



**Programme Local de l'Habitat  
Communauté d'Agglomération du Pays Basque**

*Au moment où le Plan Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération du Pays Basque est soumis à l'approbation des communes, il apparaît plus que jamais nécessaire d'engager une politique courageuse du logement car nous constatons que, loin de se réduire, la crise immobilière que traverse le Pays Basque s'aggrave dangereusement.*

**Pour une politique  
courageuse  
du logement pour tous**



# Ce que nous sommes

AIMA, ATHERBEA, BESTEAREKIN, CCFD-TERRE SOLIDAIRE, CIDFF 64, CIMADE, COLLECTIF SOULETIN, EMMAÛS, EPICERIE SOCIALE D'ANGLLET, SOS INDARTU, FOYER DES JEUNES TRAVAILLEURS PAYS BASQUE, FONDATION ABBE PIERRE, HABITAT & HUMANISME, LES BASCOS, MAILLAGES, MVC POLO BEYRIS, NID BASQUE, NOUVELLES VOIES SUD OUEST, POINT ACCUEIL JOUR BAB, SAGARDIAN, SECOURS CATHOLIQUE, SOLIHA, TABLE DU SOIR BAYONNE, TXOKO HENDAYE, ZUEKIN BIARRITZ.

Union d'associations engagées en Pays Basque dans les domaines social et médico-social pour :

- Consolider un partenariat inter associatif en partageant au mieux l'information et en mutualisant les moyens.
- Devenir un interlocuteur reconnu des institutions concernées par ces domaines, une force de proposition, un observateur vigilant des questions sociales et sociétales.

Localisées un peu partout en Pays Basque et intervenant dans des domaines variés et complémentaires, les associations membres assurent un lien précieux, actif et coordonné entre le terrain et les décideurs. Ces associations partagent un socle de valeurs et une certaine vision de l'action sociale qui sont exprimés dans une charte.

***Le collectif est ouvert à toutes les associations  
qui partagent ses valeurs et ses engagements***

*Pour nous joindre :*

***[batir.les.solidarites.elkartasunak.eraiki@laposte.net](mailto:batir.les.solidarites.elkartasunak.eraiki@laposte.net)***

Table ronde du 16/11/20

## **Hébergement / Vieillesse**

Etxeka, Maillages, Les Bascos, Age et Partage, SOLIHA, Habitat Sud Atlantique, Habitat & Humanisme sont intervenus sur ce thème. Le Conseil départemental et la Communauté d'Agglomération Pays Basque ont permis de situer les débats dans le contexte des politiques publiques de ces institutions et éclairé le débat qui s'en est suivi.

Assises de la précarité des 7 & 8 /02/20

## **Acte 1 : précarité et logement**

Précarité au Pays Basque, et notamment dans le logement, avec Christian Laval, sociologue, membre du centre Max Weber de Lyon, et de nombreuses associations dont SOLIHA, Atherbea et le COL.

# Table des matières

On ne construit pas trop, mais on construit mal.....	4
Notre proposition : construire plus de logements accessibles.....	5
Mieux répartir l'effort de construction sur le territoire de la CAPB.....	6
Hébergement d'urgence et hébergement d'insertion : le Pays Basque sous-doté.....	7
Répondre aux besoins des publics spécifiques.....	9
Un observatoire de la précarité à installer rapidement.....	10
Logement : la solidarité en action.....	11

# On ne construit pas trop, mais on construit mal

Combien de logements faut-il produire chaque année ?

Les auteurs du PLH tablent pour leurs prévisions de logements à construire ou à réhabiliter chaque année sur une croissance de la population de 2700 personnes par an (+0,85%), alors que ces dernières années elle était de l'ordre de 3000 personnes (+1%). A noter que le PDU (plan des déplacements urbains) à l'étude conserve le taux actuel d'augmentation (+0,97 %) soit 30 000 habitants de plus en 2030.

Quelles données permettent de penser que l'attractivité de notre territoire va baisser dans les années qui viennent ? Le dynamisme de nos entreprises va-t-il décliner ? Notre Pays basque sera-t-il moins attirant ? Et de quels outils dispose la collectivité pour freiner la croissance de la population ?

Indépendamment de la crise de la COVID qui fausse actuellement toutes les statistiques mais dont on peut espérer qu'elle va être surmontée, nous ne voyons pas les raisons objectives qui expliquent cette baisse de l'attractivité... **sinon le besoin de promettre qu'on va construire moins à une opinion publique inquiète d'une croissance non maîtrisée et qui se fait à ses dépens.**

Rappelons que pour répondre aux besoins de la seule population actuelle (dessalement des ménages, garde alternée des enfants, lutte contre l'habitat indigne, migrations internes de la population, augmentation de l'espérance de vie, ...), sans prendre en compte la croissance démographique, il faut construire 1500 logements par an ! C'est ce que les rédacteurs du PLH appellent *le point mort*.

Le PLH fait un pari en basant ses objectifs sur cette baisse espérée de la croissance démographique. D'où sa prévision d'un nombre insuffisant de logements à produire chaque année.

**Rien ne nous permet de penser aujourd'hui que ce pari est réaliste.  
Plus que jamais le Pays Basque fait rêver !**

Certes on a beaucoup construit ces dernières années sur le littoral. Mais les prix continuent de monter et atteignent des niveaux inabordables au plus grand nombre. La population qui constate que malgré tous ces chantiers, elle ne peut toujours pas se loger, rejette globalement cette frénésie immobilière. **Les logements produits ne sont accessibles qu'à une petite frange aisée.**

Résultat : le nombre de résidences secondaires augmente : + 4555 entre 2010 et 2015 (voir Objectifs et plan d'action p.43) soit 760 par an ! en même temps que les logements touristiques type Airbnb, les loyers flambent et les classes moyennes et populaires sont repoussées vers l'intérieur, toujours plus loin des emplois et des équipements de centralité.

**On a beaucoup construit ces dernières années ! Environ 3000 logements par an entre 2010 et 2017. Mais sur la bande littorale 80 % des nouveaux logements ne sont accessibles qu'à 20 % de la population. On a beaucoup construit, mais mal ! Le marché ne répond pas aux besoins de la majorité des ménages.  
Il faut produire des logements accessibles au plus grand nombre : locatifs sociaux et accession sociale.**

# Notre proposition : Construire plus de logements accessibles

Nous proposons de maintenir la production de logements à son niveau actuel en la réorientant vers du logement pour tous, soit :

**Nombre de logements à construire : 3000 logements par an.** Ce chiffre comprend la construction neuve, la réhabilitation de l'habitat indigne et la rénovation de logements vides (en particulier à l'intérieur ou le gisement est important).

**dont - 1500 logements locatifs sociaux**

(soit 50 % de la production totale)

- **600 accessions sociales**

*en s'appuyant en particulier sur le bail réel solidaire.*

- **et 900 logements dans le marché libre.**

*Rappelons qu'entre 2014 et 2018 la production annuelle est de l'ordre de 650 logement locatifs sociaux par an. (voir tableau dans le diagnostic du PLH page 126). Dans le même temps, la production pour l'accession sociale est marginale, de l'ordre de 50 logements par an.*

## Que propose le Programme Local de l'Habitat ?

Le PLH se fixe les objectifs suivants :

Pour une production globale estimée à 2700 logements par an il prévoit

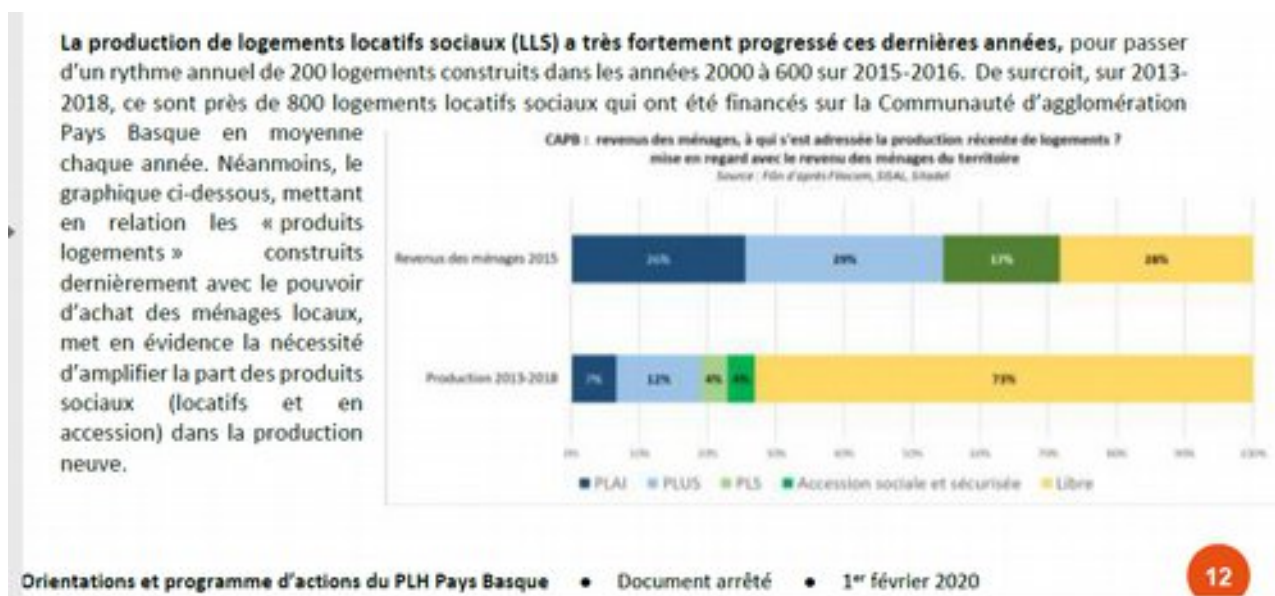
- **800 logements locatifs sociaux (soit à peine 30 % de la production totale)**

- **400 accessions sociales**

*De notre point de vue c'est très insuffisant pour améliorer la situation.*

- **1500 logements dans le marché libre.**

Nous reproduisons ci-dessous la page 12 du volet « orientations et plan d'actions » du PLH :



L'objectif de construire chaque année 800 logements locatifs sociaux ne fait que maintenir la production au niveau des financements engagés ces dernières années. Le pourcentage visé, seulement 30 % de logements locatifs sociaux par rapport à la production globale, ne permettra pas de réduire le déficit actuel de logements accessibles à tous. En outre, si le nombre total de logements produit est supérieur à 2700, ce qui est fort possible, ce pourcentage baissera mécaniquement.

*Nous demandons donc que les objectifs soient conformes à cette « nécessité d'amplifier la part des produits sociaux dans la production neuve », et nous renouvelons notre proposition de 50 % de locatifs sociaux ( dont 1/3 de PLAI) et de 20 % d'accession sociale.*

## **Mieux répartir l'effort de construction sur le territoire de la CAPB**

Le PLH propose de réduire de 20 % l'effort de construction sur le littoral et le rétro- littoral et d'augmenter de 60 % la construction en pays basque intérieur. Nous approuvons la volonté de rééquilibrage entre la côte et l'intérieur. Mais l'horizon d'une telle politique qui implique les autres secteurs de l'aménagement du territoire (économie, déplacements, équipements publics...) dépasse largement le domaine et la durée de ce PLH. Les actions proposées par le PLH pour encourager la construction en Pays basque intérieur vont dans le bon sens mais seront sans doute très insuffisantes car il ne suffit pas de produire de bons logements pour que les jeunes foyers s'installent, encore faut-il leur **proposer les emplois et les équipements publics qui leur permettront d'y bien vivre**. Le nombre de logements aujourd'hui vacants en Pays Basque intérieur l'atteste.

*Aujourd'hui les besoins en logements les plus urgents sont bien sur le littoral et le rétro-littoral. Les objectifs de production de logements, en particulier sociaux, ne doivent pas être revus à la baisse comme préconisé par le PLH dans les communes du littoral et du rétro-littoral.*

# Hébergement d'urgence et hébergement d'insertion : le Pays Basque sous-doté !

Les rédacteurs du PLH constatent l'augmentation de la grande pauvreté en Pays Basque. 23 740 ménages vivaient selon eux sous le seuil de pauvreté, et ce chiffre datant de trois ans a certainement crû depuis. Dans nos contributions précédentes nous avons attiré l'attention de la CAPB sur l'important déficit d'hébergements en Pays Basque. Avons-nous été entendus ?

## Que propose le PLH ?

(extrait de « Orientations et programme d'actions » p.116) :

« Face à ce constat, le secteur de l'hébergement (insertion et urgence) est saturé et fait face à des demandes toujours plus diversifiées et nombreuses (notamment l'accueil de migrants et de personnes en situation d'exclusion vis-à-vis de la société).

**Dans ce cadre, la Communauté Pays Basque accompagnera l'État et le CD64, pilotes du PDALHDP** pour faciliter le parcours vers le « logement de droit commun » des publics les plus fragiles et proposer des solutions pour sortir des situations d'embolisation des structures d'hébergements d'urgence qui perdent leur fonction, par manque de réponses dans le parc social. La production en PLAI des 6 prochaines années participera à cet objectif.

Le PLH contribuera également à améliorer le traitement des demandes d'hébergement d'insertion et l'inclusion des publics en difficultés dans le logement via le cofinancement de plusieurs actions et la mobilisation des acteurs concernés. »

**Le PLH rappelle donc ici que l'hébergement est de la responsabilité de l'État et du département. Bâtir les solidarités pense que la communauté d'agglomération a un devoir d'alerte et qu'elle ne peut se contenter d'accompagner l'État ou le département, elle doit peser pour que les besoins de son territoire soient traités comme il convient. Faut-il rappeler que le Pays Basque est notoirement sous doté en place d'hébergement par rapport au Béarn, où pourtant le marché immobilier est détendu.**

## Les demandes de Bâtir les Solidarités

**Bâtir les Solidarités demandait dans ses contributions antérieures :**

- la création de places en hébergement d'urgence (HU) pour le Sud littoral et le Pays Basque intérieur,
- la réalisation d'un hôtel social transfrontalier,
- la création de maisons relais
- le développement de l'intermédiation locative (IML),
- la mise en œuvre de programmes « d'urbanisme de transition ».

**La sous-action 3 du PLH (p.116 et 117) reprend plusieurs de ces propositions :**

- Étudier la création d'un hôtel social sur le pôle Sud pays Basque où les besoins sont à priori avérés.
- Favoriser le développement de petites opérations sur les communes de centralité (type pensions de famille)
- Encourager les actions en direction des personnes victimes de violences : solutions d'hébergement d'urgence en partenariat avec l'État, le CD 64 et les communes.

- Dans le cadre du « logement d'abord » capter l'offre de logements privés et publics et développer l'intermédiation locative.
- Accompagner financièrement l'offre de logements thérapeutiques.
- Accompagner les projets innovants sur le Pays Basque : habitat transitoire, habitat mobile : soutenir l'ingénierie, cofinancer les projets.

### **Bâtir les solidarités prend acte de ces intentions.**

**Nous regrettons toutefois la prudence de la rédaction pour la construction de l'hôtel social . Il est écrit sur ce sujet : *les besoins sont « à priori » avérés, et plus loin « si besoins avérés »*. Si la communauté d'agglomération doute de l'intérêt de ce projet, l'État et le département ne s'engageront pas. Cette intention doit être d'autant plus affirmée que le projet d'un hôtel social Sud Pays Basque est évoqué depuis plus de 20 ans sans aucune avancée significative.**

**Nous demandons la suppression de « à priori » et « si besoins avérés ».**

**Notre demande de maisons-relais (ou pensions de famille) n'est que partiellement prise en compte : Il faut répondre aux besoins exprimés sur le littoral et la CAPB doit proposer très rapidement un site à l'État qui a débloqué des moyens dans ce domaine dans la cadre du « logement d'abord ».**

**Enfin les moyens financiers prévus pour accompagner ses opérations, 96 000 €/an, ne sont pas à la hauteur des enjeux. D'autant que 85 000 € par an sont destinés à une participation au FSL Ce qui laisserait des miettes aux autres dépenses évoquées.**



# Répondre aux besoins des publics spécifiques.

Bâtir les solidarités avait fait des propositions précises pour chacun de ces publics spécifiques auprès desquels nombre de nos associations sont engagées.

## Les migrants

le PLH propose d'étudier la création d'une structure adaptée permettant une prise en charge professionnelle des personnes migrantes, en collaboration avec le département. (Orientations et plan d'actions, action 18, p.117)

## Les jeunes

Bâtir les solidarités avait fait des propositions qui sont reprises pour la plupart dans le PLH (Orientations et plan d'action, action 19, p.119)

## Les personnes âgées et les personnes en situation de handicap.

Bâtir les solidarités avait demandé que l'agglomération encourage et soutienne (par sa logistique et ses financements) toutes les initiatives d'associations ou de bailleurs sociaux qui porteraient des projets alternatifs.

Le PLH propose plusieurs sous-actions qui vont dans le sens d'une plus grande diversité des réponses à apporter pour répondre à des besoins différenciés. Parmi elles nous relevons la sous-action 6 :

*Soutenir les actions locales existantes qui proposent des solutions de préventions (actions collectives), d'innovations : Maillage, « dispositif 1,2,toit », Etxeka, Âge et partage, Habitat et Humanisme, Soliha Pays Basque .*

(Orientations et plan d'actions , action 20, p.121)

## Les gens du voyage.

La fiche-action a été rédigée après consultation de l'association Gadjé-voyageurs et le projet reprend une série de ces propositions Dont acte.

**La mise en œuvre de ses actions devra se faire en étroite collaboration avec les associations qui interviennent auprès des gens du voyage. Concernant la sous-action intitulée « développer une offre adaptée/terrains familiaux » l'objectif de quatre opérations nous paraît largement insuffisant.**

(Orientations et plan d'actions, action 21, p.124)

## Les saisonniers

Bâtir les solidarités demandait que le PLH se saisisse de l'hébergement des travailleurs saisonniers.

Le PLH fait des propositions. Seront-elles suivies d'effets ?

(Orientations et plan d'actions, action 22, p.126)

**Les budgets proposés dans le plan d'action pour les publics spécifiques sont globalement insuffisants par rapport aux besoins constatés par le PLH lui-même.**

# Un observatoire de la précarité à installer rapidement.

Nous demandons la création d'un **observatoire de la précarité** pour mieux connaître la réalité de la pauvreté localement. Un groupe de travail préparatoire à cet observatoire a été mis en place au sein du CIAS (centre intercommunal d'action sociale), il est en sommeil depuis le début de la crise sanitaire : Mais les pauvres sont toujours là !

**Il est urgent que l'observatoire soit installé officiellement et dispose de moyens lui permettant de remplir pleinement ses fonctions. Cet observatoire se devra d'être partenarial, dynamique et ses productions largement partagées, la prise de conscience de la population étant une composante essentielle de la construction des politiques sociales.**

**Bâtir les Solidarités suivra attentivement ses travaux.**

( sous-action 2, *améliorer la connaissance des publics et de l'offre*, orientations et programme d'actions p. 116)

# Logement : la solidarité en action

**La montée de la grande pauvreté, soulignée par tous les acteurs de terrain et tout particulièrement nos associations, appelle un effort de solidarité accrue en faveur des personnes vivant sous le seuil de pauvreté : la communauté d'agglomération doit porter avec force auprès du département et de l'État des propositions et des actions concrètes proposées par ce PLH que nous souhaitons plus volontariste dans ce domaine pour que les plus pauvres, les plus fragiles ne soient pas oubliés.**

Le PLH fixe un cadre, propose des orientations, c'est nécessaire, ce n'est pas suffisant : la CAPB et les communes devront ensuite mobiliser tous leurs moyens – humains et financiers – pour tenir les objectifs fixés.

Si les auteurs du PLH dressent un état des lieux réaliste, les solutions proposées nous semblent insuffisantes. Mais les rédacteurs du PLH l'affirment eux-mêmes : sans une mobilisation des citoyens dans leur ensemble et des collectivités, sans une action publique forte qui met en œuvre les chantiers nécessaires dans tous les domaines – maîtrise foncière, construction de logements accessibles à tous, accession sociale, freinage de l'augmentation des résidences secondaires, réhabilitation de l'habitat ancien, mise à niveau de l'hébergement et du logement d'urgence, ... – le PLH restera une coquille vide et ses objectifs pourtant trop modestes ne seront pas atteints.

**Les associations adhérentes à *Bâtir les solidarités* seront aux côtés des élus et des décideurs pour les soutenir dans ce combat essentiel pour le bien vivre de tous au Pays Basque.**

## Notre demande :

**1500 logements/an locatifs sociaux**

– **600 logements/an en accession sociale**

–

***soit 70 % de logements enfin accessibles  
à la population de notre Pays Basque.***