



# OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DU PAYS BASQUE



#1

Points de vue  
sur le parc de logement  
et les grandes tendances  
en matière de  
construction neuve

 Pays  
Basque  
euskal  
Herria

COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION

HIRIGUNE  
ELKARGOA

# sommaire

Préambule .....	4
1 - Le parc bâti existant en quelques chiffres .....	6
1.1 - Une légère progression de la part des résidences secondaires et logements occasionnels sur la période récente .....	7
1.2 - Des logements locatifs insuffisants malgré la forte croissance du parc social .....	16
2 - La dynamique de production de logements neufs au Pays Basque .....	28
2.1 - Une baisse de l'offre, une envolée des prix de la promotion privée .....	32
2.2 - Une production de logement social à la peine, malgré des choix politiques forts ...	37

## Crédits

### Rédaction & réalisation graphique

Novembre 2022 - Publication réalisée par la Communauté Pays Basque et l'AUDAP.  
Mise en page et illustrations : Flora Roliers.

### Crédits Photos

Côté Sud Photo, Adeline Goubely (CAPB), Alda, OFFICE64 de l'habitat, Mathieu Prat.

### Crédits Pictogrammes

AUDAP sous licence Creative Commons BY-NC-SA 4.0,  
Settings and House by Gregor Cresnar, James Fenton and Ralf Schmitzer from The Noun Project.

### Traduction en basque

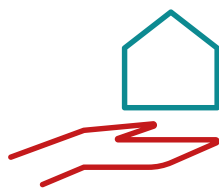
Communauté Pays Basque.

# ÉDITO DU PRESIDENT

La présente publication intervient un an après l'adoption du premier Programme Local de l'Habitat Pays Basque. Elle découle de l'observatoire de l'habitat, dont l'objectif est de suivre la mise en œuvre du programme d'actions pluriannuelles 2021-2026 issu du PLH, et d'évaluer en continu les effets sur le territoire de l'action publique en matière d'habitat.

Il s'agit pour nous élus, d'avoir une matière suffisamment fiable et actualisée, pour ajuster efficacement notre politique publique.

Mais l'observatoire de l'habitat est aussi un outil de partage de la connaissance entre les institutions, les partenaires et les élus du territoire. Nombreux sont les acteurs à intervenir dans le champ de l'habitat : l'appropriation collective de la situation est un enjeu central afin de mieux travailler ensemble pour résoudre la crise du logement au Pays Basque et lutter contre les phénomènes d'exclusion qui en découlent.



©Côté Sud Photos

**Jean-René Etchegaray**

Président de la  
Communauté  
Pays Basque



# PRÉAMBULE

Le Programme Local de l'Habitat Pays Basque, adopté le 2 octobre 2021, décline un programme de 24 actions autour de 5 grands axes :

- A. La mise en œuvre du PLH, une responsabilité partagée**
- B. L'action publique en matière d'habitat à inscrire au cœur d'un projet global d'aménagement du territoire**
- C. L'ambition d'une offre de logements orientée vers les ménages locaux**
- D. La priorité donnée à l'amélioration et à la reconquête du parc bâti existant**
- E. L'exigence d'une offre de logements accessible à tous les publics**

La création de l'observatoire de l'habitat Pays Basque découle de l'action A.2 « Observer les dynamiques et évaluer en continu les effets de l'action publique ».

Confié à l'AUDAP, l'observatoire de l'habitat fera l'objet d'une publication annuelle, dont il s'agit ici de la première édition, ainsi que d'un outil en ligne en libre consultation, qui permettra de visualiser une sélection d'indicateurs les plus pertinents pour comprendre la composition du parc de logements, son évolution et les besoins des habitants.

Cette publication « anniversaire » du PLH vient poser le contexte en s'intéressant d'une part au bâti existant, et d'autre part à la dynamique de production de logements neufs au Pays Basque. Elle donne la parole à de nombreux acteurs de l'habitat, professionnels ou associatifs.

Mais qu'entend-on précisément lorsque l'on parle du parc de logements ? Et comment évolue-t-il ?

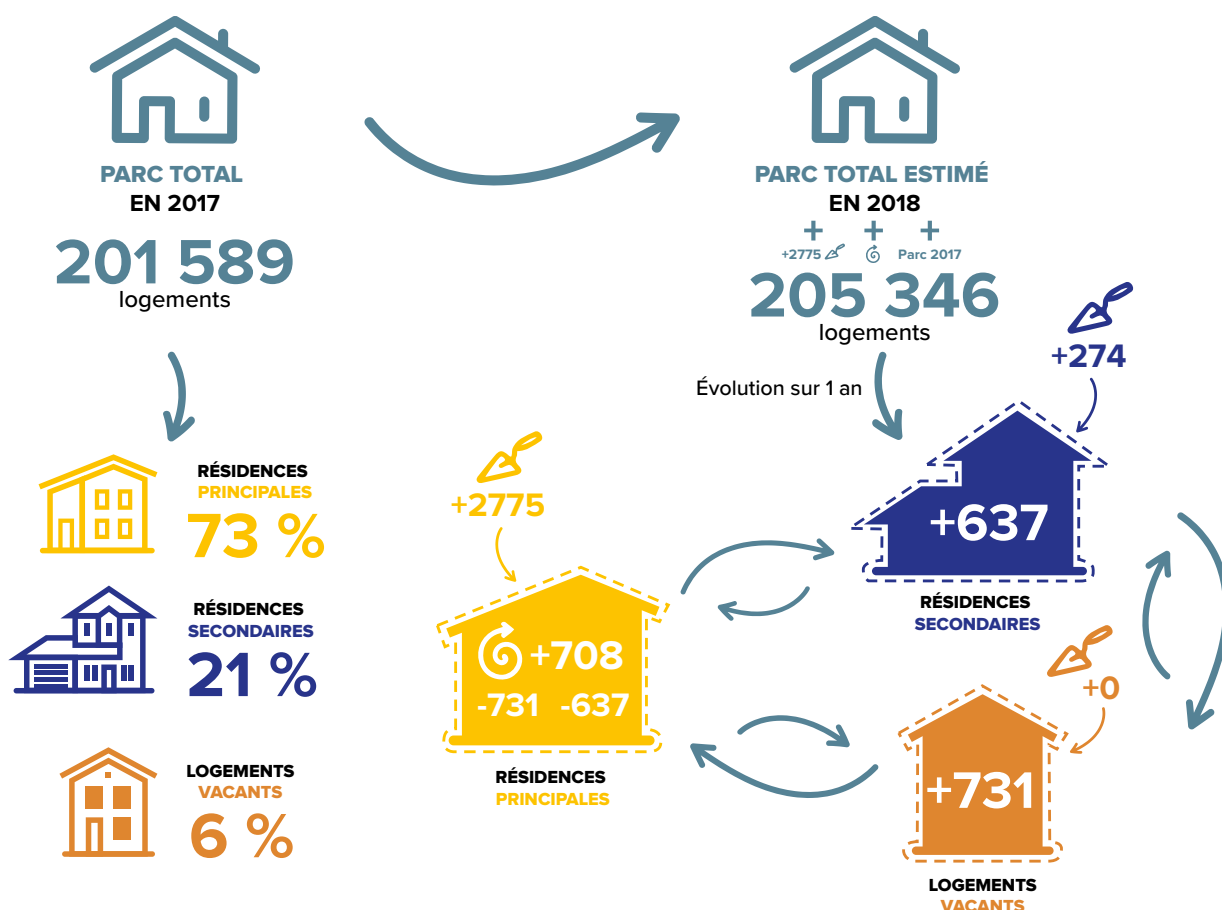
Le parc de logements se compose de résidences principales, de résidences secondaires et de logements vacants.





Sur le territoire, le parc comptait **201 589 logements** en 2017, répartis entre les **résidences principales (73%)**, les **résidences secondaires (21%)** et les **logements vacants (6%)**. Or, chaque année, le nombre total de logements augmente sur le territoire, du fait des constructions neuves mais aussi de la recomposition du parc existant (transformation en logements de garages ou annexes, découpage de maisons en appartements...).

Ainsi, si nous restons sur l'exemple de 2017, en reprenant les tendances récentes, on sait que le nombre de résidences principales aura augmenté l'année suivante du fait de la **construction neuve (estimée à 2775 logements)**, de la **recomposition du parc (estimée à 708 logements générés)**, et ce malgré la **fuite d'une partie de ces résidences principales vers le parc de résidences secondaires (fuite estimée à 637 logements)** et vers la vacance (estimée à 731 logements), pour des raisons diverses comme les successions, les remises en vente ou en location, la réalisation de travaux ou encore l'état dégradé du bâti...). On sait par ailleurs qu'une partie de la construction neuve viendra alimenter également le parc de résidences secondaires.

Ainsi, à la fin de l'année, chacun des 3 parcs constituant le parc total de logements aura augmenté. Mais il faut garder en tête la grande disparité territoriale sur le Pays Basque, entre littoral, intérieur et montagne.

### > Composition du parc total de logements et de ses évolutions annuelles



-  Augmentation du parc
-  Constructions neuves
-  Recomposition du parc
-  Flux



# #1

## Le parc bâti existant en quelques chiffres



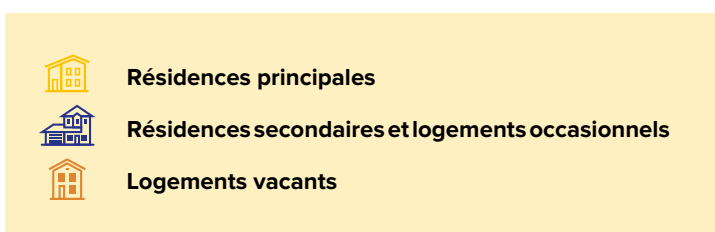
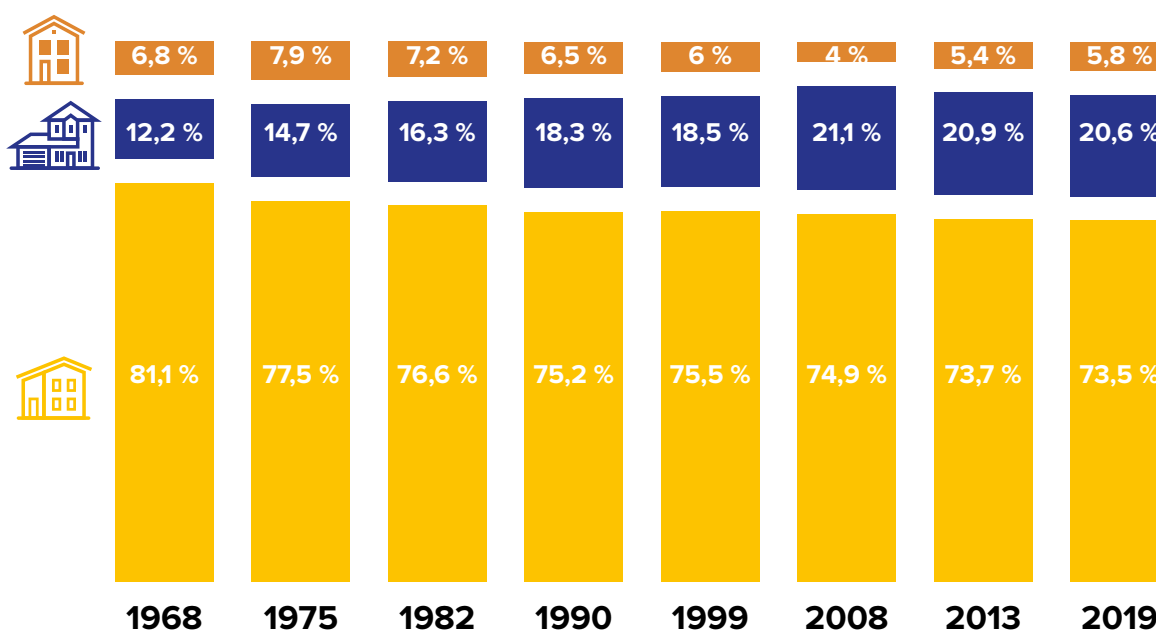
# 1.1 UNE LÉGÈRE PROGRESSION DE LA PART DES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS OCCASIONNELS SUR LA PÉRIODE RÉCENTE

Sur le temps long, on observe que depuis 1968, le parc de logements a crû de près de **130 000** soit une progression de **166 %**.

Depuis 1990, **80 000 logements ont été créés**, soit une évolution de **63 %**. Plus précisément, en 30 ans :

- les **résidences principales** ont progressé de **56 800 logements**, soit une augmentation de **59 %** ;
- les **logements vacants** ont connu une hausse de **3 860 logements**, soit une augmentation de **47 %** ;
- tandis que les **résidences secondaires et logements occasionnels** se sont développés de **19 500 logements**, soit une augmentation de **84 %**.

## > Évolution du parc de logements entre 1968 et 2019



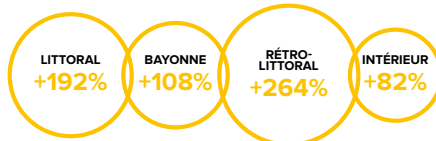
Source : INSEE RP 2019



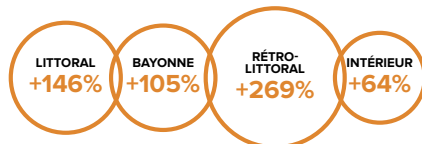
En 2019, les **résidences secondaires** et **logements occasionnels** représentaient **20,63 %** du parc de logements, contre **12,17 %** en 1968.

Contrairement aux idées reçues, cette évolution a été marquée sur l'ensemble du territoire. Sur le Pays Basque intérieur, qui comporte **3 791 résidences secondaires**, celles-ci ont connu une hausse 4 à 5 fois plus forte que celle des résidences principales.

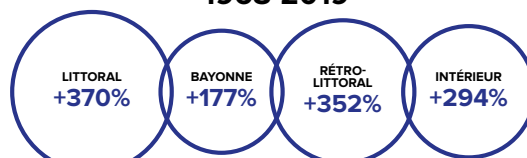
### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS 1968-2019



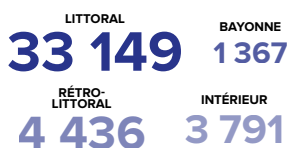
### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES 1968-2019



### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES 1968-2019

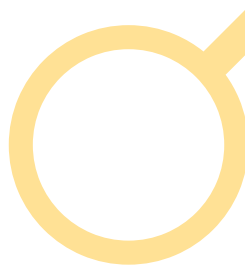


### NOMBRE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES EN 2019





## > ZOOM POUR ALLER PLUS LOIN SUR LES LOGEMENTS VACANTS...

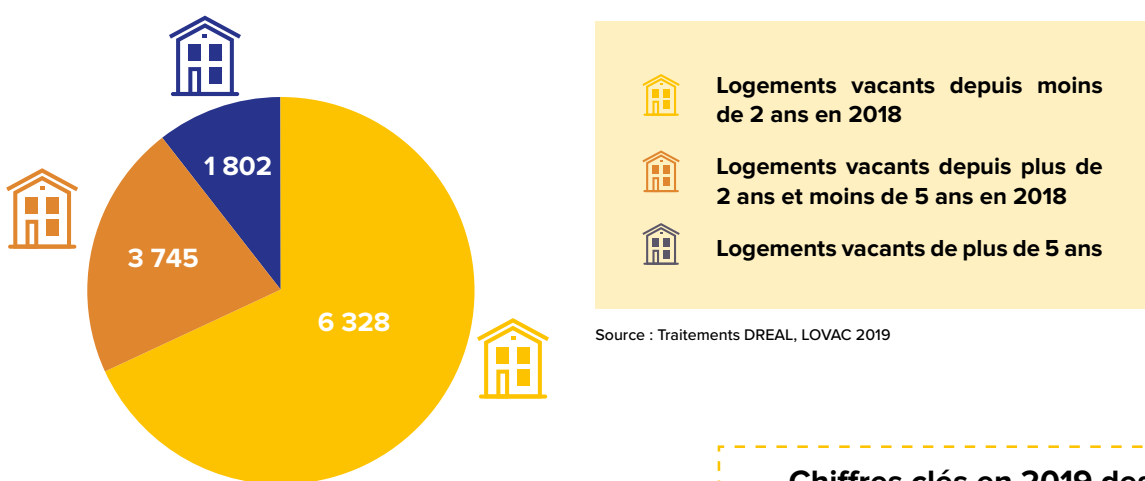


Les **logements vacants** sont définis par la double condition d'être inoccupés et proposés à la vente, à la location, ou déjà attribués à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, ou en attente de règlement de succession, ou conservés par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, ou enfin sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

Le recensement de la population de l'INSEE ne permet pas de caractériser la durée de vacance des logements. Pour affiner la connaissance, le fichier LOVAC permet de différencier **la vacance de moins de 2 ans, dite conjoncturelle, de la vacance supérieure à 2 ans, dite structurelle. La vacance conjoncturelle** est nécessaire à la fluidité des parcours résidentiels (déménagements, ...) voire au renouvellement du parc. A l'inverse, **la vacance structurelle** traduit la potentielle inadéquation entre l'offre et la demande, le logement ne répondant plus au besoin des ménages (vétusté, confort, ...).

Sur le territoire, cette vacance structurelle représente **1/3 des logements vacants** et **2 % du parc total de logements**.

### > Durée de la vacance des logements dans le parc privé et public en 2018



> **Chiffres clés en 2019 des logements structurellement vacants**

**99,7%**  
de ces logements concernent le parc privé

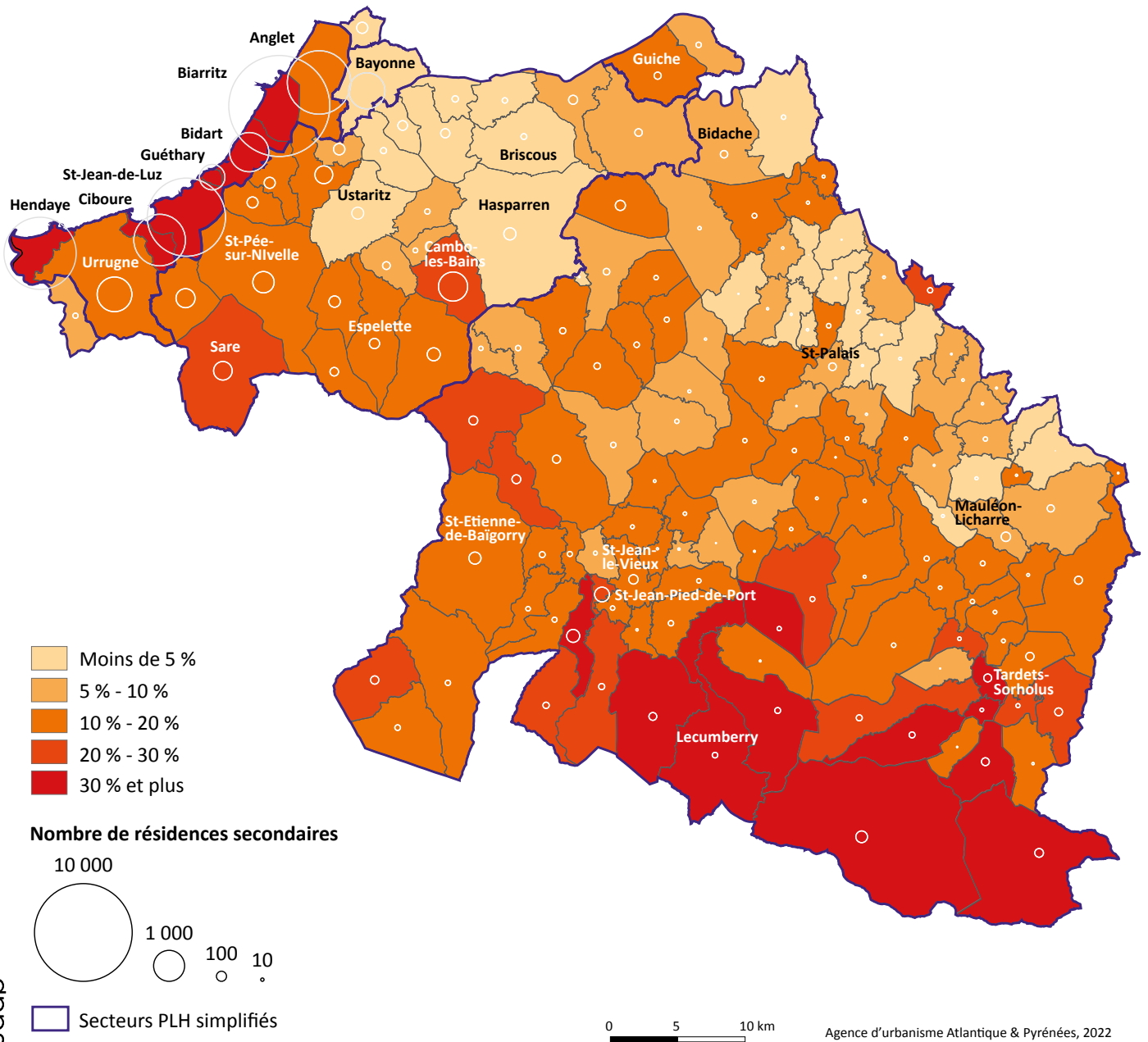
**6** logements structurellement vacants sur **10** nécessiteraient des travaux

Près de **50%** de ces logements concerne des T3/T4

**2/3**  
de ces logements ont été construits avant 1949

# POUR ALLER PLUS LOIN SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS OCCASIONNELS...

Part des résidences secondaires dans le parc de logements en 2019



Les **résidences secondaires** et **logements occasionnels**, respectivement sont des logements utilisés pour des séjours de courte durée comme un week-end ou des vacances (les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont également comptabilisés en résidences secondaires) et sont **des logements ou des pièces indépendantes utilisées occasionnellement pour des raisons professionnelles**. Comme il est difficile pour l'INSEE de distinguer logements occasionnels et résidences secondaires, les deux catégories sont regroupées statistiquement.

En 2019, le littoral concentre près des **3/4 des résidences secondaires du Pays Basque**, alors qu'il ne pèse que pour **49 % du parc de logements du territoire**. En part relative (c'est-à-dire ramené au parc de logements), les résidences secondaires sont principalement surreprésentées dans les communes littorales ainsi que dans les communes de montagne. Deux communes ont un **taux de résidences secondaires supérieurs à 50 % : Larrau avec 59 % et Guéthary avec 50,5 %**.

Depuis 1968, les résidences secondaires ont évolué plus rapidement que le parc de résidences principales, quel que soit le secteur considéré du Pays Basque. **Leur part avoisine 21 % du parc total depuis 2008**.

Depuis plusieurs années, une partie de ces résidences secondaires est **mise en location de façon saisonnière**.

### > Chiffres clés

Source : Airdna 2016 - 2020, partenariat UNR TREE, UPPA

Nombre d'annonces  
actives de locations de  
courte durée au Pays  
Basque en 2020 :

**18 593**

Évolution du nombre  
d'annonces actives de location  
de courte durée entre  
2016 et 2020 :

**+139%**

Part des annonces actives  
disponibles plus de 120 jours  
par an en 2020 :

**54%**

Part des appartements  
dans les annonces  
actives de location de  
courte durée en 2020 :

**67%**



## PAROLE D'ACTEUR

### ALDA

Née à l'automne 2020, Alda est une association défendant les intérêts et aspirations des familles et personnes des milieux et quartiers populaires.

En basque, Alda signifie "changer" : profondément ancrée dans le territoire, l'association Alda s'adresse à celles et ceux qui veulent s'organiser pour défendre leurs droits.

[info@alda.eus](mailto:info@alda.eus)

07 77 88 89 23

### Pourquoi l'association Alda s'investit-elle pour défendre les logements locatifs privés ?

Dans un territoire au parc social sous-dimensionné (1 attribution pour 6,5 demandes ; délai manifestement long pour pouvoir faire un recours DALO fixé à 3 ans dans la zone tendue du Pays Basque contre 1 an sur le reste du département etc.), Alda pense que la défense du parc locatif privé revêt une importance stratégique. En juin 2021, nous avons réalisé, une première estimation des milliers de logements dont ce parc avait été amputé par les mises en locations permanentes de type Airbnb. Nous avons également produit une note juridique montrant que la mesure de compensation était tout à fait applicable dans la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

### En quoi les locations saisonnières constituent selon vous un problème ?

Alda n'a rien contre les locations de type Airbnb en elles-mêmes : un particulier louant une chambre, voire son domicile entier le mois où il est en vacances, met un peu de « beurre dans les épinards » et contribue à absorber une partie du flux touristique sans avoir à construire davantage.

Le problème vient quand il y a changement d'usage, et ce à grande échelle. Si des milliers de logements qui ont été construits pour héberger la population locale, après artificialisation des sols concernés et développement par la collectivité des infrastructures et réseaux nécessaires, sont subitement transformés en meublés de tourisme, ce problème devient politique.

Le marché laissé seul maître à bord mène alors à des situations humainement et socialement intenable. Dans les grandes villes où s'applique déjà la



mesure de compensation, la cour de cassation a reconnue celle-ci comme « *justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général tenant à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location...* ».

Ici, l'intérêt général vient limiter le droit à la propriété pour protéger le droit au logement, tout comme la puissance publique, en période de sécheresse, peut limiter l'usage, pourtant payant, que l'on fait de l'eau au sein même de sa propriété, pourtant privée.

#### **Y avait-il selon vous urgence à réguler ?**

Pour Alda, il y avait urgence à agir. La confirmation définitive par la cour de cassation de la mesure de compensation adoptée par les métropoles représentant la plus grande part du chiffre d'affaire des plateformes de type Airbnb, Abritel, LeBonCoin, Booking etc. y stoppait net leur développement. Ces dernières optaient alors, au cours de l'année 2021, pour un redéploiement stratégique vers les petites villes du littoral et les territoires ruraux. Cochant les 2 cases, le Pays Basque était en première ligne : conseils donnés

aux investisseurs potentiels, facilités bancaires, campagnes de publicité, développement des conciergeries, le pire était à venir... Le parc locatif à l'année du Pays Basque risquait de perdre encore plus de plumes.

Dans ce contexte, le vote le 5 mars 2022 de la mesure de compensation par l'immense majorité des conseillers communautaires, dont Alda salue pour l'occasion le courage et le sens des responsabilités, a stoppé net l'hémorragie. Il dissuade les investisseurs financiers et prêts bancaires qui attendront de connaître l'issue finale des recours actuels contre ce règlement avant d'acheter des logements habités à l'année pour les transformer en meublés de tourisme. En espérant que les décisions de fond viendront valider, comme elles l'ont fait à Paris ou Bordeaux, la mesure de compensation adoptée par la CAPB ; sachons profiter de ce sursis salutaire pour travailler à mieux protéger le parc locatif privé et à renforcer considérablement le parc locatif social.





## PAROLE D'ÉLU

**DANIEL OLCOMENDY**

Maire d'Ostabat et Vice-président de la Communauté Pays Basque en charge du tourisme durable et de l'accessibilité universelle du territoire.

### **Pouvez-vous nous expliquer comment est intervenue la réflexion politique autour du changement d'usage ?**

En lien avec les offices de tourisme, les élus communautaires avaient délibéré en premier lieu, dès septembre 2017, afin de mettre en place un numéro d'enregistrement des meublés de tourisme, dans un souci de mise en œuvre de la taxe de séjour dans les 24 communes de la zone tendue. Dès lors, obtenir une autorisation de changement d'usage temporaire d'un local d'habitation en meublé de tourisme devenait obligatoire pour tous les meublés de tourisme permanents ou occasionnels dans ces 24 communes. Or, dès 2018, l'élaboration du diagnostic du Programme Local de l'Habitat est venue mettre en avant la difficulté d'accès au logement sur le territoire, dans le parc public du fait de son insuffisance, mais surtout, dans le parc locatif privé du fait de la concurrence entre logements à l'année et résidences secondaires. Le lien a très vite été fait entre l'emballement du nombre de meublés de tourisme mis en ligne sur les plateformes et l'augmentation du nombre de résidences secondaires,

emballement favorisé entre autres par une fiscalité très avantageuse et une forte rentabilité pour les propriétaires.

### **Comment les élus sont-ils passés du constat à l'action ?**

Pour limiter cette concurrence déloyale, les élus communautaires se sont mobilisés pour dédier une fiche action du PLH, dès son premier arrêt en février 2020, à la « lutte contre les résidences secondaires », et ont tenté de régler pas à pas le changement d'usage, dans un souci de consensus entre les communes concernées.



Le règlement voté le 28 septembre 2019 marque une première étape, mais c'est véritablement le 5 mars 2022 que les élus du Pays Basque votent un règlement volontariste et restrictif. Celui-ci impose un principe de compensation : pour chaque logement ôté du parc de résidences principales à des fins de meublé de tourisme, le propriétaire devra assurer en contrepartie la transformation en habitation à l'année d'un local (bureau, garage, commerce...). Les élus du Pays Basque, soutenus par la mobilisation citoyenne, ont voulu frapper fort !

### Les recours contre le règlement voté le 5 mars 2022 ont-ils mis à mal la volonté politique ?

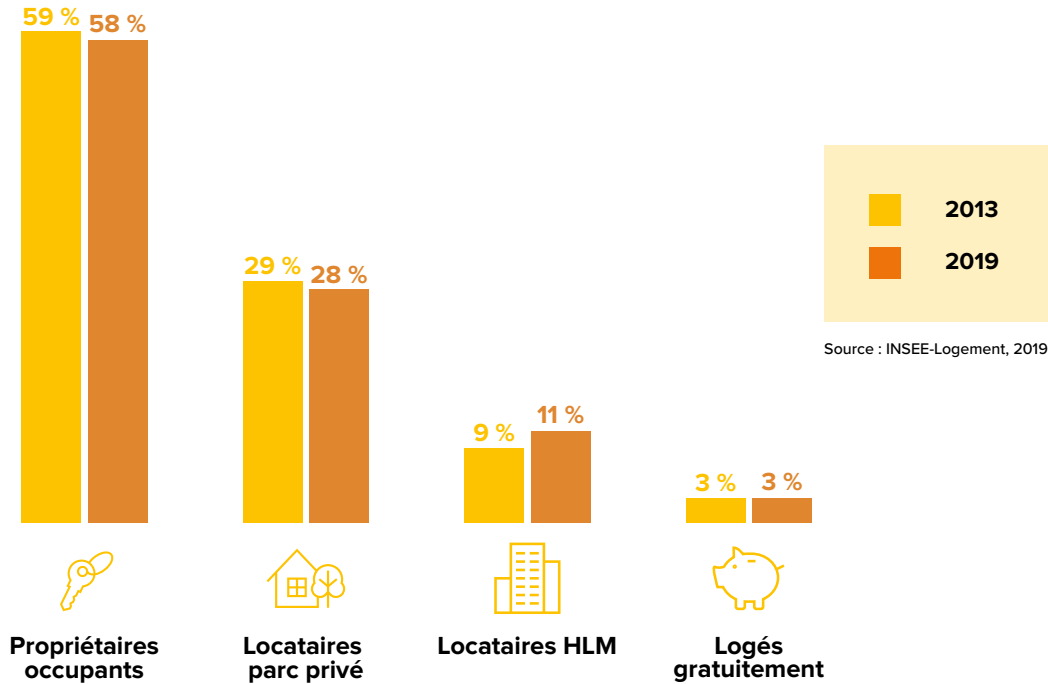
Le juge administratif a dans un premier temps suspendu la délibération de la Communauté Pays Basque le 3 juin 2022. Cela n'a pas altéré la motivation des élus : prenant acte de la décision du tribunal, le conseil communautaire a voté un règlement modifié le 9 juillet dernier, qui entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> mars 2023 ; la suspension de sa mise en œuvre ayant été finalement levée par le juge le 16 septembre 2022.

NB : depuis, la suspension a été levée par une décision du juge du 16 septembre 2022

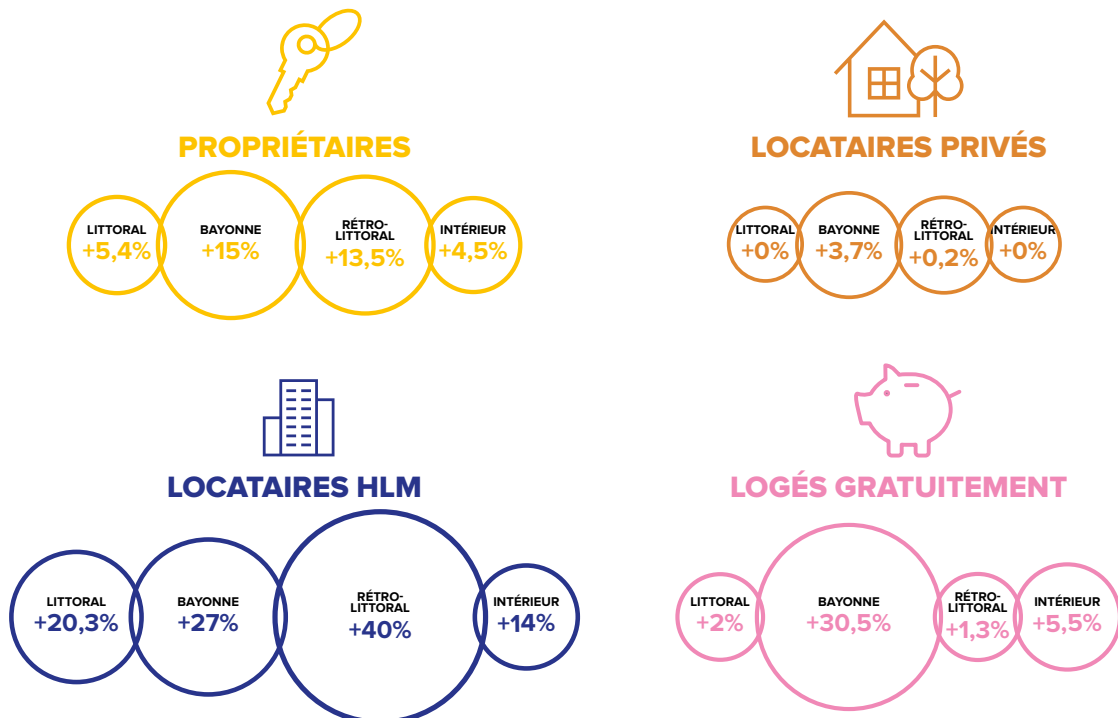


## 1.2 DES LOGEMENTS LOCATIFS INSUFFISANTS MALGRÉ LA FORTE CROISSANCE DU PARC SOCIAL

> Statut d'occupation des résidences principales en 2013 et 2019



> Évolution des statuts d'occupation des résidences principales entre 2013 et 2019



Source : INSEE-RP 2019



**Les locataires du parc privé** représentent **moins d'un tiers des occupants du parc de résidences principales (28% en 2019 contre 29% en 2013)**. En s'intéressant à leur volume, on constate que celui-ci, pour les locataires du parc privé, a stagné ou très faiblement augmenté entre 2013 et 2019, quel que soit le secteur du territoire.

À contrario, le nombre de **locataires du parc social** a très fortement augmenté, en particulier sur le secteur rétro-littoral où l'offre était faible (+ **40 %** entre 2013 et 2019). Pourtant, les délais d'obtention d'un logement locatif social restent très longs (23 mois), avec seulement **1 223 attributions** pour **11 699 demandes** enregistrées en 2020.

Cette situation interroge la fluidité des parcours résidentiels des ménages, notamment à travers leur capacité à trouver facilement un logement à la location. Or, la difficulté à accéder au logement au Pays Basque a des impacts en matière sociale, avec des publics précaires et spécifiques davantage exclus, mais aussi en termes économiques avec des entreprises qui éprouvent de vraies difficultés à recruter, a fortiori sur des contrats courts, intérimaires ou saisonniers.





**PAROLE D'ACTEUR**

**ELODIE MIR ET SERGE LOUSTAU CAZALET,  
CO-PRÉSIDENTS**

Chambre FNAIM Béarn – Bigorre – Pays basque

La FNAIM est la Fédération nationale de l'immobilier

Tél : 05 59 25 49 21

[fnaim6465@orange.fr](mailto:fnaim6465@orange.fr)

**Pourriez-vous nous faire part de votre expertise quant à l'évolution du marché de la location au Pays Basque ?**

Le constat : les analyses chiffrées révèlent clairement une hausse des montants des loyers et une réduction de l'offre des biens à louer. Le ressenti des professionnels de l'immobilier que nous représentons corrobore ces chiffres et met très largement en exergue la vive tension à laquelle est en proie le marché locatif privé. Il ne fait plus débat que le Pays Basque connaît une régression manifeste de son offre de logements à la location. Les faits générateurs sont simples et connus de tous, le Pays Basque est beau et attire chaque année de nombreux nouveaux venus qui souhaitent vivre à l'année dans ce cadre singulier.

**Partagez-vous l'objectif des élus de faciliter l'accès au logement sur le territoire ?**

Aujourd'hui, politiques, syndicats, associations se retrouvent sur le fond et sur le constat du décrochage entre les capacités financières des ménages et le montant des loyers, avec de surcroît une raréfaction de l'offre. La finalité recherchée, à savoir un logement pour tous au Pays Basque, est commune. En revanche, les moyens et méthodes à mettre en œuvre pour parvenir à cet objectif méritent, selon nous, d'être étudiés et travaillés de concert au risque de « prises de décisions hâtives » qui pourraient, peut-être, demain avoir des effets contraires à ceux recherchés.

Nous sommes chaque jour témoin des difficultés à se loger de ceux qui poussent la porte de nos agences, le parc immobilier privé représentant une part essentielle du marché de la location. Combien d'agents immobiliers déploient énergie et volontarisme pour accompagner des travailleurs en quête d'un logement à l'année, pour aider cette femme seule qui travaille et qui ne parvient pas à trouver un habitat digne pour elle et ses enfants ? Au niveau de la chambre syndicale, nous avons à plusieurs reprises alerté les pouvoirs publics sur la réalité du marché locatif et sur sa résultante sur le marché de la transaction car nous ne pouvons à ce jour dé-corréler les deux pans de la problématique.





### Que proposez-vous pour lutter contre cette crise du logement ?

Nous avons manifesté clairement notre souhait d'être consultés pour travailler ensemble avec les associations, les pouvoirs publics et œuvrer à l'élaboration d'un plan pluriannuel du logement sur le territoire. Le sujet mérite une approche prospective et commune. Nous sommes conscients que la solution miracle n'existe pas.

En revanche, établir de manière sereine un panel de réponses telles que le permis de louer, avec un véritable contrôle par des organismes d'état ou des professionnels, la mise en place d'incitations fiscales pour les bailleurs qui souhaiteraient louer leur bien à l'année, la création de système de portage de terrains pour lisser l'investissement de ceux qui envisageraient d'acquérir, pourraient sans aucun doute être autant d'outils opportuns.

Les agents immobiliers de la FNAIM se mettent à disposition des collectivités pour apporter leur connaissance du marché locatif, ils peuvent être ce tiers de confiance qui permettra de contribuer au développement du parc locatif privé et à un meilleur accès à celui-ci.

### Est-il urgent d'agir ?

Oui, il est urgent d'agir, mais cette urgence ne justifie pas une précipitation qui à terme pourrait être dommageable. La location saisonnière ne justifie pas à elle seule la pénurie de logements à la location ainsi que le soulignent nombre de confrères. Tous sont conscients de la nécessité de juguler le marché de la location comme de la vente, mais alertent également sur le risque, dans une zone de villégiature, de porter atteinte aux besoins touristiques, avec dans le temps une problématique de lits froids (logements très rarement occupés par leurs propriétaires) et une résultante dommageable pour nombre de professionnels du territoire.

Une coexistence est possible entre besoins touristiques et nécessité des résidents principaux de trouver à se loger. Nous appelons de nos vœux de pouvoir construire cette politique du logement ensemble.





**PAROLE D'ACTEUR**

**EDITH BORDES, DIRECTRICE DE SERVICE –  
DIRECTION DE LA CLIENTÈLE**

**HABITAT SUD ATLANTIC**

Créé en 1922, HSA est un Office Public de l'Habitat rattaché depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB).

Tél : 05 59 58 40 00

<https://www.habitatsudatlantic.fr/>

**Qui est concerné aujourd'hui par le logement locatif social ?**

Il n'y a pas une mais plusieurs catégories de logements sociaux avec des niveaux de loyers différents : c'est pourquoi une partie assez large de la population peut prétendre s'y loger à un moment de son parcours résidentiel. Par exemple, pour une personne seule, les plafonds de revenus à ne pas dépasser en 2022 sont de 27 500 euros annuels. Pour louer un logement social, il faut déposer une demande en ligne ou remplir un formulaire spécifique disponible sur les sites internet du ministère du logement ou des bailleurs sociaux. Une pièce d'identité (ou un titre de séjour) et un avis d'imposition de l'année n – 2 sont demandés et obligatoires : ils servent à vérifier que le demandeur peut bénéficier d'un logement social.

**Dans le contexte actuel, comment évolue la demande de logements sociaux ? On parle souvent de délais d'attente très longs. Est-ce le cas ?**

La demande augmente : environ + 3000 demandes en un an alors que le stock de demandes en attente est de l'ordre de 20 000 dans le département. En ce moment, les 3 communes du BAB concentrent près de 55% de la demande et le littoral du Sud Pays Basque près de 20%.

Mais attention, cette demande est très volatile : elle se renouvelle à plus de 50% chaque année. Il faut donc distinguer demande enregistrée (pour prendre date parfois) et besoin réel.

Les délais d'attente sont variables, selon les zones de notre territoire et la nature du logement demandé.

La sélectivité du demandeur entre aussi en jeu pour le délai d'attente : le chiffre varie selon les bailleurs, mais nous constatons un taux moyen de refus de l'ordre de 30% des logements attribués.



La côte et le rétro-littoral sont des secteurs plus tendus que la seconde couronne et le Pays Basque intérieur, et les petites typologies – très demandées – sont généralement plus longues à obtenir.

Nous sommes bien conscients que le temps du demandeur n'est pas celui du bailleur : par exemple, un couple qui se sépare et demande deux logements rapidement ne pourra pas nécessairement les obtenir aussi vite que souhaité car les logements sociaux connaissent une rotation faible depuis plusieurs années.

### **Comment sont décidées les attributions de logements sociaux ?**

Il est très important de préciser que la décision d'attribution est collégiale : c'est une commission d'attribution qui attribue les logements locatifs chez chaque bailleur social. Sa composition est réglementaire. Elle comporte : des administrateurs du bailleur, des représentants des locataires, des Service de l'Etat, un représentant du Maire de la commune où se trouve le ou les logements à attribuer, ainsi que des membres représentant les associations œuvrant pour l'insertion par le logement.

Chez HSA, elle réunit 9 membres et siège en moyenne trois fois par mois pour étudier les dossiers de demande avant de décider d'une attribution.

Pour chaque logement à attribuer, le bailleur doit présenter 3 demandeurs, sauf pour certains publics très prioritaires ciblés par les services du Préfet. Par ailleurs, certains logements sont réservés à des structures qui ont apporté leur aide financière à la construction, Action Logement par exemple.

Le bailleur doit donc orienter les demandes vers un logement réservé qui a vocation à accueillir son public « type ». Il s'agit d'une mécanique très subtile que nous aimons comparer à une sorte de « rubik's cub ».

Cela est très important à comprendre tant par les élus que par le public, d'où le rôle fondamental du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur qui sera élaboré dans les prochains mois par la CAPB, les bailleurs et les réservataires : vulgarisation et transparence.

Les bailleurs en attendent beaucoup pour faciliter le pilotage des politiques de production et d'attribution de logements locatifs sociaux entre l'ensemble des parties prenantes.



**PAROLE D'ÉLU**

**ROLAND HIRIGOYEN**

Maire de Mouguerre et Vice-président de la  
Communauté Pays Basque en charge de l'habitat

**Expliquez-nous pourquoi l'action publique locale sur le parc privé existant constitue un axe structurant de la politique locale de l'habitat**

Lors de l'élaboration du PLH Pays Basque, de nombreux élus ont exprimé la nécessité de réduire l'emballement de la construction neuve, qui avait bouleversé les paysages, la sociologie des communes et artificialisé de nombreux espaces agricoles ou naturels depuis 20 ans.

Mais le besoin en logements est considérable et cette volonté de contrôle du développement doit s'accompagner d'une forte maîtrise publique des projets à venir, mais aussi, et c'est ici le sujet, d'une action publique s'attachant à privilégier la réhabilitation du parc ancien à la production neuve.

**Quels sont les enjeux à intervenir sur le parc privé ?**

Depuis plusieurs années, nous constatons de nombreux signaux d'alerte sur le parc privé :

- 8 % des propriétaires occupants sont potentiellement éligibles aux aides de l'Anah et le taux de ménages modestes est important dans des logements potentiellement énergivores ;
- la part des plus de 75 ans va fortement augmenter les prochaines années, avec des besoins en adaptation du parc ;
- malgré un faible taux de logements dégradés (2 % environ selon la source fiscale), les communes font remonter des situations délicates sur le terrain, avec une concentration de cette problématique dans certains centres anciens. Ce parc dégradé est souvent vacant mais parfois occupé, constitue alors des situations d'habitat indigne à traiter en priorité ;
- un parc locatif privé souvent à occupation sociale de fait, avec du « mal-logement » (taux d'effort des ménages, logements dégradés, suroccupation ...) ;
- selon une étude réalisée en 2020, parmi les 10 000 copropriétés constituées sur le territoire, 5% d'entre elles (des petites copropriétés en majorité) seraient potentiellement vulnérables.

C'est pourquoi, après 3 ans d'élaboration partenariale, le premier Programme Local de l'Habitat du Pays Basque 2021-2026 a fait du traitement du parc bâti privé un axe d'intervention prioritaire, avec celui de la production sociale.



## Comment la Communauté Pays Basque accompagne-t-elle les particuliers ?

Les élus ont souhaité travailler en priorité à l'élaboration du nouveau règlement d'intervention financier dédié au parc privé de logements, qui vient mobiliser des subventions fortes de la Communauté Pays Basque en complément des aides de l'ANAH. Ces aides s'adressent aux propriétaires bailleurs qui acceptent de conventionner leurs logements (c'est-à-dire de le louer sous un plafond de loyer à des publics ne dépassant pas un certain revenu), avec ou sans travaux, aux propriétaires occupants pour des travaux liés à la précarité énergétique à l'autonomie, à l'habitat dégradé, à la préservation du patrimoine bâti (en lien avec la Fondation du Patrimoine) ou encore aux syndicats de copropriétés.

La Communauté a confié l'animation de ce projet d'intérêt général (PIG) à Soliha. L'action cible 3 objectifs principaux :

- l'amélioration des logements vacants et dégradés pour contribuer au développement de l'offre locative dans le cadre des interventions de redynamisation des centres anciens et en particulier dans le Pays Basque Intérieur et le traitement du parc indigne et dégradé occupé ;
- l'amplification des efforts de rénovation énergétique du parc et de lutte contre la précarité énergétique, en articulation avec le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET), lequel donne pour objectif de tendre vers un habitat durable de l'ensemble de son parc de logements à horizon 2050 ;
- le maintien à domicile des personnes âgées et la production d'une offre adaptée et innovante. Un enjeu fort compte-tenu du vieillissement de la population, qui se traduira par une grande progression des plus de 75 ans ces prochaines années.







**PAROLE D'ACTEUR**  
**SOLÈNE CARON,**  
**RESPONSABLE DU**  
**SERVICE HABITAT**  
**ET PROJET DE**  
**TERRITOIRE ET**  
**DÉVELOPPEMENT,**  
**ET CHANTAL E.,**  
**PROPRIÉTAIRE PRIVÉE**  
**SUR LA COMMUNE**  
**D'HASPARREN**

**SOLiHA PAYS BASQUE**

SOLiHA est une association Loi 1901, créée en 1966, spécialisée dans l'amélioration des logements pour les particuliers et dans l'élaboration de politiques ou de programmes d'action « habitat » pour les Collectivités Locales.

Tél : 05 59 46 31 31  
contact.paysbasque@solihha.fr

**Comment est né ce projet ?**

**Chantal E** : « Je reçois cette grande maison, composée de 3 appartements, en donation en 2012 de la part de mes parents. Ces deniers conservent l'usufruit du logement en rez-de-chaussée. Au départ, je vis dans l'un des appartements pendant plusieurs mois et prends alors conscience que des travaux sont indispensables. »

**Solène Caron** : Le bien est situé à proximité du centre-bourg d'Hasparren, à moins de 10 minutes à pied. Ce n'est finalement que fin 2017 et après avoir déménagé que Madame E. saute le pas et contacte SOLiHA Pays Basque qui réalise des missions de maîtrise d'œuvre : définition du programme au regard des besoins exprimés, réalisation des plans, établissement des demandes d'autorisation de travaux, consultation des entreprises et suivi du chantier et réception de travaux jusqu'à la garantie du parfait achèvement.

**Chantal E** : « J'ai apprécié l'écoute, qu'on puisse co-construire des plans simples et efficaces, en fonction de mes capacités financières. »

**Pouvez-vous nous expliquer en quelques mots le montage du dossier et les aides reçues ?**

**Solène Caron** : Dans le cadre du programme d'intérêt général lancé en 2018, SOLiHA Pays Basque a assuré une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage et a proposé plusieurs scénarios de mise en location permettant de connaître les niveaux de loyers attendus et les aides fiscales correspondantes. Sur la base du scénario locatif retenu et du montant prévisionnel des travaux établi sur la base de devis par le service de maîtrise d'ouvrage, un plan de financement a été déterminé. Le projet a ainsi bénéficié in fine de 65 714 € de subventions de l'ANAH, la Communauté d'Agglomération Pays Basque et d'Action Logement couvrant 31% du coût total du projet.

Au regard du montant des travaux à réaliser (supérieur à 100 000€), l'appui d'un maître d'œuvre était requis. C'est le service de maîtrise d'œuvre de SOLiHA Pays Basque qui s'en est chargé.



**Chantal E :** « SOLiHA organisait et pilotait les réunions de chantier, j'étais destinataire de chaque compte rendu envoyé par mail dans la foulée aux entreprises avec la liste des points à traiter. C'était très rassurant pour moi d'avoir l'appui et l'expertise du conducteur travaux. Il a géré les aléas du chantier et à l'arrivée les délais et les prix ont été tenus. »

#### Qu'est ce qui a motivé le choix du scénario locatif ?

**Chantal E :** « SOLiHA Pays Basque m'a accompagnée dans la mobilisation des aides publiques avec différents scénarios de mise en location. J'avais envie de faire des logements sociaux car je vois bien la pénurie de logement pour des locataires à petit budget, je voulais pouvoir loger des gens du coin. J'ai pu bénéficier de près de 66 000 euros de subvention pour la rénovation des 2 logements. Les loyers conventionnés couvrent la quasi-totalité des mensualités de l'emprunt contracté sur 25 ans pour financer le reste du cout des travaux.

Ayant des enfants en bas âge, je ne me voyais cependant pas du tout gérer les aléas des loyers etc. et tout le volet administratif. Pour autant, j'étais vigilante sur le choix des locataires dans la mesure où mes parents demeurent au rez-de-chaussée de la maison. J'ai opté pour un mandat de gestion confié à l'agence immobilière sociale de SOLiHA Pays Basque. Ils ont été à mon écoute. Les deux logements livrés en 2020 sont occupés par les mêmes locataires depuis le début. »

#### Que diriez-vous à un propriétaire de logement vacant qui hésite à rénover et remettre en location son bien ?

**Chantal E :** « Ça peut faire peur de se relancer dans un gros chantier, mais grâce aux subventions et à l'accompagnement de SOLiHA à toutes étapes du projet, ça se passe très bien, alors il faut foncer ! »





## PAROLE D'ACTEUR

**THIÉRRY MONTÉ, DIRECTEUR GÉNÉRAL  
OFFICE64 DE L'HABITAT**

Créé en 1951, l'OFFICE64 de l'Habitat est un Office Public de l'Habitat dont la collectivité de rattachement est le Département des Pyrénées-Atlantiques.

Tél : 05 59 43 86 86  
<https://www.office64.fr>

### Comment est né le projet de réhabilitation de la maison Tunio à Banca ?

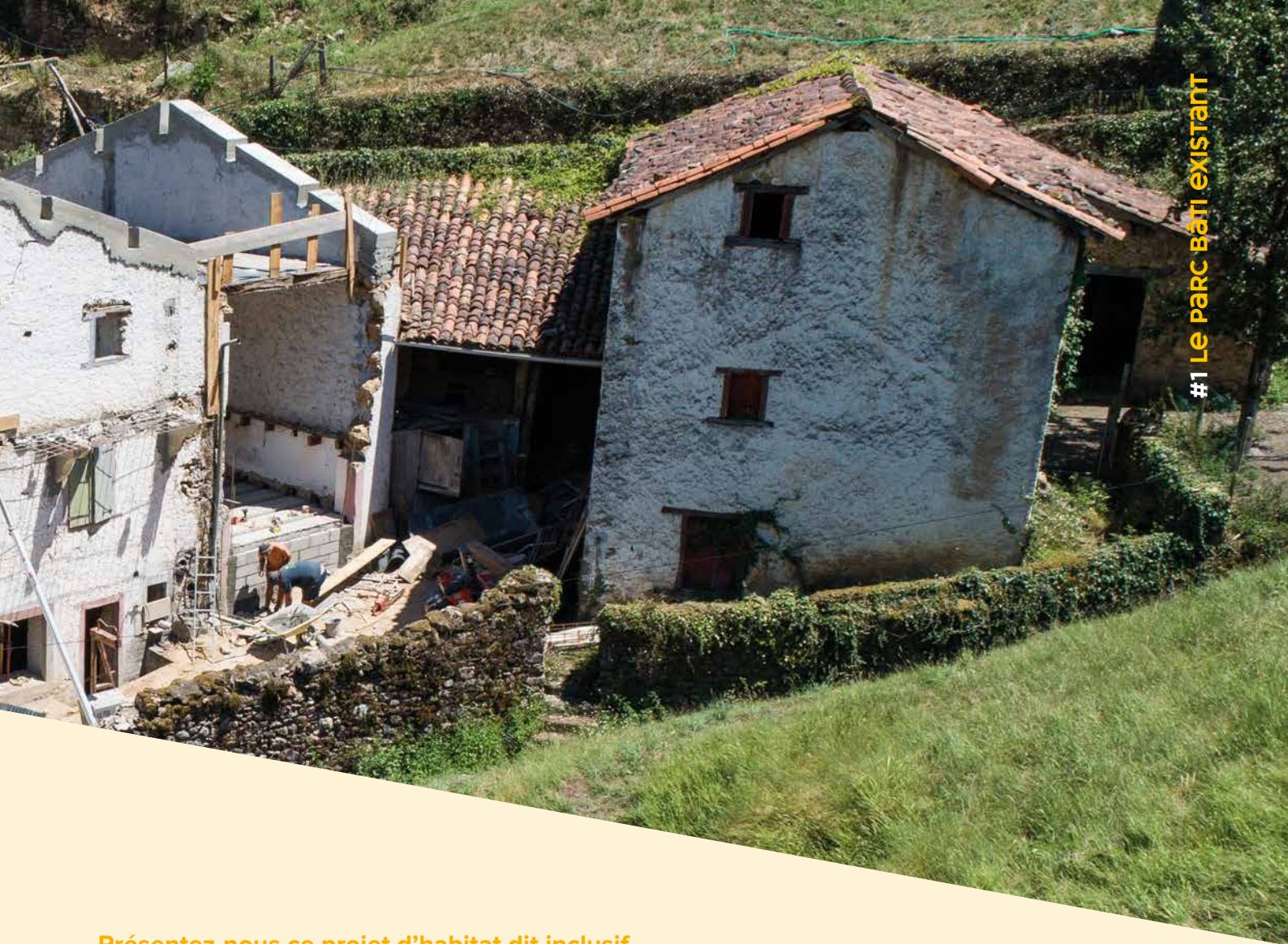
Ces dernières années au sein de la vallée des Aldudes, une réflexion a été menée concernant les maisons fermées ou anciennes inhabitées. Cette initiative, portée par les habitants, les acteurs socio-économiques\* et soutenue par les 3 communes de la Vallée, avait pour objectif d'apporter des solutions en matière d'habitat à la population locale et de servir le territoire. En parallèle, une étude sur la question de l'accompagnement du public senior a été réalisée.

Ainsi, la commune de Banca a souhaité développer un projet d'habitat inclusif sur « La maison Tunio », située en centre bourg de la commune et laissée vacante depuis plus d'une décennie.

Elle a engagé un travail de partenariat avec l'OFFICE64 de l'Habitat.

\* Études réalisées au travers de l'association « Aiba », regroupant habitants, commerçants, élus des trois communes de la Vallée des Aldudes





### Présentez-nous ce projet d'habitat dit inclusif

Ce lieu fait aujourd'hui l'objet d'une réhabilitation et d'une extension pour permettre la création de 7 logements locatifs sociaux, dont 6 logements adaptés en vue d'accueillir des personnes âgées ainsi qu'un logement destiné à une famille, qui fera fonction de « gouvernante » auprès des seniors installés.

Cette résidence entre dans la gamme d'habitat inclusif « Ovéole » que l'OFFICE64 développe à destination des personnes âgées ou en situation de handicap. [www.oveole.com](http://www.oveole.com)

Il s'agit de logements adaptés à la perte d'autonomie et au bien-vieillir ensemble, résolument tournés vers le partage, l'échange, le lien social, la bienveillance et la cohésion.

« La Maison Tunio » deviendra ainsi un lieu de vie, au cœur du village où les résidents bénéficieront d'un projet d'animation sociale porté par le CCAS de la commune de Banca, l'Ehpad Larrazkena et les autres associations de la vallée.

C'est de plus, une opération qui s'inscrit dans un objectif de revitalisation urbaine et de sobriété foncière.

### L'OFFICE64 a-t-il pu mobiliser des partenaires ?

Ce projet vertueux, que l'OFFICE64 a le plaisir d'accompagner, va aboutir grâce à la volonté de la Municipalité de Banca et le soutien de différents partenaires, comme la Communauté d'Agglomération du Pays Basque, le Département 64 et la Fondation Abbé-Pierre ; le projet a également pu bénéficier d'un programme de requalification financé par le Fonds Friche de l'Etat. Livraison été 2023.



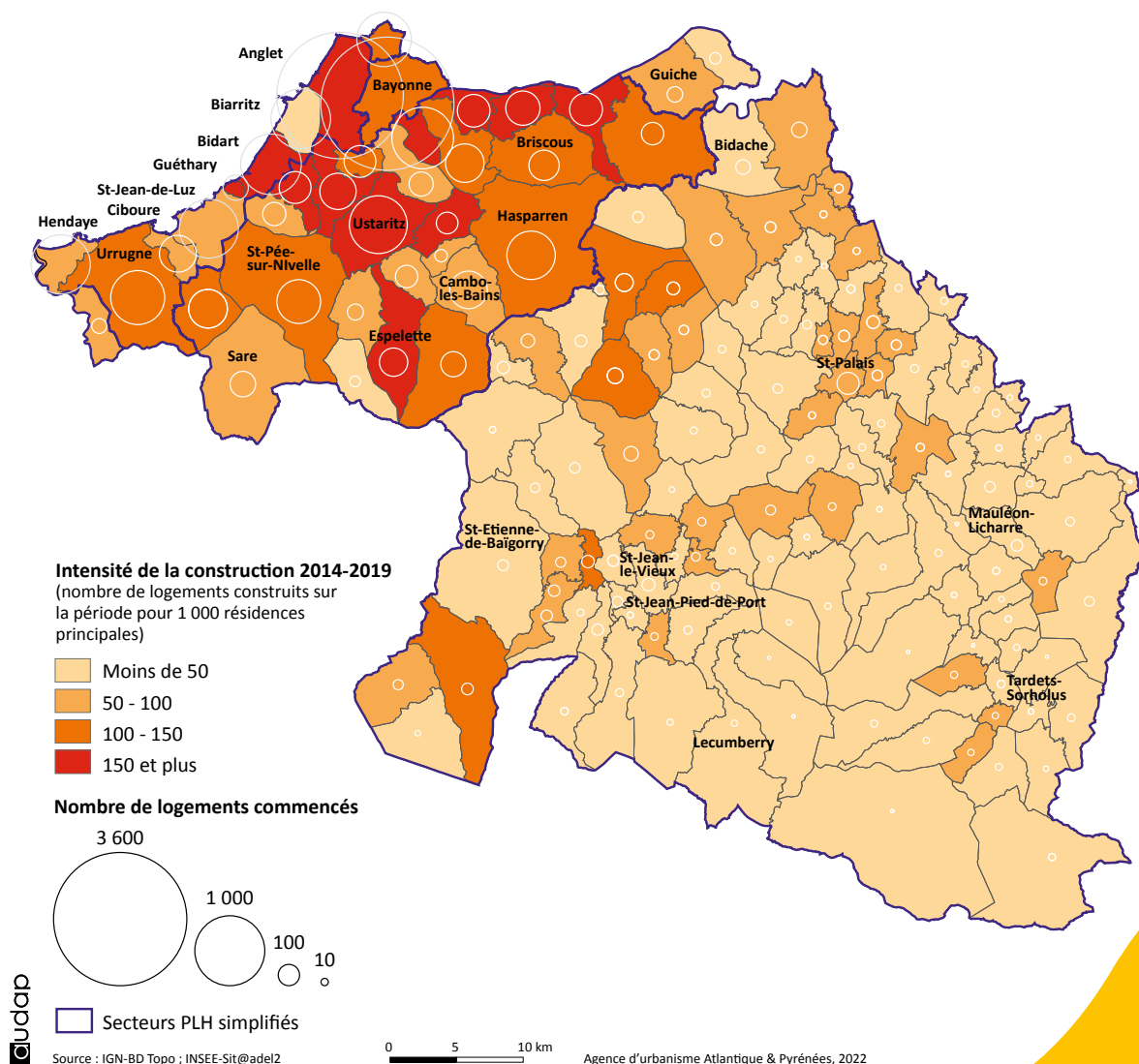
**#2**

# La DYNAMIQUE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS neufs au Pays Basque

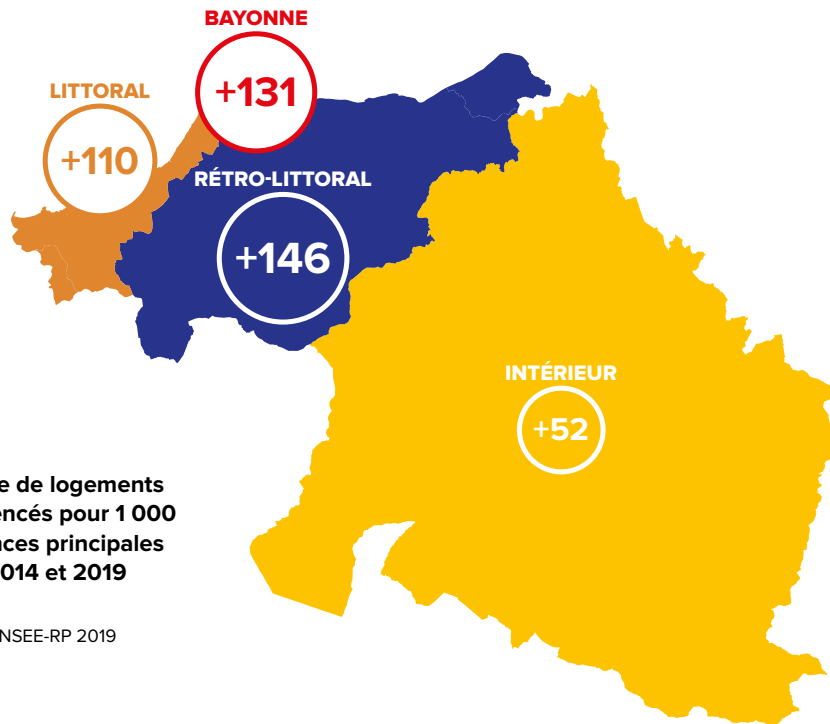


**L'intensité de construction** est un indicateur intéressant qui reflète la diversité des contextes sur le Pays Basque. Il mesure le poids de la production neuve de logements sur le stock de résidences principales, sur un pas de temps donné. Ainsi, plus cet indicateur est élevé, plus la part de logements récents dans le stock de résidences principales est importante. Si l'on s'intéresse à la période 2014-2019, on constate que le territoire a fait l'objet :

- **d'une intensité de la construction très marquée sur le secteur rétro-littoral (IC de 146) :** deux axes de développement s'illustrent particulièrement le long de la Nive et de l'Adour. Dans ces communes, **15% des résidences principales ont été construites entre 2014 et 2019 ;**
- **d'une intensité de la construction également très marquée (IC de 131) sur la commune de Bayonne ;**
- **d'une intensité de la construction soutenue sur le secteur littoral (IC de 110),** où les réalités communales sont très hétérogènes : Anglet, Bidart et Guéthary ont une IC supérieure ou égale à 150 ;
- **d'une faible intensité de la construction en Pays Basque intérieur,** avec une IC de 52, tirée vers le haut par les communes situées en frange du secteur rétro-littoral ou autour des polarités du territoire que sont Saint-Jean-Pied-de-port, Saint Palais et Mauléon-Licharre.



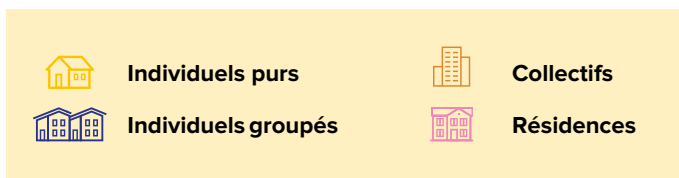
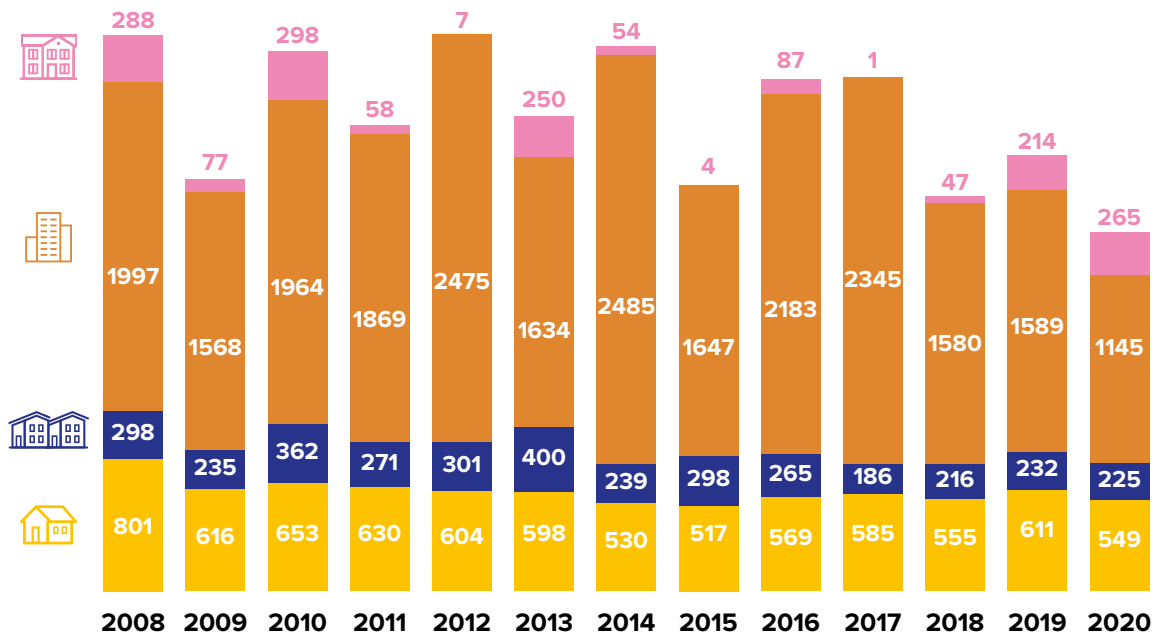
> Évolution du parc de logements entre 2014 et 2019



Nombre de logements commencés pour 1 000 résidences principales entre 2014 et 2019

Source : INSEE-RP 2019

> Évolution de la construction logements commencés entre 2008 et 2020



Source : Insee - Sit@del, 2020

Si le volume de **logements commencés** reste à un **niveau élevé**, une **tendance à la baisse** est observée depuis 2008. Ainsi entre 2008 et 2014, ce sont **près de 3 000 logements commencés qui ont été recensés en moyenne par an**, alors qu'ils ne sont plus que de **2 600 logements** entre 2015 et 2020. L'année 2020, avec **2 184 logements commencés**, est le point le plus bas depuis 2008.

Le nombre de logements individuels commencés chaque année diminue petit à petit, tandis que les logements collectifs connaissent des fluctuations importantes s'expliquant par un marché fortement impacté par les dispositifs nationaux en faveur des investissements locatifs.





## 2.1 - UNE BAISSÉ DE L'OFFRE, UNE ENVOLÉE DES PRIX DE LA PROMOTION PRIVÉE

Texte rédigé par Virginie Sicard, Directrice de l'Observatoire Immobilier du Sud-Ouest

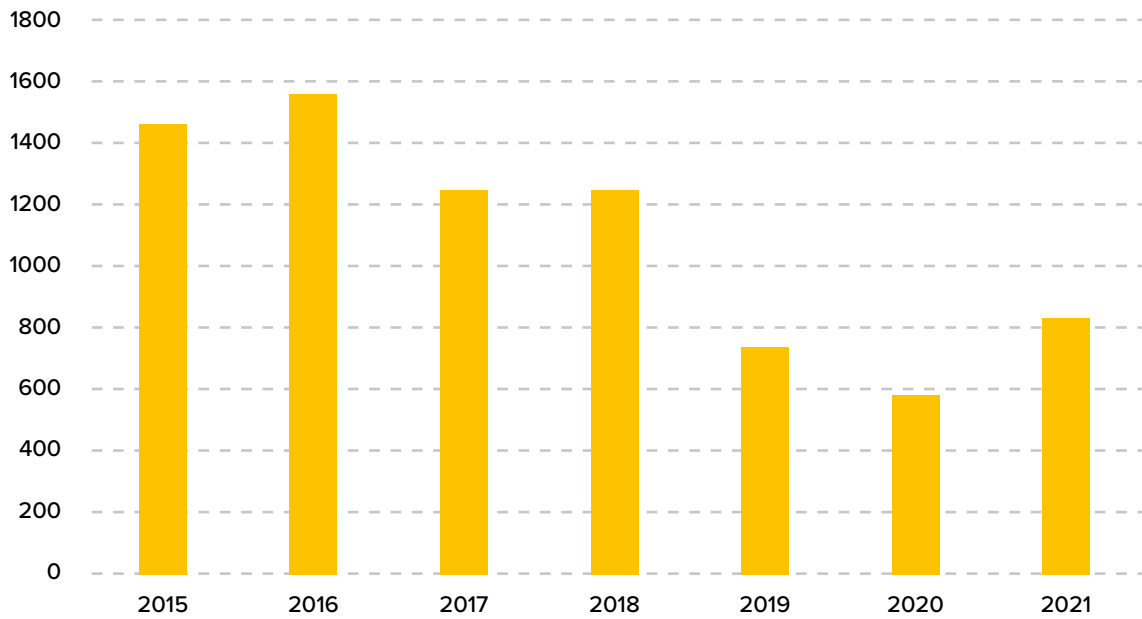
L'observatoire immobilier du Sud-Ouest suit de près le marché de la promotion. Son diagnostic met en avant une **activité plutôt soutenue sur le territoire jusqu'en 2016**, avec environ **1 600 lots mis en vente chaque année**. Dès 2017, les volumes de mises en vente de logements neufs (collectifs et individuels) enregistrés sur le territoire ont **commencé à diminuer pour atteindre un peu plus de 1 200 lots par an**. Puis, avec la crise sanitaire, **la production s'est effondrée entre 2019 et 2020** : le volume de mises en vente a **difficilement atteint les 600 lots fin 2020**. L'activité est restée **faible sur 2021**, puisque les mises en vente ont représenté **un peu plus de 830 lots (- 50 % par rapport à 2015)**. Ce phénomène a été accentué par la tenue des élections municipales, périodes pendant lesquelles l'activité de délivrance des permis de construire connaît traditionnellement un ralentissement.

Malgré cette baisse des ventes dû au ralentissement de la production de logements neufs, l'attractivité du territoire n'a pas baissé. Ainsi, **les ventes, malgré un net recul de -32 % (2021 vs 2015), restent cependant dynamiques**. Par conséquent, **les stocks de biens disponibles à la vente (c'est-à-dire l'offre commerciale) se sont littéralement vidés, passant d'environ 1 400 lots en 2015 à moins de 400 en 2021 à l'échelle de l'agglomération, soit -72 % sur la période**.



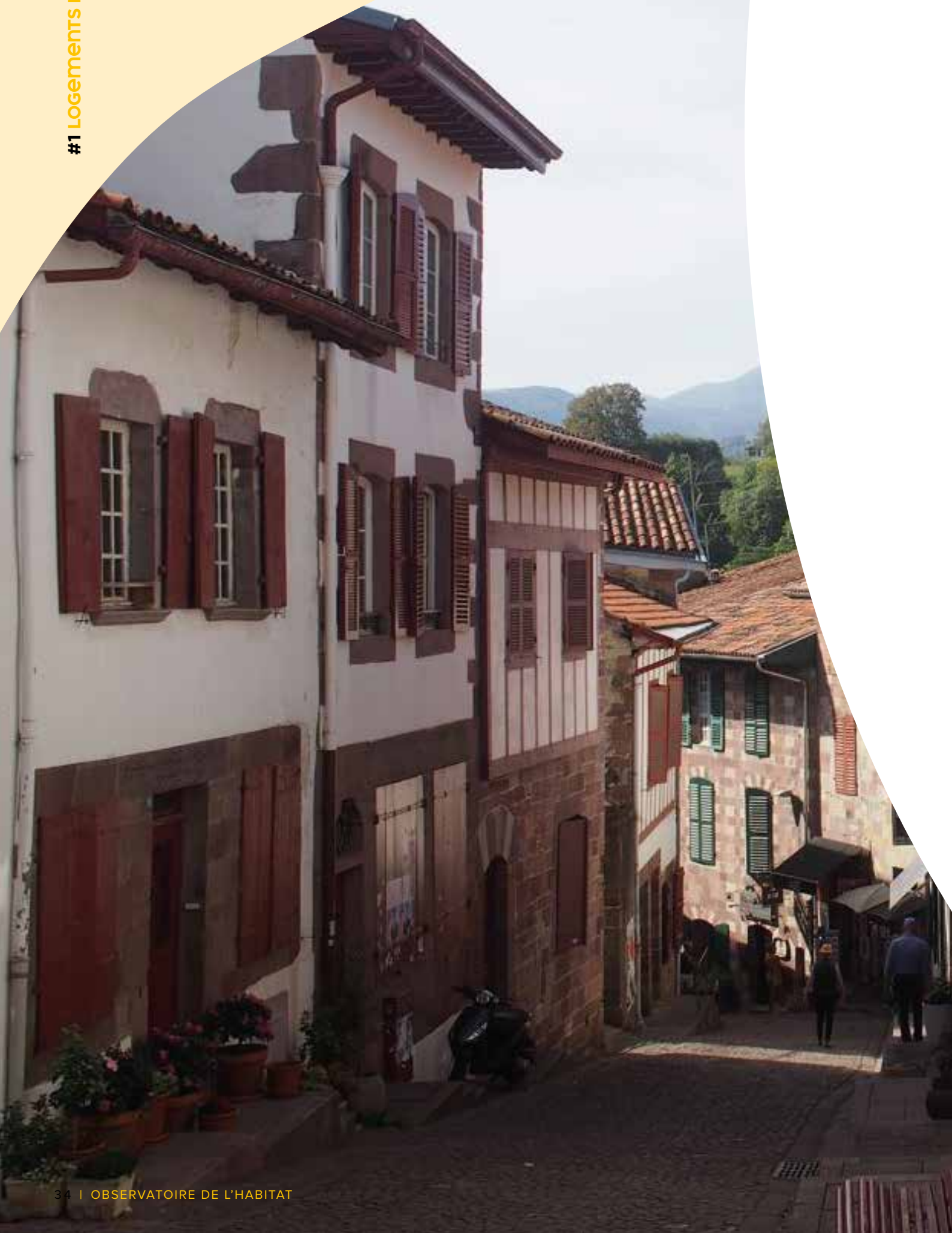


## > Évolution des mises en vente au Pays Basque

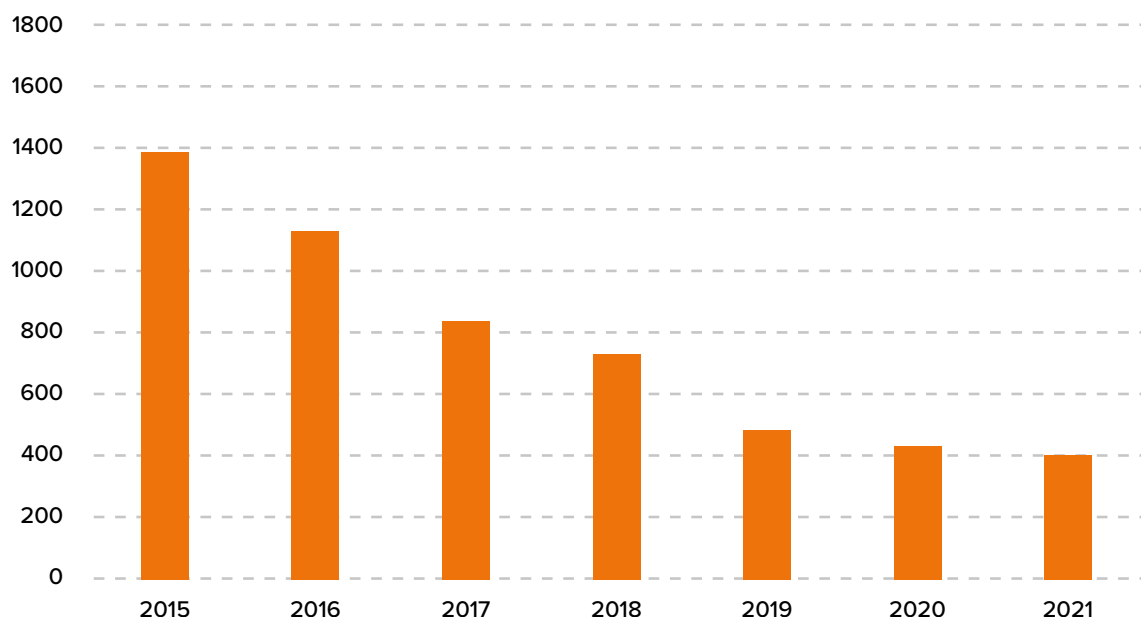


Source : Observatoire Immobilier du Sud-Ouest – prestataire Adequation





## > Évolution de l'offre commerciale (stock) sur le territoire de la CAPB



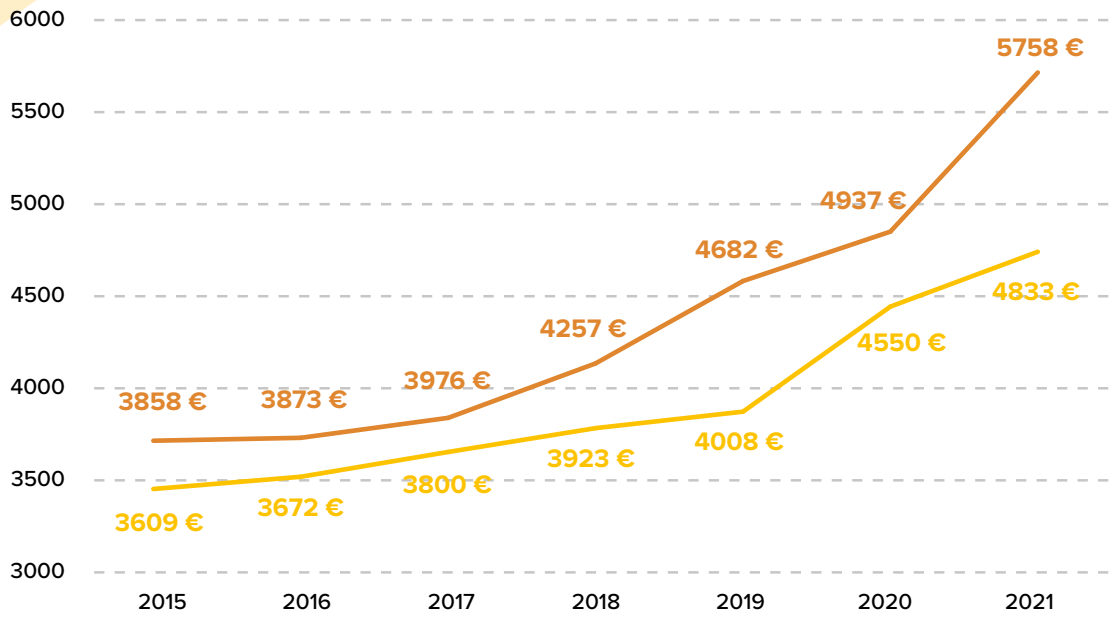
Source : Observatoire Immobilier du Sud-Ouest – prestataire Adequation

Le marché du logement neuf sur le Pays Basque se trouvant en situation de pénurie, **les prix de vente ont très fortement augmenté (+34 % 2021 vs 2015)**, pour atteindre **4 833€/m<sup>2</sup> (hors stationnement)**, soit **+1 224€ en 7 ans**. Le constat est encore plus flagrant pour les **prix à l'offre**, avec une **hausse record de +50 % enregistrée entre 2015 et 2021**, soit **+1 900€ sur la période**, passant ainsi de **3 858€/m<sup>2</sup> en 2015 à 5 758€/m<sup>2</sup> fin 2021**.

L'activité sur le premier semestre 2022 semble suivre cette tendance à la baisse de l'ensemble des indicateurs du marché : **les mises en vente enregistrent -23 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2021 (364 lots)**, les **ventes reculent de -15 % (362 lots)**, et le **stock affiche -13 % (394 lots)**. Cela représente moins de 6 mois de stock théorique. **Les prix continuent de progresser : +16 % au 1<sup>er</sup> semestre 2022 par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2021 pour les prix de vente (5 398€/m<sup>2</sup>) et +17 % pour les prix à l'offre (5 961€/m<sup>2</sup>) sur la même période.**



## > Évolution des prix de vente et des prix à l'offre au Pays Basque



- Prix m<sup>2</sup> offre libre hors stationnement
- Prix m<sup>2</sup> ventes hors stationnement

**NB :** Le prix de l'offre est supérieur à celui des ventes car il s'exprime au moment de la commercialisation, la majorité des logements étant vendus en VEFA. Le prix de vente concerne des logements mis en commercialisation quelques mois auparavant, il est donc plus bas.



## 2.2 - Une PRODUCTION DE **Logement Social** à La Peine, malgré des CHOIX POLITIQUES FORTS

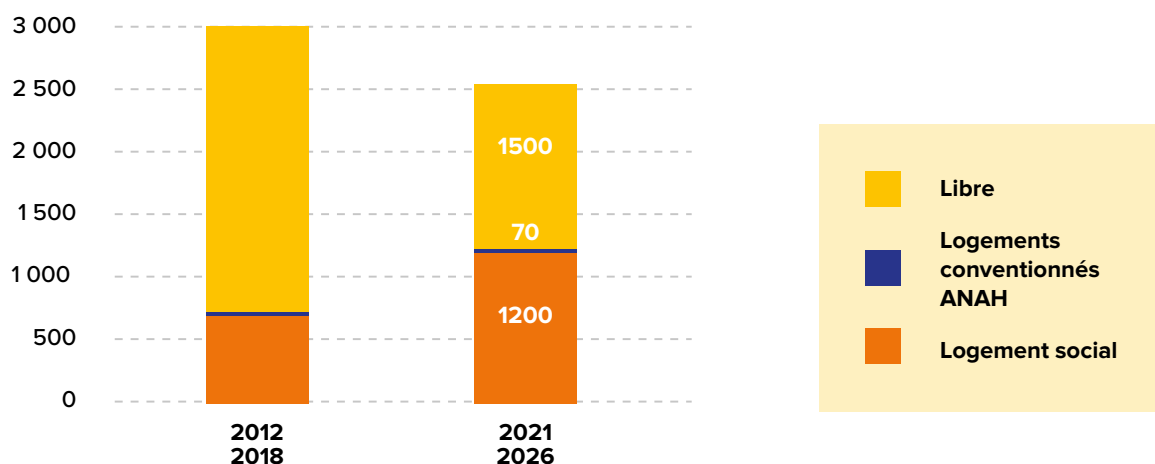
A l'issue de riches débats, le choix communautaire a été fait, dans le premier PLH Pays Basque, d'un scénario dit « contre-tendanciel » permettant de répondre avant tout au besoin des ménages locaux.

Un **souhait de réduction du rythme de production de logements** a été mis en avant .

Il s'agit, pour les élus du Pays Basque, d'**accompagner une autre répartition, quantitative et qualitative, de l'attractivité résidentielle**, qui implique la **nécessité de développer une offre accessible en prix, variée en typologie avec des petits logements pour répondre aux besoins des jeunes actifs comme des seniors**, mais également des **logements familiaux** pour que les familles en accession à la propriété aient d'autres choix que l'éloignement du lieu d'emploi.

Pour mieux répondre aux besoins des habitants du Pays Basque, les élus se sont engagés sur un projet ambitieux en fixant à **près de 1 200 l'objectif de production de logements sociaux, auxquels viendront s'ajouter des logements privés conventionnés en forte augmentation, pour une production globale d'un peu plus de 2 686 logements.**

### ➤ Rythme annuel de production de logements et répartition avant et durant le PLH

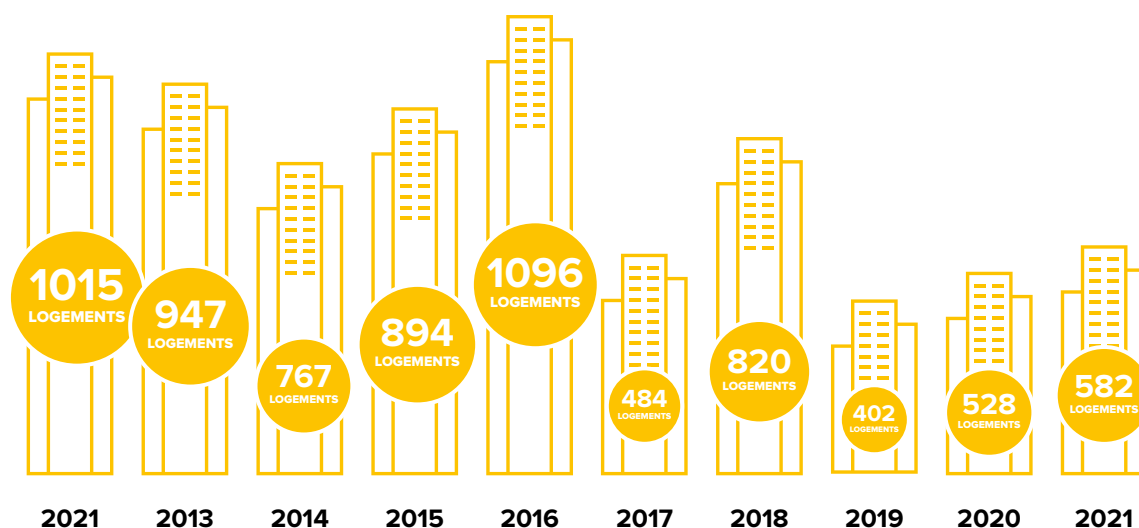


Le PLH prévoit que cette **accélération de la production sociale** soit partiellement portée par **l'accession sociale à la propriété** (1/3 de la production sociale publique projetée), qui répond à une partie des besoins de la population. Il s'agit également de mieux diffuser cette production de logements sociaux sur le territoire.

Les élus de la Communauté ont ainsi souhaité mettre en place dès 2022 un **nouveau règlement d'intervention financier en faveur du parc social** afin d'accompagner au mieux leurs partenaires bailleurs sociaux, dans la forte montée en charge attendue de la production sociale.

Mais le bilan de cette première année de PLH, en deçà des objectifs, met en avant la **difficulté pour les bailleurs de monter des opérations de logements sociaux, dans un contexte de crise multifactorielle** (COVID, renchérissement des coûts de la construction, raréfaction des fonciers à des prix compatibles avec la production de logements sociaux...)

### > Logements locatifs sociaux agréés au Pays Basque



Source : OISO 2022







**PAROLE D'ACTEUR**  
**Jean-pierre VOISIN**  
**ET DENIS LUTHEREAU, MILITANTS**  
**FONDATION ABBÉ PIERRE**

Créée en 1987 et reconnue d'utilité publique le 11 février 1992, la Fondation Abbé Pierre agit pour permettre à toutes personnes défavorisées d'accéder à un logement décent et une vie digne.

Tél : 05 56 33 28 28  
nouvelle.aquitaine@fondation-abbe-pierre.fr



### **Quel diagnostic posez-vous sur la production en logement social sur le Pays Basque ?**

La co-construction du Plan Local de l'Habitat (PLH) se présentait sous les meilleurs auspices quant à la méthode participative (nombreuses contributions d'acteurs et citoyennes) et sa juste dimension territoriale. Les diagnostics de la situation du logement en Iparalde ont pu être assez largement posés et partagés et en particulier que la production de logement ne répondait pas aux besoins d'une majorité de la population qui ne pouvait plus se loger correctement à prix abordable. Fort de ce constat les objectifs de production de logements sociaux ont été revus à la hausse mais restent encore insuffisants pour ce qui concerne le locatif social et très social.

Les chiffres parlent d'eux-mêmes, près de 8000 demandes de logement social, plus de 23 mois de délais d'attente...et en réponse, en 2021, une production très décevante de seulement 594 logements locatifs sociaux pour un objectif annoncé – et déjà insuffisant - de 800. Rappelons que 70 % de la population a des revenus qui lui permettraient de postuler à un logement social et que le parc actuel, d'environ 20 000 logements ne représente que 14 % des résidences principales. On voit le chemin à parcourir.





### Quels types de logements doivent-être développés en priorité ?

Si l'on observe le revenu des ménages très modestes éligibles au logements très social (dit PLAi), on constate qu'ils représentent près de 30% de la population. La Fondation Abbé Pierre n'a de cesse que de rappeler que l'effort de production doit porter prioritairement sur cette typologie des logements dits « très sociaux » et majoritairement en T2 et T1 au vu notamment d'un public de jeunes et de familles monoparentales en forte augmentation. Ce constat risque par ailleurs de s'aggraver dans le contexte économique actuel qui d'ores et déjà engendre encore plus de précarité, notamment énergétique.

Cet effort de production de logement locatif très social doit être amplifié tout comme les autres formes de réponses aux besoins d'hébergement des publics en grande précarité (hôtel social, pension de famille...) qui eux aussi ne font qu'augmenter.

### Qu'attendez-vous des élus du Pays Basque ?

Nous attendons que les élus fassent des choix politiques forts que nous avons déjà exprimés dans nos contributions avec le Collectif « Bâtir les Solidarités, Elkartasunak Eraiki ». Ceux-ci doivent impérativement se concrétiser dans les futurs PLUi si l'on ne veut pas que le pouvoir de vivre et se loger au Pays ne soit qu'un vœu sans avenir.



**PAROLE D'ACTEUR**  
**NICOLAS BLAISON,**  
**DIRECTEUR**  
**RÉGIONAL DE**  
**L'URHLM EN**  
**NOUVELLE-**  
**AQUITAINE**  
**UNION RÉGIONALE**  
**HLM NOUVELLE-**  
**AQUITAINE**

Créée à la fusion des régions Aquitaine et Poitou-Charentes, l'URHLM en Nouvelle-Aquitaine regroupe les organismes de logement social adhérents intervenant sur la région.

Tél : 05 56 69 47 90  
[www.urhlmna-habitat.fr](http://www.urhlmna-habitat.fr)

### **Pouvez-vous nous expliquer pourquoi le territoire ne parvient pas à produire suffisamment de logement social ?**

Au Pays Basque, les organismes de logement social, tous adhérents de l'Union Régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine, et regroupés au sein de la Conférence Départementale Hlm du 64, interviennent pour développer l'offre de logements sociaux, en locatif comme en accession sociale.

Ce territoire conjugue des difficultés locales de production : une tension foncière marquée, une demande en logements sociaux en croissance, une attractivité de produits d'investissements au détriment de l'offre locale,...

Déjà impactés précédemment par l'augmentation des taux de TVA et la mise en place de la Réduction de Loyers de Solidarité, la Crise sanitaire récemment vécue puis la guerre en Ukraine ont encore complexifié la production de logements sociaux, en déstabilisant plus avant les équilibres économiques.

Ainsi dopés par l'augmentation du prix des matériaux et de l'énergie, les coûts de construction ont totalement dérapé en 2022. L'augmentation des coûts de travaux depuis fin 2020 est supérieure à 20% sur le territoire. La nécessaire sobriété en émissions de carbone que la nouvelle réglementation environnementale ambitionne, va également alimenter cette inflation, qui met à mal l'ensemble de la chaîne de production de logements du Pays Basque. Quand les organismes Hlm devaient investir 18 000 € en moyenne de leurs fonds propres pour produire un logement, ils doivent aujourd'hui parfois injecter plus de 50 000 € par logement pour achever une opération, alors même que les principaux partenaires (collectivités locales, Etat, Banque des Territoires, Action Logement...) ont maintenu voire renforcé leur soutien.

### Quelles solutions proposez-vous pour contrer ces difficultés ?

Pour réduire les déséquilibres des opérations, non tenables à moyens termes pour les bailleurs, plusieurs leviers sont déjà actionnés localement :

- en complémentarité avec le logement social, la production de logements en Bail Réel Solidaire, facilite l'équilibre global des opérations, tout en proposant des logements en accession à la propriété en deçà des prix du marché sur le long terme ;
- l'agglomération du Pays Basque conditionne ses aides au respect de plafonds de prix sur le foncier ou les transactions entre opérateurs publics et privés, qui apportent une certaine régulation dans un marché immobilier bloqué et déconnecté des revenus des habitants ;
- l'Etat a lancé avec l'ensemble des acteurs locaux, une vaste réflexion sur le foncier ;
- la Banque des Territoires fait sans cesse évoluer son offre de prêts pour prendre en compte au mieux les contraintes des organismes.

Face à la nécessité de mieux répondre aux besoins en logement sur le Pays Basque, le mouvement Hlm étudie tous les leviers pour atténuer les chocs successifs et travaille auprès de ses partenaires pour la mise en place de solutions innovantes et les plus efficaces possibles.







**PAROLE D'ACTEUR**  
**Jean-Romain LESTANGUET,**  
**DIRECTEUR DE SERVICE -**  
**DIRECTION AMÉNAGEMENT**  
**ET DÉVELOPPEMENT URBAIN**  
**HABITAT SUD ATLANTIC**

Créé en 1922, HSA est un Office Public de l'Habitat rattaché depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB).

Tél : 05 59 58 40 00

[www.habitatsudatlantic.fr](http://www.habitatsudatlantic.fr)

### **Comment est né le projet de résidence autonomie Oihan Bazter réalisée par HSA à Villefranque ?**

Le projet Oihan Bazter, à Villefranque, est le fruit d'un partenariat riche entre la commune de Villefranque, Habitat Sud Atlantic (HSA), l'ADAPA (Association d'aide aux personnes âgées), la Maison de retraite Eliza Hegi d'Ustaritz (portage de repas à domicile), et le cabinet d'architecture Samazuzu. Il est la traduction concrète d'une réponse collective à un appel à projets lancé par le Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques en 2017.

### **En quoi ce projet innovant est-il adapté au besoin particulier des séniors ?**

Idéalement située en plein coeur du bourg, dans un cadre paisible, Oihan Bazter est une résidence autonomie de 20 places à destination de personnes âgées autonomes. L'objectif est de proposer de nouveaux parcours résidentiels pour les séniors, par le rapprochement de personnes âgées et parfois isolées, à proximité de commerces et de services.



La résidence, habilitée à l'aide sociale, est ouverte depuis le 1er janvier 2022. L'établissement est géré par l'ADAPA, avec du personnel dédié pour accompagner administrativement les résidents, une animatrice pour proposer des activités journalières, et une téléalarme 24h/24. Largement ouvert sur les espaces publics et les équipements environnants, l'équipement dispose d'une salle commune, d'une buanderie, d'une bibliothèque et d'une salle de remise en forme. Les logements sont d'une surface généreuse (entre 30 et 32 m<sup>2</sup>) afin que les locataires puissent s'installer confortablement, en y apportant une partie de leur mobilier. Ils comprennent une kitchenette, une pièce de vie avec une partie jour et une partie nuit, une salle d'eau. Les logements sont entièrement accessibles et adaptés aux personnes à mobilité réduite.







**PAROLE D'ACTEUR**  
**CLAUDE OLIVE, PRÉSIDENT**  
**OFFICE64 DE L'HABITAT**

Créé en 1951, l'OFFICE64 de l'Habitat est un Office Public de l'Habitat dont la collectivité de rattachement est le Département des Pyrénées-Atlantiques.

Tél : 05 59 43 86 86  
[www.office64.fr](http://www.office64.fr)

**Dans quel contexte le CROUS et l'OFFICE64 de l'Habitat se sont-ils rapprochés au service du logement étudiant ?**

Afin de répondre à une problématique de territoire aigüe concernant un fort besoin en hébergements temporaires pour les étudiants du Campus de la côte basque, Le Crous et l'OFFICE64 de l'Habitat ont défini un projet d'expérimentation sur la mobilisation du parc social sous-occupé à destination des étudiants.

C'est en effet sur ce secteur que l'offre d'Enseignement Supérieur et de Recherche de la Communauté d'Agglomération Pays Basque est majoritairement localisée.

À la rentrée 2022, le Campus Côte basque comptait 7 800 étudiants, alors que le Crous ne dispose que d'une offre de 500 logements en résidences étudiantes pour satisfaire une demande toujours croissante. Le fort déficit en logements dédiés aux étudiants, y compris dans le privé, conduit ces derniers à se loger dans des conditions inadaptées : coût du loyer élevé dans le privé, éloignement du lieu de formation, de travail, hébergements non conformes aux critères de décence (exigu, en sous-sol, insalubre), colocations subies ...





### Parlez-nous de ce dispositif en faveur de la cohabitation intergénérationnelle dans votre parc social ?

Dans les communes proches des lieux de formation et d'enseignement, l'OFFICE64 a pour sa part recensé des logements sous-occupés par des locataires de plus de 60 ans. Le dispositif de la Loi Elan permettrait de développer des solutions de cohabitation intergénérationnelle pour l'accueil d'étudiants de moins de 30 ans, offrant ainsi une alternative à la carence de proposition d'hébergement sur le territoire.

Il s'agit donc d'une démarche innovante d'insertion et d'accompagnement, élaborée et mise en œuvre par des structures spécialisées partenaires :

- L'OFFICE64 de l'Habitat pour le recensement et l'accompagnement des locataires seniors du parc social désireux de proposer une partie de leur logement à la sous-location pour aider un jeune, et bénéficier d'un petit complément de ressources,
- Le Crous pour l'accueil, la mise en relation des étudiants et des locataires ainsi que la sécurisation du contrat entre les parties.

Ce projet apporterait donc une solution nouvelle et économique pour les jeunes dans le cadre de leur parcours vers l'autonomie (études, apprentissage, emploi).

### Cette solution est-elle mobilisable et duplicable à court terme ?

La mise en relation de l'offre disponible avec les demandes des étudiants est l'un des rares leviers dont nous disposons sur le territoire pour répondre aujourd'hui à l'urgence de la situation.

Il permet également une adaptation du patrimoine social à son marché par la mise en sous-location réglementée de locataires de plus de 60 ans et contribue ainsi au lien social. Il ouvre en parallèle, une alternative à la sous-occupation du parc social dans la mesure où l'effort de construction et la rotation de logements ne permettent pas d'y répondre.

Après une phase expérimentale, il aurait pour vocation d'être dupliqué par d'autres bailleurs sociaux, de s'étendre auprès d'un public plus large (jeunes, apprentis, saisonniers, locataires bailleurs sans discrimination d'âge) et d'intégrer d'autres partenaires spécialisés dans l'accompagnement des jeunes (FJT, Mission locale, UMIH, ...).

Ce projet est soutenu par de nombreux partenaires institutionnels dont la CAF, la Communauté d'Agglomération Pays Basque, Le Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques, la Région Nouvelle Aquitaine et le Fonds de Soutien de l'Innovation (FSI) de l'Union Sociale de l'Habitat.



COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION

HIRIGUNE  
ELKARGOA



---

15 avenue Foch, CS 88 507, 64185 Bayonne Cedex  
Tél : 05 59 37 75 75  
[contact@communaute Pays Basque.fr](mailto:contact@communaute Pays Basque.fr)