



*Pour une
politique courageuse
du logement pour tous*

*Etxebizitza denentzat
politika ausart baten
alde*

**Le logement
social
au Pays
Basque nord**

**Etxebizitza
soziala
Ipar Euskal
Herrian**

Mars 2023

2023ko martxoa

Table des matières

Préambule	3
Sar Hitza	4
1 - La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)	5
2 - Le Programme Local de l'Habitat (PLH)	7
3 - Les logements en Bail Réel Solidaire (BRS)	9
4 - Plan local d'Urbanisme (PLU) Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)	10
<i>Nos propositions pour les révisions des PLU communaux</i>	11
5 - Les bailleurs sociaux	12
6 - Les locataires du logement locatif social	13
7 - Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)	14
8 - Nos propositions	15
8 - Gure proposamenak	17
Pour mieux comprendre... (Lexique)	19

Préambule

La plateforme SE LOGER AU PAYS - HERRIAN BIZI s'est constituée pour faire face à la difficulté croissante de notre territoire de produire des logements accessibles à ceux qui vivent et travaillent au Pays Basque.

Une crise profonde s'est installée.

Nous cherchons des chemins pour que chacun puisse accéder à un logement décent, soucieux de la planète et en corrélation avec ses revenus.

Sur la bande littorale, 80% des nouveaux logements ne sont accessibles qu'à 20% de la population, c'est l'augmentation des résidences secondaires et des logements touristiques type Airbnb qui prolifèrent au détriment des résidences principales accessibles à la majorité de la population.

Le logement public, dit social, est un outil très important au service de nos collectivités et de nos élus, pour produire des logements accessibles : logements locatifs, accession à la propriété.

Nous analysons ci-après les mécanismes législatifs et réglementaires qui régissent la production de ces logements.

Cette analyse se poursuit par des propositions qui nous paraissent à même de répondre au déficit criant de logements dans notre Pays Basque. La responsabilité de leur mise en œuvre incombe aux élus : élus nationaux pour ce qui relève du cadre législatif et réglementaire (État, parlementaires) et élus locaux pour ce qui relève des leviers d'action locaux (communes, agglomération et organismes publics)

Ce document vise principalement à répondre au retard important en matière de logement social, qui caractérise depuis trop longtemps le Pays Basque.

Mais il est loin d'épuiser le sujet. De nombreuses autres problématiques mériteront d'être travaillées dans les semaines qui viennent : l'hébergement d'urgence et d'insertion, les besoins en logement liés à des publics spécifiques (migrants, jeunes, personnes âgées, personnes en situation de handicap, gens du voyage, travailleurs saisonniers...), la rénovation énergétique du parc existant ou bien encore la crise énergétique et son impact sur les charges locatives ...

Autant de questions que la plateforme se devra aussi d'investir !

Sar hitza

SE LOGER AU PAYS - HERRIAN BIZI plataforma gure lurraldeak Euskal Herrian bizi eta lan egiten dutenentzat bizitegien ekoizteko duen zailtasun gero ta handiagoari aurre egiteko sortua da.

Krisi sakon batean sartu gira.

Bideak bilatzen ari gara bakoitzak etxebizitza duin bat izan dezan, planetaz kezkatua eta bere diru-sarrerekin korrelazioan.

Itsasertzeko zerrendan, etxebizitza berrien % 80k ez du biztanleriaren % 20ra iristen, eta bigarren etxebizitzak eta Airbnb motako etxebizitza turistikoak ugaritzen ari dira, biztanle gehienentzat irisgarriak diren egoitza nagusien kaltetan.

Etxebizitza publikoa, soziala deitua, gure kolektibitate eta hautetsien zerbitzurako tresna biziki garrantzitsua da, etxebizitza eskuragarriak ekoizteko : alokatzeko bizitegiak, jabegora heltzea.

Urrunago, etxebizitza horien ekoizpena arautzen duten lege- eta erregelamendu-mekanismoak aztertuko ditugu.

Azterketa horren ondotik, Euskal Herriko etxebizitza eskasia nabarmenari erantzuten dioten proposamen zombait etorri zaizkigu. Hauen aplikatzearen ardura hautetsiei dagokie : hautetsi nazionalak lege eta arau esparruari dagokionez (Estatua, parlamentariak) eta tokiko hautetsiak tokiko ekintza palanka batzuei dagokienez (herriak, hiriguneak eta erakunde publikoak).

Dokumentu honek, batez ere, etxebizitza sozialen gibelamendu handiari erantzun nahi dio, Euskal Herriaren ezaugarritzen baitu denbora luzeegian.

Baina ez du gaia ahitzen. Beste problematika anitz lan eginak izanen dira heldu diren asteetan: larrialdiko eta gizarteratzeko aterbetzeak, publiko bereziei lotuak diren bizitegi beharrak (migratzaileak, gazteak, adinekoak, ezgaitasun egoeran daudenak, bidaiako pertsonak, sasoikako langileak), dagoen parkearen energia berritzea edo energia krisia eta horrek alokairu kargetan duen eragina.

Plataformak bezainbat galdera engaiatu beharko dituela !

1 - La loi Solidarité et Renouvellement Urbain

(Loi SRU art 55 modifiée par la Loi ELAN)

Ce que dit la loi SRU

« Les communes de plus de 3500 habitants appartenant à une agglomération ou intercommunalité de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants **doivent disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales.** »

le logement social comprend :

- le locatif social
- l'accession sociale

Modalités de calcul de pourcentage de l'art 55 Loi SRU :

Calcul du taux de logements sociaux :

Le taux de logements sociaux de la commune est obtenu en divisant le nombre de logements ainsi recensés par le nombre de résidences principales, tel qu'il ressort du rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

Calcul de l'assiette :

Cette assiette ne prend en compte que les résidences principales et donc en sont exclus l'ensemble des résidences secondaires.

Dans les intercommunalités à dominante périurbaine et touristique ou urbaine et touristique, comme celle du Pays Basque (partie littorale), la progression du nombre de résidences secondaires est plus forte qu'en moyenne et s'accompagne souvent d'une augmentation de population très soutenue.

Dans ce territoire, la croissance des résidences secondaires participe à la tension sur le marché du logement, en particulier quand la densité de logements et de population est importante. Cette situation se traduit dans les prix immobiliers parmi les plus élevés de la région.

L'impact de ces résidences secondaires va à l'encontre des souhaits de mixité sociale.

Le tableau page 5 met en évidence l'impact d'une assiette qui prendrait en compte l'ensemble des résidences par rapport à la situation actuelle. Les résultats obtenus en fonction d'un objectif final de 25% permettrait ce rééquilibrage.

Pour gommer ce déséquilibre entre les territoires ainsi que les équilibres de peuplement qui en découlent, nous demandons que l'assiette de calcul du taux de logements sociaux soit élargie à l'ensemble des logements (y compris résidences secondaires et logements vacants).

Situation au Pays Basque

Au sein de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), 16 communes sont assujetties à l'article 55 de la loi SRU :

Anglet	Bidart	Hasparren	Saint-Pée-sur-Nivelle
Ascain	Boucau	Hendaye	Saint-Pierre-d'Irube
Bayonne	Cambo	Mouguerre	Urrugne
Biarritz	Ciboure	Saint-Jean-de-Luz	Ustaritz

Seule la commune de Bayonne répond aux objectifs actuels de la loi SRU. Toutes les autres communes sont déficitaires et doivent donc combler leur retard selon des objectifs triennaux fixés par l'État. Au regard du calcul que nous préconisons, **aucune commune** n'atteint la proportion des **25%** de logements sociaux. (voir tableau page suivante).

Communauté d'Agglomération du Pays Basque							
	Calcul du taux SRU					Calcul proposé	
	Calcul actuel						
Communes soumises à art 55 de la loi SRU	Total de logements y compris vacants	Nombre de résidences principales	Nombre de logements sociaux au 01/01/21	% Logement social sur résidences principales	Marge pour atteindre les 25%	% Logement social sur total	Marge pour atteindre les 25%
Anglet	28 941	22 771	3 681	16%	-9%	13%	-12%
Ascain	2 738	2 205	217	10%	-15%	8%	-17%
Bayonne	30 497	27 112	7 218	27%	2%	24%	-1%
Biarritz	26 498	15 298	1 655	11%	-14%	6%	-19%
Bidart	5 795	3 964	686	17%	-8%	12%	-13%
Boucau	4 760	4 327	768	18%	-7%	16%	-9%
Cambo	3 941	2 801	239	9%	-16%	6%	-19%
Ciboure	6 723	3 621	410	11%	-14%	6%	-19%
Hasparren	3 685	3 148	221	7%	-18%	6%	-19%
Hendaye	14 960	8 799	1 450	16%	-9%	10%	-15%
Mouguerre	2 427	2 261	213	9%	-16%	9%	-16%
Saint Jean de Luz	15 022	8 180	1 572	19%	-6%	10%	-15%
Saint Pée sur Nivelle	3 818	3 128	251	8%	-17%	7%	-18%
Saint Pierre d'Irube	3 007	2 819	495	18%	-7%	16%	-9%
Urrugne	6 601	4 872	590	12%	-13%	9%	-16%
Ustaritz	4 019	3 676	571	16%	-9%	14%	-11%
Total communes SRU	163 432	118 982	20 237	17%	-8%	11%	-14%
	1	2	3	4	5	6	7

Source : colonne 1 INSEE 2018
Source : colonne 2 et 3 PLH 2021

Communauté d'agglomération Pays Basque	Résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) INSEE 2018	Logements vacants INSEE 2018	Logements sociaux 01/01/2021
Total communes SRU	36 218	8 232	20 237
Total communes Hors SRU	6 515	3 855	Chiffre non disponible
Total Pays Basque	42 733	12 087	

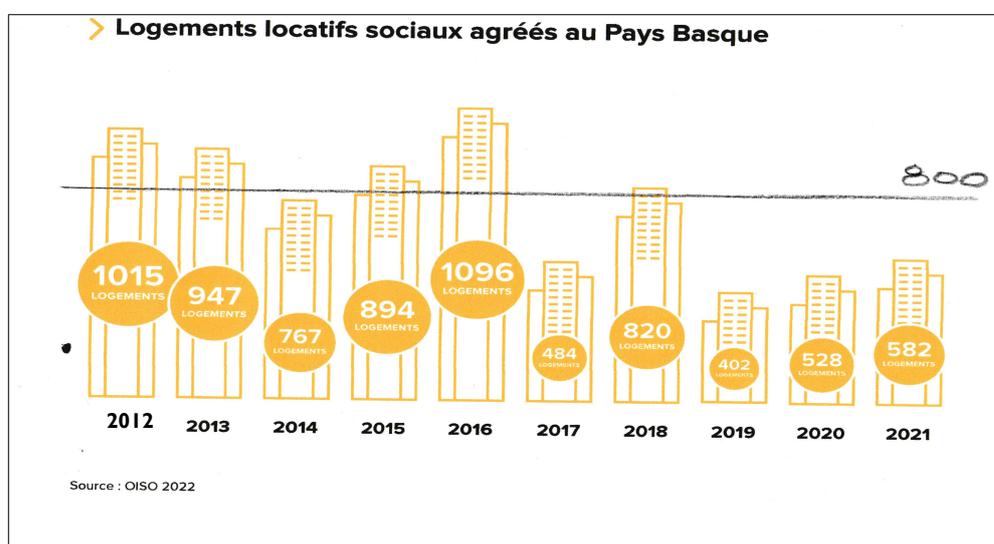
Notons au passage la difficulté d'obtenir des chiffres récents et concordants selon les sources (Insee, préfecture, RPLS, CABAB...)

2 - Le Programme local de l'habitat (PLH) Les objectifs du PLH 2021-2026

Pour combler le retard du territoire en matière de logement social, le PLH 2021-2026 de la CAPB a fixé les objectifs à atteindre chaque année :

- 800 logements locatifs sociaux (LLS)
- 400 logements en accession sociale (AS)

Ces objectifs prennent en compte les besoins du territoire mais aussi la capacité à produire des opérateurs tels qu'estimés par l'agglomération. **Ils sont, de notre point de vue, très insuffisants au regard des besoins.**



Dans les années 2012-2016 (voir diagramme ci-dessus, extrait de l'observatoire de l'habitat de la CAPB, novembre 2022), le territoire a agréé 900 logements locatifs sociaux en moyenne, et même près de 1 100 logements en 2016, preuve qu'il a les moyens de faire mieux que l'objectif actuel.

L'objectif de 800 LLS a-t-il été tenu pour les deux premières années du PLH ?

Logements sociaux publics	Total	Locatif social			Accession sociale		
Objectifs PLH	1 185 sur une production globale max. de 2 686 logements	800 (67 % min)			400 (33 % max)		
Bilan de la production de logements sociaux publics agréés en 2021	LS agréés / commercialisés	PLUS	PLAI	PALULOS	PLS	PSLA	BRS
		314	171	10	32	17	163
	Part	44 %	24 %	1 %	5 %	2 %	23 %
	707	495 (70%)			212 (30%)		
Bilan de la production de logements sociaux publics agréés en 2022	LS agréés / commercialisés	PLUS	PLAI	PALULOS	PLS	PSLA	BRS
		350	206	15	69	0	671
	Part	27 %	16 %	1 %	5 %	0 %	51 %
	1 311	571 (44%)			740 (56%)		

(extrait de l'évaluation annuelle du PLH, 12 décembre 2022)

Les résultats (*tableau ci-dessus*) sont très préoccupants. Moins de 500 logements locatifs sociaux agréés en 2021, moins de 600 en 2022 : On est loin du compte !

Nous reviendrons plus loin sur les résultats de l'accèsion sociale.

Notons :

(1) : les logements **agréés**, dont le financement État et CAPB est assuré, ne seront pas tous **réalisés** : permis attaqués, difficultés géo-techniques apparues ultérieurement, etc...Ce chiffre est donc supérieur au nombre de logements qui seront finalement livrés quelques années plus tard, 2 à 4 ans si tout va bien.

(2) L'essentiel des logements en accession sociale relèvent du BRS (voir ci-dessous) qui sont comptabilisés quand ils sont vendus.

L'autre dispositif, le PSLA ou location- accession permet à un acquéreur de payer un loyer qui abonde son apport personnel, puis d'acheter ensuite le bien. Le logement est comptabilisé comme logement social pendant 5 ans après la réalisation de la vente. Dès l'achat le logement tombe dans le marché spéculatif (Si la vente intervient moins de 10 ans après l'achat, le différentiel de TVA à l'achat - 5,5 % au lieu de 20% - est dû par le vendeur)

3 - Les logements en Bail réel solidaire (BRS).

Ce dispositif d'accès social est très récent en France.

De quoi s'agit-il ?

Quand on achète un bien on achète deux choses :

- *du foncier* : le terrain sur lequel le logement est construit.
- *la construction* elle-même.

Dans le cas du BRS, **le futur propriétaire achète le bâtiment mais n'achète pas le foncier**. Dans une région où les terrains sont très chers, cela fait baisser considérablement le prix d'achat. Le propriétaire du logement ainsi acquis **loue le terrain à un « Office Foncier Solidaire » (OFS)** qui le porte financièrement.

Le BRS est un moyen efficace de **lutter contre la spéculation immobilière par l'introduction d'une clause plafonnant le prix de revente au seul indice de référence des loyers (IRL)**.

Situation au Pays Basque

Les premiers logements en BRS ont été livrés dans la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) en 2021, mais le dispositif a pleinement fonctionné en 2022.

Le dispositif a eu un gros succès. On voit (*tableau page 8*) que les objectifs fixés par le PLH de 400 logements /an ont été largement dépassés . Quels en sont les raisons ?

- Cela permet à des familles modestes d'accéder à la propriété alors qu'elles en étaient exclues jusqu'ici
- Certains y ont sans doute vu aussi un moyen de remplir les objectifs globaux de la loi SRU sans construire autant qu'exigés de logements locatifs sociaux.
- Le BRS **ne doit pas occulter la nécessité de développer du Logement Locatif Social, tout le monde ne veut ou ne peut accéder à la propriété.**

Le BRS pose quelques questions :

- **Le coût du loyer du terrain**

Les personnes qui ont accès au BRS ont des ressources modestes.

Il convient de limiter la redevance (loyer) due par l'acquéreur pour le foncier de façon à ne pas obérer les capacités de remboursement au fil du temps.

Le vrai problème, c'est le prix exorbitant du foncier. La collectivité doit agir sur le foncier pour le maîtriser : emplacements réservés, ZAD (zone d'aménagement différé), réserves foncières, achat avec l'Établissement Public Foncier Local (EPFL)...

- **La durée de la location**

Quand l'OFS a remboursé les emprunts du prix du terrain qu'il loue à l'accédant, celui-ci continue de payer un loyer. Mais est-il normal que le loyer soit maintenu au même niveau ?

Un loyer résiduel faible, voire symbolique, serait légitime, d'autant plus que le propriétaire aura à sa charge les nécessaires travaux d'entretien et de rénovation qui pèseront alors sur son budget. Ce petit

loyer dégagera des fonds propres pour l'OFS qui pourra ainsi investir dans de nouveaux programmes.

- **Le nombre de logements à intégrer dans le quota des logements sociaux au titre du rattrapage de la loi SRU**

En 2022 la CAPB a produit **740** logements « accession sociale » alors que l'objectif du PLH était seulement de **400** et 33 % maximum sur l'ensemble des logements sociaux

La rédaction des textes réglementaires dans la comptabilisation des logements de la loi SRU fait débat : nous considérons que dans le décompte fait par la préfecture des logements sociaux créés chaque année par une commune au titre de la loi SRU, **le nombre de logements en BRS ne doit pas dépasser 30 % des logements locatifs sociaux produits**, le reste étant comptabilisé dans le quota du marché libre. Ainsi les communes qui veulent développer l'accession sociale doivent parallèlement tenir leurs objectifs de locatif social. Une commune qui n'atteindrait pas le chiffre prévu de locatif social ne pourrait pas le compenser par de l'accession sociale. Un arrêté ministériel devrait fixer clairement la règle.

Ce pourcentage doit être respecté y compris dans les communes qui ont un objectif PLH et qui ne sont pas soumises à la loi SRU.

4 - Plan local d'Urbanisme (PLU)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Les objectifs de logements sociaux à réaliser du Programme Local de l'Habitat (PLH) et de l'État sont déclinés commune par commune. Une commune fortement carencée aura des objectifs à atteindre plus forts qu'une commune qui approche des seuils de la loi SRU.

Les outils de la commune pour atteindre ces objectifs sont contenus dans le PLU communal qui sera remplacé à terme par le PLUi (PLU inter-communal).

La Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) sera couverte par 5 PLUi.

Les trois PLUi du Pays basque intérieur sont en cours de réalisation. Ils devraient être votés avant la fin de ce mandat (mars 2026) .

Les deux PLUi couvrant le Labourd (Labourd ouest-littoral, et Labourd est-rétro-littoral) ne sont pas encore prescrits ; ils devraient l'être au printemps 2023. Ils seront donc bouclés au cours du mandat suivant 2026-2032.

En attendant ce sont les PLU communaux actuels qui s'appliquent. Or leur règlement est souvent inadapté aux objectifs du SCOT et du PLH auxquels ils sont antérieurs :

Il est indispensable de les réviser de toute urgence pour que les communes disposent des outils adaptés aux exigences actuelles en matière de production de logements sociaux.

Les futurs PLU communaux ainsi révisés devront également être plus vertueux en matière de consommation foncière et d'étalement urbain. La densité des projets urbains sera un levier important pour à la fois répondre aux besoins de logements sociaux tout en préservant la qualité de vie des habitants et la préservation des terres nourricières.

Nos propositions pour les révisions des PLU communaux.

Les secteurs de mixité sociale.

Ils permettent de fixer des règles spécifiques pour la production de logement social. Ces secteurs peuvent porter sur des périmètres larges :

- **Nous demandons qu'ils s'appliquent dans toutes les zones urbanisables des PLU révisés. La mixité sociale, c'est partout !**

Pourcentage de logements sociaux.

Dans ces secteurs de mixité sociale on peut imposer pour toute opération immobilière un pourcentage minimal de logements sociaux et préciser la part de chaque produit : locatif social et accession sociale. Le président de l'agglomération lui-même a indiqué lors de la réunion sur le suivi du PLH le 6 décembre 2022 que « *ce pourcentage ne pouvait être inférieur à 60 %* ».

Nous demandons que tous les PLU, en cours et à venir, imposent pour toute opération immobilière :

- **70% de logements sociaux se répartissant comme suit : au moins 45 % de locatifs et au maximum 25 % d'accession sociale (BRS).**
- **Au moins 30 % des logements locatifs seront des logements très sociaux type PLAI.**
- **La collectivité concernée sera invitée à participer** sous la forme d'une subvention d'équilibre plafonnée à un prix maxi au m² de SHON (surface hors-d'œuvre nette). Elle pourra être déduite des pénalités dues au titre de la loi SRU.

Le seuil d'application.

Lorsqu'on fixe un seuil élevé, par exemple 15 logements, ou 800 m² de surface de planchers on constate que les promoteurs se calent juste sous ce seuil pour ne pas avoir à livrer de logements sociaux qu'un bailleur social lui achètera en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) au prix fixé par l'agglomération.

- **Nous demandons que le seuil soit fixé le plus bas possible soit à partir de 3 ou 4 logements.** L'argument selon lequel les bailleurs sociaux ne peuvent pas gérer des logements isolés ne tient plus : certains opérateurs (Habitat et Humanisme par exemple) recherchent ce type de logements. D'ailleurs, plusieurs PLU ont déjà adopté ce seuil.

Les outils pour créer des logements sociaux

- - **créer des emplacements réservés (ER)** pour des opérations contenant 100 % de logements sociaux,
- - **créer des ZAD (zone d'aménagement différencié)**, qui permettent à terme de maîtriser le foncier.
- - **prévoir des OAP (orientation d'aménagement et de programmation)** qui définissent les grandes lignes d'un projet pour un terrain donné, pour intégrer des opérations avec 100 % de logement social dans des projets globaux comprenant d'autres équipements publics.
- **A noter : toutes ces mesures relèvent de la compétence des élus locaux (CAPB et communes).**

5 - Les bailleurs sociaux

Ces dernières années, différents facteurs sont venus limiter les capacités de production des bailleurs sociaux intervenant en Pays Basque.

- Des facteurs d'ordre général : depuis 2017 , l'obligation faite aux bailleurs sociaux de compenser la baisse des APL par une réduction de loyer (la **RLS**), l'augmentation des taux de TVA pour les PLUS et les PLS... mais aussi depuis un an , l'augmentation du taux d'intérêt du livret A sur lequel sont indexés les prêts supportés par les bailleurs, l'augmentation des coûts de construction,
- Des facteurs propres aux zones tendues dont fait partie le Pays Basque : le coût du foncier.

Cette évolution est d'autant plus problématique :

- Que les besoins en logement social en Pays Basque sont croissants : éclatement des familles, vieillissement de la population, logements étudiants, logements saisonniers, logements d'urgence....
- Que le Pays Basque souffre, par rapport à d'autres régions, d'un déficit d'interventionnisme public en matière de logement social et d'un retard conséquent dans pratiquement toutes les communes
- Que les besoins en matière de réhabilitation et d'entretien des logements sociaux existants sont également très conséquents

Une partie des solutions qui permettraient de soulager cette contrainte **relève de dispositions légales ou réglementaires** :

- suppression de la RLS et augmentation concomitante des APL,
- TVA réduite à 5,5 % pour les PLUS, PLS et assimilés
- dispositif d'aides compensant l'augmentation des coûts de construction,
- désindexation des taux d'intérêts supportés par les bailleurs...

Une partie des solutions pourrait aussi relever de **décisions prises par les collectivités locales** :

- exonération des taxes foncières sur les opérations de logement social locatif (PLUS et PLAI en particulier),
- politiques foncières volontaristes (cession gratuite du foncier public pour les opérations LLS, plans d'acquisition à grande échelle, recours plus fréquent à l'expropriation en zone constructible...),
- aides financières des collectivités pour les opérations de réhabilitation des logements sociaux existants,
- réorientation des recettes des "Droits de mutation" vers la production de logements sociaux...

6 - Les locataires du logement locatif social

Les attributions de logements

Le délai anormalement long pour obtention d'un logement social a été porté **par l'État à 3 ans** pour la Côte Basque et le rétro littoral.

Cette disposition fait porter la carence des politiques locales pour le développement d'une offre accessible sur les demandeurs de logement.

La situation devient tellement critique que l'État invoque maintenant la nécessité pour les ménages de prouver qu'ils sont « **en recherche active** » pour refuser de valider un « Droit au logement opposable » (DALO), voire en allongeant ce délai de plusieurs années.

Le déficit de logements sociaux en Pays Basque ne saurait justifier des propositions de logements éloignés du lieu de vie et de travail de la famille tel que cela a pu être observé récemment.

Le Droit pour les locataires en place de choisir un nouveau logement conforme à l'évolution de leurs situations :

Le parcours de vie des locataires du parc HLM est émaillé de différents événements qui peuvent les contraindre à rechercher un nouveau logement.

Il est important de permettre à ces familles d'évoluer dans le parc social.

Ces mutations n'affectent en rien le nombre de logements mis sur le marché puisque pour un logement attribué, un logement se libère.

Nous invitons la commission intercommunale du logement à se saisir de cette question en promouvant :

- La mise à disposition des locataires du parc social, d'**une bourse d'échange** comme en Ile de France, en Gironde et dans d'autres départements de la métropole.
- La fixation par les bailleurs d'objectifs annuels répondant aux demandes des locataires.

Les Congés pour reprise ou vente

Chaque année de nombreux foyers sont victimes en Pays Basque de congés pour vente ou pour reprise.

- Après en avoir mesuré l'ampleur, il nous semble important de flécher, en concertation avec l'État, les collectivités locales et les bailleurs sociaux, une partie du parc social pour ce public précis, d'y réserver des contingents spécialement dédiés aux foyers victimes de ces congés pour vente ou pour reprise.

7 - Le Schéma de Cohérence Territoriale

Le projet du Document d'orientation et d'objectif (DOO) du SCOT est prévu pour avril 2024. L'année 2023 constitue donc une année décisive dans ce processus. La rédaction du DOO peut s'avérer plus ou moins contraignante, plus ou moins précise. Plus elle est précise et plus elle s'approche de la règle qui devra s'écrire dans les PLUi, plus vite elle pèsera sur les décisions des différentes communes et plus fort elle s'imposera aux rédactions futures des PLUi et des révisions des PLU existants.

Nous sollicitons

- le SCOT afin de mener un travail plus approfondi sur la problématique du logement, notamment social, et à **inscrire les mesures les plus opérationnelles possibles dans le projet de DOO pour l'ensemble des communes du Pays Basque.**

8 - Nos propositions

1. **Prise en compte de toutes les résidences** (*principales, secondaires et vacantes*) pour les calculs de la loi SRU
2. **BRS : foncier**
 - 2.1 baisser le coût du foncier par l'intervention des collectivités
 - 2.2 limiter le loyer au m² du terrain à un niveau compatible avec les ressources des accédants.
 - 2.3 A l'amortissement du prêt contracté par l'Office Foncier Solidaire (OFS) : réduire la redevance à un loyer résiduel, voire symbolique.
3. **Dans le calcul de la Loi SRU, garantir la production de logements locatifs sociaux en plafonnant l'accès sociale à la propriété à 30% de la production totale des logements sociaux.**
4. **Plan local d'Urbanisme et Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**
 - 4.1 **modification et/ou révision de toute urgence** des Plans locaux d'Urbanisme existants, pour que les communes disposent des outils adaptés aux exigences actuelles pour la production de logements sociaux ;
 - 4.2 **servitude de mixité sociale** dans toutes les zones urbanisables des PLU révisés
 - 4.3 **inscrire que dans toute opération immobilière de plus de 3 logements, 70% des logements doivent être des logements sociaux.**
 - 4.4 création d'**emplacements réservés (ER)** de **zones d'aménagement différé (ZAD)**, ainsi que des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**
5. Créer une **bourse d'échange chez les bailleurs sociaux** pour répondre aux besoins des locataires pour les évolutions de leur lieu de travail, de leur composition familiale,
6. Prévoir un contingent de logements sociaux pour les **personnes victimes de congés pour vente** dans le parc privé et qui rentrent dans les plafonds de ressources.
7. Respecter les **bassins de vie et de travail** des ménages lors de l'attribution des logements sociaux.
8. **Les bailleurs :**
 - pour l'État**
 - 8.1 suppression de la RLS et augmentation concomitante des APL
 - 8.2 retour à la TVA réduite à 5,5 % pour PLUS, PLS et assimilés
 - 8.3 aides compensatoires à l'augmentation des coûts de construction
 - 8.4 désindexation des taux d'intérêt supportés par les bailleurs

pour les collectivités locales

- 8.5** exonérations des taxes foncières sur les opération de LLS (PLUS et PLAI)
- 8.6** politiques foncières volontaristes (pouvant aller jusqu'à la cession gratuite de foncier pour les opération LLS, réserves foncières, préemption et expropriation pour cause d'utilité publique.)
- 8.7** aides financières pour les opérations de réhabilitation de logements sociaux
- 8.8** Flécher les recettes des droits de mutation vers la production de logements sociaux.

9. SCOT : saisir le Schéma de Cohérence Territoriale sur la problématique du document d'orientations et d'objectifs (DOO) pour approfondir la problématique du logement qui s'imposera ainsi à l'ensemble des communes du Pays Basque .

***Seuls nous ne pouvons rien,
Ensemble, tout devient possible !***

8 - Gure proposamenak

1. « SRU » legearen karkuken egiteko, etxebizitza guziak konduan hartu, **bigarren egoitzak eta hutsak direnak barne**

2. « BRS » Tresna : lurrak

2.1 erakunde publikoen laguntzeri esker lurraren kostua apaldu

2.2 jabegaien bizibideen araberako lur alokairua finkatu

2.3 BRS obratzailearen mailegua amortizatua denean, lur alokairu sinbolikoa aplikatu

3. SRU legearen karkuletan, jabegaiantzat eginak diren bizitegi sozialeen partea 30 %etan mugatu, alokatzaileentzat eginak direnen partea ongi bermatzeko.

4. « PLU » eta « PLUi »

4.1 Indarrean diren PLU guzien aldaketa egin, egoitza sozialaren beharrak konduan hartuak izan daitezten

4.2 Gizarteko aniztasunaren aldeko betebeharrak finkatu, PLU berrituen urbanizatzeko gune guzietan

4.3 hiru bizitegi gehiagoko eraikuntza berrietan, **egoitza sozialaren partea 70%etan finkatu**

4.4 ZAD, OAP, ER... neurriak PLUetan baliatu

5. Egoitza sozialetako alokaitzaileen artean, **bizitegi trukaketak errestu**

6. **Bizitegi sozialak erreserbatu**, beren etxebizitzaren uztera bortxatuak direnentzat

7. Bizitegi sozialak, galdegiten dituztenen artean banatzeko, **galdegileen bizi eta lan eremuak errespetatu**

8. Egoitza sozial arloko erakundeak :

Lege mailako neurriak

8.1 RLS/APL dispositiboa ezeztatu

8.2 TVA tasa 5,5%etan finkatu etxebizitza sozial guzientzat

8.3 Eraikuntza kostuen emendatzearen araberako diru laguntzak eskaini

8.4 Erakundeek jasaiten dituzten interes tasak apaldu

tokiko erakundeen gain diren neurriak :

- 8.5** Etxebizitza eraikuntzak zergagabetu (PLUS, PLAI)
- 8.6** Lur politika boluntaristak aktibatu (lur erreserbak eginez, bizitegi sozial eraikuntzeri lurra urrik eskainiz, desjabetze neurriak aktibatuz...)
- 8.7** Bizitegi sozialen zaharberitzeko diru laguntzak banatu
- 8.8** Bizitegi salerosteri lotuak diren zerga bilketak egoitza sozial berri batzuen eraikitzeko baliatu

9. SCOT : DOO dokumentua gehien eta zehazki idatzi, etxebizitzari dagozkion helburuak finkatuz, PLU guzietan eragiteko

***Bakarrik egonez, ezin dugu deus egin
Elkartuz, dena egingarri bilakatzen da !***

Pour mieux comprendre ...

(Lexique)

- **LLS : Logement locatif Social**

Un logement social ou HLM est un logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

- **Les logements PLAI**, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- **Les logements PLUS**, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- **Les logements PLS**, financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.
- **Les logements PLI**, financés par le Prêt Locatif Intermédiaire et également attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

- **SRU : La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain)** a été pensée en 2000 pour modifier et améliorer le droit de l'urbanisme et du logement en France. Ainsi, chaque ville éligible est désormais obligée de compter au moins 20 % de logements sociaux, dans le but de développer une plus grande solidarité. Elle a été complétée par la loi ALUR pour porter à 25% le nombre de logements sociaux et prendre en compte l'accession sociale.

- **BRS : Bail Réel Solidaire**

Le *bail réel solidaire (BRS)* est un nouveau dispositif qui permet de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements.

- **PLH : Programme Local de l'Habitat**

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

- **PLU : Plan local d'Urbanisme**

- **PLUi: Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

Le Plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui construit un projet d'aménagement à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes (PLUi). Un décret, entré en vigueur le 1er janvier 2016, modernise le PLU. Son objectif : passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.

- **Bailleurs sociaux :**

Un bailleur social est un organisme chargé de construire et gérer des logements sociaux HLM. Ils sont le fruit de l'initiative publique et qui n'ont pas vocation à générer du profit. Au Pays Basque nous avons principalement : Habitat Sud Atlantique, Office 64 de l'Habitat, Le COL,

- **SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale**

Le Schéma de cohérence territoriale (abrégé SCOT ou SCoT) est un [document d'urbanisme](#) français qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou [groupements de communes](#), un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles, notamment en matière d'habitat, de mobilité,

d'aménagement commercial, d'environnement et de paysag

- **DOO : Document d'orientation et d'objectifs**

Le DOO est le document réglementaire et opposable du SCOT. Il exprime des prescriptions et des recommandations à destination des documents d'urbanisme locaux

- **OFS : Office Foncier Solidaire**

La loi Alur a créé un nouvel acteur foncier, l'organisme de foncier solidaire, destiné à favoriser l'accession sociale sécurisée par un mécanisme de dissociation pérenne entre le foncier et le bâti.

- **CAPB : Communauté d'agglomération Pays Basque**

La communauté d'agglomération du Pays Basque est située dans le département des Pyrénées-Atlantiques (64)

Elle est composée de 158 communes membres et compte 315 195 habitants (pop municipale RP2019), répartis sur 2 968 km² (106 hab./km²).

- **ER : Emplacement Réservé**

L'*emplacement réservé* permet la réservation d'un site pour une opération d'intérêt général et de geler tout projet autre que l'opération définie

- **ZAD : Zone d'aménagement différé**

Une zone d'aménagement différé (ou ZAD) est un secteur où une [collectivité locale](#), un [établissement public](#) y ayant vocation ou une [Société d'économie mixte](#) (SEM) titulaire d'une convention d'aménagement dispose, pour une durée de six ans, d'un [droit de préemption](#) sur toutes les [ventes](#) et cessions à titre onéreux de biens immobiliers ou de droits sociaux.

- **OAP :**

D'une manière générale, les OAP comprennent des dispositions portant sur « l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ». Toute OAP devra en conséquence répondre à l'un au moins de ces objets. Sur certains espaces ou territoires, des OAP spécifiques pourront ou devront être instituées. (par exemple le logement social)

- **APL :**

L'APL, ou Aide Personnalisée au Logement, est une [aide financière au logement](#) versée aux locataires, aux sous-locataires déclarés, aux résidents en foyer ou aux accédants à la propriété remboursant un prêt conventionné.

Elle vise à réduire le montant du loyer ou de la mensualité d'emprunt.

- **RPLS : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux**