

Communauté de Communes du Canton de Castets

Programme Local de l'Habitat

Orientations

Avril 2006



Communauté de Communes du Canton de Castets

Programme Local de l'Habitat

Orientations

Avril 2006

Urbanis Bordeaux
2, avenue de la Libération
33 310 LORMONT
Tél. 05 57 80 75 50
Fax 05 57 80 75 59
bordeaux@urbanis.fr

Directeur Régional
Sébastien DIVANAC'H

Chef de projet
Pascal BERNARD

Chargé d'étude
Arnaud ALRIQ

Stagiaire
Anne-Sophie DESANGINS

Préambule	4
CHAPITRE I : SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC	5
1. Situation d'ensemble du territoire	6
2. Les principaux constats	7
a. Des parcours résidentiels bloqués pour les moins fortunés	7
b. Un vieillissement sensible de la population	7
c. Un parc de logements anciens à prendre en considération	7
CHAPITRE II : ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET BESOINS EN LOGEMENTS	8
1. Quelle population demain ?	9
a. Population en hausse depuis les années 1980 grâce au solde migratoire	10
b. Prolongement de la tendance forte actuelle à moyen terme puis léger fléchissement	11
2. Le rythme de construction à prévoir	12
a. Ralentissement de la baisse de la taille des ménages	12
b. 100 nouvelles résidences principales par an	12
c. Estimation de la production de résidences secondaires	13
d. Synthèse par commune	14
3. La consommation foncière	16
a. Un territoire peu dense et disposant de réserves foncières importantes	16
b. La maîtrise de la consommation foncière répond à une exigence de qualité et de développement durable	16
4. La forme urbaine et la qualité de l'habitat	18
a. La motivation des nouveaux arrivants sur le territoire	18
b. La diversité des formes urbaines	18
c. Une exigence de qualité	18
CHAPITRE III : LES AXES DE TRAVAIL	19
1. Favoriser l'accèsion à la propriété	20
a. Constats	20
b. Enjeux et objectifs	20
c. Moyens et outils envisagés	20

2. Développer le parc locatif à coût accessible	23
a. Constats	23
b. Enjeux et objectifs	23
c. Moyens et outils envisagés	23
3. Prendre en compte le vieillissement de la population	25
a. Constats	25
b. Enjeux et objectifs	26
c. Moyens et outils envisagés	27
4. Réhabiliter le parc existant	29
a. Constats	29
b. Enjeux et objectifs	30
c. Moyens et outils envisagés	30
ANNEXES	34
1. Données sur l’habitat social et les OPAH	35
2. <u>Compte-rendu atelier 1</u> : Les logements des personnes ayant des besoins spécifiques et la question du logement social	37
3. <u>Compte-rendu atelier 2</u> : La maîtrise du foncier et le développement de l’offre locative	46
4. <u>Compte-rendu atelier 3</u> : L’accueil des nouveaux habitants	51

PREAMBULE

Le présent document d'orientations fait suite au diagnostic proposé dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Canton de Castets. Une synthèse du diagnostic est présentée dans la première partie du document.

La Canton de Castets, à l'image de l'ensemble du littoral aquitain, est aujourd'hui un territoire particulièrement attractif. Malgré une population plutôt âgée et un solde naturel négatif, on peut évaluer la croissance démographique à environ 1,3% par an depuis 1999, soit le double de la moyenne nationale. Cet apport migratoire, souvent en provenance de territoires plutôt urbains, pose la question de l'intégration des nouveaux habitants dans un contexte rural.

Par ailleurs, l'identité et la qualité du cadre de vie restent les valeurs fortes, partagées par l'ensemble des élus du territoire.

La deuxième partie déterminera les objectifs d'évolution démographique. Ces objectifs seront communs au PLH (échéance en 2012) et au Schéma de Cohérence Territorial (SCOT, échéance en 2020) en cours d'élaboration. C'est sur cette base que seront évalués les besoins en logements tandis que dans le cadre du SCOT seront mesurées plus précisément les conséquences en matière d'urbanisation.

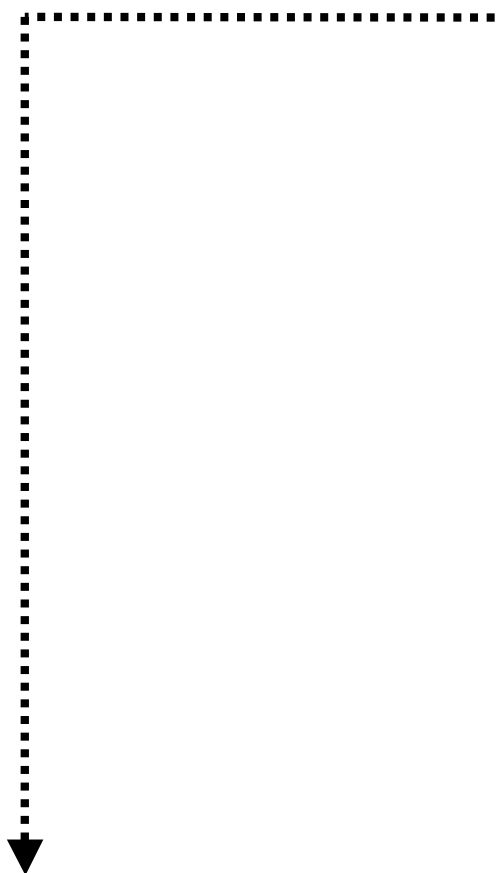
Enfin, dans la dernière partie, quatre axes de travail seront développés autour des enjeux du diagnostic. Ces axes de travail forment en quelque sorte les objectifs qualitatifs du PLH.

L'ensemble des orientations est cohérent avec la Charte du Pays Landes Côte Nature Côte d'Argent en particulier avec l'axe 1 « l'utilisation harmonieuse des espaces » et l'axe 2 « l'amélioration du niveau des solidarités ».

Les choix stratégiques de la Communauté de Communes en matière d'habitat serviront de base au programme d'actions.

CHAPITRE I

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC



1. SITUATION D'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

La Communauté de Communes du Canton de Castets est située sur un territoire côtier rural marqué par une faible densité d'occupation et l'omniprésence de la forêt landaise.

En terme de centralité, aucune commune ne se dégage. Hormis une ou deux communes, chacune d'entre elles, à des degrés divers, rayonne et propose des services et des commerces de proximité. Nous sommes sur un territoire multipolaire avec des aires d'influence réciproque.

Les principales activités sont l'industrie du bois, la logistique et le tourisme. L'industrie représente un tiers des emplois, soit plus du double de la moyenne régionale.

Le territoire est longtemps resté à l'écart des pôles de développement constitués de l'ensemble Bordeaux/Arcachon au Nord et Bayonne/Dax au Sud. Jusque dans les années 1980, la population a baissé pour atteindre 8 204 habitants en 1982. Depuis, la population est à nouveau en augmentation. Nous l'avons estimée à 10 000 habitants en 2005.

On compte 3 419 résidences secondaires (recensement INSEE, 1999) sur le territoire, résultat de l'attraction de ménages désireux de trouver un cadre naturel agréable et la proximité de l'océan, soit presque autant que de résidences principales (3 826). Toutefois, si le nombre de résidences secondaires augmentait plus rapidement entre les années 1960 et 1990, ce n'est plus le cas aujourd'hui.

Le marché immobilier se divise en deux zones principales :

- la frange littorale avec un marché immobilier tendu dominé par les résidences secondaires.
- les communes de l'intérieur avec une offre tournée principalement vers les résidences principales et une demande plus locale.

Certaines communes du Sud subissent l'influence des agglomérations dacquoise et bayonnaise par effet de dilution de l'urbanisation.

2. LES PRINCIPAUX CONSTATS

a. Des parcours résidentiels bloqués pour les moins aisés

Le revenu des ménages semble de plus en plus en décalage avec les prix de l'immobilier qui ont fortement augmentés ces dernières années. Les jeunes ménages, au début de leur parcours résidentiel, ont des difficultés pour accéder à la propriété. Face à cette situation, malgré près de 30 % de logements en location, le marché locatif est peu développé et n'offre que peu d'alternatives. On note un décalage croissant entre l'offre et la demande tant au niveau du nombre que du type de logement.

b. Un vieillissement sensible de la population

Les plus de 60 ans représentaient en 1999 plus de 30% de la population. Entre 1990 et 1999, c'est la tranche d'âge des 45 à 59 ans qui a le plus augmentée (+23,2%), signe que la population âgée augmentera sans doute dans des proportions importantes dans les années à venir.

Les personnes âgées restent le plus souvent à domicile jusqu'à un âge proche de 85 ans. Lorsqu'elles entrent en maison de retraite, elles sont de plus en plus souvent en situation de dépendance.

L'enjeu du vieillissement de la population pose la question du logement permettant le maintien à domicile (adaptation des logements existants et création de logements nouveaux) et, d'autre part, de l'augmentation de la capacité d'accueil des structures spécialisées.

c. Un parc de logements anciens à prendre en considération

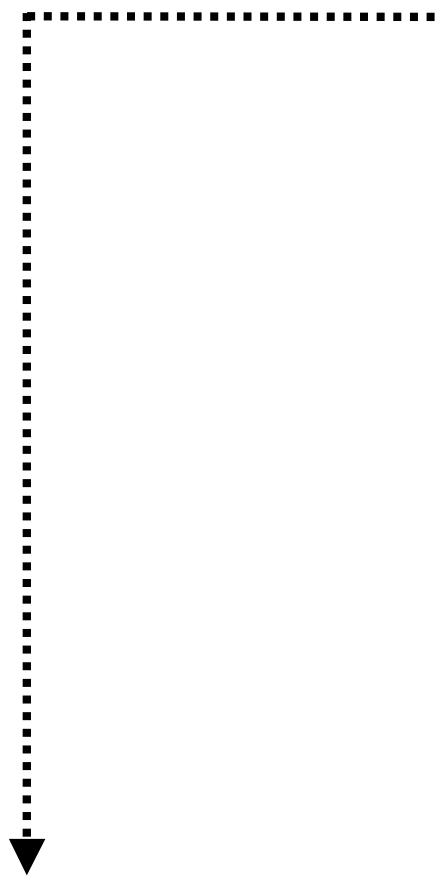
Même si le taux de vacance situé autour de 3% est deux fois moins important que la moyenne nationale, l'action en cours menée par le CESAH montre qu'il existe un potentiel de logements vacants réutilisables.

On constate également que la pression du marché pousse certaines personnes à accepter des logements sans confort ou en mauvais état. Les assistantes sociales et les personnes qui ont l'occasion de visiter ces logements estiment que certains d'entre eux sont dégradés, voire insalubres.

Si le développement d'une offre nouvelle suffisante est indispensable pour répondre aux besoins de la population future, le traitement du parc ancien semble un enjeu important.

CHAPITRE 2

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET BESOINS EN LOGEMENTS



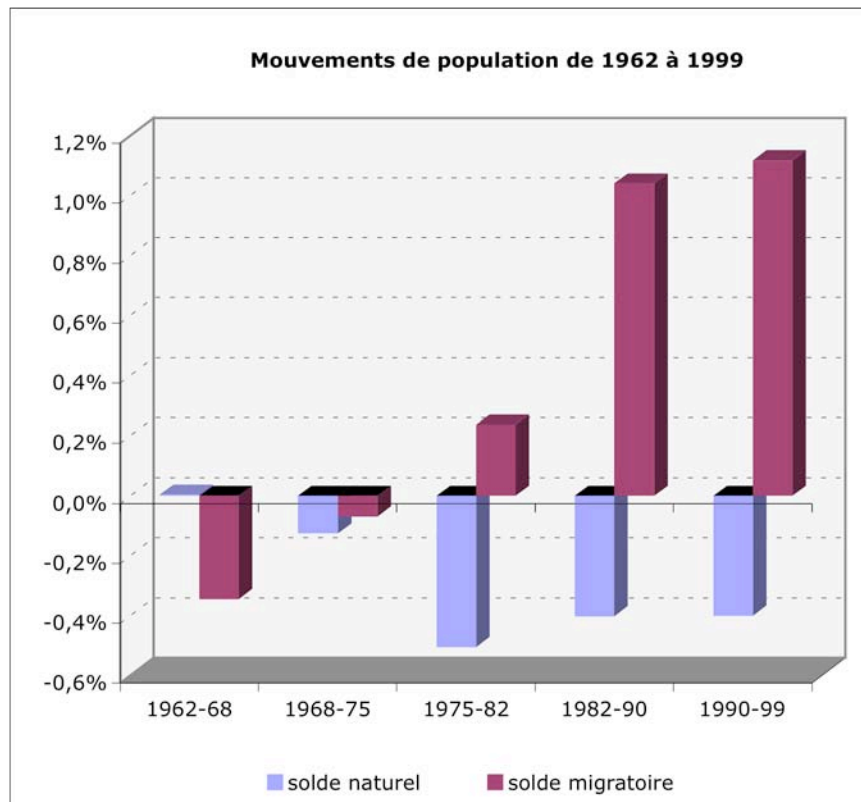
1. QUELLE POPULATION DEMAIN ?

a. Population en hausse depuis les années 1980 grâce au solde migratoire

Après avoir décliné jusque dans les années 1970, la population de la Communauté de Communes du Canton de Castets augmente significativement : +0,67% par an entre 1982 et 1990, puis +0,75% jusqu'en 1999.

La population en 2005 a été estimée à environ 10 000 habitants d'après les chiffres de la construction neuve et l'évolution supposée de la taille des ménages. Cela correspond à une croissance de 1,3% par an depuis le recensement de 1999. À titre de comparaison, cette évolution est supérieure à la moyenne régionale (+0,93% par an d'après l'INSEE) et à celle de la France métropolitaine (+0,62% par an).

Cette évolution est liée à la forte attractivité du littoral aquitain. Le solde naturel de la population est en effet négatif et le surcroît de population est dû uniquement à l'arrivée d'une population nouvelle.

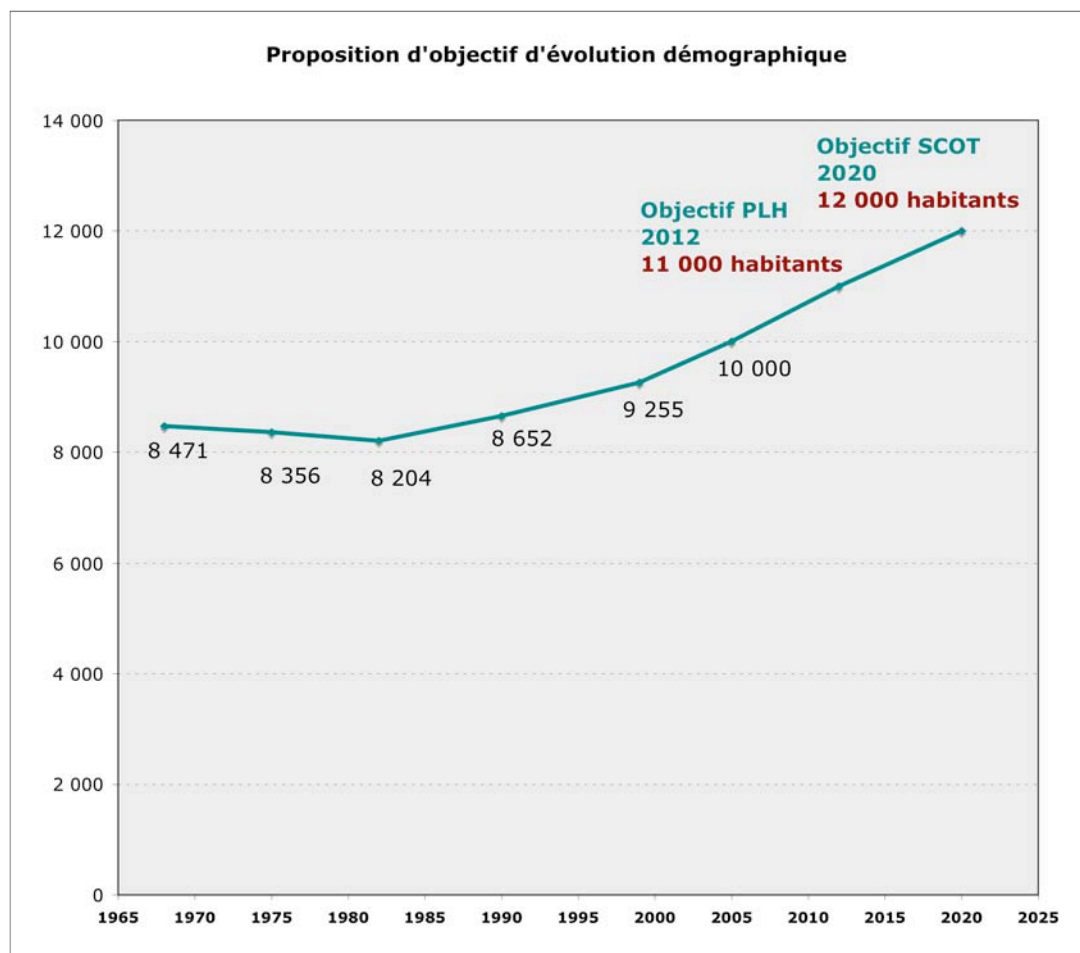


Sources : INSEE, RGP 1962, 1968, 1975, 1982, 1990, 1999.

Depuis le recensement de 1999, l'INSEE note une amplification du phénomène migratoire en Aquitaine, amplification dont a sans doute bénéficié le territoire de la Communauté.

b. Prolongement de la tendance forte actuelle à moyen terme puis léger fléchissement

Cette tendance de croissance forte que l'on constate aujourd'hui devrait se prolonger dans les années à venir.



À échéance du PLH 2006-2012, on peut envisager une croissance au même rythme que celle constatée ces dernières années. Cela permettrait d'atteindre une population en 2012 d'environ 11 000 habitants.

À plus long terme, on peut supposer que la croissance restera importante mais connaîtra un certain fléchissement. Ainsi, à échéance du SCOT, c'est à dire en 2020, on peut envisager une progression de l'ordre de 1% par an, ce qui donnerait une population de 12 000 habitants.

Objectifs démographiques						Estimation	Projections	
Année	1968	1975	1982	1990	1999	2005	2012	2020
Population	8 471	8 356	8 204	8 652	9 255	10 000	11 000	12 000
Taux de Croissance <small>(par rapport à la date précédente)</small>		-0,20%	-0,26%	0,67%	0,75%	1,30%	1,37%	1,09%

Le fléchissement envisagé à partir de 2012 sera en partie lié à une hausse moins importante de la population au niveau national et donc un potentiel d'apport migratoire plus faible. D'autre part, le souhait des élus du territoire est de ne pas bouleverser les équilibres existants et de préserver l'identité et la qualité de vie.

Il est important de noter à ce stade que l'évolution de la population sera due en partie au choix qui seront faits en matière d'urbanisation. Les objectifs démographiques présentés ici seront repris dans le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) en cours d'élaboration.

2. LE RYTHME DE CONSTRUCTION A PREVOIR

a. Ralentissement de la baisse de la taille des ménages

Pour définir le nombre de résidences principales nécessaires à l'évolution de la population, il faut évaluer combien de personnes en moyenne habitent les résidences principales (c'est à dire la taille des ménages). Le tableau ci-dessous montre que la taille des ménages diminue constamment depuis les années 1960. La baisse la plus forte a été enregistrée entre 1975 et 1982 (-1,28% par an). Cette diminution est la synthèse de plusieurs phénomènes sociaux : vieillissement de la population, parcours familiaux moins stable.

Évolution de la taille des ménages et résidences principales						Estimation	Projections	
	1968	1975	1982	1990	1999	2005	2012	2020
Population	8 471	8 356	8 204	8 652	9 255	10 000	11 000	12 000
Résidences Principales	2 578	2 689	2 890	3 302	3 826	4 336	5 028	5 825
Taux d'occupation	3,29	3,11	2,84	2,62	2,42	2,31	2,19	2,06
Baisse du taux d'occupation		-0,79%	-1,28%	-1,00%	-0,88%	-0,79%	-0,75%	-0,75%

On constate que le rythme de cette baisse a tendance à diminuer, ce que nous avons pris en compte dans nos projections.

Pour l'estimation de la population de 2005, nous avons estimé la taille des ménages à 2,31 habitants par résidence principale, soit une baisse de 0,79% par an entre 1999 et 2005.

Pour estimer les résidences principales à l'horizon 2012 et 2020, nous avons pris en compte une baisse de 0,75% par an. À ce rythme, il n'y aurait guère plus de 2 habitants en moyenne par résidence principale, ce qui constituera certainement un niveau plancher.

b. 100 nouvelles résidences principales par an

Pour accueillir 11 000 habitants en 2012, il faut un peu plus de 5 000 résidences principales, soit environ 700 de plus qu'en 2005, ce qui correspond à un rythme de production de 100 résidences par an. Ce rythme de production est précisément celui qu'a connu le territoire entre 1999 et 2005, mais il est supérieur à ce que l'on a constaté entre 1990 et 1999 (+ 67 RP/an en moyenne).

Production RP 2005- 2011	Moyenne annuelle	Production RP 2012- 2019	Moyenne annuelle	Rappel production RP 1999- 2004 d'après permis	Moyenne annuelle	Rappel production RP 1990- 1999 d'après RGP	Moyenne annuelle
692	99	798	100	510	102	603	67

c. Estimation de la production de résidences secondaires

Sur la période 1999-2004, les permis de construire pour des résidences principales ont représenté 59% du total, les autres permis correspondant à des résidences secondaires.

Afin de prévoir l'urbanisation future du territoire, il faut prendre en compte la construction de résidences secondaires, mais aussi les effets de changement d'occupation : certaines résidences principales sont vendues pour devenir des résidences secondaires et, à l'inverse, des résidences secondaires sont transformées en résidences principales.

Il n'est pas possible d'évaluer l'importance exacte de ces phénomènes qui échappent à l'action publique. Les tendances récentes montrent une augmentation des résidences principales plus rapide que celle des résidences secondaires.

Production logements 2005-2011	Moyenne annuelle	Production logements 2012-2019	Moyenne annuelle	Rappel production logements 1999-2004 d'après permis	Moyenne annuelle	Rappel production logements 1990-1999 d'après RGP	Moyenne annuelle
1172	167	1172	167	864	173	898	100

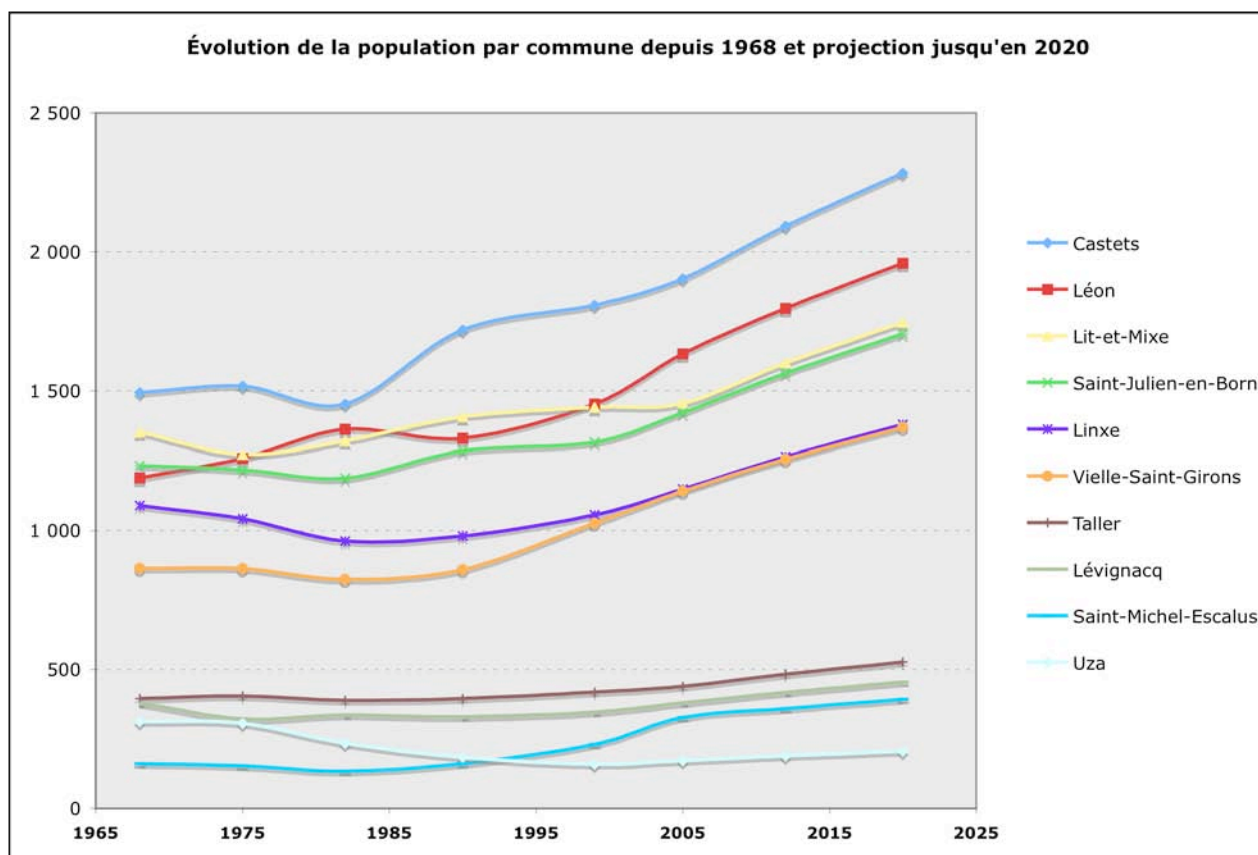
Pour l'avenir, nous avons considéré que le solde des changements d'occupation serait nul et que le rythme de construction des résidences secondaires serait le même que sur la période 1999-2005, soit environ 68 par an.

Au total, cela représente 167 logements supplémentaires par an sur le territoire de la communauté.

d. Synthèse par commune

Le graphique ci-dessous montre l'évolution de la population des communes depuis 1968 et les projections jusqu'en 2020 si les taux d'évolution étaient identiques pour toutes les communes :

- +1,34% par an de 2005 à 2012
- +1,09% par an de 2012 à 2020



Suivant cette hypothèse, la population de Castets pourrait atteindre 2 300 habitants en 2020 et celle de Léon 2 000 habitants. Il ne s'agit cependant que d'un point de repère.

Le tableau ci-après détaille les données pour chaque commune. Il indique également ce que serait la production moyenne de logements

	Population				Production annuelle moyenne de résidences principales 2005-2020
	RGP	Estimation	Échéance PLH	Échéance SCOT	
	1999	2005	2012	2020	
Castets	1 808	1 903	2 094	2 283	19,0
Léon	1 453	1 633	1 796	1 959	16,3
Lit-et-Mixe	1 441	1 456	1 602	1 747	14,5
Saint-Julien-en-Born	1 316	1 422	1 564	1 705	14,2
Linxe	1 056	1 150	1 264	1 379	11,5
Vielle-Saint-Girons	1 026	1 142	1 256	1 370	11,4
Taller	418	439	483	527	4,4
Lévignacq	346	379	417	455	3,8
Saint-Michel-Escalus	231	327	360	392	3,3
Uza	160	172	189	206	1,7
Communauté de Communes	9 255	10 023	11 025	12 024	100

Toutes les communes ne connaîtront sans doute pas une croissance homogène. Par exemple, selon le maire de Castets la population de la commune devrait atteindre 2 500 habitants avant 2015 grâce un rythme de production supérieur à 19 résidences principales par an.

3. LA CONSOMMATION FONCIERE

a. Un territoire peu dense et disposant de réserves foncières importantes

La densité du territoire est de 15,2 habitants par km² en 1999, soit bien en dessous de la moyenne du département (35), de la région (70), et bien entendu de la France métropolitaine (108). Avec une population de 10 000 habitants, on peut l'évaluer aujourd'hui à 16,5.

D'après les premiers éléments de l'étude en cours pour l'élaboration du SCOT (carte page suivante), le foncier bâti représente 2 254 hectares sur les 60 733 que compte la Communauté de Communes.

Le total des zones urbanisables dans les documents d'urbanisme en cours de validité représente 1 043 hectares. Ce potentiel foncier ne peut être entièrement dévolu au logement. On peut estimer ce potentiel pour le logement à environ 615 hectares.

Si l'on prend comme moyenne une consommation foncière de 1 500 m² (en comptant les emprises de voirie) et l'hypothèse de la construction de 167 logements par an, les besoins en foncier peuvent être estimés à 25 ha par an.

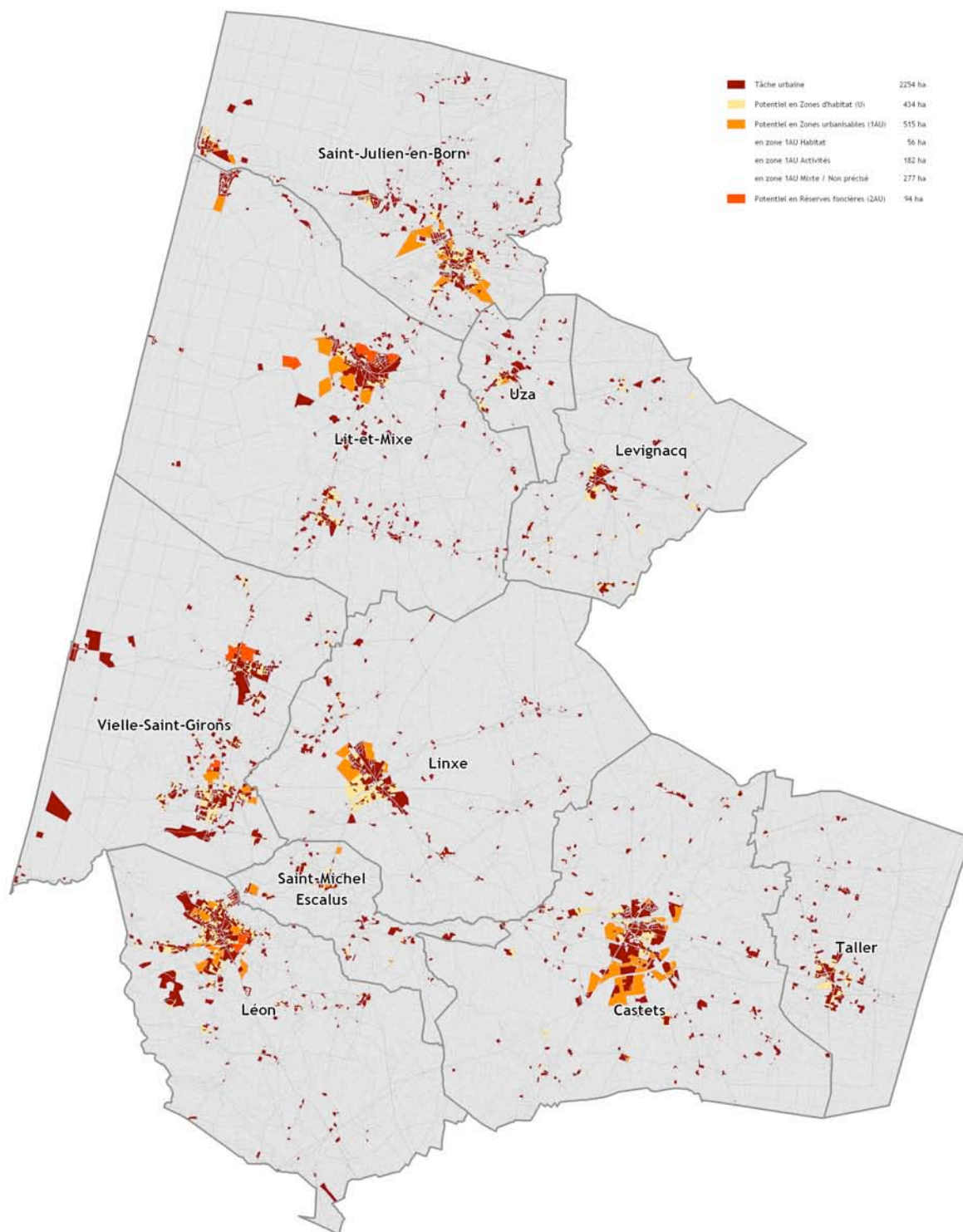
À ce rythme, le potentiel foncier permettrait de répondre aux besoins pendant 24 ans. Cette relative « abondance » théorique ne doit pas faire perdre de vue les aspects qualitatifs de l'urbanisation.

b. La maîtrise de la consommation foncière répond à une exigence de qualité et de développement durable

Une consommation foncière trop rapide peut poser des problèmes en terme de coût pour la collectivité (infrastructures, équipements...). Elle peut s'accompagner d'une détérioration des paysages et des espaces naturels qui représentent l'atout majeur du territoire. D'autre part, elle ne favorise pas la proximité des commerces et des services qui caractérise la vie dans les villages aujourd'hui.

L'analyse des besoins en logements montre en effet que pour une partie importante de la population, la taille du terrain n'est pas un critère déterminant dans le choix résidentiel. Il apparaît que la qualité des logements en général, aussi bien esthétique que technique, est un enjeu important.

SCOT du Canton de Castets - Carte du potentiel foncier disponible



Source: Communes, ©Direction Générale des Impôts - Cadastre® - Mise à jour : 2004 - Droits réservés, Orthophotographie 2002.
Cartographie : Agence d'Urbanisme Adour-Pyrénées, Mars 2006.



4. LA FORME URBAINE ET LA QUALITE DE L'HABITAT

a. La motivation des nouveaux arrivants sur le territoire

L'analyse de l'évolution démographique montre que les besoins futurs en logement sont essentiellement liés à l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire. Deux types de population en particulier viennent s'installer :

- Des retraités ou des personnes proches de la retraite qui recherchent généralement des maisons faciles à entretenir et la proximité des commerces et services offerts dans les villages,
- Des jeunes ménages travaillant sur le territoire et disposant fréquemment de revenus modestes.

Dans les deux cas, un habitat relativement dense paraît une solution adaptée.

b. La diversité des formes urbaines

Pour répondre au mieux aux besoins, il semble intéressant de diversifier les formes d'habitat aujourd'hui largement dominées par la maison individuelle ; la maison de 100 m² avec 3 chambres sur un terrain de 1 000 m² constitue le produit type.

Dans les bourgs, on peut envisager de construire en continuité des bâtiments existants qui excèdent parfois le R+1.

En prolongement des bourgs, l'habitat intermédiaire (collectif avec des entrées individualisées) ou l'habitat individuel dense constituent des solutions intéressantes.

La densification des centres est à ce titre préconisée dans le Charte du Pays Landes Nature Côte d'Argent.

Dans tous les cas de figure, la qualité résidentielle n'est pas liée à la densité de l'habitat, mais plutôt à la qualité de sa conception et à sa localisation.

c. Un souci de qualité

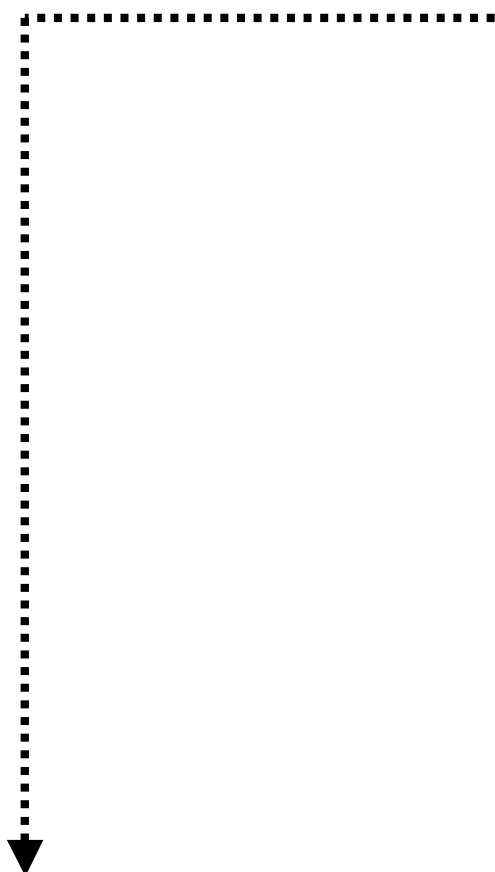
Une charte architecturale pourrait être élaborée à l'échelle du Pays. L'identité du territoire en termes de patrimoine et de paysage paraît plus pertinente à cette échelle plutôt qu'à celle de la Communauté de Communes.

Cette charte préconiserait certains principes qui pourraient éventuellement être repris dans les documents d'urbanisme. Elle aurait donc une double valeur :

- Une valeur de recommandation envers l'ensemble des habitants, matérialisée par un document cadre à l'échelle du Pays reprenant les principaux caractères architecturaux du territoire, les gammes chromatiques à respecter et un certain nombre de principes visant à garder une harmonie entre la nature et les constructions,
- Une valeur légale puisque les élus qui le souhaitent pourraient inscrire dans leurs documents d'urbanisme un certain nombre de prescriptions à respecter dans le cas de constructions neuves ou de réhabilitations.

CHAPITRE III

LES AXES DE TRAVAIL



1. FAVORISER L'ACCESSION A LA PROPRIETE

a. Constats

L'augmentation des prix du foncier d'une part et de la construction d'autre part (matière première et main d'œuvre) rend difficile l'accès à la propriété pour la population locale. De manière générale les actifs recherchant un bien en résidence principale ont des difficultés à se loger. La concurrence du marché des résidences secondaires au niveau local accentue le phénomène inflationniste qui est global.

Il y a un décalage entre le revenu des habitants et le niveau des prix de l'habitat.

	Revenu Médian 2002 (INSEE, DGI)
France métropolitaine	15 105
Province	14 569
Aquitaine	14 797
Landes	14 860
Canton de Castets	14 887

Le revenu médian des ménages du canton de Castets est similaire à celui du département. Notons que la population des 20-25 ans est peu représentée sur le territoire, ce qui correspond sans doute au départ des jeunes dans les villes possédant des établissements d'enseignement supérieur.

Le revenu médian par rapport au niveau régional apparaît comme d'autant moins important puisque la classe des jeunes, population généralement la moins aisée des tranches d'âge est très peu représentée.

b. Enjeux et objectifs

- Respecter le cadre de vie et l'identité des communes
- Permettre l'accès à la propriété de la population active aux revenus modestes
- Favoriser la primo-accession

c. Moyens et outils envisagés

Le foncier

En liaison avec le SCOT, il convient de prévoir le foncier suffisant à l'évolution du nombre d'habitants sur le territoire pour les vingt années à venir. Dès lors, il faut réfléchir à quel mode d'urbanisation doit-on envisager, quelles politiques doivent mener les communes en matière d'acquisitions foncières et enfin aux moyens à

mettre en place pour permettre un développement cohérent (formes urbaines) et donner la possibilité aux habitants d'avoir un parcours résidentiel complet sur le territoire.

Maîtriser le coût du foncier

La maîtrise du foncier et, par la même occasion son coût, peut être vue de deux façons, d'une part par l'acquisition ciblée de terrains stratégiques pour le développement de la commune et d'autre part en privilégiant une forme urbaine plus dense.

La densification des centres bourgs permet de répondre aux préconisations de la loi SRU qui met en avant la densification des centres villes et bourgs afin d'éviter le mitage. Ces constructions peuvent prendre la forme d'immeubles en R+1 en continuité avec le bâti actuel.

Il ne s'agit pas de dénaturer le cadre de vie qui fait l'intérêt des villages. Cependant, notamment dans le cadre de la révision des documents d'urbanisme, il pourrait être intéressant de recenser les opportunités existantes (parcelles encore inoccupées, activités qui disparaissent...) susceptibles de recevoir des petits collectifs ou de l'individuel dense en répondant de manière adaptée à la demande.

Les besoins des personnes âgées en termes de vie sociale et de proximité des services d'une part et l'augmentation des coûts du foncier et de la viabilisation d'autre part, conduisent à se poser la question de privilégier un habitat plus dense.

LE PSLA

Comme nous avons pu le voir au cours des différents ateliers, une nouvelle forme d'accession à la propriété est possible par le biais du PSLA (Prêt Social de Location Accession). Ce dispositif permet à des ménages avec des revenus modestes d'acquérir un logement dans des conditions sécurisées.

Il se décline en deux phases, l'une locative et l'autre d'accession.

Dans un premier temps l'occupant est locataire d'un bailleur privé ou public (pour le territoire de la Communauté de Communes le COL est prêt à réaliser ce type de montage). Au bout d'une certaine période qui ne peut excéder cinq années, l'occupant peut décider de devenir propriétaire de son bien et les loyers versés au cours de la phase locative sont déduits du montant de l'acquisition.

Le dispositif est soumis à condition de ressources. Les plafonds ont d'ailleurs été récemment revus à la hausse, ce qui, d'après les bailleurs, pourrait entraîner une augmentation importante de la demande.

Pour le locataire-accédant, le PSLA revêt plusieurs avantages :

- La constitution d'un apport au cours de la phase locative qui sera déduit au moment de l'acquisition,
- La garantie de relogement en cas de non levée de l'option d'acquisition,
- Le bénéfice de l'Aide Personnalisée au Logement,
- La TVA à taux réduit.

Il faut noter que l'opérateur bénéficie également d'avantages fiscaux

Les lotissements communaux

Dans le cadre d'opérations de lotissements communaux les municipalités peuvent privilégier la vente d'un certain nombre de lots à la population locale ou à un bailleur public. Cette pratique existe déjà sur certaines communes du territoire.

1. Vendre à prix préférentiel à un opérateur HLM

Une commune a la possibilité de céder à prix préférentiel ou même à titre gratuit (sous délibération du Conseil Municipal) des terrains communaux à un office HLM pour faire du logement locatif social. Des centaines de délibérations de ce type sont signées chaque année. Une autre solution pour la commune réside dans la réalisation d'un bail à construction accordé à l'Euro symbolique à un opérateur HLM pour une durée de 50 à 99 ans, ce qui juridiquement parlant est très solide.

2. Vendre des terrains communaux à prix préférentiel à une certaine catégorie de ménages

Une collectivité ne peut pas céder un élément de son patrimoine à un prix inférieur à sa valeur à une personne poursuivant des intérêts privés. Cependant : « *Le principe de liberté contractuelle permet à une commune d'insérer dans l'acte de vente initial une clause antispéculative en contre partie d'avantages accordés à l'acquéreur* ». D'autre part, certains exemples avalisés par la Cour Administrative peuvent faire jurisprudence. Ainsi, une commune peut fixer dans un lotissement communal des prix d'accession différents à condition que la délibération du Conseil Municipal ait pour finalité la revitalisation de la commune par une augmentation et un rajeunissement de la population et qu'un tel objectif ne soit pas étranger aux intérêts généraux dont la commune a la charge. Ce qui permet d'avoir trois types de prix différents dans un même lotissement :

- un prix pour les jeunes ménages projetant d'y édifier leur résidence principale,
- un prix plus élevé pour les autres acquéreurs projetant d'y construire leur résidence principale,
- un prix encore plus élevé pour les résidences secondaires.

L'inconvénient majeur de cette pratique réside dans le fait qu'une fois la vente réalisée la commune n'a plus aucune mainmise sur le propriétaire si ce dernier souhaite revendre au prix du marché. De plus, la plupart du temps, ce principe revêt simplement d'un engagement moral entre les deux parties.

2. DEVELOPPER LE PARC LOCATIF A COUT ACCESSIBLE

a. Constat

Même si l'accession correspond aux aspirations d'une majorité de la population, l'offre locative n'est pas suffisante alors qu'elle représente 30% du parc des résidences principales. Les professionnels de l'immobilier expliquent qu'il n'y a pas de véritable marché de la location. Les points de blocage qu'ils évoquent sont la faible rentabilité de l'investissement locatif et les contraintes qui y sont liées : risques de dégradation, manque de souplesse dans le régime des baux.

Les besoins concernent surtout le locatif à coût modéré. En effet, lorsque le loyer excède 800 ou 1 000 € par mois, les ménages préfèrent se tourner vers l'accession. Ce sont les jeunes ménages travaillant sur le territoire qui éprouvent le plus de difficultés à se loger.

b. Enjeux et objectifs

- Permettre à l'ensemble de la population de se loger convenablement
- Respecter le cadre de vie et l'identité des communes

c. Moyens et outils envisagés

L'ensemble des logements à vocation sociale (sociaux et communaux) représente aujourd'hui un peu plus de 4% du parc des résidences principales. Ce chiffre semble peu élevé au regard des besoins ressentis par les habitants. Le porter à connaissance de l'État préconise d'atteindre entre 8 et 10% de logements sociaux.

La production de résidences principales pour les années à venir a été estimée à 100 logements par an. Le tableau ci-dessous montre qu'une production de 8 logements sociaux par an ne permettrait d'augmenter que très faiblement leur proportion à l'issue du PLH (2012). Une réelle évolution ne serait sensible qu'avec une production d'au moins 12 logements sociaux par an.

2005			2012						
RP 2005	Logements sociaux et communaux		RP 2012	Production annuelle	Logements sociaux et communaux		Production annuelle	Logements sociaux et communaux	
4 336	186	4,3%	5 028	8	242	4,8%	12	270	5,4%

Afin d'ajuster la programmation au plus près de l'évolution des besoins, il semble intéressant de mettre au point un dispositif d'observation de la demande qui permettrait également de centraliser les différentes informations (demandes, offres...). Les personnes désireuses d'un logement social ou d'un logement bon

marché s'adressent généralement à plusieurs communes et parfois aux bailleurs sociaux.

Les demandes seraient enregistrées dans toutes les communes et transmises à la Communauté de Communes qui les mettrait sur un support commun pour en effectuer une analyse.

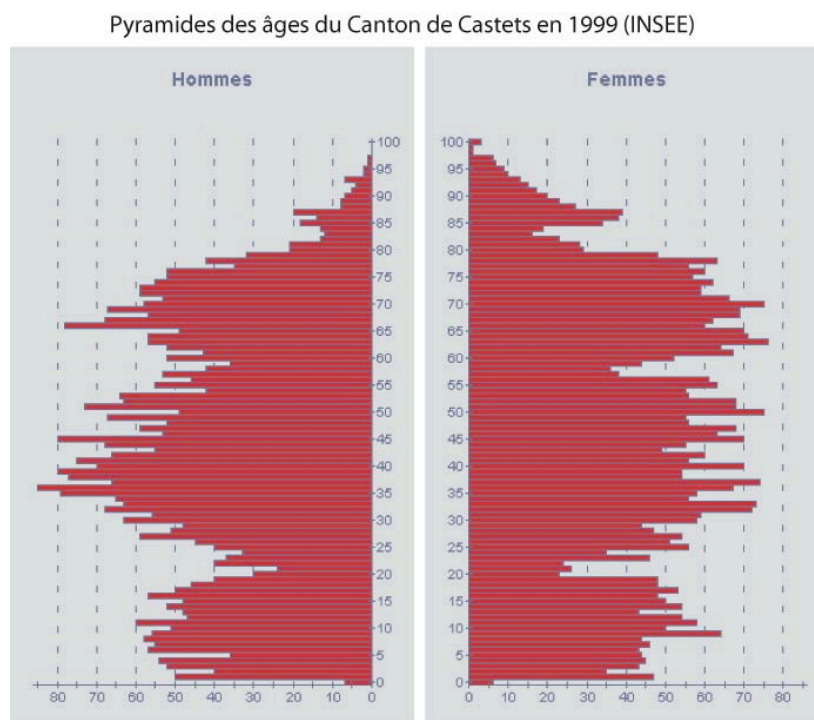
La Communauté de Communes pourrait intervenir à deux niveaux :

- Soit apporter une aide pour équilibrer les opérations de logement social. Cette aide peut être estimée à environ 3 000 € par logement,
- Soit acquérir du foncier, en accord avec la commune, pour la réalisation de logements sociaux. Cela peut par exemple se faire sur une partie des lotissements.

3. PRENDRE EN COMPTE LE VIELLISSEMENT DE LA POPULATION

a. Constats

Viellissement prévisible de la population



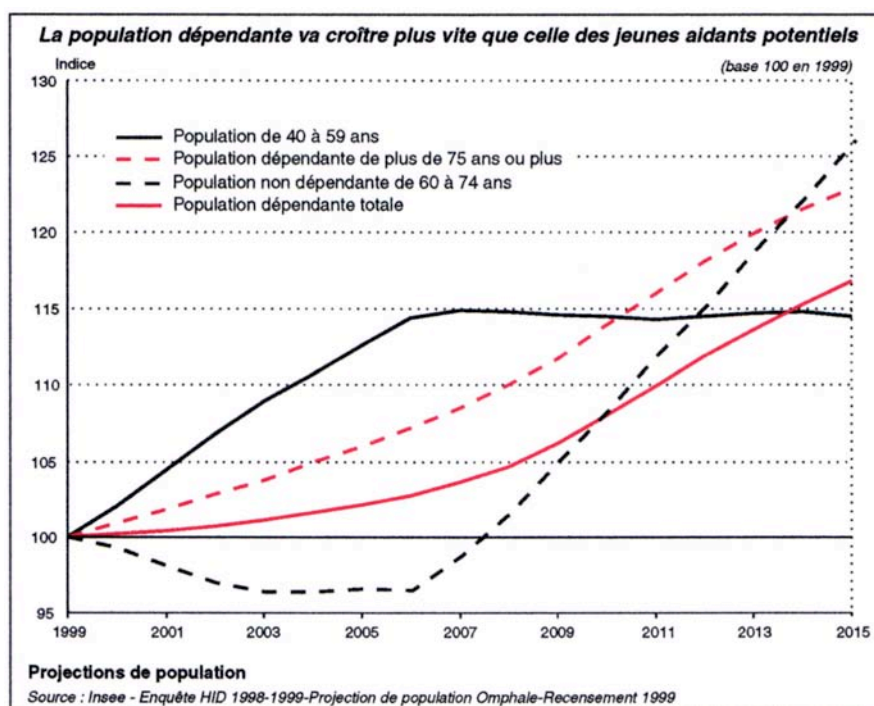
La pyramide des âges ci-dessus montre que les plus de 60 ans représentaient 31,3% de la population en 1999.

À cette date, la population de plus de 75 ans était de 1 052 habitants, dont 400 hommes et 652 femmes, soit 11,4% de la population (comme en 1990).

En estimant la population en 2005 à 10 000 habitants, et si la proportion de personnes de plus de 75 ans reste à 11,4% (ce qui paraît un minimum), il y aurait environ 1 140 personnes au moins de cette classe d'âge. La pyramide des âges indique que c'est maintenant la population née entre les deux guerres mondiales qui rentre dans cette classe d'âge et que les effectifs sont donc proportionnellement plus nombreux. On peut donc approximativement estimer la **population de plus de 75 ans à 1 200 habitants**.

La question est de savoir comment cette population, qui est potentiellement la plus dépendante, va évoluer dans les années à venir. On sait que le rythme global de croissance de la population à augmenter sur la Communauté de Communes depuis 1999, mais sans savoir quelles classes d'âge sont plus ou moins concernées.

Les projection INSEE au niveau régional (graphique ci-après) montrent que l'augmentation de la population de plus de 75 ans va s'accélérer à partir de 2007, tandis que celle des « aidants potentiels » ralentira. D'où le problème aigu de la prise en charge des personnes âgées dans le futur.



L'état des lieux des structures d'accueil

Il y a trois établissements spécifiques sur le territoire qui représentent au total 117 lits : Castets (45 places en EHPAD), Lit-et-Mixe (50 places dont 20 en cure médicale) et Vielle-Saint-Girons (22 places en EHPAD).

Taux d'équipement au 31/12/2004 avec une population de plus de 75 ans estimée à 1 200 personnes (source : DRASS-Finess-Enquête EHPA – INSEE)	Lits en maison de retraite, logements-foyers et hébergements temporaire pour 1 000 habitants de 75 ans ou plus
Aquitaine	123
Landes	105
Canton de Castets	97,5

Le niveau global d'équipement est légèrement en dessous de la moyenne départementale.

b. Enjeux et objectifs

- Garantir la qualité de vie des personnes âgées
- Favoriser la mixité intergénérationnelle

c. Moyens et outils envisagés

La réponse aux besoins en logement en faveur des personnes âgées s'effectue à trois niveaux

- l'adaptation des logements existants,
- la production de logements adaptés,
- le développement des structures spécialisées.

Bien entendu, la question des personnes âgées dépasse largement celle du seul logement que nous abordons ici.

L'adaptation des logements existants

Le maintien à domicile dans le logement existant reste le cas majoritaire sur le canton. Les assistantes sociales et les auxiliaires de vie témoignent que certaines personnes âgées vivent dans des logements en mauvais état et dégradés. La MOUS insalubrité départementale a traité un certain nombre de dossiers correspondant à ces cas.

Les possibilités d'actions sont précisées dans l'axe de travail suivant « réhabiliter le parc existant » et passent par des aides directes pour les propriétaires possédant des logements en mauvais état.

La production de logements adaptés

Pour certaines personnes âgées de la Communauté de Communes, la vie quotidienne dans une maison classique (100 m² avec jardin par exemple) et l'entretien de cette maison devient davantage une charge qu'un souhait véritable.

Pour ce public, il paraît intéressant de développer une offre de logements adaptés dans les bourgs pour faciliter les relations sociales et leur permettre d'être à proximité des services. Il est également possible de développer ces logements à proximité de l'une des trois structures spécialisées afin de bénéficier des services de ces dernières sans en être pensionnaire.

Ces logements adaptés par leur ergonomie (largeur des couloirs, prise de courant en hauteur ...) peuvent être des petits collectifs ou de l'individuel « dense » en accession (après revente d'une maison) ou en locatif.

Notons que ce choix d'un changement de mode de vie s'effectue relativement « jeune ». Au-delà d'un certain âge, un déménagement constitue parfois un déchirement générateur d'angoisse et se produit généralement pour aller directement en maison médicalisée.

Le développement des structures spécialisées

Les projets concernant les établissements spécialisés sont les suivants :

- Castets : projet d'agrandissement à 75 lits qui devrait aboutir en 2008-2009.
- Lit-et-Mixe : conventionnement EHPAD en cours.

Au regard de la population actuelle, l'extension de l'établissement de Castets ne permet que de rattraper le niveau d'équipement moyen en Aquitaine. Cette extension ne sera pas suffisante pour répondre à l'évolution des besoins à moyen et long terme d'autant que l'augmentation de la population de plus de 75 ans va s'accélérer à partir de 2007.

4. REHABILITER LE PARC EXISTANT

a. Constat

Le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Castets n'a jamais été couvert par des opérations d'amélioration de l'habitat de type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou Programme d'Intérêt Général (PIG), alors que certaines collectivités des Landes en sont à leur deuxième ou troisième.

Ces opérations incitent, par le biais de subventions, les propriétaires privés occupants ou bailleurs à réhabiliter leur(s) logement(s), qui dans un certain nombre de cas, sans ces aides, n'auraient sans doute pas réalisé de travaux. On peut donc supposer *a priori* un certain potentiel pour ce genre d'opération.

Depuis 2005, une action est menée par le CESAH des Landes pour remettre des logements vacants sur le marché. Au cours des 11 premiers mois de l'opération, une quarantaine de contacts ont été pris et un potentiel minimum d'une trentaine pour 2006 est envisagé. A l'heure actuelle, 19 logements font l'objet d'un dossier de demande de subvention dont une dizaine sont bien avancés.

Dans le cadre de la MOUS Insalubrité, 10 logements insalubres ont été signalés par la DDASS ou les services sociaux et pour lesquels les occupants courent des dangers avérés s'ils continuent à occuper leur logement en l'état. Ce chiffre paraît important si on le compare à celui de territoires similaires ayant connu une OPAH. En effet, seuls 3 à 5 logements font l'objet d'une sortie d'insalubrité au cours de ce type d'opération.

De plus, les données du recensement 1999 montrent une proportion extrêmement importante de résidences principales ne disposant pas de chauffage central (un des trois éléments de confort de base). Le chauffage au bois (poêle et cheminée) peut poser problème pour les personnes âgées, d'une part parce qu'elles sont plus sensibles au froid, et d'autre part parce que la manutention des bûches est une contrainte importante.

Résidences principales sans chauffage centrale	INSEE, RGP 1999
France métropolitaine	15,9 %
Aquitaine	20,2 %
Landes	31,1 %
Canton de Castets	51 %

Certains facteurs tendent à montrer des opportunités à réaliser des logements à loyer conventionné sur le territoire, en particulier sur les grands logements et sur des projets de changement d'usage. En effet :

- En ce qui concerne les grands logements, le niveau de rentabilité locative pour un propriétaire reste faible alors que les montants des loyers sont jugés trop importants par les ménages cherchant une location. C'est

pourquoi en ouvrant au conventionnement les loyers et en permettant aux propriétaires de bénéficier de subventions et de déductions fiscales, il serait ainsi possible de rendre la rentabilité locative plus intéressante, tout en diminuant le montant des loyers,

- Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments agricoles ou commerciaux, les propriétaires sont dans l'obligation de conventionner leur logement pendant une durée de 9 ans.

Enfin, comme nous avons pu le voir précédemment, le vieillissement de la population et le souhait d'un maintien à domicile, engendreront l'adaptation de logements de plus en plus nombreux.

b. Enjeu et objectif

- Résorber la vacance et lutter contre l'habitat indigne
- Adapter les logements aux personnes âgées
- Développer le logement locatif à loyer modéré et intermédiaire

c. Moyens et outils envisagés

Compte tenu des constats présentés ci-dessus, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) paraît plus adaptée qu'un Programme d'Intérêt Général (PIG). En effet, l'OPAH, contrairement à un PIG permettra de traiter l'ensemble des situations présentées à savoir :

- la lutte contre l'insalubrité et le mal logement,
- la remise sur le marché de logements vacants,
- l'adaptation des logements pour les personnes âgées,
- la réalisation de logements à loyer maîtrisés.

De plus, dans l'optique des engagements de la collectivité en matière de cadre de vie, des actions complémentaires peuvent être adossées comme par exemple toutes actions favorisant le développement durable et les économies d'énergie.

Les modalités et les financements d'une OPAH

Pour qu'une OPAH soit lancée, la collectivité doit réaliser au préalable **une étude pré-opérationnelle** qui comprend une analyse du territoire, la définition des objectifs quantitatifs et qualitatifs et une convention d'opération qui lie l'Etat, la collectivité et les différents financeurs.

Une fois la convention d'opération signée, une mission de conduite d'opération du dispositif opérationnel est confiée à un prestataire extérieur ou peut éventuellement être réalisée en régie. C'est ce qu'on appelle **la mission de suivi-animation**.

Les modalités précises relatives à ces différentes étapes sont présentées en annexe.

Financements de l'Etat octroyés à la collectivité souhaitant réaliser une
OPAH ou un PIG

Dispositifs	Types de prestations	Spécificités	Assiette maximum subventionnable (hors taxes)	Taux maximum
OPAH	Etudes pré-opérationnelles		60 k€	20 %
	Mission de suivi-animation (par an)		60 k€	20 %
PIG - PST	Etudes pré-opérationnelles		60 k€	35 %
	Mission de suivi-animation (par an)		60 k€	35 %

Le principe des aides dans le cadre d'une OPAH

Dans le cadre d'une OPAH ou d'un PIG, les aides délivrées par l'Agence Nationale de l'Habitat sont versées sous la forme de subventions directement à des propriétaires occupants ou bailleurs d'un bien de plus de 15 ans.

Toutefois, certaines conditions sont à respecter :

1. Concernant les propriétaires occupants

Les aides sont conditionnées à la composition du ménage et aux conditions de ressources basées sur le revenu net fiscal de référence. Le plafond maximal des travaux subventionnables ne peut excéder les 13 000 €.

Plafonds de ressources annuelles imposables
pour un propriétaire occupant pour l'année 2006

Catégorie de ménages	Plafonds de base	Plafonds majorés	Plafonds « très sociaux »
1	8 478 €	13 043 €	6 521 €
2	12 399 €	19 076 €	9 538 €
3	14 913 €	22 941 €	11 471 €
4	17 422 €	26 802 €	13 401 €
5	19 942 €	30 679 €	15 340 €
Par personne supplémentaire	2 512 €	3 863 €	1 932 €

Les plafonds de ressources de base permettent de bénéficier d'une aide de l'ANAH de 20% du montant HT des travaux subventionnables

Les plafonds de ressources majorés ouvrent les mêmes droits mais uniquement dans les cas suivants :

- les logements faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril,
- les travaux spécifiques d'adaptation de l'immeuble ou du logement aux besoins des personnes handicapées.

Les plafonds de ressources « très sociaux » permettent de bénéficier d'une aide de l'ANAH de 35% du montant HT des travaux subventionnables.

2. Concernant les propriétaires bailleurs

Les aides varient en fonction du type de loyer appliqué et sont plafonnées par rapport à la taille du logement. Il existe 4 principaux niveaux d'aides :

- En loyer libre : **15 %** du montant HT des travaux subventionnables,
- En loyer intermédiaire : **20 %** du montant HT des travaux subventionnables,
- En loyer conventionné : **30 %** du montant HT des travaux subventionnables,
- En loyer conventionné très social (PST - Programme Social Thématique) : **50 %** du montant HT des travaux subventionnables.

D'autres aides existent, en particulier pour les sorties d'insalubrité et les interventions spécifiques à caractère social (adaptation du logement aux personnes à mobilité réduite, ...).

De plus, des primes de sortie de vacance ou pour travaux d'économies d'énergie peuvent être octroyées sous certaines conditions par l'ANAH.

En ce qui concerne les aides en loyer intermédiaire, conventionné et en sortie d'insalubrité, si la ou les collectivités (Communauté de Communes, Pays, Conseil Général, Conseil Régional) est/sont prête(s) à mettre une contribution complémentaire, l'ANAH rajoute le même pourcentage dans la limite de 5%.

D'une manière générale, plus les propriétaires sont prêts à réaliser des logements avec des loyers bas, plus les aides sont importantes. Toutefois, les futurs locataires doivent répondre à certaines conditions de ressource.

a. Le logement conventionné « très social »

- **PST** dans le parc privé
- **PLAI** dans le parc public

Plafonds de ressources annuelles imposables pour l'année 2006

Catégorie de ménages	Zone C (ensemble des communes de la CCCC)
1	8 571 €
2	12 488 €
3	15 017 €
4	16 710 €
5	19 550 €
6	22 032 €
Par personne supplémentaire	2 457 €

Montant d'un logement en loyer PST dans le parc privé:
entre 4,32 et 4,80 € /m² en fonction de la surface

b. Le logement social « classique »

- **Conventionné** dans le parc privé
- **PLUS** dans le parc public

Plafonds de ressources annuelles imposables pour l'année 2006

Catégorie de ménages	Zone C (ensemble des communes de la CCCC)
1	15 586 €
2	20 813 €
3	25 030 €
4	30 216 €
5	35 545 €
6	40 058 €
Par personne supplémentaire	4 468 €

Montant d'un logement en loyer conventionné dans le parc privé :
entre 5,00 et 5,30 € /m² en fonction de la surface

c. Le logement « intermédiaire »

- **Loyer intermédiaire** dans le parc privé (le loyer intermédiaire n'est pratiqué que lorsqu'il existe un écart d'au moins 40% entre le loyer conventionné et le loyer libre pratiqué sur le marché)
- **PLS** dans le parc public

Plafonds de ressources annuelles imposables pour accéder à un logement en loyer PLS pour l'année 2006

Catégorie de ménages	Zone C (ensemble des communes de la CCCC)
1	20 262 €
2	27 057 €
3	32 539 €
4	39 281 €
5	46 208 €
6	52 075 €
Par personne supplémentaire	5 808 €

ANNEXES



Annexe 1 : Instruction n° I. 2005-03 du 12 juillet 2005 relative aux aides de l'ANAH à l'ingénierie des programmes d'amélioration de l'habitat privé

Etude pré-opérationnelle

L'étude pré-opérationnelle est une étude de faisabilité ; elle doit permettre la mise en place de l'opération programmée ad hoc, jusqu'à la rédaction du projet de convention de programme et celle du cahier des charges de l'animation.

Elle contient une analyse du territoire (caractéristiques urbaines, situation du logement et des populations...), précise les enjeux, le projet urbain et propose des objectifs quantitatifs et qualitatifs et la stratégie pour les atteindre. Elle doit apporter toutes les informations pertinentes dans les domaines spécifiques du territoire étudié et notamment :

- un descriptif de l'état général du bâti, des espaces libres et des situations juridiques de copropriété,
- une analyse du parc de logements : répartition par taille, typologies, statuts d'occupation, niveaux de loyers, valeurs et nature des mutations immobilières, vacance, etc.,
- une analyse sociale de la situation des résidents (ressources, loyers perçus, facultés contributives), etc.,
- une estimation du potentiel de travaux de réhabilitation à engager, des logements ou bâtiments vacants à remettre sur le marché, des curetages ou démolitions à étudier, des capacités d'hébergement provisoire ou de relogement définitif nécessaires à la réalisation des projets de travaux,
- la programmation des aides au logement : aides à l'amélioration de l'habitat privé, sortie d'insalubrité, construction ou acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux, autres formes d'hébergement, traitement des copropriétés,
- un état du fonctionnement urbain en matière de déplacements (circulation, stationnement, dessertes par les transports collectifs, etc.),
- une identification des enjeux architecturaux et patrimoniaux ;
- une analyse des besoins en matière de commerces et de services de proximité,

- un repérage des services locaux, associations, autres acteurs privés ou publics, comme intervenants potentiels dans l'opération ou éléments de dynamique locale,
- toutes données ou problèmes spécifiques au quartier.

Mission de suivi-animation

C'est une mission de conduite d'opération du dispositif opérationnel.

L'animation du projet comprend notamment :

- l'accueil des publics, l'information, et la communication par l'organisation de réunions, plaquettes, etc.,
- la prospection dans le cadre des priorités de l'Agence,
- le conseil et l'assistance au montage des dossiers individuels,
- l'animation et l'optimisation des partenariats,
- le signalement des situations particulières au maître d'ouvrage,
- des enquêtes sociales spécifiques autant que de besoin (notamment dans le cas des copropriétés en difficulté et plus largement de la lutte contre l'habitat indigne).

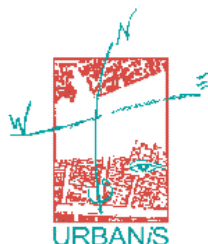
Elle comprend aussi des éléments spécifiques, propres à chaque programme.

La mission de suivi implique principalement :

- la mise en place et le suivi d'un tableau de bord,

- l'organisation de réunions de pilotages,
- l'établissement de bilans annuels et d'un bilan final, qualitatifs et quantitatifs.

Toute animation est soumise à des exigences de qualité précisées dans le cahier des charges. Une rémunération de l'animation en partie proportionnelle aux résultats obtenus par rapport aux objectifs prioritaires est recommandée.



PLH de la Communauté de Communes du Canton de Castets

Atelier n°1

Les logements des personnes ayant des besoins spécifiques
et la question du logement social
28 octobre 2005 à 10h30

COMPTE RENDU

Présents

<i>Nom, Prénom</i>	<i>Organisme</i>	<i>Fonction</i>
M. SUBSOL	CCCC, Mairie de Léon	Président, Maire de Léon
M. TONNEAU	CCCC, mairie de Linxe	Président commission logement
M. MEGE	SA HLM des Landes	Directeur technique
Mme JUGLIN	Mairie de St Julien-en-Born	Conseillère Municipale
M. CAMGUILHER		Maire
Mme DARZACQ	Mairie Vielle-St-Girons	
M. DUPUY	Mairie de Castets	Conseiller Municipal
M. BORDES	Mairie de St Michel-Escalus	Adjoint
Mme LAHARGOU		Assistante sociale
Mme LARTIGUE	Mairie de Lit-et-Mixe	Adjointe
Mme MARTINEZ	Conseil général, Castets	Adjointe
M. DUCASSE	Mairie de Léon	S. Travaux neufs
M. LASSABE	Mairie de Léon	Directeur général
Mme BARRERE	OPDHLM des Landes	
Mme GARCIA	COL	Architecte urbaniste chef de projet
Mme DELAUNAY	ADMR Castets	SCOT
M. BERNARD	Agence urbanisme	Directrice
M. ALRIQ	(AUAP)	Chef de Projet
Melle DESANGIN	CCCC	Chargé de Mission
	Urbanis	Stagiaire
	Urbanis	
	Urbanis	

Excusés :

<i>Nom, Prénom</i>	<i>Organisme</i>	<i>Fonction</i>
M. LEVISTE	DDE des Landes	Délégué Départemental
M. COMMUNAL	OPD HLM des Landes	Directeur
M. TRANQUILLE	COL	Directeur
M. GARCIA	ADMR	Directeur
M. BILLOUX	ADIL des Landes	Directeur
M. PRADET	Mairie de Lévignacq	Maire
M. CASTAGNET	Mairie de Taller	Maire
M. MARRAUD DES GROTTE	Mairie d'Uza	Maire

1. La situation actuelle

1.1 La question des personnes âgées

La Communauté de Communes connaît un vieillissement constant de sa population. La venue de jeunes retraités va amplifier ce phénomène ces prochaines années.

La plupart du temps, les personnes âgées souhaitent rester le plus longtemps possible dans leur domicile. Leur arrivée en maison de retraite s'effectue couramment à l'âge de 85-87 ans. Elles sont très rapidement dans une situation de dépendance et de nécessité de soins médicaux. Il y a à une quinzaine d'années, l'entrée en maisons de retraite se fait plutôt à l'âge de 60-70 ans.

L'entretien des maisons avec jardin peut devenir un problème avec l'âge. Il existe de la part de cette population une demande pour des petits logements à proximité des centres bourgs et des services, ce qui leur permet également d'entretenir des relations sociales plus facilement.

Selon les assistantes sociales, les personnes âgées souhaitent simplement d'avoir un peu de compagnie. Or c'est souvent lors de leur hospitalisation que l'on découvre qu'elles sont en situation de détresse.

1.2 Les problèmes liés à l'inconfort et à l'insalubrité

Les personnes âgées comme les jeunes ménages rencontrent fréquemment des situations difficiles et d'inconfort. En raison de la faiblesse de l'offre locative, ces personnes se contentent de ce qu'elles trouvent.

Depuis janvier 2004, la MOUS Insalubrité mise en place avec le PACT au niveau départemental permet le traitement de certains logements dégradés sur le territoire de la Communauté.

D'autres solutions sont envisageables, en particulier la mise en place d'opérations du type PIG ou OPAH¹ afin de mobiliser le parc privé vétuste pour créer des logements à loyer maîtrisé et d'aider les propriétaires occupants ayant des logements indécents.

1.3 Un manque global de logements locatifs aussi bien privés que sociaux

¹ Les PIG (Programme d'Intérêt Général) et les OPAH (Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat) sont des programmes d'aides publiques distribués par l'ANAH (Agence Nationale à l'Amélioration de l'Habitat) sous certaines conditions à des propriétaires occupants et bailleurs privés.

Il y a un réel manque de logements locatifs privés et sociaux sur le territoire. Certaines personnes doivent se replier sur des solutions précaires (caravanes, mobil home...).

Ce phénomène est amplifié par le fait que les locataires ont tendance à rester longtemps dans leur logement du fait de la rareté de l'offre. C'est donc sur l'ensemble du parcours résidentiel qu'il faut travailler y compris sur l'accession à la propriété afin de faciliter la mobilité.

L'augmentation de la demande n'est pas seulement liée à la croissance de la population mais aussi au « desserrement » des ménages. Une séparation au sein d'une famille induit par exemple un besoin de deux grands logements au lieu d'un initialement. Ce seul fait peut représenter un quart de la demande chez certains bailleurs sociaux.

2. Préconisations évoquées

2.1 De multiples formes de logements adaptés aux personnes âgées

S'il est nécessaire de créer des logements pour les personnes âgées, il apparaît souhaitable que cette population ne soit pas « isolée » dans des quartiers spécifiques.

Pour éviter cela, des expériences existent par exemple avec des logements sociaux pour des personnes âgées en rez-de-chaussée et des logements pour des publics jeunes à l'étage (avec une bonne isolation phonique).

Dans ce domaine, il n'y a pas de solutions toutes faites, il faut s'adapter au contexte et privilégier l'aspect qualitatif des opérations.

Il existe également des expériences de logements « communautaires » avec la création de plusieurs appartements dans un même bâtiment (il y a un exemple avec une maison landaise dans le département) avec une pièce commune.

Ces logements peuvent être avantageusement créés à proximité des maisons de retraite afin de bénéficier des services de ces dernières.

La destination des logements sociaux n'est pas spécifiée au moment du financement par l'État. Il est nécessaire de prévoir dès la conception des logements adaptés aux personnes âgées. Des solutions « sur mesure » peuvent être trouvées avec les collectivités qui apportent alors un financement spécifique.

Notons que le secteur privé peut également répondre à une partie de cette demande.

2.2 Les structures spécialisées : un problème aigu

Au-delà d'un certain âge, les structures spécialisées et médicalisées deviennent indispensables. Les trois structures de la Communauté se sont développées au fur et à mesure de l'évolution des besoins. Mais aujourd'hui, les financements semblent insuffisants pour répondre correctement à la demande.

Il y a notamment un problème à court terme sur le devenir de l'établissement de Vielle-Saint-Girons. Le maire ne comprend pas pourquoi le CROSS (Comité

Régional de l'Organisation Sanitaire et Sociale) refuse sa transformation en EHPAD au seul motif que l'effectif n'est seulement que de 22 personnes et qu'il en faudrait au minimum 60 pour des questions d'économie d'échelle. Selon le maire, l'augmentation de l'effectif peut très bien se faire petit à petit après la transformation en EHPAD.

2.3 L'intérêt de « densifier » les bourgs

Les besoins des personnes âgées en termes de vie sociale et de proximité des services d'une part, l'augmentation des coûts du foncier et de la viabilisation d'autre part, conduisent à se poser la question du développement de l'habitat sur les secteurs déjà urbanisés.

Il ne s'agit pas de dénaturer le cadre de vie qui fait l'intérêt des villages. Cependant, notamment dans le cadre de la révision des documents d'urbanisme, il pourra être intéressant de recenser les opportunités existantes (parcelles encore inoccupées, activités qui disparaissent...) susceptibles de recevoir des petits collectifs ou de l'individuel dense en répondant de manière adaptée à la demande.

2.4 L'accession sociale à la propriété

L'accession sociale à la propriété, en particulier le dispositif de « location-accession », est de plus en plus pratiquée. Cela pourrait être une solution bien adaptée au territoire de la Communauté. Elle permet une économie de l'ordre de 10% pour l'accédant.

Le dispositif est soumis à condition de ressources. Les plafonds ont d'ailleurs été récemment revus à la hausse, ce qui, d'après les bailleurs, pourrait entraîner une hausse importante de la demande.

2.5 Le financement du logement social

Le principale frein au développement du parc social réside dans la cherté du foncier et donc dans la difficulté d'équilibrer les opérations. Les bailleurs évoquent la possibilité d'un financement par la Communauté de Communes comme cela se pratique sur d'autres territoires.

Le PLH fera un point sur les besoins en logements dans les années à venir, dans la phase des orientations. Une évaluation de la production de logements nécessaires sera réalisée. Les élus se détermineront sur leurs souhaits en matière de logement social au regard de cette production.

Pour la réalisation de ces logements, dans un souci de cohérence à l'échelle du territoire de la Communauté, les bailleurs sociaux préfèrent privilégier le partenariat plutôt qu'une « compétition » entre eux qui n'aurait pas d'intérêt.

2.6 Promouvoir les filières locales

Au-delà de la destination des logements, se pose la question de la construction et de la qualité architecturale. L'économie de la Communauté repose pour une part

importante sur la filière bois. Les techniques de construction utilisant ce matériau ont fait de gros progrès. Le savoir-faire des entrepreneurs locaux s'est développé et les questions d'entretien sont aujourd'hui résolues.

Il semble donc intéressant de promouvoir une production de logement s'appuyant sur la filière bois. L'intérêt serait d'apporter une certaine diversité architecturale dans une production qui a tendance à se standardiser.

Pour les logements sociaux, cela permet aussi de sortir de l'image traditionnelle que l'on se fait parfois encore des « HLM » et qui ne correspond plus du tout à la réalité d'une production d'une qualité souvent supérieure à celle du privé.

COMPTE-RENDU DES INTERVENTIONS

URBANiS présente les principaux constats issus du diagnostic ainsi que les enjeux relatifs au logement des publics spécifiques.

Un échange entre les participants est ensuite engagé.

Mme DARZACQ, Présidente du CCAS de Castets, explique que même si les personnes âgées habitent loin du centre, elles souhaitent rester dans leur domicile le plus longtemps possible. Toutefois, le problème pour les maisons de retraite est que les personnes arrivent couramment à l'âge de 85 ans et sont déjà en situation de dépendance. Enfin, il existe une demande de certaines d'entre elles pour se rapprocher du centre et habiter des logements plus petits et plus facile à vivre.

M. CAMGUILHER, Maire de Vielle-Saint-Girons, rappelle qu'il existe un foyer logement de 22 places sur sa commune qui accueille des personnes âgées à partir de 80 ans. Il explique que pendant les 2 premières années, elles sont encore autonomes, après elles deviennent dépendantes.

De plus, il faut aménager la structure actuelle. Le foyer va évoluer vers une médicalisation de l'établissement car il faut qu'il soit aux normes par rapport à ce qu'il s'y pratique (nécessite une ligne budgétaire pour les infirmières, aides soignantes...).

Selon lui, le « CROSS » (Comité Régional de l'Organisation Sanitaire et Social) refuse pour le moment la reconnaissance de la médicalisation de la structure pour des raisons qui ne sont pas justifiées. L'avenir de la structure paraît compromis à court terme.

Mme GARCIA, Architecte urbaniste à l'AUAP - chef de projet sur le SCOT, note que pour une EHPAD il faut au minimum 60 places d'après les critères du CROSS, ce qui explique sans doute que ce dernier ait voulu d'abord statuer sur l'agrandissement.

Mme JUGLIN, conseillère municipale à Saint-Julien-en-Born, constate que les personnes âgées restent dans leur domicile le plus longtemps possible, mais le coût est alors plus cher pour la collectivité. L'APA (Aide aux Personnes Agées) permet 30 jours d'hébergement temporaire au bénéficiaire. Dans les faits, ceci est difficile car il n'existe pas beaucoup de lits disponibles. Enfin, il note également qu'il y a 15 ans, les gens allaient en maison de retraite vers 60-70 ans, ce n'est plus le cas maintenant.

M. DUCASSE, l'OPDHLM des Landes, signale que le financement du logement social par l'État n'est pas lié à une destination spécifique. Toutefois, il est possible avec une commission d'attribution de choisir les logements de plain pied pour les personnes âgées.

Il ajoute qu'un produit permettant la mixité a été développé par l'office HLM des Landes (par exemple à Léon sous la forme de 4 logements à R+1 avec le 1er étage réservé aux jeunes et le RDC pour personnes âgées, avec évidemment bonne isolation phonique).

M. LASSABE, Directeur Général du COL, va dans le même sens que l'interlocuteur précédent et explique que le financement classique du logement social (PLUS : Prêt Locatif à Usage Social) est destiné à l'ensemble de la population répondant à certains critères de revenu. Dans ce cas de figure, seul la commission d'attribution permet de réserver ce type de logement à des personnes âgées. En revanche, des financements spécifiques existent pour des structures adaptées aux personnes âgées telles que les maisons de retraite ou les EHPAD.

Pour **M. DUCASSE**, il faut densifier sur les parcelles proposées et voir à quelle hauteur la Communauté peut participer au financement. L'État a diminué sa participation pour la création de logement social à 1 500 €/logement.

Il note qu'il faut alors un terrain cédé à un prix bas, plus éventuellement une participation de la commune. Il précise également que pour les communes inférieures à 2 500 habitants, une aide est octroyée par le Conseil Général des Landes.

Il pense donc qu'il faut organiser un système d'aide de la part de la Communauté pour aider les bailleurs et les organismes HLM à financer les logements sociaux.

Mme DELAUNAY, directrice de la Communauté de Communes du Canton de Castets, précise que le coût du foncier est moins important dans les communes de l'intérieur, ce qui laisse peut-être plus de possibilités sur ces territoires.

M. DUCASSE, explique que des projets existent sur Léon et Linxe. Il précise toutefois qu'il faut coller au maximum à la demande des communes et donc chercher un équilibre financier en fonction du projet.

Il est possible de créer des partenariats entre les autres organismes (ex. SA HLM, le COL) pour régler les problèmes du foncier. Il faut multiplier les intervenants sur un même territoire et les associer aux partenaires privés.

M. BORDES, Adjoint au Maire de Lit-et-Mixe, note qu'il existe beaucoup de candidatures de personnes âgées locales pour ce type de logements.

M. LASSABE, explique les écarts de loyer en fonction des différents dispositifs qui existent. Ainsi, pour un logement sous régime de Robien le loyer au m² est de 7 à 8 € alors que pour un logement social il est de 4 €/ m². Il y a donc un trop grand déséquilibre. Il faut trouver du foncier abordable pour équilibrer les opérations d'habitat social.

Mme GARCIA, s'interroge sur la possibilité de créer quelque chose avec les particuliers.

M. LASSABE, lui répond que c'est difficile car le bail à réhabilitation n'est pas éligible à l'ANAH. Par exemple sur la côte basque, le COL commercialise à 1 800 €/m² alors qu'en face dans le privé c'est à 4 000 €/m² (avec les mêmes coûts de construction).

Mme LAHARGOU, assistante sociale à Castets explique que concernant les personnes âgées, c'est bien souvent lors de l'hospitalisation que l'on découvre qu'elles sont en situation de détresse. C'est pourquoi, à son avis il n'y a pas forcément tout le confort voulu dans le parc privé et plus précisément dans le parc locatif.

Mme MARTINEZ, Adjointe au Maire de Léon précise qu'il faut des logements plus petits et adaptés pour les personnes âgées. Elle poursuit en expliquant que depuis janvier 2004, il existe une commission avec le PACT pour lutter contre les logements insalubres avec des procédures de relogement soit pour réhabiliter ces logements, soit parce que le propriétaire ne veut pas faire de travaux.

URBAN/S explique qu'il existe des dispositifs opérationnels de mobilisation du parc privé. Le Programme d'Intérêt Général (PIG) cible des problématiques particulières (l'insalubrité, la vacance, la création de logements conventionnés...) sur une période d'un an renouvelable. L'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) quant à elle permet une action plus globale sur un territoire donné sur une période de trois ans.

Mme LAHARGOU, pense qu'un éventuel PIG devrait intégrer les thématiques concernant l'adaptation au logement des personnes âgées et celles des personnes à mobilité réduite.

Mme LARTIGUE revient sur l'arrivée massive de jeunes retraités et pense qu'il va y avoir un problème dans une dizaine d'années car ces mêmes personnes ne pourront plus entretenir leur bien et voudront des logements plus petits.

Mme DELAUNAY estime qu'il faudrait des logements locatifs privés d'un certain « standing » en plus des logements sociaux.

M. BORDES, Adjoint au Maire de Lit et Mixe, aborde un autre problème qui est celui de la possibilité d'aménager les annexes des fermes. La réglementation est figée dans ce domaine. Les règlements d'urbanisme empêchent de construire ou d'agrandir. Il serait parfois intéressant de pouvoir transformer un logement pour le diviser en deux, or ce n'est pas possible.

Par ailleurs, le souhait des personnes âgées est souvent d'avoir de la compagnie. Cela peut permettre de trouver un équilibre entre les ressources et la manière de vivre. 45 m² est généralement suffisant pour une personne de 80 ans. Certaines personnes qui disposent d'une grande maison pourraient être d'accord pour partager leur logement. Il pense qu'il faut trouver un compromis entre l'isolement total et le rapatriement dans le centre ville.

M. TONNEAU, Adjoint au Maire de Linxe et Président de la Commission Logement de la CCCC, note que de plus en plus de personnes âgées souhaitent avoir un logement en centre bourg. Mais elles ne veulent pas reconstruire. Elles sont prêtes à aller dans des logements d'accueil adaptés, même si le loyer est plus cher, mais il faudrait être à proximité d'une structure d'accueil (RPA...). Il est donc nécessaire de créer des logements adaptés et adaptables à proximité des centres bourgs.

M. LASSABE expose une autre expérience à Bayonne qui n'est pas encore aboutie, à savoir des petits appartements dans un bâtiment avec une pièce commune pour tous les logements où le portage de repas est réalisé par le CCAS. Cette expérience est différente des résidences « senior » car il y a une certaine mixité dans le logement social. Il faut une contractualisation entre le bailleur et le CCAS ou la collectivité.

M. DUCASSE ajoute que la solution d'un hébergement que l'on pourrait qualifier de « communautaire » peut être également envisagé. Il y a un projet dans le

département de réalisation de logements locatifs dans une maison landaise avec pièce centrale commune vitrée. Ce projet est situé à côté d'une maison de retraite afin de bénéficier des services de cette dernière.

Mme MARTINEZ explique que la question des logements des jeunes est relativement compliquée car ils acceptent tout et n'importe quoi. Certains vivent dans des caravanes ou des mobil homes toute l'année car ils ont des difficultés pour se loger.

Le manque de logements locatifs oblige les gens à rester dans les logements HLM et il n'y a donc plus de rotation, même dans le parc public.

M. MEGE, Directeur Technique de la SA HLM Landes, cite l'exemple de Castets. Pour 32 logements, on a 24 demandes dont 6 sont des séparations, ce qui induit 2 logements pour 1 famille. C'est le problème quand il y a des séparations. En raison du droit de garde, il faut avoir de quoi loger les enfants des deux côtés (généralement au moins un T3). Le T3 est le type de logement le plus polyvalent. De plus, les personnes qui se retrouvent seules ou à deux dans des grands logements refusent les propositions de relogement.

M. DUCASSE annonce les conditions nécessaires à l'arrivée des bailleurs sur le territoire :

- Un recensement des besoins sur le territoire. Qui veut des logements, de quel type et combien ?
- Rencontrer et s'entendre avec les maires et les organismes HLM des Landes.
- Il ne faut pas se battre sur le territoire, ce n'est pas une compétition. Un partenariat est nécessaire en fonction du nombre de logements.
- Étudier les demandes de chaque mairie au cas par cas.

Au niveau de la construction neuve, il est possible d'utiliser la filière bois, mais le problème à régler est au niveau acoustique. Au niveau thermique c'est très bien isolé (possibles que dans les communes de l'intérieur, pas en front de mer). Il existe un programme en cours dans une grande commune landaise qui est en attente d'un accord de principe.

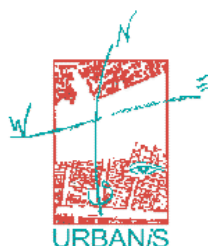
Mme DELAUNAY précise que la filière bois peut être développée non seulement au regard des effets positifs pour le développement durable, mais aussi pour l'économie locale.

M. LASSABE, corrobore les propos de M. DUCASSE et explique qu'il faut d'abord comprendre l'évolution de la population et en ensuite correspondre aux besoins et au contexte local.

En ce qui concerne la location-accession, le problème est que les banques ne sont pas prêtes actuellement. Le COL a un accord avec le Crédit Mutuel au niveau national, mais il n'était pas prêt au niveau local. Il a donc été obligé de travailler avec DEXIA qui propose quelque chose dans ce domaine.

Au niveau du coût, les personnes en bénéficiant sont gagnantes, environ 10 %. Ce système favorise la primo-accession.

Il existe des fonds publics pour ces logements, par contre il faut en contrôler la vente.



PLH de la Communauté de Communes du Canton de Castets

Atelier n°2

La maîtrise du foncier et le développement de l'offre locative :

28 octobre 2005 à 14h30

COMPTE RENDU

Présents

<i>Nom, Prénom</i>	<i>Organisme</i>	<i>Fonction</i>
M. SUBSOL	CCCC, Mairie Léon	Président et Maire de Léon
M. TONNEAU	CCCC, Mairie de Linxe	Président commission logement
M. BORDES	Mairie Lit-et-Mixe	Adjoint
Mme LARTIGUE	Mairie Léon	Adjointe
Mme MARTINEZ	Mairie Léon	Adjointe
M. FIGUES	Mairie St-Julien	Adjoint
Mme GARCIA	Agence urbanisme	Architecte urbaniste chef de projet
M. BERNARD	(AUAP)	SCOT
M. ALRIQ	Urbanis	Chef de Projet
Melle DESANGIN	Urbanis	Chargé de Mission
	Urbanis	Stagiaire

Excusés :

<i>Nom, Prénom</i>	<i>Organisme</i>	<i>Fonction</i>
M. LEVISTE	DDE des Landes	Délégué Départemental
M. BILLOUX	ADIL des Landes	Directeur
Mme DELAUNAY	CCCC	Directrice
Mme MEZERETTE	Mission locale	

3. Principaux constats

3.1 Économiser le foncier : une nécessité

Selon l'enquête réalisée auprès des élus dans le cadre du PLH, une trentaine d'hectares seraient actuellement disponibles à la construction sur la Communauté de Communes. Cela correspondrait à une capacité d'accueil d'environ 1 000 habitants si l'on faisait un effort sur la densité et 300 si l'on faisait uniquement des lotissements « classiques ». Il se pose donc la question de la forme bâtie qu'il faudra privilégier dans les années à venir.

De plus, le territoire est constitué à 80% de zones qui ont un intérêt environnemental. Les principaux espaces à protéger sont la bande littorale, les étangs et la forêt. Cela limite d'autant les zones futures d'urbanisation, malgré l'impression de disponibilités foncières « illimitées » que l'on peut avoir de prime abord.

Le prix du foncier constructible déjà très haut continue d'augmenter en raison de la rareté de ce dernier.

3.2 Des conséquences sur l'urbanisation des villages

Pour des raisons de rentabilité, les promoteurs immobiliers cherchent à construire plus de logements sur des parcelles de moins en moins grandes. La forme actuelle la plus répandue est la construction de petites unités en R+1 aux abords des centres bourgs. Cela permet d'une certaine manière de répondre aux préconisations de la loi SRU qui met en avant la densification des centres villes et bourgs afin d'éviter le mitage.

Cependant, il faut que les élus veillent à ce que les promoteurs ne produisent pas de logements inadaptés à la demande. La forme urbaine et l'architecture ne doivent pas dénaturer le cadre de vie et l'identité des villages.

3.3 La difficulté de privilégier les résidences principales plutôt que les résidences secondaires

La plupart des communes souhaitent privilégier les résidences principales, en particulier dans les lotissements communaux. Cependant, des lots font souvent l'objet de spéculation.

Le changement d'usage de la propriété peut difficilement être anticipé. Des lots initialement destinés à de la résidence principale se transforment en résidences

secondaires quelques années plus tard. Certains propriétaires réalisent ainsi une plus-value importante puisque la commune leur avait vendu le terrain à un prix préférentiel.

Les élus se sentent dépourvus d'un point de vue légal et juridique par rapport à ces pratiques.

4. Préconisations évoquées

2.1 La diversification de l'offre

Compte tenu des évolutions sociales et démographiques, il semble nécessaire de diversifier une production aujourd'hui orientée très majoritairement vers des grands logements en individuel. La production de T2 et T3 dans les bourgs peut répondre à la fois aux besoins des personnes âgées et à ceux des jeunes ménages qui rencontrent bien souvent des difficultés pour s'installer.

Le logement social permet également la production de logements locatifs en résidence principale. Notons que les logements sociaux actuels sont de bonne qualité car ils respectent des normes plus contraignantes que la production privée. Cela confère une certaine valeur à ce type d'habitat et participe à leur donner une meilleure image.

2.2 La constitution de réserves foncières

Les communes ne possèdent pas forcément suffisamment de foncier urbanisable pour leur permettre de développer une offre abordable pour la population.

Deux solutions sont possibles pour les élus :

- Anticiper en achetant des terrains avant que ces derniers ne soient constructibles. Le but est que chaque commune crée ses propres réserves foncières et, une fois constructibles, les revend à une population ciblée à un prix moins élevé que celui du marché.
- Adhérer à l'EPFL² « Landes Foncier » qui devrait être mis en place dès janvier 2006. Ainsi, la Communauté de Communes adhérente contribue à hauteur de 15% du produit issu des droits de mutation perçus sur son territoire. L'EPFL réalisera alors les acquisitions de terrains à la demande de la collectivité ou communes membres pour leur revendre ensuite au même prix quelques années plus tard.

Ces deux solutions pourraient permettre d'atténuer sur le territoire le déséquilibre entre le marché public et privé.

² EPFL : Etablissement Public Foncier Local

COMPTE-RENDU DES INTERVENTIONS

URBANiS présente les principaux constats issus du diagnostic ainsi que les enjeux concernant la maîtrise du foncier et le développement de l'offre locative. Un échange entre les participants est ensuite engagé.

M. SUBSOL, Président de la Communauté de Communes, explique que L'EPFL sera normalement mis en place à partir du 1^{er} janvier 2006 par arrêté préfectoral. Une contribution est demandée aux adhérents représentant 15 % des droits de mutations qu'ils perçoivent.

C'est un outil partenarial qui peut être utilisé par les communes ou les communautés de communes. L'objectif est d'acheter aujourd'hui des terrains afin de les revendre dans 2 ou 3 ans, dont le but est de permettre de rééquilibrer le marché public et le marché privé.

Il poursuit sur la question des lotissements communaux et de certains lots qui font souvent l'objet de spéculation (ex : 20 lots sur 30 à Saint-Michel-Escalus). En effet, certains sont vendus en résidence principale et deux ans plus tard deviennent des résidences secondaires.

Sur certains lots, on voit la construction d'une maison qui abrite en réalité deux logements pour faire du locatif. Ce « détournement » pourrait être considéré dans une certaine mesure comme positif dans le cas de location à l'année.

Il termine son intervention en expliquant qu'il note une forte pression sur le territoire pour acquérir des résidences principales. Selon une étude menée par la DATAR, 100 000 personnes devraient venir s'installer sur les territoires de la côte aquitaine sur les dix prochaines années. La pression sur le foncier a donc toutes les chances de ne pas retomber dans les années à venir

Pour **URBANIS**, ce chiffre est sans doute proche des tendances constatées par le passé. Il est incontestable que le solde migratoire est supérieur sur la frange littorale à la moyenne de la région Aquitaine.

Mme GARCIA, Architecte urbaniste à l'AUAP - chef de projet sur le SCOT, explique qu'il faut sans doute relativiser les données de la DATAR, chiffres globaux à l'échelle d'un vaste territoire, et s'en servir pour anticiper et faire des choix.

M. SUBSOL répond qu'effectivement la méthode serait d'acheter des terrains et de les rendre constructibles. Pour cela il faudrait les acheter bien avant et avoir une vision stratégique à long terme. N'est-il pas déjà trop tard ?

Mme GARCIA note que le territoire possède beaucoup de zones de protection environnementale. Il y'en a 15 ou 16 différentes recensées (littorale, espaces verts...) ce qui représente environ 80 % du territoire.

Au niveau des formes que peuvent prendre les logements, il faut anticiper le vieillissement de la population avec des produits adaptés (T2/T3 plutôt que T4/T5).

Mme MARTINEZ, Adjointe au Maire de Léon, explique que les promoteurs immobiliers ont compris qu'il faut rentabiliser le prix au m² et construisent déjà des R+1. On peut s'inquiéter de la forme que peut prendre ces constructions.

M. TONNEAU, Adjoint au Maire de Linxe et Président de la Commission Logement de la Communauté de Communes, confirme en expliquant qu'en fait tout est une question de prix.

Pour **M. SUBSOL**, si 30 hectares sont actuellement disponibles en 2005 d'après l'enquête effectuée auprès des communes au printemps dernier, cela pourrait théoriquement permettre de loger 1 000 personnes avec un habitat relativement dense. En revanche, si on réalisait uniquement des lotissements avec des « grands » terrains, cela permettrait d'en loger seulement 300. D'où la nécessité d'être « économe » en ce qui concerne le foncier.

Mme MARTINEZ, Adjointe au Maire de Léon, revient sous la forme que peuvent prendre ces constructions. Elle explique que les jeunes ne sont pas choqués par des logements avec 4 ou 5 appartements. Ils ne veulent pas forcément d'un jardin qui peut apparaître comme une contrainte. De plus, les petits collectifs attirent aussi les personnes âgées. Cela leur permet de se rapprocher des centres bourgs. Le principal problème est la cherté du foncier dans les zones qui sont déjà urbanisables.

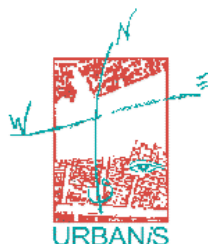
Mme GARCIA précise que cela va dans le sens de la loi puisque la loi SRU préconise la densification des centres. Il faudrait d'abord savoir quelle configuration souhaitent les communes de leur centre bourg.

M. FIGUES, adjoint au Maire de Saint-Julien-en-Born, évoque le cas d'une supérette qui a été transformée en 39 logements, ce qui est sans doute un peu trop, même si les logements trouveront malgré tout preneur en raison de la faiblesse générale de l'offre. Ces logements conviennent plus particulièrement aux jeunes qui n'ont pas la possibilité d'accéder à la propriété et sont moins exigeants sur le type de logement qu'on leur propose.

URBANIS ajoute que c'est la qualité résidentielle et la qualité de réalisation qu'il faut regarder plutôt que la densité. Il n'y a pas de corrélation entre les deux notions. De nombreuses études ont été faites dans ce domaine. Les quartiers du 16^{ème} arrondissement de Paris sont par exemple 4 fois plus denses qu'un grand ensemble de la Courneuve et personne ne parle de sentiment « d'entassement ». Si le territoire de la Communauté de Communes n'a rien à voir avec ces derniers, l'idée est bien la même.

Pour **M. SUBSOL**, à Léon, le phénomène de densification s'est fait ressentir par la création de 150 logements hors lotissement. Certes, il faut sans doute des logements sociaux, mais c'est un terme qui passe mal auprès des habitants. Il est souvent synonyme de « cas sociaux ».

URBANIS précise qu'il est important de bien communiquer sur ce sujet. En effet, d'après les plafonds de ressources en vigueur, 70 % de la population française est potentiellement éligible au logement social. On est donc loin des seuls « cas sociaux ».



PLH de la Communauté de Communes du Canton de Castets

Atelier n°3

Les nouveaux habitants :

28 février 2006 à 18h30

COMPTE RENDU

Présents

<i>Nom, Prénom</i>	<i>Organisme</i>	<i>Fonction</i>
M. TONNEAU	CCCC, Mairie de Linxe	Président commission logement
M. BORDES	Mairie Lit-et-Mixe	Adjoint
Mme LARTIGUE	Mairie Léon	Adjointe
M. FIGUES	Mairie St-Julien	Adjoint
M. CAUE	Ville de Lit-et-Mixe	Agent immobilier
Mme. LEGLAS	Ville de Léon	Agent immobilier
M. ESPIRAT	Ville de Castets	Retraité, nouvel habitant
M. DUPEY	Saint Michel Escalus
... PLESSIS	Saint Michel Escalus
M. BOURDERON	Mairie de Linxe	Conseiller
Mme Malfatto	Ville de Linxe	Nouvel habitant
Me PETGES	Ville de Castets	Notaire
Mme GARCIA	Agence urbanisme	Architecte urbaniste chef de projet
M. BERNARD	(AUAP)	SCOT
Mlle METRO	Urban/s	Chef de Projet
	Urban/s	Chargée de Mission

COMPTE-RENDU DES INTERVENTIONS

L'objectif de cet atelier est de recueillir les témoignages de nouveaux arrivants sur la Communauté de Communes du Canton Castets afin de mieux appréhender leurs besoins et les problèmes qu'ils peuvent éventuellement rencontrer. L'évolution démographique du territoire montre un fort renouvellement de la population. Ce sont en effet plus de 2 500 nouveaux arrivants qui pourraient venir s'installer sur le canton pour une population totale estimée en 2005 à environ 10 000 habitants. Cet atelier se tient dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) dont l'objectif est de définir la politique de l'habitat de la Communauté de la Communes pour les 6 années à venir.

Les propos recueillis doivent répondre à diverses interrogations :

- Quel est le profil des nouveaux habitants ?
- Quelle est la motivation pour s'installer sur le territoire ?
- Dans quelle condition s'est faite l'accession au logement ?
- Quels sont les types d'habitat recherchés ?
- Quelles sont les attentes en matière d'équipements ?

1. Deux catégories de nouveaux arrivants participent à cette réunion :

- Les retraités ou les personnes proches de la retraite qui disposent le plus souvent d'un capital avant leur arrivée sur le territoire (vente d'un bien...), et accèdent de ce fait facilement à un logement, soit par le biais d'une construction, soit par le biais de l'achat d'une maison. Le foncier, quoique onéreux, reste plus accessible que sur les communes situées plus ou sud (Soustons, Vieux Boucau).
- Les jeunes ménages travaillant sur le territoire qui ont fréquemment des revenus modestes et qui éprouvent de fortes difficultés pour trouver un logement, que ce soit en accession ou en location. L'activité sur le territoire demeure importante et attire de jeunes actifs.

On note une motivation commune pour les nouveaux arrivants : la recherche d'un cadre paysager et d'une qualité de vie séduisante.

Toutes les personnes entendues n'ont pas eu de problèmes particuliers d'intégration, la présence d'un important tissu associatif aidant.

2. Les principales difficultés rencontrées

Un jeune père de famille avec 4 enfants témoigne de la difficulté qu'il a eu à se loger. Les offres en location pour un grand logement sont très rares. Les prix pratiqués sont inabordable pour un revenu salarié courant. Les demandes auprès

des organismes HLM sont restées infructueuse. Pour ce nouvel arrivant, seule les réseaux familiaux ou amicaux permettent de trouver une solution.

Ce constat est confirmé par les agents immobiliers présents ainsi que Me PETGES (notaire), à savoir une inadaptation des produits face à la demande.

Les agents immobiliers ont beaucoup de mal à faire comprendre aux propriétaires qu'ils devraient louer leur logement à un prix raisonnable. Les propriétaires attendent généralement une forte rentabilité forte de ce type d'investissement, mais il doivent le plus souvent déchanter.

Au-delà d'un certain seuil de loyer, il semble plus rentable pour les jeunes ménages de construire pour devenir propriétaire.

Toutefois, compte tenu du prix des terrains, cette possibilité semble difficilement envisageable pour les ménages les plus modestes.

Il a été signalé par des bailleurs sociaux du territoire, lors d'un précédent atelier, que l'accession sociale à la propriété allait se développer.

Selon Me PETGES, la rareté du locatif s'est accentuée depuis un an environ. Certains propriétaires sont parfois déçus par la location à l'année pour des raisons de dégradation. Cette location à l'année subit la concurrence de location saisonnière grâce à laquelle les propriétaires restent libres de leur bien.

M. Pierre CAUE explique qu'il existe deux types de locations en concurrence et correspondant à deux marchés différents : les locations en période estivale et les locations à l'année. Il précise qu'il existe depuis deux ans une loi interdisant les baux à moins de un an obligeant les propriétaires à devoir faire un choix.

Pour les professionnels, il n'existe pas sur le territoire de marché locatif à proprement parler. Il est donc difficile de faire jouer la concurrence, les logements trouvant preneurs par le biais du « bouche à oreille ». Ce marché opaque ne permet pas de faire jouer les mécanismes de régulation habituels de l'offre et de la demande.

3. Les pistes d'action

Des attentes communes aux nouveaux habitants

Les retraités ou des personnes proches de la retraite recherchent généralement des maisons faciles à entretenir et la proximité des commerces et services offerts dans les villages.

Les jeunes ménages disposant de revenus modestes souhaitent quant à eux avant tout un logement accessible.

Dans les deux cas, un grand terrain apparaît plutôt comme une contrainte

La maison individuelle sur un grand terrain n'est plus le seul modèle

La question de la taille des terrains associée à la volonté de proximité avec les services du centre amènent à penser que l'idéal serait donc de promouvoir une urbanisation organisée autour de bourgs :

- économe en espace,
- moins onéreuse pour les communes en terme de coût d'équipements publics et d'infrastructures
- et susceptible de conserver la proximité avec les commerces du centre,

En centre bourg, il pourrait être possible de produire des formes urbaines en continuité de celles existantes afin de combler les « dents creuses » tout en privilégiant l'architecture locale. Pour certains élus, c'est cependant parfois difficile à appliquer concrètement.

En prolongement des centres bourgs, certains évoquent la nécessité de privilégier l'habitat individuel sur des terrains dont le prix sera adapté aux ressources des ménages locaux.

Pour M. Tonneau, le développement du logement social reste la solution la plus efficace pour répondre aux besoins des jeunes actifs. Cela peut également permettre de détendre le marché dans son ensemble.

L'esthétique architecturale en question

Pour Me PETGES, le manque croissant d'harmonie architecturale sur le territoire (influence du Sud-Est de la France au niveau des couleurs par exemple) est une réelle préoccupation aujourd'hui.

Mme DELAUNAY explique que la communauté de communes pourra faire des préconisations en matière d'esthétique et d'architecture, mais il faudra qu'elles soient reprises dans les documents d'urbanisme par chaque commune.

Réinvestir les logements vides ?

Un certain nombre de logements sont inoccupés depuis plusieurs années, pour des questions de succession ou des raisons financières. La vacance est assez faible sur le territoire mais visible (dans les centres bourgs). Il serait intéressant de rénover ces bâtiments, de les réinvestir afin de produire des logements de qualité.

URBAN/S explique que si la vacance est deux fois moins forte qu'au niveau nationale, elle n'en est pas moins importante et voyante.

Pour Mme DELAUNAY, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pourrait être une démarche intéressante susceptible de servir de levier à ce type d'intervention.