



# OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DU PAYS BASQUE

2024



#2

Photographie du parc  
de logement, des usages  
saisonniers et focus sur  
les outils d'encadrement  
du marché

 **Pays  
Basque**  
euskal  
Herria

COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION

HIRIGUNE  
ELKARGOA

COMUNAUTAT  
D'AGLOMERACION





# ÉDITO DU PRESIDENT

©Côté Sud Photos



**Jean-René Etchegaray**

Président de la  
Communauté  
Pays Basque

Le premier Programme Local de l'Habitat du Pays Basque a été adopté il y a bientôt 3 ans. Il fut accompagné, et cela se poursuit, de la mobilisation de tout un territoire, élus, société civile, associations, organismes logeurs, et de nombreux partenaires, en faveur de l'accès au logement pour tous.

Au sein de notre institution, nous avons amélioré notre intervention financière en faveur du logement social, qui traverse une crise à l'échelle nationale, et avons été reconnu par l'Etat « Territoire engagé pour le logement ». Nous avons mis en œuvre un règlement encadrant les meublés de tourisme qui porte déjà ses fruits et désormais l'encadrement des loyers. Nous avons ouvert la Maison de l'Habitat et de l'Energie à Bayonne et Saint-Palais et lancé une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) dans nos villes labélisées « Petites Villes de Demain ». Grâce à la mobilisation des élus et des partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), nous travaillons désormais sur la politique de peuplement.

Cette seconde publication de l'observatoire de l'habitat du Pays Basque s'appuie sur les données de notre agence d'urbanisme, l'AUDAP. Consultable en ligne, il permet à tous de visualiser une série d'indicateurs pour comprendre la composition du parc de logements, son évolution et les besoins des habitants. Il est un moyen de partager les connaissances entre les institutions, les professionnels du logement, la société civile et les élus du territoire. En effet, de nombreux acteurs interviennent dans le domaine de l'habitat : la mobilisation de chacun d'entre eux est indispensable. Ce n'est qu'ensemble que nous pourrons lutter contre la crise du logement que traverse actuellement le Pays Basque, et c'est pour nous une priorité.



# sommaire

## #1 Le LOGEMENT en 2023, QUELLES DYNAMIQUES ? .....4

## #2 2023, une année DE MISE EN PLACE D'OUTILS POUR ENCADRER LE MARCHÉ ..... 18

Introduction de Roland Hirigoyen .....20

2.1 - Réglementer les locations de courte durée .....22

2.2 - Le BRS : éviter la spéculation sur l'accès sociale .....28

2.3 - Encadrer les loyers privés ..... 34

## #3 2023, VERS UNE MEILLEURE CONNAISSANCE DES USAGES SAISONNIERS ..... 40

Introduction de Daniel Olçomendy .....42

3.1 - Résidences et résidents secondaires, quel diagnostic ? ..... 43

3.2 - Mieux connaître les travailleurs saisonniers .....46

## CRÉDITS

### Rédaction & réalisation graphique

Novembre 2024 - Publication réalisée par la Communauté Pays Basque et l'AUDAP.

Mise en page et illustrations : Flora Roliers.

### Crédits Photos

Côté Sud Photo, Adeline Goubely (CAPB), Alda, OFFICE64 de l'habitat, L.Tomassi, Carolepro, Hugo Grandjean (AUDAP), Habitat Sud Atlantic, Le Col, Agence COM' BY AVM.

### Traduction en basque

Communauté Pays Basque.



**#1**

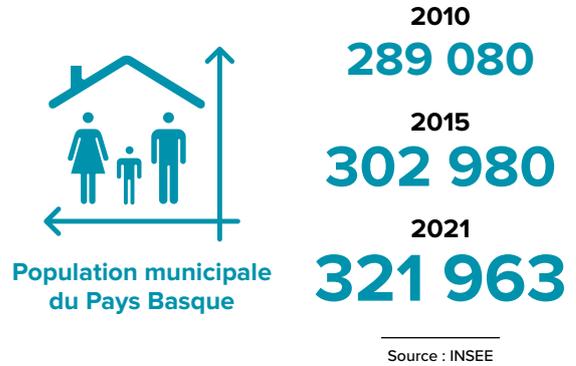
**Le LOGEMENT  
en 2023,  
QUELLES  
DYNAMIQUES ?**



> Le Pays Basque continue à connaître une forte croissance démographique

**321 963**

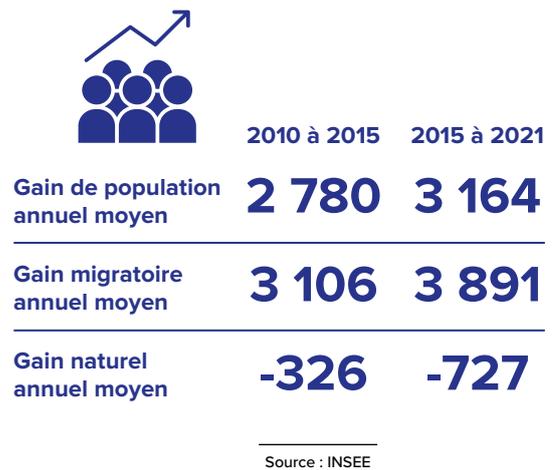
Nombre de personnes qui résident au Pays Basque en 2021.



**3 164**

**Gain annuel moyen d'habitants au Pays Basque entre 2015 et 2021** (soit un gain de 18 983 habitants en 6 ans).

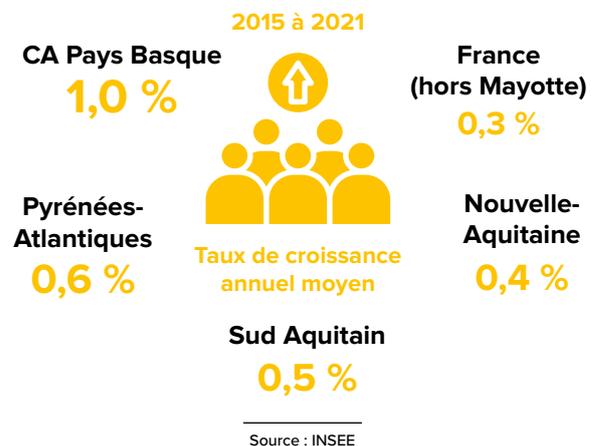
Ce gain est exclusivement dû au solde migratoire (+ 3 891 en moyenne annuelle) car le solde naturel, c'est-à-dire les naissances moins les décès, est déficitaire (- 727 en moyenne annuelle).



**1,02 %**

**Taux de croissance annuel moyen** de la population entre 2015 et 2021.

Ce taux est de **0,51 %** à l'échelle du Sud Aquitain.



➤ **Le parc de résidences principales au Pays Basque progresse plus vite entre 2015 et 2021 que celui des résidences secondaires**

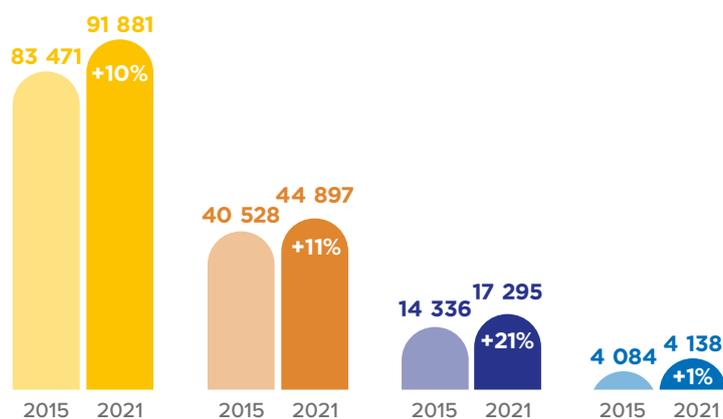
Entre 2015 et 2021, le parc des résidences principales a augmenté de 1,76 % en évolution annuelle, contre 2,6 fois moins pour les résidences secondaires. En volume, près de 16 000 nouvelles résidences principales ont été produites entre 2015 et 2021. Ainsi le poids des résidences secondaires se réduit dans le parc de logements passant de 21,2 % en 2015 à 20,3 % en 2021. Ce phénomène n'a pas de lien avec le règlement sur le changement d'usage dont la mise en œuvre est intervenue a posteriori.

		2021	2015	TCAM entre 2015 et 2021
Résidences principales		158 211	142 419	1,76 %
Résidences secondaires et logements occasionnels		43 183	41 463	0,07 %
Logements vacants		11 463	11 441	- 0,03 %
Parc de logements		212 837	195 571	1,42 %

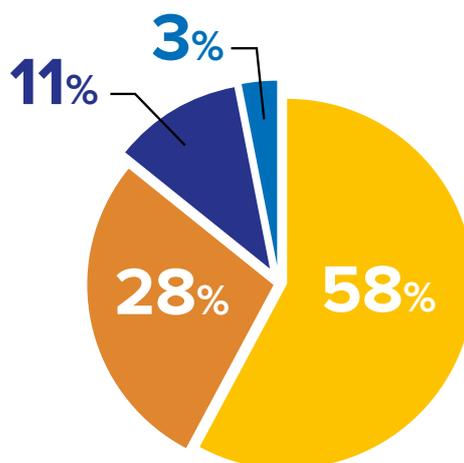
➤ **Et une production de résidences principales au Pays Basque qui profite aux locataires du parc HLM**

En 2021, 17 295 résidences principales sont, selon l'INSEE, occupées par des locataires du parc HLM. Entre 2015 et 2021, celles-ci ont progressé presque deux fois plus vite (+21%) que les résidences principales occupées par des locataires du parc privé (+11%) ou par des propriétaires occupants (+10%).

ÉVOLUTION DU STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2015 ET 2021 (SOURCE INSEE)



RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPE D'OCCUPATIONS EN 2021



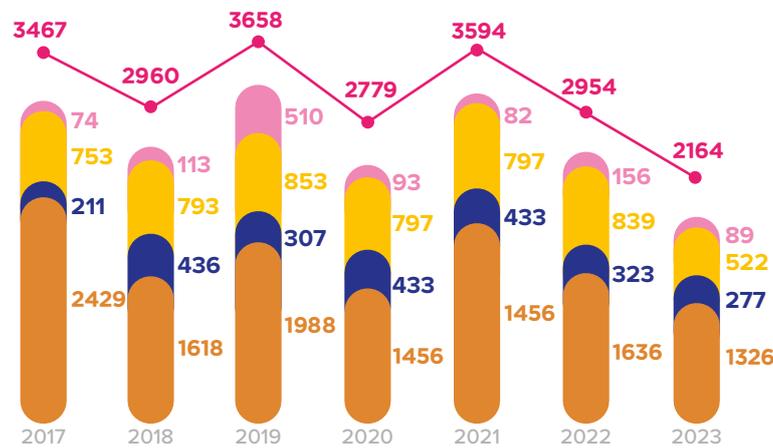
## > Un contexte inflationniste conduisant à une forte baisse des permis de construire

Depuis 2021, le nombre de permis de construire autorisés diminue au Pays Basque : 3 594 en 2021, 2 954 en 2022 et 2 164 en 2023. Si 2021 apparaît comme une année singulière avec un effet de rattrapage consécutif à la crise COVID de 2020, une baisse de près de 27 % est constatée entre 2022 et 2023.

Elle s'explique en raison :

- d'un contexte inflationniste qui a été porté par des raisons économiques (reprise de l'activité suite à deux années de crise sanitaire) et géopolitique (conflit russo-ukrainien). Ainsi sur les données disponibles, l'indice du coût de la construction a bondi de 264 points entre le trimestre 4 de 2021 et celui de 2023, soit une augmentation de près de 14,2 % ;
- de la remontée des taux par la Banque Centrale Européenne pour lutter contre l'inflation. En décembre 2023 il était à 4,2 %, contre 2,62 % en janvier 2023 et 1,07 un an plus tôt en janvier 2022. Cette augmentation rapide des taux a pour effet de réduire les capacités financières des ménages et donc leur capacité à acheter.

Logements neufs autorisés



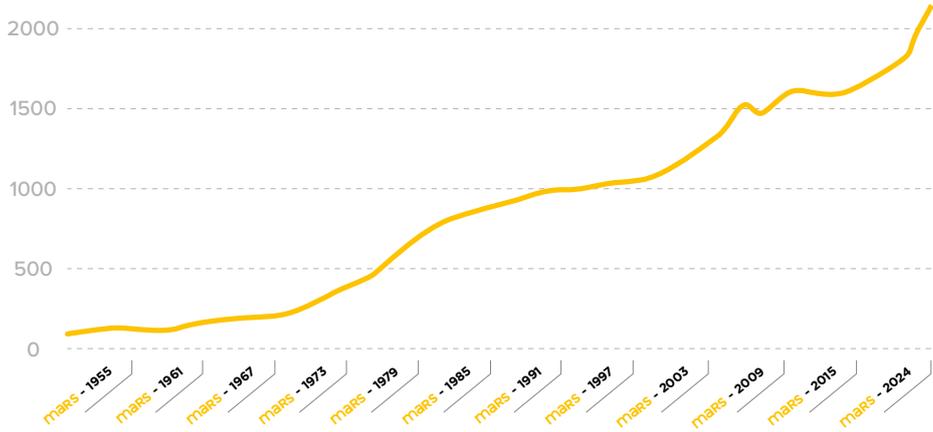
OBJECTIF annuel PLH  
**2686**

-  COLLECTIF
-  INDIVIDUEL GROUPÉ
-  INDIVIDUEL PUR
-  RÉSIDENCE
-  TOTAL

Source : Sit@del2



INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION DES IMMEUBLES À USAGE D'HABITATION (ICC) - MOYENNE DES 4 DERNIERS INDICES



Source : <https://www.observatoirecreditlogement.fr/derniere-publication#1>

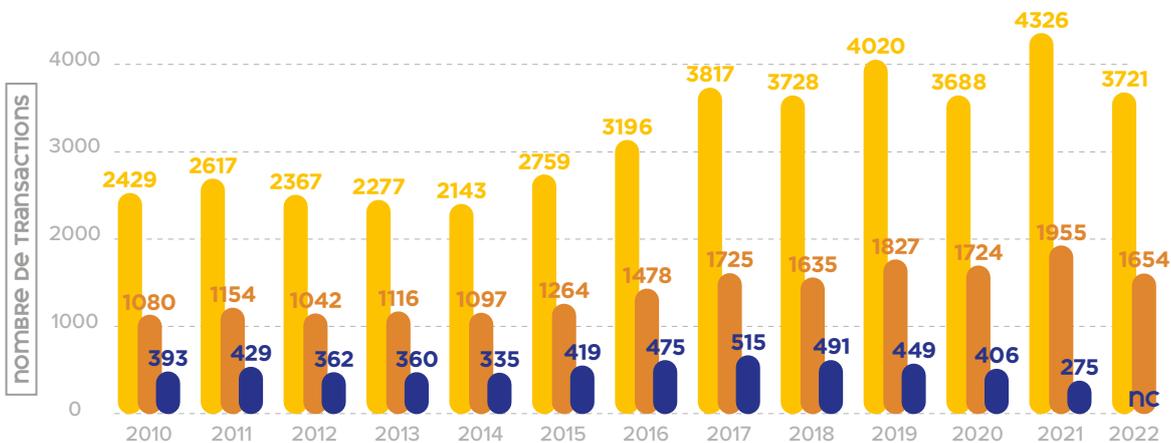
LES TAUX DES CRÉDITS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS (en%) - ENSEMBLE DES MARCHÉS (source : L'Observatoire Crédit Logement / CSA)



Source : <https://www.observatoirecreditlogement.fr/derniere-publication#1>

> ... et qui impacte le volume global des transactions immobilières

En 2022, les signes d'une baisse des mutations sont visibles et préfigurent une accélération en 2023 au regard des conditions d'emprunt. Les volumes 2022 sont équivalents à ceux de l'année 2020 (année de crise sanitaire) qui étaient eux-mêmes plus faibles qu'en 2019.

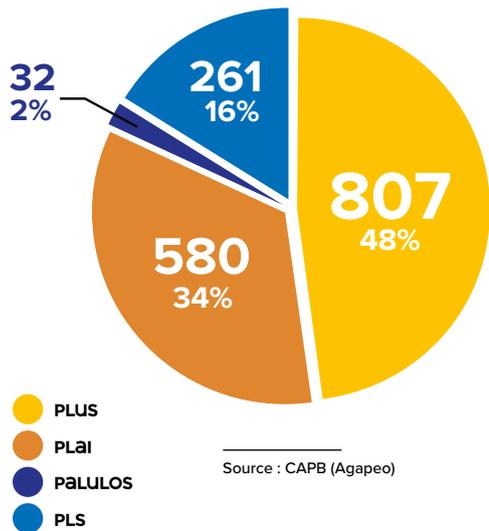


- APPARTEMENTS
- MAISONS
- TERRAINS À BÂTIR

> **Mais une production de logements sociaux qui se maintient malgré un contexte inflationniste...**

En 2023, 592 logements locatifs sociaux (LLS) ont été financés ou agréés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat du territoire du Pays Basque.

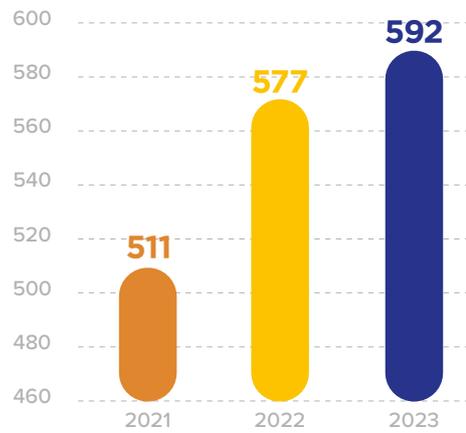
RÉPARTITION PAR TYPE DE PRODUITS DES LLS AGRÉÉS ENTRE 2021 ET 2023



À cette production locative sociale vient s'ajouter une offre en accession sociale à la propriété en très forte progression : le territoire est ainsi passé de 95 logements BRS commercialisés en 2021 à 449 en 2023. Cette tendance semble s'inscrire dans la durée.



LLS AGRÉÉS



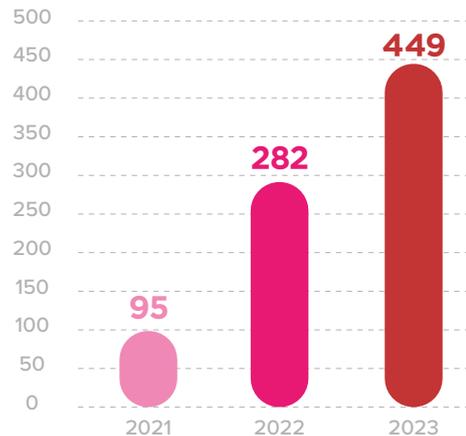
Source : CAPB (Agapeo)

> **...Avec une offre destinée en priorité aux ménages les plus modestes...**

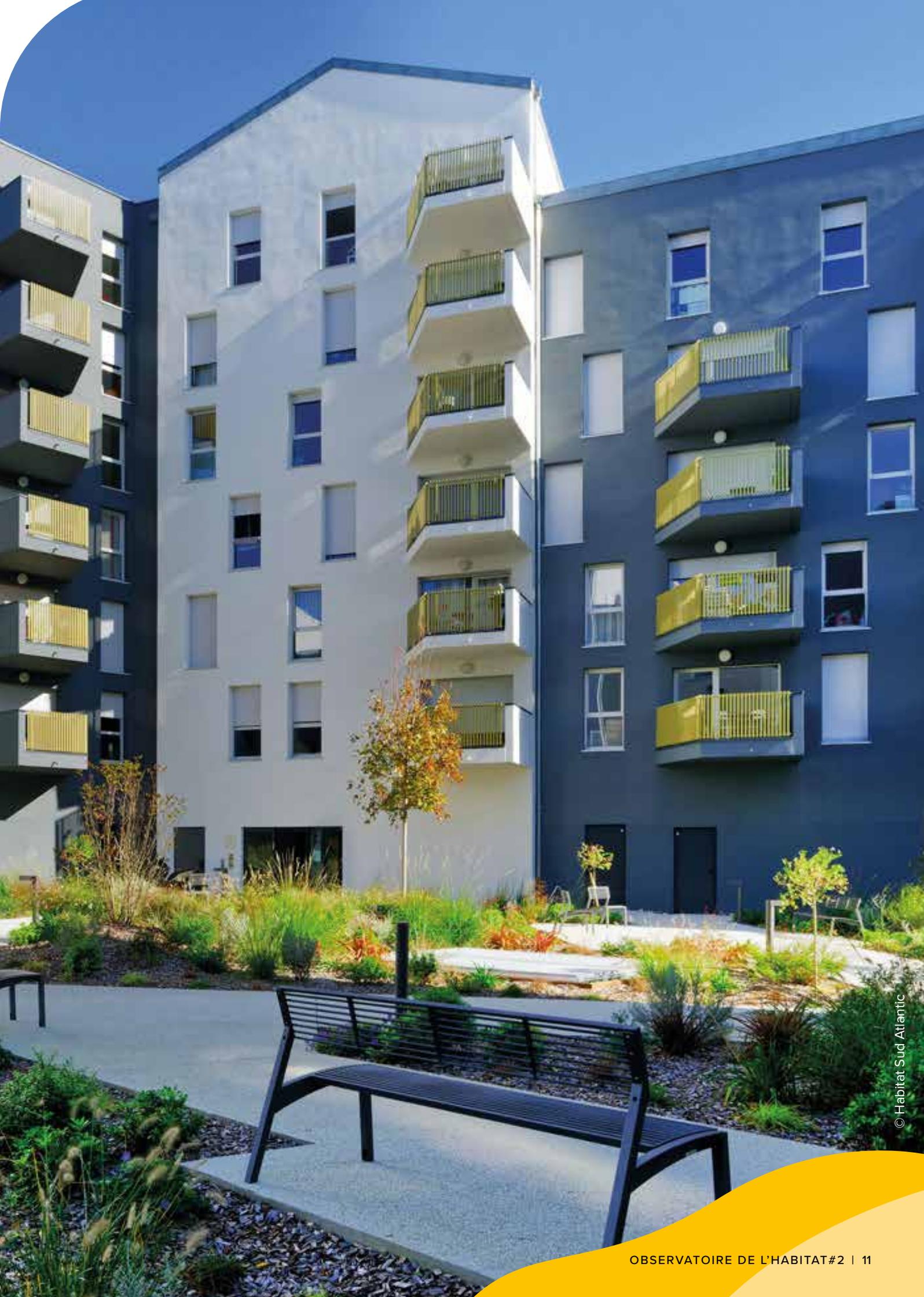
84 % des logements locatifs sociaux produits ou agréés entre 2021 et 2023 sont destinés aux ménages les plus modestes (Prêt Locatif Aidé d'Intégration, PLAI, et Prêt Locatif à Usage Social, PLUS).



LOGEMENTS BRS COMMERCIALISÉS



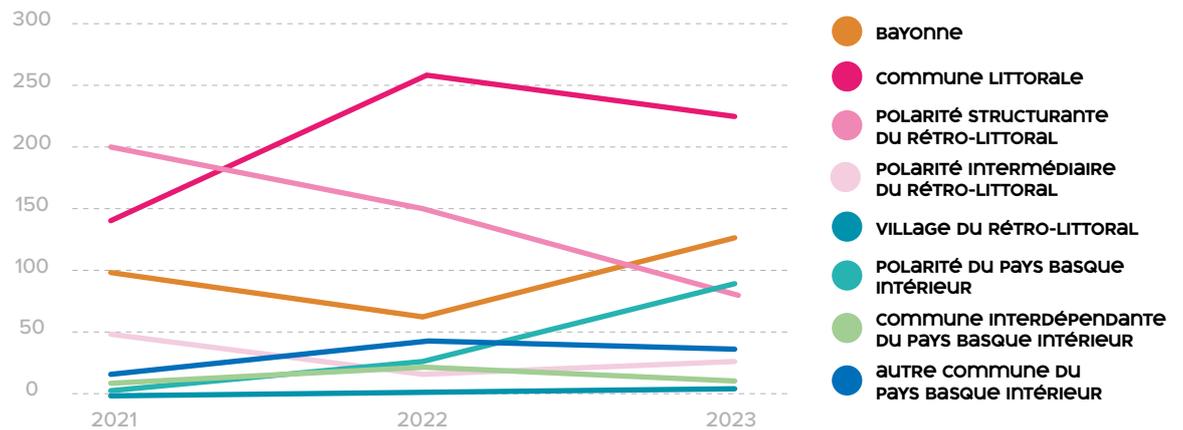
Source : CAPB (Agapeo)



➤ ...Et qui se concentre dans les communes soumises à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) ...

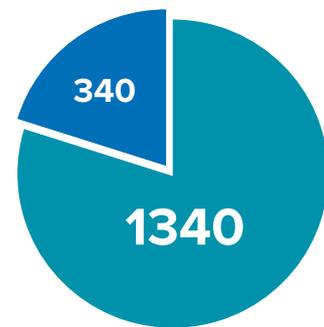
Durant les années 2021 à 2023, la production de logement social a concerné l'ensemble du Pays Basque, du littoral au Pays Basque intérieur. La production se concentre dans les secteurs Bayonne et le littoral, où la demande est la plus forte. Cependant, grâce à la mobilisation des communes et des bailleurs sociaux, de nombreuses opérations se sont développées à l'intérieur. La production de logement social dans le secteur rétro-littoral connaît une forte baisse depuis 2021.

RÉPARTITION DES LLS AGRÉÉS PAR TERRITOIRES PLH ENTRE 2021 ET 2023

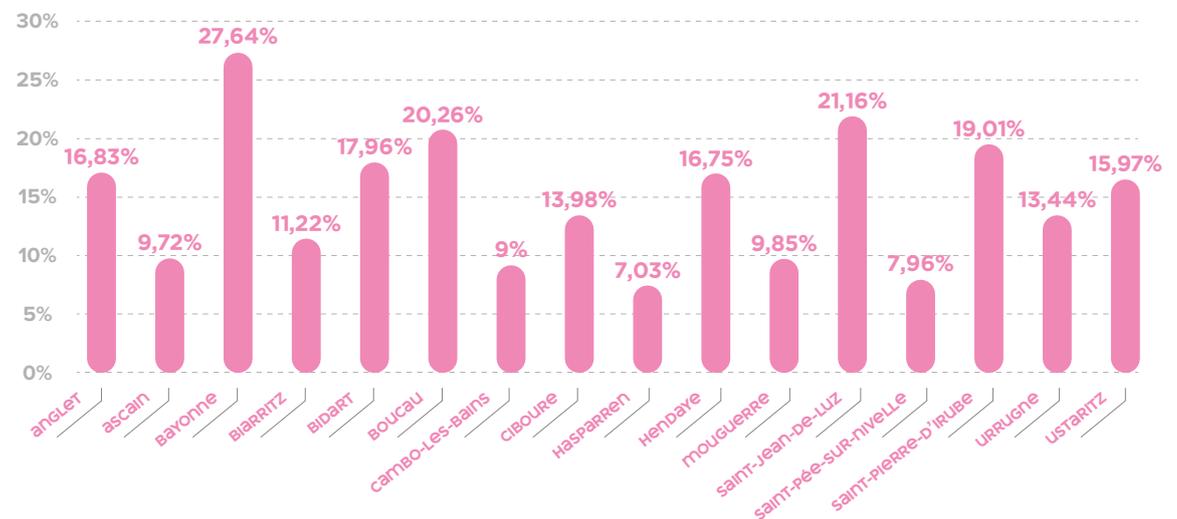


LLS AGRÉÉS DE 2021 À 2023 DANS LES communes soumises ou non à La LOI SRU

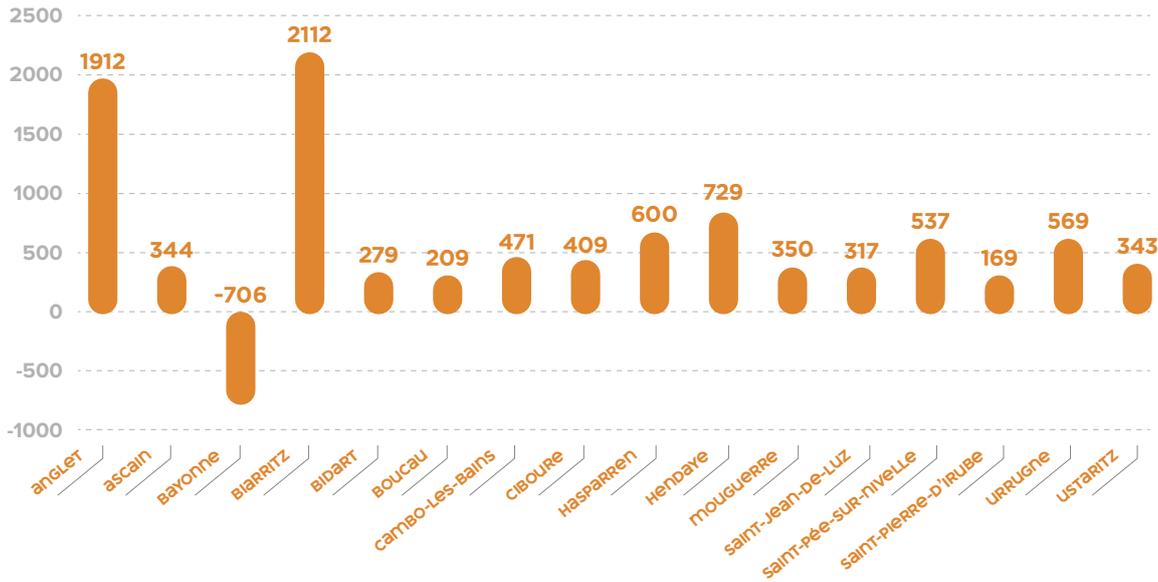
73 % de la production de logements locatifs sociaux ont été réalisés dans les communes soumises à la loi SRU. Sur le territoire, 16 communes de plus de 3500 habitants sont soumises à la loi SRU, c'est-à-dire que les logements sociaux doivent représenter au moins 25% du parc de résidences principales.



TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES communes soumises à La LOI SRU au 1/01/2023 (source : DDTM)



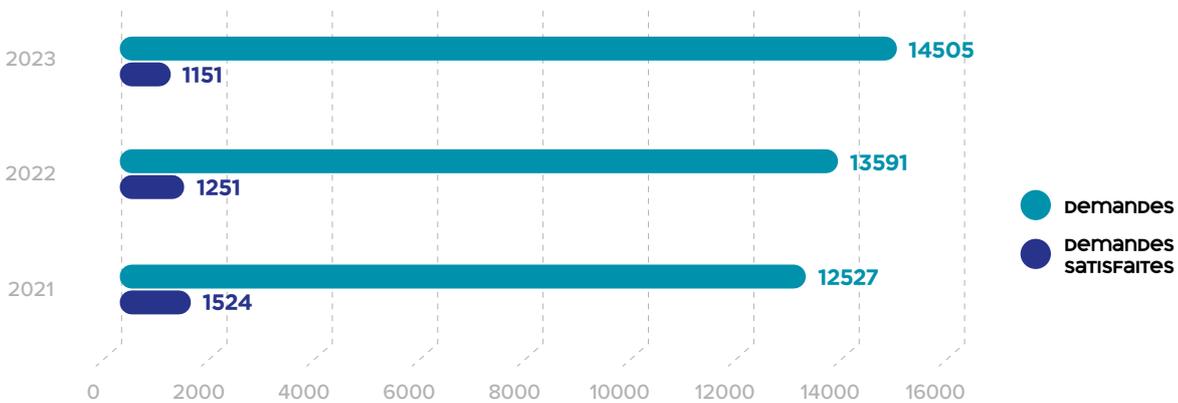
**nombre de logements sociaux manquants au regard de l'objectif de 25% des résidences principales**



**> ... Dans un contexte où la demande en logements locatifs sociaux augmente**

La demande de logements locatifs sociaux ne cesse d'augmenter sur le territoire, tandis que les attributions connaissent une diminution. Le territoire de la Communauté Pays Basque enregistre en moyenne 12 demandes pour 1 attribution en 2023. Cette demande est en hausse constante : elle a progressé de 7% entre 2022 et 2023.

Au contraire, les attributions se tarissent : l'année 2023 a vu une baisse de 10%, tandis que l'année 2022 enregistrait déjà une baisse de 18%.



Depuis plusieurs années, le délai moyen d'attente pour les demandeurs stagne autour de 23 à 24 mois. Les 2 motifs principaux des demandes sont liés à l'inadaptation du logement au handicap (perte d'autonomie) ou à une taille insuffisante.

**2/3**  
des demandeurs sollicitent des petits logements T1-T2

près d'**1/3**  
des demandeurs sollicitent des petits logements T3

Près de **60%** des demandeurs sont des personnes seules et **20%** des ménages de 2 personnes

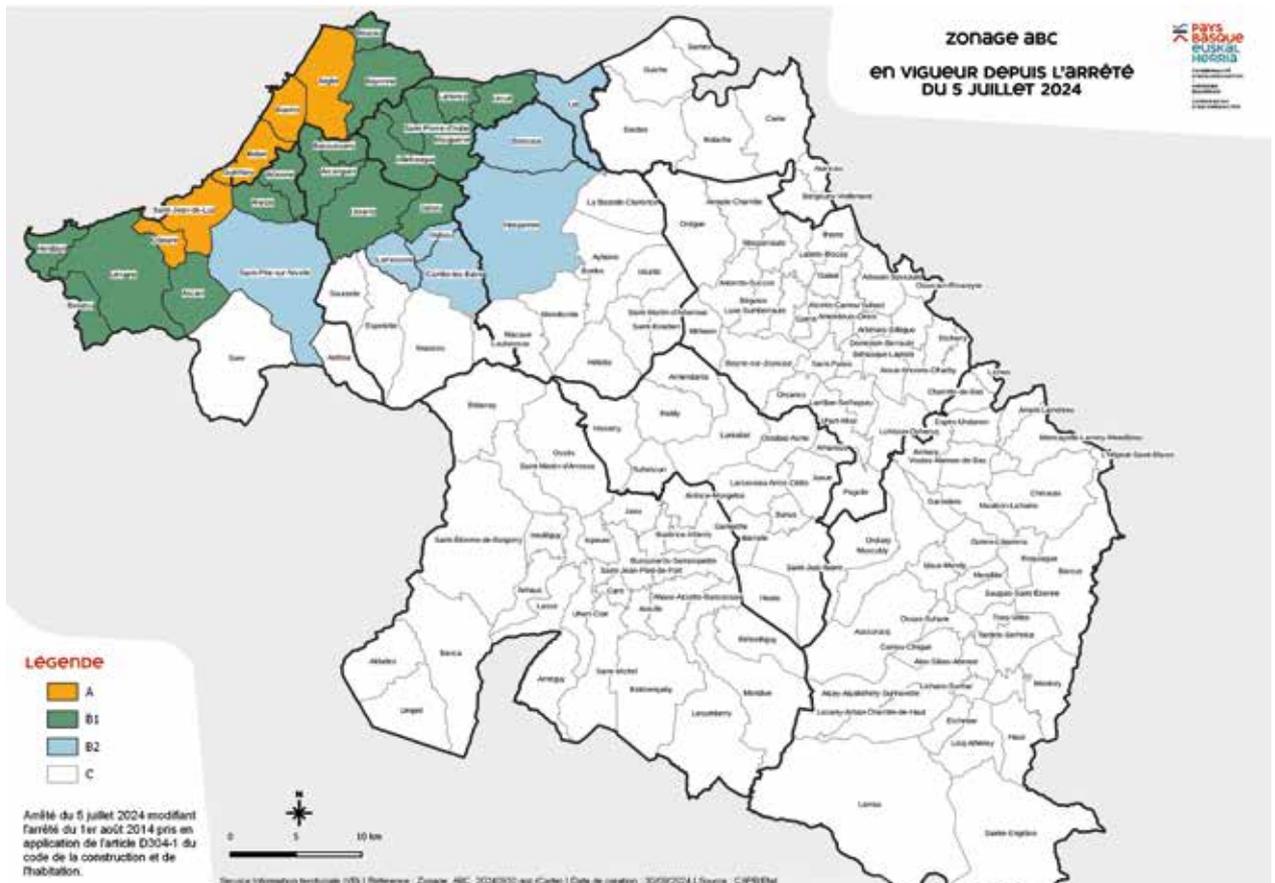
## à QUI S'ADRESSE LE LOGEMENT SOCIAL ?

Il existe plusieurs types de logements sociaux.

- PLAI** : les logements **PLAI**, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux **ménages aux plus faibles revenus** ;
- PLUS** : les logements **PLUS**, financés par le Prêt Locatif à Usage Social, s'adressent à des **ménages dont les revenus, tout en restant modérés, sont supérieurs à ceux du PLAI** ;
- PLS** : les logements **PLS**, financés par le Prêt Locatif Social, sont attribués aux candidats **locataires dont les revenus sont supérieurs à ceux du PLUS** ;
- PALULOS** : la **PALULOS** (Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale) est une **subvention qui aide les bailleurs de logements locatifs sociaux à réaliser les travaux d'amélioration dans les logements ou immeubles existants**. Sur le territoire, cela correspond en général à des logements communaux, dont les communes gèrent les attributions ;
- AS** : **l'Accession Sociale à la propriété** permet aux ménages aux revenus modestes (mais supérieurs aux plafonds de revenus du parc locatif social) d'acheter leur résidence principale et de devenir propriétaire à des conditions avantageuses. Les prix de vente sont plafonnés grâce à des aides de l'Etat et des collectivités.

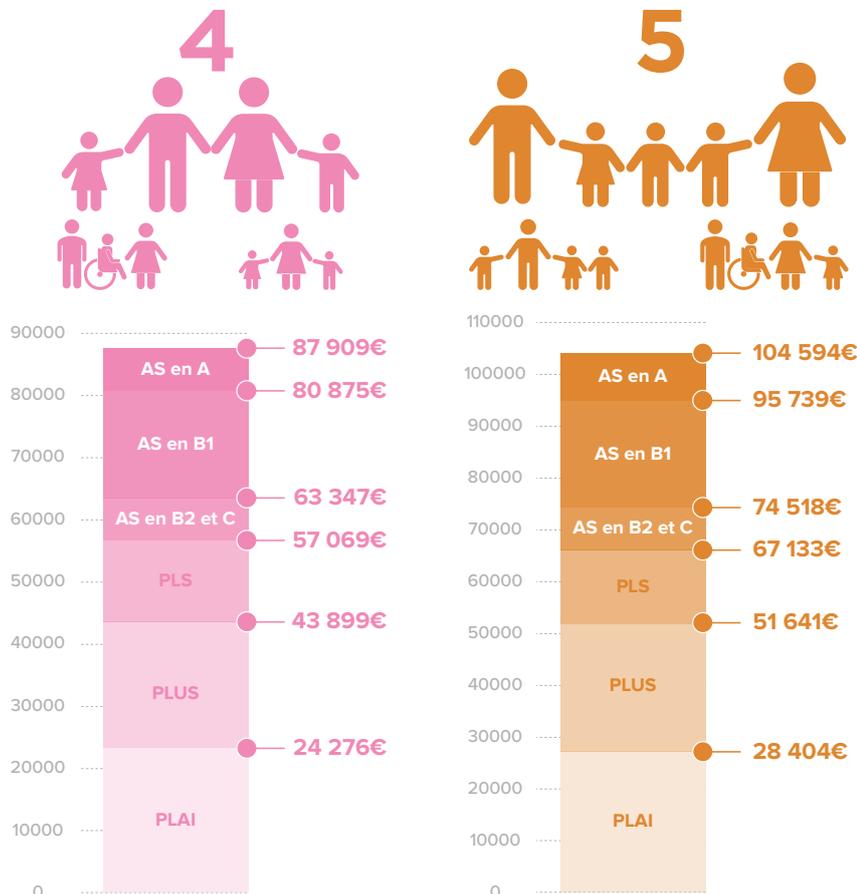
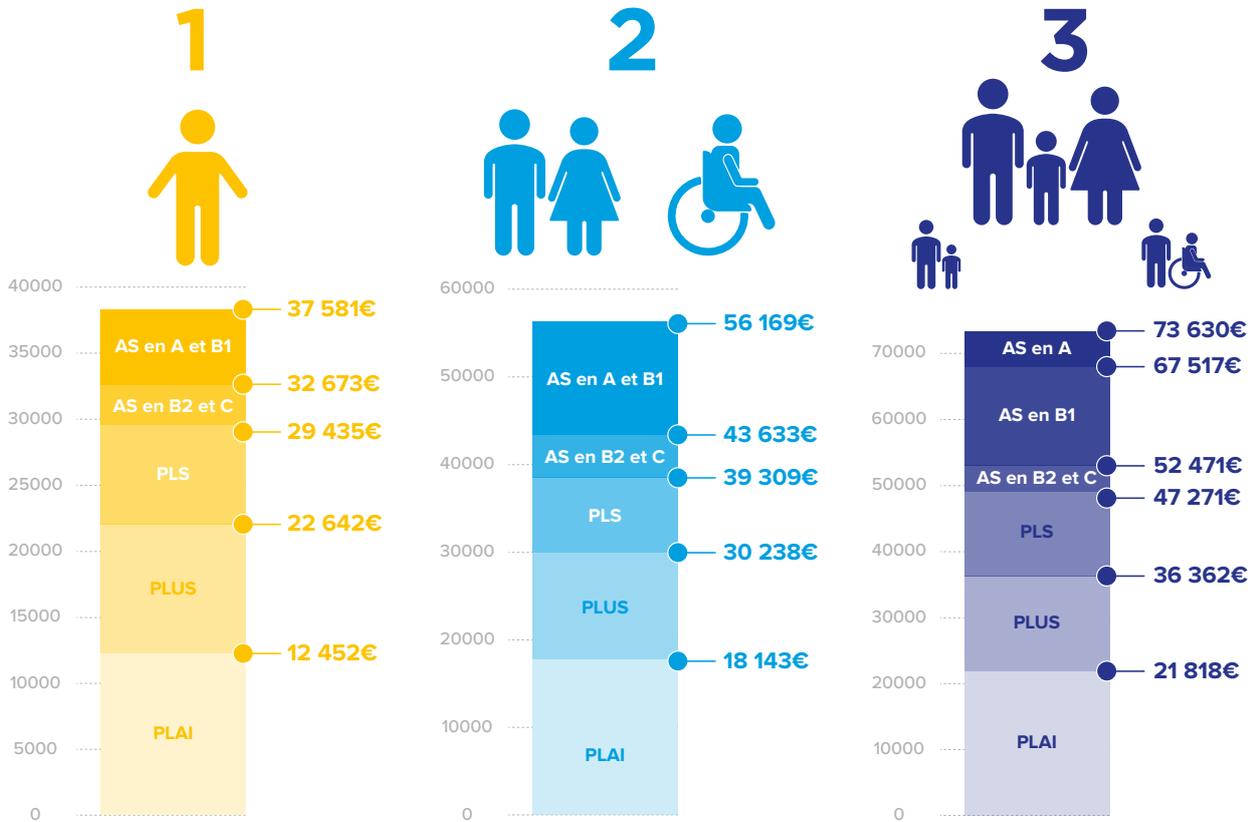


À titre d'illustration, un logement PLUS est accessible à un ménage d'une personne avec un revenu fiscal de référence sur l'année compris entre 12 452 € et 22 642 €.



# ÉLIGIBILITÉ AU LOGEMENT SOCIAL SELON LE TYPE DE MÉNAGE

au regard du revenu fiscal de référence



## LES CHIFFRES CLÉS

DU PARC PRIVÉ (CHIFFRES EXTRAITS DE L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS 2022)

> Un parc locatif privé qui a une fonction essentielle dans la fluidité des parcours résidentiels

**51 399**

logements locatifs privés logeant

**28%** des ménages

Mais

**59%**

des ménages emménagés récemment

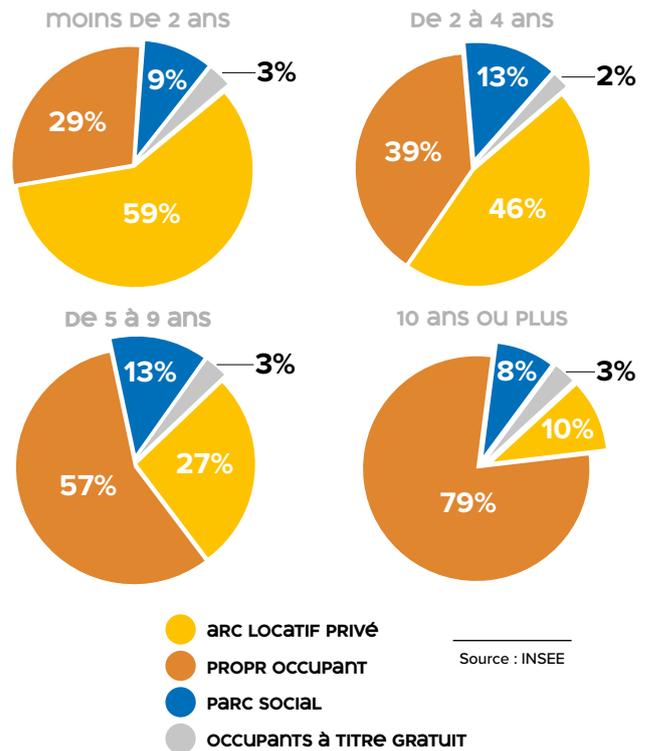
**64%**

de logements T2/T3

**28%**

de logements récents (depuis 2005)

STATUT D'OCCUPATION EN FONCTION DE LA DATE D'EMMÉNAGEMENT



> Un parc locatif privé dont la croissance ralentit avec une montée en puissance de la location meublée à l'année

Un ralentissement net de la progression du parc de

**1100**

à

**600**

logements supplémentaires par an

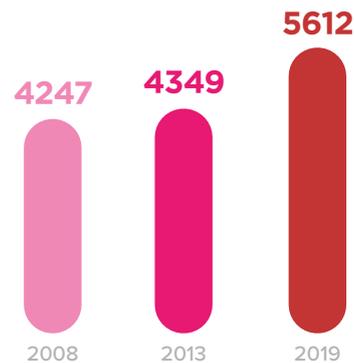
Une montée en puissance de la location de logements en meublé à l'année

**+30%**

en 11 ans

Le segment des meublés

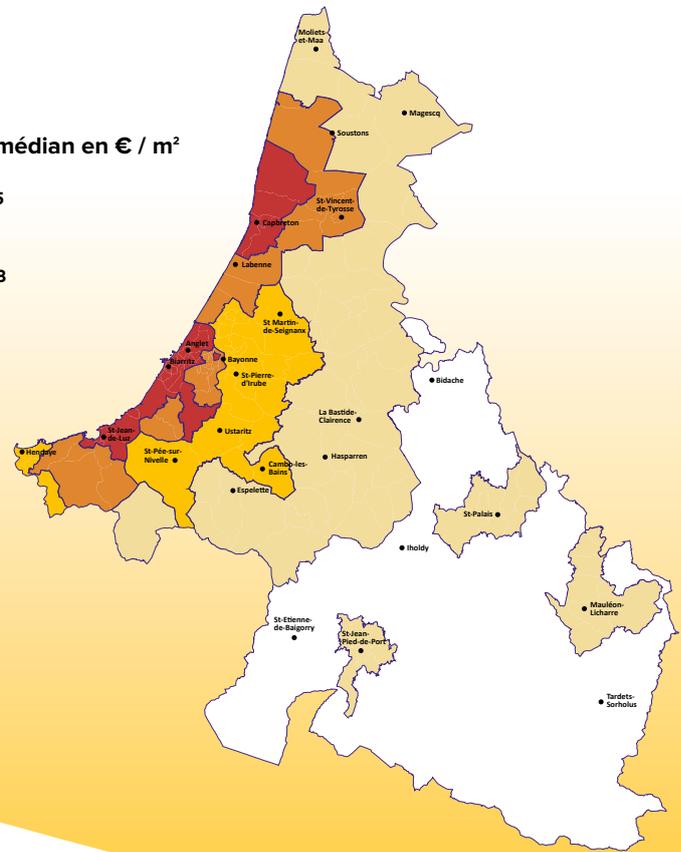
évolution en volumes



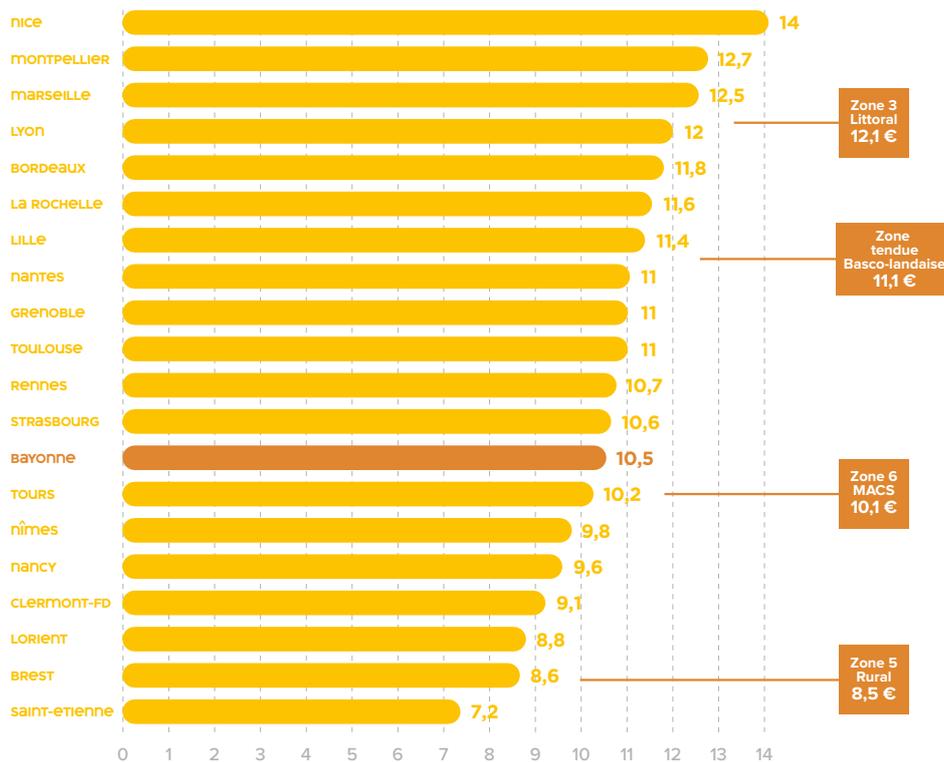
Source : INSEE

Au niveau national, le réseau des OLL a été impulsé par l'État en 2013 face au manque de connaissance du parc locatif privé (1 ménage sur 4). Porté par l'AUDAP, l'OLL analyse le parc locatif privé de 103 communes du Pays Basque et du Sud Landes. Le périmètre a été revu dès 2023, dans la perspective de l'encadrement des loyers, et utilisé pour calculer le loyer de référence.

Loyer médian en € / m<sup>2</sup>



### Des niveaux de loyers élevés, proches des grandes métropoles



### Dans un contexte en forte évolution

Le secteur du locatif privé connaît des évolutions pouvant infléchir ou accentuer les tendances dans les prochaines années. Le règlement de changement d'usage devrait permettre de gagner de nouveaux logements locatifs à l'année tandis qu'au niveau national, la fin des avantages fiscaux sur les locations meublées (à l'année comme saisonnières) ou encore la fin du dispositif Pinel de défiscalisation des investissements locatifs pourraient avoir des effets que nous mesurerons dans quelques années.



SE LOGER

HERRI



**#2**

2023,  
une année  
de mise en  
**PLACE D'OUTILS**  
**POUR ENCADRER**  
**Le marché**



## PAROLE D'ÉLU

**ROLAND HIRIGOYEN, VICE-PRÉSIDENT À L'HABITAT  
ET À LA POLITIQUE DE LA VILLE**

Face à l'attractivité résidentielle, économique et touristique de notre territoire, le marché s'emballe et l'accès au logement est de plus en plus menacé. En tant qu'élus, nous avons la mission de garantir une offre de logements abordable et équilibrée. C'est pourquoi, dans le sillage de l'adoption du PLH, nous avons souhaité entreprendre plusieurs actions phares visant à encadrer les marchés.

L'un des principaux leviers mis en avant dans le cadre du Programme Local de l'Habitat est le développement de l'offre sociale, c'est-à-dire la réalisation de davantage d'opérations publiques de logement, en locatif, mais aussi en accession à la propriété. En ce qui concerne l'accession, nous avons souhaité mettre l'accent sur le dispositif de bail réel solidaire, lequel dissocie propriété du foncier et du bâti. En limitant la plus-value lors des reventes, le BRS offre une solution durable pour garantir l'accès au logement pour tous, tout en préservant la cohésion sociale et la stabilité du marché immobilier. Grâce à la mobilisation des partenaires, cet outil est en pleine expansion sur le territoire, s'inscrivant en complémentarité de l'offre locative sociale nécessaire aux ménages les plus fragiles.

Une seconde mesure vise à réglementer les locations de courte durée : les élus communautaires ont jugé impératif de réguler et de limiter le développement des meublés de tourisme, afin de mieux gérer l'impact de ces locations sur le marché immobilier local. La mise en œuvre du règlement de changement d'usage et le contrôle de son application constituent un marqueur politique fort.

À cela s'ajoute le souhait, relayé au cœur d'un projet de loi de finance 2024, de réformer la fiscalité en matière de location meublée : en effet, la fiscalité actuelle favorise les investissements dans les meublés de tourisme au détriment du marché locatif traditionnel. En modifiant les incitations fiscales pour rendre les meublés de tourisme moins attrayants, les pouvoirs publics peuvent tendre à rééquilibrer le marché et encourager l'investissement dans le logement à long terme. C'est une attente forte du territoire nécessitant des évolutions de la législation nationale.

Enfin, concernant le parc locatif privé, l'encadrement des loyers est un outil attendu sur le territoire : il s'agit de fixer des limites aux montants des loyers pour aider à prévenir la hausse des prix qui laisse de côté de plus en plus de ménages et accentue encore la pression sur le parc social.

Dans le contexte de crise actuelle, il nous faut mobiliser l'ensemble des outils à disposition des collectivités locales, mais aussi expérimenter et probablement innover, avec l'appui de nos partenaires, pour préserver l'accès au logement pour tous.



## 2.1 RÉGLER LES LOCATIONS DE COURTE DURÉE

### UN CONTEXTE DE CONCURRENCE ENTRE LE LOGEMENT À L'ANNÉE ET LES LOCATIONS SAISONNIÈRES

Les meublés de tourisme ont connu un développement important : + 130 % de meublés en location sur les plateformes entre 2016 et 2020 (source : étude AUDAP).

À contrario, le parc locatif privé loué à l'année est peu dynamique (+4%) avec des conséquences directes pour les plus modestes, confrontés à la raréfaction de l'offre, en particulier lorsqu'ils font face à des congés pour vente ou pour reprise.

Le développement des meublés accentue la concurrence entre les usages et participe à la forte hausse des prix de l'immobilier.

### LE RÈGLEMENT AVEC COMPENSATION EN QUELQUES MOTS

La Communauté d'Agglomération Pays Basque a adopté en 2022 un nouveau règlement visant à encadrer le développement des meublés de tourisme sur 24 communes : Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascaïn, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriadou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Urrugne, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre d'Irube, Urcuit, Ustaritz, Villefranque.

Ce règlement, qui s'adresse aux personnes physiques comme morales (sociétés civiles immobilières notamment), est entré en vigueur le 1er mars 2023. Depuis cette date, l'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation en meublé de tourisme est soumise au principe de compensation.

La compensation consiste à transformer en logement un local non dévolu à l'habitation (bureau, commerce...). Ce local doit être de surface au moins équivalente à celui faisant l'objet d'une location saisonnière et être situé dans la même commune. Une autorisation dite « de changement d'usage » est alors délivrée.

Pour la collectivité, ce principe de compensation permet ainsi de reconstituer la « perte » d'un logement par la création d'un autre logement.

La compensation peut prendre deux formes :

- la transformation d'un local détenu ou acquis par le propriétaire ;
- l'achat de droits dits de « commercialité » auprès de propriétaires souhaitant affecter à un usage d'habitation des locaux destinés à un autre usage.

Toutefois des autorisations temporaires sont délivrées sans compensation aux personnes physiques dans deux cas précis :

- les locations dites « mixtes » : location étudiante (9 mois minimum) et location en meublés de tourisme (3 mois). Cette autorisation est délivrée pour un an (renouvelable).
- les meublés de tourisme associés à la résidence principale. Cette autorisation est délivrée pour une durée de deux ans dans la limite d'un logement par propriétaire.



À noter que les résidences principales mises en location pour une durée cumulée inférieure à 120 jours ne sont pas soumises à la demande de changement d'usage.

Les autorisations déjà délivrées dans le cadre du précédent règlement (autorisations temporaires de 3 ans) restent valables jusqu'à l'expiration de la date de validité prévue dans le cadre de l'arrêté correspondant, le règlement n'ayant pas d'effet rétroactif.

# LES CHIFFRES CLÉS



## SUR LE VOLET INSTRUCTION



Au 1<sup>er</sup> mars 2023, on dénombrait

# 9991

**autorisations temporaires de 3 ans en cours de validité**

(pour les 24 communes de la zone tendue), délivrées dans le cadre de l'ancien règlement.

Chaque jour, ce chiffre baisse **pour arriver à zéro au 1<sup>er</sup> mars 2026** (pour les autorisations temporaires de l'ancien règlement).

Depuis l'**entrée en vigueur du nouveau règlement** (entre le 01/03/2023 et le 1/07/2024), ont été délivrées :

**2 autorisations avec compensation** l'une à Hendaye et l'autre à Biarritz

# 194

**autorisations temporaires de 1 an en location mixte (étudiant)**

# 88

**autorisations temporaires de 2 ans pour un meublé dans la résidence principale**

À la Communauté d'agglomération Pays Basque,

**un service de 3 personnes** (toutes assermentées) assure **l'instruction et le contrôle de ce règlement.**

La compétence étant communale, il s'agit d'un service mutualisé assuré par la Communauté pour le compte de

**21 communes sur les 24.**

A Bayonne, Anglet et Biarritz, **l'instruction et le contrôle sont assurés par les services municipaux.**

## SUR LE VOLET CONTRÔLE

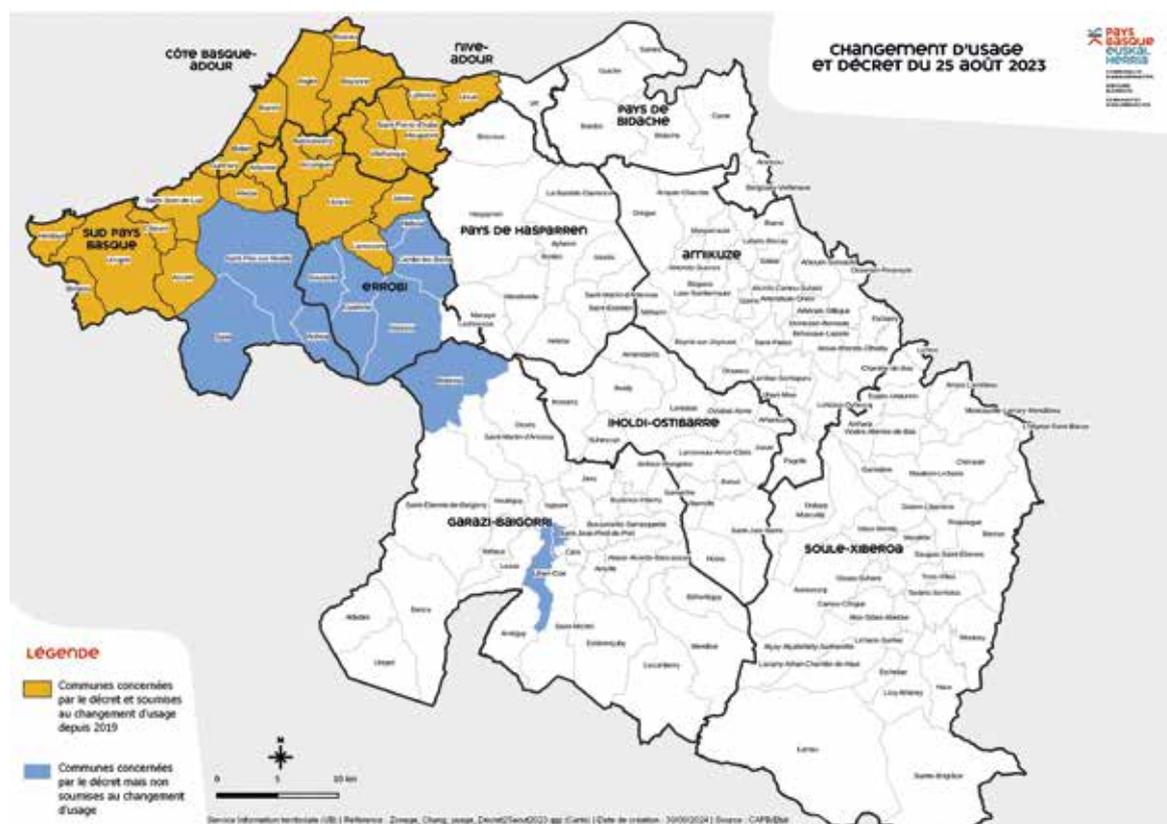


# 335

**personnes morales** ont été identifiées comme non conformes au règlement et 800 personnes physiques identifiées comme étant en situation irrégulière

## POINT D'ACTUALITÉ SUR L'EXTENSION DES " ZONES TENDUES " (DÉCRET DU 25 AOÛT 2023)

Les critères de définition des communes relevant d'une « zone tendue » faisant face à des difficultés particulières d'accès au logement ont été revus par le décret n° 2023-822 du 25 août 2023. Localement, cela concerne 11 communes supplémentaires, par rapport à la zone tendue initiale de 24 communes : Cambo-les-Bains, Halsou et Espelette, Bidarray, Espelette, Itxassou, Saint-Pée-sur-Nivelle, Sare et Souraïde, Saint-Jean-Pied-de-Port et Uhart-Cize.



Les conséquences de cette évolution de périmètre sont de plusieurs ordres:

En matière de rapports locatifs :

- la hausse des loyers est désormais encadrée ;
- les locataires bénéficient d'un préavis réduit à un mois.

En matière de fiscalité, les conseils municipaux peuvent :

- faire appliquer la taxe annuelle sur les logements vacants ;
- instaurer la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

À l'échelle de l'intercommunalité, il est également possible :

- d'instaurer le changement d'usage sans avoir besoin d'arrêté préfectoral ;
- d'instaurer la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme.

Des études sont en cours afin d'observer, à l'échelle de ces nouvelles communes, l'importance du phénomène d'attrition des résidences principales.





## PAROLES D'ACTEURS

**MALIKA PEYRAUT, POUR ALDA**

**OWEN LAGADEC IRIARTE, POUR LA PLATEFORME DE RÉSERVATION DE LOCATIONS DE VACANCES POPLIDAYS**

### Quelle est votre analyse du rôle ou de l'impact des locations de courte durée sur le territoire ?

**M.P.** : avant tout, il faut distinguer la mise en location ponctuelle de son logement par le petit propriétaire qui veut mettre un peu de beurre dans les épinards, des meublés de tourisme permanents. Ce sont ces derniers qui participent directement à la crise du logement : aggravation de la pénurie des logements dans un territoire particulièrement tendu, envolée des prix de l'immobilier à cause de l'hyper-rentabilité du système Airbnb rendant le parc privé inaccessible à la population locale et la construction des logements sociaux très coûteuse. Si elle n'avait pas été stoppée net par l'entrée en vigueur du règlement de compensation voté à une écrasante majorité par les élus de la CAPB, la trajectoire qui a vu la perte de 11 600 logements transformés en meublés de tourisme permanents aurait poursuivi sa croissance folle aux conséquences humaines, sociales et économiques multiples. Quartiers qui se dépeuplent avec des conséquences sur l'activité des petits commerces de proximité, les écoles et tous les services du quotidien, immeubles vides où des personnes âgées se retrouvent parfois sans aucun voisin à l'année sur qui compter, population locale obligée de parcourir toujours plus de distance pour parvenir à se loger. Et ce, sans effets économiques positifs : les meublés de tourisme induisent pour le territoire pratiquement deux fois moins de retombées économiques que les mêmes logements quand ils sont habités à l'année sans parler de la concurrence déloyale qu'ils constituent pour les métiers de l'hôtellerie.

**O.L.I.** : la Location Courte Durée (LCD) est un pilier essentiel pour les territoires touristiques comme le Pays Basque, complétant l'offre d'hébergement traditionnelle. Elle attire une clientèle variée, notamment les familles et groupes à pouvoir d'achat modeste, qui recherchent des séjours prolongés (5,4 jours en moyenne). Cette demande croissante reflète l'évolution des habitudes

de voyage vers des séjours plus flexibles et authentiques. La LCD démocratise l'accès au territoire, offrant une alternative aux hébergements traditionnels, tout en soutenant l'économie locale toute l'année. Elle permet aux commerces, restaurants, et autres services de rester ouverts plus longtemps, renforçant ainsi le tissu économique local.

Les professionnels de la gestion de l'accueil en LCD ont bénéficié de cette activité, créant de l'emploi et transformant des contrats saisonniers en CDI, ce qui stabilise l'emploi et favorise une économie résiliente.

En 2023, les retombées économiques locales de la LCD sont notables : 4,7 millions de nuitées, 1,2 million de voyageurs, et 317,7 millions d'euros de dépenses (source ADT 64 2023).

En termes d'emploi, nous représentons plus de 550 emplois directs, et beaucoup plus chez les commerçants.

Il est crucial de réguler la LCD sans la pénaliser, car elle crée de l'emploi, offre un revenu complémentaire vital pour de nombreux propriétaires et finance une partie de la stratégie touristique locale grâce à la taxe de séjour. Bien encadrée, la LCD dynamise l'économie et répond aux besoins touristiques diversifiés du Pays Basque.

### Selon vous, quels sont les effets du changement d'usage ?

**M.P.** : le but premier annoncé de la compensation était de stopper l'hémorragie et d'arrêter la transformation des logements habités à l'année en meublés de tourisme permanents. Ce but est atteint. L'illustration de la ville de Biarritz, qui a communiqué ses chiffres en juillet, est sans appel : seuls 47 dossiers de demande de compensation ont été déposés à la mairie de Biarritz depuis mars 2023 (et seulement trois d'entre elles ont été validées). Ce même exemple biarrot révèle un autre aspect positif du règlement de compensation : le retour de certains anciens meublés de tourisme dans le marché locatif. Une partie a été louée à des étudiants à l'année, et au moins 64 sont

devenus des locations à l'année en à peine plus d'un an. Un effet qui n'en est qu'à ses débuts puisque plus le temps avance et plus certaines autorisations de changement d'usage (délivrées pour 3 ans) viennent à terme, donc plus ce nombre va augmenter.

**O.L.I.** : la réglementation de 2019, limitant l'usage d'une seule résidence secondaire par propriétaire pour trois ans, avait réduit les pratiques spéculatives chez les propriétaires individuels. Cependant, l'exclusion des personnes morales avait permis à ces entités de contourner ces restrictions, avec des effets contre productifs regrettables.

Si la nouvelle réglementation 2023 vise à réguler le nombre de biens en location courte durée, le mécanisme de compensation exigé s'avère difficile, voire impossible à appliquer.

En 2026, cette réglementation pourrait entraîner la fermeture de la quasi-totalité des résidences secondaires louées en courte durée, avec seulement 16% susceptibles de revenir dans le parc locatif annuel, soit moins de 1500 logements, une solution insuffisante mais aux effets dévastateurs.

Les fermetures entraîneront le retour des «volets fermés» et des «lits froids» hors saison estivale, limitant les locations saisonnières aux petites surfaces. La saison touristique se concentrera en juillet-août, avec une surconcentration des nuisances, risquant de dissuader les touristes et accentuant le sentiment de sur-tourisme.

Par ailleurs, plus de 90 emplois ont déjà été détruits depuis mars 2023 et 500 autres au moins le seront dans les mois qui viennent. Comme vu dans d'autres villes, une réglementation trop stricte favorise un marché gris échappant aux régulations, privant les collectivités de revenus nécessaires pour un développement touristique harmonieux.

### **Comment corrigeriez-vous ou amplifieriez-vous les effets de ce règlement ?**

**M.P.** : restreindre le règlement aux propriétaires personnes physiques à partir du 2e bien, comme le proposent les lobbies de la location de courte durée, serait un affaiblissement considérable car il ne concernerait plus qu'une minorité et serait facile à contourner par de simples actes notariés. Le vrai problème aujourd'hui est la

fraude massive : aujourd'hui près de 2000 logements se soustraient au règlement en toute illégalité et les collectivités (CAPB, Biarritz, Bayonne, Anglet) doivent prendre les moyens de contrôler et doivent poursuivre les fraudeurs. Le premier procès annoncé le 3 février 2025 par la ville de Biarritz doit à ce titre servir d'exemple pour inciter les fraudeurs à se régulariser, car les sanctions peuvent être très importantes. Autre tendance à contrôler et sanctionner : la déclaration fallacieuse de sa résidence secondaire en résidence principale dans le but d'échapper au règlement !

**O.L.I.** : pour réguler le nombre de biens ouverts à la location saisonnière tout en préservant son apport au territoire, nous formulons 2 propositions engageantes :

- 1/ Instaurer une règle simple : une personne physique = un logement loué en courte durée = un changement d'usage avec compensation à partir du deuxième bien. Ce deuxième bien étant compensé par un logement mis en location annuelle.
- 2/ Limiter la durée de location annuelle en résidence secondaire à 120 jours par an. Ainsi, on permet à l'immense majorité des petits propriétaires de louer leur résidence secondaire, tout en empêchant l'effet spéculatif des locations courte durée permanentes. C'est un effort très important de la filière, qui par cette proposition formule une modalité équilibrée, engageante et maintenant une activité économique suffisante.

Cela écartera les spéculateurs qui mettent en location saisonnière plusieurs biens et permettra le retour dans le parc locatif annuel de nombreux logements.

Le tourisme sera maîtrisé mais pas anéanti. Les centaines d'emplois liés aux locations courte durée seront préservés.

Ouverts à la discussion et pro-actifs pour proposer des actions concrètes, les professionnels militent pour la recherche du compromis, de l'équilibre et du dialogue, en dehors des postures radicales et clivantes qui abîment pour le moment le vivre ensemble.

## 2.2 LE BRS OU L'ACCESSION SOCIALE " NOUVELLE GÉNÉRATION "

### ACQUÉRIR LE LOGEMENT SANS ÊTRE PROPRIÉTAIRE DU FONCIER

En 2014, la loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, puis la loi pour la croissance et l'égalité des chances économiques en 2015, complétées par des mesures fiscales, sont venues créer un nouveau modèle d'accession sociale à la propriété : les organismes de foncier solidaire (OFS) et le bail réel solidaire (BRS), dont le cadre juridique est opérationnel depuis mai 2017.

Depuis quelques années, le Bail Réel Solidaire (BRS) émerge au Pays Basque comme une réponse novatrice pour contrer la spéculation immobilière et garantir un accès durable au logement.

Cette approche repose sur le principe de dissociation de la propriété du sol et de celle du bâti : un organisme de foncier solidaire acquiert et conserve la propriété du terrain, tandis que le ménage acquiert un droit réel immobilier sur le bâti. Le ménage loue le terrain à l'OFS pour un loyer faible, en signant un bail réel solidaire, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans.

Cette dissociation a le double intérêt de réduire le coût d'acquisition du logement, mais aussi de limiter les possibilités de spéculation foncière.

En effet, le BRS prévoit des clauses strictes régissant la revente du logement. Le prix de revente est encadré, garantissant ainsi que le logement reste accessible à des prix abordables pour les générations futures. Cette mesure dissuade les investisseurs spéculatifs et maintient la stabilité des prix sur le marché immobilier.

### DES CONDITIONS ENCADRANT LA VOCATION SOCIALE DU BRS

À l'acquisition initiale comme à la revente, les bénéficiaires d'un logement en BRS s'engagent à respecter certaines conditions qui préservent la vocation sociale du logement sur le long terme :

- occuper le logement à titre de résidence principale ;
- s'acquitter d'une redevance correspondant au droit d'occupation du terrain ;
- appliquer les conditions de revente du logement fixées dans le Bail Réel Solidaire. En effet, ce bail prévoit dès l'origine que le nouvel acquéreur respecte lui aussi les plafonds de revenus et que le prix de revente du logement soit actualisé selon la formule inscrite dans le bail ;
- respecter les plafonds de revenus du prêt social location-accession (PSLA).

#### À QUI S'ADRESSE LE BRS ?

Les plafonds de ressources permettant l'accès au **Prêt Social Location Accession (PSLA)** et au **Bail Réel Solidaire (BRS)** ont été revalorisés au 1<sup>er</sup> janvier 2024, ce qui permet à davantage de ménages de bénéficier de ces dispositifs.

À titre d'exemple, pour un couple avec 1 enfant, le plafond de ressource pour l'acquisition d'un logement en PSLA ou en BRS à Bayonne passe de **41 525 €** (1<sup>er</sup> janvier 2023) à **67 517 €**.

En plus de varier en fonction de la composition de votre foyer, les plafonds varient également selon la commune dans laquelle se trouve votre logement. En effet, pour les communes dans lesquelles le marché immobilier est tendu (et donc où le prix des logements est plus cher), les plafonds de ressource sont plus élevés.



## ” PAROLES D'ACTEURS

### L'OPÉRATION “ MENDIBURUA ” à VILLEFRANQUE AVEC HABITAT SUD ATLANTIQUE

La commune de Villefranque s'est appuyée sur Habitat Sud Atlantic, l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, pour étudier la réhabilitation de l'ancienne ferme “Mendiburua” et proposer dans cet environnement privilégié sur les hauteurs, des logements en accession sociale destinés aux ménages locaux. L'ambition était d'accueillir des jeunes ou des familles en manque de solutions de logements, tout en redonnant vie à un patrimoine ancien inscrit dans la mémoire collective et qui donne d'ailleurs son nom au quartier.

Après différentes études de diagnostics et de faisabilité architecturale, la commune de Villefranque a approuvé un programme sous maîtrise d'ouvrage directe d'HSA de 10 logements au total, à travers 2 bâtiments distincts :

- la réhabilitation de la ferme datant de 1678, par l'aménagement de 6 logements (2 T3 et 2 T4 en rez-de chaussée et 2 T3 à l'étage). La façade principale de la ferme, la plus visible depuis la rue, a été très peu modifiée. Deux terrasses encastrées dans la toiture ont été créées ainsi que des fenêtres de toit afin de bénéficier des vues environnantes exceptionnelles.
- la démolition/reconstruction de la grange, avec la création de 2 T3 en rez-de-chaussée et de 2 T4 à l'étage. L'architecture de ce bâtiment neuf s'inspire directement de l'ancienne grange démolie.

Les logements en rez-de-chaussée bénéficient de jardins privés, et ceux des étages disposent de terrasses exposées Sud.

Chaque logement dispose de 2 places de stationnement extérieures privées.

HSA a ainsi pu proposer 10 logements en accession sociale BRS à des prix de vente moyen à 2269 € TTC / m<sup>2</sup> de surface utile et une redevance à 0,75 € / m<sup>2</sup> de surface utile.

Ainsi les T3 ont été commercialisés à partir de 180 000 € avec une redevance foncière de 62.50 € par mois et les T4 à partir de 228 000 € avec une redevance foncière à 81.90 €/mois.

Cette opération exemplaire a bénéficié du soutien d'un collectif de partenaires engagés pour le développement d'une offre de logements accessibles sur le territoire Pays Basque, parmi lesquels l'Etat, à travers le Plan de relance et le fonds Friches, mais aussi la Communauté d'Agglomération Pays Basque, le Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques, Action Logement, la commune de Villefranque.



## L'OPÉRATION " LES CAYENNES " à BAYONNE AVEC LE COMITÉ OUVRIER DU LOGEMENT (LE COL)

Partenaire de la Ville de Bayonne, le COL participe à la Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

L'îlot dégradé n°38, situé dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Bayonne, a été traité dans le cadre du PNRQAD. Sa requalification repose sur une maîtrise foncière publique préalable de deux immeubles stratégiques, les 13-15 rue Bourgneuf.

Cette opération réalisée par Le COL et l'architecte C. Matveieff, se distingue par sa complexité technique et l'innovation sociale recherchée par la maîtrise d'ouvrage.

La résidence nommée « Les Cayennes » a été livrée fin 2021.

De lourds travaux de réhabilitation allant parfois jusqu'à la démolition ont été entrepris pour cette réalisation de 14 logements : 10 appartements en locatif social, 4 en accession sociale avec le dispositif du BRS et 2 commerces.

L'îlot 38 constitue l'un des îlots les plus notables du Site Patrimonial Remarquable de Bayonne. Certains immeubles, édifiés ou restructurés entre le XVII<sup>ème</sup> et le XIX<sup>ème</sup> siècles, présentent une réelle plus-value architecturale. L'îlot est particulièrement dense en constructions et constitué d'immeubles pouvant atteindre 60 mètres de profondeur pour 4 mètres de large sur rue. Cette configuration urbaine de parcelles en lanière fortement bâtie est à l'origine de situations d'habitats indignes qui se caractérisent notamment par un manque de lumière des logements, de ventilation et de sécurité face au risque incendie (difficulté d'évacuation).

Au regard de ce tissu urbain complexe et des désordres généralisés, l'opération engagée a nécessité d'intervenir non

plus à l'échelle d'un immeuble, mais sur un ensemble immobilier plus large afin d'apporter une respiration en cœur d'îlot. Le traitement de l'îlot 38 a reposé ainsi sur plusieurs interventions :

- une ouverture des parties centrales des immeubles stratégiques des 13-15 rue Bourgneuf ;
- une densification de la façade opposée sur la rue Frédéric Bastiat visant l'alignement de ces immeubles avec la hauteur des bâtiments mitoyens.

Pour cette opération, le parti pris technique et architectural consistait à allier réhabilitation, recomposition urbaine contemporaine et démolition partielle.

Le curetage de la partie interne des deux immeubles a permis de libérer le cœur d'îlot et d'y aménager une cour végétalisée. Les logements bénéficient ainsi de la lumière notamment grâce à la création de nouvelles fenêtres et la démolition de murs mitoyens. Dans les étages, les logements intégralement réhabilités, selon les exigences architecturales du PSMV, ont été réorganisés. La typologie est dorénavant plus variée et permet une mixité sociale plus importante. Les étages sont désormais desservis par ascenseur et l'immeuble est agrémenté de loggias.

Des matériaux éco-compatibles avec le bâti ancien et souvent biosourcés (isolants) ont été utilisés.

Aujourd'hui, le COL, en collaboration avec Les Architectes Anonymes est en pleine phase de chantier de réhabilitation d'un autre îlot du Petit Bayonne. Il s'agit de l'îlot 45 situé rue Pannecau, sur le quai Chaho et la rue des Cordeliers.



## PAROLES D'ACTEURS

### MARINA DIOS, PROPRIÉTAIRE D'UN APPARTEMENT EN BRS AU " CLOS DES 5 CANTONS " à ANGLET (RÉALISATION DE L'OFFICE64 DE L'HABITAT)

#### Mme Dios, vous venez d'acquérir un T3 en BRS à Anglet, racontez-nous votre parcours résidentiel avant cet achat.

J'ai grandi sur la commune d'Anglet, mon grand-père était natif du quartier des 4 Cantons.

Lorsque j'ai pris mon indépendance, fondé mon foyer et eu mon fils il y a quinze ans, j'ai été contrainte de m'éloigner d'Anglet pour pouvoir, déjà, à l'époque, me loger dans le parc privé à un « loyer décent »...avant de revenir sur la commune, dans le parc social, suite à mon divorce. J'ai été 12 ans locataire de l'OFFICE64.

#### Comment avez-vous eu connaissance de cette offre de logement au « Clos des 5 cantons »?

Une amie m'a fait part de son achat en accession sociale sur une commune voisine. L'idée m'a effleuré l'esprit mais je ne pensais pas pouvoir devenir propriétaire un jour.

Les années passant, mes situations professionnelle et familiale ont évolué. J'occupe un poste d'aide-soignante auprès de particuliers sur Anglet, et je vis en union libre avec mon compagnon qui est chauffeur routier et bénéficie d'un emploi stable.

Nous nous sommes alors rapprochés de la Mairie d'Anglet qui nous a renseigné sur les programmes de vente de logements en BRS et orienté vers l'OFFICE64 de l'Habitat.

#### Quelles démarches avez-vous effectuées ?

Nous avons constitué un dossier avec l'aide du Service Accession de l'OFFICE64, lequel nous a rapidement contactés pour nous présenter une proposition d'achat en BRS au sein du programme « Le Clos des 5 Cantons » ... un T3 au prix de 242 000 € et le versement d'une redevance mensuelle de 77 €. Avec mon compagnon, nous avons dû construire la faisabilité financière de notre projet.

Nous disposions d'un apport de 10% du prix d'achat. Notre Banque (une coopérative) nous a fait bénéficier d'un prêt à taux zéro à hauteur de 120 000 € qu'elle a abondé de 20 000 € supplémentaires. Action Logement nous a également fait bénéficier d'un prêt spécifique à hauteur de 50 000 €. Nous les avons complétés par un prêt « traditionnel » de 55 000 € sur 25 ans auprès de notre banque.

#### Ces démarches ont-elles été contraignantes ?

Les démarches administratives pour l'ensemble de ces prêts sont multiples, et parfois complexes : il faut que l'ensemble des démarches, obtention des prêts, signature du contrat devant notaire, congés de l'ancien appartement au regard de la livraison du nouveau,... coïncident et s'imbriquent dans tout ce processus.

Pour un primo-accédant, cela peut, par moment, avoir un caractère un peu anxiogène... mais c'est sans compter sur le service fluide et le lien maintenu en permanence avec le Service Accession de l'OFFICE64, dont la conseillère s'est montrée soutenante tout au long du projet.

### **Pour vous, quels sont les avantages d'accéder à la propriété en BRS ?**

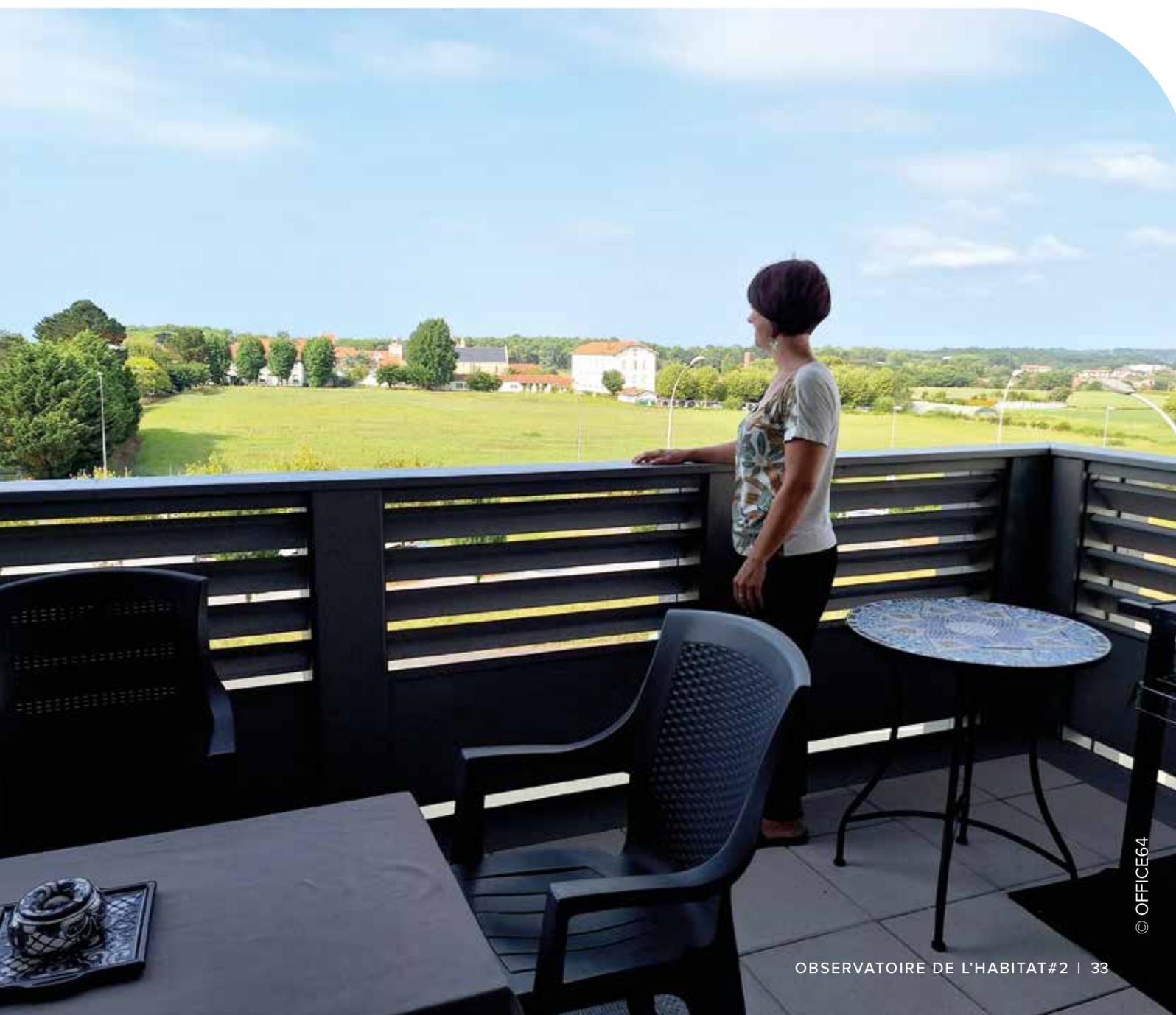
Avant toute chose, c'est l'opportunité de devenir propriétaire. Jamais je n'aurais imaginé pouvoir réaliser ce rêve sur Anglet, ma ville natale.

Le prix abordable du logement est l'avantage majeur, en faisant l'économie du foncier. Il faut intégrer dans « nos représentations » et notre budget, le fait de verser une redevance mensuelle pour nous acquitter du loyer du foncier.

L'autre intérêt du dispositif, c'est qu'il est sécurisant et sécurisé car il offre une garantie de rachat, de revente ou de relogement au sein du parc locatif en cas de difficultés ou d'accidents de la vie. On se sent accompagnés, la prise de risque est maîtrisée.

### **Quels conseils donneriez-vous à une personne qui souhaiterait accéder à la propriété ?**

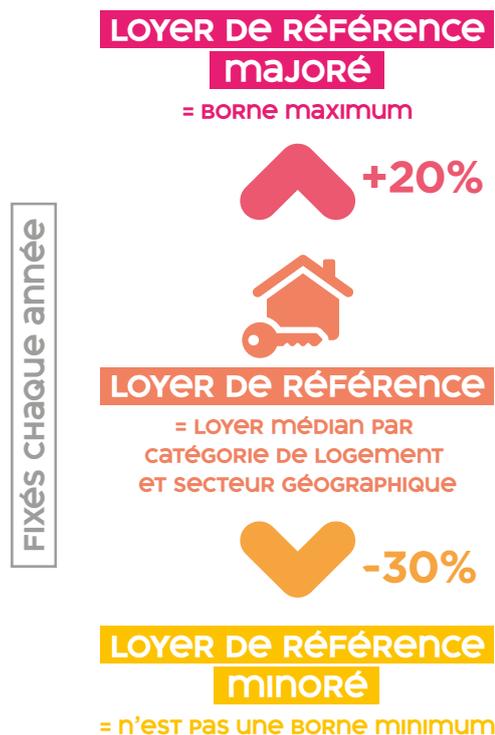
Je conseillerais à tout ménage porteur d'un souhait d'accéder à la propriété de se renseigner auprès de la commune du futur lieu de vie envisagé et de se rapprocher des organismes bailleurs sociaux pour prendre connaissance des programmes proposés.



## 2.3 ENCADRER LES LOYERS PRIVÉS

### L'encadrement : comment ça marche ?

À partir de l'entrée en vigueur de l'encadrement des loyers sur les 24 communes de l'unité urbaine de Bayonne, prévue au dernier trimestre 2024 par publication de l'arrêté préfectoral du 21 octobre 2024, le loyer d'un logement qui verra son bail signé ou renouvelé sera encadré par des loyers de référence minorés et majorés, c'est-à-dire le loyer médian avec variation de + 20 % à - 30 %. Le loyer de référence ou loyer médian correspond au loyer en dessous duquel se situe la moitié de tous les loyers observés et au-dessus duquel se situe l'autre moitié.



Ces loyers de référence varient selon la typologie maison / appartement, le type de la location (vide ou meublée), le nombre de pièces et l'époque de construction du logement.

Ils ne s'appliquent pas au parc HLM, aux logements conventionnés APL, aux logements des saisonniers et aux logements de fonction.

Des adaptations à ces loyers de références seront possibles dans deux cas :

- pour les biens d'exception (justifiés par les caractéristiques de localisation ou de confort du logement), un complément de loyer pourra être introduit ;
- dans le cas des meublés, une majoration unitaire par m<sup>2</sup> sera calculée à partir des écarts constatés par l'Observatoire Local des Loyers.

À noter qu'il restera possible pour les propriétaires de louer en deçà du prix de loyer minoré.

L'encadrement des loyers ne signifie pas blocage des loyers puisque chaque année, ceux-ci pourront être revalorisés en tenant compte de l'indice de référence des loyers calculé par l'INSEE.

C'est la Préfecture qui contrôle l'encadrement des loyers. En cas de violation de l'encadrement des loyers, le préfet peut exiger du propriétaire bailleur la diminution du loyer et le reversement au locataire du trop-perçu. Si le propriétaire bailleur refuse, le préfet peut le faire condamner à une amende administrative.

Le locataire peut également contester le montant du loyer devant la commission départementale de conciliation, dans les 3 mois qui suivent la signature du bail.

## DES LOYERS DIFFÉRENCIÉS SELON LES SECTEURS

Les loyers de référence seront déterminés selon 3 secteurs de l'unité urbaine qui ont été définis sur la base de la réalité spatiale des loyers et de la prise en compte du regard des professionnels de l'immobilier :

### Focus zone encadrement

#### ● zone 1

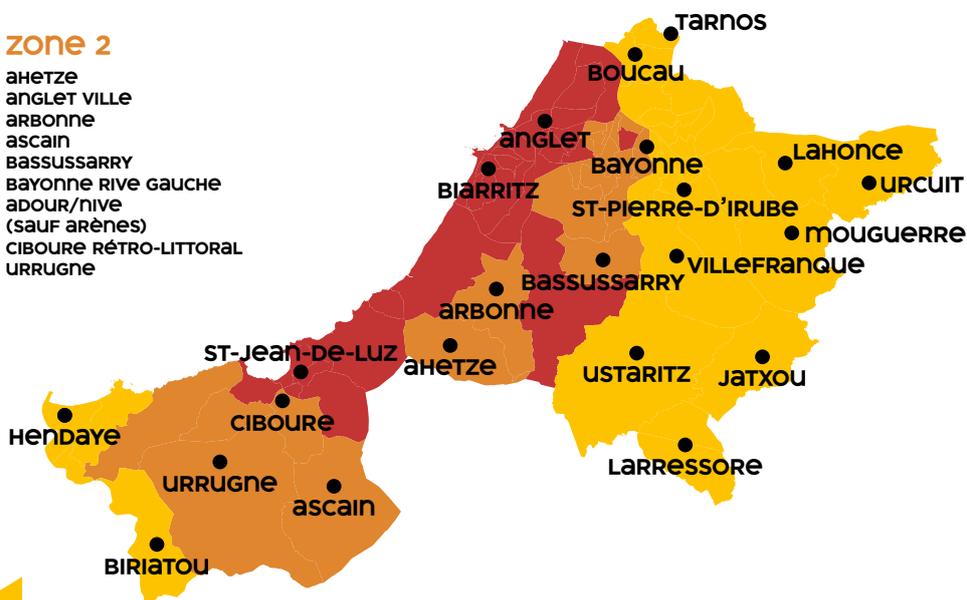
CIBOURE LITTORAL  
SAINT-JEAN-DE-LUZ  
GUETHARY  
BIDART  
BIARRITZ  
ARCANGUES  
ANGLÈT LITTORAL  
BAYONNE ARÈNES

#### ● zone 2

AHETZE  
ANGLÈT VILLE  
ARBONNE  
ASCAIN  
BASSUSSARRY  
BAYONNE RIVE GAUCHE  
ADOUR/NIVE  
(SAUF ARÈNES)  
CIBOURE RÉTRO-LITTORAL  
URRUGNE

#### ● zone 3

BAYONNE RIVE DROITE  
ADOUR/NIVE  
BIRIATOU  
BOUCAU  
HENDAYE  
JATXOU  
LAHONCE  
LARRESSORE  
MOUGUERRE  
SAINT-PIERRE-D'IRUBE  
USTARITZ  
URCUIT  
VILLEFRANQUE



### QUELLE EST LA MÉTHODE DE L'OBSERVATOIRE LOCAL DES LOYERS POUR CALCULER LES LOYERS DE RÉFÉRENCE ?

Les loyers de référence sont publiés par le Préfet sur la base des résultats de l'Observatoire Local des Loyers (OLL) qui suit une méthode commune validée par un comité scientifique indépendant et suivi par l'ensemble des OLL. La collecte des données porte sur les loyers du parc privé en gestion déléguée et en gestion directe. Les données recueillies doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement (localisation, typologie, époque de construction, ancienneté d'emménagement, type de gestion).

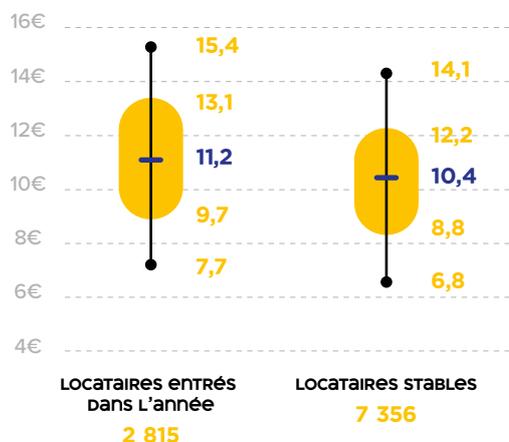
Après recueil et premier contrôle de l'intégrité et de la cohérence de ces données, l'OLL les transmet au centre national de traitement, dont la gestion est assurée par l'ANIL. L'ANIL garantit la sécurité, la confidentialité et la qualité du traitement des informations, selon des règles validées par le comité scientifique. Les traitements effectués ont pour objet de compléter les contrôles de cohérence et de complétude des données, de les enrichir, le cas échéant, en faisant appel à d'autres sources, de procéder à l'élimination des doublons et au redressement de l'échantillon par calage sur la structure du parc. En retour, le centre de traitement met à disposition de l'OLL les données ainsi redressées et enrichies en vue de leur exploitation et de leur diffusion locale.

Pour garantir la précision des résultats, le nombre d'observations servant à calculer les résultats doit être supérieur à 50 références pour tous les croisements. L'OLL collecte des données portant sur les loyers du parc privé en gestion déléguée et en gestion directe. Les données recueillies doivent être représentatives de tous les segments de parc en termes de caractéristiques du logement.

## LES NIVEAUX DE LOYERS SUR LE TERRITOIRE

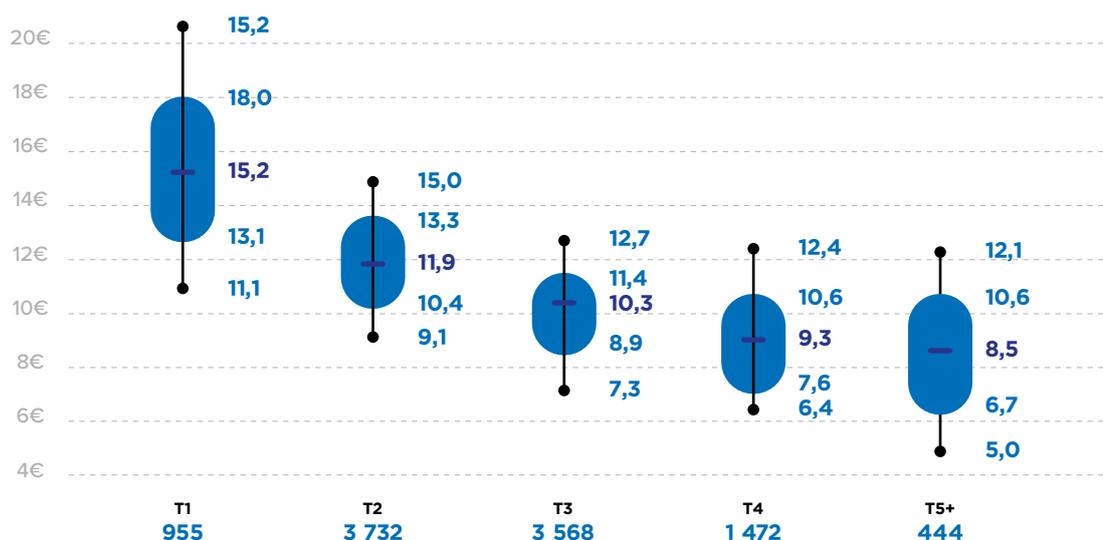
Les loyers dépendent généralement de plusieurs facteurs :

LOYER AU m<sup>2</sup> PAR ANNÉE D'ENTRÉE DU LOCATAIRE

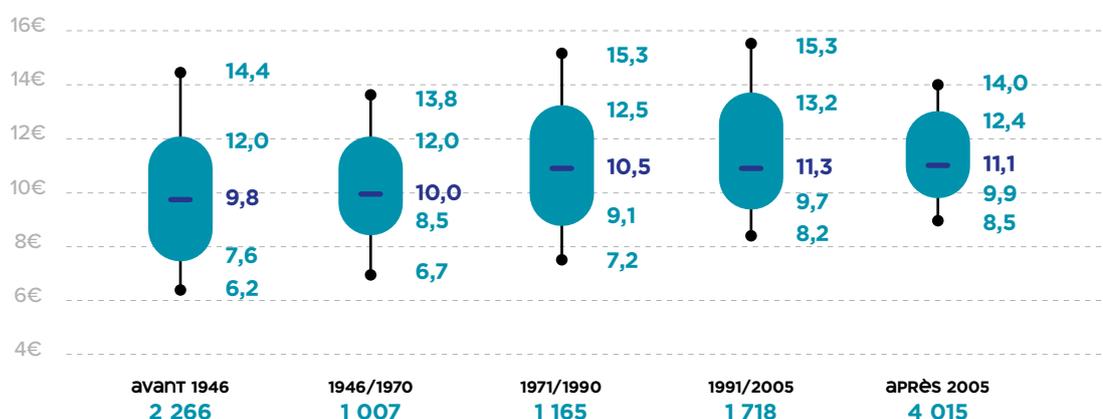


- la taille des logements (voire leur typologie) : plus le logement est grand, plus son loyer sera élevé ;
- l'époque de construction du logement: de manière générale plus le logement est ancien et moins le loyer est élevé ;
- la date d'entrée du locataire dans le logement : plus il est entré récemment et plus le loyer est élevé ;
- au delà, les aménités comme la localisation des logements (vue, proximité à l'océan, espaces extérieurs, ...) peuvent également impacter le loyer.

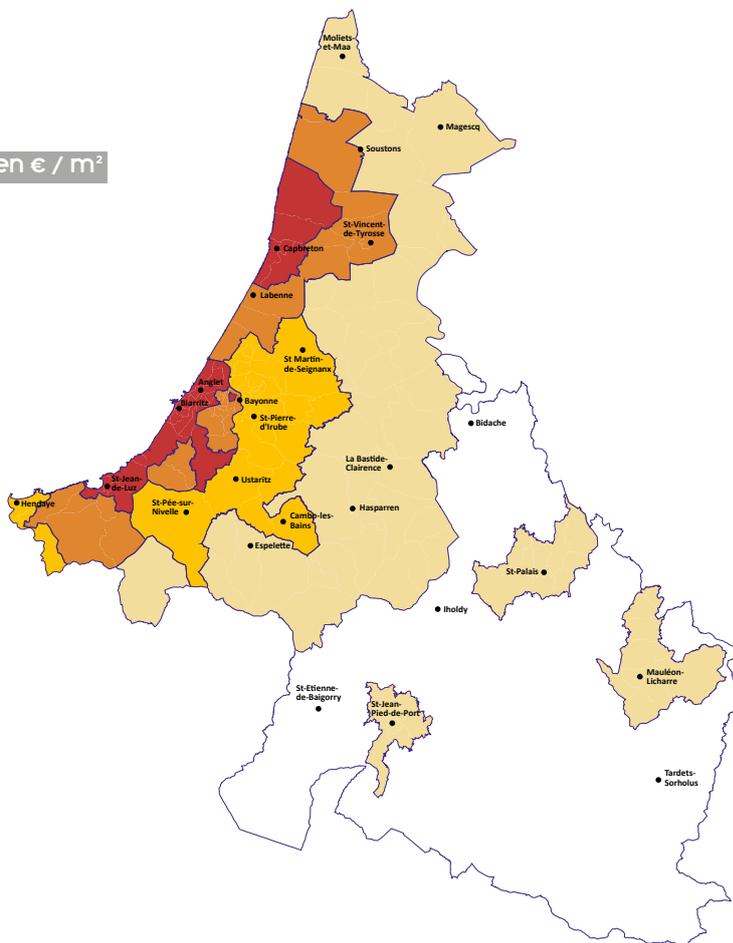
LOYER AU m<sup>2</sup> PAR NOMBRE DE PIÈCES



LOYER AU m<sup>2</sup> PAR PÉRIODE DE CONSTRUCTION

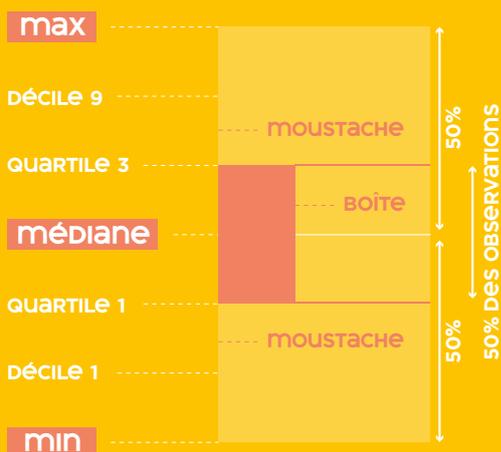


LOYER MÉDIAN EN € / m<sup>2</sup>



## LIRE ET COMPRENDRE LES LOYERS À PARTIR D'UNE BOÎTE À MOUSTACHE

Pour analyser la dispersion des loyers, le graphique appelé boîte à moustaches est particulièrement utile pour trois raisons :



- La valeur centrale du graphique qui correspond à la médiane indique qu'il existe autant de valeurs supérieures qu'inférieures à ce loyer.
- Les bords de la boîte correspondent aux 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> quartiles. Le bord inférieur indique qu'un quart des observations a des valeurs plus petites et trois quarts ont des valeurs plus grandes. Le bord supérieur indique qu'un quart des observations a des valeurs supérieures et trois quarts des valeurs moindres. On peut remarquer que 50 % des observations se trouvent à l'intérieur de la boîte.

- Les moustaches correspondent aux valeurs comprises entre le 1<sup>er</sup> décile et 9<sup>ème</sup> décile soit 80 % de l'effectif.

De façon générale, la boîte et les moustaches seront d'autant plus étendues que la dispersion des loyers est grande.

## ” PAROLES D'ACTEURS

**POINT DE VUE DE NICOLAS DESBIEYS,  
GÉRANT DE L'AGENCE IMMOBILIÈRE MANOIR DE FRANCE**

### **Quelle est la situation locale du marché locatif privé ?**

Plusieurs facteurs influencent son état actuel, notamment les régulations gouvernementales, la fin des dispositifs de défiscalisation, les réglementations locales, la fiscalité, le coût d'entretien... Depuis le COVID et la démocratisation du télétravail, beaucoup ont vu une opportunité de venir s'installer au Pays Basque. La demande locative a explosé depuis 4 ans, entraînant une hausse des prix de ventes et des loyers sans précédent. La demande de logements locatifs reste élevée et l'offre ne suit pas, le marché est toujours tendu, ce qui tire les prix vers le haut.

Cependant, les incertitudes économiques, les contraintes réglementaires telles que les exigences en matière de rénovation énergétique couplées au prix actuel des travaux et une fiscalité immobilière peu avantageuse freinent les nouveaux investisseurs. Ce phénomène est accentué par la montée des taux et la difficulté d'obtenir des financements, notamment pour des achats locatifs. Je constate également une recrudescence de congés pour reprise ou vente de la part des propriétaires.

### **Selon vous, quels pourraient être les effets locaux de l'encadrement des loyers ?**

En ce qui concerne l'encadrement des loyers, il faudrait plutôt inciter les propriétaires à mettre leurs biens en location. Stimuler l'offre permettrait de maintenir les loyers à un niveau équilibré.

Les règles appliquées en zone tendue me sembleraient alors suffisantes (plafonnement des loyers à la relocation).

L'encadrement des loyers présente selon moi certains inconvénients :

- il peut décourager les investisseurs privés d'acheter des biens à louer, faute de rentabilité. certains propriétaires pourraient être particulièrement affectés. Localement, les propriétaires vont être tentés de mettre en place des locations meublées étudiantes de septembre à juin, puis saisonnières l'été, ce qui va encore réduire l'offre de logements à l'année ;
- une diminution de l'entretien des logements

avec détérioration progressive du parc. Les propriétaires pourraient être moins enclins à rénover qualitativement leur bien si les loyers sont plafonnés et qu'ils ne récupèrent pas leurs investissements ;

- des effets de contournement, en l'absence d'un contrôle massif, en particulier au regard des compléments de loyer possibles (il n'existe pas de liste exhaustive). La solution consisterait à mettre en place un certificat de loyer applicable pour chaque bien mis en location, visé par un professionnel du secteur.

### **Quelles actions pourraient selon vous améliorer le fonctionnement du marché locatif privé ?**

Je suis convaincu que les mesures suivantes permettront de rassurer les investisseurs afin d'assurer la pérennité du parc locatif privé :

- une fiscalité logique et équitable, favorisant la mise à disposition de logements vides à l'année plutôt que la location meublée, qui présente des avantages fiscaux aberrants ;
- un contrôle et une certification par des professionnels de l'application des loyers encadrés ;
- un assouplissement et une clarification des règles et du calendrier de transition énergétique (particulièrement sur les baux en cours. Le caractère patrimonial des biens limite les possibilités en matière de travaux de rénovation énergétique (pose de pompe à chaleur, d'isolation extérieure,...). Il faut aussi prendre en main le problème des logements de très petites surfaces, très affectés par le calcul des notes du DPE et qui risquent sortir du parc locatif ;
- des règles de calcul des loyers reflétant mieux la réalité du marché (exclusion des loyers plafonnés du calcul, prise en compte uniquement des baux signés depuis 5 ans).

L'encadrement doit avoir un but de régulation et non de baisse des loyers. Une approche équilibrée sur ces points serait nécessaire, tenant compte des particularités du marché locatif local, pour que l'encadrement des loyers n'induisse ni diminution de l'offre ni baisse de qualité des logements.

## POINTS DE VUE DE LA CONFÉDÉRATION NATIONALE DU LOGEMENT 64 ET D'ALDA (ETIENNE MACIAS ET MALIKA PEYRAUT)

« Dans un contexte d'inflation globale des loyers depuis plusieurs années, nous constatons au Pays Basque des hausses particulièrement importantes dans les villes du littoral et aussi à l'intérieur du territoire. C'est pourquoi la CNL demande l'encadrement renforcé des loyers pour éviter les dérives constatées. Cet encadrement renforcé sera effectif s'il est accompagné par un contrôle strict, non seulement par l'État mais aussi par la Communauté d'Agglomération Pays Basque et les Mairies qui sont au plus près des habitants ainsi que par celui des agences gestionnaires.

Plus largement pour améliorer l'accessibilité du marché locatif privé, il nous paraît nécessaire d'avoir des loyers les plus bas possibles compte tenu du pouvoir d'achat des familles de notre territoire. »

### **Quelle est la situation locale du marché locatif privé ?**

La situation du logement au Pays Basque est particulièrement préoccupante et nécessite une mobilisation de tous les acteurs car l'envolée des prix de vente (qui ont une répercussion sur les prix locatifs), la transformation des logements en meublés de tourisme permanents (avant l'entrée en vigueur du règlement de compensation), la transformation des logements en résidences secondaires ont conduit à une raréfaction des offres abordables.

Le risque est de voir le territoire se vider de ses habitants à l'année, notamment les catégories les plus populaires qui n'ont pas les moyens de se payer des logements aux loyers élevés et, en raison de la très forte demande au sein du parc social (1 demande sur 12,5 aboutit) ne parviennent pas à accéder.

### **Selon vous, quels pourraient être les effets locaux de l'encadrement des loyers ?**

L'encadrement renforcé des loyers, qu'Alda appelle de ses vœux depuis le printemps 2021, est l'un des outils nécessaires pour contrecarrer cette dynamique. Il va permettre de freiner drastiquement l'envolée des prix du secteur locatif, et permettre ainsi au plus grand nombre de se loger. Mais son efficacité est conditionnée à la mise en place de moyens de contrôle et de sanctions efficaces (les expérimentations à Lyon ou Paris montrent la persistance d'annonces au-dessus des plafonds ou des détournements via le "complément de loyer"). Une campagne massive d'information doit être menée aussi bien auprès des propriétaires et des agences pour les informer de leurs obligations, que des locataires pour leur faire connaître leurs droits. Et il faut permettre aux communes et à la Communauté d'Agglomération Pays Basque de faire des contrôles et d'agir contre les fraudeurs.

### **Quelles actions pourraient selon vous améliorer le fonctionnement du marché locatif privé ?**

L'encadrement renforcé des loyers vient compléter le règlement de compensation (qui permet de stopper la transformation des logements à l'année en meublés de tourisme permanents) et l'encadrement simple qui gèle les loyers entre deux baux locatifs. Mais au moins deux dispositifs supplémentaires sont nécessaires pour permettre à tous, et notamment aux catégories populaires, de pouvoir se loger dans le parc privé : l'encadrement des prix de vente du foncier et du bâti pour mettre un frein à l'envolée sans limite des prix, et des mécanismes permettant de stopper la transformation des logements en résidences secondaires. L'extension de l'encadrement renforcé des loyers à l'ensemble des communes de la zone tendue (et non pas les 24 historiques) est également nécessaire.



**#3**

**FOCUS. 2023  
VERS une  
meILLEURE  
connaissance  
DES usAGES  
SAISONNIERS**





## PAROLE D'ÉLU

### DANIEL OLÇOMENDY, VICE-PRÉSIDENT TOURISME DURABLE ET ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE DU TERRITOIRE

Par la beauté de ses paysages, sa qualité patrimoniale et la force de sa culture, le Pays Basque est une terre d'accueil touristique. Nous œuvrons en faveur d'un tourisme 4 saisons et à la répartition des flux sur le territoire mais les effets de notre attractivité sur le marché du logement sont indéniables. Les résidences secondaires et meublés de tourisme concurrencent les logements à l'année et les travailleurs saisonniers peinent également à se loger.

Notre première réponse, forte, a été de réguler les meubles de tourisme.

Nous avons par ailleurs porté avec la Chambre de Commerce et d'Industrie Bayonne Pays Basque un diagnostic renseignant les profils et les pratiques des travailleurs saisonniers. Nous avons également lancé une enquête, dont nous présentons ici quelques extraits, sur les résidents secondaires. Contrairement à certaines idées reçues, nous avons appris qu'une grande part d'entre elles était détenues sur notre territoire par des retraités.

Forts de ces données précises au plus près du terrain, nous travaillons avec détermination à imaginer de nouvelles solutions en faveur du logement à l'année et à garantir une cohabitation harmonieuse entre touristes, résidents permanents et saisonniers.



## 3.1 RÉSIDENCES ET RÉSIDENTS SECONDAIRES, QUEL DIAGNOSTIC ?

Par son cadre de vie et son attractivité littorale et montagnarde, la Communauté d'Agglomération Pays Basque est particulièrement concernée et impactée par le développement des résidences secondaires.

Associé au phénomène des meublés de tourisme, ceux-ci contribuent à :

- renforcer la tension sur l'offre de logement aux dépens de ceux qui souhaitent demeurer ou s'installer à l'année au Pays Basque,
- alimenter la tendance inflationniste des prix de l'immobilier.

Conséquence de ces phénomènes, les ménages modestes et les classes moyennes éprouvent de plus en plus de difficultés à accéder au logement sur le territoire.

C'est pour cette raison que la Communauté d'Agglomération Pays Basque, le cadre de son programme local de l'habitat, a inscrit comme action de mobiliser les outils permettant de réduire la part des résidences secondaires, malgré l'absence de leviers juridiques directs.

Cinq pistes de travail ont été identifiées :

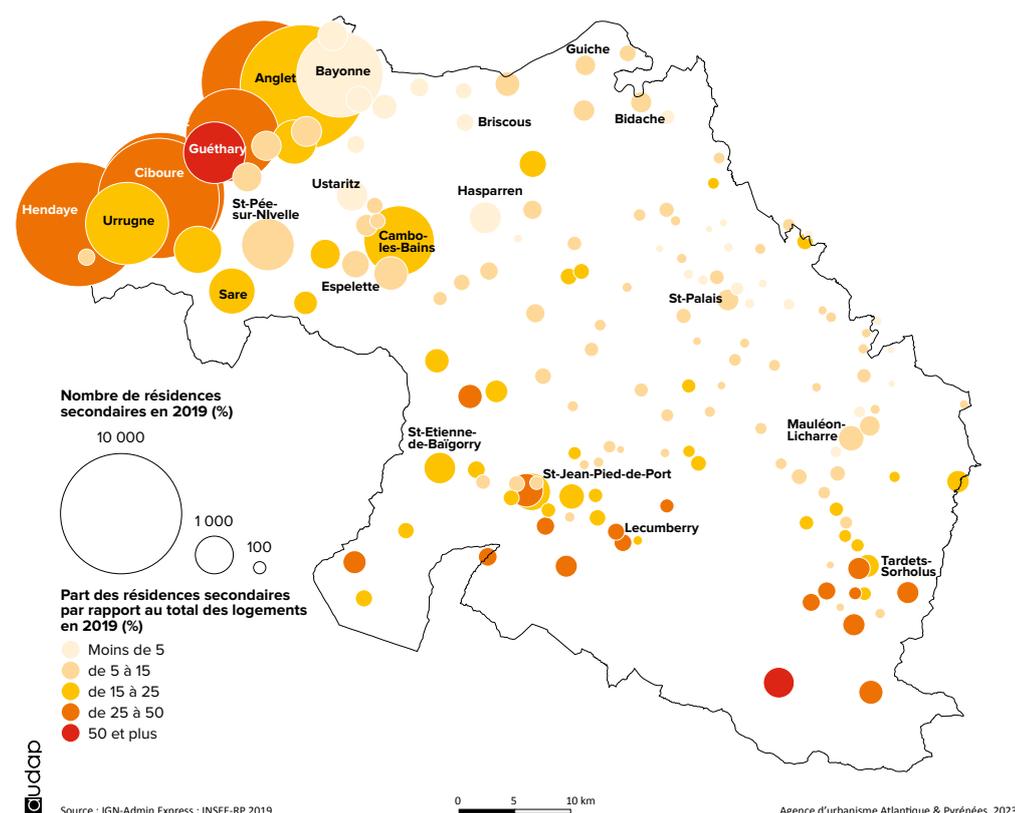
- réaliser une étude-action afin de mieux comprendre le phénomène,
- informer et sensibiliser quant aux outils fiscaux à mettre en œuvre,
- régler efficacement les changements d'usage,
- limiter la résidence secondaire dans la construction neuve,
- se mobiliser dans la perspective d'une évolution réglementaire.

Afin de répondre à la réalisation de l'étude « mieux comprendre les motivations de ceux qui investissent dans une résidence secondaire au Pays Basque », la Communauté d'Agglomération a fait appel à l'AUDAP, dont la mission a permis :

- d'objectiver et caractériser les résidences secondaires au Pays Basque,
- de cerner les usages des propriétaires des résidences secondaires.

### TOUT CE QUE VOUS AVEZ VOULU SAVOIR SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

#### PART ET NOMBRE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES EN 2019



### ➤ Des résidences secondaires présentes sur tout le Pays Basque

Même si en volume elles sont principalement sur les communes littorales, leur part est importante dans le parc de logements dans les vallées de montagne du Pays Basque.

En 2019 les résidences secondaires représentent **26 % du parc de logement** pour le secteur littoral, **9 %** pour le **secteur rétro-littoral** et **14 % pour le secteur intérieur**.

### ➤ Combien ?

**Entre 42 000 et 46 000** : c'est le nombre de résidences secondaires au Pays Basque identifié par les données INSEE (2019) et fiscales (2022).

### ➤ Les résidences secondaires sont-elles de grands logements ?

**Plus de 60 %** des résidences secondaires concernent des **T1, T2 ou T3** alors que ces typologies ne concernent que 44,4 % des résidences principales. Il existe une surreprésentation des résidences secondaires dans les petits logements.

### ➤ Quel âge ont les propriétaires de résidences secondaires ?

**Sur le secteur littoral :**

- **58 %** des propriétaires de résidences secondaires ont **plus de 63 ans** ; **35 % plus de 73 ans**

**Sur le secteur rétro-littoral :**

- **51,7 %** des propriétaires de résidences secondaires ont **plus de 63 ans** ; **28 % plus de 73 ans**

**Sur le secteur intérieur :**

- **55,1 %** des propriétaires de résidences secondaires ont **plus de 63 ans** ; **30,1 % plus de 73 ans**

### ➤ Où habitent les propriétaires de résidences secondaires ?

**54 %** des propriétaires de résidences secondaires habitent dans un triangle « Bordeaux Toulouse Hendaye », **19,8 %** de propriétaires de résidences secondaires habitent la région parisienne et **10,2 %** des propriétaires résident à l'étranger

### ➤ Quelle est la forme juridique des propriétaires des résidences secondaires ?

**90 %** des propriétaires de résidences secondaires sont des **personnes physiques** ; **10 %** des personnes morales.

## LES USAGES DES PROPRIÉTAIRES DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Pour qualifier les usages qu'ont les propriétaires de leur résidence secondaire, une enquête téléphonique à destination de 603 propriétaires de résidences secondaires représentatifs à l'échelle du Pays Basque a été menée en 2023.

Une analyse multivariée avec classification hiérarchique a été réalisée à partir des réponses obtenues. Elle a permis d'identifier 6 types de profil.

PROFIL

1

**RETRAITÉS  
DE MÉTROPOLIS  
VILLÉGIATURE  
LITTORALE**



Retraités extérieurs à la Nouvelle-Aquitaine ayant acquis une résidence secondaire sur le littoral car, ils aiment ce lieu. Majoritairement propriétaires en famille ou en couple de petits logements d'une ou deux chambres, habitables à l'année. Ils sont présents 1/3 de l'année et sont attirés par le littoral.

PROFIL

3

**RETRAITÉS  
PROPRIÉTAIRES  
DE RÉSIDENCE  
SECONDAIRE EN  
MILIEU RURAL**



Retraités d'origine mixte ayant une résidence sur le rétro-littoral ou dans l'intérieur du Pays basque. Ces biens, majoritairement des grands logements, sont en partie habitables à l'année, bien que 3/4 d'entre eux ont fait l'objet de travaux importants depuis 5 ans. Ces propriétaires perçoivent leur résidence secondaire comme un lieu d'attaches familiales, sentimentales ou de retrouvailles (famille, amis). Le calme est reconnu comme un intérêt majeur au cadre de vie de leur résidence secondaire. Les prestations de services (dont les services d'entretien) sont importantes pour ce profil de propriétaire.

PROFIL

5

**LES INVESTISSEURS**



Durant les 5 dernières années, ils ont réalisé des travaux importants dans leur logement (principalement de l'amélioration/ rénovation et de l'embellissement).

Propriétaires de catégories socioprofessionnelles supérieures ayant acquis récemment (après 2012) un petit logement (1 ou 2 chambres) sur le littoral. 65 % de ces propriétaires sont originaires de Nouvelle-Aquitaine. Ils ont investi dans leur bien pour l'attrait du littoral et louent très activement leur résidence secondaire, c'est-à-dire près de la moitié du temps.

PROFIL

2

**RETRAITÉS "LOCAUX"  
VILLÉGIATURE  
LITTORALE AVEC PRÊT  
FAMILLE ET AMIS**



Retraités du département ou de Nouvelle-Aquitaine ayant acquis leur résidence secondaire sur le littoral. Majoritairement propriétaires de petits logements (1 ou 2 chambres), en couple ou en famille, ils ont investi par attache familiale au lieu et car ils l'apprécient.

PROFIL

4

**RÉSIDENCES SECONDAIRES  
EN SOUS-UTILISATION :  
UTILISATION FAIBLE /  
PRÊT À FAMILLE ET AMIS**



Retraités majoritairement originaires de Nouvelle-Aquitaine. Les propriétaires ont une attache familiale au lieu, bien que leur présence à l'année soit faible. Ces biens sont davantage occupés par de la famille ou des amis. Ces profils dépensent peu et pratiquent peu d'activités sur le territoire. Un peu plus de 10 % des logements ne sont pas habitables à l'année.

PROFIL

6

**RÉSIDENCE SECONDE  
EN LITTORAL**



Actifs ou retraités aisés résidant en dehors des Pyrénées-Atlantiques ayant acquis plutôt récemment leur RS (après 2012) sur le littoral ou rétro-littoral. Majoritairement, ce sont des appartements de petite taille et de qualité, habitables à l'année. Le bien est occupé 1/3 de l'année. Ils ont des usages multiples : repos, loisirs, travail. Ils ont des pratiques d'achat diversifiées (shopping, restaurant, courses alimentaires, ...) et ont des dépenses moyennes élevées. Ils consomment local et font appel ponctuellement des prestations de services pour l'entretien de leur RS. Ils sont attirés par le littoral et aiment ce lieu.

## 3.2 mieux connaître Les TRAVAILLEURS SAISONNIERS

Les travailleurs saisonniers sont des personnes employées pour une période limitée par des entreprises qui font face à un besoin accru de main-d'œuvre en raison d'un surcroît d'activité. Au Pays Basque, ces travailleurs saisonniers sont essentiels au bon fonctionnement de nombreux secteurs économiques. Leur problématique de recrutement est souvent amplifiée par la difficulté à se loger quand ils n'habitent pas à proximité du lieu d'emploi. Consciente de cette complexité, la Communauté d'Agglomération a inscrit une action concernant ce public dans son programme local de l'habitat 2021-2026.

Pour contribuer à apporter des réponses dans l'accueil et l'hébergement des travailleurs saisonniers, cinq leviers ont été identifiés :

- mieux connaître les besoins de ce public,
- mettre en relation l'offre disponible sur le territoire et la demande,
- améliorer la coordination des acteurs,
- proposer des solutions quantitatives et qualitatives pour les saisonniers,
- promouvoir les dispositifs en place pour mobiliser une offre privée dans le parc existant.

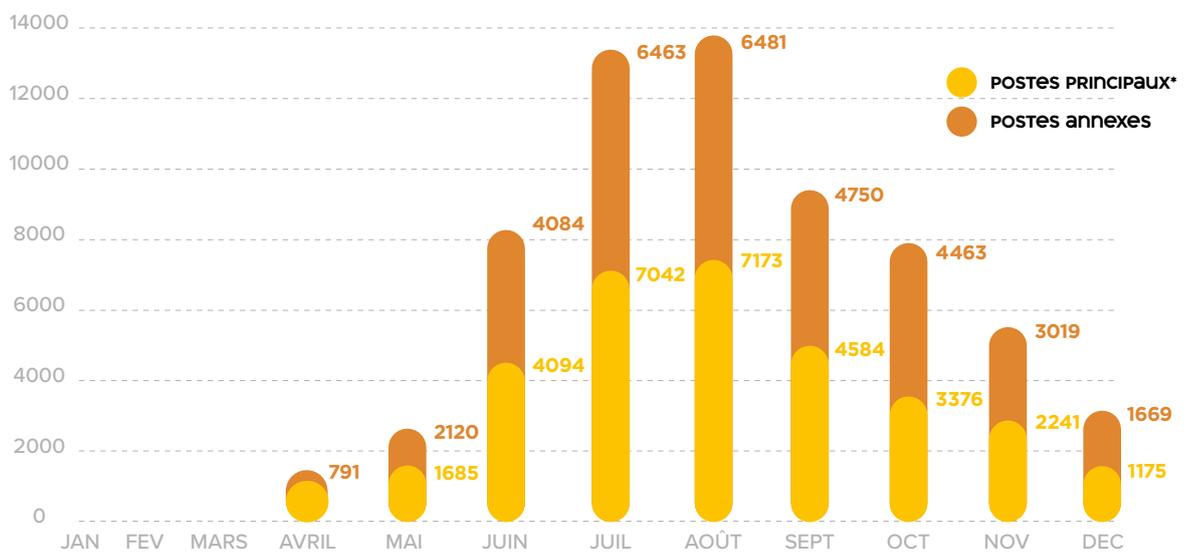
Ainsi pour mieux connaître les travailleurs saisonniers et leurs besoins, l'Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées (AUDAP) a été mobilisée pour réaliser une étude en 2023. La méthode mise en œuvre a été la suivante :

- sur le volet quantitatif, le Centre d'Accès Sécurisé aux Données a permis à l'AUDAP de traiter les données issues des Déclarations Annuelles de Données Sociales Unifiées (DADSU),
- sur le volet qualitatif, quatre enquêtes en ligne ont été menées auprès des employeurs, des saisonniers, des communes et des hébergeurs, en partenariat avec le Cluster Goazen animé par la CCI Bayonne Pays Basque.

## 6 SECTEURS ÉCONOMIQUES CONCENTRENT LES TRAVAILLEURS SAISONNIERS

Si, de manière traditionnelle, la période estivale représente toujours un pic avec près de 7 200 travailleurs saisonniers, la période où apparaissent les travailleurs saisonniers s'étend de mai à décembre.

ACTIVITÉ SAISONNIÈRE PAR MOIS SUR LA CAPB TOUS SECTEURS CONFONDUS



\* Durant l'année, chaque saisonnier est rattaché à un seul poste principal mais peut avoir occupé un ou plusieurs postes annexes. En effet, le poste principal est l'emploi le plus rémunérateur pour un salarié au cours d'une année, tandis que le poste annexe est un emploi secondaire.

## La RESTAURATION



Elle connaît une période d'activité des travailleurs saisonniers qui s'étend de mai à décembre, avec un pic sur les mois de juillet et d'août. Ce secteur est le premier employeur de travailleurs saisonniers avec un peu moins de la moitié d'entre eux.

## L'HÉBERGEMENT



Comme la restauration un pic est observable au mois d'août et l'activité des saisonniers s'étend de mai à décembre. Ce secteur est le deuxième employeur de travailleurs saisonniers avec 1/5 d'entre eux.

## LES INDUSTRIES ALIMENTAIRES



Elles connaissent une période d'activité des travailleurs saisonniers large, allant de juin à décembre. Un pic d'activité sur les mois de juillet et août est identifié.

## Le COMMERCE DE DÉTAIL



Ce secteur a la période la plus courte allant de juin à août avec un pic sur les mois de juillet août. Ce secteur représente un peu moins de 8% du nombre total de saisonniers.

## LES ACTIVITÉS SPORTIVES, RÉCRÉATIVES ET DE LOISIRS



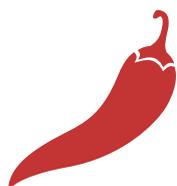
Elles ont une période d'activité des saisonniers large allant de juin à décembre avec un pic au cœur de l'été.

## La CULTURE et La PRODUCTION animale



Ce secteur a recours aux travailleurs saisonniers de mai à décembre, avec une période haute allant de juillet à septembre/octobre. Dans le cadre de l'enquête en ne disposant que des données DADSU (qui ne contiennent pas les données de la sécurité sociale agricole), le nombre de saisonniers est minoré.

## ET LES TRAVAILLEURS AGRICOLES ?



L'étude en question ne s'est appuyée que sur des données DADSU. Ces données sous-estiment l'emploi agricole qu'il conviendra d'étudier de façon plus approfondie via une autre source (MSA).

## LES CHIFFRES CLÉS

**8103**

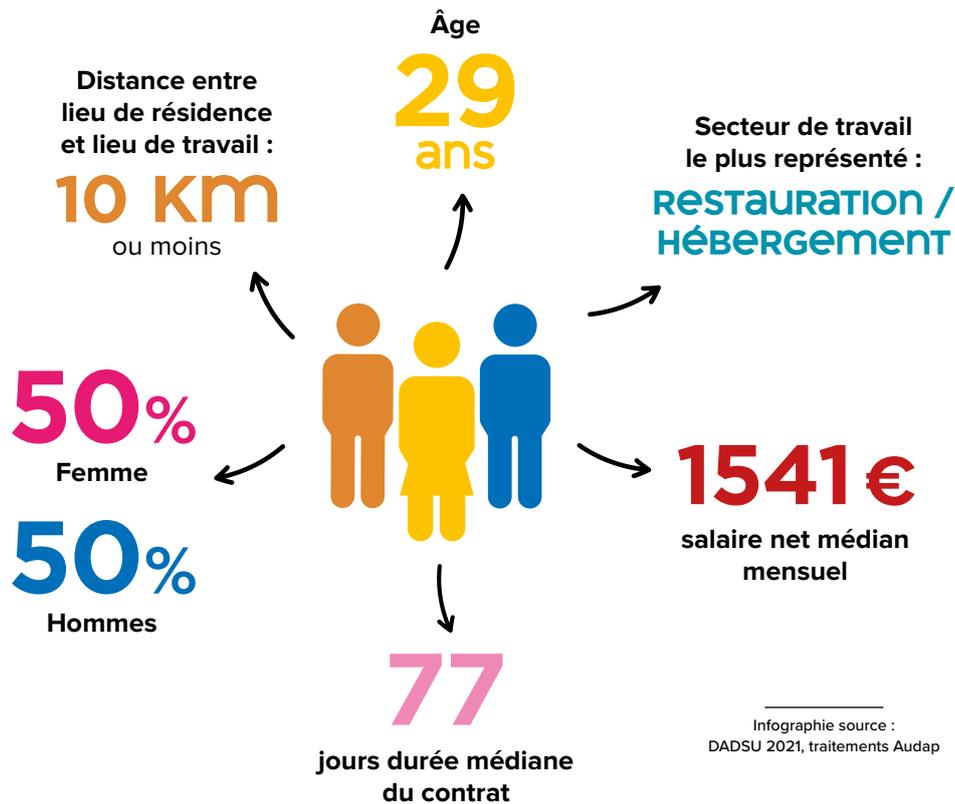
travailleurs saisonniers  
en 2021

**1,21**

contrat  
réalisé en moyenne  
par saisonnier au cours  
d'une année

### QUI SONT LES TRAVAILLEURS SAISONNIERS ?

Autant de femmes que d'hommes de moins de 30 ans en moyenne



## 60% DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS HABITENT À MOINS DE 10KM DE LEUR LIEU DE TRAVAIL

DISTANCE ENTRE LA COMMUNE D'ORIGINE ET LA COMMUNE D'EMPLOI



Source : DADS 2021

**30 %**

des travailleurs  
saisonniers

habitent **la commune dans  
laquelle ils sont employés**

**15 %**

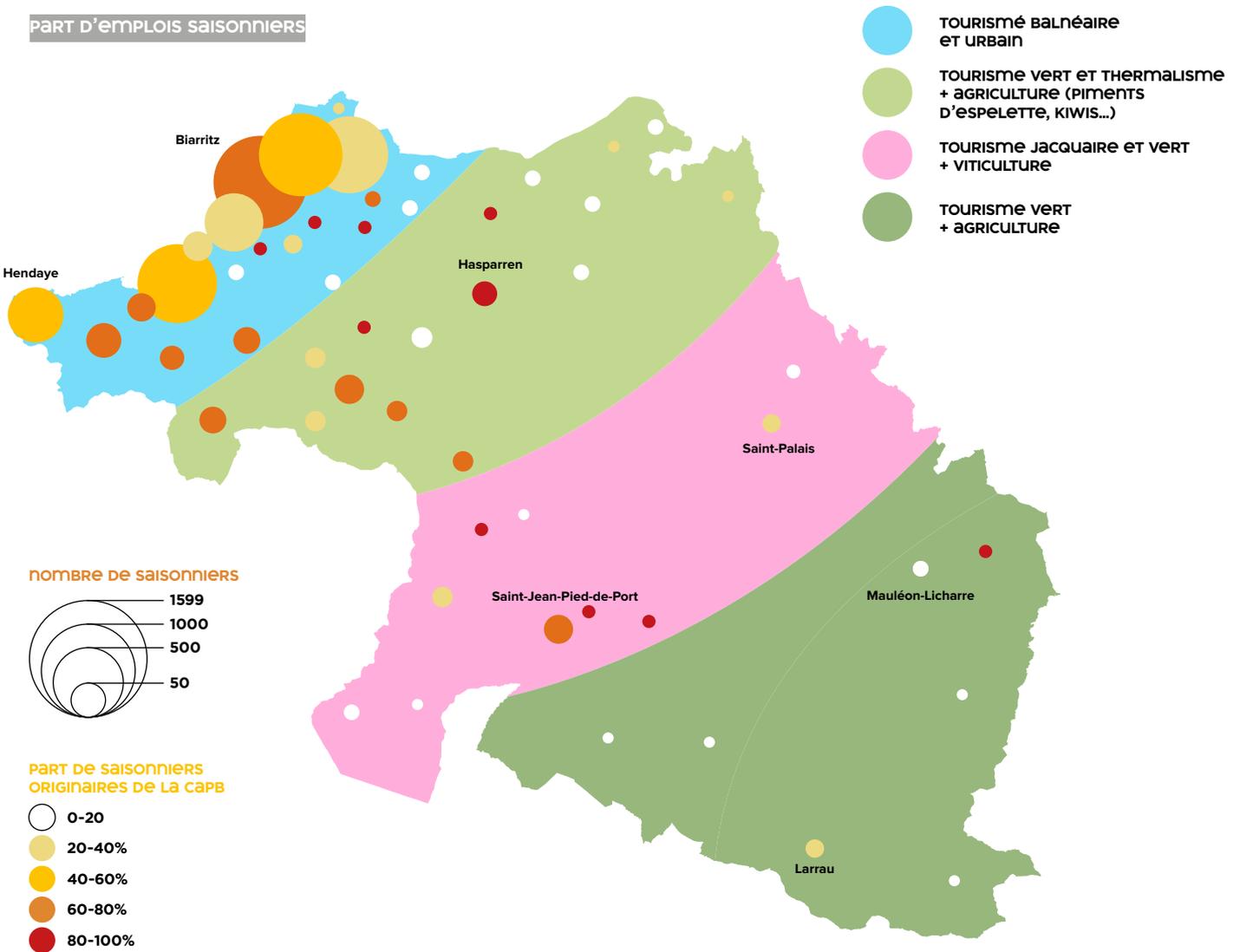
des travailleurs  
saisonniers

habitent **à plus de 60 km  
de leur lieu de travail**

**1 400**

le besoin en logement  
estimé au regard du lieu  
de résidence et de travail  
des saisonniers.

PART D'EMPLOIS SAISONNIERS





## PAROLES D'ACTEURS

### TROIS QUESTIONS À LA CCI BAYONNE PAYS BASQUE (MADAME CHRISTELLE RODET)



#### **À quelles difficultés font face les travailleurs saisonniers pour se loger sur le territoire? Cette problématique est-elle récente ?**

Les difficultés rencontrées par les travailleurs saisonniers pour se loger sur notre territoire sont liées à différents facteurs : le manque d'offre, le prix des loyers, les conditions à remplir pour accéder à la location, la qualité des conditions de logement proposées, la capacité à faire coïncider période de location et durée du contrat de travail, la localisation du logement et les solutions de mobilité, avec une inégalité marquée entre le littoral et l'intérieur. C'est une problématique qui n'est pas récente et qui s'accroît depuis 20 ans.

La part importante de l'activité touristique et d'hébergement raréfie, de fait, l'offre en matière de logement sur la période d'emploi des travailleurs saisonniers. La disponibilité des logements est inversement proportionnelle aux besoins sur le pic d'activité de juillet et août. Quand 21% des propriétaires interrogés déclarent une disponibilité de leur logement sur cette période contre plus de 60 % en hiver, nul doute qu'il faut trouver des solutions pour faciliter l'hébergement des saisonniers dont la période d'activité se concentre sur 4 à 6 mois, d'avril à octobre selon les secteurs.

#### **Quelles sont incidences sur les entreprises, notamment du secteur touristique et comment les employeurs tentent-ils de contrer ces difficultés?**

Les incidences pour le secteur du tourisme sont les plus prégnantes car elles accentuent les difficultés de recrutement. Les premiers métiers concernés sont ceux des cafés restaurants et l'hôtellerie, le commerce et les services ensuite. Non seulement les

entreprises doivent trouver le bon profil avec les compétences adéquates, mais elles doivent aussi répondre aux attentes plus exigeantes des candidats. Les employeurs s'adaptent. Certains réduisent la durée des contrats à 1 mois, d'autres acquièrent ou construisent des logements qu'ils réservent à leurs salariés, d'autres s'appuient sur leurs réseaux pour trouver une colocation, une chambre chez l'habitant. Certains employeurs privilégient des profils locaux ou avec des attaches locales leur permettant de se loger plus facilement.

#### **Quelles pistes sont selon vous à étudier ?**

Parmi les pistes à étudier, en parallèle de la construction de logements et les actions destinées à inciter les propriétaires à louer à l'année, l'ouverture de places en internat ou en résidences étudiantes, la CCI travaille avec ses partenaires du dispositif Emploi Pays Basque à expérimenter la mise à disposition de logements existants vacants. Il s'agit d'identifier des biens détenus par l'EPFL pour le compte de collectivités locales, qui pourraient être temporairement libérés et aménagés pour de la co-location exclusivement dédiée à des travailleurs saisonniers. Ceci permettrait de nouer des accords avec des entreprises, le Groupement d'Employeurs 64, l'Etat, le Département, la Communauté d'Agglomération, les communes, Action Logement, des acteurs comme SOLIHA, coordonnés en collectif par la CCI pour valider la faisabilité de ce projet. L'objectif à terme est non seulement de faire émerger de nouvelles solutions, mais aussi de répondre au besoin d'une meilleure communication sur l'offre d'hébergement accessible aux travailleurs saisonniers par la création d'un espace dédié sur la plateforme [emploi-paysbasque.fr](http://emploi-paysbasque.fr).





COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION

—  
HIRIGUNE  
ELKARGOA

—  
COMUNAUTAT  
D'AGLOMERACION



Agence d'urbanisme  
Atlantique & Pyrénées

---

15 avenue Foch, CS 88 507, 64185 Bayonne Cedex  
Tél : 05 59 37 75 75  
[contact@communaute Pays Basque.fr](mailto:contact@communaute Pays Basque.fr)