

LOGEMENT SOCIAL

construisons la solidarité en dur



www.herrianbizi.com





La plateforme « Herrian bizi / Se loger au pays » rassemble une trentaine d'organisations, syndicats, associations ou partis politiques qui œuvrent pour le droit au logement pour toutes et tous.

Créée en 2021, la plateforme a organisé deux manifestations massives, des rassemblements, actions de sensibilisation ou interpellation des pouvoirs publics et élus locaux.

La plateforme se veut également être force de propositions et contribue à la mise en lumière de solutions pour la préservation du foncier, le droit au logement, en faveur de politiques publiques ambitieuses.

"Herrian bizi" plataformak 30 bat erakunde, sindikatu, elkarte edo alderdi politiko biltzen ditu, denentzat etxebizitza eskubidearen alde lanean.

2021ean sortua, plataformak bi manifestaldi jendetsu antolatu ditu, elkarretaratzeak, sentsibilizazio ekintzak edo tokiko botere publikoen eta hautetsien interpelazioa.

Plataformak proposamen indarra ere izan nahi du, eta aterabideak argitan ezartzen laguntzen du lurraren zaintzeko, etxebizitza eskubidea eta anbizio handiko politika publikoen alde.



www.herrianbizi.com

Etxebizitza sozialaren politika ausart baten alde Ipar Euskal Herrian II. agiria

*RÉDACTION
Commission
Logement Social -
Plateforme Herrian
Bizi Se loger au
pays.*

Pour une politique courageuse du logement social au Pays Basque Nord Acte II

Sommaire

- 1. La crise de l'immobilier affecte
tous les secteurs**
- 2. Les conséquences pour le
logement social au Pays
Basque**
- 3. Les évolutions législatives et
réglementaires récentes**
- 4. Nos propositions**

*ILLUSTRATIONS
et PHOTOS
FREEPIK, Le COL,
SOLIHA,
OFFICE64, HSA.*

Décembre 2025



Préambule

La crise du logement s'est aggravée au Pays Basque depuis la publication en mars 2023 de notre première brochure « Pour une politique courageuse du logement en Pays Basque Nord ».

Et dans cette crise du logement, tous types confondus, celle du logement social flambe tout particulièrement : production de logements sociaux neufs toujours insuffisante, liste de demandeurs en attente qui s'allonge, rotation en panne au sein du parc, les indicateurs décrivent une situation catastrophique (voir chapitres 1 et 2).

Depuis deux ans, nous devons constater des évolutions réglementaires, aussi bien au plan national que local, des initiatives ont été prises, et nous devons les intégrer dans notre réflexion (voir chapitre 3).

Nous avons formulé dans notre première publication des propositions pour sortir de la crise. La plupart de celles-ci restent d'actualité, mais nous sommes amenés à en proposer de nouvelles (voir chapitre 4).



Sar hitza

Etxebizitzaren krisia okerrera joan da Euskal Herriko iparraldean 2023ko martxoan argitaratu zen lehenengo gidaren ondoren, "Etxebizitza sozialaren politika ausart baten alde Ipar Euskal Herrian".

Eta etxebizitzaren krisi honetan, mota guztietako etxebizitzaren artean, etxebizitza sozialaren krisia bereziki larritzen ari da: etxebizitza sozial berrien ekoizpena oraindik ere nahikoa ez den bitartean, eskatzaileen zerrenda luzatzen ari dena, eta parkearen barruko birziklapena geldituta dago; adierazleek egoera biziki larria deskribatzen dute (ikusi 1. eta 2. atalak).

Bi urtez, araudi-bilakaera batzuk ikusi ditugu, bai estatu mailan bai tokian, eta ekimenak hartu dira, eta horiek integratu behar ditugu gure hausnarketan (ikusi 3. atala).

Lehen argitalpenean krisitik ateratzeko proposamenak egin genituen. Horietako gehienak oraindik ere indarrean daude, baina proposamen berriak egitea beharrezkoa zaigu (ikusi 4. atala).






La crise de l'immobilier

touche tous les secteurs.



La situation de l'immobilier en France pourrait être résumée en quelques mots :

- La construction est au point mort,
- Les acheteurs modestes ne parviennent plus à acheter,
- Les banques prêtent moins qu'avant,
- Les locataires ne trouvent plus rien à louer à des prix abordables,
- Le logement social est saturé et la liste des demandeurs s'allonge.



1.1 **En 2023** : 287 000 logements ont été mis en chantier en France, chiffre en baisse de 22 % par rapport à 2022 et de 25 % par rapport à 2019 (dernière année avant la crise du COVID).

Et l'année **2024 est pire**, avec « *le plus faible nombre de mise en chantier depuis 1950 ; oui depuis 1950 !* »¹

Les **raisons de cette crise sont connues** :

Les coûts du crédit, des matériaux et de l'énergie ont flambé, et la politique gouvernementale depuis 2017 n'a rien arrangé, au contraire. C'est ainsi par exemple que la part du logement dans le budget national est passé de 2,1 % du PIB en 2010 à 1,5 % en 2024.

1.2 Dans ce tableau d'ensemble, le secteur du **logement social** est particulièrement touché. Il joue pourtant un rôle essentiel dans le parcours résidentiel des Français.

Selon la Fondation pour le logement des défavorisés (ex-Fondation Abbé Pierre) on est passé de « *125 000 logements [locatifs] sociaux construits en 2016 à 86 000 seulement en 2024 alors qu'il faudrait en construire au moins 150 000* ».²

1.3 Les gouvernements successifs depuis 2017 ont mis en œuvre **des mesures qui plombent les comptes des organismes HLM** : la **TVA** a été augmentée de 5,5 % à 10 %, et les bailleurs ont dû compenser la baisse des APL en appliquant une baisse équivalente des loyers (**RLS** : réduction de loyer de solidarité).

Cette dépense pèse lourd dans leurs comptes : par exemple en 2023, 12 millions d'euros en cinq ans pour l'Office 64 de l'habitat, 8 millions d'euros pour Habitat Sud Atlantic (HSA), soit **le financement en fonds propres de 270 logements** que HSA n'a pu construire.

1 Lettre à François Bayrou, premier ministre, de Iñaki Echaniz, député de la quatrième circonscription des Pyrénées-Atlantiques

2 Emmanuelle Cosse, ancienne ministre et actuelle présidente de l'USH, donnait en janvier 2025 les chiffres suivants : en 2024 l'agrément de logements sociaux a été attribué à 86 000 logements. Il y avait en décembre 2024, 2 760 000 demandeurs d'un logement HLM, chiffre en hausse, pour 380 000 attributions (1 demande sur 7 satisfaite).

1.4 Les fonds propres : avant la crise du COVID, les bailleurs sociaux finançaient environ 20% du coût des opérations neuves – soit 20 000 à 30 000 €/appartement, le reste étant couvert par les subventions et les emprunts. Aujourd'hui, pour boucler les opérations les bailleurs y consacrent en moyenne 42 000 € de fonds propres, parfois même plus : une situation intenable sauf à réduire drastiquement la production de logements neufs.

1.5 La communauté d'agglomération a dû voter en 2023 une aide exceptionnelle de 5 millions d'euros pour soutenir son bailleur historique, Habitat Sud Atlantic (HSA). Le département a fait la même chose pour l'Office 64, à hauteur de 7 millions d'euros. Il est évident que de telles aides ne pourront être renouvelées chaque année.

1.6 Si le coût de l'énergie et la remontée des taux du crédit dépendent largement de la conjoncture internationale, il n'en est pas de même pour le foncier, dont les prix atteignent en zone tendue des niveaux stratosphériques. Or, l'encadrement des prix du foncier est purement et simplement ignoré par le gouvernement alors que le Conseil national de la Refondation (CNR)³ sur le Logement, voulu par le Président de la République, en avait fait une priorité. Localement, nous disposons bien d'un « Établissement Public Foncier Local » (EPFL) qui intervient sur le marché du foncier pour les collectivités locales mais son potentiel est trop faible pour peser sur les prix.

3 CNR : Conseil National de la Refondation dédié au logement, voulu par le Président de la République, animé par Christophe Robert (délégué général de la Fondation pour le Logement des Défavorisés) et Véronique Bédague (PDG du groupe immobilier Nexity).





Les conséquences

pour le logement social au Pays Basque.



Au Pays Basque, la crise du logement, déjà ancienne, prend sur le littoral et le rétro-littoral une tournure dramatique.

Le nombre de logement neufs autorisés sur le Pays Basque, toutes catégories confondues, a chuté de 3 594 en 2021 à 2 164 en 2023, soit une baisse de 40 % !

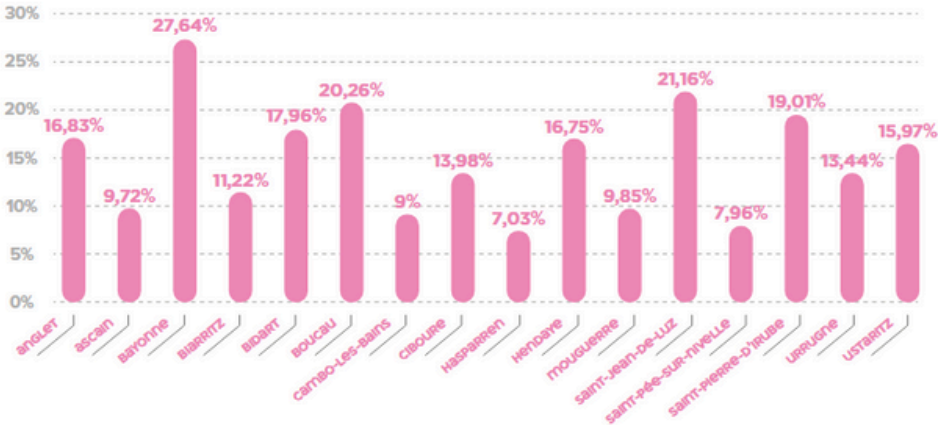
Elle touche toutes les catégories sociales, mais plus particulièrement les plus modestes.

D'où l'importance de développer le parc de logements sociaux, toujours **nettement en dessous des 25% imposés par la loi SRU** dans les 16 communes concernées (*voir graphique ci-dessous*).

Rappelons que ce pourcentage est calculé par rapport aux seules résidences principales et n'inclut ni les résidences secondaires, ni les logements vacants.

Il prend en compte les logements locatifs sociaux et les logements en accession sociale.

Taux de Logements sociaux dans Les communes soumises à La Loi SRU au 1/01/2023 (source : DDTM)



2.1 - La production de logements locatifs sociaux reste insuffisante.

La production de logements sociaux reste stable mais à un niveau insuffisant. Le tableau ci-dessous donne les chiffres de production de logements locatifs sociaux pour 2024 et les objectifs fixés par l'État dans le cadre du suivi de la loi SRU.

Le PLH (Programme Local de l'Habitat) se donne par ailleurs comme objectif de construire chaque année 785 logements locatifs sociaux.

Nombre de logements locatifs sociaux financés en 2024⁴

Source CAPB Observatoire de L'habitat 2024	PLUS Logement Social	PLAI Logement Très social	PALULOS Rénovation Logement social	PLS	Total Logement locatif social
Bilan 2023	206	179	15	162	562
Objectifs fixés par l'État ⁵	488	280		51	800
Taux de réalisation	42 %	64 %		318 %	70%

On constate que la production reste très inférieure aux objectifs du PLH voté par les élus locaux, et aux objectifs assignés par l'État. Notons que la production de PLS⁶, supérieure aux objectifs, concerne essentiellement des projets destinés à des publics spécifiques (EHPAD, logements étudiants, saisonniers...), mais que les logements familiaux (PLUS+PLAI+PALULOS) atteignent 52 % seulement de l'objectif assigné.

4 Le nombre de logements qui seront réellement construits sera sans doute inférieur à ces chiffres, compte tenu des aléas liés à l'instruction du dossier (recours des riverains, problèmes techniques qui apparaissent en cours d'étude du projet, etc.)

5 Ces objectifs ont été fixés en CRHH (comité régional de l'habitat et l'hébergement) le 19/03/2024.

6 Les logements PLS (prêt locatif social) sont destinés à des foyers dont les revenus dépassent le plafond fixé pour les logements sociaux type PLUS, mais qui ne peuvent se loger dans le parc privé. En outre, les EHPAD, les logements étudiants, les logements pour les saisonniers, sont financés en PLS.

2.2 La production de logements en accession sociale se maintient au-dessus des objectifs (voir tableau ci-dessous)

2.2.1 Une production de logements en BRS qui ne doit pas occulter la production des logements locatifs sociaux

Avec 508 logements, l'objectif du PLH est largement dépassé. On le doit à l'engouement que provoque le BRS (bail réel solidaire) qui permet d'acheter les murs tout en restant locataire du foncier géré par un organisme de foncier solidaire (OFS).

Logements en Accession sociale (Source CAPB)	PSLA Logements agréés	BRS Logements Commercialisés	Total Accession Sociale
Nombre logements réalisés	14	494	508

Nous avons dit dans notre première contribution tout l'intérêt de ce dispositif, mais nous tenons à réitérer nos préoccupations : **il ne faut pas que le BRS se fasse au détriment du locatif social traditionnel.**

En effet, au 31/12/2024, **65 % des demandeurs de logement social perçoivent des revenus inférieurs au plafond de ressources du logement très social (type PLAI)⁷ : ceux-là doivent rester prioritaires !**

Les chiffres de 2024 ci-dessus montrent que notre crainte n'est pas infondée :

- Par rapport aux objectifs du PLH, en 2024 :
- + 108 logements en accession sociale
 - 238 logements locatifs sociaux.

7 Conférence intercommunale du logement – Séance du 10 septembre 2025.

L'achat d'un logement en BRS exclut le foncier. C'est pourquoi, son prix est inférieur d'environ 30 % à 40 % au prix du marché.

L'acquéreur paye une redevance à l'organisme de foncier solidaire (OFS) pour le terrain. Celui-ci doit rester modeste pour être compatible avec ses revenus au fil des ans.

Il conviendrait par ailleurs de préciser ce que deviendra ce loyer quand l'OFS aura remboursé ses emprunts pour l'achat du terrain. S'il est normal qu'il continue de percevoir un loyer modique pour l'entretien de ce foncier (voirie, espaces verts, VRD, frais de gestion), il est exclu que le propriétaire continue à payer pour l'achat du terrain.



Logements en BRS - Le COL

2.2.2 L'évolution récente du BRS vers les classes « moyennes » nous inquiète.

Le gouvernement a décidé d'augmenter les plafonds des revenus des acquéreurs et de modifier le zonage appliqué à la côte basque, ouvrant ainsi le dispositif à la classe moyenne supérieure. Il ne faudrait pas que cela exclut les plus modestes, souvent locataires du parc HLM, bloquant ainsi leur parcours résidentiel... et le logement social qu'ils ne pourraient plus libérer.

Ainsi en zone A, un couple avec deux enfants ayant un revenu imposable inférieur ou égal à 90078 €, soit 7506 €/mois, peut prétendre à un BRS. On n'est plus dans le « social » !

C'est pourquoi nous proposons :

« Un BRS social » ouvert aux ménages à revenus moyens dont les plafonds ne dépasseraient pas ceux actuellement en vigueur moins 20 %. Seuls les logements de ce type seraient inclus dans le quota de l'article 55 de la loi SRU.

Ce BRS pourrait être assorti d'une redevance limitée à 1 € ou 1,5 € du m².

« Un BRS intermédiaire » ouvert aux ménages de la classe moyenne supérieure éligibles aux nouveaux plafonds BRS, qui ne serait pas inclus dans le quota de l'article 55 de la loi SRU.

Catégorie de ménages	Plafonds de ressources BRS (2025)		Plafonds de ressources BRS SOCIAL PROPOSITIONS BRS – 20 %	
	Zone A	Zone B1 et A bis	Zone A et A bis	Zone B1
1 personne seule	38 508	38 508	30 806	30 806
2 personnes seules	57 555	57 555	46 044	46 044
3 personnes seules (ou 1 + 1 à charge)	75 447	69 183	60 357	55 346
4 personnes (ou 1 + 2)	90 078	82 871	72 062	66296
5 personnes (ou 1 + 3)	107 173	98 101	85 738	78 480
6 personnes (ou 1 + 4)	120 598	110 396	96 478	88 316

La zone tendue de la côte basque est classée en A (Anglet, Biarritz, Bidart, Ciboure, Saint-Jean-de-Luz, arrêté du 02/10/2023) ou en B.

2.2.3 Une instance de supervision des attributions de ces logements en BRS

Ce produit, malgré l'absence de perspective spéculative, reste très attractif sur un territoire où les prix du marché sont très élevés.

Le choix d'un candidat à ce dispositif donnant accès à des modalités avantageuses d'accès à la propriété, doit nécessairement amener les organismes vendeurs à procéder à des arbitrages qui échappent aujourd'hui à tout contrôle.

Nous suggérons la création d'une instance qui, sans ralentir le processus de commercialisation, ni le complexifier comme pour la vente HLM, doit permettre le suivi et le contrôle de ces ventes.



2.3 La liste des demandeurs de logement social s'allonge.

La liste des demandeurs de logement HLM sur la communauté d'agglomération ne cesse de croître : de 12 527 demandeurs en 2021 à 15 280 en 2024 **soit +22 % en trois ans**. Dans le même temps, le nombre d'attributions est en baisse : de 1 524 attributions en 2021 à 1 219 en 2024 (avec une baisse chaque année sauf en 2024 où ce chiffre a légèrement augmenté mais après une année 2023 au plus bas avec seulement 1 151 attributions).⁸

Au 31 décembre 2024, on comptait 1 219 attributions pour 15 280 demandes soit un taux de pression de 12,5 demandes pour une attribution (taux de pression stable par rapport à 2023 mais qui avait auparavant très fortement augmenté : il y avait en effet 8,2 demandes pour une attribution en 2021, 10,9 demandes pour une attribution en 2022 et 12,6 demandes pour une attributions en 2023).⁹ Il n'est pas rare de trouver une demande de logement renouvelée sans succès chaque année depuis cinq, huit ans, voire davantage !

⁸ Observatoire de l'Habitat du Pays Basque 2024 pour les chiffres de 2021 à 2023. Conférence intercommunale du logement – Séance du 10 septembre 2025 pour les chiffres de 2024.

⁹ Ibidem

Dans le même temps, les rotations sont de plus en plus rares. Le taux de rotation est de 6 %, inférieur à la moyenne nationale de 7 %¹⁰, et en baisse continue.

Les locataires du logement social ne peuvent plus en sortir pour accéder à la propriété et restent bloqués dans leur logement, y compris ceux dont les ressources ont évolué et dépassent les plafonds légaux.

2.4 L'encombrement de l'hébergement d'urgence et d'insertion perdure.

La pauvreté en Pays Basque augmente de manière préoccupante. Les chiffres de la Banque Alimentaire du Pays Basque en témoignent : en 2023, elle a distribué 1 172 tonnes de denrées alimentaires (soit l'équivalent de 2 500 000 repas), chiffre en hausse de 7 % par rapport à 2022, et de 44 % par rapport à 2019 !¹¹ Ce qui est vrai pour l'alimentaire l'est aussi pour le logement. En 10 ans le nombre de SDF sur l'agglomération bayonnaise a doublé, environ 300 personnes à aujourd'hui.

Le principal opérateur en matière d'hébergement est l'association Atherbea qui accueille, héberge et oriente toute personne en situation de détresse sociale, sans hébergement ni logement. Les chiffres ci-dessous sont extraits de son rapport d'activité.

En 2023, sur les 1 984 personnes qui ont sollicité un hébergement auprès du SIAO Pays Basque (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation), **seule 1 personne sur 5** a eu une réponse positive. Là aussi, les listes d'attente s'allongent et les délais sont intenable : plus de 9 semaines pour un hébergement d'urgence à la maison de Gilles (qui devrait être immédiat), plus de 12 mois pour un hébergement d'insertion (CHRS).



¹⁰ Les Hlm en chiffres – Édition 2025

¹¹ Chiffres du rapport d'activité 2023 de la banque alimentaire

Parmi les demandes, celles dues à la perte du logement ou à son insalubrité sont en forte hausse. (Voir tableau ci-après)

Motif de la demande en SIAO	2022	2021	2020	2019
Risque d'expulsion locative	12	11	18	12
Expulsion locative	101	95	87	70
Inadaptation du logement	68	48	35	25
Logement insalubre	15	9	2	7
Logement repris par le propriétaire	84	85	42	43
Total	280	148	184	157

En 4 ans les demandes liées à des expulsions locatives sont en hausse de 44 %, les congés pour vente ou reprise ont quasiment doublé. Toutes raisons confondues les demandes liées à la perte du logement sont en hausse de 78 %.



Les structures d'hébergement sont saturées parce que la demande augmente mais aussi parce qu'il est très difficile d'en sortir pour intégrer un logement pérenne : avec un parc social saturé, un parc privé qui se contracte et trop cher, les plus précaires doivent rester dans les structures d'hébergement bien malgré eux, occupant la place de ceux qui voudraient y rentrer.

Les capacités d'hébergement sont donc notoirement insuffisantes. Malgré quelques progrès ces dernières années, **le Pays Basque est moins bien doté que le Béarn, lorsque les besoins sont supérieurs. Il est nécessaire de rééquilibrer les dotations au sein du département en créant les places manquantes au Pays Basque.**

2.5 Le parc immobilier existant, un potentiel sous utilisé.

Puisque la loi « zéro artificialisation nette » impose de réduire fortement, et dès maintenant, l'utilisation des terres disponibles – espaces naturels ou agricoles – il est logique de se tourner pour produire du logement social vers le parc immobilier existant où de nombreux biens sont inutilisés ou mal utilisés : bureaux délaissés, locaux vides, insalubres, ou simplement non conformes à la réglementation actuelle.

Cette solution présente de nombreux avantages en plus de ne pas consommer de foncier et par conséquent de préserver espaces naturels et terres agricoles :

- Entretenir un patrimoine ancien de grande qualité,
- Permettre la revitalisation de centres-bourgs ruraux ou de quartiers anciens en cœur de ville,
- Maintenir sur place une population qui aspire à rester dans son environnement habituel
- Ne pas nécessiter des travaux d'aménagement financés par les collectivités territoriales : voirie, réseaux d'eau, gaz, électricité, mais aussi services publics : une ville pourra ainsi éviter de construire une école dans un nouveau quartier alors qu'elle doit fermer des classes dans son centre ancien. En zone rurale un bureau de poste ou une école menacée de fermeture pourront être sauvés.

Mais le prix au m² des travaux de réhabilitation et/ou rénovation est de 20 à 30 % plus cher que pour la construction neuve. Il faut donc une volonté forte de l'État et des collectivités pour compenser ce surcoût apparent; apparent puisqu'il ne prend pas en compte le coût des travaux d'aménagement qui devraient être financés par ailleurs si on faisait du neuf.

Ces travaux pour produire du logement social sont conduits

- Soit par des opérateurs publics ou associatifs : offices HLM, SOLIHA, FJT, EPFL...
- Soit par des propriétaires privés qui conventionnent avec l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) pour obtenir subventions et avantages fiscaux afin de compenser la baisse de loyer consenti.



*Zamukei - Les Aldudes
Rénovation de 6 logements
Office 64*

La production de logements dans l'existant par les opérateurs publics.

Ces dernières années les opérateurs publics, conscients des enjeux en termes de production de logements sociaux mais aussi en termes d'aménagement du territoire, ont essayé de développer cette production, en achetant des biens avec l'aide de l'EPFL (établissement public foncier local) et en les rénovant.

La production de logements dans l'existant par les propriétaires privés. Pour les propriétaires privés qui acceptent de louer leur bien à un tarif social, deux cas sont à considérer :

Le conventionnement sans travaux :

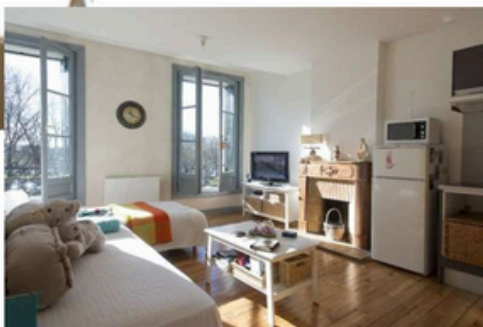
Des propriétaires de logements en bon état, conformes à la législation actuelle, peuvent signer une convention de six ans avec l'ANAH en échange d'une prime et d'avantages fiscaux qui compensent largement l'effort consenti sur le loyer s'ils sont imposables.

Le conventionnement avec travaux :

Si le logement est en mauvais état, insalubre, ou simplement non conforme aux normes actuelles, le propriétaire qui signe une convention de 9 ans avec l'ANAH bénéficie de subventions couvrant de 45 % à 100 % des travaux selon les cas. Il peut bénéficier par ailleurs d'avantages fiscaux comme dans le cas précédent.



*Rue Vieille boucherie à Bayonne
Réhabilitation immeuble en 100%
de logements sociaux
SOLiHA*



Les logements ainsi rénovés avec un conventionnement ANAH sont comptabilisés dans le cadre de la loi SRU, d'où l'intérêt pour les municipalités d'utiliser ce dispositif et de le faire mieux connaître. Les subventions communales sont en outre déductibles des pénalités de retard pour les communes carencées.

En 2024, des efforts ont été faits au sein de la communauté d'agglomération pour produire de cette manière du logement locatif social : 189 logements soit 33,6 % de la production totale de l'année, dont 108 logements en AA (acquisition et amélioration), et 81 en DR (démolition et reconstruction). Un tiers de la production a donc pu se faire dans l'ancien, sans consommation de foncier, avec tous les avantages soulignés plus haut : c'est un bon début !



Château Daguerre à Tardets Sorholus

- 7 logements en BRS
- 6 logements locatifs sociaux
- Espace artistique

SOLiHA



Château Fargas à Ascarat

- 5 logements conventionnés sociaux
- Relocalisation Mairie en RDC

SOLiHA

2.6 L'intermédiation locative, un dispositif à faire connaître et le plan « un logement d'abord »

2.6.1 L'intermédiation locative (IML)

Dans ce dispositif le propriétaire d'un logement peut confier sa gestion locative à une agence immobilière à vocation sociale (AIVS), ou prendre pour locataire un organisme agréé par l'État qui sous-louera le logement à un tarif social à une personne en difficulté.

Les propriétaires privés peuvent bénéficier du dispositif Loc'Avantages¹² dans le cadre de conventionnement avec l'ANAH. Ce dispositif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 15 % jusqu'à 65 %, et est assorti d'un certain nombre de conditions :

- Montant plafond de loyer pratiqué (plafonds des loyers sociaux)
- Plafond de revenu des occupants (similaire à celui des logements sociaux)
- Intervention d'une Agence Immobilière à Vocation sociale

L'intermédiation locative est rassurante pour le propriétaire qui, s'il loue à une association agréée, a l'assurance de toucher son loyer sans encombre (que l'appartement soit occupé ou provisoirement vaquant entre deux sous-locataires) et de récupérer son appartement en fin de contrat en bon état.

Les éventuelles subventions de l'état ou du département et les avantages fiscaux (s'il est imposable) compensent en grande partie le sacrifice sur le loyer auquel il consent¹³. S'il est d'accord, un bail glissant permet au sous-locataire de devenir le locataire en titre avec un bail classique de trois ans.

¹² Le dispositif Loc'Avantages était expérimental pour les trois ans 2021-2024. Il vient d'être renouvelé pour 3 ans.

¹³ Et il devient même profitable pour les taux d'impositions supérieurs à 30 %



Ce dispositif est également très intéressant pour les sous-locataires en situation précaire qui retrouvent une stabilité leur permettant de rebondir, et de sortir par le haut de l'hébergement d'urgence ou d'insertion, libérant ainsi une place.

Malheureusement l'IML n'est pas assez connue, ni promue par le monde de l'immobilier de la Côte Basque. Il appartient à la communauté d'agglomération de la faire connaître des propriétaires.

La prochaine réduction du nombre des locations meublées de courte durée dans le cadre des dispositions prises par la CAPB devrait permettre de recruter de nouveaux propriétaires.

2.6.2 Une politique publique s'appuyant sur l'intermédiation locative (IML) « Le logement d'abord »

Confronté à la saturation des structures d'hébergement et à la progression du sans-abrisme, il y a cinq ans, le gouvernement français s'est engagé dans la mise en œuvre du plan le Logement d'Abord. Il s'agit, en s'appuyant sur l'outil qu'est l'intermédiation locative, de loger les personnes en précarité dans un logement pérenne (et non plus dans un hébergement provisoire) avec un accompagnement adapté, car avoir un logement est un préalable à un parcours de réinsertion réussi pour des personnes en grande difficulté.

Ces personnes ont besoin d'un accompagnement personnalisé renforcé, assuré par un travailleur social, pour réapprendre à « bien habiter » et l'accompagner dans ses démarches ; voilà pourquoi l'État - ou le département - subventionnent les associations agréées qui s'engagent dans ce plan.

2.6.3 Déploiements du Plan logement d'abord au Pays Basque

Le conseil départemental a choisi de réorienter sa politique du logement et de contribuer au plan Logement d'abord. Ce Plan Logement d'abord se concrétise donc par la mise en place de conventions entre l'État ou le Conseil Départemental d'une part, et différentes associations œuvrant pour le logement des personnes les plus défavorisées d'autre part, permettant le financement du triptyque : travailleur social, gestion locative adaptée, prise en charge d'éventuels dégâts dans les logements.



Dans le cadre de la convention qui lie l'association avec l'État, les candidats aux logements sont orientés vers les opérateurs par le SIAO (Service d'Information d'Accueil et d'Orientation, géré localement par Atherbea).

Dans le cadre de la convention avec le Département, les candidats aux logements sont orientés par les Assistants Parcours des SDSEI (Service Départemental des Solidarités et de l'Insertion). Chaque candidature est validée par la commission d'insertion départementale.

Les associations conventionnées sur le territoire de la CAPB consacrent un certain nombre de logements à l'accueil des personnes bénéficiaires de ce plan :

- Atherbea : 20 logements
- SOLIHA Pays Basque : 54 logements
- Habitat et Humanisme Pyrénées-Adour en 2024 : 33 logements
- Toit pour Tous : 39 logements

Soit un total de **146 logements pour environ 200 personnes** concernées, isolées ou en famille.

2.7 Les conséquences de l'inflation pour les locataires de logements sociaux : la flambée des charges.

2.7.1 Le Covid puis le conflit Ukrainien ont entraîné des conséquences catastrophiques pour les ménages les plus modestes. L'inflation et le coût des énergies ont été des facteurs déterminants dans cette crise :

- L'inflation a provoqué une augmentation notable du coût de la vie, affectant particulièrement les foyers à faible revenu et les classes moyennes. Par conséquent, les loyers ont augmenté de près de 10,5% depuis 2021, contre moins de 4% au cours des quatre années précédentes
- Le coût de l'énergie a également fortement impacté les ménages, malgré les mesures mises en place par le gouvernement ou les bailleurs pour aider les plus modestes, souvent incapables de régler les régularisations de charges.



2.7.2 La performance énergétique et le confort des logements

Les bailleurs s'affairent depuis de nombreuses années à lancer des réhabilitations de leur parc pour en améliorer la performance énergétique.

Au 1er janvier 2025, seulement 5,8 % des logements du parc HLM étaient référencés en « passoires énergétiques » (étiquettes F et G du DPE) contre 13,8 % pour le parc locatif privé.¹⁴

Cependant, les rénovations passées ont souvent amélioré la performance énergétique au détriment du confort des logements.

Dans les années 1990 et 2000, des programmes de travaux ont été lancés, mais de manière partielle, comme l'isolation des murs par l'extérieur ou l'installation de fenêtres en PVC à double vitrage. Bien que ces améliorations aient réduit les courants d'air froid, elles ont été réalisées dans des logements anciens avec peu ou pas de ventilation, entraînant rapidement l'apparition de moisissures.

L'**humidité** observée dans certains logements, due à un chauffage insuffisant et à une mauvaise ventilation, est à l'origine de problèmes de santé affectant particulièrement les personnes les plus vulnérables, enfants et adultes. Les bailleurs ont longtemps attribué la dégradation des logements aux habitudes de vie des locataires, mais après de nombreuses années, ils ont dû entreprendre des travaux coûteux pour remédier à ces problèmes. Ces coûts auraient été moindres si les travaux avaient été effectués progressivement lors des rénovations précédentes.

Le froid n'est pas le seul problème. La **chaleur estivale** dans les logements surchauffés devient une préoccupation croissante avec le réchauffement climatique, représentant une véritable menace pour les locataires les plus vulnérables.

Ces problèmes interpellent également les architectes concevant de nouveaux logements. Il ne suffit pas de bien isoler les habitations, il est crucial de revenir à des principes de bon sens longtemps négligés :

- Éviter les appartements mono-orientés et privilégier les logements traversants pour favoriser la ventilation naturelle.
- Prévoir des dispositifs d'occultation efficaces pour les fenêtres afin d'éviter l'effet de serre...Etc...

¹⁴ Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} janvier 2025



Les évolutions législatives et réglementaires récentes

Depuis notre dernière contribution, des évolutions réglementaires et législatives sont intervenues.

- La règle de la compensation pour les logements touristiques type Airbnb, votée par l'agglomération est entrée en application le 1er mars 2023.
- La loi du 19 novembre 2024, portée par Iñaki Echaniz, député de la quatrième circonscription des Pyrénées-Atlantiques et Annaïg Le Meur, députée du Finistère, vise à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale.
- Dans cette même loi possibilité est offerte aux collectivités de définir dans leurs PLU et PLUi des secteurs à l'intérieur desquels les constructions neuves seront destinées aux seules résidences principales. Cette disposition s'applique dans les communes dont la part de résidences secondaires représente plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation, ou soumises à la taxe annuelle sur les logements vacants.
- L'encadrement renforcé des loyers qui s'applique au Pays Basque depuis le 25 novembre 2024 dans les 24 communes de la zone tendue historique.
- Ces changements sont beaucoup trop récents pour qu'on puisse évaluer leurs effets. Toutefois la règle de la compensation, qui s'applique dans la zone tendue historique depuis le 1er mars 2023, donne ses premiers résultats. Il y avait, au 1er mars 2023, 10 000 logements bénéficiant d'une autorisation temporaire de trois ans. Ce chiffre baisse chaque jour pour arriver à zéro au 1er mars 2026.

Or, entre le 1er mars 2023 et le 31 décembre 2024, ont été délivrées :

- 5 autorisations avec compensation (2 en 2023, 3 en 2024)
- 322 (en 2023) puis 654 (en 2024) autorisations temporaires d'un an en location mixte (location à un étudiant pendant neuf mois et en meublé de tourisme pendant les trois mois de la saison estivale)
- 277 autorisations temporaires de deux ans pour un meublé de tourisme intégré à la résidence principale (77 en 2023, 200 en 2024).

Pour les logements dont l'autorisation a expiré, on n'a pas encore pu mesurer les décisions prises par les propriétaires, soit :

- louer en meublé à l'année ou en vide avec bail de trois ans
- louer en location mixte (à un étudiant pendant neuf mois et en meublé de tourisme pendant les trois mois de la saison estivale)
- vendre (ce qui est une bonne chose si le logement devient la résidence principale des acquéreurs)
- ne plus louer son bien et en conserver l'usage pour une utilisation intermittente.

Mais on constate déjà un effet positif pour le logement étudiant.

Pour l'heure la nouvelle réglementation n'est pas encore intégrée par les propriétaires et un grand nombre semble être en situation irrégulière. Les contrôles mis en place par l'agglomération et les communes permettront sans doute de réguler cette situation. Un certain nombre de logements devraient donc être remis sur le marché de la location, en vide ou en meublé: on pourra mesurer pleinement les effets de la mesure en 2026.

Un travail d'accompagnement et d'information auprès des propriétaires possédant des logements touristiques devra être engagé par l'agglomération et les communes pour les inciter à choisir la location en vide de leur bien : garantie Visale, conventionnement ANAH, intermédiation locative (IML), ...

Les effets de la compensation et de l'encadrement des loyers devraient débloquer un peu la situation catastrophique de la location à l'année dans le parc privé au Pays Basque et atténuer en conséquence la pression que supporte le parc social.





Nos propositions



**Nous demandons
que l'état décrète le
logement priorité
nationale**

Nos concitoyens ne trouvent plus à se loger, ou quand ils trouvent un logement, c'est à un coût excessif qui ampute lourdement leur pouvoir d'achat !

Nous avons souligné dans notre première contribution de mars 2023, les obstacles réglementaires et financiers qui, depuis 2017, ont fortement handicapé la production de logements sociaux.

Rappelons-les :

- L'obligation faite aux bailleurs sociaux de compenser la baisse des APL par une réduction de loyer (la RLS),
- L'augmentation du taux de la TVA pour les PLUS et les PLS,
- L'augmentation des coûts de construction.

Malgré toutes ces contraintes – et nous attendons de nos parlementaires qu'ils agissent pour les desserrer – nos élus locaux se doivent de tenir au minimum les objectifs du PLH en matière de logement social, aussi bien sur le plan quantitatif que qualitatif, en veillant tout particulièrement à la production de logements très sociaux.

Pour cela il convient d'agir sur tous les moyens disponibles : construction neuve et valorisation du parc immobilier existant.



4.1 La politique foncière

La politique foncière prend d'autant plus d'importance que la loi « zéro artificialisation nette des sols » va impacter fortement le potentiel des zones urbanisables dans les nouveaux plans d'urbanisme :

Au niveau national

- Soutenir toute évolution législative permettant d'encadrer les prix du foncier.
- Veiller à la pérennisation du « fonds vert » qui subventionne les collectivités locales pour l'aménagement des friches urbaines.

Au niveau local

- Augmenter significativement les moyens dédiés aux acquisitions foncières, en particulier dans les « dents creuses » en zone urbaine et les friches commerciales ou industrielles.
- Utiliser tous les outils permettant de mieux maîtriser le développement urbain :
 - Création d'emplacements réservés (ER),
 - Zone d'aménagement concerté (ZAC),
 - Zone d'aménagement différé (ZAD),
 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Favoriser une densification raisonnable, adaptée au terrain et à son environnement pour éviter l'étalement urbain consommateur de terres agricoles et d'espaces verts.
- Se doter de plans d'acquisition à grande échelle, recours plus fréquents à l'expropriation en zone constructible.
- Création d'un observatoire du foncier à l'échelle de l'agglomération.

**Pour un urbanisme durable et
solidaire**

**MAÎTRISONS LE FONCIER
FINANÇONS LE LOGEMENT
SOCIAL**

4.2 Le financement du logement social

Nous demandons que la loi évolue :

- La suppression complète de la RLS (réduction du loyer de solidarité) supportée par les bailleurs, avec revalorisation des APL. La baisse du montant de la RLS au budget 2025 n'est qu'un début.
- Le retour de la TVA pour les logements sociaux de type PLUS à 5,5 % (taux porté à 10 % au 1er janvier 2018).

Nous proposons que des dispositions qui sont du ressort des collectivités locales soient poursuivies ou engagées :

- Une politique foncière volontariste pouvant aller jusqu'à la cession gratuite du foncier public pour les opérations comportant 100 % de logements locatifs sociaux.
- Des aides financières supplémentaires des collectivités pour les opérations de réhabilitation des logements sociaux existants.
- La réorientation d'une partie des recettes des droits de mutation vers la production de logements sociaux.

**Pour un logement social
accessible**

**DES FINANCEMENTS
JUSTES ET DURABLES**

4.3 Mieux vivre dans un logement social

- Nous soutenons l'initiative de l'EPFL qui a mis en place avec SOLIHA un viager solidaire qui permet à des propriétaires âgés de se maintenir dans leur logement en le plaçant en viager en échange des travaux d'adaptation qu'impose leur état de santé.
- Nous soutenons la bourse récemment mise en place qui permet des échanges de logements entre locataires.
- De même pour le système de sous-location qui propose à des personnes âgées d'accueillir dans leur logement devenu trop grand un(e) étudiant(e). L'âge requis pour le locataire senior pourrait être abaissé à 50 ans ce qui permettrait de répondre à une demande fortement exprimée.
- Nous insistons pour que les travaux de rénovation dans le parc HLM ancien soient conduits le plus rapidement possible.

**Pour un logement social
adapte**

**SOLIDARITÉ,
RÉNOVATION ET
INNOVATION**

4.4 La mobilisation et la rénovation du parc existant

Toutes les aides de l'État et des collectivités locales (subventions, prêts à taux préférentiel, exonérations, fiscalité, MaPrimeRénov, ...) pour la rénovation du parc existant, et en particulier pour les travaux de rénovation énergétique, doivent être renforcées et stabilisées à un niveau élevé. Il convient aussi de mieux les faire connaître des propriétaires bailleurs.

L'agglomération et le département doivent engager la promotion des conventionnements ANAH et de l'IML auprès des propriétaires bailleurs. C'est d'autant plus important actuellement que de nombreux propriétaires de logements touristiques qui vont perdre l'autorisation de changement d'usage vont chercher une solution pour valoriser leur bien.

En 2024, un tiers des logements sociaux produits ont été réalisés dans le parc existant par réhabilitation ou démolition-reconstruction. Nous proposons de poursuivre et amplifier cet effort.

**Rénover et mobiliser le parc
existant**

**UN LEVIER POUR
UN HABITAT DURABLE
ACCESSIBLE**

**POUR PRÉSERVER LE
FONCIER AGRICOLE ET LES
ESPACES NATURELS**

4.5 L'hébergement et le logement d'urgence

Nous soutenons les demandes -déjà anciennes- des associations concernées pour que des places d'hébergement d'urgence soient créées sur le Pays Basque, sous-doté par rapport au Béarn alors que les besoins sont plus importants.

Nous partageons les inquiétudes de ces associations pour l'avenir dans un contexte d'austérité financière : les plus démunis ne doivent pas être victimes de mesures d'économie !

Les subventions aux associations engagées dans le plan logement d'abord doivent être maintenues et le nombre de places financées augmenté. Nous souhaitons que la politique initiée par le gouvernement et soutenue par le département avec le plan logement d'abord soit pérennisée pour que les associations, qui embauchent du personnel et en particulier des travailleurs sociaux pour répondre à ses exigences, aient une visibilité à plus long terme.

**Pour un logement d'urgence
digne**

**RENFORÇONS LES MOYENS
PÉRÉNNISONS LES
SOLUTIONS**

4.6 L'évolution du bail réel solidaire (BRS)

Nous rappelons l'importance dans tout programme de BRS de proposer un montant de redevance (dû par l'accédant à l'organisme foncier solidaire pour le terrain) limité pour être compatible avec ses ressources.

Pour permettre aux plus modestes d'accéder au dispositif nous proposons :

- De maintenir un BRS « intermédiaire » accessible aux classes moyennes avec les plafonds actuels.
- De revenir à un BRS « social » avec un plafond de ressource inférieur de 20 % au barème actuel. Seul le BRS social serait inclus dans le quota de 25 % fixé par la loi SRU.
- Nous demandons, dans un souci de transparence, que les attributions de BRS soient décidées par une commission d'attribution paritaire.

Pour un BRS réellement social

**REDEVANCES JUSTES,
ACCÈS POUR TOUS
TRANSPARENCE
GARANTIE**

4.7 L'utilisation des outils d'urbanisme : SCOT, PLU, PLUi ...

Au niveau national :

Nous souhaitons que la loi SRU évolue. Le calcul du pourcentage de logements sociaux se fait aujourd'hui en référence aux seules résidences principales. Nous demandons qu'il se base sur l'ensemble du parc existant en incluant les résidences secondaires et les logements vacants.

Nous réaffirmons notre opposition au projet du précédent gouvernement qui voulait modifier la loi SRU en introduisant jusqu'à 25 % de logements intermédiaires dans les quotas de logements sociaux exigés.

Au niveau local :

Les objectifs fixés par l'État et le PLH dans le cadre de la loi SRU pour atteindre dans toutes les communes concernées le seuil réglementaire de 25 % de logements sociaux, doivent être au minimum atteints.

Nous recommandons que les PLU actuels et les futurs PLUi définissent, dans toutes les communes où la loi Le Meur-Echaniz le permet, des zones réservées exclusivement à la construction de résidences principales.

Nous demandons que toutes les communes abaissent de 120 à 90 jours le nombre maximal de jours autorisés pour la location en meublé de tourisme d'un logement qui est déclaré comme la résidence principale du loueur.

Nous renouvelons notre demande pour que le SCoT incite à créer, dans tous les PLU et PLUi, des secteurs de mixité sociale qui fixent des règles spécifiques favorisant la construction de logements sociaux et a minima tel que l'exige le PLH. Ces secteurs doivent couvrir toutes les zones urbanisables (secteurs U). La mixité sociale, c'est partout !

Nous maintenons pour ces secteurs les dispositions que nous avons présentées dans notre première contribution :

- Pourcentage minimum de 70 % de logements sociaux, dont au moins 45% de logements locatifs et au maximum 25 % en accession sociale.
- Seuil d'application : le plus bas possible, par exemple à partir de 3 ou 4 logements.

Urbanisme solidaire
DES LOGEMENTS SOCIAUX
PARTOUT ET POUR TOUS

4.8 Publics spécifiques

Des progrès sont à noter concernant le logement étudiant, celui des personnes âgées et des saisonniers. Mais beaucoup reste à faire.

Sur le logement étudiant nous serons attentifs à l'utilisation du contrat mixte (étudiants + vacanciers en été) choisi par les propriétaires de résidences secondaires dont l'autorisation de changement d'usage n'est pas renouvelée suite à la nouvelle réglementation sur les meublés de tourisme.

Il est nécessaire de proposer davantage de logements aux saisonniers. Des solutions mixtes sont à rechercher avec divers partenaires : CROUS, éducation nationale, FJT, CCI, UMIH, chambres des métiers...

Le nombre de personnes souffrant de pathologies psychiques, suivies par l'hôpital mais vivant en autonomie ne cesse de croître. Il convient de prévoir plusieurs « pensions de famille » pour les accueillir, en mixité avec d'autres populations.

Logement pour tous
ÉTUDIANTS, SAISONNIERS
SENIORS ET PUBLICS
FRAGILES
TROUVONS DES
SOLUTIONS ADAPTÉES



St Pierre d'Irube
HSA



Capbreton
Le COL



Ustaritz
Soliha



Anglet
OFFICE 64

Kaminoa (Espelette)



Souraïde
HSA

Logement social : construisons la solidarité en dur

Brochure réalisée par la commission “Logement social” de la plateforme Herrian Bizi - Se loger au Pays.

Contact

herrianbizi.selogeraupays@gmail.com

www.herrianbizi.com

