

Séance du 7 avril 2016

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

*Le conseil municipal, régulièrement convoqué le 1<sup>er</sup> avril 2016, s'est réuni au lieu habituel de ses séances et a délibéré sur la question suivante dont le compte-rendu a été affiché à la porte principale de la mairie.*

-oOo-

**PRESENTS** : M. Etchegaray, maire-président, Mme Durruty, M. Millet-Barbé, Mme Bisauta, M. Soroste, Mme Lauqué, MM. Neys, Ugalde, Mmes Duhart, Castel, Martin-Dolhagaray, adjoints ; Mme Juzan, M. Esmieu, Mme Langlois, MM. Salducci, Pocq, Arcouet, Lalanne, Salanne, Mme Meyzenc, M. Escapil-Inchauspé, Mme Taieb, M. Laiguillon, Mme Destin, M. Murat, Mmes Aragon, Picard-Felices, Capdevielle, Herrera Landa, MM. Duzert, Etcheto, Bergé, Pallas, Iriart, Mme Wagner, conseillers municipaux.

**ONT DONNE POUVOIR** : M. Lacassagne à M. Salducci, M. Aguerre à Mme Castel, Mme Chabaud-Nadin à M. Neys, Mme Brau-Boirie à M. Millet-Barbé, Mme Candillier à M. Arcouet, Mme Belbaraka à Mme Destin, Mme Bensoussan à Mme Martin-Dolhagaray, M. Boutonnet à M. Laiguillon.

**SECRETAIRE** : Mme Destin.

M. Millet-Barbé présente le rapport suivant :

Mes Chers Collègues,

**OBJET : URBANISME** – Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire 2016-2021 – Consultation et avis de la commune.

L'Agglomération Côte Basque-Adour a arrêté par délibération du 23 mars 2016 le quatrième Programme Local de l'Habitat (PLH) portant sur la période 2016-2021 au terme d'une élaboration engagée en 2014. Ce projet a été établi en collaboration avec les villes et en partenariat avec l'Etat, le Conseil régional, le Conseil départemental, les opérateurs, les associations et autres acteurs de l'Habitat.

Conformément à l'article R.302-9 du code de la construction et de l'habitation, il a été notifié par l'agglomération aux communes membres de l'EPCI afin qu'elles donnent leur avis et se prononcent sur les moyens à mettre en place.

## Rappel du cadre réglementaire du PLH

Le PLH est rendu obligatoire pour tout EPCI ayant le statut de communauté d'agglomération, de communauté urbaine ou de métropole au titre de la compétence « Equilibre social de l'habitat ». Le PLH porte obligatoirement sur l'ensemble du périmètre de l'EPCI.

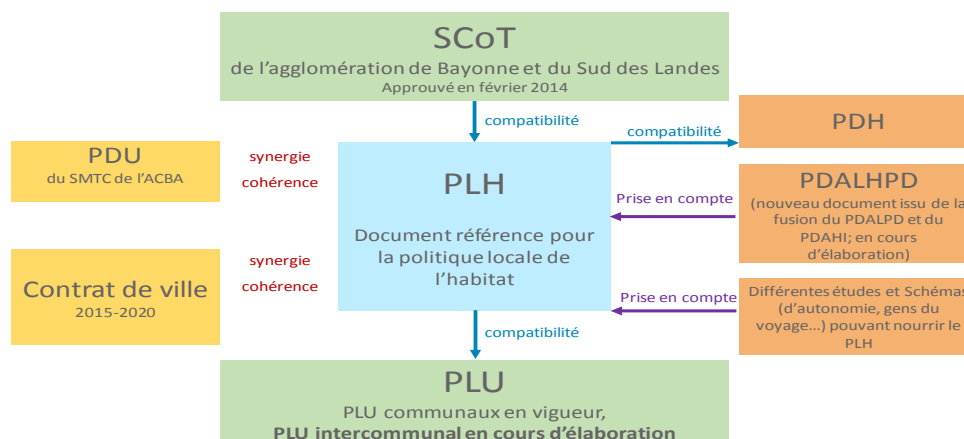
Document de référence pour la politique locale de l'habitat, il définit les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- répondre aux besoins en logement et en hébergement ;
  - favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale ;
  - améliorer 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 (article L302-1 du code de la construction et de l'habitation).

Ce document organise donc la stratégie et les interventions en matière d'habitat concernant :

- le développement quantitatif et qualitatif de l'offre nouvelle, en logement comme en hébergement ;
- le parc existant, social comme privé ;
- les parcours résidentiels ;
- la gouvernance locale de cette politique.

Il s'inscrit dans les documents de planification et de mise en œuvre de différentes politiques publiques de la façon suivante :

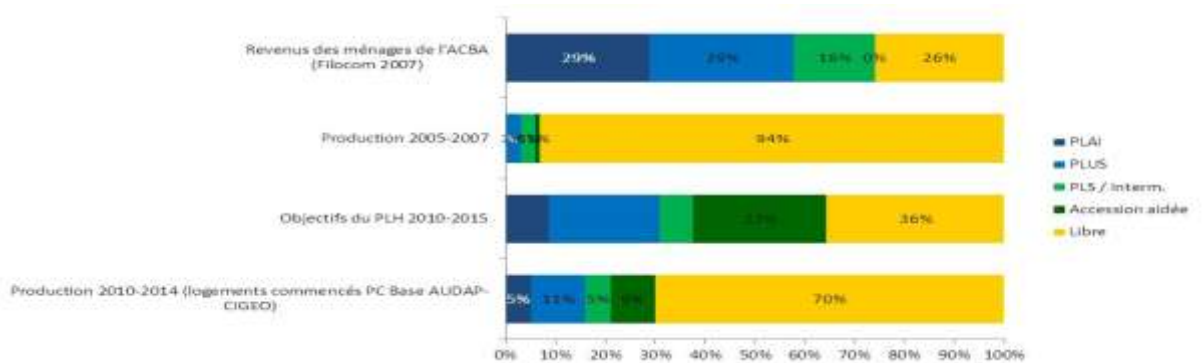


### 1/ Bilan du précédent PLH 2010- 2015

Le précédent PLH 2010-2015 a marqué un changement de cap dans la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat. Le PLH est devenu le document de référence des différents acteurs de l'habitat.

Ce PLH a permis notamment :

- une accélération de la production de logements sociaux. Les objectifs du PLH concernant le développement de l'offre en logement ont été déclinés dans les PLU avec la mise en place de secteurs de diversité sociale. Ainsi, l'offre régulée est passée de 6% de la production totale neuve observée lors du PLH 2003-2009 à 30 % sur la période 2010-2014 (chiffres 2015 disponibles au premier trimestre 2016).



- la mise en place du plan de lutte contre l'habitat indigne et de précarité énergétique,
- un renforcement des réponses aux besoins spécifiques en logement avec la réalisation d'EHPAD, de foyers pour personnes handicapées, de résidences sociales ou encore de l'hôtel social (Maison de Gilles).

Ces résultats ont été possibles grâce à une collaboration Villes – Agglomération et à des partenariats notamment public-privé renforcés. La coordination des différentes politiques publiques concernées (foncier, urbanisme réglementaire, aménagement, social...) a également contribué à l'obtention des résultats attendus.

Toutefois, malgré ces réelles avancées, des tendances lourdes demeurent liées notamment à un marché de l'immobilier tendu et attractif.

## 2/ Le projet de PLH 2016-2021

Le projet de PLH vise notamment à réguler, infléchir, organiser, le marché de l'immobilier afin de répondre aux enjeux de la politique locale de l'habitat.

Il a été élaboré dans le contexte d'évolution législatif suivant :

- 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, avec notamment le passage d'un objectif de 20 % à 25 % de logements sociaux ;
- loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014 ;
- loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 (loi Lamy de refonte de la Politique de la Ville).

Il est structuré en trois parties :

1 - Le diagnostic (PARTIE I) qui comprend un bilan et une analyse du fonctionnement du marché local du logement et des conditions d'habitat sur l'agglomération.

Le diagnostic, établi dans le cadre de l'élaboration du PLH 2016-2021, a notamment mis en évidence :

- un vieillissement de la population qui se poursuit (28 % des plus de 60 ans et 29 % des moins de 25 ans),
- une diminution de la taille des ménages (de 1,95 en 2009 à 1,89 en 2013),
- une adéquation « produits/ménages » encore à renforcer du fait d'un marché qui reste élevé tant du point de vue de la vente que de la location,

- un parc résidentiel existant (privé/public) qui s'améliore mais dont le maintien qualitatif des patrimoines et de leur environnement urbain constitue un véritable enjeu pour l'équilibre social de l'habitat (amélioration, captation de logements conventionnés, mises aux normes, adaptabilités, prévention...),
- des ménages à très faibles revenus qui comptent pour 10 % des ménages du territoire et sont sur représentés dans certains secteurs sur Bayonne, Biarritz et Boucau,
- un profil de population sensiblement différent par rapport au reste du bassin de vie avec un processus de gentrification sur l'Agglomération toujours à l'œuvre montrant une part de classe moyenne qui s'affirme (revenus en dessous de 1 750 € par UC en euros constants).

En résumé, le diagnostic met en évidence :

- une offre en logement encore en décalage avec la demande du fait d'un marché immobilier élevé avec un déficit de l'offre en logements sociaux et en accession sociale et intermédiaire
- le maintien d'une ségrégation résidentielle pour près de 70 % des ménages de l'Agglomération notamment pour ceux ayant des difficultés sociales, des bas revenus et/ou nécessitant des solutions adaptées.

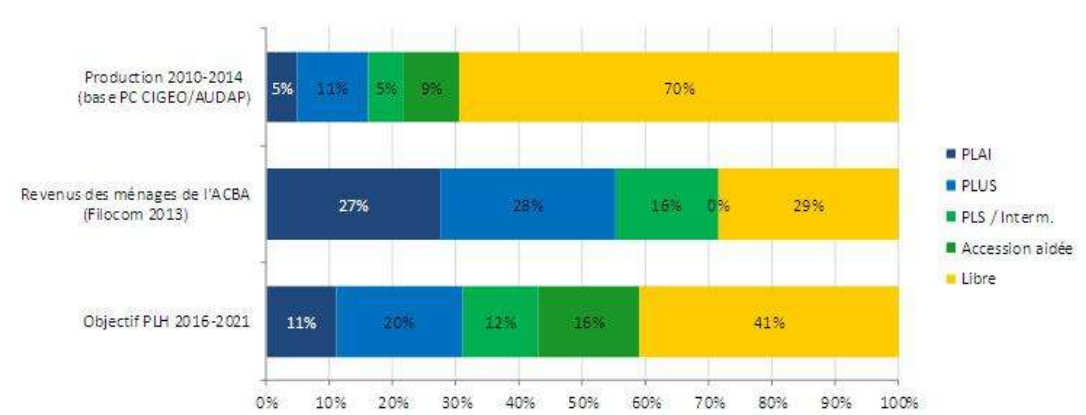
## 2- Les orientations et objectifs du PLH (PARTIE II) et le programme d'actions (PARTIE III).

Les orientations stratégiques visent à répondre aux enjeux de politique publique en matière d'habitat. Le programme d'actions est adossé à 6 orientations opérationnelles déclinées dans 19 fiches actions :

- Vers un développement de l'offre davantage maîtrisé, diversifié et intégré dans un urbanisme de projet avec un objectif moyen annuel, toutes catégories confondues, de 1 200 logements

*Deux orientations opérationnelles pour organiser l'action :*

- Intensifier et davantage diversifier la production nouvelle de logements régulés allant du logement locatif social à l'accession maîtrisée (fiches actions 5, 6) :



Cette production nouvelle va permettre de maintenir de la fluidité dans le parc existant, en favorisant notamment les parcours résidentiel dans le locatif et dans l'accès à la

propriété notamment pour les ménages aux revenus intermédiaires. A l'issue du PLH, la part de logement neuf devrait représenter environ 10% des résidences principales de l'agglomération.

*Avec les objectifs de production par commune sur 6 ans suivants :*

Objectifs/catégorie de logement	Anglet	Bayonne	Biarritz	Bidart	Boucau	ACBA
PLAILCTS	464	86	104	95	71	820
PLUSILCS	774	230	172	170	120	1466
PLS	310	374	69	50	47	850
Accession maîtrisée	400	604	30	40	75	1149
Libre (max)	827	1581	255	145	107	2915
<b>Totaux</b>	<b>2775</b>	<b>2875</b>	<b>630</b>	<b>500</b>	<b>420</b>	<b>7200</b>

La ventilation par produit de logements sociaux a été établie selon le cadre de référence réglementaire suivant :

- pour les PLAI : 30 % de PLAI sur logements locatifs sociaux (LLS) pour les communes dont le taux SRU < à 25 %
- pour les PLS : Maximum de 30 % pour les communes dont les taux SRU sont > à 10 % et 20 % pour celles dont le taux < à 10 %.

Les communes d'Anglet, Biarritz, Bidart et Boucau ont fait le choix de plafonner la part de PLS à 20 % sur le total des LLS.

Ces orientations de production auront pour effet de répondre aux exigences de la loi SRU auxquelles sont soumises les communes de l'Agglomération, soit un maintien du taux pour la Ville de Bayonne et un rééquilibrage de l'offre intra-muros, avec une amélioration de la réponse apportée aux besoins des ménages, dans les autres communes, dans une logique de rattrapage.

Résultats SRU attendus à l'issue du PLH 2016-2021	Résidences principales 1/1/2015	Logements sociaux au 01/01/2015 (SRU)		Objectifs du PLH		% de logements locatifs sociaux au terme du PLH
		Nombre	%	toutes catégories de logements	dont LLS	
Anglet	20 053	2665	13,29%	2775	1548	18,68%
Bayonne	24928	6554	26,29%	2875	690	25,03%
Biarritz	15141	1349	9,91%	630	345	10,74%
Bidart	3 460	454	13,12%	500	315	17,75%
Boucau	3811	591	15,51%	420	238	20,24%

- Maîtriser davantage le développement de l'offre nouvelle de 1 200 logements en moyenne par an (fiches actions 1, 2, 3, 4) :
  - o décliner les orientations et objectifs du PLH permettant d'assurer l'équilibre territorial en matière d'habitat dans les PLU par le biais de modifications et dans le PLUi en cours d'élaboration, en mobilisant les différents outils et dispositifs réglementaires ;
  - o mettre en œuvre une stratégie foncière pérenne à la hauteur des enjeux de rééquilibrage ;
  - o diversifier les formes urbaines afin que l'offre nouvelle réponde aux attentes des ménages notamment familiaux ;
  - o organiser et structurer la négociation avec les acteurs de la construction et de l'aménagement.

➤ *Vers une meilleure prise en compte et un meilleur partage de la réponse logement apportée aux publics les plus fragiles*

La mise en œuvre repose sur deux orientations opérationnelles :

- Mettre en place une gestion concertée, équilibrée et régulée du peuplement permettant notamment d'éviter les effets de ségrégation résidentielle avec deux axes (fiche action 7):
  - la mise en œuvre du volet peuplement de la Commission Intercommunale du Logement et de l'Habitat (CILH) et l'établissement d'une convention intercommunale d'attribution ;
  - l'établissement d'un plan partagé de la gestion de la demande locative sociale et de l'information aux demandeurs.
- Elargir les capacités à mieux prendre en compte les besoins dits spécifiques (fiches actions 8, 9, 10, 11) : conduire, coordonner des actions en faveur des personnes les plus en difficulté dans leur parcours de la rue au logement en lien avec le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), des jeunes en insertion sociale et professionnelle, des personnes âgées et adultes handicapés, des gens du voyage.

L'ensemble des dispositions relatives au peuplement et à la gestion de la demande sera traité en collaboration étroite avec les communes. Les modalités seront arrêtées ultérieurement.

➤ *Le maintien d'un parc existant de qualité*

L'offre nouvelle représentera, à l'issue du PLH, environ 10% des résidences principales. Le maintien d'un parc existant attractif et de qualité constitue un enjeu en soi pour éviter un déséquilibre entre les 2 types d'offres :

- Développer une intervention plus volontariste sur le parc résidentiel (fiches actions 12, 13, 14, 15, 16) avec comme axes la lutte contre l'habitat indigne, la performance énergétique, l'identification d'action de prévention en faveur des copropriétés, le conventionnement dans le parc privé et enfin le renforcement de l'attractivité du parc HLM.

➤ *Une mise en œuvre effective et partenariale du PLH par l'organisation d'une gouvernance et d'une communication large sur l'habitat auprès des administrés.*

- Cette orientation se traduira par la tenue d'un pilotage associant l'ensemble des acteurs et institutions concernés (fiche action 17) pour la mise en œuvre du programme d'actions, la formalisation des partenariats, le renforcement des moyens de l'ensemble des partenaires concernés (fiche action 18) et enfin la mise en place d'une communication à l'attention des habitants (fiche action 19) pour expliquer, échanger et permettre une meilleure compréhension des enjeux et projets habitat mis en œuvre.

### 3/ Déclinaison des objectifs du PLH 2016-2021 sur Bayonne

#### Rappel des constats et enjeux pour Bayonne

Le diagnostic réalisé dans le cadre du PLH a mis en évidence sur Bayonne :

- une production de logements toutes catégories confondues qui a dépassé les objectifs fixés sur la période du précédent PLH 2010-2015 (906 logements produits par an sur la commune pour 533 logements par an prévus) soit plus de la moitié de la production de logements de l'agglomération (1 750 logements produits par an sur l'agglomération) ;
- un nombre de logements locatifs sociaux financés conforme aux objectifs et qui représentent 36 % des logements locatifs sociaux financés sur l'Agglomération (1 024 logements sur 2 880 logements) ;
- en revanche, une production de logements en accession aidée inférieure aux objectifs (540 logements au lieu des 942 logements prévus) ;
- une dynamique de réhabilitation du parc existant et de renouvellement urbain en cours dans le centre ancien avec la mise en place du PNRQAD et de l'OPAH-RU ;
- des politiques de réhabilitation du parc social engagées sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

La production de logements a été facilitée par un PLU offrant des droits à bâtir importants en renouvellement urbain. Dans ce contexte, la mise en place des secteurs de diversités sociales a contribué à réguler l'offre.

La commune se caractérise, par ailleurs par :

- une population plus jeune que sur le reste de l'Agglomération ;
- un taux de 60 % de ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds HLM PLUS ;
- un parc social important (57 % du parc de l'ACBA) principalement concentré sur la rive droite de la commune, avec un taux de logement sociaux SRU supérieur au 25 % exigés ;
- la présence sur la Ville des principales structures de réinsertion sociale et d'hébergement.

Dans ce contexte, les enjeux pour la commune sont avant tout :

- de maîtriser la production toutes catégories de logements confondus ;
- de développer une offre en logements locatifs PLS et en accession aidée pour faciliter l'accès au logement des jeunes ménages et des familles aux revenus intermédiaires ;
- de rééquilibrer l'offre en locatif social à l'échelle de la commune en maintenant son taux de logement sociaux à 25 % ;
- de poursuivre les actions de réhabilitation et de renouvellement urbain du parc existant, notamment dans le centre ancien et dans les quartiers de la politique de la ville (résorption de l'habitat indigne, réhabilitation énergétique, patrimoniale, ...) ;
- de poursuivre le développement d'une offre adaptée aux besoins spécifiques des personnes âgées, des handicapés... ;
- d'assurer un équilibre de peuplement à l'échelle de la commune.

Les objectifs de production fixés par le PLH prennent en compte ces enjeux et visent à rééquilibrer la production à l'échelle de l'Agglomération. Pour Bayonne qui est la seule commune de l'Agglomération dont le taux de logements sociaux dépasse 25 %, les objectifs quantitatifs se répartissent de la manière suivante :

BAYONNE	Objectifs	%	
PLAI/LCTS	86	3 %	Total LLS 690
PLUS/LCS	230	8 %	
PLS	374	13 %	
Accession maîtrisée	604	21 %	
Libre	1 581	55 %	
Objectifs sur 6 ans	2 875	100 %	

En produisant 690 logements locatifs sociaux (LLS), l'objectif est de maintenir un taux de logements sociaux (taux SRU) de 25 % à l'horizon 2022. Dans un souci de rééquilibrage sur l'Agglomération, la production de logements PLAI sur la commune a été minorée au profit du logement PLS. Les PLAI représenteront 12 % à minima de l'offre sociale nouvelle et les PLS 54 % maximum.

L'accession aidée a été favorisée avec un objectif de production de 604 logements sur 6 ans.

#### Principaux moyens de déclinaison des objectifs du PLH par la commune

Ces objectifs de maîtrise et de régulation de la production de logements doivent être déclinés par la voie réglementaire et la mise en œuvre d'urbanisme de projet.

Les dispositions actuellement en vigueur des secteurs de diversité sociale seront à adapter pour répondre aux objectifs du PLH, ce qui nécessitera à court terme une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour une mise en compatibilité des deux documents.

Le rythme de production tel que prévu par le PLH sera à prendre en compte par le PLUi en cours d'élaboration. Les outils réglementaires seront adaptés aux caractéristiques des différents quartiers afin d'assurer une croissance urbaine équilibrée et admissible par le territoire concerné. La commune contribuera à leur déclinaison dans le respect de ces objectifs.

La réalisation des objectifs du PLH nécessite des moyens adaptés tant sur les plans financiers, réglementaires qu'opérationnels.

Sur la commune, plusieurs secteurs à enjeux ont été identifiés. Une veille foncière a été mise en place dans le but de promouvoir notamment des opérations de renouvellement urbain d'initiative publique répondant aux objectifs du PLH et dont les conditions de réalisation restent à préciser.

Concernant le maintien d'un parc résidentiel de qualité et la lutte contre l'habitat indigne et les réponses à apporter aux publics les plus fragiles, la Ville de Bayonne poursuivra les actions déjà engagées notamment sur le centre ancien dans cadre du PNRQAD et de dispositifs d'amélioration du parc ancien à destination des propriétaires/copropriétaires (OPAH RU-PIG).

S'agissant du parc social public, les restructurations des résidences de la Citadelle et du Bedat ont été fléchées dans le cadre du contrat de ville. La commune s'assurera du maintien qualitatif de l'environnement urbain et social de ces résidences en complément des actions d'amélioration du patrimoine réalisées par les organismes HLM.

La commune participera à la mise en place de réponses adaptées aux besoins spécifiques en matière d'habitat.



Concernant la gestion du peuplement et la participation à l'organisation d'une gouvernance, la commune s'inscrira dans une gestion concertée, équilibrée et régulée du peuplement, en partenariat avec l'Agglomération, l'Etat, les organismes HLM et l'ensemble des partenaires concernés, permettant notamment d'éviter les effets de ségrégation résidentielle. Elle participera aux différentes actions qui seront mises en place concernant la gouvernance et la communication sur l'habitat.

Il est demandé au conseil municipal d'émettre un avis favorable sur le projet de PLH 2016-2021 arrêté par le conseil de l'Agglomération Côte Basque-Adour le 23 mars 2016, ci-annexé.

Adopté à la majorité.

M. Murat, Mmes Aragon, Picard-Felices, Capdevielle, Herrera Landa, MM. Duzert, Etcheto, Bergé, Pallas s'abstiennent.

M. Iriart, Mme Wagner s'abstiennent.

Ont signé au registre les membres présents.