

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 29 MARS 2016

DELIBERATION N° 25

**Nombre de
membres en
exercice : 29**
Présents : 24
Votants : 28
Pour : 22
Contre : /
Abstentions : 6
(PS/PC)

L'an deux mil seize, le vingt-neuf mars à dix-huit heures trente, le conseil municipal de la commune de Boucau, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Francis GONZALEZ, Maire.

Date de convocation : 23 mars 2016

Membres présents : F.GONZALEZ, MA THEBAUD, L.DARRIBEROUGE, M.EVENE, G. LASSABE, MJ ROQUES, P.ACEDO, C.ORDONNES, J.DOS SANTOS, A.VALOT, N.DAUGA, D.ARMENGAUD, JM BAGNERES-PEDEBOSCO, JD BONNOME, G.MOSCHETTI, G.ELGART, I.OXOBY-PAGNAN, M. LORDON, C. DUFOUR, M.DUBROCA, JP CRESPO, P.FAVRAUD, C.MARTIN, F.DUPLASSO,

Membres excusés ayant donné procuration : A.LECHEVALLIER (pouvoir à JM BAGNERES-PEDEBOSCO), UA DEL PRADO (procuration à G.MOSCHETTI), MJ ESPIAUBE (pouvoir à JP CRESPO), J.DUBOURDIEU (pouvoir à M.DUBROCA),

Absente : S.PUYO

Secrétaire de séance : MA THEBAUD

Madame Marie-Ange THEBAUD rappelle que le quatrième Programme Local de l'Habitat (PLH) portant sur la période 2016-2021 a été arrêté le 23 mars 2016 en Conseil d'Agglomération au terme d'une élaboration engagée en septembre 2014 en étroite collaboration avec les communes et en partenariat avec l'Etat, le Conseil Régional, le Conseil Départemental, les opérateurs, les associations et autres acteurs de l'habitat.

L'Agglomération a notifié ce projet de PLH arrêté aux Communes membres afin que celles-ci donnent leur avis conformément à l'article R 302-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

1 / Rappel du cadre réglementaire du PLH

Le PLH est rendu obligatoire pour tout EPCI ayant le statut de communauté d'agglomération, de communauté urbaine ou de Métropole au titre de la compétence « équilibre social de l'habitat ». Le PLH porte obligatoirement sur l'ensemble du périmètre de l'EPCI.

Il s'agit d'un document de référence qui définit les objectifs et les principes d'une politique locale de l'habitat visant à :

**Objet : PLH 2016 -
2021 - Avis -**

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

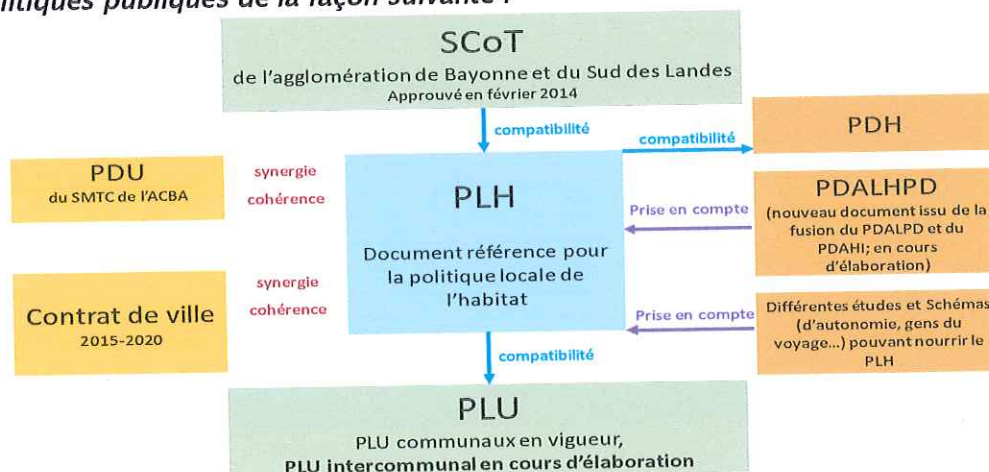
- répondre aux besoins en logement et en hébergement ;
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale ;
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées,

en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements (CCH article L302-1).

Ce document organise donc la stratégie et les interventions sur :

- le développement quantitatif et qualitatif de l'offre nouvelle, en logement comme en hébergement ;
- le parc existant, social comme privé ;
- les parcours résidentiels ;
- la gouvernance locale de cette politique.

Il s'inscrit dans les documents de planification et de mise en œuvre de différentes politiques publiques de la façon suivante :



Trois lois ont impacté l'élaboration de ce nouveau PLH :

- la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, avec notamment le passage à un objectif de 20% à 25% de logements sociaux ;
- la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014 ;
- la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 (loi Lamy de refonte de la Politique de la Ville).

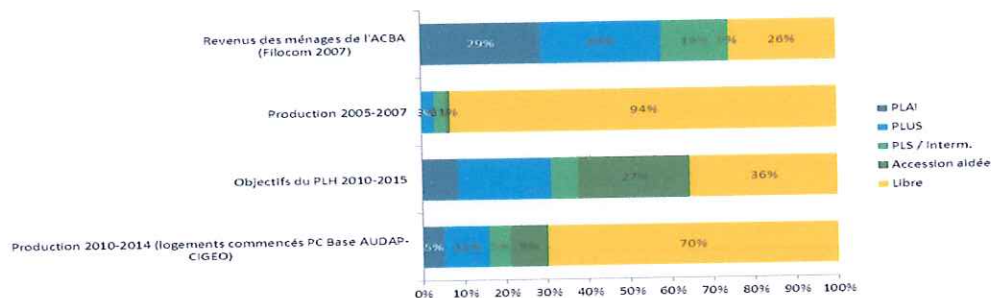
Ainsi, le PLH concerne, au titre de leur compétence, l'Etat, le Conseil Régional, le Conseil Départemental, l'Agglomération et les communes ainsi que l'ensemble de partenaires et acteurs concernés par l'habitat.

Sa réalisation suppose la mise en synergie des politiques de l'habitat, du logement, de l'urbanisme, du foncier, de l'action sociale et de la politique des transports, de l'économie et de l'environnement.

2/ Pour rappel PLH 2010-2015

L'élaboration du PLH 2010–2015 a été marquée par le constat d'une inadéquation significative entre l'offre de logement produite et les capacités financières des ménages du territoire. En effet, le diagnostic du 3^{ème} PLH a montré que presque 75 % des ménages locaux avaient des revenus correspondants aux produits aidés, alors que l'offre régulée (locative et en accession) susceptible de répondre à ces besoins représentaient moins de 10% de la production neuve.

L'objectif du PLH 2010–2015 approuvé le 4 juin 2010 consista donc à inverser cette tendance. De 6 % de la production totale neuve précédemment observés sur la période 2003–2009, l'offre de logements sociaux passa à 30 % sur la période 2010–2014.



Cet effort de rééquilibrage doit néanmoins être poursuivi afin de tendre à une production locale plus en adéquation avec les besoins du marché local.

Ce PLH a aussi permis de mettre en place le plan de lutte contre l'habitat indigne et de précarité énergétique, de renforcer les réponses aux besoins spécifiques avec la réalisation d'EHPAD, de foyers pour personnes handicapées, de résidences sociales ou encore de l'hôtel social (Maison de Gilles).

Ce PLH a été modifié en 2011 pour intégrer les communes de Bidart et de Boucau.

L'évaluation à mi-parcours réalisée en 2013 a permis également de faire émerger les marges de progrès visant à améliorer la mise en œuvre du programme d'actions du PLH.

3/ Le Projet de PLH 2016–2021

Ce PLH a été élaboré au travers de divers comités de suivi et de pilotage et de travaux conduits en partenariat avec l'ensemble des partenaires.

Le pilotage de l'élaboration du PLH a été organisé par la tenue de réunions :

- ✓ du comité de suivi et du comité stratégique Agglomération – communes ;
- ✓ d'un comité de pilotage Etat – Agglomération – communes ;

L'établissement du projet de PLH a été rendu possible également grâce au partenariat avec le Conseil Régional et le Conseil départemental et l'implication active de l'ensemble des acteurs de l'habitat (opérateurs, associations, institutionnels).

Cette implication s'est traduite par la participation des élus, techniciens, aux différents ateliers et groupes de travail et par la transmission de données et documents nécessaires à la démarche.

Le projet de PLH 2016–2021 est structuré en trois parties

1– Le Diagnostic (PARTIE I) comprend un bilan et l'analyse du fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat sur l'agglomération. Ce diagnostic fait état des éléments suivants :

- un vieillissement de la population qui se poursuit (28% des plus de 60 ans et 29% des moins de 25 ans),
- une diminution de la taille des ménages (de 1,95 en 2009 à 1,89 en 2013),
- une adéquation « produits/ménages » encore à renforcer du fait d'un marché qui reste élevé tant du point de vue de la vente que de la location,
- un parc résidentiel existant (privé/public) qui s'améliore mais dont le maintien qualitatif des patrimoines et de leur environnement urbain constitue un véritable enjeu pour l'équilibre social de l'habitat (amélioration, captation de logements conventionnés, mises aux normes, adaptabilités, prévention...),
- des ménages à très faibles revenus qui comptent pour 10% des ménages du territoire et sont surreprésentés dans certains secteurs sur Bayonne, Biarritz et Boucau,
- un profil de population sensiblement différent par rapport au reste du bassin de vie avec un processus de gentrification sur l'Agglomération toujours à l'œuvre montrant une part de classe moyenne qui s'affirme (revenus en dessous de 1750 € en UC par euros constants).

En résumé, le diagnostic met en évidence un marché de l'habitat qui maintient une ségrégation résidentielle pour près de 70% des ménages de l'Agglomération, plus marquée pour les ménages les plus en difficultés sociales ou ayant de bas revenus et /ou ceux nécessitant des solutions adaptées.

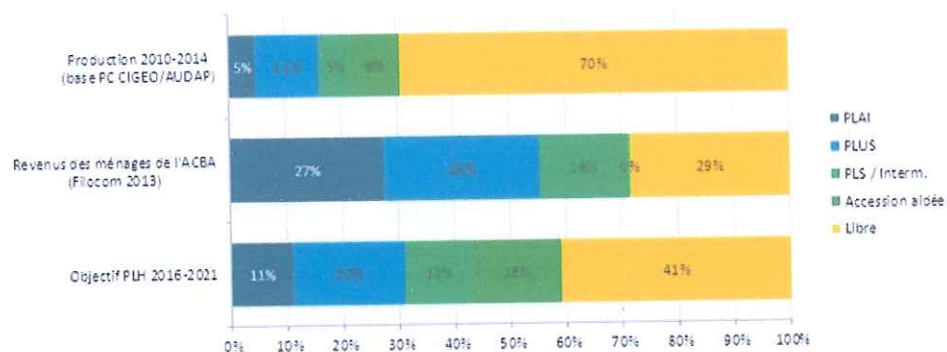
2– Les orientations et objectifs du PLH (PARTIE II) et le programme d'actions (PARTIE III).

Les orientations stratégiques visent à expliciter les enjeux de politique publique en matière d'habitat dans l'action à conduire. Le programme d'actions est adossé à 6 orientations opérationnelles déclinées dans 19 fiches actions :

➤ *Vers un développement de l'offre davantage maîtrisé, diversifié et intégré dans un urbanisme de projet avec un objectif moyen annuel, toutes catégories confondues, de 1200 logements*

Deux orientations opérationnelles pour organiser l'action :

- *Intensifier et davantage diversifier la production nouvelle de logements régulés allant du logement locatif social à l'accession maîtrisée (fiches actions 5, 6) :*



Cette production nouvelle va permettre de maintenir du flux dans le parc existant, favorisant notamment la régulation sur le locatif et dans l'accès à la propriété de ménages aux revenus intermédiaires dans du patrimoine d'occasion. A l'issue du PLH, la part de logement neuf devrait représenter environ 10% des résidences principales.

Avec la répartition par commune suivante :

Objectifs/catégorie de logement	Anglet	Bayonne	Biarritz	Bidart	Boucau	ACBA
PLAI/LLS	464	86	104	95	71	820
PLUS/LLS	774	290	172	170	120	1486
PLS	310	374	69	50	47	850
Accession maîtrisée	490	604	30	40	75	1149
Libre (max)	827	1581	255	145	107	2915
Totaux	2776	2876	630	500	420	7200

La ventilation par produit de logements sociaux a été établie selon le cadre de référence réglementaire :

- pour les PLAI : 30% de PLAI sur LLS pour les communes dont le taux SRU < à 25% ;
- pour les PLS : Maximum de 30% pour les PLS pour les communes dont les taux SRU sont > à 10% et 20% pour celles dont le taux > à 10%.

Les communes d'Anglet, Biarritz, Bidart et Boucau ont fait le choix de plafonner la part de PLS à 20% sur le total des LLS.

Ces orientations de production auront pour effet de répondre aux exigences de la loi SRU auxquelles sont soumises les communes de l'Agglomération, soit un maintien du taux pour la ville de Bayonne et un rééquilibrage de l'offre intra-muros, avec une amélioration de la réponse apportée aux besoins des ménages, dans les autres communes, dans une logique de rattrapage.

Résultats SRU attendus à l'issue du PLH 2016-2021	Résidences principales 1/1/2015	Logements sociaux au 01/01/2015 (SRU)		Objectifs du PLH		% de logements locatifs sociaux au terme du PLH
		Nombre	%	toutes catégories de logements	dont LLS	
Anglet	20 053	2665	13,29%	2775	1548	18,68%
Bayonne	24928	6554	26,29%	2875	690	25,03%
Biarritz	15141	1349	9,91%	630	345	10,74%
Bidart	3 460	454	13,12%	500	315	17,75%
Boucau	3811	591	15,51%	420	238	20,24%

- *Maîtriser davantage le développement de l'offre nouvelle de 1200 logements en moyenne par an (fiches actions 1, 2, 3, 4) :*

L'estimation des besoins en logement des ménages sur le territoire de l'ACBA conduit au maintien d'une dynamique maîtrisée avec un scénario de croissance de population moyenne annuelle de 0.63 %.

S'inscrivant dans la dynamique du précédent PLH, cet objectif de production est fixé à 1200 logements par an et est compatible avec les objectifs du SCOT.

Cet objectif est ambitieux en matière de maîtrise du développement de l'offre compte tenu de la dynamique de construction en cours et d'un marché très réactif aux différents dispositifs de défiscalisation.

La maîtrise du développement de l'offre nouvelle sera importante au regard du potentiel foncier observé sur les communes. En effet, le nombre de logements commencés observé de 2010 à 2014 a été de 1750 logements en moyenne par an. Le potentiel pour les années 2016-2017 est estimé à 1600 logements par an. En terme de répartition, compte tenu des capacités de production de chaque ville en lien avec l'évolution démographique, la maîtrise du développement sera plus fortement active sur la ville de Bayonne et dans une moindre mesure Anglet. Pour Bidart, cette répartition est en cohérence avec son potentiel.

Le but est de produire en moyenne 1200 logements. Cela se traduit par un objectif de production qui se décline comme suit au cours des 6 ans du PLH :

PLH 2016-2021	2016	2017	2018	2019	2020	2021	soit en moyenne par an
Scénario "objectif 1200 logements"	1600	1600	1000	1000	1000	1000	1200

Ces objectifs impliqueront donc une maîtrise assez radicale de la production dès 2018 qui coïncide avec la mise en œuvre du PLUi.

Afin de permettre la réalisation de ces objectifs quantitatifs et qualitatifs (diversification des produits logements du locatif à l'accession), il s'agira de :

- décliner les orientations et objectifs du PLH dans les modifications des PLU et l'établissement du PLUi, permettant d'assurer l'équilibre territorial en matière d'habitat en mobilisant les différents outils et dispositifs réglementaires ;
- mettre en œuvre une stratégie foncière pérenne à la hauteur des enjeux de rééquilibrage ;

- diversifier les formes urbaines afin que l'offre nouvelle réponde aux attentes des ménages notamment familiaux ;
- organiser et structurer la négociation avec les acteurs de la construction et de l'aménagement.

➤ *Vers une meilleure prise en compte et un meilleur partage de la réponse logement apportée aux publics les plus fragiles*

La mise en œuvre repose sur deux orientations opérationnelles :

- *Mettre en place une gestion concertée, équilibrée et régulée du peuplement permettant notamment d'éviter les effets de ségrégation résidentielle avec deux axes (fiche action 7):*
 - la mise en œuvre du volet peuplement de la CILH et l'établissement d'une convention intercommunale d'attribution ;
 - l'établissement d'un plan partagé de la gestion de la demande locative sociale et de l'information aux demandeurs.
- *Elargir les capacités à mieux prendre en compte les besoins dits spécifiques (fiches actions 8, 9, 10, 11) : conduire, coordonner des actions en faveur des personnes les plus en difficulté dans leur parcours de la rue au logement en lien avec le SIAO, des jeunes en insertion sociale et professionnelle, des personnes âgées et adultes handicapés, des gens du voyage.*

L'ensemble des dispositions relatives au peuplement et à la gestion de la demande sera traité en collaboration étroite avec les communes. Les modalités seront arrêtées ultérieurement.

➤ *Le maintien qualitatif du parc existant*

En effet, l'offre nouvelle représentera, à l'issue du PLH, environ 10% des résidences principales. Aussi, l'enjeu réside dans le maintien de l'attractivité d'un parc existant de qualité qui, sous l'effet de l'offre nouvelle, connaît de la fluidité en locatif comme en accession.

- *Développer une intervention plus volontariste sur le parc résidentiel (fiches actions 12, 13, 14, 15, 16) avec comme axes la lutte contre l'habitat indigne, la performance énergétique, l'identification d'action de prévention en faveur des copropriétés, le conventionnement dans le parc privé et enfin l'attractivité du parc HLM.*

➤ *Une mise en œuvre effective et partenariale du PLH par l'organisation d'une gouvernance et d'une communication large sur l'habitat auprès des administrés.*

- Cette orientation se traduira par la tenue *d'un pilotage associant l'ensemble des acteurs et institutions concernés* (fiche action 17) pour la mise en œuvre du programme d'actions, *la formalisation des partenariats, le renforcement des moyens de l'ensemble des partenaires concernés* (fiche action 18) et enfin la mise

en place d'une *communication à l'attention des habitants* (fiche action 19) pour expliquer, échanger et permettre une meilleure compréhension des enjeux et projets habitat mis en œuvre.

5/ Déclinaison des objectifs du PLH sur Boucau

1 - Rappel du contexte

En proximité immédiate du cœur urbain de l'Agglomération Bayonnaise, Boucau connaît une profonde mutation depuis les années 1990 liée à un renouvellement socio-démographique. La commune se trouve également confrontée aujourd'hui à une forte pression immobilière. La ville se caractérise par :

- une population plus jeune que la moyenne observée à l'échelle de l'Agglomération. En raison notamment d'un prix au m² (transaction, loyer) elle constitue un territoire plus attractif que les autres communes de l'ACBA pour les ménages aux revenus intermédiaires ;
- 55 % des ménages ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM (PLUS) ;
- une perte d'attractivité du Bas-Boucau qui se paupérise ;
- la mise en place au cours du PLH 2010-2015 de Secteurs de Diversité Sociale pour inciter à la construction de logements locatifs sociaux ;
- un développement reposant sur un PLU qui pose la question de l'adéquation avec les équipements ; d'où une nécessité de limiter les potentiels fonciers en extension urbaine, aujourd'hui importants ;
- l'impact de la loi littoral : constructibilité en continuité de l'existant en dehors des espaces agglomérés ;
- un potentiel en matière de renouvellement urbain à promouvoir en particulier sur le Bas-Boucau ;
- une offre locative sociale au sens de la loi SRU insuffisante et un parc locatif privé social de fait sur lequel l'intervention doit se poursuivre ;
- un taux de vacance en hausse qui s'explique par un habitat ancien dégradé, parfois indigne.

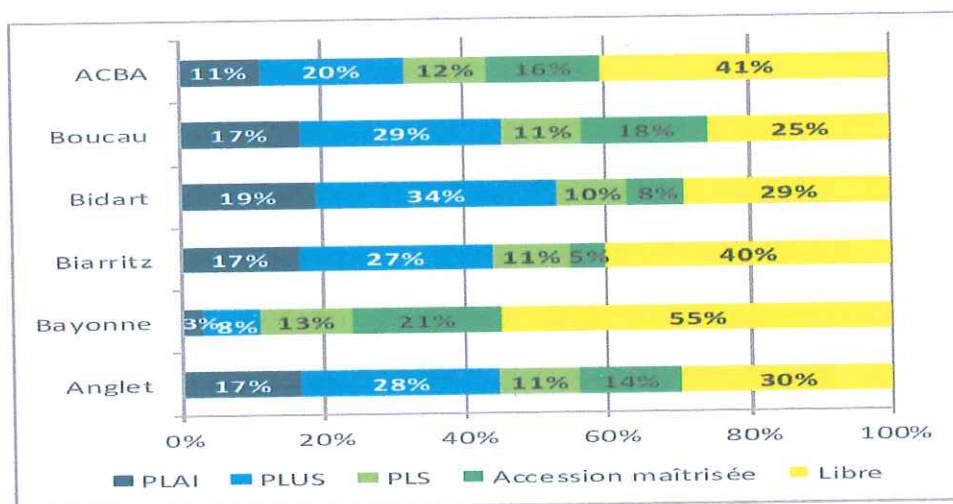
2- Rappel des enjeux

- une plus grande maîtrise du développement urbain : un recentrage, des formes urbaines denses mais différenciées sur la partie Sud de la commune et des moyens d'intervention à mobiliser pour rattraper le retard en équipement. Question d'une pause dans le développement de la commune ;
- la poursuite du développement d'une offre locative sociale afin de répondre aux besoins des ménages qui s'expriment dans une logique de rattrapage SRU en particulier en PLAI et PLUS ;
- le développement de l'accession maîtrisée ;
- l'équilibre de l'offre résidentielle, notamment sociale, à l'échelle de la commune ;
- la lutte contre l'habitat indigne ; enjeu de qualité, de sécurité et de salubrité du parc ancien ;
- le renouvellement urbain et l'attractivité du Bas-Boucau en particulier et des quartiers en veille de la politique de la ville ;
- un habitat durable et sobre en énergie ; aide et accompagnement aux propriétaires occupants modestes et très modestes.

3- Rappel des objectifs concernant le développement de l'offre nouvelle

Boucau se voit fixer un objectif de production de 70 logements par an, soit 420 logements (toutes catégories de logements) sur la durée du PLH, dont 238 logements locatifs sociaux.

Il est prévu sur le territoire de l'Agglomération une répartition par typologie telle que présentée dans le tableau ci-dessous.



Retranscrit en nombre de logements, cette répartition par typologie doit aboutir à la production, sur la période du PLH, de :

BOUCAU	Objectifs	%
PLAI/LCTS	71	17
PLUS/LCS	120	29
PLS	47	11
Accession maîtrisée	75	18
Accession Libre	107	25
Objectifs sur 6 ans	420	100

En produisant 238 logements locatifs sociaux sur 6 ans, Boucau devrait voir son taux SRU passer de 15,51 % au 01/01/2015 à 19,6 % à l'horizon 2022.

Afin de répondre à la demande sociale et intermédiaire et dans une logique de rattrapage, il sera demandé 30 % à minima de PLAI dans l'offre sociale nouvelle et 20 % maximum de PLS.

La commune devra également tendre vers une diversification de l'offre de

logement en favorisant l'accès aidé.

Ces objectifs de maîtrise et de régulation de la production de logement doivent être déclinés par le levier réglementaire et par la mise en œuvre d'une logique d'urbanisme de projet.

4- Moyens de déclinaison

➤ Modification du PLU en 2016-2017

Les dispositions actuellement en vigueur imposent un minimum de 30 % de logements sociaux pour toute opération comprenant 6 logements et plus.

La déclinaison des orientations et objectifs du PLH permettant l'encadrement de la production nouvelle dans le projet de développement urbain nécessitera une modification du Plan Local d'Urbanisme pour une mise en compatibilité des deux documents.

➤ Etablissement du PLUi en 2018-2019

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'élaboration devra définir, sur le territoire communal, des Orientations d'Aménagement et de Programmes sur les secteurs de rénovation urbaine et d'ouverture à l'urbanisation. L'écriture du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUI permettra d'inscrire le levier concernant l'habitat et de transcrire dans la durée une évolution qualitative et équilibrée de son développement urbain.

➤ Promouvoir un urbanisme de projet prenant en compte les orientations et objectifs du PLH

La commune bénéficie d'un certain nombre de fonciers destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court, moyen ou long terme (terrains classés en IAU ou IIAU, Zone d'Aménagement Différé de La Lèbe). Il conviendra d'identifier, parmi ces gisements, ceux pour lesquels une maîtrise publique pourra être envisagée dans le but de promouvoir des opérations plus largement dédiées au logement aidé.

La commune poursuivra également son projet de renouvellement urbain dans le bas-Boucau en voie de paupérisation mais qui bénéficie d'un véritable potentiel foncier, dans un objectif de mixité sociale.

➤ Assurer le maintien qualitatif du parc résidentiel existant et poursuivre la lutte contre l'habitat indigne

Le parc de logements sociaux existant fera l'objet d'une attention toute particulière, en partenariat avec les bailleurs, afin de programmer, dans le cadre de conventionnements, les travaux d'entretien nécessaires.

Il conviendra également d'optimiser le repérage et le traitement des logements indignes sur le territoire de la commune au travers du PIG Habitat Indigne.

➤ Construire une gestion concertée, équilibrée et régulée du peuplement et prise en compte des besoins spécifiques

La Commune de Boucau s'inscrira dans une gestion concertée, équilibrée et

régulée du peuplement, en partenariat avec l'Agglomération, l'Etat, les organismes HLM et l'ensemble des partenaires concernés, permettant notamment d'éviter les effets de ségrégation résidentielle. Elle s'appuiera en particulier sur l'action conduite par le CCAS, pour une meilleure prise en compte des publics spécifiques (étudiants, personnes âgées, personnes en situation d'urgence). Elle devra aussi veiller à assurer la mixité sociale.

La Commune participera également à la démarche de gestion partagée de l'information aux demandeurs et de la demande locative sociale impulsée par l'Agglomération Côte Basque-Adour.

➤ Participation de Boucau à l'organisation d'une gouvernance, des moyens et de la communication large sur l'habitat auprès des administrés

Cette orientation se traduira par la tenue d'un pilotage associant l'ensemble des acteurs et institutions concernés pour la mise en œuvre du programme d'actions, la formalisation des partenariats, le renforcement des moyens de l'ensemble des partenaires concernés et enfin la mise en place d'une communication à l'attention des habitants pour expliquer, échanger et permettre une meilleure compréhension des enjeux et projets habitat mis en œuvre.

Le Conseil Municipal,

Après avoir entendu,

Après en avoir délibéré,

Au vu de la délibération du Conseil d'Agglomération du 23 mars 2015 relatif à l'arrêt du projet du Programme Local de l'Habitat 2016-2021,

. **donne un avis favorable au projet de PLH 2016-2021.**

Pour extrait certifié conforme
Fait à Boucau, le 30 mars 2016
Le Maire,
Francis GONZALEZ

