

Les fausses annonces immobilières du « mauvais coin »

Vous trouverez dans cette rubrique quelques éléments qui vous permettront de vous faire une opinion sur le thème si sensible du logement, déconstruisant ainsi les fausses informations de certains concurrents !

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 lauréat 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

Conclusion : Un dossier travaillé avec rigueur et sérieux comme toujours et qui permettra de loger des familles luziennes modestes ainsi que les classes moyennes.

Les Luziens apprécieront que Herri Berri et le Nouvel Elan n'aient pas voté ce beau projet pour de faux prétextes. La crédibilité se gagne par des actes concrets !

Car lorsqu'il s'agissait de voter pour des projets concrets en faveur du logement abordable, les oppositions municipales ont fait d'autres choix.

Ils ont voté contre ce projet à 100 % à destination des classes modestes et des classes moyennes sur le site de l'ancienne gendarmerie :

- **23 logements locatifs sociaux ;**
- **23 logements en accession sociale à la propriété (BRS).**

FAKE NEWS N°2 : « Le dossier de la résidence BIHOTZEZ 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 coutent 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.**

Conclusion : une nouvelle fois, passé les effets de manche, la réalité est là, le projet est bien ficelé et sera une belle réalisation afin de loger des familles, des seniors , en plein centre ville.

Ils ont voté contre ce projet de 32 logements à 100 % à destination des classes modestes et des classes moyennes sur le site de l'ancienne école des garçons – Bihotzez :

- **23 logements locatifs sociaux ;**
- **9 logements en accession sociale à la propriété (brs).**

FAKE NEWS N° 3

« On ne produit pas de logement pour la classe moyenne ! »

De réflexions fausses en sous-entendus malsains à l'image de leurs auteurs malveillants pourtant si prompts à afficher une bienveillance évidente, nous avons tous entendu que certains projets n'auraient pas été validés si cela avait été eux.

Le dossier du logement est un dossier trop sérieux pour être pollué par le populisme et la démagogie de ces opposants.

Produire 500 logements avec des programmes mixtes permettant de la location sociale, de l'accession sociale à la propriété, de la location privée ou de l'accession privée à prix maîtrisée en se basant sur la charte de la mixité sociale n'est pas une mince affaire ! Mais quelle fierté de voir tous ces projets réalisés.

Vous pourrez voir dans la fiche consacrée au logement et à l'habitat le détail des plafonds et revenus pour de la location sociale, l'accession sociale à la propriété via notamment le dispositif du bail réel et solidaire dédié aux classes moyennes.

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, sur le modèle de la Charte Partenariale Public / Privé de développement du logement social et de l'accession libre abordable de la CAPB votée en 2024.

Quelques exemples d'accession privée à prix maîtrisé :

Projet LILITEGIA dans sa partie privée avec ALDAY Promotion : 4 200 € TTC le mètre carré pour 20 logements en 2020.

Projet Belaia – Maranon avec AREAM promotion : 5 500 € TTC le mètre carré pour 6 logements en 2026.

Les opérateurs équilibrent leur opération sur les prix dit libres, ce qui explique que le prix pour les logements privés soient parfois élevés. Il s'agit là d'une vraie stratégie du mensonge que de faire croire que c'est la majorité des logements produits, visant à décrédibiliser tout ce qui fonctionne !

Ainsi, sur le soi-disant projet qui n'aurait pas été signé Projet Belaia :

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

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



- 50 % du projet soit 47 logements en habitation à loyer modéré ;
- 20 % du projet soit 19 logements en accession sociale à la propriété (3 000 € / mètre carré brs) ;
- 10 % du projet soit 8 logements en accession privée à prix maîtrisée (5 500 € / mètre carré) ;
- 20 % du projet soit 20 logements en accession à prix libre, dont 9 logements à des prix supérieurs à 10 000 € soit 10 % !

Soit une projet à 80 % accessible aux classes modestes et aux classes moyennes.

- 20 % sont en accession à prix libre, dont 9 logements dont le prix dépasse 10 000 € / mètre carré soit 10 % du programme global.

-

Ce sont ces derniers qui permettent d'équilibrer financièrement l'opération et de rendre possible la création de logements réellement accessibles pour les Luziens.

Conclusion :

- **80 % de ce projet sont accessibles aux personnes modestes et aux classes moyennes !**
- Les prix de l'accession libre à la propriété peuvent paraître élevés, mais ils permettent l'équilibre financier du Projet et seulement 9 logements affichent le prix de 10 000 € mètres carrés.

Il est à noter que dans le cadre du développement de l'offre, les prochains projets sur le secteur Ametzague – Entrée Nord de la Ville, s'appuieront sur un nouveau dispositif dit du Logement Locatif Intermédiaire , renforçant un peu plus l'offre à destination des classes moyennes !