

PLAN LOGEMENT 64

Le Conseil départemental
investit



ENTRETIEN

« Le logement est un enjeu essentiel aujourd'hui et pour les années à venir »



Jean-Jacques Lasserre, président du Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques.

LE DÉPARTEMENT S'INVESTIT SUR LE LOGEMENT. POURQUOI VOUS ÊTES-VOUS MOBILISÉS SUR CE SUJET ?

La compétence « logement » est une compétence aux multiples facettes et dont la responsabilité est partagée. Par exemple, nous avons celles des solidarités, de l'aménagement du territoire, du soutien aux communes, sans oublier notre engagement environnemental. Quand on parle d'accompagnement des jeunes par exemple, cela ne peut se faire sans le volet logement. La question des compétences n'est pas le débat, car le logement est un enjeu essentiel aujourd'hui et pour les années à venir. Nous sommes probablement la collectivité qui est le plus en situation de responsabilité sur cette question, d'où cet engagement.

COMMENT SE MANIFESTE CET ENGAGEMENT ?

En 2015, la loi NOTRe nous a amenés à réinterroger la politique habitat du Département. Nous nous

sommes recentrés sur les publics sous notre responsabilité : les personnes vulnérables, les jeunes, les seniors et les personnes en situation de handicap, en étant chef de file d'une offre de logement à vocation sociale.

Il y a quelques années, nous avons obtenu la délégation des aides à la pierre, c'est-à-dire la gestion des aides de l'État aux propriétaires qui rénovent leurs biens. Cette délégation est devenue une compétence obligatoire des communautés d'agglomération, mais nous avons conservé cette compétence sur le territoire pour les communautés de communes.

Nous avons aussi la responsabilité de la coproduction d'un plan départemental du logement avec le préfet. Le législateur nous a maintenu cette compétence, car il est nécessaire d'imaginer des schémas cohérents dans un cadre global. Les collectivités et les Scot (Schéma de cohérence territoriale) sont très demandeurs de ce plan qui sécurise et met en relation chaque territoire du département avec ses voisins.

Cette volonté s'accompagne, bien entendu, d'engagements financiers à la hauteur de cet enjeu avec près de 23 millions d'euros chaque année ainsi que des garanties d'emprunts pour les projets des bailleurs sociaux de 665 millions d'euros.

QUELS SONT LES GRANDS CHAMPS D'ACTIONS ENGAGÉS EN MATIÈRE DE LOGEMENT SUR CETTE MANDATURE ?

Depuis deux ans, la situation du logement s'est tendue sur tout le territoire, même dans des secteurs jusque-là épargnés par la pression immobilière. La tension marquée sur le Pays basque s'étend à tout le département, avec une pénurie importante de logements et une demande exponentielle.

Dans ce contexte, nous avons décidé de porter un plan ambitieux, le *Plan logement 64*, pour mobiliser les fonciers disponibles et intensifier la production de logements à vocation sociale. Nous avons voté une enveloppe de 10 millions d'euros supplémentaires, notamment pour aider les offices publics à équilibrer leurs opérations, sur du neuf comme de la rénovation.

Plus récemment, nous avons imaginé et avons présenté en Commission permanente un appel à projet pour encourager les collectivités à prendre des initiatives en matière de gestion du foncier et de projets d'aménagement. Le foncier est un élément bloquant, nous ne sommes pas arrivés au bout de ce qu'on peut faire. Nous avons des outils comme les Établissements publics fonciers locaux (EPFL), dont nous pensons qu'il faut renforcer les missions.



Tout ceci doit se compléter par des discussions sur l'artificialisation des sols. En matière de production de logements, il faudra, dans certains cas, bien encadrés, disposer de foncier pour construire. Il y a mille initiatives à prendre qui, mises bout à bout, portent leurs fruits. Il faut engager le court terme et le moyen terme. À ce titre, je suis favorable à la création d'une instance permanente regroupant tous les acteurs pour réfléchir et intervenir.

LOGEMENT ET HABITAT, LE DÉPARTEMENT EN ACTION

Le point commun entre un logement en accession sociale à la propriété, un appartement rénové pour répondre à la perte d'autonomie, une résidence sociale pour seniors autonomes et la réhabilitation d'un bâtiment ancien ? Tous sont soutenus par le Département.

Parce que l'habitat fait partie des besoins essentiels, le Conseil départemental agit à plusieurs niveaux pour favoriser l'offre de logements pour tous les habitants. À commencer par la production de logements sociaux. Le Département intervient en effet directement en finançant les opérations de l'Office 64 de l'Habitat, bras armé de la politique départementale, qui produit chaque année près de 300 nouveaux logements sur tout le territoire des Pyrénées-Atlantiques.

Partenaire essentiel des communes, le Conseil départemental les accompagne également en mettant à leur disposition des outils d'ingénierie opérationnels qui aident les collectivités à réaliser leurs projets d'habitat, comme les architectes conseil du CAUE ou les équipes techniques de la SEPA. L'institution départementale est clairement engagée auprès des Établissements publics fonciers locaux pour créer avec les communes des réserves foncières et les mobiliser afin de produire des logements.

Enfin, le Département se tient aux côtés des habitants par de nombreuses initiatives, comme le programme Bien Chez Soi, qui aide les propriétaires occupants modestes et les propriétaires bailleurs à la rénovation énergétique des habitations ou à leur adaptation.

3 MESURES

pour mobiliser les fonciers bâtis et non bâtis en faveur de l'habitat

Soutien aux opérations en bail réel solidaire (BRS) portées par des organismes de foncier Solidaire (OFS)

Constituer des réserves de foncier de long terme

Favoriser la réhabilitation des logements privés vacants dégradés à des fins locatives

LEXIQUE :

Etablissement Public Foncier Local (EPFL) : C'est un organisme qui se porte propriétaire de terrains en vue de leur aménagement par un partenaire comme un bailleur social.

Bail Réel Solidaire (BRS) : Le BRS est un bail de longue durée. Il permet à des organismes fonciers solidaires (OFS) de louer un terrain à une famille modeste. Cette famille est propriétaire du logement construit sur ce dernier.

Organismes de Foncier Solidaire (OFS) : Organismes sans but lucratif qui porte le BRS.

Opération publique acquisition-amélioration : Production de logements portée par des bailleurs sociaux ou des organismes. Cette opération permet d'acheter puis de rénover des logements qui seront loués à des ménages modestes.

Charte de responsabilisation aux promoteurs privés : Document ayant pour objectif d'engager les promoteurs sur de bonnes pratiques pour garantir la qualité des logements.

Fond de renouvellement urbain : Aide financière spécifique ciblée sur les centre-bourgs permettant de revaloriser d'anciennes friches industrielles, artisanales ou économiques dont le coût de rénovation est plus élevé que celui de la construction neuve.

Habitat privé

AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ DANS LE CADRE DU PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL «BIEN CHEZ SOI»

8,9M€ de subventions

3,9M€ HT de subventions de l'État déléguées au Département

5M€ HT de subventions départementales

2 723

logements de propriétaires privés rénovés via le programme « Bien chez soi »

75%

Financement moyen des projets (sur le total des travaux éligibles)

62,18M€ HT

de travaux financés

77%

de ménages très modestes aidés

29,2M€

de subventions ANAH déléguées au Département

Habitat public

PROGRAMMATION ET PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

26M€ de subventions

3,9M€ HT de subventions de l'État déléguées au Département

22,1M€ HT de subventions départementales

3 338

logements locatifs sociaux financés sur l'ensemble du 64, dont 1 900 logements locatifs très sociaux

123

logements communaux réhabilités et subventionnés

35%

des logements produits par l'Office 64 de l'Habitat

3 MESURES

pour les communes

Mobiliser tous les fonciers publics bâtis et non bâtis afin de produire des logements

Expérimenter le foncier solidaire

Créer un fond de renouvellement urbain

3 MESURES

pour renforcer la production de logements sociaux

Renforcer l'intervention du Département sur les opérations publiques en acquisition-amélioration

Renforcer les fonds propres de l'Office 64 de l'Habitat

Imposer une charte de responsabilisation aux promoteurs privés

PLAN LOGEMENT 64

Le Département se mobilise

Avec neuf mesures d’urgence, le Plan logement 64 permet au Département d’agir sur tous les fronts pour développer des logements accessibles et lutter contre les effets de la pression immobilière sur tout le territoire.

Il a fait l’objet d’un large consensus lors de son adoption le 16 décembre 2021 par l’Assemblée départementale. Et pour cause. Le Plan logement 64 vient répondre à ce qui s’est imposé aujourd’hui comme une préoccupation majeure des collectivités comme des citoyens : l’accès au logement. Conçu avec les bailleurs sociaux et les EPFL du territoire, partagé avec l’ensemble des Communautés de communes et Communautés d’agglomération des Pyrénées-Atlantiques, ce plan, qui vient ajouter 10 millions d’euros supplémentaires aux moyens déjà engagés chaque année par le Département, poursuit deux objectifs complémentaires : mettre en œuvre une stratégie foncière publique et renforcer la production de logements sociaux. Il s’articule autour de neuf mesures concrètes pour répondre à la crise inédite du logement.

MOBILISER TOUS LES FONCIERS

Plusieurs d’entre elles visent à mobiliser tous les fonciers pour renforcer la production. Ainsi, le Département finance les études d’opportunités et pré-opérationnelles des collectivités sur les fonciers disponibles, pour leur permettre de maîtriser ces opérations, sans contribuer à la spéculation foncière. Autre mesure, le Fonds de renouvellement urbain mis en place par le Conseil départemental permet

de revaloriser d’anciennes friches industrielles, artisanales ou économiques en soutenant financièrement des opérations de restructuration. Dans une vision de plus long terme, le Département prend en charge les frais de portage des collectivités ou des EPFL pour constituer des stocks de fonciers publics sur vingt ans. Enfin, alors que la part des logements vacants ne cesse de progresser, le Conseil départemental compte intervenir de manière plus forte pour inciter les propriétaires à rénover et remettre sur le marché locatif des logements de qualité à des loyers maîtrisés.

BOOSTER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

En complément de ces actions volontaristes sur le foncier, le Plan logement 64 entend renforcer la production de logements sociaux sur le territoire, alors que 75% de la population y est éligible. Les fonds propres de l’Office 64 de l’Habitat, l’opérateur public du Département, sont renforcés, notamment pour lui permettre d’aller plus loin dans les opérations d’acquisition-amélioration. De même, le Plan logement64 permet d’accompagner de manière conséquente les petites collectivités dans la rénovation de bâti ancien, en contribuant à équilibrer ces opérations souvent déficitaires mais essentielles pour redynamiser les centre-bourgs. En parallèle, le Plan logement 64 prévoit d’imposer une charte de responsabilisation aux promoteurs privés, qui jouent un rôle dans le développement de logements sociaux. Cette charte permettra d’engager les promoteurs sur de bonnes pratiques pour garantir la qualité des logements, mais aussi de fixer les prix de vente aux bailleurs sociaux.



INNOVER ET IMAGINER DE NOUVELLES VOIES

Enfin, parce que répondre aux besoins croissants en logement implique d’imaginer de nouvelles solutions, le Conseil départemental va accompagner l’expérimentation d’un dispositif inédit, le viager solidaire. Portée par l’EPFL Pays basque, cette initiative permettrait à l’établissement d’acquérir des biens en viager à des personnes âgées, selon les mêmes principes que le viager classique, à savoir le versement d’un bouquet et d’une rente. Particularité, l’EPFL Pays basque pourrait prendre en charge des travaux d’adaptation du logement et verser une partie de la rente sous forme de prestations d’aide à domicile, le tout pour améliorer le cadre de vie des propriétaires. À l’issue du viager, les biens pourraient être vendus en accessions à la propriété maîtrisée (bail réel solidaire) à des jeunes ménages. Un exemple de solidarité intergénérationnelle portée par la puissance publique.



Logement social à Espelette



Logement social à Lons



L'Office 64 de l'Habitat en chiffres

Créé en 1951, l'Office 64 de l'Habitat est le bailleur social du Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques. Il œuvre au quotidien afin de garantir des logements sociaux accessibles à tous. Plus d'informations sur www.office64.fr

Chiffres clés :

11 868 LOGEMENTS
DANS **427** RÉSIDENCES
243 LOGEMENTS LIVRÉS EN 2022
24 403 LOCATAIRES
226 COLLABORATEURS SUR TOUT
LE TERRITOIRE

Budget :

51,5 M€ POUR LA PRODUCTION
DE LOGEMENTS NEUFS (LOCATIFS OU EN ACCESSION
À LA PROPRIÉTÉ)
16,2 M€ POUR MAINTENIR
ET RÉHABILITER LE PATRIMOINE



UN APPEL pour développer les fonciers

L'appel à manifestation d'intérêt lancé par le Conseil départemental auprès des communes des Pyrénées-Atlantiques vise à mobiliser rapidement des fonciers disponibles pour faire naître des projets de logement au plus près des besoins des habitants.

Face à la crise de l'immobilier, l'une des clés pour développer rapidement une offre de logements adaptés et accessibles aux habitants est de pouvoir s'appuyer sur du foncier disponible. Dans ce cadre, la connaissance des élus locaux est un formidable atout pour débloquent rapidement les fonciers mobilisables. C'est pourquoi le Département lance

un appel à manifestation d'intérêt auprès de toutes les collectivités du territoire.

Concrètement, cette initiative repose dans un premier temps sur un travail d'identification de fonciers, qu'ils soient bâtis ou non bâtis, publics ou privés, pouvant potentiellement être acquis, aménagés ou requalifiés (friches, reconversion d'usage...). Les communes pourront ensuite solliciter l'accompagnement du Département, via ses propres équipes d'ingénierie ou l'appui de cabinets extérieurs, pour réaliser les nécessaires études techniques et de faisabilité afin de mieux appréhender le potentiel du foncier. Le coût de ces études est souvent un frein pour les collectivités,

alors qu'elles sont une étape clé pour faire émerger des projets qui correspondent aux besoins des ménages et aux attentes des territoires.

Dans un deuxième temps, le Conseil départemental mobilisera des acteurs publics de la construction pour optimiser le montage des opérations d'habitat et permettre aux communes d'aller au bout de ces projets.

Déjà lancé auprès des collectivités pour des réponses attendues au plus tard le 31 décembre 2023, cet appel à manifestation d'intérêt est un exemple d'intelligence collective et de mobilisation de tous au service du logement.

Trois questions à Claude Olive



Claude Olive, maire d'Anglet et vice-président en charge de l'autonomie, de la politique de l'habitat et du logement.

POURQUOI AVOIR ADOPTÉ CE PLAN LOGEMENT 64 ?

Jusqu'à présent, le Conseil départemental portait une politique du logement volontariste en investissant

13 millions d'euros chaque année. Il a été décidé d'étoffer cette mission en apportant 10 millions d'euros supplémentaires avec un Plan logement 64 ambitieux qui a d'ailleurs été adopté à l'unanimité par les élus départementaux, au-delà de tout clivage. Je tiens à saluer l'engagement de l'exécutif sur la question du logement. La situation s'est fortement tendue depuis et, sans ce plan, des opérations de rénovation et d'acquisition-amélioration n'auraient pu voir le jour aujourd'hui.

QUE PRÉVOIT LE PLAN LOGEMENT 64 ?

Il porte plusieurs mesures ambitieuses avec deux axes : identifier le foncier propice au développement du logement et produire des logements adaptés, innovants et accessibles.

Ce plan permettra notamment d'aller vers la reconquête des logements vacants avec un fonds de renouvellement urbain pour répondre efficacement à la crise du logement. Cette opération est ciblée sur les centre-bourgs et les logements vacants, en abondant des opérations de rénovation qui ont un coût plus élevé que la production neuve. Il est essentiel de soutenir ces projets portés par des bailleurs, des petites communes ou des propriétaires. La problématique du logement ne concerne pas le littoral mais est aujourd'hui partagée par tous.

« La problématique du logement est partagée par tous »

Ce plan soutient également la production de logements sociaux. Cet engagement est devenu indispensable alors que nous sommes confrontés depuis quelques mois à une explosion des coûts de production.

QUELLES ACTIONS PRÉVOYEZ-VOUS POUR LES PUBLICS LES PLUS CONCERNÉS PAR CETTE QUESTION ?

Nous avons voulu à travers ce plan nous adresser aux jeunes, pour qui l'accès au logement est une étape majeure dans le passage à la vie adulte, mais qui sont aussi les premières victimes de la crise économique. Dans le cadre du Pack Jeunes 64, nous avons aujourd'hui des dispositifs d'aides pour sécuriser les parcours individuels vers le logement et des solutions avec

les collectivités et les bailleurs, la loi Elan nous permettant de réserver des logements locatifs sociaux aux moins de 30 ans. Pour les jeunes les plus fragiles, nous proposons une offre spécifique avec un hébergement et un accompagnement renforcé visant l'insertion et l'accession à un logement autonome. Nous avons également voté le 16 décembre 2021 le déploiement de l'habitat inclusif sur le département. Nous accompagnons aujourd'hui 11 projets de vie sociale partagée pour les personnes âgées ou en situation de handicap. Nous soutenons aussi le déploiement de résidences sociales pour seniors autonomes, comme celles d'Ovéole, la marque de l'Office 64 de l'Habitat dédiée à ce type de logement.

PLAN LOGEMENT 64

Le Département déploie des initiatives et des solutions pour répondre à des besoins diversifiés. La preuve en quatre exemples.



SENIORS UN SOUTIEN À L'ADAPTATION DES LOGEMENTS

Virginie de Vicary habite seule dans une grande maison à étage à Nay. Une maison que cette dame de 88 ans, volontaire et autonome, voulait plus que tout continuer à habiter, malgré quelques soucis de santé. Ce qui impliquait nécessairement des travaux d'adaptation. « Nous avons adapté une pièce au rez-de-chaussée, mais ce n'était pas suffisant », raconte sa fille, Marie-Christine Lacrouts. « Nous nous sommes rapprochés de la mairie, qui nous a mis en contact avec le Département. Une personne est venue évaluer les travaux nécessaires pour apporter un mieux être à maman. Nous voulions en priorité adapter la salle de bains en remplaçant la baignoire par une douche, électrifier les volets roulants et installer un monte-escalier. Après avoir constitué le dossier avec tous les devis correspondants, j'ai envoyé les éléments au Conseil départemental qui a étudié et accepté de nous aider dans le cadre du PIG Bien chez soi pour l'autonomie. Avec l'aide du Département, de l'Anah, de la Communauté de communes et aussi de la pro BTP, la caisse de retraite de mon père qui était artisan, nous avons pu réaliser l'ensemble des travaux avec un petit reste à charge que maman a pu financer avec ses économies. Sans cela, elle n'aurait pas eu les moyens de réaliser ces aménagements. » Les travaux ont été

« Le fait qu'elle puisse vivre chez elle est un vrai plus pour son moral »

réalisés rapidement, et Virginie de Vicary a pu rester chez elle en toute sécurité. « Elle refusait de quitter sa maison pour un appartement. Ici, elle est autonome, elle s'occupe du jardin. Depuis que les travaux ont été effectués, elle se sent bien, sa santé s'est améliorée. Le fait qu'elle puisse vivre chez elle est un vrai plus pour son moral », ajoute Marie-Christine Lacrouts, qui a chaleureusement remercié les équipes du Conseil départemental. « Tout le service est très compétent et nous a apporté une grande aide, avec beaucoup de bienveillance. »



Estelle et Sébastien Fontaine sont des amoureux de vieilles pierres. « On a toujours voulu faire de la rénovation mais à l'époque de notre premier achat, c'était impossible. Nous avons fait construire une première maison neuve à Poey-de-Lescar, mais l'idée d'acheter une maison ancienne ne nous a jamais quittés. Et quand on a eu l'opportunité, on a sauté le pas », raconte le couple. L'opportunité, c'est cette belle bâtisse de 1853 à Fichous, à 25 kilomètres au nord de Pau. « C'est une maison qui a un lien fort avec le village. Elle s'appelle Au Reyen, ce qui veut dire "Chez l'instituteur" en béarnais. Elle a tour à tour été restaurant, relais de poste et le premier poste de téléphone du village. » Une maison avec une histoire... et beaucoup de travaux. « Les anciens propriétaires habitaient au rez-de-chaussée. L'étage n'avait pas été rénové depuis quarante ans et était une vraie passoire énergétique. Nous avons contacté l'Anah, qui nous a conseillé d'agir sur trois postes, les menuiseries, l'isolation et le chauffage-VMC, en visant un gain d'au moins 25 % d'économies d'énergie, pour pouvoir demander plusieurs aides. Nous avons finalisé notre dossier fin 2020 et commencé les travaux en septembre 2021. » Ils optent pour une isolation en laine de bois, un remplacement de toutes les menuiseries et l'installation d'un système de chauffage et eau chaude sanitaire en bois-solaire. « C'est la solution la moins énergivore », précise

FAMILLES DES AIDES POUR RÉNOVER SON LOGEMENT

Sébastien Fontaine. Aujourd'hui, le couple et leurs deux enfants sont confortablement installés dans leur nouvelle maison, qui accueille aussi les jeunes enfants dont s'occupe Estelle, assistante maternelle. Sébastien peut profiter des 7 hectares de terrain pour son activité de jardinier paysagiste. « Sans ces aides, on n'aurait pu faire que la première phase des travaux. Là, nous avons pu réaliser tous les travaux de menuiserie et d'isolation, en faisant travailler des entreprises dans un rayon de 10 kilomètres de la maison, qui ont fait un travail remarquable. Il ne faut surtout pas hésiter à faire travailler les entreprises locales », conseillent les heureux propriétaires.

« Sans ces aides, on n'aurait pu faire que la première phase des travaux »

Besoin d'information supplémentaires
Service Habitat du Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques :
05 59 11 44 03 ou habitat@le64.fr



JEUNES
DES
LOGEMENTS
SOCIAUX
POUR SE
RELANCER

Au Pays basque, trouver un appartement à louer est devenu le parcours du combattant. Plus encore lorsqu'on est jeune et en cours d'insertion professionnelle. Antton Greciet Giblas en a fait l'expérience. Ce jeune Espeletar cherchait un premier logement, sans succès. « Je regardais les annonces sur les sites, sur Internet, par bouche-à-oreille, mais les logements à louer sont rares et surtout très chers. » Agent aux services techniques d'Espelette dans le cadre d'un contrat PEC (Parcours Emploi Compétences) avec Pôle Emploi, il a finalement pu obtenir un T1 bis dans une résidence du bourg d'Espelette, gérée par l'Office 64 de l'Habitat. « La mairie m'a invité à faire une demande de logement social. Comme ils avaient la possibilité de positionner un jeune sur cet appartement, ils m'ont permis de l'obtenir. J'ai pu emménager en janvier 2022, suite à un départ. Je suis le deuxième locataire de cet appartement. J'ai un loyer qui n'est pas trop élevé et j'y suis très bien. Je me sens beaucoup plus tranquille maintenant. Ça me permet de rester au village et surtout de ne pas être trop loin de la caserne de Cambo », explique ce jeune pompier volontaire. Désormais sécurisé, avec un appartement à lui, Antton est plus serein pour poursuivre son parcours

« J'ai un loyer qui n'est pas trop élevé et j'y suis très bien »

d'insertion professionnelle et concrétiser ses projets, tout en poursuivant ses missions bénévoles auprès de la caserne. Son exemple illustre la volonté du Département de développer une offre de logements accessible aux jeunes, qui font partie des populations les plus touchées par la crise de l'immobilier, en leur permettant notamment d'accéder à des logements sociaux gérés par l'Office 64 de l'Habitat.



À Aïcirits-Camou-Suhast, le lotissement Etche Cochoak est bien connu des habitants du village sous le nom du « Quartier CNRO », en référence à la caisse de retraite des ouvriers du bâtiment, propriétaire de cet ensemble de 20 pavillons créé en 1972 sur un terrain loué en bail emphytéotique à la mairie et loués à des retraités. En 2017, la municipalité décide de reprendre la main et rencontre la CNRO, désireuse de céder leur droit de bailleur. La commune décide de se porter acquéreur des 20 petites maisons, après avoir sollicité l'aide de l'EPFL pour déterminer la valeur de rachat et de SOLIHA pour effectuer un diagnostic énergétique et thermique. « Nous avons délibéré le 12 février 2019 pour acheter les pavillons au prix de 17 500 euros chacun, ce qui a été effectif en janvier 2020. Si l'investissement n'est pas énorme, des travaux conséquents sont nécessaires pour les réhabiliter », explique Chantal Erguy, maire d'Aïcirits-Camou-Suhast. « L'objectif est de créer davantage de mixité dans ce quartier. Nous avons réuni tous les partenaires, la Communauté Pays basque, le Département, les services de l'Etat et avons décidé ensemble d'une réhabilitation totale de ces logements, pour les isoler et les agrandir afin de transformer ces 20 pavillons T2 en 1 T4, 16 T3 et 4 T2, dont la gestion locative sera confiée à SOLIHA. La rénovation thermique et technique des logements offrira des conditions performantes aux locataires et l'agrandissement permettra d'accueillir des familles avec enfant. » Pour financer les travaux, la commune peut notamment compter sur le soutien du Conseil départemental, à hauteur de 20 000 euros par logement. « Ce type de projet ne peut pas être financé seul. Nous espérons pouvoir atteindre 50 % d'aides, le reste étant par la commune. » Les travaux ont déjà débuté sur huit logements vacants, les autres étant occupés. « Une fois les travaux terminés, nous transférerons les locataires sur ces logements afin de poursuivre la réhabilitation et l'achever d'ici 2024 », précise Chantal Erguy.

COLLECTIVITÉS
DES AIDES POUR
DÉVELOPPER
DES LOGEMENTS
ACCESSIBLES

« L'objectif est de créer davantage de mixité dans ce quartier »

DES INNOVATIONS EXEMPLAIRES

DES SOLUTIONS NOUVELLES POUR LES SENIORS

Fort d'un premier succès à Anglet, l'Office 64 de l'Habitat multiplie les projets de résidences seniors ou intergénérationnelles pour offrir aux personnes âgées autonomes des logements qui sont autant de lieux de vie et de partage.

Plus sécurisantes qu'un maintien à domicile, plus autonomes qu'un Ehpad, les résidences seniors avec services sont idéales pour

permettre aux personnes âgées de concilier autonomie et lien social. Mais ces résidences dans le parc privé représentent un coût qui ne les met pas à la portée de toutes les pensions de retraite. C'est pourquoi l'Office 64 de l'Habitat s'est résolument engagé dans le développement de résidences seniors sociales. Le bailleur social du Département a été le premier à en créer une, le Petit Désir à Anglet. Inaugurée en 2020, cette résidence de 34 logements vise avant tout à lutter contre l'isolement des

personnes âgées autonomes, avec des appartements adaptés, ergonomiques et équipés en domotique, proposés à des tarifs sociaux (à partir de 240 euros pour un T2). D'allure contemporaine, idéalement située au cœur d'Anglet, la résidence dispose également de plusieurs espaces communs (terrasse, potager, salle de convivialité) où les résidents aiment à se retrouver. Les animations de la gouvernante contribuent également à rompre la solitude et créer une communauté de vie au sein de

la résidence, tout en respectant l'indépendance de chacun. « Cette formule a été un véritable succès. Nous avons depuis créé une marque dédiée à cette activité, Ovéo, afin de développer toute une gamme d'habitats inclusifs, à destination des personnes âgées ou en situation de handicap », explique Thierry Montet, directeur de l'Office 64 de l'Habitat. Depuis, d'autres projets ont vu le jour, notamment à Artix, à Saint-Pée-sur-Nivelle, à Laroin ou à Serres-Morlaàs, sous forme de résidences intergénérationnelles

associant des logements seniors et des appartements familiaux. Ovéo porte actuellement une douzaine de projets de résidences seniors, intergénérationnelles ou inclusives, au Pays basque et en Béarn, aussi bien en milieu rural qu'urbain. 340 logements dédiés aux seniors devraient voir le jour d'ici 2024. Le Conseil départemental soutient activement le développement de ces résidences qui, bien plus que des logements, portent de véritables projets de vie sociale et partagée.



Résidence sénior Petit Désir à Anglet



Résidence Arraditz à Pau

« Le Plan logement 64 prend d'ores et déjà forme de façon concrète sur le territoire. De nombreux projets sont en cours de déploiement mais d'autres sont finalisés, et s'inscrivent dans la diversité des déclinaisons possibles pour accompagner des publics variés. Focus sur 3 exemples représentatifs de ces actions. »



Village itinérant MUGI à La Pierre-Saint-Martin

UN VILLAGE POUR LES SAISONNIERS

Soutenu par le Département, le village itinérant MUGI apporte une solution évolutive, pratique et écologique pour répondre aux besoins de logement des travailleurs saisonniers.

Au Pays basque, le manque de logements concerne aussi les travailleurs saisonniers ou temporaires, venus renforcer les équipes dans des secteurs aussi importants que le tourisme et l'agriculture. À tel point que nombre d'entreprises ont des difficultés à recruter, ce qui pénalise le développement de l'économie locale. D'où la nécessité de trouver des solutions innovantes pour étoffer l'offre de logements temporaires. À l'image du village modulaire MUGI. Imaginé par SOLIHA Pays basque, en

partenariat avec l'Institut pour la transition énergétique du bâtiment NOBATEK/INEF4, l'architecte Inaki Noblia et le Département, ce village est composé de 15 modules itinérants et autonomes ; construits dans l'esprit des tiny houses, ces petites maisons écologiques en bois. Modulaire, le village peut être déplacé sur tout le territoire au gré des besoins, de la saison estivale sur la côte basque à la saison d'hiver dans les stations de montagne, en passant par les travaux de récolte. Le tout en utilisant des matériaux biosourcés et en répondant aux exigences de la réglementation zéro artificialisation nette, aucune fondation n'étant nécessaire pour installer le village. Une solution révolutionnaire qui pourrait faire des émules.

UNE OPÉRATION EXEMPLAIRE DE RÉHABILITATION ET D'ACCESSION

Avec le programme Arraditz et ses 39 logements en bail réel et solidaire, la Ville de Pau et le COL mènent un programme phare qui mêle réhabilitation en centre-ville et accession sociale à la propriété. Un projet soutenu par le Département dans le cadre du Plan logement 64.

Quand un programme immobilier permet de réhabiliter un espace urbain, le bénéfice en termes d'attractivité et de qualité de vie est déjà conséquent. Lorsque ce même programme permet aussi à des ménages d'accéder à la propriété dans des zones tendues où les prix immobiliers sont élevés, l'opération revêt un caractère exemplaire. Tel est le cas du programme Arraditz, à Pau. La commune et son

aménageur du centre-ville, la SIAB, se sont ainsi rapprochés du COL, opérateur spécialisé dans l'accession sociale à la propriété, afin de réaliser une opération de restructuration d'un espace idéalement situé en cœur de ville, à deux pas du Palais Beaumont, l'îlot Carrerot Bonado, au croisement de ces deux rues. L'opérateur va y réaliser 39 logements du T1 au T4, vendus en accession sociale à la propriété sous forme de bail réel et solidaire. Le principe ? Dissocier le foncier du bâti et vendre ainsi des logements à des prix largement inférieurs à ceux du marché pour des ménages répondant aux critères de l'accession sociale. Autre avantage du BRS, la vocation sociale de ces logements est durablement garantie par des critères de revente stricts permettant de lutter contre la spéculation. Autant de critères

qui répondent à l'ambition portée par le Département en matière de logements, ce qui l'a conduit à soutenir financièrement le programme, en apportant une aide de 10 000 euros par logement. Cette subvention départementale permet de faire passer le prix de vente moyen de 2 107 € TTC/m² à 1 957 € TTC/m², soit une diminution de 7 % et permet surtout d'élargir la clientèle potentielle en ciblant notamment ceux qui ont les revenus les plus modestes. À titre d'exemple, pour un T2 de 47 m², le prix de vente avec l'aide départementale permet de passer d'une mensualité de 425 €, nécessitant un salaire minimal de 1 328 €, à une mensualité de 385 €, soit un salaire requis de 1 203 €. De quoi améliorer l'accès à la propriété des ménages les plus modestes, dans un contexte où les conditions d'accès au crédit se durcissent.