



**Nombre de
membres en
exercice : 29**
Présents : 22
Votants : 27
Pour : 20
Contre : /
Abstentions : 7
(élus minorité)

DELIBERATION N° 1

L'an deux mil vingt, le dix-sept décembre à dix-huit heures, le conseil municipal de la Commune de Boucau, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle Paul Vaillant Couturier, sous la présidence de Monsieur Francis GONZALEZ.

Date de convocation : 11 décembre 2020

Objet :
**Avis sur le Plan
Local de l'Habitat**

Membres présents : F.GONZALEZ, MJ ROQUES, G.LASSABE, M.EVENE-MATEO, L.GUYONNIE, J.DOS SANTOS, S.DARRIGUES, P.ACEDO, C.DUFOUR, C.DUPIN, JP CAZAUX, JP ALPHA, A.DARTIGUES, S.PUYO, C.DOS SANTOS, S.MOREIRA, D.LAVIGNE, MA THEBAUD, CH. MARTIN, H.ETCHENIQUE, F.BILLARD, J.RANCE

Membres absents excusés ayant donné procuration :

JM GUTIERREZ (pouvoir à JP CAZAUX), G.GALASSO (pouvoir à F.GONZALEZ), J.DARRIGADE (pouvoir à G.LASSABE), E.SERRES (pouvoir à C.DUFOUR), M.BECRET (pouvoir à C.MARTIN),

Membres absents excusés n'ayant pas donné procuration : X.BAYLAC, K.PERY

Secrétaire de séance : S.MOREIRA

Monsieur Gilles LASSABE, Adjoint, rappelle que, par délibération du 1^{er} février 2020, le Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Pays Basque a arrêté le Programme Local de l'Habitat Pays Basque 2020-2025 et tiré le bilan de la concertation.

Conformément aux dispositions de l'article R 302-9 du Code de la construction et de l'habitation, les conseils municipaux des communes membres doivent émettre un avis sur le projet de PLH dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, à défaut de quoi cet avis serait réputé favorable.

*Certifié exécutoire
compte tenu du dépôt
à la Sous-Préfecture
de Bayonne
le
et de la publication le*

Le Programme local de l'habitat constitue l'outil de définition et de mise en œuvre de la politique de l'habitat à l'échelle du territoire communautaire pour 6 ans. Il a pour objectif de répondre aux besoins en logement et hébergement de la population actuelle et future du territoire et d'assurer entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement.

L'élaboration de ce premier PLH à l'échelle du Pays Basque s'est faite à l'échelle de près du territoire, en co-construction avec les Maires et les acteurs locaux de l'habitat pour porter un véritable projet de territoire partagé. A ce titre, un courrier d'information a été envoyé aux 158 Maires en juillet 2018 et chaque pôle a désigné un ambassadeur chargé de faire le lien entre les instances de gouvernance et son territoire et de ce fait membre du comité de pilotage.

La construction du projet de PLH avec les élus du territoire s'est déroulée grâce à la tenue de plusieurs réunions avec les Communes rassemblées en pôle aux trois phases d'élaboration du document, grâce à des entretiens bilatéraux avec les Communes de la zone tendue et les Communes jouant le rôle de centralités, grâce à trois comités de pilotage dont un croisé avec le PCAET et le PDU au moment de la validation des orientations et des objectifs

Le projet de PLH est structuré en trois parties.

Le diagnostic (partie I) comprend un bilan et l'analyse du fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat sur le territoire.

Ce diagnostic fait les constats suivants :

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

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

Ce constat appelle une amplification de l'intervention des capacités d'action des collectivités en matière de maîtrise foncière et faire en sorte que la production de logements réponde mieux aux besoins de la population locale.

Les orientations et objectifs du PLH (partie II)

A partir des 6 orientations communes aux plans habitat, climat et mobilité qui sont :

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

Le PLH a lui-même décliné 4 orientations stratégiques spécifiques au PLH qui sont :

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

L'objectif de production fixé pour la période du PLH de 2 656 logements par an répond à cette volonté de maîtriser le développement, via un léger ralentissement de la construction globale pour retrouver le rythme des années 90 tout en la répartissant de façon plus équilibrée en faveur du Pays Basque intérieur.

La volonté croisée de soulager le marché Bayonnais, de conforter les centralités du rétro-littoral et de favoriser le développement du Pays basque intérieur tout en assurant une diffusion du logement social, tant en locatif qu'en accession en ciblant en priorité les polarités équipées, conduisent à une répartition territoriale des objectifs de production différenciée suivant les secteurs.

Il s'agit de poursuivre l'effort de production de locatif social, compte tenu de l'intensité des besoins et des objectifs de la loi SRU, tout en développant l'accession pour les territoires où ce produit correspond mieux à la demande des ménages.

Parallèlement, de nouveaux dispositifs visant à réhabiliter le parc privé compléteront une offre nouvelle locative à loyer modéré pour un objectif de 70 logements par an.

Le programme d'action (partie III)

Les 4 orientations stratégiques sont déclinées en 7 orientations opérationnelles, elles-mêmes déclinées en 25 actions destinées à mieux répondre aux besoins exprimés sur le territoire.

Le budget alloué à la réalisation de ce PLH est d'en moyenne 17 M€ par an.

Avis de la Commune sur le projet arrêté de PLH :

La Commune de Boucau insiste sur la nécessité d'une stratégie foncière et d'une application du principe de mixité qui se raisonne désormais à l'échelle de quartier et non plus à la parcelle, avec une possibilité de faire la jonction entre différents projets au sein d'un même quartier pour l'application de ces objectifs de mixité. Ceci sera particulièrement utile, pour ce qui concerne la Ville de Boucau, en secteur de renouvellement urbain (Ilot Sépard par exemple) avec des maîtrises publiques du foncier couteuses, des opérations en cours ou récemment terminées présentant 100 % de logements sociaux et un quartier qui de ce fait nécessite une réorientation de la production de logements vers du majoritairement privé.

La Commune de Boucau accueille avec satisfaction les accompagnements techniques des Communes prévus et la mise en place de partenariats Communes / Communauté d'Agglomération pour permettre d'atteindre les objectifs de valorisation et revitalisation des cœurs de ville (aide à la réalisation de plan-guide par exemple). Elle souhaite avec force l'évolution du futur règlement d'intervention communautaire qui permettrait une utilisation, en partie, du dispositif d'intervention foncière sur les secteurs de renouvellement urbain. Les interventions sur ces secteurs sont, pour notre commune, comme pour d'autres, indispensables mais extrêmement couteuses en portage foncier et une intervention financière de la Communauté d'Agglomération permettrait de mener à bien une politique ambitieuse. La Commune pense particulièrement à l'îlot Biremont 2.

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L302-1 et suivants et R302-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 23 septembre 2017 décidant l'engagement de la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 1^{er} février 2020 arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat Pays Basque 2020-2025,

Vu le courrier de la Communauté d'agglomération Pays Basque du 9 novembre 2020, sollicitant l'avis de chaque Conseil municipal des communes membres de l'EPCI, sur le projet de PLH arrêté, conformément à l'article R302-9 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Considérant les enjeux, orientations et actions définis dans ce programme d'une durée de 6 ans en matière d'habitat pour le territoire communautaire ;

Considérant que le projet de PLH va dans le sens d'un projet de développement souhaitable pour le Pays Basque et pour la commune, par ses objectifs ambitieux mais raisonnables, et défend la mixité sociale au service de l'habitat de tous ;

Le Conseil Municipal,

Après avoir entendu l'exposé

Après en avoir délibéré,

Décide :

. d'émettre un avis favorable sur le Programme Local de l'Habitat Pays Basque 2020-2025 ;

. d'autoriser M. le Maire ou M. l'Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait certifié conforme

Boucau, le 18 décembre 2020

Le Maire,

