

## Vers une gestion transfrontalière du parc locatif

Busuttil, Michel

Chef du service construction, Direction Départementale de l'Équipement.

Le département des Pyrénées-Atlantiques et la province de San Sébastian ont le même poids démographique. Dans notre département, le parc locatif augmente environ de 700 à 800 logements neufs par an. L'accès social à la propriété (système de financement par prêt bonifié) concernait 750 logements en 1994. 1 000 logements privés par an bénéficient de l'aide à la réhabilitation allouée par l'État. L'intervention de l'État s'est étendue sur presque 2 500 logements, dont la moitié sont de caractère social.

Le ministère a mis en place, voilà quelques années, le programme Eurorex. Dans ce cadre, une opération d'échanges est en cours. Parallèlement, notre direction régionale est en liaison avec le Pays Basque Sud, la Navarre, l'Aragon et la Catalogne dans le but d'élaborer un document d'Euroservice à propos du bâtiment et des travaux publics. Enfin, le P.L.H. transfrontalier, présenté par Sabine Vetter, est un objectif envisageable pour notre région.

## L'avenir se construit aujourd'hui

Yoldi, Mario

Responsable du service des études, département d'urbanisme, habitat et environnement au Gouvernement Basque.

A l'heure actuelle, la demande en logements en Pays Basque Sud est explosive avec une tendance exponentielle. Les prévisions pour l'an 2000 font état de la création de 125 000 logements supplémentaires. L'évolution démographique (forte représentation des populations jeunes) et la situation économique (quatre jeunes sur dix sans emploi) laissent prévoir un très probable besoin de logements sociaux à court terme. Aujourd'hui, l'offre est mal orientée et ne répond à la demande qu'à hauteur de 33%.

Le marché est en fort déséquilibre puisque les logements disponibles sont trop onéreux. Le sol urbanisable "réglementairement" disponible n'est, dans la réalité, pas présent sur le marché. La complexité et la rigidité de la législation espagnole provoquent la non mise à disposition de ces sols par les municipalités. Le marché de la location n'intéresse ni les investisseurs ni les particuliers, sauf peut-être les jeunes, souvent attirés par des loyers plafonnés.

L'impact de cet important phénomène de déséquilibre sur le développement des relations transfrontalières est abordé. Pour San Sébastian et son agglomération, les demandes prévues sont proches de 24 000 logements. Ces calculs concernent uniquement les résidences principales et ne sont, par conséquent, pas entièrement fiables. Des plans territoriaux sont mis en place par le Gouvernement Basque, afin de gérer des schémas directeurs par le biais d'une approche supracommunale. Ainsi, pour la première fois, le Gouvernement Basque peut porter un jugement sur la gestion et le développement du logement. Une réflexion entre les élus de part et d'autre de la Bidassoa doit maintenant s'engager.

Existe-t-il des financements spécifiques pour la production de logements locatifs sociaux au Pays Basque Sud, et dans cette éventualité d'où proviennent-ils?

En ce qui concerne le logement locatif social, le Gouvernement Basque propose, d'une part, des prêts à taux bonifiés à 2 % et, d'autre part, une subvention pour le locataire, relative au niveau de revenus (aide au loyer). La mesure préférentielle est l'aide au particulier pour l'accession à la propriété et le locatif social (soit 36 millions de pesetas en 1994).

## **Une pénurie du logement social**

Ferry, Georges

Ingénieur, chef du service construction, D.D.E 64.

L'Etat incite les organismes H.L.M. à travailler dans des cadres de politiques techniques bien définies. Les échanges avec l'Espagne partent d'une volonté de l'Etat, repris ensuite par les régions. L'intervention de l'office départemental est due à une question de dotation de financements. L'office des Pyrénées-Atlantiques se trouve dans une situation de très forte tension locative proche de celle de l'Alsace: une demande de 3 000 logements (dont la moitié pour la Côte) s'oppose à une offre variant de 300 à 800 logements. Le logement locatif social est donc en situation de pénurie dans notre département. La situation espagnole n'influence que très peu ce marché. Dans le secteur Hendaye-Irun, les locataires espagnols sont souvent parents avec des familles françaises ou occupent un emploi en France.

Le partenariat entre l'office et les communes est très poussé. Malheureusement, les financements de l'Etat manquent et ne permettent pas de satisfaire la demande. C'est pourquoi, en 1990, l'office H.L.M. départemental a lancé l'expérience Eurorex. Cinq années ont été nécessaires à la concrétisation des idées. L'expérimentation, longtemps bloquée par des problèmes politiques, commence seulement aujourd'hui. Les problèmes de langue et la différence des modes de vie sont parfois difficiles à surmonter. De plus, l'opération démarrée actuellement ne répond pas au problème de pénurie de logements des deux côtés de la frontière.

Le poids de la réglementation et de l'administration, de part et d'autre de la Bidassoa, a contribué à l'obtention de ce triste bilan: 25 logements aidés, en partenariat avec nos amis espagnols en cinq ans ! Espérons une très prochaine réduction de ces délais.

## **Comment faire face à cette nouvelle demande?**

Ruiz de Alegria, Alfonso

Directeur financier de la société VISESA, société publique de construction.

Face à cette situation de très forte demande, le Gouvernement Basque répond de deux manières:

- la création de logements concertés: logements sociaux destinés à des ménages à revenus intermédiaires. Le maître d'ouvrage est alors le promoteur privé.