

« *Vivre heureux sur son territoire, à condition, déjà, de pouvoir y vivre ...* »

Mesdames et Messieurs,

Flambée des prix de l'immobilier, envolée des loyers, multiplication des locations précaires souvent illégales sur 9 ou 10 mois pour libérer les logements aux beaux jours, raréfaction de l'offre de logements... **La crise du logement** est bien tangible et s'inscrit dans une spirale infernale qui éloigne les ménages toujours plus loin des centres urbains. Ses premières victimes ? Les jeunes, les personnes les plus fragiles, les plus isolées, les étudiants, les apprentis, les familles modestes.

Dans les Pyrénées-Atlantiques, nous en sommes les premiers témoins. Ainsi, au Pays Basque, la part des résidences secondaires représente désormais 15% du nombre total de logements et près de la moitié dans certaines communes du littoral. 900 résidences secondaires apparaissent chaque année, dont 600 étaient auparavant habitées de manière permanente.

Il est primordial d'agir pour aider les collectivités locales à contenir les excès de la transformation accélérée de l'habitat dans certaines zones tendues. Mais avant tout chose, il faut en comprendre les origines. Car cette crise, c'est d'abord celle de la production de logements. Et les freins sont connus.

Au pays du mille-feuille, le plus important est la prolifération des normes. Elles qui ne cessent de se multiplier et de rendre de plus en plus contraignante la réglementation des procédures de construction et d'urbanisme. Elles qui compliquent la réalisation des projets immobiliers et augmentent les coûts de construction. Je ne mets pas en cause ces réglementations. Elles sont nécessaires car elles apportent une réponse aux défis de notre temps : avant de construire des logements, nous devons densifier les espaces déjà construits et préserver les espaces naturels et leurs activités économiques. Il n'en demeure pas moins que le recours à la construction de nouveaux logements est nécessaire si l'on veut enfin répondre à une demande croissante.

Seule **la production raisonnée de logements** peut résoudre la crise que nous rencontrons et détendre la situation. A condition tout de même que cette production soit répartie de manière équilibrée et homogène sur tout le territoire dans le cadre d'une véritable politique d'équilibre des territoires qui tienne compte des spécificités et des attentes des communes.

Pour cela, **il faut desserrer l'étau** que subissent aujourd'hui les maires des petites communes quand ils demandent un ou deux certificats d'urbanisme par an. Ces certificats qui pourraient redonner vie à un village qui s'étiolle sous le joug de règles urbanistiques uniformes appliquées par une administration d'Etat trop lointaine, trop tatillonne. A l'heure où le changement des méthodes de travail et des aspirations de nos concitoyens offrent à la ruralité un nouvel avenir, l'Etat doit être animateur et stratège et non censeur et prescripteur impitoyable.

Je suis convaincu que la réponse à ces maux passe avant tout par la production de logements locatifs aidés et d'accession sociale à la propriété. Or, et plus particulièrement dans notre département, au-delà de la raréfaction du foncier et de son prix, la production devient insoutenable pour les bailleurs sociaux, à la fois affaiblis par l'augmentation des coûts des matériaux de construction et par la réduction de leurs fonds propres. A force de leur

« *avoir fait les poches* », ceux-ci, confrontés à l'inflation, n'ont plus la capacité d'assurer l'équilibre des opérations.

Nous devons donc poser les bonnes questions. S'interroger sur le sujet des zonages et des plafonds d'accès au bail réel solidaire et bail réel immobilier pour apporter une réponse à la part des classes moyennes qui ne peuvent y accéder et se retrouvent peu à peu évincées de ces territoires. Questionner les avantages fiscaux dont bénéficient encore les locations saisonnières par rapport aux locations à l'année. Réfléchir à un encadrement plus strict de ces dernières.

Chacun doit pouvoir vivre heureux sur son territoire, à condition, déjà, de pouvoir y vivre. Il nous faut être au rendez-vous de cette crise. Nous le devons pour l'avenir de ceux qui résident chez nous comme pour celui de ceux qui s'y installeront et partageront notre destin.

Soyez assurés que je répondrai présent pour faire face à cet immense défi pour notre territoire.

Fidèlement,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Max Brisson', with a stylized flourish at the end.

Max BRISSON