



Conseil de Développement du Pays Basque
Ipar Euskal Herriko Garapen Kontseilua

COMMUNIQUE

5 AVRIL 2021

APPEL A UNE MOBILISATION COLLECTIVE POUR SORTIR DE LA CRISE DU LOGEMENT AU PAYS BASQUE

130 acteurs de la société civile (membres du Conseil de développement) étaient réunis - par visio et en présentiel à Izarbel (Bidart) - ce jeudi 1^{er} avril pour un débat sur l'habitat en Pays Basque.

Ce débat a eu lieu alors que se prépare le programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), pour lequel le Conseil de développement du Pays Basque (CDPB) aura à rendre un AVIS, sur la base des propositions qu'il a déjà formulées¹.

Trois acteurs du logement sur le territoire (un urbaniste, un opérateur public et un promoteur privé) ont livré hier soir leurs analyses sur les difficultés rencontrées, les freins et les solutions à envisager, mais aussi les idées reçues et les imprécisions véhiculées ces derniers temps, en répondant pendant plus de 2h aux questions d'acteurs socio-économiques et de citoyen.ne.s.

Le débat a permis de mettre à plat la situation du logement et les difficultés rencontrées par des milliers d'habitants sur notre territoire. L'ensemble des participants a pris conscience de l'ampleur de la crise dont la résorption nécessitera beaucoup de temps et beaucoup d'ambition.

Les principaux enseignements de ce débat :

- ✓ La demande de logement vient majoritairement de ceux qui vivent déjà au Pays Basque (agrandissement des familles, jeunes qui quittent le foyer familial, décohabitations...).
- ✓ La majorité des habitants en recherche de logement se confrontent soit à une offre insuffisante de logements sociaux (saturée de milliers de demandes), soit à un marché du logement aux prix de plus en plus inaccessibles ;
- ✓ Les promoteurs privés (qui produisent plus de la moitié des logements sociaux) achètent des terrains au prix fort et reportent ce coût sur les autres logements (non sociaux).
- ✓ Pour autant, ce n'est pas la construction neuve qui a le plus d'impact sur le niveau de spéculation actuelle (même si cela participe au prix du marché), mais l'habitat déjà existant qui constitue la majeure partie du marché. Avec un parc ancien, vendu et revendu...
- ✓ C'est donc toute la « chaîne du logement » qu'il faut à la fois accompagner et réguler. La puissance publique doit accompagner l'action des opérateurs HLM pour produire bien plus de logement social. Elle doit aussi veiller aux conditions de production dans le secteur marchand (soumis aux règles d'urbanisme sur le logement social).

¹ Rappel des propositions du CDPB (en cliquant)

- [Urgence logement : pour une stratégie ambitieuse en Pays Basque](#) (mars 2019)
- [PLH : les 25 propositions du Conseil de développement](#) (octobre 2019)
- Deux documents synthétisés dans la publication [ICI](#)

- ✓ Les collectivités doivent favoriser une diversité d'offres (grâce à une diversité d'investisseurs) : du très social au logement abordable pour les revenus moyens, du logement adapté à des publics plus spécifiques (jeunes, seniors, handicapés...).
- ✓ Produire ne veut pas forcément dire construire ! C'est aussi et de plus en plus : rénover, agrandir, repartager des logements, et bien d'autres façons de mettre sur le marché de nouveaux biens.
- ✓ L'ensemble des institutions publiques doivent concentrer leurs efforts sur la maîtrise foncière : acheter du foncier, le stocker, l'aménager pour faciliter la production de logements à prix accessibles, etc. Le Pays Basque a un retard historique dans cette pratique de l'aménagement public, principale solution pour sortir à terme de la saturation et de la spéculation actuelles.
- ✓ Enfin, la situation du logement amène le Pays Basque à repenser sa façon d'habiter, de partager, de transmettre son patrimoine ; à dépasser la logique classique de la propriété en dissociant, par exemple, la propriété du foncier de celle du logement (ex. du BRS, bail réel solidaire).
- ✓ Cette « révolution culturelle » doit aussi intégrer systématiquement : le besoin de mixité sociale et de cohésion territoriale, de cohérence avec le patrimoine culturel du territoire, et enfin d'adaptation au changement climatique. Une mutation qui nécessite de réduire l'artificialisation des sols, de redonner de la place à la nature dans les lieux de vie, de repenser la maison basque et l'habitat collectif, de lier toute nouvelle offre de logement avec une offre de transport...

Le CDPB invite élus et acteurs de la société civile à se mobiliser collectivement pour trouver ensemble des solutions aux difficultés qui se sont encore plus accrues ces derniers mois sur le marché du logement.

Pour le CDPB :

- **le périmètre des 158 communes de la CAPB est LA bonne échelle** pour repenser l'habitat, et inventer une nouvelle politique du logement en Pays Basque ;
- **les programmes de construction de logement social doivent être accélérés** et amplifiés afin de répondre aux besoins urgents ;
- **les équilibres doivent être trouvés** dans le logement abordable, **entre le locatif et l'accession à la propriété** (PSLA) ;
- la **dissociation du foncier et du logement** doit être le plus possible encouragée (grâce au Bail réel solidaire, prévu par la loi ELAN) ;
- mais, **fixer des objectifs de production de logement, comme le prévoit le PLH, ne suffit pas à l'élaboration d'une politique globale de l'habitat** ;
- **une politique d'habitat doit se concrétiser dans les documents d'urbanisme** par des règles claires et contraignantes ;
- les prochains **PLUi*** et le futur **SCOT** (schéma de cohérente territoriale) seront les outils majeurs de cette concrétisation ;

*PLUi = Plans locaux d'urbanisme intra-communautaires
(à l'échelle de plusieurs communes). La CAPB devrait en compter 5.

- il est attendu des collectivités locales et de la CAPB une politique publique forte pour **constituer des réserves foncières et réaliser des zones d'aménagement public** ;
- une politique globale de l'habitat doit **s'adosser à un projet de développement et d'aménagement du territoire** (où devons-nous habiter demain ?) alliant logement, activités économiques et mobilités, dans une approche coordonnée qui prend en compte l'ensemble du territoire ;
- **un rééquilibrage est nécessaire entre les différents territoires**, entre des zones trop tendues (la côte et le rétro-littoral) et d'autres où pourraient s'envisager un nouveau développement (notamment autour des gros bourgs de l'intérieur du Pays Basque) : développement d'entreprises et d'emploi, d'équipements et de services, et d'accueil de nouveaux habitants.

C'est dans ce « chantier » plus large que le CDPB a décidé de s'engager, à l'issue de la Plénière, pour lier « HABITANTS, HABITAT & TERRITOIRES ».