



Conseil de Développement du Pays Basque
Ipar Euskal Herriko Garapen Kontseilua

CONSEIL PERMANENT DE LA CAPB



COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
—
HIRIGUNE
ELKARGOA
—
COMUNAUTAT
D'AGLOMERACION

UZTAILAREN 12 JUILLET 2022

LE CDPB EN 2021/2022

TRAVAUX PARTICIPATIFS ET AVIS

Egalité F/H (guide communes)

SCoT (projet stratégique)

Tourisme

Projet aggro 2021-2026

Montagne

Economie de la transition

DIAG. CITOYENS / EXPÉRIMENTATIONS

Porteur·euses de projets TEE

(Tranz'eKo / Ademe)

Orientation des jeunes

(ibilBIDE / Région)

Logement jeunes PB intérieur

(FJT Pays Basque)

CONTRIBUTIONS au projet de territoire, aux politiques de la CAPB,
à la mobilisation des acteur·rices socio-économiques



Conseil de Développement du Pays Basque
Ipar Euskal Herriko Garapen Kontseilua

Les besoins de logement des jeunes en Pays Basque « intérieur »*

DIAGNOSTIC PARTICIPATIF MENÉ
EN PARTENARIAT AVEC LE FJT PAYS BASQUE



FJT
PAYS
BASQUE

*Territoires des PLUi
SOULE, AMIKUZE, SUD BASSE-NAVARRRE, LABOURD EST

Méthodologie

1 **compilation de données en partenariat avec l'AUDAP** et les services **CAPB** (Analyse des Besoins Sociaux, PLH...)

2 **Comités de pilotage** : au démarrage (mi-nov.) et à la fin (fin avril)

Membres : **CAPB** (5 directions*), **CD64** (2 dir.), **Région**, **Etat** (2 dir.), **CAF**, bailleurs sociaux (**HSA**, **Office64**, **COL**, **Soliha**), **Mission locale**

*habitat, mobilités, économie, formation/ens.sup., social

3 **enquêtes en ligne** :

- **60** réponses de **professionnel·les** (communes, acteur·rices économiques et de la formation)
- **743** réponses de **jeunes** (partenariat **CAF**)

Méthodologie

4 ateliers territoriaux :

- À **Saint-Jean-Pied-de-Port, Saint-Palais, Mauléon, Hasparren.**
- **50 participant·es** au total : acteur·rices économiques et de la formation, associations dont les associations de jeunes, élu·es, services des collectivités, bailleurs, agent·es immobilier·ères...

25 entretiens individuels (complétant le panel d'acteur·rices) : jeunes et / ou acteur·rices du territoire (professionnel·les de l'immobilier, associations, éducateur·rices...)

Résultats de l'enquête jeunes

743 réponses au total dont **570** vivant en Pays Basque (**73** en Pays Basque intérieur)

- **90%** des jeunes ont des difficultés pour trouver un logement
80% en PBI
- **71%** aimeraient vivre dans un autre type de logement
69% en PBI
- **64%** ont fait des compromis ou revu leurs critères à la baisse
59% en PBI
- **40%** ont dû trouver des solutions de secours (voire d'urgence)
31% en PBI

Les freins spécifiques aux jeunes

→ Revenus plus faibles et moins stables

→ Offre inadaptée aux besoins

« Les jeunes locaux n'arrivent donc 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. »

→ Conditions d'accès qui se durcissent

« Il y a des "dossiers problématiques" de jeunes qui démarrent dans la vie active et dont le dossier ne sera jamais retenu car 80% de ces jeunes actifs sont en CDD ou autre. »

→ Loyers doubles pour les étudiant·es et saisonnier·ères

« 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. »

Un « système D » sur le terrain

→ Des jeunes qui bricolent pour ne pas quitter le territoire

- critères à la baisse : plus petit, plus grand ; plus cher ; plus vétuste voire insalubre
- retour chez les parents ou colocation
- dormir au camping, dans sa voiture...

→ Des acteur·rices de l'insertion qui se mobilisent

- accompagner la recherche, informer sur les dispositifs existants qui peuvent aider (garanties, caution...),
- mettre en lien avec les bailleurs,

→ Des engagements plus personnels

- « bailleurs alternatifs » : employeur·euses-hébergeur·euses, formateur·rices-hébergeur·euses,
- mouvements de jeunes, mouvements citoyens (Etxalde),
- des agent·es immobilier·ères qui favorisent officieusement les dossiers des jeunes locataires, réalisent les avances financières des propriétaires

Les freins du marché du logement

Les jeunes sont confronté·es aux autres freins que connaît toute la population

→ **Hausse généralisée des prix du marché**

« Une 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. »

→ Pénurie de logements face à **une demande qui bondit**

→ **Concurrence** des meublés de tourisme, de la résidence secondaire

→ **Parc immobilier vétuste avec surcoûts énergétiques**

« L'appartement était vieillissant, sombre et mal isolé, et je devais payer 90 € de chauffage par mois. (...) 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...** »

Un défi pour le développement futur du Pays Basque intérieur

→ Le manque d'offre de logement pour les jeunes (stages, formation, CDD...) accentue **les difficultés locales d'attractivité et d'insertion**

→ Un risque pour le **développement économique du territoire** :

« Cela pèse sur **leur décision de rester ou non** à la fin du CDD lorsqu'on leur propose un nouveau contrat.»

→ Un risque pour **l'avenir des territoires** :

« 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 »

Des besoins réels et différenciés selon les territoires

- **Labourd Est** : hausse de la demande et explosion des prix ; des **salarié·es qui ne poursuivent pas**, de plus en plus de départs anticipés...
« Il y a aussi quelques cas de nouveaux arrivants qui ont dû **refuser leur mutation car ils ne trouvaient pas de quoi se loger** [en Labourd Est], c'est du jamais vu jusqu'ici ! »
- **Autour de Cambo** : une demande forte des **établissements sanitaires et médico sociaux** pour accueillir leurs stagiaires et des saisonnier·ères ; saisonnier·ères agricoles (production de **piment**)
- **Garazi-Baigorri** : forte préoccupation des commerçant·es et de l'hôtellerie/restauration pour accueillir des saisonnier·ères (80 postes vacants estimés – *Pays Basque au Cœur*)

Des besoins réels et différenciés selon les territoires

- **Soule** : une 50aine d'emplois vacants dans l'**industrie** (*ODACE*) ; des salarié·es qui ne s'installent pas faute de logement ; une **vétusté** des logements plus aiguë encore
- **Amikuze** : un tissu économique faisant appel à l'**apprentissage** (industrie, services) ; un développement de formations en **alternance** ; des besoins qui s'accroissent et des prix qui commencent à s'envoler

Quelles suites ?

FJT : un opérateur engagé prêt à s'investir en PB intérieur

- Engagement conforté par ce diagnostic ; réponse à appel à projet de l'**Etat**
- Des **bailleurs sociaux prêts à s'engager**, notamment sur des programmes mixtes
- Des **rencontres en cours avec les élu·es**

Un rôle clé de la CAPB pour aller plus loin

- **Accompagner le FJT** dans ses démarches sur les territoires : pour concrétiser les projets, les inscrire dans les docs. d'urbanisme (PLUi)
- **Assurer le lien entre les politiques publiques** : d'habitat, de formation, de développement économique...
- Répondre plus globalement au problème du logement des jeunes, **en poursuivant la mobilisation de tous les partenaires et collectivités**



Conseil de Développement du Pays Basque
Ipar Euskal Herriko Garapen Kontseilua

CONSEIL PERMANENT DE LA CAPB



COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

—
HIRIGUNE
ELKARGOA

—
COMUNAUTAT
D'AGLOMERACION

UZTAILAREN 12 JUILLET 2022