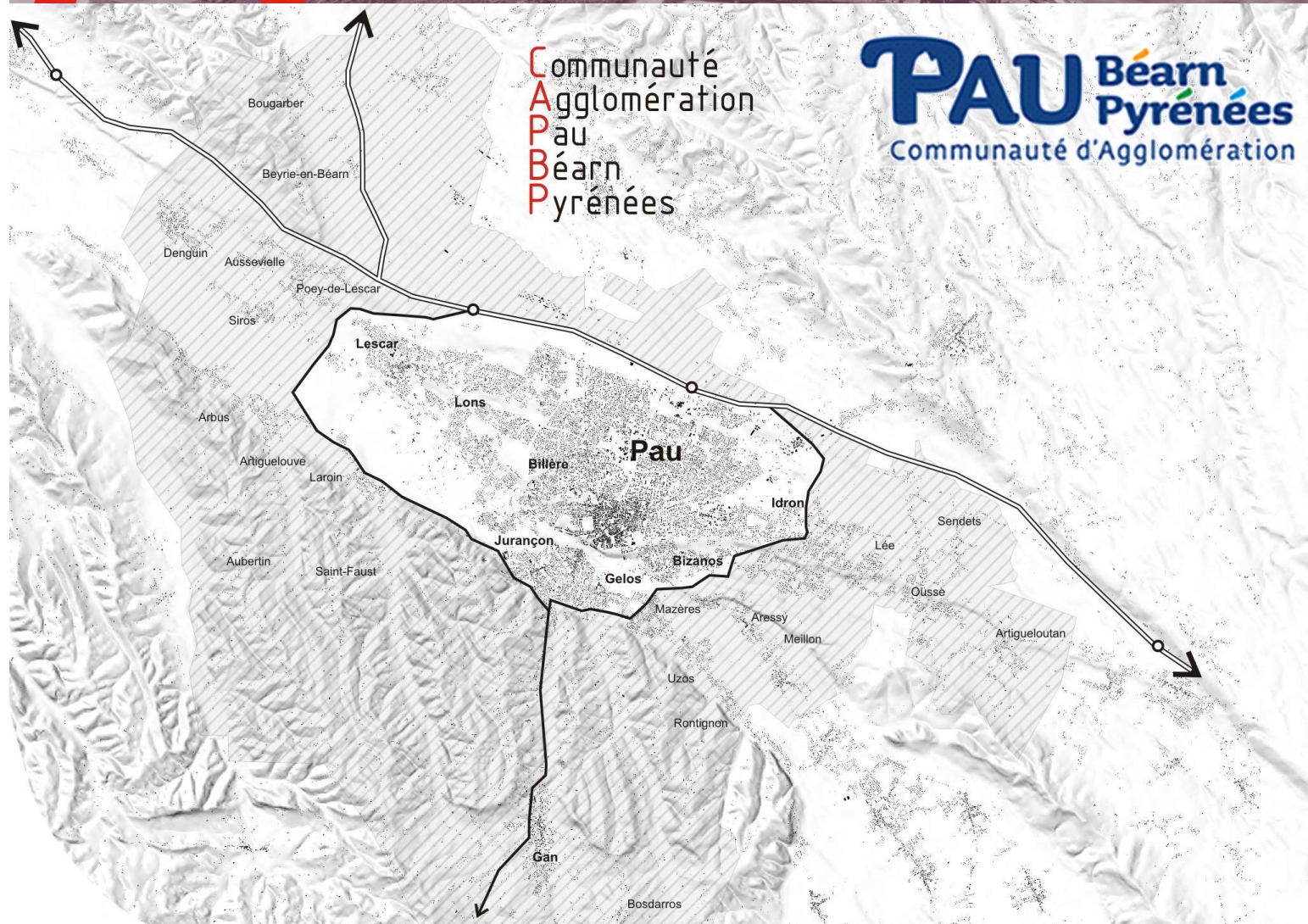


Pau Béarn Pyrénées

Une agglomération

Atractive
accueillante
accessible
animée



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2018 > 2023

PROJET VALIDE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 MARS 2018
SUITE A LA PRESENTATION EN COMITE REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT LE 13 MARS 2018

Sommaire

Introduction

- Une agglomération capitale du Béarn, socle du piémont pyrénéen p.4
- Le PLH 2018-2023, un programme pivot des politiques de l'habitat, levier du projet de territoire .. p.5
- Le bilan du PLH 2011-2016, une montée en compétence qui positionne aujourd'hui la CAPBP comme l'animateur des nouvelles régulations attendues..... p.8
- L'élaboration du troisième PLH, un pas de côté tout autant qu'une nouvelle impulsion construite autour de la participation des élus, des acteurs et des usagers. Retour sur le parti pris méthodologique ... p.12

Volet 1- Le diagnostic stratégique

Partie 1 - Une agglomération d'Aquitaine majeure, en recherche d'une nouvelle étape de développement p.16

- Un pôle économique puissant d'Aquitaine et du Piémont Pyrénéen..... p.17
- Une agglomération aux interactions nombreuses mais une attractivité qui s'effrite p.21
- Derrière la stabilité démographique, de fortes recompositions au sein de l'agglomération p.23

Partie 2 - Le marché du logement palois, un système détendu aux fortes contraintes p.26

- Un marché actif mais qui peine à s'ajuster p.27
- Les nouveaux défis du marché palois p.35

Partie 3 - Ouverture foncière et production du logement : une situation exigeante pour la promotion du projet d'agglomération p.54

- Habitat et structure urbaine : des complémentarités à reconnaître p.55
- Une production de logements importante autour d'opérations d'envergure et de consommations foncières intenses p.57
- Un potentiel foncier important à hiérarchiser..... p.61

Partie 4 - Entre l'affirmation d'un pôle de la jeunesse béarnaise et l'accélération du vieillissement de la population, les besoins spécifiques en logement ou hébergement p.65

- Le logement des jeunes..... p.66
- Le logement des personnes âgées, une question d'avenir..... p.73
- Le logement des personnes handicapées, une question à part entièrep.79
- Les publics spécifiques à prendre en compte p.81

Volet 2 - Le projet et la stratégie habitat de l'agglomération paloise

Partie 1 - Les besoins en logement	p.91
Partie 2 - Les objectifs de production du 3^{ème} PLH	p.94
Partie 3 - Une agglomération attractive, accueillante, accessible et animée : les orientations stratégiques du 3^{ème} PLH.....	p.109
Partie 4 - Le PLH en actions.....	p.120
• DEFI 1 - RENFORCER L'ATTRACTIVITE DES QUARTIERS DU CENTRE DE L'AGGLOMERATION	p.122
• DEFI 2 - AMÉLIORER LE PARC ANCIEN « ORDINAIRE » POUR PRÉVENIR LES EFFETS DE DÉCLASSEMENT DANS LE PARC PRIVÉ COMME DANS LE PARC PUBLIC	p.128
• DEFI 3 - OUVRIR LES CHOIX EN DÉVELOPPANT UN DISPOSITIF D'ACCUEIL ET D'ORIENTATION POUR TOUS LES HABITANTS.....	p.140
• DEFI 4 - AMELIORER LA FLUIDITE DES PARCOURS RESIDENTIELS DES MENAGES MODESTES	p.146
• DEFI 5 - FAVORISER UN MEILLEUR EQUILIBRE SOCIAL DANS LES QUARTIERS FRAGILES.....	p.156
• DEFI 6 - ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE 1 LOGEMENT SUR 2 ABORDABLE	p.162
• DEFI 7 - POURSUIVRE LA DYNAMIQUE DE REEQUILIBRAGE DE L'OFFRE EN LOGEMENTS NOTAMMENT CELLE A COUT ABORDABLE	p.170
• DEFI 8 - MIEUX REpondre AUX ATTENTES DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS	p.176
• DEFI 9 - UNE AGGLOMERATION PILOTE ET RESPONSABLE	p.182
• La boîte à outils du PLH	p.187
Partie 5 - La maquette financière du PLH	p.192
Partie 6 - L'observatoire du PLH	p.196

Volet 3 - La territorialisation du PLH

Partie 1 : Les objectifs de production dans les différentes composantes de l'agglomération	p.204
Partie 2 : Traduire les principes de mixité sociale dans les PLU : articuler habitat et urbanisme	p.207
Partie 3 : La mise en œuvre du PLH avec les communes de l'agglomération	p.215

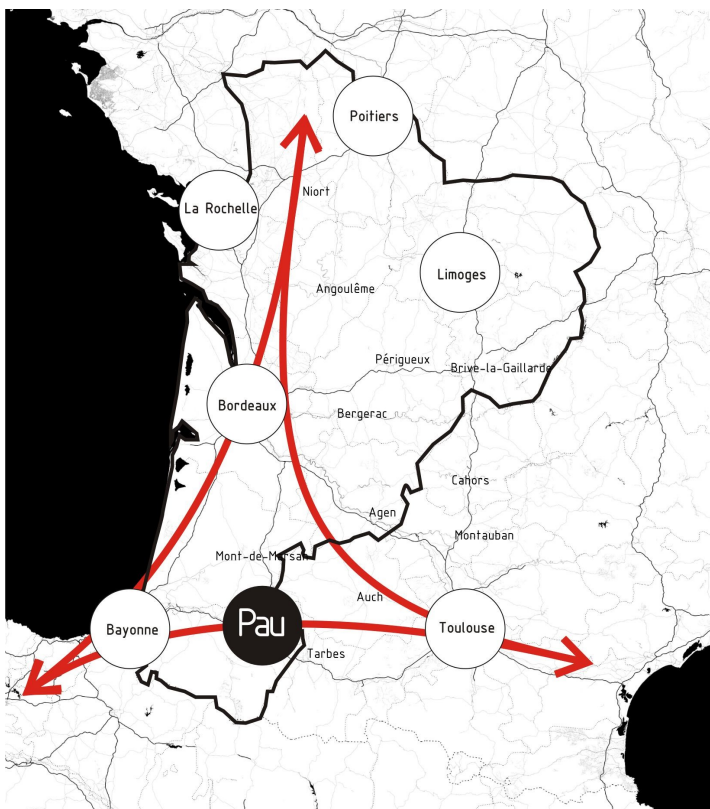
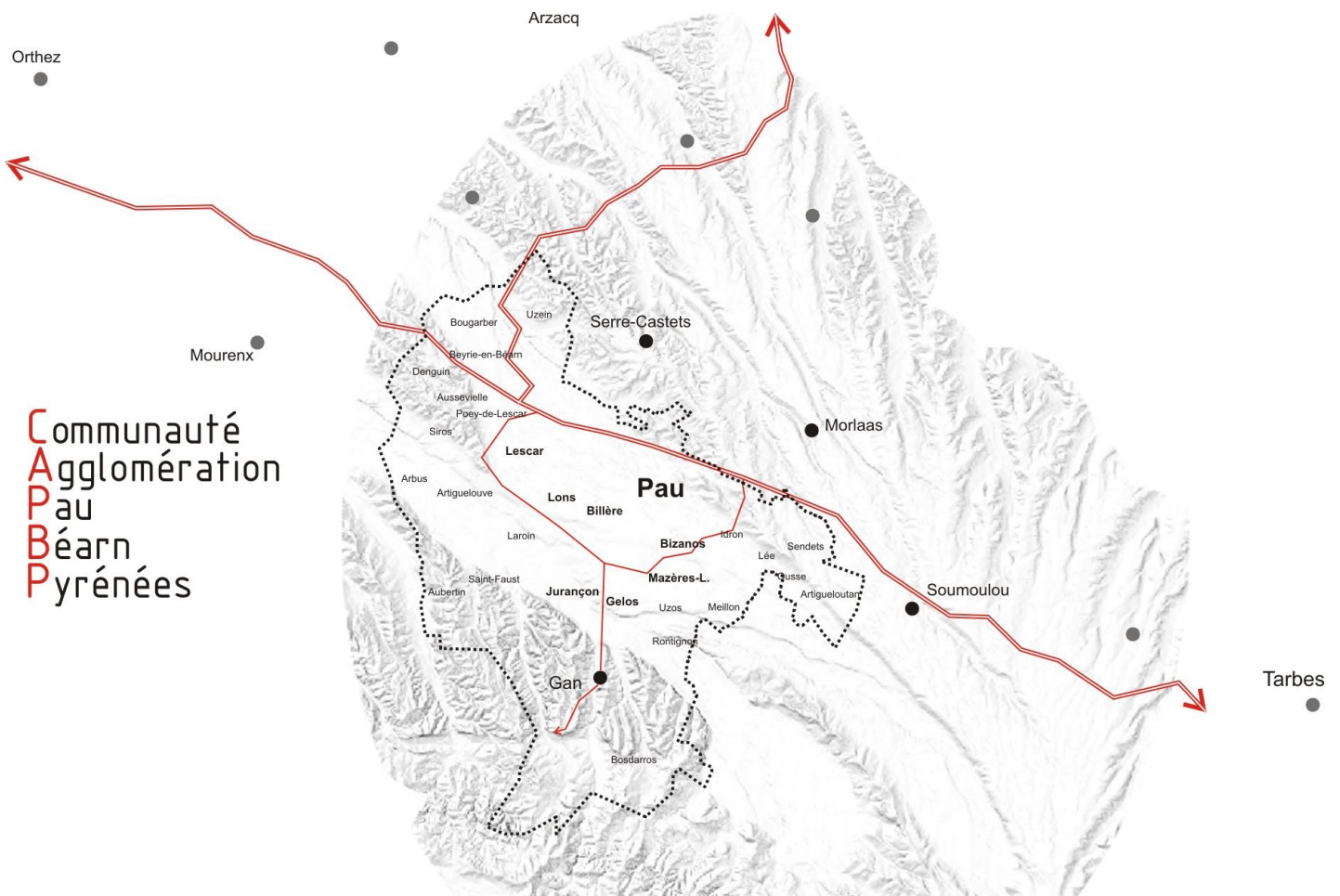
Annexes **p.349**

Glossaire

p.360

INTRODUCTION

Une agglomération capitale du Béarn, socle du piémont pyrénéen



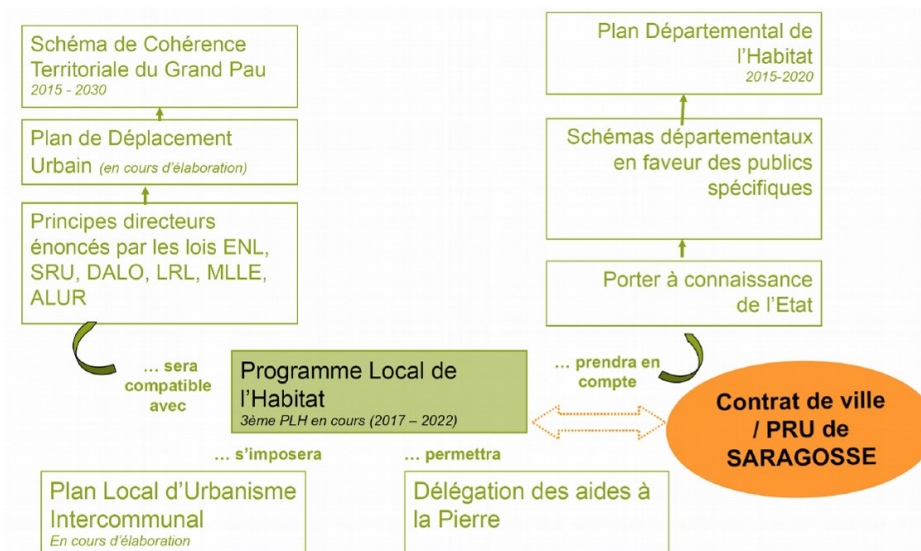
L'Agglomération Pau Béarn Pyrénées créée, au 1^{er} janvier 2017 (en application de la loi NOTRe), résulte de la fusion de 3 collectivités : Pau-Pyrénées (145 700 habitants), Mieux de Béarn (12 300 habitants) et Gave et Coteaux (4 000 habitants).

La Communauté d'Agglomération compte alors, au total, 162 000 habitants répartis sur 31 communes. Située au sein du Pays du Grand Pau (220 000 habitants), dans le département des Pyrénées-Atlantiques, l'agglomération paloise est la quatrième aire urbaine de la Région Nouvelle Aquitaine.

Son bassin de vie est le plus important de l'ensemble du piémont pyrénéen, au cœur du triangle formé par Toulouse, Saragosse et Bordeaux.

Le PLH 2018-2023, un programme pivot des politiques de l'habitat, levier du projet de territoire

Ce nouveau PLH est élaboré dans un contexte local particulier, du fait de l'élaboration concomitante de plusieurs documents stratégiques et de planification et d'interventions nouvelles de la collectivité.



Le PLH s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les documents de planification locaux (article L.131- 4 du code de l'urbanisme)

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Territoire du Grand Pau 2015-2030** : approuvé le 29 Juin 2015, il définit les orientations à long terme de l'aménagement du territoire et, notamment, de l'habitat. Le PLH doit être compatible avec ces orientations. Les orientations et objectifs du SCOT, en matière d'habitat, s'articulent autour de plusieurs axes :

- Organiser le développement résidentiel de manière solidaire et équilibrée
- Agir avant tout sur le parc de logements existants
- Travailler à une offre de logements diversifiée, adaptée et abordable

- **Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)**, en cours d'élaboration : c'est un outil de référence et d'actions permettant, à la fois, de dresser le constat général sur l'organisation des déplacements dans l'agglomération et de proposer un ensemble de mesures pour les 15 ans à venir.

Le PLH s'impose sur :

- **Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes** : ils doivent être compatibles avec les orientations du PLH, c'est-à-dire qu'ils doivent permettre la réalisation des objectifs du PLH.
- **Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)** : dès son entrée en vigueur, prévue en 2020, le PLUI devra traduire règlementairement les objectifs du PLH.

Face aux évolutions des contextes réglementaires, économiques et de marché, ce nouveau PLH s'inscrit dans un principe d'opérationnalité, de réactivité et d'animation du projet local de développement. Aussi, au-delà de la seule évaluation à mi-parcours, le PLH entend alimenter et s'ajuster aux ambitions de l'Agglomération qui seront portées et retranscrites dans le PLUI.

Le PLH doit prendre en compte les autres documents locaux de référence :

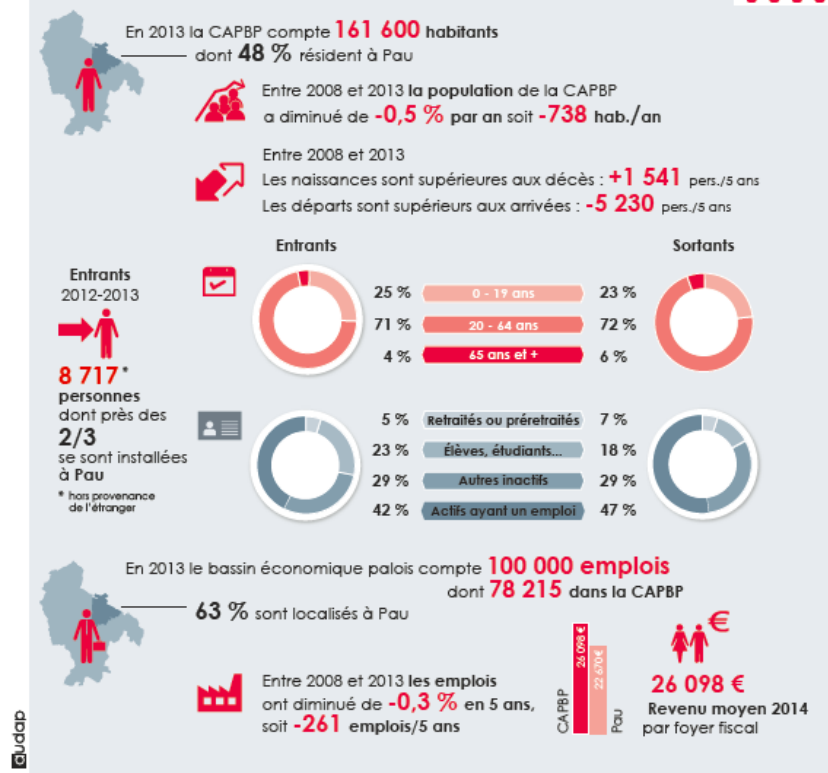
- **Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2015-2020** : co-piloté par l'État et le Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques, ce plan assure la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles menées dans le reste du département.
- **Le Contrat de Ville de Pau 2015-2020** : ce contrat définit les modalités de mise en œuvre de la politique de la ville dans l'Agglomération, à travers trois grands piliers : celui de la cohésion sociale, celui de l'emploi et du développement économique, et celui du cadre de vie et du renouvellement urbain.
- **Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2018-2023** (en cours d'élaboration) : co-piloté par l'État et le Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques, ce plan définit les mesures destinées à permettre à toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières en raison, notamment, de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau et d'énergie.
- **Le Schéma des Gens du Voyage 2018-2023** (en cours d'élaboration) : co-piloté par l'État et le Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques, ce schéma définit la localisation des aires permanentes d'accueil et leur capacité, la nature des actions à caractère social destinées aux gens du voyage qui les fréquentent et les emplacements susceptibles d'être occupés temporairement.
- **Le Plan Action Climat** (en cours d'élaboration) : ce plan vise à définir les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité afin d'atténuer le changement climatique, de le combattre efficacement et de s'y adapter.

Vis-à-vis des documents en cours d'élaboration ou non encore rédigés, la Communauté d'Agglomération a pris l'attache des acteurs publics pilotes de ces documents pour identifier ensemble les enjeux du territoire sur ces différents domaines. Cette démarche a permis de veiller à ce que le programme d'actions du PLH propose des interventions qui relaient et prennent appui sur les politiques partenariales cadres, à l'échelle départementale, pour lever les difficultés propres au contexte palois. L'évaluation intermédiaire du PLH, prévue en 2021, pourra être l'occasion de compléter le programme d'actions au vu des documents cadres validés d'ici là.

Enfin, dans le cadre de **la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**, instituée par arrêté du 29 février 2016, les orientations stratégiques en matière d'attribution et la Convention Intercommunale d'Équilibre Territorial ont été rédigées, validées puis signées par l'ensemble des partenaires locaux le 30/12/2016. Les politiques visant à restaurer ou maintenir les équilibres de peuplement au moyen d'objectifs partagés d'attribution sont donc engagées. Dans leur prolongement, l'agglomération est en train d'initier la mise en place du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID). Il viendra préciser les modalités par lesquelles rendre les demandeurs acteurs de leur projet résidentiel mais aussi ouvrir le parc HLM à des clientèles davantage diversifiées. Les leviers seront recherchés du côté d'une amélioration de l'accueil, de l'information et de l'accompagnement des demandeurs (consolidation et harmonisation des informations délivrées, mise en avant de la diversité de solutions mobilisables au sein du parc HLM, partage du traitement et du suivi des demandes, etc).

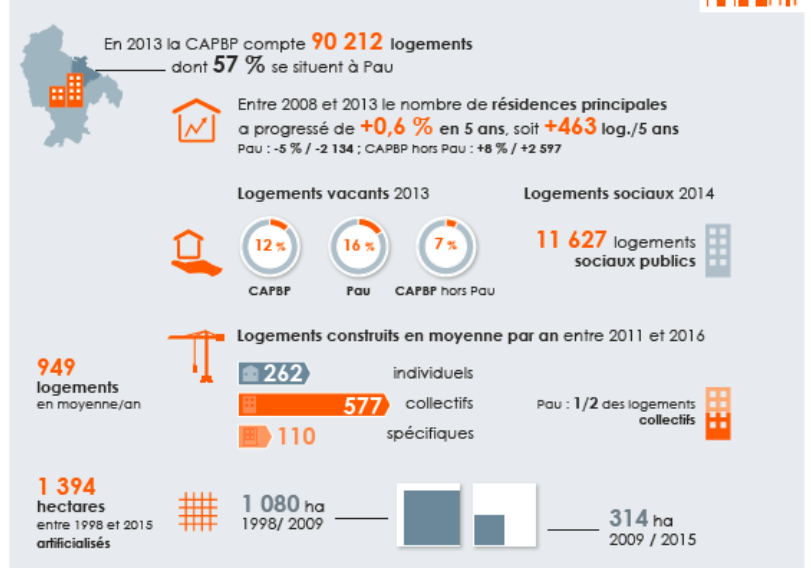
L'agglomération et l'habitat en quelques chiffres...

Les habitants

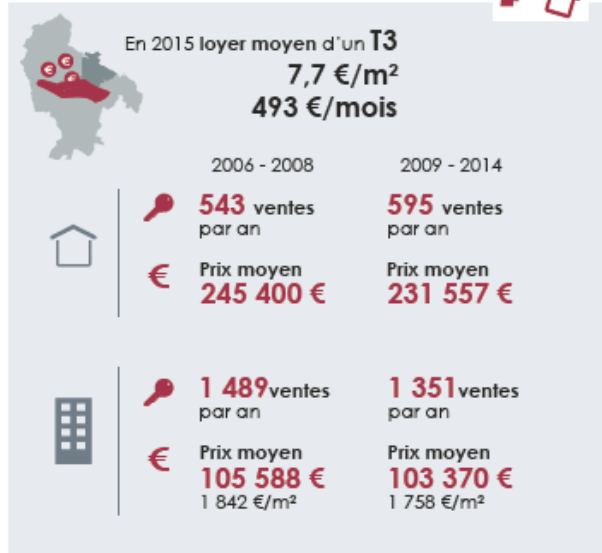


judap

Le parc de logements



Le marché



Le bilan du PLH 2011-2016, une montée en compétence qui positionne aujourd'hui la CAPBP comme l'animateur des nouvelles réglementations attendues



5 180 LOGEMENTS CONSTRUITS

Soit 863 par an

100% des
objectifs
du PLH



1 380 LOGEMENTS HLM CONSTRUITS

Soit 230 par an

+ 642 LOGEMENTS HLM SPECI-
FIQUES (EHPAD, Foyers jeunes, Rési-
dences sociales..)

111% des
objectifs
du PLH



840 LOGEMENTS AMÉLIORÉS

93 % des
objectifs
du PLH

240 LOGEMENTS VACANTS REMIS SUR LE MARCHÉ

48 % des
objectifs
du PLH

UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT COMME L'UN DES ÉLÉMENTS CLÉS DU PROJET DE TERRITOIRE

L'Agglomération, en s'engageant dans son deuxième PLH et en renouvelant la délégation des aides à la pierre pour la période 2011 à 2016, a affirmé sa volonté de poursuivre une politique locale de l'habitat ambitieuse. **16 M d'€** de crédits ont été affectés par la CAPP à la mise en œuvre de ce PLH, dont **12,5 M d'€ de crédits** d'investissement. L'enveloppe déléguée par l'Etat pour la réalisation du PLH représente 18 millions : 13.5 millions d'euros ANAH + FART et 4.5 millions Etat.

Le territoire a axé son intervention autour de six orientations prioritaires, pour répondre à un double défi :

- Participer à la structuration d'un développement urbain plus durable et plus économe,
- Transformer l'offre de logements et son accessibilité financière pour faciliter les trajectoires résidentielles des ménages.

La contractualisation mise en place dès 2012, entre la CAPP et l'ensemble des communes, les opérateurs sociaux et les acteurs de la construction, a traduit la volonté du territoire de disposer d'un cadre de travail partagé, autour de règles et de modes de production lisibles et pérennes.

La construction de ce nouveau document programmatique a confirmé l'ambition de la CAPP d'appréhender le développement de l'habitat, en assurant la cohérence des projets portés par les communes et les acteurs. Les secteurs d'aménagement qui se sont développés sur le territoire, ainsi que la montée en puissance des réflexions foncières, en lien avec l'EPFL du Béarn, sont aussi le signe de cette volonté sans cesse réaffirmée.

La démarche d'élaboration du PLU intercommunal, lancée par l'Agglomération devra permettre de franchir une nouvelle étape et de consolider la mise en œuvre d'une politique de l'habitat intégrée.

LE RENOUVELLEMENT URBAIN : UNE INTERVENTION PUBLIQUE RENFORCÉE

L'Agglomération s'est donnée comme ambition d'améliorer la qualité du parc de logements et les conditions de son occupation. Cette recherche de marges de manœuvre sur le stock de logements existants se traduit par des objectifs ambitieux de renouvellement urbain, tant qualitatifs que quantitatifs.

Dans la continuité des interventions publiques, menées depuis plus de 10 ans maintenant, la CAPP a renforcé son action par des outils incitatifs, coercitifs et d'aménagement. Ces derniers ont permis d'intervenir sur un volume significatif de logements et d'améliorer la qualité du parc existant. **Le bilan des travaux entrepris et en cours est encourageant et permet de croire dans l'efficacité et la poursuite de la stratégie engagée.**

Pour autant, le lourd retard d'entretien du parc de logements privés sur le territoire et la détente du marché locatif ancien provoquent un frein à la mobilisation des propriétaires dans le processus de valorisation de leurs biens immobiliers. Cette inertie pèse sur l'attractivité de l'ensemble des parcs et, plus largement, sur celle du cœur d'Agglomération, dont le rayonnement est une des clés de la vitalité démographique de l'ensemble du territoire. En réaffirmant un choix politique fort de réinvestir le parc ancien, l'Agglomération se doit de prendre en compte les enseignements du second PLH et notamment :

- **De pouvoir susciter une intervention plus large des investisseurs privés, en les accompagnant dans leur projet.**
- **De calibrer les politiques de construction et de réhabilitation, en tenant compte des effets de chaîne sur le parc existant.**

FACE A UN MARCHÉ DE L'HABITAT DÉTENDU, LE NÉCESSAIRE RENFORCEMENT DES RÉGULATIONS

Le marché immobilier, particulièrement détendu, les hésitations de la promotion privée à investir sur le territoire, la fin du dispositif fiscal Scellier, la perte d'attractivité démographique observée depuis quelques années impactent directement l'activité de la construction sur le territoire. **De ce fait, en 2013, l'Agglomération a procédé aux réajustements des objectifs quantitatifs de production de logements pour la seconde période triennale : passage de 6 000 logements à 5 130 logements à produire au cours des 6 années.**

Les efforts entrepris par l'ensemble des communes et acteurs de la construction, depuis quelques années, traduisent la volonté collective de renforcer l'attractivité résidentielle du territoire. Cependant, malgré ces efforts et cette mobilisation, les effets peinent à se faire sentir. Ce sont des enjeux et des stratégies de longue haleine qui dépassent largement le temps de l'action d'un PLH. La persévérance est alors une des conditions de réussite d'un projet qui s'inscrit nécessairement dans le temps long. Les ajustements sont aussi de mise pour créer, face aux effets d'un marché déstabilisé, les conditions d'une régulation plus efficiente.

Aujourd'hui, la politique de l'habitat doit composer avec ce retournement de tendance. Elle est exigeante et la CAPBP doit concilier la politique de développement avec celle de l'attractivité du parc ancien et celle du logement abordable, tout en luttant contre les effets de la spécialisation sociale des territoires. Le contexte économique de sobriété budgétaire, et la concurrence observée entre l'offre récente et le parc existant, invitent à calibrer au plus juste les objectifs de production et de réhabilitation et à rechercher la performance des actions retenues.

L'Agglomération Pau Pyrénées au travers de son premier, et surtout de son deuxième PLH (2011-2017), s'est attachée à renforcer le caractère opérationnel de son PLH sur 4 dimensions :

- *un partenariat avec l'ensemble des acteurs de la construction pour assurer une bonne cohérence entre les objectifs du PLH et l'évolution des marchés immobilier et foncier;*
- *des moyens dédiés : une autorisation de programme dédiée permet une gestion des moyens financiers de l'agglomération. Une Direction de l'Habitat, mutualisée entre la Ville de Pau et l'Agglomération, est constituée pour assurer la mise en œuvre opérationnelle;*
- *un fort engagement des communes qui se traduit en 2011-2012 par la transcription dans les PLU du volet territorial du PLH, au moyen de servitudes de mixité sociale. Ce partenariat permet de travailler également à la définition de l'intérêt communautaire et ainsi d'articuler les actions conduites par l'Agglomération et les Communes.*
- *l'exercice de la délégation des aides à la pierre qui a permis d'amorcer le rééquilibrage territorial de la production de logements sociaux.*

Si, jusqu'en 2014, l'Agglomération a vu ses compétences évoluer en matière de développement de l'offre de logements sociaux et de leur répartition territoriale, les évolutions législatives plus récentes supposent, pour notre Agglomération, de prendre en charge le rôle de chef de file sur la question des attributions et des équilibres de peuplements.

Les lois relatives à l'Habitat	Mise en œuvre par l'agglomération Pau Béarn Pyrénées
<p>La loi « Duflot » n° 2013-61 du 18 janvier 2013 a relevé de 20% à 25% la part exigible de logements locatifs sociaux sur le territoire de certaines communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. Elle prévoit toutefois le maintien du taux de 20 % lorsque le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire.</p>	<p>L'Agglomération de Pau figure sur le décret n° 2013-671 fixant la liste des communes qui restent soumises au taux de 20%.</p>
<p>Les dispositifs de soutien fiscal en faveur de l'investissement locatif intermédiaire Duflot puis Pinnel ont recentré leur géographie d'intervention sur les zones tendues. Les Agglomérations situées en B2 pouvaient déposer une demande de dérogation auprès du CRHH pour les communes où ce type de produit se justifie.</p>	<p>La Communauté d'Agglomération, située en zone B2, a sollicité et obtenu une dérogation validée par un arrêté de Monsieur le Préfet de Région du 1 juillet 2013.</p>
<p>La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale et la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) constituent le nouveau cadre législatif réformant en profondeur la gestion de la demande de logement social et l'attribution de logements sociaux. Elles attribuent aux EPCI un rôle moteur dans la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux, en articulation avec les politiques locales de l'habitat. Elles imposent la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui élabore :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les orientations stratégiques en matière d'attribution (document-cadre) - La Convention Intercommunale d'Équilibre Territorial (CIET) qui suit et évalue : - Le Plan Partenarial de Gestion partagée de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) - L'accord collectif intercommunal 	<p>→ Construction d'une analyse partagée de l'occupation du parc social : 2015</p> <p>→ Création de la CIL par arrêté conjoint du Préfet des Pyrénées -Atlantiques et du Président de la CAPP le 29 février 2016.</p> <p>→ Élaboration partenariale du document d'orientations stratégiques en matière d'attributions : adoption par la CIL le 19 octobre 2016.</p> <p>→ Élaboration partenariale de la Convention Intercommunale d'Équilibre Territorial pour une signature de la CIET le 30 décembre 2017.</p>
<p>-La loi du 27 janvier 2017, relative à l'égalité et à la citoyenneté, comporte des mesures dans le domaine du logement visant à favoriser la mixité sociale et lutter contre les phénomènes de ségrégation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer l'équité et la gouvernance territoriale des attributions de logements sociaux, - Favoriser la mobilité dans le parc social et l'accès des ménages défavorisés aux quartiers attractifs, - Renforcer la démocratie locative dans le logement social, - Mieux répartir l'offre de logement social sur les territoires et favoriser le développement des stratégies foncières. 	<p>→ Rédaction du PPGDID : en cours</p> <p>→ Construction de la Charte partenariale pour le relogement des habitants dans le cadre du PRU de Saragosse - mai-juin 2017</p>

L'élaboration du troisième PLH, un pas de côté tout autant qu'une nouvelle impulsion construite autour de la participation des élus des acteurs et des usagers. Retour sur le parti pris méthodologique

Le temps de l'élaboration du troisième PLH a dépassé le cadre d'une simple actualisation, ou mise à jour, de l'action portée par la CAPBP sur le champ de l'habitat. Au-delà des exigences d'un regard renouvelé, actualisé et objectivé sur les dynamiques habitat du territoire, le nouveau PLH s'est attaché :

- à prendre en compte l'intégration des Communautés de Communes de Mieux du Béarn et de Gave et Coteaux afin de bien assurer leur *intégration* dans le projet habitat communautaire,
- à positionner la CAPBP au cœur du pilotage et de la coordination des stratégies de l'habitat comme le législateur l'y invite,
- à dépasser les seuls leviers en faveur du logement pour faire valoir la « stratégie habitat » dans les autres politiques de la mise en œuvre du Projet d'Agglomération : le SCoT du Pays du Grand Pau, le PLUI, le PDU, le Plan climat, le PSMV, le PRU du quartier Saragosse, le Contrat de Ville, le PDALHPD, etc .

En ce sens, l'élaboration du 3^{ème} PLH s'est attachée à la mise en œuvre d'un projet intégré, activant les interactions et mises en convergence entre outils, acteurs, services.

Le temps de l'élaboration du PLH a aussi été celui d'une nouvelle mobilisation qui s'est efforcée de se rapprocher au plus près des attentes et des besoins des habitants, de s'appuyer sur les pratiques des professionnels de l'habitat et de faire converger les projets des élus vers une vision communautaire partagée. Ainsi, investigations de terrain, recueils de données, traitements statistiques et cartographiques, questionnaires, en complémentarité avec l'expertise de l'AUDAP, auront été les supports pour formaliser les nouveaux enjeux « habitat » de l'agglomération.

1. Ce qu'en disent les élus : leurs constats, leurs ambitions et priorités

Deux séries d'entretiens avec chaque équipe municipale (en amont et en aval), le recours à un outil collaboratif innovant sur l'identification des gisements et des priorités, ou encore l'appui de la Conférence des Élus pour suivre et ajuster en continu la démarche, ont structuré la mobilisation des élus et leur participation active à la construction du 3^{ème} PLH.

Dès le démarrage de la démarche, des entretiens avec chacune des communes du Cœur d'Agglomération et des temps collectifs avec les communes des EPCI entrants, auront permis de cerner le regard et les avis que portent les élu(e)s sur les dynamiques et problématiques « habitat » de l'Agglomération et, plus spécifiquement, de leur commune.

En bouclage de la démarche PLH, une seconde série d'entretiens, avec chacune des 31 communes de l'Agglomération, a été conduite. Repérer les priorités en matière d'habitat, les orientations des programmes de logements structurants (engagés ou en perspective), et identifier les leviers d'actions les plus ajustés ont été les sujets qui ont servi de cadre aux échanges et permis de déboucher sur la réalisation de 31 fiches communales de territorialisation du PLH.

2. Ce qu'en disent les habitants : leurs attentes, leurs expertises d'usage

L'ouverture du Cœur d'Agglomération à de nouveaux publics et, notamment, le retour des familles et des ménages installés dans l'emploi constitue un objectif phare des stratégies de revitalisation et d'attractivité poursuivies par l'Agglomération. Cette ambition ne se décrète pas et la prise en compte de la perception des habitants, de leurs attentes en termes d'habitat a été

une étape importante pour confirmer l'intérêt et la pertinence à agir autour du renouvellement de l'offre habitat du Cœur d'Agglomération. Deux démarches ont été ici développées :

• **Une enquête auprès des salariés des grands pourvoyeurs d'emplois de l'agglomération**

Cette enquête a suscité l'adhésion des grandes entreprises et établissements de l'Agglomération. Avec Total, Turbomeca et le Centre Hospitalier, ce sont plus d'une quinzaine de structures qui se sont mobilisées pour relayer l'enquête. Sur les 76 000 personnes travaillant dans l'Agglomération, 1 450 salariés ont répondu (soit près de 2% des effectifs salariés), trouvant là l'occasion de faire remonter leurs points de vue autour de trois thématiques :

- leurs parcours résidentiels,
- les éventuels écueils rencontrés dans la recherche d'un logement qui cadre à leurs envies ou moyens financiers,
- leurs attentes et besoins en termes de produit-logement et de lieu d'habitat.

• **Des « focus-groupes » auprès d'une diversité de profils d'habitants et de territoires**

4 ateliers d'échanges ont été menés. Le premier s'est déroulé au FJT de Gelos avec une diversité de jeunes; le second au Centre Social de la Pépinière à Saragosse avec des femmes isolées et des personnes âgées; le troisième à la Maison de l'Habitat et du Projet Urbain avec des accédants à la propriété en centre-ville et enfin, le quatrième à la Résidence seniors de Laroïn avec des locataires. L'intérêt de ces ateliers aura été d'ouvrir l'échange et de favoriser l'expression libre et spontanée des points de vue, autour des atouts et qualités attribués à son logement et à son lieu d'habitat, mais aussi parfois à ses contraintes et limites.

3. Ce qu'en disent les acteurs : leurs points de vue, leurs modes d'intervention

Associer étroitement les acteurs du territoire à l'élaboration du Projet Habitat, afin de garantir la meilleure opérationnalité du PLH, est une marque de fabrique de la gouvernance de la politique de l'habitat de l'agglomération paloise. La méthode d'élaboration du 3^{ème} PLH s'est appuyée sur ces acquis. 6 rencontres interprofessionnelles ont pu être organisées autour des priorités « Habitat » de l'agglomération.

- Agir au sein d'un marché détendu/déstabilisé
- L'Habitat du Cœur d'Agglomération et des pôles de centralité
- Les équilibres géographiques et de peuplement du parc HLM
- Le vieillissement et les stratégies/attentes résidentielles des seniors
- Le logement des jeunes dans leur diversité
- La prise en compte des publics sans logement ou mal logés

Ces rencontres sont parties d'un état des lieux des situations et des interventions, pour ouvrir sur des pistes d'amélioration. Elles ont parfois trouvé à se prolonger et à s'enrichir de contributions émanant des acteurs et opérateurs de l'Habitat :

- certains d'entre eux, comme les organismes de logements sociaux (les OLS), ont engagé une dynamique de travail spécifique qui a abouti à la formulation écrite de leur perception des enjeux du 3^{ème} PLH;
- d'autres ont contribué à la démarche en fournissant des éléments de cadrage issus de leurs propres outils de connaissance (observatoire des promoteurs-constructeurs, notamment).



Pau Béarn Pyrénées

Une agglomération

Attractive
accueillante
accessible
animée

Volet 1—le diagnostic stratégique

PARTIE 1 - UNE AGGLOMÉRATION D'AQUITAINE MAJEURE, EN RECHERCHE D'UNE NOUVELLE ÉTAPE DE DÉVELOPPEMENT

PARTIE 2 - LE MARCHÉ DU LOGEMENT PALOIS, UN SYSTÈME DÉTENDU AUX FORTES CONTRAINTES

PARTIE 3 - OUVERTURE FONCIÈRE ET PRODUCTION DU LOGEMENT : UNE SITUATION EXIGEANTE POUR LA PROMOTION DU PROJET D'AGGLOMÉRATION

PARTIE 4 - ENTRE L’AFFIRMATION D’UN PÔLE DE LA JEUNESSE BÉARNAISE ET L’ACCÉLÉRATION DU VIEILLISSEMENT, LES BESOINS SPÉCIFIQUES EN LOGEMENT OU HÉBERGEMENT

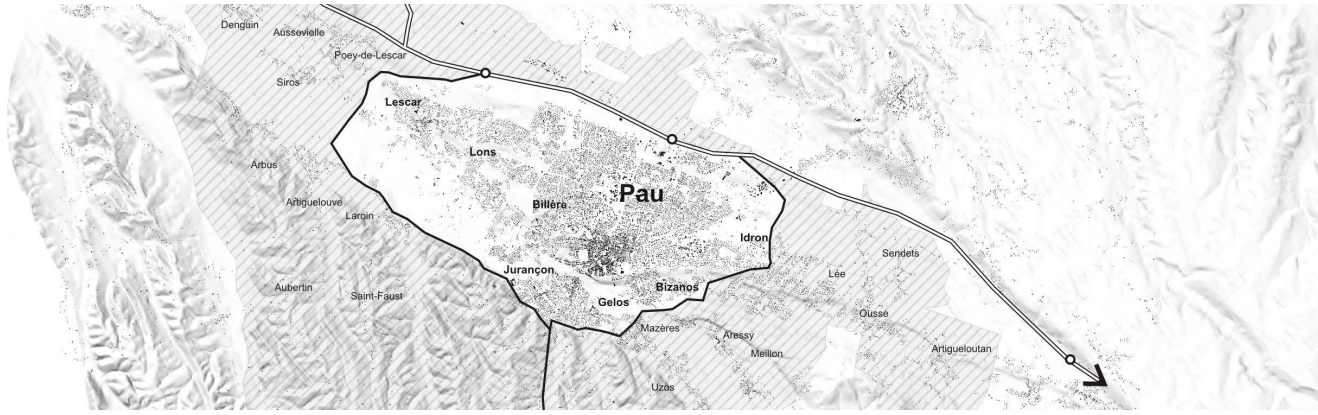
PARTIE 1

UNE AGGLOMÉRATION D'AQUITAINE MAJEURE, EN RECHERCHE D'UNE NOUVELLE ÉTAPE DE DÉVELOPPEMENT

Construire une stratégie « Habitat » à l'échelle de l'agglomération commande en premier lieu de considérer les fondamentaux qui structurent le développement de la CAPBP et qui pèsent sur les besoins en logement. Ce focus est indispensable : l'attractivité de l'agglomération paloise reste forte et puissante, mais sa dynamique économique, comme sa vitalité démographique s'effritent. Le diagnostic du PLH pose notamment le regard sur le positionnement de l'agglomération à l'échelle régionale, dans le jeu métropolitain, comme vis-à-vis de ses territoires associés.

L'agglomération est en retrait au sein de la dynamique régionale, en dépit de son rang de ville moyenne. Elle marque aussi le pas au sein de son bassin d'emploi, dans sa capacité à fixer les emplois et à retenir ses habitants. Le cœur d'agglomération éprouve notamment des difficultés à tenir la fonction locomotive attendue.

Ces éléments caractérisent sinon une nouvelle donne, du moins une phase de transition qui appelle la mise en œuvre d'une stratégie « Habitat » offensive.



1-1

Un pôle économique puissant d'Aquitaine et du Piémont Pyrénéen

1-1-1 / Un pôle économique solide et diversifié

source INSEE	1999		2013		Créations d'emploi 1999-2013		
	nb	répartition	nb	répartition	nb	répartition	tx crois
Système Palois	89 619	39%	105 723	39%	16 104	38%	15%
CA Pau Béarn Pyrénées	67 672	30%	78 215	29%	10 543	25%	13%
CC des Luys en Béarn	7 437	3%	10 399	4%	2 962	7%	28%
CC du Nord Est Béarn	6 941	3%	7 860	3%	919	2%	12%
CC Pays de Nay	7 569	3%	9 250	3%	1 681	4%	18%
Béarn hors syst. palois	40 132	18%	43 232	16%	3 100	7%	7%
Pays Basque	98 804	43%	121 933	45%	23 129	55%	19%
Pyrénées atlantiques	228 555	100%	270 888	100%	42 333	100%	16%

Le pôle économique palois est l'un des piliers de l'économie d'Aquitaine. Fort de 100 000 emplois, il constitue le second pôle économique d'Aquitaine (7% des emplois), après celui porté par l'Agglomération Bordelaise. **A l'échelle des Pyrénées-Atlantiques et de ses territoires voisins, il s'impose comme un pilier majeur du piémont pyrénéen** (près de 40% des emplois du département).

Construit sur une économie productive qui dispose de moteurs et de fleurons dans les filières de l'industrie aéronautique et pétrochimique performantes, il est

aussi largement porté par une économie présentielle et publique forte. Ses fonctions de commandement et de solidarité territoriale (université, hôpital, culture, etc) participent et confortent le pôle d'emplois.

Vertueux, ce modèle porte de longue date une agglomération à la trajectoire positive. Entre 1999 et 2013, la croissance économique s'est traduite par le développement de plus de 16 000 emplois au cœur de la CAPBP (+10 000 emplois) ainsi que dans les territoires voisins : Bordes, Serres-Castet, Morlaàs (+5500 emplois).

1-1-2 / Mais aujourd'hui un modèle qui ne crée plus de croissance

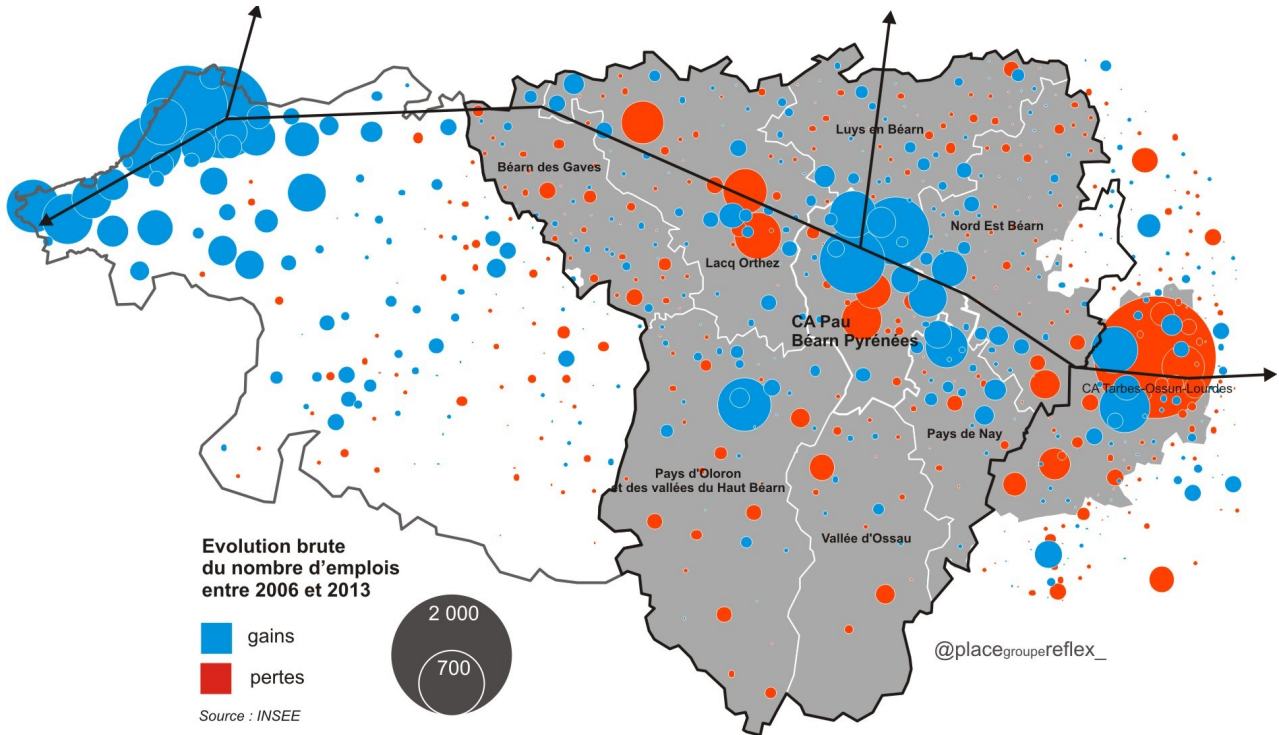
Plus récemment, l'agglomération paloise connaît les effets d'un système économique local, régional et national en transition sinon en recomposition.

La crise de 2008 a marqué la fin d'un cycle de croissance économique. Avec la perte de 300 emplois

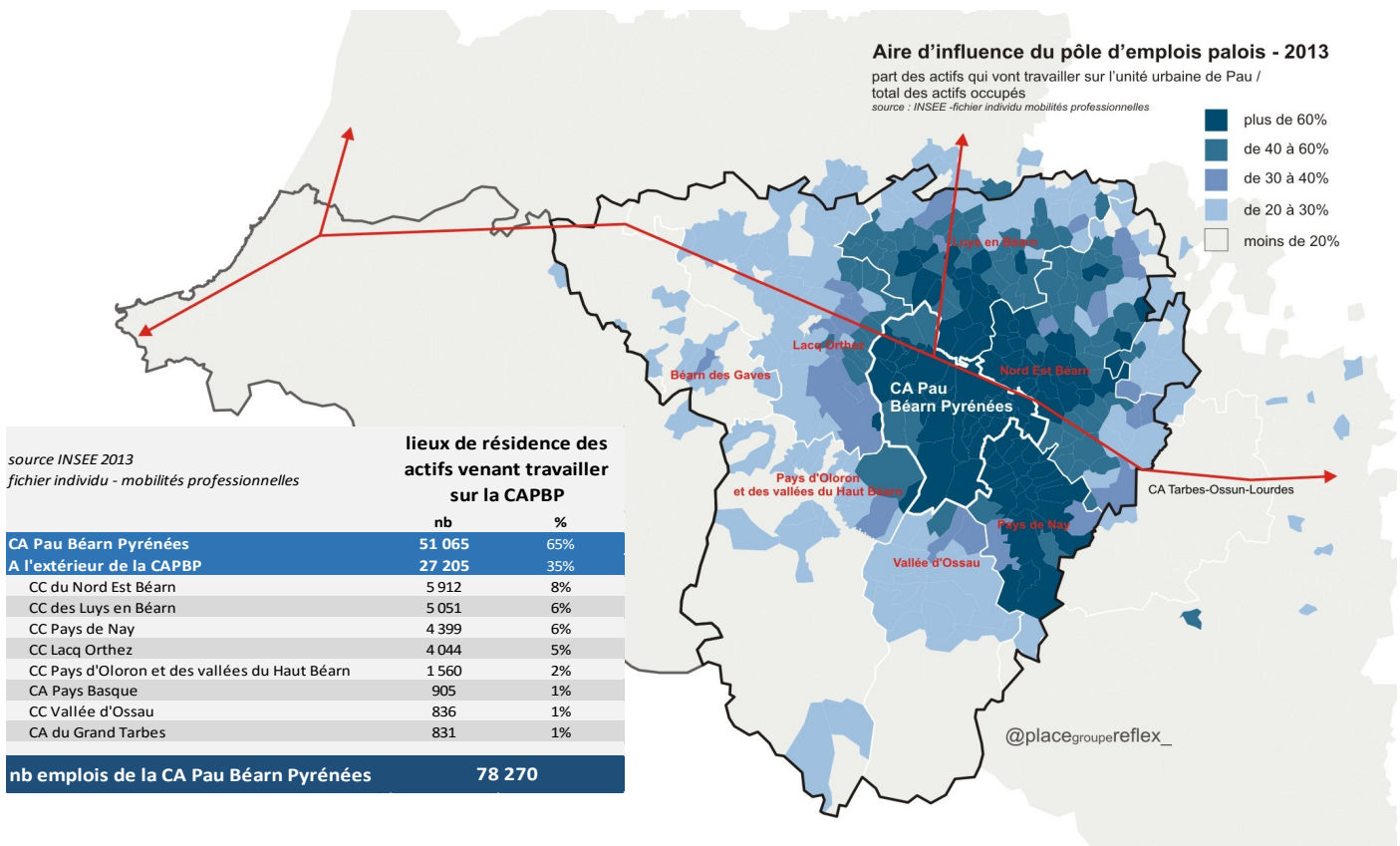
entre 2008 et 2013, la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées se stabilise. En ce sens, elle semble résister à la crise économique qui frappe le piémont pyrénéen.

Sans comparaison possible avec les effets de la

La dynamique de création d'emplois du Béarn et piémont pyrénéen



L'aire d'influence du pôle d'emplois paalois



reconversion du bassin industriel du Lacq ou de la crise majeure du modèle économique tarbais, **l'agglomération paloise est aujourd'hui plus vulnérable**. Son développement est dépendant de la vitalité de ses activités phares et la recherche de nouveaux leviers de croissance.

Sur un autre registre, elle ne s'inscrit pas dans les dynamiques de développement associées à la

métropolisation et à la littoralisation de l'économie régionale. A elles seules, entre 2006 et 2013, les zones d'emplois de Bordeaux et de Bayonne ont concentré 73% des créations d'emplois d'une région - l'Aquitaine – en plein développement. **Pour autant, avec son pôle d'emplois et d'activités, la CAPBP constitue un point fort de l'aménagement régional du territoire et une alternative de développement à la métropolisation.**

1-2-3 / Un pôle économique construit au sein d'un territoire élargi largement ouvert

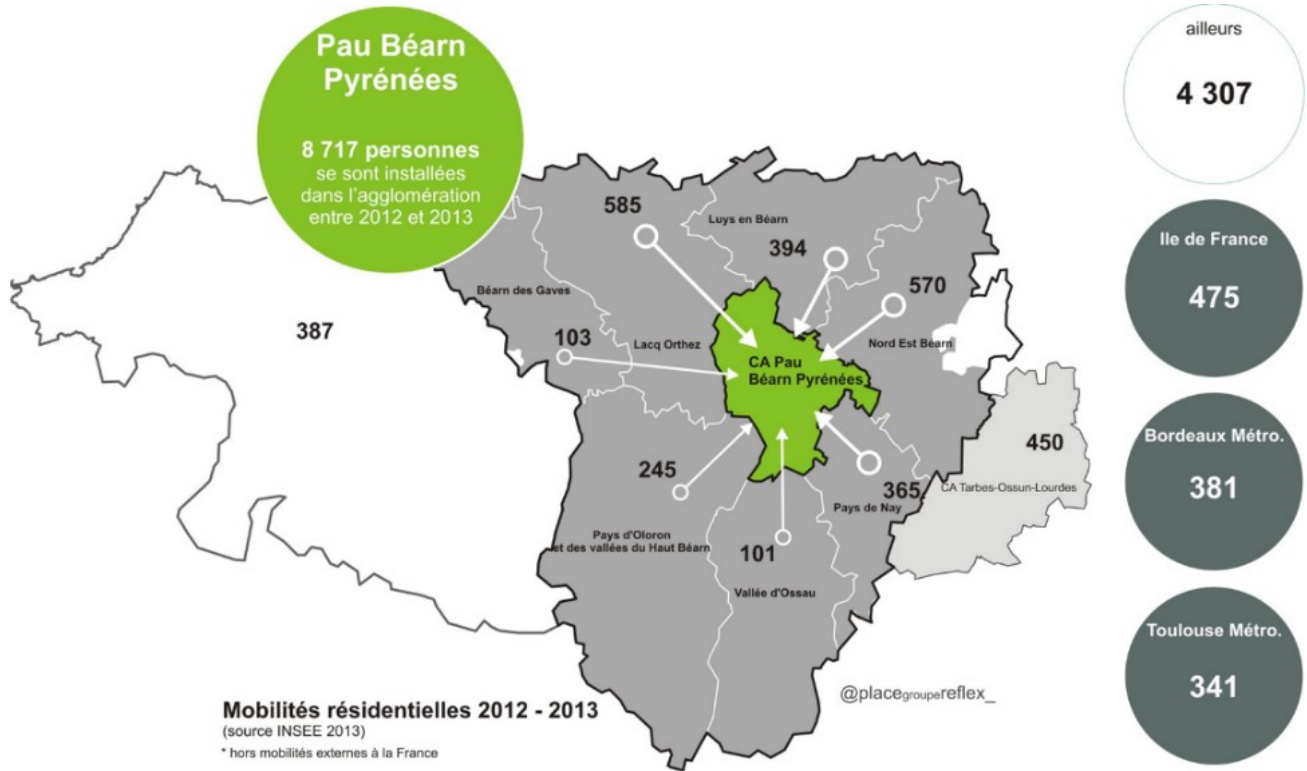
Le pôle économique palois s'est construit au sein des communes de la Communauté d'Agglomération et notamment en son cœur. Il s'est aussi développé en périphérie, au-delà des limites administratives et politiques de l'Agglomération. C'est historiquement le cas à Bordes avec le pôle industriel autour de Turbomeca, mais également avec l'émergence de zones économiques au nord de l'Agglomération, supports des recompositions territoriales du développement économique local.

De fait, l'organisation et l'implantation des pôles économiques du système palois sont structurées pour

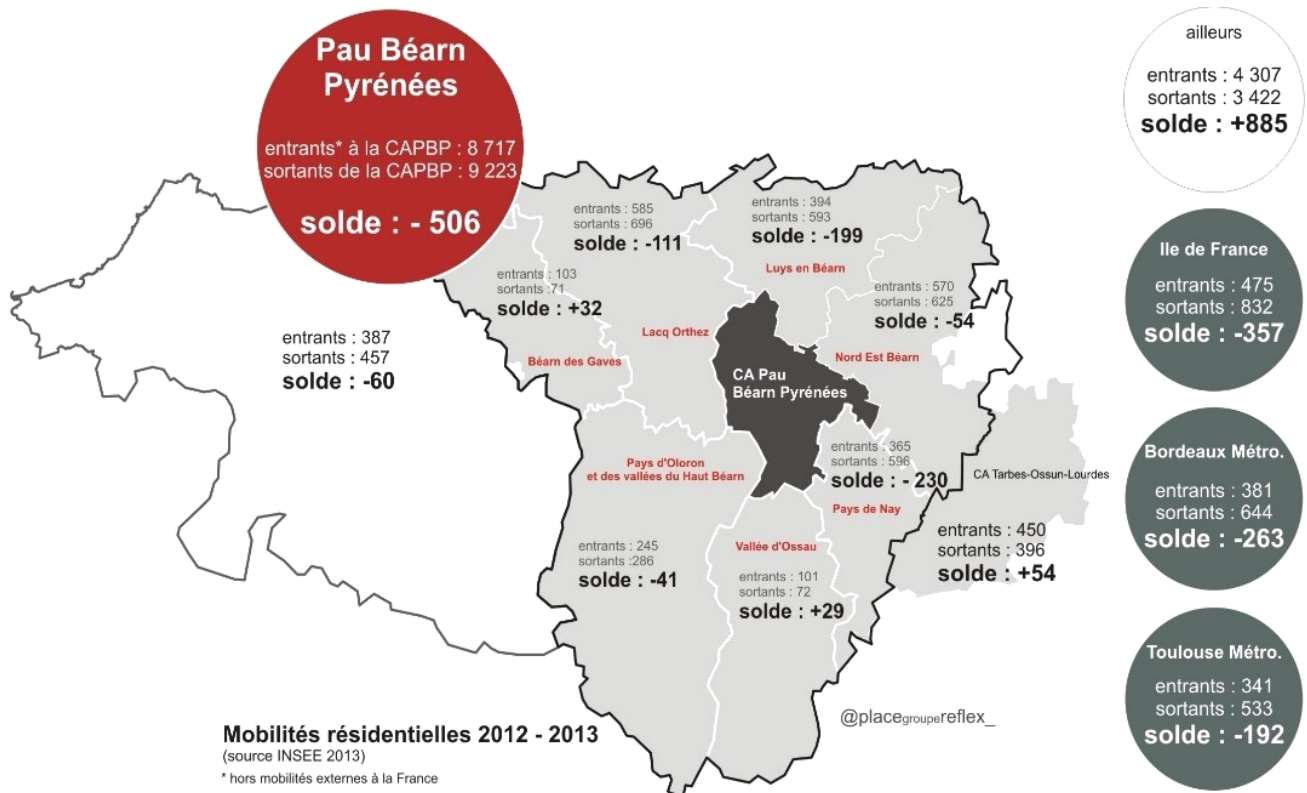
partie en périphérie, autour d'une ceinture de l'agglomération connectée à l'autoroute et aux grands axes de communication. Cette organisation des lieux d'emplois, adossée à la forte accessibilité routière, « ouvre » le territoire et élargit les possibilités, les choix résidentiels des ménages quant à leur lieu de vie.

Ouvert, le pôle d'emplois structure un territoire bien au-delà du périmètre de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées. Il rayonne sur une large partie du Béarn.

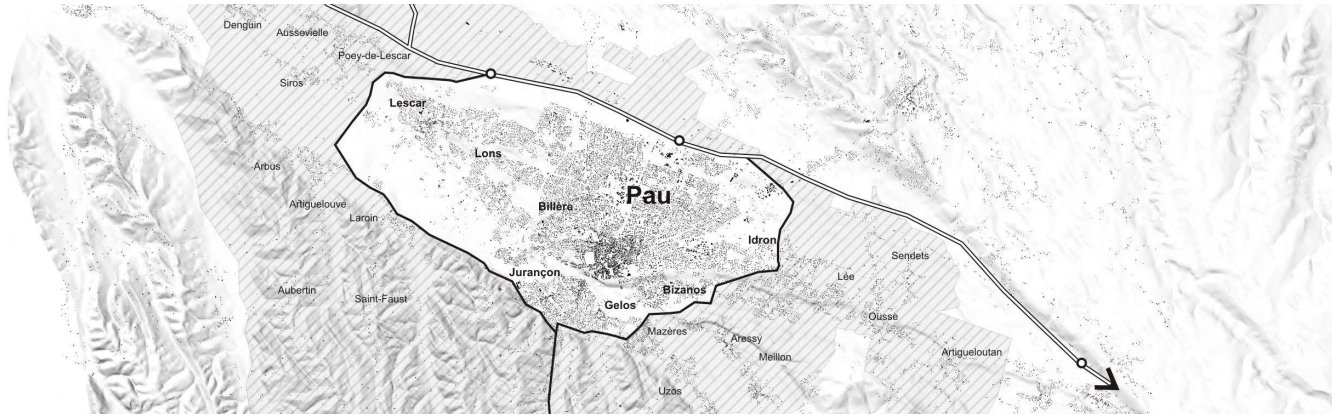
L'attractivité de la CAPBP : les nouveaux arrivants



L'attractivité de la CAPBP : les soldes géolocalisés entre les entrants et sortants



*Hors mobilités résidentielles externes aux territoires français



1-2

Une agglomération aux interactions nombreuses mais une attractivité qui s'effrite

1-2-1 / Une attractivité qui génère une dynamique d'installation

Ce positionnement économique et cette fonction de ville moyenne régionale ont placé l'agglomération paloise au cœur de nombreuses interactions porteuses de développement. Assise sur un socle économique solide et un niveau de services rayonnant, la capitale béarnaise est en perpétuelle interaction avec ses territoires voisins et ceux plus éloignés. Ainsi, entre 2012 et 2013, plus de 8 700 habitants se sont installés au sein des communes de la CAPP. Chaque année, c'est l'équivalent de 5% de la population de l'Agglomération qui se renouvelle.

Les évolutions de l'emploi au sein de la fonction publique ou parapublique, le recrutement ou les mutations des grandes entreprises et les nouvelles inscriptions des étudiants alimentent ces flux résidentiels entrants.

Les grandes métropoles de Bordeaux et de Toulouse et, peut-être de façon plus affirmée, celle de Paris alimentent cette dynamique d'accueil.

L'arrivée de nouveaux Béarnais de la périphérie de l'Agglomération constitue aussi une composante majeure des flux entrants.

Source INSEE 2013
fichier individus / migrations résidentielles

	profil des ménages (personne de référence)	profil des nouveaux ménages (personne de référence)	Solde entrants/sortants
Actifs ayant un emploi	51%	53%	-217
Chômeurs	7%	12%	91
Retraités ou préretraités	33%	6%	-177
Elèves, étudiants, stagiaires	4%	27%	317
Femmes ou hommes au foyer	1%	1%	-11
Autres inactifs	3%	2%	5
	78 211	4 718	8

1-2-2 / Mais l'agglomération peine à retenir ses actifs

Pour autant, l'arrivée de nouveaux habitants ne compense pas les départs (9 223 personnes ont déménagé à l'extérieur de la CAPBP entre 2012 et 2013). Attractive, l'agglomération paloise est aujourd'hui néanmoins fragile vis-à-vis d'un double processus :

- celui de la métropolisation avec la concentration et l'aspiration de moteurs de croissance par les grandes métropoles régionales de Bordeaux et de Toulouse

(solde négatif de 544 habitants par an) ou par l'Île de France (solde négatif de 357 habitants par an).

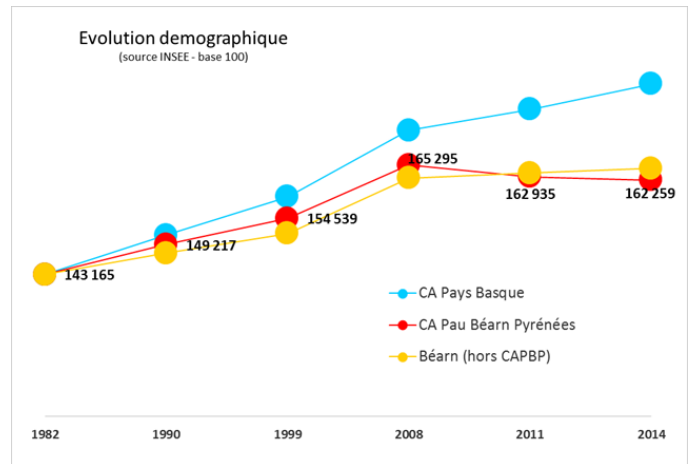
- celui du desserrement résidentiel à l'extérieur des limites de l'Agglomération (solde négatif de 580 habitants par an). De fait, 35% des actifs travaillant dans les communes de la CAPBP ont choisi d'habiter à l'extérieur de la CAPBP (soit 27 200 actifs).

1-2-3 / Un nouveau contexte démographique

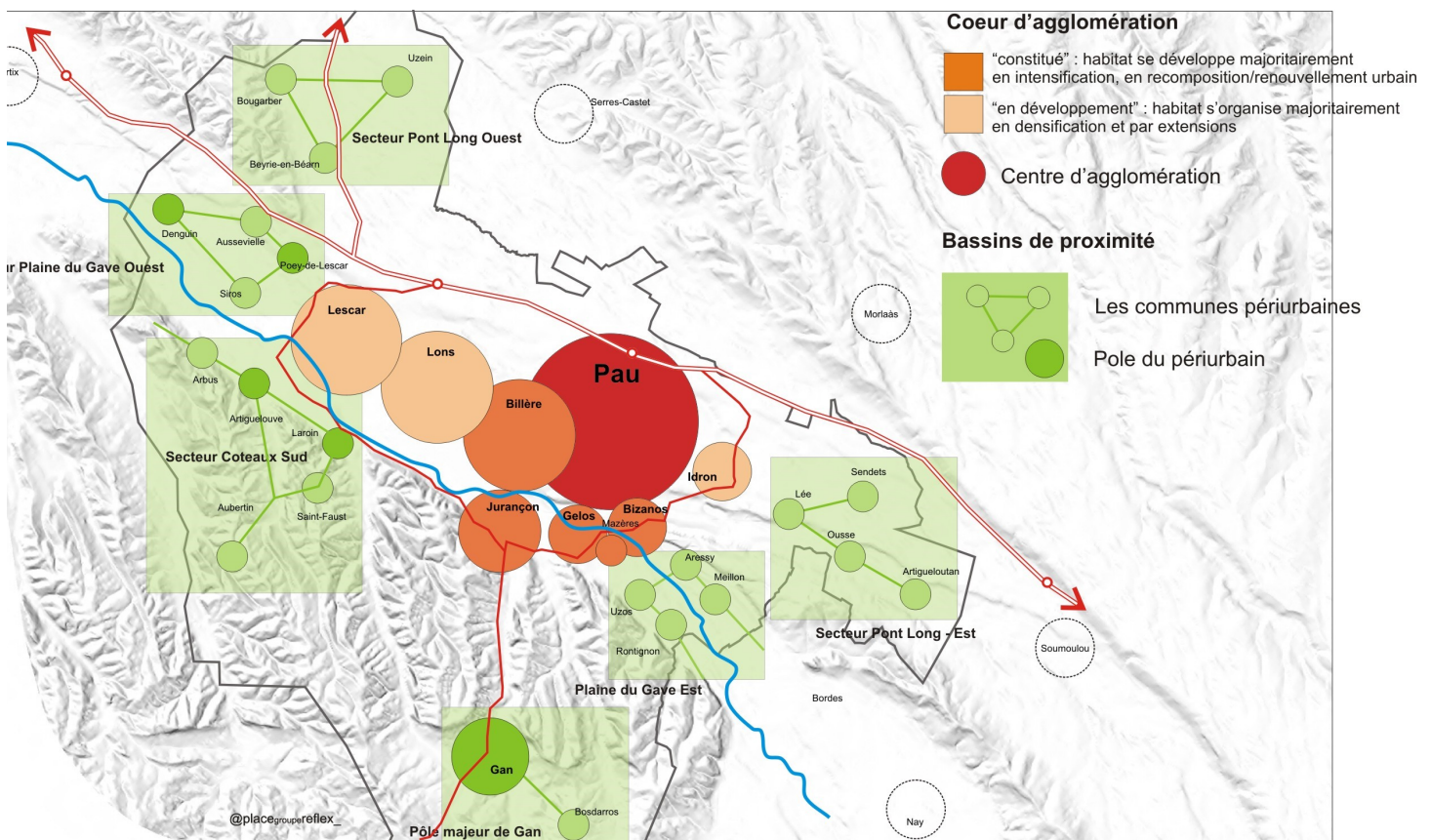
L'effet de ralentissement du modèle de croissance économique s'est traduit par une perte nette de population. Depuis 2008, la Communauté d'Agglomération a perdu 740 habitants chaque année, enregistrant un taux de croissance annuel négatif de -0,5%/an. Cette nouvelle dynamique interroge car, si l'Agglomération, capitale béarnaise, est aujourd'hui en repli, ce n'est pas le cas du Département des Pyrénées-Atlantiques ni même des autres territoires du Béarn.

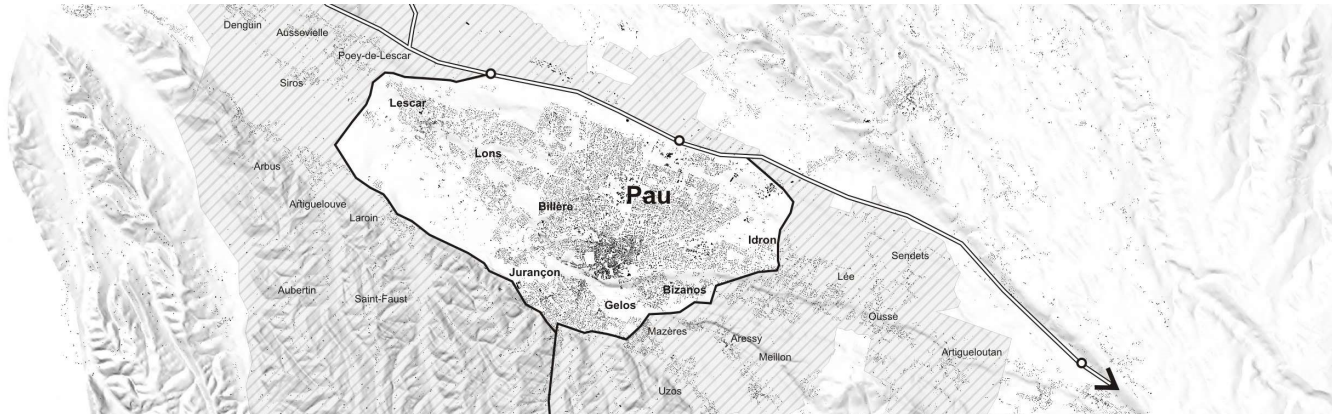
La période récente marque une rupture avec les décennies de pleine expansion. Les dynamiques récentes marquent le cap de la stabilité démographique

comme le soulignent les recensements intermédiaires de 2011 et de 2014. Aujourd'hui, l'agglomération paloise est sans doute inscrite dans une nouvelle séquence : une période de stabilité ou de faible croissance démographique.



La CAPP : Cœur d'Agglomération et bassins de vie périphériques





1-3

Derrière la stabilité démographique, de fortes recompositions au sein de l'Agglomération

1-3-1 / Une Agglomération de 161 606 habitants associant une diversité de territoires

Avec plus de 160 000 habitants, la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées, au sein du Pays du Grand Pau, constitue le bassin de vie le plus important du Piémont Pyrénéen.

Le territoire communautaire (31 communes) est multiple. Il associe, au sein d'un même bassin d'habitat, des communes urbaines denses et diversifiées à des communes de tradition rurale clairement portées par un développement périurbain. Ensemble, elles forment une Agglomération aux entités et identités diverses, toutes inscrites dans des fonctionnements complémentaires.

Pau, la ville centre accueille près de la moitié des habitants de la CAPBP. La cité béarnaise concentre un peu moins de 80 000 habitants.

Adossées à la ville centre, les **communes intra-rocade forment le Cœur d'Agglomération** et regroupent plus de 56 000 habitants, soit plus du tiers des habitants du territoire.

Certaines (Billère, Jurançon, Gelos, Mazères-Lezons, Bizanos), en continuité avec la ville centre, forment *le cœur urbain constitué*.

D'autres (Lons, Lescar, Idron), tout en étant à l'intérieur ou à cheval sur la rocade, font partie de *ce cœur urbain en « développement »*.

Au-delà de la rocade et à l'exception du pôle de Gan (5564 habitants), ce sont essentiellement des communes de moins de 2000 habitants. Périurbaines et de tradition rurale, elles organisent des **petits bassins de proximité autour de quelques villages bourgs de services**. Ces 6 bassins de vie périphériques abritent près de 17% de la population, soit 26 700 habitants.

	source INSEE	Population 2014	répartition
Cœur d'agglomération	Pau	77 489	47,8%
	Cœur urbain "constitué"	30 611	19,0%
	Billère	13 336	8,3%
	Jurançon	7 142	4,4%
	Gelos/Mazère/Bizanos	10 133	6,3%
	Cœur urbain "en développement"	27 231	16,4%
	Idron	4 624	2,7%
	Lescar	9 991	6,2%
	Lons	12 616	7,5%
Bassins de vie périphériques	Périurbain	26 928	16,5%
	Périurbain - coteaux Sud	5 225	3,2%
	Périurbain - Pont long / Est	4 879	3,0%
	Périurbain - plaine du Gave / Ouest	4 854	3,0%
	Périurbain - Pont Long / Ouest	2 328	1,4%
	Périurbain - plaine du Gave / Est	3 059	1,9%
	Pôle majeur de Gan	6 583	4,0%
	CAPBP	162 259	

1-3-2 / Un affaiblissement de la fonction habitat du Cœur d'Agglomération

Les mobilités résidentielles sont importantes au sein de l'Agglomération. Elles marquent à la fois :

- un fort niveau d'interdépendance entre les territoires de l'Agglomération,
- une attractivité contrastée de ses différentes composantes.

Dans ce système, la commune de Pau est perdante : les déménagements sont toujours plus nombreux que les emménagements. Que ce soit avec les communes du cœur urbain ou celles de la périphérie, le solde reste négatif. Sur ce registre, les relations avec les communes du cœur urbain sont plus problématiques et, sans doute, plus concurrentielles alors que celles avec les communes de la périphérie sont plus équilibrées et probablement très complémentaires.

A l'inverse, les communes de la première couronne sont toujours gagnantes. Leurs dynamiques de développement sont majoritairement fondées sur des échanges

en leur faveur avec les communes du cœur urbain.

Les communes du cœur urbain dans un système peu favorable, gagnent des habitants face à Pau mais perdent des habitants au profit des communes périurbaines.

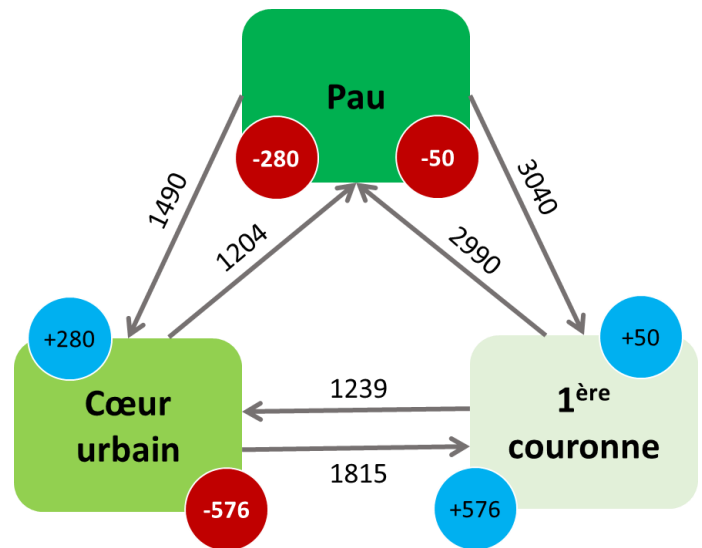


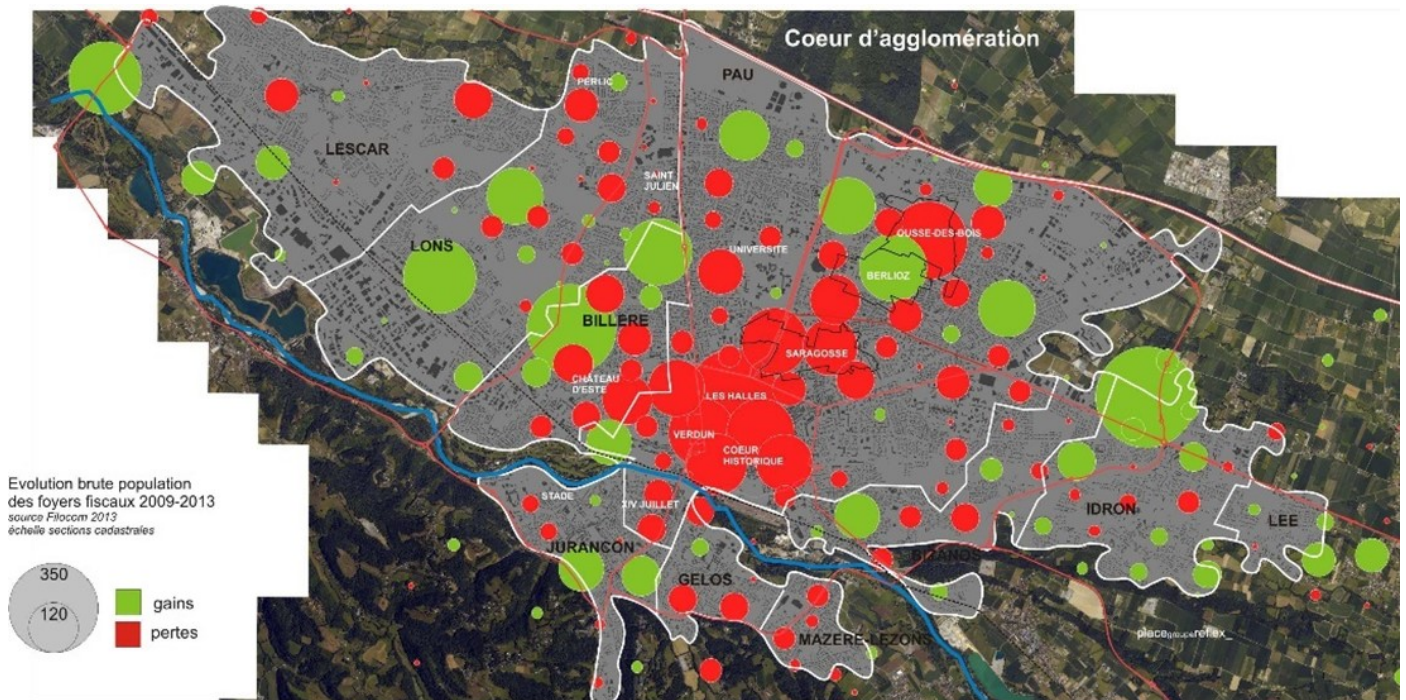
Schéma simplifié des mobilités résidentielles 2012-2013 au sein de la CAPP – source INSEE

In fine, les territoires de l'Agglomération connaissent des dynamiques largement contrastées :

- **Pau décroche** et passe sous le seuil des 80 000 habitants. Avec des rythmes de perte de population importants (-1400 habitants par an), le mouvement de dévitalisation de la cité béarnaise est prononcé (-6500 habitants entre 2008 et 2013)
- Au-delà de la ville centre, c'est bien le **cœur urbain « constitué » dans son ensemble qui marque le pas**. Sans connaître cet effet de dévitalisation, les communes du cœur urbain « constitué » ne sont plus inscrites dans une dynamique d'accueil soutenue. Elles assurent pour autant à minima le renouvellement de leur population.
- A l'inverse les communes du **cœur urbain « en développement » continuent leur essor** : Lescar à un rythme moins soutenu, Lons et surtout Idron autour d'une stratégie d'accueil et de développement renforcée.
- De leur côté, **les communes périurbaines et leurs bassins de proximité sont inscrites dans une logique d'accueil et de développement**. Ici, même si les rythmes de croissance démographique sont moins soutenus qu'au début des années 2000, ils restent importants.

Peu de quartiers du Cœur d'Agglomération échappent à cet affaiblissement des fonctions d'accueil de la population. Le centre-ville de Pau est particulièrement touché par la perte de population et ces processus de dévitalisation. Ce n'est pas le seul espace fragile. Les quartiers anciens des faubourgs, comme ceux des cités d'habitat social, n'assurent plus aujourd'hui le renouvellement de leur population. C'est l'effet du vieillissement de la population locale, c'est aussi le signe d'une perte d'attractivité de l'habitat.

Évolution brute de la population (2009-2013) à l'échelle des sections cadastrales du Cœur d'Agglomération



UNE AGGLOMERATION EN RECHERCHE D'UNE NOUVELLE ETAPE DE DEVELOPPEMENT CE QU'IL FAUT RETENIR...

A/ Un pôle économique solide et diversifié dont l'attractivité à grande échelle compte mais doit être confortée.

L'agglomération paloise dispose de moteurs économiques puissants et abrite des fonctions diversifiées qui lui confèrent assise et rayonnement. Elle se tient cependant aujourd'hui en retrait de la dynamique régionale : elle a sans doute ici à consolider et faire valoir ses fonctions de ville moyenne structurante sur la scène régionale, pour contribuer à l'aménagement du territoire et conforter son développement.

B/ Aujourd'hui, cette phase de transition est à mettre à profit pour réaffirmer la place de l'Agglomération dans son bassin d'emploi

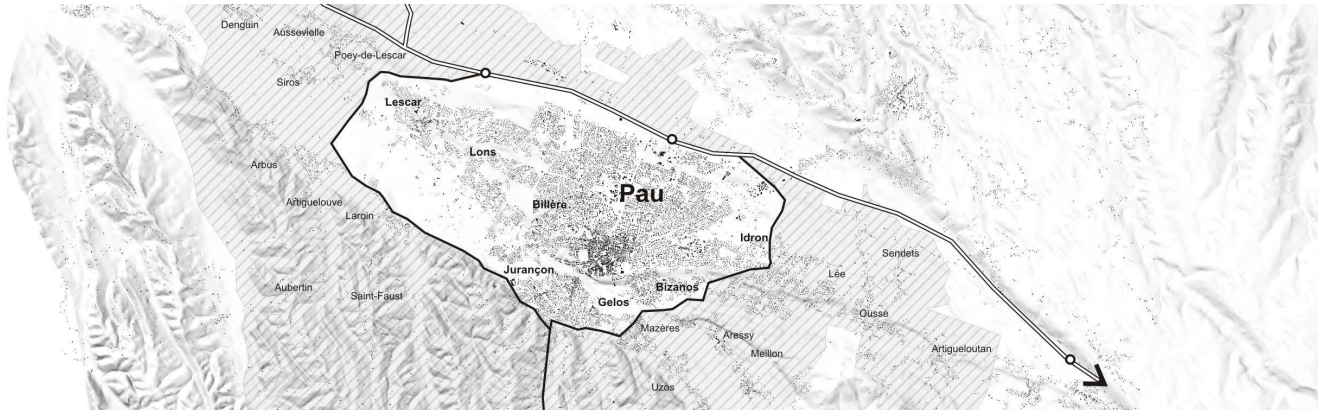
Le contexte d'une dynamique de l'emploi ralentie est aujourd'hui en contraste avec les tendances observées jusqu'à présent. Ses contours sont à prendre en compte tant ils interpellent le positionnement de l'Agglomération au sein de son territoire : d'un côté, le desserrement de l'emploi au-delà de l'Agglomération, de l'autre, la difficulté à retenir ou fixer les actifs dans son territoire. Le logement constitue ici un des leviers stratégiques d'action pour inverser la donne.

C/ La stabilité de la dynamique démographique observée à l'échelle de l'agglomération paloise traduit des situations contrastées.

L'affaiblissement du Cœur d'Agglomération compromet son rayonnement. C'est un défi majeur, à haut niveau d'intérêt, que le PLH doit prendre en compte tant l'habitat figure ici comme un support stratégique d'attractivité et d'équilibre. Sur un autre versant, la capacité de la nouvelle agglomération à proposer un territoire accueillant passe aussi par l'affirmation de points d'ancrage actifs et vivants : la consolidation des bourgs est de nature à y contribuer.

PARTIE 2

LE MARCHE DU LOGEMENT PALOIS, UN SYSTÈME DÉTENDU, AUX FORTES CONTRAINTES



2-1

Un marché actif mais qui peine à s'ajuster

2-1-1 / Un marché immobilier actif

Au même titre que de nombreuses agglomérations et villes moyennes, l'agglomération paloise a de longue date proposé un site privilégié, propice à l'investissement locatif défiscalisé. Ce segment du marché a été un des moteurs puissants du développement de l'offre. Il a longtemps structuré le marché. La crise immobilière de 2007-2008, et aujourd'hui un dispositif d'investissement locatif moins attractif sur l'agglomération paloise, classée en B2, se sont traduits par une baisse globale de cette activité.

Un marché immobilier porté par les produits de seconde main, dans le parc ancien.

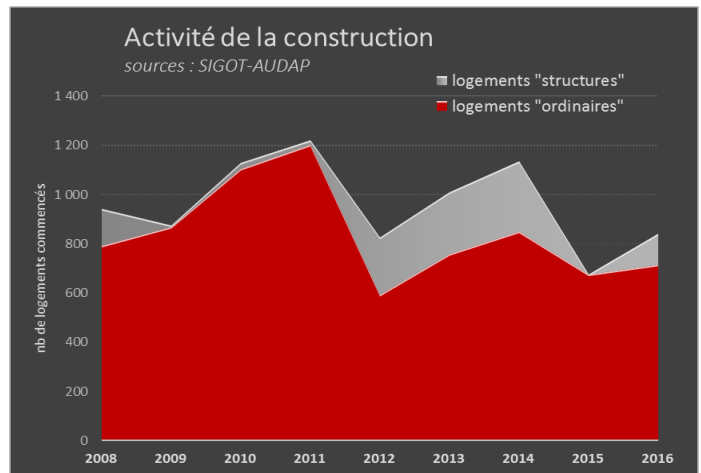
Depuis, le niveau de transaction s'est stabilisé autour de 2 300 biens vendus par an, soit près de 3% des logements du territoire. Il relève majoritairement de transactions de biens « anciens ». Aujourd'hui, on estime que ce segment façonne le marché immobilier palois et représente autour de 70% des ventes.

La construction neuve se maintient à un haut niveau: autour de 720 logements ordinaires par an depuis 2012

La construction est fortement concentrée sur les communes du cœur urbain : 600 logements ordinaires par an en moyenne (répartis environ entre 250 logements HLM et 350 logements libres) au sein du cœur urbain

(80%) contre 120 logements ordinaires par an en moyenne sur les communes périurbaines (20%).

Ce sont les ventes d'appartements qui portent le marché (70% des transactions), même si celles-ci sont en



légère baisse. A contrario, la vente de maisons neuves, moins soumise aux fluctuations des mesures fiscales, progresse régulièrement.

L'activité de la construction demeure une composante importante du marché palois: la vente de logements neufs représente 20% des transactions.

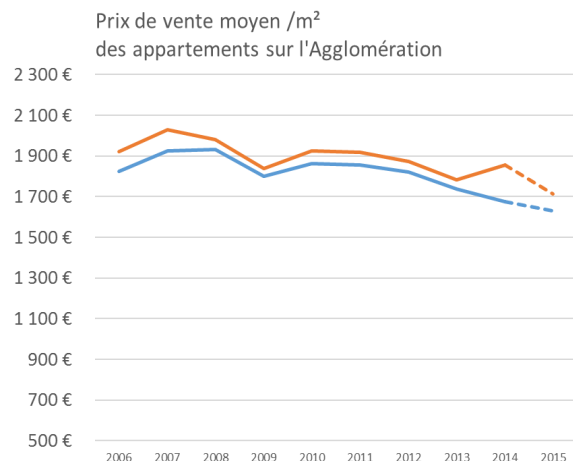
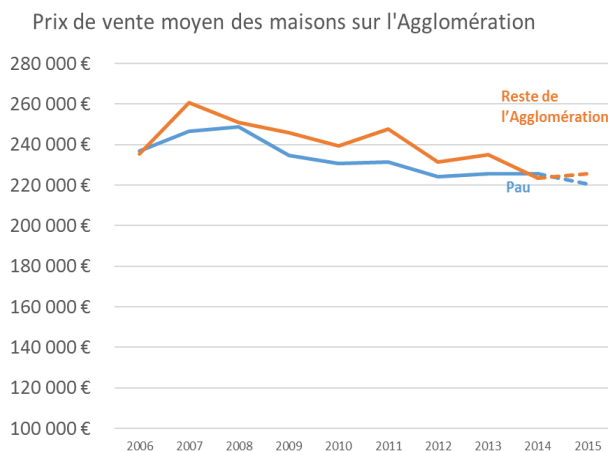
Une activité également soutenue par la construction de logements spécifiques

La production de logements spécifiques (180 logements par an pour les étudiants, personnes âgées, etc) en représentant 20% de la production globale entre 2011 et 2015, participe de manière importante à la dynamique de construction de l'Agglomération.

2-1-2 / Un nouveau contexte et de nouvelles stratégies des promoteurs

Le boom immobilier du début des années 2000, largement porté par les produits de défiscalisation, a eu un effet inflationniste sur les prix immobiliers. Entre 2000 et 2008 les valeurs immobilières ont doublé sur l'Agglomération Paloise. A la suite de la crise de 2008, elles ont reculé, mais sans s'effondrer, contrairement à certaines villes moyennes d'Aquitaine. Les prix ont fléchi mais cette orientation à la baisse n'a pas entamé tous les paliers qui ont pu être atteints lors de l'explosion des prix que l'Agglomération Paloise a connu. Le maintien relatif des prix immobiliers permet à l'Agglomération

Paloise de se maintenir dans les territoires aquitains favorables à l'investissement et la promotion immobilière. Ce positionnement reste néanmoins fragile et susceptible de basculement si les valeurs de ventes continuaient de chuter ou si les équilibres soutenus par les dispositifs fiscaux devenaient moins favorables ou inexistants. Dans ce contexte, les promoteurs sont aujourd'hui en repli (dans une posture de prudence) et ont d'ores et déjà réduit la voilure et recentré leurs investissements sur les seules trois grandes communes du Cœur d'Agglomération.



Source : DVF-AUDAP

Évolution annuelle des ventes en promotion (individuel et collectif groupé) entre 2014 et 2016

Des indicateurs de conjoncture

Source : Observatoire Immobilier du Sud Ouest



Le marché palois observe à nouveau une progression de l'activité, en particulier au cours de l'année 2016, bien supérieure à celle constatée à l'échelle nationale. Le taux de désistement reste faible (8%). Si les indicateurs du 1er trimestre 2017 montrent un léger essoufflement de l'activité, le volume des programmes en cours de commercialisation se maintient.

Ce qu'en disent les opérateurs/promoteurs.

Les opérateurs nationaux et locaux, implantés sur l'Agglomération, connaissent un rythme de développement de leur activité qu'ils qualifient de « correct et régulier » depuis quelques années. Concentrés dans les communes du Cœur d'Agglomération, leurs programmes s'adressent autant aux investisseurs nationaux que locaux, qu'aux accédants et primo-accédants à la propriété.

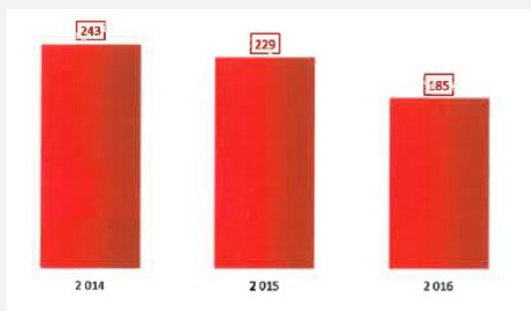
Le positionnement des opérateurs a beaucoup changé depuis la fin du dispositif Scellier.

- Les opérateurs extérieurs ont indiqué ne pas disposer de réelle stratégie (peu de prospection foncière). Ils se tiennent dans une logique d'attente.

- Les opérateurs régionaux et locaux s'orientent largement vers les clientèles locales. Ils tendent à développer une offre de logements ajustée à un contexte prudentiel. Ils s'attachent à calibrer leurs programmes aux besoins du territoire, à travers des projets menés en amont avec les collectivités. Ils se recentrent sur le Cœur d'Agglomération et, notamment, à Pau, de manière à s'assurer des meilleures conditions de réussite et limiter les risques (une réservation et un écoulement des ventes corrects). Leurs produits s'adressent aux ménages locaux voulant accéder à la propriété (2600 € / m² TTC SU maximum). Ils orientent principalement leur activité sur les opérations de taille restreinte, entre 30 et 50 logements, les opérations de tailles plus conséquentes seraient conditionnées à l'intervention d'un aménageur public ou privé.

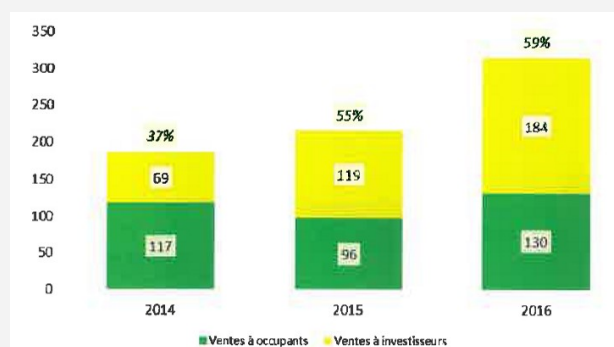
Les promoteurs considèrent que le marché peut aujourd'hui absorber 400 logements neufs pouvant être répartis, en terme de cibles et de clientèle, entre : 1/3 Investisseurs ; 1/3 Primo-accédant (sous conditions de ressources) et 1/3 propriétaires occupants. Cependant, ils considèrent que **ce volume de production n'est possible que si l'Agglomération conserve la dérogation dont elle bénéficie pour la réalisation de produits défiscalisés.**

Évolution de l'offre commerciale entre 2014 et 2016



Cette baisse de l'offre nouvelle a pour effet immédiat de réduire significativement l'offre commerciale à 7 mois de stock en 2016 (contre 13 mois en 2015).

Répartition des ventes entre occupants et investisseurs entre 2014 et 2016



Le dynamisme de l'investissement locatif sur le territoire génère également des ventes auprès des propriétaires-occupants, elles mêmes favorisées par les ventes aidées (qui bénéficient de la TVA réduite).

2-1-3 / Un marché qui peine à s'ajuster

- **Les prix se resserrent, les concurrences se renforcent**

Avec la détente du marché, les valeurs immobilières se sont resserrées. C'est le cas pour les ventes de bien immobilier, que les transactions portent sur le neuf ou l'ancien. Le marché locatif connaît, de son côté, cette convergence des prix. Elle accroît très fortement les jeux de concurrence entre les produits logement (neuf/ancien) et les territoires.

Pour autant, on observe la permanence de situations de rétention et de dureté foncière en Cœur d'Agglomération : nombre d'acteurs tendent à positionner leurs stratégies au regard de la période de hautes valeurs foncières et immobilières. Autrement dit, en décalage avec la situation d'aujourd'hui (effet « cliquet »). Les montants escomptés pour les transactions foncières sont alors souvent surestimés et les biens ont du mal à se libérer au prix réel du marché.

- **Un système qui accroît les vulnérabilités des segments du marché les moins attractifs**

Plusieurs effets sont associés à l'accroissement des concurrences dans un contexte de détente des prix :

- **des difficultés pour réactiver le parc ancien.** Les prix dans l'ancien, même orientés à la baisse, peuvent s'avérer prohibitifs quand il faut ajouter, aux droits d'accès, des coûts de travaux importants. Ce segment peut s'avérer hors marché ou imposer un cadre de très fortes contraintes à la réalisation de projets immobiliers.

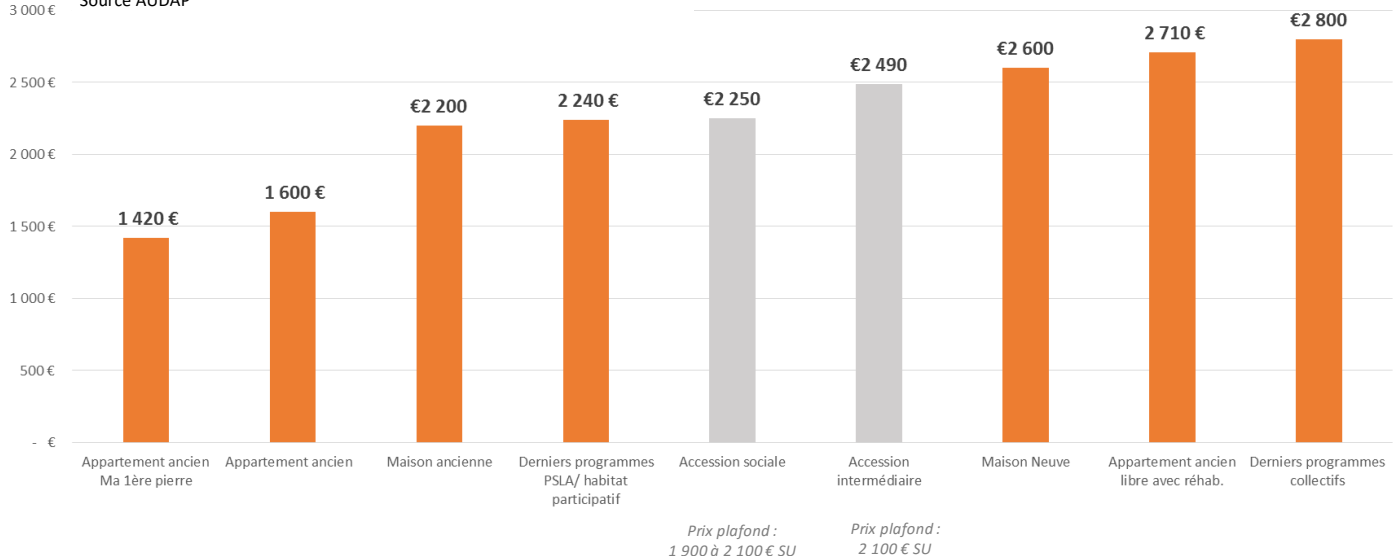
- **les mécanismes de délaissement, voire de décrochage, des produits les moins attractifs** ne sont pas freinés par ce contexte de détente des prix.

- **La vacance au cœur des désajustements**

Le marché palois marque des difficultés à réduire la vacance et à proposer une offre qui trouve preneur. Selon les données de l'INSEE, la CAPBP se retrouve en tête des agglomérations de même taille frappées par la vacance. La problématique spécifique des villes centre qui concentrent une part plus importante est vérifiée sur notre Agglomération. La part observée sur Pau (15 %) positionne la ville parmi les villes françaises de même taille les plus impactées par ce phénomène (Poitiers : 8,7 %, Avignon : 14,7 %, Béziers : 17,4 %).

PRIX DE SORTIE MOYEN D'UN T3

Source AUDAP



Le parc vacant augmente et les risques de basculement d'une vacance de marché vers une vacance structurelle sont très importants. Aujourd'hui, la vacance égale ou supérieure à 2 ans et plus, dite « structurelle » concerne 4 135 logements, soit 43 % des logements vacants privés (source : DGFIP 2015). Peu de produits sont épargnés mais le **parc ancien connaît un désajustement structurel** : un logement sur cinq du

parc construit avant 1948 est inoccupé. Si le parc ancien est le principal parc de la mobilité des ménages (il est le support de 85% des mobilités résidentielles), son niveau de délaissement atteint un seuil jamais atteint dans l'Agglomération.

Pau concentre 7261 logements vacants dont 44% sont vacants depuis plus de deux ans.

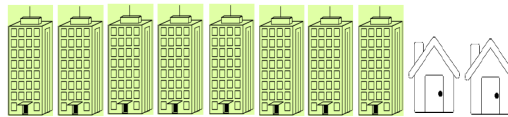
Les caractéristiques des logements vacants de l'Agglomération

DGFIP 2015—Etude AUDAP

- 7 logements sur 10 ont plus de 40 ans



- 8 logements sur 10 sont des appartements



- 1 logement sur 2 ≤ 54 m²



- 45 % des propriétaires habitent la CAPP

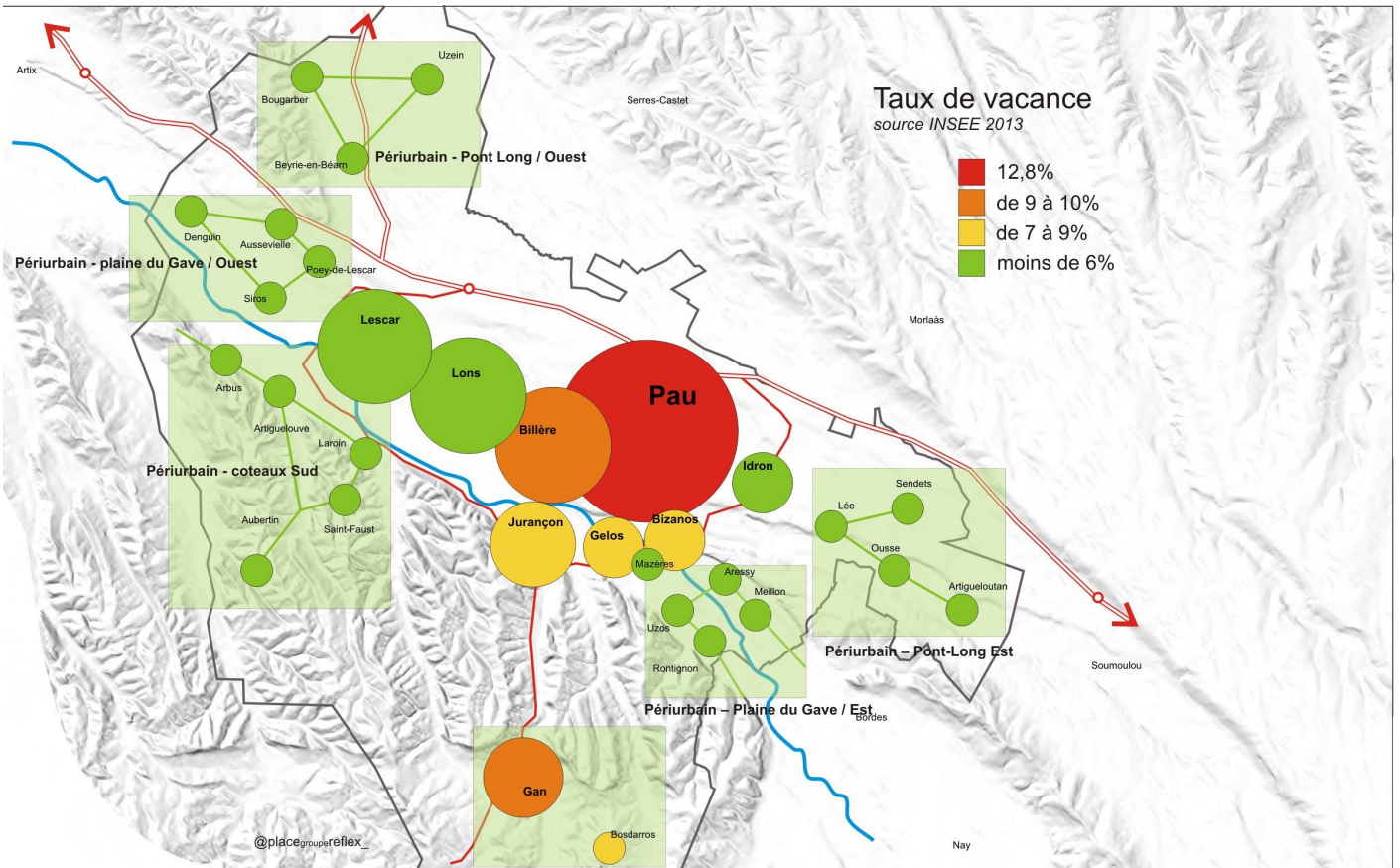


1 propriétaire sur 4 habite Pau

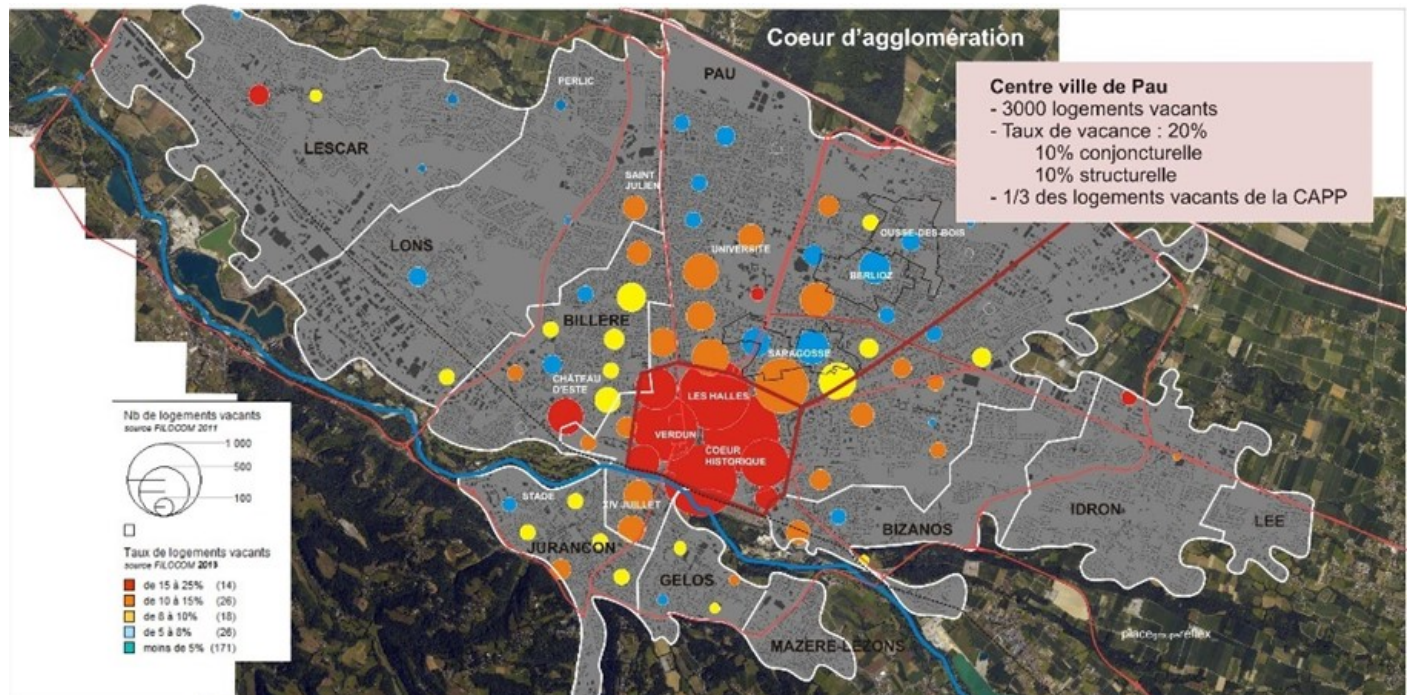


	Périodes de construction				
Source Filocom	Avant 1948	1949-1974	1975-1998	1999 et +	Total
Total parc 2013	16 790	27 237	25 980	12 150	82 157
Rés. vacantes 2013	3 608	2 817	2 099	1 059	9 583
répartition	38%	29%	22%	11%	100%
taux de vacance 13	21%	10%	8%	9%	12%
évo. brute log. vacants (09-13)	585	656	352	473	1 822
répartition	32%	36%	19%	26%	100%

Le taux de logements vacants



Le taux de logements vacants du Cœur d'Agglomération à l'échelle des sections cadastrales

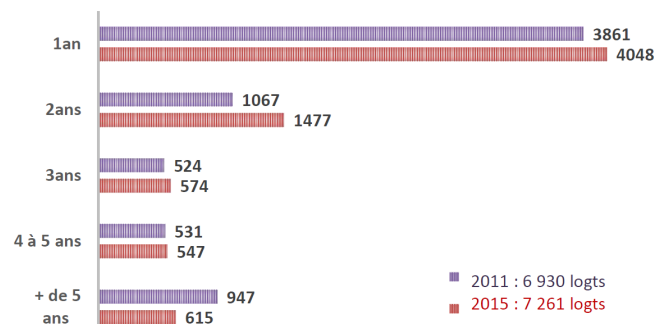


- **Le Cœur d’Agglomération, l’épicentre des dysfonctionnements du marché mais aussi l’objet de politiques volontaristes aux effets positifs.**

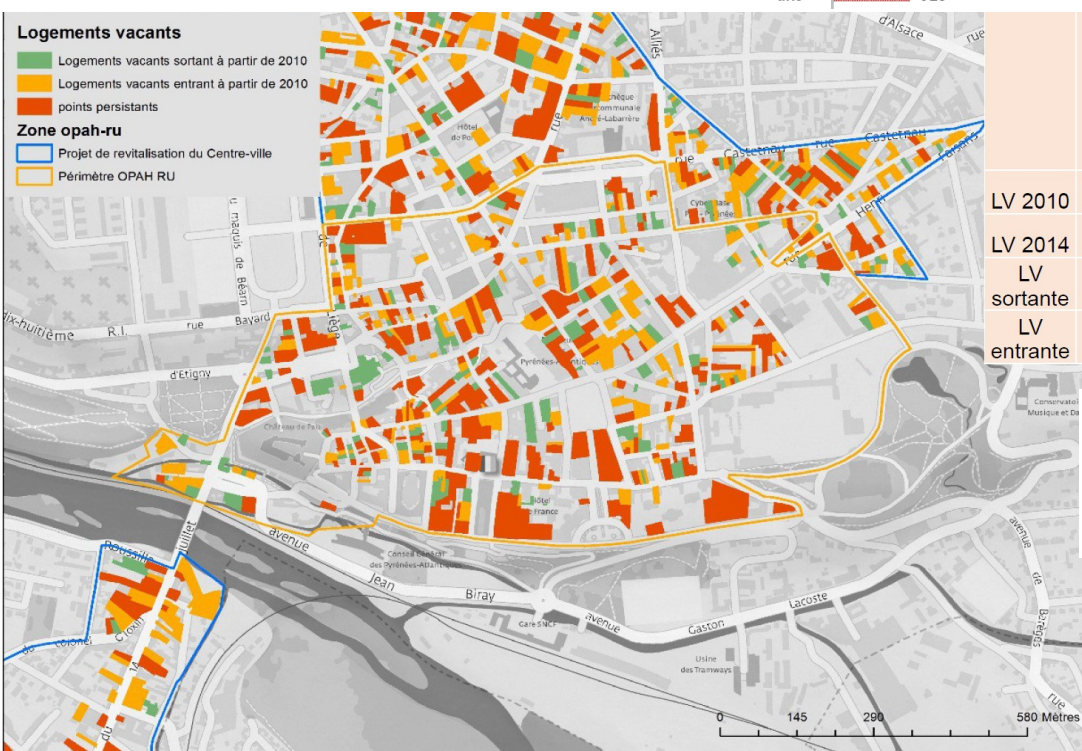
Les effets territoriaux s’écrivent avec gravité au sein de la ville centre et, notamment, dans son cœur historique. Il regroupe le tiers des logements vacants de l’Agglomération. Le taux de vacance se situe ici entre 15 et 25% selon les secteurs du centre-ville. C’est l’espace qui subit de plein fouet les effets de la détente du marché et de la concurrence accrue entre les produits habitat. L’incapacité des propriétaires de ces logements (du fait de leur âge ou de leurs ressources) à mener une stratégie patrimoniale porteuse de renouvellement est une des causes de cette situation. L’inertie ou le renoncement de nombreux petits propriétaires, qui habitent, pour moitié, dans l’Agglomération est aussi un des obstacles à l’efficacité des politiques publiques.

L’analyse fine de ce phénomène massif que constitue la vacance en centre-ville de Pau permet aussi d’y observer d’autres évolutions plus positives. Si la vacance de marché—celle de moins d’une ou deux années— est en forte progression, confirmant la fragilité du marché pa-lois, la réduction de la vacance structurelle est une autre réalité qui donne à voir l’effet-levier joué par les interventions publiques volontaristes développées depuis plusieurs années. Signe positif d’une stratégie d’intervention puissante (OPAH RU) cette dynamique de réinvestissement privé dans le parc ancien est une des raisons d’y croire fermement et d’inscrire l’action sur le parc ancien dans la durée.

EVOLUTION DE LA VACANCE PRIVÉE SUR PAU ENTRE 2011 ET 2015



Mouvements de vacance



	Total LV en vacance structurelle (Périmètre de revitalisation)	Total LV en vacance structurelle (OPAH-RU)
LV 2010	411	681
LV 2014	605	860
LV sortante	340	180
LV entrante	495	242

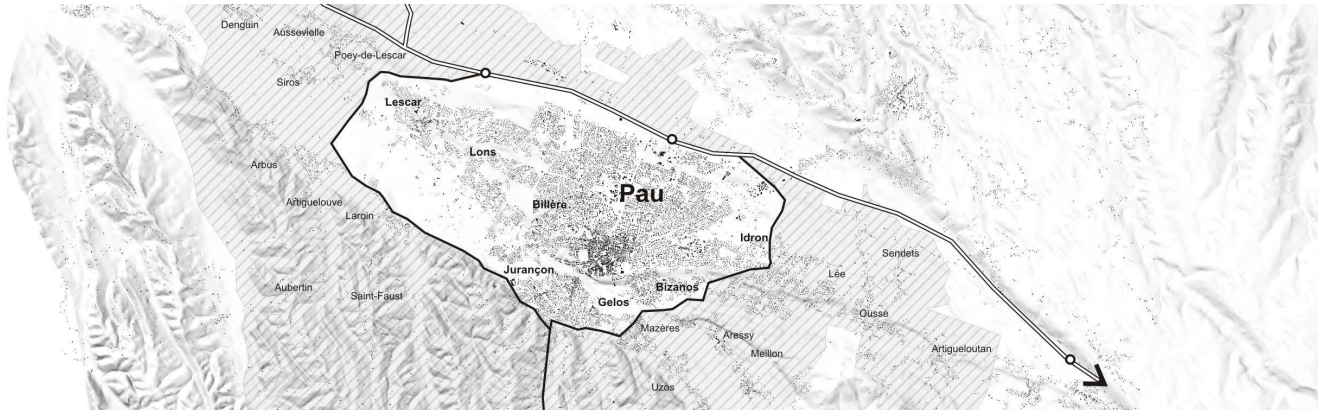
Source : DGFIP 2014

Analyse : SIAB

Ce qu'en disent les salariés.

Cette mobilité répond à un besoin avéré notamment des salariés des entreprises de l'Agglomération. Selon l'enquête effectuée dans le cadre du PLH auprès des salariés, 42% d'entre eux affirment leur souhait de déménager dans les 3 années à venir. D'ailleurs, 30% des salariés enquêtés se sont installés dans leur logement depuis moins de 2 ans et près de la moitié depuis moins de 5 ans. Cette mobilité est une nécessité dans le cadre de leurs parcours professionnels. Elle exprime également un besoin marqué par les projets personnels et l'installation dans un schéma familial.

Pour les ménages clairement inscrits dans l'emploi, disposant de ressources stables ou favorables, peu d'obstacles semblent contraindre leur parcours de mobilité résidentielle. Ainsi, près des 2/3 de salariés qui se sont récemment installés dans leur logement n'ont eu aucune ou peu de difficulté pour le trouver. Plus de la moitié ont trouvé leur logement en moins de 2 mois, les trois quarts en moins de 4 mois.



2-2

Les nouveaux défis du marché paloïs

Le marché paloïs est aujourd'hui fluide : l'un des signes est la capacité des ménages à pouvoir changer de logement, à pouvoir conduire leurs trajectoires résidentielles. Entre 2012 et 2013, 15% des ménages de l'Agglomération ont changé de logement? soit près de 11 500 ménages. Ce niveau de turn-over est l'un des plus élevés des Pyrénées-Atlantiques.

Source INSEE 2013 - EPCI 2017
mobilités résidentielle des ménages
fichier individu

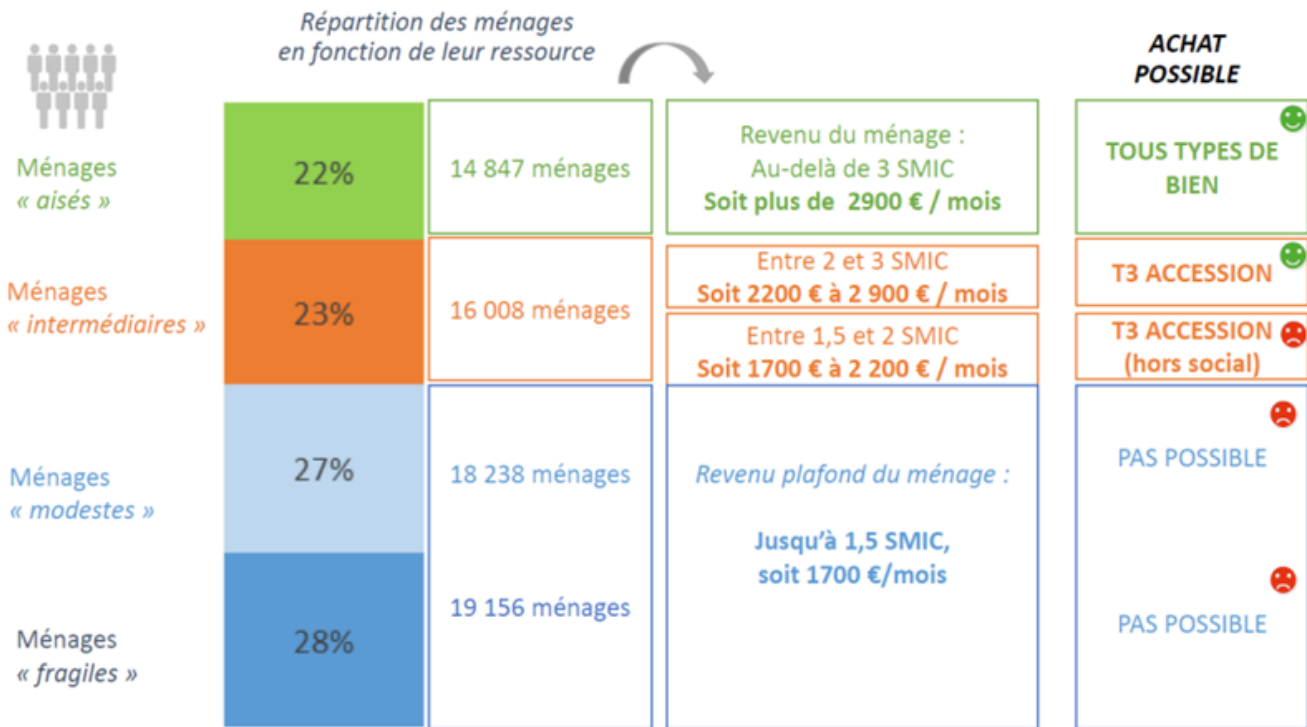
	habitaient le même logement	ont d'emménagé entre 2012 et 2013	Total des ménages	tx d'emménagement
CA Pau Béarn Pyrénées	66 731	11 480	78 211	15%
dt communes périurbaines	10 957	945	11 902	8%
dt commune du cœur urbain	21 116	2 922	24 038	12%
dt Pau	34 658	7 614	42 271	18%

2-2-1 / L'accession à la propriété, un positionnement à retrouver pour le Cœur d'Agglomération dans un marché diversifié et rarement sélectif

Un marché accessible et ouvert à une diversité de clientèles

Alors même que l'accessibilité du pôle d'emplois et de services de la capitale béarnaise se renforce à la faveur des infrastructures routières et de la consolidation de grands pôles économiques et commerciaux aux portes de l'Agglomération, le marché de l'accession est largement ouvert. La compétition entre les territoires pour accueillir des habitants et, notamment, des familles s'aiguise; les choix des habitants candidats à l'accession s'élargissent : de l'appartement ancien à rénover en centre-ville à la résidence neuve du Cœur d'Agglomération, de la maison de ville ancienne à celle en construction.

Pour la plupart des ménages inscrits dans l'emploi et aux revenus supérieurs à deux SMIC, les prix de l'accession à la propriété ne sont pas un obstacle. Cependant, pour les ménages aux capacités de financement limitées (entre 1.5 et 3 SMIC), les opportunités sont réduites. Pour les familles qui relèvent de cette tranche de revenus, l'acquisition d'un T3 ou d'un T4 neuf ou entièrement réhabilité dans l'ancien est problématique.



Source AUDAP

L'accession à la propriété à coût abordable en Cœur d'Agglomération : un maillon manquant pour les classes moyennes et intermédiaires

Selon l'enquête menée auprès des salariés dans le cadre du PLH, le « désir de ville » est largement partagé et les produits du Cœur d'Agglomération privilégiés. Près de la moitié du panel de salariés souhaite déménager pour le centre-ville de Pau, une maison de ville ou une résidence récente intra-rocade. Un ménage sur cinq souhaite aussi déménager dans un village à proximité des services. Mais Pau, et plus encore les communes du Cœur d'Agglomération, apparaissent comme les plus « difficiles d'accès » pour les ménages aux revenus « intermédiaires ». La question du rapport qualité/prix compte pour beaucoup.

Les familles avec enfant(s) sont les catégories de ménages salariés qui éprouvent le plus de difficulté à trouver leur logement (43% contre 37% pour l'ensemble des salariés).

Dans le centre-ville, comme dans le Quartier Saragosse, la contribution de l'accession à la propriété à coût abordable est un enjeu de première importance : elle soutient les objectifs de mixité sociale et participe des conditions de réussite des projets de renouvellement urbain.

Cependant, la capacité à accompagner l'installation de familles et de ménages actifs, la diversification des clientèles en Cœur d'Agglomération est confrontée au faible volume de l'offre de produits logements proposant la sécurisation des primo-accédants. Avec environ 30% des ménages de l'Agglomération qui pourraient prétendre à ce mode d'accession, ces produits ont leur place sur le marché. Actuellement, seuls deux opérateurs se positionnent sur les produits en accession (PSLA neuf). Les promoteurs observent que de plus en plus de ménages palois demandent à être rassurés et accompagnés dans leur démarche d'acquisition : **ce qui invite à proposer des conditions de sécurisation.**

Les réponses à ces attentes ne portent pas que sur le prix. Elles portent sur un habitat renouvelé et désirable, témoignent d'une exigence de qualité : des offres à proximité des services et des aménités urbaines, des

espaces de prolongement (terrasse, jardin...), l'accessibilité, une bonne prise en compte des problématiques de stationnement, des formules d'accession innovantes .

Ce qu'en disent les salariés...

Éviter les déplacements trop longs pour aller travailler mais aussi pour faire ses courses et se détendre est la priorité des priorités. Le cadre de vie (présence d'espaces verts, aménagements urbains...) représente la seconde priorité qui guide les choix résidentiels. L'image, la réputation pèsent d'un poids significatif. Sans être aussi déterminante, l'offre de transport en commun est une autre composante qui compte.

A l'inverse, d'autres critères moins favorables au Cœur d'Agglomération participent à l'affirmation des choix résidentiels. La fiscalité locale constitue une variable importante ou très importante pour près de 45% des salariés « en mobilité ».

Du point de vue du logement, le premier critère de choix est celui des espaces de prolongement (terrasse, jardin...) avant même la question de son prix. La présence d'un parking ou d'un garage est jugée comme très importante pour 38% des salariés, au même niveau que la surface proposée.

Au sein de l'agglomération paloise, si le couple prix/surface compte? notamment pour les ménages aux revenus modestes, les préoccupations portent tout autant sur la qualité du « produit logement ». Celle-ci s'apprécie à travers les facilités et les agréments procurés au quotidien (se garer sans souci, se détendre dans son jardin ou sur sa terrasse...)

2-2-2 / Un secteur locatif privé devant monter en gamme

Le parc locatif est une composante majeure du parc de logements et du marché immobilier de l'agglomération paloise. Les 36 200 logements locatifs représentent presque la moitié (46%) des résidences principales. **Le parc locatif privé est un des deux piliers qui structurent le parc et l'offre locative : il représente les deux tiers du parc locatif.** Historiquement organisé autour du parc ancien du Cœur d'Agglomération, ce segment s'est fortement développé sous l'effet des produits locatifs de défiscalisation depuis le début des années 2000. Plus d'un logement locatif privé sur 10 a été construit entre 1999 et 2010.

Avec près de 25 000 logements, soit près du tiers des résidences principales de l'Agglomération, **le parc locatif privé occupe une place significative.** Ce parc est largement concentré sur le Cœur d'Agglomération et notamment à **Pau qui abrite 70% de ces logements.** Au sein de la ville centre, 40% des logements relèvent du secteur locatif privé. A Billère, et dans une moindre mesure, dans les autres communes du cœur urbain, le niveau de diversité est aussi significatif. **Par contre, au sein des communes périurbaines, la présence du parc locatif privé reste modeste, voire réduit à la marge.**

Les niveaux de loyer sont globalement accessibles

Comparativement à d'autres agglomérations, le marché locatif privé palois reste abordable. L'étude récente sur les besoins en logement en Aquitaine donne à voir la hiérarchie des territoires à l'égard du niveau de tension du marché locatif privé. L'agglomération paloise est relativement préservée, loin des niveaux de tension observés dans la métropole bordelaise ou sur le littoral Aquitain. Avec des loyers qui se situent dans une fourchette de 6.6€/m² et 10.6€/m², les loyers du secteur privé sont, selon les typologies de logement,

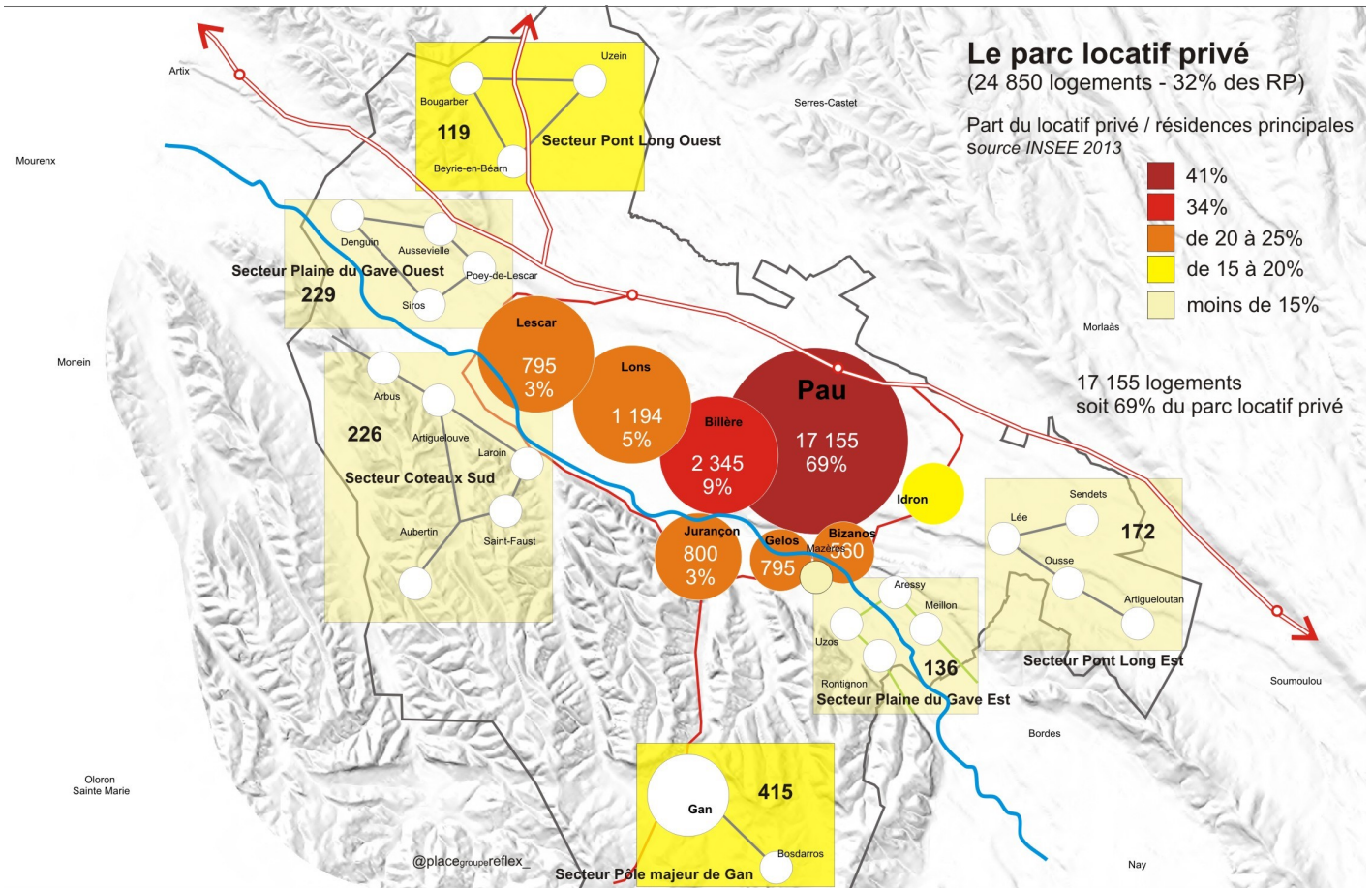
proches et parfois similaires avec ceux pratiqués dans certains parcs HLM. Les effets de concurrence entre les produits sont, de fait, particulièrement sensibles. L'effet solvabilisateur des allocations logement va dans le même sens et, in fine, l'offre locative privée reste accessible pour la majorité des ménages de l'Agglomération, que ce soit dans l'ancien ou dans le neuf.

Des difficultés demeurent cependant. Elles sont d'ordre financier pour une minorité de ménages (20% des locataires allocataires CAF du parc privé ont un taux d'effort supérieur à 39%). Elles relèvent surtout du confort et de la qualité du parc pour nombre de locataires.

Selon l'enquête effectuée auprès des salariés, si peu de ménages sont mécontents de leur logement, **plus de la moitié émettent des réserves.** D'ailleurs si l'on compare les niveaux de satisfaction entre les locataires du parc public et ceux du parc privé on observe une nette différence : un tiers des locataires du parc HLM sont très satisfaits et seulement un quart des locataires du parc privé affichent leur pleine satisfaction.

	Loyer mensuel / m ²		
	Prix m ² bas	Prix m ² moyen	Prix m ² haut
Bordeaux	9,0 €	12,0 €	14,4 €
Toulouse	8,5 €	11,3 €	13,5 €
Bayonne	7,5 €	10,0 €	12,0 €
Poitiers	6,9 €	9,1 €	11,0 €
Pau	6,6 €	8,8 €	10,6 €
Limoges	6,1 €	8,1 €	9,7 €
Périgueux	5,7 €	7,7 €	9,2 €
Agen	5,6 €	7,5 €	9,0 €

Source : meilleurs agents 2016 site internet

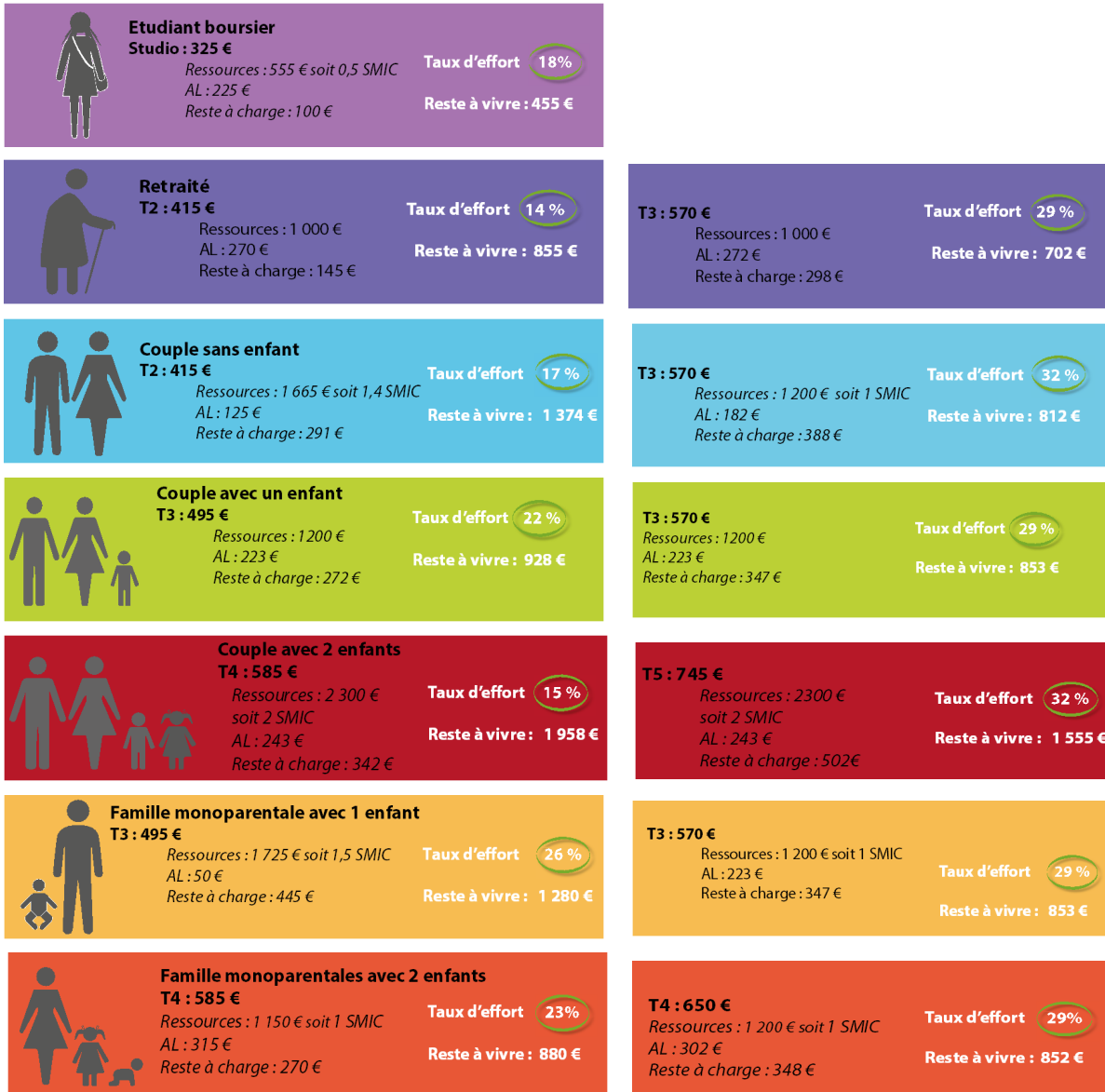


Niveaux de loyer du marché en 2015 (loyer de relocation)

source : observatoire 64 des loyers

Rappel
loyers moyen HLM

Type	nbre obs	loyer médian de relocation	loyer 1er quartile	loyer médian en €/m	loyer 4ème quartile	parc très social	PLUS
T1	296	320 €	11	12.5	14.3		
T2	333	420 €	8.7	9.6	10.6	271 €	343 €
T3	278	500 €	7.1	7.9	8.8	313 €	430 €
T4	142	600 €	6.2	7.3	8.1	355 €	508 €
T5	80	763 €	5.5	6.5	7.9		



Source AUDAP

La qualité des réponses sociales du parc locatif privé en question

Le parc locatif privé revêt une fonction sociale très importante : il loge près de la moitié des ménages aux ressources très modestes de l'Agglomération. La mauvaise qualité de ces logements génère une très forte rotation : 28% des locataires du parc privé (hors étudiants) ont changé de logement dans l'année (source INSEE). Cette offre s'adresse à des clientèles qui

cherchent des prix bordés par le niveau des plafonds CAF et se tourne vers les clientèles les plus captives. **Les propriétaires d'un patrimoine aujourd'hui décalé et en perte réelle d'attractivité sont bien souvent dépassés ou contraints : ils subissent le nomadisme du mal logement autant qu'ils en sont les vecteurs.**

2-3-3 / Le positionnement du parc HLM : une équation complexe

Le parc locatif public (HLM) : avec 12 500 logements en 2016, il représente un tiers du parc locatif et 16% des résidences principales. Cinq grands opérateurs sont gestionnaires de ce parc. Si l'Office 64, le COL et Coligny sont des opérateurs relativement modérés de l'Agglomération, l'Office Palois, la Béarnaise Habitat et Habitelem/Alliance Logement Services ont plus de 90% du parc de l'Agglomération. Avec plus de 3000 logements chacun, ils gèrent une diversité de produits marqués par l'histoire de leur financement (forme urbaine, niveaux de loyers, implantation géographique).

La nouvelle donne du développement de l'agglomération paloise pose un cadre de contraintes renforcé, tant en terme de développement que de gestion du peuplement du parc HLM. Dans un marché détendu et face à une demande qui dispose de davantage de choix, les opérateurs sociaux sont confrontés à deux défis :

- celui d'un développement rééquilibré du parc de logements favorable à une plus grande diversité de l'offre de logements dans les communes où ils sont peu ou insuffisamment présents
- celui du maintien ou de l'amélioration de la mixité au sein des quartiers les plus fragiles.

A/ Un cadre de fortes contraintes

Les gestionnaires sont confrontés à une demande peu pressante et à l'augmentation des refus

L'irruption des produits locatifs défiscalisés a ouvert un nouveau segment sur le marché locatif local. Les jeux de mise en concurrence s'en trouvent accentués et aujourd'hui la pression de la demande sociale sur l'offre disponible est relativement modeste, en deçà des autres grandes Agglomérations d'Aquitaine. La demande est, par ailleurs, largement marquée par les mutations internes au parc HLM (un tiers des demandes enregistré par le SNE).

Dans ce contexte, l'ensemble des bailleurs convergent pour décrire la montée des refus. Pour une demande qui est davantage en capacité de choisir, les loyers bas que proposent les grands ensembles HLM suffisent moins à donner l'envie de venir. Ils parviennent de moins en moins à compenser les écueils d'attractivité que représentent les formes urbaines denses, jugées « datées » ou encore les préjugés négatifs qui pèsent sur l'image et la réputation des cités d'habitat social.

La demande HLM (3800 demandeurs) se resserre sur sa composante la plus fragile

SOURCE SNE 1er janvier 2016	Ensemble des demandes en cours	Demandes de mutation	indicateur de pression (nb demandes hors mutation / nb attributions hors mutation)	poids des demandes de mutation
Aquitaine	76 563	20540	3,9	27%
Landes	6 974	1753	4,7	25%
Gironde	46 417	12438	4,1	27%
Pyrénées-Atlantiques	15 184	4135	3,7	27%
Dordogne	4 514	1285	2,9	28%
Lot-et-Garonne	3 474	929	2,9	27%
CA de Pau - Pyrénées	3 879	1289	2,5	33%
CA Agglomération Côte Basq	6 864	1739	6,0	25%
CA du Grand Dax	1 284	384	4,6	30%
Bordeaux Métropole	34 103	9931	3,8	29%
CA le Marsan Agglomération	1 163	373	3,3	32%
CA Le Grand Périgueux	1 945	665	2,5	34%
CA d'Agen	2 053	666	2,5	32%

La fragilisation d'ensemble du contexte économique fait ici sentir ses effets. A l'échelle locale, la détente du niveau des loyers rend le secteur privé de nouveau accessible à une partie de la demande, du moins sa fraction la plus solvable et en capacité de répondre aux conditions d'entrée et d'occupation posées par les bail-

leurs privés. Par effet indirect, les besoins qui continuent de se reporter vers le parc HLM se resserrent en termes de clientèle : la demande n'est pas moins nombreuse, elle est plus pauvre (64% des demandeurs sont éligibles au PLAI).

Répartition des demandes en cours par rapport aux plafonds de ressources d'accès aux logements sociaux (situation à fin DECEMBRE 2015)

	Total	PLAI	entre PLAI et PLUS	entre PLUS et PLS	PLS	Non saisie
Pyrénées-Atlantiques	15 184	7 640	3 052	529	177	3 786
		50%	20%	3%	1%	25%
CA de Pau Pyrénées	3 879	2 476	797	141	48	417
		64%	21%	4%	1%	11%

De telles évolutions posent le risque de l'accentuation de l'hyper spécialisation sociale au sein des grands ensembles d'habitat social. Les conséquences sont à anticiper : la trop forte spécialisation rejaillit sur l'image de marque et la réputation des secteurs concernés. Par effet miroir, elle pourrait dissuader les ménages plus aisés économiquement de venir s'y installer.

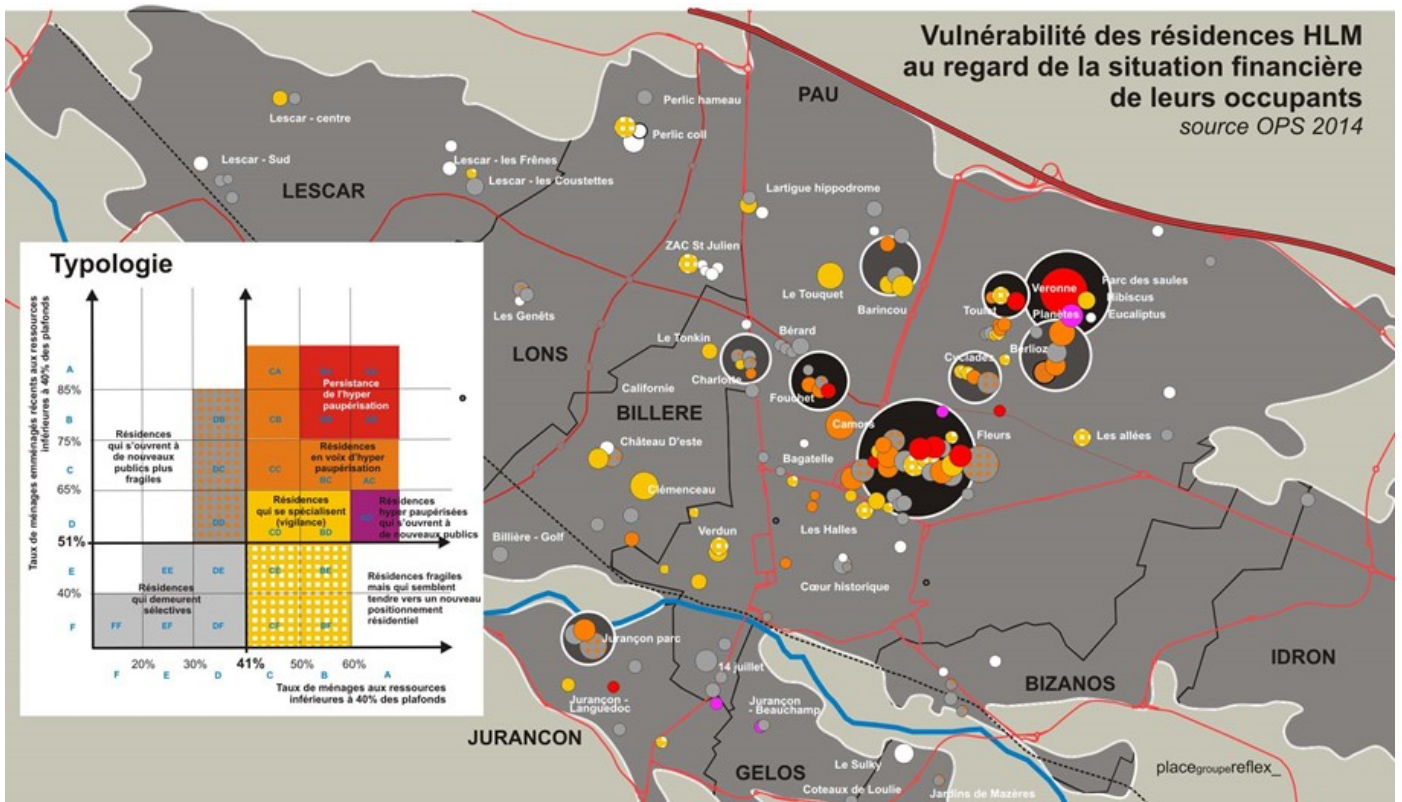
Par ailleurs, près des deux tiers des demandeurs relèvent du PLAI (un peu plus de la moitié ont des ressources inférieures à 40% des plafonds HLM). La fragili-

sation de la solvabilité financière de la demande vient aussi souligner l'importance de promouvoir une offre au coût particulièrement abordable.

La diffusion de la précarité économique et les risques de décrochage de certaines résidences

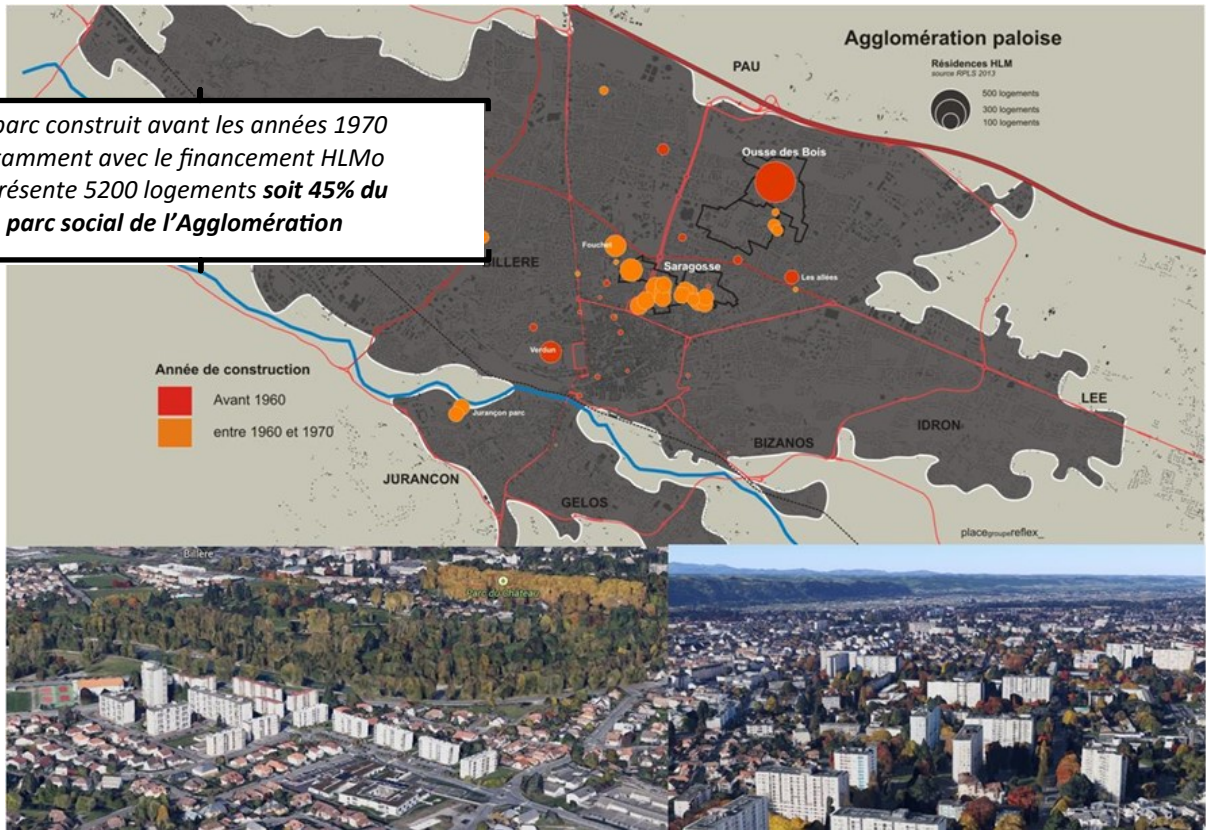
L'analyse des évolutions de peuplement à l'échelle des unités résidentielles du parc de logement HLM souligne à la fois :

- les effets de diffusion de la fragilisation de résidences ou de secteurs de l'Agglomération (Fouchet, Charlotte, Barincou, Toulet)
- la complexité des jeux et des processus de peuplement au sein d'un même quartier (Saragosse, Ousse des Bois, Berlioz, Jurançon Parc) : sur un fond d'ensemble marqué par la montée en vulnérabilité financière des locataires, certaines résidences restent à l'écart du jeu de fragilisation, voire « désaffectation », des clientèles et conservent leur attractivité. A l'inverse d'autres résidences décrochent ou restent hyper-spécialisées.

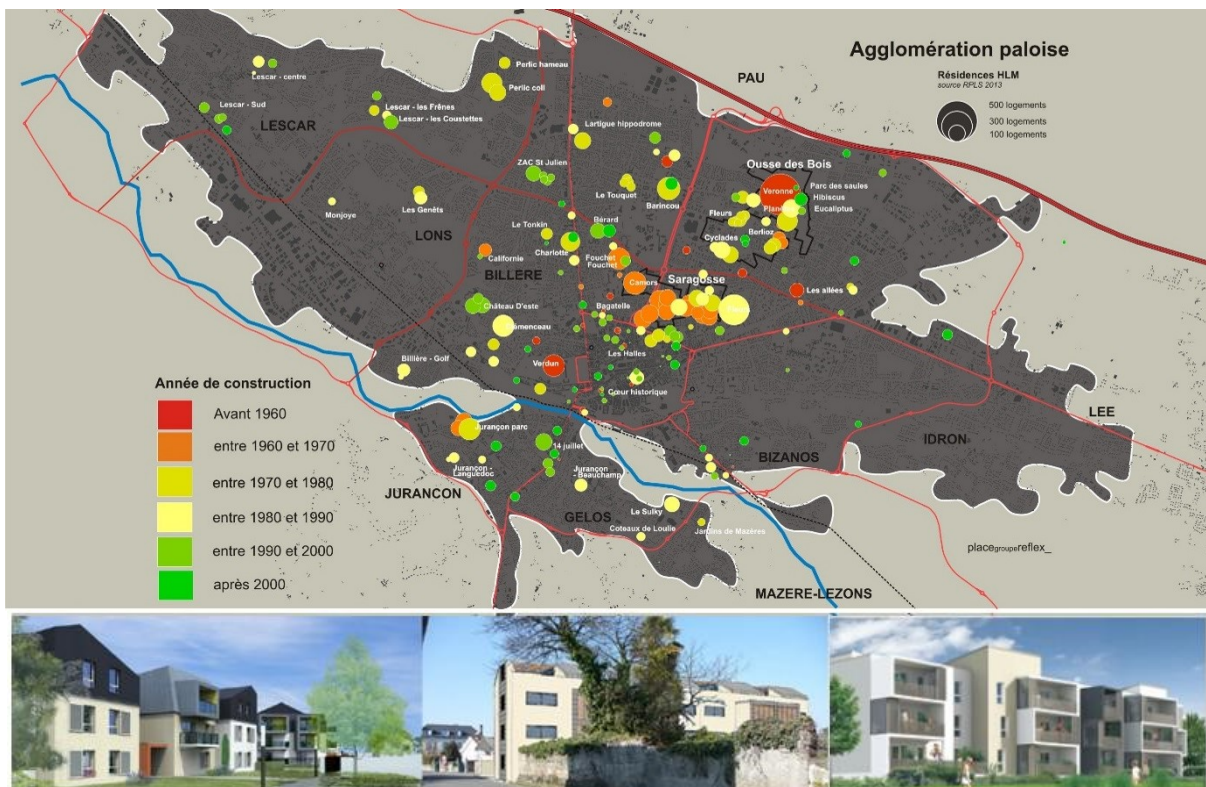


Le parc HLM ancien

Le parc construit avant les années 1970 notamment avec le financement HLMo représente 5200 logements soit 45% du parc social de l'Agglomération



Les périodes de construction du parc HLM du Cœur d'Agglomération



Une géographie de l'offre très accessible encore concentrée

Les différentiels de loyers entre le public et le privé se révèlent particulièrement favorables pour les cités d'habitat social les plus anciennes. Ces fractions anciennes du parc HLM constituent une solution facile et rapide pour trouver des opportunités de logement. Ce parc dessine une géographie de l'offre la plus accessible. L'impact de cet héritage est structurel et pèse sur la localisation et le fonctionnement du parc HLM à l'échelle de l'Agglomération.

Ce sont bien ces fractions les plus anciennes du parc aux prestations jugées « datées » sinon obsolètes (absence d'ascenseur au 4ème étage...) qui, en proposant des loyers significativement bas, jouent un rôle stratégique dans l'accueil des ménages les plus fragiles économiquement.

Les évolutions récentes confortent un peu plus encore la vocation sociale de ce patrimoine.

La stratégie engagée : le rattrapage des déficits et déséquilibres

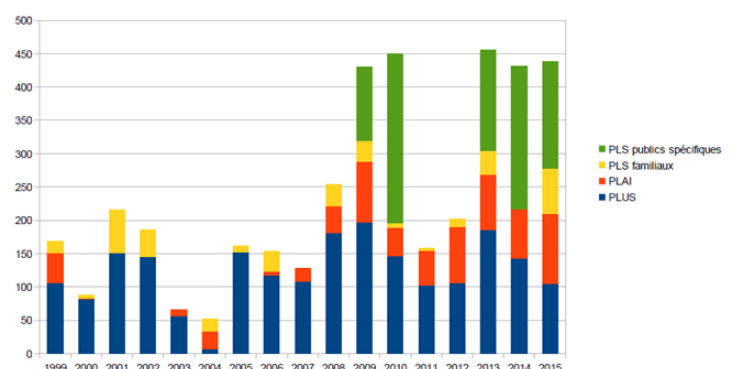
Sous l'impulsion du PLH n°1 et surtout du PLH n°2, les communes, l'Agglomération et les opérateurs ont appris à travailler ensemble, pour produire plus et mieux. Un « cercle vertueux » initié par le PLH est à l'œuvre autour de :

- 1- la fixation par le PLH de règles partagées et territorialisées de promotion de la diversité,
- 2- l'appropriation par les communes de la « feuille de route » du PLH et adaptation en conséquence de leurs documents d'urbanisme,
- 3 - l'amorce d'un nouvel équilibre social de l'habitat, notamment avec les PLAI dans le cadre d'une gestion des attributions partenariales (commune – bailleur) apaisée,
- 4- la consolidation du partenariat public / privé pour proposer des opérations qui respectent les règles prescrites (en particulier au moyen de Ventes en État Futur d'Achèvement) et parfois aussi pour contribuer à l'équilibre financier des opérations de la promotion privée.

De fait, la dynamique de rééquilibrage géographique est à l'œuvre. Le développement de l'offre HLM (250 logements hors structure par an depuis 2008) se diffuse dans la plupart des communes. La période récente confirme les efforts de dissémination et de rééquilibrage géographiques de la production neuve, sous la forme de petits programmes. La géographie du parc HLM se modifie et se « déconcentre ». Elle introduit de la diversité dans des secteurs pavillonnaires où seule la présence de résidences HLM permet de loger des ménages aux ressources modestes. Cette diversification de l'offre de logements sociaux contribue aussi à « ouvrir les possibilités de choix » : elle permet de prolonger la dédensification de logements sociaux engagée sur les quartiers par le PRU et d'opérer un progressif rééquilibrage territorial de l'offre au coût abordable.

Avec le rééquilibrage géographique du parc HLM, c'est aussi un rééquilibrage typologique qui est proposé. Par rapport à un parc historiquement tourné vers l'accueil de familles, la part des « petits logements » en progression dans la production récente s'adapte davantage à la structure actuelle de la demande, orientée vers les personnes seules et les couples sans enfants. (Dans ces orientations, le PLH prévoyait la répartition suivante : 25% de T1-T2, 50% de T3 et 25 % de T4 et plus. La typologie des opérations PLUS/PLAI réalisées respecte cette répartition avec 28% de T1-T2, 48% de T3 et 24 % de T4 et plus).

Logements produits par type de financement entre 1999 et 2015



Source : CAPBP—suivi du PLH

Entre une fonction sociale clé et une perte d'attractivité urbaine le quartier Saragosse constitue l'exemple de la vulnérabilité du parc HLM ancien du système palois. Il souligne les risques de décrochage, les enjeux et les opportunités d'une politique de renouvellement volontariste. Il met aussi en évidence les interdépendances entre la réussite d'une stratégie de renouvellement urbain du quartier et la mise en œuvre d'une stratégie globale de l'habitat à l'échelle de l'Agglomération.

Situé entre le centre-ville et le nord de Pau, le quartier Saragosse a été construit dans les années 60. L'habitat est collectif et vertical. La hauteur a autorisé une offre importante de logements; elle a aussi permis de ménager des espaces publics conséquents entre les résidences. Le patrimoine HLM appartient pour l'essentiel à l'Office Palois et à la Béarnaise Habitat. Le parc HLM représente 1/3 des résidences principales du quartier, il cohabite en effet avec de grandes copropriétés construites pendant la même période. Si l'habitat collectif en hauteur donne au quartier sa tonalité et sa cohérence générales, Saragosse est en fait une succession d'ensembles pas tout à fait homogènes, dont le fonctionnement est séparé par des « frontières » invisibles.

Les évolutions qui traversent le Quartier de Saragosse sont en effet loin d'être homogènes. Mais globalement, elles viennent fragiliser sa place dans la Ville de Pau et son positionnement résidentiel. Le site a dû mal à maintenir ce qui fondait jusqu'alors son attractivité : le fait d'être un quartier « populaire », proposant à ses habitants des solutions-logement « bon marché », tout en leur permettant de tirer parti de la connexion au centre-ville. Avec 2 240 logements HLM, le Quartier de Saragosse joue mécaniquement un rôle essentiel dans l'apport d'une offre sociale au sein de l'Agglomération : c'est sur ce quartier que se réalise chaque année près d'une attribution HLM sur cinq. Avec un tel volume, le quartier est particulièrement exposé aux conséquences de la paupérisation de la demande.

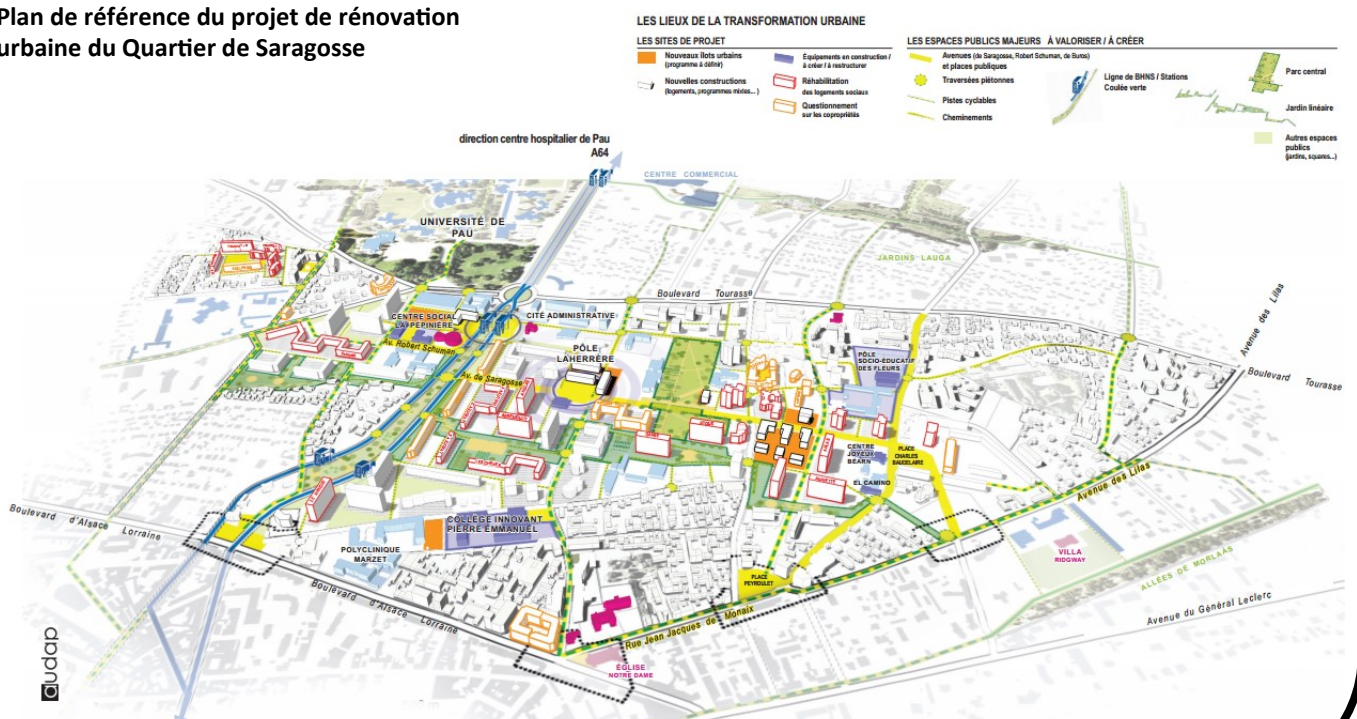
En proposant des loyers bas, le patrimoine HLM de Saragosse joue un rôle stratégique dans l'accueil des ménages à faibles ressources : 45% des locataires ont ici des ressources inférieures à 40% des plafonds HLM. Le profil des entrants confirme et accentue la vocation sociale forte de ce parc : **la part de ces ménages à très faibles ressources se hisse à 63% parmi les nouveaux locataires.**

Mais au-delà de cette fonction sociale, qu'il est important de prendre en compte, c'est bien l'attractivité globale du quartier qui est posée comme une composante centrale du projet de revitalisation d'ensemble du Cœur d'Agglomération. Son inscription dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain en donne l'opportunité. C'est l'occasion de développer un projet urbain, ouvrant sur la transformation d'image et la requalification en profondeur du fonctionnement social et urbain.

Du point de vue du PLH, proposer une stratégie d'ensemble qui crée les conditions de réussite du PRU est une exigence. Les enjeux habitat sont clairement identifiés :

- proposer un développement ajusté du parc HLM à l'échelle de l'Agglomération pour ne pas accentuer les concurrences des patrimoines publics
- diversifier le parc de logement et les publics au sein du quartier
- soutenir le redéploiement du parc à bas niveaux de quitancement au sein de l'Agglomération
- accompagner les parcours résidentiels des ménages (donner l'envie d'y rester et les moyens d'en sortir).

Plan de référence du projet de rénovation urbaine du Quartier de Saragosse



Ce qu'en disent les OLS...

Contribution de l'AROSHA et des organismes HLM



Cette contribution a été élaborée et validée par les 6 organismes de logement social adhérents à l'AROSHA propriétaires du parc et intervenant sur l'Agglomération, en réponse à la sollicitation des services de la CAPBP. (EXTRAIT— cf. contribution dans sa totalité en annexe du PLH).

Les travaux sur le PLH 2017-2022 de la CAPBP s'inscrivent dans la continuité des échanges fructueux menés depuis 12 ans entre les services de la CAPP et les organismes HLM. Le PLH3 intègre ainsi les différentes politiques publiques de l'Agglomération et traduites à travers la CIL ou l'élaboration du Contrat de Ville. Cette contribution intervient donc après l'actualisation du diagnostic auquel les organismes ont été associés dans une première phase, et dans la perspective de l'élaboration du plan d'action du PLH. Ainsi, le PLH 3 doit tout particulièrement être au service d'une stratégie de peuplement actuellement construite par l'Agglomération et ses partenaires. Il doit permettre d'ajuster et sécuriser une offre de logements en visant à :

- Engager la déspecialisation sociale des quartiers fragiles (QPV).
- Créer une capacité d'accueil en QPV et hors QPV en vue du rééquilibrage du peuplement.
- Faire évoluer dans ce cadre les produits logements pour s'adapter aux nouveaux besoins.
- Conforter l'attractivité du parc social existant dans un contexte de marchés immobiliers concurrentiels.
- Intégrer les communes ayant récemment intégré l'Agglomération dans cette stratégie d'ensemble.

Suivant ces objectifs, le projet des organismes HLM présents et intervenant sur la CAPBP est de :

I. Adapter les produits aux objectifs du territoire et à l'ancrage de nouveaux publics

- Le projet de renouvellement urbain Pau-Saragosse vise à diversifier les clientèles HLM et renforcer l'attractivité des résidences.
- Intervenir sur le parc existant au-delà du PRU.
- Développer une accession sociale sécurisée en complément du marché privé.
- Maintenir voire développer une offre à très bas loyer, possibilité de modulation du SLS en QPV.
- Répondre aux besoins spécifiques et aux nouvelles attentes des habitants

II. Sécuriser l'offre pour la faire correspondre à la réalité des marchés

Pour assurer la réussite de la politique de l'habitat, les organismes considèrent comme nécessaires les points suivants :

- Réajuster les objectifs de production de logement social au plus près du marché et prendre en compte les contraintes économiques des opérateurs.
- Renforcer la connaissance des marchés immobiliers et veiller à ne pas renforcer leur déstabilisation.
- Donner les moyens de répondre aux enjeux de réhabilitation du parc au-delà du NPNRU.
- Mettre en place une gouvernance et des instances de suivi fluides et continues.

B / Le parc HLM face à ses enjeux

- La consolidation du rééquilibrage géographique de l'offre HLM

Cette logique de rééquilibrage du parc HLM, promue dans le cadre du PLH, exige donc du temps mais elle est la voie à suivre : elle permet de proposer de nouvelles opportunités et prolonge ainsi la dédensification du logement social engagée sur les quartiers par le PRU. Cette ambition est à organiser dans un contexte où la demande d'accès au parc HLM s'avère peu pressante et de plus en plus sélective dans ses choix. Dans ce contexte, le déploiement du parc HLM demande à être orienté avec vigilance. Deux préoccupations s'imposent ici :

1. le souci de l'accessibilité économique des nouveaux produits (notamment au moyen de PLA-I mais sans doute aussi par un travail sur la maîtrise des loyers annexes) et la progression de la part des logements de surface petite et moyenne, pour tenir compte de la montée en fragilité financière de la demande et de sa structure de moins en moins « familiale »;
2. l'indexation de l'effort de production sur l'ensemble des pôles de vie du territoire, soit au-delà des quartiers centraux de Pau, où il convient plutôt de prévenir les risques de spécialisation sociale de l'habitat et de consolider la mobilisation des bailleurs sociaux au profit d'opérations de reprise-qualification du bâti ancien du centre historique.

- La régulation des attributions dans un cadre partagé (organismes / réservataires)

La CIET a été signée en décembre 2016. Elle fixe un cap et des objectifs à la fois réalistes et ambitieux. Le suivi de ces objectifs au service d'une animation proactive des partenaires et, notamment, des bailleurs autour des attributions est une des conditions de réussite pour promouvoir de nouveaux équilibres.

Le renforcement de la mixité sociale dans les

quartiers marqués par la vulnérabilité financière des locataires du parc public nécessite la mise en place d'une stratégie permettant d'élargir la demande locative à des ménages aujourd'hui peu présents et ainsi de maintenir sur ces résidences les ménages qui ont aujourd'hui un rapport positif au quartier mais qui pourraient s'en détourner si leur loyer devait évoluer.

-La poursuite de la remise à niveau du patrimoine HLM

Les interventions portant sur le bâti ne peuvent agir à elles seules mais elles restent décisives pour rester concurrentielles dans le jeu du marché. L'entrée en scène des normes post-grenelle et d'accessibilité accroît le risque de déclassement des ensembles les plus anciens. De là, les Plans stratégiques de patrimoine des organismes HLM mettent l'accent sur les travaux portant sur l'efficacité énergétique des bâtiments et l'amélioration de l'accessibilité.

Des contraintes d'ordre technique et financier peuvent faire entrave : l'étroitesse des parties communes et des cages d'escalier contraint leur accessibilité; l'installation d'un ascenseur puis son entretien engendrent un impact financier important à répercuter sur les charges locatives, etc. Des méthodes innovantes sont ici à promouvoir; des expérimentations à entreprendre.

- La montée en gamme de la qualité urbaine des résidences

Si le maintien à niveau du patrimoine des organismes fait l'objet d'une attention et d'une vigilance, notamment au travers des PSP, la question de la qualité des espaces extérieurs et des évolutions souvent nécessaires des espaces publics associés reste une thématique à investir pour les quartiers qui n'ont pas bénéficié du PRU.

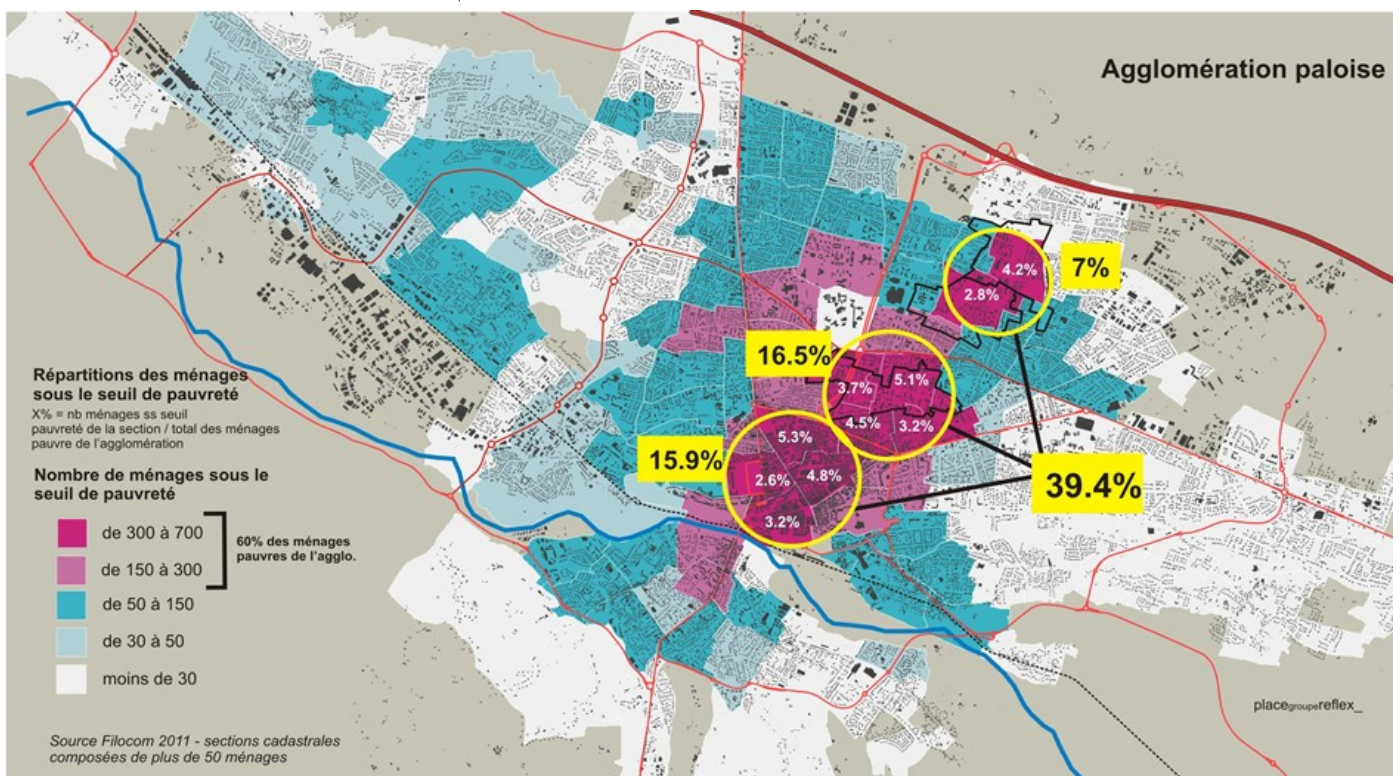
2-3-4 / Un marché qui appelle à des régulations pour soutenir la vitalité et l'attractivité du Cœur d'Agglomération

Le marché privé et le fonctionnement du parc public sont peu propices à l'amélioration de l'équilibre social de l'Agglomération. Les effets de spécialisation sociale au sein de l'Agglomération sont avérés et le risque de décrochage des quartiers du Cœur d'Agglomération les moins attractifs sont bien réels. Ils appellent à des interventions correctives ambitieuses. L'espace central de Pau accueille à la fois le parc locatif ancien qui, en se déqualifiant, a eu tendance à se spécialiser dans l'accueil des plus modestes, ainsi que

les grands ensembles HLM dont les loyers particulièrement accessibles orientent leur occupation vers les ménages aux faibles ressources. Ce double héritage marque le Cœur d'Agglomération : il concentre 40% des ménages de la CAPBP vivant sous le seuil de pauvreté.

Le Cœur d'Agglomération se fragilise, alors même que son attractivité et son rayonnement sont stratégiques pour soutenir le regain de vitalité démographique et économique de l'ensemble du territoire.

La concentration des ménages « pauvres »



L'attractivité du parc ancien est au cœur de ces enjeux de régulation. Selon les données de l'INSEE, 85% des mobilités résidentielles s'organisent au travers des logements qui ont été construits il y a plus de 15 ans. Autrement dit, l'activité de la construction ne permet

de répondre qu'à hauteur de 15% au besoin de mobilité, aux trajectoires résidentielles des ménages de l'Agglomération.

Hors, le parc ancien, et notamment celui du Cœur d'Agglomération, figure comme un site en crise

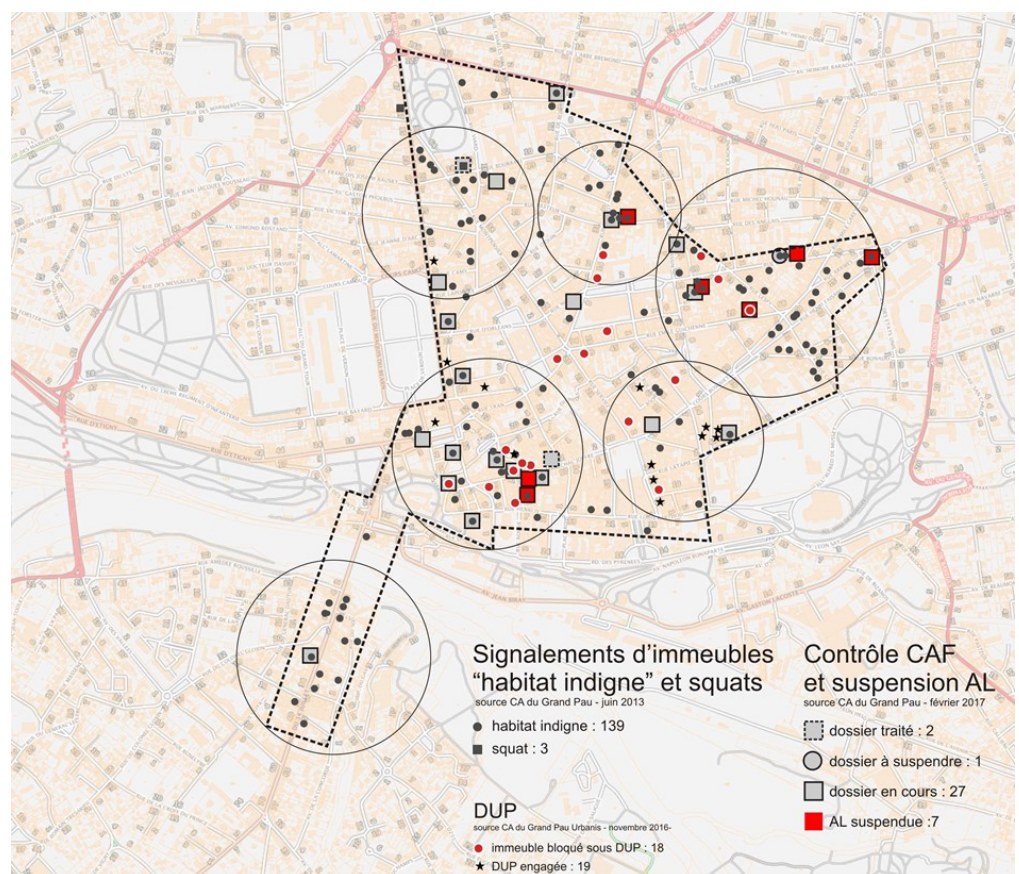
d'attractivité, c'est un territoire qui ne profite, ni ne porte suffisamment la dynamique d'Agglomération. La vacance, la mauvaise qualité de l'habitat, la paupérisation sont des signes manifestes des enjeux de régulation. Le parc de logements du centre historique présente des caractéristiques qui le fragilisent. Le fonctionnement résidentiel est aussi impacté par les dynamiques du marché du logement palois : son positionnement subit les effets de la production récente. Ainsi, l'offre locative ordinaire présente une attractivité de second rang et éprouve des difficultés à trouver sa place face à la mise sur le marché des produits les plus récents, lorsqu'elle ne propose pas des prestations de bonne qualité et des conditions de prix accessibles. Dans ce contexte, il est important de trouver de nouveaux équilibres entre le renouvellement de l'offre de l'hyper centre et celles des sites en développement. Il s'agit bien de trouver de nouveaux équilibres, de jouer dans la complémentarité,

pour ne pas affaiblir la capacité de rebond du centre ancien. Cette question invite à porter une veille attentive sur les types de produits qui seront livrés (**les logements réhabilités ou construits dans le centre ancien** : locatif/accession, petits logements/logements familiaux) ainsi que sur leurs rythmes de livraison, cela de manière à ne pas assécher le marché du logement dans le centre-ville et lui offrir des leviers supports de vitalité. Avec la question des produits et rythmes c'est aussi celle de l'attractivité de l'habitat qui est posée. Pour trouver leurs cibles/clientèles, ces nouvelles offres neuves ou recyclées devront répondre aux nouvelles attentes des Palois qui, au delà d'un logement, souhaitent construire « une expérience » positive du vivre en Cœur d'Agglomération.

Dans une telle démarche, il convient aussi de reconnaître les jeux de contraintes et les difficultés auxquels se heurte l'action sur le logement en centre ancien.

L'inventaire du mal logement au sein des quartiers du centre ville de Pau

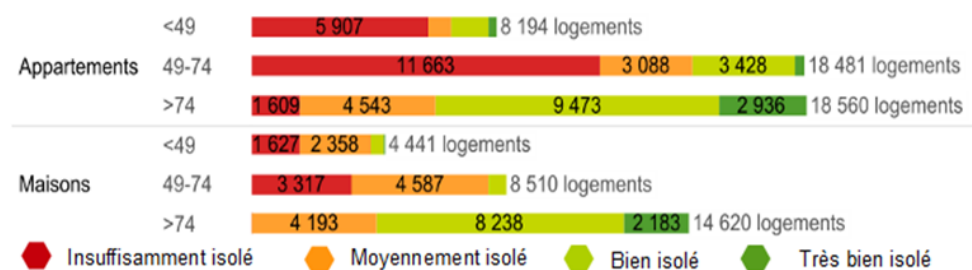
Source : CAPBP—suivi du PLH



La lutte contre le mal logement et la précarité énergétique

Selon les données Filocom de 2013, l'habitat de mauvaise qualité ou potentiellement indigne (insalubrité, risque de péril, saturnisme...) représente 3,1 % du parc des résidences principales privées sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées (moyenne départementale 4,1 %). Le nombre de logements concernés sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération s'élève à 1 866, situés pour les 2/3 sur la commune de Pau. Ce sont majoritairement (plus des 3/4) des logements occupés par des locataires du parc privé. Le quart des occupants ont plus de 60 ans. Ainsi, la lutte contre l'habitat indigne doit parfois composer avec des publics à la solvabilité très réduite face à la conduite de travaux. Elle est aussi à articuler avec les démarches d'appui au maintien à domicile.

La lutte contre la précarité énergétique est une des questions clés de cette problématique. Le parc énergivore, toujours largement présent sur le territoire, est non seulement un facteur de fragilisation des ménages aux revenus modestes, c'est aussi un des principaux facteurs d'augmentation des gaz à effet de serre (GES). L'action de la CAPBP menée depuis 2004 à travers son dispositif « plaisir d'habiter » est une réponse aujourd'hui bien structurée. Identifié par les professionnels, les propriétaires et les partenaires, il a permis d'améliorer 2480 logements, notamment auprès de propriétaires occupants, souvent très modestes, pour lesquels les travaux n'auraient pu être menés ni même envisagés.



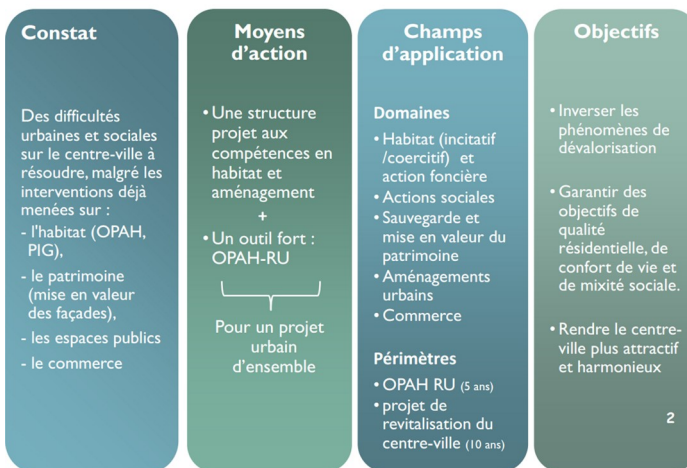
Au-delà de ces chiffres du mal logement, la question de la qualité du parc ancien est une problématique clé de l'attractivité du Cœur d'Agglomération. La vacance, comme le mal logement, sont diffus sur le centre ancien, ce qui pénalise l'attractivité de l'ensemble du centre ancien de Pau. Certains îlots sont très dégradés et cumulent vacance, mal logement et dysfonctionnements patrimoniaux et/ou urbains. Ils sont identifiés et font l'objet d'une intervention puissante associant des leviers coercitifs et incitatifs.

Le Cœur d'Agglomération, et tout particulièrement le centre-ville de Pau, souffrent aussi d'un parc immobilier en mauvais état plus qu'indigne ou dangereux. Ce parc de logements se trouve très souvent au sein de petites copropriétés (les deux tiers des copropriétés

potentiellement fragiles ont moins de 10 logements) qui pâtissent d'un niveau de prestations médiocres (confort, entretien, isolation thermique...) et de parties communes inadaptées (absence de dégagement pour les poubelles, les vélos ou poussettes, interphone ou électricité défectueux...). D'après les données de l'Anah, les copropriétés potentiellement fragiles de famille B (901 copropriétés à surveiller), C (360 copropriétés potentiellement vulnérables) et D (360 copropriétés potentiellement dégradées) sont au nombre de 1 732 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées, dont les 4/5 sur la commune de Pau (1370). On en compte également sur Billère (121), Jurançon (69), Bizanos (50), Lons (41), Gelos (36) et une vingtaine sur les autres communes.

Une intervention publique visant à créer un choc d'attractivité en centre-ville de Pau

Initié de longue date, cet objectif s'est vu consolidé au fur et à mesure des procédures. Aujourd'hui, le centre-ville de Pau est le secteur prioritaire d'intervention de la ville autour d'une stratégie intégrée. Elle repose sur une action d'ensemble déployée sur de larges registres et reposant sur l'articulation de multiples acteurs et outils.



Les bilans intermédiaires sont encourageants. Après une période d'installation, de rodage et de communication du dispositif, les réalisations se succèdent et donnent les signes d'une perspective de renouveau. Le bilan à mi-parcours est éloquent : 60% des objectifs ont été atteints soit plus de 900 logements améliorés et/ou remis sur le marché.

La mobilisation des outils coercitifs est aussi en marche. 3 ORI ont été lancées avec DUP Travaux pour le traitement de 36 immeubles dégradés voire très dégradés, avec une vacance importante :

- 18 immeubles rénovés ou en cours de travaux
- 4 immeubles avec étude en cours
- 5 immeubles en vente
- 3 immeubles acquis par la SIAB
- 6 immeubles en situation de blocage

Le lancement d'une 4ème ORI a été approuvé en juin 2017. Elle concerne 17 nouveaux immeubles.

	Objectifs recalés dans le cadre de l'avenant 4 sur 2010-2020	Etat d'avancement (chiffres CRAC 2016)
OPAH-RU 1 et 2		
Logements améliorés	481	272 - soit 56,5 % des objectifs
Dont propriétaires occupants	250	114 - soit 45,6 % des objectifs
Dont propriétaires bailleurs	231	158 - soit 68 % des objectifs
Logements remis sur le marché par la SIAB		
Total des logements	370	28 (1) soit 7,6 % des objectifs
Accompagnement des porteurs de projet privés		
Total des logements	650	610 soit 93,8 % des objectifs
TOTAL	1501	910 soit 60% des objectifs

(1) : A la fin 2016, les projets portés directement par la SIAB ont permis la remise sur le marché de 28 logements. L'ensemble des projets en cours permettra à terme la remise sur le marché de 170 logements supplémentaires.

La mise en œuvre des actions d'accompagnement et d'amélioration du cadre de vie est aussi largement engagée, voire réalisée :

- La rénovation urbaine du secteur Joffre (piétonisation, mise en lumière, végétalisation de façades...) et la requalification du ravin du Hédas, proposant une coulée verte en plein cœur de ville, sont des opérations structurantes en matière d'aménagement d'espaces publics.
- Le projet du BHNS est également une opportunité pour repenser l'espace public et renforcer l'attractivité du centre ancien.
- La nouvelle campagne de ravalement obligatoire, décidée sur l'ensemble du cœur historique, contribue aussi à la requalification de l'espace public : environ 200 immeubles restaurés depuis 2010.
- A ces interventions s'ajoute une stratégie commerciale pour le cœur de ville avec, dès 2017, le lancement par la Ville de Pau du projet de rénovation des Halles qui porte l'ambition de favoriser la vie de quartier en constituant un lieu central fort et attractif, d'inciter à la rénovation des îlots urbains qui l'entourent et générer ainsi un réinvestissement sur le patrimoine immobilier.

Cette intervention de la Ville sur l'espace public de l'hyper centre est aujourd'hui lisible et de nature à susciter un réinvestissement du patrimoine immobilier : ces aménagements ont amélioré la qualité de vie de ce secteur et ont permis de révéler son patrimoine architectural.

LE MARCHÉ DU LOGEMENT PALOIS, UN SYSTÈME DÉTENDU, AUX FORTES CONTRAINTES

CE QU'IL FAUT RETENIR...

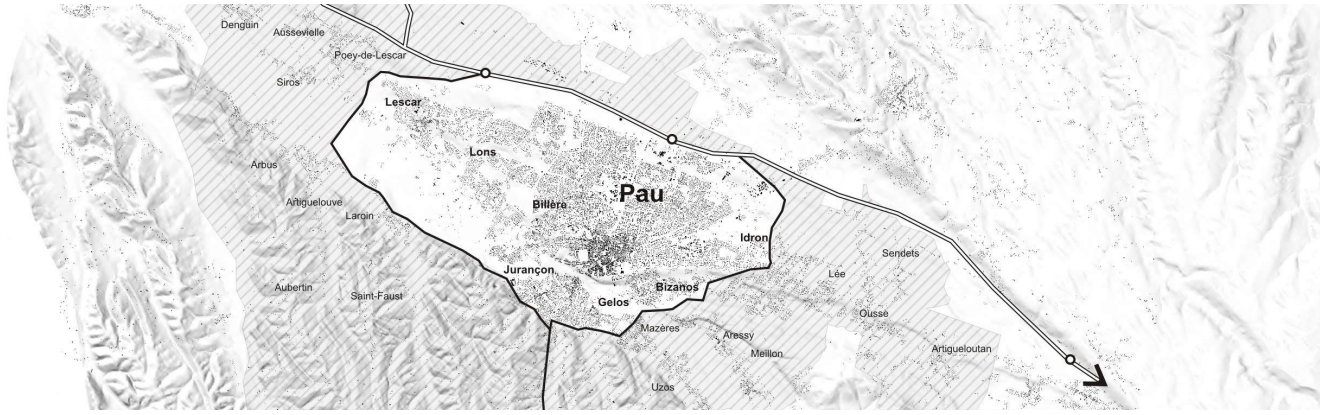
La production intense de logements neufs du début des années 2000 sous l'effet du moteur de la défiscalisation est venue percuter le marché du logement palois. L'abondance des livraisons et la soudaineté de cette nouvelle offre de logements semblent encore perturber le marché.

Les niveaux de prix entre les différents segments du marché locatif se resserrent, créant un contexte marqué par les concurrences.

Dans ce système, les parcs les moins attractifs (souvent les plus anciens) sont soumis à des jeux de déclassement/délaissement et la vacance ne cesse d'augmenter. Ces parcs connaissent enfin des effets importants de paupérisation. Ce cadre de contraintes est à prendre en compte avec attention.

PARTIE 3

OUVERTURE FONCIÈRE ET PRODUCTION DU LOGEMENT : UNE SITUATION EXIGEANTE POUR LA PROMOTION DU PROJET D'AGGLOMÉRATION



3-1

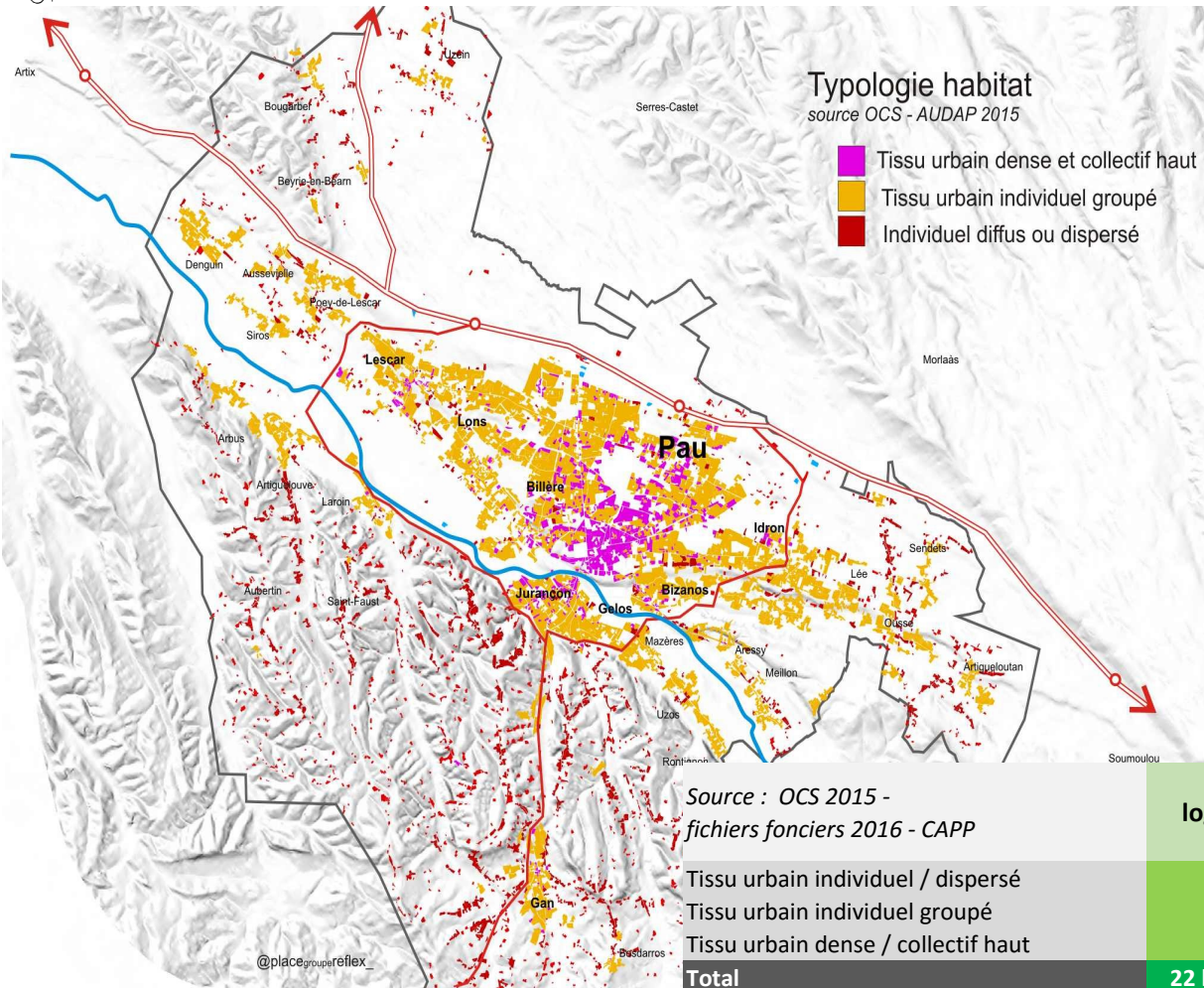
Habitat et structure urbaine : des complémentarités à reconnaître

L'organisation territoriale de l'habitat est structurée autour de grandes composantes urbaines dont les caractéristiques et les fonctions d'habiter sont complémentaires.

Le centre d'agglomération est le lieu des plus hautes intensités urbaines. Il concentre logements, emplois, commerces, services et équipements. Avec une moyenne de 100 logements par hectare, l'habitat est

constitué d'un tissu urbain dense et de grandes résidences collectives. Réduit à une enveloppe de 500 hectares, le centre d'agglomération concentre près de 50 000 logements, soit 60% du parc de l'Agglomération. Fragile au vu des évolutions sociales et sociétales, et largement interpellé dans sa fonction d'habitat, cet espace **porte un enjeu majeur de revitalisation**. Il se développe au grès des possibilités offertes par les PLU dans une stratégie d'intensification notamment à proxi-

Typologie et densité de l'habitat de la CAPBP

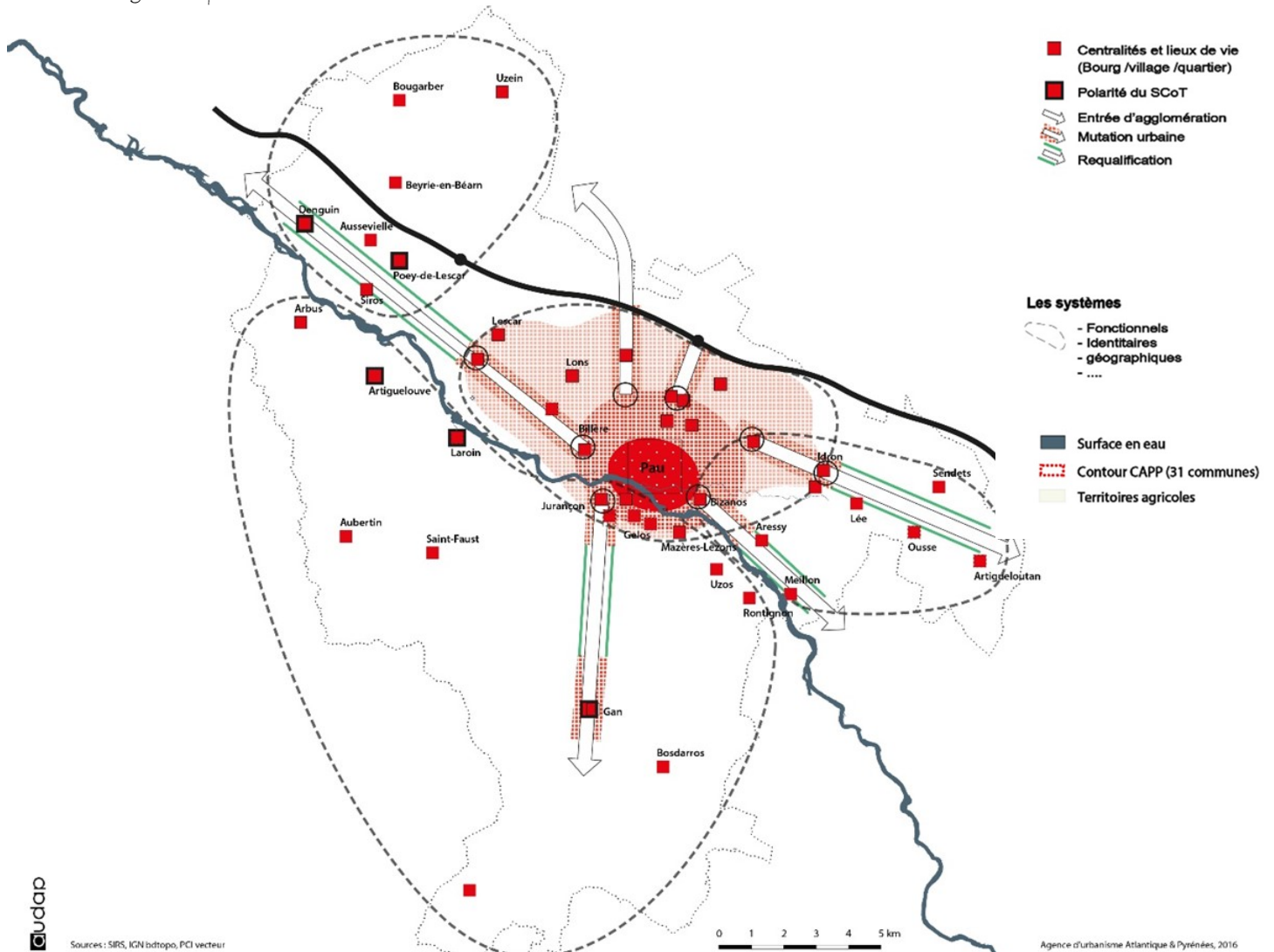


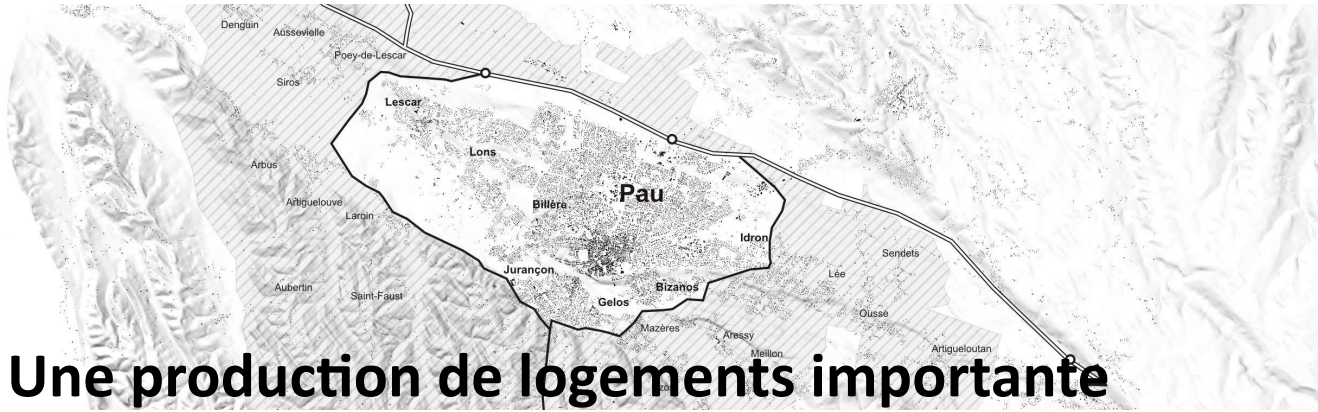
mité des corridors et axes de mobilité. Il se recompose aussi, sous l'impulsion des politiques publiques de l'habitat, via les leviers du renouvellement urbain. Ici, l'intensification urbaine doit aussi composer avec ce qui fait son identité : celle de la « ville-jardin ». La continuité urbaine s'est construite autour des parcs et des jardins (du plus petit au plus prestigieux) qui, aujourd'hui, constituent un héritage, un patrimoine urbain et social, une trame urbaine porteuse d'avenir.

Adossés mais en rupture avec le centre d'agglomération, les espaces de faubourgs proposent, en majorité, un tissu de maisons individuelles groupées de faible densité (10-12 logements/hectare) à l'intérieur de la

rocade paloise, comme ses prolongements dans les vallées. Offrant un bon niveau de services au quotidien, notamment au sein des centres-bourgs, une bonne accessibilité à l'emploi et de nombreuses possibilités foncières, **ces espaces constituent les territoires naturels de développement et d'extension de l'habitat**. Celui-ci demande à y être diversifié dans ses produits, il exige aussi de proposer de nouvelles formes urbaines optimisant l'espace et proposant une qualité d'habitat porteuse de vitalité sociale. Le développement de l'habitat, en appui au renforcement des centralités des villes et des bourgs (extension, intensification, renouvellement), pourra permettre de consolider le fonctionnement de bassins de vie périphériques.

Le maillage des polarités et centralités des territoires de la CAPBP

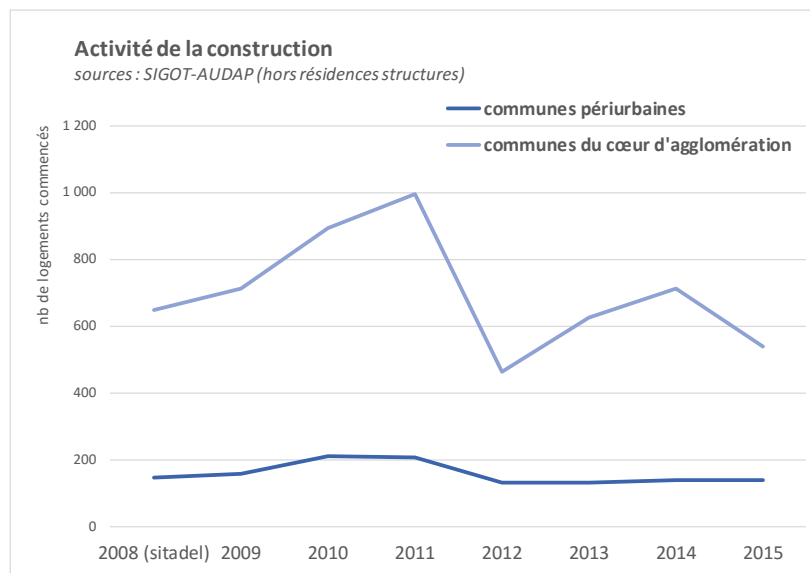




3-2

Une production de logements importante autour d'opérations d'envergure et de consommations foncières intenses

3-2-1 / Un développement de l'habitat centré sur le Cœur d'Agglomération et organisé autour de gros programmes immobiliers



Malgré la crise immobilière de 2008 et la nouvelle baisse d'activité depuis 2012, les rythmes de construction restent relativement élevés à l'échelle de l'Agglomération. Depuis 2012, c'est 720 logements ordinaires par an qui ont été construits sur les communes de la CAPBP. Les communes intra-rocade, celles du Cœur d'Agglomération, sont les principales contributrices de ce développement urbain. 83% des logements ont en effet été construits sur ces communes. En ce sens, le développement de l'habitat vient consolider le pôle central de l'agglomération paloise, son armature urbaine et de services. Plus précisément :

- Pau, avec un rythme relativement régulier d'environ 420 logements par an mis en chantier sur la période 2011/2014, a connu une baisse de sa dynamique en

2015 avec moins de 150 logements commencés. Le poids de la ville-centre dans la construction globale de l'Agglomération est ainsi passé de 34% (soit trois logements sur 10 construits à Pau) en 2011 à moins de 20% en 2015 (soit 2 logements sur 10).

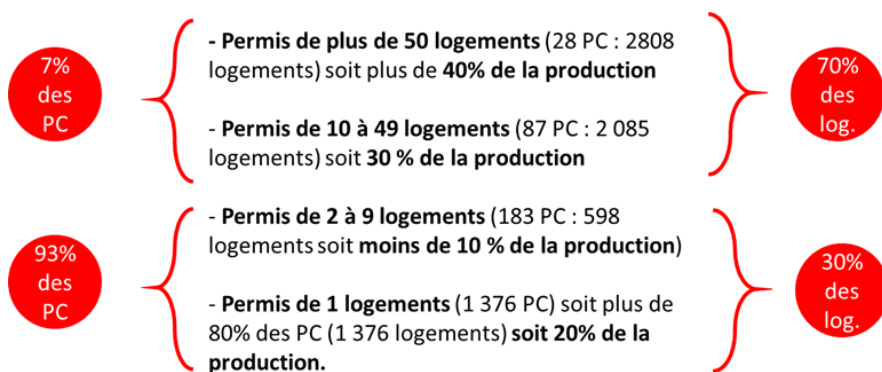
- Le développement continue de s'effectuer, principalement sur quelques communes du Cœur d'Agglomération. Lons, Billère et Lescar captent ainsi, à elles-seules, plus de 35 % de la construction neuve de l'ensemble de l'Agglomération, soit environ 330 logements neufs par an (pour atteindre en 2014 et 2015 environ 50 %).

Depuis 2010, la réalisation d'opérations d'aménagement (type ZAC) et de plusieurs gros programmes immobiliers, liés à quelques opportunités foncières, a généré sur les communes du Cœur d'Agglomération une

importante offre de logements. En effet, 7% des permis de construire sont à l'origine de la construction de 4900 logements, soit 70% de production récente ! Les opérations de plus de 50 logements (une trentaine d'opérations) ont porté 40% de la production globale de logements.

La défiscalisation et/ou la mobilisation des opérateurs HLM ont largement contribué à ces opérations d'envergure. Ce mode de développement est sans doute dans une fin de cycle, au moins à court et moyen terme. Les incertitudes du levier fiscal et les enjeux de réinvestissement dans le parc HLM le moins attractif (cf partie précédente) dessinent, pour les années à venir, de nouveaux modes de développement et de production de l'habitat : les opérations de plus petites tailles seront sans doute dominantes. Elles sont souhaitables du

point de vue du marché et de ses capacités d'écoulement. Elles le sont aussi du point de vue des clientèles qui souhaitent très largement un produit « habitat » proposant un haut niveau de service et qui recherchent à la fois proximité des services et des emplois, mais aussi intimité de l'espace privé et espaces de prolongement (terrasse, jardin, parking...). Faire rencontrer ces deux aspirations dans une logique de consolidation de l'armature urbaine et de services constitue bien un des grands défis de la politique habitat de l'Agglomération. Pour les fonciers stratégiques de plus grandes tailles, les communes et l'Agglomération devront définir et conduire des opérations d'aménagement. En effet les permis d'aménager, qui constituaient jusqu'à aujourd'hui la procédure la plus usitée pour les opérations de plus de 100 logements, sont dans le contexte actuel du marché palois, très fragilisés.



Depuis 2012, les communes périurbaines se développent régulièrement autour d'un rythme qui se situe entre 120 et 140 logements par an. La maison individuelle privée prime largement (plus de 70 % de la construction totale). Pour chacune d'entre elles, les rythmes de construction annuels restent faibles. A l'exception de Gan qui se développe à hauteur de 20 logements par an, les rythmes se situent entre 1 et 13 logements par an depuis ces 5 dernières années. Rares sont les programmes semi collectifs (opération de 20 à 30 logements) qui viennent ponctuer la construction de maisons individuelles.

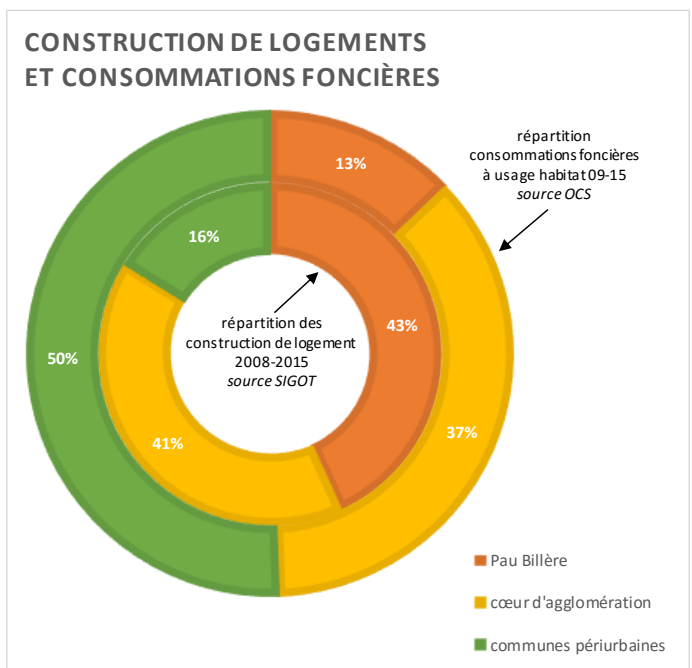
Communes périurbaines sources : SIGOT-AUDAP		rythme annuel de constructions entre 2011-2015
Gan		20
Aressy		13
Artiguelouve		11
Poey-de-Lescar		10
Artigueloutan		9
Bougarber		9
Sendets		8
Arbus		8
Uzein		8
Laroin		6
Lée		6
Meillon		6
Siros		5
Ousse		5
Denguin		3
Saint-Faust		3
Rontignon		3
Aussevielle		3
Uzos		3
Bosdarros		2
Aubertin		2
Beyrie-en-Bearn		1

Pour autant, des marges de progrès, dans le respect des identités et du cadre de vie de chacune des composantes de l'Agglomération, sont possibles. La compacité du développement de l'habitat est bien souvent proportionnelle à la proximité des centralités. De fait, le développement de l'habitat autour ou au sein des centralités est significativement plus économe en foncier. Ainsi, les communes de Pau et Billère, qui ont largement porté le développement de l'habitat ces dernières années (43% des constructions), ont été relativement sobres en consommation foncière (13% de l'ensemble des consommations à usage habitat sur une période équivalente). Sur ces communes, l'enveloppe foncière à usage principal de l'habitat a augmenté de 10% depuis 1998. La présence et le développement de nombreux collectifs denses marquent leur développement et expliquent cette sobriété.

Les autres communes intra-rocade proposent d'autres produits habitat, significativement moins denses. Les tissus d'habitat individuel sont en moyenne autour de 1000m², même si aujourd'hui la majorité des terrains sont proposés autour de 500m². La diversification et l'intensification de l'habitat s'organisent autour de nombreuses opérations collectives, entre 50 et 60 logements par hectare. Avec ces opérations, le Cœur d'Agglomération s'est densifié dans une relative maîtrise et optimisation de ses gisements fonciers. Ses communes ont concentré 43% de l'activité de la construction et consommé 37% de l'ensemble des consommations à usage habitat sur la période équivalente.

L'histoire et les modes de développement des communes périurbaines est tout autre. De traditions rurales, ces communes proposent, au-delà de leur noyau historique, des tissus habitat clairsemés et des niveaux de densité souvent peu compatibles avec les enjeux du développement durable. Leur développement peu diversifié, souvent monolithique autour du produit de la maison individuelle, engage un processus d'étalement et de consommation foncière qui nécessite d'être

mieux maîtrisé. L'effort est sans doute moins dans l'intensité du développement ou la baisse du nombre de constructions que dans l'organisation du développement urbain. **En effet, si ces communes, aujourd'hui périurbaines, se développent régulièrement et de longue date, elles ne captent que 16% du développement du parc de logements. Inversement, avec près de 400 ha consommés depuis 1998, le développement de l'habitat de ces territoires est à l'origine de la moitié des consommations foncières à usage habitat de la CAPBP.** Ici l'enveloppe urbaine à vocation habitat a augmenté de 37% depuis 1998.



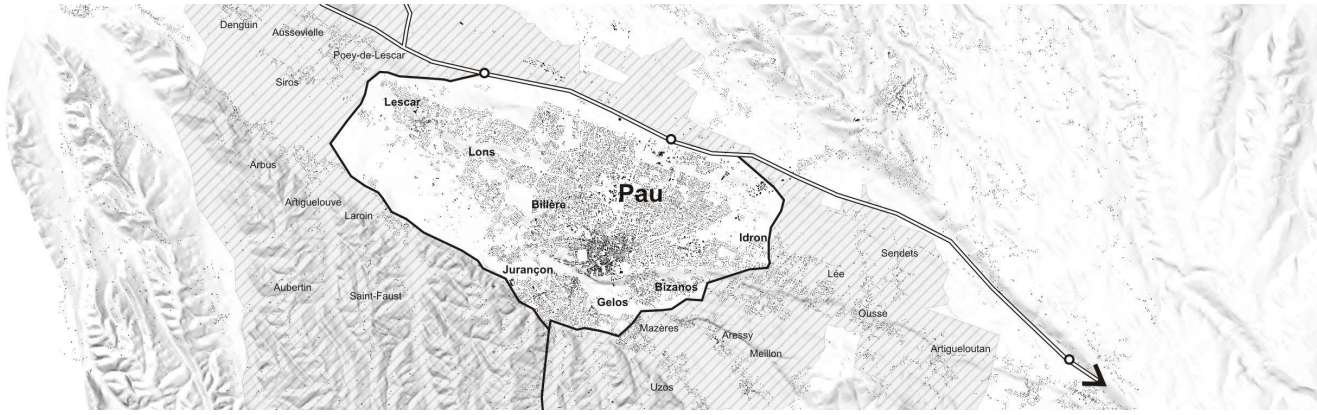
Source : OCS 2015 -
fichiers fonciers 2016 - CAPP

	m ² /logement	logement/ha
Pau	204 m²/log	49 log/ha
Tissu urbain individuel / dispersé	3068 m ² /log	3 log/ha
Tissu urbain individuel groupé	577 m ² /log	17 log/ha
Tissu urbain dense / collectif haut	87 m ² /log	115 log/ha
Billère	351 m²/log	28 log/ha
Tissu urbain individuel / dispersé	1910 m ² /log	5 log/ha
Tissu urbain individuel groupé	649 m ² /log	15 log/ha
Tissu urbain dense / collectif haut	123 m ² /log	82 log/ha
Cœur d'agglomération (hors Pau et Billère)	872 m²/log	11 log/ha
Tissu urbain individuel / dispersé	3068 m ² /log	3 log/ha
Tissu urbain individuel groupé	954 m ² /log	10 log/ha
Tissu urbain dense / collectif haut	179 m ² /log	56 log/ha
Périurbain (communes de la CAPP)	1737 m²/log	6 log/ha
Tissu urbain individuel / dispersé	3068 m ² /log	3 log/ha
Tissu urbain individuel groupé	1295 m ² /log	8 log/ha
Tissu urbain dense / collectif haut	299 m ² /log	33 log/ha

3-3

Un potentiel foncier important à hiérarchiser

300 projets et gisements fonciers et/ou immobiliers identifiés portant un potentiel de plus de 9 000 logements



L'élaboration du 3ème PLH a été l'occasion de mettre en place un atlas des gisements et des projets habitat. Cet outil innovant dans sa forme (application internet de cartographie interactive) a permis de mobiliser l'ensemble des acteurs publics (élus, techniciens des communes et de l'Agglomération) pour recenser, identifier et souvent qualifier les terrains ou gisements immobiliers dédiés à l'habitat à court, moyen et long terme. Les quelques 300 secteurs de projet inscrits dans l'atlas mettent en évidence des disponibilités importantes à hauteur des objectifs que se sont fixés le SCOT et le PLUI, soit un potentiel de plus de 9 000 logements.

• Répartition territoriale :

Source atlas foncier - outils collaboratif - juillet 2017	Total des gisements/projets (en logements)		
	nb	répartition	
Pau	2 497	28%	28%
cœur urbain "constitué"	1 670	19%	54%
cœur urbain "en développement"	3 171	35%	
périurbain - coteaux sud	362	4%	19%
périurbain - pont long est	160	2%	
périurbain - plaine du Gave ouest	235	3%	
périurbain - pont long ouest	61	1%	
périurbain - plaine du Gave est	214	2%	
pôle majeur de Gan	657	7%	
CAPBP	9 027	100%	

- La distribution géographique de ces gisements est relativement homogène. Elle s'inscrit dans le pas de la dynamique actuelle du développement de l'habitat.

Les communes périurbaines proposent 20% des gisements à hauteur de leurs contributions au développement de l'habitat de cette dernière décennie.

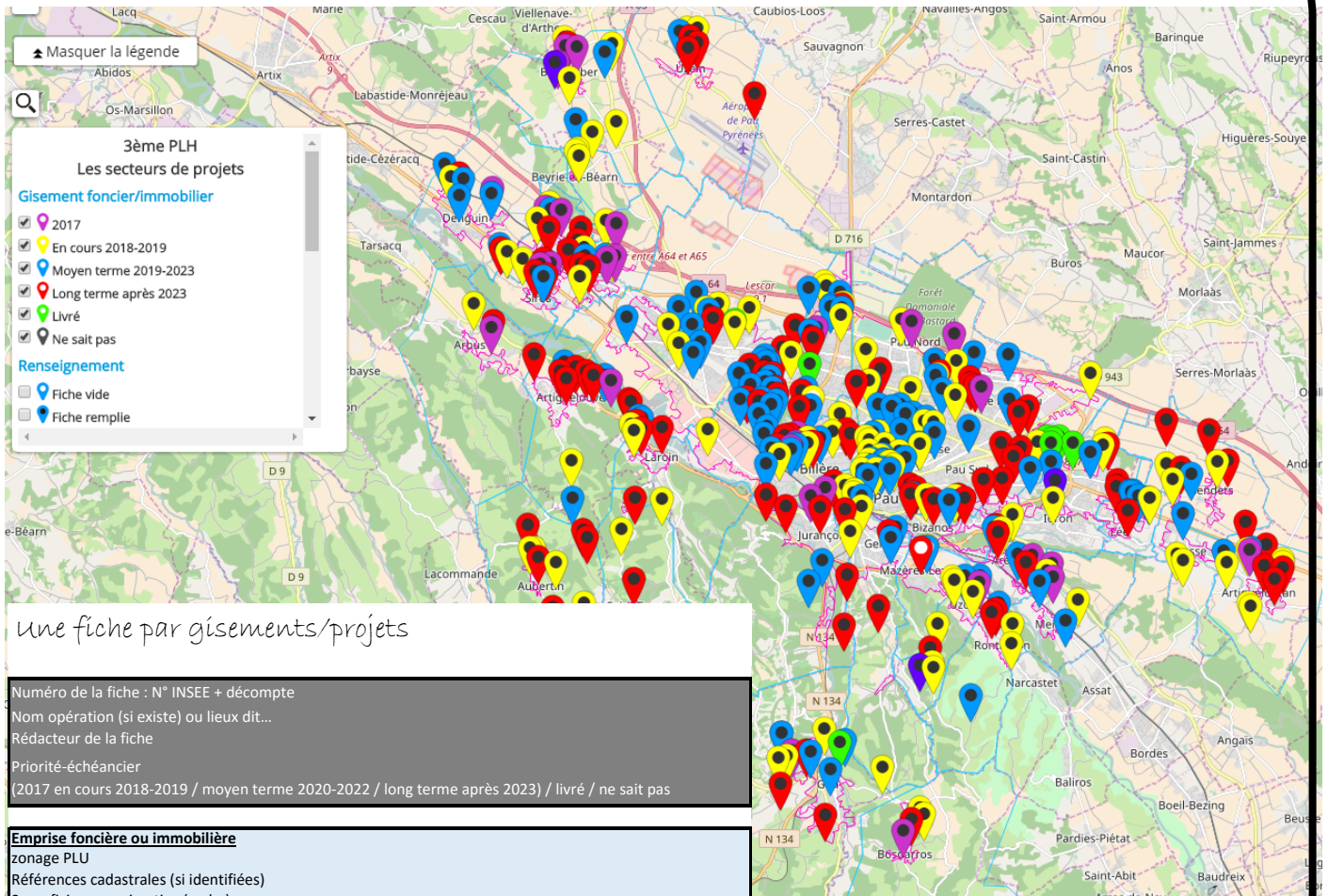
- La majorité des gisements identifiés se situe en Cœur d'Agglomération : Pau propose une capacité de développement à hauteur de 2500 logements, soit 30% des gisements des 15 prochaines années. Les communes intra-rocade sont porteuses de la majorité du potentiel de développement identifié. Dans ce système urbain les 3 communes dites « en développement » (Lescar, Lons, Idron) portent l'essentiel des capacités de développement. Plus du tiers des gisements de l'Agglomération se concentrent sur ces 3 communes.

• Répartition dans le temps

L'exercice de recensement des projets et des potentiels donne à voir des opportunités abondantes correspondant à plus de 12 années de développement, si l'on prolonge les rythmes actuels. Un tiers de ces opportunités relèvent du court terme. Ce sont majoritairement des projets en cours de gestation, voire de finalisation. L'enjeu ici est de s'assurer qu'il s'inscrivent dans la stratégie du PLH.

Les gisements de moyen terme sont les plus nombreux. Ils correspondent souvent à des projets de mandature, des opportunités qu'il serait intéressantes de mobiliser, sans pour autant qu'il y ait une stratégie clairement

Plus de 300 sites de projets pour le développement de l'habitat : extrait de l'atlas foncier interactif



Une fiche par gisements/projets

Numéro de la fiche : N° INSEE + décompte
 Nom opération (si existe) ou lieux dit...
 Rédacteur de la fiche
 Priorité-échancier
 (2017 en cours 2018-2019 / moyen terme 2020-2022 / long terme après 2023) / livré / ne sait pas

Emprise foncière ou immobilière
 zonage PLU
 Références cadastrales (si identifiées)
 Superficie approximative (en ha)
types de gisement
 (foncier nu - renouvellement urbain - acquisition-amélioration - autres)

Le programme de logements (envisagé, souhaitable)
 Nb total de logements
 nb logements HLM envisagés
 nb accessions sociales envisagées
 Orientations habitat (publics cibles)
 photo possible si visuel du programme

Modalités d'aménagement et de réalisation
 Bref descriptif des modalités d'aménagement (opération d'aménagement, permis d'aménager, macro-lot, fon...)
 Bref descriptif du mode opératoire (VEFA, MOD, autre)
 photo possible si visuel de l'opération (plan d'ensemble...)

Les opérateurs (si identifiés)
 Aménageur
 Promoteur
 Organisme de logement social

Outil de maîtrise foncière
 Type propriétaire : mono-propriétaire / indivision / copro / collectivité / Etat / EPFL / autres
 Quelles sont les dispositions du document d'urbanisme actuel (SMS, ER, OAP...)?
 Les règles de mixité sont-elles bien applicables? (oui-non)
 si non quels ajustements sont nécessaires/souhaitables?

Durété foncière
 Points de blocage ou de difficulté (structure foncière, stratégies des propriétaires fonciers / coût d'aménagement / démolition/ dépollution / ...)
 Etude de faisabilité à prévoir (oui non)
 Négociation foncière à prévoir (oui non)

Un levier au service de la mise en œuvre du PLH : l'installation d'un d'atlas collaboratif et interactif pérenne des projets et des gisements fonciers et immobiliers

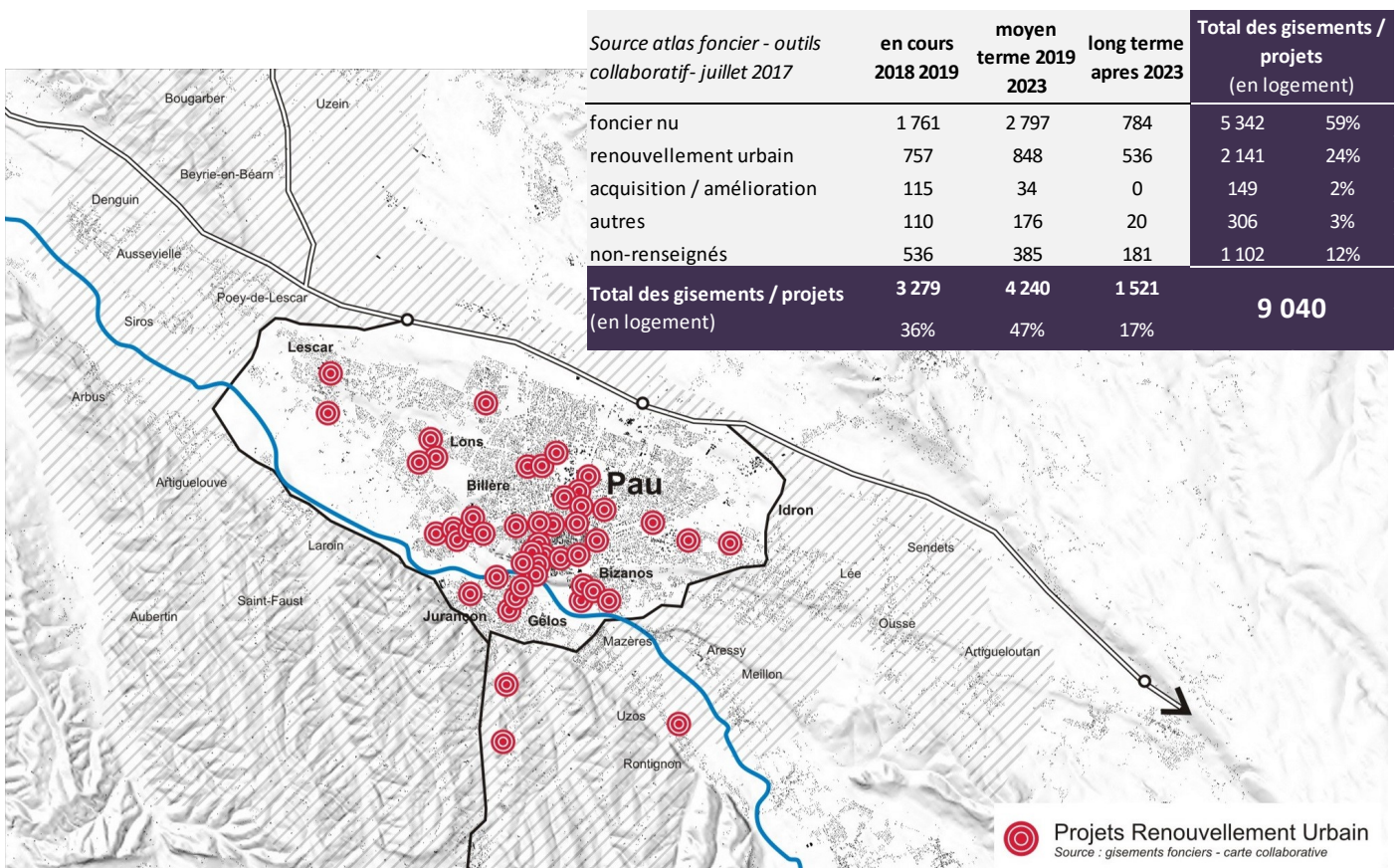
établie ou un calendrier bien défini. Ce sont sans doute les gisements les plus stratégiques tant ils façonneront (sans être prédéterminés) le développement futur de l'habitat. La question de leur priorisation dans le temps, de leur hiérarchisation en terme de prescription et de maîtrise sont au cœur de la stratégie et de l'action foncière du 3ème PLH.

• Répartition par typologie de foncier

Les gisements et opportunités de développement de l'habitat ne relèvent pas uniquement de l'identification des terrains nus à bâtir, même s'ils constituent le principal vivier du développement de l'habitat de l'Agglomération (près de 60% du potentiel actuel, soit plus de 3000 logements).

La question du recyclage foncier et du renouvellement urbain sont des enjeux prioritaires de la CAPBP. Ils participent pleinement et constituent un des leviers de la

stratégie d'attractivité et de revitalisation du Cœur d'Agglomération. Sur ce registre, les gisements et les opportunités sont nombreuses. Au-delà du centre-ville de Pau ou du Quartier de Saragosse d'ores et déjà inscrits dans des stratégies opérationnelles de renouvellement urbain, les territoires de l'Agglomération sont riches en potentiel. **Ce foncier de recyclage représente un quart des opportunités de développement.** La durée foncière, souvent associée à ces emprises ou, autrement dit, la difficulté juridique, technique et financière à mobiliser ces opportunités, est une question clé à laquelle le PLH doit pouvoir apporter des réponses. En amont, c'est la question de **l'ingénierie foncière et immobilière** qui est en jeu. En aval, c'est celle de **la mobilisation des outils de l'action foncière** (EPFL, SEM, opérateurs publics...) dans une stratégie concertée qui est au cœur de l'action du PLH.



Ouverture foncière et production du logement : une situation exigeante pour la promotion du projet d'Agglomération

CE QU'IL FAUT RETENIR...

L'importance du potentiel foncier urbanisable, son niveau de maîtrise aléatoire ou la dureté foncière conduisent souvent à subir le processus d'urbanisation, sans pouvoir en maîtriser les rythmes, orienter les produits, hiérarchiser les territoires. Il permet difficilement de rejoindre les principes de développement durable liés à une gestion économe de l'espace, à l'optimisation des ressources foncières et à l'intensification des tissus existants.

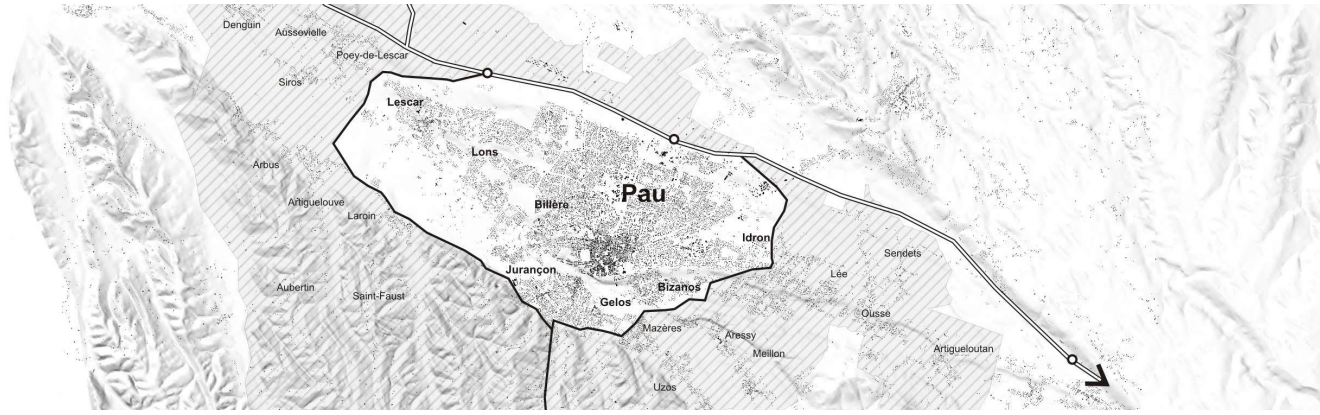
L'affirmation du lien entre la stratégie habitat et la planification urbaine est un chantier à approfondir autour du PLUi et des outils de l'action foncière. L'anticipation de ces opérations dans le cadre du PLUi peut permettre aux communes d'être pilotes de projet urbains et pas seulement interlocutrices des opérateurs et gestionnaires administratives des droits des sols.

Face à une ouverture foncière correspondant à un développement de 2 PLH, ce sont les questions du phasage et des rythmes de développement de l'habitat qui se posent. Face à une situation de marché nouvelle et des ressorts du développement de l'habitat plus incertains (fin de la défiscalisation, optimisation de la mobilisation des opérateurs publics) c'est aussi un nouveau modèle de développement de l'habitat qu'il faut anticiper. Proposer des produits habitat adaptés aux évolutions sociétales marquées, à la fois, par le désir d'urbanité, d'accessibilité et de nature exige sans doute la mobilisation de promoteurs aptes à développer cette offre autour de petites unités à proximité de l'offre de services. Débloquer les gisements identifiés en tissu ancien suppose de construire un savoir faire technique et financier pour assurer la maîtrise foncière et de constituer un partenariat fort avec les opérateurs publics et privés susceptibles d'intervenir dans un bilan d'opération équilibré.

Dans cette perspective, l'identification, la hiérarchisation et la maîtrise du foncier stratégique porteur de cette nouvelle offre, dans la poursuite du travail engagé, est une condition de réussite de la stratégie habitat. La consolidation et la mobilisation des outils de l'action foncière, comme les ajustements des règles dans une logique d'urbanisme de projet, seront des étapes à franchir pour le 3ème PLH.

PARTIE 4

***ENTRE L’AFFIRMATION D’UN PÔLE DE LA
JEUNESSE BÉARNAISE ET L’ACCÉLÉRATION DU
VIEILLISSEMENT, LES BESOINS SPÉCIFIQUES EN
LOGEMENT OU HÉBERGEMENT***



4-1

Le logement des jeunes

Les parcours des jeunes sont multiples, les situations différentes selon les profils et les expériences, les réseaux. La modicité des ressources, l'exposition à la précarité et aux vulnérabilités sont des marqueurs de la jeunesse. Les témoignages d'acteurs et les éclairages des focus groupes sont convergents : certains publics jeunes sont particulièrement vulnérables ou se sentent invalidés face à la recherche de logements et aux démarches associées à l'installation et l'appropriation du logement. Dans de nombreux cas, ils subissent alors les effets du mal logement. Plus largement, la capacité à proposer des offres de services différenciées selon les besoins des publics : information, orientation, accompagnement est de nature à améliorer l'accès au logement de qualité des jeunes.

4-1-1 / Un pôle majeur de la jeunesse béarnaise

L'Agglomération paloise attire des jeunes. C'est le territoire phare de la jeunesse béarnaise. Elle exerce une fonction d'aimant auprès de multiples publics : 12 000 étudiants, 3 000 jeunes en formation, 6 000 actifs entre 15 et 24 ans, des publics en insertion ou en recherche d'emplois (plus de 2 000 chômeurs entre 15 et 24 ans). D'une certaine manière, son rayonnement est associé à cette présence des jeunes. Pour autant la présence de la jeunesse accuse un recul ces dernières années (-3 000 jeunes entre 2008 et 2013).

Faire de la jeunesse un moteur de la nouvelle vitalité du centre-ville et un pilier de la dynamique de l'Agglomération invite à se saisir de la question du logement des jeunes. Sans être la seule condition, c'est une des clés. Pour autant, le logement de jeunes s'inscrit dans un cadre de contraintes qu'il est important de prendre en compte :

- **un marché relativement détendu**, où on arrive à se loger sans trop de difficultés (une offre abondante,

des prix abordables). 70% des jeunes salariés déclarent n'avoir rencontré aucune difficulté pour trouver un logement, les $\frac{3}{4}$ ont trouvé leur logement en moins de 2 mois. Tous des acteurs, qu'ils gèrent des parcs dédiés ou des logements ordinaires, considèrent qu'ils ont à tenir compte de la fluidité qui caractérise le marché des petits logements de l'Agglomération. Elle installe un système concurrentiel fort entre les offres.

- **Un public à faible solvabilité.** Trop souvent, les publics qui ont le moins de capacités de choix s'installent dans des logements offrant de mauvaises conditions de vie : logements énergivores aux charges élevées, parties communes peu adaptées aux usages. Ces mauvaises conditions de logement accroissent l'instabilité des parcours résidentiels et « invalident » ce qui est souvent une première expérience du logement « autonome ». Ces conditions ne génèrent pas un lien positif au territoire, qu'il s'agisse de rester ou de donner envie de revenir vivre dans l'Agglomération.

Le parc locatif privé (6 400 jeunes locataires)

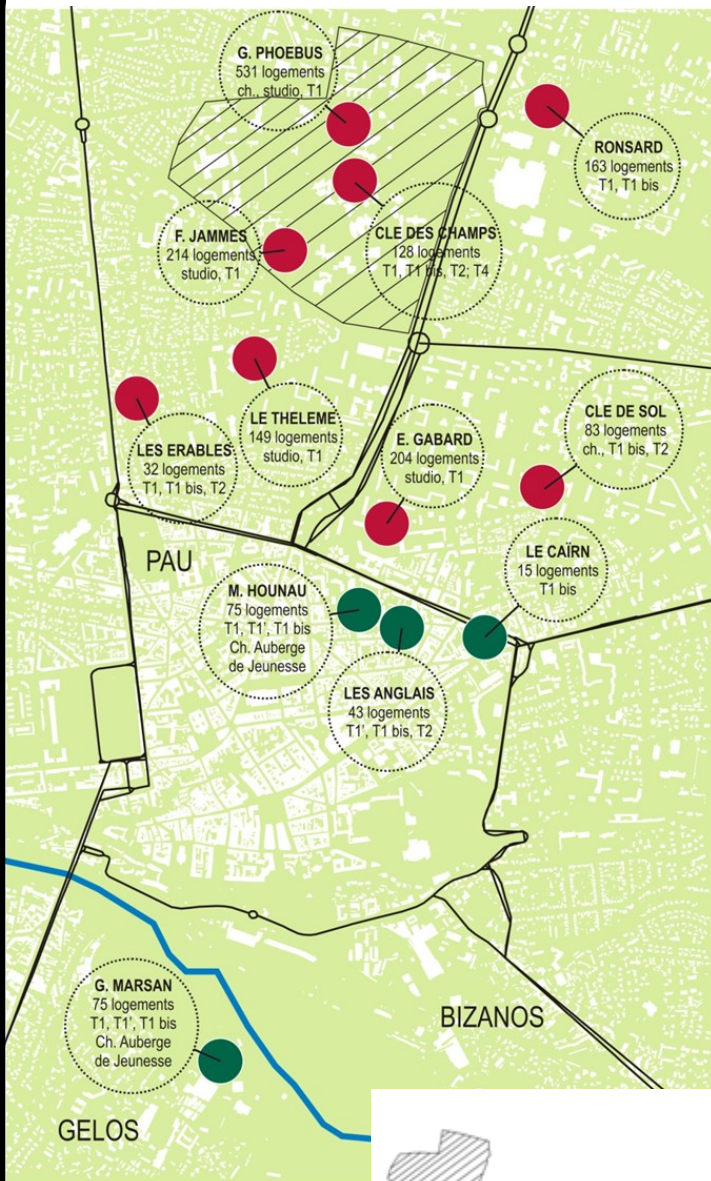
1 500 logements gérés par le CLOUS

378 places en internat pour les apprentis

208 logements (231 places) gérés par l'association HJPP

62 places pour les stagiaires de l'AFPA

12 binômes 1,2 Toit

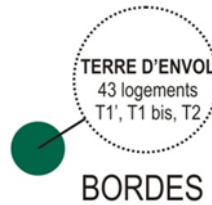


F. Jammes

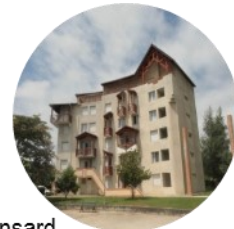


Clé de sol

Cle des champs



Bordes



Ronsard



G. Phoebus



E. Gabard



Les érables

L'hébergement temporaire

Une offre dédiée conséquente

- 231 places en 2015 gérés par HJPP (208 logements), avec une gamme de logements qui répond à une pluralité de situations
 - . les apprentis représentent 35% des publics accueillis,
 - . les stagiaires de la formation professionnelle près de 20%.
- 80 places au CFA BTP, 12 ouvertes au CFA CMA,
- 46 places au CFAA,
- 23 logements pour apprentis (foyer LADS -2012)
- une quinzaine de binômes (1, 2, Toit)



4-1-2 / Une diversité de publics et de problématiques

Les étudiants

Ce public est en légère augmentation ces dernières années (+290 étudiants depuis 2008), en dépit d'une diminution sensible des effectifs universitaires. S'agissant des logements dédiés, les besoins concernent moins le développement de nouvelles offres que la qualité et l'occupation de l'existant. Le parc du Centre Local des Œuvres Universitaires et Scolaires (CLOUS) est conséquent (1 500 logements, le plus fort taux en Aquitaine).

	Nombre de logements CROUS	Nombre d'étudiants	Logements / étudiants
Bordeaux	6 033	92 275	7%
Pau	1 504	12 384	12%
Périgueux	132	2 399	6%
Bayonne	443	5 999	7%
Agen	153	3 229	5%

Il a été largement recomposé et amélioré ces dernières années à travers la requalification et le renouvellement du patrimoine autour d'une logique du « un pour un » dans le cadre des déconstructions/reconstructions (démolition de la résidence Corisande d'Andoins, réhabilitation de G. Phoebus, réalisation de E. Gabard et F.

Les jeunes en formation : la question de l'alternance

Ces jeunes couvrent une population importante (3 300 jeunes concernés par les formations dispensées par les 15 CFA et les organismes de formation, avec des statuts, rythmes et attentes différentes).

Là aussi, l'Agglomération dispose de multiples offres : celles portées par HJPP, les CFA, ou, plus à la marge, les réponses apportées dans le cadre du dispositif 1,2 Toit Logement. Dans le cadre du dernier PLH, des solutions nouvelles ont été apportées, en s'inscrivant dans la voie de la mutualisation.

Les besoins portent principalement sur la prise en compte des publics en alternance. Le manque de réponses peut conduire à des ruptures de parcours et des

Jammes, et à venir, démolition/reconstruction de Clé de Sol). Ces opérations ont pu être réalisées grâce au partenariat construit entre la Région Aquitaine, l'État, le CROUS, la CAPP et la Ville de Pau.

Dans une perspective de développement prudentiel et limité, mieux répondre aux besoins de logement des étudiant incite à :

- Entretien et conforter l'attractivité du parc dédié, à travers une exigence qualitative à conforter, s'agissant du patrimoine comme de la qualité des services et de l'adaptation des prestations aux nouvelles attentes des publics
- Développer une commercialisation et une gestion proactive indispensables, compte tenu de l'abondance des offres concurrentielles en secteur privé, de l'évolution des effectifs étudiants, de la volatilité des demandes
- Rechercher une ouverture vers d'autres publics en formation (apprentis, étudiants en stage, publics en alternance) notamment pour faire face à la vacance enregistrée dès le mois de mars, et s'assurer des équilibres de gestion.

échecs et place parfois les publics dans l'incertitude prononcée, se traduisant par la mobilisation de solutions problématiques (voiture, hébergement, etc). L'étude menée par HJPP, en lien avec l'ensemble des prescripteurs de formation ou de stages, confirme que le besoin aujourd'hui n'est pas entièrement satisfait. Ce qui met au défi de :

- S'attacher à l'adéquation des offres existantes face aux attentes et aux capacités des publics
- Créer une offre spécifique complémentaire, à travers de nouvelles solutions mobilisant un large partenariat.
- Renforcer le partenariat entre les acteurs locaux .

Les jeunes vulnérables

Aux étudiants et apprentis, se rajoutent les jeunes actifs, en formation ou en recherche d'emploi pour qui l'accès au logement est un élément stratégique de leur conquête d'autonomie, de leur insertion ou de leur parcours de vie. De l'accès au logement dépend, en particulier, la capacité du jeune à prendre ses marques, à se familiariser avec le territoire, à pouvoir en explorer les potentialités et les contraintes. L'hétérogénéité des situations est ici à prendre en compte, entre les jeunes qui s'insèrent sans problème sur le marché du travail, les jeunes disqualifiés et durablement installés à l'écart

du marché du travail et ceux qui ont des parcours chaotiques ou précaires.

Face au logement, les freins sont multiples : solvabilité, instabilité des situations professionnelles, réticences des propriétaires. Des démarches d'accueil, d'information, d'écoute et d'accompagnement des jeunes, et la sécurisation des solutions logements font partie ici des registres de solutions à déployer. Le partenariat social doit permettre de coordonner et, sans doute, d'élargir la gamme de solutions logement adaptée : sous-location, labellisation des logements (qualité du logement, montant des loyers, charges, pratiques de gestion locative...).

Ce qu'en disent les jeunes...

Groupe focus au FJT - Gelos

Accéder au logement... des situations contrastées parfois ambivalentes

_ **Pour les jeunes en mobilité choisie (serein)** et ayant le soutien de leur réseau familial, le parcours du logement semble assez naturel et aisé. Le marché palois leur offre une diversité d'opportunités qu'ils mobilisent au gré des étapes de leur parcours de formation et d'insertion professionnelle.

_ **Pour les jeunes débrouillards (combatifs)** : malgré des conditions de vie parfois difficiles, ils restent acteurs de leur vie au sens large, de la recherche d'un emploi à celle d'un logement, malgré des problématiques sociales, voire des modalités administratives qui pourraient les freiner.

_ **Pour les jeunes en situation de fragilité (anxieux)** : la perspective de trouver un logement par soi-même devient plus difficile à envisager au regard des expériences négatives passées et d'un avenir professionnel incertain

« Trouver un logement c'est une question de bon sens ! »

« Vas trouver un appart à 250 € par mois quand t'as pas de boulot ni de garant... ! Ils acceptent les garants pour les étudiants mais pas pour les chômeurs »

« Trouver un logement... Ca m'angoisse ! Après le FJT, on sera lâchés ! »

3 SUGGESTIONS DES JEUNES RENCONTRES

_ Améliorer l'accès à l'information des jeunes dans leur recherche de logement : demande de logement social, connaissance des aides financières au logement, savoir s'adresser aux bonnes personnes.

_ Etre attentif à la qualité de l'accueil réservée aux jeunes dans les services/guichets publics du logement, en s'inspirant, voire en s'appuyant sur la pratique d'accompagnement des FJT (respect du « statut de jeune », bienveillance et disponibilité).

_ Simplifier les démarches administratives pour les dossiers d'accès au logement.

4-1-3 / Les enjeux à prendre en compte pour mieux répondre aux besoins des jeunes

Une contribution du parc HLM

Structurellement, et pour de multiples raisons, le parc HLM est peu ouvert aux publics jeunes (caractéristiques du parc, modes de gestion de la demande, conditions d'entrée dans le logement, très peu de location en meublé, obligation de louer à titre de résidence principale soit au minimum 8 mois par an). Cette situation n'est pas spécifique à l'Agglomération paloise.

De nouvelles réponses contribuant à la prise en compte d'une diversité de besoins pourraient être développées :

- Par un élargissement des publics participant à la mixité sociale recherchée au sein du Quartier de Saragosse, dans le cadre du PRU.
- En développant, sur la base des acquis du partenariat tissé entre l'OPH et HJPP, des formules de sous location ouvrant à la diversification des réponses au sein du parc public de l'Agglomération (foyer soleil). Ce type de réponses présente de multiples avantages : Il apporte des garanties en termes de suivi et d'accompagnement des publics, il permet une relative souplesse pour lever certaines des contraintes dans l'accès au logement et présente l'intérêt de promouvoir des solutions en secteur diffus, à des échelles fines.
- En privilégiant, dans le cadre de la programmation de logements associée au déploiement du parc HLM à l'échelle de l'Agglomération, la recherche de sites à proximité des pôles d'emploi, de formation, des services et aménités, à bonne accessibilité...

Le parc privé : un parc au cœur des solutions du logement des jeunes

La question tient moins aux désajustements quantitatifs qu'aux déséquilibres installés par la dérégulation de l'offre de petits logements. Le diagnostic du PLH invite à apporter une vigilance aux enjeux qualitatifs.

Le Cœur de Ville et ses espaces associés proposent, à cet égard, un potentiel considérable pour apporter des réponses de qualité au logement des jeunes, accessibles à leurs moyens : l'habitat s'y inscrit dans une diversité de fonctions et d'opportunités, à proximité des services et des aménités urbaines.

Si le marché des petits logements se caractérise par une offre abondante et par des prix abordables au regard des besoins, cette situation ne garantit pas que les conditions d'accès des jeunes au logement permettront d'aboutir sur une solution adaptée à leur situation. Les freins sont en effet multiples :

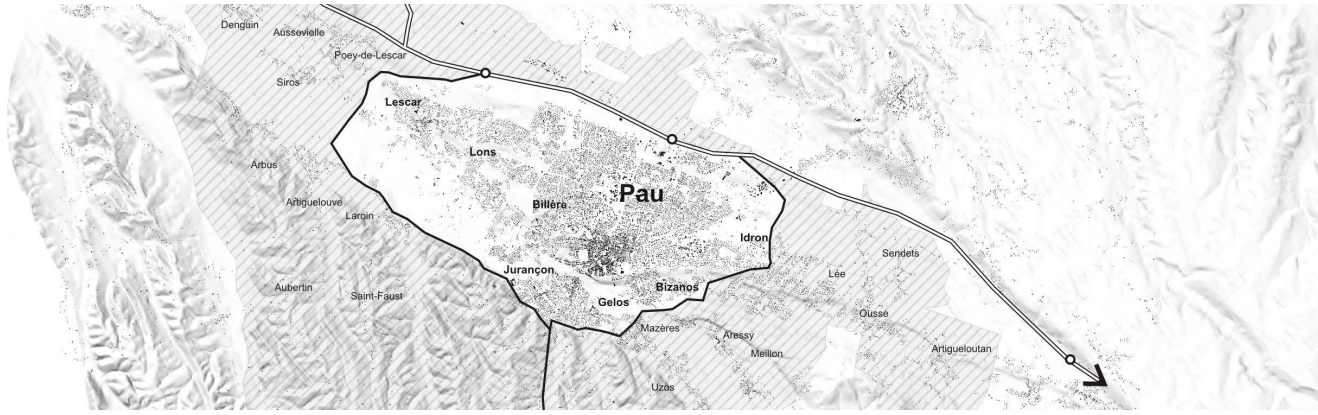
- beaucoup de jeunes mobilisent des solutions en « circuit-court » (de particulier à particulier) pour limiter les frais intermédiaires et éviter de gonfler le coût d'accès à un logement,
- d'autres s'en tiennent à des informations qui ne sont pas suffisamment fiables ou complètes pour ce qui concerne les prestations logement ou les obligations réciproques,
- l'offre déqualifiée propose parfois une attractivité apparente : si le loyer est bas, les charges liées à l'usage des logements peuvent être élevées, en particulier dans les cas de passoires énergétiques, compromettant alors une installation durable, ou pouvant aboutir à des risques de rupture chez les jeunes (départs anticipés en cours de bail, difficultés à acquitter les charges, conflits avec le propriétaire...).

Un enjeu pivot pour mieux agir : l'animation de la coordination des acteurs

L'information, l'orientation et la mise en relation entre la demande et l'offre de qualité sont au centre des enjeux à faire valoir. En ce sens, l'idée d'aller vers une plateforme partenariale assurant ces fonctions d'intermédiation et permettant de soutenir les parcours résidentiels, la labellisation des logements et des bonnes pratiques de gestion locative, sont de nature à apporter des réponses à ces défis. Dans le même sens, l'exploration des formules innovantes, comme celle proposant la cohabitation intergénérationnelle, sont de nature à compléter la diversité des réponses nécessaires. Proximité et réactivité sont alors des conditions pour asseoir et faire vivre une offre de services de qualité.

Sur ce registre, l'agglomération paloise dispose d'opérateurs reconnus, porteurs d'une connaissance avisée des problématiques du logement des jeunes et de l'accompagnement de leurs parcours. Ils ont également l'expérience des partenariats. De fait, la capacité à mieux agir relève d'un enjeu de coordination et d'animation à l'échelle de l'Agglomération visant plus particulièrement :

- L'actualisation des besoins, notamment ceux de l'alternance, à travers un lien régulier entre gestionnaires d'offres d'hébergement et de logement, organismes de formation et de l'insertion, entreprises, de manière à ajuster et anticiper les réponses.
- Une offre de services mieux identifiée par les jeunes en matière d'accueil, d'information et d'orientations.
- Une offre de services en direction des propriétaires visant à fidéliser les solutions logement dans le parc privé (labellisation...).



4-2

Le logement des personnes âgées, une question d'avenir

A l'instar des jeunes publics, le logement des seniors agrège des problématiques contrastées : entre celles qui ont trait au rapprochement des services des « jeunes » seniors, dans une trajectoire résidentielle choisie et active (construction d'une maison, achat d'un appartement), et celles liées au maintien à domicile ou encore à la prise en compte de la dépendance, les stratégies d'actions varient largement.

4-2-1 / Des populations croissantes mais des revenus en baisse

Entre la dynamique de développement externe et l'évolution attendue du vieillissement de la population, la question des seniors et de leur logement s'affirme et demande à être anticipée. Selon les statistiques de l'INSEE, près d'un habitant sur 3 de l'Agglomération (27%) a plus de 60 ans soit, plus de 41 000 personnes. Cette tranche d'âge se décompose en :

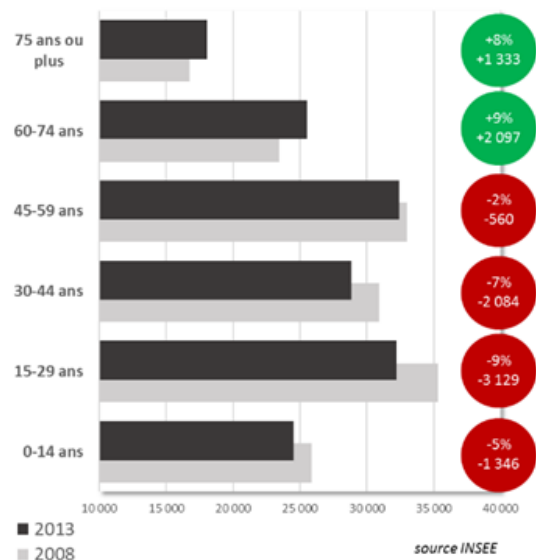
- 16% de personnes âgées de 60 à 74 ans (plus de 25500 habitants),
- 10% de personnes âgées de 75 à 89 ans (plus de 15800 habitants),
- 1% de personnes âgées de plus de 90 ans (2210 habitants).

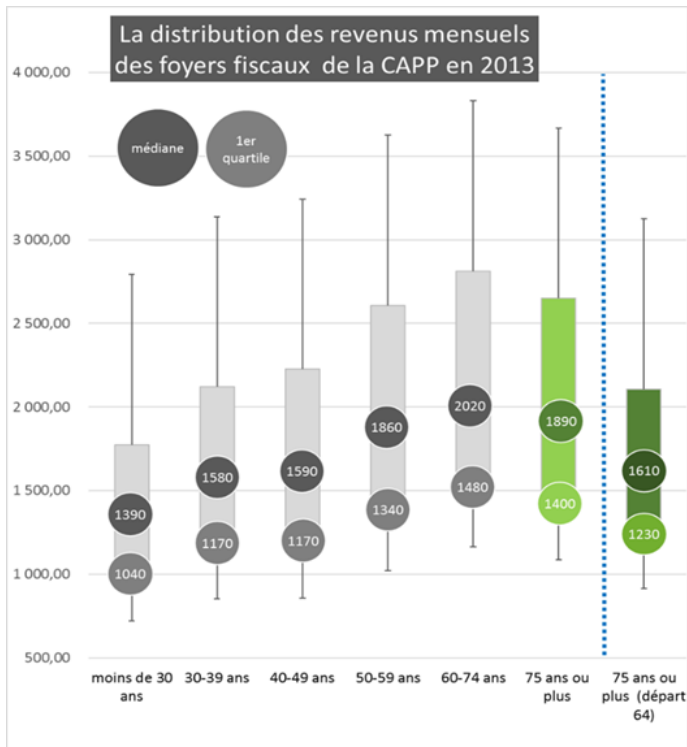
C'est aussi la seule classe d'âge qui augmente entre les deux derniers recensements. Au sein des territoires de l'Agglomération, si toutes les classes d'âges « actives » et « jeunes » connaissent une diminution de leurs effectifs entraînant une perte globale de la population, les habitants de plus de 60 ans sont en forte progression. L'analyse de la pyramide des âges ne fait que confirmer cette tendance. Quoi qu'il en soit, et même si l'Agglomération retrouve une trajectoire démographique positive, portée par des classes

d'âge actives, l'évolution démographique à venir sera marquée par le poids croissant des populations les plus âgées.

Aujourd'hui, 30% des revenus de l'ensemble des ménages de l'Agglomération proviennent des pensions et retraites (FILOSOFI 2013). De ce point de vue, les retraités constituent, non seulement, une réalité sociale et sociologique prégnante du territoire, ils sont aussi une composante porteuse d'opportunités et de richesses pour ajuster le développement de l'habitat.

CA PBP - Evolution de la pyramide des âges





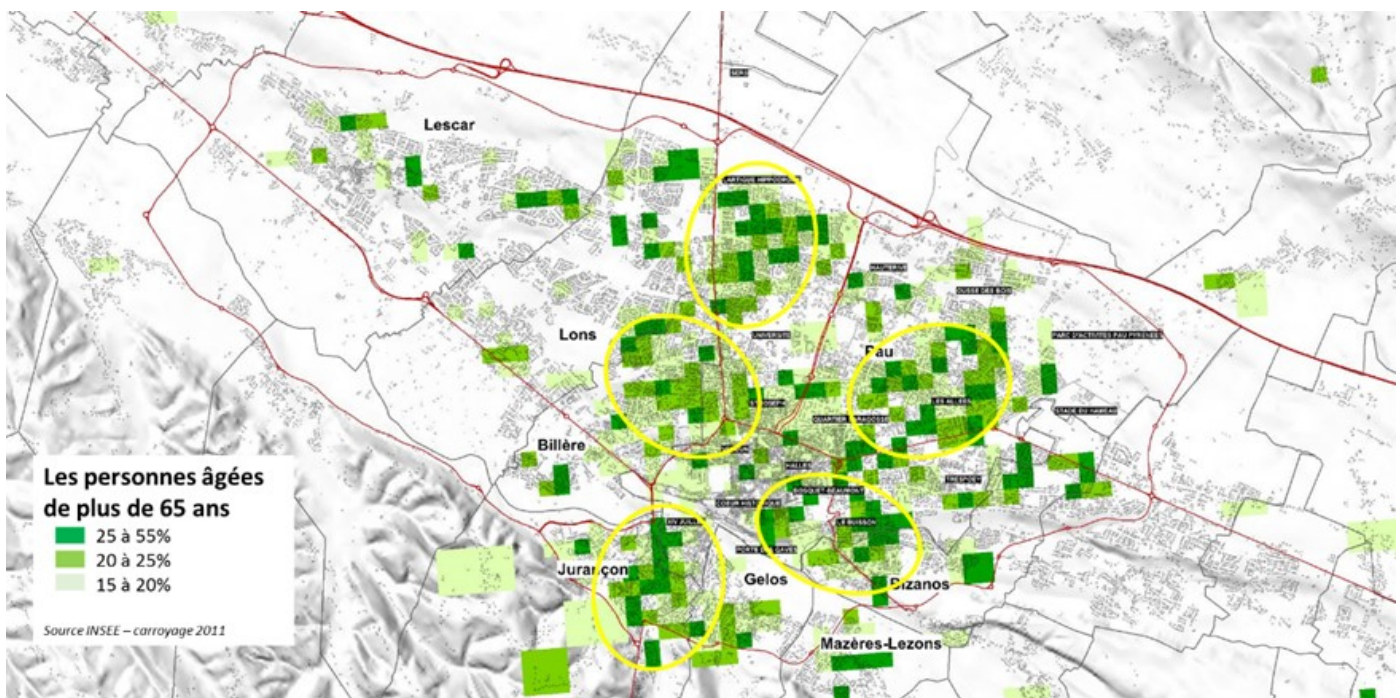
Vers la fin d'une classe d'âge « dorée »

Longtemps, le tissu économique local constitué de grandes entreprises, permettant des rémunérations conséquentes, a permis de constituer des niveaux de pension et de retraite plutôt confortables. De fait, les niveaux des retraites ou des pensions sont toujours aujourd'hui largement supérieurs à ceux des territoires voisins du département. D'ailleurs cette clientèle est largement privilégiée par les opérateurs. Face à un mouvement qui s'affirme de retour vers les polarités de services, les opérateurs multiplient les offres de résidences services de bon standing à niveaux de quittancement très élevés.

Pourtant, ces moyennes cachent des réalités contrastées entre les retraités issus du salariat des grandes entreprises, qui ont eu des carrières longues et complètes, et ceux issus des petites entreprises ou de l'agriculture, beaucoup moins protectrices....

Elles cachent aussi l'avènement de nouvelles réalités sociales et sociétales :

La présence des personnes âgées de plus de 65 ans dans les tissus urbains du Cœur d'Agglomération



- celles liées à la précarisation croissante du salariat (chômage, trous de carrière, contrats de travail fractionnés...), qui se répercutent sur le montant des retraites,
- celles liées à la montée en puissance des séparations,
- mais aussi celles liées à l'allongement de la durée de vie qui accroît sensiblement le volume des situations d'isolement, et réduit la solvabilité des personnes âgées ou de leurs descendants, eux mêmes à la retraite.

Ces évolutions posent clairement la question de l'adaptation de la stratégie de réponses à ces besoins. Elle interroge aussi le devenir des résidences services de haut standing face à un marché qui pourrait s'avérer n'être plus qu'une niche.

Tous les partenaires associés à l'accompagnement du vieillissement s'accordent pour affirmer que le développement d'une chaîne de réponses « logement » doit aujourd'hui avoir comme dénominateur commun

l'accessibilité financière (le plus bas niveau de quittance possible).

Le pôle urbain « constitué » est le territoire d'accueil privilégié des personnes âgées.

Les espaces centraux concentrent 77% des personnes de plus de 75 ans. Dans ces secteurs, elles représentent 13% de la population.

Le vieillissement de la population locale s'inscrit dans des tissus urbains et au sein de produits habitat largement différents (zone pavillonnaire ancienne, grandes copropriétés des années 60, quartier ou résidence d'habitat social, appartements anciens du centre historique...). Les problématiques d'adaptation du logement, du maintien de l'autonomie et de la vie sociale, associées à la diversité des tissus urbains, sont largement contrastées. Autrement dit, bien vieillir dans son lotissement pavillonnaire ou bien vieillir dans un quartier de grands ensembles HLM ne renvoient pas aux mêmes stratégies d'actions.

4-2-2 / Une chaîne de réponses et de responsabilités face à des besoins variés

Il nous appartient de construire des complémentarités entre la politique de l'habitat et la politique sociale de l'Agglomération pour prendre en compte l'ensemble des besoins liés au vieillissement et à la perte d'autonomie (d'où le lien important entre ce PLH et le projet de plan anti-solitude en cours de définition).

A/ «Bien vieillir chez soi et dans son environnement»

Cette problématique a été abordée dans le précédent PLH dans le cadre de l'OPAH-RU et du PIG plaisir d'habiter. Les financements ont mobilisé un large périmètre d'acteurs : ANAH, CAPP, caisses de retraite, MDPH, Conseil Départemental ...

- L'adaptation du domicile à la perte d'autonomie et au handicap. Cette situation concerne les propriétaires occupants comme les locataires du parc public et du parc privé. Les risques d'isolement social sont à prévenir, notamment lors des situations de disparition des conjoints ou de proches, des ruptures ou accidents.

La conduite de travaux permettant de sécuriser et d'envisager avec sérénité le maintien à domicile est à anticiper. L'adaptation du logement s'avère souvent nécessaire pour faire face à la perte d'autonomie ou à des fragilités liées à l'avancée en âge, rendre possible le maintien à domicile, éviter les risques de déménagement souvent appréhendés avec crainte ou comme un déracinement. Cette stratégie est cependant confrontée à des freins multiples :

- l'information rate parfois sa cible en raison des situations d'isolement social ;
- la faible solvabilité des publics contraint l'engagement de travaux ;

• la difficulté à se projeter en l'absence d'accompagnement. Ces éléments se renforcent mutuellement : ils accentuent l'invalidation des publics face à la conduite des démarches qu'il faudra engager. Cela pose aussi un problème structurel : les travaux se limitent au logement, sans intervention possible sur les parties communes, et les effets de confinement de la personne âgée dans son logement, d'isolement social peuvent s'en trouver renforcés.

• Au-delà du logement, c'est aussi l'adaptation des tissus urbains, à l'avancée en âge de leur population, qu'il est important d'anticiper (zones pavillonnaires des années 1960, résidences HLM...). Accompagner la mutation sociale des territoires liée au vieillissement, par l'adaptation de l'urbanisme (autoriser des droits à construire et accompagner la mutation des lotissements anciens autour de démarche de projet favorisant le développement d'une nouvelle offre) et du cadre de vie (l'aménagement des espaces publics autour des enjeux d'accessibilité et de convivialité) sont sans doute à inscrire à l'agenda dès aujourd'hui.

B/ Déménager pour une offre davantage adaptée à ses attentes et besoins

Les parcours résidentiels des seniors mettent en évidence des stratégies résidentielles qui passent par des réinstallations choisies. Les évolutions sociales et sociétales confirment le souhait de s'installer en logement autonome, en se rapprochant des services et des aménités urbaines, dans un environnement

sécurisant, apportant autant reconnaissance qu'indépendance et offrant des interactions maîtrisées avec les espaces proches. Si les caractéristiques des logements sont essentielles (coût, surface, disposition, pièce en plus ...), les préférences résidentielles mettent en avant l'habitat (espaces de prolongements, stationnement) et surtout l'offre de services de proximité et l'accessibilité aux opportunités de la ville. Cette demande d'installation en logement autonome constitue une composante du développement de l'habitat. C'est un atout pour le territoire.

L'agglomération paloise n'échappe pas à la pression des projets immobiliers dédiés aux seniors. Le développement de ces offres demande néanmoins à être mené dans une approche d'ensemble visant à prendre en compte des enjeux qualitatifs :

- promouvoir une posture prudentielle (volume des livraisons, localisation et insertion urbaine, prix pratiqués et accessibilité...), à l'égard des opérations aboutissant à un développement massif de l'offre dédiée défiscalisée.

- promouvoir une offre sociale accessible, réalisée à un rythme régulier, bien insérée dans des zones de « bienveillance », au cœur des polarités de services et d'équipements.

- mutualiser les services permettant de tisser des passerelles entre les différentes offres de logement ou d'hébergement (EHPAD) mais aussi les solutions à disposition des personnes.

Profils des seniors		Caractéristiques	Attentes	Besoins
60-74 ans (16%)	Retraités "actifs"	Activités/pouvoir d'achat	Convivialité/cadre de vie/services	sous-occupation logement et mobilité
75-84 ans (10%)	Personnes âgées	Entrée en dépendance : Protection/affection	Convivialité/cadre de vie/services Proximité et accessibilité	Inadaptation logement (type et/ou confort) Offre de logement intermédiaire et aide soins à domicile
85 ans et Plus (1%)	Grand âge	Handicap/dépendance/ Risque	Convivialité/cadre de vie/services Proximité et accessibilité	Inadaptation logement (type et/ou confort) Aide soins à domicile Soins Médicaux

A ce titre, le développement des réponses pourra prendre appui sur plusieurs formules : logement intergénérationnel assurant la mixité des publics dans une même opération, opérations de logements sociaux inscrites dans les tissus urbains dont une partie serait dédiée ou adaptable aux personnes âgées. La conception des opérations (qualité urbaine, adaptation aux usages...) est ici un élément déterminant. La promotion de ces offres nouvelles suppose l'animation d'un dialogue et la promotion de nouveaux « modes de faire » entre la CAPBP, les communes et les opérateurs. La diversification des solutions par le renforcement d'une animation territorialisée de projets innovants (habitat participatif, cohabitation intergénérationnelle...) est développée en faveur de publics qui ont un patrimoine mais des revenus modestes.

C/ Face à la perte d'autonomie, quitter son domicile pour un établissement spécialisé

En alternative à l'accueil familial coordonné par le Conseil Départemental, l'accueil en hébergement spécialisé constitue la réponse centrale à la perte d'autonomie. Sur ce registre, l'agglomération paloise observe des déficits en termes de capacité d'accueil (nombre de lits) et un besoin de modernisation et d'humanisation de ces structures spécialisées. Comme dans le deuxième PLH, l'enjeu est la poursuite des projets de modernisation des structures présentes sur l'Agglomération. Le développement de la capacité d'accueil en EHPAD, en lien avec le Schéma Gérontologique, et le rattrapage des déficits demeurent le cap à suivre à condition que l'offre soit positionnée à proximité des services et des commerces ainsi que du réseau de transports.

Ce qu'en disent les personnes âgées...

Groupe focus à Résidence intergénérationnelle Guilhembaqué - Laroie

_ Une diversité de situations

Des séniors autonomes (*Ancien gendarme, ancienne figure de la vie associative...*). Ils sont investis au sein du tissu social et dans la résidence. Ils sont mobiles et se déplacent en voiture ou à pied vers le centre-bourg et les espaces de nature environnants (lac, Gave de Pau). Ils sont en bonne santé, malgré un âge parfois bien avancé. Ils ont anticipé cette nouvelle étape.

Des séniors plus fragile parfois sous tutelle (*Couple d'origine espagnole venu travailler en France comme maçon, femme au foyer, ouvrier agricole*). Leur état de santé est fragile, à la limite de la dépendance. Avec leur famille à proximité ils organisent une présence régulière voire quotidienne. Les enfants sont à l'initiative de leur entrée dans la résidence pour éviter les écueils de la maison de retraite

_ les atouts et les conditions de réussite

Une transition douce / Une offre services intégrée (portage de repas, animations quotidiennes ou à la demande (kiné, coiffeur, manucure...) ouverte sur les familles / **L'intégration à la vie sociale du village / La localisation et l'aménagement** de la résidence (carré de jardin privatif, pièce commune, proximité du centre-bourg bien pourvu en commerces et services de proximité) / **Des relations de voisinage bienveillantes** (interconnaissance, entraide et coups de mains, respect, politesse, et les enfants comme vecteurs de liens sociaux).

Le bas niveau de quittancement est aussi une des conditions. Il exige en amont et en aval la mobilisation des partenaires...

« je suis entrée dans la résidence en fauteuil et aujourd'hui je vais chercher mon pain à pied au village »
[...] « ici on a notre appartement, on est libre »

« Je ne voulais pas que papa et maman partent en maison de retraite, je voulais qu'ils continuent à vivre ensemble. »

« ici, on vient avec ses meubles. »

« On a pu fêter Noël dans la salle commune, avec toute la famille. »

« S'il arrivait quelque chose à l'un des parents, nous serions les premières à garder leurs enfants ! »

Le renouvellement urbain du Quartier Saragosse : une occasion pour promouvoir le bien vieillir ensemble et expérimenter des zones de bienveillance face au vieillissement de la population

La démarche Silver & Co

Le projet de rénovation urbaine du Quartier Saragosse a pour priorité d'intervention l'attractivité du quartier et l'amélioration du cadre de vie de ses habitants. C'est dans cette philosophie du « bien vivre ensemble » qu'une expérimentation est menée sur la thématique des seniors, avec un objectif de transférabilité de la démarche, de la méthode et des résultats, dans le cadre de l'action « Ville durable et solidaire » du Programme d'Investissements d'Avenir (PIA) « Ville et territoires durables » qui place la performance et l'innovation environnementale et sociale au cœur des projets en renouvellement urbain.

En grande fragilité sociale, le Quartier Saragosse n'échappe pas à la problématique de fond du vieillissement de la population. Actuellement, les personnes âgées de plus de 75 ans représentent 15% des habitants du quartier. Avec 50% de grands seniors en perspective, les années à venir seront clairement marquées par cette réalité.

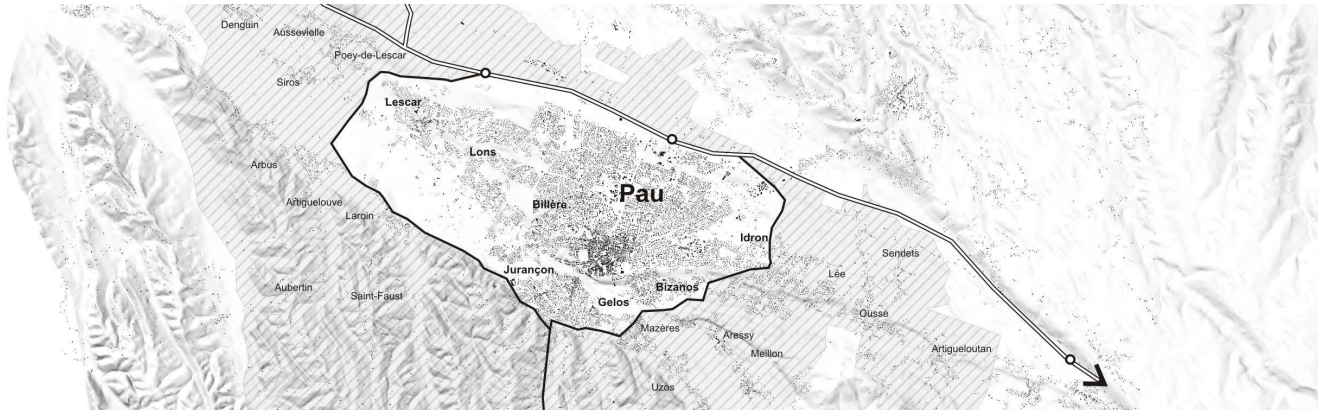
Apporter des réponses évolutives et ajustées à nos aînés est devenu un impératif pour leur permettre de poursuivre un parcours résidentiel choisi. Anticiper avec bienveillance et favoriser, par l'urbanisme, l'ergonomie, les services, la mobilité, le vivre ensemble constitue, de fait, une ligne stratégique du projet de renouvellement urbain de Saragosse.

Élaborer et mettre en œuvre un projet de quartier avec l'ensemble de ses habitants est une des conditions de réussite de ces transformations sociales. Les personnes âgées ne peuvent être éloignées de ces démarches et elles expriment clairement le souhait d'y être associée.

Promouvoir un écosystème porteur d'innovations sociales est au cœur de la méthodologie de Silver & Co. Elle plaide pour respecter l'attachement fort des habitants au territoire et vise à donner l'envie et les moyens d'y rester sans y être confiné. L'expérimentation sur le Quartier Saragosse s'appuie alors sur une approche qui prône le maintien des personnes âgées sur leur lieu de vie, c'est-à-dire dans le quartier, et non plus seulement

dans leur logement. Agir à l'échelle d'un quartier dans sa globalité suppose alors d'intervenir sur :

- **Les logements** en proposant une offre de logements adaptés et évolutifs au sein du parc social. L'objectif est de prévenir la dépendance et d'intégrer un volet préventif dans la politique de gestion du parc HLM de l'Agglomération. Cette politique se traduit par des propositions de solutions adaptées et adaptables aux personnes âgées du Quartier Saragosse et répondant à leurs besoins par des outils numériques et, notamment, domotiques :
- **les parties communes et les pieds d'immeubles** des résidences HLM requalifiées. Le traitement de ces espaces est indissociable du réaménagement des logements dans la mesure où les paliers, les halls d'immeubles sont les premiers points de rencontre et d'échange inscrits dans la chaîne des déplacements.
- **les espaces publics** en proposant des aménagements d'espaces publics qui vont à la rencontre des habitants avançant en âge. La question des déambulations et de la circulation piétonne est prépondérante, afin que chacun puisse rester acteur de sa vie. Le Quartier Saragosse est souvent qualifié de parc habité dans la mesure où il dispose d'un véritable potentiel « vert » qui sera largement conforté dans le cadre du PRU : extension du parc urbain, jardin linéaire, coulée verte... Ces espaces seront également des refuges climatiques lors des fortes températures pour les publics fragiles, en particulier.
- **une offre de services** adaptée via une conciergerie sociale et solidaire intergénérationnelle. Elle a pour objectif de répondre à différents publics du quartier : les salariés, les habitants, et, en particulier, les personnes âgées et les aidants. La conciergerie sera conçue comme un véritable lieu d'échanges et de partage, avec des animations et des moments de convivialité.
- **des nouvelles formes d'habitats partagés** et des lieux de vie afin de rompre avec les situations d'isolement, favoriser le vivre-ensemble et les parcours résidentiels choisis.



4-3

Le logement des personnes handicapées : une question à part entière

Les besoins des personnes en situation de handicap se caractérisent par des problématiques d'accès au logement et d'autonomie dans le logement. Selon la nature du handicap, l'approche est différente. La loi n° 2005-102 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, définit la notion de handicap : « *Constitue un handicap, au sens de la présente loi, toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.* »

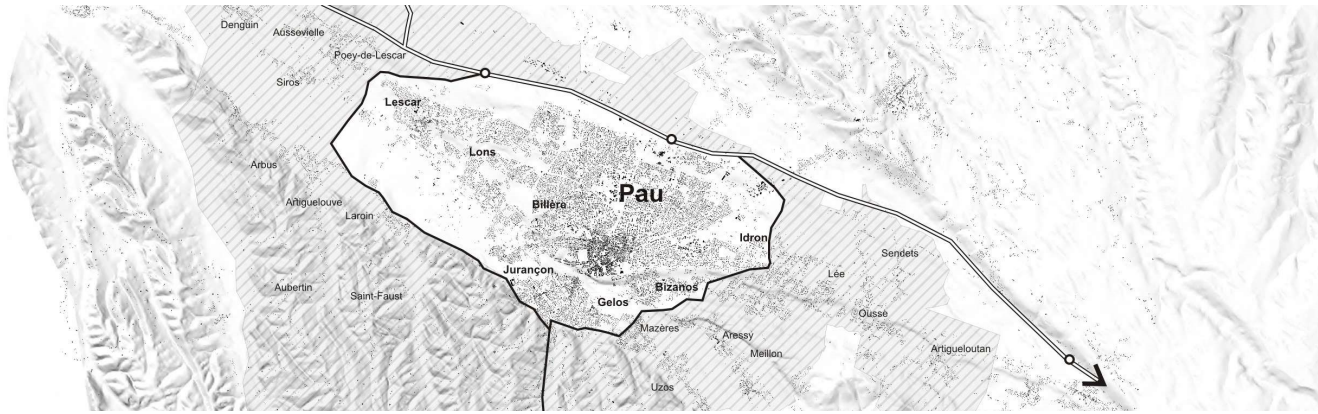
La loi de 2005 a permis de développer, dans la programmation de logement social neuf, un parc de logements accessibles et permettant une adaptation future. Les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap et dont le logement est inadapté, font partie des publics prioritaires dans l'accès au logement social. Si le dispositif Adalogis, expérimenté pendant 3 ans sur le Pays du Grand Pau, et porté par une structure associative, a permis de référencer, entre 2013 et 2016, 636 logements adaptés (dont 387 sur la CAPP et 98% dans le parc social public), les logements accessibles aux personnes handicapées restent aujourd'hui mal repérés et devront être recensés. Essentiellement développé à partir du parc public, le dispositif Adalogis n'a pas permis de répondre à

l'objectif de faciliter l'accès au logement des personnes handicapées par la constitution d'une bourse aux logements accessibles adaptés. En effet, le temps de réactivité et la faible utilisation du dispositif par le public concerné a constitué un frein à son développement (seulement 9 mises en relation sur 101 demandes de personnes en situation de handicap et/ou âgées). Durant le précédent PLH, la CAPBP a pu agréer en PLS une opération de réhabilitation et d'extension de 15 places d'une résidence pour personnes handicapées, située à Lescar, réalisée par un bailleur social et gérée par l'association ADAPEI 64. Le PLH a, de plus, permis la réalisation d'une opération innovante et qui reste, à ce jour, emblématique pour le logement des personnes en situation de handicap mental. L'opération du Cairn, dont le montage conjoint entre un organisme de logement social, un acteur pour le logement des jeunes et une association de parents de jeunes adultes déficients intellectuels, a permis la réalisation de 30 logements, dont 15 à destination du public handicapé. Ce type de réalisation exemplaire constitue une alternative à la vie en établissement qui devrait être reconduit.

Pour le parc privé, la prise en compte du maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie a été intégrée dans les derniers dispositifs d'amélioration de l'habitat, l'OPAH RU sur le centre-ville de Pau et le dernier PIG, Plaisir d'habiter 4 sur l'Agglomération. L'ANAH (via l'infocentre) fait état de 69 logements occupés par des propriétaires occupants handicapés, durant la période 2011-2016.

Également créée par la loi de 2005, la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) exerce une mission d'accueil, d'information, d'accompagnement et de conseil des personnes handicapées et de leur famille, ainsi que de sensibilisation de tous les citoyens au handicap. Dans ce cadre, elle peut être amenée à verser une prestation de compensation PCH affectée à des charges telles que l'aménagement du logement de la personne reconnue en situation de handicap. La MDPH réalise, par ailleurs, l'accompagnement et le montage des dossiers auprès de l'ANAH.

L'amélioration de la lisibilité des dispositifs et l'articulation des actions, comme des missions entre la MDPH et les opérateurs soutenus par l'Agglomération, sont les leviers d'une meilleure prise en compte du logement des personnes handicapées.



4-4

Les publics spécifiques à prendre en compte

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) des Pyrénées-Atlantiques est actuellement en cours d'élaboration. Co-piloté par l'État et le Conseil départemental, ce plan constitue le cadre de référence de la politique du logement et de l'hébergement pour les personnes défavorisées.

Afin de garantir la prise en compte des orientations du futur plan dans le PLH, l'Agglomération s'est rapprochée des services de l'État et du Conseil Départemental à plusieurs reprises : concertation menée dans le cadre du Plan, temps de travail bilatéraux autour des principaux enjeux identifiés par la collectivité, etc. Ces échanges ont permis de partager les problématiques du territoire et de définir des pistes d'actions à mener.

4-4-1 / La diversification des réponses autour de l'hébergement

Les rapprochements et coordinations entre acteurs sociaux et de la santé ont progressivement ouvert sur la diversification des solutions proposées dans les secteurs de l'hébergement et du logement accompagné. La présence, dans le parc public comme privé, de logements à faible niveau de loyer est un autre facteur qui favorise le renouvellement des réponses.

A / HÉBERGEMENT D'INSERTION ET LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

En 2015, 321 personnes ont bénéficié d'une affectation (séjour effectif) dans les dispositifs d'insertion de l'agglomération paloise

Source : rapport d'activité du SIAO (OGFA)

• **Les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)** restent la formule classique de l'hébergement d'insertion. Quatre CHRS existent dans l'Agglomération et totalisent 201 places. D'autres formes de réponses ont progressivement été privilégiées et le nombre de places est resté stable depuis plusieurs années. Pour appuyer la restauration de l'autonomie sociale et personnelle des publics hébergés, les CHRS proposent une plate-forme intégrée de services (hébergement, insertion, orientation...). Les formes d'accompagnement ont étoffé leur approche pluridisciplinaire, notamment au moyen des relations établies par les opérateurs avec le CHP.

Les conditions d'hébergement sont proches de celles d'un logement ordinaire. Cette individualisation des réponses repose sur l'aménagement d'appartements au sein des structures mais aussi sur la mobilisation d'appartements « en diffus », aussi bien dans le parc privé que public. A la sortie des structures, le niveau de détente relatif du marché locatif privé et les rapports de confiance noués avec les organismes HLM font que les passages vers un logement ordinaire s'opèrent de manière relativement fluide et impactent peu le rallongement des durées de séjours. Ces dernières varient surtout en fonction des profils.

• **Les logements conventionnés à l'ALT** (Allocation de Logement Temporaire) complètent l'offre d'insertion. Ils sont portés, pour l'essentiel, par les opérateurs de l'hébergement : l'OGFA dispose de plus d'une centaine de places ; l'association AJIR, d'une trentaine. De son côté, le CCASS de Billère gère une douzaine de places (contre 24 en 2011).

Dans la perspective de préparer la transition vers un logement autonome, les bénéficiaires sont hébergés dans des appartements « diffus », mobilisés dans le parc public et privé. Les modalités d'accompagnement des opérateurs reposent sur des visites hebdomadaires qui donnent l'occasion de s'assurer de la bonne tenue du logement. Les services sociaux de droit commun

sont sollicités pour relayer les démarches d'accompagnement, d'insertion et de santé.

• **La création des maisons relais et des résidences sociales** a apporté de nouvelles formes de réponse en matière de logement accompagné.

Dans l'agglomération paloise, l'essor des maisons relais et des résidences sociales a pu s'appuyer sur les relations partenariales fortes nouées entre les opérateurs de l'hébergement et le CPH. Ces formules ont permis de proposer des réponses alternatives à la mobilisation de lits d'hospitalisation.

Le bilan 2010-2015 du PDALPD et du PDAHI souligne les demandes croissantes d'entrée en maison-relais. Il indique aussi que les objectifs en matière de création de places sont dépassés et que le département ne sera pas prioritaire pour la création de places supplémentaires par rapport à d'autres départements déficitaires en Nouvelle Aquitaine.

En 2015, 429 personnes différentes ont pu bénéficier d'un accueil en urgence. Cet accueil se réalise sur le principe d'un séjour de 15 jours renouvelable une fois (sauf hôtel). Cette règle tend à se généraliser.

Source : rapport d'activité du SIAO (OGFA)

Le dispositif proposait initialement 20 appartements répartis dans l'agglomération paloise. Suite à un nouvel appel à projet, la CPHU s'est vue dotée, en décembre 2015, de 16 logements supplémentaires répondant à un cahier des charges plus précis (rez-de-chaussée, hors centre-ville) et à destination prioritairement d'un public précarisé. L'ouverture de nouvelles places est envisagée par la DDCS.

B / HÉBERGEMENT D'URGENCE

Le secteur de l'urgence a lui aussi vu son offre évoluer et se renouveler. L'effort a notamment porté sur l'hébergement d'urgence des couples avec enfants ou parents isolés et des femmes victimes de violences conjugales. L'évolution majeure récente concerne la création de la Coopérative Paloise d'Hébergement d'Urgence (CPHU), co-gérée par les associations OGFA et AJIR. Cette initiative a été créée en réponse au constat de l'inadaptation des réponses « classiques » pour certains publics : les personnes inscrites depuis longtemps dans une vie « à la rue » ont tendance à se détourner du traitement de nuit de l'urgence, jugeant leurs cadres trop contraignants et ne donnant pas la possibilité de se poser, ni de disposer de suffisamment d'intimité.

Coopérative Paloise d'Hébergement d'Urgence – Rapport d'activité 2015 :

Nombre d'entrées : 163 (soit 160 personnes différentes, 3 personnes ayant fait 2 séjours)

Nombre de sorties: 147

Nombre de nuitées : 5817

Durée moyenne des séjours 2015 : 35,69 nuits

C / HÉBERGEMENT DE L'ASILE ET DE LA PROTECTION INTERNATIONALE

Face à la progression du flux des demandeurs d'asile, les capacités d'accueil des CADA ont progressé à l'échelle nationale. A Pau, le CADA Isard COS est passée de 50 places en 2011 à 120 fin 2016 ; celui de « Messins » (OGFA) de 50 à 200 places.

L'accueil s'opère dans des logements individuels. À Isard COS, les personnes et les familles sont hébergées

dans des appartements HLM répartis dans différents quartiers. Cette organisation leur permet de retrouver une vie familiale classique et d'être insérées dans la vie de la cité (inscription des enfants dans les écoles de quartier, lien avec le voisinage, proximité des commerces et des transports, contact avec les administrations, participation aux activités du quartier, etc.).

L'OFFRE D'HÉBERGEMENT SUR L'AGGLOMÉRATION PALOISE : INVENTAIRE

	Nom	Opérateurs	Commune	Places	Offre	Publics
CHRS	AMITIE/MARIANNA	OGFA	PAU/JURANCON	95	Appartements structure & en ville	Tous publics
	ESCALE	AJIR	PAU	56	Appartements structure & en ville	Tous publics
	Du Côté des Femmes	Du Côté des Femmes	PAU	32	Appartement HLM	Femmes avec enfants
	MASSABIELLE	Congrégation du Bon Pasteur	PAU	18	Appartements structure	Familles

SOURCE DDCS64

	Nom	Opérateurs	Commune	Places	Offre	Publics
ALT	AJIR l'Escale	AJIR	PAU	30	Appartements en ville	Hommes SDF
	OGFA	OGFA	PAU	102	Appartements en ville	Tout public
	Du côté des femmes	Du côté des femmes	PAU	3	Appartements en ville	Femmes victimes de violences conjugales
	Commune Billère	CCAS Billère	BILLERE	12	Appartements en ville	Tout public

DDCS 64

	Nom	Opérateurs	Commune	Places	Offre
Maisons Relais	V Hugo	AJIR	PAU	33	Appartements structure & en ville
Maisons Relais	Phoebus	OGFA	PAU	35	Appartements structure & en ville
Résidence accueil	Les Vallées	OGFA	PAU	40	Appartements structure & en ville

SOURCE DDCS 64

	Nom	Opérateurs	Commune	Places	Offre	Publics
CADA	MESSINS	OGFA	PAU	200	Appartements en ville	Isolés et familles demandeurs d'Asile
	ISARD COS	ISARD COS	PAU	120	Appartement HLM	Isolés et familles demandeurs d'Asile
CPH	ISARD COS	ISARD COS	PAU	60	Appartement HLM	Isolés et familles réfugiés
AUDA - DAIR	OGFA	OGFA	PAU	44	diffus	

SOURCE DDCS 64

Points de vigilance et enjeux

Mobilisation de solutions en diffus et enjeux d'équilibres territoriaux de peuplement

Quel que soit le dispositif (hébergement d'urgence, CHRS, Maisons relais, ALT, CADA, etc.), la tendance est au développement d'offres d'hébergement en diffus. Ces solutions individuelles offrent à leurs bénéficiaires un cadre sécurisant et respectent leur intimité. Elles leur permettent de s'approprier un lieu de vie, de maintenir ou de restaurer leur autonomie mais aussi de bénéficier de la proximité des services et commerces et de développer les relations sociales qu'autorise l'inscription dans une « vie de quartier ».

La mobilisation de solutions en « diffus » est rendue possible par le niveau de détente relatif du marché locatif palois. Les segments du parc public et privé les plus abordables sont ici sollicités. Exposés à une faible attractivité, ce sont souvent ces mêmes segments qui sont soumis à des risques de spécialisation sociale. La mobilisation par le secteur de l'hébergement des logements à loyers bas invite à être travaillée en lien avec les enjeux de régulation et d'équilibre territoriaux du peuplement. Aujourd'hui, l'Agglomération est peu associée aux cadres partenariaux où sont abordées les questions de développement-diversification de l'offre d'hébergement, d'accompagnement des publics et de coordination des acteurs.

Nomadisme dans le « mal-logement »

La multiplicité des offres et des opportunités proposées par le parc de logements de mauvaise qualité entretient à la fois un nomadisme du mal logement, l'hyper volatilité des situations, un fonctionnement dans le provisoire et l'incertain. Ces parcours décrivent l'enchaînement de mauvaises solutions. Ils rendent compte de « parcours descendants » du logement vers l'hébergement

Ici, les liens entre le logement et l'hébergement s'avèrent interdépendants et invitent à agir ensemble :

- d'un côté, la lutte contre le logement dégradé figure comme un enjeu fort pour assurer l'accès des publics précaires à « un bon logement d'abord » ;
- de l'autre, les acteurs de l'hébergement sont en position clé pour aller vers ces situations, leur proposer des solutions qui, en s'adaptant à leurs attentes et besoins, leur évitent de s'exposer au « mal logement ».

4-4-2 / Les gens du voyage

Le Schéma Départemental de l'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyage (SDAGV 2011-2017) élaboré conjointement par l'État et le Conseil Départemental, fixe des prescriptions en matière d'aires d'accueil.

Il prévoit la création d'une aire de grands passages d'une capacité de 200 places de caravanes réparties en une ou deux aires sur le territoire de la Communauté d'Agglomération ;

Pour les aires d'accueil il prévoit :

sur la commune de Pau :

- la fermeture de l'aire d'accueil Nobel au terme du schéma,
- la création d'une aire d'accueil permanente intercommunale, capacité de 20 à 25 places de caravanes; cette aire pourra éventuellement être supprimée dès que les aires de Lons-Billère et Lescar auront retrouvé leur vocation d'aire d'accueil à durée limitée,

sur la commune de Jurançon : -

la recherche du déplacement possible de l'aire située au bord de la rocade ;

sur les communes de Jurançon et Gan :

- la création d'une aire d'accueil permanente intercommunale, de 20 à 25 places de caravanes ;

Par ailleurs, le schéma préconise, dans son annexe 1, le développement d'une offre d'habitat adapté pour les gens du voyage en voie de sédentarisation ou sédentarisé par grand territoire et par commune :

- 5 opérations d'habitat adapté sur Pau et au minimum 1 sur chacune des 13 communes de l'ex-CAPP
- 1 opération d'habitat adapté sur le territoire du Miey et une sur celui de Gaves et Coteau.

Ces préconisations s'articulent avec celles du PDALPD (2010-2016) au sein duquel les gens du voyage sont considérés comme public prioritaire. Le futur PDALHPD, en cours d'élaboration, devrait permettre d'optimiser et de territorialiser l'action publique dans ce domaine.

A ce jour, si les objectifs de production du SDAGV n'ont pas été pleinement atteints, plusieurs opérations d'habitat adapté ont été réalisées et d'autres projets sont en voie de réalisation.

L'accueil des gens du voyage sur l'agglomération pa-loise.

Les aires d'accueil : 3

- Aire de Lons : 40 caravanes et 12 cabanons
- Aires de Lescar : 18 caravanes, 6 cabanons, 2 maisons
- Aire Nobel : en cours de fermeture

Les stationnements tolérés à l'année : 19

Situés en Cœur d'Agglomération, ils totalisent une capacité de stationnement de 250 caravanes minimum et 36 cabanons. Les conditions d'accueil sont précaires et parfois au-delà (risques sanitaires et/ou d'incendie) dans la majorité des cas.

Logements adaptés : 67

- réalisés : 13 logements adaptés (6 sur Idron et 7 à Billère)
- en cours de réalisation : Lons : 14 logements adaptés et Pau-Merisiers-Nobel : 41 logements. Cette dernière opération vise à loger les occupants de l'aire Nobel avant fermeture.

Terrain familial Privé : 9

Ces terrains sont répartis sur 7 communes périurbaines différentes

Terrain familial locatif Public : 1

Un projet en cours de réalisation pour 9 caravanes sur la commune de Rontignon.

Face aux évolutions des modes de vie des gens du voyage, les points de vigilance et enjeux

L'estimation sommaire, réalisée en 2015, par l'association Gadgé Voyageurs dénombreait environ 700 ménages « gens du voyage en habitat mobile », soit 2 500 personnes sur le département des Pyrénées Atlantiques. 60% d'entre-elles vivent sur l'agglomération paloise (soit 420 ménages environ). Pour des raisons multiples (attaches familiales, précarité économique, santé, agrandissement de la famille, vieillissement ..), une majorité croissante de gens du voyage présents **a fortement réduit son itinérance, sans pour autant renoncer à la mobilité.** Sur le territoire de l'Agglomération, l'ancrage territorial s'est développé de manière significative : **environ 250 à 280 ménages sont sédentarisés ou en voie de sédentarisation sur le territoire.** Beaucoup de ménages séjournent la majeure partie de l'année sur les aires d'accueil. La fonction de passage n'est plus réellement assurée sans que pour autant les besoins de sédentarisation soient pleinement possibles. Ils sont en effet largement supérieurs à ce que pourrait offrir le maillage des aires de passage si elles étaient dédiées à cette fonction. Cette tension entre la demande et l'offre engendre des situations délicates de stationnements illicites sur du foncier délaissé (mais souvent tolérés). Souvent, ces situations s'enkystent et génèrent des conditions de vie très dégradées. Les usagers comme les professionnels déplorent les mauvaises conditions d'hygiène et de sécurité. D'autres difficultés demandent à mieux être prises en compte, comme les situations conflictuelles de cohabitation entre riverains et voyageurs. L'achat de parcelles privées très bon marché est une des stratégies de contournement de plus en plus fréquentes. Ces parcelles sont la plus part du temps inconstructibles et l'installation durable des voyageurs interpelle le droit de l'urbanisme, en plus des autres problématiques.

Enfin pour les voyageurs en mobilité, la très faible fluidité des aires de passages et l'incertitude à retrouver

un emplacement induisent des situations d'errance sur le territoire de l'Agglomération.

Ce contexte difficile marque la question des besoins de solutions d'habitat adapté. **Concilier itinérance et attachement territorial est un des enjeux majeurs de l'habitat des gens du voyage de l'agglomération paloise.** Dans cette perspective, et sans que cela soit le seul déterminant, la possibilité de maintenir la caravane sur le lieu de vie est un marqueur du respect des modes d'habiter des voyageurs.

Trois types d'habitat adapté sont à encourager :

LE TERRAIN FAMILIAL : composé d'un bloc sanitaire et d'une partie pour le stationnement des caravanes. Il ne constitue pas un équipement public mais correspond à un habitat privé qui peut être locatif (collectivité propriétaire du terrain) ou en pleine propriété. On distingue donc le terrain familial public (locatif) et le terrain familial privé.

LOGEMENT ADAPTE : porté par un opérateur social ou une association agréée et à usage locatif, il comporte une construction en dur comprenant au moins une pièce de vie, une chambre ou non, et les commodités sanitaires. Le terrain intègre le stationnement d'une ou plusieurs caravane(s) attenante(s) au logement. (financement PLAI, MOUS).

LOGEMENT CLASSIQUE DE DROIT COMMUN: il peut comprendre ou pas le stationnement de caravanes . Un accompagnement spécifique des familles peut être prévu pour favoriser l'appropriation du logement.

La sédentarisation au cœur des problématiques

Une extrapolation des besoins en habitat adapté, qui avaient été identifiés en 2011 par ADGV 64, porterait aujourd'hui à 130 ménages les besoins de sédentarisation sur le territoire. Ces estimations restent incertaines et il convient d'affiner la connaissance des ménages, de cibler leurs besoins pour pouvoir envisager les réponses les mieux adaptées. Le service des gens du voyage de l'Agglomération réalisera, fin 2017, un diagnostic global permettant d'ajuster la recherche de solutions.

Le PLH, dans une approche transversale (Urbanisme, Habitat, Social, Vie des quartiers service Gens du Voyage) et concertée avec les communes, s'appuiera sur cette étude pour faciliter et soutenir les différentes solutions qui seront identifiées. Son action visera à renforcer le développement d'une offre adaptée et diversifiée, dans un principe de solidarité avec et entre les communes. L'atelier « gens du voyage » qui s'est déroulé dans le cadre du diagnostic du PLH a ciblé des pistes possibles :

- Le développement de terrains familiaux publics
- L'aide à la recherche de terrain familiaux privés (solution adaptée à la taille des communes),
- L'aide à l'auto-construction : accompagner l'initiative des familles en concertation avec les communes.
- Le soutien à l'accès au logement autonome.

La politique Gens du Voyage initiée en 2017 par la CAPBP :

La CAPBP élabore actuellement la stratégie qui sera développée pour répondre aux problématiques rencontrées par les Gens du Voyage sur son territoire. Ainsi, en lien avec la politique locale de l'habitat, la CAPBP développera une offre de terrains familiaux complémentaire à l'offre d'habitat adapté (55 logements), développée entre 2011 et 2016. Ainsi, d'ici 2028, une offre de 60 terrains familiaux, mobilisant 1,8 hectares, pourrait être créée. L'enjeu est d'enclencher la création d'un parcours résidentiel intégré et de tenir compte de l'évolution des familles et de leur mode de vie. L'enjeu est qu'un conventionnement APL de cette offre soit possible sur cette formule d'habitat souple (bail spécifique qui permet les entrées et sorties des familles).

Cette offre est intégrée dans le décompte de l'article 55 de la loi SRU (article L. 302-5 CCH).

Concernant les aires d'accueil, la CAPBP pourrait développer, à court terme, une aire de grand passage d'une capacité de 200 caravanes et une aire permanente d'accueil en complément de celles de Lescar et Lons.

Un travail avec chaque commune devra permettre d'identifier le foncier pour développer l'ensemble de cette offre.



Pau Béarn Pyrénées

Une agglomération

Atractive
accueillante
accessible
animée

Volet 2 - Le projet et la stratégie habitat de l'agglomération paloise

PARTIE 1 - LES BESOINS EN LOGEMENT

PARTIE 2 - LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DU 3ème PLH

***PARTIE 3 - UNE AGGLOMÉRATION ATTRACTIVE, ACCUEILLANTE,
ACCESSIBLE : LES ORIENTATIONS DU PLH***

PARTIE 4 - LE PLH EN ACTIONS

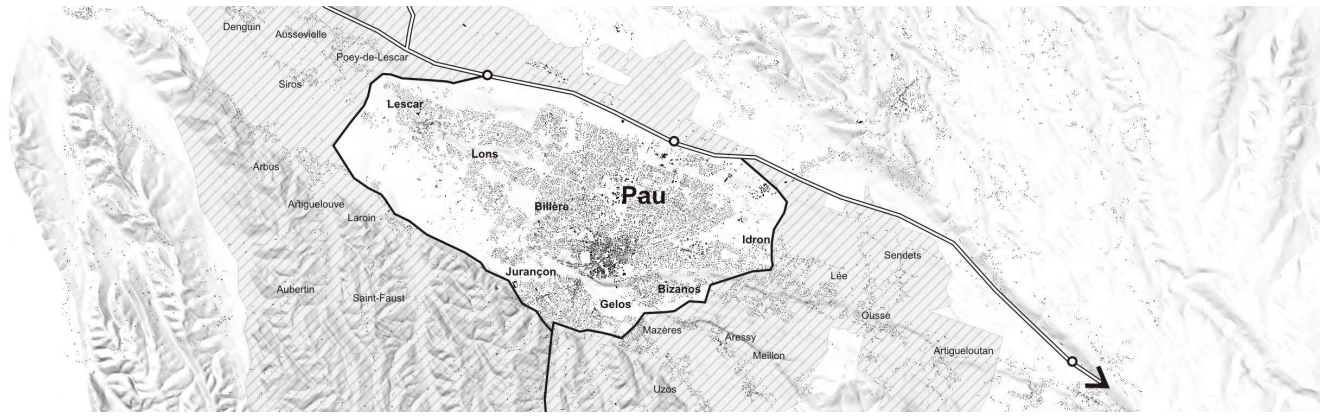
PARTIE 5 - LES ORIENTATIONS BUDGETAIRES DU PLH

Le niveau et la nature des besoins en logement sont largement influencés et dépendants des dynamiques sociales, économiques, démographiques et de l'habitat qui régissent le fonctionnement de l'Agglomération.

L'approche rétrospective des logements construits a permis de mettre en débat et de sensibiliser les acteurs de l'habitat sur les impacts et l'état des marchés du logement d'un territoire :

- surproduction au regard des capacités d'absorption des marchés,*
- concurrence accrue entre les produits,*
- déclassement des produits les plus fragiles,*
- décrochage de certains quartiers,*
- augmentation de la vacance...*

Ainsi, le diagnostic a permis de dégager les points de vigilance, les bornes au-delà desquelles les risques d'une production non maîtrisée sont importants et de poser un cadre fort à l'exercice d'évaluation des besoins en logement.



PARTIE 1 - LES BESOINS EN LOGEMENTS

Les besoins en logement retenus pour le troisième PLH :

Le choix d'un scénario ajusté et volontaire

La stratégie de développement de l'habitat poursuivie dans le cadre du 3^{ème} PLH s'inscrit dans le scénario prospectif d'accueil porté par le SCOT et repris par le projet de PADD du PLUi. Ces documents de planification constituent le socle de référence de l'analyse des besoins. Construits pour un projet de développement à 15 ans, ils fixent un horizon que les PLH ont vocation à mettre en mouvement, chaque PLH portant une stratégie habitat déclinée pour 6 ans. Le cap du 3^{ème} PLH poursuit ainsi l'ambition du projet de territoire et, au regard, notamment de l'analyse du marché du logement, prend en compte l'évaluation des besoins à satisfaire sur les 6 prochaines années. En ce sens, le 3^{ème} PLH constitue la première marche d'un projet qui ambitionne et prépare une nouvelle étape de développement de l'agglomération paloise.

- **Les points de vigilance à prendre en compte**

Le diagnostic stratégique l'a montré : le marché du logement de l'agglomération paloise connaît une phase d'instabilité, de vulnérabilité qui commande « **prudence et exigence** » quant aux perspectives de développement.

1/ Le moteur de développement du territoire, celui construit autour de son modèle économique n'est plus synonyme de croissance. L'emploi stagne et la dynamique d'accueil portée par l'apport migratoire s'est tassée.

2 / Le cycle de très forte production, adossé aux produits investisseurs et à l'intensification du développement du parc HLM, a largement contribué à la dé-

tente du marché. L'importance de l'offre locative et l'augmentation du stock de logements vacants sont aujourd'hui les données structurantes de l'analyse des besoins en logement.

Dans ce contexte, le développement du parc de logements doit être attentif aux fragilités du marché et vigilant face aux risques de décrochage ou de fragilisation de certaines composantes du Cœur d'Agglomération. Il doit concilier équilibre des territoires et attractivité du parc existant. En ce sens, c'est bien la qualité de la production de logement, celle qui conciliera accessibilité et urbanité, qui sera le levier du retour de la croissance démographique.

***Rappel des constats clés du diagnostic :** A l'échelle du SCOT, si la production de logements reste la même depuis le début des années 1990 (autour 1400 logements par an), la dynamique économique et en cascade la croissance démographique se sont, quant à elles, largement affaïssées ces dernières années (1800 habitants supplémentaires par an entre 1999 et 2009 / 170 habitants par an entre 2009 et 2014).*

Ce décalage entre l'offre (l'activité de la construction toujours aussi forte) et la demande (pour partie portée par la croissance démographique aujourd'hui atone) s'est traduit par l'accroissement des jeux de concurrence au sein du marché du logement et le délaissement du parc le moins attractif : L'augmentation de la vacance entre 2009 et 2014 (+645 logements par an) est sans précédent. Dans ce système, le parc ancien du Cœur d'Agglomération a particulièrement souffert, accélérant ses effets de dévitalisation.

On le voit bien, produire du logement (même au « bon » endroit : à l'échelle du SCOT, 70% des logements récents ont été construit au sein des territoires de la CAPBP) n'est pas une garantie de croissance démographique. En ce sens, l'ajustement de l'offre à la demande réelle est essentielle si l'on ne veut pas reproduire, ou pire, accélérer les effets de dévitalisation du Cœur d'Agglomération. C'est une condition forte, elle n'est néanmoins pas suffisante. La production de l'offre doit aussi répondre aux attentes des ménages dans leurs diversités.

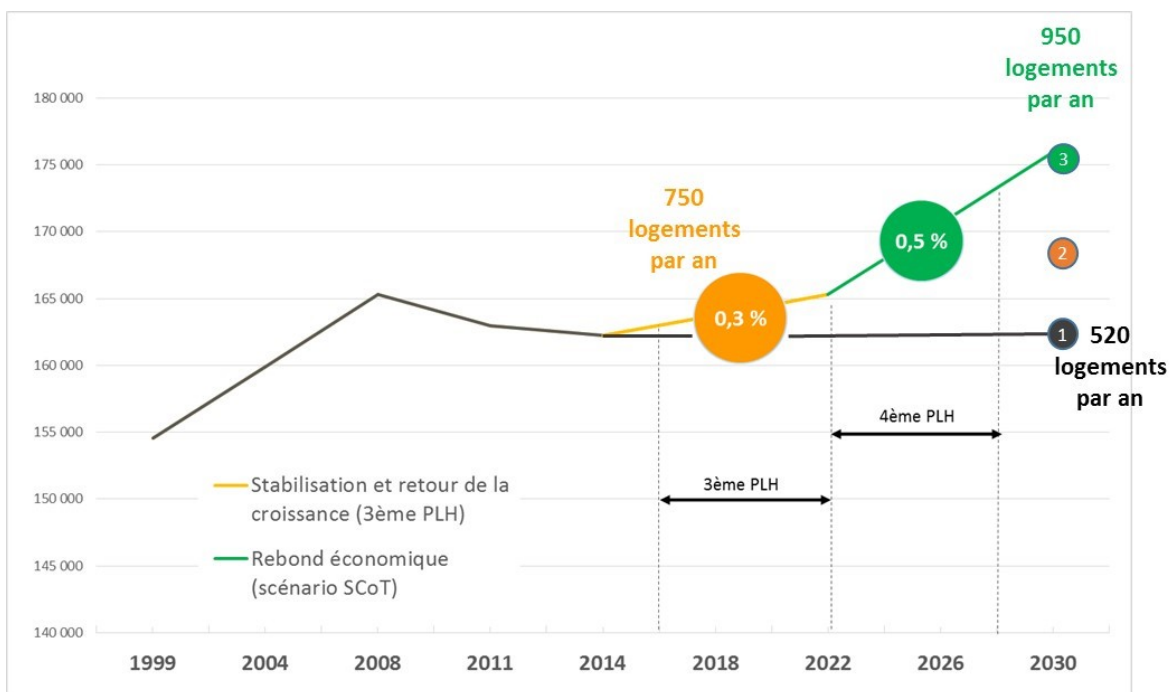
• **L'approche prospective**

Trois scénarios prospectifs ont été proposés pour définir et évaluer les besoins en logement du 3^{ème} PLH. Ils traduisent tous une montée en charge progressive du retour de l'attractivité de l'Agglomération. Ils permettent chacun de poser le curseur au fur et à mesure du « raffermissement » de l'agglomération paloise et de la concrétisation des stratégies contra-cycliques. Avec ces scénarios, la Communauté d'Agglomération, avec ses partenaires, pourra accompagner et ajuster le développement de l'offre en logements.

Ces scénarios ont comme **hypothèse commune la fin du cycle de recul démographique**. Plusieurs facteurs crédibilisent cette hypothèse d'un redressement.

Le premier est l'engagement de l'Agglomération et des communes dans une politique ambitieuse de ré-

investissement et de renouvellement de l'offre urbaine du Cœur d'Agglomération. Le deuxième relève des évolutions sociales et sociétales : le désir de ville, la proximité des services et des aménités sont des facteurs de plus en plus prégnants dans les choix résidentiels. C'est déjà le cas pour les jeunes actifs et les personnes âgées, c'est aussi une préoccupation croissante pour les familles, pour autant qu'elles trouvent un produit « habitat » répondant à leurs attentes. Enfin, les derniers recensements intermédiaires de l'INSEE donnent à voir un redressement de la courbe démographique proche de la fin du déclin démographique.



CA PBP scénarios démographiques	Population en 2013	Tx de crsce an pop 99-13	Tx de crsce an pop 08-13	taux de croissance annuelle projeté	PROJECTION Population 2030	gains annuels projetés	nb pers./ ménage 13	nb pers./ ménage 2023	Besoins RP/an 2023	Besoins RP 3ème PLH (6 ans)
stabilisation				0,00%	161 606	0	2,00	1,95	516	3 096
3ème PLH	161 606	0,3%	-0,5%	0,3%	169 473	458	2,00	1,95	751	4 504
Rebond crois. éco.				0,50%	175 906	824	2,00	1,95	939	5 633

Ces 3 scénarios ont aussi en commun le fait d'être tous volontaristes **et exigeants quant à leurs conditions de réalisation**.

1 – **La stabilisation démographique** : c'est le scénario de la fin du cycle de recul démographique. Dans ce scénario, l'agglomération paloise ne gagne pas d'habitants mais elle n'en perd plus. La clé est le fléchissement du desserrement résidentiel. L'attractivité des territoires de la Communauté d'Agglomération permet de maîtriser et contenir l'évasion des actifs vers les territoires voisins.

2 – **Le retour progressif de la croissance démographique** (0,3%/an). La consolidation du pôle économique palois et, notamment, de sa capacité à maintenir son dynamisme économique local dans les espaces de centralité, permet de retrouver un solde migratoire positif (+460 habitants/an). Ce regain est conjugué au fléchissement du desserrement résidentiel hors du territoire de l'Agglomération

3 – **Le rebond de la dynamique démographique** (0,5%/an). C'est le scénario porté par le SCOT. Il est adossé à une relance de l'économie productive et de la capacité de l'Agglomération à faire valoir ses atouts dans un système qui consacre le processus de métropolisation : réalisation des objectifs du SCOT (+800 habitants/an).

Les élus et les partenaires se sont accordés sur une montée en charge progressive s'inscrivant dans le pas des objectifs du SCOT. Le 3ème PLH sera ajusté à la perspective d'un nouveau cycle du développement de l'agglomération paloise, celle qui portera un taux de croissance démographique annuel à hauteur de 0,3% par an pour la période 2018-2023.

Des besoins tout d'abord marqués par les évolutions sociétales

A population égale, le besoin en logement augmente. Autrement dit, c'est le nombre de logements qu'il est nécessaire de réaliser pour conserver une population

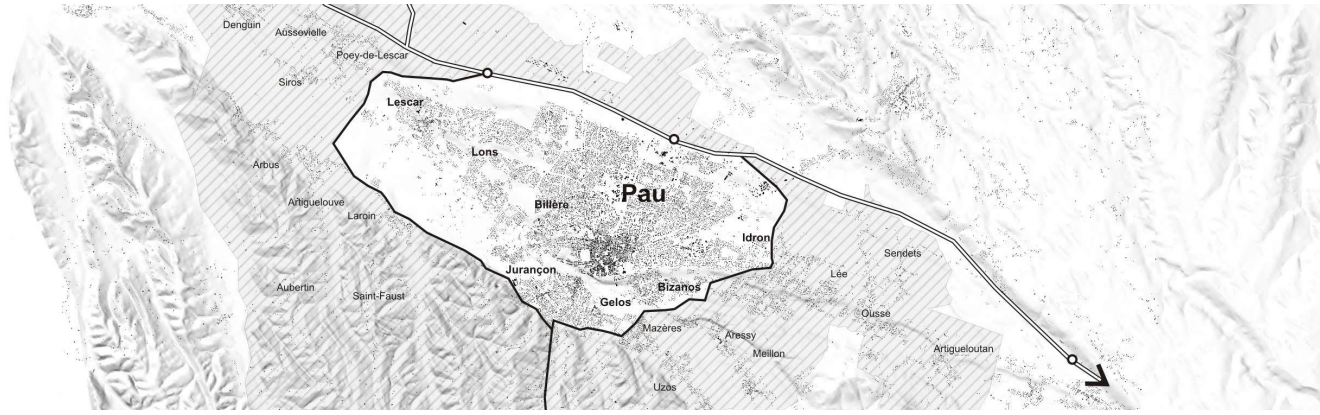
constante. Il se situe autour de 500 logements par an. Ce besoin est porté principalement par le desserrement des ménages, processus qui répond aux évolutions sociales (vieillesse et l'avancée en âge des palois) et sociétales (la décohabitation des jeunes, les séparations, etc).

Cette tendance s'exprime à travers la diminution de la taille des ménages : le taux d'occupation est aujourd'hui de 2 personnes par ménage à l'échelle de l'Agglomération, il pourrait se situer autour de 1,95 en 2023.

Quantitativement, il cadre fortement les besoins en résidences principales du territoire puisqu'il correspond à 70% des besoins. Qualitativement il réaffirme et oriente la production de logements. Ce type de besoins (décohabitation des jeunes vers le logement autonome, augmentation des séparations et du nombre de familles monoparentales : femme seule avec enfants, « papa solo »), tout comme la montée en puissance de personnes âgées isolées, ont tous des dénominateurs communs et marquent qualitativement le besoin en logement de l'agglomération paloise. La taille et l'adaptabilité des logements, la proximité des services et des aménités urbaines et l'accessibilité financière des produits logements sont des exigences qui cadrent la production nouvelle de logements.

Des besoins pour répondre et accompagner la dynamique d'accueil attendue

Ces besoins correspondent à la dynamique externe de l'Agglomération. Ils sont évalués autour de 250 logements familiaux par an. Le développement de ce parc permettra de répondre à de nouvelles installations, associées au retour de la croissance démographique du territoire, elle-même portée par le retour de la croissance économique et la création d'emplois. Proposer une offre de logements abordables et attractifs pour capter et « fixer » cette population active est la seconde exigence du développement de l'offre. C'est un enjeu clé pour contrebalancer le mouvement d'évasion vers les périphéries.



PARTIE 2 - LES OBJECTIFS DU 3ème PLH

**Améliorer-remobiliser-
renouveler autant que
construire !**

**Accompagner le développement
d'une offre à coûts abordables
(locatif et accession) à hauteur
d'un logement sur deux !**

Production
de 750 log.
ordinaires / an
4500 log. Sur 6 ans

+

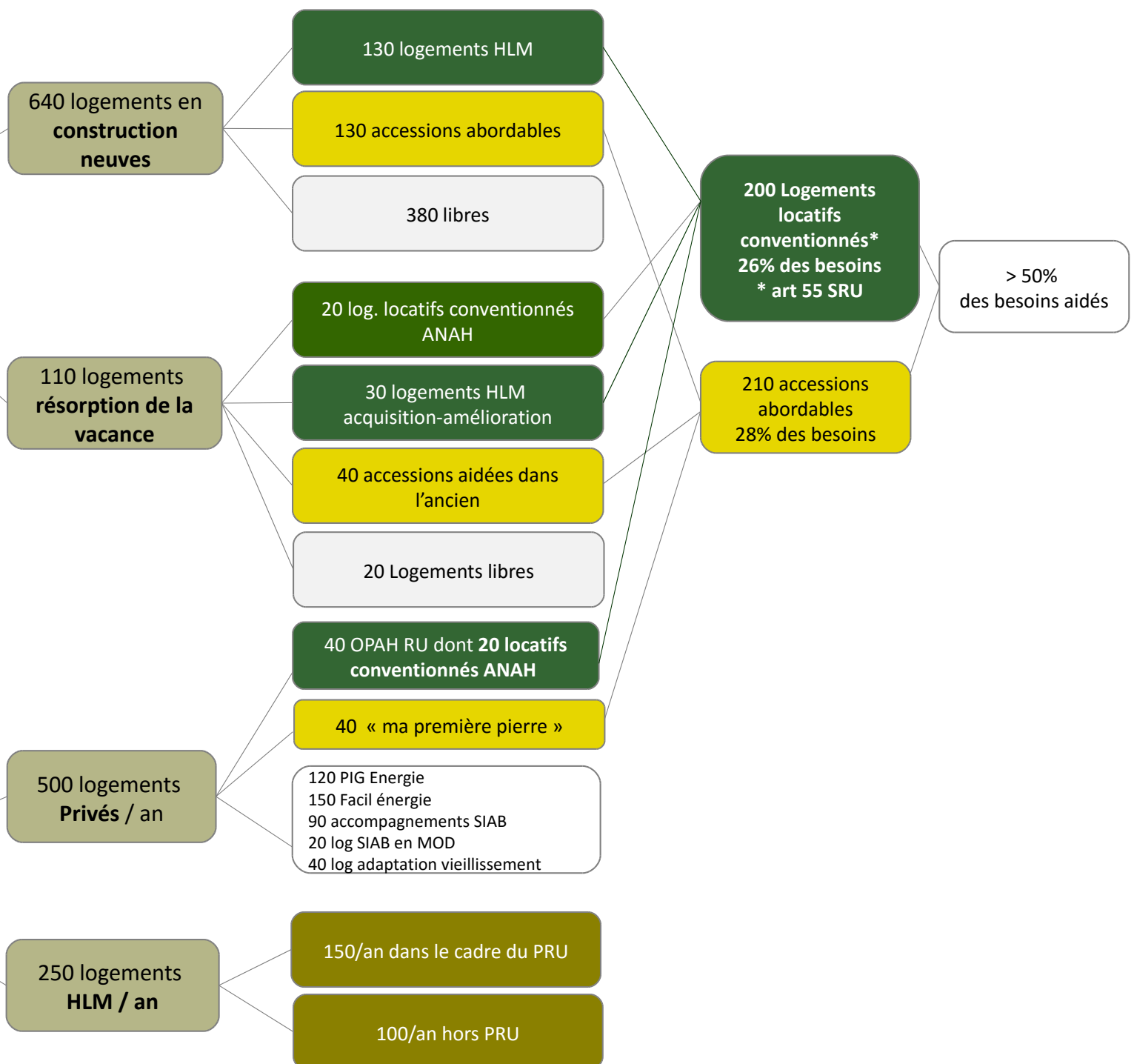
100 logements
structures / an

Les objectifs annuels du troisième PLH de la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées sont :

- Construire 640 logements neufs par an, soit 3840 logements
- Mobiliser le parc vacants à hauteur de 15% des besoins : 110 logements par an (avec ces objectifs le taux de vacance (Insee) pourrait passer de 12% à 10%.) ; soit 660 logements sur 6 ans
- Améliorer 750 logements privés (500) et publics (250) par an dans le cadre des différentes actions du PLH
- Produire 160 logements HLM par an
- Produire 100 « logements structures » par an

Réhabilitation
de 750 log. / an
4500 log. Réhabilité
sur 6 ans

La réalisation de ces objectifs mobilisera 30 hectares par an (détail page 106).



Focus sur la stratégie de développement du parc locatif social public : Une mise en cohérence du projet de territoire et des obligations SRU

La stratégie de développement du parc locatif social répond à 4 enjeux clés du PLH :

- ◆ poursuivre le rééquilibrage de l'offre initié dans le 1er et le 2ème PLH
- ◆ contribuer au renouvellement des centre-ville en intervenant sur le tissu urbain constitué
- ◆ contribuer au rattrapage des communes SRU
- ◆ répondre à la demande HLM en prenant en compte ses caractéristiques et son niveau de pression

Elle s'inscrit dans des objectifs de production globaux qui tiennent compte de la réalité du marché et de son caractère détendu. Ainsi, les réponses aux besoins sont portées, autant par la requalification du parc existant, que par la production nouvelle (dont les objectifs se retrouvent diminués).

Constituant une part de cette production nouvelle, les objectifs en terme de logements locatifs sociaux sont dimensionnés en conséquence.

Ce premier élément pose la base de notre approche : la stratégie globale de développement intègre les obligations SRU (sans que ces dernières ne puissent prévaloir), et donne une première explication sur la difficulté à assurer un rattrapage de la production de logement social au niveau exigé par la loi SRU sur certaines des communes.

En amont de l'élaboration de ce PLH, un travail approfondi de concertation entre communes, CAPBP, acteurs de l'habitat, organismes HLM et État a été conduit dans le cadre de la CIL et a permis la rédaction de la CIET.

Par ailleurs, la mobilisation des communes et des organismes de logements sociaux, pour atteindre les objectifs de production fixés dans le 2ème PLH, atteste de la vitalité du partenariat local et de sa capacité à promouvoir une stratégie de développement et de promotion de nouveaux équilibres de peuplement. **Cette solidarité communautaire est le socle de la mise en œuvre du 3ème PLH et permettra de répondre aux enjeux SRU.**

1) La poursuite d'une dynamique de rééquilibrage de l'offre locative sociale bien amorcée

• Un prochain bilan triennal satisfaisant (cf annexes)

En 2017, la loi SRU pointe un déficit global de 1 798 logements locatifs conventionnés (*voir annexe : Les engagements triennaux, communes de la CAPBP article 55 - source DDTM juin 2017*).

Au regard d'un premier bilan des logements livrés et financés qui pourront être comptabilisés pour la

période 2017-2019 (*voir annexe – Premier bilan sur l'engagement triennal 2017-2019*) plusieurs communes (Billère, Lons, Lescar et Jurançon) sont largement excédentaires par rapport aux objectifs de rattrapage sur cette période. Trois d'entre elles, Billère, Lons, et Jurançon, sont en passe de sortir du champ de la loi SRU.

Le niveau de rattrapage étant supérieur aux objectifs fixés sur les 3 premières années (+558 logements au total – voir le tableau de la page 99), la mutualisation des objectifs de rattrapage, inscrite à l'article L302-8 du CCH, est mobilisée en faveur des communes de Bizanos, Gan et Idron (au total 71 logements).

Par ailleurs, ce premier bilan pourra intégrer les opérations en gestation financées en logement locatif social ou par l'ANAH pour les années 2018-2019.

Le bilan de l'engagement triennal 2017-2019 alimentera l'évaluation intermédiaire du PLH et permettra de réajuster le niveau des obligations incombant aux communes déficitaires.

• Un effort au service du projet d'Agglomération (son attractivité, sa cohérence et ses équilibres d'ensemble)

La future production est adossée à la stratégie de développement inscrite également dans les documents de planification (SCOT et PLUi à venir) visant à ce que la production se réalise à 80% dans le Cœur de l'Agglomération.

Dans ce Cœur d'Agglomération, la Ville de Pau joue un rôle d'accueil des nouveaux ménages, ce qui lui confère la nécessité de poursuivre sa dynamique de construction.

Bien qu'ayant 25% de son parc en HLM, elle entend continuer à promouvoir une offre diversifiée, en capacité de répondre à des besoins pluriels. La production de logement social, levier stratégique pour soutenir cette ambition, sera activée au moyen de la réalisation d'opérations mixtes d'une certaine envergure, mais aussi en renouvellement du tissu

existant, notamment dans le centre ancien.

Bien que les communes périurbaines de l'Agglomération n'aient pas d'obligation vis à vis de la loi SRU, elles participeront également au développement de l'offre sur quelques opérations ponctuelles, idéalement sur leur centre-bourg. Ces opérations contribueront à conforter la dynamique de ces bourgs et répondront au besoin d'un parc locatif dans un secteur où il est très peu représenté. De telles contributions sont aussi significatives de la volonté de faire partager l'effort de diversification de l'offre par le plus grand nombre de communes, y compris celles qui ne sont pas soumises aux obligations légales.

2) La poursuite du rééquilibrage de l'offre pour un meilleur équilibre de peuplement (CIET)

30% de la production logement relèvera du logement locatif social et se composera de deux grands produits logements :

- ◆ 1200 logements locatifs « familiaux »
- ◆ 600 logements « structures » (jeunes, personnes âgées, etc),

Pour tenir compte de la précarité des demandeurs de logements sociaux (64 % relèvent des plafonds PLAI) la part de logements très sociaux se situera à hauteur du tiers des logements familiaux.

Ainsi, en termes de produits locatifs, la programmation annuelle sera composée de :

- ◆ 110 PLUS
- ◆ 50 PLAI dont 20 PLAI issus de la reconstitution de l'offre démolie de Saragosse
- ◆ 100 PLS structure

Un demandeur sur 2 est une personne seule, cette donnée doit également orienter la production (mais aussi la réhabilitation) de façon à réaliser une plus forte proportion de petits logements.

Néanmoins, par souci d'offrir également un parcours résidentiel aux familles, l'offre nouvelle doit également accueillir de grandes typologies :

- ◆ 35% de T2
- ◆ 45% de T3
- ◆ 20% de T4 en +

L'Agglomération a adopté une CIET en décembre 2016. La stratégie de rééquilibrage du peuplement à travers les attributions de logement sociaux s'adosse notamment à une stratégie de rééquilibrage de l'offre vers des communes et des quartiers les moins fragilisés.

Le rééquilibrage de l'offre nouvelle sera aussi un gage

de réussite du projet de rénovation urbaine sur Saragosse. En effet, il y a un enjeu à diversifier le peuplement sur ce quartier par le biais, notamment, de mutation des habitants vers une offre récente sur d'autres quartiers de l'Agglomération.

D'ailleurs, la charte de relogement concernant les ménages dont les logements seront démolis, stipule que le relogement s'opère en priorité dans un parc de moins de 5 ans. La réalisation de cet objectif nécessite que le parc très social assure un niveau de quittance (loyers + charges) en adéquation avec les capacités financières des ménages relogés.

3) Des objectifs de production réalistes

• PLU et mixité sociale

Le dernier PLH a largement été traduit dans les PLU communaux au sein d'OAP ou de servitudes s'opposant aux autorisations d'urbanisme.

Au regard des exigences programmatiques en vigueur dans les PLU et de l'analyse des gisements fonciers, l'ensemble du territoire semble en mesure de décliner et mettre en œuvre les objectifs fixés par le nouveau PLH.

Les servitudes de mixité sociale se déclinent dans les PLU et se déclineront dans le futur PLUI, en tenant compte de la stratégie de déploiement d'une offre locative sociale sur l'ensemble de l'Agglomération au regard, notamment, des obligations vis à vis de la loi SRU.

Aussi, en fonction du positionnement des communes dans l'armature urbaine, à partir d'un certain seuil de logements, les opérateurs devront réaliser une partie de leur opération en locatif social ou en accession abordable (*voir Volet 3, Territorialisation - partie 2 « Traduire les principes de mixité dans les PLU »*).

Ces servitudes doivent être traduisibles opérationnellement, c'est la raison pour laquelle les obligations en termes de logement abordable ne peuvent excéder 50% de l'opération, au risque de bloquer la production. En effet, dans un contexte de marché détendu avec des niveaux de prix de la production privée relativement bas, la péréquation ne s'opère pas facilement et l'équilibre financier reste difficile à trouver.

Imposer aux opérations d'une certaine taille de consacrer 50% de l'offre au logement abordable est donc le maximum acceptable pour ne pas risquer de geler la production.

• Des capacités de production des bailleurs limitées

L'objectif de 160 logements locatifs sociaux nouveaux par an apparaît comme un plafond que les bailleurs ne sont pas en mesure de dépasser, au regard des enjeux de mobilisation de leur fonds propres sur les réhabilitations et le renouvellement urbain.

Leurs capacités sont, en effet, d'autant plus limitées qu'ils sont amenés à entreprendre de plus en plus de réhabilitations sur leur patrimoine existant, qu'ils sont largement impliqués dans le PRU de Saragosse, pour 2 d'entre eux (1 400 réhabilitations et 1 400 résidentialisations envisagées sur le quartier) et qu'ils sont mobilisés sur des petites opérations complexes et coûteuses en renouvellement urbain, notamment dans le Cœur d'Agglomération. Par ailleurs, les organismes HLM ont récemment fait part des doutes et inquiétudes qui pèsent sur la fragilisation de la capacité à investir et à entretenir leur parc face au projet de loi de finances 2018 : son article 52 prévoit de compenser la baisse des aides personnalisées au logement (APL) par une réduction d'autant des loyers.

Dans ce contexte, et malgré le soutien réaffirmé de la CAPBP, les équilibres pour les bailleurs sont de plus en plus contraints.

• Un accompagnement financier des partenaires qui se réduit

Les moyens dédiés aux aides à la pierre s'amenuisent pour l'ensemble des partenaires et l'enjeu réside dans une utilisation efficiente de ces moyens en les concentrant vers les produits les plus demandés et les complexes à équilibrer.

Ainsi, les communes, dont le budget est de plus en plus serré, peinent à abonder l'équilibre des opérations à hauteur de 2,5% du prix de revient et, pour certaines, l'échelonnement des opérations s'impose, afin de tenir cet engagement financier requis par le règlement d'intervention de l'Agglomération en faveur du financement du logement social.

La CAPBP n'est pas en mesure de compenser d'autant qu'elle sera mobilisée aussi sur les réhabilitations.

Seul le Département a revu son régime d'intervention qui est plus favorable qu'auparavant sur notre territoire, exclusivement sur les logements très sociaux.

4) Une réponse à trouver dans le parc existant pour ne pas déstabiliser un marché faiblement tendu

L'objectif de réaliser 160 logements locatifs sociaux nouveaux par an (un objectif en baisse par rapport au dernier PLH) tient compte de la vulnérabilité du marché palois et des très fortes ambitions autour du

renouvellement de l'offre publique. Si aujourd'hui le parc HLM n'observe pas de vacance anormale, les risques sont importants.

• Des moyens qui se recentrent vers le renouvellement du parc existant

Le cœur de la stratégie du 3ème PLH vise à redonner de l'attractivité au parc existant en travaillant sur sa qualité et son accessibilité.

Un des enjeux est de réhabiliter ce parc HLM existant à hauteur de 250 logements par an, afin qu'il ne soit pas déprécié au profit de l'offre nouvelle. Réduire la production d'une offre nouvelle au profit de la réhabilitation du parc contribuera à enrayer ce phénomène.

Concernant le développement du parc, les outils et les financements seront fortement orientés vers les opérations en renouvellement du tissu existant. Ainsi, plus du tiers des objectifs de développement du parc locatif à loyers maîtrisés sera réalisé via le conventionnement ANAH de logement remis sur le marché (40 logements/an) et l'acquisition-amélioration de logements vacants dégradés par les bailleurs (30 logements/an).

• Une tension modérée à faible sur le parc locatif social

La Loi Egalité et Citoyenneté, à travers les décrets 835 et 840, vient modifier le dispositif SRU afin de mieux prendre en compte la tension existante sur le parc social et la desserte des liaisons avec le bassin d'emploi par les transports en commun.

A l'aune de ces nouvelles mesures, l'Agglomération paloise ne justifie pas un effort de production supplémentaire au regard de la tension existante sur le parc locatif social, qui reste modérée, et portée majoritairement par la Ville de Pau.

Aussi, l'objectif à atteindre reste à hauteur de 20% des résidences principales à l'horizon 2025, contre 25% pour les autres Agglomérations.

Bien que l'État apprécie la tension sur l'offre sociale à l'échelle de l'EPCI, les objectifs de rattrapage sont posés à la commune sur la base d'engagements triennaux.

Le niveau de tension (*cf tableau en annexe*) par commune fait ainsi état d'une faible tension sur les communes de Gan et Idron.

Cet élément doit également être pris en compte et suivi très finement sur les prochaines années pour orienter la programmation des opérations.

Les efforts consentis dans le PLH 2011-2019 vont produire des résultats significatifs

Communes	Période triennale 2017-2019									
	Résidences principales au 1/1/2016	Nombre de logements locatifs sociaux au 1/1/2016	Taux de logements locatifs sociaux	Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 20%	Simulation rattrapage période triennale 2017-2019 (33% logements manquants)	Non comptabilisés (inventaire 1er janvier 2016) livrés	Non comptabilisés financés 2016-2017	Perspectives Programmation 2018	Total	Bilan provisoire / 1er engagement triennal
BILLERE	7092	1245	17,55%	173	57	89	159	21	269	212
BIZANOS	2228	311	13,96%	134	44	16	18	0	34	-10
GAN	2338	177	7,57%	290	96	0	59	0	59	-37
GELOS	1674	231	13,80%	103	34	16	21	0	37	3
IDRON	2028	184	9,07%	221	73	16	0	43	59	-14
JURANCON	3387	675	19,93%	2	1	0	12	0	12	11
LESCAR	3931	576	14,65%	210	69	69	43	25	137	68
LONS	5650	868	15,36%	262	86	185	226	0	411	325
Total CAPBP	28328	4267	15,06%	1395	460	391	538	89	1018	558

Un recours aux dispositions de l'article L 302-8 est justifié sur la période triennale 2017/2019, le temps de la finalisation de l'élaboration du PLUI. L'évaluation intermédiaire du PLH qui interviendra lors de l'approbation du PLUI, et permettra de redéfinir les objectifs de production pour rendre possible le rattrapage escompté à l'horizon 2025.

Les éléments justifiant la mutualisation :

- ◆ les communes déficitaires ont engagé un effort significatif depuis 2011 en inscrivant dans leur PLU des mesures permettant de générer une production de logement social. Ainsi, 1057 logements PLUS/ PLUS CD/ PLAI ont été financés sur ces communes au cours des 6 dernières années. A noter qu'au global sur la CAPBP, 545 logements PLUS/ PLAI/ PLS ne sont pas encore comptabilisés dans l'inventaire SRU. L'essentiel de l'effort de rattrapage a été réalisé dans le PLH n°2, il est important à présent que le développement de l'habitat sur ces communes s'accompagne de la poursuite de la réalisation des objectifs logements sociaux. Dès lors, il est nécessaire de contextualiser les obligations de logement social en fonction des caractéristiques des communes et de la stratégie de développement urbain (contre une application mathématique des obligations au delà de 3500 habitants).
- ◆ un objectif global de production ambitieux : 25% de l'offre nouvelle en locatif social suppose de s'assurer de ne pas désorganiser le marché et ne pas produire de la vacance dans le parc social comme dans le parc privé.
- ◆ la priorité est donnée, dans le PLH, à la mise en œuvre d'une stratégie de peuplement équilibrée : la priorité est de retrouver une attractivité résidentielle sur le parc social ancien, ce qui suppose à la fois, un effort de réhabilitation (notamment dans le cadre du PRU), une vigilance sur la concurrence potentielle entre les produits neufs et anciens et également sur la bonne accessibilité (transport et service) de l'offre sociale aux ménages à faibles ressources.

Les conditions de cette mutualisation :

- ◆ l'application sur les communes déficitaires , dès 2018, des règles de mixité proposées aux pages 209 à 214 et la réalisation dans chaque programme de logements familiaux de 30% de logements PLAI,
- ◆ la déclinaison de ces règles dans le futur PLUI au moyen des outils déclinés aux pages 207 et 209. Ce travail sera engagé, dès 2018, dans le cadre de l'élaboration du règlement du PLUI.

Focus sur les logements structures Focus sur les produits défiscalisés

Les logements structures sont comptabilisés à part dans les objectifs du PLH car ils répondent à des besoins spécifiques en terme de publics et nécessitent un accompagnement spécifique. Le PLH vise une production moyenne de 100 structures par an donnant lieu à des agréments PLS.

Sont comptabilisés dans les objectifs du PLH sous le label « logements structures » uniquement :

- l'hébergement pour personnes âgées dépendantes à travers les EHPAD
- l'hébergement d'urgence à travers les CHU
- le logement des personnes handicapées avec des centres d'hébergement dédiés
- les foyers jeunes travailleurs (FJT)
- les résidences étudiantes conventionnées

Ces produits appellent à des financements ou des agréments de la collectivité qui les inscrit dans sa programmation. D'autres collectivités ou partenaires sont associés au financement et au déploiement de ces produits spécifiques avec en premier lieu le Département, l'ARS, la Région ou le CROUS et autres associations gestionnaires... L'enjeu concernant ces logements spécifiques est d'ajuster et adapter les réponses (offres et dispositifs d'accompagnement) aux attentes des publics en s'assurant de couvrir l'ensemble des besoins.

Notre territoire dispose jusqu'à présent du dispositif Pinel de façon dérogatoire sur les communes situées en zonage B2.

Dans le cadre du deuxième PLH, il a clairement été posé que ces produits défiscalisés devaient trouver leur place dans la promotion immobilière classique pour assurer une production diversifiée de logements et ne pas conduire à la production d'opérations immobilières spécifiques comme cela a pu être le cas entre 1995 et 2014. En effet, ces programmes 100% défiscalisés ont généré une offre surabondante de petits logements rentrant en concurrence frontale avec le parc existant.

Depuis 2011, dans le cadre de discussions avec les promoteurs, les produits investisseurs ont pu trouver leur place dans des programmes immobiliers en majorité tournés vers des acquéreurs-occupants. Ce dispositif représente actuellement 60% environ des logements libres commercialisés (source observatoire immobilier du Sud Ouest).

Au dire de la fédération des promoteurs, en l'absence de Pinel, il ne serait plus possible d'édifier des opérations immobilières privées de plus de 50 logements car elle doivent cibler à la fois la clientèle des accédants et des investisseurs pour assurer leur commercialisation.

Un objectif de 40% de produits défiscalisés dans la production de logements est posé comme un objectif commun par la CAPBP et la fédération des promoteurs.

Focus sur l'accèsion abordable

L'«accession abordable» est une notion à large spectre qui peut se définir :

- **par les dispositifs :**

- plafonnement des prix de vente,
- sécurisation de l'achat,
- réduction ou annulation fiscale (TVA réduite, exonération de taxe foncière,...)
- dissociation du bâti du foncier ; accession progressive à la propriété (...)

- **par le type d'habitat :**

- logements collectifs préférentiellement en milieu urbain dense
- maisons individuelles ou habitat intermédiaire en secteur urbain et périurbain

- **par les besoins des ménages :**

« Le logement abordable est celui dont la situation, la taille et le prix sont compatibles avec les besoins et les capacités financières des ménages auxquels il est destiné, sur un marché local donné. » (Adéquation)

Sur la CAPBP, 2 types de produits d'accèsion abordable sont distingués :

- l'accèsion sociale, qui est exclusivement réalisée par un bailleur social, et dont le prix de vente ne doit pas excéder les 1900 HT / m² de surface utile (parking inclus)
- l'accèsion maîtrisée, produite par les opérateurs privés, dont le prix de vente est plafonné à 2000 € HT / m² de surface habitable (parking inclus)

Ce produit correspond globalement à une offre se situant entre 15% et 25% en dessous des prix du marché libre. Elle peut prendre la forme :

- d'une offre immobilière « clé en main » (en collectif ou en individuel) délivrée par un opérateur social ou privé
- d'une offre foncière à prix minoré supportant une construction de logement par un particulier, et dont le coût global n'excède pas les plafonds de l'accèsion sociale.

Elle doit constituer 25% de la production de logements, Plus de 20% doit être réalisée en renouvellement du parc vacant, ce qui nécessite des outils et des moyens pour favoriser le recyclage de ce tissu.

Éclairage sur quelques dispositifs et outils

LE PRÊT SOCIAL LOCATION-ACCESSION (PSLA)

Les bailleurs ont souvent recours au Prêt Social Location-Accession (PSLA) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession. Il permet de bénéficier d'un taux réduit de TVA à 5,5 % et d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties sur 15 ans. Ce prêt est soumis à des plafonds de loyer et de prix tout comme à un plafond de revenus pour les bénéficiaires, tous étant fixés réglementairement.

Le PSLA comporte deux phases :

- une phase locative pendant laquelle le ménage verse une redevance constituée d'une part locative (correspondant à un loyer plafonné) et d'une part acquisitive (qui sera déduite du prix de vente) ;
- une phase d'accèsion qui débute lorsque le ménage lève l'option d'achat sur le logement.

En cas de levée d'option, le ménage dispose, pendant 15 ans, d'une garantie de rachat de son logement à un prix déterminé à l'avance et d'une garantie de relogement. La durée maximale du prêt est de 30 ans.

LA MINORATION FONCIÈRE EN LOTISSEMENT

Dans les communes périurbaines, les prix des lots à bâtir avoisinent les 100€ du m² (avec un maximum de 150€ dans certaines communes).

La cherté du foncier reste un frein à l'accèsion à la propriété dans ces secteurs. Aussi, dans cette filière de production de maisons individuelles par la vente de lots à bâtir, l'Agglomération envisage d'obliger les lotisseurs à céder une partie des lots à des prix minorés (25% en dessous des prix du marché).

Ces lots à prix minorés devront bénéficier à des ménages sous plafonds de ressources, dont le projet global (acquisition + construction) n'excède pas les plafonds de l'accèsion sociale et sera bordé par des clauses anti-spéculatives.

LA TVA MINORÉE EN ZONE ANRU

Pour favoriser la mixité sociale, les opérations d'accèsion sociale à la propriété d'un logement neuf situées

dans les quartiers en rénovation urbaine et 300 mètres aux alentours bénéficient du taux réduit de TVA à 5,5%. Les ressources des accédants et les prix de vente sont plafonnés. Le logement doit être acquis pour être occupé à titre de résidence principale pendant 10 ans. Aujourd'hui, 3 périmètres sont en vigueur au sein de la CAPBP (cf carte en annexe) :

- dans un quartier prioritaire Politique de la Ville faisant l'objet d'un contrat de ville ou à une distance de moins de 300 m : Ousse des Bois et Saragosse. Dans ces quartiers, cette disposition s'applique pour les PC déposés à compter du 01/01/2015 jusqu'au 31/12/2020, année au cours de laquelle le contrat de ville arrivera à échéance.

- dans un quartier faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de rénovation urbaine ou à une distance de moins de 300m : Quartier du Hameau. Cette disposition s'applique pour les PC déposés jusqu'au 31/12/2018.

- dans un quartier faisant l'objet d'une convention ANRU/NPNRU et à une distance de moins de 300 m : quartier Saragosse. Application à la date de signature de la convention pluriannuelle ANRU qui fixera le périmètre jusqu'au 31/12/2024.

L'ACCESSION PROGRESSIVE A LA PROPRIÉTÉ

Un nouveau montage innovant via une SCIAPP (Société Civile Immobilière pour l'Accession Progressive à la Propriété) permet à des personnes qui n'ont pas accès au crédit bancaire d'accéder à la propriété. En effet, les locataires associés de la SCI peuvent devenir progressivement propriétaires de leur logement par acquisition planifiée de parts sociales.

LA DISSOCIATION DU FONCIER ET DU BÂTI VIA UN OFS

Le dispositif de l'OFS (Organisme de Foncier Solidaire) repose sur un principe simple : la propriété du foncier

et celle du bâti sont dissociées et les prix de vente des logements sont encadrés sur la très longue durée.

Ces deux derniers dispositifs permettent d'assurer une pérennisation des produits en accession abordable, qui ne sont plus soumis aux logiques de marché, du moins sur une durée longue, évitant ainsi toute forme de spéculation.

Les ménages réalisant des projet d'accession abordable mobilisent très souvent un prêt à taux zéro (PTZ). Ainsi, en 2016, 307 ménages ont bénéficié du PTZ : 2/3 dans le neuf et 1/3 dans l'ancien. Toute évolution sur ce dispositif, aura une conséquence sur la solvabilisation des ménages et donc leur capacité à réaliser leur projet d'accession sur le territoire de l'Agglomération . Ces éléments seront suivis en détail car ce public constitue l'une des cibles prioritaires pour l'attractivité de notre territoire.

Focus sur les objectifs d'amélioration du parc de logements

La réhabilitation du parc existant répond à 6 enjeux du PLH, cet objectif concerne à la fois le parc privé et le parc public.

- Réduire la problématique de la vacance structurelle, liée pour une bonne partie à l'obsolescence des logements
- Retrouver une attractivité résidentielle dans les tissus anciens notamment du centre de l'agglomération
- Relever le défi du Plan Climat Energie : le PLH contribuera à « massifier » l'amélioration thermique des logements
- Lutter contre les situations de mal logement en combinant des actions incitatives et coercitives
- Rendre possible le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées
- Requalifier le parc public ancien aujourd'hui en perte d'attractivité et soumis à un risque de décrochage.

Le PLH fixe un objectif annuel de 750 logements améliorés chaque année, cet objectif est équivalent à celui de la production de logements. Il se répartit en 500 logements privés et 250 logements HLM.

A—LE PARC PRIVE ANCIEN

1— L'agglomération peut impulser la mise en œuvre du PCAET dans le cadre de la plateforme de rénovation énergétique en contribuant à l'amélioration thermique de 270 logements /an. Il s'agit pour une part (120 logements) de logements améliorés dans le cadre d'un PIG avec le soutien de l'ANAH et de la CAPBP et d'autre part (150 logements) de ménages accompagnés dans le cadre du dispositif « facil énergie ». Cet objectif mobilise l'ADEME et l'ANAH aux côtés de l'agglomération. Elle suppose également une forte mobilisation du tissu économique des artisans.

2— Le projet de redynamisation du centre ville de Pau doit se poursuivre avec une ambition de 110 logements améliorés par an. Il s'agit à la fois des objectifs de l'OPAH-RU (40 logements), des projets privés portés par des marchands de biens et soutenus techniquement par la SIAB (50 logements) et enfin des projets portés par la SIAB en maîtrise d'ouvrage directe (20 logements).

3— Soutenir les projets de maintien à domicile des personnes âgées : 80 logements / an. Accompagner les ménages âgés dans leurs projets d'adaptation au vieillissement est une condition d'un maintien à domicile dans de bonne condition. Cette action pourrait concerner 40 logements privés et 40 logements HLM à l'oc-

casation des projets de requalification. Cette action repose sur un partenariat actif avec les communes (et notamment leur CCAS) et le Département en charge de la politique gérontologique.

La réalisation de ces trois premiers objectifs repose notamment sur l'enveloppe ANAH, définie dans la convention de délégation des aides à la pierre. Cette convention pourra porter sur un objectif annuel global de 210 logements et devra prendre en compte la répartition suivante entre propriétaires bailleurs et propriétaires occupants : 40 Propriétaires Bailleurs et 170 Propriétaires Occupants. Le parc conventionné privé généré par ces opérations de réhabilitation (240 logements sur 6 ans) viendra conforter l'inventaire SRU des communes concernées.

4— Accompagner les primo accédants dans leurs projets en tissu ancien. Avec un objectif de 80 logements/an, l'agglomération souhaite poursuivre l'action engagée dans le dispositif « ma première pierre ». La diversité de l'occupation sociale de ces quartiers, et notamment en cœur d'agglomération suppose de soutenir l'accession à la propriété alors même que le parc ancien constitue en terme de prix une niche potentielle pour l'accession à prix abordable dès lors que les travaux sont correctement appréhendés.

B—LE PARC PUBLIC ANCIEN

Retrouver une attractivité dans le parc social le plus ancien. L'objectif du PLH est fixé à 250 logements HLM améliorés (dont 40 pour des travaux d'adaptation au vieillissement) par an dont 150 dans le cadre du PRU Saragosse et 100 sur les résidences HLM hors QPV. Ces priorités de réhabilitation seront définies avec les OLS à

partir de l'étude conduite sur l'occupation sociale des résidences qui a mis en évidence celles qui subissent un risque fort de déclassement. Les communes seront mobilisées car le retour d'attractivité suppose une intervention sur le logement mais également son environnement urbain.

Focus sur la mobilisation du parc de logements vacants

L'objectif de mobilisation des logements vacants est très ambitieux puisqu'il vise la remise sur le marché de 660 logements sur 6 ans en lien avec une intervention directe de la collectivité et/ou de l'État (financement HLM ou Anah). **Il consiste à faire porter l'effort de réduction de la vacance sur 3 fois plus de logements** (on passe de 40 logements par an dans le second PLH à 110 logements par an). **Cela représente une réduction de 16% de la vacance structurelle.**

Cet effort doit tout particulièrement être mis en œuvre sur le centre ville de Pau, les communes du cœur de l'agglomération et sur les centres bourgs des bassins de vie périphérique. L'enjeu est de repositionner ce parc aujourd'hui déclassé dans le marché local. Cela passera par la mise en place d'un observatoire dédié. Cette outil permettra pour chacun des quartiers où la vacance est sensiblement sur-représentée de caractériser ce parc et d'observer finement ses évolutions.

Compte tenu de l'importance de cette action, la CAPBP s'est inscrit dans le réseau des collectivités piloté par Strasbourg pour construire de façon concertée la boîte d'outils efficace pour lutter contre la vacance.

Il s'agira ensuite de mobiliser des propriétaires via des projets d'amélioration de leur patrimoine. La communauté d'agglomération sera très attentive à ce que les biens remis sur le marché répondent aux critères de décence. La mobilisation des promoteurs immobiliers pour des opérations d'acquisition / réhabilitation ou d'acquisition / démolition sera un autre levier.

Au-delà des outils incitatives (PIG ou OPAH) les com-

munes pourront bénéficier de l'ingénierie communautaire pour monter des opérations d'aménagement Opération de Restauration Immobilière ou Déclaration d'Utilité Publique.

Cette action prioritaire permettra de susciter la remise sur le marché d'un volume équivalent de logement à l'initiative des acteurs privés. Soit, au total, le traitement de 1320 logements aujourd'hui vacants sur la durée du PLH. En effet, au delà des interventions directes, l'ambition est d'accélérer une dynamique et d'inciter les opérateurs immobiliers privés à agir directement sur un volume conséquent de logements. Avec l'ensemble du dispositif, l'effet escompté pourrait s'établir à hauteur de 660 logements aidés + 660 logements privés induits soit 1 logement aidé pour 2 logements remis sur le marché. Ces résultats seront suivis dans le cadre de l'observatoire.

Enfin, le dispositif « Cœur de ville », pourrait nous permettre de majorer notre objectif de remise sur le marché de logements vacants sur le centre ville de Pau car :

- des aides spécifiques pourraient être mobilisées,
- de nouveaux partenaires pourraient intervenir sur notre marché (Action Logement / CDC),
- des dispositifs fiscaux incitatifs pourraient accroître l'intervention d'investisseurs privés.

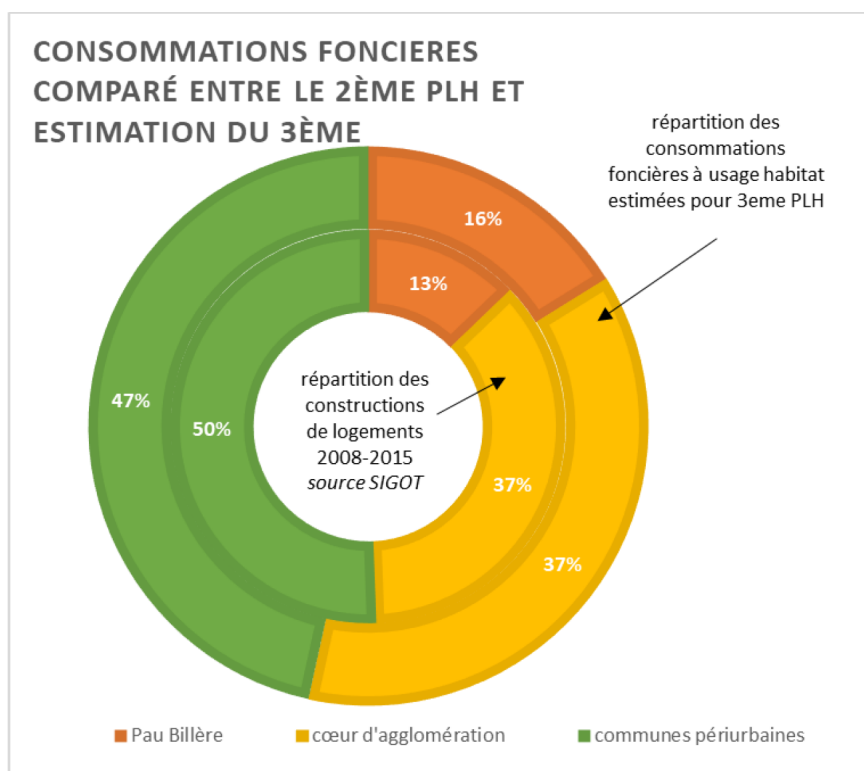
Le contrat de mise en œuvre de l'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) lorsqu'il sera signé sur le centre-ville, permettra de majorer les objectifs de remise sur le marché de logements vacants de 50 logements par an.

La traduction foncière des objectifs de production en logement

L'agglomération a la chance de posséder des gisements fonciers conséquents et de nombreux secteurs de projets. Les possibilités de développement qu'offrent ces potentiels peuvent largement absorber les objectifs du PLH dans une urbanisation au fil de l'eau.

Pour autant, s'inscrire dans un développement économe de l'espace est non seulement une des exigences de la loi, c'est surtout la volonté et l'ambition du projet d'agglomération tels qu'ils se traduisent dans le SCOT et le PLUi. Le PLH entend participer pleinement à cet objectif :

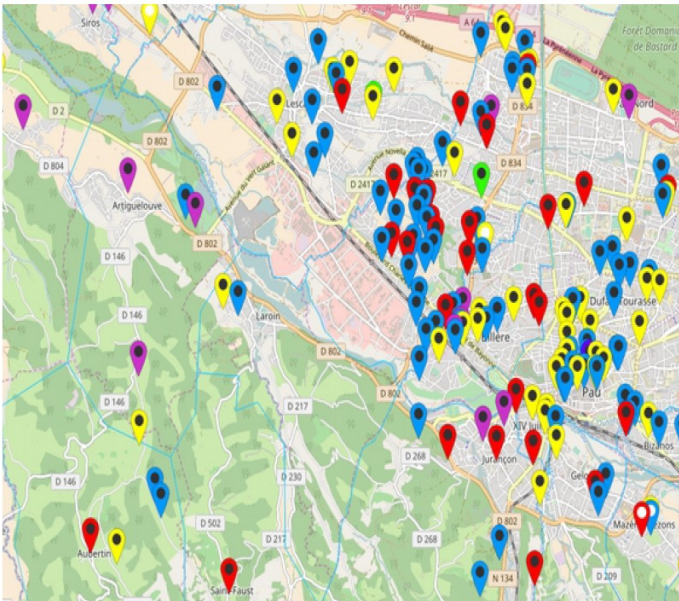
- en calant des objectifs de production au plus prêt de la réalité des besoins l'agglomération préserve sa ressource foncière pour pouvoir la mobiliser à bon escient en lien avec les projets structurants portés dans le PLUi (OAP).
- en s'inscrivant dans une logique d'optimisation des gisements existant via la remobilisation du parc vacant et le renouvellement urbain, soit **660 logements produits sans consommation foncière correspondant à une année de construction, soit 35 hectares économisés.**
- In fine, au regard des objectifs de construction du PLH et ceux liés à la gestion plus économe de l'espace, les besoins en foncier pour répondre aux objectifs du 3ème PLH se situent autour de 170 hectares, 30 hectares par an que l'on peut comparer aux 35ha annuels qui ont été consommés sur la période 2008-2015.



La stratégie foncière à conduire avec chaque commune sera déterminée à partir de l'application informatique réalisée avec leur concours pour la rédaction du volet territorial (voir extrait page suivante).

Cet outil a permis d'identifier finement les projets structurants en fonction des principes et orientations définis par l'article L 151-41. Cette application servira au suivi de la mise en œuvre du PLH et à son évaluation intermédiaire, ainsi qu'à la rédaction du règlement du PLUi qui permettra d'introduire des règles de constructibilité opérationnelles.

* 75% des objectifs de résorption de la vacance concerne la ville de Pau. La remobilisation d'une trentaine de logements vacants par an dans l'ensemble des autres communes reste ponctuelle. Aussi, la réduction des consommations foncières via la résorption de la vacance est évaluée et pris en compte pour la seule ville de Pau.



La mise en place d'un outil collaboratif a permis :

- D'identifier et de quantifier les gisements fonciers et immobiliers
- De qualifier la nature des projets (opération mixte, HLM, privé...)
- D'apporter un premier regard sur les temporalités des opérations

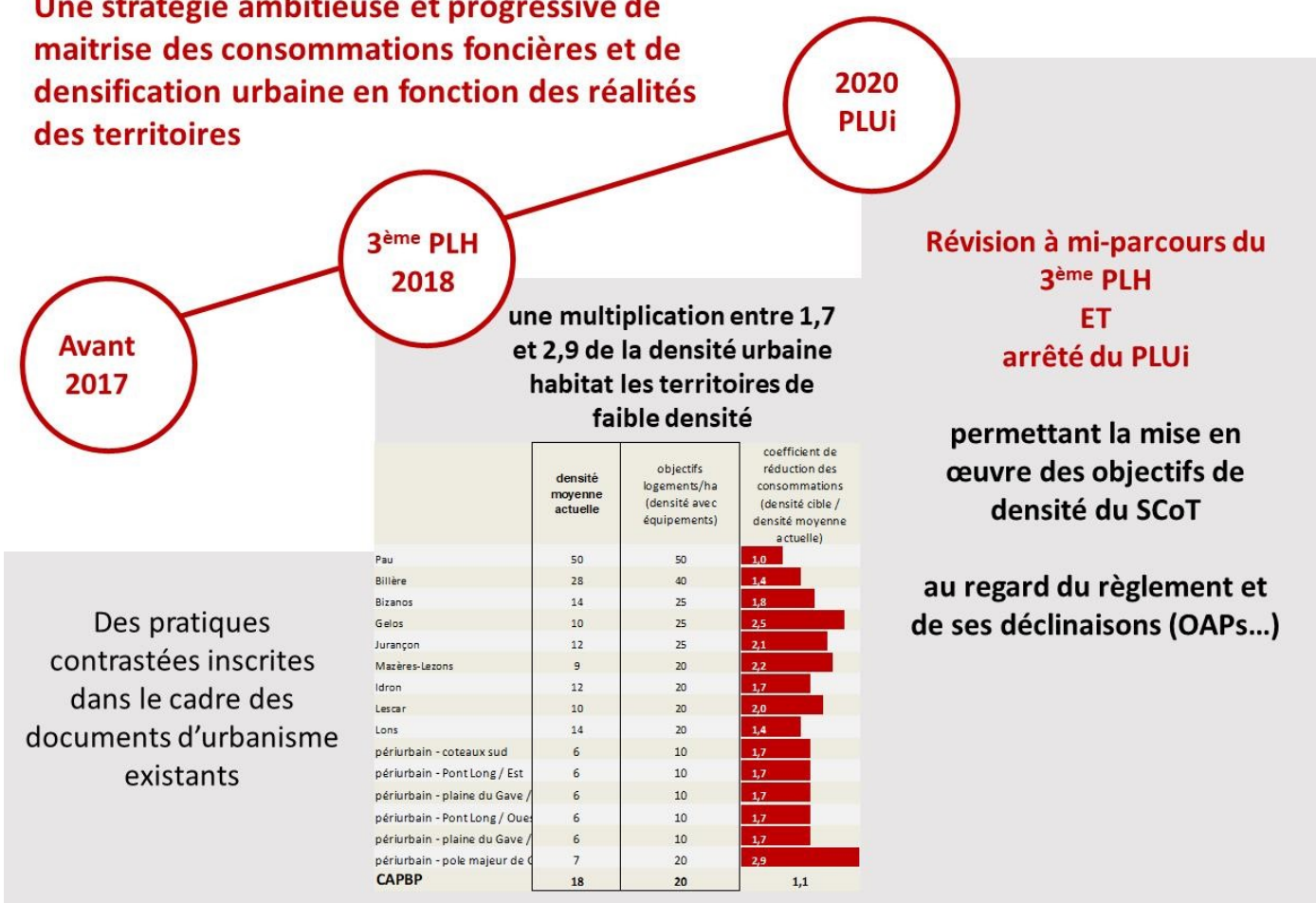
<http://www.carto-sig.com/demo/foncier/map.php>

	Objectifs de production de logements ordinaires*	Rappel des densités moyennes actuelles	Densité moyenne recherchée (s'inscrire dans les prescriptions du SCOT)	besoin annuel en foncier	besoin en foncier pour le 3ème PLH
Pau	1 679	49 log/ha	50 log/ha	3,9 ha	23 ha
Billère	330	28 log/ha	40 log/ha	1,1 ha	7 ha
Bizanos	150	14 log/ha	25 log/ha	0,8 ha	5 ha
Lons	540	14 log/ha	25 log/ha	3,6 ha	22 ha
Jurançon	180	12 log/ha	25 log/ha	1,0 ha	6 ha
Lescar	276	10 log/ha	20 log/ha	2,2 ha	13 ha
Gelos	90	10 log/ha	20 log/ha	0,6 ha	4 ha
Mazères-Lezons	54	9 log/ha	20 log/ha	0,4 ha	2 ha
Idron	240	8 log/ha	20 log/ha	2,0 ha	12 ha
Périurbain - coteaux sud	234	6 log/ha	10 log/ha	3,8 ha	23 ha
périurbain - Pont Long / Est	150	6 log/ha	10 log/ha	2,6 ha	16 ha
périurbain - plaine du Gave / Ouest	182	6 log/ha	10 log/ha	3,1 ha	19 ha
périurbain - Pont Long / Ouest	59	6 log/ha	10 log/ha	1,1 ha	6 ha
périurbain - plaine du Gave / Est	150	6 log/ha	10 log/ha	2,8 ha	17 ha
périurbain - pole majeur de Gan	186	7 log/ha	20 log/ha	1,5 ha	9 ha
CAPBP	4 500			30,4 ha	182 ha

Ce tableau reprend pour chaque commune des densités moyennes. Certains projets, à proximité des transports et services, dépasseront cette densité et, ainsi, compenseront des densités moindres pour les projets plus éloignés des équipements et services (voir cartographie du projet de PDU portée en annexe).

- Il ne s'agit pas ici d'uniformiser la ville mais bien de prendre en compte—dans leur complémentarité—ses différentes composantes (tissus urbain dense, de grande hauteur, maison de ville, pavillon...). Ainsi, au-delà des densités moyennes recherchées, la gestion différenciée des formes urbaines à l'échelle infra-communale sera le moyen d'affirmer les enjeux de réductions des consommations de l'espace dans le respect des identités urbaines de chacune de ses composantes. Autrement dit, il s'agira d'adapter la gestion des densités aux différents tissus urbain, à la prise en compte ajustée de l'offre de mobilité à haut niveau de service (BHNS...), des polarités de services actuelles et futures. La carte de la page 346 donne à voir ces enjeux de différenciation territoriale des politiques d'aménagements et d'urbanisme.

Une stratégie ambitieuse et progressive de maîtrise des consommations foncières et de densification urbaine en fonction des réalités des territoires



Opérationnellement et face à un principe de réalité, l'effort de maîtrise de la consommation foncière s'organisera en deux temps :

- la première période du PLH (2018-2020) propose un premier effort significatif sur les densités qui seront multipliées par 1,7 à 2,9 selon les territoires. C'est le travail sur les produits en lien avec les acteurs de la construction et les communes qui permettront ce saut qualitatif.
- Pour assurer la compatibilité avec le SCOT, la mobilisation des outils du PLUI (OAP, règlement) seront indispensables. La mise en œuvre opérationnelle du PLUI en 2020 et l'évaluation intermédiaire du PLH permettront de définir précisément les sites qui pourront supporter des projets plus denses en lien notamment avec les axes structurants de transport en commun. A partir de 2020, la prise en compte des prescriptions du SCOT sera pleinement effective.

Typologie des logements

source INSEE	CAPBP			cœur d'agglomération			communes périurbaines		
	2014		évo. 09-14	2014		évo. 09-14	2014		évo. 09-14
	nb	répartition		nb	répartition		nb	répartition	
1 personne	34 207	43%	2 280	32 157	47%	1 969	2 050	20%	312
couple et autres	24 754	31%	330	20 568	30%	-92	4 186	40%	422
famille av 1 enfant	9 632	12%	93	7 991	12%	-1	1 641	16%	95
famille av 2 enfants	7 686	10%	-824	5 697	8%	-824	1 989	19%	0
famille av 3 enfants et +	2 957	4%	-194	2 415	4%	-198	542	5%	4
Total des ménages	78 973	100%	1 694	68 632	100%	867	10 341	100%	828

Demandes HLM (hors mutations) source SNE	CAPBP 2016	
	nb	répartition
1 pers	1 380	53%
2 pers	632	24%
3 pers	324	12%
4 pers	167	6%
5 pers et +	125	5%
Total	2 628	100%

La dynamique démographique et les évolutions sociétales marquent fortement la question des besoins en logement en terme de typologie des logements. Si l'agglomération perd de la population, le nombre de ménages est quand à lui en augmentation (+1700 ménages entre 2009 et 2014). Cette augmentation est largement indexée sur l'augmentation de ménages vivant seuls dans leur logement. A l'exception des familles avec un seul enfant qui reste stable, le fait familial recule au sein des territoires de l'agglomération. Ces évolutions sont particulièrement sensibles dans le cœur d'agglomération, c'est aussi largement le cas dans les communes périurbaines où 90% de l'augmentation du nombre de ménages est le fait de personnes seules ou en couple.

La demande sociale enregistrée auprès des opérateurs HLM confirme cette tendance : près de 80% de la demande de logement est composée de 1 ou 2 personnes.

Le rappel de ces réalités sociales et démographiques pose un cadre fort pour la définition des objectifs du 3ème PLH. Ce ne sont pas pourtant les seules réalités à prendre en compte.

Le PLH est le reflet d'un projet de territoire. En ce sens il se projette aussi dans des dynamiques contra-cycliques : la revitalisation du cœur d'agglomération et le retour des familles sont des objectifs stratégiques du projet d'agglomération que la programmation en logements doit relayer.

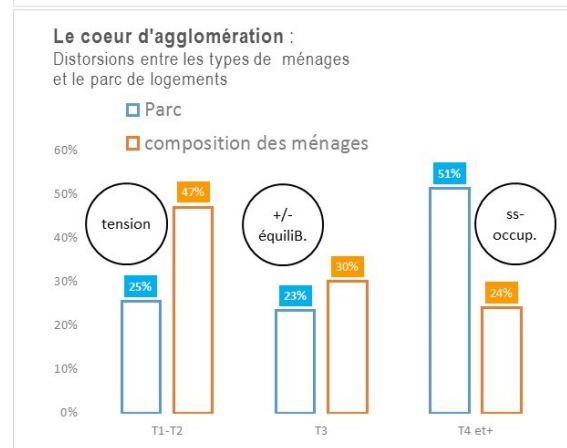
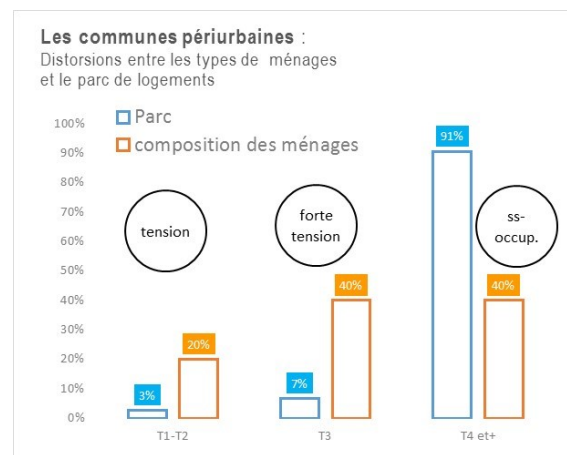
Sur un autre registre, la diversification des trajectoires résidentielles et la démultiplication des situations des ménages dans des temps parfois assez courts ne sont pas sans répercussions sur les besoins qualitatifs en logement. La modularité des espaces de vie, la présence de « petit-grands » logements pour répondre par exemple aux « papa-solo », le partage et la mutualisation d'espaces de prolongement sont autant d'exemple de la diversification des besoins et de l'émergence des nouvelles forme d'habiter.

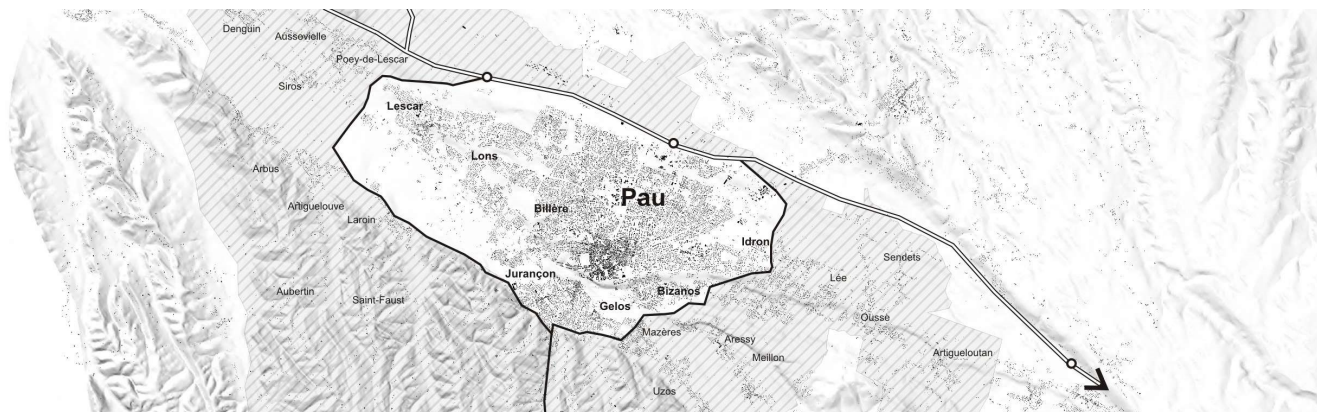
Trois principes guident la définition de la typologie en logement à produire :

- la réponse à la demande sociale marquée par le besoin de petits logements et de diversification de l'offre notamment dans les territoires périurbains,
- La volonté de proposer une offre familiale attractive en cœur d'agglomération,
- L'adaptabilité et l'innovation dans la conception des logements.

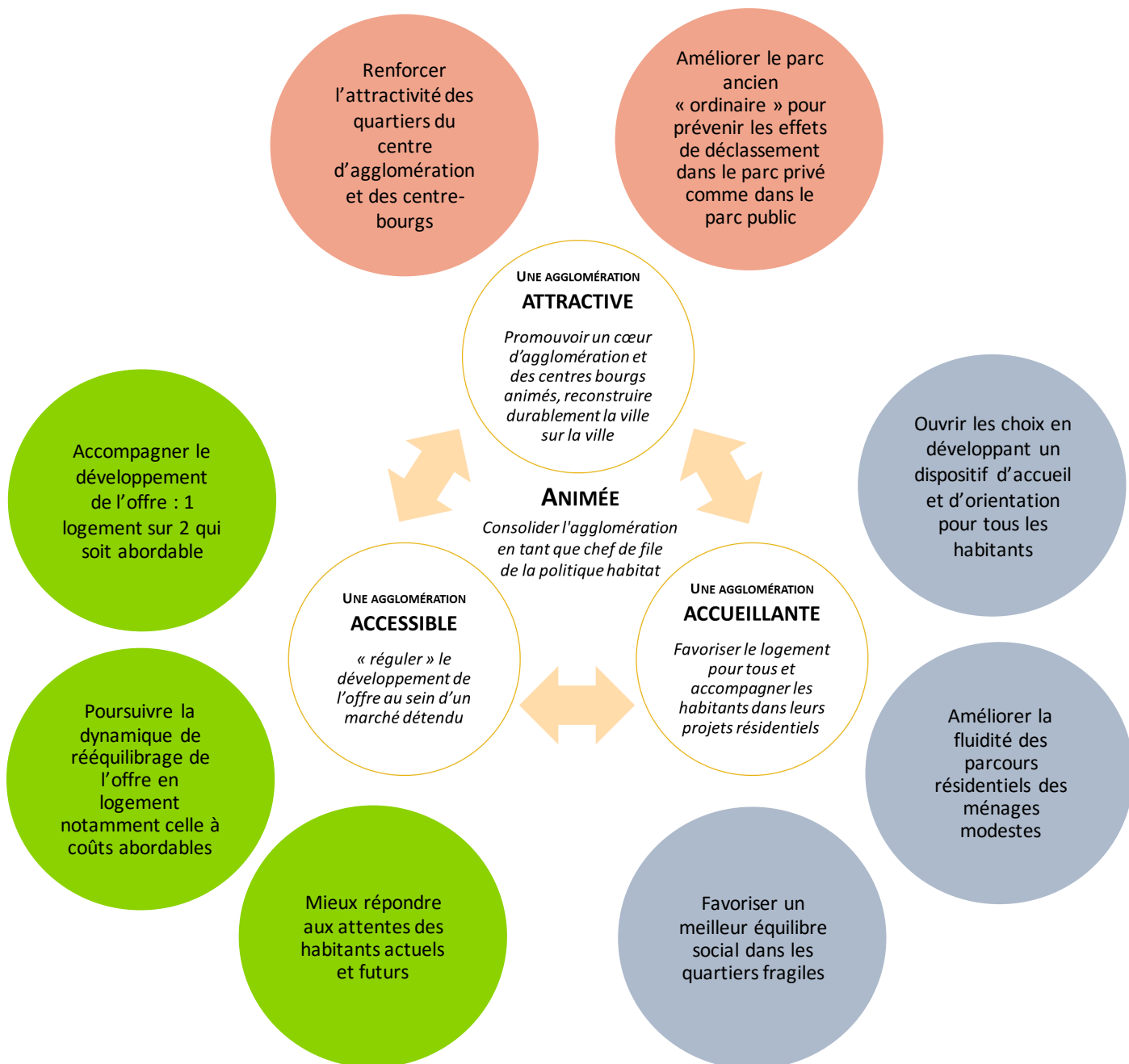
Approche quantitative

Les typologies souhaitables	T1-T2	T3	T4 et +
Cœur d'agglomération	30%	40%	30%
communes périurbaines	20%	50%	30%



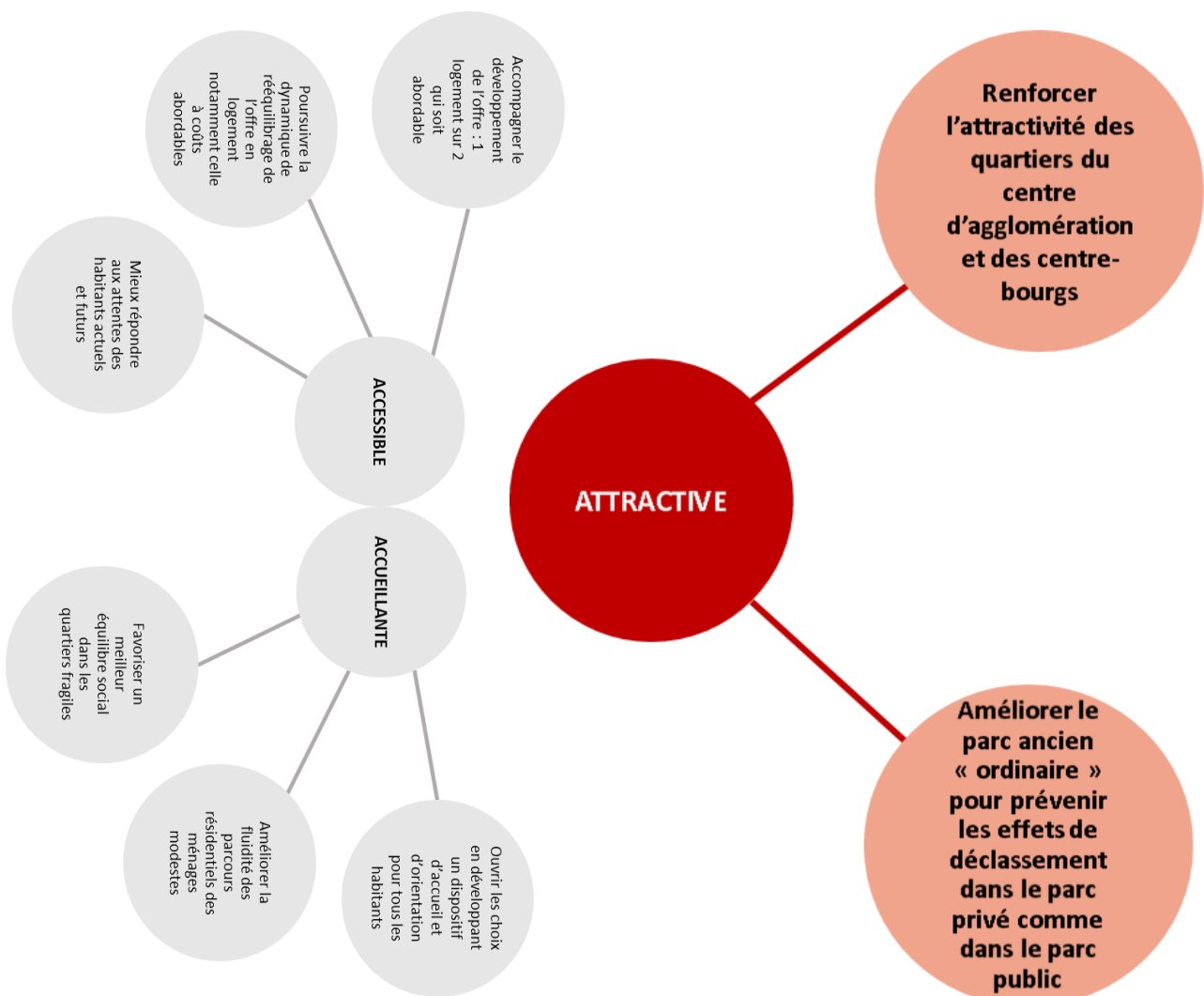


PARTIE 2 - LES ORIENTATIONS HABITAT



Une agglomération attractive

Promouvoir un cœur d'agglomération et des centres bourgs animés et reconstruire durablement la ville sur la ville



Constats et problématiques

- Dans un jeu où les interactions mais aussi les effets de concurrence avec les territoires voisins sont forts, l'Agglomération peine à retenir ses actifs : 35% d'entre eux habitent à l'extérieur. Pour contrer cette forme d'« évasion territoriale », l'enjeu est de se différencier. Les salariés enquêtés dans le cadre du questionnaire ont plébiscité la qualité de vie que procure la proximité des services et des commerces. Pour répondre à ces attentes, **la CAPBP a de vrais atouts à faire valoir.**
- Avec le ralentissement de la croissance démographique (-0,5% par à l'échelle de la CAPBP), les concurrences s'avivent aussi entre les différentes composantes de l'agglomération pour espérer capter ou retenir des habitants. Dans ce processus, l'offre d'habitat du cœur d'Agglomération résiste mal et accuse des fragilités : certaines de ses fractions « décrochent » et se spécialisent socialement, aussi bien dans le parc public que privé. Cet affaiblissement de l'attractivité résidentielle des quartiers centraux rejaille plus largement sur l'image et le rayonnement de l'agglomération.

Les questions du dynamisme démographique et du renouvellement de la population comme celles de la cohésion sociale avec l'accueil croissant des plus fragiles au cœur de l'agglomération, le rappellent avec force : **le défi de l'attractivité est au cœur du projet de développement de l'Agglomération.** Le PLH entend y contribuer : il place la promotion ou la restauration de la « qualité d'habiter » au centre de ses préoccupations.

Objectifs et stratégie du PLH

1. Renforcer l'attractivité des quartiers du centre d'agglomération et des centres bourgs

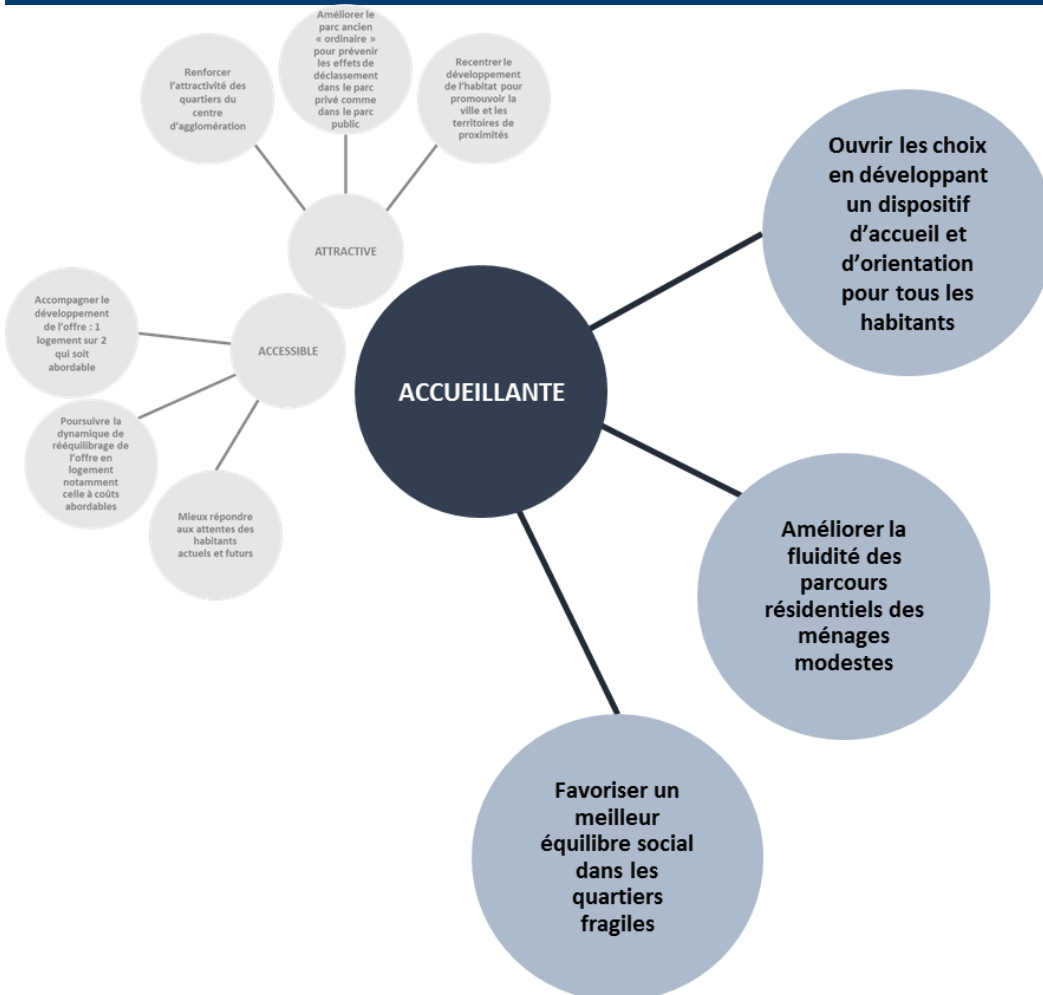
- Poursuivre la stratégie d'action permettant de promouvoir une offre résidentielle diversifiée et renouvelée en centre ville de Pau
- Mobiliser et déployer les compétences acquises sur le parc privé de Pau au bénéfice des autres centralités d'agglomération
- Déployer la stratégie du PRU de Saragosse

2. Améliorer le parc ancien pour prévenir les effets de déclassement dans le parc privé comme dans le parc public

- Renforcer la politique de mise à niveau du parc « ordinaire » (les copropriétés fragiles, le parc privé diffus de piètre qualité, les résidences HLM « vieillissantes »...)
- Intensifier la lutte contre le mal logement et la précarité énergétique

Une agglomération accueillante

Favoriser le logement pour tous et accompagner les habitants dans leurs projets résidentiels



Constats et problématiques

- Plutôt « bon marché », l'offre de logements est parfois aussi de faible qualité : certains propriétaires bailleurs, « dépassés » ou « désabusés », subissent et renoncent à entretenir leur bien, mais d'autres aussi s'inscrivent volontairement dans des modes de gestion qui flirtent avec l'illégalité. **Contraintes ou volontaires, ces stratégies entretiennent une offre « à bas seuil de qualité » qui expose à des ruptures, ne favorise pas les parcours résidentiels positifs.**

Malgré les efforts déployés de longue date, les indicateurs statistiques relatifs à l'état d'inconfort et de dégradation du parc viennent rappeler la prégnance dans l'agglomération de ce qu'il est convenu d'appeler le mal logement.

- Le marché local du logement développe ses propres logiques, surfe en permanence entre contraintes et opportunités, vise certaines clientèles, privilégie certains produits, bref il organise les mobilités résidentielles. Dans ce système, **les spécialisations sociales se confirment et se durcissent.** Aujourd'hui, 40% des ménages les plus fragiles économiquement de l'agglomération vivent dans les quartiers centraux de Pau, que ce soit dans le parc HLM ou le parc privé.

- Abondante et diversifiée, l'offre d'habitat présente néanmoins des manques et des faiblesses :

- elle peine notamment à répondre au « désir de ville », comme l'a confirmé le questionnaire réalisé auprès des salariés
- elle s'adapte aussi mal ou difficilement aux fragilités qui naissent de la faible solvabilité et de la précarité du statut lié à la jeunesse. Les faiblesses qui surgissent avec l'avancée en âge ou qu'entraînent les situations de handicap ou les difficultés psycho-sociales, sont d'autres facteurs de vulnérabilité face au logement.

Ces points rappellent les effets paradoxaux liés au contexte de détente du marché : l'accès au logement est ici moins contraint par les prix et la rareté de l'offre que par les risques d'exposition à des solutions de mauvaise qualité ou en limite, de réponses face aux besoins spécifiques que génèrent l'âge, le handicap, la précarité financière, les fragilités psychiques...

Le défi est d'asseoir la qualité de l'offre, pour la rendre « désirable » et adaptée à la diversité des besoins. En sécurisant les parcours résidentiels des plus fragiles dans la diversité des territoires de l'agglomération, en donnant la possibilité de bien vieillir chez soi, en répondant à la pluralité des « désirs d'habiter » des habitants..., le PLH entend conforter la fonction « accueillante » de l'Agglomération.

Objectifs et stratégie du PLH

1. Ouvrir les choix en développant un dispositif d'accueil et d'orientation pour tous les habitants

Asseoir et déployer le projet de la Maison de l'Habitat autour de ses 3 missions socles :

- guichet unique
- animation des réseaux
- promotion marketing territorial

2. Améliorer la fluidité des parcours résidentiels des ménages vulnérables

- Consolider le bouquet de réponses face à la diversité des besoins des jeunes en s'assurant de la coordination des acteurs.
- Favoriser le déploiement d'une chaîne de réponses associée aux vieillissements.
- Construire avec les acteurs associatifs des projets habitats adaptés aux différentes situations de handicap.
- Soutenir la mise en œuvre des plans départementaux de solidarité (urgence, hébergement, gens du voyage...).

3. Favoriser un meilleur équilibre social dans les quartiers fragiles

- Assurer la mise en œuvre partenariale des orientations de peuplement dans le parc locatif public.

Une agglomération accessible

« réguler » le développement de l'offre au sein d'un marché détendu



Constats et problématiques

Le parc privé joue un rôle stratégique en assurant 85% des mobilités résidentielles. Mais son positionnement reste fragile : sous l'impact de la production neuve défiscalisée, l'offre s'est renouvelée, au point de subir des jeux concurrentiels forts et problématiques. Les ménages qui en ont les moyens, jouent de l'abondance des propositions et font leur choix :

- le taux de rotation au sein du parc privé atteint un niveau élevé (28% hors les étudiants).
- face à une gamme de prix qui s'est resserrée, les fractions du parc privé les moins attractives (souvent les plus anciennes) se trouvent délaissées ; la vacance progresse fortement (+770 logements vacants /an) et dans bien des cas, présente le risque de basculer vers une vacance structurelle.

Indispensable pour apporter de la souplesse dans le déroulé des parcours résidentiels, le parc HLM est soumis au même processus de fragilisation. Dans un contexte de concurrence renforcée, avec le parc privé mais aussi au sein du parc HLM, les programmes qui accusent le plus leur décalage avec les standards résidentiels actuels, « décrochent » et se spécialisent dans l'accueil des ménages les plus « captifs ».

Ces mécanismes soulignent les besoins de régulation forts qu'appelle un marché globalement détendu mais qui subit encore les perturbations et déstabilisations liées à la production soudaine et trop intense. **Les enjeux concernant la maîtrise et l'orientation de l'offre sont décisifs pour faire levier sur la qualité et l'accessibilité des produits, et ainsi permettre aux habitants de trouver le logement qui leur convient, aux différentes étapes de leur vie.**

Objectifs et stratégie du PLH

1. Accompagner le développement de l'offre : 1 logement sur 2 qui soit abordable

- Poursuivre le développement du parc locatif social à bas niveaux de quittancement.
- Rendre l'accession « désirable » en cœur d'agglomération : retrouver le chemin de l'accession à la propriété en cœur d'agglomération pour les classes moyennes et intermédiaires.

2. Poursuivre la dynamique de rééquilibrage de l'offre en logement à coûts abordables

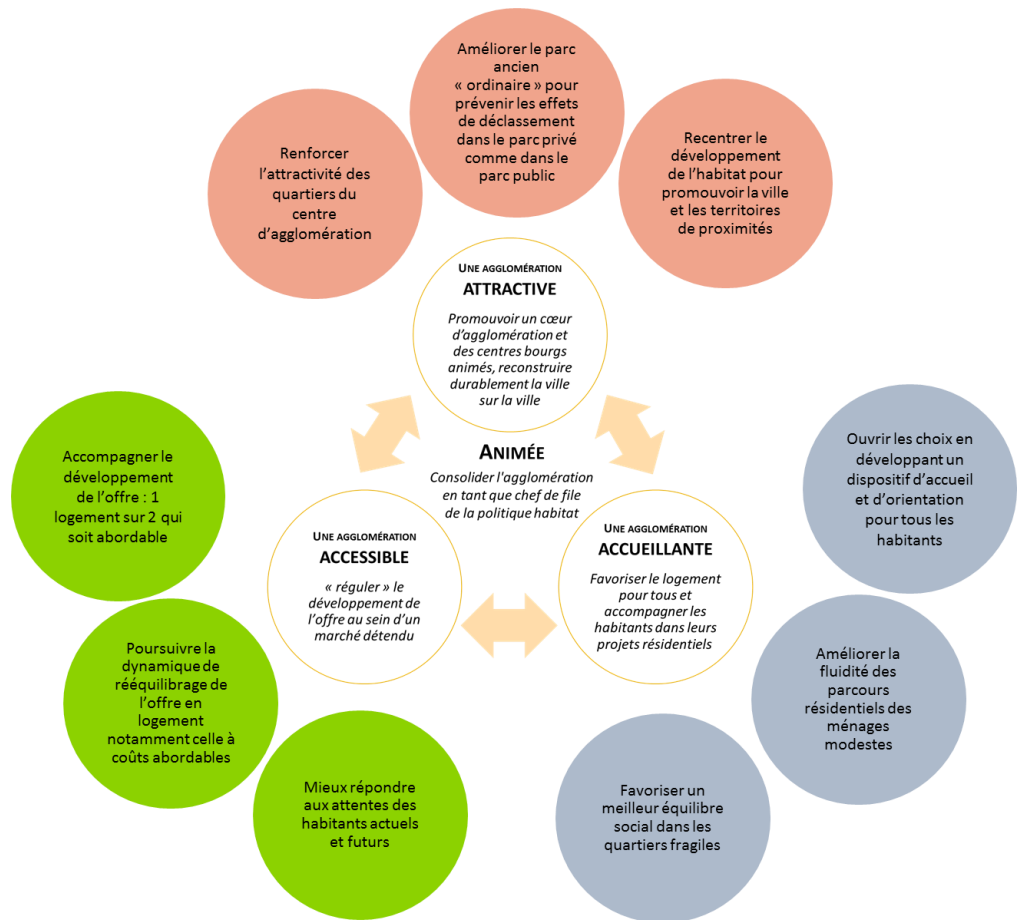
- Poursuivre la stratégie de rattrapage des déficits pointés par la Loi SRU en étroite articulation avec le suivi de la demande sociale.
- Faciliter et encourager le développement du parc HLM dans tous les quartiers et bassins de vie de l'agglomération.

3. Mieux répondre aux attentes des habitants actuels et futurs

- Rechercher et soutenir des solutions innovantes et de qualité.

Une agglomération animée

*Consolider
l'agglomération en
tant que chef de
file de la politique
habitat*



Constats et problématique

L'agglomération est aujourd'hui clairement positionnée par le législateur comme l'instance en charge du pilotage et de la coordination des stratégies de l'habitat. Le PLH en est le fondement dans un contexte où la CAPBP doit composer avec :

- Une dynamique du territoire encore incertaine qui se cherche et un marché du logement toujours fragile qui commande à suivre de près les évolutions, retournement de tendance ou infléchissement.
- L'agglomération dispose d'un réseau d'acteurs et professionnels de l'habitat actifs et investis. Les ateliers de travail qui ont jalonné l'élaboration du PLH l'ont néanmoins démontré : les acteurs ont besoin d'échanger, pour croiser leurs pratiques, donner de la lisibilité à leurs interventions, repérer celles des autres... Ils sont en demande de coordination, pour jouer de leur complémentarité et s'ouvrir à de nouveaux partenariats.
- L'élargissement du périmètre intercommunal marque une étape supplémentaire dans la nécessité de faire jouer de pair politiques communales et intercommunales. Dans sa mise en œuvre, le PLH aura besoin de l'adhésion et des relais des communes, en même temps que ces dernières devront pouvoir trouver dans le PLH les appuis nécessaires à la mise en œuvre de leurs projets et ambitions en matière d'habitat.
- La capacité à engager et atteindre les objectifs du PLH impliquera l'activation de leviers qui ne relèvent pas seulement des mesures en faveur du logement. Sa réussite renvoie à une action intégrée, activant les interactions et mises en convergence avec les autres outils et leviers de mise en œuvre du Projet d'Agglomération : le PLUI, le PDU, le PRU du quartier Saragosse, le Contrat de Ville...

Ces enjeux sont significatifs de l'importance d'animer, suivre et faire partager les ambitions du PLH tout au long de sa durée. L'Agglomération jouera le rôle de « chef de file », fixera le cap et insufflera l'ambition. Plusieurs piliers sont en mesure de soutenir l'accomplissement de ce rôle de chef de file : les aides à la pierre (à travers leurs fonctions d'orientation des produits habitat en fonction des besoins et des priorités du PLH), le peuplement (via la fonction de la CIL pour faire valoir les équilibres sociaux et territoriaux), l'accompagnement technique et opérationnel à la mise en œuvre des programmes et enfin l'observation fine des évolutions du marché et des indicateurs sociodémographiques pour ajuster, réorienter, guider l'action. Mais elle ne pourra pas tout faire à elle seule : les conditions de réussite du PLH passeront par l'animation d'un partenariat fort, associant les opérateurs et les collectivités, favorisant l'implication des acteurs de l'habitat, l'émergence et l'affirmation de nouveaux modes d'action.

Objectifs et stratégie du PLH

1. S'assurer des convergences avec les partenaires de la CAPBP (État et le Département)

- Asseoir le pilotage de la politique sociale du logement en exerçant la délégation des aides à la pierre (pour orienter et conduire la production du développement du parc locatif social public et privé).
- Avec l'État, suivre et ajuster en continu - au gré des évolutions du territoire comme des évolutions législatives — les objectifs de développement du parc et notamment du parc locatif conventionné
- S'attacher à la mise en œuvre ajustée des dispositifs départementaux dans les communes de l'agglomération et faire remonter les problématiques locales dans ces dispositifs

2. S'assurer des complémentarités entre l'agglomération et des communes

- Agir dans un partenariat optimisé et clarifié avec les communes notamment autour des enjeux de programmation du développement de l'habitat,
- Établir un partenariat avec les communes : en amont dans l'élaboration des programmes de logement social, en aval à travers la mise à disposition et le suivi des réservations de logement.

3. Organiser et animer le partenariat avec les acteurs locaux de l'habitat pour assurer la mise en œuvre de la politique communautaire et de son programme d'actions

- Orienter les programmes et les actions, notamment à partir d'une connaissance consolidée de la nature et du niveau de la demande et des stratégies révélées lors des attributions.
- Donner de la lisibilité aux acteurs de l'habitat.
- Consolider le partenariat et l'animation de la stratégie habitat.
- Se doter d'outils de suivi permettant d'adapter ou d'orienter les actions, prendre en compte les nouvelles problématiques, suivre l'efficacité des programmes.
- Mobiliser, informer et associer les acteurs de l'habitat pour conforter et élargir les partenariats, faire naître des initiatives nouvelles, apporter de la lisibilité à l'action menée dans le cadre du PLH.

Le PLH, ou comment les élus envisagent sa mise en œuvre avec les services de la CAPBP ?

Un atelier de travail s'est déroulé dans un format innovant le 11 décembre 2017. Après la présentation du plan d'actions du PLH en vidéo (technique du « Pecha Kucha »), 25 élus et techniciens des communes de l'agglomération ont travaillé par petit groupe pour répondre à une question concrète : « **Comment travaille t-on ensemble pour la mise en œuvre du PLH ?** ». Afin de faire émerger des propositions opérationnelles, la technique dite du « diagramme d'affinité » a été développée. En voici les principales conclusions qui viennent alimenter l'orientation « Animation » du PLH :

Axe 1 - Renforcer la communication autour du PLH

Il est nécessaire de bien distinguer 2 cibles : élus et administrés. En fonction, les canaux de diffusion et les outils de communication, qu'ils soient dématérialisés ou physiques, ne seront pas les mêmes. Ils respecteront néanmoins une charte graphique commune, dédiée au PLH.

Outils

- Organigramme détaillé des agents de la Direction de l'Habitat, identifiant notamment un référent par commune ;
- Diffusion de la vidéo PLH sur le site Internet de l'Agglomération, mais également sur les sites web des communes ;
- Réalisation d'outils de communication synthétiques, clarifiant le fonctionnement des outils mis à disposition des élus dans le cadre du PLH (ex : tutoriels, livrets 8 pages, etc.) - les dispositifs « vacance » et « habitat indigne » devant être traités en priorité.

Canaux de diffusion

- Conseils municipaux ;
- Sites Internet ;
- Marchés (cible : public) ;
- Permanences délocalisées de la Maison de l'Habitat dans les communes de l'Agglomération.

Axe 2 – Structurer des observatoires thématiques

Ces observatoires pourraient être abondés à la fois par la Direction de l'Habitat mais également par les communes, notamment concernant les données liées aux logements vacants.

Axe 3 – Engager des partenariats innovants

L'idée est de s'entourer d'expertises externes, en nouant de nouveaux partenariats (ex : université)

Axe 4 – Insuffler de la qualité dans les projets par la mise en place d'une ingénierie plus poussée, à travers des appels à projet innovants et de la recherche de financements

Axe 5 – Organiser des visites d'opérations exemplaires

Dans le neuf et l'ancien, à destination des élus et des particuliers, sur le territoire de l'Agglomération et hors territoire. Des programmes livrés récemment et des opérations ayant une dizaine d'années de « fonctionnement »

Axe 6 – Rendre lisible l'articulation entre les outils de planification

Exemple : réunion spécifique articulation PLH / PLUI

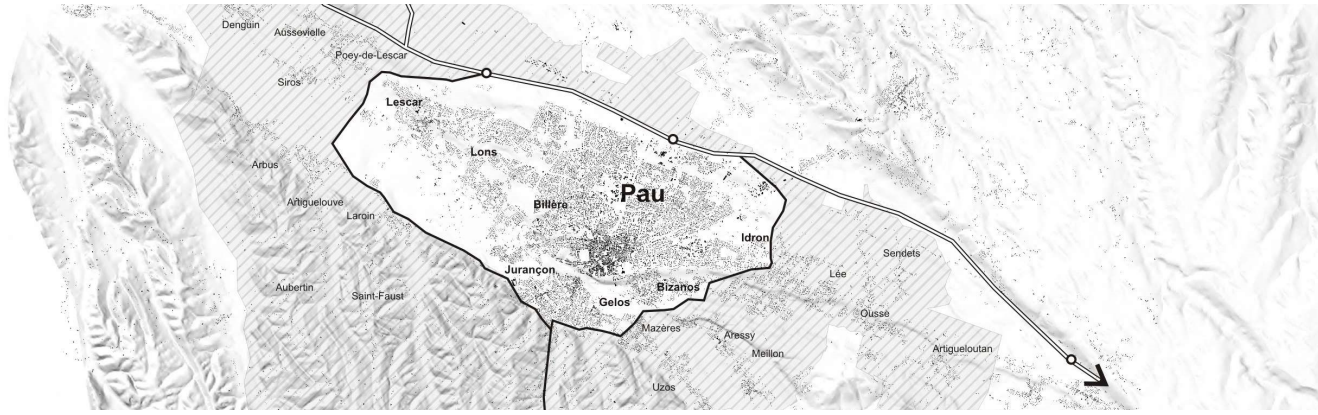
La stratégie de suivi-animation-observation,

A elle seule, la CAPBP ne peut tout faire, tout porter. La question du logement et de l'habitat concerne des acteurs aux compétences différentes, aux moyens contrastés et qui parfois se connaissent mal ou peu. La réalisation des objectifs du PLH dépend ainsi de leur mobilisation.

Il faut donc s'assurer que les partenaires partagent les objectifs et les orientations du PLH. Il est aussi essentiel que les acteurs de l'habitat se rencontrent régulièrement, fassent part des difficultés et des freins qu'ils rencontrent, mettent en avant leurs interrogations, témoignent de leurs avancées. Il est tout autant indispensable que les Maires et les élus soient associés à l'animation du PLH et que leurs questionnements soient pris en compte tant leur rôle est essentiel dans la mise en œuvre des projets d'habitat et d'aménagement.

Il convient d'installer des espaces et des scènes d'échanges adaptées aux attentes de ces différents publics, d'élaborer des supports de communication permettant de donner de la lisibilité à l'action.

Pour toutes ces raisons, il est donc stratégique d'animer le PLH et de communiquer autour de ses avancées. C'est une des conditions de son efficacité, c'est aussi avec cette posture que pourra se consolider une culture commune de l'habitat sur l'agglomération.



PARTIE 4 - LES ACTIONS DU PLH

Le 3ème PLH de l'agglomération construit autour **d'un programme d'actions resserré** prenant en compte les enseignements du second PLH, se veut **ambitieux et réaliste**. La CAPBP a donc recherché à calibrer le PLH, au regard des moyens financiers mais également humains, pour se garantir d'une mise en œuvre optimale, dans un contexte particulièrement contraint. Une « boîte à outils » complète ces fiches actions, elle regroupe l'ensemble des dispositifs opérationnels (souvent transversal aux différentes actions) qui seront mobilisés pour mettre en œuvre le programme d'actions.

DÉFI 1 - RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DES QUARTIERS DU CENTRE AGGLOMÉRATION

Action 1 : Renouveler l'offre en centre-ancien

Action 2 : L'Eco-quartier de Saragosse

DÉFI 2 - AMÉLIORER LE PARC ANCIEN « ORDINAIRE » POUR PRÉVENIR LES EFFETS DE DÉCLASSEMENT DANS LE PARC PRIVÉ COMME DANS LE PARC PUBLIC

Action 3 : Lutter contre la vacance structurelle

Action 4 : Lutter contre le mal-logement et la précarité énergétique

Action 5 : Agir pour les copropriétés fragiles

Action 6 : Intervenir sur le parc social existant

Action 7 : Agir sur la réhabilitation énergétique des logements privés

DÉFI 3 - OUVRIR LES CHOIX EN DÉVELOPPANT UN DISPOSITIF D'ACCUEIL ET D'ORIENTATION POUR TOUS LES HABITANTS

Action 8 : Poursuivre le développement de la Maison de l'Habitat

Action 9 : Réaliser et mettre en place le Plan Partenarial de Gestion de la demande de Logement Social et de l'Information du Demandeur

DÉFI 4 - AMÉLIORER LA FLUIDITÉ DES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES MÉNAGES MODESTES

Action 10 : Développer des réponses multiples pour les jeunes et la mise en réseau d'une offre dédiée

Action 11 : Déployer une chaîne de réponses associée au vieillissement

Action 12 : Favoriser l'accès au logement autonome des personnes handicapées

Action 13 : Favoriser l'accès à un cadre de vie adapté aux personnes vivants en habitat mobile

DÉFI 5 - FAVORISER UN MEILLEUR ÉQUILIBRE SOCIAL DANS LES QUARTIERS FRAGILES

Action 14 : Mise en œuvre d'une stratégie de peuplement dans le parc locatif social

Action 15 : Adapter l'offre d'hébergement et accompagner l'accès au logement

DÉFI 6 - ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE 1 LOGEMENT SUR 2 ABORDABLE

Action 16 : Orienter et accompagner la production de logements locatifs sociaux

Action 17 : Soutenir l'accession à la propriété dans le parc privé existant

Action 18 : Intensifier la production de logements abordables

DÉFI 7 - POURSUIVRE LA DYNAMIQUE DE RÉÉQUILIBRAGE DE L'OFFRE EN LOGEMENTS NOTAMMENT CELLE A COUT ABORDABLE

Action 19 : Renforcer l'expertise foncière de la CAPBP

Action 20 : Conduire une stratégie foncière communautaire et mettre en œuvre les outils adaptés

DÉFI 8 - MIEUX RÉPONDRE AUX ATTENTES DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS

Action 21 : Développer de nouveaux modes d'habiter pour favoriser les liens sociaux et le mieux vivre ensemble

Action 22 : Promouvoir les matériaux bio-sourcés

DÉFI 9 - UNE AGGLOMÉRATION PILOTE ET RESPONSABLE

Action 23 : Renforcer le pilotage, le partenariat et l'animation du PLH

Action 24 : Observer, évaluer et partager la connaissance

LA BOITE A OUTILS DU PLH

Une agglomération ATTRACTIVE



**RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DES QUARTIERS
DU CENTRE D'AGGLOMÉRATION**

Constats

- *Une attractivité réelle de l'Agglomération et de la ville-centre, même si le territoire peine à se stabiliser*
- *Un affaiblissement de la fonction habitat du cœur d'Agglomération*

Objectifs stratégiques

- ◆ Consolider l'intervention publique visant à créer un choc d'attractivité dans les centralités existantes
- ◆ Déployer la stratégie du PRUS de Saragosse

Le programme d'actions

Action 1

Renouveler l'offre en centre-anciens

Action 2

L'Eco-quartier de Saragosse

Une agglomération ATTRACTIVE

DÉFI N° 1

FICHE ACTION N° 1

RENOUVELER L'OFFRE EN CENTRE-ANCIENS

	Action reconduite
X	Action remaniée
	Nouvelle Action

Objectif opérationnel de l'action	<p>Proposer une offre de logements diversifiée et de qualité, intégrée au sein d'un projet global de redynamisation des secteurs centraux</p> <p>Inciter à la réalisation d'opérations acquisitions/amélioration ou démolition/reconstruction</p>	
Modalités de mise en œuvre	<p>CENTRE-VILLE DE PAU</p> <p>Poursuivre et consolider la stratégie d'intervention sur le centre ville de Pau</p> <ul style="list-style-type: none"> Intervenir au travers d'un opérateur dédié sur une masse critique de logements pour faire effet levier sur le marché. Développer/réorienter les opérations incitatives en faveur de l'amélioration de l'habitat (OPAH-RU, Traité de Concession), pour susciter l'investissement dans le patrimoine immobilier, l'entretien des immeubles locatifs, et l'accession dans l'ancien. Soutenir l'accession à la propriété dans l'habitat ancien et la production de logements neufs, notamment sous la forme de projets d'habitat participatif, de volume capable ou de vente en plateau. 	<p>CENTRES ANCIENS</p> <p>Déployer et rendre possibles les opérations de renouvellement urbain en centre bourg</p> <ul style="list-style-type: none"> Identifier et traiter les situations de mal-logement (action incitative ou coercitive + suivi social des occupants) Conduire une action foncière spécifique sur le tissu urbain ancien Impulser/coordonner la réalisation d'opérations d'aménagement dans les quartiers centraux en développant notamment le recours à des procédures THIRORI ou RHI Accompagner les porteurs de projets (publics ou privés): accompagnement personnalisé, ingénierie individuelle et collective d'aide à la décision sur les questions techniques et financières, accompagnement des ménages dans les usages
Cette action est en lien avec ...	Action 3 ; Action 4 ; Action 5 ; Action 7 ; Action 16 ; Action 17 ; Action 20	
Les pistes d'innovation travaillées	Opérations en volume capable Convention centre-ville de Demain (partenariat avec la CDC)	
Transversalité de l'action publique	PLAN CLIMAT (notamment l'amélioration de la qualité thermique des logements) PLUI / SCOT (priorité d'intervention dans les centralités) Secteur sauvegardé (mise en valeur et préservation du patrimoine au travers des réhabilitations) PDLHI (enveloppe Anah déléguée)	
Territoires concernés	Quartiers anciens du cœur de la CAPBP (Pau, Billère, Jurançon, Bizanos, Gelos...) et les centre bourgs	

Maitre d'ouvrage de l'action	Les communes	
Rôle de la CAPBP	<ul style="list-style-type: none"> • Pilote de la programmation HLM • Pilote des actions de lutte contre le mal logement • Pilote de l'action en faveur de l'accèsion sociale 	
Partenaires associés	Caisse des Dépôts et Consignation ANAH / État Communes; CAF; CD; Opérateurs CAUE	<u>Nature de leur implication</u> Priorité d'action sur les CV posée dans la convention DAP Mise en œuvre de la convention Centre-ville de De-main Maitre d'ouvrage des projets de renouvellement urbain Soutien à l'intervention sur l'habitat dégradé Aménagement d'îlots et réhabilitation d'immeubles
	Moyen humain	Moyen financier
Moyens	0,4ETP	<u>Investissement :</u> Coûts supportés par la commune et/ou concessionnaires Les coûts liés aux interventions foncières et à l'aide au logement public sont portés dans les fiches dédiées
		<u>Fonctionnement :</u> Pour l'ensemble des communes : Étude et frais de communication : 55 K€ pour 6 ans
Évaluation et indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nombres de logements privés réhabilités • Nombres de logements en acquisition -amélioration • Bilan qualitatif • Évolution sociologique et démographique des centres anciens 	

LE CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
OPAH RU PAU	_____					
Traité de Concession PAU		_____				
Nouveau PIG	_____					

Une agglomération ATTRACTIVE

DEFI N° 1

FICHE ACTION N° 2

L'ÉCO QUARTIER SARAGOSSE

	Action reconduite
	Action remaniée
X	Nouvelle Action

Objectif opérationnel de l'action	<p>Renforcer l'attractivité résidentielle du quartier Saragosse au travers du PRU</p> <p>Constituer pendant la durée du PLH un laboratoire d'opérations innovantes afin d'impulser « un choc d'attractivité »</p> <p>Assurer la réalisation d'un projet urbain intégré</p>	<p>Objectifs quantitatifs</p> <p>1400 logements sociaux restructurés</p> <p>285 logements privés neufs</p> <p>10 copropriétés accompagnées</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Renforcer l'attractivité résidentielle du quartier Saragosse au travers du PRU</p> <ul style="list-style-type: none"> Conduire un projet très ambitieux de restructurations du parc social Mise en place d'un POPAC et/ou de plusieurs OPAH Copropriétés sur le parc privé diagnostiqué comme fragile <p>Constituer pendant la durée du PLH un laboratoire d'opérations innovantes afin d'impulser « un choc d'attractivité »</p> <ul style="list-style-type: none"> Constitution d'une offre diversifiée privée via la mobilisation du foncier public proposé aux promoteurs immobiliers avec cahier des charges et sous la forme d'appels à projets Diversification de l'occupation sociale notamment au travers d'une offre dédiée aux personnes âgées et aux jeunes Démarche de labellisation d'écoquartier Priorité du raccordement au réseau de chaleur <p>Assurer la réalisation d'un projet urbain intégré</p> <p>L'impact des actions habitat est renforcé par leur mise en œuvre dans le cadre d'un projet urbain intégré (social, économique, urbain et environnemental) au sein du contrat de ville.</p>	
Cette action est en lien avec ...	<p>Action 5 ; action 11 ; action 12 ; action 14 ; action 16</p>	
Les pistes d'innovation travaillées	<p>Programme d'investissement d'avenir villes et territoires durables : Approche du vieillissement, éclairage public, recyclerie. Travailler sur une démarche de « chantier vert ».</p>	
Transversalité de l'action publique	<p>PDU (notamment l'organisation urbaine intégrant le BHNS)</p> <p>Plan Climat (notamment le raccordement au réseau de chaleur)</p> <p>Nouvelles solidarités (notamment le dispositif innovant sur l'appréhension du bien vieillir chez soi à l'échelle d'un quartier)</p> <p>Contrat de ville (volet urbain du QPV Saragosse)</p>	
Territoires concernés	<p>Quartier Saragosse</p>	

Maitre d'ouvrage de l'action	Bailleurs sociaux (restructuration/ résidentialisation + développement d'une offre en accession sociale)	
	CAPBP : pilotage du volet copropriété Ville de Pau : conduite des opérations d'aménagement	
Rôle de la CAPBP	Chef de file du PRU	
	Chef de file du protocole partenarial de gestion du relogement et des attributions	
Partenaires associés	<u>Les partenaires</u> ANRU, FEDER, Région, Département,	<u>Nature de leur implication</u> Pilotage et financement
	Moyen humain	Moyen financier
Moyens	3 ETP (équipe dédiée hors PLH)	<u>Investissement :</u> Le coût des aides à la construction de logements sociaux est porté dans la fiche 16
		<u>Fonctionnement :</u> Pour la CAPBP : ingénierie du PRU (hors de la maquette financière du PLH)
Évaluation et indicateurs de suivi	<u>Indicateur de résultat de l'action</u> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser la diversité de peuplement et la promotion sociale (cf. indicateurs convention ANRU) Augmenter la diversité de l'habitat (cf. indicateurs convention ANRU) 	

LE CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Restructuration du parc HLM	_____					
Nouveaux logts	_____					
Intervention sur les copropriétés	_____					

Une agglomération ATTRACTIVE

DEFI 2

AMÉLIORER LE PARC ANCIEN « ORDINAIRE » POUR PRÉVENIR LES EFFETS DE DÉCLASSEMENT DANS LE PARC PRIVÉ COMME DANS LE PARC PUBLIC

Constats

- *Un processus de dévalorisation du parc de logements existants bien marqué*
- *Des habitants qui ont de fortes attentes en matière d'aménité dans le logement*
- *Le risque de décrochage d'un parc abimé (copropriétés, résidences HLM..) qui favorise la hausse de la vacance sur le territoire*
- *Un parc existant qui offre un gisement important pour exploiter les économies d'énergies*

Objectifs stratégiques

- ◆ Veiller au maintien et au renforcement de l'attractivité des parcs existants (logements décents, confortables, accessibles)
- ◆ Dans un marché détendu, trouver les leviers de remobilisation des propriétaires et des syndicats autour des enjeux d'entretien du parc ancien
- ◆ Conforter la politique de réhabilitation et de requalification des logements existants (publics et privés)
- ◆ Intensifier la lutte contre le mal-logement et la précarité énergétique
- ◆ Encourager le développement de la filière du bâtiment et la performance environnementale à travers la réhabilitation énergétique

Le programme d'actions

Action 3

Agir contre la vacance structurelle

Action 4

Agir contre le mal-logement et la précarité énergétique

Action 5

Agir pour les copropriétés fragiles

Action 6

Intervenir sur le patrimoine social existant

Action 7

Agir sur la réhabilitation énergétique des logements privés

Une agglomération ATTRACTIVE

DEFI N° 2

FICHE ACTION N° 3

AGIR CONTRE LA VACANCE STRUCTURELLE

	Action reconduite
X	Action remaniée
	Nouvelle Action

Objectif opérationnel de l'action	<p>Affiner la connaissance du parc de logements vacants</p> <p>Mobiliser les propriétaires sur leur patrimoine immobilier ancien ainsi que les investisseurs et opérateurs sociaux</p> <p>Encourager le retour des ménages en accession à la propriété dans le parc existant et les centralités urbaines</p> <p>Accompagner le renouvellement urbain en remettant sur le marché un parc de logements inoccupés</p>	<p>Objectifs quantitatifs</p> <p>110 logements par an</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Affiner la connaissance du parc de logements vacants</p> <p>Conception et mise en œuvre d'un observatoire du logement vacant : travail conduit à partir des fichiers fiscaux et d'une approche de terrain -> suivre les évolutions et caractériser la vacance par quartier : repérages/signalements, le suivi des logements vers leur remise sur le marché immobilier.</p> <p>Mobiliser les propriétaires sur leur patrimoine immobilier ancien par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une communication dynamique auprès des propriétaires identifiés en vue de les informer et les motiver à bénéficier des dispositifs incitatifs leur permettant de remettre leurs biens sur le marché immobilier • Mener des études pré-opérationnelles à partir des stratégies des propriétaires bailleurs • Rechercher des opérateurs immobiliers pour réinvestir le patrimoine vacant dans le cadre de propriétaires défaillants • Soutenir l'investissement par une subvention spécifique à la remise sur le marché <p>Encourager le retour des ménages en accession à la propriété dans le parc existant et les centralités urbaines par la création d'une « boîte à outils » regroupant l'ensemble des dispositifs mobilisables pour remédier à une situation de vacance et aboutir à la remise en location du logement vacant.</p> <p>Articulée sur 3 volets – financement, travaux et gestion locative – elle permettra de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • faciliter l'accès des propriétaires à une information claire et compréhensible (fonctionnement, interlocuteurs...); • proposer des solutions adaptées aux difficultés des propriétaires; • amorcer l'accompagnement des propriétaires vers la remise sur le marché de leurs biens; • systématiser le conventionnement Anah en social ou en très social, afin d'encourager l'ouverture du parc privé aux ménages les plus modestes; <p>Accompagner le renouvellement urbain du centre ville de Pau en déployant des outils coercitif en complément des mesures incitatives : recomposition d'ilots, ORI, DUP</p>	
Cette action est en lien avec ...	<p>action 1 ; action 5 ; action 7; action 17</p>	
Les pistes d'innovation travaillées	<p>Fédérer propriétaires de logements vacants et associations caritatives assurant l'accueil de demandeurs d'asile.</p>	
Transversalité de l'action publique	<p>Contrat de Ville, CCAS, PCAET, PLUI, SCOT</p>	
Territoires concernés	<p>les quartiers de centre-ville des communes du cœur de l'agglomération</p>	

Maitre d'ouvrage de l'action	La Ville de Pau dans le cadre du projet de revitalisation du centre-ville et de l'OPAH-RU Les communes confrontées à la problématique de la vacance des logements en centre urbain ancien	
Rôle de la CAPBP	Fédérer les partenaires et mettre à disposition les services pouvant contribuer à la réussite de cette action.	
Partenaires associés	<u>Les partenaires</u> <ul style="list-style-type: none"> • La DGFIP, l'AUDAP, le SIGOT • Sur Pau : La SIAB, l'équipe opérationnelle de l'OPAH-RU • Hors Pau : les équipes municipales 	<u>Nature de leur implication</u> <ul style="list-style-type: none"> • Pour le repérage des logements vacants • Pour la mise en œuvre des actions permettant la résorption de la vacance
Moyens	Moyen humain	Moyen financier
	0,3 ETP	<u>Investissement :</u> Aide de 5000€/logt remis sur le marché <u>Fonctionnement :</u> Analyse de la vacance sur les quartiers anciens de l'agglomération : 100 K€ pour 6 ans
Évaluation et indicateurs de suivi	<u>Indicateur de résultat de l'action</u> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements vacants remis sur le marché immobilier. • Prime de sortie de vacance attribuée aux particuliers 	

Le calendrier de mise en œuvre

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Accompagner le renouvellement	<hr/>					
Mobiliser les propriétaires sur leur patrimoine immobilier ancien	<hr/>					
Encourager le retour des ménages en accession à la propriété dans le parc existant et les centralités urbaines	<hr/>					

Une agglomération ATTRACTIVE

DEFI N° 2

FICHE ACTION N° 4

AGIR CONTRE LE MAL LOGEMENT ET LA PRECARITE ÉNERGÉTIQUE

	Action reconduite
X	Action remaniée
	Nouvelle Action

Objectif opérationnel de l'action	Agir contre l'habitat indigne sur le territoire de la Communauté d'Agglomération	Objectifs quantitatifs annuels 15 logements indécents
	Prévenir et agir sur la précarité énergétique des ménages	100 ménages en situation de précarité énergétique
Modalités de mise en œuvre	Agir contre l'habitat indigne sur le territoire de la Communauté d'Agglomération <ul style="list-style-type: none"> • Coordonner les interventions coercitives réalisées par les partenaires et notamment le protocole CAF, CAPBP, ville de Pau • Structurer une réponse coercitive à l'échelle de l'agglomération en lien avec les Communes et l'État • Mettre en œuvre le protocole partenarial et son dispositif opérationnel • Organiser le suivi et l'évaluation de la lutte contre l'habitat indigne • Accompagner les travaux dans le parc dégradé (PIG, Auto-réhabilitation, travaux d'urgence) en lien avec le travail social auprès des ménages 	
	Agir sur la précarité énergétique des ménages <ul style="list-style-type: none"> • Proposer un accompagnement personnalisé aux ménages en fonction des conclusions du diagnostic sociotechnique (visite systématique réalisée par un binôme technique/social). • Organiser une chaîne de détection des ménages en situation de précarité énergétique : former les acteurs partenaires à la détection des ménages en situation de précarité énergétique • Prévenir la précarité énergétique par la mise en place d'actions d'animation et de sensibilisation sur tout le territoire • Construire le partenariat opérationnel avec les acteurs de la santé 	
Cette action est en lien avec ...	Action 1 ; Action 3 ; Action 7	
Les pistes d'innovation travaillées	Cartographie des logements en situation de précarité énergétique (outil GéoVEHM) Détection des ménages en partenariat avec : La Poste (questionnaire administré par les facteurs) et / ou les travailleurs sociaux des CCAS Démarche de sensibilisation aux éco-gestes par le biais d'un appartement témoin virtuel Renouvellement d'électroménager énergivore en partenariat avec une association et une grande surface Appel à projets européen (projet santé) Déploiement de l'auto-réhabilitation accompagnée dans le parc social	
Transversalité de l'action publique	Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) Cohésion Sociale PDLHI Projet nouvelles solidarités (plan anti-solitude)	
Territoires concernés	CAPBP	

Maitre d'ouvrage de l'action	Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées	
Rôle de la CAPBP	<p><u>Volet « Habitat indigne »</u> : Assurer la mobilisation et l'implication des acteurs (suivi, animation, formalisation de partenariat, chartes d'engagement, etc.); Proposer et monter un protocole partenarial</p> <p><u>Volet « Précarité énergétique »</u> : Assurer la formation des partenaires; assurer les visites socio-techniques à domicile; développer l'ingénierie au service de la détection des ménages en situation de précarité énergétique</p>	
Partenaires associés	<p><u>Les partenaires</u></p> <p>Volet « Habitat indigne » : État / CAF / Département / ARS / Communes / MSA</p> <p>Volet « Précarité énergétique » : signataires de la charte de lutte contre la précarité énergétique : Institutions / Fédérations du bâtiment / Associations / Organismes sociaux / Entreprises</p>	<p><u>Nature de leur implication</u></p> <p>Volet « Habitat indigne » : mise en place des procédures coercitives et interventions</p> <p>Volet « Précarité énergétique » : relais de l'information sur le dispositif / détection des ménages</p>
Moyens	Moyen humain	Moyen financier
	<p>Volet « Habitat indigne » : 0,5 ETP</p> <p>Volet « Précarité énergétique » : 1,5 ETP + 0,2 ETP dans la direction de la Cohésion Sociale qui pourrait être porté à 0,8 pour assurer la montée en puissance du projet sur l'agglomération</p>	<p><u>Investissement</u> :</p> <p>Le coût de la réhabilitation des logements est porté dans la fiche 7</p> <p><u>Fonctionnement</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> Convention association/fédérations : 25 000 € / an - Kit énergie : 12 000 pour 6 ans - Casque réalité virtuelle : 10 000 €
Évaluation et indicateurs de suivi	<p><u>Indicateur de résultat de l'action</u></p> <p><i>Volet « Habitat indigne »</i></p> <p>- Nombre de logements détectés; Nombre de logements réhabilités; Nombre de relogements ; Bilan annuel</p> <p><i>Volet « Précarité énergétique »</i></p> <p>- Nombre de ménages accompagnés; Nombre et type d'accompagnement proposés; Nombre d'animations mises en place; Phase test sur hiver 2016-2017 + Bilan annuel</p>	

LE CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Construction du dispositif	—					
Lutte contre l'habitat indigne		—	—	—	—	—
Lutte contre la précarité énergétique	—					

Une agglomération ATTRACTIVE

DEFI N° 2

FICHE ACTION N° 5

AGIR POUR LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES

	Action reconduite
X	Action remaniée
	Nouvelle Action

Objectif opérationnel de l'action	<p>Repérer les copropriétés potentiellement fragiles</p> <p>Être en capacité d'accompagner les copropriétés repérées comme fragiles</p> <p>Lutter contre la dégradation du parc privé</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Repérer les copropriétés potentiellement fragiles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place un observatoire des copropriétés à différentes échelles selon les indicateurs à surveiller, en priorité sur le cœur d'agglomération • Etablir un partenariat entre la collectivité, les syndicats de copropriétés et l'ADIL permettant une meilleure cohérence dans l'intervention auprès des syndicats • Travailler « à la source » avec les notaires pour diffuser des informations sur les dispositifs existants • Repérer les acquéreurs potentiels de logements en copropriété afin de les informer/ former au fonctionnement d'une copropriété • Réaliser des « diagnostics flash » lors des suspicions de copropriétés fragiles • Mener une action spécifique (technique + animation + ingénierie financière) pour le raccordement des copropriétés au réseau de chaleur <p>Être en capacité d'accompagner les copropriétés repérées comme fragiles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mobiliser des aides pour accompagner l'ingénierie et/ou le programme de travaux <p>Lutter contre la dégradation du parc privé</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accompagner des copropriétés sur le volet énergie vers des travaux et/ou le raccordement au futur réseau de chaleur • Proposer des ateliers et des groupes de travail, en collaboration avec des associations notamment, permettant d'appréhender le fonctionnement et la vie dans une copropriété • Communiquer sur les dispositifs existants et notamment l'OPAH-RU et le PIG Plaisir d'Habiter
Cette action est en lien avec ...	Action 1 ; Action 2 ; Action 3 ; Action 7
Les pistes d'innovation travaillées	<p>Développer un partenariat novateur avec les syndicats de copropriétés et l'ADIL</p> <p>Repérer les acquéreurs potentiels de logements en copropriétés (DIA) afin de les informer/ former au fonctionnement de la copropriété.</p> <p>Expérimentation du tiers financement pour l'ingénierie technique et financière pour les travaux en copropriété</p> <p>Rechercher la mobilisation des opérateurs HLM dans les copropriétés fragiles</p>
Transversalité de l'action publique	<p><i>Plan climat</i></p> <p><i>PDLHI</i></p>
Territoires concernés	<i>Territoire concerné par le repérage des copropriétés potentiellement fragiles.</i>

Maitre d'ouvrage de l'action	Pilotage du projet : CAPBP	
	Les copropriétés et/ou les syndicats, maitre d'ouvrage des travaux	
Rôle de la CAPBP	Accompagner les copropriétés, notamment par le biais des syndicats et des membres du conseil syndical à différentes échelles.	
	Mettre en œuvre les dispositifs opérationnels permettant l'accompagnement des copropriétés (OPAH Copro)	
Partenaires associés	<u>Les partenaires</u>	<u>Nature de leur implication</u>
	Syndics de copropriétés / membres du conseil syndical et copropriétaires Bureaux d'études spécialisés ANAH ADIL DGFIP, AUDAP, Services internes à la collectivité : SIGOT, services financiers, notaires, agences immobilières.	Acteurs et décideurs Réalisation d'expertises Participation financière via l'octroi de subvention dans le cadre d'un dispositif. Accompagnement technique et juridique. Repérage des copropriétés potentiellement fragiles
Moyens	Moyen humain	Moyen financier
	0,5 ETP	<u>Investissement :</u> Suivi de l'animation = 1 M€ sur 6 ans Subventions pour l'incitation à la réalisation d'un programme de travaux accompagné (OPAH) = 800 K€ sur 6 ans
		<u>Fonctionnement :</u> Frais de communication intégrés à la fiche Maison de l'habitat (n°8)
Évaluation et indicateurs de suivi	<u>Indicateur de résultat de l'action</u> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de copropriétés intégrées dans l'observatoire • Nombre de copropriétés repérées comme fragiles • Nombre de copropriétés bénéficiant d'un accompagnement léger (cf. groupe de travail) et nombre de copropriétés bénéficiant d'un accompagnement renforcé (avec un programme de travaux à mettre en œuvre). Nombre d'ateliers organisés.	

LE CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Construction de l'outil	_____					
Mise en œuvre		_____	_____	_____	_____	_____

Une agglomération ATTRACTIVE

DEFI N° 2

FICHE ACTION N° 6

INTERVENTION SUR LE PATRIMOINE SOCIAL EXISTANT

	Action reconduite
	Action remaniée
X	Nouvelle Action

Objectif opérationnel de l'action	Définir une stratégie communautaire d'intervention sur le parc social existant en vue : <ul style="list-style-type: none"> D'accompagner des réhabilitations de qualité D'anticiper les démolitions hors PRU Enrayer le processus de dépréciation et de spécialisation du parc HLM ancien en vue de mettre en œuvre la politique de rééquilibrage du peuplement	Objectifs quantitatifs 1 000 logts sur 5 ans Soit environ en 20% du parc social ancien sur la durée du PLH
Modalités de mise en oeuvre	<p><i>Pré-requis : Priorité au raccordement au réseau de chaleur déployé par l'agglomération et répondre à l'appel à projet FEDER/RÉGION</i></p> Définir une stratégie communautaire d'intervention sur le parc social existant <ul style="list-style-type: none"> Travail avec les organismes à partir de leur PSP pour définir les priorités d'intervention Définir la géographie prioritaire d'intervention à partir de l'étude sur l'occupation sociale menée avec l'AROSHA et les OPS Travailler un projet d'ensemble à l'échelle de la résidence ou du quartier avec la commune Travailler la typologie de l'offre et des loyers pour que ces réhabilitations structurantes soient le support de la diversification d'occupation sociale et de réponse aux attentes des ménages Enrayer le processus de dépréciation et de spécialisation du parc HLM ancien <ul style="list-style-type: none"> Mettre en œuvre le volet habitat du projet de renouvellement urbain sur Saragosse conduisant à réhabiliter et résidentialiser près de 1500 logements Mettre en place une aide financière afin d'accompagner les réhabilitations de qualité en dehors du PRU Accompagner les démolitions du parc social 	
Cette action est en lien avec ...	Action n° 2; action 9, action 10, action 11, action 12 et action 14	
Les pistes d'innovation travaillées	Construire des ateliers solidaires pour accompagner les mutations Action d'accompagnement des publics sur la maîtrise des charges (notamment les fluides)	
Transversalité de l'action publique	Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)	
Territoires concernés	Ensemble des communes pourvues d'un parc locatif social avec une priorisation sur le parc dont l'occupation sociale est la plus fragile	

Maitre d'ouvrage de l'action	Les OLS	
Rôle de la CAPBP	<ul style="list-style-type: none"> Définition et mise en œuvre de la stratégie sur le parc social existant 	
Partenaires associés	<u>Les partenaires</u>	<u>Nature de leur implication</u>
	Les OLS État Les Communes Région-FEDER	Maitrise d'ouvrage Échange autour CUS et PSP Amélioration des espaces publics et gestion urbaine de proximité Soutien du volet énergétique
Moyens	Moyen humain	Moyen financier
	0,3 ETP	<u>Investissement :</u> A raison de 4000€ maximum par réhabilitation pour 80 logements aidés par an.
		<u>Fonctionnement :</u>
Évaluation et indicateurs de suivi	<u>Indicateur de résultat de l'action</u> - Nombre de logements réhabilités dans le parc public - Bilan : nature des réhabilitations, infléchissement concernant l'attractivité de la résidence	

LE CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Définition des priorités d'intervention sur la base des PSP						
Mise en œuvre						

Une agglomération ATTRACTIVE

DEFI N° 2

FICHE ACTION N° 7

AGIR SUR LA RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS PRIVÉS

	Action reconduite
X	Action remaniée
	Nouvelle Action

<p>Objectif opérationnel de l'action</p>	<p>Accompagner tous les ménages dans leurs travaux de rénovation énergétique et dans la mobilisation de financements</p> <p>Promouvoir le développement des énergies renouvelables (raccordement à des réseaux de chaleur, chauffage bois, solaire, etc.)</p> <p>Mobiliser les professionnels</p> <p><i>Cette action concourt à répondre aux objectifs de rénovation inscrits dans la loi de transition énergétique pour la croissance verte</i></p> <p>Objectifs quantitatifs</p> <p>160 logements rénovés par an dans le cadre du PIG et de l'OPAH</p> <p>150 logements rénovés par an dans le cadre de Facil'Énergie</p>
<p>Modalités de mise en œuvre</p>	<p>Accompagner tous les ménages dans leurs travaux de rénovation énergétique et dans la mobilisation de financements</p> <ul style="list-style-type: none"> Mettre en place une plate-forme de rénovation énergétique permettant de : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ poursuivre les dispositifs existants : Plaisir d'Habiter et OPAH-RU, (cf. « Boite à Outil ») ⇒ mettre en œuvre le dispositif « Facil'Énergie » (cf « Boite à Outil ») <p>Promouvoir le développement des énergies renouvelables (raccordement à des réseaux de chaleur, chauffage bois, solaire, etc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> Poursuivre les dispositifs existants de soutien financier aux ménages Inciter les immeubles construits avant 1975 à se raccorder au réseau de chaleur <p>Mobiliser les professionnels dans le cadre de la plate-forme de rénovation énergétique (cf. « Boite à Outil »)</p> <ul style="list-style-type: none"> Participer à la montée en compétence des artisans et à la structuration de la profession Engager le secteur bancaire Fédérer et mobiliser par l'intermédiaire de partenariats et de groupes de travail les différents professionnels du territoire en lien avec la rénovation énergétique de l'habitat privé
<p>Cette action est en lien avec ...</p>	<p>Action 1 ; Action 4 ; Action 3 ; Action 5</p>
<p>Les pistes d'innovation travaillées</p>	<p>DORÉMI : outil permettant aux collectivités d'agir sur la structuration de l'offre de rénovation énergétique des artisans au niveau local.</p>
<p>Transversalité de l'action publique</p>	<p>Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)</p>
<p>Territoires concernés</p>	<p>L'OPAH-RU concerne le centre ville de Pau</p> <p>Plaisir d'Habiter concerne le territoire communautaire, hors périmètre OPAH-RU</p> <p>Facil'Énergie concerne la totalité du territoire communautaire</p>

Maitre d'ouvrage de l'action	CAPBP	
Rôle de la CAPBP	<p>Dans le cadre de cette fiche action la CAPBP a pour rôle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le suivi et l'animation du dispositif Facil'Energie • Le suivi des dispositifs PIG et OPAH • Le suivi financier des opérations • Animation et recherche de nouveaux partenaires financiers et techniques 	
Partenaires associés	<p><u>Les partenaires</u></p> <p>Espace Info Énergie ADEME Fédérations du bâtiment État ANAH Région aquitaine Communes de la CAPBP Fournisseurs d'énergie Entreprises (Banques, etc.)</p>	<p><u>Nature de leur implication</u></p> <p>Animation de Facil'Energie Financier</p> <p>} Relais dispositifs et partenaires techniques</p>
Moyens	Moyen humain	Moyen financier
	1 ETP (Facil'Energie : 0,7 ETP + PH : 0,3 ETP)	<p><u>Investissement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pour le suivi animation = 1,65 M€ pour 6 ans - pour l'aide aux travaux = 1,61 M€ pour 6 ans <p><u>Fonctionnement :</u></p> <p>Étude pré-op PH : 45 K€</p> <p>Frais liés à la plate-forme de rénovation énergétique animation/communication (10K€/an)</p>
Évaluation et indicateurs de suivi	<p><u>Indicateur de résultat de l'action</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements réhabilités (opérations réceptionnées) • Nombre de logements aidés • Types d'aides et d'outils financiers mobilisés • Nombre d'entreprises mobilisées • Nombre d'entreprises ayant réalisées des travaux • Gains énergétiques des logements réhabilités • Amélioration du confort des logement réhabilités • Nombre de groupements d'artisans formés • Bilan annuel 	

LE CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Poursuite des dispositifs OPAH-RU et Plaisir d'habiter	_____					
Facil'Energie	_____					
Mobilisation des professionnels	_____					

Une agglomération ACCUEILLANTE



**OUVRIR LES CHOIX EN DÉVELOPPANT UN DISPOSITIF
D'ACCUEIL ET D'ORIENTATION POUR TOUS LES HABITANTS**

Constats

- *Un déficit d'information sur l'offre de logements sur le territoire et sur les aides possibles*
- *Un manque de coordination entre les différents acteurs de l'habitat*

Objectifs stratégiques

- ◆ Rendre l'habitant acteur de son parcours résidentiel
- ◆ Offrir une qualité d'information à tous les habitants, y compris aux demandeurs d'un logement social
- ◆ Prendre en compte les attentes et les usages des habitants
- ◆ Développer des actions destinées à renforcer le partenariat avec les acteurs de l'habitat

Le programme d'actions

Action 8	Poursuivre le développement de la Maison de l'Habitat
Action 9	Réaliser et mettre en place le Plan Partenarial de Gestion de la demande de Logement Social et de l'Information du Demandeur

Une agglomération ACCUEILLANTE

DEFI N° 3

FICHE ACTION N° 8

POUR SUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DE LA MAISON DE L'HABITAT

	Action reconduite
X	Action remaniée
X	Nouvelle Action

DÉVELOPPER L'ACCUEIL ET L'ACCOMPAGNEMENT DES PUBLICS ET DES PROFESSIONNELS

<p>Objectif opérationnel de l'action</p>	<p>Intégrer l'habitat dans une politique globale de communication et de marketing territorial Offrir une qualité d'information à tous les habitants dans un lieu unique, bien identifié : La Maison de l'Habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre aux habitants de bénéficier d'un accompagnement personnalisé autour des différents dispositifs mis en place sur le territoire • Favoriser la réalisation de leur projet en matière d'accession, de réhabilitation ou d'investissements immobiliers <p>Développer et renforcer les partenariats</p> <p>Informers les habitants sur les opérations urbaines menées par la collectivité</p>
<p>Modalités de mise en œuvre</p>	<p>Intégrer l'habitat dans une politique globale de communication et de marketing territorial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Participer à la stratégie de marketing territorial initiée à l'échelle de la collectivité <p>Offrir une qualité d'information à tous les habitants dans un lieu unique, bien identifié</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consolider et développer la mission d'information du public et des professionnels dans le cadre d'un guichet unique de l'habitat • Créer un lieu commun d'information et d'enregistrement pour les demandeurs de logements sociaux • Organiser des actions autour de campagnes de communication, mallette d'accueil, articulation des outils de communication de la ville de PAU avec ceux des autres communes (site internet, publications, ...), actions spécifiques auprès des prescripteurs (opération « commerciale » auprès des habitants pour qu'ils soient relais d'infos dans leurs réseaux, ...) • Mettre en place des actions d'animation et de communication en lien avec l'habitat (domotique, éco-construction, éco-geste, etc..) <p>Développer et renforcer les partenariats</p> <ul style="list-style-type: none"> • Créer l'Union des acteurs locaux de l'habitat et de l'énergie autour d'un portail internet des acteurs de l'habitat ville et agglomération, et contractualiser avec ces acteurs • S'inscrire dans le réseau des maisons de l'habitat <p>Informers les habitants sur les opérations urbaines menées par la collectivité</p>
<p>Cette action est en lien avec ...</p>	<p>L'ensemble des actions du PLH</p>
<p>Les pistes d'innovation travaillées</p>	<p>Mise en place d'actions ludiques et novatrices, proposées aux habitants Création d'un réseau des Maisons de l'habitat à l'échelle régionale ou nationale Projet d'innovation numérique pour renforcer l'information et l'accueil des usagers SMIILE CITY</p>
<p>Transversalité de l'action publique</p>	<p>Guichet unique multicanal ; PCAET;</p>
<p>Territoires concernés</p>	<p>Agglomération Pau Béarn Pyrénées</p>

Maitre d'ouvrage de l'action	la CAPBP	
Rôle de la CAPBP	Relais de l'information pour travail en transversalité	
Partenaires associés	<u>Les partenaires</u>	<u>Nature de leur implication</u>
	Les communes, autres acteurs, portant des politiques publiques en faveur de l'Habitat, les acteurs privés de l'habitat et de l'énergie	Relais de l'information
Moyens	Moyen humain	Moyen financier
	<u>Besoin de 3,5 ETP :</u>	<u>Investissement :</u>
	<ul style="list-style-type: none"> 2,5 ETP accueil 1 ETP coordination et animation MDH et partenariats 	10 000 €/an (équipements innovants)
Évaluation et indicateurs de suivi	<u>Fonctionnement :</u>	
		161 K€ pour 6 ans (organisation d'événements, communication, abonnement borne...)
	<u>Indicateurs de résultat de l'action</u>	
	Nombre de personnes fréquentant la Maison de l'Habitat	
	Partenariat établi	
Type de communication mise en place, impact		
Bilan d'activités (nombre d'événements, d'ateliers...)		
Enquête de satisfaction des usagers		

LE CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Intégrer l'habitat dans une politique globale de communication et de marketing territorial	<hr/>					
Offrir une qualité d'information à tous les habitants dans un lieu unique, bien identifié	<hr/>					
Développer et renforcer le partenariat	<hr/>					

Une agglomération ACCUEILLANTE

DEFI N° 3

FICHE ACTION N° 9

RÉALISER ET METTRE EN ŒUVRE LE PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ET D'INFORMATION DU DEMANDEUR

	Action reconduite
	Action remaniée
X	Nouvelle Action

Objectif opérationnel de l'action	<p>Améliorer le niveau d'information des demandeurs sur les modalités d'accès au logement social et sur l'état d'avancement de leur demande de logement social</p> <p>Assurer une transparence dans la gestion de la demande entre les bailleurs et autres partenaires pour envisager une harmonisation des pratiques des bailleurs dans la gestion de la demande et des attributions</p> <p>Soutenir les orientations de l'agglomération en matière d'équilibre de peuplement et de recherche de mixité sociale</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Améliorer le niveau d'information des demandeurs sur les modalités d'accès au logement social et sur l'état d'avancement de leur demande de logement social</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définir les modalités de fonctionnement du service d'accueil et d'information • Organiser le fonctionnement du lieu commun pour l'accueil à la MDH • Définir le contenu et les modes de diffusion de l'information • Déterminer l'outil pour la gestion partagée de la demande <p>Assurer une transparence dans la gestion de la demande entre les bailleurs et autres partenaires pour envisager une harmonisation des pratiques des bailleurs dans la gestion de la demande et des attributions</p> <ul style="list-style-type: none"> • Élaborer le PPGDID et assurer sa mise en œuvre • Engager un travail favorisant les mutations des ménages « porteurs de diversité » au sein des quartiers • Lister les situations des demandeurs justifiant d'un examen particulier ainsi que la composition des instances chargées d'examiner ces situations • Préciser les conditions de réalisation des diagnostics sociaux et de mobilisation des dispositifs d'accompagnement social <p>Soutenir les orientations de l'agglomération en matière d'équilibre de peuplement et de recherche de mixité sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place un groupe de réflexion pour déterminer une stratégie de communication valorisant les atouts du logement social • Définir la possibilité d'expérimenter de nouveaux modes d'accès au logement comme la location voulue
Cette action est en lien avec ...	Action 8 ; Action 16 ;
Les pistes d'innovation travaillées	Modalité d'accueil en lien avec le projet européen Expérimentation location voulue : offres de logements sociaux mises en ligne
Transversalité de l'action publique	PDALHPD Projet nouvelles solidarités
Territoires concernés	Ensemble de l'agglomération

Maitre d'ouvrage de l'action	Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées	
Rôle de la CAPBP	Pilotage	
Partenaires associés	<u>Les partenaires</u>	<u>Nature de leur implication</u>
	Organismes HLM présents sur le territoire AROSHA Communes CD64 État	Partenaires du projet et acteurs de sa mise en œuvre Assistance à l'ingénierie (AROSHA)
Moyens	Moyen humain	Moyen financier
	0,15 ETP	<u>Investissements</u> <u>Fonctionnement :</u> Étude stratégie de communication : 35 000 € Évaluation du dispositif et des actions à 3 ans : 20 000 €/évaluation
Évaluation et indicateurs de suivi	<u>Indicateurs de résultat de l'action</u> - Nombre de dossiers enregistrés - Fréquentation du service d'accueil - Étude de satisfaction de l'accueil et du dispositif	

LE CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Améliorer le niveau d'information des demandeurs	<hr/>					
Assurer une transparence dans la gestion de la demande	<hr/>					
Soutenir les orientations de l'agglomération	<hr/>					

Une agglomération ACCUEILLANTE



AMÉLIORER LA FLUIDITÉ DES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES MÉNAGES MODESTES

Constats

- *Des ménages en situation de grandes fragilités qui éprouvent des difficultés dans l'accès et le maintien dans le logement*
- *Problématique de l'accessibilité et d'adaptation des logements pour les personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap*
- *De nombreuses initiatives locales pour améliorer la coordination entre acteurs et les réponses à apporter aux besoins des plus précaires*

Objectifs stratégiques

- ◆ Compléter l'offre de logements pour tous
- ◆ Consolider le bouquet de réponses face à la diversité des besoins des jeunes, en s'assurant de la coordination des acteurs
- ◆ Favoriser le déploiement d'une chaîne de réponses associée aux vieillissements
- ◆ Construire avec les acteurs associatifs, des projets habitat adaptés aux différentes situations de handicap

Le programme d'actions

Action 10	Développer des réponses multiples pour les jeunes et la mise en réseau d'une offre dédiée
Action 11	Déployer une chaîne de réponses associée aux vieillissements
Action 12	Favoriser l'accès au logement autonome des personnes handicapées
Action 13	Favoriser l'accès à un cadre de vie adapté aux personnes vivant en habitat mobile

Une agglomération ACCUEILLANTE

DEFI N° 4

FICHE ACTION N° 10

DÉVELOPPER DES RÉPONSES MULTIPLES POUR LES JEUNES ET LA MISE EN RÉSEAU DE L'OFFRE DÉDIÉE

	Action reconduite
X	Action remaniée
	Nouvelle Action

Objectif opérationnel de l'action	<p>Coordonner et animer le réseau des acteurs du logement des jeunes pour faciliter l'accès au logement</p> <p>Veiller à la diversité et à la qualité de logements des étudiants</p> <p>Accompagner la création d'une offre de logement innovante, adaptée pour des jeunes selon les besoins identifiés par l'observatoire</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Coordonner et animer le réseau des acteurs du logement des jeunes pour faciliter l'accès au logement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Créer un service logement partenarial dédié aux jeunes qui soit un lieu ressource destiné à l'accueil, l'information, l'orientation des jeunes à la recherche d'un logement ; constitution d'un fichier commun de l'offre ; centralisation du traitement des demandes ; accompagnement des jeunes vers et dans le logement. Création d'une plateforme numérique et d'outils d'information pour capter la demande des jeunes • Constituer un observatoire partenarial de l'habitat des jeunes sur le territoire (analyse quantitative et qualitative) • Mettre en place une instance spécifique « logement des jeunes », pour assurer une coordination entre les différents acteurs du logement et de la jeunesse, partager une connaissance des situations et besoins des jeunes afin d'adapter l'offre et faciliter leurs parcours. <p>Veiller à la diversité et à la qualité de logements pour les étudiants</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etablir avec le Conseil Régional et le CROUS les priorités d'amélioration du parc dédié aux étudiants sur le territoire (démolition, reconstruction, réhabilitation) <p>Définir des objectifs d'attribution de logements aux jeunes avec les OLS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Établir une convention avec les OLS <p>Accompagner la création d'une offre de logements innovante, adaptée pour des jeunes selon les besoins identifiés par l'observatoire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre le partenariat déjà engagé pour soutenir le développement de la capacité d'accueil en logements temporaires et transitoires de type FJT en collectif et en diffus • Développer l'offre de logement intergénérationnel • Intégrer le public jeune comme l'une des cibles prioritaires des projets de réhabilitation structurante du parc public
Cette action est en lien avec ...	Action 2 ; Action 6 ; Action 8 ; Action 14 ; Action 16
Les pistes d'innovation travaillées	Le service logement partenarial pour les jeunes ; le développement d'une nouvelle offre innovante
Transversalité de l'action publique	Projet nouvelles solidarités PDALHPD
Territoires concernés	CAPBP

Maitre d'ouvrage de l'action	CAPBP	
Rôle de la CAPBP	Pilote et coordinatrice concernant la création d'une offre, la réalisation d'une convention avec les OLS et le partenariat avec le CR Nouvelle Aquitaine Accompagnatrice concernant la création d'un service logement partenarial, d'un observatoire et d'une instance spécifique	
Partenaires associés	<u>Les partenaires</u>	<u>Nature de leur implication</u>
	Habitat Jeunes Pau Pyrénées OLS/Propriétaires privés/CROUS/Mission Locale pour les Jeunes/CAF/Organismes de formation SOLIHA, Association Presse Purée, AFASEC	Conception et pilotage du lieu ressource Participation à l'animation du lieu Ressource, participation à l'observatoire, communication de données, conventions avec les OLS pour intégrer des quotas de logements pour les étudiants/ élaboration partenariale du site web
Moyens	Moyen humain	Moyen financier
	0,15 ETP	<u>Investissement</u> : les coûts correspondant à la création d'une offre sociale adaptée sont portés dans la fiche 6 et 16 <u>Fonctionnement</u> : Subvention à Habitat Jeunes 135 000 €/an Coût de la plateforme : 20 K€/an
Évaluation et indicateurs de suivi	<u>Indicateur de résultat de l'action</u> <ul style="list-style-type: none"> • Enquête de satisfaction • Utilisation de l'observatoire • Fréquentation des sites (physique et informatique) • Nombres de logements sociaux réservés pour l'Hébergement des jeunes 	

LE CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Faciliter l'accès au logement des jeunes						
Fixer des objectifs d'attribution de logements						
Accompagner la création d'une offre de logement innovante						

Une agglomération ACCUEILLANTE

DEFI N° 4

FICHE ACTION N° 11

	Action reconduite
x	Action remaniée
X	Nouvelle Action

DÉPLOYER UNE CHAÎNE DE RÉPONSES ASSOCIÉE AU VIEILLISSEMENT

Objectif opérationnel de l'action	<p>Proposer une offre de logements innovante et diversifiée pour répondre aux besoins des personnes âgées au fil de la perte d'autonomie</p> <p>Faciliter le maintien dans le logement pour les personnes âgées</p>
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Construire un partenariat avec les bailleurs sociaux pour : <ul style="list-style-type: none"> Accélérer l'adaptation du parc existant et : <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte l'ensemble des usages et des pratiques des personnes vieillissantes par le biais des enquêtes sociales effectuées par les bailleurs - Identifier le patrimoine éligible et opportun de par son potentiel et sa localisation - Cibler les points d'intervention lors des réhabilitations et/ou des rotations entre locataires Développer une offre innovante et : <ul style="list-style-type: none"> - Instaurer un seuil de logements adaptés et évolutifs dans les nouvelles constructions des OLS - Développer de petites opérations neuves dans le parc locatif adaptées au vieillissement en lien avec des services de proximité (sous la forme d'un appel à projet) - Prendre appui sur un cahier de prescriptions pouvant s'adapter aux différents organismes de logement social (OLS) souhaitant produire des logements adaptés <ul style="list-style-type: none"> • Développer de nouvelles formes d'habitat notamment intergénérationnelles • Expérimenter autour de 3 secteurs tests de la commune centre (centre ville, Saragosse, Pau Nord) un plan senior Habitat (logement, cadre de vie et accompagnement social) • Poursuivre le soutien aux propriétaires privés âgés pour l'adaptation de leur logement • Accompagner une offre de logements dédiés (EPHAD, Accueil de jour...) • Proposer des formations et une sensibilisation à l'adaptation au vieillissement auprès des services sociaux, maîtrise d'ouvrage, aménagements des organismes concernés (collectivités, OLS, promoteurs privés...)
Cette action est en lien avec ...	Action 2 ; Action 6; Action 14 ; Action 16
Les pistes d'innovation travaillées	<p>Réfléchir l'anticipation au vieillissement à l'échelle des lieux de vie, des quartiers et non plus à l'échelle du bâti exclusivement</p> <p>Proposer des logements évolutifs et sur-adaptés, incluant des innovations domotiques et technologiques</p>
Transversalité de l'action publique	<p>Plan Nouvelles Solidarités (plan anti solitude)</p> <p>Réseau Villes amies des ainés</p> <p>Livre Blanc Seniors (en cours d'élaboration)</p>
Territoires concernés	<p><i>CAPBP. Une expérimentation est menée sur le quartier Saragosse dans le cadre du PRU (2016-2024), elle a vocation à être dupliquée à l'échelle d'autres quartiers de l'agglomération</i></p>

Maitre d'ouvrage de l'action	La CAPBP	
Rôle de la CAPBP	Faciliter les échanges entre les maîtres d'ouvrages et les partenaires via des stratégies d'attractivité à l'échelle des quartiers Mettre en place une approche transversale, innovante et partenariale	
Partenaires associés	<u>Les partenaires</u> OLS / Opérateurs privés / Associations Communes / CCAS Conseil Départemental CARSAT / Caisse des Dépôts / Mutuelles et assurances / Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) Organisme de formation	<u>Nature de leur implication</u> Aménageurs Compétence « solidarité » Participation financière au déploiement des logements adaptés et/ou évolutifs Participation financière aux formations à proposer
	Moyen humain	Moyen financier
Moyens	0,2 ETP <i>+ direction de la cohésion sociale : référent habitat évaluation des ETP à affiner</i>	<u>Investissement :</u> - Pris en charge dans le budget des PIG, du PRU (dont AMI) et du soutien au développement de l'offre HLM <u>Fonctionnement :</u> Frais de communication : 20 000 €
	<u>Indicateurs de résultat de l'action</u> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements adaptés réhabilités ou construits • Nombre de logements évolutifs réhabilités ou construits • Nombre de logements en habitat partagé proposés • Nombre d'hébergements en EHPAD Enquêtes de satisfaction réalisées auprès des habitants vivant dans une de ces opérations.	
Évaluation et indicateurs de suivi		

LE CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Prendre en compte l'évolution des besoins des personnes âgées						
Faciliter le maintien dans le logement						
Proposer une offre de logements innovante						

Une agglomération ACCUEILLANTE

DEFI N° 4

FICHE ACTION N° 12

FAVORISER L'ACCÈS AU LOGEMENT AUTONOME DES PERSONNES HANDICAPÉES

	Action reconduite
x	Action remaniée
	Nouvelle Action

Objectif opérationnel de l'action	<p>Poursuivre le développement de logements locatifs adaptés et accessibles dans le parc public conformément à la législation</p> <p>Développer des solutions innovantes répondant aux besoins de personnes en situation de handicap (solutions alternatives entre la vie seul (e) à domicile et la vie en établissement spécialisé)</p> <p>Contribuer à favoriser l'accès et le maintien dans un logement autonome de qualité des publics en situation de handicap psychique et/ou sous mesure de protection juridique</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Poursuivre le développement de logements locatifs adaptés et accessibles dans le parc public conformément à la législation</p> <ul style="list-style-type: none"> Renforcer la coopération entre les différents acteurs de la santé, de l'Hébergement, du logement, des services sociaux et des collectivités <p>Développer des solutions innovantes répondant aux besoins de personnes en situation de handicap (solutions alternatives entre la vie seul(e) à domicile et la vie en établissement spécialisé)</p> <ul style="list-style-type: none"> Identifier les acteurs concernés et monter les projets de produits innovants dans le cadre d'un appel à projets Mettre en place un partenariat avec les structures chargées du suivi des personnes sous mesure de protection juridique et des associations accompagnant les personnes en souffrance psychique ; <p>Contribuer à favoriser l'accès et le maintien dans un logement autonome de qualité</p> <ul style="list-style-type: none"> Recenser les logements accessibles dans le parc public et dans le parc privé , aujourd'hui mal repérés et disséminés, selon le type de handicap (physique ou mental) ainsi que les opérations réalisées ou en projet d'habitat partagé Mettre en œuvre les dispositifs de soutien à l'adaptation de logement dans le parc privé (dans le cadre d'un PIG ou de l'OPAH-RU) Mettre en place un partenariat avec la MDPH et les associations d'usagers concernés
Cette action est en lien avec ...	Action 4 ; Action 11 ; Action 16;
Les pistes d'innovation travaillées	Montage d'opérations spécifiques , innovantes dans le cadre d'un appel à projets Innovations technologiques et domotiques, logements intelligents
Transversalité de l'action publique	Politique du département schéma départemental autonomie Projet Nouvelles Solidarités Agenda d'accessibilité programmée (ADAP) PDU
Territoires concernés	CAPBP

Maitre d'ouvrage de l'action	Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées	
Rôle de la CAPBP	Piloter l'analyse concertée des besoins Lancement d'appel à projet pour la réalisation de projets innovants Piloter des dispositifs d'amélioration de l'habitat intégrant un volet adaptation des logts	
Partenaires associés	<u>Les partenaires</u>	<u>Nature de leur implication</u>
	MDPH Associations des usagers en situation de handicap Organismes HLM Département État ARS Associations de l'Hébergement et de l'accompagnement au logement	Concertation Co-élaboration des projets financements
Moyens	Moyen humain	Moyen financier
	Direction Habitat = 0,10 etp + Chargé de mission Handicap (CAPBP)	Le coût d'adaptation logt parc public est porté dans la fiche 6 et 16. <u>Fonctionnement :</u> Coût d'une étude de besoins pris en charge par la mission handicap
Évaluation et indicateurs de suivi	<u>Indicateur de résultat de l'action</u> Nombre de logements recensés dans le parc public et privé Etude des besoins réalisés Nombre d'opérations spécifiques réalisées Nombre de logements adaptés chaque année dans le parc social Nombre de dossiers travaux intégrant une dimension adaptation au handicap	

LE CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Poursuivre le développement de logements locaux adaptés et accessibles	_____					
Développer des solutions innovantes	_____					
Contribuer à favoriser l'accès et le maintien	_____					

Une agglomération ACCUEILLANTE

DEFI N° 4

FICHE ACTION N° 13

FAVORISER L'ACCES A UN CADRE DE VIE ADAPTE AUX PERSONNES VIVANT EN HABITAT MOBILE

	Action reconduite
X	Action remaniée
	Nouvelle Action

Objectif opérationnel de l'action	<p>Développer une offre publique de logements et de terrains familiaux adaptés aux voyageurs en sédentarisation choisie</p> <p>Favoriser les conditions de réussite des parcours résidentiels d'un habitat mobile vers un habitat classique ou un habitat adapté</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Développer une offre publique de logements et de terrains familiaux adaptée aux voyageurs en sédentarisation choisie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifier en lien avec les communes et les opérateurs HLM les terrains qui pourront donner lieu à des opérations dédiées aux familles des gens du voyage. Ces terrains seront portés dans le PLUi • soutenir financièrement les opérations de PLAI adapté à raison minimum de 20 agréments sur l'ensemble du PLH et répartis sur au moins 2 opérations • Expérimenter une opération de terrain familial privé via un accompagnement dédié • Assurer la réalisation de 5 opérations de terrains familiaux de 3 à 6 emplacements chacun de préférence <p>Favoriser les conditions de réussite des parcours résidentiels d'un habitat mobile vers un habitat classique ou un habitat adapté</p> <ul style="list-style-type: none"> • soutenir les conditions de sédentarisation par un accompagnement dédié
Cette action est en lien avec ...	Action 16
Les pistes d'innovation travaillées	<i>Accompagnement à la sédentarisation</i>
Transversalité de l'action publique	PDALHPD ; Plan départemental d'accueil des gens du voyage, contrat de ville PLUi et SCOT
Territoires concernés	CAPBP

Maître d'ouvrage de l'action	Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées pour les terrains familiaux	
Rôle de la CAPBP	Pilotage et animation de la politique publique sur le territoire Maitrise d'ouvrage d'opération de terrain familiaux Soutien spécifique pour la réalisation d'opération d'habitat adapté	
Partenaires associés	<u>Les partenaires</u> Organismes HLM présents sur le territoire Communes CD64 Etat	<u>Nature de leur implication</u> Réalisation des projet et gestion Co-construction des projets Pilotage du schéma département
Moyens	Moyen humain	Moyen financier
Évaluation et indicateurs de suivi	<u>Indicateur de résultat de l'action</u> <ul style="list-style-type: none"> • nombre de ménages « logés » • Diminution des stationnements sauvages • Nombre d'emplacements libérés dans les aires d'accueil • Amélioration des indicateurs de réussite scolaire 	

LE CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Opération d'habitat adapté			◇			◇
Terrain familiaux			—————			

Une agglomération ACCUEILLANTE



FAVORISER UN MEILLEUR EQUILIBRE SOCIAL DANS LES QUARTIERS FRAGILES

Constats

- *Un affaiblissement de la fonction habitat du cœur d'agglomération (dévitalisation, spécialisation sociale)*
- *Un parc HLM encore largement segmenté où les répartitions géographiques des différents types de logements (parc très social, PLA, PLUS...) marquent fortement les mécanismes d'attribution : les ménages les plus précaires sont mécaniquement orientés vers les quartiers et résidences les plus accessibles souvent les plus fragiles.*
- *Une dynamique enclenchée de rééquilibrage du parc social*
- *Un réseau d'acteurs de l'hébergement et de l'insertion par le logement et des pratiques*

Objectifs stratégiques

- Articuler la stratégie d'attractivité et de renouvellement urbain à celle du peuplement pour maintenir et réduire les situations de paupérisation/concentration des ménages les plus fragiles dans les quartiers et les résidences les moins attractives
- Consolider les dispositifs d'accompagnement des ménages les plus fragiles vers le logement en articulant droit au logement et déspecialisation des quartiers du cœur d'agglomération

Le programme d'actions

Action 14

Mise en œuvre d'une stratégie de peuplement dans le parc locatif social

Action 15

Adapter l'offre d'hébergement et accompagner l'accès au logement des ménages les plus précaires

Une agglomération ACCUEILLANTE

DEFI N° 5

FICHE ACTION N° 14


MISE EN ŒUVRE D'UNE STRATÉGIE DE PEUPLEMENT

DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL

	Action reconduite
	Action remaniée
X	Nouvelle Action

Objectif opérationnel de l'action	<p>Veiller aux équilibres d'occupation du parc locatif social public pour favoriser une mixité sociale</p> <p>Prendre en compte les évolutions législatives en adaptant les outils</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Prérequis : la restauration et le maintien des équilibres de peuplement sont placés au centre de la stratégie de la convention intercommunale d'équilibre territorial (CIET signée le 30/12/2016); cette ambition sollicite essentiellement la politique d'attribution des logements sociaux mais d'autres leviers seront mobilisés (développement et diversification de la production de logements de manière à rééquilibrer l'offre de logements accessibles sur l'agglomération, intervention sur l'attractivité du parc existant et du cadre de vie).</p> <p>La CIET fixe des objectifs d'attribution aux ménages les plus précaires visant une "désécialisation" des quartiers sensibles à long terme et l'arrêt de la concentration sur la durée du PLH.</p> <p>Veiller aux équilibres d'occupation du parc locatif social public pour favoriser une mixité sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définir les ménages prioritaires à prendre en compte dans les attributions et faciliter leurs parcours résidentiels • Mettre en œuvre et suivre les objectifs de la CIET • Mettre en œuvre la charte de relogement pour les ménages de Saragosse • Observer l'évolution de l'occupation sociale tous les deux ans à l'échelle des résidences et sur la base du suivi des attributions <p>Encourager la mixité du profil des ménages accueillis au sein du parc social : définir les quartiers dans lesquels une exonération du supplément de loyer de solidarité sera appliquée. Conformément à l'article L 441-3-1 du CCH, la CAPBP pourra fixer les orientations pour mettre en oeuvre une exonération du supplément de loyer de solidarité dans des secteurs géographiques qui seront définis.</p> <p>Prendre en compte les évolutions législatives en adaptant les outils</p> <ul style="list-style-type: none"> • Faire évoluer la CIET vers une convention intercommunale d'attribution en prenant en compte les attendus de la loi égalité et citoyenneté et intégrant un accord collectif intercommunal • Mettre en place l'ACI qui définira, pour chaque bailleur, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements aux ménages définis comme prioritaires
Cette action est en lien avec ...	Action 2 ; Action 10 ; Action 17
Les pistes d'innovation travaillées	Mise en place d'instances de travail partenariale sur les attributions
Transversalité de l'action publique	PDALHPD Plan anti-solitude
Territoires concernés	CAPBP Selon l'évolution de l'occupation sociale dans les quartiers Quartiers sensibles Ousse des Bois et Saragosse

Maitre d'ouvrage de l'action	Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées	
Rôle de la CAPBP	Pilotage de la stratégie de peuplement à travers la co-présidence de la Conférence Intercommunale du Logement installée en 2016 (arrêté de création en 2017)	
Partenaires associés	<u>Les partenaires</u> Organismes HLM présents sur le territoire AROSHA Communes CD64 Etat Autres membres de la CIL	<u>Nature de leur implication</u> Acteurs des actions engagées Assistance à l'ingénierie (AROSHA)
	Moyen humain	Moyen financier
Moyens	Direction Habitat 0,15 ETP	<u>Investissement</u> : néant
		<u>Fonctionnement</u> : Appel à 1 BE pour assurer un bilan à 3 ans des actions suivis par l'agglomération sur le volet attributions et demande ? (2X 50 000 € au global)
Évaluation et indicateurs de suivi	<u>Indicateur de résultat de l'action</u> Suivi des attributions au regard des indicateurs clés retenus dans la convention Evolution de l'occupation sociale à l'échelle des résidences (observatoire)	

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Animation de la CIET						
Elaboration et animation de la CIA						

Une agglomération ACCUEILLANTE

DEFI N° 5

FICHE ACTION N° 15

ADAPTER L'OFFRE D'HÉBERGEMENT ET ACCOMPAGNER L'ACCÈS AU LOGEMENT DES MÉNAGES LES PLUS PRÉCAIRES

	Action reconduite
x	Action remaniée
	Nouvelle Action

<p>Objectif opérationnel de l'action</p>	<p>Favoriser une insertion durable et réussie dans le logement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rapprocher les structures d'hébergement et les services de l'agglomération pour lutter contre le nomadisme dans le "mal logement" et contribuer à améliorer la qualité des réponses sociales du parc privé • Consolider le partenariat pour lutter contre le nomadisme dans le mal-logement • Renforcer l'information aux usagers • Améliorer l'information et la prise en compte du point de vue des usagers <p>Veiller à la régulation des équilibres de peuplement aux différentes échelles (quartiers, communes)</p> <p>Fluidifier les parcours d'accès au logement</p> <p>Asseoir le caractère durable et réussir les parcours d'accès-maintien dans un logement</p>
<p>Modalités de mise en œuvre</p>	<p>Prérequis : partager la connaissance des besoins des publics défavorisés et des dispositifs</p> <p>Définir avec les copilotes du PDALHPD, les modalités permettant de renforcer la présence de l'Agglomération aux démarches et instances qui s'attachent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • consolider la connaissance (niveau et nature des besoins), à travers le SIAO, les données du PDALHPD, les études ou expertises menées; • Ajuster et adapter les réponses (offres et dispositifs d'accompagnement) aux attentes et besoins des publics • Mettre en place un groupe de réflexion sur les questions d'hébergement, en lien avec la CIL • En lien avec le PPGDID : réaliser un état des lieux des dispositifs d'accompagnement social favorisant l'accès et le maintien dans le logement; identifier les conditions de réalisation des diagnostics sociaux et déterminer l'instance chargée d'examiner les situations des demandeurs justifiant d'un examen particulier <p>Veiller à la régulation des équilibres de peuplement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en œuvre la convention d'équilibre territorial • Mettre en place des mesures pour s'assurer d'une localisation de l'offre d'hébergement dans le diffus respectant les équilibres de peuplement <p>Fluidifier les parcours d'accès au logement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les projets de création d'une offre sociale afin de répondre à des besoins spécifiques non couverts, sous réserve que l'Etat et le CD64 garantissent les moyens de fonctionnement et d'accompagnement • Développer l'offre en PLAI adapté • Consolider les interventions de la CAPBP en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique • Promouvoir l'offre de service de l'AIS <p>Asseoir le caractère durable et réussir les parcours d'accès-maintien dans un logement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Veiller dans un cadre partenarial, à ce que les solutions proposées réunissent les conditions favorables à la stabilisation des situations (localisation, coût, qualité, accompagnement..) • Travailler collectivement à la recherche de solutions de relogement de qualité • Mettre en place un groupe de réflexion autour des questions d'offre d'hébergement, de qualité du logement, et de localisation de l'offre pour s'assurer d'une insertion durable et de qualité • Identifier les modalités de travail avec l'Etat et le CD64 pour proposer, en amont des réunions CCAPEX, une solution de relogement qui soit partagée

Cette action est en lien	Action 17; Action 16 ; Action 4 ; Action 15 ; Action 12 ; Action 10	
Les pistes d'innovation travaillées	Formaliser un partenariat autour de l'hébergement d'urgence et des enjeux de la politique habitat / Appel à projet Européen	
Transversalité de l'action publique	PDALHPD Projet Nouvelles solidarités	
Territoires concernés	CAPBP	
Maitre d'ouvrage de l'action	Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées	
Rôle de la CAPBP	Coordination et /ou pilotage d'actions du PDALHPD mises en œuvre sur son territoire	
Partenaires associés	<u>Les partenaires</u> CD64 Etat BAL Centres d'hébergement SIAO AIS Associations tutélaires de protection des majeurs CCAS Associations de soutien	<u>Nature de leur implication</u> Co pilotage Participation aux actions Maitres d'œuvre d'actions
	Moyens humains	Moyens financiers
Moyens	<i>Besoin d'1 ETP</i>	<u>Investissement</u> : néant
		<u>Fonctionnement</u> : Subventions structures associatives (notamment AIS, 35 000 €) Participation FSL (1 partie du budget alloué par l'ag-glo) 108 000 €
Évaluation et indicateurs de suivi	<u>Indicateur de résultat de l'action</u> Mise en place d'instances de concertation Production de bilans et d'études sur le territoire Bilan FSL Bilan AIS	

LE CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Fluidifier les parcours d'accès au logement	<hr/>					
Veiller à la régulation des équilibres de peuplement	<hr/>					
Favoriser une insertion durable et réussie dans le logement	<hr/>					

Une agglomération ACCESSIBLE



ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE 1 LOGEMENT SUR 2 ABORDABLE

Constats

- *Une spécialisation sociale des quartiers marquée*
- *Un marché qui peine à s'ajuster : des prix qui se resserrent, une concurrence entre parcs de logements qui se renforce*
- *L'absence d'une offre intermédiaire sur les villes centres*
- *Des ménages qui ne trouvent pas de réponse à leurs besoins et qui sont contraints de se loger en dehors du cœur d'Agglomération*

Objectifs stratégiques

- ◆ Maintenir un niveau de production de logements ambiteux, pour répondre aux besoins de la population
- ◆ Réguler le développement de l'offre nouvelle de logements pour inciter à la production de logements abordables
- ◆ Agir sur l'équilibre social du territoire à travers la diversification de l'offre
- ◆ Accroître le développement du parc locatif social à bas niveau de quittancement, au-delà des quartiers prioritaires
- ◆ Rendre l'accession « désirable » en cœur d'agglomération : retrouver le chemin de l'accession à la propriété en cœur d'agglomération pour les classes moyennes et intermédiaires

Le programme d'actions

Action 16

Orienter et accompagner la production de logements locatifs sociaux

Action 17

Soutenir l'accession à la propriété dans le parc privé existant

Action 18

Intensifier la production de logements abordables pour les accédant à la propriété

Une agglomération ACCESSIBLE

DEFI N° 6

FICHE ACTION N° 16

ORIENTER ET ACCOMPAGNER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

	Action reconduite
X	Action remaniée
	Nouvelle Action

Objectifs opérationnels de l'action	<p>Accompagner la production d'une offre LS avec la clé de répartition programmatique 160 logements PLUS et PLAI par an Dont 30 logements / an en tissu ancien</p> <p>Orienter territorialement la production de cette offre sociale Dont 20 logements adaptés/an</p> <p>100 PLS/an correspondant notamment à des structures type personnes âgées ou étudiants</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Accompagner la production d'une offre LS avec la clé de répartition programmatique</p> <ul style="list-style-type: none"> • 160 logements en PLUS/ PLAI dont 30% de PLAI par an. • Reconstituer une offre de 78 logements en PLAI sur les 3 premières années du PLH dans le cadre du PRU Saragosse (intégrés à la programmation annuelle de 160 logts) • Accompagner la production de logements en PLS (environ 100 PLS/ an) <p>Orienter territorialement la production de cette offre sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurer un rééquilibrage territorial en lien avec la CIET. • Veiller à la bonne articulation avec la politique d'aménagement • Prioriser l'intervention sur les communes en déficit SRU • Réaliser 20% de cette production au sein du tissu ancien de centre-ville ou de centre-bourg <p>Orienter qualitativement la production de cette offre sociale de sorte à ce qu'elle soit exemplaire et innovante et adaptée aux besoins</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bonifier les opérations avec des critères environnementaux • Prioriser les interventions dans le parc ancien (réhabilitation ou démolition reconstruction) • Soutenir le développement d'une offre de logements adaptés à des besoins spécifiques
Cette action est en lien avec ...	Actions 1, Action 2, Action 9 ; Action 10 ; Action 11 ; Action 12, action 13 ; Action 14; action 15, Action 20 ; Action 21 ; Action 22
Les pistes d'innovation travaillées	Mise en place d'un espace collaboratif type « Plateforme d'échange CAPBP / bailleurs sociaux » dans laquelle pourraient s'échanger des informations types
Transversalité de l'action publique	PLUI; SCOT; PCAET
Territoires concernés	L'ensemble des communes dans un souci de rééquilibrage du parc social Les secteurs futurs de développement retenus dans le PLUI dédiés à une offre de logements

Maitre d'ouvrage de l'action	La CAPBP, les communes et les OLS : maîtres d'ouvrage des opérations	
Rôle de la CAPBP	Pilotage de la stratégie en faveur du développement d'une offre de logement abordable Pilotage de la DAP et en conséquence de la programmation sur la durée du PLH Interlocuteur des communes, des OLS et des promoteurs pour définir la programmation en logement social (appui en ingénierie auprès des communes) Animation du partenariat avec les acteurs du logement Promotion du logement social auprès des communes	
Partenaires associés	<u>Les partenaires</u> L'État Les OLS L'AROSHA Le Département La CDC Les communes	<u>Nature de leur implication</u> Délègue les aides à la pierre / Instructeur des dossiers de financements et financeur Maitrise d'ouvrage des opérations Association fédérant les organismes Financeur Maitrise d'ouvrage des opérations
Moyens	Moyen humain	Moyen financier
	1,5 ETP	<u>Investissement :</u> Aides à la pierre CAPBP : = 3,89 M sur le temps du PLH.
		<u>Fonctionnement :</u> Pris en compte dans la fiche maison de l'habitat
Évaluation et indicateurs de suivi	<u>Indicateur de résultat de l'action</u> Nombre de LLS financés par type de produits Ventilation géographique de l'offre financée Nombre de LLS réalisés sur du foncier maîtrisé Qualité de l'offre produite sur critères multiples : intégration, innovation, performance environnementale, agencement intérieur...	

LE CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Négociation DAP	_____					
Négociation Protocole	_____					
Mise en œuvre de la DAP	_____	_____	_____	_____	_____	_____

Une agglomération ACCESSIBLE

DEFI N° 6

FICHE ACTION N° 17

SOUTENIR L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ DANS LE PARC PRIVE EXISTANT

	Action reconduite
X	Action remaniée
	Nouvelle Action

Objectif opérationnel de l'action	<p>Susciter et sécuriser l'accèsion des ménages primo-accédants modestes dans le centre d'agglomération et sur les centre bourgs</p>	<p>Objectifs quantitatifs</p> <p>80 projets de primo-accédant par an</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Susciter et sécuriser l'accèsion des ménages primo-accédants modestes dans le centre d'agglomération et sur les centre bourgs</p> <ul style="list-style-type: none"> Proposer une majoration de l'accompagnement financier sur le centre d'agglomération Accompagner le particulier pour des projets supposant des travaux lourds (majoration de l'aide, prise en charge d'une part des coûts de maîtrise d'œuvre ...) Faire de la qualité thermique des logements une clé de lecture pour les ménages dans leur projet d'accèsion Sécuriser le programme de travaux dans l'ancien en laissant une part d'auto-réhabilitation possible Inciter au lien avec l'ADIL pour sécuriser le parcours avant achat 	
Cette action est en lien avec ...	Actions 3; Action 7; Action 8; Action 18	
Les pistes d'innovation travaillées	Une plateforme d'échange de main d'œuvre, d'achat de matériaux groupé : s'intégrer sur SMILE CITY	
Transversalité de l'action publique	Plan Climat (exigence thermique, éviter l'étalement urbain) Le PLUI / le SCOT (requalification du bâti existant et priorité de développement au centre de l'agglomération)	
Territoires concernés	Tout le territoire de l'agglomération Avec une majoration sur le centre ville de Pau	

Maitre d'ouvrage de l'action	CAPBP	
Rôle de la CAPBP	<ul style="list-style-type: none"> - Piloter le dispositif « Ma première pierre » - Promouvoir à travers la Maison de l'Habitat , une plateforme d'échange de main d'œuvre, d'achat de matériaux groupé, s'intégrer sur SMIILE CITY 	
Partenaires associés	<u>Les partenaires</u> ADIL Communes CAUE	<u>Nature de leur implication</u> Fiche navette à intégrer à la de pour sécuriser le projet d'accession Participation financière facultative de chaque commune pour abonder ou pas l'aide Accompagner les projets complexes
Moyens	Moyen humain	Moyen financier
	1 ETP : animation du dispositif assurée en interne	<u>Investissement :</u> 500 K€ par an
		<u>Fonctionnement :</u> Intégré à la fiche maison de l'habitat
Évaluation et indicateurs de suivi	<u>Indicateur de résultat de l'action</u> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements aidés/ an - Analyse du profil des ménages bénéficiaires et des produits (saut de classe thermique, sortie de vacance...) 	

LE CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Renouvellement du disposi-						
Mise en œuvre						

Une agglomération ACCESSIBLE

DEFI N° 6

FICHE ACTION N° 18

**INTENSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES
POUR LES ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ**

	Action reconduite
X	Action remaniée
	Nouvelle Action

<p>Objectifs opérationnels de l'action</p>	<p>Intensifier la production d'une offre en accession abordable à hauteur de 25% de la production totale</p> <p>Orienter qualitativement la production de cette offre pour répondre aux besoins et stratégies résidentielles des accédants</p> <p>Cibler prioritairement une offre en faveur des primo-accédants dans le cœur urbain afin d'enrayer le départ de ces ménages vers la périphérie</p> <p>Orienter son développement pour partie en amélioration du tissu ancien</p> <p>Trouver des solutions pour soustraire définitivement une partie de cette offre au marché immobilier et assurer la pérennité de son caractère abordable</p> <p>Objectifs quantitatifs</p> <p>170 logements abordables produits par an</p> <ul style="list-style-type: none"> dont 80 logts en accession sociale Dont 90 logts en accession intermédiaire
<p>Modalités de mise en œuvre</p>	<p>Intensifier la production d'une offre en accession abordable à hauteur de 25% de la production totale</p> <ul style="list-style-type: none"> Développer l'ensemble des outils mobilisables pour assurer l'émergence de cette offre : <ul style="list-style-type: none"> Le PSLA (prêt social location accession) dont le calibrage est précisé dans la convention de délégation des aides à la pierre L'accession maîtrisée dans les périmètres ANRU (TVA à 5,5%) La vente HLM L'accession très sociale à la propriété via la SCIAPP <p><i>Accession sociale : prix de vente max 1900€ HT m² de SU</i></p> <p><i>Accession maîtrisée: prix de vente max 2000€ HT m² de SH</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Renforcer les outils du PLU pour garantir le développement de ce segment de l'offre (servitudes) Intervention foncière et dispositifs de minoration foncière éventuels sur des fonciers stratégiques puis appels à projet <p>Orienter qualitativement la production de cette offre de sorte qu'elle réponde aux besoins et stratégies résidentielles des accédants</p> <ul style="list-style-type: none"> Échange et partenariat avec les promoteurs privés autour de l'analyse du marché, enquêtes auprès des salariés via les principaux employeurs du territoire <p>Cibler prioritairement une offre en faveur des primo-accédants dans le cœur urbain afin d'enrayer le départ de ces ménages vers la périphérie</p> <ul style="list-style-type: none"> Expérimenter le micro-lot à bâtir dans le centre urbain <p>Orienter son développement pour partie en amélioration du tissu ancien</p> <ul style="list-style-type: none"> Réserver une partie des agréments PSLA pour une offre en tissu ancien <p>Trouver des solutions pour soustraire définitivement une partie de cette offre au marché immobilier et assurer la pérennité de son caractère abordable</p> <ul style="list-style-type: none"> Développer ce segment d'offre via un OFS
<p>Cette action est en lien avec ...</p>	<p>Action 8, Action 19 et Action 20</p>
<p>Les pistes d'innovation travaillées</p>	<p>Réalisation d'opération avec des montages innovants type OFS et SCIAPP , expérimenter le micro-lot à bâtir dans le centre urbain , enquêtes salariés...</p>

Transversalité de l'action publique	PLUI / SCOT	
Territoires concernés	Les communes du cœur urbain	
Maitre d'ouvrage de l'action	La CAPBP , les communes, les OLS	
Rôle de la CAPBP	Pilotage de la stratégie en faveur du développement d'une offre de logement abordable qui prend appui sur une observation plus fine des marchés Interlocuteur des communes, des OLS et des promoteurs pour définir la programmation en accession abordable	
Partenaires associés	<u>Les partenaires</u>	<u>Nature de leur implication</u>
	Les OLS L'EPFL Les communes L'OISO	Principaux opérateurs Portage foncier Maitrise d'ouvrage des opérations Observatoire
Moyens	Moyen humain	Moyen financier
	0,2 ETP	<u>Investissement :</u>
		<u>Fonctionnement :</u>
Évaluation et indicateurs de suivi	<u>Indicateur de résultat de l'action</u> - Nombre de logements abordables livrés/an - Qualité de l'offre produite sur critères multiples : intégration, innovation, performance environnementale, agencement intérieur...	

LE CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Articulation avec l'OFS	<hr style="border: 1px solid red;"/>					
Accompagnement de l'offre	<hr style="border: 1px solid red;"/>					

Une agglomération ACCESSIBLE



POURUIVRE LA DYNAMIQUE DE RÉÉQUILIBRAGE DE L'OFFRE EN LOGEMENT NOTAMMENT CELLE À COÛTS ABORDABLES

Constats

- *Un développement urbain partiellement maîtrisé, consommateur d'espace*
- *Une offre de transports publics qui évolue et qui modifie les rapports de proximité et les perceptions des « centralités »*
- *Un attractivité des territoires liée à l'offre de service et d'équipement*

Objectifs stratégiques

- ◆ Une politique foncière à structurer et renforcer pour s'assurer d'un développement prioritaire de l'habitat dans les centralités urbaines et autour des transports en communs structurants
- ◆ Un accompagnement auprès de l'ensemble des communes, dans la mise en œuvre des projets de construction de logements

LE PROGRAMME D'ACTIONS

Action 19

Renforcer l'expertise foncière de la CAPBP

Action 20

Conduire une stratégie foncière communautaire et mettre en œuvre les outils adaptés

Une agglomération ACCESSIBLE

DEFI N° 7

FICHE ACTION N° 19

RENFORCER L'EXPERTISE FONCIÈRE DE LA CAPBP

	Action reconduite
X	Action remaniée
	Nouvelle Action

Objectifs opérationnels de l'action	<p>Prioriser l'intervention foncière de l'agglomération et des communes pour mettre en œuvre les projets des territoires</p> <p>Développer une ingénierie spécifique à l'intervention foncière dans le tissu ancien</p> <p>Favoriser les échanges et débats entre experts du territoire sur les thématiques du marchés fonciers et immobiliers</p> <p>Produire du logement financièrement abordable et de qualité</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Prioriser l'intervention foncière de l'agglomération et des communes pour mettre en œuvre les projets des territoires</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mesurer en amont le contenu des opérations envisageables sur les gisements fonciers identifiés • Construire le programme d'intervention Habitat de l'EPFL sur notre territoire • Constituer avec les acteurs locaux de la construction un référentiel partagé de bilans d'opération à partager avec les communes et le tour de table des financeurs • Mettre en place des outils de reporting et de pilotage permettant de suivre et de guider l'action de production foncière pour les opérations de logements neufs <p>Développer une ingénierie spécifique à l'intervention foncière dans le tissu ancien</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proposer aux communes un appui en ingénierie foncière en lien avec l'EPFL (suivi des DIA et/ou négociation sur les secteurs stratégiques, pilotage d'études pré-opérationnelles) ainsi qu'un lieu d'échange sur les « bonnes pratiques » <p>Favoriser les échanges et débats entre experts du territoire sur les thématiques du marchés fonciers et immobiliers</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place un lieu d'échanges et de débats à destination des acteurs publics disposant d'une stratégie foncière sur le territoire (CAPBP, communes, EPFL, SMTU, Opérateurs HLM, SIAB...) pour partager l' analyse des évolutions des marchés locaux fonciers et immobiliers • Adhérer à l'observatoire OISO • Recueillir des bilans financiers des opérations en cours ou produites récemment (opérations locatives sociales et privées) <p>Produire du logements financièrement abordable et de qualité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Être en mesure d'échanger/de négocier avec les opérateurs sur les produits, les cibles de clients et les bilans financiers des opérations proposés par ces derniers • Expérimenter le recours à des procédures complexes adaptées à l'intervention foncière en tissu ancien : RHI, THIRORI...
Cette action est en lien avec ...	Action n° 16 et Action 21
Les pistes d'innovation travaillées	Lieu permanent d'échanges et d'analyse des marchés fonciers et immobiliers
Transversalité de l'action publique	PLUI / SCOT
Territoires concernés	CAPBP et en priorité les secteurs identifiés comme priorité d'intervention par les communes dans le volet territorial du PLH

Maitre d'ouvrage de l'action	La Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées	
Rôle de la CAPBP	<p>Mobiliser les données nécessaires au développement de l'expertise foncière.</p> <p>Mettre en partage l'analyse croisée des marchés.</p> <p>Intégrer dans le PLUi des outils (règles ou servitudes) utiles à la réalisation des projets prioritaires.</p> <p>Proposer un appui aux communes sur la stratégie foncière à construire en amont des projets identifiés comme prioritaires : accompagnement et anticipation des opérations d'aménagement et/ou des programmes de logements.</p> <p>Conduire des appels à projet promoteurs sur les sites maîtrisés.</p>	
Partenaires associés	<u>Les partenaires</u> AUDAP, Promoteurs, OLS, EPFL, Communes, SMTU...	<u>Nature de leur implication</u> <ul style="list-style-type: none"> • Production de données • regards croisés sur les marchés
Moyens	Moyen humain	Moyen financier
	0,4 ETP	<u>Investissement :</u>
		<u>Fonctionnement :</u> Étude : en interne
Évaluation et indicateurs de suivi	<u>Indicateur de résultat de l'action</u> Foncier maîtrisé par les communes ou la CAPBP ayant fait l'objet d'une étude spécifique	

LE CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Construction des outils d'analyse						
Appui auprès des communes pour la prospection foncière						
Échanges avec les professionnels dont l'EPFL						

Une agglomération ACCESSIBLE

DEFI N° 7

FICHE ACTION N° 20

CONDUIRE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE COMMUNAUTAIRE ET METTRE EN ŒUVRE LES OUTILS ADAPTES

	Action reconduite
X	Action remaniée
	Nouvelle Action

Objectifs opérationnels de l'action	<p>Construire une stratégie foncière partenariale pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atteindre l'objectif de production de 650 logements neufs par an sur la période 2018-2023 à l'échelle des 31 communes. • Contribuer à l'objectif de remise sur le marché de logements vacants • Mettre en œuvre des outils fonciers permettant d'anticiper, à moindre coût, la mise en œuvre des projets d'habitat stratégiques identifiés dans les PLU et le PLUi et plus globalement la production de logements au-delà de 2023 <p>Piloter, en lien avec les communes, la stratégie d'action foncière</p> <p>Mesurer l'efficacité et l'efficience des actions foncières conduites par la CAPBP et ses partenaires afin de les ajuster et les réorienter</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Construire une stratégie foncière partenariale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Construire avec les communes le programme d'intervention de l'EPFL pour l'habitat sur l'agglomération et définir les conditions de portage et de cession : décote pour le logement social, développer l'ingénierie et l'expertise pour réduire les durées de portage... <p>Piloter, en lien avec les communes, la stratégie d'action foncière</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifier l'outil le plus adapté et efficient selon les fonciers concernés et les objectifs poursuivis • Développer en interne à la CAPBP, l'ingénierie pour garantir des sorties opérationnelles rapides sur les fonciers achetés ou actuellement propriétés de la CAPBP, des communes ou en portage EPFL : valider en amont le programme, le bilan prévisionnel, la mobilisation des acteurs, identification des contraintes (PPRI) et des marges de manœuvre. • Intégrer de nouvelles habitudes de travail en réseau d'acteurs pour faire de l'intercommunalité une force permettant de négocier les projets en cohérence avec le SCOT, le PLH et le document d'urbanisme en vigueur. • Développer des outils opérationnels pour assurer une mise sur le marché rapide des terrains cohérente avec les fiches territoriales : consultation de promoteurs, mobilisation des OLS en tant qu'aménageurs ... • Mettre en place des outils de veille et d'anticipation foncière (ZAD, DPU...) permettant une maîtrise du foncier compatible avec un portage long dans le cadre de projets structurants prévus au-delà de 2023
Cette action est en lien avec ...	Actions n° 1 ; Action 2 ; Action 16 ; Action 19
Les pistes d'innovation travaillées	Mise en place d'outils de reporting et de pilotage (plateforme collaborative)
Transversalité de l'action publique	PLUI / SCOT
Territoires concernés	<p>Les secteurs identifiés comme priorités d'intervention par les communes dans le volet territorial du PLH.</p> <p>Les secteurs futurs de développement retenus dans le PLUI pour mettre en œuvre une action foncière d'anticipation</p>

Maitre d'ouvrage de l'action	La CAPBP et les communes	
Rôle de la CAPBP	Pilotage de la stratégie foncière globale du PLH Interlocuteur de l'EPFL pour la programmation foncière et sa mise en œuvre Appui en ingénierie auprès des communes pour la mise en œuvre de politiques foncières au service des projets identifiés	
Partenaires associés	<u>Les partenaires</u> Les communes L'EPFL Les OLS	<u>Nature de leur implication</u> Actions foncière Principal opérateur de la stratégie foncière aménageurs
Moyens	Moyen humain	Moyen financier
	0,4 ETP	<u>Investissement :</u> Pas d'acquisition réalisée en propre. Cout de portage et moins value de cession pour les projets portés par l'EPFL : 0,47 M€ sur 6 ans <u>Fonctionnement :</u> frais : commercialisation + appel à projet = 40 K€ sur 6 ans
Évaluation et indicateurs de suivi	<u>Indicateur de résultat de l'action</u> Hectares achetés portés dans les fiches territoriales Hectares vendus et logements produits sur ces terrains Hectares portés au terme du PLH et permettant la mise en œuvre du PLH4 Mesurer l'efficacité et l'efficience des actions foncières conduites par l'Agglomération et ses partenaires afin de les ajuster et les réorienter si nécessaire	

LE CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Construire une stratégie foncière partenariale	_____					
Piloter, en lien avec les communes, la stratégie d'action foncière	_____					

Une agglomération ACCESSIBLE



MIEUX RÉPONDRE AUX ATTENTES DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS

Constats

- *Des modes d'habiter qui évoluent*
- *Un besoin de mobilité résidentielle et la recherche de logements évolutifs*

Objectifs stratégiques

- ◆ Prendre en compte les attentes et les usages des habitants
- ◆ Rechercher et soutenir l'innovation, dans tous le processus de production du logement (de l'aménagement à la construction, mais également dans des montages et modes d'occupation émergeant)
- ◆ Encourager la participation des habitants dans leur choix d'habiter

Le programme d'actions

Action 21

Développer de nouveaux modes d'habiter pour favoriser les liens sociaux et le mieux vivre ensemble

Action 22

Promouvoir les matériaux bio-sourcés

Une agglomération ACCESSIBLE

DEFI N°8

FICHE ACTION N° 21

DÉVELOPPER DE NOUVEAUX MODES D'HABITER POUR FAVORISER LES LIENS SOCIAUX ET LE MIEUX VIVRE ENSEMBLE

	Action reconduite
	Action remaniée
X	Nouvelle Action

Objectif opérationnel de l'action	<p>Répondre à une demande spécifique de mieux vivre-ensemble</p> <p>Inciter à la production de nouveaux modes d'habitats favorisant le lien social</p> <p>Favoriser des comportements vertueux en matière d'habiter et d'éco-responsabilité</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Répondre à une demande spécifique de mieux vivre-ensemble</p> <ul style="list-style-type: none"> • Répertorier les différentes démarches d'habitat solidaire et citoyen ainsi que les démarches d'habitat intergénérationnel (ex. habitat inclusif, habitat groupé accompagné, habitat groupé autogéré, habitat partagé autogéré, habitat partagé accompagné...) • Prendre en compte l'ensemble des usages et des pratiques des personnes vieillissantes par le biais des enquêtes sociales effectuées par les bailleurs (cf. Plan seniors notamment) et des CCAS dans leur analyse des besoins sociaux • Proposer des partenariats entre les associations locales et les organismes de logement social (OLS) <p>Inciter à la production de nouveaux modes d'habitat favorisant le lien social</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inciter l'ensemble des opérateurs de logements (OLS, promoteurs...) à développer ce type de projets novateurs en lançant des appels à projets (4 opérations durant le PLH) <p>Favoriser des comportements vertueux en matière d'habiter et d'éco-responsabilité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soutenir les ménages portant un projet d'habitat participatif : meilleure intégration des habitants dans la définition et la gestion de leur futur logement, création de lien social, mutualisation de certains locaux et équipements, formes urbaines plus denses.. • Promouvoir les défis FAEP et « Zéro déchet » et participer à des animations collectives sur les éco-gestes • Développer un appui en termes d'expertise juridique et financière
Cette action est en lien avec ...	Actions n° 2, Action 10, Action 11 action 12, Action 16, action 17, Action 22.
Les pistes d'innovation travaillées	Travailler avec les habitants, les associations et les bailleurs sur des projets d'habitat partagé à petite échelle. Soutenir la création d'un organisme Foncier Solidaire.
Transversalité de l'action publique	Articulation avec le « Projet nouvelles solidarités »; PCAET; PLUI; Politique foncière
Territoires concernés	CAPBP / Une localisation préférentielle à proximité des centralités (équipements, services...), ainsi que dans les quartiers politique de la ville.

Maitre d'ouvrage de l'action	La CAPBP ainsi que les organismes de logement social, les promoteurs, les associations (œuvrant pour les projets intergénérationnels ou pour le mieux-vivre ensemble).	
Rôle de la CAPBP	Accompagner et soutenir les démarches de nouvelles formes d'habitats (intergénérationnelles, partagés...) Accompagner les démarches d'habitat participatif dès l'amont, en mettant en relation les ménages et les opérateurs; puis pendant la gestation du projet, en offrant un soutien d'ordre technique et juridique (plateforme d'ingénierie territoriale);	
Partenaires associés	<u>Les partenaires</u> L'ensemble des opérateurs de logements CCAS ADIL CAUE Promoteurs	<u>Nature de leur implication</u> Maîtrise d'ouvrage ou accompagnement à la réalisation des opérations Accompagnement et implication auprès des ménages fragiles Animation et accompagnement juridique
Moyens	<u>Moyen humain</u>	<u>Moyen financier</u>
	0,3 ETP + CCAS à affiner	<u>Investissement :</u>
		<u>Fonctionnement :</u> Frais de communication portés dans la fiche Maison de l'Habitat
Évaluation et indicateurs de suivi	<u>Indicateur de résultat de l'action</u> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de projets d'habitat partagé, intergénérationnel, participatif (et nombre de logements) • Nombre de ménages concernés par un projet d'habitat innovant • Enquêtes de satisfaction réalisées auprès des habitants vivant dans une de ces opérations. 	

LE CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Accompagnement des projets		<hr style="border: 1px solid red;"/>				

Une agglomération ACCESSIBLE

DEFI N°8

FICHE ACTION N° 22

PROMOUVOIR LES MATÉRIAUX BIO SOURCES

	Action reconduite
X	Action remaniée
	Nouvelle Action

Objectif opérationnel de l'action	<p>Favoriser l'économie circulaire dans le bâtiment afin de limiter la consommation de matières premières et d'énergie</p> <p>Promouvoir les matériaux bio-sourcés ou issus du réemploi dans les projets de construction et de rénovation sur le territoire communautaire</p> <p>Sensibiliser et offrir des possibilités de formation aux professionnels du territoire concernant leur utilisation</p>
Modalités de mise en œuvre	<p>Favoriser l'économie circulaire dans le bâtiment afin de limiter la consommation de matières premières et d'énergie</p> <ul style="list-style-type: none"> Repérer les initiatives d'ores et déjà menées sur le territoire communautaire et à l'extérieur <p>Promouvoir les matériaux bio-sourcés* ou issus du réemploi** dans les projets de construction et de rénovation sur le territoire communautaire</p> <p>*les matériaux bio-sourcés : également appelés biomatériaux, ils concernent principalement le bois, la paille, la chènevotte (chanvre), la ouate de cellulose, le textile recyclé, le liège, le lin et la laine de mouton.</p> <p>**les matériaux de récupération, issus de projets de déconstruction de bâtiments.</p> <ul style="list-style-type: none"> Cibler des opérations en maîtrise d'ouvrage CAPBP pouvant faire office de chantiers écoles lors de la phase construction et d'opérations exemplaires dans un second temps <p>Sensibiliser et offrir des possibilités de formation aux professionnels du territoire concernant leur utilisation</p> <ul style="list-style-type: none"> Sensibiliser le grand public : <ul style="list-style-type: none"> À travers la « matériauthèque » de la Maison de l'Habitat et du Projet Urbain À travers le volet « accompagnement » de la plateforme de rénovation énergétique : Plaisir d'Habiter, OPAH-RU et Facil'Énergie, Sensibiliser les artisans à travers le volet « mobilisation des professionnels » de la plateforme de rénovation énergétique
Cette action est en lien avec ...	Actions n° 2 , Action 6, Action 7, Action 8
Les pistes d'innovation travaillées	
Transversalité de l'action publique	Plan Climat Air Énergie Territorial
Territoires concernés	Tout le territoire de l'agglomération

Maitre d'ouvrage de l'action	CAPBP	
Rôle de la CAPBP	<p>Impulser une dynamique sur le territoire communautaire</p> <p>Créer et animer un réseau de partenaires</p> <p>Mobiliser les outils internes (Maison de l'Habitat, plateforme de rénovation énergétique) pour promouvoir l'utilisation de ces matériaux</p> <p>Intégrer les principes d'utilisation des matériaux bio-sourcés dans les projets de construction en maîtrise d'ouvrage CAPBP</p>	
Partenaires associés	<u>Les partenaires</u> Héliosens / Pavillon de l'architecture / fédérations du bâtiment / pôle de compétitivité NOBATEK	<u>Nature de leur implication</u> Sources de Benchmark, Animations pour le compte de la CAPBP, relais d'information auprès du grand public et des professionnels
Moyens	Moyen humain	Moyen financier
	0,1 ETP	<u>Investissement :</u> Sans objet
		<u>Fonctionnement :</u> Sans objet
Évaluation et indicateurs de suivi	<u>Indicateur de résultat de l'action</u> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de chantiers intégrant des matériaux bio-sourcés : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Chantiers maîtrise d'ouvrage CAPBP ⇒ Autres chantiers sur le territoire • Nombre d'artisans sensibilisés 	

LE CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Sensibilisation	<hr/>					
Chantiers	<hr/>					

Une agglomération ANIMÉE

DEFI 9

UNE AGGLOMÉRATION PILOTE ET RESPONSABLE

Constats

- *Une dynamique du territoire encore incertaine*
- *Un marché du logement toujours fragile*
- *Un réseau d'acteurs et professionnels de l'habitat actifs et investis qui demande une plus grande coordination, pour jouer de leurs complémentarités et s'ouvrir à de nouveaux partenariats*
- *L'élargissement du périmètre intercommunal marque la nécessité de faire jouer de pair politiques communales et intercommunales*

Objectifs stratégiques

- ◆ Réorganiser l'instance de pilotage au sein de la nouvelle Agglomération
- ◆ Animer et faire vivre le PLH avec les communes et les différents acteurs de l'habitat
- ◆ Renforcer la coopération pour mener solidairement la politique habitat
- ◆ Poursuivre les actions d'observation déjà engagées et partager la connaissance sur les problématiques de dynamiques territoriales et d'habitat
- ◆ Contribuer pleinement à la construction et à la mise en œuvre du projet de la nouvelle agglomération.

Le programme d'actions

Action 23

Renforcer le pilotage, le partenariat et l'animation du PLH

Action 24

Observer, évaluer et partager la connaissance

Une agglomération ANIMÉE

DÉFI N° 9

FICHE ACTION N° 23

RENFORCER LE PILOTAGE, LE PARTENARIAT ET L'ANIMATION DU PLH

Action reconduite

X Action remaniée

Nouvelle Action

Objectif opérationnel de l'action	Réorganiser le pilotage de la stratégie habitat au sein de la nouvelle Agglomération Animer et faire vivre le PLH avec les communes et les différents acteurs de l'habitat	
Modalités de mise en œuvre	<p>Réorganiser le pilotage de la stratégie habitat au sein de la nouvelle Agglomération</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rendre lisible et pérenne l'instance de pilotage du PLH Instituer un comité de pilotage comme instance de référence du PLH Définir le COPIL comme lieu de débat, de suivi et d'évaluation des actions du PLH • Renforcer la transversalité de la politique habitat Articuler la mise en œuvre du PLH avec les autres compétences de l'Agglomération en associant aux instances les services de la CAPBP selon les thématiques traitées Participer à la construction du projet de territoire de l'Agglomération (contribution au PCAET, PLUI, PDU..) • Renforcer la relation de confiance et les complémentarités avec les communes pour gagner en efficacité Accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs projets d'habitat S'appuyer sur le savoir-faire des communes Poursuivre les rencontres avec les communes dans le cadre de la mise en œuvre du volet territorial du PLH • Etre proactif dans la recherche de nouvelles sources de financement et d'innovation (AMI, Appel à projet..) <p>Animer et faire vivre le PLH avec les communes et les différents acteurs de l'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Construire et organiser l'échange avec le partenariat Animer un temps annuel associant l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat et des communes, afin de débattre du bilan annuel du PLH et/ou de thématiques spécifiques Organiser des rencontres thématiques avec les élus et services des communes pour échanger sur des sujets spécifiques Organiser l'échange avec les partenaires institutionnels, acteurs de l'habitat et communes, en poursuivant la dynamique partenariale engagée au cours de l'élaboration du PLH Instituer des échanges réguliers avec les acteurs de la construction et de l'immobilier • Animer et communiquer autour de la politique habitat Communiquer auprès du grand public, en lien avec la Maison de l'Habitat Participer à des salons Élaborer et mettre en œuvre un plan de communication 	
Cette action est en lien avec ...	L'ensemble des actions du PLH	
Les pistes d'innovation travaillées	Recherche de nouvelles sources de financement et d'innovation	
Transversalité de l'action publique	Liens avec les autres politique publique	Le niveau de prise en compte
	PLUI, PCAET, politique de la ville	Cohérence de la stratégie habitat au sein des autres projets d'aménagement portés par la collectivité
Territoires concernés	LA CAPBP	

Maitre d'ouvrage de l'action	CAPBP—service habitat	
Rôle de la CAPBP	Pilote et anime l'action Assure un rôle de fédérateur auprès de l'ensemble des communes de l'Agglomération ainsi que du partenariat	
Partenaires associés	<u>Les partenaires</u> Ensemble des personnes morales associées à l'élaboration du PLH : État, collectivités territoriales, acteurs de l'habitat, communes..	<u>Nature de leur implication</u>
Moyens	Moyen humain	Moyen financier
	0,5 ETP	<u>Investissement</u>
		<u>Fonctionnement</u> Convention partenariale avec l'AUDAP
Évaluation et indicateurs de suivi	<u>Indicateur de résultat de l'action</u> Suivi de la contractualisation Nombre de COPIL Nombre de rencontres effectuées dans les communes par an	

LE CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Fluidifier les parcours d'accès au logement	<hr/>					
Veiller à la régulation des équilibres de peuplement	<hr/>					
Favoriser une insertion durable et réussie dans le logement	<hr/>					

Une agglomération ANIMÉE

DÉFI N° 9

FICHE ACTION N° 24

OBSERVER, ÉVALUER ET PARTAGER LA CONNAISSANCE

Action reconduite

X Action remaniée

Nouvelle Action

<p>Objectif opérationnel de l'action</p>	<p>Poursuivre les actions d'observation déjà engagées et partager la connaissance de l'habitat, notamment dans les champs d'observation suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Marchés fonciers et immobiliers</i> • <i>Construction et production de logements</i> • <i>Demande de logement locatif social et occupation du parc social</i> • <i>Suivi du parc vacant</i> <p>Développer de nouvelles missions : Observatoire des loyers, Observatoire des copropriétés</p> <p>Développer les outils existants : AGORA</p> <p>Suivre la réalisation des objectifs et des actions du PLH pour en évaluer leurs effets</p> <p>Faire de l'observatoire un outil d'animation du partenariat et de pilotage stratégique de la mise en œuvre du PLH</p>	
<p>Modalités de mise en œuvre</p>	<p>Améliorer et partager la connaissance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Restructurer l'observatoire habitat existant et organiser la collecte, le traitement et l'analyse de données en formalisant le « qui fait quoi » • Améliorer la mise à jour de la base de suivi des opérations de logements (Permis de construire, programmation, livraison..) • Diffuser les résultats de l'observatoire pour une meilleure appropriation par les élus et les acteurs locaux de l'habitat (site internet, lettres thématiques...) <p>Suivre la réalisation des actions du PLH</p> <ul style="list-style-type: none"> • Organiser le suivi des actions du PLH pour établir les bilans (annuels et triennaux) • Améliorer les tableaux de bord de suivi des actions et des dispositifs d'intervention • Développer les évaluations qualitatives pour mieux connaître les pratiques et modes de vie des habitants <p>Faire de l'observatoire un outil d'animation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alimenter les différentes instances de suivi et d'animation du PLH avec les résultats de l'observatoire • Organiser des groupes ressources, notamment avec les acteurs de l'immobilier, pour alimenter l'observatoire 	
<p>Cette action est en lien avec ...</p>	<p><i>L'ensemble des actions du PLH</i></p>	
<p>Les pistes d'innovation travaillées</p>		
<p>Transversalité de l'action publique</p>	<p>Liens avec les autres politique publique</p> <p><i>Politique de la ville</i></p> <p><i>Mission Évaluation des politiques publiques</i></p> <p><i>PCAET, PDU, SCOT</i></p>	<p>Le niveau de prise en compte</p>
<p>Territoires concernés</p>	<p><i>CAPBP</i></p>	

Maitre d'ouvrage de l'action	CAPBP—service habitat	
Rôle de la CAPBP	Pilote de l'observatoire Formalise les conventions de partenariat avec les prestataires pour fournir des données et des analyses Tableaux de bord de suivi des actions	
Partenaires associés	<u>Les partenaires</u> AUDAP (MO), autres services de la CAPBP (compléments de données, partage des observatoires en cours), fournisseurs de données	<u>Nature de leur implication</u> Maîtrise d'ouvrage Contributeur (fournisseur de données,..)
Moyens	Moyen humain	Moyen financier
	0,5 ETP	<u>Investissement :</u>
		<u>Fonctionnement :</u> 158 K€ sur 6 ans Convention partenariale avec l'AUDAP Convention OISO
Évaluation et indicateurs de suivi	<u>Indicateur de résultat de l'action</u> Bilans annuels et triennaux Nombre de publications réalisées	

LE CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Fluidifier les parcours d'accès au logement						
Veiller à la régulation des équilibres de peuplement						
Favoriser une insertion durable et réussie dans le logement						

LA BOITE A OUTILS DU PLH

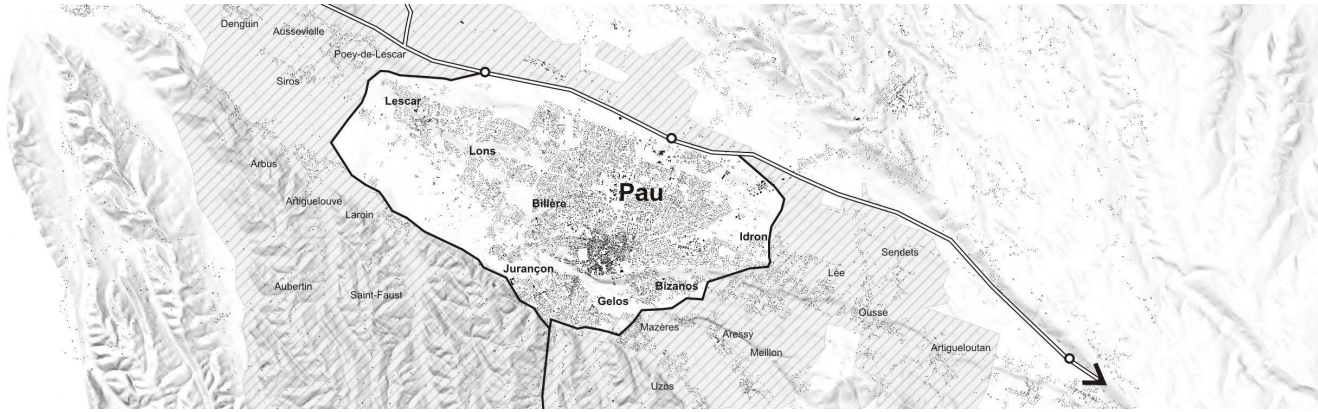
LES DISPOSITIFS OPERATIONNELS MOBILISES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PLH

OUTILS <i>OBJECTIFS RECHERCHES</i>	MODALITES DE MISE EN ŒUVRE
APPUI TECHNIQUE AUX COMMUNES → Accompagnement technique les communes dans leur projet	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner les communes, à travers la réalisation d'études de faisabilité, sur des projets de rénovation urbaine en centre-bourg Une application créée pour l'élaboration du volet territorial du PLH permet de repérer les projets immobiliers identifiés par les communes. Cette application sera utilisée pour mettre en œuvre le PLH et en assurer l'évaluation intermédiaire et finale.
AGENCE IMMOBILIERE ET SOCIALE → Favoriser pour des ménages en difficultés économiques et sociales l'accès à un logement locatif de qualité dans le parc privé	Service de gestion immobilière sociale, mis en œuvre par un opérateur dans le cadre d'une convention de partenariat avec la CAPBP. <ul style="list-style-type: none"> Renforcer le développement d'une offre locative sociale dans le parc privé Favoriser le logement des publics en difficultés Garantir l'occupation sociale des logements privés aidés,
DELEGATION DE COMPETENCES DES AIDES A LA PIERRE → Convention conclue pour 6 ans, par laquelle l'Etat délègue à l'EPCI la compétence pour l'attribution des aides à la pierre destinées à la production, la réhabilitation et la démolition des logements, ainsi qu'à l'amélioration de l'habitat privé relevant des aides de l'ANAH.	<ul style="list-style-type: none"> Co-construire avec l'Etat la nouvelle DAP et l'adosser au PLH de sorte qu'elle retranscrive et accompagne les nouvelles orientations qui seront prises en faveur de l'habitat public comme privé. Suivre et mettre en œuvre cette DAP et l'ajuster au besoin par le biais d'avenant notamment suite au bilan mi-parcours du PLH
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL → mobiliser l'outil pour accompagner le développement durable du territoire	<ul style="list-style-type: none"> Mobiliser l'EPFL pour assurer la réalisation des objectifs du PLH en faveur de la diversité de l'offre et de régulation des marchés fonciers et immobiliers Favoriser la constitution de réserves foncières qui répondent aux ambitions du PLH
DISPOSITIF « FACIL'ENERGIE » → Accompagner les ménages dans leurs travaux de rénovation énergétique	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner les habitants dans leurs travaux de rénovation énergétique et dans la mobilisation de financements : accompagnement technique, orientation des ménages vers les professionnels qualifiés pour la réalisation des travaux, aides financières, accompagnement post-travaux. Mise en place de l'outil DORéMI (agir sur la structuration de l'offre de rénovation énergétique au niveau local)

PILOTE	ACTEURS IMPLIQUES	MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS
CAPBP	Communes volontaires AUDAP CAUE	0,2 ETP Coût de fonctionnement : 5 jours BE/ études Objectifs : 6 études au cours du PLH
SOLIHA	CAF, CD64, Etat, Acteurs de l'hébergement et du logement social, Opérateurs en charge des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé	Subvention annuelle de la CAPBP de 35 200 € à l'opérateur 0,10 etp
CAPBP	DDTM, Organismes de Logement social	0,5 ETP
EPFL	CAPBP, communes	
CAPBP	Espace info-énergie, ADEME, Fédération du Bâtiment, ETAT, ANAH , Région Nouvelle Aquitaine, Communes de la CAPBP, Fournisseurs d'énergie	Moyens humains : 1,7 ETP Frais de communication autour du dispositif

OUTILS <i>OBJECTIFS RECHERCHES</i>	MODALITES DE MISE EN OEUVRE
ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE → Développer l'offre en accession à la propriété ou à la location pour les ménages modestes	Ce nouveau dispositif doit permettre de garantir durablement le caractère abordable d'un logement en dissociant la propriété du foncier de celle du bâti. <ul style="list-style-type: none"> • Etudier, avec les OFS à l'œuvre sur le territoire (aujourd'hui un OFS créé à l'initiative du COL) les possibilités de soutien de l'activité (acquisition foncière, partenariat, avec les OLS et les opérateurs privés...)
DISPOSITIF « OPAH RU » → Accompagner la mise en œuvre du projet urbain du centre-ville → Accompagner les propriétaires dans la réalisation des travaux de réhabilitation et de performance énergétique	<ul style="list-style-type: none"> • Réactiver et diversifier le marché du logement par la réhabilitation du parc de logements inconfortables ou obsolètes • Diversifier l'occupation sociale, en valorisant la transformation du quartier, en impulsant des projets d'accession à la propriété, en recherchant l'intervention de marchands de biens et d'investisseurs privés • Répondre à la demande des habitants pour un cadre de vie de qualité, durable et attractif • Revitaliser le commerce et l'artisanat, avec notamment le renforcement et l'adaptation de l'offre immobilière
PLATEFORME RENOVATION ENERGETIQUE → Apporter une lisibilité sur les dispositions d'amélioration thermique → Mieux mobiliser le partenariat	<ul style="list-style-type: none"> • Mobiliser les structures et les acteurs publics et privés pour atteindre les objectifs de rénovation énergétique des logements du territoire, • Stimuler la demande en travaux de rénovation des particuliers et faciliter leur passage à l'acte • Contribuer à la structuration de l'offre des professionnels du bâtiment et à leur qualification
PROGRAMME D'INTERET GENERAL « PLAISIR D'HABITER » → Accompagner les habitants dans les travaux visant à améliorer le confort énergétique et thermique de leur logement	<ul style="list-style-type: none"> • Animation et suivi technique du PIG réalisé par un opérateur privé auprès des propriétaires et des partenaires de l'opération : accueil, information, communication auprès des partenaires et des particuliers ; conseil et accompagnement des propriétaires dans l'élaboration de leurs projets d'amélioration de leurs logements ; traitement de l'habitat dégradé, rénovation thermique, adaptation à la perte d'autonomie • Articulation avec les autres actions de la plateforme de rénovation thermique • Définition d'une nouvelle opération s'appuyant sur les préconisations issues d'une évaluation des dispositifs antérieurs
TRAITE DE CONCESSION → Revitaliser le centre-ville en luttant contre l'insalubrité et la vacance des immeubles tout en préservant le patrimoine → Mettre en valeur l'attrait touristique, redynamiser le commerce, rendre le cadre de vie agréable	Ce dispositif est opérationnel sur le centre ville de Pau sur la période 2011-2022. L'opérateur chargé de sa mise en œuvre est la SIAB Il comporte 6 volets : Aménagement urbain / Commerce / Recyclage immobilier dans les îlots / Amélioration de l'habitat (OPAHRU + ORI + intervention directe de la SIAB) / accompagnement social dans le logement / Communication. Budget global de la concession 44 M€ dont 14 M€ de participation de la Ville de Pau

PILOTE	ACTEURS IMPLIQUES	MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS
Organismes agréés	CAPBP, Communes, Opérateurs HLM, EPFL..	0,1 ETP
Ville de Pau	Etat, ANAH, CAPBP	
CAPBP	Espace info-énergie, ADEME, Fédération du Bâtiment, ETAT, ANAH , Région Nouvelle Aquitaine, Communes de la CAPBP, Fournisseurs d'énergie	
CAPBP	Opérateur en charge de la maîtrise d'œuvre, Communes, CAF, Etat, CD64, Procvivis	0,5 ETP sur la coordination (volet incitatif et coercitif) Financement dédié : 320 000 €/an (dont travaux : 250 000 €/an, ingénierie : 70 000 €/an)
VILLE DE PAU	SIAB, CAISSE DES DEPOTS	



PARTIE 4 - LA MAQUETTE FINANCIÈRE DU PLH

Cette maquette financière est bâtie à partir des échanges construits avec les communes, les partenaires institutionnels et les acteurs locaux de l'habitat.

Le volume d'activité associé aux objectifs du PLH s'élève au total à 670 M€. L'activité de la construction, de la rénovation de logements et des mutations immobilières est très structurante pour le tissu économique local.

62% de ce volume financier est constitué de projets impulsés ou soutenus financièrement par une aide publique (subvention ou prêt).

La Communauté d'Agglomération entend soutenir la mise en œuvre de la politique de l'habitat en consacrant 20 M€ de fonds propres sur les 6 prochaines années soit 21 €/an/habitant.

Ce nouveau PLH fait une place prépondérante à la requalification de l'habitat existant, au renouvellement urbain et à la remise sur le marché des logements vacants. Ceci se traduit dans les objectifs, le programme d'actions mais également la maquette financière du PLH.

La mise en œuvre du PRU Saragosse concourt pleinement à la réalisation du PLH et s'appuie sur une convention opérationnelle signée en juin 2017 pour un montant global de 142 M€ TTC (mobilisant la Ville, la CAPBP, les opérateurs HLM, le Département, la Région, l'Europe, l'ANRU, Action Logement et la CDC). Le coût de ce projet n'est pas intégré dans la maquette financière du PLH.

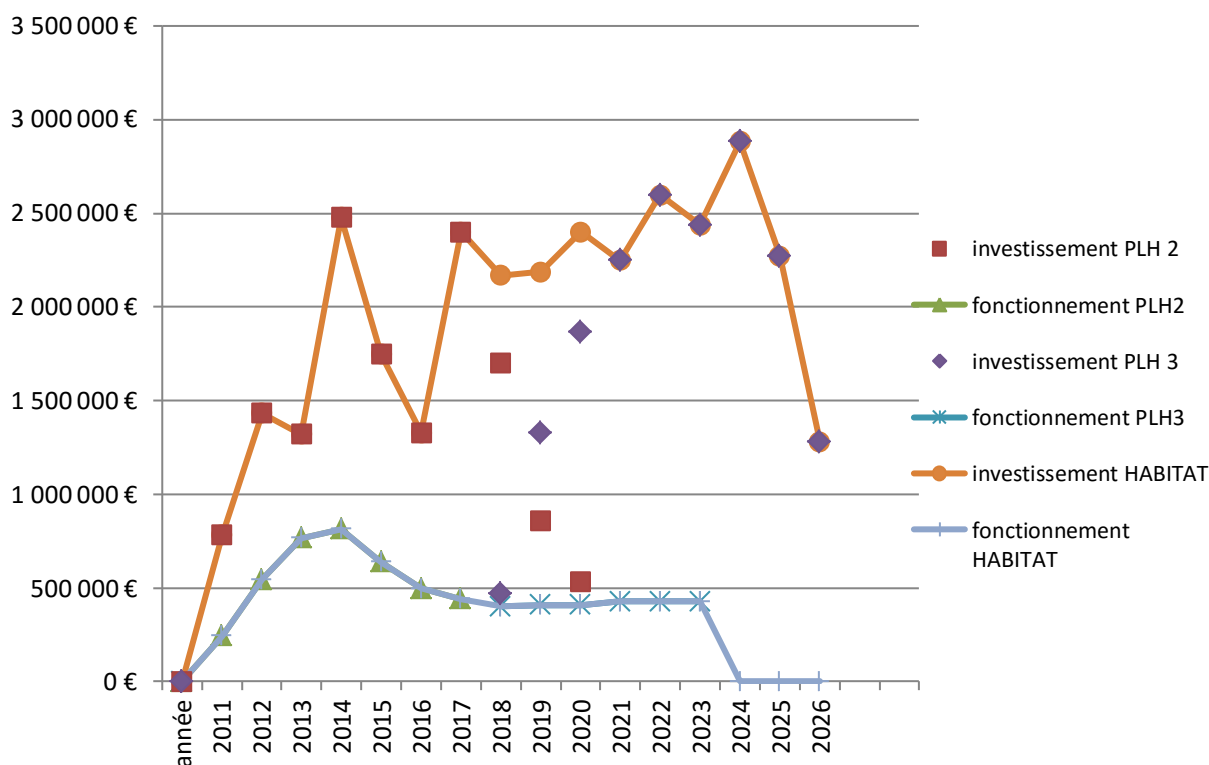
Ce chapitre se structure autour de deux questions :

- *L'évaluation de l'enveloppe financière à consacrer par la CAPBP à la mise en œuvre du PLH*
- *La mobilisation des partenaires financiers*

La Communauté d'Agglomération mobilisée financièrement pour la mise en œuvre du PLH

La réalisation des actions proposées dans le présent PLH suppose la mobilisation de la Communauté d'Agglomération à hauteur de 20 M€ sur 6 ans répartis en 17,4 M€ de crédits d'investissement (dont les paiements s'échelonnent sur 9 années budgétaires) et 2,6 M€ de crédits de fonctionnement. A titre de comparaison le premier PLH (2005-2010) a mobilisé 14 M€ et le second PLH (2011-2017) 18,5M€ répartis en 14,6 M€ de crédits d'investissement ventilés sur 10 années budgétaires et 3,9 M€ de crédits de fonctionnement.

RÉPARTITION PLURIANNUELLE DES CRÉDITS DE PAIEMENTS DE L'AGGLOMÉRATION



	2018	2019	2020	2021	2022	2023	total 2018-2023	après 2023
PLH2 investissement	1 700 000 €	860 000 €	535 400 €	- €	- €		3 095 400 €	
PLH3 investissement	470 000 €	1 327 500 €	1 865 000 €	2 250 000 €	2 600 000 €	2 440 000 €	10 952 500 €	6 437 500 €
Total investissement	2 170 000 €	2 187 500 €	2 400 400 €	2 250 000 €	2 600 000 €	2 440 000 €	14 047 900 €	6 437 500 €
Total fonctionnement	428 000 €	428 000 €	428 000 €	448 000 €	448 000 €	448 000 €	2 628 000 €	

La priorité donnée au travers des orientations du PLH à l'amélioration du parc existant et à la mobilisation du parc de logements vacants a une incidence budgétaire forte pour la Communauté d'Agglomération. Ainsi, la Communauté d'Agglomération pourrait consacrer 9,67M€ à la réhabilitation du parc privé et 3,3 M€ à la mobilisation de logements vacants **soit au total 75% des fonds propres affectés à la mise en œuvre du PLH.**

Pour l'animation des dispositifs mis en œuvre dans le domaine de l'amélioration de l'habitat, la Communauté d'Agglomération mobilisera le soutien financier de l'ANAH et de l'ADEME. Le volume global de ces subventions est estimé à **1,6M€** pour la durée du PLH.

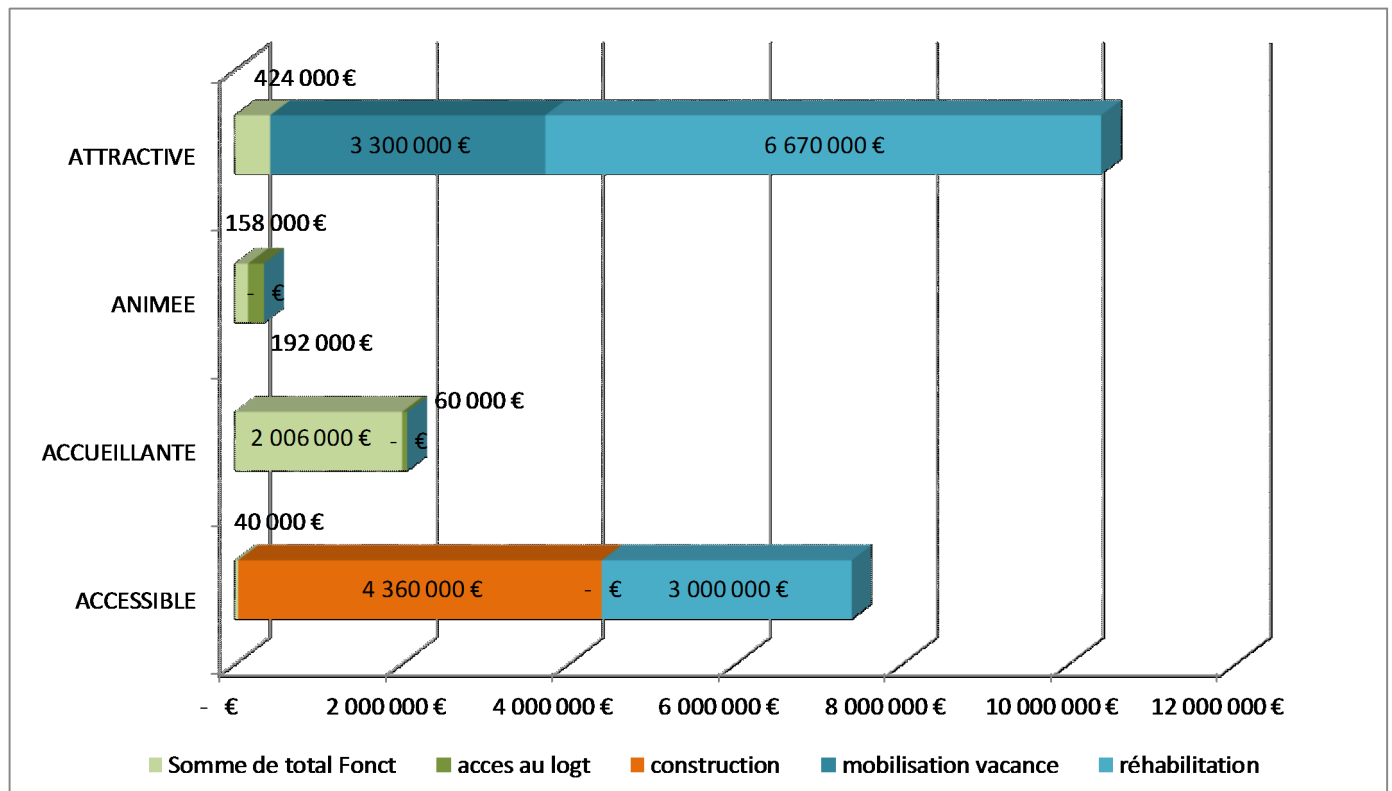
Dans ce troisième PLH, la mobilisation de l'agglomération sur le parc social HLM se répartit entre l'aide au développement de l'offre (3,9 M€) et l'aide à la réhabilitation du parc existant (1,6 M€). Cet effort significatif en direction du parc HLM répond aux enjeux de réparti-

tion de l'offre nouvelle sur le territoire mais également à ceux de requalification d'une partie du parc social en perte d'attractivité.

Les financements dédiés à l'accès au logement regroupent principalement les actions soutenues par l'agglomération et portées par des acteurs locaux de l'habitat (associations, Département) en direction de plusieurs publics identifiés dans le programme d'action comme prioritaires. Le soutien de l'agglomération à ces projets se traduit par des conventions d'objectifs passées avec les acteurs pilotes de ces actions.

Enfin, le PLH constitue la traduction opérationnelle pour la mise en œuvre du volet résidentiel du PCAET. Sur les 20 M€ mobilisés sur la politique locale de l'habitat, **8M€ concourent directement à la mise en œuvre du PCAET.**

Ventilation des crédits de l'agglomération sur les quatre orientations stratégiques du PLH



La mobilisation des partenaires financiers

La délégation des aides à la pierre

La mise en œuvre du PLH pourra donner lieu à la signature d'une troisième convention de délégation des aides à la pierre. En adéquation avec les objectifs définis page 95, l'agglomération proposera aux services de l'État d'orienter la convention de délégation des aides à la pierre sur la réalisation annuelle :

- pour le parc public : 160 logements HLM dont 30% en PLAI et 20% en Acquisition Amélioration. Les opérations seront conduites en priorité sur les communes SRU. Cela pourrait mobiliser des subventions de l'Etat pour **un montant global de 2,6 millions d'euros pour 6 ans**. Cet engagement d'un 1 € de l'Etat pour 1,5 € de la CAPBP est nécessaire pour assurer l'équilibre financier de ces opérations.
- Pour le parc privé : 210 logements déclinés en 40 logements locatifs conventionnés et 170 Propriétaires Occupants. L'enveloppe globale sollicitée auprès de l'ANAH est estimée à 15 millions d'euros pour 6 ans.

La mobilisation du département

Garant des solidarités humaines et territoriales, le Conseil Départemental conduit une politique de l'habitat visant à apporter une réponse aux ménages les plus précaires tout en ayant une attention plus soutenue vis-à-vis des jeunes et des personnes âgées.

- Pour le parc public, l'enveloppe prévisionnelle liée à l'accompagnement des opérations locatives sociales est de l'ordre de **3,2 millions sur la durée du PLH**.
- Pour le parc privé, le Département a adopté un règlement d'intervention concernant l'amélioration des logements des propriétaires occupants qui sera très complémentaire des dispositifs conduits par l'agglomération.

La mobilisation des communes

Pour la production de logements publics : Les aides à la pierre délivrées par l'agglomération pour soutenir le

développement des projets d'habitat social sont conditionnées à la participation financière des communes. Il s'agit d'une subvention d'équilibre avoisinant les 2,5% du prix de revient de l'opération.

Au total la participation de communes au titre des aides à la production de logement social est de l'ordre de **3 millions d'euros**.

Elle pourra prendre plusieurs formes dont, une moins value de cession lors de la vente d'un foncier communal, la mise à disposition de foncier bâti et non bâti par bail emphytéotique, une participation à une opération d'aménagement type ZAC, ou encore une exonération de la part communale de la taxe d'aménagement.

Pour rappel la participation des communes soumises à la loi SRU est déductible des pénalités de retard.

Pour la production de logements privés :

Le traité de concession passé entre la Ville de Pau et la SIAB prévoyait une participation de la Ville à l'équilibre de la concession et le co-financement des travaux conduits par les propriétaires dans le cadre de l'OPAHRU.

Pour la période 2018-2023, on peut estimer que la participation de la Ville de Pau s'établit à 6 M€.

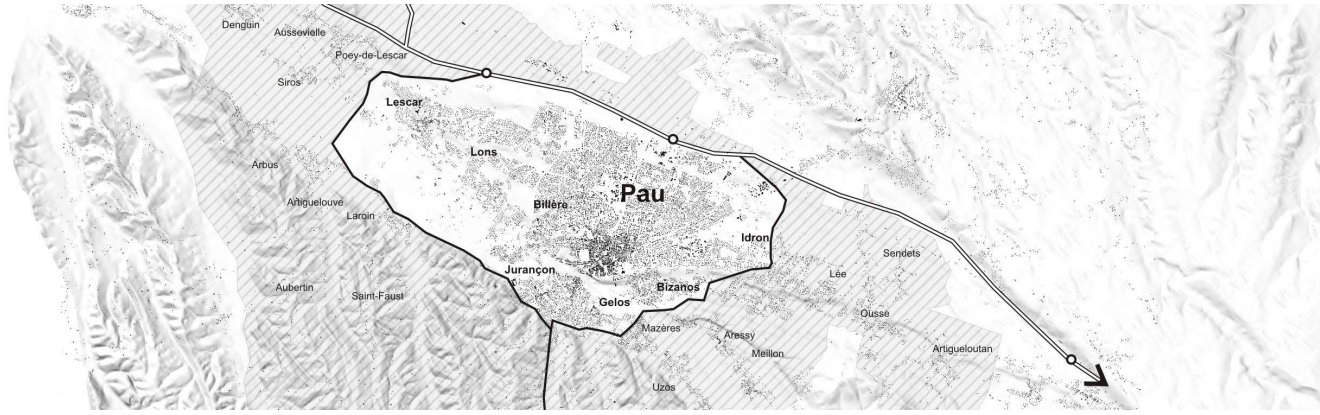
La mobilisation de la Région

La Région Nouvelle Aquitaine a voté la mise en place d'un dispositif en faveur du logement des jeunes en formation et des étudiants sur l'ensemble du territoire régional et d'autre part, le développement d'un dispositif d'aide à l'innovation dans l'habitat.

A ce titre certains projets de construction ou de réhabilitations pourront être financés.

La mobilisation de l'ADEME

L'ADEME apporte son soutien financier pour la mise en place et la coordination de la plateforme de rénovation énergétique de l'habitat privé. A ce titre, la participation de l'ADEME sur la période 2018-2023 serait de l'ordre de 590 000 €.



PARTIE 5 - L'OBSERVATOIRE DU PLH

L'Observatoire de l'habitat et du PLH

La loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales prévoit la mise en place d'observatoires de l'habitat dans le cadre des programmes locaux de l'habitat (PLH).

Ce chapitre se structure autour de deux questions :

- Un observatoire pour suivre et évaluer les ambitions du PLH*
- La construction d'un ATLAS à l'échelle des communes et des quartiers*

Observer pour ajuster et anticiper : animer la politique habitat de l'agglomération paloise

La CAPBP dispose depuis quelques années, d'un observatoire de l'habitat et du PLH sur son territoire. Cet Observatoire est un outil devant permettre d'éclairer les pouvoirs publics pour une meilleure réponse aux besoins en logement.

Il s'agit alors de :

- *centraliser les données relatives au logement et à l'habitat ;*
- *suivre les actions mises en œuvre dans le cadre du PLH ;*
- *être un lieu de diffusion de connaissances sur l'habitat (réalisation d'études) ;*
- *être un lieu d'échanges entre les acteurs du logement et de l'habitat;*
- *évaluation des politiques publiques (PLH, politiques de la ville...).*

Cet observatoire se donne comme ambition d'être un outil fiable, pluraliste par les thèmes qui y sont abordés, pédagogique, partenarial et pérenne dans sa mise en œuvre.

La mise en œuvre du 3ème PLH nécessite de restructurer cet outil pour qu'il puisse tenir compte :

- du nouveau périmètre de l'EPCI,
- Des nouveaux partenariats établis par la collectivité (OISO pour la promotion privée, etc..)
- De la volonté d'élargir la connaissance des dynamiques territoriales de l'Agglomération (suivi du parc vacant, mise en place d'un observatoire des copropriétés, état des lieux et suivi de l'occupation sociale du parc public, etc..).

Le tableau présenté page suivante met en avant les principaux indicateurs (non exhaustifs et à préciser avec la maîtrise d'ouvrage) qui seront suivis par l'Observatoire du PLH.

PROBLÉMATIQUE A OBSERVER	INFORMATION NÉCESSAIRE POUR Y RÉPONDRE		
Comment évolue l'offre en terrain à bâtir? Quelle	Etat des lieux des possibilités de développement de l'habitat	PLU + majic ou Sitadel	
consommation des réserves foncières?	Suivi des consommations foncières et veille foncière	Localisation des permis de construire Niveau de prix, profil des acquéreurs et vendeurs	
La production neuve de logements est-elle conforme aux objectifs du PLH?	nombre de logements construits et caractéristiques	suivi des Permis de Construire - commencés, autorisés - individuel, groupé, collectif - nombre de résidences et spécificités - caractéristique de l'occupation	
		Nombre de logements commercialisés dans le cadre de la promotion immobilière	
		Nombre de logements sociaux réalisés par type de financements (hors reconstruction) nombre de logements sociaux programmés	
		Nombre de logements produits en accession sociale (PTZ dans le neuf, PSLA , etc..)	
Quels mouvements affectent le parc? (en dehors de la production neuve)	Disparition de logements / changements de statuts évolutions de la vacance	FILOCOM taxe sur les logements vacants	
A quel rythme progresse l'amélioration du parc de logements existants ?	Réhabilitation du parc privé dont réhabilitation énergétique	Nombre d'opération en diffus, en OPAH, conventionnement des loyers bilan PRU et types de travaux réalisés	
	Réhabilitation du parc social	Nombre de logements réhabilités, coût moyen, typologie.. Bilan PRU	
	Amélioration des copropriétés fragiles	Mise en place d'un observatoire spécifique	
	logements potentiellement insalubres / Indignes	Nombre de logements détectés, réhabilités nombre ménages aidés, relogés	
Quelles évolutions des prix du marché immobilier?	Montant des transactions (maison et appartement)	DVF ECLN	
	Évolution des loyers dans le parc privé	Observatoire CAF (AUDAP)	
	Évolution des loyers dans le parc social	bailleurs	
Comment évolue la mixité sociale dans les quartiers?	typologie socio-économique / flux	FILOCOM exploitation spécifique	
	Occupation du parc social, notamment profil des emménagés récents	OPS Charte de peuplement	
	Évolution de la mobilité et de la vacance	EPLS	
Connaissance des parcours résidentiels des ménages	Satisfaction de la demande en logement social	Demande en logement social mise en regard avec les attributions	
	Sorties des structures d'hébergement autres besoins spécifiques	Bilan d'activité des structures d'hébergement	
	évolution de l'accession sociale, abordable, intermédiaire	Nombre de ménages ayant accédé à la propriété localisation des projets	
	mouvements résidentiels des ménages (entrants, sortants, emménagés récents..)	Recensement de la population	
Évolutions démographiques et sociales du territoire	solvabilité de la demande	caractéristiques et nombre d'allocataires revenus des ménages	
	Évolutions démographiques	Recensement de la population (progression démographique, vieillissement de la population, diminution de la taille des ménages, écarts de revenus, ..)	

	INSTITUTION ORGANISME FOURNISSEUR	ÉCHELLE DE SUIVI	PÉRIODICITÉ
	commune / CAPP	parcelle	mi-PLH
	CAPP	parcelle	en continu
	DVF / Exploitation DIA	section cadastrale / opération	en continu
	CAPP et communes	à l'adresse	trimestriel
	OISO	à l'adresse/ à la parcelle	en continu
	DDTM / CAPP SRU	programme	en continu
	DREAL/ bailleurs	commune	annuelle
	CETE ville de Pau et CAPBP	commune infra communale	2 ans
	ANAH CAPP	à l'adresse	annuelle
	DDTM CAPP	au programme	annuelle
	à définir	à la résidence	annuelle
	Fichiers foncier de la DGI et FILOCOM	commune / cadastre	tous les 2 ans
	DREAL	section cadastrale commune	annuelle
	CAF/ AUDAP	à l'adresse	annuelle
	bailleurs sociaux	programme	annuelle
	CETE	section cadastrale	tous les 2 ans
	bailleurs sociaux	programme	tous les 3 ans annuelle
	DREAL	commune	annuelle
	Observatoire de la demande sociale, SNE	DDTM	annuelle
	associations	commune	annuelle
	OISO CAPP (service habitat)	commune	annuelle
	INSEE	commune	annuelle
	CAF	commune	annuelle
	FILOCOM, exploitation spécifique	commune / infra communal	tous les deux ans
	INSEE	Commune / infra communale	annuelle

Un ATLAS des communes et des quartiers de l'Agglomération

La création de « tableaux de bord » apportera une connaissance rapide et synthétique pour chacune des communes et quartiers.

Construites à partir d'indicateurs INSEE, ces fiches « communales » apporteront des informations sur :

- *Les caractéristiques de la population*
- *Les caractéristiques des logements*
- *La dynamique de construction*
- *Le marché immobilier et foncier*

Cet Atlas pourra être actualisé lors de la diffusion des données de l'Insee.

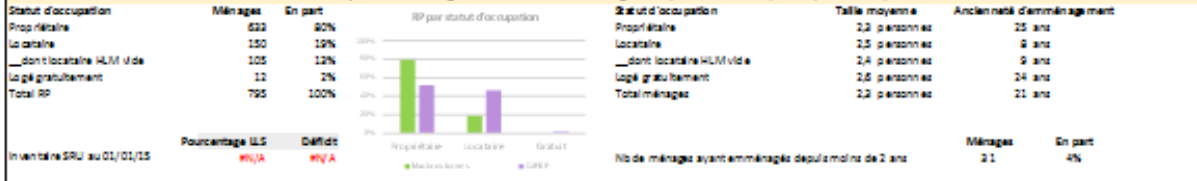
Commune :

Mazères-Lezons

Caractéristiques de la population (INSEE 2013)



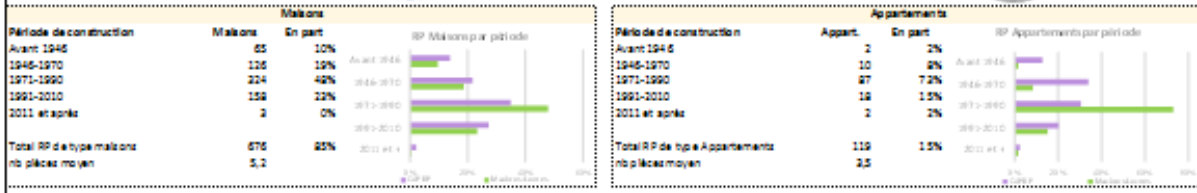
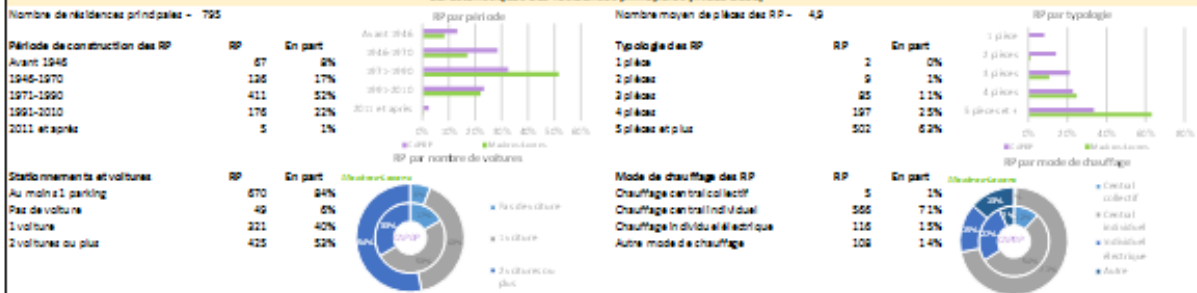
Taille moyenne des ménages et ancienneté d'emménagement par statut d'occupation (INSEE 2013)



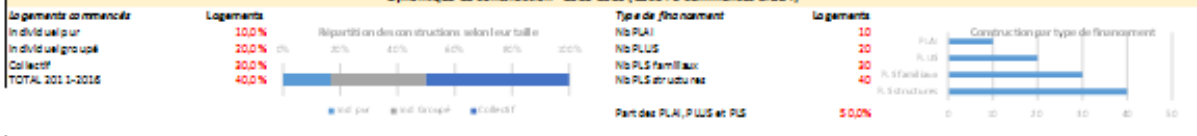
Parc de logements (INSEE 2013)



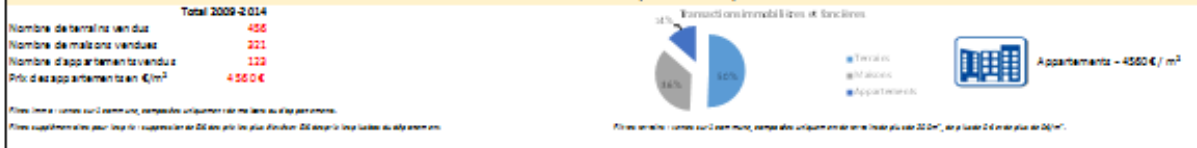
Caractéristiques des résidences principales (INSEE 2013)



Dynamique de construction - 2011-2016 (Base PC commencés SIGOT)



Marché immobilier et foncier (DVF 2009-2014)



Marché locatif : loyers médians (Observatoire des loyers 2013 / données CAP)





Pau Béarn Pyrénées

Une

agglomération

Atractive
accueillante
accessible
animée

Volet 3—La territorialisation du PLH

- ◆ *LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DANS LES DIFFÉRENTES COMPOSANTES DE L'AGGLOMÉRATION*
- ◆ *LA TRADUCTION DES PRINCIPES DE MIXITE SOCIALE DANS LES PLU*
- ◆ *LA MISE EN ŒUVRE DU PLH AVEC LES COMMUNES : LES FICHES COMMUNALES*

La construction du volet territorial du PLH est une étape essentielle pour assurer son opérationnalité.

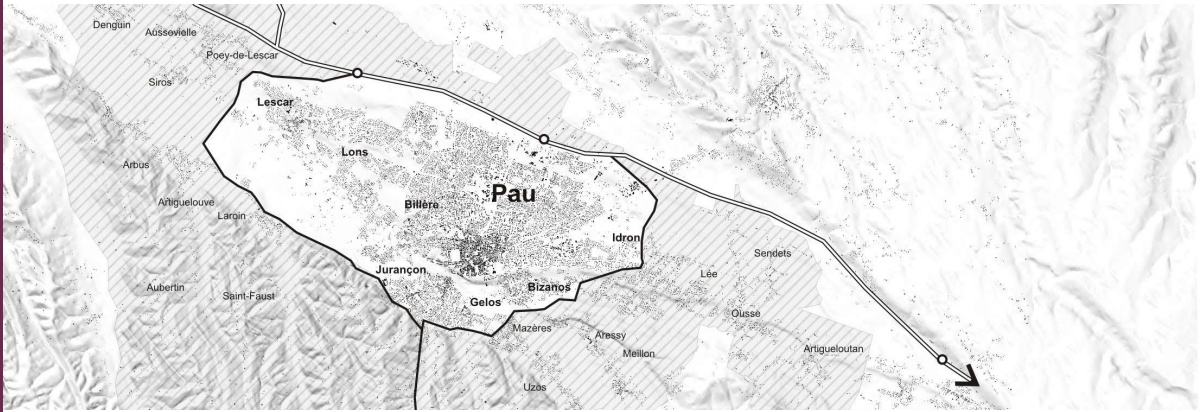
Elle s'appuie sur des rencontres avec chacune des communes autour de leur place dans l'agglomération d'un point de vue résidentiel, de leurs projets de développement et de l'identification des opérations immobilières structurantes à conduire sur les prochaines années.

Une application informatique (outil collaboratif) a permis aux communes de recenser les projets structurants et constituera l'outil de suivi de ce volet du PLH.

Un travail de bilan des outils d'urbanisme mobilisés pour la mise en œuvre du PLH n°2 a été réalisé avec les services des communes. Il a permis notamment de construire une nouvelle approche des règles de mixité sociale qui pourront être déclinées dans les PLU et/ou le PLUI.

La construction de ce volet a donné lieu également à des temps d'échanges avec les acteurs de la construction sur le marché local : les produits, les cibles de clientèle, les localisations préférentielles et les modes opératoires.

Enfin, un travail de consolidation de ces éléments a été réalisée en lien avec la démarche de planification urbaine engagée pour la construction du PLUI.



PARTIE 1 - Les objectifs de production dans les différentes composantes de l'agglomération

Soutenir le projet de développement de l'agglomération

Les principes de la territorialisation des objectifs de production en logements...

Le PLH organise le développement de l'habitat pour les 6 prochaines années (2018-2023). L'identification des terrains dédiés à l'habitat à court, moyen et long terme met en évidence des disponibilités importantes à hauteur des objectifs que se sont fixés le SCOT et le PLUI.

Dans ce contexte, le PLH entend proposer des règles de solidarité communautaire autour de la recherche d'une priorisation et d'un phasage dans le temps des projets des communes. Face à son exigence d'opérationnalité et d'appui à la faisabilité ou l'émergence des projets, le PLH se doit aussi d'être réactif en proposant des ajustements « en temps réel ».

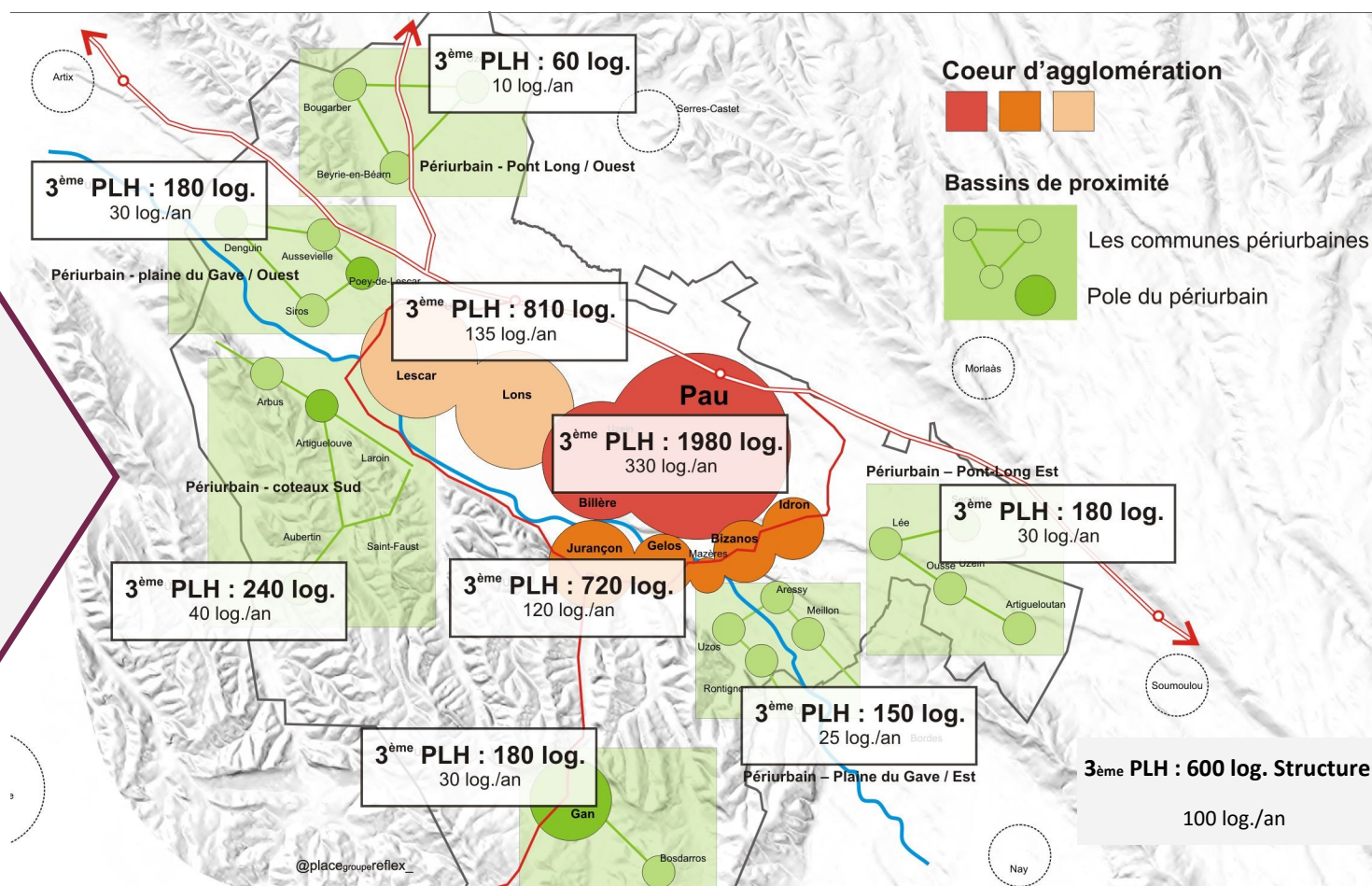
2012-2017	2018-2023	2024-2030
	PLUi	
2ème PLH	3ème PLH	4ème PLH
<i>construits</i>	<i>objectifs</i>	<i>objectifs</i>
4200 logements	4500 logements	6500 logements

- Organiser le développement résidentiel entre les communes du cœur d'Agglomération et le bassin de vie périphérique pour asseoir la stratégie **de revitalisation du cœur d'agglomération** : une stratégie qui s'inscrit dans le pas du SCOT (80% du développement proposé est concentré sur le cœur d'agglomération),
- Consolider les liens services / habitat autour des **centralités, des centres bourgs**,
- Intensifier le développement de l'habitat au **sein du tissu urbain constitué**,
- Favoriser la diversité des produits « logements » à toutes les échelles,
- Contribuer aux équilibres sociaux et générationnels au sein des différentes communes de la CAPBP

La réalisation de ces objectifs de production impliquera l'agglomération, les communes et les acteurs de la construction. Elle s'appuiera sur les règles de mixités posées dans la première partie de ce chapitre pour assurer un développement équilibré de l'offre de logements en adéquation avec les besoins des ménages de notre territoire.

Dans un souci de cohérence avec le SCOT et la démarche de PLUI, l'évaluation intermédiaire du PLH en 2021 s'attachera, avant tout, à analyser la réalisation des objectifs de production à l'échelle des 8 territoires portés dans la carte ci-dessous. Elle définira, sur ces territoires, les opérations structurantes à conduire sur les trois années suivantes au vu de l'avancement des projets portés par les communes.

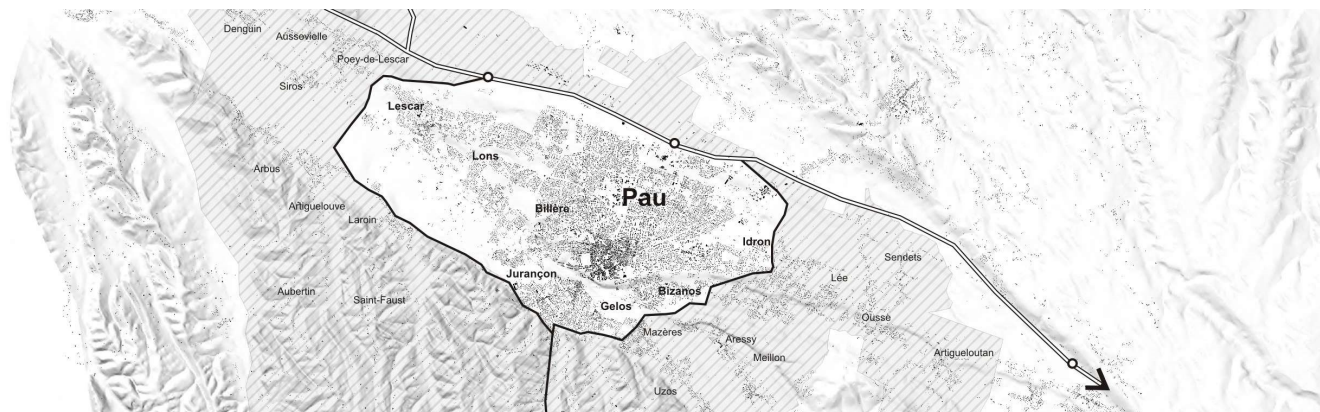
La territorialisation des objectifs de production de logements du 3^{ème} PLH : 4500 logements + 600 logements structure.



Les objectifs de production de logements abordables se répartissent sur les communes du territoire

Répartition des objectifs de production par produits (LLS HLM et ANAH et accession abordable)

	Objectifs de production PLH3 (2018-2023)	Objectifs LLS-HLM	Objectifs LLS- ANAH	Objectifs accession abordable
Total Pau	1 679	336	120	504
Total Centre d'agglomération	804	182	70	209
Billère	330	66	20	99
Bizanos	150	45	20	30
Gelos	90	27	10	18
Jurançon	180	36	20	54
Mazeres-Lezons	54	8		8
Total Cœur de pays	1 056	263	15	265
Idron	240	72	3	48
Lescar	276	83	10	55
Lons	540	108	2	162
Total periurbain - coteaux Sud	234	36	5	35
Total periurbain – Pont-Long Est	150	23	5	23
Total periurbain - plaine du Gave Ouest	182	29	5	27
Total periurbain - Pont Long Ouest	59	10	5	9
Total periurbain – Plaine du Gave Est	150	30	5	23
Total Pole majeur de Gan	186	51	10	35
Bosdarros	36	6		5
Gan	150	45	10	30
Total général	4 500	960	240	1 126



PARTIE 2 - Traduire les principes de mixité sociale dans les PLU : articuler habitat et urbanisme

La traduction du précédent PLH dans les PLU a largement contribué à mettre en œuvre les objectifs de mixité sociale.

En effet, une large partie des communes s'est saisie des orientations du PLH pour nourrir le projet de territoire et a utilisé certains outils du PLU pour en assurer la mise en œuvre opérationnelle.

Il s'agira, pour ce nouveau PLH, d'engager l'intercommunalité à travers le PLUi dans la traduction des règles de mixité dans un souci de contextualisation, de lisibilité et d'opérationnalité.

A- Des principes généraux à traduire dans les PLU et le futur PLUi

- Assurer une diversité programmatique se traduisant par le développement d'une offre abordable (en locatif et en accession sociale) à hauteur de 50 % de la production et en limitant les produits investisseurs,
- Réaliser 20% de cette programmation dans une logique de renouvellement de la ville sur elle-même et de résorption de la vacance,
- Assurer une localisation stratégique de l'offre notamment, l'offre dite abordable. Le développement de l'offre doit s'inscrire dans une géographie préférentielle marquée par les cœurs de bourg ou centres-ville, une desserte en transports en commun, la proximité des équipements et services,
- Favoriser un rééquilibrage de l'offre sociale, notamment en vue de répondre aux obligations de la loi SRU.

B- Les outils du PLUi

La traduction des objectifs de mixité sociale dans le PLU est la seule garantie de sa mise en œuvre opérationnelle.

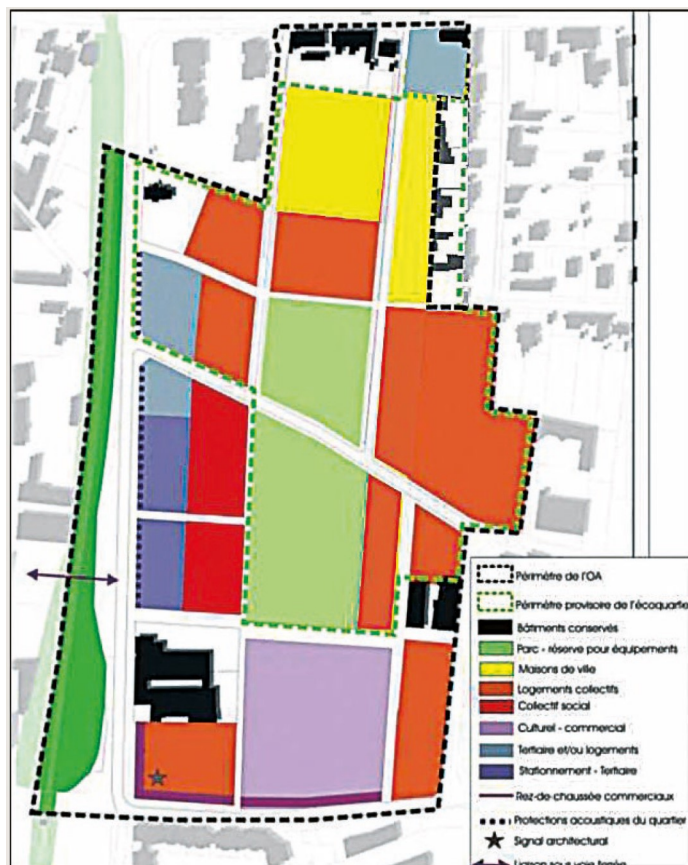
L'enjeu, lors de l'élaboration du PLUi, est de combiner

les différents outils à disposition. Il s'agit alors, en fonction du contexte, de choisir les outils les plus pertinents et de les utiliser pour favoriser la production de logement social sans entraver le développement de la commune.

1. Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

articles L. 151-6 et L. 151-8 du Code de l'Urbanisme

Schéma extrait du document « Favoriser la mixité sociale et générationnelle » - Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité



Depuis la loi Grenelle, l'OAP est une pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme.

Souvent schématique, elle décline spatialement les ambitions prévues en matière de développement de la commune à l'échelle d'un quartier ou d'un secteur défini. Elle ne peut être instituée que dans les zones U, AU, A ou N du PLU ou PLUi.

L'OAP ne donne pas de droit de préemption sur les terrains ou de capacité à expulser les propriétaires. Elle ne peut pas non plus les contraindre à vendre leur terrain à la commune ou à quiconque d'autre. Elle est opposable aux autorisations d'occupation du sol et d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité, et non de conformité.

Les OAP sectorielles (et « sectorielles d'aménagement ») concernent des secteurs stratégiques de la commune ou de l'intercommunalité. Elle peuvent donner des directives sur un quartier d'habitat en définissant la localisation de la programmation, en spécifiant le type de logements à produire et en donnant des éléments de composition spatiale permettant de qualifier les programmes tels que l'orientation des volumes bâtis, l'exposition et les vues des logements...

Préconisations :

- Les OAP ont vocation à cadrer un futur opérateur, tout en lui laissant des marges de manœuvre pour réaliser le projet. Il s'agira de trouver un équilibre entre des dispositions suffisamment précises pour garantir la qualité du projet et la souplesse nécessaire pour permettre aux futurs opérateurs de s'adapter aux contraintes techniques et économiques.
- Les OAP sans règlement évitent d'avoir recours à des modifications successives du PLU.
- Elle constituent un bon outil de discussion et de négociations entre le porteur de projet et les élus.
- Pour leur conférer une portée réglementaire plus stricte, il est préférable d'y superposer d'autres outils tels que les emplacements réservés ou les secteurs de mixité sociale.

2. Les secteurs de mixité sociale (SMS)

article L 151-15 du code de l'urbanisme

Les secteurs de mixité sociale (SMS) permettent de délimiter des zones dans lesquelles, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le SMS ne peut être institué que dans les zones urbaines « U » et à urbaniser « AU ».

A la différence des emplacements réservés, ces servitudes n'ouvrent pas droit à délaissement pour les propriétaires des parcelles concernées.

Préconisations :

- A l'échelle du territoire ou d'une commune, plusieurs secteurs peuvent être définis et faire l'objet de prescriptions différentes afin de tenir compte des réalités socio-spatiales des quartiers.
- Le SMS se déclenche au delà d'un seuil qui peut être fonction de la taille de l'assiette foncière et du nombre de m² de surface plancher de l'opération.
- Il convient d'être vigilant sur ces critères ou l'écriture de la règle afin d'éviter à la fois les phénomènes de "contournement" (multiples divisions parcellaires pour échapper aux seuils) et de s'assurer de la faisabilité technique et financière de l'opération.

3. Les Emplacements réservés pour le logement (ERL)

article L 151-41 4° du code de l'urbanisme

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Le propriétaire du terrain réservé bénéficie d'un droit de délaissement au profit de la personne publique bénéficiaire.

Il est possible de fixer :

- un pourcentage minimum de surface de plancher affecté à la réalisation de logements,
- un nombre minimum de logements à édifier, éventuellement en indiquant les catégories de loge-

ments concernées (logements locatifs, accessions libres, abordables...),

- des règles sur la nature des constructions de logements (individuel, collectif, intermédiaires...) ou sur la taille des logements.

Préconisations :

- préférer de petites unités foncières et des sites avec un faible morcellement parcellaire (nombre de propriétaires limités)
- la rédaction doit être suffisamment claire pour que sa mise en œuvre soit facilitée sans que la précision du programme ne se transforme en éléments de blocage.

4. Du bon usage des outils de mixité dans les PLU

Aujourd'hui, les PLU communaux traduisent les principes de mixité défendus dans le précédent PLH et, dans certains cas, cette traduction se révèle bloquante pour les opérations.

Ce blocage tient à plusieurs éléments :

- l'équilibre financier est rendu difficile dans un contexte de marché détendu, dans la mesure où la péréquation s'opère difficilement entre les produits libres et le logement abordable, qui requiert une charge foncière quasi-nulle ;
- Les caractéristiques des fonciers, dont la taille ou la configuration rendent difficiles l'accueil de plus de 6 logements sociaux, seuil minimum pour que l'opérateur social réalise le programme ;
- Un environnement parfois peu propice à l'insertion d'une opération d'habitat social : les servitudes s'appliquent sur des fonciers insérés dans un tissu résidentiel dont les formes pavillonnaires supportent parfois mal la cohabitation avec un habitat plus dense ;
- Une constructibilité limitée ou des règles d'urbanisme trop contraignantes pour l'émergence de programme mixte, qui suppose souvent de recourir à des formes urbaines plus denses.

Le cas échéant, une modification des PLU communaux, avant l'élaboration du PLUi, pourra être envisagée à la demande de la commune.

Par ailleurs, l'exercice de compatibilité entre le PLH et le PLUi portera notamment sur la rédaction en commun des OAP pour garantir leur efficacité.

Préconisations:

- Identifier les secteurs les plus stratégiques, les plus propices à accueillir une programmation habitat « sociale, maîtrisée ou mixte ».
- Contextualiser les seuils de déclenchement des règles de mixité.
- Subordonner la création d'un ERL à la réalisation d'une étude de faisabilité technique et économique.
- Introduire de la souplesse dans l'application de la règle, en permettant de s'exonérer de la servitude en cas d'impossibilité opérationnelle.

C- Différencier les objectifs et la programmation en prenant en compte les spécificités territoriales

Le principe de modulation des obligations, selon les communes, s'appuie à la fois sur leur retard SRU, la diversité du parc de logements, leur position dans l'armature urbaine et sur la dynamique de production en logement social de ces dernières années.

Cette différenciation devra garantir un flux de production annuel global de 50% au moins en logement abordable : 25 % logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession abordable.

Ce principe de différenciation s'applique également aux types de produits développés, en adaptant la programmation à la réalité des communes : formes urbaines, extensions ou renouvellement urbain, gammes de produits, financements, typologies...

1. Garantir la diversité de la typologie dans les programmes de construction.

La règle visant à limiter les logements de petite taille (moins de 40 m²) à 25% dans chaque programme immobilier est maintenue. Elle permet d'assurer une diversité de la typologie à l'échelle de l'opération et éviter les programmes 100% investisseurs qui ne répondent pas aux besoins de notre territoire.

2. Les communes SRU ayant comblé leur retard SRU ou en passe de le combler : Pau, Jurançon, Billère, Lons
Compte tenu de leur position dans l'armature urbaine et des aménités qu'elles offrent à leurs habitants en

termes de transport, équipements et services, ces communes doivent maintenir une production de logements abordables importante à hauteur de 50% de la production au minimum.

En matière de logement social, l'enjeu réside dans une meilleure répartition de l'offre à l'échelle infra communale, dans une logique de rééquilibrage social des quartiers. Il s'agira, au global, de réaliser minimum 20% de la production sur la commune.

Le logement en accession abordable (situé entre 1900 € HT/m² de SU et 2000 € HT / m² de SH) doit constituer une part significative de l'ensemble des opérations mixtes pour atteindre 30% au global.

En dehors de ces opérations mixtes, des opérations 100% logement social ou 100% accession abordable pourront émerger, idéalement sur des petits fonciers de centre-ville ou sur les secteurs les plus urbains.

3. Les communes soumises à la loi SRU devant poursuivre leurs efforts de production : Bizanos, Gan, Gelos, Idron, Lescar

Compte tenu de leur caractère urbain et du retard à combler en terme de production de logement social, ces communes doivent assurer une production de logement abordable importante à hauteur de 50% de la production au minimum.

En matière de logement locatif social, l'enjeu est d'intensifier les efforts entrepris. Il s'agira donc d'assurer un minimum de 30% à l'échelle de l'ensemble de la production.

Le logement en accession abordable (situé entre 1900 € HT/m² de SU et 2000 € HT / m² de SH) doit constituer au moins 20% de l'ensemble des opérations mixtes en vue de retenir, notamment, les jeunes ménages et les familles dans le cœur d'agglomération.

En dehors de ces opérations mixtes, des opérations 100% logement social ou 100% accession abordable pourront également émerger idéalement sur des petits fonciers de centre-ville ou sur les secteurs les plus urbains.

4. Les communes périurbaines non soumises à la loi SRU

Au nom d'un rééquilibrage de l'offre sociale à l'échelle de l'agglomération et afin d'assurer un renouvellement démographique, il est proposé aux communes périurbaines non SRU de réaliser 15% de LLS sur l'ensemble de la production.

Cette programmation sociale pourra se développer dès lors que l'assiette foncière et les règles d'urbanisme permettront au bailleur social de réaliser un programme de 6 logements minimum à l'échelle de l'opération d'ensemble.

Pour se faire, une unité foncière de 6000 m² minimum semble requise.

Par ailleurs, l'accession abordable devra représenter 20% de la production globale.

Elle revêt des caractéristiques particulières dans ces communes périurbaines :

- elle correspond à une offre se situant 25% en dessous des prix du marché libre ;
- elle pourra se réaliser par de l'offre immobilière ou de la cession foncière à prix minoré.

Pour trouver un équilibre financier, l'accession abordable se développera au sein d'opérations mixtes.

Des objectifs programmatiques différenciés

	Les communes soumises à la loi SRU devant poursuivre leurs efforts de production	Les communes SRU ayant comblé leur retard SRU ou en passe de le combler	Les polarités périurbaines, communes non soumises à la loi SRU
à l'échelle de la production globale de logements	Bizanos, Gan, Gelos, Idron, Lescar	Pau, Jurancon, Billère, Lons	les autres
Part du logement social (PLUS/PLAI)	min 30%	min 20%	min 15%
Part du logement en accession abordable	min 20%	min 30%	min 20%
Part des logements non conventionnés inf à 40 m ²	max 25%	max 25%	max 25%

Préconisations pour traduire la mixité programmatique à travers le SMS (secteur de mixité sociale)

	<i>Seuils de déclenchement de la servitude (sur unité foncière de départ) sur des opérations d'ensemble</i>		
<i>Produits</i>	COLLECTIF	MIXTE	INDIVIDUEL
obligation en termes de LLS	1800 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 30 logements	1800 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 26 logements	1 ha d'assiette foncière (unité foncière de départ) ou 1400 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 18 logements
obligation en termes de LLS ou d'accession abordable	1800 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 30 logements	1800 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 26 logements	1 ha d'assiette foncière (unité foncière de départ) ou 1400 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 18 logements
obligation en termes de LLS et d'accession abordable	3000 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 50 logements	3000 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 43 logements	1,5 ha d'assiette foncière (unité foncière de départ) ou 2100 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 26 logements

La déclinaison territoriale des objectifs * de production de logements locatifs sociaux publics

***Taux minimum applicable sur la production globale (hors conventionnement de logements privés par l'ANAH)**

Pau/Jurançon : 20% de LLS

Bien que peu ou pas impactées par les obligations SRU, les communes de Jurançon et Pau participeront à la production d'une offre sociale, au regard de leur position dans l'armature urbaine et des aménités qu'elles offrent à leurs habitants. L'enjeu pour ces communes est d'assurer une bonne répartition de cette offre dans une logique de rééquilibrage social des quartiers.

Billère/Lons: 20% de LLS

Ces communes ont beaucoup produit ces dernières années et doivent faire face à l'émergence de nouveaux besoins en lien avec l'arrivée d'une population plus précarisée.

Cet excédant de production leur permet de répondre aux objectifs SRU, en assurant un taux minimum de 20% de LLS pour le prochain PLH.

Gelos /Bizanos : 30% de LLS

Bien qu'ayant un retard important à combler, Gelos ne présente pas suffisamment de ressource foncière pour envisager une production de LLS plus importante.

Bizanos est confrontée à une problématique de vacance de son parc privé ancien que la production de logement social neuf ne doit pas accentuer. L'enjeu pour Bizanos est un réinvestissement du tissu ancien par les opérateurs sociaux.

Lescar : 30% de LLS

Les nombreux projets sur Lescar supposent de maintenir une production de LLS, de sorte à réduire le déficit.

Gan / Idron : 30% de LLS

Les communes comme Gan et Idron ont un retard tellement important à compenser que quand bien même toute la production neuve serait réalisée en LLS, le déficit ne serait pas comblé ou alors au prix d'une surproduction de logement qui n'est pas souhaitable au regard du projet de territoire défendu par le SCOT, le projet de PLUI et le PLH.

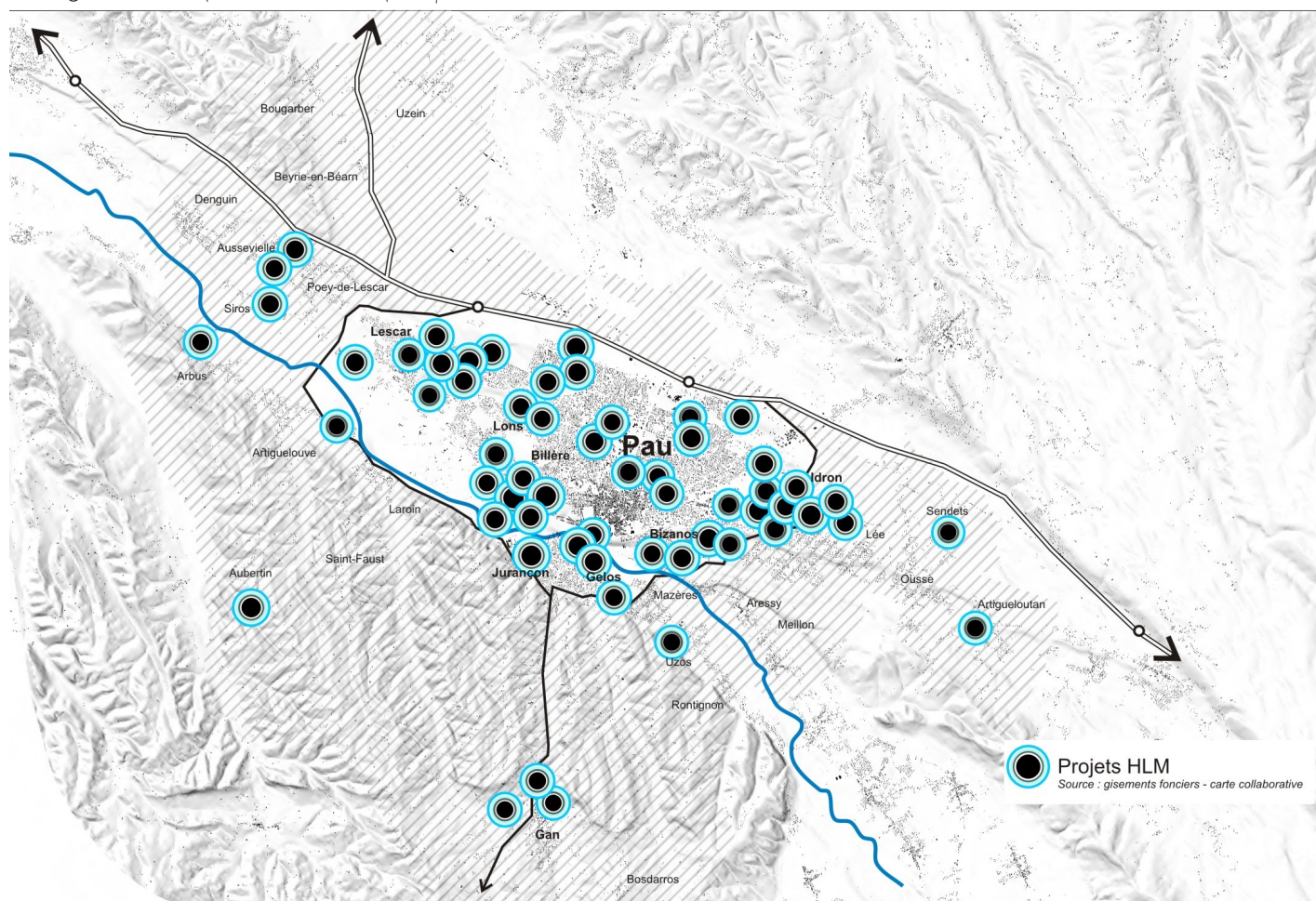
- La situation géographique de Gan (pas de desserte en transport en commun) ainsi que la faible tension sur son parc social (indice de tension = demande/attribution inférieur à 2) n'engage pas à forcer les objectifs de production au delà de 30%.

- Idron présente une situation géographique plus stratégique mais les caractéristiques de son parc, constitué d'un tissu pavillonnaire relativement récent exclut la possibilité de faire du logement social en renouvellement du parc ancien. Aussi, il s'agira de réaliser des opérations mixtes dont la part de LLS peut difficilement excéder les 30% au regard des équilibres financiers de l'opération.

Les communes périurbaines non SRU : 15% de LLS

Au nom d'un rééquilibrage de l'offre sociale à l'échelle de l'agglomération et afin d'assurer un renouvellement démographique au sein des communes, il est proposé aux communes périurbaines non SRU de réaliser 15% de LLS sur l'ensemble de la production.

Les gisements fonciers identifiés porteurs de diversité de l'habitat



		Objectifs de production (PLH3)	Objectifs PLH en LLS publics	Part LLS publics à réaliser	Objectifs PLH en LLS privés (LC ANAH)
Cœur d'agglomération	Total Pau	1 679	336	20%	120
	Total Centre d'agglomération(hors Pau)	804	182	23%	70
	Billère	330	66	20%	20
	Bizanos	150	45	30%	20
	Gelos	90	27	30%	10
	Jurançon	180	36	20%	20
	Mazères-Lezons	54	8	15%	
	Total Cœur de pays	1 056	263	25%	15
	Idron	240	72	30%	3
	Lescar	276	83	30%	10
Lons	540	108	20%	2	
Bassins de vie périphériques	Total périurbain - coteaux Sud	234	36	15%	5
	Total périurbain – Pont-Long Est	150	23	15%	5
	Total périurbain - plaine du Gave Ouest	182	29	15%	5
	Total périurbain - Pont Long Ouest	59	10	15%	5
	Total périurbain – Plaine du Gave Est	150	30	15%	5
	Total Pole majeur de Gan	186	51	29%	10
	Bosdarros	36	6	15%	
	Gan	150	45	30%	10
Total CAPBP		4 500	960	21%	240
			1200 LLS		

4. Précautions d'usage

Définir le champ d'application de la servitude :

* s'applique aux catégories de logements définies dans l'article R 111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitat hors résidences étudiantes conventionnées.

La référence à cet article du code permet d'intégrer tout type de logements, y compris les foyers de jeunes travailleurs ou pour personnes âgées, à la seule exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle. Sont, a contrario, exclus de cette définition, l'hébergement hôtelier et les équipements publics ou d'intérêt collectif type EHPAD, alors même que les résidences seniors ou les résidences étudiantes sont par contre comprises. Nous précisons cependant que les résidences étudiantes conventionnées sortent du champ de la servitude.

* opposable à toute opération d'aménagement ou de construction à destination d'habitation hors périmètres de concession d'aménagement et de projet sous maîtrise publique (Centre-ville de Pau, PRU Saragosse...)

Le fait de préciser que la servitude est opposable aux opérations d'aménagement permet de toucher toutes les divisions de terrain en vue de construire, quelle que soit la procédure autorisant cette division : division foncière, lotissement, association foncière urbaine... Il s'agira pour le pétitionnaire de dédier un ou plusieurs lots aux produits abordables.

Cette précision permet également au changement de destination d'être exempté de la servitude.

Les outils du PLU à privilégier :

- les OAP sur les secteurs à urbaniser ou en renouvellement urbain « secteurs de projet »
- les SMS dans une logique de déclinaison par quartiers
- les ERL sur des petits fonciers opérationnels dont la faisabilité technico-financière doit être vérifiée préalablement.

Mise en œuvre :

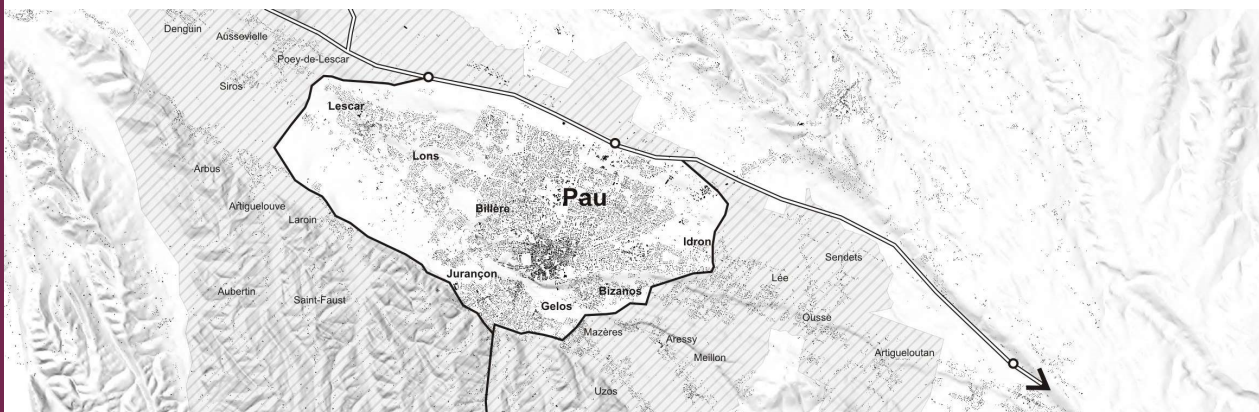
- Sur les secteurs non couverts par un outil de mixité
- Un principe de péréquation entre programmes distincts doit permettre la réalisation d'une opération comprenant exclusivement du logement social ou de l'accession abordable et une opération comprenant exclusivement des logements privés, dès lors que la part globale de logements abordables est réalisée. Un bilan sera fait tous les 3 ans par l'agglomération pour vérifier la bonne mise en œuvre de la diversité programmatique recherchée.

- L'application des SMS requiert une souplesse permettant aux fonciers non opérationnels (pas de faisabilité d'un point de vue urbain et financier) d'être exemptés des obligations de mixité.

Cette dérogation pourra être accordée par la CAPBP suite à une instruction in fine du dossier en amont du dépôt de PC et justifié dans le cadre d'une fiche de déclarative de mixité annexée au PC.

- Plus largement, l'agglomération sera garante de la bonne mise en œuvre des règles de mixité par les communes :

- * en étant maître d'ouvrage de l'exercice de planification du PLUi.
- * en accompagnant les communes et les porteurs de projets sur la programmation de leurs projets d'habitat.
- * en vérifiant que l'ensemble des autorisations d'urbanisme concernées prennent compte des règles de mixité et en accordant des dérogations en cas de difficultés opérationnelles.
- * en gérant la programmation en logement abordable notamment à travers la gestion de l'enveloppe des aides à la pierre.
- * en réalisant des bilans annuels et à mi-parcours du PLH sur la mise en œuvre des orientations en faveur de la mixité sociale.



PARTIE 3 - La mise en œuvre du PLH avec les communes de l'agglomération

PREAMBULE : l'identification des assises foncières et immobilières support du développement de l'habitat

Le PLH doit, à travers le volet territorialisation, décliner pour les 6 ans à venir les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune (ou quartier). Dans cette perspective, les fiches communales identifient les espaces à privilégier pour le développement de l'habitat, et notamment des projets logement social. **Ces espaces prioritaires sont identifiés dans les cartes communales sous le terme « secteur de développement prioritaire ».**

Les fiches communales ne créent pas de droit à construire. Les opérations sont positionnées sur des secteurs où des droits à construire existent aujourd'hui. De façon plus opérationnelle, elles proposent une première hiérarchisation dans le temps des projets habitat. Il s'agit des projets pour lesquels l'opérateur est identifié et/ou la programmation est estimée ET dont la mise en travaux interviendra en 2018-2019. Ce sont aussi pour la plupart les projets que les communes considèrent comme les plus structurants pour le développement du territoire communautaire. Ils font l'objet d'une pastille jaune. C'est à partir de cette première géographie préférentielle de développement de l'habitat que le PLH pourra se déployer et soutenir/faciliter leur réalisation.

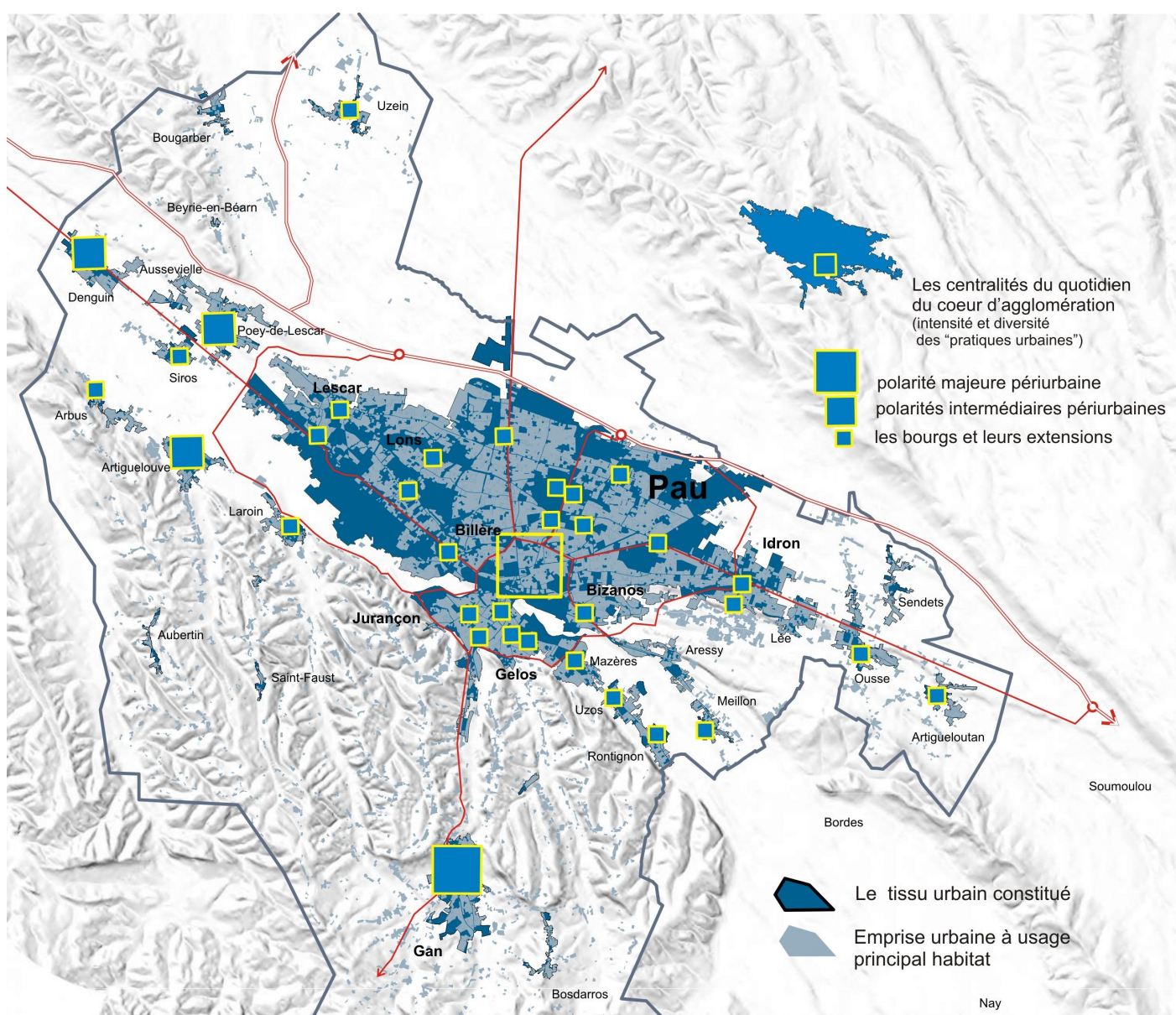
Le PLUi est en cours d'élaboration. Il vise à fixer à 10 ans, soit sur la période 2020-2030, les espaces de développement urbain et le potentiel de logements. Il décline ses objectifs à travers un règlement fixant les règles générales d'utilisation du sol et s'impose à toute demande d'autorisation d'urbanisme. La mise en œuvre du PLUi devrait être concomitante à l'évaluation intermédiaire du PLH en 2021. Aussi, dans un souci de cohérence et de bonne articulation, les fiches communales seront actualisées à cet horizon. Elles prendront en compte les projets réalisés ou retardés de la première période (2018-2019), elles intégreront les projets envisagés par les communes pour la période 2020-2023 compatibles avec le nouveau document d'urbanisme (PLUi). Elles mentionneront les densités projetées sur les opérations structurantes (zonage ou OAP). Ces dernières prendront en compte les préconisations du SCOT.

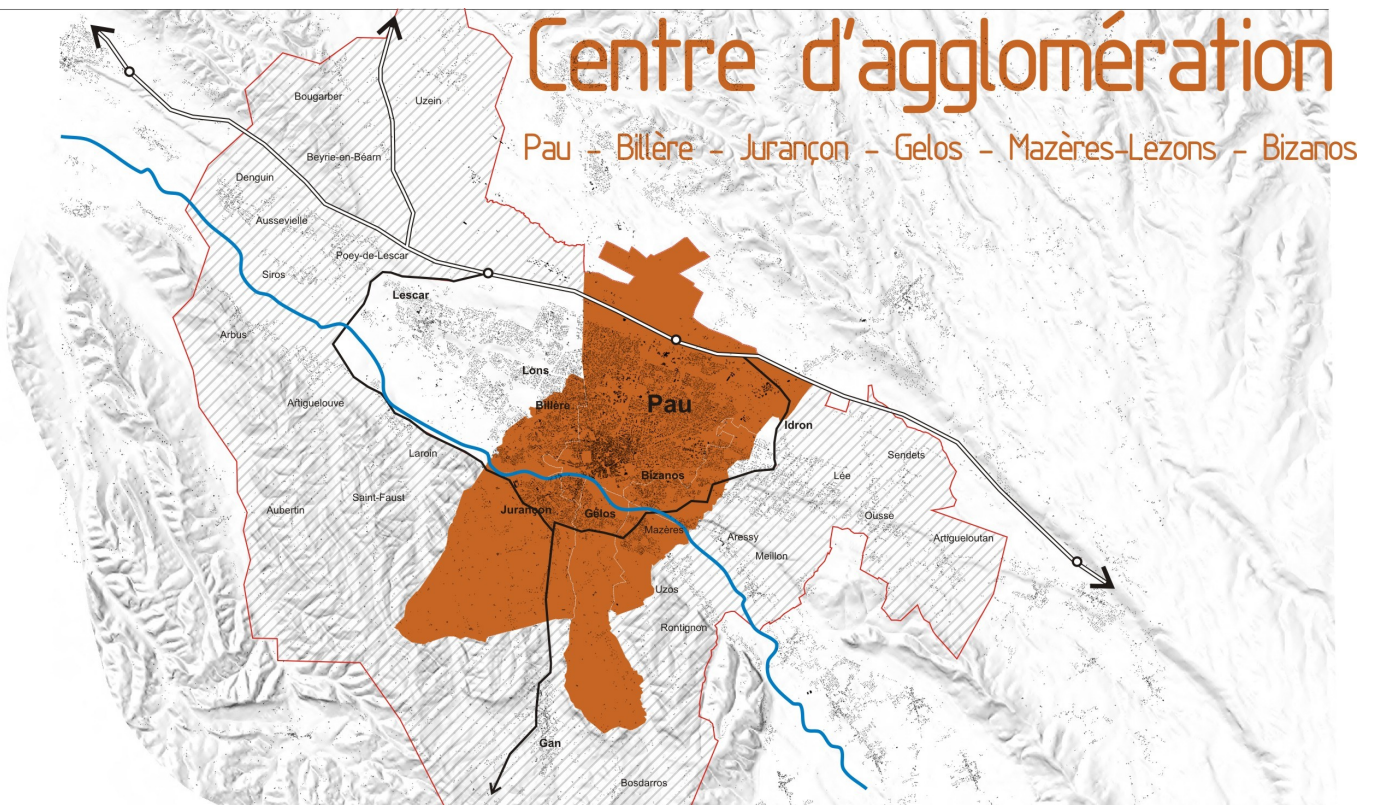
Enfin, ce temps d'évaluation intermédiaire sera l'occasion de s'ajuster aux inflexions que l'agglomération pourrait connaître. Autrement dit, un réajustement des objectifs quantitatifs pourra avoir lieu en cas de reprise démographique de l'agglomération supérieure aux prévisions, et inversement.

	pages
Centre d'agglomération	
Pau	219
Billère	225
Jurançon	229
Gelos	233
Mazères-Lezons	237
Bizanos	241
Cœur de Pays (hors centre d'agglomération)	
Lescar	245
Lons	249
Idron	253
Pont-Long / Est	
Sendets	257
Lée	261
Artigueloutan	265
Ousse	269
Coteaux Sud	
Arbus	273
Aubertin	277
Artiguelouve	281
Laroin	285
Saint-Faust	289

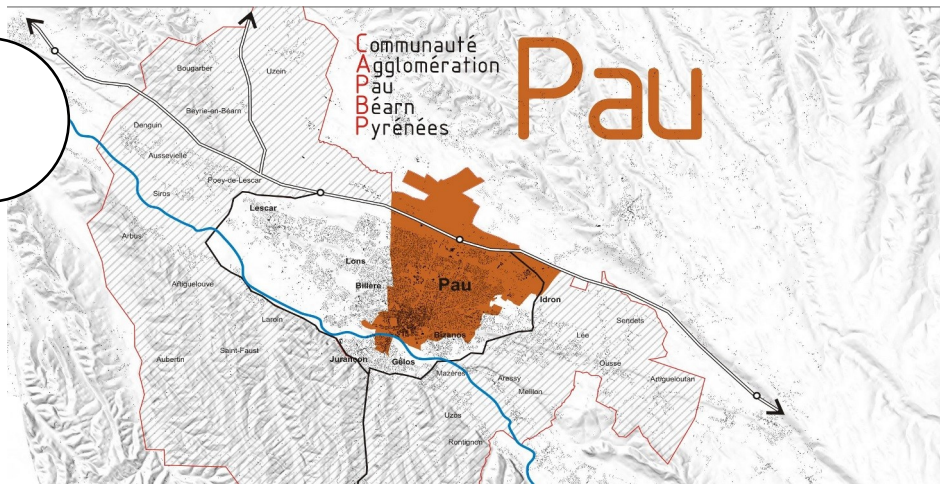
	pages
plaine du Gave Ouest	
Denguin	293
Aussevielle	297
Siros	301
Poey-de-Lescar	305
Pont Long / Ouest	
Uzein	309
Beyrie-en-Béarn	313
Bougarber	317
Plaine du Gave Est	
Aressy	321
Meillon	325
Rontignon	329
Uzos	333
Pole majeur de Gan	
Gan	337
Bosdarros	341

Centralités et tissu urbain constitué : les secteurs privilégiés du développement de l'habitat





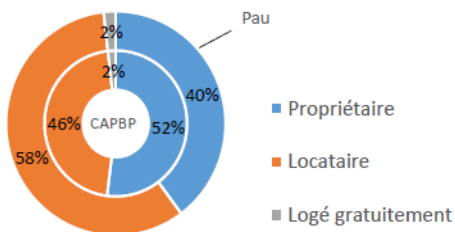
PLH 4A 2018—2023



Population (Insee 2014)

- ◆ 77 489 habitants, soit 47,8 % de la population de la CAPBP
- ◆ -1,59 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

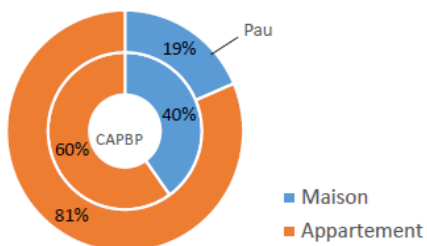
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 51 025 logements
- 42 272 Résidences principales (83 %)
- 7 692 Logements vacants (16 %)
- 791 Résidences secondaires (2 %)

Logements par type de construction



8 041 logements HLM (RPLS 2015)



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 2 246 logements construits (période 2011-2016), soit 374 logements / an
- ◆ 436 logements HLM PLAi/PLUS agréés (période 2011—2016)

SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION

Depuis 2 ans, Pau se métamorphose. L'ambition de la Ville est d'améliorer le cadre de vie des habitants, de servir l'attractivité du cœur de ville, d'anticiper l'accueil des nouveaux arrivants et plus largement d'affirmer le rôle de la ville centre pour contribuer au développement économique de l'agglomération.

La commune a engagé une politique de revitalisation forte dans le centre-ville qui se traduit par la réhabilitation de l'habitat ancien, l'embellissement des façades et des éléments du patrimoine urbain, la requalification programmée de nombreux espaces publics, de nouveaux éclairages publics ...

Une politique active de gestion de la circulation en faveur de la fluidité et de l'intermodalité a été mise en place et l'arrivée du BHNS à horizon 2019 sera la colonne vertébrale du projet de renouvellement urbain, depuis le quartier de l'hôpital jusqu'aux Rives du Gave. Des grands projets structurants et des opérations majeures vont transformer l'espace urbain et la ville. Le projet Pau 2030 fixe comme priorité la création d'un cœur d'agglomération fort et structurant. Pau, capitale d'avenir est en train d'émerger avec un cœur vivant et animé, qui fédère tout un territoire et rayonne à l'échelle nationale et européenne.

LES GRANDS PROJETS

1) UN CENTRE VILLE METAMORPHOSÉ

- Le boulevard des Pyrénées a retrouvé sa place et son élégance suite aux travaux d'embellissement. Son nouvel éclairage favorise le bien-être et la sécurité des usagers
- L'Aménagement du Hédas est achevé et cette coulée verte qui s'étire depuis la place d'Espagne à la place de la monnaie offre des espaces de détente, de loisirs et révèle l'attrait retrouvé de ce quartier historique
- La renaissance des Halles, dont le projet a reçu une distinction de l'architecture mondiale, redonnera au cœur de ville un lieu central pour sa dynamique et son attractivité.
- Le Quartier du FOIRAIL : bientôt, un nouveau lieu culturel investira l'édifice emblématique art déco du Foirail avec une salle de spectacle de près de 750 places et 3 salles de cinéma pour le Méliès.
- L'ancienne bibliothèque intercommunale sera réhabilitée pour créer un lieu dédié à l'Art, qui accueillera l'école Supérieure d'art des Pyrénées et de nouveaux espaces pour le Musée des Beaux-arts.

2) **LE QUARTIER SARAGOSSE** : transformer les grands ensembles et réaliser le premier éco quartier palois à horizon 2024

3) **LE QUARTIER RIVES DU GAVE** : la mémoire des lieux, le patrimoine bâti, la présence de l'eau comme fils directeurs d'un futur quartier créatif et récréatif, où les activités d'hier laisseront place à des espaces dédiés à l'économie créative et collaborative.

4) **LE QUARTIER UNIVERSITE-TECHNOPOLE** : l'émulation technologique, la dynamique universitaire, l'intégration urbaine dans un esprit « campus ».

5) **LE QUARTIER DU STADE DU HAMEAU** : vers un habitat à énergie positive au cœur des grands arbres de Pissard-Santarelli.

DEFI PLH 4A

Réinventer une ville inclusive, ouverte et accessible à tous

SCOT

Centre d'agglomération

PLUI

En cours d'élaboration : Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019/2020

PLU EN VIGUEUR

PLU approuvé le 24 mars 2006—version modifiée en vigueur le 9 février 2017

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU

Dispositions dans le règlement actuel

Règles de mixité sociale :

Orientations d'aménagement (OA) et règlement

Taille des logements :

Orientations d'aménagement (OA)

Emplacements réservés pour du logement social

Les orientations d'aménagement et de

programmation (OAP) :

Centre ville

Quartier du Hameau avec orientation spécifique



COMPATIBILITE

Le PLU doit-il être modifié ? Non, les modifications seront portées par le PLUi (2019/2020)

ART 55 LOI SRU :

non assujettie assujettie

remplissant les obligations de la loi

Taux SRU : 23,88% au 1/01/2016

RISQUE INONDATION

PPRi : oui—procédure en cours

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 1679

Dont logements publics : 336

LOGEMENTS SPECIFIQUES

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

- ◆ Bâti ancien et dégradé en cœur de ville
- ◆ De nombreux logements vacants
- ◆ Copropriétés dégradées
- ◆ Des jeunes en insertion sociale et professionnelle qui peinent à trouver un logement ...

ATTRACTIVE +

Offrir aux habitants un lieu d'accueil dédié à l'accompagnement personnalisé autour des différents dispositifs aidés en matière de projets de réhabilitation, rénovation thermique, précarité énergétique, accession à la propriété.

Poursuivre la stratégie de revitalisation et de renouvellement urbain du Centre-Ville dans une démarche de développement durable.

Quartier Saragosse : mettre en œuvre les transformations urbaines, sociales et environnementales dans une démarche ÉcoQuartier.

ACCESSIBLE +

Promouvoir la ville des proximités et des accessibilités / favoriser le développement d'un habitat attractif et proche des aménités urbaines.

Produire des logements diversifiés répondant aux besoins et aménités de la population et aux objectifs de mixité sociale.

Développer une offre de logements abordables en particulier pour les jeunes actifs, les seniors et les jeunes .

ACCUEILLANTE +

Agir sur la qualité du bâti et du cadre de vie par le développement d'une économie de l'habitat durable .

Permettre l'accueil de tous les habitants .

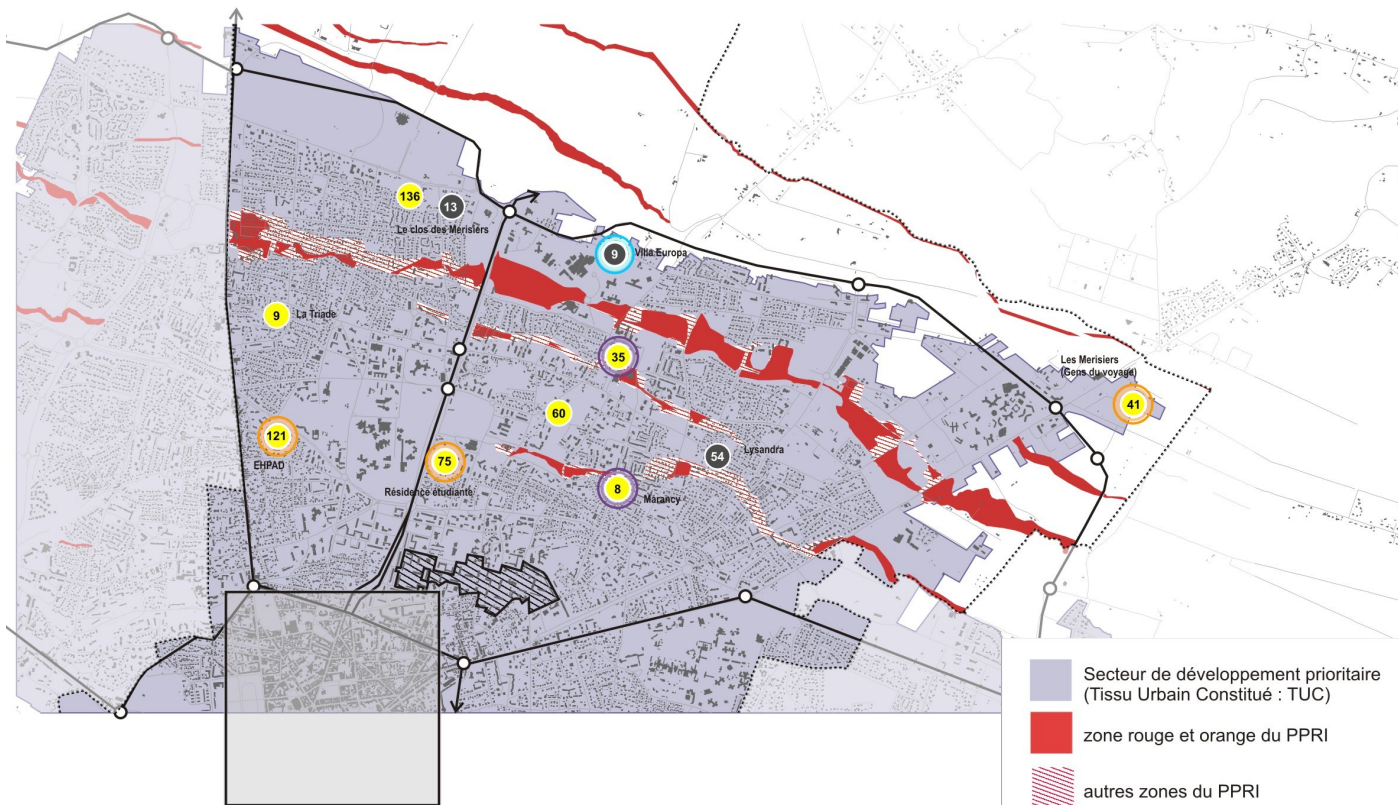
MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

Seront plus mobilisés notamment les actions suivantes :

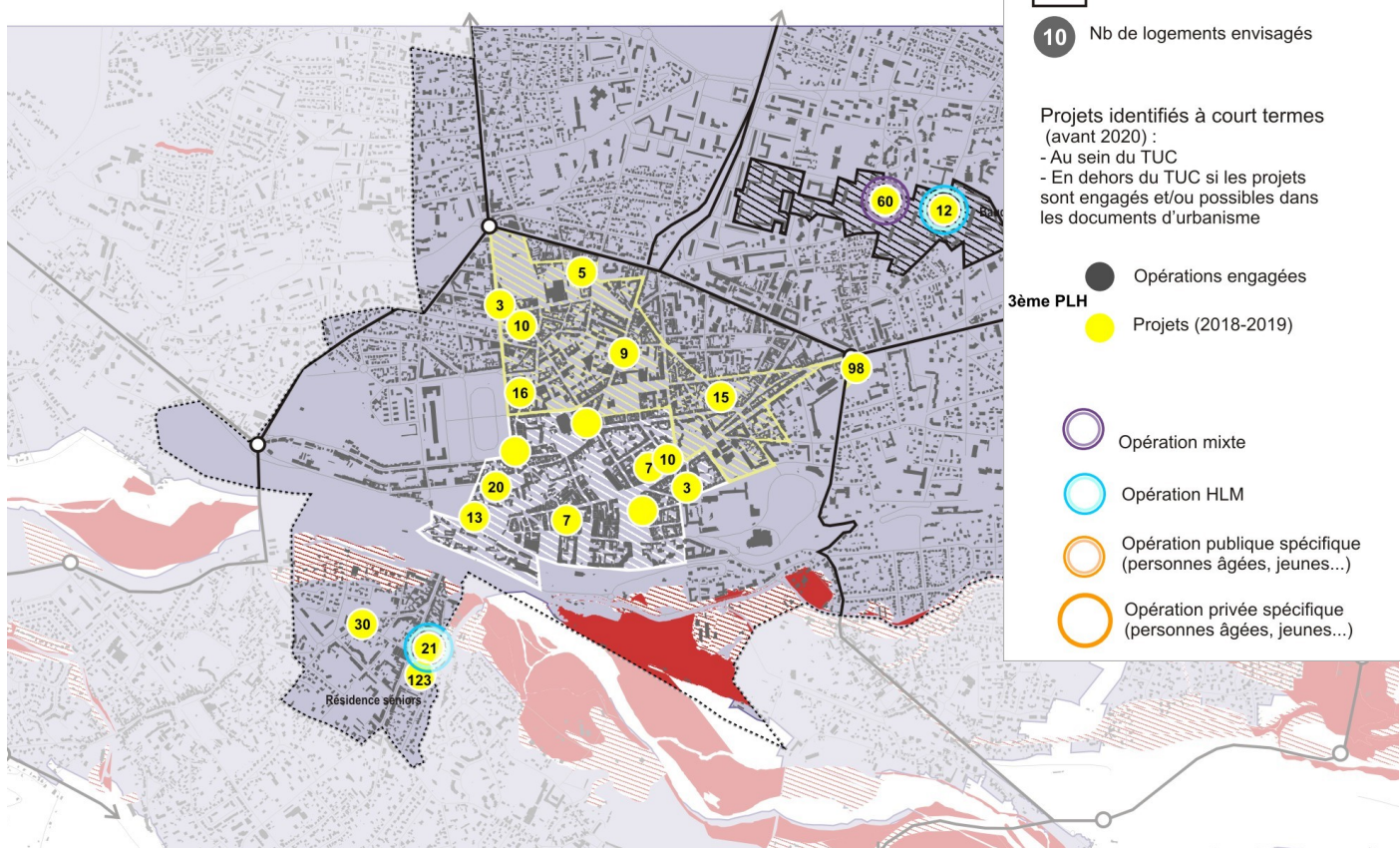
Actions : 1, à 7, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 21, 22 et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A

Pau nord



Pau centre



- Secteur de développement prioritaire (Tissu Urbain Constitué : TUC)
- zone rouge et orange du PPRI
- autres zones du PPRI
- centralité
- 10 Nb de logements envisagés

Projets identifiés à court termes (avant 2020) :

- Au sein du TUC
- En dehors du TUC si les projets sont engagés et/ou possibles dans les documents d'urbanisme

- Opérations engagées
- Projets (2018-2019)

3ème PLH

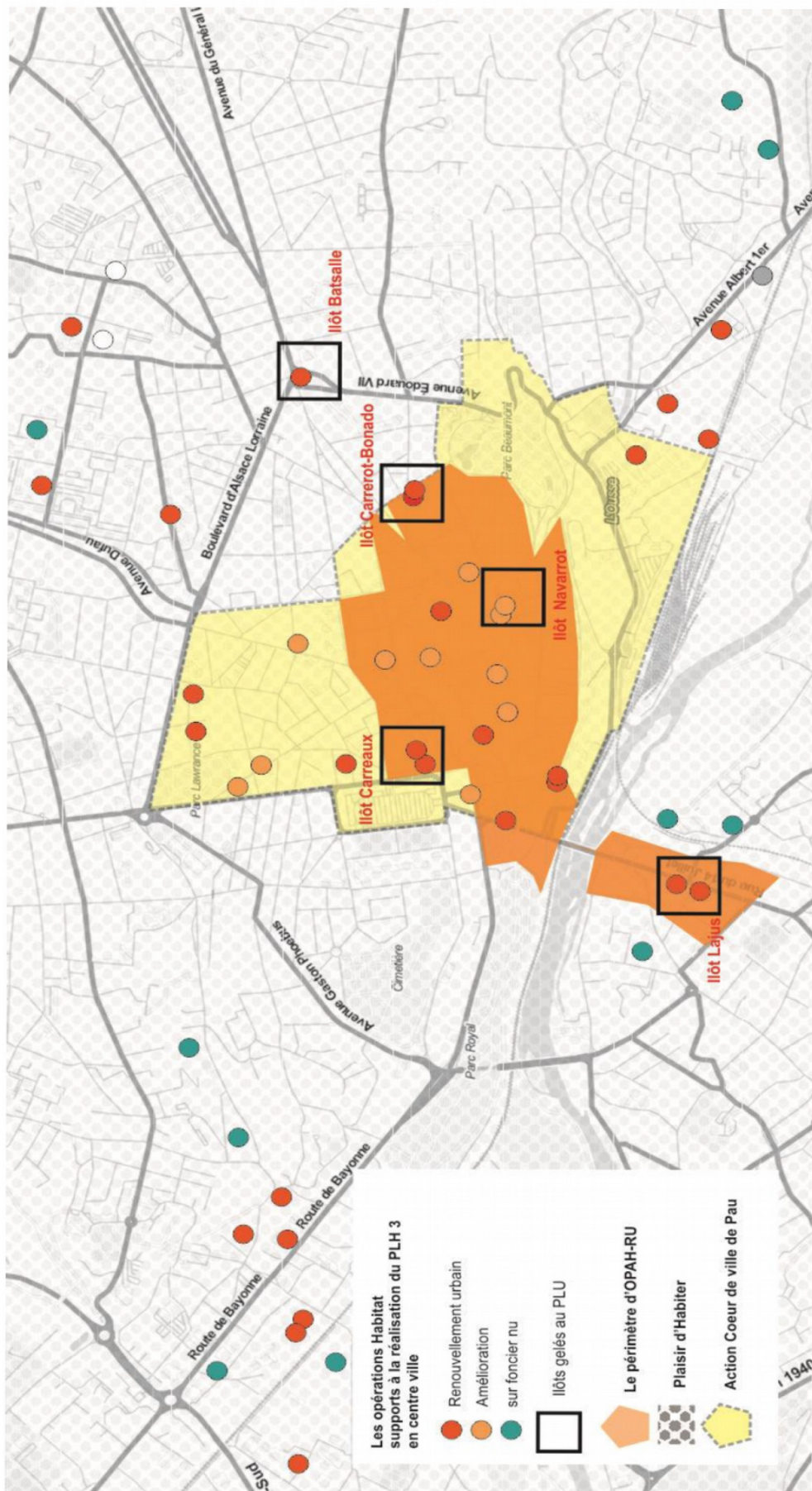
- Opération mixte
- Opération HLM
- Opération publique spécifique (personnes âgées, jeunes...)
- Opération privée spécifique (personnes âgées, jeunes...)

Pau / Saragosse

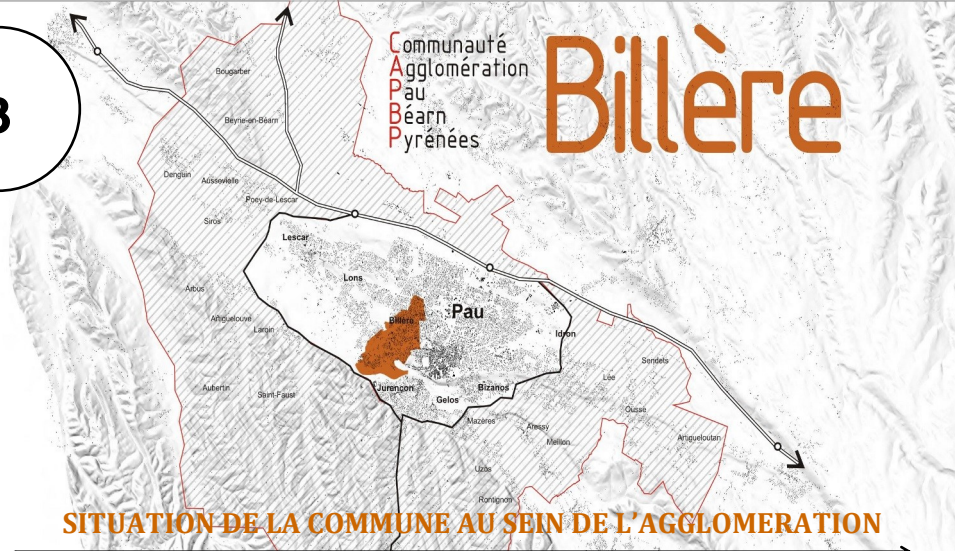
NOUVELLES FORMES URBAINES - REHABILITATIONS ET RESIDENTIALISATIONS
NPRU - Quartier de Saragosse



Pau / Centre ville : Les projets de revitalisation



PLH 4A 2018—2023



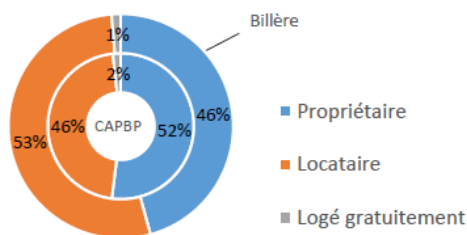
SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION



Population (Insee 2014)

- ◆ 13 336 habitants, soit 8,2 % de la population de la CAPBP
- ◆ 0,30 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

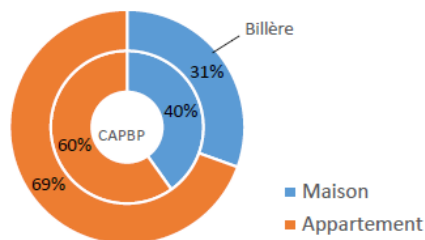
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 7 922 logements
- ◆ 6 925 Résidences principales (87%)
- ◆ 884 Logements vacants (11 %)
- ◆ 112 Résidences secondaires (1 %)

Logements par type de construction



1 050 logements HLM (RPLS 2015)



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 468 logements construits (période 2011-2016), soit 78logements / an
- ◆ 197 logements HLM PLAi/PLUS agréés (période 2011—2016)

Située dans le cœur urbain de l'agglomération paloise, la commune de Billère, malgré une superficie réduite (467 ha) est la ville la plus dense du département et bénéficie d'une situation géographique stratégique.

Elle est traversée par la Route de Bayonne (entrée ouest de l'agglomération) et borde en partie l'Avenue Jean Mermoz. La commune de Billère se caractérise par son relief : une plaine alluviale dominée au Nord par le coteau au pied duquel s'est construite la ville ancienne.

Pour enrayer l'essoufflement de sa croissance démographique dans les années 2005, la commune a anticipé et mené une stratégie volontariste et progressive pour reconstruire la ville sur la ville et lui donner de nouvelles aménités adaptées à l'évolution des modes de vie. L'enjeu est de renouer avec une attractivité et une dynamique d'accueil de nouveaux habitants en offrant des logements accessibles à tous.

La vision de son développement s'inscrit dans un souci d'économie d'espace et de densification du tissu urbain existant. La réflexion sur l'aménagement du centre-ville, lancée en juin 2005 a débouché sur un projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) qui est aujourd'hui en cours de réalisation. Piloté par la SEPA (concessionnaire), le programme prévoit (sur 6,5 ha répartis sur 4 îlots), la création de 600 logements en cœur de ville dont 20% en locatif social et 30% en accession sociale à la propriété. Une opération d'habitat participatif est en cours de construction. L'ambition de ce projet de renouvellement urbain est de créer une nouvelle centralité avec une offre complémentaire de commerces et des services, d'espace de loisirs... L'espace public a été repensé dans une démarche de développement durable. La deuxième ligne de BHNS avec la requalification de la route de Bayonne en Boulevard urbain est un enjeu majeur.

L'objectif est de susciter un mieux vivre ensemble dans des espaces agréables et de qualité en préservant la nature en ville et en faisant de ce projet de Ville un projet de vie, une œuvre commune conjuguant "urbain" et "humain".

Billère fait évoluer son territoire et s'apprête à accueillir près d'un millier d'habitants dans les années à venir.

PROJETS STRUCTURANTS

1— **Redynamiser le centre-ville** : Projet ZAC Centre-ville « Reconstruire la ville sur la ville » et offrir une diversité de logements de qualité.

2— **Renouvellement urbain** : Études prospectives pour le renouvellement urbain de la zone de la Linière à l'ouest (friche industrielle) et sur le site et ses environs de l'actuel parc des expositions.

3— **Désenclavement de l'espace culturel intercommunal** sur l'ancien site des abattoirs..

DEFI PLH 4A

Faire de la nouvelle centralité reconstruite l'identité et l'attractivité de la ville

SCOT

Commune du centre d'agglomération

PLUi

En cours d'élaboration : Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019/2020

PLU EN VIGUEUR

PLU approuvé en octobre 2011—version modifiée en vigueur en date du 21 septembre 2015

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU

Dispositions dans le règlement actuel

1) Servitude mixité en zones UB, UC, UD, 1AU : 30% de logements locatifs sociaux (LLS) ou 25% de LLS et 15% d'accès sociale pour une surface de plancher théorique de plus de 1800m² en collectif ou pour des unités foncières de plus de 5000m² pour des opérations de construction de logements individuels

2) Le projet de la ZAC centre ville fixe 20 % de LLS et 30 % d'accès sociale à la propriété sur le périmètre.



COMPATIBILITE

Le PLU doit-il être modifié ? Non, les modifications seront portées par le PLUi (2019/2020).

ART 55 LOI SRU :

non assujettie assujettie

remplissant les obligations de la loi

Taux SRU : 17,55% au 1/01/2016

RISQUE INONDATION

PPRi : oui en date du 9 avril 2014

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 330

Dont logements publics : 66

LOGEMENTS SPECIFIQUES

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

- ◆ Un centre-ville à restructurer
- ◆ Présence de bâtis anciens énergivores et/ou dégradés
- ◆ Une demande non satisfaite par manque de produits adaptés

ATTRACTIVE +

AMELIORATION DU PARC EXISTANT :

Favoriser la réhabilitation et la rénovation énergétique des bâtis anciens .

Améliorer la qualité de vie et le confort résidentiel des habitants, en particulier lutter contre l'insalubrité.

FONCIER :

Poursuivre la stratégie d'anticipation foncière sur les sites potentiels de renouvellement urbain.

ACCESSIBLE +

Diversifier l'offre résidentielle en soutenant l'accès à la propriété et la production de logements locatifs en loyers libres, intermédiaires et sociaux.

ACCUEILLANTE +

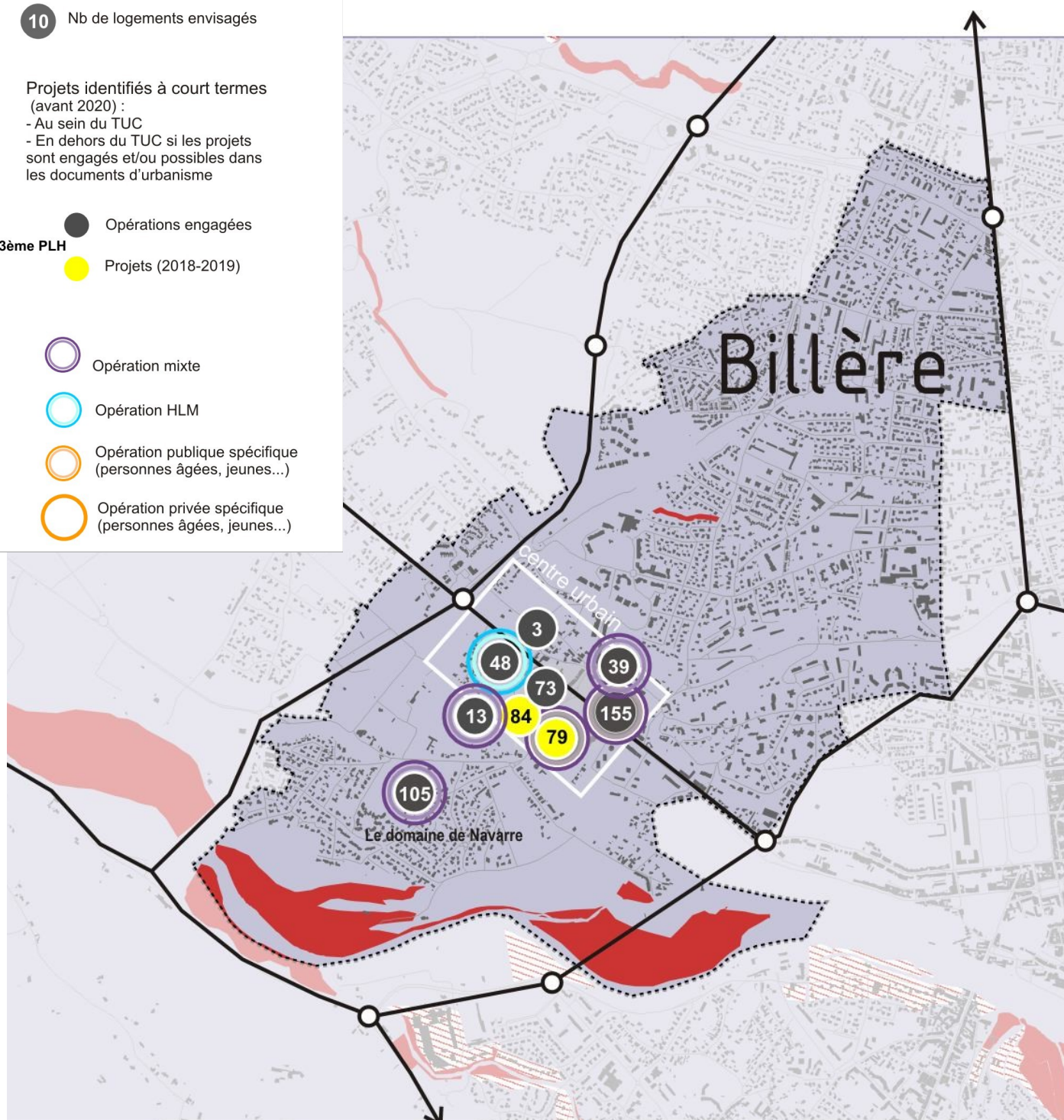
Permettre l'accueil de tous les habitants.

MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

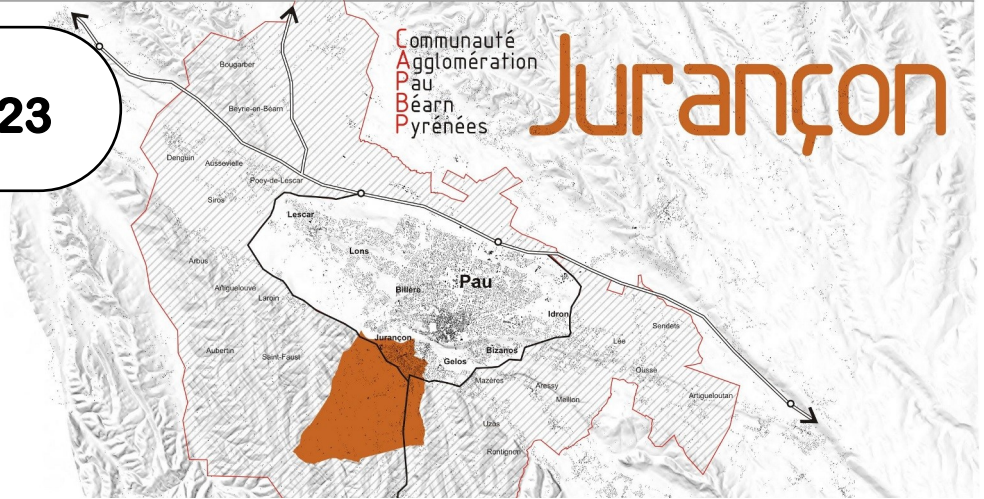
Seront plus mobilisées notamment les actions suivantes :

Actions : 1, 3, 4, 5,6, 7, 16, 17, 18, 22 et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A



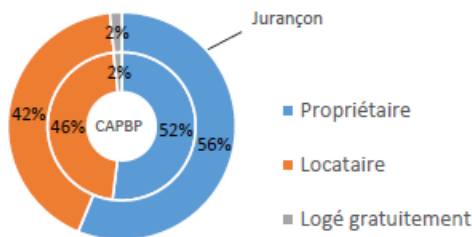
PLH 4A 2018—2023



Population (Insee 2014)

- ◆ 7 142 habitants, soit 4,4 % de la population de la CAPBP
- ◆ 0,31 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

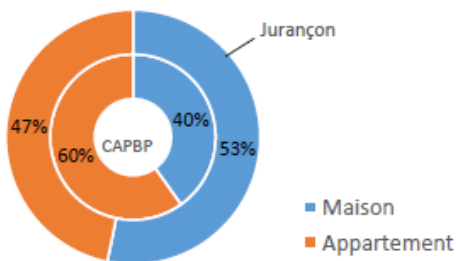
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 3 713 logements
- ◆ 3 322 Résidences principales (89%)
- ◆ 321 Logements vacants (9 %)
- ◆ 70 Résidences secondaires (2 %)

Logements par type de construction



642 logements HLM (RPLS 2015)



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 265 logements construits (période 2011-2016), soit 44 logements / an
- ◆ 10 logements HLM PLAI/PLUS agréés (période 2011—2016)

SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION

La commune de Jurançon, d'une superficie de 1880 hectare, est située à 4 km au sud de l'agglomération paloise sur la rive gauche du gave de Pau. Elle s'inscrit dans la continuité du tissu urbain de la ville centre. La commune est desservie par un réseau routier important : la RN134 (axe Pau/Gan/Oloron/Saragosse); la RD 802 (axe Artiguelouve/Jurançon/Idron). Renommé pour son vin blanc AOC qui porte son nom, le « Jurançon », son territoire présente 3 identités paysagères :

- La plaine du gave où a été implanté le bourg primitif « la Bielle », et aujourd'hui totalement urbanisée
- les coteaux qui couvrent plus de 80% des territoires et sont formés de plusieurs lignes parallèles (coteaux de Guindalos, de Monplaisir, de Rousse et de Saint-Faust). Un habitat dispersé ponctué de châteaux et demeures remarquables façonne ce paysage.
- Les vallées du Néez, de l'Arribeu et de las Hiès. La vallée étroite du NEEZ, soumise fortement au risque d'inondation est en partie construite le long de la RN 134 (axe France/Espagne — entrée Sud de l'agglomération paloise)

Le bourg connaît une expansion régulière depuis le lancement du Pont d'Espagne sur le gave de Pau en 1969. Le centre ville est organisé autour d'une grande place (la place du Junquet). Les commerces encore nombreux, les services publics et privés (banques, mairie, poste) et un marché hebdomadaire font de ce centre un endroit vivant et dynamique. L'offre de logements est diversifiée (collectifs et individuels, en propriété et en location) et favorise les parcours résidentiels sur la commune. Le quartier du stade, très bien positionné par rapport aux services et à sa proximité, offre 400 logements sociaux à faible loyer (soit plus des 2/3 du parc locatif social). Néanmoins, la remise à niveau du parc ancien est un enjeu pour le maintien de l'accueil de nouveaux ménages. La commune dispose de nombreux équipements publics (3 groupes scolaires, 2 collèges, un lycée professionnel, un EHPAD, une crèche "Les P'tits Bouchons", un centre de loisirs, une médiathèque, une cuisine centrale, un complexe sportif et des terrains de sport). La base d'eaux vives du pont d'Espagne fait partie des équipements sportifs de la commune. La reconversion d'une ancienne friche industrielle, dans le quartier du Bernet, abrite aujourd'hui le nouveau pôle culturel : l'Atelier du Néez. Véritable socle du dynamisme local, Jurançon compte plus de soixante associations et de nombreuses manifestations culturelles et sportives. Cependant, l'évolution de ces dernières années et le contexte géographique, qui fait apparaître une occupation quasi-maximum des espaces de plaine, laissent présager une évolution démographique modérée principalement dépendante d'une volonté de renouvellement urbain. Cela présente un enjeu majeur : reconstruire la ville sur la ville par la remise en valeur des habitations traditionnelles, la création d'une nouvelle capacité d'accueil par l'optimisation des espaces nus ou des opérations de renouvellement urbain.

PROJETS STRUCTURANTS

Un Pôle santé et habitat pour offrir aux seniors une transition douce avec le grand âge en favorisant le maintien et l'installation des professionnels de santé;

- Pôle de santé et de soins avec laboratoire d'analyses médicales, infirmiers, médecins généralistes, podologue, homéopathe, psychologue kiné, acupuncteur.
- Programme Habitat social porté par Habitat et Humanisme : 12 appartements (1 T1, 8 T2, 3 T3) accueilleront des personnes âgées autonomes et des jeunes familles.

Un Pôle culturel sur les rives du Néez : espace culturel pluridisciplinaire et accessible à tous les habitants de l'agglomération.

DEFI PLH 4A

Accompagner le renouvellement démographique et urbain.

SCOT

Commune du cœur de Pays

PLUI

En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019/2020

PLU EN VIGUEUR

PLU approuvé le 14 Juin 2004, révisé le 4 avril 2011—version modifiée en vigueur modification N°3 en cours

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU

Orientation PADD : La commune facilite "la démarche de renouvellement urbain destinée à développer l'offre d'habitat dans un souci de mixité sociale".

Dispositions dans le règlement actuel

Néant



COMPATIBILITE

Le PLU doit-il être modifié ? Non, les modifications seront portées par le PLUI (2019/2020)

ART 55 LOI SRU :

non assujettie assujettie

remplissant les obligations de la loi

Taux SRU : 19.93% au 01/01/2016

RISQUE INONDATION

PPri : oui approuvé le 11 septembre 2001

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 180

Dont logements publics : 36

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Projet de création EPAHD

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

- ◆ Vieillesse de la population entraînant à la fois des enjeux d'adaptation du parc de logement et une mutation du parc
- ◆ Présence de bâtis anciens du centre-bourg à rénover
- ◆ Foncier cher

ATTRACTIVE +

AMELIORATION DU PARC EXISTANT : Encourager la réhabilitation des logements dégradés et énergivores.

FONCIER : mettre en place une veille foncière permettant d'améliorer la connaissance du marché et anticiper les opportunités de renouvellement urbain

ACCESSIBLE +

Poursuivre le développement de l'offre de logements en intégrant les principes d'un aménagement durable.

ACCUEILLANTE +

Permettre l'accueil de tous les habitants.

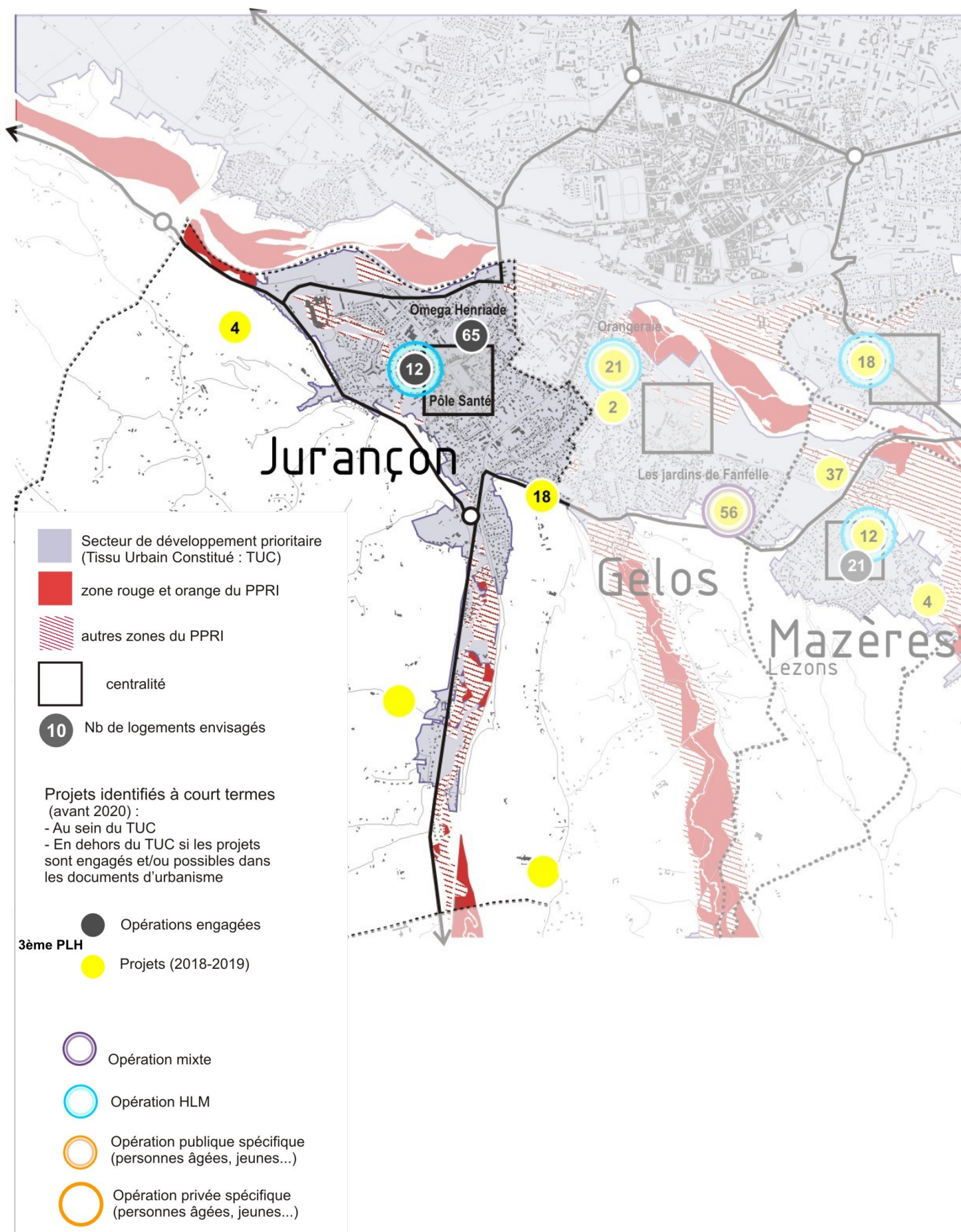
Apporter des réponses adaptées aux publics spécifiques.

MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

Seront plus mobilisés notamment les actions suivantes :

Actions : 1, 4, 6, 7, 10, 11, 17, 18 et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A



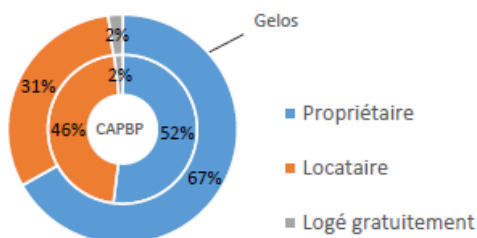
PLH 4A 2018—2023



Population (Insee 2014)

- ◆ 3 540 habitants, soit 2,2 % de la population de la CAPBP
- ◆ -0,67 % / an de croissance démographique moyen (période 2008 à 2013)

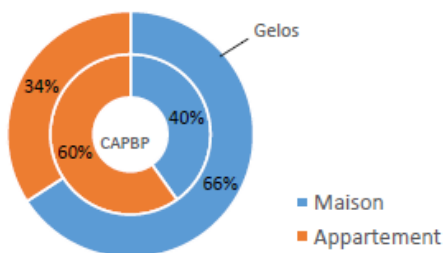
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 1 781 logements
- ◆ 1 570 Résidences principales (88%)
- ◆ 168 Logements vacants (9 %)
- ◆ 43 Résidences secondaires (2 %)

Logements par type de construction



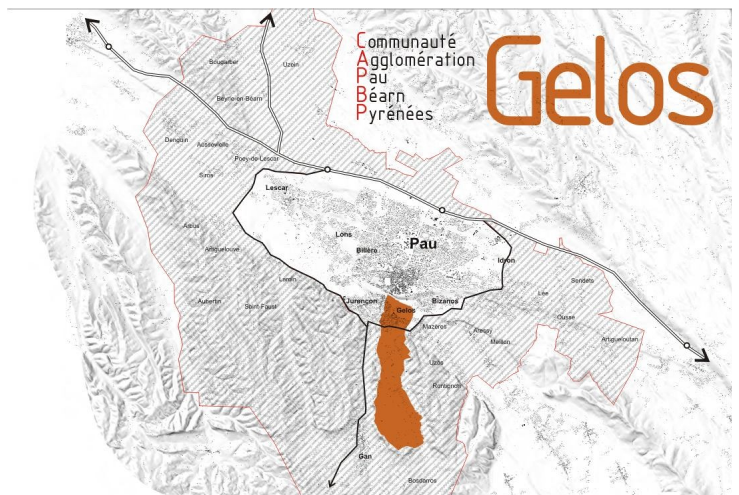
100 logements HLM (RPLS 2015)



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 66 logements construits (période 2011-2016), soit 11 logements / an
- ◆ 30 logements HLM PLAi/PLUS agréés (période 2011—2016)



SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION

La commune de Gelos est située au Sud de l'agglomération pauoise, sur la rive gauche du Gave de Pau et dans la continuité de la ville centre (quartier du 14 juillet). Le territoire communal couvre 1103 hectares et se répartit en 2 entités géographiques : au Nord, la plaine alluviale sur la rive gauche du Gave de PAU ; au Sud les coteaux entaillés par la vallée du Soust dite la « Vallée Heureuse » qui représente les 4/5 du territoire.

Les coteaux, avec une vue exceptionnelle sur les Pyrénées, offrent des paysages remarquables et présentent un habitat diffus. Le centre bourg de Gelos, implanté dans la Plaine, s'est développé le long des voies structurantes, jusqu'aux limites naturelles qui l'entourent. L'extension s'est poursuivie dans la Vallée Heureuse avec «Le hameau de Gelos». La commune est dotée d'un véritable patrimoine architectural : les anciens Haras classés Monument Historique et de nombreuses demeures de prestige. Son cœur historique et ses nombreux commerces et services engendrent une animation permanente. Très soutenu par la commune, le tissu associatif est actif et diversifié. De nombreux événementiels contribuent à la vitalité du village et au lien social entre les habitants (marathon EKIDEN...). Un bistrot communal va voir le jour. Sur la base de loisirs, les équipements sont en cours d'extension et/ou de rénovation (extension salle polyvalente, dojo, maison du Pradeau, trinquet...). Le projet Rive Gauche, porté par l'agglomération dans l'ancienne zone du « Coy », contribue à dynamiser l'activité touristique et le cadre de vie. Aujourd'hui, La commune ne dispose pratiquement plus de foncier constructible et présente des problématiques de renouvellement urbain dans le tissu ancien. Elle s'est activement engagée dans une démarche de développement durable pour revitaliser le bourg et maîtriser les formes et types d'habitats sur les dernières extensions ; pour favoriser la mixité sociale et conforter les parcours résidentiels sur la commune.

PROJETS STRUCTURANTS

1— Aménagement et urbanisation du secteur Fanfelle :

Poursuivre la diversification du parc de logements pour permettre l'arrivée de primo-accédants ou le maintien des jeunes souhaitant rester sur le village,

Programme de 33 logements locatifs sociaux au lieu-dit Les jardins Fanfelle et de 21 logements locatifs sociaux à L'Orangerie.

2—conforter le lien social en offrant une diversité et une qualité des équipements publics sportifs et de loisirs :

- Extension de la salle polyvalente
- Rénovation de la Maison du Pradeau, du Dojo.

DEFI PLH 4A

Conforter la logique de développement maîtrisé, diversifié et harmonieux de l'habitat

SCOT

Commune du cœur de pays

PLUi

En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019/2020

PLU EN VIGUEUR

PLU approuvé le 11 février 2008—version modifiée en vigueur du 4 mars 2013

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU

Dispositions dans le règlement actuel

Servitude de mixité dans les zones urbaines et à urbaniser : toute opération de construction ou de réhabilitation doit être systématiquement comprise dans une opération d'ensemble plus vaste servant le double objectif de mixité sociale et urbaine, c'est-à-dire comprenant plusieurs programmes de logements sociaux et non sociaux, de types variés (individuels, collectifs, semi-collectifs, locatifs, en accession à la propriété) réalisés simultanément ou progressivement par une personne privée ou publique.



COMPATIBILITE

Le PLU doit-il être modifié ? Non, les modifications seront portées par le PLUi (2019/2020)

ART 55 LOI SRU :

non assujettie assujettie

remplissant les obligations de la loi

Taux SRU : 13,80 %

RISQUE INONDATION

PPRi : oui en date du 11/09/2001

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 90
Dont logements publics : 27

LOGEMENTS SPECIFIQUES

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

- ◆ Une centaine de logements vacants
- ◆ Difficultés pour les jeunes d'accéder à un logement locatif ou accession abordable
- ◆ Offres abordables ou en accession sociales pour les jeunes ménages insuffisantes

ATTRACTIVE +

AMELIORATION DU PARC EXISTANT : favoriser l'amélioration des logements anciens par la mobilisation des dispositifs aidés.

FONCIER : stratégie foncière pour anticiper les mutations dans le tissu ancien et les possibilités de renouvellement urbain en cœur de bourg.

Développer une stratégie de mobilisation du parc vacant.

ACCESSIBLE +

Développer des programmes mixtes en renouvellement urbain composés de maisons de ville et de petits collectifs.

Poursuivre la production de logements abordables et sociaux (accession et locatif)

Promouvoir un habitat de qualité économe, peu consommateur d'espace et abordable .

ACCUEILLANTE +

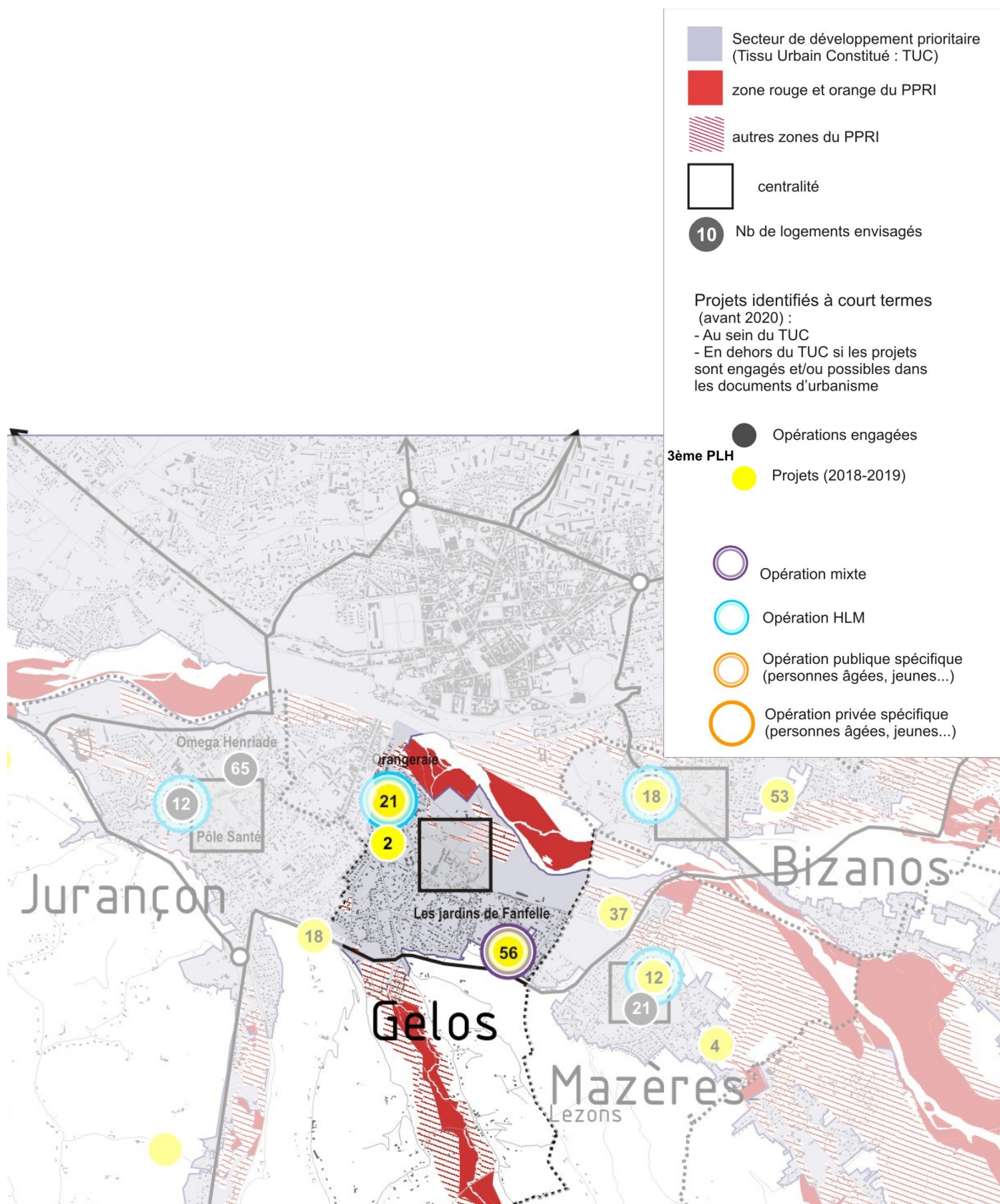
Permettre l'accueil de tous les habitants et la diversité des parcours résidentiels sur la commune.

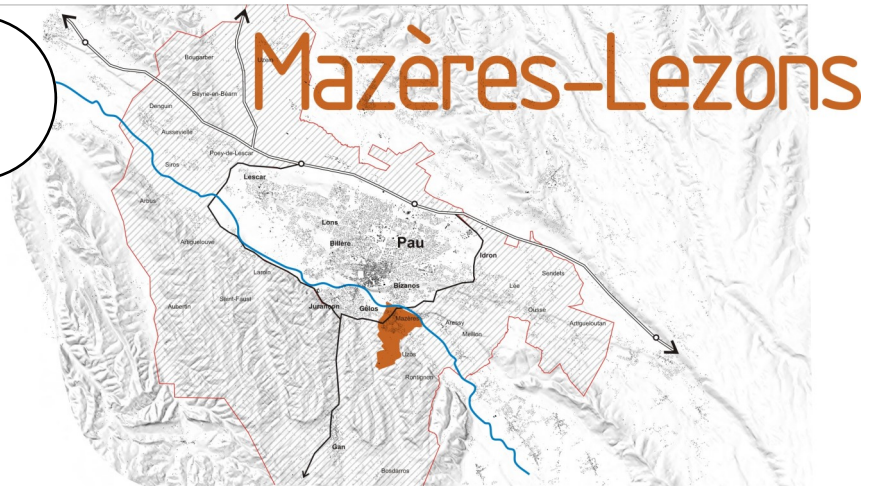
MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

Seront plus mobilisés notamment les actions suivantes :

Actions : 1, 3, 4, 7, 10, 16, 17, 18, et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A





SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION

D'une superficie de 400 hectares, la commune de Mazères-Lezons est située en périphérie de la ville-centre, à 4 km au Sud de l'agglomération. Traversée par la route de Nay, elle est constituée de la réunion de deux anciens villages (Mazères et Lezons).

La commune de Mazères-Lezons se déploie sur 3 entités paysagères distinctes : les berges du gave, la plaine urbanisée et les coteaux entaillés par la Vallée Heureuse. Elle doit sa croissance aux mouvements résidentiels liés à la périurbanisation. Cette expansion, à prédominance pavillonnaire, est marquée cependant par la présence de quelques opérations collectives permettant l'accueil de petits ménages. La commune a su préserver ses paysages et un cadre de vie de qualité. Elle dispose, grâce à la présence de la rocade, d'une véritable locomotive commerciale (zone de 1ha) assurant un gisement d'emploi conséquent qui s'est substitué au commerce de proximité en centre-bourg.

Après une période de croissance marquée durant les années 70 et 80, la dynamique démographique a ralenti, le vieillissement de la population s'accroît mais l'attractivité résidentielle reste très forte.

Si le développement de l'habitat social a marqué ce territoire, son importance relative a diminué ces dernières années et l'accueil des primo-accédants est devenu difficile d'autant que les valeurs du foncier sont très élevées. A l'exception de la Mairie, de l'église et du cimetière, la plupart des infrastructures (groupe scolaire, crèche, centre social communal) sont regroupées autour de la Place Mendès France, en retrait de l'axe routier. Cette localisation est aujourd'hui le principal lieu de centralité du bourg.

La commune travaille sur un projet de véritable cœur de bourg animé autour d'une place centrale entourée de services et/ou commerces et d'un habitat dense et diversifié dans un cadre privilégiant une vie de village.

Sur les berges du Gave, la plaine des sports, regroupe une salle polyvalente de grande taille et un foyer des associations entourés par des terrains de sports.

PROJETS STRUCTURANTS

- ◆ Projet de centre-bourg : aménagement d'un nouveau quartier
- ◆ Projet de maison du Gave et des Saligues
- ◆ Projet d'aménagement d'un habitat de loisirs touristique de haute qualité environnementale sur les coteaux.
- ◆ Mise en service du Très Haut Débit sur la commune

DEFI PLH 4A

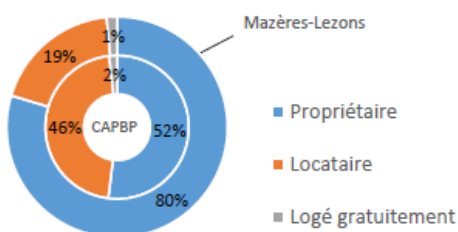
Permettre l'accès de tous au logement et faciliter les parcours résidentiels.



Population (Insee 2014)

- ◆ 1 870 habitants, soit 1,2 % de la population de la CAPBP
- ◆ - 1,08 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

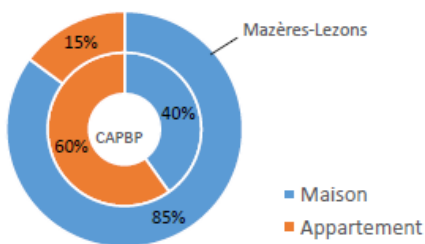
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 821 logements
- 795 Résidences principales (97 %)
- 21 Logements vacants (3 %)
- 5 Résidences secondaires (1 %)

Logements par type de construction



110 logement HLM (RPLS 2015)



Dynamique de construction

(base PC commencés - SIGOT)

- ◆ 51 logements construits (période 2011-2016), soit 8 logements / an
- ◆ 0 logement HLM PLAi/PLUS agréé (période 2011—2016)

SCOT

Commune périurbaine du cœur de pays

PLUI

En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019/2020

PLU EN VIGUEUR

PLU approuvé le 9 Décembre 2013—version en vigueur modifiée le 30/03/2017

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU

Orientation du PADD :

Permettre un développement urbain maîtrisé

Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

OAP1 : Quartier centre-bourg

FONDERES OUEST : favoriser une offre de logements sociaux conforme au PLH : 20% de LLS—15% de logements en accession sociale—10% en accession à prix maîtrisés

FONDEREST EST : 20% de LLS—15% en accession à la propriété



COMPATIBILITE

Le PLU doit-il être modifié ?

ART 55 LOI SRU :

non assujettie

remplissant les obligations de la loi

RISQUE INONDATION

PPRi : oui approuvé le 28 février 2002

LES OBJECTIFS DE PRODUCTIONS

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 54
Dont logements publics : 8

LOGEMENTS SPECIFIQUES

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

- ◆ Un parc de logements énergivores orienté sur la maison individuelle
- ◆ Vieillesse de la population
- ◆ Insuffisance de l'offre locative et de produits abordables
- ◆ Dégradation et parfois abandon du patrimoine ancien : corps de ferme, granges, maisons de famille...

ATTRACTIVE +

AMELIORATION DU PARC EXISTANT :

Accompagner les projets de réhabilitation et informer les habitants des dispositifs d'aide à l'amélioration et/ou à l'adaptation du logement

Réhabiliter les logements HLM Sully 2

ACCESSIBLE +

Favoriser l'accueil des jeunes ménages par une offre de logements abordables

ACCUEILLANTE +

Permettre l'accueil de tous les habitants, préserver la qualité du cadre de vie et offrir des services publics de qualité : crèche, écoles, centre de loisirs, centre social, installations sportives, jeux pour enfants, etc...

MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

Seront plus mobilisées notamment les actions

Actions : 1, 6, 7, 11, 16, 17, 18, et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A

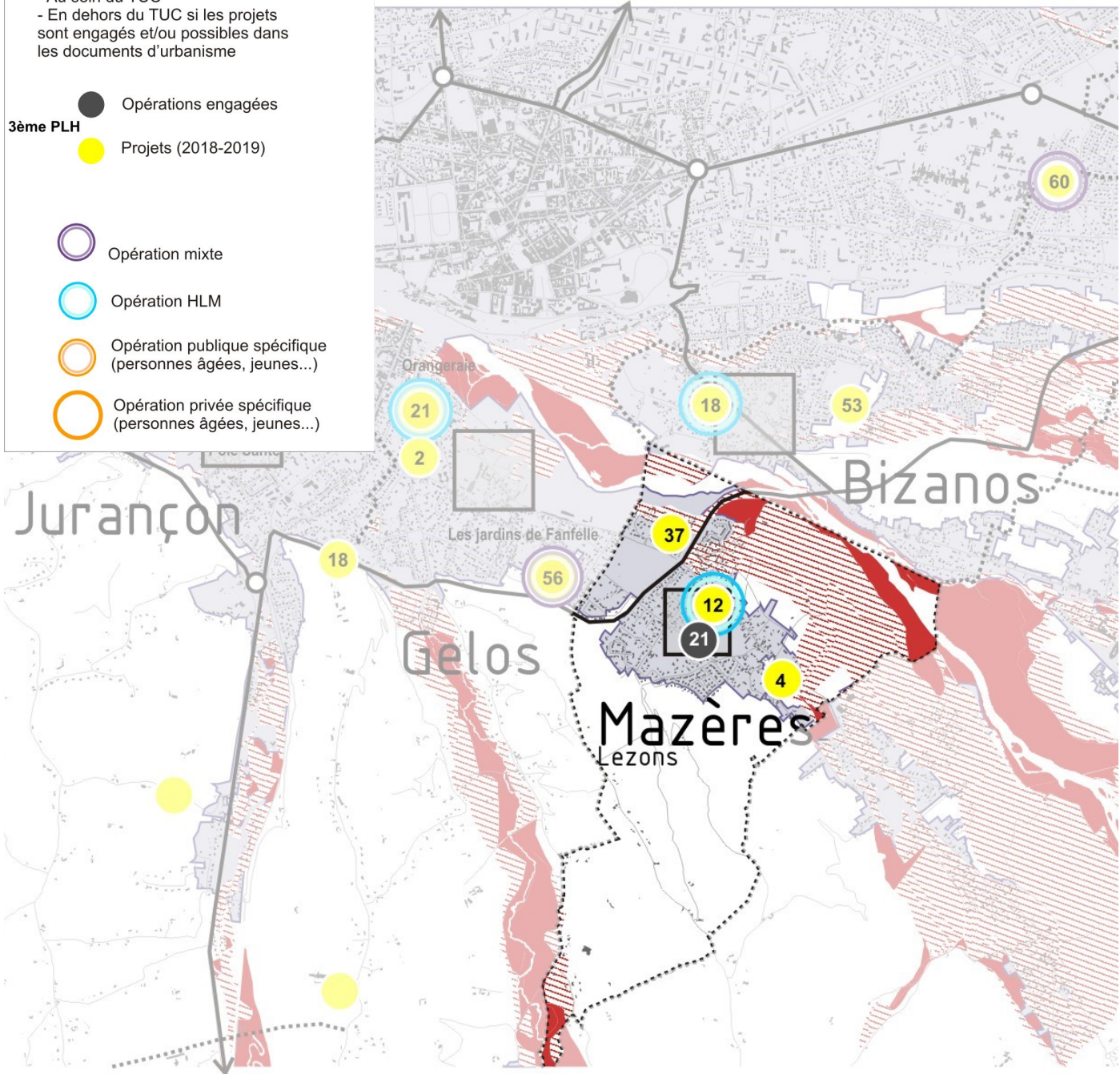
Secteur de développement prioritaire (Tissu Urbain Constitué : TUC)
 zone rouge et orange du PPRI
 autres zones du PPRI
 centralité
 10 Nb de logements envisagés

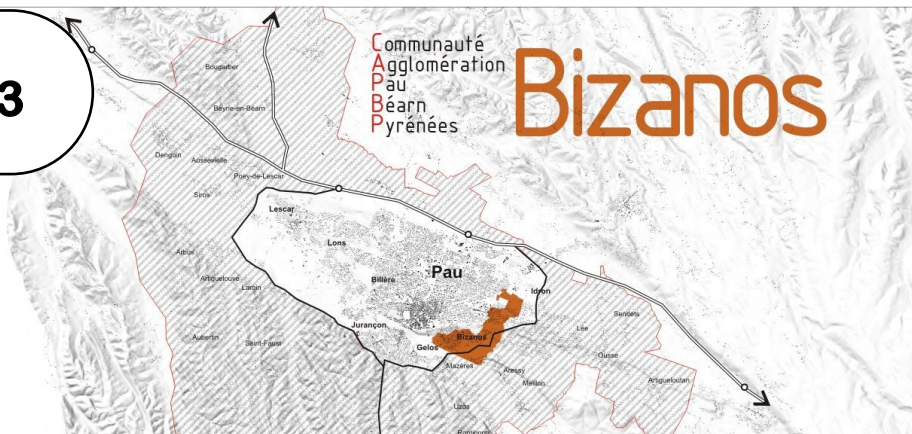
Projets identifiés à court termes (avant 2020) :
 - Au sein du TUC
 - En dehors du TUC si les projets sont engagés et/ou possibles dans les documents d'urbanisme

Opérations engagées
 Projets (2018-2019)

Opération mixte
 Opération HLM
 Opération publique spécifique (personnes âgées, jeunes...)
 Opération privée spécifique (personnes âgées, jeunes...)

3ème PLH

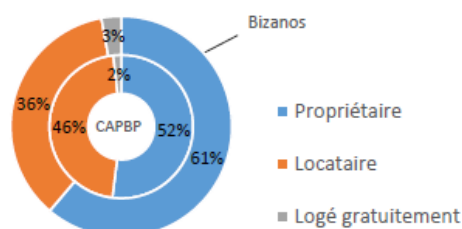




Population (Insee 2014)

- ◆ 4 723 habitants, soit 2,9 % de la population de la CAPBP
- ◆ 0,14 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

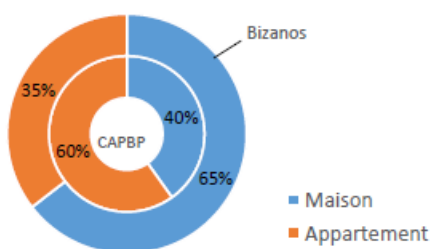
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 2 385 logements
- ◆ 2 174 Résidences principales (91%)
- ◆ 183 Logements vacants (8 %)
- ◆ 28 Résidences secondaires (1 %)

Logements par type de construction



200 logements HLM (RPLS 2015)



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 60 logements construits (période 2011-2016), soit 10 logements / an
- ◆ 30 logements HLM PLAI/PLUS agréés (période 2011—2016)

SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION

Bizanos est une commune du centre d'agglomération. Elle s'étend sur une superficie de 460 hectares. Dans sa partie Sud, la commune s'est développée à la confluence de 2 vallées séparées par le coteau de Franqueville : la vallée du Gave (limite sud-Est) et la vallée de l'Ousse parcourue par un réseau de ruisseaux. Au nord, le plateau du pont long surplombe l'ensemble de la commune.

La position en entrée de cœur urbain, la présence de la rocade de contournement de l'agglomération ainsi que de nombreux axes à vocation intercommunale ont été à la fois le moteur d'une périurbanisation précoce et d'une dynamique particulière grâce à son cœur historique animé par de nombreux petits commerces. Le territoire est marqué par une succession d'entités paysagères variées : le bourg ancien dans le centre est structuré autour de la rue principale (G.Clémenceau) en prolongement du centre ville palois — l'ancienne zone industrielle en cours de renouvellement urbain — la zone industrielle de la gare avec un secteur pavillonnaire dans la vallée de l'Ousse — une vaste zone verte et/ou agricole aux abords de la rocade — la colline boisée de Franqueville classée site naturel — un plateau urbanisé supportant des habitations de standing et des secteurs d'activités en limite nord.

En 2004, le PPRI a fortement réduit le potentiel constructible. Il reste aujourd'hui une trentaine d'hectares à urbaniser pour des opérations d'envergures que la commune souhaite mener dans une démarche maîtrisée de développement durable. Les projets en cours sur les secteurs « Rives du Gave » ou du stade municipal (création d'un éco-quartier) apparaissent à ce titre exemplaires. Mais la vitalité du centre-bourg est la priorité de la commune. Il constitue aujourd'hui le véritable espace central et dynamique de la commune. Il propose une grande variété d'équipements et de services, une offre de logement variée, incluant du locatif et locatif social, qui a été renforcée par plusieurs opérations à proximité de l'Espace Daniel Balavoine. Un programme phasé de revitalisation du centre ancien a été mis en place car le bâti ancien s'est déprécié. Des opérations de renouvellement urbain, un réaménagement progressif des espaces publics avec la création de parkings et des arrêts minutes, un stationnement réglementé ont redynamisé le commerce et l'attrait du résidentiel dans le bourg. 40 commerces sont implantés dans la rue principale et beaucoup de maisons sont en rénovation. La ville de BIZANOS mène activement une politique en faveur de la jeunesse et de la création d'activité. Elle soutient un tissu associatif très dense qui participe activement à la vie de la cité dans le domaine sportif, social, culturel. BIZANOS, après avoir connu une baisse d'attractivité, renoue avec une croissance démographique positive.

PROJETS STRUCTURANTS

- 1- Poursuivre la revitalisation du Centre Bourg et le programme de requalification des espaces publics. Aménagement de l'ensemble du réseau viaire ancien, en particulier la rue principale Georges Clémenceau..
- 2- Le projet d'aménagement de la zone « Rives des Gaves » (pour partie sur le territoire communal) : projets d'habitat et de services en relation avec le fonctionnement de la base nautique, création d'un parc naturel (maitre d'ouvrage : la CAPBP).

DEFI PLH 4A

Conforter la redynamisation du centre-bourg de manière durable

SCOT

Commune du cœur urbain

PLUI

En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019/2020

PLU EN VIGUEUR

PLU : version en vigueur modifié le **16 Décembre 2016**.

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU

Servitude mixité

zone UA : Dès lors que les droits à construire définis par le PLU sur le terrain d'assiette de l'opération ou l'unité foncière avant division dépassent 2 200 m² de SDP, toute opération d'urbanisation ou de rénovation urbaine à usage d'habitation, devra intégrer au minimum 30 % de logements locatifs sociaux (financés par les PLAI et les PLUS) et 15 % en accession sociale et intermédiaire à la propriété

Zone UBa UBb et UBc : Dès lors que les droits à construire définis par le PLU sur le terrain d'assiette de l'opération ou l'unité foncière avant division dépassent 2 200 m² de SDP, toute opération d'urbanisation ou de rénovation urbaine à usage d'habitation, devra intégrer au minimum 20 % de logements locatifs sociaux (financés par les PLAI et les PLUS) et 15 % en accession sociale ou intermédiaire à la propriété



COMPATIBILITE

Le PLU doit-il être modifié ? ? Non, les modifications seront portées par le PLUI (2019/2020)

ART 55 LOI SRU :

non assujettie assujettie

remplissant les obligations de la loi

Taux SRU : 13,96 % au 1/01/2016

RISQUE INONDATION

PPRI approuvé le 8 Janvier 2004 (aléa sur la vallée de l'ousse)

En cours de révision (2017-2018)

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 150
Dont logements publics : 45

LOGEMENTS SPECIFIQUES

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

- ◆ Du bâti ancien et dégradé
- ◆ De nombreux logements vacants
- ◆ Vieillesse de la population avec tendance des personnes âgées à rechercher des petits logements à proximité des commerces.

ATTRACTIVE +

Accompagner l'amélioration thermique et la réhabilitation du parc privé ancien dans le centre bourg.

Réduire la vacance de longue durée par l'animation d'un dispositif adapté.

ACCESSIBLE +

Diversifier le parc de logements.

Promouvoir de nouvelles formes d'habitat économes et durable.

Développer une offre de logement attractive adaptée et abordable.

Proposer une offre de logement de qualité et adaptée à la demande (personnes âgées, location ou accession à la propriété).

ACCUEILLANTE +

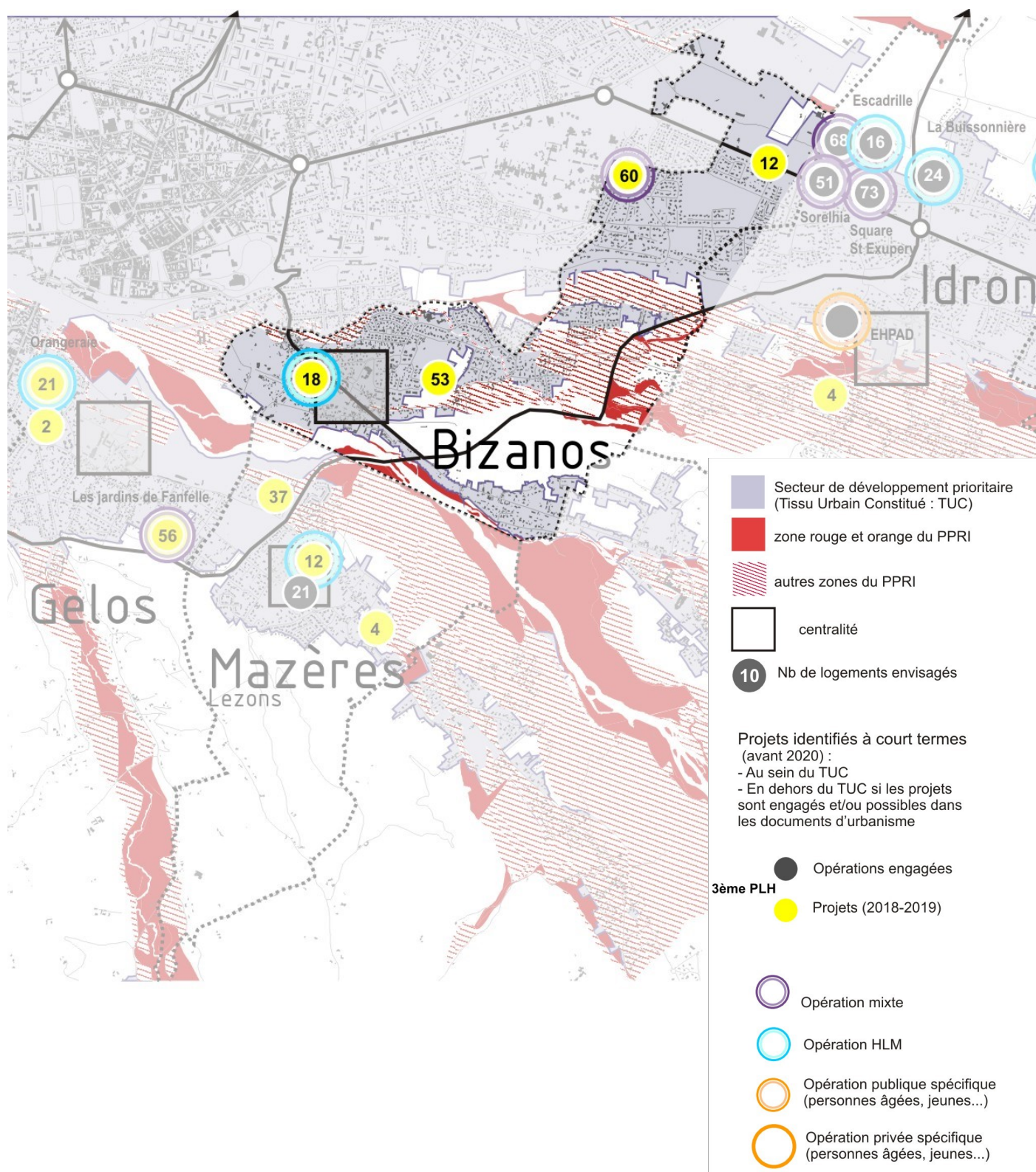
Permettre l'accueil de tous les habitants .

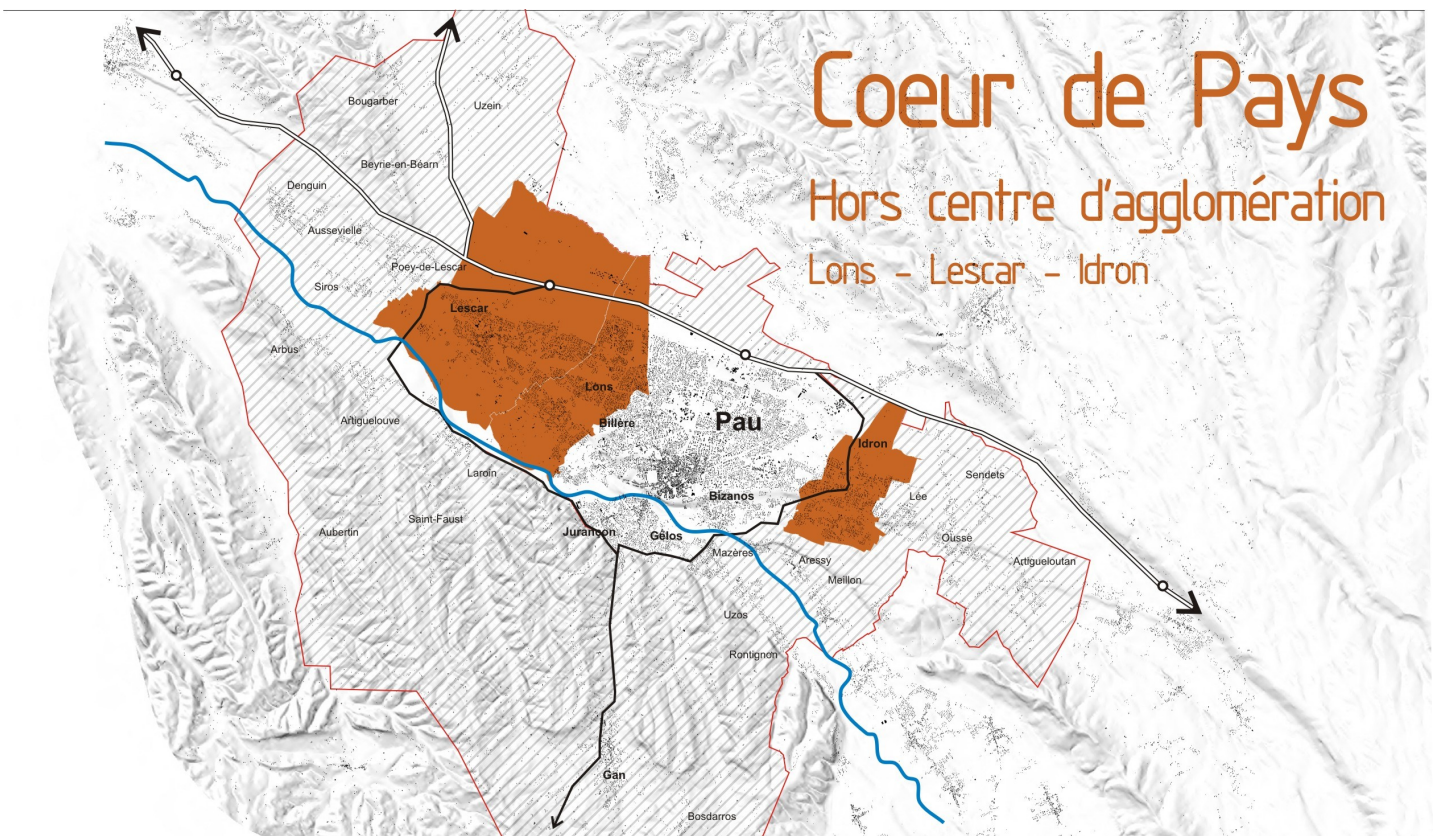
MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

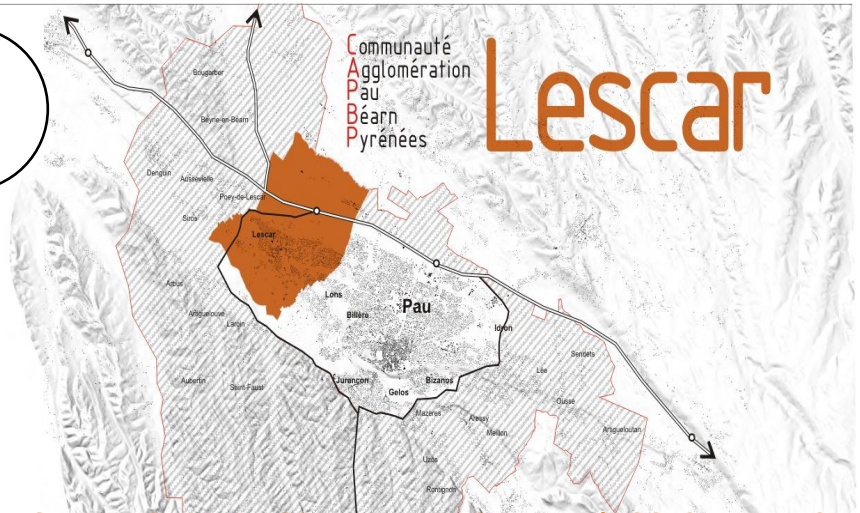
Seront plus mobilisées notamment les actions suivantes :

Actions : 1, 3, 4, 7, 11, 16, 17, 18, 22 et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A







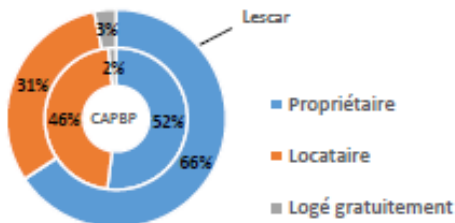
SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION



Population (Insee 2014)

- ◆ 9 991 habitants, soit 6,2 % de la population de la CAPBP
- ◆ 0,45 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

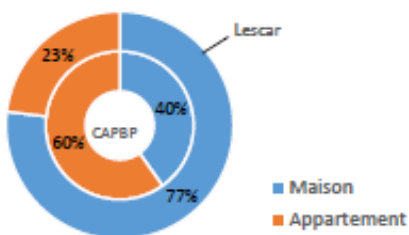
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 4 243 logements
- ◆ 4 033 Résidences principales (95 %)
- ◆ 169 Logements vacants (4 %)
- ◆ 40 Résidences secondaires (1%)

Logements par type de construction



494 logements HLM (RPLS 2015)



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 280 logements construits (période 2011-2016), soit 46 logements / an
- ◆ 134 logements HLM PLAI/PLUS agréés (période 2011—2016)

Lescar est située 7 km à l'Ouest de Pau, entre plaine et coteaux. Sa topographie fait alterner terres basses et terres hautes. Face à la chaîne des Pyrénées, l'ancienne citadelle romaine domine la plaine du Gave. Profitant d'une histoire et d'un patrimoine riche, d'un développement économique important, d'espaces verts naturels et agricoles nombreux et variés, Lescar évolue sur un rythme de développement raisonné et dans une démarche durable. D'une superficie de 2650 ha, elle offre un espace urbain de qualité.

L'accroissement rapide de la population et du parc a contribué à l'étalement urbain dans la partie méridionale de la commune au préjudice des espaces agricoles et souvent à l'encontre de la cohésion des liaisons internes. Remailler l'espace urbanisé est l'un des principaux enjeux pour la commune.

Les enjeux pour Lescar sont donc de conserver sa forte identité historique et paysagère, de préserver son espace agricole et naturel, en garantissant aux habitants une grande qualité du cadre de vie. Tout en maîtrisant l'étalement urbain, Lescar doit tirer bénéfice de sa forte attractivité économique pour se développer en tant que partie intégrante de l'agglomération de Pau.

La priorité pour la commune est donc de préserver la trame verte et bleue et de construire la ville dans la ville. Avec l'arrivée sur son territoire de l'autoroute A65, le territoire est en pleine mutation. La zone Lescar-Soleil représente près de 10% des entreprises de l'agglomération. La ville mène aussi une politique active pour les commerces de proximités : 7 pôles commerciaux de petite taille, répartis sur les différents quartiers, contribuent à créer du lien et de la cohésion sociale. Culture, animations, médiathèque, école du cirque, Lescar propose une offre culturelle variée et accessible à tous.

PROJETS STRUCTURANTS

- ◆ Remaillage de l'espace urbanisé
- ◆ Développement et contrôle de projets à dimension économique
- ◆ Requalification de la zone Lescar-Soleil
- ◆ Aménagement et mise en valeur des espaces publics et édifices de la cité
- ◆ Restructuration des entrées de ville et notamment l'entrée Ouest de l'agglomération
- ◆ Réflexion sur une halte ferroviaire
- ◆ Conservation de l'identité historique, patrimoniale et paysagère en garantissant aux habitants la qualité du cadre de vie

DEFI PLH 4A

Conforter la place de Lescar dans l'armature urbaine en valorisant ses atouts résidentiels et ses équipements publics à l'échelle du bassin de vie et en poursuivant la rénovation du cœur historique de manière durable.

SCOT

Commune du cœur de pays

Secteur Ouest

PLU HORIZON 2020

En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019

POS EN VIGUEUR

Plan d'Occupation des Sols dans sa version modifiée et approuvée le 16/12/2016.

TRADUCTION DU PLH DANS LE POS

Les règles de mixité conformes au PLH2 n'ont pu être mises en œuvre en raison de l'annulation du PLU suite à un recours. Le règlement applicable dans cette période transitoire est le POS



COMPATIBILITE

Le document d'urbanisme permet-il la mise en œuvre du PLH ? Non, les modifications seront portées par le PLUi (2019/2020).

ART 55 LOI SRU

non assujettie assujettie

remplissant les obligations de la loi

Taux SRU : 14,65% % au 1/01/2016

RISQUE INONDATION

PPRi : oui (1^{er} octobre 2014)

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 276

Dont logements publics : 83

LOGEMENTS SPECIFIQUES

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

Un cœur urbain qui connaît de la vacance

Des équipements publics existants sous-utilisés (240 places de livres dans les écoles)

Du bâti à rénover (enjeu énergétique) sur les lotissements construits dans les années 1960 (alors que le bâti à valeur patrimoniale se réhabilite via le marché immobilier)

FAIRE LA VILLE SUR LA VILLE

ATTRACTIVE +

Développer l'offre de logements en priorité dans le tissu urbain constitué.

Promouvoir de nouvelles formes d'habitat économe.

Intervenir sur l'amélioration du parc privé.

FONCIER

Mener une politique foncière active pour un développement harmonieux de la commune.

REEQUILIBRAGE DE L'OFFRE HABITAT

ACCESSIBLE +

- Diversifier l'offre nouvelle en terme de typologie pour répondre aux besoins de décohabitation et accueillir de nouveaux arrivants

- Développer une offre locative sociale et une offre de logements abordables pour les jeunes ménages et primo-accédants.

ACCUEILLANTE +

Assurer les conditions d'accueil et de maintien de tous les habitants

Préserver le cadre paysager et architectural de la commune et la qualité de vie

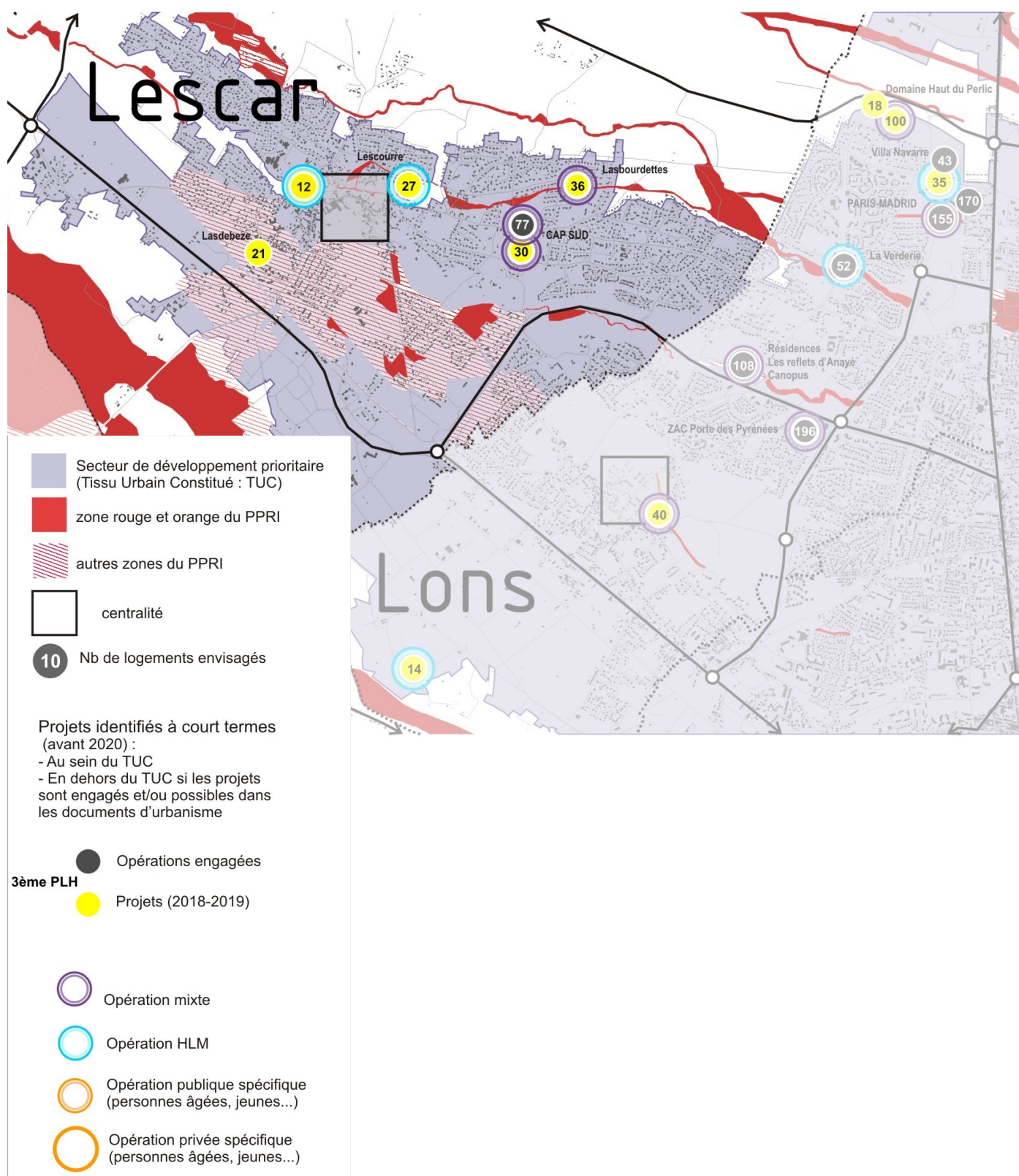
Maintenir le niveau de service rendu en optimisant les équipements publics

MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

Seront plus mobilisées notamment les actions suivantes :

Actions : 1, 7, 16, 17, 18, 22 et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A



PLH 4A 2018—2023



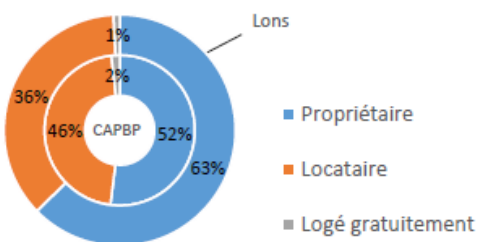
SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION



Population (Insee 2014)

- ◆ 12 616 habitants, soit 7,8 % de la population de la CAPBP
- ◆ 0,43 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

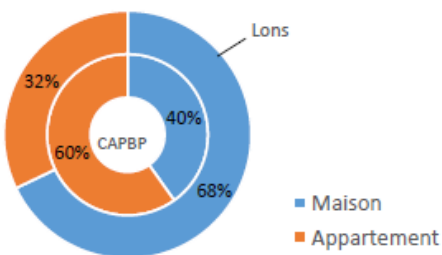
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 5 541 logements
- ◆ 5 217 Résidences principales (94 %)
- ◆ 232 Logements vacants (4 %)
- ◆ 92 Résidences secondaires (2 %)

Logements par type de construction



803 logement HLM (RPLS 2015)



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 1 244 logements construits (période 2011-2016), soit 207 logements / an
- ◆ 289 logements HLM PLAi/PLUS agréés (période 2011—2016)

La commune de Lons fait partie du cœur de pays. Son territoire couvre une vaste superficie de 1 153 hectares. Il se répartit pour un tiers dans la vallée associée au Gave de Pau et pour deux tiers sur le plateau du Pont-Long, séparés par un coteau surplombant le bourg historique. Lons est devenu un pôle d'attraction majeur au sein de l'agglomération paloise : simple commune rurale jusqu'en 1970, Lons est aujourd'hui un véritable poumon économique et une commune pleinement urbaine. Qualifiée de ville « verte » et « ville sportive », Lons a su préserver son cachet et son environnement naturel. La commune dispose d'un bon niveau d'équipements publics (piscine et complexe sportif, médiathèque, plaine des sports, skate parc, école de musique, salle de spectacle, groupes scolaires, jardins d'enfants, RAM, hôtel de ville, CCAS, ...). Depuis les années 1970, La commune de Lons a fait le choix d'urbaniser son territoire par étape, au travers de Zones d'aménagement concerté (ZAC) et d'opérations d'ensemble pour enrayer les déséquilibres environnementaux engendrés par le « tout pavillonnaire » et encourager de nouvelles formes d'habitat plus économe en espace. Anticipant le vieillissement tendanciel et l'évolution sociologique de la famille, le projet actuellement de la seconde couronne du "Perlic", livrera à terme plus de 1000 logements pour répondre à la pluralité des besoins et attirer de jeunes ménages. L'équilibre dans les formes entre verticalité, horizontalité, collectif, petits lots individuels a été recherché et la diversité des produits offre des possibilités de parcours résidentiels ascendants. La mixité sociale est un axe fort d'aménagement avec des logements locatifs sociaux et des logements en accession sociale à la propriété. 400 logements sociaux ont été construits en 5 ans. Les programmes d'accession sociale ont permis à de jeunes ménages d'accéder à la propriété. Les jeunes qui décohabitent peuvent rester sur la commune et trouver un logement abordable. Beaucoup de nouveaux arrivants, qui avaient quitté l'agglomération pour trouver des produits d'accession moins cher en périphérie lointaine, reviennent s'installer sur le territoire. La commune a une vision très maîtrisée de son développement urbain et veille à trouver un équilibre dans les dynamiques sociologiques résidentielles

PROJETS STRUCTURANTS

1– Poursuivre la revitalisation et l'extension du bourg centre

Réaliser une étude pour favoriser l'aménagement d'un véritable cœur de ville polarisant et fédérant l'ensemble de la commune.

2 - Créer du lien entre les différents quartiers de la commune

3 - Poursuivre la valorisation des parcours naturels et aquatiques

4 - Projet de rénovation du groupe scolaire du Bourg au vu de l'évolution démographique.

DEFI PLH 4A

Répondre à la pluralité des besoins en offrant une variété de modalités d'accès au logement.

SCOT

Commune du cœur de pays

PLUI

En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019/2020

PLU EN VIGUEUR

PLU approuvé 19 juillet 2007 - version modifiée en vigueur du 20 novembre 2015.

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU

Dispositions dans le règlement actuel

Servitude mixité en zone Ub :

- tout projet doit prévoir au minimum 25% de logement locatif social à partir de 40 logements créés ou dès lors que l'unité foncière dépasse les 7000M². La création de 15% de logements en accession sociale à la propriété permettra de ramener à 20% minimum l'obligation de logement locatif social.

En zone Ua :

- tout projet doit prévoir au minimum 25% de logement locatif social à partir de 40 logements créés ou dès lors que l'unité foncière dépasse les 4000M². La création de 15% de logements en accession sociale à la propriété permettra de ramener à 20% minimum l'obligation de logement locatif social.

En zone 1AU et 2AU :

- tout projet d'habitat doit prévoir au minimum 25 % de logement locatif social et 15 % de logements en accession sociale dès lors que les unités foncières dépassent 1800M².

Pour les opération d'habitat individuel : + de 10 000M² = 15% minimum de logements en accession sociale

COMPATIBILITE

Le PLU doit-il être modifié ? Non, les modifications seront portées par le PLUi (2019/2020)

ART 55 LOI SRU :

non assujettie assujettie

remplissant les obligations de la loi

Taux SRU : 15,36 % au 1/01/2016

RISQUE INONDATION

PPRi :oui en date du 2 juillet 2014

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 540

Dont logements publics : 108

LOGEMENTS SPECIFIQUES

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

- ◆ L'augmentation du prix des terrains constructibles.
- ◆ Absorption de nouvelles populations.
- ◆ Le report des installations résidentielles vers des territoires plus éloignés de Pau.
- ◆ vieillissement tendancier de la population lié au vieillissement des ménages installés sur Lons depuis les années 60-70.

ATTRACTIVE +

AMELIORATION DU PARC EXISTANT : accompagner l'amélioration thermique et la réhabilitation du parc privé ancien dans le centre bourg.

REVITALISER LE CENTRE VILLE, lui conférer son rôle de centre urbain et fédérer l'ensemble du territoire communal.

ACCESSIBLE +

Poursuivre la diversification de l'offre.

ACCUEILLANTE +

Permettre l'accueil de tous les habitants et favoriser l'installation de jeunes ménages.

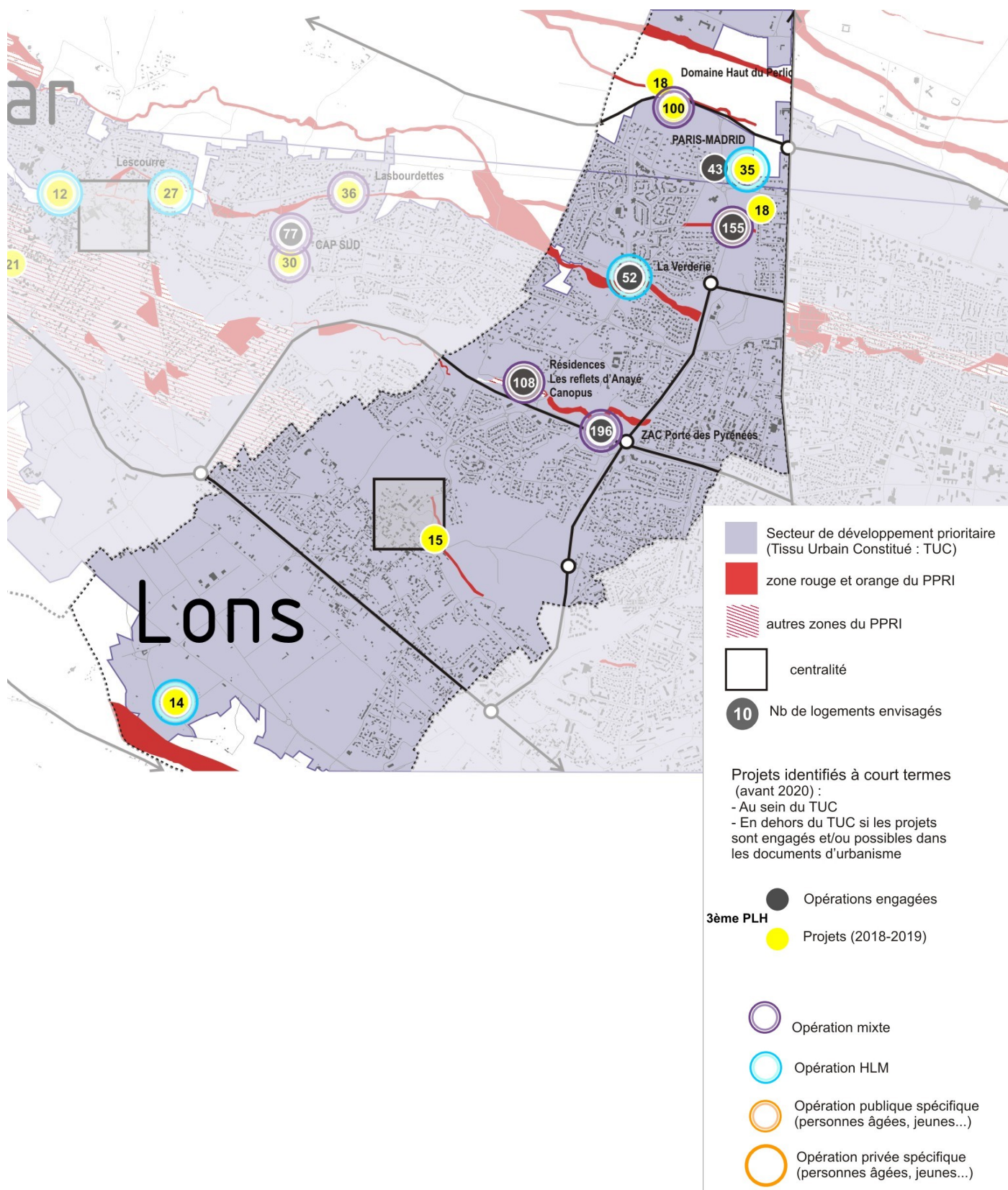


MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

Seront plus mobilisées notamment les actions

Actions : 1, 7, 16, 17, 18, 22 et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A



PLH 4A 2018—2023



SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION

La commune d'Idron est située dans le cœur urbain à l'Est de l'agglomération. Elle occupe une position stratégique d'entrée de ville .

Elle est desservie par la route nationale 817, et par les routes départementales 213 et 938. Son territoire d'une superficie de 777 hectares se répartit en 3 secteurs géographiques :

- Le bas d'Idron qui s'étire dans la plaine de l'Ousse avec le bourg historique
- Un plateau traversé par la RN 817 qui délimite deux secteurs : le secteur sud avec un tissu pavillonnaire et le secteur nord, une zone agricole pour partie en cours de mutation.

Idron, commune à vocation originellement agricole, a connu une explosion démographique liée à la périurbanisation à partir des années 1970. L'urbanisation s'est réalisée sous forme de lotissements pavillonnaires de standing au dépend de l'espace rural. Ce développement, à l'exception du secteur Nord, a conduit, en une trentaine d'années, au mitage du territoire et à la banalisation des paysages.

A partir des années 2000, la commune engage une réflexion et définit une stratégie de développement maîtrisé qui vise à offrir toutes les fonctionnalités et services, à préserver le cadre de vie et à diversifier les formes d'habitat. Elle favorise d'abord la création de commerces et services de proximité, réalise des équipements sociaux et de loisirs. Par la suite, l'implantation de pôles économiques (le long de la RD817 et en bordure de la rocade) a permis d'impulser un meilleur équilibre habitat / emploi et de conforter son attractivité. Un nouveau quartier de 300 logements, « le Domaine du Roy » a vu le jour en 2012 dans le secteur nord offrant une diversité de formes d'habitat collectif, individuel, groupé et une mixité sociale. Aujourd'hui, Idron affiche une des plus fortes croissances démographiques de l'agglomération.

Le site de l'ancien camp militaire (63 ha), racheté par la commune, est une opportunité pour anticiper à moyen et long terme le développement du territoire, d'autant que le PPRI, en cours de révision, devrait impacter toute la zone de la plaine. Une partie des terrains a été classée en zone de loisirs et de promenade et accueille déjà un golf et diverses activités liées à la nature. Sur la partie urbanisable, le site pourrait accueillir notamment un projet d'habitat en direction des seniors, une maison de retraite, plusieurs programmes d'habitat avec mixité sociale et urbaine et la création d'un accueil petite enfance. L'enjeu, pour la commune, est de conforter ces 3 centralités (Centre bourg, Domaine du Roy et à terme le Camp d'Idron) en maintenant l'équilibre habitat/services/équipements pour ancrer un sentiment d'appartenance au territoire.

PROJETS STRUCTURANTS

- 1/ Revitaliser le centre bourg
- 2/ A moyen terme : projet d'aménagement du camp d'Idron : création d'une nouvelle centralité

DEFI PLH 4A

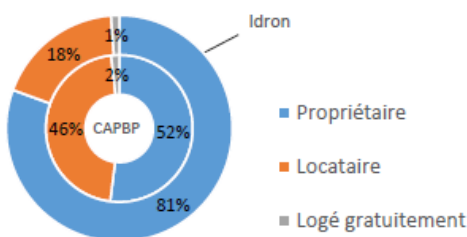
Privilégier la mixité sociale et urbaine



Population (Insee 2014)

- ◆ 4 624 habitants, soit 2,8 % de la population de la CAPBP
- ◆ 3,17 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

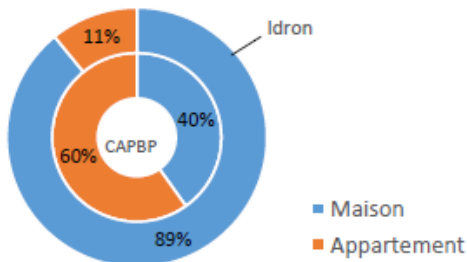
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 1 831 logements
- ◆ 1 735 Résidences principales (95%)
- ◆ 70 Logements vacants (4 %)
- ◆ 26 Résidences secondaires (1 %)

Logements par type de construction



96 logements HLM (RPLS 2015)



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 347 logements construits (période 2011-2016), soit 58 logements / an
- ◆ 126 logements HLM PLAi/PLUS agréés (période 2011—2016)

SCOT

Commune du cœur de pays

PLUI

En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019/2020

PLU EN VIGUEUR

PLU approuvé en 2012

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU

Dispositions dans le règlement actuel

Servitude mixité en zone Ua, Uc et 1AU :

- 25% de logements sociaux (Prêt Locatif Aidés d'Insertion et Prêt Locatif à Usage Social) sur les unités foncières de plus de 8000 m².

- OU 30% de logements sociaux (PLAI et PLUS) sur les unités foncières ayant une superficie entre 8000 m² et 7000 m².

- OU 35% de logements sociaux (PLAI et PLUS) sur les unités foncières ayant une superficie entre 7000 m² et 6000 m².

- OU 40% de logements sociaux (PLAI et PLUS) sur les unités foncières ayant une superficie entre 6000 m² et 5000 m².

- OU 50% de logements sociaux (PLAI et PLUS) sur les unités foncières de moins de 5000 m² et si l'opération comprend plus de 5 logements.



COMPATIBILITE

Le PLU doit-il être modifié ? Non, les modifications seront portées par le PLUi (2019/2020)

ART 55 LOI SRU :

non assujettie assujettie

remplissant les obligations de la loi

Taux SRU : 9.07% au 1/01/2016

RISQUE INONDATION

PPRi : oui—révision encours depuis le 25 octobre 2016.

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 240

Dont logements publics : 72

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Création EHPAD : 110 places

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

- Vieillesse de la population
- Hausse des prix du foncier
- Insuffisance du parc locatif social

ATTRACTIVE +

AMELIORATION DU PARC EXISTANT

Favoriser l'amélioration la qualité énergétique du bâti ancien et du pavillonnaire vieillissant.

ACCESSIBLE +

Diversifier les produits logements pour répondre aux besoins des actifs, des seniors et des décohabitants.

Promouvoir les programmes d'habitat social pour répondre aux objectifs.

ACCUEILLANTE +

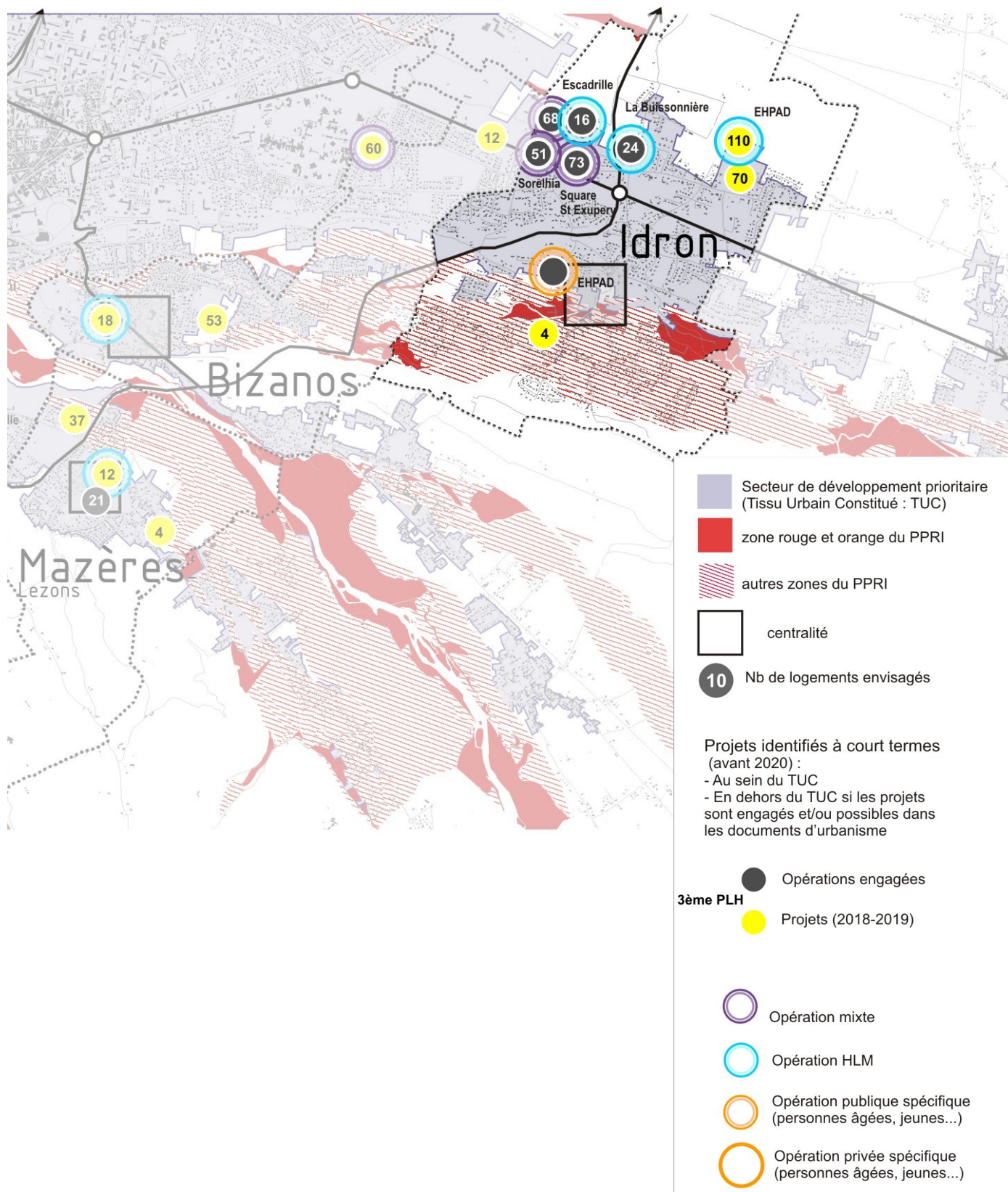
Permettre l'accueil de tous les habitants.

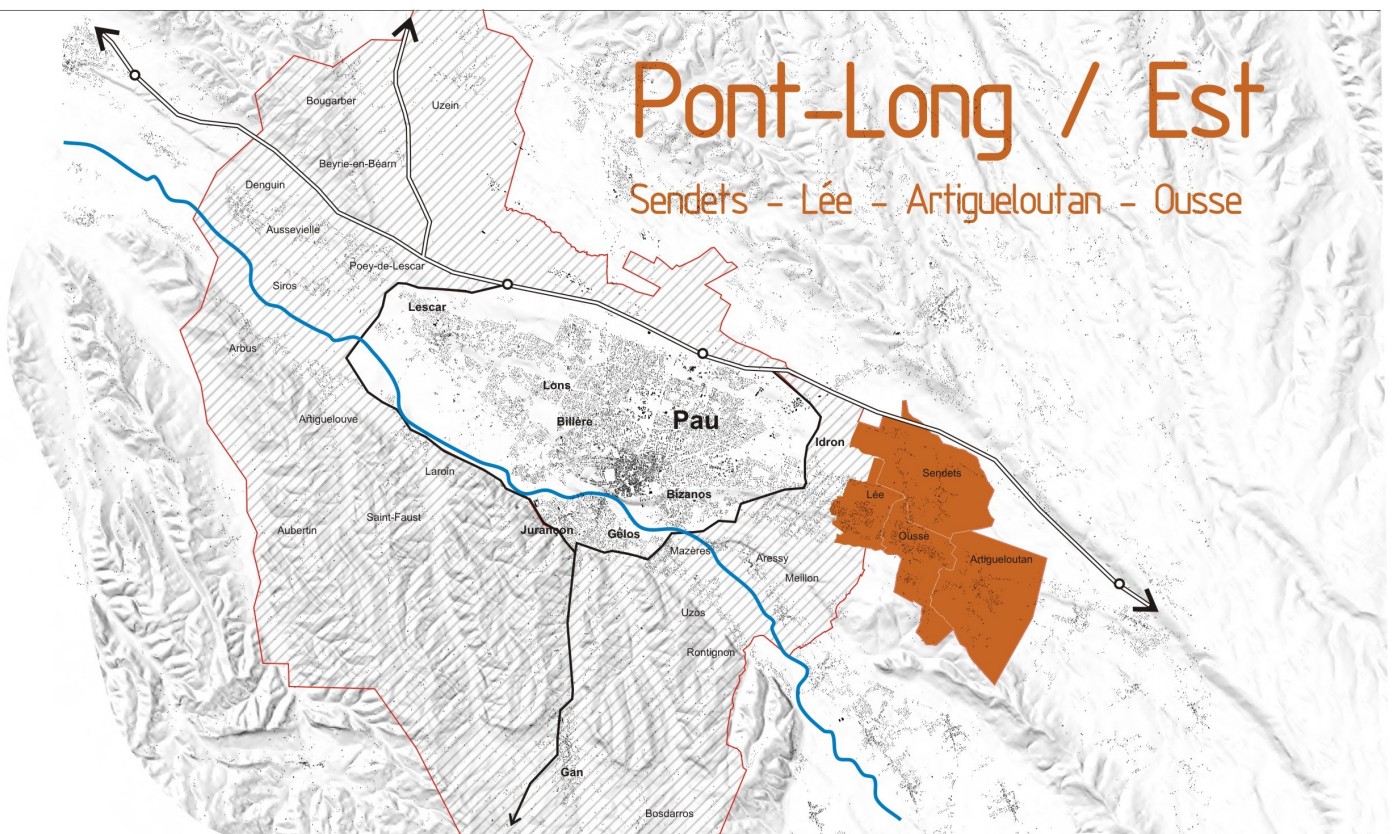
MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

Seront plus mobilisés notamment les actions suivantes :

Actions : 1, 7, 16, 17, 18 et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A







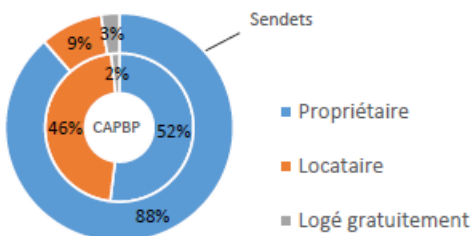
SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION



Population (Insee 2014)

- ◆ 935 habitants, soit 0,6% de la population de la CAPBP
- ◆ 1,82 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

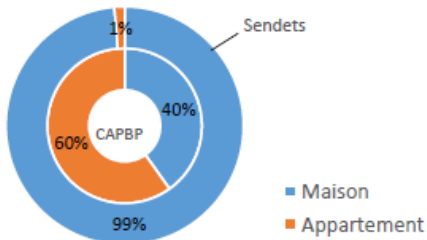
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 358 logements
- ◆ 30 Résidences principales (948%)
- ◆ 6 Logements vacants (2 %)
- ◆ 2 Résidences secondaires (1 %)

Logements par type de construction



0 logement HLM (RPLS 2015)



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 59 logements construits (période 2011-2016), soit 10 logements / an
- ◆ 10 logements HLM PLAI/PLUS agréés (période 2011—2016)

Petite commune rurale, Sendets est située au nord-est du cœur d'agglomération. Son territoire de 740 hectares est dominé à 86% par les espaces agricoles et s'étend dans la plaine du Pont Long (ancienne lande marécageuse). A cette vocation agricole s'est associée une vocation d'accueil d'une population citadine attirée par un cadre de vie de qualité et une offre foncière importante pour l'accès à la propriété.

L'extension de l'urbanisation s'est faite essentiellement sous une forme linéaire par mitage progressif le long des voies de communications et de lotissements réalisés selon les opportunités foncières. Le bourg primitif était constitué par un ensemble « Eglise – Mairie-Ecole » le long d'un linéaire où subsistait de vastes espaces résiduels, non construits, présentant un enjeu stratégique pour faire du centre-bourg le cœur de l'identité communale.

Dans une démarche participative, la commune a souhaité mettre en œuvre une politique d'aménagement et de développement durable visant à installer le centre-bourg dans une fonction fédératrice et un « vivre ensemble ».

Cette volonté de faire émerger une centralité s'est traduite tout d'abord par une intervention sur les espaces publics et les abords de l'école et de la mairie (modification du tracé de la rue, création d'aires de stationnement, traitement végétal des abords, aire de jeux). Le tissu associatif très varié participe activement à cette vitalité. La commune soutient les actions en direction des jeunes ménages (micro-crèche). Elle s'attache également à répondre aux besoins des personnes vieillissantes et/vulnérables et notamment à le projet d'acquiescer un local pour faciliter l'implantation de professionnels de la santé.

La commune a mis l'accent très tôt sur les énergies renouvelables. C'est la première collectivité du département à adopter un chauffage collectif avec réseau de chaleur aux plaquettes-bois qui alimente le foyer, la mairie, le presbytère, la maison des associations et bientôt les 10 logements sociaux en construction.

L'objectif de la commune à terme est de concilier la poursuite du développement et l'accueil de population par l'optimisation des tissus existants et la remobilisation de nombreux « espaces vides ».

PROJETS STRUCTURANTS

- Conforter la centralité du bourg et épaissir le tissu urbain :
- Promouvoir un habitat diversifié et respectueux de l'environnement et développer la mixité sociale : programme de construction de 10 logements locatifs sociaux et de 8 lots à bâtir.
- Engager une réflexion sur un terrain communal favorisant l'émergence d'un projet d'habitat alternatif et innovant dans une démarche écologique
- Développer le nombre de raccordements au réseau de chaleur
- Acquiescer un local destiné à l'accueil de professions paramédicales.

DEFI PLH 4A

Affirmer une identité forte et faire du centre-bourg le cœur du développement de la commune et offrir un cadre de vie et environnemental de qualité

SCOT

Commune périurbaine

PLUi

En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019/2020

PLU EN VIGUEUR

PLU approuvé le 15 juillet 2004—version modifiée en vigueur du 17/09/2014

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU

Dispositions dans le règlement actuel

Servitude de mixité sociale :

Zone UA pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 5000M2 : les modalités de mixité sociale et de typologie inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation devront être respectées.



COMPATIBILITE

Le PLU doit-il être modifié ? Non, les modifications seront portées par le PLUi (2019/2020)

ART 55 LOI SRU :

non assujettie assujettie

remplissant les obligations de la loi

RISQUE INONDATION

Néant

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 36

Dont logements publics : voir tableau p. 213 définissant les objectifs par secteur

LOGEMENTS SPECIFIQUES

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

- ◆ Coût du foncier peu abordable pour les jeunes ménages
- ◆ Absence d'offre en accession abordable
- ◆ Quelques bâtis anciens (corps de ferme) vacants et à réhabiliter
- ◆ Problématique du devenir des granges désaffectées
- ◆ Vieillesse.

ATTRACTIVE +

AMELIORATION DU PARC EXISTANT : accompagner les projets de réhabilitation et informer les habitants des dispositifs d'aide à l'amélioration

Adaptation des logements au vieillissement : informer, accompagner les ménages vieillissants.

ACCESSIBLE +

Développer un offre de logement accessible à toutes les catégories sociales : notamment les jeunes ménages et les jeunes du village qui souhaitent décohabiter et rester sur le village.

Favoriser les projets innovants d'habitat.

ACCUEILLANTE +

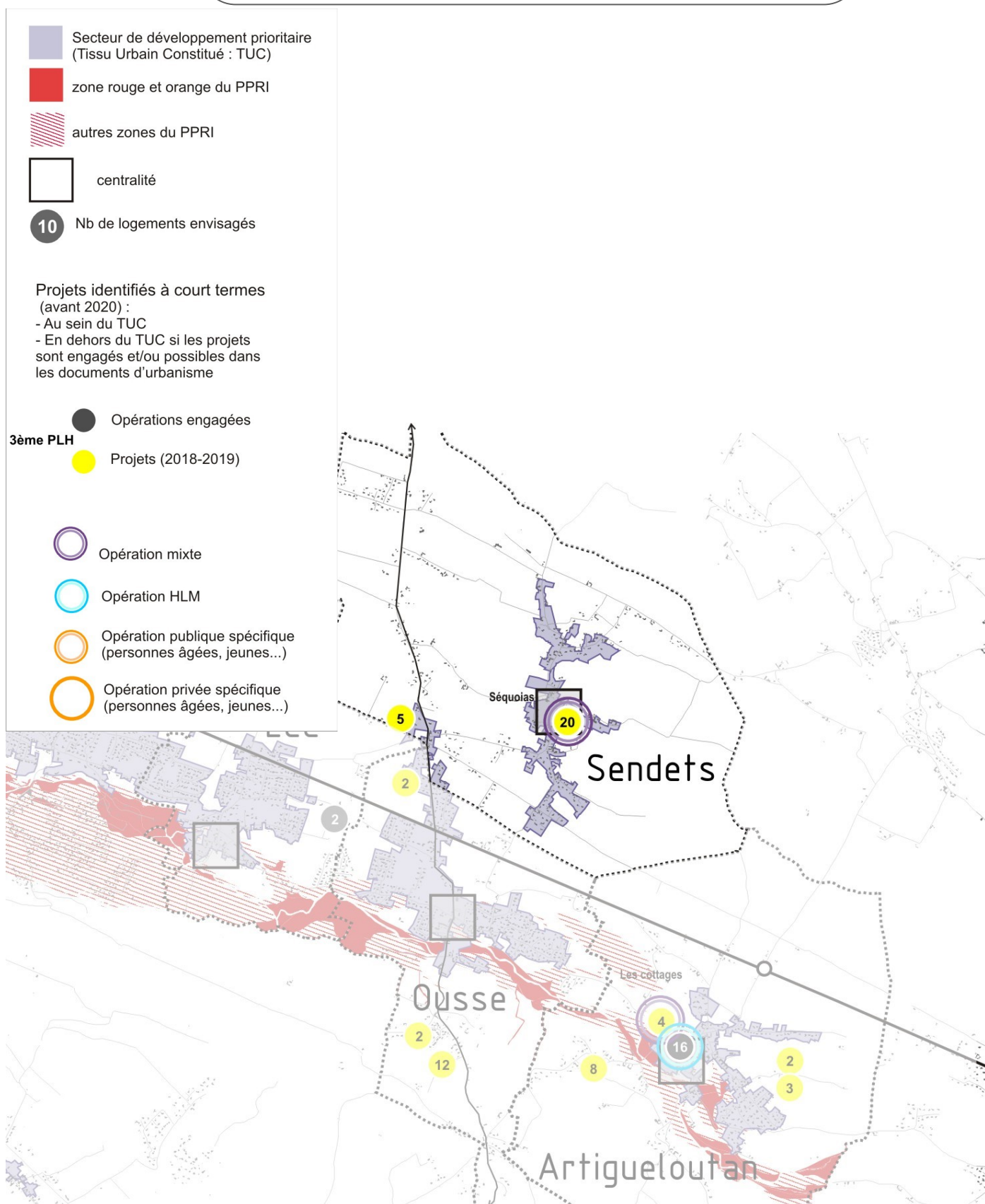
Permettre l'accueil de tous les habitants sur la commune.

MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

Seront plus mobilisées notamment les actions suivantes :

Actions : 1, 7, 16, 17, 18, 21, 22 et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A



PLH 4A 2018—2023



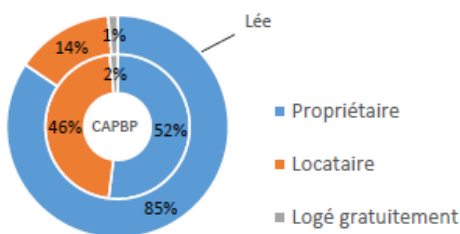
SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION



Population (Insee 2014)

- ◆ 1 287 habitants, soit 0,8 % de la population de la CAPBP
- ◆ 1,59 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

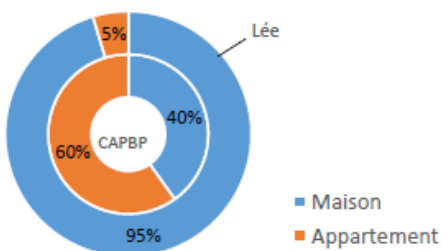
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 489 logements
- ◆ 463 Résidences principales (95 %)
- ◆ 15 Logements vacants (3 %)
- ◆ 11 Résidences secondaires (2 %)

Logements par type de construction



0 logement HLM (RPLS 2015)



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 35 logements construits (période 2011-2016), soit 6 logements / an
- ◆ 0 logement HLM PLAi/PLUS agréé (période 2011—2016)

La commune de Lée est située à l'Est de l'agglomération paloise, à 6 km de la ville centre, sur le passage de la route nationale 817 qui relie Pau à Tarbes. D'une superficie de 295 hectares, Lée présente 3 zones géographiques distinctes : la vallée de l'Ousse au Sud, les coteaux et le plateau du Pont Long.

Établi dans la plaine, le village à vocation agricole originelle, est aujourd'hui un espace périurbain en mutation. La qualité de son cadre de vie associé à la forte présence d'espaces naturels et agricoles ainsi qu'au bâti traditionnel du bourg historique lui confère une forte attractivité.

L'urbanisation s'est concentrée au sud de la RN817 avec une prédominance de lotissements pavillonnaires en propriété. Le centre bourg est en situation insulaire entre les deux bras de l'Ousse.

Fortement impactée par le PPRi révisé, cette contrainte peut se transformer en support de développement d'espaces de loisirs, récréatifs venant renforcer la centralité.

La commune dispose d'équipement : école, salle de sport, terrain de tennis. La mairie, implantée dans un ancien corps de ferme rénové, abrite dans ses dépendances des locaux pour l'accueil des associations très actives sur la commune.

L'expansion rapide a laissé des dents creuses qui aujourd'hui représentent un enjeu pour limiter l'étalement urbain et sortir du modèle tout pavillonnaire.

Pour poursuivre sa croissance, la commune souhaite diversifier les formes d'habitat au sein d'opérations offrant une mixité des statuts d'occupation et des typologies des logements. C'est un enjeu essentiel pour répondre aux besoins des personnes âgées qui souhaitent rester sur le territoire, attirer de jeunes ménages et offrir une réponse aux jeunes de la commune qui souhaitent décohabiter.

PROJETS STRUCTURANTS

Création de nouveaux équipements pour renforcer la centralité du bourg et en faire un cœur vivant et animé (city stade, nouvelle maison pour tous).

DEFI PLH 4A

Diversifier l'offre de logements pour favoriser les parcours résidentiels sur la commune.

SCOT

Commune périurbaine

PLUi

En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019/2020

POS

POS approuvé le 14 décembre 2000 version en vigueur modifiée le 4 janvier 2011.

PLU en cours d'élaboration (approbation prévue fin 2017).

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU

Projet de servitude de mixité dans le PLU en cours d'élaboration

Plusieurs OAP ont été définies dans le PLU en cours d'élaboration avec objectif de réalisation de logements sociaux sur les unités foncières de plus de 7 000 m².



COMPATIBILITE

Le POS doit-il être modifié ? Non, les modifications seront portées par le PLUi (2019/2020)

ART 55 LOI SRU :

non assujettie assujettie

remplissant les obligations de la loi

RISQUE INONDATION

Oui : PPRi approuvé en 2002 et en cours de révision

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 36

Dont logements publics : voir tableau p. 213 définissant les objectifs par secteur.

LOGEMENTS SPECIFIQUES

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

Un foncier très cher

Une importante rétention sur les fonciers stratégiques

Une offre locative absente

Un parc de logement presque exclusivement pavillonnaire

ATTRACTIVE +

Promouvoir la réhabilitation du bâti ancien et la rénovation thermique des logements.

Mettre en place une stratégie foncière volontariste.

ACCESSIBLE +

Permettre le maintien des personnes âgées et des jeunes en offrant les services et les logements adéquats.

Promouvoir une offre en locatif pour les jeunes ainsi que des dispositifs d'accès à la propriété pour les primo-accédants.

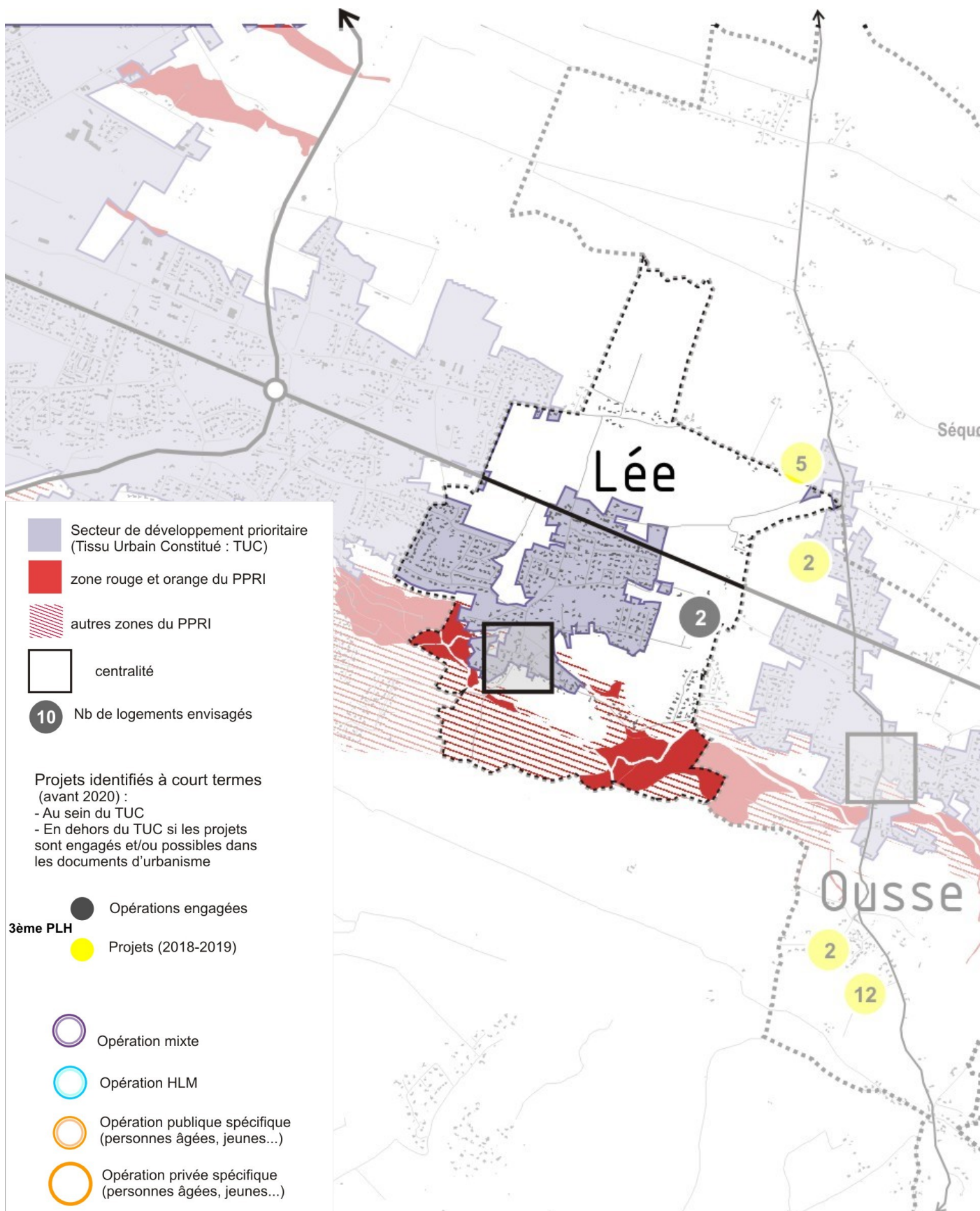
ACCUEILLANTE +

Accueillir de nouveaux habitants en offrant une qualité de vie et des paysages préservés.

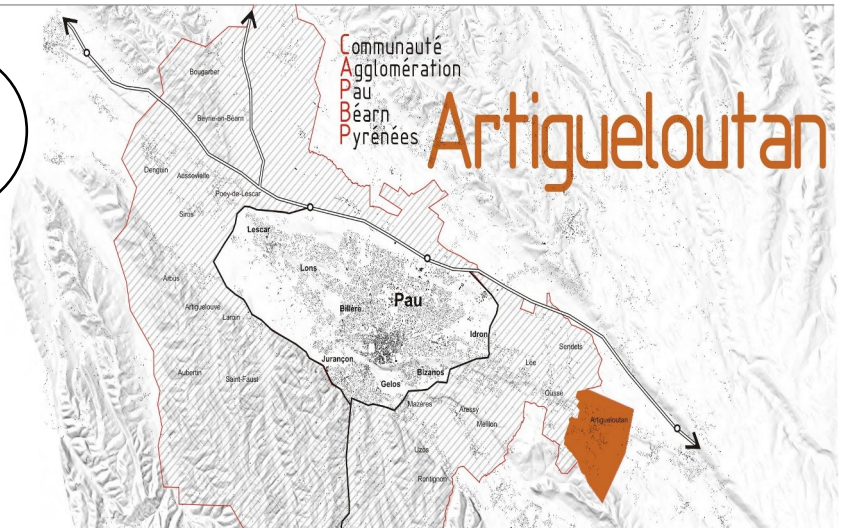
MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

Seront plus mobilisées notamment les actions suivantes :

Actions : 1, 7, 17, 18, 22 et la boîte à outils du PLH



PLH 4A 2018—2023



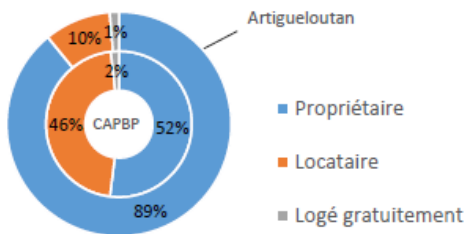
SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION



Population (Insee 2014)

- ◆ 1012 habitants, soit 0,6 % de la population de la CAPBP
- ◆ 3,02 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

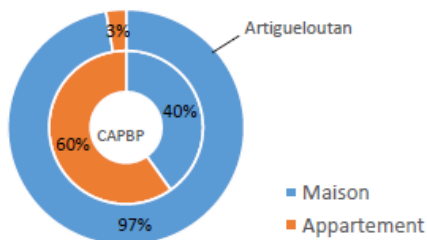
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 406 logements
- ◆ 380 Résidences principales (94 %)
- ◆ 15 Logements vacants (4 % - élément très marginal dans le parc)
- ◆ 11 Résidences secondaires (3 %)

Logements par type de construction



6 logements HLM (RPLS 2015)



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 50 logements construits (période 2011-2016), soit 8 logements / an
- ◆ 16 logements HLM PLAi/PLUS agréés (période 2011—2016)

Artigueloutan fait partie des communes rurales situées aux portes de l'agglomération.

Bénéficiant d'un environnement valorisé et d'un tissu associatif actif, la commune est attractive pour les familles qui y trouvent une offre de logements individuels de qualité à coût abordable.

Aujourd'hui l'école accueille 132 élèves pour 6 classes.

Néanmoins, face à cet engouement, la commune connaît une pression foncière importante et une urbanisation croissante qu'elle doit réguler.

Traversé par l'Ousse, le village d'Artigueloutan est contraint dans son développement par des zones dites inconstructibles du fait des risques d'inondation.

Le zonage du nouveau PPRI sera déterminant pour la mise en œuvre du projet de développement de la commune autour d'un centre-bourg restructuré.



PROJETS STRUCTURANTS

- 1- Réaménager le centre bourg (étude centre-bourg)
- 2- Développer un éco-quartier dans la continuité du centre bourg (projet long terme).
- 3- Valoriser les fonciers publics afin de développer une offre de logements à destination des jeunes et des personnes âgées.

DEFI PLH A+

Maintenir son caractère rural tout en continuant à accueillir/ maintenir des ménages qui permettront l'équilibre démographique et sociologique de la commune.

SCOT

Commune périurbaine—Pont Long EST

PLUi

En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019/2020

PLU EN VIGUEUR

PLU approuvé en 2006

Projet de modification en cours

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU

Dispositions dans le règlement actuel

Dans le PADD :

« Promotion d'un habitat de qualité économe, peu ou moins consommateur d'espace et avec des prix de construction maîtrisés. Cette orientation vise à faciliter l'accueil des ménages à revenus moyens dans un cadre de vie de qualité et avec des projets accessibles. »

Dans les OA :

Identification du secteur du stade pour une programmation locative sociale en vue de conforter le centre-bourg.

COMPATIBILITE

Le PLU doit-il être modifié ? Non, les modifications seront portées par le PLUi (2019/2020)

ART 55 LOI SRU :

non assujettie assujettie

remplissant les obligations de la loi

RISQUE INONDATION

PPRi : oui (impact fort sur le centre bourg)

En cours de révision (2017-2018)

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 42

Dont logements publics : voir tableau p. 213 définissant les objectifs par secteur

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Souhait de créer du logement à destination des personnes âgées sur le terrain appartenant à l'EPFL dans l'esprit d'une résidence intergénérationnelle.

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

- ◆ Un projet de PPRI dont les conclusions présagent une réduction des programmes de certains fonciers stratégiques de la commune
- ◆ Rétention foncière

ATTRACTIVE +

Valoriser les fonciers maîtrisés (EPFL, CAPBP) afin de développer des projets de qualité dans une logique de confortation du centre-bourg.

Absence de logement vacant ou de logement indigne.

ACCESSIBLE +

Développer une offre de logement accessible à toutes les catégories sociales et notamment :

- ◆ aux jeunes du village afin qu'ils réalisent leur décohabitation sur le village.
- ◆ aux personnes âgées autonomes qui ne sont plus en capacité d'entretenir leur maison et dont les moyens financiers ne permettent pas l'accès en structures spécialisées.

ACCUEILLANTE +

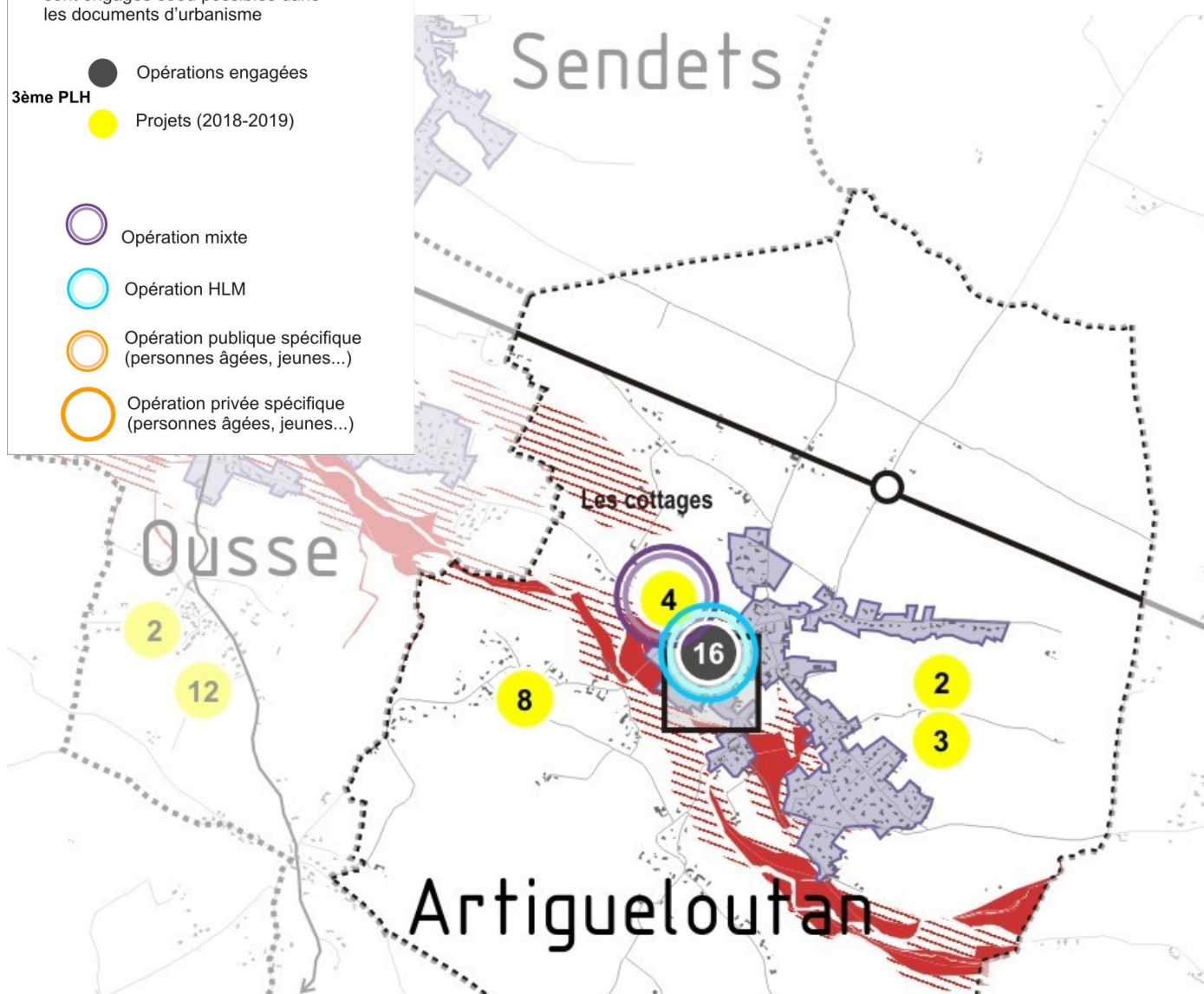
Diversifier l'offre afin de permettre l'accueil de nouvelles familles dans une approche raisonnée du développement de la commune.

MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

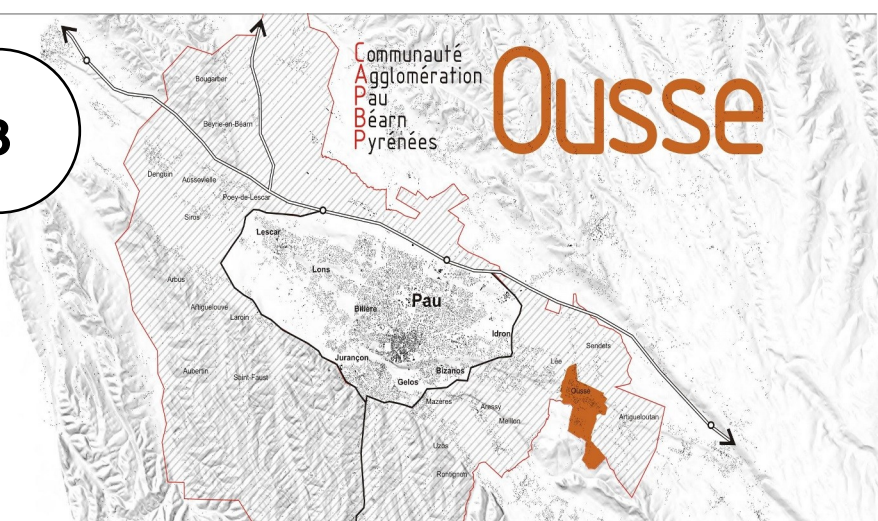
Seront plus mobilisés notamment les actions suivantes :

Actions : 1, 7, 16, 17, 18, 21, 22 et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A



PLH 4A 2018—2023



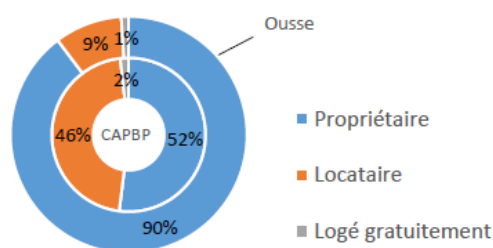
SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION



Population (Insee 2014)

- ◆ 1 645 habitants, soit 1 % de la population de la CAPBP
- ◆ 3,07 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

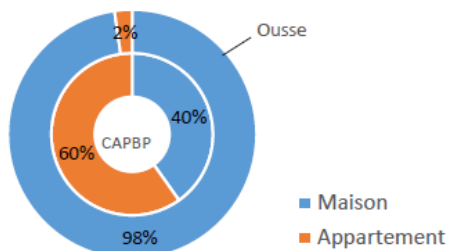
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 619 logements
- ◆ 595 Résidences principales (96 %)
- ◆ 20 Logements vacants (3 %)
- ◆ 4 Résidences secondaires (1 %)

Logements par type de construction



12 logements HLM (RPLS 2015)



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 50 logements construits (période 2011-2016), soit 8 logements / an
- ◆ 12 logements HLM PLAI/PLUS agréés (période 2011—2016)

La commune, d'une superficie de 450 ha, est encadrée par Lée à l'Ouest, Artigueloutan à l'Est et Sendets au Nord. Ousse fait partie des communes périphériques dites de «l'Est» de l'agglomération, originellement rurales et ayant connu depuis les années 60 un développement périurbain.

Bénéficiant d'un environnement valorisé et d'éléments de centralités (équipements, commerces de proximité) la commune est attractive pour les familles qui trouvent des terrains à bâtir et des logements de qualité. Néanmoins, face à cet engouement, la commune connaît une pression foncière importante et une urbanisation croissante qu'elle doit réguler.

La commune est traversée par l'Ousse, contraignant son développement par des zones inconstructibles du fait des risques d'inondation.

Le zonage du nouveau PPRI sera déterminant pour la mise en œuvre du projet de développement de la commune autour d'un centre-bourg restructuré.

PROJETS STRUCTURANTS

1- Centre-bourg : Projet de réalisation d'un quartier en face de la mairie sur foncier de 3.6 ha maîtrisé pour moitié :

2- Réalisation d'un city stade et de 2 aires de jeux à côté de la nouvelle salle de sport / mur à gauche.

3- Requalification des espaces publics autour de la mairie et de l'église pour améliorer leur accessibilité.

DEFI PLH A+

Valoriser sa position de commune périurbaine attractive en confortant son développement au centre-bourg.

SCOT

Commune périurbaine secteur Est

PLUI

En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019/2020

PLU EN VIGUEUR

PLU approuvé en 2006

Une modification simplifiée en 2011 afin d'inscrire un emplacement réservé pour une offre locative sociale

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU

PADD :

Afin de répondre aux orientations du PLH, l'objectif est de densifier le centre de la commune en développant l'offre de logements locatifs et de logements en accession à bas prix.

Un ERL déjà réalisé pour 12 logements locatifs sociaux en, lieu et place d'une friche sur le centre-bourg



COMPATIBILITE

Le PLU doit-il être modifié ? Non, les modifications seront portées par le PLUi (2019/2020).

ART 55 LOI SRU :

non assujettie

remplissant les obligations de la loi

RISQUES NATURELS

PPRi : oui (impacte fortement le centre bourg)

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 36

Dont logements publics : voir tableau p. 213 définissant les objectifs par secteur

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Souhait de développer une offre à destination des personnes âgées autonomes en accession à la propriété à travers des logements adaptés

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

- ◆ Un projet de PPRI dont les conclusions présentent un gel de certains fonciers stratégiques de la commune

ATTRACTIVE +

Renforcer le centre bourg par une offre de services de proximité et par la poursuite du développement d'une offre d'habitat diversifié et plus dense mais pas moins qualitative.

Viser la maîtrise foncière complète des terrains en face de la mairie (1,6 ha déjà maîtrisé par la CAPBP) afin de réaliser le projet de confortation du centre-bourg

ACCESSIBLE +

Développer une offre de logement accessible à toutes les catégories sociales et notamment :

- ◆ aux jeunes du village afin qu'ils réalisent leur décohabitation sur le village
- ◆ aux personnes âgées qui souhaitent vieillir sur la commune mais qui n'ont plus la possibilité d'entretenir leur maison.

ACCUEILLANTE +

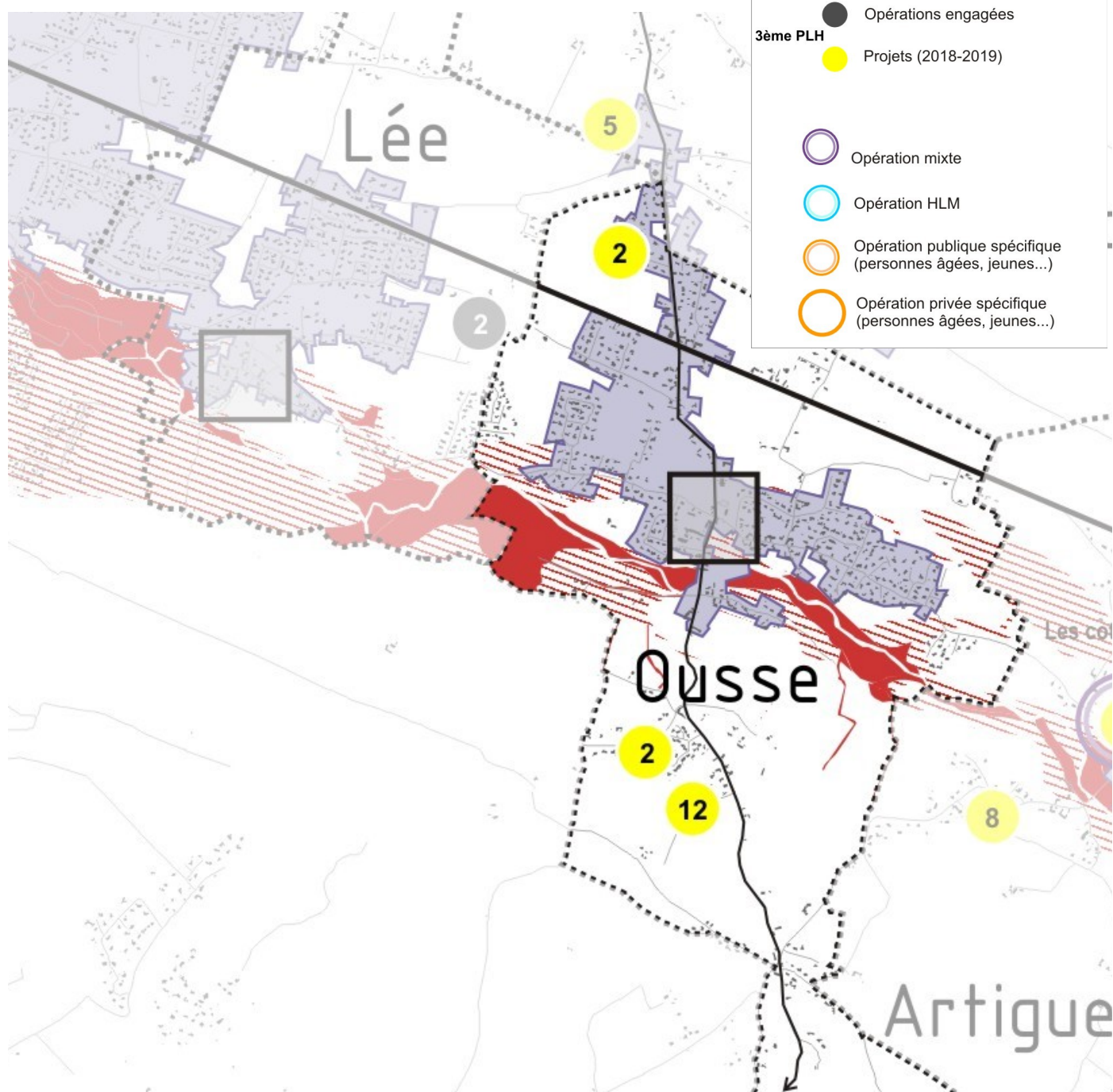
Permettre l'accueil de nouveaux ménages et le maintien de tous les habitants, notamment les personnes âgées au sein de la commune.

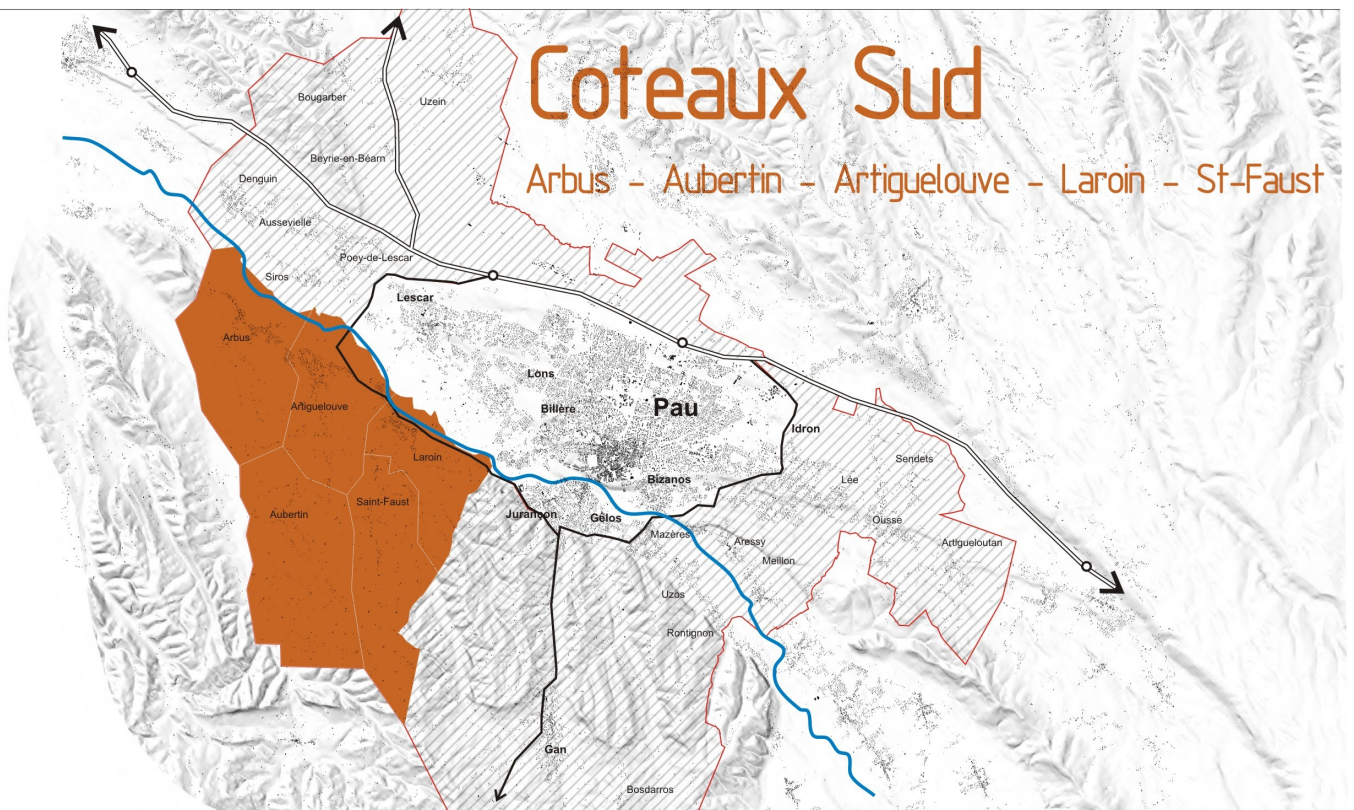
MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

Seront plus mobilisées notamment les actions suivantes :

Actions : 1, 7, 17, 18, 21, 22 et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A







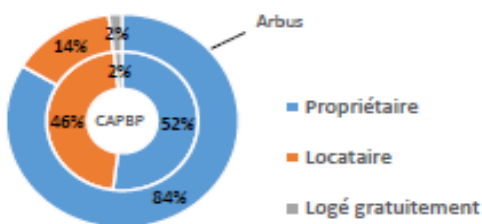
SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION



Population (Insee 2014)

- ◆ 1151 habitants, soit 0,7 % de la population de la CAPBP
- ◆ 0,65% / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

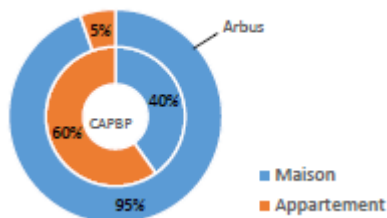
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 479 logements
- ◆ 436 Résidences principales (94 %)
- ◆ 34 Logements vacants (6 %)
- ◆ 8 Résidences secondaires (2 %)
- ◆ 12 logements HLM (RPLS)

Logements par type de construction



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 43 logements construits (période 2011-2016), soit 7 logements / an
- ◆ 14 logements HLM agréés / an (période 2011—2016)

La commune d'Arbus est située en rive gauche du Gave de Pau, à environ 10 km à l'Ouest de l'agglomération paloise. Sa superficie de 1363 hectares se répartit entre la plaine du Gave de Pau au nord et 3 coteaux pyrénéens taillés par la vallée de la Baise au Sud. Le bourg s'étire en pied de coteau le long d'une haute terrasse du Gave. Son développement est contraint par le PPRi (avec une culture du risque depuis le débordement du Gave en 1952), une zone de champ captant (servitude de canalisations de captage eau potable) et le tracé de la « Pau-Oloron » (260ha impactés).

Arbus se positionne comme un village résidentiel (la majorité des actifs travaillant hors commune) avec une vie locale bien présente.

Le développement de l'urbanisation s'est opéré dans la plaine sous forme de lotissements et sur les lignes de crêtes avec un hameau. Sa population rurale a fortement diminué au profit de la population urbaine. Les équilibres urbains, sociaux et paysagers se recomposent au sein du territoire et la commune a mis en place une politique foncière volontariste. Son PLU décline 5 orientations d'aménagement permettant de donner aux habitants une vision prospective du village à plus ou moins long terme. La commune souhaite, en priorité, protéger son cadre bucolique (forêt, verdure, coteaux, cours d'eau) et renforcer sa centralité autour de lieux d'échanges et de rencontres (commerce, espace de loisirs). Arbus est très attractive de par ses aménités, ses services de proximité et un tissu associatif dynamique (maison des associations, maison pour tous). Elle est en interdépendance avec les communes environnantes pour la mutualisation de certains équipements (crèche, centre de loisirs, cyber base...)

PROJETS STRUCTURANTS

Promouvoir et décliner le projet « Cœur de village » :

- ◆ Poursuivre une politique volontariste en matière d'accueil de population et de structuration de l'urbanisation en étoffant le bourg actuel, notamment dans le but d'accueillir de nouveaux logements locatifs et en travaillant sur les dents creuses.
- ◆ Engager une étude d'ingénierie sur l'aménagement de la place (réflexion sur les usages, l'identité du village).
- ◆ Améliorer le fonctionnement urbain par la réalisation de liaisons inter-quartier et liaisons douces.

DEFI PLH 4A

Maîtriser les rythmes d'urbanisation et les formes urbaines pour renforcer la vitalité du centre bourg.

SCOT

Commune périurbaine

PLUI

En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019

PLU EN VIGUEUR

PLU approuvé le 23 janvier 2008. version modifiée le 20/12/2016

2017 :Projet de modification en cours

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU

Objectifs de mixité sociale énoncé dans le document d'orientations:

Afin de favoriser une mixité sociale, et urbaine, il pourra être étudié la création d'espaces bâtis en adéquation avec le quartier dans lequel il s'insère : bâti de dimension individuelle et collective.

Dispositions dans le règlement

Emplacement réservé pour des logements sociaux dans le cadre de la mixité sociale...

COMPATIBILITE

Le PLU doit-il être modifié ? Non, les modifications seront portées par le PLUi (2019/2020)



ART 55 LOI SRU

non assujettie assujettie

remplissant les obligations de la loi

Nombre de logements sociaux au 1/01/2017 : 17

RISQUE INONDATION

PPRi : oui

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 30

Dont logements publics : voir tableau p. 213 définissant les objectifs par secteur

LOGEMENTS SPECIFIQUES

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

- ◆ Problème de survie des terres agricoles de par le vieillissement des exploitants.
- ◆ Une offre insuffisamment diversifiée pour l'accueil de jeunes ménages ou les besoins de décohabitation.
- ◆ Présence de bâtis anciens insalubres et/ou en péril .
- ◆ Vieillesse des habitants des lotissements les plus anciens (phénomène de stratification générationnelle).
- ◆ Enjeu du devenir des granges lié à la disparition des exploitations agricoles (39 granges identifiées).

ATTRACTIVE +

Favoriser l'amélioration et l'adaptation du parc existant par l'information
Agir pour la résorption de l'habitat insalubre .

ACCESSIBLE +

Préserver l'équilibre des générations sur la commune.
Promouvoir une offre en locatif pour les jeunes ainsi que des dispositifs d'accession à la propriété pour les primo-accédants.

ACCUEILLANTE +

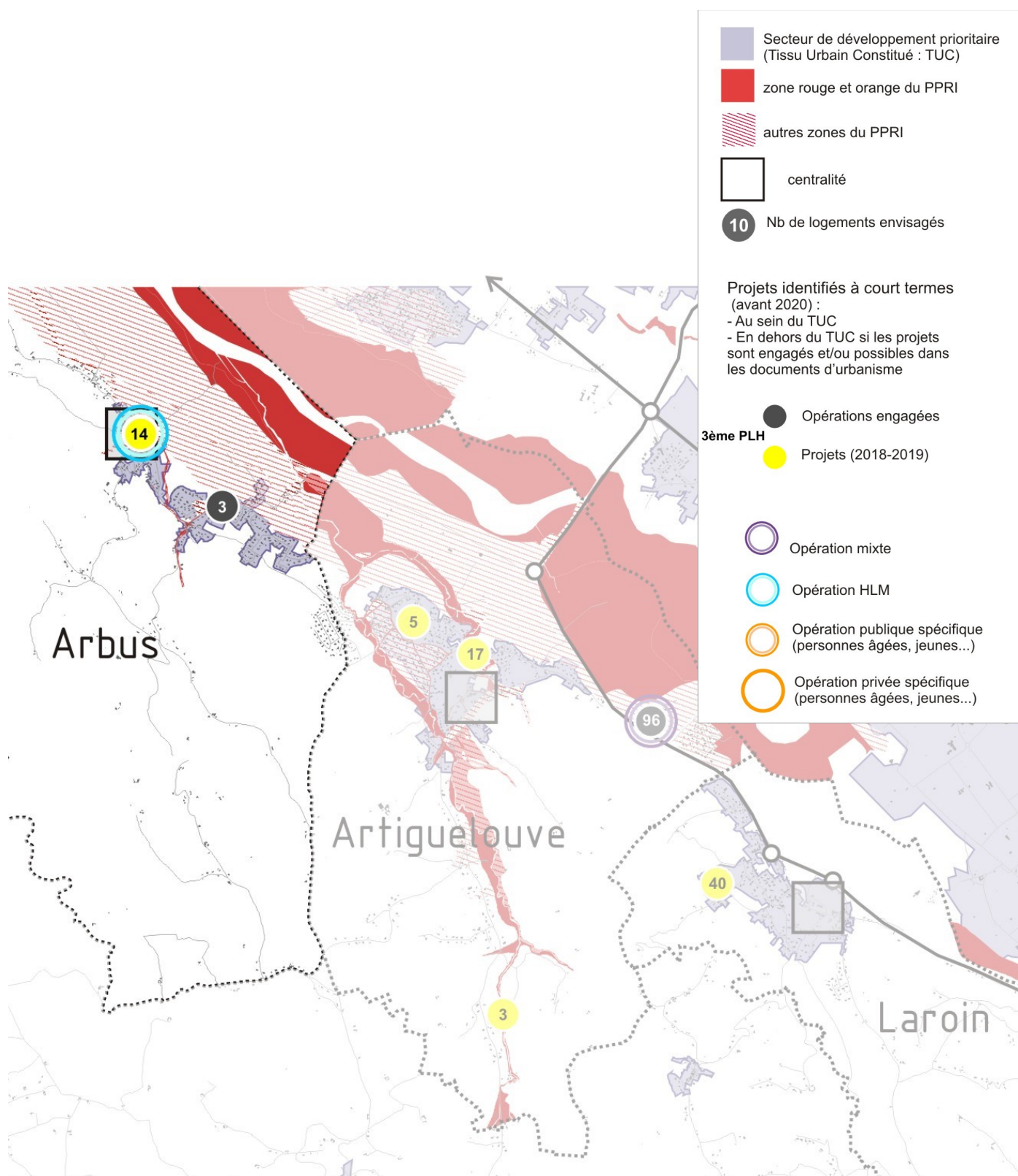
Permettre l'accueil et le maintien de tous les habitants.

MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

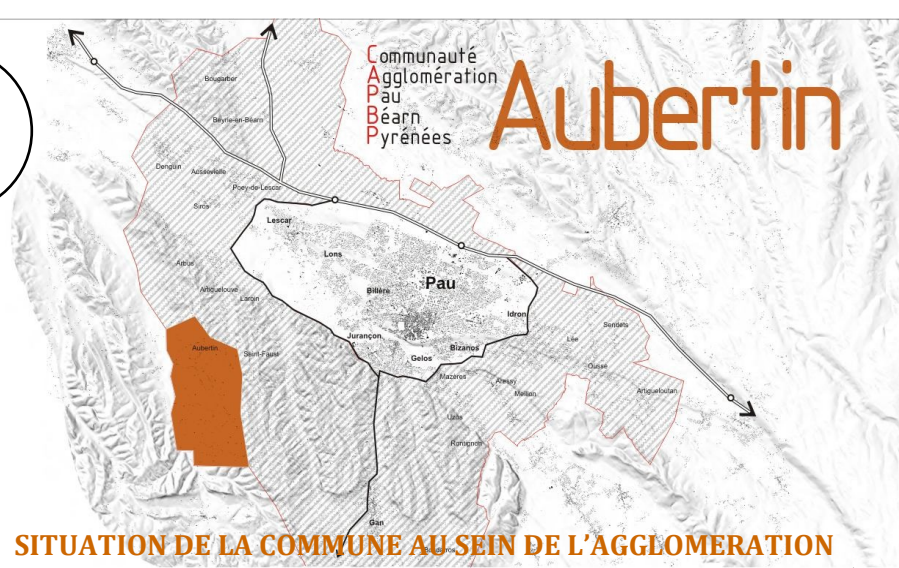
Seront plus mobilisés notamment les actions suivantes :

Actions : 1, 7, 16, 17, 22, et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A



PLH 4A 2018—2023



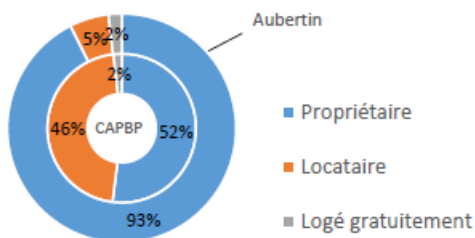
SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION



Population (Insee 2014)

- ◆ 652 habitants, soit 0,4 % de la population de la CAPBP
- ◆ 0,37 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

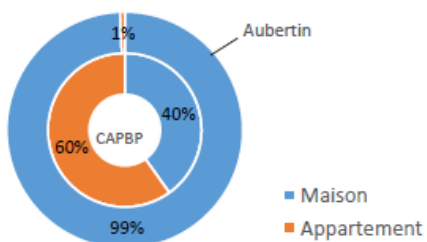
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 317 logements
- ◆ 272 Résidences principales (86 %)
- ◆ 24 Logements vacants (8 %)
- ◆ 21 Résidences secondaires (7 %)

Logements par type de construction



0 logement HLM (RPLS 2015)



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 11 logements construits (période 2011-2016), soit 2 logements / an
- ◆ 0 logement HLM PLAI/PLUS agréé (période 2011—2016)

La commune d'Aubertin, d'une superficie de 1716ha, se situe au cœur des coteaux des vignobles de Jurançon dans le piémont pyrénéen. A 15 km du cœur d'agglomération, elle est desservie et rapidement accessible par trois routes départementales que l'on emprunte depuis Gan, Lasseube et Artiguelouve. Le paysage communal est fortement marqué par le relief : abondance de coteaux et vallées encaissées caractérisées par une alternance de crêtes ondulées. Aubertin est un lieu résidentiel très recherché car il offre des paysages d'une qualité remarquable avec de multiples points de vue sur les montagnes pyrénéennes. Cet attrait a engendré une occupation progressive des terrains en ligne de crête pour des habitations, le long des voies existantes et du réseau d'eau.

Le bourg, peu étendu, s'est développé au centre du territoire, sur la ligne de crête et présente un habitat plutôt groupé. De nombreux quartiers composés de quelques constructions sont répartis sur le territoire. Le bâti dispersé lié à l'activité agricole présente ou passée continue à marquer le paysage communal. L'activité agricole (élevage bovin et vignes AOC jurançon) prédomine avec une pluriactivité tournée vers le tourisme (20 gîtes et chambres d'hôtes). Quelques entreprises artisanales sont implantées sur la communes mais la majeure partie des actifs travaille à l'extérieur. De petits commerces itinérants vont à la rencontre des habitants.

La commune a choisi de maintenir le bourg dans sa fonction de cœur de village en confortant l'habitat autour de l'existant et en y concentrant les services principaux (école, maison pour tous, terrains de sport, mairie, café-bar-tabac). Le tissu associatif riche et varié participe activement à la vitalité du bourg. Si la population est en constante augmentation depuis des décennies, elle tend au vieillissement. L'école, récemment rénovée, accueille 53 enfants mais connaît un risque de fermeture d'une classe. Pour favoriser l'arrivée de jeunes ménages, la commune souhaite diversifier l'offre de logement (abordable, locatif).

PROJETS STRUCTURANTS

Conforter la centralité du centre-bourg et diversifier l'offre de logements. :

- 1- valoriser l'étage au dessus de la mairie par un projet de réhabilitation pour créer 2 appartements locatifs en gestion communale.
 - 2 - valoriser un terrain communal situé en face de la mairie par un programme de logements locatifs abordables.
- Réaliser une étude d'ingénierie foncière sur la faisabilité et définir un schéma d'aménagement de ces projets.

DEFI PLH 4A

Donner de l'épaisseur au centre bourg pour lui conférer de la centralité et promouvoir une offre de logements diversifiée.

SCOT

Commune rurale

PLUI

En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019/2020

DOCUMENT EN VIGUEUR

CARTE COMMUNALE approuvé en 2005

zone d'études de 300 m relative au projet de liaison autoroutière Pau-Oloron-Sainte-Marie.

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU

NON



COMPATIBILITE

Le PLU doit-il être modifié ? Non, les modifications seront portées par le PLUi (2019/2020).

ART 55 LOI SRU :

non assujettie assujettie

remplissant les obligations de la loi

RISQUE INONDATION

Pas de PPRi mais zone inondable au nord-Est de la commune.

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 12

Dont logements publics : voir tableau p. 213 définissant les objectifs par secteur

LOGEMENTS SPECIFIQUES

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

- ◆ Une population qui tend à vieillir
- ◆ Une demande de locatif très forte non satisfaite par l'offre
- ◆ Un foncier et un immobilier cher

ATTRACTIVE +

AMELIORATION DU PARC EXISTANT : accompagner les besoins de rénovation thermique en informant les habitants sur les dispositifs aidés et les services de la plateforme énergétique.

FONCIER : faire une veille sur le foncier stratégique pour conforter à terme la centralité du bourg.

ACCESSIBLE +

Valoriser un foncier communal pour promouvoir une offre de logement abordable en locatif et en accession.

ACCUEILLANTE +

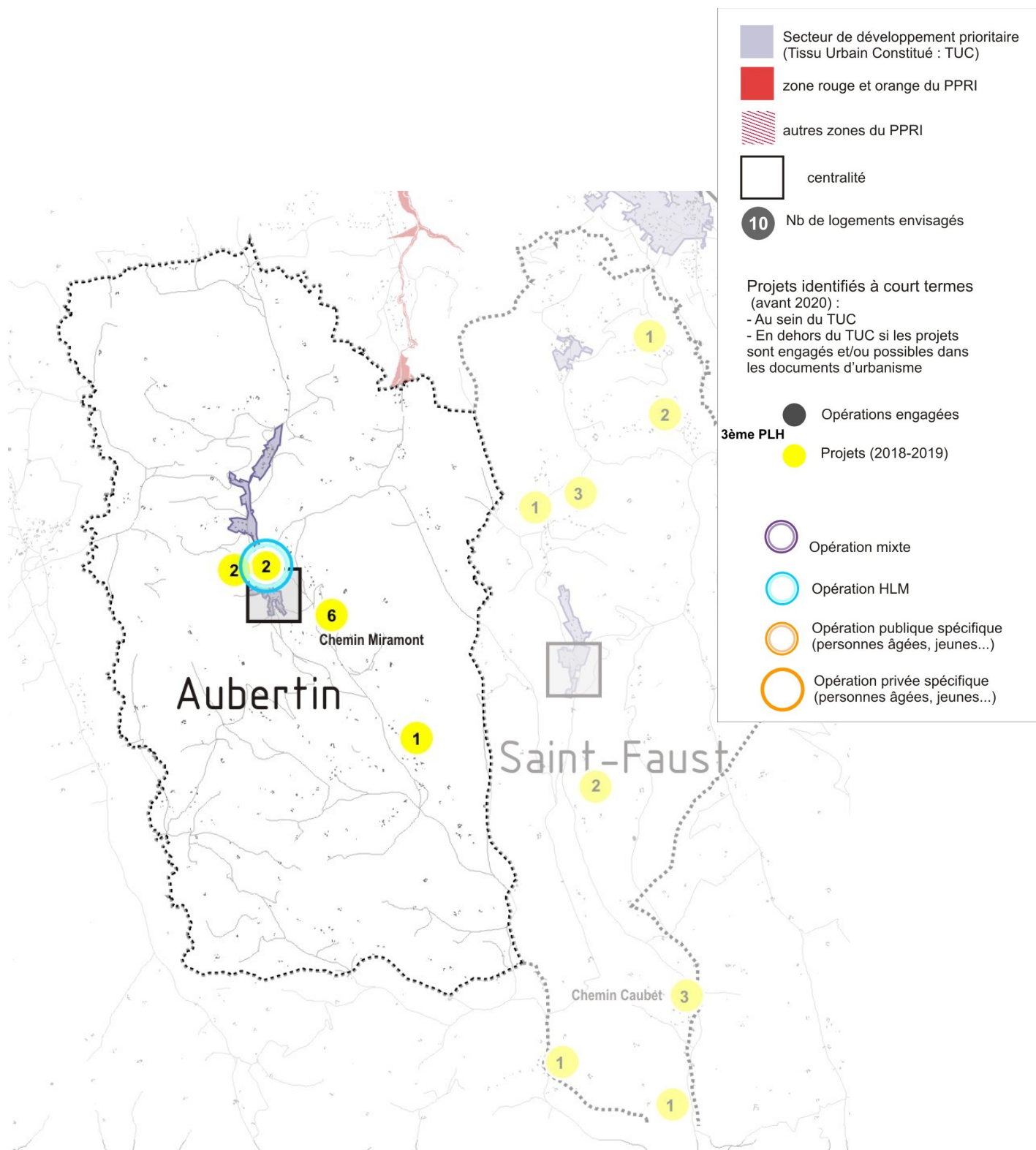
Favoriser l'accueil de jeunes ménages ou familles avec enfants pour relancer la démographie.

MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

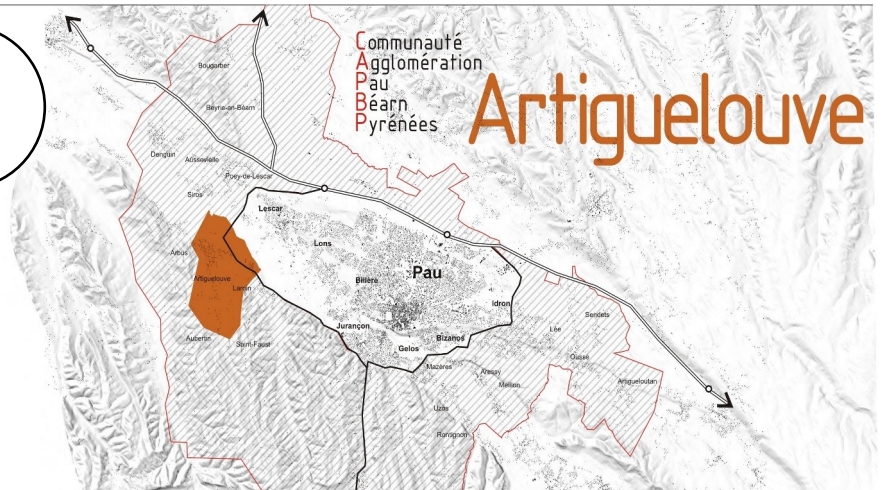
Seront plus mobilisées, notamment les actions suivantes :

Actions : 1, 7, 18, et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A



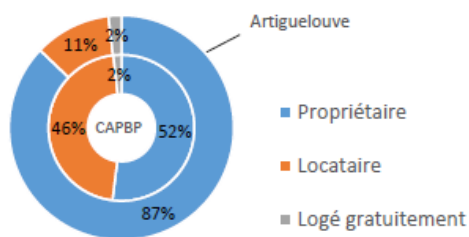
PLH 4A 2018—2023



Population (Insee 2014)

- ◆ 1 620 habitants, soit 1 % de la population de la CAPBP
- ◆ 1,44 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

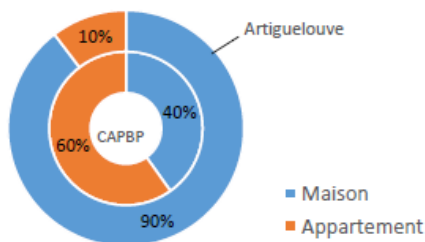
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 644 logements
- ◆ 602 Résidences principales (94 %)
- ◆ 31 Logements vacants (5 %)
- ◆ 10 Résidences secondaires (2 %)

Logements par type de construction



10 logements HLM (RPLS 2015)



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 160 logements construits (période 2011-2016), soit 27 logements / an
- ◆ 30 logements HLM PLAI/PLUS agréés (période 2011—2016)

SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION

ARTIGUELOUVE est située en rive gauche du Gave de Pau, à environ 10 km à l'Ouest de l'agglomération Paloise. Commune principalement rurale, sa superficie est de 1012 hectares. La morphologie du territoire se répartit entre la plaine alluviale du Gave de Pau étagée en terrasses et les coteaux pour l'essentiel boisés et entaillés par la vallée de la Juscle (orientation Sud Nord). Cette ceinture verte lui confère un cadre attractif et privilégié. La basse et moyenne terrasse au caractère inondable est à vocation agricole et de loisirs (Golf). Le bourg s'est développé sur la haute terrasse. Il s'étend sur un espace structuré par trois chemins départementaux (le CD2 qui longe le Gave de Pau et le CD146 qui emprunte la vallée de la Juscle et le CD804 en direction d'Arbus). Le chemin Junqua fait la liaison entre le CD146 et le CD804.

Un noyau central fonctionnel et mixte comporte la Mairie, l'école, l'Église, la bibliothèque et quelques commerces de proximité. Depuis plusieurs décennies, la commune connaît une croissance soutenue liée au desserrement de l'agglomération paloise. Cette croissance s'accompagne du souci de promouvoir la mixité habitat – commerce – artisanat – services et d'envisager le développement économique sur le territoire communal par l'ouverture de zones d'activité à caractère non polluant. Elle a ainsi favorisé le développement d'un pôle multi-service principalement en lien avec la santé le long du CD2 et qui répond aux modes de vies actuels.

La construction du «Clos d'Artigaloba» (200 logements) à l'entrée de la commune, à proximité du golf, va donner une autre dimension à cette commune qui se prépare à accueillir 500 habitants de plus. La première phase a commencé avec 96 logements dont 30 logements sociaux. L'opération globale devra se réaliser au rythme de la capacité d'absorption par le marché immobilier local. Le groupe scolaire compte 6 classes. Un nouveau centre de loisirs de 470m², qui a vocation à accueillir plus de 100 enfants, vient d'être inauguré. L'enjeu futur sera l'intégration au Bourg de ce quartier en entrée de ville.

PROJETS STRUCTURANTS

- Projet de favoriser l'implantation d'une résidence intergénérationnelle (avec des bailleurs sociaux) afin de répondre aux besoins des personnes de la tranche d'âge 60-75 ans (+9% d'augmentation). Entre le maintien à domicile et le départ vers une structure médicalisée, ce projet est pleinement d'actualité et favorisé par la présence du pôle santé à proximité immédiate (aide ARS).
 - Projet de création d'un EHPAD (initié et porté sous l'EPCI du Mieu du Béarn) en centre-bourg sur un foncier stratégique en plein cœur du bourg (ancien corps de ferme)
- Ces deux projets à long terme pouvant être portés par l'EPFL.
- Favoriser les liens avec la centralité et le futur quartier en entrée de ville
 - projet intergénérationnel de 30 logements sociaux dans la 2ème tranche du programme du Clos.

DEFI PLH 4A

Conforter la centralité et favoriser la mixité sociale et générationnelle

SCOT

Polarité intermédiaire périurbaine

Particularité : son nouveau quartier, le Clos d'Artigaloba, fait partie du cœur de pays (200 logements).

PLUi

En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019/2020

PLU EN VIGUEUR

PLU approuvé le 2011 - version modifiée en vigueur décembre 2016

Impact du tracé de PAU-Oloron sur 300m

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU

Orientations du PADD

prévoir des emplacements réservés pour les logements sociaux et l'accueil des personnes âgées

OAP centre bourg



COMPATIBILITE

Le PLU doit-il être modifié ? Non les modifications seront portées par le PLUi (2019-2020).

ART 55 LOI SRU :

non assujettie assujettie

remplissant les obligations de la loi

Nombre de logements sociaux au 1/01/2017 : 12

RISQUE INONDATION

PPRi : oui (révision 13 juillet 2011)

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 90

Dont logements publics : voir tableau p. 213 définissant les objectifs par secteur

LOGEMENTS SPECIFIQUES

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

- ◆ Vieillessement de la population avec la problématique des personnes âgées qui ne peuvent entretenir leur maison de taille importante
- ◆ Départ de jeunes pour parcours post-scolaire et baisse des effectifs scolaires
- ◆ Intégration du nouveau quartier du Golf difficile car excentré
- ◆ Plus d'agriculteurs exploitants -> terres en fermage et bâtis des corps de ferme dégradés et vétustes
- ◆ Foncier très cher.

ATTRACTIVE +

AMELIORATION DU PARC EXISTANT : promouvoir les dispositifs aidés à la réhabilitation et l'amélioration thermique du bâti ancien

FONCIER : définir une stratégie foncière et la faisabilité des projets structurant pour la commune

ACCESSIBLE +

Développer une offre de logements abordables notamment pour accueillir de jeunes ménages.

Promouvoir des produits adaptés aux personnes âgées autonomes qui ne sont plus en capacité d'entretenir leur maison.

ACCUEILLANTE +

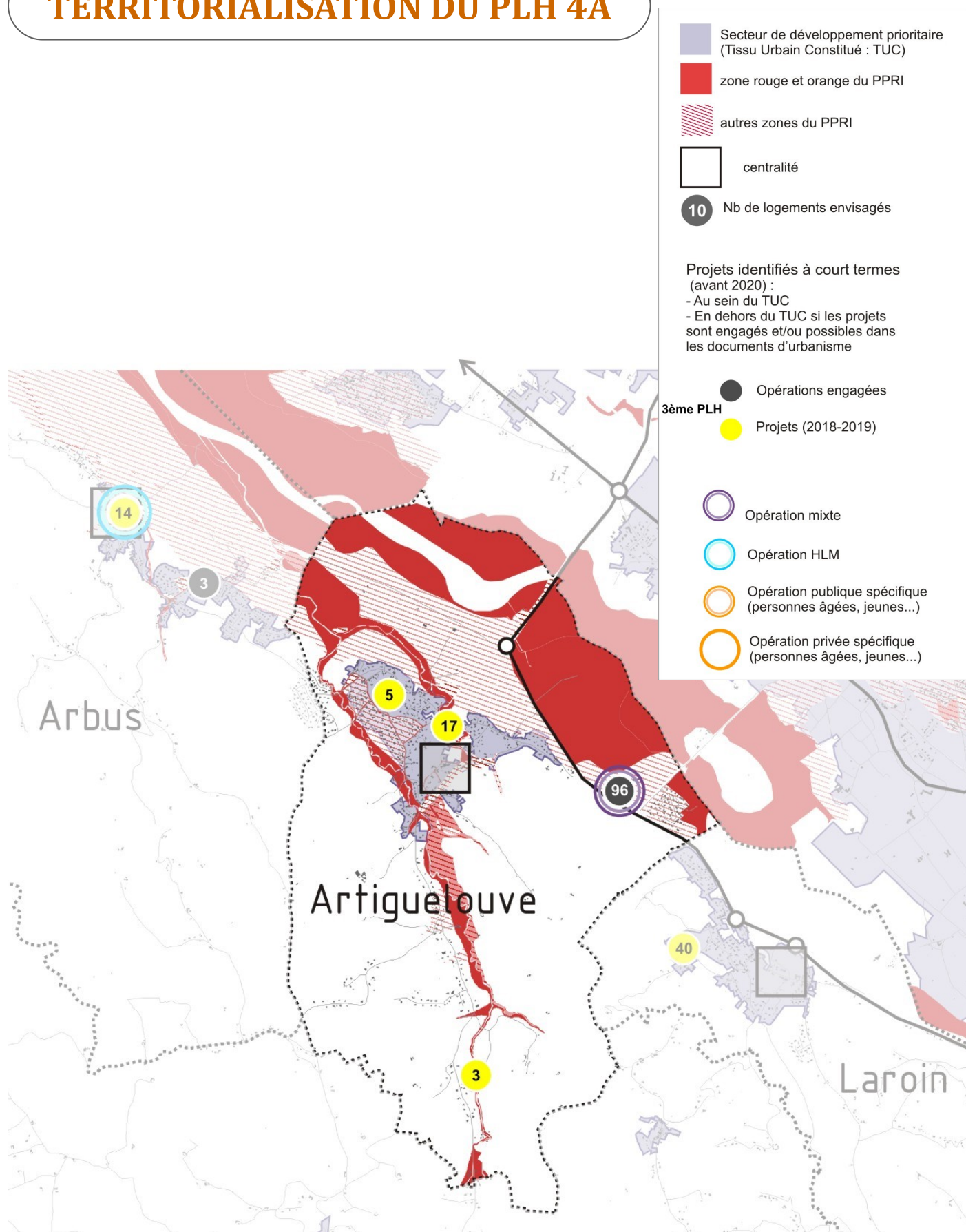
Permettre l'accueil de tous les habitants

MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

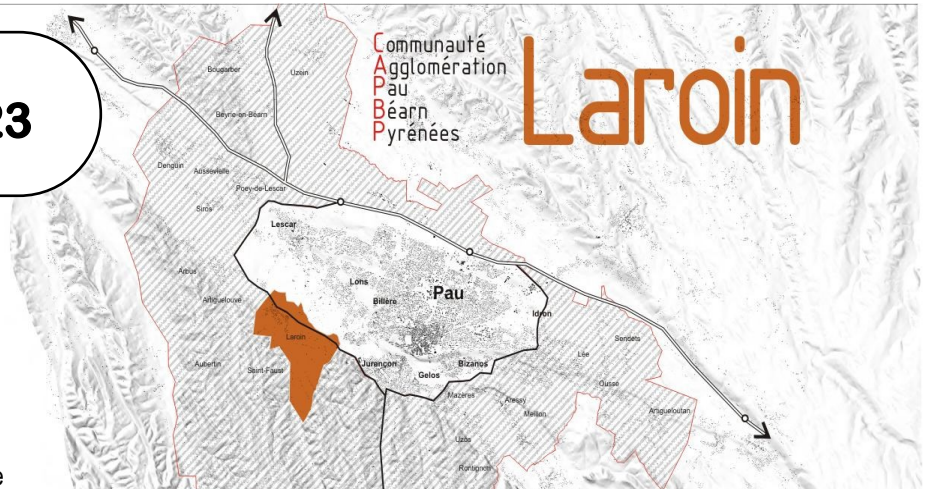
Seront plus mobilisées notamment les actions suivantes :

Actions : 1, 7, 11, 16, 17, 18 et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A



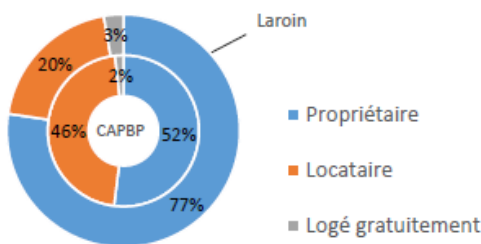
PLH 4A 2018—2023



Population (Insee 2014)

- ◆ 1 038 habitants, soit 0,6 % de la population de la CAPBP
- ◆ 1,32 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

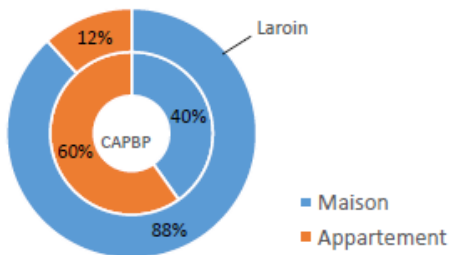
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 440 logements
- ◆ 403 Résidences principales (92 %)
- ◆ 26 Logements vacants (6 %)
- ◆ 11 Résidences secondaires (3 %)

Logements par type de construction



39 logements HLM (RPLS 2015)



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 32 logements construits (période 2011-2016), soit 5 logements / an
- ◆ 7 logement HLM PLAi/PLUS agréé (période 2011—2016)

SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION

Située au Sud-Ouest de l'agglomération paloise, entre le gave de Pau et les coteaux du vignoble de Jurançon, Laroin bénéficie des avantages de la campagne et de la proximité de la ville.

Desservi par la rocade sud de Pau (un axe de passage pour les salariés allant travailler sur Pau), ses nombreux commerces et services sont largement fréquentés et font de Laroin une polarité dans l'agglomération.

Une spectaculaire passerelle en fibre de carbone franchissant le gave permet d'accéder à un parc résidentiel à vocation touristique, composé de 24 chalets autour des lacs, de gîtes ruraux, d'un restaurant et d'un centre de pêche de haut niveau.

Le village offre un cadre de vie de qualité et est longé par une « voie verte », aménagée au bord du gave à l'intention des marcheurs, des cyclistes et des rollers.

La commune connaît une dynamique démographique favorable traduisant un contexte de territoire attractif et en renouvellement. Elle s'est dotée d'infrastructures permettant à tous de trouver sur place tous les services (1 médecin, 2 dentistes, 2 kiné, infirmiers) et commerces indispensables à la vie quotidienne. La crèche intercommunale peut accueillir une trentaine d'enfants et l'école a une capacité d'accueil de 130 élèves.

Bien que composé en forte majorité de maisons individuelles en propriété occupante, le parc de logements de Laroin tend à se diversifier avec la création ces dernières années de logements locatifs.

D'ailleurs, la commune se distingue par son projet de logement social intergénérationnel « Résidence Guilhembaque » qui suscite un plébiscite auprès des résidents, ainsi qu'auprès des communes voisines, qui y voient un produit répondant à la fois aux besoins des personnes âgées autonomes et des jeunes et familles au budget limité.

PROJETS STRUCTURANTS

1- Plusieurs projets de logement sur des fonciers insérés dans le tissu urbain existant avec des orientations distinctes en termes de formes et de densité (cf OAP) :

- ◆ 1 projet de 40 logements locatifs (dont 12 logements sociaux).
- ◆ 3 emplacements réservés pour une trentaines de logements locatifs dans le centre-bourg.

2- Projet d'aménagement à dimension intercommunale d'une ferme à vocation culturelle et économique.

DEFI PLH 4A

Renforcer l'offre de logements en faveur d'un parcours résidentiel sur la commune notamment en faveur de l'accueil des jeunes

SCOT

Polarité intermédiaire périurbaine

PLUi

En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019/2020

PLU EN VIGUEUR

PLU « grenelisé » approuvé en 2014 et modifié en 2016

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU

Orientation PADD

Priorités :

- urbanisation des dents creuses du centre-bourg
- Densification de l'habitat tout en préservant une qualité relationnelle.

PLU :

3 emplacements réservés pour faire du logement social ainsi que des OAP qui traduisent cette volonté de mixer les produits



COMPATIBILITE

Le PLU doit-il être modifié ? Non, les modifications seront portées par le PLUi (2019/2020)

ART 55 LOI SRU :

non assujettie assujettie

remplissant les obligations de la loi

Nombre de logements sociaux au 1/01/2017 : 42

RISQUE INONDATION

PPRi : non

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 90

Dont logements publics : voir tableau p. 213 définissant les objectifs par secteur

LOGEMENTS SPECIFIQUES

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

- ◆ Commune prisée avec des valeurs immobilières et foncières élevées
- ◆ Le devenir des granges désaffectées
- ◆ La rétention foncière

ATTRACTIVE +

AMELIORATION DU PARC EXISTANT : permettre la réutilisation du bâti existant (type grange) qui peut être transformé en logements tout en concourant à l'entretien d'un patrimoine architectural de qualité.

FONCIER : une stratégie foncière historique de la commune qui a permis de réaliser l'ensemble des projets du centre bourg et que la municipalité souhaite poursuivre.

ACCESSIBLE +

Poursuivre la stratégie de développement en faveur d'une offre de logement locative sociale.

Développer le logement abordable à destination des jeunes

ACCUEILLANTE +

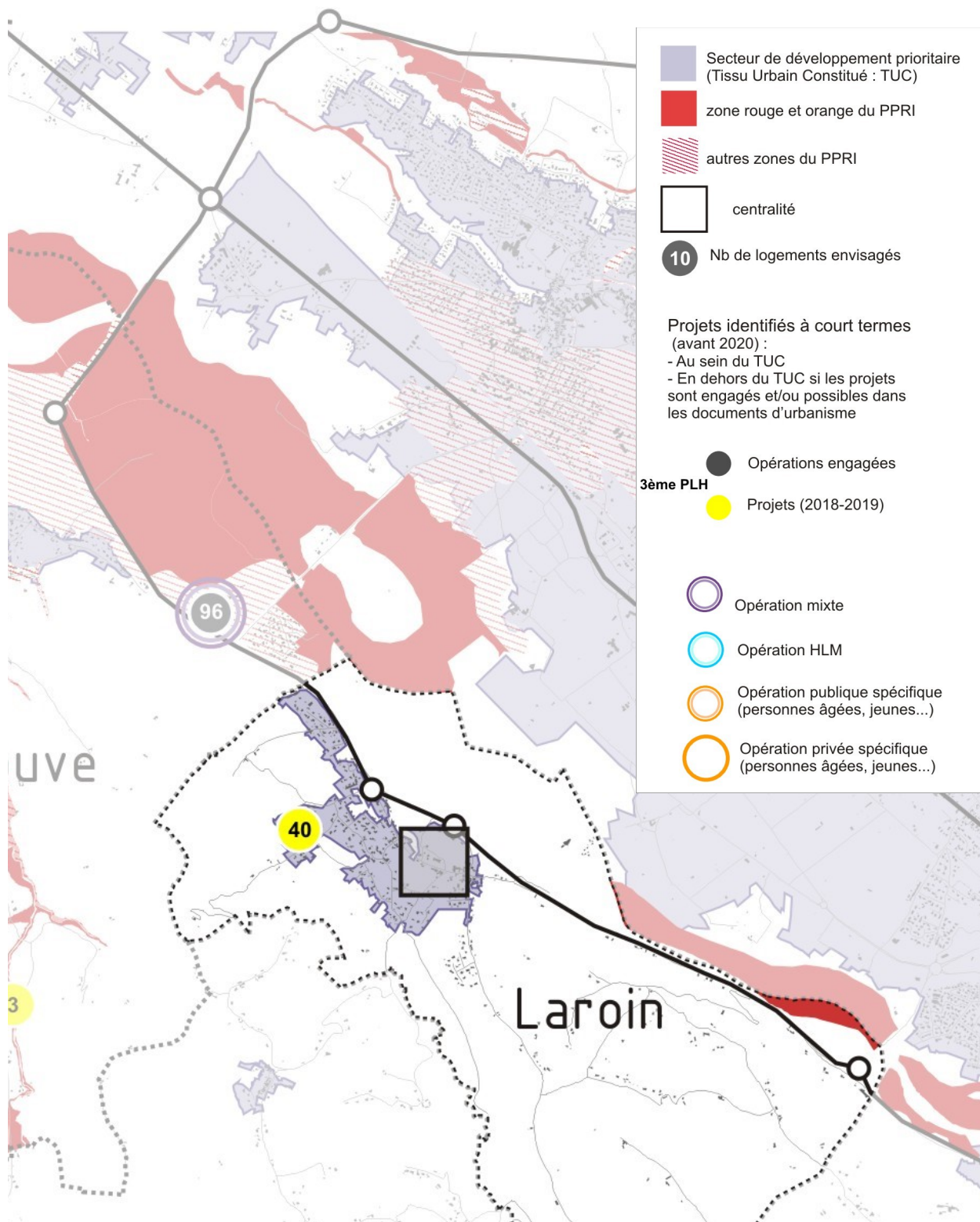
Permettre l'accueil de tous les habitants et notamment l'accueil des jeunes ménages

MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

Seront plus mobilisées notamment les actions suivantes :

Actions : 1, 7, 17, 18, 21 et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A



PLH 4A 2018—2023



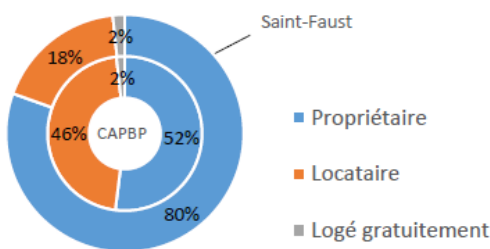
SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION



Population (Insee 2014)

- ◆ 763 habitants, soit 0,5% de la population de la CAPBP
- ◆ 0,18 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

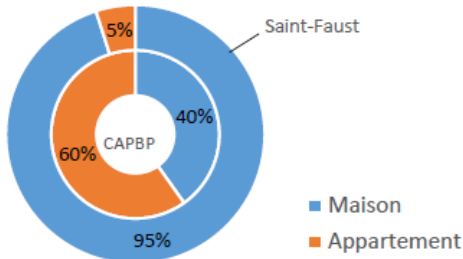
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 324 logements
- ◆ 306 Résidences principales (94 %)
- ◆ 7 Logements vacants (2 %)
- ◆ 11 Résidences secondaires (3 %)

Logements par type de construction



10 logements HLM (RPLS 2015)



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 17 logements construits (période 2011-2016), soit 3 logements / an
- ◆ 0 logement HLM PLAi/PLUS agréé (période 2011—2016)

La commune de Saint-Faust est située à 12 km de Pau, au sud-ouest de l'agglomération pauoise dans le piémont pyrénéen. Commune rurale d'une superficie de 1351 hectares, elle s'étire sur un axe Nord/Sud dans les coteaux de Jurançon où se mêle autour de la culture prépondérante qui est celle de la vigne (une cinquantaine d'hectares, 5 viticulteurs indépendants), celle du maïs, les polycultures maraîchères et fruitières, les boisements et les prairies d'élevage en diminution du fait de la régression des troupeaux. Sa topographie est marquée par deux vallées principales (La Juscle et Las Hies) et une secondaire (Le Bassot) qui délimitent deux lignes de crêtes (CD 502 et le chemin Labistes-Bassot) et deux versants. Les communes limitrophes sont Laroin, Jurançon, Gan, Lasseube, Aubertin et Artiguelouve. L'habitat de Saint Faust s'est développé pour l'essentiel sur le long des lignes de crêtes et dans une moindre mesure en fond de vallée et à flanc de coteaux. Saint Faust se compose de deux pôles principaux. Saint Faust de Bas est le centre bourg historique avec sa chapelle du XVIIIème siècle et son cimetière, Saint Faust (de Haut) est le centre bourg actuel qui concentre les équipements publics (Mairie, Ecole, terrain de sport, salle polyvalente, église du XIXème siècle et cimetière). Un troisième hameau s'est constitué dans la zone de la cité des abeilles qui a fermé il y a quelques années. Les fermes béarnaises traditionnelles et un pavillonnaire diffus ponctuent le paysage. Le développement urbain est fortement contraint par le relief, la capacité de filtration des sols qui conditionne l'assainissement individuel, le phénomène de rétention foncière et le prix élevé du foncier dont la superficie a été fortement diminuée lors de l'élaboration du PLU. La commune a un appartement communal et comporte un parc locatif social de 10 appartements de 2 et 3 pièces (château des Tourelles, propriété des HLM de Bayonne). Ces logements sont occupés principalement par des couples ou des personnes seules et plus rarement par des familles avec enfants. L'absence de transport en commun et de commerce diminue beaucoup son attractivité. Les jeunes natifs souhaiteraient rester au village mais ne trouvent pas de location de petite taille ou de foncier abordable. Le foncier constructible est rare et très cher notamment en cas de vue sur les Pyrénées. La réhabilitation et la réaffectation d'anciens corps de ferme ou d'anciennes granges à forte valeur patrimoniale est en cours pour quelques uns. Un potentiel d'une douzaine de logements insalubres, dénués de tout confort ou partiellement en ruine pourrait être réhabilité dans le futur. Si l'économie locale reste à dominante agricole, le nombre d'exploitants est en forte diminution et la majorité des actifs travaillent à l'extérieur. Les qualités remarquables du site ont favorisé l'agrotourisme (3 gîtes ruraux et une ferme auberge pour une capacité de 60 personnes). Le nombre d'associations ainsi que la densité des activités proposées dénotent d'une qualité de vie sociale sur la commune. Pas de commerce de proximité car proche de Laroin ou Gan mais présence de quelques commerces itinérants. Absence de transports en commun. La commune souhaite préserver un équilibre entre urbanisation et maintien de l'activité agricole.

PROJETS STRUCTURANTS

Prioriser la revitalisation du centre-bourg historique de Saint-Faust de Bas en favorisant la réhabilitation du tissu ancien et son renouvellement.

DEFI PLH 4A

Promouvoir le développement d'une offre diversifiée et adaptée et préserver un cadre de vie de qualité aux habitants.

SCOT

Commune rurale

PLUI

En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019/2020

PLU EN VIGUEUR

PLU approuvé le 29/06/2012

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU



COMPATIBILITE

Le PLU doit-il être modifié ? Non, les modifications seront portées par le PLU (2019/2020)

ART 55 LOI SRU :

non assujettie assujettie

remplissant les obligations de la loi

Nombre de logements sociaux au 1/01/2017 : 12

RISQUE INONDATION

Pas de PPRi mais secteur inondable autour de la Hies

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 12

Dont logements publics : voir tableau p. 213 définissant les objectifs par secteur

LOGEMENTS SPECIFIQUES

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

- ◆ Contraintes topographiques limitant les perspectives de densification.
- ◆ Foncier très cher.
- ◆ Existence de maisons à réhabiliter dans le bourg historique (Saint-Faust de Bas)
- ◆ Présence de biens vacants insalubres, notamment à proximité de la salle polyvalente.
- ◆ Pas d'assainissement collectif possible sur la totalité de la commune.
- ◆ Présences d'anciens corps de ferme ou d'anciennes granges à forte valeur patrimoniale.

ATTRACTIVE +

AMELIORATION DU PARC EXISTANT :

- ◆ valoriser la réhabilitation du bâti existant ancien.
- ◆ résorber les poches d'insalubrité dans le tissu ancien.

FONCIER : mettre en place une stratégie foncière pour repérer les fonciers nécessaires à la densification du bourg.

ACCESSIBLE +

Développer un offre de logement accessible et notamment en direction des jeunes du village afin qu'ils réalisent leur décohabitation.

ACCUEILLANTE +

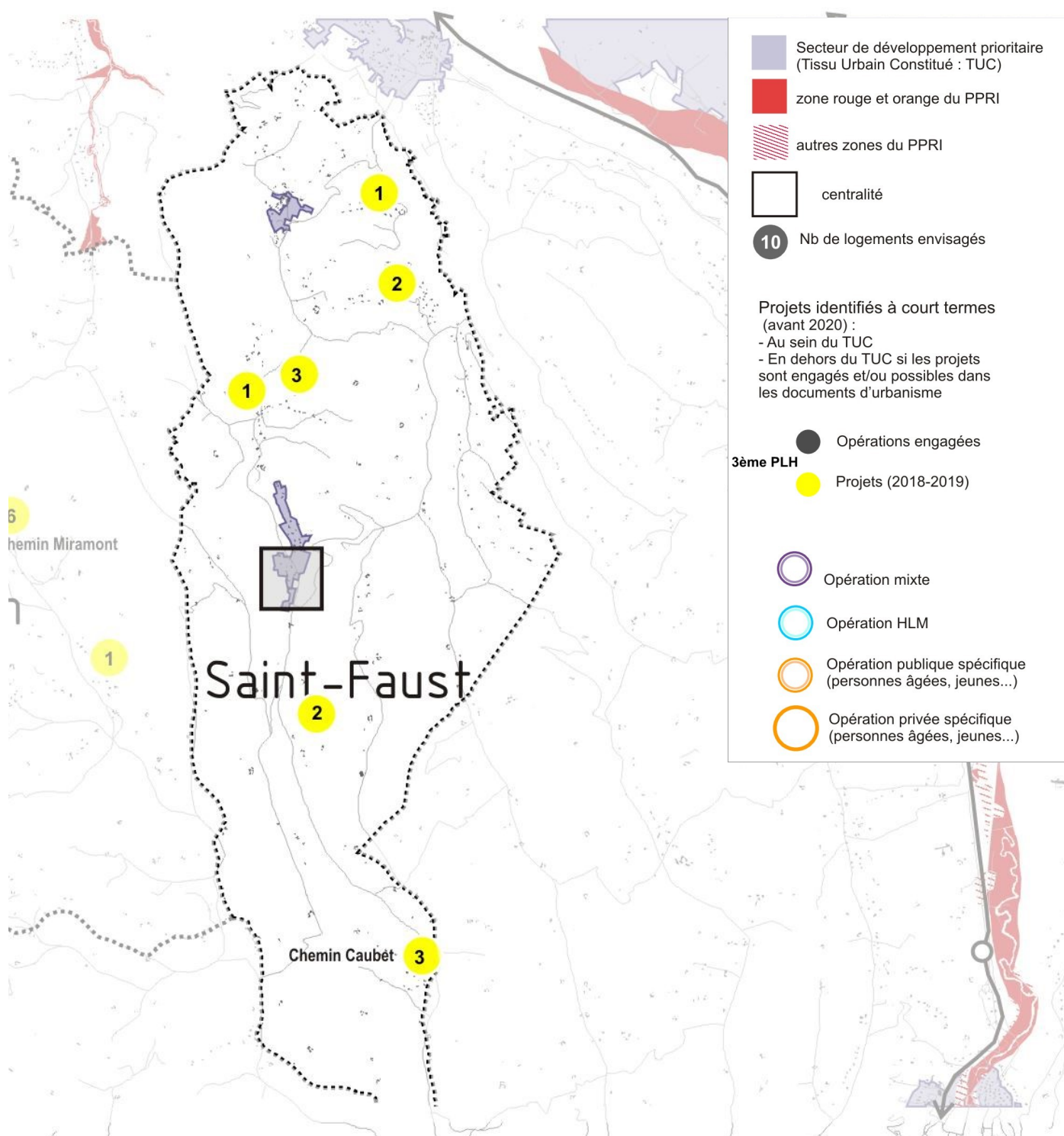
Permettre l'accueil de tous les habitants et permettre la décohabitation des jeunes qui veulent rester sur le territoire .

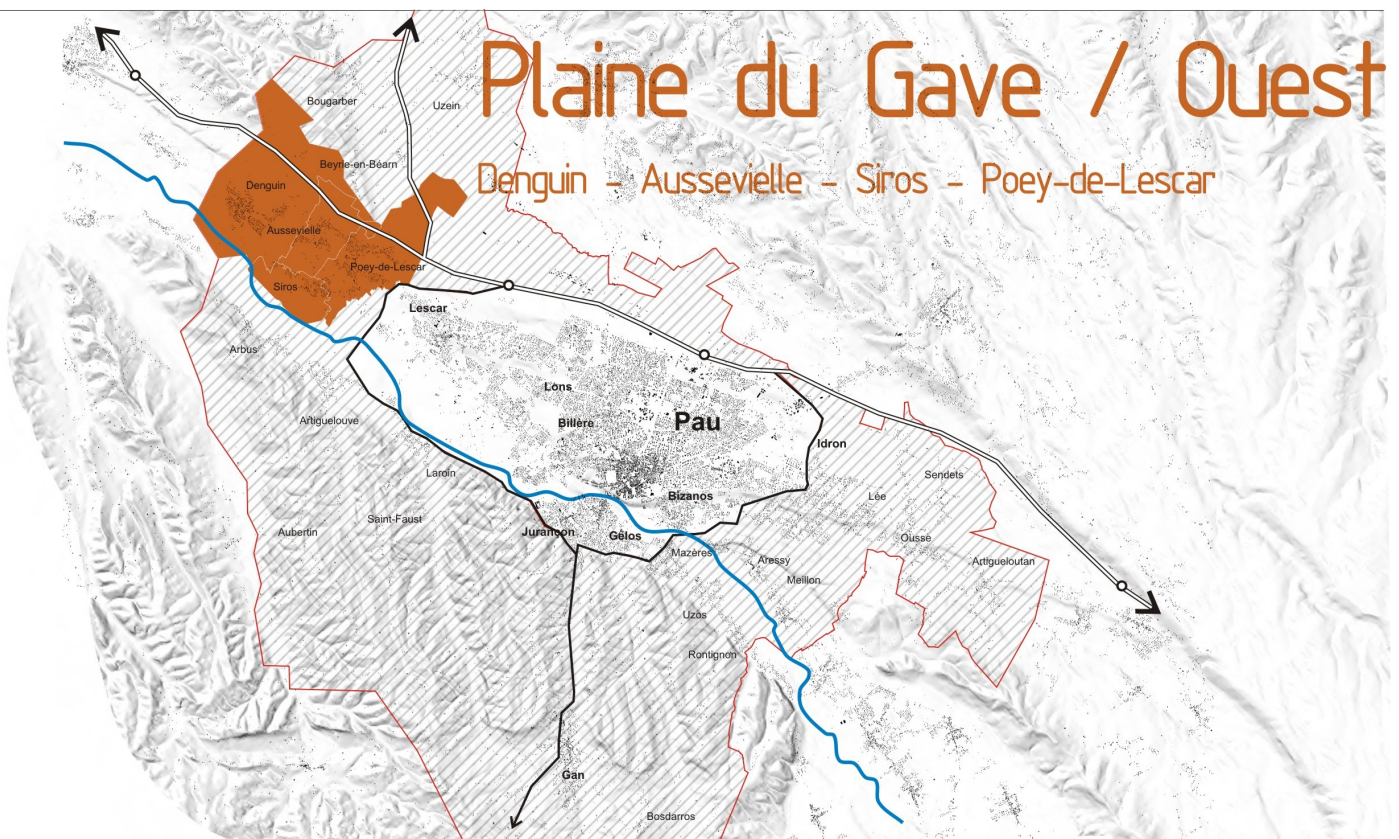
MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

Seront plus mobilisées notamment les actions suivantes :

Actions : 1, 3, 7 et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A





PLH 4A 2018—2023



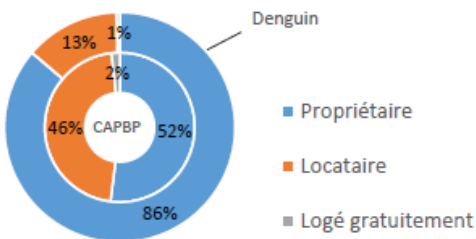
SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION



Population (Insee 2014)

- ◆ 1 748 habitants, soit 1,1 % de la population de la CAPBP
- ◆ 0,81 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

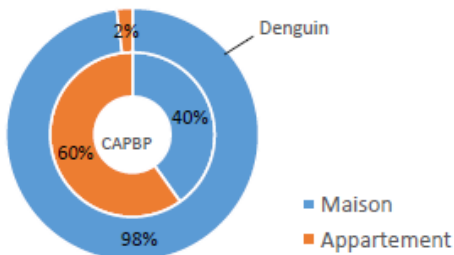
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 715 logements
- ◆ 687 Résidences principales (96%)
- ◆ 28 Logements vacants (4 %)
- ◆ 1 Résidences secondaires (0 %)

Logements par type de construction



5 logements HLM (RPLS 2015)



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 60 logements construits (période 2011-2016), soit 10 logements / an
- ◆ 0 logement HLM PLAi/PLUS agréé (période 2011—2016)

La commune de Denguin est située en rive droite du Gave de Pau, à une quinzaine de kilomètres à l'aval de l'agglomération paloise. C'est la nouvelle entrée Ouest de l'agglomération fusionnée.

Le territoire communal s'étend sur 1229 ha et la majorité de la surface est consacrée à l'activité agricole. Ce territoire est fortement impacté par un PPRi. C'est aussi un "axe de passage" puisqu'il est traversé d'Est en Ouest par la RD817, la ligne SNCF et l'autoroute A64. Implanté dans la plaine du gave, le village s'est développé de part et d'autre de la RD817.

La commune a su profiter de ses atouts pour nourrir au fil des ans un développement constant de population. Elle fut une des pionnières dans la gestion de sa croissance : la desserte de gaz dans les années 70, la création d'un réseau d'assainissement avec station d'épuration, un groupe scolaire "Pierre BOURDIEU" (sociologue reconnu et natif de Denguin), un atelier communal, une aire de loisirs, une bibliothèque. La commune, avec l'aménagement d'une place devant la Mairie et l'Église, a créé un point central, lieu de rencontre dans le village.

La Maison du temps libre, la salle Multi-loisirs, deux terrains de foot, un parcours sportif et des chemins de randonnées complètent les équipements. Denguin soutient activement le dynamisme des nombreuses associations de la commune. La création d'une zone artisanale a permis l'essor économique et des commerces et services de proximité sont présent le long de la départementale.

PROJETS STRUCTURANTS

Un projet pour le cœur du village : solidarité et culture

Acquisition par l'Établissement Public Foncier Local (EPFL), d'un ensemble immobilier situé face à la Mairie.

Enjeux

- ◆ Aménagement de logements locatifs pour les seniors (modules de 60m² de Plain-pied avec espace extérieur) de la commune et desserte intérieure de la parcelle par une voie de circulation apaisée
- ◆ Création d'une bibliothèque avec un espace extérieur
- ◆ Connecter le site avec la Place de la Mairie et mettre en valeur le site depuis les espaces existants
- ◆ Volonté de concentrer le développement futur au sud de la RD817.

DEFI PLH 4A

Concilier l'urbanisation et l'environnement et poursuivre la diversification des modes d'habitat pour répondre aux besoins de la population .

SCOT

Polarité périurbaine intermédiaire

secteur ouest

PLUI

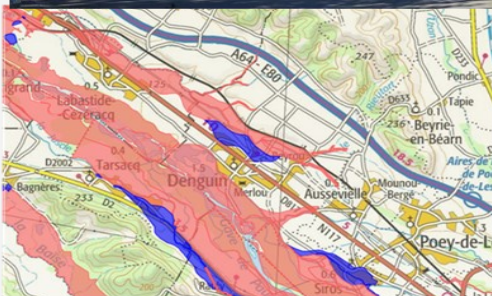
En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019/2020

PLU EN VIGUEUR

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Denguin a été approuvé le 26 mai 2001. Il a prit alors l'appellation de PLU à contenance POS. Version en vigueur modifiée en 2010

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU

Néant



COMPATIBILITE

Le PLU doit-il être modifié ? ? Non, les modifications seront portées par le PLUi (2019/2020)

ART 55 LOI SRU :

non assujettie assujettie

remplissant les obligations de la loi

Nombre de logements sociaux au 1/01/2017 : 5

RISQUE INONDATION

PPRi : oui (4 fév. 2000) - fort impact

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 72

Dont logements publics : voir tableau p. 213 définissant les objectifs par secteur

LOGEMENTS SPECIFIQUES

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

- ◆ Demandes locatives non satisfaites
- ◆ Vieillessement de la population
- ◆ Difficulté à mobiliser un opérateur social pour le projet de logements séniors
- ◆ Difficultés de franchissement de la RD817

ATTRACTIVE +

Favoriser l'amélioration énergétique des logements vieillissants.

Etablir des liaisons de franchissement de la RD817 pour créer des liaisons interquartiers .

ACCESSIBLE +

Diversifier les produits logements pour répondre aux besoins des actifs, des seniors et des décohabitants.

Développer l'offre locative .

ACCUEILLANTE +

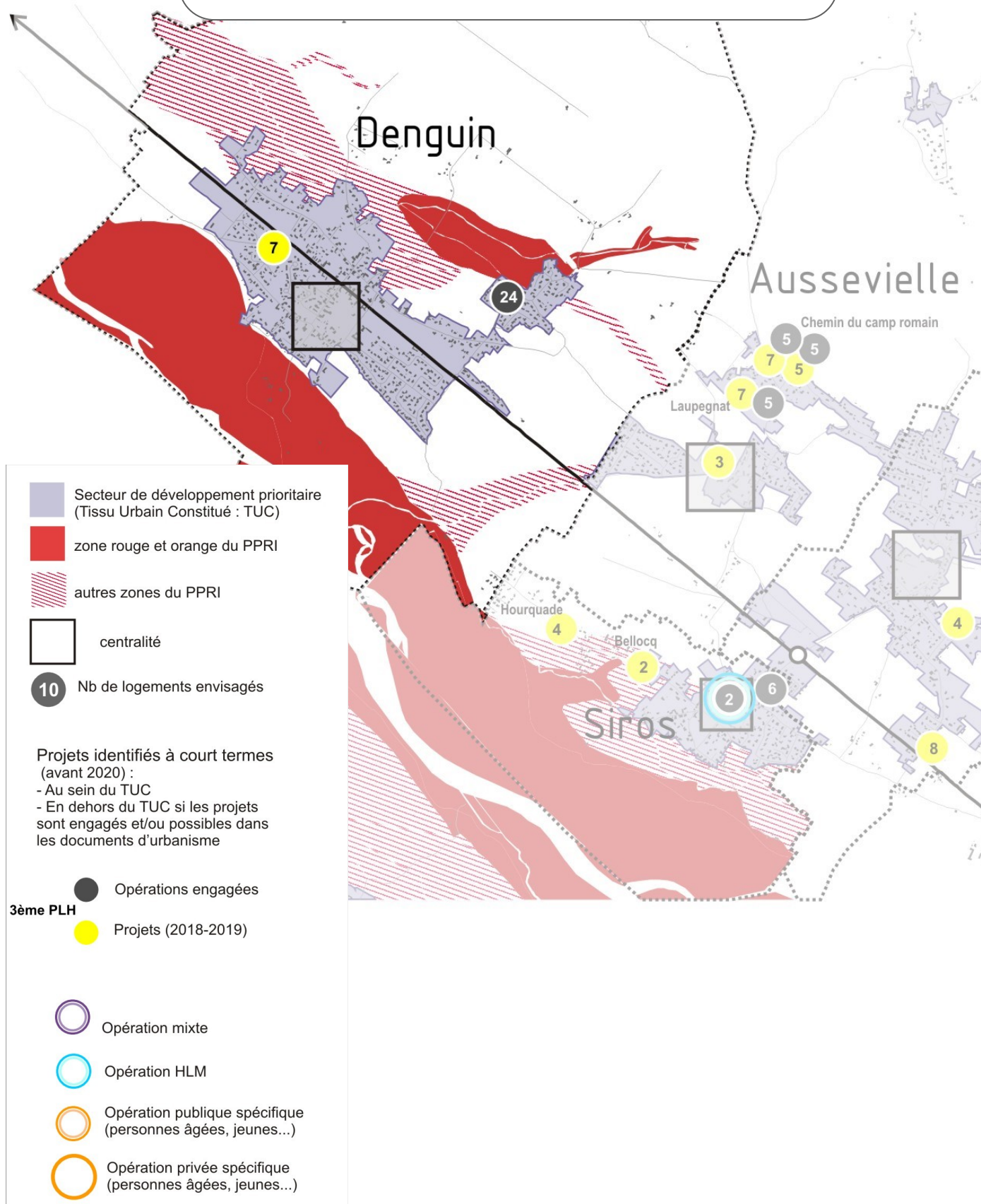
Permettre l'accueil de jeunes ménages et répondre aux besoins liés au vieillissement .

MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

Seront plus mobilisées notamment les actions suivantes :

Actions : 1, 7, 11, 16 et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A



PLH 4A 2018—2023



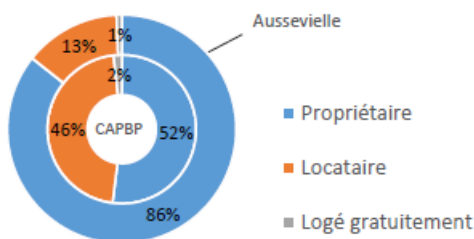
SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION



Population (Insee 2014)

- ◆ 787 habitants, soit 0,5 % de la population de la CAPBP
- ◆ 1,79 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

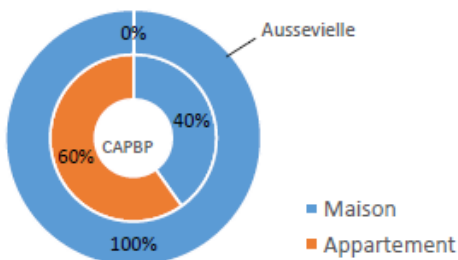
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 279 logements
- ◆ 265 Résidences principales (95 %)
- ◆ 11 Logements vacants (4 %)
- ◆ 3 Résidences secondaires (1 %)

Logements par type de construction



0 logement HLM (RPLS 2015)



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 17 logements construits (période 2011-2016), soit 3 logements / an
- ◆ 0 logement HLM PLAI/PLUS agréé (période 2011—2016)

Petite commune de 326 hectares, Aussevielle est situé à quinze kilomètres à l'ouest de l'agglomération paloise. Son territoire s'étire au Nord du gave de Pau et est arrosé par un de ses affluents : l'Ousse des bois au caractère inondable. Il se décline en 3 entités paysagères qui se succèdent : la plaine du Gave de Pau au Sud, le plateau boisé et les coteaux au nord. C'est une commune rurale dont les trois-quarts de la superficie du territoire sont voués à l'agriculture (label bio) et/ou aux espaces naturels. Elle est desservie par la RD 817 et la voie d'accès principale pour rejoindre le village. Les lisières naturelles de l'Ousse et du plateau de la terrasse du Gave ont donné un cadre privilégié au village d'Aussevielle, lui conférant une forte attractivité.

Le centre bourg ancien, très réduit, est implanté dans la plaine agricole et regroupe le triptyque Mairie-Eglise-Ecole. Autour de ce noyau central, les extensions se sont développées en laissant quelques «poches» agricoles dans le tissu urbain. L'aménagement de l'espace public avec les aires de stationnement et de jeux, les espaces verts et une salle multi-activités forment un élément fédérateur majeur dans ce bourg et traduit une volonté d'unification des quartiers plus récents. Sur le plateau, le quartier Nord entre voie ferrée et autoroute s'est constitué à partir des fermes, à l'origine groupées au milieu des terres.

Le développement s'est réalisé le long de la voie de circulation menant à Poey de Lescar par une urbanisation pavillonnaire linéaire en crête. Le village à vocation rurale bascule vers le résidentiel, malgré le maintien de 4 exploitations. La commune d'Aussevielle connaît une croissance démographique très soutenue.

L'activité de construction a été importante ces dernières décennies avec plus de 15 lotissements et quelques immeubles collectifs. Le parc locatif est insuffisant alors qu'il existe une réelle demande, notamment des jeunes ménages. Le regroupement des écoles des communes de Siros et d'Aussevielle, en 1983, a permis à chacune d'entre elles de conserver à la fois un lieu de vie et d'échanges. La commune ne dispose pas de commerces existants sur la commune mais bénéficie des commerces et services de proximité des communes voisines (Denguin, Poey-de-Lescar, Lescar).

PROJETS STRUCTURANTS

Conforter l'image de son cœur de village à travers l'espace public central et faire évoluer les équipements, notamment loisirs et sport.

DEFI PLH 4A

Développer le logement accessible pour les jeunes ménages et diversifier l'offre en logement (parcours résidentiel complet).

SCOT

Commune périurbaine—secteur Ouest

PLU

En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019/2020

PLU EN VIGUEUR

PLU approuvé en 2011—version en vigueur modifié le 27 juillet 2015

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU

Dispositions dans le règlement actuel

Servitudes de mixité: dans l'article 2 des zones concernées (1AUb au Nord et 1AUc au Sud) en demandant la réalisation respectivement de 30% et 100% de logements locatifs financés en PLUS.



COMPATIBILITE

Le PLU doit-il être modifié ? Non les modifications seront portées par le PLUi (2019/2020)

ART 55 LOI SRU :

non assujettie assujettie

remplissant les obligations de la loi

RISQUE INONDATION

La commune comporte des zones inondables liées à l'Ousse. Ces zones inondables n'ont pas fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques mais sont transcrites au PLU

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 20

Dont logements publics : voir tableau p. 213 définissant les objectifs par secteur

LOGEMENTS SPECIFIQUES

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

- ◆ Insuffisance du parc locatif
- ◆ Absence de produit accessible aux jeunes ménages
- ◆ Forte demande pour des logements locatifs sociaux

ATTRACTIVE +

AMELIORATION DU PARC EXISTANT : promouvoir la rénovation énergétique dans les lotissements vieillissants et les bâtis anciens.

FONCIER : définir une stratégie foncière volontariste pour favoriser un développement harmonieux de la commune.

ACCESSIBLE +

Diversifier l'urbanisation de sorte à permettre une mixité de formes urbaines mais également une mixité sociale et générationnelle.

ACCUEILLANTE +

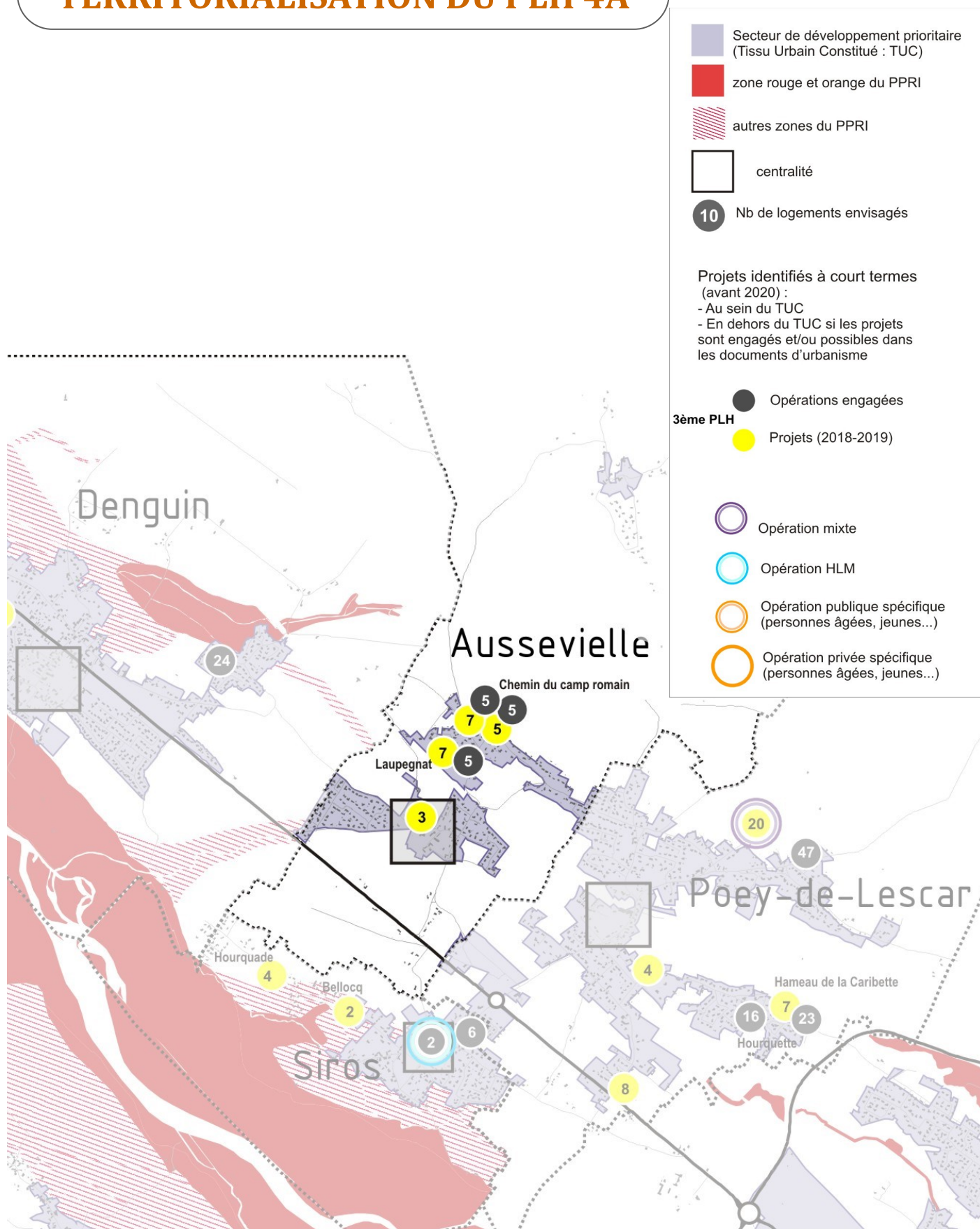
Permettre l'accueil de tous les habitants.

MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

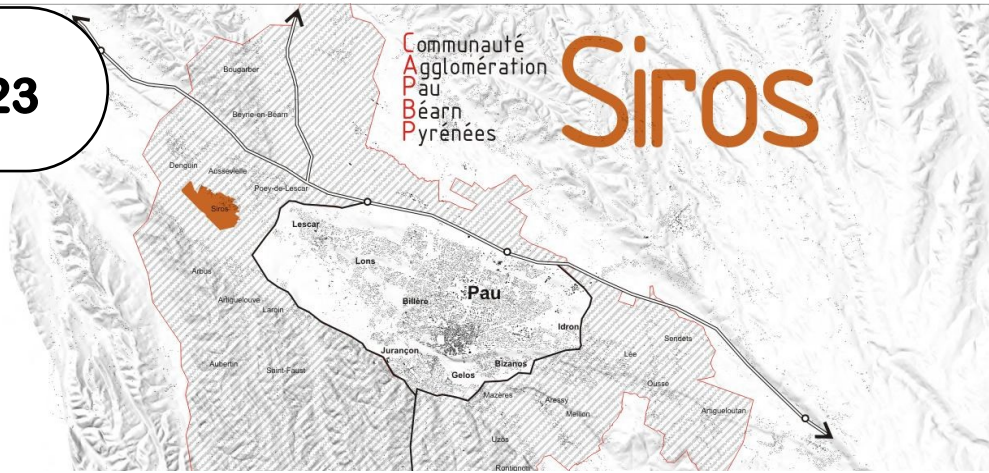
Seront plus mobilisés notamment les actions suivantes :

Actions : 1, 7, 17, 18 et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A



PLH 4A 2018—2023



Communauté
Agglomération
Pau
Béarn
Pyrénées

Siros

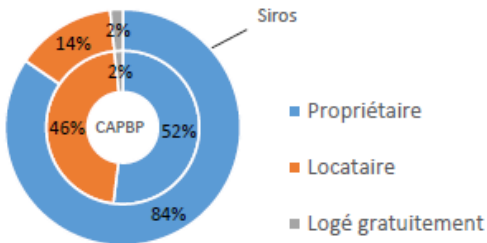
SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION



Population (Insee 2014)

- ◆ 720 habitants, soit 0,4 % de la population de la CAPBP
- ◆ 0,14 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

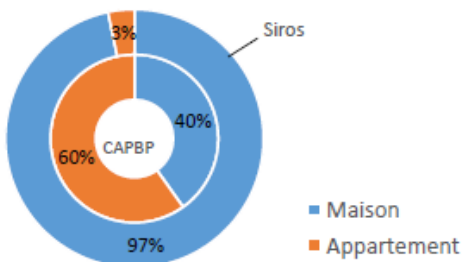
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 278 logements
- ◆ 265 Résidences principales (95%)
- ◆ 13 Logements vacants (5%)
- ◆ 1 Résidences secondaires (0%)

Logements par type de construction



0 logement HLM (RPLS 2015)



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 27 logements construits (période 2011-2016), soit 4 logements / an
- ◆ 0 logement HLM PLAi/PLUS agréé (période 2011—2016)

La commune de SIROS est située en rive droite du Gave de Pau, à l'ouest de l'agglomération paloise. Son territoire, de 221 hectares, s'étire dans la vallée alluviale du Gave de Pau et est fortement contraint par le risque d'inondabilité. La saligue (103 ha) s'inscrit dans la continuité du parc urbain du gave de Pau et sa voie verte (Sentier d'interprétation avec liaison Rive Droite Rive Gauche) offre un itinéraire de découverte des berges du Gave. Le village est implanté à proximité de l'axe de la RD817. Cette situation géographique en fait un territoire en pleine mutation. La commune se positionne ainsi en interface du milieu urbain et économique périphérique à l'agglomération Paloise et des zones agricoles de la plaine du Gave. Petite commune rurale à l'origine, elle évolue vers une vocation résidentielle mais tient à sauvegarder l'activité agricole (30% de la surface) qui concourt à la richesse paysagère et à la qualité du cadre de vie.

Siros présente plusieurs types d'urbanisation :

- ◆ Le village, cœur historique de la commune, constitue le centre de vie important avec la place principale comme élément majeur de l'articulation des différents bâtis et équipements publics : mairie, église, école, salles de réunion. Il accueille le festival de Siros en septembre, qui constitue un moment d'animation privilégiée dans la vie du village.
- ◆ Les extensions urbaines, souvent sous forme de lotissement, se sont développées dans les dernières années principalement sur l'axe Denguin/Poey de Lescar de part et d'autre du village, essentiellement vers l'ouest. Cette urbanisation s'explique par la présence importante de la zone inondable qui contraint fortement les territoires sur lesquels le développement urbain reste possible.

L'activité commerciale est très réduite ; les commerces de proximité se situent sur les communes proches (Poey, Lescar) et sur l'agglomération paloise. L'interdépendance avec les communes voisines est forte (RPI avec Aussevielle).

PROJETS STRUCTURANTS

1— Consolider la centralité : construire en priorité dans le centre-bourg : foncier potentiellement disponible à court terme, qui nécessite un déclassement d'une zone 2AU à l'entrée du village, et d'un cazala (terrain classé A et rattaché au corps de ferme) en plein cœur du bourg.

2— Projeter une étude urbaine à l'échelle des 4 communes : Denguin, Aussevielle, SIROS, bas de Poey de Lescar qui forment un bassin de vie interdépendant : Réfléchir sur un développement d'ensemble harmonieux (logements seniors)

3— Améliorer la sécurité des habitants

- Cami de Capbat : éviter que la circulation de cette voie passe par le centre-bourg et trouver une nouvelle liaison depuis la D117 qui contourne le cœur du village.
- Modifier l'accès au bourg depuis le carrefour du supermarché et de la station service pour une meilleure sécurité des usagers automobiles et piétons.

DEFI PLH 4A

Favoriser la diversité de la population et sa mixité sociale

SCOT

Commune périurbaine

PLUi

En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019/2020

PLU EN VIGUEUR

La Commune de SIROS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 13 février 2008. Version modifiée en vigueur du 12 juillet 2016

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU



COMPATIBILITE

Le PLU doit-il être modifié ? Non les modifications seront portées par le PLUi (2019/2020)

ART 55 LOI SRU :

- non assujettie assujettie
 remplissant les obligations de la loi

RISQUE INONDATION

PPRi : oui (26/09/2000) - fort impact

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 18

Dont logements publics : voir tableau p. 213 définissant les objectifs par secteur

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

- ◆ Vieillesse de la population
- ◆ Absence de maison de retraite ou de logements seniors
- ◆ Décohabitation des jeunes : offre logements abordables insuffisante
- ◆ Bâties anciens à forte valeur patrimoniale (à protéger)

ATTRACTIVE +

AMELIORATION DU PARC EXISTANT : accompagner les projets de réhabilitation et informer les habitants des dispositifs d'aide à l'amélioration.

Adaptation des logements au vieillissement : informer, accompagner les ménages vieillissant.

ACCESSIBLE +

Diversifier les produits logements pour répondre aux besoins des actifs, des seniors et des jeunes qui souhaitent rester au village.

ACCUEILLANTE +

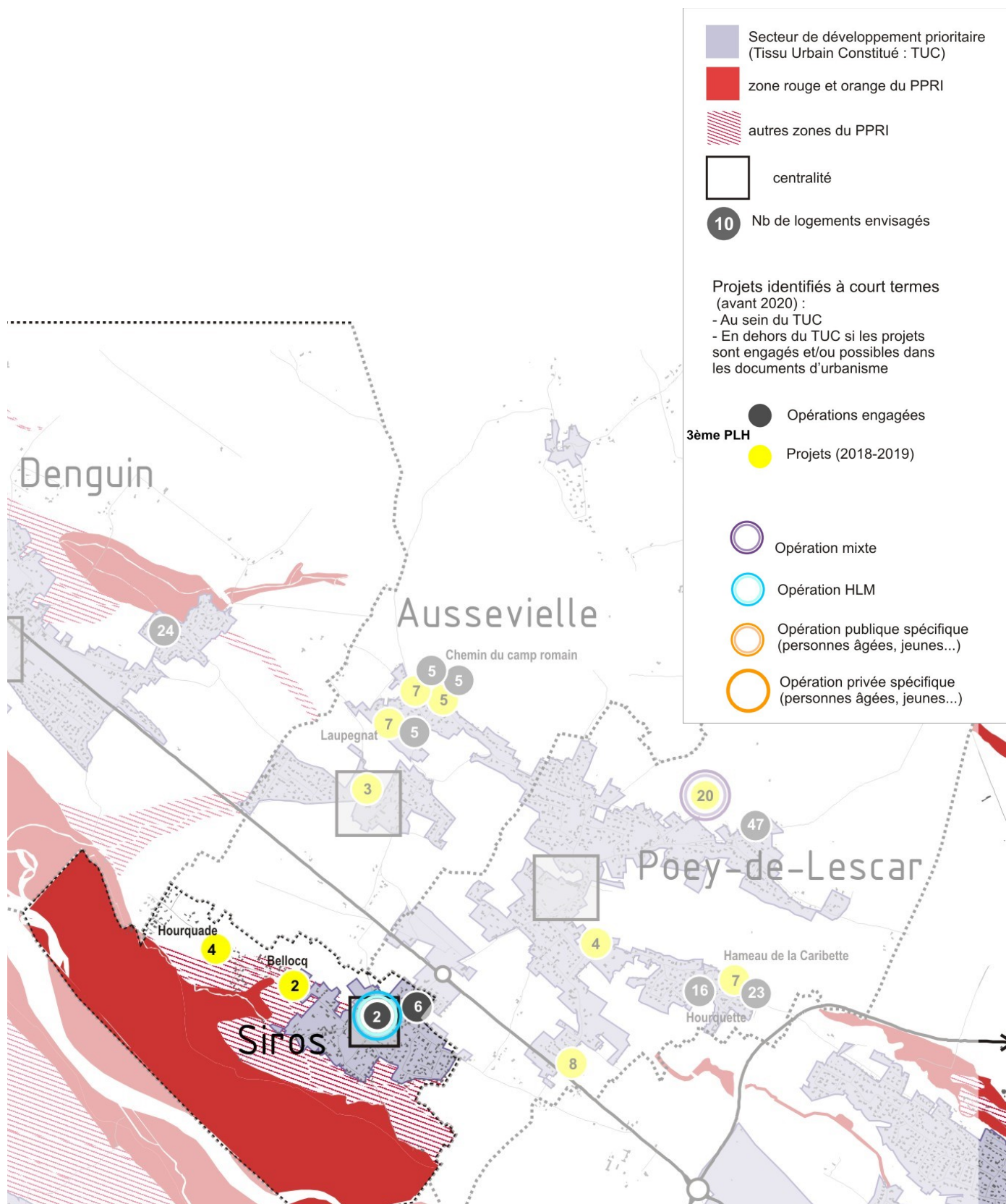
Permettre l'accueil de tous les habitants

MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

Seront plus mobilisées, notamment les actions suivantes :

Actions : 1, 7, 17, 118 et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A



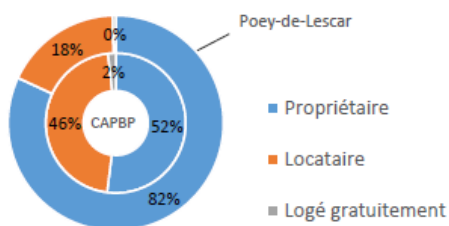
PLH 4A 2018—2023



Population (Insee 2014)

- ◆ 1 599 habitants, soit 1 % de la population de la CAPBP
- ◆ 0,11 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

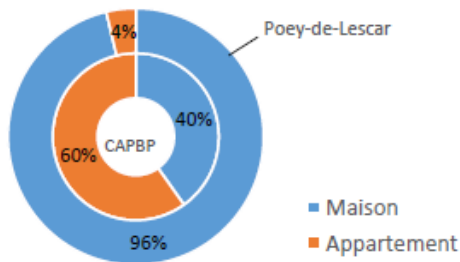
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 659 logements
- ◆ 627 Résidences principales (95 %)
- ◆ 27 Logements vacants (4 %)
- ◆ 5 Résidences secondaires (1 %)

Logements par type de construction



42 logement HLM (RPLS 2015)



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 101 logements construits (période 2011-2016), soit 17 logements / an
- ◆ 0 logement HLM PLAi/PLUS agréé (période 2011—2016)



SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION

Situé à l'Ouest du cœur d'agglomération (12 Km), la commune s'étend sur 673ha sur le flanc des coteaux de la rive droite du Gave de Pau. POEY DE LESCAR est un village en pleine mutation dont la vocation était avant tout agricole (aujourd'hui territoire bio engagé) et qui évolue aujourd'hui vers une vocation plus résidentielle. Plusieurs grands axes routiers et ferroviaires traversent la commune ainsi que les autoroutes A64 et A65 au nord et la RD817 au sud. L'activité agricole, en baisse, occupe néanmoins 50% du territoire. La commune entend préserver ce caractère rural pour l'importance économique qu'il représente mais également pour la qualité du cadre de vie qu'il crée. Elle connaît, depuis 2000, un développement économique important, une forte augmentation de population avec un rythme de construction qui s'accélère. Les zones urbanisées se situent principalement au centre et au sud (principalement entre la RD 817 et l'A64), la partie nord est composée de zones agricoles et de zones boisées dispersées. Le tissu urbain, en forme de sablier, est plutôt dense et structuré par des voies secondaires. Le bourg se compose de deux centralités proches reliées par la RD 208. Le noyau historique, avec un habitat typique béarnais, surplombe l'Ousse des Bois du haut de son coteau et regroupe les activités paramédicales, le centre médical, ainsi que le bar restaurant, élément de centralité de la vie sociale. En contrebas, le cœur «administratif» (mairie, école, bibliothèque, la maison pour tous...) est organisé autour de la place des halles. Une opération d'ensemble dans cet espace central a permis la création de 34 pavillons en bande et d'un petit immeuble de 8 appartements à vocation locative sociale. Un traitement paysager soigné a associé des espaces végétalisés, une halle ouverte et la rénovation du patrimoine rural ancien, créant ainsi une sensation d'urbanité. Cette opération de confortement de la mixité sociale et fonctionnelle du bourg répond à une volonté de densification et diversification de l'offre.

Les activités économiques se développent de part et d'autre de la RD817, au sud du territoire. Ce secteur attractif bénéficie d'un effet vitrine et comporte une zone d'activité au nord de la RD817 (Zone du Lagoué).

La commune possède un tissu associatif dense, varié et très actif. Elle entend conforter et développer son tissu associatif, base d'une vie sociale riche.

PROJETS STRUCTURANTS

- ◆ Poursuivre la revitalisation du centre-bourg : réaliser une étude prospective et bâtir une stratégie foncière et d'aménagement à moyen et long terme.
- ◆ Intégrer dans l'étude le foncier stratégique acquis par l'EPFL (La Bascule).
- ◆ Projet de création d'une plaine des sports.

DEFI PLH 4A

Développer la commune à partir de la centralité, diversifier les formes d'habitat et garantir aux habitants un cadre et une qualité de vie agréable.

SCOT

Polarité périurbaine intermédiaire secteur ouest

PLUI

En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019/2020

PLU EN VIGUEUR

Révisé en mai 2007 le Plan d'Occupation des Sols qui a évolué vers un Plan Local d'Urbanisme. Suite à un recours introduit par un tiers, le PLU a été annulé et les orientations ont été compromises par un retour au POS de 2002. Nouvelle procédure de révision pour se doter d'un PLU « grenellisé » approuvé en 2013 (surface constructible est passée de 30 ha à 15 ha)

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU

Création d'une zone UBs spécifique comprenant les logements sociaux existants (42 logements)

- Respect des exigences du PLH intercommunal du Mieux de Béarn concernant la production de nouveaux logements sociaux (16 supplémentaires).

- Identification des secteurs dont les programmes d'habitat devront comporter les nouveaux logements sociaux :

- Quartier Château
- Secteur RD 208 / Entrée Sud



COMPATIBILITE

Le PLU doit-il être modifié ? Non les modifications seront portées par le PLUi (2019/2020)

ART 55 LOI SRU :

non assujettie assujettie

remplissant les obligations de la loi

Nombre de logements sociaux au 1/01/2017 : 42

RISQUE INONDATION

PPRi : oui sur une petite partie en zone sud (peu d'impact)

LES OBJECTIFS DE PRODUCTIONS

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 72

Dont logements publics : voir tableau p. 213 définissant les objectifs par secteur

LOGEMENTS SPECIFIQUES

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

- ◆ Vieillesse de la population — absence de structure ou de logements adaptés pour le maintien des personnes âgées dans le village
- ◆ Insuffisance de logements accessibles pour les jeunes ménages
- ◆ Besoins de locatifs pour attirer familles avec enfants
- ◆ Besoins en ingénierie foncière pour une étude centre bourg

ATTRACTIVE +

AMELIORATION et ADAPTATION DU PARC EXISTANT : sensibiliser et informer les habitants sur les dispositifs aidés.

FONCIER : bâtir une stratégie foncière et d'aménagement à moyen et long terme pour renforcer l'attractivité du centre bourg.

ACCESSIBLE +

- ◆ Diversifier la typologie des logements dans l'offre nouvelle.
- ◆ Développer une offre de logements abordables et adaptée aux besoins notamment pour les jeunes ménages et les seniors.
- ◆ Travailler sur la qualité et l'orientation des bâtis.

ACCUEILLANTE +

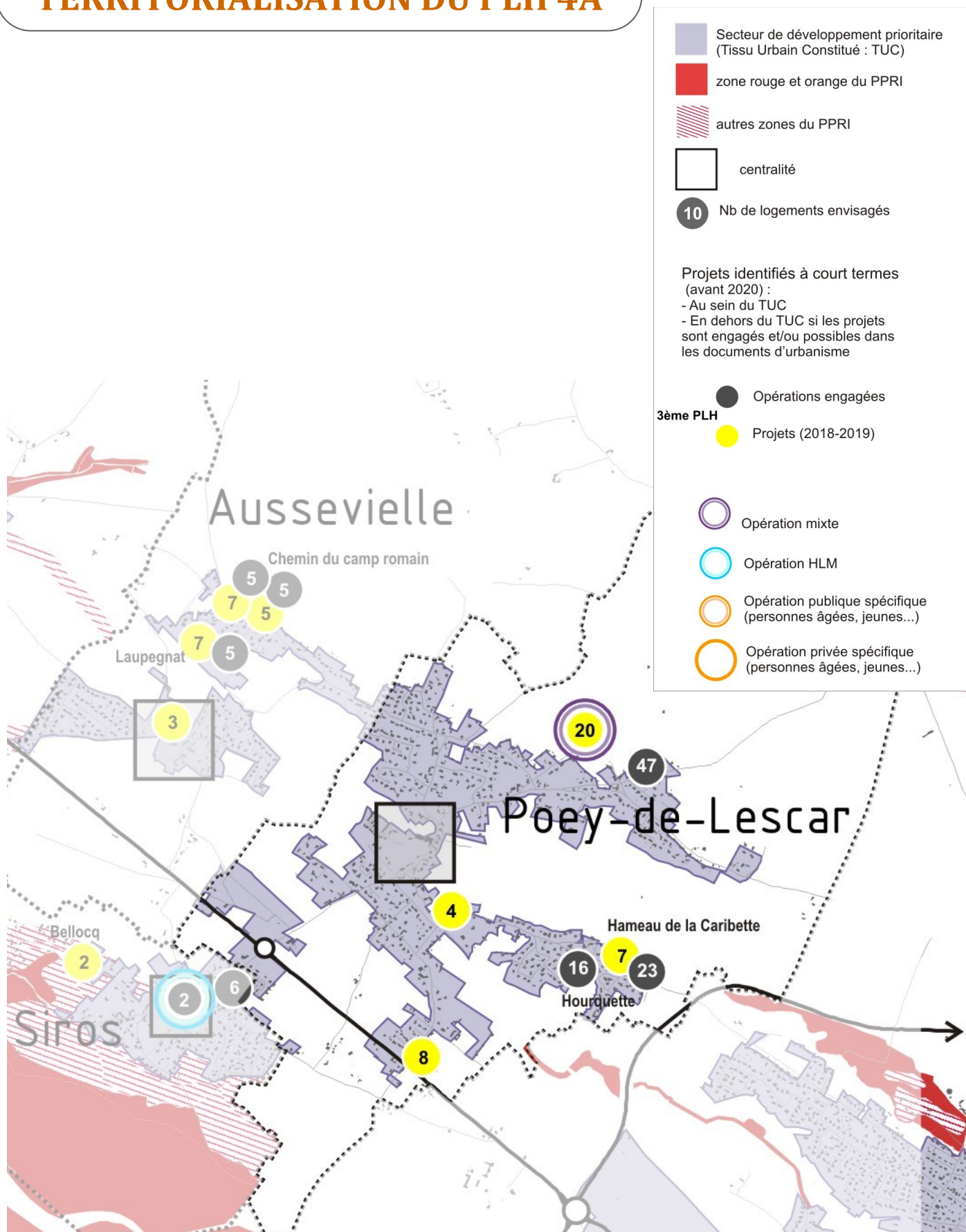
Permettre l'accueil de tous les habitants.

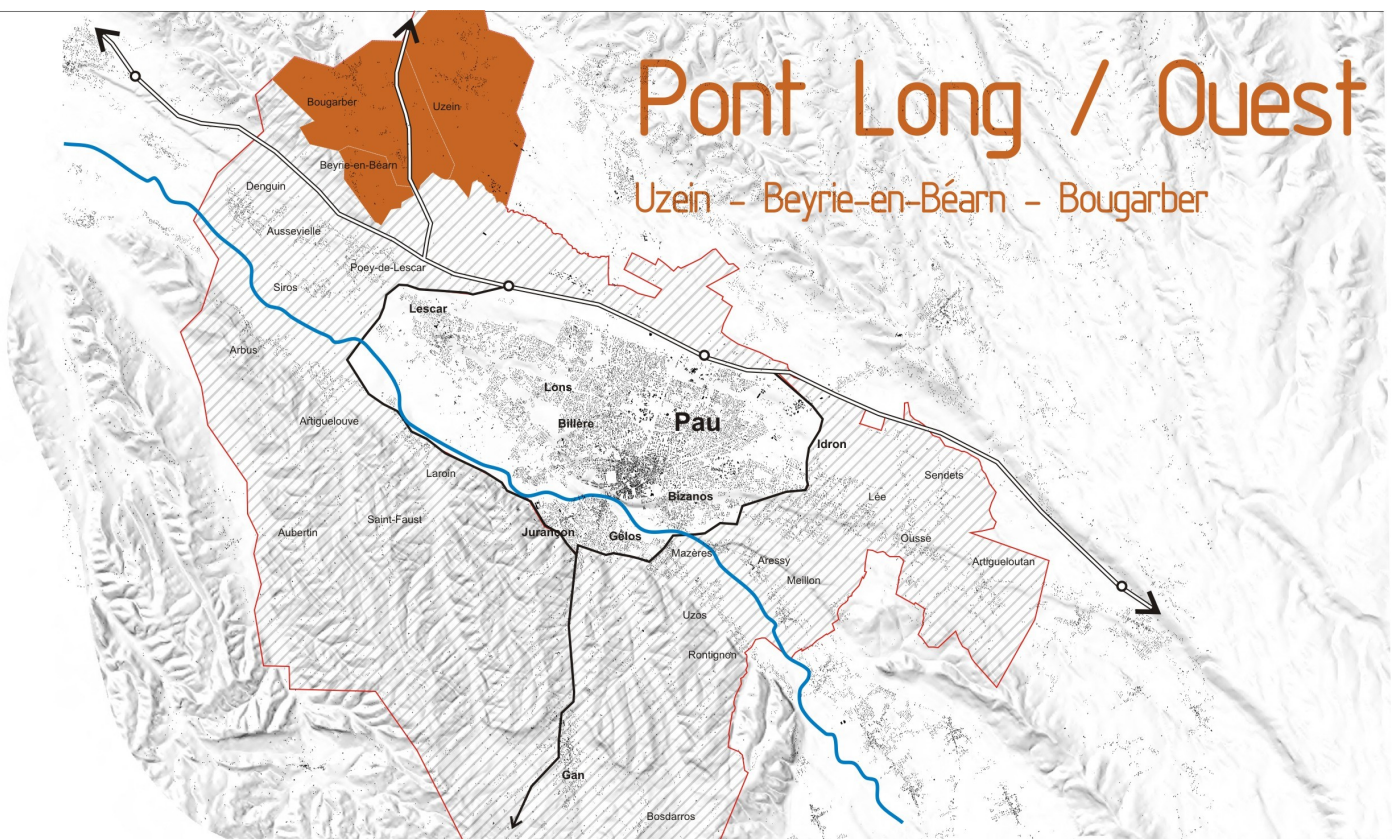
MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

Seront plus mobilisées notamment les actions suivantes :

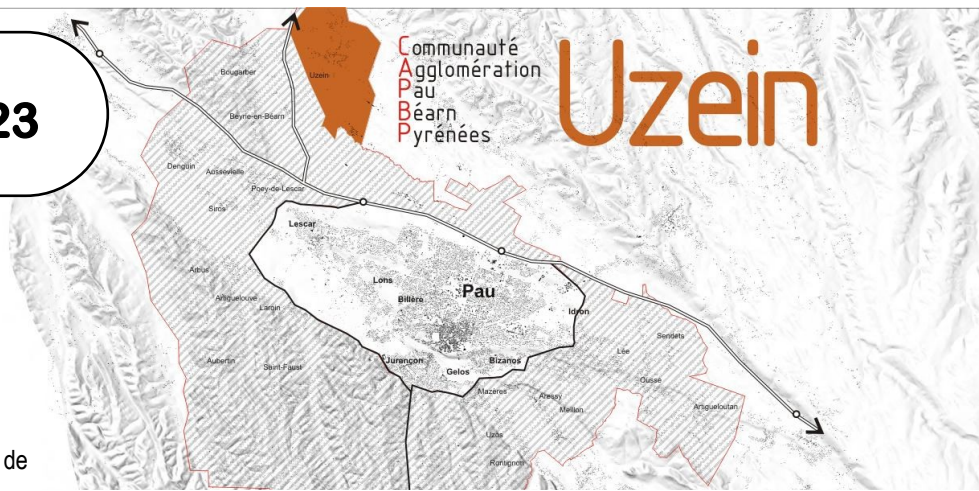
Actions : 1, 7, 16, 17 et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A





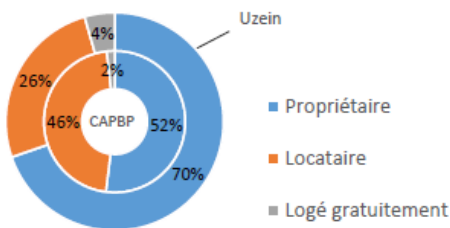
PLH 4A 2018—2023



Population (Insee 2014)

- ◆ 1 274 habitants, soit 0,8 % de la population de la CAPBP
- ◆ 1,26 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

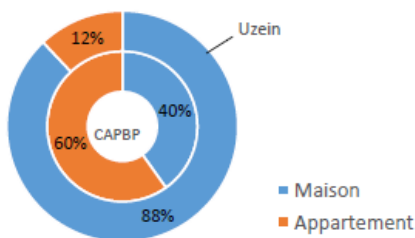
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 403 logements
- ◆ 369 Résidences principales (92 %)
- ◆ 28 Logements vacants (7 %)
- ◆ 6 Résidences secondaires (2 %)

Logements par type de construction



21 logements HLM (RPLS 2015)



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 39 logements construits (période 2011-2016), soit 6 logements / an
- ◆ 0 logement HLM PLAi/PLUS agréé (période 2011—2016)

SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION

La commune d'Uzein est située au Nord-Est de l'agglomération pauoise, à 15 kms du centre-ville de Pau. Elle est desservie principalement par la RD 834 et la RD 716.

Elle fait partie de ces communes rurales dont le développement s'est accéléré ces dernières années sous l'effet de la périurbanisation. Elle jouit d'une situation privilégiée dans la mesure où elle jouxte l'aéroport, une zone d'activité économique (artisanale et industrielle) en expansion ainsi qu'une base militaire.

Elle a connu un fort apport de population depuis une vingtaine d'années, surtout des couples avec enfants. L'école comptera 119 enfants pour la rentrée 2017.

Un habitat pavillonnaire datant des vingt dernières années est venu se greffer près de ces zones plus anciennes, changeant de style architectural et s'implantant sur de plus grandes parcelles, proche de certaines exploitations agricoles. L'enjeu est aujourd'hui de réguler son développement en structurant son centre-bourg.

PROJETS STRUCTURANTS

Conforter le centre-bourg existant à travers :

- ◆ la **requalification de l'espace de centralité** où sont regroupés les commerces, services et équipements publics,
- ◆ La **diversification de l'offre en logements** pour permettre l'accueil d'une large population

DEFI PLH 4A

Diversifier l'offre de logements vers du locatif public ou privé afin d'assurer l'équilibre sociologique de la commune

SCOT

Commune périurbaine

PLUI

En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019/2020

PLU EN VIGUEUR

PLU grenellisé de 2014 modifié en 2016

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU

Dispositions dans le règlement actuel

Orientations d'aménagement en faveur d'une programmation sociale sur le nord du centre bourg



COMPATIBILITE

Le PLU doit-il être modifié ? Non, les modifications seront portées par PLUI (2019/2020)

ART 55 LOI SRU :

non assujettie assujettie

remplissant les obligations de la loi

Nombre de logements sociaux au 1/01/2017 : 25

RISQUES NATURELS

PPRi : non mais présence de zones d'une sensibilité très forte aux inondations par remontée de nappe phréatique.

PEB : oui

Séisme : non

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 30

Dont logements publics : voir tableau p. 213 définissant les objectifs par secteur

LOGEMENTS SPECIFIQUES

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

- ◆ Un Plan d'exposition au bruit lié à l'aéroport qui conduit à une densification et un confortement de l'urbanisation au centre de la commune

ATTRACTIVE +

AMELIORATION DU PARC EXISTANT : une maison en friche au centre de la commune « Maison Lousplaas », acquise par la mairie en 2011 pour une valorisation en tant que locatif privé

QUALITE DE LA PRODUCTION NOUVELLE avec une souhait d'harmonie dans les constructions.

FONCIER : stratégie foncière pour l'aménagement du centre-bourg.

ACCESSIBLE +

Diversifier l'offre de logements en faveur des jeunes décohabitants et des familles.

ACCUEILLANTE +

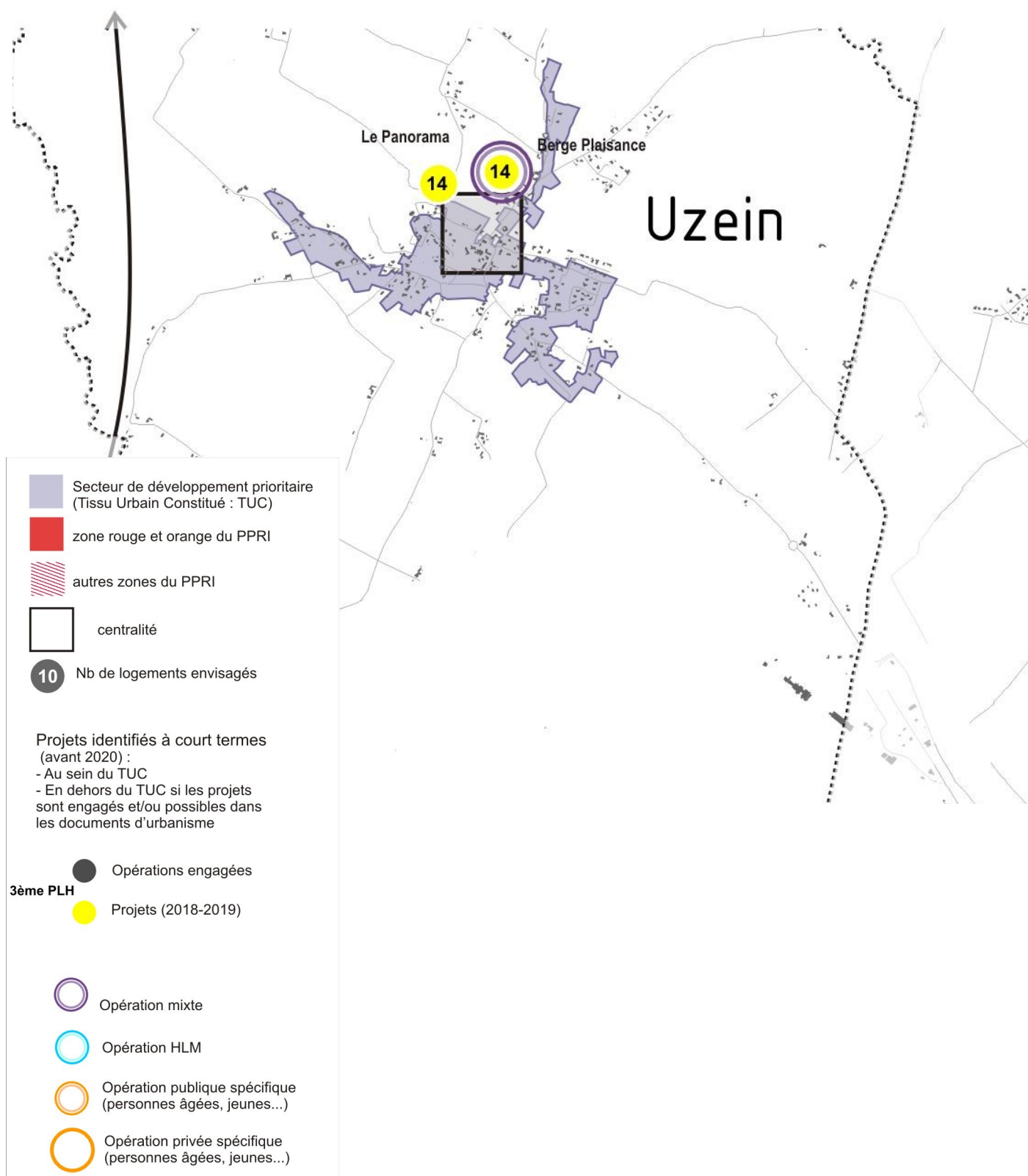
Permettre l'accueil de tous les habitants, notamment des familles de militaire issues du 5ème RHC.

MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

Seront plus mobilisées notamment les actions suivantes :

Actions : 1, 7, 17, 18 et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A



PLH 4A 2018—2023

Communauté
Agglomération
Pau
Béarn
Pyrénées

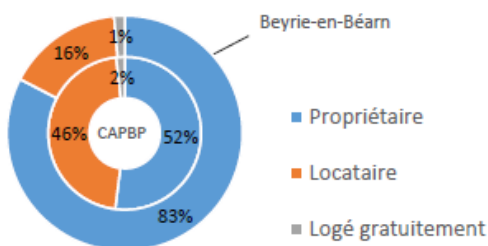
Beyrie-en-Béarn



Population (Insee 2014)

- ◆ 200 habitants, soit 0,1 % de la population de la CAPBP
- ◆ 2,33 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

Statut d'occupation des résidences principales

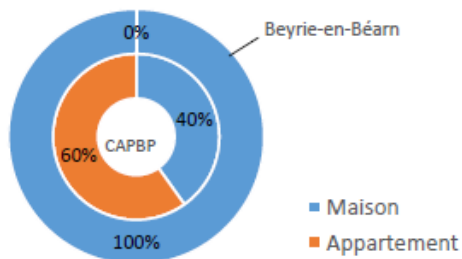


Parc de logements (Insee 2013)

76 logements :

- ◆ 70 Résidences principales (953%)
- ◆ 3 Logements vacants (4 %)
- ◆ 2 Résidences secondaires (3 %)

Logements par type de construction



0 logement HLM (RPLS 2015)

1 logement locatif communal.



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 5 logements construits (période 2011-2016), soit 0,8 logements / an
- ◆ 0 logement HLM PLAi/PLUS agréé (période 2011—2016)



SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMÉRATION

La commune de Beyrie en Béarn est située en vallée du Luy, à une distance de 15 km au Nord Ouest de Pau. Elle est desservie par la RD 633 et se trouve à proximité de l'aéroport Pau-Pyrénées. Sa superficie de 271 hectares se répartit entre la plaine de l'Uzan qui couvre la moitié Est de la commune, les versants des coteaux très pentus et des espaces vallonnés à l'Ouest.

L'activité de la commune repose principalement sur l'activité agricole qui couvre les ¼ du territoire (culture céréalière -50% de la SAU- et élevage bovin) et une entreprise métallurgie. Tout le territoire est en zone d'assainissement non collectif. Beyrie en Béarn a connu une croissance rapide de population (+ 5% par an en moyenne sur les dix dernières années). Son territoire se composait, à l'origine, d'un habitat traditionnellement dispersé, lié à l'activité agricole. La prise en compte de l'agriculture dans la gestion communale s'est traduite par l'attribution de lots à bâtir pour chaque agriculteur. Ces mesures ont aidé à la modernisation et à la préservation de l'espace agricole et ont permis l'intégration de nouveaux arrivants. En conformité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, l'urbanisation s'est principalement développée sur les coteaux, à proximité du bourg, avec, notamment, la réalisation du lotissement « Bie de Bellocq » dans les années 90, le quartier CAROU et le quartier Tapie. Plus récemment, l'urbanisation s'est étendue le long de la RD 633, au quartier Saubole, situé dans la plaine. Basé sur une démarche de concertation, l'aménagement communal prend appui sur l'espace agricole dans ses usages multifonctionnels, pour intégrer les souhaits des résidents et des agriculteurs.

La volonté affirmée de la commune est de maîtriser son développement afin de conserver son caractère de village rural et atteindre 220 habitants environ à horizon 2020. Elle promeut une urbanisation raisonnée en continuité et à proximité du bourg. A noter que le développement du bourg est limité à l'ouest par de fortes pentes et au nord par la présence de deux exploitations agricoles. La commune dispose d'une salle polyvalente destinée aux associations et aux habitants et d'un parc aménagé à l'entrée du village. Elle n'a plus d'école mais est en RPI avec les communes voisines de Bougarber et d'Aussevielle.

La vision communale privilégie le vivre ensemble et la solidarité intergénérationnelle.

PROJETS STRUCTURANTS

Renforcer les aménités , préserver le cadre de vie, et sécuriser le parcours sportif .

DEFI PLH 4A

Conforter les foyers urbains existants et, en particulier, le bourg, et préserver le caractère rural et agricole du territoire .

SCOT

Commune rurale –secteur nord-ouest

PLUI

En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019/2020

URBANISME

Carte communale approuvée le 17 novembre 2011

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU



COMPATIBILITE

Le PLU doit-il être modifié ? Non, les modifications seront portées par PLUI (2019/2020)

ART 55 LOI SRU :

non assujettie assujettie

remplissant les obligations de la loi

Nombre de logements sociaux au 1/01/2017 : 1

RISQUE INONDATION

PPRi : non

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 5

Dont logements publics : voir tableau p. 213 définissant les objectifs par secteur

LOGEMENTS SPECIFIQUES

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

- ◆ faire face au phénomène de décohabitation

ATTRACTIVE +

Favoriser l'amélioration du bâti existant et l'adaptation des logements au vieillissement en informant sur les dispositifs aidés.

ACCESSIBLE +

Répondre aux besoins de décohabitation par le développement d'une offre abordable.

ACCUEILLANTE +

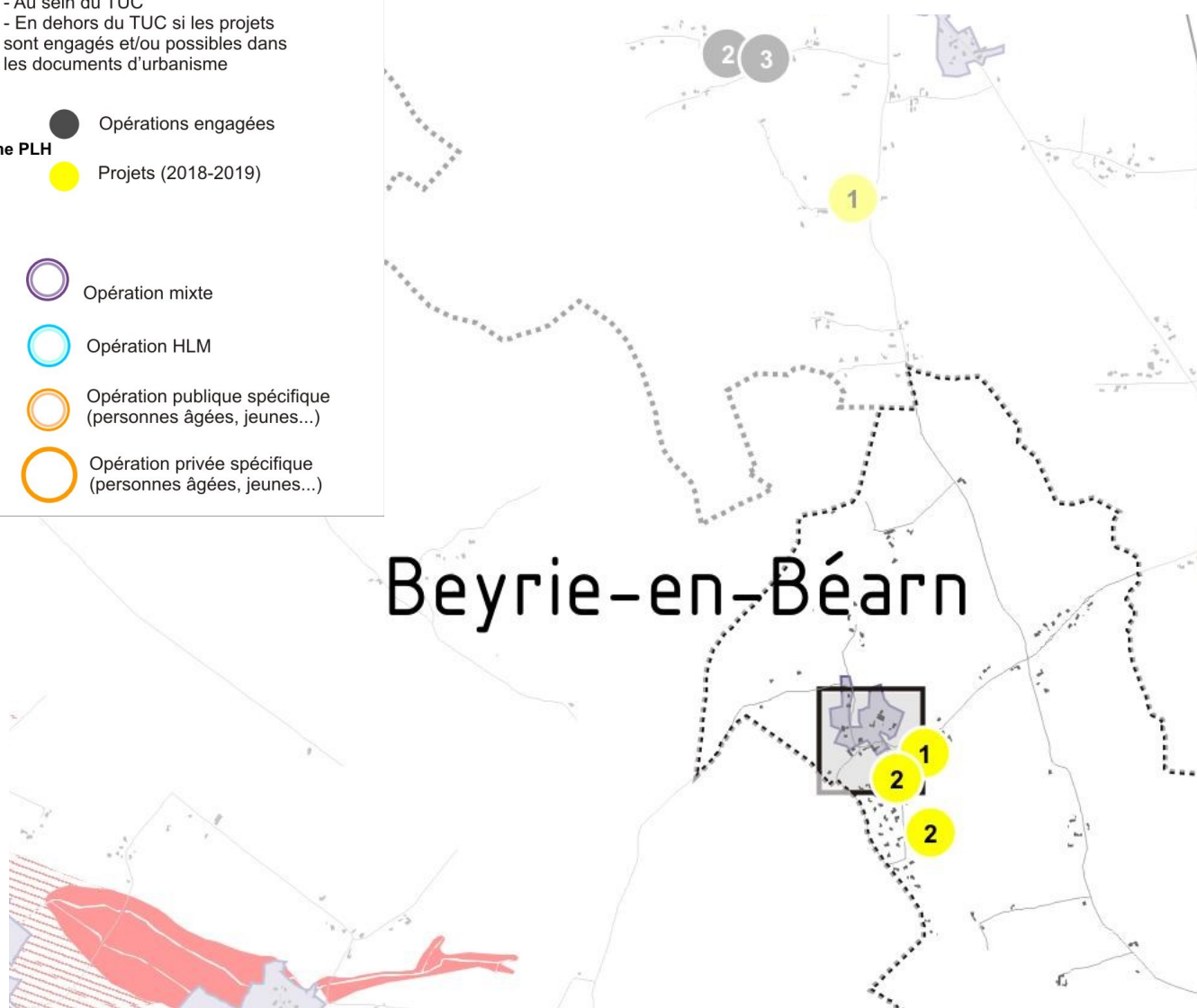
Permettre l'accueil et le maintien de tous les habitants.

MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

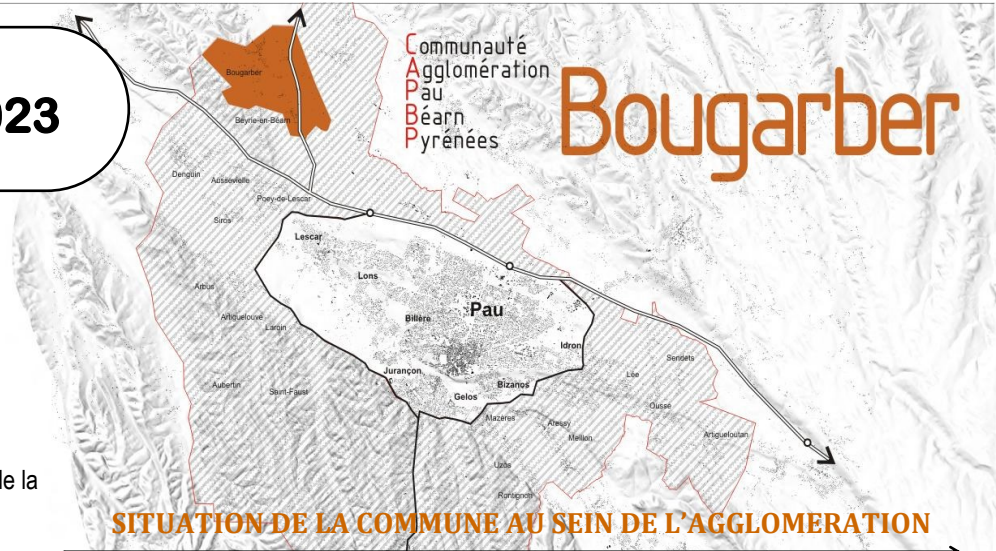
Seront plus mobilisées notamment les actions suivantes :

Actions : 1, 7, 17, 18 et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A



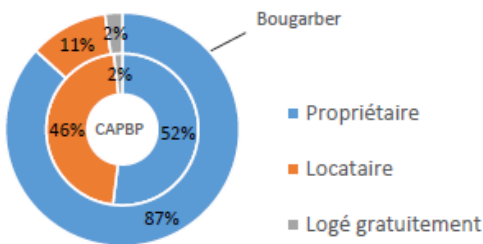
PLH 4A 2018—2023



Population (Insee 2014)

- ◆ 854 habitants, soit 0,5 % de la population de la CAPBP
- ◆ 3,08 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

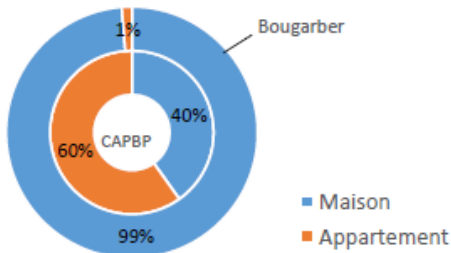
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 311 logements
- ◆ 295 Résidences principales (95%)
- ◆ 13 Logements vacants (4 %)
- ◆ 3 Résidences secondaires (1 %)

Logements par type de construction



0 logement HLM (RPLS 2015)



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 50 logements construits (période 2011-2016), soit 8 logements / an
- ◆ 0 logement HLM PLAI/PLUS agréé (période 2011—2016)

SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION

Située à 14 Km au nord-ouest du cœur d'agglomération, la commune de Bougarber s'étend sur 1029 hectares dans la vaste plaine agricole du Pont Long et une zone de coteau à l'ouest marqué par un plateau ouvert et cultivé. Elle est desservie du Nord au Sud par les départementales 233 et 945 et d'Est en Ouest par la D633.

Son urbanisation est de type linéaire et dispersée, avec des hameaux et un quartier plus ou moins éloigné du centre. Ce développement urbain est lié à son histoire.

A l'origine, la commune était constituée : d'une bastide fortifiée, de l'Hospital de Lespiau (pèlerins de Saint-Jacques de Compostelle) en retrait du bourg le long de l'actuelle RD 945, du château de Sus et de quelques fermes dispersées. L'ancienne bastide était composée d'une voie centrale fermée aux deux extrémités par de grandes tours-portes, selon un axe unique autour duquel s'est implanté un habitat groupé et dense. Aujourd'hui les fossés qui entouraient la bastide et la porte sud ont disparu. Seule la porte nord surmontée d'une tour subsiste. Elle est classée monument historique.

L'extension urbaine contemporaine s'est principalement développée autour du bourg en pied de coteau et sur le quartier Lespiau avec des lotissements de part et d'autres de la RD. L'espace rural et les coteaux ont été mités le long des voies existantes. De part sa situation favorable, ses paysages et son patrimoine historique, la commune connaît une forte attractivité résidentielle et évolue vers une image plus urbaine.

On accède au centre-bourg historique par la D233 (ancienne voie romaine) en quittant la D945 (Dax) au niveau du quartier Lespiau. Un lieu de vie central s'affirme autour de la « porte ». Il relie l'école, la mairie et ses abords, le porche, le multiple rural (épicerie, café, tabac, journaux, point Poste), le foyer (avec salon de coiffure) et l'allée menant à la plaine des sports.

Le tissu associatif est dynamique. L'école compte 90 enfants.

Bénéficiant d'un flux important de circulation, un petit centre commercial (fleuriste, restaurant, professions paramédicales) est implanté le long de la départementale 945 au quartier Lespiau.

PROJETS STRUCTURANTS

1- Conforter la vocation de lieu de vie et d'animation du centre bourg

- ◆ Réhabiliter un bâti ancien (stade) pour ouvrir une maison des associations
- ◆ Réhabiliter l'étage au-dessus de l'école pour faire un logement locatif de l'école

2 - Acquérir un foncier stratégique (via l'EPFL) face à la Mairie pour poursuivre à terme la mise en valeur du centre bourg .

DEFI PLH 4A

Favoriser la densification du bourg et la diversification et promouvoir un habitat diversifié (mixité sociale).

SCOT

Commune périurbaine

PLUI

En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019/2020

PLU EN VIGUEUR

PLU approuvé le 29 mai 2009—version en vigueur modifiée en 2010

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU



COMPATIBILITE

Le PLU doit-il être modifié ? Non, les modifications seront portées par PLUI (2019/2020)

ART 55 LOI SRU :

non assujettie assujettie

remplissant les obligations de la loi

Nombre de logements sociaux au 1/01/2017 : 1

RISQUE INONDATION

PPRi : non

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 24

Dont logements publics : voir tableau p. 213 définissant les objectifs par secteur

LOGEMENTS SPECIFIQUES

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

- ◆ Manque de logement en accession abordable pour accueillir jeunes ménages
- ◆ Absence d'un parc locatif abordable

ATTRACTIVE +

Inciter à la conservation et la rénovation des anciens bâtiments, fermes et maisons, dans la mesure du possible, afin de préserver le riche patrimoine architectural de la commune.

ACCESSIBLE +

Favoriser l'accueil des jeunes ménages en proposant une offre de logements locatifs .
Favoriser l'accession à la propriété sur des parcelles de taille raisonnable, notamment dans le secteur nord du village, dans le prolongement direct du centre bourg.

ACCUEILLANTE +

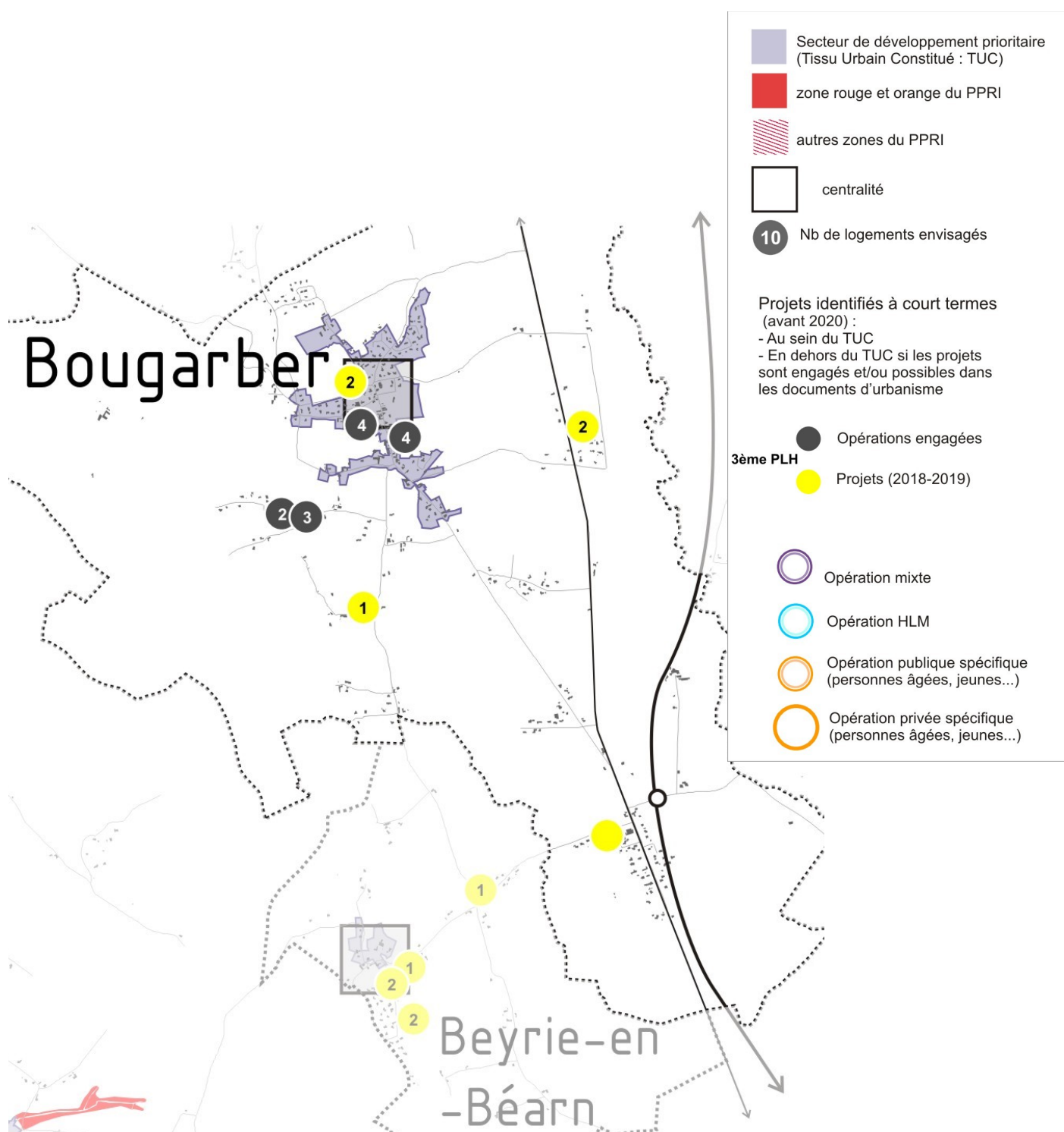
Permettre l'accueil de tous les habitants.

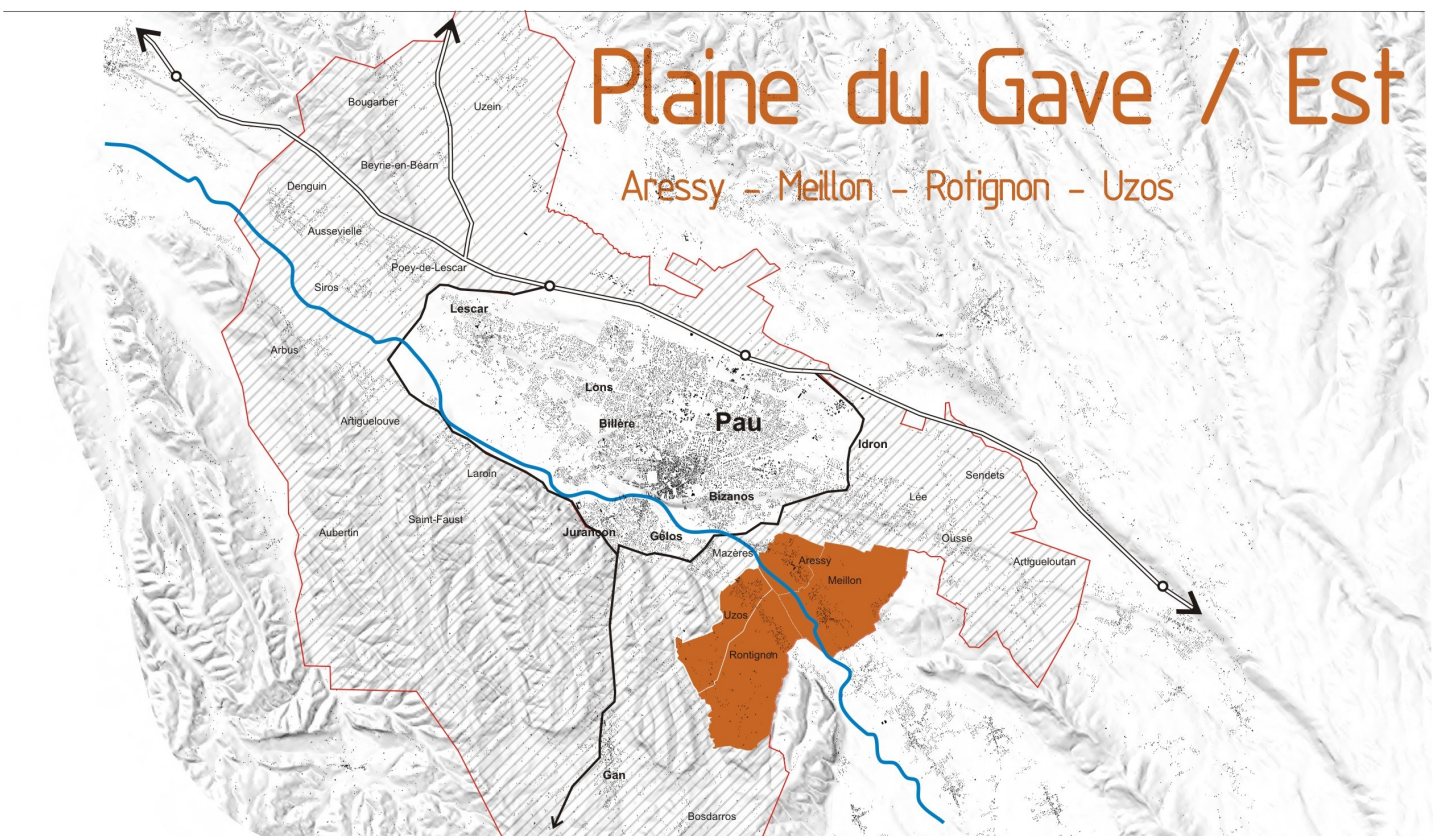
MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

Seront plus mobilisées notamment les actions suivantes :

Actions : 1, 7, 17, 18 et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A





PLH 4A 2018—2023



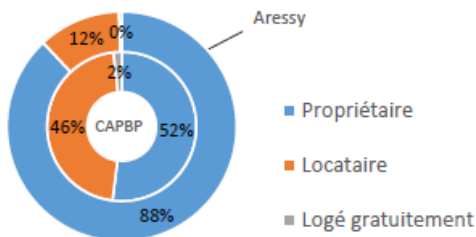
SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION



Population (Insee 2014)

- ◆ 646 habitants, soit 0,4 % de la population de la CAPBP
- ◆ 1,70 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

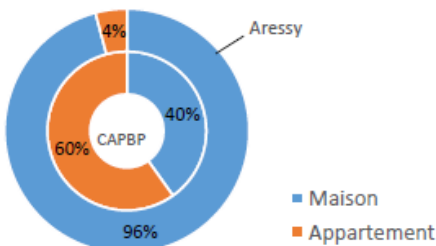
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 283 logements
- ◆ Résidences principales (94 %)
- ◆ 15 Logements vacants (5 %)
- ◆ 4 Résidences secondaires (1 %)

Logements par type de construction



0 logements HLM (RPLS 2015)



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 68 logements construits (période 2011-2016), soit 11 logements / an
- ◆ 0 logement HLM PLAi/PLUS agréé (période 2011—2016)

La commune d'Aressy se situe au sud-est à 5 kms du cœur d'agglomération entre les communes de Meillon et de Bizanos, en rive droite du Gave de Pau. Le territoire communal s'étend sur 215 hectares dans la plaine alluviale du Gave qui vient buter sur un coteau très marqué au nord. C'est un petit territoire fortement contraint par un PPRI qui impacte les secteurs proches du centre du village. Le village d'Aressy s'est implanté dans la plaine. Sa particularité est d'être entièrement articulé autour de sa rue-route principale. L'urbanisation s'est développée de deux manières : le long des voies existantes, ce qui produit un effet d'éirement du Boug et par des opérations de lotissement. L'agriculture en plaine ne représente plus que quelques îlots dans le tissu urbanisé. Le vieillissement des exploitants sans reprenneur libère peu à peu les dernières réserves de foncier urbanisable. L'activité économique d'Aressy est orientée autour du pôle médical (plus de 300 emplois), au centre du bourg, et de la gravière, sur les bords du Gave de Pau. Ces atouts lui confèrent une forte attractivité et Aressy affirme aujourd'hui sa vocation résidentielle. Village-rue, les équipements publics (mairie, école, Eglise) s'égrènent le long de la route départementale n°937. Avec la Maison pour tous, le village dispose d'un d'espace ouvert en retrait de la route où les habitants peuvent se retrouver. Le tissu associatif, très animé, participe à l'émergence d'une identité villageoise. L'école compte 75 enfants et passera en RPI avec Meillon à partir de septembre Face au phénomène de vieillissement de sa population, la commune souhaite mettre en œuvre une politique d'accueil de jeunes ménages pour redynamiser la démographie et répondre aux besoins des salariés de la commune. L'enjeu est de promouvoir une offre de logements diversifiée (locatif, accession abordable) et d'améliorer le fonctionnement urbain pour préserver un cadre de vie agréable et favoriser le lien social.

PROJETS STRUCTURANTS

1— Rénovation de l'école

2— Projet d'habitat mixité sociale : programme immobilier en 3 phases sur 4 ha (Aménagement porté au PLU) avec de l'habitat pavillonnaire abordable, un programme de logements locatifs sociaux et d'accession sociale. Soutien de la collectivité au projet par la réalisation du bassin de rétention et des aménagements de voirie pour créer des liaisons.

2— Renouvellement urbain : Projet d'acquisition d'un bâti ancien dans le village pour création d'un espace de réunion et de rencontres pour les villageois

3— Conforter l'activité médicale et para-médicale sur le territoire et favoriser le projet d'extension du centre médical par la cession d'un terrain porté par l'EPFL (passage de 7 à 13 professions médicales)

DEFI PLH 4A

Diversifier l'offre en logements pour rendre accessible la commune aux jeunes ménages.

SCOT

En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019/2020

PLUI

PLU EN VIGUEUR

PLU approuvé en 2009—version en vigueur modifiée en 2016—Projet de modification en cours (2017)

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU

PADD : la commune met en œuvre une politique volontariste en matière d'accueil de la population

Servitude de mixité sociale :

Disposition réglementaire en Zone 1AUa :

Afin de favoriser la mixité sociale sur la commune, toute opération d'aménagement d'ensemble aura pour obligation de réaliser un minimum de 28% de logements sociaux sur la totalité des logements créés (14% à vocation locative sociale, et 14 % en accession sociale)



COMPATIBILITE

Le PLU doit-il être modifié ? ? Non, les modifications seront portées par le PLUi

ART 55 LOI SRU :

non assujettie assujettie

remplissant les obligations de la loi

Nombre de logements sociaux au 1/01/2017 : 1

RISQUE INONDATION

PPRi : oui (en date du 10/10/2006)

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 36

Dont logements publics : voir tableau p. 213 définissant les objectifs par secteur

LOGEMENTS SPECIFIQUES

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

Quasi absence d'une offre locative

Difficultés des jeunes actifs à trouver un logement sur la commune

Mutation du parc très faible.

Vieillessement de la population

Présence de bâtis anciens à rénover

ATTRACTIVE +

Permettre l'adaptation du parc immobilier à l'âge des occupants. Sensibiliser et informer les personnes sur les dispositifs aidés.

Promouvoir et soutenir les projets de rénovation énergétique.

ACCESSIBLE +

Diversifier l'offre en matière de logement pour répondre aux souhaits des actifs.

Développer une offre de logements pour les personnes âgées en lien avec les services médicaux de proximité.

ACCUEILLANTE +

Favoriser le logement des actifs et leurs parcours résidentiels.

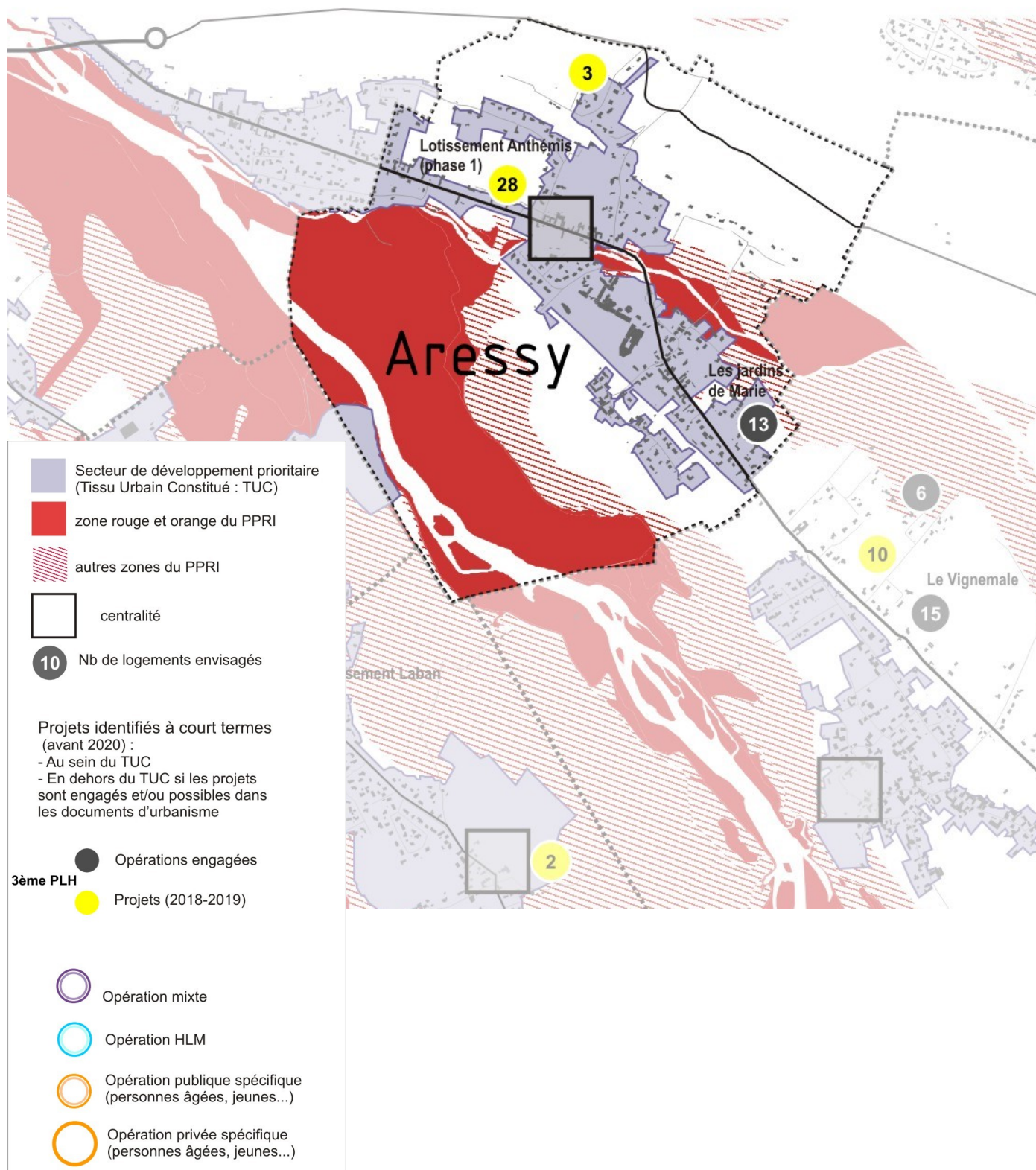
Permettre l'accueil et le maintien de tous les habitants.

MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

Seront plus mobilisés notamment les actions suivantes :

Actions : 1, 7, 17, 18 et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A



PLH 4A 2018—2023



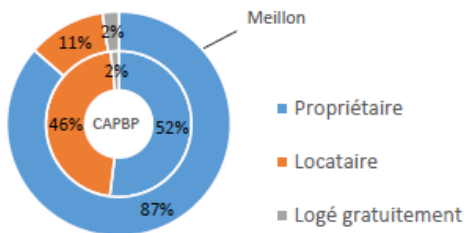
SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION



Population (Insee 2014)

- ◆ 891 habitants, soit 0,5 % de la population de la CAPBP
- ◆ 1,41 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

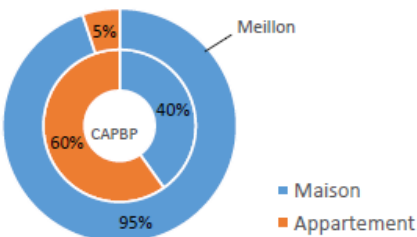
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 372 logements
- ◆ 343 Résidences principales (92 %)
- ◆ 25 Logements vacants (7 %)
- ◆ 4 Résidences secondaires (1 %)

Logements par type de construction



0 logement HLM (RPLS 2015)



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 29 logements construits (période 2011-2016), soit 5 logements / an
- ◆ 0 logement HLM PLAi/PLUS agréé (période 2011—2016)

La commune de Meillon, d'une superficie de 708 ha, est située dans la plaine du Gave de Pau (rive droite) le long d'un axe structurant, la départementale 937, à 6Km du cœur d'agglomération. Meillon est une commune à forte tradition maraîchère. Sa topographie se décompose en trois entités paysagères spécialisées : la plaine est réservée aux cultures principalement maraîchères ; les coteaux boisés et le plateau, aux forêts communales et cultures céréalières ; les prairies naturelles de la saligue, à l'élevage. De par sa situation géographique la commune de Meillon connaît une croissance soutenue depuis les années 90 et les terres agricoles subissent de nombreuses pressions liées à l'urbanisation. Le centre-bourg de Meillon s'est développé historiquement de manière groupée dans la plaine, entre le Gave et la voie ferrée, puis le long de la départementale 937. Le tissu ancien est dense avec des rues étroites, manquant de visibilité et la restructuration des espaces publics est en cours. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation limite l'urbanisation sur le centre de Meillon. Les coteaux ont connu une urbanisation rapide et le quartier Lesdaouzère n'a cessé de se développer. Meillon entend garder son identité rurale et sa vocation agricole. Dans ce contexte périurbain, l'agriculture est aujourd'hui en profonde mutation et suscite autant d'inquiétudes qu'elle offre des perspectives de renouveau. Meillon se positionne comme une ceinture maraîchère de l'agglomération dont les exploitants développent diverses formes de circuits courts (ventes de plants au carreau des Halles, de légumes bio aux restaurateurs, ventes directes aux consommateurs...). Cette réactivation de la fonction alimentaire de l'agriculture de proximité répond à une demande croissante des consommateurs pour des produits locaux et de qualité. Elle joue un rôle de reconnexion sociale entre monde urbain et monde agricole. Le milieu associatif est très dynamique et fédérateur de lien social. Les équipements sportifs et culturels répondent à la demande des habitants. Néanmoins, la population tend au vieillissement. Une offre spécifique pour maintenir les personnes âgées au village paraît importante. La commune souhaite également offrir une plus grande diversité de logements (locatifs, abordables) pour permettre aux jeunes ménages de s'installer ou de rester au village.

PROJETS STRUCTURANTS

1—Conforter la vitalité du centre-bourg :

Poursuivre l'aménagement et la sécurisation de la traversée

Acquisition d'un foncier stratégique : projet d'une création d'une place, d'un lot pour commerce et d'une liaison vers l'école.

2—Réalisation d'un programme intergénérationnel

Programme mixte (accession, locatif social) avec 12 lots et 28 logements sociaux et une salle commune gérée par le CCAS (accueil, animation, prise des repas, activités).

3—Projet d'Ecopole

DEFI PLH 4A

Trouver un équilibre entre renouvellement urbain, le développement de l'habitat et l'activité agricole

SCOT

Commune périurbaine du bassin périphérique

PLUi

En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019/2020

PLU EN VIGUEUR

PLU approuvé en date du 24/05/2007 version en vigueur modifié le 21/07/2014

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU



COMPATIBILITE

Le PLU doit-il être modifié ? Non, les modifications seront portées par le PLUi (2019/2020)

ART 55 LOI SRU :

non assujettie assujettie

remplissant les obligations de la loi

RISQUE INONDATION

PPRi :oui en date du 26 septembre 2003.

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 36

Dont logements publics : voir tableau p. 213 définissant les objectifs par secteur

LOGEMENTS SPECIFIQUES

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

- ◆ Une offre locative très faible pour répondre aux besoins des jeunes ménages
- ◆ Vieillesse et isolement d'habitants qui s'accommodent parfois mal avec l'entretien contraignant d'un patrimoine familial
- ◆ Des jeunes natifs qui ne trouvent pas de logement et quittent le territoire
- ◆ Du bâti ancien dégradé

ATTRACTIVE +

AMELIORATION DU PARC EXISTANT : valoriser la réhabilitation du bâti ancien.

FONCIER : stratégie foncière pour poursuivre l'aménagement du centre bourg.

ACCESSIBLE +

Développer une offre de logement accessible à toutes les catégories sociales et notamment en direction :

- des jeunes du village afin qu'ils réalisent leur décohabitation.
- des personnes âgées autonomes qui ne sont plus en capacité d'entretenir leurs biens.

ACCUEILLANTE +

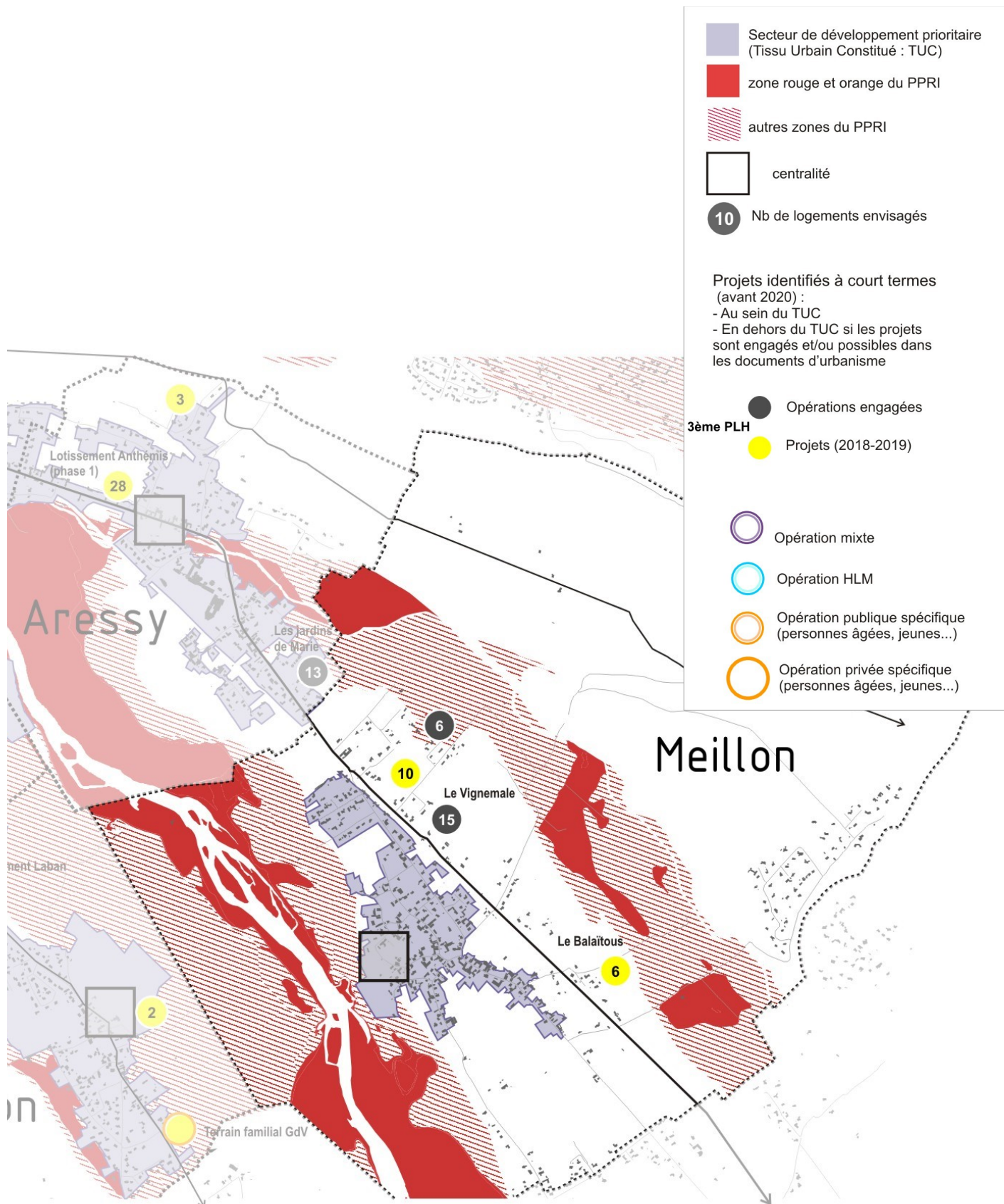
Permettre l'accueil de nouveaux arrivants.

MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

Seront plus mobilisées, notamment les actions suivantes :

Actions : 1, 7, 17, 18 et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A



PLH 4A 2018—2023



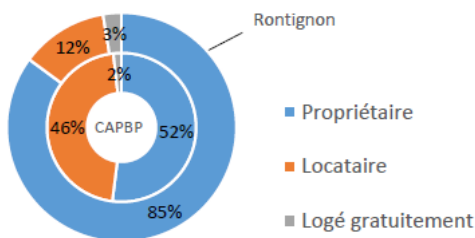
SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION



Population (Insee 2014)

- ◆ 812 habitants, soit 0,5% de la population de la CAPBP
- ◆ 1,60 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

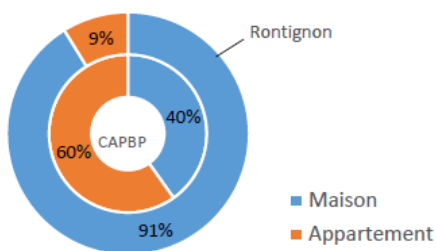
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 330 logements
- ◆ 309 Résidences principales (94 %)
- ◆ 19 Logements vacants (6 %)
- ◆ 2 Résidences secondaires (1 %)

Logements par type de construction



0 logement HLM (RPLS 2015)



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 19 logements construits (période 2011-2016), soit 3 logements / an
- ◆ 0 logement HLM PLAi/PLUS agréé (période 2011—2016)

Située au sud de Pau, dans un paysage valorisé alliant plaine et coteaux, Rontignon bénéficie d'une situation géographique favorable : à la fois proche de l'agglomération paloïse, mais aussi proche du site Aéropolis situé sur les communes de Bordes et d'Assat, secteur important pourvoyeur de nombreux emplois (Safran Helicopters Engines, Centre de Formation des Apprentis de l'Industrie et structure de transfert de technologies (Mécanic'Adour), etc.).

Ces atouts font de Rontignon une commune attractive pour des familles de jeunes actifs recherchant le calme et la nature à proximité de Pau. Pour autant l'analyse démographique démontre la nécessité de mettre en œuvre une politique d'accueil de nouvelles familles pour redynamiser la démographie. L'enjeu pour la commune est de répondre aux besoins des enfants, familles de jeunes actifs en matière d'équipements et de services, mais également en matière de logements.

Le maintien des personnes âgées dans des logements adaptés paraît également important vu l'augmentation de la part des plus de 60 ans.

La commune souhaite proposer une plus grande diversité de logements pour offrir un réel parcours résidentiel à ses habitants, dans une logique de développement maîtrisé de la commune.

PROJETS STRUCTURANTS

Recentrer l'urbanisation autour du centre-bourg :

- ◆ en valorisant près de 5 ha de fonciers attenants aux équipements (Mairie, école, foyer municipal, équipements de loisirs) - pour partie maîtrisés par la CAPBP et l'EPFL- par des programmes alliant logements collectifs ainsi que commerces et services.
- ◆ en valorisant le paysage urbain du bourg (reconversion de la friche industrielle de Vilcontal, valorisation de la Cassourade, en tant que trouée verte afin de relier au bourg la future zone de projet).
- ◆ Valorisation touristique et projet de structures de loisirs le long de la saligue du gave de Pau.

DEFI PLH 4A

Diversifier l'offre de logements pour offrir un parcours résidentiel aux habitants et assurer un équilibre sociologique

SCOT

Commune périurbaine

PLUi

En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019/2020

PLU EN VIGUEUR

PLU Grenelle II, conforme à la loi ALUR et entièrement compatible avec le SCoT du Grand-Pau. Approuvé en décembre 2016.

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU

Règlement en vigueur :

Les différents secteurs ouverts à l'urbanisation font l'objet d'orientations d'aménagements et de programmation (OAP)

- 2 OAP sur les secteurs :

- ◆ Vilcontal
- ◆ Centre-bourg et vieux bourg

Introduction d'orientations en faveur d'une mixité de formes urbaines (petits collectifs, intermédiaires) afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune

- Un secteur de taille et capacité limités réservé aux gens du voyage



COMPATIBILITE

Le PLU doit-il être modifié ? Non, les modifications seront portées par le PLUi (2019/2020)

ART 55 LOI SRU :

non assujettie assujettie

remplissant les obligations de la loi

RISQUE INONDATION

PPRi : oui

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 42

Dont logements publics : voir tableau p. 213 définissant les objectifs par secteur

LOGEMENTS SPECIFIQUES

- un terrain familial dédié au gens du voyage
- Une structure intergénérationnelle

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

- ◆ La reconversion de l'espace de la friche industrielle déconstruite, en cœur de bourg
- ◆ Les contraintes imposées par le périmètre de protection rapproché d'un puit de captage d'eau potable (perte de 7 ha passés de zonage AU à N)
- ◆ Présence de logements insalubres locatifs localisés à l'extérieur du bourg
- ◆ Problématique du devenir des granges désaffectées
- ◆ Un cas de logement insalubre (ROL, signalement ARS) et du bâti ancien à rénover et adapter aux besoins actuels

ATTRACTIVE +

AMELIORATION DU PARC EXISTANT : Accompagner les besoins de réhabilitation ou rénovation thermique en informant les habitants sur les dispositifs aidés.

FONCIER : stratégie foncière déjà engagée pour mettre en œuvre la restructuration du centre-bourg (maîtrise publique de 2 fonciers structurants) qu'il reste à poursuivre

ACCESSIBLE +

- Diversifier les formes urbaines pour pallier le manque d'habitat locatif / collectif et de petits logements (parcours vers l'accession à la propriété à créer).

- Promouvoir une offre de logement locatif social adapté dans les projets du centre bourg.

ACCUEILLANTE +

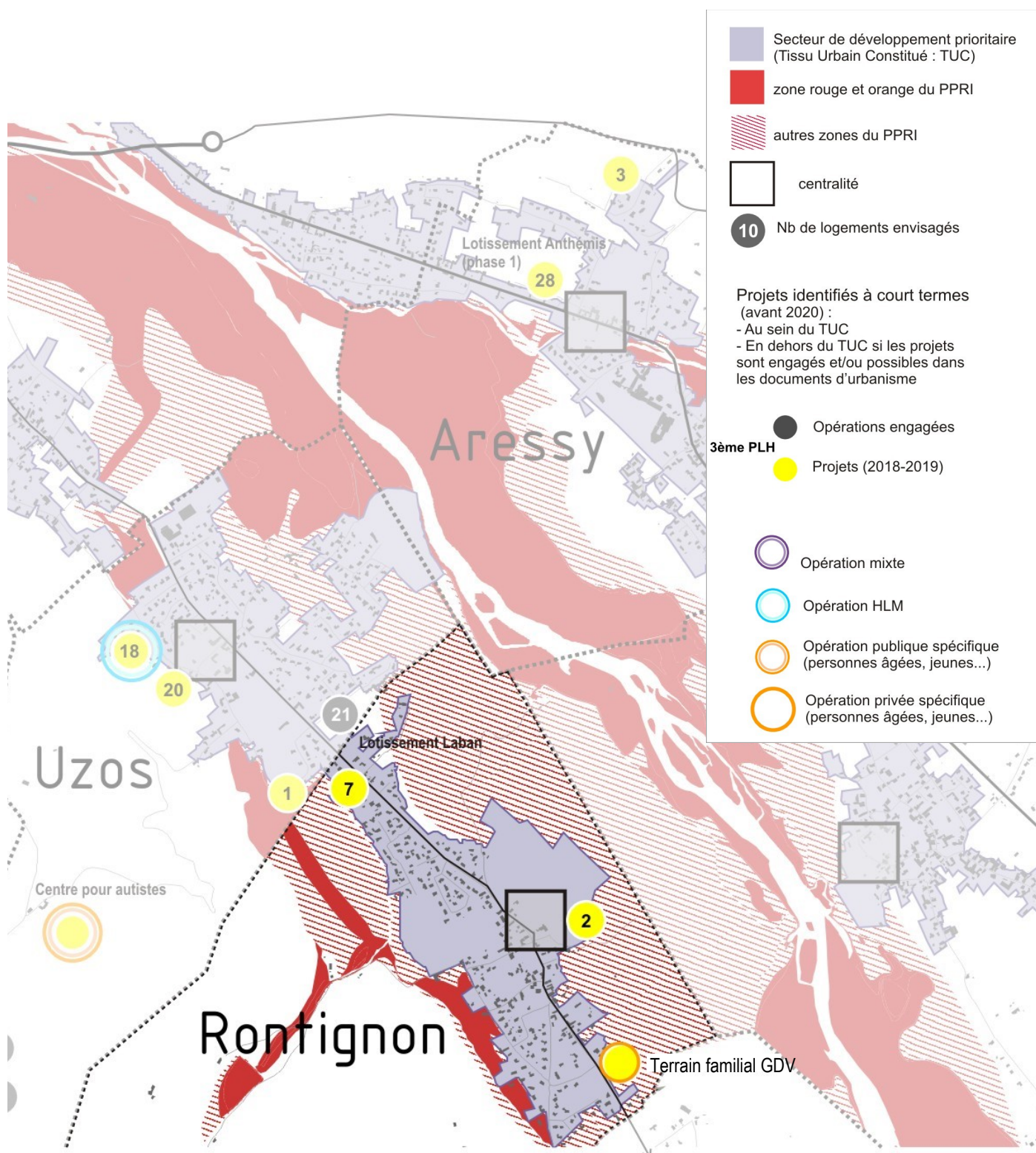
- ◆ Favoriser l'accueil de jeunes ménages ou familles avec enfants pour relancer la démographie.
- ◆ Permettre le maintien des personnes âgées sur la commune.

MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

Seront plus mobilisées notamment les actions suivantes :

Actions : 1, 7, 17, 18 et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A



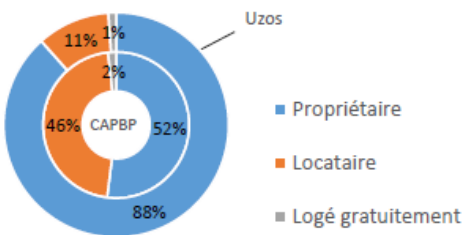
PLH 4A 2018—2023



Population (Insee 2014)

- ◆ 710 habitants, soit 0,4 % de la population de la CAPBP
- ◆ - 0,69 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

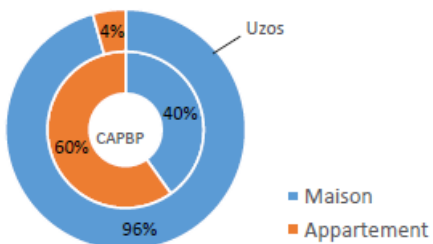
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 294 logements
- ◆ 276 Résidences principales (94 %)
- ◆ 12 Logements vacants (6 %)
- ◆ 6 Résidences secondaires (2 %)

Logements par type de construction



0 logements HLM (RPLS 2015)



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 18 logements construits (période 2011-2016), soit 3 logements / an
- ◆ 18 logements HLM PLAI/PLUS agréés (période 2011—2016)

Uzos est une commune résidentielle située dans un cadre naturel entre Gave et coteaux au Sud-Est de l'agglomération (350 ha), à 5 kms de Pau. Le territoire s'étend sur 352 hectares du Nord au Sud, de la terrasse alluviale proche du Gave de Pau à la vallée drainée par le Soust. Il est traversé par une zone de coteaux élevés. Au départ, le village s'est établi autour de la D37 (axe Pau/Nay) ; groupant une population de cultivateurs dont les champs s'étendaient dans la plaine. La vocation agricole a été longtemps préservée mais depuis les années 2010, l'urbanisation s'étend et seule la vallée du Soust conserve encore cette activité. Sur les coteaux, le relief est accidenté et l'habitat y est dispersé. Uzoz s'étend aujourd'hui sur un tissu urbain à dominante pavillonnaire.

Pour ne pas banaliser le territoire en village dortoir, la commune a misé fortement sur le développement d'un tissu artisanal, tertiaire et associatif pour attirer et offrir une cadre de vie agréable et convivial. Une étude prospective «UZOS 2020» a permis de poser les objectifs d'un développement harmonieux et durable. Le centre du village a d'abord été pensé et organisé de manière pratique et esthétique. Les espaces publics ont été restructurés. Un petit centre commercial dans le bourg accueille des activités de restauration, de services à la personne et des professions paramédicales.

La valorisation des ressources artisanales et savoirs locaux (Musée des arts sucrés) a contribué à l'attractivité de la zone artisanale, qui, entièrement occupée, génère 250 emplois. Une forte dynamique associative, sportive grâce aux nombreux bénévoles investis dans les associations de loisirs, traduit la richesse du lien social et donne au village une identité et un caractère très festif. C'est aussi une commune au développement culturel reconnu (festival 1,2,3 Pestacles !).

L'offre d'équipements et services offerte par la centralité a renforcé l'attractivité et la demande résidentielle est en très forte augmentation.

PROJETS STRUCTURANTS

Pour maîtriser le développement de l'occupation de son territoire, la commune mène une politique foncière active pour réaliser des opérations structurantes .

Les projets à venir :

- 1) Projet mixte d'équipement public et d'aménagement urbain en plein cœur du bourg : sur une propriété bâtie acquise par l'EPFL, réhabilitation de la maison d'habitation qui sera réaménagée en maison des associations au RDC et de 2 logements locatifs communaux à l'étage. Démolition de la grange et de ses dépendances afin d'aménager des stationnements publics et créer une liaison douce entre le futur parking et le centre commercial riverain.
- 2) Projet d'aménagement d'un pôle de santé dans un bâtiment existant. Le CAUE est missionné pour accompagner la commune dans les orientations architecturales, la réhabilitation et la valorisation des bâtiments ainsi que des espaces fonciers attenants.

DEFI PLH 4A

Conforter l'attractivité du centre bourg de manière durable

SCOT

Commune périurbaine—secteur Est

PLUi

En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019

PLU EN VIGUEUR

PLU approuvé en 2012

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU

PADD :

Favoriser programme mixte et une diversification des formes urbaines



COMPATIBILITE

Le PLU doit-il être modifié ? ? Non, les modifications seront portées par le PLUi (2019/2020)

ART 55 LOI SRU

non assujettie assujettie

remplissant les obligations de la loi

RISQUE INONDATION

PPRi : oui approuvé le 14/09/2006

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 36

Dont logements publics : voir tableau p. 213 définissant les objectifs par secteur

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Création d'une unité Alzheimer (Maison de retraite Beau Manoir) : + 70 lits
Création d'un centre d'accueil pour les autistes

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

Une mobilité résidentielle très faible (peu de départs)

Un POS qui a longtemps cadenassé le développement urbain de la commune

Une offre locative quasi inexistante

Un foncier constructible qui va se raréfier à plus long terme (lié à la situation géographique — potentiel restant = 100 lots environ)

Reconversion des sites médico-sociaux (Beau Manoir, Prieuré)

ATTRACTIVE +

AMELIORATION DU PARC EXISTANT :

Encourager les projet de requalification du bâti très ancien

FONCIER :

Porter une vision prospective pour anticiper la rareté du foncier constructible en imaginant de nouvelles formes urbaines (verticalité) et/ou de partage du foncier (division des fonds de parcelles).

ACCESSIBLE +

REEQUILIBRAGE DE L'OFFRE HABITAT

- Diversifier l'offre nouvelle en terme de typologie pour répondre aux besoins de décohabitation et accueillir de nouveaux arrivants.

- Développer une offre locative sociale et des logements abordables pour les jeunes ménages.

ACCUEILLANTE +

Préserver le cadre paysager et architectural de la commune.

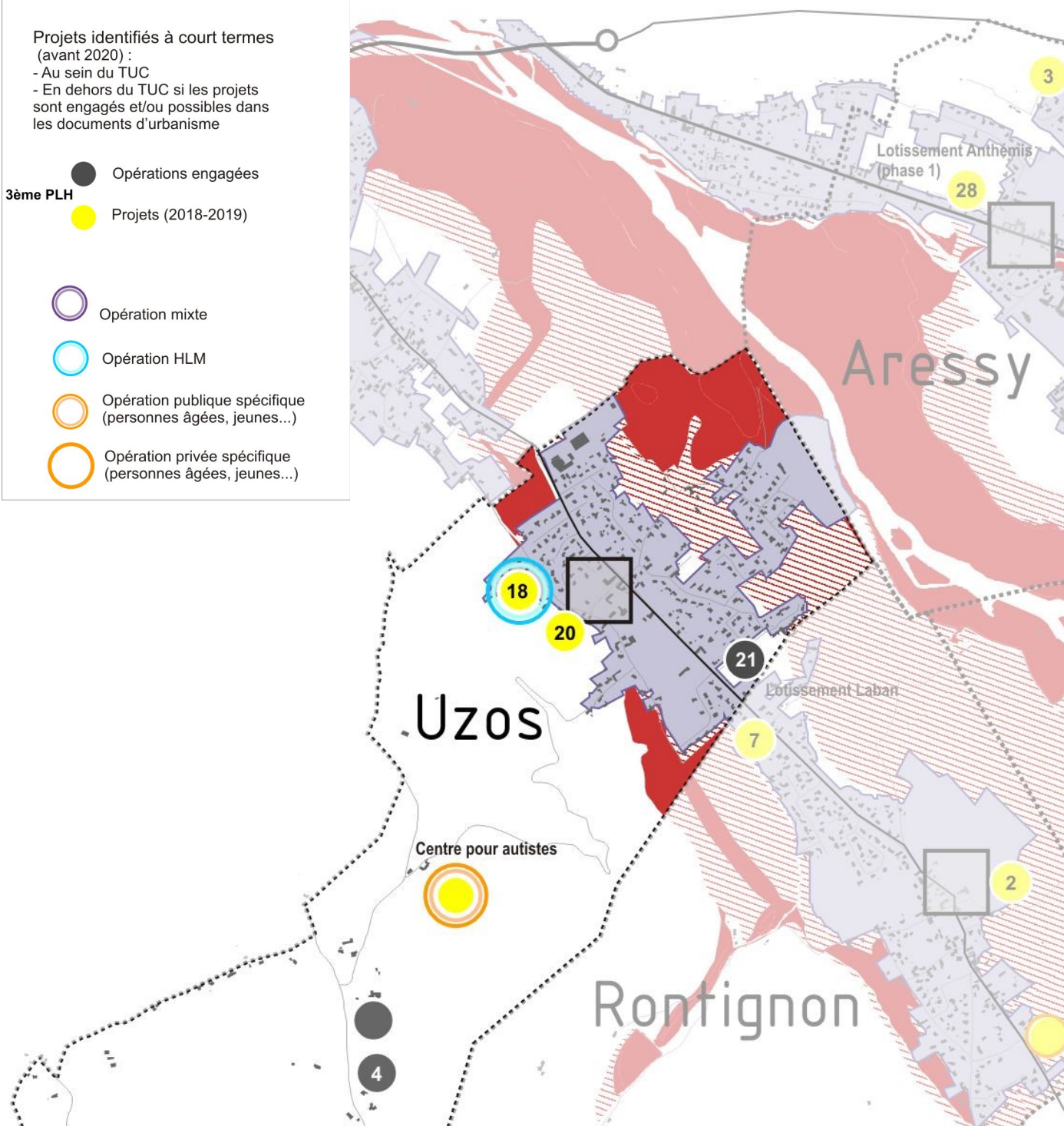
Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle et permettre une diversification des parcours résidentiels.

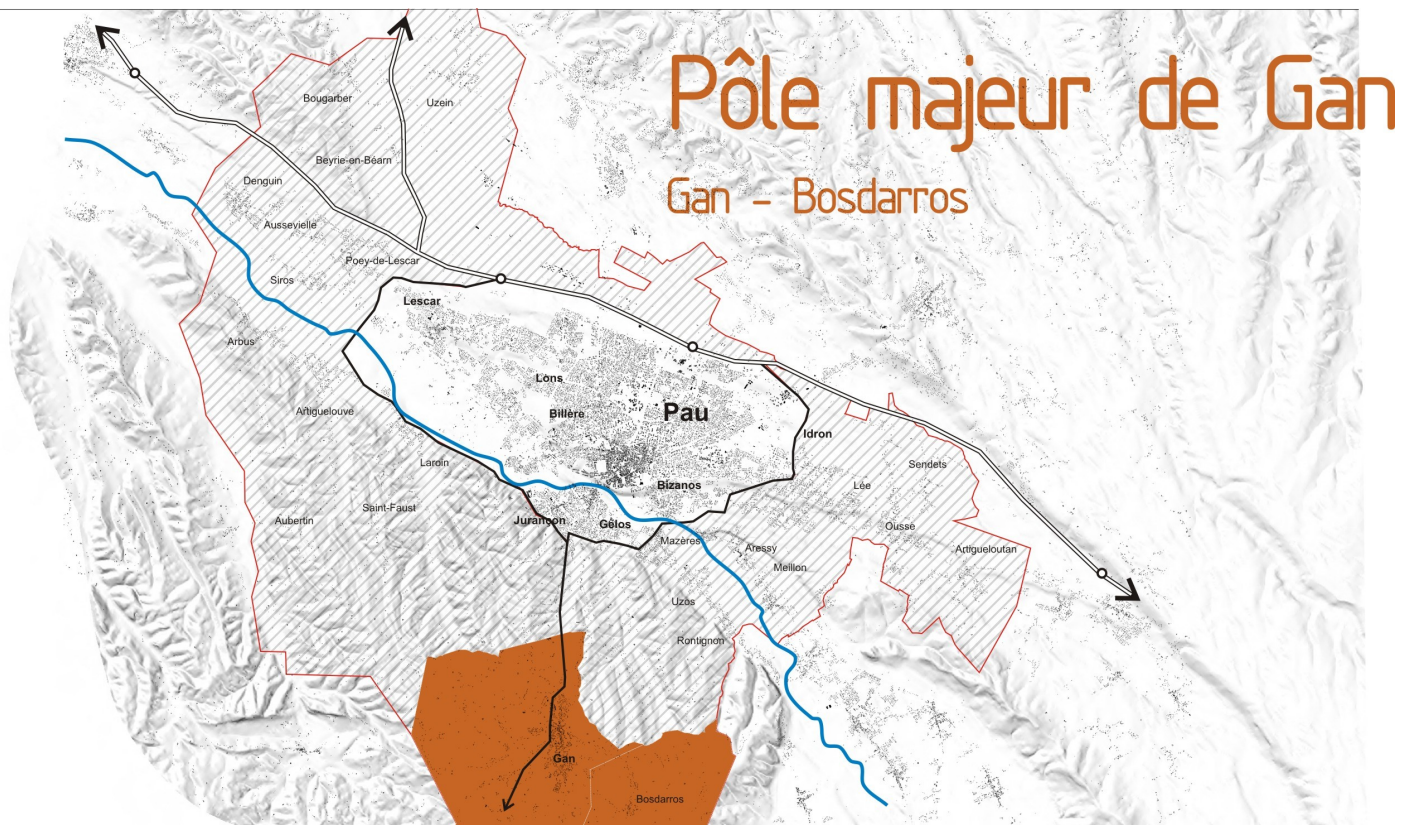
MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

Seront plus mobilisées notamment les actions suivantes :

Actions : 1, 7, 17, 18 et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A





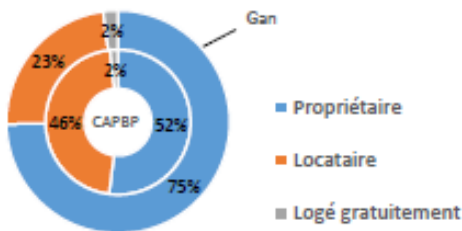
PLH 4A 2018—2023



Population (Insee 2014)

- ◆ 5 564 habitants, soit 3,4 % de la population de la CAPBP
- ◆ 0,96 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

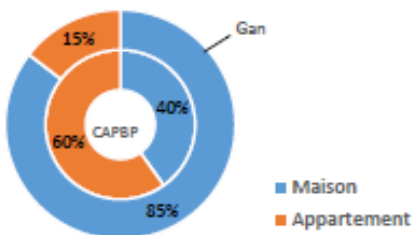
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 2 434 logements
- ◆ 2 210 Résidences principales (91 %)
- ◆ 159 Logements vacants (7 %)
- ◆ 65 Résidences secondaires (3 %)

Logements par type de construction



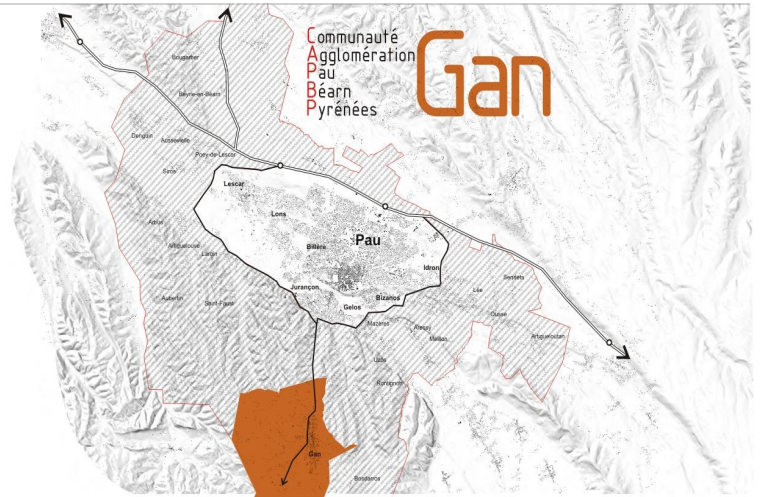
115 logements HLM (RPLS 2015)



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 156 logements construits (période 2011-2016), soit 26 logements / an
- ◆ 125 logements HLM PLAi/PLUS agréés (période 2011—2016)



SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION

Située à 9 kilomètres au sud de Pau dans la vallée encaissée du Neez, la commune Gan, est au carrefour des routes et des voies de transhumance venant de la Vallée d'Aspe, de la Vallée d'Ossau et de Lasseube.

En raison de sa localisation, la ville est aujourd'hui la porte d'entrée sud de l'agglomération. Le bourg est situé dans un rétrécissement de vallée, bordé à l'Est par le ruisseau du Neez et à l'Ouest par la RN134 et la voie ferrée qui mènent à Oloron. Sa topographie au relief accidenté est constituée de collines séparées de petites vallées. Vaste territoire d'une superficie de 39,6 km², 80% des espaces sont en zone agricole ou naturelle.

Ancienne bastide datant de 1335, le centre-bourg, situé en fond de cuvette et bordé par le ruisseau du Neez, est organisé en habitat dense (à fort caractère patrimonial) autour d'une place carrée. Il dispose de nombreux équipements, commerces et services : Mairie, Poste, restaurants, banques, etc...

Gan possède des atouts très importants avec un tissu associatif riche, une activité sportive diversifiée et mène une politique forte en direction de la jeunesse. Depuis 1949, la cave coopérative vinifie et commercialise 60% de la production du Jurançon. La société Famille Michaud Apiculteurs implantée sur la commune est leader européen du miel et des produits sucrants d'origine naturelle. Une future zone d'activités, pilotée par la CAPBP sera créée prochainement le long de la route d'Oloron. La population a fortement augmenté ces dernières années. Le développement « intra muros » étant fortement contraint (relief, PPRi), une urbanisation importante et fragmentée entre les couloirs de circulation s'est diffusée à l'extérieur de la Bastide, sous forme de faubourgs linéaires. Le projet de la commune est de constituer à terme, à l'ouest du bourg, le quartier Lannegrand-Miqueu qui porte aujourd'hui l'enjeu du développement urbain de la commune de demain.

PROJETS STRUCTURANTS

1—Poursuivre la requalification et la mise en valeur de la bastide

2—Enrayer l'émiettement du territoire urbanisé et permettre un développement maîtrisé et cohérent et un meilleur maillage territorial.

L'extension urbaine de GAN s'est engagée, depuis plusieurs années maintenant, autour du quartier Lannegrand-Miqueu entre la route de Lasseube et la RN 134.

Un SCHEMA D'AMENAGEMENT de la zone a été élaboré sur un périmètre d'une vingtaine d'hectares dans une première phase. Ce projet développé pour les 15 à 20 prochaines années comporte :

- des zones d'habitat dont de l'habitat social, des installations de services publics (école, gendarmerie, commerces de proximité, un maillage perpendiculaires aux axes Nord/sud et des voies cyclables et piétonnières.

DEFI PLH 4A

Affirmer sa position de polarité majeure périurbaine en favorisant le renouvellement et le développement urbain, en valorisant son caractère plurifonctionnel.

Garantir aux habitants un cadre et une qualité de vie périurbaine agréable

SCOT

Polarité majeure périurbaine

PLUi

En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019/2020

PLU EN VIGUEUR

PLU approuvé le 18 février 2008—version en vigueur modifiée et approuvée en date du 29 juin 2017 par le conseil communautaire

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU

Dispositions dans le règlement actuel

Zone U et 1AU(OAP) Au-delà de 10 logements créés, le pétitionnaire devra accompagner son opération de la construction de logements sociaux, à raison d'au minimum 35% de logements sociaux.

Dans le cas où les logements sociaux sont édifiés sur une unité foncière différente de celle faisant l'objet du permis d'aménager, les conditions requises sont les suivantes :

- ◆ agrément du bailleur social
- ◆ obtention de la fiche PLH,
- ◆ titre de propriété de la parcelle
- ◆ dépose du permis de construire des logements sociaux concomitamment au dépôt du permis d'aménager.



COMPATIBILITE

Le PLU doit-il être modifié ? Non, les modifications seront portées par le PLUi (2019/2020)

ART 55 LOI SRU :

non assujettie assujettie

remplissant les obligations de la loi

Taux SRU : 7,57%

RISQUE INONDATION

PPRI : oui (impacte fortement le centre bourg de GAN)

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 150

Dont logements publics : 45

LOGEMENTS SPECIFIQUES

Création EHPAD : 75 places

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

- ◆ Quelques bâtis anciens à valeur patrimoniale à réhabiliter et/ou vacants
- ◆ Devenir des granges désaffectées en zone A ou N

ATTRACTIVE +

Promouvoir la réhabilitation et l'amélioration énergétique et informer les habitants sur les dispositifs aidés

Définir une stratégie foncière pour l'aménagement futur du quartier Miqueu-Lannegrand.

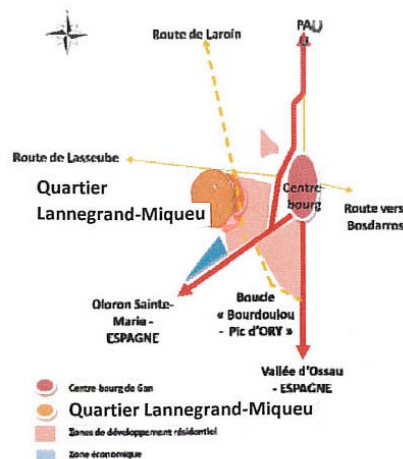
ACCESSIBLE +

Diversifier les produits logements pour répondre aux besoins des actifs, des seniors et des décohabitants.

Produire des programmes comportant un habitat en accession abordable

ACCUEILLANTE +

Permettre l'accueil des enfants gantois, des actifs, des familles et des seniors

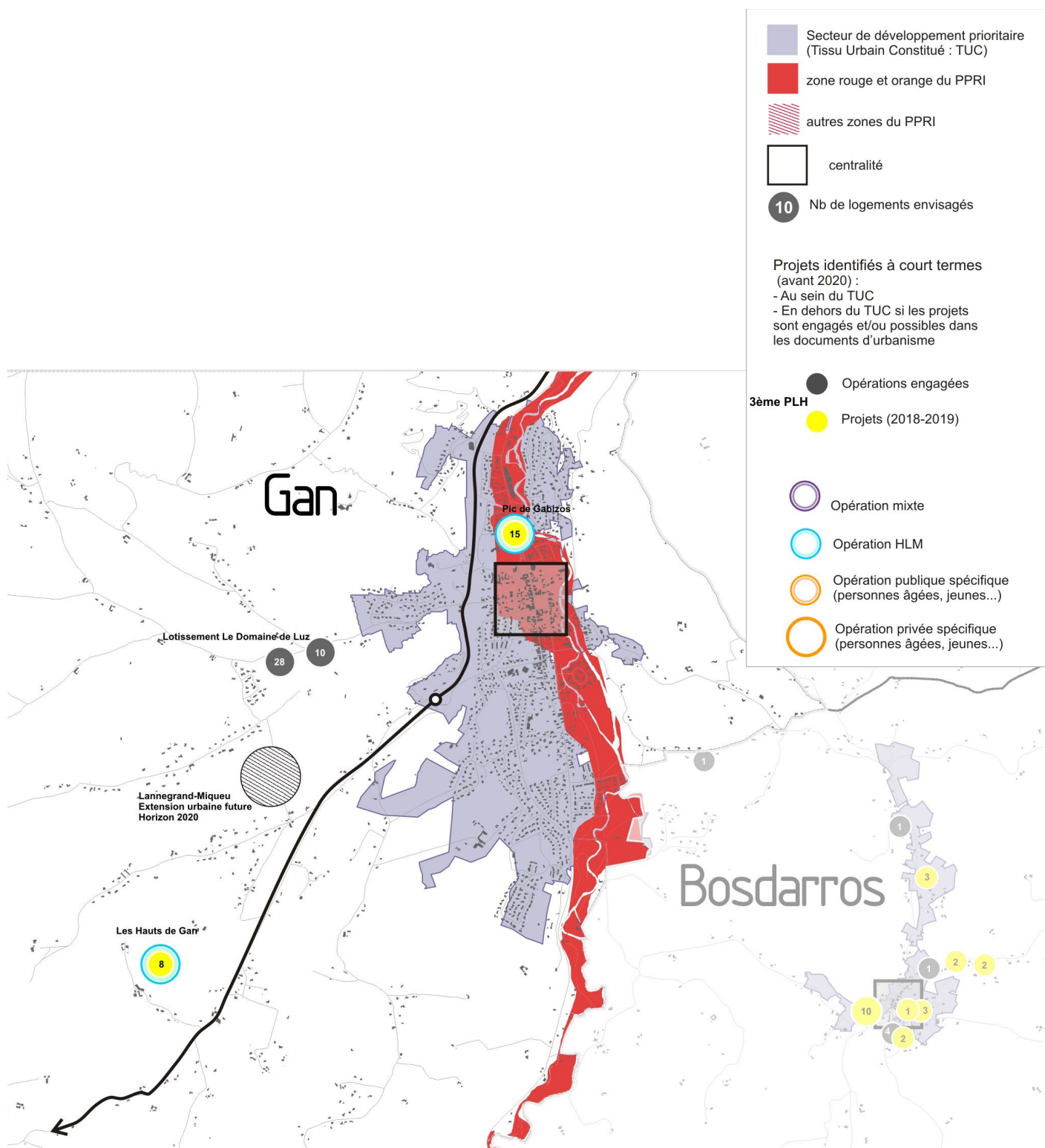


MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

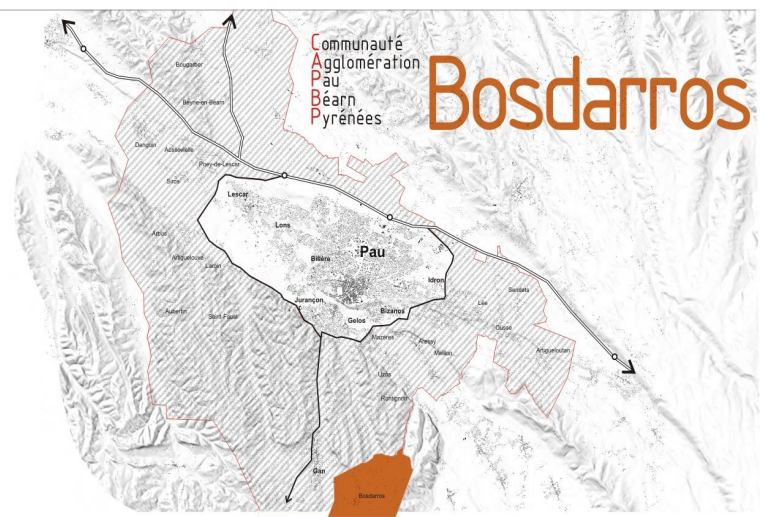
Seront plus mobilisées notamment les actions suivantes :

Actions : 1, 7, 16, 18, 22 et la boîte à outils du PLH

TERRITORIALISATION DU PLH 4A



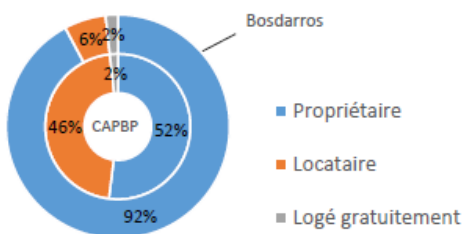
PLH 4A 2018—2023



Population (Insee 2014)

- ◆ 1 019 habitants, soit 0,6 % de la population de la CAPBP
- ◆ - 0,02 % / an de croissance démographique (période 2008 à 2013)

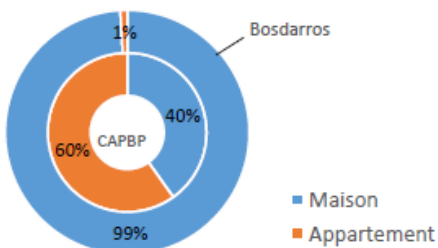
Statut d'occupation des résidences principales



Parc de logements (Insee 2013)

- ◆ 438 logements
- ◆ 400 Résidences principales (91%)
- ◆ 25 Logements vacants (6 %)
- ◆ 14 Résidences secondaires (3 %)

Logements par type de construction



2 logement HLM



Dynamique de construction

(base PC commencés – SIGOT)

- ◆ 11 logements construits (période 2011-2016), soit 2 logements / an
- ◆ 0 logement HLM PLAi/PLUS agréé (période 2011—2016)

SITUATION DE LA COMMUNE AU SEIN DE L'AGGLOMERATION

La commune de Bosdarros, d'une superficie de 2500 hectares, est située à quinze Km du cœur de l'agglomération. L'accès se fait majoritairement depuis la commune de Gan (D24). Le territoire est entaillé de coteaux, avec deux grandes lignes de crêtes qui séparent les vallées du Neez, du Soust et du Gest. Cette mosaïque de paysages contribue à l'attractivité de la commune.

L'activité économique est essentiellement tournée vers l'agriculture d'élevage, notamment bovins laitier et viande, céréalière (maïs, ensilage), viticole et occupe 55% de la surface. Les coteaux boisés ont favorisé la création d'activités de loisirs liées à cet environnement (parcours acrobatique en forêt communale, centre équestre, gîtes...). On note aussi la présence d'une dizaine d'entreprises artisanales.

Le village et son quartier historique des « Pindats » s'étirent le long de crête et suit la voie de circulation. Son cœur est resserré autour de l'église, de l'école, la Mairie et de sa crèche halte-garderie. Le bâti ancien est marqué par des bâtisses en front de rue, s'organisant sur des parcelles étroites. L'église est inscrite au titre de monuments historique et la commune est soumise au périmètre de protection.

Sa population est en constante augmentation depuis les années 70. La demande en accession est forte et a entraîné une périurbanisation sous forme de lotissement à proximité du bourg ou d'habitat diffus en continuité des hameaux. Un nouveau quartier « Trebessot », dans les années 60, a vu le jour à proximité de Gan. Mais, depuis 1990, le renforcement du centre bourg est prioritaire et le centre du village, équipé en réseaux, se développe dans une aire de proximité.

En 2003, pour répondre aux besoins des jeunes couples, le presbytère est transformé en crèche halte-garderie. La capacité de l'école est de 110 enfants. Une borne internet est installée à la salle polyvalente, bâtiment à l'architecture atypique, qui marque l'entrée du village et complète les équipements.

Un tissu associatif dynamique et diversifié participe activement à la vitalité du bourg. La commune a mis en place un projet d'ensemble dans une logique de développement durable. Elle a fait le choix d'appuyer le développement harmonieux du territoire communal en confortant la vitalisation du centre bourg.

PROJETS STRUCTURANTS

- 1- Conforter la dynamique sociale du centre-bourg et son cadre de vie. Créer un lieu de vie multiservices qui anime le cœur de village (boîte à lire, pain, colis, internet...) : L'auberge a été reprise avec une vocation de café/restaurant et de services à la population.
- 2- Réaliser une opération d'habitat en accession sociale et /ou en locatif social dans la continuité du village (Terrain de 1 ha porté par l'EPFL) - S'appuyer sur une étude de faisabilité
- 3- Reconfigurer l'entrée du bourg (équipement et espace publics).

DEFI PLH 4A

Assurer la diversité sociale et générationnelle

SCOT

Commune rurale—secteur Sud-Est

PLUI

En cours d'élaboration: Remplacera les dispositions ci-dessous à compter de son approbation prévue en 2019/2020

URBANISME

PLU avec AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) **approuvés en date du 5 février 2015**. Version en vigueur modifiée du 16 mars 2017

Délimitation du zonage des eaux pluviales approuvé en date de 19/10/2016

TRADUCTION DU PLH DANS LE PLU

AXE N°1 - RENFORCER LA VITALITE DU TERRITOIRE COMMUNAL DANS UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Permettre une mixité sociale et fonctionnelle du bourg

La commune de Bosdarros affirme sa volonté de favoriser la mixité sociale et d'intégrer une offre de logements à vocation sociale (...). Le développement s'intégrera dans le tissu urbain existant et s'articulera avec les activités économiques et de loisirs mises en place dans le centre bourg et autour de la salle polyvalente.

Il sera mis en œuvre :

Des facteurs de liens sociaux (mixité sociale et fonctionnelle),

Des logements diversifiés au travers d'une mixité des formes urbaines et d'habitat en privilégiant les propositions compactes,

Une urbanisation permettant une insertion dans le paysage rural, apportant convivialité et vivre ensemble.

COMPATIBILITE

La PLU doit-il être modifié ? Non, les modifications seront portées par le PLUi (2019/2020)

ART 55 LOI SRU :

non assujettie assujettie

remplissant les obligations de la loi

Nombre de logements sociaux au 1/01/2017 : 1

RISQUE INONDATION

PPRi : non

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

LOGEMENTS ORDINAIRES

Pour la durée totale du PLH (6 ans) : 36

Dont logements publics : voir tableau p. 213 définissant les objectifs par secteur

LES ORIENTATIONS

PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

- ◆ Vieillesse de la population
- ◆ Besoin de desserrement et de décohabitation non satisfait . Les jeunes quittent le village faute d'un logement abordable
- ◆ Quelques maisons vacantes et à réhabiliter
- ◆ Une offre locative peu développée
- ◆ Une offre en accession peu abordable

ATTRACTIVE +

AMELIORATION DU PARC EXISTANT :

Accompagner les projets de réhabilitation et informer les habitants sur les dispositifs d'aide à l'amélioration.

Adaptation des logements au vieillissement : soutien à l'ingénierie.

ACCESSIBLE +

Répondre aux besoins de décohabitation et du vieillissement.

Promouvoir une diversité de logement locatif, accession sociale et diversité de typologie.

ACCUEILLANTE +

Permettre l'accueil de tous les habitants.

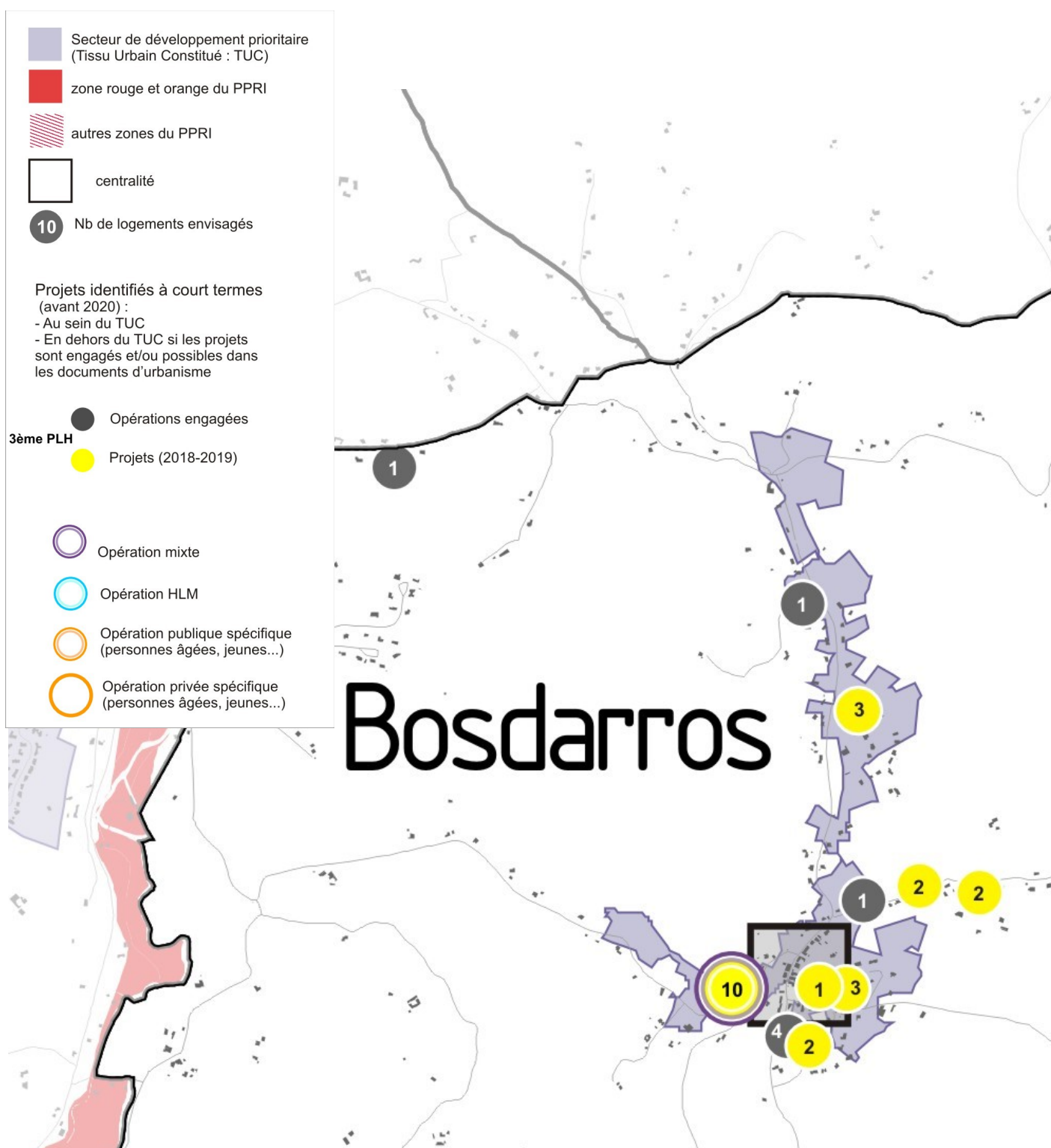


MOBILISATION DU PROGRAMME PLH 4A

Seront plus mobilisées notamment les actions suivantes :

Actions : 1, 7, 17, 18 et la boîte à outils du PLH

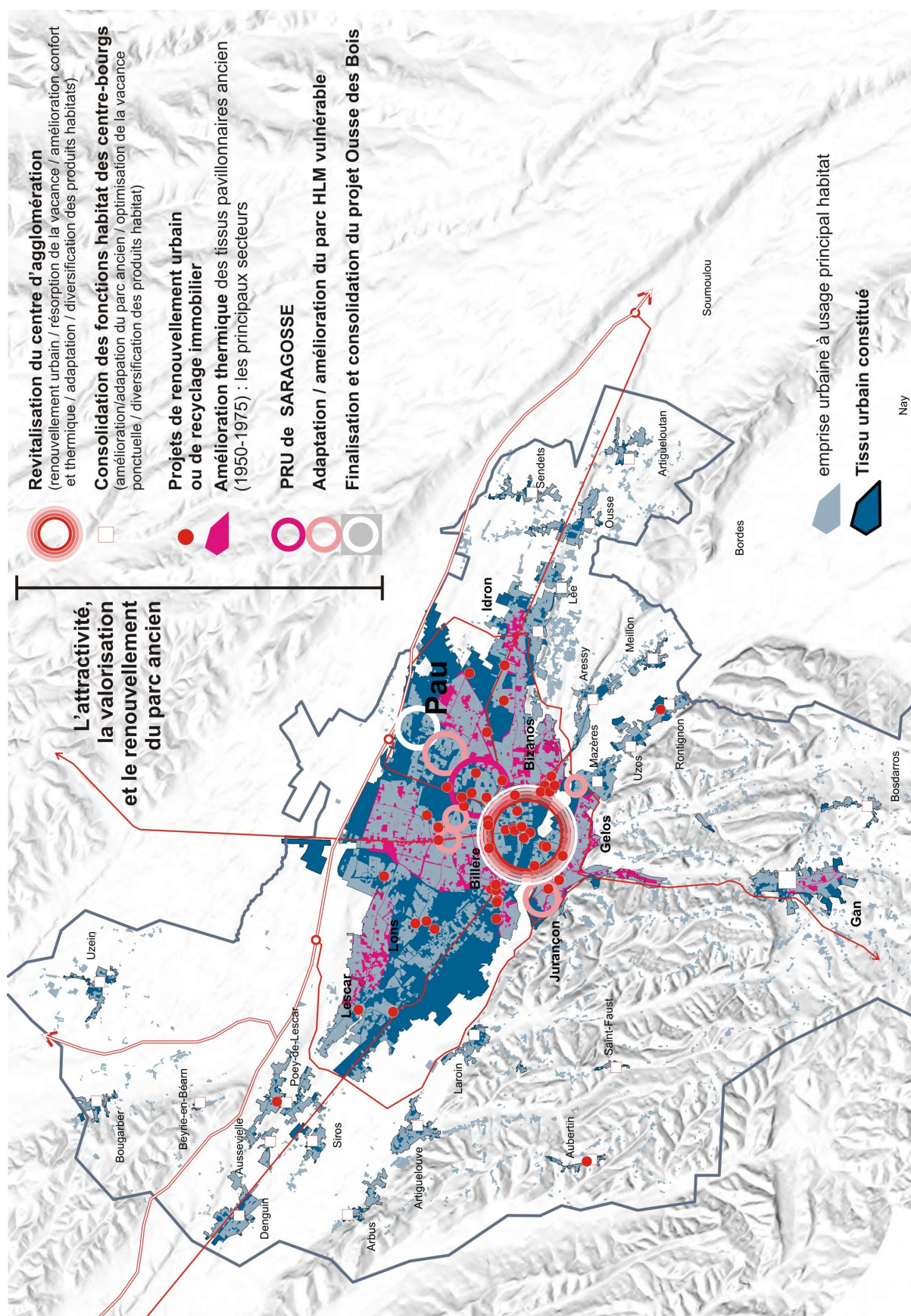
TERRITORIALISATION DU PLH 4A



La territorialisation du PLH

cartes de synthèse

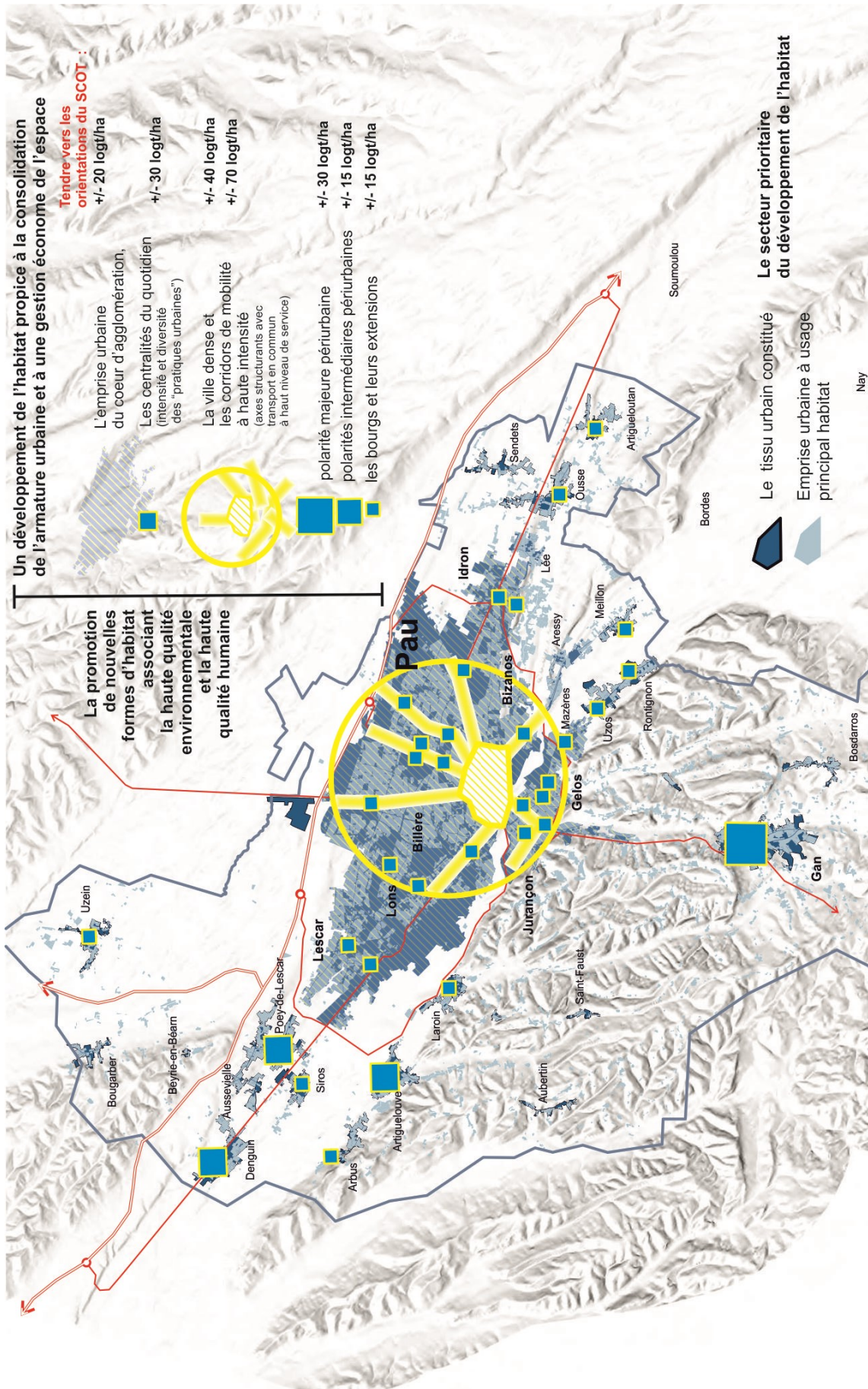
Carte de synthèse : L'attractivité, la valorisation et le renouvellement du parc ancien



La priorité donnée dans ce troisième PLH à l'attractivité du parc de logements existants et à l'intervention dans les tissus urbains anciens, permettra de renforcer l'attractivité du cœur d'agglomération et également de soutenir la dynamique des projet de centre bourgs.

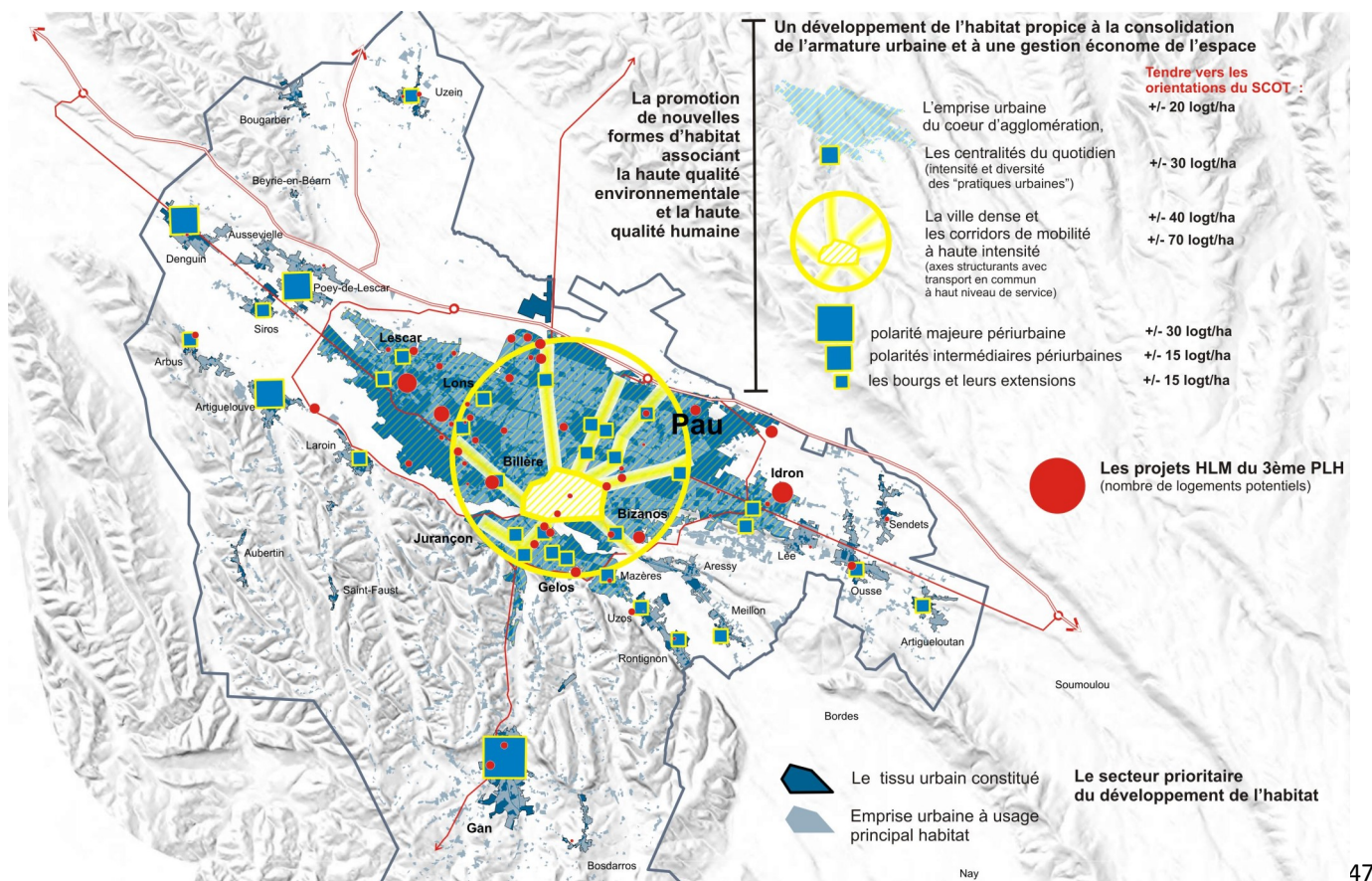
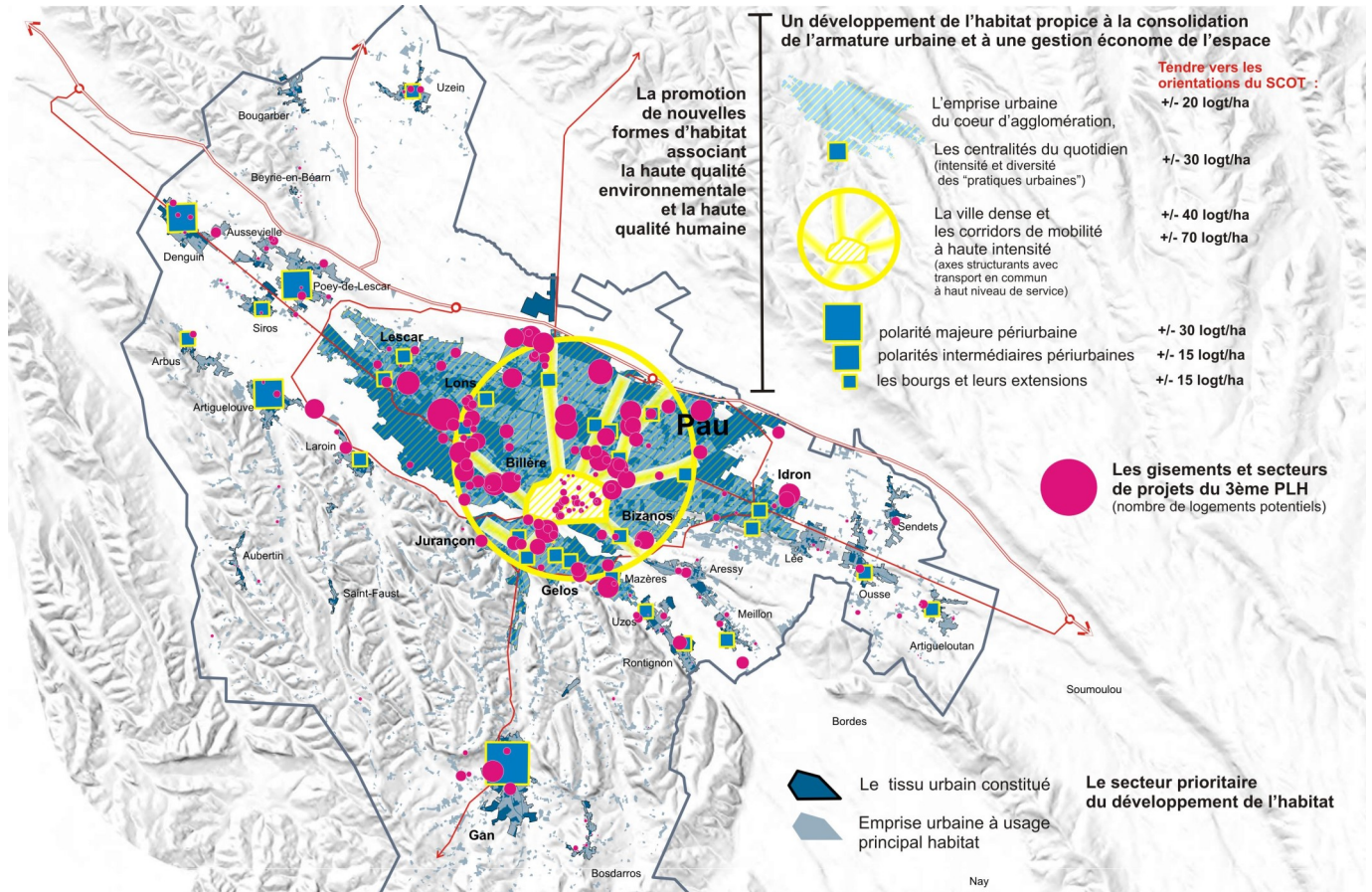
Ce PLH contribuera à la réussite des projets de renouvellement urbain engagés sur le centre ville de Pau et sur les quartiers d'habitat social et notamment Saragosse.

Carte de synthèse : un développement de l'habitat propice à la consolidation de l'armature urbaine et à une gestion économe de l'espace



Une méthode participative faite à d'allers et retours avec les communes a permis de construire un projet solide, cohérent et ambitieux puisque porteur d'un projet d'agglomération fort.

Il s'inscrit pleinement dans l'armature urbaine posée par le SCOT. Les objectifs mesurés, en phase avec les besoins actuels, les formes urbaines proposées et surtout l'intervention dans le tissu urbain existant permettront de limiter l'impact foncier du PLH.





Pau Béarn Pyrénées

Une agglomération

Atractive
accueillante
accessible
animée

Annexes

- ◆ La contribution des organismes de logements sociaux
- ◆ Premier bilan de l'engagement triennal 2017-2019
- ◆ Tension sur l'offre locative sociale par commune
- ◆ Exemples de traduction des règles de mixité sociale
- ◆ Glossaire

La contribution des organismes de logements sociaux



PROJET DE PLH DE LA CAPBP 2017-2022

CONTRIBUTION DE L'AROSHA ET DES ORGANISMES HLM

Màj : 11/05/17

Ce document constitue une contribution des organismes Hlm et de l'AROSHA au projet de PLH de l'agglomération paloise. Il a été élaboré et validé par les 6 organismes de logement social adhérents à l'AROSHA¹ détenant du parc et intervenant sur l'agglomération, en réponse à la sollicitation des services de la CAPBP.

Les travaux sur le PLH 2017-2022 de la CAPBP s'inscrivent dans la continuité des échanges fructueux menés depuis 12 ans entre les services de la CAPP et les organismes Hlm. Le PLH3 intègre ainsi les différentes politiques publiques de l'agglomération et traduites à travers la CIL ou l'élaboration du Contrat de Ville. Cette contribution intervient donc après l'actualisation du diagnostic auquel les organismes ont été associés dans une première phase, et dans la perspective de l'élaboration du plan d'action du PLH.

Ainsi, le PLH 3 doit tout particulièrement être au service d'une stratégie de peuplement actuellement construite par l'Agglomération et ses partenaires. Il doit permettre d'ajuster et sécuriser un offre de logements en visant à :

- Engager la déspecialisation sociale des quartiers fragiles (QPV).
- Créer une capacité d'accueil en QPV et hors QPV en vue du rééquilibrage du peuplement.
- Faire évoluer dans ce cadre les produits logements pour s'adapter aux nouveaux besoins.
- Conforter l'attractivité du parc social existant dans un contexte de marchés immobiliers concurrentiels.
- Intégrer les communes ayant récemment intégré l'agglomération dans cette stratégie d'ensemble.

Suivant ces objectifs, le projet des organismes Hlm présents et intervenant sur la CAPBP est de :

I. Adapter les produits aux objectifs du territoire et à l'ancrage de nouveaux publics

- **Le projet de renouvellement urbain Pau-Saragosse** vise à diversifier les clientèles Hlm et renforcer l'attractivité des résidences.

L'Office Palois, fortement engagé, prévoit ainsi la requalification et la résidentialisation de plus de 1000 logements et la démolition de 112 logements.

- **Intervenir sur le parc existant au-delà du PRU**

Au-delà du NPNRU, le maintien, voire le renforcement de l'attractivité du parc social demeure un enjeu majeur. Ainsi, les organismes mènent des politiques d'investissement sur leur patrimoine existant, qui permettent de renforcer la performance énergétique et d'améliorer la qualité d'usage

¹ Il s'agit de l'Office Palois de l'Habitat, la Béarnaise Habitat, Habitelem, l'Office 64, le COL et Coligny.

pour les locataires en place. A l'échelle de l'agglomération, ce sont plus de 150 logements par an qui vont faire l'objet d'une réhabilitation importante dans les prochaines années. Au-delà de ces opérations de grande ampleur, l'ensemble du patrimoine fait l'objet d'un entretien continu contribuant également à son attractivité.

- **Développer une accession sociale sécurisée en complément du marché privé**

Les organismes développent des produits en accession sociale sécurisée dans les communes du cœur de l'agglomération, prioritairement en TVA à taux réduit (PSLA ou localisation en zone ANRU). Dans un marché immobilier peu tendu et fragile, les organismes sont particulièrement vigilants à limiter le risque commercial et prendront en considération la possibilité de transformer ces logements en logements locatifs sociaux.

- **Mixité sociale : maintien voire développement d'une offre à très bas loyer, possibilité de modulation du SLS en QPV**

Depuis plusieurs années, la programmation nouvelle de logements sociaux intègre déjà la nécessité du développement d'une offre très sociale avec environ 1/3 de PLAI. Toutefois, les obligations liées à la loi Égalité et Citoyenneté d'attributions à des ménages à très faibles ressources (premier quartile) en dehors des QPV nécessiteront une réflexion sur le développement d'une offre de PLAI à loyers minorés). Les conditions d'équilibre économique pour la création de cette offre ne sont actuellement pas réunies et les organismes souhaitent engager un travail avec la CAPBP sur les conditions de faisabilité d'une telle offre, ainsi que sur le calibrage du besoin quantitatif.

À contrario, dans un souci de maintien, voire de renforcement de la mixité sociale « par le haut », les organismes incitent la CAPBP à inscrire dans le PLH des secteurs et quartiers dans lesquels le SLS (Supplément de Loyer de Solidarité) pourra être modulé, conformément à l'article L441-3-1 du CCH. (L'exemption de SLS étant maintenue en QPV). Les organismes Hlm se tiennent à disposition des services de la CAPBP pour approfondir cette réflexion, en cohérence avec les travaux menés dans le cadre de la CIET et pilotés par la DDCS.

- **Répondre aux besoins spécifiques et aux nouvelles attentes des habitants**

Les organismes Hlm développent des projets innovants et adaptés aux besoins spécifiques des populations ou liés aux évolutions sociétales.

Pour le logement des séniors, les organismes préconisent le développement de solutions intermédiaires entre les EHPAD et les résidences séniors privées, adaptées à des personnes autonomes mais aux revenus modestes. Ainsi des « domiciles regroupés » alliant des logements adaptés avec des zones de vie commune. Ces réflexions seront à poursuivre en partenariat avec l'agglomération, mais aussi l'État, notamment pour permettre lors des attributions une meilleure adéquation entre logements adaptés et ménages concernés.

L'habitat participatif, en accession sociale sécurisée, propose également aux habitants des nouveaux modes d'habiter renforçant l'ancrage des populations sur les territoires. Trois projets sont actuellement en cours de développement sur l'agglomération.

II. Sécuriser l'offre pour la faire correspondre à la réalité des marchés

Pour assurer la réussite de la politique de l'habitat, les organismes considèrent comme nécessaires les points suivants :

- **Un réajustement des objectifs de production de logement social au plus près du marché et prenant en compte les contraintes économiques des opérateurs**

L'objectif de 160 logements locatifs sociaux familiaux à produire annuellement prévu par le PLH est en totale adéquation avec les perspectives cumulées des opérateurs Hlm. Bien que le volume de logements à produire soit en baisse par rapport aux niveaux de production passés, l'appui financier de la collectivité reste nécessaire pour l'atteinte de ces objectifs.

Les organismes rappellent par ailleurs le coût élevé des **opérations en acquisition-amélioration** et la nécessité en centre-bourgs d'étudier très précisément l'équilibre de ces opérations. Ils rappellent que pour ces opérations, une contribution conséquente de la part des collectivités locales s'avère fréquemment indispensable et appellent à une meilleure prise en compte de ces opérations dans le règlement d'intervention de la collectivité. Par ailleurs, ces projets doivent faire l'objet d'une étude de marché fine garantissant les possibilités de location à moyen terme. L'AROSHA mène actuellement une étude régionale sur l'intervention des organismes Hlm en centres anciens dont les conclusions, prévues pour l'été 2017, pourront être partagés avec la CAPBP, notamment sur les conditions de faisabilité de ces opérations.

- **Renforcer la connaissance des marchés immobiliers et veiller à ne pas renforcer leur déstabilisation.**

Les organismes Hlm sont très vigilants sur la localisation de leurs projets qui doivent rester à proximité immédiate des services, commerces et offre de transport nécessaires aux futurs habitants.

Ils souhaitent en outre pouvoir renforcer leur connaissance des marchés et de la situation de l'habitat, notamment sur les communes venant d'intégrer la CAPBP. Sur celles-ci, les besoins sont à calibrer très finement. Ces territoires périphériques pourront faire l'objet de petits projets ponctuels avec des produits adaptés au plus proche des attentes des populations (logement seniors...). Au-delà de la spécificité des opérations en acquisition-amélioration, les conditions d'équilibre économique de ces opérations restent toutefois délicates et une intervention des collectivités locales, notamment par l'apport de foncier gratuit ou en bail emphytéotique sera indispensable.

Enfin, dans un contexte de marché immobilier détendu, les organismes appellent à la vigilance quant aux possibilités de développement de logements défiscalisés par les acteurs (demandes de dérogation en zone B2 pour le Pinel notamment).

- **Donner les moyens de répondre aux enjeux de réhabilitation du parc au-delà du NPNRU**

Le financement des réhabilitations pèse sur les équilibres économiques des organismes et un soutien financier de la CAPBP devrait faciliter l'atteinte des objectifs cités ci-dessus.

- **Mettre en place une gouvernance et des instances de suivi fluides et continues**

Il apparaît nécessaire de conforter le dialogue direct entre les organismes Hlm et l'Agglomération, associant autant que de besoin les autres intervenants de la politique de l'habitat. Le dialogue doit permettre de poursuivre et approfondir les réflexions thématiques :

- o Évolution des marchés du logement pour une production au plus près des réalités du terrain.
- o Politique d'attribution et équilibre social des territoires : dans le cadre des travaux de la CIL et élaboration de la CIA
- o Conditions de réalisation des opérations : règlement d'intervention, majorations locales de loyer.
- o Politique foncière, avec notamment un renforcement des échanges sur les stratégies réciproques des organismes Hlm et de l'EPFL.
- o Développement de produits adaptés aux publics spécifiques : réflexion à mener en partenariat avec les associations locales et les CCAS pour le développement et la gestion de petites opérations ciblées adaptées aux besoins des seniors et des jeunes, en insertion professionnelle notamment.
- o Rester vigilant sur les impacts potentiels de la loi SRU suite à la réforme de l'article 55 dans la loi Égalité et Citoyenneté.

Au-delà de ces chantiers thématiques, les opérateurs Hlm se tiennent à disposition des services de la CAPBP pour travailler à la traduction opérationnelle des ambitions du PLH dans le futur PLUi.

Engagements triennaux 2017-2025

Source : DDTM mai 2017

Période triennale 2017-2019							
Communes	Résidences principales au 1/1/2016	Nombre de logements locatifs sociaux au 1/1/2016	Taux de logements locatifs sociaux	Nombre de logements locatifs sociaux correspondant à 20% des résidences principales	Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 20%	Simulation rattrapage période triennale 2017-2019 (33% logements manquants)	
BILLERE	7092	1245	17,55	1418	173	57	
BIZANOS	2228	311	13,96	446	134	44	
GAN	2338	177	7,57	468	290	96	
GELOS	1674	231	13,8	335	103	34	
IDRON	2028	184	9,07	406	221	73	
JURANCON	3387	675	19,93	677	2	1	
LESCAR	3931	576	14,65	786	210	69	
LONS	5650	868	15,36	1130	262	86	
Total CAPBP	28328	4267	15,06	5666	1395	460	
Période triennale 2020-2022							
Communes	Résidences principales au 1/1/2019	Nombre de logements locatifs sociaux au 1/1/2019	Taux de logements locatifs sociaux	Nombre de logements locatifs sociaux correspondant à 20% des résidences principales	Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 20%	Simulation rattrapage période triennale 2020-2022 (50% logements manquants)	
BILLERE	7264	1302	17,93	1453	150	75	
BIZANOS	2271	355	15,64	454	99	49	
GAN	2434	273	11,2	487	213	107	
GELOS	1699	265	15,6	340	74	37	
IDRON	2220	257	11,57	444	186	93	
JURANCON	3444	676	19,62	689	12	6	
LESCAR	4107	645	15,71	821	176	88	
LONS	5897	954	16,19	1179	225	112	
Total CAPBP	29336	4727	16,11	5867	1135	567	
Période triennale 2023-2025							
Communes	Résidences principales au 1/1/2022	Nombre de logements locatifs sociaux au 1/1/2022	Taux de logements locatifs sociaux	Nombre de logements locatifs sociaux correspondant à 20% des résidences principales	Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 20%	Simulation rattrapage période triennale 2023-2025 (100% logements manquants)	Total des logements locatifs sociaux à produire à l'horizon 2025 pour atteindre 20%
BILLERE	7436	1377	18,52	1487	110	110	242
BIZANOS	2314	405	17,48	463	57	57	151
GAN	2530	379	14,99	506	127	127	329
GELOS	1724	302	17,51	345	42	42	113
IDRON	2412	350	14,51	482	132	132	298
JURANCON	3501	682	19,48	700	18	18	25
LESCAR	4282	733	17,12	856	123	123	280
LONS	6144	1067	17,36	1229	161	161	360
Total CAPBP	30343	5295	17,45	6069	770	770	1798

Premier bilan de l'engagement triennal 2017-2019

Source : CAPBP décembre 2017

Période triennale 2017-2019										
Communes	Résidences principales au 1/1/2016	Nombre de logements locatifs sociaux au 1/1/2016	Taux de logements locatifs sociaux	Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 20%	Simulation rattrapage période triennale 2017-2019 (33% logements manquants)	Non comptabilisés (inventaire 1er janvier 2016) livrés	Non comptabilisés financés 2016-2017	Perspectives Programmation 2018	Total	Bilan provisoire / 1er engagement triennal
BILLERE	7092	1245	17,55%	173	57	89	159	21	269	212
BIZANOS	2228	311	13,96%	134	44	16	18	0	34	-10
GAN	2338	177	7,57%	290	96	0	59	0	59	-37
GELOS	1674	231	13,80%	103	34	16	21	0	37	3
IDRON	2028	184	9,07%	221	73	16	0	43	59	-14
JURANCON	3387	675	19,93%	2	1	0	12	0	12	11
LESCAR	3931	576	14,65%	210	69	69	43	25	137	68
LONS	5650	868	15,36%	262	86	185	226	0	411	325
Total CAPBP	28328	4267	15,06%	1395	460	391	538	89	1018	558

Tension sur l'offre locative sociale par commune

Extraction situation à fin décembre 2015 (SNE-statistiques)

CA de Pau - Pyrénées	Nombre total de demandes	nombre de demandes hors mutation	nombre de ménages logés ts motifs	nombre de ménages logés hors mutation	Indicateur de tension ts motifs	Indicateur de tension hors mutation
Artigueloutan	11	nc	15	12	0,7	nc
Billère	420	285	193	138	2,2	2,1
Bizanos	73	54	24	19	3,0	2,8
Gan	63	52	49	38	1,3	1,4
Gelos	55	41	17	10	3,2	4,1
Idron	106	80	114	78	0,9	1,0
Jurançon	202	133	49	37	4,1	3,6
Lescar	204	147	50	29	4,1	5,1
Lons	288	197	149	112	1,9	1,8
Mazères-Lezons	15	nc	11	nc	1,4	nc
Ousse	16	nc	nc	nc	nc	nc
Pau	2425	1577	801	575	3,0	2,7
Autres	1	24	nc	7	nc	3,4
TOTAL	3879	2590	1472	1055	2,6	2,5

Exemples de traduction des règles de mixité sociale

Bizanos, Gan, Gelos, Idron, Lescar						
Traduction opérationnelle : LLS = 30% / AAb = 20% / Lli = 50%						
Produits	COLLECTIF		MIXTE		INDIVIDUEL	
obligation en termes de LLS	1800 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 30 logements	9 LLS + 21 Lli	1800 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 26 logements	8 LLS + 18 Lli	1 ha d'assiette foncière (unité foncière de départ) ou 1400 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 18 logements	6 LLS + 12 Lli
obligation en termes de LLS ou d'accession abordable	1800 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 30 logements	9 LLS ou 6 AAb + reste Lli	1800 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 26 logements	8 LLS ou 5 AAb + reste Lli	1 ha d'assiette foncière (unité foncière de départ) ou 1400 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 18 logements	6 LLS ou 4 AAb + reste Lli
obligation en termes de LLS et d'accession abordable	3000 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 50 logements	20 LLS et 10 AAb + 20 Lli	3000 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 43 logements	13 LLS et 9 AAb + 21 Lli	1,5 ha d'assiette foncière (unité foncière de départ) ou 2100 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 26 logements	8 LLS et 5 AAb + 13 Lli

Pau, Jurancon, Billère, Lons						
Traduction opérationnelle : LLS = 20% / AAb = 30% / Lli = 50%						
Produits	COLLECTIF		MIXTE		INDIVIDUEL	
obligation en termes de LLS	1800 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 30 logements	6 LLS + 24 Lli	1800 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 26 logements	6 LLS + 20 Lli	1 ha d'assiette foncière (unité foncière de départ) ou 1400 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 18 logements	6 LLS + 12 Lli
obligation en termes de LLS ou d'accession abordable	1800 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 30 logements	6 LLS ou 9 AAb + reste Lli	1800 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 26 logements	6 LLS ou 8 AAb + reste Lli	1 ha d'assiette foncière (unité foncière de départ) ou 1400 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 18 logements	6 LLS ou 5 AAb + reste Lli
obligation en termes de LLS et d'accession abordable	3000 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 50 logements	10 LLS et 20 AAb + 20 Lli	3000 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 43 logements	9 LLS et 13 AAb + 21 Lli	1,5 ha d'assiette foncière (unité foncière de départ) ou 2100 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 26 logements	6 LLS et 8 AAb + 12 Lli

Autres communes non soumises SRU						
Traduction opérationnelle : LLS = 15% / AAb = 20% / Lli = 50%						
Produits	COLLECTIF		MIXTE		INDIVIDUEL	
obligation en termes de LLS	1800 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 30 logements	6 LLS + 24 Lli	1800 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 26 logements	6 LLS + 20 Lli	1 ha d'assiette foncière (unité foncière de départ) ou 1400 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 18 logements	6 LLS + 12 Lli
obligation en termes de LLS ou d'accession abordable	1800 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 30 logements	6 LLS ou 6 AAb + 24 Lli	1800 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 26 logements	6 LLS ou 5 AAb + reste Lli	1 ha d'assiette foncière (unité foncière de départ) ou 1400 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 18 logements	6 LLS ou 4 AAb + reste Lli
obligation en termes de LLS et d'accession abordable	3000 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 50 logements	10 LLS + 10 AAb + 20 Lli	3000 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 43 logements	7 LLS et 9 AAb + 27 Lli	1,5 ha d'assiette foncière (unité foncière de départ) ou 2100 m ² de SP potentielle ou l'équivalent de 26 logements	6 LLS et 5 AAb + 15 Lli

proposition de déclinaison par commune des objectifs

	Objectifs de production PLH3 (2018-2023)	Objectifs LLS-HLM	Objectifs LLS- ANAH	Objectifs accession abordable
Total Pau	1 679	336	120	504
Total Centre d'agglomération	804	182	70	209
Billère	330	66	20	99
Bizanos	150	45	20	30
Gelos	90	27	10	18
Jurançon	180	36	20	54
Mazeres-Lezons	54	8		8
Total Cœur de pays	1 056	263	15	265
Idron	240	72	3	48
Lescar	276	83	10	55
Lons	540	108	2	162
Total periurbain - coteaux Sud	234	36	5	35
Arbus	30	5		5
Artiguelouve	90	14		14
Aubertin	12	2		2
Laroin	90	14		14
Saint-Faust	12	2		2
Total periurbain – Pont-Long Est	150	23	5	23
Artigueloutan	42	6		6
Lée	36	5		5
Ousse	42	6		6
Sendets	36	5		5
Total periurbain - plaine du Gave Ouest	182	29	5	27
Aussevielle	24	4		4
Denguin	72	11		11
Poey-de-Lescar	72	11		11
Siros	18	3		3
Total periurbain - Pont Long Ouest	59	10	5	9
Beyrie-en-Béarn	12	2		2
Bougarber	24	4		4
Uzein	30	5		5
Total periurbain – Plaine du Gave Est	150	30	5	23
Aressy	42	8		6
Meillon	42	8		6
Rontignon	42	8		6
Uzos	42	6		6
Total Pole majeur de Gan	186	51	10	35
Bosdarros	36	6		5
Gan	150	45	10	30
Total général	4 500	960	240	1 126

Dénomination et composition* des systèmes territoriaux de l'agglomération paloise

*découpage communal

SCoT

PLH

<p>Cœur de Pays (9 communes agglomérées : Pau, Idron, Bizanos, Mazères-Lezons, Gelos, Jurançon, Billère, Lons, Lescar)</p>	<p>Cœur d'agglomération / communes intra rocade</p>
<p>Polarité majeure périurbaine (Gan)</p> <p>Polarités intermédiaires périurbaines (Laroin, Artiguelouve, Denguin, Poey-de-Lescar)</p>	<p>Pôles du périurbains</p> <p>Bassins de vie de proximité regroupent des communes périurbaines (hors du cœur d'agglomération) autour de leur(s) polarité(s)</p>

Glossaire

ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie	ESH : Entreprise Sociale pour l'Habitat
ADIL : Agence Départementale pour l'Information sur le Logement	FEDER : Fonds Européen du Développement Régional
AIS : Agence Immobilière Sociale	FFB : Fédération Française du Bâtiment
ALS : Allocation Logement Sociale	FILOCOM : Fichier du Logement par commune
ALT : Allocation de Logement Temporaire	FJT : Foyer Jeunes Travailleurs
AMO : Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage	FNAIM : Fédération Nationale des Agents Immobiliers
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat	FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	GRL : Garantie des Risques Locatifs
APL : Aide Personnalisée au Logement	GUP : Gestion Urbaine de Proximité
AU (zone) : Zone à urbaniser dans les PLU	HLM : Habitation à Loyer Modéré
AVAP : Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine	HPE : Haute Performance Energétique
BBC : Bâtiment Basse Consommation	LCTS : Logement Conventionné Très Social
BHNS : Bus à Haut Niveau de Service	MOD : Maitrise d'Ouvrage Directe
CAF : Caisse d'Allocations Familiales	MOLLE (loi) : Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions
CAPEB : Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment	MOUS : Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement	MSA : Mutualité Sociale Agricole
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale	OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
CCH : Code de la Construction et de l'Habitation	OISO : Observatoire Immobilier du Sud Ouest
CDC : Caisse des Dépôts et Consignation	OLS : Opérateur de logement social
CRHH : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement	OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	OPAH RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain
CIET : Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial	PADD : Projet d'Aménagement et Développement Durable
CIL : Conférence Intercommunale du Logement	PAE : Programme d'Aménagement d'Ensemble
CPHU : Centre parental d'hébergement d'urgence	PAH : Prime à l'Amélioration de l'Habitat
CROUS : Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires	PAS : Prêt d'Accession Sociale
CUCS : Contrat Urbain de Cohésion Sociale	PB : Propriétaires Bailleurs
CUS : Convention d'Utilité Sociale	PC : Permis de Construire
DALO : Droit au logement opposable	PCAET : Plan Climat Air Énergie Territorial
DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner	PCH : Prestation de Compensation Handicap
EHPAD : Établissement d'Hébergement des Personnes Agées Dépendantes	PCS : Plan de Cohésion Sociale
ENL (loi) : Engagement National pour le Logement	PDAHI : Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion
EPFL : Établissement Public Foncier Local	PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et d'Hébergement des Personnes Défavorisées
	PDH : Plan Départemental de l'Habitat
	PIG : Programme d'Intérêt Général

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration	SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
PLH : Programme Local de l'Habitat	SDAP : Service Départemental d'Architecture et Patrimoine
PLS : Prêt Locatif Social	SHON : Surface Hors Œuvre Nette
PLU : Plan Local de l'Urbanisme	SIAB : Société Immobilière d'Aménagement du Béarn
PLUI : Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal	SIAO : Service d'Information d'Accueil et d'Orientation
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social	SITADEL : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires
PLUS-CD : Prêt Locatif à Usage Social pour des opérations de Construction Démolition	SRU (Loi) : Solidarité Renouvellement Urbain
PO : Propriétaire Occupant	TCSP : Transport en Commun en Site Propre
PPGDID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur	THPE : Très Haute Performance Énergétique
PPI : Programme Pluriannuel d'Interventions	UESL : Union d'Économie Sociale du Logement
PRU : Projet de Rénovation Urbaine	UNPI : Union Nationale de la Propriété Immobilière
PSMV : Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Patrimoine	UPPA : Université de Pau et des Pays de l'Adour
PSP : Plan Stratégique de Patrimoine	USH : Union Sociale pour l'Habitat
PTZ : Prêt à Taux Zéro	VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre	ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
SA HLM : Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré	ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager



Pau Béarn Pyrénées

Une agglomération

A attractive
accueillante
accessible
animée

Place groupe reflex_
coopérative conseil

audap
agence d'urbanisme
atlantique & pyrénées

A Bordeaux - Bat 19, rue des terres Neuves - 33 130 Bègles / tel. 05 56 31 29 28
A Toulouse - Bat C, 23 bd des Minimes - 31 200 Toulouse / tel. 06 18 84 72 99
E-mail place@place-reflex.org