DOSSIER

LA QUESTION DU LOGEMENT POUR LES JEUNES

Le FJT sis boulevard du Rempart Lachepaillet à Bayonne dispose de 45 studios meublés à destination des 16-25 ans.

# Le casse-tête du logement pour les jeunes travailleurs

Dans un marché immobilier tendu, c'est parfois la croix et la bannière de trouver un hébergement pour les saisonniers et les jeunes travailleurs. Le territoire cherche à se mobiliser afin de leur proposer des solutions adaptées.

© DR

## La fermeture de l'auberge de jeunesse de Biarritz, après celle d'Anglet en 2017, ne signe pas pour autant la fin du tourisme social sur la côte basque

Virginie BHAT

*Les rendez-vous se poursuivent. Des bailleurs sociaux ont manifesté leur intérêt. Ainsi que le Foyer des jeunes travailleurs de Bayonne"*, explique Maud Cascino, adjointe à l'urbanisme à Biarritz. En cette nouvelle année 2021, une page s'est tournée dans la cité impériale. Son hôtel du Palais a rouvert ses portes ; son auberge de jeunesse a refermé les siennes. Définitivement. La municipalité biarrote, propriétaire des lieux, lui dessine une autre destinée que le tourisme social.

En fait, Biarritz veut s'en défaire au profit d'un autre projet : des logements pour étudiants et saisonniers. *"Il y a un réel besoin"*, argue Maud Cascino. Sans oublier les quelque 250 000 euros de travaux qu'il aurait fallu pour remettre l'édifice aux normes. Or la ville a d'autres priorités budgétaires. Et si d'occasion, l'opérateur apportait dans son escarcelle un projet de logement social à l'arrière de celle qui s'affiche encore auberge de jeunesse à l'orée du lac Mouriscot. La parcelle où celle-ci est assise a de quoi : 5 965 m². *"On peut y construire du R+1, plus combles"*, précise l'élue. Pour l'heure, on ne sait combien valent le terrain et son bâti. *"On le fera estimer par les Domaines. Mais il ne sera pas question de surenchère, ça c'est clair."*

La fermeture de l'auberge de jeunesse de Biarritz, après celle d'Anglet en 2017, ne signe pas pour autant la fin du tourisme social sur la côte basque. A Bayonne une nouvelle structure a pris pignon sur rue dans l'ex-hôtel de la Gare, rue Sainte-Catherine. Un coup de cœur des deux associés aux manettes, Thomas Tequi et Adrien Bérard. Cerise sur le gâteau : la gare multimodale de Bayonne n'est qu'à quelques pas. Les deux hommes n'en sont pas à leur première auberge : ils en ont créée une voilà quelques années à Bordeaux. Sa petite sœur portera presque le même nom, Hostal 20 Bayonne.

A Bayonne, ils bouclent leur projet. Projet qui, à 900 000 euros hors taxe, séduit des investisseurs. Le concept des auberges de jeunesse est loin d'être mort. Ce premier trimestre, le rez-de-chaussée de l'immeuble a été en pleins travaux de réhabilitation et a ouvert le 22 mars. A la clef, cinq dortoirs, dont un réservé aux femmes, qui accueilleront jusqu'à 25 personnes. La capacité montera à 90 lorsque la seconde phase des travaux dans les étages supérieurs sera achevée à l'hiver prochain. A terme, l'établissement roulera avec une dizaine de salariés.

La nouvelle auberge compte bien s'ouvrir à d'autres personnes que les jeunes routards. Ses responsables savent que des saisonniers, des stagiaires, des intérimaires… rencontrent des difficultés à trouver un logement. Depuis un an, ses dirigeants le vivent à Bordeaux. *"Avec la crise, certains en attente d'un contrat étaient quasiment à la rue. Nous sommes restés ouverts et avons adapté notre offre,*

## Quand les artisans œuvrent…

Les quatre logements ne sont pas encore ouverts qu'un hôtelier du village a d'ores et déjà posé une option sur l'un d'eux. *"Pour ses saisonniers*, explique Marianne Sage. *Ce n'est pas toujours facile d'en trouver quand on n'a pas de logement à leur proposer."*

Marianne et Tristan Sage sont installés à Sare depuis 2010. Ils y avaient repris la boucherie-charcuterie-traiteur du village et souhaitaient développer leur offre. Mais où ? Face à leur commerce, une maison aux volets clos. Une ancienne boucherie en rez-de-chaussée et annexe hôtelière aux deux étages supérieurs. Si les commerçants savent que faire du rez-de-chaussée (boutique et atelier de transformation, salaison et conserves, bistrot-charcutier), ils s'interrogent sur le haut.

Au fil des rencontres avec les professionnels du tourisme, leur projet mûrit. Ce sera un gîte au premier étage et des logements pour les saisonniers au second (deux studios, un appartement de type T2 et un de type T3).

Leur gestion ne leur fait pas peur : ils ont fait l'école hôtelière. Reste à boucler le budget, avec une aide globale de la Région de 55 562 euros. L'hébergement pour les saisonniers ouvrira dès juin. *"Nous louerons le studio 380 euros par mois"*, poursuit Marianne Sage qui, avec son époux, a connu les affres du logement saisonnier, parfois indigne, il y a une quinzaine d'années : *"On en a fait des saisons !"* Il y aurait comme un petit air de revanche.

**A Sare, quatre logements seront réservés aux saisonniers.** © G. FAUVEAU

# Dossier | Gaia

*avec des contrats d'hébergement au mois à 350 euros. Ils ont pu ainsi se poser un mois ou deux."*

"*Poste de plongeur au sein de l'équipe du restaurant [...] deux postes à pourvoir un en CDI et un saisonnier [...] ATTENTION POSTE NON LOGE.*" Même en ces temps d'incertitude, les structures de l'hôtellerie, de la restauration, de la vente... ont lancé leurs offres d'emploi. La saison approche à grands pas. A défaut de donnée exhaustive, "*le flux estimé* [de saisonniers, NDLR] *chaque année avoisinerait les 6 000 personnes*", indique la Communauté d'agglomération Pays Basque (CAPB) dans son document "PLH 2020-2025 – Rapport de diagnostic".

L'emploi saisonnier est un enjeu économique fort pour le territoire, or le logement de ces salariés d'une saison est un point noir au Pays Basque. De facto, leur demande d'hébergement tombe pile-poil au moment des locations touristiques dans un marché immobilier tendu par ailleurs. Et ils ne gagnent pas des mille et des cents pour avoir la main sur ces dernières.

C'est alors le système D. Chez des copains, en camping, en camion stationné d'une rue à l'autre, d'une plage à une autre... Mais ces formules précaires ne sont pas la panacée. "*Ils ne trouvent pas le repos dans des campings en été*", avance ainsi Michel Larralde, secrétaire général de la CFDT Pays Basque. *Les professionnels qualifiés qui travaillent en hiver dans les stations de ski partent vers la côte d'Azur où des structures d'hébergement existent à leur intention. Il pourrait y avoir des logements partagés entre étudiants et saisonniers, les premiers partant en stage quand les seconds viennent travailler...*" Avec des financements croisés des collectivités pour ce faire ou d'Action Logement.

"Le flux estimé [de saisonniers, NDLR] chaque année avoisinerait les 6 000 personnes", la CAPB, "PLH 2020-2025 – Rapport de diagnostic"

**Sur les communes de Bayonne, Biarritz et Bidart, entre autres, des solutions d'hébergement sont proposées aux jeunes actifs et étudiants.**

"Certaines communes ou des professionnels proposent des réponses concrètes à ces personnes, celles-ci restent limitées"

C'est justement l'une des pistes envisagées par le Programme local de l'habitat Pays Basque. Sa feuille de route s'attaque à la question de l'hébergement des saisonniers et des jeunes travailleurs. Car si "*certaines communes ou des professionnels proposent des réponses concrètes à ces personnes, celles-ci restent limitées*". La CAPB affiche son objectif : "*accompagner les expérimentations en matière de logement temporaire et de mixité occupationnelle*". Elle accompagne déjà Soliha "*dans son projet d'habitat modulaire*" pour des saisonniers de l'hôtellerie l'été et des étudiants l'hiver. Autre levier : la mutualisation des structures type résidences étudiantes où au fil des saisons les uns et les autres se succéderaient. Et de citer l'expérience menée sur Bidart il y a quelques années avec l'Office 64. A Bayonne, c'est le projet de Seaska qui pointe son nez sur ce créneau à l'hôtel des Basques.

Reste que la résidence étudiante à Bidart n'accueille pas tant de saisonniers extérieurs que cela. D'un côté, la saison touristique ne cesse d'étendre ses filets au-delà des traditionnels mois de juillet et août. Avec des contrats saisonniers en conséquence dont la durée empiète sur l'année universitaire. De l'autre, "*de nombreux étudiants gardent un pied au Pays Basque car ils font eux-mêmes les saisons*", pointe du doigt Thierry Montet, directeur de l'Office 64 de l'Habitat qui gère la résidence.

A l'instar de l'Agglo ou du Département, la Région, le tourisme dans son escarcelle, s'attelle à la question. Parmi les dispositifs d'aide (voir encadré) : un appel à projet pour l'accueil des saisonniers en période estivale. C'est dans ce cadre qu' "*une première initiative avait été lancée dans les Landes entre le lycée de Parentis et Soliha*, explique Emilie Dutoya, conseillère régionale. *L'internat du lycée proposait une cinquantaine de chambres à prix maîtrisé.*" L'an dernier, quatre résidences universitaires du Clous

© DR / I. MIQUELESTORENA

## Le piment recherche voie d'hébergement saisonnier

*"Les producteurs de kiwi ont créé deux zones d'hébergement de 5 000 mètres carrés pour accueillir leurs saisonniers. Avec des préfabriqués, des sanitaires…",* explique Panpi Olaizola, président du Syndicat du piment d'Espelette. *"Zones qui ont été financées par nos collègues, leur communauté de communes et la mutuelle sociale agricole (MSA). Nous avons bien envisagé de prendre exemple. Nous avons bien cherché deux communes ici… Mais surtout, nous avons réalisé que la saison du kiwi n'était que de trois à quatre semaines, alors que la nôtre s'étale sur six mois. On ne pourrait pas gérer ce système sur une aussi longue période."*

L'hébergement des quelque 250 saisonniers sur l'appellation relève un peu du casse-tête aujourd'hui. La plupart viennent désormais hors des frontières hexagonales. Dans leurs camions où ils dorment et qu'ils disséminent là où ils peuvent. Il y a eu quelquefois des petites échauffourées… Et *"en octobre le climat change*, s'indigne Michel Legagnoa, producteur. *Ils ont le droit à un hébergement décent."*

Pour résoudre le problème de leur accueil, une première réunion s'est tenue en septembre dernier, entre les productions de piment, les élus de la zone, la Communauté d'agglomération Pays Basque (CAPB), la MSA, le groupement d'employeurs agricoles (GEA)... Un autre projet d'hébergement se dessine : *"la création d'aires de camping à la ferme de petite taille afin d'en faciliter l'aménagement au regard de la règlementation en matière d'urbanisme"*, note la CAPB.

Si les producteurs ne sont pas insensibles à cette solution, restent des questions qui ne sont pas encore résolues. A savoir qui va financer leur aménagement sur les exploitations ? *"Nous ne voulons pas échapper à nos responsabilités, mais nous demandons que nos partenaires s'y investissent aussi",* relève le président syndical. Ce dispositif est-il de par la loi considéré comme un avantage en nature ? Entre-t-il dans le cadre d'un dispositif touristique ou agricole... Autant d'ombres au tableau.

Pays Basque allaient se mettre sur les rangs quand la Covid-19 a débarqué. De son côté, Soliha Nouvelle-Aquitaine serait prête à repartir en 2021.

Sont-ce les coups de pouce financiers des collectivités qui poussent ça et là des projets en faveur des saisonniers ? Toujours est-il qu'à Saint-Jean-de-Luz, l'hôtel qui doit être construit à l'îlot Foch y planche. A Biarritz, les Serres de la Milady, jusqu'à présent investies par des artistes, locataires, pourraient être arasées en faveur de ce type d'hébergement.

Les travailleurs saisonniers ne sont pas les seuls du territoire à ramer pour trouver un logement. Bien des jeunes travailleurs se retrouvent dans la même galère. En dépit des aides qui ne suffisent pas toujours sur un marché immobilier tendu. *"La précarité des jeunes adultes existe, confrontés à de bas salaires et une crise du marché explosive. C'est un cocktail détonnant. Or, le logement fait partie des droits fondamentaux*, commente ainsi Corine Picard de la Mission locale jeunes Pays Basque. *Logés, les jeunes sont sécurisés."*

C'est justement un peu la devise du FJT Pays Basque : *"Un toit pour avancer"*. Et ne dites plus *"foyer des jeunes travailleurs"* mais FJT. Un nom plus en accord avec son temps. Depuis sa création voilà 60 ans, l'organisation incontournable a évolué. Avec son public et la société. *"Il faut être à l'écoute des jeunes et de ce dont ils ont besoin"*, commente Jean Durruty, son président. Pari de l'évolution gagné : son taux d'occupation a été de 92 % en 2019 et à fonds publics constants, il est parvenu à loger 30 à 40 % de jeunes en plus.

C'est ainsi que la structure est passée d'une grande cantine et de chambres à des studios tout équipés. Même en wifi. Leur loyer sont à la mesure des missions sociales du FJT : *"Avec les APL, il restera à la charge d'un jeune apprenti 50 euros sur un loyer de 400 euros"*.

> "La précarité des jeunes adultes existe, confrontés à de bas salaires et une crise du marché (…). Or, le logement fait partie des droits fondamentaux", C. Picard

Le FJT dispose aujourd'hui de sept résidences, réparties le long de la côte basque, et 26 appartements diffus. Soit 150 logements et 188 lits. En fin d'année, il doit pendre possession d'une nouvelle résidence, 22 logements, à Cam de Prats, créés par Habitat Sud Atlantic. Quatre-cent-soixante-dix jeunes ont été accueillis en 2019. Un accueil qui de 18-25 ans, a été élargi aux 16-30 ans. A leurs côtés, une équipe de treize salariés. Pour autant, il ne peut pas répondre à toutes les demandes d'autant que certains parcours peuvent durer jusqu'à deux ans entre ses murs. Le FJT reçoit quand même autour de 1200 demandes par an.

D'autres pistes d'hébergement en faveur de jeunes travailleurs sont explorées et la cohabitation est une porte poussée. Il existe le dispositif "Un, deux toit" poussée par la Région depuis 2010 où les jeunes sont logés chez des particuliers. De son côté, l'Office 64 de l'Habitat table sur la cohabitation intergénérationnelle. Objectif : proposer à ses locataires de plus de 60 ans d'accueillir des jeunes travailleurs de moins de 30 ans lorsque, célibataires ou en couple, ils occupent des appartements de type T4 ou T5. *"Nous avons répertorié 250 logements ainsi sous-occupés. Nous nous sommes rapprochés de l'association Maillâges pour une démarche de prospection."*

Si l'hébergement de jeunes travailleurs et de saisonniers se met en marche, avec des initiatives complémentaires les unes des autres, *"malgré tout on est confronté à un manque criant"*, note Emilie Dutoya qui appelle à réflexion commune. Marché tendu, contrats courts, sélectivité aigüe en parc privé... les obstacles et les contraintes pourront-ils être tous levés ?