

# Pour des logements abordables

**PASCAL**

**THIBAUT** Pour le président d'AEDIFIM, la question de l'habitat ne doit pas se résumer à la seule production de logements locatifs sociaux

Tout juste sorti du four, le nouveau Programme local de l'habitat (PLH) élaboré par l'Agglomération Côte basque Adour suscite déjà des craintes de la part des promoteurs privés qui s'inquiètent de ne bientôt plus pouvoir produire de logements à prix abordables. Concrètement, le PLH prévoit de construire 1 200 logements par an en donnant clairement la priorité au logement social. À l'horizon 2021, les élus envisagent ainsi une production totale de 7200 logements, dont un peu plus de 44 % destinés au locatif ou à l'accession sociale, près de 40 % destinés au marché libre et moins de 16 % à prix maîtrisés.

Pascal Thibaut, dirigeant d'AEDIFIM et vice président de la Fédération des promoteurs immobiliers en charge du Sud Aquitaine, ne cache pas ses inquiétudes : « Aussi louables soient-ils, ces objectifs affichés par les élus de l'agglomération de Bayonne risquent d'être contre-productifs si les communes ne viennent pas en aide aux promoteurs privés pour leur permettre de construire des logements à prix abor-

de, c'est-à-dire autour de 3000 €/m<sup>2</sup> dans l'agglomération. Sur cette question, il est urgent de sortir des lieux communs en réaffirmant que le marché libre a un rôle à jouer aux côtés des bailleurs sociaux pour répondre aux attentes des populations. »

En d'autres termes, si les collectivités ne donnent pas les moyens

aux promoteurs privés de produire des logements accessibles, le fossé risque de se creuser un peu plus encore entre, d'un côté, des logements sociaux réservés aux ménages les plus modestes et, de l'autre, un nombre restreint de logements privés haut de gamme destinés à une clientèle aisée. Ce phénomène, bien connu des économistes et baptisé « effet sablier », aurait à terme pour conséquence de réduire drastiquement la part du secteur intermédiaire.

« Si nous voulons vraiment répondre aux attentes des habitants, nous devons jouer la complémentarité »

#### Un choix de bon sens

« Les promoteurs n'ont pas vocation à s'adresser uniquement aux plus riches et les bailleurs sociaux uniquement aux plus modestes, résume Pascal Thibaut. Si nous voulons vraiment répondre aux attentes des habitants, nous devons jouer la complémentarité afin de proposer des produits à un prix accessible qui correspond à la réalité de la demande au Pays basque. »

Un choix de bon sens, selon lui, qui favoriserait de surcroît le parc résidentiel en libérant des logements sociaux. Mais un choix plus complexe qu'il n'y paraît au



Pascal Thibaut : « Les astuces pour produire des logements à prix abordables ne manquent pas ».

PHOTO JEAN-DANIEL CHOPIN

## LA QUESTION D'ACTUALITÉ

### QU'ATTENDEZ-VOUS DE LA NOUVELLE AGGLOMÉRATION PAYS BASQUE ?

« Nous attendons des interlocuteurs identifiés et efficaces. La création de l'EPCI nous offre l'opportunité de simplifier les procédures et d'harmoniser les règles entre toutes les communes par la création d'un service unique disposant

d'une délégation d'urbanisme globale sur l'ensemble du territoire ou, pour le moins, à l'échelle de la Côte basque qui concentre l'essentiel des transactions dans la promotion immobilière.

L'EPCI ne doit pas être une strate supplémentaire dans le processus de décision qui ajouterait un peu plus encore de complexité à la situation actuelle. »

regard du prix des terrains qui est particulièrement élevé sur la Côte basque. Sur le littoral, la part du foncier dans le coût total du projet est telle qu'il est quasiment impossible à un promoteur privé de produire seul des logements à moins de 4000 €/m<sup>2</sup>.

Sans le soutien des collectivités, le promoteur n'a donc pas d'autre

choix que de produire soit des logements haut de gamme, soit des logements situés en périphérie de l'agglomération, quitte à poser d'autres problèmes en terme d'aménagement du territoire et de déplacements.

Pour Pascal Thibaut, cette situation n'est cependant pas une fatalité, à condition de favoriser en

amont le travail entre les élus et les promoteurs. Des solutions existent et la création de zones d'aménagement concerté n'est pas la seule réponse possible.

Pascal Thibaut suggère par exemple aux collectivités de favoriser l'accession à prix abordable en mettant en place des procédures particulières, à l'instar d'une exonération de taxe foncière les premières années, ou en engageant par exemple le démembrement d'une partie du parc locatif social qui n'est plus adapté. . .

« Les astuces pour produire des logements à prix abordables ne manquent pas. C'est d'abord une question de volonté politique. Il faut regarder la réalité en face et commencer par nous demander si la priorité donnée à la production de logements locatifs sociaux est réellement en adéquation avec les attentes de la population locale. »

**Bruno Fay**

**HABITAT PARTICIPATIF**

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

ANGLET SUTAR

Inscrivez-vous !  
[www.le-col.com](http://www.le-col.com)



Renseignez-vous !

**05 59 52 56 61**



Le COL

[www.le-col.com](http://www.le-col.com)