

## 1.2. La question du logement

### **L'immobilier sur la côte basque: un marché redynamisé**

Lassalette, Raphaël  
Maire d'Hendaye.

Pendant des siècles, nos relations transfrontalières se fondaient sur des rapports d'hostilité. Depuis le rétablissement de la démocratie en Espagne, ces relations ont connu une très nette amélioration. Cette évolution s'est concrétisée par l'augmentation des échanges commerciaux, économiques et humains, Aujourd'hui, les villes d'Irun, Fontarrabie et Hendaye souhaitent même unir leur destin au sein d'un eurodistrict.

Depuis 1987, un décret autorise l'investissement des particuliers espagnols dans le secteur immobilier français. Les promoteurs français ont saisi cette opportunité et ont entamé une large campagne de publicité (qualité de la vie, taux d'intérêts moins élevés, etc.). Cette démarche ne tarda pas à porter ses fruits puisque l'on comptait 564 constructions de logements neufs en 1990 à Hendaye, contre seulement 89 dix ans auparavant. Aujourd'hui, les flux se sont stabilisés et le bilan de l'année passée s'élevait à 85 constructions. Néanmoins cette croissance demeure remarquable: ces dernières années, 80% des résidences secondaires hendayaises furent achetées par des espagnols, dont une large majorité étaient des acheteurs venus de Guipuzcoa. 15% de ces logements se sont transformés en résidences principales.

Actuellement, une nouvelle tendance s'installe: la demande espagnole d'acquisition de résidences principales (soit 60% du marché sur Hendaye) est très forte dès l'instant où les prix au mètre carré avoisinent les huit mille francs. Le profil de ces acheteurs est le suivant: jeune couple de salariés avec enfants, résidant en Guipuzcoa, avec un fort pouvoir de solvabilité (fonctionnaires ou professions libérales pour la plupart). Cette population constitue "la nouvelle vague de résidents principaux". Citons pour exemple le port de plaisance d'Hendaye où un tiers des acquéreurs est espagnol.

### **Un programme transfrontalier pour l'habitat**

Vetter, Sabine  
Directrice du bureau d'étude A.C.E.I.F, Alsace

L'Alsace est voisine du secteur le plus riche de toute l'Europe occidentale. Les régions qui l'entourent, comme le Bade Wurtemberg, ont également des densités largement supérieures. Cette situation particulière explique pourquoi le marché de l'immobilier dans cette région est en constant déséquilibre. En effet, la demande d'acquisition de résidences principales sur ce territoire -demande émanant des ménages allemands- excède largement l'offre. Aussi, l'Alsace est confrontée à un phénomène de périurbanisation doublé d'une