

BUREAU SYNDICAL DU JEUDI 17 DECEMBRE 2020

Extrait du registre des décisions du Bureau

Le Bureau s'est réuni à Mouguerre, dans la salle Haitz Ondoan, le 17 décembre 2020, sur invitation du Président, Marc Bérard, transmise le 10 décembre 2020.

Président de séance : Marc BERARD

	Territoires	Présents	Absents ou excusés	Procuration à	
Communauté d' Agglomération Pays Basque	Côte Basque Adour	BERARD Marc	BACH Fabrice-Sébastien	Xavier DE PAREDES	
		DE PAREDES Xavier			
		LACASSAGNE Alain			
	Sud Pays Basque	DAGUERRE ELIZONDO M-Christine	EUSTACHE Dany		
		GOYHETCHE Ramuntxo			
	Errobi	CARRÈRE Bruno			
		LABÈGUERIE Marc			
	Nive-Adour	CIER Vianney			
		SAINT ESTEVEN Marc			
	Pays de Hasparren	GASTAMBIDE Arño			
		HARAN Gilles			
	Amikuze	DAGUERRE Mayie	ETCHEBER Peio	Mayie DAGUERRE	
	Garazi-Baigorry	COSCARAT Jean-Michel	BARETS Claude		
	Soule	ELGART Xabi			
IRIART Jean-Pierre					
Iholdy-Ostibarre	LARRALDE André				
	GOYTY Xalbat				
Pays de Bidache	AIME Thierry				
	LASSERRE Jean-François				
C. de communes du Seignanx		PEYNOCHE Gilles	DUFAU Isabelle		

Date d'envoi de la convocation : 10/12/2020

Membres du Bureau en exercice : 25

Membres du Bureau présents : 20

Membres du Bureau ayant pris part au vote : 22

Décision n°2020-18 – Urbanisme : Avis sur le projet de PLH de la Communauté d'Agglomération Pays Basque

Le 1^{er} février 2020, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a arrêté son premier Programme Local de l'Habitat (PLH).

Conformément aux dispositions réglementaires, le Syndicat du SCoT est sollicité par la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour émettre un avis.

L'examen des procédures d'urbanisme et de programmation constitue un moyen important pour le Syndicat de s'assurer que chaque projet contribue effectivement à la mise en œuvre des orientations des SCoT en vigueur. C'est désormais l'occasion de diffuser les grands principes qui guident les travaux actuels du SCoT.

Qu'est-ce qu'un PLH ?

Un PLH expose la politique locale de l'habitat souhaitée par la collectivité qui le porte et la programmation des actions et des investissements qui garantissent sa mise en œuvre. Il est établi pour 6 ans.

Un PLH doit répondre aux besoins en logements et en hébergements, et doit favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les communes et entre les quartiers d'une même commune.

Ces objectifs tiennent compte de la structuration du territoire et de ses dynamiques : évolution démographique et économique, évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, desserte en transports, équipements publics, nécessité de lutter contre l'étalement urbain... Il permet ainsi de définir une politique fondée sur la compréhension des marchés locaux de l'habitat, dans leur relation avec les problématiques de déplacement.

Le PLH doit indiquer les moyens, notamment fonciers, qui seront mis en œuvre par les communes et par l'EPCI pour atteindre les objectifs fixés.

Le Bureau du Syndicat a pris connaissance avec intérêt et beaucoup d'attention de ce projet de PLH. Deux Bureaux ont été dédiés à l'analyse de ce projet, les 2 et 17 décembre 2020, en présence de Monsieur Roland HIRIGOYEN, vice-Président de la Communauté d'Agglomération en charge de l'Habitat, et Mesdames Katia EMERAND (Directrice générale adjointe en charge de la Stratégie territoriale), de l'Aménagement & de l'Habitat, Marie-Hélène HOURQUET (Directrice du service Habitat) et Adeline GOUBELY (Directrice adjointe du service habitat).

L'avis du Syndicat du SCoT Pays Basque & Seignaux

Le Bureau syndical a souligné l'ampleur du travail accompli par la Communauté Pays Basque, dans un délai très contraint (engagement en septembre 2017, arrêt du projet en février 2020), dans un contexte politique et technique où tout était à construire.

Si en 2017 la plupart des élus étaient conscients des impacts décisifs des problématiques d'habitat dans le développement de leur territoire, seules quelques collectivités – essentiellement littorales - avaient concrètement investi cette politique avant la fusion.

L'élaboration de ce PLH a donc nécessité un travail de sensibilisation et d'écoute, au plus près des territoires et des élus.

Le PLH est un des outils majeurs dans le tableau de bord d'une collectivité.

Les grands constats et les quatre orientations stratégiques qui guident ce PLH permettent pour la première fois de disposer d'une « table d'orientation » à l'échelle du Pays Basque, que les élus syndicaux partagent. Ces orientations stratégiques, qui fixent un cap de moyen terme, correspondent assez bien aux ambitions que défend le Syndicat. Elles méritent d'être largement partagées, pour contribuer à infléchir l'ensemble des politiques publiques portées par la collectivité à l'instar du Plan Climat Air Energie Territorial.

La volonté de « maîtrise publique » des modalités de production de logements, quantitativement et qualitativement a été relevée et saluée par les élus du Bureau. Elle a suscité des discussions sur le niveau d'ambition à relayer dans cet avis, en particulier sur le scénario de production sociale qu'il convenait de promouvoir dans ce PLH. Les élus ont souhaité que ces ratios de production sociale soient vus comme des minima. Et pour garantir concrètement la mise en œuvre de ces intentions, ils souhaitent que le PLH qui sera approuvé soit plus explicite et précis sur les moyens, en particulier règlementaires et de suivi des opérations, qui seront mis en place pour garantir à tous les stades des projets la plus grande cohérence avec l'ensemble des objectifs du PLH.

Pour le Bureau du SCoT, la volonté de maîtrise doit s'accompagner d'une action volontariste d'aménagement public qui exige un engagement fort, pérenne et sans faille des élus auprès des propriétaires fonciers, des promoteurs, des bailleurs et des acteurs du logement. Le PLH gagnerait à réaffirmer ce rôle central de la collectivité.

Les élus du Bureau sont conscients que l'ambition affichée, ne pourra que partiellement se concrétiser dans les 6 ans du PLH. **Le Syndicat propose donc que le PLH distingue ce qui relève d'une ambition à 10-15 ans, de l'ambition à court terme telle qu'elle sera effectivement déployée sur la durée de ce 1er PLH.**

Le Bureau syndical, après en avoir débattu et délibéré à l'unanimité des voix exprimées :

➔ **AFIN DE FACILITER LA PORTEE REELLE DE CE PLH POUR LES 6 ANS A VENIR, LE SYNDICAT SOUHAITERAIT QUE :**

1. Ce PLH affiche plus fermement la volonté politique d'une nécessaire solidarité entre les territoires, en particulier en faveur d'un regain d'attractivité du Pays Basque intérieur, et d'une réelle mise en œuvre opérationnelle des intentions affichées, au-delà des seuls chiffres de répartition de la production de logements.
2. Ce PLH priorise les 4 ou 5 objectifs clés sur lesquels la collectivité compte résolument avancer sur le mandat actuel. Ce projet de PLH en apparence synthétique, multiplie les sous-actions. Il conviendrait d'identifier les actions les plus à même d'infléchir significativement les tendances que le PLH souhaite contrecarrer.
3. Ce PLH soit plus explicite sur les moyens de sa mise en œuvre opérationnelle, en particulier concernant le rôle attendu des documents d'urbanisme actuels et leurs évolutions souhaitables pour garantir concrètement la réalisation des objectifs quantitatifs et la localisation préférentielle des développements d'ici 2025 (les PLUi ne commenceront à porter leurs effets qu'au cours du PLH suivant).

Concernant les objectifs de mixité sociale, et la production de logements sociaux, il conviendrait de mieux préciser le rôle, déterminant, que devront jouer les opérateurs publics de l'aménagement.

4. Ce PLH intègre dès à présent une territorialisation inspirée des travaux menés par le Syndicat du SCoT sur les « Réseaux de vies, réseaux de villes ».

Ce projet de PLH traite essentiellement de « logements » et insuffisamment « d'habitat ». Les interactions que les habitants entretiennent avec leurs espaces de vie (dynamisme du bourg le plus proche de chez eux, accessibilité à l'emploi, aux équipements collectifs et services de proximités, qualité des espaces publics, formes urbaines, etc...) sont décisives dans les choix des ménages et dans la dynamique de développement des territoires. Une approche différenciée, adaptée aux caractéristiques des territoires infracommunautaires (comme le suggérerait la Charte d'Aménagement) pourrait faciliter une nouvelle géographie des objectifs du PLH.

La politique habitat de la collectivité doit conforter concrètement les stratégies de redynamisation des bourgs et être coordonnée, voire programmée en fonction des politiques économiques, des services et des mobilités de la collectivité.

Le SCoT aura un rôle majeur de mise en synergie de ces politiques, mais à ce stade et pour ce 1^{er} PLH il est important que le document soit plus explicite sur les articulations à privilégier, les sites à investir en priorité pour faciliter le déploiement des autres politiques communautaires.

→ **AFIN D'ADAPTER LE MODELE DE DEVELOPPEMENT AUX ENJEUX LOCAUX DE L'HABITAT DANS LA DUREE, LE SYNDICAT PROPOSE QUE :**

1. Ce PLH affiche une clause de « revoyure » tous les deux ans, afin de partager un bilan politique qualitatif de la mise en œuvre, à partir des besoins de la société et du vécu des acteurs (élus, opérateurs, associations, citoyens...) sur le terrain. Ce bilan plus « qualitatif » et « sociologique » serait complémentaire des bilans réglementaires, traditionnellement établis sur des indicateurs quantitatifs.

2. Ce PLH prévoit des études et expérimentations ciblées, concernant la résidence secondaire et le logement libre.

Concernant la résidence secondaire, il s'agirait de mieux comprendre ses mécanismes de fonctionnement (entre littoral et montagne, les mécanismes et stratégies semblent différentes) pour identifier/concevoir/expérimenter des leviers d'actions qui favorisent le basculement d'une part significative de ce parc vers la résidence principale.

Il est en effet nécessaire d'évaluer les causes et les effets du marché des résidences secondaires sur l'ensemble du marché immobilier local, ainsi que leur impact environnemental (consommation d'espace, déplacements...). Le rapport d'orientation préconise d'étudier les dispositifs mis en place par les communes (majoration des taux d'imposition) et par la CAPB (changement d'usage des locaux d'habitation), et le cas échéant d'envisager des mesures plus volontaristes... Pour le Bureau syndical, il convient d'identifier dès à présent les actions à mener pour maîtriser l'évolution des résidences secondaires, qui représentent plus de 21% du parc de logements (lorsque le parc de logements locatifs sociaux publics représentent environ 10% du parc total...)

Concernant le marché libre, et en particulier le logement intermédiaire, il s'agirait d'envisager une approche qualitative du parc et sociologique des occupants, pour mieux comprendre les profils, les aspirations, les contraintes et les ressources de ces populations qui ne relèvent pas du logement social.

L'objectif de ces travaux complémentaires, à mener en vue de politiques ponctuelles ciblées et du prochain PLH, sera d'évaluer les besoins d'intervention de la collectivité pour maintenir la fluidité des parcours résidentiels autant que la cohésion sociale.

3. Ce PLH accompagne exclusivement la production de projets à faible impact carbone et environnemental.

Compte tenu du contexte et des engagements de la collectivité dans le cadre du Plan Climat et du Plan de Déplacement urbain, la Communauté Pays Basque doit désormais conditionner explicitement ses aides et accompagnements en fonction de critères les mieux disant de la balance « climat/énergie/optimisation du bâti existant/qualité de vie ». Ces critères, puis ces projets, méritent d'être construits et arbitrés en étroite collaboration avec les différentes directions de la Communauté d'Agglomération, voire des villes.

La résilience de demain, se construit dès aujourd'hui. Pour le Syndicat du SCoT, ce 1^{er} PLH de la Communauté Pays Basque doit contribuer à renouveler des modalités de développement qui privilégient la sobriété en tout sauf en termes de qualité de vie.

L'instauration d'un dialogue permanent entre les échelles et les acteurs participe de ce renouvellement. Le Syndicat encourage toute initiative favorisant le dialogue « interPLH ».

Il invite donc la Communauté d'Agglomération et la Communauté de communes du Seignanx à travailler conjointement sur le plus grand nombre de sujets possibles afin de répondre au mieux aux besoins des habitants de ce territoire.

L'évolution des modes de vie, accélérée ou possiblement percutée par la crise sanitaire, pourrait conduire à des bouleversements profonds des marchés de l'habitat qu'il conviendrait d'anticiper avec les territoires voisins, des Landes et des Pyrénées Atlantiques mais aussi transfrontaliers. Les élus syndicaux sont très soucieux de voir la tension sur les marchés de l'habitat et du foncier s'accroître toujours d'avantage, ce qui pourrait nourrir un sentiment de relégation sociale et spatiale contraire aux ambitions portées par la collectivité.

Le Président,

Marc BERARD

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. BERARD', written over the printed name.