



CRISE DU LOGEMENT ABORDABLE : UNE URGENCE EUROPÉENNE

Explorations
cartographiques
dans le
Sud-Aquitain

29 AOÛT
2025





Crédits Photos & Pictogrammes

AUDAP, Les Entretiens d'Inxauseta

Comité de rédaction & conception graphique

Denis Caniaux, Ludovic Réau, Marc Laclau, Emmanuelle Rabant,
Cécile Velasco, Jonathan Fondard

Impression :

AUDAP - 2025

 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

Logement abordable : L'Europe en alerte – Et nous ?

En 2025, la crise du logement abordable ne connaît plus de frontières. De Dublin à Athènes, de Berlin à Madrid, les tensions explosent : pénurie, loyers inaccessibles, précarité grandissante. Face à l'ampleur du phénomène, l'Union européenne se mobilise, en se dotant pour la première fois d'un commissaire au logement et d'un plan d'action ambitieux.

Et la France ? Malgré un modèle envié, elle marque le pas. À l'approche des municipales, les élus locaux sont en première ligne mais manquent de leviers. L'Europe peut-elle être le moteur d'un sursaut collectif ? Donner aux territoires les moyens d'agir ?

Les « Entretiens d'Inxausea » posent la question sans détour. Comme chaque année, ils réunissent à Bunus celles et ceux qui pensent, vivent et transforment l'habitat. De son côté, l'AUDAP observe depuis plusieurs années les tensions du marché immobilier dans le Sud-Aquitain (évolution des loyers, essor des locations de courte durée, suivi de la construction de logements, etc.). Pour éclairer ces dynamiques locales — qu'il s'agisse de l'offre, de la production, des tensions, des mobilités ou encore de la rénovation — l'AUDAP propose un jeu de cartes renouvelé, toujours en lien étroit avec son ancrage territorial, le Sud-Aquitain.

Merci aux « Entretiens d'Inxausea » de porter cette parole libre et ancrée dans les territoires. ■

*Un jeu de 26 cartes
à l'échelle du Sud-Aquitain
qui éclaire sous différents
angles les dynamiques qui
s'exercent sur le territoire.*

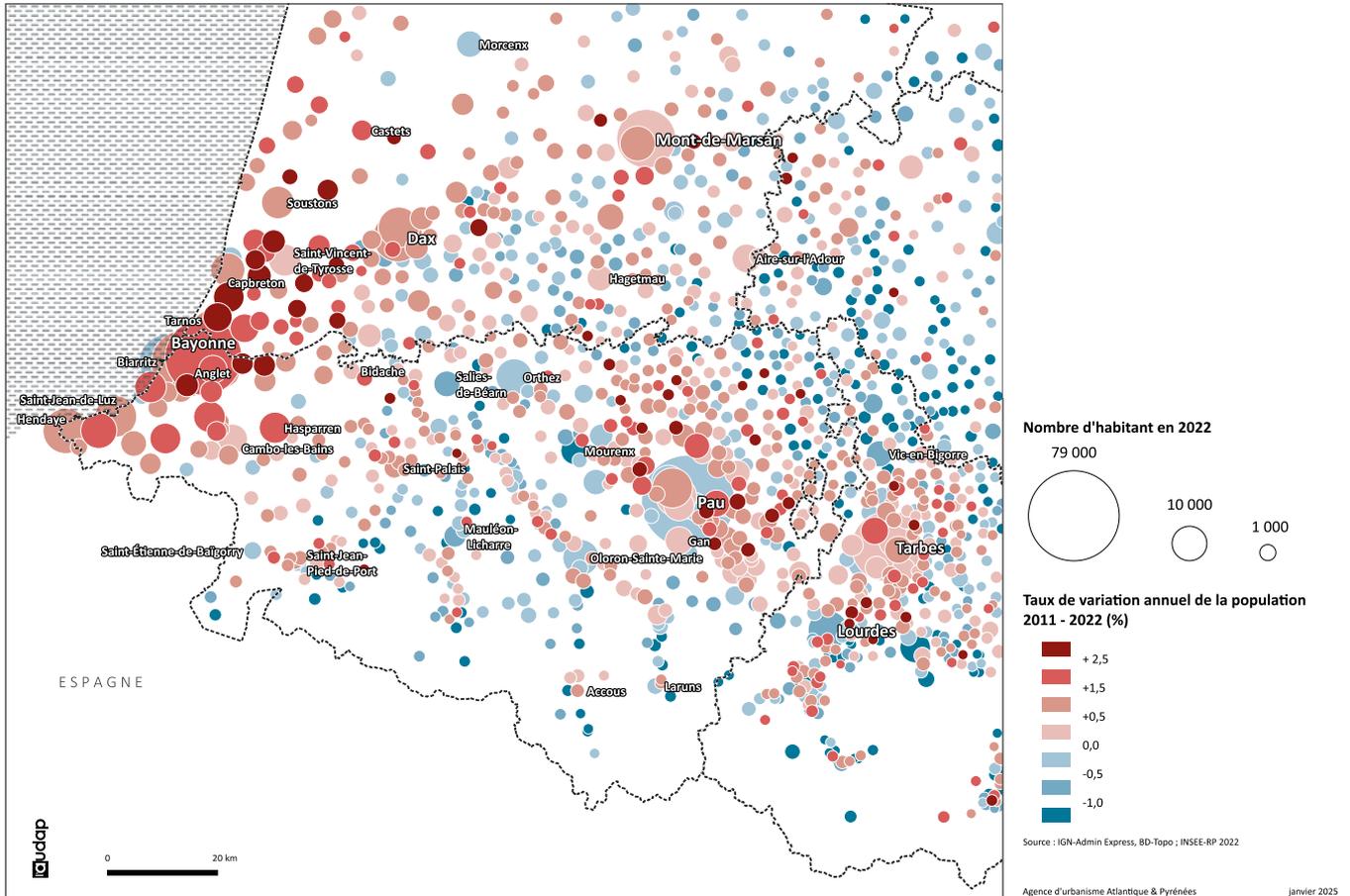
SOMMAIRE

DÉMOGRAPHIE	6
Évolution de la population de 2011 à 2022	6
Typologie de l'évolution de la population entre 2011 et 2022	7
Part des personnes de moins de 15 à 29 ans dans la population totale en 2022	8
Part des personnes de 75 ans ou plus dans la population totale en 2022	9
Taux de pauvreté en 2022	10
Typologie des ménages pauvres en 2022	11
Revenu disponible médian des ménages en 2021	12
Niveau et inégalités de revenus en 2022	13
HABITAT	14
Coût résidentiel mensuel de référence pour un logement de 70 m ²	14
Indicateur de loyer pour un appartement en 2024.....	15
Prix de vente au m ² des appartements en 2024 par bassin de vie	16
Prix de vente au m ² des maisons en 2024 par bassin de vie	17
Part des transactions d'appartements chez les employés et ouvriers par bassin de vie en 2024 ..	18
Part des transactions de maisons chez les employés et ouvriers par bassin de vie en 2024 ...	19
Part des logements construits avant 1975	20
Intensité de la construction de logements pour 1 000 habitants entre 2018 et 2022.....	21
Part des logements sociaux en 2023	22
Part des emménagés récents de moins de 30 ans	23
Nombre de locations de courte durée en 2022 et évolution entre 2016 et 2022.....	24
Analyse bivariée aux bassins de vie : part des résidences secondaires en 2019 / prix médian au m ² des logements entre 2019 et 2021	25
ÉNERGIE / ENVIRONNEMENT	26
Précarité énergétique des ménages liée au logement en 2021	26
Part des bâtiments diagnostiqués EFG par commune en 2024.....	27
Mode de chauffage dominant des résidences principales en 2022	28
Part des combustibles fossiles pour les résidences principales en 2022	29
Occupation du sol en 2020	30
Production de logements par hectare urbanisé entre 2000 et 2020	31

1

ÉVOLUTION DE LA POPULATION DE 2011 À 2022

■ DÉMOGRAPHIE



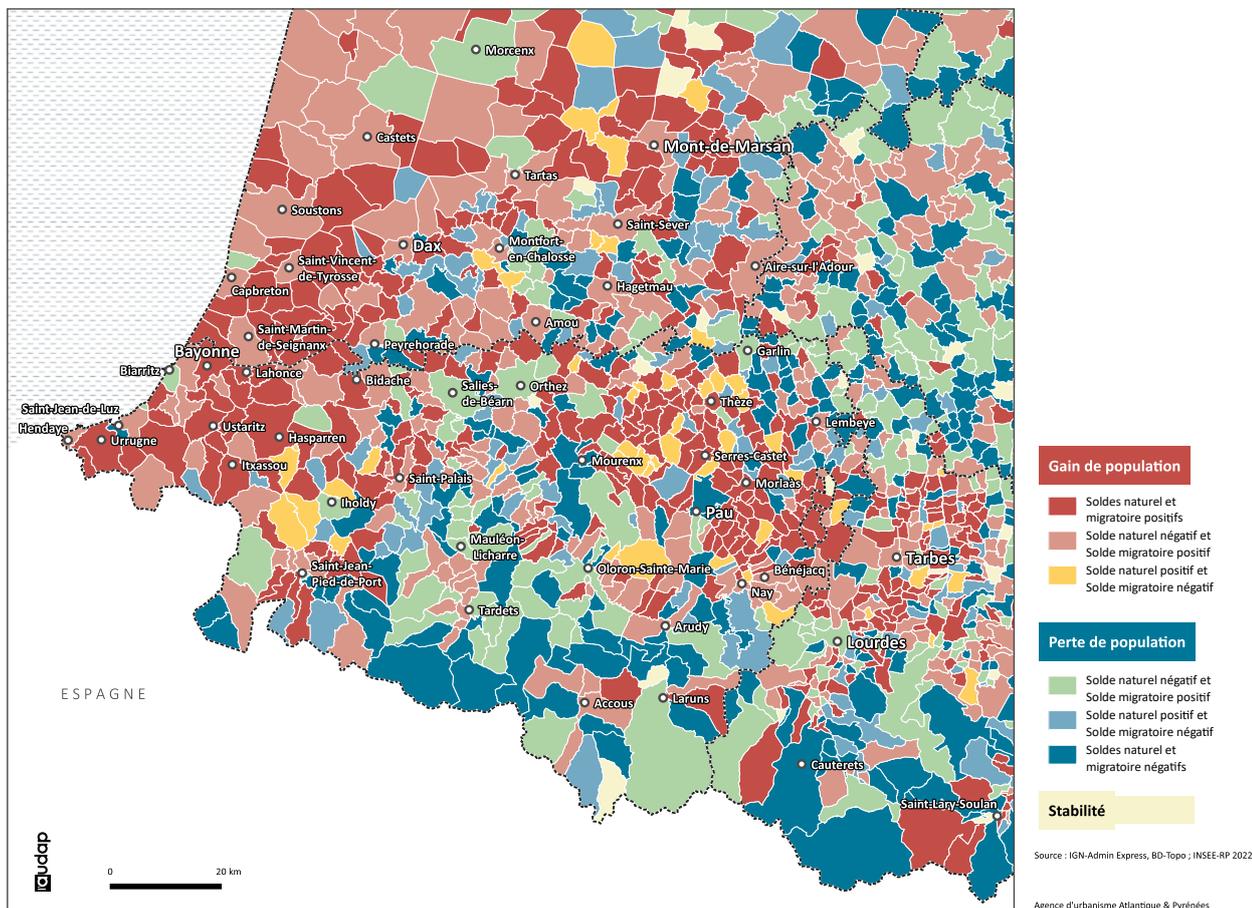
+75 999

habitants entre 2011 et 2022.

La population du Sud-Aquitain (1 369 207 hab. en 2022) s'est accrue de + 0,52 % par an entre 2011 et 2022.

On note de fortes disparités entre des secteurs très attractifs (littoral, pourtour des grandes villes) et des secteurs en perte démographique (espaces ruraux, petites et moyennes villes).

2. TYPOLOGIE DE L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 2011 ET 2022

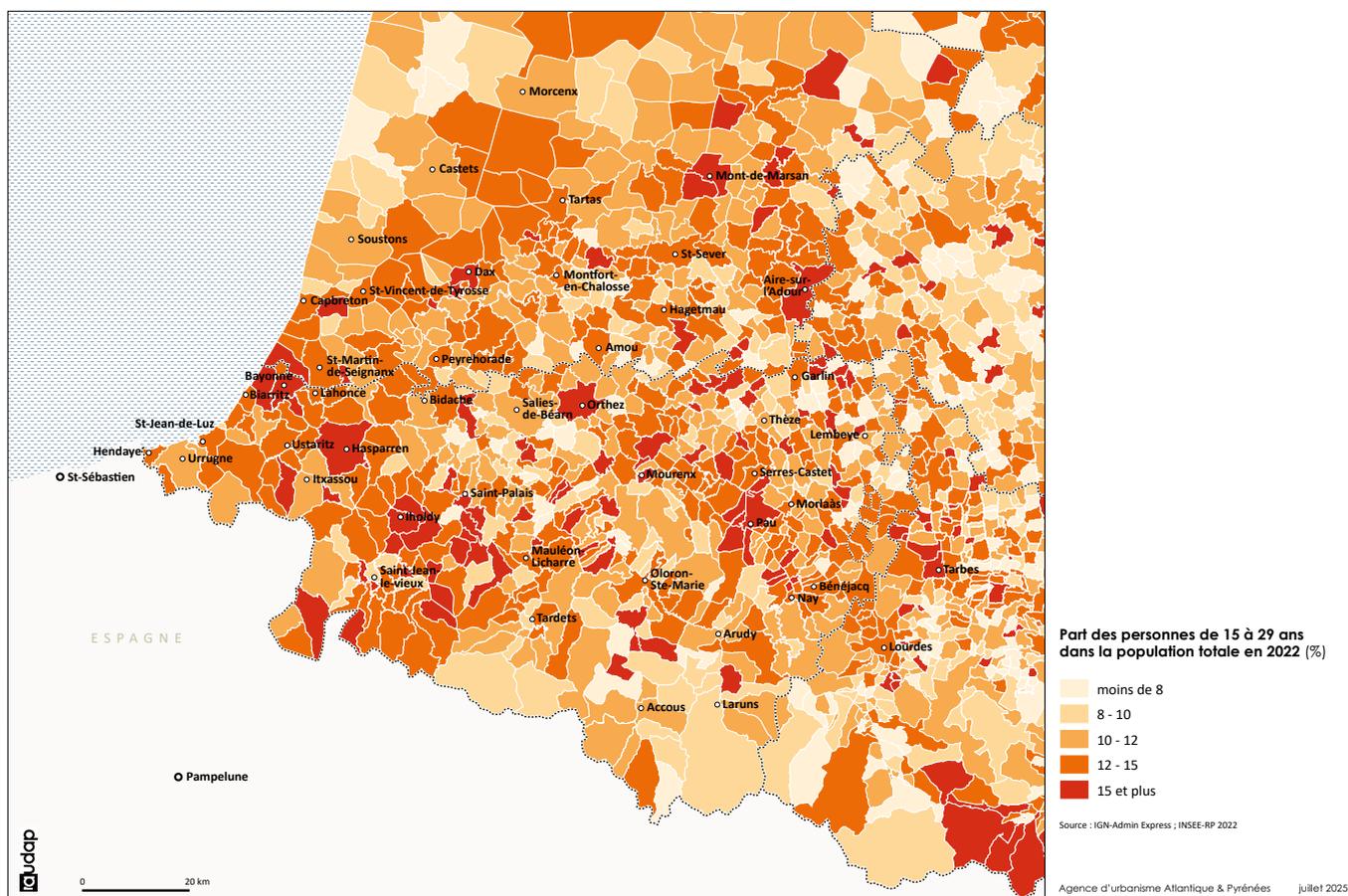


800

communes affichent un bilan naturel négatif entre 2011 et 2022, ce qui représente 56 % des communes du Sud-Aquitain.

Sur cette période, la dynamique migratoire de +0,74 % (gain de 9 771 habitants par an) vient compenser cette dynamique naturelle négative de -0,22 % (perte de 2 862 habitants par an).

3. PART DES PERSONNES DE 15 À 29 ANS DANS LA POPULATION TOTALE EN 2022

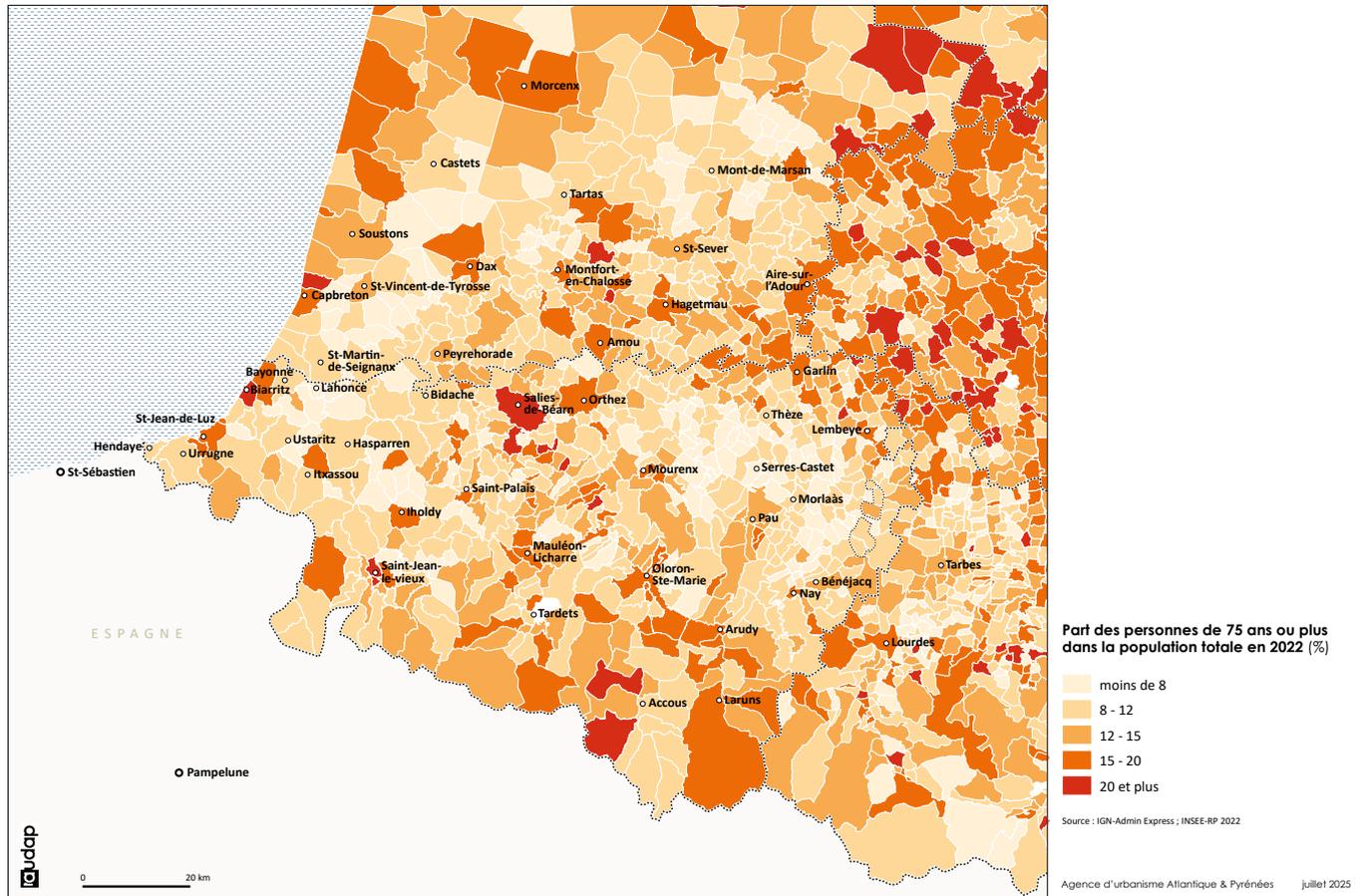


195 144

jeunes de 15 à 29 ans résident dans le Sud-Aquitain en 2022. Ils représentent 14,3 % de la population du territoire, une proportion inférieure à celle de la France métropolitaine (17,5 %) et à celle de la région Nouvelle-Aquitaine (15,8 %).

4.

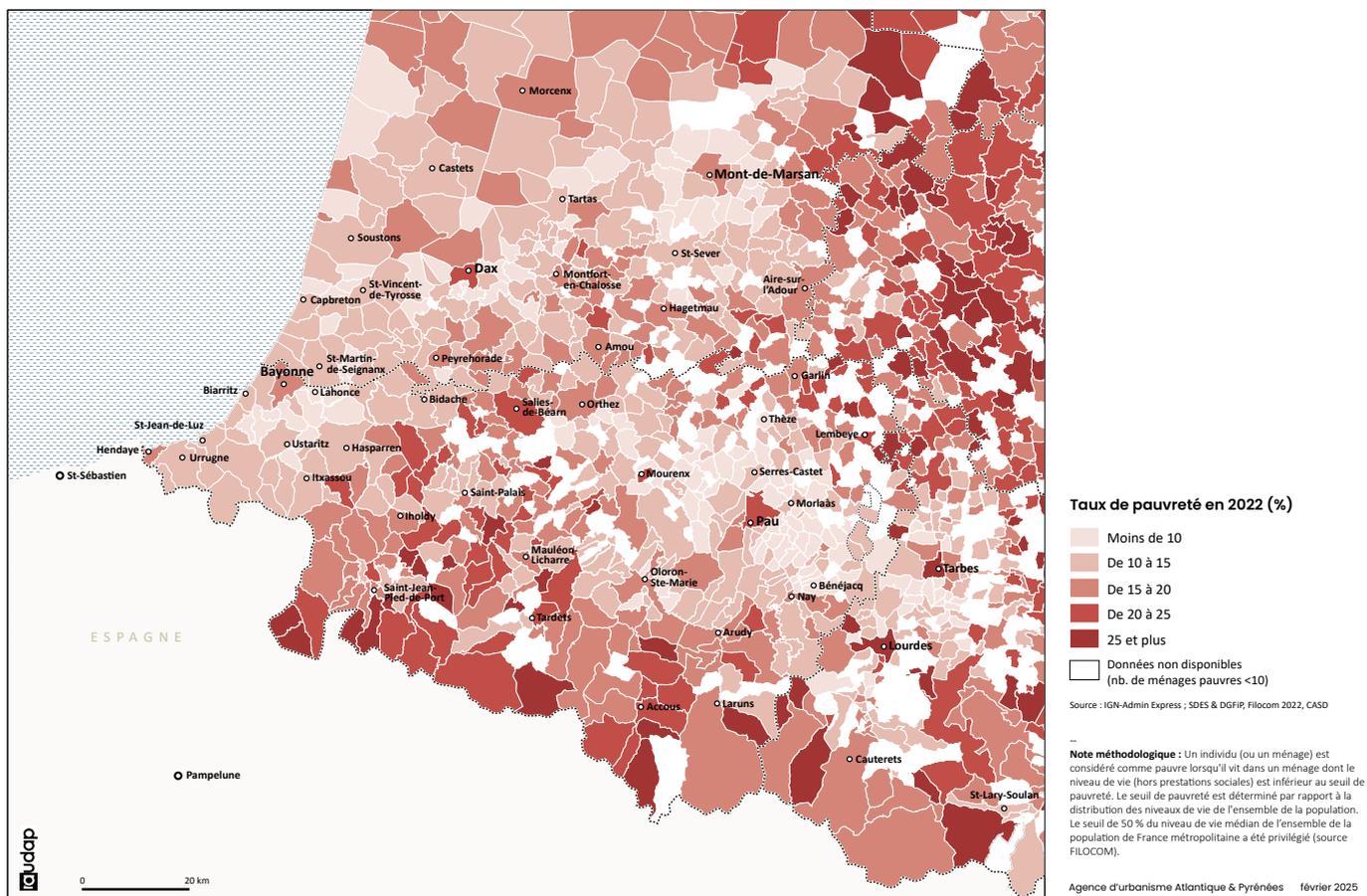
PART DES PERSONNES DE 75 ANS OU PLUS DANS LA POPULATION TOTALE EN 2022



174 338

personnes âgées de 75 ans et plus en 2022 sur le territoire Sud-Aquain, soit 12,7 % de la population. Ce pourcentage est supérieur à celui de la France métropolitaine (9,9 %) ainsi qu'à celui de la région Nouvelle-Aquitaine (11,9 %).

5. TAUX DE PAUVRETÉ EN 2022

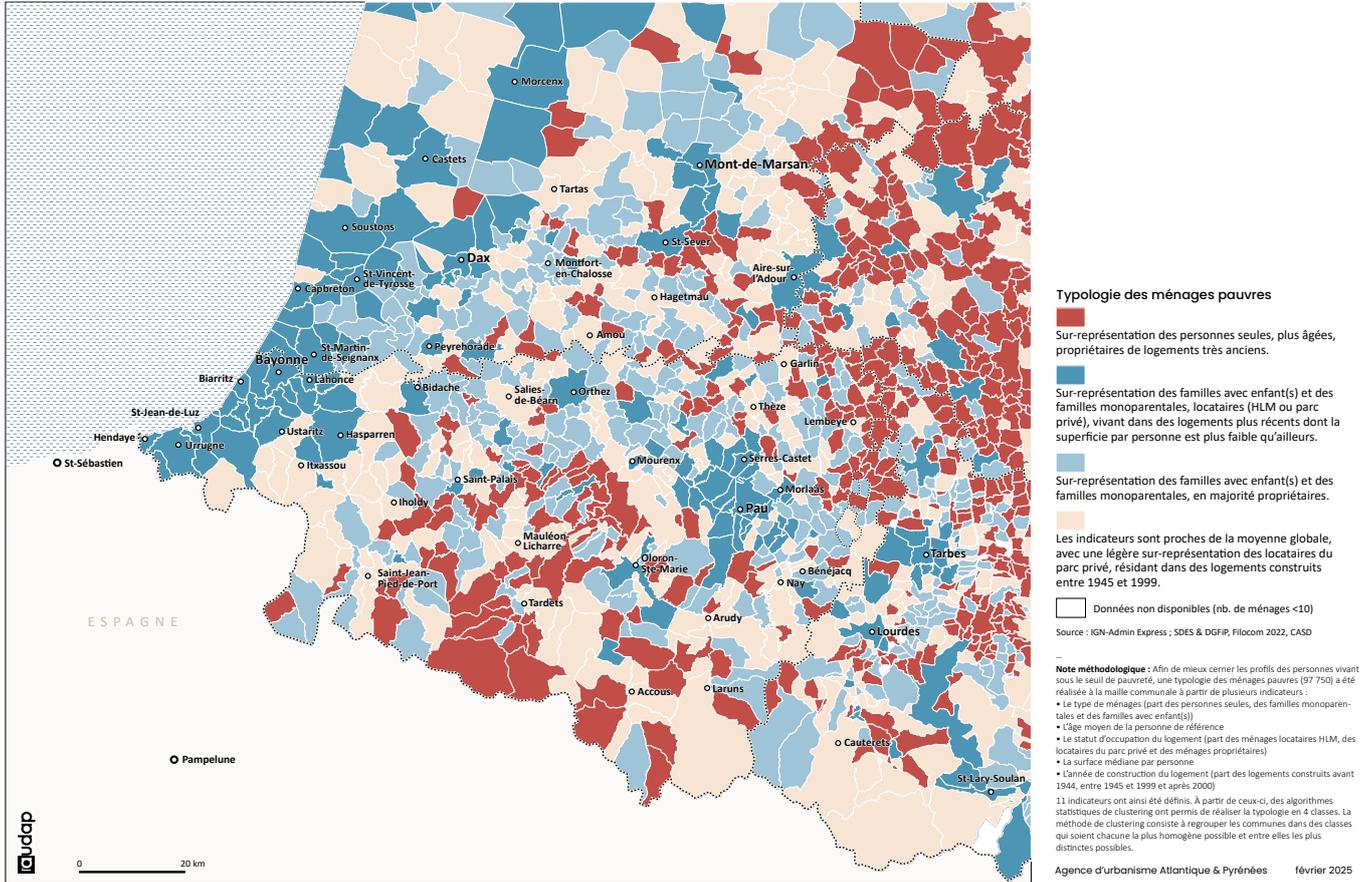


97 750

ménages vivent sous le seuil de pauvreté dans le Sud-Aquitain en 2022. Cela représente 16 % de l'ensemble des ménages du Sud-Aquitain dont le revenu par mois (hors aides sociales et prestations familiales) est inférieur à 829 euros.

6

TYPOLOGIE DES MÉNAGES PAUVRES EN 2022

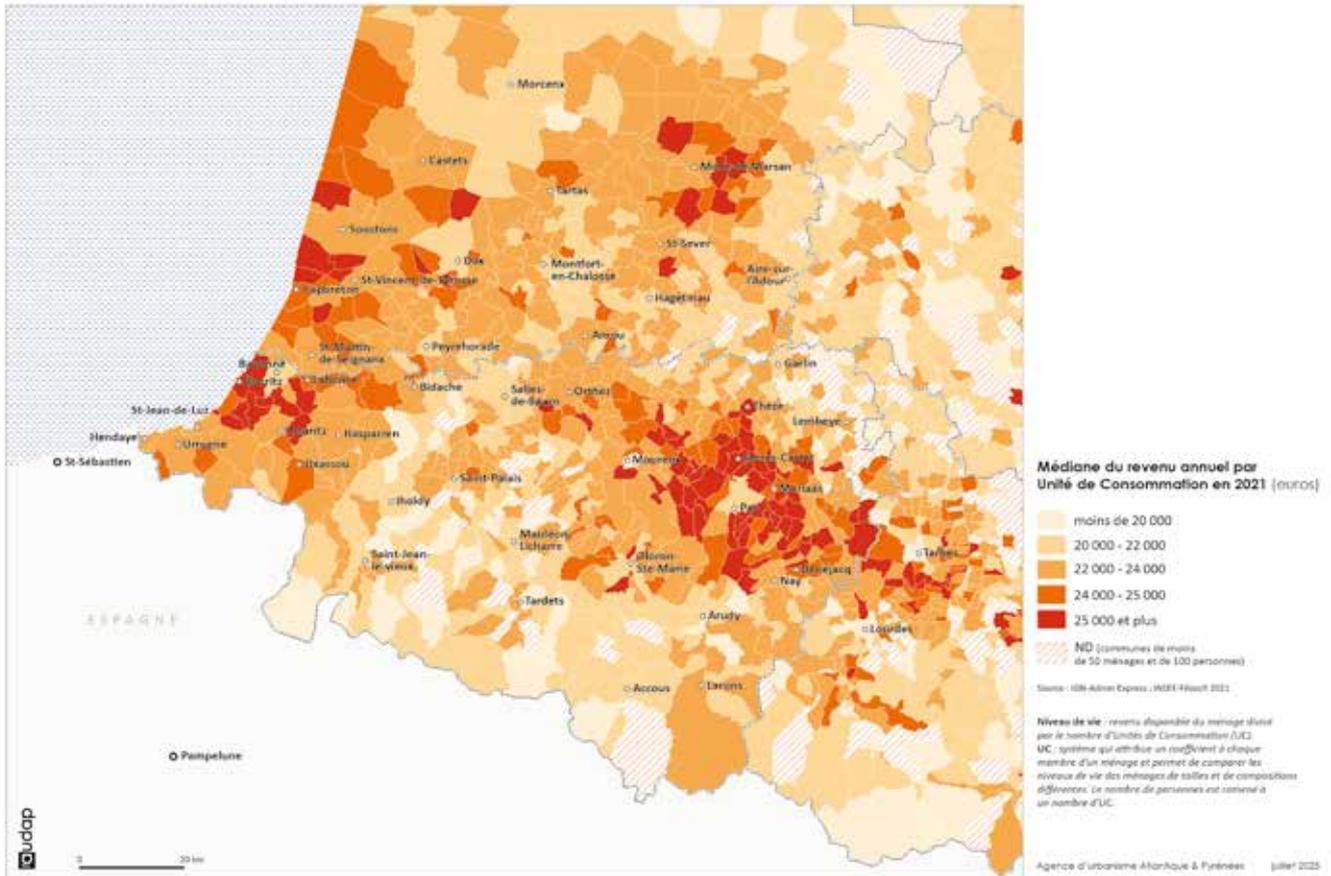


676

communes ont une sur-représentation des ménages de type familles avec enfants(s) ou familles monoparentales, locataires de logements plutôt récents. Ces communes se localisent principalement le long du littoral et dans les agglomérations de Dax, Mont-de-Marsan, Pau et Tarbes.

7

REVENU DISPONIBLE MÉDIAN DES MÉNAGES EN 2021

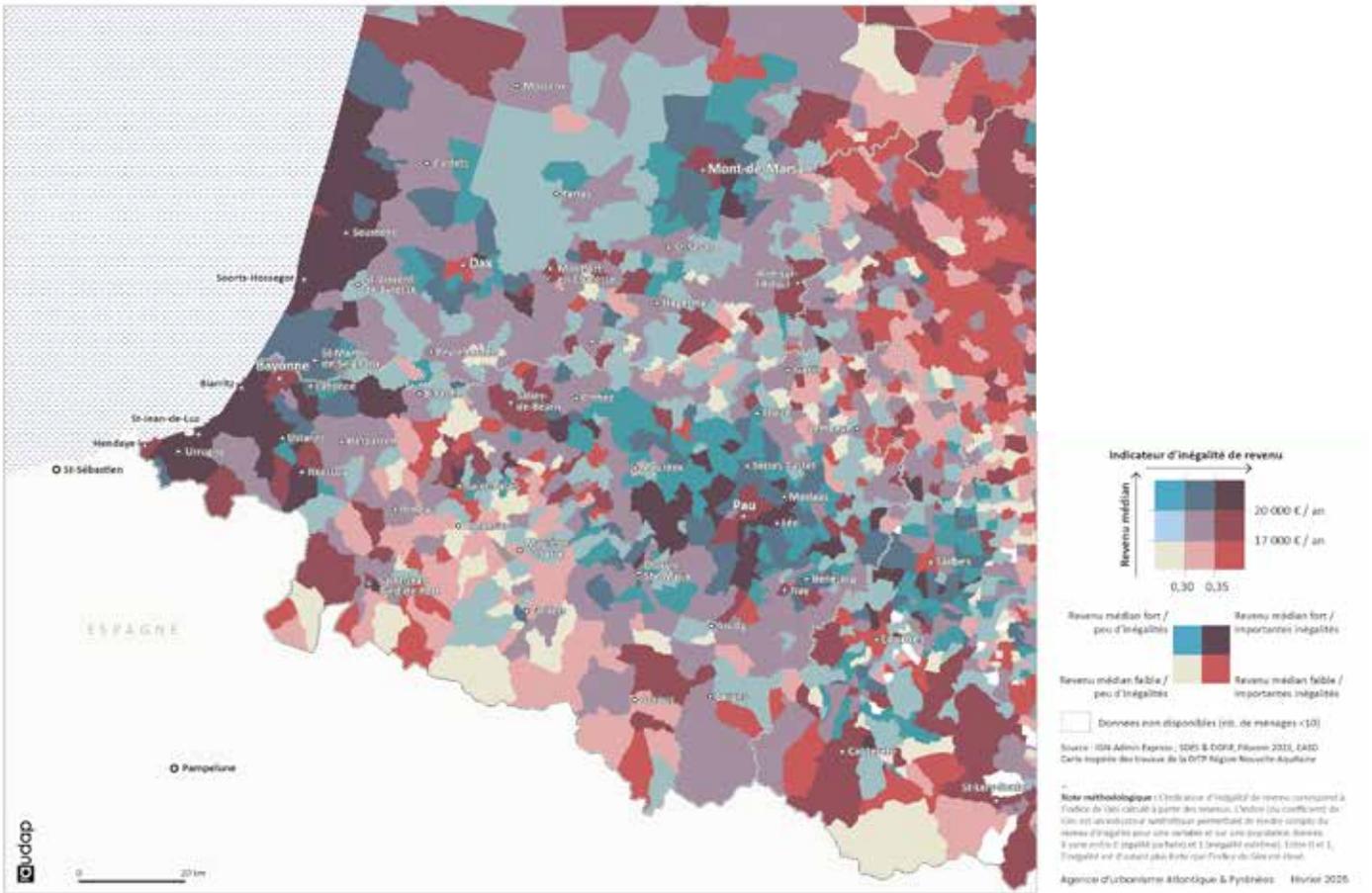


1 942 euros

Dans les Pyrénées-Atlantiques, 1 ménage sur 2 a un niveau de vie supérieur à 1 942 euros mensuels en 2021. Le revenu médian des ménages est inférieur dans le département des Landes (1 903 euros).

8

NIVEAU ET INÉGALITÉS DE REVENUS EN 2022



29 678 euros

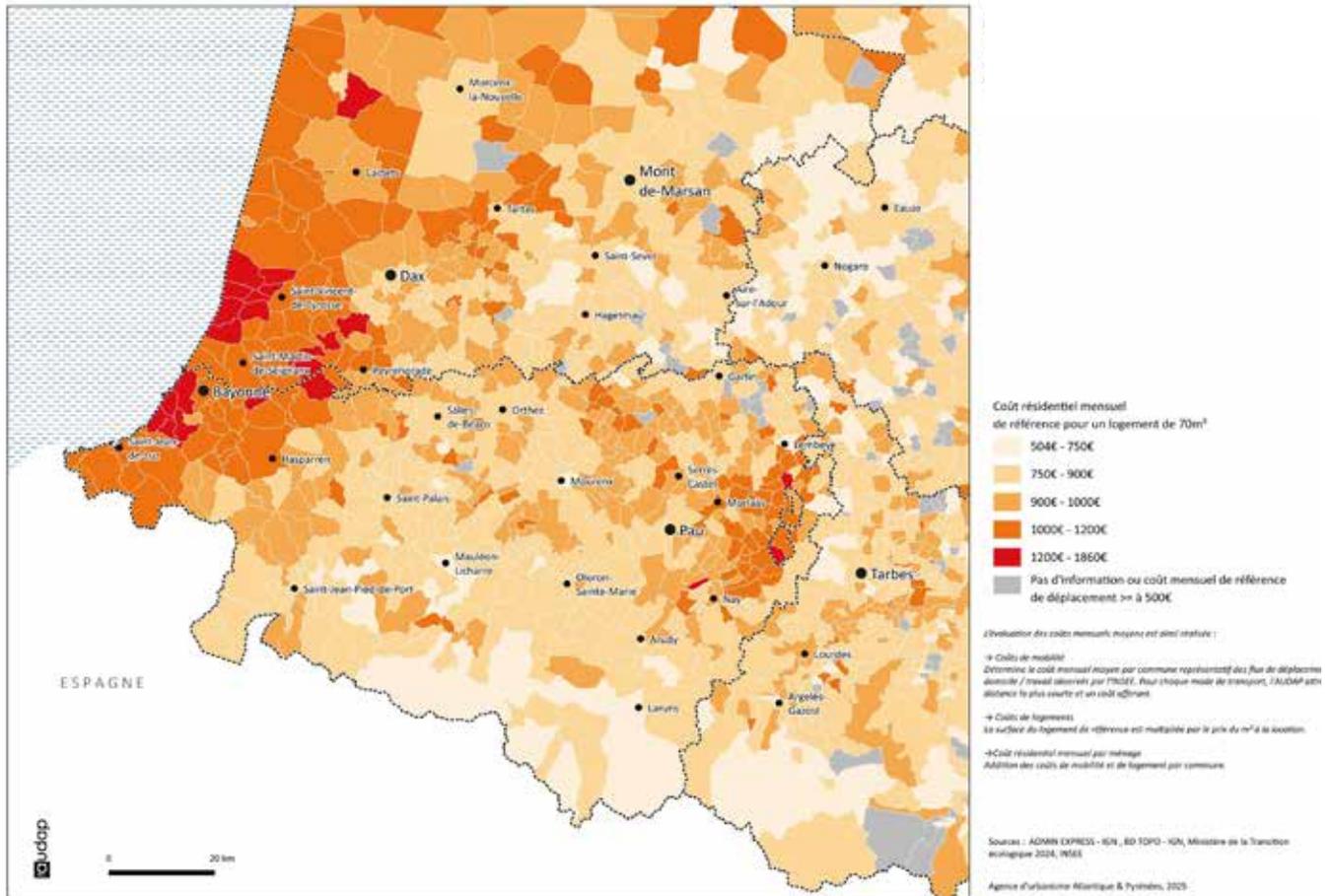
Revenu médian annuel le plus élevé du territoire. Dans le Sud-Aquitain, le revenu médian des ménages par commune varie entre 10 336 euros et 29 678 euros, soit près de 3 fois plus. L'indicateur d'inégalité de revenu, quant à lui, oscille entre 0,19 (inégalités faibles) à 0,85 (fortes disparités de revenus).

On distingue notamment que de nombreuses communes du littoral présentent des niveaux de vie élevés et des indicateurs d'inégalité de revenu importants. Par exemple, à Soorts-Hossegor, le niveau de vie médian des ménages atteint 27 735 euros, avec un indicateur d'inégalité de revenu fort (0,49).





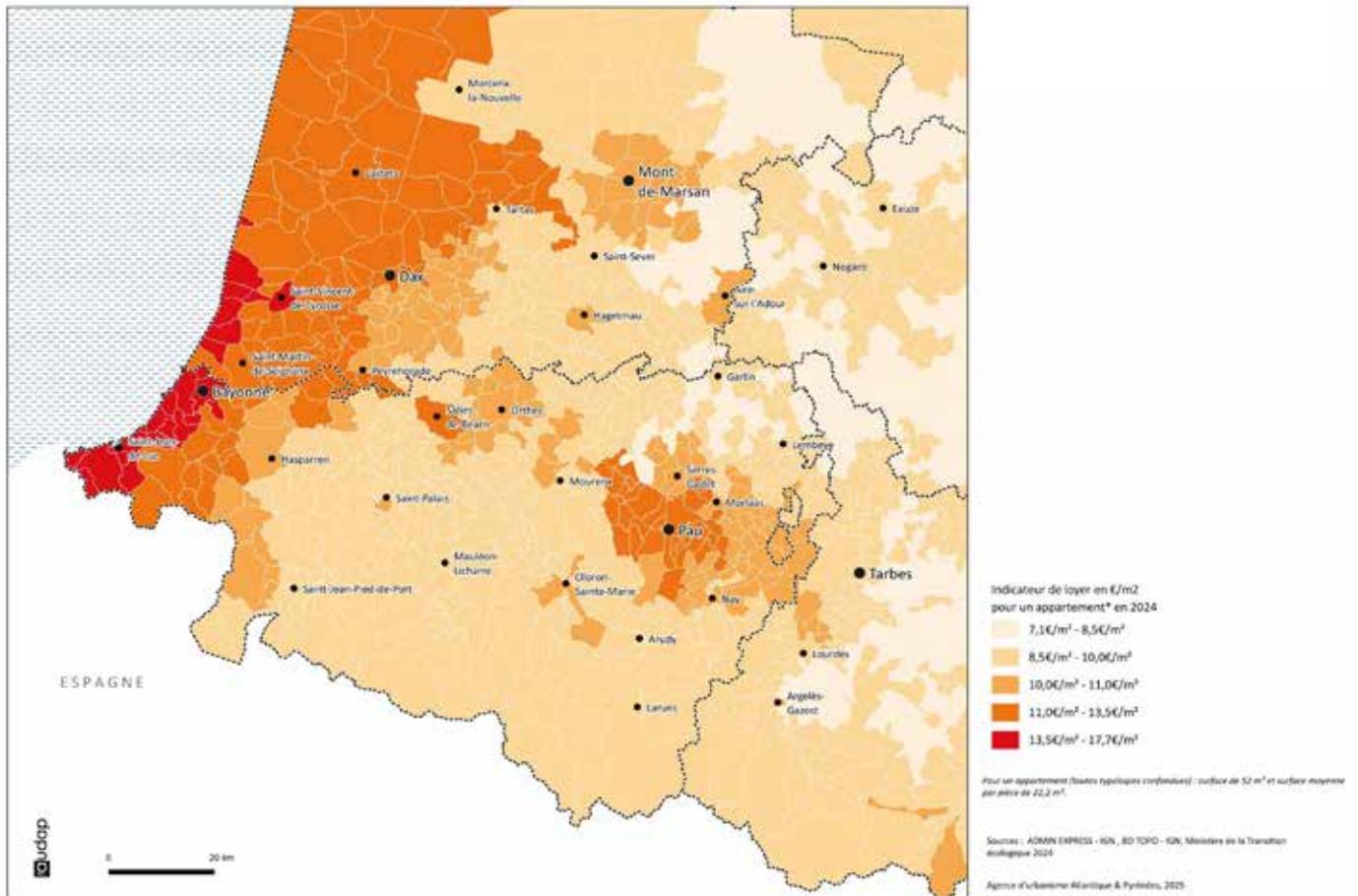
COÛT RÉSIDENTIEL MENSUEL DE RÉFÉRENCE POUR UN LOGEMENT DE 70 M² EN 2024



18 %

des communes du Sud-Aquitain ont un coût résidentiel mensuel (coût du logement + coût des déplacements domicile-travail) supérieur à 1 000 euros par mois. C'est le long du littoral et sa première couronne ainsi que dans les communes périphériques de Pau que ce coût est le plus onéreux. Pour le littoral basco-landais cela s'explique du fait du prix élevé des logements. Dans le Béarn, à l'est de Pau, en revanche, ce sont souvent les coûts de mobilité qui expliquent des coûts résidentiels importants.

10. INDICATEUR DE LOYER POUR UN APPARTEMENT EN 2024



10 €/m²

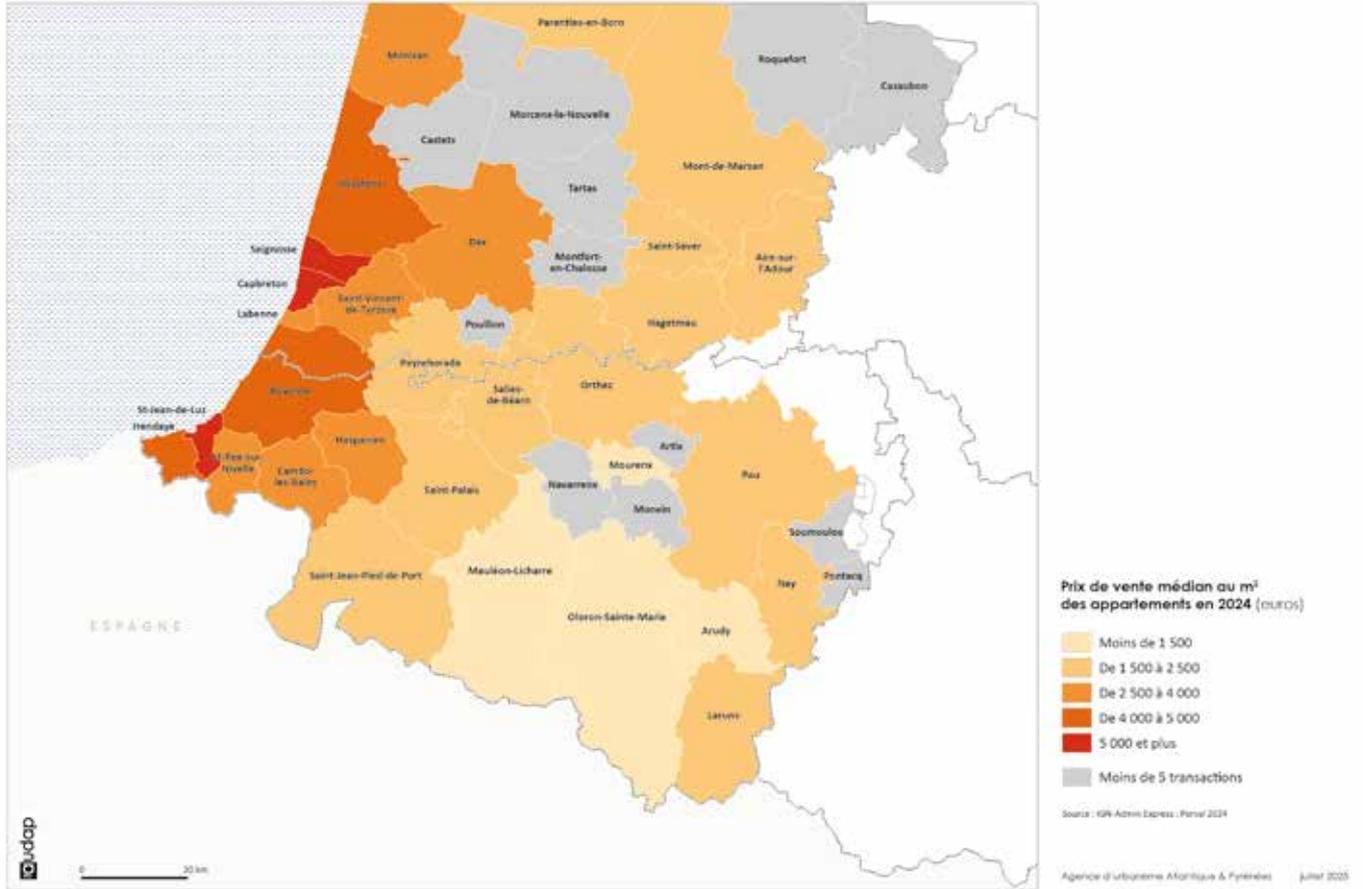
Prix moyen du loyer pour un appartement de 52 m² sur le territoire Sud-Aquitain.

Le prix moyen communal des loyers au mètre carré pour un appartement de ce type varie plus que du simple au double entre le loyer moyen le plus haut (17 €/m²) et celui le plus bas (7 €/m²).

11.

PRIX DE VENTE AU M² DES APPARTEMENTS PAR BASSIN DE VIE EN 2024

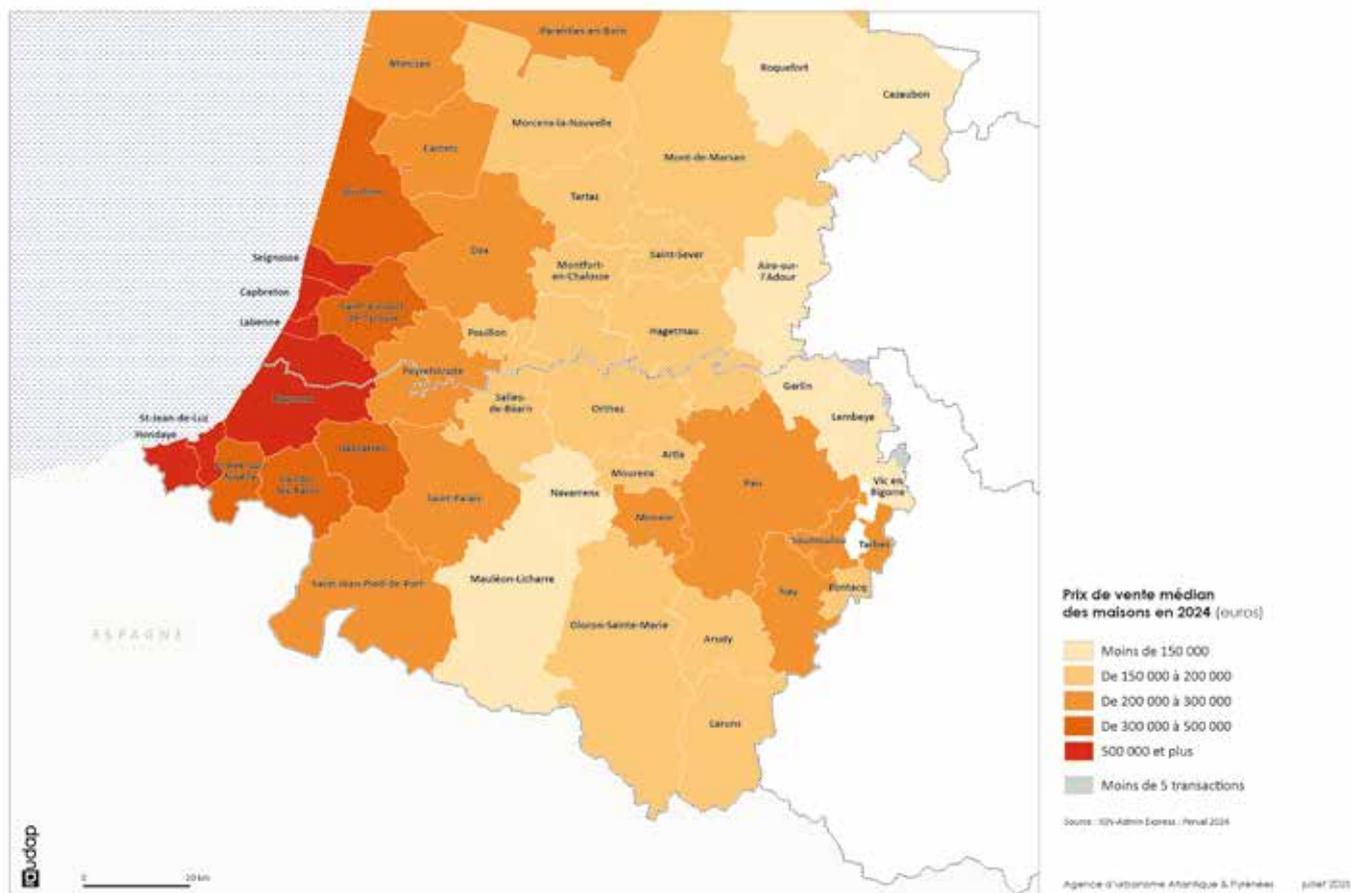
HABITAT



3 301 euros

Prix médian au m² des ventes d'appartements existants en 2024. L'appartement médian vendu comporte 3 pièces et a une superficie de 55m². Le prix médian au m² varie de moins de 1 000 € à près de 7 000 € du m² selon le bassin de vie considéré. A l'échelle de l'ensemble du Sud-Aquitain, en 2024, le marché s'affiche stable que ce soit au niveau des prix comme des volumes de mutations.

12. PRIX DE VENTE DES MAISONS PAR BASSIN DE VIE EN 2024



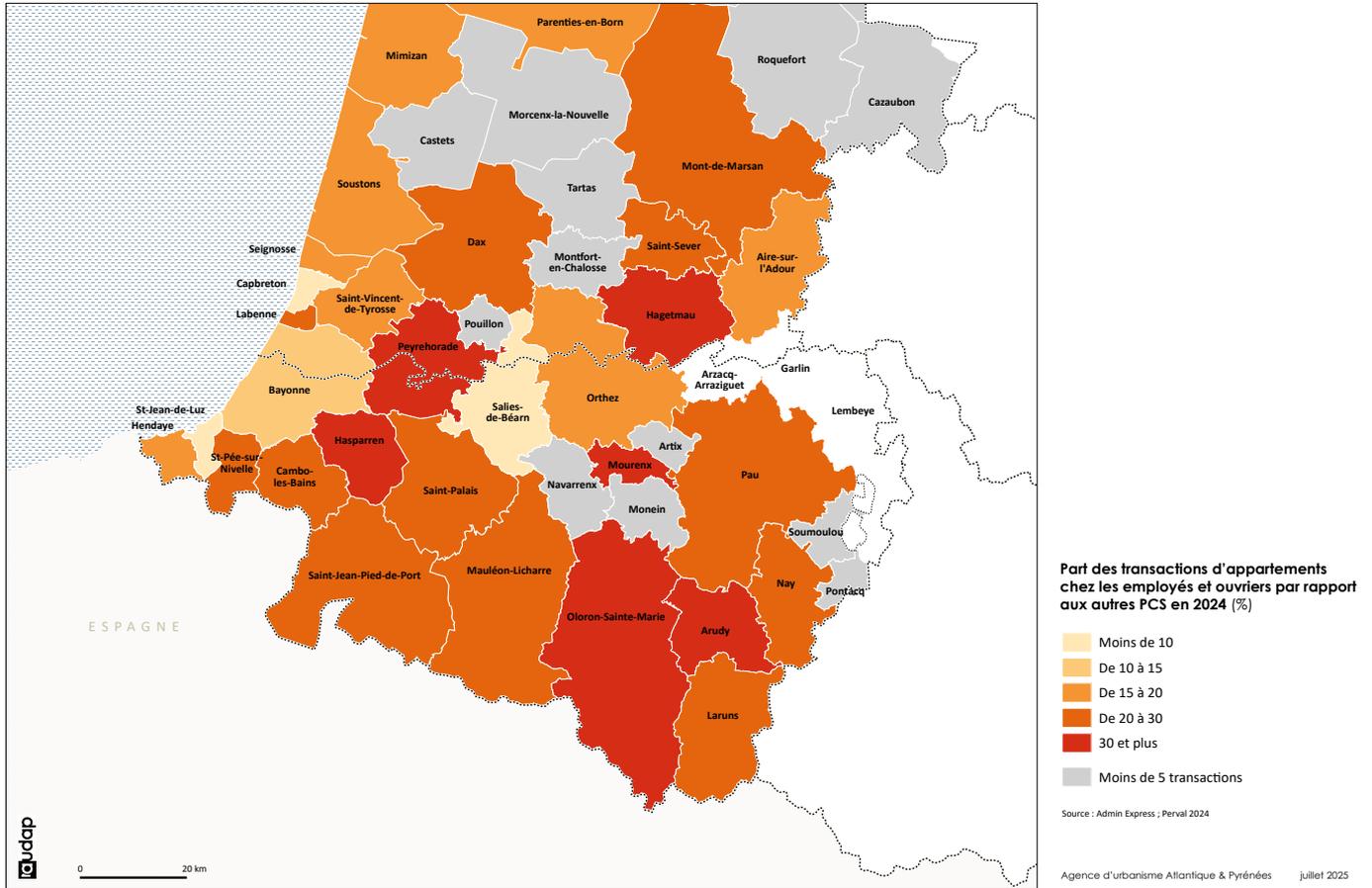
246 650 euros

Prix médian des ventes de maisons existantes en 2024, la maison médiane vendue faisant 5 pièces et 109 m² habitables sur un terrain de 900 m².

Ce prix médian varie de moins de 150 000 € à plus de 700 000 € selon le bassin de vie considéré avec des dynamiques d'évolution diversifiées sur un an.

À l'échelle de l'ensemble du Sud-Aquitain, en 2024, le marché de la maison existante est stable voire légèrement à la baisse, que ce soit en termes de volumes de transactions (-4%) comme de prix (-3%).

13. PART DES TRANSACTIONS D'APPARTEMENTS CHEZ LES EMPLOYÉS ET OUVRIERS PAR BASSIN DE VIE EN 2024

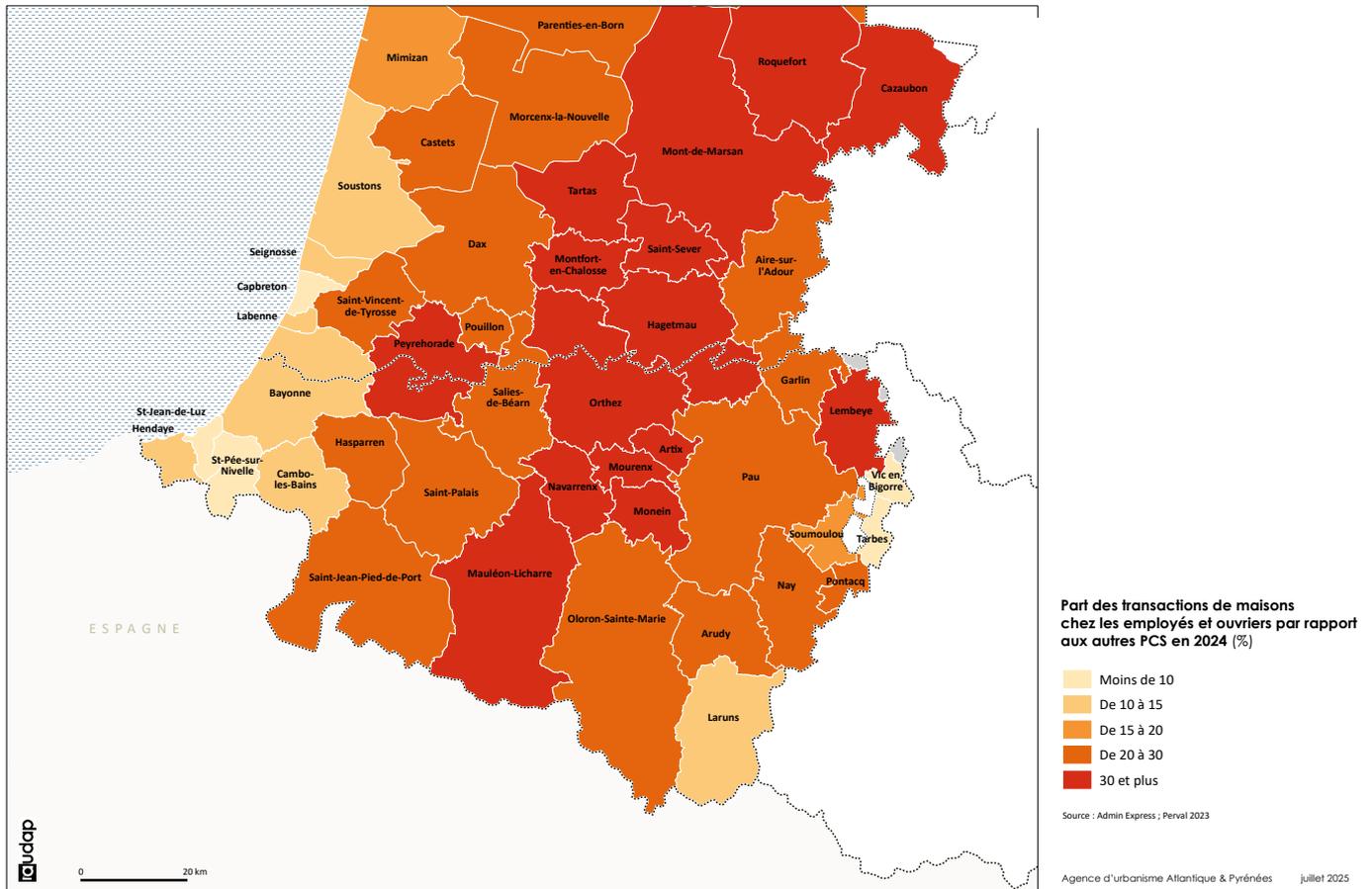


18 %

Part des transactions d'appartements existants réalisées par des employés et ouvriers. En légère baisse sur 2 ans (-2 points), cette part varie de moins de 10 %, notamment sur certains bassins de vie littoraux (Saint-Jean-de-Luz ou Capbreton), à près de 50 % (Peyrehorade, Arudy, Hagetmau).

14.

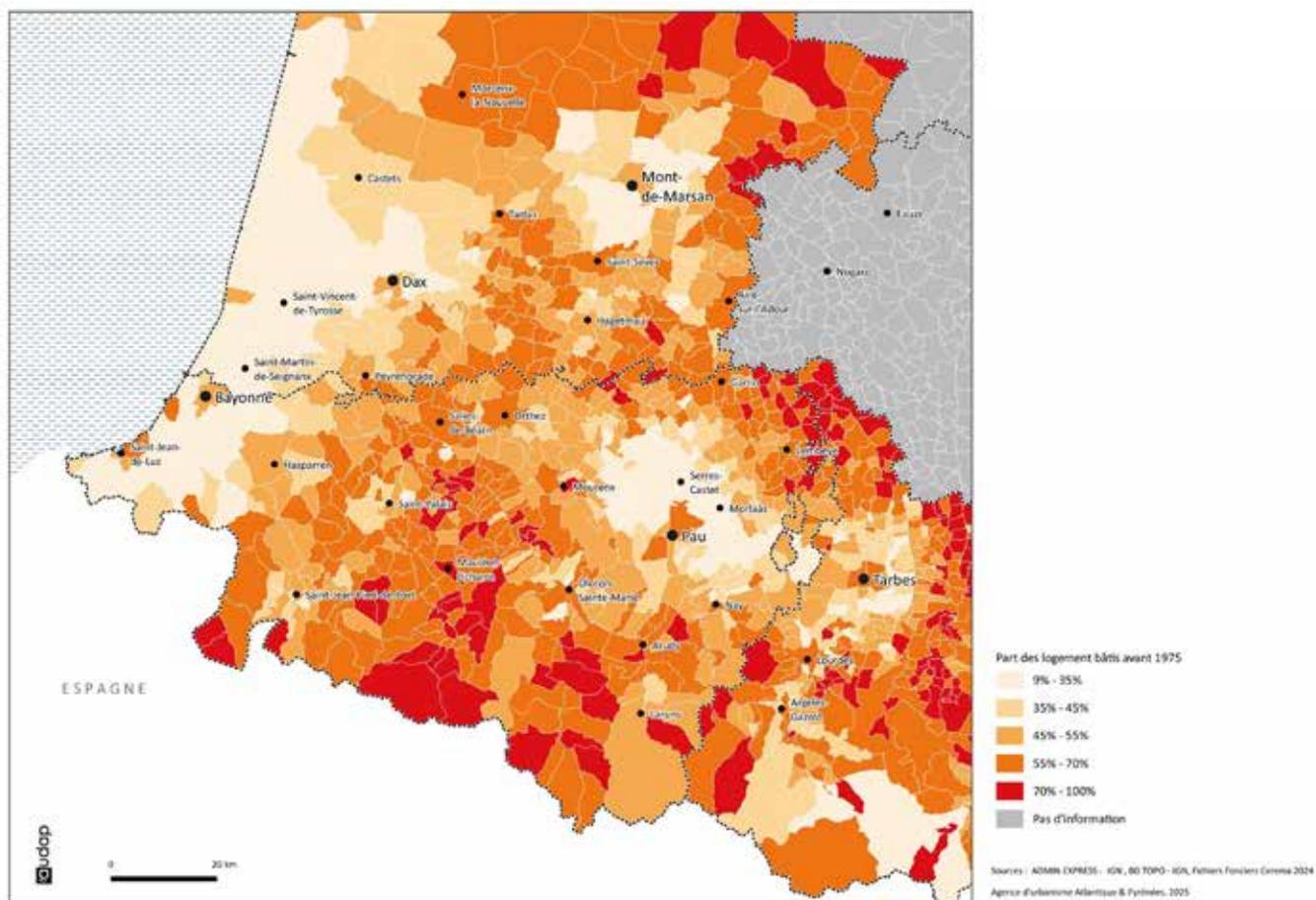
PART DES TRANSACTIONS DE MAISONS CHEZ LES EMPLOYÉS ET OUVRIERS PAR BASSIN DE VIE EN 2024



23 %

Part des transactions de maisons existantes réalisées par des employés et ouvriers. Stable depuis 2 ans, cette part varie de moins de 10 % à près de 50 % des acquéreurs avec une vraie logique littoral/intérieur.

15. PART DES LOGEMENTS CONSTRUITS AVANT 1975

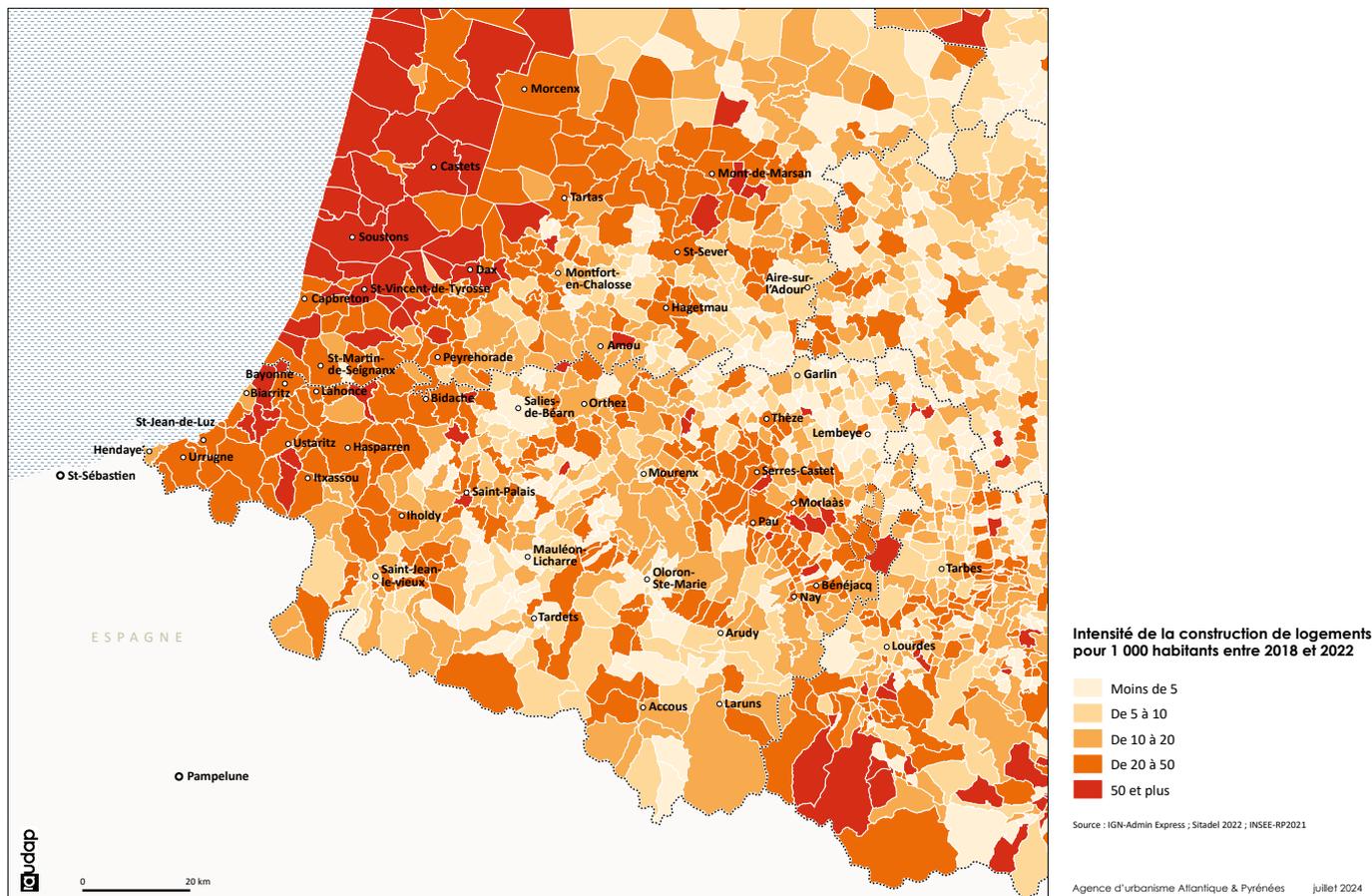


46 %

Part des logements bâtis avant 1975 dans les territoires du Sud-Aquitain.

16.

INTENSITÉ DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS POUR 1 000 HABITANTS ENTRE 2018 ET 2022

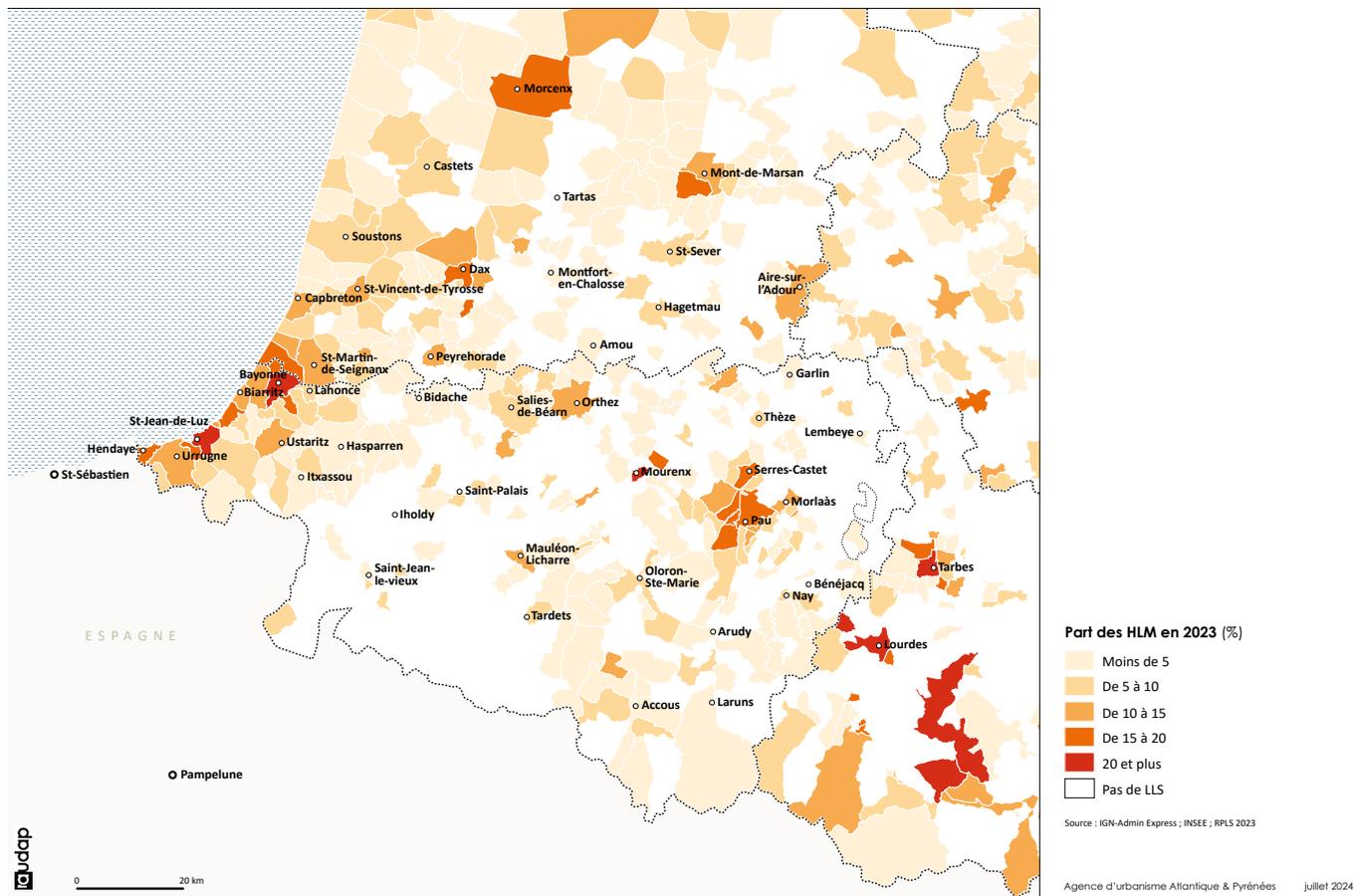


35

logements ont été construits pour 1 000 habitants en moyenne sur la période 2018-2022. Au total, cela représente près de 40 000 logements mis en chantier sur le territoire. 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.



17. PART DES LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE PARC DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2023

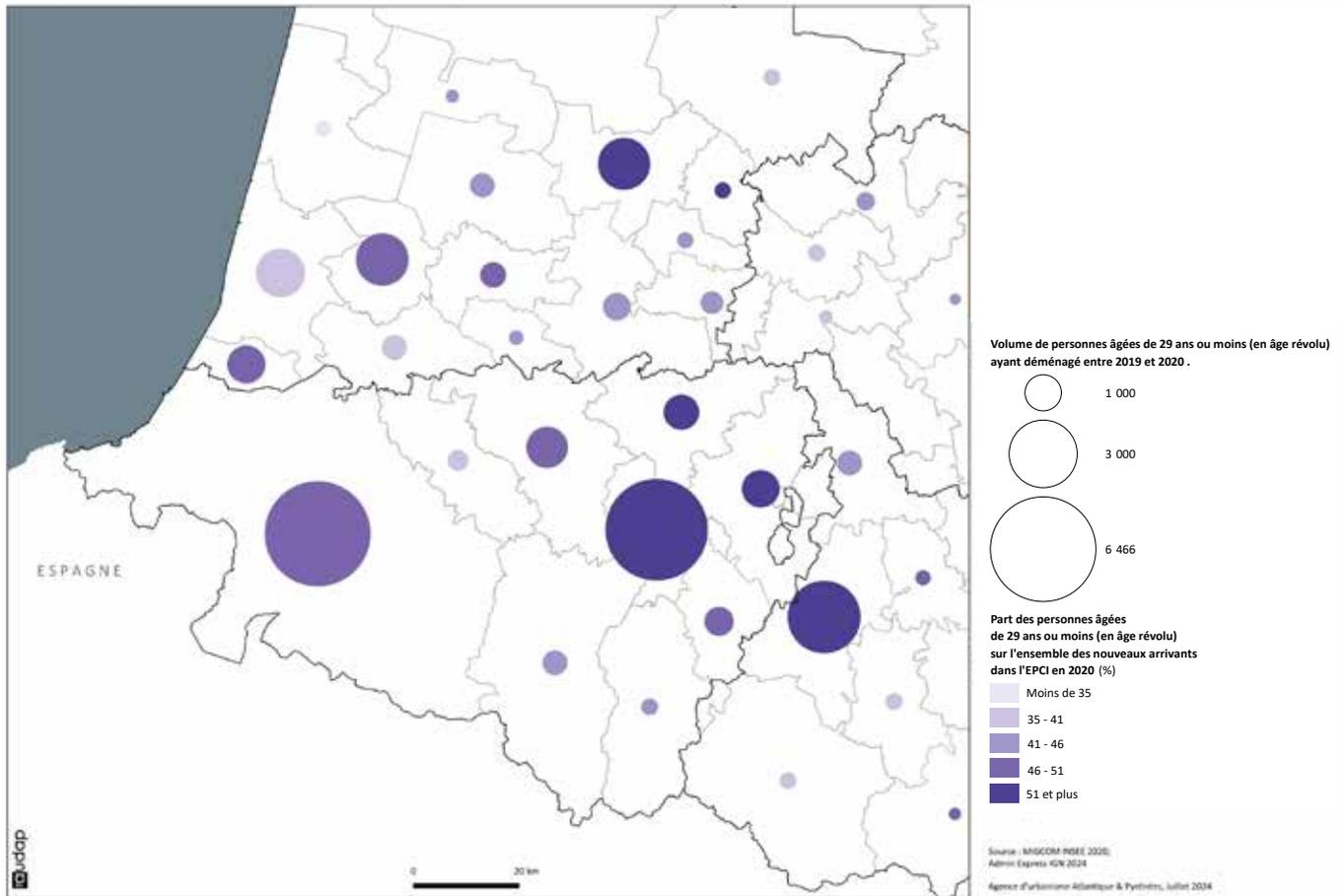


66 033

logements HLM sont recensés dans le Sud-Aquitain en 2023. Ils représentent 10 % du parc des résidences principales avec de nettes variations entre communes. 2/3 des communes du territoire ne comportent pas de logement HLM.

18.

PART DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS DE MOINS DE 30 ANS SUR LES EMMÉNAGÉS TOTAUX PAR EPCI EN 2020

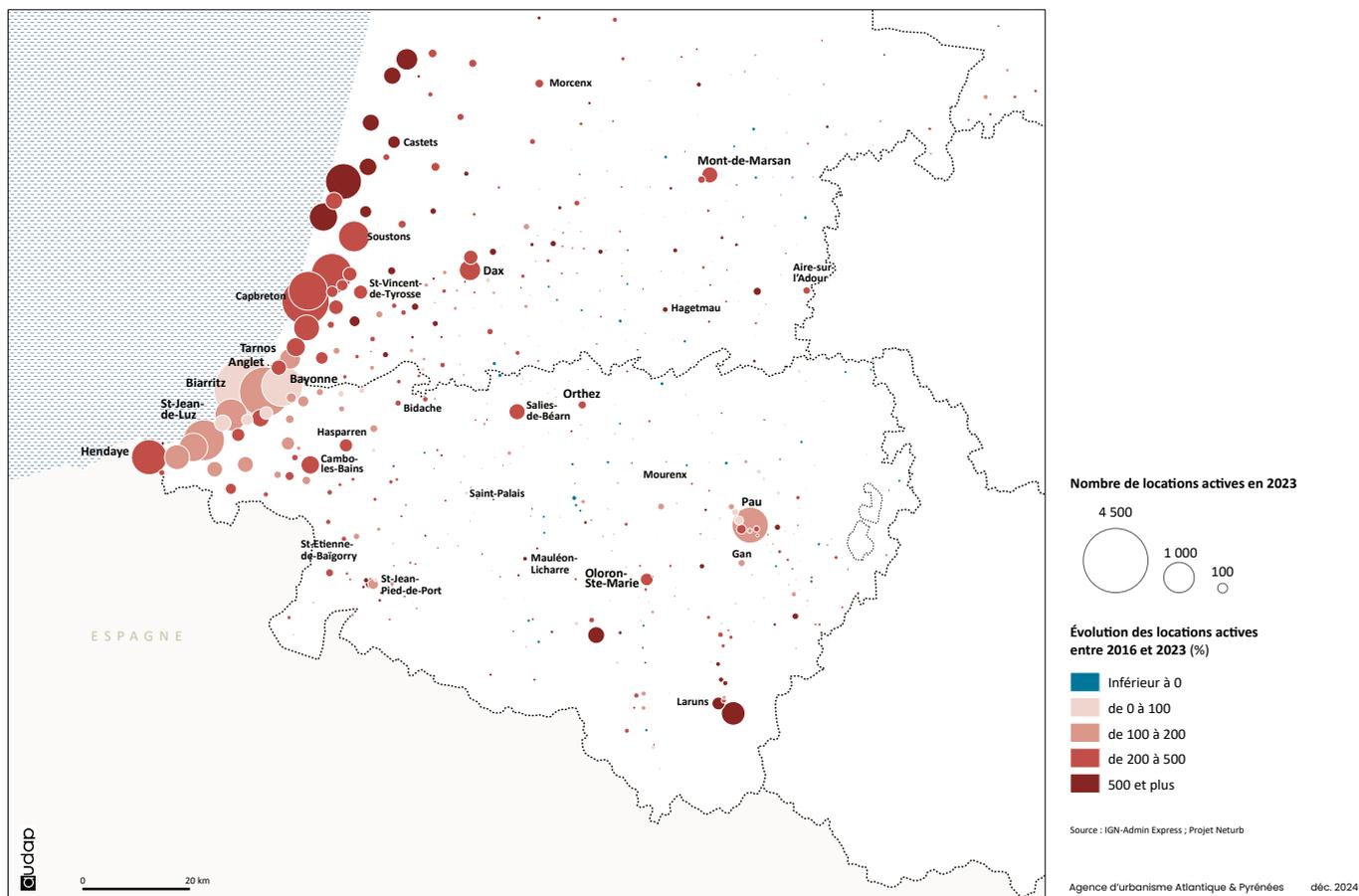


35 348

jeunes de moins de 30 ans ont déménagé entre 2019 et 2020. Ils représentent 47 % de la population des nouveaux arrivants en 2020.

19.

NOMBRE DE LOCATIONS DE COURTE DURÉE EN 2023 ET ÉVOLUTION ENTRE 2016 ET 2023

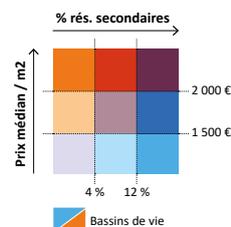
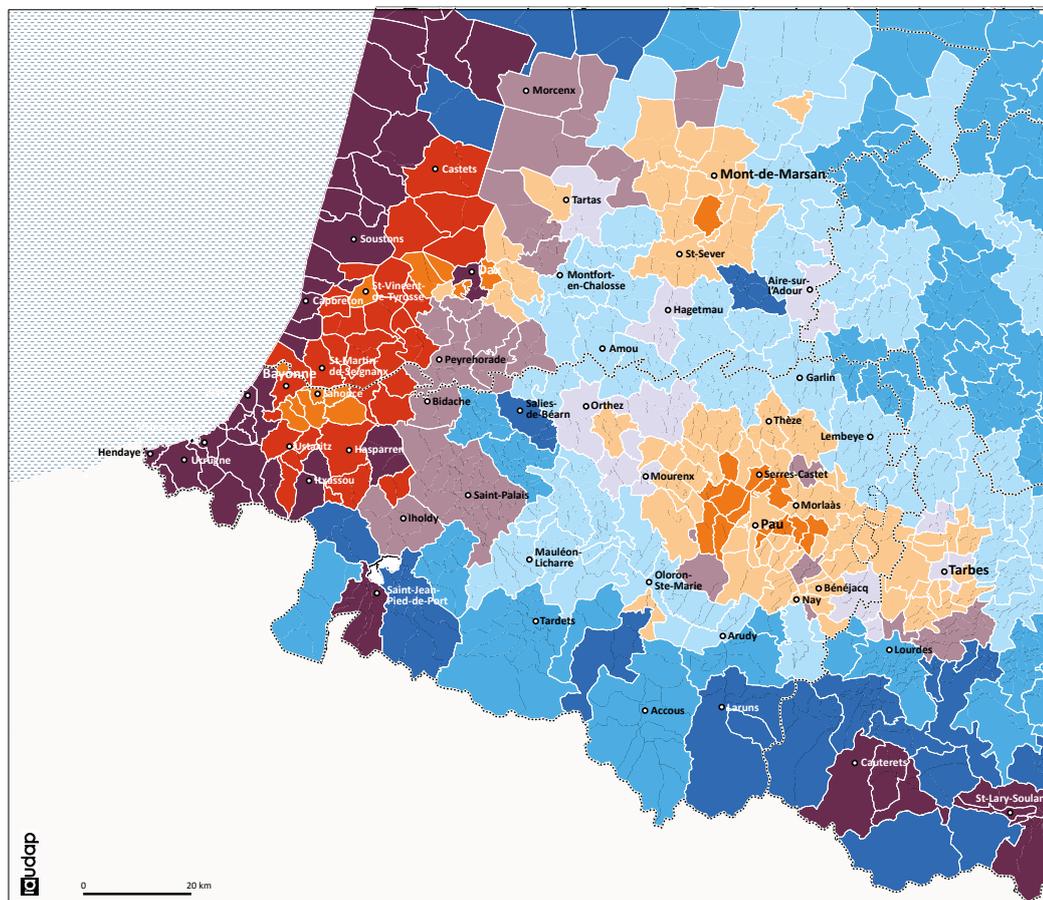


51 000

locations de courte durée dans les départements des Landes et des Pyrénées-Atlantiques en 2023. En 2016, 16 000 locations de courte durée étaient présentes dans ces deux départements. Après une croissance très prononcée entre 2016 et 2020 (+170 %), leur évolution s'est ralentie entre 2020 et 2023 (+15 %).

20.

PART DES RÉSIDENCES SECONDAIRES EN 2019 / PRIX MÉDIAN AU M² DES LOGEMENTS ENTRE 2019 ET 2021



Clé de lecture :
Le bassin de vie de Capbreton possède un taux élevé de résidences secondaires (57 %) ainsi qu'un prix médian au m² des appartements et maisons élevé (5 214 €/m²). À l'inverse, celui d'Orthez n'a que très peu de résidences secondaires (3 %) et un prix médian plus faible (1 423 €/m²).

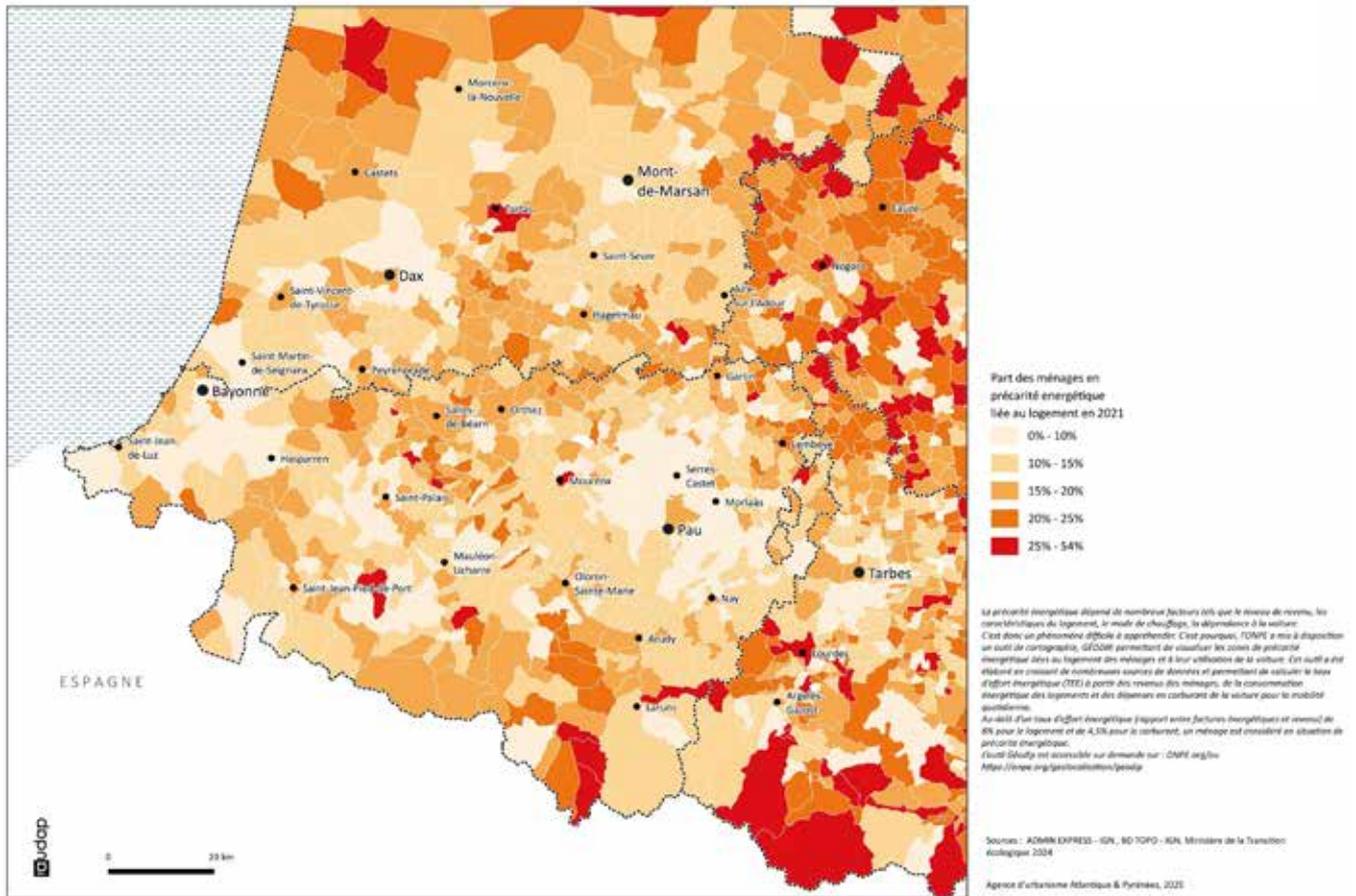
Note méthodologique :
Carte en analyse bivariable représentant la relation quantitative entre deux variables. Chaque variable est classée en 3 classes et chacune des classes se voit attribuer une couleur, ce qui donne une grille de neuf couleurs uniques. Cette combinaison de couleurs bivariables permet de comparer visuellement des valeurs ou d'observer une relation entre les données. Les prix médians sont calculés uniquement pour un nombre de ventes supérieur ou égal à 20. Pour pallier au secret statistique lié à ce seuil, les bassins de vie ANCT de niveau 1 ont été retenus. Ils correspondent au plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements de la vie courante et à l'emploi.

Source : IGN-Admin Express ; INSEE-RP2019 ; DVF 2019-2020-2021
Carte réalisée d'après les travaux de Boris Merckx et Coraline Soul
Agence d'urbanisme Allantique & Pyrénées déc. 2022

143 322

résidences secondaires en 2019 dans le Sud-Aquitain, soit 17 % des logements du territoire. Le prix médian des appartements et maisons sur la période 2019-2021 s'élève à 2 081 euros par m².

21. PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE DES MÉNAGES LIÉE AU LOGEMENT EN 2021

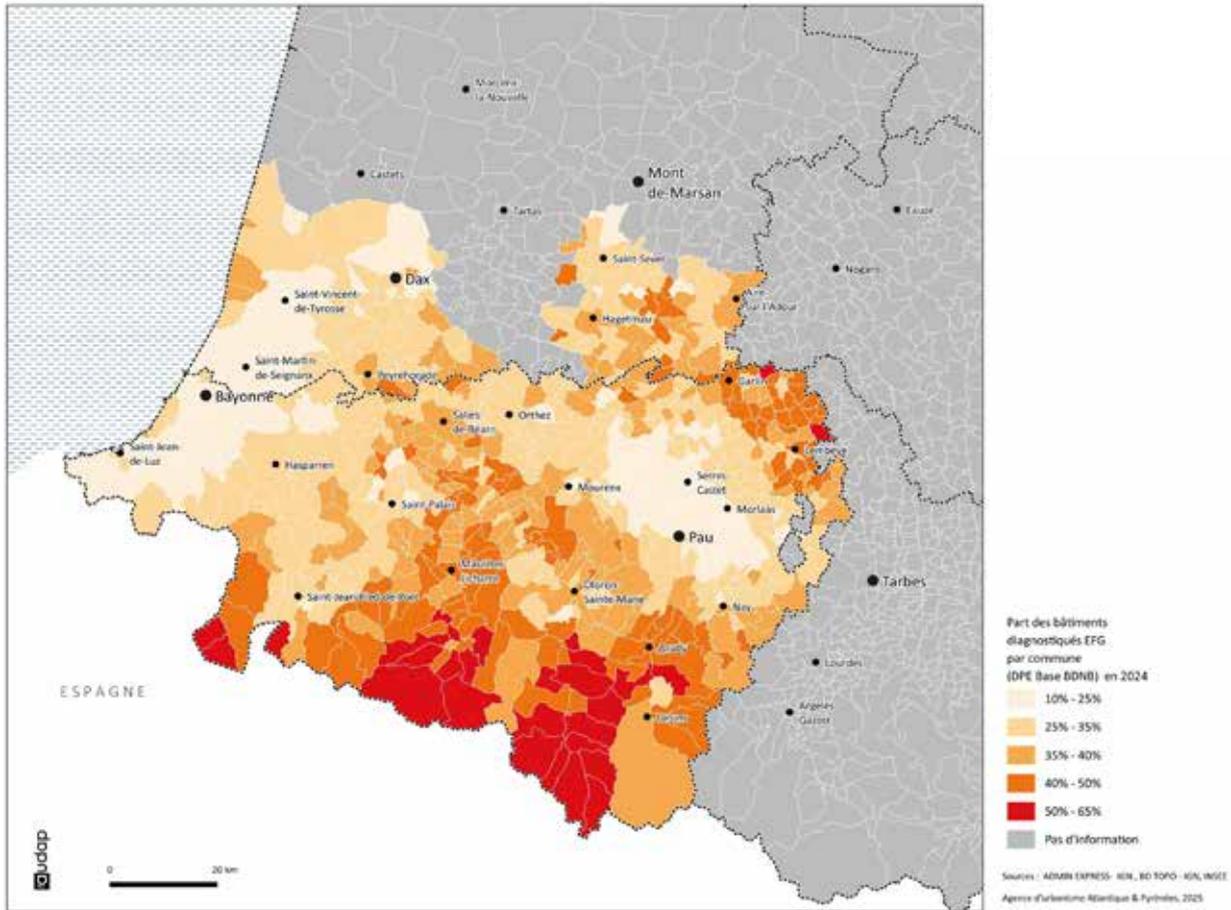


14 %

Part des ménages en situation de précarité énergétique pour leur logement dans les territoires du Sud-Aquitain en 2021.

22.

PART DES BÂTIMENTS DIAGNOSTIQUÉS E, F OU G EN 2024

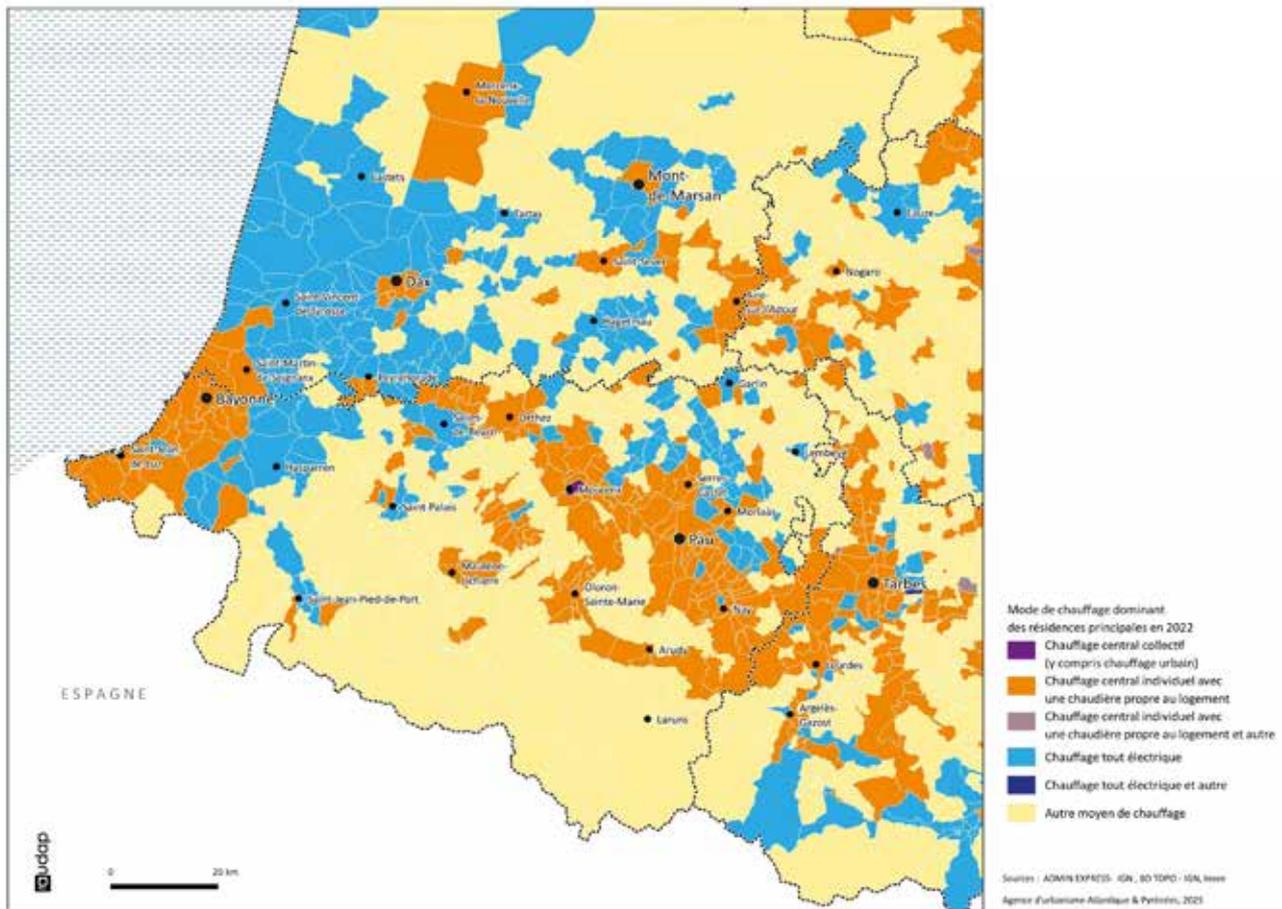


3,6 %

Part des logements classés E, F ou G au Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) dans le Sud-Aquitain en 2024.

23.

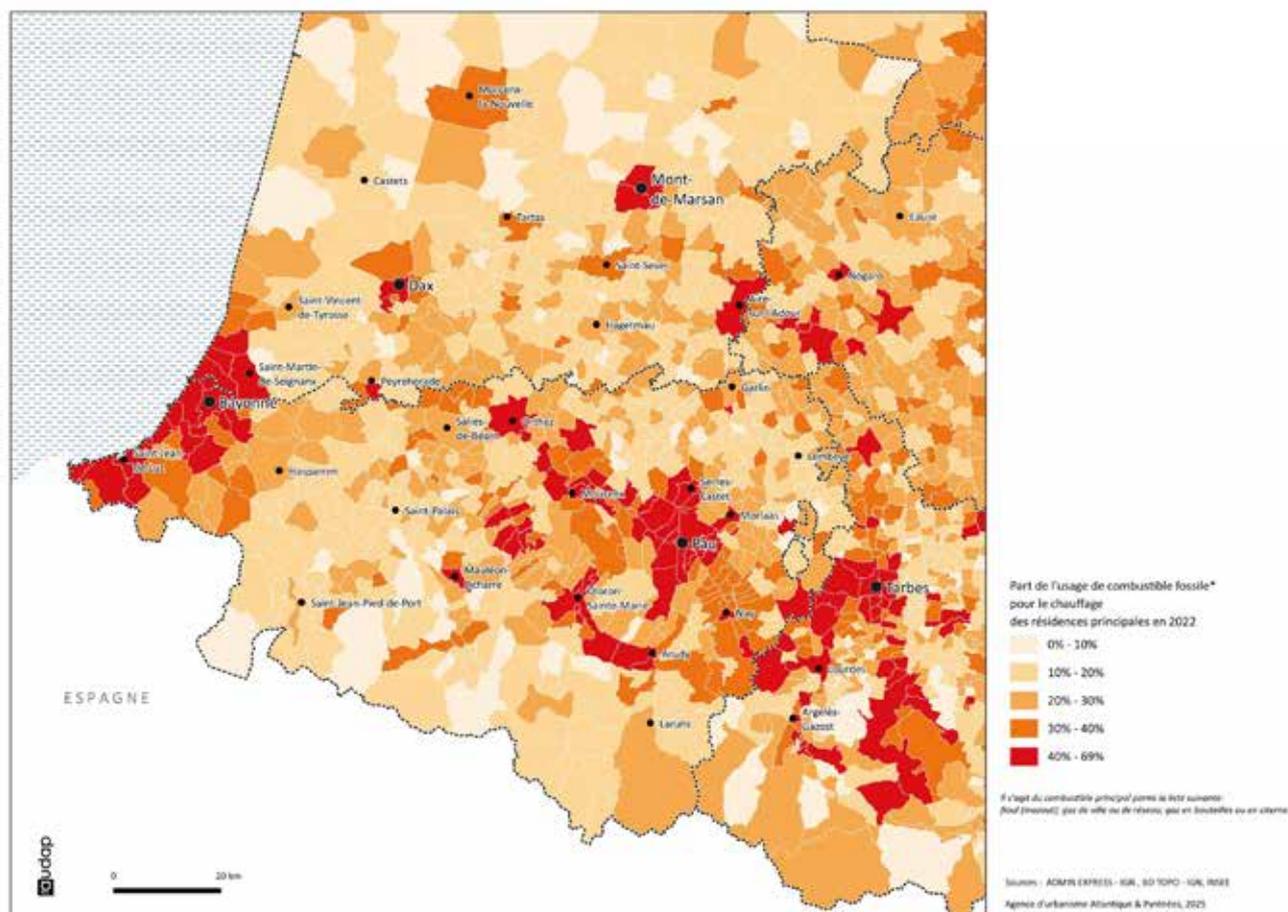
MODE DE CHAUFFAGE DOMINANT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2022



24 %

des communes du Sud-Aquitain utilisent un chauffage central individuel avec une chaudière propre au logement. Une commune sur trois utilise l'électricité comme énergie principale de chauffage.

24. PART DES COMBUSTIBLES FOSSILES POUR LE CHAUFFAGE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2022

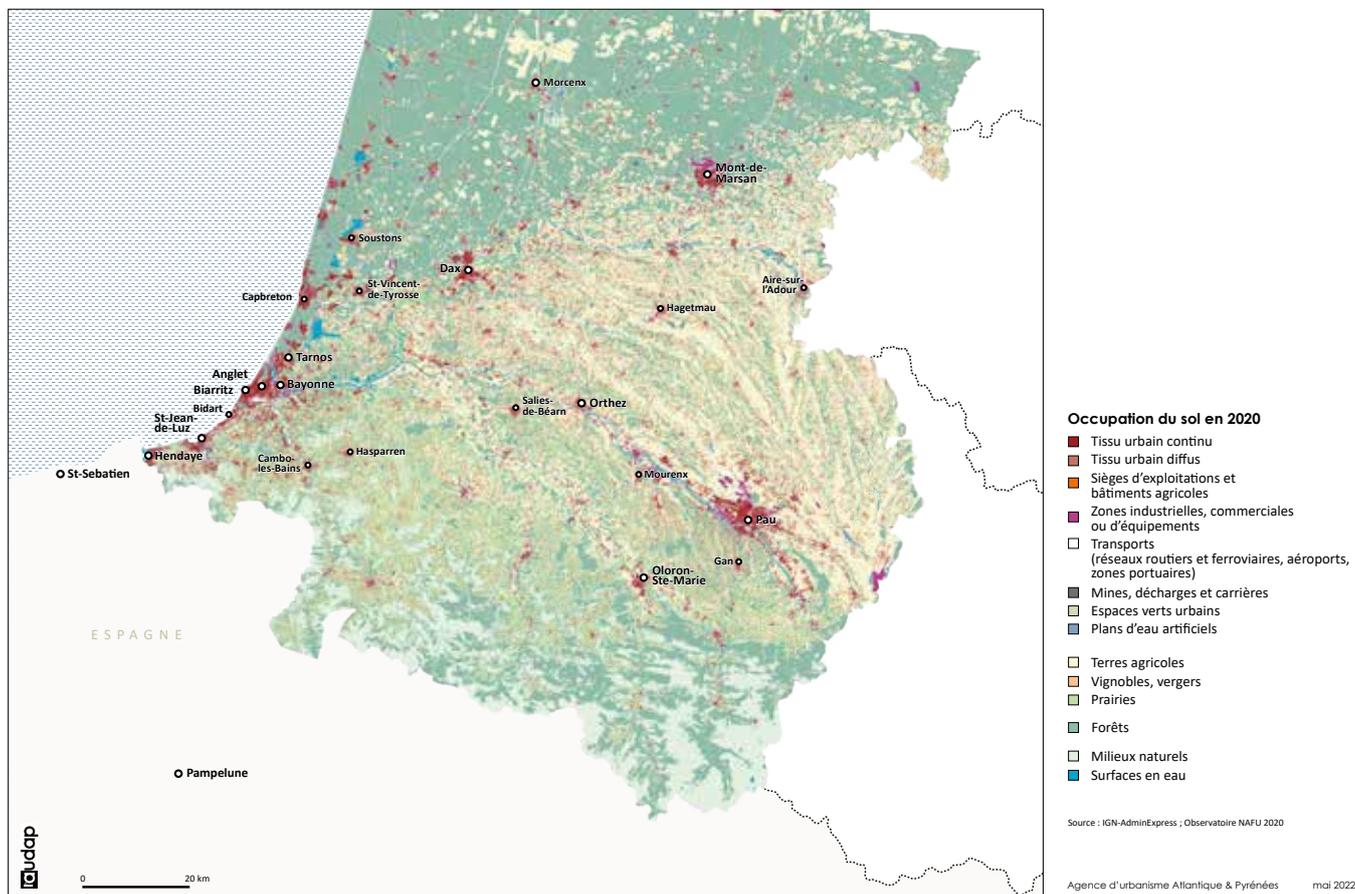


41%

Part des résidences principales chauffées avec un combustible fossile en 2022 dans le Sud-Aquitain. Dans les espaces urbains c'est plutôt le gaz qui prédomine tandis que dans les espaces ruraux c'est plutôt le fioul.



25. 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 Sud-Aquitain.

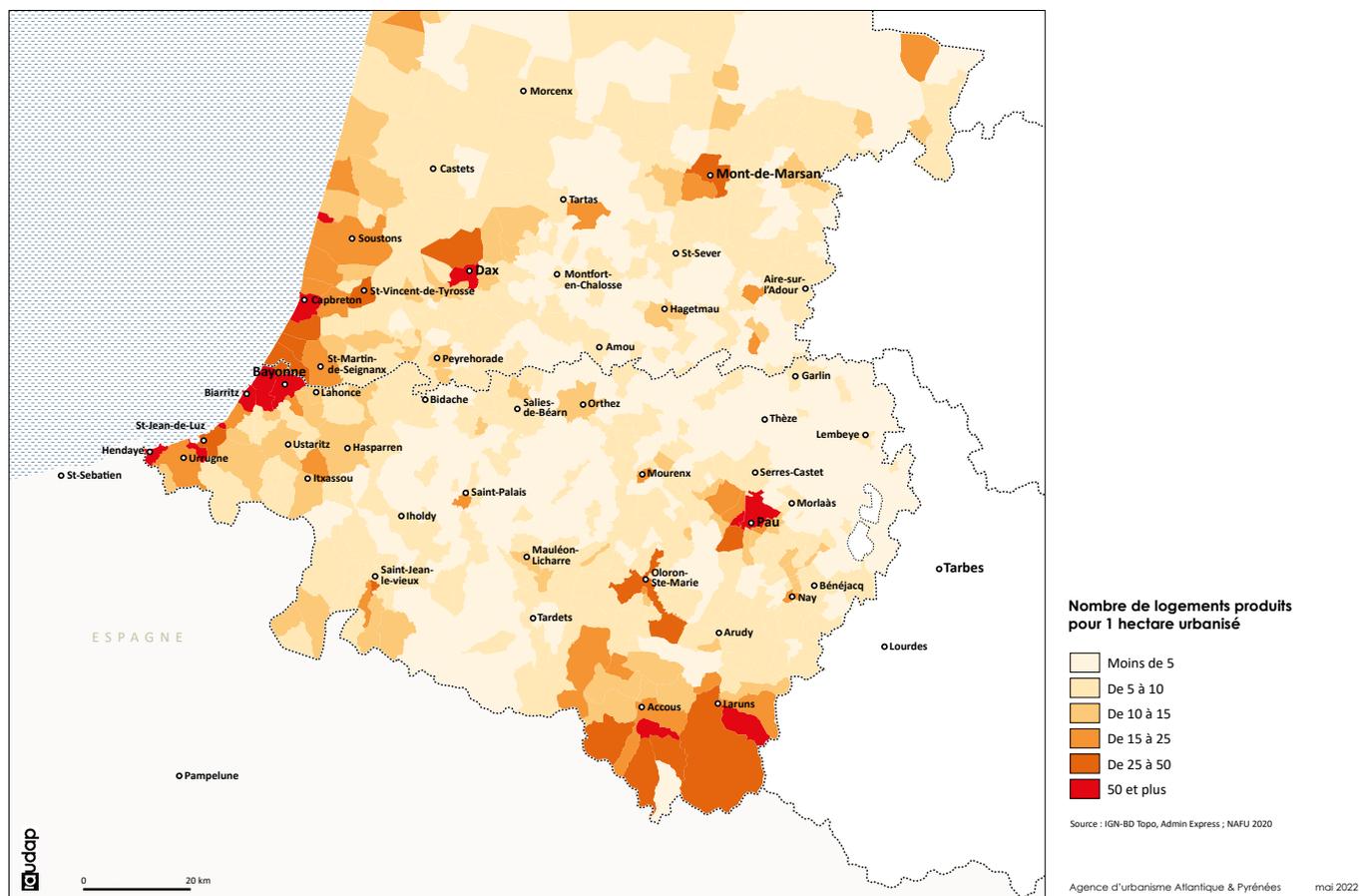
34 % sont occupés par les espaces agricoles, 9 % par les espaces naturels et 8 % par les espaces artificialisés.

- 3 600 ha

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

26.

PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR HECTARE URBANISÉ ENTRE 2000 ET 2020



66 704 hectares

C'est la superficie des espaces habités du 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.

Notes



Notes



Notes



Restons connectés !

Retrouvez davantage d'informations, d'actualités
et de publications sur notre site Internet :

www.audap.org

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

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

Nous sommes présents sur les réseaux sociaux, suivez-nous !

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

 fr.linkedin.com/company/audap



AGENCE D'URBANISME ATLANTIQUE & PYRÉNÉES

Bayonne

Petite Caserne- 2 allée des Platanes
64100 Bayonne
Tél. 05 59 46 50 10

Pau

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



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

