

Nivaldia sur les bords de la Nive à Cambo-les-Bains va être réhabilitée en logements en accession sociale BRS



RÉHABILITATION DES FRICHES (2/2) : Les bénéficiaires de l'appel à projets au Pays Basque

Avec douze dossiers et plus de quatre millions d'euros de subventions, notre département est le deuxième plus gros bénéficiaire en Nouvelle-Aquitaine du « Fonds Friches ». Une initiative phare du Plan de relance menée par le Gouvernement en faveur de la transformation des villes et des communes rurales. Après les lauréats béarnais, la semaine passée, place désormais aux projets Basques.

Par Thomas Duplex

Bayonne, Cambo-les-Bains et Villefranque le long de la Nive. Souraïde, Irissarry et Banca du Labourd jusqu'en Basse-Navarre. En passant par Alos-Sibas-Abense, en cœur de Soule, mais aussi Hendaye à la frontière franco-espagnole. Huit communes et neuf dossiers en Iparralde ont été retenus dans le cadre de cet appel à projets destiné à aider au financement des opérations de recyclage et réhabilitation. « La mise en place de ce Fonds Friches constitue une action majeure du plan de relance », insiste la Préfecture des Pyrénées-Atlantiques. Le préfet tient d'ailleurs à saluer la mobilisation des services de l'État et des acteurs locaux dans le département. « Cette réussite est très importante pour le développement économique des territoires, confie Éric Spitz. Mais aussi pour la lutte contre l'artificialisation des sols et la pénurie de logements. »

D'ailleurs tous les porteurs de projet en Pays Basque sont liés, de près ou de loin, à l'habitat. Le Comité Ouvrier du Logement (COL), par exemple, prévoit de réhabiliter l'établissement Kepa Ordoqui à Hendaye pour y construire 25 logements collectifs. À Banca, ce sont 15 biens à la location qui verront le jour à l'initiative de l'Office 64 de l'Habitat. Quant au bailleur social HSA (Habitat Sud Atlantique, il porte la bagatelle de six projets en Pays Basque – Battittaenea, là aussi à Banca, Ithurisq à Alos-Sibas-Abense, la résidence Plaza Etcheberria à Irissarry, Ttipiena à Souraïde, la ferme Mendiburua à Villefranque, sans oublier le plus gros bénéficiaire de tous...

Nivaldia dans le grand bain

À terme, elle accueillera seize logements en bordure de Nive. D'où son nom : « Nivaldia ». À Cambo-les-Bains, cette grande maison est « quelque peu atypique », selon Jean-Romain Lestanguet, directeur de l'aménagement et du développement urbain chez HSA. Le bailleur social a porté le projet de rénovation de Nivaldia après en avoir été l'acquéreur aux côtés de la commune. Tous deux ont fait valoir ce qu'on appelle un droit de préemption urbain dans la mesure où ils ont acquis prioritairement ce bien « à des fins d'intérêt général. » L'idée étant de réaliser des logements sociaux,

ou plus exactement en accession sociale BRS – comme Bail Réel Solidaire. Avec ce dispositif, HSA va garder la propriété du sol. Les futurs accédants seront, eux, propriétaires des murs et ils devront reverser une redevance (sur les sols) chaque mois à HSA. Mais l'intérêt général a un coût. Entre l'acquisition foncière – 540 000 à 570 000 euros –, les honoraires d'architecte, les frais d'acte et autres frais annexes, le programme est estimé à trois millions d'euros. 50% de ce prix de revient ne serviront qu'aux travaux à mener, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de Nivaldia.

Habitats Locaux à prix Modeste

Plancher, menuiserie, toiture, désamiantage, etc. « Tous les travaux typiques des vieilles bâtisses ! », résume Jean-Romain Lestanguet, directeur de l'aménagement et du développement urbain chez Habitat Sud Atlantique. Bien aidé par les 633.261 euros issus du « Fonds Friches », le bailleur social devra néanmoins récolter près de 2,4 millions d'euros dans la vente-même des seize logements pour assurer le coût total de l'opération. Des logements à prix décent, assure Habitat Sud Atlantique.

« C'est très important pour une commune comme Cambo qui n'échappe pas à la pression foncière et immobilière. » Même si les acquéreurs ne seront pas pleinement propriétaires de leur bien, ces logements seront considérés comme sociaux ad vitam aeternam. Il y aura donc un encadrement du prix de revente. « Et c'est nous qui veillerons à ce juste encadrement », précise Jean-Romain Lestanguet. Selon son estimation, les biens pourraient être vendus courant 2024 aux alentours de 2.400 euros le mètre carré. C'est près de deux fois moins que le prix moyen en Pays Basque Nord. Une nouvelle bienvenue quelques semaines après la manifestation sur la situation immobilière. C'était à Bayonne, le 20 novembre dernier.