



Conseil de Développement du Pays Basque  
Ipar Euskal Herriko Garapen Kontseilua



**FJT**  
**PAYS**  
**BASQUE**

# **LES BESOINS EN LOGEMENT DES JEUNES EN PAYS BASQUE INTERIEUR**

**MAI 2022**

# LES BESOINS EN LOGEMENT DES JEUNES EN PAYS BASQUE INTERIEUR

## TABLE DES MATIERES

---

AVANT-PROPOS .....	4
INTRODUCTION .....	8
<b>Définition des « jeunesses au Pays Basque » .....</b>	<b>8</b>
<b>Définition des « ruralités au Pays Basque ».....</b>	<b>12</b>
PARTIE 1 / Les jeunes à l'épreuve du logement dans les territoires « ruraux » du Pays Basque intérieur .....	14
<b>Sur les marchés du logement : des tendances en défaveur des jeunes .....</b>	<b>14</b>
<b>Une cible affichée comme prioritaire dans les politiques du logement, mais des réalités qui se compliquent pour les jeunes.....</b>	<b>17</b>
1. Des freins spécifiques .....	17
2. Un enjeu transversal des dynamiques territoriales .....	21
3. Les recours trouvés par les jeunes.....	25
<b>Conclusion : donner le choix aux jeunes du Pays Basque intérieur.....</b>	<b>31</b>
PARTIE 2 / A chaque territoire, ses difficultés et ses solutions .....	32
<b>Amikuze – Pays de Bidache.....</b>	<b>32</b>
1. La dynamique du marché local.....	32
2. Profil économique et formation.....	33
3. Aspect géographique et centralités.....	34
4. Besoins exprimés et solutions trouvées par les jeunes du territoire .....	34
5. Projets locaux existants et / ou en développement.....	35
<b>Labourd Est – Pays de Bidache .....</b>	<b>36</b>
1. La dynamique du marché local.....	36
2. Profil économique et formation.....	37
3. Aspect géographique et centralités.....	38
4. Besoins exprimés et solutions trouvées par les jeunes du territoire .....	38
5. Projets locaux existants et / ou en développement.....	39

<b>Soule</b> .....	<b>40</b>
1. La dynamique du marché local.....	40
2. Profil économique et formation.....	40
3. Aspect géographique et centralités.....	41
4. Besoins exprimés et solutions trouvées par les jeunes du territoire .....	42
5. Projets locaux existants et / ou en développement.....	44
<b>Garazi-Baigorri – Iholdi-Ostibarre</b> .....	<b>45</b>
1. La dynamique du marché local.....	45
2. Profil économique et formation.....	45
3. Aspect géographique et centralités.....	46
4. Besoins exprimés et solutions trouvées par les jeunes du territoire .....	47
5. Projets locaux existants et / ou en développement.....	48
<b>POSTFACE / Enseignements du présent diagnostic</b> .....	<b>49</b>
<b>Quelle méthode participative pour observer les besoins en logement sur le territoire ?</b> .....	<b>49</b>
1. Donner la parole aux jeunes, les premier-ère-s concerné-e-s .....	49
2. Débattre des dynamiques à l’œuvre au plus proche des territoires et avec les acteur-ric-e-s territoriaux-ales.....	49
3. Animer une dynamique partenariale dans laquelle tou-te-s les partenaires sont prêt-e-s à s’engager .....	50
<b>Quelles suites possibles à ce travail ?</b> .....	<b>50</b>
<b>ANNEXES</b> .....	<b>51</b>
<b>ANNEXE 1 : Composition du Comité de pilotage</b> .....	<b>51</b>
<b>ANNEXE 2 : Table des figures</b> .....	<b>52</b>
<b>ANNEXE 3 : Comptes rendus des ateliers territoriaux</b> .....	<b>53</b>
1. Compte-rendu de l’atelier territorial de Saint-Jean-Pied-de-Port, 9 décembre 2021 .....	53
2. Compte-rendu de l’atelier territorial de Saint-Palais, 14 décembre 2021 .....	56
3. Compte-rendu de l’atelier territorial de Mauléon-Licharre, 15 décembre 2021 .....	58
4. Compte-rendu de l’atelier territorial de Hasparren, 10 février 2022.....	60
<b>ANNEXE 4 : Entretiens réalisés</b> .....	<b>63</b>
<b>ANNEXE 5 : Analyses des résultats des enquêtes établies à l’occasion de ce diagnostic</b> ..	<b>64</b>
1. Enquête à destination des acteurs économiques et de la formation .....	64
2. Enquête à destination des communes du Pays Basque intérieur .....	65
3. Enquête à destination des jeunes .....	67

# AVANT-PROPOS

## Contexte et origine de la démarche

Cette étude sur les besoins en logement des jeunes de 16 à 29 ans sur le Pays Basque intérieur a été lancée en novembre 2021 par le Conseil de Développement du Pays Basque et le [FJT Pays Basque](#), à l'initiative de ce dernier.

De son côté, le FJT Pays Basque est gestionnaire d'un parc aujourd'hui localisé sur la côte basque, mais porte un projet de développement qui doit l'amener à développer son offre en Pays Basque intérieur. Au-delà de l'intuition qu'il existe des besoins en logement sur ces territoires, qui correspondraient aux profils auxquels le FJT peut apporter des solutions (jeunes qui arrivent sur le territoire pour une période courte, et dans le cadre d'une activité professionnelle – emploi, stage...), il s'agissait pour la structure de mieux caractériser et estimer ces besoins.

Le CDPB a partagé cet objectif de dresser un état des lieux plus précis, d'autant que l'association avait déjà identifié dans ses travaux sur l'habitat des enjeux spécifiques pour les jeunes et le besoin d'y apporter des réponses concrètes. Le CDPB avait également souligné l'intérêt de mettre en place un observatoire participatif et citoyen du logement : le projet proposé par le FJT Pays Basque a donc été l'opportunité de tester un dispositif et des outils, sources d'enseignements pour un tel travail d'observation.

L'objectif de cette étude est donc de **faire émerger les besoins en logement des jeunes en Pays Basque intérieur et de les caractériser**, pour permettre aux acteur·rice·s concerné·e·s de s'en saisir et de proposer des solutions concrètes. Celles-ci pourront passer :

- par l'action future du FJT Pays Basque, qui souhaite développer son offre ailleurs que sur la côte ;
- mais aussi par la mobilisation de tous les autres acteurs, collectivités et les opérateurs du logement, qui pourront se saisir de cet enjeu.

## Les territoires d'étude

Le territoire « Pays Basque intérieur » était initialement défini par les quatre centralités structurantes de Saint-Jean-Pied-de-Port, Saint-Palais, Mauléon et Hasparren.

Pour mobiliser des données existantes qui puissent correspondre à ces centralités, les périmètres choisis ont été définis sur la base des périmètres des PLUi en cours d'élaboration par la CAPB : Labourd Est (ancienne communauté de communes du Pays de Hasparren et toute la frange rétro-littorale), Sud Basse-Navarre (Garazi-Baigorri), Soule et Amikuze.

Certains territoires se retrouvent en revanche « à cheval » entre ces périmètres (cf. Figure 1).

### ▪ Iholdi – Ostibarre :

D'après les découpages des PLUi, ce territoire est partagé entre Amikuze et Sud Basse-Navarre. Nous l'avons rattaché dans notre analyse à Garazi-Baigorri, notamment sur la base des témoignages des acteur·rice·s mobilisé·e·s : le lien avec Iholdi - Ostibarre a essentiellement été évoqué lors de l'atelier de Saint-Jean-Pied-de-Port.



	A destination des acteurs économiques et de la formation	A destination des communes	A destination des jeunes
Date de lancement	23/11/2021	03/12/2021	10/02/2022
Total des réponses	34	41	733
Total des réponses PBI	27	41	73
Dont en Amikuze-Bidache	6	12	-
Dont en Pays de Hasparren	11	5	-
Dont en Soule	7	11	-
Dont à Garazi-Baigorri-Iholdi-Ostibarre	3	13	-

Les réponses recueillies permettent essentiellement de rassembler du **matériau qualitatif**. L'enquête auprès des jeunes a recueilli davantage de réponses, qui permettent une **approche plus quantitative** ; le nombre de répondant·e·s en Pays Basque intérieur (73) permet de dessiner des grandes tendances, largement confirmées par les autres outils mobilisés (regards des acteur·rice·s et entretiens qualitatifs) et qui mériteraient d'être consolidées.

Quatre ateliers territoriaux ont été proposés aux acteurs locaux :

- Saint-Jean-Pied-de-Port (9 décembre 2021) ;
- Saint-Palais (14 décembre) ;
- Mauléon (15 décembre) ;
- Hasparren (10 février 2022).

Une quinzaine de participant·e·s s'est mobilisée sur chacune de ces dates : acteur·rice·s économiques et de la formation, associations (jeunesse, social...), élue·s, services des collectivités (info jeunesse, solidarité et insertion, habitat...), bailleurs, agent·e·s immobilier·ère·s... Les comptes rendus se trouvent en Annexe 2.

Enfin, 25 entretiens complémentaires ont été réalisés avec des acteur·rice·s et des jeunes du territoire, pour enrichir les observations émanant des ateliers territoriaux et des enquêtes en ligne (le panel des personnes interviewées est à retrouver en Annexe 3).

### La dynamique partenariale

Ce dispositif a bénéficié d'un partenariat large, matérialisé par un Comité de pilotage qui a été constitué pour suivre l'ensemble du projet et y **associer les partenaires clés** : collectivités (CAPB, Département, Région), bailleurs sociaux (HSA, Office 64, COL, Soliha), Mission Locale, CAF (retrouvez le détail de la composition en Annexe 1).

Ce COFIL a été réuni au lancement du travail de terrain, le 25 novembre 2021, et à nouveau à la fin du diagnostic le 22 mars 2022. Il a permis de tirer le maximum des outils proposés : assurer une participation d'acteur·rice·s très divers·e·s aux ateliers, amplifier la diffusion des enquêtes en ligne, identifier plus rapidement des acteur·rice·s et des jeunes du territoire à interviewer ; une plus-value d'importance qui a permis la réalisation de cette étude malgré un délai de travail court et une période toujours peu propice au travail participatif. Certain·e·s partenaires ont également permis d'accéder à des données précieuses : CAF des Pyrénées-Atlantiques, bailleurs sociaux, mais aussi partenaires techniques qui n'étaient pas associé·e·s au COFIL (c'est notamment le cas de l'AUDAP).

## Quel bilan ?

En résumé, le diagnostic réalisé a permis d'engager **un travail partenarial précieux**, autour d'un enjeu de taille pour le territoire : le logement des jeunes en Pays Basque intérieur.

Limité au territoire du Pays Basque intérieur, ce travail soulève plus largement les difficultés pour les jeunes d'accéder au logement dans tout le Pays Basque : au regard du nombre de réponses à l'enquête proposée aux jeunes, dont 90% de réponses émanaient de jeunes hors Pays Basque intérieur (de la côte, du reste du département, voire vivant aujourd'hui ailleurs), **les tensions existent sur l'ensemble du territoire** et mériteraient un travail d'observation de fond et à plus long terme.

# INTRODUCTION

## Définition des « jeunes au Pays Basque »

Il convient en premier lieu de se pencher sur la démographie des jeunes au Pays Basque, dont la présence sur le territoire connaît une croissance moindre que celle de l'ensemble de la population.

En 2014 par exemple, le solde du nombre de jeunes arrivant sur le territoire et en partant était déficitaire pour la tranche d'âge des 15-19 ans, nul pour la tranche d'âge des 20-24 ans et redevenait positif grâce aux arrivées – ou retours – des jeunes sur le territoire entre 25 et 29 ans.

Source : Insee, RP fichiers détail 2014

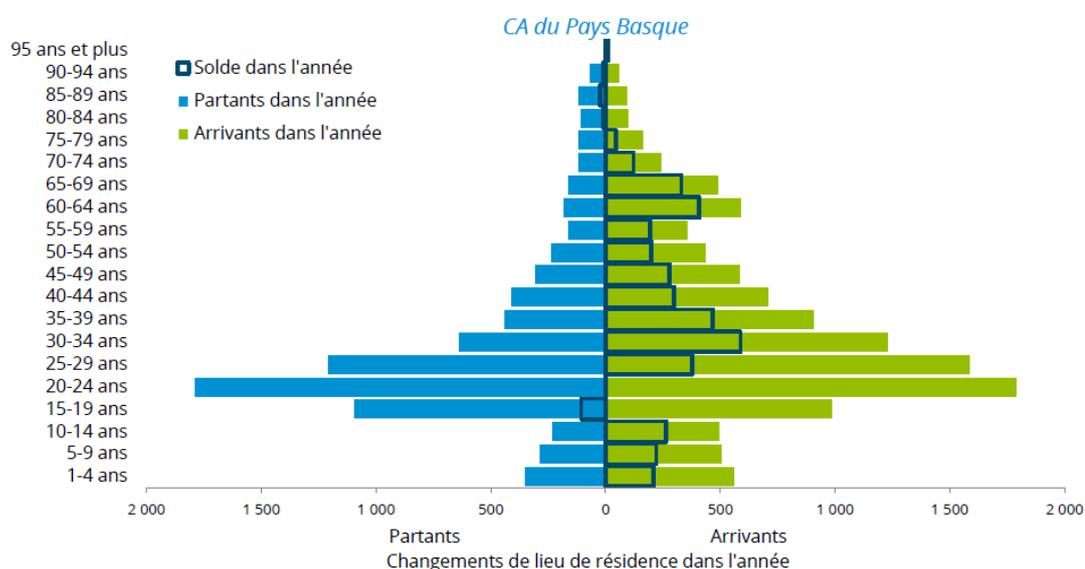


Figure 2 : Pyramide des âges des mobilités résidentielles (source : Analyse des besoins sociaux, CAPB, 2018)

Ces flux d'arrivées et de départs dressent donc le portrait d'un territoire presque aussi attractif que répulsif pour les jeunes de moins de 29 ans, ce que confirment les données relatives à l'évolution de la part des jeunes dans la population de la CAPB.

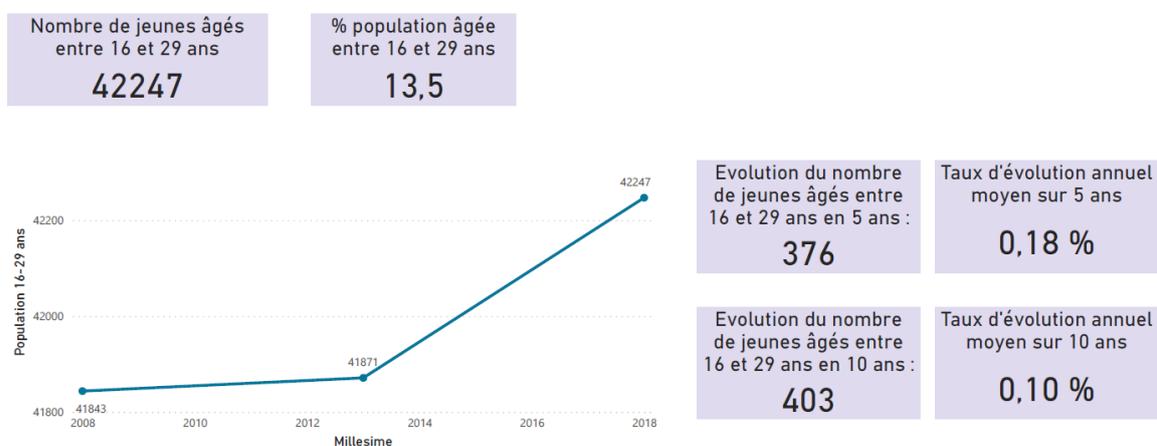


Figure 3 : Part et évolution des jeunes à l'échelle de la CAPB (source : AUDAP, 2021)

Le nombre de jeunes de 16 à 29 ans connaît une évolution de 0,18 % sur 5 ans et de 0,10 % sur 10 ans ; lorsqu'on met ces données en perspective avec celles de l'évolution, plus affirmée, de la population globale de 0,90 % sur 5 ans et de 0,93 % sur 10 ans<sup>1</sup>, on constate que **le territoire n'est pas aussi attractif pour les jeunes que pour le reste de la population.**

Si les jeunes sont plus uniformément présent-e-s sur les territoires des zones littorale et Labourd Est, on remarque de fortes disparités selon les différentes communes du reste du Pays Basque intérieur (cf. Figure 4), avec des concentrations qui correspondent aux centralités structurantes de chaque territoire (cf. Figure 4 et Figure 5).

Source : Insee, RP 2014

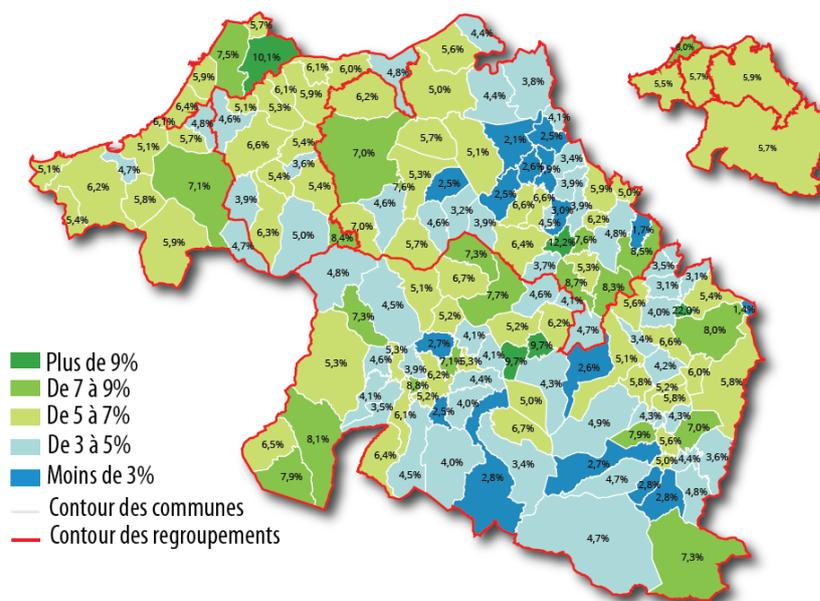


Figure 4 : Cartographie de la part des jeunes de 18-24 ans dans la population (source : Analyse des besoins sociaux, CAPB, 2018)

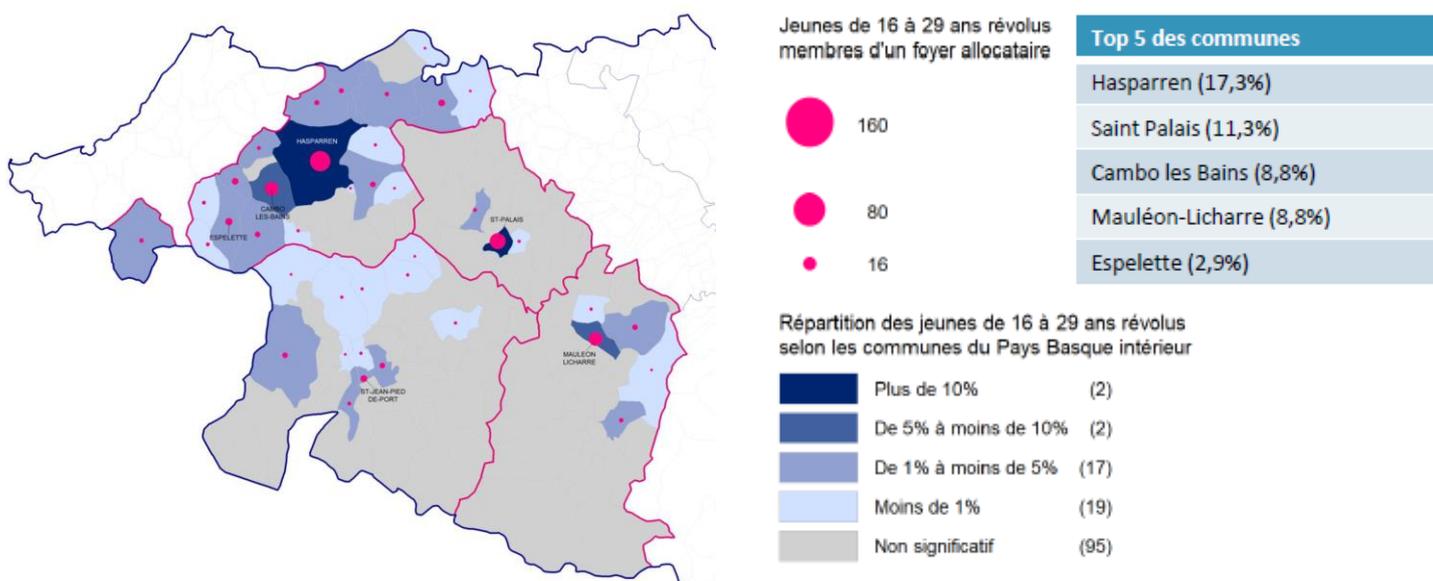


Figure 5 : Concentration des jeunes de 16 à 29 ans membres d'un foyer allocataire (source : CAF, 2021)

<sup>1</sup> AUDAP, 2021. Pour le détail, voir p. 13.

Dans la classe d'âge étudiée, les documents ci-après soulignent que la catégorie « jeunes » recouvre en réalité **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 familial. Par définition, il s'agit d'une période mouvante, où les situations évoluent rapidement à tous points de vue, comme nous pourrons le voir plus en détail dans les pages suivantes. Ces situations et leur variété conditionneront les besoins en logement, les recherches engagées, les solutions acceptables que chacun·e pourra trouver.

**L'activité des jeunes concerné·e·s** est très variée : certain·e·s poursuivent des formations, plus ou moins longues, quand d'autres entrent rapidement dans le monde de 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.

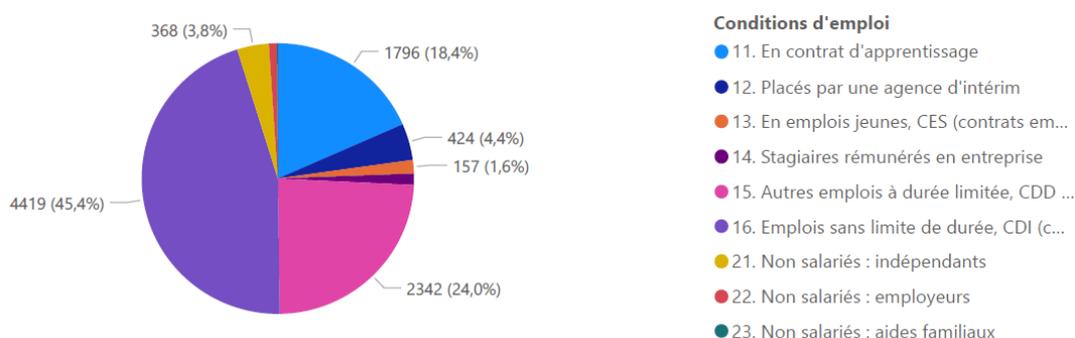


Figure 6 : Conditions d'emploi des jeunes actifs âgés de 15 à 24 ans (source : AUDAP, 2021)

**Les situations personnelles** sont 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, avec là encore une diversité de situation : jeunes en solo, certain·e·s choisissant l'option de la colocation (une solution de logement encore rare en Pays Basque intérieur mais qui, on l'évoquera, se développe), jeunes en couples, voire déjà parents pour certains.

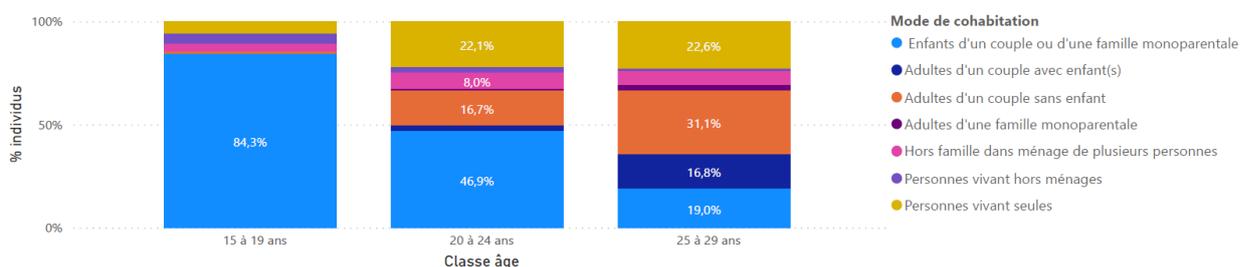


Figure 7 : Mode de cohabitation des jeunes actifs âgés de 15 à 24 ans (source : AUDAP, 2021)

**Enfin, le lien aux territoires et la projection de chacun·e dans les territoires** est aussi une variable importante. Les jeunes du Pays Basque intérieur sont aussi bien des jeunes qui en sont originaires et ne souhaitent pas le quitter, que des jeunes qui y reviennent en fin de formation ou après une formation à l'extérieur et souhaitant s'y réimplanter, ou encore des néo-arrivant·e·s.

Dans ce dernier cas, leur présence peut être ponctuelle, liée à une opportunité d'emploi ou à une formation, ou plus pérenne, lorsqu'elle correspond à un projet à plus long terme d'installation au Pays Basque.

En fonction de ces différentes caractéristiques du parcours des jeunes, les acteurs et actrices identifient **plusieurs types de publics « jeunes » qui n'auront pas les mêmes attentes et besoins vis-à-vis du logement :**

- **Les jeunes qui ont une perspective d'installation durable** voire définitive sur le territoire : dans ce cas, la recherche se tourne vers un premier achat ou vers la construction d'un logement neuf ; les acteur·rice·s constatent néanmoins un passage plus courant de ces jeunes par une phase de transition locative, entre le foyer familial et le premier achat. Ce sont les communes du territoire qui signalent en particulier ces besoins liés à l'acquisition (demandes de foncier à bâtir, notamment) et qui sont parmi les interlocuteur·rice·s les plus mobilisé·e·s par ces jeunes.<sup>2</sup>
  
- **Les jeunes inscrit·e·s dans un parcours « en mouvement »**, avec parmi elleux :
  - Celles et ceux qui ont un **parcours locatif choisi** : qui sont mobiles sur les territoires et ne cherchent pas nécessairement à s'y fixer, qui sont aujourd'hui au Pays Basque mais ne s'y projettent pas à long terme, ou qui ont eu le temps de préparer leur arrivée. Pour ceux-ci, les agences immobilières sont des interlocutrices privilégiées, en plus des recherches personnelles (internet, réseaux interpersonnels locaux...);
  
  - Celles et ceux qui ont un **parcours locatif plus subi** : leur formation ou leur situation professionnelle leur impose de bouger sur les territoires, d'y vivre sur des périodes courtes, d'avoir des périodes de transition (de recherche de logement plus stable...), avec parfois deux logements à assurer à deux endroits différents (jeunes en alternance ou saisonnier·ère·s, par exemple). Dans ces cas, les employeur·euse·s et les établissements de formation sont une porte d'entrée incontournable pour la recherche de solutions d'hébergement ;
  
  - Les jeunes **en situations de précarité voire d'urgence** : les plus éloigné·e·s de l'emploi, les moins doté·e·s en ressources, qu'elles soient financières, sociales et familiales, et dont la recherche d'hébergement est l'une des composantes d'un accompagnement plus global vers une insertion sociale et professionnelle. Les associations, la Mission locale, le SDSEI sont dans ces cas les interlocuteurs et accompagnateur·rice·s les plus mobilisé·e·s et les plus informé·e·s de leurs situations (par exemple, sur l'ensemble du Pays Basque, la Mission Locale déclare qu'environ 10% des demandes d'accompagnement qui lui ont été faites en 2021 intègrent une problématique liée au logement<sup>3</sup>).

---

<sup>2</sup> 29 communes interrogées ont signalé un besoin de développer des logements de type « maisons individuelles ou terrains à bâtir » ; Conseil de Développement du Pays Basque / FJT Pays Basque, [Logement des jeunes : enquête auprès des communes](#), décembre 2021, 41 réponses.

<sup>3</sup> Données fournies par la Mission Locale Pays Basque sur l'état de son activité 2021, décembre 2021.

L'ensemble des entretiens et des enquêtes souligne à la fois la diversité de ces situations des « jeunes », mais aussi **l'attention à porter aux parcours les plus précaires qui sont souvent les moins visibles**, et en particulier des acteur·rice·s du logement :

- les jeunes qui ont le plus de ressources pour pouvoir « se débrouiller » ou « bricoler » leurs solutions de logement sont aussi les mieux identifié·e·s ;
- les communes identifient immédiatement les besoins liés à l'installation de jeunes ménages qui cherchent à pérenniser leur installation au Pays Basque ;
- les établissements de formation ou les employeur·euse·s ont une vision plus fine des besoins temporaires, liés à l'emploi saisonnier, à des recrutements et ouvertures de postes, ou à des périodes de formation ;
- en revanche, les parcours et situations les plus difficiles sont donc les plus difficilement détectables, et reposent sur les associations ou les travailleur·euse·s sociaux·ales proches du terrain.

Il faut aussi noter que ces dernières années, sur la frange rétro-littorale, les structures comme la Mission locale ou le SDSEI indiquent **détecter et recevoir davantage de jeunes qu'auparavant en recherche d'accompagnement en matière de logement**. Il s'agit aussi de profils nouveaux qu'ils ne connaissaient pas jusqu'alors : jeunes « avec un master », « jeunes familles »... La précarisation des jeunes semble s'y accentuer, et le logement est l'une des ressources essentielles pour lutter contre cette précarisation et favoriser leur insertion socio-professionnelle.

## Définition des « ruralités au Pays Basque »

Le Pays Basque se caractérise par une attractivité forte : un accroissement démographique soutenu ces dernières années, à un rythme deux fois supérieur à la moyenne française<sup>4</sup>, que la crise sanitaire n'a fait que confirmer voire relancer.

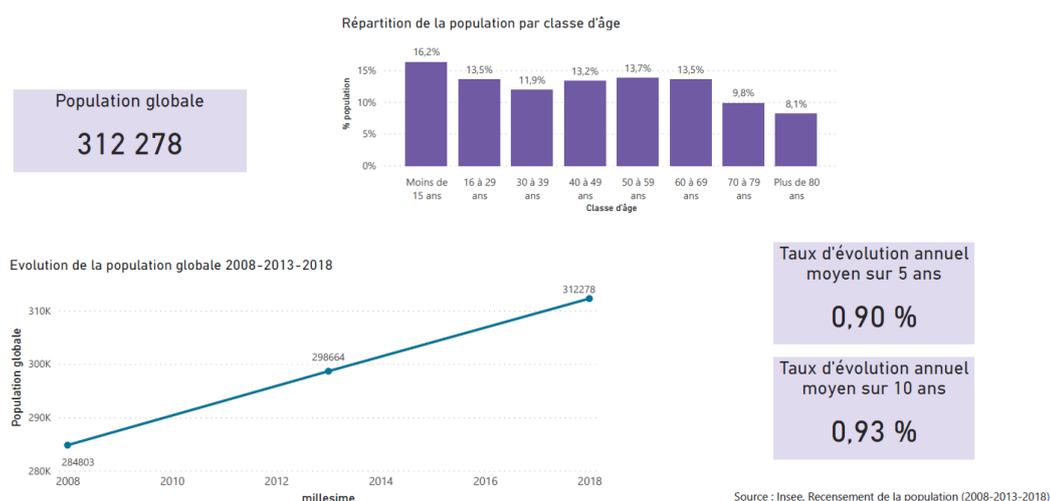


Figure 8 : Part et évolution de la population globale de la CAPB (source : AUDAP, 2021)

<sup>4</sup> Entre 2013 et 2018 : croissance annuelle de 0,9% de la population au Pays Basque en moyenne, contre 0,4% de croissance annuelle moyenne en France (source : INSEE).

Cette dynamique de développement est souvent résumée, avec une approche macro, par :

- une **intense attractivité côtière** et de l'agglomération bayonnaise, mais une frange littorale déjà saturée ;
- ce qui induit des **reports vers la frange rétro-littorale**, proche de l'agglomération littorale et aux prix immobiliers et fonciers moins élevés que sur la côte ;
- avec, en parallèle, des territoires plus éloignés ou périphériques qui connaissent des **dynamiques démographiques inverses**.

Source : Insee, RP 2009-2014

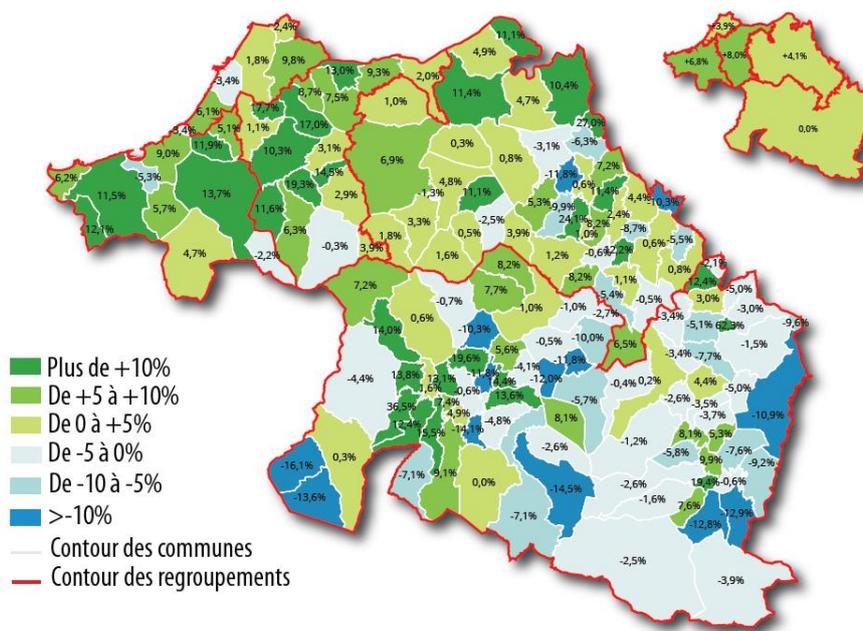


Figure 9 : Cartographie du taux de variation de la population (source : Analyse des besoins sociaux, CAPB, 2018)

Cette première approche permet déjà de distinguer plusieurs ruralités au Pays Basque, selon l'impact que peut y avoir l'attractivité côtière : niveau d'accessibilité au littoral, évolution démographique, évolution des prix du logement...

Elle se double d'une approche plus fine à l'échelle des différents territoires, chacun présentant ses caractéristiques spécifiques qui viennent accentuer ou nuancer les dynamiques générales : profils économiques particuliers, dynamiques démographiques différenciées, organisations territoriales spécifiques autour de centralités urbaines dans l'espace rural...

En conséquence, chaque bassin étudié fera l'objet d'une **analyse spécifique** : ce sera l'objet de la seconde partie.

Pour autant, des éléments de diagnostics sont communs à chacun de ces quatre territoires et ont fait l'objet de réflexions et d'échanges qui entrent en résonance, que l'on se trouve en Amikuze, en Soule, en Garazi-Baigorri, ou en secteur Labourd Est. Ils sont liés :

- soit aux caractéristiques analogues de leurs marchés immobiliers (les offres de logements, leur état, les acteurs et actrices engagé-e-s sur le territoire...);
- soit aux caractéristiques analogues du public « jeune » concerné (la diversité des parcours et des besoins exprimés vis-à-vis du logement).

L'objet de **cette première partie** sera de revenir sur **ces éléments de diagnostic communs**.

# PARTIE 1 / Les jeunes à l'épreuve du logement dans les territoires « ruraux » du Pays Basque intérieur

## Sur les marchés du logement : des tendances en défaveur des jeunes

Chaque territoire d'étude rencontre des difficultés récurrentes en matière de logement pour les jeunes, aussi bien révélées dans les données quantitatives recueillies dans le cadre de ce diagnostic que dans les analyses des acteurs et actrices qui ont participé aux ateliers. En fonction du territoire considéré, chacune de ces difficultés sera plus ou moins prononcée, mais toutes contribuent à créer un contexte difficile et contraignant pour les jeunes.

Tout d'abord, il y a une **inadéquation entre les besoins des jeunes et l'offre disponible**, que ce soit pour l'achat et la construction ou pour le locatif.

Une partie importante du parc locatif du Pays Basque intérieur est constitué de grandes maisons et les petites surfaces dans le parc locatif y sont rares (cf. Figure 10 et Figure 12).

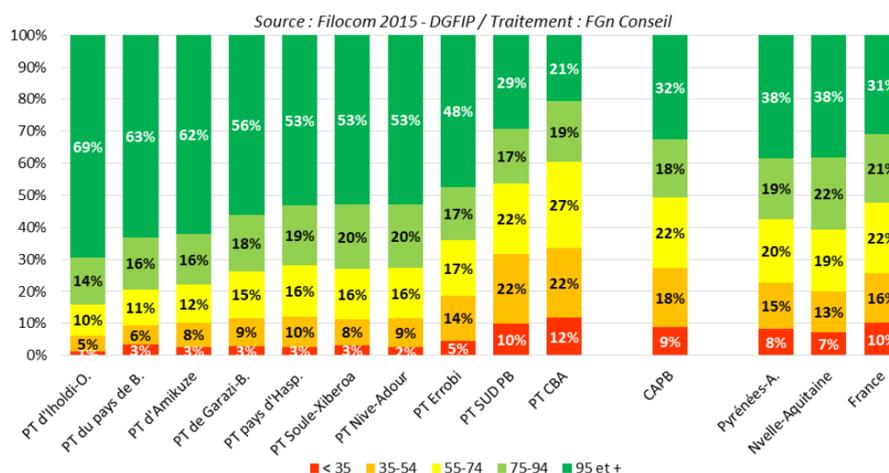


Figure 10 : Ventilation des logements de la CAPB selon leur surface habitable (en m²) (source : PLH de la CAPB, 2020)

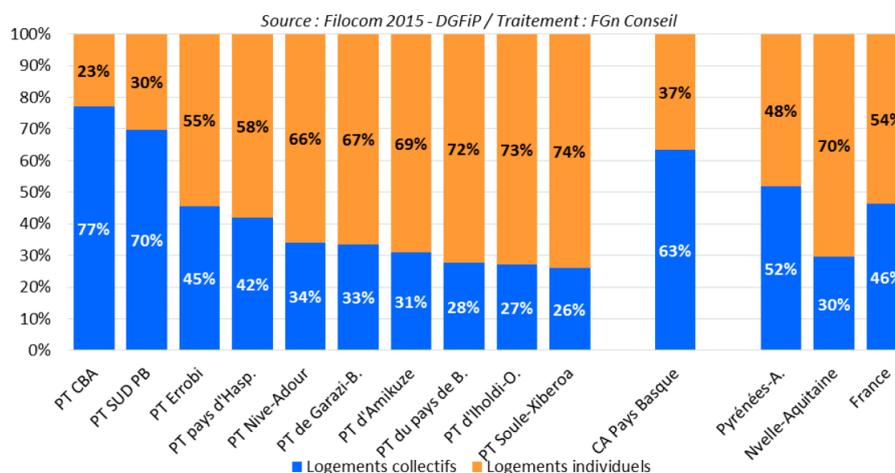


Figure 11 : Part des logements individuels et collectifs dans la CAPB en 2015 (source : PLH de la CAPB, 2020)

Les logements en dessous du T3 commencent toutefois à être intégrés aux prochains programmes immobiliers dans les secteurs qui connaissent une dynamique de marché qui semble plus installée (c'est le cas à Saint-Palais, par exemple : voir partie 2).

Par ailleurs, de nombreuses communes font remonter des difficultés à mobiliser du foncier à bâtir, que ce soit pour des opérations nouvelles ou pour le proposer à des ménages qui souhaitent construire (jeunes... ou non).<sup>5</sup>

Cette rareté des biens disponibles est soulignée par les acteur-ric-e-s de l'immobilier<sup>6</sup>, comme par les jeunes eux-mêmes<sup>7</sup>.

Elle est d'autant plus prononcée qu'elle s'accroît par le **jeu de concurrence entre les usages qui sont attribués à ces logements**. L'activité touristique, déjà développée dans certains secteurs ou en développement dans d'autres, incite certain-e-s propriétaires à se tourner vers de la location saisonnière en meublé touristique. D'autres conservent leurs biens en résidences secondaires, ou bien les laissent vacants par choix ou contrainte, comme les indivisions où la situation se bloque, par exemple (cf. Figure 12).

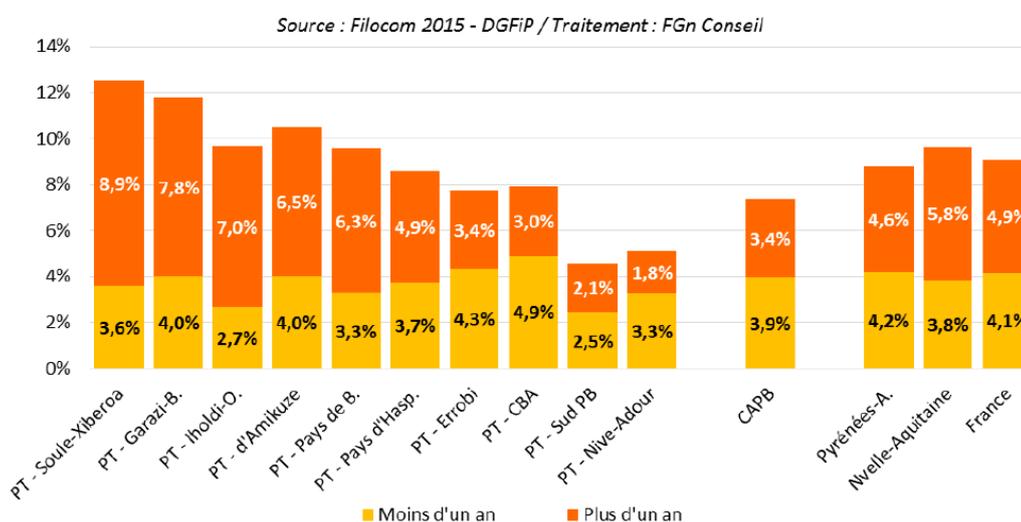


Figure 12 : Taux de logements vacants dans la CAPB en 2015 (source : PLH de la CAPB, 2020)

La raréfaction des biens qui correspondent aux besoins des jeunes renforce un **phénomène de hausse générale des prix**, selon notamment l'accessibilité du territoire.

Avant la pandémie, les chiffres étaient déjà à la hausse (cf. Figure 13), mais la crise sanitaire a contribué à une flambée de la demande, notamment de la part de nouveaux-elles habitant-e-s qui ont souvent des capacités financières plus importantes que les jeunes : la concurrence pour accéder au logement est donc plus rude.

<sup>5</sup> 29 communes interrogées ont signalé un besoin de développer des logements de type « maisons individuelles ou terrains à bâtir » ; Conseil de Développement du Pays Basque / FJT Pays Basque, [Logement des jeunes : enquête auprès des communes](#), décembre 2021, 41 réponses.

<sup>6</sup> « Outre la raréfaction des biens (en 2019 à la même période, j'avais 52 biens en location, aujourd'hui j'en ai 2, et le montant des loyers, [...] les jeunes locaux n'arrivent plus à se loger, notamment aussi parce qu'ils sont à la recherche de petites surfaces (T2 ou T3 en couple) qui sont rares dans le parc immobilier local. » - Compte-rendu de l'entretien avec un-e professionnel-le de l'immobilier en Labourd Est, janvier 2022.

<sup>7</sup> « Il manque des solutions de logement individuelles ou collectives » ; Compte-rendu de l'entretien avec une jeune active agricole en Soule, janvier 2022.

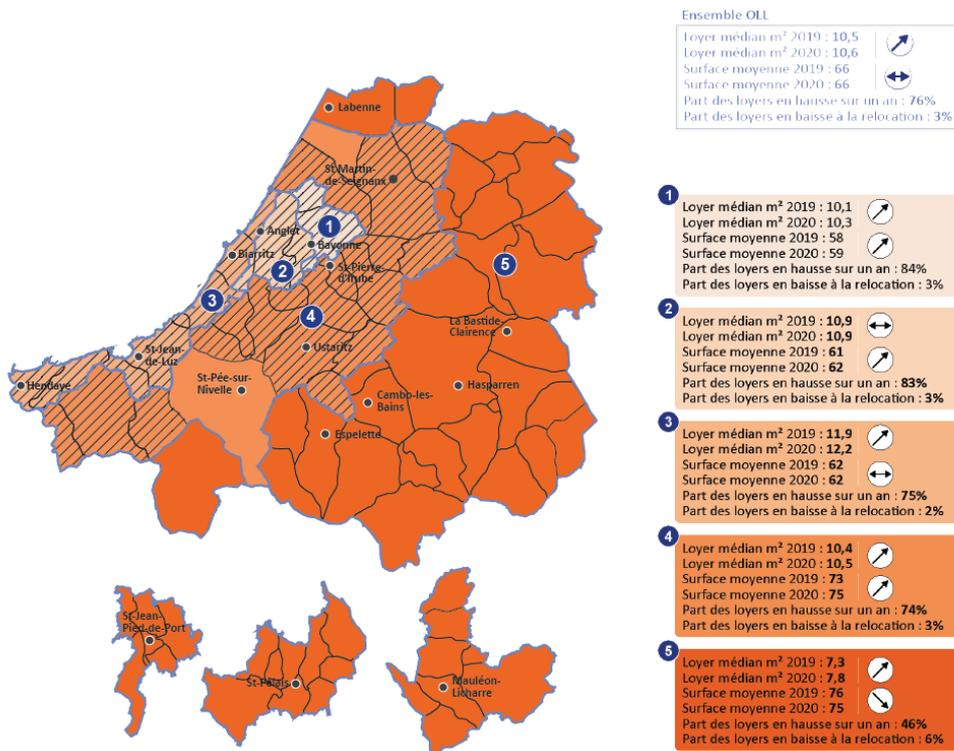


Figure 13 : Evolution des loyers privés entre 2019 et 2020 (source : AUDAP - Observatoire local des loyers, 2021)

L'impression générale qui se dégage de l'ensemble des entretiens réalisés dans le cadre de ce diagnostic est le **caractère dérégulé, voire débridé, du marché du logement actuel** : du point de vue de l'intensité de la demande et de la concurrence, des niveaux de prix et leur très forte évolution, des exigences financières des propriétaires (qui louent ou qui vendent)... Autant de phénomènes qui se cumulent et approfondissent la déconnexion entre les niveaux de prix pratiqués et les ressources financières des jeunes.

Sur l'ensemble du Pays Basque intérieur, tou-te-s les acteur-ric-e-s et les jeunes confirment enfin que **l'état du parc immobilier est particulièrement vétuste** (cf. Figure 14).

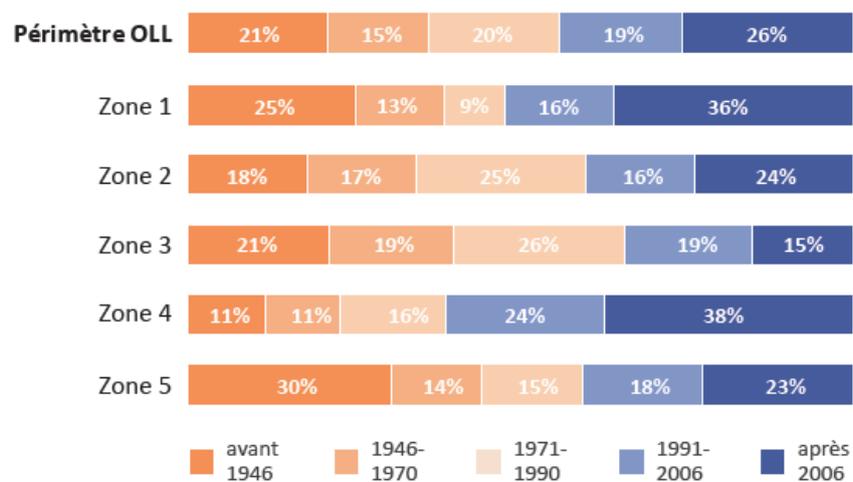


Figure 14 : Répartition des périodes de constructions par zone (source : Observatoire Local des Loyers [OLL] - AUDAP, 2021)

Ce n'est donc souvent pas le nombre de mètres carrés qui fait défaut, mais leur disponibilité à un prix raisonnable, pour un usage et à un instant donné... et leur état. De nombreux témoignages mettent en relation le prix des loyers (ou de l'achat) avec la facture énergétique que les jeunes locataires devront ensuite assumer, ou le coût des travaux de rénovation à faire pour les propriétaires. En plus des impacts sur le confort et la santé des locataires, cela représente aussi un impact important sur le coût du logement.

## Une cible affichée comme prioritaire dans les politiques du logement, mais des réalités qui se compliquent pour les jeunes

### 1. Des freins spécifiques

#### « Explosion des prix » et niveau de vie de la jeunesse

Si l'ensemble des tendances actuelles du marché de l'immobilier ne joue pas en la faveur des jeunes, il faut également identifier les freins propres auxquels est confronté ce public en Pays Basque intérieur.

Tous les acteur·rice·s rencontré·e·s (propriétaires particuliers, professionnel·le·s de l'immobilier, personnels de mairie...) confirment une **augmentation fulgurante des demandes** de logements depuis deux ou trois ans.<sup>8</sup> Dans ce contexte, les jeunes en recherche de logement sont confronté·e·s à des problématiques qui leur sont propres et qui les désavantagent par rapport à d'autres publics.

Les salaires proposés sont bas en Pays Basque, *a fortiori* en Pays Basque intérieur; 39,13 % des jeunes résidant en Pays Basque intérieur ayant souhaité communiquer leur niveau de revenu<sup>9</sup> déclarent toucher moins de 1.500 € nets par mois. Cela reflète le constat plus général d'un revenu médian moindre en Pays Basque intérieur que sur l'ensemble du territoire, les **moins de 30 ans ayant par ailleurs un niveau de vie médian généralement plus faible que l'ensemble de la population** (cf. Figure 15).

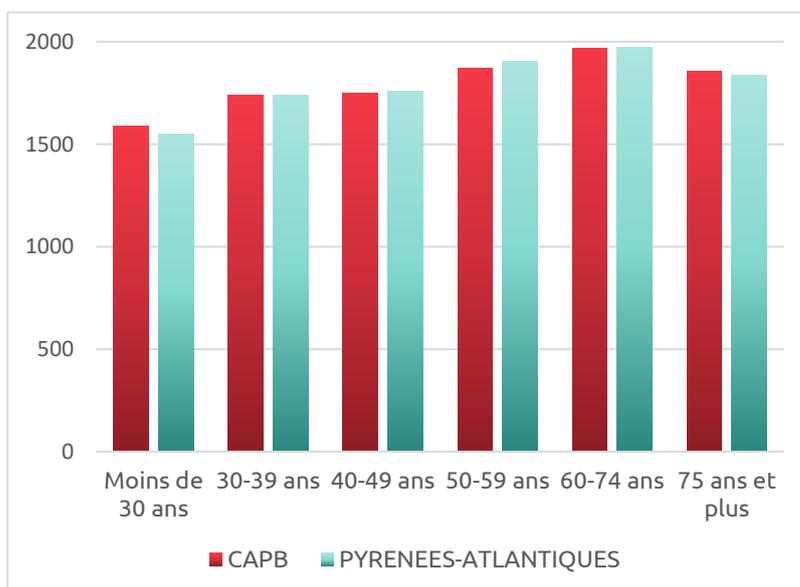


Figure 15 : Niveau de vie médian selon l'âge de la personne de référence du ménage (source : Office 64 de l'Habitat - INSEE, 2018)

<sup>8</sup> « Il ne parle donc plus d'augmentation, mais d'explosion des prix depuis deux ans – alors que, pour la vente, “les prix montaient déjà de base depuis 2015 à raison de 3% à 4% par an”. [...] “Tout se vend, tout se loue”. » - Compte-rendu de l'entretien avec un·e professionnel·le de l'immobilier en Pays Basque intérieur, mars 2022.

<sup>9</sup> Conseil de Développement du Pays Basque / FJT Pays Basque, [Logement des jeunes : enquête auprès des jeunes](#), février 2022, 728 répondant·e·s.

**L'augmentation progressive mais rapide des prix** des loyers et des biens à l'achat, évoquée un peu plus haut, représente un obstacle de plus en plus difficile à surmonter pour des jeunes qui ne disposent souvent pas d'une situation professionnelle stable ou d'un patrimoine qui offrirait des garanties suffisantes : 94 % des jeunes du Pays Basque intérieur ayant répondu à l'enquête diffusée à l'occasion de cette étude ne peuvent dépenser plus de 750 € par mois pour leur logement, et plus de la moitié de ce public ne peut y consacrer plus de 500 €<sup>10</sup> - or, dans de nombreux territoires, 500 € est à présent un montant minimum pour le loyer d'un T2.

## **Le durcissement des conditions d'accès au logement**

Ainsi, en ce qui concerne l'accession à la propriété, cette difficulté est confirmée par les tendances du marché : « depuis trois ans [...] de moins en moins de jeunes du Pays Basque entrent dans un processus d'achat de maison ou d'appartement ».<sup>11</sup>

« Il faudrait pouvoir agir au niveau des banques, pour **faciliter l'accès aux prêts immobiliers** et donc l'accession à la propriété »<sup>12</sup> : les prix augmentant, les conditions d'octroi des prêts par les organismes financeurs se renforcent en conséquence et représentent un obstacle de plus en plus difficile à contourner pour des jeunes très souvent primo-accédant-e-s et dont la dépendance aux banques sera donc plus forte<sup>13</sup> :

*« Je regrette que les banques ne jouent pas leur rôle de financeurs, d'investisseurs, et découragent donc les initiatives individuelles. Des fois, c'est juste une histoire de garantie et non d'apport : les collectivités pourraient également prendre leur part pour soutenir les projets. »<sup>14</sup>*

Pour ce qui est de la location, la quasi-totalité des biens gérés par les agences est désormais soumise à **l'assurance loyers impayés** (« c'est plus rassurant pour les propriétaires »<sup>15</sup>), ce qui induit un durcissement des conditions d'accès au logement : le-la locataire doit être salarié-e en CDI (pour un couple, cela peut varier d'un à deux CDI requis) ou présenter trois bilans d'activité pour les entrepreneur-euse-s, avec un revenu constituant trois fois le montant du loyer.

Dès lors, deux profils de jeunes en recherche d'un logement à louer se dégageraient, selon un-e professionnel-le de l'immobilier du secteur Labourd Est. Il y aurait d'un côté les « profils faciles » : les étudiant-e-s qui seraient accepté-e-s sans difficulté car seuls les revenus de leurs parents sont pris en compte par les organismes qui assurent la garantie loyers impayés. De l'autre, il y aurait les « dossiers problématiques » des jeunes qui démarrent dans la vie active et qui ne seraient pas retenu-e-s car « 80% de ces jeunes actifs sont en CDD ou autre ».<sup>16</sup>

Selon elle, une **grande majorité de jeunes** (jeunes en contrat court, au chômage, à leur compte, saisonnier-ères...) **se retrouverait de fait exclue de l'accès au parc locatif**. Ces jeunes n'auraient par ailleurs pas d'autre possibilité de consolider leur dossier auprès des agences

---

<sup>10</sup> Conseil de Développement du Pays Basque / FJT Pays Basque, [Logement des jeunes : enquête auprès des jeunes](#), février 2022, 728 répondant-e-s.

<sup>11</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un-e professionnel-le de l'immobilier en Pays Basque intérieur, mars 2022.

<sup>12</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un-e professionnel-le de l'immobilier en Labourd Est, janvier 2022.

<sup>13</sup> « Cela ne concerne pas que les jeunes, mais leur dépendance aux banques est généralement plus forte (étant primo-accédants, très rares sont celles et ceux qui ont déjà un bien immobilier en raison d'une donation ou d'un héritage). De plus, les banques ne donnent pas accès à leurs prêts aux personnes en CDD et aux indépendant-e-s, qui représentent pourtant une frange importante de la population. » - *id.*

<sup>14</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un propriétaire-bailleur en Labourd Est, janvier 2022.

<sup>15</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un-e professionnel-le de l'immobilier en Labourd Est, février 2022.

<sup>16</sup> *Id.*

immobilières, qui n'acceptent pas toutes la garantie Visale, dispositif de caution locative couvrant les loyers impayés et les dégradations locatives<sup>17</sup>.

Les jeunes qui mènent leurs recherches uniquement auprès des particuliers semblent avoir intégré cette pression portée sur les dossiers des candidat·e·s au logement. Un propriétaire-bailleur en Labourd Est témoigne de l'étonnement qu'il a éprouvé lorsqu'il a remis un de ses appartements en location en août 2021 :

*« J'ai été très surpris par la montée en savoir-faire, en moins de neuf mois, des demandeurs en matière de constitution de dossiers, avec des éléments administratifs complets et détaillés, et des dossiers structurés comme pour une agence immobilière, envoyés dès le moment de la demande, et non après la visite comme c'était le cas auparavant. »*<sup>18</sup>

## **Le cas des étudiant·e·s et travailleur·euse·s saisonnier·ère·s**

Si les étudiant·e·s sont considéré·e·s comme des « profils faciles » pour les agences immobilières, les propriétaires particuliers peuvent pourtant avoir des difficultés à louer leurs biens à ce type de public.

Les étudiant·e·s en BTS à Saint-Palais se plaignent ainsi de leurs difficultés à trouver des propriétaires qui acceptent de leur louer leur appartement ou leur maison le temps de leur année scolaire, soit parce qu'ils craignent des dégradations (et cette crainte semble répandue<sup>19</sup>), soit parce qu'ils préfèrent trouver des locataires sur une longue durée. A défaut, les propriétaires préfèrent louer à des premières années qui resteront deux ans et qui paieront le loyer tout l'été, « alors qu'en première année, on termine en avril et on part en stage, du coup ça fait cher à payer ! »<sup>20</sup>.

Cette remarque pointe une problématique importante pour ces jeunes en formation : leur parcours d'étude implique souvent des périodes de stage ou d'apprentissage, et les entreprises qui les accueillent peuvent être très éloignées de leur lieu de formation. Que faire quand on ne peut quitter son logement initial ou prendre le risque de ne pas retrouver à se loger ensuite ? En ce cas, **comment assumer un double loyer le temps de son stage ou pendant toute la durée de son apprentissage** avec une rémunération modique ?

Pour rappel, la rémunération d'un·e apprenti·e est comprise entre 47% et 100% du SMIC, quand un·e étudiant·e en stage touchera une gratification de 3,90 € de l'heure si son stage dure plus de 44 jours ; en dessous de cette durée minimum, les stagiaires ne bénéficient pas de gratification.

C'est une question qui **impacte également les travailleur·euse·s saisonnier·ère·s**, qui ont elleux aussi besoin de se loger, dans différents endroits, sur des temps courts :

*« 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. »*<sup>21</sup>

<sup>17</sup> « Concernant la garantie Visale, elle dit que les agences ne favorisent jamais ce dispositif par rapport à celui des assurances loyers impayés, pour des raisons de lourdeurs des procédures administratives et de temps de traitement des impayés : "la garantie Visale, c'est bien quand tout va bien !" » - *id.*

<sup>18</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un propriétaire-bailleur en Labourd Est, janvier 2022.

<sup>19</sup> « Il y a beaucoup de difficultés à faire accepter des locataires jeunes auprès des propriétaires qui ont peur des fêtes et du bruit. » - Compte-rendu de l'entretien avec un·e professionnel·le de l'immobilier en Garazi-Baigorri, décembre 2021.

<sup>20</sup> Rencontre avec 28 étudiant·e·s en deuxième année de BTS à l'Institut Jean Errecart, décembre 2021.

<sup>21</sup> Compte-rendu de l'entretien avec une jeune saisonnière de Soule, janvier 2022.

## Le logement social : une alternative non reconnue

Au regard des difficultés rencontrées par les jeunes pour se loger dans le parc privé, que ce soit directement auprès des propriétaires ou en passant par une agence immobilière, on pourrait imaginer qu'ils se tourneraient vers les bailleurs sociaux.

Cette **option est pourtant peu saisie par les jeunes** ayant répondu à l'enquête établie dans le cadre de ce diagnostic : seuls 5 sur 73 déclarent vivre dans un logement social<sup>22</sup>. Cette faible proportion est confirmée par les chiffres des demandes de logement social exprimées par les jeunes (cf. Figure 16) et ceux de la ventilation des locataires du parc social selon l'âge (cf. Figure 17).

	Demande gestion locative sociale (O.64, 2021)	
	Jeunes de - 25 ans	Jeunes de 25 à 30 ans
Hasparren	9	5
Mauléon	2	6
Saint-Jean-Pied-de-Port	2	2
Saint-Palais	2	1
<b>TOTAL</b>	<b>15</b>	<b>14</b>

Figure 16 : Exemple du nombre de demandes exprimées par les jeunes auprès de l'Office 64 en 2021 (source : Office 64 de l'Habitat)

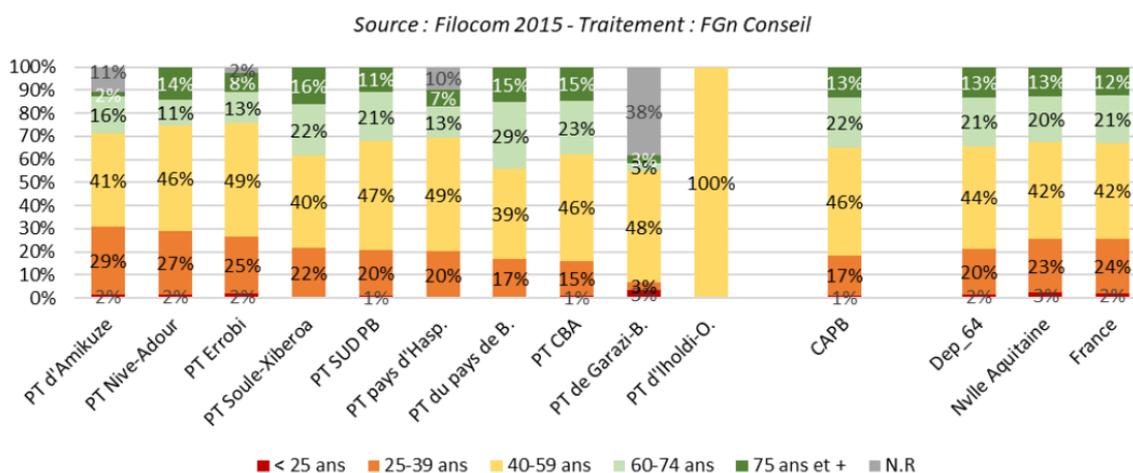


Figure 17 : Ventilation des locataires du parc social selon l'âge de la personne de référence du ménage (source : PLH de la CAPB, 2020)

<sup>22</sup> Conseil de Développement du Pays Basque / FJT Pays Basque, [Logement des jeunes : enquête auprès des jeunes](#), février 2022, 728 répondant-e-s.

Territoire	Nombre de logements sociaux (locatifs)	Part du parc locatif social total
Amikuze	86	0,5%
Rétro-littoral Labourd Est	664	3,6%
Soule	205	1,1%
Sud-Basse-Navarre	73	0,4%
Littoral Labourd Ouest	17532	94,5%
Total général	18560	100,0%

Figure 18 : Nombre de logements sociaux en Pays Basque (source : AUDAP, 2021)

Outre le fait que le parc social soit peu développé en Pays Basque intérieur (cf. Figure 18), on trouve parmi les raisons évoquées les délais d'attente, réputés extrêmement longs<sup>23</sup>, et la mauvaise image portée par les résident·e·s du parc social : « il y a des tensions avec des habitant·e·s qui "ne s'intègrent pas facilement" »<sup>24</sup>, « les logements sociaux ont mauvaise réputation »<sup>25</sup>.

De même, à l'image de la vétusté d'une grande partie du parc immobilier privé en Pays Basque, est régulièrement évoqué l'état des logements proposés, décrits comme « vieillissants, avec de l'humidité, des champignons »<sup>26</sup> ou bien « laissés à l'abandon, sans isolation décente »<sup>27</sup> :

*« J'ai vécu dans un logement communal et ce qui m'a marquée, c'est le fait que le logement était insalubre, et la rénovation du bâtiment était trop coûteuse pour la mairie qui laissait les choses se dégrader. »<sup>28</sup>*

Finalement, **les jeunes ne se sentent jamais prioritaires pour déposer une demande**, alors même qu'ils vivent dans une situation de précarité ou d'instabilité financière certaine.

Un jeune hazpandar explique par exemple qu'à Hasparren, « 75% des habitants ayant le droit de prétendre à un logement social et, peu de constructions ayant été réalisées dans les précédents mandats municipaux, il est facile de se dire qu'il y a plus dans le besoin que nous. »<sup>29</sup> Comme le résume cette jeune saisonnière de Soule : « on pense toujours que c'est pour les gens en difficulté, que ça craint... et on ne se dit pas nous-mêmes qu'on est en difficulté et qu'on en a besoin ».

## 2. Un enjeu transversal des dynamiques territoriales

L'enjeu du logement des jeunes en Pays Basque intérieur s'inscrit dans des dynamiques aussi globales qu'essentielles à l'équilibre du territoire : mobilité, développement économique, sauvegarde de la culture...

<sup>23</sup> « L'attente très longue les décourage a priori, ils se disent que ce n'est pas pour eux ou qu'ils auront un logement dans 5 ou 6 ans. » - Compte-rendu de l'entretien avec une professionnelle auprès des jeunes exerçant à Mauléon, décembre 2021.

<sup>24</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un jeune membre d'une association culturelle de Hasparren, mars 2022.

<sup>25</sup> Compte-rendu de l'entretien avec une jeune saisonnière de Soule, janvier 2022.

<sup>26</sup> Compte-rendu de l'entretien avec une habitante de La Bastide-Clairence, décembre 2021.

<sup>27</sup> Compte-rendu de l'entretien avec une jeune saisonnière de Soule, janvier 2022.

<sup>28</sup> Compte-rendu de l'entretien avec une jeune active agricole en Soule, janvier 2022.

<sup>29</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un jeune membre d'une association culturelle de Hasparren, mars 2022.

## La question de la mobilité

En Pays Basque intérieur, « la structuration des transports en commun est insuffisante et ne permet pas une grande souplesse »<sup>30</sup> : aucun·e des jeunes rencontré·e·s ne prend le bus ou le car pour se déplacer en Pays Basque intérieur ou, très rarement, pour rallier le BAB par le Car Express qui relie Tardets-Sorholus à Bayonne en passant par Saint-Palais (seulement pour le loisir).

100 % des jeunes du Pays Basque intérieur ayant répondu à l'enquête diffusée à l'occasion de l'établissement de ce diagnostic sont véhiculé·e·s (voiture, moto, scooter...).

Parmi elleux, iels sont les trois-quarts à accepter de faire au minimum 20 minutes de route pour aller travailler ou étudier (cette proportion descend à un peu plus de la moitié quand on prend en compte l'ensemble des répondant·e·s). En affinant ces résultats, on constate même que 16 % sont prêt·e·s à conduire entre 40 et 60 minutes par trajet, contre seulement 10 % sur l'ensemble des répondant·e·s.<sup>31</sup>

Témoignant d'une certaine réalité de la mobilité sur le territoire, ces chiffres confirment que **les jeunes vivant en Pays Basque intérieur ont intégré la nécessité de prendre un temps conséquent pour se déplacer** de son lieu de vie à son lieu de travail ou de formation.

La question de la mobilité des jeunes est donc étroitement corrélée à celle du logement, et représente un **enjeu également important pour le développement économique** du Pays Basque intérieur.

## Un frein au recrutement

Les acteur·rice·s socio-économiques s'alarment **des difficultés que rencontrent les entreprises pour l'accueil et le maintien dans leurs effectifs de jeunes qui ne parviennent pas à se loger sur le territoire**. Un·e professionnel·le de l'immobilier reporte ainsi, en Labourd Est, « quelques cas de nouveaux·elles arrivant·e·s qui ont dû refuser [leur] mutation car iels ne trouvaient pas de quoi se loger ("du jamais vu jusqu'ici!") »<sup>32</sup>, tandis qu'une fédération d'associations agricoles insiste sur le fait qu'il s'agit d'« une vraie problématique » :

*« Aucun salarié ou stagiaire n'a dû renoncer à sa venue à cause du logement mais [...] cela pèse sur leur décision de rester ou non à la fin du CDD lorsqu'on leur propose un nouveau contrat. »<sup>33</sup>*

A Garazi-Baigorri, où sont recensés environ 80 emplois non pourvus<sup>34</sup>, on constate des refus d'emploi de la part de jeunes par manque de logements sur le territoire, et des employeur·euse·s qui ne parviennent parfois pas à garder des postulant·e·s ; les associations regrettent qu'il soit devenu très difficile de trouver des services civiques.<sup>35</sup>

En Labourd Est, on signale des départs anticipés de travailleur·euse·s, comme cette salariée en poste pour deux ans qui a cherché un studio pendant des mois dans une zone allant d'Ustaritz

<sup>30</sup> Compte-rendu de l'entretien avec une professionnelle auprès des jeunes exerçant à Mauléon, décembre 2021.

<sup>31</sup> Conseil de Développement du Pays Basque / FJT Pays Basque, [Logement des jeunes : enquête auprès des jeunes](#), février 2022, 728 répondant·e·s.

<sup>32</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un·e professionnel·le de l'immobilier en Labourd Est, janvier 2022.

<sup>33</sup> Conseil de Développement du Pays Basque / FJT Pays Basque, [Logement des jeunes : enquête auprès des acteurs économiques et de la formation](#), novembre 2021, 40 répondant·e·s.

<sup>34</sup> Compte-rendu de l'entretien avec une association de préservation de l'économie locale en Pays Basque intérieur, janvier 2022.

<sup>35</sup> Compte-rendu de l'atelier territorial de Saint-Jean-Pied-de-Port, 9 décembre 2021.

à Peyrehorade : « il est récurrent qu'il y ait des gens qui arrivent pour travailler, confiants dans le fait de se loger rapidement, mais qui ne trouvent pas de logement et décident de repartir ». <sup>36</sup>

Aujourd'hui, la demande de logement n'émane donc plus seulement des jeunes mais aussi de leurs employeur·euse·s, pour qui « **la réponse est aussi liée à l'emploi local** » <sup>37</sup> notamment en ce qui concerne **l'emploi saisonnier**. Si les postes vacants ne sont plus pourvus par les jeunes des communes, comment accueillir des travailleur·euse·s venant de plus loin sans logement à leur proposer ?

## Sauvegarder la culture

Pour certaines communes, pouvoir continuer à accueillir les jeunes sur leur territoire est un enjeu essentiel, voire capital pour leur survie. Ainsi, le maire de la commune de Lecumberry, qui fait partie de l'aire d'attraction de Saint-Jean-Pied-de-Port, déplore un manque de biens à proposer aux jeunes cherchant à s'installer dans le village et s'inquiète du vieillissement de sa population :

*« Il faut, soit accepter une mort à petit feu du village et de la vallée, 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, vu que les divers services existent encore tous. »* <sup>38</sup>

Pour les territoires les moins attractifs, **la crainte de voir disparaître sa population s'accompagne de celle de voir disparaître sa 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 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. »* <sup>39</sup>

A ce titre, il est compliqué pour les jeunes de comprendre que des personnes qui sont absentes depuis des années et / ou ne prévoient pas de vivre réellement sur le territoire puisse avoir la priorité sur des locaux·ales pour l'accès au logement.

*« 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. »* <sup>40</sup>

Cette difficulté d'accès risque d'entretenir des « cercles vicieux » pour les jeunes : d'une part le risque d'opposer ceux qui s'engagent et s'investissent pour le territoire et les autres, d'autre part le risque d'une forme de dissolution de la dynamique des jeunes sur le territoire. En ne vivant plus aux mêmes endroits et en s'éloignant de plus en plus, **la difficulté pour les jeunes de se rassembler et de « faire collectif » s'accroît** <sup>41</sup>.

<sup>36</sup> Compte-rendu de l'atelier territorial de Hasparren, 10 février 2022.

<sup>37</sup> Compte-rendu de l'entretien avec une association de préservation de l'économie locale en Pays Basque intérieur, janvier 2022.

<sup>38</sup> Conseil de Développement du Pays Basque / FJT Pays Basque, [Logement des jeunes: enquête auprès des communes](#), décembre 2021, 41 réponses.

<sup>39</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un jeune membre d'une association culturelle de Hasparren, mars 2022.

<sup>40</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un jeune étudiant originaire d'Ibarolle, février 2022.

<sup>41</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un jeune membre d'une association culturelle de Hasparren, mars 2022.

## Quel rôle pour les acteurs et actrices du territoire ?

A travers leurs politiques publiques, les collectivités sont les premières à pouvoir jouer un rôle en matière d'habitat, et particulièrement à destination des jeunes : la jeunesse est en effet au cœur des compétences des différents échelons territoriaux (Région, Département, Agglomération...).

Sur le territoire concerné, l'Agglomération Pays Basque a notamment un rôle déterminant à jouer par le biais de son **Programme Local de l'Habitat (PLH)**, adopté en octobre 2021. Cette programmation de la politique d'habitat à l'échelle de l'ensemble du territoire, qui englobe le Pays Basque intérieur, a spécifiquement intégré la problématique du logement des jeunes à laquelle elle propose d'apporter des solutions, aux côtés des autres collectivités concernées<sup>42</sup>.

Par ailleurs, la jeunesse du Pays Basque intérieur a la possibilité de s'appuyer sur **un réseau de structures et d'acteur-ric-e-s** qui incluent le volet du logement dans leur accompagnement à l'insertion sur le territoire.

Comme cela a été mentionné en introduction du présent rapport, la Mission Locale ou les travailleur·euse·s sociaux·ales du SDSEI du Pays Basque Intérieur représentent par exemple des interlocuteur·rice·s essentiel·le·s, notamment pour les jeunes les plus précaires, mais plus seulement : depuis quelques années, de nouveaux profils de jeunes, plus diplômé·e·s, avec des charges familiales... s'adressent à eux pour un accompagnement à la recherche de logement ou de l'information sur les dispositifs d'aides.

Certain·e·s acteurs et actrices du territoire vont également proposer cet accompagnement à la recherche de logement.

Par exemple, au sein du CFAA64, une employée aide les étudiant·e·s à se loger à Hasparren le temps de leur formation ; elle les accompagne dans leur recherche d'un logement individuel auprès de bailleurs privés. Autres exemples, ces chef·fe·s d'entreprise – restaurateur à Saint-Jean-Pied-de-Port<sup>43</sup> ou dirigeant d'une entreprise de bâtiment en Soule<sup>44</sup> – ou ces exploitant·e·s agricoles<sup>45</sup> qui ont la capacité de fournir un hébergement à leurs salarié·e·s ou stagiaires et endossent ainsi le rôle de « bailleurs alternatifs ».

**Les associations s'emparent aussi de la question** et, à leur échelle, peuvent proposer des services qui facilitent la recherche pour les jeunes, comme en Soule, où Barkoxe Bizi actualise un registre des logements disponibles dans le secteur de Barcus.

**Des initiatives plus poussées naissent de citoyen·ne·s** se structurant (associations, SCI...) pour monter en compétences sur cette question de l'accès au logement. Ainsi Etxalde, née en 2006 d'une réflexion sur l'accès au logement pour tou·te·s, vise à faciliter l'accès au logement d'une population fragilisée par la hausse des prix et la raréfaction de l'offre en proposant l'acquisition de biens en communs et la cession de leur usage privé aux occupant·e·s.

**Ce sont parfois même les jeunes qui s'organisent** pour proposer de nouveaux modèles de gestion immobilière, comme la SCI Barnekaldean Bizi, fondée en 2009 par un groupe d'une dizaine de jeunes – alors mineur·e·s – qui souhaitaient contribuer à la dynamisation du Pays

---

<sup>42</sup> Communauté d'Agglomération du Pays Basque, PLH Pays Basque 2020-2025, 1<sup>er</sup> février 2020 (voir en particulier l'action n°19). [<https://bit.ly/3ueXdqI>]

<sup>43</sup> Compte-rendu de l'atelier territorial de Saint-Jean-Pied-de-Port, 9 décembre 2021.

<sup>44</sup> Conseil de Développement du Pays Basque / FJT Pays Basque, [Logement des jeunes : enquête auprès des acteurs économiques et de la formation](#), novembre 2021, 40 répondant·e·s.

<sup>45</sup> Compte-rendu de l'entretien avec une jeune active agricole en Soule, janvier 2022.

Basque intérieur et proposer une solution à la crise du logement et à la hausse des prix de l'immobilier. En 2022, la SCI est toujours propriétaire d'appartements à loyer conventionnés, et cherche aujourd'hui à transmettre la gestion de ces biens à un bailleur social institutionnel.

**Les professionnel-le-s de l'immobilier rencontré-e-s témoignent du rôle informel qu'ils peuvent tenir**, en essayant de favoriser les dossiers de personnes travaillant et vivant sur le territoire auprès des propriétaires, alors que « ce sont rarement les meilleurs dossiers ». <sup>46</sup>

*« Si, officiellement, nous n'avons pas le droit de favoriser des profils d'acquéreur-euse-s, officieusement nous essayons de faire au mieux pour pousser les locaux quand les propriétaires nous font confiance. Il faut aussi savoir que beaucoup de biens ne sont pas publiquement mis en vente, puisque nous essayons d'abord de les vendre aux clients qui sont déjà dans leurs fichiers – ce qui peut agir en faveur des locaux. » <sup>47</sup>*

Iels tentent également de limiter les exigences financières des propriétaires qui ne cesseraient d'augmenter : « les estimations établies par les agences ne servent quasiment plus et les propriétaires augmentent systématiquement le prix » <sup>48</sup>.

*« 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 leur fille. » <sup>49</sup>*

Un-e professionnel-le du secteur déplore par exemple des annonces récemment publiées pour des appartements, en Labourd Est mis sur le marché à des « prix [qui n'existent] même pas à Bayonne » <sup>50</sup> : « aujourd'hui, il y a des particuliers qui profitent énormément de la conjoncture et qui pratiquent des prix scandaleux, dans des appartements limite insalubres » <sup>51</sup>.

### 3. Les recours trouvés par les jeunes

Le constat est sans appel : **plus des trois-quarts des jeunes du Pays Basque intérieur sondé-e-s dans le cadre de ce diagnostic ont déjà eu ou ont actuellement des difficultés pour trouver un logement**. Les premières raisons invoquées sont aussi bien le manque de logements disponibles et les loyers trop élevés (86 % des raisons invoquées), les exigences des propriétaires (55%) et le mauvais état des logements (31%). <sup>52</sup>

Face à ces difficultés d'accès au logement qui s'accroissent et pour s'assurer un toit au-dessus de leur tête, les jeunes du Pays Basque intérieur doivent recourir à un panel d'alternatives très varié (un véritable « système D ») pour contourner ces freins rencontrés dans leur parcours de logement.

---

<sup>46</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un-e professionnel-le de l'immobilier en Labourd Est, février 2022.

<sup>47</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un-e professionnel-le de l'immobilier en Pays Basque intérieur, mars 2022.

<sup>48</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un-e professionnel-le de l'immobilier en Labourd Est, février 2022.

<sup>49</sup> *Id.*

<sup>50</sup> *Id.*

<sup>51</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un-e professionnel-le de l'immobilier en Labourd Est, janvier 2022.

<sup>52</sup> Conseil de Développement du Pays Basque / FJT Pays Basque, [Logement des jeunes : enquête auprès des jeunes](#), février 2022, 728 répondant-e-s.

## Le devoir du compromis : s'éloigner... jusqu'à partir, ou revenir chez ses parents ?

En premier lieu, il y a l'option de revoir ses critères à la baisse lors de sa recherche d'appartement ou de maison ; plus de la moitié des jeunes du Pays Basque intérieur (près de 60 %) ayant répondu à l'enquête confirme avoir déjà dû faire des compromis pour trouver un logement.

Pour un tiers d'entre eux, **il a fallu accepter de s'éloigner du périmètre recherché**, donc d'augmenter les temps de trajets quotidiens, les dépenses liées à leur véhicule et leur dépendance à celui-ci. Enfin, un quart d'entre eux a **dû prendre un logement plus petit** que ce dont ils auraient eu besoin.<sup>53</sup>

Ces compromis forcés amènent certain·e·s jeunes de territoires frontaliers à aller jusqu'à **devoir quitter le Pays Basque**, à l'instar de cette jeune femme, propriétaire de son petit appartement à Urt, qui a dû rediriger ses recherches vers le sud-Landes<sup>54</sup> (où, déjà, « les prix augmentent beaucoup avec l'arrivée des gens du Pays Basque qui ne peuvent plus y acheter ») ou le Béarn<sup>55</sup> pour acheter un appartement plus grand. C'est aussi le cas de ce jeune agriculteur, en cours d'installation hors cadre familial sur les rives de l'Adour, qui a dû reporter son projet d'achat immobilier jusqu'à Peyrehorade après des mois de tentatives infructueuses en pays de Bidache : « finalement, le Pays Basque, on l'a fui ». <sup>56</sup>

Une deuxième solution, plus ou moins temporaire, est le **retour au domicile familial** ; c'est plus de la moitié des jeunes du Pays Basque intérieur ayant déclaré avoir dû trouver une solution de secours qui se sont résolu·e·s à retourner vivre chez leurs parents.<sup>57</sup>

Cette option, souvent très économique, nécessite toutefois plusieurs facteurs pour être rendue possible : il faut que les parents habitent sur le territoire, dans un logement suffisamment spacieux, bien s'entendre avec eux et accepter de renoncer, en partie et souvent pour un temps indéfini, à son indépendance.

*« Si les jeunes du coin peuvent bénéficier d'un certain avantage en restant dans la maison ou l'appartement familial, cela ne vaut que pour celles et ceux pour qui ça se passe bien avec leurs parents et qui ont la chance que leurs parents soient toujours ensemble. Beaucoup ont des parents qui sont eux-mêmes dans des situations fragilisées ou bien ont besoin de s'émanciper et de commencer à se projeter dans leur propre foyer. » <sup>58</sup>*

## La colocation : la meilleure solution ?

Pour d'autres, il s'agit de trouver ou de créer une colocation ; cette manière de vivre ensemble se démocratise peu à peu dans les différents territoires du Pays Basque. Cohabiter à plusieurs dans un même foyer présente de nombreux avantages pour des jeunes, à commencer par l'aspect financier – en allégeant considérablement la partie de son budget mensuel consacrée au loyer – et l'aspect social.

---

<sup>53</sup> Conseil de Développement du Pays Basque / FJT Pays Basque, [Logement des jeunes : enquête auprès des jeunes](#), février 2022, 728 répondant·e·s.

<sup>54</sup> « Où les prix augmentent beaucoup avec l'arrivée des gens du Pays Basque qui ne peuvent plus y acheter » ; Compte-rendu de l'entretien avec une jeune professionnelle du secteur médico-social, mars 2022.

<sup>55</sup> *Id.*

<sup>56</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un jeune agriculteur en cours d'installation, février 2022.

<sup>57</sup> Conseil de Développement du Pays Basque / FJT Pays Basque, [Logement des jeunes : enquête auprès des jeunes](#), février 2022, 728 répondant·e·s.

<sup>58</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un jeune membre d'une association culturelle de Hasparren, mars 2022.

De même, sur un territoire où de nombreuses maisons restent vides car trop grandes et donc chères à louer, c'est un **moyen de concilier le parc existant et les besoins de la jeunesse locale**. Que ce soit en Soule ou en Garazi-Baigorri, les jeunes n'hésitent par ailleurs pas à se constituer en groupe pour démarcher directement les propriétaires de maisons vides – voire de gîtes hors saison touristique – pour les convaincre de leur louer le bien en colocation. Parfois, ce sont même les professionnel·le·s de l'immobilier qui s'emparent de la question, comme cet·te professionnel·le de l'immobilier en Garazi-Baigorri :

*« J'essaie régulièrement de convaincre les propriétaires des grandes maisons que j'ai dans mon parc, souvent louées de façon saisonnière, de les transformer en colocation. Cela permet à la fois de faciliter le logement des jeunes, notamment sur la question du loyer, et de répondre aux exigences financières des propriétaires. »*<sup>59</sup>

Ce **travail de pédagogie auprès des propriétaires reste nécessaire**, car le principe de colocation et son encadrement juridique restent encore relativement méconnus. Il est ainsi préconisé de mettre en place des outils pour rassurer et accompagner les bailleur·euse·s vers ce type de proposition.<sup>60</sup>

Dans le cadre d'une colocation, et parce qu'ils ne peuvent accéder à la location de manière classique (profils considérés comme atypiques ou instables, garanties vues comme insuffisantes...), des jeunes se lancent aussi dans une démarche alternative encore plus poussée en proposant de rénover la maison dans laquelle ils logent, en contrepartie d'une exemption de loyer et d'un bail qui encadre l'accord. Mais, comme le précise un jeune agriculteur qui a participé à une telle initiative pendant trois ans, c'est « un gros projet à porter ensemble », qui ne peut fonctionner que s'il implique des « ami·e·s hyper soudé·e·s » qui ne sont pas dérangé·e·s par le fait de vivre dans des conditions parfois difficiles, et avec beaucoup de temps et d'envie à consacrer à un chantier.<sup>61</sup>

Cependant, les jeunes interrogé·e·s sur le sujet de la colocation sont unanimes, qu'il s'agisse d'une jeune souletine (« on est pas mal à aimer la colocation, au moins pendant un temps »)<sup>62</sup>, d'un étudiant vivant à Urt (« la colocation, c'est bien un temps, mais plus on vieillit et moins on en a envie... »)<sup>63</sup> ou de ce jeune agriculteur, le recours à la colocation, aux nombreux et attrayants avantages, est **difficilement concevable comme une solution sur le long terme** :

*« 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'ami·e·s 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 ? »*<sup>64</sup>

<sup>59</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un·e professionnel·le de l'immobilier en Garazi-Baigorri, décembre 2021.

<sup>60</sup> « Parallèlement, la colocation "ne fait pas encore rêver les propriétaires" : "ils ne connaissent pas". Il faudrait faire un travail de sensibilisation et de communication auprès d'eux, mais aussi mettre en place des outils pour rassurer et accompagner : garanties par un bailleur social, baux partagés... » - Compte-rendu de l'atelier territorial de Hasparren, 10 février 2022.

<sup>61</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un jeune agriculteur originaire d'Haltsou, février 2022.

<sup>62</sup> Compte-rendu de l'entretien avec une jeune saisonnière de Soule, janvier 2022.

<sup>63</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un·e professionnel·le de l'immobilier en Pays Basque intérieur, mars 2022.

<sup>64</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un jeune agriculteur originaire d'Haltsou, février 2022.

## En dernier recours, devoir accepter la précarité

Nombre de jeunes du Pays Basque intérieur se retrouvent en situation de précarité, ne pouvant faire appel aux solutions évoquées ci-dessus pour trouver un logement décent.

Un tiers des jeunes du Pays Basque intérieur ayant répondu à l'enquête ont déjà dû trouver des **solutions de secours – voire d'urgence – pour se loger**. Comme évoqué plus haut, plus de la moitié est retournée vivre chez ses parents et plus d'un tiers a dû dormir sur le canapé de leurs ami·e·s ; 17 % se sont retrouvé·e·s à prendre une location touristique meublée (revenant généralement plus cher au mois qu'un loyer traditionnel) ou à dormir au camping<sup>65</sup>, et 9 % de jeunes ont déjà passé une ou plusieurs nuits dans leur véhicule<sup>66</sup> :

*« J'ai de nombreux exemples d'ami·e·s 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. »<sup>67</sup>*

L'achat d'un véhicule dans lequel iels peuvent vivre est une **problématique particulièrement prégnante pour les saisonnier·ère·s**, pour qui il est « quasi impossible de trouver un logement au fil des engagements » ou qui sont logé·e·s dans des « conditions épouvantables » (notamment dans la production agricole).<sup>68</sup>

Toutefois, il est bien un élément qui revient de manière presque systématique dans tous les témoignages recueillis à l'occasion de cette étude : **la précarité induite par les charges énergétiques du logement**.

*« Je loue actuellement un logement social à Tardets, une grande maison inchauffable, et ma voisine dépense 300€ par mois avec son chauffage électrique ! »<sup>69</sup>*

Un logement mal isolé et présentant un mauvais DPE (diagnostic de performance énergétique) est souvent proposé en location avec un loyer moindre, ce qui peut le rendre plus attractif. Mais les futur·e·s locataires n'ont pas de visibilité sur le montant des charges qu'ils auront ensuite à payer et qui risquent de les mettre en difficulté financière sérieuse. Certain·e·s doivent alors se résoudre à sacrifier le confort le plus élémentaire :

*« L'appartement était vieillissant, sombre et mal isolé, et je devais payer 90 € de chauffage par mois. Mon fournisseur d'électricité m'a dit que ma consommation était multipliée par sept dès que j'allumais le chauffage et donc, à la fin, je n'allumais plus et je mettais des doudounes... »<sup>70</sup>*

---

<sup>65</sup> « Il y a aussi de plus en plus de personnes qui vivent à l'année dans les mobil-homes et chalets du lac de Sames, originellement uniquement prévus pour être loués de façon saisonnière. » - Compte-rendu de l'entretien avec une habitante de La Bastide-Clairence, décembre 2021.

<sup>66</sup> Conseil de Développement du Pays Basque / FJT Pays Basque, [Logement des jeunes : enquête auprès des jeunes](#), février 2022, 728 répondant·e·s.

<sup>67</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un jeune agriculteur originaire d'Haltsou, février 2022.

<sup>68</sup> « Pour un saisonnier en agriculture, il est très compliqué, voire quasi impossible de trouver un logement au fil des engagements. Ils cherchent une solution d'hébergement avec les critères les plus essentiels : au minimum un toit et une douche... La plupart de ces travailleur·euse·s vont donc investir dans un camion ou une caravane, pour y vivre toute l'année ou une grande partie de l'année, en général dans un camping pour avoir accès aux douches. » - Compte-rendu de l'entretien avec une saisonnière de Soule, janvier 2022.

<sup>69</sup> *Id.*

<sup>70</sup> Compte-rendu de l'entretien avec une jeune habitante de Saint-Palais, janvier 2022.

Le territoire regorge de biens immobiliers anciens, vides, jamais ou très peu rénovés, où les travaux ont longtemps été laissés à l'appréciation des locataires<sup>71</sup>.

Lorsqu'on interroge les jeunes sur la principale raison pour laquelle ils aimeraient déménager, la mauvaise isolation de leur logement actuel talonne la mauvaise localisation du logement. De même, « la salubrité et propreté du logement » est devenu le deuxième critère le plus important pour les jeunes du Pays Basque intérieur lors de leur recherche du logement, juste après le prix du loyer.<sup>72</sup>

## **Le réseau local, un véritable atout**

La force du réseau local est un paramètre fondamental de la recherche de logement dans les territoires du Pays Basque intérieur.

Selon, un·e professionnel·le de l'immobilier au Pays Basque, « le bouche-à-oreille fonctionne très bien »<sup>73</sup>, ce que corrobore une jeune femme originaire de Soule : « **tout se fait par le bouche-à-oreille sur le territoire**, des colocations à la connaissance des logements communaux disponibles ». <sup>74</sup>

Ainsi, l'immense majorité des personnes rencontrées en entretien et en atelier citent des exemples de jeunes qui ont pu trouver à se loger avant même la parution d'une annonce, par leur réseau (via un·e intermédiaire ou directement, leur propriétaire / vendeur). A un autre niveau, on peut aussi citer le cas d'employeur·euse·s qui se portent volontaires pour aller jusqu'à être garant·e·s de leur salarié·e ou de leur stagiaire.

Petit à petit, apparaît en filigrane la **volonté de l'ensemble des habitant·e·s du territoire de soutenir les jeunes locaux·ales**.

*« Ma propriétaire a aménagé trois logements qu'elle destinait prioritairement à des jeunes du village et qu'elle a donc mis en location à un prix qui lui permet simplement de payer ses travaux et son emprunt, sans faire de marge. » <sup>75</sup>*

*« J'ai trouvé une occasion en or pour nous installer avec ma compagne : on va louer une maison adjacente à la parcelle que j'exploite, et le propriétaire (dont c'est l'ancienne maison de famille), qui nous fait une véritable fleur puisqu'il pourrait la louer presque le double, préfère la louer à de jeunes Basques. » <sup>76</sup>*

Ces témoignages confirment la force du réseau local, ce **réseau informel qui permet de pallier l'impossibilité d'accéder au logement par la voie « classique »** des agences ou des annonces.

Cet atout indéniable pour des « jeunes du coin » devient néanmoins un **obstacle important pour celles et ceux qui arrivent tout juste sur le territoire** et qui, confronté·e·s aux mêmes problématiques de précarité et de difficulté d'accès au logement, ne peuvent compter sur la

---

<sup>71</sup> « Il y a aussi la question de la salubrité des logements ; l'immeuble qu'ils ont rénové avait plus de 100 ans, et très peu de travaux avaient été fait depuis sa construction. Il évoque cette "génération de propriétaires" qui ne s'investit pas dans la durabilité de ses biens et qui compte sur les locataires pour améliorer les logements. » - Compte-rendu de l'entretien avec un propriétaire-bailleur en Labourd Est, janvier 2022.

<sup>72</sup> Conseil de Développement du Pays Basque / FJT Pays Basque, [Logement des jeunes : enquête auprès des jeunes](#), février 2022, 728 répondant·e·s.

<sup>73</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un·e professionnel·le de l'immobilier en Garazi-Baigorri, décembre 2021.

<sup>74</sup> Compte-rendu de l'entretien avec une jeune saisonnière de Soule, janvier 2022.

<sup>75</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un·e professionnel·le de l'immobilier en Labourd Est, février 2022.

<sup>76</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un jeune agriculteur originaire d'Haltsou, février 2022.

richesse de ce réseau pour s'en sortir : « la recherche de logement est globalement plus difficile pour les jeunes qui viennent de l'extérieur et qui ne peuvent pas bénéficier de la solidarité familiale, qui est très forte ici ».<sup>77</sup>

Il faut donc questionner la possibilité d'intégrer ces réseaux locaux pour ces nouveaux et nouvelles venu·e·s ; si les accueillir n'est pas un problème pour la jeunesse locale, il faut cependant se demander « comment arrivent-ils ici, avec quel intérêt pour la culture, avec quel intérêt pour le territoire et ses habitants ? ».<sup>78</sup>

---

<sup>77</sup> Compte-rendu de l'entretien avec une professionnelle auprès des jeunes exerçant à Mauléon, décembre 2021.

<sup>78</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un jeune membre d'une association culturelle de Hasparren, mars 2022.

## Conclusion : donner le choix aux jeunes du Pays Basque intérieur

On rappelle ce chiffre extrêmement haut signalé en début de partie : **80 % des jeunes sondé-e-s** vivant en Pays Basque intérieur **ont déjà eu ou ont actuellement des difficultés pour trouver un logement** ; iels sont également près de 70 % à vouloir vivre dans un autre logement que celui qu’iels occupent actuellement.<sup>79</sup>

Ces données, mises en perspective avec les témoignages recueillis dans le cadre de ce diagnostic sur le logement des jeunes en Pays Basque intérieur, alertent sur la situation de la jeunesse sur le territoire.

Le présent rapport met en évidence les difficultés particulières rencontrées par les jeunes dans l’accès au logement, mais aussi certaines dynamiques qui sous-tendent le marché actuel du logement. **Une grande partie de ces difficultés est ainsi liée aux tendances générales des marchés** (flambée des prix du foncier, de l’immobilier et des loyers, raréfaction des biens disponibles et augmentation de la demande, durcissement des conditions d’entrée dans le logement...), qui impactent de la même manière d’autres types de populations : seniors, travailleur·euse·s précaires, familles monoparentales... Les obstacles pour les jeunes sont par conséquent amplifiés par un mécanisme de concurrence sur les mêmes biens<sup>80</sup>, ce qui peut occasionner un risque de conflits au sein de la population : jeunes et moins jeunes, d’ici et d’ailleurs, pauvres et riches...

*« 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. »<sup>81</sup>*

Dans un contexte qui se tend tout particulièrement sur le territoire, où les professionnel·le·s de l’immobilier confient leur regret de ne plus faire « le même métier qu’il y a quelques années » et où **les jeunes disent se sentir « impuissants »** tout en affirmant des « envies d’agir » face à l’injustice ressentie de la situation<sup>82</sup>, il est crucial d’engager des actions en direction de la jeunesse, et essentiel d’imaginer d’actionner des leviers à l’échelle de la politique d’habitat du territoire : aides à la rénovation, encadrement des loyers, incitation au changement d’usage des baux, mécanismes de garanties...

Les professionnel·le·s du secteur témoignent qu’il est « terrible pour [elleux] de voir à quel point c’est devenu difficile pour les gens du Pays Basque » et s’inquiètent pour les jeunes : « **il y a quelque chose qui gronde**, [les jeunes] savent que ce n’est pas normal de ne pas pouvoir se loger »<sup>83</sup>. Pour rappel, **88 % des jeunes sondé-e-s en Pays Basque intérieur considèrent qu’aujourd’hui il y est difficile de se loger.**<sup>84</sup>

<sup>79</sup> Conseil de Développement du Pays Basque / FJT Pays Basque, [Logement des jeunes : enquête auprès des jeunes](#), février 2022, 728 répondant·e·s.

<sup>80</sup> « Il y a de plus en plus de retraités qui cherchent également à se loger [...] dans le même type de logements. Comme leurs revenus sont un petit peu plus importants et plus stables, cela rassure les propriétaires et pénalise les jeunes qui démarrent dans la vie. » - Compte-rendu de l’entretien avec un·e professionnel·le de l’immobilier en Labourd Est, janvier 2022.

<sup>81</sup> Réponse libre ; *id.*

<sup>82</sup> Compte-rendu de l’entretien avec un jeune étudiant originaire d’Ibarolle, février 2022.

<sup>83</sup> Compte-rendu de l’entretien avec un·e professionnel·le de l’immobilier en Labourd Est, janvier 2022.

<sup>84</sup> Conseil de Développement du Pays Basque / FJT Pays Basque, [Logement des jeunes : enquête auprès des jeunes](#), février 2022, 728 répondant·e·s.

## PARTIE 2 / A chaque territoire, ses difficultés et ses solutions

### Amikuze – Pays de Bidache

#### 1. La dynamique du marché local

Les acteurs et actrices du territoire partagent l'analyse d'un **marché qui se dynamise**, et d'un nouvel attrait pour Saint-Palais : 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 »<sup>85</sup>.

La hausse de la demande se traduit par des prix à la hausse, qui peut accentuer les difficultés de certains jeunes :

*« Les loyers en Amikuze ont beaucoup augmenté ces derniers temps (des locations et ventes), et d'autre part la disponibilité a considérablement baissé en parallèle. [...] Pour exemple, quatre connaissances autour de nous rencontrent des difficultés pour se loger en Pays Basque intérieur depuis plus d'un an car les loyers leur sont inaccessibles et qu'il y a peu de logements disponibles à prix abordable. »*<sup>86</sup>

Les acteur·rice·s constatent cette **dissociation de plus en plus grande entre les loyers proposés et les moyens locaux**, liée à cette nouvelle demande extérieure au territoire : pour l'exemple, il faut compter 450 à 500€ pour un T2 neuf en location actuellement à Saint-Palais.

La dynamique du marché local se reflète également dans **l'évolution de l'offre de logement** sur le secteur, avec :

- Une remise en état de biens vétustes par leurs propriétaires : par effet d'opportunité, avec le soutien des aides proposées par les collectivités ou sous la contrainte de l'évolution de la réglementation, certains biens reviennent sur le marché. Les rénovations se multiplient notamment en en prévision d'un durcissement des normes énergétiques pour autoriser la mise en location.
- Des segments de l'offre de logement qui se développent :
  - o Le marché privé se met progressivement à produire du T2, intégré à toutes les opérations à venir ces prochaines années (et qui sont nombreuses) ; jusqu'ici, c'est plutôt du T3 qui est proposé en locatif sur le secteur d'Amikuze (pour une surface moyenne estimée par les acteur·rice·s à environ 45m<sup>2</sup>) ;
  - o Une offre récente d'hébergement temporaire et accompagné, notamment avec la résidence Garicoïts Enia qui accueille des occupant·e·s pour des durées inférieures à 3 mois (stages de l'hôpital, alternant·e·s, travailleur·euse·s de passage) sans pouvoir satisfaire toutes les demandes. Cette offre n'existe pas dans tous les territoires ruraux.

<sup>85</sup> Compte-rendu de l'atelier territorial de Saint-Palais, 14 décembre 2021.

<sup>86</sup> Réponse libre ; Conseil de Développement du Pays Basque / FJT Pays Basque, [Logement des jeunes : enquête auprès des jeunes](#), février 2022, 728 répondant·e·s.

- Des meublés de tourisme qui commencent à apparaître, pour l’instant de façon marginale car le secteur reste peu attractif au niveau touristique (si ce n’est le tourisme lié aux chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle) : l’apparition de cette offre peut laisser présager son développement dans les années à venir.

On observe donc une **tendance de petite ville en développement**, avec un marché dynamique qui profite à la diversification de l’offre.

Quant à la déconnexion entre les prix pratiqués et les capacités des jeunes, elle se fait peu ressentir « pour le moment » même si les loyers comme les demandes sont en augmentation.

## 2. Profil économique et formation

Le profil économique du secteur<sup>87</sup> se reflète dans l’activité des jeunes : les acteurs et actrices soulignent la « logique économique » locale du tissu économique qui a « l’habitude de fonctionner par l’apprentissage ». C’est notamment lié « aux métiers de l’agroalimentaire et du bâtiment » où « les jeunes étudient tout en gagnant leur vie ».<sup>88</sup>

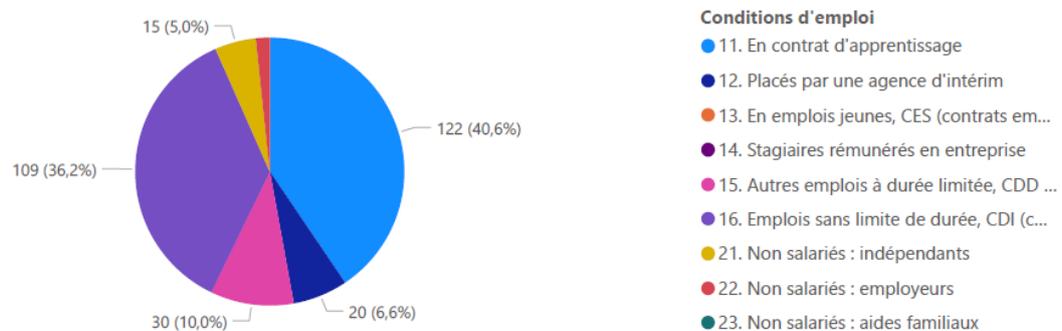


Figure 19 : Conditions d'emploi des jeunes actifs âgés de 15 à 24 ans en Amikuze (source : AUDAP, 2021)

Par ailleurs, l’une des caractéristiques qui différencie le territoire est son **offre de formation supérieure**, qui y est développée et en développement : l’Institut Errecart accueille notamment un nombre important de jeunes (environ 200 par an, dont 70 logé·e·s dans leur internat). De nouvelles formations post-bac y sont envisagées dans les prochaines années : dès 2023, s’ouvriront des licences professionnelles, dans le domaine médico-social, ensuite dans le domaine agricole.

Dans le cas des étudiant·e·s de l’institut, une offre d’hébergement est proposée par l’établissement. Cependant, une partie des jeunes concerné·e·s n’en bénéficie pas (par contrainte ou par choix) et s’oriente vers le parc privé pour se loger.

Enfin, parmi les jeunes actif·ve·s sur le territoire, les acteurs et actrices signalent ceux en mobilité professionnelle, qui occupent des emplois avec des plannings fractionnés. C’est le cas notamment dans le secteur de la santé et des services à la personne : « cinq semaines ici, puis

<sup>87</sup> Voir l’édition 2020 de [l’Observatoire économique du Pays Basque](#) – CCI et CAPB, 2020.

<sup>88</sup> Compte-rendu de l’atelier territorial de Saint-Palais, 14 décembre 2021.

« cinq autres ailleurs, cinq autres encore ailleurs... » ce qui entraîne une double difficulté liée au logement d'une part, et à la mobilité d'autre part.

### 3. Aspect géographique et centralités

L'atelier territorial, comme les rencontres, et les entretiens avec les jeunes du secteur font émerger une **forte centralisation du territoire autour de la ville de Saint-Palais**. Elle fait figure de centralité structurante, où se retrouvent notamment les commerces et lieux de sociabilité dont les jeunes souhaitent être proches, mais aussi les services, dont les services de mobilité (pour se rendre sur la côte, en particulier).

La plupart des recherches de logement des jeunes interviewé·e·s s'orientent donc vers le centre-ville, avec un écueil important lié à la mobilité : la difficulté de se garer en centre-ville.

Avec la dynamique actuelle du secteur, ce sont les communes limitrophes qui connaissent de nouvelles demandes auxquelles elles peinent à répondre<sup>89</sup>. La hausse de l'attractivité reporte une pression nouvelle sur les petites communes alentour, ce qui interroge leur politique d'aménagement.<sup>90</sup>

Il faut également noter que, si Saint-Palais fait centralité à l'échelle d'Amikuze, la commune s'inscrit dans un bassin plus large :

- elle peut être un lieu de vie pour des jeunes qui travaillent sur d'autres territoires étudiés : des entreprises de Mauléon ont signalé que certain·e·s de leurs jeunes recruté·e·s pouvaient se loger hors de Soule, « à Saint-Palais ou Saint-Jean-Pied-de-Port » ;
- elle s'articule avec d'autres centralités émergentes, aux limites de son secteur : Larceveau / Ostabat ; pays de Bidache...

### 4. Besoins exprimés et solutions trouvées par les jeunes du territoire

Les besoins exprimés par les jeunes et autres acteur·rice·s d'Amikuze sont donc en grande partie corrélés à l'accueil d'étudiant·e·s à Saint-Palais, qui veulent vivre sur place ou dans les communes alentours<sup>91</sup>.

Si ces jeunes sont en recherche de **petits appartements meublés** (de type studio ou T1) pour personne seule, iels sont surtout en demande de **grands logements, également meublés**, qui leur permettrait de limiter leurs dépenses en vivant en colocation (division du budget et mutualisation des charges) :

*« Ce sont surtout les grands appartements qui sont les plus recherchés (un studio coûte 300 € par mois, alors que dans une grande colocation le loyer diminue beaucoup) et les plus difficiles à trouver : les bons plans, les gens les gardent ! »<sup>92</sup>*

<sup>89</sup> « Nous n'avons pas d'offres à faire. [La commune étant] située sur la première couronne de Saint-Palais qui fait office de polarité la demande est actuellement très forte. » - Réponse de la municipalité de Beyrie-sur-Joyeuse ; Conseil de Développement du Pays Basque / FJT Pays Basque, [Logement des jeunes: enquête auprès des communes](#), décembre 2021, 41 réponses.

<sup>90</sup> Sans PLU, les communes de Béguios, Meharin, Orsanco témoignent par exemple de leur difficulté à obtenir des permis de construire ou des certificats d'urbanisme positifs ; *id.*

<sup>91</sup> « Véhiculée, elle prévoit de chercher un logement à Saint-Palais et aux alentours, dans un rayon de 15 kilomètres : au-delà, les frais d'essence seront trop importants. » - Compte-rendu de l'entretien avec une étudiant·e en première année de BTS, janvier 2022.

<sup>92</sup> Compte-rendu de l'entretien avec une étudiant·e en deuxième année de BTS, janvier 2022.

Cette population serait également intéressée par des **chambres en résidence CROUS**<sup>93</sup>, dont les loyers sont extrêmement attractifs pour les étudiant·e·s : « les seules qui existent sont à Bayonne, ça fait trop loin pour faire la route tous les jours ! ».<sup>94</sup>

Certain·e·s étudiant·e·s parviennent à constituer des **colocations dans des gîtes du secteur** qui établissent un bail de septembre à juin, en complément de leur activité estivale. Sur l'année 2021 / 2022, au moins trois gîtes proposent ce type de bail aux étudiant·e·s de Saint-Palais et trouvent ainsi une articulation entre leurs locataires de la haute saison et les jeunes qui cherchent à se loger le temps de l'année scolaire.

En ce qui concerne le processus de recherche de logement en lui-même pour ces étudiant·e·s, qui viennent parfois de loin sans connaître particulièrement le Pays Basque ni l'Amikuze, il faut savoir que,

*« d'une année à l'autre, il y a une passation continue des informations entre étudiant·e·s de première et de deuxième année : en mai / juin, celles et ceux qui vont quitter leur logement transmettent les contacts des propriétaires à celles et ceux qui en chercheront un. »*<sup>95</sup>

Ce **réseau interne au centre de formation** est également un moyen d'éviter de passer par une agence immobilière pour ces jeunes qui, bien souvent, n'ont pas les moyens financiers de payer ces frais supplémentaires.

En quelques mots, dans un contexte où, même sans pénurie notable de logements à Saint-Palais et en Amikuze, les loyers et les demandes connaissent une augmentation certaine, les jeunes du territoire ont surtout **besoin de logements meublés, sur un temps relativement court et à moindre coût**.

## 5. Projets locaux existants et / ou en développement

Les besoins exprimés par les étudiant·e·s d'Amikuze semblent déjà bien identifiés par les acteurs et actrices du secteur. L'Institut Jean Errecart les précise :

*« Location de studios ou T1-T2 qui pourrait être loués sur une année scolaire (voire moins) car certains étudiants de BTSA quittent leur logement mi-avril pour effectuer leur stage obligatoire hors territoire et ne reviennent qu'à la rentrée suivante. »*<sup>96</sup>

La municipalité de Saint-Palais explique que ces demandes ne correspondent pas encore à l'offre qui existe sur la commune en raison de « l'insuffisance de l'offre de studios ou de grands logements (pour de la location) en meublé, pour la période de septembre à juin ».<sup>97</sup>

---

<sup>93</sup> « Elle a également cherché du côté du CROUS et des résidences étudiantes, mais ces dernières ne sont situées que sur le littoral, ce qui représente trop de route et de frais d'essence pour aller étudier à Saint-Palais tous les jours. » - Compte-rendu de l'entretien avec une étudiant·e en première année de BTS, janvier 2022.

<sup>94</sup> Rencontre avec 28 étudiant·e·s en deuxième année de BTS à l'Institut Jean Errecart, décembre 2021.

<sup>95</sup> Compte-rendu de l'entretien avec une étudiant·e de deuxième année de BTS, janvier 2022.

<sup>96</sup> Conseil de Développement du Pays Basque / FJT Pays Basque, [Logement des jeunes : enquête auprès des acteurs économiques et de la formation](#), novembre 2021, 40 répondant·e·s.

<sup>97</sup> Conseil de Développement du Pays Basque / FJT Pays Basque, [Logement des jeunes : enquête auprès des communes](#), décembre 2021, 41 réponses.

Il apparaît donc nécessaire de développer des alternatives, temporaires ou pérennes, pour la jeunesse du territoire, à l'image de la résidence Garicoits Enia (9 logements livrés en 2014 dont 6 logements d'urgence) qui, comme cela a déjà été mentionné, peine à répondre à toutes les demandes reçues.

## Labourd Est – Pays de Bidache

### 1. La dynamique du marché local

Par rapport aux autres secteurs d'étude, le territoire Labourd Est (constitué de l'ancienne communauté de communes du Pays de Hasparren et de la frange rétro-littorale, de Jatxou à Ainhoa, cf. carte p. 5) est **davantage impacté par sa proximité avec le littoral**, qui a des conséquences importantes sur les dynamiques locales. Les acteurs et actrices du Labourd Est témoignent d'une économie locale tournée vers la côte, mais avec un tissu industriel qui s'est maintenu. Le secteur est très bien placé en termes d'attractivité, car il répond autant à l'attrait vers le rural qu'à l'attrait vers l'urbain. Le « champ des possibles y est relativement large ». La commune de Hasparren connaît par exemple la deuxième plus forte croissance démographique annuelle de l'Agglomération (+1,3% par an), après Bassussarry.

Le secteur Labourd Est fait donc figure **d'interface entre espace côtier et Pays Basque intérieur**, et c'est ainsi le premier des territoires de cette étude à connaître les effets de l'attractivité du littoral et du report de la pression depuis la côte.

En conséquence, la **flambée de la demande et des prix** s'est particulièrement fait ressentir ces dernières années, avec des témoignages alarmants sur les conséquences que ces hausses de prix et ce marché débridé ont sur la situation du logement pour les jeunes.

Certaines tendances générales ont été particulièrement soulignées, qui semblent être des freins importants à la recherche de logement des jeunes :

- la **vétusté des logements** : de nombreux logements sont loués dans « un état scandaleux »<sup>98</sup>, et un nombre important de logements restent vacants dans le secteur. Ce constat est « surtout sensible en centre-ville » : le nombre de « quatre immeubles totalement vides en ce moment à Hasparren » est cité, « dans lesquels on pourrait faire dans chacun une dizaine de logements »<sup>99</sup>.
- le **peu d'opérateurs locaux**, le parc étant en bonne partie concentré dans les mêmes mains : « un autre facteur qui concourt à la raréfaction de l'offre est la mainmise de certains propriétaires qui possèdent beaucoup de biens et qui peuvent se permettre de ne pas tous les louer »<sup>100</sup>.

---

<sup>98</sup> « Elle cite l'exemple de propriétaires qui louent des logements catastrophiques, humides, mal isolés, dans certains cas à des locataires qui sont des personnes extrêmement précaires. » - Compte-rendu de l'entretien avec un.e professionnel.le de l'immobilier en Labourd Est, janvier 2022.

<sup>99</sup> Compte-rendu de l'atelier territorial de Hasparren, 9 février 2022.

<sup>100</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un jeune membre d'une association culturelle de Hasparren, mars 2022.

Le constat général est ainsi celui d'une offre locative peu développée, les acteur·rice·s témoignant donc de stratégies plutôt tournées vers l'acquisition que la location, y compris de la part des jeunes.

## 2. Profil économique et formation

Le profil économique du secteur Labourd Est est marqué par sa **similarité avec le profil économique général du Pays Basque** : son emplacement en fait un territoire de synthèse des dynamiques territoriales plus générales, et un micro-laboratoire de l'ensemble du territoire. Le secteur est aussi attractif pour des habitant·e·s qui se reportent depuis la côte que pour des habitant·e·s qui souhaitent s'en rapprocher...

Cela se reflète dans les activités des jeunes, très proches du portrait général à l'échelle de l'ensemble du territoire.

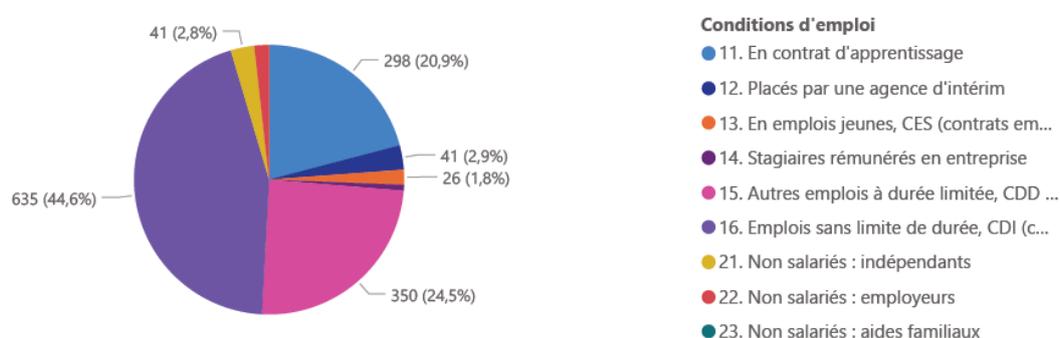


Figure 20 : Conditions d'emploi des jeunes actifs âgés de 15 à 24 ans en secteur Labourd Est (source : AUDAP, 2021)

Des activités temporaires ont été soulignées dans le secteur : il semblerait que pour certains emplois saisonniers (postes d'accueil, de MNS, culture de tabac...), « on n'arrive pas à loger [les jeunes] ». En Pays de Bidache (notamment dans les cultures de kiwi), iels sont « nombreux·euses à galérer pour se loger et à dormir dans leur véhicule ou en camping »<sup>101</sup>. Ces activités sont liées à une saisonnalité touristique (La Bastide-Clairence, Espelette...), agricole (Bidache), ou encore à l'activité de soin et de cure du côté de Cambo-les-Bains.

D'une manière plus générale, les emplois sont souvent peu qualifiés, donc proposent des salaires qui rendent difficile la recherche de logement.

La commune de Hasparren dispose d'une **offre importante de formation supérieure** : 250 jeunes en apprentissage en CFAA64, un BTS au lycée polyvalent Saint-Joseph, un BTS et deux bacs professionnels au lycée Armand David avec l'année de Terminale pouvant être réalisée en apprentissage. Les besoins liés sont en général couverts, soit par l'offre que les établissements proposent (internat), soit par un accompagnement des jeunes par les établissements dans leur recherche d'hébergement locatif plus autonome.

D'autres lieux de formations s'ajoutent sur le secteur Labourd Est, accompagnés des besoins en logement liés à cette formation locale.

De plus, des jeunes en formation sur la côte, au même titre que d'autres populations, cherchent dans la frange rétro-littorale des solutions de logement.

<sup>101</sup> Compte-rendu de l'entretien avec une jeune saisonnière de Soule, janvier 2022.

Cependant, si les échanges habitat / travail ou formation sont très importants entre la côte et le secteur Labourd Est, 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 est à anticiper rapidement, car elle conduira à **intensifier encore la pression sur cette zone**.

Les jeunes, souvent plus précaires, sont déjà moins intéressé-e-s pour y travailler en vivant sur la côte en raison des coûts liés au transport. De ce point de vue, le bus n'est pas une option intéressante pour elleux (il faut travailler / vivre près de l'arrêt, les horaires ne sont pas suffisamment étendus, longue durée du trajet...).

### 3. Aspect géographique et centralités

Le territoire est marqué par une **multi-polarité**, comme présenté précédemment : chaque pôle a son secteur d'activité plus spécifique, qui engendre des besoins en logement particuliers.

Une double polarité Hasparren-Cambo émerge, avec des pôles secondaires :

- La Bastide-Clairence, avec très peu d'offre locative et une activité touristique marquée ;
- Espelette, à la fois touristique et agricole, avec ses saisonnalités associées ;
- une saisonnalité agricole qui se retrouve du côté de Bidache ;
- Urt, plus proche de la côte et qui subit de plein fouet la forte hausse des prix.

Pour la partie Nord du secteur (Urt ou Bidache par exemple), des témoignages soulèvent la proximité du Sud des Landes et qui fait figure d'échappatoire pour trouver des solutions de logement plus abordables.

### 4. Besoins exprimés et solutions trouvées par les jeunes du territoire

Au cœur de ce territoire qui est donc le premier à sentir les effets du report conséquent d'une population venant de la côte, **l'appui sur le réseau et les connaissances locales** semble, encore plus qu'ailleurs, fondamental pour réussir à se loger.

*« Les locaux et locales fonctionnent encore énormément au bouche-à-oreille, avec aussi des propriétaires qui aménagent des logements dans leur(s) grande(s) maison(s) et ne les louent pas en agence. Cela fait que les jeunes ne passent pas par les agences immobilières non plus : ils se débrouillent et ils trouvent. Je recommande donc à mes clients qui cherchent à Hasparren de se rendre dans les différents commerces pour se renseigner. Les petites annonces à la boulangerie, ça peut très bien marcher ! »<sup>102</sup>*

En conséquence, l'accès au logement pour les jeunes pourrait ne pas apparaître comme un véritable problème dans la commune : « si on questionne les jeunes, ils trouvent tous quelque chose », confirme un acteur local<sup>103</sup>, puisqu'ils peuvent donc compter sur l'initiative individuelle, comme celle de ces citoyen-ne-s qui font souvent « construire un peu plus grand, pour pouvoir en louer une partie – notamment quand ce sont des jeunes qui elleux-mêmes ont eu des difficultés à se loger ».<sup>104</sup>

<sup>102</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un-e professionnel-le de l'immobilier en Labourd Est, février 2022.

<sup>103</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un propriétaire-bailleur en Labourd Est, janvier 2022.

<sup>104</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un jeune membre d'une association culturelle de Hasparren, mars 2022.

La question est de **savoir si ce qu'ils trouvent leur convient véritablement** : d'après l'enquête qui a été diffusée auprès des jeunes dans le cadre de ce diagnostic, 16 des 20 des jeunes vivant en secteur Labourd Est aimeraient vivre dans un autre logement que celui qu'ils occupent actuellement.<sup>105</sup> Les raisons invoquées sont la mauvaise isolation du logement, l'éloignement avec le lieu de travail, l'envie de trouver un logement plus grand et celle de prendre son indépendance en quittant le domicile des parents.

Sur les parties de ce territoire au profil plus touristique (grand nombre de résidences secondaires et / ou de locations saisonnières), une habitante de La Bastide-Clairence raconte « un véritable **système de bricolage organisé** » reposant sur la location de septembre à juin de logements originellement destinés aux touristes : appartements meublés, mobil-homes, bungalows...<sup>106</sup>

A Cambo-les-Bains et Espelette, ce sont surtout les **jeunes saisonnier·ère·s et stagiaires qui se retrouvent en difficulté** pour louer un logement. « Il y a un vrai problème pour les accueillir », insiste un·e professionnel·le de l'immobilier dans le secteur :

*« Avec ma collègue, on tente de bricoler avec les 90 logements saisonniers pour les curistes qu'on a en gestion [ndlr : à Cambo], et on contacte les propriétaires de ceux qui sont vides pour essayer de les convaincre de passer d'une location à la semaine à une location au mois. Ils sont peu nombreux à accepter : pour eux c'est un énorme manque à gagner, surtout l'été. »<sup>107</sup>*

Dans ce contexte, émerge très clairement une **demande pour des logements « type Foyer des Jeunes Travailleurs »**<sup>108</sup>, exprimée par des acteurs et actrices du secteur Labourd Est lors des ateliers comme dans l'enquête diffusée auprès des acteurs économiques et de la formation : une agence de communication qui a dû renoncer à accueillir un stagiaire arrivant de Tarbes en raison d'un manque de structures d'hébergement temporaire, les services sociaux du territoire qui souhaiteraient y orienter les jeunes en recherche d'emploi<sup>109</sup>, un centre médical qui voudrait accueillir des stagiaires<sup>110</sup>, un centre de formation<sup>111</sup>... A Hasparren aussi, « si le FJT ouvre entre 0 et 10 logements à Hasparren, ils seront pourvus ».<sup>112</sup>

## 5. Projets locaux existants et / ou en développement

Des initiatives ont déjà été évoquées, sur ce territoire, de citoyen·ne·s qui aménagent des appartements dans leurs biens avec la volonté de les louer au prix juste à des jeunes locaux·ales, ou qui se constituent en SCI immobilière afin de porter des projets plus ambitieux.

---

<sup>105</sup> Conseil de Développement du Pays Basque / FJT Pays Basque, [Logement des jeunes : enquête auprès des jeunes](#), février 2022, 728 répondant·e·s.

<sup>106</sup> Compte-rendu de l'entretien avec une habitante de La Bastide-Clairence, décembre 2021.

<sup>107</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un·e professionnel·le de l'immobilier en Labourd Est, février 2022.

<sup>108</sup> Réponse d'une agence de communication locale ; Conseil de Développement du Pays Basque / FJT Pays Basque, [Logement des jeunes : enquête auprès des acteurs économiques et de la formation](#), novembre 2021, 40 répondant·e·s.

<sup>109</sup> « Structure avec hébergement de type FJT mais où l'on peut orienter des jeunes sans emploi avec guidance éducative/aide aux démarches. » - Réponse des services sociaux du Pays Basque intérieur ; *id.*

<sup>110</sup> « Logements meublés disponibles à la location quelle que soit la saison pour les stagiaires. » - Réponse d'un centre médical local ; *id.*

<sup>111</sup> « Un hébergement type foyer des jeunes travailleurs » - Réponse d'un centre de formation du territoire ; *id.*

<sup>112</sup> Compte-rendu de l'atelier territorial de Hasparren, 10 février 2022.

*« Si la dimension affective est importante dans ce projet [...], les valeurs que la SCI voulait représenter l'étaient encore plus (mixité sociale, mixité générationnelle, rapport avec la commune et le territoire...). »<sup>113</sup>*

Sur le plan politique, il est à noter que la municipalité de Hasparren fait de la réhabilitation d'immeubles vides un des grands axes du mandat actuel, notamment dans le cadre de sa labellisation « Petites villes de demain », avec par exemple l'acquisition d'un terrain de deux hectares et d'un grand immeuble avec terrain à la sortie de la ville ; devrait donc, prochainement, voir le jour un projet de quinze à vingt logements, incluant du logement locatif social.<sup>114</sup>

## Soule

### 1. La dynamique du marché local

La première caractéristique de l'offre locale est la **vétusté du parc**, relevée unanimement par les acteur·rice·s et les jeunes. La vacance, et l'état dégradé des logements, limitent le parc disponible pour répondre aux besoins (et pas seulement ceux des jeunes). Il s'agit ainsi du premier levier identifié en matière d'habitat. L'aspect énergétique a été relevé principalement, mais aussi la typologie des logements (grandes surfaces et nombre de pièces), leur équipement, ou encore l'organisation des espaces.

Une partie du parc est également mobilisée pour d'autres usages que la location annuelle : des meublés de tourisme, ou encore de nombreux gîtes qui se sont développés et sont souvent actifs uniquement dans la période estivale (restant vacants le reste de l'année).

Si l'attractivité de la Soule est moindre par rapport à d'autres territoires d'étude (Labourd Est par exemple), on y observe malgré tout une **tension liée à la rareté des biens** en bon état, disponibles, et qui correspondent aux besoins (pour du logement locatif comme pour de l'acquisition). La concurrence existe donc, en particulier pour les jeunes.

Du côté des prix du logement, ils restent raisonnables mais sont à mettre en relation avec les niveaux de salaires, qui sont en général moindres en Pays Basque intérieur. Pour certain·e·s habitant·e·s et travailleur·euse·s, ces prix abordables sont déjà importants, d'autant qu'ils ne sont qu'une partie d'un coût du logement souvent grevé par les dépenses énergétiques liées à l'état des logements<sup>115</sup>.

### 2. Profil économique et formation

La Soule se caractérise par une **part plus importante d'emplois industriels**<sup>116</sup> que les autres territoires, en résonance avec son histoire économique et la volonté de conserver des activités productives sur le territoire. Cela permet de proposer des emplois plus stables que dans le

<sup>113</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un propriétaire-bailleur en Labourd Est, janvier 2022.

<sup>114</sup> Compte-rendu de l'atelier territorial de Hasparren, 10 février 2022.

<sup>115</sup> « Je loue actuellement un logement social à Tardets, une grande maison inchauffable, et ma voisine dépense 300€ par mois avec son chauffage électrique ! » - Compte-rendu de l'entretien avec une jeune saisonnière de Soule, janvier 2022.

<sup>116</sup> Voir l'édition 2020 de [l'Observatoire économique du Pays Basque](#) – CCI et CAPB, 2020

secteur tertiaire, ce qui se ressent dans les activités des jeunes, qui y entrent plus vite dans l'emploi et y sont plus nombreux à occuper un emploi stable.

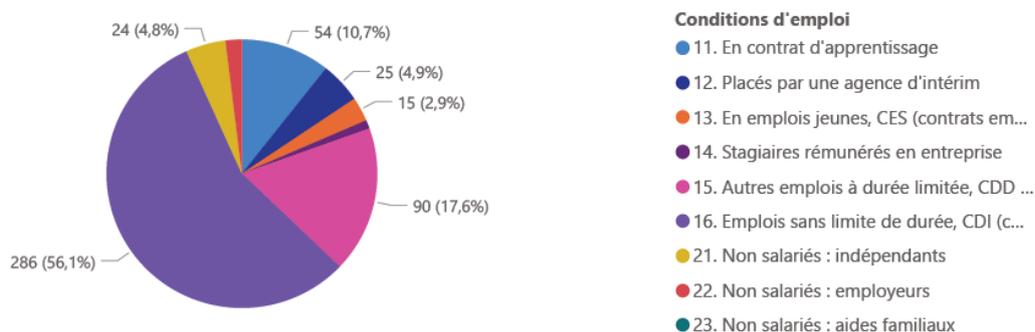


Figure 21 : Conditions d'emploi des jeunes actifs âgés de 15 à 24 ans en Soule (source : AUDAP, 2021)

En revanche, les acteurs économiques ont soulevé un **nombre important d'emplois vacants** : 46 recensés actuellement par le centre d'appui aux entreprises ODACE, pour un total estimé à environ une centaine à l'échelle de toute la Soule.

Ce sont souvent des postes demandant peu de qualification (Bac pro, BTS, Bac +2...), les postes d'ingénierie ayant moins de mal à recruter. Il s'agit aussi, souvent, de contrats courts (6 mois), à destination de jeunes, et qui sont des tremplins pour intégrer plus durablement l'entreprise. Les jeunes souletin·e·s étant dans la plupart des cas déjà en emploi, il s'agit d'attirer de nouveaux·elles jeunes, extérieur·e·s au territoire, pour pourvoir ces emplois. L'enjeu du logement est donc crucial, et la recherche est difficile : du fait de l'état du marché local, mais aussi de la nature des postes proposés (courtes durées pour commencer) et des niveaux de salaire associés (emplois souvent peu qualifiés).

Une large part de l'activité du territoire est liée à l'agriculture et l'élevage (pastoralisme). Des **emplois marqués par la saisonnalité** (berger·ère·s ou salarié·e·s agricoles), aux 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.

D'autres besoins liés à des activités temporaires existent : médecins de passage, lycées agricoles et technologiques, ce pour les jeunes en formation, ou pour les formateurs eux-mêmes.

### 3. Aspect géographique et centralités

**Deux polarités, Mauléon et Tardets, émergent** le long de l'axe structurant de la vallée souletine, avec chacune leurs spécificités :

- Mauléon fait figure de centralité de la Basse-Soule, et de pôle industriel où se concentrent les emplois vacants mentionnés qui cherchent à attirer et fixer des jeunes,
- Tardets-Sorholus apparaît comme le second pôle structurant de Haute-Soule, plus lié à l'activité agricole et montagnarde, avec des jeunes très ancré·e·s au territoire et qui souhaitent y rester installé·e·s.

Il faut aussi noter le **réseau de villages souletins**, que les jeunes connaissent et parcourent aisément (« en vélo » d'après des élèves de Haute-Soule, « pour aller chez les uns et les

autres »<sup>117</sup>), et qui fait émerger d'autres centre-bourgs dynamiques : Barcus par exemple, devenu l'un des « QG des colocs »<sup>118</sup> pour les jeunes.

Comme nous le verrons plus bas, ces réseaux de villages ont connaissance des besoins des jeunes souletin·e·s :

- les communes proposent déjà des solutions : logements communaux ;
- elles en envisagent de nouvelles à développer à l'avenir : réhabilitation du vieux patrimoine communal – école, presbytère – pour du logement conventionné.

#### 4. Besoins exprimés et solutions trouvées par les jeunes du territoire

En Soule, celles et ceux qui cherchent à se loger entre 20 et 29 ans sont surtout des jeunes couples avec, à partir de 25 ans environ, un·e ou des enfant(s).

*« Le critère qui revient le plus souvent dans les recherches est l'extérieur, ne serait-ce qu'un balcon ou une petite cour, avec cuisine équipée idéalement (mais pas toujours). A Mauléon, les étudiants cherchent des T1 et T2, surtout l'été ; il y a une forte demande pour les rares studios meublés de la ville. Les jeunes couples quant à eux partent plus sur des T4 et T5 pour se loger eux ou avoir des enfants. »<sup>119</sup>*

Les professionnel·le·s de l'immobilier constatent une augmentation des arrivées et des demandes de logements<sup>120</sup>, certes dans une moindre mesure que le reste du Pays Basque. Toutefois, s'il semblerait qu'il soit toujours possible de se loger facilement à Mauléon même<sup>121</sup>, les communes rurales de Soule témoignent de **difficultés croissantes à faire face aux demandes** de jeunes, qui « cherchent des logements neufs, rénovés »<sup>122</sup> et de taille modeste<sup>123, 124</sup>.

Les communes concernées regrettent ainsi de ne pas avoir de logements « communaux et privés » disponibles<sup>125</sup>, ni de terrains à bâtir<sup>126</sup>, et déplorent que « beaucoup de logements [sont] anciens et [n'ont] pas suivi les évolutions de base : isolation thermique inexistante, pas même de double vitrage »<sup>127</sup>.

---

<sup>117</sup> Rencontre avec 21 élèves de 3<sup>ème</sup> au collège Dr. Pierre Jauréguy de Tardets, février 2022.

<sup>118</sup> Compte-rendu de l'atelier territorial de Mauléon-Licharre, 15 décembre 2022.

<sup>119</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un·e professionnel·le de l'immobilier à Mauléon, décembre 2021.

<sup>120</sup> « Jusqu'à présent, il s'agissait essentiellement de jeunes du coin, mais depuis le début de la crise, elle constate un afflux grandissant de citadin·e·s en télétravail qui arrivent des grandes villes pour chercher notamment des maisons avec terrain, assez isolées, "et ça ne manque pas ici !" » - *id.*

<sup>121</sup> « Le prix des logements commence à croître [...] mais la question du logement n'est pas vraiment problématique à Mauléon. » - Compte-rendu de l'entretien avec une professionnelle auprès des jeunes exerçant à Mauléon, décembre 2021.

<sup>122</sup> Réponse de la municipalité de Barcus ; Conseil de Développement du Pays Basque / FJT Pays Basque, [Logement des jeunes : enquête auprès des communes](#), décembre 2021, 41 réponses.

<sup>123</sup> « Besoin de logement individuel en appartement de type T1, T2. » - Réponse d'un centre d'appui aux entreprises ; Conseil de Développement du Pays Basque / FJT Pays Basque, [Logement des jeunes : enquête auprès des acteurs économiques et de la formation](#), novembre 2021, 40 répondant·e·s.

<sup>124</sup> « Quand il s'agit de jeunes salariés célibataires ou sans compagnes, des studios ou T2 suffisent. Quand ils sont mariés ou en ménage avec ou sans enfant, il faut des T2 ou T3, et surtout des maisons à louer. » - Réponse d'une entreprise de bâtiment basée en Soule ; *id.*

<sup>125</sup> Réponses des municipalités d'Ainharp, Musculdy, Ordiarp, Tardets-Sorholus et Uhart-Cize ; Conseil de Développement du Pays Basque / FJT Pays Basque, [Logement des jeunes : enquête auprès des communes](#), décembre 2021, 41 réponses.

<sup>126</sup> Réponse de la municipalité de Musculdy ; *id.*

<sup>127</sup> Réponse de la municipalité de Tardets-Sorholus ; *id.*

A noter que certain·e·s jeunes doivent se résoudre à s'éloigner du territoire, et à s'installer « à Garazi, Oloron ou Saint-Palais... »<sup>128</sup>.

La question de **la vétusté du parc immobilier**, déjà évoquée dans ces pages, apparaît particulièrement prégnante en Soule ; elle revient dans les témoignages de manière plus récurrente que pour les autres territoires. Quand une professionnelle auprès des jeunes confie avoir eu « des jeunes qui ont dû déménager d'appartements trop humides suite à des problèmes de santé, parfois même avec l'intervention des services sociaux »<sup>129</sup>, un·e professionnel·le de l'immobilier confirme :

*« Les jeunes sont de plus en plus confrontés à un parc locatif très vieillissant, avec des propriétaires qui ont de plus en plus de mal à investir pour rénover (menuiseries, isolation...), en raison d'un manque d'envie et d'une baisse de moyens. »*<sup>130</sup>

Face à cette problématique, les jeunes n'hésitent pas à aller elleux-mêmes démarcher les gîtes locaux pour proposer des solutions qui pourraient être complémentaires à leur activité touristique de la saison estivale, sans grand succès :

*« Il y a énormément de gîtes qui sont loués seulement un mois l'été et qui représentent pourtant un gros potentiel. Au contraire des maisons vides et vieillissantes, ils sont meublés et bien entretenus, et leurs propriétaires ont souvent bénéficié d'aides pour les rénover. Mais lorsqu'on les contacte directement, ils font la sourde oreille : ils se moquent complètement des besoins des jeunes ! Il faudrait des initiatives publiques, de la communication positive... pour les inciter à nous proposer des logements temporaires. »*<sup>131</sup>

Autre alternative de plus en plus plébiscitée par la jeunesse souletine, la colocation – qui connaît un succès grandissant en Haute-Soule (notamment à Tardets-Sorholus et à Barcus)<sup>132</sup> – se heurte quant à elle à la rareté des maisons disponibles à la location sur le secteur, mettant ainsi en perspective le décalage entre le taux de logements vacants pourtant important (un peu plus de 12 % en 2015<sup>133</sup>) et l'impossibilité d'y accéder ou de les investir.

Or, comme cela a déjà été évoqué plus haut, la colocation reste un moyen sûr de limiter ses dépenses de logement. En Soule comme ailleurs en Pays Basque, l'inquiétude des jeunes augmente en même temps que les prix des loyers, face à des niveaux de rémunérations qui restent très bas :

*« S'il est encore possible de trouver de quoi se loger à Tardets en bataillant, tout le monde est à l'affût quitte à louer des petites merdes, surtout que maintenant les propriétaires se permettent de monter les loyers en partant du principe que leur locataire bénéficiera des APL... »*<sup>134</sup>

**C'est tout un pan de la jeunesse locale, aux revenus irréguliers et parfois bien en-dessous du SMIC, qui se retrouve fragilisée** : agriculteur·rice·s et salarié·e·s agricoles, saisonnier·ère·s, berger·ère·s... faute de pouvoir (se) dégager un salaire suffisant, iels sont nombreux·euses à

<sup>128</sup> Compte-rendu de l'atelier territorial de Mauléon-Licharre, 15 décembre 2022.

<sup>129</sup> Compte-rendu de l'entretien avec une professionnelle auprès des jeunes exerçant à Mauléon, décembre 2021.

<sup>130</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un·e professionnel·le de l'immobilier à Mauléon, décembre 2021.

<sup>131</sup> Compte-rendu de l'entretien avec une jeune saisonnière de Soule, janvier 2022.

<sup>132</sup> « Tardets est le QG des colocs, Barcus aussi » - Compte-rendu de l'atelier territorial de Mauléon-Licharre, 15 décembre 2022.

<sup>133</sup> Taux de logements vacants dans la CAPB en 2015. Source : Filocom 2015 – DGFIP / Traitement : FGn Conseil.

<sup>134</sup> Compte-rendu de l'entretien avec une jeune saisonnière de Soule, janvier 2022.

ne pouvoir quitter le domicile de leurs parents pendant de longues années, à devoir vivre dans une caravane ou dans un mobil-home.

*« Je me dis que pour des salariés agricoles, et notamment pour des saisonniers, il manque des solutions de logement individuelles ou collectives, dans de petits logements fonctionnels, où les propriétaires ne seraient pas rebutés par des locataires qui ont besoin d'une certaine flexibilité dans les dates d'occupation de ces logements en raison de leur emploi. »<sup>135</sup>*

Pour conclure, citons deux jeunes souletines qui résument en quelques phrases l'ensemble des enjeux de la question du logement des jeunes en Soule :

*« 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). »<sup>136</sup>*

*« Cependant, construire / réhabiliter des logements en ce sens et les mettre sur le marché ne suffit pas : il faut aussi assurer la gestion et l'entretien de ces logements pour permettre une durabilité sur plusieurs années, sans dégradation rapide des lieux. »<sup>137</sup>*

## 5. Projets locaux existants et / ou en développement

Des solutions sont proposées ponctuellement par **les employeur·euse·s** qui cherchent à accueillir des jeunes dans leurs effectifs. On peut citer par exemple ce chef d'une entreprise de bâtiment située près de Mauléon, qui indique disposer « d'appartements, ce qui [lui] permet parfois de loger des salariés sans logement »<sup>138</sup>, ou ce centre de formation qui réserve, pour la dizaine de jeunes qui viennent s'y former pendant quatre mois, des bungalows ou chambres d'hôtes (hors période estivale)<sup>139</sup>.

Si **les associations** se positionnent parfois comme des relais d'information sur le sujet (à l'instar de Barkoxe Bizzi, citée en première partie), elles peuvent aller jusqu'à elles-mêmes mettre en place des systèmes d'accession au logement qui bénéficient aux jeunes. Un membre d'une association de sauvegarde du patrimoine immobilier et foncier en Pays Basque a ainsi signalé que sur six logements possédés par l'association à Mauléon, quatre sont actuellement occupés par des jeunes<sup>140</sup>.

**Les communes**, enfin, se mobilisent elles aussi : les participant·e·s à l'atelier territorial organisé à Mauléon-Licharre témoignent du fait que sur l'ensemble du territoire souletin, presque « toutes les communes envisagent de réinvestir le vieux patrimoine (écoles, presbytères...) pour du logement conventionné »<sup>141</sup>.

---

<sup>135</sup> Compte-rendu de l'entretien avec une jeune active agricole en Soule, janvier 2022.

<sup>136</sup> *Id.*

<sup>137</sup> Compte-rendu de l'entretien avec une jeune saisonnière de Soule, janvier 2022.

<sup>138</sup> Conseil de Développement du Pays Basque / FJT Pays Basque, [Logement des jeunes : enquête auprès des acteurs économiques et de la formation](#), novembre 2021, 40 répondant·e·s.

<sup>139</sup> Compte-rendu de l'atelier territorial de Mauléon-Licharre, 15 décembre 2022.

<sup>140</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un membre d'une association de sauvegarde du patrimoine immobilier et foncier en Pays Basque, février 2022.

<sup>141</sup> Compte-rendu de l'atelier territorial de Mauléon-Licharre, 15 décembre 2022.

## Garazi-Baigorri – Iholdi-Ostibarre

### 1. La dynamique du marché local

Comme en Soule, elle est selon les acteur·rice·s rencontré·e·s marquée par le **nombre de logements vacants, et la difficulté de les rénover** à cause du coût que ces rénovations peuvent représenter. Cela conduit à la fois à une précarité énergétique, mais aussi à une raréfaction de l'offre dans le secteur de Garazi-Baigorri où les acteurs observent une pénurie : « une annonce part en deux heures... »<sup>142</sup>.

Une pénurie accentuée par l'activité saisonnière qui y est davantage marquée que sur les autres territoires d'étude. Saint-Jean-Pied-de-Port est en effet un pôle touristique, lié au chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle, au patrimoine local (forteresse), ou encore à son caractère frontalier.

**L'accessibilité du secteur**, en train ou voiture, contribue aussi à faciliter le report de la pression côtière le long de la vallée de la Nive. La flambée des prix est citée comme un frein à l'installation des jeunes, en particulier les prix du foncier à bâtir : un niveau de prix d'autant plus haut que l'offre est limitée, et que des phénomènes de rétention s'installent.

Les communes locales confirment : « foncier privé vendu à des personnes plus aisées à prix élevés [...] coût élevé des anciennes maisons »<sup>143</sup>, « prix peu attractifs et chers [...] terrains trop chers »<sup>144</sup>, « prix inabordables par les jeunes sur les terrains constructibles et les maisons vides »<sup>145</sup>.

Les participant·e·s de l'atelier proposé à Saint-Jean-Pied-de-Port constatent donc les difficultés du parcours résidentiel en général (pour les jeunes et pour les autres) face à l'état du marché du logement et aux tensions qui se développent. Ils soulignent que des offres temporaires pourraient aider à construire le parcours résidentiel ensuite, pour des jeunes actif·ve·s avec des emplois stables.

Or, en comparaison avec d'autres territoires, Garazi-Baigorri est mal doté pour certains segments de logement, et c'est le cas pour **les hébergements temporaires** (qui ne sont pas de l'hébergement d'urgence, mais pas non plus « de droit commun » : logements de transition vers une situation plus stable). Des projets existent à Saint-Palais et Mauléon, mais rien de semblable n'a été relevé sur le secteur : le logement y repose essentiellement sur le parc privé, et sur une seule agence immobilière.

### 2. Profil économique et formation

La particularité du territoire tient pour beaucoup à **la saisonnalité touristique** : de nombreuses entreprises locales recrutent des saisonnier·ère·s sur une période allant de mai à

---

<sup>142</sup> Compte-rendu de l'atelier territorial de Saint-Jean-Pied-de-Port, 9 décembre 2021.

<sup>143</sup> Réponse de la municipalité d'Irissarry ; Conseil de Développement du Pays Basque / FJT Pays Basque, [Logement des jeunes : enquête auprès des communes](#), décembre 2021, 41 réponses.

<sup>144</sup> Réponse de la municipalité de Bidarray ; *id.*

<sup>145</sup> Réponse de la municipalité d'Ossès ; *id.*

octobre, et essentiellement des jeunes extérieur·e·s au territoire pour lesquels la question du logement sur cette période est cruciale.

En effet, les jeunes locaux·ales semblent occuper de moins en moins ces emplois, renforçant les besoins de logement des travailleur·euse·s saisonnier·ère·s du tourisme : le lycée Frantzesenia, qui a produit des hébergements pour ses élèves, s'est ainsi vu fortement sollicité par les restaurateur·rice·s et hôteliers locaux dès l'été suivant la construction de ces logements.

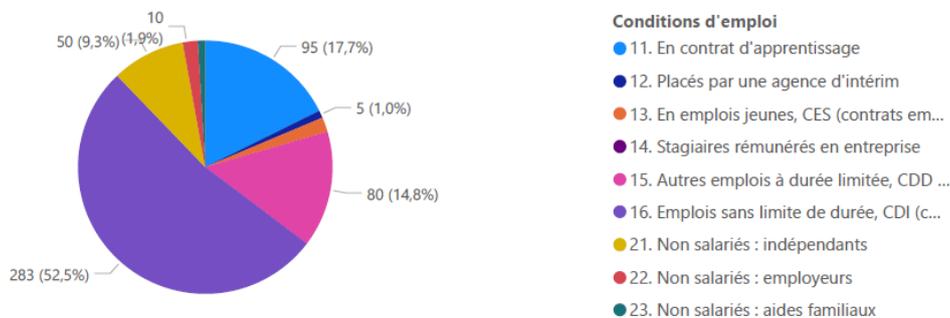


Figure 22 : Conditions d'emploi des jeunes actifs âgés de 15 à 24 ans en Garazi-Baigorri (source : AUDAP, 2021)

Les évolutions du travail saisonnier sont à anticiper, avec les réformes actuelles de l'assurance chômage : beaucoup de saisonnier·ère·s devront trouver des emplois hors saison, et risquent ainsi de se détourner des activités saisonnières. Pour recruter, il faudra donc être d'autant plus attractif... et le logement de ces salarié·e·s fait partie de cette attractivité.

A cette saisonnalité touristique et estivale s'ajoute la **saisonnalité liée à l'activité agricole**, marquée dans le secteur : pisciculture, agroalimentaire (maïs, vendanges, fromage...); l'exemple de la CLPB a été cité, qui embauche des salarié·e·s hors saison estivale.

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, qui ne peuvent plus se loger chez l'exploitant·e. Cela peut représenter une proportion importante de jeunes, notamment dans les vallées qui sont portées par ces activités agricoles. Dans ce secteur d'activité, certains jeunes viennent étudier sur le territoire, puis cherchent à s'y installer<sup>146</sup>.

Les échanges en atelier ont confirmé que **des refus d'emploi de la part de jeunes** existent, par manque de logement sur le territoire, avec des employeur·euse·s qui ne parviennent parfois pas à garder des postulant·e·s. Des associations le constatent également elles-mêmes : il leur devient difficile de trouver des services civiques.<sup>147</sup>

### 3. Aspect géographique et centralités

Les deux centralités immédiatement identifiées sur le secteur, **Saint-Jean-Pied-de-Port et Saint-Etienne-de-Baigorri**, sont associées à un ensemble d'autres pôles qui organisent le territoire.

La **vallée des Aldudes** connaît ainsi une nouvelle dynamique et un regain d'attractivité depuis plusieurs années, qui se concrétise par des projets agricoles structurants ou encore par des

<sup>146</sup> Compte-rendu de l'atelier territorial de Saint-Jean-Pied-de-Port, 9 décembre 2021.

<sup>147</sup> *Id.*

initiatives en matière de mobilité qui dynamisent la vallée... et y font émerger des besoins nouveaux en matière de logement.

D'autres centralités se renforcent également :

- **Ossès-Irissarry**, avec des activités historiques (Etchart) ou nouvelles (village d'artisans), des équipements structurants, des dynamiques associatives et sportives ;
- **Larceveau-Ostabat** : acteurs agricoles de poids (Agour, Arrapitz...), projets innovants en développement (Ostavals...).

#### 4. Besoins exprimés et solutions trouvées par les jeunes du territoire

Sur le territoire de 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 souvent fléché au mois, mais à la semaine »<sup>148</sup>, avec un grand nombre de bâtiments dévolus à l'accueil des touristes et des pèlerin·e·s du chemin de Saint-Jacques :

*« Je peux citer l'exemple de la rue d'Espagne [à Saint-Jean-Pied-de-Port], avec tous ces gîtes qui ne sont loués que pour le pèlerinage, et qui sont fermés une partie de l'année. La rue est très belle, c'est dommage, ces gîtes devraient aussi permettre aux jeunes de se loger ou les aider à s'installer dans le coin. »*<sup>149</sup>

Hors ce type de meublés de tourisme professionnels, un·e professionnel·le de l'immobilier confirme qu'il y a « beaucoup de logements saisonniers à Garazi, avec des propriétaires qui ont donc des exigences financières »<sup>150</sup> sans aucun doute liées à la flambée des prix de la pierre et du foncier dans le secteur. Les niveaux de prix à l'achat participent à l'entretien du cercle vicieux de la location saisonnière, pénalisant de fait les travailleur·euse·s saisonnier·ère·s ayant besoin de se loger sur cette exacte même période et poussant parfois même les habitant·e·s à louer leur résidence principale, devant ainsi sacrifier le confort de leur famille pour toute la saison estivale<sup>151</sup>.

Dans ce contexte, la colocation apparaît comme une alternative intéressante à la fois pour les jeunes locataires comme pour les propriétaires : « cela permet à la fois de faciliter le logement des jeunes, notamment sur la question du loyer, et de répondre aux exigences financières des propriétaires »<sup>152</sup>.

Cependant, comme cela a été évoqué plus en détail quelques pages plus haut, c'est une solution qui est perçue comme temporaire, comme une étape dans le parcours de logement, et ayant vocation à le rester.

---

<sup>148</sup> Compte-rendu de l'entretien avec une association de préservation de l'économie locale en Pays Basque intérieur, janvier 2022.

<sup>149</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un jeune étudiant originaire d'Ibarolle, février 2022.

<sup>150</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un·e professionnel·le de l'immobilier en Garazi-Baigorri, décembre 2021.

<sup>151</sup> « Il explique que, pendant plusieurs étés, sa mère devait mettre sa maison en location saisonnière (sur Airbnb), pour pouvoir rembourser son prêt (sa mère et les trois enfants partaient vivre chez sa grand-mère). C'était une "contrainte, contrairement aux gros propriétaires qui eux louent plusieurs biens et s'enrichissent dessus" : l'expérience a été pour lui douloureuse, et est vue comme injuste. » - Compte-rendu de l'entretien avec un jeune étudiant originaire d'Ibarolle, février 2022.

<sup>152</sup> Compte-rendu de l'entretien avec un·e professionnel·le de l'immobilier en Garazi-Baigorri, décembre 2021.

## 5. Projets locaux existants et / ou en développement

Les acteur·rice·s locaux·ales tentent de proposer des solutions pour pallier le manque de logements pour les jeunes sur le territoire, que ce soit cet·te professionnel·le de l'immobilier qui engage un travail de pédagogie pour démocratiser le principe de la colocation auprès des propriétaires du territoire<sup>153</sup>, ou ce restaurateur qui a réhabilité un bâtiment pour pouvoir fournir des logements à ses salarié·e·s<sup>154</sup>. On peut également citer l'exemple d'un

*« privé [qui] a racheté un bâtiment à Saint-Jean-Pied-de-Port avec d'un côté un projet de logements pour seniors, et de l'autre une habitation prévue pour de la colocation de jeunes (six chambres avec des parties communes - cuisine, salon...). »*<sup>155</sup>

A Urepel, s'annonce le projet d'un centre qui intégrera des logements pour les employé·e·s et saisonnier·ère·s, en plus d'une offre locative de long terme<sup>156</sup>.

Ces initiatives individuelles ne peuvent toutefois pas essaimer largement, puisqu'elles impliquent d'avoir les moyens d'accéder à des biens qui se raréfient sur un marché spéculatif.<sup>157</sup>

Une volonté politique est donc nécessaire pour engager des leviers en ce sens, à l'instar du PLH : dans le cadre de sa mise en œuvre, la municipalité de Saint-Jean-Pied-de-Port a par exemple distingué deux bâtiments à réhabiliter dans lesquels potentiellement intégrer des offres nouvelles pour ces publics jeunes / jeunes familles<sup>158</sup>.

De son côté, la commune d'Uhart-Cize nous a également signalé « un programme de logement en projet avec offre commerciale 2022-2023, [...] [et un] programme d'accession sociale, à venir aussi sur la commune avec deux T4 »<sup>159</sup>.

---

<sup>153</sup> *Id.*

<sup>154</sup> Compte-rendu de l'entretien avec une association de préservation de l'économie locale en Pays Basque intérieur, janvier 2022.

<sup>155</sup> Compte-rendu de l'atelier territorial de Saint-Jean-Pied-de-Port, 9 décembre 2021.

<sup>156</sup> *Id.*

<sup>157</sup> Compte-rendu de l'entretien avec une association de préservation de l'économie locale en Pays Basque intérieur, janvier 2022.

<sup>158</sup> Compte-rendu de l'atelier territorial de Saint-Jean-Pied-de-Port, 9 décembre 2021.

<sup>159</sup> Conseil de Développement du Pays Basque / FJT Pays Basque, [Logement des jeunes : enquête auprès des communes](#), décembre 2021, 41 réponses.

## POSTFACE / Enseignements du présent diagnostic

### Quelle méthode participative pour observer les besoins en logement sur le territoire ?

Ce premier diagnostic, dressé avec les moyens du FJT Pays Basque et du CDPB, pose quelques principes qui pourraient être mobilisés à l'avenir pour poursuivre l'observation des besoins en logement des jeunes.

#### 1. Donner la parole aux jeunes, les premier·ère·s concerné·e·s

**L'enquête adressée aux jeunes et les entretiens réalisés avec elleux ont permis d'intégrer leur regard à celui des acteur·rice·s territoriaux·ales mobilisé·e·s.** Souvent, ces regards convergent et se complètent : les jeunes ont une appréciation lucide de leurs situations, de l'état des marchés immobiliers, des dynamiques territoriales dans lesquelles iels s'inscrivent... Leur expérience et leurs parcours résidentiels, parfois chaotiques, font d'elleux des témoins et des expert·e·s de la question comme les autres acteurs et actrices.

Cette parole directe des jeunes permet aussi de **rendre concrètes des observations** parfois générales et désincarnées sur les difficultés de logement : la vétusté des logements et l'enjeu de la rénovation, ce sont concrètement des jeunes qui vivent en doudoune chez eux ou qui paient l'équivalent d'un double loyer pour assurer le chauffage d'une passoire thermique. Voilà qui constitue un rappel utile de l'urgence à leur apporter des solutions, par rapport à un temps de l'action publique qui est parfois long.

#### 2. Débattre des dynamiques à l'œuvre au plus proche des territoires et avec les acteur·rice·s territoriaux·ales

Ce travail a également permis de rappeler que **le logement est un enjeu pour chaque jeune**, tant dans son parcours résidentiel que plus largement dans son parcours de vie, mais c'est aussi un enjeu territorial qui inquiète les employeur·euse·s et les habitant·e·s, en particulier dans les territoires ruraux où la capacité d'attirer et d'ancrer la jeunesse est décisive pour maintenir l'activité et la vie des territoires.

On a également pu observer que, face à ces enjeux, les **solutions les plus directes** sont souvent imaginées et proposées par les **acteur·rice·s territoriaux·ales** ; ceux-ci ont besoin du soutien des politiques publiques pour conforter leur action.

### 3. Animer une dynamique partenariale dans laquelle tou-te-s les partenaires sont prêt-e-s à s'engager

Enfin, l'un des enseignements à tirer de ce travail est l'intérêt manifesté par les participant-e-s, que ce soit au niveau du COPIL ou au niveau des ateliers territoriaux, de voir s'engager un travail spécifique au logement des jeunes.

Pour certain-e-s, il s'agissait là d'un « angle mort » révélé par ce travail de diagnostic ; pour d'autres, c'était l'occasion d'identifier des solutions et des perspectives de solutions qui feront l'objet d'une suite à ce travail de diagnostic.

#### Quelles suites possibles à ce travail ?

Ce diagnostic avait vocation à nourrir le projet de développement du FJT Pays Basque : il a permis de **clarifier les différents besoins qui existent en Pays Basque intérieur**, certains pouvant trouver une réponse dans une offre portée par le FJT, d'autres échappant à sa vocation et renvoyant à d'autres acteurs et actrices.

Les liens entre le FJT Pays Basque et certains opérateurs locaux et élu-e-s du territoire ont également pu être établis à l'occasion des ateliers et du parcours de l'ensemble du territoire : les besoins sont confirmés et la volonté du FJT Pays Basque d'ouvrir de nouvelles places en Pays Basque intérieur est réaffirmée. La concrétisation des projets dépendra des volontés politiques locales et de l'engagement des bailleurs sociaux.

Du côté du CDPB, ce diagnostic s'inscrit dans la continuité de travaux précédents et viendra alimenter de futures contributions aux politiques publiques. En effet, une partie des solutions vient soit de la collectivité elle-même, soit de son engagement aux côtés d'autres opérateur-ice-s.

Ce diagnostic permettra également de **remettre à l'ordre du jour des politiques publiques** :

- l'enjeu de répondre aux besoins en logement des jeunes ;
- l'enjeu du logement en Pays Basque intérieur ;
- l'enjeu de développer un observatoire partenarial et citoyen de l'habitat au Pays Basque.

Au-delà de l'action de ces deux partenaires, ce diagnostic doit pouvoir nourrir les réflexions et les actions des acteur-ice-s qui peuvent avoir un rôle à jouer dans la réponse aux besoins identifiés. C'est le cas en particulier des membres du comité de pilotage constitué pour l'occasion, qui pourront s'en saisir, ainsi que des participant-e-s aux différents ateliers.

# ANNEXES

## ANNEXE 1 : Composition du Comité de pilotage

- CAF des Pyrénées-Atlantiques
- Communauté d'Agglomération Pays Basque
  - o Enseignement supérieur et recherche
  - o Economie
  - o Stratégie territoriale, aménagement et habitat
  - o Mobilités
  - o Solidarités
- Le COL
- Conseil Départemental 64
  - o Habitat
  - o Service Départemental des Solidarités et de l'Insertion Pays Basque intérieur (SDSEI)
- Etat
  - o Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS)
  - o Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)
- HSA
- Mission Locale Pays Basque
- Office 64 de l'Habitat
- Région Nouvelle-Aquitaine
- Soliha Pays Basque

## ANNEXE 2 : Table des figures

Figure 1 : Les PLUi infra-communautaires (source : CAPB) .....	5
Figure 2 : Pyramide des âges des mobilités résidentielles (source : Analyse des besoins sociaux, CAPB, 2018) .....	8
Figure 3 : Part et évolution des jeunes à l'échelle de la CAPB (source : AUDAP, 2021) .....	8
Figure 4 : Cartographie de la part des jeunes de 18-24 ans dans la population (source : Analyse des besoins sociaux, CAPB, 2018) .....	9
Figure 5 : Concentration des jeunes de 16 à 29 ans membres d'un foyer allocataire (source : CAF, 2021) .....	9
Figure 6 : Conditions d'emploi des jeunes actifs âgés de 15 à 24 ans (source : AUDAP, 2021) .....	10
Figure 7 : Mode de cohabitation des jeunes actifs âgés de 15 à 24 ans (source : AUDAP, 2021) .....	10
Figure 8 : Part et évolution de la population globale de la CAPB (source : AUDAP, 2021) .....	12
Figure 9 : Cartographie du taux de variation de la population (source : Analyse des besoins sociaux, CAPB, 2018) .....	13
Figure 10 : Ventilation des logements de la CAPB selon leur surface habitable (en m <sup>2</sup> ) (source : PLH de la CAPB, 2020) .....	14
Figure 11 : Part des logements individuels et collectifs dans la CAPB en 2015 (source : PLH de la CAPB, 2020) .....	14
Figure 12 : Taux de logements vacants dans la CAPB en 2015 (source : PLH de la CAPB, 2020) .....	15
Figure 13 : Evolution des loyers privés entre 2019 et 2020 (source : AUDAP - Observatoire local des loyers, 2021) .....	16
Figure 14 : Répartition des périodes de constructions par zone (source : Observatoire Local des Loyers [OLL] - AUDAP, 2021) .....	16
Figure 15 : Niveau de vie médian selon l'âge de la personne de référence du ménage (source : Office 64 de l'Habitat - INSEE, 2018) .....	17
Figure 16 : Exemple du nombre de demandes exprimées par les jeunes auprès de l'Office 64 en 2021 (source : Office 64 de l'Habitat) .....	20
Figure 17 : Ventilation des locataires du parc social selon l'âge de la personne de référence du ménage (source : PLH de la CAPB, 2020) .....	20
<i>Figure 18 : Nombre de logements sociaux en Pays Basque (source : AUDAP, 2021) .....</i>	<i>21</i>
Figure 19 : Conditions d'emploi des jeunes actifs âgés de 15 à 24 ans en Amikuze (source : AUDAP, 2021) .....	33
Figure 20 : Conditions d'emploi des jeunes actifs âgés de 15 à 24 ans en secteur Labourd Est (source : AUDAP, 2021) .....	37
Figure 21 : Conditions d'emploi des jeunes actifs âgés de 15 à 24 ans en Soule (source : AUDAP, 2021) .....	41
Figure 22 : Conditions d'emploi des jeunes actifs âgés de 15 à 24 ans en Garazi-Baigorri (source : AUDAP, 2021) .....	46

## ANNEXE 3 : Comptes rendus des ateliers territoriaux

### 1. Compte-rendu de l'atelier territorial de Saint-Jean-Pied-de-Port, 9 décembre 2021

Atelier organisé dans les locaux du lycée Frantsesenia, en présence de 15 participant·e·s qui représentaient : AIBA, INDAR Développement, Lycée Frantsesenia, Maillâges, Mairie de Saint-Jean-Pied-de-Port, Mission Locale, SDSEI

Les besoins en logement des jeunes sont à mettre en relation avec l'offre de formation locale, et ses perspectives : par exemple, les projets d'ouverture de BTS sur le territoire dans les prochaines années ?

Il existe un enjeu d'hébergement des jeunes en stage de fin d'études agricoles, et qui ne peuvent plus se loger chez l'exploitant. Cela peut représenter une proportion importante de jeunes, notamment dans les vallées qui sont portées par ces activités agricoles. Dans ce secteur d'activité, certains jeunes viennent étudier sur le territoire, puis cherchent à s'y installer.

Témoignage sur l'internat de Frantsesenia : dès la construction d'hébergements pour ses jeunes, l'établissement a été sollicité par les restaurateurs locaux pour loger leurs saisonniers, alors qu'il était déjà largement saturé (stages de 2-3 mois, enseignants remplaçants pour quelques semaines...).

Un autre témoignage transmis après la réunion : « un privé a racheté un bâtiment à St Jean Pied de Port avec d'un côté un projet de logements pour seniors, et de l'autre une habitation prévue pour de la colocation de jeunes (6 chambres avec des parties communes - cuisine, salon...) ». Un projet « significatif de la situation », et qui montre que le constat d'un besoin des logements pour les jeunes est largement partagé...

D'une manière générale, les besoins difficiles à estimer, dans la mesure où les parcours sont très volatiles. Dans tous les cas, le public jeune est plutôt précaire :

- Les jeunes « n'ont pas le droit à grand-chose », ils « n'ont pas tous les parents derrière », et il existe des effets de seuils qui précarisent (« ceux qui ont juste au-dessus des seuils d'accès au CROUS » ...)
- Même en emploi, on n'est pas nécessairement hors de la précarité : c'est le cas notamment de l'accès au logement, où beaucoup de garanties sont demandées pour accéder au parc privé. Un emploi ne suffit parfois pas : contrats partiels notamment (CDI partiels, fréquents dans le secteur de l'aide à la personne).

Dans le secteur de Garazi, les besoins de logement des jeunes sont plutôt liés au type d'emplois proposés qu'à l'offre de formation locale :

- Emplois courts, et emplois saisonniers, que ce soit :
  - o Pour l'activité touristique estivale ;
  - o Pour les saisons agricoles (pisciculture, agroalimentaire : maïs, vendanges, fromage...exemple de CLPB qui embauche des salariés hors saison estivale).

- De plus en plus souvent proposés à des employés extérieurs au territoire : les habitudes qui existaient il y a quelques décennies disparaissent, et les jeunes locaux sont de moins en moins nombreux à travailler en saison...

*Ex : projet à Urepel d'un centre qui intégrera des logements pour les employés et saisonniers, en plus d'une offre locative de long terme.*

Les évolutions du travail saisonnier sont à anticiper, avec les réformes actuelles de l'assurance chômage : beaucoup de saisonniers devront trouver des emplois hors saison, et risquent ainsi de se détourner des activités saisonnières. Pour recruter, il faudra donc être d'autant plus attractif... et le logement des saisonniers fait partie de cette attractivité.

Au-delà des contrats courts ou saisonniers, les participants constatent les difficultés du parcours résidentiel en général face à l'état du marché du logement et aux tensions qui se développent : des offres temporaires peuvent aider à construire le parcours résidentiel ensuite (pour des jeunes actifs avec des emplois stables).

En comparaison avec d'autres territoires, Garazi est mal dotée pour certains segments de logement, et c'est le cas pour ces hébergements temporaires (qui ne sont pas de l'hébergement d'urgence, mais pas non plus « de droit commun » : logements de transition vers une situation plus stable) :

- Des projets en cours ou existants à St palais et Mauléon (par SOLIHA par exemple)
- Mais rien de semblable à Garazi : le logement repose essentiellement sur le parc privé, et une seule agence immobilière.

Constats sur le parc de logement :

- Les prix flambent partout. Pour exemple, « des jeunes en formation, au pôle emploi, apprentis... ont entre 600 et 900€ de revenus : dès qu'ils veulent prendre un logement autonome c'est très compliqué. Le besoin des logements accessibles en Pays Basque intérieur est réel ».
- On observe une pénurie : « une annonce part en 2h... »,
- Les logements du secteur sont précaires du point de vue énergétique.

Les acteurs constatent des refus d'emploi de la part de jeunes, par manque de logement sur le territoire... et des employeurs qui ne parviennent parfois pas à garder des postulants. Des associations le constatent également elles-mêmes : difficile de trouver des services civiques pour Maillages, LDE, Unis Cité...

Parmi les solutions qui se mettent en place dans le parc privé :

- Face à la précarité énergétique et au coût du logement : réhabilitation et conventionnement avec les propriétaires
- Face au manque de confiance des propriétaires pour louer à des jeunes : bail glissant, avec des intermédiaires comme Soliha qui se portent garant au début du bail, puis se désengagent progressivement
- Une autre solution qui cherche un nouveau souffle : le projet initié par Euskaldun Gazteria, qui avait fondé une SCI (« Barnekaldean bizi ») et une association de gestion (« Herrian bizi ») pour acheter un immeuble à Uhart-Cize et y louer des appartements à

des jeunes. Celles et ceux qui ont porté le projet depuis 2006 chercheraient aujourd'hui à transmettre la gestion de ce bien à un repreneur (un bailleur social ?).

Parallèlement, la ville de Garazi est prête à réhabiliter, et a déjà identifié du bâti à rénover, mais pour des projets qui devront être liés à des besoins bien identifiés.

Un dernier enjeu est à prendre en compte en même temps que le logement, en particulier dans les territoires ruraux : la mobilité. C'est le cas pour ce qui concerne les jeunes stagiaires agricoles, pour qui les lieux de travail sont diffus sur tout le territoire et dans tous ses villages. C'est aussi une problématique générale, pour un territoire avec une centralité (Donibane Garazi) mais des pôles secondaires qui s'affirment (Baigorri, vallée des Aldudes, Ostabat/Larceveau, Osses...).

- Une organisation du territoire à refléter dans l'offre à proposer ?
  - o Une proposition « centrale » à Garazi,
  - o Des offres complémentaires plus diffuses sur le territoire, dans des opérations mixtes ou pour des besoins spécifiques (idée de fermes avec chambres étudiantes, type « Agence immobilière sociale » dans le secteur agricole...)
- Idée à creuser : associer une offre de logement à un « garage social » (cf. CIEL à Mourenx) ?

## 2. Compte-rendu de l'atelier territorial de Saint-Palais, 14 décembre 2021

Atelier organisé dans les locaux de l'Institut Jean Errecart, en présence de 14 participant-e-s qui représentaient : Curutchet Immo, Erran eta Bizi, Info Jeunes Baxe Nafarroa, Institut Jean Errecart, Mission Locale, Office 64 de l'Habitat, SDSEI

### **Tour de table :**

- Errecart projette d'ouvrir de nouvelles formations en alternance (jusqu'au Bac +3), à partir de 2023 : il y aura un besoin supplémentaire de logement de jeunes en formation sur le territoire.
- La mission locale a travaillé avec d'autres associations sur le territoire pour ouvrir une résidence sociale, qui n'a pas la capacité de répondre à toutes les demandes. Cette résidence a parmi ses objectifs celui d'aider des jeunes, des alternants, qui peinent à apporter toutes les garanties demandées pour accéder au parc privé (bulletins de salaires, garants, et malgré des dispositifs comme VISALE...). Trouver de nouvelles solutions, temporaires ou pérennes, est nécessaire.
- Du côté des agents immobiliers, on constate une tension qui s'accroît, entre une demande forte et des propriétaires qui demandent des garanties et de la rentabilité : ils sont « pris entre le marteau et l'enclume » et doivent mieux comprendre et collaborer pour mettre en lien offre et demande.

---

Le tissu économique local a l'habitude de fonctionner par l'apprentissage : ça fait partie de sa logique économique, notamment liée aux métiers de l'agroalimentaire et de bâtiment. Les jeunes étudient tout en gagnant leur vie.

Parmi les étudiants en formation agricole initiale, il y a parfois des déceptions de ne pas avoir été d'abord pris en alternance. Ce sont surtout des enfants d'agriculteurs qui se projettent dans la reprise des exploitations familiales (et qui excluent l'idée d'être salariés agricoles). Errecart a pour objectif de ramener une licence pro en apprentissage dans les prochaines années : aides-soignantes d'abord, puis formation agricole.

Parmi les jeunes actifs sur le territoire, en plus des situations d'apprentissage, il y a aussi beaucoup de mobilité professionnelle et des emplois avec des plannings fractionnés. C'est le cas notamment dans la santé : 5 semaines ici, puis 5 autres ailleurs, 5 autres encore ailleurs... ce qui entraîne une double difficulté liée au logement d'une part, et à la mobilité d'autre part.

➔ Voir par exemple l'association Adin ederra et ses besoins/difficultés de recrutement, qui peuvent être liés à des besoins de logement dans le secteur.

Pour les jeunes, l'instabilité/mobilité professionnelle se double d'autres freins à leur capacité à avoir des revenus stables : exemple du RSA par exemple, pas accessible aux moins de 25 ans...

Face à ces situations, le marché du logement local n'est pas aidant :

- Demandes de T1, mais :

- Le logement social commence souvent au T2
- Le marché privé se met progressivement à produire du T2 (dans toutes les opérations à venir ces prochaines années, et qui sont nombreuses) ; jusqu'ici, plutôt du T3 en locatif sur le secteur d'Amikuze (surface moyenne d'environ 45m<sup>2</sup>) ...
- Au niveau des prix, on constate une dissociation de plus en plus grande entre les loyers proposés et les moyens locaux : lié à une nouvelle demande extérieure au territoire, qui a plus de moyens... Pour exemple, compter 450 à 500€ pour un T2 neuf en location actuellement.
- Les rénovations se multiplient actuellement, par les habitants locaux eux-mêmes (en en prévision d'un durcissement des normes énergétiques pour autoriser la mise en location : plus de passoires thermiques...)

#### Les évolutions perçues :

- Une arrivée de population nouvelle : soit « par défaut » et par report depuis la côte, soit pour un vrai choix de vie en milieu rural
- De nouveaux investisseurs extérieurs qui s'intéressent aujourd'hui au marché de St Palais, depuis notamment l'opération de Nexcity
- Une centralité « plutôt bien dotée du point de vue du logement social » (en tout cas, des taux assez faibles de logement sociaux exigés dans les nouvelles opérations...)
- Une activité touristique estivale encore peu marquée, et surtout liée au chemin de St Jacques, mais qui se développe : cela se traduit dans l'augmentation des locations en meublé touristique (qui représentera un nouvel usage pour des propriétaires qui auraient pu vivre de mauvaises expériences en louant à l'année).

Demandes de logement temporaire : elles existent, pour des durées inférieures à 3 mois et pour des stages, des alternants, des travailleurs de passage

- La résidence Garicoïts Enia en reçoit, sans pouvoir les satisfaire : stagiaires de l'hôpital, jeunes en formation à Etcharry auparavant
- La réponse à ces besoins doit être rapide, et se trouve généralement en passant par les gîtes locaux : ce qui fonctionne bien en hiver, mais devient plus problématique en été...

Par rapport au projet du FJT, la question de l'accompagnement se pose. Les participants soulignent un enjeu d'équité de ce point de vue entre des usagers bénéficiant du FJT, que ce soit sur la côte ou à l'intérieur : or à St Palais, il y a moins de partenaires susceptibles d'assurer ou co-assurer cet accompagnement.

Enfin, les logements sociaux qui correspondraient au modèle FJT sont éloignés du centre : il faudrait développer un projet en centralité, ou bien intégrer les enjeux de mobilité.

### 3. Compte-rendu de l'atelier territorial de Mauléon-Licharre, 15 décembre 2021

Atelier organisé dans les locaux de la pépinière d'entreprises ODACE, en présence de 15 participant-e-s qui représentaient : Azia, Barkoxe Bizi, Mairie de Barcus, Mairie de Tardets, ODACE, CAPB Pôle territorial Soule Xiberoa, SDSEI

Les jeunes en Soule ont en général des niveaux de formation inférieurs à ceux des jeunes du reste du territoire, et entrent plus vite dans l'emploi. Cela peut expliquer une plus grande part d'emplois stables (CDI). Elle peut aussi s'expliquer par une part moins importante des emplois tertiaires en Soule, qui sont en général plus précaires.

Le taux de chômage y est bas, ce qui implique que les entreprises locales doivent recruter des personnes extérieures : 46 postes vacants actuellement au niveau du réseau de l'ODACE, une centaine environ à l'échelle de toute la Soule.

Ce sont souvent des postes demandant peu de qualification (Bac pro, BTS, Bac +2...) ; les postes d'ingénieurs ont moins de mal à recruter. Il s'agit aussi, souvent, de contrats courts : 6 mois, et destinés à être occupés par des jeunes qui intègrent l'entreprise.

D'autres besoins ponctuels existent :

- Médecins de passage
- Lycées agricoles et technologiques : pour les jeunes en formation, ou pour les formateurs eux-mêmes
- L'internat de Chéraute est mobilisé pour les BTS 1<sup>ère</sup> année, mais pas pour les 2<sup>nde</sup> année
- Lorsque les internats des lycées sont complets, un gîte à Menditte est utilisé

Les jeunes souletins partent assez tôt de chez leurs parents ; ils veulent s'installer et devenir propriétaires assez tôt aussi : d'où une recherche de terrains pour construire.

Au niveau de la recherche de logement en locatif, plusieurs freins :

- Peu d'annonces en locatif : les propriétaires préfèrent laisser les logements vides ou les proposer en AirBNB (plutôt que des locations de courtes durées, de quelques mois...)
- Ce sont souvent de grands logements dans de vieilles bâtisses (à Mauléon, mais aussi à Tardets) : aménagement pas cohérent, pas bien équipés, mal isolés... Les biens proposés sont en mauvais état
- Dans certains cas, comme les apprentis qui viennent de la côte, payer un double logement est un très gros frein (*exemple de l'accueil de 10 apprentis de l'ESTIA par une entreprise locale, qui a payé le gîte pour pouvoir les héberger...*)

Les solutions sont trouvées :

- Par le bouche à oreille (ce qui rend les recherches difficiles pour les jeunes extérieurs au territoire, qui peinent à avoir accès aux informations)
- En organisant des colocations : « Tardets est le QG des colocs, Barcus aussi »
- Via les maisons vides, quand les retraités intègrent une maison de retraite : les enfants veulent voir les occupées et entretenues, en y logeant des jeunes
- Des solutions de courte durée pour les jeunes en formation sont trouvées par les établissements de formation eux-mêmes (*exemple du centre de formation en*

*thanatopraxie (10 jeunes en formation) qui réserve des bungalows ou chambres d'hôtes, pour 4 mois de formation hors période estivale)*

- Logement à Garazi, Oloron, ou St Palais pour certains jeunes qui travaillent en Soule...

Une mobilisation des communes assez différente :

- Mauléon et Tardets ne se sont pas (encore) positionnées pour réhabiliter des vieilles bâtisses pour des projets,
- Toutes les autres communes envisagent de réinvestir le vieux patrimoine (écoles, presbytères...) pour du logement conventionné.

Du côté des bailleurs sociaux, peu de rénovation en Soule : ce sont plutôt les communes qui s'en emparent. Il faudrait inciter les propriétaires privés à se lancer eux aussi, et à entrer dans le jeu de la rénovation...

## 4. Compte-rendu de l'atelier territorial de Hasparren, 10 février 2022

Atelier organisé dans les locaux de la pépinière d'entreprises ALDATU, en présence de 15 participant·e·s qui représentaient : Aldatu, CFAA64, Mission Locale Pays Basque, Le Nouveau Guide, Info Jeunes Hasparren, CAPB Pôle territorial Pays de Hasparren, CAPB Pôle territorial Pays de Bidache, SDSEI, Mairie de Hasparren

Hasparren est tournée économiquement sur la côte, mais avec un tissu industriel qui s'est maintenu. Elle est très bien placée en termes d'attractivité, car elle répond autant à l'attrait vers le rural qu'à l'attrait vers l'urbain. Le « champ des possibles y est relativement large ». La commune connaît ainsi la deuxième plus forte croissance démographique annuelle de l'Agglomération (+1,3% par an), après Bassussarry.

Au niveau des jeunes, la commune repère essentiellement des demandes de logement émanant de jeunes ménages, primo-accédants : des couples de plus de 29 ans, et éventuellement avec des enfants plus jeunes que 16 ans (donc hors de la tranche d'âge qui nous intéresse).

Cependant, la Mission Locale constate un renforcement des demandes d'accompagnement sur la zone rétro-littorale (Itxassou, St Pée sur Nivelle...). Ces sollicitations viennent de profils de plus en plus variés, dont certains qui n'étaient pas habituellement accompagnés par la Mission Locale : jeunes en cours de réorientation après des études jusqu'au Master, familles monoparentales, jeunes familles, jeunes diplômé·e·s de Master.

Depuis septembre, une amélioration de l'insertion des jeunes les plus éloigné·e·s de l'emploi est constatée ; à Hasparren, il y a notamment eu la création d'une ferme d'insertion par le maraîchage biologique. Malgré cette amélioration, les jeunes les plus en difficulté avec l'emploi restent aussi les plus en difficulté avec le logement, à l'instar des jeunes (mineur·e·s ou majeur·e·s) en rupture ou sans ancrage familial.

Pour ces jeunes, il n'y a aucune offre sur Hasparren de logement d'urgence, ni d'hébergement transitoire vers un logement stable.

Il n'y a « pas de saisonniers à Hasparren », mais il semblerait tout de même que pour certains emplois saisonniers (postes d'accueil, de MNS, culture de tabac...), « on n'arrive pas à loger [les jeunes] ». En pays de Bidache (notamment dans les cultures de kiwi), iels sont nombreux·euses à galérer pour se loger et à dormir dans leur véhicule ou en camping. Pour ces travailleurs, si une solution de logement existait à Hasparren, « on prend... ! ».

D'une manière plus générale, les emplois proposés (saisonniers ou non), sont souvent peu qualifiés, donc proposent des salaires qui rendent difficile la recherche de logement (difficulté à payer des loyers qui augmentent...).

Enfin, un certain nombre de jeunes en formation peuvent chercher à se loger à Hasparren, qui dispose d'une offre de formation locale :

- 250 jeunes en apprentissage en CFAA64 ;
- Un BTS à Saint-Joseph ;

- Un BTS et deux bacs professionnels à Armand David avec l'année de Terminale pouvant être réalisée en apprentissage.

### La question du logement en territoire Labourd Est

Quantifier et qualifier les besoins en logement des jeunes est difficile, mais les participants partagent le constat d'une offre assez limitée, avec loyers très élevés dans un marché de plus en plus tendu.

- Beaucoup de jeunes restent chez les parents « jusqu'à la limite » parce que l'offre n'existe pas.
- Même lorsque l'offre existe, les jeunes ont souvent trop peu de revenus pour y accéder (exemple d'un jeune en contrat aidé à temps plein, qui ne trouve rien dans son budget pour se loger).

Le CFAA64 dispose d'un internat pour les mineurs (45 places) et d'une résidence étudiante, « mais malgré ça on n'y arrive pas ». Une salariée est dévolue à l'accompagnement des jeunes sur la recherche de logement à proximité, pour ceux qui ne peuvent pas être logés à l'internat : cela concerne une quinzaine de jeunes chaque année environ. En dernier recours, le CFA fait parfois appel aux autres établissements (internat du lycée Armand David par exemple).

Les difficultés viennent du fait que les jeunes en formation à Hasparren, et non originaires du territoire, ont souvent deux logements : l'un pour la formation, et un autre pour le travail / l'apprentissage. Pour ces étudiants, d'autres ressources utiles à la recherche d'emplois manquent autant que la ressource financière : les contacts, l'accès aux réseaux locaux, aux informations de bouche-à-oreille...

Quant aux jeunes des alentours, (Sare, Saint-Pée-sur-Nivelle, Urrugne...), certains préfèrent rester hébergés chez leurs parents et prendre les transports en commun matin et soir, plutôt que d'être à l'internat ou devoir se loger à Hasparren.

Parmi les solutions trouvées par les jeunes, on remarque que la colocation peut intéresser de plus en plus de jeunes locaux (la résidence étudiante du CFA en propose, d'ailleurs) ... Lorsque le marché est tendu, la colocation peut s'imposer comme la seule solution pour accéder à un logement satisfaisant (exemple des grandes métropoles, où jusqu'à 35 ans, on doit s'accommoder de ce genre de solutions « par défaut »). En revanche, les colocations subies sont plus compliquées à gérer.

Parallèlement, la colocation « ne fait pas encore rêver les propriétaires » : « ils ne connaissent pas ». Il faudrait faire un travail de sensibilisation et de communication auprès d'eux, mais aussi mettre en place des outils pour rassurer et accompagner : garanties par un bailleur social, baux partagés...

L'un des principaux problèmes identifiés, qui pénalise l'ensemble des ménages qui recherchent un logement et en particulier les jeunes, est celui de la vacance et de la vétusté des logements. De nombreux logements sont loués dans « un état scandaleux », et un nombre important de logements restent vacants à Hasparren.

Ce constat est « surtout sensible en centre-ville » (le nombre de « quatre immeubles totalement vides en ce moment à Hasparren » est cité, « dans lesquels on pourrait faire dans chacun une dizaine de logements »).

La transmission des biens est citée comme étant le « problème numéro 1 » sur la question de la vacance des logements. Il y a aussi une problématique spécifique aux exploitations agricoles, et des solutions pour réhabiliter à rechercher du côté de la reconversion vers le tourisme vert et les gîtes.

La municipalité fait de la réhabilitation d'immeubles vides un des axes à venir de sa politique, avec notamment l'acquisition d'un terrain de deux hectares et d'un grand immeuble avec terrain à la sortie de la ville, pour un projet de 15-20 logements, dont du logement locatif social. La réhabilitation coûte au moins aussi cher que la construction de logements neufs, mais si « on parle toujours de motivations économiques, [il semblerait] qu'on est arrivé à un point » où les motivations écologiques doivent fortement entrer en ligne de compte.

Le label « Petite Ville de Demain » va permettre à Hasparren de mobiliser de nouveaux financements et une compétence d'ingénierie. Mais la question est : « pour quels types de besoins ? pour quelles personnes ? ».

### Du côté des employeur·euse·s

A Hasparren (comme à Saint-Palais et à Mauléon), les employeur·euse·s seraient en grande difficulté pour trouver des employé·e·s, avec beaucoup de postes non pourvus, dans les métiers du numérique par exemple. Pour ce domaine particulier, il faut avoir à l'esprit que les grands centres qui attirent les salariés sont les métropoles (Paris, Lyon, Marseille...).

Face à cette difficulté à recruter, la réflexion n'a pas encore été engagée pour savoir si c'est lié à un problème d'accès au logement des jeunes (et des travailleurs en général) : « on ne sait pas trop dire ici si le logement est un obstacle à trouver des travailleurs pour les entreprises ».

Cependant, il est déjà arrivé qu'il y ait des départs anticipés de travailleur·euse·s, comme cette salariée en poste pour deux ans au pôle Pays de Bidache, résidant à Ustaritz, qui a cherché un studio pendant des mois dans une zone allant jusqu'à Peyrehorade. Il est récurrent qu'il y ait des gens qui arrivent pour travailler, confiant·e·s dans le fait de se loger rapidement, mais qui ne trouvent pas de logement et décident de repartir.

Si les échanges habitat / travail sont très importants entre la côte et le territoire de Hasparren, 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 : cette tendance est à anticiper rapidement, car elle conduira à intensifier encore la pression sur Hasparren.

Les jeunes, souvent plus précaires, ne sont déjà plus intéressé·e·s pour travailler à Hasparren et vivre sur la côte en raison des coûts liés au transport. Le bus n'est pas une option intéressante (il faut travailler / vivre près de l'arrêt, les horaires ne sont pas suffisamment étendus, longue durée du trajet...).

En résumé : il ne faudrait peut-être pas « 30 ou 40 places », mais « si le FJT ouvre entre 0 et 10 logements à Hasparren, ils seront pourvus ».

## ANNEXE 4 : Entretiens réalisés

25 entretiens avec des acteur·rice·s et jeunes du territoire

Territoire	Typologie	Profil
Tous territoires	Acteur·rice	Membre d'une association de sauvegarde du patrimoine immobilier et foncier en Pays Basque
Tous territoires	Acteur·rice	Membres d'une association de préservation de l'économie locale en Pays Basque intérieur
Tous territoires	Jeune / acteur·rice	Professionnel·le de l'immobilier en Pays Basque intérieur
Amikuze	Jeune	Etudiante originaire du Lot-et-Garonne
Amikuze	Jeune	Etudiante / vit en colocation dans un gîte
Amikuze	Jeune	Habitante de Saint-Palais travaillant à Saint-Jean-Pied-de-Port
Pays de Bidache	Acteur·rice	Habitante de La Bastide-Clairence travaillant à Saint-Palais
Pays de Bidache	Jeune	Etudiant originaire du Béarn
Pays de Bidache	Jeune	Agriculteur en cours d'installation / quitte le Pays Basque pour pouvoir devenir propriétaire
Pays de Bidache	Jeune	Professionnelle du secteur médico-social / propriétaire
Labourd Est	Acteur·rice	Professionnel·le de l'immobilier
Labourd Est	Acteur·rice	Propriétaire-bailleur
Labourd Est	Acteur·rice	Professionnel·le de l'immobilier
Labourd Est	Jeune / acteur·rice	Membre d'une association culturelle de Hasparren
Labourd Est	Jeune / acteur·rice	Professionnel·le de l'immobilier
Labourd Est	Jeune	Habitante de Hasparren originaire de Bayonne
Soule	Acteur·rice	Professionnel·le auprès des jeunes
Soule	Acteur·rice	Professionnel·le de l'immobilier
Soule	Jeune	Saisonnier
Soule	Jeune	Active agricole
Garazi-Baigorri	Acteur·rice	Professionnel·le de l'immobilier
Garazi-Baigorri	Jeune	Salariée en CDI / retour chez les parents pour impossibilité d'accéder à la location
Garazi-Baigorri	Jeune	Intérimaire / retour chez les parents pour impossibilité d'accéder à la location
Garazi-Baigorri	Jeune	Agriculteur en cours d'installation / colocation avec travaux de rénovation comme loyer
Garazi-Baigorri	Jeune	Etudiant originaire d'Ibarolle

## ANNEXE 5 : Analyses des résultats des enquêtes établies à l'occasion de ce diagnostic

### 1. Enquête à destination des acteurs économiques et de la formation

Enquête conçue par le Conseil de développement du Pays Basque et le FJT Pays Basque Diffusion à partir du 23 novembre 2021  
 [<https://framaforms.org/logement-des-jeunes-enquete-aupres-des-acteurs-economiques-et-de-la-formation-1637326836>]

A la date du 6 mars 2022 :

- 36 réponses
- dont 27 réponses d'acteurs du Pays Basque intérieur

**Vous représentez :**

	tous les résultats		extraction PBI		résultats Amikuze-Bidache		résultats Hasparren		résultats Garazi-Baigorri		résultats Soule	
une entreprise ou une association qui recrute des jeunes	15	45%	11	44%	3	50%	5	50%	0	0%	3	43%
une autre organisation (préciser)	18	55%	14	56%	3	50%	5	50%	3	100%	4	57%
un établissement de formation qui accueille des jeunes	2	6%	2	8%	1	17%	1	10%	0	0%	0	0%
<b>TOTAL</b>	33		25		6		10		3		7	

**Avez-vous accueilli / embauché des jeunes entre 16 et 29 ans depuis 2018 ?**

	tous les résultats		extraction PBI		résultats Amikuze-Bidache		résultats Hasparren		résultats Garazi-Baigorri		résultats Soule	
oui	30	83%	23	85%	6	86%	11	100%	2	67%	0	0%
non	6	17%	4	15%	1	14%	0	0%	1	33%	5	100%
<b>TOTAL</b>	36		27		7		11		3		5	

**La difficulté d'accès au logement vous a-t-elle déjà empêché d'accueillir ou de recruter des jeunes ?**

	tous les résultats		extraction PBI		résultats Amikuze-Bidache		résultats Hasparren		résultats Garazi-Baigorri		résultats Soule	
oui	9	25%	5	19%	1	14%	4	36%	0	0%	0	0%
non	27	75%	22	81%	6	86%	7	64%	3	100%	5	100%
<b>TOTAL</b>	36		27		7		11		3		5	

## Si vous avez accueilli des jeunes depuis 2018, combien ?

	tous les résultats	extraction PBI	résultats Amikuze-Bidache	résultats Hasparren	résultats Garazi-Baigorri	résultats Soule
De 1 à 25	22	16	3	7	2	5
De 26 à 50	3	3	1	2	0	0
De 51 à 75	0	0	0	2	0	0
De 76 à 100	0	0	0	0	0	0
De 101 à 150	1	1	1	0	0	0
De 151 à 200	1	0	0	1	0	0
De 201 à 400	1	0	0	0	0	0
TOTAL	28	20	5	12	2	5

## 2. Enquête à destination des communes du Pays Basque intérieur

Enquête conçue par le Conseil de développement du Pays Basque et le FJT Pays Basque  
Diffusion à partir du 3 décembre 2022  
[<https://framaforms.org/logement-des-jeunes-enquete-aupres-des-communes-1638518771>]

A la date du 6 mars 2022 :

- 728 réponses (ci-dessous « tous les résultats »)
- dont 73 réponses de jeunes du Pays Basque intérieur (ci-dessous « PBI »)

Nombre de répondant-e-s	41	12	13	5	11
-------------------------	----	----	----	---	----

### Pensez-vous nécessaire de développer le logement sur votre commune ?

	tous les résultats		Amikuze-Bidache		Garazi-Baigorri		Hasparren		Soule	
oui	39	95,12%	12	100%	12	92,31%	5	100%	10	90,91%
non	2	4,88%	0	0%	1	7,69%	0	0%	1	9,09%
TOTAL	41		12		13		5		11	

### Quels types de logement pensez-vous nécessaire de développer ? (plusieurs réponses possibles)

	tous les résultats		Amikuze-Bidache		Garazi-Baigorri		Hasparren		Soule	
petits appartements (studios, T2, T3)	33	80,49%	12	100%	10	76,92%	0	0%	5	45,45%
grands appartements (T4 et plus)	12	29,27%	4	33,33%	0	0%	3	60%	4	36,36%
maisons individuelles, terrains à bâtir	29	70,73%	9	75%	0	0%	4	80%	6	54,55%

autre (merci de préciser ci-dessous)	2	4,88%	1	8,33%	8	61,54%	1	20%	10	90,91%
--------------------------------------	---	-------	---	-------	---	--------	---	-----	----	--------

**Pour développer cette offre, faut-il privilégier : (plusieurs réponses possibles)**

	tous les résultats		Amikuze-Bidache		Garazi-Baigorri		Hasparren		Soule	
du logement locatif public (communal, social...)	28	68,29%	8	66,67%	8	61,54%	3	60%	9	81,82%
de l'accession sociale à la propriété	25	60,98%	7	58,33%	9	69,23%	4	80%	5	45,45%
du logement privé proposé par des habitant·e·s ou opérateurs privés	13	31,71%	5	41,67%	3	23,08%	1	20%	4	36,36%
construire du neuf	23	56,10%	9	75%	5	38,46%	3	60%	6	54,55%
réhabiliter de l'ancien	34	82,93%	10	83,33%	10	76,92%	4	80%	10	90,91%

**Avez-vous des demandes de logements / hébergements venant des entreprises ou établissements de formation situées sur votre territoire ?**

	tous les résultats		Amikuze-Bidache		Garazi-Baigorri		Hasparren		Soule	
oui	15	38,46%	7	58,33%	3	25%	1	20%	4	80%
non	24	61,54%	5	41,67%	9	75%	4	80%	1	20%
TOTAL	39		12		12		5		5	

**Avez-vous régulièrement des jeunes qui recherchent des logements sur votre commune ?**

	tous les résultats		Amikuze-Bidache		Garazi-Baigorri		Hasparren		Soule	
oui	35	89,74%	11	91,67%	10	83,33%	4	80%	10	100%
non	4	10,26%	1	8,33%	2	16,67%	1	20%	0	0%
TOTAL	39		12		12		5		10	

**La demande des jeunes correspond-elle à l'offre qui existe sur votre commune ?**

	tous les résultats		Amikuze-Bidache		Garazi-Baigorri		Hasparren		Soule	
oui	8	21,62%	3	25%	2	16,67%	1	33,33%	2	20%
non	29	78,38%	9	75%	10	83,33%	2	66,67%	8	80%
TOTAL	37		12		12		3		10	

**Si non, pensez-vous que le manque de logements a déjà empêché des jeunes de s'installer dans votre commune ?**

commentaires des réponses non

29                      9                      10                      2                      8

	tous les résultats		Amikuze-Bidache		Garazi-Baigorri		Hasparren		Soule	

	oui	27	93,10%	9	100%	9	90%	2	100%	7	87,50%
	non	2	6,90%	0	0%	1	10%	0	0%	1	12,50%
TOTAL		29		9		10		2		8	

### 3. Enquête à destination des jeunes

Enquête conçue par le Conseil de développement du Pays Basque et le FJT Pays Basque  
Diffusion à partir du 14 février 2022

[<https://framaforms.org/logement-des-jeunes-enquete-aupres-des-jeunes-1641985590>]

A la date du 6 mars 2022 :

- 728 réponses (ci-dessous « tous les résultats »)
- dont 73 réponses de jeunes du Pays Basque intérieur (ci-dessous « PBI »)

#### Âge des répondant-e-s :

	<i>tous les résultats</i>		<i>résultats PBI</i>	
18 ans et moins	21	2,89%	3	4,11%
De 19 à 24 ans	343	47,18%	33	45,21%
De 25 à 29 ans	362	49,79%	37	50,68%
30 ans et plus	1	0,14%	0	0,00%
TOTAL	727		73	

#### Quel est ton niveau d'études ?

	<i>tous les résultats</i>		<i>résultats PBI</i>	
Brevet des collèges	6	0,82%	0	0,00%
BEP-CAP	61	8,34%	1	1,37%
Baccalauréat	214	29,27%	22	30,14%
Bac +3	225	30,78%	19	26,03%
Bac +5 et plus	155	21,20%	19	26,03%
Autre	70	9,58%	12	16,44%
TOTAL	731		73	

#### Vis-tu en logement social ?

	<i>tous les résultats</i>		<i>résultats PBI</i>	
oui	75	10,26%	5	6,85%
non	656	89,74%	68	93,15%
TOTAL	731		73	

#### Habites-tu seul-e ou avec d'autres personnes ?

	<i>tous les résultats</i>		<i>résultats PBI</i>	
Seul-e	369	50,48%	26	35,62%
En couple (sans enfants)	152	20,79%	25	34,25%
En couple (avec enfants)	43	5,88%	3	4,11%
En colocation	66	9,03%	4	5,48%
Chez tes parents	79	10,81%	14	19,18%

Autre	22	3,01%	1	1,37%
TOTAL	731		73	

### Es-tu locataire ou propriétaire :

	<i>tous les résultats</i>		<i>résultats PBI</i>	
locataire	581	79,48%	54	73,97%
propriétaire	47	6,43%	14	19,18%
hébergé-e gratuitement	103	14,09%	5	6,85%
TOTAL	731		73	

### Pour les locataires, aides au logement ?

	<i>tous les résultats</i>		<i>résultats PBI</i>	
oui	315	54,22%	24	44,44%
non	266	45,78%	30	55,56%
TOTAL	581		54	

### Quel serait le montant maximum que tu pourrais mettre dans un loyer par rapport à tes moyens ?

	<i>tous les résultats</i>		<i>résultats PBI</i>	
250 € et moins	22	3,13%	3	4,29%
De 251 à 500 €	323	45,88%	38	54,29%
De 501 à 750 €	303	43,04%	25	35,71%
De 751 à 1000 €	51	7,24%	4	5,71%
Plus de 1000 €	5	0,71%	0	0,00%
TOTAL	704		70	

### Si tu souhaites préciser ton niveau de revenu mensuel :

	<i>tous les résultats</i>		<i>résultats PBI</i>	
500 € et moins	49	11,14%	1	2,63%
De 501 à 750 €	31	7,05%	3	7,89%
De 751 à 1000 €	71	16,14%	9	23,68%
De 1001 à 1500 €	188	42,73%	18	47,37%
De 1501 € à 2000 €	101	22,95%	7	18,42%
Plus de 2000 €	15	3,41%	1	2,63%
Variable	6	1,36%	1	2,63%
TOTAL	440		38	

### Aimerais-tu vivre dans un autre type de logement que celui que tu occupes actuellement ?

	<i>tous les résultats</i>		<i>résultats PBI</i>	
oui	495	67,72%	50	68,49%
non	236	32,28%	23	31,51%
TOTAL	731		73	

**Quel est le temps de trajet maximum que tu acceptes de faire pour te rendre sur ton lieu de travail ou de formation ?**

	<i>tous les résultats</i>		<i>résultats PBI</i>	
Moins de 10 minutes	32	4,50%	4	5,71%
Entre 11 et 20 minutes	263	36,99%	13	18,57%
Entre 21 et 40 minutes	347	48,80%	41	58,57%
Entre 41 et 60 minutes	68	9,56%	11	15,71%
Plus d'une heure	1	0,14%	1	1,43%
TOTAL	711		70	

**Es-tu véhiculé-e (voiture, moto, scooter...) ?**

	<i>tous les résultats</i>		<i>résultats PBI</i>	
oui	624	85,36%	73	100,00%
non	107	14,64%	0	0,00%
TOTAL	731		73	

**As-tu eu déjà eu difficultés pour trouver un logement au Pays Basque, ou as-tu actuellement des difficultés à trouver un autre logement ?**

	<i>tous les résultats</i>		<i>résultats PBI</i>	
oui	606	82,90%	58	79,45%
non	125	17,10%	15	20,55%
TOTAL	731		73	

**As-tu déjà dû faire des compromis ou revoir tes critères à la baisse pour trouver un logement ?**

	<i>tous les résultats</i>		<i>résultats PBI</i>	
oui	443	60,60%	43	58,90%
non	288	39,40%	30	41,10%
TOTAL	731		73	

**As-tu déjà dû trouver des solutions de secours (voire d'urgence) pour te loger, même temporairement ?**

	<i>tous les résultats</i>		<i>résultats PBI</i>	
oui	292	39,95%	23	31,51%
non	439	60,05%	50	68,49%
TOTAL	731		73	

**De manière générale, dirais-tu qu'aujourd'hui il est facile de se loger pour un-e jeune en Pays Basque intérieur ?**

	<i>tous les résultats</i>		<i>résultats PBI</i>	
oui, tout à fait	32	4,38%	3	4,11%
oui, assez	78	10,67%	6	8,22%
non, pas vraiment	209	28,59%	21	28,77%
non, pas du tout	412	56,36%	43	58,90%
TOTAL	731		73	

### Connaissais-tu le FJT Pays Basque ?

	<i>tous les résultats</i>		<i>résultats PBI</i>	
oui	627	85,77%	9	12,33%
non	104	14,23%	64	87,67%
TOTAL	731		73	

### Penses-tu que cette structure pourrait répondre à tes besoins ?

	<i>tous les résultats</i>		<i>résultats PBI</i>	
oui	442	60,47%	46	63,01%
non	289	39,53%	27	36,99%
TOTAL	731		73	

### Aimerais-tu vivre dans un autre type de logement que celui que tu occupes actuellement ?

*commentaires des réponses oui* **50** 68,49% (tous les résultats : 68 %)

Logement actuel mal situé	11	22,00%
Mauvaise isolation du logement actuel	10	20,00%
Besoin d'un logement plus grand	8	16,00%
Pas d'extérieur (balcon / jardin) dans le logement actuel	8	16,00%
Besoin de prendre son indépendance par rapport aux parents	7	14,00%
Projet d'achat ou de construction	4	8,00%
Besoin d'un logement plus petit	2	4,00%
Désir de se rapprocher de sa famille	1	2,00%
Envie de vivre seul-e	0	0,00%
Envie de changement	0	0,00%
Logement actuel non adapté aux normes PMR	0	0,00%

---

### As-tu eu déjà eu difficultés pour trouver un logement au Pays Basque, ou as-tu actuellement des difficultés à trouver un autre logement ?

*commentaires des réponses oui* **58** 79% (tous les résultats : 83 %)

#### Si oui, lesquelles ?

manque de logements disponibles	50	86,21%
loyers trop élevés	50	86,21%
exigence des propriétaires (garanties demandées, montant de la caution...)	32	55,17%
mauvais état du logement	18	31,03%
difficultés administratives pour obtenir des aides	10	17,24%
manque d'interlocuteur-ric-e-s pour t'aider dans la démarche	7	12,07%
éloignement des commerces et services	6	10,34%
autre	1	1,72%

---

**As-tu déjà dû faire des compromis ou revoir tes critères à la baisse pour trouver un logement ?***commentaires des réponses oui* **43** 58,90% (tous les résultats : 61 %)

Accepter de s'éloigner du périmètre recherché et d'augmenter son temps de trajet	16	37,21%
Prendre un logement plus petit	10	23,26%
Augmenter son budget (loyer, charges, emprunt pour achat...)	7	16,28%
Faire des concessions sur l'état du logement (salubrité notamment)	7	16,28%
Renoncer à l'extérieur (balcon / jardin)	3	6,98%
Non précisé	2	4,65%
Renoncer au parking	2	4,65%
Accepter un bail saisonnier plutôt qu'à l'année	1	2,33%

**As-tu déjà dû trouver des solutions de secours (voire d'urgence) pour te loger, même temporairement ?***commentaires des réponses oui* **23** 31,51% (tous les résultats : 40 %)**Si oui, laquelle ou lesquelles ?**

retour chez les parents	13	56,52%
canapé des ami·e·s	8	34,78%
location touristique meublée	2	8,70%
voiture	2	8,70%
autre	2	8,70%
camping	2	8,70%
hôtel	0	0,00%

**Peux-tu classer les critères de recherche ci-dessous du plus important au moins important pour toi ?**

prix du loyer	593	1	5863	1
salubrité et propreté du logement	540	200,00%	5374	2
proximité du travail	443	300,00%	4365	3
couverture Internet (Wifi ou mobile)	372	400,00%	3746	4
proximité des commerces et services	351	500,00%	3211	5
proximité d'autres ressources (centres-villes, loisirs, lieux culturels ou festifs...)	264	600,00%	2815	6
non meublé	267	700,00%	2656	7
meublé	213	800,00%	2316	9
proximité des transports en commun	197	900,00%	2549	8

**Aurais-tu des remarques ou des recommandations sur le sujet à ajouter à tes réponses ?**

---

On trouve des Air B&B 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 10 autres propositions stables pour le même logement médiocre.

---

Les loyers sont assez élevés, les appartements sont souvent loués qu'en saisonniers et il faut souvent la sécurité du loyer impayé pour pouvoir louer

---

Je rêverai de pouvoir acheter ici, où j'ai toujours vécu, grandi, mais les prix actuels ne me le permettent pas.

---

Les aides sont vraiment faibles et l'administration ne nous aide pas, elle enlève des aides sans raisons, etc.

---

Les loyers en Amikuze ont beaucoup augmenté ces derniers temps (des locations et ventes), et d'autre part la disponibilité a considérablement baissé en parallèle. Avec mon conjoint nous avons eu une grande chance de tomber sur un logement conventionné de l'état, mais pour exemple, 4 connaissances autour de nous rencontrent des difficultés pour se loger en pays basque intérieur depuis plus d'1 an car les loyers leur sont inaccessibles et qu'il y a peu de logements disponibles à prix abordable.

---

Il est très difficile pour les jeunes de se loger au Pays Basque de nos jours, il me paraît très urgent que les élus locaux fassent bouger les choses

---

Votre démarche est positive mais elle ne changera rien, la situation immobilière est désastreuse. Seule une action volontariste de l'état avec un plan sur long terme pourrait nous sortir de la crise .

---

Il faudrait plafonner les loyers pour les jeunes, afin de les aider au mieux à démarrer. Accepter qu'ils présentent des garants malgré les assurances loyers impayé, en début de carrière rare sont les personnes qui gagne plus de 2000 net...

---

De contrôler les AIRBNB, les locations saisonnières, de laisser les locaux avoir accès aux logements sociaux. De réguler les prix du marché qui ne vont pas avec les salaires des jeunes qui ont grandi et étudié au pays Basque.

---

D'accompagnement et d'aider les jeunes du pays Basque.

---

Il y a pleins de constructions neuves sur le BAB, mais bizarrement les locations ne font que baisser, et de plus leurs prix, leurs états sont de plus en plus indécents. Pour finir ils demandent des dossiers qui sont plus contraignants que si on devient propriétaire. Tout est à l'envers.

---

Voir quelles aides son possible selon la situation et encourager l'indépendance des jeunes.

---

Je pense qu'en Haute Soule, aux alentours du Canton de Tardets, beaucoup de jeunes sont en recherche d'appartement et malheureusement rien n'est fait de la part de la commune pour rénover des anciens bâtiments qui pourraient servir de logement aux jeunes... c'est dommage car beaucoup de bâtiments sont abandonnés et pourraient servir s'ils étaient rénovés

---

Aider les jeunes à se loger au pays basque !!!

---

créer un site qui regrouperait les logements disponibles au Pays Basque intérieur selon différents critères.

---

Je suis actuellement locataire et je souhaite acquérir un bien dans le 64120 où maintenant les prix explose et devient très compliqué pour les jeunes d'acquérir un bien.

---

Principale problématique à mon sens, le manque de bien disponible à cause des locations saisonnières

---

Il faudrait laisser les appartements libres pour les personnes qui vienne du pays basque et les louer à un prix resonnable par rapport au salaire moyen du pays basque

---

Limitier les résidences secondaires, limiter les locations saisonnières

---