



Mai 2009

Communauté de Communes
Sud Pays Basque



Euskal Herri Hegoaldeko
Herri Elkargoa

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

de la Communauté de Communes du Sud Pays-Basque

DOCUMENT D'ORIENTATIONS ACTIONS

DOCUMENT APPROUVE EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE

LE 8 OCTOBRE 2009

Sommaire

Préambule	5
I - Les points forts du diagnostic	9
II - Les orientations : A quels enjeux le territoire doit-il répondre ?	13
1. Accueillir et faciliter le parcours résidentiel de la population résidente	
2. Engager une action foncière significative pour une approche cohérente de l'urbanisme et de l'habitat	
3. Engager une démarche de développement durable	
4. Renforcer l'ingénierie relative à l'habitat, l'urbanisme et l'aménagement au sein de la Communauté de Communes	
III - Les actions	25
Volet A. Poursuivre l'effort de production sociale.....	27
Action A1 : Renforcer l'offre locative sociale : 29,3 % de la production de résidences principales en locatif aidé	
Action A2 : Favoriser l'accession sociale : 20% de la production de résidences principales	
Action A3 : Pérenniser un dispositif d'aides à l'amélioration de l'habitat	
Action A4 : Développer l'hébergement d'urgence et d'insertion	
Action A5 : Développer une offre adaptée aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite	
Action A6 : Répondre à la demande spécifique des jeunes	
Action A7 : Assurer l'accueil des gens du voyage	
Volet B. Mettre en oeuvre une politique foncière efficace.....	37
Action B1 : Recenser et hiérarchiser des sites prioritaires pour l'accueil de l'habitat	
Action B2 : Mettre en adéquation l'offre foncière des PLU avec les besoins identifiés	
Action B3 : Déterminer un programme d'action foncière communautaire	
Volet C. Engager une gestion économe de ressources	43
Action C1 : Optimiser les capacités résidentielles du Sud Pays Basque, pour conforter la stratégie de mobilité durable	
Action C2 : Favoriser les démarches exemplaires de qualité environnementale	
Action C3 : Dans le parc existant : Inciter les propriétaires privés à réduire la consommation énergétique	
Volet D. Renforcer l'ingénierie, assurer le suivi et l'évaluation	49
Action D 1 : Renforcer le service urbanisme, habitat, foncier de la CCSPB	
Action D 2 : Développer les partenariats	
Action D 3 : Mettre en oeuvre un observatoire	
IV - Territorialisation des objectifs de production	54
V - Maquette financière : modalités de financement du programme d'actions	57
VI - Annexes	60

— Préambule

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) s'inscrit dans une démarche collective engagée depuis plusieurs années. C'est également le support de la politique «habitat» d'une collectivité jeune confrontée à des choix déterminants pour le devenir de son territoire.

Conscients que se loger est devenu difficile, que seule l'offre de logements publics est susceptible de répondre durablement aux attentes des familles et des ménages à revenus modestes ou moyens, les élus de la Communauté de Communes Sud Pays Basque (CCSPB) ont souhaité s'engager dans un PLH volontariste et ambitieux.

Pour la CCSPB, en s'engageant dans l'élaboration d'un PLH, il s'agit de coordonner la politique de l'habitat au sein de son territoire et d'optimiser l'action publique en regard des orientations retenues. **L'objectif est d'approcher de façon pragmatique les besoins et les engagements possibles de la collectivité et de chercher les outils juridiques, institutionnels et financiers les plus adaptés.**

L'élaboration du PLH a également questionné directement les modalités d'un développement urbain qui soit durable et respectueux des équilibres et usages du territoire. Aussi, l'optimisation des équipements publics et des infrastructures de transports en particulier constituent le fil conducteur en filigrane du projet.

Avec le PLH, la CCSPB disposera d'objectifs et de préconisations qui lui permettront de préciser les logiques d'intervention communautaires en matière d'habitat.

Le présent document expose les grandes orientations et les objectifs que les élus de la CCSPB ont souhaité privilégier, au regard du fonctionnement local de l'ensemble des marchés du logement et des difficultés identifiées. Ces orientations se traduisent en un programme d'actions, qui décrit les modalités de mise en œuvre.

Les objectifs visés par le PLH sont issus du diagnostic, et reprennent le volet habitat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Schéma de Cohérence Territoriale approuvé en novembre 2005.

Quatre ambitions sont déclinées dans ces orientations :

- **Accompagner le développement du sud Pays Basque en constituant une offre satisfaisante de logements pour la population résidente.**
- **Optimiser l'offre foncière dans un souci de développement durable et de gestion mesurée des finances publiques.**
- **S'inscrire dans une démarche cohérente de développement durable.**
- **Renforcer l'ingénierie au service des collectivités.**

Le cadre législatif

La définition du Programme Local de l'Habitat est fixée par l'article L 302-1 du Code de la construction et de l'habitation :

- Il est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour répondre à des objectifs communs en matière d'habitat ;
- Il définit pour une durée d'au moins 6 ans les objectifs visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser une mixité sociale par une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements entre communes et entre quartiers d'une même commune ;
- Il prend en compte l'évolution démographique et économique, l'évaluation des besoins des habitants actuels ou futurs, la desserte en transports en commun, les dispositions du Plan Départemental d'Actions pour les Personnes Défavorisées (PDALPD) ;
- Il indique les moyens, notamment fonciers, qui seront mis en œuvre par les communes ou l'EPCI.

Le Programme Local de l'Habitat fait également l'objet d'un programme d'actions détaillé par secteurs géographiques.

La loi « **Solidarité et Renouvellement Urbain** » précise (article L 122-1) que les PLH, tout comme les Plans de Déplacements Urbains, doivent être compatibles avec les Schémas de Cohérence Territoriale définis par la loi. Le PLH, de par les actions qu'il décline vient donc conforter le SCoT approuvé en novembre 2005.

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent être également compatibles avec les dispositions du PLH dans un délai de 3 ans fixé par la loi.

Avec l'article 55, la loi « Solidarité et renouvellement Urbains » introduit une obligation de construction de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants, comprises dans une agglomération* de plus de 50 000 habitants, dans lesquelles le taux de logements sociaux est inférieur à 20% des résidences principales.

La loi relative aux « **Libertés et aux responsabilités locales** » du 13 août 2004, permet aux établissements publics de coopération intercommunale et au département de demander à l'Etat la délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre, à condition d'avoir défini des orientations stratégiques au travers d'un PLH. Elle introduit également la possibilité de procéder à une modification simplifiée du PLH, pour tenir compte des évolutions constatées, mais cette modification ne doit pas porter atteinte à l'économie générale du PLH.

*Communes actuellement déficitaires : Ciboure, Saint Jean de Luz, Urrugne

Le **Plan de cohésion sociale** (loi du 18 janvier 2005) donne des orientations nationales concernant les réponses au logement des personnes défavorisées, la lutte contre l'habitat indigne, la reprise des logements vacants : elle est déclinée quantitativement dans la délégation des aides à la pierre confiée au Conseil général des Pyrénées-Atlantiques.

La loi « **Engagement National pour le Logement** » du 13 juillet 2006 vise, quant à elle, à faciliter la construction de logements sociaux, et comporte certaines obligations auxquelles les PLH doivent se soumettre (identification des logements indignes, des copropriétés dégradées ...).

La loi relative au « **droit au logement opposable** » du 5 mars 2007 dite loi DALO vise à garantir le droit à un logement à toute personne qui, résidant en France de façon stable et régulière, n'est pas en mesure d'accéder à un logement décent ou de s'y maintenir.

La loi désigne l'Etat comme le garant du droit au logement. La mise en œuvre de cette garantie s'appuie sur un recours amiable et un recours contentieux.

Le recours est ouvert aux demandeurs prioritaires (personnes sans logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées temporairement, etc.) au 1er décembre 2008. Il sera étendu, à partir du 1er janvier 2012, à tous les demandeurs de logement social qui n'ont pas reçu de réponse à leur demande après un délai anormalement long.

- Dans son article 2, elle fixe le nombre de places d'hébergement à réaliser par communes et établissements publics de coopération intercommunale : « atteindre au minimum une place par tranche de 2 000 habitants pour les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale dont la population est supérieure à 50 000 habitants et pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants »
- Dans son article 11, elle étend à l'ensemble des communes de plus de 3 500 habitants des établissements publics de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants et comportant au moins une commune de plus de 15 000 habitants les dispositions de l'article 55 de la loi dite SRU et relatif à l'obligation de disposer de plus de 20% de logements locatifs sociaux.

Le PLH doit donc tenir compte des dispositions des plans et schémas suivants :

- le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) en cours de révision ;
- le plan départemental de lutte contre l'habitat indigne approuvé le 28 novembre 2005,
- le schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage approuvé le 19 novembre 2003,
- le schéma départemental en faveur des personnes âgées approuvé le 22 juin 2006
- le schéma de l'accueil d'urgence,
- les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) sud côte basque.

Cependant, l'actualité du logement est en mouvement constant, les textes et règlements évoluent rapidement en la matière. La CCSPB devra donc adapter en permanence sa politique aux besoins des communes et des habitants, ainsi qu'au cadre législatif et réglementaire.

I - Les points forts du diagnostic

Le PLH, une pièce maîtresse du projet communautaire

La Communauté de Communes Sud Pays Basque est un des territoires du littoral basque où les prix du foncier sont les plus élevés. L'attractivité de ce territoire n'est pas sans conséquence sur le marché du logement, qui est en voie de blocage. Le foncier constructible se raréfie et les premiers à payer le prix de l'attractivité sont notamment les jeunes actifs.

Satisfaire les besoins en logements tout en maîtrisant l'étalement urbain et en renforçant la mixité sociale et urbaine suppose donc une stratégie collective pour maîtriser la production de logements, la répartition de cette production, les coûts de sortie du foncier, les coûts de sortie des logements... Cette stratégie s'avère réellement efficace lorsque toutes les politiques locales d'aménagement du territoire (planification, SCOT et PLU, déplacements et équipements...) sont articulées avec la politique de l'habitat. Pour cette raison, le PLH s'inscrit dans la hiérarchie des documents d'urbanisme entre le SCOT, avec les orientations duquel il doit être compatible, et le PLU, qui doit respecter ses orientations.

La CCSPB est en capacité de disposer de la boîte à outils adaptée pour peser sur son avenir. Ce territoire est aujourd'hui à un moment charnière : un SCOT approuvé, des compétences partagées au sein d'une intercommunalité de projet dont l'habitat constitue un thème fondateur, la participation active et structurée à des partenariats comme le Plan d'Urgence Logement (PUL), les Contrats communautaires promus par le Conseil Général...

La définition d'une politique communautaire de l'habitat repose sur une connaissance circonstanciée des dynamiques que connaît le territoire, des dysfonctionnements des marchés locaux et du contexte qui génère ces dysfonctionnements.

Le diagnostic du PLH dicte les enjeux communautaires, et infra-communautaires. Ce diagnostic a fait l'objet de débats et de restitutions auprès des élus, et des professionnels de l'habitat.

A travers les problématiques soulevées, ce sont six thèmes qui constituent autant de facteurs pour expliquer l'inadéquation entre l'offre et la demande :

- **Des évolutions socio-démographiques notables**

Le diagnostic fait apparaître un taux de croissance élevé (1,79 % par an entre 1999 et 2003, contre 1,01 % entre 1990 et 1999 : source : données FILOCOM et INSEE), témoin de l'attractivité du territoire. Dans le même temps, la taille des ménages diminue, renforçant ainsi les besoins en logements.

- **Un parc de logements insuffisant, tous les segments de marchés ne sont pas présents**

La propriété est le statut d'occupation dominant, 61 % des habitants sont propriétaires de leur logement. Les communes d'Hendaye et St Jean de Luz comptent moins de 60% de locataires, ce qui est faible pour des communes urbaines. Le parc locatif est donc insuffisant, d'autant qu'il est essentiellement privé (21 % du parc total).

Le rythme de construction connaît une hausse sensible depuis 2000, sans pour autant être suffisant pour répondre aux besoins.

- **Un marché immobilier sélectif**

Dès 2000, on constate une forte tension du marché privé, avec des prix élevés en location et en accession. Ces prix prohibitifs contraignent de nombreux ménages à quitter le territoire, pour trouver un logement adapté à leur budget.

- **Le parc locatif social insuffisant et inégalement réparti**

Le parc locatif social représente 10% du parc total. Il est très inégalement réparti, puisque 96% du parc social se situe sur le littoral. Pour faire face aux besoins, il sera nécessaire de développer cette offre, y compris dans les communes qui n'en n'ont pas ou peu. L'offre nouvelle, actuellement en projet, se situe essentiellement sur le secteur en développement.

- **Le logement des populations à besoins spécifiques : une offre marginale**

Lorsqu'ils ne sont pas inexistant, foyers de jeunes travailleurs, logements pour les saisonniers, logements adaptés aux publics spécifiques (personnes en difficultés sociales, gens du voyage...) sont nettement insuffisants.

- **Le fonctionnement urbain : des formes urbaines peu économes et durables, des difficultés pour les collectivités à adapter les services**

Le marché foncier est tendu et cher, alors que les besoins progressent et se diversifient. Néanmoins? chaque collectivité a ouvert des zones à l'urbanisation mais la vision globale d'aménagement du territoire fait toujours défaut.

Aujourd'hui, c'est moins la question de la production de logements, dont les locatifs sociaux, qui effraie les collectivités que leur capacité à répondre en matière de services (assainissement collectif, adduction en eau, écoles, crèches...).

Secteur aggloméré

POPULATION

En 1999 : 33 410 habitants
En 2005 : 36 193 habitants
Taille moyenne des ménages : 2,2

SUPERFICIE ET DENSITE

Superficie totale : 3 668 ha
Superficie urbanisée : 1 529 ha (42%)
Densité résidentielle : 18,8 logements/ha urbanisé

PARC DE LOGEMENTS

En 1999
Parc total : 26 088 logements
Résidences secondaires ou occasionnelles : 38,2%
Vacance : 4,5%
Part du locatif parmi les résidences principales : 43,6%
Part du logement social dans le parc total : 7,4%

En 2005

Parc total : 28 789 logements (estimés)
Part du logement social dans le parc total : 7,0%

CONSTRUCTION NEUVE ET

CONSOMMATION FONCIERE (2000 - 2005)
Rythme annuel de construction : 449 logements/an

Secteur en développement

POPULATION

En 1999 : 17 164 habitants
En 2005 : 20 224 habitants
Taille moyenne des ménages : 2,7

SUPERFICIE ET DENSITE

Superficie totale : 15 812 ha
Superficie urbanisée : 2 276 ha (14%)
Densité résidentielle : 4,0 logements/ha urbanisé

PARC DE LOGEMENTS

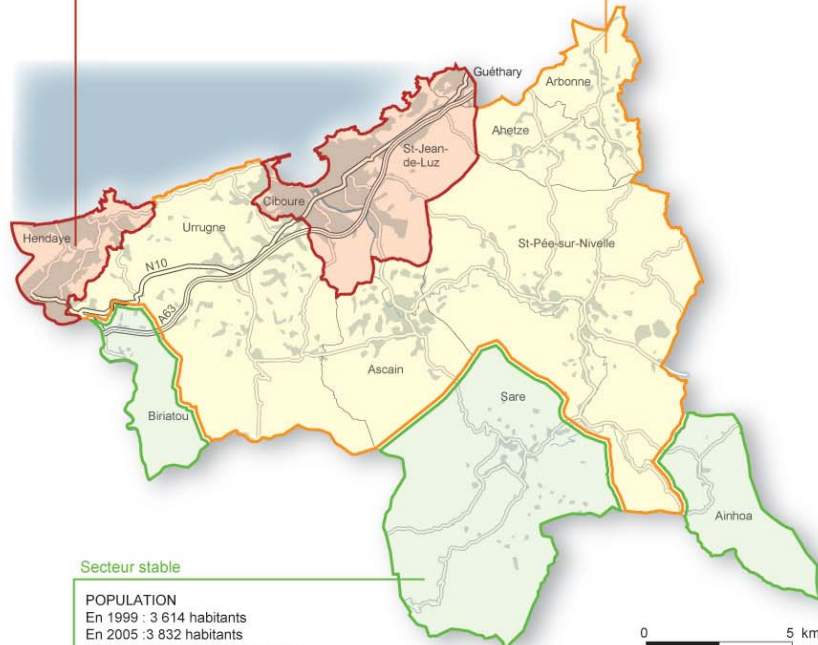
En 1999
Parc total : 7 849 logements
Résidences secondaires ou occasionnelles : 15,5%
Vacance : 4,6%
Part du locatif parmi les résidences principales : 29,4%
Part du logement social dans le parc total : 2,8%

En 2005

Parc total : 9 167 logements (estimés)
Part du logement social dans le parc total : 2,8%

CONSTRUCTION NEUVE ET

CONSOMMATION FONCIERE (2000 - 2005)
Rythme annuel de construction : 228 logements/an



Secteur stable

POPULATION

En 1999 : 3 614 habitants
En 2005 : 3 832 habitants
Taille moyenne des ménages : 2,8

SUPERFICIE ET DENSITE

Superficie totale : 7 997 ha
Superficie urbanisée : 356 ha (4%)
Densité résidentielle : 5,3 logements/ha urbanisé

PARC DE LOGEMENTS

En 1999
Parc total : 1 675 logements
Résidences secondaires ou occasionnelles : 19,3%
Vacance : 5,6%
Part du locatif parmi les résidences principales : 32,9%
Part du logement social dans le parc total : 2,0%

En 2005

Parc total : 1 878 logements (estimés)
Part du logement social dans le parc total : 2,3%

CONSTRUCTION NEUVE ET

CONSOMMATION FONCIERE (2000 - 2005)
Rythme annuel de construction : 38 logements/an

Agence d'Urbanisme Adour-Pyrénées, 2007

II - Orientations

A quels enjeux le territoire doit-il répondre ?

➤ Un PLH au service du projet de territoire

Ce programme local de l'habitat fixe quatre objectifs prioritaires pour la période 2008-2013 :

1. Accueillir et faciliter le parcours résidentiel de la population résidente
2. Engager une action foncière significative pour une approche cohérente de l'urbanisme et de l'habitat
3. Engager une démarche de développement durable
4. Renforcer l'ingénierie relative à l'habitat, l'urbanisme et l'aménagement au sein de la Communauté de Communes

Avec ces objectifs le PLH s'inscrit dans le projet de territoire, tel qu'il est formalisé dans le Schéma de Cohérence Territoriale, adopté en novembre 2005.

➤ Un projet inscrit dans une démarche de développement durable

Le PLH traduit la convergence de deux ambitions, qui pourraient paraître contradictoires :

- la volonté d'accompagner le développement du territoire
- la nécessité de maîtriser l'urbanisation

Le PLH décline une perspective durable et solidaire du développement du territoire communautaire, notamment en renforçant la double structuration du territoire : d'une part en confortant la fonction d'accueil des communes littorales, d'autre part en confirmant les centralités relais que sont les communes d'Urrugne, Ascain et Saint-Pée-sur-Nivelle.

Les actions du PLH sont donc déclinées pour garantir une bonne articulation avec une gestion responsable des déplacements et une gestion économe de l'espace.

1. Accueillir et faciliter le parcours résidentiel de la population résidente pour pouvoir loger les jeunes actifs dont le territoire a besoin pour assurer son avenir

L'enjeu majeur du Programme Local de l'Habitat est bien d'être en mesure d'élaborer une politique de l'habitat propice à l'accueil de nouvelles populations mais également à l'évolution du parcours résidentiel des populations résidentes.

Il s'agit là d'une ambition à la fois quantitative puisque les objectifs de production sont numériques et visent à augmenter le volume de logements disponibles pour les populations, et à la fois qualitative puisque cette production se doit d'être adaptée aux besoins des populations.

Cette double ambition implique donc plusieurs axes d'intervention.

□ Produire des logements

Le volume actuel de la construction neuve ne permet plus au territoire Sud Pays Basque de répondre à la pression démographique.

Le diagnostic du territoire a mis en exergue un certain nombre de constats laissant apparaître des failles importantes quant à la fluidité des parcours résidentiels et l'accès des populations au marché locatif et au marché de l'accession.

Il faut donc produire des logements ; c'est un axe majeur du PLH

Compte tenu des perspectives d'évolution de la pression démographique retenues par le Conseil communautaire, le territoire devrait être en capacité de soutenir un rythme de croissance démographique de 1,82 % par an, à l'horizon 2013 (taux de croissance annuelle 1999-2013), soit une population de 71 200 habitants à l'horizon 2013.

L'atteinte de cet objectif implique la construction de **718 logements en moyenne par an entre 2008 et 2013, dont 618 résidences principales**, ce qui reste inférieur à la période précédente (1999-2007) où 899 logements/an ont été produits.

Cet objectif quantitatif doit également se traduire en objectifs qualitatifs et la Communauté de Communes doit alors **s'engager sur des objectifs de réalisation de logements aidés**.

Les caractéristiques du parc logements du Sud Pays Basque conduisent le PLH à ne pas traiter certains segments du parc immobilier, à savoir :

- la problématique du renouvellement urbain n'est pas apparue suffisante pour développer une politique intercommunale spécifique

Les communes urbaines du littoral aggloméré doivent par contre intégrer une réflexion sur la densité urbaine dans leur programme de développement.

- la requalification du parc locatif public : les bailleurs sociaux n'ont pas notifié le besoin de mesures spécifiques de requalification à horizon 2013.

- le logement étudiant : cette problématique n'est pas ressorti comme un enjeu majeur sur Sud Pays Basque qui ne dispose d'aucun établissement de formation supérieure.

□ Développer du logement locatif social et relancer l'accession sociale à la propriété

Première marche dans un parcours résidentiel, le **logement locatif** permet l'accueil et la formation de nouveaux ménages par décohabitation : jeunes actifs, couples, familles,.....

Malgré une relance de la production de logements locatifs sociaux sur le territoire Sud Pays Basque, le parc locatif social est sous tension et ne permet pas de répondre aux besoins de la population.

L'accession à la propriété, seconde marche dans un parcours résidentiel, ne doit pas être contrainte par la tension du marché immobilier et foncier.

Or, il ressort du diagnostic PLH que l'accession à la propriété, sur le territoire Sud Pays Basque, est devenue depuis 2000 une étape du parcours résidentiel souvent inaccessible pour un grand nombre de ménages.

Développer l'accession sociale à la propriété sur le territoire vise donc deux objectifs complémentaires :

- Satisfaire la demande des ménages, contraints par un parcours résidentiel stoppé à l'étape locative ;
- Améliorer la fluidité du marché en permettant des mouvements résidentiels en chaîne à partir de sorties « par le haut », via l'accession à la propriété.

Face à ces constats, ainsi qu'aux obligations réglementaires de la loi SRU, la Communauté de Communes s'est engagée **sur des objectifs de production de logements aidés**, tant dans le parc privé que dans le parc public.

Après débats en bureau communautaire, chaque commune a affiché son souhait de prendre part à l'effort de production de logements locatifs sociaux, et de renforcer l'offre en accession aidée.

Les communes soumises à la loi SRU, souhaitent renforcer l'effort de production relancé ces dernières années, pour amorcer le rattrapage et peser avec volontarisme sur la production nouvelle.

A l'échelle de la CCSPB, l'ambition affichée est donc de produire :

- 29,3 % de résidences principales en logements locatifs sociaux ;
- 20% de résidences principales en accession à la propriété.

► **La collectivité souhaite peser sur 42,4 % de la production totale de logements entre 2008 et 2013.**

□ **Utiliser les potentialités de production offertes par le parc privé**

La Communauté de Communes doit également permettre au parc privé de jouer un rôle prépondérant dans le développement d'une offre locative à loyer maîtrisé.

Du fait de son poids numérique et de ses caractéristiques, le parc locatif privé joue dans le logement des populations modestes un rôle essentiel et plus important que celui du parc locatif social public.

Il permet de promouvoir une offre nouvelle dans l'habitat existant et de développer une offre conventionnée de façon plus diffuse et plus diversifiée.

□ **Répondre à des besoins spécifiques**

Les objectifs réglementaires du PLH nécessitent l'analyse et la prise en compte des conditions et des besoins de logement et d'hébergement des populations dites spécifiques.

Il s'avère alors nécessaire d'affiner au mieux les besoins de ces populations afin d'être en capacité d'y apporter une réponse adaptée, cohérente et répartie sur l'ensemble du territoire.

Le diagnostic a également fait ressortir des besoins particulièrement importants et urgents pour les populations défavorisées et les jeunes, particulièrement concernés par la difficulté à intégrer un parcours résidentiel. Les personnes à mobilité réduite et les gens du voyage constituent également des populations aux besoins spécifiques.

Il semble important de souligner l'importance **du développement d'une offre locative très sociale** afin que les populations les plus modestes, grandement fragilisées par les tensions immobilières puissent trouver une réponse adaptée à leur situation.

Plusieurs axes de développement peuvent être combinés pour faciliter le développement d'une offre très sociale, en marché tendu :

- favoriser l'accueil et le maintien de ménages très modestes dans le parc social « ancien » par des actions visant à maîtriser les loyers et les charges locatives à l'issue d'opérations de réhabilitation
- s'engager dans un programme volontariste de développement de l'offre en logements à loyers maîtrisés, et au sein de ce programme d'une offre très sociale et plus accessible par le niveau de ses loyers.

► **13% de la programmation de ce type de logements (PLA-I ou LCTS) dans la production de logements à loyer maîtrisé semble être un objectif réaliste au regard des besoins.**

Des besoins spécifiques pour les personnes âgées et handicapées sont ressortis du PLH du fait d'un vieillissement important de la population. Les axes de développement sont :

- améliorer le financement des travaux d'adaptation
- augmenter le nombre de places spécifiques en locatif et résidences spécialisées.

□ **Mettre en place des axes prioritaires d'attribution**

Dans le cadre de la mise en œuvre de son PLH, le territoire Sud Pays Basque a la possibilité de créer une commission de coordination présidée par le Président de la Communauté de Communes qui, au nom de l'intercommunalité, émet des avis sur l'attribution des logements sociaux.

Au regard des besoins exprimés dans le diagnostic et de la volonté des élus, la Communauté de Communes devra valider les axes prioritaires d'attribution des logements sociaux.

Ces axes doivent répondre aux besoins des populations identifiées dans le PDALPD (Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées) et le PLH. Ils devront être validés par le biais d'un accord collectif intercommunal contracté avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire et les partenaires institutionnels du logement social.

Au regard des besoins identifiés dans le diagnostic, les populations prioritaires pour l'attribution de logements sociaux pourraient être :

- Les jeunes
- Les populations défavorisées (au sens du PDALPD) et une articulation opérationnelle peut être envisagée avec le Bureau d'Accès au Logement (outil du PDALPD visant à apporter une solution logement aux populations démunies)
- Les personnes âgées et handicapées.

Cette orientation se décline dans le volet A du programme d'actions

Volet A. Poursuivre l'effort de production sociale

Action A1 : Renforcer l'offre locative sociale : 29,3 % de la production de résidences principales en locatif public et privé

Action A2 : Favoriser l'accession sociale : 20% de la production de résidences principales

Action A3 : Pérenniser un dispositif d'aides à l'amélioration de l'habitat

Action A4 : Développer une offre en hébergement d'urgence et d'insertion

Action A5 : Développer une offre adaptée aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite

Action A6 : Répondre à la demande spécifique des jeunes

Action A7 : Assurer l'accueil des gens du voyage

2. Engager une action foncière significative pour une approche cohérente de l'urbanisme et de l'habitat

Le lien urbanisme et habitat est intimement lié à l'ambition d'accueillir et de maintenir la population active et résidente.

Une partie de la question, relative au fait de privilégier une urbanisation plus compacte, dans un souci de préservation des ressources naturelles, est considérée dans l'orientation 3 « Engager une démarche de développement durable ».

Avec cette seconde orientation, la CCSPB souhaite afficher une position interventionniste en matière de foncier. Aujourd'hui les opportunités foncières et immobilières existent sur le secteur mais leur captation pour y réaliser des logements sociaux s'avère difficile.

Pour atteindre les objectifs de programmation en logements fixés par la CCSPB, il faut développer des stratégies foncières communales et intercommunales qui permettent de mobiliser le foncier nécessaire à l'endroit désiré, au moment voulu et à un prix compatible avec l'équilibre financier des opérations.

La spatialisation des besoins en logements sur la durée du PLH est cohérente avec le potentiel foncier aujourd'hui identifié dans les documents d'urbanisme en vigueur. Néanmoins, pour une plus grande pertinence dans la déclinaison des objectifs, la collectivité devra **s'engager à inventorier des disponibilités foncières, puis à hiérarchiser des sites potentiels d'intérêt majeur** pour accueillir de l'habitat (action 1). Ces sites devront être considérés au regard des ambitions communautaires en matière de mobilité et de maîtrise des déplacements, de développement économique et de gestion des équilibres environnementaux.

Afin de prévenir certaines situations de blocages – essentiellement juridiques – il faut prendre en compte les questions relatives au foncier en amont du projet pour mieux anticiper les acquisitions, en se constituant des valeurs de référence.

Aussi, toutes les démarches qui permettent de mieux **intégrer dans les PLU le potentiel réel d'urbanisation et de sécuriser les règles d'urbanisme** applicables à l'usage des sols, sont de nature à freiner les logiques spéculatives (action 2). Cet enjeu d'anticipation rend nécessaire la définition par la collectivité d'une stratégie foncière d'accompagnement de son projet de territoire.

Vu les sommes allouées sur la surcharge foncière en particulier dans le cadre du Plan d'Urgence Logement, il convient de penser l'action foncière publique de manière à empêcher les logiques spéculatives sur certains segments du marché. **Le financement de la surcharge foncière** (action 4) ne peut être que transitoire. Dès à présent, des **réserves foncières à moyen terme** doivent être envisagées (action 3). Il faut donc activer tous les moyens disponibles pour endiguer le financement par les collectivités de la surcharge foncière, afin de recentrer à terme l'effort financier sur la programmation. Cela pourra se traduire par une meilleure articulation des modes d'intervention des acteurs publics mais également par la concertation et la négociation entre les différents acteurs, publics comme privés, afin de trouver les consensus nécessaires qui permettent de réguler les prix du foncier.

La CCSPB faisant partie du périmètre d'intervention de l'EPFL, il est naturel qu'une collaboration étroite soit envisagée entre la collectivité et l'outil, de manière à trouver les meilleures solutions afin que le foncier ne constitue pas un obstacle majeur au développement du territoire, et de l'offre en logement social en particulier.

Cette orientation se décline, dans le volet B du programme d'actions.

Volet B : Mettre en oeuvre une politique foncière efficace

Action B1 - Recenser et hiérarchiser des sites prioritaires pour l'accueil de l'habitat

Action B2 - Mettre en adéquation l'offre foncière des PLU avec les besoins identifiés

Action B3 - Déterminer un programme d'intervention foncière

3 . Engager une démarche de développement durable

Le PLH constitue désormais un dispositif au service d'une politique communautaire de développement durable :

- En détaillant, de manière opérationnelle, les moyens d'accompagner le développement du territoire et de maîtriser l'urbanisation,
- En proposant de diversifier l'offre de logements,
- En imposant des critères de qualité environnementale, de réduction des consommations d'énergie, de gestion des déchets, de prise en compte des enjeux de mobilité,
- En insistant pour produire plus de logements en optimisant le foncier, ce qui devrait contribuer à une meilleure organisation urbaine et améliorer les équilibres des montages technico-financiers des opérations...

Ces objectifs convergent pour rendre plus accessibles le territoire et le logement aux ménages disposant de revenus moyens ou faibles.

L'objectif, affirmé dans le SCOT, de privilégier une urbanisation plus compacte, moins consommatrice d'espaces, qui préserve mieux les ressources naturelles, doit trouver dans le PLH une traduction opérationnelle.

Etre davantage économe en espaces bâtis tout en répondant aux besoins en logements accessibles à tous, implique de poursuivre l'effort de pédagogie pour faire évoluer les pratiques des collectivités, mais également des opérateurs. Les modes d'urbanisation cohérents, les formes urbaines conviviales, les modes de vie actuels et les attentes des habitants invitent à repenser les habitudes de travail et à s'inscrire dans une approche plus partenariale. Il s'agit également de resituer l'action publique dans son rôle central de régulation et de coordination. Cet objectif nécessite de préciser **des modalités de travail spécifiques, entre la CCSPB et les communes pour déterminer les objectifs communs dès l'amont du projet et l'élaboration du programme** (action 2), au lieu de se voir soumettre un projet par les opérateurs, sur la base duquel la commune essaye de négocier.

La CCSPB dispose d'atouts majeurs pour une conception durable de l'aménagement et de l'urbanisme, en se saisissant de cet enjeu elle affiche une ambition forte pour l'avenir de son territoire.

Les critères de développement durable devront être considérés à toutes les échelles d'intervention, depuis l'insertion d'une opération dans un quartier jusqu'au logement. Pour atteindre cette ambition, il faut **formaliser une stratégie collective de développement durable appliquée à l'urbanisme, qui pourra se traduire par une Charte ou un référentiel commun** (action 1).

Il revient au territoire de définir des exigences de qualité (architecturale, urbaine, environnementale...) et de s'adosser au référentiel qui conditionnera les abondements financiers du Conseil Général - qui souhaite fortement s'engager sur des actions exemplaires - de la CCSPB, voire d'autres partenaires. Les méthodologies s'élaborent progressivement au niveau national. L'AEU (approche environnementale de l'urbanisme promue par l'ADEME), le référentiel des ZAC HQE du syndicat national des aménageurs-lotisseurs (SNAL) méritent une attention particulière pour aider le territoire à se doter d'un référentiel adapté.

Ces exigences de qualité constitueront la base de négociation avec toute maîtrise d'ouvrage, publique ou privée.

Ce niveau d'exigence élevé aura des conséquences sur les coûts de conception et de réalisation des opérations, mais ces coûts seront compensés sur la durée, ne serait-ce que par la préservation du cadre de vie... A ce titre, le surcoût pourrait être en partie pris en charge par la collectivité.

Le PLH par ses préconisations recherche une optimisation des investissements publics lourds que génère l'extension de l'urbanisation. Il reviendra donc à la CCSPB et aux communes la responsabilité de s'assurer que ces équipements bénéficient (ou bénéficieront) au plus grand nombre.

Cet enjeu devra conduire l'ensemble des partenaires publics à veiller à la bonne gestion de l'espace notamment en suscitant **la promotion et la réalisation d'opérations d'habitat alternatives à la maison individuelle** (action C). Parallèlement, la création et la mise en valeur des espaces publics devront également être traitées avec attention, dans la mesure où ceux-ci compensent en partie la réduction des espaces privatifs extérieurs et contribuent à créer la convivialité d'un site.

Une grande partie de **ces opérations devront avoir une valeur d'exemple en matière d'éco-construction** (action 4), et disposer d'une part importante de logements locatifs sociaux. L'écoconstruction devrait être un axe de promotion de la CCSPB, dans l'esprit de l'opération Landatxoa développée par le COL sur la commune d'Urrugne. Défendre une telle ambition nécessite une exemplarité des opérations soutenues par la CCSPB en termes de qualité environnementale et en particulier de maîtrise des charges pour les habitants.

Le programme d'actions constitue un tableau de bord pour assurer la mise en œuvre du PLH. Les actions relatives au développement durable inscrites dans ce document peuvent être simultanément mobilisées pour la réalisation d'un seul projet. L'objectif est de dépasser l'incantation pour se lancer dans l'expérimentation et l'exemplarité.

Cette orientation se décline, dans le volet C du programme d'actions.

Volet C. Engager une gestion économe de ressources

Action C1 : Optimiser les capacités résidentielles du Sud Pays Basque, pour conforter la stratégie de mobilité durable

Action C2 : Favoriser les démarches exemplaires de qualité environnementale

Action C3 : Dans le parc existant : Inciter les propriétaires privés à réduire la consommation énergétique

4 . Renforcer l'ingénierie relative à l'habitat, l'urbanisme, l'aménagement, au sein de la Communauté de Communes

Pour se donner les moyens de mettre en oeuvre le PLH, et face à la complexité des mécanismes pour mobiliser le foncier et accompagner la réalisation de logements, les communes auront besoin d'une expertise dédiée.

La mise en place de cette politique de l'habitat implique une démarche volontariste de la collectivité pour se doter des moyens nécessaires et fédérer cette politique à l'échelle de la Communauté de Communes :

Traduire les différentes orientations du PLH dans la mise en oeuvre de la politique communautaire

Il apparaît essentiel de faire en sorte que **la politique de l'habitat soit une composante indissociable des choix communautaires** et que le développement et l'implantation des différents équipements s'effectuent en cohérence avec les choix opérés par la Communauté de Communes et par chacune des communes qui la composent, en matière de logement et d'urbanisme.

Organiser des partenariats

Le partenariat sera l'un des principes majeurs de mise en oeuvre des actions du PLH.

Il concernera, en premier lieu, les communes et la Communauté de Communes, mais également les partenaires financiers (Etat, Conseil général) et les partenaires techniques publics et privés (bailleurs sociaux, promoteurs privés, CILAB, EPFL). Ces partenariats seront formalisés et encadrés par des conventions selon l'objet auquel elles se rapportent.

Elles feront également l'objet de réunions régulières dans le but de nourrir ces partenariats et de les traduire de façon très opérationnelle.

Constituer au sein de la Communauté de Communes un pôle de ressources et de conseil auprès des communes et de leurs partenaires et se doter de l'ingénierie nécessaire pour la mise en place de ce pôle

Dans la mise en oeuvre de la politique locale de l'habitat et de ses actions, la Communauté de Communes Sud Pays Basque va être amenée à avoir un double rôle de partenaire financier et de conseil auprès des communes et de leurs partenaires.

Elle doit être en mesure de proposer un appui auprès des communes dès l'amont des projets : aide à l'adaptation des opérations en cours à la nouvelle politique de l'habitat, aide au montage de ZAC, aide à la négociation avec les professionnels publics et privés (aménageurs,...), assistance juridique (sécurisation des documents d'urbanisme et traduction des orientations du PLH dans les documents d'urbanisme,...), soutien aux opérations expérimentales et innovantes (accession, démarche HQE, développement durable).

❑ **Mettre en place des outils de suivi-animation du PLH**

Il est primordial que la Communauté de Communes puisse suivre et évaluer ses progrès dans la poursuite des objectifs qu'elle s'est assignée au travers du PLH, ne serait-ce que pour évaluer si les moyens qu'elle a mis en œuvre pour les atteindre sont efficaces.

Il semble donc nécessaire de mettre en place les outils de suivi du PLH et des différents axes définis dans le plan d'actions.

Afin de nourrir cette orientation de renforcement de l'ingénierie nécessaire à la mise en place de la politique de l'habitat intercommunale et au respect des engagements pris dans le cadre du PLH, 3 actions principales sont envisagées :

Cette orientation se décline, dans le volet D du programme d'actions.

Volet D : Renforcer l'ingénierie, assurer le suivi et l'évaluation

Action D1 : Renforcer le service urbanisme, habitat, foncier de la CCSPB

Action D2 : Développer les partenariats

Action D3 : Mettre en oeuvre un observatoire

III - Les Actions

VOLET A

POURSUIVRE L'EFFORT DE PRODUCTION SOCIALE

- Action A1 : Renforcer l'offre locative sociale : 29,3 % de la production de résidences principales en locatif aidé**
- Action A2 : Favoriser l'accession sociale : 20 % de la production de résidences principales**
- Action A3 : Pérenniser un dispositif d'aides à l'amélioration de l'habitat**
- Action A4 : Développer l'hébergement d'urgence et d'insertion**
- Action A5 : Développer une offre adaptée aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite**
- Action A6 : Répondre à la demande spécifique des jeunes**
- Action A7 : Assurer l'accueil des gens du voyage**

Renforcer l'offre locative sociale : 29,3 % de la production de résidences principales en locatif aidé

Objectif de l'action	
<p>Objectif opérationnel</p> <p><i>Sur le territoire, un logement locatif social public est disponible pour 13,6 demandes (= taux de pression locative).</i></p> <p><i>Le parc locatif social public représente 9% du parc de résidences principales.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> Répondre à la demande locale. Poursuivre le développement du parc locatif social : peser sur près de 30% de la production de résidences principales <ul style="list-style-type: none"> Renforcer la production de PLA-I et LCTS : 13% de la production locative sociale (soit au minimum 141 logements) Renforcer la production de PLUS et LC : 61 % de la production locative sociale (soit au minimum 662 logements) Maîtriser la production de PLS et LI : 26 % de la production locative sociale (soit au maximum 282 logements) Répartir le développement du logement social sur l'ensemble du territoire : <ul style="list-style-type: none"> 31,3 % de logements sociaux dans le secteur aggloméré (693) 28 % de logements sociaux dans le secteur en développement (362) 15 % de logements sociaux dans le secteur stable (30) 	<p>Moyens de mise en oeuvre</p> <ol style="list-style-type: none"> Pour la production neuve : mobiliser les bailleurs sociaux : <ul style="list-style-type: none"> Organiser un partenariat afin de respecter les engagements de production de logements sociaux et très sociaux. Mobiliser des aides financières afin de limiter l'effort financier des bailleurs, prévoir des participations financières de la CCSPB. Envisager des partenariats publics/privés Pour la mobilisation du parc ancien : mettre en oeuvre une OPAH (cf. A3) Mobiliser le patrimoine communal Traduire dans les PLU ces objectifs de production sociale
<p>Articulation avec d'autres actions ou thématiques</p> <p>Maîtrise foncière, partenariat public/privé, production d'une offre intermédiaire, sociale et très sociale.</p>	

Montage opérationnel	
<p>Rôle de la Communauté de Communes Sud Pays Basque</p> <ul style="list-style-type: none"> Animer la mise en place des partenariats Mobiliser les bailleurs sociaux Mettre en place les dispositifs préconisés Suivre et évaluer les objectifs de production 	<p>Partenariats</p> <p>Etat, CG64, EPFL, C.I.L, CCSPB, Communes, Bailleurs sociaux, Anah</p>
<p>Résultats visés</p> <ul style="list-style-type: none"> Atteindre les objectifs quantitatifs dans le respect de la répartition définie. 	<p>Budget intercommunal prévisionnel</p> <ul style="list-style-type: none"> 950 000 €

Favoriser l'accès social : 20% de la production de résidences principales

Objectif de l'action	
Objectif opérationnel 1. Créer une alternative à l'accès privé : s'engager sur la programmation de logements en accès sociale (741 logements soit une résidence principale sur 5), soit un minimum de: <ul style="list-style-type: none"> - 443 logements en secteur aggloméré - 258 logements en secteur en développement - 40 logements en secteur stable 	Moyens de mise en œuvre 1. Mobiliser et accompagner les bailleurs sociaux pour produire des programmes en accès sociale (dont PSLA) destinés aux primo-accédants et aux accédants issus du parc social 2. Envisager le recours aux lotissements communaux (sous réserve d'une action foncière cohérente) 3. Promouvoir le dispositif du Pass Foncier par le C.I.L, mis en place dans le cadre de la loi E.N.L. 4. Impulser le partenariat public / privé.
Articulation avec d'autres actions ou thématiques Maîtrise foncière, partenariat public/privé, production d'une offre aidée.	

Montage opérationnel	
Rôle de la Communauté de Communes Sud Pays Basque - Impulser les partenariats. - Mobiliser les bailleurs sociaux.	Partenariats Etat, CG64, EPFL, C.I.L, CCSPB, Communes, Bailleurs sociaux, promoteurs,
Résultats visés - Atteindre les objectifs de production de logements en accès aidée sur l'ensemble du territoire	Budget intercommunal prévisionnel - 890 000 €

Pérenniser un dispositif d'aides à l'amélioration de l'habitat

Objectif de l'action	
Objectif opérationnel <ol style="list-style-type: none"> 1. Inciter les propriétaires privés et investisseurs à produire des logements locatifs à loyer maîtrisé 2. Revitaliser les centres-bourgs (valorisations patrimoniales, résorption des logements vacants et insalubres) 3. Aider les propriétaires occupants à revenus modestes à financer des travaux de mise aux normes et d'adaptation (maintien à domicile) 	Moyens de mise en oeuvre <ol style="list-style-type: none"> 1. Subventions en faveur de la production de logements locatifs à loyer maîtrisé 2. Subventions incitatives pour la résorption de la vacance et de l'insalubrité 3. Primes spécifiques en faveur des économies d'énergie 4. Subventions en faveur de l'adaptation des logements 5. Subventions pour les propriétaires occupants à revenus très modestes 6. Primes spécifiques pour favoriser l'accès des logements aux jeunes ménages (cf. A6)
Articulation avec d'autres actions ou thématiques <p>Production d'une offre aidée ; adaptation du parc au vieillissement et au handicap</p>	

Montage opérationnel	
Rôle de la Communauté de Communes Sud Pays Basque <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'incitations financières complémentaires à celles de l'ANAH et des financeurs classiques des aides à la pierre et à la personne - Pilotage du dispositif 	Partenariats <p>CCSPB, Communes, CG64, ANAH Caisse de retraite MDPH</p>
Résultats visés <ul style="list-style-type: none"> - 175 logements locatifs à loyer maîtrisé - 175 logements de propriétaires occupants 	Budget intercommunal prévisionnel <p>- 880 000 €</p>

Développer l'hébergement d'urgence et d'insertion

Objectif de l'action	
<p>Objectif opérationnel</p> <p><i>La saturation des dispositifs d'accueil et d'hébergement démontre qu'une part importante des demandes ne peut être satisfaite (constat sur l'ensemble du Pays Basque, confirmé sur le secteur par les données du B.A.L.).</i></p> <p><i>L'hébergement d'urgence est insuffisant ; la mise en place d'un hôtel social est en projet sur le territoire. L'objectif est de répondre aux besoins d'hébergement en urgence dont les modalités de réponses (hôtels privés) accessibles aux publics visés et aux financements disponibles tendent à disparaître.</i></p> <p><i>- prévoir un nombre de places d'hébergement d'urgence conforme aux obligations de la loi DALO (soit entre 25 et 30 places d'hébergement d'urgence sur le secteur littoral aggloméré).</i></p>	<p>Moyens de mise en oeuvre</p> <p>1. Mise en place d'une structure spécifique pour les personnes en difficulté d'insertion sociale sur le secteur aggloméré (hors Hendaye) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Capacité de 30 places, à titre gratuit, sans titre d'occupation. - Durée d'une à 15 nuitées (renouvelable une seule fois). <p>Cette action doit évidemment s'articuler à une démarche globale et coordonnée de production de logements autonomes et d'hébergement d'insertion et d'urgence.</p> <p>La garantie d'une non-embolisation de l'ensemble du dispositif d'hébergement repose sur un accès à une offre suffisante en logements sociaux et très sociaux.</p> <p>2. Développer l'hébergement d'urgence et d'insertion en diffus sur le secteur aggloméré.</p>
<p>Articulation avec d'autres actions ou thématiques</p> <p><i>Logement des personnes défavorisées, accès au logement autonome, hébergement d'insertion, production d'une offre sociale et très sociale</i></p>	
Montage opérationnel	
<p>Rôle de la Communauté de Communes Sud Pays Basque</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soutenir la réalisation de ce projet auprès du Ministère et auprès de la D.D.A.S.S. 	<p>Partenariats</p> <p>Etat, CG64, CCSPB, Communes, D.D.A.S.S, Association Atherbéa.</p>
<p>Résultats visés</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atteindre les obligations issues de la Loi DALO en termes d'hébergement d'urgence 	<p>Budget intercommunal prévisionnel</p> <p>- 80 000 €</p>

Développer une offre adaptée aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite

Objectif de l'action	
<p>Objectif opérationnel</p> <p><i>La population de plus de 75 ans est croissante sur le territoire (augmentation de 22% entre 1990 et 1999) ; considérer la diversité de ses besoins et des modes d'accueil vise à proposer aux personnes âgées des conditions d'habitat adaptées.</i></p> <p><i>Le maintien à domicile reste le choix privilégié des personnes âgées et handicapées et représente, à ce titre, un axe prioritaire à développer.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Développer les capacités d'hébergement des personnes âgées ainsi que la capacité d'accueil pour les personnes dépendantes (notamment les lits Alzheimer) 2. Encourager le maintien à domicile dans le parc privé : aides de l'A.N.A.H. en faveur de l'adaptation du logement au handicap et au vieillissement (50 logements) 3. Favoriser l'adaptation du parc locatif social à l'accueil et maintien à domicile des personnes âgées et handicapées 4. Mettre en place des modes d'accueil intermédiaires (logement avec accompagnement et services) 	<p>Moyens de mise en oeuvre</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Majoration des aides de l'ANAH en faveur de l'adaptation des logements privés au handicap et au vieillissement (dans le cadre d'une OPAH – action A.3.). 2. Identifier un porteur de projets pour la mise en place d'un logement foyer. 3. Possibilité de cibler une enveloppe PLS spécifique. 4. Augmenter le nombre de places pour les personnes dépendantes
<p>Articulation avec d'autres actions ou thématiques</p> <p>Adaptation du parc au vieillissement et au handicap, création d'une offre adaptée</p>	
Montage opérationnel	
<p>Rôle de la Communauté de Communes Sud Pays Basque</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mobiliser un porteur de projets pour l'implantation d'un logement foyer. - Apporter des aides supplémentaires aux financements de l'A.N.A.H. en faveur de l'adaptation du logement au handicap et au vieillissement. 	<p>Partenariats</p> <p>Etat, CG64, CCSPB, Communes, Bailleurs sociaux, ANAH, MDPH (Maison Départementale des Personnes Handicapées), Caisses de retraite.</p>
<p>Résultats visés</p> <ul style="list-style-type: none"> - Répondre à l'ensemble des besoins des personnes âgées et handicapées sur l'ensemble du territoire 	<p>Budget intercommunal prévisionnel</p> <p>- cf; A3</p>

Répondre à la demande spécifique des jeunes

Objectif de l'action

Objectifs opérationnels

Les jeunes subissent de plein fouet la situation du logement sur le territoire Sud Pays Basque et les solutions adaptées sont insuffisantes.

- les jeunes en formation par le manque de structures adaptées (FJT notamment)
- les jeunes actifs : difficultés d'accéder à la propriété, manque de structures adaptées (FJT), difficultés à trouver de petits logements
- les saisonniers : absence d'hébergement adapté
- les jeunes défavorisés

1. Développer de petits logements, tant dans le parc privé conventionné que dans le parc public (35 logements)
2. Mettre en place un partenariat autour de la problématique des jeunes (C.I.L., Bailleurs sociaux, FJT, CCSPB)
3. Développer des produits en accession sociale afin de permettre la fluidité résidentielle (Cf action A.2).

Moyens de mise en oeuvre

1. Permettre aux bailleurs sociaux de développer des petits logements et d'équilibrer les opérations
2. Mettre en place des incitations financières pour développer des logements locatifs à destination des jeunes dans le parc privé et sécuriser le propriétaire bailleur (Cf fiche action A.3 OPAH)
3. Mettre en place des appartements communautaires type « foyer soleil » afin de développer une offre adaptée aux jeunes en formation et aux jeunes actifs (F.J.T.) sur le secteur aggloméré

Articulation avec d'autres actions ou thématiques

Logement des personnes défavorisées, accession sociale, production de logements locatifs sociaux et très sociaux

Montage opérationnel

Rôle de la Communauté de Communes Sud Pays Basque

- Coordination entre les partenaires
- Organisation et animation du partenariat autour de la problématique des jeunes
- Financements des actions et des opérations

Partenariats

Etat, CG64, Conseil Régional Aquitaine, CCSPB, Communes, CIL, Bailleurs sociaux, FJT Côte basque, Missions locales, BAL, CAF, DDASS

Résultats visés

- Activer un panel de solutions autour de la problématique du logement des jeunes sur l'ensemble du territoire

Budget intercommunal prévisionnel

- 150 000 € hors budget OPAH

Assurer l'accueil des gens du voyage

Objectif de l'action	
<p>Objectifs opérationnels</p> <p><i>Des besoins ont été recensés dans le cadre du Schéma départemental d'accueil et de l'habitat des gens du voyage approuvé en novembre 2003. Il souligne un déficit de 14 places pour des personnes sédentaires ou semi-sédentaires.</i></p> <p><i>Les communes de Ciboure, Urrugne et Hendaye ne remplissent pas leurs obligations en terme d'accueil des gens du voyage, au regard de la loi du 05 Juillet 2000</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Trouver des solutions adaptées aux itinérants, aux semi-sédentaires, aux sédentaires (ou souhaitant se sédentariser) 2. Permettre l'accueil des gens du voyage « de passage » 3. Permettre la sédentarisation des personnes le souhaitant par la mise en place d'outils innovants 	<p>Moyens de mise en oeuvre</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Maintenir une aire de grand passage de 50 places sur Saint Jean de Luz. 2. Aménager 2 aires de grand passage de 50 places chacune sur les communes de Ciboure et d'Urrugne. 3. Créer une aire permanente d'accueil d'une capacité de 10 emplacements sur Hendaye. 4. Trouver des solutions alternatives à l'aménagement des aires permanentes d'accueil (notamment pour les sédentaires et souhaitant se sédentariser) : <ul style="list-style-type: none"> - Terrain familial locatif. - L'habitat dit « adapté » financé en PLAI pouvant comporter des adaptations à la marge (WC ouvrant à la fois sur l'intérieur et l'extérieur, auvent pour abriter les caravanes) afin de tenir compte des mutations du mode de vie des gens du voyage qui souhaitent se sédentariser. 5. Participer à la mise en oeuvre d'une structure à l'échelle de la « côte basque » pour l'accompagnement, voire l'insertion des gens du voyage
<p>Articulation avec d'autres actions ou thématiques</p> <p>Maîtrise foncière, P.L.U., développement d'une offre adaptée</p>	

Montage opérationnel	
<p>Rôle de la Communauté de Communes Sud Pays Basque</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en oeuvre les orientations du Schéma départemental.. - Organiser la mise en oeuvre d'une structure d'accompagnement 	<p>Partenariats</p> <p>Etat, CG64, CCSPB, Communes, Bailleurs sociaux, Associations des gens du voyage.</p>
<p>Résultats visés</p> <p>Proposer une offre adaptée à la diversité des besoins des gens du voyage</p>	<p>Budget intercommunal prévisionnel</p> <p>- 60 000 €</p>

ACTION B

METTRE EN OEUVRE UNE POLITIQUE FONCIÈRE EFFICACE

- Action B1 : Recenser et hiérarchiser des sites prioritaires pour l'accueil de l'habitat**
- Action B2 : Mettre en adéquation l'offre foncière des PLU avec les besoins identifiés**
- Action B3 : Déterminer un programme d'action foncière communautaire**

Recenser et hiérarchiser des sites prioritaires pour l'accueil de l'habitat

Objectif de l'action	
<p>Objectif opérationnel</p> <p><i>La collectivité publique intervient sur les grands équilibres des marchés fonciers, dans la mesure où le niveau de l'offre en potentiel foncier dépend largement d'elle.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Maîtriser et optimiser l'urbanisation et le développement résidentiel de chaque commune 2. Mesurer l'offre de terrains à bâtir dans chaque document d'urbanisme 	<p>Moyens de mise en oeuvre</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mener une analyse foncière spécifique : <p>Inventorier les capacités foncières du territoire pour le logement, pour les logements locatifs publics ou en accession sociale en particulier.</p> <p>Etablir une priorité dans la mobilisation des terrains recensés</p> 2. Mettre en adéquation les objectifs de production et le potentiel foncier mobilisable à court et moyen termes.
<p>Articulation avec d'autres actions ou thématiques</p> <p>Déplacements, assainissement, équipements...</p>	

Montage opérationnel	
<p>Rôle de la Communauté de Communes Sud Pays Basque</p> <ul style="list-style-type: none"> - Impulser le travail de prospection 	<p>Partenariats</p> <p>Communes, CCSPB, EPFL/PUL,</p>
<p>Résultats visés</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réguler les prix du foncier à vocation résidentielle, en priorité sur les terrains à réaménager dans le tissu urbain existant, puis dans un souci de maîtrise de l'extension de l'urbanisation. - Limiter le surcoût foncier, amorcer sa disparition. 	<p>Budget intercommunal prévisionnel</p> <p>- 130 000 € (budget commun Actions B1/B2/C1)</p>

Mettre en adéquation l'offre foncière des PLU avec les besoins identifiés

Objectif de l'action	
<p>Objectif opérationnel</p> <p><i>Sur la base des objectifs de production fixés dans le volet A, et des secteurs stratégiques de développement fixés via l'action B1 :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> Traduire les objectifs communaux du PLH dans les documents d'urbanisme ad hoc (PLU en premier lieu, puis SCOT) Utiliser le DPU pour mobiliser les potentialités foncières mobilisables à court terme, en particulier dans le tissu urbain existant. Promouvoir la réalisation d'opérations d'ensemble (de type ZAC) pour maîtriser les conditions de réalisation des ambitions de la collectivité, et gérer des projets complexes (nombreux propriétaires fonciers, opérations mêlant habitat, habitat social et accession privée, commerces, équipements publics, espaces publics). Mettre en place des ZAD 	<p>Moyens de mise en oeuvre</p> <ol style="list-style-type: none"> Modifier ou réviser les PLU <ul style="list-style-type: none"> Conditionner le soutien communautaire à la modification ou révision des PLU (instaurer des servitudes de mixité sociale, des emplacements réservés pour le logement social, des ZAD, le DPU...) Instaurer le DPU sur les secteurs stratégiques définis dans l'action B1. Développer un cadre partenarial « pré-opérationnel » entre les communes, la CCSPB et les aménageurs publics et privés. Instaurer des ZAD sur les secteurs aujourd'hui ouverts à l'urbanisation, mais n'entrant pas dans les priorités de mobilisation, fixées par la mise en oeuvre de l'action B1.
<p>Articulation avec d'autres actions ou thématiques</p> <p>Déplacements, assainissement, équipements, démarches développement durable (HQE appliquée au logement...)</p>	

Montage opérationnel	
<p>Rôle de la Communauté de Communes Sud Pays Basque</p> <ul style="list-style-type: none"> Appui technique : méthodologie, suivi, animation Si besoin, contribution au financement des préétudes relatives aux opérations d'ensemble (cf. action C1) 	<p>Partenariats</p> <p>Communes CCSPB EPFL / PUL / Agence d'Urbanisme (Groupe Projet Urbain) Opérateurs publics et privés</p>
<p>Résultats visés</p> <ul style="list-style-type: none"> Produire du logement social. Produire des opérations mixtes : mixité sociale, mixité fonctionnelle... 	<p>Budget intercommunal prévisionnel</p> <ul style="list-style-type: none"> - 130 000 € (budget commun Actions B1/B2/C1)

Déterminer un programme d'actions foncières communautaire

Objectif de l'action	
<p>Objectif opérationnel</p> <p><i>Compte tenu de la répartition des compétences, les communes disposent d'outils (PLU, DPU, outils financiers...) pour peser sur la mutabilité des terrains. La CCSPB ne dispose pas à ce jour de compétences foncières, mais elle peut accompagner les actions foncières communales, soit par une aide aux acquisitions, soit par une aide au portage (via l'EPFL ou en direct).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Développer une offre foncière à coûts maîtrisés pour permettre la production de logements, de logements sociaux en particulier. L'EPFL ou la CCSPB se portera acquéreurs de terrains destinés à la construction de logements sociaux. - Participer au financement du surcoût foncier 	<p>Moyens de mise en oeuvre</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaborer un programme d'actions foncières communautaires (déterminer les critères d'intervention de la collectivité) - Adhérer à l'EPFL
<p>Articulation avec d'autres actions ou thématiques</p> <p>Déplacements, assainissement, équipements...</p>	

Montage opérationnel	
<p>Rôle de la Communauté de Communes Sud Pays Basque</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abonder le fonds d'intervention, en complément de l'Etat et du Conseil général pour financer la surcharge foncière dans les opérations de logements locatifs publics. - Instruction des dossiers avec le PUL. 	<p>Partenariats</p> <p>Communes CCSPB EPFL / PUL Etat Conseil Général</p>
<p>Résultats visés</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduire le poids financier du foncier dans les opérations de logements sociaux, pour permettre aux opérateurs publics de financer ces opérations. - Faciliter l'insertion d'opérations sociales dans des secteurs où la mixité fait défaut. - Ne plus payer de surcoût foncier. 	<p>Budget intercommunal prévisionnel</p> <p>- 750 000 €</p>

VOLET C

ENGAGER UNE GESTION ECONOMIQUE DES RESSOURCES

- Action C1 : Optimiser les capacités résidentielles du Sud Pays Basque, pour conforter la stratégie de mobilité durable**
- Action C2 : Favoriser les démarches exemplaires de qualité environnementale**
- Action C3 : Dans le parc existant : Inciter les propriétaires privés à réduire la consommation énergétique**

Optimiser les capacités résidentielles du Sud Pays Basque, pour conforter la stratégie de mobilité durable

Objectif de l'action	
Objectif opérationnel <ol style="list-style-type: none"> Conditionner l'ouverture à l'urbanisation sur les sites qui confortent la stratégie de mobilité durable engagée par la CCSPB Promouvoir des opérations d'habitat alternatives à la maison individuelle 	Moyens de mise en oeuvre <ol style="list-style-type: none"> Financer les études de définition Lancer des appels à projets
Articulation avec d'autres actions ou thématiques Déplacements, assainissement, équipements...	

Montage opérationnel	
Rôle de la Communauté de Communes Sud Pays Basque <ul style="list-style-type: none"> Contribution technique majeure : cahiers des charges, accompagnement de la commune et des opérateurs dans le suivi et la mise en œuvre du programme... Contribution financière 	Partenariats <p>CCSPB Communes CG64 Ademe CAUE, AUAP, EPFL Opérateurs et aménageurs, publics et privés</p>
Résultats visés <ul style="list-style-type: none"> Construire plus en consommant moins Produire des logements et des opérations qui maîtrisent et améliorent la gestion des énergies, des déchets et des ressources, et qui soient accessibles à tous. 	Budget intercommunal prévisionnel <p>- 130 000 € (budget commun Actions B1/B2/C1)</p>

Favoriser les démarches exemplaires de qualité environnementale

Objectif de l'action

Objectif opérationnel

1. **Systematiser la conduite d'opérations exemplaires, innovantes** en matière de respect de l'environnement, d'économie des charges, de confort...
2. **Soutenir la production de logements confortables et économes** (dans leur conception et leur utilisation), au-delà des normes couramment admises
2. Innover, porter des opérations exemplaires
4. Considérer la dimension qualité et développement durable dans toute la chaîne de décision et d'évaluation du projet.

Moyens de mise en oeuvre

1. **Financer les études de définition**
2. **Lancer des appels à projets**
3. **Financer la certification Habitat Environnement (Qualitel)**
4. **Financer en partie le surcoût de production de ces opérations exemplaires et mobiliser des partenariats adaptés qui soutiennent le financement de ces surcoûts**

Articulation avec d'autres actions ou thématiques

Déplacements, assainissement, équipements...

Montage opérationnel

Rôle de la Communauté de Communes Sud Pays Basque

- Contribution technique : accompagnement méthodologique des communes, montage financier avec l'aide des partenaires.
- Contribution financière

Partenariats

CCSPB
Communes
CG64,
CAUE, AUAP, EPFL
Opérateurs et aménageurs, publics et privés

Résultats visés

- Produire des logements et des opérations qui maîtrisent et améliorent la gestion des énergies, des déchets et des ressources.
- Sensibiliser l'ensemble des maîtres d'ouvrage.

Budget intercommunal prévisionnel

- 220 000 € (budget commun Actions C2 volet D)

Dans le parc privé : inciter les propriétaires privés à réduire leur consommation énergétique

Objectif de l'action	
<p>Objectif opérationnel</p> <ol style="list-style-type: none"> Maîtriser les dépenses et diversifier les sources d'énergie, lutter contre l'effet de serre : <ul style="list-style-type: none"> rénovation et isolation du bâti diversification des énergies. Réaliser des actions de communication et de sensibilisation : <ul style="list-style-type: none"> Informar les habitants et communiquer sur les dispositifs existants, Sensibiliser, voire former les professionnels. 	<p>Moyens de mise en oeuvre</p> <ol style="list-style-type: none"> Mettre en œuvre une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat à volet énergétique (cf. A3) <ul style="list-style-type: none"> Repérer les territoires cibles Repérer les propriétaires Repérage des professionnels... Mise en place d'un fonds dédié, en appui aux propriétaires Mobiliser le partenariat adapté pour financer l'OPAH à volet énergétique Renforcer les actions de l'ANAH (projet de PIG départemental)
<p>Articulation avec d'autres actions ou thématiques</p> <p>Déplacements, assainissement, équipements...</p>	

Montage opérationnel	
<p>Rôle de la Communauté de Communes Sud Pays Basque</p> <ul style="list-style-type: none"> Concevoir le montage financier avec l'aide des partenaires. Accompagner méthodologiquement les communes et le maître d'œuvre. 	<p>Partenariats</p> <p>CCSPB Communes Etat, CG64, ANAH, Conseil Régional Aquitaine ADEME, fournisseurs d'énergie ? Chambre des Métiers</p>
<p>Résultats visés</p> <ul style="list-style-type: none"> Rénover des logements pour une meilleure maîtrise et diversification de la consommation énergétique. 	<p>Budget intercommunal prévisionnel</p> <p>- cf. A3</p>

VOLET D

RENFORCER L'INGENIERIE, ASSURER LE SUIVI ET L'EVALUATION

Action D1 : Renforcer le service urbanisme, habitat, foncier de la CCSPB

Action D2 : Développer les partenariats

Action D3 : Mettre en oeuvre un observatoire

Renforcer le service urbanisme, habitat et foncier au sein de la CCSPB

Objectif de l'action

Objectif opérationnel	Moyens de mise en oeuvre
<p>1. Adapter les moyens humains et techniques aux enjeux (organisation, personnel qualifié, crédits d'étude,...) pour un appui technique et un conseil aux communes et aux opérateurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création d'un poste de chargé de mission «Habitat» - Création d'un poste de chargé de mission «Foncier» 	<p>1. Recruter deux personnes qualifiées pour renforcer la cellule technique de la CCSPB.</p> <p>Leurs missions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accompagner les communes dans l'élaboration, la modification, la révision de leur PLU - Accompagner les communes dans le montage d'opérations d'urbanisme - Prospecter les opportunités foncières, négocier avec les propriétaires (en lien avec l'EPFL) - Garantir la cohérence des démarches communales au niveau intercommunal. - Assurer la mise en oeuvre des objectifs de production de logements sociaux/logements spécifiques - Mettre en oeuvre l'observatoire
<h3>Articulation avec d'autres actions ou thématiques</h3>	

Montage opérationnel

<p>Rôle de la Communauté de Communes Sud Pays Basque</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer le service urbanisme-habitat pour être en mesure de répondre aux objectifs opérationnels. 	<p>Partenariats</p> <p>CCSPB Communes Etat, CG64 EPFL, SAFER</p>
<p>Résultats visés</p> <p>Assurer la mise en oeuvre opérationnelle du PLH</p>	<p>Budget intercommunal prévisionnel</p> <p>- 220 000 € (budget commun Action C2 et Volet D)</p>

Développer les partenariats

Objectif de l'action

Objectif opérationnel	Moyens de mise en oeuvre
<p>1. Impliquer concrètement chaque partenaire (communes, CCSPB, bailleurs, opérateurs publics et privés, délégataires...) dans le respect des objectifs du PLH = tisser des cadres partenariaux adaptés à chaque situation</p>	<p>1. Traduire les engagements de chaque partenaire dans des conventions multipartites</p> <p>2. Suivre et évaluer le suivi des engagements, et la mise en oeuvre du PLH.</p>
<p>Articulation avec d'autres actions ou thématiques</p>	

Montage opérationnel

<p>Rôle de la Communauté de Communes Sud Pays Basque</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre à disposition des communes les moyens nécessaires à la mise en oeuvre de cette convention. - Veiller au respect du rôle fédérateur de la démarche. 	<p>Partenariats</p> <p>Communes CCSPB</p>
<p>Résultats visés</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respecter et mettre en oeuvre les engagements de production définis dans le cadre du P.L.H. - Sensibiliser tous les maillons du cycle de production aux différentes traductions des orientations du P.L.H. (urbanisme, développement durable) = rôle pédagogique important. 	<p>Budget intercommunal prévisionnel</p> <p>- 220 000 € (budget commun Action C2 et Volet D)</p>

Mettre en place un observatoire

Objectif de l'action	
<p>Objectif opérationnel</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Suivre et évaluer la mise en œuvre des objectifs fixés dans le PLH : <ul style="list-style-type: none"> - Se doter d'un observatoire de l'habitat et du foncier, structurer un atlas interactif du parc social... - Organiser des temps d'échange thématiques entre élus, opérateurs et acteurs du logement 3. Evaluer la pertinence des dispositifs existants et le suivi des conventions partenariales 4. Réajuster les objectifs en fonction des constats et des besoins identifiés 	<p>Moyens de mise en œuvre</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Produire annuellement, ou deux fois par an des indicateurs pragmatiques : <ul style="list-style-type: none"> - Concevoir des tableaux de bord par commune : phasage des projets et des réalisations, typologie des produits, localisation, prix de sortie, attribution, suivi du potentiel foncier au regard de l'inventaire... - Suivi de la demande sociale (location et accession sociale) - Suivi du marché de l'habitat privé... 2. Décliner les différents indicateurs que l'observatoire devra suivre et organiser le recueil de la donnée auprès de tous les acteurs concernés. 3. Mettre en place un système de veille réglementaire et financière sur l'évolution des outils et des lois liés aux politiques de l'habitat
<p>Articulation avec d'autres actions ou thématiques</p>	

Montage opérationnel	
<p>Rôle de la Communauté de Communes Sud Pays Basque</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Concevoir et mettre en œuvre les différents outils du suivi du PLH (tableau de bord, observatoire) 2. Mobiliser l'ensemble des acteurs autour du suivi et de l'évaluation du PLH 	<p>Partenariats</p> <p>Communes CCSPB Etat CG64</p> <p>Ensemble des acteurs de l'habitat</p>
<p>Résultats visés</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mesurer la mise en œuvre du programme d'actions, permettre une adaptation régulière de ce programme. - Solliciter et mobiliser de nouveaux outils pour atteindre ces objectifs 	<p>Budget intercommunal prévisionnel</p> <p>- 220 000 € (budget commun Action C2 et Volet D)</p>

IV - Territorialisation des objectifs de production

1- Territorialisation de la production de logements : scenario mimimum retenu

COMMUNE	Production Totale 2008-2013	Production RP 2008-2013	%LLS	Nombre LLS 2008-2013	Rattrapage SRU* 2008-2013	%LLS sur production totale
GUETHARY	61	51	15 %	8		12,5 %
ST JEAN DE LUZ	1 119	929	30 %	279	132	24,9 %
CIBOURE	436	362	40 %	145	138	33,2 %
HENDAYE	1 052	873	30 %	262	NC	24,9 %
Secteur aggloméré	2 668	2 215	31,3 %	694		26 %
AHETZE	93	85	15 %	13		13,7 %
ARBONNE	97	88	15 %	13		13,7 %
ASCAIN	216	197	30 %	59		27,3 %
SAINT-PEE-SUR-NIVELLE	497	452	30 %	136	NC	27,3 %
URRUGNE	516	470	30 %	141	124	27,3 %
Secteur en développement	1 419	1 292	28 %	362		25,5 %
AINHOA	60	55	15 %	8		13,7 %
BIRIATOU	45	41	15 %	6		13,7 %
SARE	114	103	15 %	16		13,7 %
Secteur «stable»	219	199	15 %	30		13,7 %
CCSPB	4 307	3 706	29,3 %	1 085		25,2 %

* Rattrapage SRU, sources : DDE 64, porter à connaissance

2- Territorialisation de la production de logements aidés

COMMUNE Hors Rés second.	Production RP 2008-2013	% Logements Locatifs Sociaux	Dont PLA-I LCTS	Dont PLUS LC	Dont PLS LI	% Logements Accession aidée*
GUETHARY	51	15 %	13%	61%	26%	20%
ST JEAN DE LUZ	929	30 %	13%	61%	26%	20%
CIBOURE	362	40 %	13%	61%	26%	20%
HENDAYE	873	30 %	13%	61%	26%	20%
Secteur aggloméré	2 215	31,3 %	13%	61%	26%	20%
AHETZE	85	15 %	13%	61%	26%	20%
ARBONNE	88	15 %	13%	61%	26%	20%
ASCAIN	197	30 %	13%	61%	26%	20%
SAINT-PEE-SUR- NIVELLE	452	30 %	13%	61%	26%	20%
URRUGNE	470	30 %	13%	61%	26%	20%
Secteur en développement	1 292	28 %	13%	61%	26%	20%
AINHOA	55	15 %	13%	61%	26%	20%
BIRIATOU	41	15 %	13%	61%	26%	20%
SARE	103	15 %	13%	61%	26%	20%
Secteur rural/stable	199	15 %	13%	61%	26%	20%
CCSPB	3 706	29,3 %	13%	61%	26%	20%

* Logements accession aidée : comprend le prêt à taux zéro (PTZ), le PSLA, le Pass-Foncier et l'accession aidée des bailleurs sociaux

3. Territorialisation de la production publique, selon les produits sociaux ces valeurs absolues constituent le minimum de production

COMMUNE Hors Rés second.	Production RP 2008-2013	% Logements Locatifs Sociaux	PLAI / LCTS 13%	PLUS/LC : 61 %	LI/PLS : 26%	Total	Rattrapage SRU 2008-2013	% Logements Accession aidée	Logements en Accession aidée*	Hébergement d'urgence
GUETHARY	51	15 %	1	5	2	8		20%	10	
ST JEAN DE LUZ	929	30 %	36	170	72	278	132*	20%	186	
CIBOURE	362	40 %	19	88	38	145	138*	20%	72	
HENDAYE	873	30 %	34	160	68	262	126**	20%	175	
Secteur aggloméré	2 215	31,3 %	90	423	180	693	396	20%	443	24
AHETZE	85	15 %	2	8	3	13		20%	17	
ARBONNE	88	15 %	2	8	3	13		20%	18	
ASCAIN	197	30 %	8	36	15	59		20%	39	
SAINT-PEE-SUR- NIVELLE	452	30 %	18	83	35	136	120*	20%	90	
URRUGNE	470	30 %	18	86	37	141	124**	20%	94	
Secteur en développement	1 292	28 %	48	221	93	362	244	20%	258	6
AINHOA	55	15 %	1	5	2	8		20%	11	
BIRIATOU	41	15 %	1	4	2	7		20%	8	
SARE	103	15 %	2	9	4	15		20%	21	
Secteur rural/stable	199	15 %	4	18	8	30		20%	40	
CCSPB	3 706	29,3 %	142	662	281	1 085	640	20%	741	30

SRU, sources : * DDE64, Porter à connaissance - ** estimation AUJAP-PACT

* Logements accession aidée : comprend le prêt à taux zéro (PTZ), le PSLA, le Pass-Foncier et l'accession aidée des bailleurs sociaux

V - Modalités de financement du programme d'action

Actions	Type de financement	Budget PLH intercommunal
Volet A : Poursuivre l'effort de production sociale		
A1. Renforcer l'offre locative sociale	3% construction pour les logements PLUS et PLA-I	950 000 €
A. 2. Favoriser l'accession sociale	Aide personnelle aux primo-accédants (PAS-PSLA-PASS Foncier)	890 000 €
A. 3. Pérenniser un dispositif d'aides à l'amélioration de l'habitat	OPAH 5 ans	880 000 €
A.4. Développer l'offre en hébergement d'urgence et d'insertion	Subvention spécifique aux opérations PLA-I	395 000 €
	Création d'une structure spécifique	50 000 €
	Création de logements d'urgence	30 000 €
A.5. Développer une offre adaptée aux personnes âgées et aux personnes handicapées	Aides spécifiques au maintien au domicile	Cf. A.3
A.6. Répondre à la demande spécifique des jeunes	Création d'un foyer soleil PLUS/PLA-I	150 000 €
	Aides spécifiques en faveur de l'offre locative à loyer modéré	Cf. A.3
A 7. Assurer l'accueil des gens du voyage	Aménager un terrain familial (PLA-I)	43 000 €
	Création de 2 aires de grand passage	17 000 €
Volet B : Mettre en oeuvre une politique foncière efficace		
B1. Recenser et hiérarchiser les sites prioritaires pour l'accueil de l'habitat	Etudes	130 000 €
B2. Mettre en adéquation l'offre foncière des PLU avec les besoins identifiés	Ingénierie	
B3. Déterminer un programme d'actions foncières communautaire	Participation financière à la surcharge foncière	750 000 €

Actions	Type de financement	Budget PLH intercommunal
Volet C : Engager une gestion économe des ressources		
C1. Optimiser les capacités résidentielles du Sud Pays Basque pour conforter la stratégie de mobilité durable	Etudes	Cf. B1 B2
C2. Favoriser les démarches exemplaires de qualité environnementale	Etudes	Cf. D
C3. Dans le parc existant : inciter les propriétaires privés à réduire leur consommation énergétique	Primes additionnelles aux éco primes ANAH	Cf. A.3
Volet D : Renforcer l'ingénierie, assurer le suivi et l'évaluation		
D1. Renforcer le service urbanisme/ habitat/foncier de la CCSPB	Etudes	220 000 €
D2. Développer les partenariats	Etudes	
D3. Mettre en œuvre un observatoire	Etudes	
TOTAL P.L.H. 2008-2013		4 505 000 €
TOTAL P.L.H. / AN		750 833 €

VI - Annexes

- 12 octobre 2006 : Engagement de la procédure d'élaboration du PLH (CCSPB)
- Liste personnes morales associées
- 19 avril 2007 : Porter à connaissance de l'Etat pour le PLH de la CCSPB
- 23 octobre 2008 : 1er arrêt du projet de PLH (CCSPB)
- 28 janvier 2009 : Avis favorable de la commune d'Arbonne
- 02 février 2009 : Avis favorable de la commune d'Urrugne
- 10 février 2009 : Avis favorable de la commune d'Ascain
- 25 février 2009 : Avis favorable de la commune d'Ahetze
- 02 mars 2009 : Avis favorable de la commune de Saint-Pée-sur-Nivelle
- 04 mars 2009 : Avis favorable de la commune d'Hendaye
- 11 mars 2009 : Avis favorable de la commune de Bariatou
- 17 mars 2009 : Avis favorable de la commune de Ciboure
- 20 mars 2009 : Avis favorable de la commune de Saint-Jean-de-Luz
- 25 mars 2009 : Avis favorable de la commune d'Ainhoa
- 30 mars 2009 : Avis favorable de la commune de Sare
- 7 mai 2009 : 2ème arrêt du projet PLH avant transmission au Préfet (CCSPB)
- 25 mai 2009 : Avis favorable de la commune de Guéthary
- 11 septembre 2009 : notification de l'avis favorable du Comité régional de l'Habitat (CRH) sur le projet de PLH de la CCSPB en date du 02 juin 2009
- 8 octobre 2009 : Adoption définitive du PLH (CCSPB)