

GAMARTHE ET BUSSUNARITS-SARRASQUETTE MISENT SUR LE LOGEMENT SOCIAL POUR REVITALISER LEURS CENTRES-BOURGS

A quelques kilomètres de Saint-Jean-Pied-de-Port, deux villages de Garazi-Baigorri ont choisi de donner une seconde vie à leur patrimoine bâti. Gamarthe et Bussunarits-Sarrasquette engagent, avec l'Office64 de l'Habitat, une opération de réhabilitation qui aboutira à la création de neuf logements sociaux, offrant ainsi une réponse concrète à la carence locative du Pays Basque intérieur.

La situation est désormais bien connue. Dans les villages de l'intérieur, l'offre locative est rare, les petites typologies quasi inexistantes, et les jeunes peinent à se loger. En conséquence, la décohabitation est retardée, l'installation des jeunes ménages est compliquée, et, au bout du compte, il y a un risque de fuite vers d'autres territoires. Dans le même temps, le bassin de Saint-Jean-Pied-de-Port bénéficie d'une activité économique soutenue et affiche des taux proches du plein emploi. Mais, faute de logements accessibles, les entreprises locales voient leurs efforts freinés.

C'est précisément sur ce constat que l'Office64 de l'Habitat a travaillé, en lien direct avec les communes et les acteurs économiques, dans le cadre de son Observatoire des territoires. Et lorsque Gamarthe et Bussunarits-Sarrasquette ont exprimé leur volonté de transformer leurs bâtiments communaux vacants en logements, l'Office64 s'est immédiatement associé à la démarche.

« Le logement est un levier essentiel du développement local et de la cohésion sociale, rappelle Claude Olive, président de l'Office64. Faire du logement, c'est éviter la fracture rurale et répondre à l'ensemble des problématiques auxquelles ces territoires sont confrontés, notamment la fuite de leurs jeunes. »

Gamarthe : l'ancienne benoiserie transformée

À Gamarthe, le projet porte sur l'ancienne benoiserie Elizetxea, un bâtiment communal en centre-bourg laissé vacant. L'opération, menée en maîtrise d'ouvrage directe par l'Office64, prévoit une restructuration complète pour créer trois logements : un T2, un T3 et un T4, soit une surface totale de 182 m².

Le financement combine plusieurs outils : deux logements en PLUS (le T2 et le T4) et un logement en PLAI (le T3). Les loyers seront ainsi maîtrisés : 287 € pour le T2, 555 € pour le T4 et 349 € pour le T3. La commune a apporté une subvention de 30 000 € et concédé un bail à réhabilitation de 55 ans à l'euro symbolique.

L'opération, dont le coût prévisionnel s'élève à 610 265 €, sera certifiée « rénovation responsable » par Promotelec. Le bâtiment réhabilité atteindra l'étiquette énergétique C. Isolation, enduits biosourcés et surélévation en ossature bois font partie des choix techniques retenus pour allier performance énergétique et respect de l'architecture traditionnelle.



© DR

Bussunarits-Sarrasquette : le presbytère réhabilité

À Bussunarits-Sarrasquette, l'ancien presbytère fait l'objet d'un projet similaire. Partiellement occupé, il sera totalement réhabilité pour proposer six logements sociaux, dont un logement existant rénové. Au programme : un T1 bis, trois T2 et deux T3.

Là encore, les typologies sont variées et les loyers adaptés. Le T1 bis sera proposé à 164 € par mois, un T2 à 317 € et un T3 à 404 €. Un T2 en PLAI sera accessible à 257 €, tandis que le T3 rénové avec un prêt PAM affichera un loyer de 347 €.

Comme à Gamarthe, la commune a accordé un bail de 55 ans à l'euro symbolique. Le coût total de l'opération atteint 854 677 €.

Un financement collectif

Ces deux projets illustrent la complexité financière des opérations rurales. L'équilibre est délicat à trouver, car les contraintes patrimoniales et environnementales génèrent des surcoûts importants. Pour Gamarthe, les subventions mobilisées (État via le PLAI et le Fonds vert, Région Nouvelle-Aquitaine, Département, Communauté d'agglomération Pays Basque, commune) représentent 41 % du coût total. L'apport en fonds propres de l'Office64 s'élève à près de 91 000 €, soit 15 % de l'opération. À Bussunarits-Sarrasquette, le schéma est similaire : 43 % d'emprunts, 30 % de subventions, et plus de 230 000 € de fonds propres investis par l'Office64, soit 27 % du total.

Sans cette combinaison de financements croisés, ces projets n'auraient pas vu le jour. « Nous avons besoin d'une volonté commune forte, pour trouver ensemble des solutions efficaces », insiste Claude Olive, qui a tenu à remercier l'État, la Région, le Département, la CAPB et les communes partenaires.

Patrimoine, jeunesse et vitalité rurale

Au-delà des chiffres, ces projets portent une charge symbolique. Ils montrent qu'un bâtiment communal, voué à l'abandon, peut devenir un outil de revitalisation. Ils prouvent aussi qu'en milieu rural, le logement social est un enjeu à la fois social, économique et humain. Pour les maires de Gamarthe et de Bussunarits-Sarrasquette, Jean-Michel Bicaïn et Bruno Jauriberry, il s'agit d'une décision forte : céder un bien communal à l'intérêt général, dans l'espoir de maintenir des jeunes ménages sur leur commune.

Les travaux, confiés à l'architecte Camille Maury et aux entreprises locales, débiteront dans les prochaines semaines. « En rénovant ces bâtiments communaux, nous ne faisons pas que du logement, souligne encore Claude Olive. Nous contribuons aussi au développement local, à la cohésion territoriale et à la solidarité concrète. »