

Solidarités et complémentarités entre les territoires dans l'Agglomération du Pays Basque, ou comment construire une politique de logement commune avec 158 communes ?

Avertissement : Cette monographie a été réalisée entre mars et juin 2019 et les informations recueillies sont susceptibles d'avoir évolué depuis.

L'agence Nouvelle-Aquitaine de la Fondation Abbé Pierre a choisi de produire un éclairage sur la situation de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque (CAPB), à la fois pour la spécificité des problématiques de logement qui se posent sur ce territoire, mais aussi pour le volontarisme qui est affiché par les élus - et la société civile à leurs côtés - pour développer une politique de l'habitat ambitieuse.

Chiffres-clé et éléments de contexte questionnant les politiques de l'habitat et le thème du mal-logement

La Communauté d'agglomération du Pays Basque, issue du regroupement des 158 communes et de 10 anciennes intercommunalités, compte plus de 310 000 habitants. La population de la CAPB croît en moyenne de plus de 1 % par an, en raison d'un solde migratoire largement positif. La croissance démographique est portée par deux flux principaux : les retraités et les familles.

L'aire urbaine de Bayonne est créatrice d'emploi, avec une évolution du nombre d'emplois de + 0,8 % par an. Le taux de chômage est d'ailleurs relativement faible (7,5 %) à l'échelle du Pays basque tout entier : ce que corroborait déjà, en 2014, un niveau de revenus moyen relativement élevé (20 700 €) et un taux de pauvreté modéré (11,2 % pour un taux national de 13,9 %)¹.



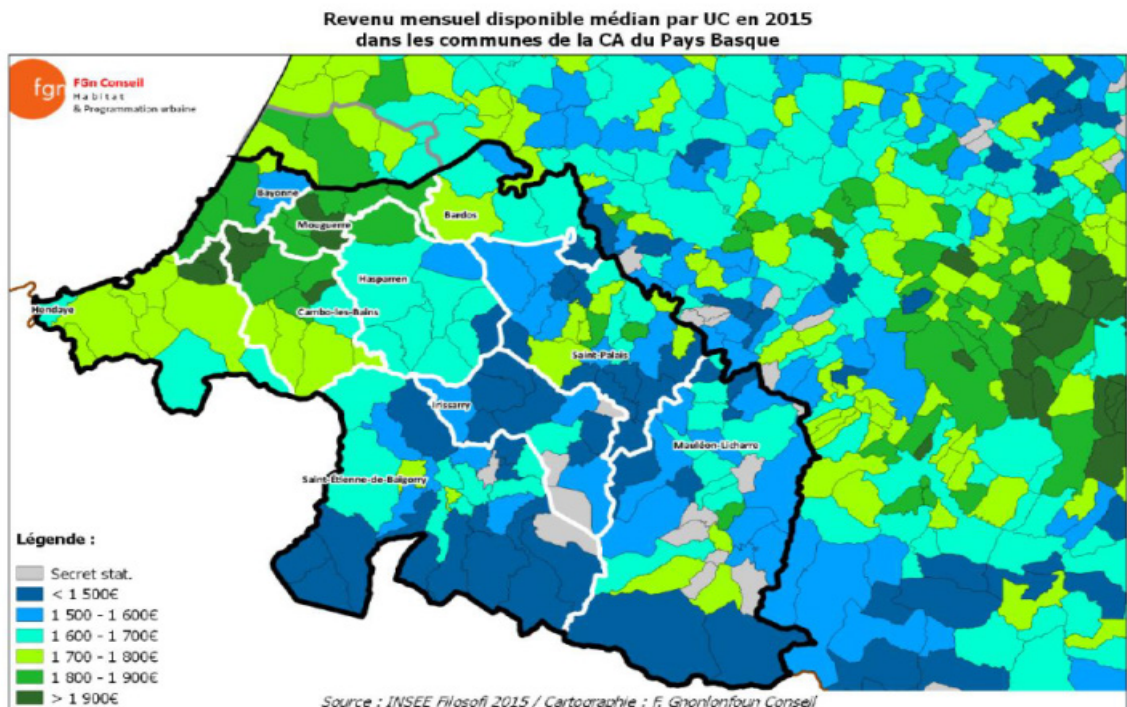
¹ Cf. Diagnostic PLH (CAPB, 2019) ; Ateliers diagnostic du PDU (Syndicat des mobilités, janvier 2019) ; Observatoire économique Pays Basque 2018 (CCI / CAPB / AUDAP) ; Analyse des besoins sociaux (CAPB, 2018) ; Petit atlas du Pays Basque (AUDAP, novembre 2015).

QUELQUES DONNÉES-CLÉS SUR LE LOGEMENT

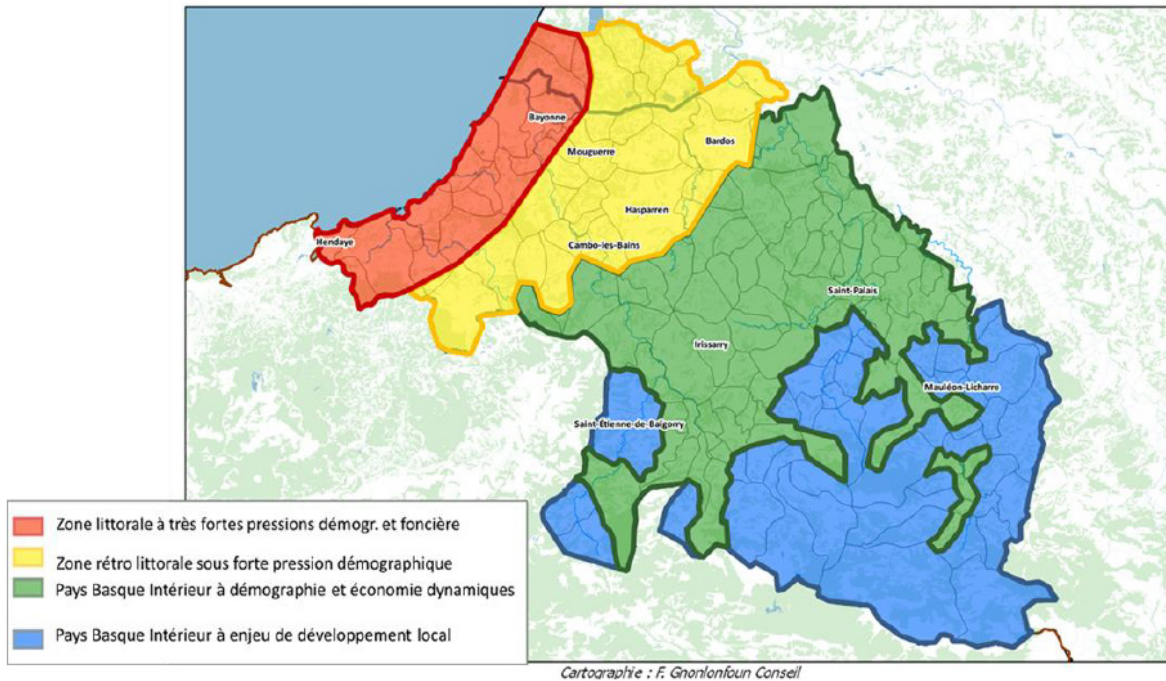
- Un taux encore faible de logements sociaux (12,5 %) inégalement répartis (en 2017, 27,7% à Bayonne, 11,1% à Ustaritz, 7,5% à St Pée sur Nivelle).
- Parmi les foyers éligibles au logement social (soit 70 % des ménages), 25 % consacrent à leur logement plus de 39 % de leurs revenus.
- 12 442 demandes de logement social en instance et 6 066 nouvelles demandes en 2018 (+ 7 % par rapport à 2017).
- 625 attributions (20 % des nouvelles demandes). Une attente pour un logement social deux fois plus importante en Pays Basque qu'en Nouvelle-Aquitaine en général (25 demandes pour 1 logement qui se libère).
- 50 à 60 ménages en commission DALO tous les mois (70 % sont originaires du littoral).
- 38 % des ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH (c'est-à-dire des ménages sous plafonds de ressources et occupant un habitat ancien).
- Un quart des ménages locataires du parc privé bénéficient des aides au logement et ont un taux d'effort supérieur à 39 %.
- 20 à 25 % du parc ne correspond pas à des résidences principales : résidences secondaires, meublés de tourisme (type Air BnB).

SOURCE / Projet de territoire du Conseil de Développement de la CAPB-2019.

Ces tendances ne doivent pas masquer certains contrastes entre la situation des secteurs littoraux et les zones de montagne ou même les secteurs intermédiaires (rétro-littoral et pôles secondaires).



Zonage typologique (provisoire) au sein de la CA Pays Basque



La disponibilité des biens immobiliers et les prix de marché sont à l'image des spécificités des différents secteurs du Pays basque :

- un littoral attractif qui se caractérise par des prix élevés (entre 5 700 et 8 000 €/m² dans le neuf), un important volume de résidences secondaires (20,9 %) et la présence d'une population aisée comprenant une forte proportion de retraités (1 ménages sur trois) ;
- un développement économique polarisé sur le littoral et tourné vers l'industrie high-tech (aviation...) et les services, qui entraîne une arrivée d'actifs jeunes et d'importants mouvements pendulaires à l'intérieur du Pays basque, mais aussi avec les territoires voisins (Landes, Espagne, reste du département).
- Un « épaissement » de la zone d'influence du littoral qui se développe vers l'est et qui devient un secteur d'expansion et de régulation des prix pour l'offre nouvelle de logements (entre 2 500 et 3 000 €/m² dans le neuf), au risque de devenir des « secteurs dortoirs » ;
- Un ensemble de pôles secondaires appartenant au Pays basque dit « intérieur », parfois vieillissant, mais se situant hors de la zone d'influence du littoral avec des prix de l'immobilier bas (entre 1 500 et 2 000 €/m²). Dans ces pôles subsistent, voire se développent, une activité commerciale et une économie agricole et de petite industrie relativement dynamique ;

- Des secteurs de montagne vieillissants à fort enjeu de développement local autour de l'agriculture, de l'élevage et de la transformation agroalimentaire.

Le marché de l'immobilier peine à accompagner le développement économique et l'attractivité résidentielle du Pays Basque avec un taux de logements vacants qui est, pour l'ancienne communauté d'agglomération de Bayonne-Anglet-Biarritz (CABAB) de 5,3 %, soit le niveau le plus bas des aires urbaines moyennes en France (mais qui peut s'élever jusqu'à 10 ou 12 % dans certains secteurs ruraux). Ce taux exprime la tension du marché immobilier sur le littoral, lequel est caractérisé par une quasi-stagnation des volumes produits chaque année (autour de 3 000 logements depuis 10 ans), alors que la population croît et que la taille des ménages ne cesse de diminuer. Ces tendances se retrouvent dans une raréfaction des fonciers dans les secteurs littoraux (baisse de moitié de la production en 10 ans), par le développement d'un secteur de report dit « rétro-littoral » (un secteur qui va jusqu'à Bardos, Cambo-les-Bains, Hasparren ou Bidache et qui s'étend aussi sur le canton du Seignanx dans le département voisin des Landes) et dans une activité immobilière « contractuelle » par rapport au littoral dans les territoires du centre (autour de villes telles que Iholdy, Saint-Jean-Pied-de-Port ou Saint-Palais).

La Métropolisation¹ en cours du secteur nord-littoral influence sans conteste la géographie du Pays basque et fait craindre un développement à deux vitesses du territoire. C'est pourquoi une stratégie de reprise en main de l'aménagement du territoire et de la politique de l'habitat est affirmée par la CAPB autour de quatre axes :

- Le développement des transports publics (82 % des Basques se rendent sur leur lieu de travail en voiture) pouvant aider à densifier et structurer l'offre en secteur tendu et dans sa proche périphérie,
- Une politique foncière visant à favoriser la densification de l'habitat avec le développement d'un habitat collectif et une restriction de la construction individuelle sur le littoral ;
- Un développement maîtrisé des « territoires de report » sur le rétro-littoral où la question du foncier agricole est cruciale, tout comme l'accès aux services des populations périurbaines ;
- La reconquête de l'habitat ancien de centre bourg et le développement d'une offre individuelle dans les communes de la zone centrale du Pays Basque, en lien avec l'investissement sur la dimension économique et l'emploi.

Une stratégie qui est portée par les élus des différentes composantes du territoire qui parviennent, chacun à leur place, à trouver un intérêt à participer à cette entité territoriale de 158 communes :

- Les communes du littoral, pour pouvoir envisager le desserrement des actifs sur le rétro-littoral tout en préservant son développement économique ;
- Les communes du rétro-littoral, qui peuvent compter sur l'agglomération pour les aider à se pourvoir en équipements et en services liés à leur développement ;
- Les communes de l'intérieur, hors de l'influence du littoral pour se structurer en pôles secondaires pour les plus dynamiques ou bénéficier d'une solidarité leur permettant d'être « tirés » par le reste du territoire (équipements, transports, investissements et débouchés économiques, image de marque, ...).

À cet égard, les différents documents élaborés par la CAPB, le Conseil de développement ou par les différents acteurs associatifs sont convergents : **ils prônent tous la solidarité entre les différents secteurs du territoire** en faisant le pari d'une stratégie de développement porteuse d'un gain global pour le Pays basque et pour chacun de ces secteurs.

UN TERRITOIRE PRIVILÉGIÉ, MAIS AVEC UNE PAUVRETÉ ET UNE PRÉCARITÉ MAL CONNUES

De l'avis général, le territoire du Pays basque en matière de politique sociale comme de réponses institutionnelles est un territoire privilégié. Ce qui ne signifie pas pour autant que les problèmes n'existent pas, ni qu'il n'y a pas d'améliorations possibles à apporter au système d'action local.

À dire d'acteurs, le relativement bon fonctionnement des dispositifs est à mettre au crédit de deux phénomènes qui tendent à en limiter le recours :

- La solidarité familiale et sociale, qui joue un rôle d'« amortisseur de crise » pour les individus et les ménages qui connaissent des accidents de parcours et tend à limiter le recours aux dispositifs publics ;
- Les relativement bons indicateurs en matière de chômage et de revenus, en lien avec une activité économique prospère.

Ces deux points positifs ont leurs revers :

- **L'invisibilisation des difficultés** ; elle se manifeste par exemple à travers le témoignage d'une association qui distribue des denrées alimentaires à plus de 128 foyers, alors que certains élus locaux déclarent ne pas compter de SDF sur leur territoire et n'identifier que 2 ou 3 familles précaires ; elle se traduit également par les effets de moyenne (entre secteurs géographiques) qui tendent à lisser la perception des disparités très fortes qui existent sur l'ensemble du Pays basque ;
- **Un tissu associatif très présent mais vieillissant**, posant la question de son renouvellement à moyen terme ;
- **Un maillage du territoire trop lâche** qui fait que l'on parle parfois de « zones blanches » pour désigner quelques secteurs dans le Pays basque intérieur, non couverts par des travailleurs sociaux ou des associations, et d'où il ne remonte donc aucune demande d'aide ;
- **Un fonctionnement en silos des acteurs** : s'ils disposaient de moyens importants jusqu'à présent, ils doivent apprendre à travailler davantage en partenariat, dès lors que les ressources diminuent et que les situations difficiles s'accroissent et se diversifient (nouvelles formes de précarité, migration, etc.), et doivent se construire une vision transversale commune.

¹ « La métropolisation désigne un processus de transformation des territoires urbains comme ruraux qui sont désormais impactés par la mondialisation de l'économie et le bouleversement des modes de vie. Les effets peuvent être positifs (dynamique productive et entrepreneuriale, innovation, accès aux services, création et circulation de richesses matérielles et immatérielles...) et négatives (congestion des axes de circulation, saturation du marché immobilier, impacts environnementaux, croissance des inégalités...). Si elle touche en premier lieu les grands bassins d'urbanisation, le Pays Basque n'échappe pas au phénomène, accentué par celui de la littoralisation » (Définition tirée de BEGI n°1 – novembre 2018, publication de la Communauté d'agglomération Pays Basque).

La faible visibilité de la pauvreté en Pays basque intérieur est analysée aussi par certains acteurs comme le résultat d'une « pauvreté intégrée ». Cela vient de ce que, sur certains territoires, le revenu médian est si faible que comparativement, avec le RSA et diverses aides, les ménages précaires peuvent apparaître encore « insérés ».

À l'inverse, sur le littoral, la présence d'acteurs en charge de l'insertion, mais aussi les écarts plus marqués entre les populations où dominent les CSP+ , font que les ressentis sont plus forts et le rapport à la pauvreté vécue plus violent.

Dans les deux cas, l'équilibre entre les réponses apportées et les besoins est questionné : le diagnostic du PLH indique qu'en 2018 plus de 6 000 nouvelles demandes de logement HLM ont été enregistrées et que **35 830 ménages ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté.**

Les places de CHRS sont au nombre de 120, les logements en ALT de 136 et le FJT du Pays basque permet d'accueillir 186 personnes dans 128 logements : de fait, l'ensemble de ces dispositifs et structures laissent à la porte plusieurs dizaines de personnes (90 à 100 personnes au moins par jour, sur liste d'attente pour l'hébergement d'urgence), ce que d'aucuns nomment la « pauvreté silencieuse ».

Le Pays basque connaît par ailleurs tous les stigmates de l'évolution récente de la société française avec un accroissement de l'isolement, de la monoparentalité, du vieillissement, des migrations et de la fréquence des ruptures dans les parcours de vie : des tendances qui renvoient aux enjeux d'une politique de l'habitat de transition, entre tradition et modernité.

De nombreuses formes de mal-logement persistent voire se développent au Pays Basque

En reprenant la typologie de la Fondation Abbé Pierre, les difficultés de logement peuvent être décrites comme suit.

LA PRIVATION DE LOGEMENT

Si le phénomène du sans-abrisme serait limité selon certains témoignages, les chiffres du SIAO laissent entrevoir une réalité différente : ce sont en effet 1 500 personnes qui ont été considérées comme étant sans domicile en 2018, hors migrants (+ 30 % par rapport à 2017). L'absence de logement revêt des formes très diverses qui vont de la rue, pour les plus personnes les plus exclues, au camping à l'année pour les saisonniers, en passant par l'hébergement chez des tiers pour des raisons de perte de logement lié à un bail temporaire (pour cause de saison touristique).

Pour les migrants, les chiffres sont encore plus forts :

- 25 000 fréquentations par an de l'accueil de jour (délocalisation depuis la crise de 2008, des migrants installés précédemment en Espagne, qui seraient au total 1 200 sur le territoire de la CAPB) ;
- 4 000 migrants économiques (depuis l'Espagne qui est une nouvelle porte d'entrée en Europe pour les Guinéens, Maliens et Africains de l'ouest francophones) ont transité par la gare routière de Bayonne/quai de Lesseps, avec chaque jour son lot de nouveaux arrivants en transit (pour seulement 96 places de CADA).

Les structures d'hébergement peinent à assurer la continuité des parcours, alors que 40 % des personnes accueillies pourraient être logées dans le parc ordinaire.

ZOOM – L'ACCUEIL DES MIGRANTS EN TRANSIT À BAYONNE

La création de la « Pausa » est à l'initiative de la CAPB, dans un ancien bâtiment de l'armée (acheté par l'EPFL) qui accueille pour une durée de 3 jours maximum ces étrangers en transit.

Cet accueil qui relève de l'aide « humanitaire », faute d'un soutien de l'État, permet à 120 à 240 personnes par jour de se mettre à l'abri et de disposer de repas ainsi que d'un soutien, apportés par quelque 500 bénévoles.

Aujourd'hui, ce lieu est intégré au dispositif d'urgence et pose la question du maintien sur place de plus d'une centaine de « mineurs isolés ».

LE LOGEMENT INDIGNE OU INCONFORTABLE

Le logement indigne ou inconfortable recouvre plusieurs situations de mal-logement dans la CAPB : la précarité énergétique, le mauvais état des logements notamment dans les centres-villes et dans les centres-bourgs de l'intérieur des terres, et les défauts d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Le renouvellement des centres urbains ou des bourgs fait l'objet de différentes interventions. Certes, la réhabilitation des logements coûte de 20 à 40 % plus cher que la construction neuve, mais la réhabilitation évite une consommation de foncier et peut répondre à de nouveaux besoins (proximité des services, limitation de l'utilisation de la voiture).

L'inconfort dans les logements renvoie aussi un défaut de chauffage et d'isolation thermique. La rénovation énergétique fait l'objet d'aides pour les propriétaires occupants, qui peuvent aussi concerner les locataires qui subissent les contraintes de logements mal isolés.

Les conditions de logement des saisonniers renvoient aussi à des formes de mal-logement, dont les contours sont encore mal connus (entre camping, location dans le parc avec un bail temporaire en basse saison et hébergement ou camping ensuite...).

LE COÛT DU LOGEMENT QUI MET EN DIFFICULTÉ FINANCIÈRE DE NOMBREUX MÉNAGES

Les prix de l'immobilier dans le Pays basque sont très divers, entre les zones rurales et le littoral, mais ils s'établissent tout de même à un niveau relativement élevé en moyenne : autour de 2 616 €/m² avec un maximum à Biarritz ou Saint-Jean-de-Luz autour de 6 000 €/m², et 3 550 €/m² à Bayonne.

Le parc locatif affiche quant à lui des prix au m² relativement élevés : de l'ordre de 13 à 15 €/m² sur le secteur littoral et Bayonne et 11 € en moyenne sur le reste du territoire. L'ensemble de ces prix globalement freinent les itinéraires résidentiels des ménages, d'autant que l'offre disponible dans le secteur locatif n'est pas très abondante.

Grâce à la hausse de la production de logements sociaux, certains besoins sont aujourd'hui mieux couverts, mais il y a toujours entre 6 000 à 7 000 personnes en attente d'un logement social au Pays Basque (nombre qui n'intègre pas les besoins liés au relogement induit par le renouvellement urbain).

Le profil des demandeurs comme celui des ménages qui se sont vu attribuer un logement en 2018, ne laissent aucun doute : le logement social - à loyer abordable - est un segment essentiel du système du logement en Pays basque.

LES CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX

- 46 % d'isolés
- 18,7 % de familles avec 2 enfants ou plus
- 24,3 % de familles monoparentales (2 fois plus qu'en 2014)
- Près de 30 % de plus de 50 ans et 7,5 % de plus de 65 ans
- 2 740 ménages ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS et parmi eux, 1 043 ont des ressources inférieures à 20 % de ce plafond

LES PARCOURS RÉSIDENTIELS BLOQUÉS

La mobilité résidentielle reste difficile, surtout pour les ménages aux revenus modestes. C'est particulièrement le cas sur la zone tendue du littoral mais aussi, dans une moindre mesure, dans certains secteurs du Pays Basque intérieur : l'accession à la propriété notamment y devient de plus en plus réservée aux ménages des classes moyennes.

En matière de mobilité, toutes les catégories de population ne sont pas logées à la même enseigne :

- Les jeunes notamment pâtissent d'un accès plus difficile au logement (en raison de la rareté de petites typologies et surtout de leur prix dans le parc privé), ce qui peut nuire à leur insertion professionnelle (22,3 % des demandes de LLS concernent des ménages qui ont moins de 30 ans) ;
- Les ménages en mobilité sur le territoire pour des raisons professionnelles peuvent aussi être en difficulté

pour accéder à un logement dans le parc privé qui corresponde à leurs ressources, que ce soit à la location ou en accession ;

- Les locataires du parc social peuvent devoir faire la totalité de leur itinéraire résidentiel dans ce parc (malgré le faible turn over) tant le pas à franchir pour louer dans le privé ou accéder à la propriété est difficile (rapport de 1 à 3 entre le loyer HLM et le loyer du parc locatif privé) ;
- Les personnes âgées ou vieillissantes du territoire qui cherchent à se rapprocher des centres.

LA SITUATION DES GENS DU VOYAGE

Le Pays Basque ne compte que deux terrains d'accueil, dont l'un est quasiment occupé par un groupe familial. Les collectivités jusqu'à ce jour sont apparues très peu volontaristes.

Le retard accumulé est considérable pour une région qui connaît de forts mouvements de transhumance. Il manquerait 4 terrains de grand passage ainsi qu'une dizaine de terrains familiaux pour se mettre en conformité avec la loi.

La politique du logement et de l'habitat au Pays Basque « court derrière » des besoins en logement de plus en plus importants

Selon certains acteurs, le territoire accuse **15 ans de retard dans sa gestion prévisionnelle du foncier et dans sa politique de production du logement social**. Il manque notamment, sur le littoral, une offre de petits logements (T1/T2) en PLAI, avec des loyers de l'ordre de 300 € mensuels.

Les objectifs de production pour le précédent PLH (2015-2019) étaient les suivants :

- Production de 1 200 logements/an sur la durée du PLH, soit, compte tenu du rythme de production actuel, 1 600 logements annoncés en 2016 et 2017, puis 1 000 logements par an dans les années suivantes ;
- 65 % de cette production accessible au plus grand nombre (logements sociaux et/ou logement à prix abordable et 35 % de libre).

Le PLH approuvé en février 2020, prévoit la production de 1 266 logements en moyenne par an sur 2020-2025, soit un rythme identique à celui réalisé durant la période précédente.

Traduisant une véritable vision politique, ces objectifs sont très ambitieux, tout comme celui de réserver 65 % de l'offre aux publics appartenant aux catégories moyennes et modestes (70 % si l'on y adjoint l'accession sociale à la propriété).

Aujourd'hui la tendance de la production est à la baisse alors que l'attractivité du territoire ne se dément pas. Il s'agit donc d'interroger :

- La capacité des opérateurs et des entreprises du bâtiment à accompagner la dynamique de l'emploi sur le territoire (moyens humains, ingénierie, fonds propres...) ;
- La mise en œuvre d'une politique foncière à hauteur des enjeux (pour une production de terrains « à bon niveau », « aux bons endroits » et pour la constitution de réserves foncières « à bon prix ») ;
- L'investissement des collectivités pour soutenir financièrement la politique affichée.

L'ANALYSE DU CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT SUR LE RETARD PRIS PAR LE PAYS BASQUE EN MATIÈRE DE LOGEMENT

« Pour assurer à ses habitants actuels l'accès à un toit, et à ceux qui souhaitent s'installer de pouvoir trouver un logement qui réponde à leurs besoins, il s'agit de produire suffisamment de logements pour répondre à la demande, mais aussi à mettre en meilleure adéquation cette offre et cette demande.

Cette « urgence logement » a été prise à bras le corps à partir du milieu des années 2000 (cf. Plan Urgence Logement du Pays Basque, PLH...), mais le Pays Basque avait alors 15 ans de retard. Ce retard ne semble avoir jamais été comblé, comme le montre la situation de crise dans laquelle nous nous trouvons, du fait notamment de la forte attractivité du territoire.

Malgré des efforts significatifs des acteurs publics (État, Département, Communes et EPCI, opérateurs du logement...), ce retard cumulé est attesté par les constats suivants :

La quasi-totalité des communes soumises à la loi SRU ne respectent pas le seuil de proportion de logement social auquel elles sont soumises (malgré un rattrapage ces dernières années)

L'indice de construction de logement fléchit quasiment partout entre 2010 et 2015, sauf sur les ex-intercommunalités ACBA, Errobi, Nive-Adour : les déséquilibres territoriaux se creusent en même temps que la production générale se tasse !

Cela conduit à des difficultés constatées tous les jours par ceux qui cherchent à se loger au Pays Basque : l'accumulation de contraintes et le diktat des prix rétrécissent le choix d'installation des ménages... et poussent les plus fragiles à aller s'installer dans les communes où le prix de l'immobilier est plus accessible (en occultant souvent le coût des déplacements générés). Cela les pousse donc souvent vers davantage de précarité.

Par ailleurs, il ne s'agit pas que de produire des logements, mais d'en produire dans des conditions permettant de bien vivre sur le territoire, d'en préserver le cadre de vie et de permettre à ses habitants d'en jouir : la quantité doit être alliée à une qualité du logement, et de l'aménagement en général. »

EN SYNTHÈSE

« Un développement du territoire porté par une politique de l'habitat ambitieuse ? » comme le titrait (avec le point d'interrogation) le Conseil de Développement rend bien compte de la situation dans laquelle se trouvent le territoire et les responsables de la CAPB : « le milieu de gué ».

Les signaux positifs sont nombreux et importants pour ce qu'ils disent de la prise en compte par les décideurs des problèmes de logement sur le territoire.

- Le **diagnostic est entendu** (même s'il demande à être approfondi, notamment en ce qui concerne la « pauvreté cachée ou silencieuse ») ;
- Un **lien est fait entre emplois, transports et habitat** avec des actions conjointes en cours, dont les résultats sont à observer (THNS, PLH, EPFL...) ;
- Le **volontarisme est très présent dans les discours** (chez les élus comme dans la société civile particulièrement présente dans les débats) : l'identité basque et l'intérêt commun semblent transcender la

défense des intérêts particuliers, qu'en sera-t-il quand il faudra passer aux actes ? ;

- Les **objectifs généraux sont formulés** et connus à défaut d'être partagés (il faudra suivre la manière dont la programmation du PLH sera acceptée par les élus des différents territoires) ;
- **Les outils sont en place** (PLH, EPFL, Conseil de développement, Conférence du logement social...), même si les leviers à mobiliser et les moyens à dégager pour agir font l'objet encore de débats (CIAS, Cœur de ville, Politique de la Ville...) ;
- Les **acteurs de terrain sont « en ordre de bataille »** et sont force de proposition ;
- Le **Conseil départemental adopte un positionnement en « subsidiarité »** sur le territoire en accentuant son action sur les publics et les territoires les plus fragiles...

Cependant, **le mal-logement reste encore peu appréhendé et, quelques gros « chantiers » doivent encore être mis en œuvre** afin de donner toute l'ampleur nécessaire aux interventions rendues impératives face à la montée des précarités :

- **Donner du sens à la question de la « solidarité entre les territoires »**. Que signifie « mettre l'accent sur l'aménagement du territoire » pour proposer une politique de l'habitat à la hauteur des enjeux ? Il faudrait s'assurer que les élus, selon le secteur géographique d'où ils parlent, aient des visions convergentes de ce que recouvre le contenu de cet aménagement et le type de solidarité qui doit s'y exercer ;
- **Un véritable observatoire de l'habitat** semble incontournable pour affiner le diagnostic (notamment sur un plan plus qualitatif), le territorialiser, et surtout pour suivre les impacts de ce qui sera entrepris à la suite du PLH ;
- **La mobilisation des organismes d'HLM**, dans un contexte de fragilisation de leur fonctionnement réclame une attention soutenue quant aux perspectives qu'on leur ouvre et aux moyens dont on les dote. C'est un véritable choc d'offre qui doit être amorcé en la matière, tant quantitativement (avec une production qu'il faudrait multiplier par deux)¹, dans l'objectif notamment de réduire le délai d'attente à celui de Nouvelle-Aquitaine - 11 mois au lieu de 22 mois), que qualitativement (densité, accessibilité aux PMR, coûts maîtrisés, petites typologies, rapprochement des centres) ;
- **Le logement abordable** qui devrait être le cheval de bataille du PLH doit trouver son opérationnalité (avec le COL mais au-delà avec tous les moyens et outils qui peuvent être mobilisés : dissociation foncière, PSLA, auto-construction, projet participatif...) : ce qui pose la question de l'ingénierie et de l'animation de ces dispositifs et mesures qui permettent d'aller vers...
- **La mise en œuvre de la réforme des attributions (suites des lois ALUR et ELAN)** car tout est à faire (pas de CIL installée, ni de PPGDID signé et aucun lien réellement structuré avec les PDAHLPD, CCAPEX, accords collectifs...).
- **La reconquête du parc ancien** dans les bourgs comme dans les centres-villes : dans le premier cas pour des raisons de soutien à la démographie, dans le second pour garantir la qualité des logements et leur accessibilité en favorisant le conventionnement et, dans les deux cas, pour des raisons de modération de l'étalement urbain et de la consommation de fonciers. Ce qui pose aussi la question de l'ingénierie et de l'animation de ces dispositifs et mesures qui permettent d'aller vers... ;
- **La question des publics spécifiques et du lien hébergement/logement** (Saisonniers, Gens du voyage, sortants d'institutions) doit être abordé avec méthode (notamment en ce qui concerne la transition avec le « Logement d'abord » et les moyens d'accompagnement) et dans de justes proportions (places en CHRS et FJT, hébergement d'urgence...) ;
- **La notion de maillage territorial** (plutôt qu'une partition qui comporte un risque d'officialisation d'un territoire à plusieurs vitesses) pourrait être convoquée pour analyser puis améliorer la répartition des équipements et des services (en lien avec l'offre médicale, les services publics, les transports mais aussi avec le travail social...) ;
- **Le partenariat avec l'État est à (re)construire** tant son rôle apparait depuis le Pays Basque peu lisible, que ce soit en tant qu'animateur que facilitateur ou contributeur financier...

¹ Un objectif auquel ont renoncé les édiles de la CAPB dans le PLH qu'il ont adopté en février 2020 où le niveau de construction reste constant autour de 1600 logements sociaux neufs par an.

LISTE DES ENTRETIENS RÉALISÉS	
Noms	Structures - Fonctions occupées
Comité d'agglomération Pays Basque	
Jean René ETCHEGARAY	Ville de Bayonne - Maire CAPB - Président
Michel ETCHEBEST	Ville de Mauléon - Maire
Pascal JOCOU	Ville de Briscous - 1 ^{er} Adjoint au Maire CAPB - Vice-Président Stratégie d'aménagement du territoire
JM. COSCARAT	Ville de St Étienne de Baïgorry - Maire
B. CACHENAUT	Ville d'Iholdy - Maire CAPB - Vice-Président Action sociale
Denis LUTHEREAU	Conseil de Développement, Élu de Bidart
Administration / Acteurs institutionnels	
J.J. MANTEROLA	CAPB - Directeur action sociale
Marie-Hélène HOURQUET	CAPB - Directrice de l'habitat
Benoît DUPEY	CD 64 - En charge de l'habitat
Katia EMERAND	CAPB - DGA en charge de l'aménagement et de l'Habitat
Robin HOUSSAYE	DDCS 64 - Pole des politiques de solidarité
Gaëtan MANN	DDTM - Chef Service habitat, construction ville accessible
Opérateurs et associations	
Pantxika IBARBOURE	Atherbea - Directrice générale adjointe
Benoît CAUSSADE	SOLIHA Pays Basque - Directeur
Jacques HERRERA	Collectif Souletin Solidarités Mauléon
Jean Pierre VOISIN	Habitat et Humanisme
Delphine TAIEB	FJT Bayonne - Directrice
Pierre ASTE-HABANET	Bâtir les solidarités
Bertrand BOURRUS	COL - Président
Thierry BURET	Conseil de Développement
Edith BORDES	HSA

Acteurs rencontrés dans le cadre de la réunion de la Conférence de l'Habitat social du 9 avril 2019

Pascal PAOLI, Jean Pierre VOISIN, Denis LUTHEREAU (FAP), Stéphane PERONNIN (Association Besteakin et FAP), Benoit DUPEY (CD 64), Jean-Marie ETCHART (Atherbea), Delphine TAIEB (FJT), Pierre ASTE-HABANET (Bâtir les solidarités), Marie-Hélène HOURQUET (CAPB), Jean Romain LESTANGUET (HSA), Jean-Marie DOLOSOR (Procivis).

Entretiens organisés et menés avec la participation de Jean-Pierre VOISIN & Denis LUTHEREAU, Fondation Abbé Pierre – Agence Nouvelle Aquitaine.