Le 22 novembre 2026

A 10 élus locaux :

Président Agglo PB
VP Foncier & CD Logement Agglo PB
Président Conseil départemental 64
Maires villes > 10 000 habitants
Bayonne, Anglet, Biarritz,
SJLuz, Urrugne, Hendaye

Lettre ouverte
Logement en Pays basque,
des solutions dès 2027

Monsieur le Président

Acteur et observateur engagé pour notre Pays basque, je ne puis être que préoccupé par la crise du logement qui frappe depuis plus de 20 ans chaque strate de notre population.

Or à mon sens, ces dernières années …

- on a trop mis l'accent sur la désignation de pratiques boucs émissaires (locations touristiques, résidences secondaires, propriétaires, bailleurs), ce qui clive inutilement notre société et ne mène à aucun résultat tangible,

- tandis que notre administration elle-même a pu prendre des mesures contre-productives.

Pour avancer sans attendre quelque hypothétique réforme législative, à l'occasion de l'enquête publique sur le PLUi « ACBA », et suite à des semaines d'études et de rencontres, sans intérêt personnel ou *a priori* idéologique, j'ai listé une série d'idées et d'hypothèses de travail ci-après très résumées, pour débloquer une partie de la situation grâce à des décisions locales de court terme.

En particulier, à l'égard des 200 millions de stocks fonciers de l'EPFL, ou du meilleur usage et de la transmission de notre patrimoine déjà bâti.

Si ces idées pouvaient vous intéresser, je me tiens à votre disposition et à celle de vos services pour les exposer de vive voix. Pour animer le débat, je rends publique et diffuse aussi les présentes.

Dans cette attente, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma parfaite considération.

2 pages R°V° à suivre

Logement en Pays basque
des solutions dès 2027

« Le bouc émissaire est celui à qui l'on attribue injustement une faute collective. »

1. assez d'accabler des boucs émissaires

NON nous ne sommes pas envahis de milliardaires, juste attractifs pour des bourgeois de province

NON il n'y a pas beaucoup plus de résidences secondaires, mais des doubles résidences

NON les « airbnb » ne sont pas la seule cause d'assèchement des locations à l'année, seules 2500 apportent des revenus supérieurs au baux vides, ne pas se tromper d'ennemi

NON les ventes chères n'enrichissent pas les héritiers, car après fiscalité beaucoup ne peuvent plus rester ici

NON il y a peu de rétention foncière des propriétaires, sauf l'EPFL !

NON les promoteurs ne provoquent pas la rareté, leur intérêt est le volume

NON les bailleurs à l'année ne s'enrichissent pas, location très peu rentable (impôts, charges, normes, risque), a fortiori après plafonnement

NON nous ne sommes pas en régime « libéral » piloté par Paris, le logement est très régulé, et surtout en local (PLU, PC)

OUI il y a de fortes tensions sur le marché, mais liées à l'arrivée de populations (ce qui reste mieux que l'exode), à l'augmentation du nombre de petits ménages (divorce, veuvage, célibat), et à la faible rentabilité de la location à l'année ...

2. alors que nous avons commis des erreurs collectives locales

> Densifier sans diviser => pénurie de petits biens, plus d'immeubles de rapport, augmente les prix, chasse les locaux

> Zader le 2AU => des terrains constructibles gelés depuis 20 ans, perdus avec loi ZAN

> Stocker sans construire => 200 M€ de stocks EPFL, parfois devenant inconstructibles

> Lourdeur administrative => des mois à instruire un PC conforme au PLU, coûts & retards

> Logements sociaux imposés aux promoteurs => polarisation du marché entre libre hors de prix, et social selon dossier, rien pour les classes moyennes

> Propriété collective => nie les bienfaits de la propriété privée, menace l'épargne libre pour les nouvelles générations

> Compensation => une arme massive contre TOUS les loueurs saisonniers y compris les « petits », obère l'activité touristique, et ne relance aucune location à l'année

Logement en Pays basque
des solutions dès 2027

3. retrouver l'abondance, 7 mesures locales agiles dès 2027

Inverser le mode d'action : viser des besoins humains, pas des normes administratives. Penser logement mais aussi épargne, retraite, nouveaux modes de vie

Actions concrètes et dans le(s) PLUi(s), sans attendre des mesures nationales (fiscalité location vide). Moduler aussi la promotion du territoire.

> Produire des petits logements sans construire = faciliter les divisions familiales

> Libérer des villas à louer = proposer des résidences et petits logements seniors valides

> Encourager la location en vide = plafonner la taxe foncière à un mois de loyer (et pas seulement défiscalisation au début des baux)

> 200 millions de stocks de l'EPFL : s'assurer de leur constructibilité dans les PLU-PLUi + programmes publics sur forme urbaine locale adaptée à la densification = bastide

> Promouvoir le « libre » à prix maîtrisé (habitat, artisanat) par la contractualisation avec propriétaires et promoteurs sur derniers terrains privés urbanisables des PLU-PLUi (opportunités pour toutes les générations)

> Admettre des constructions légères (bois, tiny), collectives (colocations) ou créatives (habitation sur commerces) pour hébergement saisonniers, jeunes

> Retrouver des revenus touristiques et du pouvoir d'achat, admettre location saisonnière <30 jours par an dans locaux possédés depuis + de 10 ans, ou si compensée par un logement loué à l'année

Etat des lieux et propositions issus de dizaines de rencontres et observations
Michel Lamarque – 06 13 50 89 33 – ml@tvpi.fr – michel-lamarque.com - 11/2026