

Renforcer l'attractivité des quartiers du cœur d'agglomération ⇔ Consolider l'intervention publique visant à créer un choc d'attractivité dans les centralités existantes ⇔ Déployer la stratégie du PRUS de Saragosse ⇔ **Améliorer le parc ancien** ⇔ l'attractivité des parcs existants avec des logements décents, confortables, accessibles ⇔ Intensifier la lutte contre le mal logement et la précarité énergétique ⇔ Trouver des leviers de remobilisation des propriétaires et des syndics autour des enjeux d'entretien du parc ancien ⇔ **Accompagner le développement de l'offre 1 logement sur 2 abordable** ⇔ Agir sur l'équilibre social du territoire à travers la diversification de l'offre ⇔ Maintenir un niveau de production de logements ambitieux, pour répondre aux besoins de la population ⇔ 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 ⇔ **Poursuivre la dynamique de rééquilibrage de l'offre** ⇔ Accompagner les communes dans la mise en œuvre de projets de construction de logements ⇔ **Mieux répondre aux attentes des habitants actuels et futurs** ⇔ Soutenir l'innovation dans tous le processus de production de logements ⇔ Encourager la participation des habitants dans leur choix d'habiter ⇔ **Ouvrir les choix en développant un dispositif d'accueil et d'orientation pour tous les habitants** ⇔ Rendre l'habitant acteur de son parcours résidentiel ⇔ Offrir une qualité d'information à tous les habitants, notamment aux demandeurs de logement social ⇔ Consolider le bouquet de réponses face à la diversité des besoins des jeunes ⇔ Favoriser le déploiement d'une chaîne de réponse associé aux vieillissements ⇔ Construire avec les acteurs associatifs des projets d'habitat adapté aux différentes situations de handicap ⇔ **Améliorer la fluidité des parcours résidentiels des ménages modestes** ⇔ Compléter l'offre de logements pour tous ⇔ Réduire les situations de paupérisation concentration des ménages les plus fragiles dans les quartiers et les résidences les moins attractives ⇔ **Favoriser un meilleur équilibre social dans les quartiers fragiles** ⇔ Consolider les dispositifs d'accompagnement des ménages les plus fragiles vers un logement ⇔ **Soutenir une agglomération pilote responsable** ⇔ Renforcer la coopération pour mener solidairement la politique habitat ⇔ Poursuivre les actions d'observations et partager la connaissance sur les problématiques de dynamiques territoriales et d'habitat.

Le 3^{ème} PLH de la CAPBP

Note synthétique - avril 2018

La contribution de la politique l'habitat à un projet d'ensemble et son déploiement à la nouvelle géographie de la CAPBP

Construire un projet commun et créer de nouvelles habitudes de travail entre l'agglomération et les communes ont été des points de vigilance permanents de l'élaboration du 3^{ème} PLH. L'ambition était de :

- Prendre en compte l'intégration des Communautés de Communes du Miey du Béarn et Gaves et Coteaux afin de bien assurer leur intégration dans le projet habitat communautaire,
- Positionner la CAPBP au cœur du pilotage et de la coordination des stratégies de l'habitat comme le législateur l'y invite,
- Dépasser les seuls leviers en faveur du logement et 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.

Les acquis du deuxième PLH, une montée en puissance des leviers d'intervention

Les résultats du PLH n°2 : c'est plus 16 Millions d'€ de crédits ont été affectés par la CAPP pour sa politique habitat, dont 12,5 M d'€ de crédits d'investissement auxquels s'ajoute 18 millions de crédits délégués (13.5 millions d'euros ANAH+FART et 4.5 millions Etat). Cette mobilisation a permis :

- **La construction de 1380 logements HLM soit près de 30% de toute la production de logements** sur cette période. La stratégie de ratrapage et rééquilibrage du parc HLM est largement engagée. Au-delà du volume c'est aussi une capacité d'adaptation et d'innovation qui s'est fait jour via l'appui et l'accompagnement des opérateurs du logement public (ex : Le Cairn Habitat jeune)
- Une montée en compétence importante sur les questions d'amélioration et de recyclage du parc privé ancien. **840 logements privés ont été améliorés et 240 logements privés remis sur le marché.** Le parc privé est un enjeu clé mais une cible plus difficile à atteindre et les résultats restent en deçà des objectifs. **La mise en place d'un outil d'intervention puissant (SIAB) avec un volet incitatif et coercitif est aujourd'hui « rodé ».**

Le 3^{ème} PLH : des engagements renouvelés/renforcés pour mieux répondre à la nouvelle donne paloise, au glissement des priorités

A / Un marché du logement détendu qui invite à la prudence face :

- **A un modèle de développement territorial solide** (fort de 100 000 emplois, il constitue le second pôle économique d'Aquitaine) **mais qui peine à créer de la croissance. L'absence de création d'emploi impacte l'attractivité démographique** (perte d'habitants à hauteur de 390 habitants en moins chaque année) dans un jeu où les mobilités résidentielles (8 717 entrants/ 9223 sortants de la CAPBP) restent importantes.
- **des évolutions démographiques marquées par le vieillissement** de la population (seules les classes d'âge de plus de 60 ans augmentent, toutes les autres perdent des effectifs).
- **une vulnérabilité du parc ancien** : le taux de vacance a fortement augmenté ces dernières années (9% en 2009 à 12% en 2014). Le délaissement du parc ancien « obsolète » s'est accentué : pendant que l'on construisait 990 logements par an dans le même temps 560 logements devenaient vacants chaque année.
- la fragilisation sociale et démographique du cœur d'agglomération : **40% des ménages pauvres de l'agglomération se concentrent sur les trois quartiers du cœur d'agglomération.**

B / Des besoins en logement ajustés

L'expertise sur des besoins en logement est empreinte de ce contexte de prudence.

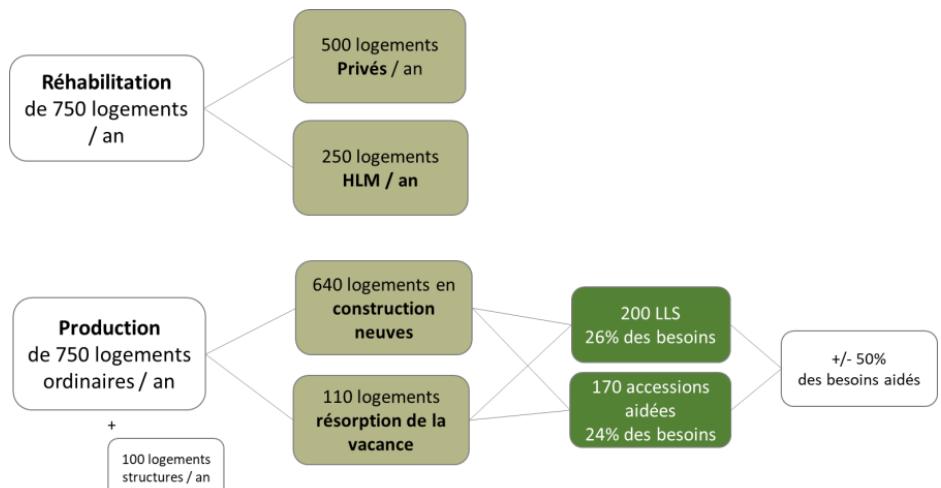
- Les évolutions sociétales portent fortement le niveau des besoins en logement (séparations, vieillissements...) : à population égale le besoin se situe autour de 520 logements supplémentaires par an.
- Au-delà de ces besoins locaux, l'arrivée de nouvelles populations alimente les besoins autour de 230 logements supplémentaires par an. Cela correspond à un scénario volontariste de retour d'une croissance (460 habitants/an soit 0.2 point de croissance annuelle). Maintien des emplois sur les communes de la CAPBP et attractivité de l'habitat pour les actifs sont les conditions de réussite de ce scénario.

Ce sont au total 750 logements supplémentaires par an (+100 logements structures) qu'il s'agira de mobiliser jusqu'en 2023 pour répondre aux besoins attendus. Le Scot - élaboré dans une période plus faste - fixe un objectif de production de 1 053 logements par an jusqu'en 2030.

C / Une intervention renforcée pour mieux accompagner/réguler le marché du logement

Améliorer-remobiliser-renouveler autant que construire ! Dans le parc privé comme dans le parc public

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



- Cette volonté correspondant à la prise en compte ajustée de la demande sociale permettra de poursuivre l'effort de rattrapage des retards en logements locatifs conventionnés pointé par la loi SRU. Aujourd'hui, l'Etat estime que pour rattraper les retards des communes concernées (Billère, Bizanos, Gan, Gelos, Idron, Lescar, Lons) **il faut produire 200 logements locatifs conventionnés par an. C'est exactement l'objectif du troisième PLH de l'agglomération.**

- Adossée à cette politique de développement et de rééquilibrage du parc locatif social, la CAPBP a instauré la Conférence intercommunal du logement (CIL) pour mettre en œuvre **une politique d'attribution des logements HLM favorable à une meilleure mixité sociale dans les quartiers.** En effet, face au développement du parc HLM neuf et attractif le risque est grand de voir les résidences HLM anciennes se paupériser souffrir de problème de vacance et finalement décrocher.

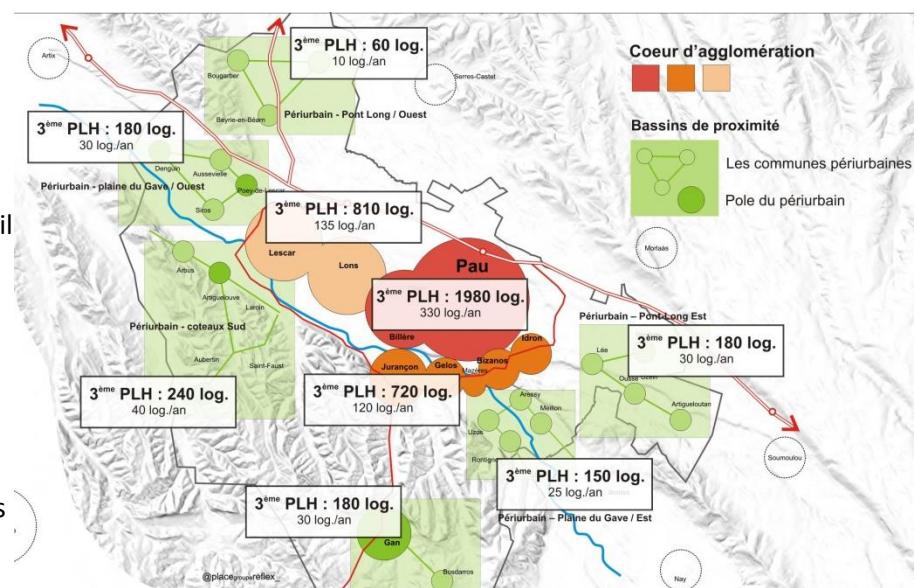
D / Un projet territorial construit pour soutenir la vitalité du cœur d'agglomération et reconnaissance des contributions de chacune de ses composantes

Organiser le développement résidentiel entre les communes du cœur d'Agglomération et les bassins de vie périphériques, un projet :

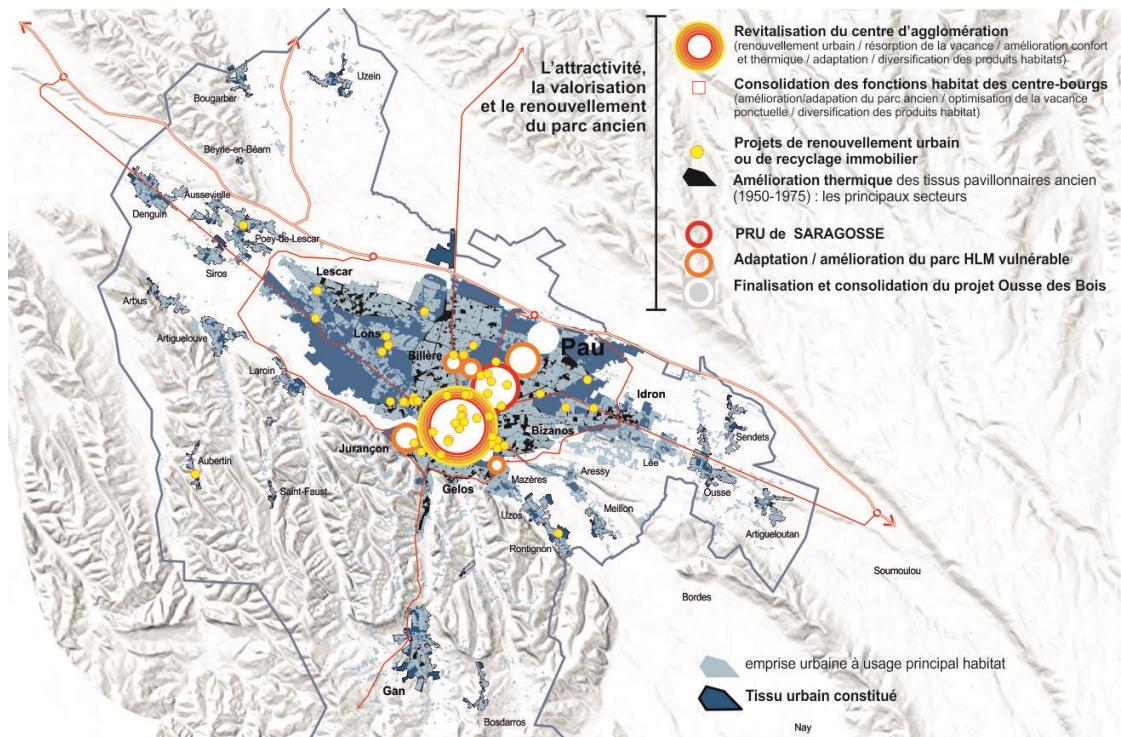
- Qui soutient la revitalisation du cœur d'agglomération dans le droit fil du SCOT (**80% du développement proposé est concentré sur le cœur d'agglomération**)

- Qui consolide les liens services / habitat autour des centres bourgs

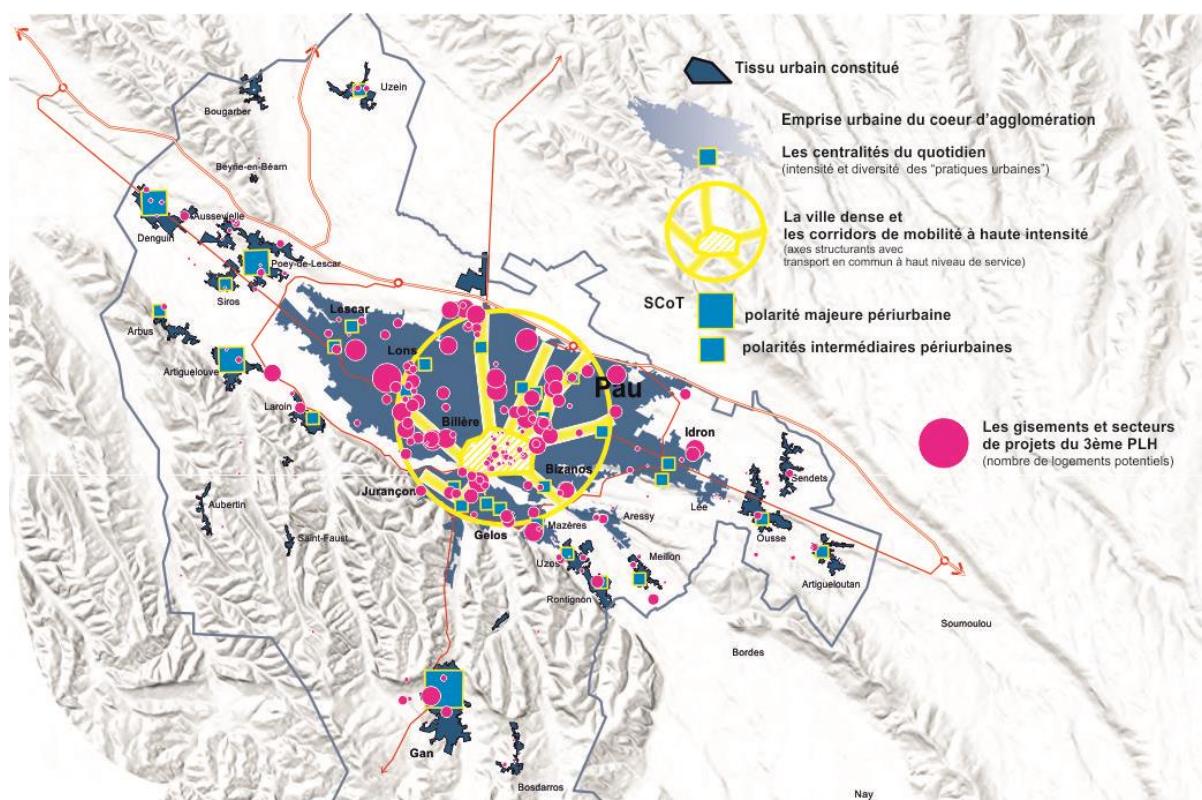
- Qui contribue aux équilibres sociaux et générationnels au sein des bassins de vie périphériques



La valorisation et le renouvellement du parc ancien en secteur diffus comme au sein des secteurs de projet majeur de l'agglomération



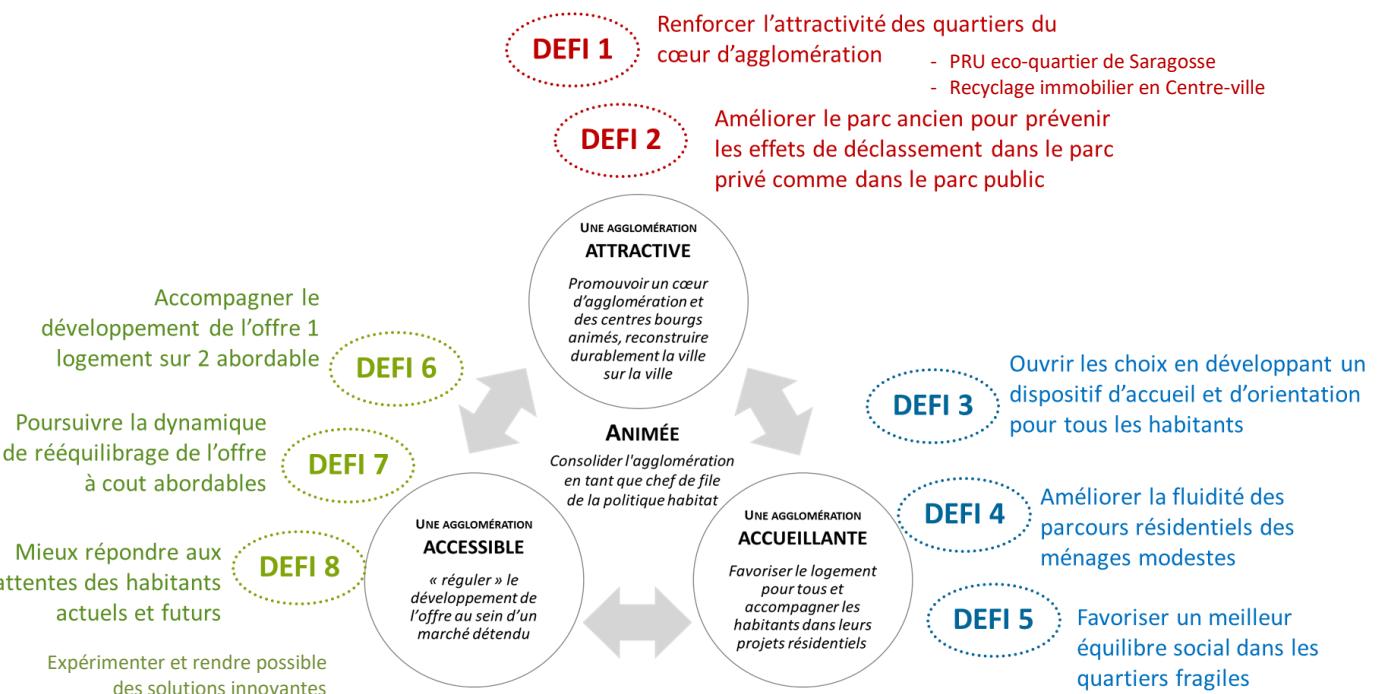
L'intensification des secteurs déjà urbanisés : la quasi-totalité des logements neufs seront construits au sein des tissus urbains constitués



E / le PLH une politique prioritaire de la CAPBP qui se concrétise dans le Budget communautaire très ambitieux et volontaire

- 21 M€
- 7% du budget de l'agglomération
- 21 €/habitant/an

F / Une stratégie de mise en œuvre simplifié et organisée autour de 4 orientations, 9 défis et 24 actions



Exemple : Action 3 - Agir sur la vacance structurelle

1- Accompagner le renouvellement urbain du centre-ville de Pau en déployant des outils coercitifs en complément des mesures incitatives : recomposition d'ilots, ORI, DUP

2 - Mobiliser les propriétaires sur leur patrimoine immobilier ancien par :

- une communication dynamique auprès des propriétaires identifiés
- la recherche d'opérateurs immobiliers pour réinvestir le patrimoine vacant dans le cadre de propriétaires défaillants
- le soutien à l'investissement via une subvention spécifique à la remise sur le marché

3 - Encourager l'accession à la propriété dans le parc existant par la création d'une « boîte à outils » regroupant les 3 volets – financement, travaux et gestion locative – elle permettra de :

- faciliter l'accès des propriétaires à une information claire et compréhensible ;
- amorcer l'accompagnement des propriétaires vers la remise sur le marché de leurs biens ;
- systématiser le conventionnement Anah

4 - Affiner la connaissance du parc de logements vacants avec la conception et la mise en œuvre d'un observatoire du logement vacant

Conclusion :

- Un édifice ambitieux et raisonnable / une stratégie intégrée
- Un contexte incertain / des équilibres sensibles aux décisions nationales (financement du logement social, zone de défiscalisation...)
- **Une exigence : être agile et réactif pour**
 - suivre de près le contexte local
 - intégrer et adapter le dispositif au regard des décisions « a-territoriales »