



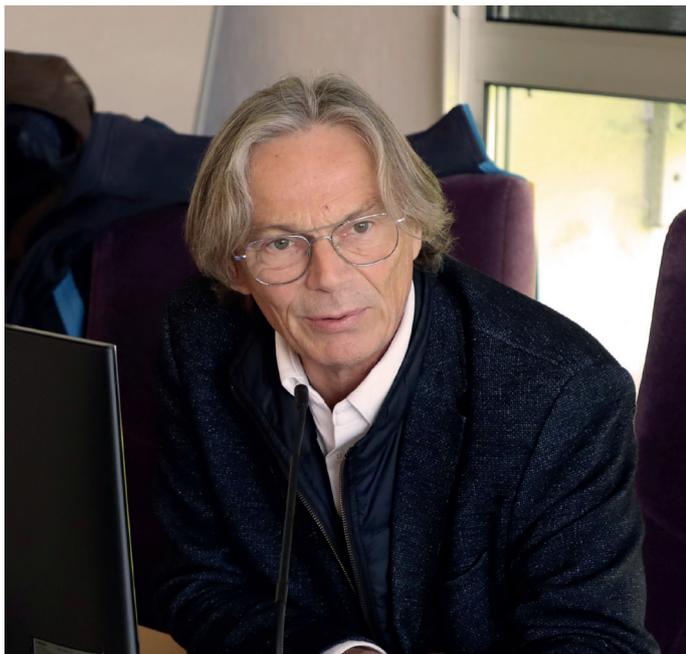
# LE DIALOGUE (INTER)TERRITORIAL EN SUD-AQUITAIN



## **CYCLE HABITAT #1**

ATELIER « LOGEMENT, MOBILITÉ(S), ACCESSIBILITÉ(S) »





ÉDITO

PAR DENIS CANIAUX

Directeur général de l'AUDAP

## **L'inter-territorial est indispensable, il nous faut lui donner corps**

Le Dialogue inter-territorial est une Mission de Mutualisation Augmentée voulue par les Membres de l'AUDAP. En 2023, c'était un test. Les deux premières rencontres, le forum introductif en janvier puis le séminaire « Logement, Mobilité(s), Accessibilité(s) » en décembre, ont permis de valider ce test. D'une part, le niveau de participation des Membres aux deux rendez-vous a plébiscité la proposition d'offrir des scènes de dialogue entre Collectivités, EPCI et État. D'autre part, il se dessine bien un « Axe Adour » avec, si ce n'est une communauté de destin, à tout le moins une communauté de questionnements, de problématiques voire d'enjeux, même si leur acuité est variable d'un territoire à l'autre.

Ce sont les expériences, les enseignements mutuels, avec leurs échecs et leurs réussites, que les participants veulent partager. Réunis séparément dans un premier temps à Orthez, puis ensemble, élus et techniciens ont vérifié, sur les questions de logement, la pertinence de cette scène de dialogue inter-territorial comme l'appelle Marie-Christine JAILLET qui nous livre en page 18 à 20 de ce document une brillante mise en perspective du sujet.

A l'issue de ces deux temps de travail collectif en 2023, préparés en amont par les équipes de l'AUDAP qui ont alimenté les travaux en données, exemples et illustrations, nous sommes en mesure de formaliser une méthodologie. Le Forum introductif de janvier a permis d'identifier trois sujets communs : le logement, les Programmes Alimentaires Territoriaux, l'eau.

Le thème du logement, retenu pour vérifier l'intérêt du dialogue inter-territorial, a permis de démontrer qu'un premier séminaire permettait de valider l'existence de questionnements communs, en l'occurrence ceux autour de l'accessibilité et des mobilités. Un second séminaire, en décembre 2024, prendra un sujet concret, en l'occurrence « le logement abordable » pour comparer les outils mis en œuvre, leur pertinence, les conditions de leur reproductibilité. A l'issue, sera proposé aux participants de pérenniser leurs échanges sous la forme de la création, par exemple, d'un « Club du Logement des Collectivités de l'Axe Adour ».

**« Un second séminaire, en décembre 2024, prendra un sujet concret, en l'occurrence « le logement abordable » pour comparer les outils mis en œuvre, leur pertinence, les conditions de leur reproductibilité. »**



## INTRODUCTION

**PAR VICTOR DUDRET**

Membre du bureau de l'AUDAP,  
Président du SCoT du Grand Pau,  
Maire de Rontignon

**« Nous allons dans le cadre de ce Forum concentrer notre réflexion sur l'HABITAT. Le sujet est d'ampleur : les politiques locales sont souvent interrogées car elles sont de nature à répondre aux spécificités territoriales, selon des objectifs d'équilibre social mais aussi de cadre de vie. »**

Le 21 février 2023, à Lacq, j'avais conclu le forum d'introduction à un espace de dialogue interterritorial de l'axe Adour en indiquant que «ce dialogue ouvre des perspectives dans la prospective» en favorisant l'appréhension d'un espace non restrictif aux périmètres respectifs de nos structures territoriales. J'avais aussi ouvert le débat en espérant une efficacité nouvelle obtenue par une gouvernance passant du modèle pyramidal traditionnel à un modèle matriciel plus souple et efficace car adapté à ces nouvelles échelles.

De ce forum, avaient émergés deux enseignements majeurs :

- Tout d'abord, la géographie du Sud-Aquitaine axée sur le bassin de l'Adour présente une armature urbaine et une économie sans dominante métropolitaine et une relative homogénéité de tailles des différents acteurs.
- Ensuite, l'Agence d'urbanisme rassemble tous les acteurs territoriaux et institutionnels pour ouvrir un espace de réflexion pertinent et efficace.

Deux perspectives avaient également suscité un intérêt collectif :

- Tester une conférence des programmes alimentaires territoriaux du Sud-Aquitain.
- Tester un club de l'habitat Sud-Aquitain à l'échelle de ce périmètre pour partager connaissances, savoir-faire et plus-value sur ce thème majeur de l'habitat.

Nous avons donc au cours de ce second rendez-vous concentré notre réflexion sur l'HABITAT. Le sujet est d'ampleur : les politiques locales sont souvent interrogées car elles sont de nature à répondre aux spécificités territoriales, selon des objectifs d'équilibre social mais aussi de cadre de vie. Il s'agit ici de territorialiser les besoins en réponse à la demande locale en adaptant la production.



Si l'intercommunalité s'affirme comme pivot des acteurs locaux du logement, des questions demeurent. De nombreux paramètres échappent fortement à la sphère locale, notamment ceux fiscaux et budgétaires.

« Logement, mobilités, accessibilités » tel est notre sujet. Nous parlons de l'espace dans lequel nous sommes sensés vivre en harmonie avec le monde physique et le monde vivant. Cet espace comprend l'environnement naturel (air, sol, eau, animaux, végétaux) et l'environnement humain (social, culturel, économique). La qualité du cadre de vie se rapporte à la façon dont les besoins et attentes, exprimés ou non, de l'individu ou du groupe, sont satisfaits pour contribuer à son bien-être.

Autrement dit, le cadre de vie est fait de relations à préserver ou à créer. Il correspond au milieu physique et humain dans lequel évolue un individu ou un groupe d'individus. Il traite la question du logement, de l'emploi, des commerces et services, des offres de mobilité, des loisirs et aborde également des aspects plus immatériels comme l'environnement social, économique, culturel, politique...

Compte tenu des attentes prégnantes de nos concitoyens en termes de cadre de vie, il est nécessaire de se poser la question de l'articulation de la réponse à apporter à cette demande avec les enjeux et les contraintes avec lesquels la société doit, collectivement, composer.

Autrement dit, le cadre de vie ne repose pas sur une approche unique : « la qualité de vie ou le bien-être, est une notion recouvrant de multiples dimensions dont les conditions de vie matérielles, mais aussi le contexte qualitatif de vie quotidienne. Ainsi, peut-elle être rapprochée à la fois par les caractéristiques individuelles, en lien avec des critères socio-économiques (revenus, emploi, logement,

loisirs, etc.) et par les aménités du cadre de vie dans les territoires (accès aux équipements et aux services, qualité de l'environnement, liens sociaux, etc.) » Les dimensions majeures liées à la sécurité ou à la cohésion sociale méritent aussi d'être intégrées.

L'existence d'une variété de cadres de vie et la possibilité pour l'individu d'exercer un choix parmi eux contribuent de façon essentielle à la satisfaction de l'ensemble de la population. L'amélioration du cadre de vie dans nos territoires ne consiste pas en la convergence des cadres de vie vers un modèle unique, mais bien en la mise en valeur de leurs atouts spécifiques.



# INTRODUCTION SUR LES CONCEPTS PARTAGÉS ET ÉTAT DES LIEUX DANS LE SUD-AQUITAIN

PAR FLAVIE GRAVELLIER  
& CÉCILE VELASCO, AUDAP

***Le Sud-Aquitain se distingue par une dynamique territoriale complexe. Après un temps de définitions des mots clés «logement», «mobilité», «accessibilité» nécessaire pour mieux comprendre le fonctionnement d'un territoire, un état des lieux dans le Sud-Aquitain a été partagé.***

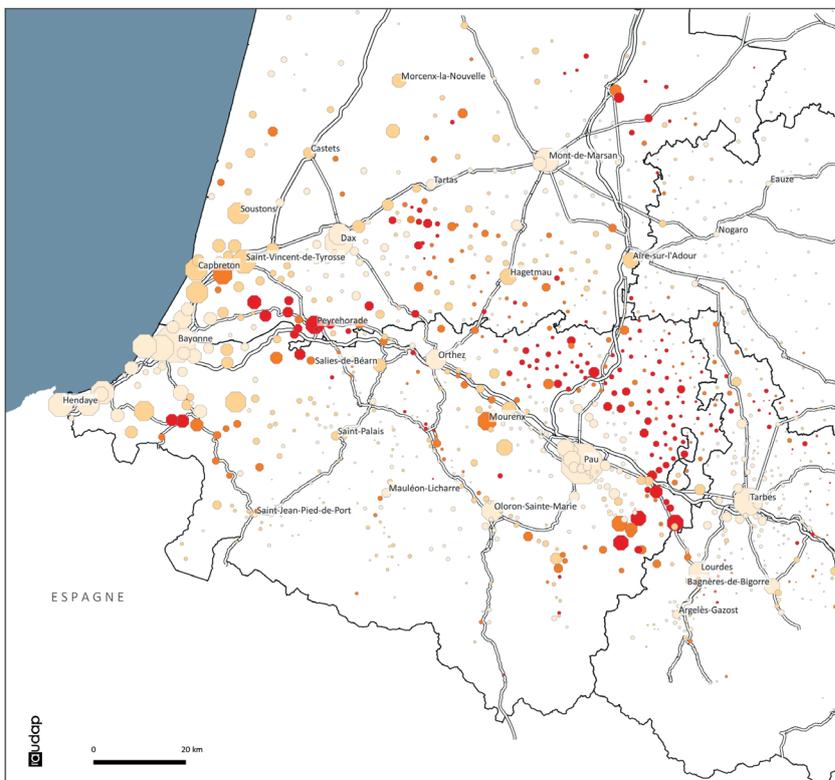
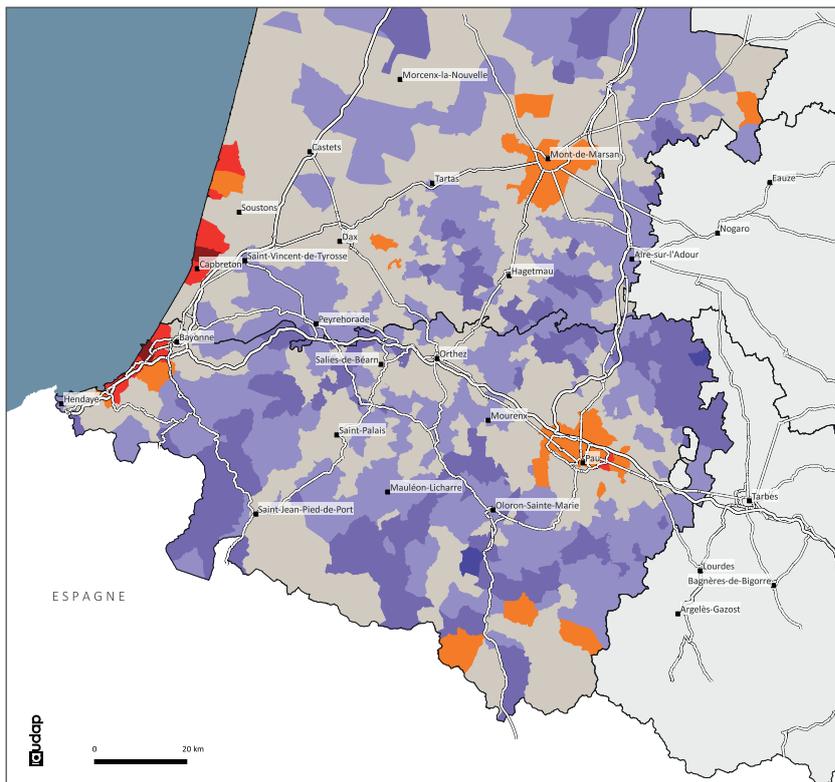
## **Clarification des Concepts**

Premièrement, il nous a paru essentiel de préciser les principaux concepts :

- les notions de logement et d'habitat sont souvent confondues alors que les deux concepts recouvrent une dimension différente. Si le logement revêt un caractère physique ou matériel, l'habitat englobe à la fois le logement mais aussi le territoire dans lequel l'individu répond à ses besoins quotidiens.
- la mobilité et l'accessibilité renvoient pour le premier à une dimension plus spatiale, pour le second à une dimension plus sociale, avec une teinte plus ou moins forte des deux dimensions dans chaque concept.

Les deux concepts, complémentaires, permettent d'avoir une approche globale du fonctionnement territorial, entre, d'un côté, la liberté de se mouvoir et, de l'autre, l'égalité / équité spatiale, c'est-à-dire l'équilibre de l'aménagement et du développement du territoire. Cela se traduit, dans le cadre d'un marché immobilier s'inscrivant dans un environnement territorial contraint entre l'offre et la demande, par des logiques individuelles des ménages pour opérer leurs choix de logement. Ces derniers étant la résultante de leurs capacités financières, de leurs capacités de déplacements, ainsi qu'à la hiérarchie des critères du type de logement choisi, eux-mêmes conditionnés par la structure locale de l'offre et sa répartition dans l'espace.

***« Les deux concepts, complémentaires, permettent d'avoir une approche globale du fonctionnement territorial, entre, d'un côté, la liberté de se mouvoir et, de l'autre, l'égalité / équité spatiale, c'est-à-dire l'équilibre de l'aménagement et du développement du territoire. »***





## **Logement, mobilité, accessibilité, qu'en est-il dans le Sud-Aquitain ?**

De fait, le territoire présente des dynamiques territoriales différenciées, mesurées au travers d'un Indice Synthétique de Croissance Urbaine (ISCU) qui croise croissance démographique, construction et évolution des résidences principales. La cartographie illustre les différents niveaux de pression auxquels sont soumis nos territoires. En parallèle, le parc de logements est également soumis à une concurrence des usages entre occupation permanente et saisonnière comme l'illustre bien l'analyse du poids de la résidence secondaire qui peut être très conséquent voire majoritaire sur certaines communes du littoral et de montagne.

Tenant compte de ces contraintes qui ne sont pas exclusives, le coût du logement dans le Sud-Aquitain est loin d'être homogène. Le coût d'acquisition d'un logement varie du simple au quintuple entre les territoires les moins chers et les plus chers. Le littoral s'illustre particulièrement par des niveaux de prix très conséquents : au-delà de 500 000 € de coût médian pour une maison et de 5 000 €/m<sup>2</sup> pour les appartements. Une telle situation influence logiquement les choix résidentiels des ménages et donc la composition sociale des territoires. Ainsi, la part des employés et ouvriers parmi les acquéreurs de logement est très faible sur la partie littorale (moins de 20% des acquéreurs). Des secteurs de report se dessinent nettement sur le rétro-littoral notamment sur des bassins de vie comme Saint-Vincent de Tyrosse, Peyrehorade ou Hasparren.

Cette situation de disparités qui se vérifie également dans le marché locatif privé n'est pas sans impact sur la qualité de vie des habitants du Sud-Aquitain qu'ils résident sur des territoires tendus ou moins tendus. On peut ainsi se questionner sur la situation des ménages qui consacrent plus de 30% de leurs revenus au paiement de leur loyer (hors énergie) ou remboursement de crédit. Ceux-ci sont ainsi souvent contraints de limiter leurs dépenses compressibles (culture, sport, loisirs...) en raison d'un reste à vivre souvent trop limité.

De fait, les écarts entre les prix de l'immobilier incitent un certain nombre de ménages à s'installer loin de leur lieu de travail, ceux que l'on qualifie d'actifs « grands navetteurs », c'est-à-dire qui résident à 30 minutes ou plus de leur lieu de travail. Le Nord et l'Est du Grand Pau et le rétro littoral sud landais et basque sont particulièrement concernés. Cette situation n'est pas sans impact sur les dépenses énergétiques des ménages pouvant aller jusqu'à une situation de précarité énergétique amplifiée quand éloignement géographique vient se coupler avec des caractéristiques de logement défavorables (logement énergivore).

**« Les écarts entre les prix de l'immobilier incitent un certain nombre de ménages à s'installer loin de leur lieu de travail, ceux que l'on a qualifié d'actifs « grands navetteurs », c'est-à-dire qui résident à 30 minutes ou plus de leur lieu de travail. Le Nord et l'Est du Grand Pau et le rétro littoral sud landais et basque sont particulièrement concernés. »**

ALLEZ PLUS LOIN /

Scannez ce QR code pour retrouver le diaporama de l'atelier #1 « logement, mobilité(s), accessibilité(s) »



# INTRODUCTION & MISE EN PERSPECTIVES



**PAR MARIE-CHRISTINE  
JAILLET**

Directrice de Recherche CNRS au  
Laboratoire Interdisciplinaire Solidarités,  
Sociétés, Territoire (LISST), responsable  
scientifique POPSU Métropoles.

**Les liens entre le logement, les mobilité(s) et l'accessibilité aux services, équipements et aménités sont au cœur de la vie des habitants. Ils doivent être pris en compte par les politiques locales du logement. Le rappel du contexte national, aux vues des dynamiques actuelles et à venir, apporte des clés de lecture.**

## **Les défis actuels de l'Habitat : de nouveaux enjeux pour l'action publique**

L'habitat se trouve aujourd'hui confronté à une série d'enjeux et de crises qui nécessitent des adaptations majeures :

- La nécessité d'éliminer les passoires thermiques : La législation actuelle vise à retirer du marché locatif les logements énergétiquement inefficaces, appelés passoires thermiques. Si cette mesure doit permettre d'améliorer leur performance énergétique, elle réduit, au moins dans un premier temps, l'offre de logements locatifs, avec pour effet d'accroître les difficultés rencontrées par les ménages modestes pour se loger.
- La pression exercée par le tourisme : les zones touristiques subissent une rétraction de l'offre de logements particulièrement marquée, en raison du développement des plateformes locatives pour de courts séjours et de l'augmentation des résidences secondaires qui limitent l'accessibilité et la disponibilité des logements pour les résidents permanents.
- Le changement climatique : Le réchauffement climatique impose une adaptation des logements pour faire face aux vagues de chaleur croissantes qui obligent à penser non seulement le confort d'hiver, mais désormais tout autant le confort d'été.
- La question de la constructibilité qui se pose différemment du fait de l'obligation de limiter l'artificialisation des sols d'une part et d'autre part des nouvelles contraintes géographiques liées aux effets du changement climatique, des risques qu'il entraîne et de la survenue d'événements climatiques extrêmes en plus grand nombre : inondation, submersion, retrait du trait de côte, érosion des pentes, qui conduisent à élaborer des stratégies de construction dans de nouveaux cadres réglementaires et environnementaux.
- Le choc démographique : Le vieillissement de la population dû à l'allongement de la durée de la vie, mais sans doute aussi à une baisse de la natalité, soulève des questions cruciales sur l'adaptation des logements pour répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées en perte d'autonomie et de mobilité.

Ces défis engendrent une complexité accrue pour définir et mettre en œuvre une politique de logement, à un moment par ailleurs où les conditions de logement participent non seulement du bien-être, mais de la réassurance sociale face aux incertitudes et insécurisations qui traversent les sociétés contemporaines. Par ailleurs, le logement, dans sa localisation, dans son environnement, joue un rôle essentiel dans l'accès à l'emploi et aux ressources nécessaires à la vie quotidienne, comme en matière de sociabilité et d'interactions sociales. Avec le développement du télétravail, il assume de nouvelles fonctions et devient le lieu d'une part plus ou moins grande de l'exercice professionnel.

Le modèle pavillonnaire qui associe un habitat individuel et l'usage de l'automobile, a été largement soutenu par les politiques publiques depuis le milieu des années 1970. S'il reste largement plébiscité par les ménages, incarnant une meilleure qualité de vie, il ne répond plus aux exigences de la sobriété foncière et de la réduction des gaz à effet de serre. L'enjeu est là double : adapter ce modèle pavillonnaire pour qu'il soit moins consommateur de foncier et permettre de limiter l'autosolisme ; proposer des modèles alternatifs répondant néanmoins aux aspirations des ménages de disposer d'espace, d'un accès à la nature, de pouvoir maîtriser sa relation au voisinage, d'être assurés d'une « tranquillité » sociale.

Comment densifier sans perdre en qualité d'habiter ? Comment construire des logements abordables à hauteur des besoins sans s'éloigner des zones équipées et bien desservies par les transports en commun ? Comment faire évoluer les espaces périurbains pour qu'ils puissent se développer tout en répondant à l'impératif de la « durabilité » ? Ne convient-il pas de transférer de manière plus forte la définition même des politiques du logement et de l'habitat aux Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), davantage en prise avec l'échelle pertinente des bassins de vie, de leurs spécificités et de leurs besoins, à la condition toutefois que leur soient également transférées les ressources nécessaires ?

Les politiques du logement et de l'habitat sont à la croisée des chemins : elles requièrent des approches novatrices pour répondre aux défis et supposent également de réinventer un modèle de logement et d'habitat plus adapté aux réalités contemporaines.



# ATELIER POLITIQUE /

ATTRACTIVITE(S) ET POLITIQUES D'HABITAT EN SUD-AQUITAIN :  
QUELLES APPROCHES ? QUELS BESOINS ? QUELS LEVIERS ?

Avec Flavie Gravelier, Alexandra Guison & Pascal Gasc



*Le groupe, composés d'élus en charge des politiques d'habitat, d'urbanisme, d'aménagement a permis de partager des regards politiques sur la notion d'Attractivité et les politiques publiques mises en oeuvre pour y répondre, particulièrement en matière d'habitat.*

*Les expériences partagées ont mis en exergue les défis spécifiques et/ou communs auxquels les élus doivent répondre dans leurs territoires respectifs et pour lesquels des partages d'expériences, voire des réflexions communes pourraient être d'intérêt tant les problématiques peuvent être semblables et parfois imbriquées.*

*Des perspectives de dialogue qui à l'heure des volontés de décentralisation des compétences en matière d'habitat ont eu un écho tout particulier.*

### **L'attractivité : une bénédiction ?**

Si l'attractivité est vue comme une bénédiction par de nombreux territoires, plusieurs d'entre eux témoignent toutefois des externalités négatives qu'ils doivent gérer au quotidien (cherté du logement, à l'accession comme à la location ; gestion des équipements et services publics ; gestion des déplacements ; accès aux ressources, et ce à l'heure du changement climatique, etc.).

Face à un vieillissement démographique, à une perte d'effectifs scolaires, à une disparition des commerces et services de proximité, les élus voient dans l'attractivité et l'accueil de nouveaux ménages, une source de réponses. Pour autant l'idée n'est pas brandie comme un mantra, des consensus émergent sur le fait qu'une attractivité choisie plutôt que subie, accessible à tous, qui ne se fasse pas au détriment du cadre de vie reste essentielle, sans quoi elle peut générer des déséquilibres sociaux et/ou territoriaux que les politiques publiques ont alors du mal à corriger.

Aussi, au-delà de l'attractivité, la capacité à retenir les résidents, ou a minima certains d'entre eux (jeunes actifs par exemple) est considérée comme un enjeu majeur, qui passe par des politiques publiques spécifiques.

### **L'attractivité via les politiques d'habitat, des défis multiples... pas si spécifiques**

Chaque territoire ayant pu témoigner des défis auxquels ils pouvaient être confrontés, ceux qui pouvaient paraître singuliers sont rapidement devenus communs.

*« ... une attractivité choisie plutôt que subie, accessible à tous, qui ne se fasse pas au détriment du cadre de vie, etc. reste essentielle, sans quoi elle peut générer des déséquilibres sociaux et/ou territoriaux que les politiques publiques ont alors du mal à maîtriser »*



**« Face au défi collectif de l'économie de foncier pour des usages urbains et notamment résidentiels, des solutions innovantes, reproductibles et adaptables aux qualités architecturales et patrimoniales des territoires doivent être imaginées »**

**« La croissance des prix de l'immobilier, particulièrement conséquente dans les centres urbains et dans les zones touristiques (littoral/montagne), nécessite une intervention renforcée de l'action publique, via la production de logements sociaux et abordables, des politiques et outils dédiés, incitatifs comme contraignants, notamment à destination des acteurs privés »**

Trois thèmes, qui dépassent les contours administratifs et de projets usuels, ont plus particulièrement émergé du débat politique :

• *Dynamique & Vieillesse démographiques*

Si jusqu'alors la moindre croissance démographique et le vieillissement de la population concernaient des départements français plutôt au nord-est du territoire métropolitain, les élus locaux témoignent des défis auxquels ils sont parfois déjà (Béarn) ou vont être prochainement confrontés (Littoraux), ainsi que des problématiques communes en matière d'habitat qu'ils devront intégrer (adaptation des logements, des équipements et des services, des espaces publics, etc.).

• *Changement climatique & Sobriété foncière*

Face au changement climatique, des réponses nationales en matière de normes des logements (performance énergétique, confort d'été, etc.) sont apportées mais ne suffiront pas. Les politiques d'habitat doivent voir plus loin que la cellule logement et offrir un cadre de vie de qualité (espaces publics, végétalisation, urbanisme et santé, etc.) à leurs occupants.

Aussi, face au défi collectif de l'économie de foncier pour des usages urbains et notamment résidentiels, des solutions innovantes, reproductibles et adaptables aux qualités architecturales et patrimoniales des territoires doivent être imaginées. Un défi dont les réponses doivent intégrer tous les types de ménages et toutes les générations et qui interpellent tous les territoires.

• *Vivre ensemble & Accessibilité financière*

L'évolution de la composition des ménages et des modes de vie, en plus de demander une réponse plus forte en production de logements, nécessite de diversifier (types et taille de logements, logements spécifiques) et d'adapter le parc de logements (logements modulables, co-habitation, accès extérieur, etc.). Des réponses doivent également se dessiner via des actions spécifiques (viager solidaire, etc.).

Aussi, la croissance des prix de l'immobilier, particulièrement conséquente dans les centres urbains et dans les zones touristiques (littoral/montagne), se répercute-t-elle dans les territoires voisins de façon importante. Comment

alors anticiper et bénéficier des enseignements des territoires qui ont connu les premiers ces extensions immobilières ? Cela nécessite une intervention renforcée de l'action publique, via la production de logements sociaux et abordables, des politiques et outils dédiés, incitatifs comme contraignants, notamment à destination des acteurs privés.

Il en va du vivre ensemble et du lien social que chaque élu s'emploie à renforcer au quotidien. Un lien social qui semble parfois pouvoir trouver traduction via une participation citoyenne renforcée aux réflexions et décisions publiques.

### **Le nouvel acte de décentralisation, une opportunité supplémentaire au dialogue ?**

Au-delà des enjeux sociaux et territoriaux communs, les élus locaux ont abordé les perspectives du nouvel acte de décentralisation envisagé en matière d'habitat et partagés leurs questionnements, leurs craintes et les défis que cette évolution posait :

- La décentralisation soulève notamment la question des moyens dont disposeront les petites intercommunalités, et dans une autre mesure les plus grandes, pour mener à bien leurs politiques d'habitat
- Aussi, les contours du transfert de compétences devront être clairs, car la gestion diffère selon les départements et les régions à l'échelle nationale.

Dés lors une coopération territoriale, via un dialogue inter-territorial renforcé, n'est-elle pas indispensable pour avancer plus confortablement sur ce sujet, notamment dans les relations à venir avec l'Etat ? Quel état de l'art en matière de politiques d'habitat à l'échelle des collectivités du sud-aquitain ? Quelles interventions des départements et de la région en la matière ? Quels enjeux et besoins locaux ? Peut-on envisager des formules de coopération technique entre collectivités ?



***« ... une coopération territoriale, via a minima un dialogue (inter) territorial renforcé, n'est-elle pas indispensable pour avancer plus confortablement sur ce sujet, notamment dans les relations à venir avec l'Etat ? »***



# ATELIER TECHNIQUE /

S'UNIR POUR UNE APPROCHE GLOBALE DE L'HABITAT

Avec Cécile Velasco & Fañch Ruellan



**Le groupe technique s'est attaché à comprendre comment les collectivités du Sud-Aquitain appréhendent, au delà de l'entrée logement, l'habitat dans l'ensemble de ses dimensions (mobilité, emploi, services, commerces, etc.) et des échelles (communales, intercommunales, bassins de vie, etc.).**

**Chaque collectivité présente a partagé une action phare qu'elle a pu mener illustrant cette approche transversale.**

## Recherche Foncière

Plusieurs collectivités ont évoqué leurs travaux autour de la recherche foncière, que ce soit l'identification de sites stratégiques ou de fonciers mobilisables (dents creuses, friches, logements vacants). La Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées a travaillé autour d'une géographie préférentielle à partir d'un travail de repérage des secteurs dotés d'équipements/commerces et connectés aux mobilités douces. Au sein de ces secteurs, les droits à construire ont été libérés en parallèle d'une restriction sur les autres secteurs.

## Des groupes de réflexions pour croiser mobilité et habitat

D'autres collectivités ont évoqué la mise en place de groupes de réflexion spécifiques : à titre d'exemple la Communauté des Communes Pays d'Orthe et Arrigans a mis en place un groupe de travail avec les entreprises récemment installées sur le territoire pour croiser réflexion mobilité et habitat. D'autres collectivités expérimentent la mise en place d'un panel citoyen dans des démarches types PLUi à l'image de la Communauté des Communes du Seignanx.

Les politiques intégrées type Action Cœur de Ville (ACV) ou Petites Villes de Demain (PVD) ont été largement évoquées comme ayant permis à toutes les collectivités de passer un cap même si toutes les limites n'ont pas pu être dépassées.

## Un outil web-carto abordant la notion de coûts résidentiels

L'AUDAP, de son côté, a pu partager ses travaux autour de la création d'un outil web-carto abordant la notion de

coûts résidentiels. Cet outil imaginé et déployé en interne, avec le concours de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et de son syndicat des mobilités, vise à croiser coût du logement et des mobilités. La présentation a suscité l'intérêt ainsi que de nombreuses questions et réactions des collectivités. L'outil continuera d'être amélioré dans le futur. Ceci étant, certaines limites liées à l'absence de données sur des sujets seront difficilement dépassables (ex : caractériser les déplacements de manière plus globale).

## Démarches transversales

Certaines contraintes ou limites à la mise en place de démarches transversales ont pu être identifiées :

- Un contexte ZAN qui a tendance à générer une politique du chiffre qui n'est pas favorable.
- La lenteur d'élaboration et la rigidité des documents de planification qui en font des outils difficilement adaptables à l'évolution rapide des besoins.
- La difficulté à garder ce cap de la transversalité en continu en raison de l'aspect technique des sujets.

Comme en témoignent ces actes, beaucoup de tentatives et d'initiatives émergent sur tous les territoires pour aborder l'habitat de manière plus globale.

Les techniciens partagent la volonté de travailler collectivement et d'échanger sur les initiatives de chacun. Par ailleurs, un réel besoin de connaissance émerge à l'échelle du Sud-Aquitain comme aux mailles les plus fines. Les techniciens souhaiteraient co-construire ces temps de rencontre collective pour mieux répondre à leurs questionnements et besoins.

**« Beaucoup de tentatives et d'initiatives émergent sur tous les territoires pour aborder l'habitat de manière plus globale. Les techniciens partagent la volonté de travailler collectivement et d'échanger sur les initiatives de chacun. »**

PAR  
MARIE-CHRISTINE JAILLET

Directrice de Recherche CNRS  
au Laboratoire Interdisciplinaire  
Solidarités, Sociétés,  
Territoire (LISST),  
responsable scientifique  
POPSU Métropoles.



*Si le format proposé pour l'animation de ces ateliers a été quelque peu déconcertant au premier abord, ces approches techniques et politiques dissociées sur un même sujet ont été d'une grande richesse, avec certes des priorités et des solutions différenciées, mais qui s'avèrent finalement très complémentaires. Difficile dès lors d'en faire synthèse. Mon propos reposera plutôt sur quelques interrogations suscitées par les propos que j'ai entendus, en espérant qu'elles seront utiles.*

## **Appréhender la réalité à partir de diagnostics renouvelés, développer l'implication citoyenne**

Il est important de rappeler que pour bien agir nous avons besoin de nous appuyer sur de bons diagnostics : les représentations, les catégories habituelles ne suffisent plus. Pour appréhender la complexité de notre quotidien, de nos territoires, les regards croisés, mobilisant des expertises de nature différente sont nécessaires. Nous avons également besoin d'analyses embrassant plus largement les comportements et les modes de vie : on ne peut pas, par exemple, quand on s'intéresse à la mobilité des ménages, s'arrêter aux seuls déplacements domicile/travail qui ne représentent qu'une part de leurs déplacements. A fortiori quand le télétravail se développe ou au regard de nouvelles pratiques qui dispensent les ménages de tout déplacement, tout en reportant éventuellement ces déplacements sur d'autres acteurs : ainsi du e.commerce. Il faut donc apprécier à la fois les externalités positives et les externalités négatives de ces changements de comportements individuels dont l'addition finit par avoir des effets structurants.

Si les ménages qui s'installent dans les territoires périurbains / ruraux le font pour améliorer leurs conditions de logement et se rapprocher de la « Nature », ils restent des urbains dans leurs pratiques, avec des besoins de services et d'équipements assez équivalents à ceux des citadins. Le développement du commerce en ligne, d'une offre de services et de loisirs par internet répond pour partie à leurs attentes. Mais la dématérialisation de ces services et leur déshumanisation finissent par poser un double problème : d'accès pour les moins agiles (les « digital natives » sont encore loin d'être les plus nombreuses) et d'absence de relations « incarnées » (la crise de la COVID et le confinement qui s'en est suivi en ont souligné l'importance pour l'équilibre psychique et le bien-être). Dès lors, le développement, en remplacement de la disparition des services

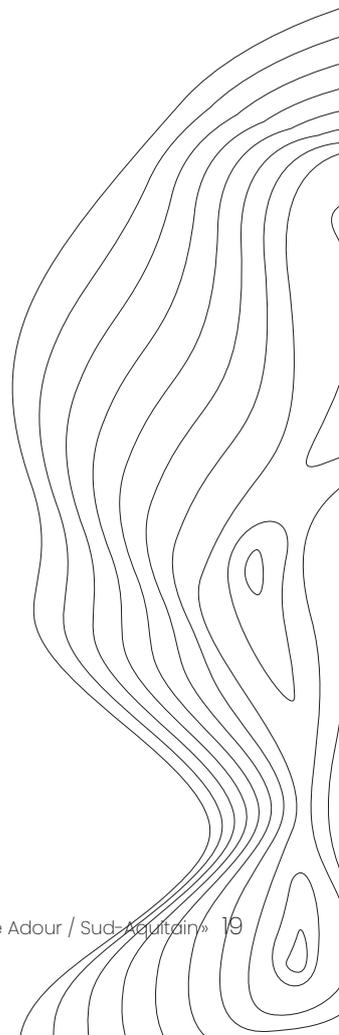
publics ou des professionnels de santé, d'une offre numérique - par exemple, de télémédecine - n'est pas à la hauteur de l'attente : c'est aussi un contact humain, une relation en coprésence physique qui sont attendus, tout particulièrement dans les zones peu denses où les petites interactions du quotidien et les occasions de rencontre se font plus rares. Qu'il s'agisse des soins médicaux, des démarches administratives, des déplacements, des courses alimentaires, des loisirs, l'expérimentation de services mobiles (minibus ou taxi partagé, épicerie ambulante, bibliobus, camion médical, bus « France Services ») qui se déplacent de village en village permet de rendre le service attendu et de l'inscrire dans un rapport humain essentiel. Enfin, renouveler l'exercice du diagnostic, c'est désormais le partager avec les citoyens, mobiliser leur propre expertise usagère, l'expression de leur situation et de leurs besoins. Il ne s'agit plus, dans la définition des politiques publiques, de faire POUR, même avec les « meilleures intentions du monde », mais bien de faire AVEC. Faire avec, ce n'est pas seulement consulter, c'est associer et donc ouvrir des espaces et des temps de discussion et de confrontation. Ce n'est pas simple d'autant que ce dialogue peut être chronophage. Il est cependant la condition d'une plus grande efficacité de l'action publique.

### **Repenser l'attractivité, la conjuguer à la proximité**

Au-delà des manières d'appréhender la réalité et les besoins d'un territoire, il convient d'interroger les finalités de l'action publique et en particulier quand elle se donne pour objectif d'accroître l'attractivité : que recouvre d'ailleurs exactement cette notion ? Traditionnellement renforcer l'attractivité d'un territoire c'était accroître ses atouts (ou pourrait aussi dire ses atours !) pour y attirer de nouveaux ménages, mais aussi des entreprises et des emplois. L'attractivité d'un territoire se mesurait donc, en premier lieu, par sa croissance démographique, au risque parfois de fragiliser les conditions de vie des habitants « déjà là », dans l'accès au logement par exemple, ou aux nouvelles aménités. À quoi bon être un territoire attractif si ses ressources ne sont pas socialement accessibles à tous ? On observe aujourd'hui un double mouvement, encore discret dans son expression publique, de prise de distance avec l'acceptation classique de l'attractivité, qui en redéfinit le contenu : 1) il s'agit moins de développer les atouts d'un territoire pour y faire venir de nouveaux habitants que de s'occuper de ceux qui y vivent déjà ; 2) il s'agit moins d'accroître la notoriété d'un territoire par la réalisation de

**« Pour bien agir nous avons besoin de disposer de bons diagnostics, appuyés sur des catégories pertinentes et le croisement des expertises et représentations croisées (...) afin d'appréhender la complexité de nos territoires »**

**« On ne peut plus seulement faire POUR, il faut savoir faire AVEC. Faire avec, ce n'est pas seulement consulter, c'est associer et donc ouvrir des espaces et des temps de discussion et de confrontation »**





**« À quoi bon être un territoire attractif si ses ressources ne sont pas socialement accessibles à tous ? »**

grands projets, d'équipements phare ou encore de gestes architecturaux « flamboyants » que de s'attacher à améliorer le quotidien et les conditions de vie des habitants. C'est vrai à la fois dans les grandes villes moins soucieuses de faire rayonner leur identité par des bâtiments, événements « dont on parle » que de veiller à la qualité des équipements, services, espaces publics de proximité ainsi qu'à leur adaptation au changement climatique, comme dans les communes plus rurales où la réussite des édiles ne se mesure plus uniquement au nombre de nouveaux lotissements construits ou à une courbe démographique en croissance, mais là aussi à l'amélioration de la qualité de la vie quotidienne.

### **Se mobiliser pour un territoire accessible, s'autoriser les pas de côté**

Pour autant observons qu'à l'échelle du territoire national, il reste bien difficile de réguler les flux démographiques vers les métropoles qui demeurent des pôles d'emploi particulièrement attractifs ou vers les territoires littoraux qui attirent par leur cadre de vie. Une répartition plus équilibrée de la croissance démographique suppose une inflexion des politiques nationales et sans doute la reviviscence d'une politique volontariste d'aménagement. En attendant qu'une forme de régulation de ces flux adienne, soit par des mesures volontaires (que l'on discerne par exemple dans le soutien aux politiques de revitalisation des petites et moyennes villes), soit par les conséquences du réchauffement climatique (moindre attractivité des villes et littoraux des suds), les territoires les plus attractifs pour le moment, s'efforcent d'atténuer les effets nocifs de cette attractivité quand ils se traduisent par une aggravation des inégalités sociales, en particulier en matière d'accès au logement.

En conclusion, il n'est pas question ici de décliner tout ce qui pourrait être entrepris, pour répondre à l'objectif commun d'accessibilité, mais on peut néanmoins identifier trois préalables indispensables :

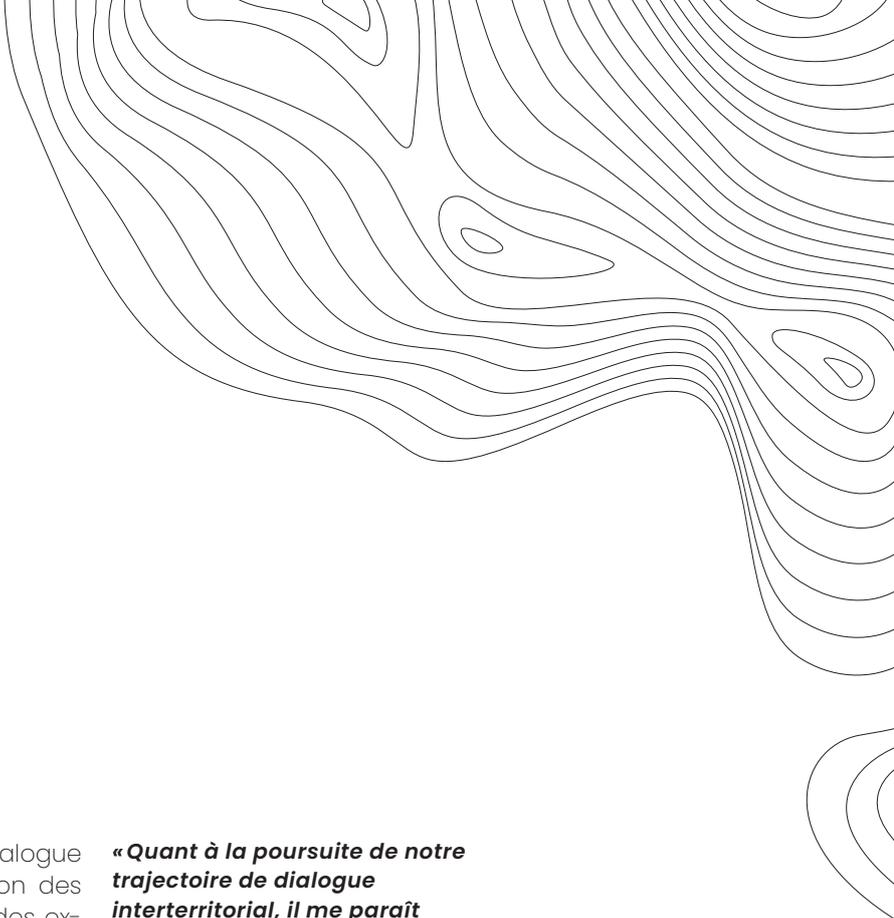
- Être attentifs à la manière dont nous identifions les attentes des ménages, leurs besoins, car nos modes de vie évoluent : on peut vivre seul, en couple, mais sans pour autant

cohabiter, en famille au sens classique du terme (un couple et leurs enfants), en famille recomposée, de manière intergénérationnelle avec ses enfants devenus adultes ou ses parents âgés, « en communauté », différemment selon les âges et « accidents » de la vie, selon son histoire personnelle et ses bifurcations, etc. Il faut donc prendre en compte cette diversification et complexification des besoins et parcours résidentiels tout au long de la vie, dans la production de logements et concevoir des logements adaptables, disposant d'une certaine plasticité dans leur organisation, voire dans leur surface.

- Affronter plus clairement un phénomène massif – devant nous – lié à l'allongement de la durée de vie : le vieillissement de la population et l'augmentation des personnes très âgées en perte d'autonomie et de mobilité qui appelle d'autres réponses que les établissements médicalisés, du moins tels qu'ils existent aujourd'hui. Sans oublier qu'une des caractéristiques majeures de la structure socio-démographique de la population française est la part croissante des ménages de petite taille composés d'une seule personne (à tous les âges de la vie).

- Donner davantage de place à l'innovation et à l'expérimentation, à l'appui d'expériences portées par des bailleurs sociaux, ou des collectifs citoyens. L'aspiration à d'autres conditions d'habiter par la pratique d'un habitat associant espaces privatifs et espace partagés, exprimée par des étudiants, des jeunes actifs, des familles, des personnes âgées, des femmes, devrait être davantage accompagnée par les collectivités locales, en particulier pour créer les conditions d'un déploiement dans les politiques ordinaires de ce qui ressort de la logique expérimentale du démonstrateur.

Si ces défis sont de taille, il me semble que l'espace d'échanges que vous proposez, celui d'un dialogue (inter) territorial à l'échelle du Sud Aquitain, constitue un lieu d'ancrage salutaire pour appréhender ces nouveaux enjeux qui dépassent votre cadre et périmètre habituel, et partager expérimentations et actions.



## CONCLUSION

### PAR VICTOR DUDRET

Membre du bureau de l'AUDAP, Président  
du SCoT du Grand Pau, Maire de Rontignon

L'intérêt des échanges au sein de l'espace de dialogue proposé par l'Agence réside dans la confrontation des points de vue, le partage des idées et l'échange des expériences dans un esprit ouvert et libre, propre à chaque territoire dans ses spécificités et son identité.

Les propos de Marie-Christine JAILLET interpellent et ouvrent des perspectives en ce sens qu'ils posent de nombreuses questions, ouvrent des pistes mais laissent aux acteurs que nous sommes toutes les réponses à apporter, ce qui nous fait mesurer l'ampleur de la tâche.

Quant à la poursuite de notre trajectoire de dialogue interterritorial, il me paraît opportun, compte tenu des retours de cet atelier, de poursuivre nos échanges sur les thèmes du jour, tant le sujet est prégnant et complexe. Il serait souhaitable d'élargir le périmètre des participants en faisant venir les départements des Pyrénées-Atlantiques et des Landes car ils interviennent dans le domaine (programme départemental de l'Habitat). Une autre raison de poursuivre cette thématique se trouve dans les évolutions législatives futures (transfert de la compétence Habitat vers les EPCI). Pourrait aussi être abordé le panel réglementaire établi par nos divers documents de planification (SCoT, PLU, PLH, PDU, etc.) dans le sens des moyens qu'ils proposent pour influencer sur les politiques d'habitat.

**« Quant à la poursuite de notre trajectoire de dialogue interterritorial, il me paraît opportun, compte tenu des retours de cet atelier, de poursuivre nos échanges sur les thèmes du jour, tant le sujet est prégnant et complexe. »**

## Élus

### **BARTHE** Nadine

Communauté de Communes  
du Béarn des Gaves

### **CIER** Vianney

Schéma de Cohérence Territorial  
Pays basque Seignanx

### **CLABÉ** Frédéric

Communauté Communes Luy de Béarn

### **DUDRET** Victor

AUDAP - Communauté d'Agglomération  
de Pau Pyrénées - Schéma de Cohérence  
Territoriale du Grand Pau -  
Mairie de Rontignon

### **LESCOUTE** Jean Marc

Communauté de Communes  
du Pays d'Orthe et Arrigans

### **MAGESCAS** Bernard

Communauté de Communes  
du Pays d'Orthe et Arrigans

### **MONET** Jean-François

Communauté de Communes  
Maremne Adour Côte-Sud

### **OLIVÉ** Michel

Communauté de Communes  
de Lacq-Orthez

### **ROSSI** Brigitte

Communauté de Communes  
du Haut Béarn

## Techniciens

### **BARBET** Sophie

Direction Départementale des Territoires  
et de la Mer 40 / Construction et habitat

### **BASSIER** Yannick

Communauté de Communes  
du Pays d'Orthe et Arrigans

### **BOUJOT** Aurélien

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer 64

### **BRIANCON** David

Communauté Communes Luy de Béarn

### **CABANNES** Julie

Communauté de Communes  
de Lacq-Orthez

### **CANIAUX** Denis

AUDAP

### **CARRERE** Amandine

Schéma Métropolitain de Cohérence  
Territoriale Grand Pau

### **CARRIZO** Amélie

AUDAP

### **DARRIUS** Stéphane

Communauté de Communes  
du Haut-Béarn

### **DUCES** Mélanie

Communauté de Communes du Sei-  
gnanx

### **DUFAU** Nathalie

Direction Départementale des Territoires  
et de la Mer 40 / Construction et habitat

### **DUPEY** Benoît

Conseil Départemental 64

### **DUPOUY-BAS** Julie

Communauté de Communes  
Nord Est Béarn

### **EMERAND** Katia

Communauté d'Agglomération  
du Pays Basque

### **GASC** Pascal

AUDAP

### **GRAVELLIER** Flavie

AUDAP

### **GUISON** Alexandra

AUDAP

### **HOLLANDRE** Clara

AUDAP

### **HOURQUET** Marie-Hélène

Communauté d'Agglomération  
du Pays Basque

### **JAILLET** Marie-Christine

Centre National  
de la Recherche Scientifique

### **LARRALDE** Matthieu

Communauté de Communes  
du Seignanx

### **LARRERE** Camille

Communauté de Communes  
du Pays d'Orthe et Arrigans

### **LOPEZ** Maxime

Communauté de Communes  
du Haut-Béarn

### **PAULIAT** Didier

Agence Départementale d'Aide  
aux Collectivités Locales des Landes

### **PHELUT** David

Communauté d'Agglomération  
Grand Dax

### **RÉAU** Ludovic

AUDAP

### **ROUSSIAL** Ambre

Agence Départementale d'Aide  
aux Collectivités Locales des Landes

### **RUPELLAN** Fañch

AUDAP

### **SOM** Xavier

Communauté de Communes  
du Pays d'Orthe et Arrigans

### **TRINQUE** Marc

AUDAP

### **VELASCO** Cécile

AUDAP

### **VIDAL** Amandine

Communauté de Communes  
du Béarn des gaves

### **ZACCHELLO** Nicolas

Communauté de Communes  
Maremne Adour Côte-Sud

### **ZELLNER** Thomas

Communauté d'Agglomération  
Pau Béarn Pyrénées

## Crédits

---

### Photos et pictogrammes :

AUDAP, Flaticon

---

### Rédaction & réalisation graphique :

Clara Hollandre, Hugo Grandjean,  
Pascal Gasc, Denis Caniaux,  
Ludovic Réau, Alice Michelin

---

### Impression :

AUDAP - Juillet 2024

## Potentiel de mutualisation

---

### Membre(s) pilote(s) :

État, CRNA, CD64, CAPB, CAPBP, CCHB,  
CCLB, CCLO, CCNEB, CCPN, CCSeignanx,  
CC MACS, SM PBS, PMPB/SMGP

---

### Méthode de travail :

Dialogue

---

### Base de données :

Oui

---

### Mode de représentation :

Carte statistique

---

### Thématique :

Aménagement du territoire,  
planification, prospective

---

### Partenariat :

ADACL 40, DDTM 40, CNRS, POPSU



# AGENCE D'URBANISME ATLANTIQUE & PYRÉNÉES

## Agence de Bayonne

Petite Caserne - 2 allée des Platanes  
BP 628 64106 Bayonne Cedex  
Tél. 05 59 46 50 10

## Agence de Pau

1 rue Lapouble  
64000 Pau  
Tél. 05 33 64 00 30



Les membres de droit de l'agence d'urbanisme  
atlantique & pyrénées /



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



RÉGION  
Nouvelle-  
Aquitaine



PYRÉNÉES  
ATLANTIQUES

pays  
basque  
euska  
HERRIA

COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
BASQUE  
ELKARROA  
COMUNITAT  
D'AGLOMERACION

PAU BÉARN  
PYRÉNÉES  
Communauté d'Agglomération

Les membres de droit de l'Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées