



# LE DIALOGUE (INTER)TERRITORIAL EN SUD-AQUITAIN



## **CYCLE HABITAT #2**

ATELIER « LE LOGEMENT ABORDABLE »





ÉDITO

PAR DENIS CANIAUX

Directeur général de l'AUDAP

## Logement abordable : l'extension du domaine de réflexion

Si ce séminaire d'une matinée a posé plus de questions que de réponses, il a démontré que les Membres de l'Agence disposent entre eux d'un réseau d'expertises pointues, auprès duquel ils peuvent trouver un conseil, un avis, un exemple, une assistance sur ces sujets du logement, en particulier du logement abordable. Non seulement la préoccupation du logement abordable traverse tous les territoires membres de l'Agence, d'Arudy à Seignosse, de Garlin à Hendaye, de Pau à Bayonne en passant par Mourenx et Salies-de-Béarn, mais en plus, les Membres sont en mesure de s'entraider et ils l'ont proposé\*. Un point qui, à lui seul, pourrait suffire à signer le succès de ce format du Dialogue (Inter)Territorial Sud Aquitain.

Il n'existe manifestement pas de définition unique et consensuelle du logement abordable. En revanche, tous les territoires, classés en Zone Tendue ou non, urbains, ruraux ou péri-urbains, identifient « l'abordabilité » du logement comme un enjeu majeur. Le périmètre du logement abordable correspond pour certains à celui du logement social car la Collectivité a sur lui le plus de prises. Pour d'autres, il s'étend au-delà, pour agir autant que faire se peut sur une partie du parc non social pour en juguler l'envolée des prix.

L'approche par la connaissance et le repérage des besoins et des publics cibles est essentielle. Le logement abordable sort des publics prioritaires du logement social et ne traite pas des publics aux revenus et ressources leur

permettant de choisir leur logement. Cet « entre deux », ces ménages ni précaires ni aisés, est différent selon les territoires et les niveaux de marché. Les approches doivent donc être pragmatiques, basées sur une connaissance fine des populations, croisées avec les objectifs stratégiques de chaque territoire : « quelles populations je cherche à accueillir, à retenir ? ».

L'extension du domaine de réflexion du logement abordable au-delà de son seul prix et portée sur la globalité des coûts résidentiels (mobilité, énergie) offre un champ de collaborations passionnantes entre les membres de l'Agence.

*\*Vous trouverez en fin de dossier la liste des participants avec leur adresse courriel professionnelle.*



## OUVERTURE

PAR VICTOR DUDRET

Membre du bureau de l'AUDAP  
Elu référent au Dialogue (inter)territorial  
Elu communautaire de la CAPBP

**« Le logement abordable est un concept qui peut varier selon les contextes et les pays. En général, il désigne un logement dont le coût est accessible aux ménages ayant des revenus modestes. Mais comment le caractériser ? Mobilise-t-il une proportion du revenu ? Faut-il retenir des critères de coût total ? Ou encore faire une comparaison avec le marché ? »**

Ayant fait le constat que les dynamiques et les enjeux appréhendés par les collectivités territoriales sont souvent similaires et dépassent parfois leurs périmètres d'actions usuels, l'AUDAP a initié en 2022, avec l'appui de ses membres, une démarche de Dialogue (Inter)territorial en Sud-Aquitain (DISA).

Après que le forum d'ouverture du 21 février 2023 a montré la pluralité des formes et d'actions que peut prendre le dialogue (inter)territorial, le premier atelier du 14 décembre 2023, ici même, a abordé le thème du logement et permis de valider l'existence de questionnements communs autour de l'accessibilité et des mobilités.

Ce séminaire de décembre 2024, dans la continuité du précédent, traite d'un sujet concret, celui du « logement abordable » pour comparer les outils mis en œuvre, leur pertinence, et les conditions de leur reproductibilité.

Le logement abordable est un concept qui peut varier selon les contextes et les pays. En général, il désigne un logement dont le coût est accessible aux ménages ayant des revenus modestes. Mais comment le caractériser ? Mobilise-t-il une proportion du revenu ? Faut-il retenir des critères de coût total ? Ou encore faire une comparaison avec le marché ? Au Royaume-Uni, il désigne « un logement à la vente ou à la location, pour ceux dont les besoins ne sont pas satisfaits par le marché ».

Logement social contre logement abordable ? Si le premier fait référence au profil des occupants, le second fait référence à un facteur financier (est abordable ce qui est d'un prix accessible). Une politique en faveur du logement abordable, fondée sur le développement du parc social, serait-elle en mesure de répondre à la pénurie de logements abordables ? Mais quid des charges d'énergies et

de mobilité ? Ne faudrait-il pas définir un « taux d'effort global » tel un coût de possession qui comprendrait les coûts combinés de la mobilité, du logement et de l'énergie ? Quels sont les quartiles de la population qui doivent être pris en compte ?

De plus, de nouveaux termes émergent tels que le « suitable housing », traduit par « logement convenable », qui suppose la prise en compte des enjeux financiers et sociaux, l'attention au bien-être des habitants et une approche plus qualitative du logement. Ainsi, faire reposer la qualité du logement sur son seul critère « d'abordabilité », est-il suffisant ? En effet se posent les questions suivantes : « À qui sont destinés les logements abordables ? » ou encore « Un logement est abordable pour qui ? »

Pour conclure mes prolégomènes, je me bornerai à poser quelques enjeux :

1. L'accès à un logement abordable répond à un défi sociodémographique pour nos territoires ;
2. Le logement devient un outil d'urbanité en termes de ville du ¼ d'heure ou de ville de proximité ;
3. Les interventions sur la qualité du bâti visent la sobriété foncière et la réduction des émissions liées au logement (résilience, bien-être et santé) ;
4. Les modèles de financement et la financiarisation du logement (raréfaction du foncier et spéculation foncière et immobilière) interpellent le logement abordable ;
5. Quelle gouvernance au sein de la chaîne des acteurs du logement et quelle mise en capacité par la mutualisation des moyens et des outils ?

**« Mais quid des charges d'énergies et de mobilité ? Ne faudrait-il pas définir un « taux d'effort global » tel un coût de possession qui comprendrait les coûts combinés de la mobilité, du logement et de l'énergie ? »**

**« De nouveaux termes émergent tels que le suitable housing, traduit par « logement convenable », qui suppose la prise en compte des enjeux financiers et sociaux, l'attention au bien-être des habitants et une approche plus qualitative du logement. »**



# MISE EN PERSPECTIVE

## PAR PASCAL GASC, AUDAP

Coordinateur de l'Atelier « LONGUES VUES »

Pilote du Dialogue (Inter)Territorial

**Pour introduire le sujet, nous avons choisi de réaliser une mise en perspective historique et géographique qui permet d'éclairer la montée en puissance de ce sujet dans le débat public.**

Les travaux de Jacques Friggit, autrement dénommés « le tunnel de Friggit » ont permis de mettre en lumière la décorrélation qui s'est opérée depuis les années 2000 entre les revenus des ménages et le prix des logements à l'achat. En conséquence, la durée d'endettement pour un même logement a doublé, passant de 15 à 29 ans. En matière de location, si les loyers n'ont pas explosé, le poids des loyers dans le revenu des locataires a plus que doublé entre 1970 et 2013 du fait du double effet de la nette amélioration de la qualité des logements face à la paupérisation simultanée des locataires. Force est de constater que le logement représente une part conséquente des dépenses pré-engagées des ménages, qu'ils soient locataires ou accédants à la propriété.

Localement, cette réalité se traduit sur la composition sociale des territoires avec une part des transactions immobilières réalisées par les employés et ouvriers marginale sur les territoires les plus tendus, notamment sur le littoral. De la même manière, en matière de location, la part d'allocataires CAF qui consacrent plus de 30 % de leurs revenus après aide au paiement de leur loyer est importante notamment sur de nombreuses communes littorales où elle dépasse les 40 %. De plus, en 2020, location et accession confondues, 15 % des ménages du sud aquitain sont considérés comme en précarité énergétique. Cela illustre bien l'importance de ces dépenses pré-engagées. Les choix résidentiels des ménages qu'ils soient subis ou choisis ne sont pas neutres. Ainsi, une autre dimension vient également s'ajouter, celle de la mobilité quotidienne. La précarité énergétique, qu'elle concerne le logement OU la mobilité touche quasiment un habitant sur quatre du Sud-Aquitain (22 %).

Dans un tel contexte, qu'en est-il de la production de logement locatif social ? Sur la période 2014-2019, la production a été importante mais dans le contexte d'un territoire attractif où les besoins sont importants. Sur la période plus récente, 2019-2023, la production s'est resserrée géographiquement.

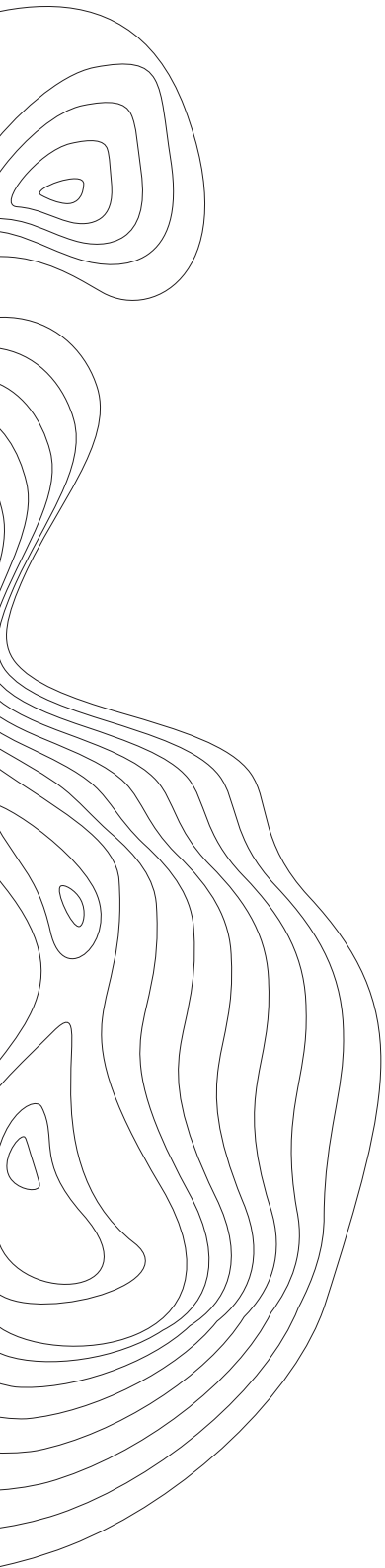
Dès lors, quelle place pour une offre de logements abordables ? Que met-on derrière cette notion d'ailleurs ? Quels sont les publics du logement abordable ? Et les produits ? Quelle géographie du logement abordable ? Quelle complémentarité avec l'offre de logements sociaux ? Logement social et abordable se recoupent-ils ? Doit-on parler de foncier abordable pour produire du logement abordable ? À quels défis complémentaires les transitions obligent-elles ? Qu'elles soient écologique, démographique, sociale... Et enfin, quels dialogues nécessaires ou utiles entre les territoires du Sud Aquitain ?

**« Localement, cette réalité se traduit sur la composition sociale des territoires avec une part des transactions immobilières réalisées par les employés et ouvriers marginale sur les territoires les plus tendus, notamment sur le littoral. »**

### POUR ALLEZ PLUS LOIN :

Téléchargez ce QR Code pour retrouver la présentation :







# TÉMOIGNAGES DE MEMBRES

## PAR MÉLANIE DUCÈS

Responsable habitat et logement,  
Communauté de Communes du Seignanx

## ET ISABELLE BURON

Directrice adjointe Habitat et Rénovation Urbaine,  
Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées

### **Le Seignanx, 8 communes et près de 30 000 habitants**

La Communauté de Communes du Seignanx se situe dans le Sud des Landes en continuité du bassin de vie de l'agglomération bayonnaise, interconnectée entre le Pays Basque et la CC Marenne Adour Côte Sud. Le territoire est sous tension et attractif avec des prix de l'immobilier en constante progression. Les ménages éprouvent de plus en plus de difficultés à se loger et en conséquence les entreprises manifestent des difficultés croissantes en matière de recrutement.

Le 4<sup>ème</sup> PLH est en cours sur la période 2020-2025. Sur le précédent programme, la production de logements avait été importante mais la production sociale n'était pas au rendez-vous. Pour ce 4<sup>ème</sup> PLH l'ambition politique a donc été plus importante avec 50 % de la production souhaitée en accession sociale et logement social (environ 900 logements). Le souhait a été d'explorer une piste de production d'une offre complémentaire dite abordable (6 % de la production, 60 logements) pour viser les ménages non éligibles au logement social mais pour lesquels le parc privé était inabordable.

Un travail partagé a donc été engagé avec l'AUDAP sur la définition des contours de cette nouvelle offre abordable. Un cycle d'ateliers a été réalisé avec les acteurs de l'habitat : promoteurs privés, bailleurs sociaux, élus. L'objectif était de mieux se connaître pour se comprendre et pouvoir collectivement déployer de nouveaux outils. Un travail spécifique a été fait autour d'un bilan d'opération pour faire pédagogie auprès des élus et pouvoir identifier les leviers actionnables dans une approche globale incluant mixité des produits, sociale, prix de sortie, coûts du foncier, équilibre d'opération... Le travail sur la définition précise des contours de cette offre à prix maîtrisé reste toujours en cours même si d'autres avancées peuvent être soulignées.

À l'échelle du département des Landes, une charte départementale co-signée par les promoteurs et bailleurs sociaux a permis de définir les règles du jeu en matière de prix de vente plafonds pour la VEFA. Premier EPCI landais cosignataire de cette charte, la Communauté de Communes l'a adossé à son règlement d'intervention. En parallèle, un travail a été réalisé avec l'EPFL des Landes pour mettre en place une veille stratégique sur certaines zones de développement prioritaires. Egalement sur les 2 communes SRU ont été signés des contrats de mixité sociale fixant des objectifs triennaux sur la période 2023-2025 plus ambitieux que ceux imposés par la loi.

**« Les ménages éprouvent de plus en plus de difficultés à se loger et en conséquence les entreprises manifestent des difficultés croissantes en matière de recrutement. »**

Les travaux d'élaboration du PLUi en cours ont permis de requestionner la place du logement locatif social notamment au regard de l'évolution récente des prix de l'immobilier. En effet, désormais un produit comme le PLS trouve aujourd'hui sa place sur le territoire. D'autres questionnements se sont posés : faut-il limiter l'accès social au BRS ou élargir le prisme ? Quelle place du logement locatif intermédiaire ? Quelle pérennité pour les produits à prix maîtrisé ? En effet, s'ils permettent d'apporter une réponse aux ménages à court terme, ils ne constituent pas une réponse pérenne. De plus, pour les définir, faut-il partir des prix ou des revenus des ménages ? Des réponses qui ne sont pas figées dans le temps et qui s'adaptent à la conjoncture du moment.

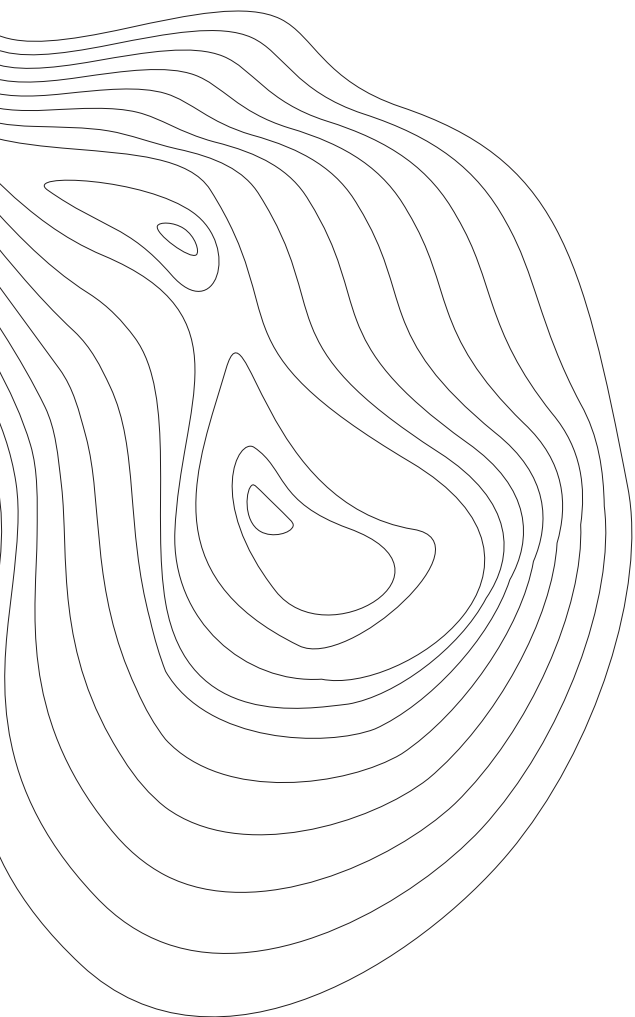
## **L'agglomération paloise, 31 communes et plus de 170 500 habitants**

Souvent considéré comme un marché détendu du point de vue des promoteurs, Pau présente de forts besoins en logement social et abordable. C'est pourquoi, dans le 3<sup>ème</sup> PLH (2018-2023), il a été souhaité que 50 % de la production nouvelle se fasse en logement social et abordable, c'est-à-dire incluant le logement social et l'accès sociale. Le logement à prix maîtrisé a été finalement, après expérimentation, délibérément exclu car présentant peu de garanties pour la collectivité en termes d'atteinte de la cible et de respect des engagements par les promoteurs.

Le bilan de ce 3<sup>ème</sup> PLH a permis de révéler que, si les objectifs ont été atteints sur le logement locatif social, les résultats sont loin d'être aussi positifs sur l'accès sociale, faute d'opérateurs, ou d'avoir réussi à créer les conditions pour que cette offre se génère.

### **Quelle capacité de la collectivité pour promouvoir cette offre ? Il faut agir sur les différents maillons de la chaîne**

- L'observation : il faut bien cerner le marché et la sociologie de sa population, son parc ainsi que l'inadéquation offre-demande pour mieux pouvoir calibrer cette offre.
- La planification : les PLU-PLUi permettent la mise en place de divers outils : servitudes de mixité sociale, orientations d'aménagement et de programmation, emplacements réservés.
- L'intervention foncière : pour créer une offre abordable, il faut limiter la charge foncière ce qui nécessite souvent l'intervention de la puissance publique. La CAPBP dispose de plusieurs outils : la concession d'aménagement, l'EPFL Béarn et parfois, elle acquiert du foncier en propre.
- L'urbanisme opérationnel : dès lors que la collectivité maîtrise du foncier elle se doit d'inclure dans son cahier des charges d'opération la nécessité de réalisation d'offre abordable.
- Les aides directes/indirectes : aides à la pierre (la CAPBP est délégataire) mais aussi exonérations et abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) par exemple dans le cadre des opérations en BRS, aides directes à la primo-accession de la CAPBP (dispositif « ma Première Pierre »).



- Aide à la commercialisation par la communication apportée sur les différents programmes en cours en accession sociale.

### **À l'aube du 4<sup>ème</sup> PLH en cours d'élaboration, sur quels axes s'orientent les réflexions de la collectivité ?**

- Réfléchir en coût global est une nécessité. Un logement doit être abordable par son coût (loyer/mensualité) mais aussi par ses charges énergiques et par les coûts de déplacement qu'il génère. La collectivité privilégie aujourd'hui la production abordable au sein d'une géographie préférentielle au plus près des centralités et services.
- Coupler logement abordable et rénovation dans l'ancien est également aujourd'hui incontournable en lien avec les opérations de régénération du tissu ancien des centres-villes du cœur urbain de l'agglomération. C'est aujourd'hui possible au prix d'un investissement conséquent en fonds publics (fonds friche) mais jusqu'à quand ? Un sujet essentiel à anticiper pour l'avenir.
- De nouvelles pistes sont étudiées comme la densification douce, c'est-à-dire le fait de découper une parcelle pour y construire un nouveau logement et de coupler cette intervention avec des aides aux travaux pour régénérer la maison existante. L'intervention de la collectivité est essentielle pour impulser.
- La CAPBP a pu tester des solutions innovantes notamment sur Artigueloutan en partenariat avec un lotisseur pour céder des lots à tarif préférentiel pour des primo-accédants.
- Enfin, la collectivité souhaite sanctuariser les fonds publics investis dans l'accession sociale en privilégiant les mécanismes anti-spéculatifs de longue durée (OFS/BRS) notamment sur les opérations réalisées sur foncier public.



***« La collectivité privilégie aujourd'hui la production abordable au sein d'une géographie préférentielle au plus près des centralités et services. »***



## ATELIER /



QUEL(S) PUBLIC(S) POUR LE LOGEMENT ABORDABLE ?



**L'atelier 1 s'est plus particulièrement intéressé au(x) public(s) du logement abordable : Qui sont-ils ? Sont-ils toujours les mêmes dans les territoires du sud-aquitain ? Au-delà de leur définition, comment peuvent-ils être appréhendés ? Par quelles méthodes ? Avec quels indicateurs ?**

**Les éléments développés ci-après n'ont pas la prétention d'être exhaustifs vis-à-vis des questions posées, mais peuvent être considérés comme des éclairages utiles pour les collectivités désireuses de s'inscrire dans une politique publique d'une telle nature.**

### **Un logement abordable, un logement pour tous ? Plutôt maîtrisé ? Plutôt social ?**

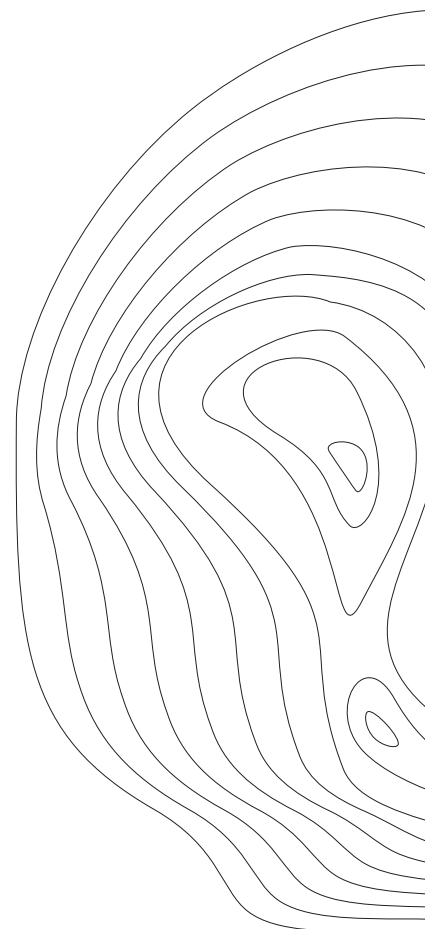
Le consensus principal entre les participants, au-delà de la nécessité de produire un logement abordable (66 % des salariés désireux d'être propriétaires en 2024 ne peuvent semble-t-il plus prétendre à un tel projet sur le marché libre), est qu'il n'y a pas de définition précise du logement abordable.

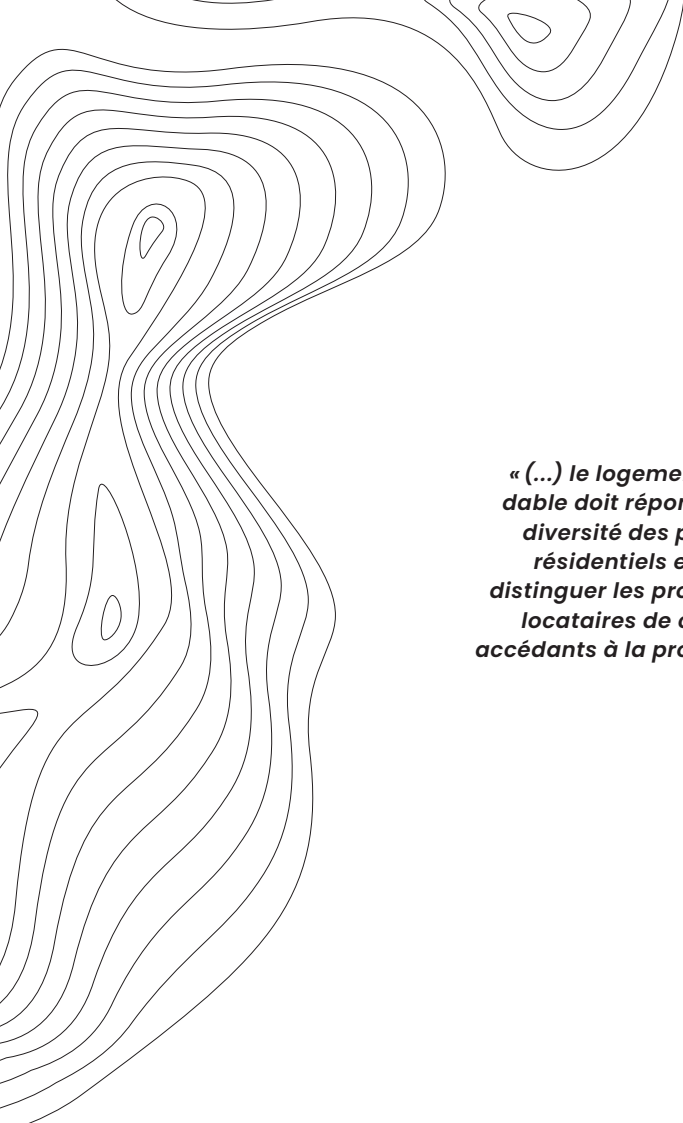
Toutefois, à la faveur des échanges, un cadre se dessine, renvoyant au fait qu'il ne peut y avoir une vision universaliste sur le sujet. Le logement abordable semble pouvoir alors être défini par un logement dont la vocation est d'être une résidence principale et qui est « rendu » accessible, excluant alors les logements dits du marché libre, qui, eux, ne nécessitent pas d'intervention publique vis-à-vis de leur prix de sortie. Ainsi, un logement abordable semble être un logement pour lequel une aide publique a été mise en place, mais de manière proportionnée, le distinguant alors d'un logement social pour lequel l'intervention publique est considérée comme plus forte.

Une fois ce cadre plutôt large dessiné, il semble malgré tout que le logement abordable soit à considérer avec une certaine plasticité, les dynamiques socio-démographiques des territoires engendrant une tension plus ou moins forte sur le marché du logement, et donc un besoin d'accompagnement adapté.

**« (...) un logement abordable semble être un logement pour lequel une aide publique a été mise en place, mais de manière proportionnée. »**

**« (...) il semble malgré tout que le logement abordable soit à considérer avec une certaine plasticité, les dynamiques socio-démographiques des territoires engendrant une tension plus ou moins forte sur le marché du logement, et donc un besoin d'accompagnement adapté. »**





**« (...) le logement abordable doit répondre à la diversité des parcours résidentiels et ne pas distinguer les projets des locataires de ceux des accédants à la propriété. »**

## **Le Logement abordable, un logement sans frontières**

Les participants conviennent que le logement abordable est un besoin pour tous les territoires, qu'ils soient urbains, périurbains ou ruraux. Réserver ce type de logement aux seuls territoires tendus serait une erreur. Les demandes pour des logements accessibles sont sans doute moins nombreuses dans les territoires moins dynamiques, mais elles n'en restent pas moins un réel besoin. Une approche qualitative devant dès lors primer sur une vision purement quantitative.

Aussi, le logement abordable doit répondre à la diversité des parcours résidentiels et ne pas distinguer les projets des locataires de ceux des accédants à la propriété. Enfin, il n'y a pas de profil homogène ou unique de ménages à privilégier. Que l'on soit jeunes, salariés, retraités, tous doivent pouvoir y prétendre si le besoin est avéré.

Dès lors, si nous ne sommes pas dans une vision universaliste, sur quels critères considérer que l'on peut ou non avoir besoin d'un tel logement ?

## **Le logement abordable, une approche qui doit dépasser les seuls revenus**

**« Compte tenu des enjeux d'aménagement du territoire qu'implique une politique publique autour du logement abordable, des approches incluant les coûts induits à la qualité, à la localisation du logement, doivent être travaillées. »**

Avant de préciser les critères utiles à la définition des publics pouvant y prétendre, les participants ont tenu à souligner l'importance de l'observation, via des analyses socio-démographiques fines, qui mettent notamment en exergue la sociologie des territoires. Aussi, compte tenu des outils et dispositifs existants (Observatoire local des loyers, PLH, etc.), ils ont souligné l'importance d'accompagner les territoires moins outillés, souvent ruraux.

Il a été unanimement convenu qu'une approche adaptée (selon le type de ménages, selon le type de produits, etc.) via les revenus des ménages, notamment par décile, était d'intérêt mais qu'elle ne pouvait suffire. Compte tenu des enjeux d'aménagement du territoire qu'implique une politique publique autour du logement abordable, des approches incluant les coûts induits relevant de la qualité, de la localisation du logement, doivent être travaillées. Les notions de taux d'effort, de reste à vivre, ont ainsi été mentionnées.

La mise en place d'approches qualitatives a également été suggérée, en mettant en place une réflexion partenariale, où collectivités territoriales et acteurs du loge-

ment échangent pour affiner les besoins et les réponses (un bailleur témoignant du fait que 30 % des propositions faites aux ménages en attente de logement social sont aujourd'hui refusées par le demandeur, souvent pour des questions de localisation).

Les débats sur les critères ont également conduit les participants à questionner les types de produits à privilégier pour répondre aux capacités financières de ces publics et l'implication que les collectivités devaient avoir pour la bonne mise en œuvre de la politique souhaitée. Sans en faire une généralité, des partages d'expériences ont montré que les portages via une intervention publique avaient plus de chance d'aboutir (difficulté à suivre la bonne mise en œuvre de la production de ces logements lorsque l'opérateur est privé du fait d'une évolution en temps réel de l'opération immobilière) et que si les collectivités confiaient encore aujourd'hui aux opérateurs le soin de sélectionner les ménages, l'implication des collectivités en la matière pourrait être plus forte à l'avenir.

### **Le logement abordable, au-delà des publics, des enjeux croisés**

Au cours de leurs échanges, les participants ont aussi mis en avant des enjeux croisés majeurs pour une bonne mise en œuvre d'une politique publique autour du logement abordable :

- La nécessité d'un dialogue entre les échelles et les démarches, notamment de planification et de programmation, (SCoT, PLUi, PLH, Stratégie foncière, etc.), tant la localisation et l'anticipation de cette offre est stratégique. Sans nier que des besoins existent dans les communes rurales, l'importance d'une localisation à proximité d'équipements et services, d'une offre de mobilité publique, a été rappelée ;

- Le besoin de penser de nouvelles manières de produire du logement abordable (modèle économique, type d'opérations, formes urbaines, place pour la cohabitation notamment intergénérationnelle, etc.) pour que celui-ci reste demain une réponse : Quelle offre dans un modèle d'aménagement qui privilégiera le réinvestissement urbain à l'heure du ZAN ? Quelle offre dans un parc de logement où un grand nombre de logements énergivores, notamment individuels, vont être remis sur le marché ?

Quelle offre dans une société qui va être composée de plus de plus de personnes âgées et aux moyens financiers plus contraints ? ;

- L'obligation de s'intéresser, au-delà des publics, aux types de produits qui peuvent répondre à une offre abordable : les PLS, LU, BRS, PSLA, PLI, sont-ils au cœur d'une telle offre ? S'agit-il d'avoir une vision plus large, d'intégrer d'autres produits, ou sont-ils réservés à une offre plus sociale ? Quelle vision avoir à l'heure où des dispositifs comme le Pinel, qui jouait hier un rôle en matière de logement abordable, ne sont pas reconduits ? Ces interrogations se posent-elles avec la même intensité dans tous les territoires. Ne s'agit-il pas d'adapter le type de produits aux dynamiques des territoires ?

En conclusion, les participants ont aussi souhaité rappeler que sans volonté politique ambitieuse, une politique publique autour du logement abordable ne pourrait être mise en place et surtout, produire les effets escomptés.

#### **POUR ALLEZ PLUS LOIN :**

Téléchargez ce QR Code pour retrouver la présentation de l'atelier :



# ■ ATELIER /

## QUEL(S) PRODUIT(S) POUR LE LOGEMENT ABORDABLE ?

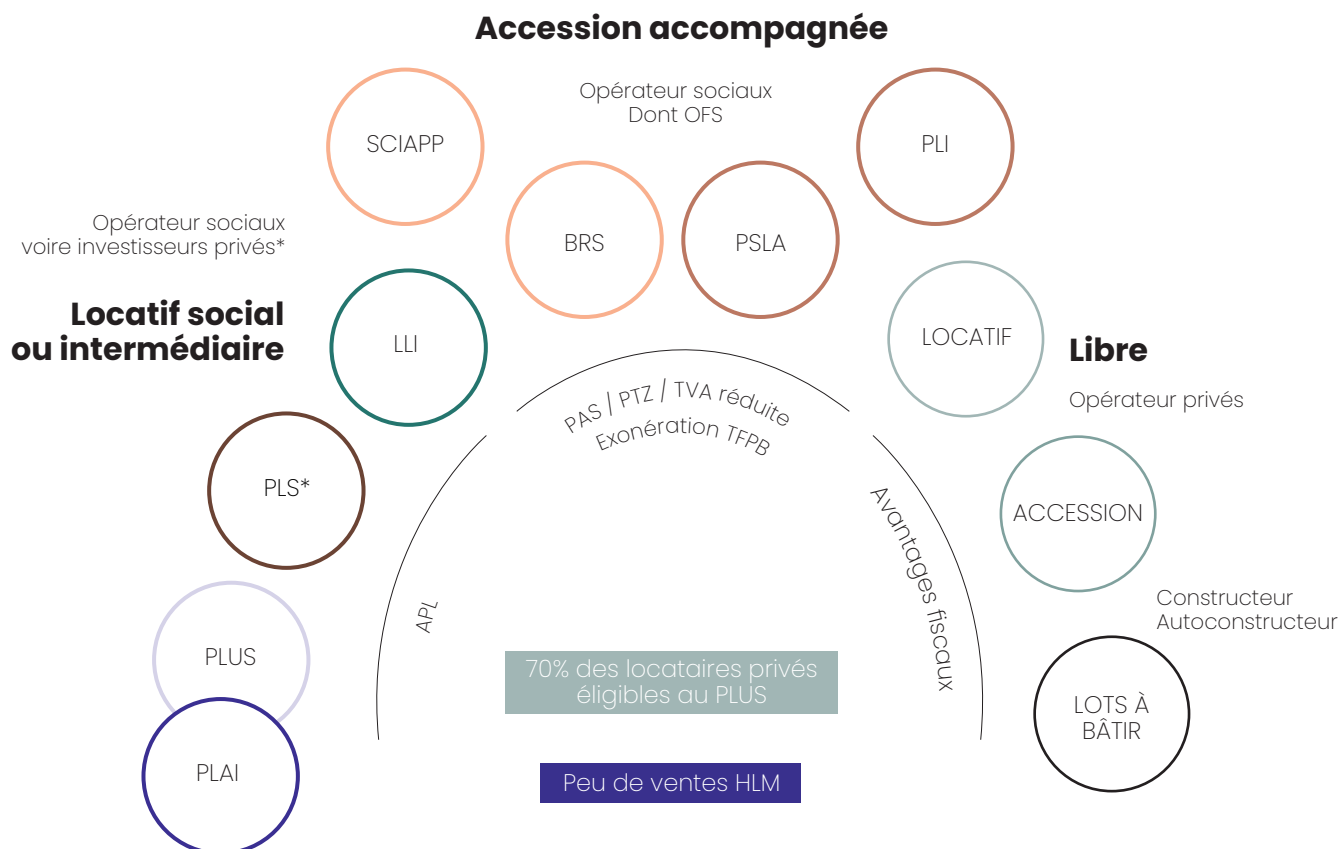




**L'atelier 2 a porté sur des questionnements autour de la complémentarité des produits existants.**

**De nombreux outils existent pour développer des logements à des prix en-deçà des marchés afin de permettre aux habitants de vivre leur parcours résidentiel sur le territoire. Le logement abordable peut ainsi prendre différentes formes avec une palette variable de produits allant du parc locatif social au logement locatif intermédiaire (LLI) en passant par l'accession accompagnée à la propriété. Les approches et les solutions développées diffèrent d'un territoire à l'autre en fonction de ses enjeux, de ses objectifs et de ses capacités d'actions.**

L'objet de cet atelier était de déterminer collectivement les produits abordables développés sur les territoires du sud-aquitain et les freins et leviers que les collectivités ou opérateurs sont en capacité d'actionner. Comment les collectivités et les opérateurs s'appuient sur les produits existants ? Les acteurs se sentent-ils suffisamment outillés / accompagnés pour développer ces logements ?





**« En termes de logements abordables, ce sont les logements communaux qui jouent un rôle chez nous. Nous sommes en carence de logements locatifs. »**

**« Nous avons un parc social très faible sur notre territoire et ce dernier n'est pas connu par les habitants. Les ménages éligibles ne sont donc pas recensés dans la demande sociale et non perçus par les bailleurs sociaux qui ne veulent donc pas intervenir sur nos territoires. »**

**« Attention à la spéculation immobilière sur les produits en accession sociale. On parle de délais de prescriptions pendant lesquels on ne peut pas faire de spéculation immobilière, mais personne n'arrive à suivre ses dossiers dans le temps. Transmissions, décès, divorce... Il n'y a pas de contrôle. On perd la main sur le produit. »**

## **Le logement locatif abordable : un besoin de développement fort sur tous les territoires et une diversification de l'offre à intensifier**

Les différents territoires ont partagé le constat d'une tension très importante sur le parc locatif et le besoin de développement de produits diversifiés.

Les territoires ruraux ont affirmé le rôle primordial joué par le parc locatif communal, qu'il soit conventionné ou non. Ce dernier propose les niveaux de loyers les plus attractifs sur leurs secteurs et la maîtrise des attributions par les communes, dans un cadre où le parc locatif social des organismes HLM est peu présent et difficile à développer.

De la même manière, le parc privé conventionné Anah, couplé ou non à d'autres dispositifs (Malraux, bonifications des collectivités...) permet de présenter une offre complémentaire.

Dans les zones tendues et les secteurs à forte densité d'emploi, la diversification des cibles est elle aussi recherchée à travers le parc locatif intermédiaire. Les produits en LLI, ouverts aux Zones Tendues et aux labels « Territoires d'Industrie », ainsi que les produits en PLS (même si ce produit est encore peu développé car les organismes HLM collectent mal cette demande), sont des dispositifs qui montent en puissance ou qui sont des pistes explorées ou envisagées par les EPCI de ces territoires. A noter que l'usufruit locatif social (ULS), pour du PLUS ou du PLS, n'est pas un produit inintéressant, selon la CAPBP, à utiliser parcimonieusement.

## **L'accession sociale : des modèles à inventer**

Les produits en accession sociale constituent eux aussi une offre carencée mais très convoitée sur l'ensemble des territoires. Les modalités de production peinent à trouver une adéquation entre l'équilibre de montage opérationnel et les prix de sorties difficilement concurrentiels par rapport aux marchés locaux, et ce, en particulier sur les territoires détendus.

En secteur rural, le BRS est encore concurrencé par la maison individuelle en lotissement. L'entrée en vigueur du ZAN offrira-t-elle un point de bascule vers ces produits BRS ?

Les produits en PSLA ne trouvent pas leur cible sur les secteurs détendus. La SCIAPP, modèle innovant développé par le COL, constitue une piste encourageante, qui a fait ses preuves dans certains territoires et qui devrait être applicable sur des secteurs plus ruraux. Le BRS est lui aussi un

produit qui intéresse l'ensemble des territoires, dont certains se sont beaucoup emparés et dont d'autres souhaiteraient le faire, y compris par la vente HLM en BRS. Les modèles envisageables doivent toutefois être adaptés à la géographie des marchés et les solutions dans les zones détendues sont encore à trouver, en particulier l'acquisition-réhabilitation dans les centres-bourgs anciens. De même, pour le BRS, l'augmentation récente des plafonds de ressources risque de ne pas toucher la cible des ménages prioritaires.

### **Un suivi des dispositifs à améliorer pour une action plus efficace, tant pour l'offre que la demande**

La CAPB a récemment signé une charte promoteurs sur l'accession maîtrisée. L'outil n'a pas vocation réglementaire. LA CAPBP, quant à elle, a abandonné son dispositif d'accession maîtrisée « promotion privée » car il était très difficile à suivre dans le temps.

Les participants ont ainsi alerté sur la difficulté à suivre dans le temps les dispositifs en accession sociale : reventes, transmissions, décès, divorces... Le manque de contrôle des évolutions d'occupation ne permet pas de garantir la pérennité des logements abordables en tant que tel (neutralisation de la spéculation immobilière, respect des délais de prescriptions, vérification des plafonds...). Les participants ont évoqué un rapprochement à construire avec les notaires. Cette alerte est donnée autant sur le classique PSLA que sur le BRS, dont on ne connaît pour l'instant que les prémices.

Par ailleurs, il est aujourd'hui difficile de quantifier et de qualifier la demande sur les différents territoires, qui constitue pourtant l'élément déclencheur de l'action des opérateurs dans les territoires. Le besoin ressenti est cependant très fort (explosion des familles monoparentales, précarisation des ménages) mais les ménages n'ont pas le réflexe de s'orienter vers le logement conventionné. Les besoins sont donc mal connus par les acteurs et un enjeu d'observation et de qualification a été mis en exergue.

### **Accompagner les expérimentations innovantes ?**

Bien que la question soit anecdotique à ce jour, les tiny house pourraient-elles constituer une offre de logement abordable ? La demande apparaît sur certains secteurs ruraux : quelle position tenir face à ce nouveau phénomène ?

**« Le nombre de familles monoparentales explose. Cela a un impact très important sur l'offre de logements que l'on va proposer, notamment locative. Ces ménages n'ont pas le réflexe de s'orienter vers le parc social, ne se pensant pas éligible et ayant une image très stéréotypée de ce parc. Ils ne sont donc pas recensés dans la demande sociale et non perçus par les bailleurs sociaux. »**

#### **POUR ALLEZ PLUS LOIN :**

Téléchargez ce QR Code pour retrouver la présentation de l'atelier :



# Les conclusions ■

---



# CONCLUSION

## PAR VICTOR DUDRET

Membre du bureau de l'AUDAP  
Elu référent au Dialogue (inter)territorial  
Elu communautaire de la CAPBP

Pour conclure ce séminaire, deux points majeurs méritent d'être soulignés :

### **Clôture d'un cycle et perspectives pour le thème de l'habitat**

Avec ce deuxième séminaire consacré à l'habitat, nous clôturons un premier cycle de réflexion dans le cadre du Dialogue Interterritorial Sud-Aquitain.

Le thème du logement, abordé sous l'angle du logement abordable, a démontré toute sa complexité et son importance stratégique pour nos territoires. Si le besoin de poursuivre ces échanges sur l'habitat se fait sentir, je rappelle la proposition émise lors de notre précédente rencontre : la création d'un Club de l'Habitat des collectivités du Sud-Aquitain. Ce club pourrait offrir un espace dédié pour approfondir ce sujet et d'autres, et ce avec l'appui des membres de l'Agence, qui reste disponible pour accompagner cette initiative.

### **Valorisation de la méthode du Dialogue (Inter) territorial et élargissement des thèmes**

Ce séminaire illustre une fois encore la richesse des échanges permis par l'espace de dialogue proposé. La confrontation des idées, le partage d'expériences, et la pluralité des points de vue, ancrés dans les réalités propres à chaque territoire, ont permis d'enrichir nos réflexions collectives.

Fort de ce constat, il est essentiel de poursuivre cette dynamique. Lors du forum d'ouverture en février 2023, deux autres thématiques prioritaires avaient émergé : l'eau et l'alimentation. D'autres sujets, tels que l'économie, la transition énergétique, pourraient également faire l'objet de futures réflexions communes.

Ainsi, ce séminaire aura-t-il marqué à la fois une étape clé et une ouverture vers de nouvelles perspectives de collaboration. Ensemble, continuons à bâtir des solutions adaptées aux enjeux de nos territoires, dans un esprit de mutualisation et de coconstruction.

**« (...) je rappelle la proposition émise lors de notre précédente rencontre : la création d'un Club de l'Habitat des collectivités du Sud Aquitain. Ce club pourrait offrir un espace dédié (...) avec l'appui des membres de l'Agence, qui reste disponible pour accompagner cette initiative. »**

**« (...) ce séminaire aura-t-il marqué à la fois une étape clé et une ouverture vers de nouvelles perspectives de collaboration. Ensemble, continuons à bâtir des solutions adaptées aux enjeux de nos territoires, dans un esprit de mutualisation et de co-construction. »**

## Les participants de l'Atelier « Quels publics pour le logement abordable ? »

### **BOUJOT Aurélien**

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer 64  
[aurelien.boujot@pyrenees-atlantiques.gouv.fr](mailto:aurelien.boujot@pyrenees-atlantiques.gouv.fr)

### **BOULIN Sylvie**

Communauté d'Agglomération  
Pau Béarn Pyrénées  
[s.boulin@ville-pau.fr](mailto:s.boulin@ville-pau.fr)

### **CABANNES Julie**

Communauté de Communes de Lacq Orthez  
[j-cabannes@cc-lacqorthez.fr](mailto:j-cabannes@cc-lacqorthez.fr)

### **CARRERE Amandine**

PM Pays de Bearn – SM Grand Pau  
[a.carrere@pays-de-bearn.fr](mailto:a.carrere@pays-de-bearn.fr)

### **DUCES Melanie**

Communauté de communes  
du Seignanx  
[habitat@cc-seignanx.fr](mailto:habitat@cc-seignanx.fr)

### **DUFAU Nathalie**

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer 40  
[nathalie.dufau@landes.gouv.fr](mailto:nathalie.dufau@landes.gouv.fr)

### **IGNACEL Hélène**

Pau Béarn Habitat  
[hignacel@paubearnhabitat.fr](mailto:hignacel@paubearnhabitat.fr)

### **JOUVE Emilien**

Communauté de communes  
du Pays de Nay  
[ejouve@paysdenay.fr](mailto:ejouve@paysdenay.fr)

### **LAQUET-FIAU Christine**

Communauté d'Agglomération  
Pays Basque  
[c.laquet-fiau@communaute-paysbasque.fr](mailto:c.laquet-fiau@communaute-paysbasque.fr)

### **LARRERE Camille**

Communauté de communes  
du Pays d'Orthe et Arrigans  
[c.larrere@orthe-arrigans.fr](mailto:c.larrere@orthe-arrigans.fr)

### **MAGESCAS Bernard**

Élu - Communauté de communes  
du Pays d'Orthe et Arrigans

### **OTAZU-TOULET Véronique**

Communauté de Communes de Lacq Orthez  
[v-otazutoulet@cc-lacqorthez.fr](mailto:v-otazutoulet@cc-lacqorthez.fr)

### **RAMANANTSOA Françoise**

Élu - Commune de Mourenx

### **ROTZLER Sandrine**

Habitat Sud Atlantic  
[sandrine.rotzler@ophsa.fr](mailto:sandrine.rotzler@ophsa.fr)

### **ROUSSIAL Ambre**

ADACL 40  
[roussial.observatoire@adac40.fr](mailto:roussial.observatoire@adac40.fr)

### **ZACHELLO Nicolas**

Communauté de communes  
Maremne Adour Côte-Sud  
[nicolas.zacchello@cc-macs.org](mailto:nicolas.zacchello@cc-macs.org)

## Les participants de l'Atelier « Quels produits pour le logement abordable ? »

### **BALESTA RAFFIER Murielle**

Communauté de communes  
de Lacq-Orthez  
[m-balesta@cc-lacqorthez.fr](mailto:m-balesta@cc-lacqorthez.fr)

### **BARBET Sophie**

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer 40  
[sophie.barbet@landes.gouv.fr](mailto:sophie.barbet@landes.gouv.fr)

### **BERNARD Nina**

Communauté de communes  
Béarn des Gaves  
[habitat@ccbearndesgaves.fr](mailto:habitat@ccbearndesgaves.fr)

### **BOUCOU Laura**

Communauté de communes  
du Haut Béarn  
[laura.boucou@hautbearn.fr](mailto:laura.boucou@hautbearn.fr)

### **BOULAY Christophe**

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer 64  
[christophe.boulay@pyrenees-atlantiques.gouv.fr](mailto:christophe.boulay@pyrenees-atlantiques.gouv.fr)

### **BURON Isabelle**

Communauté d'Agglomération  
Pau Béarn Pyrénées  
[iburon@agglo-pau.fr](mailto:iburon@agglo-pau.fr)

### **DUDRET Victor**

Élu - Membre du bureau de l'AUDAP,  
Communauté d'Agglomération Pau  
Béarn Pyrénées

### **ETCHEBES Justine**

Communauté de communes  
de la Vallée d'Ossau  
[habitat-pvd@cc-ossauf.fr](mailto:habitat-pvd@cc-ossauf.fr)

### **HERBERT Didier**

Élu - Communauté de communes  
du Seignanx

### **HIRIGOYEN Roland**

Élu - Communauté d'Agglomération  
du Pays Basque

### **HOURQUET Marie-Hélène**

Communauté d'Agglomération  
du Pays Basque  
[m.hourquet@communaute-paysbasque.fr](mailto:m.hourquet@communaute-paysbasque.fr)

### **LAFAILLE Audrey**

Syndicat Mixte du Grand Pau (SCoT)  
[a.lafaille@pays-de-bearn.fr](mailto:a.lafaille@pays-de-bearn.fr)

### **LASCARAY Thierry**

Pau Béarn Habitat  
[tlascaray@paubearnhabitat.fr](mailto:tlascaray@paubearnhabitat.fr)

### **MESTARI-PELAYO Patricia**

Élu - Commune de Mourenx

### **MIRASSOU Maritxu**

Communauté de communes  
de Lacq-Orthez  
[ma-mirassou@cc-lacqorthez.fr](mailto:ma-mirassou@cc-lacqorthez.fr)

### **OLIVE Michel**

Élu - Communauté de communes  
de Lacq-Orthez

### **SOM Xavier**

Communauté de communes  
du Pays d'Orthe et Arrigans  
[xsom@orthe-arrigans.fr](mailto:xsom@orthe-arrigans.fr)

### **TISNERAT Marie-Pierre**

CDC HABITAT  
[marie-pierre.tisnerat@cdc-habitat.fr](mailto:marie-pierre.tisnerat@cdc-habitat.fr)

## Les intervenants

### **BURON Isabelle**

Directrice adjointe de la direction  
Habitat et Rénovation Urbaine,  
CA Pau Béarn Pyrénées  
[iburon@aggl-pau.fr](mailto:iburon@aggl-pau.fr)

### **CANIAUX Denis**

AUDAP  
[d.caniaux@audap.org](mailto:d.caniaux@audap.org)

### **DUÇÈS Mélanie**

Responsable du service Habitat,  
Logement, Gens du voyage  
CC du Seignanx  
[habitat@cc-seignanx.fr](mailto:habitat@cc-seignanx.fr)

### **DUDRET Victor**

Membre du bureau de l'AUDAP,  
Élu référent au Dialogue (Inter)territorial  
Élu CA Pau Béarn Pyrénées

### **GASC Pascal**

AUDAP  
[p.gasc@audap.org](mailto:p.gasc@audap.org)

### **GRAVELLIER Flavie**

AUDAP  
[f.gravellier@audap.org](mailto:f.gravellier@audap.org)

### **VELASCO Cécile**

AUDAP  
[c.velasco@audap.org](mailto:c.velasco@audap.org)

## Acronymes

**APL** : Aide Personnalisée au Logement

**BRS** : Bail Réel Solidaire

**LLI** : Logement Locatif Intermédiaire

**OLL** : Observatoire Local des Loyers

**PAS** : Prêt d'accession sociale

**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

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

**PLI** : Prêt Locatif Intermédiaire

**PLS** : Prêt Locatif social

**PLUi** : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social

**PSLA** : Prêt Social Location Accession

**PTZ** : Prêt à taux Zéro

**SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale

**SCIAPP** : Société Civile Immobilière d'Accession  
Progressive à la Propriété

**TFPB** : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

**ZAN** : Zéro Artificialisation Nette

## Crédits

### **Photos et pictogrammes :**

AUDAP, Flaticon

### **Rédaction & réalisation graphique :**

Pascal Gasc, Flavie Gravellier,  
Cécile Velasco, Denis Caniaux,  
Ludovic Réau, Alice Michelin

### **Impression :**

AUDAP - Janvier 2025

## 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 :**

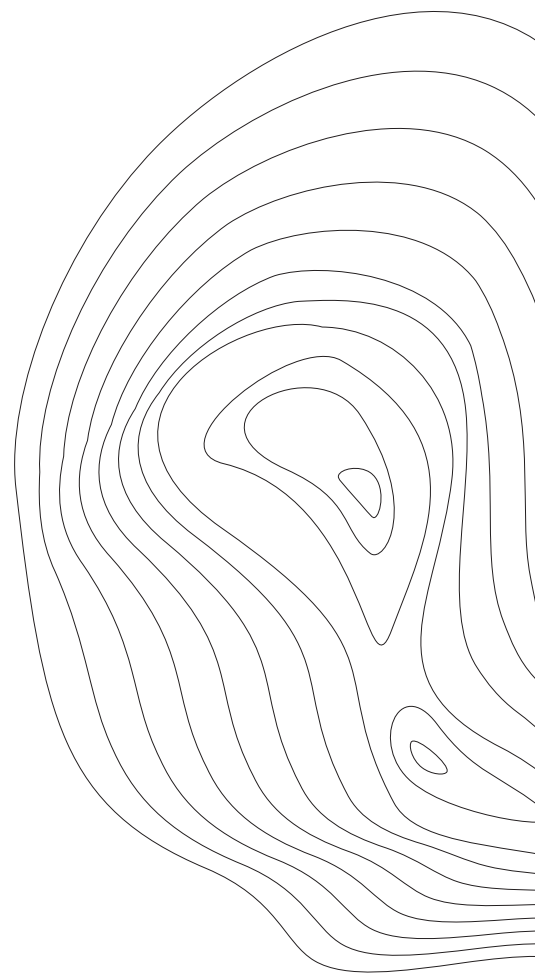
Carte statistique, schéma

### **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  
euskal  
HERRIA

COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
BASQUE  
ELKARROA  
COMUNITAT  
D'AGLOMERACIÓ

PAU BÉARN  
PYRÉNÉES  
Communauté d'Agglomération

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