

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

tension du marché ; ce phénomène étant principalement causé par la supériorité du pouvoir d'achat des ménages allemands.

Afin de travailler sur ces problèmes, trois types d'action sont envisagés:

- une étude transfrontalière de l'habitat (projet actuellement bloqué)
- le programme local de l'habitat transfrontalier.
- des opérations Eurorex.

Le programme local de l'habitat

Ce travail doit s'étendre de la commune de Wisembourg (France) et ses alentours jusqu'aux communes voisines de Bade Wersaberg (Allemagne). Le développement de projets communs sur divers thèmes, la défense d'intérêts communs pour contrer Karlsruhe, métropole voisine, et la tension des marchés locaux, motivent tout particulièrement l'application de ce programme. Les élus français sont à l'origine de cette entente. Cependant, lors de la rédaction du cahier des charges leurs homologues allemands ont exprimé quelques réticences pour des raisons de différences de compétences. Néanmoins, grâce aux financements de la C.E.E., de l'Etat français, du Conseil Régional d'Alsace, du ministère du logement allemand et des différentes communes concernées, le projet a finalement vu le jour.

Démarré depuis quelques mois, ce programme compte déjà quelques succès:

- une meilleure coordination des actions et la mise en place d'un suivi sur le secteur.
- une mise en commun des données franco-allemandes afin d'apporter des réponses claires en matière d'habitat.
- une prise en charge commune du problème des logements sociaux au niveau local.

La possibilité de comparer et d'échanger méthodes et outils renforce l'efficacité de cette union. D'un autre côté, de fortes contraintes liées aux législations de chaque nation demeurent. De plus, il existe un grand décalage entre une idée théorique de coopération et sa réalisation. Enfin, la gestion administrative est lourde. Au niveau local, des actions concrètes ont pu se réaliser, même si l'on reste conscient que tous les problèmes ne pourront être résolus ensemble.

Le débat

Il est possible d'envisager l'élaboration d'un programme semblable sur notre région. A l'intérieur du périmètre San Sébastian - Irun, la demande n'est pas satisfaite. A San Sébastian, le prix moyen du bâti neuf, tout logement confondu, est de 230 000 pesetas par mètre carré. Cependant, 60% des transactions immobilières se font dans le logement ancien.

Des problèmes de caractère culturel se posent. Nous vivons différemment. L'interpénétration des modes de vie n'est pas encore faite.

Les différences culturelles sont également prises en compte dans de tels travaux. Pour le P.L.H, il existe une contractualisation directe entre les diverses associations ou organismes et Bruxelles. Dans les cas particuliers, grâce à Pamina, une réduction des délais d'instruction des dossiers de demande de subventions par les instances européennes est possible.