverts après aboutissement de la négociation) 3 - Cadrer les opérations d'aménagement public ou privé 4 - Etablir un règlement financier Agglomération de l'aménagement urbain et une étude sur la production réalisée depuis 2010	Cette action a été peu mise en œuvre ou n'a pas abouti
Action 4 : Diversifier les formes urbaines pour mieux répondre davantage aux attentes des ménages, notamment familiaux	1 - Faire une étude permettant de dégager des orientations visant à produire des formes urbaines alternatives et durables 2 - Poursuivre le travail réglementaire sur les zones à densité minimale à proximité des axes de transport en commun dans le cadre des modifications des PLU et PLUi 3 - Proposer des zones d'aménagement avec appels à projets innovants aux acteurs de la construction 4 - Davantage avoir recours aux outils réglementaires permettant de cadrer les formes urbaines : OA et secteur à plan masse	Cette action n'a pas réellement été mise en œuvre. Concernant les formes urbaines alternatives et durables, on rappellera l'existence d'un document pédagogique réalisé en 2010 par l'Audap dans le cadre du SCoT « Bayonne Sud Landes » en 2010, mais ce document n'a pas été actualisé.



PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

PLH 2016-2021 Agglomération Côte Basque Adour

Vers une offre davantage maîtrisée, diversifiée et intégrée dans un urbanisme de projet
Orientation 2 : Intensifier et davantage diversifier la production d'offre régulée

Nom de l'action	Précisions opérationnelles	Niveau de mise en œuvre
Action 5 : Poursuivre la nécessaire progression de la production de logements locatifs sociaux	1 - Démultiplier les modes de production et les outils pour accompagner la montée en puissance 2 - Maintenir un cadre qualitatif minimum pour la production neuve afin de prendre en compte les besoins, les évolutions sociétales, l'enjeu de performance énergétique ainsi que l'usage des locataires 3 - Activer et mobiliser les leviers financiers pour produire du logement social 4 - S'assurer des partenariats financier et opérationnel de la production locative sociale	Cette action a été mise en œuvre : • un cadre clair d'interventions de l'ACBA, notamment financières, a été élaboré • Le PLH a vu une nette progression du nombre de logements sociaux financés
Action 6 : Intensifier la production d'une offre intermédiaire en locatif comme en accession de manière ciblée	1 - Sur le volet de l'accession aidée : - faire évoluer le règlement en faveur des organismes HLM - mobiliser le PSLA et les autres modes d'accession progressive à la propriété - planification urbaine (mobilisation et harmonisation des outils réglementaires, prévoir systématiquement à partir d'un certain seuil d'opérations une part d'accession aidée) - Expérimenter en lien avec l'PEFL la production de logements abordable « pérenne » (BRIO) - mettre en place un suivi partenarial des clauses anti-spéculatives (Collectivités/opérateurs/notaires) - Établir une convention partenariale Agglomération/Villes/organismes HLM, promoteurs privés 2- Sur le volet du logement locatif intermédiaire : - soutenir le développement du PLS - développer un partenariat organismes HLM/agence immobilière - mobiliser l'usufruit social en PLS dans le neuf comme dans le parc existant - étudier la pertinence d'un conventionnement avec la SNI et les opérateurs privés - mettre à contribution le parc ancien à travers la production de logements à loyers intermédiaires - anticiper le renouvellement des PLS privés financés de 2004 à 2008 et qui seront déconventionnés durant la période 2016-2021	Cette action a globalement été mise en œuvre : • Le nombre de PSLA financés a fortement progressé (113 logements financés en moyenne par an sur 2013-2018, dont 494 sur 2017-2018) Par contre, il n'y a pas réellement eu de suivi des clauses anti-spéculatives. • 120 logements ont été financés en moyenne par an. Selon les services en charge du financement, il convient néanmoins d'utiliser ce produit avec parcimonie, car il a parfois du mal à trouver son public.



PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

PLH 2016-2021 Agglomération Côte Basque Adour

Vers une meilleure prise en compte et un meilleur partage de la réponse logement des publics les plus fragiles
Orientation 3 : Construire une gestion concertée, équilibrée et régulée du peuplement permettant notamment d'éviter les phénomènes de ségrégation

Nom de l'action	Précisions opérationnelles	Niveau de mise en œuvre
Action 7 : Accompagner la mise en place d'une politique de peuplement à l'échelle intercommunale et organiser la gestion partagée de l'information aux demandeurs et de la demande locative sociale	1-Mettre en place un plan partenarial de gestion de la demande et de l'information des demandeurs (PPGDID) : 2-Mise en œuvre d'une Politique de peuplement : 2.1-Fixer des orientations partagées en matière d'offre (notamment loyers de sorties, rééquilibrage de l'offre, compensation des effets de la structure de l'offre existante... Il s'agira d'établir des orientations visant le rééquilibrage de l'occupation du parc social via une politique coordonnée d'attribution 2.2-Fixer des orientations en matière d'attributions et de mutations : - Définir des objectifs de peuplement clairs sur la base de décisions politiques / Traduire ces objectifs en critères d'attribution hiérarchisés / Articuler les orientations communautaires et celles des quartiers prioritaires en s'appuyant sur l'analyse de l'OPS qui s'adosse à l'enquête nationale de l'Occupation Parc Social réalisée tous les 2 ans obligatoirement par les organismes HLM. - Il pourra être dégagé des orientations d'attribution de logement pour les réservataires de logement et pour tous les publics 2.3- Se doter des outils de mise en œuvre des orientations et objectifs partagés - Poursuivre l'analyse de l'OPS en collaboration avec les organismes HLM, les réservataires de logement et les communes, - Réactiver le volet peuplement de la CILH confortée par la loi Lamy, - Réaliser un travail de coordination et d'harmonisation des objectifs contenus dans les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des différents opérateurs concernant les mutations et les attributions. 3-Poursuivre l'observation des charges locatives et des loyers dans le parc HLM et l'appliquer à l'ensemble des patrimoines du territoire dès leur livraison, afin de disposer à terme du coût global « logement » qui devra à terme permettre de fixer des orientations sur : - l'évolution des loyers pour chaque résidence HLM existant de l'Agglomération, - les plafonds de loyers à appliquer dans la production neuve.	Cette action n'a été qu'initiée durant le PLH. Elle devra être mise en œuvre dans le cadre de la nouvelle agglomération et son PLH



PLH 2016-2021 Agglomération Côte Basque Adour		
Vers une meilleure prise en compte et un meilleur partage de la réponse logement des publics les plus fragiles		
Orientation 4 : Elargir les capacités à mieux prendre en compte les besoins dits spécifiques		
Nom de l'action	Précisions opérationnelles	Niveau de mise en œuvre
Action 8 : Consolider les réponses de la rue au logement	1 - Optimiser le chaînage des réponses proposées au service de la fluidification des parcours d'accès au logement 2 - Développer des solutions alternatives : - attribution de logements en sous-location et en bail glissant - accroître l'offre dédiée à de l'intermédiation locative - soutenir le développement de lits ou logements thérapeutiques - Structurer localement une filière d'accompagnement personnalisé pour les personnes atteintes de troubles psychiques	Pas d'actions spécifiques mises en place, ni d'objectifs et de participation financières concernant le développement de l'intermédiation locative. De même pour le développement des lits/logements thérapeutiques (pas de règlement particulier). La CAPB a pris la compétence sociale en janvier 2019 réorganisée depuis les missions entre direction du logement et direction sociale
Action 9 : Impulser et coordonner le développement d'une stratégie d'ensemble en direction du logement des jeunes	1 - Poursuivre le développement de l'offre neuve dédiée 2 - Optimiser la mobilisation du parc existant dédié pour répondre à davantage de besoins 3 - Mieux prendre en compte l'accès au logement social des jeunes ménages 4 - Consolidation et amélioration de la connaissance sur l'offre et surtout sur la demande de ces publics 5 - Améliorer les conditions d'information et d'accès au logement des jeunes	Pas de financement spécifique déployé pour le logement des jeunes, mais : • Une résidence récente à Anglet (agrément en 2016) • une autre à Bayonne en 2018 En outre : - l'ACBA participait au fonctionnement du Foyer de Jeunes Travailleurs ; - la mission locale jeune est un lieu d'information identifié pour accompagner ce public.
Action 10 : Faciliter et soutenir l'intégration des enjeux du vieillissement et du handicap en matière d'habitat	1 - Poursuivre le développement de l'offre neuve dédiée 2 - Renforcer l'adaptation des logements existants 3 - Développer une action de suivi-animation-coordination partenariale pour mieux prendre en compte toutes les situations de perte d'autonomie, de handicap, y compris les handicaps sensoriels (vue, ouïe, ...) ou mentaux 4 - Faciliter les mutations et l'accès au parc social	Une résidence senior service a été réalisée à Anglet de 34 logements (Petit Désir) L'ACBA, à travers son PIG, a bien soutenu le maintien à domicile des personnes âgées/handicapées. Par contre, l'action de suivi-animation-coordination partenariale, ainsi que le travail visant à faciliter les mutations et l'accès au parc social restaient à développer.
Action 11 : Aboutir à une solution pérenne concernant l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage	1 - Réaliser, dans le cadre d'une collaboration étroite Agglomération – communes, une étude pré-opérationnelle 2 - Réaliser les opérations d'habitat adapté, terrain familiaux selon les orientations sur les terrains identifiés dans le cadre de l'étude 3 - Renforcer la veille foncière en faveur du développement des terrains familiaux et habitats adaptés et engager les procédures d'acquisition. 4 - Créer les conditions d'un accès au droit commun	Cette action n'a pas vraiment été mise en œuvre sur 2016-2017. On notera néanmoins une opération d'habitat adapté à Biarritz. Les actions dans ce domaine sont désormais mise en œuvre par la CAPB. A noter l'opération Landa Tipia devrait se réaliser vers 2020-2021.



PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

PLH 2016-2021
Agglomération Côte Basque
Adour

S'assurer d'un maintien qualitatif du parc résidentiel existant

Orientation 5 : Développer une intervention plus volontariste sur le parc existant

Nom de l'action	Précisions opérationnelles	Niveau de mise en œuvre
Action 12 : Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne	1 - Renouveler le protocole partenarial dont le terme est prévu fin 2017 2 - Optimiser le repérage et le traitement de l'habitat indigne : poursuivre et améliorer le travail avec les référents LHI 3 - Développer et mettre en œuvre la lutte contre l'habitat indigne dans le cadre des dispositifs opérationnels Anah	Cette action a été mise en œuvre : - le protocole Départemental LHI a été renouvelé - les communes de l'ACBA disposait (et toujours) d'un référent « LHI » et Bayonne et Biarritz disposent d'un SCHS. - L'ACBA a élaboré un « guide LHI » à destination des communes (en lien avec l'ADIL).
Action 13 : Poursuivre et développer les outils ciblés d'amélioration du parc ancien en lien avec les enjeux environnementaux et patrimoniaux	1 - Poursuite et mise en œuvre des dispositifs opérationnels (PNRQAD, PIG et OPAH) 2 - Etudier l'opportunité de mettre en place des procédures opérationnelles dédiées sur des secteurs à enjeux 3 - Etudier les modalités de mise en œuvre des orientations du Plan de Protection de l'Atmosphère visant notamment la préservation de la qualité de l'air (PCAET)	Cette action a été mise en œuvre : - L'ACBA est intervenu (et a prolongé) le PNRQAD et l'OPAH RU de Bayonne. - L'ACBA pilotait le PIG sur les 5 communes.
Action 14 : Développer une intervention spécifique pour prévenir la dégradation des copropriétés	1 - Engager une étude consistant à améliorer la connaissance des copropriétés du territoire 2 - Prévenir le basculement des copropriétés dans la dégradation et développer le cas échéant des outils opérationnels de traitement 3 - Développer des outils de sensibilisation et de prévention en faveur des copropriétés	Pas d'actions spécifiques entreprises sur 2016-2017 sur ce volet L'ACBA participait cependant à l'OPAH RU de Bayonne, qui intègre un volet « copropriétés »
Action 15: Mobiliser davantage le parc existant pour développer l'offre conventionnée	1 - Poursuivre et amplifier la mobilisation du conventionnement avec travaux dans le cadre des procédures opérationnelles en cours (OPAH RU / PIG) voire à venir 2 - Développer des actions incitatives permettant de stimuler le conventionnement sans travaux 3 - Développer une action de prospection immobilière et les moyens d'action en vue de développer le parc de logements conventionnés en partenariat avec les organismes HLM et associations agréées « maîtrise d'ouvrage d'insertion »	Action partiellement mise en œuvre : - Réalisation d'une étude portant sur la connaissance du parc de logement privé conventionné. - Pas d'actions concernant la prospection immobilière visant à développer le conventionnement (avec ou sans travaux). Néanmoins, le PIG a favorisé la sensibilisation des propriétaires bailleurs.
Action 16 : S'assurer du maintien de l'attractivité du parc HLM	1 - En QPV : décliner opérationnellement les dispositions du Contrat de Ville relatives à l'attractivité du parc HLM 2 - Hors QPV : un appui de la collectivité à affirmer	Action partiellement mise en œuvre : - Un Contrat de ville a été signé prorogeant les actions sur BEDA - Une étude de RU sur autre résidence Citadelle au BEDA



PLH 2016-2021 Agglomération Côte Basque Adour

Pour une mise en œuvre effective et partenariale du PLH

Orientation 6 : Accompagner la mise en œuvre du PLH par l'organisation d'une gouvernance et une communication large sur l'habitat

Nom de l'action	Précisions opérationnelles	Niveau de mise en œuvre
Action 17 : Structurer et organiser la gouvernance	1 - Mettre en conformité la CILH sur son volet politique de peuplement au regard de la loi Alur 2 - Organiser dans le cadre de la CILH la mise en œuvre du programme d'action du PLH 3 - Formaliser les partenariats visant l'établissement des documents partenariaux 4 - Renouveler la délégation des aides à la pierre adossée au PLH 5 - Etablir une convention partenariale avec le Conseil départemental relatif aux actions du PLH relevant de ces compétences et le Conseil régional aux actions du PLH relevant de ces compétences 6 - Favoriser l'acceptabilité des projets grâce à une meilleure concertation, information, communication 7 - Renforcer le site internet de l'Agglomération sur le volet habitat en lien avec les sites de l'Etat, des communes, du Conseil Régional et Conseil départemental et autres institutionnels (CAF, ADIL, organismes HLM...)	Actions partiellement mises en œuvre : • La CIL a été remaniée dans sa composition • La Délégation des aides à la pierre a été signée en 2016. Mais les autres actions prévues seront davantage mises en œuvre durant le prochain PLH 2020-2025
Action 18 : Renforcer et développer les moyens	1 - Poursuivre l'observation et les études habitat 2 - Suivre et évaluer le PLH et la délégation des aides à la pierre	Actions partiellement mises en œuvre : • Le Bilan de la délégation était effectué chaque année • L'observatoire n'a pas été mis en place (seulement celui sur les loyers)
Action 19 : Communiquer et expliquer pour une meilleure acceptabilité des actions mises en œuvre	1 - Communiquer sur le PLH 2 - Informer sur la politique de l'habitat : • Mettre en œuvre une stratégie de communication grand public (en lien avec des supports existants) • Utiliser des relais de communication auprès du grand public • Formalisation d'un « kit » pédagogique de présentation de la politique locale de l'habitat	Pas de communication large sur le PLH mise en place, seulement une communication « grand public » sur le PIG

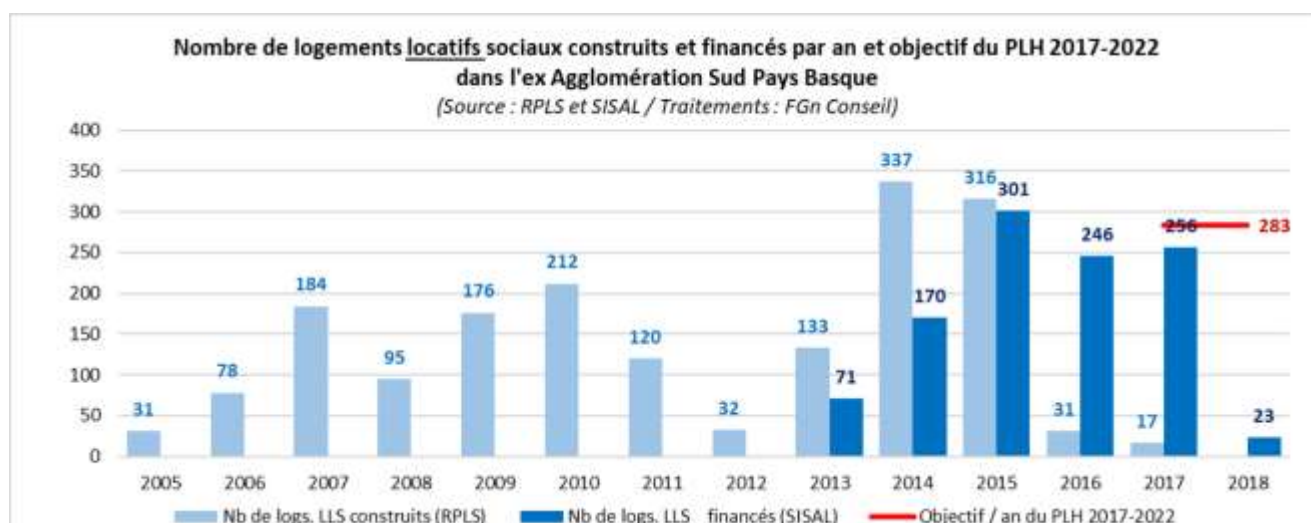
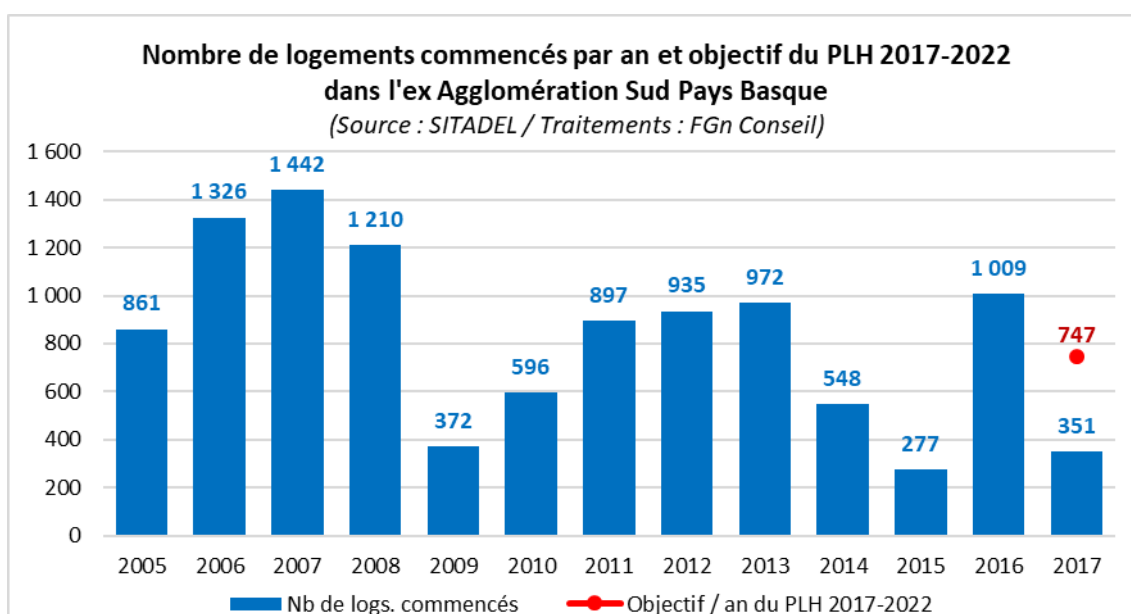
10.3 Rappel des objectifs et actions du PLH 2017-2022 (non soumis à CRHH) de la CA Sud Pays Basque

Le PLH 2017-2022 de la CA Sud Pays Basque a été voté en Conseil communautaire de l'ex EPCI mais, compte-tenu de la création de la Communauté pays Basque au 1^{er} janvier 2017, n'a pas été présenté en Comité régional de l'habitat (CRHH) pour validation définitive.

En outre, fin 2019, nous manquons de recul pour effectuer un bilan statistique concernant l'atteinte des objectifs prévus.

Dans ce contexte, dans ce chapitre, il sera simplement :

- mis en regard les objectifs de production avec les données récentes disponibles ;
- rappelé les orientations stratégiques et programmes d'actions prévus, sans analyse de bilan.





PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

Commune	Bilan total Anah 2011-2017									
	Propriétaires occupants					Propriétaires bailleurs				Objectif PLH en logements convention- nés Anah
	Nb de logements PO réhabilités (double comptes possibles)	Logements indignes	Logements très dégradés	Logements autonomie	Logements Habiter Mieux. Primés	Nb de logements locatifs réhabilités	Logements LCTS	Logements LC	Logements LI	
Ahetze	1	0	0	1	0	0	0	0	0	15
Ainhao	3	0	0	0	3	1	0	1	0	
Arbonne	4	1	2	1	0	6	2	4	0	
Ascaïn	15	0	0	7	8	7	2	5	0	
Biriatou	5	1	0	1	3	0	0	0	0	
Ciboure	44	0	2	31	11	0	0	0	0	
Guéthary	4	1	1	2	0	0	0	0	0	
Hendaye	55	0	5	34	16	17	2	9	6	
St-Jean-de-Luz	47	0	1	30	16	8	0	8	0	
St-Pée-sur-Nivelle	19	0	3	4	12	4	0	4	0	
Sare	6	1	0	2	3	1	0	1	0	
Urrugne	28	0	3	14	11	6	0	5	1	
Sud Pays Basque	231	4	17	127	83	50	6	37	7	15

PLH 2017-2023 Agglo Sud Pays Basque

Orientation 1 : Mieux maîtriser la production de logements neufs et la diversifier

Nom de l'action	Précisions opérationnelles
Action 1 : Produire 750 logements neufs par an en moyenne, dont 38% sociaux et 15% en accession	- Construire en moyenne 750 logements par an, dont 282 (38 %) logements locatifs sociaux, et tendre vers un objectif de 112 (15 %) logements en accession sociale directe, en Prêt social location accession (PSLA) ou en accession permise par les organismes fonciers solidaires. Cf. objectifs de construction chapitre 4 - Au sein de la production de logement social, prévoir au moins 35 % de logements PLAI destinés aux plus modestes, et 30 % maximum de logements intermédiaires (PLS)
	- Via la réhabilitation du parc privé ancien, conventionner avec l'Anah 15 logements locatifs par an, permettant d'atteindre une production de 300 logements locatifs sociaux par an - Orienter la typologie des logements neufs pour mieux pallier au déficit en logements de taille petite (T1bis/T2) à moyenne (T3).
Action 2 : Préciser la stratégie foncière et amplifier les outils de maîtrise publique du foncier	- Poursuivre et enrichir l'outil intercommunal de veille foncière (identification des secteurs de développement et des parcelles stratégiques et s'assurer de leur maîtrise via OAP, ZAD, etc. - Préciser et mettre en œuvre le Programme d'Action Foncière, en partenariat avec l'EPFL - Activer dans les PLU l'ensemble des outils permettant la co-production d'une offre de logements maîtrisée - Réalisation d'une étude foncière par l'Agglomération Sud Pays Basque avec l'attache d'une expertise extérieure, spécialisée dans les stratégies foncières et le montage d'opérations immobilières, pour une aide à la finalisation des stratégies et pour renforcer les capacités de négociation avec les promoteurs qui présentent des projets.
Action 3 : Poursuivre le soutien financier à la production de logements locatifs sociaux	- Poursuivre le soutien financier à la production de logements sociaux, en tenant mieux compte de la surcharge foncière sur certaines parties du territoire - Soutenir une ou deux opérations sociales à caractère exemplaire en termes de performance énergétique - Capitaliser et valoriser les expériences conduites en matière d'acquisition / amélioration, de baux à réhabilitation, de baux à construction HLM, et de logements communaux. - Travailler avec les bailleurs et autres opérateurs sociaux sur les moyens de développer une offre diffuse dans les petites opérations.
Action 4 : Développer l'accession sociale à la propriété	- Poursuivre le soutien financier à l'accession sociale directe des bailleurs sociaux et au PSLA - Etudier l'opportunité d'un soutien financier au développement de l'accession via les OFS - Soutenir une opération à caractère exemplaire en matière d'habitat participatif - Capitaliser et valoriser les opérations d'accession sociale à la propriété, et étudier la faisabilité d'allonger les clauses anti spéculatives à 12 ou 15 ans



PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

Info www.communaute-paysbasque.fr

PLH 2017-2023 Agglo Sud Pays Basque

Orientation 2 : Améliorer la réponse aux besoins des plus fragiles et des populations à besoins spécifiques

Nom de l'action	Précisions opérationnelles
Action 5 : Développer des réponses adaptées aux besoins des personnes âgées et handicapées	• Poursuivre et amplifier l'adaptation des logements existants, via des dispositifs de type « PIG » (Home 64 et « Bien chez soi ») • Favoriser le développement de solutions alternatives à l'EPHAD, en particulier soutenir financièrement une opération en « habitat intergénérationnel » • Accompagner les bailleurs sociaux dans le travail d'identification des logements adaptés/adaptables (grille commune d'identification intégrée au web SIG)
Action 6 : Impulser et coordonner le développement d'une offre en direction des jeunes et des travailleurs saisonniers	• Poursuivre le développement des logements « soleil » (offre en diffus) dans le parc HLM pour les jeunes en formation et mobilité professionnelle, en appui sur la résidence sociale Novelty à Ciboure • Poursuivre la production d'une offre de petits logements locatifs sociaux et privés • Améliorer les conditions d'information et d'accès au logement des jeunes (en lien avec le PPGD) • Approfondir la connaissance de la problématique du logement saisonnier
Action 7 : Développer et coordonner les réponses pour les gens du voyage et la sédentarisation à l'échelle du nouvel EPCI	• Mettre en œuvre les objectifs du schéma départemental précédemment cités, ce qui passe par : - l'identification des terrains nécessaires dans le cadre notamment de la révision des PLU, - la mise en place du partenariat, notamment financier, nécessaire à la création de l'aire de Ciboure et par ailleurs de celles d'habitat adapté d'Hendaye et d'Urrugne ; • Renforcer le partenariat avec les associations de gens du voyage pour leur accompagnement et pour l'insertion de ceux semi sédentarisés
Action 8 : Consolider et mieux organiser les réponses en hébergement d'urgence	• Maintenir l'offre d'hébergement actuelle, • Optimiser l'organisation pour les situations d'urgence et les besoins temporaires avec le réseau d'acteurs à l'échelle de la nouvelle Agglomération
Action 9 : Améliorer la gestion de la demande de logement social	• Mettre en œuvre le Plan Partenarial de gestion de la demande locative : - Créer un outil web, plateforme d'information grand public - Former les agents dédiés - Préciser l'opportunité et, le cas échéant, les modalités de mise en place d'un guichet d'enregistrement communautaire

PLH 2017-2023 Agglo Sud Pays Basque

Orientation 3 : Pérenniser l'action en faveur de l'amélioration du parc existant

Nom de l'action	Précisions opérationnelles
Action 10 : S'assurer d'une continuité du dispositif autour de l'habitat indigne, la précarité énergétique, l'autonomie et du conventionnement Anah	• Lutter contre la précarité énergétique et plus généralement améliorer la performance énergétique du parc ancien • Traiter l'habitat dégradé et indigne • Adapter le parc ancien aux situations de handicap, notamment liées à l'âge, ce faisant permettre le maintien à domicile des ménages modestes, en particulier des propriétaires occupants ✓ Assurer dans la durée le maintien d'un dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat sur l'intégralité de l'Agglomération ✓ Abonder les subventions de l'Anah et du Conseil Départemental • Produire une offre diffuse de logements locatifs conventionnés aux côtés du parc HLM (LCS et LCTS).
Action 11 : Mettre en œuvre le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de l'Agglomération Sud Pays Basque	• Lancer une étude d'identification des ménages en situation de précarité énergétique • Poursuivre le rapprochement enclenché avec les fédérations des métiers du bâtiment (labellisation des artisans, formation des professionnels) • Renforcer les permanences Info Energie dans les communes en fonction des demandes, et étudier l'opportunité de créer un « guichet unique », lieu d'information sur les économies d'énergie et l'habitat (permanences Espace info Energie, CARSAT, CAUE, ADIL, etc.)
Action 12 : Prévenir la fragilisation des copropriétés	• Faire une étude de recensement des copropriétés de l'agglomération, précisant leur fragilité potentielle au vu des sources statistiques • Réaliser des diagnostics « flash », et approfondis, si besoin sur une sélection de copropriétés identifiées comme potentiellement fragiles • Au vu de ce diagnostic, déterminer si une politique publique spécifique est à entreprendre dans ce domaine



PLH
Pays
Basque

Programme
Local de
L'Habitat

Bizilekuen
tokiko
plana

+ Info www.communaute-paysbasque.fr

PLH 2017-2023 Agglo Sud Pays Basque

Orientation 4 : Disposer d'un PLH qui participe à la structuration de la nouvelle Agglomération Pays Basque

Nom de l'action	Précisions opérationnelles
Action 13 : Animer le nouveau PLH pour organiser la transition avec le prochain de la Grande Agglo	• Poursuivre et développer l'observation et les études habitat : ✓ Poursuivre et enrichir l'observatoire local de l'habitat et du foncier, outil d'aide à la décision, ✓ Développer les instances d'échanges avec les communes et les partenaires (club habitat), afin notamment de valoriser les bonnes pratiques ; ✓ Mettre en œuvre et/ou assurer le suivi des dispositifs prévus : PIG, Plan partenarial de la gestion de la demande locative et d'information des demandeurs, Plan Climat, opérations expérimentales ou exemplaires en matière d'habitat participatif, d'immeubles basses consommation, d'habitat intergénérationnel, ... ✓ Réaliser les études identifiées par le présent PLH, nécessaire à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, ✓ Conforter le partenariat avec l'Agence d'urbanisme Adour Pyrénées (AUDAP) et l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL)