



18 février 2021

# Biarritz : Maïder Arosteguy accepte de densifier "mais dans les nouveaux quartiers"

Les municipales, et après ?

La nouvelle maire de Biarritz, Maïder Arosteguy, intervenait lors de la première étape, celle de février, du "Tour de France des Villes moyennes", organisé par le Club Ville de Demain que préside Jean-Christophe Fromantin, maire de Neuilly-sur-Seine, club organisé dans le cadre du CEPS. "Je ne laisserai pas filer des maisons ou des villas pour produire du petit collectif", assure la maire élue en 2020, qui fait le point sur ses orientations, et sur ses projets. Au programme, développement économique, biomimétisme, proximité emploi-logement, ville de la proximité, mobilités, développement urbain...

*Maïder Arosteguy, élue maire en 2020, veut "rafraîchir" le projet urbain biarrot*



Première femme maire de cette ville porte d'entrée dans le pays basque, Maïder Arosteguy porte un programme urbain qu'elle veut, certes, articulé sur les enjeux des territoires des 158 communes de l'agglomération Pays Basque autour de Bayonne-Anglet-Biarritz, du département et de la région, mais tourné vers la ville de la proximité, découpée en 7 quartiers.

Elle évoque un dynamisme des atouts pour la ville apportés depuis trente ans par les équipes précédentes, mais qui, dit-elle, ont besoin de "rafraichissement et d'un nouvel élan".

Quelle est la singularité du développement de Biarritz ? "C'est une ville d'accueil", répond Maïder Arosteguy. "Beaucoup de nouveaux arrivants s'installent aux côtés de Biarrots de souche, et le défi c'est de garder une vie de quartier, et à l'échelle de la ville le tropisme biarrot." Des conseils consultatifs de la vie locale, dans chacun des 7 quartiers, doivent travailler ses caractéristiques propres et les souhaits d'amélioration à son échelle, celle du quartier. "Je suis convaincue que c'est cela que les habitants nous demandent, la possibilité d'être les acteurs dans leur quartier, dans leur territoire de proximité".

### **L'économie bleue et l'écologie porteuse de développement**

La maire, vice-présidente en charge des questions touchant à l'eau et l'assainissement à l'agglomération, les croise avec les défis économiques et écologiques. "Les décisions concernant l'économie sont de la compétence des agglomérations et des régions, mais une de nos particularités est de nous trouver dans une des plus grandes agglomérations de France, l'agglomération Pays Basque, avec ses 158 communes. Nous sommes 158 maires qui devons travailler à notre développement en intercommunalité et en interface avec la région."

Maïder Arosteguy veut mêler l'écologie et l'économie. "L'assainissement, ce n'est pas très glamour, reconnaît-elle, mais c'est un cœur d'écologie, puisque la qualité des eaux en dépend, et notamment celle des eaux de baignade. La mer est présente partout, et la première des exigences est que les eaux soient les plus qualitatives. C'est un vrai défi car les travaux sont très longs et très coûteux."

La protection de l'environnement et de l'océan rejoint l'économie bleue. Un des prochains projets est l'accueil d'un centre de bio-mimétisme à Biarritz, ainsi que celui d'une ferme houlomotrice à développer avec la région, et dont l'étude de faisabilité a été approuvée en décembre 2020 par le conseil de l'agglomération. "On a été précurseur et puis on a picoré, commente la maire. Mais nous avons vocation à développer ce domaine avec les collectivités dont c'est la compétence."

Elle explique rechercher un foncier pour créer le centre de biomimétisme et également des activités de recherche en relation avec l'université de Pau - "nous souhaitons implanter une cellule de recherche sur ce thème".

## **Vers un "slow tourism"**

La question touristique est évidemment une des questions centrales ici. "Nous cherchons à amener les citoyens à voyager de façon beaucoup plus responsable, dans leur 'consommation' du séjour et du déplacement." Un tourisme durable, un "slow tourism", plus respectueux, à l'opposé du tourisme de masse... "Cela veut dire offrir toute une palette de services dans ce sens".

Forte d'un tourisme d'affaires accueillis dans trois équipements, la Ville s'interroge sur l'après-Covid dans ce domaine. "Personne ne peut dire si demain ce tourisme sera le même qu'hier", note la maire. "Va-t-il évoluer dans un scénario hybride ? Les entreprises auront-elles une très forte envie de se retrouver en présentiel dans des endroits plus ouverts que leurs bureaux ? Pour nous c'est une question majeure puisque la réponse pourrait nous faire basculer du bon ou du mauvais côté, économiquement parlant."

## **"La densité dans les nouveaux quartiers"**

Ville d'accueil et de développement économique et pas seulement dans le tourisme, Biarritz est sous pression immobilière.

"Nous sommes en train de travailler sur le PLH qui nous invite très fortement à densifier, développe Maïder Arosteguy. Nos territoires sont déjà très urbanisés - Biarritz est la ville la plus dense du département - et sur la côte et même dans le Pays Basque, face au grignotage des terres agricoles et du foncier économique, l'Etat nous invite à densifier."

L'élue fixe un cap : "Je me suis engagée pendant la campagne à éviter une forme de densification qui consiste à laisser filer des maisons ou des villas pour voir à leur place des petits collectifs."

La densification se fera donc dans les nouveaux quartiers, "dans lesquels nous n'hésiterons pas à construire un peu plus haut que ces dernières années, pour éviter d'abîmer les quartiers existants. C'est la richesse de notre ville de disposer de sept quartiers, densifiés de façon différente".

Le quartier Aguilera est l'un des projets très observés à Biarritz, mais encore en négociation sur son programme.

Le quartier Aguilera, sur un grand plateau sportif, héberge le club de rugby. "Nous avons du

foncier sur ce site, sur lequel nous travaillons pour y faire naître dans les 4-5 ans un écoquartier qui aura vocation à accueillir de l'habitat inclusif."

La maire a pris deux engagements dans ce projet : celui de construire un centre de formation, en cours de réalisation, et de limiter les programmes à 350 logements. Mais l'accord n'est pas encore trouvé avec le partenaire qu'est le Biarritz olympique, descendu en PRO D2, et qui souhaite tirer le projet vers le rugby professionnel. Le projet, qui associe le groupe Pichet pour développer les 9 ha, n'a pas encore trouvé son équilibre économique, ni son programme définitif.

## **"Le BRS, la location à l'année, des leviers pour la question du logement"**

Ici s'élabore le plus grand PLUI français. "Nous sommes en train de travailler sur le PLUI à l'échelle de 158 communes, ce sera assez long. Le problème du logement ne se résoudra pas à l'échelle de Biarritz, mais nous ne souhaitons pas non plus recréer des problématiques de grandes villes, à savoir loger assez loin nos travailleurs, et créer des problèmes de bouchons et des difficultés de stationnement. Alors que l'on parle de la ville du quart d'heure, il ne faudrait pas que, en travaillant trop à l'échelle de l'agglo, nous nous éloignons trop des territoires et de ce qui fait sa qualité : ne perdons pas la richesse de la proximité et de l'accessibilité facile du logement à l'endroit où je travaille."

Les mobilités sont articulées avec cette approche. C'est le grand plan de l'agglomération, dont "le grand défi" est de favoriser les mobilités douces avec un "ambitieux" plan de pistes cyclables, un programme de transports en commun "qui reste à perfectionner", et enfin des essais de piétonnisation dans l'hyper-centre de Biarritz, qui supposera" des zones de stationnements en périphérie. "Ce travail est en cours, y compris avec les concessionnaires autoroutiers, à qui nous demandons qu'ils nous accompagnent en créant des parkings-relais aux sorties."

## **Loger les travailleurs saisonniers**

Un des défis de la ville est d'accueillir des entrepreneurs, des start-ups qui souhaiteraient s'installer ici. Le "Village By CA", développé par le Crédit Agricole, dit la maire, "est une bénédiction. J'avais fait le rêve un peu fou d'accueillir ici l'équivalent d'une Station F, et lorsqu'un acteur privé amène une structure de cette qualité et de cette dimension, c'est un énorme atout pour avancer dans le défi du digital".

Mais la grande difficulté avouée, c'est la capacité à loger les entrepreneurs. L'attractivité de la ville a fait flamber les prix de l'immobilier. "Nous arrivons à trouver des espaces de bureaux ou des espaces de coworking pour les jeunes entrepreneurs - et encore ! - mais on est incapables

de les loger", analyse Maïder Arosteguy. Le grand effort à faire pour maintenir l'attractivité, c'est d'abord de garantir la 5G, note-t-elle, mais surtout, d'offrir des logements. "C'est un de nos grands défis. Notamment pour les travailleurs saisonniers."

## "De grands gestes urbanistiques ont beaucoup 'grisé' la ville"

La Ville s'oriente vers le logement social, et notamment en BRS. "Quand le prix du logement s'envole comme c'est le cas ici, il reste aux décideurs le levier du logement social - cela peut faire peur, mais 70% des Français y sont éligibles. Nous avons aussi dans ce champ un outil d'accession sociale à la propriété avec le bail réel solidaire, qui permet cet accès en différenciant la construction et le terrain et qui a pour vertu de faire baisser le prix. On est que locataire d'un terrain dont le bail va durer 99 ans, ce qui permet que ce logement reste social. Ce sera l'objet d'une ambitieuse politique de construction [appuyée sur l'établissement public foncier local NDLR]."

La maire évoque aussi "un levier plus compliqué, pour lequel nous avons besoin d'un accompagnement des parlementaires, qui nous permettrait de récupérer des logements en location à l'année", en luttant contre les locations saisonnières de type Airbnb. La maire estime qu'il s'est créé une industrialisation de la location saisonnière - avec un phénomène d'investissement de particuliers comme dans de nombreuses stations balnéaires. "L'Etat doit nous aider à échapper à cette évaporation de la location à l'année."

La première magistrate basque, héritière d'une épicerie bien connue ici, compte tenir l'ensemble des paramètres urbains à l'échelle du cadre de vie et de la qualité de vie dans la cité, "celle de la voirie, des espaces verts, des espaces publics, de la possibilité de plus végétaliser, de trouver des places, des endroits de convivialité - une dimension que nous devons très nettement améliorer".

"De grandes envolées urbanistiques ont beaucoup "grisé" la ville, déplore-t-elle, et une des demandes est de retrouver une plus grande qualité de ville au travers de plus de vert, de placettes plus chaleureuses, avec des commerces de proximité. Nous en facilitons l'installation." **Rémi Cambau**

Le CEPS (Centre d'Etude et de Prospective Stratégique) et son club *Ville de Demain*, présidé par Jean-Christophe FROMANTIN, Maire de Neuilly-sur-Seine ont pris l'initiative de créer le *Tour des Villes*, en coopération avec le Fonds Indarra et en association avec Cadre de Ville. Le projet a pour vocation de permettre à des Maires de villes moyennes d'exprimer leur point de vue,

leurs attentes et leurs priorités afin de réfléchir aux solutions d'avenir des territoires français. Dans cette optique, le CEPS organise, chaque mois pendant un an, une session débat auprès d'un Maire.

Diffusion restreinte