

# dossier

Le projet débute par la convergence des objectifs de plusieurs protagonistes, pour aboutir à un dessein commun. En 2016, le promoteur AEDIFIM se rend acquéreur d'un terrain privé à urbaniser de 16 500 m<sup>2</sup>, à l'arrière de Jardiland. Parallèlement, les commerces de la zone adjacente portent des projets de rénovation pour leurs enseignes aux bâtiments vieillissants. La population regrette aussi la disparition du magasin de bricolage. Egalement, l'Estia, l'école d'ingénieurs de la technopole Izarbel en plein développement, rappelle régulièrement à la mairie la nécessité de produire du logement étudiant pour accompagner la croissance de son établissement. Enfin, la mairie accomplit ses missions de collectivité locale : création de logements abordables pour les Bidartars, a fortiori dans le contexte actuel de crise aiguë du logement, organisation des espaces et développement des mobilités douces, souhait de densifier les habitations en zone urbanisée (ici le long de la RD 810) afin de préserver les espaces naturels en rétro littoral. La commune s'est ainsi naturellement positionnée en coordinatrice d'un projet d'ensemble à l'échelle du quartier, en engageant le dialogue avec les différentes parties prenantes pour aboutir à un projet cohérent au bénéfice de tous. Le 7 juillet dernier, elle organisait une réunion publique au théâtre Beheria pour le présenter.



La localisation

## LES BESOINS



## PROJET SOURCE ROYALE



  
**LA MAIRIE FAIT LE LIEN ENTRE LES ACTEURS ET COORDONNE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT**

## Le projet Source Royale



**140**  
logements dont

**40**

logements étudiants

**81 %**

à prix accessibles



**1**  
crèche



**1**  
liaison douce périphérique



**1**  
nouveau magasin de bricolage



**1**  
zone commerciale rénovée



D'importants  
aménagement paysagers  
dont 1 espace de  
convivialité au cœur du  
programme de logement



## A retenir

**250**

demandes de logement en attente à Bidart

**70 %**

de la population locale éligible au logement social

# S'ENGAGER POUR LE LOGEMENT DES BIDARTARS

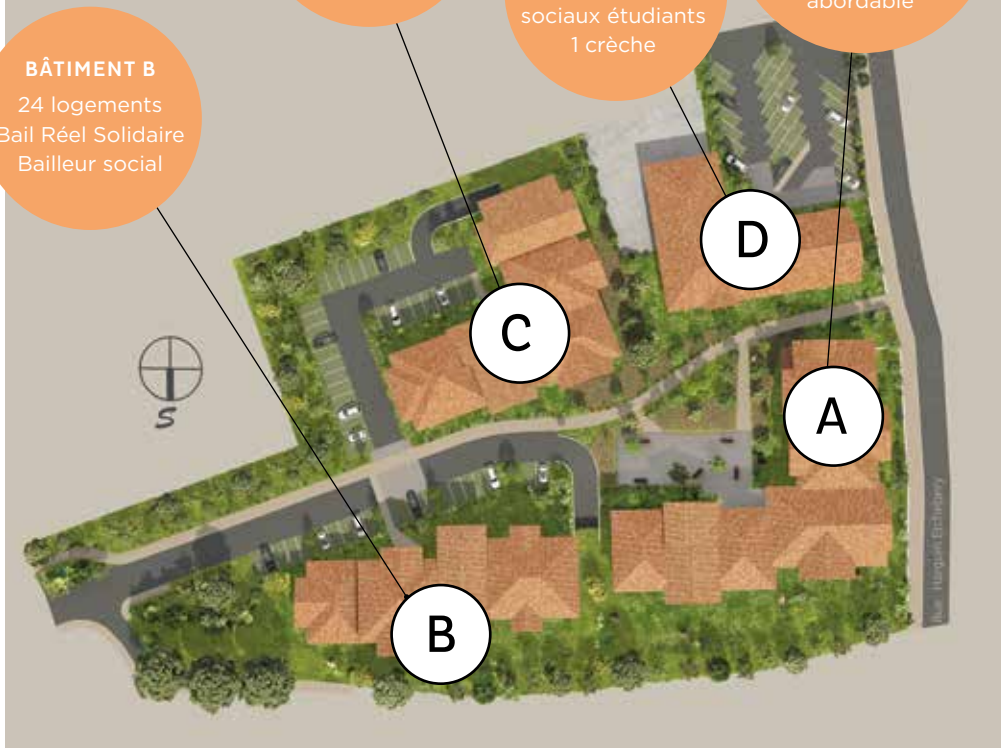


**BÂTIMENT C**  
36 logements  
locatifs social

**BÂTIMENT D**  
40 logements  
sociaux étudiants  
1 crèche

**BÂTIMENT A**  
26 logements  
accession libre  
14 logements  
accession  
abordable

**BÂTIMENT B**  
24 logements  
Bail Réel Solidaire  
Bailleur social



—  
A l'entrée, les logements en BRS\*\*

Depuis plusieurs années, la commune adopte tous les dispositifs lui permettant de favoriser le logement des Bidartars, qu'ils soient fiscaux ou législatifs. Elle s'est également dotée d'un PLU particulièrement ambitieux car il impose aux porteurs de projets de construction un quota de production de logements sociaux dès 4 logements. C'est-à-dire que toute opération - où que ce soit sur la commune - dès lors qu'elle est supérieure ou égale à 4 logements, impose d'en consacrer 50 % au logement accessible, 60 % si l'opération dépasse 10 logements, et 70 % au-delà de 30.

La commune a, depuis 2012, augmenté la part de ses logements accessibles de 8 à 17 %. Face aux difficultés des Bidartars à se loger, et devant l'obligation des communes de disposer de 25 % de logements sociaux d'ici à 2025, la mairie poursuit sa mission avec volontarisme. Elle s'est imposée en coordinatrice dans le projet privé « Source Royale », permettant d'obtenir 81 % de logements accessibles dans le programme :

- 36 locatifs sociaux
- 24 accessions en Bail Réel Solidaire (BRS)
- 40 logements sociaux étudiants
- 14 logements en accession abordable

—  
\*La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux

\*\*BRS : Bail Réel Solidaire.

**Le projet d'habitation dépasse les objectifs de mixité sociale. La Ville a obligation de produire du logement social (loi SRU\*). Elle dispose de la compétence en matière de planification, d'aménagement urbain ainsi que de permis de construire.**



*Maryse Sanpons,*  
Adjointe au maire de Bidart en charge de l'action sociale, des  
solidarités et du logement

« LES RECOURS RETARDENT L'ACCÈS AU LOGEMENT  
DE 250 FOYERS DANS L'ATTENTE D'UNE SOLUTION »

« Le programme « Source Royale » est très attendu des Bidartars qui cherchent un logement. On peut même parler d'un véritable « engouement » : toutes les nouvelles demandes en accession sociale à la propriété se portent sur ce programme. Il faut dire qu'il rassemble des atouts très recherchés : des logements accessibles, une crèche, la proximité des bus, des itinéraires cyclables, des commerces à deux pas. Tous les profils sont intéressés : les jeunes qui ont terminé leurs études et reviennent vivre au pays, ou tout simplement veulent devenir indépendants ; les couples avec enfants ; les personnes âgées qui souhaitent « tout faire à pied ». Malheureusement, de nos jours, les recours contre les projets de construction sont devenus systématiques, et celui-ci n'échappe pas à la règle. Ces recours retardent actuellement l'accès au logement de 250 foyers ! C'est le

nombre de dossiers en attente de traitement. **Les programmes sont alors décalés d'au moins 1 an et parfois jusqu'à 5 ans !** Cela me désole pour ces personnes. On veut des logements, mais on ne veut pas de constructions à côté de chez soi... quel paradoxe ! En tant qu'adjointe au Logement, je rencontre toutes les semaines des Bidartars qui se retrouvent dans des situations délicates : avec la hausse des prix, les propriétaires vendent et les locataires se retrouvent au pied du mur. Il y a aussi la décohabitation : les couples qui se séparent ou encore des jeunes qui veulent – et c'est bien légitime ! – quitter le foyer parental pour construire leur vie. **La nouvelle génération est en difficulté.** Entre 2012 et 2020, nous avons pu satisfaire de nombreuses familles (les 30-40 ans d'aujourd'hui) car chaque année un ou plusieurs programmes sortaient de terre. Mais, depuis au moins 2

ans, les offres neuves se raréfient et sont freinées par les recours. Alors les jeunes sont dans l'attente. Et pour la plupart, ce sont des personnes qui travaillent et qui font partie des 70 % de la population éligibles au logement social, en accession ou location. De plus, entre eux et ceux qui ont les moyens d'acheter au prix du marché, il y a la tranche que je qualifie d'intermédiaires, ceux qui n'ont accès à rien. Je voudrais donc rappeler ici que **ce programme de logement est particulièrement vertueux** : non seulement il remplit les objectifs de 70 % de logements sociaux imposés par notre ambitieux Plan Local d'Urbanisme (PLU), mais il les dépasse ! En effet, M. le Maire a conventionné avec le promoteur AEDIFIM qui a accepté de baisser les prix de vente de 14 des 40 logements libres, ce qui totalise 81% de logements accessibles sur l'ensemble du programme ! Ces 14 logements en accession abordable, permettront à des personnes qui ne sont pas éligibles au logement à prix maîtrisés (accession sociale ou Bail Réel Solidaire) mais qui n'ont pas les moyens d'acheter sur le marché libre, de devenir malgré tout propriétaires. L'État, les collectivités, les bailleurs sociaux et les promoteurs réfléchissent actuellement à un nouveau dispositif de « Bail Réel Intermédiaire » avec des plafonds de revenus plus importants pour répondre aux besoins de cette tranche de population : à Bidart, nous le faisons déjà et sommes donc pionniers ! »



*Patxi Elissalde,*  
Directeur de l'ESTIA

« UNE BELLE OPPORTUNITÉ POUR L'ÉCOLE ET NOS  
ÉTUDIANTS »

« Il y a 6000 étudiants au Pays basque pour seulement 500 logements en résidences universitaires... c'est dire si la situation est critique. Et le développement de Airbnb impacte le logement étudiant : il y a 3 ans, nous comptons 1500 offres sur notre plateforme en ligne Studapart. Cette année seulement 150 ! La situation est tellement tendue que **certains jeunes sont sans solution à la rentrée et dorment dans leur voiture.** Nous avons même cette année décalé de 15 jours le début des cours afin de leur laisser plus de temps pour trouver un toit. L'ESTIA compte 1050 élèves\* dans son campus de la technopole Izarbel. 40% logent à Bidart, principalement chez l'habitant ou dans des meublés trouvés sur Internet, via les

agences immobilières ou encore sur la plateforme en ligne mise à disposition par l'école (<https://estia.studapart.com>). Avec bien souvent la contrainte de devoir quitter les lieux au mois de juin, au démarrage de la saison estivale, ce qui complique parfois la fin de l'année scolaire. 150 d'entre eux logent aussi au camping Oyam de Bidart que nous remercions pour cet accueil devenu indispensable. Une petite poignée sont logés au Crous de Bayonne ou encore en résidence de tourisme. Et heureusement, à Bidart, nos étudiants disposent aussi, en particulier pour les plus modestes, d'une cinquantaine de logements dans la résidence étudiante Erleak (rue Berrua), construite en 2017 par l'Office 64, avec le soutien de la Ville de Bidart.

C'est pourquoi **nous nous réjouissons que la mairie ait demandé l'intégration d'une 2<sup>e</sup> résidence étudiante de 40 logements** dans le projet « Source Royale ». C'est une belle opportunité pour l'école et nos étudiants. Elle sera idéalement située, près des transports en commun, des voies cyclables, à 2 pas de l'école et des commerces dans lesquels les étudiants consomment mais également, travaillent. Car ce sont à la fois des acteurs de la vie locale et des consommateurs. Ils participent à la vie collective, sportive et associative. Nous devons tout faire pour favoriser leur intégration. »

\* 15 % à 20 % sont originaires du Pays Basque, 20 % de Nouvelle-Aquitaine, 20 % de région parisienne, 15 % d'autres pays. Ils étudient de 6 mois à 3 ans à l'Estia.

# RÉÉQUIPER ET REVALORISER LE QUARTIER



L'opération dans son ensemble permettra de rénover le quartier : les voiries seront refaites, les commerces modernisés et de nombreux aménagements paysagers réalisés.

Sur ce dernier point, la mairie a en effet été très vigilante à la préservation de l'existant et à la végétalisation de tout le programme.

- Création d'un espace paysager de 1 500 m<sup>2</sup> devant Jardiland
- Revalorisation paysagère de la zone de stationnement
- Importante végétalisation pour l'ensemble du projet d'habitation avec la création d'un espace de convivialité

—  
Un quartier paysagé

## ➤ RÉNOVATION DU MAGASIN JARDILAND

- Rénovation des façades
- Création de cheminements
- Réaménagements paysagers du parking
- Extension de la surface de vente

## ➤ RECONSTRUCTION DU MAGASIN LIDL

- 80% des parkings en RDC et sous-sol intégrés aux bâtiments
- Aménagements paysagers des parkings extérieurs et des abords
- Création de cheminements
- Extension de la surface de vente





## LA CRÉATION D'UNE LIAISON DOUCE PÉRIPHÉRIQUE

**Pour lutter contre les congestions automobiles et la pollution, la commune encourage toutes les alternatives à la voiture.**

Elle travaille depuis quelques mois sur son schéma des mobilités actives (vélo, marche à pied...) qui vise à maille le territoire d'itinéraires sécurisés et de services associés: trottoirs, chemins, voies cyclables, voies partagées piétons/vélos (lire article p. 6), stationnements deux-roues, location de vélos à assistance électrique, etc.

Suivant cette logique, la commune s'assure de l'aménagement d'infrastructures dans tous les projets urbains. Ceux du quartier Source Royale sont satisfaisants à trois égards. D'une part, la liaison douce périphérique irriguera au-delà même des nouveaux logements : c'est l'ensemble de l'îlot formé par les rues Souhara, Harguin Etcheberry et la D 810 qui sera doté. Ensuite, sur la plus grande partie du linéaire où l'espace le permet, piétons et vélos bénéficieront de voies distinctes. Enfin, l'opération permettra de rénover toutes les voiries du quartier qui sont aujourd'hui dégradées.

Sur le plan budgétaire, la taille et l'importance de l'opération permettent de mettre en œuvre un tel aménagement en préservant le budget municipal avec le concours de fonds privés: le promoteur participera à hauteur d'1,3 million d'euros à la création de la liaison douce périphérique et du carrefour avec giratoire qui desservira les logements depuis l'avenue de la Source Royale.



*Adrien Lancelot,*

Responsable régional de la société Inddigo, spécialisée dans la planification territoriale et les mobilités

**« LES VOIES DOUCES SONT DES ÉQUIPEMENTS STRATÉGIQUES POUR LES NOUVEAUX QUARTIERS »**

A l'heure où la commune réalise son schéma modes actifs, une opération immobilière à l'échelle d'un quartier doit être l'occasion de penser la place des modes doux en amont et inviter les futurs habitants à se déplacer de manière plus vertueuse dès leur arrivée. Les habitants des nouveaux logements ne seront d'ailleurs pas les seuls à pouvoir profiter d'un aménagement qualitatif, nombreux étant ceux qui at-

tendent une voie sécurisée pour pouvoir envisager certains déplacements (vers les zones commerciales, les établissements d'enseignement ou même les plages) autrement qu'en voiture. Par sa situation proche du centre de Bidart, des commerces, et à quelques kilomètres de deux zones d'emploi majeures de la commune (la zone de Bassilour et la technopôle d'Izarbel), les aménagements prévus sur le quartier auront vocation à être empruntés et utilisés par tous types d'utilisateurs du quotidien, résidents du quartier, des communes voisines ou même vacanciers.