

Habitat et logement

Vrai-Faux : logement / Pas de logement pour les Luziens

Vous avez certainement entendu dire qu'on ne logeait pas les Luziens, voire qu'on faisait du logement destiné aux personnes extérieures, y compris dans le parc de logement social.

Quelques éléments pour vous éclairer sur ce volet de la politique municipale actuelle :

Données générales

15 021 logements sur la commune en 2024 (donnée INSEE)

1 824 logements sociaux au 1^{er} janvier 2024 soit 21,13% de logements sociaux

334 logements manquants au 1^{er} janvier 2024 pour atteindre l'objectif « loi SRU » des 25% de logements sociaux

Les logements locatifs sociaux sont répartis en plusieurs catégories (selon modes de financements publics) :

- Logements à destination des ménages très modestes (PLAI)
- Logements à destination des ménages modestes (PLUS)
- Logements à destination des ménages plus aisés (PLS)

80 % de la population luzienne est accessible au logement social

Afin d'encourager un vrai parcours résidentiel, des passerelles existent pour devenir propriétaire à un montant abordable, y compris pour les classes moyennes (accession en PLSA, en BRS, accession privée à prix maîtrisé).

Résidences principales / secondaires

8 633 logements en résidence principale au 1^{er} janvier 2024 soit 58,6 % du parc.

Une baisse notable du pourcentage de résidences secondaires :

- 9 % depuis 2014
- 4,2% depuis 2020 selon analyse du nombre d'articles d'impôts de RS

Ce « rééquilibrage » était prévu par le plan local de l'urbanisme avec comme vocation de produire du logement pour les habitants en résidence principale.

Résidence secondaire ne signifie pas dans la tradition des stations balnéaires forcément « volets fermés » ! Ces propriétaires participent à la vie locale et consomment, contribuent financièrement (taxe d'habitation et majoration de cette taxe, supprimée pour les résidents principaux) sans pour autant être des utilisateurs permanents de nos services publics.

Beaucoup sont allés travailler dehors du Pays basque, puis reviennent vivre en résidence principale lors de leur retraite.

Les règles qui s'appliquent pour favoriser la production de logement pour tous

J'ai un projet de création d'une résidence collective :

De 5 à 7 logements 20 % (plus de 400 m² à 600 m² Surface DP) : Introduction de logement en **accession sociale : 20%** de la SDP de l'opération

De 8 à 15 logements 50 % (ou + de 600 à 1 100 m² SDP) : Au moins **30% de logements locatifs sociaux** (LLS) (dont : 20% maximum de PLS) + **20% Accession sociale** (Type PSLA ou BRS)

De 15 à 40 logements 60 % (ou + de 1 100 m² à 3 200 m² SDP) : Au moins **40% de logements locatifs sociaux** (LLS) (dont : 20% maximum de PLS) + **20% Accession sociale** (Type PSLA ou BRS)

De plus de 40 logements 70 % (ou + de 3 200 m² SDP) : Au moins **50% de logements locatifs sociaux** (LLS) (dont : 15% maximum de PLS) + **20% Accession sociale** (Type PSLA ou BRS)

En contrepartie, les prix dans la part privée sont plus élevés **mais** dans certaines opérations, des quotas de logements privés à prix maîtrisés / encadrés sont régulièrement imposés par la Commune.

Ces dispositions ne s'opposent pas à la réalisation d'une opération 100 % accession sociale (PSLA ou bail réel solidaire) sous maîtrise d'ouvrage publique.

Quelles ressources financières pour accéder au logement social, en location ou à l'achat ?

Les logements sociaux sont catégorisés en fonction du mode de financement qui a été utilisé pour les construire. Et le plafond de revenus pris en compte pour avoir droit à un logement varie selon la nature du prêt qui a permis la construction de cette habitation.

Il existe plusieurs types de logements sociaux sur le secteur :

- **Les logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)** sont réservés aux personnes en situation de grande précarité.
- **Les logements PLUS (prêt locatif à usage social)** correspondent aux HLM

traditionnelles ; plus de 80 % des logements sociaux sont régis par le plafond PLUS.

- **Les logements PLS (prêt locatif social)** sont situés en priorité au sein de zones où le marché immobilier est particulièrement tendu ; ils sont destinés aux personnes qui ne peuvent prétendre aux locations HLM traditionnelles mais qui rencontrent des difficultés à se loger dans le parc locatif privé. Les plafonds de ressources pour les logements **PLS** correspondent aux plafonds pour les logements PLUS **majorés de 30 %**.

Plafonds de ressources annuelles 2026 pour les logements PLS (en €)

Catégorie de ménage

1 personne	30 424 €
2 personnes	40 630 €
3 personnes	48 859 €
4 personnes	58 986 €
5 personnes	69 389 €
6 personnes	78 203 €
Par personne supplémentaire	+ 8 723 €

Quelques repères pour savoir si on peut être candidat au logement locatif social

Pour un salaire brut annuel de 30 424 € et donc un salaire net annuel de 23 820 € soit 1 985 € nets mensuels avant impôts, on peut être candidat à un logement social en PLS.

Le plafond maximum de revenu annuel pour un célibataire candidat à un logement en PLS (PLUS + 30 %) est de 39 551€ bruts annuels de revenu soit un revenu net mensuel de 2 587 € nets mensuels.

Pour l'accession à la propriété en bail réel et solidaire (PLAFOND)

1 seule personne	38 844 €
2 personnes	58 057 €
3 personnes	76 105 €
4 personnes	90 863 €
5 personnes	108 107 €
6 personnes	121 650 €
Personne supplémentaire	13 557 €

Quelques repères pour savoir si on peut être candidat à l'accession sociale

Le plafond de ressources maximum pour un célibataire est un salaire brut annuel de

38 844 € et donc un salaire de 2 622 € nets mensuels avant impôts.

Le plafond de ressources maximum pour un couple est un revenu brut annuel de 58 057 € et donc un revenu net mensuel avant impôt de 3 918 € à deux.

Le plafond de ressources maximum pour un couple avec un enfant est un revenu brut annuel de 76 105 € et donc un revenu net mensuel avant impôt de 5 137 €.

Le plafond de ressources maximum pour un couple avec deux enfants est un revenu brut annuel de 90 863 € et donc un revenu net mensuel avant impôt de 6 133 €.

Même si ces plafonds sont élevés, et en plus des règles qui s'appliquent du fait du plan local de l'urbanisme, la Commune dans le cadre de ses échanges avec les promoteurs, favorise l'accession privée à prix maîtrisée, et ainsi propose au public non éligibles une possibilité d'acquisition (classe moyenne +).

Il s'agit d'encadrer le prix de vente sur une partie de l'opération, et de manière cumulative avec les servitudes de mixité sociale.

Quelques exemples d'accession privée à prix maîtrisé :

Projet LILITEGIA dans sa partie privée avec ALDAY Promotion : 4 200 € m² pour 20 logements en 2020

Projet Belaia – Maranon avec AREAM promotion : 5 500 € TTC le m² pour 8 logements en 2026

Les opérateurs équilibrent leur opération sur les prix dit libres.

Le logement social, ce n'est pas pour les Luziens ?

Au vue des plafonds, on peut conclure que 80 % des Luziens sont accessibles au logement dit « social », le Centre Communal d'Action Social, gestionnaire du guichet enregistreur du logement social accompagne et oriente les demandeurs dans leurs démarches.

Il convient d'évoquer plutôt le logement accessible que logement social à connotation négative. Et la politique menée par la commune en matière de « logement accessible » concerne particulièrement la classe moyenne en premier chef puisque les plafonds de l'accession sociale en zone tendue (cf infra) leur permet l'accès au logement.

La politique de « logement accessible ou social » est donc la politique du logement de la ville en faveur de la classe moyenne.

OPERATIONS DE LA PERIODE 2020-2025

- **Résidence ATALAYA** : 26 logements dont 11 en logement social



- **Résidence LES HAUTS DE BORDAZAR** : 26 logements dont 9 en locatif social



- **Résidence ANOBIA** : 40 logements en BRS (100 % accession sociale)
- **Résidence URQUIJO BAITA II** : 15 logements (100 % social)



- **Résidence SANTIAGO** : 106 logements (70 % social)
 - o 53 logements locatifs sociaux

- 21 logements en accession sociale de type PSLA
- 32 logements libres



- **Résidence ALTURAN II** : 19 logements en accession sociale de type PSLA



- **Résidence LILITEGIA**

174 logements dont :

- **Tranche 1** : 40 LLS et 36 accession sociale
- **Tranche 2** : 36 LLS 8 BRS et 58 logements libres dont 20 à prix maîtrisé



- **Résidence KARZINGO BORDA : 60 logements sociaux**

30 LLS dont 6 maisons, 12 accession sociale PSLA, 18 logements libres



- **Résidence AMETSA : 18 logements dont 7 logements locatifs, 4 BRS**



- **Résidence BIZIPOZ : 19 logements dont 10 locatifs sociaux**



OPERATIONS ET CHANTIERS A VENIR EN 2026

- **ANDERENIA : 30 logements**
 - 14 logements locatifs sociaux

- 14 logements BRS
- 6 logements libres



- **AMETZAGA : 40 logements :**

- 16 logements locatifs sociaux
- 8 logements BRS
- 16 logements privés

- **OCEAN RIDE : 22 logements**

- 9 logements locatifs sociaux, 4 logements BRS, 9 logements libres



- **BIHOTZEZ (résidence intergénérationnelle) : 32 logements :**

- 23 logements locatifs sociaux à destination des seniors, 9 logements en BRS, Relocalisation des locaux du CCAS



- **MARANON (résidence BELAIA) : 94 logements**

- 47 locatifs sociaux, 19 logements en accession BRS, 28 logements libres dont 8 à prix maîtrisés



- **EX - GENDARMERIE : 46 logements :**

- 23 en logements locatifs sociaux
- 23 en BRS

FAKE NEWS N° 1

« Le dossier de la création des logements de l'ex-gendarmerie est « fragile juridiquement »

Entendu de la bouche d'un prétendu juriste et servant de prétexte aux oppositions municipales (qui portent bien leur nom) pour ne pas voter en faveur d'un projet 100 % Logement Abordable, il est important de rappeler le déroulé de la procédure afin de retenir l'opérateur social Habitat Sud Atlantique comme Laureat du projet.

Le projet a fait l'objet **d'une consultation avec cahier des charges de cession** intégrant les différents scénarii «construction» et «programmation logements» auprès des 3 principaux bailleurs sociaux actifs sur le territoire de la commune et disposant d'un parc social en gestion directe: Office 64 de l'Habitat, Habitat Sud Atlantic, Le Col. La commune n'avait pas obligation de procéder à cet appel à projets mais a souhaité étudier toutes les possibilités en totale transparence.

Procédure et information de son déroulement :

- Commission urbanisme décembre 2024 : information du projet
- janvier 2025 : lancement procédure avec consultation des 3 opérateurs
- Commission urbanisme février 2025 : examen du cahier des charges
- 31 mars 2025 : remise des offres
- Avril : examen des propositions et auditions des candidats
- Négociations : courriels du 30 avril 2025
- Juin 2025 : offres améliorées
- Septembre 2025 : passage en bureau municipal
- Commission urbanisme 3 novembre 2025 : présentation des offres, analyse et propositions de classement
- 13.11.2025 Envoi du support d'analyse aux membres de la commission d'urbanisme avec demande d'observations éventuelles

« Vous trouverez également en PJ le support sur le projet de cession et l'appel à projets sur le site de la Gendarmerie qui vous a été présenté lors de la précédente séance. Merci de nous faire part au besoin de vos observations éventuelles d'ici la prochaine séance ; »

- **Commission urbanisme décembre 2025** : présentation des délibérations du conseil Municipal avec les 2 délibérations sur le projet
- **Conseil municipal du 12 décembre 2025** :
 - o Délibération de déclassement de la parcelle
 - o Délibération de cession de la parcelle pour le projet HSA

FAKE NEWS N°2

« Le dossier de la résidence BIHOTZEEZ ne sortira jamais, et les travaux ne vont pas débuter car il y a un contentieux »

Effectivement, un conseiller municipal d'opposition a sollicité le dossier de permis de construire après le vote d'approbation de ce projet par le Conseil Municipal. Par la suite, et par le plus grand des hasards, ce projet fut attaqué au stade du permis de construire. Le tribunal administratif a rejeté le recours de riverains, et leur pourvoi a été rejeté par le Conseil d'Etat n°503763 le 16 décembre 2025. Le permis est définitif et est déjà mis en œuvre. Cependant, ces manœuvres d'obstruction ont eu pour conséquence de suspendre les procédures administratives des marchés publics etc ... et coûtent de l'argent public par la faute d'un opposant.

Pour rappel, toutes les annonces en séance de conseil municipal dénonçant des procédures illégales, de délibérations violant la loi et des conflits d'intérêt donnant lieu à des saisines d'autorités par l'opposition **n'ont eu aucune suite juridique** (facture plancha avec saisine CRC, attribution logements saisonniers, déploiement du dispositif de vidéoprotection etc) !