



TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET LOGEMENT POUR TOUS :

L'IMPOSSIBLE ÉQUATION ?



**Explorations
cartographiques**
dans le grand
Sud-Aquitain

25 AOÛT
2023



les entretiens
d'INXAUSETA

l'au⁷
dap
Agence d'urbanisme
Atlantique & Pyrénées



Crédits Photos & Pictogrammes

AUDAP, Les Entretiens d'Inxauseta

Comité de rédaction & conception graphique

Denis Caniaux, Ludovic Réau, Emmanuelle Rabant,
Cécile Velasco, Virginie Boillet, Aurélie Joseph, Alice Michelin

Impression :

AUDAP - 2023



@audap_org



www.audap.org



©Communauté Pays Basque / Carole pro

ÉDITO

Par Jean-René ETCHEGARAY

Président de l'AUDAP,
Président de l'Agglomération Pays Basque,
Maire de Bayonne.

@JreneEtchegaray

OBSERVER POUR ANTICIPER

L'observation statistique démontre que, face à la complexité des mécanismes qui agissent sur le logement, les politiques de l'habitat doivent anticiper les effets dominos et les effets de bord. On ne peut pas se concentrer sur un seul objectif sans considérer l'ensemble de l'édifice : c'est là le principal enseignement de l'Observation. Concrètement, face à la concurrence des locations de courte durée bénéficiant d'une fiscalité avantageuse, s'il était décidé de les taxer plus fortement pour lutter contre l'attrition des résidences principales dans le parc locatif privé, il conviendrait en parallèle d'alléger la fiscalité sur les logements loués vides à l'année.

Autre exemple, la vacance des logements n'est pas une réalité homogène, tant pour sa nature que pour sa géographie. L'observation locale des phénomènes permet cette nécessaire adaptation territoriale non seulement des politiques du logement mais aussi et surtout de leurs outils. Elle permet aussi aux Territoires d'anticiper les phénomènes, et ce Cahier d'explorations cartographiques sur le grand Sud-Aquitain le démontre bien : les situations rencontrées sur le littoral gagnent les zones intérieures. Merci aux Entretiens d'INXAUSETA de se faire l'écho des travaux de l'Agence d'Urbanisme pour la quatrième année ! ■

*Un jeu de 22 cartes
à l'échelle du
grand Sud-Aquitain
qui éclaire sous différents
angles les dynamiques qui
s'exercent sur le territoire.*



SOMMAIRE

DÉMOGRAPHIE P.6

L'évolution de la population de 2009 à 2020	6
Typologie de l'évolution de la population 2009 - 2020	7
Part des personnes de moins de 25 ans dans la population totale 2020	8
Part des personnes de plus de 65 ans dans la population totale en 2020	9
Le niveau de vie : revenu disponible médian des ménages en 2019	10
La précarité énergétique des ménages liée au logement ou à l'utilisation de la voiture en 2020	11

HABITAT..... P.12

Le prix de vente au m ² des appartements en 2022 par bassin de vie	12
Le prix de vente au m ² des maisons en 2022 par bassin de vie	13
La part des transactions d'appartements chez les employés et ouvriers par bassin de vie en 2022	14
La part des transactions des maisons chez les employés et ouvriers par bassin de vie en 2022	15
Année de construction des maisons et des appartements	16
Intensité de la construction de logements sur la période 2017 - 2022	17
Logements inoccupés en 2021	18
Analyse bivariée au bassin de vie : part des résidences secondaires en 2019 / Prix médian au m ² des logements entre 2019 et 2021	19

ÉNERGIE..... P.20

Nombre de logement raccordés au réseau Enedis en basse tension et consommation moyenne par logement en 2022	20
Nombre d'installations photovoltaïques par commune en 2022	21
Modes de chauffage dominant des résidences principales en 2019	22
Part des logements diagnostiqués « EFG » par commune	23

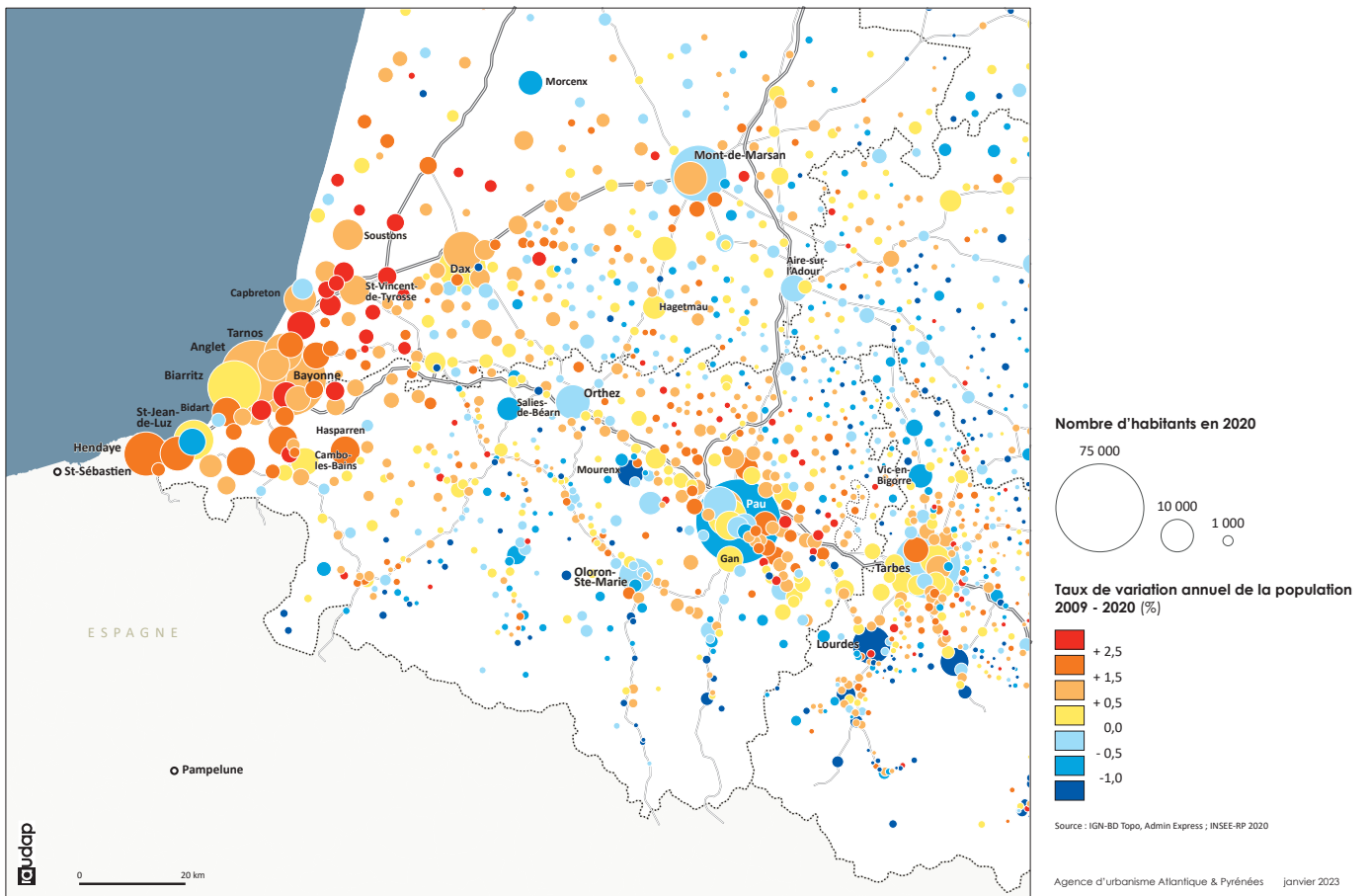
ENVIRONNEMENT / RISQUES CLIMATIQUES..... P.24

Occupation du sol en 2020	24
Évolution des espaces habités entre 2000 et 2020	25
Typologie de la vulnérabilité des communes aux risques climatiques	26
Zones exposées au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux	27

1

L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION DE 2009 À 2020

DÉMOGRAPHIE



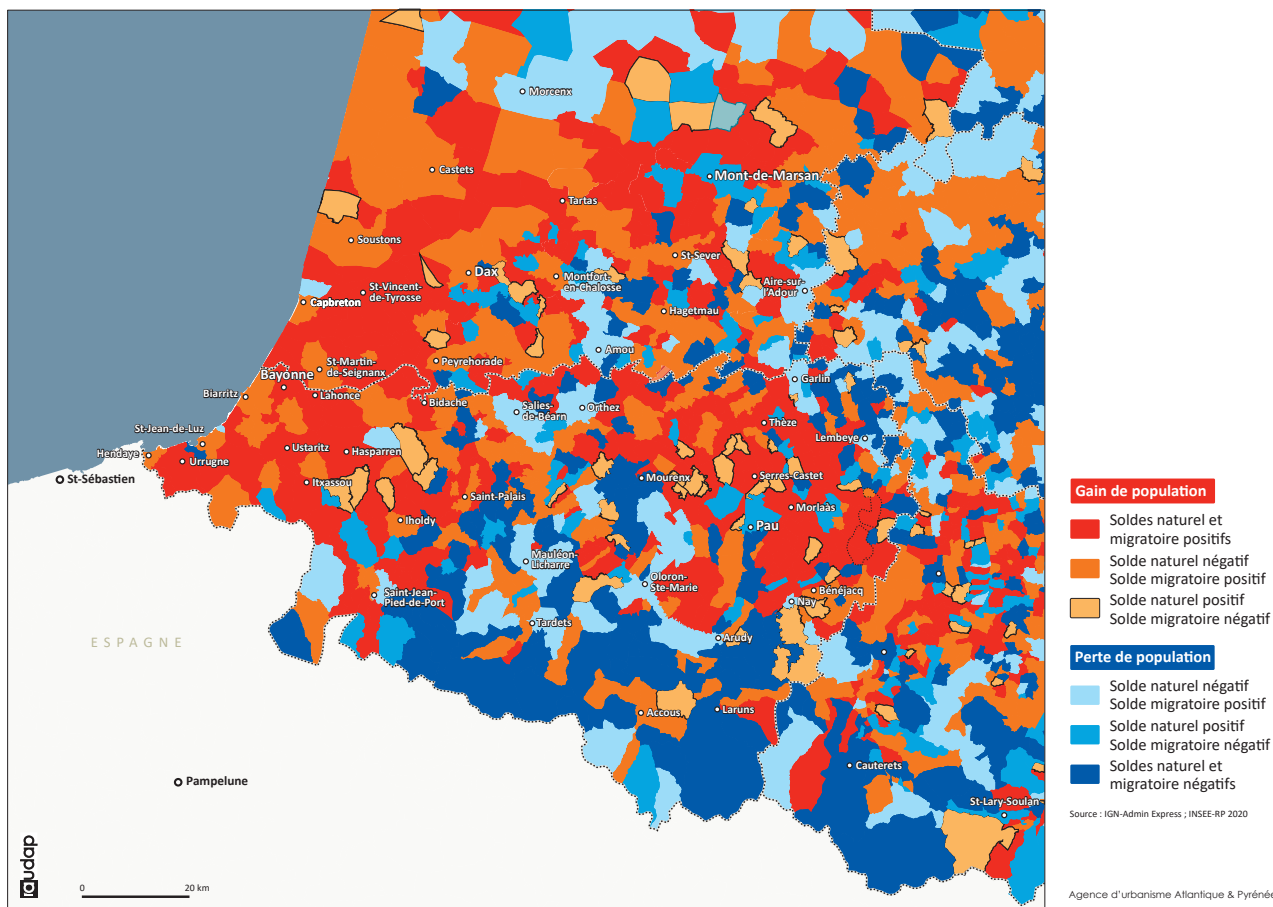
1 347 696

habitants sur le territoire du grand Sud-Aquitain en 2020 (1 423 communes).

+ 0,5 %

de croissance annuelle moyenne entre 2009 et 2020 soit + 67 132 habitants en 11 ans.

2. TYPOLOGIE DE L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION 2009 - 2020



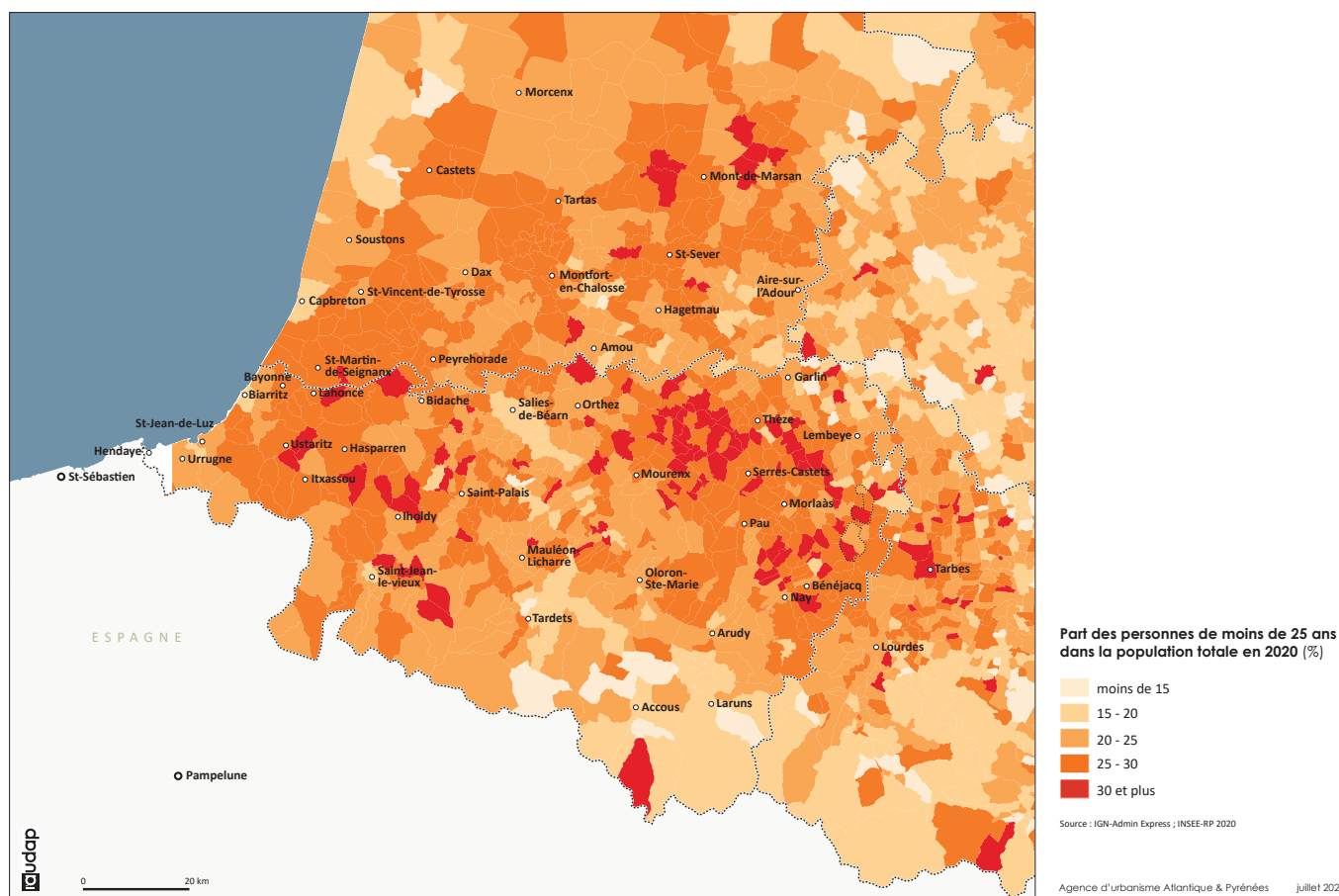
+ 0,63 %

de croissance annuelle moyenne du solde migratoire entre 2009 et 2020.

1/3

des communes connaissent un gain de population grâce à des soldes naturel et migratoire positifs, et près d'1/5 une perte liée à des soldes naturels et migratoires négatifs.

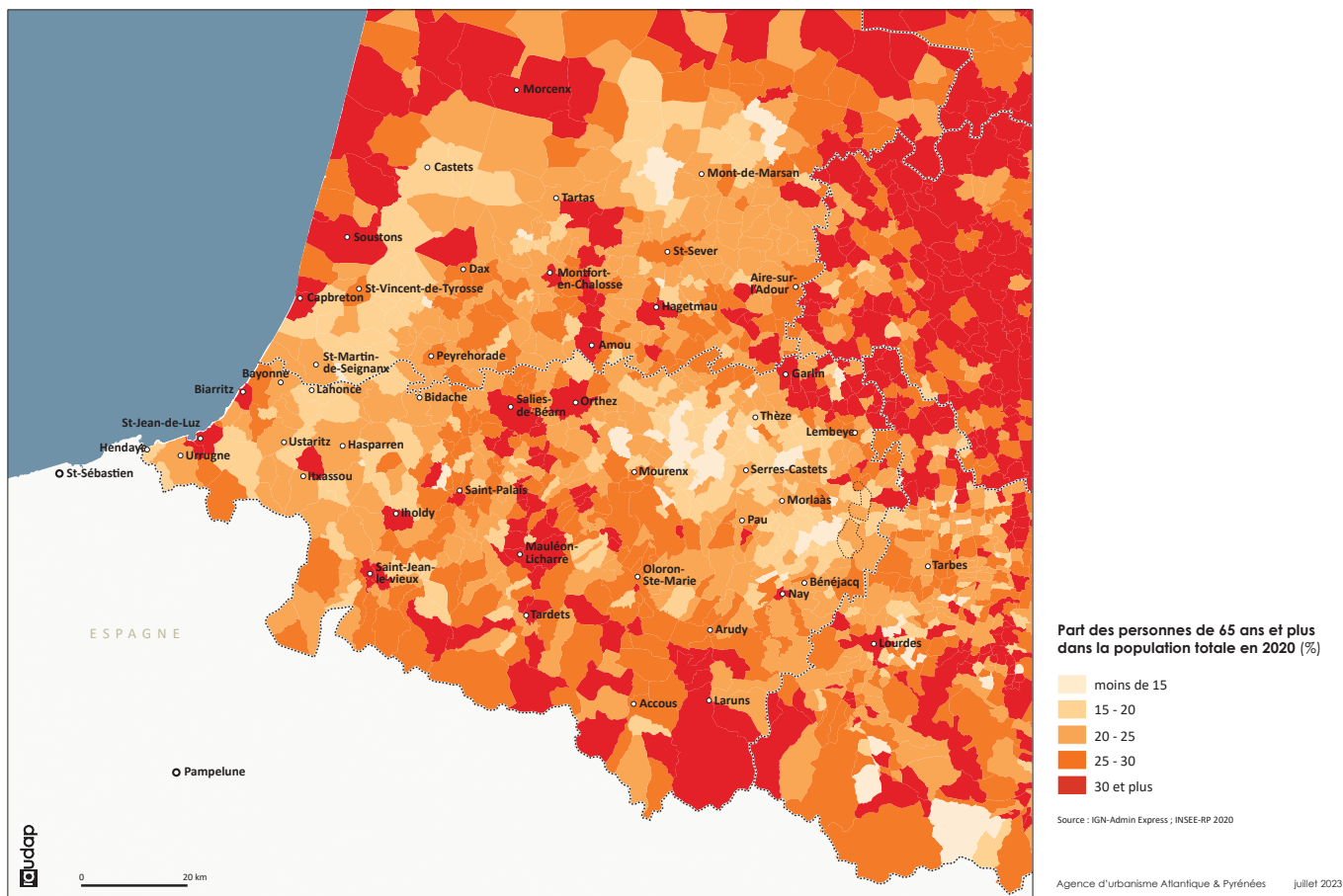
3. PART DES PERSONNES DE MOINS DE 25 ANS DANS LA POPULATION TOTALE 2020



337 140

jeunes de moins de 25 ans habitent dans le grand Sud-Aquitain en 2020. Ils représentent 25,0 % de la population, une proportion inférieure à la moyenne nationale (30 %).

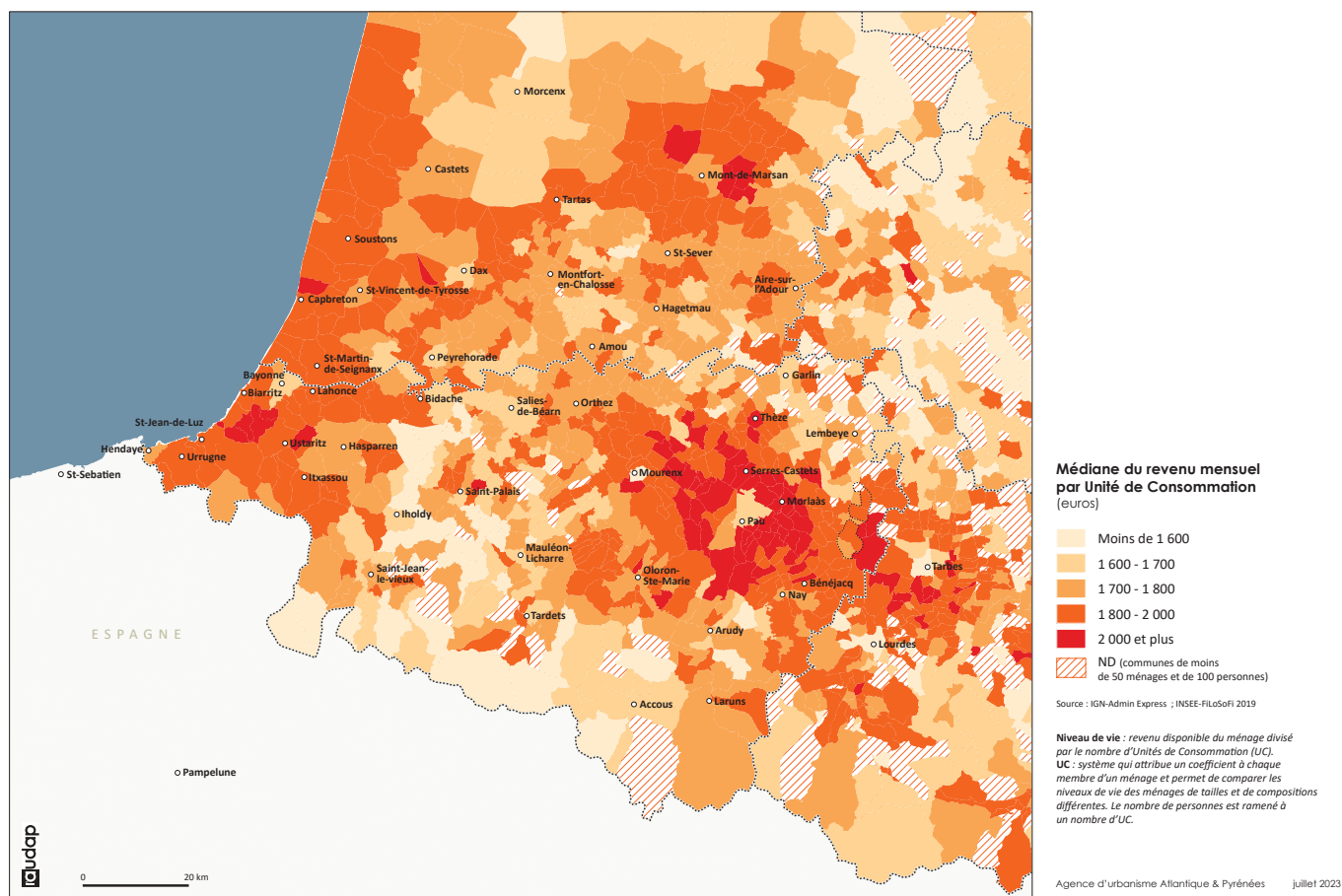
4. PART DES PERSONNES DE PLUS DE 65 ANS DANS LA POPULATION TOTALE EN 2020



342 610

personnes âgées de 65 ans et plus sont recensées dans le grand Sud-Aquitain en 2020. Ils représentent 25,4 % de la population du territoire, ce qui est supérieur à la moyenne nationale (21 %).

5. LE NIVEAU DE VIE : REVENU DISPONIBLE MÉDIAN DES MÉNAGES EN 2019

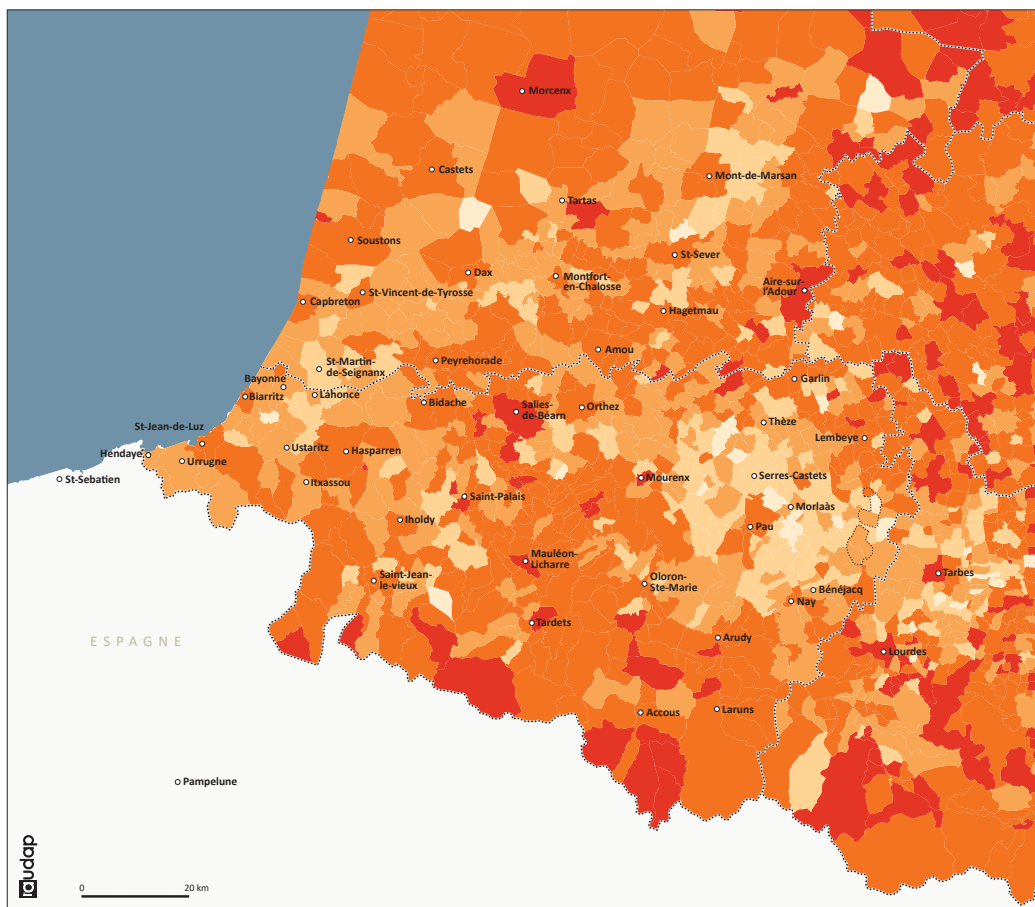


1 843 euros

Dans les Pyrénées-Atlantiques, la moitié de la population a un niveau de vie supérieur à 1 843 euros mensuels en 2019. Le revenu médian des ménages est inférieur dans le département des Landes (1 802 euros).

6.

LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE DES MÉNAGES LIÉE AU LOGEMENT OU À L'UTILISATION DE LA VOITURE EN 2020

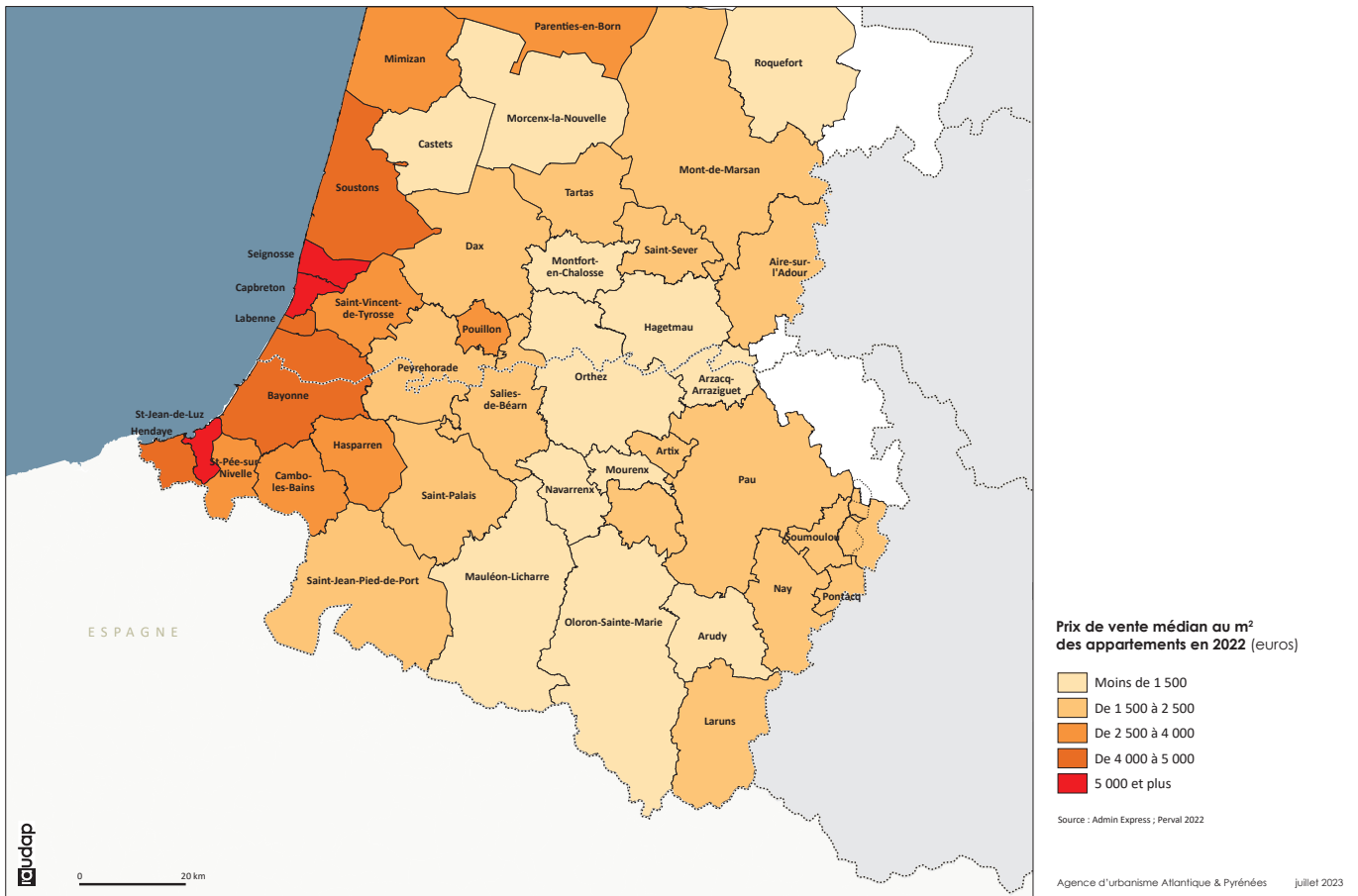


22 %

C'est la part des ménages en précarité énergétique logement / mobilité dans le grand Sud-Aquitain. Cette proportion varie de + 5 % à + 35 % en fonction du profil de la commune.

7

LE PRIX DE VENTE AU M² DES APPARTEMENTS EN 2022 PAR BASSIN DE VIE

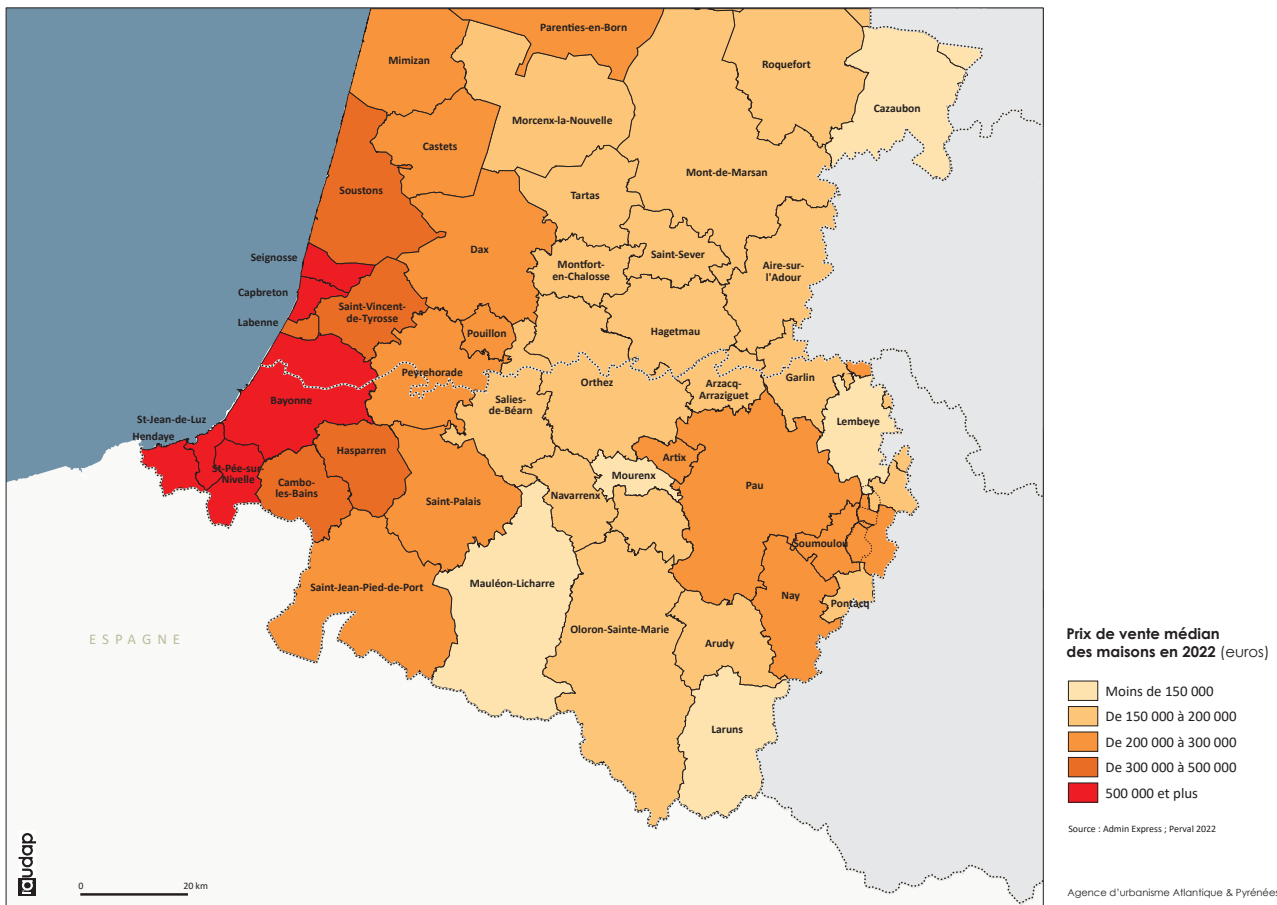


3 304 euros

est le prix médian au m² de ventes des appartements existants en 2022 soit un prix global de 174 155 €. Le prix médian au m² varie de moins de 1 000 € à plus de 5 000 € du m² selon le bassin de vie considéré. L'appartement médian vendu en 2022 fait 3 pièces et 56 m².



LE PRIX DE VENTE AU M² DES MAISONS EN 2022 PAR BASSIN DE VIE



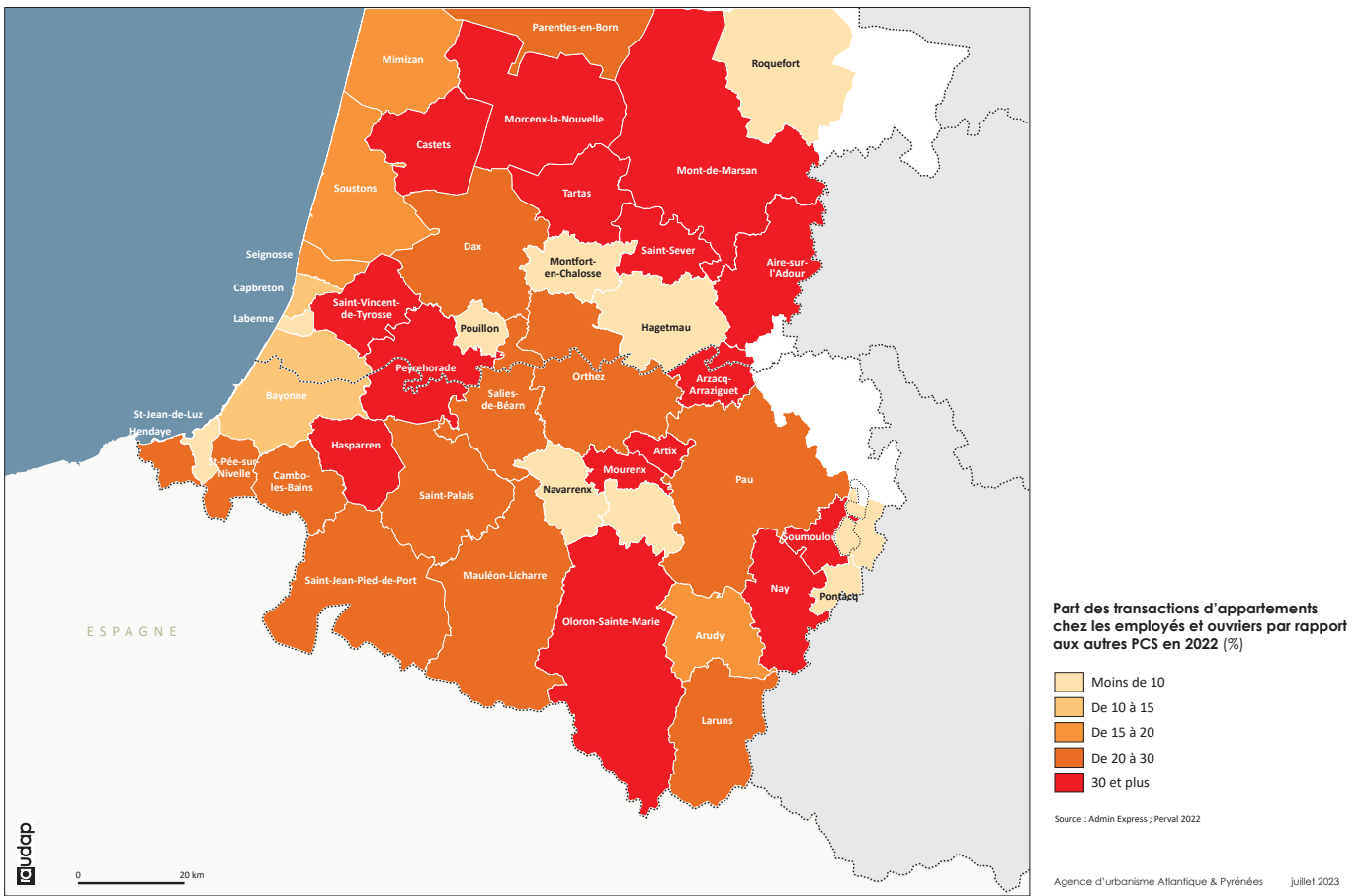
257 425 euros

est le prix médian de ventes des maisons existantes en 2022. Ce prix médian varie de moins de 150 000 € à plus de 500 000 € selon le bassin de vie considéré.

La maison médiane vendue en 2022 fait 5 pièces et 111 m² habitables pour un terrain de 951 m².



LA PART DES TRANSACTIONS D'APPARTEMENTS CHEZ LES EMPLOYÉS ET OUVRIERS PAR BASSIN DE VIE EN 2022

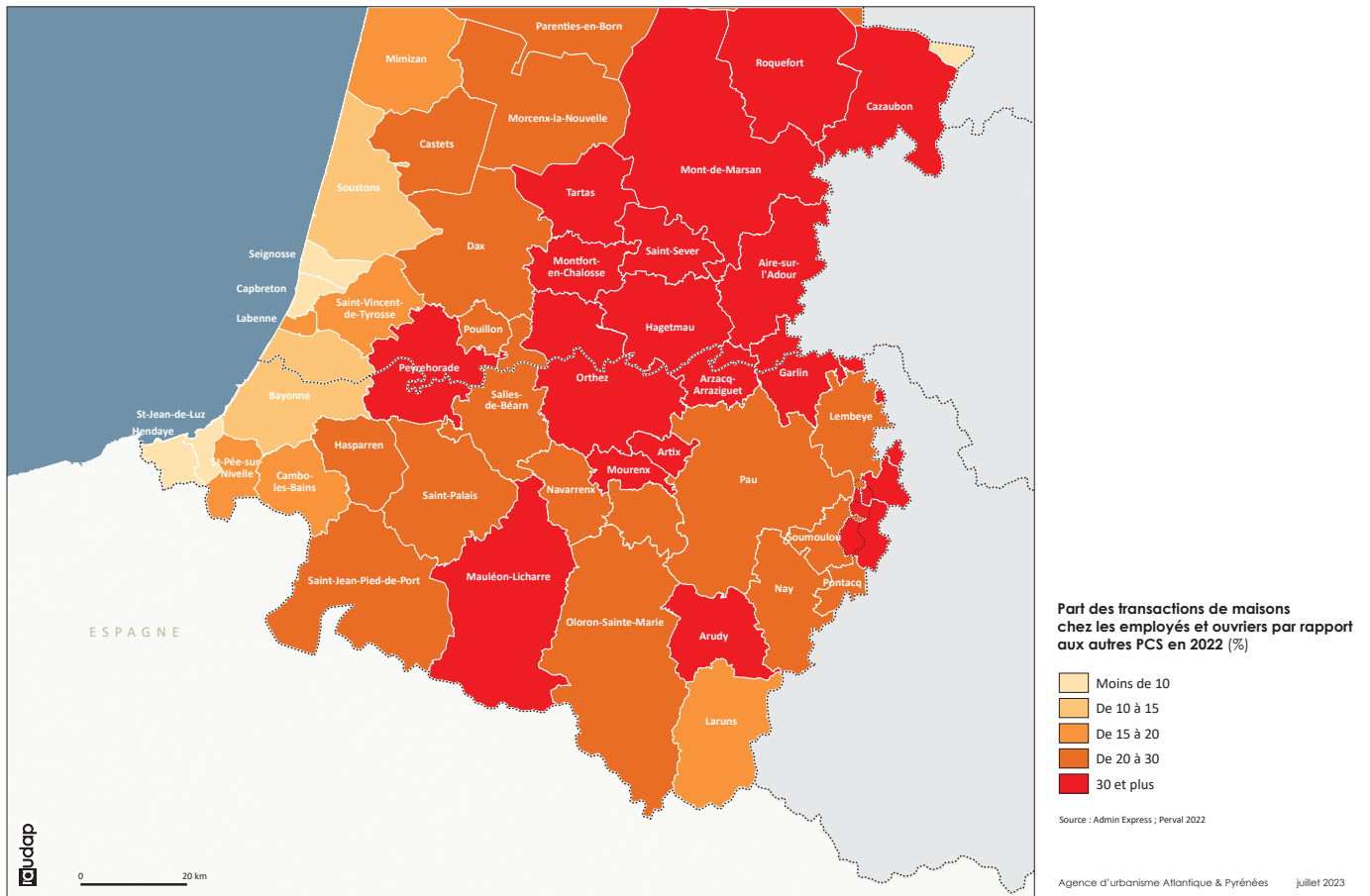


20 %

est la part des transactions d'appartements existants réalisées par des employés/ouvriers. Cette part varie de moins de 10 % à plus de 50 % selon le bassin de vie considéré.

10.

LA PART DES TRANSACTIONS DES MAISONS CHEZ LES EMPLOYÉS ET OUVRIERS PAR BASSIN DE VIE EN 2022

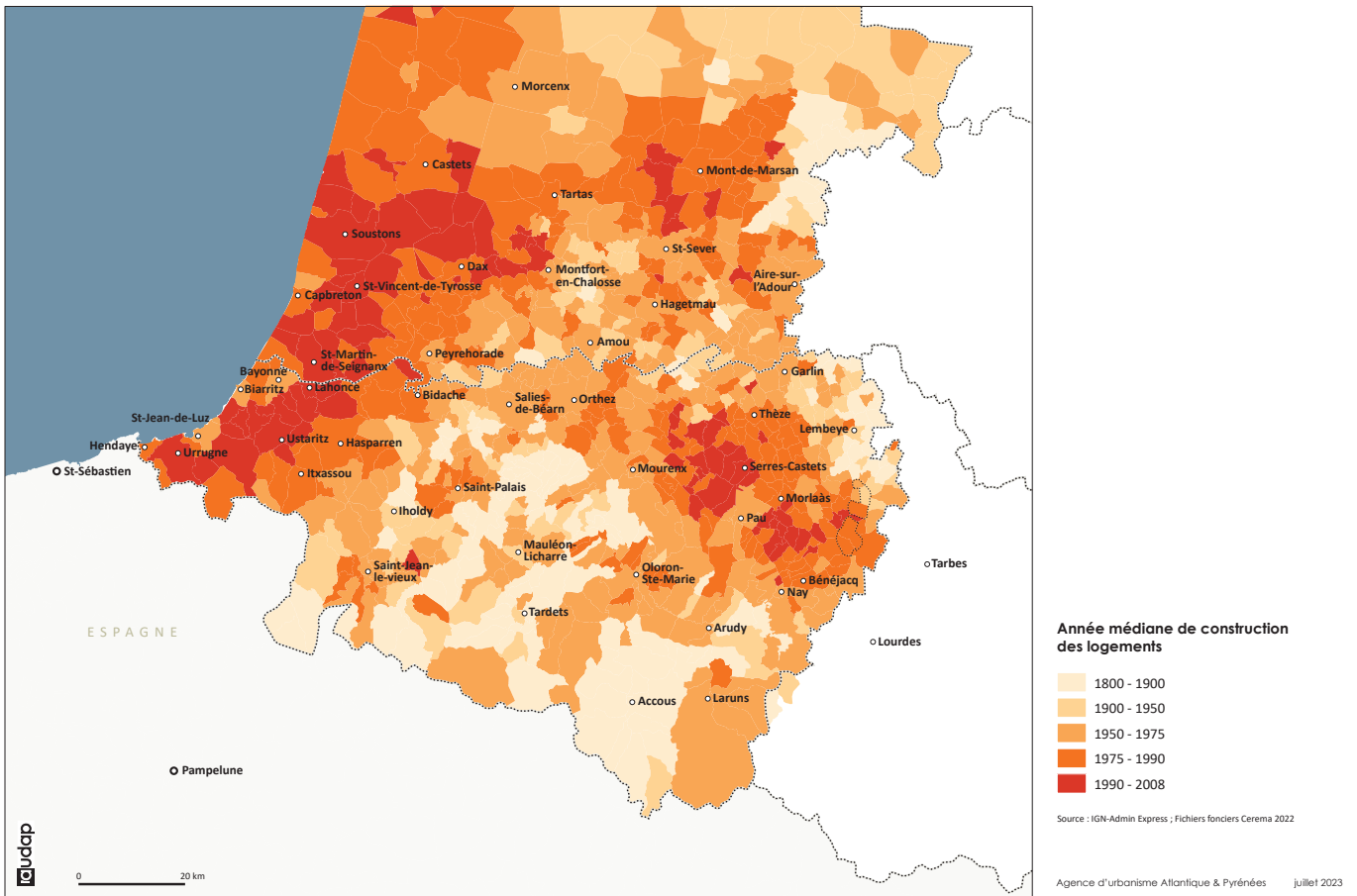


13 %

est la part des transactions de maisons existantes réalisées par des employés/ouvriers. Cette part varie de 5 % à plus de 40 % selon le bassin de vie considéré.

11.

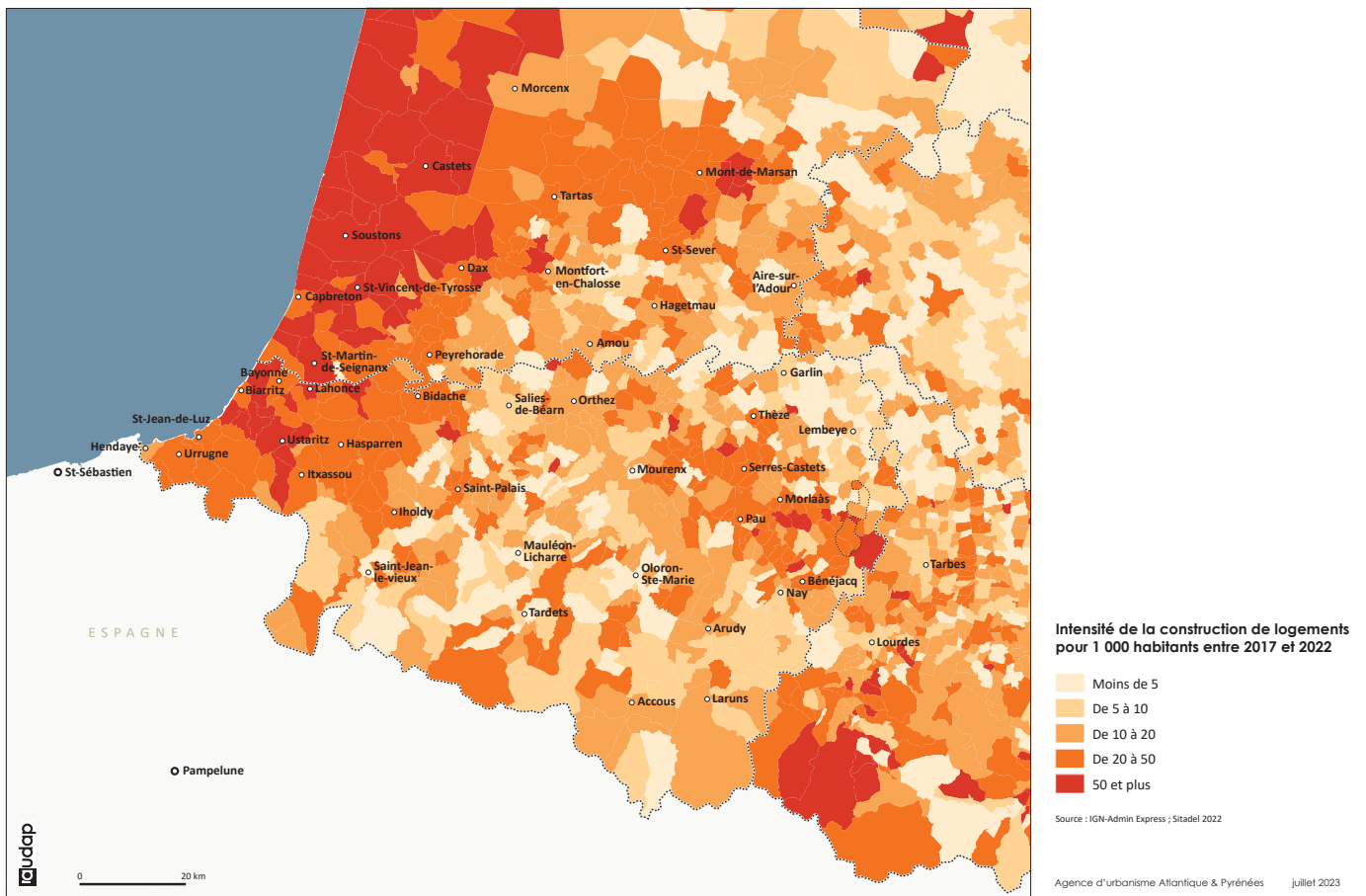
ANNÉE DE CONSTRUCTION DES MAISONS ET DES APPARTEMENTS



1980

est l'année médiane de construction des logements dans le grand Sud-Aquitain. Cette même référence médiane peut être nettement antérieure à 1900 notamment dans les vallées pyrénéennes quand elle peut approcher 2000 sur certains secteurs périurbains et littoraux.

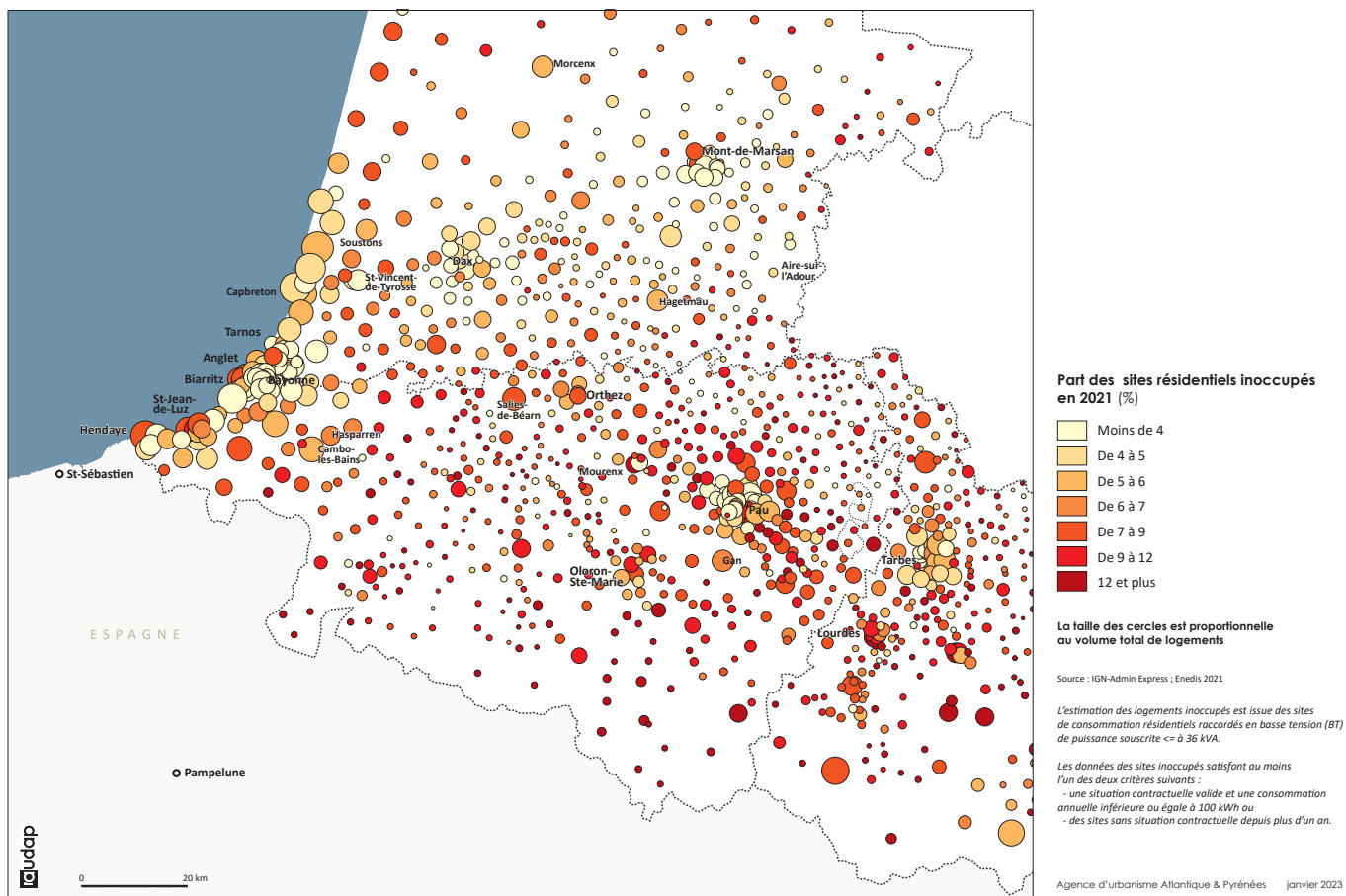
12. INTENSITÉ DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2017 – 2022



30

logements ont été construits pour 1 000 habitants en moyenne sur la période 2017-2022. Au total cela représente près de 40 000 logements mis en chantier sur le territoire soit en moyenne près de 8 000 par an. L'intensité de la construction varie nettement en fonction des territoires pouvant monter à plus de 100 logements mis en chantier pour 1 000 habitants.

13. LOGEMENTS INOCCUPÉS EN 2021

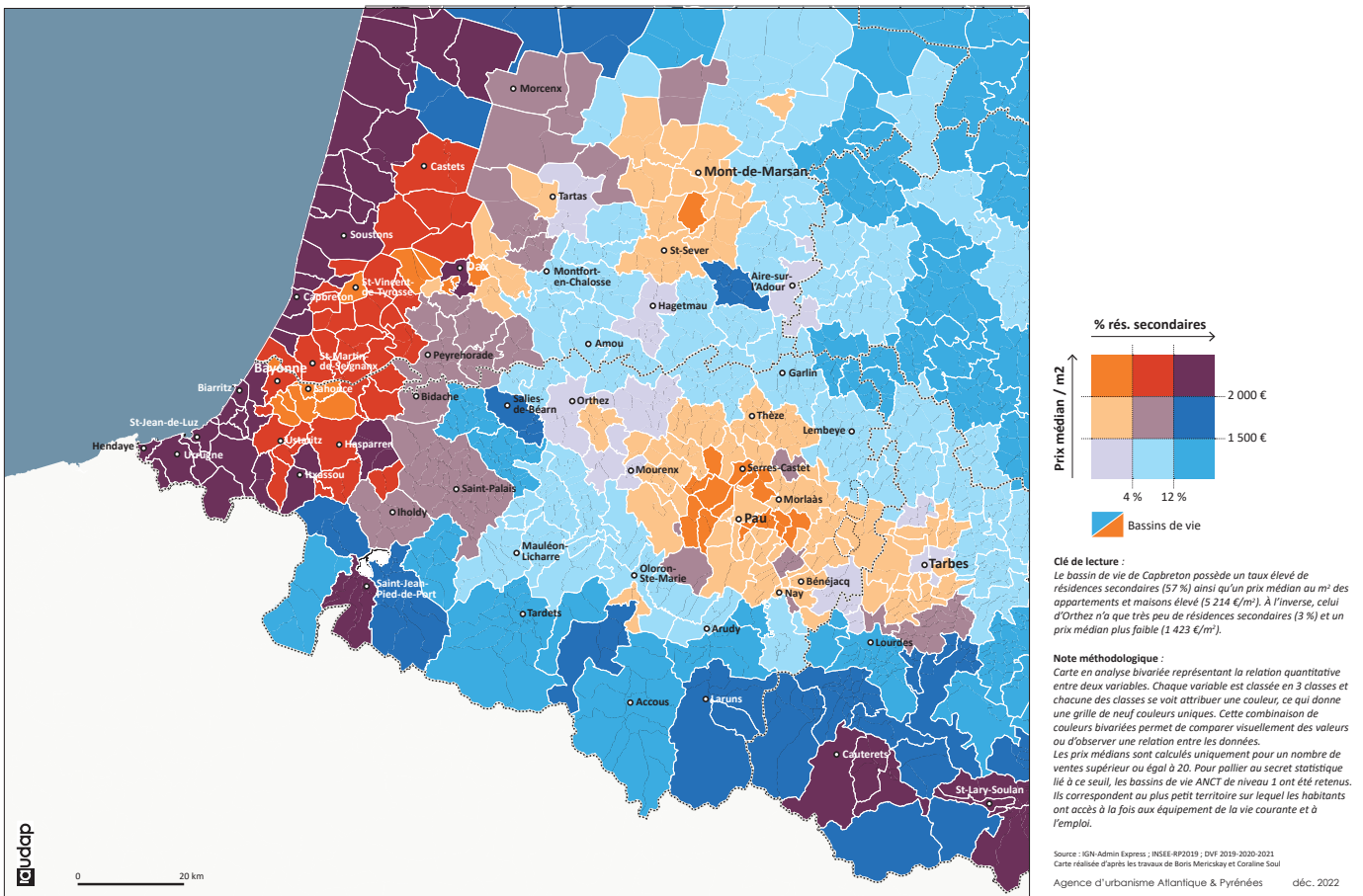


6,4 %

des sites résidentiels raccordés au réseau électrique dans le grand Sud-Aquitain sont estimés inoccupés en 2021.

14.

ANALYSE BIVARIÉE AU BASSIN DE VIE : PART DES RÉSIDENCES SECONDAIRES EN 2019 / PRIX MÉDIAN AU M² DES LOGEMENTS ENTRE 2019 ET 2021



143 322

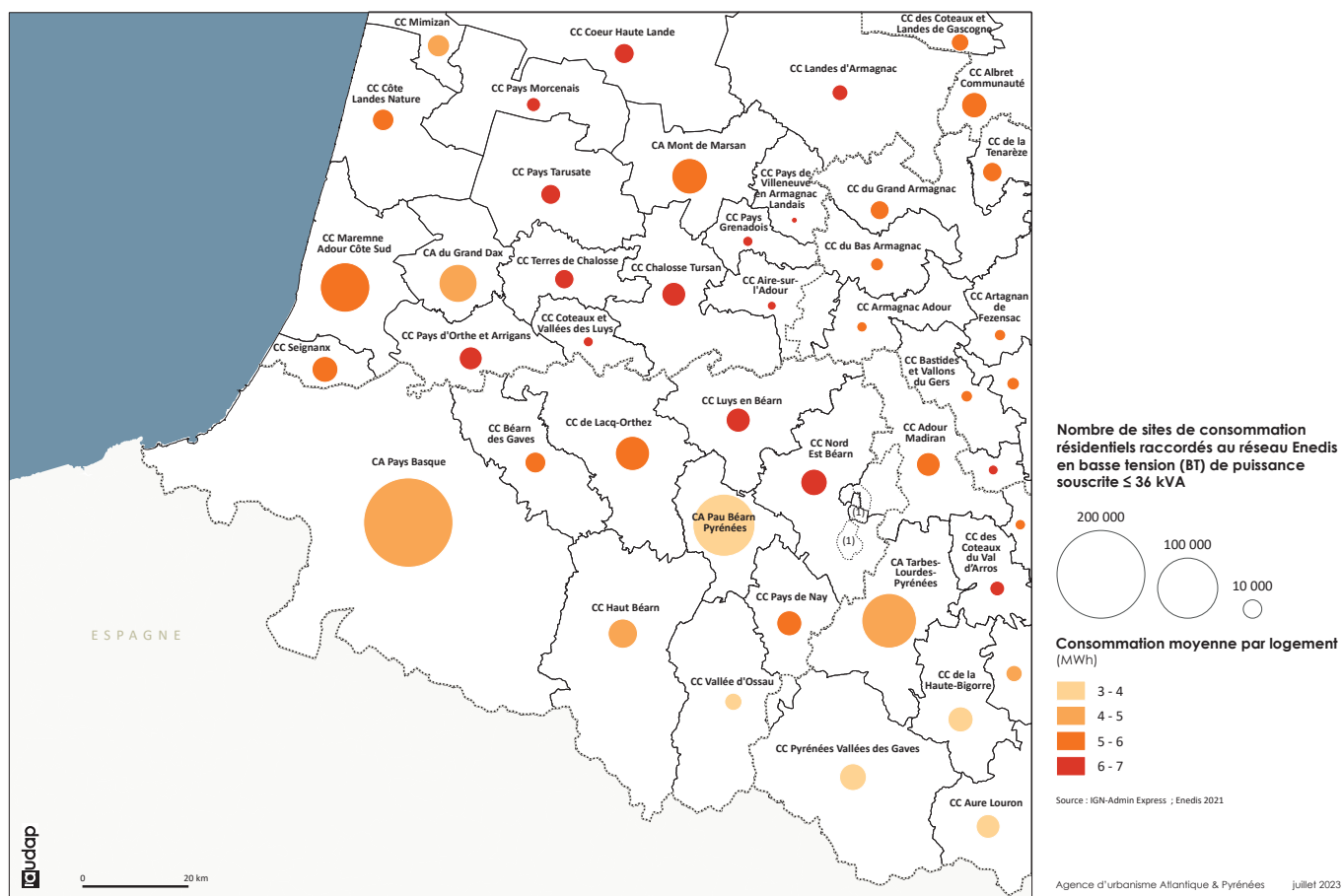
résidences secondaires en 2019 dans le grand Sud-Aquain, soit 17 % des logements du territoire.

2 081 euros

le prix médian au m² des appartements et maisons sur la période 2019-2021.

15.

NOMBRE DE LOGEMENT RACCORDÉS AU RÉSEAU ENEDIS EN BASSE TENSION ET CONSOMMATION MOYENNE PAR LOGEMENT EN 2022

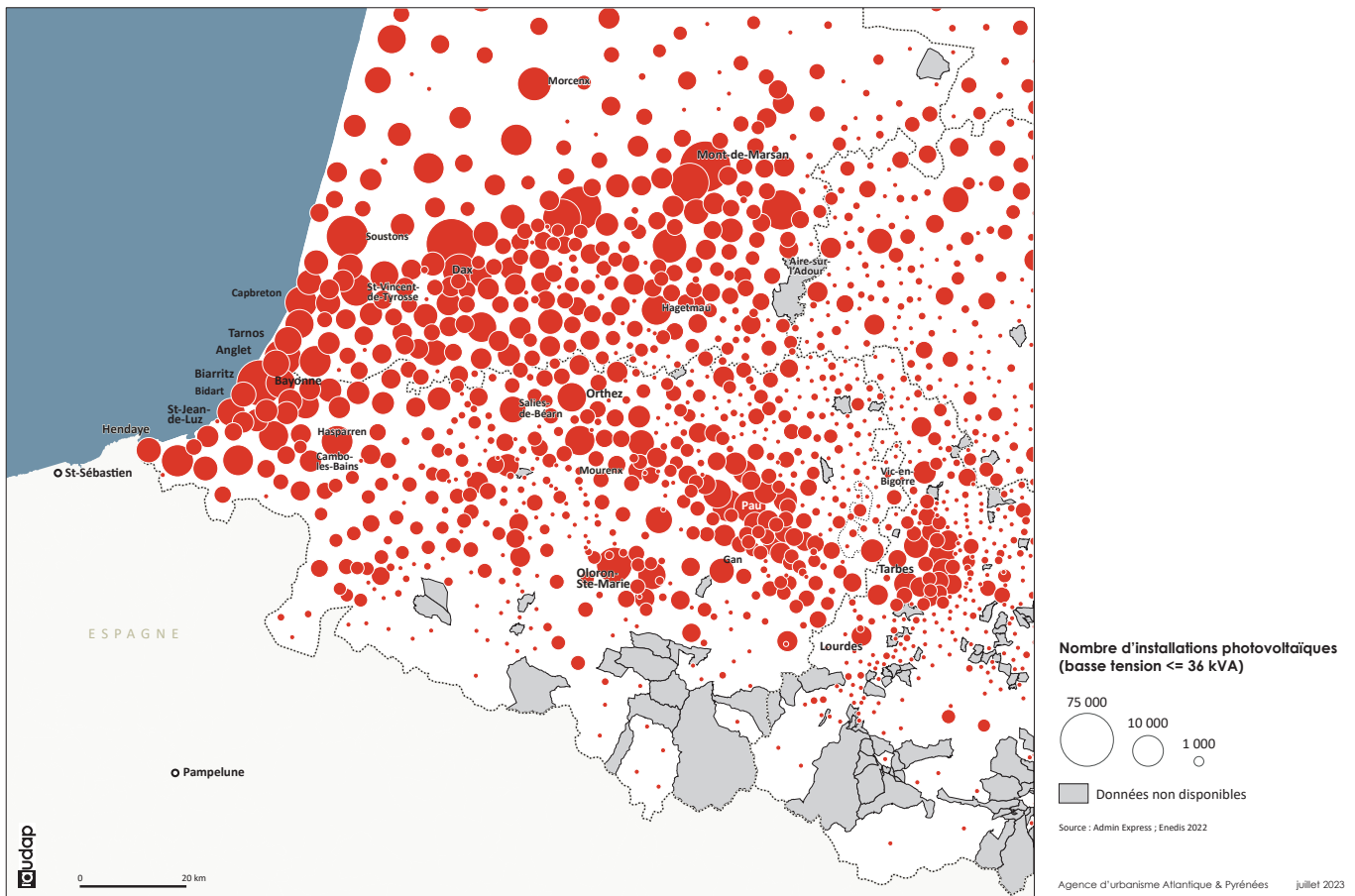


8

Intercommunalités ont réduit leur consommation électrique annuelle entre 2017 et 2021 (de - 0,1 à - 5,4 points).

16.

NOMBRE D'INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES PAR COMMUNE EN 2022



18 935

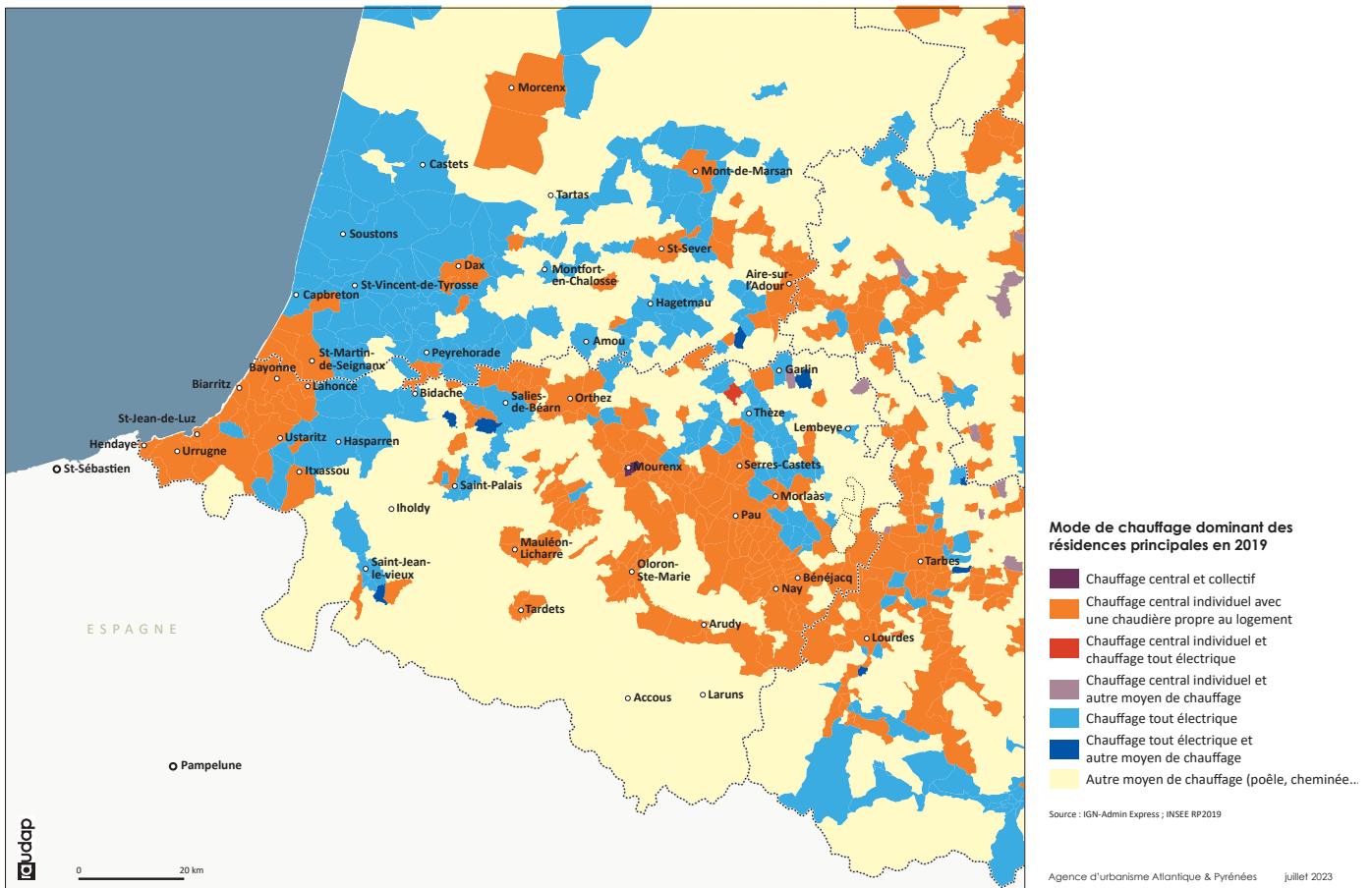
Installations photovoltaïques inférieures ou égales à 36 kVA* dans le grand Sud-Aquitain, localisées notamment autour du Gave de Pau et le long du littoral.

--

* 36 kilovoltampères est la dernière puissance du compteur en tarif Bleu (ou équivalent) réservé pour les particuliers et petits professionnels.

17.

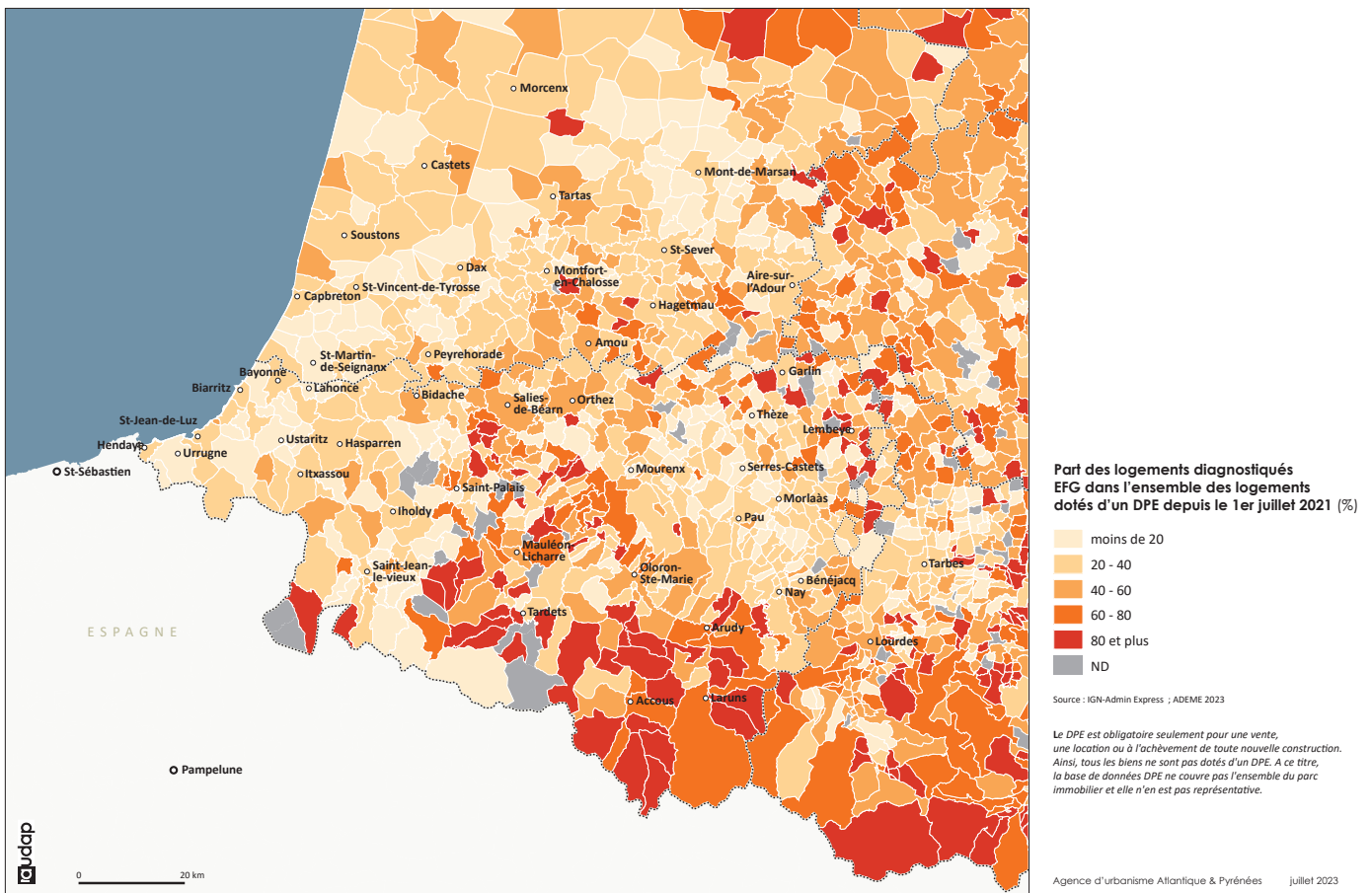
MODES DE CHAUFFAGE DOMINANT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2019



780

communes du grand Sud-Aquitain ont pour principal moyen de chauffage dans leurs résidences principales un chauffage autre que central ou individuel « tout électrique » à savoir poêle, cheminée, cuisinière, ...

18. PART DES LOGEMENTS DIAGNOSTIQUÉS « EFG » PAR COMMUNE



45 %

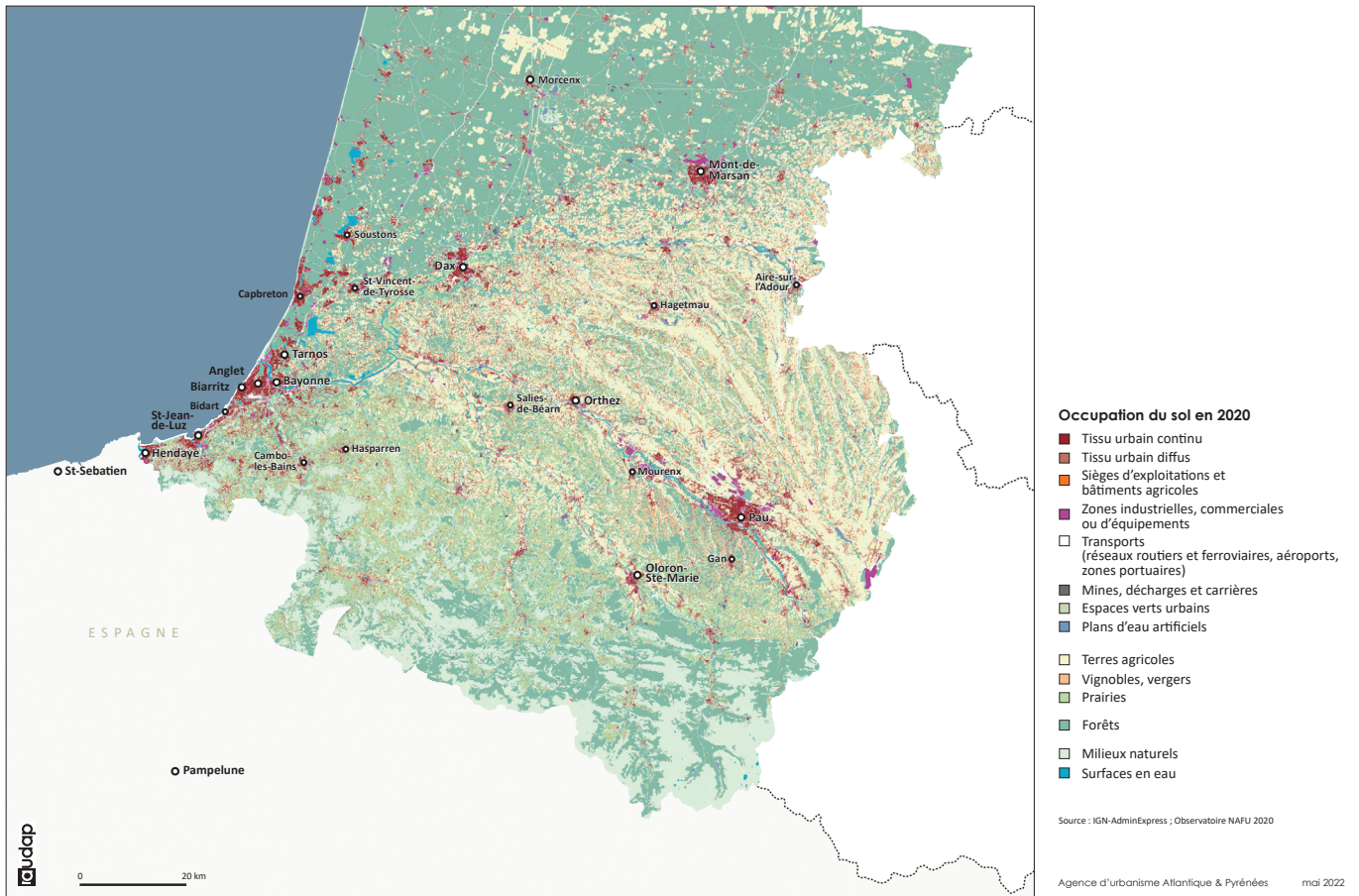
des communes du grand Sud-Aquain ont moins de la moitié des logements diagnostiqués E, F ou G sur l'ensemble des logements dotés d'un DPE (Diagnostic de performance énergétique), soit 619 communes.

--

Depuis le 1er janvier 2023, un logement situé en France métropolitaine est qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement...) est inférieure à 450 kWh/m² d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an. Les logements dont la consommation d'énergie dépasse cette valeur ne peuvent plus être proposés à la location. Cette interdiction des biens les plus énergivores sur le marché locatif concernera à terme :

- les logements classés G à compter de 2025
- les logements classés F à compter de 2028
- les logements classés E à compter de 2034.

19. OCCUPATION DU SOL EN 2020



49 %

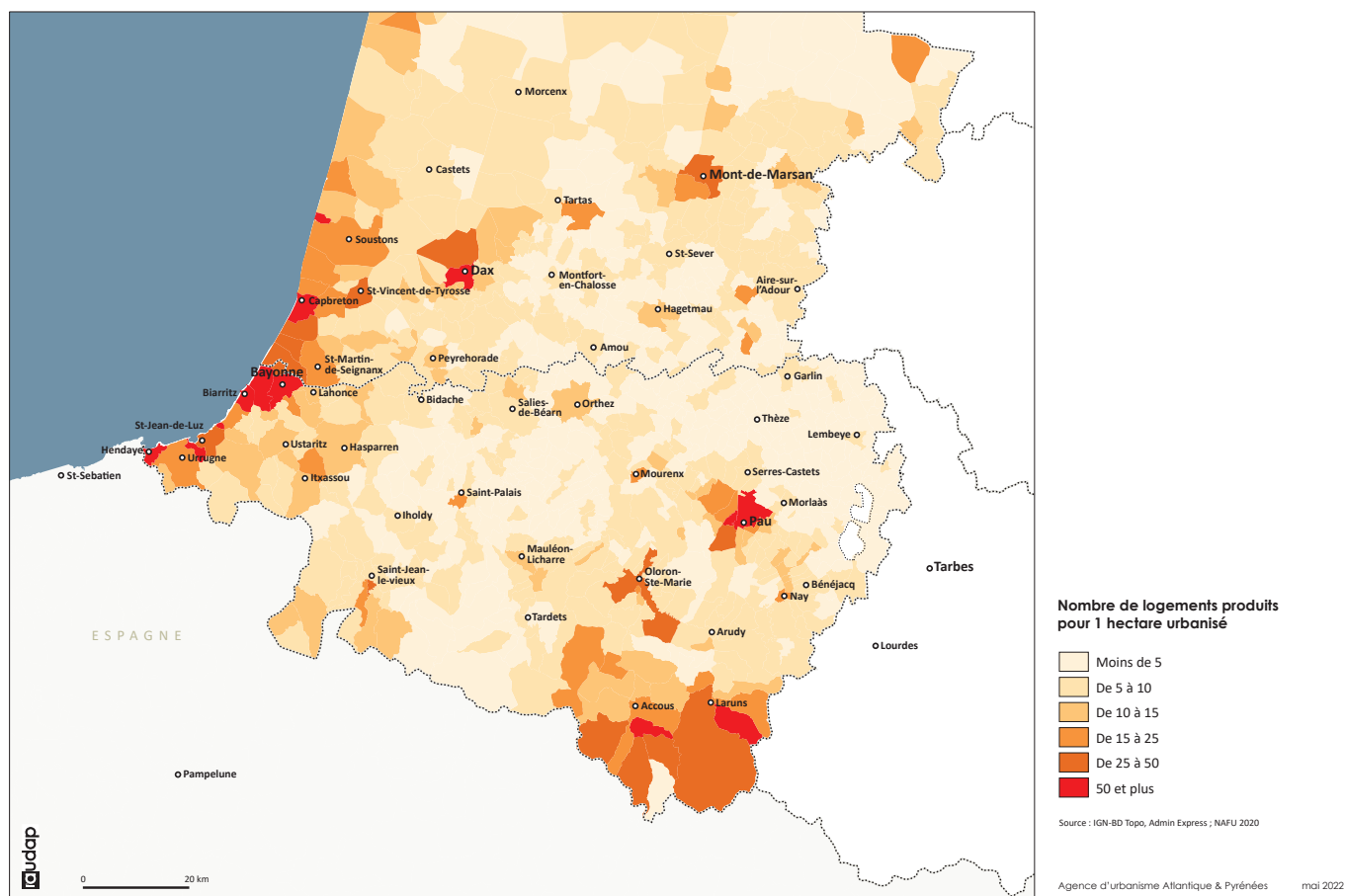
C'est la part de la surface couverte par les forêts dans l'ensemble de l'occupation du sol en 2020 du grand Sud-Aquitain.

34 % sont occupés par les espaces agricoles, 9 % par les espaces naturels et 8 % par les espaces artificialisés.

- 3 600 ha

d'espaces naturels en 20 ans (soit - 2,4 % entre 2000 et 2020).

20. ÉVOLUTION DES ESPACES HABITÉS ENTRE 2000 ET 2020



66 704 hectares

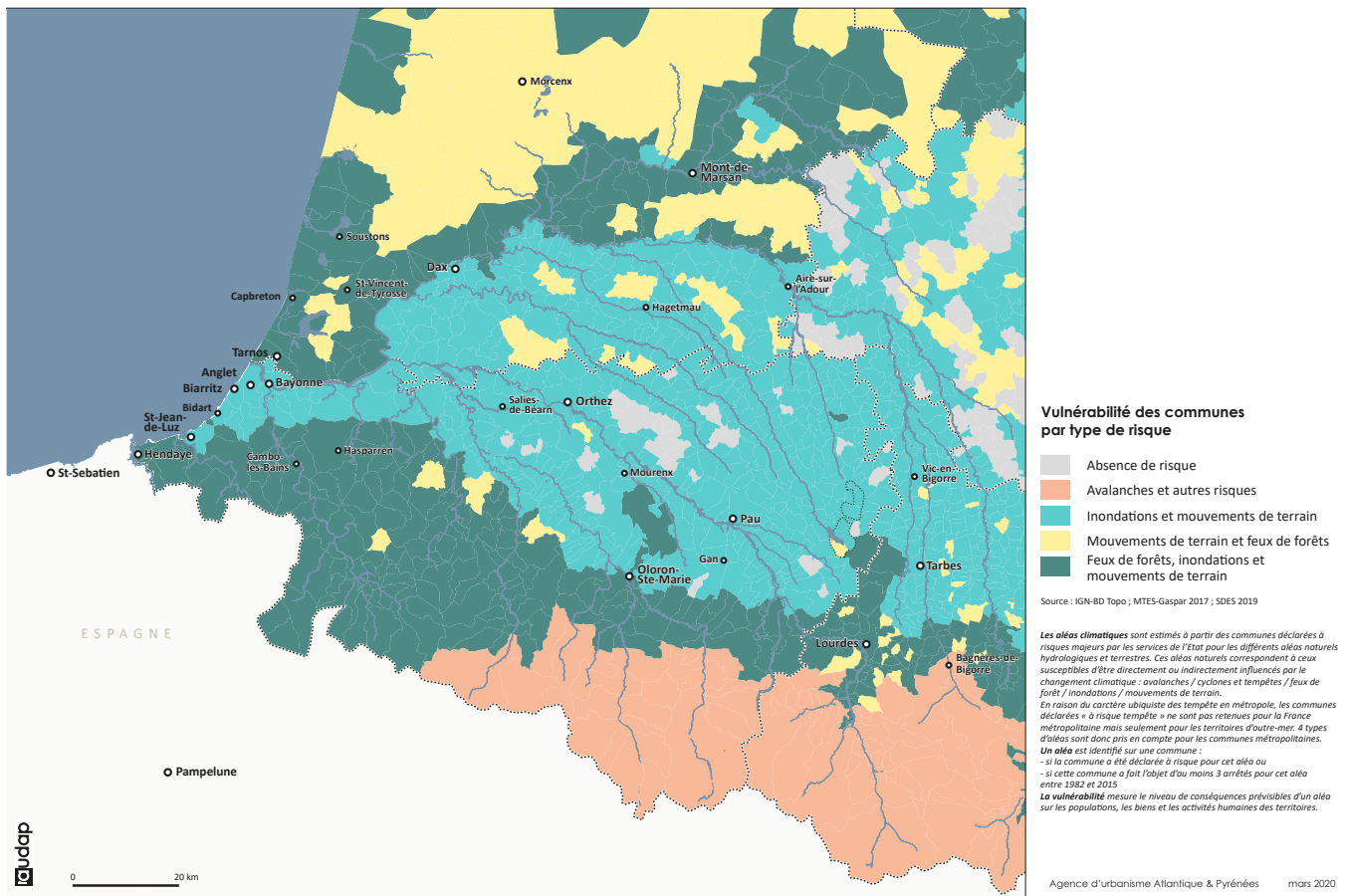
C'est la superficie des espaces habités du grand Sud-Aquitain en 2020, soit 4 % du territoire. Ces espaces se sont étendus de 1 % entre 2000 et 2020.

53 %

C'est la part que représentent les espaces habités dans l'ensemble des espaces artificialisés en 2020. Ils représentaient 51 % en 2000.

21.

TYPOLOGIE DE LA VULNÉRABILITÉ DES COMMUNES AUX RISQUES CLIMATIQUES



701 communes

sont exposées aux risques d'inondations et de mouvements de terrain sur les 1 423 communes que compte le territoire du grand Sud-Aquitain (49 % des communes).

25 %

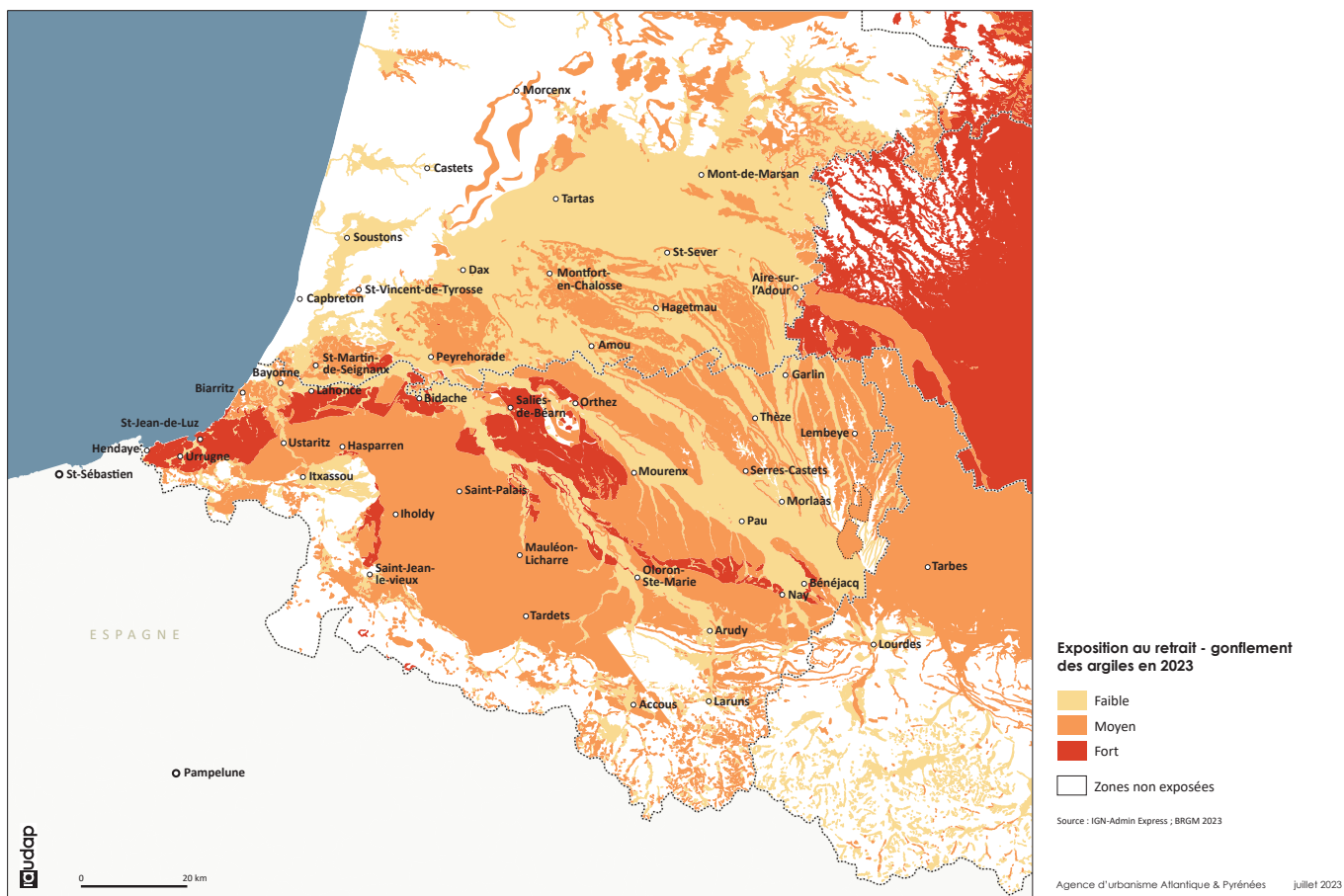
sont vulnérables aux feux de forêts, inondations et mouvements de terrain (soit 354 communes), 12 % le sont aux mouvements de terrain et feux de forêts et 6 % aux avalanches et autres risques.

7 %

sont très peu exposées aux risques climatiques (soit 101 communes).

22.

ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX



37 %

du territoire du grand Sud-Aquitain est soumis à une exposition forte au phénomène de retrait-gonflement des argiles (soit 407 communes exposées).

Notes



Notes



Notes



Restons connectés !

Retrouvez plus d'informations sur l'AUDAP ainsi que son actualité et ses publications sur son site Internet :

WWW audap.org

Inscrivez-vous à « l'a Newsletter » de l'AUDAP, sur son site Internet ou directement via l'URL suivante :

NEWSLETTER <https://www.audap.org/nos-ressources/la-newsletter/>

L'AUDAP est présente sur les réseaux sociaux, suivez-nous !

 twitter.com/audap_org

 <https://cutt.ly/youtube-audap>

 fr.linkedin.com/company/audap





AGENCE D'URBANISME ATLANTIQUE & PYRÉNÉES

Antenne de Bayonne

Petite Caserne - 2 allée des Platanes
BP 628 64106 Bayonne Cedex
Tél. 05 59 46 50 10

Antenne de Pau

1 rue Lapouble
64000 Pau
Tél. 05 33 64 00 30



audap.org



Nouvelle-
Aquitaine



PAU BEARN
PYRÉNÉES
Communauté d'Agglomération

Les membres de droit de l'Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées

