

Pays basque

CRISE DU LOGEMENT

Les élus face au mur de l'habitat

L'habitat social n'échappe pas aux fourches caudines de la crise du logement.

Parmi les maux qui alimentent le déficit de construction, CAPB et Département pointent Bercy qui grève les budgets

Gaëlle Tournier
g.tournier@sudouest.fr

« Un toit pour tous » : tel aura été le souhait cher à Habitat Pays basque Adour Béarn (HPBAB), mardi 23 janvier, au stade Jean-Dauger à Bayonne, à l'occasion de sa cérémonie de vœux 2024. Cher, parce que le navire amiral du logement social (lire par ailleurs), comme tous les opérateurs de l'habitat, traverse de gros grains.

Inflation des coûts de construction, hausse des taux d'intérêt - emprunt à la Caisse des dépôts est passé, en deux ans, de 0,5 % à 3 % - coût du foncier en nette augmentation, crise sociale avec plus de demandeurs... ces indicateurs, Claude Olive, président de HPBAB, les a

« On ne peut pas nous dire qu'il faut produire du logement et restreindre les moyens »

égrenés, décrivant « un moment critique [avec] la mise à mal des modèles de financement du logement social » et « les publics vulnérables de plus en plus exposés ». Il a salué le soutien de la Communauté d'agglomération

Pays basque (5 millions d'euros) et du Conseil départemental (7,5 millions d'euros) qui a permis de compenser les effets de la loi Élan. « Avec la RLS (Réduction de loyer de solidarité, NDLR), Bercy est venu nous faire les poches à hauteur de 20 millions d'euros. C'est ce qui serait nécessaire pour construire 600 logements », a déploré Claude Olive.

« Une preuve d'incapacité » Pour rappel, l'une des conséquences de la loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite Élan, promulguée en novembre 2018, a été la réduction des APL de 5 euros.

Dans le même temps, l'État a sollicité les organismes HLM pour qu'ils compensent, afin que les locataires ne soient pas pénalisés. « On ne peut pas nous dire qu'il faut produire du logement et restreindre les moyens », s'est agacé le président de HPBAB, à l'adresse de Paris.

Or l'offre dans les Pyrénées-Atlantiques est loin de satisfaire la demande. En 2021, 22 941 dossiers ont été enregistrés pour 1 569 attributions de logements sociaux par HPBAB. 2022 a vu 1 381 attributions, à la baisse par rapport à l'année précédente. « Une preuve d'incapacité, a jugé Jean-René Etchegaray. Personne ne peut se satisfaire de cette situation. » Le président de la CAPB en



Les acteurs du logement social à l'unisson, lors de la cérémonie de vœux, mardi 23 janvier, au stade Jean-Dauger à Bayonne. ÉMILIE DROUINAUD

appelle à « la décentralisation de la politique du logement » afin que « les collectivités territoriales puissent être renforcées dans leurs pouvoirs juridiques, réglementaires et dans leurs moyens financiers ».

Jean-Jacques Lasserre, président du Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques, souscrit également sur le transfert de

compétences. « En France, nous sommes les champions toutes catégories de prélèvements obligatoires : au Département, nous avons 3 % d'autonomie fiscale. Ce qui veut dire qu'on ne choisit pas, ou trop peu, la destination de nos possibilités financières. »

Le parcours du combattant ne s'arrête pas là. Depuis 2024, une nouveauté s'est ajoutée

avec le relèvement des plafonds de ressources. Par exemple, un couple sans enfant est éligible avec un plafond net mensuel de 5 201 euros (contre 3 323 euros en 2023).

Équilibrer les coûts

Le nombre de demandeurs va mécaniquement s'accroître, avec l'entrée potentielle de la

Coûts de construction : « C'est intenable », aler

Lors des vœux du Comité ouvrier du logement (COL), son directeur Imed Robbana a tiré la sonnette d'alarme. Mais, malgré les difficultés, il se montre optimiste quant à la capacité de la coopérative HLM d'atteindre ses objectifs en 2024

« On a pris 40 % d'augmentation des coûts de construction en quatre ans, c'est intenable. » Imed Robbana, le directeur du Comité ouvrier du logement (COL), dont le siège se trouve à Anglet, a tiré la sonnette d'alarme lors de son discours de vœux, lundi 29 janvier. À ses côtés, la présidente Cécile Elissalde a décrit un « contexte défavorable » en 2023 pour la coopérative HLM dont le cœur de métier est l'accession sociale, qui permet aux ménages aux revenus modestes d'accéder à la propriété.

« Ajoutez à la hausse des coûts de construction, celle des taux d'intérêt et le durcissement des conditions d'attribution de prêt

bancaire, et la machine se bloque », poursuit Imed Robbana.

En 2023, le COL a livré 102 logements dans le Pays basque et le sud des Landes. « Une petite année de livraison » qui s'explique notamment par des appels d'offres restés infructueux. Imed Robbana en appelle à la solidarité des entreprises du BTP : « Nos premiers clients, ce sont leurs ouvriers. Si les coûts de construction sont trop élevés, on ne peut pas les loger, donc ça ne peut pas marcher. »

Des foyers écartés

Le directeur du COL ne blâme pas pour autant ces entreprises : « Elles ne sont bien sûr pas les seules responsables de l'ensem-

ble des coûts. Il y a pour beaucoup les fournisseurs, donc c'est toute la chaîne qui doit se remettre en question. On ne reviendra jamais aux prix d'il y a quatre ans, mais je pense malgré tout qu'il faut qu'ils baissent de 10 à 15 % pour que cela reparte. »

En attendant, le coût de la construction fait inévitablement monter celui de la vente, écartant une tranche de la population qui est la clientèle habituelle du COL dans l'accès à la propriété. « On avait pratiquement un tiers de nos accédants qui venait du locatif social, aujourd'hui on n'en est plus qu'à 15 % ».

Malgré ces difficultés, l'équipe du COL ne désarme pas : « Nous

sommes très offensifs. Nous pensons que 2024 est l'année où il faut lancer la construction, car on en a absolument besoin. Nos immeubles locatifs sont complètement congestionnés, on ne peut plus faire d'attributions. »

570 projets en 2024

Dans le même temps, le directeur affirme que la commercialisation des logements en Bail réel solidaire, dispositif qui permet un contrôle sur le coût grâce à la dissociation du foncier et du bâti, fonctionne très bien. « C'est un atout pour le territoire, car ces biens seront durablement abordables grâce aux clauses anti-spéculatives illimitées dans le temps. »

Imed Robbana se veut optimiste pour l'année qui commence : « Les coûts de construction commencent à se calmer », souffle-t-il. Le directeur du COL souligne aussi les efforts de l'Agglomération Pays basque pour contenir le prix des logements.

Avec 242 démarrages de travaux en 2023, « nos chiffres ne baissent pas en termes de production. Notre projet stratégique nous amenait à produire environ 250 logements par an sur le Pays basque et le sud des Landes. On y est, et on ne compte pas réduire. » La coopérative prévoit de lancer la construction de 570 logements sur le territoire en 2024.

Lucille Besse

social



ZOOM SUR HPBAB

Depuis 2020, Habitat Sud Atlantique (HSA) et Office 64, les deux principaux organismes HLM du département, ont été regroupés dans une structure commune, nommée Habitat Pays basque Adour Béarn (HPBAB). Celle-ci, sous forme de société anonyme de coordination, constitue une filiale commune à parts égales. Elle pèse à ce jour quelque 20 000 logements locatifs sociaux sur les Pyrénées-Atlantiques et le Sud-Landes, ses champs géographiques d'intervention. HPBAB est gouverné par un directoire (Lausséni Sangaré, président ; Thierry Montet, vice-président) et un conseil de surveillance (Claude Olive, président ; Roland Hirigoyen, vice-président). Le 23 janvier 2024, elle s'offrait une première cérémonie de vœux depuis sa création. Lausséni Sangaré, président du directoire, est convaincu par cette fusion : « Ensemble, on est plus forts. Notre territoire a la chance d'avoir deux organismes avec une envie de faire et accompagner les élus pour produire du logement ».

« classe moyenne ». Celle-ci peut peser dans le financement d'un projet immobilier, avec l'accession à prix maîtrisé, les prix de vente plafond étant passés à 3 605 euros par m² en 2024 (contre 3 338 euros par m² en 2023). On voit bien comment ces foyers, par un pouvoir d'achat mieux-disant, peuvent aider à équilibrer les coûts. Pour autant, les acteurs d'Habitat Pays basque Adour Béarn ne s'y trompent pas. « Il ne s'agit pas de rem-

placer l'accession sociale par celle à prix maîtrisé, relève Claude Olive. Nous avons un devoir : celui de continuer à proposer une accession à des prix inférieurs à 3 000 euros du m². »

Et par là, ne pas perdre la mission première d'Habitat Pays basque Adour Béarn : un « toit pour tous », particulièrement pour les personnes les plus fragilisées.

Lire également en page 9.

te le COL



En 2023, le COL a livré 102 logements dans le Pays basque et le sud des Landes. Une petite année, selon son directeur. B.L.

FAITS DIVERS

Un randonneur espagnol de 71 ans fait une chute mortelle

ESTÉRENÇUBY Vers 13 h 45, hier, un randonneur espagnol a fait une chute mortelle, alors qu'il cheminait sur les hauteurs d'Estérençuby. C'est précisément au niveau de la grotte d'Harpea que s'est produit l'accident

fatal. Le marcheur, âgé de 71 ans, est tombé d'environ 150 m de hauteur. Les gendarmes de Saint-Jean-Pied-de-Port sont intervenus, de même que les pompiers du secteur. L'hélicoptère Dragon 64, avec à son bord deux militaires du Peloton de gendarmerie de haute montagne (PGHM), s'est également porté sur les lieux. Les secours n'ont pu que constater le décès du retraité. Environ une heure plus tard, Dra-

gon 64 était appelé non loin de là, dans le secteur de Mendive. Une randonneuse de 52 ans a fait un malaise sur le site des cromlechs d'Occabé, sans chuter. Elle a été transportée vers le centre hospitalier de Pau. Samedi, c'est sur La Rhune que les gendarmes, dont deux du PGHM, sont intervenus pour secourir une promeneuse blessée à une cheville. Hélicoptérée, elle a reçu des soins à l'hôpital de Bayonne.

ON EN PARLE

Comment s'organisent le sport santé et la pratique du handisport ?

RENCONTRES DE LA SANTÉ « L'activité physique adaptée, c'est le médicament du futur ». Pierre-Yves Gilet, directeur du centre Annie Enia à Cambo, ne pouvait mieux illustrer la thématique des Rencontres « Sud Ouest » de la santé sur les bienfaits du sport-santé et du handisport, le 30 janvier à Anglet. Pour expliquer les vertus et l'offre en la matière, « Sud Ouest » avait convié les docteurs François Chevrier, médecin psychiatre et directeur médical de la clinique Caradoc, et Philippe Nguyen, chef du service plateforme d'activité physique et sportive (Paps) au CHCB, ainsi que



BERTRAND LAPÈGUE

Pierre-Yves Gilet, directeur du centre Annie Enia, Jean Daguerregaray, cadre de rééducation à la clinique Marien-Inicea, et Vincent Rasual Allué, cadre de santé responsable du pôle néphrologie de la clinique Delay. Est-ce que tout le monde peut pratiquer du sport ? Que veut dire exactement sport adapté ? Quelles sont les offres

pour le handisport sur le territoire ? Quel rôle joue le sport pour diminuer les facteurs d'anxiété et d'addiction ? Est-ce que cela joue sur le bien-être des patients ? Faut-il obligatoirement une prescription d'un médecin ? Nos invités ont répondu à toutes ces questions, et à bien d'autres. Un débat à retrouver sur sudouest.fr



À l'occasion du centenaire de la création du Train de la Rhune, le Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques fait appel à la population et organise une collecte de documents.

Ce qui nous intéresse :

- des cartes postales, argentiques ou numériques identifiables ;
- des photographies et des films (libres de droit) ;
- tous types de documents de communication (affiches, flyers...) ;
- des coupures de presse.

Les points de collecte :

- **Au Train de la Rhune** : du 5 au 9 février 2024
- **Mairie de Sare** : vendredi 9 février 2024
- **Mairie d'Ascain** : mercredi 21 février 2024
- **Mairie d'Urrugne** : vendredi 23 février 2024

Renseignements



Merci de contribuer à valoriser cette histoire qui a marqué notre territoire !

