

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE BIDART  
(N° 201214-14)**

**SÉANCE DU 14 DÉCEMBRE 2020**

*L'an deux mil vingt et le quatorze du mois de décembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la commune de Bidart, régulièrement convoqué le huit décembre s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en application du III de l'article 19 de la Loi n°2020-290 du 23 mai 2020 et des articles L.2121-7 et L.2122-8 du Code général des collectivités territoriales.*

**NOMBRE DE MEMBRES EN EXERCICE : 29**

<b>PRÉSENTS</b>	<b>ABSENTS EXCUSÉS AYANT DONNÉ POUVOIR</b>	<b>SECRÉTAIRE DE SÉANCE</b>
Emmanuel ALZURI, Maire - Marc BÉRARD, Maryse SANPONS, Christine CAYZAC, Mabel ETCHEMENDY, Marc CAMPANDEGUI, Claire MARJAK, Adjoints au Maire, Christian BORDENAVE, Christine CALEN, Pantxo ITHURRIA, Pierre ESPILONDO, Jean-Philippe OUSTALET, Florence POEYUSAN, Sophie VALDAYRON, Pierre DAGOIS, Stéphanie MICHEL, Laurent BRIAULT, Eric IRASTORZA, Sophie DUFIET, Manu PORTET, Alexandra BOUR, Amaia ETCHELECOU, Jeanne DUBOIS, Denis LUTHEREAU, Isabelle CHARRITTON	Gérard GOYA ayant donné pouvoir à Marc BÉRARD, Francis TAMBOURINDEGUY ayant donné pouvoir à M. Jean-Philippe OUSTALET, Fabienne LAUTIER-ROY ayant donné pouvoir à Maryse SANPONS, Michel LAMARQUE ayant donné pouvoir à Jeanne DUBOIS	Mme Amaia ETCHELECOU

**OBJET :**

**AVIS SUR LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2020-2025**

Monsieur le Maire rappelle que le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) portant sur la période 2020 – 2025 a été arrêté en début d'année par la Communauté d'Agglomération Pays Basque au titre de sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat et conformément aux obligations légales (art. L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitat). Il s'agit d'un document stratégique de programmation concernant l'ensemble de la politique locale de l'habitat qui sera valable pour une durée de 6 ans à compter de son approbation.

Le P.L.H. comporte un rapport de diagnostic ainsi qu'un document d'orientations et de programmes d'actions et les moyens à mettre en œuvre pour y parvenir. Il s'articule avec les autres documents de planification et de politiques publiques.

Les textes de loi qui ont impacté l'élaboration de ce nouveau P.L.H. sont les suivants :

- la loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions renforce le caractère opérationnel du PLH (art 28) ;
- la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2»
- la loi du 18 Janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social qui relève le seuil minimal de logements sociaux à 25% des résidences principales ;
- la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
- la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 ;
- la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte loi n°2015-992 du 17 août 2015 ;
- la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) du 7 août 2015 ;
- la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015 ;

- la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN.

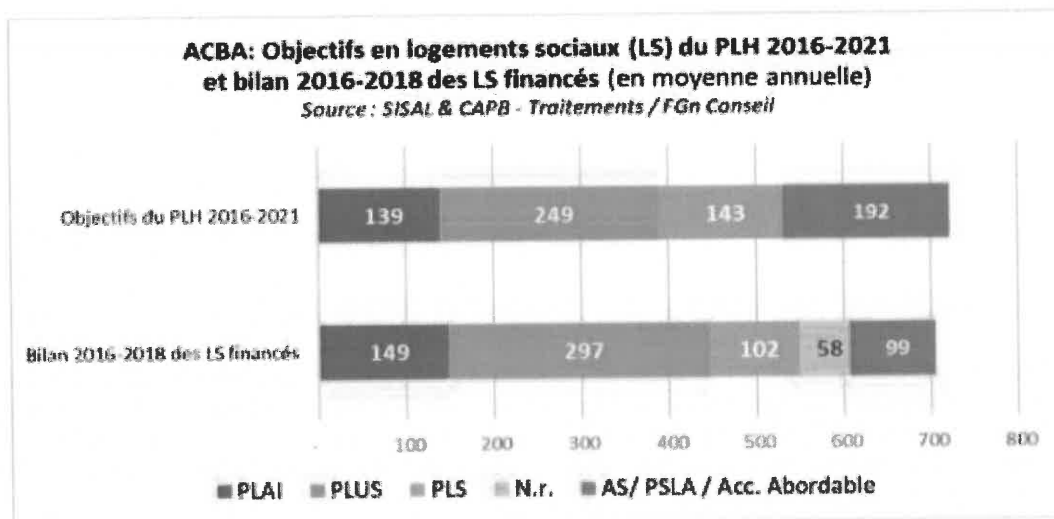
Le projet de P.L.H. 2020-2025 est structuré en trois parties :

**1 – Le rapport de diagnostic (partie I)** comprend un bilan du P.L.H. précédent et l'analyse du fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat sur le territoire. Ce diagnostic dresse les constats suivants :

- une dynamique démographique forte et constante liée à l'attractivité du territoire ;
- des situations contrastées entre le littoral sous forte tension, le rétro-littoral également sous pression et d'autres secteurs à l'intérieur en recherche de développement local ;
- une production insuffisante de foncier en aménagement public et des prix de terrains en forte augmentation sur le littoral et de plus en plus sur le rétro-littoral ;
- un marché immobilier de l'accession et du locatif libres qui tend à exclure une part grandissante des populations locales ;
- une offre locative sociale relativement faible malgré une forte progression récente ;
- une insuffisance de logements de petite taille destinés aux ménages d'une personne ;
- des enjeux de réhabilitation de grandes bâtisses vacantes en Pays Basque intérieur ;
- un taux important de propriétaires occupants modestes dans des logements énergivores ;
- un vieillissement de la population avec une part des plus de 75 ans qui va s'amplifier dans les prochaines années ;
- une offre en transport en commun qui ne constitue pas à ce jour une alternative suffisante à l'utilisation de la voiture ;
- une économie dynamique structurée par un pôle majeur, Côte Basque-Adour qui concentre plus de la moitié des emplois et des pôles secondaires, mais aussi des secteurs en fragilité dans le Pays Basque intérieur.

En conclusion, le territoire apparaît comme contrasté mais globalement sous forte tension compte tenu de sa grande attractivité et par conséquent « sélectif », en particulier pour les populations locales.

Pour information, les tableaux détaillés par commune ci-dessous et son graphique de synthèse reprend le bilan quantitatif du P.L.H. précédent (2016 – 2021) de l'Agglomération Côte Basque-Adour.



### Objectifs du PLH 2016-2021 de l'ACBA (en moyenne annuelle)

	PLAI/LCTS	PLUS/LCS	PLS	Total LLS	Accession abordable maîtrisée	Total LS (LLS+AS)
Anglet	77	129	52	258	67	325
Bayonne	14	38	62	115	101	216
Blarritz	20	33	13	66	5	71
Bidart	16	28	8	53	7	59
Boucau	12	20	8	40	13	52
<b>ACBA</b>	<b>139</b>	<b>249</b>	<b>143</b>	<b>531</b>	<b>192</b>	<b>723</b>

### Bilan 2016-2018 inclus des logements sociaux financés (en moyenne annuelle)

	PLAI	PLUS	PLS	N.r.	Total LLS	PSLA	Total LS (LLS+AS)
Anglet	75	152	40	-	267	61	328
Bayonne	23	46	48	28	145	24	170
Blarritz	19	32	8	18	77	11	88
Bidart	11	19	4	7	41	3	44
Boucau	22	47	2	5	75	-	75
<b>ACBA</b>	<b>149</b>	<b>297</b>	<b>102</b>	<b>58</b>	<b>606</b>	<b>99</b>	<b>706</b>

## 2 – Les orientations et objectifs du P.L.H. (partie II)

A partir des six orientations communes aux documents stratégiques en matière d'habitat, de climat / énergie et de mobilité qui sont :

- organiser un autre développement ;
- s'engager pour un territoire à bas carbone ;
- donner la priorité aux besoins locaux ;
- consolider les cœurs de proximité ;
- agir pour un territoire inclusif ;
- mobiliser pour atteindre les objectifs ;

Le projet de P.L.H. s'organise en quatre orientations stratégiques :

- développer une offre davantage maîtrisée en volume et en qualité, financièrement plus accessible pour les ménages locaux, confortant les centralités et mieux répartie notamment pour accompagner le développement du Pays Basque intérieur (dans sa diversité) ;
- amplifier la dynamique d'amélioration, notamment énergétique, du parc existant et anticiper les dévalorisations ;
- répondre aux besoins de tous, via des produits d'habitat solidaire ;
- se doter des moyens pour orienter la politique locale de l'habitat et atteindre les objectifs du P.L.H.

L'objectif de production, fixé pour la période du P.L.H. à 2 650 logements/an, répond à cette volonté de maîtriser le développement, via un léger ralentissement de la construction globale pour retrouver le rythme des années 90 tout en la répartissant de façon plus équilibrée en faveur du Pays Basque intérieur et en l'orientant résolument vers une offre de logements accessibles à la population locale.

## 3 – Le programme d'actions

Les quatre orientations stratégiques sont déclinées en sept orientations opérationnelles, elles-mêmes déclinées en 25 actions destinées à mieux répondre aux besoins exprimés sur le territoire.

Orientation 1 : Diversifier l'offre de logements pour la rendre plus accessible aux ménages locaux :

- Action 1 : accompagner le développement de l'offre locative sociale, de manière adaptée à la diversité des marchés immobiliers ;
- Action 2 : accompagner le développement de l'offre en accession sociale, notamment en foncier solidaire ;

- Action 3 : mobiliser les outils permettant de limiter la concurrence envers les résidences principales.

#### Orientation 2 : Rechercher un meilleur équilibre territorial dans l'offre résidentielle globale et sociale :

- Action 4 : accompagner les communes ayant des fonctions de centralité dans le développement résidentiel et la valorisation de leur cœur ;
- Action 5 : mobiliser le parc existant dans les centres-bourgs et centres-villes du Pays basque, notamment via des OPAH et des aides majorées aux opérations en acquisition-amélioration de logements privés vacants et/ou dégradés ;
- Action 6 : installer la Conférence intercommunale du logement (CIL) et coordonner les attributions avec les acteurs du logement social, notamment pour éviter les phénomènes de ségrégation dans le parc HLM ;
- Action 7 : établir et mettre en œuvre le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD).

#### Orientation 3 : Renforcer la qualité résidentielle, architecturale et urbaine :

- Action 8 : promouvoir des formes d'habitat assurant une densification maîtrisée dans le respect des identités locales et des attentes des ménages, notamment familiaux ;
- Action 9 : favoriser les expérimentations (nouveaux modes d'habiter) et les projets d'habitat innovant à faible impact carbone et haute valeur environnementale.

#### Orientation 4 : Mobiliser le foncier assurant le développement de l'offre résidentielle :

- Action 10 : mettre en œuvre une stratégie foncière adaptée aux objectifs de production du PLH et à l'action publique d'aménagement communautaire ;
- Action 11 : promouvoir l'anticipation foncière visant à préserver durablement les capacités de production de logement du territoire ;
- Action 12 : créer des espaces d'échanges et de partenariat spécifiques aux questions foncières.

#### Orientation 5 : Agir pour la mobilisation sociale et la réhabilitation, notamment énergétique du parc existant :

- Action 13 : assurer un meilleur accompagnement de tous sur l'ensemble des questions relatives au logement via une « maison de l'habitat et de la rénovation énergétique » ;
- Action 14 : poursuivre le Programme d'intérêt général (PIG) Pays Basque dans ses trois volets : énergie, autonomie, habitat indigne ;
- Action 15 : permettre à tous, y compris aux ménages non éligibles à l'Anah, d'améliorer les performances énergétiques de leur logement ;
- Action 16 : accompagner les communes dans leur action de repérage et de lutte contre l'habitat indigne ;
- Action 17 : accompagner les copropriétés fragiles et anticiper les difficultés.

#### Orientation 6 : Développer des produits d'habitat solidaire et optimiser les partenariats pour répondre aux besoins grandissants de certaines populations :

- Action 18 : adapter et développer une offre d'insertion et d'hébergement d'urgence et améliorer l'accès au logement de droit commun ;
- Action 19 : logement des jeunes et des étudiants : adapter l'offre existante et accompagner l'accès au logement ;
- Action 20 : développer une politique de l'habitat et du logement en faveur des personnes âgées et des personnes en situation de handicap ;
- Action 21 : développer une offre d'habitat adapté à la sédentarisation des gens du voyage ;
- Action 22 : apporter des réponses dans l'accueil et l'hébergement des travailleurs saisonniers.

## Orientation 7 : Mobiliser pour mettre en œuvre et évaluer le PLH :

- Action 23 : piloter le PLH avec réactivité, associer les communes et renforcer le partenariat ;
- Action 24 : observer pour évaluer ;
- Action 25 : assurer la délégation des aides à la pierre pour le compte de l'Etat et de l'Anah.

### Moyens

L'ensemble des informations relatives au coût de ce P.L.H. est détaillé dans l'annexe intitulée « Rapport d'orientations et programme d'actions ». Y sont précisés pour chaque action les moyens de mise en œuvre opérationnelle (à savoir les moyens humains et financiers).

### Déclinaison des objectifs du P.L.H. pour Bidart

Dans le cadre de l'objectif de production annuelle moyenne de 2650 logements sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, Bidart se voit fixer un objectif total de 408 logements, soit environ 68 logements par an.

Il est prévu une répartition par typologie telle que présentée dans le tableau ci-dessous :

	Au sein du logement social, ventilation entre locatif (PLAI-PLUS-PLS) et accession (PSLA - BRS/OFS - AS directe (non SRU))			Total
	Tx minimum PLAI	Tx minimum PLUS	Tx maximum PLS, PSLA & OFS/BRS (& AS directe uniquement hors communes SRU)	
Bayonne	25%	35%	40%	100%
Communes littorales	33%	37%	30%	100%
Polarités du rétro littoral, soumises à la loi SRU	33%	33%	33%	100%

Si l'on transpose ces préconisations sur la Commune et que l'on retranscrit en nombre de logements, cette répartition par typologie doit aboutir à la production, sur la période 2020 – 2025 de :

Typologie	Objectifs
PLAI	87
PLUS	98
PLS, PSLA et OFS/BRS	79
Libre	144
Objectif global sur 6 ans	408

Les services et équipes responsables de la rédaction du P.L.H. ont travaillé de concert avec les élus en charge au niveau local. A Bidart, l'option retenue a été celle de la prudence avec des prévisions qui nous semblent raisonnables afin d'obtenir une réalisation a minima conforme à nos espérances et a maxima supérieures à celles-ci.

Toutefois, il a également été clairement rappelé que la problématique de l'assainissement restait un point d'achoppement dans ce dossier relatif à la production de logement sur la Commune.

En effet, Monsieur le Maire a souligné de nouveau la situation préoccupante de la station d'épuration de la Commune, qui traite également les effluents d'Arbonne et d'Ahetze, et qui arrive à saturation en 2021.

Aussi, la Commune a-t-elle rappelé que les prévisions de ce P.L.H. restent irrémédiablement soumises à la confirmation de la prise en charge de l'assainissement inhérent à ces projets ; car si par cas, aucune solution n'était apportée à cette difficulté majeure, l'ensemble de la production de logements sur la Commune serait purement et simplement bloquée.

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L302-1 et suivants et R302-1 et suivants,  
Vu la délibération du Conseil communautaire du 23 septembre 2017 décidant l'engagement de la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat,  
Vu la délibération du Conseil communautaire du 1<sup>er</sup> février 2020 arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat Pays Basque 2020-2025,  
Vu le courrier de la Communauté d'agglomération Pays Basque du 9 novembre 2020, sollicitant l'avis de chaque Conseil municipal des communes membres de l'EPCI, sur le projet de PLH arrêté, conformément à l'article R302-9 du Code de la Construction et de l'Habitation,  
Considérant les enjeux, orientations et actions définis dans ce programme d'une durée de 6 ans en matière d'habitat pour le territoire communautaire ;  
Considérant que le projet de PLH va dans le sens d'un projet de développement souhaitable pour le Pays Basque et pour la commune, par ses objectifs ambitieux mais raisonnables, et défend la mixité sociale au service de l'habitat de tous ;  
Considérant la volonté de la Municipalité de poursuivre l'effort de rattrapage affiché par la réalisation de logements sociaux sur la Commune de Bidart,

**Où l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des présents :**

- **émet un avis favorable sur le Programme Local de l'Habitat Pays Basque 2020-2025 ;**
- **autorise Monsieur le Maire ou Madame l'Adjointe au Maire à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

Fait et délibéré à Bidart, les jour, mois et an que dessus.

Pour copie conforme et certificat d'affichage.  
Ont signé au registre les membres présents.

Le Maire de Bidart,  
Bidarteko Auzapeza,



EMMANUEL ALZURI

Acte rendu exécutoire après dépôt  
en Sous-Préfecture le 16 DEC 2020  
et publication ou notification du 22 DEC. 2020

Le Maire de Bidart,  
Bidarteko Auzapeza,



EMMANUEL ALZURI