

## CONCLUSION

La réactualisation de l'étude Nive-Adour-Ursuya concernant le secteur de la Communauté de Communes du Pays de Bidache, met en exergue le prolongement de certains éléments notables comme l'attractivité, la production soutenue de logements, l'inadaptation de l'offre aux besoins, etc. Cependant, les tendances se poursuivent, excepté pour le marché immobilier qui a connu une baisse liée à la période de « crise » de 2008/2009.

La proximité de l'agglomération bayonnaise et les facilités d'accès influent sur l'urbanisation et l'installation de nouveaux ménages en quête d'une acquisition ou d'une location moins onéreuse que sur la côte. Le taux de concentration d'emploi, faible sur le secteur, alors que l'installation de ménages actifs est important, tend à expliquer ce phénomène : installation en milieu rural pour un emploi en zone urbaine.

### Synthèse des grands constats :

#### 1 – Population et attractivité du territoire

- Un territoire de plus en plus attractif depuis les années 90 : une population active et familiale s'installe, favorisant le rajeunissement local. Le solde migratoire est important, mais le solde naturel redevient positif.
- Un indice de concentration d'emploi faible, (sauf Came) avec un tiers des actifs qui travaillent à l'extérieur de la CdC, accentuant ainsi les migrations quotidiennes domicile-travail ;
- Une inadéquation toujours importante entre l'offre de logements et les besoins, avec une sous-occupation du parc : 2.55 de taux d'occupation en moyenne pour 57% du parc en T5 ou +.
- Des revenus moyens inférieurs de 8.5% à la moyenne départementale et une augmentation des populations défavorisées.
- Une majorité de propriétaires occupants (70%).

#### 2 – Le parc de logements et ses caractéristiques

- Un parc de logements en croissance depuis les années 90 : +30% de logements en plus depuis 1990, marqué par de l'habitat individuel.
- Très peu de collectifs (20%) avec une baisse de leur production fin des années 2000.
- Un territoire « habité » avec 84% de résidences principales, peu de secondaires (9.73%) et une vacance en régression (5.8%) qui se rapproche de la moyenne départementale.

- Des logements anciens et de grandes tailles (57% de T5 et +), donc très peu de petits logements pour accueillir les jeunes couples ou les personnes âgées.
- Une offre locative faible (25% du parc en location) et très faible en logements sociaux (11% du parc contre 13.2% pour le département), alors que la population des revenus bien inférieurs à la moyenne départementale.
- Une présence faible des organismes sociaux avec un désintérêt marqué pour l'investissement en milieu rural.

### **3 – L'urbanisation et les outils de planification**

- Un habitat diffus qui tend à se recentrer avec une vision plus prospective liée à l'approbation de nouveaux PLU.
- Une consommation de foncier toujours trop importante malgré une baisse sensible en quelques années : 14 ha / an entre 1998 et 2003 pour 10 ha / an entre 2003 et 2008.
- Une urbanisation consommatrice de foncier en raison d'un réseau en assainissement collectif faible, seulement 30 % des foyers raccordés au tout à l'égout.