

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.

— la création de logements sociaux purs: le maître d'ouvrage est ici le Gouvernement Basque.

Afin de pallier le problème de la demande, une société à capital public s'est constituée (VISESA). Elle est chargée de mettre en place le programme des logements concertés et sociaux avec pour objectif l'obtention du meilleur autofinancement possible.

Cette société est non lucrative et travaille en étroite collaboration avec l'administration. Les réalisations depuis 1991 sont de l'ordre de 80 % du marché en matière de logement social pur et de 35% dans le domaine du logement concerté. Les prévisions pour l'avenir sont encourageantes. Placée dans le contexte de la coopération transfrontalière, la création de sociétés à capitaux mixtes devrait permettre de mieux appréhender la demande locale.

Pistes d'actions proposées

A l'issue de l'atelier n°1, trois pistes d'actions sont apparues: allant de la connaissance du marché immobilier jusqu'à l'opérationnel.

1^o) UN OBSERVATOIRE DU MARCHÉ IMMOBILIER DE LA CONURBATION SAN SEBASTIAN / BAYONNE:

Les échanges de cet atelier ont bien montré l'interdépendance étroite des phénomènes de marché de part et d'autre de la frontière. Le constat montre également que, jusqu'ici, les faits ont été beaucoup plus subis que maîtrisés, encore moins anticipés.

Le Gouvernement Basque a mis sur pied un outil trimestriel de suivi du marché immobilier. En France, cela n'existe qu'au niveau régional aquitain (par les services de l'Etat).

Il semblerait intéressant de mettre en oeuvre un observatoire du marché immobilier de la conurbation basque, associant les partenaires de l'habitat de part et d'autre de la frontière.

Avec des publications périodiques régulières, cet outil permettrait de suivre l'évolution de facteurs identifiés (offre disponible, prix, types de produits) et d'alimenter des réflexions prospectives,

2^o) LANCER UNE POLITIQUE LOCALE TRANSFRONTALIÈRE POUR L'HABITAT SUR LA "VILLE DE XINGUDI":

Les débats l'ont prouvé: on n'élabore une politique et des outils réglementaires communs que s'il existe une communauté d'intérêts sur un territoire. Or un seul espace semble connaître cette situation d'intérêts partagés: Irun, Hondarribia, Hendaye, formant l'esquisse de la "ville de Xingudi".

Il serait donc particulièrement intéressant que ce territoire constitue un laboratoire pour l'élaboration d'une politique locale de l'habitat transfrontalière: réalisation d'une étude partenariale dynamique à financements croisés et européens.