

Préambule	3
CHAPITRE I : ANALYSE D'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	4
1. Présentation du territoire	5
a. Un territoire peu occupé	
b. Des activités économiques ciblées : tourisme, bois et logistique	
c. Des commerces et services de proximité	
2. Évolution démographique	9
a. Une population en hausse depuis les années 1980	
b. Une progression sur la quasi totalité du territoire	
c. L'évolution par classes d'âge	
d. Le revenu des ménages	
3. Évolution du parc de logements	14
a. Une hausse constante du nombre de logements	
b. Un parc de résidences principales encore majoritaire	
c. Des disparités géographiques importantes dans le rapport résidences principales et résidences secondaires	
d. Une vacance faible	
4. Le marché de l'immobilier aujourd'hui	20
a. Quatre espaces de marché	
b. De grands logements et des prix élevés	
c. Comparaisons des prix de l'immobilier avec d'autres secteurs	
d. Un marché locatif bloqué	
e. Principaux points à retenir	
5. Les principaux enjeux en matière d'habitat	28
a. Le logement locatif et le logement social	
c. Le logement des jeunes et des primo accédants	
c. Le logement des personnes âgées et des personnes ayant des besoins spécifiques	
CHAPITRE II : FICHES COMMUNALES	31
Castets	
Léon	
Lévigacq	
Linxe	
Lit-et-Mixe	
Saint-Julien-en-born	
Saint-Michel-Escalus	
Taller	
Uza	
Vielle-Saint-Girons	

PREAMBULE

Dans le contexte d'un marché immobilier tendu, notamment sous l'effet de l'attractivité du littoral, certaines catégories de population éprouvent des difficultés croissantes pour se loger. C'est notamment le cas des jeunes avec une offre locative à l'année faible et un foncier pour la construction onéreux.

Le Programme Local de l'Habitat doit permettre la mise en place d'une politique de l'Habitat à l'échelle de la Communauté de Communes du Canton de Castets.

La première étape du PLH est un diagnostic à deux échelles.

Dans un premier temps, une analyse d'ensemble du fonctionnement du territoire, de ses évolutions démographiques et sociales et de la dynamique des marchés de l'habitat est effectuée.

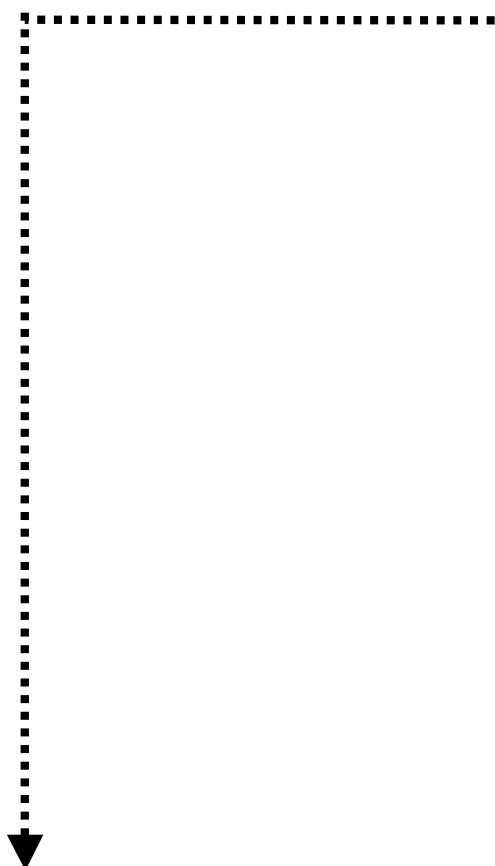
Dans un second temps, les « fiches communales » précisent la situation et les préoccupations des élus dans chacune des communes.

La politique de l'habitat, nécessairement partenariale, impose de s'appuyer sur un diagnostic partagé par l'ensemble des acteurs.

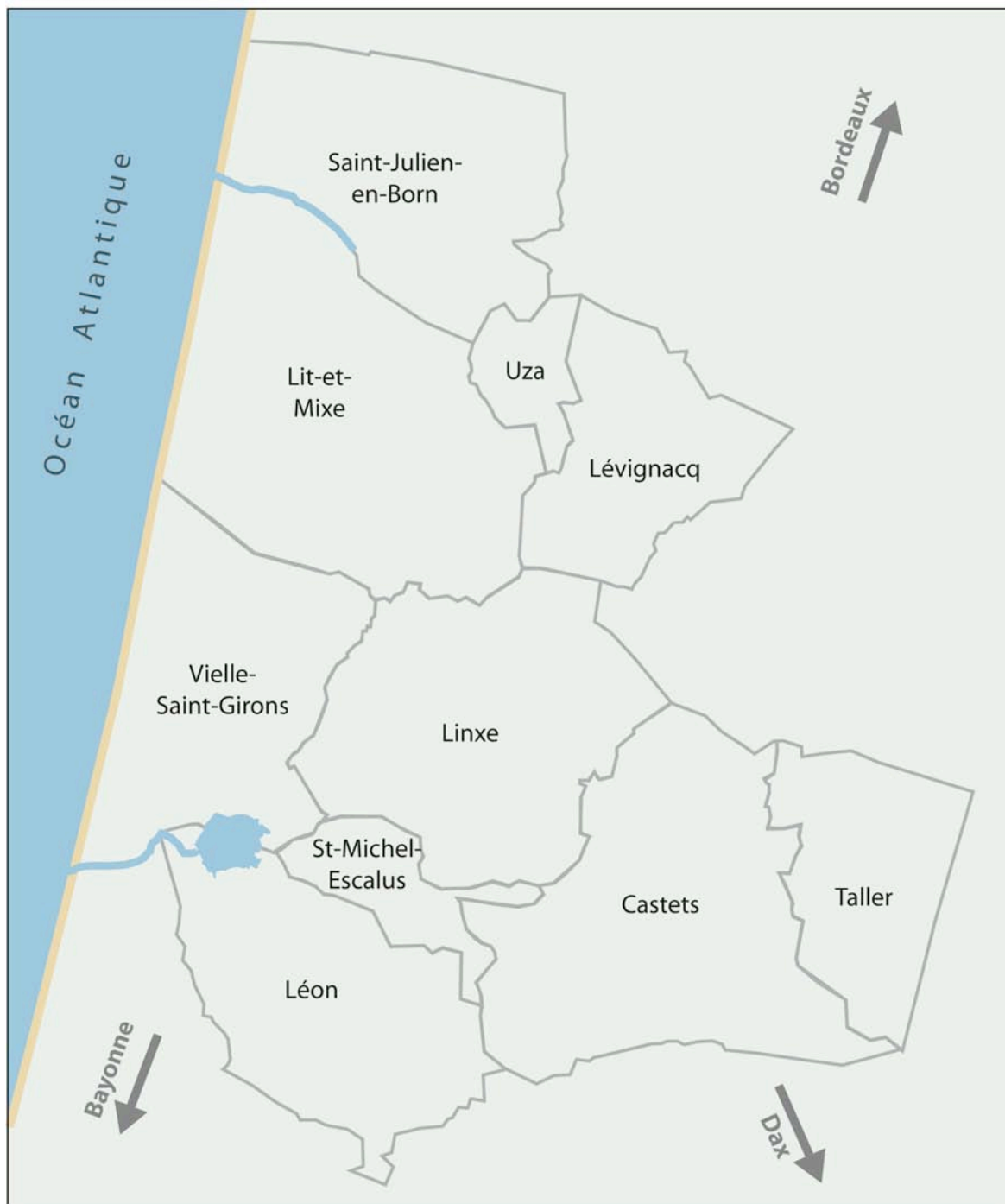
Le présent document sera suivi de la 2^{ème} phase du PLH où des orientations stratégiques seront définies pour les six années à venir. Enfin, le programme d'actions précisera les modalités de mise en œuvre de la politique de l'habitat.

CHAPITRE I

ANALYSE D'ENSEMBLE DU TERRITOIRE



Présentation du territoire



Conception et réalisation : Urbanis - Août 2005.

1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

a. Un territoire peu occupé

Avec 607 km², la Communauté de Communes du Canton Castets comptait 9 255 habitants en 1999. La densité de 15 habitants par km² est très inférieure à celle du département (35 hab/km²), elle-même faible par rapport au niveau national (108 hab/km² pour la France métropolitaine).

Le paysage est dominé par la forêt des Landes de Gascogne. La forêt domaniale occupe la frange littorale marquée par un relief dunaire. Le plateau landais s'étend ensuite vers l'intérieur au-delà du territoire de la Communauté de Communes.

La côte sableuse s'étend sur 27 kilomètres et n'est interrompue que par le courant d'Huchet au sud et celui de Contis au nord.

b. Des activités économiques ciblées : tourisme, bois et logistique.

Emplois au lieu de travail par secteur d'activité en 1999				
	CC Castets		Aquitaine	France
Ensemble	3 630			
Agriculture	322	8,9 %	7,9 %	4,2 %
Industrie	1 208	33,3 %	15 %	18,2 %
Construction	200	5,5 %	2 %	5,8 %
Tertiaire	1 900	52,3 %	70,8 %	71,8 %
dont :				
commerce	372	10,2 %	14,3 %	4,2 %
services entreprises	179	4,9 %	10,5 %	12,3 %
services particuliers	382	10,5 %	7,6 %	7,4 %

Source : RGP 1999, INSEE.

La Communauté de Communes est située entre les stations de Mimizan et de Vieux-Boucau. Le Schéma élaboré par la Mission interministérielle d'Aménagement de la Côte Aquitaine (MIACA) a permis la préservation des 27 kilomètres du linéaire côtier. Seuls les « villages » de Contis, Cap de l'Homy, Saint-Girons-Plage et Huchet-Plage sont directement situés en bord de mer.

Le caractère exceptionnel d'un littoral presque entièrement préservé de l'urbanisation sur le littoral est précisément ce qui rend ce territoire très attractif pour les vacanciers. De ce fait, l'activité économique des communes de la frange littorale est fortement liée au tourisme.

Les activités de la filière bois sont également importantes et concernent peu ou prou toutes les communes. L'usine Dérivés Résiniques et Terpéniques (DRT) de Vielle-Saint-Girons est l'établissement industriel le plus important du territoire et le premier employeur avec 400 salariés. L'emploi dans l'industrie dans la communauté est deux fois plus important que la moyenne en Aquitaine.

La situation de Castets sur la nationale 10 a favorisé le développement d'activités de logistique, telle que la base Intermarché qui compte 326 emplois.

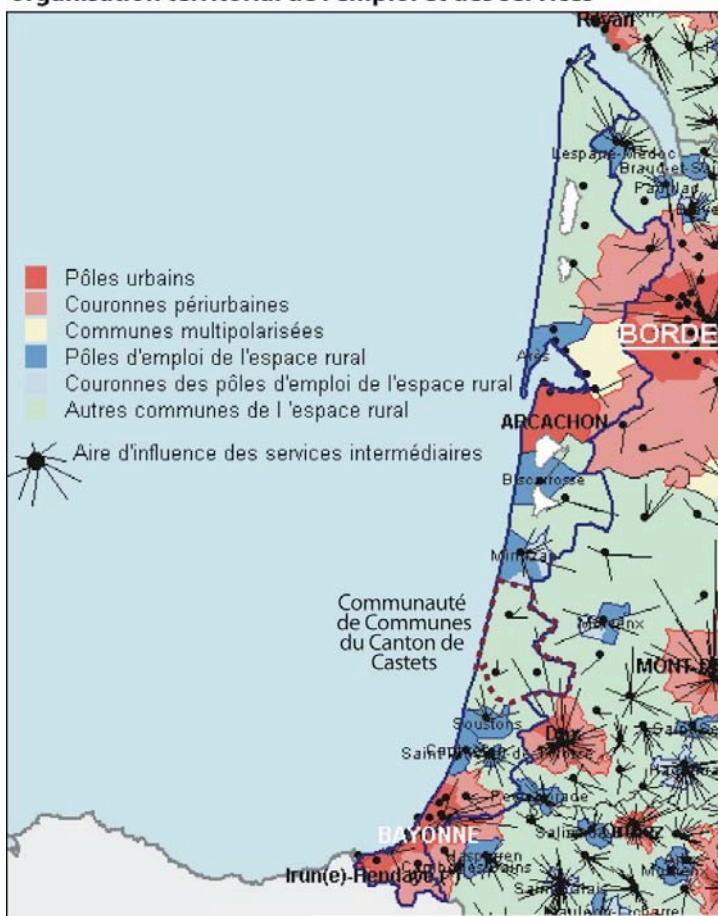
D'après l'INSEE, la Communauté comptait 3 630 emplois en 1999, soit une hausse de 7,7% par rapport à 1990, ce qui correspond à une croissance légèrement supérieure à celle des habitants (+6,9%) sur la même période.

c. Des commerces et services de proximité

La Communauté est bien dotée en ce qui concerne les commerces et services de proximité bien que cette offre ne soit pas toujours distribuée de manière rationnelle. Il n'en va pas de même pour les grands équipements du fait de sa faible population et sa proximité relative avec des pôles urbains plus importants comme Dax et Bayonne. Elle ne dispose pas par exemple de lycée ou d'établissement de santé de moyen et long séjour.

Les hypermarchés les plus proches sont à Mimizan pour les communes du nord, dans l'agglomération Dacquoise pour les communes de l'est, à Soustons pour celles du sud. Il existe des projets d'installation de supermarchés à Linxe et Castets.

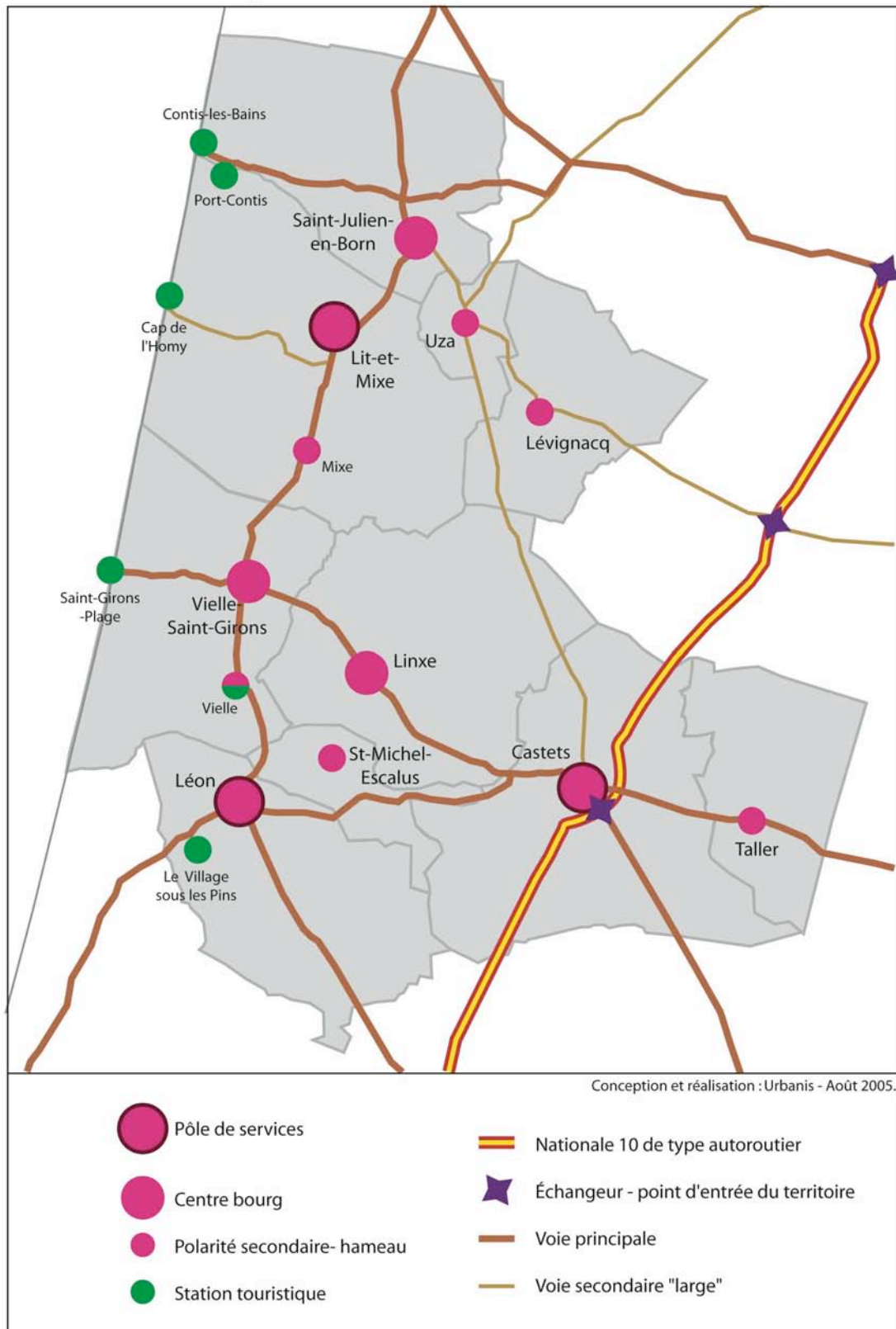
Territoire vécu organisation territorial de l'emploi et des services



La carte du « territoire vécu » de l'INSEE montre que la Communauté n'est pas structurée par une centralité dominante. Pour nombre de services, elle est dépendante des territoires voisins plus urbanisés.

Source : RGP 1999 et inventaire communal 1998
in Littoral Aquitain - Diagnostic de territoire - INSEE & SGAR - Avril 2005

Réseau routier et polarités du territoire



2. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

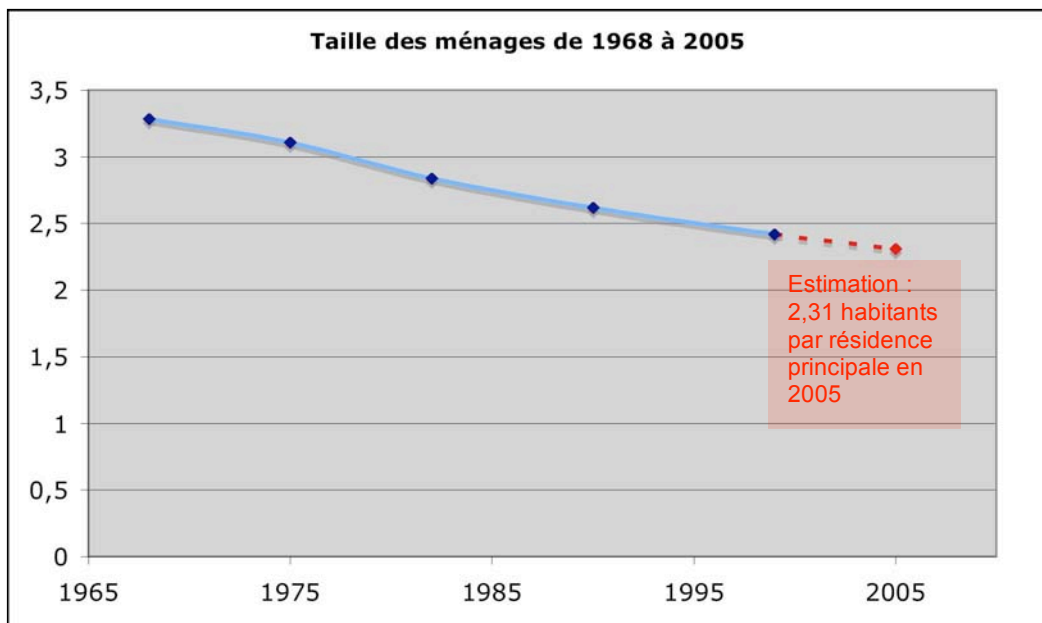
a. Une population en hausse depuis les années 1980

Si le territoire de la Communauté est peu dense, il connaît une dynamique démographique positive depuis plus de vingt ans.

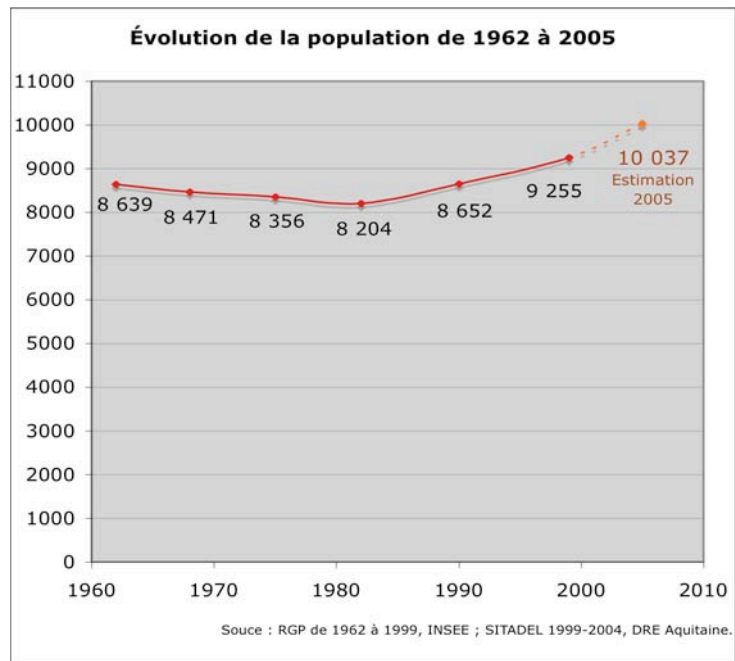
Jusque dans les années 1980, le canton perdait des habitants. Depuis, grâce à un solde migratoire largement positif (plus de 1% par an), et malgré un solde naturel qui reste négatif (-0,4% par an environ), la population augmente à nouveau. Le rythme de croissance semble s'accélérer (+0,67% par an entre 1982 et 1990, +0,75% par an entre 1990 et 1999).

Nous avons réalisé une estimation de la population en 2005 à partir de deux données :

- Les données de la construction fournies par le DRE (fichiers SITADEL), nous avons estimé le nombre de résidences principales en 2005.
- Nous avons également estimé la taille des ménages qui décroît régulièrement depuis plus de trente ans.

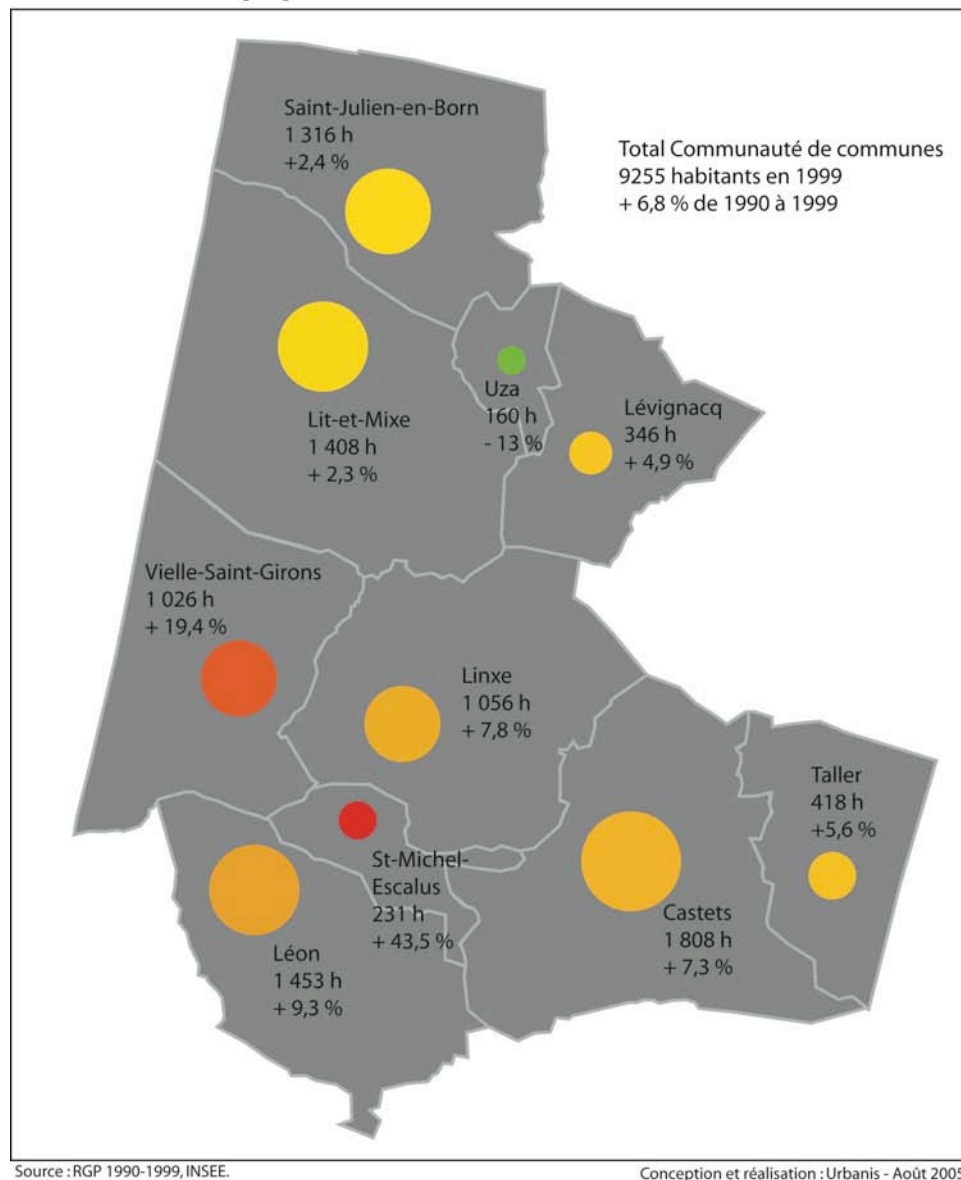


1999			2005		
Résidences principales	Taille des ménages	Population	Résidences principales	Taille des ménages	Population estimée
3 826	2,42	9 255 h	4 336	2,31	10 037 h



Ainsi, la population de la Communauté de Communes se situerait autour de 10 000 habitants, soit une croissance de 1,36% par an depuis 1999.

Évolution de la population de 1990 à 1999



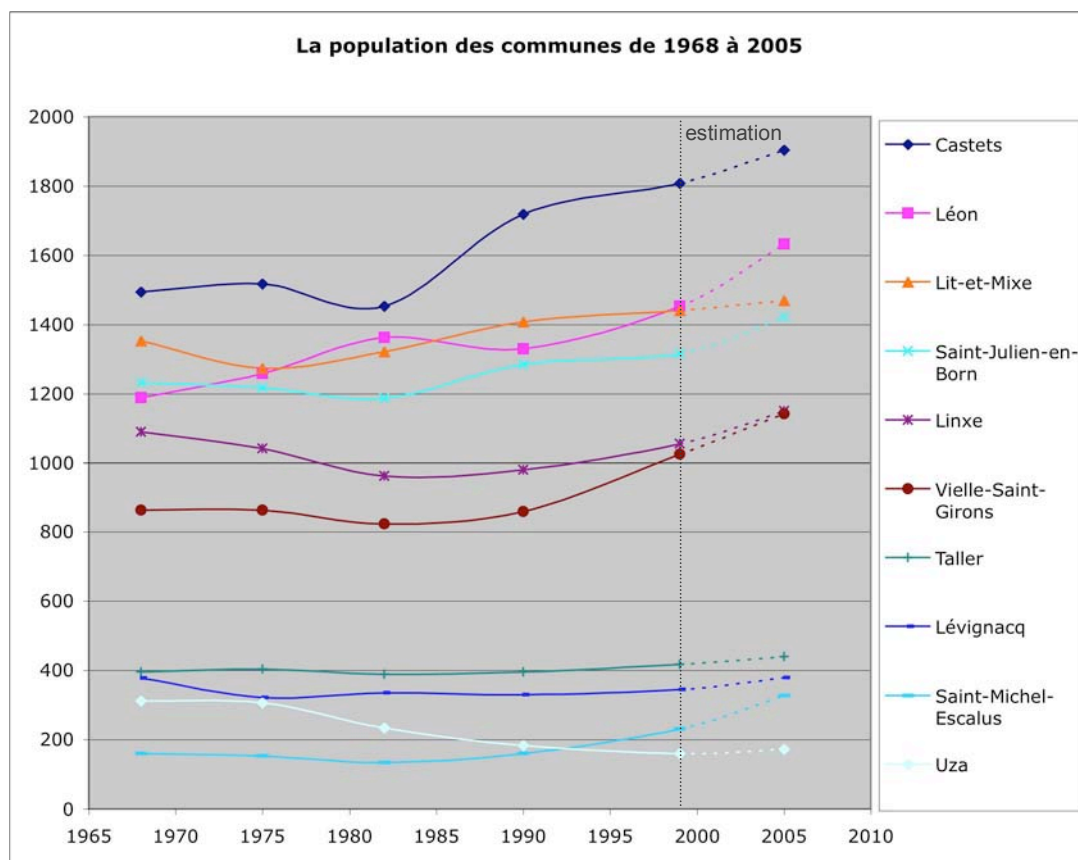
b. Une progression sur la quasi totalité du territoire

Si Castets est la commune la plus peuplée de la Communauté avec 1 808 habitants en 1999, elle ne représente que 19,5% de la population totale. D'un point de vue démographique, aucune commune ne se détache véritablement.

On distingue deux grands groupes de communes :

- Les quatre « petites » qui ne dépassent pas 450 habitants. Lévignacq et Taller dont la population est restée relativement stable, Uza qui a connu une forte baisse des années 1970 à 1990, Saint-Michel-Escalus dont la population croît aujourd'hui à un rythme très soutenu.
- Les autres communes qui ont toutes entre 1 000 et 2 000 habitants. Elles voient toutes leur population augmenter, en particulier Vielle-Saint-Girons et

Léon. Ces dernières années, la croissance de Lit-et-Mixe paraît plus modeste, mais le nouveau PLU devrait permettre un développement plus rapide.



Source : RGP 1968 à 1999, INSEE, SITADEL 1999-2004, DRE Aquitaine.

c. L'évolution par classes d'âge

	1990		1999		Évolution 1990-1999
0-14 ans	1281	14,8%	1399	15,1%	9,2%
15-24 ans	1577	18,2%	1301	14,1%	-17,5%
30-44 ans	1716	19,8%	1951	21,1%	13,7%
45-59 ans	1388	16,0%	1710	18,5%	23,2%
60-74 ans	1717	19,8%	1845	19,9%	7,5%
75 ans et +	986	11,4%	1052	11,4%	6,7%
Ensemble	8665		9258		6,8%

Source : INSEE, RGP 1990 et 1999.

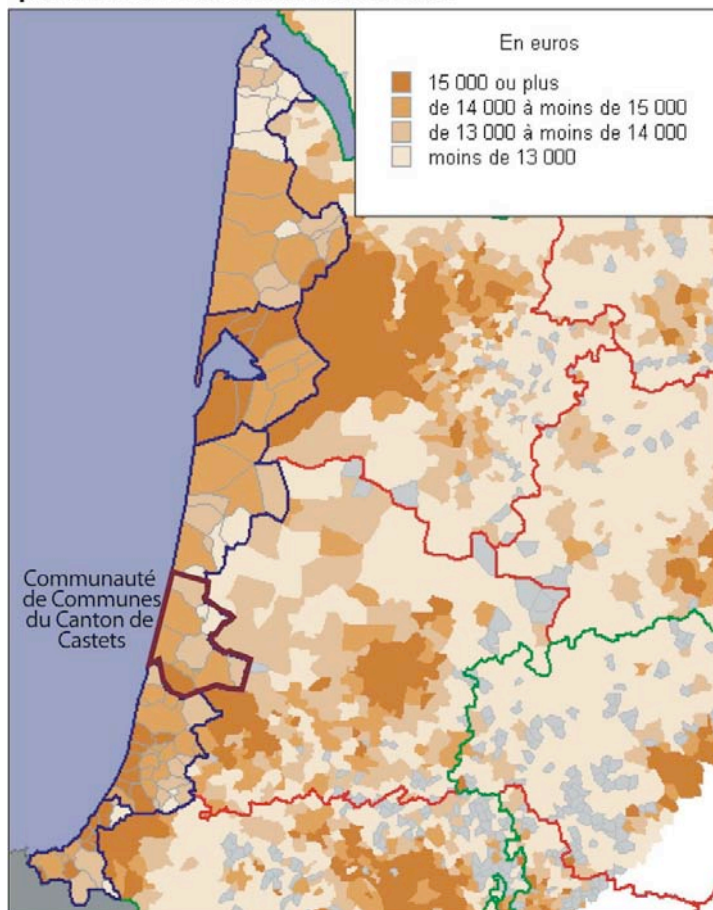
L'évolution de la population selon les classes d'âge laisse apparaître des contrastes sensibles. Alors que la population a globalement augmenté de près de 7% entre 1990 et 1999, la population de 45 à 59 ans a augmenté de 23,2%.

Dans le même temps, la classe d'âge des 15-24 ans a diminué de 17,5%. Ce phénomène n'est pas seulement dû au mouvement naturel de la population, il s'explique également par l'augmentation de la durée des études.

Le diagnostic de territoire du littoral aquitain (INSEE, SGAR, avril 2005) montre que le solde migratoire est négatif pour cette classe d'âge à l'échelle de l'ensemble du littoral.

d. Le revenu des ménages

**Revenu annuel médian des ménages
par unité de consommation en 2001**



Source : DGI, revenus fiscaux, années 2001
in Littoral Aquitain - Diagnostic de territoire - INSEE & SGAR - Avril 2005

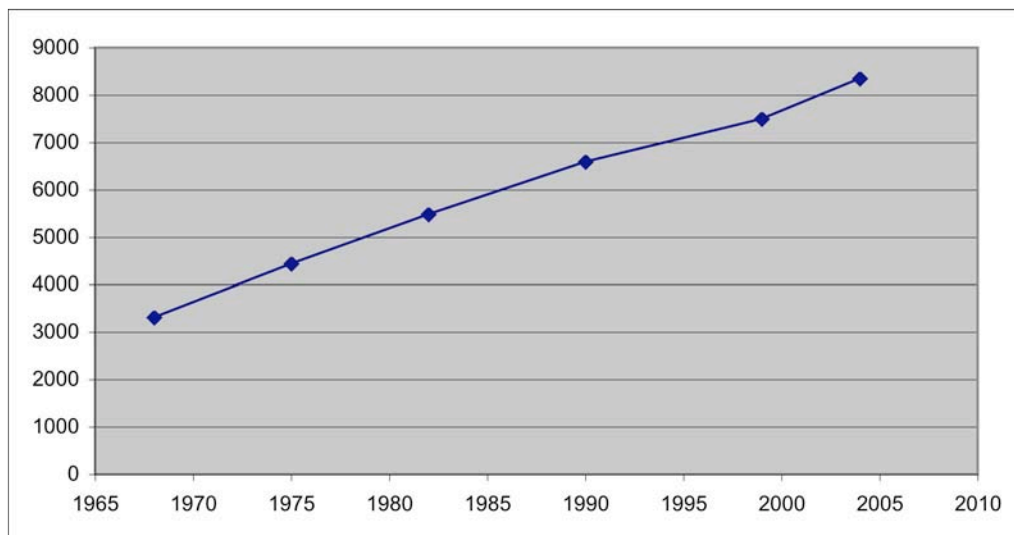
Comme fréquemment sur le littoral aquitain, le revenu des ménages est globalement plus important que dans les secteurs ruraux de l'intérieur et se rapproche des secteurs urbains.

Le revenu médian était inférieur à 13 000 € en 2001 à Uza et Lévigacq tandis qu'il dépassait les 15 000 € à Léon.

3. EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

a. Une hausse constante du nombre de logements

Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2004

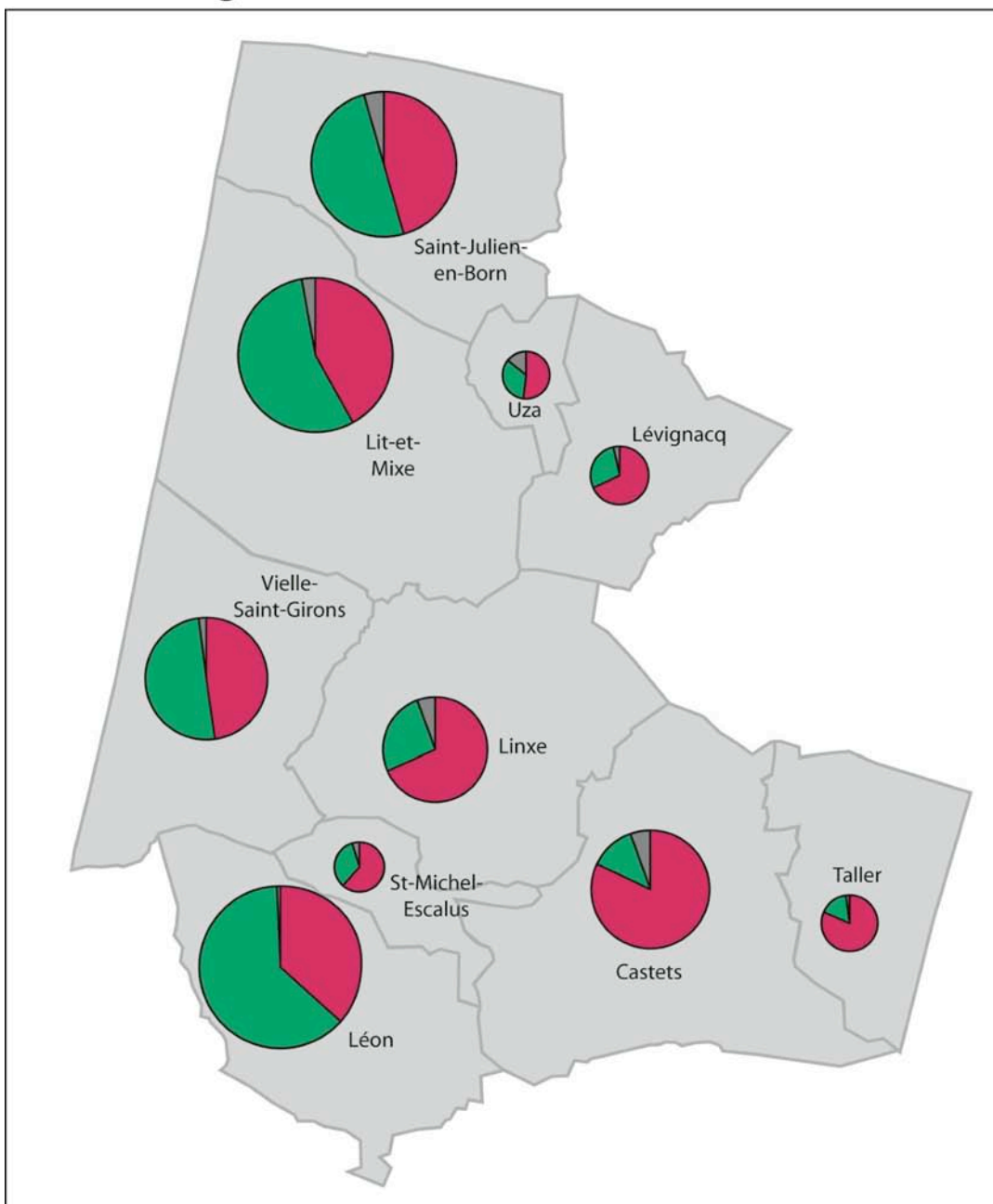


Depuis le milieu des années 1960, le parc de logements croît de manière constante. En près de 40 ans, 5 000 logements ont été construits alors que la population n'a augmenté que de 1 500 habitants. Deux phénomènes expliquent cela :

- La baisse continue de la taille des ménages (le nombre de personnes par résidence principale) qui, nous l'avons vu, est passée de 3,3 en 1968 à 2,3 en 1999 ; soit une personne de moins par habitation en 40 ans.
- L'augmentation importante du nombre de résidences secondaires, en particulier dans les années 1970 et 1980. En 2004, le nombre de résidences secondaires est estimé à 3 773 dont près de 2 500 ont été construites entre 1975 et 1990.

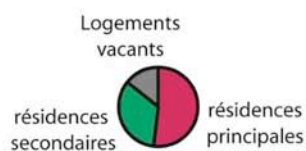
La croissance annuelle des années 1970 atteignait plus de 4%, alors qu'au cours des années 1990 elle n'était plus que de 1,5%. Depuis le début des années 2000, nous retrouvons la croissance des années 1980 qui oscille autour de 2,5%, ce qui correspond à une croissance modérée.

PLH Communauté de Communes de Castets
Nombre de logements en 1999

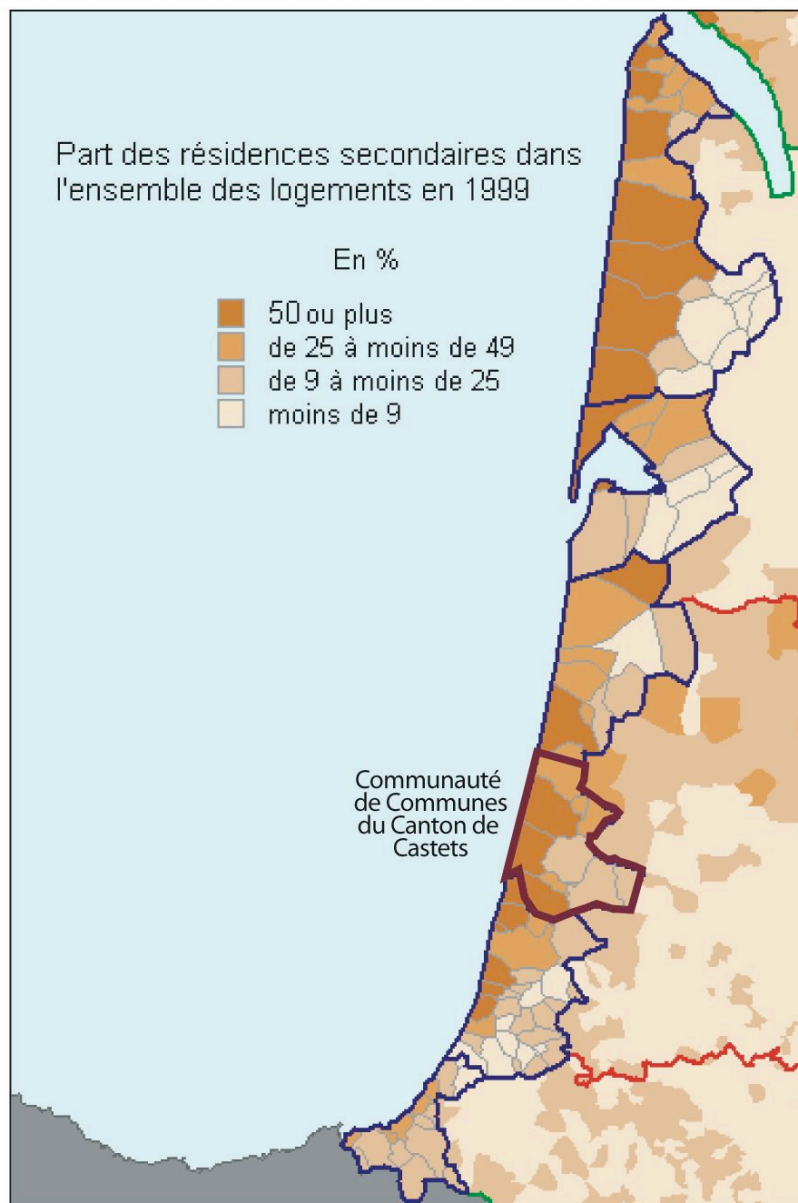


Source : RGP 1999, INSEE.

Conception et réalisation : Urbanis - Août 2005.

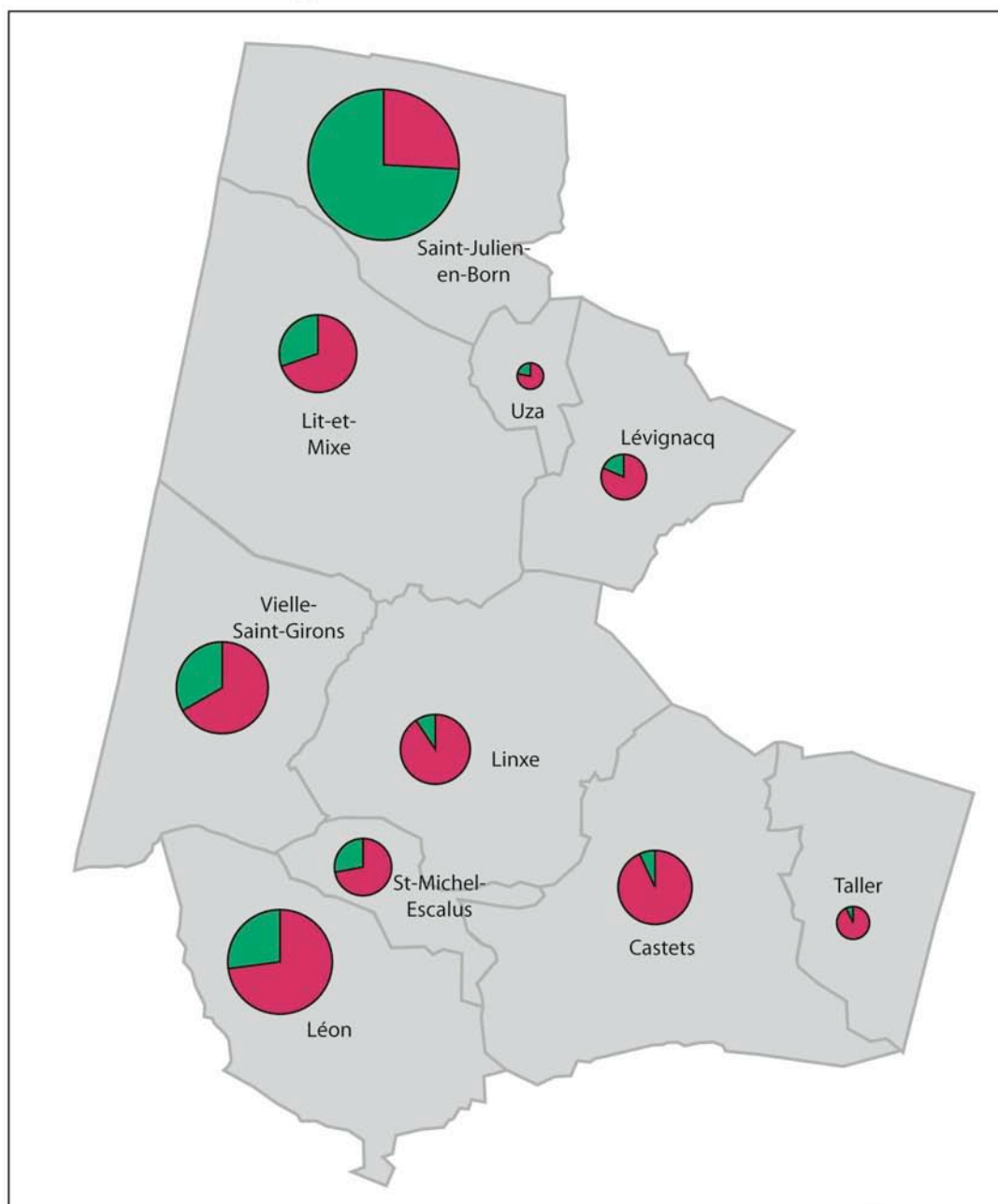


	Résidences Principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Nombre total de logements
Castets	687	104	46	837
Léon	641	1094	13	1748
Lévignacq	138	58	7	203
Linxe	447	170	37	654
Lit-et-Mixe	599	789	41	1429
Saint-Julien-en-Born	574	630	56	1260
Saint-Michel-Escalus	91	50	7	148
Taller	154	31	4	189
Uza	69	45	19	133
Vielle-Saint-Girons	426	448	18	892
Communauté de Communes	3826	3419	248	7493



Source : RGP 1999
in Littoral Aquitain - Diagnostic de territoire - INSEE & SGAR - Avril 2005

PLH Communauté de Communes de Castets
Construction de logements entre 1999 et 2004



Source : fichiers SITADEL 1999-2004, DRE Aquitaine.

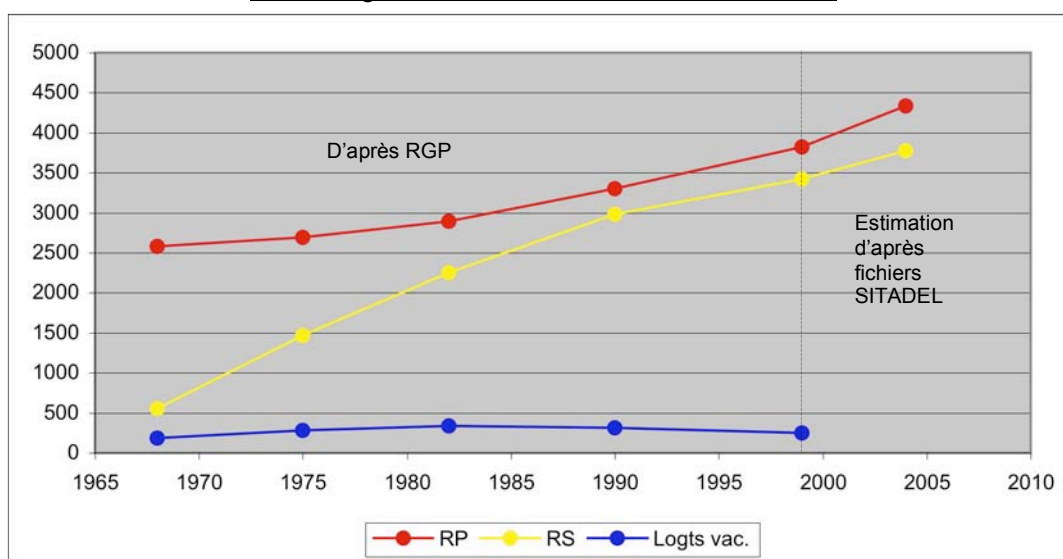
Conception et réalisation : Urbanis - Août 2005.

résidences secondaires  résidences principales

	Résidences Principales	Résidences secondaires	Nombre total de logements commencés
Castets	67	5	72
Léon	105	39	144
Lévignacq	22	5	27
Linxe	58	6	64
Lit-et-Mixe	55	24	79
Saint-Julien-en-Born	78	223	301
Saint-Michel-Escalus	31	12	43
Taller	13	1	14
Uza	7	2	9
Vielle-Saint-Girons	74	37	111
Communauté de Communes	510	354	864

b. Un parc de résidences principales encore majoritaire

Evolution des résidences principales, des résidences secondaires et des logements vacants entre 1968 et 2004



Même si l'écart entre le nombre de résidences secondaires et celui de résidences principales s'est réduit considérablement, les résidences principales sont encore aujourd'hui majoritaires. Leur part a même tendance à légèrement augmenter depuis le début des années 2000. On l'évalue à près de 52%.

Au cours des années 2000, l'augmentation du nombre de résidences principales était de 2,1% par an alors qu'elle n'était que de 1,7% dans les années 1980-90 et de 1% dans les années 1970.

Dans le même temps, la croissance annuelle moyenne du nombre de résidences secondaires atteignait des sommets à la fin des années 1960 et au début des années 1970 (près de 15% par an¹), pour ensuite diminuer autour de 1,6% par an au cours des années 1990 et 2000, c'est-à-dire légèrement en dessous du rythme des résidences principales.

Le territoire a été attractif pendant près de trois décennies (des années 1960 au début des années 1990) essentiellement en raison de l'arrivée massive de personnes désireuses de posséder une résidence secondaire.

Depuis les années 1990, les nouvelles résidences principales sont en plus grand nombre que les nouvelles résidences secondaires. Ceci s'explique par deux phénomènes :

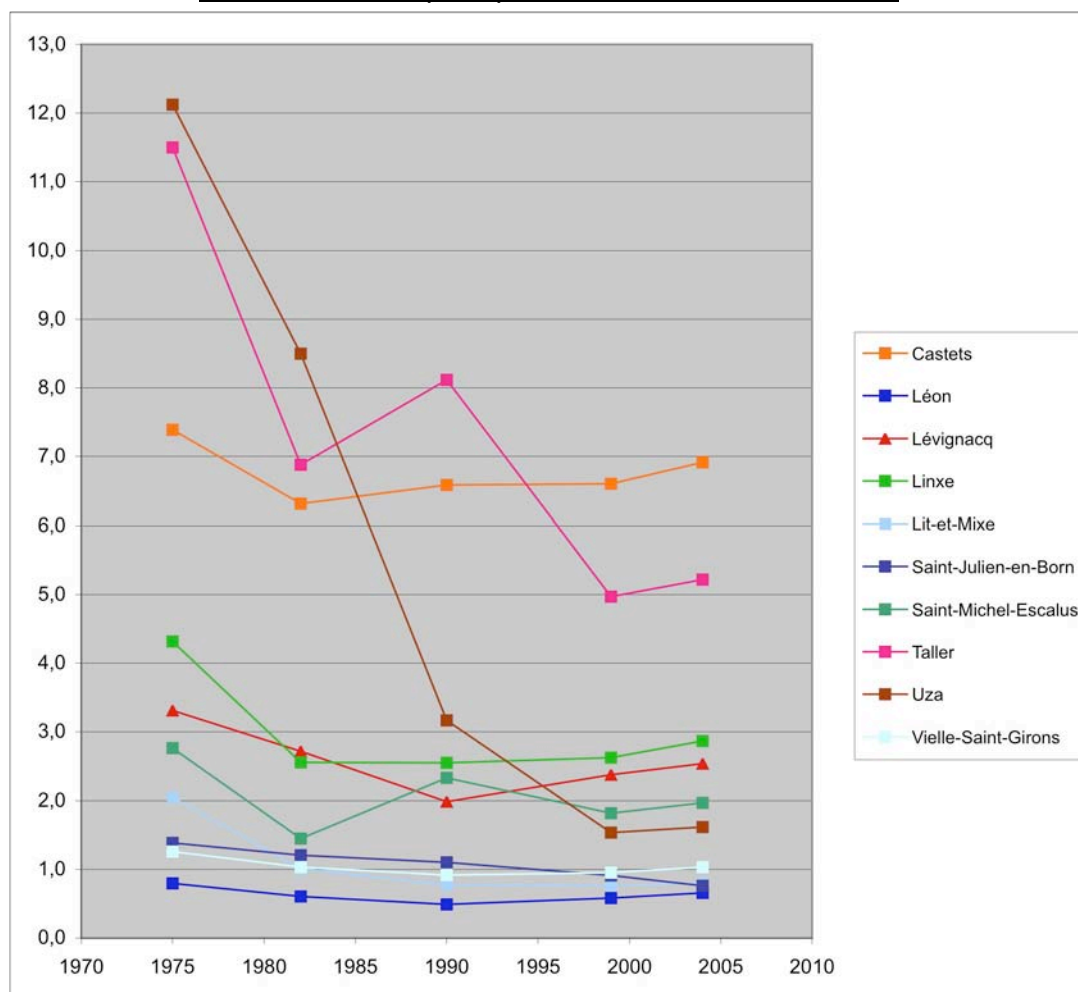
- De nombreuses personnes ayant acquis une résidence secondaire sont maintenant à la retraite et viennent s'installer de manière permanente.
- De plus en plus de personnes viennent s'installer à titre de résidence permanente (retraités et actifs provenant d'autres régions, jeunes locaux).

¹ Selon les données de l'INSEE, le nombre de résidences secondaires est passé de 563 à 1469 entre 1968 et 1975.

c. Des disparités géographiques importantes dans le rapport résidences principales et résidences secondaires

Si en 1968 l'ensemble des communes avait un parc de logements composé entre 65 et 90 % de résidences principales, en 2004 seulement quatre communes étaient concernées : ce sont soit celles qui possèdent un vivier d'emploi conséquent (Castets ou Linxe), soit les petites communes de l'intérieur (Taller, Lévignacq).

Ratio résidences principales / résidences secondaires



Les communes du littoral (en bleu) ont un parc de logements plus équilibré entre les résidences secondaires et les résidences principales que les communes de l'intérieur et cela quelque soit l'époque de recensement. Toutefois, en 2004, ces communes ont plus de résidences secondaires que de résidences principales sur leur territoire.

Depuis les années 2000, les communes connaissent dans l'ensemble un accroissement plus important des résidences principales que des résidences secondaires (sauf à Saint-Julien-en-Born) (cf. graphique ci-dessus). Par ailleurs, ce phénomène marquait déjà les communes de Castets, Léon, Lévignacq et Vielle-Saint-Girons dans les années 1990.

d. Une vacance faible

La vacance a tendance à baisser depuis les années 1970. De 1975 à 1999, le taux de vacance a diminué de moitié, passant de 6 à 3% (la moyenne nationale en 2004 est de 6%). Seule la commune d'Uza connaît un taux significatif (un peu moins de 15%), mais ce qui représente à peine 19 logements.

Les communes ayant le plus de logements vacants en 1999 sont celles de Saint-Julien-en-Born, Castets, Lit-et-Mixe et Linxe avec 40 à 60 logements chacune, soit environ de 3 à 5% de leur parc.

Notons que d'après l'enquête annuelle du recensement de 2004, la vacance à Vielle-Saint-Girons est passée de 18 à 56 logements entre 1999 et 2004.

La part des logements vacants est anecdotique sur les communes du littoral (1 à 2%), ainsi que sur la commune de Taller.

Dans le cadre d'une réflexion de mise en place d'une politique de l'habitat, les membres de la commission habitat de la Communauté de Communes ont repéré 40 immeubles ou logements vacants sur les 10 communes du territoire.

Même si la part de logements vacants est relativement faible, la Communauté de Communes a confié au CESA 40 une mission de suivi pour mobiliser ces propriétaires de logements vacants. Ainsi, en 2004, 14 immeubles correspondant à 31 logements ont pu ou seront réhabilités.

Fort de ce succès, un complément de mission a été décidé en 2005 afin de remettre sur le marché 15 logements supplémentaires.

4. LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER AUJOURD'HUI

Une analyse des offres immobilières a été réalisée au cours du mois de juin 2005. Nous avons recensé 58 offres, ce qui correspond à un panel représentatif dans la mesure où chaque agence immobilière possède un portefeuille de biens d'une quarantaine d'unités et que certains se retrouvent d'une agence à l'autre.

Par ailleurs, 4 agences immobilières et 1 notaire ont été rencontrés afin d'avoir une idée plus précise du niveau du marché immobilier sur le territoire. Nous avons également cherché à avoir leur perception concernant le marché actuel et son évolution.

a. Quatre espaces de marché

On distingue quatre types d'espaces de marché qui ont tendance à s'imbriquer sur leurs franges :

- **La partie littorale**, marché orienté vers une population proche de la retraite n'habitant pas sur le territoire (ils proviennent le plus souvent de la région parisienne, de PACA et dans une moindre mesure des agglomérations bordelaise et toulousaine).
- **Les communes de l'intérieur** qui connaissent une demande plus locale, mais où l'offre est peu importante.
- **Le sud-est** du territoire, influencé à la fois par le desserrement urbain de l'agglomération dacquoise et la proximité du littoral.
- **Les communes du sud** (Léon et dans une moindre mesure le village de Saint-Girons) sont très attractives en raison de la proximité avec l'océan, mais également de la répercussion sur leur territoire de la saturation du marché des communes plus au sud (MACS).

Plusieurs professionnels de l'immobilier nous ont également expliqué qu'il existe un écart important entre le type de bien recherché par les demandeurs et l'offre proposé sur le marché.

En effet, deux situations s'opposent, contribuant à tendre encore un peu plus le marché.

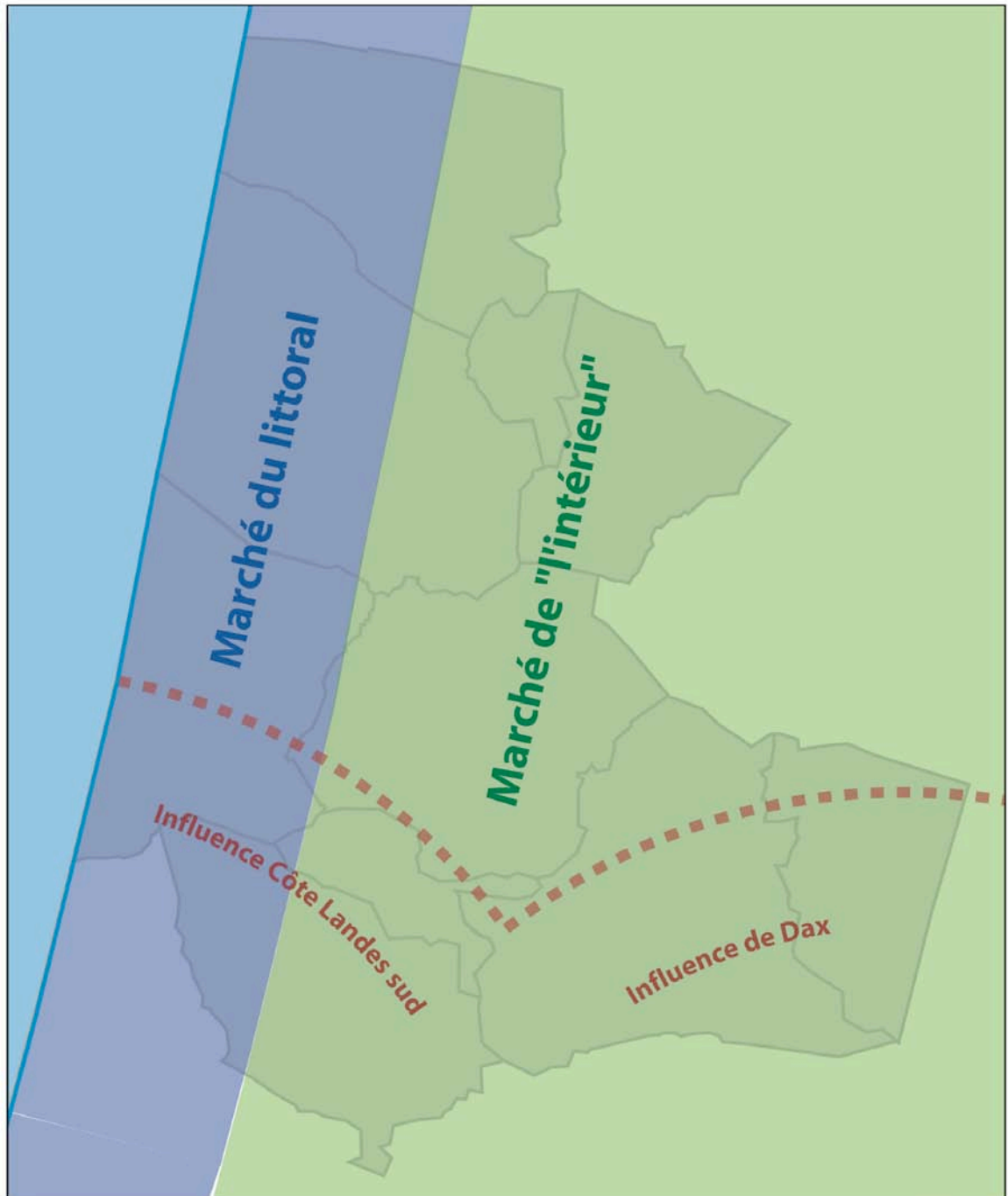
- **Une demande** émanant de personnes étrangères au territoire et essentiellement axée sur des biens plutôt isolés avec du terrain et un certain cachet traditionnel.
- **Une offre** généralement dominée par des pavillons situés en lotissement ou correspondant à des maisons d'architecte ayant des prix prohibitifs.

Cet écart entre l'offre et la demande contribue à l'augmentation des prix car les personnes exogènes, avec un pouvoir d'achat plus important et ne trouvant pas le

type de maison souhaité, se rabattent sur des biens plus « standards » qui auraient pu être destinés plutôt à une population locale.

PLH Communauté de Communes de Castets

Les secteurs du marché de l'immobilier



Conception et réalisation : Urbanis - Août 2005.

b. De grands logements et des prix élevés

Type de biens : Les grands logements plébiscités

Répartition des offres par type de bien

Type	Nbre d'offres	Taille (en m ²)	Prix moyen
T2	2	de 43 à 66	180 000 €
T4	16	de 80 à 130	220 000 €
T5	14	de 90 à 240	250 000 €
T6	6	de 100 à 170	240 000 €
T7	5	de 120 à 220	260 000 €
T8	3	/	320 000 €
T9	1	160	291 500 €
T10 +	2	520 à 550	318 à 500 000 €
n. c.	6	/	/

Sources : sites Internet et journaux gratuits

Le marché est exclusivement porté sur des habitations individuelles. Près de 60 % des logements recensés correspondent à des T5 ou + (40 % d'entre eux sont des T7 ou +). A l'inverse, les petits logements ne sont quasiment pas représentés puisque seulement deux T2 ont été recensés et nous n'avons trouvé aucun T1 ou studio en vente.

La taille des logements en vente est très grande, la moyenne concernant les logements de type T5 ou + dépasse les 150 m².

Les biens les plus vendus sont des T4 ou T5 situés sur des parcelles de 800 à 1 000 m². Sur le territoire, la demande est guidée par l'offre car les demandeurs souhaiteraient en général avoir des propriétés un peu plus grandes. Mais les logements présents sur le marché ne le permettent pas.

Répartition géographique des offres

Commune	Nbre d'offres	taille en m ²	Prix	Type maj.	prix €/m ²
Castets	6	144	287 400 €	4 & 5	1 996 €
Léon	9	160	271 728 €	4 & 6	1 698 €
Lévignacq	1	84	146 400 €	5	1 743 €
Linxe	4	105	209 093 €	4 & 5	1 991 €
Lit-et-Mixe	13	136	266 000 €	4 & 5	1 956 €
Saint-Michel-d'Escalus	4	127	485 000 €	5	3 819 €
Saint-Julien-en-Born	12	170	317 640 €	5 & 7	1 868 €
Taller	1	150	199 500 €	7	1 330 €
Vielle-Saint-Girons	8	93	206 000 €	4	2 215 €

Sources : sites Internet et journaux gratuits

La majorité des biens recensés se situent plutôt au nord du territoire et en particulier sur les communes de Lit-et-Mixe et Saint-Julien-en-Born.

D'une commune à l'autre, on note peu de différences concernant la taille des logements. Ceux de type 4 et 5 sont majoritaires.

Toutefois, les prix sur la commune de Saint-Julien-en-Born sont sans doute légèrement surévalués puisque 7 des 12 offres recensées dépassent les 1 000 m² de terrain, ce qui est plus que la moyenne du territoire et nous avons également affaire à des logements relativement grands.

Enfin, les résultats sont largement surestimés à Saint-Michel-d'Escalus puisque 2 des 4 offres concernent des grosses propriétés dépassant 1 hectare de terrain. Ainsi, une offre d'un pavillon de type 4 de 130 m² sur 800 m² de terrain pour 216 000 € correspondrait plus au niveau moyen du marché sur la commune.

Des niveaux de prix élevés

Il est très difficile de trouver un bien inférieur à 250 000 €. Dans les logements « standard » (de type 4), il faut également compter plus de 200 000 €.

Les professionnels de l'immobilier confirment le niveau élevé des prix qui se sont envolés ces cinq dernières années. La moyenne des transactions se situerait autour de 1 400 à 1 500 €/m². Toutefois sur les communes offrant le plus d'offres, les prix au m² varient entre 700 et 2 000 €/m².

Le peu d'offres ne nous permet pas d'avoir une idée précise du prix au m². Toutefois la moyenne des prix affichés se situe entre 1 700 et 1 900 €/m². Selon les professionnels de l'immobilier, le différentiel avec le prix de vente réel est de l'ordre de 7 %, on aurait donc des prix légèrement supérieurs à ce que nous ont dit les professionnels. Ainsi, soit les prix vont encore légèrement augmenter cette année, soit les vendeurs en demandent trop et le différentiel sera plus important pour cette année.

Le profil type d'un acheteur

Le profil type de l'acheteur serait un couple âgé de 50-55 ans proche de la retraite (ou déjà à la retraite), originaire de la région parisienne, de PACA ou des agglomérations de Toulouse et de Bordeaux. Leur logique patrimoniale est l'achat d'un bien (autour de 230 000 €) pour en faire une résidence secondaire pendant 5 à 10 ans et venir s'y installer de manière permanente plus tard. Ce phénomène a pris de l'ampleur à partir de la fin des années 1990.

Ces personnes en venant s'installer ici désirent échapper à :

- une vie et un immobilier trop cher dans leur région d'origine,
- l'urbanisation à outrance (région parisienne et PACA),
- une saison touristique trop grande (PACA).

Ils viennent également chercher :

- un cadre de vie agréable et calme,
- un climat plus doux et chaud,
- une manière de vivre plus simple.

Un niveau d'activité relativement bas

Si le niveau des prix est élevé, l'activité immobilière n'est pas très importante en raison d'un manque criant de biens à vendre. Au printemps 2005, les agences rencontraient en moyenne une trentaine de personnes pour seulement une dizaine de transactions fermes.

La rotation du portefeuille des agences est de l'ordre de 2 à 3 mois. Mais depuis le début de l'année, il a tendance à augmenter, ce qui reste encore très court par rapport aux années 1990 (12 à 18 mois). Ce paramètre peut être un élément avant coureur d'une augmentation moins rapide voire une stagnation des prix dans les mois ou années à venir.

Toutefois, plusieurs facteurs contribuant à la hausse des prix sur le secteur restent d'actualité :

- une demande estimée au double de l'offre (sauf pour les propriétés supérieures à 300 000 €),
- une offre ne correspondant pas nécessairement à la demande d'un point de vue qualitatif,
- peu de possibilités de constructions neuves,
- le caractère de zone refuge par rapport aux territoires limitrophes.

c. Comparaisons des prix de l'immobilier en 2004 avec d'autres secteurs

(source : site Internet immoprix.com)

Appartements neufs	Prix moyen	Prix par m ²	Nb de pièces	Surface habitable
<i>Léon, St Julien</i>	120 000	2 180	2,8	55
Vieux-Boucau-les-Bains	82 522	1 743	2,4	47
Mimizan	104 325	1 933	2,8	54
Dax	101 974	1 856	2,7	55
Arcachon	160 361	3 448	2,1	46
Landes	100 206	1 802	2,8	56

Maisons anciennes	Prix moyen	Prix par pièce	Nb de pièces	Surface du terrain
<i>Léon, Castets, St Julien</i>	190 000	42 200	4,5	900
Seignosse	210 953	50 733	4,1	755
Biscarosse	181 808	42 681	4,2	1 073
Dax	137 734	29 202	4,9	529
Arcachon	251 552	57 395	4,3	424
Landes	155 862	33 012	4,9	3 345

Maisons neuves	Prix moyen	Prix par pièce	Nb de pièces	Surface du terrain
<i>Léon, Castets, St Julien</i>	140 000	35 000	4	800
Moliets-et-Maâ	100 585	32 564	3,1	226
Mont-de-Marsan	130 000	27 439	4,8	1 401
Dax	145 616	33 975	4,3	816
Arcachon				
Landes	140 811	31 936	4,4	996

d. Un marché locatif bloqué

La tension sur le marché locatif est comparable à celle de la commune de Dax. Certains agents estiment qu'il y aurait 1 offre pour 35 demandes.

Le marché de la location est en grande partie bloqué. Les offres ne parviennent pas jusqu'aux agences et les locations se font très largement par le biais du « bouche à oreille ».

C'est le budget des locataires qui régule les prix des locations. La part du logement dans les dépenses d'un ménage a tendance à augmenter.

Il existe donc un véritable potentiel au niveau du locatif à l'année, mais l'offre reste largement insuffisante car compte tenu du manque de foncier, les promoteurs préfèrent investir dans des programmes destinés à des résidences secondaires. Néanmoins, quelques programmes s'appuyant sur le dispositif De Robien ont été réalisés ces dernières années, en particulier sur les communes de Saint-Julien-en-Born et Léon.

e. Principaux points à retenir

La route des lacs fait la coupure entre l'activité immobilière de l'intérieur et celle des lacs et du littoral.

Les communes de l'intérieur sont plutôt concernées par une demande émanant de la population locale désireuse de se loger à l'année, alors que les communes littorales attirent plutôt une population exogène au territoire voulant s'installer soit de manière temporaire, soit permanente.

Linxe et Castets, à mi chemin entre Dax et l'océan, connaît une attraction provenant de ces deux pôles. Ainsi, de nombreuses personnes originaires de la région cherchent à se loger à Linxe et Castets pour échapper aux prix élevés de l'agglomération dacquoise et du littoral.

Le marché actuel ne permet pas à la population locale et en particulier aux primo accédants de se loger en raison d'un budget souvent inadapté par rapport à l'offre proposée. Ainsi, ces populations restent soit en location, dont l'offre est limitée, soit accèdent à la propriété par le biais de terrains familiaux ou de lotissements communaux.

Les demandeurs recherchent avant tout la proximité des services et un cadre de vie agréable. La proximité de la plage n'est pas un facteur de choix prédominant (hormis les acquéreurs de résidence secondaire). On note également une petite demande en appartement dans les villages possédant des commerces.

La répartition de la demande pourrait se faire de la façon suivante, elle n'a guère évolué dans le temps :

- 1/3 de population locale en résidence principale.
- 1/3 de population de la région (Toulouse, Bordeaux en particulier) en résidence principale.
- 1/3 de population exogène, (région parisienne ou PACA) en résidence secondaire dans un premier temps.

La demande étrangère n'est pas très importante. Elle concerne essentiellement des Hollandais et quelques Britanniques. Les Espagnols sont encore peu nombreux sur le territoire contrairement à MACS plus au sud. Enfin, les Allemands auraient tendance à revendre leur propriété.

L'offre en terrains et en logements est sous dimensionnée par rapport à la demande. Elle est limitée à cause notamment :

- des documents d'urbanisme qui en l'état actuel des choses ne permettent pas l'ouverture en nombre suffisant de terrains à la construction,
- de loi SRU qui souhaite une densification des bourgs,
- du coût élevé de l'extension des réseaux,
- du souhait des maires de préserver le caractère rural des villages.

Enfin, le marché de la location est freiné par la rareté des programmes locatifs.

5. PRINCIPAUX ENJEUX EN MATIERE D'HABITAT

a. Le logement locatif et le logement social

Communes	Logement locatif		Logement à vocation sociale						
	INSEE		INSEE		Igts sociaux (d'après enquête communale)	Igts communaux (d'après enquête communale)	Igts sociaux & communaux		RPA
	RGP 1999	%RP 1999	RGP 1999	%RP 1999	Fiches communales 2005	Fiches communales 2005	Total 2005	% RP 2005	Nb lits 2005
CASTETS	240	35%	34	5%	62	7	69	9%	45
LEON	169	26%	1	0%	14	10	24	3%	
LEVIGNACQ	44	32%	0	0%		4	4	3%	
LINXE	138	31%	10	2%	16	8	24	5%	
LIT ET MIXE	131	22%	0	0%	0		0	0%	50
St JULIEN en BORN	176	31%	8	1%	20	19	39	6%	
St MICHEL ESCALUS	22	24%	0	0%		2	2	2%	
TALLER	32	21%	0	0%		8	8	5%	
UZA	24	35%	0	0%		2	2	3%	
VIELLE St GIRONS	117	28%	0	0%		14	14	3%	22
CCCC	1093	29%	53	1%	112	74	186	4%	117

Le marché locatif de la Communauté de Communes semble saturé, avec en moyenne une offre pour 35 demandes. En effet, la tendance est au desserrement des ménages et une augmentation de la population (nous serions environ 10 000 habitants en 2005) ce qui engendre une demande de logements toujours plus accrue.

Les communes souhaitent toutes voir augmenter leur population dans les années à venir à un rythme maîtrisé.

Cependant, trois phénomènes peuvent freiner ces objectifs :

- Les terrains à bâtir disponibles (constructibles et viabilisés) sont rares et de plus en plus chers ce qui rend le marché foncier très tendu.
- L'offre de logements locatifs privés et sociaux est limitée et propose des loyers parfois élevés ne permettant pas de loger toute la population locale correctement.
- Une orientation privilégiée vers le locatif saisonnier se réalise souvent au détriment du parc locatif en résidence principale.

Les personnes à faibles revenus ont donc des difficultés pour se loger, d'autant plus que les logements sociaux sont peu présents sur la Communauté. Cette rareté de l'offre limite la rotation, les locataires restant alors plus longtemps dans ces logements qui représentent actuellement environ 4% des résidences principales de la Communauté de Communes, si l'on compte les logements communaux.

La SA HLM de Dax est présente sur Castets avec 50 logements, accompagnée du CIL des Landes et du COL ; l'OPDHLM occupe le reste des communes avec une quinzaine de logements déjà construits et une trentaine en projet.

En effet, les communes qui souhaitent le développement du logement social sont limitées par des réserves foncières peu importantes. Les organismes HLM sont donc freinés dans leurs actions, car pour réaliser ce type d'opération, ils demandent aux communes la mise à disposition de terrains viabilisés.

Castets, Léon, Linxe et Saint-Julien-en-Born possèdent l'essentiel du parc social qui représente 156 logements, soit 3,6% du nombre de résidences principales.

Les possibilités de création de logements sociaux étant faibles, une part du parc privé de logements vacants pourrait être réhabilitée. Une action est actuellement menée par le CESAH 40, qui peut déboucher sur la mise en place de logements conventionnés. Cela correspond à environ 40 logements.

b. Le logement des jeunes et des primo accédants

La démarche de personnes provenant de l'extérieur du territoire, en particulier celles ayant vendu un bien dans des secteurs chers comme les résidences principales, fait monter les prix des biens, y compris des lotissements *a priori* destinés à la population locale.

Les jeunes ménages sont particulièrement touchés par ce phénomène, avec une offre peu importante dans les communes de l'intérieur, et un marché des résidences secondaires qui fait considérablement monter les prix immobiliers en bordure littorale : un bien standard coûte en moyenne 250 000 €.

Bien que les prix aient très fortement augmenté dans cette zone ces dernières années, ceux-ci restent tout de même plus attractifs que sur les agglomérations de Dax, de BAB ou de MACS, où le marché est saturé.

Auparavant, les propriétés foncières se transmettaient souvent de génération en génération ; aujourd'hui, il n'existe pratiquement plus de terrains familiaux. Les jeunes ménages se dirigent généralement donc vers la location dans un premier temps.

Certains essaient de développer des appartements ou des maisons mitoyennes en y pratiquant des loyers modérés. Les jeunes ménages ont des difficultés à accéder à la propriété et le temps passé en location s'allonge. C'est donc sur l'ensemble du parc résidentiel qu'il faut agir.

La proportion du logement locatif paraît en effet suffisante représentant 28,6 % des résidences principales, contre 36,6 % au niveau régional.

D'après les données de l'enquête communale, une trentaine d'hectares semblent disponibles à la construction.

C'est pourquoi la plupart des communes de plus de 1 000 habitants réalisent des opérations de lotissements afin de maîtriser le coût du foncier et de permettre l'installation des jeunes ménages. Des lots leur sont réservés, souvent au prix « coûtant » (environ 10 € / m²).

c. Le logement des personnes âgées et des personnes ayant des besoins spécifiques.

On constate que la tranche d'âge des 45-59 ans est celle qui a le plus progressé entre 1990 et 1999 (+ 23 %). Celle des 60-74 ans représente près de 20 % de la population totale.

Cette évolution s'explique d'un côté par l'attraction de la frange littorale aquitaine produite sur les habitants de la région Parisienne ou de PACA ; ces derniers recherchent plus d'espace et de tranquillité que dans leurs régions d'origine. D'autres viennent dans un premier temps en résidence secondaire, pour pouvoir s'y installer une fois à la retraite en résidence principale afin de profiter des qualités du territoire.

L'entrée en maison de retraite s'effectue vers l'âge de 85 ans, période à laquelle les situations de dépendance arrivent rapidement. Cela induit la nécessité d'une médicalisation des structures spécialisées pour les personnes âgées.

Il existe trois RPA sur la Communauté de Commune, à Castets, Lit-et-Mixe et Vielle-Saint-Girons, représentant une capacité totale de 117 lits. La RPA de Castets a un projet d'agrandissement pour accueillir 30 lits supplémentaires en 2007 et celle de Vielle-Saint-Girons souhaite restructurer sa résidence en structure médicalisée.

Cependant, cela ne semble pas suffisant pour faire face au vieillissement de la population du territoire, l'arrivée de personnes âgées étant constante depuis les années 1990.

Des systèmes ont été mis en place afin de permettre le maintien à domicile le plus longtemps possible.

Les CCAS et l'ADMR assurent des services importants tels que l'aide à domicile et le portage de repas. Un système de téléalarme a également été mis en place au niveau départemental.

CHAPITRE II

FICHES COMMUNALES

