

AVIS D'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT À DESTINATION DES COMMUNES

CAHIER DES CHARGES



Ingénierie technique et financière pour une valorisation, par la sphère publique, de fonciers bâtis et non bâtis à des fins de production de logements adaptés, innovants et accessibles au plus grand nombre.

Édito

Intensifier la production de logements

La question du logement reste majeure dans notre département. C'est pourquoi notre collectivité fait de ce sujet une priorité à l'instar du Plan logement 64 adopté par les élus départementaux il y a quelques mois.

Aujourd'hui, c'est un appel à manifestation d'intérêt (AMI) que nous lançons en direction de toutes les communes des Pyrénées-Atlantiques. Son objectif est clair : mobiliser du foncier bâti et non bâti, qu'il soit de propriété publique ou privée, qui permettrait d'intensifier la production de logements locatifs ou en accession à la propriété. Notre ambition, partagée avec tous les élus du département, est de répondre aux besoins des familles et aux attentes de tous les territoires.

Au travers de cette initiative, de cette expérience, le but est de faire émerger de nouveaux projets. En levant certains verrous nous permettrons à des propriétaires de franchir le pas et de se lancer dans la production de logements.

Ainsi, avec cet AMI, nous espérons encourager les initiatives et optimiser les moyens publics pour apporter une réponse adaptée aux habitants de notre département.

Jean-Jacques Lasserre

Président du Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS SOCLES

Le logement joue un rôle fondamental : il s'agit d'un facteur essentiel d'insertion et de cohésion sociale.

Dans le sillage de son Plan logement 64 adopté en début d'année 2022, **le Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques engage un appel à manifestation d'intérêt (AMI) à destination des communes, visant à valoriser du foncier bâti (en friche et/ou en reconversion d'usage) et non bâti, propriété publique ou susceptible d'être maîtrisée par la puissance publique, propice à intensifier la production de logements (locatifs et en accession à la propriété) adaptés, innovants et accessibles au plus grand nombre.**

Il doit permettre de faire émerger des solutions sur des fonciers à potentiellement acquérir, à aménager, à requalifier, à transformer en fonction de leurs caractéristiques et complexités, en cohérence avec les politiques portées par les collectivités locales en charge de la planification et garante de sobriété foncière.

Sur l'ensemble des Pyrénées-Atlantiques, la pression historique sur la demande de logements sociaux (75% de la population est éligible à un logement social), en augmentation constante depuis plusieurs années, couplée à une situation de grave crise structurelle sur certaines parties de son territoire, se traduit par des difficultés accrues d'accès aux logements pour les ménages les plus modestes (les jeunes, les familles, les personnes âgées, les personnes en situation de handicap).

En parallèle, il apparaît également nécessaire de développer la réflexion sur la visibilité du logement intermédiaire en secteur tendu en tant que segment de marché distinct du logement social pour des ménages qui ne peuvent pas y accéder et qui ne parviennent pas, de surcroît, à se loger dans le parc privé. Le logement intermédiaire est une réponse nécessaire en locatif et en accession.

Parmi les solutions envisagées pour enrayer cette crise et augmenter le plus rapidement possible l'offre de logements, la mobilisation des fonciers disponibles immédiatement constitue un gisement majeur et un objectif d'intérêt général.

En effet, dans les outils d'action foncière, la connaissance des élus locaux sur des opportunités facilement mobilisables présente un levier évident dans un contexte où le foncier est devenu le véritable nerf de la guerre pour répondre à la demande de logements.

Le Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques accompagnera, via son ingénierie interne ou l'appui de cabinets extérieurs, le portage d'études pré-opérationnelles visant l'apport d'orientations techniques et de faisabilité financière pour mieux appréhender le potentiel d'un foncier.

Dans un second temps, il mobilisera une communauté d'acteurs publics de la construction pour optimiser le montage des opérations d'habitat dans une approche résolument partenariale et non concurrentielle.

Cette initiative doit reposer de façon évidente sur un processus de co-construction destiné à élaborer une vision partagée et à donner du sens à la conception des projets.

A cet effet, la commune sera pleinement impliquée dans les étapes de validation du projet.

L'intelligence collective constituera un élément fondamental de la démarche : elle privilégiera la mobilisation de l'ingénierie existante et des compétences dans l'objectif d'apporter les meilleures solutions et de faire émerger des projets qui correspondent aux besoins des ménages et aux attentes des territoires : logements ordinaires, logements spécifiques, locatif, accession, résidence intergénérationnelle, logement à destination d'un public jeune, logement saisonnier...

I. Objectifs de l'AMI

Cet appel à manifestation d'intérêt a pour triple objectif de :

- Identifier toutes les opportunités de fonciers bâtis et non bâtis, publics et privés issus de la connaissance des élus locaux, pour accélérer la production de logements adaptés aux besoins des ménages et aux attentes des territoires
- Permettre de débloquer des fonciers disponibles et parfois complexes pour les reconvertir : friches, bâtiments et îlots dégradés, logements vacants...
- Catalyser, en optimisant les compétences et moyens financiers publics, l'émergence d'opérations d'habitat les plus adaptées au besoin des élus et à l'attente des populations

II. Bénéficiaires

Cet AMI s'adresse à l'ensemble des communes du département des Pyrénées-Atlantiques.

III. Détail de la consultation et mise en œuvre

Les dossiers de candidature devront être envoyés avant le 31 décembre 2023.

Le formulaire de candidature et les documents annexes sont à adresser par e-mail : planlogement64@le64.fr

Le comité de première validation se réunira tous les deux mois avec la possibilité de raccourcir ou d'allonger ce délai en fonction du nombre de dossiers réceptionnés entre chaque comité.

Première phase

A l'issue de la consultation, le Conseil départemental organisera un comité de première validation, composé de Conseillers départementaux, qui arbitrera l'opportunité d'engager une étude de faisabilité, sur la base du dossier de candidature présenté.

Deuxième phase

L'étude de faisabilité pré-opérationnelle fera l'objet d'un soutien financier du Département. Elle sera conduite en co-maîtrise d'ouvrage avec la commune sous la compétence de l'ingénierie départementale en partenariat avec les principaux acteurs et experts des Pyrénées-Atlantiques (CAUE, EPFL, SEPA/SPL, bailleurs sociaux...). Elle pourra, si nécessaire, recourir à une ingénierie externe, dont le financement sera supporté à 80 % par le Conseil départemental.

Cette étude concerne notamment les aspects techniques, économiques et juridiques du projet. Il s'agit de vérifier si le projet est réalisable et d'en déterminer toutes les conditions. Elle permet d'analyser les besoins du projet, d'estimer le coût des travaux, de déterminer les différentes solutions à mettre en oeuvre...

Un avis consultatif de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière de politique habitat sera requis au moment de l'instruction du dossier.

Troisième phase

Si la faisabilité est concluante, les principaux bailleurs sociaux seront mobilisés (Office 64 de l'Habitat, Habitat Sud-Atlantic, Le COL, DOMOFrance, CDC Habitat, Pau Béarn Habitat), tout comme d'autres acteurs en fonction de l'orientation du projet (EPFL, offices fonciers solidaires, SPL...), pour assurer la maîtrise d'ouvrage d'études opérationnelles, engager si nécessaire la maîtrise du foncier et opérer la mise en oeuvre du projet. Cette phase sera valorisée par des pratiques coopératives et d'intelligence collective.

Cette phase concerne les activités et les étapes qui concourent à la conception et au montage de programmes d'opérations de logements sociaux :

- Définition du programme
- Choix de la maîtrise d'oeuvre
- Choix des entreprises
- Modèle économique

Elle fera l'objet d'une ingénierie et d'une expertise financière particulièrement pointue visant à maîtriser autant que possible les coûts de production tout en optimisant la mobilisation de tous les outils de financement, dont le Plan habitat 64, sera l'une des clés de voûte.

Engagement financier du Conseil départemental :

Le Département s'engage à financer entre 50 % et 100 % du coût total TTC des études pré-opérationnelles en fonction de la dimension potentielle du projet et des autres cofinancements mobilisables.

IV. Critères d'appréciation des dossiers

L'examen attentif des projets portera sur les critères suivants :

- Potentiel d'un foncier ciblé à faire émerger un projet d'habitat au regard de plusieurs caractéristiques (réseaux, topographies...)
- La complétude du dossier (formulaire de candidature + annexes)
- Projet portant sur la réhabilitation, démolition-reconstruction ou la construction d'un bâti
- Localisation en centre-bourg dans un objectif de densification, requalification urbaine
- Cohérence avec les objectifs des documents de planification, les documents d'urbanisme et les documents stratégiques en matière d'habitat s'ils existent
- Cohérence avec une offre de services publics, services à la personne, commerces...
- Capacité de la commune pour les fonciers à caractère privé à maîtriser le devenir du foncier ciblé si l'étude pré-opérationnelle est concluante (en particulier l'utilisation du droit de préemption)

**Pour tout renseignement complémentaire,
vous pouvez contacter le service Habitat au**

05 59 11 44 03

www.le64.fr

