

Comité régional de l'habitat et de l'hébergement

5 octobre 2017



©Thierry Degen / DREAL ALPC



PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

<http://www.aquitaine-limousin-poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr/>

Les objectifs de la démarche

- Définir, territorialiser et partager les enjeux et les leviers d'actions liés aux politiques de l'habitat en Nouvelle-Aquitaine : **rassembler autour d'une vision partagée et territorialisée des enjeux habitat au sein des services de l'État**
- Partager avec les partenaires, via des temps d'échange avec les élus : **alimenter le dialogue régional (CRHH) et local fondé sur un document de référence**

I. Intervention de M. Vanier - Universitaire

II. Diagnostic de l'habitat en Nouvelle-Aquitaine - Contribution de l'État



I. Intervention de M. Vanier, Universitaire

- Professeur de géographie, aménagement et urbanisme (Ecole d'Urbanisme de Paris)
- Consultant en Politiques publiques et Territoires (ACADIE, Paris)

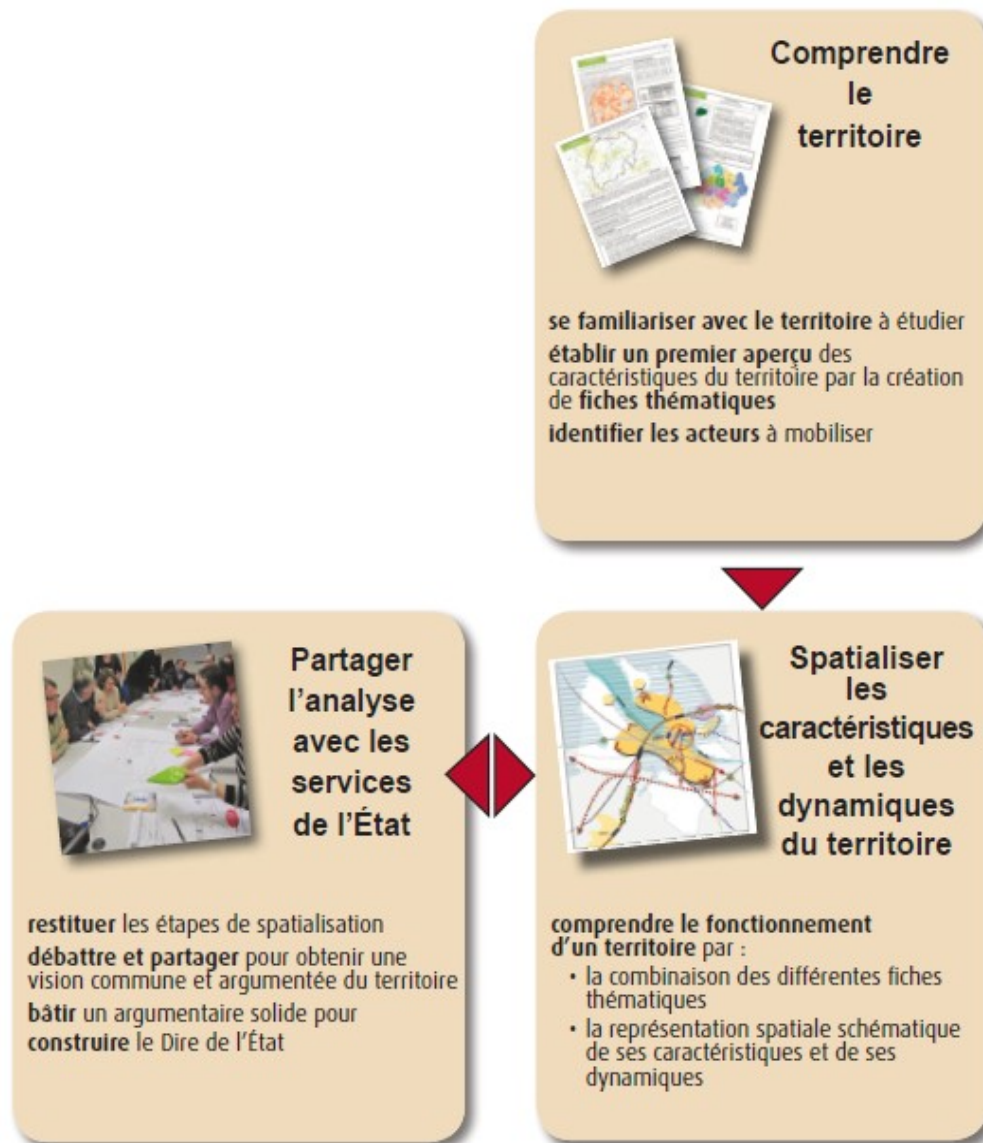
Quelle connaissance partagée des caractéristiques de l'habitat en Nouvelle-Aquitaine pour renforcer la mise en synergie des acteurs du logement en région ?

II. Diagnostic de l'habitat en Nouvelle-Aquitaine

Contribution de l'État



1. La méthode de diagnostic partagé



1. La méthode de diagnostic partagé : les fiches thématiques

- fiche 1 : Mobilité, accessibilité et qualité de vie

- fiche 2 : Démographie

- fiche 3 : Emploi

- fiche 4 : Pauvreté, précarité et revenus

- fiche 5 : Le parc de logements existants

- fiche 6 : La dynamique de construction et consommation foncière

- fiche 7 : L'offre locative privée

- fiche 8 : Le logement social – le parc de logements

- fiche 9 : Le logement social : la demande et l'occupation

- fiche 10 : Le marché de l'accession

- fiche 11 : La précarité énergétique

- fiche 12 : La lutte contre l'habitat indigne

- fiche 13 : Le secteur de l'hébergement et du logement adapté

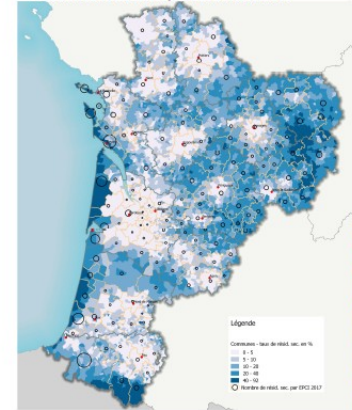
- fiche 14 : Gouvernance et capacité de production

- fiche 15 : Le logement des personnes âgées

- fiche 16 : Le logement des étudiants, jeunes et saisonniers

Service Aménagement Habitat Construction Région Nouvelle-Aquitaine Fiche 5 – Le parc de logements existants

Nombre de résidences secondaires par EPCI et taux de résidences secondaires par commune en 2013



Le parc de logement
En 2013, la région Nouvelle-Aquitaine comptait 3,3 millions de logements, soit 10 % du nombre de logements en France. Elle est la quatrième région en nombre de logements, très proche derrière l'Occitanie. Le parc progresse annuellement de 1,23 % depuis 2008 en moyenne.
Dans la région Nouvelle-Aquitaine, les résidences principales représentent 79,8 % du parc total de logements, soit 3 points de moins qu'en France entière. Le taux de vacance (8,3 %) est proche du niveau national. Le pourcentage de résidences secondaires est en revanche un peu plus important (11,9 % du parc total régional).

Les résidences secondaires
Avec un taux moyen de 11,9 % de résidences secondaires, La Nouvelle-Aquitaine dépasse le taux national qui est de 9,4 %.
C'est une région dont les zones touristiques sont dominées par les résidences secondaires, certains EPCI littoraux sont occupés à plus de 50 % par ce type de résidence.

Deux autres typologies de territoires accueillent également un fort taux de résidences secondaires :
- les vallées pyrénéennes (Aspe, Ossau et Baretous) qui attirent par leur offre de tourisme vert et leurs stations de ski (plus de 40% de résidence secondaire).

source : Insee recensement de la population RP 2013

- l'Est du Limousin, le déclin démographique entraîne une mutation du parc qui, couplée à des prix relativement abordables, favorise l'acquisition de résidences secondaires ce qui s'ajoute aux résidences familiales conservées par les descendants (certains EPCI ont un taux de résidences secondaires supérieures à 40%).
A l'opposé les taux les plus faibles sont observés dans les communes de Gironde hors littoral et dans les agglomérations.
En croissance constante, la pression exercée par les résidences secondaires devrait se poursuivre et renforcer un peu plus les enjeux liés à l'urbanisation des espaces côtiers (difficulté à louer les saisonniers, etc.).

Départements	Taux de logements sociaux	Résidences principales	Résidences secondaires	vacances	Départements	Taux de logements sociaux	Résidences principales	Résidences secondaires	vacances
(16) Charente	192 414	0,92%	83,7%	0,6%	6,1%	1,2%	10,2%	3,6%	3,6%
(17) Charente-Meridionale	414 629	0,96%	70,9%	1,3%	22,2%	-0,6%	6,9%	3,1%	3,1%
(18) Corrèze	151 213	0,72%	73,6%	0,2%	15,1%	0,8%	11,3%	4,9%	4,9%
(23) Creuse	97 468	0,56%	65,7%	0,1%	20,9%	0,2%	13,7%	3,7%	3,7%
(24) Dordogne	251 095	1,12%	75,2%	0,9%	13,9%	0,1%	9,8%	4,6%	4,6%
(33) Gironde	798 490	1,63%	85,1%	1,5%	8,4%	0,8%	6,4%	4,1%	4,1%
(40) Landes	242 307	1,39%	72,8%	1,7%	20,0%	-0,6%	6,7%	4,3%	4,3%
(47) Lot-et-Garonne	180 333	1,19%	83,3%	0,8%	6,0%	1,1%	10,7%	4,3%	4,3%
(64) Pyrénées-Atlantiques	383 518	1,67%	78,9%	1,1%	13,4%	1,7%	7,7%	6,3%	6,3%
(79) Deux-Sèvres	188 244	1,12%	86,7%	0,8%	4,8%	0,0%	8,4%	6,4%	6,4%
(86) Vienne	232 503	0,82%	85,0%	0,6%	5,0%	0,7%	9,6%	3,9%	3,9%
(87) Hautes-Pyrénées	215 837	0,91%	82,8%	0,9%	7,0%	0,8%	9,6%	5,6%	5,6%
Nouvelle-Aquitaine	3 337 568	1,23%	79,8%	1,1%	11,9%	0,3%	8,3%	4,6%	4,6%
France Métropolitaine	34 415 384	1,10%	82,9%	0,9%	9,4%	0,7%	7,8%	4,1%	4,1%

Source : DREAL - Diagnostic Territorial habitat Nouvelle-Aquitaine - 25 janvier 2017 - page 1/5

particulièrement marquée sur les territoires comme le montre la carte ci-contre.

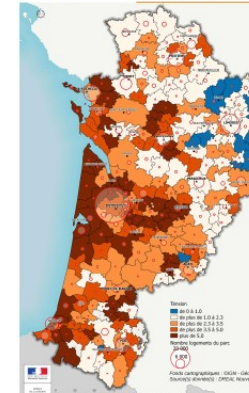
Sur le graphique ci-contre, les bulles représentent le volume de parc présent, et le gradé de couleur, l'intensité de la pression constatée.

Service Aménagement Habitat Construction Région Nouvelle-Aquitaine Fiche 9 : Le logement social

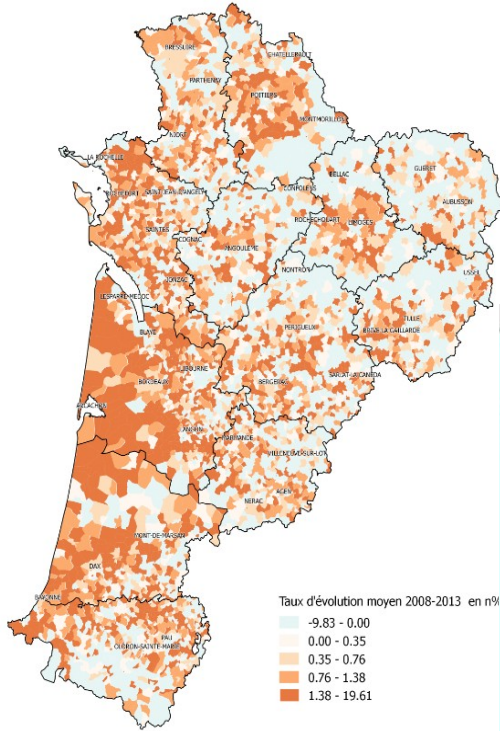
1. La demande en logements locatifs sociaux

Départements	demandes extérieures	Demande mutation interne HLM sur même département
Charente (16)	2 108	4 728
Charente-Meridionale (17)	9 886	4 443
Corrèze (18)	3 645	310
Creuse (23)	678	264
Dordogne (24)	3 224	1 280
Gironde (33)	24 106	18 238
Landes (40)	2 215	1 735
Lot-et-Garonne (47)	2 554	313
Pyrénées-Atlantiques (64)	11 122	4 061
Deux-Sèvres (79)	3 494	1 770
Vienne (86)	4 793	2 597
Hautes-Pyrénées (87)	2 463	2 657
Nouvelle-Aquitaine	83 850	34 506
France Métropolitaine	1 261 780	622 630

Le nombre de demandes de logement social est en hausse dans la région Nouvelle-Aquitaine, ce qui représente national. Plus de 80 000 demandes sont formulées encore logés dans le parc HLM. Néanmoins, la demande se concentre sur Bordeaux Métropole et le territoire girondin hors Bordeaux métropole.



Source : DREAL - Diagnostic Territorial habitat Nouvelle-Aquitaine - 25 janvier 2017



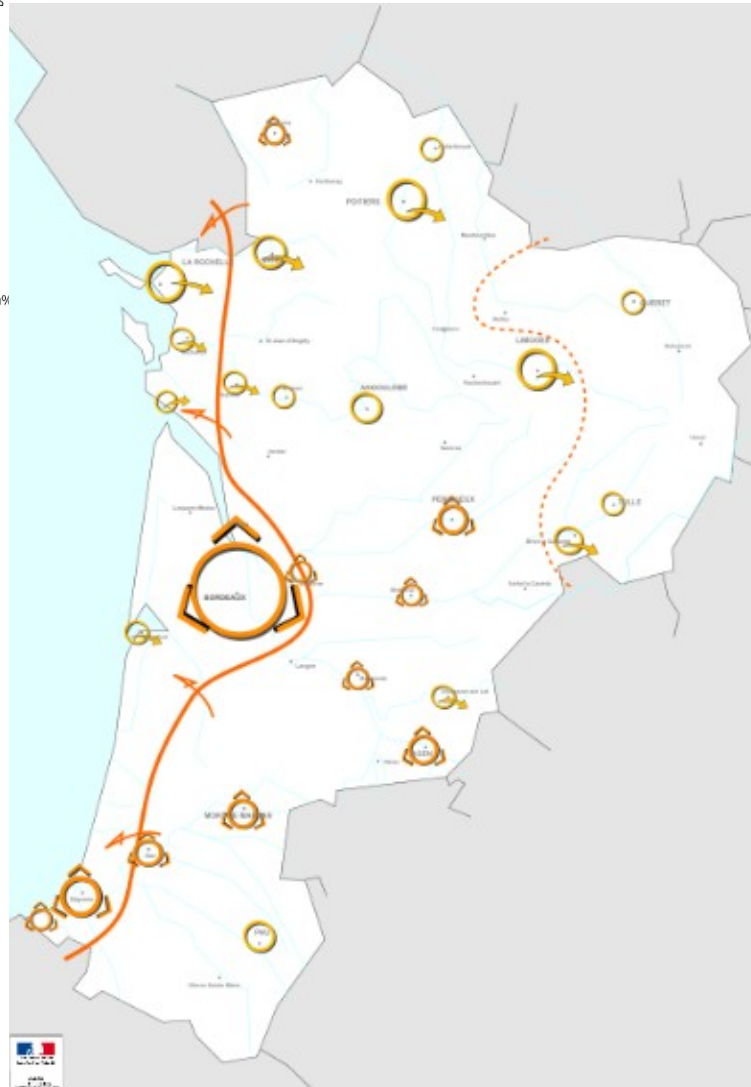
Taux d'évolution moyen 2008-2013 en n°

Light blue	-9.83 - 0.00
Light orange	0.00 - 0.35
Medium orange	0.35 - 0.76
Dark orange	0.76 - 1.38
Red-orange	1.38 - 19.61


Source : Insee RP 2013


I. Les principales caractéristiques des ménages


Démographie : Une croissance démographique portée par le littoral et la métropole



 - attractivité marquée

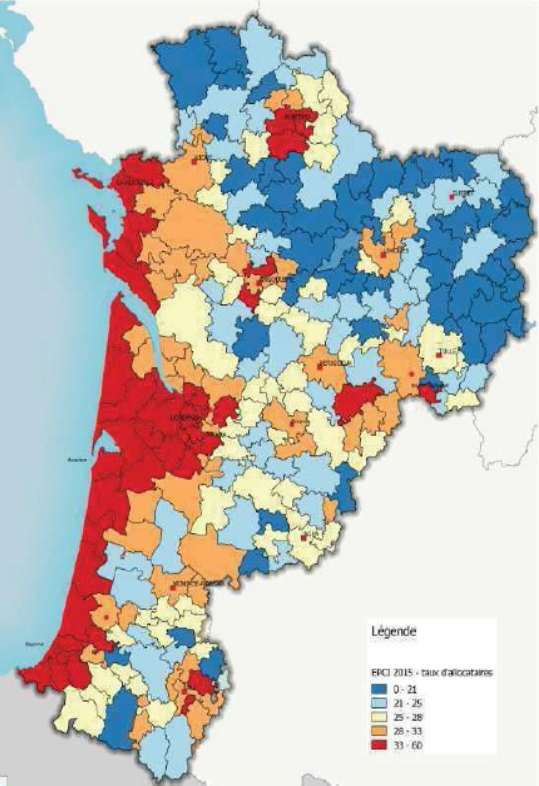
 - perte de population de la ville-centre et de la périphérie
Pau, Angoulême, Guéret, Châtelleraut, Tulle, Cognac

 - perte de population de la ville centre mais extension dans l'aire urbaine
Poitiers, Limoges, Niort, Saintes, Brive, Villeneuve, La Rochelle, Rochefort, Royan, Arcachon

 - croissance de la ville centre et de la périphérie

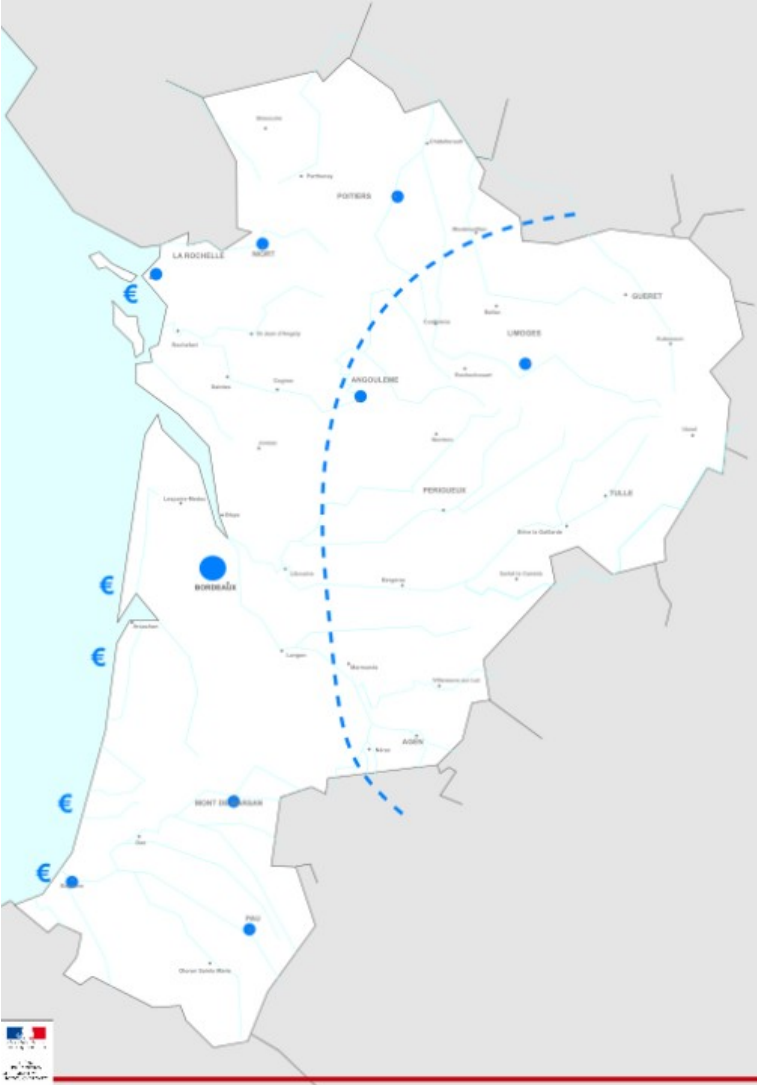
 - ménages d'une personne

Allocataires CAF ayant un taux d'effort supérieur à 29 % en 2015
Source : CAF

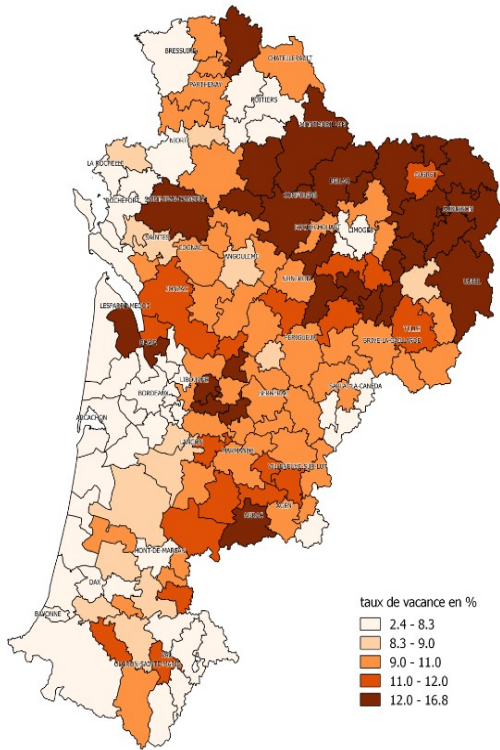


I. Les principales caractéristiques des ménages

Pauvreté, Précarité et Revenus : Des disparités importantes de revenus



- ménages aux ressources les plus faibles
- € - ménages plus aisés sur la façade atlantique
- - principales villes centre où on note une concentration de pauvreté et une zone périurbaine plus aisée

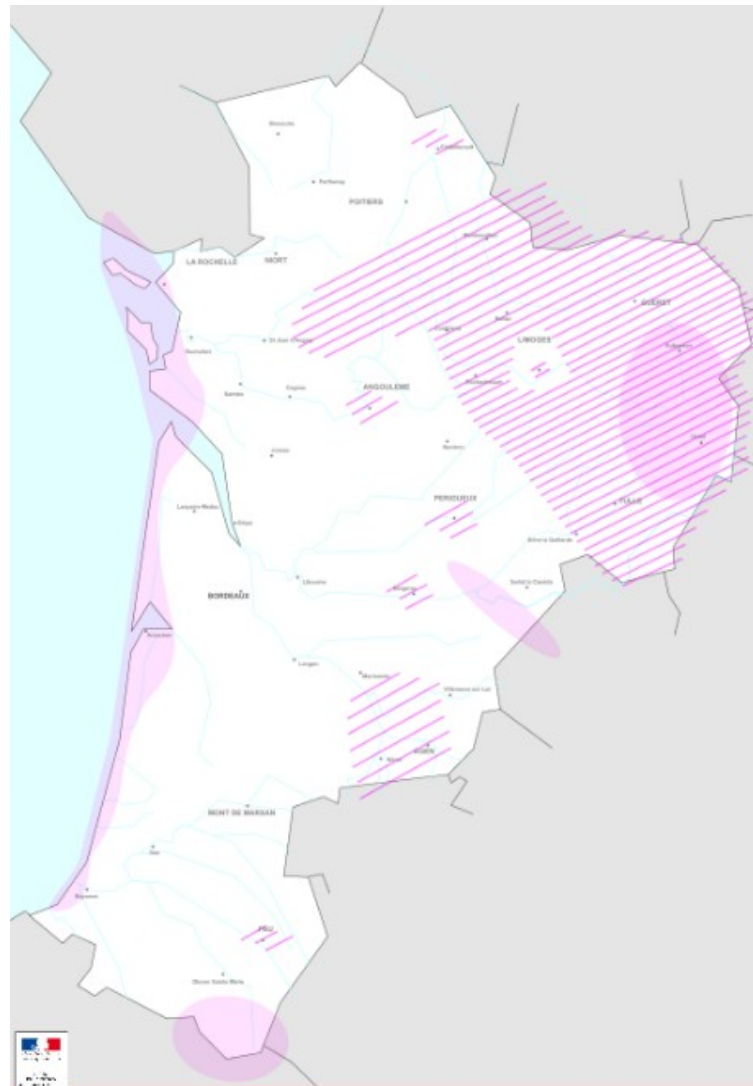




taux de vacance en %

2.4 - 8.3
8.3 - 9.0
9.0 - 11.0
11.0 - 12.0
12.0 - 16.8

II. Les principales caractéristiques du parc de logements

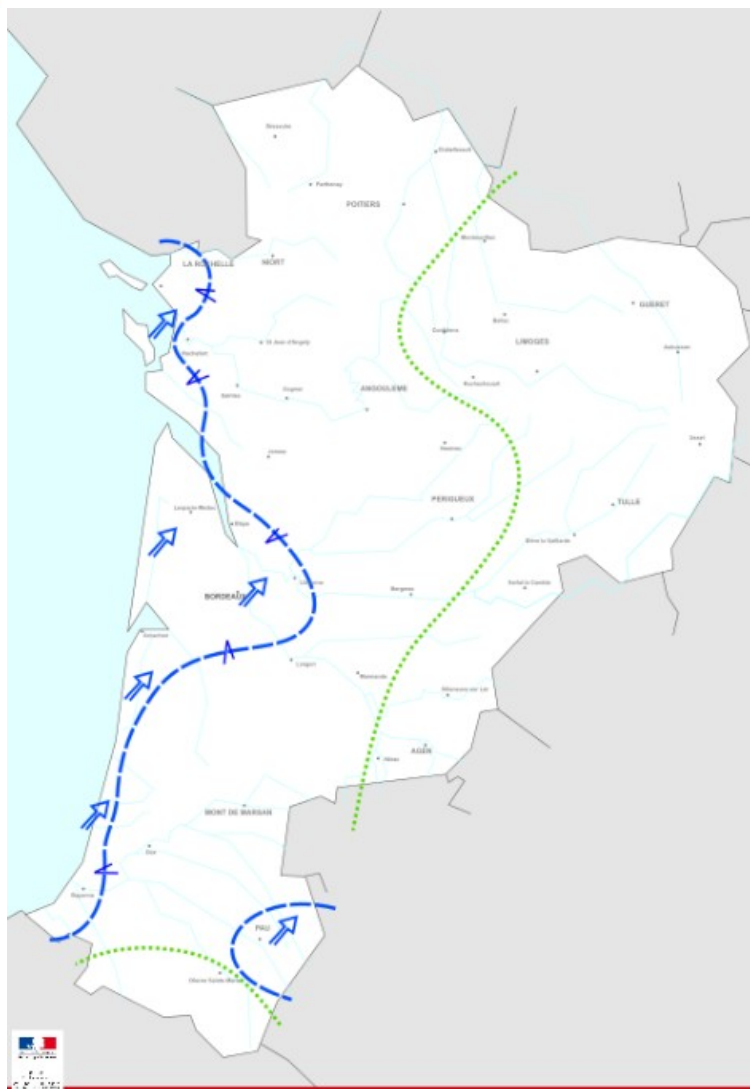
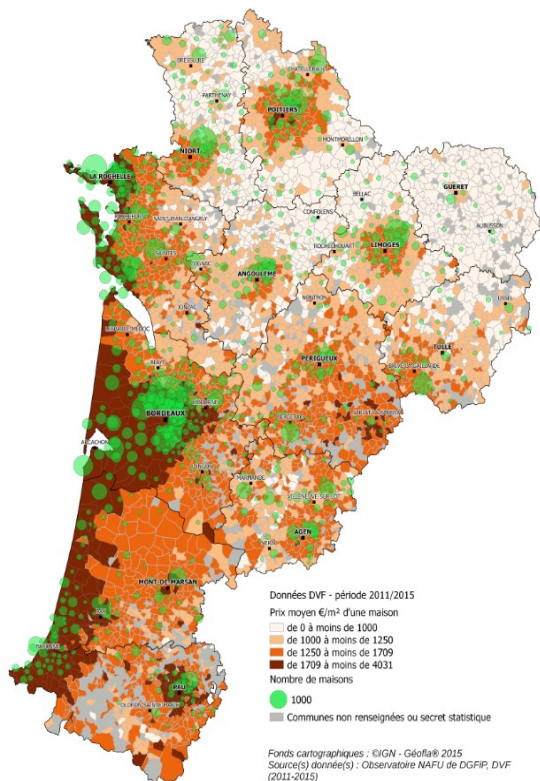
Parc de logements existants : Une part importante de propriétaires occupants, de logements individuels et des indices de vacance localisés





-  - vacance importante
-  - espaces à fort taux de résidences secondaires


II. Les principales caractéristiques du parc de logements

Dynamique de construction & consommation foncière : Une dynamique de construction et des prix élevés sur le littoral et la métropole



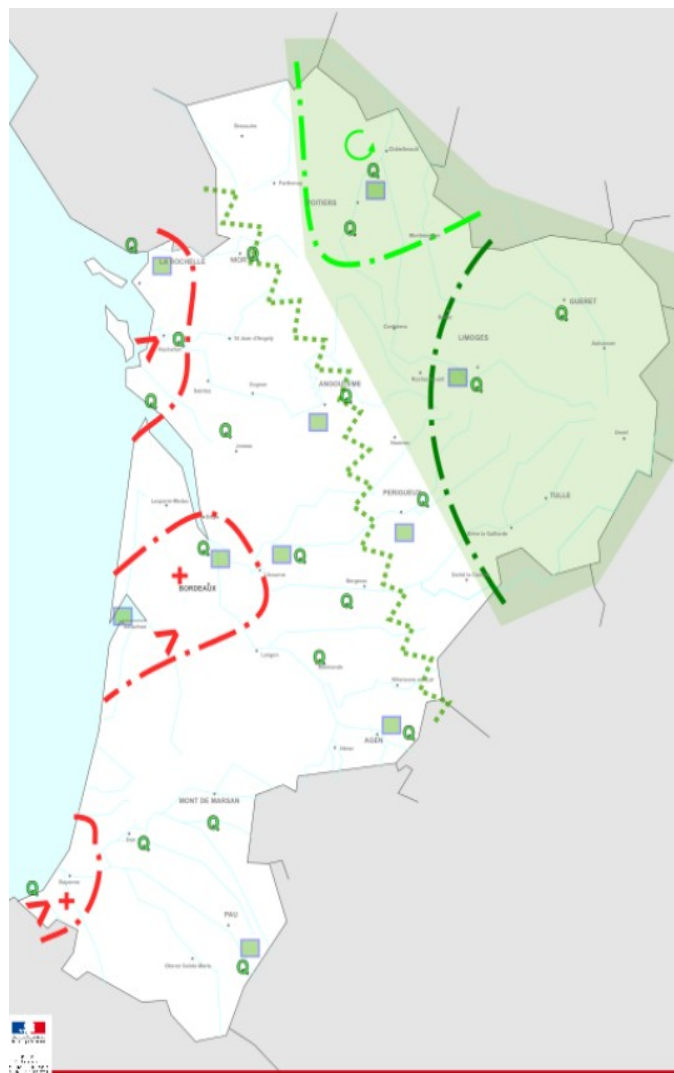
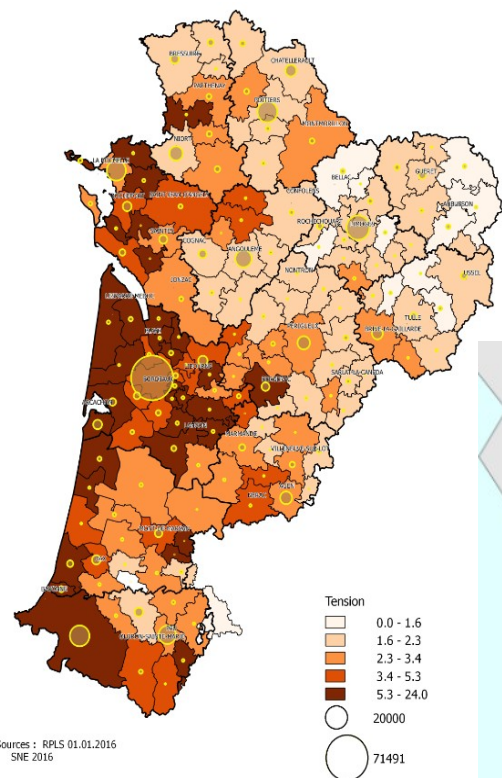
 - rétrécissement de la bande de forte construction neuve (2008-2014)

 - prix du foncier élevé

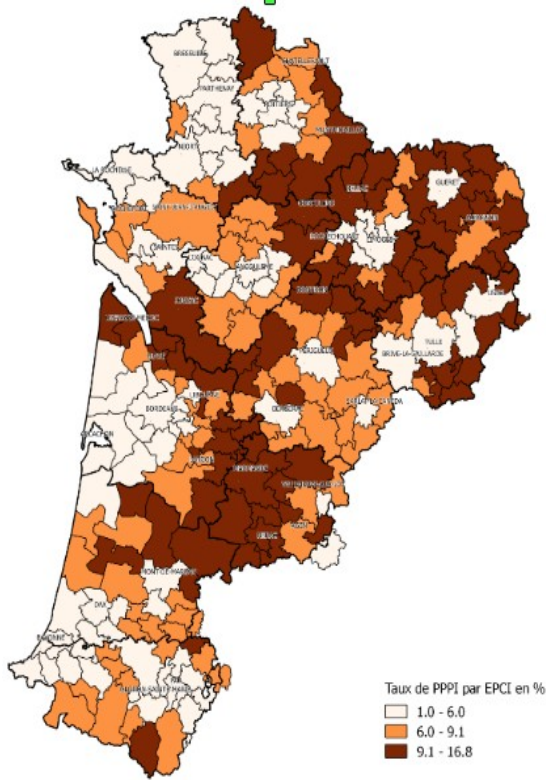
 - mitage important/
consommation d'espace
importante / grandes parcelles

II. Les principales caractéristiques du parc de logements

Logement social, parc existant, occupation et demande : Un taux de logements sociaux relativement faible

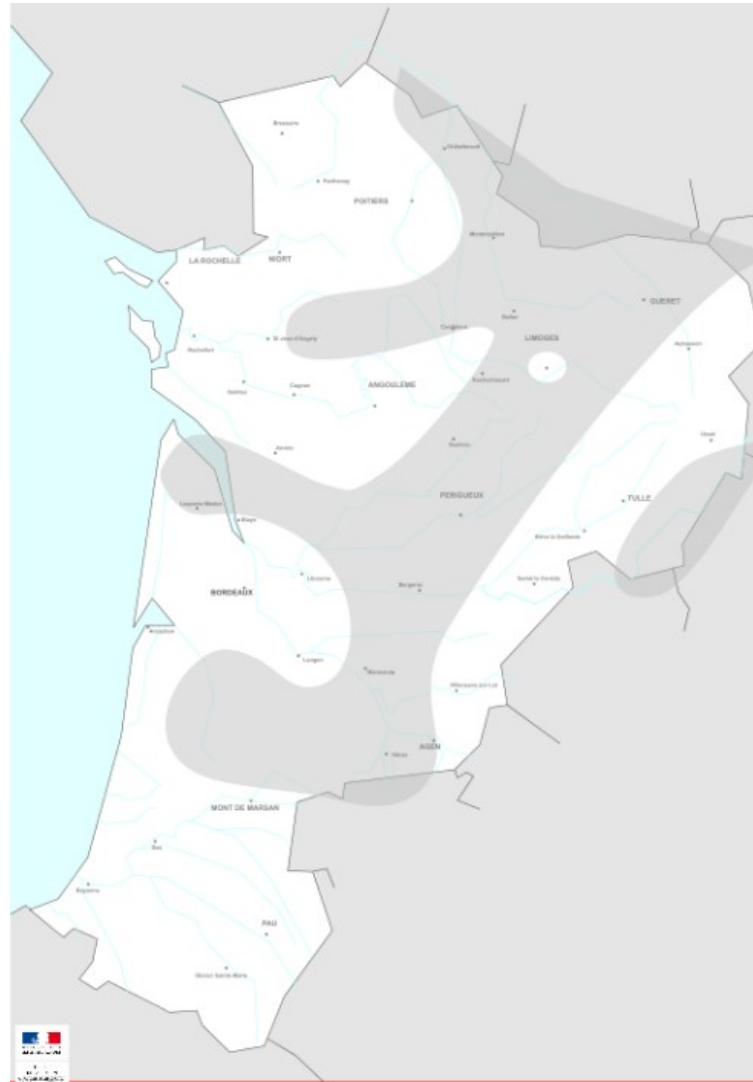


- □ - secteurs et villes où le taux de logement locatif social est supérieur à la moyenne régionale
- zone de tension pour l'accès au logement locatif social : loyer élevé, taux de rotation peu élevé, nombre de demande LLS important, vacance faible et nombre de mises en services important
- +
- forte demande DALO (droit au logement opposable)
- zone de tension moindre présentant une vacance élevée
- zone où le taux de rotation est élevé
- Tension différenciée du logement locatif social
- Q - quartiers prioritaires de la ville



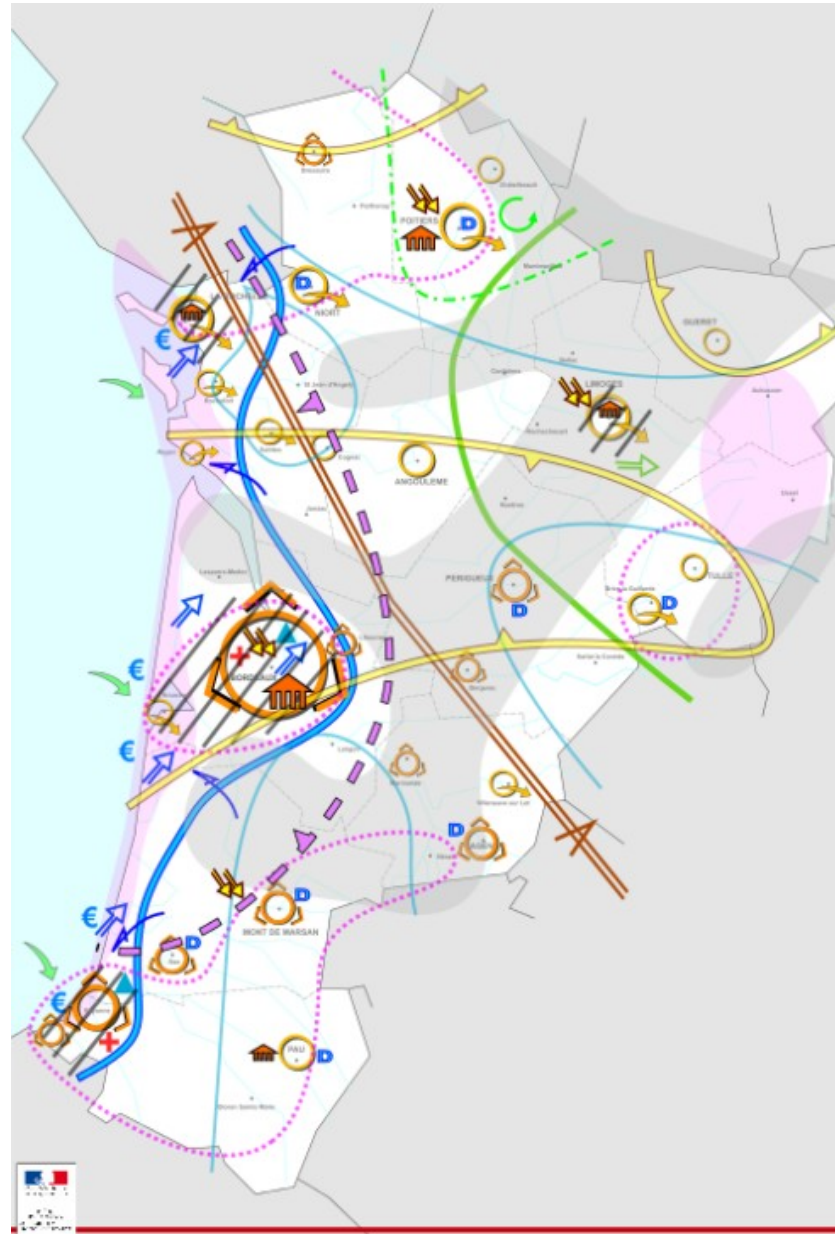
II. Les principales caractéristiques du parc de logements

Habitat indigne : Une action à poursuivre sur le parc privé potentiellement indigne

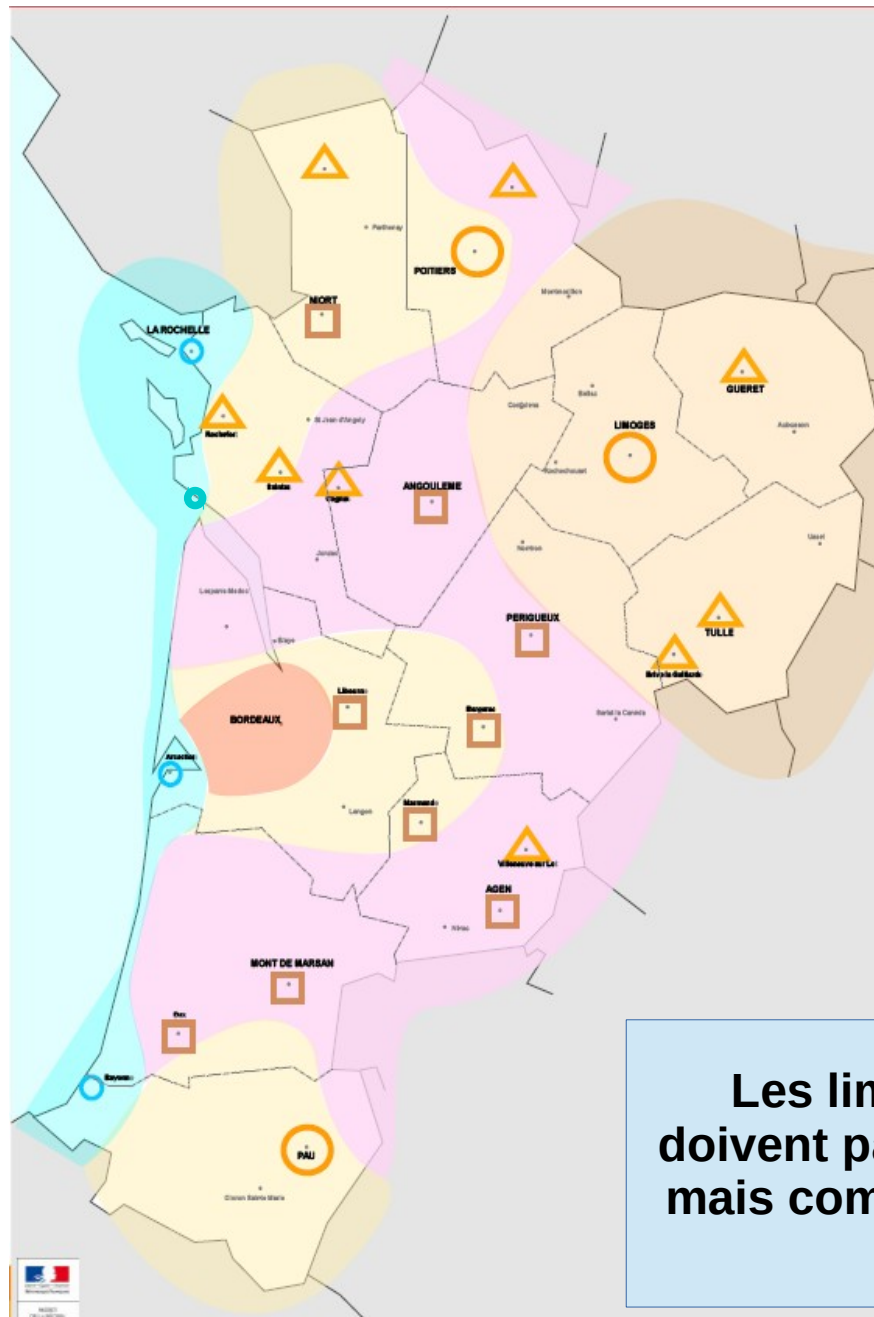


- zone à forte concentration d'habitat potentiellement indigne

2. Le diagnostic partagé



8 familles homogènes de territoires



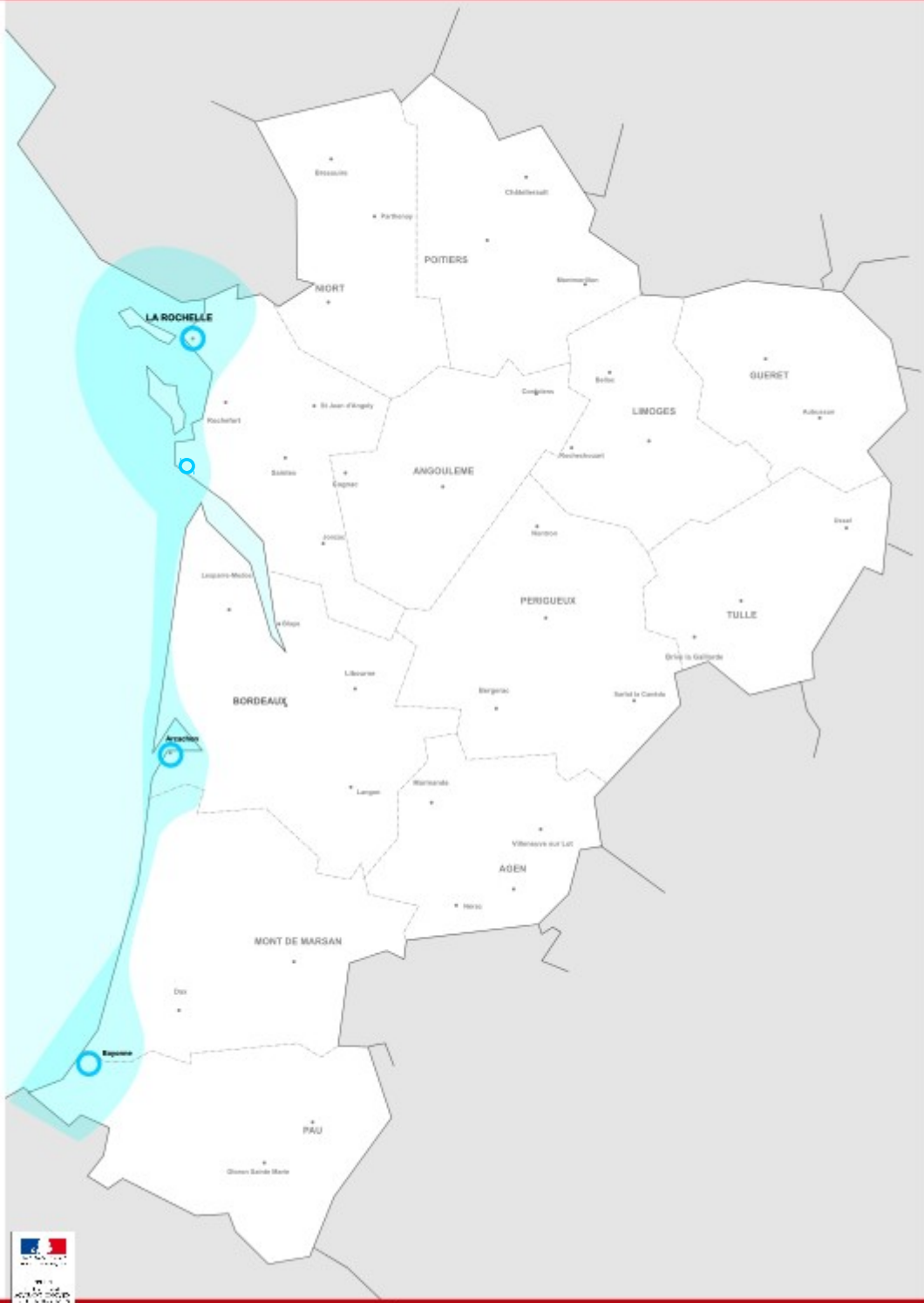
- Le littoral
- L'est
- Le territoire métropolitain
- Zone intermédiaire 1
- Zone intermédiaire 2
- Poitiers, Limoges, Pau
- Les agglomérations moyennes 1
- Les agglomérations moyennes 2

Les limites de séparation entre les familles ne doivent pas être prises comme des limites franches, mais comme une zone de passage progressif d'une situation à une autre.

3. Les caractéristiques

Le littoral

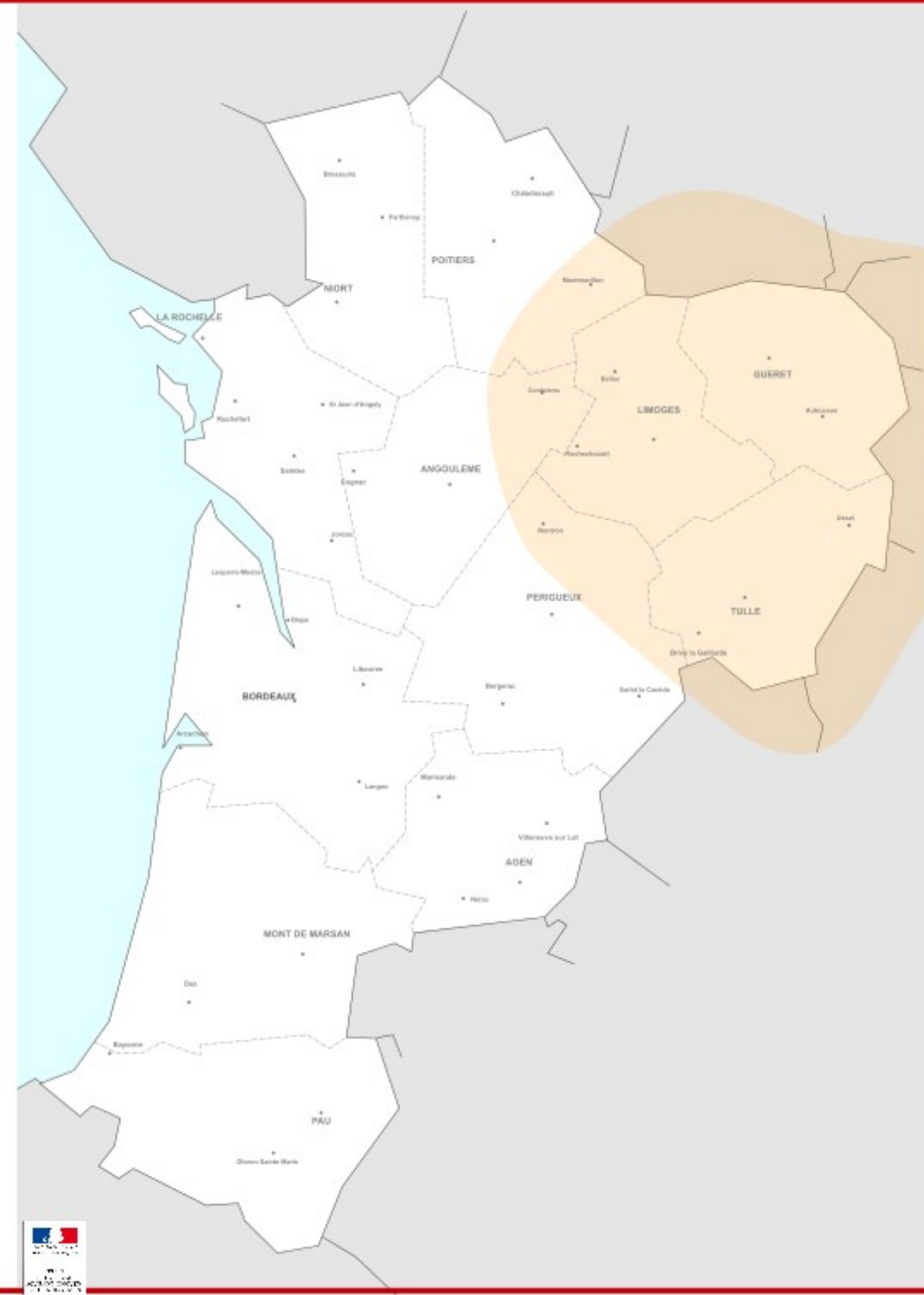
- Forte attractivité, augmentation de la population
- Population vieillissante
- Revenus plus élevés
- Résidences secondaires importantes
- Parcs locatifs publics et privés faibles
- Construction neuve importante
- Prix du foncier élevé
- Loyers élevés (dans les parcs public et privé)
- Forte tension sur le logement locatif social (demande importante, peu de rotation, mais mises en service importantes)
- Problèmes d'accession pour les plus modestes
- Difficultés à se loger pour les saisonniers



3. Les caractéristiques

 L'est

- Population âgée et vieillissante
- Perte de population
- Une partie avec un accès difficile aux services
- Importance des ménages d'une personne
- Faibles ressources des personnes
- Vacance (globale et sur le logement locatif social)
- Peu de tension sur le logement locatif social
- Consommation d'espace importante : mitage et grandes parcelles
- Zone à fort potentiel d'habitat indigne
- Forte proportion de logements construits avant 46 et de personnes en vulnérabilité énergétique



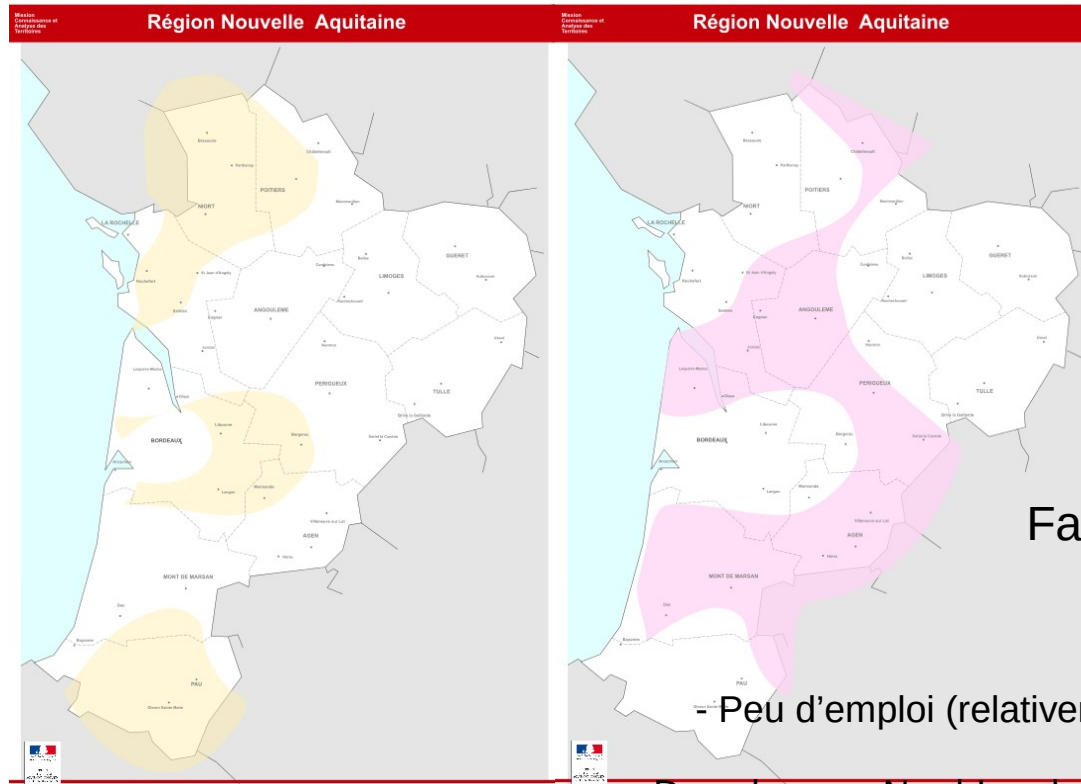
3. Les caractéristiques

● Le territoire métropolitain

- Ville connectée de façon importante
- Forte attractivité, forte augmentation de la population
- Zone d'emploi importante
- Offre de logements plus diversifiée : parc locatif présent
- Forte proportion des ménages d'une personne
- Construction neuve importante
- Prix du foncier élevé
- Loyers importants, taux d'effort des ménages importants
- Tension forte sur le logement locatif social
- Problèmes d'accession pour les plus modestes
- présence de quartiers politique de la ville
- Gouvernance forte (bailleurs, délégataires)
- Problématiques d'hébergement



3. Les caractéristiques



Famille intermédiaire 1

- Population plus jeune
- Emploi plus présent
- Assez bonne couverture par les programmes locaux de l'habitat (PLH)
- Tension sur le logement locatif social (indice de tension assez élevé)...
- ...mais modérée (autour de Poitiers, un marché plus détendu, avec un taux de rotation important)
- Mobilisation du prêt à taux zéro
- Des territoires ayant plus d'interactions entre eux
- Bailleurs sociaux relativement plus présents

Famille intermédiaire 2

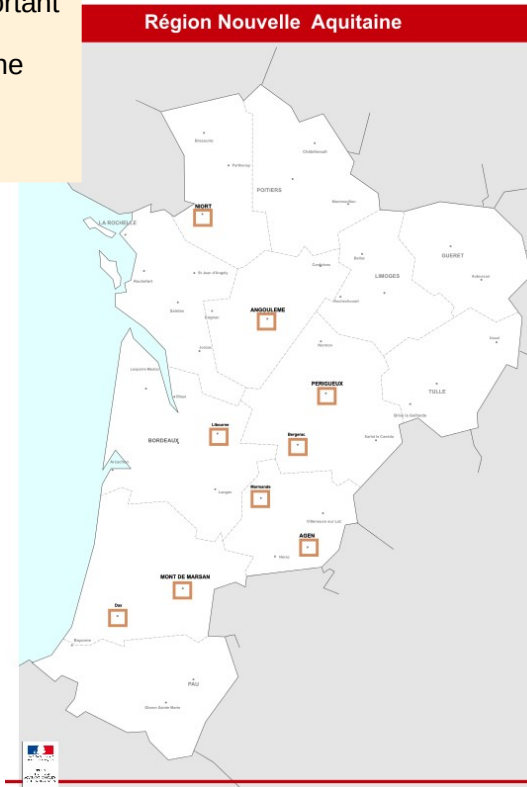
- Population vieillissante
- Peu d'emploi (relativement moins qu'en zone 1)
- Dans la zone Nord-Landes/Sud-Gironde : difficultés d'accès aux services et présence de résidences secondaires
- Autour d'Agen : vacance dans le parc, consommation d'espace importante
- Zone avec un taux important d'habitat potentiellement indigne
- Pauvreté importante de la population
- Un taux de logements locatifs sociaux supérieur à la moyenne régionale (nord des Landes, sud Gironde, et zones autour de Périgueux et d'Agen)

Caractéristiques communes aux agglomérations :

- Phénomènes de périurbanisation
- Disparités dans les revenus entre la ville-centre et le péri-urbain
- Offre plus diversifiée : parc locatif plus important
- Gouvernance plus forte
- Forte proportion des ménages de 1 personne
- Demande en logement locatif social assez importante
- Présence de quartiers prioritaires de la ville

3. Les caractéristiques

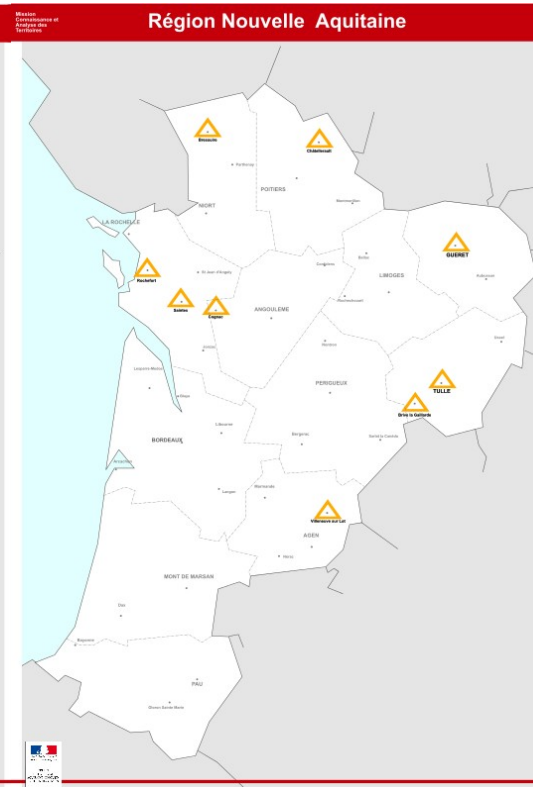
Agglomérations moyennes 1



Niort, Angoulême, Périgueux,
Libourne, Marmande, Bergerac, Agen,
Mont-de-Marsan, Dax

- Croissance démographique générale (attention, parfois une décroissance sur la ville-centre)
- Taux de logement locatif social plutôt supérieur aux autres agglomérations
- Peu de vacance dans le parc public
- Pertinence de l'outil de défiscalisation à questionner
- Parc plus récent globalement que pour les autres agglomérations

Agglomérations moyennes 2



Cognac, Saintes, Rochefort,
Brive, Tulle, Guéret, Villeneuve,
Châtelleraut, Bressuire

- Décroissance démographique
- Vacance assez élevée dans le parc de logements
- Indice de tension du logement locatif social assez faible
- Parc plus ancien, ménages en vulnérabilité énergétique
- Pertinence de l'outil de défiscalisation à questionner

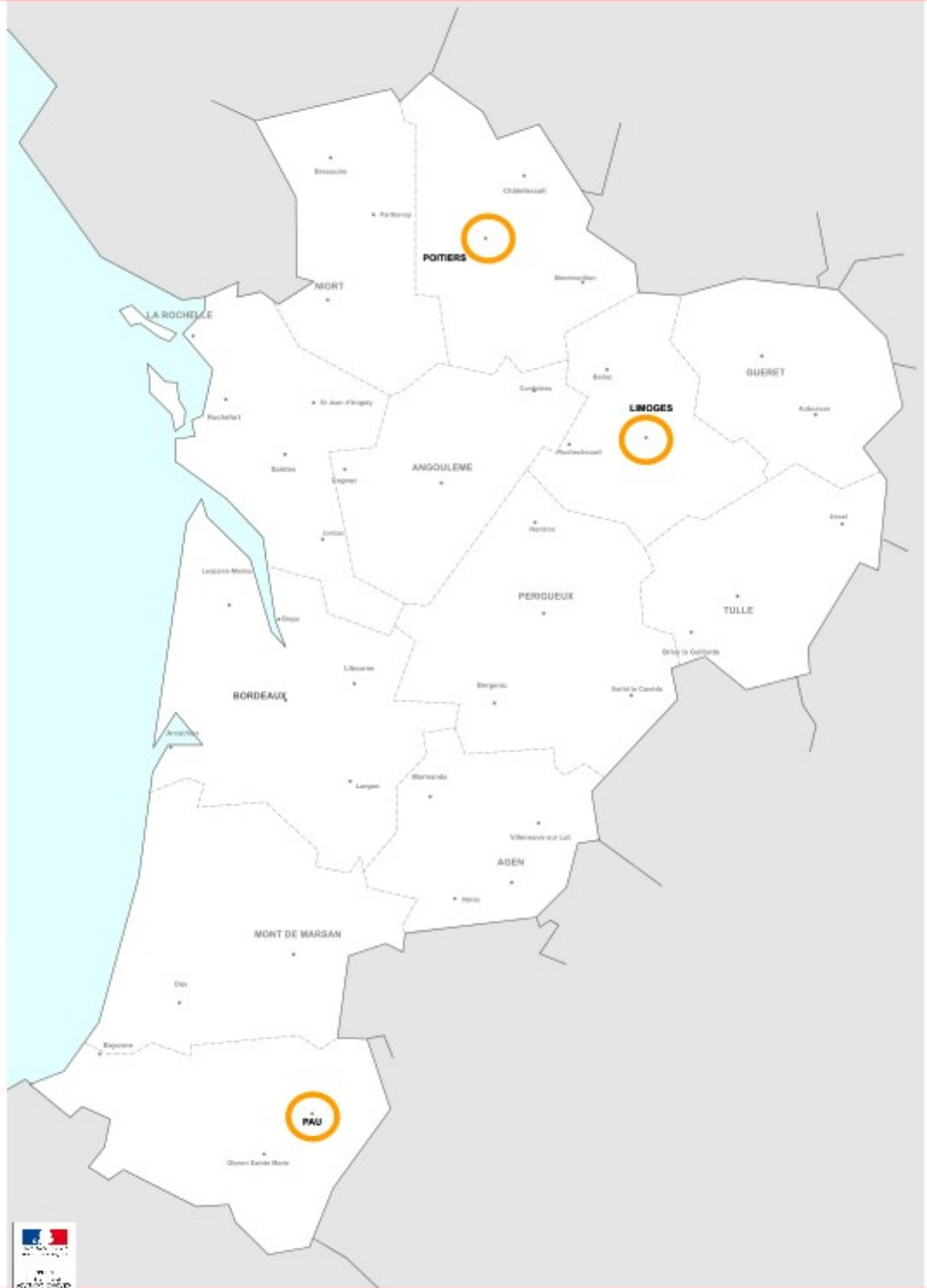
3. Les caractéristiques

○ Poitiers, Limoges, Pau

Caractéristiques communes aux agglomérations :

- Phénomènes de périurbanisation
- Disparités dans les revenus entre la ville-centre et le péri-urbain
- Offre plus diversifiée : parc locatif plus important
- Gouvernance plus forte
- Forte proportion des ménages de 1 personne
- Demande en logement locatif social assez importante
- Présence de quartiers prioritaires de la ville

- Communes plus importantes en nombre d'habitants
- Population plus jeune, 3 polarités universitaires
- Tension relative dans le logement locatif social
- Perte de population dans les centre-villes
- Problématiques d'hébergement
- Taux de logement locatif social important
- Vacance dans les villes-centres
- Gouvernance et capacité d'ingénierie relativement importante
- Prix de l'immobilier plus élevé que dans les autres pôles



Merci de votre attention



PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE