

L'OFFICE64 DE L'HABITAT :

**La devise de l'OFFICE64 de l'Habitat :
Comprendre les territoires pour mieux agir**



Chantier des Résidences Orioko Etxeak et Itsas Talaia à Hendaye. © X. Dumoulin

Cela peut paraître une évidence mais construire des logements suppose aujourd'hui de répondre à des situations très différentes d'une commune à l'autre. Une opération adaptée à un centre urbain ne répond pas forcément aux attentes d'un bourg rural. Les besoins d'une population âgée diffèrent de ceux des jeunes actifs. Les réalités observées sur le littoral ne sont pas toujours celles des communes de l'intérieur. Face à cette diversité, l'OFFICE64 de l'Habitat a progressivement fait évoluer son approche en accordant une place croissante à l'observation des territoires.

Cette démarche s'inscrit dans sa stratégie Atlas ID, pour «*Aménager le Territoire par le Logement au travers de son Action Solidaire, Innovante et Durable*». L'idée consiste à considérer le logement comme un levier d'aménagement à part entière. Une offre adaptée peut favoriser le maintien des habitants sur leur territoire, soutenir l'activité économique, accompagner les transitions démographiques ou encore contribuer à l'équilibre entre les différentes composantes d'un bassin de vie. Le logement apparaît ainsi comme un sujet qui dépasse largement la seule question de l'habitat. Il touche à l'emploi, aux mobilités, à l'attractivité des communes, à la cohésion sociale ou encore à l'accès aux services. Comprendre ces inte-

ractions devient indispensable pour construire des réponses pertinentes.

Un outil d'analyse au service des communes

Pour nourrir cette réflexion, l'OFFICE64 de l'Habitat s'appuie sur son Observatoire des Territoires. Cet outil rassemble et analyse des données liées à la démographie, à la demande de logements, à l'emploi, aux mobilités ou encore au foncier. L'objectif consiste à disposer d'une photographie précise des réalités locales avant d'engager de nouveaux projets.

Mais ce travail ne repose pas uniquement sur les statistiques. Les échanges avec les communes, les acteurs économiques, les associations, les établissements de formation, les partenaires institutionnels ou les acteurs du secteur médico-social occupent une place tout aussi importante. Cette connaissance du terrain permet d'identifier les évolutions à l'œuvre, les tensions existantes et surtout de détecter les besoins émergents.

L'Observatoire constitue ainsi un outil d'aide à la décision. Il permet de mieux comprendre les dynamiques locales, de mesurer l'impact des évolutions démographiques ou économiques et d'éclairer les choix qui seront ensuite effectués avec les élus.

Cette démarche répond à une réalité bien identifiée. Le marché immobilier local, marqué par une forte attractivité du territoire et une hausse continue des prix à l'achat comme à la location, complique l'accès au logement pour de nombreux ménages. Les difficultés concernent les familles modestes, mais également des publics aux besoins spécifiques tels que les étudiants, les jeunes travailleurs, les saisonniers ou certaines personnes en situation de fragilité.

Les communes sont elles aussi confrontées à des problématiques très diverses. Certaines cherchent à revitaliser leur centre-bourg, d'autres à lutter contre la vacance de logements ou à maintenir des services de proximité. D'autres encore doivent accompagner leur croissance démographique ou répondre aux besoins d'une population vieillissante.

Anticiper les évolutions du territoire

Les analyses conduites par l'Observatoire mettent aujourd'hui en évidence plusieurs grandes tendances qui façonnent l'avenir du territoire.

Le vieillissement de la population figure parmi les plus marquantes. Adapter les logements et prévenir l'isolement deviennent des enjeux de premier plan pour de nombreuses communes. À l'inverse, certains secteurs constatent une raré-

ÉDITO

OFFICE64 de l'Habitat : Savoir être à l'écoute du territoire

Parler du logement au Pays Basque revient souvent à évoquer la hausse des prix, la tension du marché immobilier ou les difficultés rencontrées par les ménages pour se loger. La réalité est cependant beaucoup plus diverse et variée. Et c'est pour ça qu'un bailleur social comme l'OFFICE64 de l'Habitat se doit d'être à l'écoute du territoire car face à ces évolutions, le rôle d'un bailleur social ne se limite plus à construire et gérer des logements. Il consiste aussi à comprendre les transformations démographiques, sociales, économiques et environnementales qui traversent les territoires. Il s'agit donc d'observer, d'anticiper et d'accompagner les communes dans leurs réflexions afin de proposer des solutions cohérentes avec les besoins identifiés localement, en s'appuyant notamment sur l'engagement déterminant du Département des Pyrénées-Atlantiques, dont le soutien constant constitue un levier majeur dans la mise en œuvre de la politique ambitieuse que nous portons en faveur du logement pour tous. Cette démarche repose donc bien sur l'écoute. Écoute des élus qui portent les projets de leur commune. Écoute des habitants et des locataires dont les parcours de vie évoluent. Écoute également des associations, des acteurs économiques, des partenaires institutionnels et de l'ensemble de ceux qui participent à la vie du territoire. C'est dans cet esprit que l'OFFICE64 de l'Habitat développe aujourd'hui son action car l'objectif aujourd'hui demeure le même : construire avec les communes des réponses adaptées à chaque bassin de vie, tout en contribuant à la cohésion sociale et à l'équilibre du territoire...

faction des jeunes ménages et des familles, avec des conséquences directes sur la vitalité économique et sociale locale.

Les liens entre logement et emploi constituent un autre sujet majeur. L'accès à un logement adapté conditionne souvent la capacité d'un territoire à attirer ou conserver des salariés, des apprentis, des étudiants ou des travailleurs saisonniers. Cette question se pose avec une acuité particulière dans les zones où les tensions immobilières sont fortes.

Les enjeux environnementaux occupent également une place croissante. Les réflexions portent désormais sur la performance énergétique des logements, les modes de déplacement, la proximité des services ou encore la limitation de l'étalement urbain.

L'intérêt de cette démarche réside dans sa capacité à dépasser les constats généraux. Une même tendance peut produire des effets très différents selon les territoires. Certaines communes cherchent à accueillir davantage de familles. D'autres s'interrogent sur les besoins des

seniors ou sur les solutions à proposer aux jeunes en formation et aux actifs. D'autres encore travaillent à la reconquête de leur centre-bourg ou à la valorisation de logements vacants.

Cette connaissance fine des réalités locales permet ensuite d'adapter les projets aux caractéristiques de chaque bassin de vie. L'observation devient alors une étape à part entière de l'action publique. Elle fournit aux communes des éléments de compréhension, nourrit le dialogue avec les élus et contribue à construire des réponses en cohérence avec les besoins identifiés sur le terrain.

Plus qu'un simple outil d'analyse, l'Observatoire des Territoires constitue ainsi un appui à la réflexion et à la décision. Dans un contexte où les mutations démographiques, économiques et sociales s'accroissent, cette capacité à anticiper les évolutions devient un élément essentiel pour préparer les politiques de logement et accompagner le développement équilibré des territoires.

 **Stéphane MICOUD**
s.micoud@lspb.fr

BIEN PLUS QU'UN BAILLEUR !

DEUX PROJETS, DEUX RÉPONSES LOCALES



Perspective Résidence intergénérationnelle Bihotzez. © Architectes Signoret et Kimu

Les partenariats entre l'OFFICE64 de l'Habitat et les communes prennent des formes très différentes selon les besoins identifiés sur le terrain. À Biarritz comme à Saint-Jean-de-Luz, les projets engagés poursuivent des objectifs distincts tout en répondant à une même logique. Adapter l'offre de logement aux réalités locales et accompagner les politiques publiques portées par les collectivités.

Biarritz, rue Paul-Lazari

À Biarritz, le projet de la rue Paul-Lazari répond à une problématique largement partagée sur le littoral basque. Le coût du logement rend difficile l'installation de nombreux jeunes actifs pourtant indispensables à la vie économique du territoire. La future résidence sociale développera 28 logements T1 bis de 25 m² destinés à ce public. L'ensemble sera géré

par le Foyer de Jeunes Travailleurs du Pays Basque.

Implantée sur un terrain appartenant à l'OFFICE64 de l'Habitat, l'opération comprendra également une salle commune d'environ 30 m², une buanderie, un local vélos ainsi que des stationnements. Au-delà du logement, le projet vise à offrir un cadre adapté à des personnes qui débutent leur vie professionnelle et recherchent une solution d'hébergement accessible à proximité de leur emploi. La participation de la Ville de Biarritz illustre une volonté partagée de répondre à une difficulté identifiée depuis plusieurs années sur le territoire.

Saint-Jean-de-Luz, ancienne École des garçons

À Saint-Jean-de-Luz, la réflexion s'est construite autour d'un tout autre enjeu.

Tout se construit en partenariat avec les communes

Un projet de logement commence rarement par un plan ou un permis de construire. Il débute le plus souvent par une question posée par une commune. Comment maintenir des familles sur le territoire ? Comment répondre aux besoins des personnes âgées ? Comment loger les actifs indispensables à la vie économique locale ? Les réponses varient d'une ville à l'autre, ce qui place les élus municipaux au cœur de la réflexion. Les maires disposent d'une connaissance irremplaçable de leur territoire. Ce sont eux qui identifient les besoins, définissent les priorités et veillent à l'équilibre entre développement résidentiel, équipements publics et qualité de vie. Leur rôle intervient à chaque étape d'un projet, depuis le choix de son implantation jusqu'à la définition des types de logements proposés.

Dans ce travail, l'OFFICE64 de l'Habitat apporte une expertise technique et opérationnelle. Les études préalables, l'analyse des contraintes foncières, le montage des opérations ou encore les questions réglementaires nécessitent des compétences spécifiques que les collectivités ne possèdent pas toujours en interne. L'objectif consiste alors à fournir aux élus les éléments nécessaires pour éclairer leurs décisions et sécuriser leurs projets.

Cette relation repose sur un dialogue permanent. Les projets évoluent en effet au fil des échanges, des attentes exprimées localement et des réalités du terrain. La recherche d'un équilibre entre les besoins de la population, les capacités financières et les contraintes d'aménagement guide les choix réalisés conjointement.

L'ancienne École des garçons, située dans un secteur central de la ville, fera l'objet d'une réhabilitation complète dans le cadre du projet intergénérationnel Bihotzez. L'opération associe plusieurs fonctions au sein d'un même ensemble afin de répondre à des besoins complémentaires. Le bâtiment accueillera 23 logements sociaux destinés aux seniors, répartis entre T2 et T3, ainsi qu'une salle de convivialité dédiée aux activités collectives et au maintien du lien social. Neuf logements en Bail Réel Solidaire permettront également à des ménages d'accéder à la

propriété à un coût maîtrisé. Des locaux seront par ailleurs mis à disposition du Centre communal d'action sociale, de France Services et du club seniors Lagun Artean.

Cette opération illustre la manière dont un bâtiment existant peut être réinventé pour accueillir à la fois du logement, des services publics et des espaces de rencontre. À travers la valorisation d'un patrimoine communal et la création de nouvelles formes d'habitat, la ville poursuit un objectif de mixité résidentielle et de solidarité entre les générations.

QUAND LE LOGEMENT SOUTIENT L'ACTION ASSOCIATIVE

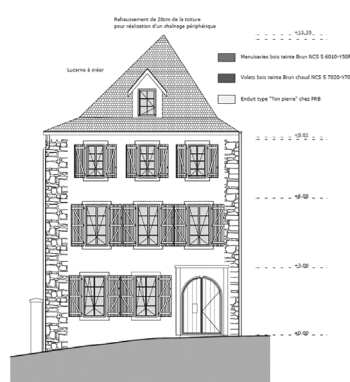
Le logement peut aussi devenir un outil de protection, d'accompagnement et de reconstruction pour des personnes confrontées à des situations de grande fragilité. Une commune a ainsi souhaité donner une nouvelle vocation à un immeuble situé en centre-ville afin d'y créer une structure d'accueil destinée aux femmes en difficulté, avec une attention particulière portée aux victimes de violences conjugales.

Pour concrétiser cette initiative, la commune s'est appuyée sur l'OFFICE64 de l'Habitat et sur l'association Du Côté des Femmes. Le projet repose sur une idée simple.

Réunir dans un même lieu une solution d'hébergement et un accompagnement adapté aux besoins des personnes accueillies.

La réhabilitation du bâtiment permettra la création de

quatre logements. L'opération comprend trois T1 bis d'une superficie comprise entre 31 et 36 m² ainsi qu'un T3 de 63 m². Cette diversité doit permettre de répondre à différentes situations personnelles et familiales.



Le schéma technique La Dauna - Beard. © DR

Le rez-de-chaussée sera consacré aux activités de l'association Du Côté des Femmes. Les futurs locaux comprendront un bureau, une cuisine et une salle de réunion. Les résidentes pourront ainsi bénéficier d'un accompagnement de proximité directement sur place, dans un environnement conçu pour favoriser l'écoute, l'orientation et le suivi.

La répartition des rôles illustre la complémentarité entre les différents partenaires. L'OFFICE64 de l'Habitat assure la réalisation de l'opération immobilière et la production des logements. L'association prendra ensuite en charge la gestion locative ainsi que l'accompagnement social des

femmes accueillies. Chacun intervient ainsi dans son domaine de compétence afin de proposer une réponse cohérente à un besoin identifié sur le territoire.

Au-delà de la création de quatre logements, La Dauna témoigne d'une évolution des politiques de l'habitat. Certains projets répondent aujourd'hui à des enjeux sociaux très spécifiques et associent collectivités, bailleurs et associations autour d'un objectif commun. Dans ce cas précis, le logement constitue à la fois un lieu de mise à l'abri, un espace de reconstruction et un support d'accompagnement vers une plus grande autonomie.

COMMENT L'OFFICE64 DE L'HABITAT ACCOMPAGNE LES HABITANTS

La construction de logements constitue la partie la plus visible de l'activité d'un bailleur social. Une fois les clés remises aux habitants, un autre travail commence pourtant. De l'entretien des bâtiments, au suivi des résidents, en passant par l'amélioration du cadre de vie, l'accompagnement des situations fragiles ou encore la rénovation énergétique, toutes ces missions occupent une place essentielle dans le quotidien des équipes de l'OFFICE64 de l'Habitat.

Cette mission repose d'abord sur une présence de proximité. Avec son siège à Bayonne, son agence de Saint-Jean-de-Luz et ses gardiens répartis sur l'ensemble du Pays Basque, l'OFFICE64 dispose d'un ancrage local qui lui permet de connaître les résidences, les habitants et les réalités propres à chaque commune. Cette présence facilite le dialogue avec les locataires et favorise une intervention rapide lorsque des difficultés apparaissent.

Le logement social s'inscrit en effet dans une relation de long terme. Les résidences évoluent au fur et à mesure que les familles grandissent et que les besoins changent. Une attention constante est donc nécessaire afin de préserver la qualité du patrimoine et le confort des habitants.



Animation Bricobus à Mauléon. © OFFICE 64

Entretien et adapter le parc de logements

L'entretien des bâtiments représente une part importante de cette activité. Maintenance des équipements, réparations, suivi technique des résidences ou traitement des demandes des locataires mobilisent quotidiennement les équipes de terrain.

Les enjeux énergétiques occupent également une place croissante. La hausse du coût de l'énergie et les objectifs de réduction des consommations conduisent à engager des travaux de réhabilitation sur de nombreuses résidences. Cela passe bien sûr par l'isolation thermique et la modernisation des systèmes de chauffage. Mais il ne faut pas oublier que

l'amélioration des performances énergétiques et l'adaptation des logements au vieillissement participent à la fois au confort des habitants et à la maîtrise de leurs charges.

Cette démarche s'inscrit donc dans une vision de long terme. Un logement bien entretenu conserve sa qualité d'usage, reste attractif et répond plus durablement aux attentes de ses occupants.

Le travail mené avec les communes accompagne cette évolution. Les élus disposent souvent d'une connaissance fine des réalités locales et des préoccupations des habitants. Leurs observations permettent d'identifier certaines situations particulières et d'adapter les interventions aux

besoins du territoire. C'est pourquoi un bailleur social comme l'OFFICE64 de l'Habitat reste à l'écoute dans la durée.

Préserver le lien social au quotidien

La qualité de vie dans une résidence ne dépend pas uniquement de l'état des bâtiments. Les relations entre habitants, le sentiment de sécurité ou l'accompagnement des personnes fragiles jouent également un rôle déterminant.

Pour répondre à ces enjeux, l'OFFICE64 de l'Habitat s'appuie sur une équipe spécialisée dans l'accompagnement social et la tranquillité résidentielle. Son intervention peut prendre des formes très diverses. Certaines actions

concernent la prévention des impayés afin d'éviter que des difficultés financières ponctuelles ne conduisent à une rupture de parcours résidentiel. D'autres visent à accompagner des personnes confrontées au vieillissement, à un handicap ou à un changement de situation familiale.

Des actions de sensibilisation sont également organisées autour des écogestes, de la bonne utilisation du logement ou de l'accueil des nouveaux résidents. Ce travail est souvent mené en partenariat avec les collectivités, les associations ou les acteurs de terrain présents dans les quartiers.

L'objectif consiste à agir avant que les difficultés ne s'installent durablement. Une intervention précoce, dès l'attribution des logements, permet souvent de préserver l'équilibre d'une résidence et d'éviter que certaines situations ne se dégradent.

Cette approche repose enfin sur la participation des habitants eux-mêmes. Les projets de réhabilitation, les aménagements des espaces communs ou certaines évolutions du cadre de vie font régulièrement l'objet d'échanges avec les locataires. Ces démarches de concertation permettent de mieux prendre en compte les usages quotidiens et surtout les attentes des résidents...

QUAND LE LOGEMENT DEVIENT UN LEVIER D'AUTONOMIE

Un logement apporte un toit, un confort et une stabilité. Pourtant, de nombreux obstacles à l'autonomie se situent parfois bien au-delà des murs d'un appartement. Difficultés administratives, fracture numérique, isolement, accès à l'emploi ou maintien du lien social peuvent fragiliser durablement les parcours de vie. C'est sur ces sujets que les bailleurs sociaux sont de plus en plus amenés à intervenir.

L'OFFICE64 de l'Habitat développe ainsi plusieurs actions destinées à accompagner les habitants dans leur quotidien. L'une des plus concrètes concerne l'inclusion numérique. Face à la dématérialisation croissante



Locataire et jeune dans le cadre du dispositif du co-hébergement. © OFFICE 64

des démarches administratives, certains locataires rencontrent des difficultés pour utiliser les outils numériques

ou accéder à leurs services en ligne. Le dispositif ADEL, porté par des aidants numériques, propose des formations per-

mettant d'apprendre à créer une adresse électronique, effectuer des recherches sur internet, utiliser l'espace locataire ou réaliser des démarches administratives dématérialisées. L'objectif consiste à renforcer l'autonomie des habitants dans leurs usages quotidiens.

La participation des locataires constitue un autre axe important. L'OFFICE64 de l'Habitat s'appuie sur des instances de concertation qui permettent aux habitants et à leurs représentants d'échanger sur les projets de réhabilitation, l'amélioration du cadre de vie, la tranquillité résidentielle ou encore les enjeux environnementaux. Cette concertation régulière permet d'intégrer les usages et les attentes des ré-

sidents dans les décisions qui concernent leur cadre de vie.

Les questions liées au pouvoir d'achat et à la maîtrise des charges occupent également une place croissante.

Le logement peut aussi devenir un outil de création de lien social. L'organisme encourage par exemple le co-hébergement intergénérationnel, qui permet à une personne disposant d'une chambre libre d'accueillir un jeune en recherche de logement. Cette formule apporte une réponse à la fois aux difficultés d'accès au logement et aux situations d'isolement.

DES RÉPONSES ADAPTÉES À CHAQUE PARCOURS DE VIE

Les difficultés d'accès au logement ne touchent pas toutes les catégories de population de la même manière. Dans les Pyrénées-Atlantiques, et notamment au Pays Basque, la hausse des prix de l'immobilier et des loyers fragilise certes avant tout les ménages modestes, mais elle complique également l'installation de nombreux publics dont les besoins restent souvent peu visibles. Jeunes actifs, alternants, étudiants ou encore travailleurs saisonniers rencontrent des obstacles spécifiques qui nécessitent des réponses adaptées.

Pour identifier ces besoins, l'OFFICE64 de l'Habitat s'appuie bien sûr sur les travaux de son Observatoire des Territoires et sur un dialogue mené avec les collectivités, les acteurs économiques, les associations et les structures d'accompagnement. Cette connaissance du terrain permet d'aller au-delà des constats généraux et de construire des solutions en fonction des réalités locales.

L'enjeu dépasse largement la seule question du logement.



Perspective Annexe Chateau Salha. © X. Dumoulin

L'accès à un hébergement adapté conditionne souvent l'entrée dans l'emploi, la poursuite d'études, l'autonomie des jeunes adultes ou encore l'attractivité économique d'un territoire. À partir de ces constats, plusieurs opérations ont été développées pour répondre à des besoins clairement identifiés.

À Saint-Jean-le-Vieux, loger les jeunes actifs

L'objectif consiste à proposer une solution de logement ac-

cessible à des personnes qui débutent leur parcours professionnel et peinent à se loger à proximité de leur emploi.

À Saint-Jean-le-Vieux, la réponse à cet objectif a été trouvée. Les annexes du château du Salha, propriété de la Communauté d'agglomération Pays Basque, seront transformées en foyer de jeunes travailleurs. La résidence comprendra quatorze logements ainsi que des espaces communs destinés aux résidents. Au-delà de l'hébergement, ce

type de structure accompagne les jeunes dans leur parcours vers l'autonomie. Elle leur permet de disposer d'un logement stable tout en bénéficiant d'un environnement adapté à leur insertion professionnelle.

Étudiants et saisonniers, un enjeu pour les centres-bourgs

À Saint-Palais, l'analyse des besoins a mis en évidence une autre réalité. Le territoire accueille de nombreux élèves

du lycée agricole Jean-Erre-cart, dont certains rencontrent des difficultés pour se loger à proximité de leur lieu de formation.

Le projet de la Maison Arthez prévoit la création de treize logements T1 bis dans un bâtiment ancien situé en centre-bourg. Les logements seront gérés en lien avec l'établissement scolaire afin de répondre aux besoins des étudiants tout au long de l'année.

L'opération présente une particularité intéressante. Lorsque les logements ne sont pas occupés par les élèves, ils pourront être proposés à des travailleurs saisonniers. Cette double utilisation permet d'optimiser l'occupation du bâtiment tout en répondant à deux besoins identifiés sur le territoire.

La réhabilitation de cet immeuble participe également à la revitalisation du centre-ville et à la valorisation du patrimoine bâti. Une illustration concrète de la manière dont un projet de logement peut répondre simultanément à plusieurs enjeux locaux.

Accéder à la propriété avec le BRS

Dans de nombreuses communes du Pays Basque, devenir propriétaire est un objectif difficile à atteindre pour une partie des ménages locaux. La progression continue des prix de l'immobilier réduit les possibilités d'achat en particulier pour les jeunes actifs et les familles. Face à cette situation, de nouveaux outils ont été développés afin de rendre l'accession à la propriété plus accessible.

L'OFFICE64 de l'Habitat accompagne ainsi des ménages dont les revenus ne permettent pas toujours d'accéder au marché immobilier classique. Les logements proposés sont vendus à des prix plafonnés et les futurs propriétaires bénéficient d'un suivi destiné à sécuriser leur projet. Analyse de la capacité financière, conseils sur le financement ou accompagnement administratif permettent de construire un parcours adapté à chaque situation.

Le Bail Réel Solidaire comme levier

Parmi les dispositifs les plus innovants figure le Bail Réel Solidaire, plus connu sous l'acronyme BRS. Son principe repose sur une dissociation entre le logement et le terrain. L'acquéreur devient propriétaire de son logement tandis que le foncier reste détenu par un organisme foncier solidaire. En contrepartie, une redevance mensuelle est versée pour l'occupation du terrain.

Cette formule réduit significativement le coût d'acquisition, particulièrement dans les secteurs où le foncier représente une part importante du prix final. Elle permet ainsi à des ménages qui auraient été exclus du marché traditionnel de devenir propriétaires tout en restant sur leur territoire.

LE DÉFI DU VIEILLISSEMENT

Le vieillissement de la population figure parmi les évolutions les plus marquantes observées aujourd'hui au Pays Basque et dans l'ensemble des Pyrénées-Atlantiques. Un habitant sur trois a déjà dépassé l'âge de 60 ans et cette progression s'avère plus rapide que la moyenne nationale. La plupart de ces personnes âgées souhaitent continuer à vivre chez elles le plus longtemps possible. Pourtant, cette aspiration se heurte souvent aux conditions de vie concrètes. Escaliers difficiles à franchir, logements devenus trop grands à entretenir, éloignement des services sans oublier l'isolement croissant peuvent fragiliser le maintien à domicile. Et c'est au sein des territoires ruraux, que ces difficultés apparaissent avec une acuité particulière.

La situation est d'autant plus sensible que le nombre de proches susceptibles d'accom-

pagner les personnes âgées tend à diminuer. Le ratio entre aidants et personnes aidées figure parmi les plus faibles de France. Les générations nombreuses du baby-boom arrivent progressivement aux âges les plus avancés, ce qui laisse entrevoir une augmentation des besoins dans les années à venir.

Adapter les logements et préserver l'autonomie

Face à cette évolution, l'anticipation devient essentielle. L'adaptation des logements constitue un premier levier d'action. Installation d'ascenseurs, amélioration de l'accessibilité ou aménagements favorisant le maintien à domicile permettent de répondre à des besoins très concrets tout en évitant des ruptures de parcours de vie.

La question concerne également le parc social. C'est ainsi qu'un tiers des locataires de l'OFFICE64 de l'Habitat a aujourd'hui plus de 65 ans. Cette réalité a d'ailleurs conduit le bailleur à développer et diversifier une offre spécifiquement pensée pour les seniors au travers de sa marque Ovéo qui propose des logements adaptés, des habitats inclusifs, des résidences dédiées, aux côtes des établissements d'hébergements spécialisés.

L'enjeu dépasse toutefois le seul cadre du logement. Préserver l'autonomie implique aussi de lutter contre l'isolement. Les partenariats avec les associations, les acteurs médico-sociaux et les collectivités locales occupent une place importante dans cette démarche. Les services proposés, les espaces collectifs et les actions de proximité contribuent en outre à maintenir le lien social, élément essentiel du bien-vieillir !

THIERRY MONTET : « NOTRE RÔLE CONSISTE À CONSTRUIRE LES SOLUTIONS AVEC LES TERRITOIRES »

Gâce au soutien et à l'impulsion du Département des Pyrénées-Atlantiques, l'action de l'OFFICE64, en tant que partenaire privilégié, va bien au-delà de la construction et de la gestion de logements sociaux. Elle commence bien en amont et se poursuit longtemps après l'arrivée des habitants. Analyse des besoins des communes et de la demande des logements, observation des évolutions démographiques, revitalisation des centres-bourgs, équilibre des résidences, accompagnement social ou qualité de vie au travail : son directeur général, Thierry Montet, détaille une approche qui dépasse largement le simple logement pour s'inscrire dans le développement des territoires.

L'OFFICE64 de l'Habitat est souvent perçu comme un constructeur et un gestionnaire de logements. Vous expliquez pourtant que votre rôle commence bien avant la pose de la première pierre. Comment accompagnez-vous aujourd'hui les communes dans leurs projets ?

Lorsqu'une commune nous contacte, tout commence par une phase d'échange et d'analyse du territoire et de la demande de logements. Nous disposons d'un service dédié aux collectivités qui accompagne les élus dès les premières réflexions. L'objectif est d'identifier ce qu'il est possible de faire sur le terrain concerné et de vérifier si un projet de logement répond aux besoins locaux. Nous étudions les possibilités de construction, la capacité du site, mais aussi la répartition entre logements locatifs et accession à la propriété. Nous analysons ce qu'il est pertinent de construire en fonction du territoire et des attentes exprimées par la commune. À partir de là, nous réalisons une étude de faisabilité économique. Nous examinons les financements disponibles pour le locatif ou l'accession, le coût du foncier, les dépenses liées à l'aménagement de la voirie ainsi que les coûts de construction. Cette étape permet de déterminer si l'opération est équilibrée financièrement et de présenter à la collectivité différents scénarios, avec une estimation précise des coûts. Le projet se construit



Thierry Montet. © X. Dumoulin

ensuite en concertation permanente avec les élus. Nous pouvons ajuster certains paramètres, comme le nombre de logements ou leur typologie, afin de répondre au mieux aux besoins identifiés. Une fois le projet validé avec la collectivité, il est présenté au conseil d'administration de l'OFFICE64 de l'Habitat, qui décide de son engagement dans l'opération. Après cette validation, nous lançons la consultation pour désigner une équipe de maîtrise d'œuvre. Sur les projets les plus importants, la commune est souvent associée au choix afin de garantir un dialogue étroit et une bonne prise en compte des attentes locales. Lorsque les autorisations administratives sont obtenues et que le terrain est prêt, les travaux peuvent débuter. Les équipes de l'Office assurent alors un suivi régulier du chantier, en lien avec les services techniques de la commune. Comme sur toute opération de construction, des aléas peuvent survenir, mais nous veillons à maintenir un dialogue constant entre l'ensemble des intervenants.

Vous insistez beaucoup sur votre rôle d'Observatoire des Territoires. Comment passe-t-on d'un besoin exprimé par un maire à un projet parfois très

différent de celui imaginé au départ ?

Cet outil nous permet d'analyser la demande, les évolutions démographiques, sociales et économiques des communes afin d'identifier des besoins parfois encore peu visibles. Nous réalisons ainsi des portraits de territoire. L'objectif est de comprendre les dynamiques locales, les populations présentes, les besoins émergents et les difficultés rencontrées. Cette connaissance fine permet souvent d'aller au-delà des intuitions ou des ressentis et d'apporter aux élus des éléments objectifs pour orienter leurs projets. À Saint-Jean-le-Vieux, par exemple, nous avons identifié simultanément deux besoins importants. D'un côté, la présence de jeunes en insertion professionnelle ou en début de parcours, confrontés à des difficultés d'accès au logement. De l'autre, des personnes âgées encore autonomes mais fragilisées par l'isolement. À partir de cette analyse, nous avons pu construire avec les élus une réponse adaptée. Nous rénovons actuellement les anciennes annexes du château de Salha, dont le propriétaire est la CAPB, afin d'y créer, avec le Foyer des jeunes travailleurs du Pays Basque, une quinzaine de logements destinés aux jeunes

actifs et aux personnes en insertion professionnelle. Dans le même temps, à proximité de l'EHPAD dont nous sommes propriétaires, nous développons une résidence services seniors sous la marque Oveole. Elle permettra à des personnes âgées autonomes de bénéficier d'un logement sécurisé, d'animations et d'un accès facilité aux commerces et aux services du centre-bourg. Cet exemple illustre bien la manière dont l'Observatoire des Territoires permet de transformer une analyse en projet concret. Les besoins existaient, mais ils n'étaient pas toujours clairement exprimés. Notre rôle consiste précisément à les identifier et à accompagner les collectivités dans la recherche de solutions adaptées. Nous avons connu une démarche comparable à Larceveau. Au départ, l'idée consistait à réhabiliter un ancienne gendarmerie pour répondre à certains besoins du territoire. L'analyse a toutefois montré que de nombreux jeunes salariés de l'industrie locale peinaient à trouver un logement locatif malgré une situation professionnelle stable. Le projet a donc évolué pour répondre à cette réalité. Aujourd'hui, la grande majorité des logements créés accueille des jeunes actifs qui, sans cette offre, auraient eu des difficultés à rester sur le territoire.

Un logement, ce n'est pas seulement un bâtiment. Vous accordez une grande importance à la notion de « peuplement des résidences » et à leur équilibre. Tout d'abord quelle définition donnez-vous à cette notion et pourquoi est-elle devenue centrale dans votre manière de travailler ?

Plusieurs mois avant la livraison d'un programme, nous travaillons avec les communes afin d'identifier les futurs occupants. Nous nous appuyons sur le fichier départemental des demandeurs de logement social, qui regroupe aujourd'hui plusieurs milliers de demandes sur le Pays Basque. Nous pouvons ainsi repérer les personnes qui vivent déjà sur le territoire, qui y travaillent ou qui entretiennent un lien fort avec la commune. Les élus apportent également leur connaissance du terrain et des situations individuelles. Ensemble, nous construi-

sons les attributions dans le respect des critères réglementaires et des plafonds de ressources. Notre priorité est de permettre aux personnes qui vivent ou travaillent sur un territoire d'y trouver un logement. C'est un enjeu majeur pour maintenir la vitalité des communes et préparer la ville de demain. Lorsqu'il s'agit de résidences déjà occupées, nous allons encore plus loin grâce à des outils d'analyse interne. Nous suivons notamment deux indicateurs essentiels : la tranquillité résidentielle et l'équilibre d'occupation. La tranquillité résidentielle permet d'évaluer le climat général de la résidence à travers différents critères : nuisances sonores, respect du règlement, qualité des relations de voisinage ou encore gestion des conflits. L'équilibre d'occupation prend en compte la diversité des situations familiales et sociales présentes dans l'immeuble. Ces indicateurs nous permettent d'orienter les choix d'attribution. Si une résidence accueille déjà une forte proportion d'un même type de ménage, nous pouvons privilégier un autre profil afin de maintenir une mixité sociale favorable à la qualité de vie collective. L'objectif n'est jamais d'exclure mais de préserver un équilibre qui profite à l'ensemble des habitants. Ce travail constitue un véritable outil de cohésion sociale et de prévention des difficultés de voisinage.

Une fois les logements livrés, quel est encore le rôle d'OFFICE64 de l'Habitat Habitat auprès des résidents et des territoires ? Je sais qu'au-delà de la notion de RSE, c'est le principe du vivre-ensemble que vous valorisez...

Cet équilibre ne se construit pas uniquement lors de l'arrivée des habitants. Il repose également sur un accompagnement dans la durée. L'OFFICE64 de l'Habitat dispose d'une politique de prévention sociale particulièrement développée, portée par des conseillers sociaux, des travailleurs sociaux et des agents de médiation. Ces professionnels assurent un accompagnement individuel lorsque cela est nécessaire, mais mettent aussi en place de nombreuses actions collectives destinées à renforcer le lien social. Nous sou-

tenons par exemple les initiatives portées par les habitants eux-mêmes, qu'il s'agisse de fêtes de voisins, d'événements conviviaux ou d'animations organisées avec les centres sociaux de proximité. L'objectif est de favoriser les rencontres et de créer du lien au sein des résidences. Nous menons également des actions originales en matière d'insertion professionnelle. Dans certaines résidences où vivent de nombreux demandeurs d'emploi, nous organisons des opérations de job dating directement au pied des immeubles, en partenariat avec France Travail, les services d'insertion du Département ou encore des agences spécialisées. Ces rencontres permettent à des habitants parfois éloignés de l'emploi d'accéder plus facilement à l'information et aux recruteurs. Afin de garantir à l'ensemble des locataires un accès équitable aux services et à l'information dans un contexte de dématérialisation croissante des démarches, l'inclusion numérique constitue un autre axe important de notre action. De nombreux locataires rencontrent encore des difficultés dans leurs démarches en ligne. Nous proposons donc des formations, un accompagnement personnalisé et des espaces équipés dans nos agences afin d'aider chacun à accéder aux services numériques. Nous veillons également à ce que les informations importantes restent accessibles à tous. Les communications numériques sont ainsi systématiquement complétées par des supports papier afin d'éviter toute forme d'exclusion. Au-delà du logement, notre ambition est de favoriser le lien social à l'échelle de l'immeuble mais aussi du quartier. Sur ce sujet, les communes demeurent des partenaires essentiels. C'est ensemble que nous construisons les ac-



Résidence Othe Xuria à Arcangues. © OFFICE 64

tions qui permettent de renforcer durablement la qualité de vie des habitants.

Vous défendez l'idée que le logement social peut aussi contribuer à revitaliser un quartier, un centre-bourg ou même préserver un patrimoine. C'est une dimension assez méconnue, tout comme l'importance accordée aussi à la protection de l'environnement. L'OFFICE64 de l'Habitat ne construit pas que des logements, il se préoccupe aussi de comment ils s'intègrent dans leur environnement autour ?

Pendant longtemps, on a parfois construit à l'écart des centres de vie, sans toujours prendre en compte les services, les commerces ou les transports. Cette approche n'est plus adaptée. Lorsqu'on développe un projet aujourd'hui, on s'interroge d'abord sur son implantation. Est-ce qu'il permettra de maintenir une école ? Est-ce qu'il renforcera un centre-bourg ? Est-ce qu'il offrira

un accès simple aux services publics, aux commerces et aux mobilités ? Notre conviction est qu'il faut construire au bon endroit. Une résidence bien implantée contribue à faire vivre un quartier ou un centre-bourg. À l'inverse, une mauvaise implantation peut générer des difficultés supplémentaires pour les habitants comme pour les collectivités. Ces questions d'urbanisme, de mobilité et d'accessibilité occupent désormais une place centrale dans notre réflexion. Nous accordons également une attention particulière à l'architecture. Sans renoncer à l'innovation, nous essayons de concevoir des bâtiments qui s'intègrent à l'identité locale et au tissu urbain existant. Cette approche se traduit aussi par une part croissante de réhabilitation dans notre activité. Aujourd'hui, près de la moitié de nos opérations concernent la rénovation de bâtiments existants ou l'acquisition-amélioration de biens anciens parfois dégradés

ou vacants. Réutiliser l'existant lorsque cela est possible constitue souvent la meilleure réponse aux enjeux actuels. Sur ces sujets, les élus locaux sont particulièrement attentifs. En quelques années, le regard porté sur le logement social a profondément évolué. Les collectivités considèrent désormais qu'il s'agit avant tout de logements destinés aux habitants du territoire et nécessaires à son développement. Dans le même temps, une autre conviction s'est imposée : il faut éviter les phénomènes de concentration qui ont parfois marqué les décennies passées. Les grands ensembles exclusivement composés de logements sociaux correspondent de moins en moins à notre vision de l'habitat. Nous privilégions aujourd'hui la mixité. Dans une même opération, nous cherchons à associer logement locatif social, accession sociale à la propriété et parfois accession privée. Cette diversité reflète davantage la réalité de la société et contribue à lutter contre les phénomènes de stigmatisation. À travers l'emplacement des projets, leur architecture, leur mode de peuplement et leur composition, notre objectif est que le logement social soit perçu comme ce qu'il est réellement : un logement destiné à répondre aux besoins des habitants du territoire.

Comment ces valeurs de démarche RSE, qui sont au cœur du fonctionnement de l'OFFICE64 de l'Habitat, agissent-elles sur le travail quotidien de vos équipes en interne ?

Le logement social mobilise une grande diversité de métiers, mais beaucoup d'entre eux sont

en contact direct avec le public. Dans un contexte où les difficultés d'accès au logement se sont fortement accentuées, ces professionnels sont confrontés à des situations parfois complexes. Je considère aujourd'hui que l'absence de logement ou l'impossibilité d'accéder à un logement adapté constitue l'un des principaux facteurs d'exclusion sociale. Cette réalité génère de la frustration, de l'incompréhension et parfois de l'agressivité à l'égard des professionnels qui accueillent le public. Nos collaborateurs sont préparés à ces situations, mais il est indispensable de les accompagner. C'est pourquoi nous avons développé une politique ambitieuse en matière de qualité de vie au travail et de prévention des risques psychosociaux. Nous faisons notamment intervenir un psychologue qui accompagne les équipes confrontées à des situations difficiles et les aide à analyser leurs pratiques professionnelles. Nous avons également mis en place une cellule d'écoute accessible à tout moment. Chaque collaborateur peut bénéficier rapidement d'un échange avec un professionnel afin d'obtenir un soutien ou des conseils adaptés. Nous développons également un important programme de formation. L'ensemble des collaborateurs suit notamment un module consacré à la santé mentale afin de mieux comprendre certaines situations et d'acquérir les bons réflexes face à des personnes en difficulté psychologique. Plus largement, nous investissons fortement dans le développement des compétences. L'objectif est que chacun dispose des outils nécessaires pour gérer des situations parfois tendues, qu'il s'agisse de conflits de voisinage, d'incivilités ou de difficultés sociales. Nous disposons par ailleurs d'une personne dédiée à la prévention des risques psychosociaux et à la santé au travail. Cet accompagnement est devenu indispensable dans des métiers qui exigent à la fois des compétences techniques et une forte capacité relationnelle. Ces réalités rappellent que le logement social est avant tout un métier profondément humain. Derrière chaque dossier, chaque attribution ou chaque intervention technique, il y a des situations personnelles parfois complexes qui demandent écoute, accompagnement et engagement au quotidien.

 **Stéphane MICOUD**
s.micoud@lspb.fr

du 19 au 25 juin 2026 · **La Semaine du Pays Basque**



Journée du personnel RSE. © X. Dumoulin