

LOGEMENT : DES ENGAGEMENTS !

MESURES POUR LES CANDIDAT-ES AUX ÉLECTIONS MUNICIPALES ET COMMUNAUTAIRES
PORTÉES PAR LA PLATEFORME UNITAIRE SE LOGER AU PAYS – HERRIAN BIZI

Alors que le logement est une préoccupation majeure pour les habitant-es du territoire, la plateforme unitaire Se loger au Pays – Herrian Bizi propose en amont des élections municipales et communautaires du printemps 2026 une série d'engagements ambitieux et courageux, nécessaires à mettre en œuvre pour enrayer la crise du logement.

Les réponses des listes candidates seront rendues publiques afin de permettre au public d'évaluer leur niveau d'engagement.

DÉVELOPPER LE LOGEMENT SOCIAL

- 1) Je m'engage à investir plus de moyens financiers que le mandat précédent pour loger l'essentiel de la population à revenus modestes, qui ne trouve pas de logement locatif accessible.
- 2) Je m'engage à mettre à disposition du foncier à titre gratuit (ou bail emphytéotique) à un bailleur social pour impulser le développement de logements sociaux sur votre commune.
- 3) Je m'engage à créer, dans les PLUi, des secteurs de mixité sociale qui fixent des règles spécifiques favorisant la construction de logements sociaux, couvrant toutes les zones urbanisables et avec les dispositions suivantes : un pourcentage minimum de 70 % de logements sociaux (dont au moins 45 % de logements locatifs) avec un seuil d'application le plus bas possible, par exemple à partir de 3 ou 4 logements.

RÉGULER LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

- 4) Je m'engage, dans les zones urbaines ou à urbaniser, à appliquer des secteurs interdisant la résidence secondaire, pour que toute construction nouvelle de logements soit à usage exclusif de résidence principale, comme le permet la loi Echaniz Le meur du 19 novembre 2024

*applicable pour les communes dont la part de résidences secondaires représente plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation et soumises à la taxe annuelle sur les logements vacants : Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriadou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre-d'Irube, Urcuit, Urrugne, Ustaritz, Villefranque ; Ainhoa, Bidarray, Cambo-les-Bains, Espelette, Halsou, Itxassou, Saint-Jean-Pied-de-Port, Saint-Pée-sur-Nivelle, Sare, Souraïde, Uhart-Cize.

- 5) Je m'engage à appliquer la majoration de la taxe d'habitation à hauteur de 60% sur les résidences secondaires.

*communes où cette majoration est applicable : Ahetze, Ainhoa, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidarray, Bidart, Biriadou, Boucau, Cambo-les-Bains, Ciboure, Espelette, Guéthary, Halsou, Hendaye, Itxassou, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Jean-Pied-de-Port, Saint-Pée-sur-Nivelle, Saint-Pierre-d'Irube, Sare, Souraïde, Uhart-Cize, Urcuit, Urrugne, Ustaritz et Villefranque.

- 6) Je m'engage à lutter contre les fausses déclarations de résidences principales en allouant des moyens pour réaliser des contrôles, à partir des données publiques sur les propriétaires, afin d'identifier et sanctionner ces abus.

ENRAYER LA TRANSFORMATION DES LOGEMENTS EN MEUBLÉS DE TOURISME PERMANENTS

- 7) Je m'engage à abaisser à 90 jours par an (au lieu de 120 actuellement) le nombre maximal de jours autorisés pour la location en meublé de tourisme d'un logement qui est déclaré comme la résidence principale du loueur.

Note : délibération du conseil municipal.

- 8) Je m'engage à diffuser auprès des habitants :

- de l'information sur les nouvelles dispositions permettant d'interdire la location de meublés de tourisme dans les copropriétés et les démarches à entreprendre pour les mettre en œuvre ; cette information pourrait par exemple prendre la forme d'une fiche explicative diffusée à tous les copropriétaires

- et pour les communes où le règlement de compensation s'applique, de l'information sur ses effets, et ce au moins une fois par an, par exemple sous la forme d'un article dans le bulletin municipal (note : concerne les 24 communes dans lesquelles le règlement s'applique)

9) Je m'engage à étendre la compensation (le règlement sur la délivrance des autorisations de changement d'usage voté par la CAPB le 9 juillet 2022) à ma commune.

(note : concerne les 11 communes suivantes, qui sont celles pouvant appliquer la taxe annuelle sur les logements vacants car elle sont « sont confrontées à un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant » : Ainhoa, Bidarray, Cambo-les-Bains, Espelette, Halsou, Itxassou, Saint-Jean-Pied-de-Port, Saint-Pée-sur-Nivelle, Sare, Souraïde, Uhart-Cize).

PROTÉGER LE FONCIER AGRICOLE

10) Afin d'accroître l'autonomie alimentaire du territoire, conforter les activités agricoles existantes et préserver l'environnement, je protège les espaces agricoles, naturels et forestiers :

1. je m'engage à ne plus artificialiser de terres agricoles sur ma commune
2. je m'engage au delà du cadre de la loi ZAN dans la protection des terres agricoles
3. je m'engage à diminuer l'artificialisation dans le respect de l'objectif minimal de la loi ZAN tel que l'inscrit le SCOT
4. je souhaite que le cadre de la loi ZAN soit moins contraint...

11) Afin de lutter contre la spéculation :

11.a) Je m'engage à porter le renouvellement à terme de la convention CAPB/SAFER sur la régulation du marché foncier, permettant la préemption systématique quand le prix de vente des terrains agricoles excède les valeurs de référence établies par la SAFER.

11.b) En cas de vente spéculative ou de vente sans projet agricole sur ma commune, je m'engage à initier une démarche de concertation pour faire émerger une vision collective et à chercher des solutions avec les acteurs concernés (CAPB, SAFER, EPFL, Syndicats agricoles, Lurzaindia...).

11.c) Je m'engage à respecter le prix des terres agricoles pour tout achat ou vente en zone agricole ou naturel afin de ne pas créer de référence spéculative, en faisant une estimation SAFER par exemple.

12) Je m'engage à agir pour faciliter l'accès au logement pour les porteurs de projet agricoles qui souhaitent s'installer dans la commune, par exemple par l'attribution de logements sociaux ou appartenant à la commune, ou en facilitant les habitats légers.

UTILISER LES LOGEMENTS VACANTS

13) Je m'engage à recenser les logements du parc privé vacants depuis plus de 2 ans (vacance structurelle) puis à contacter leurs propriétaires pour les inciter à remettre ces logements sur le marché locatif à l'année en privilégiant la construction d'une offre sociale, en les orientant vers la Maison de l'Habitat et de l'Energie (MHE) pour une rénovation, vers les bailleurs sociaux et vers les organismes ayant recours ou proposant de l'intermédiation locative (Soliha Pays Basque, Toit Pour Tous, Habitat et Humanisme, Atherbea).

14) Je m'engage à lancer systématiquement les procédures pour récupérer les biens sans maître ainsi que les procédures permettant d'obliger les propriétaires de biens en état d'abandon manifeste à les rénover.

15) Je m'engage à exonérer de taxe foncière pendant 5 ans les propriétaires qui rénovent leur logement et le mettent en location à l'année avec un bail nu (bail de trois ans renouvelable par tacite reconduction), sous condition de plafonds de ressources, pendant 10 ans.

POUR LE DROIT DE VIVRE ET SE LOGER AU PAYS !

16) Je m'engage à œuvrer pour la mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle de l'agglomération, par exemple sur le modèle de l'observatoire des loyers.

17) Je m'engage à mettre en place sur ma commune un permis de louer avec autorisation préalable.

ETXEBIZITZA: ENGAIAMENDUAK!

HERRIAN BIZI PLATAFORMAK BULTZATURIKO HERRI ETA ELKARGORAKO HAUTAGAIENTZAT
NEURRIAK

Tokiko herritarrentzat etxebizitza kezka nagusi bat delarik, Herrian Bizi plataformak 2026ko udaberrian iraganen diren herri eta hiriguneko hauteskundeak aitzin, etxebizitza krisia geldiarazteko anbiziozko eta kuraiaiko neurri zerrenda bat proposatzen du. Hautagai diren zerrenden erantzunak publiko egingen dira herritarrek engaiamendu maila ezagutu dezaten.

ETXEBIZITZA SOZIALA GARATU

- 1) Engaiatzen naiz aurreko mandatuan baino diru ahal gehiago inbertitzea alokatzeko etxebizitza eskuragarririk lortzen ez duten soldata apaleko herritar gehienei ostatua emateko
- 2) Engaiatzen naiz etxebizitza sozialen kudeatzaileei dohako lurak proposatzea zure herrian etxebizitza sozialen garapena bultzatzeko.
- 3) Engaiatzen naiz sortzea, hirigintza plangintzan, etxebizitza sozialen eraikuntza bultzatzen duten arau bereziak finkatzen dituzten mistotasun sozialeko guneak. Horiek hiritu daitezken gune guztiak heintzat hartzen dituzte honako antolamenduarekin: etxebizitza sozialen %70eko gutxieneko portzentaia (horien artean bederen %45a alokazioarako etxebizitzekin) aplikazio maila ahal bezain txikiarekin, adibidez 3 edo 4 etxebizitzatik.

BIGARREN ETXEAK ERREGULATU

- 4) Engaiatzen naiz, hiriguneetan edo hiritartzeko guneetan, bigarren etxeak debekatzen dituen sektoreak sortzea, eraiki berri diren etxebizitza oro soilik etxe nagusiak izateko, 2024ko azaroaren 19ko Echaniz Le Meur legeak ahalbidetzen duen bezala.
*bigarren etxeak %20 baino gehiago dituen herrietan aplikatu daiteke: Ahetze, Angelu, Arbona, Arrangoitze, Azkaine, Basusarri, Baiona, Biarritz, Bidarte, Biriatu, Bokale, Ziburu, Getari, Hendaia, Jatxu, Lehuntze Larresoro, Mugerre, Donibane Lohizune, Hiriburu, Urketa, Urruñahazk, Ustaritz, Villefranque ; Ainhoa, Bidarray, Cambo-les-Bains, Espelette, Halsou, Itxassou, Saint-Jean-Pied-de-Port, Saint-Pée-sur-Nivelle, Sare, Souraïde, Uhart-Cize.
- 5) Engaiatzen naiz etxebizitza tasaren emendatzea aplikatzea %60etan bigarren etxebizitzentzat
*honako herri hauetan aplikatu daiteke: : Angelu, Arbona, Arrangoitze, Azkaine, Basusarri, Baiona, Biarritz, Bidarte, Biriatu, Bokale, Ziburu, Getari, Hendaia, Ezpeleta, Halsu, Donibane Garazi, Sara, Zuraide, Uharte Garazi, Milafranga, Sempere, Jatxu, Lehuntze Larresoro, Mugerre, Donibane Lohizune, Hiriburu, Urketa, Urruña, Uztaritze
- 6) Engaiatzen naiz etxe nagusien deklarazio faltsuen aurka borrokatzea kontrola egin ahal izateko baliabideak jarritz, datu publikoetan oinarrituz, gehiegikeriak aurkitzeko eta zigortzeko.

ETXEBIZITZAK MUBLATU TURISTIKO IRAUNKOR BILAKATZEKO JOERA GELDIARAZI

- 7) Engaiatzen naiz urtean 90 egunetik behera jaustea (120 egunen orde) etxebizitza nagusi batean mublatu turistikoak egiteko egun kopuruak. Nota : Herri kontseiluaren deliberoa
- 8) Engaiatzen naiz herritarrei zabaltzea:
 - auzokidetzan mublatu turistikoak debekatzeko egin beharreko urratsei buruz informatzea eta ekiteko eman beharreko urratsetaz ere: auzokide guztiei bidalitako azalpen fitxa bat izan daiteke.
 - Eta konpentsazio neurria indarrean dagoen herrientzat, bere eraginari buruzko informazioa, eta hori behintzat urtean behin, adibidez herriko egunkarian artikulu bat idatziz (nota: araua 24 herritan aplikatzen da)

9) Engaiatzten konpentsazio neurria (2022ko uztailaren gan bozkatua Hirigune elkargoan) nire herrira zabaltzea.
(nota: honako 11 herri hauek dira: Ainhoa, Bidarra, Kanbo, Ezpeleta, Haltsu, Itsasu, Donibane Garazi, Senpere, Sare, Zuraide, Uharte Garazi).

LABORANTZA LURRAK BABESTU

10) Lurraldeko hazkurri autonomia emendatzeko, dauden laborantza aktibitateak indartu eta inguramena babestu, laborantza, oihan eta eremu naturalak babesten ditut:

1. Engaiatzten naiz nire herrian lurrik ez gehiago artifizializatzea
2. Engaiatzten naiz ZAN legetik at laborantza lurra babestea
3. Engaiatzten naiz artifizializazioa txikitzea ZAN legearen gutxieneko helburuak kontuan hartuz SCOTean agertzen den bezala
4. Nahi dut ZAN legea ..

11) Espekulazioaren aurka borrokatzeko :

11.a) Engaiatzten naiz Hirigune elkargo/SAFERen hitzarmena eraberritzea lurren merkatuaren erregulazioari buruz, hau da egitura publikoen eraoste sistematikoa laborantza lurren salmenta prezioa SAFERek finkatu erreferentziazko prezioa gainditzeko duelarik.

11.b) Salmenta espekulatiboa delarik edo laborantza proiekturik gabeko salmenta delarik nire herrian, konzentrazio desmarta martxan jartzea engaiatzten naiz ikuspegi kolektibo bat bultzatzeko eta eragileekin aterabide bat atzemateko (Hirigune elkargo, SAFER, EPFL, laborantza sindikatu, Lurzaindia...).

11.c) Engaiatzten naiz laborantza edo eremu natural batean gertatzen den erosketa edo salmenta ororentzat laborantza lurren prezioa errespetaraztea, SAFERi prezioa finkatzea eskatuz adibidez.

12) Engaiatzten naiz laborantza plantatze proiektuak dituztenentzat etxebizitza eskuratzen laguntzea nire herrian, adibidez etxebizitza soziala proposatuz edo herriak jabetza duen etxebizitza bat proposatuz..

ETXE HUTSAK ERABILI

13) Engaiatzten naiz bi urte baino gehiago hutsik diren parke pribatuko etxeak kontatzea (huste egituratua) eta jabeekin harremanetan jartzea hondasuna urte osoan aloitu dezaten eskaintza soziala bat egitea bultzatuz, Energia eta Bizitegiaren Etxera bideratuz berritzeko, etxebizitza sozialen kudeatzaileengana bideratuz ere (Soliha Pays Basque, Toit Pour Tous, Habitat et Humanisme, Atherbea).

14) Engaiatzten naiz aldi oro jaberik gabeko etxebizitzak berreskuratzeko eta guztiz utziak diren etxeetako jabeen eraikinak berritzeko prozedurak martxan jartzea

15) Engaiatzten naiz lur tasaren ordainketa 5 urtez gelditzea beraien etxeak berritu eta urte osoan alokatzen jartzen duten jabeentzat alokazio kontratu huts batekin (hiru urteko kontratua berez berritzen dena) soldata mugatu batekin, 10 urtez.

HERRIAN BIZITZEKO ESKUBIDEAREN ALDE!

16) Engaiatzten naiz elkargo mailan lurren behatoki bat sortzearen alde aritzea, alokairuen behatokiaren modeloan oinarrituz adibidez.

17) Engaiatzten naiz nire herrian alokatzeko baimen bat indarrean jartzea aitzinetik baimen bat emanaz