

Novembre 2010

La Communauté de communes Nive Adour, par délibération du 25 octobre 2007, s'est engagée dans la mise en œuvre de son Programme Local de l'Habitat, pour une durée de 5 ans.

Dans ce cadre, la création d'un observatoire Habitat, doit permettre à la collectivité de disposer :

- *d'un outils de connaissance, d'analyse et de débat autour d'indicateurs permettant une vision actualisée des besoins en logement sur son territoire ;*
- *d'un dispositif de pilotage stratégique de la mise en œuvre des actions du PLH, en mesurant ses impacts et en apportant à chacun des éléments d'explication de la politique publique.*

Cet observatoire se veut être un outil fiable, pluraliste par les thèmes qui y sont abordés, pédagogique, partenarial et pérenne dans sa mise en œuvre.



Avec l'implantation annuelle de 170 nouveaux ménages sur son territoire, la Communauté de communes Nive Adour est confrontée à une pression foncière et immobilière croissante depuis une dizaine d'année. Cette attractivité, liée à la proximité immédiate de l'agglomération bayonnaise, est « moteur » de nouveaux besoins en logements.

Cependant, le marché de la construction observé ces dernières années dans l'ensemble de la Communauté de communes, s'est effectué quasi-exclusivement à travers la production de maisons individuelles neuves avec terrain, en accession à la propriété.

Ce développement a généré, d'une part, une consommation accrue du foncier et, d'autre part, s'est traduit par une occupation majoritaire de couples actifs avec enfants, propriétaires de leur logement, accentuant de ce fait, la spécialisation du territoire et renforçant la ségrégation spatiale.

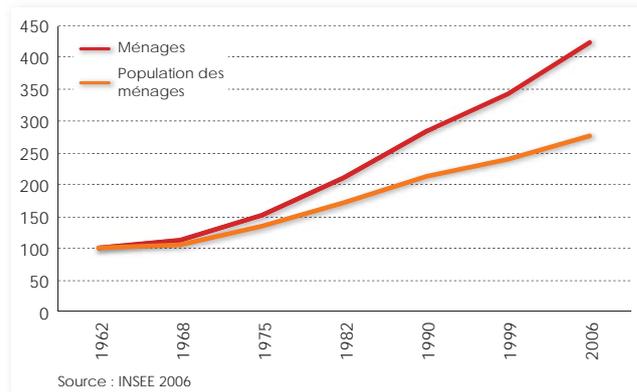
L'arrivée récente d'opérations collectives proposant une diversité de statut d'occupation, génère depuis peu une certaine mixité sociale sur l'ensemble des communes. Cette offre nouvelle, plus adaptée en prix, en taille et par sa localisation (à proximité de services, commerces, équipements) répond davantage aux besoins et capacités financières des ménages locaux.

UN TERRITOIRE ATTRACTIF, SOUS L'INFLUENCE DIRECTE DE L'AGGLOMÉRATION BAYONNAISE

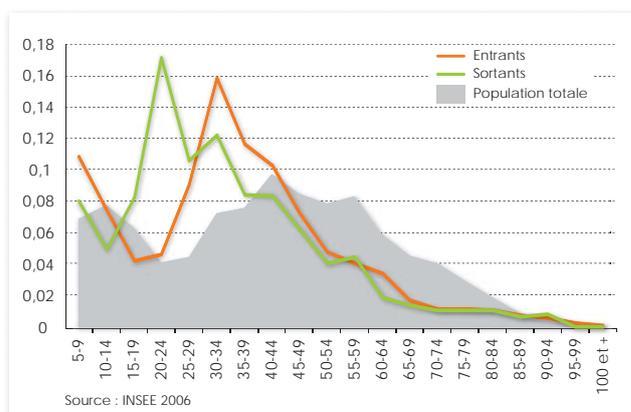
Avec une population totale de 17 151 habitants en 2007, la Communauté de Communes Nive Adour connaît une croissance démographique importante depuis plus de 40 ans et qui s'accélère fortement depuis quelques années : + 297 nouveaux habitants par an (+ 1,88 % par an, contre + 0,9 % par an pour le département). Mouguerre et Saint Pierre d'Irube portent respectivement 30 et 26 % de cette croissance.

Cette croissance génère des besoins en logements de plus en plus nombreux, d'autant plus que le nombre de ménages augmente, lui, plus rapidement que la population : + 170 ménages par an entre 1999 et 2007. Ainsi, on observe sur le territoire, une baisse régulière de la taille des ménages (2,58 personnes en 2007 contre 3,03 en 1990 et 2,20 pour le département), qui se traduit par la nécessité de produire davantage de logements pour une population égale.

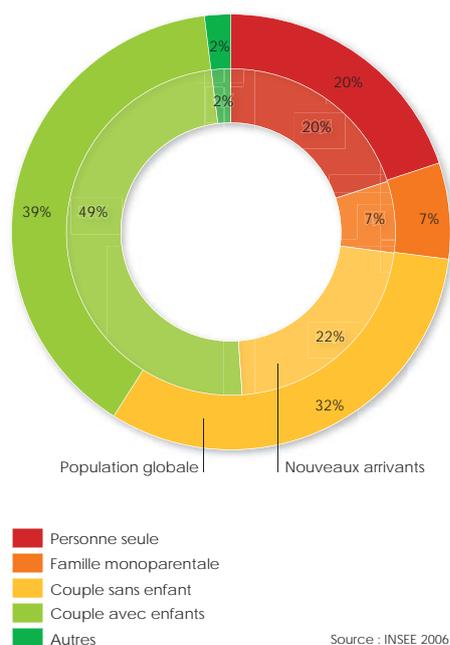
Evolution des ménages et de la population



Pyramide des âges des entrants et des sortants entre 2001 et 2006 (en effectifs)



Profil des ménages de la CCNA en 2006



Une occupation essentiellement familiale qui se renforce et rajeunit l'ensemble du territoire

46 % des 6 524 ménages du territoire sont des familles avec enfant(s) (54 % pour les nouveaux arrivants), contre 20 % de ménages constitués d'une personne et les nouveaux ménages sont pour 79 % d'entre eux des familles (principalement constitués de 3 et 4 personnes).

La mobilité des ménages, qui est fonction de leur âge et de leur statut d'occupation, est essentiellement liée à l'augmentation du parc : en effet, le parc locatif, qui assure une fonction d'ajustement de la demande, est trop peu présent au sein du territoire (22 % des résidences principales dont 5 % de logements publics) pour permettre des parcours résidentiels au sein d'une même commune ou sur le territoire.

Ainsi, les ménages qui ont changé de logement tout en restant dans la communauté de communes, ne représentent que 19 % des migrants.

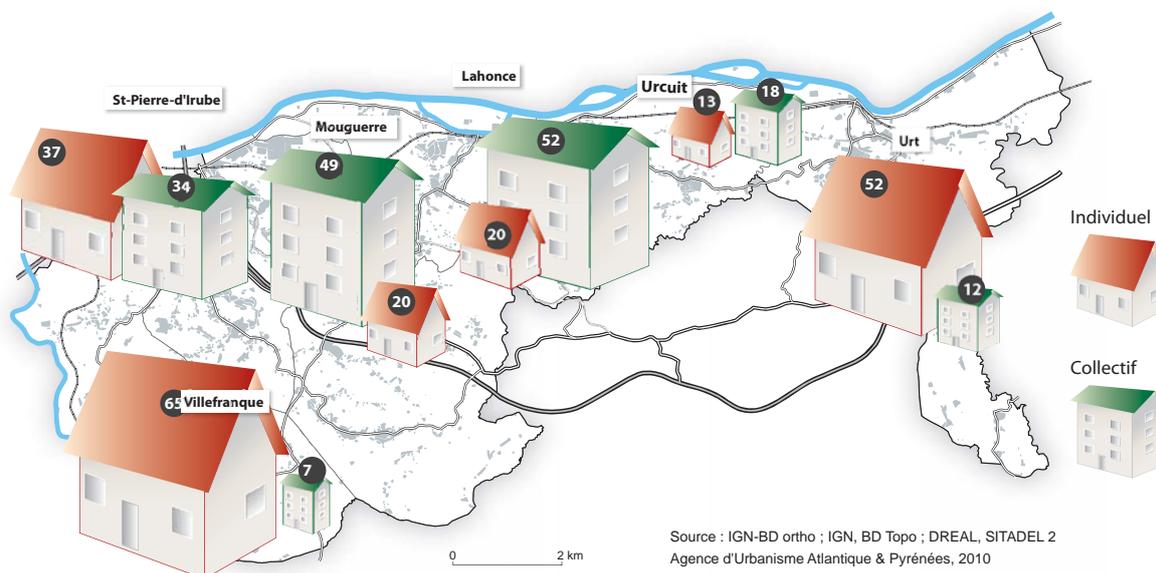
UN MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION DYNAMIQUE, PORTÉ PAR LA PRODUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES EN ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ

On observe depuis 2003 un rythme moyen de logements mis en chantier de 140 logements par an (pour 165 autorisations), avec un seul pic, de 255 logements pour l'année 2007. depuis 2008, cependant, le marché de la construction connaît une baisse marquée.

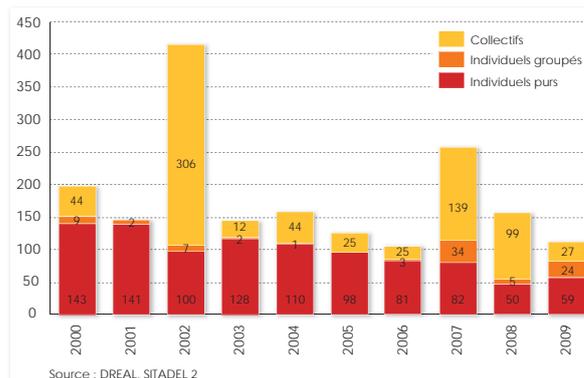
La répartition de logements entre individuel et collectif reste globalement homogène d'une année sur l'autre, et ce, depuis le début 2000 : le parc individuel représente 65 % de l'ensemble des constructions. S'il se développe à hauteur d'une centaine de maisons chaque année, la crise immobilière observée en 2007 a eu un impact conséquent sur les projets d'accession des ménages locaux, et la construction a chuté à 70 logements cette année là.

La construction de logements collectifs sur l'ensemble du territoire est, elle, plus fluctuante : après un pic observé en 2007, lié à la livraison de grandes opérations, la part du collectif ne représente en moyenne que 38 % de l'ensemble des constructions globales. Les opérations mixtes et d'habitat individuel groupé semblent se développer peu à peu depuis 2007.

Logements livrés depuis le lancement du PLH (novembre 2007 à décembre 2009)



Nombre de logements commencés entre 2000 et 2009



UNE CONSOMMATION FONCIÈRE PRÉOCCUPANTE

Le dynamisme observé sur le territoire s'est traduit par un étalement urbain fortement marqué : les initiatives de construction, essentiellement privées, se sont ainsi faites au gré des opportunités foncières.

Entre 1998 et 2008, 1 934 ha ont été urbanisés sur l'ensemble de la Communauté de communes, avec une augmentation observée sur les dernières années (931 ha urbanisés entre 1998 et 2003, 1 003 ha urbanisés entre 2003 et 2008). Les ventes moyennes de terrain pour la construction individuelle atteignent ainsi 2 700 m² en 2009.

Cette forme de développement se traduit par une dépréciation de l'environnement naturel, des conflits d'usage entre urbanisme et espaces agricoles et des coûts de gestion pour les collectivités (VRD, équipements, ...).

8 MÉNAGES SUR 10 SONT PROPRIÉTAIRES D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

Les résidences principales représentent 93 % du parc, soit 6 524 en 2007, contre en moyenne 79 % pour les territoires voisins et 81,6 % pour le département, et sont pour 80 % d'entre elles, des maisons individuelles.

Les dispositifs nationaux ou locaux mis en place afin de favoriser l'accès à la propriété des ménages ont contribué fortement à la mutation accélérée des communes de Nive Adour. Ainsi, depuis 2001, 480 PTZ ont été accordés sur le territoire, dont 33 % sur la commune de Saint-Pierre-d'Irube et 22 % sur Mouguerre et 3 prêts sur 4 l'ont été pour une construction de maison individuelle neuve avec terrain.

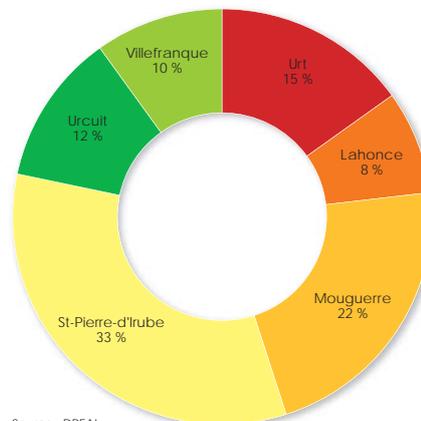
L'ouverture du PTZ dans l'ancien depuis 2005 a cependant permis à 80 ménages de réaliser leur projet d'accès sur le territoire, ce marché restant inférieur de 12 % par rapport au neuf, pour un habitat identique (362 000 € pour une maison neuve, contre 304 500 € pour une maison ancienne).

Ce type de prêt, « marqueur » des territoires de l'accès à la propriété, contribue à la mutation accélérée des communes, sans intégration réelle avec l'agglomération bayonnaise, alors que la majeure partie de la population a un fonctionnement urbain-périurbain (79 % des actifs ayant un emploi et qui résident sur le territoire vont travailler dans l'agglomération).

Aujourd'hui, dans un contexte économique et social morose, l'accès à la propriété semble stagner sur le territoire : baisse du nombre d'acquisitions, réduction de la solvabilité des ménages et attentisme des acquéreurs solvables. Les remaniements actuels de l'ensemble des dispositifs d'aide à l'accès vont vraisemblablement avoir un impact sur le marché immobilier neuf, à venir.

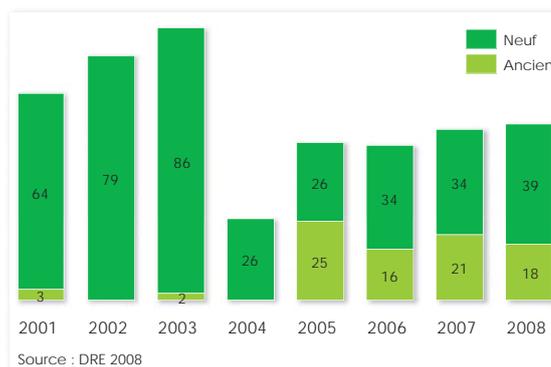
La demande des ménages va de ce fait évoluer et se porter vers l'acquisition de biens anciens et en collectif, ou vers de la location (privée ou publique). Dans ce contexte, l'existence d'un parc locatif neuf important pourrait répondre à la demande et aux exigences de la population (localisation, qualité, économie d'énergie).

Répartition des PTZ accordés entre 2001 et 2008



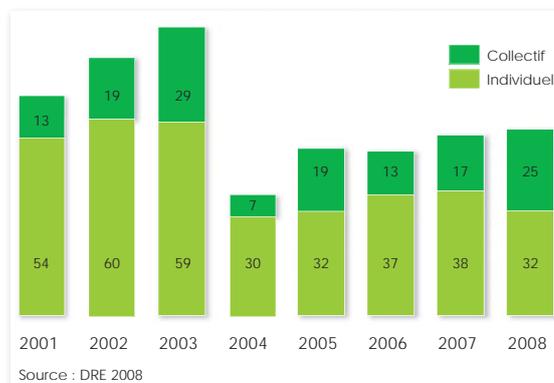
Source : DREAL

Répartition des PTZ accordés (en nombre)



Source : DRE 2008

Répartition des PTZ accordés (en nombre)



Source : DRE 2008

UN MARCHÉ IMMOBILIER DYNAMIQUE, QUI RESTE CHER POUR LES MÉNAGES LOCAUX

Un marché foncier élevé au regard des territoires voisins

Le territoire de Nive Adour reste particulièrement cher au regard du reste du territoire du SCoT -hors CABAB- du fait de sa proximité immédiate avec l'agglomération bayonnaise, qui exerce une forte pression sur les valeurs foncières du territoire. L'acquisition d'un terrain s'élève ainsi, en 2009, à environ 143 000 € (+ 175 % depuis 2000 et + 7,8 % depuis 2008) pour une superficie moyenne vendue de 2 700 m².

Un marché immobilier qui repart, après avoir connu un fléchissement lié à la crise immobilière de 2007

Depuis 2000, environ 100 transactions ont lieu chaque année, dont 57 % pour des maisons anciennes.

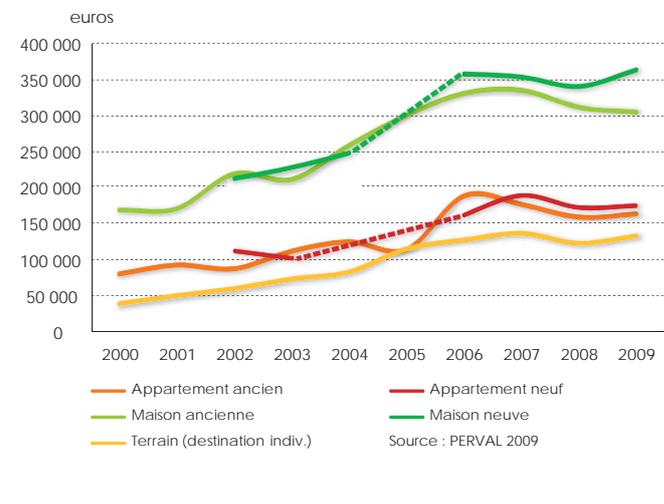
Les appartements neufs représentent 20 % des ventes (contre 16 % pour les appartements anciens) et les maisons neuves 7 %. Les prix immobiliers, après une constante augmentation entre 2001 et 2006 sur l'ensemble des biens (+ 111 %), ont été impactés par la crise immobilière de 2007, et perdent 8 points en moyenne entre 2007 et 2008. L'année 2009 marque une légère reprise sur certains biens : ainsi, il faut compter 174 400 € pour l'acquisition d'un appartement neuf (+1,4 % depuis 2008) ; 162 500 € pour un appartement ancien (+ 2,9 %) et 362 500 € pour une maison neuve (+6,3 %). Seul le marché des maisons anciennes poursuit une baisse de ses prix de ventes, pour atteindre en moyenne 304 500 € en 2009 (soit - 2,27 % entre 2008 et 2009 et - 10 % depuis 2007).

Des prix d'acquisition qui ne permettent pas aux ménages locaux de se loger

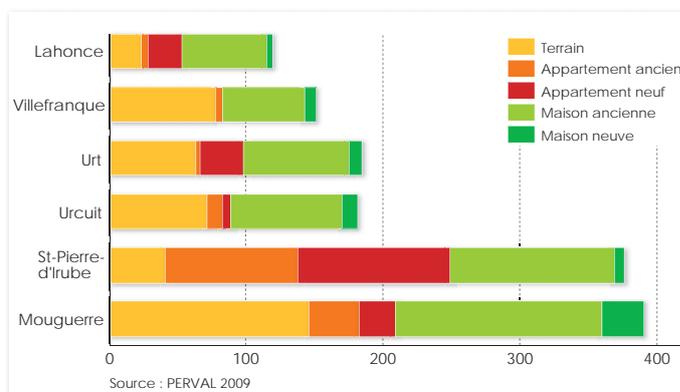
En 2009, Nive Adour se situe ainsi au 5ème rang des intercommunalités du département les plus chères en ce qui concerne les prix immobiliers et fonciers (après la CABAB, Sud Pays Basque, Ithodi et Errobi). Environ 6 ménages habitant sur le territoire sur 10 ne peuvent pas bénéficier d'un prêt bancaire qui excède 150 000 €. Face à la réalité du marché foncier et immobilier actuel, ils se retrouvent donc exclus de toutes possibilités de s'installer durablement sur le territoire.

Ainsi, l'acquisition des terrains s'opère au profit de ménages de professions intellectuelles supérieures qui habitaient précédemment l'agglomération bayonnaise (un ménage sur deux).

Prix moyens des biens entre 2000 et 2009



Répartition des transactions par commune et selon le type de bien (cumul 2000-2009)



Nota : une simulation théorique permet de montrer la part des ménages susceptibles de contracter un prêt : les ressources prises en compte sont les revenus fiscaux présentés par déciles par la DGI et l'INSEE (revenus années 2007). Le taux d'intérêt est fixé à 4,7% (taux fréquent début 2008) et les mensualités sont calculées sur 240 mois (20 ans). Le taux d'effort calculé est de 30%. L'opération est considérée hors d'apport personnel et est comparée au coût global des biens transactés.

DES LOGEMENTS COLLECTIFS À LOYERS MAÎTRISÉS PLUS NOMBREUX, MAIS QUI RESTENT ENCORE INSUFFISANTS

Une production très inégale

Le parc locatif social globalise 387 logements en 2009, soit 6% du parc total des résidences principales.

Ce parc, principalement concentré sur la commune de Saint-Pierre-d'Irube (37%) et Mouguerre (28%) connaît cependant depuis quelques années une certaine diffusion sur l'ensemble du territoire. Ainsi, un tiers de la production totale de logements sociaux entre 2007 et 2009 a été réalisé sur les communes de Lahonce et Villefranque (respectivement 25 et 7 logements sur une production totale de 97 logements).

Parmi l'ensemble des logements produits depuis 2007, 80 % l'ont été au profit d'un type PLUS (soit 77 logements sociaux). Les 19 logements financés en PLS se situent dans deux grandes opérations à Mouguerre et Saint-Pierre d'Irube. Ces types de produits ne répondent cependant pas à la demande locale et aux capacités financières des ménages résidant sur le territoire.

60 % des ménages peuvent prétendre à accéder à un logement social (hors PLS), des ménages fragilisés qui augmentent

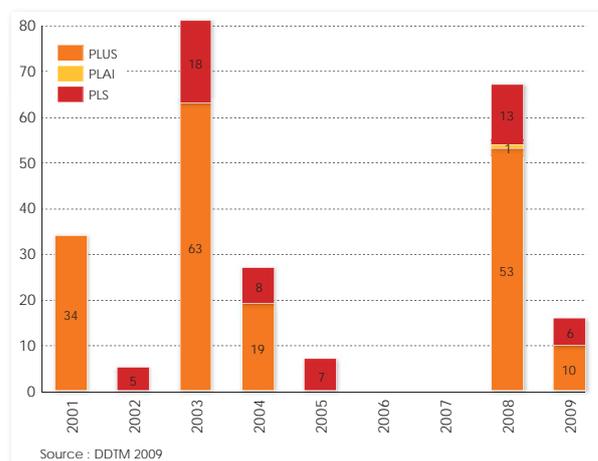
60 % des ménages habitant sur le territoire peuvent, au vu de leurs ressources, accéder à un logement social, soit pour un couple avec deux enfants : 2 100 € nets /mois pour un PLAI, 2800 € nets /mois pour un PLUS.

Le logement social, loin de ne s'adresser qu'à une frange limitée de la population, intéresse potentiellement le plus grand nombre.

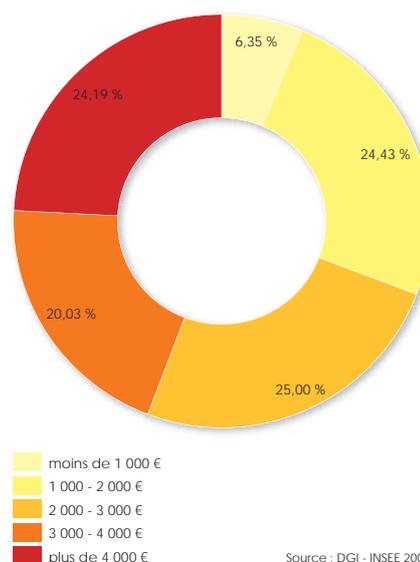
Sur l'ensemble du territoire, les familles monoparentales représentent 7% de l'ensemble des ménages (soit 468 familles), contre 9% pour l'ensemble du département.

Les problématiques d'accès ou de maintien de ces familles fragilisées, dans un logement, sont particulièrement importantes ; ces ménages décomposés – recomposés sont à la source de nouveaux besoins qui combinent l'urgence dans les situations de crise, la prise en compte

Evolutions de la construction de logements aidés par types de produits



Répartition des ménages selon leurs ressources (en %)



d'une baisse de leur ressource, en particulier de leur « reste à vivre », amputé brutalement lors de séparations, avec la recherche de solutions en logement qui autorisent les recompositions familiales à titre permanent ou temporaire.

Les mutations des structures démographiques et des modes de vie des ménages débouchent sur des changements majeurs dans les trajectoires résidentielles. La mutation, qui peut rapidement passer d'un mode « choisi » à un mode « subi », suscite une inflation de besoins en logements.

Un territoire fortement demandé pour une occupation locative sociale

La demande locative sur le territoire est en forte progression depuis 2006 : 322 personnes sont inscrites comme demandeurs, soit + 72 % par rapport à 2006 (187 demandeurs). Cette hausse de la demande s'explique par la bonne image que renvoie le parc social sur le territoire (parc récent : plus d'un logement sur deux a moins de 10 ans), par sa localisation (proximité immédiate de l'agglomération), et par l'augmentation du parc sur le territoire.

Cette attractivité se traduit actuellement par un délai moyen d'attribution de 19 mois et un taux de pression locative certes moins élevé que sur le cœur d'agglomération mais nettement supérieur à celui observé sur le reste du département. Ainsi, un logement est proposé pour 8,9 demandes en 2009 sur le territoire, contre 1 pour 19 demandes pour la CABAB et 1 pour 4 demandes pour le département.

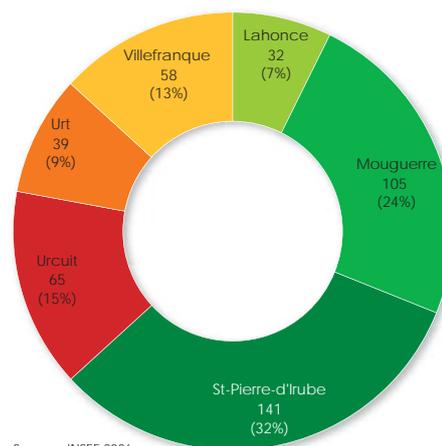
Un parc locatif privé conventionné peu présent

La Communauté de communes offre peu de logements locatifs privés : seul 859 ménages sont locataires de ce parc en 2006 (contre 644 en 1999).

Depuis 2006, 16 logements ont été réhabilités et sont proposés avec un loyer plafonné (5 loyers intermédiaires, 9 conventionnés et 2 très sociaux).

Le volume global que représente le parc de logements vacants offre peu de potentialité (3% du parc total, contre 6-4% pour les territoires voisins, excepté la CABAB : 3 %).

Répartition des familles monoparentales en 2006



Source : INSEE 2006

Taille des logements	T1	T2	T3	T4	T5+
Offre des logements	0 %	20 %	53 %	24 %	3 %
Demande de logements	2 %	34 %	34 %	29 %	1 %

Source : Observatoire de la demande du logement social-DDTM 2009

ZOOM sur...

Les demandeurs de logements sociaux sur la communauté de communes

Cette demande provient en majorité de personnes résidant sur le territoire : 68 % habitent le bassin de vie et 54 % résident déjà au sein de la communauté de communes.

Les demandeurs sont plutôt de jeunes actifs (77 % ont moins de 45 ans et 75 % sont salariés). Ils sont pour 48 % d'entre eux sans enfant et les familles monoparentales représentent 30 % des demandes.

7 % disposent de ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM et ils résident pour 42 % d'entre eux dans le parc privé.

Les principales communes souhaitées sont Mouguerre et Saint Pierre d'Irube, qui disposent du parc social le plus conséquent.

ZOOM SUR...

Après trois années de mise en oeuvre du Programme local de l'habitat, la communauté de communes Nive Adour affiche un bilan mitigé quant à la réalisation de ses objectifs : 10 actions sur 13 ont été engagées ou initiées, mais 2 affichent des résultats suffisamment positifs.

Ainsi, le dispositif d'aides à l'amélioration de l'habitat - OPAH - a été mis en place et les objectifs de réhabilitation ont été atteints. Une instance (Commission Habitat) et un outil de suivi et d'évaluation du PLH ont également été créés, complétés par un temps de rencontre annuel, rassemblant l'ensemble des acteurs de l'habitat du territoire.

Concernant les objectifs de production de logement, le bilan atteint les 30 % de réalisation (logements livrés), soit 379 logements pour un objectif de 1306 logements.

Le contexte économique général actuel, associé à la cherté des prix, tant du foncier que de l'immobilier, pénalise la réalisation des objectifs fixés.

Ainsi, les opérations de logements, qu'elles soient privées, publiques ou mixtes, peinent à voir le jour sur l'ensemble des communes de Nive Adour. Les programmations en cours (travaux et études) ne permettront de répondre qu'à environ 60 % des objectifs fixés. Les accessions à la propriété (y compris sociales), sont également peu nombreuses (environ 40 acquisitions par an).

Un certain nombre d'actions, qui concerne la maîtrise foncière du territoire, identifiée comme un enjeu fort lors de l'élaboration du PLH, sont initiées mais restent à conforter : si l'ensemble des communes partage la nécessité d'avoir un développement cohérent et équilibré du territoire, qui se traduit notamment par un accompagnement de l'EPFL dans des projets d'aménagement et de production de logements, il reste encore à bâtir une réelle politique foncière et à adapter les documents d'urbanisme communaux au regard des objectifs portés par l'intercommunalité.

LE PROGRAMME D'ACTIONS DU PLH

- I- **Actionner l'ensemble des outils en faveur de l'habitat**
 - Mise en place d'un dispositif d'aides à l'acquisition foncière
 - Mise en cohérence des documents d'urbanisme et usage des outils habitat
 - Mise en place d'une politique d'investissements en matière d'assainissement
- II- **Augmenter et diversifier l'offre de logements**
 - Programmation de logements locatifs sociaux (PLUS, PLA-I)
 - Programmation de logements intermédiaires (PLS)
 - Développement de l'accession sociale
- III- **Développer l'offre de logements pour les populations spécifiques**
 - Développement de l'offre de logements adaptés
 - Programmation de logements d'urgence et d'hébergement
 - Création d'une aire de grand passage pour les gens du voyage
 - Création d'une commission pour gérer l'accueil des gens du voyage
- IV- **Améliorer l'habitat ancien**
 - Mise en place d'un dispositif d'aides à l'amélioration de l'habitat
- V : **Mettre en oeuvre le suivi du PLH**
 - Mise en place d'un observatoire de l'habitat
 - Suivi et évaluation du PLH



Agence d'Urbanisme Atlantiques & Pyrénées
Petite caserne - 2 allées des Platanes
BP 628 - 64106 Bayonne cedex
tél. 05 59 46 50 10

4 rue Henri IV - Porte J
64000 Pau
tél. 05 33 64 00 30

contact@audap.org - www.audap.org