



CRISE DU LOGEMENT

AU PAYS BASQUE

5 URGENCES !

1 - PLAFONNER LES LOYERS

2 - GARANTIR LE LOGEMENT SOCIAL

3 - RÉHABILITER LES LOGEMENTS VACANTS

4 - STOPPER LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

5 - PROTÉGER LES LOCATIONS À L'ANNÉE

ALDA 

The logo for ALDA, featuring the word "ALDA" in a bold, black, sans-serif font, followed by a red graphic element consisting of three horizontal bars of varying lengths, resembling a stylized "E" or a signal icon.

- Prix libre - édité par l'association Alda
25, place des Gascons, 64100 Bayonne

**REJOIGNEZ ALDA,
RENFORCEZ SON ACTION !
WWW.ALDA.EUS
07 77 88 89 23**



@alda.eus



@alda_eh



@alda_eh

CRISE DU LOGEMENT AU PAYS BASQUE

L'ANALYSE ET LES 5 PROPOSITIONS D'ALDA



**LE PAYS BASQUE NORD EST CONFRONTÉ
À UN PROBLÈME DE LOGEMENT
DEPUIS DES DÉCENNIES.**

**LA CRISE S'EST ACCENTUÉE
CES DERNIÈRES ANNÉES,
NÉCESSITANT DE TOUTE URGENCE
DES MESURES FORTES ET IMMÉDIATES.**

UNE SITUATION TENDUE

Sur la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), en 2017, il y avait 200 000 logements, mais moins des 3/4 d'entre eux (147 423) étaient utilisés pour vivre à l'année. 42 238 étaient des résidences secondaires, 11 930 étaient vacants. Bref, 27 % des logements n'étaient pas des résidences principales. Depuis, la situation a empiré. Par exemple, il y a aujourd'hui plus de 45 000 résidences secondaires!

En Pays Basque, il y a plus de propriétaires qu'ailleurs. Seuls 36 % des habitants sont locataires. 15 579 ménages sont locataires de logements sociaux, et 41 670 sont locataires dans le parc privé. Nous sommes sur un territoire où déjà, en 2017, il y avait plus de résidences secondaires que de logements privés à louer toute l'année!

Cette rareté de l'offre en location incite les habitants à rechercher l'accession à la propriété, mais les prix au m², en constante augmentation (+18 % pour les appartements, entre 2015 et 2018) excluent bon nombre d'habitants. Avec une moyenne de 4 250 €/m² en 2018, c'est désormais moins de 30 % des foyers qui ont les moyens d'acheter. Et parmi ceux qui ont ces moyens financiers, la plupart sont déjà propriétaires.

Pour la plupart des habitants, acheter en Pays Basque n'est plus possible. Le nombre de logements disponibles à la location est trop faible et à des loyers souvent trop chers. Le parc

de logements sociaux est largement insuffisant pour faire face à la demande.

Comment faire pour changer tout cela?

DES PERSPECTIVES

ALARMANTES

En 2026, la situation sera pire. C'est ce que prévoit en tout cas le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Sur la période 2021-2026, le PLH prévoit 892 nouvelles résidences secondaires par an. C'est donc plus de 5 000 résidences secondaires supplémentaires qui s'ajouteront aux presque 46 000 actuelles. Le diagnostic du Plan climat (PCAET) estime à 20 000 le nombre de nouvelles résidences secondaires qui seront produites en Pays Basque nord dans les années à venir!

Sur la même période, le nombre de logements vacants va passer de 11 900 à 14 000.

EN 2026 NOUS AURONS DONC :

51 000 RÉSIDENCES SECONDAIRES
+ 14 000 LOGEMENTS VACANTS
= 65 000 LOGEMENTS INOCCUPÉS!

Si rien n'est fait sur ces logements inoccupés, la pression qu'ils génèrent va continuer à faire grimper les prix. L'accession à la propriété sera limitée à une frange de plus en plus marginale de la population et les loyers dans le parc privé vont continuer à s'envoler.

LES LOGEMENTS

SOCIAUX EN 2026

Le PLH prévoit qu'entre 2021 et 2026, 47% des nouvelles constructions seront des logements sociaux. Mais, même en admettant que cet objectif soit tenu, cela ne suffira ni à combler le très grand retard pris par une majorité des communes concernées sur les dernières décennies, ni à répondre aux attentes de la population. 7530 nouveaux logements sociaux sont prévus sur la période, mais il y a plus de 11000 demandes de logements sociaux chaque année. La durée moyenne d'attente pour un logement social est actuellement de 22 mois en Pays Basque, alors qu'elle est de 11 mois en Nouvelle Aquitaine. Seule 1 demande sur 6,5 aboutit.

Dans une région où les prix s'envolent comme la nôtre, un autre phénomène vient aggraver le problème. Faute d'encadrement strict de l'accession sociale à la propriété, des logements sociaux finissent par être revendus au prix du marché, quittant donc le parc social et terminant même parfois en résidences secondaires ou en meublés touristiques! On en connaît des exemples déjà anciens à Saint-Jean-de-Luz ou à Biarritz. C'est complètement inacceptable et il faut rendre impossible ces évolutions choquantes. Pas un seul logement social ne doit terminer sur le marché spéculatif!

Certains baux emphytéotiques, et notamment le BRS (Bail Réel Solidaire)

ont le mérite d'abaisser le coût de l'accession en distinguant le bâti du foncier (les acquéreurs achètent les murs mais ne font que «louer» le foncier). Ils présentent surtout l'intérêt de bloquer les risques de spéculation, car pour acheter, maintenant ou dans cinquante ans, il faut rentrer dans les critères sociaux. Aucun système d'accession sociale engagé à partir d'aujourd'hui ne doit être moins vertueux que cette solution!

Dans tous les cas, il faut prioriser le locatif pour le parc de logements sociaux. Il vaut toujours mieux que la puissance publique, les bailleurs sociaux ou des coopératives sociales d'habitants gardent la maîtrise, au moins de la propriété du foncier, et encore mieux de la propriété collective des logements. C'est la meilleure garantie pour que le logement social reste définitivement social.

LA VIOLENCE

DES RÉSIDENCES

SECONDAIRES

Le diagnostic du Plan climat (PCAET) estime à 20 000 le nombre de nouvelles résidences secondaires qui seront produites en Pays Basque nord dans les années à venir.

Entre 1999-2017, sur les 843 nouvelles résidences secondaires par an, 277 en moyenne provenaient de la construction neuve, 566 de rachats dans le parc ancien.

Sur la période 2021-2026, le Programme Local de l'Habitat prévoit 892 nouvelles résidences secondaires par an, et une «réduction attendue dans la production neuve», c'est-à-dire une pression encore plus forte sur le parc ancien (600 à 700 nouvelles résidences secondaires se créant chaque année par rachat de logements pré-existants).

Les locataires actuels de ces habitations sont prioritaires pour racheter leur logement pendant un délai légal de 6 mois, mais n'ont aucunement les moyens d'emprunter des sommes telles que celles proposées par les acheteurs de résidences secondaires. Cela a donc pour effet de mettre à la rue les familles qui louaient ces biens. Nous voyons déjà ce genre de situations se multiplier autour de nous. C'est un phénomène d'une grande violence, générateur d'angoisse pour tous les locataires actuels vivant dans cette zone tendue de la côte basque, objet de toutes les convoitises. Pourront-ils continuer à habiter et vieillir sur le territoire où ils ont toujours vécu et travaillé?

Face à cette cruelle réalité de la loi, froide et sans pitié, du marché, les communes basques ne disposent de quasiment aucune mesure efficace permettant de stopper ou freiner le phénomène. La surtaxe pratiquée, même à son taux plein de 60 %, sur les résidences secondaires, n'a pour l'instant aucun effet sur les riches propriétaires. Il faut donc se mobiliser, tous ensemble et avec d'autres territoires soumis au même

phénomène, pour exiger de nouvelles mesures législatives permettant aux communes et agglomérations de limiter la proportion de résidences secondaires sur leur territoire, et de protéger les habitants à l'année. Par exemple, la Suisse a limité le nombre de résidences secondaires à 20 % du parc par commune, le Tyrol autrichien à 8 %. D'autres propositions sont sur la table, comme celle d'une taxation spécifique ou celle d'un statut de résident qui nécessite d'habiter au moins un an sur un territoire avant de pouvoir y acheter (5 ans dans la région italienne de Bolzano).

Mais en attendant que la loi permette de protéger les habitants de ce pays, nous devons le faire par nos propres moyens, toujours collectifs et non-violents. Par exemple, comme Alda le fait déjà, en se mobilisant pour empêcher toute procédure d'expulsion contre des locataires devant quitter leur logement vendu pour en faire une résidence secondaire ou un meublé touristique. Ou en lançant un mouvement d'occupations symboliques de certaines résidences secondaires, nouvelles et choquantes par leur prix, leur situation ou les conséquences de leur mise en vente sur les anciens locataires, afin de créer un effet dissuasif sur les gens voulant en acheter en Pays Basque. Sans mobilisation d'ampleur et d'actions déterminées, nous n'aurons pas d'évolutions législatives permettant de limiter ce phénomène destructeur.



LES LOGEMENTS

VACANTS EN 2026

Le Programme Local de l'Habitat prévoit qu'il y aura 14 000 logements vacants en 2026. C'est trop. Chaque logement qui reste inutilisable est une solution en moins pour les habitants, une pression supplémentaire sur un parc déjà insuffisant.

Le PLH prévoit de continuer à construire à un rythme élevé, sur une zone de plus en plus éloignée des bassins d'emplois, entraînant le risque d'artificialiser de plus en plus de surfaces et d'accroître les déplacements en voiture, les fameux mouvements pendulaires domicile-travail à l'impact social et écologique destructeur.

Pourtant, on peut produire du logement sans forcément construire du neuf. On peut diviser des logements, changer l'usage de différents locaux, construire «la ville sur la ville» et densifier les centre-bourgs.

On peut également aider à remettre beaucoup plus de logements vacants sur le marché locatif qu'on ne le fait aujourd'hui. Comment? Déjà en identifiant et localisant les logements vacants. Ensuite en assurant l'ingénierie pour débloquer certaines situations complexes causant la vacance des logements en question, en convainquant les propriétaires et surtout en les aidant à remettre les logements sur le marché locatif. En coopération avec l'agglo, les communes,

avec des structures comme Soliha, on viserait à sécuriser les propriétaires par des baux à réhabilitation, à mobiliser un fond d'investissement citoyen, à piloter la réhabilitation et la rénovation énergétique des logements, mais aussi la gestion locative...

On peut également intensifier les programmes de récupération de certains logements vacants. Ces programmes peuvent également permettre aux communes et aux collectivités de reprendre la maîtrise du foncier, indispensable pour éviter de nouvelles dérives futures.

LES BIENS EN ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE

Si un logement, un bâtiment ou un terrain situé à l'intérieur du «périmètre de l'agglomération» d'une commune n'est plus utilisé par son propriétaire, la commune peut exiger du propriétaire qu'il le remette en état et qu'il l'utilise à nouveau. Si le propriétaire ne le fait pas dans un délai raisonnable, la commune peut l'exproprier et récupérer le bien pour y construire des logements. Cette procédure doit être systématiquement utilisée, dès que l'occasion s'en présente.

LES BIENS SANS MAÎTRE

Il existe en Pays Basque nord des biens dits «sans maître». A la suite d'une succession ou dans d'autres cas, certains biens se retrouvent sans propriétaires identifiés. Grâce à une procédure très encadrée, tous ces biens peuvent devenir propriétés de la

commune ou de l'agglo. Il est urgent de faire un recensement complet de tous les biens susceptibles d'être qualifiés comme étant « sans maître » et d'entamer systématiquement les procédures nécessaires pour les récupérer et les réutiliser.

PROTÉGER

LES LOCATAIRES

DES PRIX DÉCONNECTÉS DES REVENUS DES HABITANTS

De nombreuses personnes veulent vivre en Pays Basque, soit parce qu'elles y sont nées et qu'elles veulent y rester, soit parce qu'elles souhaitent s'y installer ou y revenir. Les tendances à la décohabitation (augmentation du nombre de divorces, etc.) accentuent le nombre d'appartements nécessaires. Les besoins en logement augmentent d'année en année, nécessitant d'en produire toujours plus et une trop grande partie du parc existant est indisponible pour y habiter à l'année.

Le marché est « en tension » : la demande est plus forte que l'offre et les prix augmentent d'année en année. Avec une moyenne de 4 250 €/m² en logement collectif neuf, les trois quarts des habitants du Pays Basque n'ont plus les moyens de devenir propriétaires. Ce prix du m² dépasse les 7 000 € à Biarritz ou à Saint-Jean-de-Luz, le rendant accessible à moins de 1 % de la population locale.

L'une des conséquences directes de cette augmentation du prix du foncier est une très forte augmentation des loyers. Dans le parc privé, le loyer moyen sur la zone littorale et rétro-littorale (hors Anglet et Bayonne) est de 725 €/mois. Une moyenne trop élevée par rapport aux revenus de la population. De plus en plus de propriétaires exigeant de la part des potentiels locataires des revenus représentant au moins 3 fois le montant du loyer, de nombreux foyers sont exclus. Même les logements sociaux sont victimes de ce contexte de tension immobilière. Ils deviennent plus coûteux à construire (explosion du prix du foncier ou du bâti, renchérissement des coûts de construction...). Résultat : ils deviennent plus chers et excluent de plus en plus de travailleurs aux revenus jugés insuffisants car devant là encore évaluer trois fois le loyer.

L'ENCADREMENT DES LOYERS

Pourtant, sur les 24 communes (*) de la zone tendue du Pays Basque, augmenter le loyer lors d'un changement de locataire est interdit. À l'exception de quelques cas très particuliers, la revalorisation ne peut excéder l'Indice de référence des loyers (entre 0,10 et 0,60 % par an, en fonction des années).

Le loyer du précédent locataire doit figurer en clair sur le contrat de bail. C'est une obligation légale qui n'est pas toujours respectée mais qu'il est primordial de vérifier systématiquement. Il faut faire un

recours si votre loyer a été augmenté. N'hésitez pas à contacter Alda si vous êtes dans cette situation.

Sur le terrain, on peut voir fréquemment des augmentations totalement illégales, pratiquées par méconnaissance de la loi de la part du locataire et souvent de la part du propriétaire lui-même.

Une campagne d'information claire est nécessaire, afin que nul propriétaire n'augmente le loyer par méconnaissance de la loi.

* Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascaïn, Bassussarry, Bayonne, Biriartou, Biarritz, Bidart, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre-d'Irube, Urcuit, Urrugne, Ustaritz ou Villefranque.

LE PLAFONNEMENT DES LOYERS

L'encadrement simple des loyers à la relocation ne suffira pas. Les propriétaires de logements locatifs sont de plus en plus tentés par la vente de leur bien. Ils sont tenus de proposer l'achat prioritairement à leurs locataires mais ceux-ci n'ont pas les moyens de s'aligner sur les prix demandés. Et si le nouvel acquéreur souhaite en faire sa résidence secondaire ou ultra-rentabiliser son investissement en le louant sur les plateformes Airbnb, Abritel ou Popliday, le locataire est expulsé.

La raréfaction de l'offre de locations à l'année, notamment du fait de la

pression exercée par les résidences secondaires et les meublés touristiques, génère une tendance lourde à l'augmentation des loyers proposés pour les nouveaux logements. Le simple encadrement de ces loyers ne peut suffire. Il faut des mesures plus fortes, et notamment un plafonnement des loyers.

À Paris et à Lille, mais sûrement bientôt à Bordeaux, Grenoble, Lyon ou Montpellier qui ont entamé des démarches en ce sens, les loyers sont plafonnés: le prix de location au m² ne peut dépasser un montant maximum fixé par arrêté préfectoral, que ce soit dans un logement neuf ou ancien.

À ce jour, le Pays Basque nord n'est pas éligible à ce dispositif, mais au vu de l'urgence de la situation, il va falloir changer la loi pour le permettre! Il nous faut donc interpeller nos parlementaires sur le sujet.

La loi ouvre désormais la possibilité de développer les expérimentations par les collectivités locales, grâce au principe désormais reconnu de différenciation territoriale. Communes et agglo doivent étudier les moyens d'expérimenter des dispositifs locaux de plafonnement des loyers le temps que les évolutions législatives nécessaires se produisent.

LIMITER LA PROLIFÉRATION DES MEUBLÉS TOURISTIQUES

Un meublé touristique (ou meublé de tourisme), c'est une maison ou un appartement proposé pour de courts

séjours à des locataires de passage. Ce sont typiquement les annonces que l'on retrouve sur les plateformes de type Airbnb, Aritel, Le Bon Coin ou Poptlidays.

Il existe 2 catégories de meublés touristiques :

- Les meublés dits « occasionnels »

Il s'agit de résidences principales dont l'habitant va libérer les lieux quelques jours ou quelques semaines pour arrondir ses fins de mois. Cela ne pose pas de problème particulier sur la situation générale du logement.

- Les meublés dits « permanents »

Ces logements sont disponibles sur ces plateformes toute l'année ou presque. Ces meublés touristiques « permanents » sont comptabilisés dans les 45 000 résidences secondaires actuelles, mais en l'absence de données officielles, il est très difficile de savoir combien ils sont précisément. Pour obtenir une première estimation, Alda s'est livré à un important travail de recherche, le plus méthodique et rigoureux possible, avec ses propres moyens, forcément limités. En 2021, nous avons trouvé 17 000 offres sur Airbnb et Aritel, 3 500 sur le Bon Coin, 1 600 sur Booking, près d'un millier sur Locasun et plus de 700 sur Poptlidays. C'est sûrement d'avantage les années normales sans confinement ni couvre-feu. En tout cas, pour 2021, cela représente plus de 20 000 offres si l'on enlève les doublons. En outre, nous avons pu calculer que

près d'un tiers sont disponibles à la location plus de 120 jours par an.

Sur une estimation basse, on peut donc dire qu'il y a au moins 6 000 à 7 000 meublés touristiques permanents en Pays Basque nord. Des milliers de logements qui ne peuvent pas être loués à l'année, des milliers de logements qui ne permettent plus aux gens d'habiter dans leur propre pays. Et selon tous les témoignages, ces chiffres sont en constante augmentation.

En effet, sur la Côte, louer en meublé touristique est plus rentable pour le propriétaire que de louer avec un bail classique, à l'année. Mais chaque fois qu'un appartement devient meublé touristique, c'est un locataire, voire une famille, qui est chassé et qui va devoir trouver une nouvelle solution dans un parc locatif de plus en plus réduit. Si nous voulons des gens qui habitent sur la Côte, près de leur lieu de travail, la prolifération de ces meublés touristiques permanents doit être stoppée.

DES ACTIONS POSSIBLES IMMÉDIATEMENT

En 2020, la CAPB a pris une série de mesures pour tenter de réguler le problème. Sur certaines des 24 communes classées en zone tendue, il est désormais nécessaire d'obtenir une autorisation temporaire de changement d'usage pour toutes les résidences secondaires utilisées comme meublés touristiques, permanents ou occasionnels. Et le nombre d'autorisations accordées est

limité à 1 logement par propriétaire sur 8 communes et à 2 logements par propriétaire sur 6 autres.

Pour Alda, cette première mesure n'est pas à la hauteur des enjeux et il est nécessaire d'aller beaucoup plus loin.

La première évidence est d'élargir cette mesure aux personnes morales. En effet, seules les personnes physiques sont concernées par cette mesure. Les personnes morales (les SCI, les SARL...) sont actuellement exemptées de toute contrainte! Or, on comprend bien que ceux qui ont plus d'un logement à louer sont souvent en SCI ou en SARL. Les propriétaires personnes physiques ne sont que la partie émergée de l'iceberg. Le véritable business, ce sont les personnes morales qui le mènent!

La seconde mesure à prendre est celle qui s'applique déjà à Bordeaux, Nantes, Strasbourg... Il s'agit d'une mesure appelée «compensation». Pour toute location de meublé touristique, le loueur doit proposer un logement à l'année.

C'est une mesure forte, efficace et dont la légalité vient d'être confirmée par la cour de cassation (février 2021). Elle est, selon la cour *«justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général tenant à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location et proportionnée à l'objectif poursuivi en ce que celui-ci ne peut pas être réalisé par une mesure moins contraignante»*.



LES 5 PROPOSITIONS D'ALDA

5 URGENCES POUR RÉPONDRE À LA CRISE DU LOGEMENT

1 - PLAFONNER LES LOYERS

Une campagne d'information sur l'interdiction faite aux propriétaires d'augmenter le loyer entre deux locataires sur les 24 communes de la zone tendue du Pays Basque. Elle ne doit plus être ignorée par quiconque.

Le plafonnement des loyers tel qu'il se pratique à Paris et à Lille, et sûrement bientôt à Bordeaux, Grenoble ou Montpellier doit pouvoir être mis en place en Pays Basque. La loi doit évoluer dans ce sens, et communes et agglo doivent étudier la possibilité d'expérimenter ici un dispositif d'encadrement renforcé des loyers via le principe légalement reconnu de différenciation territoriale.

2 - GARANTIR LE LOGEMENT SOCIAL

La priorité du logement social doit être le locatif.

Les programmes d'accession sociale à la propriété doivent systématiquement garantir le maintien de ces logements dans le parc social, notamment grâce aux dispositifs de type BRS permettant de séparer le foncier du bâti et d'encadrer strictement leur éventuelle revente. Plus un seul logement social ne doit terminer sur le marché spéculatif!



3 - RÉHABILITER LES LOGEMENTS VACANTS

La mise en place des structures et moyens permettant de remettre une partie significative des 12 000 logements vacants sur le marché locatif.

L'expropriation de tous les « biens en état manifeste d'abandon »

Le recensement complet des « biens sans maître » et leur récupération systématique par les communes.

4 - STOPPER LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Une campagne de mobilisation populaire et d'actions citoyennes pour dissuader les nouvelles résidences secondaires, le temps d'obtenir des évolutions législatives donnant aux communes et aux agglomérations les moyens légaux de limiter leur nombre (quotas, statut de résident, fiscalité...). Nous ne pouvons plus accepter la vente d'un seul logement habité à l'année qui soit destiné à devenir une résidence secondaire!

5 - PROTÉGER LES LOCATIONS À L'ANNÉE

Les mesures, destinées aux seuls particuliers, prises par la CAPB en 2020 pour limiter le nombre de meublés touristiques de type Airbnb, Abritel, Le Bon Coin ou Poplidays doivent être étendues de toute urgence aux personnes morales, SCI ou SARL aujourd'hui épargnées.

De nouvelles mesures réellement efficaces (comme la compensation obligeant à mettre un logement en location à l'année pour tout meublé touristique proposé) doivent être mises en place au plus vite.

REJOIGNEZ ALDA, RENFORCEZ SON ACTION !

25, PLACE DES GASCONS, 64100 BAYONNE

ww.alda.eu | 07 77 88 89 23



@alda.eu



@alda_eh



@alda_eh

Crise du logement :

5 urgences

1- Plafonner les loyers

2- Garantir
le logement social

3- Réhabiliter
les logements vacants

4- Stopper
les résidences secondaires

5- Protéger
les locations à l'année



Ensemble, nous pouvons changer
la situation du logement en Pays Basque.
Rejoignez Alda, renforcez son action !

RETROUVEZ ALDA SUR LES RÉSEAUX SOCIAUX ET SUR SON SITE WWW.ALDA.EUS