

# LES SÉMINAIRES DU PDH



## ACTE I / « LES ENJEUX HABITAT DE NOS TERRITOIRES »

Oloron-Sainte-Marie - 17 / 02 / 2023

LANCEMENT DU DEUXIÈME  
PLAN DÉPARTEMENTAL  
DE L'HABITAT (2024/2029)





# SOMMAIRE /

## **INTRODUCTIONS / ..... 4**

**PAR JEAN-JACQUES LASSERRE,**  
PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL  
DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

**PAR JULIEN CHARLES,**  
PRÉFET DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

**PAR CLAUDE OLIVE,**  
VICE-PRÉSIDENT À L'AUTONOMIE ET À L'HABITAT  
DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

## **INTERVENTION / ..... 10**

**PAR PIERRE MADEC,**  
CHERCHEUR AU CNRS SUR LE LOGEMENT

## **LES TABLES RONDES / .....18**

## **LES ATELIERS / ..... 26**



## PAR JEAN-JACQUES LASSERRE

Président du Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques

Notre département a besoin d'un plan départemental de l'habitat (PDH) : il doit nous permettre une meilleure mise en œuvre de nos politiques habitat. Nous avons besoin d'un outil qui soit partagé et adapté aux multiples facettes de nos territoires.

En effet, rien n'est plus incertain et compliqué que d'engager des projets sur des sujets insuffisamment approfondis et sans être allé au bout des complémentarités entre acteurs.

C'est tout l'enjeu de la construction collective de ce plan départemental de l'habitat : nous avons besoin d'une réponse solide, éclairée et pensée.

Réfléchissons à l'ensemble des moyens, des dispositifs dont nous disposons, ceux qui sont intéressants et ceux qui manquent. Nous avons également besoin de nous interroger au sujet des aspects réglementaires, de la bonne application de la loi, de la conjugaison de la loi aux situations locales et connaître les intentions des uns et des autres.

À l'évidence, il y a des manques, il y a des choses qu'on peut faire avancer, il y a des choses qu'on peut faire évoluer. Je suis convaincu qu'il y a des gisements importants pour développer des initiatives intéressantes.

Ce PDH est le bon moment et le bon endroit pour évoquer tous les sujets qui peuvent nous permettre de sortir de la situation pré-occupante que nous connaissons.

Il faut aussi que l'on prenne en considération les évolutions de notre société. Les jeunes ne sont pas les mêmes, les ménages ne sont pas identiques, les situations familiales évoluent différemment d'il y a quelques années.

Alors jouons le jeu des partenariats ! Chacun de nous a des responsabilités, certes à des niveaux différents, mais qui méritent toutes d'être partagées.

Aujourd'hui, dans le cadre de ce séminaire du PDH, c'est ce qui vous est proposé. Dans ce département où toutes les situations de l'habitat sont particulières entre littoral, montagne, agglomération et rural, je suis persuadé que collectivement nous pouvons trouver de bonnes synergies.

**« Jouons le jeu des partenariats, chacun de nous a des responsabilités, qui sont certes inégales, mais qui méritent toutes d'être partagées. »**



## PAR JULIEN CHARLES

Préfet des Pyrénées-Atlantiques

La vocation d'un plan départemental de l'habitat (PDH) est d'être un outil stratégique de définition des politiques de l'habitat sur l'ensemble du département pour assurer la cohérence entre les politiques qui sont convenues à l'échelle des intercommunalités (notamment les Programmes locaux de l'habitat) et celles menées à l'échelle du département. L'Etat identifie deux priorités :

- Première priorité évidente, le développement d'une offre abordable et de logements adaptés aux besoins de tous les ménages : en effet, le besoin en logement dans le département des Pyrénées-Atlantiques est plus que prégnant. C'est le cas dans les secteurs très tendus, mais c'est également le cas dans les vallées et les zones rurales. La production de logements sociaux est dans une dynamique forte qu'il faut encore amplifier ;

- Deuxième priorité, l'amélioration du parc existant : lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique par le traitement des copropriétés dégradées et la rénovation thermique des logements.

Pour répondre à ces priorités, trois principes doivent nous guider :

- Favoriser l'aménagement durable des territoires en vue d'éviter l'étalement urbain pour s'insérer dans une trajectoire Zéro Artificialisation Net. Ce sujet préoccupe légitimement de nombreux élus : comment à la fois produire du logement, accueillir une nouvelle population tout en limitant la consommation foncière ? Ces deux objectifs ne sont pas contradictoires. Ils

sont tout aussi légitimes l'un que l'autre et il nous appartient de les faire converger. Pour y parvenir, il faut adapter la règle aux réalités du territoire. Le Parlement y travaille pour ajuster les termes de la loi sur le ZAN et s'assurer qu'elle correspond aux réalités et à la diversité des territoires. L'Etat souhaite un dialogue avec les élus pour évoquer ces sujets et les accompagner dans la recherche de solutions pour tenir ce double objectif :

- Assurer la mixité sociale, la mixité générationnelle, et la mixité fonctionnelle pour répondre aux besoins de l'ensemble des publics. Il faut pouvoir produire, en construisant ou en rénovant, pour l'ensemble des situations : les petites et les grandes familles, les étudiants, les jeunes travailleurs, les saisonniers, les familles monoparentales, les personnes à mobilité réduite, les personnes âgées...

- Dialoguer avec tous les acteurs : faire de la concertation permanente entre les acteurs publics, mais aussi entre les acteurs publics et les acteurs privés, dans un contexte de renchérissement des coûts, est essentiel pour la mise en cohérence de nos actions.



***« L'État arrive  
dans cette discussion  
du PDH avec un certain  
nombre de moyens. »***

L'État participe au PDH en apportant un certain nombre de moyens :

- L'ingénierie à travers la capacité d'analyse, d'expertise, et de conseil que, les services de l'État peuvent produire au profit des porteurs de projet ;

- Les moyens financiers :

- Pour le parc public à travers la programmation des aides à la pierre, qui a été relevée de 4 % pour l'année 2023 ; le dé plafonnement des Prêts Locatifs d'Accession Intermédiaires (PLAI) dans les zones tendues et les communes carencées. Plus particulièrement, l'Etat apportera un soutien aux bailleurs sociaux qui subissent une pression très forte sur leurs fonds propres. Les Ministres de l'Économie et du Logement ont présenté un bouclier financier de façon à les aider plus fortement dans la période actuelle avec d'une part des prêts bonifiés de la part de la Banque des Territoires, et d'autre part la mise en place d'un éco-prêt au logement social ;

- Pour le parc privé avec plus de 14 millions d'€ destinés à la programmation des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et les Programmes d'Intérêt Général (PIG) au titre des aides de l'ANAH.

- Le Fonds Vert qui se met en place dans le département, avec en particulier en 2023, le maintien d'un fond friche avec une enveloppe d'un peu plus de 3 millions d'euros qui va permettre d'accompagner les projets. Nos objectifs pour ce PDH sont clairs : mettre des moyens pour atteindre nos buts communs. Et surtout nous avons pour volonté de relever ensemble ces défis.

**« La priorité, elle est évidente : c'est celle du développement de l'offre abordable et de logement adaptée aux besoins de tous les ménages dans notre département. »**



## PAR CLAUDE OLIVE

Vice-Président à l'autonomie et à l'habitat  
du Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques

Globalement, les Pyrénées-Atlantiques gagnent des habitants en raison de son attractivité. Ainsi, si de manière classique les espaces périurbains gagnent des habitants, en raison des pressions immobilières, les espaces ruraux bénéficient d'une nouvelle dynamique. Les relations et les complémentarités qui lient les territoires des Pyrénées-Atlantiques sont donc essentielles et doivent être renforcées si nous souhaitons mieux maîtriser notre attractivité.

C'est d'autant plus important que les dernières projections de l'INSEE considèrent que les Pyrénées-Atlantiques pourraient continuer à gagner des habitants et connaître un pic de population entre 2050 et 2060. Même si le PDH n'a pas cette temporalité, c'est aujourd'hui que nous construisons et pourrons maîtriser notre attractivité, nos attractivités, par une meilleure synergie entre nos politiques publiques et notamment celle de l'habitat.

Autre enseignement des projections de l'INSEE, c'est celui du vieillissement. Aujourd'hui, les plus de 65 ans représentent 1/4 de la population, en 2050, ils représenteront plus d'un 1/3 de la population. Si le vieillissement à domicile est aujourd'hui privilégié, l'effet volume de personnes qui vont arriver à de grands âges pose des défis de structures d'accueil et de santé. Avant l'âge de la dépendance, se poseront également des défis du bien vivre chez soi pour les personnes âgées, qu'il s'agisse du confort de leur logement que de l'accessibilité à leurs besoins : santé, équipements...

Si le vieillissement de notre population est un phénomène de fond qu'il faut anticiper et accompagner, force est de constater que nos modes de vie évoluent. Ces évolutions sont à la fois le fruit de tendances de fond, mais aussi les conséquences de la crise sanitaire que nous avons connue entre 2020 et 2022.

Concernant les tendances de fond, l'ensemble des territoires des Pyrénées-Atlantiques connaît une augmentation du nombre de ménages en familles monoparentales alors que dans le même temps nous connaissons, une baisse du nombre de ménages avec enfants. Aussi, le nombre de ménages d'une seule personne ne cesse de croître.

**« Développer  
une offre locative  
privée et sociale  
est essentiel. »**

**« Il nous faut mieux anticiper nos actions, notamment à travers des stratégies foncières visant à réinvestir l'existant. »**

Nous devons aussi penser à adapter notre offre de logement vers ces publics si nous souhaitons les garder au plus près de nos territoires. Développer une offre locative privée et sociale est essentiel. Dans un contexte qui fragilise la production de logements sociaux, le développement de l'offre ne permet pas de répondre à l'augmentation du nombre de demandeurs chaque année plus importante.

Dans le même temps, renforcé par la crise sanitaire de 2020, nous assistons à l'émergence de nouveaux modes de vie. Entre aspirations néorurales et résidences secondaires, des territoires ruraux ou littoraux connaissent des dynamiques immobilières qui mettent sous tension les marchés immobiliers locaux. C'est vrai en Vallée d'Ossau et Vallée d'Aspe, comme cela peut l'être sur le littoral basque.

Plus qu'hier, le logement est un actif financier. La présence de marchés des résidences secondaires dans notre département vient impacter les marchés locaux de l'immobilier. Les acheteurs de ces biens ont des moyens financiers supérieurs aux habitants locaux et le développement des locations de courte durée ajoute une rentabilité financière qui peut augmenter de manière conséquente les valeurs mobilières. En conséquence, nous assistons à une exclusion des ménages locaux qui peuvent chercher à se loger à des distances de plus en plus grandes de leur lieu de travail. Les coûts croissants de l'énergie (pour se chauffer comme pour

se déplacer) amputent le pouvoir d'achat des ménages locaux. Conjugués à un renchérissement des coûts de la construction et de celui des coûts aux emprunts immobiliers, ce sont aujourd'hui de nombreux projets de construction qui sont abandonnés.

C'est à ces problématiques que nous devons trouver des solutions. Nos villes, nos centralités rurales, nos centres-bourgs doivent être au cœur de ces solutions pour offrir à nos habitants des espaces de vie où se loger, travailler, acheter, se soigner, pratiquer leurs loisirs et trouver les équipements et les services dont ils ont besoin. Pour y parvenir, il nous faut mieux anticiper nos actions, notamment à travers des stratégies foncières visant à réinvestir l'existant, mais aussi à maîtriser les fonciers pertinents. L'objectif : proposer des logements abordables, désirables et soutenables à nos habitants.



# INTERVENTION /

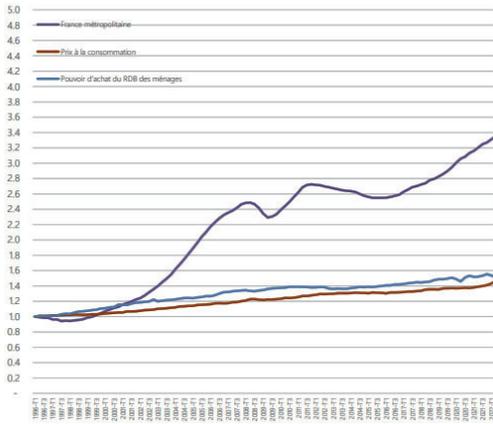
## PAR PIERRE MADEC

Chercheur au CNRS sur le logement

### UN MARCHÉ IMMOBILIER DÉCONNECTÉ DU NIVEAU DE VIE DES MÉNAGES

Avant les années 2000, les prix immobiliers connaissaient une faible croissance et correspondaient au niveau des prix à la consommation ainsi qu'au pouvoir d'achat des ménages. Entre les années 2000 et 2020, les prix de l'immobilier ont triplé. Cette croissance est bien supérieure à celle qu'ont connu les prix à la consommation et le pouvoir d'achat des ménages sur cette même période, occasionnant ainsi une déconnexion entre le marché immobilier et les moyens dont disposent les ménages. Cette déconnexion peut être illustrée par l'évolution du patrimoine immobilier des ménages rapportée en années de revenu disponible. Avant les années 2000, le patrimoine immobilier des ménages correspondait à 2,5 années de revenu contre 5,5 aujourd'hui, ce qui indique une inflation des prix par rapport aux revenus des ménages. Il est important de relever que cette déconnexion n'a pas la même ampleur sur tout le territoire français. Entre les années 2000 et 2020, les agglomérations lyonnaise et parisienne ont vu le prix de l'immobilier augmenter de 4 à 5 % tandis que les agglomérations de moins de 10 000 habitants ont connu une hausse de 3 %.

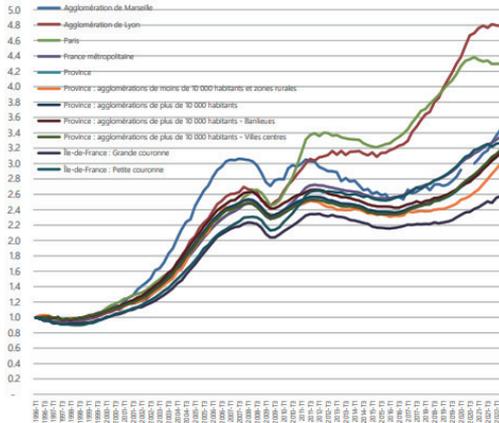
### Evolution des prix immobiliers sur longue période



### Une déconnexion entre prix immobilier, revenu des ménages et prix à la consommation...

Entre 1996 et 2022, le prix des appartements ont été multipliés par 3,3 en France métropolitaine. Sur la même période, les prix à la consommation et le pouvoir d'achat des ménages ont été multipliés par 1,5.

### Evolution des prix immobiliers sur longue période

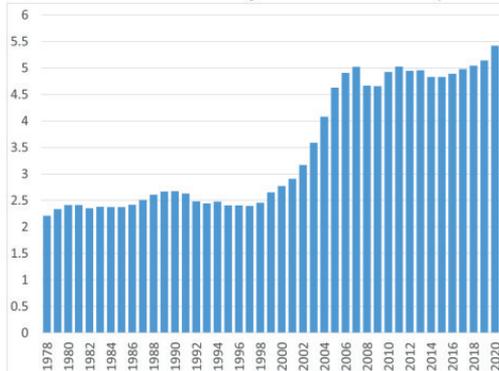


### Une déconnexion entre prix immobilier, revenu des ménages et prix à la consommation...

Des disparités territoriales importantes... Au cours des 25 dernières années, les prix immobiliers ont été multipliés par :

- 4,8 dans l'agglomération lyonnaise ;
- 4,3 à Paris ;
- 3,4 dans l'agglomération marseillaise ;
- 2,9 dans les agglomérations de moins ; de 10 000 habitants.

### Patrimoine immobilier des ménages en année de revenu disponible



### Une déconnexion entre prix immobilier et revenu des ménages...

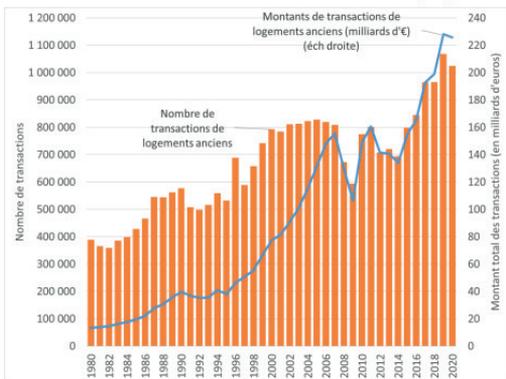
Entre 1980 et 2000 le patrimoine immobilier des ménages français représentait en moyenne 2,5 années de leur revenu disponible brut. En 2020 le patrimoine immobilier des ménages français représentait près de 5,5 années de revenu disponible.

## UN NOMBRE DE TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES TOUT DE MÊME EN HAUSSE

Dans ce contexte inflationniste de l'immobilier, il peut sembler paradoxal que nous observions un nombre record de transactions immobilières sur la période récente que ce soit en nombre ou sur les montants générés. La raison principale du maintien de cette croissance est l'assouplissement des conditions de crédit. La baisse de taux d'emprunt, l'allongement de la durée des prêts ou encore l'assouplissement des conditions d'apport ont favorisé les transactions immobilières et l'accès à la propriété pour un certain nombre de ménages entre les années 2000 et 2020. Deux élé-

ments de nuances sont tout de même à relever. Premièrement, cet assouplissement des conditions de crédit ne concerne pas les ménages les plus précaires. Ces derniers ont juste subi la hausse des prix de l'immobilier. Il n'y a jamais eu aussi peu de propriétaires chez les classes les plus précaires. Sur la période très récente, le durcissement des conditions de crédit sur la période récente explique le ralentissement observé.

Nombre et montant des transactions immobilières sur une longue période



### Une déconnexion entre prix immobilier et revenu des ménages...

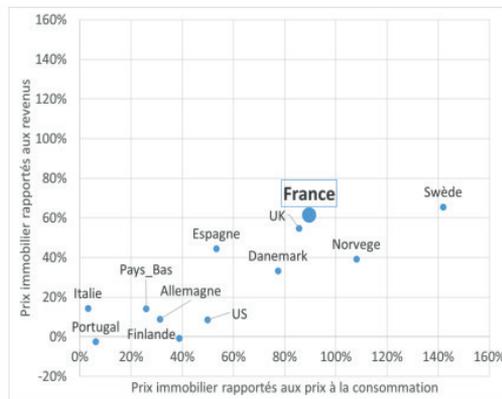
Entre 1980 et 2000, le patrimoine immobilier des ménages français représentait en moyenne 2,5 années de leur revenu disponible brut.

En 2020, le patrimoine immobilier des ménages français représentait près de 5,5 années de revenus disponibles.

... mais des transactions toujours orientées à la hausse ...

La déconnexion entre prix de l'immobilier et revenus des ménages concerne tous les pays de l'OCDE, tous ont assoupli leurs conditions de crédit.

Evolution des prix immobiliers rapportés au revenu et prix à la consommation



### Une déconnexion prix / revenu partagée à l'échelle internationale

La quasi-totalité des pays de l'OCDE a connu une évolution des prix immobiliers plus dynamique que celles de leur revenu et de leur prix à la consommation. De ce point de vue, le marché français a des caractéristiques proches du marché anglais.

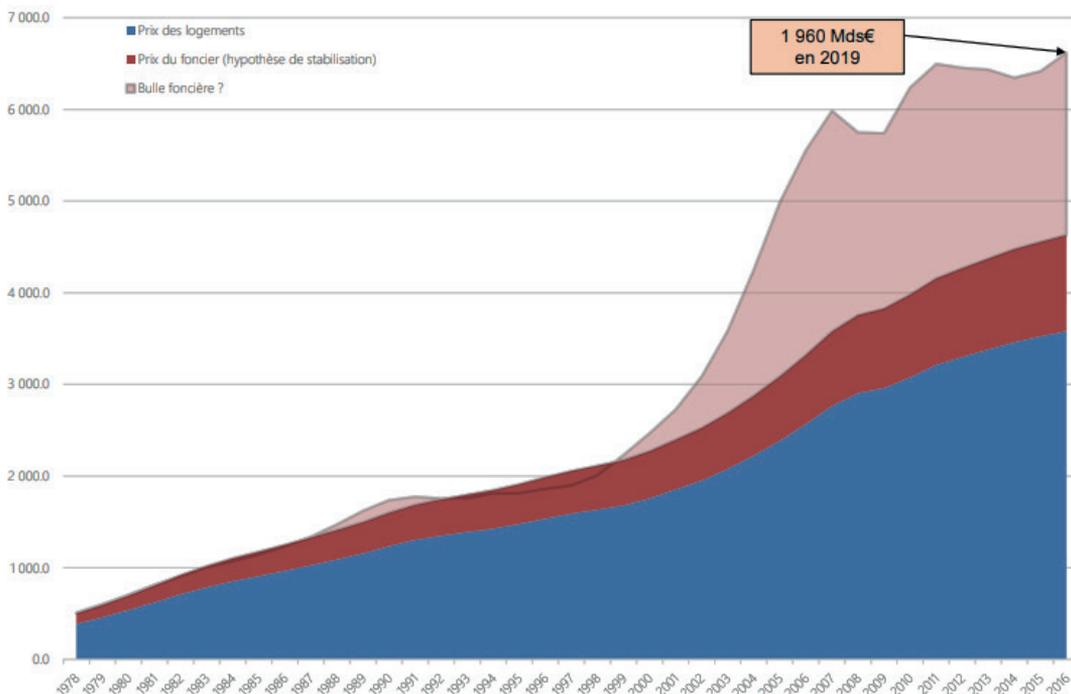
## SITUATION INFLATIONNISTE IMPUTABLE À UNE SURVALORISATION FONCIÈRE

Cette croissance des prix de l'immobilier est majoritairement due à la valorisation du foncier sur lequel se trouve les biens immobiliers. De fait, les propriétaires fonciers sont ceux qui se sont le plus enrichis du fait de la hausse des prix immobiliers. Cette survalorisation foncière correspond environ à 2 000 milliards d'euros sur la période 2000 – 2020. Pour donner un ordre de grandeur, cette valeur avoisine le PIB annuel français. Les fruits de cette production de richesse ne sont pas répartis équitablement sur le territoire. Les territoires qui ont connu les plus fortes hausses des prix de l'immobilier concentrent les bénéfices de cette survalorisation

foncière et au sein de ces territoires ce sont les ménages propriétaires et multipropriétaires qui tirent profit de cette inflation. La question de la captation de ces 2 000 milliards d'euros se pose pour limiter les phénomènes d'éviction du marché immobilier à certains ménages.

**« Cette croissance des prix de l'immobilier est majoritairement due à la valorisation du foncier sur lequel se trouve les biens immobiliers. »**

Quel impact des prix sur le patrimoine des ménages ?

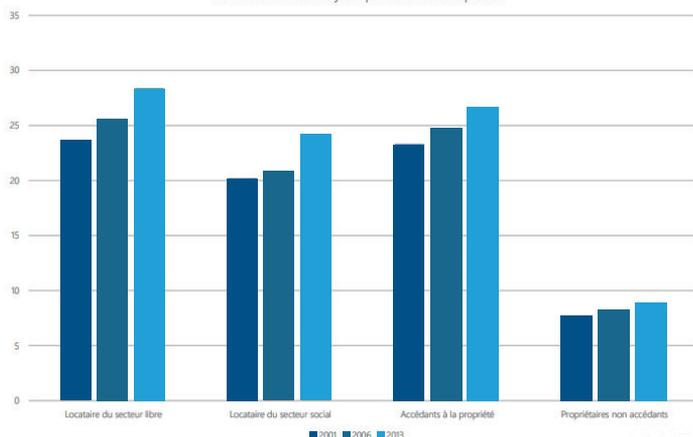


## UN TAUX D'EFFORT EN HAUSSE

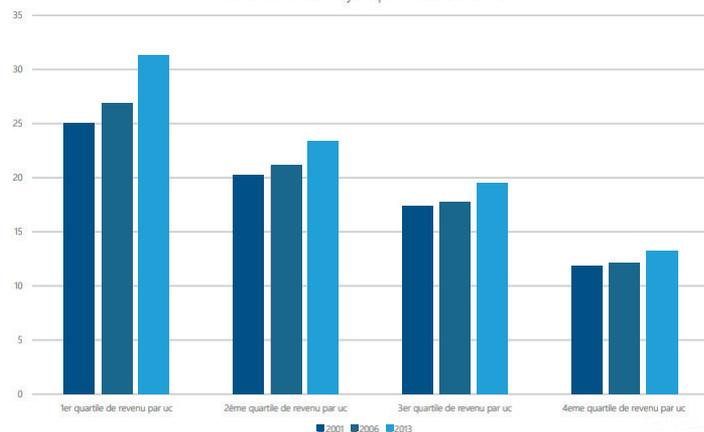
La conséquence de ce phénomène inflationniste est que le taux d'effort des ménages (taux d'effort : part des revenus des ménages attribués au logement) est en hausse depuis les années 2000. Cette augmentation est observable, quel que soit le niveau de revenu ou le statut d'occupation. Chez les locataires, la baisse des aides publiques sur cette période ne favorise pas la solvabilisation des ménages et participe ainsi à cette hausse du

taux d'effort. Même chez les accédants à la propriété cette hausse du taux d'effort est observable, car la hausse des prix a été plus importante que l'assouplissement des conditions de crédit. Les ménages les plus modestes sont ceux qui ont connu l'augmentation du taux d'effort la plus importante passant de 25 à plus de 30 %. À noter que ce seuil de 30 % est retenu pour indiquer une difficulté à assumer les autres charges que le logement.

Taux d'effort nets moyens par statut d'occupation



Taux d'effort nets moyens par niveau de revenu



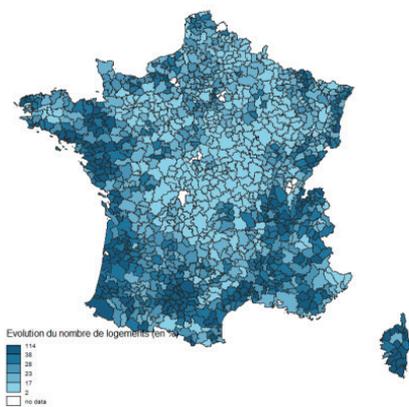
**« Les ménages les plus modestes sont ceux qui ont connu l'augmentation du taux d'effort la plus importante passant de 25 à plus de 30 %. »**

## LE CHOC D'OFFRE : UNE SOLUTION INSUFFISANTE POUR FAIRE BAISSER LE PRIX

Selon le principe de l'élasticité prix de l'offre, l'augmentation des quantités d'un produit sur un marché permettrait de faire baisser le prix des produits en question. Dans notre cas, il s'agirait de faire baisser les prix des logements par une production importante, autrement dit par un choc d'offre. Or, force est de constater qu'en France on a tendance à construire beaucoup et dans les zones les plus tendues. Ce sont pourtant ces zones les plus tendues

qui ont vu les prix de l'immobilier croître le plus fort au cours des 20 dernières années. Augmenter le nombre de logements sur le marché pour faire baisser les prix ne peut donc pas être la seule solution. En réalité, pour que le choc d'offre ait un réel impact, il faudrait que le niveau de production de logements soit bien supérieur à ce qu'elle est actuellement. Faire correspondre le parc de logements existants aux besoins exprimés par les ménages semble être une voix plus adaptée.

Evolution du nombre de logements par EPCI entre 1999 et 2018 (en %)



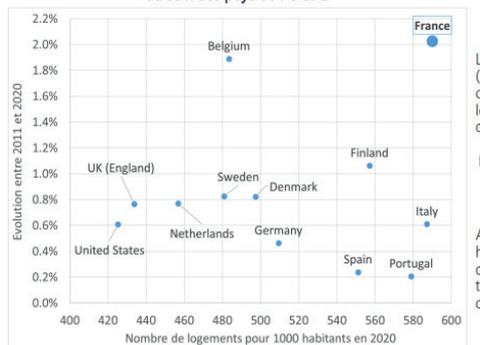
### Une construction de logements le plus souvent localisée dans les zones tendues

Les grandes métropoles françaises (Bordeaux, Nantes...) ont connu une forte augmentation de leur nombre de logements au cours des deux dernières décennies.

La construction en Ile de France reste freinée par le difficile accès au foncier.

L'attrait des zones littorales (notamment pour les résidences secondaires).

Nombre de logements pour 1000 habitants et évolution 2011-2020 au sein des pays de l'OCDE



### La France en tête des pays comptant et produisant le plus de logements

Avec 580 logements pour 1000 habitants et une production moyenne de 2% par an la France se classe en tête des pays de l'OCDE au titre de ces deux indicateurs.

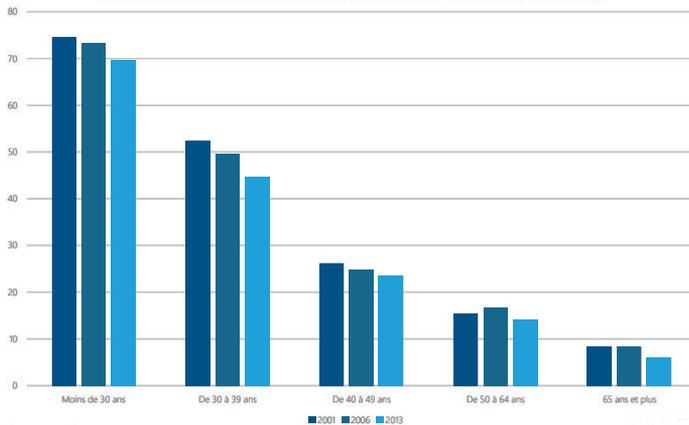
# CRISE DE LA MOBILITÉ RÉSIDEN- TIELLE

Le premier pourvoyeur de logement, c'est la mobilité résidentielle et non la construction neuve. Quand 15 à 20 % du parc se libèrent annuellement, la production neuve ne représente que 1 % du parc de logements total. La baisse de la mobilité résidentielle induit donc une baisse du nombre de logements sur le marché et une tension accrue sur le parc de logements. Cette mobilité résidentielle est en baisse depuis les années 2000 et concerne à la fois toutes les classes d'âge et tous les statuts d'occupation. La

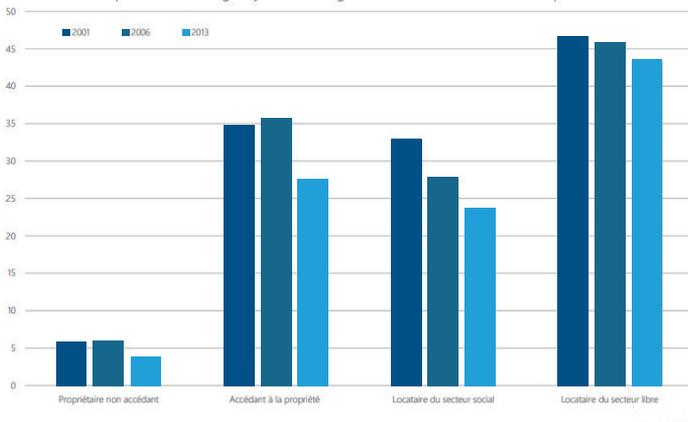
situation est particulièrement préoccupante dans le parc social. Le nombre de demandeurs de logements sociaux ne cesse de croître malgré l'important niveau de production. La baisse de la mobilité des locataires ne permet pas d'attribuer les logements adéquats aux différents besoins et fait que cette liste de demandeurs s'accroît.

**« Le premier pourvoyeur de logement, c'est la mobilité résidentielle et non la construction neuve. »**

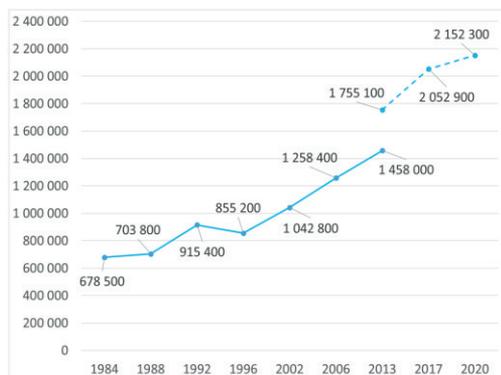
Proportion des ménages ayant emménagé au cours des 4 dernières années par âge



Proportion des ménages ayant emménagé au cours des 4 dernières années par statut



Evolution du nombre de demandeurs de logements sociaux



### Une demande de logement social en hausse..

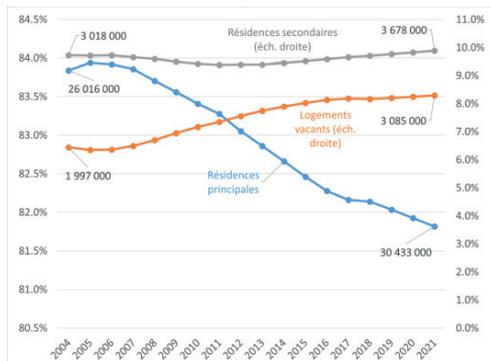
Au cours des 20 dernières années, la demande de logements sociaux a plus que doublé.

## UNE HAUSSE DES LOGEMENTS HORS DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Entre 2000 et 2020, la part de résidence principale a diminué de 2 % tandis que le parc de logements vacants a augmenté de 1 % et que celui des résidences secondaires s'est maintenu à hauteur de 10 %. Il est alors question d'évaluer le potentiel de réinvestissement de ces parcs de logements pour augmenter la part des résidences principales dans le parc total de logements. En ce qui concerne les logements vacants, il est important de noter que les taux de vacance les plus importants sont dans les territoires les moins attractifs, ce qui pose la question de les réinvestir si de toute

façon, ils ne sont pas attractifs pour les ménages. Également, il est nécessaire de distinguer la part prise par la vacance structurelle dans le parc ancien et la vacance frictionnelle qui correspond au délai entre la mise sur le marché et l'achat du bien. À noter que quantifier cette vacance frictionnelle est complexe et sujet à certains biais. Pour ce qui est des résidences secondaires, elles sont localisées, à l'inverse des logements vacants, plutôt dans les zones tendues. Elles seraient donc plus enclines à répondre à la demande dans les espaces tendus.

Evolution de la structure du parc de logements



### Une vacance et une part de résidences secondaires qui augmentent fortement

Les résidences principales représentaient 84% du parc de logements en France en 2004 contre 82% aujourd'hui. Le nombre de logements vacants a augmenté de 660 000 unités (55%) et celui de résidences secondaires de plus d'un million d'unités (+22%).



## TABLE RONDE 1 / VITALITÉ ET ATTRACTIVITÉ DES TERRITOIRES

**PAR BRIGITTE ROSSI**

Vice-présidente en charge de l'urbanisme  
et du développement durable à la Communauté  
de communes du Haut-Béarn

### LE PROJET DE TERRITOIRE DU HAUT-BÉARN

La Communauté de communes du Haut-Béarn s'est engagée dans un projet de territoire visant à donner une cohérence d'ensemble aux politiques menées à court et long terme. Pour ce faire, le territoire s'est engagé dans l'élaboration d'un SCoT et d'un PLUi. Ces documents d'urbanisme sont porteurs d'une stratégie d'intervention qui se base sur une armature territoriale illustrant les liens entre la polarité structurante d'Oloron-Sainte-Marie, les bourgs d'équilibres et les communes rurales. Des secteurs correspondant aux bassins de vie ont été établis pour affiner la politique du territoire en matière de renouvellement urbain.

Plusieurs démarches visant à développer de la connaissance sur l'offre et la demande ont été réalisées. Une étude sur les parcours résidentiels a été menée et met en avant le manque de petits logements (T2 et T3). Aussi, les communes ont été mobilisées pour rendre compte de l'état de leur parc vacant pour affiner les tendances affichées par les données de l'INSEE. Ces diagnostics sont essentiels dans des villages de montagne qui ont un faible

potentiel de développement du fait du cadre juridique contraignant. L'EPCI s'est doté d'outils tels que les OPAH-RU et PVD pour se donner les moyens de ses ambitions. Également, le territoire a répondu à une AMI de l'ADEME dans l'optique de rénover le quartier de la confluence à OSM pour lutter contre la précarité énergétique et la vacance.

**« L'habitat s'inscrit dans le cadre plus global du renouvellement urbain, notamment la requalification des espaces publics, la mobilité, la création d'îlots de fraîcheur... mieux penser l'habitat de demain, c'est contribuer, grâce à une participation citoyenne, à l'adaptation aux nouveaux modes de vie contemporains. »**

**« L'habitat de demain passe nécessairement par le renouvellement urbain. »**



## PAR DAVID VIALAT

Directeur territorial de Pôle Emploi  
pour les Pyrénées-Atlantiques

## LE LIEN ÉTROIT ENTRE L'HABITAT ET L'EMPLOI

Le département des Pyrénées-Atlantiques bénéficie d'un important dynamisme au niveau de l'emploi qui se caractérise par un taux de chômage faible. Le territoire exprime de forts besoins en main-d'œuvre qui fait face à la tension importante sur le marché immobilier. Cette problématique est illustrée par la population des saisonniers. Il existe aujourd'hui une distinction entre les employeurs qui peuvent proposer des logements à leurs salariés et ceux qui ne le peuvent pas. L'allongement des saisons amplifie les besoins en travailleurs et donc en logement. L'articulation de la politique de l'habitat avec celle de l'emploi passe nécessairement par l'intégration de la mobilité des travailleurs.

***« On ne peut pas parler  
d'emploi et de logement sans  
prendre en compte le troi-  
sième volet qui est celui de la  
mobilité. »***



## PAR ROBIN HOUSSAYE

Chef adjoint du service aménagement construction et logement au Département des Hautes-Pyrénées

### QUELLE POLITIQUE DE L'HABITAT DANS LES HAUTES-PYRÉNÉES ?

La gouvernance de la politique de l'habitat dans le département des Hautes-Pyrénées est émergente et fait face à certaines difficultés pour se mettre en place. Il n'existe aucun délégataire des aides à la pierre sur ce territoire bien que l'agglomération Tarbes-Lourdes dispose d'un PLH et d'un programme action cœur de ville sur les deux ville-centres. L'établissement d'un PDH sur les Hautes-Pyrénées pourrait permettre de favoriser la mise en place d'une stratégie globale et de pallier le manque d'outils pour faire face aux tensions locales qui existent dans le département. Dans ce contexte, il existe un fort enjeu de mobilisation des élus afin que les territoires définissent une stratégie en matière d'habitat et d'aménagement, notamment au travers d'un PDH.

Cela d'autant, qu'une certaine crispation des secteurs ruraux s'organise autour de la loi Climat et Résilience qui instaure – comme vous le savez – une réduction programmée de la consommation des espaces NAF. La moitié de nos communes n'ont pas de document d'urbanisme et sont donc de fait soumises au RNU notamment en loi montagne qui laisse, paradoxalement, une certaine marge sur les droits à construire. Certains élus hésitent en conséquence à entrer dans des démarches de planification.

Pour le reste, le principal point commun sur les questions de besoin en logement entre secteurs tendus et détendus à l'instar du département des Hautes-Pyrénées, demeure l'émiettement des cellules familiales.

À titre d'illustration, plus de la moitié des ménages demandeur de logement social sur le secteur basque sont des personnes isolées, et plus de 20% des demandeurs sont des ménages constitués de deux personnes ce qui interroge sur la satisfaction à terme de cette demande.

**« En termes de stratégie le manque d'outillage se fait sentir du fait que nous n'avons pas de PDH. »**



## TABLE RONDE 2 / PRODUIRE DU LOGEMENT DANS LES PYRÉNÉES- ATLANTIQUES

### PAR FLORENCE BURDIN

Directrice marketing, immobilier et technologies  
chez Crédit Agricole Pyrénées Gascogne

### LES BANQUES FACE À LA CRISE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Les banques jouent un rôle majeur sur la hausse des prix de l'immobilier de par leur politique de durcissement des conditions d'emprunt. Il est important d'insérer cette politique dans un contexte global (crise énergétique, guerre en Ukraine...) qui occasionne une hausse des taux directeurs, soit les taux auxquels les banques empruntent à la banque centrale européenne (BCE). Le contexte français permet toutefois de limiter les effets de cette inflation grâce à la logique du taux fixe qui empêche la modification du taux pendant la durée de l'emprunt. Le crédit habitat accordé par la banque de France en 2022 était de 220 milliards d'euros, soit une baisse de seulement 3 % par rapport à 2021, ce qui indique une certaine résistance au contexte macro-économique. Aussi, une révision mensuelle du taux d'emprunt maximum (taux d'usure) a été instaurée pour adapter ce dernier aux évolutions du marché. Pour répondre à la diversité des besoins en logement, le Crédit Agricole développe des solutions innovantes. Il est ici question de produits en location-accession, de logements pour les saisonniers ou encore de logements intermédiaires pour les personnes âgées.

**« L'immobilier occupe toujours une place importante dans le patrimoine des français. »**



## PAR NICOLAS BLAISON

Directeur de l'URHLM de Nouvelle-Aquitaine

### LE PARC SOCIAL EN TENSION

On compte 19 000 demandeurs de logements dans les Pyrénées-Atlantiques pour 3 000 attributions. Malgré un niveau de production de logements sociaux important (5 300 logements sur les cinq dernières années), les bailleurs sociaux ne peuvent répondre à une demande grandissante. La tension qui existe sur le parc locatif privé, du fait des niveaux de prix importants pratiqués, se répercute sur le parc social au niveau des petits logements notamment (50 % de personnes seules parmi les demandeurs). Aussi, la baisse de la mobilité résidentielle au sein même du parc social limite la mobilisation des logements existants pour apporter des solutions aux demandeurs de logement. Pour agir sur cela, un fichier partagé entre les différents opérateurs sociaux a été déployé pour recenser l'ensemble des demandes locatives et ainsi agir de manière coordonnée sur cette problématique. Enfin, le contexte macro-économique actuel est susceptible de remettre en cause le niveau de production important évoqué plus tôt. Environ 550 logements en projet et pour lesquels une décision de financement a déjà été attribuée pas les délégataires des aides à la pierre, pourraient ne pas voir le jour du fait de la croissance des coûts de production.

**« Agréer  
n'est pas livrer. »**



## PAR PASCAL THIBAUT

Président d'AEDIFIM et Vice-Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de Nouvelle-Aquitaine

## UNE PROMOTION IMMOBILIÈRE CONTRAINTE

Le besoin en logements neufs est présent partout dans le département et les promoteurs s'intéressent à tous les territoires où il y a un marché. Les problématiques sont partagées avec les bailleurs sociaux en matière de promotion immobilière. Les deux familles d'acteurs font face aux mêmes difficultés conjoncturelles qui deviennent structurelles (réglementation environnementale, COVID, guerre en Ukraine...). Sur les deux dernières années, les coûts de construction ont augmenté de 20 %. Comme les opérateurs ne peuvent plus répercuter ces augmentations sur les prix de vente, ils doivent avancer plus de fonds propres pour les bailleurs et baisser la marge pour les promoteurs. Les temporalités politiques ne permettent pas de répondre à l'urgence de production. Il faut donc permettre l'écriture et l'application plus rapide des règles pour faire correspondre l'offre avec les besoins exprimés. Pour que la production réponde aux objectifs, il faut que ces règles soient écrites plus rapidement et au plus proche des réalités du terrain en lien avec les opérateurs. En amont des documents d'urbanisme, il faut donc élaborer des conventions entre collectivités, bailleurs et promoteurs.

**« L'immobilier occupe toujours une place importante dans le patrimoine des français. »**



## PAR ROLAND HIRIGOYEN

Vice-Président Habitat, logement, Politique de la ville,  
Accueil et habitat des gens du voyage,  
Communauté d'Agglomération Pays basque

## LA POLITIQUE DE L'HABITAT SUR LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS BASQUE (CAPB)

Le PLH de la CAPB se base sur un diagnostic qui met en exergue le fait que la construction a été importante sur la période récente, mais qu'elle ne s'adressait pas aux locaux de par les niveaux de prix pratiqués. L'ambition de l'agglomération a été d'œuvrer en ce sens avec notamment une hausse de la part de logements sociaux dans les opérations. Pour ce faire, la CAPB se dote de plusieurs outils comme la mise en place d'un nouveau règlement en vue d'encadrer le changement d'usage sur les locations de courtes durées. Elle a également majoré les aides de son règlement d'intervention dans le but de favoriser la production de logements sociaux, notamment en renouvellement urbain et en acquisition-amélioration dans les communes jouant le rôle de centralités, car la volonté de l'agglomération est aussi de rééquilibrer la production sur l'intérieur du territoire. Pour ce faire, le territoire devra surmonter et trouver des solutions pour assurer l'équilibre économique des opérations de logements mixtes. Les aides, notamment en provenance de l'État, doivent ainsi être amplifiées pour permettre de répondre à ces objectifs. Le PLH représente un outil favorable à la fédération d'acteurs locaux autour d'un projet commun pour avoir du poids dans les négociations avec l'État notamment.

**« Le PLH peut être un dispositif permettant de mettre en synergie tous les acteurs du territoire pour optimiser les financements »**



### 3.1- Quelles vitalités/attractivités de nos territoires ?

- ▶ **Brigitte ROSSI**  
Vice-présidente en charge de l'Urbanisme, Habitat, Foncier, Logement et Aménagement du territoire à la Communauté de communes du Haut-Béarn
- ▶ **David VIALAT**  
Directeur territorial de Pôle Emploi pour les Pyrénées-Atlantiques
- ▶ **Robin HOUSSAYE**  
Chef adjoint du service Aménagement, Construction, Logement à la Direction Départementale des Territoires des Hautes-Pyrénées

**PREFET  
DES PYRÉNÉES  
ATLANTIQUES**



## **ATELIER 1 : LE FONCIER /**

QUELLES STRATÉGIES SONT MISES EN PLACE ET QUELS OUTILS DE MAÎTRISE PUBLIQUE SONT UTILISÉS AUJOURD'HUI ? POUR QUELS AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS ? QUELS POSITIONNEMENTS DES ACTEURS PUBLICS ET PRIVÉS ?

### **Animateurs :**

NIETO FRÉDÉRIC (CD 64)

CANIAUX DENIS (audap)

### **PARTICIPANTS /**

AROTCHAREN Gildas / PATRIMOINE SA

BARRES Renaud / C.A.U.E 64

BLAISON Nicolas / Union régionale HLM en Nouvelle-Aquitaine

BOULAY Christophe / DDTM 64

BURON Isabelle / Communauté d'agglomération de Pau Béarn Pyrénées

CABANNE Thierry / Maire de Salies-de-Bearn

COURTADE Alexandra / OFFICE64

CRAMPE Natacha / Mairie d'Oloron-Sainte-Marie

ELIZALDE Iker / CD 64 élu

EMERAND Katia / Communaute d'agglomeration Pays Basque

HEIRMAN Eric / Habitat et Humanisme Pyrénées Adour

LACOMBE Jérémie / Habitat et Humanisme Pyrénées Adour

MENU Fabien / DDTM 64

MOULIA Daniel / CD 64

PORTIER Arnaud / EPFL Pays Basque

PRIGENT Frédéric / CD 64

PUYAL Stéphanie / CD 64

SALANAVE-PEHE Yves / CD 64 élu

SEMPOL François / AFC Promotion Biarritz

TOZZI Nathalie / SOLIHA

ZAJDOWICZ Anthony / EPFL Béarn Pyrénées

ZELLNER Thomas / Communauté d'Agglomération de Pau Béarn Pyrenées



## ENJEUX /

### ACTEURS

- Assoir une culture locale de l'aménagement dans les collectivités en s'appuyant sur les opérateurs locaux existants (Établissement Public Foncier Local, Organisme de Foncier solidaire, bailleurs sociaux, aménageurs...).
- Imaginer des méthodes d'animation auprès des élus pour les sensibiliser à la densification et aux formes urbaines pour favoriser les démarches d'optimisation du foncier.
- Favoriser une collaboration entre acteurs publics et privés pour orienter l'action du privé par la règle (Zone d'Aménagement Concerté et OAP).

### OUTILS

- Favoriser le recours à une diversité d'outils (financiers, fiscaux et planification) allant de l'incitation à la coercition (Droit de Préemption Urbain + expropriation).

- Élargir la capacité de mobilisation des outils dans le département (en étendant le périmètre des zones tendues).

### CONNAISSANCES

- Faire du plan départemental de l'habitat une plateforme de mise en commun d'expériences, d'observations, de formation, de sensibilisation pour permettre aux collectivités d'être en proaction en matière de maîtrise foncière.



## ATELIER 2 : LA PRODUCTION /

QUELLE EST LA TYPOLOGIE DE LOGEMENTS PRODUITS / EXISTANTS ?  
SONT-ILS ADAPTÉS AUX BESOINS ? QUELLE PLACE LE LOGEMENT  
ABORDABLE OCCUPE-T-IL ?



### Animateurs :

DUPEY BENOÎT (CD 64)

LACLAU MARC (audap)

### PARTICIPANTS /

BARRIBAUD Sandrine / NEXITY Immobilier Résidentiel

CAMLONG Xavier / DOMOFRANCE

FERRO Brigitte / CAF 64

FREIDA Nicolas / SPL des Pyrénées-Atlantiques - SEPA - SIAB

HIRIGOYEN Roland / Communauté d'agglomération Pays basque

HUERGA Thomas / SOLIHA PBB

HUGER Nelly / Le COL

JAVault Michel / Habitat humanisme Pyrenées Adour

LAFFARGUE François / OFFICE64

LALANDE Alain / AFC Promotion

LESTANGUET Jean-Romain / Habitat Sud Atlantic

LUBERRIAGA Bénédicte / CD 64 élue

LUCANTE Michel / Communauté de communes du Pays de Nay

TISNERAT Marie-Pierre / CDC Habitat

VAHE Jérôme / DDTM 64

VIGIER Muriel / Caisse des Dépôts et Consignations

Banque des Territoires



## ENJEUX /

### ACTEURS

- Sensibiliser les élus à la densification et aux formes urbaines par des méthodes pédagogiques.
- Accompagner les petites communes en matière d'ingénierie de l'aménagement.
- Mettre en lien les acteurs pour générer une meilleure synergie et éviter les effets de concurrence (ex : mise en place d'une charte pour définir le cadre d'action de chaque acteur).

### OUTILS

- Doter les collectivités d'outils permettant d'agir sur l'ensemble de la chaîne d'acquisition en allant de la régulation du prix du foncier jusqu'à la production des logements.
- Développer et soutenir une ingénierie permettant d'accompagner les investisseurs du parc immobilier dans les zones tendues (dispositifs de la CA Pays Basque et du Département 64) tout en régulant leur action pour éviter les phénomènes de spéculation.

- Disposer d'une maîtrise d'ouvrage spécifique au portage d'opérations de petite taille en secteur rural.

### CONNAISSANCES

- Objectiver les besoins, notamment dans le parc locatif social en améliorant la connaissance sur les différents publics (fichier partagé du Système National d'Enregistrement).
- Faire un suivi de l'offre produite pour s'assurer qu'elle corresponde aux besoins des ménages (croissance des Résidences Services Seniors pas adaptées à une large part des personnes âgées vivant dans le département).



## **ATELIER 3 : LE REINVESTISSEMENT URBAIN ET RURAL /**

QUEL EST LE POTENTIEL DE MOBILISATION DES LOGEMENTS  
VACANTS ET DU PARC DE RÉSIDENCES SECONDAIRES ?  
QUELLE EST LA QUALITÉ DU PATRIMOINE BÂTI ET SON ÉTAT ?



## **Animateurs :**

PAULIEN VALÉRIE (CD 64)

GUISON ALEXANDRA (audap)

HÉNAUT GUILLAUME (audap)

## **PARTICIPANTS /**

BARTHE Nadine / CD 64 élue

BAYLAC Pauline / CD 64

BELLEGARDE Henri / CD 64 élu

COUBLUC Joël / Mairie de Laruns

HOURQUET Marie-Hélène / Communauté d'agglomération Pays basque

LOPEZ Maxime / Communauté de Communes du Haut-Béarn

MESTARI-PELAYO Patricia / Ville de Mourenx

MONGAUGÉ Jean-Luc / Communauté de communes Vallée d'Ossau

NOUVET Julie / CD 64 service Habitat

ROBBANA Imed / LE COL

VIRELY Gaëlle / Communauté d'agglomération Pays basque

## **ENJEUX /**

### **ACTEURS**

- Animer les réseaux d'acteurs locaux publics et privés pour développer des partenariats indispensables dans les démarches de réinvestissement.

### **OUTILS**

- Développer et soutenir les démarches de pédagogie auprès des collectivités et des habitants sur les outils mobilisables et les acteurs à solliciter (boîte à outils, guichet unique).

- Élargir la palette des outils à un panel de communes plus important (évolution de la fiscalité et la réglementation notamment hors des zones tendues).

### **CONNAISSANCES**

- Affiner et partager la connaissance de la sous-occupation des logements dans les territoires pour définir le potentiel de réinvestissement.

- Favoriser l'émergence de modes d'habiter innovants (colocation dans une grande bâtisse) ainsi que les retours d'expériences sur ces pratiques pour permettre leur déploiement dans le département.



## **ATELIER 4 : L'INCLUSION /**

COMMENT SONT ACCOMPAGNÉS LES DÉBUTS ET FINS DE PARCOURS DE VIE ? QUELS SONT LES ACTEURS EN PRÉSENCE ? QUEL EST LE NIVEAU D'OFFRE ET SES CARACTÉRISTIQUES ?



## **Animateurs :**

BOUSSEZ KARINE (CD 64)

BOILEAU SAMUEL (audap)

## **PARTICIPANTS /**

BASCOU Fabienne / CAF 64

BISTUÉ Marie-Lyse / Ville d'Oloron-Sainte-Marie

BOULIN Sylvie / Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées

CABANNE Marie-Pierre / CD 64 élue

CAMBON Valérie / CD 64 élue

CAPDEPON Sophie / CD 64

DE CAMPOS NUNES Élodie / CD 64

FOGEL Laurie / Estivade

LAGADEC Magalie / Office 64

MAILLOT Marie-Christine / Communauté de communes des Luys en Béarn

SENAUD Marjorie / ADIL 64

TAIEB Delphine / FJT PAYS BASQUE

## **ENJEUX /**

### **ACTEURS**

- Conforter le rôle du Département comme chef de file de la politique de l'habitat inclusif par l'animation d'un réseau d'acteurs (rencontre annuelle sur une thématique définie).

- Développer une approche transversale associant les acteurs pour considérer l'ensemble des dimensions de la politique de l'habitat inclusif (habitat, inclusion, santé, mobilité...).

### **OUTILS**

- Favoriser les échanges avec les collectivités et les habitants (coopératives citoyennes) sur les outils mobilisables et les acteurs à solliciter (boîte à outils, guichet unique, associations...).

- Développer et généraliser les outils de régulation de l'offre privée lorsqu'elle est déconnectée des besoins des populations locales jeunes et âgées.

### **CONNAISSANCES**

- Objectiver la demande et les besoins des publics jeunes et seniors en termes de logement tant au niveau quantitatif que qualitatif.

- Développer les outils de connaissance visant à localiser, caractériser et évaluer l'offre spécifique existante privée comme sociale (cartographie participative).

- Capitaliser la connaissance existante à travers les différentes démarches mises en œuvre sur le territoire (ACV, PVD, VADA...) à travers une plateforme dédiée.



## **ATELIER 5 : L'AUTONOMIE /**

QUELS CHAÎNAGES DE L'HÉBERGEMENT VERS LE LOGEMENT AUTONOME ? QUELLES RÉPONSES SONT APPORTÉES AUX SITUATIONS D'URGENCE ? QUELLES SONT LES SITUATIONS DE BLOCAGE ?



### **Animateurs :**

FOURNIER MARIANNE (CD 64)  
AUDOUIN MARION (audap)

### **PARTICIPANTS /**

BADUEL Patrice / CD 64 élu  
CASULA Stéphanie / France Horizon  
ETCHEVERRY-ROOSE Valérie / Office 64  
FOURNIER Marianne / CD 64  
HAMELIN Pierre / SOLIHA Béarn  
MAVIER Séverine / Habitat Jeunes Pau-Pyrénées  
Et toutes celles et tous ceux qui n'ont pas émargé...



## ENJEUX /

### ACTEURS

- Renforcer et faire émerger des relations partenariales entre les échelles de compétences intercommunale (habitat) et départementale (action sociale) à travers une animation du réseau d'acteurs.
- Améliorer la communication auprès des particuliers sur les acteurs à solliciter selon leur(s) besoin(s).
- Renforcer le dialogue entre les différentes échelles territoriales (DDTM, Département et EPCI) pour adapter la déclinaison des objectifs nationaux à la réalité locale.

### OUTILS

- Valoriser les dispositifs existants (observatoire des publics en difficultés SPYLO, plateforme d'insertion départementale...).
- Étudier des problématiques particulières à travers diverses méthodes de diagnostic quantitatif et qualitatif (diagnostics expérimentaux flash).

### CONNAISSANCES

- Favoriser la connaissance sur la capacité d'hébergement réelle des territoires par la sollicitation d'acteurs clés (SIAO).
- Développer des outils permettant de quantifier et caractériser le besoin dans les territoires (fichier unique sur les demandeurs SNE).
- Conforter le rôle de l'ADIL en matière de veille sur les dispositifs juridiques et les aides financières mobilisables du fait de leur complexité et de la récurrence des évolutions en la matière.
- Harmoniser le suivi du besoin et de l'offre par la définition d'indicateurs communs tout en laissant une liberté dans les travaux menés avec les organismes et collectivités.



## ATELIER 6 : INNOVATION /

QUELS SONT LES NOUVEAUX PROCESS CONSTRUCTIFS ?  
QUELLES SONT LES ÉVOLUTIONS DE LA CONCEPTION DES LOGEMENTS  
ET DES BÂTIMENTS ET DE LEUR OCCUPATION ?  
QUEL MONTAGE D'OPÉRATION ET QUELS FINANCEMENTS  
MOBILISER ?



### Animateurs :

DULHAUSTE THIPHAINE (CD 64)  
BARRÉ MARIE-PIERRE (audap)

### PARTICIPANTS /

ANDRE-PEDELIE Sylvie / CD 64 service Habitat  
ARAMBEL Maitetxu / OFFICE64  
BALESTA RAFFIER Murielle / Communauté de communes de Lacq-Orthez  
BEHOTEGUY Maider / CD 64 élue  
BROCHARD Maxime / Ville de Moux  
CARRERE Amandine / Pays de Béarn  
CLAIN Frédéric / Communauté de communes des Luys en Béarn  
CUXAC Lucas / AFC Promotion  
DRUJON Emilie / Habitat Jeunes Pau-Pyrénées  
FRANCOIS-HAUGRIN Laurent / Groupe PICHET  
GAILHANOU Denis / IDEAL GROUPE  
GARBY Stéphanie / CD 64 service habitat  
GESMIER Vanessa / Commune Arudy  
GONZALO Christine / PROCIVIS AQUITAINE SUD  
LABAIGT Christine / CD 64  
LACRAMPE Daniel / Élu Ville d'Oloron et Délégué  
à la Communauté de Communes du Haut-Béarn  
LARRANDABURU Iban / CD 64  
LARROUQUIS Marie-Pierre / CD 64  
DES PAMAS Kim / IDEAL GROUPE  
OUAZIZI Brahim / CD 64  
PEYRE-CAMY Laetitia / CD 64  
RAMANANTSOA Françoise / Commune de Moux  
RIVALLAND Bérangère / Mairie de NAY





## ENJEUX /

### ACTEURS

- Mettre en lien les professionnels locaux du bâtiment pour favoriser l'émergence ou soutenir les expériences visant à développer une filière locale des matériaux durables.

- Intégrer les citoyens dans des processus de co-construction pour développer des modes d'habitat participatifs et répondre aux besoins qui découlent de l'évolution des parcours résidentiels et des modes de vie (vieillesse, économies d'énergie, intégration de la nature...).

- Faire pédagogie sur la mobilité résidentielle dans l'habitat auprès des citoyens dans l'optique de favoriser les parcours résidentiels (travailler sur le frein que représente la dimension patrimoniale).

### OUTILS

- Mettre en place un cadre d'action flexible favorable à l'émergence d'innovations (capacité d'adaptation du règlement du PLU, fiscalité adaptée au contexte local).

- Adapter les normes nationales (réglementaires, fiscales, financières...) aux besoins observés pour favoriser les expérimentations.

- Orienter l'action des maîtrises d'ouvrage vers des modes de production innovants dans le cadre de marchés publics (ex : faire de l'innovation un critère d'évaluation des politiques publiques, instaurer un droit à l'expérimentation, système incitatif de bonus / malus).

### CONNAISSANCES

- Échanger des éléments de connaissance et des retours d'expériences sur les projets menés sur le territoire, et en dehors, à travers différents réseaux d'acteurs (Union Européenne, nationale, locale...) dans le cadre du PDH.

- Développer la connaissance sur les nouveaux modes d'habitat (rythme d'occupation différencié pour optimiser l'utilisation du logement).

# LE GLOSSAIRE /

ACV : Action Cœur de Ville

ADEME : Agence de l'Environnement  
et de la Maîtrise de l'Énergie

AMI : Appel à Manifestation d'Intérêt

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

audap : Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées

BCE : Banque Centrale Européenne

C.A.U.E 64 : Conseil d'Architecture d'Urbanisme  
et de l'Environnement des Pyrénées-Atlantiques

CAF 64 : CAF des Pyrénées-Atlantiques

CAPB : Communauté d'Agglomération Pays Basque

CD 64 : Conseil Départemental  
des Pyrénées-Atlantiques

CDC Habitat : Caisse des Dépôts et Consignations

DDTM64 : Direction départementale des territoires  
et de la mer (DDTM)

DPU : Droit de Préemption Urbain

EPFL : L'Établissement Public Foncier Local

HLM : Habitation à loyer modéré

INSEE : Institut National des Statistiques  
et des Études Économiques

LE COL : Comité Ouvrier du Logement

NAF : (Zone) Naturel Agricole et Forestière

OCDE : Organisation de Coopération  
et de Développement Économiques

OFFICE 64 : Office Public de l'Habitat du département  
des Pyrénées-Atlantiques

OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration  
de l'habitat (de Renouveau Urbain)

PDH : Le plan départemental de l'habitat

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLAI : Prêt Locatif d'Accession Intermédiaire

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan local d'urbanisme

PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PVD : Petites Villes de Demain

RNU : Règlement National d'Urbanisme

SCoT : Schéma de Cohérence Territorial

SIAB : Société Immobilière et d'Aménagement  
du Béarn

SNE : Système National d'Enregistrement

SPYLO : Système Priorité au Logement

VADA : Ville Amie de Aînés

ZAD : Zone d'Aménagement Différé

ZAN : Zéro Artificialisation Nette

## Crédits

---

### Photos :

Sauf mentions Jean-Marc Decompte,  
Département des Pyrénées-Atlantiques, © Balloïde

---

### Rédaction & réalisation graphique :

Benoît Dupey / CD 64  
Samuel Boileau, Alice Michelin / audap

---

### Impression :

audap - Mai 2023



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

---

## **HÔTEL DU DÉPARTEMENT**

[Pau : 64, avenue Jean Biray](#)

64 058 Pau cedex 9

05 59 11 46 64

[Bayonne : 4, allée des platanes](#)

64 104 Bayonne cedex

05 59 46 50 50

## **PRÉFECTURE DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES**

[2, rue du Maréchal Joffre](#)

64021 Pau cedex

05 59 98 24 24