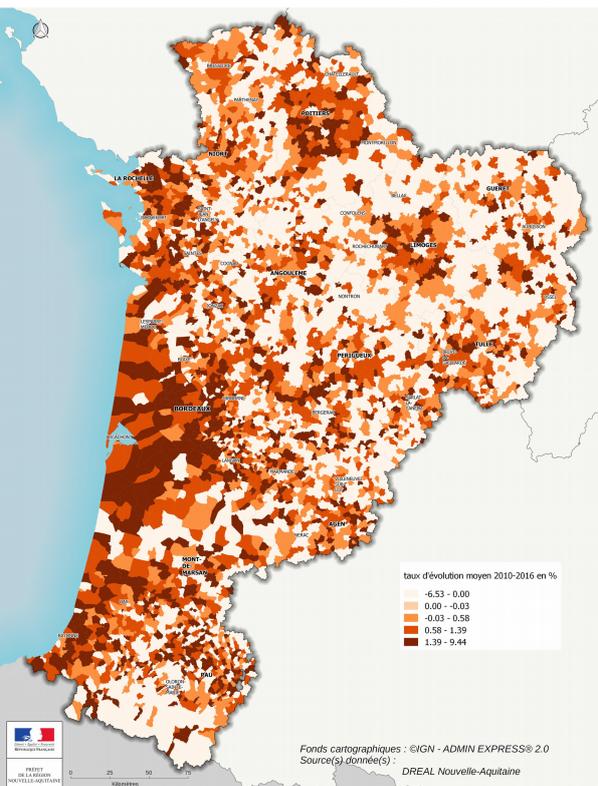


PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES MENAGES

UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE PORTEE PAR LE LITTORAL ET LA METROPOLE

Evolution de la population entre 2010 et 2016



Source : INSEE RP 2016

UNE POPULATION VIEILLISSANTE

La région est concernée par le vieillissement de la population et l'augmentation du nombre de seniors, phénomène plus important qu'au niveau national et marqué sur le sud de la Charente-Maritime, les Landes, la Dordogne, le sud Vienne, la Creuse, la Corrèze et la Haute-Vienne.

Le littoral et la métropole bordelaise semblent en déficit de structures pour les personnes âgées. De plus, même si la région est bien dotée par ce type de structures, la question de la capacité des ménages à pouvoir s'y loger reste entière.

Les agglomérations ont une population plus jeune avec un indice de jeunesse plus élevé.

Les principaux pôles universitaires sont situés sur la métropole bordelaise, à Poitiers et dans une moindre mesure à La Rochelle, Pau et Limoges, ce qui signifie un nombre important d'étudiants dans ces villes.

La région Nouvelle-Aquitaine est globalement attractive (190 117 habitants supplémentaires entre 2010 et 2016), avec toutefois des dynamiques très contrastées. En particulier, la métropole et le littoral sont très attractifs.

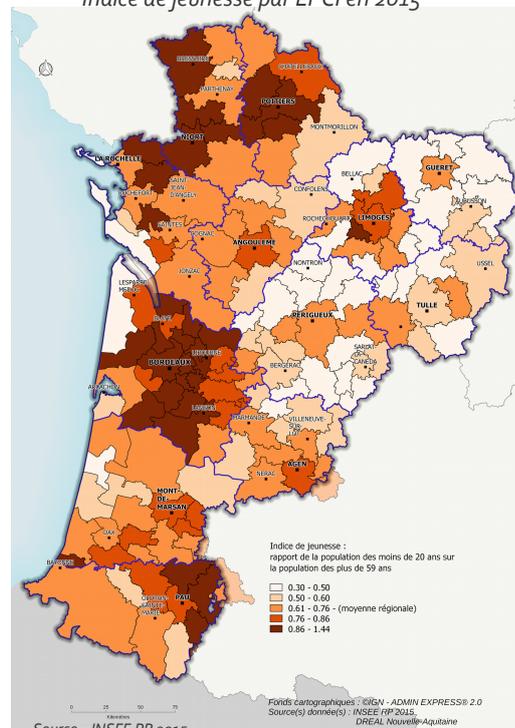
On peut distinguer 3 catégories d'agglomérations au sein de la région :

- Celles pour lesquelles la tendance est à la croissance, à la fois pour la ville centre et l'aire urbaine à l'exemple de Bordeaux, La Teste de Buch-Arcachon, Bergerac, Périgueux et Agen,
- Celles pour lesquelles la croissance globale est due à l'accroissement au sein de la couronne de l'aire urbaine, avec un phénomène important de péri-urbanisation, et pour lesquelles on observe une fragilisation du centre ville qui perd de la population à l'exemple de Poitiers, Limoges, Pau, La Rochelle,
- Celles pour lesquelles la décroissance s'observe à la fois pour la ville-centre et la périphérie à l'exemple de Tulle, Guéret, Angoulême, Pau.

Une proportion importante de ménages d'une seule personne s'observe, dans les centres-villes d'une manière générale, mais aussi en secteur plus rural au nord-est de la région.

Le taux de pauvreté en Nouvelle-Aquitaine est plus faible qu'en France métropolitaine (13,5 % contre 14,5 %), il est toutefois plus important à l'est de la région, les trois départements littoraux ayant des revenus plus élevés. Les taux de pauvreté les plus importants s'observent dans les grandes villes, avec des écarts importants entre les revenus, et dans les espaces ruraux. Le péri-urbain est globalement plus aisé. Si le taux de pauvreté est relativement faible en Gironde et en Charente-Maritime, le nombre de ménages pauvres dans ces départements représente 35 % de ménages pauvres de la région (environ 339 000 ménages pauvres dans la région).

Indice de jeunesse par EPCI en 2015



Source : INSEE RP 2015

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

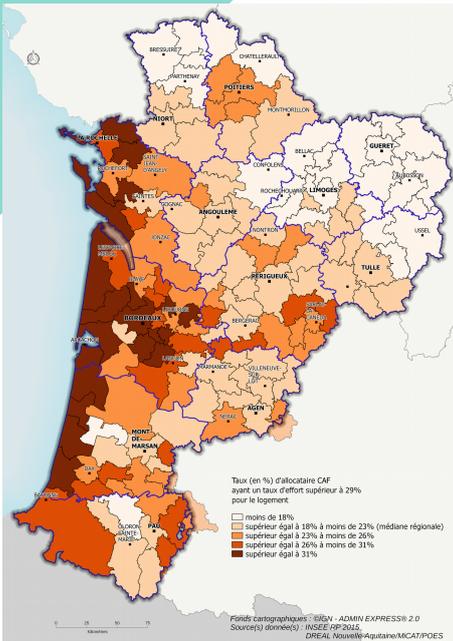
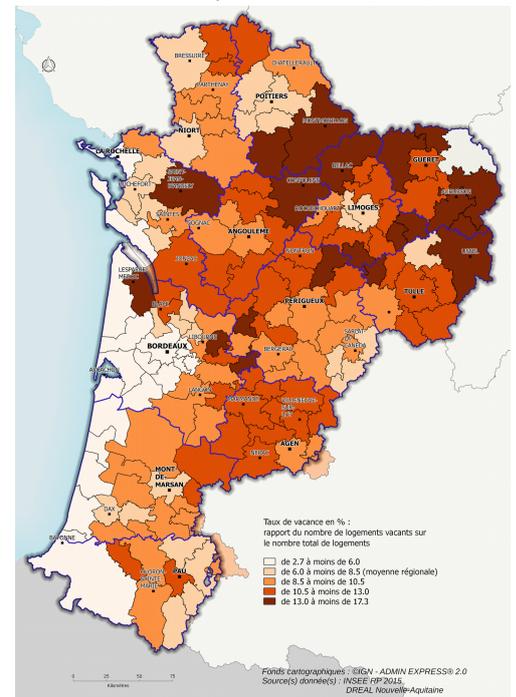
UNE PART IMPORTANTE DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS DANS LE PARC DE LOGEMENTS

La région Nouvelle-Aquitaine est une région de propriétaires occupants (en 2015, 62 % contre 58 % en France métropolitaine), avec une part de maisons individuelles plus importante (71 % contre 56 % en France métropolitaine). Dans les pôles urbains, le parc locatif est plus développé.

La part des résidences secondaires est importante sur la façade maritime (En 2015, 30 % des résidences secondaires concentrées dans les EPCI littoraux avec certains à plus de 60%), sur une partie du Périgord central, au niveau des plateaux limousins et des montagnes pyrénéennes, sur une partie des Pyrénées et autour du plateau de Haute-Corrèze.

La vacance de logements se concentre à l'est de la région, mais s'observe également à Pau, Angoulême, Agen, Bergerac, Périgueux et Châtelleraut.

Taux de vacance par EPCI en 2015

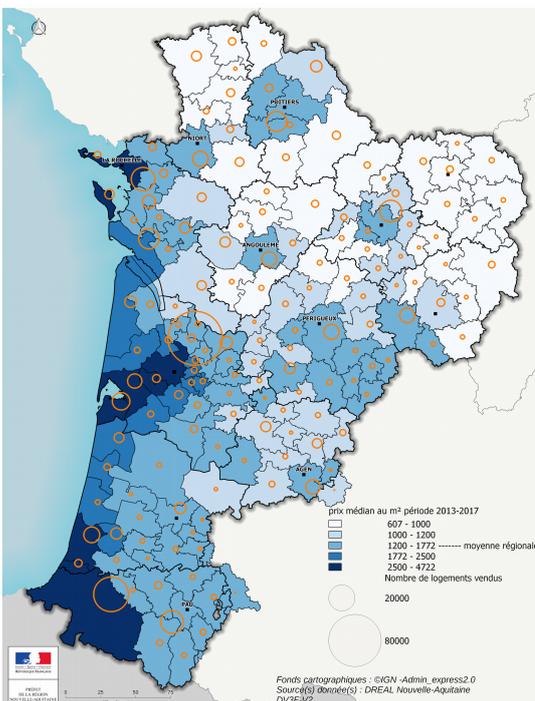


Allocataires CAF ayant un taux d'effort supérieur à 29 %
Source : CAF 2017

Le parc locatif privé est important dans les pôles urbains (Bordeaux, Bayonne, La Teste de Buch-Arcachon, Royan, La Rochelle, Poitiers, Limoges, Pau). Sur la zone littorale et la métropole bordelaise, les loyers sont plus élevés dans le parc privé, avec un taux d'effort important pour les ménages.

Dans certains secteurs où les dispositifs d'investissement locatif ont été mobilisés, les loyers de sortie des logements étaient proches de ceux du parc privé et ont contribué à déstabiliser le marché (Agen, Mont-de-marsan, Dax, Pau, Périgueux, Brive, Poitiers, Niort, Limoges, Bergerac et Angoulême).

UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION ET DES PRIX ELEVES SUR LE LITTORAL ET LA METROPOLE



Nombre de ventes et prix médian au m² des logements vendus en 2013-2017
Source : DV3F

La construction neuve se concentre désormais en grande partie sur la zone littorale et l'aire urbaine de Bordeaux. Ce sont également sur ces secteurs que l'on constate les prix du foncier les plus élevés, une tension due à la concurrence entre l'habitat résidentiel et touristique : ce sont des zones de tension foncière.

A l'inverse, à l'est, la consommation d'espace est importante : on y observe des constructions sur de grandes parcelles et un phénomène de mitage.

Sur le littoral et la métropole bordelaise, les prix des logements sont élevés : ce sont des secteurs où l'accession à la propriété est difficile pour les ménages les plus modestes.

S'agissant de l'accession sociale à la propriété, le Pays Basque et la métropole sont les secteurs où le PSLA (le prêt social location accession) est le plus mobilisé.

Les secteurs en périphérie des villes sont ceux où le PTZ (prêt à taux zéro) est le plus utilisé, ce qui montre la nécessité d'avoir un foncier à coût maîtrisé pour que le dispositif soit efficient. Les zones principales de mobilisation du dispositif sont finalement celles qui combinent un prix du terrain maîtrisé et un profil de primo-accédant.

UN TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX RELATIVEMENT FAIBLE

Au 1^{er} janvier 2018, le parc de logements sociaux représente 11,2 % du parc des résidences principales, ce qui est nettement inférieur à la référence nationale (16,3%).

Les pôles urbains ont un taux de logements locatifs sociaux supérieur à la moyenne régionale : La Rochelle, Bordeaux, La Teste de Buch-Arcachon, Périgueux, Agen, Limoges ainsi que dans l'est de la région. Plusieurs secteurs concentrent un nombre important de quartiers prioritaires de la ville, au sein desquels l'objectif de mixité se renforce.

Globalement, la vacance structurelle est faible dans la région, surtout dans les pôles urbains. Elle est plus élevée dans le secteur nord-est de la région.

Le taux de rotation dans le parc social est faible dans les zones tendues, mais relativement élevé autour de Poitiers, ce qui montre une mobilité possible dans le parc et donc une tension relative.

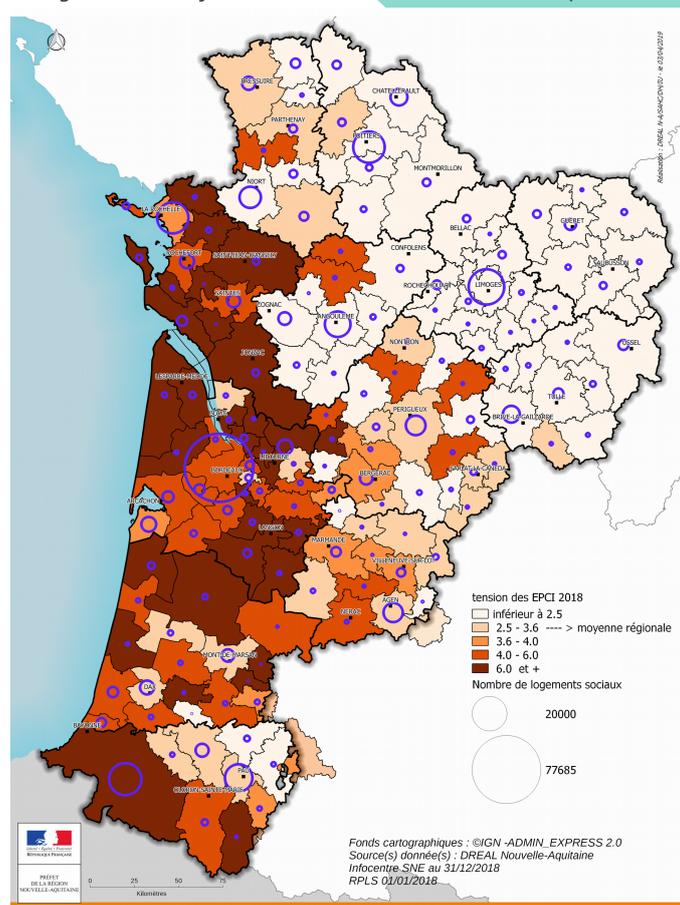
Nombre de logements locatifs sociaux et indice de tension en 2018 par EPCI

Les secteurs où la production de logements sociaux est la plus importante sont le littoral et l'agglomération bordelaise, avec un nombre important de mises en service, des loyers relativement élevés dans le parc social, un faible taux de rotation et une demande importante. La demande régionale se localise à 69 % sur les départements de la Gironde, des Pyrénées-Atlantiques et de la Charente-Maritime. Ces secteurs concentrent un nombre important d'indicateurs de tension du logement locatif social.

En ce qui concerne l'indice de tension, c'est-à-dire le rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions sur une année, la région est séparée en deux (nord-ouest/centre-est). Au nord/est de cette ligne, l'indice de tension est moins élevé qu'au sud, ce qui est le signe d'un marché plus tendu au sud de la région.

En 2018, la demande des T1 et T2 représente 47 % de la demande de logement social en Nouvelle-Aquitaine alors que le parc est essentiellement composé de T3 (39 %). Un effort de production de petites typologie est constaté depuis 2015.

Les ménages qui ont recours au droit au logement opposable (DALO) se concentrent sur les zones de Bordeaux et dans le Pays Basque.



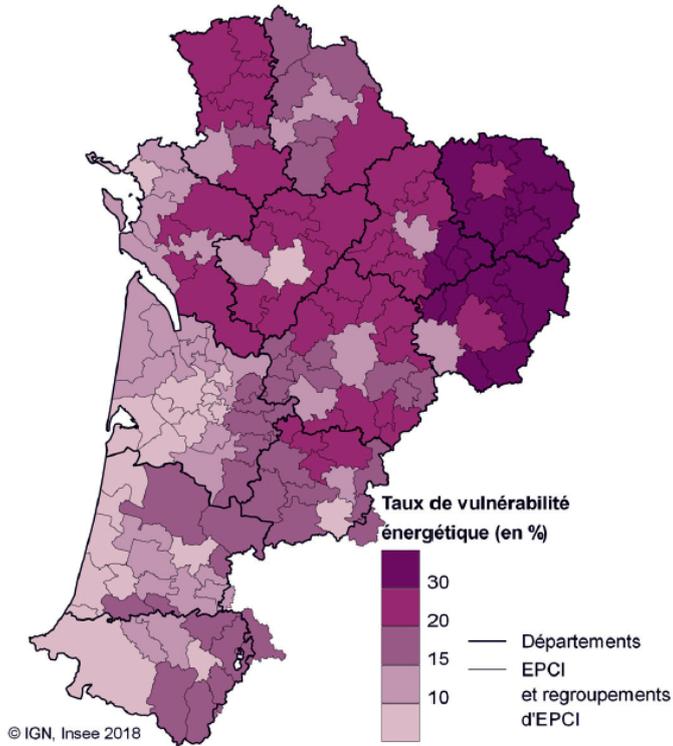
Sur le graphique ci-dessus, les bulles représentent le volume de parc présent et le gradué de couleur, l'intensité de la tension constatée.

UNE STRATEGIE A RENFORCER SUR L'HEBERGEMENT ET LE LOGEMENT ADAPTÉ

25 % des demandes en hébergement ou en logement adapté restent insatisfaites sur toute la région. Le taux est même supérieur dans 4 départements : la Gironde, la Haute-Vienne, les Landes et la Vienne.

Le nord des Deux-Sèvres et de la Creuse ainsi que le secteur allant du centre du littoral à l'est de la région sont sans offre ou avec une offre insuffisante en logements adaptés spécifiques à l'accompagnement de personnes souffrant de troubles psychiques.

UNE PRECARITE ENERGETIQUE PLUS FORTE EN PROPORTION DANS L'EST DE LA REGION



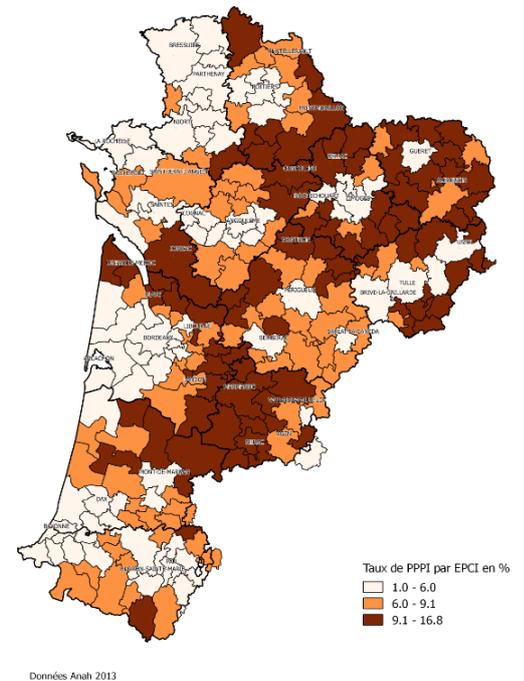
S'agissant de l'ancienneté du parc globalement, on constate une ligne de fracture nord-ouest/sud-est :

- au nord-est de cette ligne : une forte proportion de logements construits avant 1946,
- au sud-ouest : une forte proportion de logements construits après 1946.

Ce constat est à rapprocher du nombre de personnes en vulnérabilité énergétique (c'est-à-dire la part des ménages consacrant plus de 8 % de leurs revenus aux dépenses d'énergie).

Au nord-est, la proportion de logements énergivores dans le parc social est plus importante, ce constat s'étend à tout le parc sur la zone la plus à l'est. De manière générale, la performance énergétique est meilleure dans le parc social : 1 logement sur 7 est considéré comme énergivore contre 2 sur 5 dans le parc privé.

Les territoires où sont mobilisés les dispositifs « Habiter mieux » de l'ANAH et éco-PTZ sont relativement identiques et répartis de façon assez homogène sur le territoire.



UNE ACTION A POURSUIVRE SUR LE PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE

Le taux de parc locatif privé potentiellement indigne touche 5,9 % du parc privé en Nouvelle-Aquitaine. Il est plus élevé sur le territoire formant une patte allant du nord de la Vienne et de la Creuse, au Sud Landes et nord Médoc. L'est de la Corrèze est également concerné. Globalement, on constate une bonne couverture par les dispositifs de repérage.

Sur les pôles urbains, le taux de parc privé potentiellement indigne est plus faible. Néanmoins, en volume, la problématique est importante.

UNE GOUVERNANCE ET UNE INGENIERIE INEGALES, QUI SE STRUCTURENT ET SE RENFORCENT

Concernant la gouvernance et l'ingénierie en matière d'habitat, la mobilisation des EPCI est forte à l'ouest de la région. Cette volonté politique se traduit par :

- le poids des délégataires des aides à la pierre (4 EPCI et 3 conseils départementaux)
- le nombre important de programmes locaux de l'habitat

La capacité à produire des bailleurs sociaux peut être approchée de par leur nombre en activité sur un territoire. Selon ce principe, leur capacité d'action est plus importante sur le littoral et la métropole bordelaise.

Par ailleurs, le territoire régional est désormais intégralement couvert par un établissement public foncier, soit local, soit d'État.

L'élaboration du diagnostic a consisté en la constitution d'un recueil sous forme de fiches (disponibles en annexe du cahier « diagnostic ») des données principales du territoire régional afin de dresser un portrait multithématique du territoire. Ces 16 fiches sont présentées ici dans un format synthétique.

L'ensemble de ces données a contribué, selon la méthode du « diagnostic partagé », à la co-construction d'une vision partagée des caractéristiques et des enjeux de la nouvelle région avec l'ensemble des services de l'État déconcentrés (DDT(M), DDCS(PP), DREAL et DRDJSCS, SGAR). Les discussions et débats menés à partir de ces travaux ont permis de définir des familles homogènes de territoires ayant des caractéristiques communes.

Dreal Nouvelle-Aquitaine
15 rue Arthur Ranc
CS 60539
86020 Poitiers Cedex

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr>