

CIBOURE

« À 7 000 euros du m², le Cibourien ne peut se loger »

La population cibourienne continue de s'effriter. Le maire réaffirme une « politique ambitieuse du logement », facilitée par l'avènement du premier PLU de la commune

Emmanuelle Fère
e.fere@sudouest.fr

En 2020 et 2021, 10 % du parc immobilier de Ciboure a fait l'objet d'une transaction immobilière. Tel est l'un des chiffres clés avancés par le maire Eneko Aldana-Douat, mardi 10 janvier, lors des vœux à la presse. Autre donnée marquante : le cap de 6 000 habitants franchi, dans une baisse de la démographie non démentie depuis des années. Selon les chiffres de l'Insee, Ciboure comptait 6 241 habitants en 2020, soit une perte de 578 habitants au regard de 2014 (-9,26 %). Le maire a révélé que d'après les données 2021, le seuil inférieur à 6 000 habitants avait été franchi. « Aujourd'hui, nous avons plus de logements que d'habitants. »

Paradoxalement, la commune urbaine et littorale a vu une part de sa population renouvelée, tout en continuant de s'effriter. Selon l'Observatoire fiscal de la Communauté d'agglomération Pays basque, les transactions ont été à des fins de résidence principale - le fameux effet du confinement - « souvent du fait d'une population venant de l'extérieur et ayant une capacité financière importante, dépassant très largement celle de la population des Cibouriens. Avec un prix du m² entre 7 000 à 10 000 euros et une maison qui se vend à un million quasiment pour norme, le Cibourien des classes moyennes ne peut pas se loger. »

Deux programmes à venir

« En vingt ans, la politique de production du logement n'a pas été axée sur le social. Sur près de 1 000 logements, moins de 10 % y ont été dédiés », a noté le maire, faisant valoir « une politique très ambitieuse du logement », égrainant les programmes à venir sur du foncier communal. Ainsi, le démarrage, en 2023, de deux chantiers de cœur de bourg : le programme intergénérationnel (moitié seniors, moitié familles) de huit



Le centre historique de Ciboure, vu depuis la rue Rhin et Danube, le 10 janvier 2023.

EMMANUELLE FÈRE

UN CENTRE-BOURG SEMI-PIÉTON

Les années 2020-2022 ont constitué une première phase : regroupement et extension des écoles publiques à Marinela, livraison du local associatif de la plaine des sports lancé par la précédente équipe, avènement d'un PLU exécutoire.

L'année 2023 va voir le lancement de mesures issues d'études lancées en 2022, en matière de stationnement, circulation et aménagement d'un centre-ville, marqué par l'ère du « tout voiture ». Afin « d'apaiser » les circulations entre différents usagers, le projet consiste à aller vers un centre-bourg semi-piéton, avec accès et passage pour les riverains, à libérer du stationnement (via le sens unique de certaines voies ou le stationnement payant et les arrêts minute afin d'éviter les voitures ventouse), à mettre en valeur le patrimoine (fontaine, etc.) et à redonner de la place à la nature. Au-delà du bourg, 2023 va voir l'entrée en phase opérationnelle

logements locatifs sociaux, avec l'Office 64, dans l'école Aristide-Briand désaffectée, et de quatre logements en acces-

de la Zone d'aménagement différencié (ZAD) de l'Encan, entre les quartiers Marinela et Zubiburu, initiée par Guy Poulou en 2015. Un projet de renouvellement urbain de 6,6 hectares - mené avec la Communauté d'Agglomération Pays basque et l'Établissement public foncier local - pour la réalisation de « logements accessibles », équipements de mobilité, services, commerces et espaces publics, via l'acquisition de biens immobiliers. « À partir de fin janvier, courant février, sera ouverte une enquête publique pour classer cette zone en DUP (Déclaration d'utilité publique, NDLR) foncier, ce qui garantira à la collectivité la maîtrise totale du foncier utile au projet, explique l'édile. Cela apportera plus de facilités pour réaliser ces acquisitions, avec des dispositions fiscales et financières. Et au bout du bout, si nécessaire, cela ouvre la porte à l'expropriation, celle-ci étant la dernière option, jamais utilisée jusqu'à présent.

sion sociale, rue du Docteur Micé, avec un dispositif de Bail réel solidaire (BRS). L'approbation du premier Plan local d'ur-

banisme (PLU) fin 2022 permet à la commune de lancer l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Erreka Zahar, sur la route d'Olhette, avec « plus de 75 % de logements sociaux ».

Le programme comprend 63 logements, dont six maisons individuelles et 57 appartements (32 en locatif social, 16

Avec un prix du m² entre 7 000 à 10 000 euros, le Cibourien des classes moyennes ne peut pas se loger

en bail réel solidaire, 15 livres). Le permis de construire sera instruit en 2023. Parce que le foncier est rare et le territoire de 7,44 km² de Ciboure contraint (loi littorale, espaces naturels classés), la construction ne saurait être la solution unique. « À un moment, nous arriverons au maximum de nos capacités de production. L'État et le gouvernement doivent bouger, apporter des solutions pour réguler ce marché. »