

SOAK

REGARDS & PERSPECTIVES | BEGIRADAK & IKUSPEGIAK

Logement des jeunes : où en est-on ?

Gazteen etxebizitzak : zertan gara ?

FEVRIER 2023

**SYNTHESES DU DIAGNOSTIC MENE AVEC LE FJT PAYS BASQUE (MAI 2022)
ET DE LA CONFERENCE DES ACTEURS ET ACTRICES DU LOGEMENT (NOVEMBRE 2022)**



CONSEIL DE DEVELOPPEMENT DU PAYS BASQUE
IPAR EUSKAL HERRIKO GARAPEN KONTSEILUA



Table des matières

Table des matières	2
L'ESSENTIEL A RETENIR	3
CONTEXTE & METHODOLOGIE	5
Méthodologie et résultats.....	5
PREMIERE PARTIE : Face à la crise du logement, des jeunes en première ligne.....	7
Une précarisation accrue des jeunes	7
La situation spécifique des jeunes insuffisamment prise en compte	8
Système D et bricole comme seule perspective ?	11
DEUXIEME PARTIE : Logement des jeunes : un défi pour le développement du Pays Basque intérieur ..	13
L'avenir du Pays Basque intérieur	13
Les impacts sur chaque territoire étudié	14
PERSPECTIVES.....	17
ANNEXE : Structures ayant participé aux travaux	19



L'ESSENTIEL A RETENIR

Au mois de mai 2022, le Conseil de Développement du Pays Basque (CDPB) finalisait **un diagnostic sur le logement des jeunes¹, en partenariat avec le FJT Pays Basque**, attestant de besoins réels sur les territoires ruraux du Pays Basque².

Quelques mois après, l'Etat donne son feu vert au FJT pour se déployer vers l'intérieur du Pays Basque. Le CDPB, quant à lui, remobilise **l'ensemble des acteur·rices du logement à Mendionde**, le 25 novembre 2022, pour partager à la fois les analyses et identifier les leviers d'actions. 80 professionnel·les ont répondu à l'appel, faisant émerger le **besoin d'une Conférence du logement des jeunes**.

Ainsi, entre fin 2021 (début du diagnostic) et fin 2022 (temps fort à Mendionde), ce sont **près de 300 acteur·rices qui auront été mobilisé·es** au travers des différents espaces participatifs : jeunes (scolarisé·es, en formation, actif·ves...) et associations de jeunes, responsables d'organismes de formation ou de structures d'animation économique locale, entrepreneur·euses, élu·es du territoire, bailleurs sociaux, CAF, Mission Locale, services de l'Etat, de la Région, du Département, de l'Agglomération... Par ailleurs, **730 jeunes** ont répondu à l'enquête menée par le CDPB avec la CAF des Pyrénées-Atlantiques.

De tous ces travaux, le CDPB propose dans ce SOAK une synthèse à la fois du diagnostic initial, des analyses portées par les jeunes et les acteurs locaux (avec en verbatim leurs propres expressions recueillies), enrichi du temps fort de Mendionde, ainsi qu'une mise en perspective des leviers d'actions que les acteur·rices sont en train d'initier.

En voici les **principaux enseignements** :

- les jeunes (en formation, salarié·es, agriculteur·rices, sans activité...) sont particulièrement impacté·es par la crise du logement qui sévit en Pays Basque ;
- la situation est identique en milieu rural où les prix augmentent et où l'offre ne répond pas à leurs besoins (petites surfaces, locations...) ;
- les entreprises du Pays Basque intérieur ont du mal à recruter à cause du manque criant d'offres de logements rapidement accessibles (notamment pour les jeunes en CDD ou saisonnier·ères, qu'ils·elles soient nouveaux et nouvelles arrivant·es sur le territoire ou non) ;
- l'offre de logement pour les jeunes est donc un défi pour le développement économique et social des territoires de l'intérieur (que ce soit en Soule et Basse-Navarre, qu'autour de Cambo, Hasparren, Bidache...)

¹ CDPB / FJT Pays Basque, mai 2022. *Les besoins en logement des jeunes en Pays Basque intérieur*. <<https://societecivile-paysbasque.com/diag-logement-jeunes/>>.

² Territoires correspondants aux Pays de Hasparren (élargi à la zone de Cambo), de Bidache, à la Basse-Navarre, et à la Soule.



- une prise de conscience de ces besoins spécifiques est en train d'émerger auprès des opérateurs publics du logement, mais les propriétaires privé·es restent souvent frileux·euses à l'idée de louer leur(s) bien(s) à de jeunes locataires ;
- de nombreuses solutions se lancent et / ou sont envisageables : avec le FJT qui est prêt à développer son offre à l'intérieur, et en amenant des opérateurs à s'associer et à travailler davantage ensemble (un bailleur social et une antenne du CROUS, par exemple), en accompagnant les petites communes, etc. ;
- il s'agit de construire des propositions sur-mesure pour les jeunes et de mettre des moyens dans l'animation de ces projets (lien avec les employeur·euses du territoire notamment) ;
- à Mendionde, les acteur·rices rassemblé·es ont fait émerger le besoin d'une véritable gouvernance organisée ;
- de nombreux acteur·rices et collectivités portent une partie des compétences et missions relevant du logement pour les jeunes : sans travail collectif, sans une approche multipartenariale et des volontés politiques, il n'y aura pas de réponse globale !



CONTEXTE & METHODOLOGIE

Le CDPB s'est fortement impliqué en 2019 sur l'habitat à l'occasion de l'élaboration du PLH de la CAPB, en produisant à la fois une vision stratégique³ et une série de propositions concrètes⁴. Parmi les orientations proposées, le CDPB invitait à prendre en charge la question du logement des jeunes. En avril 2021, le CDPB organisait une plénière sur l'habitat et publiait un manifeste⁵ pour mobiliser les acteur·rices.

Mais c'est le FJT Pays Basque qui interpelle le CDPB mi-2021 sur le logement des jeunes en milieu rural. Souhaitant étendre ses activités vers l'intérieur du Pays Basque et avec l'opportunité d'un nouvel agrément de l'Etat, le FJT fait appel au CDPB pour évaluer les enjeux et les besoins en s'appuyant sur son savoir-faire pour animer un diagnostic participatif, qualitatif, permettant d'aller à la rencontre des jeunes et des acteur·rices locaux·ales.

Le FJT et le CDPB ont co-construit une méthodologie de travail et constitué un comité de pilotage dont les membres se sont particulièrement impliqués.

Méthodologie et résultats

- **1 comité de pilotage**, réuni au lancement du travail de terrain (novembre 2021) et à la fin du diagnostic (mars 2022), associant des partenaires-clés : collectivités (CAPB, Département, Région, Etat), bailleurs sociaux (HSA, Office 64, COL, Soliha), Mission Locale, CAF.
- **3 enquêtes en ligne** à destination
 - destination [des jeunes du territoire](#) (diffusée en février 2022 en partenariat avec la CAF des Pyrénées-Atlantiques) → **743** réponses (cf. focus sur les résultats page suivante) ;
 - [des communes](#) (diffusée en décembre 2021) → **41** réponses ;
 - [des acteurs et actrices socio-économiques et de la formation](#) (diffusée en décembre 2021) → **35** réponses.
- **4 ateliers territoriaux** réunissant acteur·rices du monde économique et de la formation, associations et associations de jeunes, élu·es, services des collectivités, bailleurs, agent·es immobilier·ères... à Saint-Jean-Pied-de-Port, Saint-Palais, Mauléon (décembre 2021) et Hasparren (février 2022).
- **25 entretiens individuels** complétant le panel : jeunes et acteur·rices du territoire (éducateur·rices, professionnel·les de l'immobilier, représentant·es d'associations...).

³ CDPB, avril 2019. *Urgence logement : pour une stratégie ambitieuse au Pays Basque*. < https://societecivile-paysbasque.com/wp-content/uploads/2019/08/Contribution_PLH_1_26.03.19_DVadoptee%CC%81.pdf >.

⁴ CDPB, octobre 2019. *PLH : les 25 propositions du Conseil de développement*. < https://societecivile-paysbasque.com/wp-content/uploads/2019/10/Contribution2CDPB_PLH_adopteeCD101019.pdf >

⁵ CDPB, avril 2021. *Appel à une mobilisation collective pour sortir de la crise du logement au Pays Basque*. < https://societecivile-paysbasque.com/wp-content/uploads/2021/04/CDPB_communique_habitat_050421.pdf >



- **1 grande rencontre interacteur·rices** (Mendionde, novembre 2022) pour partager les enseignements du diagnostic et identifier des solutions collectives, qui a réuni près de **80 acteur·rices** du territoire : jeunes, bailleurs sociaux, propriétaires privé·es, chef·fes d'entreprises, structures de soutien à la vie économique, élu·es, services de collectivités...

La liste des acteur·rices, personnes, communes et collectivités ayant participé à l'ensemble de ce travail est incluse en Annexe.

Enquête jeunes CDPB / CAF : les principaux chiffres

733 jeunes ont répondu à l'enquête, originaires du Pays Basque ou y résidant, dont 10 % originaires ou vivant en Pays Basque intérieur.

90 % des jeunes du Pays Basque déclarent avoir / avoir eu des difficultés pour se loger

80 % des jeunes du Pays Basque intérieur

71 % des jeunes du Pays Basque aimeraient vivre dans un autre type de logement

69 % des jeunes du Pays Basque intérieur

64 % des jeunes du Pays Basque ont dû revoir leurs critères à la baisse pour pouvoir se loger

59 % des jeunes du Pays Basque intérieur

40 % des jeunes ont déjà dû trouver des solutions de secours (voire d'urgence) pour se loger

31 % des jeunes du Pays Basque intérieur

Les niveaux d'insatisfaction et de difficultés sont très proches lorsqu'on compare les réponses pour le Pays Basque intérieur et l'ensemble des réponses : **les jeunes de tout le Pays Basque, et pas seulement celles et ceux vivant sur la côte basque, subissent de plein fouet les conséquences de la crise du logement.**



PREMIERE PARTIE

Face à la crise du logement, des jeunes en première ligne

Un contexte de crise généralisée

La tension sur le logement s'est fortement accentuée ces dernières années, et de multiples facteurs **transforment aujourd'hui cette tension en crise généralisée**.

Le parc de résidences principales en bon état, à louer ou acheter, est **limité face à une demande qui bondit** en raison de l'hyper-attractivité du Pays Basque (nouveaux et nouvelles habitant-es) et du desserrement des ménages (séparations, autonomie des jeunes...). Cela **renforce une pénurie de logements**. Quant au logement social, plus abordable, il représente une part du parc qui reste limitée malgré des efforts de rattrapage ces dernières années. Les **prix sont donc tirés vers le haut** : les professionnel·les de l'immobilier vont jusqu'à parler « d'explosion des prix ».

« Beaucoup de gens du coin, qui sont nés ici et qui vivent ici, dont toute la famille vit ici, n'ont aucun problème à fixer des prix qui les auraient scandalisés si ça avait été pour leur fils ou pour leur fille. »

On constate de plus une **inadéquation entre les besoins des jeunes et l'offre disponible**. Sur la côte, les jeunes font face à un marché complètement saturé. En Pays Basque intérieur, l'offre actuelle (grandes maisons, souvent isolées) est inadaptée aux besoins des jeunes (recherche de studios / T1 / T2, plutôt en centre-bourg).

Enfin, comme les autres habitant-es du territoire, les jeunes subissent **la concurrence accrue entre la résidence principale et les autres usages des biens immobiliers** :

- nombre de locations touristiques et logements en gîte qui augmente ;
- logements transformés en résidences secondaires qui sortent du parc (par choix ou non : problèmes d'indivision qui « bloquent » des biens non occupés par exemple) ;
- part du parc immobilier restant vacante.

Une précarisation accrue des jeunes

Dans ce contexte de marché saturé, les **conditions d'accès au logement se durcissent** (exigences renforcées des propriétaires et agences, frilosité des banques dans les octrois de prêt immobilier), souvent au détriment des jeunes.

Il faut également composer avec **la vétusté du parc**, parfois très forte sur certains territoires du Pays Basque intérieur, qui engendre des **coûts de chauffage** pouvant devenir importants (pour rappel, le diagnostic a été établi avant la flambée des prix de l'énergie de 2022) : comme l'indiquait une jeune souletine, « je loue actuellement un logement social à Tardets, une grande maison inchauffable, et ma voisine dépense 300€



par mois avec son chauffage électrique ! ». Les jeunes citent ainsi « le mauvais état / l'insalubrité de leur logement actuel » comme **deuxième raison de chercher une autre**

« On trouve des AirBnb ou des Gîtes de France à chaque coin de rue mais difficilement des locations à l'année. Si on n'a pas un CDI, toutes les recherches et demandes sont une perte de temps car il y a déjà dix autres propositions stables pour le même logement médiocre. »

habitation que celle dans laquelle ils-elles résident actuellement, et comme **deuxième critère de recherche le plus important** pour un nouveau logement (après le prix du loyer).

Pour les jeunes agriculteur·rices, l'enjeu est doublement crucial : il s'agit de **trouver des terrains** à la fois **pour travailler et pour vivre**. Et pour espérer y arriver, « il faut se jeter dans la mêlée » selon un jeune maraîcher qui voulait « **devenir un acteur territorial via l'agriculture, là où [il a] grandi** » et a dû partir dans les Landes pour être propriétaire de ses terres et de son logement. Il précise qu'en maraîchage, les exploitant·es ont seulement besoin d'un hectare par personne : c'est très peu, mais c'est pourtant quasiment impossible à trouver...

Dans ce contexte, nombre d'acteur·rices (SDSEI, CCAS, FJT Pays Basque...) signalent une **augmentation et un élargissement effectif des situations de précarité chez les jeunes** : outre celles de publics déjà identifiés qui s'aggravent, des jeunes qui ont un emploi (parfois un CDI) se retrouvent à présent à demander de l'aide, avec une certaine méconnaissance de leurs droits au logement. **La difficulté d'accès au logement devient un frein majeur pour l'insertion socio-professionnelle de la jeunesse au Pays Basque**. Les services sociaux témoignent de leur **difficulté à répondre à ce nouveau public** jeune qu'ils reçoivent, notamment les jeunes travailleur·euses pauvres, ainsi que de la **dégradation de leur relation**. Les jeunes ne comprennent pas pourquoi ils-elles ne peuvent les aider à se loger. Les dispositifs d'aide « ne sont plus à jour au niveau des critères de ressources » avec l'évolution récente de la situation, et devraient être prochainement réadaptés. Mais les « aides seules ne sont pas suffisantes » : **il faut des relais, des interlocuteur·rices physiques !**

La situation spécifique des jeunes insuffisamment prise en compte

Une jeunesse aux multiples profils et parcours

La catégorie « jeunes » recouvre **une diversité importante de profils et de situations de vie**, à une période où chacun·e avance progressivement et à son rythme vers une autonomie vis-à-vis du foyer parental :

- **une activité très variée** : formations, plus ou moins longues, ou entrée rapide dans le monde du travail (salarié·e-s ou entrepreneur·euse-s) ; d'autres, enfin, sont plus éloigné·e-s de l'emploi et bénéficient parfois d'un accompagnement pour relancer leurs parcours professionnels ;
- **des situations personnelles tout aussi variées** : des jeunes restent au sein du foyer familial jusqu'à pouvoir être totalement et immédiatement autonomes, d'autres



gagnent plus vite en autonomie et s'installent de leur côté en solo, en colocation, en couples, voire déjà parents pour certains...

Cela explique de fait la **multiplicité des acteur·rices concerné·es** par le sujet : structures de l'accompagnement et de l'information-jeunesse, de la formation, de l'insertion professionnelle, entreprises et employeur·euses... Ces acteur·rices confirment le large **panorama des profils à prendre en compte** lorsqu'on parle de « la jeunesse », et rappellent que les besoins ne sont pas les mêmes lorsqu'on est en apprentissage à 17 ans ou quand on souhaite s'installer durablement, en couple ou en famille, à 27 ans.

Ils·elles insistent également sur la nécessité **d'intégrer la notion de parcours** dans la prise en compte des problématiques du logement de la jeunesse, et identifient spécifiquement :

- des jeunes avec un profil de « résident·es » sur le territoire, qui avant d'arriver à s'installer dans leur logement pérenne, vivront différentes étapes dans différentes habitations ;
- ou bien celles et ceux pour qui se loger au Pays Basque n'est qu'une étape parmi d'autres dans leur progression personnelle / professionnelle (parcours de mobilité).

Des revenus inférieurs aux autres populations actives

Les moins de 30 ans ont **un revenu médian plus faible que le reste de la population** ; ils·elles ont donc **moins de ressources pour faire face à « l'explosion des prix »** de l'immobilier. Ainsi, **près de la moitié des personnes ayant répondu à l'enquête jeunes déclare ne pas pouvoir mettre plus de 500 €** dans son loyer alors que, dans de nombreux territoires, c'est aujourd'hui un montant minimum pour louer un T2.

La plupart des jeunes ne peut **pas présenter des garanties suffisantes** (« le sésame CDI ») face aux exigences renforcées des propriétaires et des agences, qui certes s'appliquent à tous les publics mais qui les impactent plus largement : assurance loyers impayés (« plus rassurante pour les propriétaires » selon les professionnel·les de l'immobilier) ou prêts de plus en plus difficiles à obtenir pour les primo-accédant·es.

« C'est fatigant d'être sans arrêt en train de chercher : certains préfèrent donc garder leur appartement même s'ils n'y vivent réellement que quelques mois dans l'année et que le loyer, sur ces mois d'absence, grève considérablement leur budget. »

Il faut également noter que certain·es jeunes se retrouvent à **devoir payer les loyers de deux logements**, pour faire un stage, partir en apprentissage, aller faire un CDD... **Comment assumer un double loyer** avec une rémunération modique ? Pour rappel, la rémunération d'un·e apprenti·e est comprise entre 27% et 100% du SMIC, quand un·e étudiant·e en stage touchera une gratification de 4,05 € de l'heure si son stage dure plus de 44 jours ; en dessous de cette durée minimum, les stagiaires ne bénéficient pas de gratification. Faut-il renoncer à travailler ou à se former si on ne peut assumer cette double charge ?

Un manque de confiance des propriétaires

De plus, sur les typologies recherchées, les jeunes se retrouvent en concurrence avec d'autres profils : à revenu égal, **les propriétaires ont par exemple tendance à privilégier**



les personnes retraitées dont les rentrées d'argent sont vues comme plus stables par rapport à celles des jeunes.

Les acteur·rices du logement insistent unanimement sur la nécessité d' « **avant tout, rassurer les propriétaires !** » : il y a un **véritable enjeu de représentation** dans la relation du propriétaire à un·e locataire jeune. Les professionnel·les de l'immobilier témoignent de leurs difficultés « à faire accepter des locataires jeunes auprès des propriétaires qui ont peur des fêtes et du bruit ». Il faut donc mener un « travail de fond » « de sensibilisation et de communication auprès d'eux », pour expliquer que « oui, les jeunes font un peu la fête et non, ils n'ont pas forcément les codes de l'entretien du logement ». Pour le CROUS par exemple, proposer de l'accompagnement, c'est à la fois apprendre aux jeunes à « bien se comporter dans le logement », ce qui leur servira ensuite pour leurs recherches dans le parc privé, et **rappeler aux propriétaires qu'un·e étudiant·e est un·e acteur·e socio-économique** : il·elle travaille au moins l'été et, souvent, tout au long de l'année.

La création de ce lien de confiance passe aussi par de la **pédagogie autour des dispositifs** sécurisant les propriétaires en cas de loyers impayés ou de dégâts dans le logement, comme la garantie Visale que pratique le CROUS. Cependant, les agences immobilières favorisent quasi exclusivement la garantie loyers impayés (particulièrement excluante pour les jeunes mais dont la procédure administrative serait moins lourde pour les bailleur·euses) et il faut rappeler qu'on ne peut pas forcer les propriétaires à préférer tel ou telle locataire...

Un faible recours au parc social

Enfin, les jeunes **ne se tournent pas ou très peu vers le parc social** :

- typologie du parc inadaptée (peu de petites surfaces) ;
- temporalité de recherche pas adaptée : délais d'attente longs pour accéder au logement social, pour des besoins des jeunes qui sont souvent immédiats/à court terme ;
- manque d'attractivité et image négative du logement social pour les jeunes ;
- ils·elles ne se pensent pas prioritaires : « on se dit toujours qu'il y a pire que nous ».

Les bailleurs sociaux conviennent que « les délais d'attente font que les jeunes ne sont plus jeunes quand ils accèdent au logement ! ». **La jeunesse n'est pas considérée comme un public prioritaire** par les commissions d'attribution qui répondent à des critères de droit : « face à une famille monoparentale ou une personne âgée, pour le jeune on se dit qu'il va se débrouiller ». Or, il faut aussi pouvoir leur proposer des solutions dans le parc social, notamment pour les jeunes qui veulent quitter le domicile « quand ça ne se passe pas bien ! ».

Cependant, le paradigme semble être en train de changer et une prise de conscience se fait **« sur la spécificité des besoins des jeunes, notamment en Pays Basque intérieur »**. Le COL s'est par exemple imposé un principe de quota, pour « éviter à la commission un poids moral de priorisation » : à présent, certains logements sont fléchés en direction des jeunes et sur les trois dossiers présentés à l'attribution, les trois sont des dossiers de jeunes.

A long terme, il faudra **produire une offre accessible aux jeunes** (sur le plan de la typologie, de l'accessibilité du prix) mais, à court terme, les bailleurs essaient de trouver des **solutions**



d'optimisation du parc existant, en prenant en compte le fait que « pour les jeunes, le logement social a une connotation négative ».

Ainsi, pour attribuer de nouveaux logements dans l'ancienne gendarmerie de Larceveau, pour lesquels il n'avait reçu aucune demande, l'Office 64 a décidé **de « travailler le territoire », en collaboration avec son réseau local** (acteur·rices, élu·es...) qui a assuré le travail de contact et d'information auprès notamment des entreprises du territoire. Tous les logements ont trouvé des jeunes locataires.

D'autres exemples sont évoqués au cours des rencontres :

- l'Office 64 qui mène un travail au long cours pour identifier les logements « trop grands » pour ses locataires, souvent âgé·es, et leur proposer d'y **accueillir des jeunes en cohabitation** ;
- le CROUS qui **investit temporairement** des habitations du parc géré par l'EPFL avant la concrétisation définitive du projet ;
- ou qui met en place une **expérimentation sur l'accompagnement de ses jeunes locataires** par des travailleur·euses sociaux·ales sur l'entretien de leur logement. Les résultats sont probants : l'expérimentation a permis de réduire les délais de relocation du parc à 48h et de passer de 80% à 99% d'occupation !

L'optimisation du parc, social comme privé, passe par la **mixité des publics** ou la **souplesse des usages**.

Systeme D et bricole comme seule perspective ?

Dans un contexte qui se tend tout particulièrement sur le territoire, où les professionnel·le-s du secteur confient sentir qu' « **il y a quelque chose qui gronde**, [les jeunes] savent que ce

« J'ai de nombreux exemples d'amis ou de connaissances qui font face à de grosses difficultés pour vivre et se loger dignement, des gens qui retournent chez leurs parents à contrecœur ou qui font le choix de dormir dans leur voiture pour ne plus consacrer la moitié de leur salaire à un loyer. »

n'est pas normal de ne pas pouvoir se loger » et où **ces jeunes disent se sentir « impuissants »** tout en affirmant des « envies d'agir » face à l'injustice ressentie de la situation, il est crucial d'engager des actions en direction de la jeunesse, et essentiel d'actionner des leviers multi-partenariaux, à l'échelle de la politique d'habitat du territoire.

Car pour le moment, les jeunes et les acteur·rices qui les accompagnent continuent d'entretenir une impression générale de « débrouille », via différents **recours, qui ne peuvent cependant pas être considérés comme des solutions** :

- **s'éloigner du périmètre recherché**, et donc augmenter les temps de trajet et sa dépendance à son véhicule ;
- **vivre dans un logement trop petit ou trop grand** ;
- **faire une croix sur la salubrité du logement** ;
- **se mettre ou rester (trop) longtemps en colocation** ;



- **sacrifier son indépendance et retourner chez les parents** pour celles et ceux qui le peuvent (proximité géographique, domicile parental assez grand, bonnes relations avec les parents...);
- aller jusqu'à **dormir au camping, dans sa voiture...** ou même **quitter le Pays Basque**, comme ce jeune originaire de Cambo qui raconte que « finalement, le Pays Basque... on l'a fui ».

La force du réseau local est un paramètre fondamental de la recherche de logement dans les territoires du Pays Basque intérieur : selon les professionnel·les de l'immobilier, « **tout se fait par le bouche-à-oreille sur le territoire**, des colocations à la connaissance des logements communaux disponibles » selon les jeunes eux-mêmes.

Cela pose la question des recours des **jeunes qui arrivent tout juste sur le territoire et qui ne peuvent pas compter sur la richesse de ce réseau** pour s'en sortir.

Les différents temps de concertation autour de ce travail de diagnostic ont montré **une préoccupation partagée par beaucoup d'acteurs et d'actrices**. Certain·es s'emparent déjà du sujet pour tenter de pallier les difficultés des jeunes qu'ils·elles rencontrent ou auprès de qui ils·elles travaillent, à différents niveaux :

- **aide à la recherche** : structures d'accompagnement, associations, citoyen·nes... qui proposent de la mise en lien avec des propriétaires, le référencement de solutions de logement temporaires, l'identification des dispositifs d'aide existants... ;
- **bailleurs alternatifs** : les établissements de formation, certain·es employeur·euses... deviennent hébergeur·euses ou s'arrangent avec d'autres acteur·rices pour trouver de logements pour leurs étudiant·es ou salarié·es ;
- **beaucoup de militantisme personnel, qui ne se voit pas et qui a ses limites...** comme certains professionnel·les de l'immobilier qui avouent agir avec illégalité en appuyant officieusement certains dossiers difficiles de jeunes auprès des propriétaires...

« Le problème que je rencontre souvent c'est de trouver un logement de taille modeste, entretenu, et avec un loyer raisonnable. Dans le village dans lequel je vis, il y a peu d'appartements en location. Il y a pas mal de maisons inoccupées ou faiblement occupées (indivisions, résidences secondaires, gîtes...). Peut-être que ces espaces pourraient après quelques rénovations accueillir des jeunes (habitats collectifs ou privés en créant plusieurs appartements dans ces espaces). »

« La colocation, c'est un bon système qui pourtant fait qu'on se tire une balle dans le pied. [...] J'ai le cas d'un couple d'amis qui a cherché de quoi s'installer à deux à Hélette pendant des mois et qui a dû se résoudre à vivre en colocation, alors même que, dans un rayon de 500 mètres autour de notre maison il y en avait deux vides ! Il faut se questionner : pourquoi en arrivant à 30 ans, on est toujours en colocation ? »



DEUXIEME PARTIE

Logement des jeunes : un défi pour le développement du Pays Basque intérieur

L'avenir du Pays Basque intérieur en question

Tous les territoires du Pays Basque sont concernés par la difficulté que rencontrent les jeunes pour se loger. Si le logement est un enjeu pour chaque jeune, tant dans son parcours résidentiel que plus largement dans son parcours de vie, c'est aussi un enjeu pour l'avenir des territoires ruraux. Une inquiétude pour les acteur·rices locaux·ales, employeur·euses, élu·es... en particulier dans ces territoires où la capacité d'attirer et d'ancrer la jeunesse est décisive pour maintenir l'activité économique et la vie des territoires.

Des acteurs socio-économiques ne **parviennent pas à recruter ou maintenir dans leurs effectifs des jeunes** qui ne trouvent pas à se loger à proximité : « cela pèse sur leur décision de rester ou non à la fin du CDD lorsqu'on leur propose un nouveau contrat », confirme un entrepreneur.

C'est un paramètre inédit pour la vie économique en Pays Basque intérieur, qui se retrouve face à une pénurie de personnel. Le cercle vicieux de cette problématique est souligné : « on a un problème de logement au Pays Basque, mais **pour en construire, il faut du personnel qualifié... et pour avoir du personnel qualifié, il faut pouvoir le loger !** ». Le secteur médico-social, qui signale particulièrement souffrir de cette situation, alerte : « **comment allons-nous pouvoir vieillir sans employés du médico-social pour nous prendre en charge ?** ».

Dans ces territoires de l'intérieur où « la structuration des transports en commun est insuffisante et ne permet pas une grande souplesse », **la question de la mobilité est étroitement corrélée à celle du logement** : 100 % des jeunes ayant répondu à l'enquête CDPB / CAF sont véhiculé·es (voiture, moto, scooter...), et les trois-quarts d'entre elles·eux font plus de 20 minutes de trajet pour se rendre au travail ou en formation.

A terme, cela représente donc un risque pour l'avenir des territoires : selon le maire d'une commune, « il faut, soit accepter une mort à petit feu, soit admettre qu'il nous faut un apport extérieur, et donc céder, organiser, proposer, faciliter la place aux nouveaux candidats [...] Il est pourtant urgent, vital, mais pas trop tard, ici, d'accueillir des jeunes actifs ».

La problématique du logement est également cruciale par rapport à la **sauvegarde de la culture** : « la question de l'accès au logement des jeunes au logement sur le territoire induit, plus largement, celle de la sauvegarde de la culture basque en Pays Basque : c'est nous qui

« Un des principaux facteurs de la crise du logement [...], pour les jeunes comme pour d'autres, est selon moi un certain type de personnes qui viennent investir ici sans vouloir y vivre ; cela pose des problèmes non seulement sur l'accès au logement, mais aussi au développement territorial et à l'économie locale. »



parlons la langue, si on ne peut pas vivre sur le territoire, c'est notre culture qui est en danger, c'est notre langue qui va disparaître... c'est dramatique et c'est dangereux », confiait un jeune hazpandar.

Enfin, il est **essentiel de changer les représentations sur la jeunesse du Pays Basque intérieur** : il y a des étudiant·es ailleurs que sur la côte, on cherche aussi à embaucher des ingénieur·es en Soule, ce ne sont pas « que » des jeunes agriculteur·rices qui s'installent sur ces territoires, et des saisonnier·ères y travaillent aussi en tourisme et en agriculture !

Les impacts sur chaque territoire étudié

Les difficultés identifiées sur le logement existent sur tout le Pays Basque intérieur, mais certains freins peuvent être plus prononcés selon les territoires. Les **enjeux partagés n'y trouveront donc pas la ou les même(s) réponse(s)**.

AUTOUR DE HASPARREN, CAMBO, BIDACHE...

Ces territoires du Labourd intérieur sont davantage impactés par leur proximité avec les villes du littoral. Ils subissent une **hausse importante de la demande ainsi qu'une explosion des prix**. La commune de Hasparren connaît par exemple la deuxième plus forte croissance démographique annuelle de l'Agglomération (+ 1,3 % par an), après Bassussarry.

Le territoire dispose à la fois d'une **offre importante de formation et d'emplois souvent peu qualifiés, avec des salaires bas**. Si les échanges habitat / travail ou formation sont très importants entre la côte et ce secteur rétro-littoral, la prise de conscience écologique et le prix croissant du carburant font que de plus en plus de gens souhaitent habiter près de leur lieu de travail ou de formation : cette tendance risque d'**intensifier encore la pression sur cette zone**.

Déjà, les entreprises constatent des difficultés à recruter ou garder des salarié·es (« ils ne restent pas car c'est impossible de trouver à se loger ») et doivent désormais prendre en compte ce paramètre pour attirer des travailleur·euses : « **nous, employeurs on doit aussi s'inquiéter de trouver le logement de nos salariés ?** » interroge un chef d'entreprise lors du débat à Mendionde.

A noter que pour les habitant·es de la partie nord du secteur (Urt ou Bidache par exemple), la situation est analogue, même si la proximité du Sud des Landes fait figure d'échappatoire pour trouver des solutions de logement plus abordables.

Autour de Cambo, une **demande forte émane des établissements sanitaires et médico-sociaux pour leurs stagiaires et leurs saisonnier·ères** : des jeunes qui cherchent un logement sur des durées courtes et avec peu de moyens. « **Il y a un vrai problème pour les accueillir** », selon les professionnel·les de l'immobilier du secteur ; passer d'une location à la semaine à une location au mois représente pour les propriétaires « un énorme manque à gagner, surtout l'été ».



Une coordinatrice d'établissements de santé alerte : « maintenant, quand on reçoit une candidature, la première question qu'on pose c'est **'avez-vous la possibilité de vous loger ?' et, si la réponse est non, on ne leur propose même pas d'entretien** ». Et la problématique est similaire pour les **saisonnier·ères agricoles et touristiques**, qui ne parviennent pas à se loger à Espelette comme sur le reste de ce territoire.

EN GARAZI-BAIGORRI

Le territoire est attractif touristiquement, dynamique, et subit de plein fouet le mouvement de flambée des prix du Labourd, de Bidarray à Baigorri, et en Garazi.

Sur un territoire fortement marqué par une activité saisonnière, les **commerçant·es et professionnel·les de l'hôtellerie / restauration** s'inquiètent de leurs **difficultés de recrutement** (en 2022, Pays Basque au cœur estimait à 80 le nombre de postes vacants sur le secteur).

Or, la pénurie des logements (« une annonce part en deux heures ») est justement accentuée par cette activité saisonnière. En Garazi-Baigorri plus encore qu'ailleurs en Pays Basque intérieur, le **marché de la location immobilière semble payer un lourd tribut à la location touristique** : « le parc locatif n'est pas fléché au mois, mais à la semaine ».

L'ensemble de ces paramètres, auquel s'ajoute également la problématique du **grand nombre d'habitations vacantes et / ou vétustes**, dont la rénovation représenterait un coût trop élevé pour les communes ou les propriétaires privé·es, concourt à la **flambée des prix et à la rétention des biens**. Les communes le confirment : « le foncier privé est vendu à des personnes plus aisées à prix élevé », « les anciennes maisons ont un coût élevé », « les prix sont peu attractifs et chers [...] les terrains trop chers », « les prix des terrains constructibles et maisons vides sont inabordables pour les jeunes ».

A la saisonnalité touristique et estivale s'ajoute la **saisonnalité liée à l'activité agricole**, marquée sur ce territoire – et particulièrement dans les vallées qui sont portées par cette économie : pisciculture, agroalimentaire (maïs, vendanges, fromage...). Plus largement, la question du logement des actif·ve·s agricoles se pose sur l'ensemble du territoire. Il existe notamment un enjeu d'hébergement des jeunes en stage de fin d'études agricoles : ils·elles sont nombreux·euses à venir étudier sur le territoire, puis à ensuite chercher à s'y installer.

EN AMIKUZE ET SUR Iholdi-OZTIBARRE

Dans la région de Saint-Palais existe un tissu économique local qui a « l'habitude de fonctionner par l'apprentissage », notamment lié aux métiers de l'agroalimentaire et du bâtiment dans lesquels « les jeunes étudient tout en gagnant leur vie ».

Par ailleurs, l'une des caractéristiques qui différencie l'Amikuze est son **offre de formation supérieure**, qui y est développée et en développement : l'Institut Errecart accueille un nombre important de jeunes et de nouvelles formations post-bac sont envisagées sur le territoire dans les prochaines années. En conséquence, les jeunes de ce territoire sont donc bien plus nombreux·euses qu'ailleurs à être confronté·es à la **problématique du double logement / double loyer**.



L'attractivité du territoire augmente ; une nouvelle population souhaite s'y installer, soit « par défaut » et par report depuis la côte, soit « pour un vrai choix de vie en milieu rural ». Un intérêt partagé par « de nouveaux investisseurs extérieurs qui s'intéressent au marché de Saint-Palais ». Les **besoins en logement s'accroissent donc et les prix commencent à s'envoler** : « les prix (des locations et des ventes) en Amikuze ont beaucoup augmenté ces derniers temps, et d'autre part la disponibilité a considérablement baissé en parallèle », constatait une jeune de Saint-Palais.

La ville de **Saint-Palais forme une centralité structurante**. Au-delà de constituer la principale polarité d'Amikuze, c'est également un pôle clé du Pays Basque intérieur. Les jeunes cherchent à se rapprocher de cette ville-centre où se retrouvent notamment les commerces et lieux de sociabilité dont ils-elles souhaitent être proches, mais aussi les services, dont les services de mobilité (pour se rendre sur la côte, en particulier).

Mais, avec la dynamique actuelle du secteur, ce sont les communes limitrophes qui connaissent de nouvelles demandes auxquelles elles peinent à répondre : **la hausse de l'attractivité reporte une pression nouvelle sur les petites communes alentour**, et jusqu'en Iholdi-Oztibarre, pris entre les tensions nouvelles d'Amikuze et celles plus antérieures du Pays de Hasparren et du territoire de Garazi.

EN SOULE / XIBEROA

On observe en Soule, comme ailleurs, une **tension liée à la rareté de biens** en bon état, disponibles, et qui correspondent aux besoins (pour du logement locatif comme pour de l'acquisition). Le parc immobilier souletin est limité par une vacance importante, et surtout par une **vétusté des logements particulièrement aiguë** : « beaucoup de logements sont anciens et n'ont pas suivi les évolutions de base ». C'est donc là le premier levier identifié par les acteur·rices et jeunes pour améliorer l'accès au logement.

Les prix restent raisonnables mais sont à mettre en relation avec les niveaux de salaires et, surtout, avec le coût induit par les dépenses énergétiques dans ces logements vétustes.

La question du logement est un enjeu essentiel pour le développement économique de la Soule. L'ODACE estime à près d'une centaine de postes vacants dans les entreprises du territoire, qui **alertent depuis longtemps sur leurs difficultés de recrutement** (« on fait du porte-à-porte pour trouver des logements à nos salarié·es ! »). Aujourd'hui, elles se mobilisent aussi pour les étudiant·es qui représentent de futur·es stagiaires, alternant·es, voire salarié·es potentiel·es. Pour faciliter l'accueil de leurs stagiaires et leur éviter le paiement d'un double-loyer, elles assurent par exemple leur hébergement en gîte.*

Une **large part de l'activité du territoire est liée à l'agriculture et l'élevage** (pastoralisme). Ces emplois sont marqués par la saisonnalité (berger·ère·s ou salarié·e·s agricoles), des revenus faibles, et d'autant plus pour les agriculteur·rice·s hors cadre familial qui doivent passer par des périodes de transition plus longues avant d'envisager de pouvoir s'installer.



PERSPECTIVES

Lors du débat à Mendionde, **les acteur·rices locaux·rices ont démontré leur mobilisation forte et leur volonté d'explorer toutes les solutions possibles**, que ce soit en revisitant leurs pratiques internes ou en se tournant vers d'autres partenaires. C'est un premier acquis du travail mené depuis un an : le CDPB a favorisé autour du diagnostic des rencontres, un dialogue entre acteur·rices qui ne se fréquentaient pas ou peu, et une dynamique de nouveaux projets.

Les bailleurs sociaux se disent qu'il est « temps de passer à l'action, avec des partenaires spécialisés dans l'accompagnement des jeunes » ; le CROUS et l'EPFL travaillent déjà de concert pour investir et optimiser des logements temporairement vacants... Il semble désormais évident que **la crise du logement des jeunes doit être abordée de manière co-construite, partenariale**, ce afin de mieux identifier les besoins, de les faire connaître et de trouver les réponses adaptées. C'est ainsi que pourront être « pensées des **politiques de stratégie et d'intervention, en anticipation** » ; il y a urgence et « nécessité de se rassembler pour réfléchir ensemble et anticiper ».

Les acteur·rices et opérateur·rices du logement sont donc prêts à collaborer et agir collectivement (« on est disposé à faire des partenariats sur le sujet, il faut s'associer pour mieux faire ! ») mais ils·elles déplorent une opacité des informations à partager pour faire avancer des choses : « de l'argent, il y en a. Des logements vacants, il y en a. **La grosse difficulté, c'est le partage d'informations** ». Si les relations de travail entre public et privé se sont considérablement améliorées, il reste regrettable que les acteurs publics eux-mêmes « ne partagent pas tous leurs données pour aider à construire cette politique globale, cette stratégie d'intervention ». Par exemple, lors de la rencontre à Mendionde, a été évoqué la question des possibilités d'intervention d'Action logement (qui « prélève 1% aux entreprises et qui dispose de milliards d'euros, et qui fait même de la spéculation foncière »). Pourquoi n'est-ce pas un partenaire clé ? Connaissent-ils réellement les besoins des entreprises qu'ils prélèvent ?

Un autre point de blocage a été relevé : le lien fondamental entre collectivité et gestion du parc immobilier, car **sans portage politique, il ne peut pas y avoir d'opération. La volonté politique est nécessaire pour utiliser pleinement tous les outils existants** : accélérer les rénovations, donner une stratégie explicite qui permettrait de sécuriser la préemption en la protégeant des recours juridiques, utiliser tous les moyens jusqu'à l'expropriation, etc. Or aujourd'hui, **l'intervention publique n'est pas du tout favorisée** dans le cadre de la préemption par exemple ; le contentieux est quasi-systématique, et la justice se prononce en défaveur si la preuve n'est pas apportée de l'application d'une politique publique spécifique ou de la réponse à un intérêt général suffisant. A noter que, si **la prise de conscience du problème** semble s'accélérer au niveau de la Communauté d'agglomération (avec la volonté de notamment travailler sur la fiscalité), des acteur·rices rapportent que n'est pas encore le cas tous les niveaux de collectivités.

De nombreuses initiatives, dont certaines recensées dans le rapport paru en mai 2022, cherchent à répondre, à leur échelle propre, à la problématique de l'accès des jeunes au logement en Pays Basque. D'autres sont nées des réflexions et des rencontres inter-acteur·rices provoquées par ce travail de diagnostic, et des partenariats sont déjà à l'œuvre.



Ce partenariat CDPB / FJT a ainsi contribué à renforcer l'agrément de l'Etat pour permettre au FJT d'ouvrir 30 places en Pays Basque intérieur ; des bailleurs et des élu·es sont en train de se mobiliser pour mettre en œuvre des projets de logements.

Ces solutions parviennent à se mettre en place en place car elles gagnent en pertinence, en efficacité, en associant différent·es acteur·rices (« on se rend compte qu'on a besoin les uns des autres, et c'est bon signe »). Cependant, les acteur·rices doivent également bénéficier d'un **engagement politique fort pour faire aboutir leurs initiatives** : « sans volonté politique à toutes les étapes du projet, on ne peut rien faire ».

Le travail engagé par le CDPB depuis la fin de l'année 2021 avec l'ensemble de ses partenaires a permis de mettre en lumière la nécessité de remettre **à l'ordre du jour des politiques publiques** les enjeux suivants :

- une meilleure prise en compte du logement des jeunes ;
- du logement en Pays Basque intérieur ;
- un nécessaire partage de l'information (un observatoire partenarial et citoyen ?) ;
- un besoin de pérenniser cette « conférence des acteurs du logement » pour favoriser une meilleure gouvernance au service des jeunes.



ANNEXE : Structures ayant participé aux travaux

Agence Itze
Agences immobilières (8 professionnel·les anonymes)
AIBA
Aldatu
Arla
Arrapitz
Association d'aide aux personnes âgées des vallées
AUDAP
Ava Immobilier
Azia
Barkoxe bizi
Cabinet Lesperon
CAF des Pyrénées-Atlantiques
Centre médical Les Terrasses
Centre médical Toki Eder
CFAA 64
Communauté d'agglomération Pays Basque (services Economie, Enseignement supérieur et recherche, Stratégie territoriale, aménagement et habitat, Mobilités, Solidarités)
Commune d'Ainharp
Commune d'Alçay-Alçabéhéty-Sunharette
Commune d'Armendarits
Commune d'Ayherre
Commune de Barcus
Commune de Béguios
Commune de Beyrie-sur-Joyeuse
Commune de Bidarray
Commune de Bussunarits
Commune de Came
Commune de Etcharry
Commune de Garindein
Commune de Hasparren
Commune de La Bastide-Clairence
Commune de Lecumberry
Commune de Licq-Athérey
Commune de Macaye
Commune de Masparraute
Commune de Méharin
Commune de Mendionde
Commune de Menditte
Commune de Montory
Commune de Musculdy
Commune de Saint-Jean-Pied-de-Port
Commune de Saint-Palais
Commune de Suhescun
Commune de Tardets-Sorholus
Commune des Aldudes
Commune d'Ilharre
Commune d'Irissarry
Commune d'Ispoure
Commune d'Ordarp
Commune d'Orègue
Commune d'Orsanco



Commune d'Ossas-Suhare
Commune d'Ossès
Commune d'Uhart-Cize
Conseil départemental Pyrénées-Atlantiques (services Habitat, Solidarités et de l'Insertion Pays Basque intérieur)
Curutchet Immobilier
Donapal'eco
EHPAD Musdehal Suenia
Elkar
EPFL Pays Basque
ERA Sainsevin immobilier
Erlea Immobilier
Erran eta bizi
Etat (Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités, Direction départementale des territoires et de la mer)
GAEC Xedarria
Gestion 64
Habitat Sud Atlantic
Hemen Elkartea
Hergarai Bizi
Hôtel littéraire Jules Verne
Ibaialde
Indar Développement
Info jeunes Basse-Navarre
Info jeunes Hasparren
Institut Jean Errecart
Interamap Pays Basque
Korian Marienia
Le COL
Le Nouveau Guide
Lurzaindia
Lycée Frantsesenia
Maillâges
Maison Ohantzea
Mission Locale Pays Basque
ODACE
Office 64 de l'Habitat
Pays Basque au cœur
Réseau des EHPAD Pays Basque
SARL Lamarque Patrick
SDSEI
Soliha Pays Basque
Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour