

3.1 – Accompagner les publics vulnérables dans la transition écologique

FICHE-ACTION

21

RENDRE ACCESSIBLE L'HABITAT A LA POPULATION LOCALE ET L'ADAPTER AUX ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIÉTALES



Ambition

Objectifs stratégiques

Porter à 33% la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie d'ici à 2030, et couvrir 100% des besoins énergétiques d'ici à 2050.

Permettre aux habitants de se loger dignement.

Développer des logements accessibles à tous et favoriser la mixité sociale dans la ville.

Créer les conditions pour concevoir et expérimenter des nouveaux modes d'habiter compatibles avec les objectifs de la transition écologique et solidaire et définir leurs conditions d'accueil sur le territoire bayonnais.

Objectifs opérationnels

Produire 35% de logements sociaux par an en moyenne.

Effectuer une Analyse des Besoins Sociaux.

Réaliser des typologies de logements adaptées à la sociologie locale.

Inciter à la réalisation d'une opération d'habitat participatif.

Contribution DE L'ACTION AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Pilotage

PILOTE DE L'ACTION

Direction de l'Urbanisme

PARTENAIRES INTERNES

Services concernés

PARTENAIRES EXTERNES

Institutions (CAPB, Agence d'Urbanisme, CAUE 64, EPFL, etc.), acteurs de la construction et de la rénovation (aménageurs, promoteurs, bailleurs, associations, etc.), citoyens

Éléments DE CONTEXTE

Le Pays basque connaît une très grande attractivité avec 3 000 nouveaux arrivants par an, principalement sur la frange littorale et le rétro-littoral. Ce phénomène d'attractivité ainsi que certaines évolutions sociétales (augmentation des familles monoparentales, vieillissement de la population, départ des métropoles) impactent Bayonne et entraîne une inadéquation encore importante entre l'offre et la demande de logements et une hausse des prix couplée à des phénomènes spéculatifs.

Face à cette situation où il devient difficile pour beaucoup de se loger, la Ville de Bayonne compte actionner l'ensemble des leviers qui sont les siens, en complément de ceux déjà mis

en place par la Communauté Pays Basque, chef de file des politiques locales de l'habitat, pour casser la logique actuelle du marché et permettre le logement à l'année des ménages locaux.

L'accès au logement est un enjeu critique qui invite à penser et expérimenter de nouveaux modes d'habiter, d'adaptation de l'usage des logements et des lieux de vie qui soient compatibles avec la transition écologique et solidaire. Inclusifs, participatifs... ces modes d'habiter se fondent notamment sur un idéal de partage, sur une logique de mutualisation et d'économie des ressources, mais aussi de liens et de solidarités.

Articulation AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le Plan Local de l'Habitat du Pays Basque porte l'ambition d'une offre de logements orientée vers les ménages locaux. Plusieurs actions sont prévues pour satisfaire cette orientation stratégique parmi lesquelles :

- Action C.1 : Massifier et répartir l'offre locative sociale en soutenant la production par les bailleurs, en soutenant la production de logements communaux en acquis-amélioré et en développant l'offre privée conventionnée.
- Action C.2 : Accélérer la production de l'offre en accession sociale.
- Action C.3 : Favoriser les expérimentations et les projets d'habitat innovant à faible impact carbone et haute valeur environnementale et sociale :
 - > Sous-action 1 : Identifier, évaluer et valoriser les expériences d'habitat innovant sur le territoire.
 - > Sous action 2 : Mettre en place un accompagnement de projets innovant d'habitat ou d'hébergement.
 - > Sous action 3 : Étudier les conditions d'un encadrement des loyers.

Plusieurs mesures fortes ont dès à présent été activées par la Communauté Pays Basque :

- Le renforcement de la réglementation sur la compensation des meublés de tourisme en vigueur depuis le 1^{er} mars 2023.
- La mise en place d'une fiscalité sur les logements vacants à partir du 1^{er} janvier 2024.
- La mise en place d'un encadrement des loyers renforcé qui pourrait être effectif dès 2025.

Descriptif DE L'ACTION

La Ville travaille à faire émerger une trajectoire de l'habiter écologique et solidaire à travers les leviers dont elle dispose. Elle mobilise ses moyens pour :

1 – Mettre en œuvre une stratégie de production de logement social et de prix de sortie accessibles

Compte-tenu de la situation de grande tension du marché immobilier (forte demande mais peu d'offre accessible, ralentissement de la construction), de servitudes de mixité sociale obsolètes face aux objectifs de production de logement social et accessible inscrits au PLH, la Ville compte s'appuyer sur une nouvelle stratégie de mixité de l'habitat, autant sur les petits projets de création de logements que sur les projets d'ampleur, publics ou privés.

- **Initier la stratégie par une Charte de mixité sociale à destination de la production de logements sur Bayonne**

Bayonne compte près de 27% de logements sociaux, correspondant à une volonté d'engagement en faveur du logement pour tous. Le rôle de la Charte de mixité sociale consiste à faciliter l'accès au logement à travers une production accrue de logement social, une répartition de la diversité sociale dans les quartiers, un encadrement d'une part de logements en accession libre abordable et favorable à l'installation pérenne des ménages. Elle a été établie en partenariat avec les acteurs de la construction et de la réhabilitation. Elle s'est concrétisée par un engagement moral des producteurs de logements du territoire (aménageurs, constructeurs et bailleurs sociaux) à travers la signature de la Charte en juin 2023.

Elle fera l'objet d'une évaluation de ses effets et de son fonctionnement chaque année.

- **Préciser et inscrire la stratégie en tant que règle d'urbanisme au PLU**

Les principes de la Charte seront renforcés et traduits sous forme de règles d'urbanisme à l'occasion d'une modification du PLU et/ou de l'approbation du PLU intercommunal, et après évaluation des effets de la Charte.

2 – Élaborer un cadre d'action à destination des porteurs de projets en matière de participation citoyenne et d'attendus en matière d'habitats innovants

La Ville prévoit de :

- **Acculturer les équipes techniques et politiques à ces questions**

À travers l'organisation de voyage d'études, d'analyses comparatives, de formations, conférences, de l'élaboration de l'analyse des besoins sociaux, etc.

- **Élaborer une Charte de la participation citoyenne dans la construction**

L'enjeu est de sensibiliser les élus, les techniciens, mais également les habitants et les porteurs de projets aux enjeux d'économie de foncier, de densités soutenables et de bien vivre ensemble. Les bonnes pratiques en la matière seront recueillies et les attendus en matière d'habitat innovant identifiés. Un cadre de participation citoyenne dans la production urbaine sera étudié avec les acteurs du logement.

- **Concevoir un cahier de préconisations et de bonnes pratiques, adapté à la situation locale pour développer l'habitat et plus globalement les constructions innovantes**

Les formes d'habitat favorables aux objectifs de bien-vivre ensemble, de transition écologique et du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) seront définies, ainsi que leurs conditions d'accueil sur le territoire bayonnais.

3 — Accompagner l'expérimentation des nouveaux modes d'habiter

La Ville a déjà réalisé ou accompagné plusieurs opérations d'habitat participatif qui favorisent des usages partagés des lieux. Elle compte poursuivre et amplifier cette dynamique à travers les mesures suivantes :

- **Mobiliser les bailleurs (HSA, COL, Office 64...) et les promoteurs autour des questions d'évolution des modes d'habiter**

- **Privilégier les projets d'habitats innovants dans les opérations de maîtrise d'ouvrage publique**

Il s'agit de valoriser, prioriser et accompagner les projets innovants d'habitat participatif et inclusif, projets intergénérationnels, constructions bas carbone, restauration sociale et solidaire, mixité, soins médicaux...), dans les opérations de maîtrise d'ouvrage publique. Cela implique notamment de prioriser l'aide à l'accession de certains publics (personnels médicaux, paramédicaux) dans ces projets de logements et de former les agents à cette approche de l'habitat.

- **Inciter l'initiative citoyenne**

Un Conseil juridique sera créé pour informer les porteurs de projets des formes d'habitat collaboratif (instauré notamment par la loi ALUR). La question de l'attribution d'aides financières sera étudiée.

Cette action est en lien avec les Fiches Actions 1 « Améliorer la sobriété et la performance énergétique du parc immobilier », 2 « Concevoir et (a)ménager une ville économe en ressources », 14 « Rafraîchir la ville et préserver le cycle naturel de l'eau », 28 « Faire évoluer les espaces publics pour favoriser le bien-vivre » et 29 « Agir pour garantir la bonne santé et le bien-être des habitants ».

Coûts

Les coûts de la mise en œuvre de cette action sont estimés à 52 k€.

Indicateurs

DE RÉALISATION :

- Part de logements en accession à prix maîtrisé et de logements sociaux produits par an
- Réalisation de l'analyse des besoins sociaux
- Nombre d'opérations d'habitat participatif réalisées

D'IMPACT :

- Évolution du nombre de demandeurs de logement social pour un logement
- Évolution des amendes en faveur de la Ville sanctionnant les abus de propriétaires de meublés de tourisme
- Évolution du taux de résidences secondaires à Bayonne
- Taux de vacance dans le parc de logements
- Évolution des prix de vente à l'achat dans le neuf
- Évolution du loyer moyen au m² dans le parc locatif privé

