

# Diagnostic de l'habitat en Nouvelle-Aquitaine

## Contributions de l'Etat

Nouvelle-Aquitaine

août 2017



# Diagnostic de l'habitat en Nouvelle-Aquitaine

## Contributions de l'Etat

*Restitution du diagnostic partagé élaboré en lien avec les DDT(M)  
et les DDCS(PP) les 25 janvier et 10 février 2017*

## Préambule méthodologique

Ce diagnostic régional a été réalisé selon la méthode du «diagnostic partagé», élaborée par la DREAL Nouvelle-Aquitaine en partenariat avec AgroParisTech Clermont-Ferrand depuis 2009. Cette méthodologie constitue un temps d'échange privilégié et permet de réaliser un raisonnement spatial :

- co-construit, et donc partagé par tous les acteurs prenant part à son élaboration ;
- synthétique et proposant une approche transversale des dynamiques spatiales ;
- permettant une meilleure compréhension et visualisation des dynamiques des territoires grâce à des outils de schématisation graphiques innovants : « les représentations spatiales schématiques ».

Dans le cadre de la démarche de construction d'une stratégie régionale de l'habitat, l'ensemble des DDT, quelques DDSCS et les deux directions régionales ont été mobilisées pour la co-construction de ce diagnostic. Celle-ci s'est déroulée sur deux jours et selon plusieurs phases :

- **Comprendre** : Dans un premier temps, l'équipe chargée du projet a procédé à un recueil, sous forme de fiches (reprises en Annexe), des données principales du territoire régional sur seize thèmes (mobilité-accessibilité-qualité de vie, démographie, emploi, pauvreté-précarité-revenus, le parc de logements existants, la dynamique de construction et de consommation foncière, l'offre locative privée, le parc de logements sociaux, l'occupation et la demande dans le parc de logements sociaux, le marché de l'accession, la précarité énergétique, l'habitat indigne, l'hébergement et le logement adapté, la gouvernance et la capacité de production, les personnes âgées, les jeunes-étudiants et saisonniers) afin de dresser un portrait multi-thématique du territoire.

- **Spatialiser** : La seconde étape, dite de co-construction des caractéristiques et des dynamiques, a consisté à mutualiser et à spatialiser, grâce à l'utilisation de la représentation spatiale schématique, les informations nécessaires à la description des caractéristiques et des dynamiques du territoire régional. Cette phase s'est déroulée lors de la première journée à Angoulême, l'ensemble des participants étant répartis en deux groupes réalisant le même exercice.

- **Partager** : La troisième étape a consisté à partager ce travail au sein du groupe. Les échanges et les débats qui ont eu lieu lors de l'étape de co-construction ont été retranscrits sous la forme d'un discours argumenté et la représentation spatiale schématique a été retranscrite via un logiciel de cartographie.

La version agrégée des travaux des deux groupes a été présentée lors de la seconde journée de travail à Angoulême, suscitant à nouveau la discussion et le débat. Cette présentation a permis de s'entendre sur une vision partagée et commune de la région et de définir des familles homogènes de territoires, ayant des caractéristiques communes.

*La méthode a permis de susciter le débat et la discussion au sein du groupe de travail, de manière à aboutir à une représentation spatiale des caractéristiques et dynamiques du territoire à la fois synthétique et partagée.*

# Caractéristiques et dynamiques de l'habitat en Nouvelle-Aquitaine

## 1. Mobilité, accessibilité, cadre de vie (cf. annexe Fiche 1)

La région est traversée par des axes qui peuvent être qualifiés « d'envergure internationale », axes à la fois routiers et ferroviaires : nord-sud et axe est-ouest (RCEA). Les axes dits « secondaires » sont orientés généralement plutôt d'est en ouest.

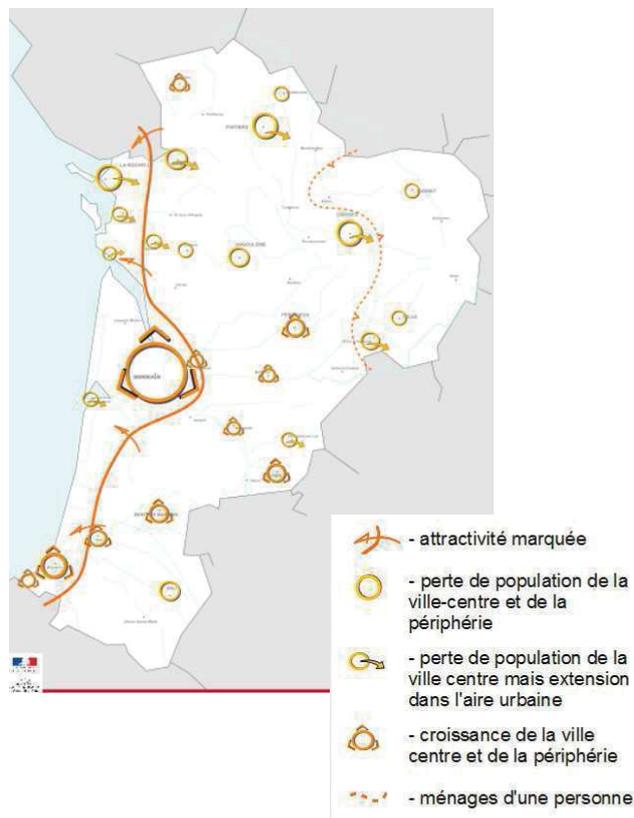
Les déplacements domicile-travail sont principalement situés au sein des EPCI puisque 2 actifs sur 3 travaillent et vivent dans le même EPCI. Les connexions domicile/travail entre agglomérations sont par conséquent peu nombreuses, les plus significatives étant les liaisons Mont-de-Marsan-Dax-Bayonne, Pau-Tarbes, Bressuire-Parthenay-Poitiers, Tulle-Brive, et l'axe Niort-La Rochelle qui se poursuit ensuite vers Rochefort et Saintes.

Bordeaux apparaît nettement comme la ville au rayonnement le plus vaste s'agissant des flux domicile-travail, des déplacements existant même avec Paris et Toulouse, les autres flux représentés étant plutôt de ville à ville.

En ce qui concerne le temps d'accès aux services et équipements, des disparités existent. Les zones pour lesquelles l'accès aux services est supérieur à 30 minutes se concentrent dans une partie des Pyrénées, dans le nord Landes, dans le sud de la Vienne/nord Charente, dans une langue au nord de Limoges et dans l'est de l'ancien Limousin.



## 2. Démographie (cf. annexe Fiche 2)



La région Nouvelle-Aquitaine est globalement attractive (173 000 habitants supplémentaires entre 2008 et 2013), avec toutefois des dynamiques très contrastées.

L'évolution annuelle moyenne est de + 0,6 % entre 2008 et 2013. Le taux le plus important est constaté dans les Landes (+ 1,3 %) tandis qu'il est négatif dans la Creuse (- 0,5%) et en Corrèze (- 0,2%).

La métropole bordelaise et le littoral sont très attractifs.

Il est possible de distinguer 3 catégories de villes 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, par exemple : Bordeaux, La Teste, Périgueux, Bergerac et Agen ;

- Celles pour lesquelles la croissance globale est due à l'accroissement au sein de la couronne de l'aire urbaine, et donc avec un phénomène important de péri-urbanisation et pour lesquelles on observe une fragilisation du centre-ville en perte de population, par exemple : Poitiers, Limoges, Niort, La Rochelle ;

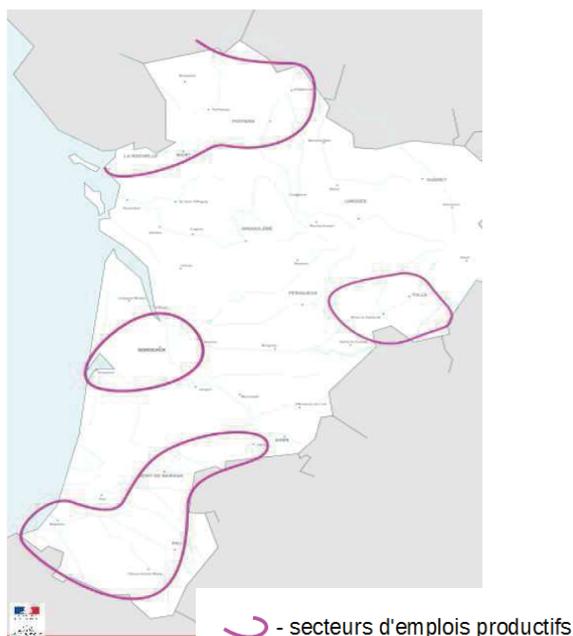
- Celles pour lesquelles la décroissance s'observe à la fois pour la ville-centre et la périphérie, par exemple : Tulle, Guéret, Angoulême, Pau.

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

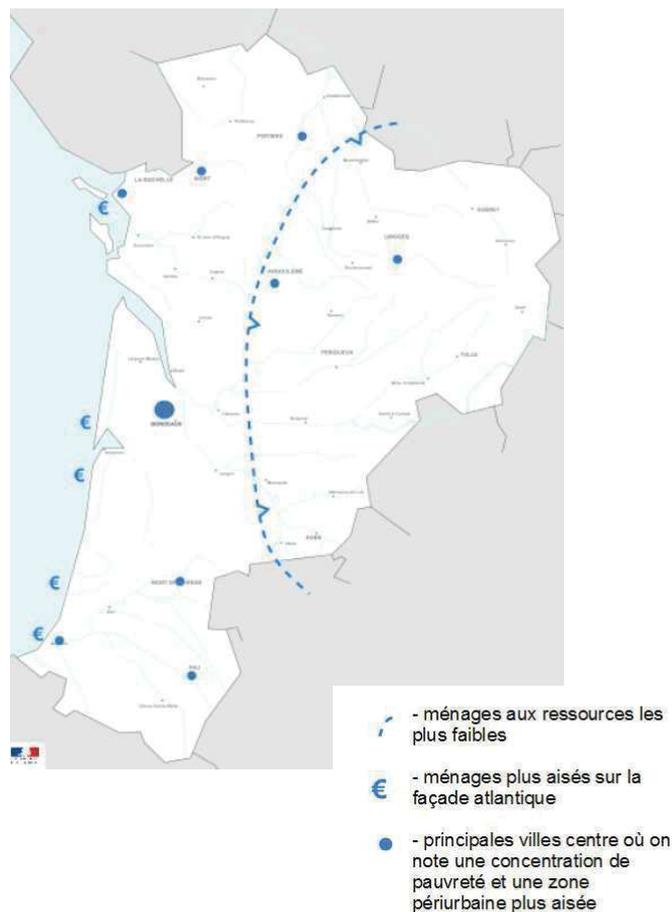
### 3. L'emploi (cf. annexe Fiche 3)

L'emploi dans la région est globalement lié à l'emploi présentiel. L'emploi productif situe les grands secteurs d'emploi.

Dans le nord des Deux-Sèvres et le nord de la Vienne, l'emploi est important de part la spécificité de cette zone dans l'emploi lié aux transports et à la logistique, ainsi qu'à la fabrication (Châtelleraut). Bordeaux, Pau et le secteur de Niort concentrent des fonctions métropolitaines. Dans ce même secteur, les activités de culture, loisirs et administration publique sont importantes. A l'est Dordogne – sud ouest corrézien, l'activité est importante (usine à papier, sous traitances logistiques des industries papetières, chimiques et mécaniques).



### 4. Pauvreté, précarité et revenus (cf. annexe Fiche 4)



Le taux de pauvreté en Nouvelle-Aquitaine (13,5 %) est plus faible qu'en France métropolitaine (14,5 %). Au sein de la région, il est plus important dans la zone Est de la région. En effet, si le revenu médian par unité de consommation est de 20 250 € en Gironde, il est de 16 600 € dans la Creuse. Sur l'ensemble de la Nouvelle-Aquitaine, il se situe à 19 400 €.

Si globalement, la part des ménages éligibles aux logements très sociaux (PLAI) est importante partout, elle l'est d'autant plus sur ce secteur. On y observe d'ailleurs un niveau de vie bas et relativement homogène sur ce territoire.

Les taux de pauvreté les plus importants s'observent dans les villes les plus importantes, avec des écarts importants entre les revenus (taux de pauvreté plus élevé et nombre de personnes pauvres plus important), ainsi que dans les espaces ruraux. Le péri-urbain est globalement plus aisé.

Sur les trois départements littoraux, les revenus des habitants sont plus élevés.

Si le taux de pauvreté est relativement faible en Gironde et en Charente-Maritime, en revanche le nombre de ménages pauvres dans ces deux départements représente 35 % des ménages pauvres de la région Nouvelle-Aquitaine (339 000 ménages pauvres dans la région).

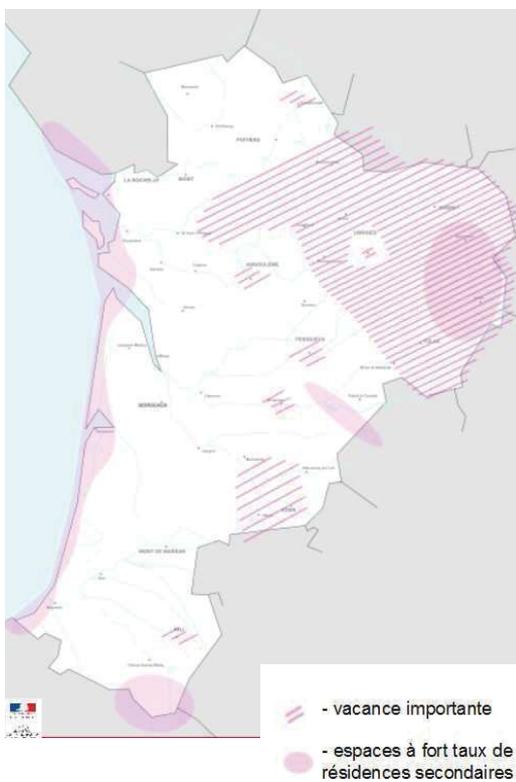
## 5. Le parc de logements existants (cf. annexe Fiche 5)

Globalement, la région Nouvelle-Aquitaine est une région de **propriétaires occupants** (63 % contre 58 % en France métropolitaine), avec une part de **maison individuelle importante** (71 % contre 43 % en France métropolitaine).

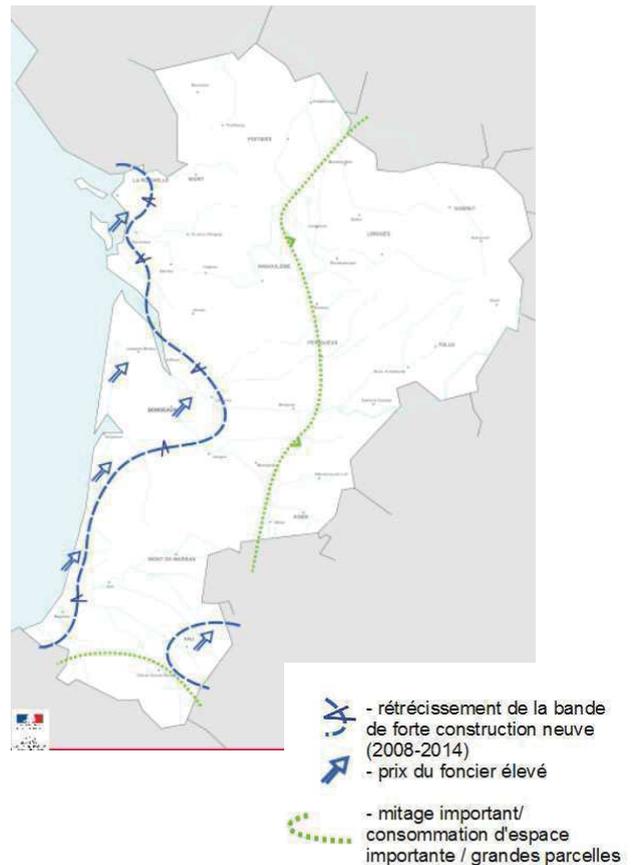
**Néanmoins, dans les pôles urbains, l'offre est plus diversifiée avec un parc locatif plus développé.**

La part des résidences secondaires est importante dans deux secteurs très différents : le littoral, une partie des Pyrénées et une zone autour du plateau de Haute-Corrèze. Avec un taux moyen de 11,9 % de résidences secondaires, la Nouvelle-Aquitaine dépasse le taux national qui est de 9,4 % : **certains EPCI littoraux comprennent plus de 50 % des résidences secondaires.**

Enfin, les zones où **le taux de logements vacants est important** sont surtout situées à l'est de la région mais également à Pau, Angoulême, Agen (avec une partie du Lot-et-Garonne), Bergerac, Périgueux, autour de Châtelleraut et une grande zone à l'est de la région hormis la périphérie de Limoges.



## 6. Dynamique de construction et consommation foncière (cf. annexe Fiche 6)



Contrairement à la période 2000-2008 au cours de laquelle la zone où construction neuve était la plus élevée était plus étendue, **elle se concentre désormais en grande partie sur la zone littorale et sur 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, en conclusion, **ce sont des zones de tension foncière.**

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

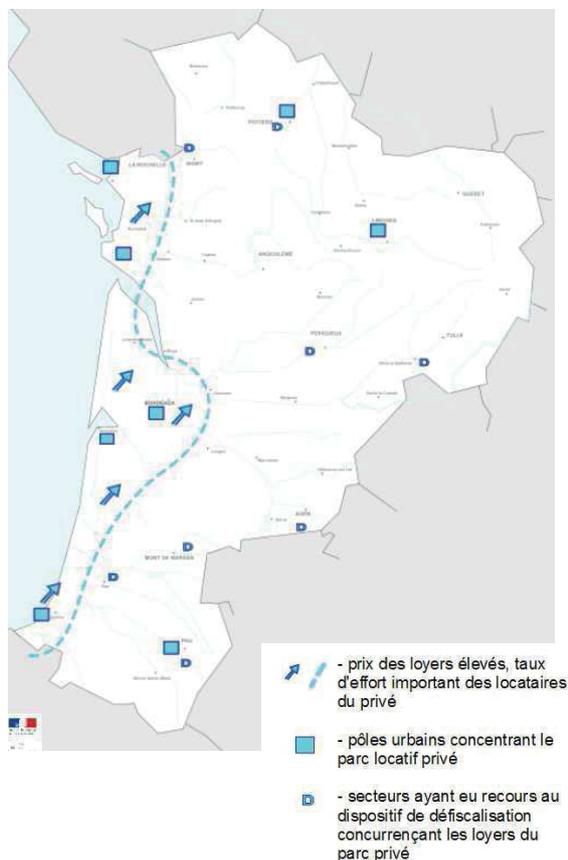
Sur le sud des Pyrénées, on constate une consommation d'espace importante et une forte artificialisation de l'espace, qui interpelle au regard de la baisse de la population observée, sans pour autant y observer un phénomène de mitage.

## 7. L'offre locative privée (cf. annexe Fiche 7)

Sur la zone littorale et l'agglomération bordelaise, les loyers sont les plus élevés de la région dans le parc locatif privé, avec un taux d'effort important des ménages pour les dépenses logement.

Dans une grande partie des pôles urbains littoraux (La Rochelle, Royan, Bordeaux, La Teste, Bayonne) mais également Poitiers, Limoges, Pau, le parc locatif privé est important.

S'agissant de l'investissement locatif, certains secteurs où d'anciens dispositifs d'investissement locatif ont été mobilisés, disposaient de loyers de sortie des logements très proches de ceux du parc privé existant (la référence prise est de 11€/m<sup>2</sup>). Ainsi, ces logements ont pu venir déstabiliser le marché, la pertinence de l'utilisation de ces outils de défiscalisation est donc relative sur ces secteurs : Agen, Mont-de-Marsan, Dax, Pau, Périgueux, Brive, Poitiers, Niort, Limoges, Bergerac et Angoulême.



**Le taux de logement locatif social en Nouvelle-Aquitaine est inférieur à celui constaté au niveau national : 10,1 % du parc contre 16 % au niveau national. Une exception toutefois pour le département de la Haute-Vienne (14,3 %) dont le taux est très proche de la France hors Ile-de-France (14,9 %).**

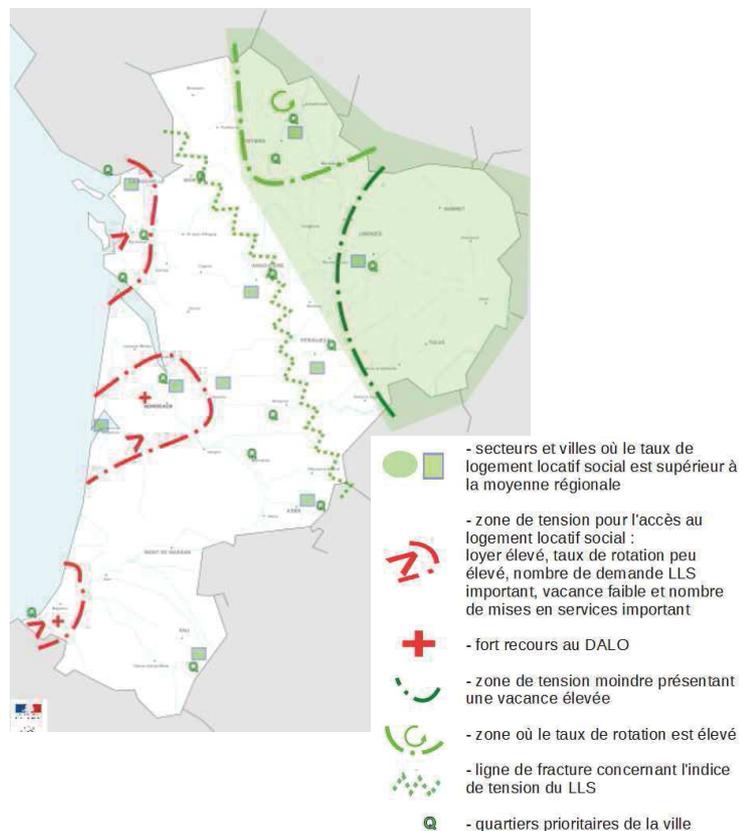
## 8. Le logement social : le parc, l'occupation et la demande (cf. annexe Fiches 8 et 9)

Autour de Poitiers, le taux de rotation dans le parc social est relativement élevé, ce qui traduit une mobilité possible dans le parc social, et donc une moindre tension.

Globalement, la vacance structurelle est faible dans la région, surtout dans les pôles urbains. **Néanmoins, le taux de vacance est plus élevé dans le secteur nord-est de la région.**

**Les pôles urbains ont un taux de logements locatifs sociaux (LLS) supérieur à la moyenne régionale :** La Rochelle, Bordeaux, La Teste, Périgueux, Agen ainsi que dans l'est de la région.

Les zones où la production de LLS est la plus importante sont le littoral et l'agglomération bordelaise. Dans ces secteurs, il existe également un nombre important de mises en service, des loyers élevés dans le parc social, un faible taux de rotation et une demande importante (65 % de la demande au niveau régional se concentre sur les départements de la Gironde, des Pyrénées-Atlantiques et de la Charente-Maritime). **Elles concentrent donc un nombre important d'indicateurs de tension du logement locatif social.**



En ce qui concerne l'indice de tension du logement locatif social, 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 selon une ligne du nord-ouest au centre-est. Au nord de cette ligne, l'indice de tension est moins élevé qu'au sud, ce qui est le signe **d'un marché du logement locatif social plus tendu au sud de la région.**

Sur la région, en moyenne, 50 % des demandes concernent des T1 et des T2, alors que le parc locatif social est essentiellement composé de T3.

Les ménages qui ont eu recours au droit au logement (DALO) se concentrent à Bordeaux et dans le Pays Basque.

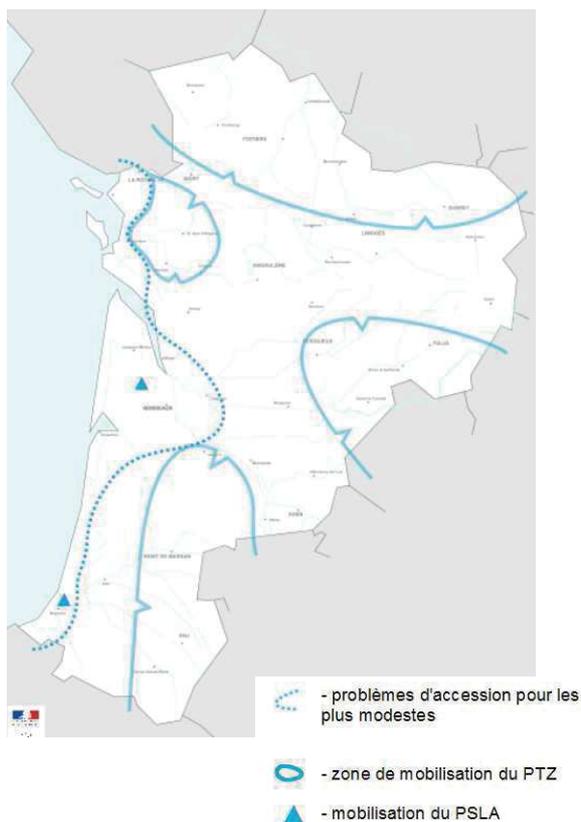
Enfin, plusieurs secteurs concentrent un nombre important de quartiers prioritaires de la ville, au sein desquels l'objectif de mixité sociale se renforce.

## 9. L'accession à la propriété (cf. annexe Fiche 10)

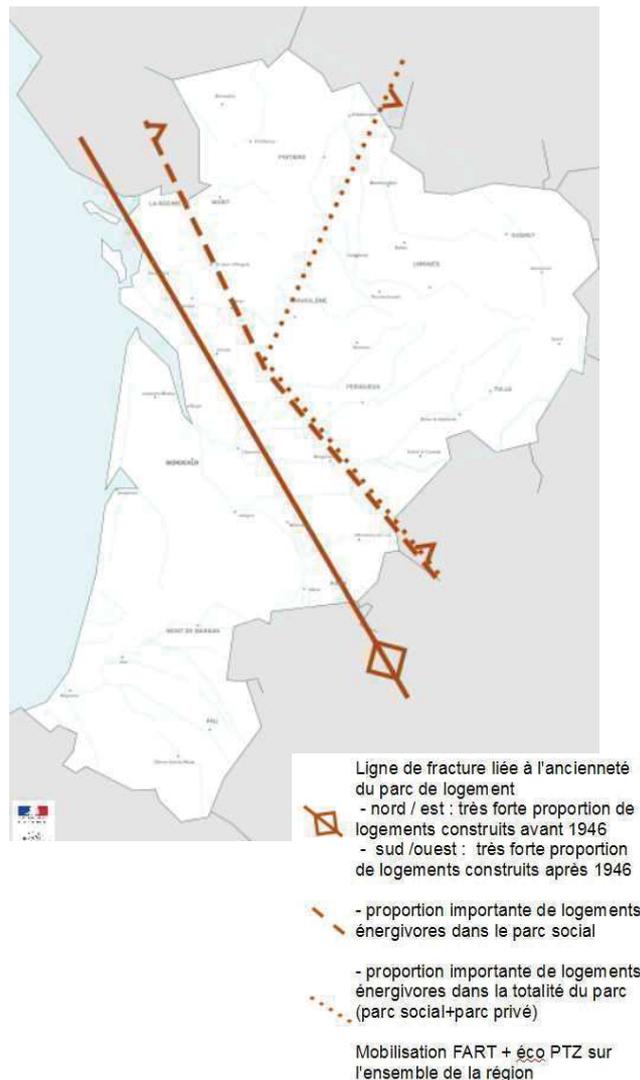
S'agissant du marché de l'accession à la propriété, sur **le littoral et la métropole bordelaise**, les prix des logements sont élevés, ce sont par conséquent les secteurs où **l'accession à la propriété est difficile pour les ménages les plus modestes**.

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

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



## 10. La précarité énergétique (cf. annexe Fiche 11)



S'agissant de l'ancienneté du parc, on constate une ligne de partage 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.

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

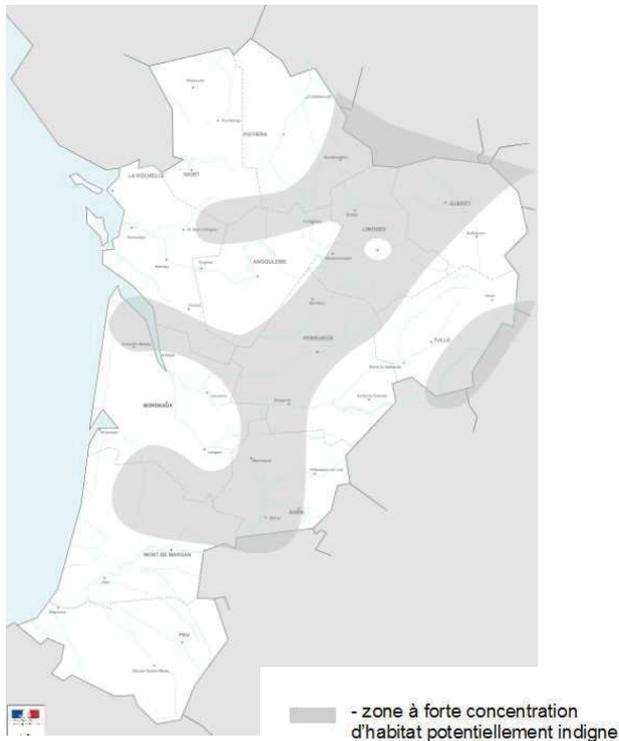
**Au nord-est, on constate une proportion plus importante de logements énergivores dans le parc social. Encore plus à l'est, cette présence de logements énergivores est constatée dans tout le parc.** De manière générale, on constate une meilleure performance énergétique dans le parc social : 1 logement sur 7 est considéré comme énergivore contre 2 logements sur 5 dans le parc privé.

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

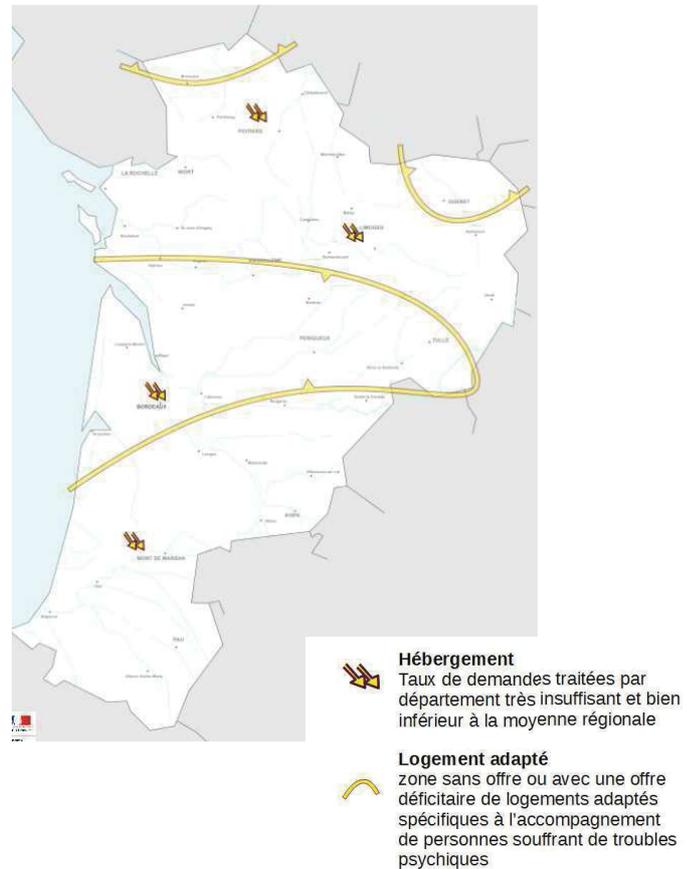
## 11. Le parc privé potentiellement indigne (cf. annexe Fiche 12)

Le taux de parc privé potentiellement indigne (PPPI) 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, sur ce sujet, on note une bonne couverture régionale des dispositifs de repérage.

Sur les pôles urbains, le taux de PPPI est plus faible. Néanmoins, en volume, la problématique reste importante.



## 12. L'hébergement et le logement adapté (cf. annexe Fiche 13)



**25 % des demandes en hébergement ou en logement adapté restent insatisfaites sur toute la région, sauf dans les 4 départements suivants : la Gironde, la Haute-Vienne, les Landes et la Vienne, pour lesquels le taux d'insatisfaction est largement supérieur à cette valeur.**

Pour le logement adapté, on se situe dans un contexte d'augmentation de la demande. **Le nord des Deux-Sèvres et de la Creuse et le secteur allant du centre du littoral à l'est de la région sont sans offre ou avec une offre bien déficitaire en logements adaptés spécifiques à l'accompagnement de personnes souffrant de troubles psychiques.**

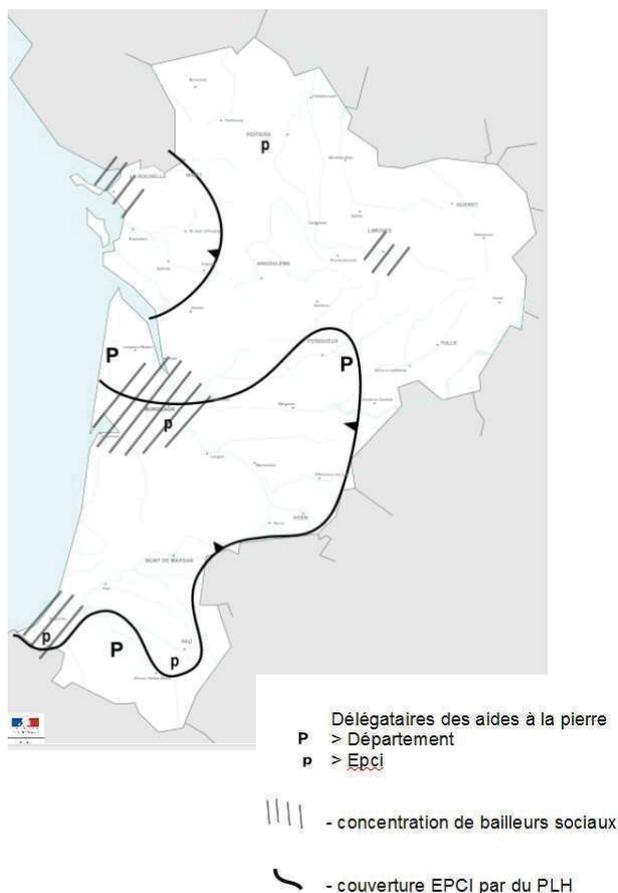
### 13. Gouvernance et ingénierie (cf. annexe Fiche 14)

En ce qui concerne la gouvernance et l'ingénierie en matière d'habitat, il est constaté une forte mobilisation des EPCI à l'ouest de la région. Cette volonté politique se constate à deux niveaux :

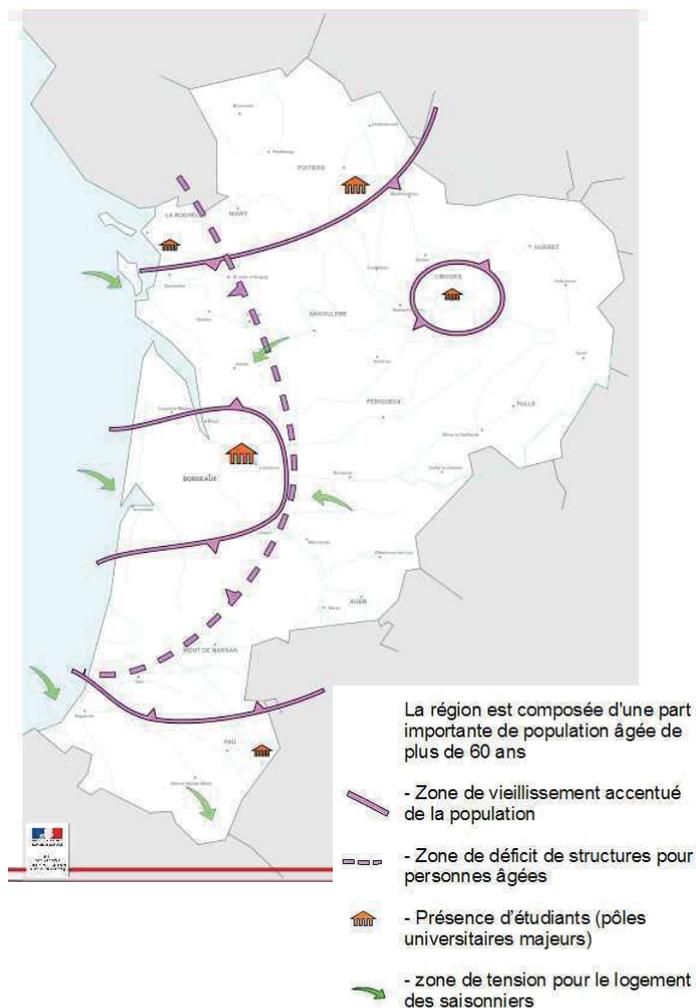
- le poids des délégataires des aides à la pierre (4 EPCI et 3 conseils départementaux) ;
- l'importance du nombre de PLH.

La tension du marché peut s'approcher par la présence importante en nombre de bailleurs sociaux sur le littoral et la métropole bordelaise.

Il est important de souligner que l'intégralité du territoire est désormais couverte par un établissement public foncier, soit local, soit d'État.



### 14. Les populations jeunes et âgées (cf. annexe Fiche 15)



La région est globalement concernée par le **vieillesse de la population** et l'augmentation du nombre de seniors. Ce vieillissement est encore plus marqué dans le secteur sud de la Charente-Maritime, des Landes, de la Dordogne, Sud Vienne, et Creuse, Corrèze et Haute-Vienne. **Toutes les agglomérations ont une population plus jeune, avec un indice de jeunesse plus élevé.**

**Une zone située principalement sur le littoral et la métropole bordelaise est en déficit de structures personnes âgées.** Même si un territoire est bien doté par ce type de structures, la question de la capacité financière des ménages à pouvoir se loger reste une difficulté.

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

Il existe sur le littoral et dans les secteurs viticoles une problématique de tension supposée pour les saisonniers.

## Carte de synthèse



### Caractéristiques et dynamiques de l'Habitat



**Le littoral et la métropole bordelaise attractifs qui cumulent des indicateurs de tension...**

- zone d'attraction forte de la population
- des loyers élevés avec un taux d'effort important des locataires
- prix du foncier élevé
- des problèmes d'accès à la propriété pour les plus modestes
- une demande forte au titre du logement locatif social, avec des taux de rotation faibles
- mais une zone où la construction neuve est la plus importante et s'y concentre de plus en plus.



**... avec des particularités sur la bande littorale**

- un fort taux de résidences secondaires
- des ménages plus riches
- et une problématique supposée de logements pour les saisonniers



**A l'est de la région, d'autres réalités**

- des ménages aux ressources plus faibles
- une population plus âgée (nombre important de ménages de 1 personne) et encore vieillissante
- un taux de logements locatifs sociaux supérieur à la moyenne régionale
- de la vacance dans le parc libre, et dans le parc social
- une consommation importante de l'espace et mitage
- une partie de ce territoire présente également un taux élevé de résidences secondaires.



**Des caractéristiques propres aux pôles urbains**

- une concentration de ménages pauvres, et une zone périurbaine plus aisée
- une offre plus diversifiée avec un parc locatif plus important
- une demande au titre du logement locatif social importante
- une forte proportion de ménages de 1 personne
- la présence de quartiers prioritaires de la ville



> perte de population ville centre et de la périphérie  
> perte de population de la ville centre mais extension dans l'aire urbaine  
> croissance de la ville centre et de la périphérie



**Une ligne de fracture nord-est/sud-ouest qui partage le territoire en deux sur certaines caractéristiques**

- sur l'ancienneté du parc : au nord est la proportion de logements construits avant 46 est plus grande
- ce qui est en lien avec le nombre plus important de ménages en vulnérabilité énergétique sur cette zone dans le parc privé principalement (mais aussi en partie sur le parc social)
- un indice de tension sur le logement locatif social globalement plus élevé sur la partie sud-ouest.



**Des dynamiques plus spécifiques**

- les secteurs d'emploi productif les plus importants
- les zones de mobilisation du DALO
- les secteurs ayant eu recours aux dispositifs de défiscalisation concurrençant les loyers du parc privé
- zone où le taux de rotation dans le parc social est élevé
- zones de mobilisation du PTZ
- zones de mobilisation du PSLA
- zones de concentration de bailleurs sociaux
- zone à fort taux d'habitat potentiellement indigne



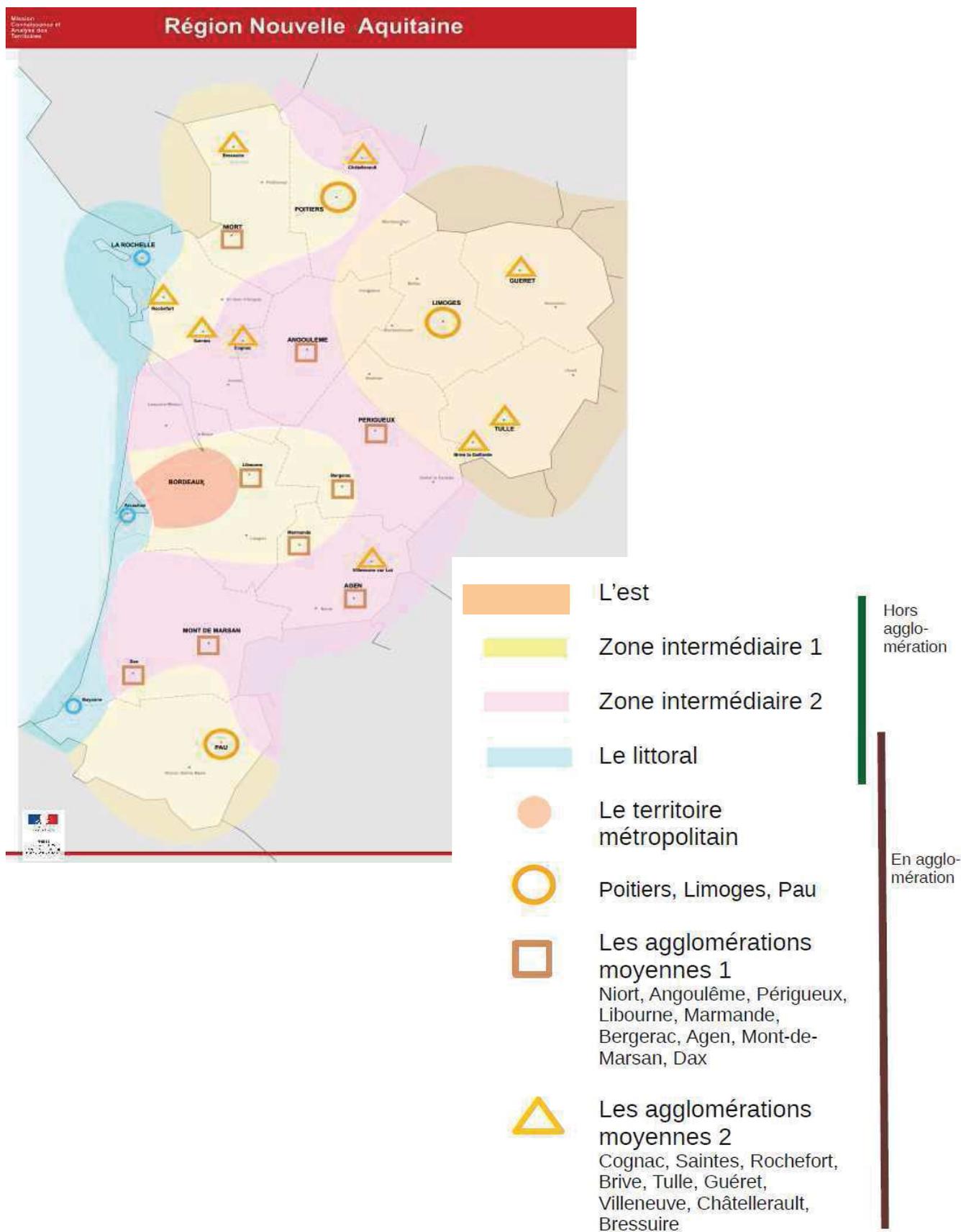
**S'agissant des populations spécifiques**

- zones de déficit en structures d'hébergement et de logement adapté
- > taux de demandes traitées très insuffisant et bien inférieur à la moyenne régionale (niveau départemental)
- > zone sans offre ou avec une offre déficitaire de logements adaptés spécifiques à l'accompagnement de personnes souffrant de troubles psychiques
- la demande étudiante est importante principalement autour des pôles universitaires majeurs (les reprendre)
- zone de déficit en structures pour les personnes âgées

# Les familles homogènes de territoires

# 8 familles homogènes de territoires

## *Les caractéristiques*

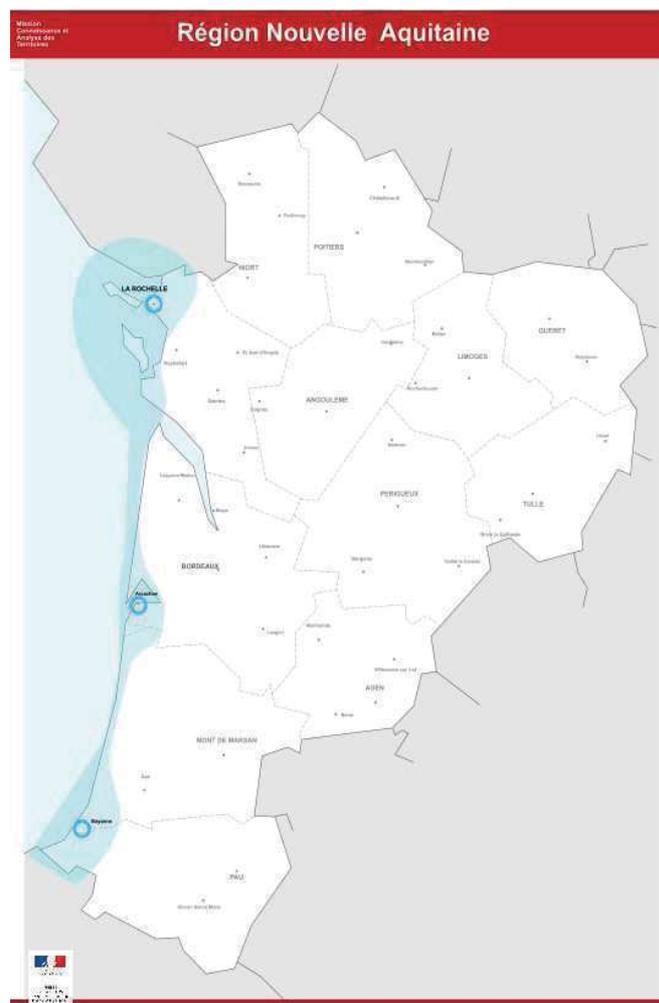


# Le littoral

## *Les caractéristiques*

### le littoral

- Forte attractivité, augmentation de la population
- Population vieillissante et plus âgée
- Revenus plus élevés
- Résidences secondaires importantes
- Parcs locatifs publics et privés faibles
- Construction neuve importante
- Prix du foncier élevé
- Loyers élevés (dans les parcs privés et publics)
- Forte tension sur le logement social (demande importante, peu de rotation, mais mises en service importantes)
- Problèmes d'accès pour les plus modestes
- Problématique d'emploi saisonnier

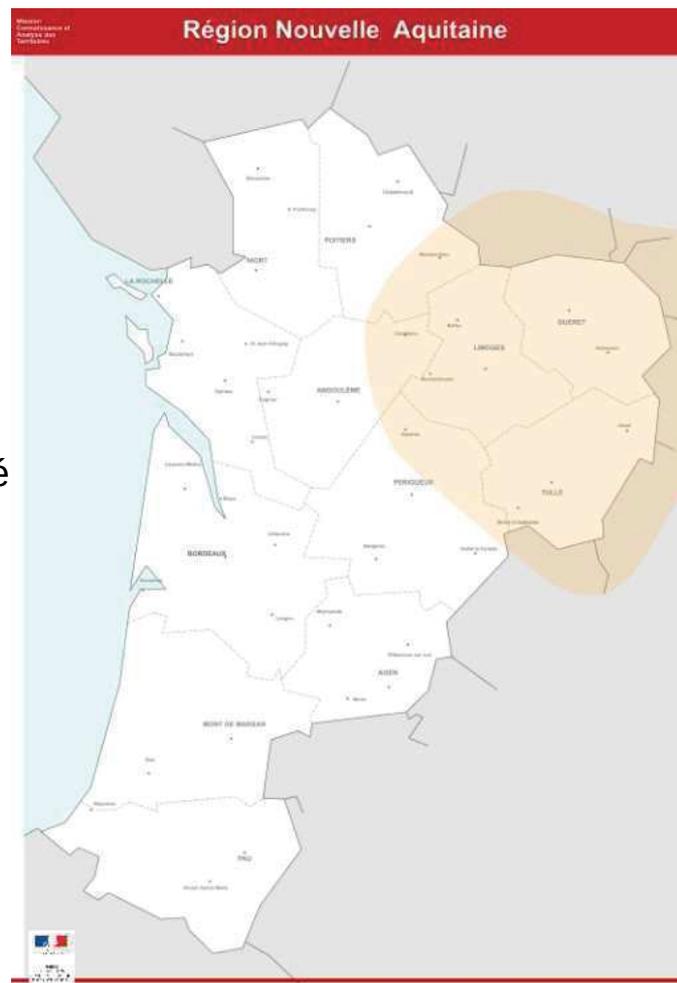


# L'est

## *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 social)
- Peu de tension sur le logement 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

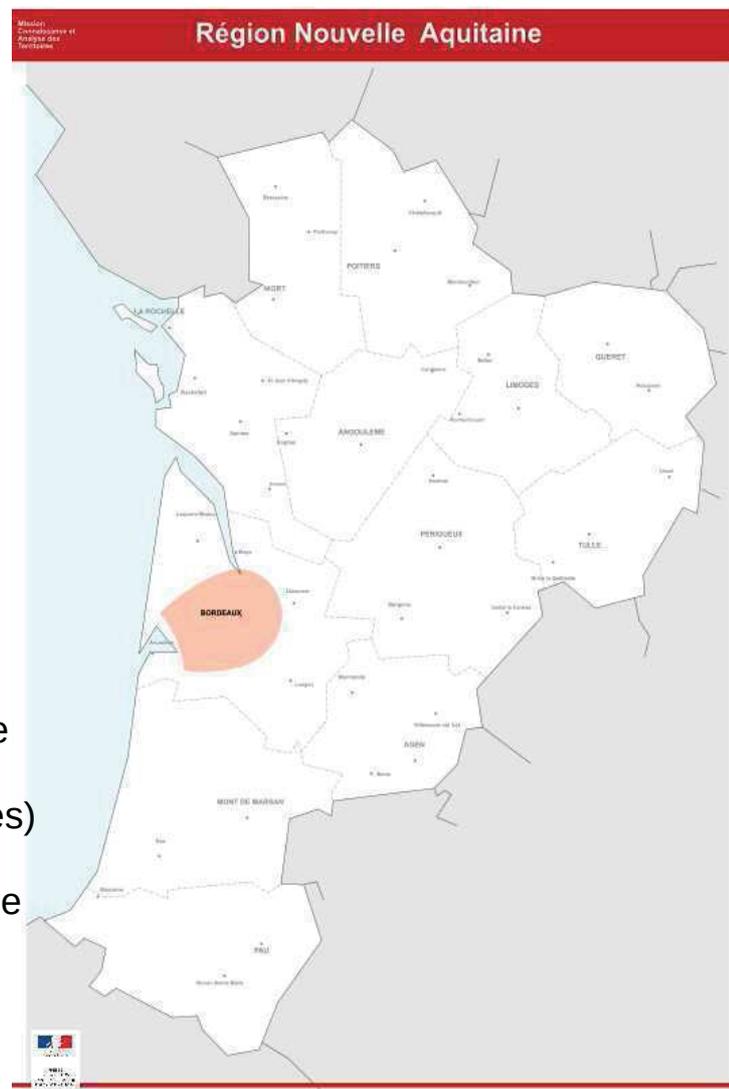


# Le territoire métropolitain

## *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 social
- Problèmes d'accession pour les plus modestes
- Présence de quartiers politique de la ville
- Gouvernance forte (bailleurs, délégataires)
- Problématiques d'hébergement d'urgence



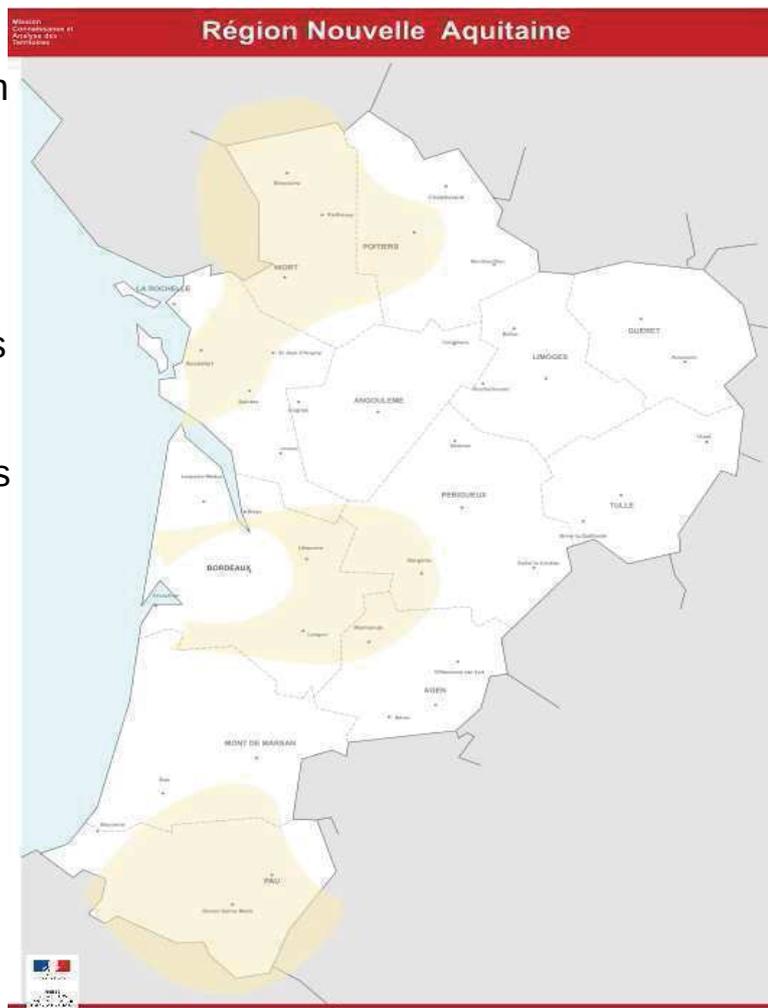
# Zone intermédiaire 1

(en comparaison avec la zone intermédiaire 2)

## Les caractéristiques

### Zone intermédiaire 1

- Population vieillissante
- Emploi plus présent
- Assez bonne couverture par les programmes locaux d'habitat
- Tension sur le logement 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 présents

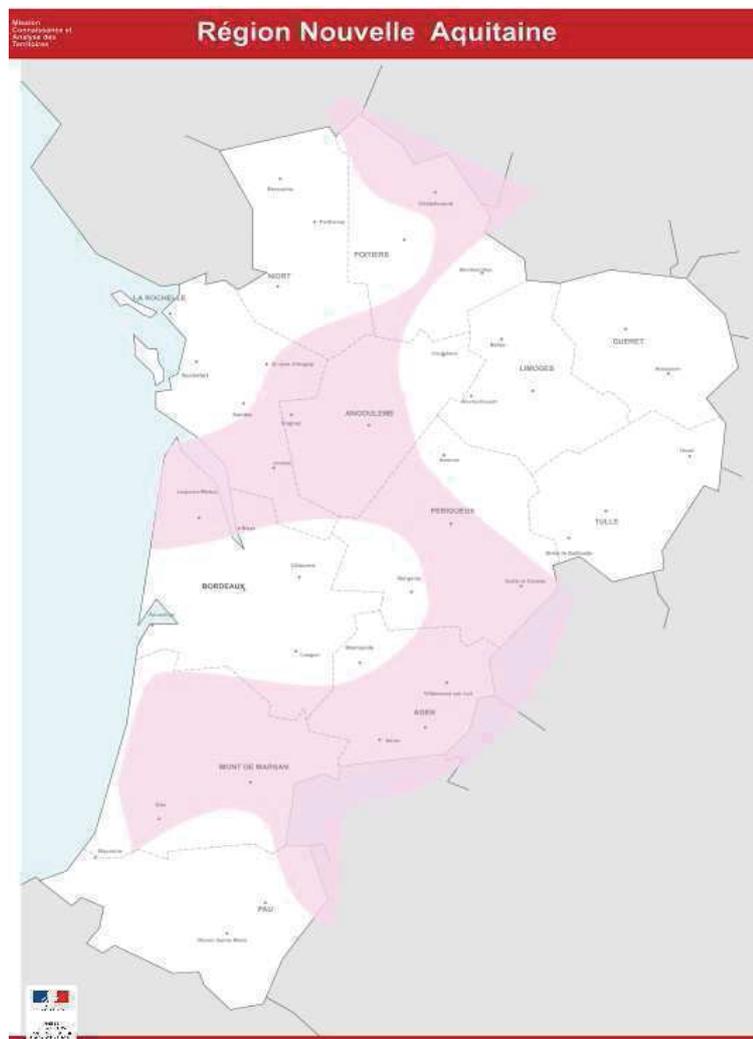


# Zone intermédiaire 2

## *Les caractéristiques*

### Zone intermédiaire 2

- Population vieillissante
- Peu d'emploi et 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 logement social supérieur à la moyenne régionale (nord des Landes, sud Gironde, et zones autour de Périgueux et Agen)
- Faible présence de bailleurs sociaux



# Agglomérations moyennes 1

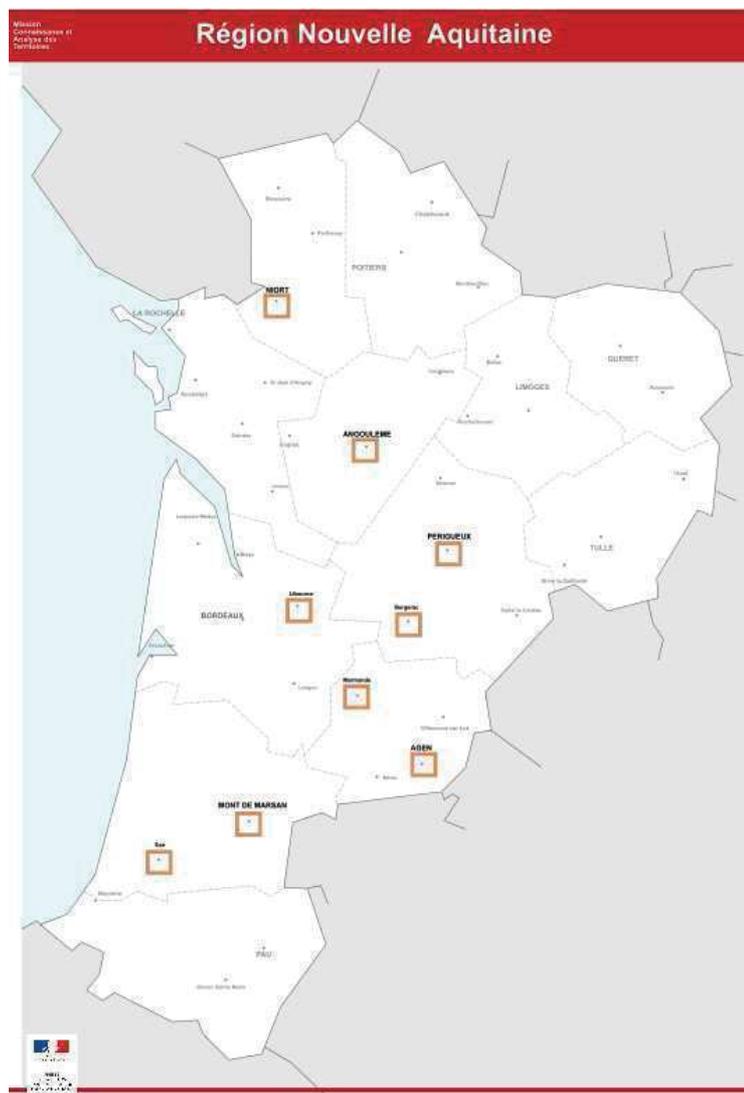
## *Les caractéristiques*



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

### Caractéristiques communes aux pôles :

- 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 de logement social assez importante
  - Présence de quartiers politiques de la ville
- 
- Croissance démographique générale (attention, parfois une décroissance sur la ville-centre)
  - Taux de logement social plutôt supérieur aux communes de la classe 8
  - Peu de vacance dans le parc public
  - Pertinence de l'outil de défiscalisation à questionner
  - Parc plus récent globalement que pour les communes de la classe 8



# Agglomérations moyennes 2

## Les caractéristiques

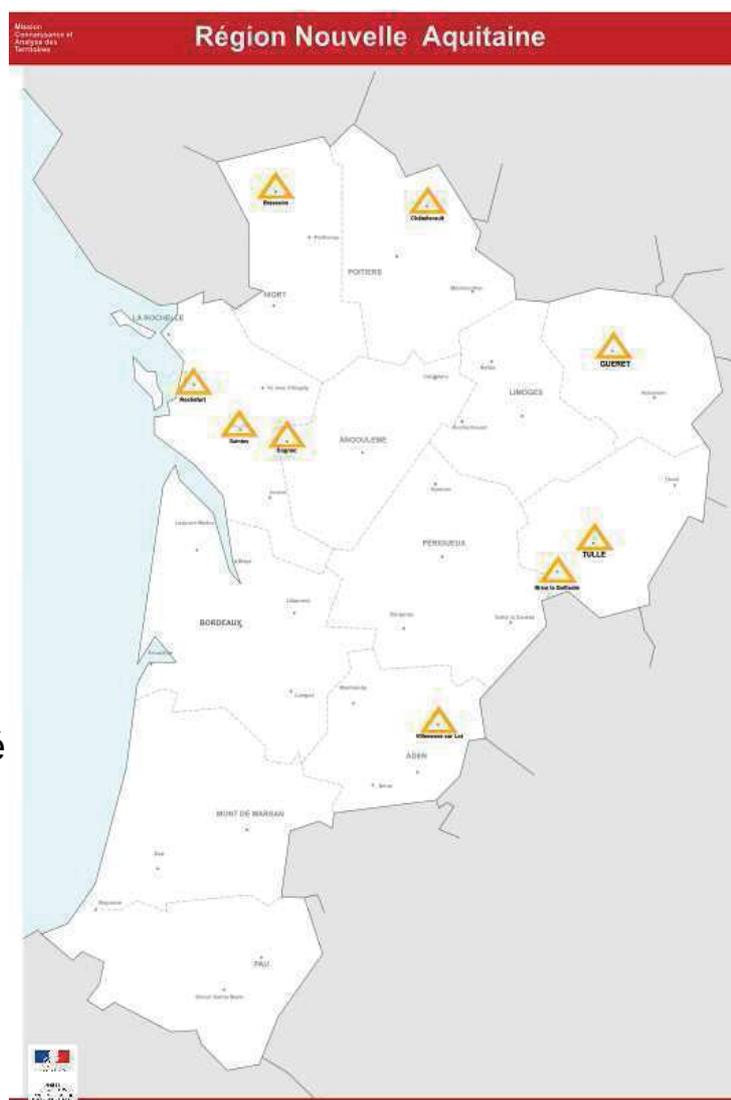


Cognac, Saintes, Rochefort,  
Brive, Tulle, Guéret, Villeneuve,  
Châtelleraut, Bressuire

### Caractéristiques communes aux pôles :

- 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 de logement social assez importante
- Présence de quartiers politique de la ville

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



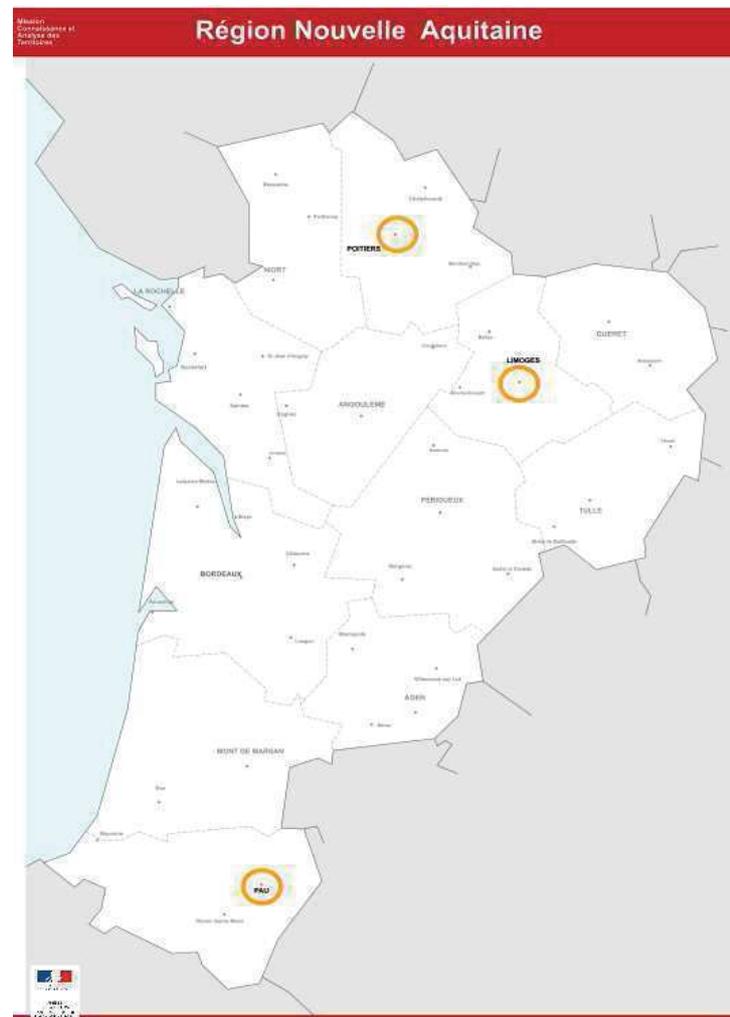
# Pau, Limoges, Poitiers

## *Les caractéristiques*

### Poitiers, Limoges, Pau

#### Caractéristiques communes aux pôles :

- 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 de logement social assez importante
  - Présence de QPV
- 
- Communes plus importantes en nombre d'habitants
  - Population plus jeune, 3 polarités universitaires
  - Tension relative dans le logement social
  - Perte de population dans les centres-villes
  - Problématiques d'hébergement
  - Taux de logement 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



# Annexe

## 1. La desserte en moyens de transports



La position transfrontalière au sud de l'Europe fait de la région un territoire de transit entre la Péninsule ibérique et le reste de l'Europe, positionné sur l'un des corridors européens les plus chargés.

Elle est ainsi traversée par des infrastructures de transports majeures, corridors d'envergure nationale ou internationale :

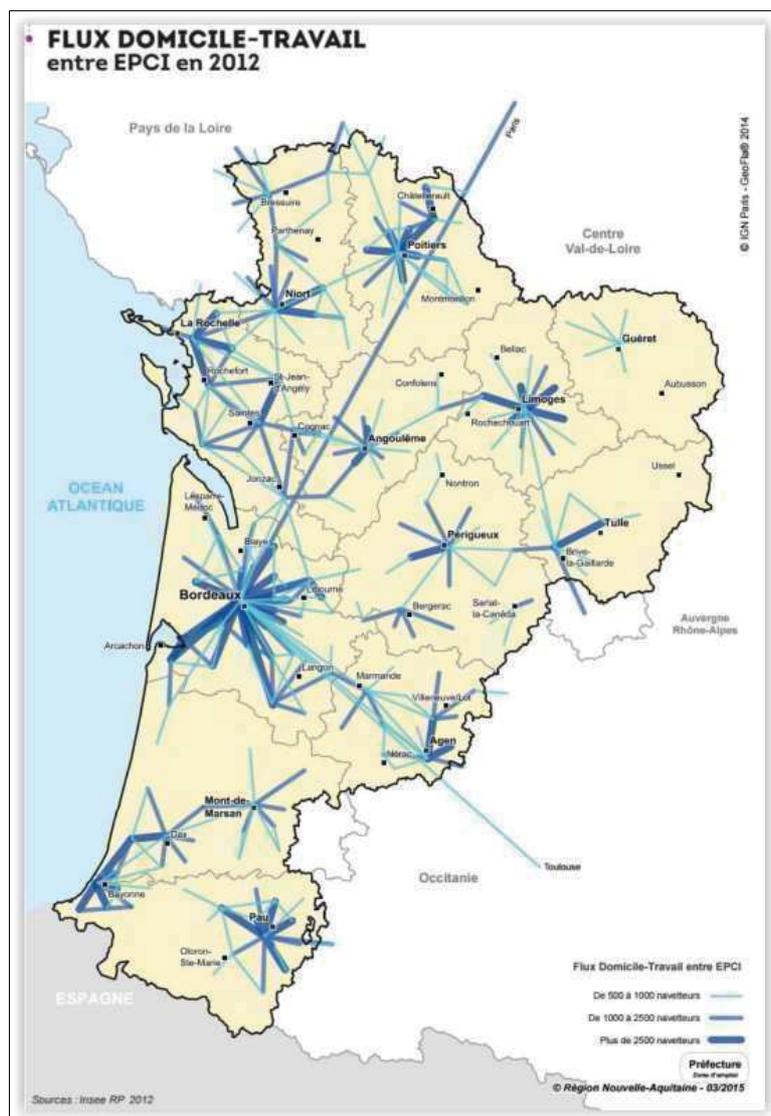
- dans le sens nord-sud : 2 axes routiers A10/N10 - A63 et A20 et 2 axes ferroviaires Tours – Bordeaux – Hendaye et Orléans - Limoges - Toulouse ;

- dans le sens est-ouest : des axes routiers RCEA, A89, A62, A64 et un axe ferroviaire Bordeaux-Toulouse.

Ces infrastructures supportent une juxtaposition des trafics de transit et d'échanges avec les trafics locaux sur les mêmes infrastructures routières et ferroviaires, source de congestion au droit de la métropole bordelaise et de la conurbation basque et d'impacts environnementaux (polluants, gaz à effet de serre, bruit...).

Le réseau ferroviaire compte 3 500 km de ligne. 40 % de ces lignes sur lesquelles circulent TGV, TER (16 millions de voy/an) et fret sont électrifiées

## 2. Les déplacements domicile-travail



**Déplacements domicile-travail : les flux structurent le fonctionnement de la région avec des liens forts entre pôle de chacun des EPCI.**

Un actif sur trois travaille dans un EPCI différent de son lieu de résidence en 2012.

La plupart des déplacements domicile-travail des habitants de la région s'effectuent au sein du territoire régional. Les échanges migratoires sont particulièrement intenses et étendus autour des pôles urbains. L'influence de Bordeaux métropole est significative sur toute l'étendue de la Gironde. De même Poitiers, Limoges et Pau exercent une influence, à plus courte distance sur leur département respectif.

L'essentiel de ces flux s'opère vers les pôles qui concentrent les emplois. Néanmoins, des actifs résidant dans de grands pôles se déplacent aussi vers les EPCI de moindre importance.

Les déplacements domicile-travail composent des systèmes interconnectés. C'est particulièrement le cas dans le nord-ouest de la région où les pôles d'emploi sont proches : en Charente, Charente-Maritime et Deux-Sèvres, mais aussi dans le sud des Landes, le Pays basque et le long de la Garonne.

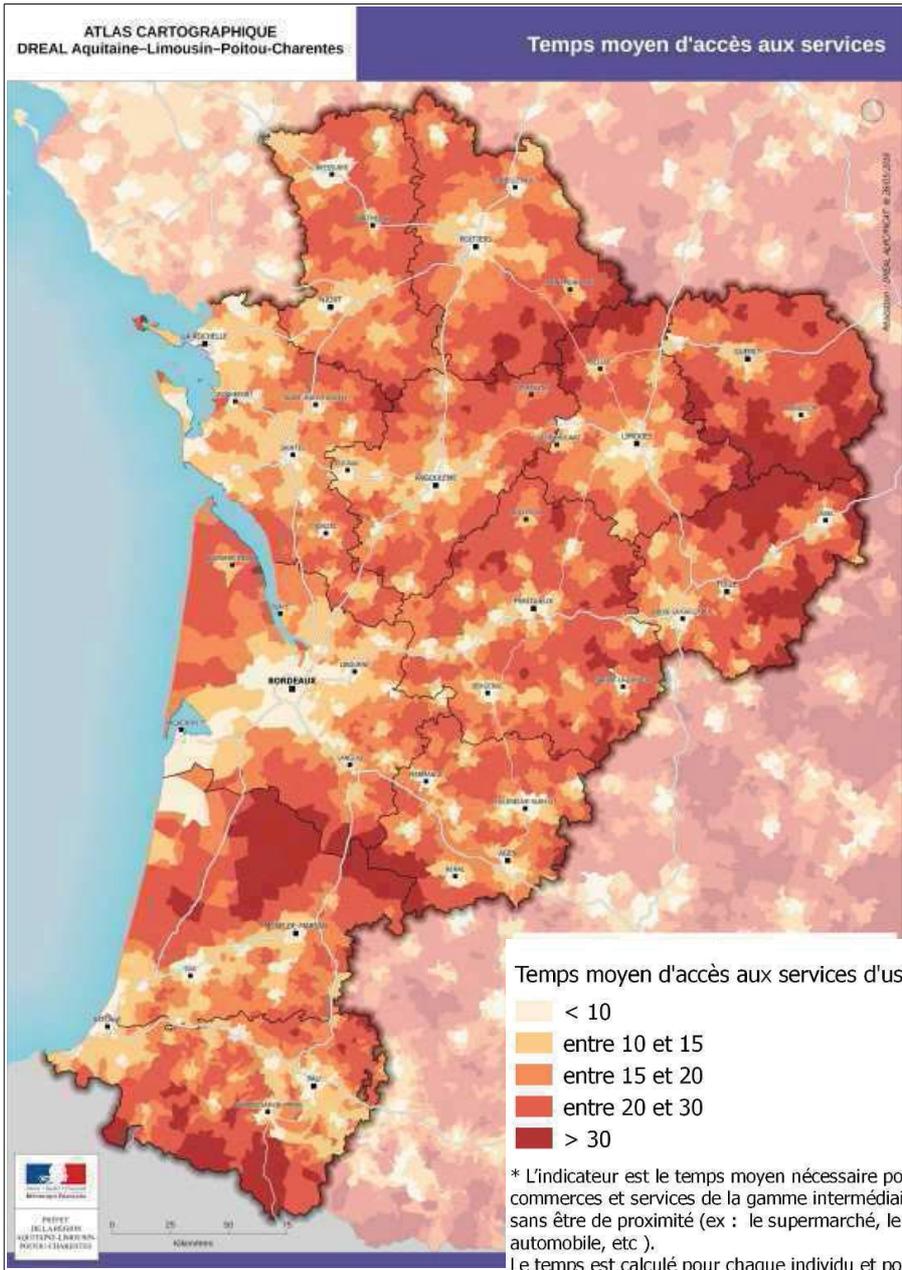
Les flux extérieurs à la région relient la métropole bordelaise à la région parisienne (environ 3 500 navetteurs par jour) et à l'agglomération toulousaine (environ 700 navetteurs).

Les déplacements interrégionaux se caractérisent également par des échanges de proximité importants avec le sud de la Vendée et du Maine-et-Loire, le nord du Lot, l'ouest du Tarn-et-Garonne et les Hautes-Pyrénées.

## 2. Le temps d'accès aux équipements

La carte ci-dessous reprend le temps d'accès médian routier aux principaux services de la vie courante en minutes. Le « panier de la vie courante » comprend 29 équipements ou services. Ils ont été choisis en fonction de la proximité, de la mobilité qu'ils impliquent, de l'importance qui leur est donnée au quotidien et de leur fréquence d'usage. Ils comprennent une grande partie des équipements de la gamme dite de proximité.

Dans cette gamme, les services à domicile ont été écartés, ainsi que les équipements qui ne sont pas d'usage quotidien (agences immobilières...). Pour les mêmes raisons, d'utilité et d'usage, des équipements relevant des gammes intermédiaire et supérieure ont été pris en compte : collèges, stations-services, supermarchés.

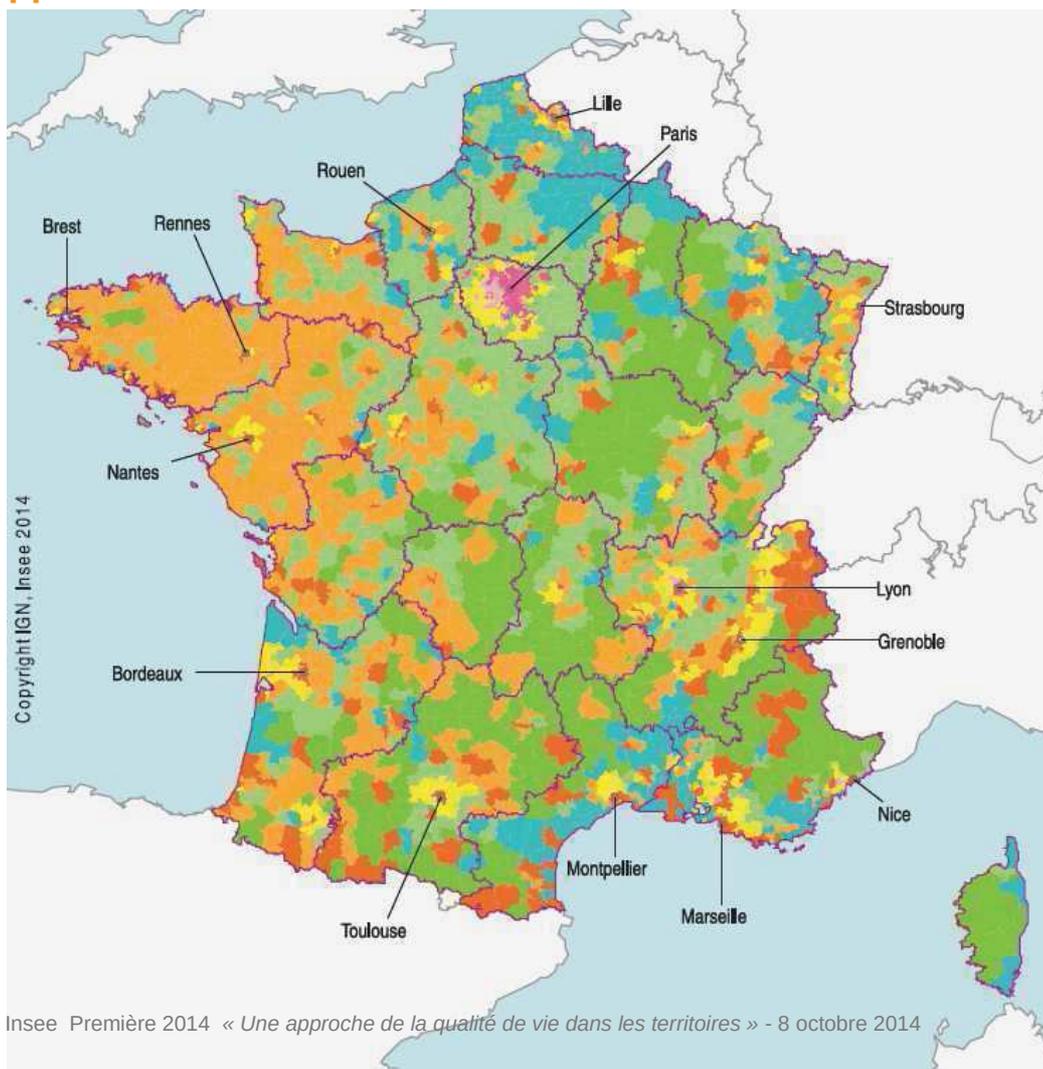


Les services de proximité sont omniprésents sur le territoire sauf dans les zones les plus rurales. Ils répondent aux besoins quotidiens des habitants.

Les habitants de la Creuse sont les plus éloignés des équipements de vie courante (87<sup>e</sup> département parmi les 88 de France de province), contrairement à ceux de Charente-Maritime et de Gironde (15<sup>e</sup>) et des Pyrénées-Atlantiques (21<sup>e</sup>).

Dans les Landes, les équipements et services sont également éloignés.

### 3. Une approche des modes de vie dans les territoires



Huit grands types de territoires se distinguent :

**Les territoires « orange foncé »** présentent une bonne adéquation des emplois par rapport aux catégories sociales des actifs et les emplois sont relativement proches de la zone de résidence. Ces territoires conjuguent à la fois une rapide accessibilité aux services et équipements et une densité de médecins généralistes importante. Néanmoins, des situations sociales difficiles sont constatées : familles monoparentales, sur-occupation de logements.

**Les territoires « orange clair »** proposent un accès rapide aux équipements et services, les conditions de logement sont plutôt bonnes, l'emploi est souvent à proximité du domicile mais les salaires sont plutôt faibles et les transports en commun peu développés. La population diplômée est relativement peu importante, cependant le taux d'emploi est élevé avec des disparités homme/femme peu importantes.

**Les zones « jaunes »** sont favorables en matière d'emploi, de revenus, de confort des logements et de liens sociaux. La participation citoyenne y est développée. En revanche, l'emploi est éloigné du domicile et l'adéquation entre emplois offerts et actifs résidents est défavorable. Les disparités hommes-femmes sont marquées en termes d'emploi et de rémunération. Le temps d'accès aux équipements est élevé.

**Les zones « bleues »** cumulent des positions relatives peu favorables : faible taux d'emploi, notamment pour les femmes, faible insertion des jeunes, revenus moyens faibles, temps d'accès aux équipements élevé, logements moins confortables, isolement des personnes âgées.

**Les zones « vert clair »** sont similaires aux zones bleues, mais avec un caractère moins urbain, moins de familles monoparentales, moins de sur-occupation. L'accès aux équipements est moins facile et la densité de médecins généralistes plus faibles. La situation est néanmoins plus favorable en termes d'emploi.

**En « vert foncé »**, des territoires présentant une faible accessibilité aux services, avec un taux d'emploi dans la moyenne et une adéquation avec le nombre d'actifs résidents plutôt favorable, ce qui traduit une certaine autonomie de ces territoires. La part des espaces artificialisés est la plus faible.

## Un quart de la population de la Nouvelle-Aquitaine réside en Gironde

Avec 5 844 177 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2013, la région Nouvelle-Aquitaine est la 4<sup>e</sup> région la plus peuplée derrière l'Île-de-France, Rhône-Alpes - Auvergne et Nord - Pas-de-Calais - Picardie. Elle concentre 9,2 % de la population de France métropolitaine. Entre 2008 et 2013, la nouvelle région a gagné un peu plus de 173 000 habitants, soit une augmentation annuelle moyenne de 0,6 %, un rythme plus fort que dans l'ensemble de la France métropolitaine (+ 0,5 %).

Avec 1 505 517 habitants, la Gironde, qui bénéficie de l'attractivité de la métropole bordelaise, représente, à elle seule, plus du quart de la population de la nouvelle région. Les Pyrénées-Atlantiques et la Charente-Maritime dépassent les 600 000 habitants alors que les autres départements comptent moins de 450 000 habitants. C'est notamment le cas de la Vienne (431 248 hab.) et de la Dordogne (416 909 hab.) et d'un groupe de cinq départements (Landes, Haute-Vienne, Deux-Sèvres, Charente et Lot-et-Garonne) qui comptabilisent entre 330 000 et 400 000 habitants. Enfin, la Corrèze compte 240 781 habitants et la Creuse 120 872 habitants, soit 12 fois moins que la Gironde. Avec 70 hab/km<sup>2</sup>, la Nouvelle-Aquitaine est une région peu dense

(118 hab/km<sup>2</sup> en France métropolitaine). Avec 21 hab/km<sup>2</sup>, la Creuse est l'un des départements français les moins denses. La Corrèze, les Landes et la Dordogne sont également peu denses (entre 40 et 50 hab/km<sup>2</sup>). Les quatre départements littoraux regroupent 55 % de la population régionale.

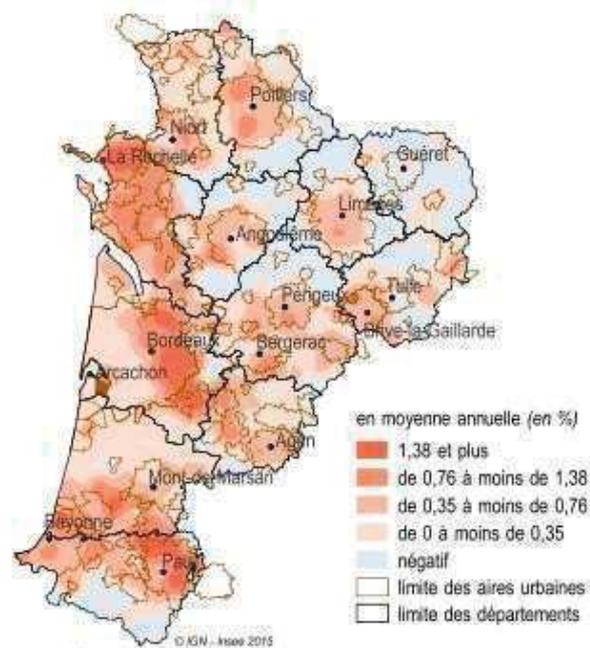
L'évolution démographique de la région de 0,6 % par an masque une hétérogénéité importante entre les départements. Les quatre départements littoraux connaissent une croissance supérieure à la moyenne métropolitaine. Les Landes affichent l'évolution la plus forte (+ 1,3 %) devant la Gironde (+ 1,2 %), la Charente-Maritime (+ 0,7 %) et les Pyrénées-Atlantiques (+ 0,5 %). Grâce à l'attractivité de Bordeaux, la Gironde concentre près de la moitié des 173 000 habitants supplémentaires que la région a enregistrés entre 2008 et 2013. À l'opposé, la Corrèze et la Creuse perdent des habitants (respectivement - 0,2 % et - 0,5 %). Parmi les 6 départements qui connaissent des hausses inférieures au rythme national, 4 d'entre eux (Lot-et-Garonne, Dordogne, Deux-Sèvres et Vienne) enregistrent des progressions allant de + 0,3 % à + 0,4 % alors que les 2 autres (Charente et Haute-Vienne) sont quasiment stables (+ 0,1 %).

Évolution de population entre 2008 et 2013 en Aquitaine-Limousin-Poitou-Charente (carte communale lissée à 15 km)

Évolution de la population entre 2008 et 2013 en Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes

Départements	Populations municipales 2013	Évolution entre 2008 et 2013 (en nombre)	Évolution annuelle moyenne 2008-2013 (en %)
Charente	353 482	1 900	+0,1
Charente-Maritime	633 417	21 703	+0,7
Corrèze	240 781	-2 115	-0,2
Creuse	120 872	-3 035	-0,5
Dordogne	416 909	7 521	+0,4
Gironde	1 505 517	84 240	+1,2
Landes	397 226	24 084	+1,3
Lot-et-Garonne	333 180	6 781	+0,4
Pyrénées-Atlantiques	664 057	16 636	+0,5
Deux-Sèvres	371 632	6 572	+0,4
Vienne	431 248	6 895	+0,3
Haute-Vienne	375 856	1 916	+0,1
<b>ALPC</b>	<b>5 844 177</b>	<b>173 099</b>	<b>+0,6</b>

Source : Insee, Recensements de la population

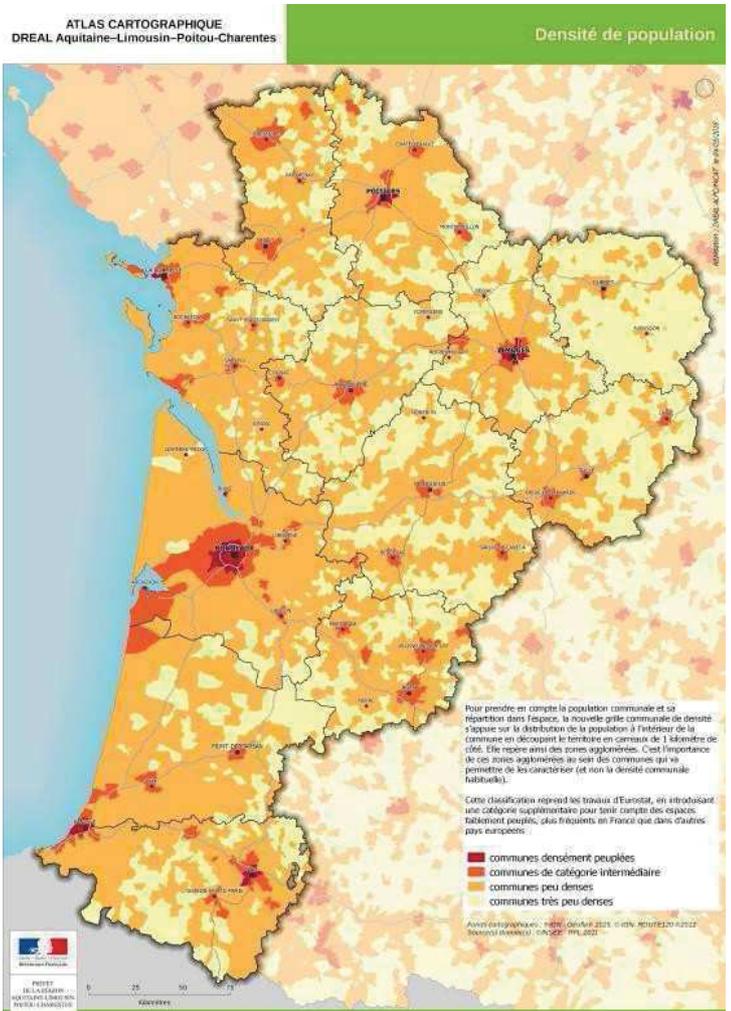


Source : Insee, Recensements de la population

La grande majorité des communes se trouve donc sous influence d'un ou plusieurs pôles, qu'ils soient grands, moyens ou petits. Les évolutions démographiques les plus fortes concernent la couronne des grands pôles (+ 1,4 % par an entre 2008 et 2013). Dans l'ensemble, les communes multipolarisées gagnent également beaucoup d'habitants (environ + 0,9 %). Les couronnes des moyens et petits pôles affichent des évolutions similaires à la moyenne régionale (environ + 0,6 %). Concernant les communes des pôles, la différence de dynamisme démographique selon la taille du pôle urbain est importante. Ainsi les grands pôles maintiennent un accroissement de population proche de la moyenne régionale (+ 0,4 %) alors que les moyens pôles perdent des habitants (- 0,3 %). Les petites unités urbaines affichent, elles, une hausse modérée (+ 0,2 %).

Les 25 grandes aires urbaines de la nouvelle région englobent 1 747 communes et 4 millions d'habitants, soit 70 % de l'ensemble de la population régionale. Parmi ces grandes aires urbaines, seules quatre perdent des habitants. L'aire urbaine de Bordeaux concentre à elle seule 20 % de la population régionale. Avec près de 1,2 million d'habitants, elle est la 6<sup>e</sup> aire urbaine la plus peuplée de France. En outre, sa croissance démographique depuis 2008 est également la plus forte de la région (+ 1,3 % en moyenne annuelle). Cinq aires (Bayonne, Limoges, Poitiers, Pau et La Rochelle) figurent parmi les 50 plus grandes aires urbaines de France métropolitaine. Chacune compte entre 200 000 et 300 000 habitants. En termes d'évolution, en dehors de Bordeaux et de Mont-de-Marsan (+ 1,0 %), les trois plus grandes aires du littoral affichent les meilleurs résultats : Bayonne (+ 1,2 %), La Rochelle (+ 0,9 %) et La Teste-de-Buch - Arcachon (+ 0,8 %). Cependant, à l'image de Mont-de-Marsan, d'autres aires urbaines de la région sont dynamiques, comme celles de Périgueux, Marmande ou Agen qui enregistrent des évolutions de + 0,8 % par an. C'est également le cas, dans une moindre mesure,

de Dax, Poitiers, Niort et Bergerac. À l'opposé, les aires de Brive-la-Gaillarde et de Villeneuve-sur-Lot sont stables et quatre perdent des habitants : Cognac (- 0,1 %), Châtelleraut (- 0,4 %), Guéret (- 0,5 %) et Tulle (- 0,6 %).



4 Les évolutions démographiques sont les plus fortes en couronne des grands pôles urbains  
Population en 2013 selon les catégories du zonage en aires urbaines

Différents types de communes au regard des aires urbaines	Nombre de communes	Population municipale 2013	Évolution annuelle moyenne 2008-2013 (en %)
Commune appartenant à un grand pôle (10 000 emplois ou plus)	334	2 686 292	+0,4
Commune appartenant à un moyen pôle (5 000 à moins de 10 000 emplois)	51	1 713 366	-0,3
Commune appartenant à un petit pôle (de 1 500 à moins de 5 000 emplois)	161	410 103	+0,2
Commune appartenant à la couronne d'un grand pôle	1 156	1 178 327	+1,4
Commune appartenant à la couronne d'un moyen pôle	80	40 264	+0,6
Commune appartenant à la couronne d'un petit pôle	81	32 976	+0,5
Commune multipolarisée des grandes aires urbaines	257	225 733	+1,0
Autre commune multipolarisée	1 001	492 147	+0,8
Commune isolée hors influence des pôles	1 382	606 969	+0,0
<b>Total</b>	<b>4 503</b>	<b>5 844 177</b>	<b>+0,6</b>

Source : Insee, Recensements de la population 2008 et 2013.

Pour prendre en compte la population communale et sa répartition dans l'espace, la nouvelle grille communale de densité s'appuie sur la distribution de la population à l'intérieur de la commune en découpant le territoire en carreaux de 1 kilomètre de côté. Elle repère ainsi des zones agglomérées. C'est l'importance de ces zones agglomérées au sein des communes qui va permettre de les caractériser (et non la densité communale habituelle).

Cette classification reprend les travaux d'Eurostat, en introduisant une catégorie supplémentaire pour tenir compte des espaces faiblement peuplés, plus fréquents en France que dans d'autres pays européens

- communes densément peuplées
- communes de catégorie intermédiaire
- communes peu denses
- communes très peu denses

Fonds cartographiques : ©IGN - GéoFla® 2015, ©IGN-ROUTE120®2012  
Source(s) donnée(s) : ©INSEE - RFL 2011

## Les EPCI qui ont gagné le plus d'habitants entre 2008 et 2013 (source : Insee, recensements de la population)

La première partie du tableau reprend les EPCI qui ont le plus fort taux de croissance. La deuxième partie du tableau reprend les taux d'évolution pour les autres CA.

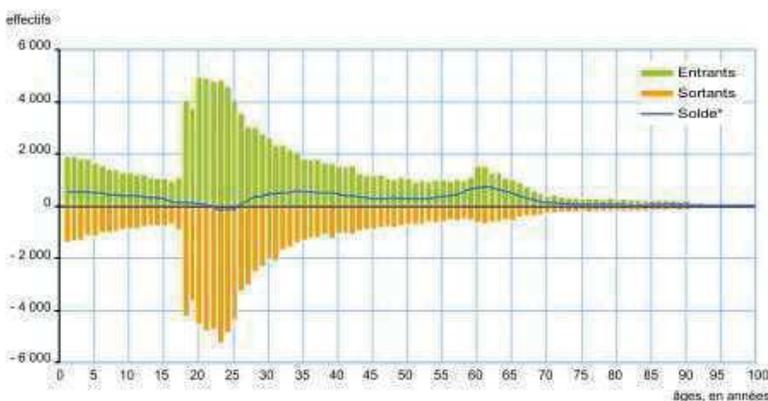
En un peu moins de 5 ans, la région Nouvelle-Aquitaine a gagné plus de 173 000 habitants. Bordeaux métropole compte 36 000 habitants supplémentaires. Les EPCI littoraux sont les principaux bénéficiaires de cette dynamique. Si Bordeaux métropole enregistre des soldes naturels et migratoires positifs, dans la majorité des territoires littoraux concernés, le dynamisme est lié au solde migratoire. Ce dernier est surtout positif pour les jeunes actifs et autour de 60 ans.

Le solde naturel est particulièrement négatif dans l'est de la région, en raison du vieillissement de la population.

Les EPCI qui ont gagné le plus d'habitants entre 2008 et 2013 (source : Insee, recensements de la population)		
CLASSEMENT EPCI PAR GAIN ABSOLU (les douze premiers)	Population 2013	Taux d'évolution entre 2008 et 2013
Bordeaux Métropole	749 595	0,99%
CC du Bassin d'Arcachon Nord Atlantique (Coban Atlantique)	61 709	2,25%
CC Maremne Adour Côte Sud	61 078	2,14%
CA Sud Pays Basque	65 892	1,60%
CC de Montesquieu	40 087	2,38%
CA de la Rochelle	164 332	0,50%
CA Agglomération Côte Basque Adour	126 072	0,61%
CC Aunis Atlantique	28 363	2,77%
CA d'Agen	96 608	0,73%
CC des Grands Lacs	27 849	2,65%
CA le Grand Périgueux	92 200	0,74%
CA Royan Atlantique	81 036	0,82%
<b>AUTRES COMMUNAUTES D'AGGLOMERATION</b>		
CA Mont de Marsan Agglomération	54 176	1,14%
CA du Libourmais	70 354	0,77%
CA du Niorlais	118 277	0,45%
CA Grand Poitiers	138 923	0,03%
CA du Bassin de Brive	106 694	0,00%
CA Limoges Métropole	206 402	-0,07%
CA du Grand Guéret	28 317	-0,49%
CA du Grand Angoulême (Grandangoulême)	106 143	-0,21%
CA Pau-Pyrénées	145 247	-0,60%

### 4 Entre 22 et 25 ans, plus de sortants que d'entrants dans la région

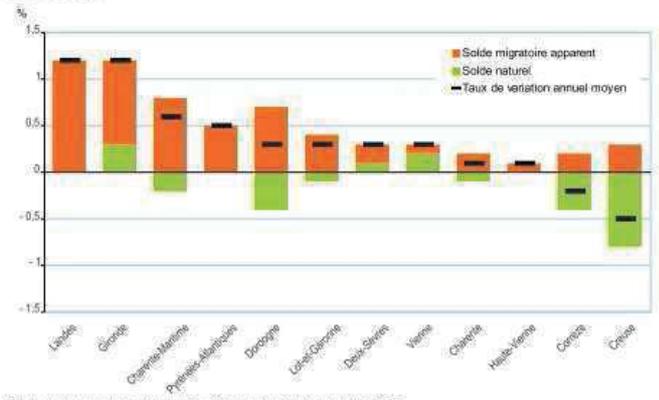
Migrations résidentielles sur un an de la population en Nouvelle-Aquitaine avec le reste de la France métropolitaine



(\*) solde lissé sur 5 ans  
Source : Insee, recensement de la population 2013

### 3 Une attractivité commune aux douze départements en Nouvelle-Aquitaine

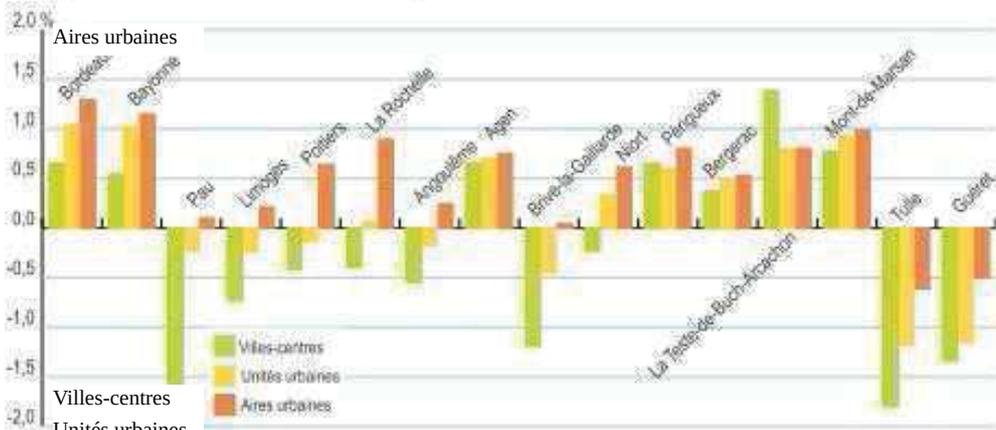
Composante de l'évolution de population des douze départements en Nouvelle-Aquitaine entre 2008 et 2015



Source : Insee, recensement de la population 2008 et estimations de la population 2015

### 6 Des profils d'évolution démographique très variables au sein des espaces urbanisés

Croissance annuelle moyenne de population entre les principales aires urbaines, unités d'agglomération et villes-centres de l'Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes entre 2008 et 2013

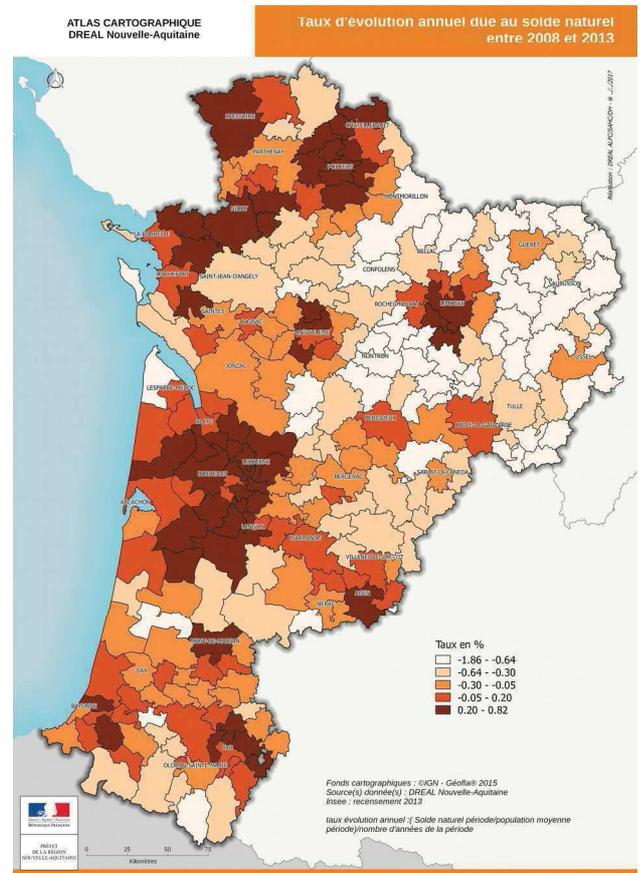
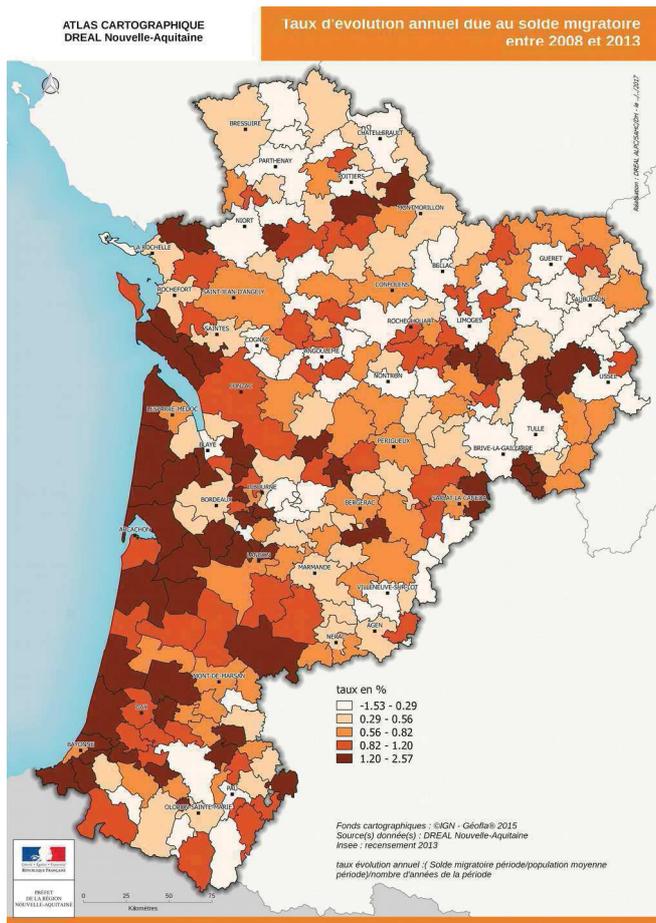


Lecture : on ne prend en compte la population des unités urbaines. Pour l'aire urbaine de Bayonne, les villes-centres sont au nombre de trois : Anglet, Bayonne et Biarritz. Pour celle d'Arcachon-La Teste-de-Buch, les villes-centres sont au nombre de deux : La Teste-de-Buch et Gujan-Mestras

Source : Insee, Recensements de la population

Le littoral est fortement peuplé et très attractif avec un dynamisme démographique, contrastant avec l'est du territoire, plus faiblement peuplé et où la population stagne globalement.

**La région Nouvelle-Aquitaine présente un net clivage est/ouest.**

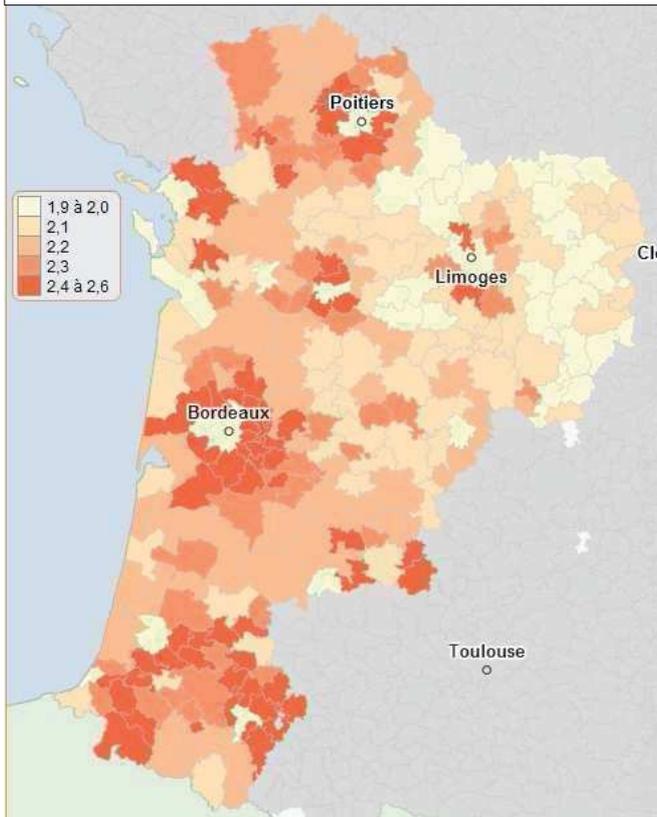


Si les deux tiers de la population régionale vivent dans une aire urbaine, la région présente néanmoins un caractère rural affirmé.

Il existe une réelle hétérogénéité sur le territoire, avec des villes très denses et un clivage est/ouest marqué.

### Taille moyenne des ménages en 2013

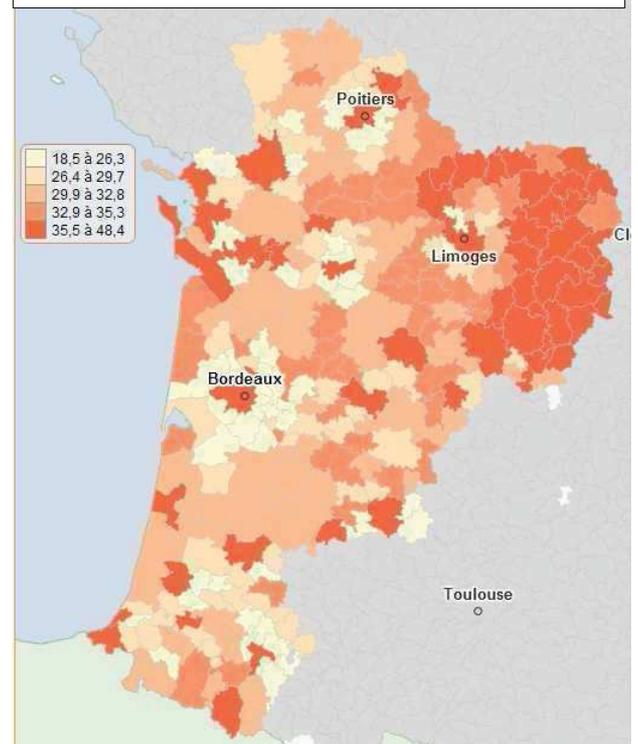
source INSEE 2013



En partie corrélé avec le critère d'âge, plus d'un tiers des ménages est constitué d'une seule personne dans les territoires ruraux et les villes centres.

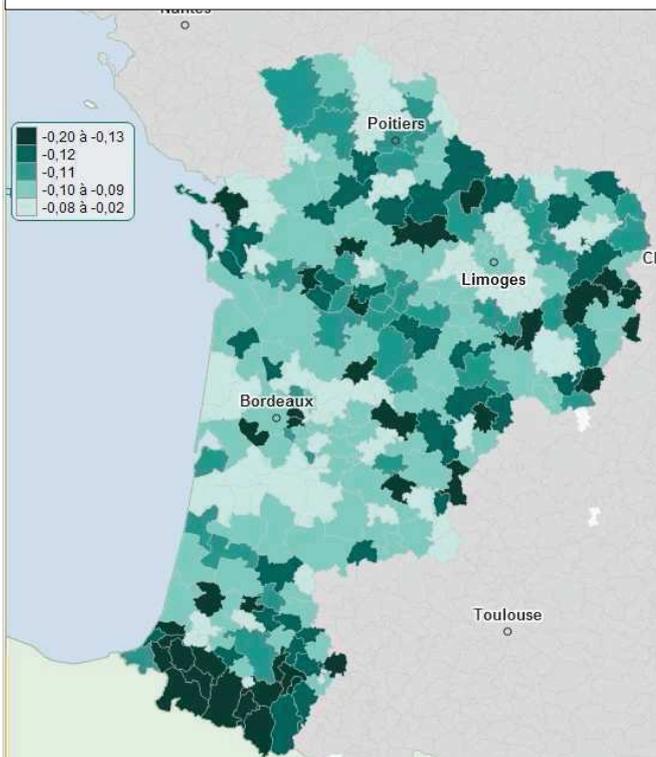
### Part des ménages d'une personne en % en 2013

source INSEE 2013

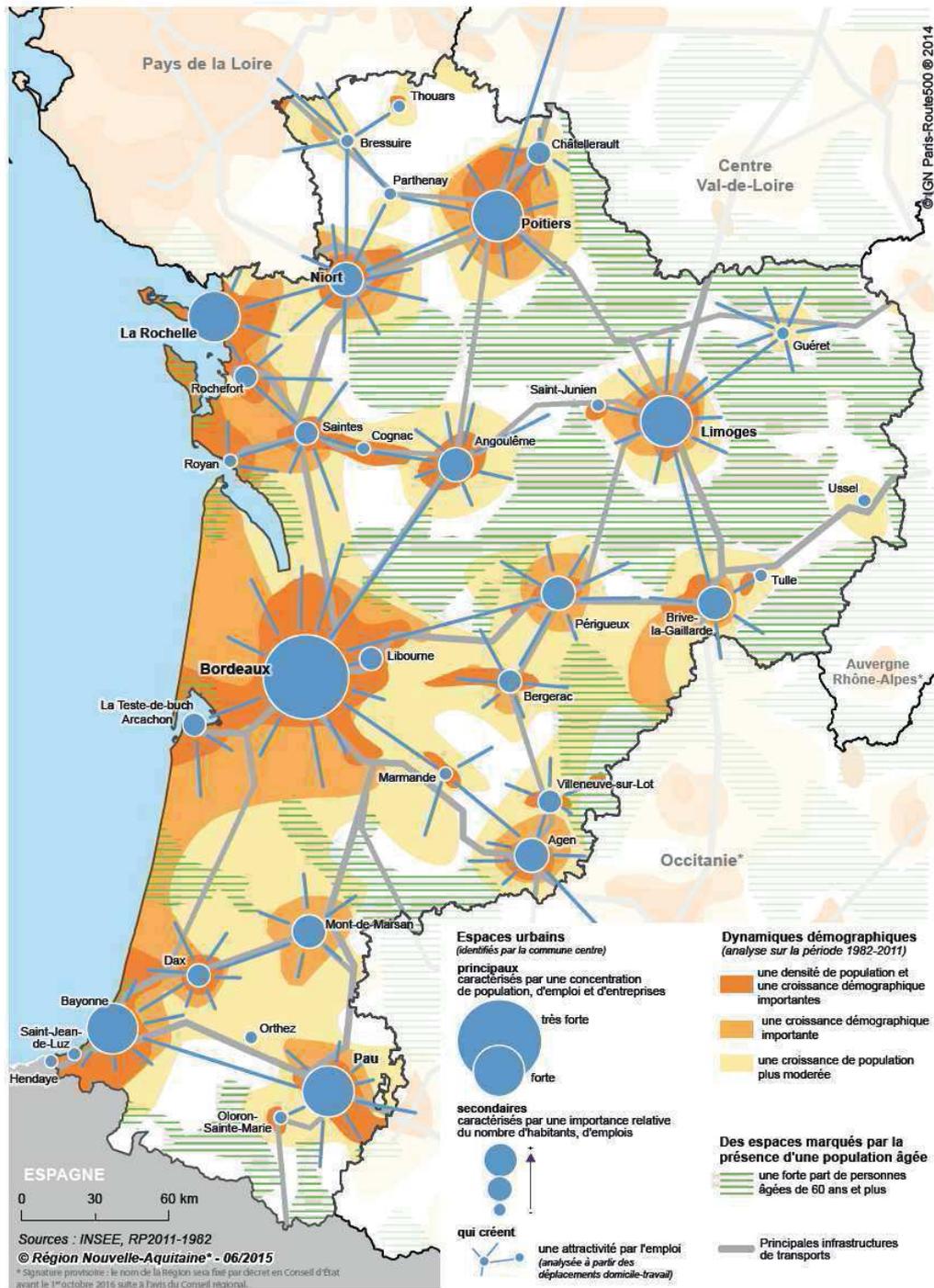


### Evolution de la taille des ménages 1999-2013

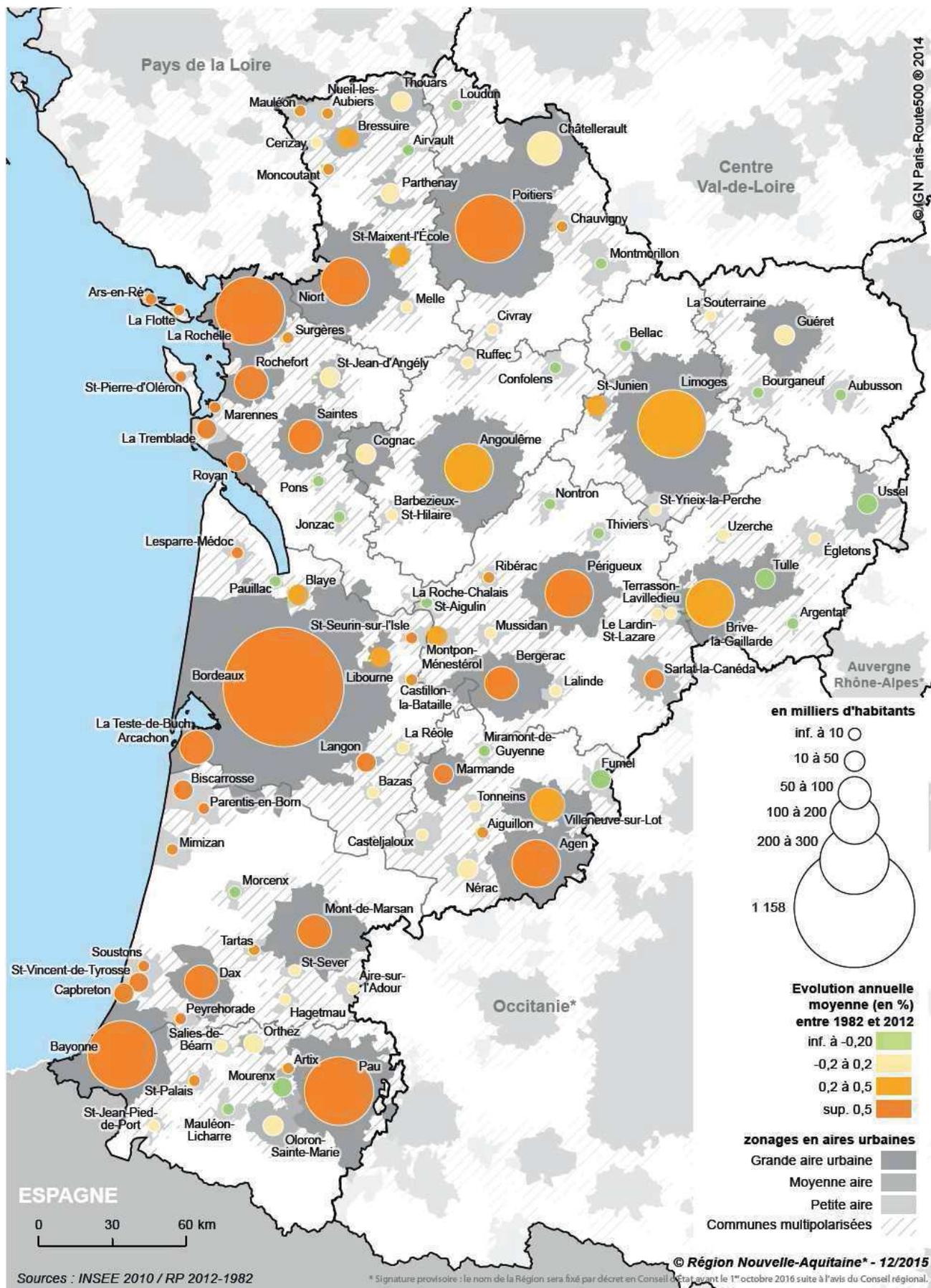
source INSEE 2013



# DYNAMIQUES TERRITORIALES



# POPULATION DES AIRES URBAINES ET EVOLUTION entre 1992 et 2012



Une zone d'emploi est constituée d'un ensemble de communes contiguës et entières. C'est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main-d'oeuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts. Les déplacements domicile-travail constituent la variable unique pour la détermination des zones d'emploi. Le taux d'actifs stables (proportion d'actifs résidant et travaillant dans une même zone) doit être le plus élevé possible (taux de stables optimisé = 10 000 ou 15 000 emplois). Aucune zone ne peut avoir moins de 5 000 actifs.

La région Nouvelle-Aquitaine est composée de 33 zones d'emploi de taille variable dont 2 zones d'emploi interrégionales (Brive-la-Gaillarde et Mont-de-Marsan). Ainsi, la zone d'emploi de Bordeaux structure fortement la région, avec 21 % de la population et 24 % des emplois. Ensuite, celles de Limoges, Pau, Poitiers, Bayonne et Angoulême ont un poids moindre avec chacune entre 6 % et 5 % des habitants et des emplois.

### Taux d'emploi

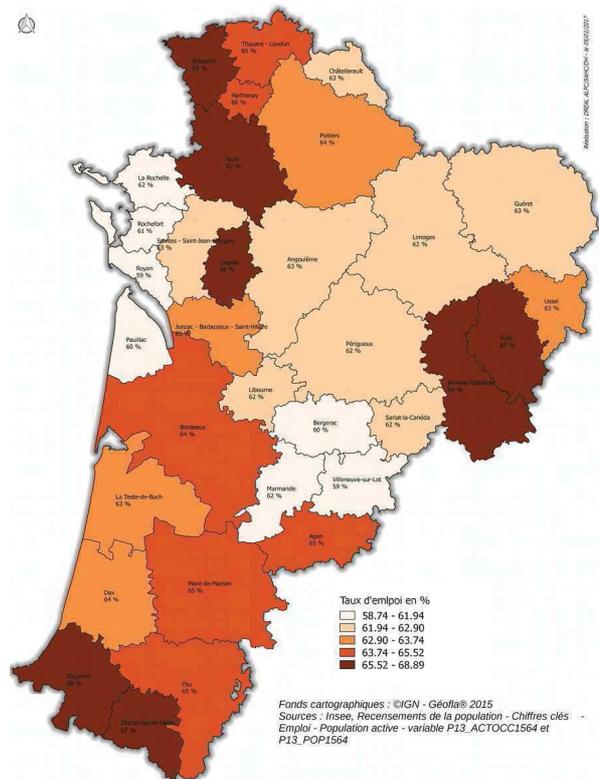
En 2013, le taux d'emplois moyen en Nouvelle-Aquitaine est de 63,7 (69,5 en France en 2013). Ainsi :

- 7 zones d'emploi se détachent : Bressuire (68,9), Niort (67,3), Oloron-Sainte-Marie (67,3), Tulle (66,8), Cognac (66,1), Brive-La-Gaillarde et Bayonne (65,5).

- 6 zones se situent au-dessus de la moyenne régionale : Parthenay (65,52), Mont-de-Marsan (65,1), Thours-Loudun (65), Pau (64,9), Agen (64,8) et Bordeaux (63,8)

Le taux d'emplois sur une zone d'emploi rapporté à 1000 habitants donne une image du dynamisme et reflète la capacité d'une zone à utiliser ces ressources en main-d'oeuvre.

Le taux d'emplois est calculé en rapportant le nombre d'individus en âge de travailler ayant un emploi au nombre total d'individus en âge de travailler (personnes âgées de 15 à 64 ans).



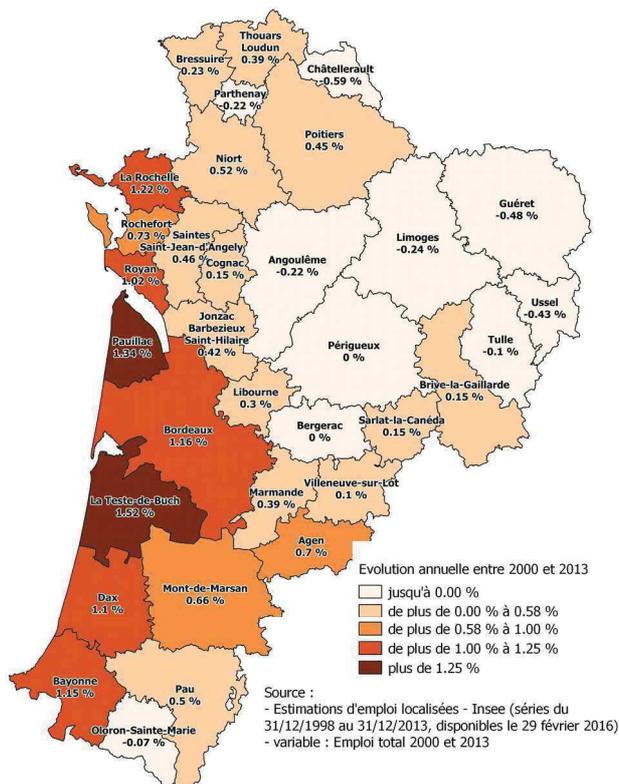
### Taux d'évolution annuel de l'emploi entre 2000 et 2013 : l'emploi progresse significativement sur le littoral

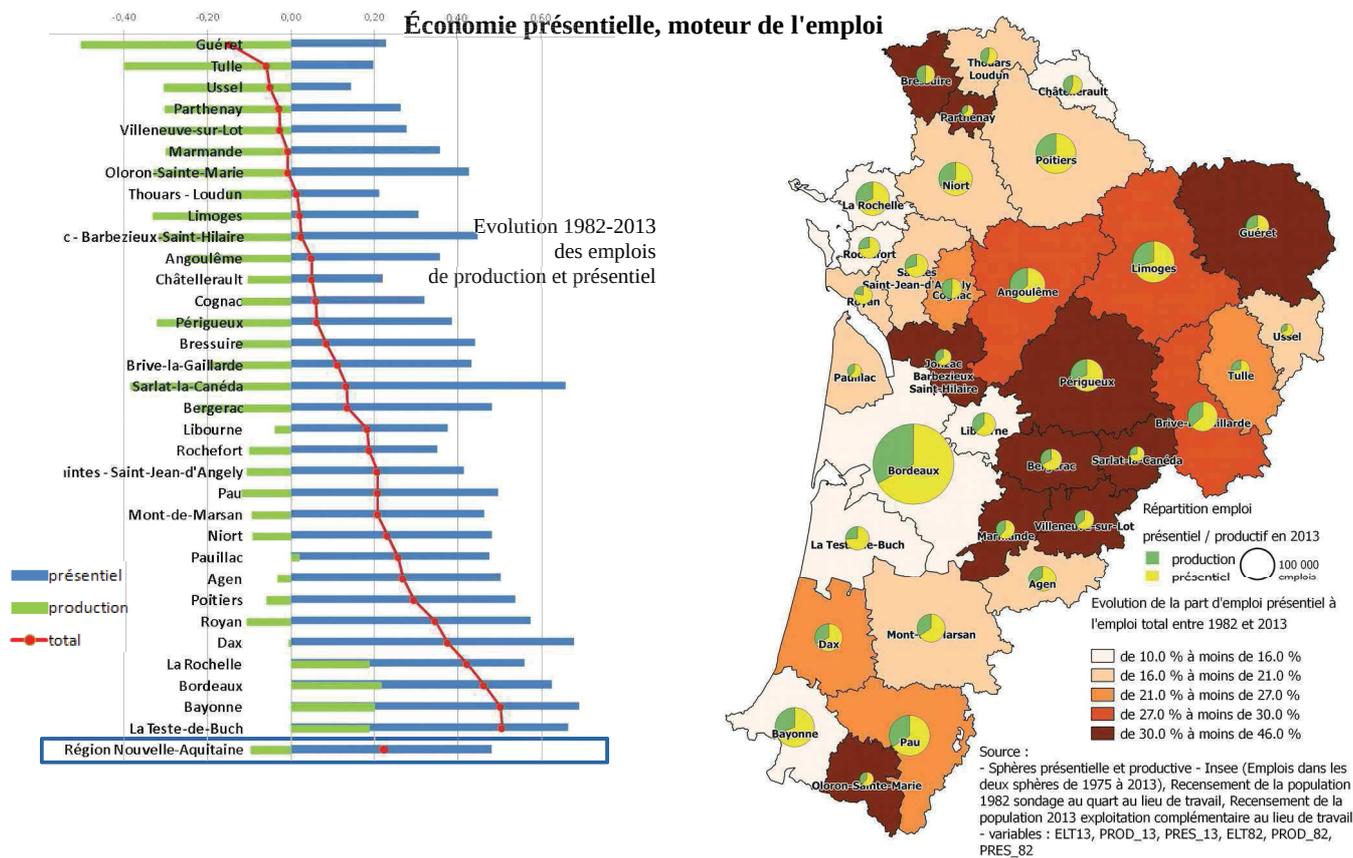
Dans la période 2000 et 2013, le taux d'évolution annuel de l'emploi en Nouvelle-Aquitaine est de 0,58 %, à comparer avec les 0,17 % du niveau national. La région a gagné près de 170 000 emplois.

Les plus fortes progressions se concentrent dans l'ouest de la région, liées en partie au dynamisme démographique observé sur ce territoire. On observe une dichotomie entre la bande Ouest en forte croissance annuelle et la partie Est où l'emploi décroît ou, au mieux, reste quasiment stable.

La baisse y est particulièrement accentuée dans les zones d'emplois de Châtelleraut (- 0,59 %), Guéret (- 0,48%) et Ussel (- 0,43%).

A l'inverse, la zone littorale apparaît comme le lieu privilégié de la progression de l'emploi dans la région. Cette zone se singularise par des évolutions positives : Royan, Dax, Bayonne, Bordeaux, La Rochelle, Pauillac et La Teste-de-Buch gagnent entre 1 % et 1,5 % d'emplois annuel soit entre 14 % et 22 % sur la période 2000 à 2013.





Entre 1982 et 2013, globalement en Nouvelle-Aquitaine, la sphère productive a reculé (- 10%) alors que la sphère présentielle progresse significativement (+ 48%) en emploi dans toutes les zones et permet à la région d'avoir une progression de l'emploi de près de 22 %. Aussi les zones créatrices d'emploi dans la sphère productive augmentent d'autant plus la dynamique de la sphère présentielle. C'est pourquoi les territoires où la croissance de l'emploi a été la plus forte (zones d'emploi littorales de La Teste-de-Buch, Bayonne, Bordeaux et La Rochelle) ont vu les deux sphères d'activités progresser (cf. Diagramme). A l'inverse, les zones d'emploi de Guéret, Tulle, Ussel, Partenay, Villeuve-sur-Lot, Marmande et Oloron-Sainte-Marie où la sphère productive s'est détériorée fortement, malgré une progression des emplois de la sphère présentielle qui n'a pas réussi à faire progresser l'emploi total.

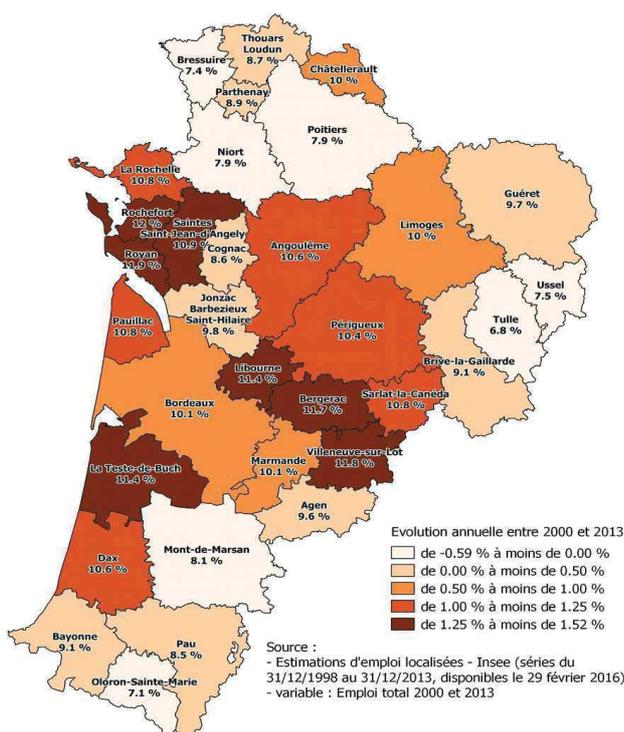
Sur une période plus récente entre 2008 et 2013, les observations sont plus contrastées. Si la sphère littorale se démarque toujours, l'évolution de l'emploi présentiel n'est pas positive dans toutes les zones : elle est négative pour près de 1 zone sur 3. Ensuite, sans améliorer leur positionnement régional, les zones d'emploi de Tulle, Cognac et Rochefort ont des évolutions positives dans la sphère productive ne limitant plus ainsi cette observation aux seules zones littorales.

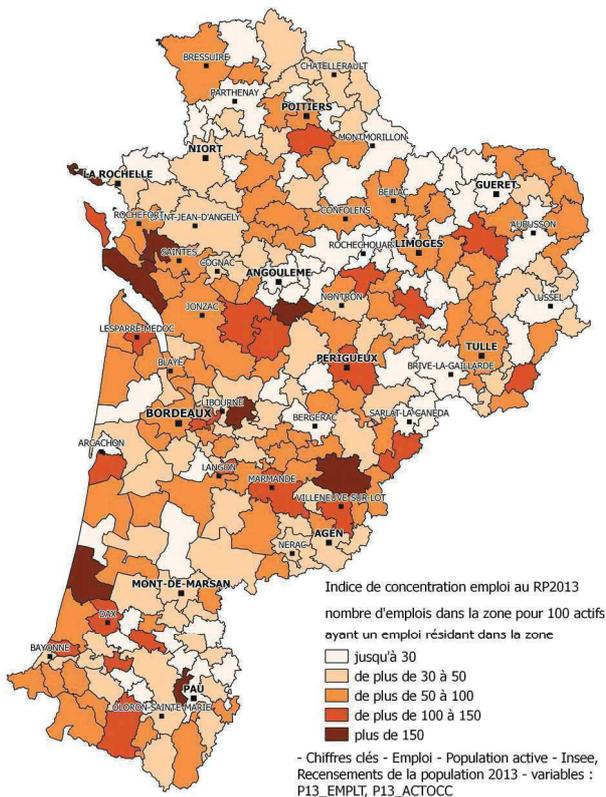
### Taux de chômage en moyenne annuelle en 2015 : la moitié des zones d'emploi sont en dessous de la moyenne régionale (9,8%)

En 2015, le taux de chômage régional en moyenne annuelle est de 9,8 %, il est de 10,3 % pour la France de province et 10 % pour la France métropolitaine. Près de la moitié (15) des zones d'emploi sont sous la moyenne régionale. C'est notamment le cas d'importantes zones d'emploi telles que : Pau, Poitiers et Bayonne. Les zones d'emploi de Bordeaux, Châtelleraut, Limoges et Marmande affichent un taux de chômage très proche de la moyenne régionale.

Six zones d'emplois ont un taux les plus bas (< 8%) de la région : zones d'emplois de Tulle, Oloron-Sainte-Marie, Bressuire, Ussel, Niort et Poitiers.

Il y a une corrélation entre le taux de chômage et le nombre d'emplois offerts pour 1 000 habitant (cf. carte précédente). Les zones d'emploi avec un fort taux de chômage offrent un nombre d'emplois parmi les plus faibles : zones d'emplois de Sarlat-la-Canéda, Bergerac, La Teste-de-Buch, Rochefort, Royan, Villeneuve-sur-Lot. La zone d'emploi de Guéret est l'exception qui confirme la règle (taux de chômage bas et un nombre d'emplois pour 1000 habitants faible). Les zones littorales (hors grandes zones d'emploi de Bordeaux et Bayonne) sont impactées par un taux de chômage élevé.





### Indice de concentration de l'emploi à l'EPCI : une dispersion des niveaux de concentration contrastés sur le territoire

$$\frac{\text{Nombre d'emploi au lieu de travail}}{\text{Nombre de personnes actives occupées}}$$

L'indicateur de concentration d'emplois est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Cet indicateur permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire.

Un EPCI attractif génère un nombre d'emplois supérieur à celui de ses actifs.

À l'inverse, quand le nombre d'emploi sur un territoire est inférieur au nombre de résidents y ayant un emploi, alors ce territoire pourrait être considéré de résidentiel.

La population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») représente la population active moins les chômeurs.

Les emplois au lieu de travail : une personne active ayant un emploi peut résider dans une commune A et avoir un emploi dans une commune B.

### Répartition de la population par catégorie socioprofessionnelle en Nouvelle-Aquitaine

**POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle**

	2013	%	2008	%
<b>Ensemble</b>	<b>4 876 384</b>	<b>100,0</b>	<b>4 736 251</b>	<b>100,0</b>
Agriculteurs exploitants	72 409	1,5	83 089	1,8
Artisans, commerçants, chefs entreprise	192 508	3,9	173 725	3,7
Cadres et professions intellectuelles supérieures	319 741	6,6	288 466	6,1
Professions intermédiaires	633 577	13,0	586 326	12,4
Employés	797 875	16,4	782 552	16,5
Ouvriers	634 305	13,0	644 090	13,6
Retraités	1 540 382	31,6	1 451 689	30,7
Autres personnes sans activité professionnelle	685 588	14,1	726 313	15,3

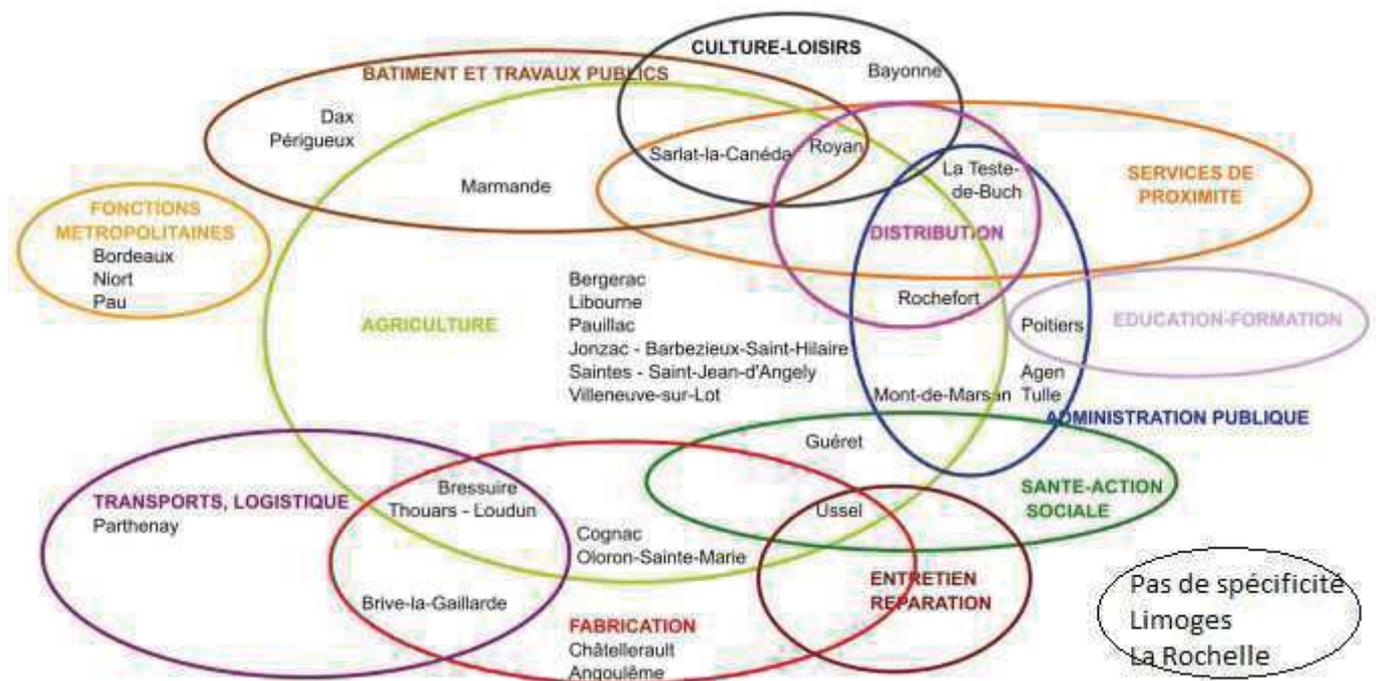
Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires.

## Schéma des spécificités des zones d'emploi en matière de fonctions en 2012

Les zones d'emploi en Nouvelle-Aquitaine ont des positionnements très différents.

L'agriculture a une place importante dans la région. Ainsi, près de la moitié des zones d'emploi ont une spécificité (§. Éléments de lecture ci-après) dans cette fonction, parfois liée à l'importance de la viticulture et d'autres types de culture ou de l'élevage. Dans ces territoires, la spécificité est très forte (indicateur souvent au-delà de 1,6 et jusqu'à 2,8).

Huit zones d'emploi ont une spécificité dans la fonction de fabrication, dont cinq pour lesquelles l'agriculture était également une spécificité. Ces croisements permettent de différencier des territoires plus productifs, par rapport à des territoires plus résidentiels. Ainsi, trois zones d'emploi (Royan, Sarlat-la-Canéda et La Teste-de-Buch) ont une spécificité dans 2 des 3 fonctions liées aux habitants et aux touristes (services de proximité, distribution ou culture-loisirs). On pourrait ajouter celle de Bayonne, spécialisée dans la culture et les loisirs, mais qui a un positionnement moyen dans la quasi-totalité des autres fonctions. Ce positionnement moyen est une caractéristique classique des plus grandes zones d'emploi, telles que Limoges ou Poitiers, dont l'emploi est réparti entre les fonctions métropolitaines, la distribution, la fabrication, les services de proximité... Bordeaux est également dans une situation moyenne, hormis dans les fonctions métropolitaines.



Source : Insee, Recensement de la population 2012

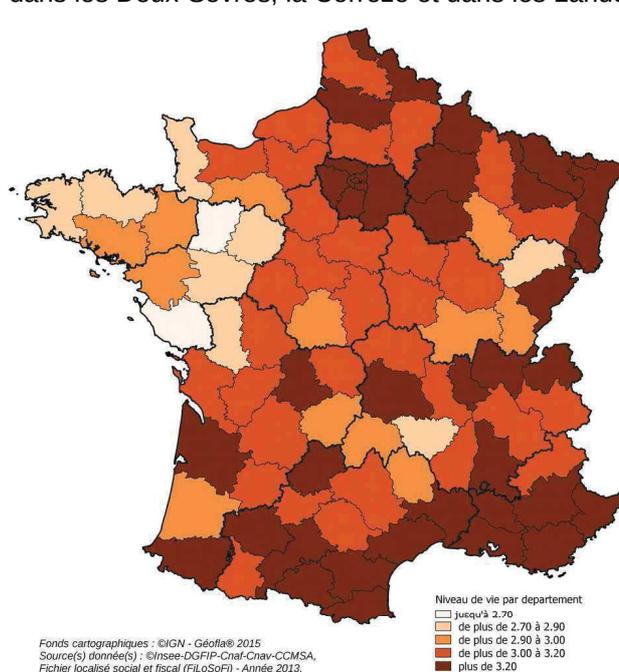
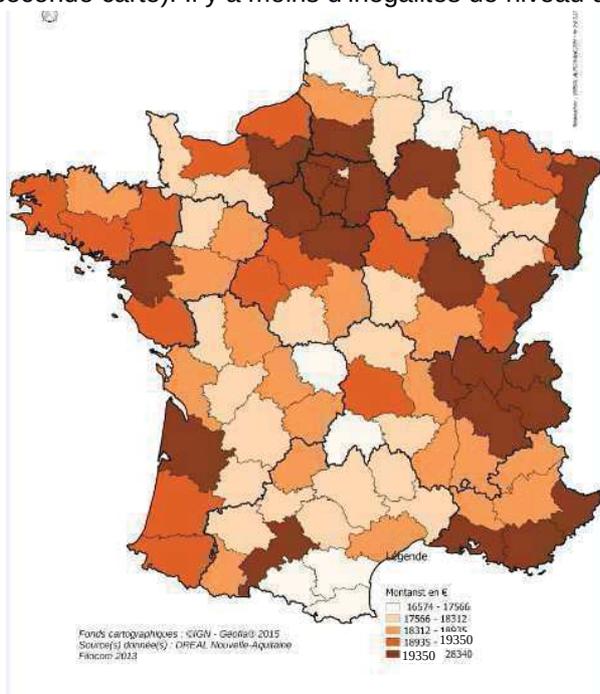
Éléments de lecture :

- Définition "spécificité" : poids d'une fonction dans l'emploi de la zone au poids de cette même fonction dans l'emploi de la région. Une zone est dite spécialisée dans une fonction si l'indice est supérieur à 1 puisque cela signifie que l'emploi dans cette fonction est relativement plus représenté dans la zone que dans la région. Et inversement.
- Les fonctions "Agriculture", "Bâtiment et travaux publics", " Culture-loisirs " et "Services de proximité" sont surreprésentées dans la zone d'emploi de Sarlat-la-Canéda par rapport à leur poids dans l'emploi total de la région.
- Au regard du seuil retenu (1,2), il n'apparaît pas de spécificité pour Limoges et La Rochelle.

### 1. Les revenus des ménages sur le territoire

La première carte représente le revenu médian disponible par unité de consommation en 2013. On constate des écarts de revenus importants entre les territoires : le revenu médian par unité de consommation est par exemple de 20 250 € en Gironde contre 16 600 € dans la Creuse. La moyenne pour la Nouvelle-Aquitaine se situe à 19 400€.

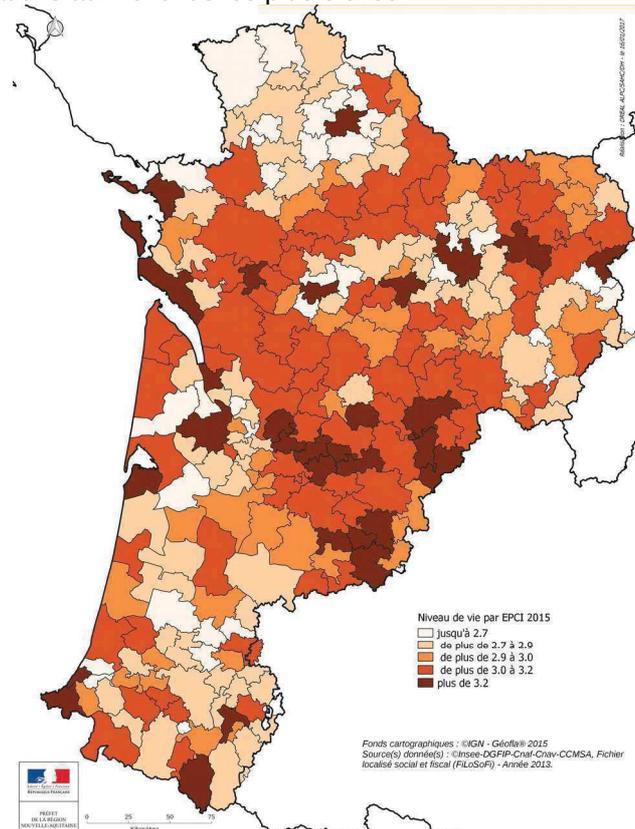
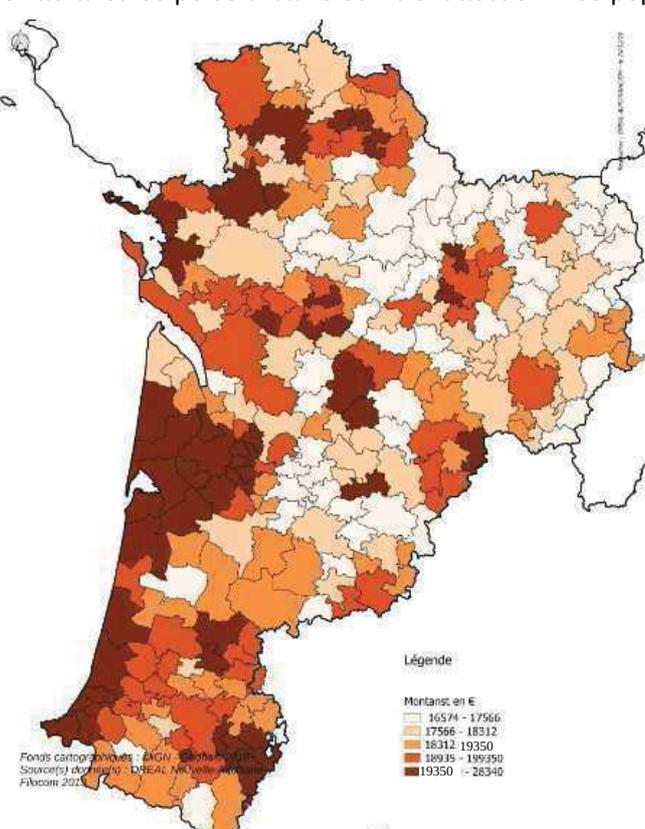
Néanmoins, il est à noter des écarts de niveau de vie : le rapport entre le dernier décile et le premier est plus important en Gironde, dans les Pyrénées-Atlantiques et en Haute-Vienne (c'est ce que nous permet de constater la seconde carte). Il y a moins d'inégalités de niveau de vie dans les Deux-Sèvres, la Corrèze et dans les Landes.



### Les revenus médians par unité de consommation par EPCI (données Filocom 2013)

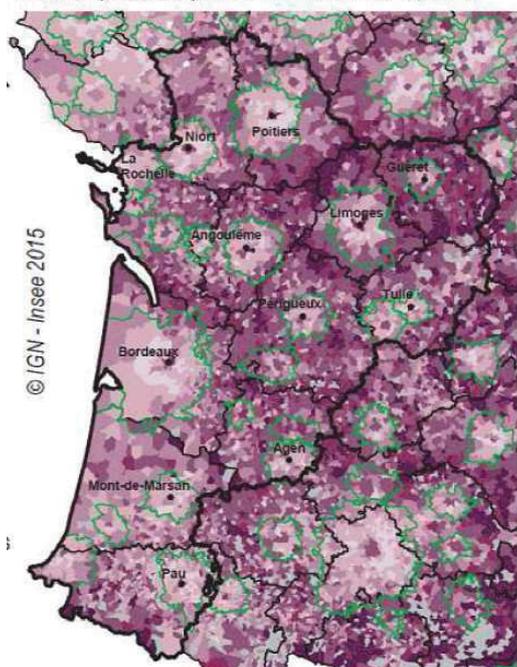
Les revenus médians par unité de consommation sont plus faibles en dehors des centralités et sur la partie nord-est de la région, c'est-à-dire les zones les plus rurales.

Le littoral et les pôles urbains semblent accueillir les populations aux revenus les plus élevés.

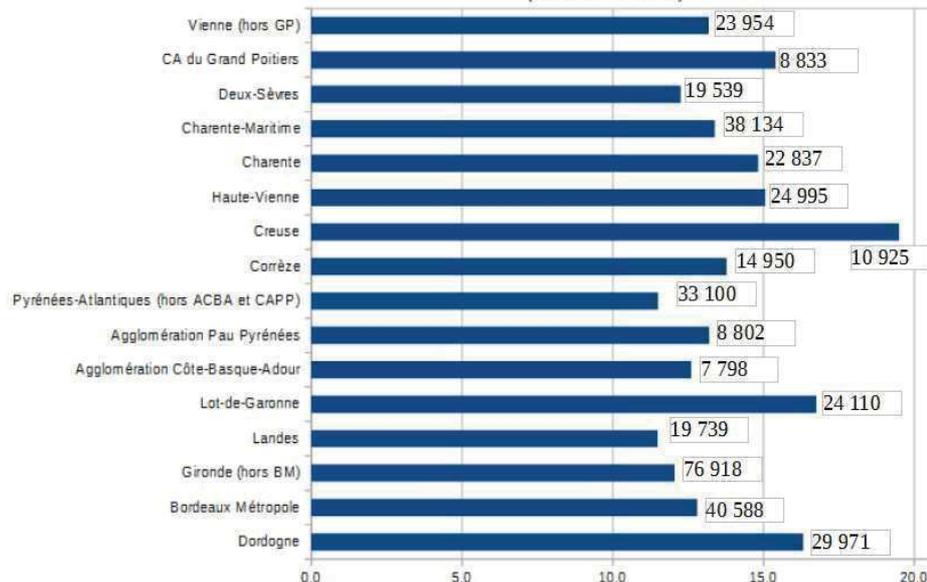


## 2. Le taux de pauvreté et le nombre de ménages pauvres

Taux de pauvreté par commune en ALPC, en %



Taux de pauvreté et nombre de ménages pauvres (source Filosofi 2012)



Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur à une valeur donnée, appelée seuil de pauvreté.

En Nouvelle-Aquitaine, il s'élève à 13,5 % des ménages. Il est inférieur à la moyenne France métropolitaine (14,5 %). Il est particulièrement important dans la Creuse (19,4 %), dans le Lot et Garonne (16,6%), et en Dordogne (16,3%).

En effet, les taux de pauvreté les plus importants s'observent dans les villes centres, mais aussi dans les espaces hors influence urbaine (espaces ruraux).

La pauvreté est moins marquée sur la façade atlantique.

Il est cependant important de ne pas raisonner qu'en % : si le taux de pauvreté est relativement faible en Gironde et en Charente-Maritime, le nombre de ménages pauvres dans ces deux départements représentent 35 % des ménages pauvres de la région Nouvelle-Aquitaine (339 000 au total).

Libellé géographique	Médiane du niveau vie	Taux de pauvreté-Ensemble	Taux de pauvreté-moins de 30 ans	Taux de pauvreté-30 à 39 ans	Taux de pauvreté-40 à 49 ans	Taux de pauvreté-50 à 59 ans	Taux de pauvreté-60 à 74 ans	Taux de pauvreté-75 ans ou plus	Taux de pauvreté-propriétaires	Taux de pauvreté-locataires	Rapport inter-décile 9e décile/1er décile
Charente	19 265	14,8	26,0	17,7	17,6	13,8	9,0	11,4	8,8	29,6	3,1
Charente-Maritime	19 631	13,5	22,0	15,9	17,0	13,9	7,6	9,6	7,9	25,9	3,2
Corrèze	19 346	13,7	22,7	15,5	15,7	13,2	8,7	13,2	8,6	26,1	3,0
Creuse	17 746	19,4	27,5	23,1	23,0	19,3	12,6	18,8	14,5	32,9	3,1
Dordogne	18 756	16,3	26,3	19,7	19,8	16,7	10,1	13,4	10,8	29,5	3,1
Gironde	20 801	12,3	22,5	14,0	14,0	11,3	7,2	8,3	5,9	22,6	3,3
Landes	20 025	11,8	19,7	13,9	14,2	11,6	6,8	9,6	6,8	22,9	2,9
Lot-et-Garonne	18 618	16,6	25,6	19,6	19,6	16,0	11,3	13,3	10,2	29,6	3,2
Pyrénées-Atlantiques	20 510	11,8	20,3	13,3	14,5	11,5	6,9	8,8	6,6	22,0	3,2
Deux-Sèvres	19 335	12,3	20,7	12,8	14,5	11,6	7,4	11,0	7,4	26,2	2,9
Vienne	19 654	13,4	24,9	14,9	14,9	12,4	7,6	10,7	6,8	28,2	3,1
Haute-Vienne	19 492	15,2	29,3	18,5	17,7	13,7	8,5	11,0	7,6	31,3	3,2
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>19 809</b>	<b>13,5</b>	<b>23,3</b>	<b>15,4</b>	<b>15,8</b>	<b>12,9</b>	<b>8,1</b>	<b>10,6</b>	<b>7,6</b>	<b>25,5</b>	<b>3,2</b>
<b>France Métropolitaine</b>	<b>20 185</b>	<b>14,5</b>	<b>22,8</b>	<b>16,7</b>	<b>16,9</b>	<b>14,0</b>	<b>9,3</b>	<b>8,9</b>	<b>6,7</b>	<b>27,0</b>	<b>3,5</b>

Les taux de pauvreté les plus importants sont constatés chez les populations les plus jeunes (moins de 30 ans) dans tous les départements. De plus, ces taux sont bien plus importants chez les locataires que pour les ménages propriétaires.

## La répartition des ménages en fonction des plafonds HLM

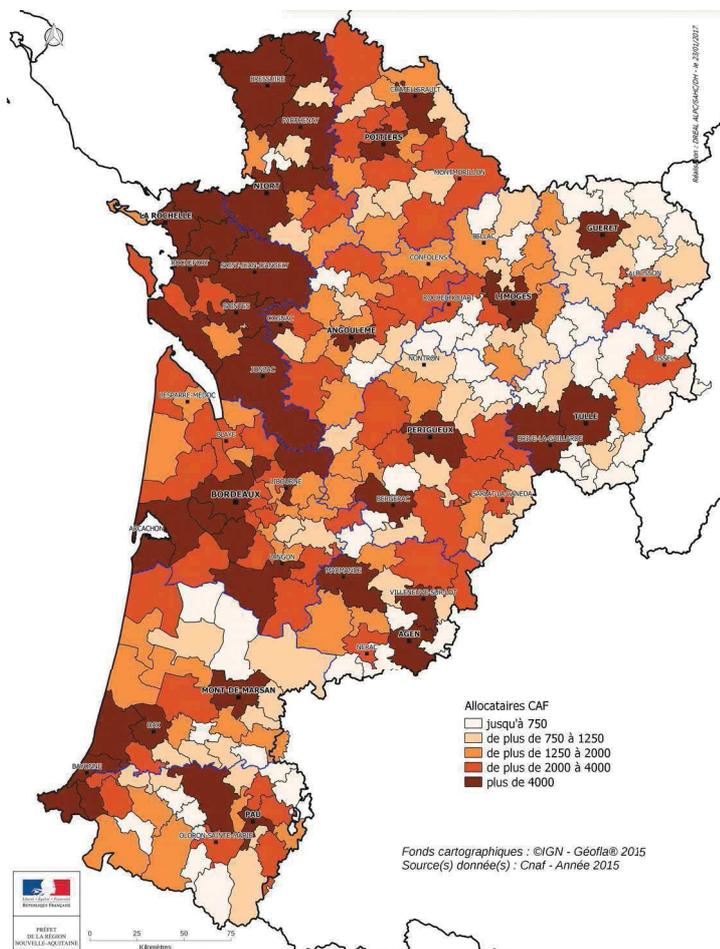
	Part des ménages dont le revenu est inférieur au plafond PLAI	Part des ménages dont le revenu est inférieur au plafond PLUS	Part des ménages dont le revenu est inférieur au plafond PLS
16 – Charente	31,12%	61,98%	78,61%
17 - Charente-Maritime	28,95%	59,47%	75,72%
19 – Corrèze	29,69%	60,69%	77,71%
23 – Creuse	37,89%	68,32%	82,81%
24 – Dordogne	33,02%	63,72%	79,65%
33 – Gironde	26,10%	54,50%	71,53%
40 - Landes	26,15%	57,87%	76,00%
47 – Lot-et-Garonne	33,92%	64,46%	79,84%
64 - Pyrénées-Atlantiques	26,57%	55,64%	72,67%
79 - Deux-Sèvres	29,33%	62,66%	79,53%
86 - Vienne	29,50%	60,36%	77,17%
87 – Haute-Vienne	30,00%	59,63%	76,43%
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>28,86%</b>	<b>58,96%</b>	<b>75,68%</b>
France entière	27,99%	57,13%	73,87%

Une grande partie de la population régionale peut prétendre à être logée dans le parc social (environ 60 % de la population a des ressources inférieures aux plafonds PLUS). De même, en moyenne 30 % de la population pourrait être logée dans du PLAI, proportion très légèrement supérieure à la moyenne nationale. Ces taux sont inférieurs à la moyenne régionale en Gironde, dans les Landes et dans les Pyrénées-Atlantiques, et sont les plus élevés dans la Creuse, en Dordogne et dans le Lot-et-Garonne.

(Source : Filocom 2013)

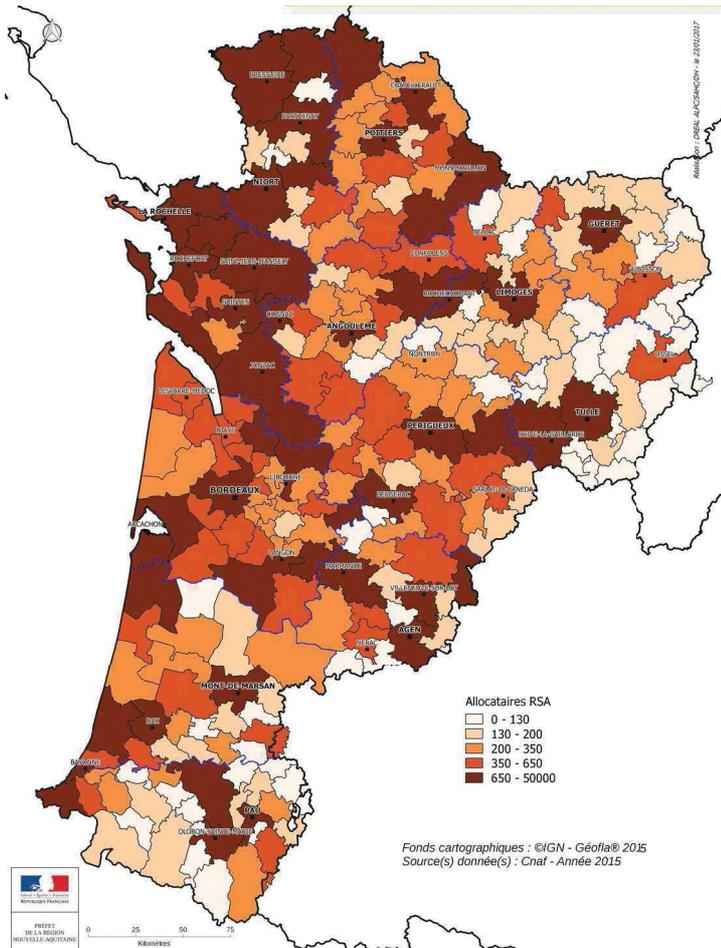
Pour information, pour un ménage de 4 personnes, en 2016, le plafond de ressources PLAI s'élève à 21 562 €, le plafond PLUS à 38 990 € et le plafond PLS à 50 687 €.

## Allocataires CAF par EPCI en 2015



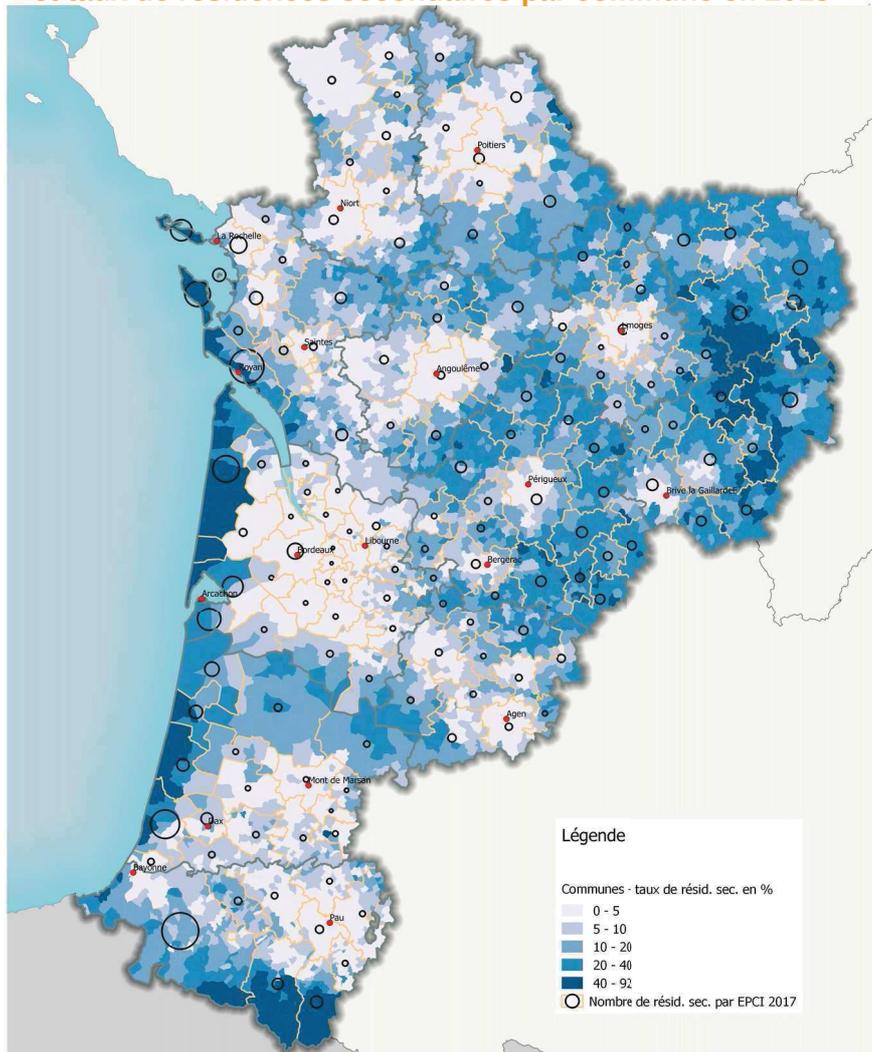
Le nombre d'allocataires CAF (2015) est plus important dans les EPCI des villes les plus importantes et le nord-ouest (Charente-Maritime et deux-Sèvres), plus faible en dehors des centralités et sur la partie nord-est de la région, dans les zones les plus rurales.

## Allocataires RSA par EPCI en 2015



Le nombre d'allocataires RSA (2015) est plus important dans les EPCI des villes les plus importantes et le nord-ouest (Charente-Maritime et deux-Sèvres), plus faible en dehors des centralités et sur la partie nord-est de la région, dans les zones les plus rurales.

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



Source : Insee recensement de la population RP 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 Barétous) qui attirent par leur offre de tourisme vert et leurs stations de ski (plus de 40 % de résidence secondaire).

- 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 supérieurs à 40 %).

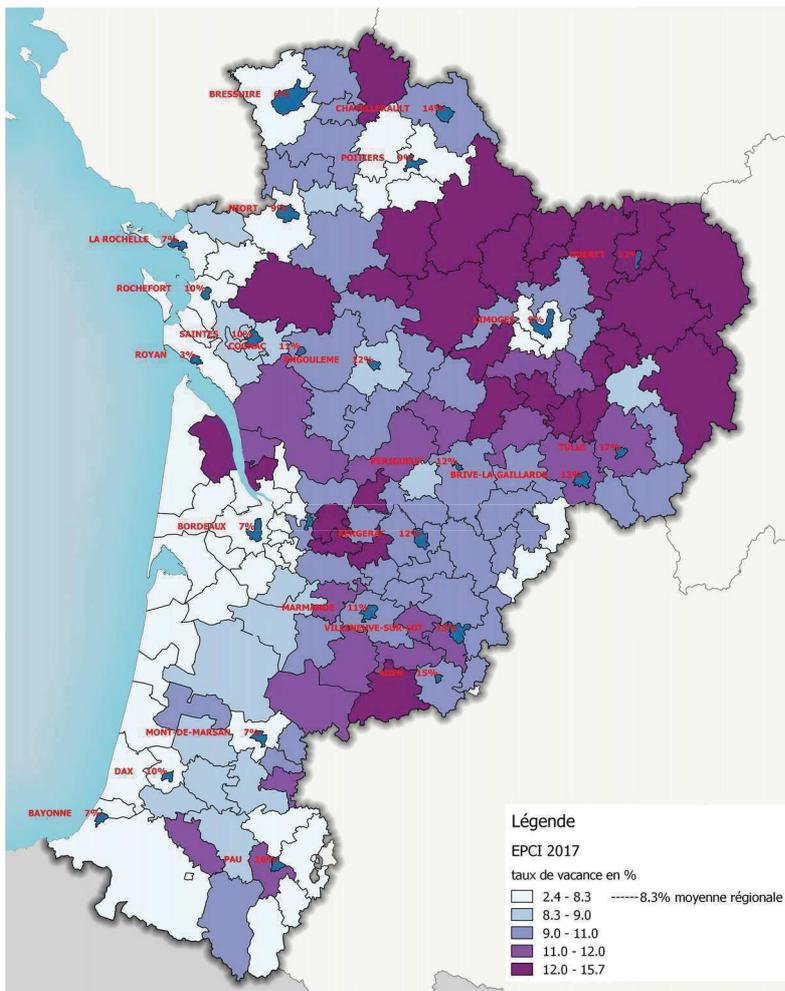
A l'opposé les taux les plus faibles sont observés dans les communes de Gironde hors littoral et dans les agglomérations.

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 loger les saisonniers, etc.).

Départements	Parc de logements	Evolution parc 2008-2013	Résidences principales	Evolution RP 2008-2013	Résidences secondaires	Evolution RS 2008-2013	logements vacants	Evolution vacance 2008-2013
(16) Charente	192 414	0,92%	83,7%	0,6%	6,1%	1,2%	10,2%	3,6%
(17) Charente-Maritime	414 629	0,96%	70,9%	1,3%	22,2%	-0,6%	6,9%	3,1%
(19) Corrèze	151 213	0,72%	73,6%	0,2%	15,1%	0,8%	11,3%	4,5%
(23) Creuse	87 405	0,56%	65,7%	0,1%	20,5%	0,2%	13,7%	3,7%
(24) Dordogne	251 055	1,12%	76,2%	0,9%	13,9%	0,1%	9,8%	4,6%
(33) Gironde	798 450	1,63%	85,1%	1,5%	8,4%	0,8%	6,4%	4,1%
(40) Landes	242 307	1,39%	72,8%	1,7%	20,5%	-0,6%	6,7%	4,3%
(47) Lot-et-Garonne	180 313	1,19%	83,3%	0,8%	6,0%	1,7%	10,7%	4,3%
(64) Pyrénées-Atlantiques	383 518	1,67%	78,9%	1,1%	13,4%	1,7%	7,7%	8,3%
(79) Deux-Sèvres	188 244	1,12%	86,7%	0,8%	4,8%	0,0%	8,4%	6,4%
(86) Vienne	232 503	0,92%	85,0%	0,6%	5,5%	0,7%	9,6%	3,9%
(87) Hte-Vienne	215 517	0,91%	82,8%	0,5%	7,6%	0,8%	9,6%	5,6%
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>3 337 568</b>	<b>1,23%</b>	<b>79,8%</b>	<b>1,1%</b>	<b>11,9%</b>	<b>0,3%</b>	<b>8,3%</b>	<b>4,6%</b>
France Métropolitaine	34 415 364	1,10%	82,9%	0,9%	9,4%	0,7%	7,8%	4,1%

## La vacance

### Taux de vacance par EPCI en 2013



source : Insee recensement de la population RP 2013

La part des logements vacants est de 8,3 % en Nouvelle-Aquitaine, légèrement plus élevée que la moyenne nationale 7,8 %.

Quatre départements ont un taux supérieur à 10 %, le plus important étant celui de la Creuse avec 13,7 %. L'évolution moyenne est de +4,6 % depuis 2008 avec des taux plus élevés dans les Pyrénées-Atlantiques +8,3 % et les Deux-Sèvres +6,4 %.

La part de logements vacants dépasse 10 % pour 46 % des EPCI.

D'une façon générale, ce sont les EPCI à dominante rurale où le taux de logements vacants est le plus important. Ils se concentrent à l'est de la région notamment en Charente dans le Confolentais, dans le Montmorillonnais (Vienne) dans la Creuse ou encore en Corrèze.

En revanche les zones littorales sont peu impactées par la vacance, l'ensemble des EPCI est sous la moyenne régionale.

De même, les agglomérations les plus urbaines sont en deçà des 8 %.

Cependant, il existe une problématique de la vacance dans certaines villes centres d'agglomération moyenne dont le taux peut dépasser les 10 % et atteindre jusqu'à 15 % ou plus à Agen, Pau et Tulle.

### La vacance dans les principales villes

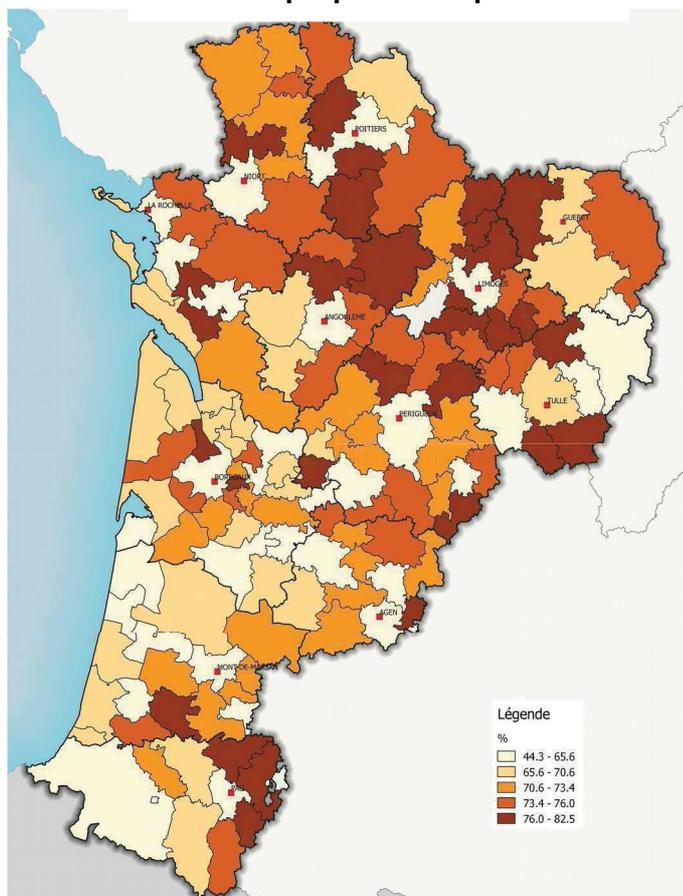
	Villes préfectorales et villes +25 000 hab.	Taux de vacance		Villes préfectorales et villes +25 000 hab.	Taux de vacance
64	Anglet	3%	86	Poitiers	9%
17	Mérignac	4%	87	Limoges	9%
33	Pessac	4%	79	Niort	9%
33	Mérignac	5%	17	Saintes	10%
33	Saint-Médard-en-Jalles	5%	24	Bergerac	12%
33	Bègles	5%	23	Guéret	12%
33	Talence	5%	16	Angoulême	12%
33	La Teste-de-Buch	6%	24	Périgueux	12%
17	La Rochelle	7%	19	Brive-la-Gaillarde	13%
33	Bordeaux	7%	86	Châtelleraut	14%
64	Bayonne	7%	47	Agen	15%
40	Mont-de-Marsan	7%	64	Pau	16%
16	Mérignac	8%	19	Tulle	17%

Départements	logements vacants	Evolution vacance 2008-2013
(16) Charente	10,2%	3,6%
(17) Charente-Maritime	6,9%	3,1%
(19) Corrèze	11,3%	4,5%
(23) Creuse	13,7%	3,7%
(24) Dordogne	9,8%	4,6%
(33) Gironde	6,4%	4,1%
(40) Landes	6,7%	4,3%
(47) Lot-et-Garonne	10,7%	4,3%
(64) Pyrénées-Atlantiques	7,7%	8,3%
(79) Deux-Sèvres	8,4%	6,4%
(86) Vienne	9,6%	3,9%
(87) Hte-Vienne	9,6%	5,6%
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>8,3%</b>	<b>4,6%</b>
France Métropolitaine	7,8%	4,1%

Source: insee 2013

## Les statuts d'occupation

### Part des propriétaires par EPCI



source : Insee recensement de la population RP 2013

Les propriétaires occupants sont très majoritaires dans la région Nouvelle-Aquitaine (62%) comme sur tout le territoire français. Cependant, dans la région, la part des propriétaires est supérieure de 5 points à celle de la France.

Ce sont les espaces ruraux qui rassemblent le plus de propriétaires. 62,5 % des ménages sont propriétaires de leurs résidences principales alors que le pourcentage français est de 57,8 %. Les EPCI les plus ruraux hébergent une majorité de propriétaires occupants.

Les taux les plus élevés (plus de 80 % de propriétaires dans certains EPCI) se trouvent principalement en Haute-Vienne, Creuse et Charente, sur des territoires où l'habitat est diffus et la maison individuelle très majoritaire.

Les communautés d'agglomération, chefs lieux des préfectures de département, EPCI parmi les plus urbanisés, sont les seuls de la région à réunir moins de 50 % de propriétaires occupants.

Par ailleurs, le littoral, territoire touristique et au prix du foncier plus élevé, accueille plus de locataires que la moyenne régionale (entre 40 et 50 % pour une moyenne de 36 % en Nouvelle-Aquitaine).

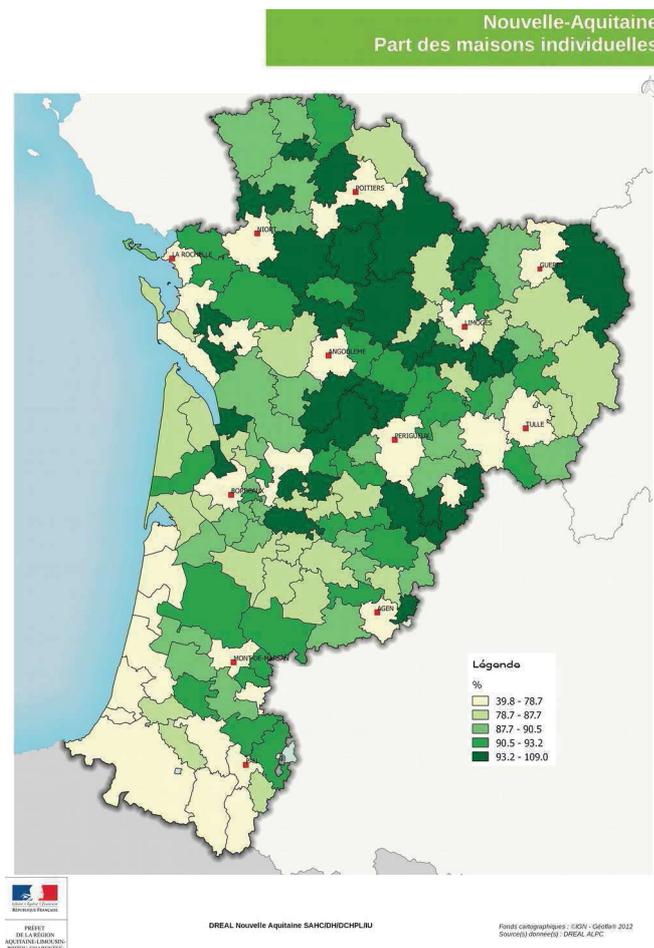
### Augmentation importante du nombre de résidences principales

Le nombre de résidences principales a augmenté de 19 % entre 1999 et 2012, soit beaucoup plus rapidement que la population (hausse de 10 % sur la même période). Le desserrement des ménages (2,15 personnes par ménage, nettement sous la moyenne nationale), dû notamment au vieillissement de la population et à l'augmentation des décohabitations, entraîne un besoin supplémentaire de résidences principales.

Départements	Propriétaires		Locataires privés		Locataires HLM		Logements gratuits		Total résidences principales	Part dans le parc régional des RP
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%		
Charente	107522	66,77%	35722	22,18%	14219	8,83%	3576	2,22%	161038	6,05%
Charente-Maritime	191648	65,19%	74447	25,32%	21567	7,34%	6308	2,15%	293970	11,04%
Corrèze	75784	68,06%	25338	22,76%	7533	6,77%	2692	2,42%	111347	4,18%
Creuse	41224	71,77%	9728	16,94%	4680	8,15%	1810	3,15%	57442	2,16%
Dordogne	130234	68,04%	43215	22,58%	12423	6,49%	5540	2,89%	191413	7,19%
Gironde	376609	55,41%	205826	30,28%	81267	11,96%	15943	2,35%	679644	25,52%
Landes	114721	65,03%	46895	26,58%	10179	5,77%	4611	2,61%	176405	6,62%
Lot et Garonne	96436	64,24%	39842	26,54%	9596	6,39%	4243	2,83%	150116	5,64%
Pyrénées Atlantique	185716	61,34%	80585	26,62%	28987	9,57%	7474	2,47%	302762	11,37%
Deux-Sèvres	112559	68,94%	34824	21,33%	13782	8,44%	2110	1,29%	163275	6,13%
Vienne	121590	61,53%	50579	25,60%	22182	11,23%	3246	1,64%	197598	7,42%
Haute-Vienne	109979	61,63%	42892	24,03%	21904	12,27%	3688	2,07%	178463	6,70%
Région Nouvelle Aquitaine	1664022	62,48%	689892	25,90%	248318	9,32%	61240	2,30%	2663473	100,00%
France métropolitaine	27567298	57,80%		25,20%		14,60%		2,40%		

## Typologie du parc de logement

En Nouvelle-Aquitaine, presque trois ménages sur quatre vivent dans une maison individuelle. Cette répartition largement en faveur des logements individuels est sensiblement plus importante que celle observée sur l'ensemble du territoire français.



source : Insee recensement de la population RP 2013

Les maisons individuelles représentent 71 % du parc des résidences principales, fortement au-dessus de la moyenne nationale (43 %), ce qui peut générer de la consommation d'espace.

C'est la Creuse qui possède le taux le plus élevé mais pour 4 départements (Creuse, Charente, Dordogne, Deux\_Sèvres) plus de 8 logements sur 10 sont des maisons individuelles. Seul, les Pyrénées-Atlantiques ont un taux autour de 50 %.

Au sein des maisons individuelles, 84,2 % des maisons comprennent 4 pièces ou plus (31 % de 4 pièces, 28 % de 5 pièces et 24 % 6 pièces et plus)

Au niveau régional, les logements collectifs sont davantage présents au sein des agglomérations centrées sur les chefs-lieux de département, sur le littoral et dans les Pyrénées et son piémont.

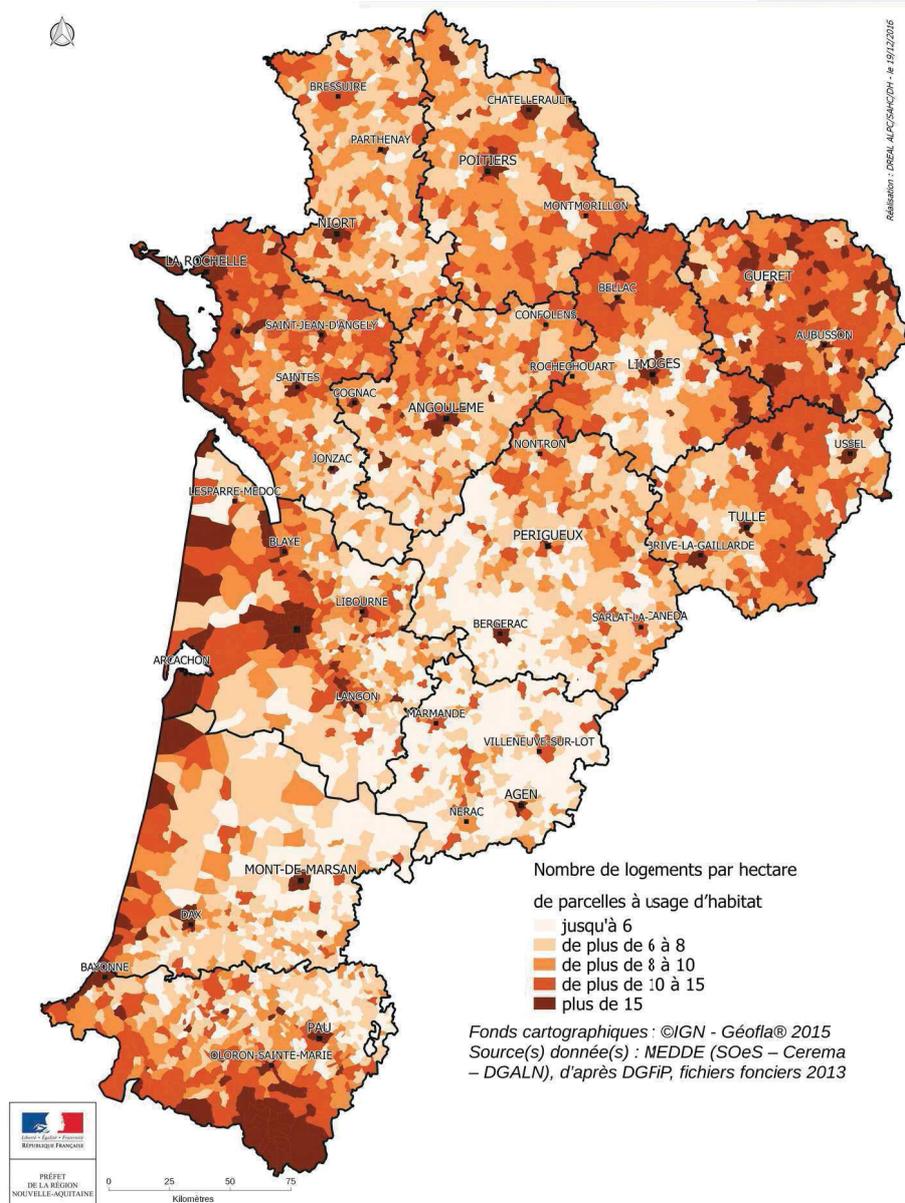
Au sein des 28 % du parc composé de logements collectifs, les 3 pièces sont les plus représentés (32% et 39 % du parc HLM) alors que les 5 pièces et plus sont peu présents. Les studios et les 2 pièces représente 42 % .

Départements	Nombre de résidences principales	Répartition des résidences principales (%)			
		logements individuels	Type 1 et 2 pièces	Type 3 pièces	Type 4 pièces et +
(16) Charente	161 038	82,7%	9,3%	16,2%	74,5%
(17) Charente-Maritime	293 970	76,8%	12,9%	18,3%	68,8%
(19) Corrèze	111 347	77,4%	10,8%	19,4%	69,9%
(23) Creuse	57 442	86,2%	8,8%	17,2%	74,1%
(24) Dordogne	191 413	84,1%	9,3%	17,6%	73,1%
(33) Gironde	679 644	63,7%	18,9%	19,7%	61,4%
(40) Landes	176 405	72,7%	10,0%	15,8%	74,2%
(47) Lot-et-Garonne	150 116	79,9%	10,2%	17,1%	72,6%
(64) Pyrénées-Atlantiques	302 762	51,8%	15,9%	19,7%	64,4%
(79) Deux-Sèvres	163 275	85,8%	8,8%	14,4%	76,9%
(86) Vienne	197 598	73,8%	15,9%	17,2%	66,9%
(87) Hte-Vienne	178 463	66,0%	16,5%	19,9%	63,5%
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>2 663 473</b>	<b>71,4%</b>	<b>14,0%</b>	<b>18,2%</b>	<b>67,8%</b>
France Métropolitaine	27 805 420	42,6%	18,3%	21,0%	60,7%

On constate qu'en Nouvelle-Aquitaine 67,8 % des résidences principales sont de type 4 et plus alors que la taille moyenne des ménages est de 2,14 et diminue depuis de nombreuses années. D'autre part les département urbains ont la part la plus importante de petites typologies.

# Densité des logements

## Nombre de logements à l'hectare en 2013



La densité métropolitaine de logements à l'hectare se situe aux environs de 15 logements/ha.

En Nouvelle Aquitaine, 6 % des communes se situent à plus de 15 logements/ha.

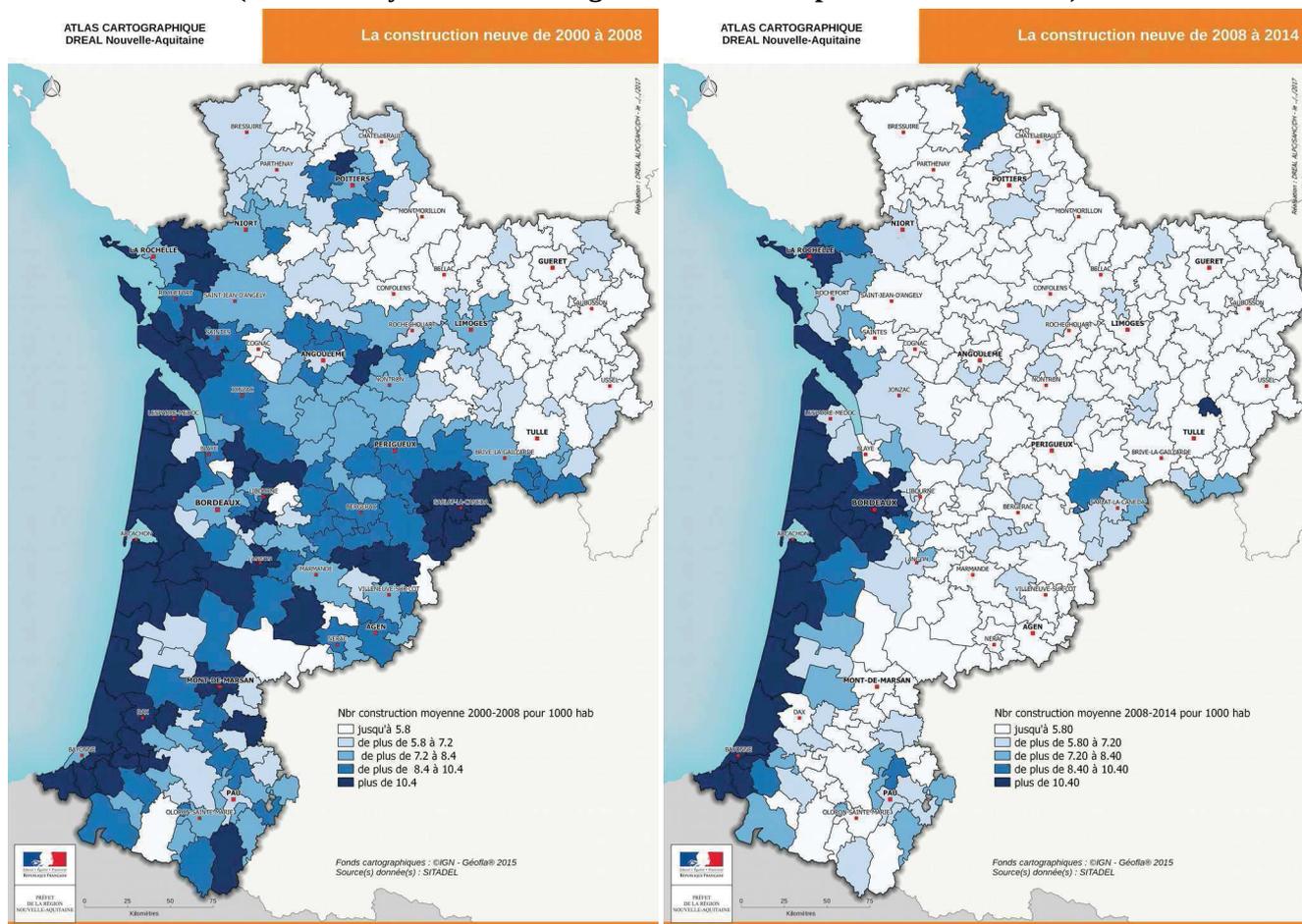
- 21 % des communes : < 6 logts/ha
- 30 % des communes : > 6 et ≤ 8 logts/ha
- 24 % des communes : > 8 et ≤ 10 logts/ha
- 19 % des communes : > 10 et ≤ 15 logts/ha

L'ensemble des cartes présentées sont à regarder à la lumière de la typologie des zones de tensions foncières (dernière page).

## 1. La construction neuve

En 2015, 10,5 % de la construction neuve (logements autorisés) en France métropolitaine se situe en Nouvelle-Aquitaine (alors que la Nouvelle-Aquitaine représente 8,9 % de la France en population), ce qui montre un certain dynamisme. Après une forte baisse de la construction neuve en 2014, l'année 2015 marque une reprise (+7 % essentiellement due à la croissance du collectif avec +19 %) en Nouvelle-Aquitaine. 46 % des logements autorisés sont situés en Gironde. A elle seule, Bordeaux Métropole représente quasiment le 1/4 des logements autorisés avec 9 202 logements autorisés. La production est également très forte au sein des communautés d'agglomération de La Rochelle (6 % de la région) et de l'ACBA (5 %). Elle est également importante sur les communautés d'agglomération du littoral.

### Comparaison de la dynamique de construction sur les périodes 2000/2008 et 2008/2014 (nombre moyen annuel de logements autorisés pour 1 000 habitants)



Sur la période 2000/2008, de fortes disparités existent entre les territoires : les territoires EPCI attractifs du littoral et de quelques EPCI autour des principales agglomérations de la région concentrent la grande partie de la construction neuve, à l'exception des départements de la Creuse, la Corrèze. Les départements de la Vienne et de la Haute-Vienne restent peu dynamiques, excepté pour les territoires proches des EPCI Limoges et autour de Poitiers.

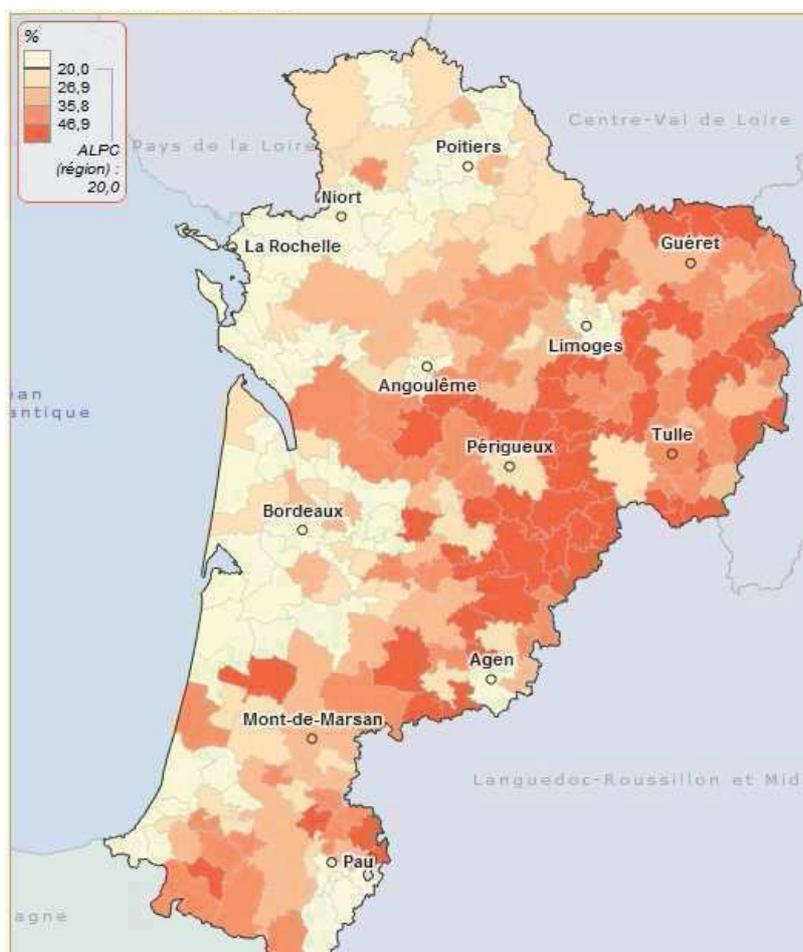
Sur la période 2008/2013, on assiste à une nette diminution du nombre de logements autorisés en Nouvelle-aquitaine, à l'exception des territoires EPCI du littoral et de l'agglomération Bordelaise.

## 2. Mitage ou étalement urbain

### Part des logements construits de 1999 et 2012 en dehors de l'enveloppe urbaine par EPCI

La part de construction de logements sur la période 1999-2012 en dehors de l'enveloppe urbaine est plutôt faible voire faible sur le littoral et autour de la Métropole Bordelaise. En revanche, elle est nettement plus importante en milieu rural où il n'existe pas de tension.

Sur certains territoires, à l'est de la région, il s'agit d'un phénomène de mitage, pour d'autres, c'est davantage un étalement urbain (périphérie des principales agglomérations).



### Indicateur d'étalement urbain entre 2009 et 2013 (carte suivante)

En fonction de la valeur des taux d'évolutions de la population et des surfaces artificialisées, on caractérise chaque territoire selon une typologie en 6 classes :

- classe 1** Régression des surfaces artificialisées avec gain de population
- classe 2** Croissance de la population supérieure ou égale à la croissance des surfaces artificialisées cadastrées ou perte de population inférieure ou égale à la régression des surfaces artificialisées
- classe 3** Croissance des surfaces artificialisées relativement faible mais supérieure à la population
- classe 4** Croissance forte des surfaces artificialisées mais moins rapide que 2 fois celle de la population
- classe 5** Croissance forte des surfaces artificialisées et deux fois plus rapide que celle de la population
- classe 6** Croissance des surfaces artificialisées avec perte de la population ou recul des surfaces artificialisées inférieur au recul de la population

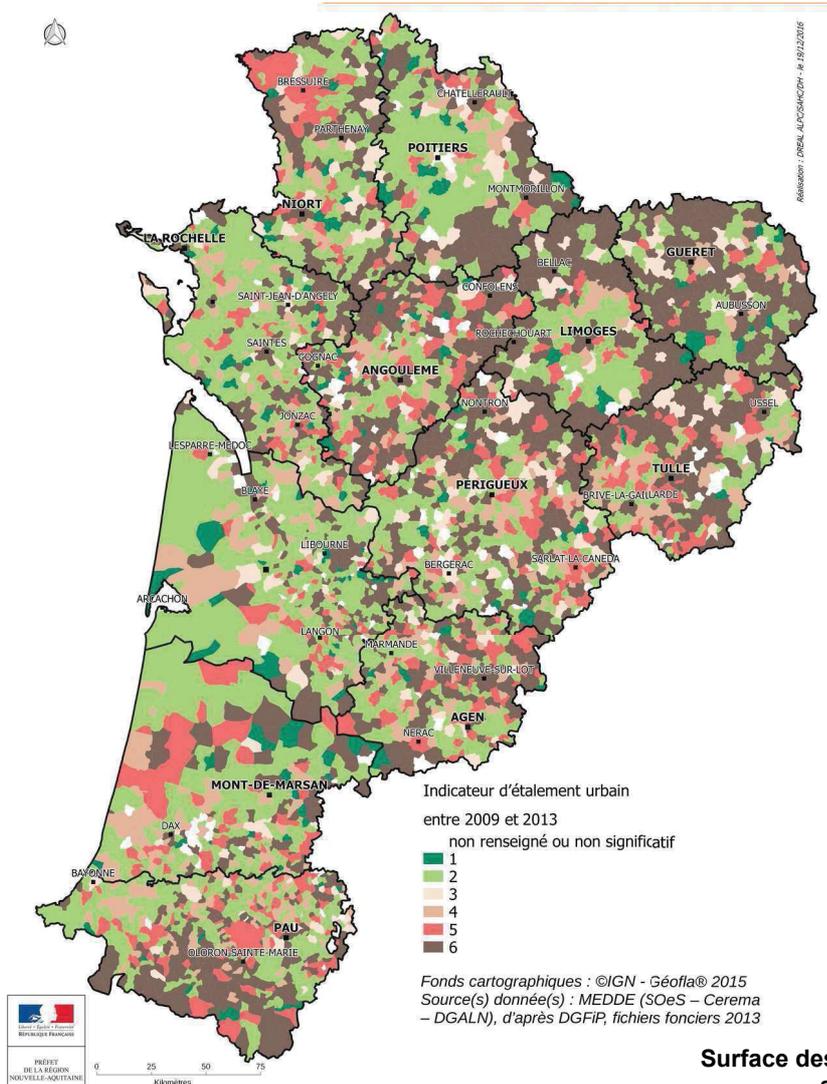
### A COMPLETER

$R = (\text{évolution de la surface artificialisée}) / (\text{évolution de la population})$

%TA = évolution annuelle de la surface artificialisée 2009-2013

%P = évolution annuelle de la population 2007-2012

0,82 % correspond à la croissance annuelle de la surface artificialisée observée entre 2009 et 2013 en France métropolitaine



- 40 % des communes sont positionnées en classes 2 ;
- 30 % des communes sont positionnées en 6 ;
- 11% des communes sont positionnées en classes 5 ;
- 11 % des communes sont positionnées en 4 ;
- 5 % des communes sont positionnées en classes 3 ;
- 3 % des communes sont positionnées en 1.

On constate un phénomène d'étalement urbain plus important dans les secteurs détendus en milieu rural et un peu sur le littoral landais (classe 5 : fort étalement et classe 4 : moyen).

On observe également une consommation d'espace sur des territoires en perte de population (classe 6).

Source : NAFU / CEREMA Nord Picardie / fichiers fonciers d'après DGFIP

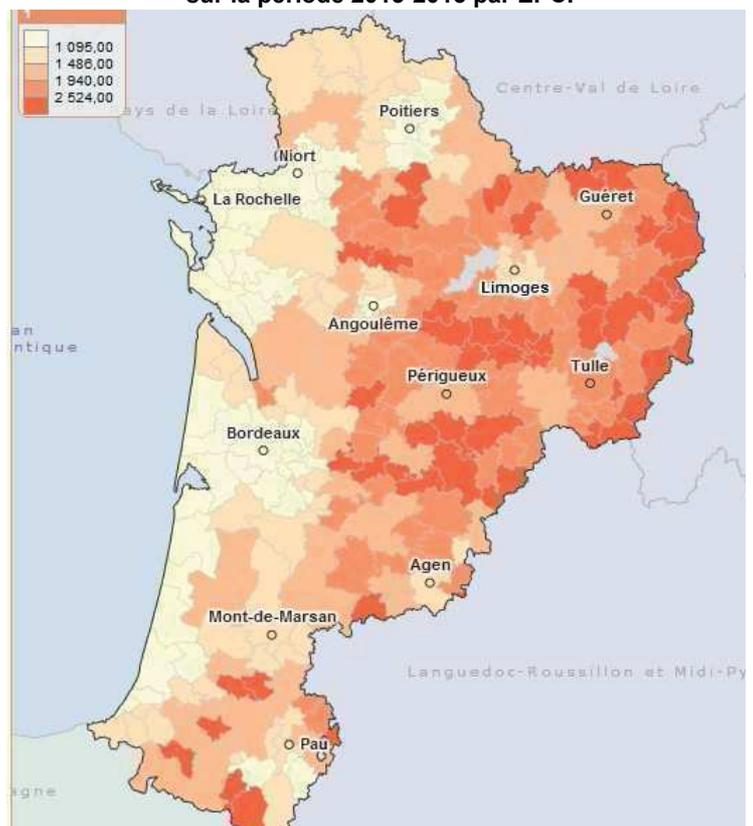
### La taille des surfaces de terrains inversement proportionnel aux prix

A l'inverse des prix, la superficie des terrains à bâtir est plus importante dans l'est de la région (Limousin notamment), secteur où la tension du marché reste faible.

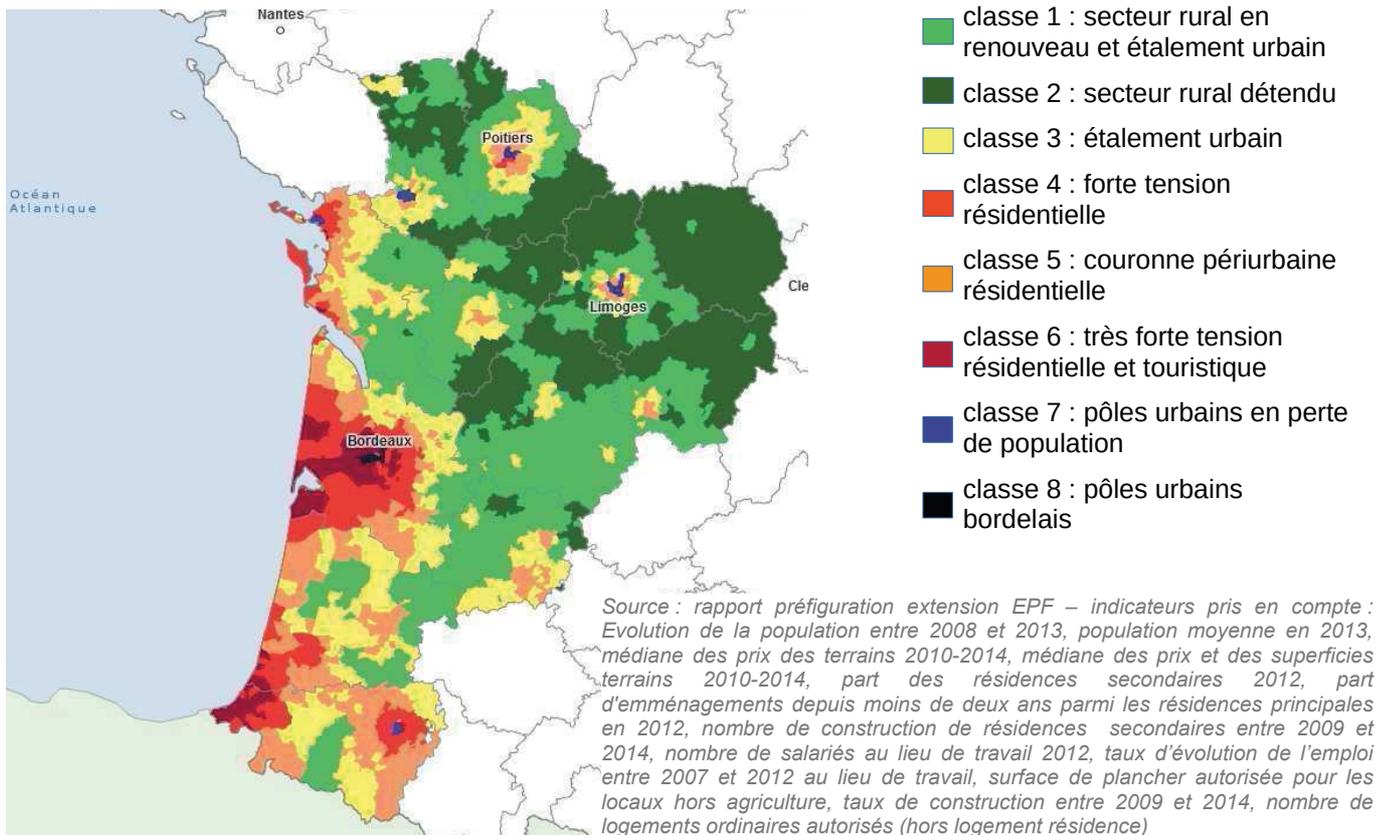
Les trois (ex-)préfectures confirment logiquement que les superficies des terrains à acquérir dans les agglomérations sont plus petites qu'ailleurs.

Le littoral offre, quant à lui, des surfaces médianes à bâtir généralement inférieures à 800 m<sup>2</sup> (inférieur à 500 m<sup>2</sup> sur la communauté d'agglomération de La Rochelle), excepté pour le secteur du médoc où la médiane est proche des 1 000 m<sup>2</sup>, signe d'une moindre attractivité de la côte (éloigné de grands pôles tels qu'Arcachon ou Bordeaux).

### Surface des terrains pour la construction d'une maison sur la période 2013-2015 par EPCI



## Typologie des zones de tensions foncières en Nouvelle-Aquitaine



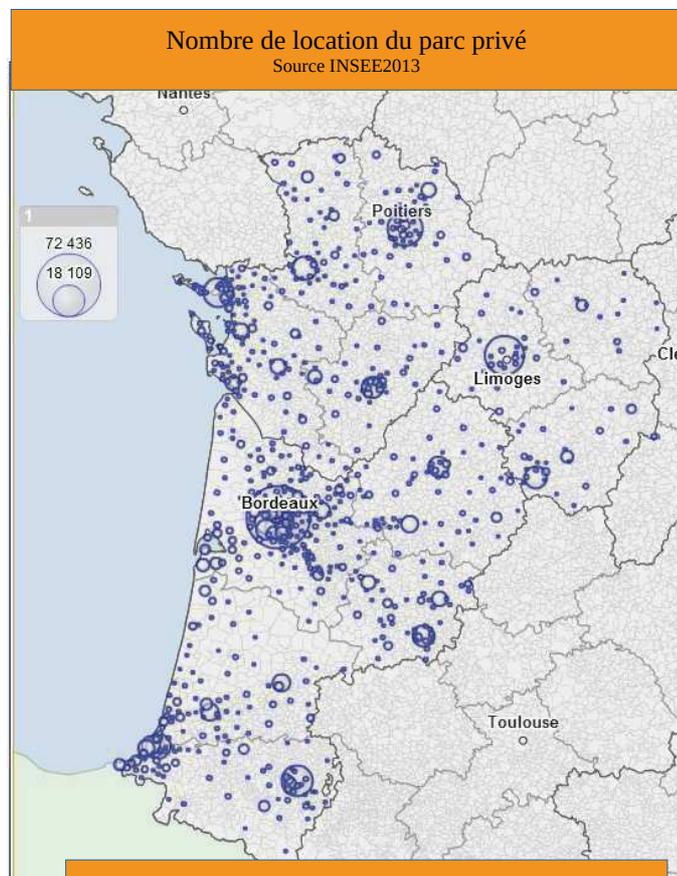
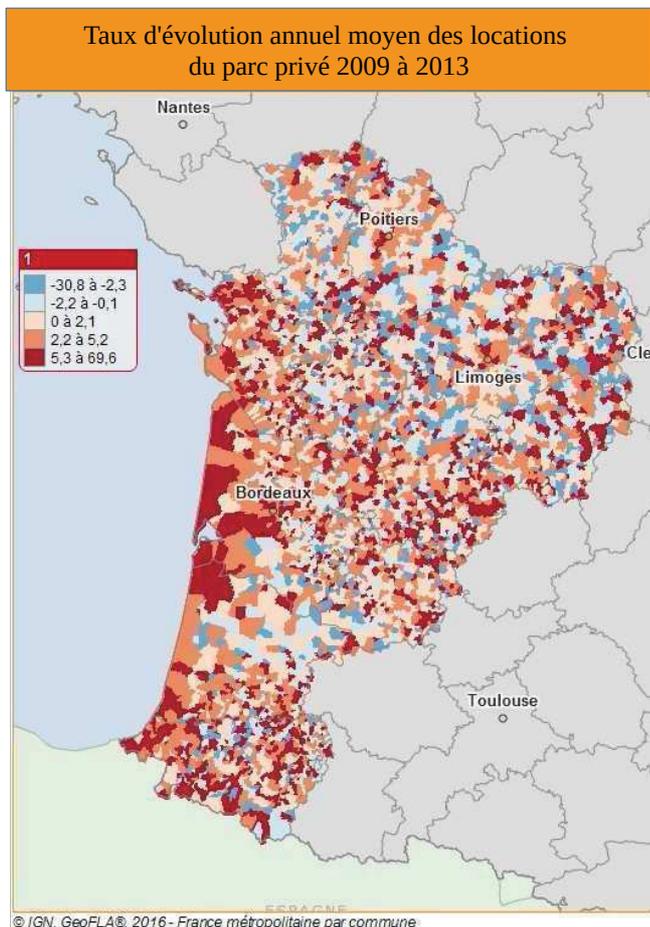
### Une typologie des zones de tensions foncières en Nouvelle-Aquitaine

Le croisement et l'analyse de plusieurs indicateurs sur la dynamique des territoires et les prix a permis de définir une typologie de zones de tensions foncières en Nouvelle-Aquitaine, qui regroupe les communes en huit classes relativement homogènes :

- les **pôles urbains bordelais (classe 8)** comprenant Bordeaux et Mérignac avec une évolution de la population proche de la moyenne régionale, une part d'emménagement récente très élevée et un foncier très élevé (prix des terrains à bâtir pour des maisons individuelles).
- les **pôles urbains en perte de population (classe 7)** comprenant au total 5 grandes communes urbaines. Les prix au m<sup>2</sup> des terrains sont très élevés, elles connaissent des pertes de population qui s'installe en périphérie. La part d'emménagement récent est cependant très élevée. L'emploi (lieu de travail) est important ainsi que la construction de locaux pour l'activité. Compte-tenu des prix des terrains très élevés, les terrains sont de petites tailles (les plus petites de la région).
- les communes de **très fortes tensions résidentielles et touristiques (classe 6)** situés autour de Bordeaux et du bassin d'Arcachon et de la côte basque. L'évolution de la population est la plus forte ainsi que l'évolution de la construction neuve et la part de résidences secondaires y est importante. Les prix des terrains sont les plus élevés. Situés sur le littoral, ces territoires sont très attractifs. Ce sont en général des communes de taille moyenne.
- Les communes connaissant **une forte tension résidentielle (classe 4)** principalement sur le littoral et la région bordelaise mais également autour de Pau : elles concentrent de fortes tensions foncières (prix des terrains très élevés) et connaissent une évolution démographique très élevée ainsi qu'un fort taux de construction neuve.
- **la couronne périurbaine résidentielle, (classe 5)** tendue du fait de la forte hausse de la population. Les prix des terrains restent élevés.
- **une zone d'étalement urbain (classe 3)** autour des villes et se traduit par un dynamisme démographique et une part de construction neuve au dessus de la moyenne régionale. Les surfaces des terrains sont plutôt élevées.
- un **secteur rural en renouveau (classe 1)** du fait de la croissance de la population malgré une construction neuve parmi les plus faibles. Les terrains construits sont de taille relativement important.
- un **secteur rural détendu (classe 2)** : dans ce territoire éloigné des villes, la population est stable et le taux de résidences secondaires plutôt élevé. Les prix des terrains sont modérés et les surfaces de terrains pour les constructions de maisons sont importantes.

## 1. Le parc locatif privé

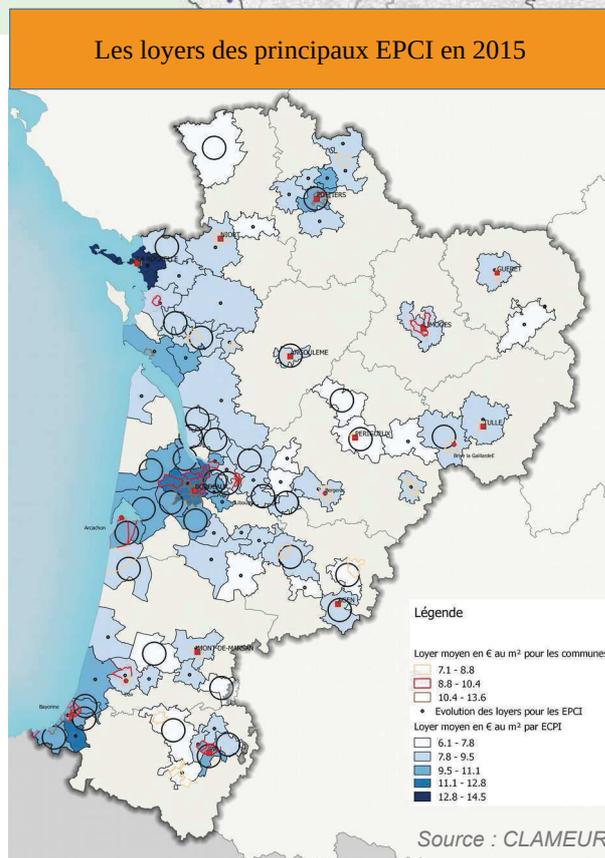
L'augmentation du nombre de logements en location est particulièrement élevé sur le littoral, le long des axes routiers et en périphérie des grands pôles attractifs et zones d'emploi. Il est particulièrement élevé au nord de la Charente-Maritime, le long de l'axe Bordeaux Arcachon la Teste, et autour Bayonne et Pau.



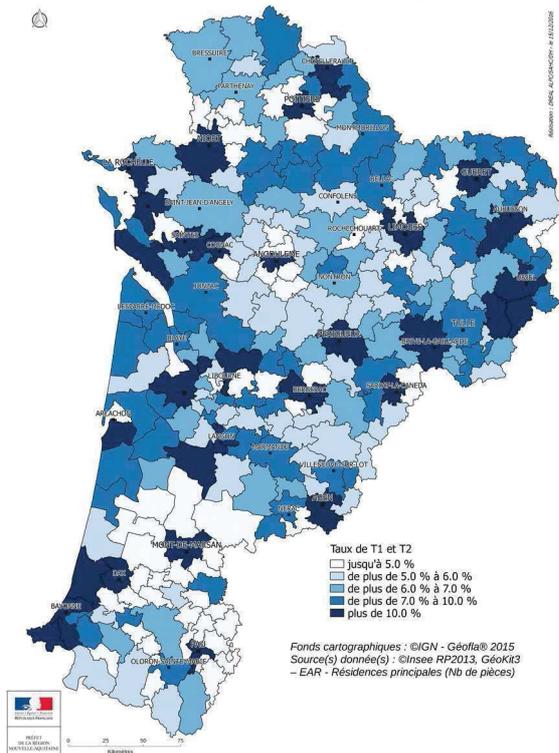
## 2. Les loyers dans le parc privé

Les prix des loyers dans le parc privé par département varient de 12,0 € le m<sup>2</sup> en Charente-Maritime et en Gironde à 7,8 € le m<sup>2</sup> dans la Creuse et le Lot-et-Garonne.

La variation des loyers dans le parc privé est importante selon les EPCI, elle va du simple ou double et suit la tendance des prix de l'immobilier. A noter toutefois, que les loyers les plus chers sont situés sur l'île de Ré (14,5 €/m<sup>2</sup>) et la communauté d'agglomération de La Rochelle (13,6 €/m<sup>2</sup>), devant la Métropole Bordelaise (12,2 €/m<sup>2</sup>) et le pays basque (ACBA à 11,0 €/m<sup>2</sup>). Trois territoires disposent d'un observatoire local des loyers, ce qui permet d'afficher des données calculées selon une méthodologie validée : 11,6 €/m<sup>2</sup> de loyer médian en 2015 sur l'agglomération de La Rochelle, 11,1 €/m<sup>2</sup> sur Bordeaux Métropole et 10,6 €/m<sup>2</sup> sur l'agglomération bayonnaise (attention, donnée calculée sur l'ensemble du parc privé).



## Taux de logements T1/T2 dans les résidences principales



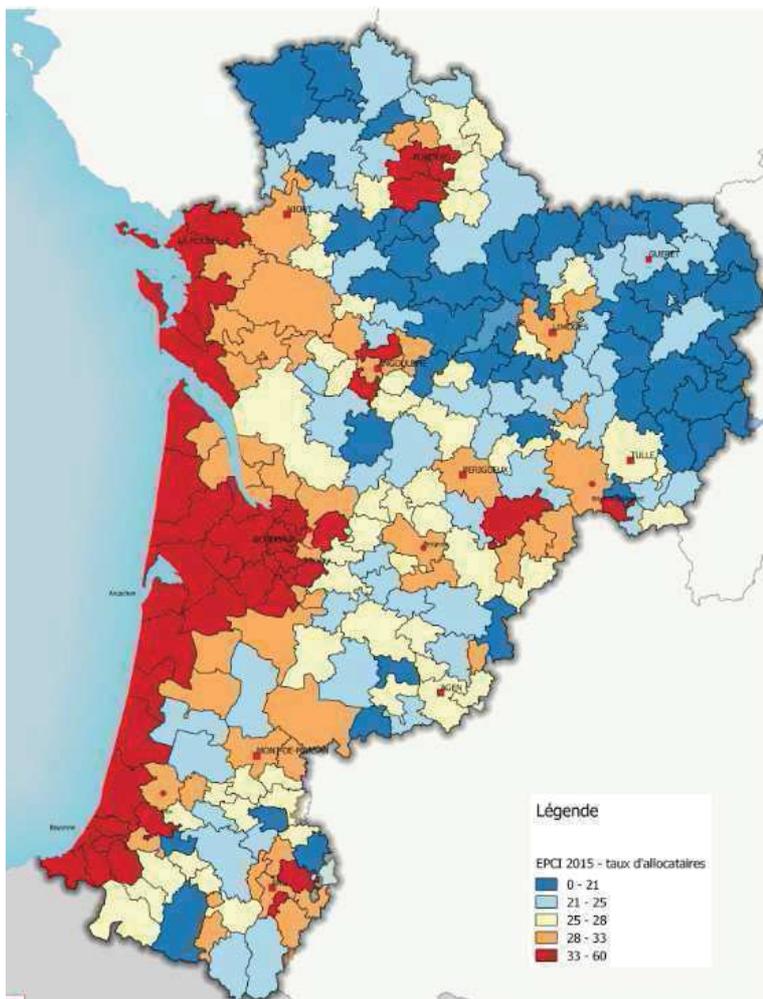
## Taux de logements T1/T2 dans les résidences principales

Un zoom sur les logements de petite taille : en effet, les loyers au m<sup>2</sup> sont plus élevés pour les logements de petite taille. Dès lors, il est important d'éclairer la lecture de la carte sur les loyers, par l'analyse de la carte ci-contre.

Une surreprésentation de petits logements en milieu urbain notamment les communautés d'agglomération de Poitiers, Côte Basque, Pau, Limoges, La Rochelle et Bordeaux Métropole avec un taux de logements T1/T2 supérieur à 20 %.

## 3. Les taux d'effort des ménages dans le parc privé

Nouvelle-Aquitaine  
Allocataires CAF ayant un taux d'effort supérieur à 29%



La carte présente un indicateur important pour appréhender les enjeux de loyers du parc privé : la part des ménages logés dans le parc privé pour lesquels la part de leurs revenus consacrée aux dépenses liées au logement dépasse 30 %. Cet indicateur est largement révélateur des difficultés des ménages à se loger en adéquation avec leurs ressources sur les différents territoires.

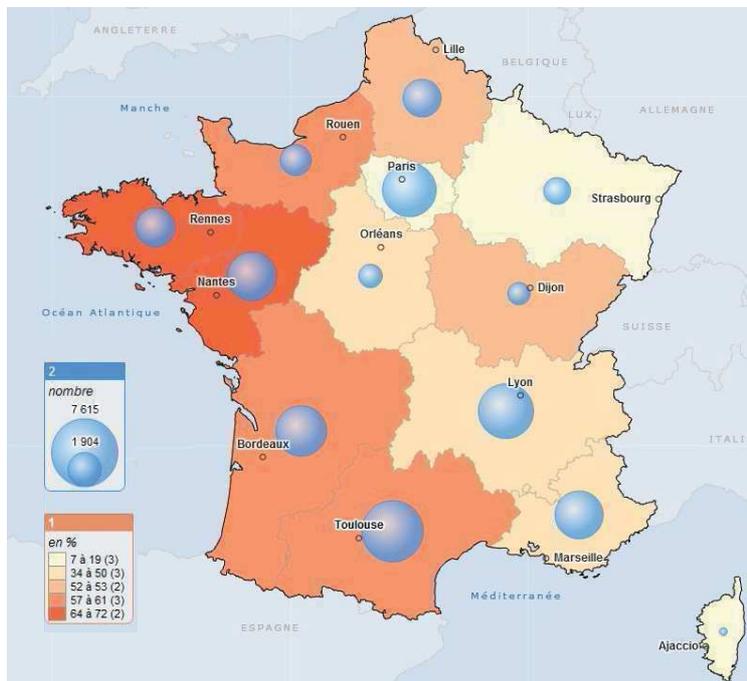
En Nouvelle-Aquitaine, le taux d'effort moyen des allocataires CAF est de 21 %.

Le littoral et les territoires les plus urbains sont particulièrement concernés par ces ménages qui ont un taux d'effort important, territoires où les prix sont les plus élevés.

## 4. L'investissement locatif, moteur de l'évolution de l'offre locative privée

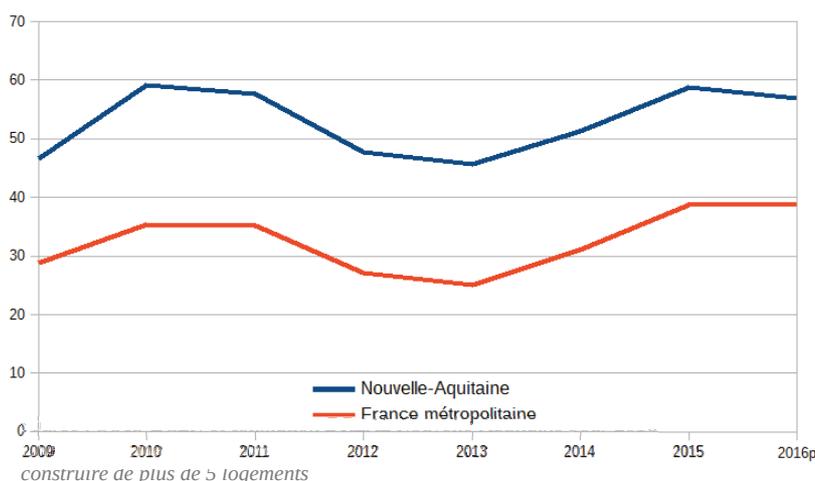
Figure 1

- 1 – Part de l'investissement locatif dans les ventes de logements des promoteurs aux particuliers en 2016, en %
- 2 – Nombre de logements produits en investissement locatif en 2016 par région



Source : SOeS-ECLN et estimation DREAL Nouvelle-Aquitaine pour 2016  
 Champ : logements ordinaires et résidences de service appartenant à des permis de construire de plus de 5 logements

Figure 2 : Part de l'investissement locatif dans le total des ventes de logements neufs de 2009 à 2016, en %



Malgré un écart important lié à des méthodes et des champs différents, ces 2 sources sont utilisées en complémentarité dans cette fiche.

Pour soutenir le développement d'une offre de logements locatifs privés, les pouvoirs publics ont mis en place des dispositifs de défiscalisation au profit des ménages investisseurs. Depuis 1992, certains dispositifs ont prévu des contreparties sociales, telles que le plafonnement des loyers et/ou des ressources des locataires, ce qui les prédisposent au financement de logements « intermédiaires ».

### Une production de logements intermédiaires importante en Nouvelle-Aquitaine

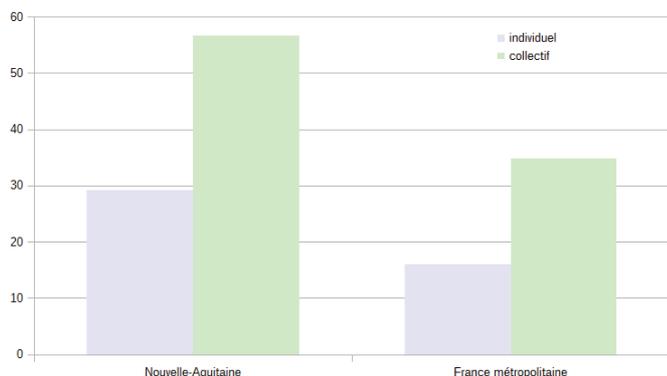
L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) concerne les ventes de logements des lots d'au moins 5, des promoteurs immobiliers aux particuliers. On estime alors que **5 200 appartements et maisons ont été vendus en investissement locatif dans le neuf en Nouvelle-Aquitaine en 2016**. La part de l'investissement locatif a sensiblement augmenté entre 2009 et 2016 dans quasi toutes les régions.

En France métropolitaine, près de 4 logements neufs sur 10 ont bénéficié d'un dispositif fiscal en 2016, soit 10 points de plus par rapport à 2009. En Nouvelle-Aquitaine, l'investissement locatif est relativement plus important : il concerne près de 6 logements sur 10, en progression également de 10 points.

Cette enquête est déclarative et sous-estime probablement l'ampleur de l'investissement locatif dans le neuf. De son côté, le Cerema estime un parc de logements relevant potentiellement de l'investissement locatif des ménages fiscalement aidés à partir de caractéristiques des logements, des occupants et des propriétaires. Selon ces travaux, **10 000 logements potentiels ont été produits par an entre 1995 et 2010 en France métropolitaine**.

Malgré un écart important lié à des méthodes et des champs différents, ces 2 sources sont utilisées en complémentarité dans cette fiche.

Figure 3 : Part de l'investissement locatif des particuliers par type de logement vendus de 2009 à 2016, en %



Source : SOeS-ECLN et estimation DREAL Nouvelle-Aquitaine pour 2016  
 Champ : logements ordinaires et résidences de service appartenant à des permis de construire de plus de 5 logements

### Les appartements sont plus fréquemment produits en investissement locatif...

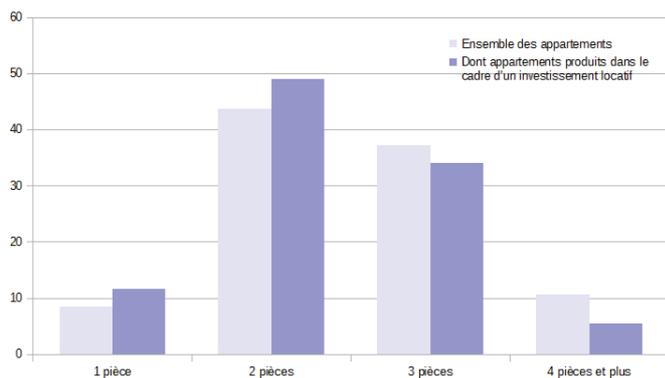
L'investissement locatif privilégie davantage les appartements que les maisons. Selon ECLN, près de 6 appartements neufs sur 10 (57 %) ont été financés en 2016 dans le cadre du dispositif Pinel. En revanche, seules 3 maisons neuves sur 10 en ont bénéficié.

En général, les investisseurs, soucieux de rentabiliser leur placement, privilégient les zones les plus denses où la demande locative est importante et où les logements collectifs constituent une réponse à la rareté du foncier.

### ...mais en Nouvelle-Aquitaine, les maisons bénéficiant des dispositifs fiscaux sont sur-représentées

Néanmoins, les néo-aquitains accordent traditionnellement une place relativement plus importante au logement individuel qu'en moyenne métropolitaine. En particulier, les maisons construites en Nouvelle-Aquitaine bénéficient plus souvent d'un investissement locatif : 11 points de plus qu'en moyenne en 2016, selon ECLN.

Figure 4 : Part des logements vendus entre 2009 et 2016 en Nouvelle-Aquitaine par les promoteurs immobiliers selon leur composition, en %

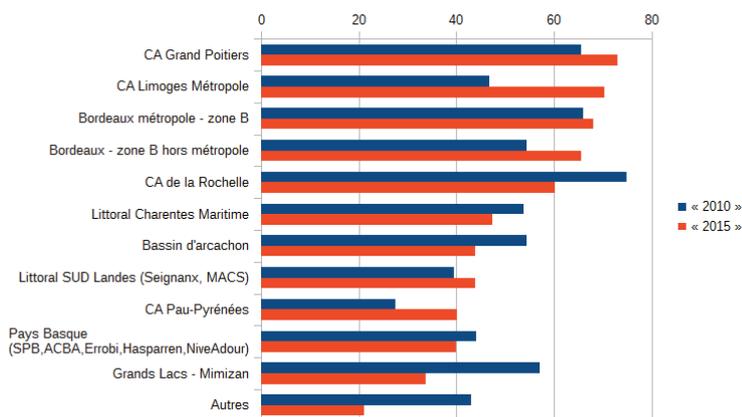


Source : SOeS-ECLN et estimation DREAL Nouvelle-Aquitaine pour 2016  
 Champ : logements ordinaires et résidences de service appartenant à des permis de construire de plus de 5 logements

### Les appartements de petite taille sont plus fréquemment produits dans le cadre d'un dispositif d'investissement locatif

L'investissement locatif privilégie les appartements de petite taille. En Nouvelle-Aquitaine, les types T1 et T2 représentent en effet 14 % et 46 % des ventes en investissement locatif, contre respectivement 11 % et 42 % de l'ensemble des ventes des promoteurs aux particuliers en 2016. À l'opposé les appartements les plus spacieux, de type « T3 et plus », sont sous-représentés dans l'investissement locatif.

Figure 5 : Part de l'investissement locatif selon les zones de marchés de Nouvelle-Aquitaine en moyennes annuelles triennales centrées autour de 2010 et 2015, en %

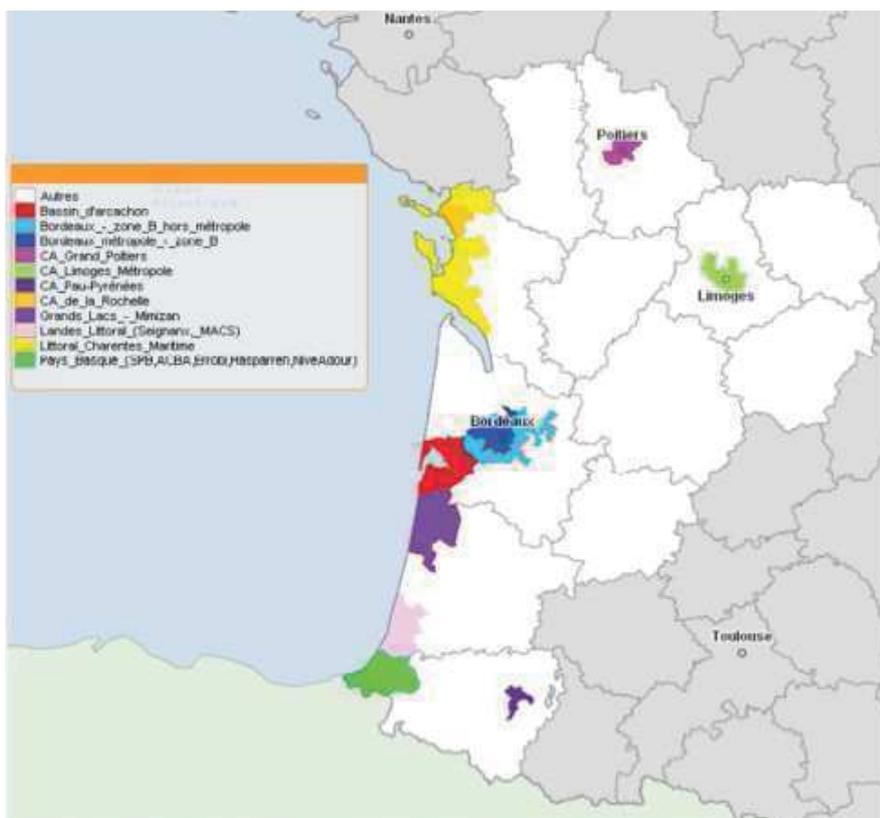


Source : SOeS-ECLN et estimation DREAL Nouvelle-Aquitaine pour 2016  
 Champ : logements ordinaires et résidences de service appartenant à des permis de construire de plus de 5 logements

### L'investissement locatif est plus fréquent dans les anciennes préfectures.

La part de l'investissement locatif varie selon la zone de marché. Elle est supérieure à la moyenne régionale dans les territoires centrés autour des 3 anciennes préfectures régionales. Ainsi, elle est la plus importante dans la communauté d'agglomération du Grand Poitiers où elle atteint près de 3 logements sur 4 en 2016 (73 %), soit 17 points de plus qu'en moyenne. Avec 7 logements sur 10 financés en investissement locatif, la communauté d'agglomération de Limoges Métropole est également attractive pour les investisseurs, et devance les 2 zones de marché de Bordeaux Métropole et de sa périphérie (resp. 68 % et 66 % des logements y sont des investissements locatifs).

Les zones de marché de l'investissement locatif identifiées dans le tableau ci-dessus sont représentées dans la carte ci-dessous :



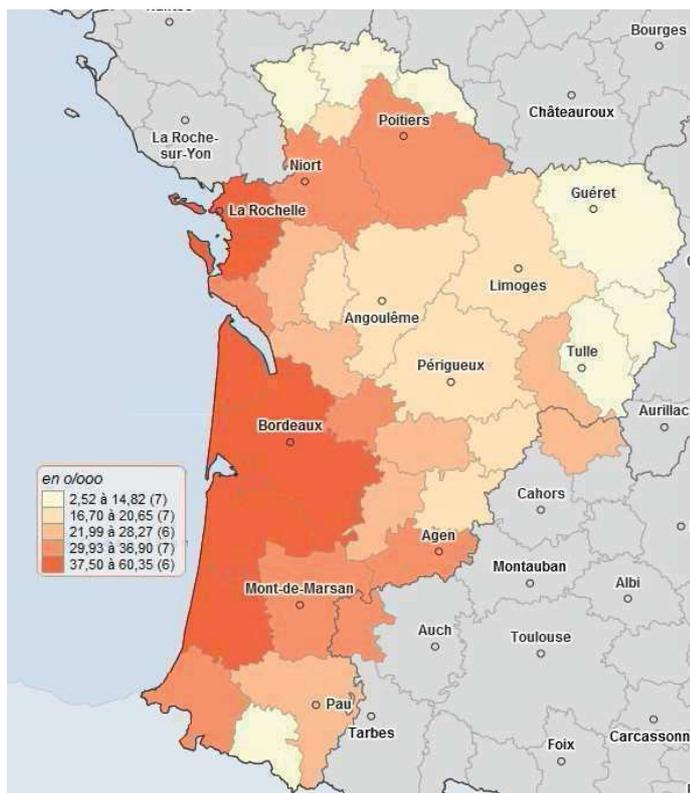
Les investisseurs privilégient également la zone de marché de La Rochelle, où ils contribuent au financement de 6 logements sur 10.

#### Des dispositifs complémentaires à destination des bailleurs sociaux peu utilisés en Nouvelle-Aquitaine

En complément des dispositifs favorisant l'investissement des ménages, un régime fiscal en faveur du logement intermédiaire spécifique aux personnes morales, soit des investisseurs institutionnels (organismes HLM, SEM, filiales des collecteurs d'Action Logement), a été créé pour soutenir le développement de l'offre de logements intermédiaires dans les communes en zone tendue. Ces logements doivent faire l'objet d'un agrément préalable du préfet de département au propriétaire ou gestionnaire de ces logements. Pour pouvoir bénéficier du dispositif fiscal, les logements doivent être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant du logement social, selon le principe de mixité.

Cet outil a été peu utilisé en Nouvelle-Aquitaine puisqu'on ne compte qu'une seule opération de 12 logements à Gradignan (33) financée selon ce dispositif.

Figure 6 : Densité de logements financés en investissement locatif entre 1995 et 2010 par zone d'emploi 2010, et pour 1000 habitants de 1999

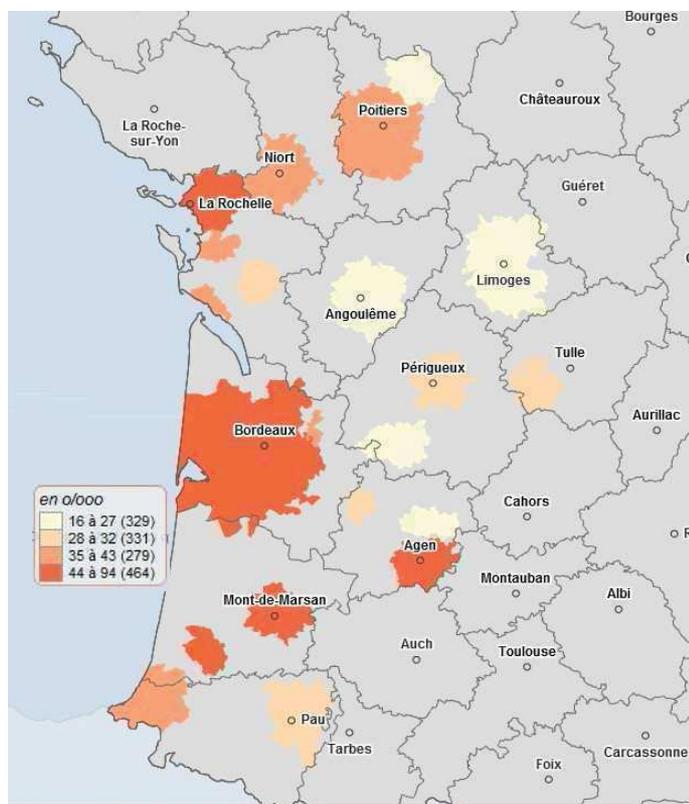


Sources : Cerema – DT Nord-Picardie d'après DGFIP-Filocom2013, Insee-RP1999, calculs DREAL Nouvelle-Aquitaine

### Les investisseurs prisent également le littoral où la croissance démographique est soutenue

À l'échelle des zones d'emploi, le nombre de logements produits en investissement locatif entre 1995 et 2010 va de pair avec le nombre d'habitants. Néanmoins, le niveau observé diffère sensiblement du potentiel dû à la démographie dans certaines zones.

Figure 7 : Densité de logements financés en investissement locatif entre 1995 et 2010 par Aire urbaine 2010, et pour 1000 habitants de 1999



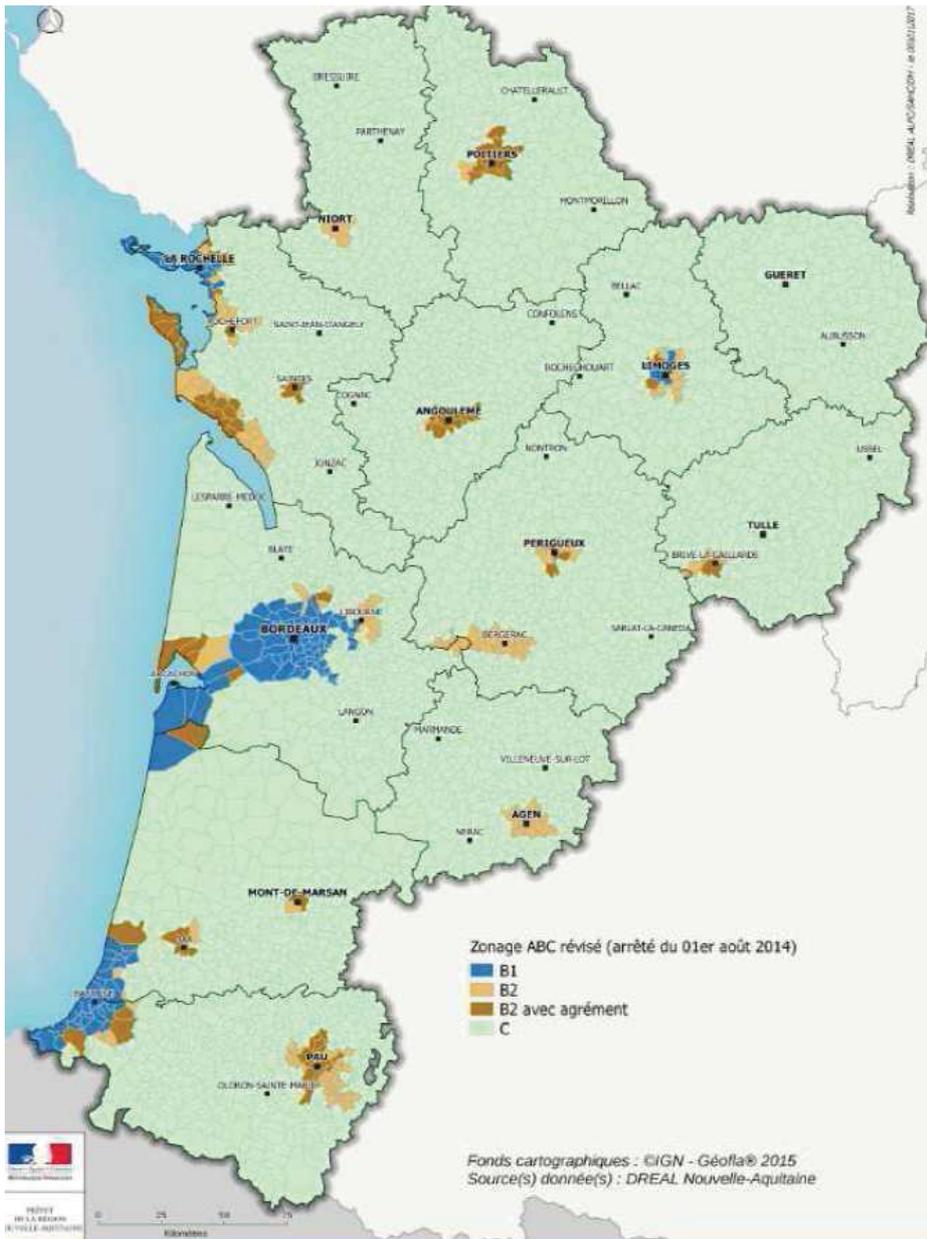
Sources : Cerema – DT Nord-Picardie d'après DGFIP-Filocom2013, Insee-RP1999, calculs DREAL Nouvelle-Aquitaine  
Champ : Aires urbaines de plus de 1 000 logements produits en investissement locatif De 1995 à 2010

À l'échelle des aires urbaines de plus de 1 000 logements en investissement locatif produits entre 1995 et 2000, la forte attractivité de Bordeaux se diffuse bien au-delà du périmètre de son aire urbaine. La densité de logements intermédiaires est significative dans les aires urbaines de Langon et de Libourne, voire plus en périphérie de la métropole, celles de Marmande et de La Teste-de-Buch-Arcachon.

La situation en proximité du littoral des aires urbaines de La Rochelle, Rochefort et Royan en Charente-Maritime, ainsi que celles de Dax, en périphérie du territoire irrigué par Bayonne en pays basque, attire également de nombreux investisseurs. L'offre en logements intermédiaires est également relativement importante dans les aires urbaines hors influence de ces facteurs, comme les aires de Mont-de-Marsan ou d'Agen, de Poitiers ou de Niort.

## L'investissement locatif Pinel

La carte ci-contre représente les communes sur lesquelles il est aujourd'hui possible de réaliser de l'investissement locatif au sens de la loi Pinel (communes B1 et B2 avec agrément préfectoral).



## 1. Le parc existant

	% du parc logements sociaux dans les résidences principales
Charente (16)	9,8%
Charente Maritime (17)	8,6%
Corrèze (19)	8,4%
Creuse (23)	9,5%
Dordogne (24)	7,2%
Gironde (33)	13,9%
Landes (40)	7,2%
Lot-et-Garonne (47)	6,7%
Pyrénées Atlantique (64)	10,9%
Deux Sèvres (79)	9,4%
Vienne (86)	12,5%
Haute-Vienne (87)	14,3%

Source : RPLS 2015

Le parc social (composé du parc locatif HLM/SEM et du parc locatif des collectivités territoriales) compte environ 277 000 logements, soit 10,1 % du parc de résidences principales. Ce taux est nettement inférieur à la moyenne nationale (16 %), malgré les efforts importants de production des cinq dernières années. Il est néanmoins quasiment le même pour chacune des anciennes régions (10 % en ex-Aquitaine, 10,9 % en ex-Limousin et 9,9 % en ex-Poitou-Charentes).

Les départements ruraux ont une offre de logements sociaux assez faible : les Landes et le Lot-et-Garonne, notamment, se situent autour de 7 % de logements sociaux parmi leurs résidences principales.

A l'inverse, les trois départements des préfectures des ex-régions sont ceux aux taux les plus forts : la Haute-Vienne culmine à 14,3 %, restant inférieur malgré tout d'environ 2 points à la moyenne nationale

La carte ci-contre représente le nombre de logements locatifs sociaux par EPCI (en bulles), ainsi que le taux pour chaque EPCI dans le gradué de couleur.

Source : RPLS

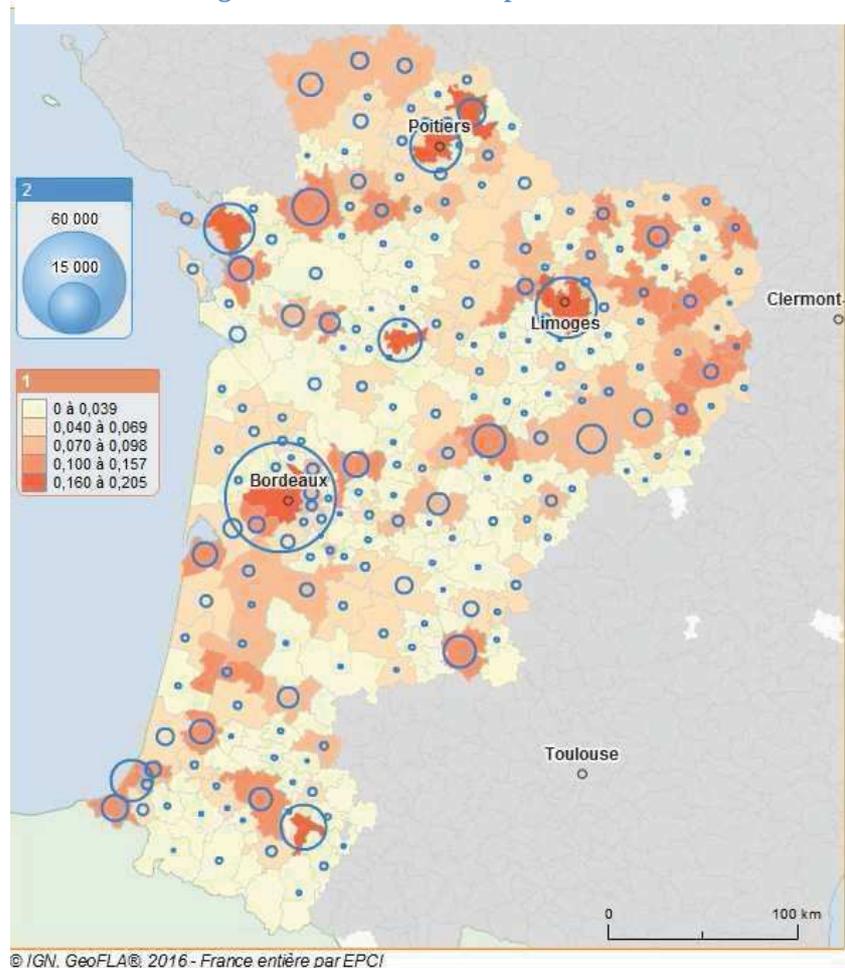
A l'échelle de l'EPCI, le constat est sensiblement le même, le taux de logements sociaux est plus élevé en milieu urbain qu'en milieu rural : Grand Angoulême (20,6 %), Grand Poitiers (20,4 %), Limoges (20,5 %), Bordeaux Métropole (20,2%), La Rochelle (17,9 %) et Pau-Pyrénées (17,1 %) alors que certains EPCI dans les zones rurales comptent moins de 2 % de logements sociaux.

Bordeaux Métropole concentre environ 25 % du total des logements sociaux de la Nouvelle-Aquitaine.

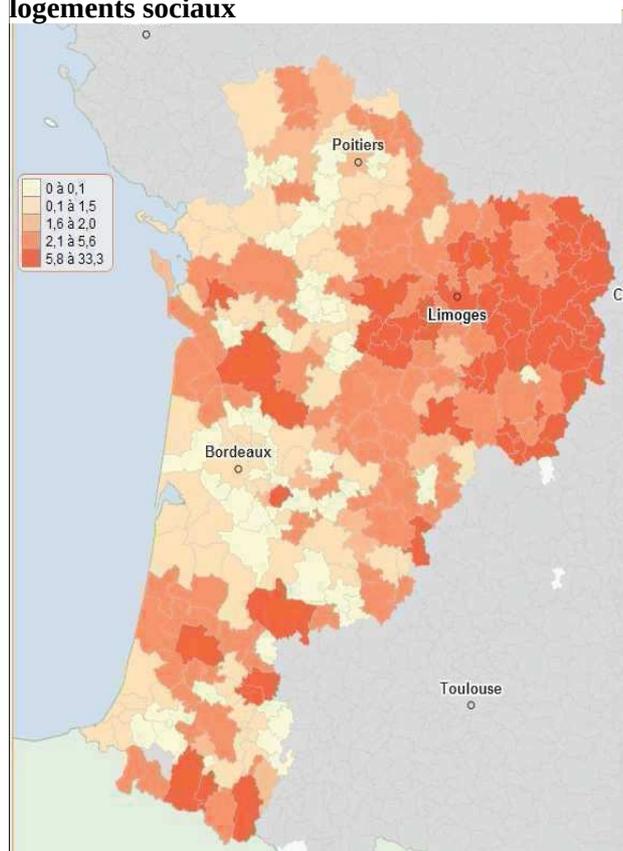
76 % des logements sociaux environ sont situés dans les communautés urbaines et communautés d'agglomération de la région.

24 % des logements sociaux sont donc répartis sur le reste de la région, ce qui constitue tout de même une offre réelle.

1 - Taux de logements sociaux  
2 - Nombre de logements sociaux en 2015 par EPCI



## Taux de vacance supérieure à trois mois des logements sociaux



Source : RPLS 2015

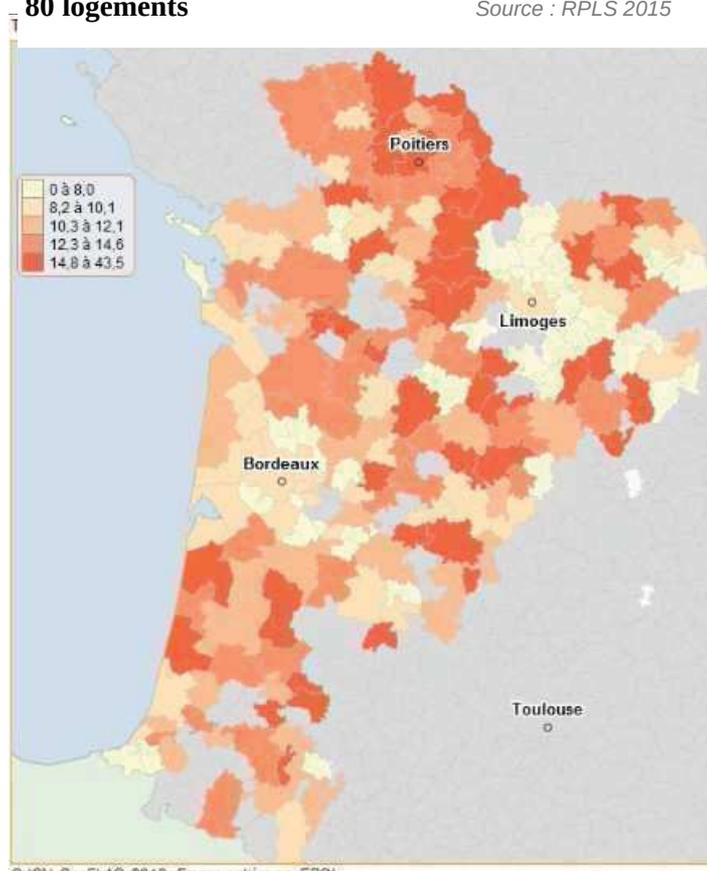
Le taux de vacance structurelle de plus de trois mois est de 2,1 % alors que la moyenne nationale se situe à 1,6 %. Sur la dernière année, elle a progressé d'un demi point. Elle est trois fois supérieure à la moyenne régionale dans la Haute-Vienne et la Creuse et atteint presque 6 % en Corrèze. L'importance de la vacance de longue durée est le signe d'une détente du marché locatif social.

Les plus fortes augmentations se constatent en Corrèze (+ 1,7 point) et dans la Creuse (+ 1,8 point), où existent déjà les taux de vacance les plus élevés. Le taux le plus faible est celui de la Gironde, surtout dans le parc social de Bordeaux Métropole (moins de 0,5%). Dans le reste du département girondin, la vacance structurelle n'est que de 0,7 %. En Charente-Maritime, les logements sociaux sont majoritairement concentrés sur le littoral et le rétro-littoral, où le foncier est tendu : la vacance y est inférieure à la moyenne régionale et reste stable. En Pyrénées-Atlantiques, la vacance structurelle est deux fois plus élevée (1,7%) en dehors des parcs de ses deux principales CA (0,8 % maximum). Dans la Vienne, elle est de 1,9 % dans le Grand-Poitiers et 2,7 % dans le reste du département.

Le taux de mobilité s'élève à 10,7 % (moyenne nationale à 9,6 %). Il est faible sur les territoires les plus tendus (métropole Bordelaise, littoral) mais également dans certains secteurs détendus tels que la Creuse, la Corrèze et la Haute-Vienne. Il y a une rotation plus faible observée sur les villes-centres, sauf sur Poitiers.

## Taux de mobilité du parc des EPCI de plus de 80 logements

Source : RPLS 2015



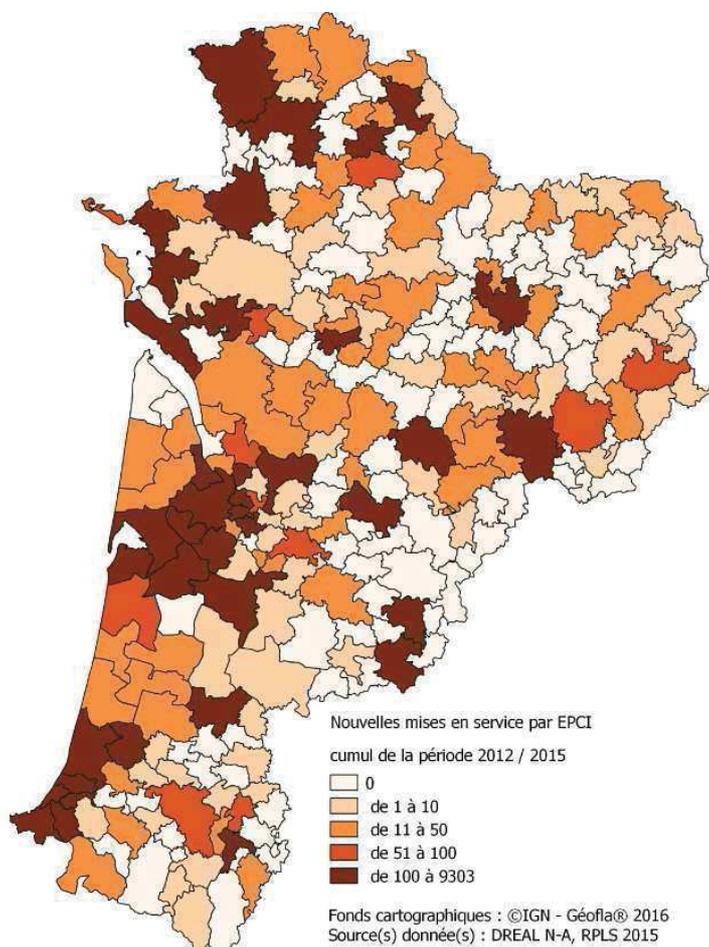
© IGN, GeoFLAIR 2016 - France entière par EPCI

## 2. La dynamique de développement : l'offre nouvelle

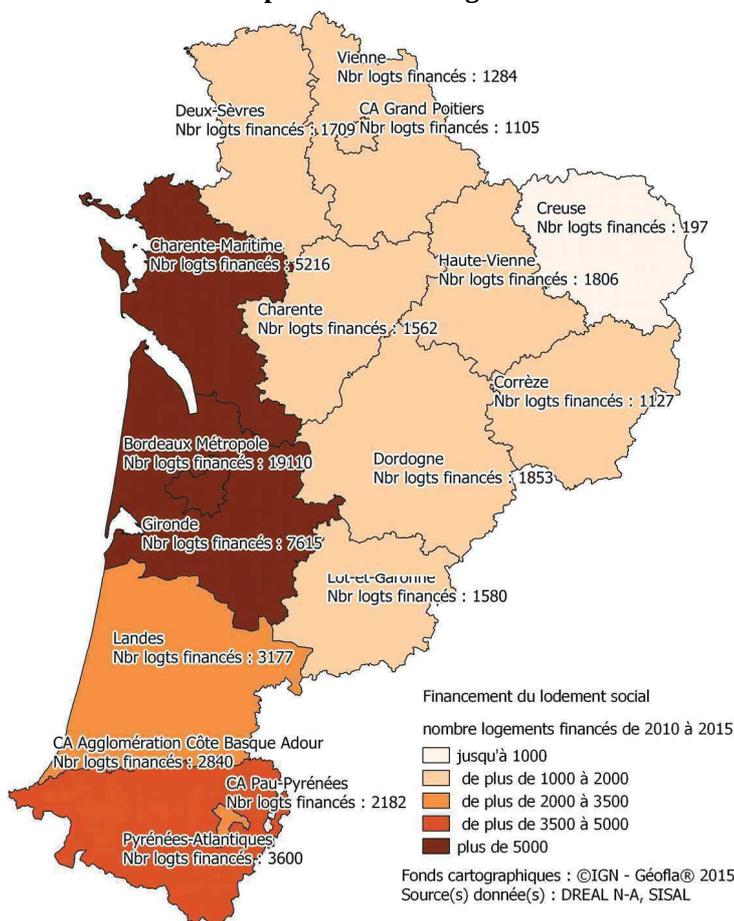
La dynamique de construction est néanmoins lancée : le nombre de logements sociaux depuis 2011 a augmenté en moyenne annuelle globale de 1,8 % par an. Entre 2014 et 2015, le nombre de logement sociaux a augmenté de 5700 logements, soit une croissance de 2,1 %, supérieure à la France Métropolitaine qui s'élève à 1,5 %. Cette croissance varie suivant les départements : les plus dynamiques sont les Pyrénées-Atlantiques (+ 5 %), la Gironde (+ 3,1 %) dont Bordeaux Métropole (+ 2,9 %) et la Gironde hors Bordeaux Métropole (+ 3,9 %).

Les deux cartes ci-dessous permettent de mettre en regard la localisation des logements financés sur la période 2010-2015, et les nouvelles mises en service constatées sur la période 2012-2015.

**Nouvelles mises en service 2012-2015**



**Nombre de logements financés (2010-2015)  
par territoire de gestion**



À noter que sur les trois dernières années, le PLAI a représenté entre 24,9 % et 28,6 % du nombre de logements sociaux financés, ce qui va constituer à l'avenir une offre relativement importante de logements à destination des populations les plus modestes.

À l'opposé, le PLS constitue également une offre non négligeable puisque la part de logements financés en PLS représente entre 25,7 % et 26,7 % des logements financés ces 3 dernières années.

% des mises en service	2014			2015		
	Acquisition en Vefa	Acquisition avec travaux	Acquisition sans travaux	Acquisition en Vefa	Acquisition avec travaux	Acquisition sans travaux
Territoires de gestion						
Charente (16)	37,5%	0,0%	6,3%	41,7%	7,0%	0,9%
Charente Maritime (17)	33,1%	1,2%	7,1%	24,4%	0,9%	0,0%
Corrèze (19)	34,6%	0,5%	11,9%	0,0%	13,5%	0,0%
Creuse (23)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Dordogne (24)	0,0%	13,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
CD 33 (Hors B M)	10,8%	3,0%	0,1%	14,3%	2,7%	1,2%
Bordeaux Metro	18,0%	0,6%	0,1%	24,1%	9,3%	9,1%
Landes (40)	31,3%	0,8%	0,0%	14,6%	15,7%	1,1%
Lot-et-Garonne (47)	0,0%	1,4%	1,4%	4,0%	0,0%	0,0%
CD 64 (hors ACBA et CAPP)	54,1%	2,8%	0,0%	32,1%	1,1%	0,0%
CA Cote Basque Adour	51,8%	5,1%	0,0%	29,4%	1,0%	0,0%
CA Pau Pyrénées	32,4%	3,4%	0,0%	0,0%	5,7%	29,8%
Deux Sèvres (79)	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%	1,8%	0,0%
DDT Vienne (86)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	0,0%
CA Grand Poitiers	37,6%	1,7%	0,0%	7,1%	12,1%	0,0%
Haute-Vienne (87)	19,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	19,6%
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>23,6%</b>	<b>1,7%</b>	<b>1,5%</b>	<b>17,7%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,0%</b>

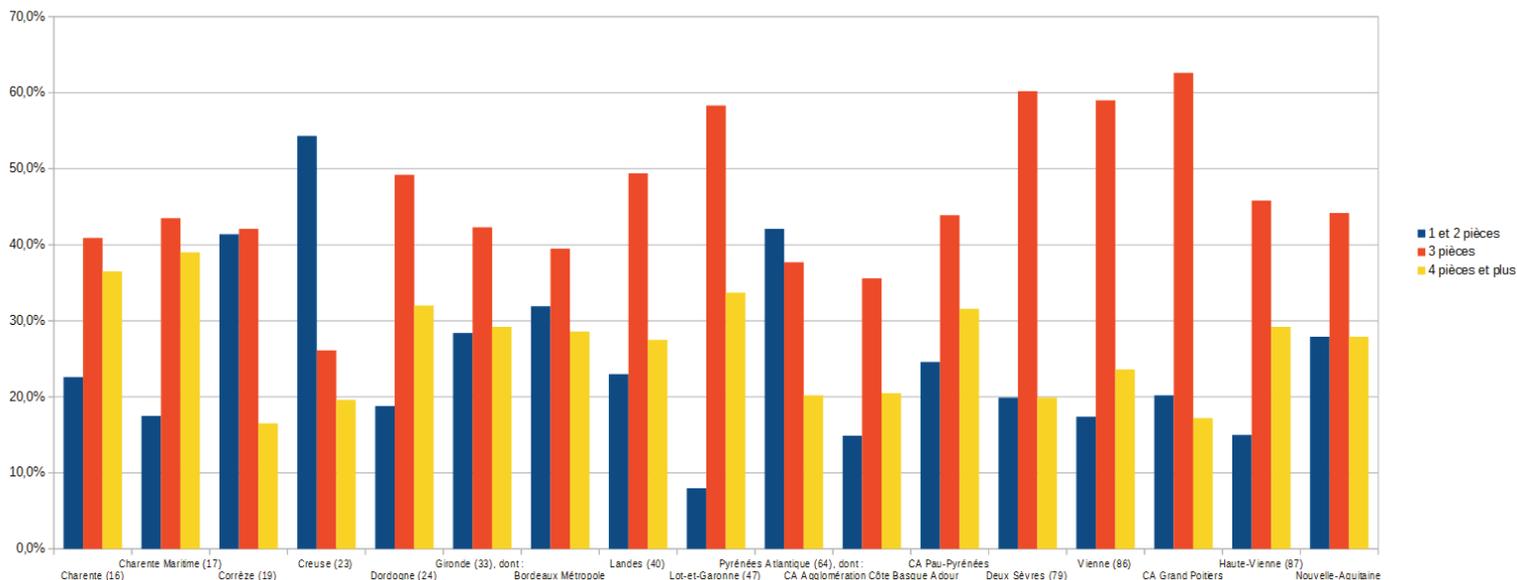
## Bilan des mises en services par type de production en 2014.

Environ 18 % des nouvelles mises en service sont issues d'une production en VEFA en 2015, 14 % en 2014. Toutefois les taux observés sont très variables : ce mode de production se concentre en effet principalement sur le département de la Charente, Bordeaux Métropole, le département des Pyrénées-Atlantiques, et, dans une moindre mesure en Charente-Maritime.

De même, l'acquisition-amélioration est utilisée de façon très différenciée sur les territoires : elle constitue un moyen de production très utilisé dans les Landes, en Corrèze et sur le CA du Grand Poitiers. A contrario, aucune opération n'a été livrée récemment selon ce mode de production dans la Creuse, en Dordogne, et dans le Lot-et-Garonne.

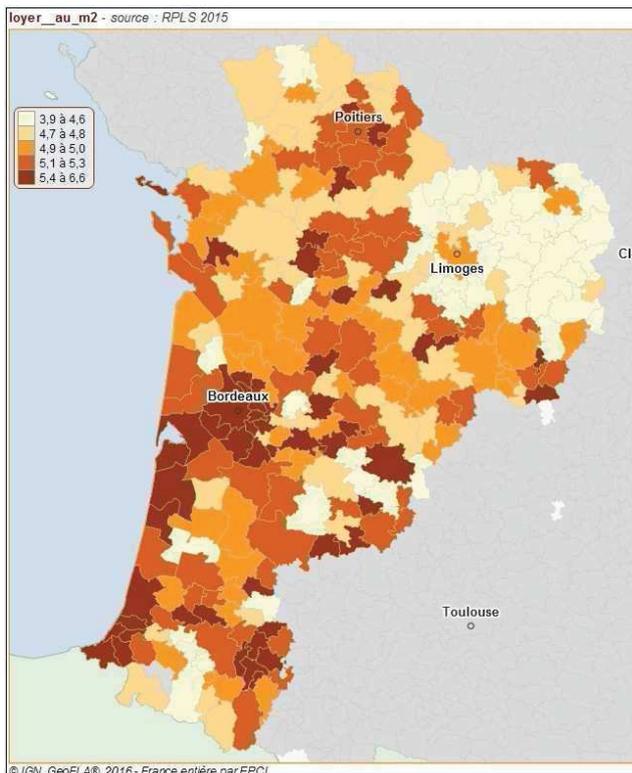
Répartition par typologie des logements mis en service

Source : RPLS 2015



En moyenne, 44 % des mises en services concernent des logements de 3 pièces, contre seulement 28 % de mises en service de logement de petites typologies (à savoir de 1 ou 2 pièces). Les typologies de logements mis en services ne correspondent pas totalement avec la demande exprimée telle que reprise dans la fiche ad-hoc.

### 3. Les loyers



Le loyer moyen au sein de la région Nouvelle-Aquitaine est de 5,29 €/m<sup>2</sup> de surface habitable, en hausse de 1,1 % sur un an (contre une moyenne de 5,65 €/m<sup>2</sup> en France métropolitaine, en hausse de 1,3 % sur la même période).

En Gironde ce loyer moyen est plus élevé que la moyenne nationale : 5,72 €/m<sup>2</sup> dont 5,81 €/m<sup>2</sup> sur Bordeaux Métropole, ainsi que dans les Pyrénées-Atlantiques (5,45 €/m<sup>2</sup>).

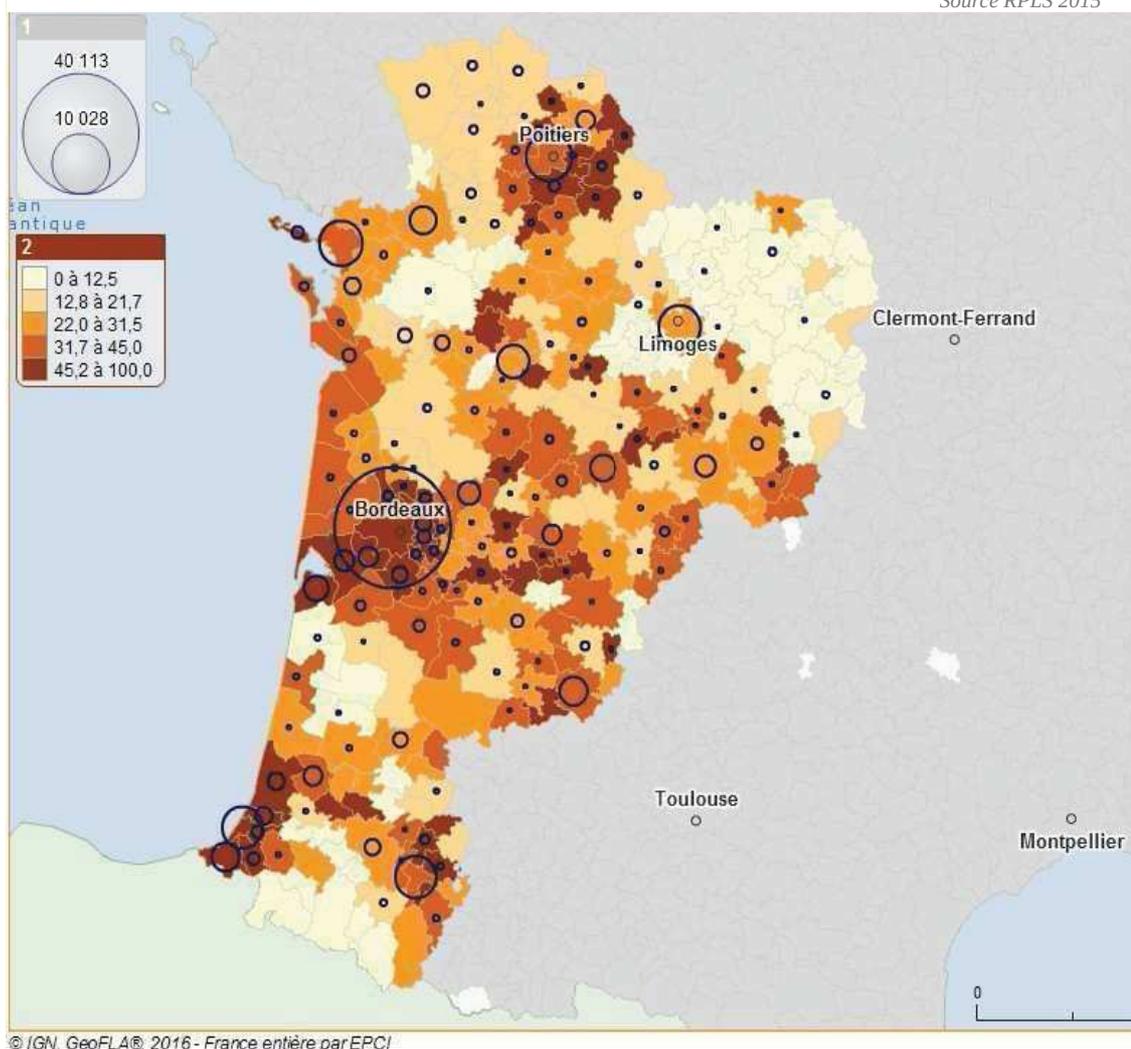
Les loyers moyens de la Vienne, de la Charente-Maritime, des Landes et de la Dordogne sont un peu au-dessus des 5 €/m<sup>2</sup>. Les loyers des 5 autres départements sont en-dessous de 5 €/m<sup>2</sup>.

- 1 - Nombre de logements sociaux : loyer supérieur à 5,5 €/m<sup>2</sup>
- 2 - Taux de logements sociaux : loyer supérieur à 5,5 €/m<sup>2</sup>

Source RPLS 2015

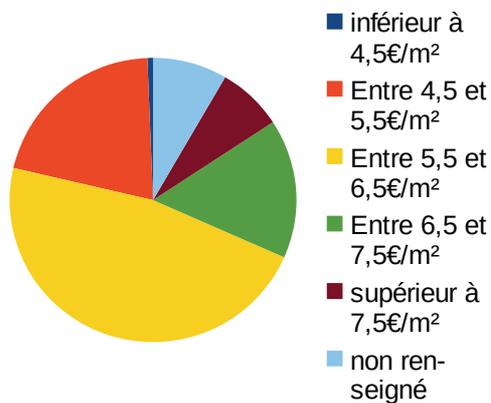
La carte ci-contre reprend en dégradé de rouge la part des logements dans le parc social dont le loyer est supérieur à 5,5 €/m<sup>2</sup>. Cette donnée nous renseigne sur le volume du parc qui peut correspondre à une offre à bas loyer pour chaque EPCI.

Dès lors, si une offre à bas loyers semble exister dans certains territoires, elle reste faible globalement sur l'ensemble de la Gironde, de même que sur les territoires littoraux et les territoires les plus urbains.



Ce constat est d'autant plus important que les logements nouvellement mis en service ont des loyers plus élevés de 14 % par rapport aux loyers moyens existants. L'offre nouvelle ne va a priori pas contrer ce phénomène sur les territoires à l'offre déjà la plus chère.

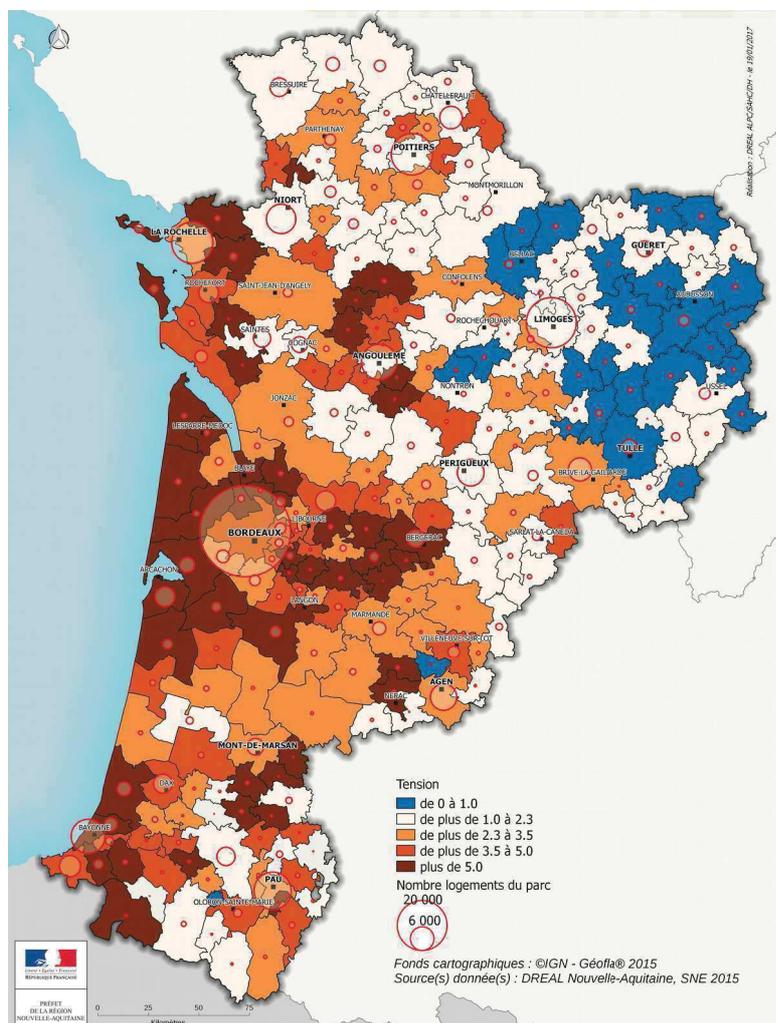
### Loyer de sortie au m<sup>2</sup> des logements mis en service dans l'année



## 1. La demande en logements locatifs sociaux

	demandes externes	Demande mutation interne HLM sur même département	Part des demandes de mutation interne	total de la demande	poids régional	délai d'attribution
Charente (16)	3 106	1 728	36%	4 834	4,11%	11
Charente Maritime (17)	9 866	4 441	31%	14 307	12,17%	20
Corrèze (19)	1 544	810	34%	2 354	2,00%	10
Creuse (23)	575	264	31%	839	0,71%	10
Dordogne (24)	3 224	1 280	28%	4 504	3,83%	10
Gironde (33)	34 104	12 319	27%	46 423	39,49%	15
Landes (40)	5 213	1 716	25%	6 929	5,89%	15
Lot-et-Garonne (47)	2 554	913	26%	3 467	2,95%	10
Pyrénées Atlantique (64)	11 122	4 061	27%	15 183	12,91%	19
Deux Sèvres (79)	3 494	1 770	34%	5 264	4,48%	13
Vienne (86)	4 793	2 597	35%	7 390	6,29%	11
Haute-Vienne (87)	3 463	2 607	43%	6 070	5,16%	9
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>83 058</b>	<b>34 506</b>	<b>29%</b>	<b>117 564</b>	<b>100%*</b>	<b>13</b>
France Métropolitaine	1 261 758	622 630	33%	1 884 475		

Le nombre de demandes de logement social issu du Système National d'Enregistrement en 2015 s'élève à plus de 117 000 dans la région Nouvelle-Aquitaine, ce qui représente plus de 6 % de la demande exprimée au niveau national. Plus de 80 000 demandes sont formulées par des demandeurs extérieurs, c'est-à-dire non encore logés dans le parc HLM. Néanmoins, les disparités sont fortes et la tension est particulièrement marquée sur les territoires du littoral et sur les territoires les plus urbains : 29 % de la demande se concentre sur Bordeaux Métropole, 12 % en Charente-Maritime et 11 % sur le territoire girondin hors Bordeaux métropole.



L'indice de tension de la demande est le rapport entre le nombre de demandes de logement social sur le territoire et le nombre de logements sociaux attribués sur une année (dégradé d'orange sur la carte).

**Au niveau national, l'indice de tension est de 3,6** : il est plus faible au sein de la région Nouvelle-Aquitaine avec un indice de tension de **3,2**.

**Néanmoins, les disparités sont fortes** et la tension est 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 gradué de couleur, l'intensité de la tension constatée.

Le tableau ci-dessous présente ce même indice de tension (à savoir le rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions), décliné selon les typologies de logements. On constate ainsi que la tension n'est pas la même sur toutes les typologies.

Departement	tensionT1	tensionT2	tensionT3	tensionT4	tensionT5	tensionT6	tension
Charente	4,9	4	1,9	1	1	0,6	2,1
Charente-Maritime	4,1	7,5	3,1	2	2,1	2	3,8
Corrèze	2,3	2,9	1,8	1	0,6	0,1	1,7
Creuse	1,8	1,5	1	0,5	0,5		1
Deux-Sèvres	5,6	4	2	1,2	1,2	1	2,2
Dordogne	8,3	6,3	2,7	1,3	1	0,3	2,8
Gironde	7,3	5,7	3,1	2,6	1,8	1,1	4,1
Haute-Vienne	2,5	2,6	1,4	1,3	1,3	5	1,8
Landes	9,9	7,7	3,8	2,6	2	2	4,5
Lot-et-Garonne	6,4	4,2	2,7	1,8	1,1	0,5	2,8
Pyrénées-Atlantique	13,7	5,5	2,6	2,4	1,6	0,6	3,8
Vienne	2,8	2,5	1,6	1,2	1,2		1,9
<b>Total :</b>	<b>5,7</b>	<b>5</b>	<b>2,6</b>	<b>1,9</b>	<b>1,4</b>	<b>0,9</b>	<b>3,2</b>

En effet, 52 % des demandes concernent les petits logements (T1 et T2), 32 % les T3 et 16 % les T4.

La demande en petits logements est particulièrement prégnante sur l'ACBA (où elle représente 60% de la demande totale exprimée), sur Bordeaux Métropole (59%), sur le Grand Poitiers (60 %) et le 17 (54%).

Source : SNE 2015

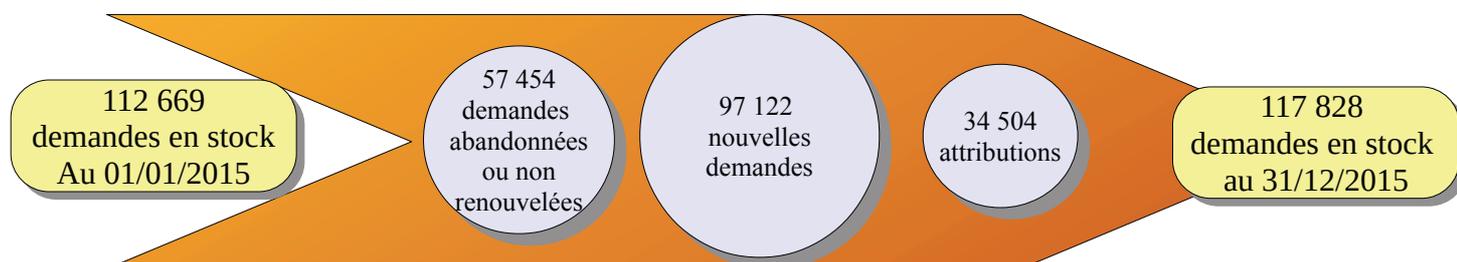
## 2. Taille des ménages demandeurs

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes et plus
Charente (16)	49,1%	23,1%	13,0%	7,8%	7,0%
Charente Maritime (17)	50,0%	24,4%	13,2%	7,2%	5,1%
Corrèze (19)	45,8%	23,0%	14,7%	9,9%	6,6%
Creuse (23)	56,8%	22,4%	9,5%	5,9%	5,4%
Dordogne (24)	46,7%	26,5%	14,7%	7,3%	4,8%
Gironde (33)	47,6%	23,4%	14,4%	8,7%	6,0%
CD 33 (hors BM)	42,1%	26,0%	17,6%	8,9%	5,4%
Bordeaux Métropole	49,5%	22,5%	13,2%	8,6%	6,2%
Landes (40)	44,0%	24,6%	16,4%	9,2%	5,8%
Lot-et-Garonne (47)	41,8%	25,2%	16,6%	8,5%	8,0%
Pyrénées Atlantique (64)	48,7%	23,7%	14,3%	8,3%	5,0%
CD 64 (hors CAPP, ACBA)	46,1%	23,6%	16,2%	9,4%	4,7%
CA Agglomération Côte Basque Adour	51,9%	23,3%	13,3%	7,5%	3,9%
CA Pau-Pyrénées	45,8%	24,6%	13,9%	8,6%	7,0%
Deux Sèvres (79)	48,3%	24,4%	13,2%	7,2%	6,8%
Vienne (86), dont :	51,4%	22,0%	12,9%	7,6%	6,1%
DDT Vienne	49,5%	22,1%	15,1%	8,3%	5,0%
CA Grand Poitiers	52,6%	22,0%	11,6%	7,1%	6,8%
Haute-Vienne (87)	45,2%	23,6%	13,8%	8,7%	8,7%

Les ménages de taille réduite (1 ou 2 personnes) représentent 77 % des demandes de la région Nouvelle-Aquitaine dont 53 % des demandes sont effectuées par des ménages d'1 seule personne. L'écart-type est très faible selon les territoires autour de cette valeur (la plus basse proportion étant de 67 % dans le Lot-et-Garonne).

Source : SNE 2015

### Evolution de la demande sur l'année 2015 sur la région Nouvelle-Aquitaine



### 3. Ressources des ménages demandeurs par rapport aux plafonds de ressources HLM (demande externe et interne)

	inférieures aux plafonds PLAI	Inférieures aux plafonds PLUS	inférieures aux plafonds PLS	supérieures aux plafonds PLS	Demande totale
Charente (16)	76,7%	93,0%	95,2%	1,3%	4738
Charente Maritime (17)	67,2%	89,8%	94,3%	2,0%	14156
Corrèze (19)	66,6%	87,2%	89,6%	1,0%	2353
Creuse (23)	63,9%	81,3%	85,3%	1,2%	841
Dordogne (24)	69,4%	87,9%	90,3%	0,6%	4514
Gironde (33)	64,5%	84,5%	88,2%	1,7%	46417
CD 33 (hors BM)	60,2%	81,6%	85,3%	1,7%	12314
Bordeaux Métropole	66,0%	85,6%	89,3%	1,7%	34103
Landes (40)	60,6%	81,6%	84,5%	0,9%	6974
Lot-et-Garonne (47)	68,2%	85,8%	88,4%	1,9%	3474
Pyrénées Atlantique (64)	50,3%	70,4%	73,9%	1,2%	15184
CD 64 (hors CAPP, ACBA)	46,1%	65,5%	97,5%	1,1%	4441
CA Agglomération Côte Basque Adour	45,4%	65,7%	69,3%	1,2%	6864
CA Pau-Pyrénées	63,8%	84,4%	88,0%	1,2%	3879
Deux Sèvres (79)	71,7%	92,6%	95,5%	1,1%	5221
Vienne (86), dont :	72,7%	92,8%	95,7%	1,2%	7362
DDT Vienne	72,2%	94,2%	96,4%	0,5%	2861
CA Grand Poitiers	72,9%	92,0%	95,2%	1,7%	4501
Haute-Vienne (87)	69,7%	87,2%	89,8%	0,8%	6124

La somme des pourcentages n'est pas égale à 100 % car pour certaines demandes, la donnée n'est pas renseignée.

S'agissant des ressources des ménages demandeurs, pour chaque territoire la part des demandeurs sous plafonds de ressources PLAI est très importante (à minima 60 % des demandeurs sont sous plafonds de ressources PLAI sauf dans les Pyrénées-Atlantiques, mais dans ce département une part importante des demandeurs n'a pas déclaré ses ressources). A l'inverse, la part des demandeurs dont les ressources sont supérieures aux plafonds PLUS mais inférieures aux plafonds PLS reste faible, mais est existante (environ 4 % sur Bordeaux Métropole et en Gironde).

### 4. Les recours DALO

	Nombre de recours déposés		Nombre de recours reconnus prioritaires et urgents		Nombre de ménages relogés	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
DDTM Landes	134	140	88	63	78	64
DDT Vienne	10	11	7	9	4	6
CA du Grand Poitiers	35	40	23	24	21	16
DDT Haute Vienne	18	21	8	16	8	10
DDT Deux-Sèvres	3	2	1	0	1	0
DDT Creuse	0	0	0	0	0	0
DDT Corrèze	23	11	2	0	6	3
CU de Bordeaux	877	952	314	611	258	280
CD Gironde	233	239	67	50	126	60
CD Pyrénées Atlantiques	164	142	42	27	59	68
CA de Pau - Pyrénées	22	19	3	5	8	5
CA Agglomération Côte Basque Adour	288	267	88	74	124	135
DDT Charente	30	30	13	16	14	7
DDTM Charente Maritime	89	98	20	17	19	18
CD Dordogne	8	9	4	7	3	5
DDT Lot et Garonne	9	15	2	8	1	4
	<b>1943</b>	<b>1996</b>	<b>682</b>	<b>927</b>	<b>730</b>	<b>681</b>

Source : InfoDALO

S'agissant des demandes déposées dans le cadre du droit au logement opposable, 72 % des demandes déposées au niveau régional sont concentrées en Gironde (dont 45 % sur le seul territoire de Bordeaux Métropole) et sur le territoire de la communauté d'agglomération Côte Basque Adour.

## La mobilisation du contingent préfectoral : un outil à mobiliser pour le logement des personnes en difficultés

9 départements de la Nouvelle-Aquitaine indiquent avoir une connaissance et une utilisation du contingent préfectoral globalement insuffisantes. De même, la plupart des départements n'ont pas de visibilité ou très peu sur les différents contingents de leur département (contingent des collectivités, Action Logement).

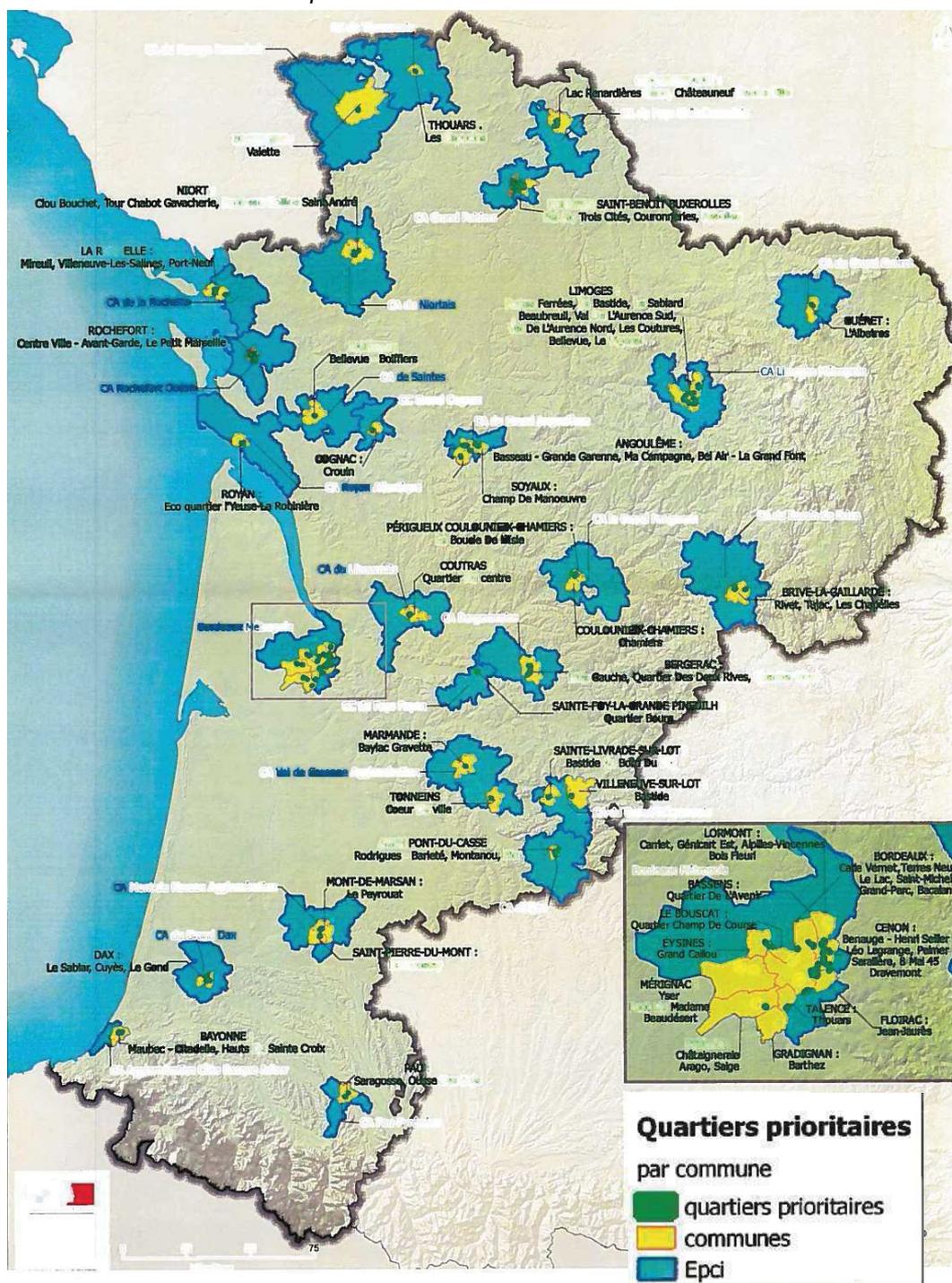
Malgré l'utilisation du contingent préfectoral, il existe dans certains départements un noyau résiduel de ménages que les bailleurs ne veulent plus reloger et qui nécessitent des dispositifs d'accompagnement au-delà du fonctionnement classique.

## 5. Les quartiers politique de la ville

*Les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont des quartiers situés en territoire urbain, accueillant au moins 1 000 habitants et caractérisés par un écart de développement économique et social apprécié par un critère de revenu des habitants par unité de consommation.*

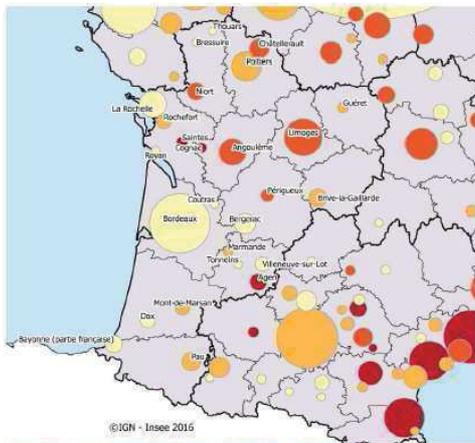
La Nouvelle-Aquitaine compte 81 quartiers prioritaires de la ville (quartiers politique de la ville) répartis sur 26 unités urbaines.

17 unités urbaines comptent plusieurs quartiers politique de la ville : par exemple Bordeaux Métropole (20), Limoges-Métropole (9) et la communauté d'agglomération du Grand-Angoulême (5).



Les QPV sont caractérisés par une **concentration de la pauvreté**. En Nouvelle-Aquitaine, il y a au sein des QPV 3,1 fois de personnes vivant sous le seuil de pauvreté pour 1 dans l'unité urbaine où le QPV se situe.

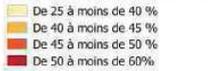
### Trois fois plus de pauvreté dans les quartiers de la politique de la ville



#### Taux de pauvreté des habitants des QPV



Population des QPV de l'UU



	Taux de pauvreté	
	dans les quartiers de la politique de la ville	UU <sup>a</sup> englobantes
Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes	41%	13%
France métropolitaine	42%	16%

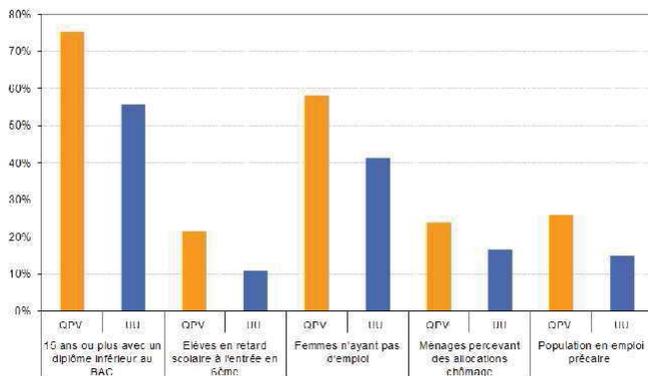
Source : INSEE-DGPR-Cnaf-Cnrs-CCNSA Filippi 2012, RP2010, MENESR-DEPP, Système d'Information Scolaire 2011

Insee Les caractéristiques de la région Aquitaine - Limousin - Poitou-Charentes au regard des orientations du CIEC

22/7/2016

- Mais les quartiers politique de la ville cumulent **d'autres difficultés** : une pauvreté non-monnaire, qui couvre des champs comme le déficit d'éducation et de diplôme (en 6ème, 21 % des élèves sont touchés par le retard scolaire dans les quartiers politique de la ville), la précarité de l'emploi, la difficulté d'accès aux soins et la malnutrition qui ont une traduction forte en matière de bien-être social :
  - Les familles mono-parentales sont sur-représentées (8 %) ;
  - La population est plus jeune ;
  - La proportion de femmes sans emplois est 1,4 fois plus importante ;
  - La proportion de population de 15 ans ou plus peu diplômée est 1,4 fois plus importante ;
  - 24 % des familles perçoivent des allocations chômage contre 17 % dans les unités urbaines englobantes ;
  - 26 % des emplois sont précaires (contre 15 % dans les quartiers politique de la ville de métropole)

### Des pauvretés pas seulement monétaires



Source : Insee-DGPR-Cnaf-Cnrs-CCNSA Filippi 2012, RP2010, MENESR-DEPP, Système d'Information Scolaire 2011

### Quelles spécificités des QPV au-delà du seul critère de revenus ?

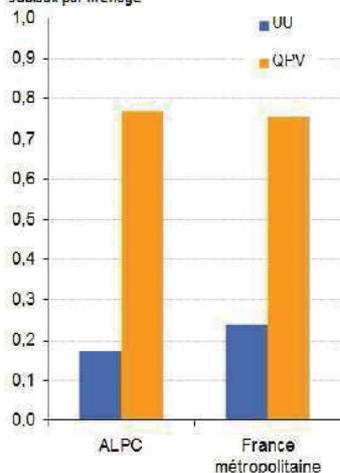
		Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes	France métropolitaine
Part de la population de 0 à 14 ans	QPV	21,6	24,3
	UU englobantes	15,7	18,0
	Moyenne régionale	16,5	18,3
Part des ménages de 5 personnes ou plus	QPV	8,0	13,9
	UU englobantes	5,0	7,6
	Moyenne régionale	4,4	6,2
Part des étrangers	QPV	15,5	18,6
	UU englobantes	4,8	8,1
	Moyenne régionale	3,8	5,9
Part des familles monoparentales	QPV	18,7	18,0
	UU englobantes	10,9	11,2
	Moyenne régionale	9,7	10,2

Source : Insee-DGPR-Cnaf-Cnrs-CCNSA Filippi 2012, RP2010

Les quartiers politique de la ville sont aussi caractérisés par une part importante des résidences principales appartenant au parc public. La part relative mais aussi la quantité en valeur absolue est importante dans ces quartiers. Là encore, cette part de logements locatifs sociaux favorise la concentration des difficultés sur ces quartiers, faisant de la politique locale des attributions et de la politique de peuplement des enjeux majeurs en matière d'équilibre du territoire (respect de l'article 55 de la loi SRU et répartition des logements sociaux au sein des communes et des unités urbaines).

La Nouvelle-Aquitaine présente ainsi un écart supérieur entre le nombre de logements sociaux proposés par ménage entre l'unité urbaine et le quartier politique de la ville de celle-ci que les mêmes données à l'échelon métropolitain, avec une proportion de 4,5 contre un peu plus de 3 sur le territoire métropolitain.

#### Offre de logements sociaux par ménage

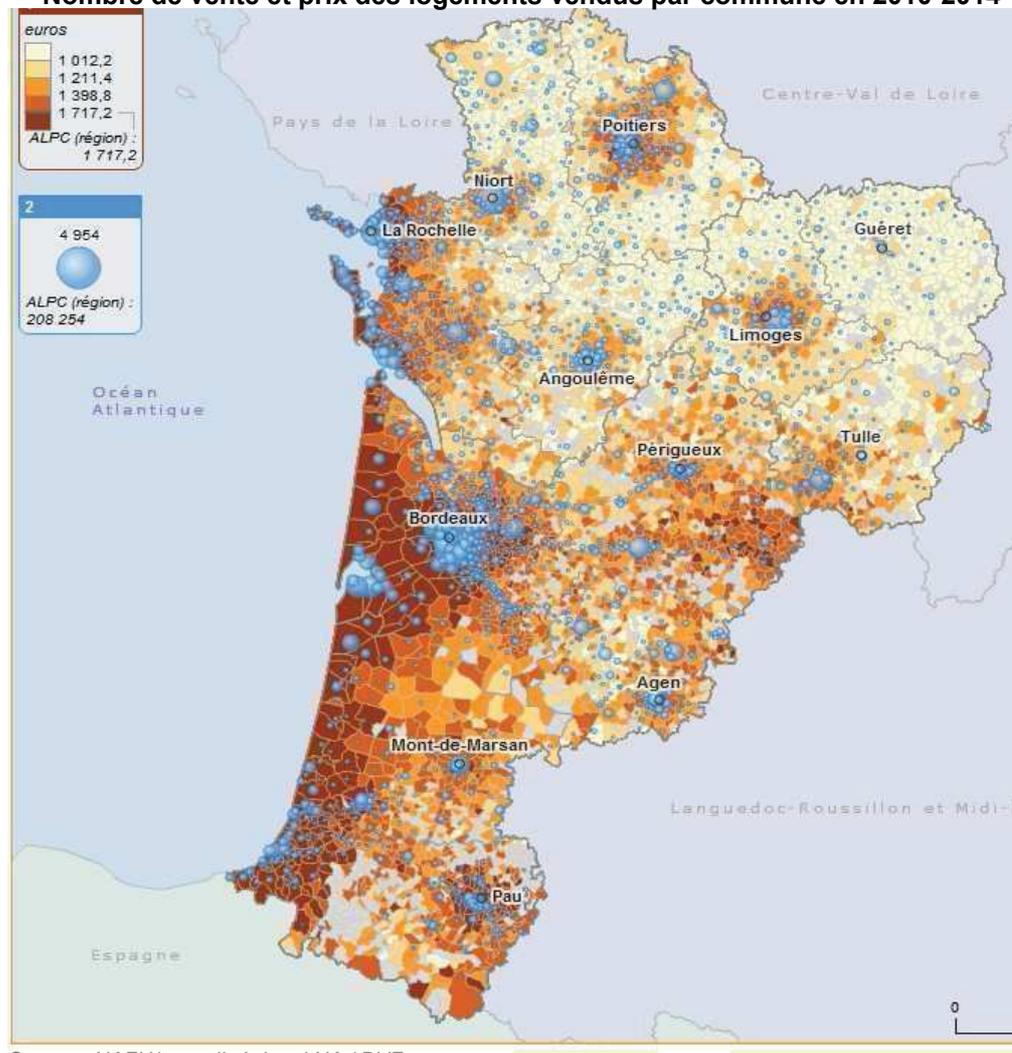


Sources : SOES RPLS 2013

Insee Les caractéristiques de la région Aquitaine - Limousin - Poitou-Charentes

## 1. Le volume et le prix de vente des logements

Nombre de vente et prix des logements vendus par commune en 2010-2014



Source : NAFU/conseil régional NA / DVF

### Les prix de l’immobilier les plus chers sur le littoral et la Métropole Bordelaise

Les prix de l’immobilier (ventes de logements neufs ou anciens – source DVF) suivent la même tendance que les prix des terrains à bâtir.

Le volume de vente est important dans et autour des principales agglomérations, sur le littoral, et le long des infrastructures routières notamment dans le sud de la région.

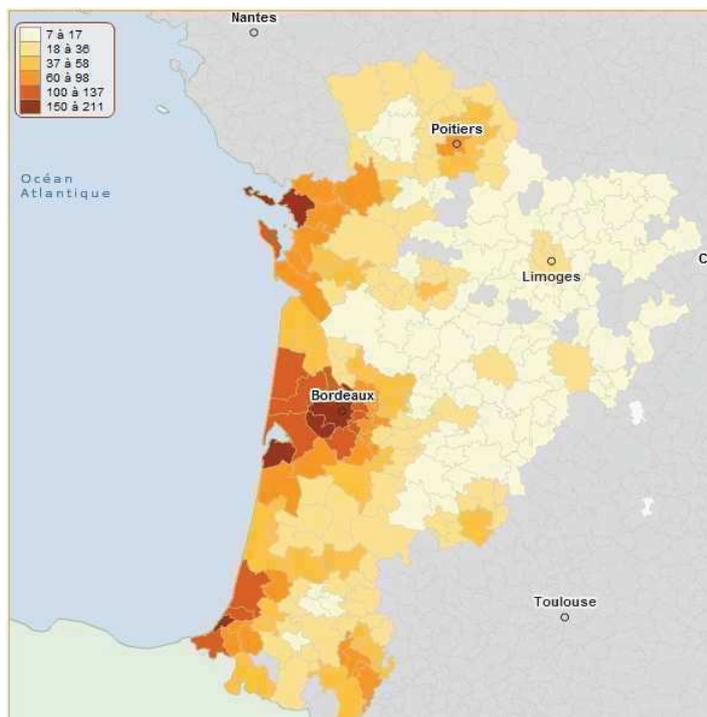
## 2. Les prix des terrains à bâtir et l’offre de maison individuelle

Départements	prix moyen terrain	prix moyen terrain+ maison
(16) Charente	36 485 €	173 155 €
(17) Charente-Maritime	63 082 €	211 592 €
(19) Corrèze	31 195 €	182 541 €
(23) Creuse	22 525 €	171 968 €
(24) Dordogne	30 061 €	173 629 €
(33) Gironde	96 186 €	243 054 €
(40) Landes	71 647 €	220 989 €
(47) Lot-et-Garonne	39 261 €	187 786 €
(64) Pyrénées-Atlantiques	81 091 €	262 168 €
(79) Deux-Sèvres	37 992 €	186 476 €
(86) Vienne	45 021 €	189 069 €
(87) Hte-Vienne	39 574 €	182 249 €
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>65 404 €</b>	<b>215 885 €</b>

### Prix des terrains pour la construction d’une maison en 2014 par EPCI

Source : EPTB 2014

## Prix des terrains pour la construction d'une maison sur la période 2013-2015 par EPCI



Source : EPTB 2013-2015

### Les prix des terrains à bâtir : de forts contrastes

En 2015, le prix moyen du m<sup>2</sup> acheté pour faire construire une maison individuelle est de 56 euros en Nouvelle-Aquitaine, parmi les plus faibles de France (moyenne nationale de 79 euros).

Cependant de très forts écarts existent entre les départements et les EPCI de la région. Les secteurs les plus tendus au niveau du prix du marché sont essentiellement concentrés sur le littoral et la Métropole Bordelaise, et dans une moindre mesure autour de Pau et de Poitiers.

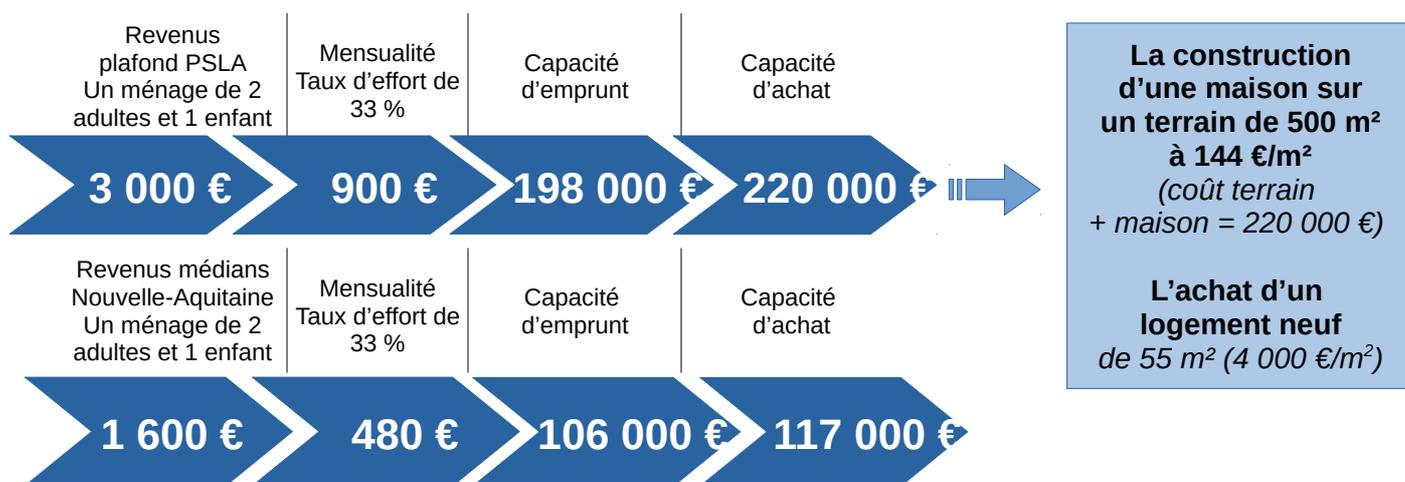
Les EPCI les plus tendus approchent voire dépassent les 200 euros le m<sup>2</sup>.

Les départements de la Creuse, de la Corrèze et de la Dordogne proposent les prix des terrains les moins chers (moins de 32 000 euros le terrain contre 65 304 euros en Nouvelle-Aquitaine et 95 550 euros en Gironde le département le plus cher).

### 3. Les ressources des accédants

Le niveau de vie moyen par unité de consommation en Nouvelle-Aquitaine se situe aux alentours de 1 600 euros par mois. Avec ce revenu disponible c'est-à-dire après déduction des impôts directs et réception des prestations sociales, le système de production de logement neuf ne permet pas à un ménage à revenu moyen d'acquérir un logement neuf ou de faire construire sur les zones tendues. Le risque est de reléguer loin des villes ces ménages.

Au regard des ménages aux revenus qui atteignent le plafond du PLSA (prêt locatif social aidé), l'acquisition d'un logement neuf est possible mais difficile sur les zones très tendues (secteur de La Rochelle et ses environs, de Bordeaux Métropole et du bassin d'Arcachon et du Pays Basque) cf. carte des prix des terrains ci-dessus – les terrains de plus de 144 €/m<sup>2</sup> ne sont pas accessibles pour ces ménages.



Cette simulation est réalisée en prenant en compte un taux d'effort de 33 % pour l'emprunt (durée 20 ans) et un apport personnel de 10 %.

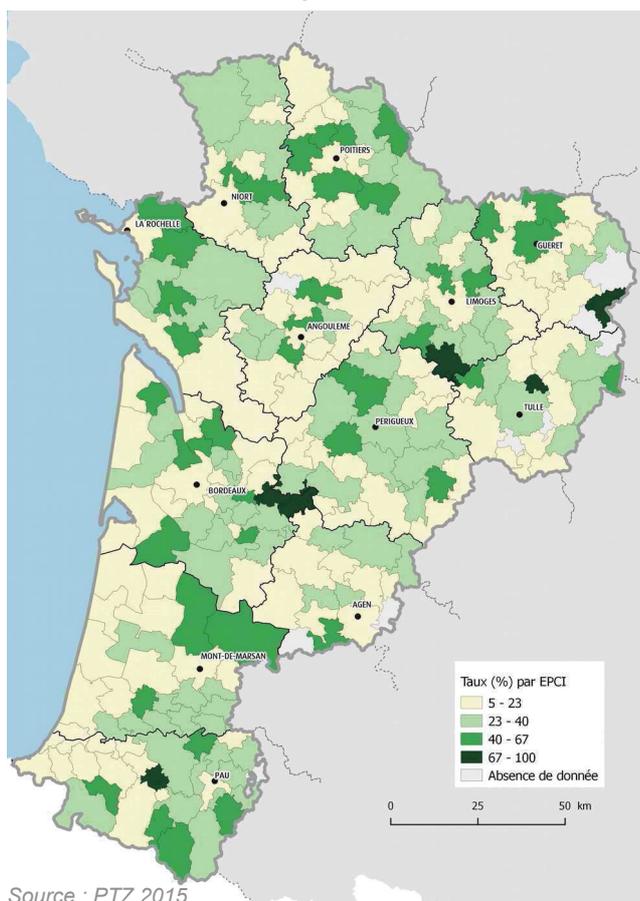
Départements	prix moyen terrain+ maison (construction neuve)
(16) Charente	173 155 €
(17) Charente-Maritime	211 592 €
(19) Corrèze	182 541 €
(23) Creuse	171 968 €
(24) Dordogne	173 629 €
(33) Gironde	243 054 €
(40) Landes	220 989 €
(47) Lot-et-Garonne	187 786 €
(64) Pyrénées-Atlantiques	262 168 €
(79) Deux-Sèvres	186 476 €
(86) Vienne	189 069 €
(87) Hte-Vienne	182 249 €
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>215 885 €</b>

Source : ECLN

Territoire	prix moyen au m <sup>2</sup> des logements au 2 <sup>e</sup> trimestre 2016
Bassin d'Arcachon	4 212 €
Bordeaux	3 651 €
Métropole hors zone Bordeaux	3 212 €
CA La Rochelle	4 079 €
CA Grand Poitiers	2 851 €
CA Limoges Métropole	2 879 €
CA Pau-Pyrénées	2 774 €
Grands Lacs – Mimizan	4 138 €
littoral Charente-Maritime	3 763 €
Littoral Sud Landes	3 200 €
Littoral Basque	3 843 €
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>3 655 €</b>

## 4. La mobilisation du PTZ

### Part du PTZ dans la construction neuve en 2015 par EPCI



Source : PTZ 2015

Les PTZ attribués dans l'ancien (386 en 2015) représentent uniquement 6,4 % de l'ensemble des PTZ accordés. Dans l'ancien, ils sont majoritairement octroyés en zone C et correspondent à un objectif de revitalisation de centres-bourgs.

### Accession à la propriété des ménages modestes

Le prêt à taux zéro est un prêt sans intérêt accordé sous condition de rressoueter leur première résidence principale.rces pour aider les ménages à ach

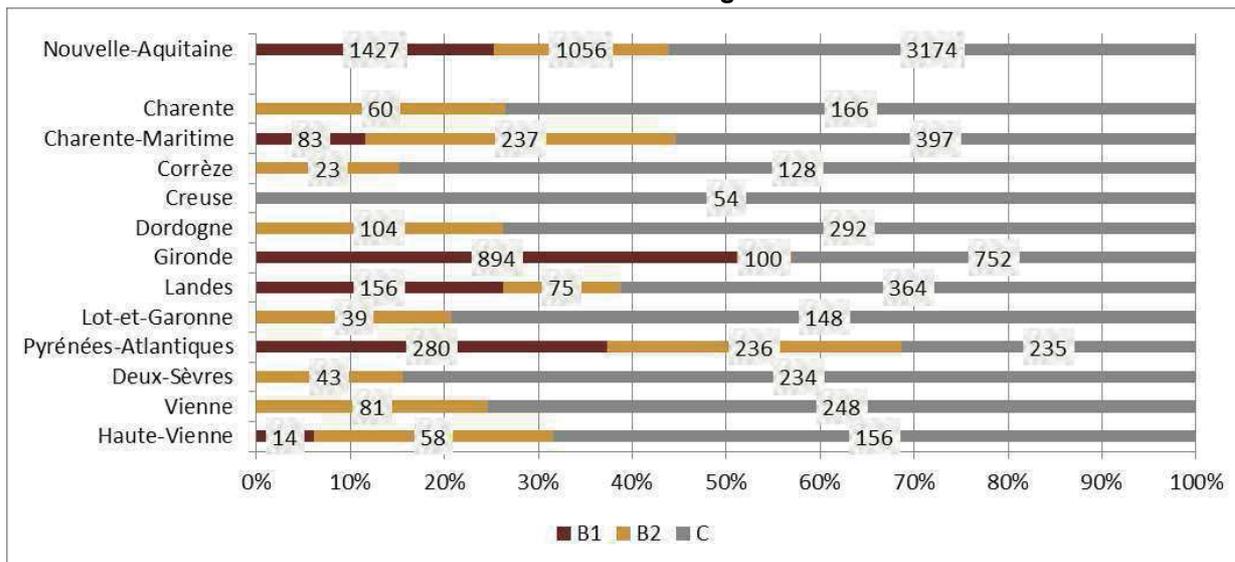
Dans un contexte de tension foncière sur certains territoires (littoral, métropole bordelaise), une part significative des primo-accédants est contraint de s'éloigner des agglomérations pour construire ou acheter du logement neuf.

44 % des prêts à taux zéro ont été accordés en zones tendues dans le neuf (c'est-à-dire zones B1 et B2 en Nouvelle-Aquitaine) contre 59 % au niveau national.

Départements	le Prêt a taux zéro (PTZ) 2014	
	% financement PTZ sur opération terrain +maison	nombre de prêt pour 1000 hab
(16) Charente	30,7%	0,61
(17) Charente-Maritime	27,1%	1,04
(19) Corrèze	27,6%	0,38
(23) Creuse	32,3%	0,24
(24) Dordogne	31,1%	0,78
(33) Gironde	26,9%	0,91
(40) Landes	27,1%	1,09
(47) Lot-et-Garonne	28,6%	0,51
(64) Pyrénées-Atlantiques	23,2%	0,99
(79) Deux-Sèvres	26,8%	0,45
(86) Vienne	28,2%	0,52
(87) Haute-Vienne	29,5%	0,55
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>27,6%</b>	<b>0,78</b>
France Métropolitaine		0,74

Source: PTZ 2014

### Part du PTZ selon le zonage ABC en 2015



## 5. Le PSLA : des développements très localisés

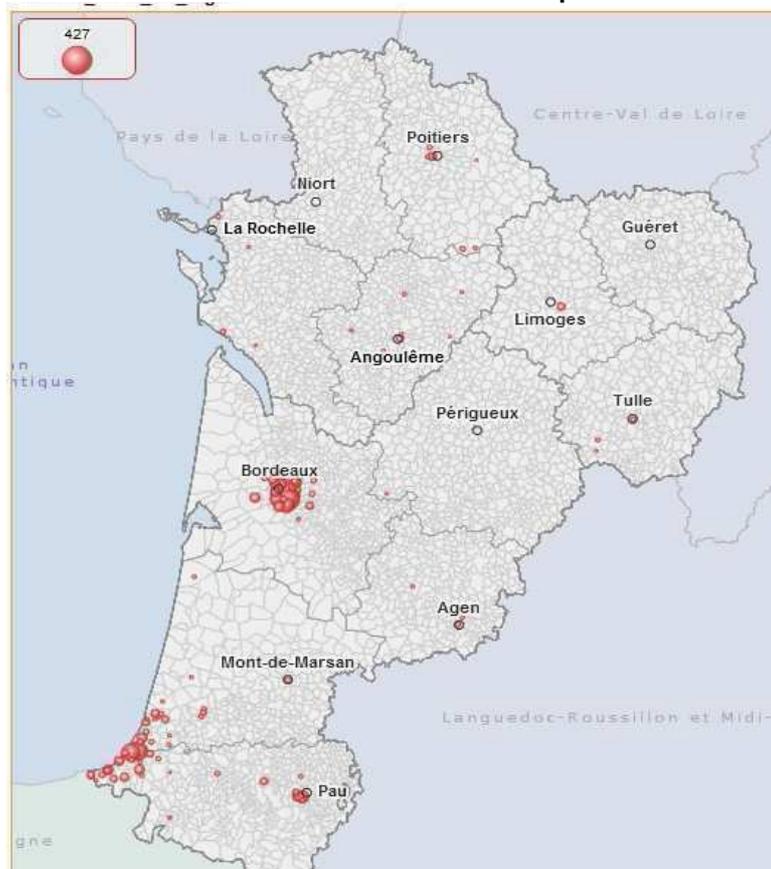
### L'accès social à la propriété : quel usage du PSLA ?

Le prêt social de location-accession (PSLA) facilite l'accès à la propriété d'un ménage modeste sans apport initial. Le ménage loue d'abord le logement neuf agréé par l'Etat et verse une redevance. Le ménage peut ensuite devenir propriétaire du logement à un tarif préférentiel et bénéficier d'aides.

Il est principalement développé en Gironde et dans les Pyrénées-Atlantiques : 78 % des PLSA sont financés sur ces 2 départements, et ils sont par ailleurs localisés sur les secteurs les plus tendus (Métropole Bordelaise et littoral basque).

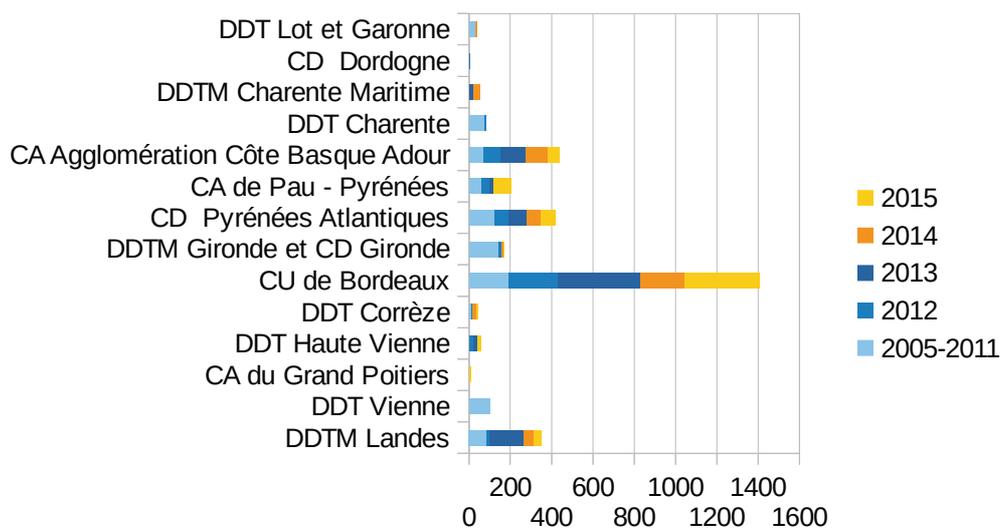
Le financement est cependant relativement faible par rapport à la France métropolitaine (7,5 % du financement national sur la période 2004-2013).

### Nombre de PSLA financés de 2005 à 2015 par commune



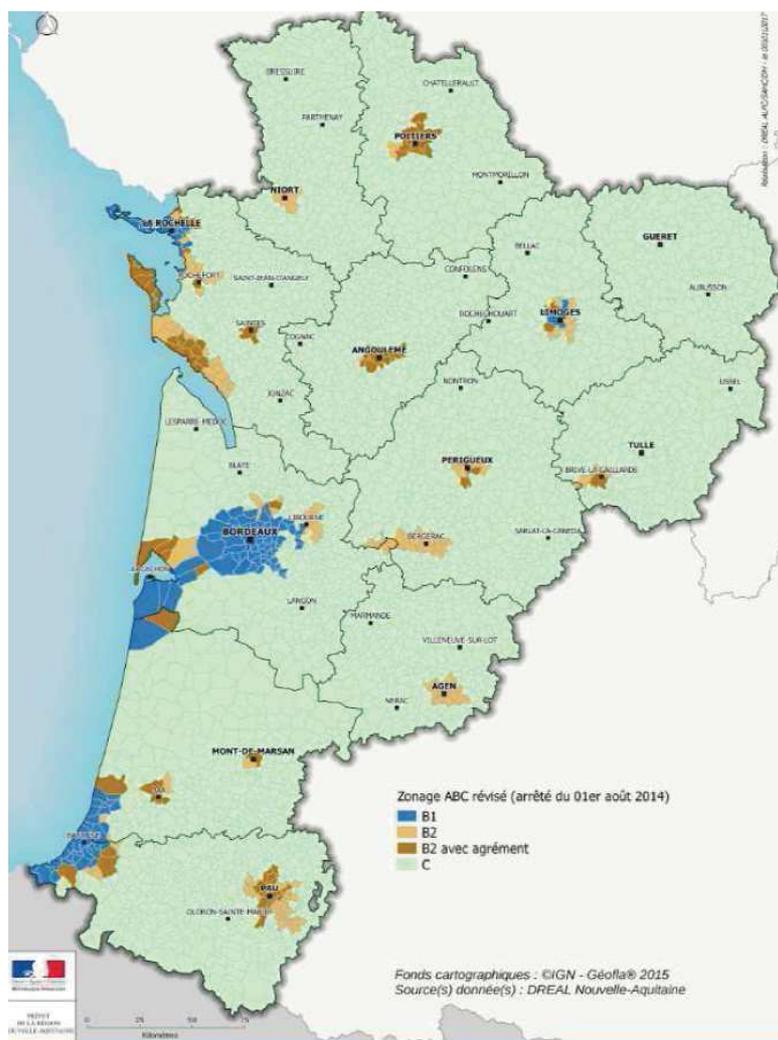
Source : Infocentre SISAL 2015

## Nombre de PSLA financés par gestionnaire



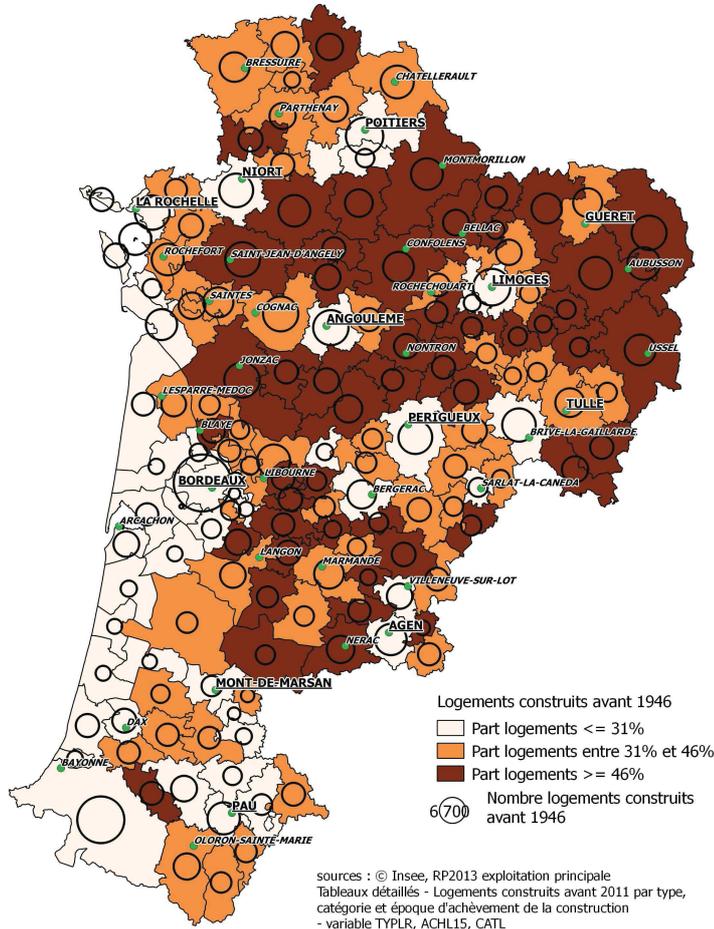
Source : SISAL

Pour information, et pour éclairer la lecture, la carte du zonage A/B/C est donnée ici.



## 1. Ancienneté du parc total de logements avant 2010 (par EPCI)

### Logements construits avant 1946



avant 1946	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	De 2006 à 2010
31%	18%	27%	16%	8%

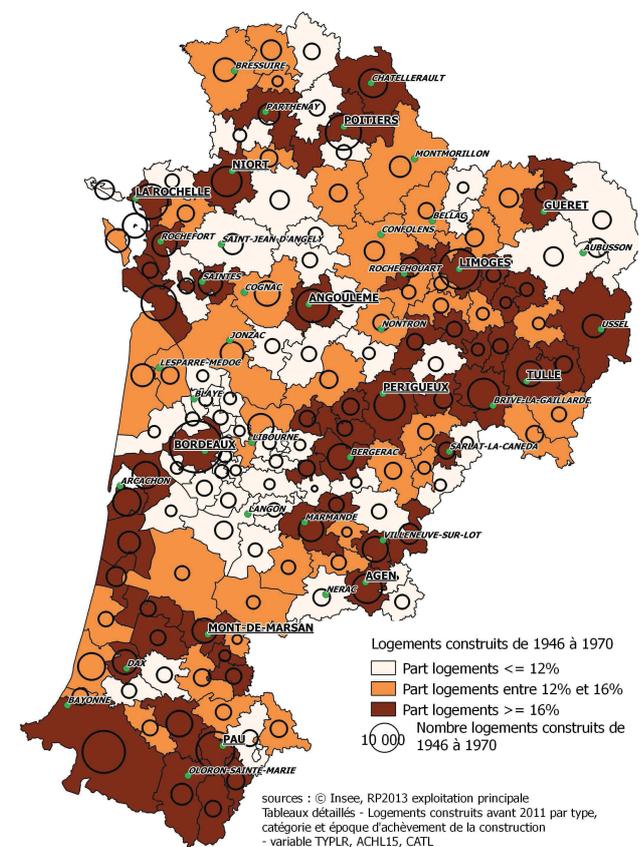
Sources : ©Insee, RP2013 exploitation principale

La moyenne régionale pour la part de constructions édifiées avant 1970 se situe autour de 49 %.

Une proportion de constructions anciennes (taux supérieur à 46%) est plutôt localisée dans l'espace rural du nord-est et le centre-est de la région.

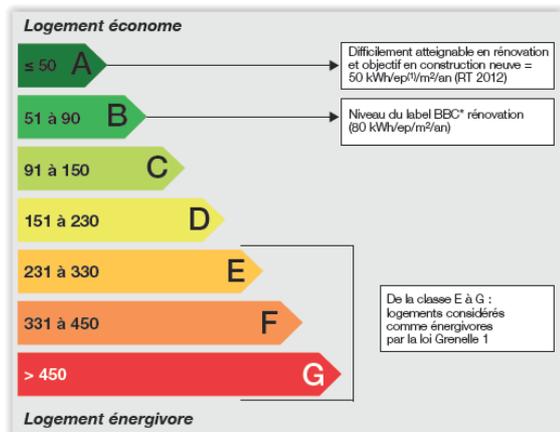
Le littoral, les principaux axes landais, l'axe Pau-Bayonne ainsi que les EPCI autour des agglomérations principales de la région (Agen, Angoulême, Brive-la-Gaillarde, La Rochelle, Limoges, Poitiers..) ont un taux de construction datant d'avant 1946 inférieur à la moyenne régionale (31%).

### Logements construits de 1946 et 1970



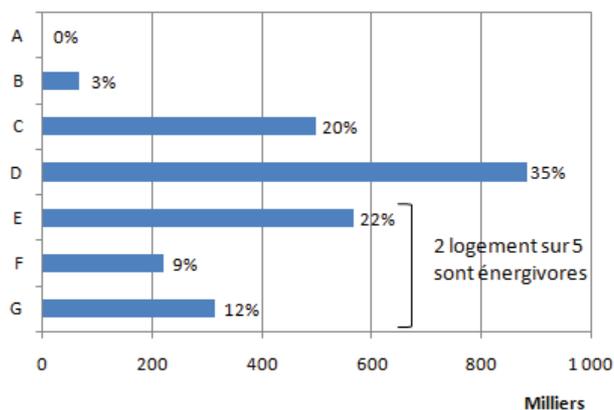
## 2. Performance énergétique du parc total de logements en 2008

### Étiquettes pour les bâtiments à usage d'habitation



### Répartition des logements par étiquette énergétique en 2008 par EPCI

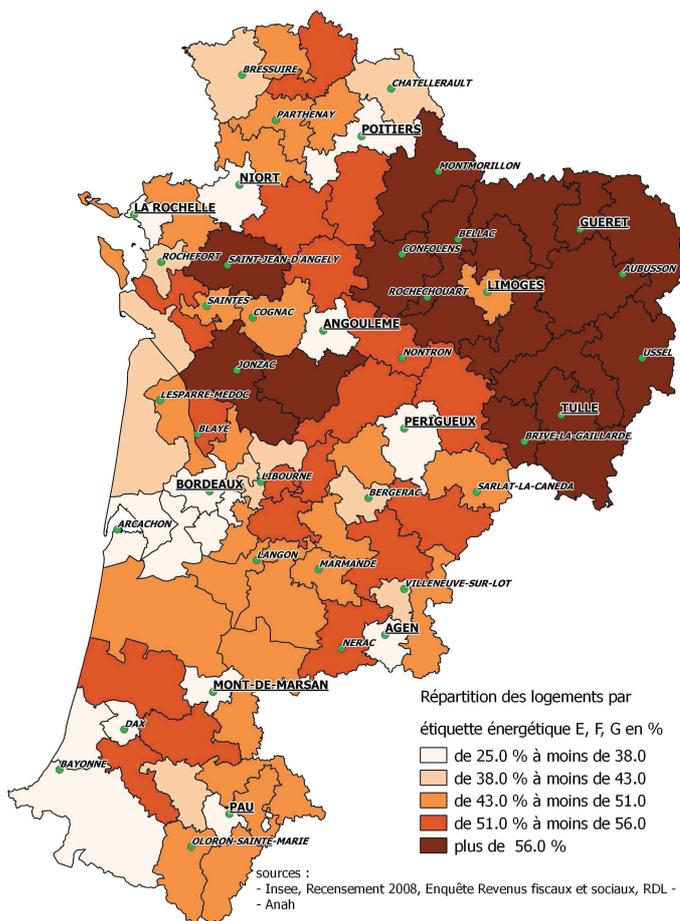
#### Répartition du parc total par étiquette de performance énergétique



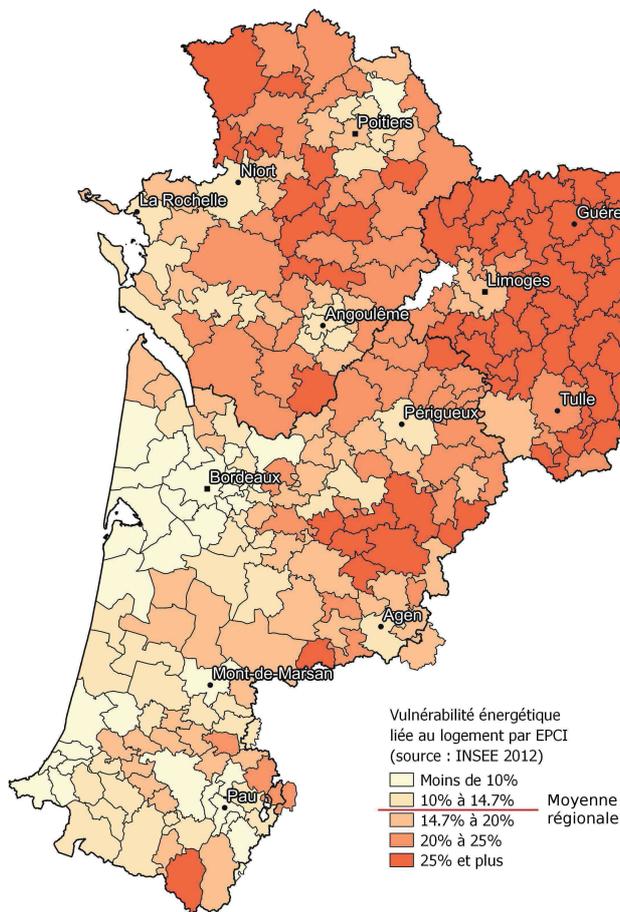
Source : Insee, Recensement 2008, Enquête Revenus fiscaux et sociaux, RDL - SOeS - Anah

La répartition du parc selon le niveau de consommation énergétique montre que près de 2 logements sur 5 (43 %) du parc total sont considérés comme énergivores (classes E, F, G) en 2008, avec une forte proportion de logements énergivores à l'Est de la région.

On constate par ailleurs que près de la moitié du parc total de logements présente une consommation énergétique oscillant entre les étiquettes énergétiques C et D. Les niveaux de consommations faibles sont de l'ordre de 3 %.



### 3. Vulnérabilité énergétique liée au logement



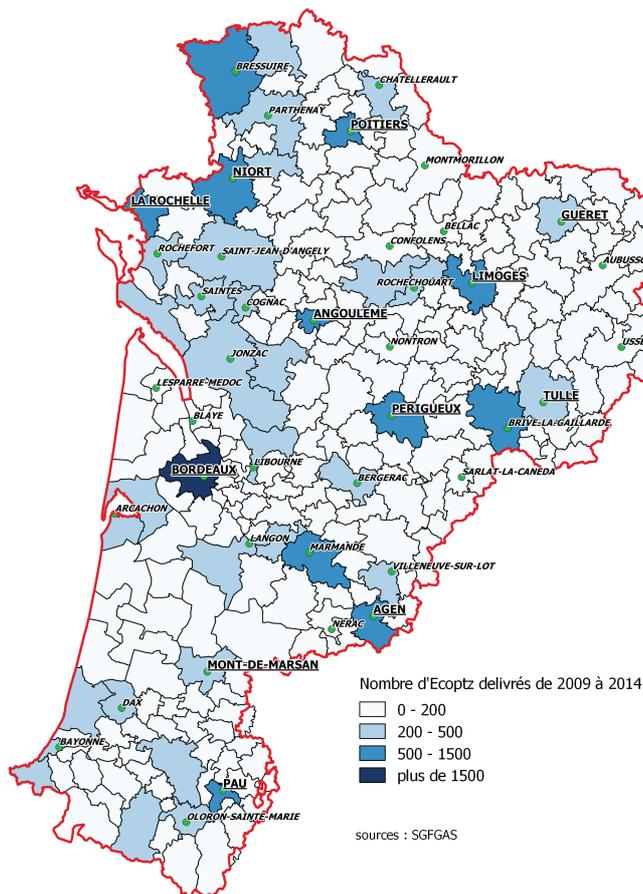
Le taux de ménages en position de vulnérabilité énergétique liée à leur logement représente les ménages pour lesquels plus de 8% de leurs revenus sont consacrés à se chauffer, s'éclairer et à produire de l'eau chaude.

La moyenne régionale est à 14,7 %.

Les territoires ruraux non littoraux sont les plus impactés par cette vulnérabilité. Ce sont des espaces concernés par la double problématique des constructions majoritairement construites avant 1970 (carte "Ancienneté du parc") aux performances énergétiques faibles (carte "Performance énergétique du parc").

A l'inverse, le climat plus doux et la situation de ménages financièrement plus aisés, fait baisser le taux sur le littoral.

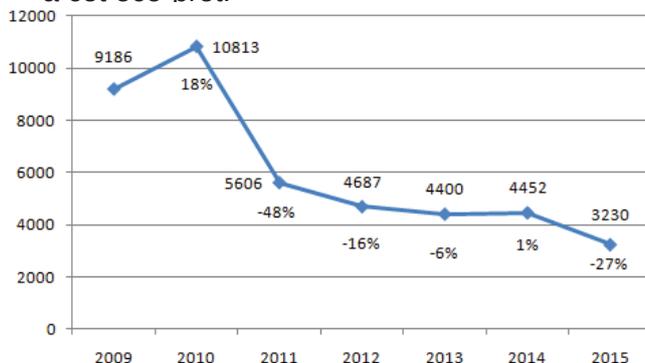
### 4. Éco-PTZ de 2009 à 2014 par EPCI (EPCI 2015)



L'écoPTZ est principalement attribué dans les zones urbanisées des principales agglomérations de la région.

La Gironde, les Deux-Sèvres, la Charente et les Pyrénées-Atlantiques sont les départements où le dispositif rencontre le plus fort succès en nombre d'attributions.

L'espace plus rural ne recourt pas ou très peu à cet éco-prêt.



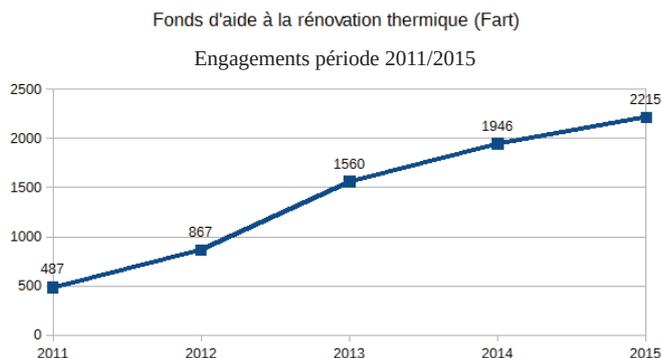
Une diminution de près de 27 % entre les deux exercices connus de 2014 et 2015, après une stagnation de 2012 à 2014.

Sur la période de 2014 et 2015, en France métropolitaine, la variation est de près de -25 %.

## 5. Fonds d'aide à la rénovation thermique des logements (FART) de 2011 à 2015 par EPCI (EPCI 2015)

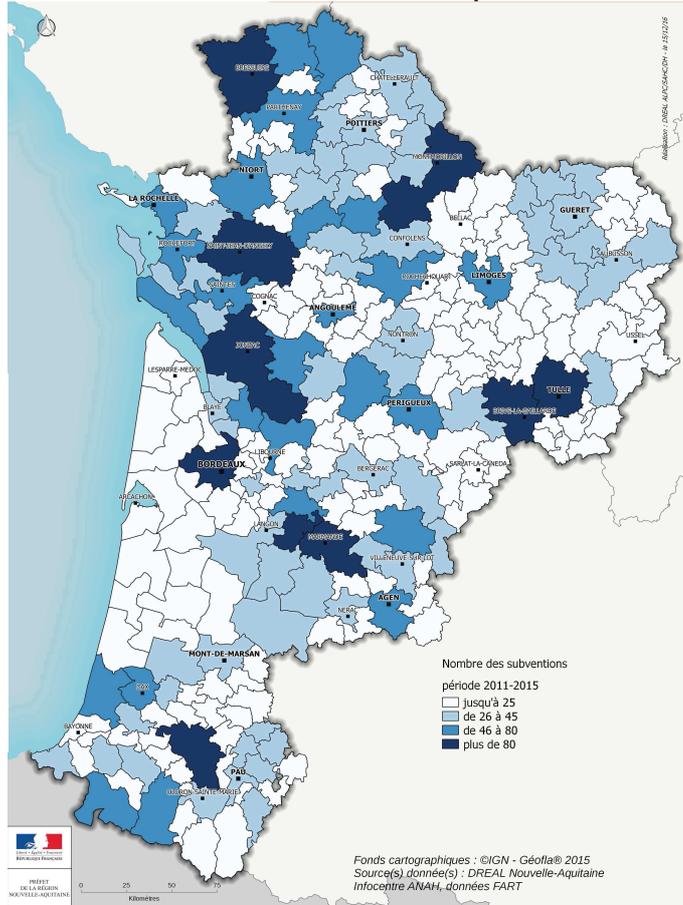
Il y a une analogie entre les territoires bénéficiant de l'Eco-PTZ et les territoires subventionnés par le FART : le FART est majoritairement attribué dans les zones urbanisées des principales agglomérations de la région.

La Gironde, les Pyrénées-Atlantiques, la Vienne et la Charente-Maritime sont les départements où le dispositif rencontre le plus fort succès en nombre d'attributions.



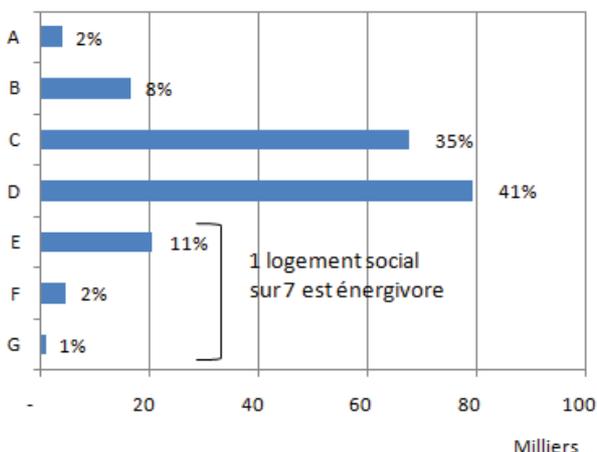
Le dispositif est en constante augmentation : de l'ordre de +46 % d'évolution annuelle entre 2011 et 2015.

Nombre de subventions accordés sur la période 2011-2015



## 6. Performance énergétique du parc locatif social en 2014

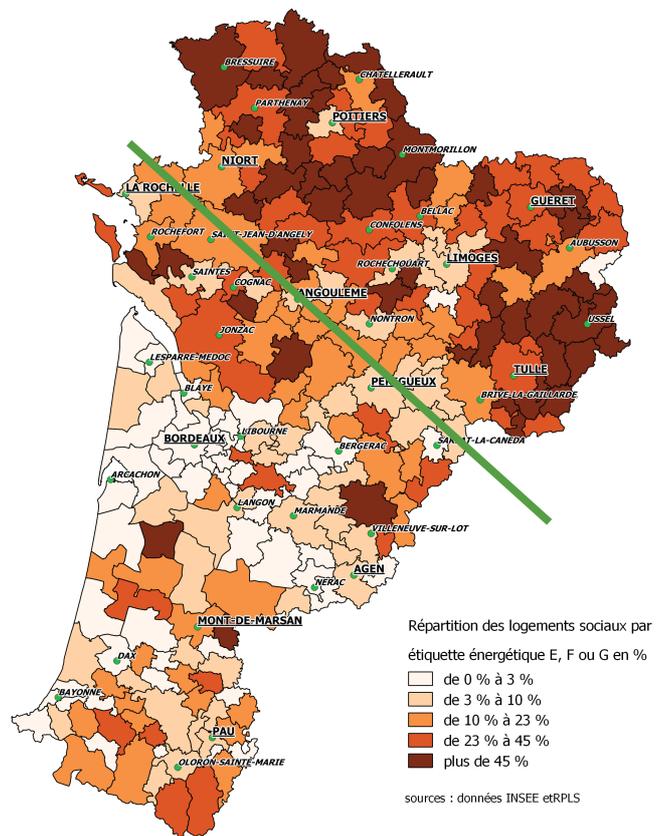
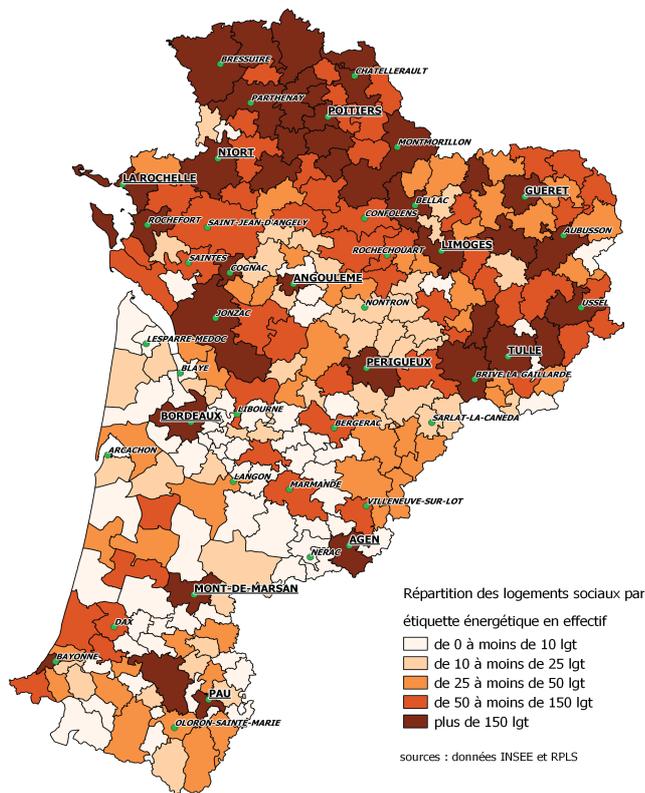
### Répartition du parc locatif social par étiquette de performance énergétique



sources : INSEE, RPLS 2014

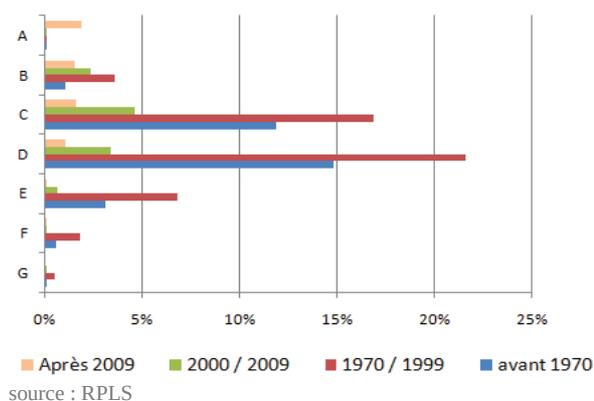
La répartition du parc selon le niveau de consommation énergétique montre que près de 1 logement sur 7 (14 %) du parc total est considéré comme énergivore (classes E, F, G) en 2014.

On constate par ailleurs que plus de 70 % du parc social présente une consommation énergétique oscillant entre les étiquettes énergétiques C et D. Les niveaux de consommations faibles sont de l'ordre de 10 %.



On constate une plus grande concentration du parc énergivore au nord d'un axe Niort/Brive-la-Gaillarde en termes de pourcentage. Cet écart peut-être relativisé par l'effectif réel du parc concerné par les taux supérieurs ou égal à 23 %.

Le parc de logements sociaux a des performances énergétiques supérieures à celle de l'ensemble du parc de logements. Tant sur le groupe le plus énergivore (1/7 logements comparé à 2/5 logements) que sur le moins énergivore (étiquettes A et B : 10 % comparé à 3%). A l'exception des grosses agglomérations, les territoires ruraux du nord-est de la région sont les plus impactés par un taux de logements sociaux aux performances énergétiques faibles.



### Ancienneté et classe d'énergie dans le parc logement social

Un taux significatif de logements sociaux construits avant 1970 (1 sur 4) a une efficacité énergétique satisfaisante, probablement consécutive au programme de réhabilitation des logements par les bailleurs.

13 % de logements construits avant 2000 sont énergivores (étiquettes E, F ou G).

L'habitat indigne est une notion juridique précisée à l'article 84 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite MOLLE, du 25 mars 2009) : « Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

L'habitat indigne se décline sous deux formes : le péril et l'insalubrité.

- Le péril : il s'agit des bâtiments mettant en péril la sécurité publique et relève donc des pouvoirs de police du maire ;
- L'insalubrité est un danger pour la santé ou la sécurité des occupants prévue par le code de la santé publique et précisé et complété dans le règlement sanitaire départemental (RSD).

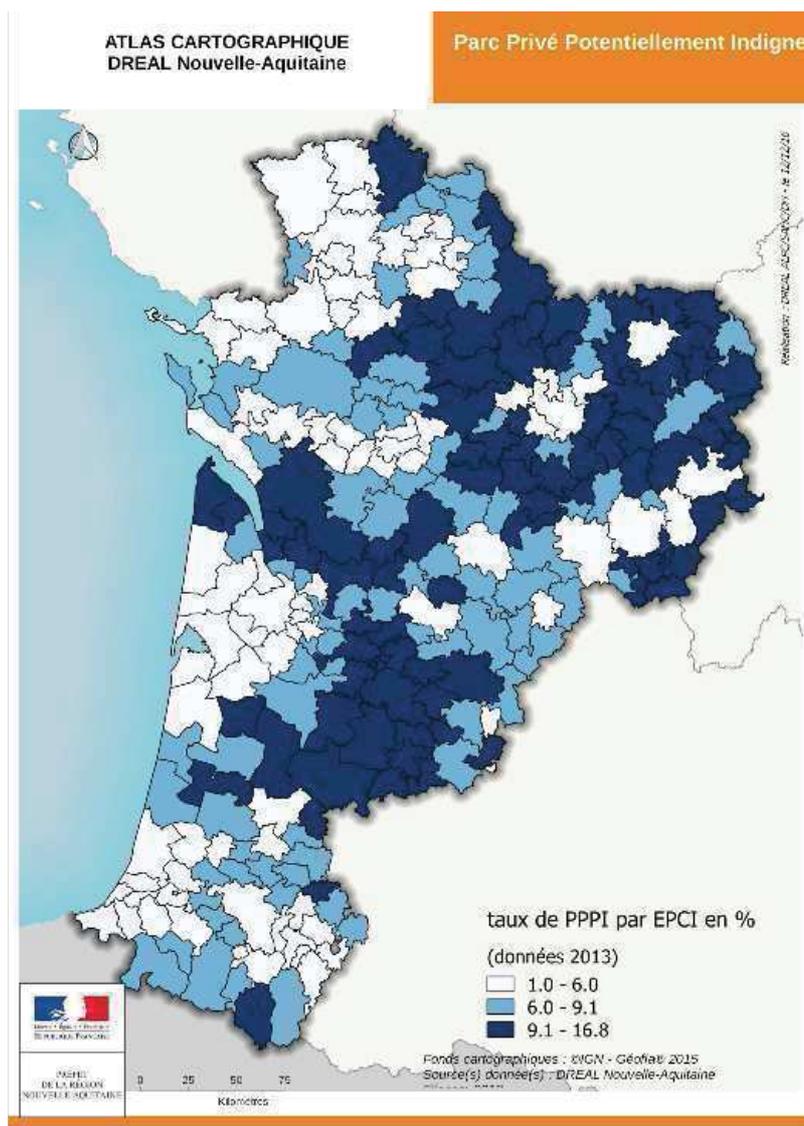
La lutte contre l'habitat indigne est une politique partenariale, où le jeu d'acteurs est particulièrement important. C'est bien la coordination entre les acteurs et les efforts conjugués qui mettent fin au risque.

Cette fiche se penche sur la question de l'habitat indigne, uniquement sur le parc privé. En effet, la situation des logements très dégradés dans le parc public est mieux identifiée de part le rôle des bailleurs sociaux, et leur capacité d'action plus importante.

## 1. Le repérage de l'habitat indigne

Le repérage des zones potentielles d'habitat indigne se fait grâce à des outils statistiques, en croisant des données relatives à des hypothèses de dégradation du bâti et des données sur les finances des ménages (voir la définition dans l'encadré ci-dessous). Ce repérage a pour objectif d'identifier les zones prioritaires sur cette problématique afin de définir au mieux les politiques locales à mener et les outils à mobiliser.

La carte ci-dessous reprend la proportion de PPPI par EPCI en % du parc privé total (catégories 6, 7 et 8).



### Origine et définition du Parc privé potentiellement indigne (PPPI)

Dans les années 1970, la direction générale des impôts (DGI) a classé les logements métropolitains selon l'impression d'ensemble dégagée, du grand luxe (catégorie 1) à la grande vétusté (catégorie 8).

**Catégorie 8 :** «Aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabré Ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité»

**Catégorie 7 :** «Qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigu en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène»

**Catégorie 6 :** «Qualité de construction courante, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène dans les logements anciens»

A partir des données de FILOCOM, la méthode de repérage du « Parc Prive Potentiellement Indigne » repose sur une hypothèse empirique et pragmatique : un logement a plus de risque de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité depuis 1970 et d'avoir un classement cadastral initial toujours valable, s'il est aujourd'hui occupé par un ménage à revenus modestes.

Sont donc considérés comme « potentiellement indignes » les logements de catégories cadastrales 6, 7 et 8, dont on sait qu'ils étaient initialement de qualité médiocre voire délabrés, et qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus.

PPPI « B2 » = RPP catégories 7 et 8 occupées par un ménage au revenu < ou = à 150% du seuil de pauvreté Filocom.

PPPI « B3 » ou « noyau dur » = RPP de catégories 7 et 8 occupées par un ménage au revenu < ou = à 70% du seuil de pauvreté Filocom.

	population municipale 2013	population en logements PPPI (2013)	% population PPPI
Charente	353 482	17 128	4,85%
Charente-Maritime	633 417	31 677	5,00%
Corrèze	240 781	11 266	4,68%
Creuse	120 872	8 394	6,94%
Deux-Sèvres	371 632	9 911	2,67%
Dordogne	416 909	24 175	5,80%
Gironde	1 505 517	70 187	4,66%
Haute-Vienne	375 856	18 489	4,92%
Landes	397 226	18 881	4,75%
Lot-et-Garonne	333 180	25 582	7,68%
Pyrénées-Atlantiques	664 057	21 257	3,20%
Vienne	431 248	20 746	4,81%

Avec 143 062 logements en 2013, le parc de résidences principales privées potentiellement indigne (PPPI) touche 5,9 % du parc privé en Nouvelle-Aquitaine.

Le nombre résidences principales privées potentiellement indigne (RPPI) en Nouvelle Aquitaine est en évolution favorable depuis plusieurs années, puisque, entre 2009 et 2013, sont sortis 6 481 logements de la catégorie 6 et 27 361 logements des catégories 7-8. Attention, cependant, aux biais induits par le changement de méthodologie entre ces périodes.

### État des lieux sur les villes de plus de 25 000 habitants

	Libellé de la commune	PPPI	Total Résidences Principales Privées Hors PPPI	% PPPI Dans RP
Charente	Angoulême	1 157	15 350	7,0%
Charentes-Maritimes	Rochefort	1 009	9 396	9,7%
	Rochelle	1 056	28 810	3,5%
	Saintes	759	10 259	6,9%
Corrèze	Brive-la-Gaillarde	661	20 161	3,2%
Dordogne	Bergerac	802	16 538	4,6%
	Périgueux	935	20 275	4,4%
Gironde	Bègles	414	12 964	3,1%
	Bordeaux	7 452	148 515	4,8%
	Mérignac	801	34 480	2,3%
	Pessac	567	28 204	2,0%
	Saint-Médard-en-Jalles	225	12 504	1,8%
	Talence	488	23 547	2,0%
	Teste-de-Buch	515	15 938	3,1%
	Villeneuve-d'Ornon	302	13 560	2,2%
Landes	Mont-de-Marsan	852	15 876	5,1%
Lot et Garonne	Agen	1 247	20 863	5,6%
Pyrénées-Atlantiques	Anglet	284	23 925	1,2%
	Bayonne	1 047	27 629	3,7%
	Biarritz	578	23 806	2,4%
	Pau	1 229	50 605	2,4%
Deux-Sèvres	Niort	746	23 756	3,0%
Vienne	Châtelleraut	849	11 848	6,7%
	Poitiers	1 220	34 189	3,4%
Haute-Vienne	Limoges	2 732	50 886	5,1%

La proportion de RPPI dans la région en 2013 reste importante en catégorie 6 du classement cadastral : 39,8 % (969 000 RP) (France 32,9%). En catégorie 7-8, l'évolution très positive, entre 2009 et 2013, ramène le taux de RPPI par rapport au total des résidences principales privées de 4,6 % à 3,3 % (78 000 RP) (France 3,1%) [attention cependant au biais pouvant être induit par les modifications méthodologiques intervenues].

La proportion de RPPI classés 7-8 et antérieures à 1949 a diminué durant la même période, passant de 11 % à 8,3 %. La proportion est plus marquée en copropriétés et suit la même tendance passant de 18 % en 2009 à 13 % en 2013.

La densité de résidences principales (RP) dans le parc privé potentiellement indignes pour 1 000 RP parc privé est généralement plus importante dans les zones rurales les plus reculées et les plus pauvres.

Toutefois, quelques territoires, notamment en Médoc et nord Gironde, semblent beaucoup plus à risque que le reste de leur département.

Département	RPP total	RPP 7- 8	PPPI % 7-8	PPPI B3 « Noyau dur »	% B3 // 7-8	% Pop B3 > 59 ans	RPP 6	PPPI % 6	PPPI 6+7+8	PPPI % 6 + 7-8
Creuse	54 041	2 504	4,6%	846	33,8%	35,3%	2 323	4,3%	4 827	8,9%
Corrèze	106 392	3 040	2,9%	872	28,7%	35,6%	3 344	3,1%	6 384	6,0%
Dordogne	181 799	4 993	2,7%	1 644	32,9%	31,8%	7 936	4,4%	12 929	7,1%
Lot-et-Garonne	140 039	3 821	2,7%	1 238	32,4%	25,6%	8 387	6,0%	12 208	8,7%
Haute-Vienne	155 447	3 696	2,4%	1 212	32,8%	25,5%	6 181	4,0%	9 877	6,4%
Vienne	176 123	3 851	2,2%	1 159	30,1%	33,8%	7 311	4,2%	11 162	6,3%
Charente	147 140	2 743	1,9%	927	33,8%	29,1%	6 257	4,3%	9 000	6,1%
Landes	167 050	2 370	1,4%	752	31,7%	24,2%	6 983	4,2%	9 353	5,6%
Charente-Maritime	275 796	3 712	1,3%	1 162	31,3%	32,4%	12 844	4,7%	16 556	6,0%
Gironde	602 198	7 587	1,3%	2 615	34,5%	22,5%	26 728	4,4%	34 315	5,7%
Deux-Sèvres	150 871	1 631	1,1%	454	27,8%	34,0%	3 776	2,5%	5 407	3,6%
Pyrénées-Atlantiques	276 948	2 062	0,7%	650	31,5%	27,7%	8 982	3,2%	11 044	4,0%
Région NA	2 433 844	42 010	1,7%	13 531	32,2%	28,5%	101 052	4,2%	143 062	5,9%

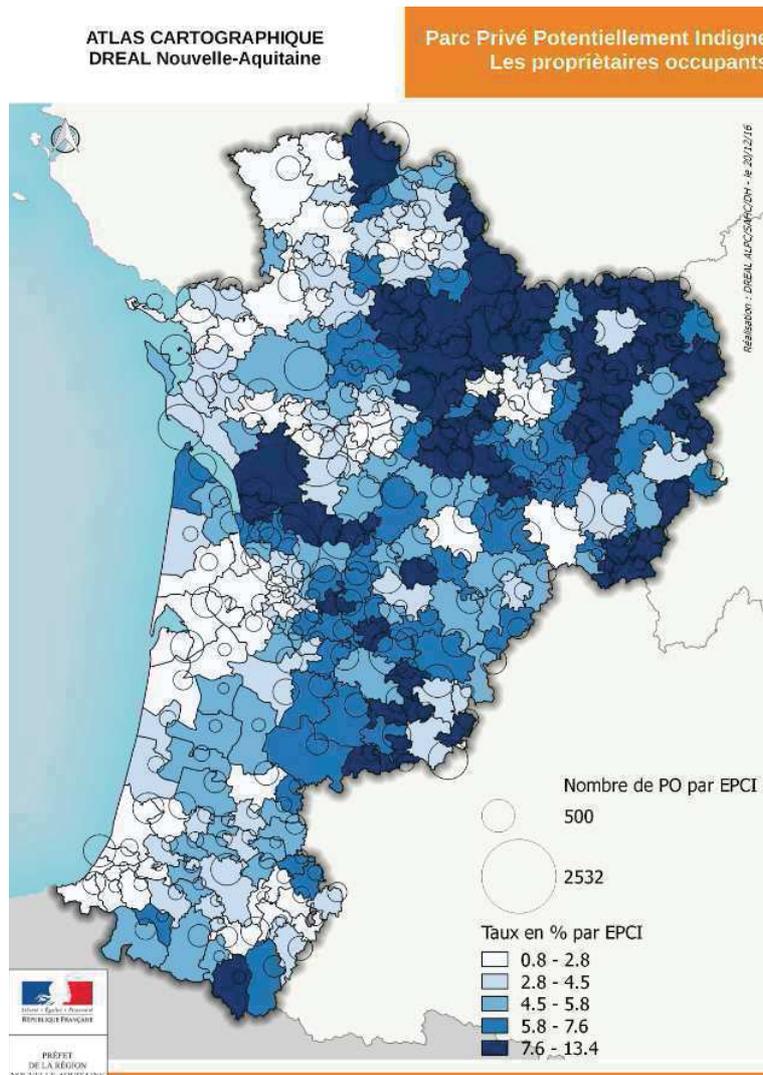
L'observation de la population ayant une tranche de revenus très faible (70% du seuil de pauvreté soit 35% du revenu médian) et occupant des logements du PPPI 7-8, permet de cerner un « noyau dur » de logements potentiellement indignes et d'aider au repérage de situations prioritaires.

Les proportions de PPPI 7-8, notamment en « noyau dur », sont plus élevées dans les départements plus ruraux à l'intérieur des terres. Par exemple, en Creuse, 2 504 logements, soit 4,6 % des 54 041 résidences principales privées du département, sont potentiellement indignes en classement 7 ou 8. Parmi ces 2 504 logements, 33,8 % (846) sont classés « B3 », c'est-à-dire que ces logements qualifiés dans les années 1970 en 7-8 sont actuellement occupés par des ménages disposant de revenus < 70 % du seuil de pauvreté : il y a donc une très grande probabilité qu'ils soient indignes. Dans plus de 35 % des cas, les occupants de ces logements B3 ont plus de 59 ans.

En effet, les personnes de 60 ans et plus, sont généralement plus exposées à être logées dans un logement indigne.

	Autres ménages		Jeunes ménages		Ménages âgés		Total
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	
Charente	4 454	49,5%	553	6,1%	3 993	44,4%	<b>9 000</b>
Charente-Maritime	8 841	53,4%	934	5,6%	6 781	41,0%	<b>16 556</b>
Dordogne	6 015	46,5%	516	4,0%	6 398	49,5%	<b>12 929</b>
Corrèze	2 561	40,1%	257	4,0%	3 566	55,9%	<b>6 384</b>
Creuse	1 903	39,4%	119	2,5%	2 805	58,1%	<b>4 827</b>
Gironde	19 924	58,1%	2 804	8,2%	11 587	33,8%	<b>34 315</b>
Landes	4 983	53,3%	420	4,5%	3 950	42,2%	<b>9 353</b>
Lot-et-Garonne	6 279	51,4%	584	4,8%	5 345	43,8%	<b>12 208</b>
Pyrénées-Atlantiques	5 896	53,4%	519	4,7%	4 629	41,9%	<b>11 044</b>
Deux-Sèvres	2 610	48,3%	374	6,9%	2 423	44,8%	<b>5 407</b>
Vienne	5 276	47,3%	833	7,5%	5 053	45,3%	<b>11 162</b>
Haute-Vienne	4 911	49,7%	755	7,6%	4 211	42,6%	<b>9 877</b>
<b>Nouvelle Aquitaine</b>	<b>73 653</b>	<b>51,5%</b>	<b>8 668</b>	<b>6,1%</b>	<b>60 741</b>	<b>42,5%</b>	<b>143 062</b>

## 2. Zoom sur les propriétaires occupants



La part des propriétaires occupants du parc privé potentiellement indigne est la plus forte dans le sud Vienne et une grande partie de l'ex-Limousin mais aussi dans le sud de la Charente-Maritime. Globalement, elle est plus forte en milieu rural et sur les territoires non tendus. Cette tendance en territoire rural est aussi liée à l'âge des populations et leur revenu, le nombre de personnes âgées à faibles revenus étant plus importantes dans ces territoires. Ce lien âge et revenus est observable dans sa partie inverse sur les zones littorales regroupant des populations âgées mais avec des moyens plus importants et ayant une part de propriétaires occupants dans un logement potentiellement indigne moindre.

## 3. Les outils de lutte contre l'habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne est une des 4 priorités de l'ANAH. Elle dispose pour cela d'une batterie d'outils allant :

- du repérage (PPPI, grille d'évaluation de la dégradation du bâti, dispositif d'observation (Veille et Observation des Copropriétés, Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés),
- à l'accompagnement des opérations programmées incitatives d'amélioration d'habitat sur des périmètres restreints via les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou à une échelle large via les Programmes d'Intérêt Général (PIG),
- en cas de danger pour les occupants la mise en place d'opérations de résorption de l'habitat indigne (RHI) et de traitement de l'habitat insalubre, remédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI).

### a. Les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne

Les PDLHI sont chargés de mettre en synergie les différents services et partenaires impliqués dans ce domaine : préfets, maires, acteurs de terrain pour repérer des situations d'habitat indigne (travailleurs sociaux, policiers et gendarmes...) ou acteurs ayant connaissance de situations d'habitat dégradé (Caisse d'allocations familiales, Mutualité sociale agricole...).

Les PDLHI permettent également d'assurer un lien avec le magistrat référent au Parquet en charge de l'habitat indigne pour information susceptibles d'une action pénale, de la non réalisation des travaux prescrits jusqu'aux situations de mise en danger de la vie d'autrui ou encore d'exploitation de la vulnérabilité humaine.

Les actions des PDLHI sont les suivantes :

- Traitement commun des plaintes et signalements
- Développement du repérage de terrain en mobilisant tous les acteurs potentiels
- Mise à jour et traitement des arrêtés non suivis d'effet

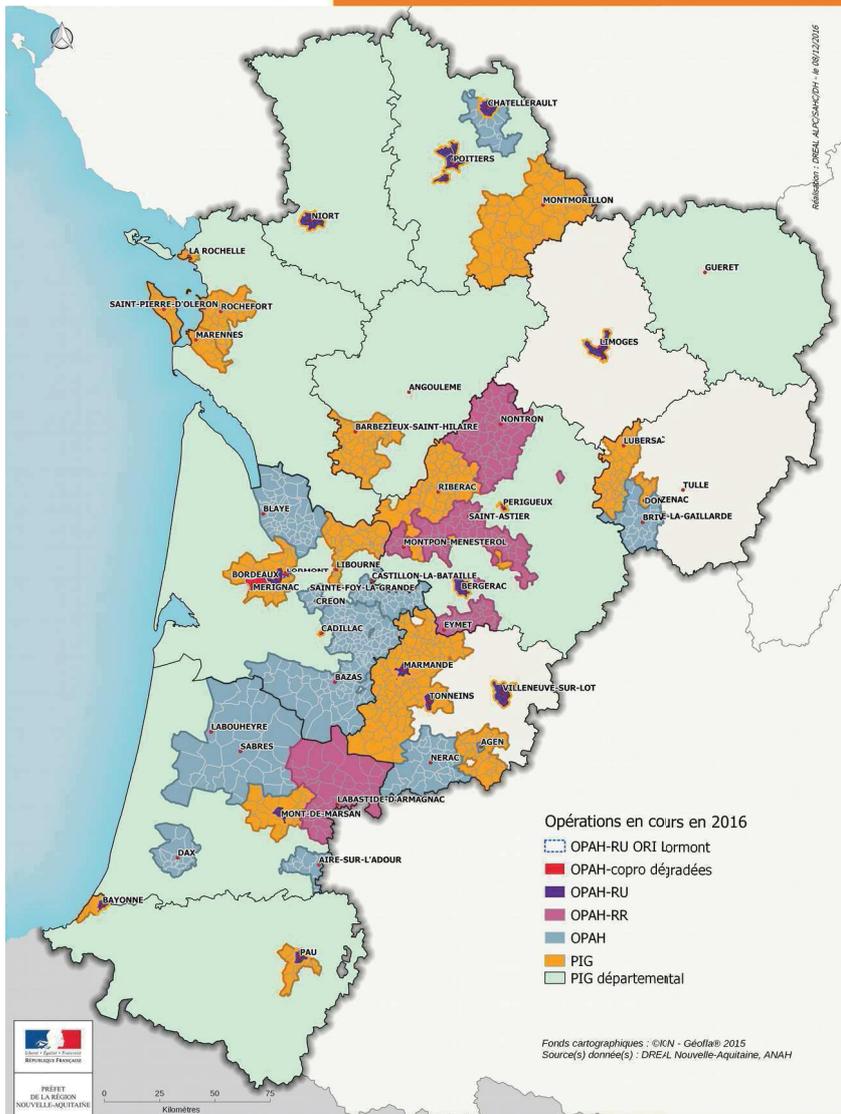
- Mise en œuvre de l'exécution d'office des mesures prescrites – travaux, hébergement, relogement
- Accompagnement des communes les moins armées pour la mise en œuvre des polices générales et spéciales ou encore celles en PNRQAD ayant une action coercitive faible
- Accompagnement social des populations le nécessitant
- Faire le lien entre lutte contre l'habitat indigne et application de la loi relative au DALO (Droit au logement opposable)
- Faire le lien avec les magistrats référents auprès des Parquets

## b. Les outils incitatifs : OPAH et PIG

ATLAS CARTOGRAPHIQUE  
DREAL Nouvelle-Aquitaine

Opérations programmées de l'ANAH

Localisation des OPAH et PIG en cours en 2016 sur la région Nouvelle Aquitaine.



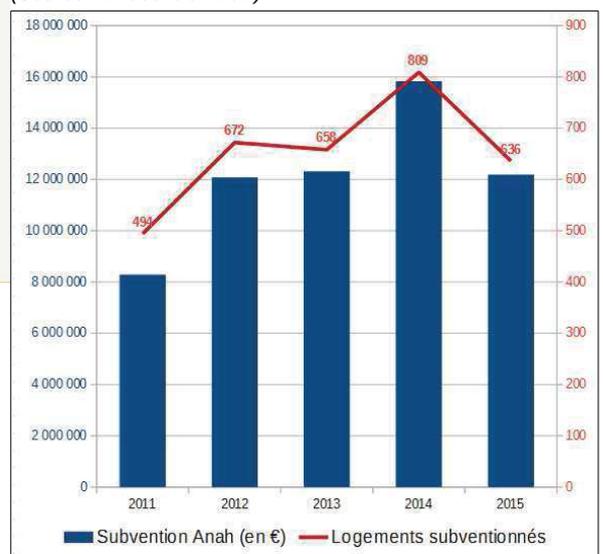
Ces opérations permettent, via les opérateurs, de faire un repérage des situations d'indignité, d'accorder des subventions aux propriétaires mais également d'apporter un accompagnement social à ces personnes fragiles.

En Nouvelle-Aquitaine, il faut souligner la présence de 2 PIG départementaux en Creuse et en Dordogne dont la seule thématique est la lutte contre l'habitat indigne.

Les subventions de l'ANAH financent les réhabilitations de logements indignes et très dégradés, que ce soit sur des actions individuelles ou dans le cadre d'opérations programmées (OPAH, PIG).

Les départements les plus urbains sont ceux où il y a le plus de sorties d'insalubrité (Gironde, Pyrénées-Atlantiques). Pour les autres départements, il y a une relative homogénéité avec entre 30 et 40 logements réhabilités par an exceptés pour les départements de la Creuse et dans une moindre mesure de la Corrèze qui ont peu de dossiers subventionnés.

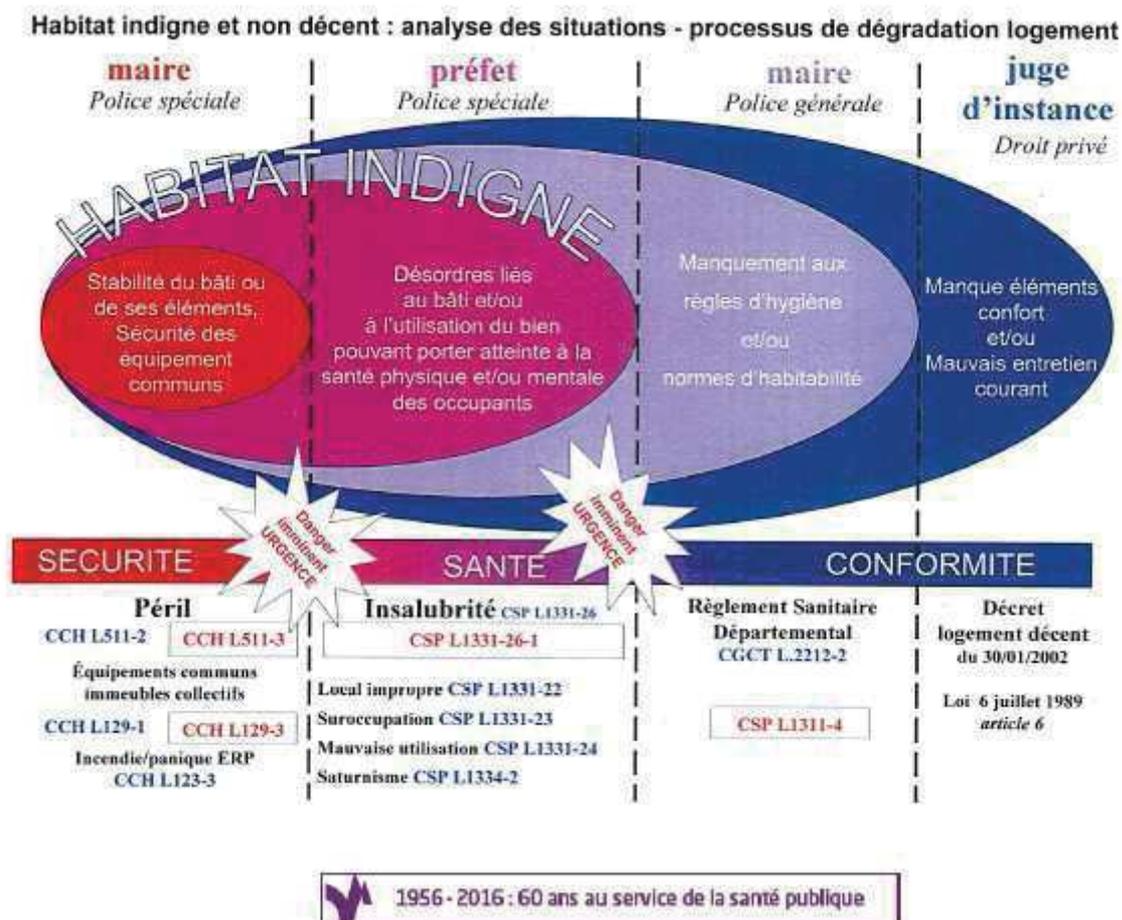
Subventions Anah des logements indignes et très dégradés en Nouvelle-Aquitaine entre 2011 et 2015 (Source : Infocentre Anah)



Départements	NB logements	Subventions Anah	Subvention/logement
016 Charente	211	3 585 279 €	16 992 €
017 Charente-Maritime	355	5 673 569 €	15 982 €
019 Corrèze	101	1 675 363 €	16 588 €
023 Creuse	36	665 982 €	18 500 €
024 Dordogne	224	4 148 326 €	18 519 €
033 Gironde	576	11 015 451 €	19 124 €
040 Landes	210	4 457 141 €	21 224 €
047 Lot-et-Garonne	266	4 399 288 €	16 539 €
064 Pyrénées-Atlantiques	779	15 782 215 €	20 260 €
079 Deux-Sèvres	203	3 670 771 €	18 083 €
086 Vienne	157	2 754 304 €	17 543 €
087 Haute-Vienne	151	2 862 094 €	18 954 €

### c. Les outils coercitifs : les arrêtés comme clé d'entrée nécessaire

Toute action coercitive commence par la prise d'un arrêté, qui relève du maire en cas de sécurité et au préfet en cas de salubrité. Dès lors, une mesure du risque est réalisée qui évalue l'état de dégradation et de désordre, et le degré d'urgence d'intervention (immédiat, imminent ou ordinaire).



Les services déconcentrés de l'État diligent des diagnostics suite à signalements, à des travaux d'office si les propriétaires bailleurs ne réalisent pas les prescriptions des arrêtés préfectoraux et font face aux frais de relogement des ménages déplacés pour des raisons d'habitat indigne. Ces actions sont financées par le BOP 135. L'État agit plus directement dans les zones rurales, les agglomérations disposant d'une compétence spécifique sur ce domaine.

Tous les départements financent des travaux d'office.

	16	17	19	23	24	33	40	47	64	79	86	87	N-A
Travaux d'office	0 €	7 466 €	0 €	6 370 €	92 115 €	3 085 €	0 €	141 804 €	2 687 €	0 €	53 944 €	5 611 €	313 081 €
Diagnostics des logements	4 443 €	59 662 €	2 215 €	2 302 €	39 768 €	1 597 €	1 399 €	22 393 €	2 587 €	6 035 €	72 435 €	9 809 €	224 644 €
Re-logement pour danger ou travaux	12 370 €	53 792 €	0 €	0 €	1 850 €	12 885 €	0 €	0 €	27 222 €	0 €	5 242 €	4 909 €	118 270 €

La procédure de travaux d'office prévoit que l'État finance et réalise les travaux d'urgence liés puis doit recouvrer les montants payés auprès du propriétaire. Néanmoins, la complexité des procédures de recouvrement auprès des propriétaires et le temps important à y consacrer mettent à mal cette récupération des fonds sur le BOP 135.

Depuis 2009, l'ANAH s'est vue confier la compétence de traitement de l'habitat indigne à l'échelle urbaine (soit à l'îlot ou au quartier). Les outils à disposition sont la RHI (résorption de l'habitat insalubre) préexistant, et le THIR/ORI (traitement de l'habitat insalubre, remédiable ou dangereux, et les opérations de restauration immobilière). Il s'agit notamment d'intégrer un volet foncier dans une OPAH ou un PIG. On est donc sur la base de 3 clés d'entrée pour lutter contre l'habitat insalubre : l'occupation (immeubles significativement occupés), les arrêtés (immeubles visés par des procédures) et un projet pour la production de logements dans un objectif de mixité sociale.

Ainsi, la Communauté d'Agglomération de Pau Pyrénées a identifié, dans le centre-ville de Pau, 36 immeubles dans lesquels se combinent des enjeux d'habitat dégradé, de vacance, de cadre de vie, de commerce, de stationnement et d'espaces publics. En 2016, une première enveloppe de près de 834 000 € de financement de l'Anah permettra le traitement de 5 immeubles soit 72 logements, en partenariat très étroit et important de la collectivité (prise d'arrêtés de péril, Déclaration d'Utilité Publique et acquisition).

Le plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale a fixé l'objectif d'approfondir les outils de programmation territoriale de l'offre d'hébergement. De gros efforts ont été fournis dans les départements pour mener à bien les diagnostics à 360° et lancer les PLALHPD.

Un constat commun en ressort sur la nécessité de fiabiliser les données d'observation au niveau territorial, rôle qui incombe notamment aux services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO). En effet, ils incarnent l'idée d'un guichet unique des demandes d'hébergement et de logement adapté, ils réceptionnent et orientent l'ensemble des demandes de chaque département. Actuellement en Nouvelle-Aquitaine 14 SIAO sont en place (1 pour 10 départements, 2 en Pyrénées-Atlantiques avec une répartition géographique et 2 dans les Deux-Sèvres avec un traitement séparé des demandes d'urgence et d'insertion).

La question du système d'information des SIAO est au cœur de l'actualité. L'État met en place le SI-SIAO qui a vocation à équiper tous les SIAO dès la fin de l'année 2017.

Les chiffres disponibles montrent que la situation de **la région est marquée par une augmentation des demandes** (source : enquêtes AHI 2015 et 2016): 221 213 demandes d'hébergement et de logement adapté ont été déposés en 2016 (209 699 en 2015), soit une hausse de 5%.

Département	16	17	19	23	24	33	40	47	64	79	86	87	N-A
Taux de demande traitée (nombre total d'orientation/nombre total de demande)	100 %	97 %	89 %	96 %	94 %	33 %	56 %	84 %	97 %	94 %	71 %	19 %	74 %
Taux de demandes traitées en nombre de personnes différentes	82 %	82 %	89 %	93 %	88 %	54 %	56 %	97 %	97 %	100 %	27 %	23 %	68 %

La notion de demande en nombre de personnes différentes est mieux partagée entre les départements et donc est plus proche de la réalité.

À ce jour il existe à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine une étude sur le profil administratif des demandeurs. Parmi les personnes hébergées dans les structures financées par le BOP 177, 18 % sont en lien avec la demande d'asile. Le taux monte à 96 % pour les personnes à l'hôtel.

Enfin, si les diagnostics à 360° ont mis en évidence des situations très différentes selon les territoires, certains profils plus complexes soulignent les insuffisances récurrentes du dispositif accueil-hébergement-insertion (AHI) sur l'ensemble du territoire : ce sont les personnes cumulant des problèmes de précarité et de santé, les jeunes de moins de 25 ans en situation de rupture familiale et/ou économique, les personnes depuis longtemps à la rue et les déboutés du droit d'asile.

Le parc AHI Nouvelle-Aquitaine au 31 décembre 2016 (source enquête AHI au 31 décembre 2016) se compose de 6596 places d'hébergement (urgence, stabilisation, insertion, hôtel et dispositif ALT) et de 7 687 places de logement adapté. D'autres acteurs intervenant aussi sur le domaine, ces données ne sont pas exhaustives (par exemple certaines communes ont des places d'hébergement d'urgence non financées par l'État).

## 1. La veille sociale

**Le 115** est le numéro d'urgence sociale anonyme et gratuit. Ce dispositif est présent dans tous les départements et fonctionne 24h/24.

**Les équipes mobiles** se déplacent chaque soir vers les sans-abris pour leur apporter écoute et réconfort et amorcer un travail de réinsertion sociale. On recense 32 équipes mobiles en Nouvelle-Aquitaine dont 10 spécialisées psychiatrie. Il n'y en a pas en Creuse.

Les services d'accueil et d'orientation (SAO) accueillent le public de l'urgence sociale et permettent une évaluation afin de proposer un accompagnement adéquat. Il y a 14 SAO sur la région mais aucun en Corrèze, dans les Landes et dans les Pyrénées-Atlantiques.

**Les « accueils de jour »** où les sans-abri peuvent trouver dans la journée des prestations de la vie quotidienne (douche, laverie, bagagerie,...), une aide à des démarches, l'appui des travailleurs sociaux. 46 accueils de jour sont ouverts au niveau régional et couvrent tout le territoire hors Creuse.

	Nombre de sites d'accueil SAO	Nombre d'équipes mobiles	Dont nombre d'équipes mobiles spécialisées	Nombre de sites d'accueil de jours (y/c ceux ouverts la nuit)
16	0	2	1	3
17	3	2	0	4
19	0	3	1	3
23	1	0	0	0
24	2	4	2	5
33	1	2	1	14
40	0	3	3	2
47	3	4	1	3
64	0	2	1	5
79	1	3	0	1
86	3	1	0	2
87	1	6	0	4
<b>NA</b>	<b>15</b>	<b>32</b>	<b>10</b>	<b>46</b>

## 2. Les centres d'hébergement

Trois types d'accueil sont pratiqués dans les centres d'hébergement : l'urgence, la stabilisation et l'insertion. Ces centres existent sous la forme de CHRS (établissements sociaux relevant du Code de l'action sociale et des familles habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale) mais aussi dans des centres hors-CHRS financés grâce à des subventions annuelles.

### ■ Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) : 2 815 places

Les CHRS accueillent des personnes isolées ou des familles qui connaissent des difficultés sociales ou économiques. Certaines structures sont spécialisées dans l'accueil d'un public spécifique ou prioritaire (femmes victimes de violence par exemple). L'accueil est réalisé en chambres individuelles ou en logement éclaté. Des intervenants sociaux sont présents 24h/24.

La durée de l'hébergement est déterminée et renouvelable avec un bilan tous les six mois. L'objectif est une insertion durable en milieu adapté (logement, emploi,..) Du 1<sup>er</sup> janvier au 12 décembre 2016, 3289 personnes sont sorties de CHRS vers le logement.

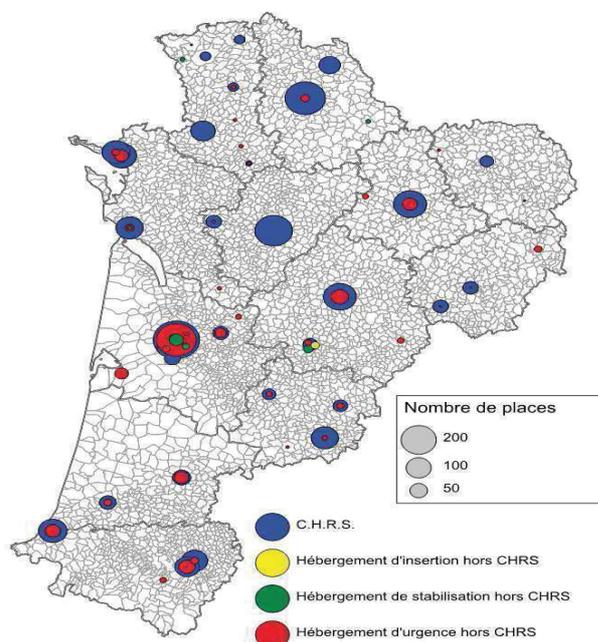
L'offre d'hébergement en CHRS, inégalement répartie, est **inférieure à la moyenne nationale** :

Département	16	17	19	23	24	33	40	47	64	79	86	87	N-A	France
Taux d'équipement	1,58	1,33	0,71	0,58	1,1	0,68	0,5	1,18	1,03	0,9	1,56	0,96	0,98	1,17

(taux d'équipement pour 1 000 habitants entre 25 et 59 ans)

### ■ Les centres hors-CHRS: 854 places

Hébergements en CHRS et hors CHRS en Nouvelle-Aquitaine



source : DRDJSCS Nouvelle-Aquitaine  
cartographie : DRDJSCS Nouvelle-Aquitaine sur Cartes et Données - © Artique

Les CHU (centres d'hébergement d'urgence) assurent l'hébergement temporaire de personnes ou familles sans-abri et les aident dans leurs démarches d'accès aux droits et de recherche d'un logement ou d'une structure d'insertion adaptée.

Il n'y a pas de conditions réglementaires de ressources. Il s'agit d'un accueil «inconditionnel», c'est-à-dire sans sélection des publics accueillis, et notamment sans condition de régularité du séjour.

Les CHS (centres d'hébergement et de stabilisation) : à mi-chemin entre les CHRS et les CHU, ces établissements, ouverts 24h/24h, proposent un accompagnement social, afin de permettre aux personnes éloignées de l'insertion de se stabiliser et de favoriser leur orientation ultérieure vers des structures adaptées à leur situation.

### ■ Hôtels : 401 places

Les hôtels accueillent des personnes et des familles en situation de détresse, souvent orientées par le 115, à défaut de places disponibles dans les centres d'hébergement d'urgence. Le 31 décembre 2016, 401 places d'hôtel étaient ouvertes en Nouvelle-Aquitaine.

### ■ Logements et chambres conventionnés à l'ALT (aide au logement temporaire) : 2 539 places

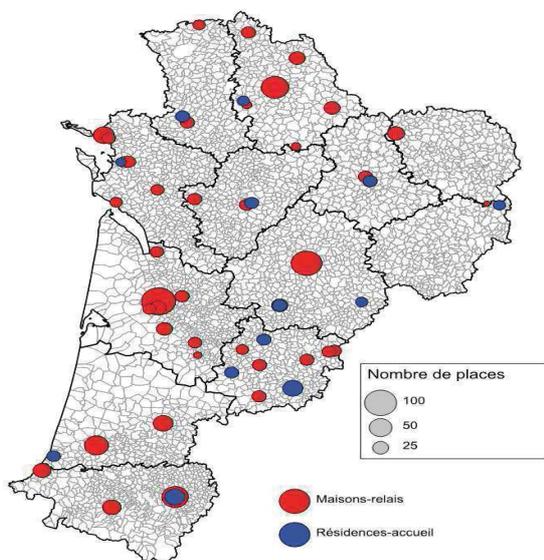
L'hébergement est à destination des personnes défavorisées sans logement et qui ne peuvent être hébergées en CHRS ou dont la situation ne le justifie pas. Ces structures sont utilisées pour les situations d'urgence ou pour les personnes autonomes en insertion.

Les logements ou chambres sont situés dans un parc très diversifié (parc privé, parc social, résidences sociales, hébergement d'urgence ou hôtel). Ces logements et chambres accueillant ces personnes sont propriétés des associations ou CCAS ou pris en location par celles-ci.

## 3. Le logement adapté

### ■ Les maisons relais ou pensions de famille : 1 442 places dont 268 places de résidences-accueil

Pensions de famille et résidences accueil en Nouvelle-Aquitaine



source : DRDJSCS Nouvelle-Aquitaine  
cartographie : DRDJSCS Nouvelle-Aquitaine sur Cartes et Données - © Artique

Les maisons relais ou pensions de famille accueillent des personnes isolées, très désocialisées, fréquentant ou ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire. Il s'agit de personnes au faible niveau de ressources dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont l'accès à un logement apparaît difficile à court terme.

Cet accueil est sans limitation de durée. Le principe étant de proposer un habitat pérenne.

L'hébergement est réalisé dans une structure de taille réduite alliant logements privatifs et espaces collectifs. Un hôte ayant une qualification ou une expérience reconnue dans le domaine social et/ou l'insertion est présent en journée.

La région Nouvelle-Aquitaine se caractérise par un effort de création de places de maisons relais important en ex-Aquitaine et en ex-Poitou-Charentes leur permettant d'atteindre un taux d'équipement supérieur au national. Soit :

Département	16	17	19	23	24	33	40	47	64	79	86	87	N-A	France
Taux d'équipement	0,36	0,43	0,14	0,6	0,82	0,30	0,58	1,44	0,52	0,31	0,83	0,39	0,5	0,34

(taux d'équipement pour 1 000 habitants entre 25 et 59 ans)

■ **Les résidences accueil** sont un type particulier de maisons-relais destinées aux personnes handicapées psychiques stabilisées ou vieillissantes, au faible niveau de ressources, en situation d'isolement ou d'exclusion sociale et suffisamment autonomes pour accéder à un logement privatif, dès lors qu'un accompagnement et des soins sont garantis.

La résidence accueil prévoit un partenariat formalisé avec des équipes de soins et d'accompagnement social et médico-social adapté. Le projet social s'articule autour d'un triptyque : présence d'un hôte, accompagnement social et accompagnement sanitaire.

### ■ **Le logement en sous-location : 616 places**

La sous-location est destinée aux ménages défavorisés.

Le bail est à durée déterminée et il peut, soit glisser vers un bail classique, soit constituer une réponse temporaire avant l'accès à un autre logement. L'objectif est de sécuriser la relation entre le propriétaire (dans le parc privé ou public) et le locataire par l'intermédiaire d'un tiers et de faire accéder le sous-locataire à un statut de locataire.

Au 30 juin 2016, seul le département de la Haute-Vienne ne disposait pas de logements en sous-location.

### ■ **L'intermédiation locative en mandat de gestion : 368 places**

La gestion locative adaptée est destinée aux ménages défavorisés, en difficulté d'insertion économique, sociale, administrative.

La durée de la location est fixée dans le bail. Les agences immobilières spécialisées à vocation sociale constituées sous la forme d'associations ou d'unions d'économie sociale ont un rôle de médiation envers les propriétaires bailleurs pour permettre l'accueil de ménages défavorisés tant en ce qui concerne leur solvabilité que leur accompagnement social.

La Charente-Maritime, les Landes et les Pyrénées-Atlantiques financent ce type de place sur le BOP 177. D'autres places peuvent être portés par d'autres dispositifs.

### ■ **Les résidences sociales « classiques » : 1 700 places**

Les résidences sociales accueillent les personnes en difficulté sociale et/ou économique ayant besoin d'un logement temporaire ou dans l'attente d'un logement durable.

La durée de l'hébergement est de un mois renouvelable sans limitation de durée mais ces résidences ont une vocation d'accueil temporaire rappelée généralement dans le projet social (accueil variant selon les situations entre 1 mois et 2 ans).

L'hébergement est réalisé en logements collectifs associant logements privatifs et espaces collectifs.

### ■ **Les foyers de travailleurs migrants (FTM) : 172 places**

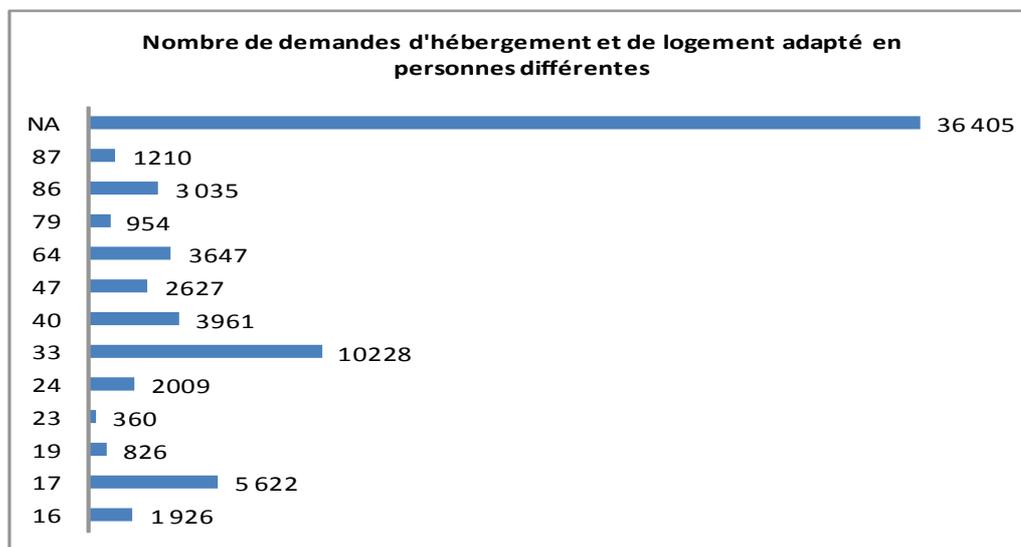
Ces foyers accueillent des travailleurs immigrés. Cependant des personnes en situation d'exclusion peuvent désormais être accueillies dans les foyers qui comportent des places ou logements vacants.

L'hébergement est réalisé en chambres ou logements et espaces collectifs et la durée varie et peut être sans limitation. Seule la Gironde possède 6 foyers de travailleurs migrants, totalisant 244 places.

### ■ **Les foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) : 3 108 places**

Les foyers de jeunes travailleurs accueillent les jeunes de 16 à 25 ans en cours d'insertion sociale et professionnelle dans une résidence adaptée à leurs besoins avec des services d'ordre socio-éducatif. Cet hébergement est élargi de façon limitée aux jeunes de 25 à 30 ans.

L'hébergement est réalisé en chambres ou logements et espaces collectifs dans un foyer intégré, ou dans un foyer-soleil combinant unité centrale avec services et espaces collectifs, et logements disséminés à proximité dans le diffus. La durée est de un mois renouvelable sans limitation de durée.



## 4. Les structures spécifiques

### ■ Les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS)

Ces résidences offrent aux personnes en difficultés une solution d'hébergement à coût maîtrisé. Il s'agit d'une alternative aux hôtels meublés chers et de qualité inférieure.

L'hébergement est réalisé dans des petits logements autonomes équipés et meublés. La durée de cet accueil varie de la journée, à la semaine ou au mois. La région dispose de deux structures RHVS situées en Gironde.

### ■ Lit Halte Soins Santé (LHSS)

	LHSS
24	5
33	16
40	2
47	5
64	12
79	5
86	6
87	9
NA	60

Les LHSS sont destinés aux personnes sans domicile ayant besoin de soins sans relever d'une hospitalisation. Ces structures sont également accessibles aux personnes handicapées.

Elles sont ouvertes 24h/24 et 365 jours/an. La durée du séjour ne doit pas excéder 2 mois mais reste conditionnée à l'état de santé de la personne et à la possibilité d'une solution à la sortie.

Selon les besoins, les lits peuvent être regroupés en un lieu unique ou installés dans différents sites. Sur un même site, le nombre de lits ne doit excéder 30 unités. Inclus dans une structure préexistante (CHRS par exemple), ils ne doivent pas représenter plus de 15 % de l'ensemble des lits sans jamais dépasser le nombre de 30.

La région dispose de 60 lits répartis dans tous les départements sauf en Charente-Maritime, en Corrèze, en Creuse et en Dordogne.

### ■ Les centres d'accueil pour les demandeurs d'asile (CADA) : 3 240 places

Ces centres accueillent les demandeurs d'asile en cours de procédure de demande d'asile pendant la durée de l'instruction de leur dossier par l'OFPRA (office français de protection des réfugiés et apatrides) et de la Cour nationale du droit d'asile dans des structures collectives ou des logements diffus (appartements). Le 31 décembre 2016, on dénombrait 3240 places de CADA dans la Nouvelle-Aquitaine.

	CADA
16	140
17	440
19	140
23	90
24	291
33	939
40	116
47	237
64	416
79	237
86	238
87	274
NA	3240

### ■ Dispositif d'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile (HUDA) : 809 places

Ce dispositif accueille les demandeurs d'asile préalablement à leur admission en CADA, les demandeurs ne pouvant bénéficier d'un hébergement en CADA et à titre exceptionnel et transitoire les personnes sortant de CADA sans autre solution d'hébergement.

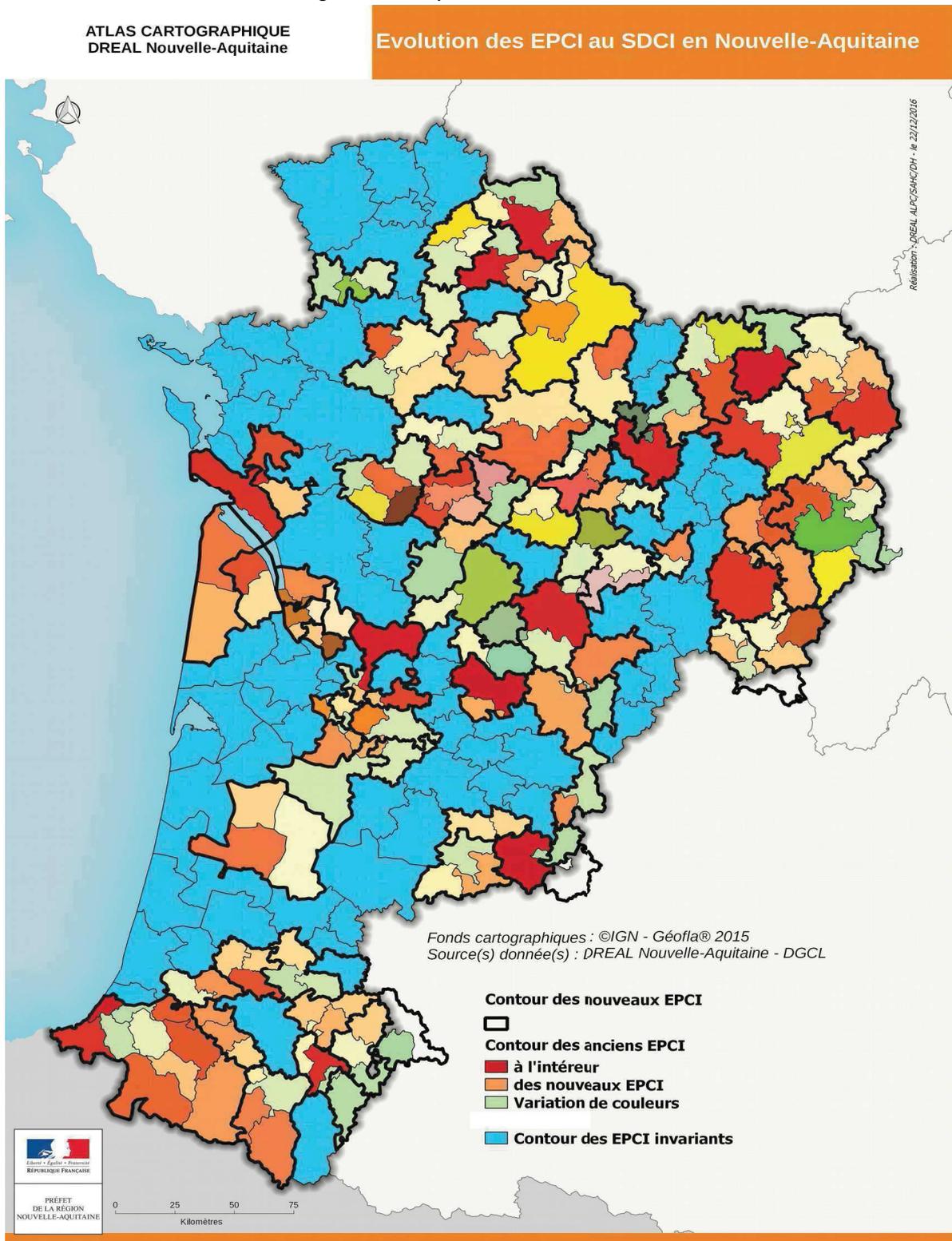
L'hébergement est temporaire et les places sont réparties dans les foyers de travailleurs migrants, dans les structures collectives ou en hôtels. Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, il y avait 809 places d'HUDA au sein de la région,

### ■ Centre provisoire d'hébergement (CPH) : 120 places

Centres d'hébergement et de réinsertion sociale destinés spécifiquement aux réfugiés statutaires particulièrement vulnérables pour faciliter leur insertion sociale et professionnelle. À ce jour, il y a un CPH en Pyrénées-Atlantiques et un autre en Gironde.

## 1 - Les EPCI

Une évolution marquante de l'intercommunalité en Nouvelle-Aquitaine, de manière plus importante encore dans le nord et l'est de la région, ainsi qu'au sud.



(Une modification sera apportée sur la carte concernant la Haute-Vienne : au nord, Brame Benaize fusionne avec Basse Marche et Haut Limousin)

Avec la mise en œuvre de la loi Notre, la Nouvelle-Aquitaine passe de 251 EPCI à 147 EPCI, soit une diminution de 41 %, et de très fortes variations selon les départements. Les plus fortes baisses d'EPCI concernent la Creuse (- 73 %), les Pyrénées-Atlantiques (- 69 %), la Vienne (- 63 %) et la Charente (- 60 %) et dans une moindre mesure la Corrèze (- 55%).

Département	Nombre de communes	Population 2013	EPCI périmètre 2016			EPCI périmètre 2017			Evolution du nb d'EPCI 2016-2017
			Nb d'EPCI	Nb moyen de communes par EPCI	Population moyenne par EPCI	Nb d'EPCI	Nb moyen de communes par EPCI	Population moyenne par EPCI	
Charente	394	353 482	20	20	17 674	8	49	44 185	-60%
Charente-Maritime	469	633 417	13	36	48 724	12	39	52 785	-8%
Corrèze	283	240 441	20	14	12 022	9	35	28 060	-55%
Creuse	259	120 872	15	17	8 058	4	62	29 747	-73%
Dordogne	543	414 060	26	21	15 925	19	29	21 793	-27%
Gironde	542	1 508 366	37	15	40 767	28	19	53 870	-24%
Landes	341	400 207	24	14	16 675	17	20	23 542	-29%
Lot-et-Garonne	317	332 676	16	20	20 792	12	26	27 723	-25%
Pyrénées-Atlantiques	538	662 359	29	19	22 840	9	60	73 595	-69%
Deux-Sèvres	297	371 632	13	23	28 587	8	37	46 454	-38%
Vienne	280	431 248	19	15	22 697	7	40	61 607	-63%
Haute-Vienne	202	376 196	19	11	19 800	14	14	26 871	-26%
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>4 465</b>	<b>5 844 956</b>	<b>251</b>	<b>18</b>	<b>23 287</b>	<b>147</b>	<b>30</b>	<b>39 831</b>	<b>-41%</b>

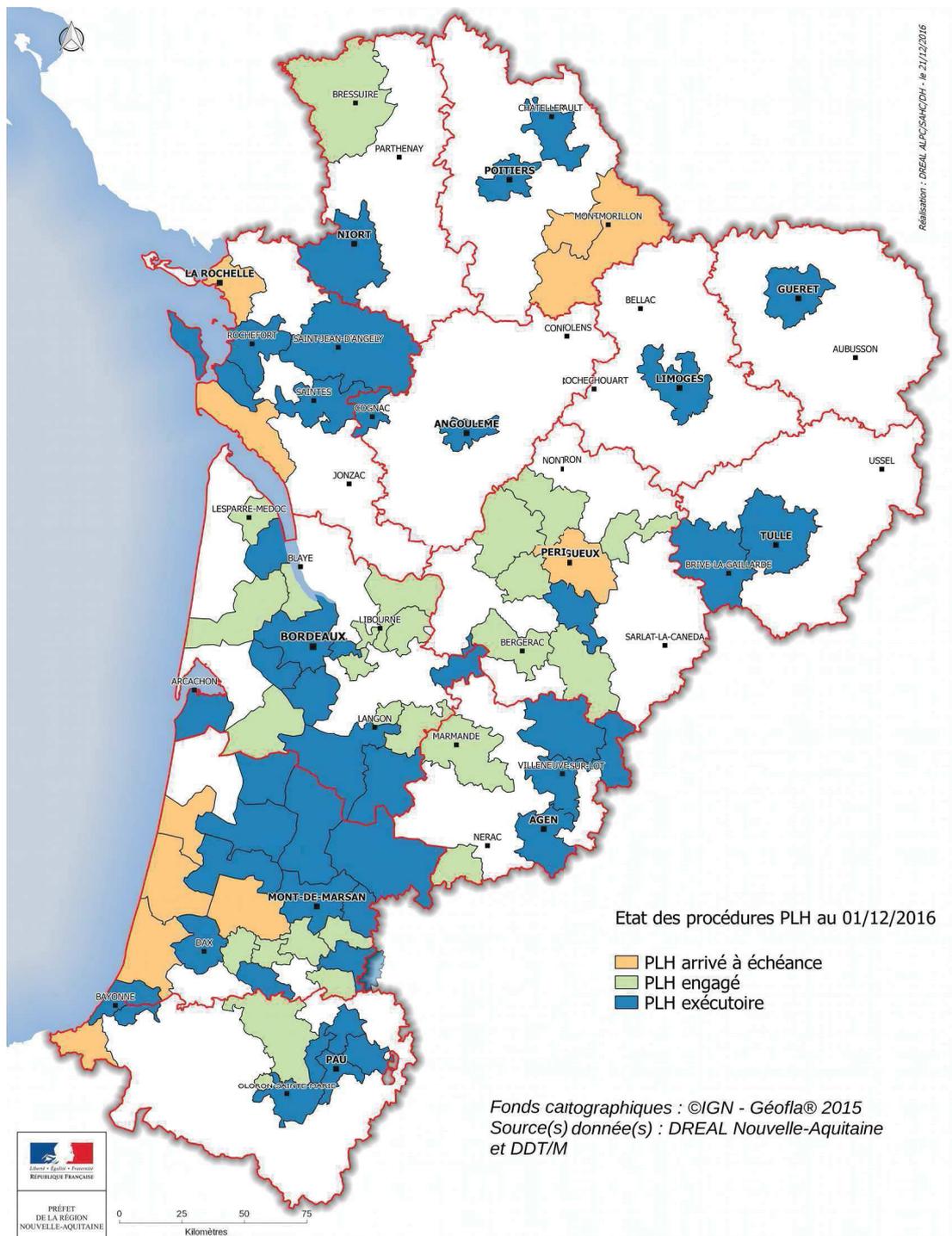
Le nombre de communautés d'agglomération ne change pas, cependant une nouvelle communauté d'agglomération va être créée autour de Cognac (16) et deux ont fusionné au 1<sup>er</sup> janvier dans les Pyrénées-Atlantiques au sein de la CA Pays Basque : les CA Côte Basque Adour (ACBA) et CA Sud Pays Basque ainsi que 4 communautés de communes. Cette CA devient le plus gros EPCI de la région en nombre de communes (158 communes avec près de 300 000 habitants) devant la CC de la Haute Saintonge (129 communes) et la CC des Vals de Saintonge (111 communes).

Les communautés d'agglomération de Poitiers et Limoges devraient devenir communauté urbaine.

Département	Catégorie d'EPCI en 2016				Catégorie d'EPCI en 2017			
	CA	CC	Métropole	Total	CA	CC	Métropole	Total
Charente	1	19		20	2	6		8
Charente-Maritime	4	9		13	4	8		12
Corrèze	2	18		20	2	7		9
Creuse	1	14		15	1	3		4
Dordogne	2	24		26	2	17		19
Gironde	2	34	1	37	2	25	1	28
Landes	2	22		24	2	15		17
Lot-et-Garonne	3	13		16	3	9		12
Pyrénées-Atlantiques	3	26		29	2	7		9
Deux-Sèvres	2	11		13	2	6		8
Vienne	2	17		19	2	5		7
Haute-Vienne	1	18		19	1	13		14
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>25</b>	<b>225</b>	<b>1</b>	<b>251</b>	<b>25</b>	<b>121</b>	<b>1</b>	<b>147</b>

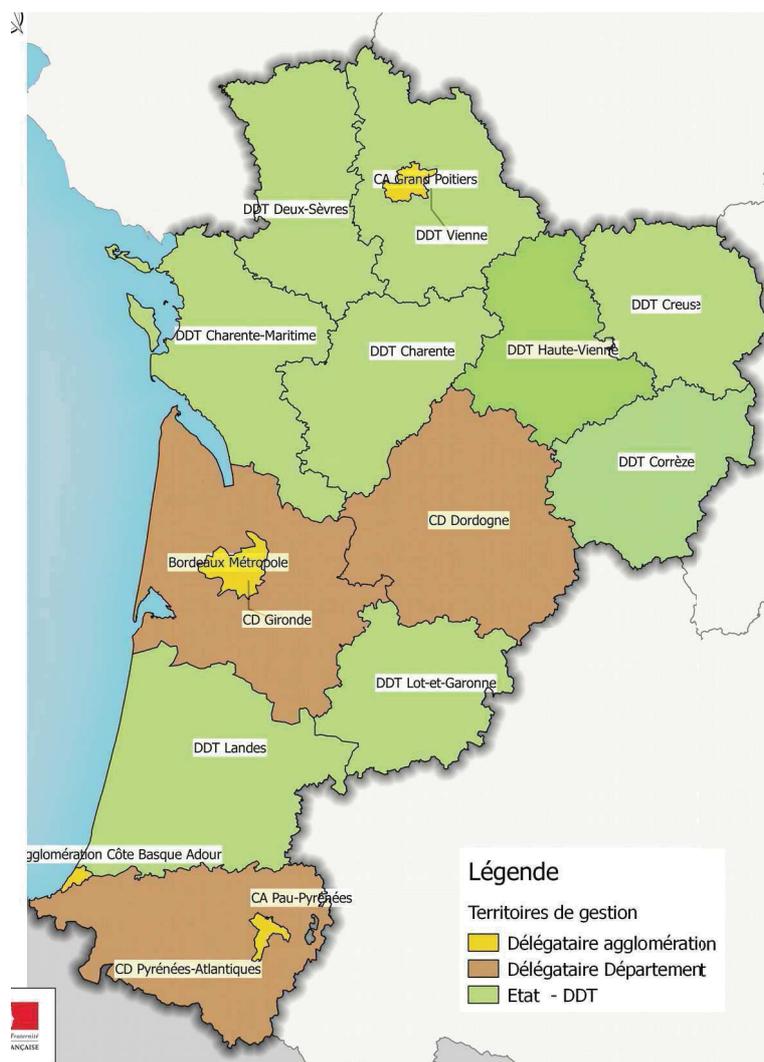
## 2 – La mise en œuvre des politiques locales de l'habitat

### Les PLH



Procédure PLH (novembre 2016)	part de la population	part de communes
PLH arrivé à échéance	9%	5%
PLH engagé	10%	13%
PLH exécutoire	47%	21%
<b>total PLH</b>	<b>66%</b>	<b>39%</b>

## Les délégataires d'aides à la pierre



Source : GéoKit 3 / RPLS 2015

A noter également la présence sur le territoire d'Action Logement, financeur du logement locatif social, pour lequel les territoires d'intervention sont proches des zones d'emploi les plus importantes.

### 3 – Les outils de mise en œuvre

#### Les agences d'urbanisme

Deux agences d'urbanisme sont présentes sur le territoire :

- A'urba (agence d'urbanisme de Bordeaux Métropole Aquitaine), dont le périmètre d'action se concentre sur les territoires girondins.

- AUDAP (agence d'urbanisme Atlantique et Pyrénées), dont le périmètre d'action est celui du département des Pyrénées Atlantiques (ainsi qu'une partie du sud des Landes).

Le territoire de Nouvelle-Aquitaine est partiellement couvert par des délégations de compétence :

- 4 EPCI : Bordeaux Métropole en Gironde, Communautés agglomération du Grand Poitiers en Vienne, Agglomération Côte Basque Adour et Pau-Pyrénées en Pyrénées-Atlantiques.

- 3 conseils départementaux : Dordogne, Gironde et Pyrénées-Atlantiques.

## Les établissements publics fonciers

Il existe 5 EPF en Nouvelle-Aquitaine, 1 EPF d'État sur 4 EPF locaux.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes est un établissement public d'Etat créé en 2008 par décret du Ministre en charge du Logement et de l'Urbanisme. Son périmètre de compétence actuel a été fixé à l'origine par décret sur les quatre départements Charente, Charente-Maritime, Deux-Sèvres et Vienne. Il intervient pour une large part sur le portage foncier dans le domaine de l'habitat (développement d'une offre nouvelle de logements et renouvellement et revitalisation des bourgs et des villes). Un projet d'extension sur la Nouvelle-Aquitaine est à l'étude (sur les territoires non couverts par un EPF local).

Par ailleurs, il existe 4 EPF locaux en Nouvelle Aquitaine. Deux ont plus de dix ans d'existence (Landes et Pays Basque, les deux autres étant plus récents. Ils ont tous un périmètre infra-départemental, même si l'EPFL « Landes foncier » a vocation à s'étendre à l'ensemble du département :

- Le département des **Pyrénées-Atlantiques** comporte 2 EPFL : l'EPFL Pays-Basque créé en **décembre 2005** et l'EPFL Béarn Pyrénées créé en **octobre 2010**,

- Le Conseil général des Landes, s'appuyant sur son agence technique (ADACL), a encouragé la création de l'EPFL Landes foncier (cité supra) en **novembre 2005**,

- La communauté d'agglomération d'**Agen** est à l'initiative de la création d'un EPFL sur son territoire en **mai 2011**.

Ces EPF locaux interviennent notamment pour le portage foncier pour l'habitat et l'économie excepté l'EPF de l'agglomération d'Agen tourné quasiment exclusivement sur le développement économique. Cependant, des projets d'intervention autour d'une OPAH RU sont en projet.

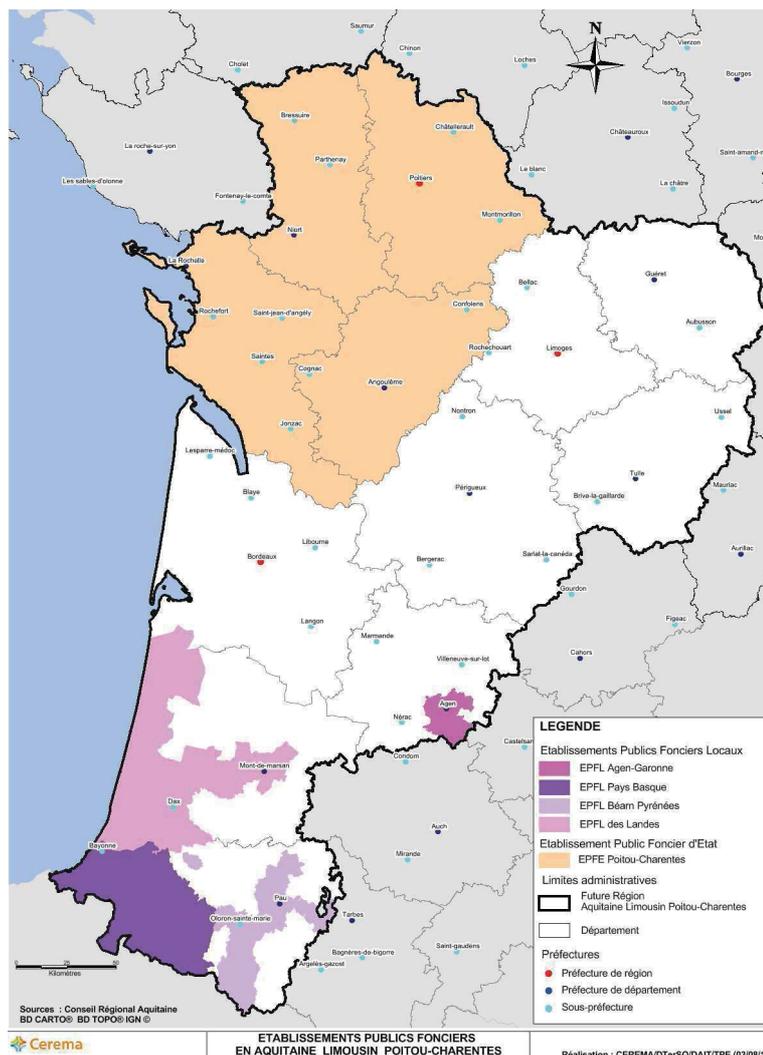
L'étude de préfiguration de l'extension de l'EPF d'État de Poitou-Charentes (novembre 2016) pose une extension de l'EPF sur l'intégralité des territoires de la Nouvelle-Aquitaine à l'exception des Landes, des Pyrénées-Atlantiques et de la communauté d'agglomération d'Agen qui disposent déjà d'un outil d'intervention foncière (EPFL).

## 4 - Les bailleurs sociaux

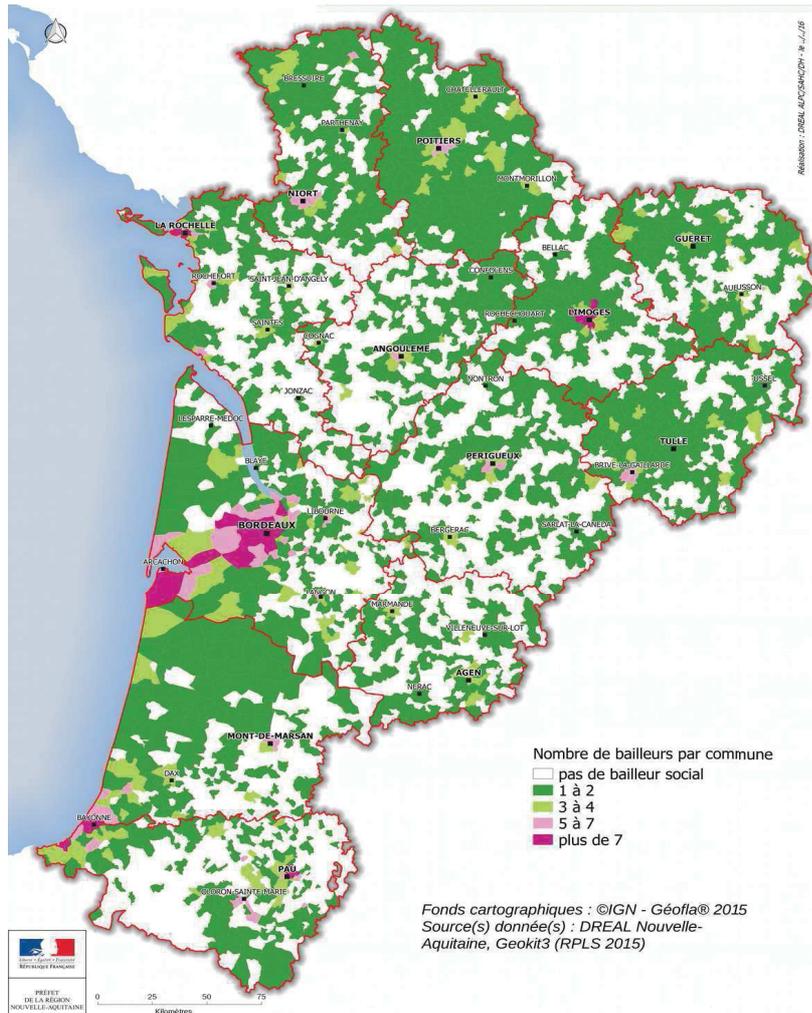
Une localisation de logements sociaux répartie de manière inégale sur le territoire où plus de la moitié des communes (56 %) n'entrent pas dans l'attention des bailleurs, avec la répartition suivante :

nb bailleurs présents	part superficie	part population (2013)	part commune
0	41%	16%	56%
1-2	50%	37%	39%
3-4	6%	16%	4%
5-7	2%	12%	1%
>7	1%	19%	1%

**8 communes** (ANGLET, BAYONNE, BORDEAUX, LE HAILLAN, MERIGNAC, SAINT-MEDARD-EN-JALLES, TALENCE, VILLENAVE-D'ORNON) concentrent plus de **10 bailleurs sur leur territoire**.



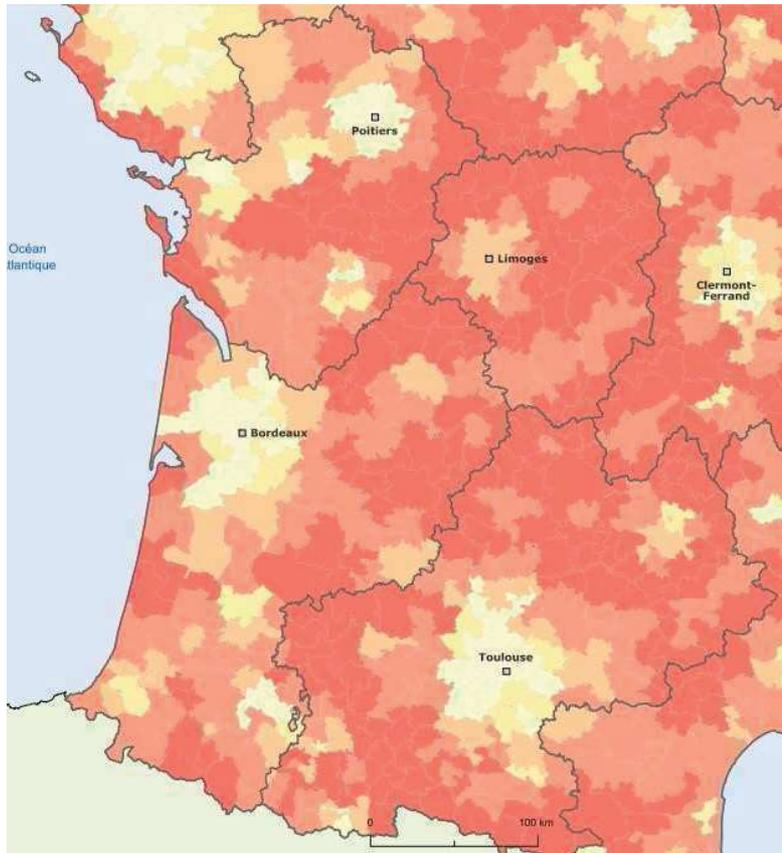
## Nombre de bailleurs par commune



Les zones tendues concentrent l'intérêt des bailleurs sociaux (Bordeaux Métropole, Bassin d'Arcachon, Littoral Basque, Agglomération de la Rochelle). La couverture des zones moins tendues est issue de l'historique de l'action des bailleurs sociaux souvent locaux, où l'activité est portée notamment par des offices (Landes, Dordogne, Creuse, Corrèze par exemple). Certains départements voient leurs communes presque entièrement couvertes par des opérateurs (Vienne) alors que d'autres connaissent une distribution plus éparpillée. Les dynamiques de population, la tendance actuelle de rapprochement des organismes ainsi que les orientations des politiques publiques (article 55 de la loi SRU) ont tendance à faire se centrer l'effort de production neuve sur les zones tendues. Ces évolutions devront faire l'objet d'une attention particulière afin de garder un nombre suffisant d'opérateurs pour répondre de manière optimum aux besoins (construction neuve, logement des publics défavorisés, accueil des populations expulsées). Les bailleurs ont en effet des stratégies de développement qui leur sont propres et qu'ils mettent en œuvre via leur politique de vente par exemple (retrait de certains territoires) ou d'arrivée sur certains secteurs.

Gestionnaires - Délégués	Type d'organisme conventionné												Parc total	mises en service* récentes 2005 - 2015
	ESH			OPH			SEM conventionné			Autres organismes				
	nb organismes présents	parc	mises en service* 2005 - 2015	nb organismes présents	parc	mises en service* 2005 - 2015	nb organismes présents	parc	mises en service* 2005 - 2015	nb organismes présents	parc	mises en service* 2005 - 2015		
16	3	4 897	14%	2	10 633	9%	1	6	100%	1	93	100%	15 629	11%
17	6	8 654	17%	3	12 595	14%	2	3 323	16%	8	235	100%	24 807	16%
19	3	1 030	51%	3	7 690	16%				2	643	15%	9 363	20%
23	2	565	29%	1	4 775	7%				2	104	66%	5 444	10%
24	6	4 201	27%	2	9 054	12%	1	481	3%	1	20	100%	13 756	17%
33 - Bordeaux Métropole	12	40 737	22%	2	22 194	28%	5	4 553	23%	14	1 392	82%	68 876	25%
33 hors délégataire EPCI	9	10 957	42%	2	8 695	39%	3	575	18%	1	456	86%	20 683	41%
40	5	828	82%	3	9 687	20%	2	316	8%	7	827	63%	11 658	27%
47	3	3 369		2	6 578		1	9					9 956	19%
64 - CA Agglomération Côte Basque Adour	5	1 558	37%	2	7 225	12%	1	30	100%	7	787	68%	9 600	21%
64 - CA Pau-Pyrénées	3	3 934	16%	3	4 648	10%	1	2 969	13%	3	63	62%	11 614	13%
64 hors délégataires EPCI	5	1 790	30%	3	5 995	29%	3	1 403	76%	6	1 231	57%	10 419	39%
79	7	5 112	18%	3	9 475	11%	1	615	28%	4	124	61%	15 326	14%
86 - CA Grand Poitiers	2	1 322	33%	2	9 683	11%	1	3 274	9%	2	84	100%	14 363	13%
86 hors délégataire EPCI	1	880	8%	2	7 526	10%	2	1 757	8%	1	1	100%	10 164	10%
87	5	5 764	27%	4	19 592	6%				3	134	100%	25 490	11%
Nouvelle-Aquitaine		95 598	25%		156 045	16%		19 311	20%		6 194	67%	277 148	20%

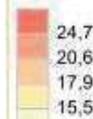
## 1. La population âgée de plus de 65 ans



La région Nouvelle-Aquitaine est la région avec la part des + de 60 ans (27,4 %) mais aussi des + de 75 ans (11,2 %) les plus élevées de France.

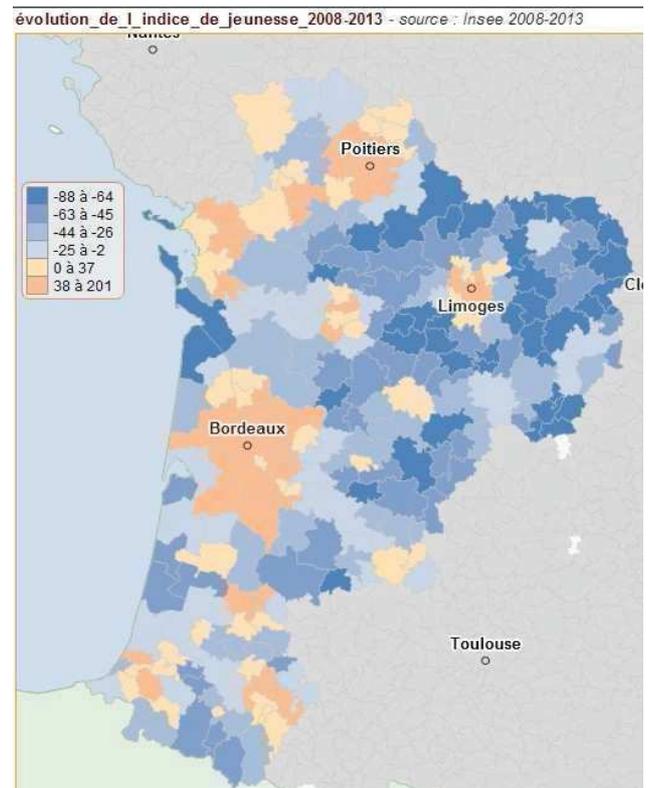
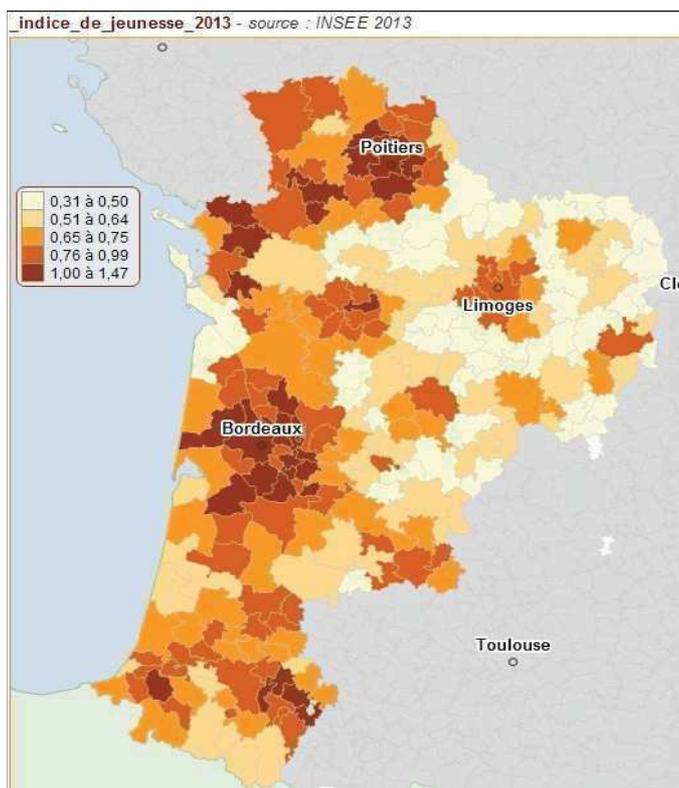
La part des personnes âgées de 65 ans et plus est particulièrement élevée dans les territoires les plus ruraux et sur le littoral. En revanche cette part est la plus faible dans les villes universitaires notamment Bordeaux et Poitiers. Cette proportion est également plus faible dans les territoires périurbains récents où les familles avec enfants ont tendance à s'installer.

Part des 65 ans ou plus dans la population 2012 (en %), 2012



source : Insee, RP2012 exploitation principale

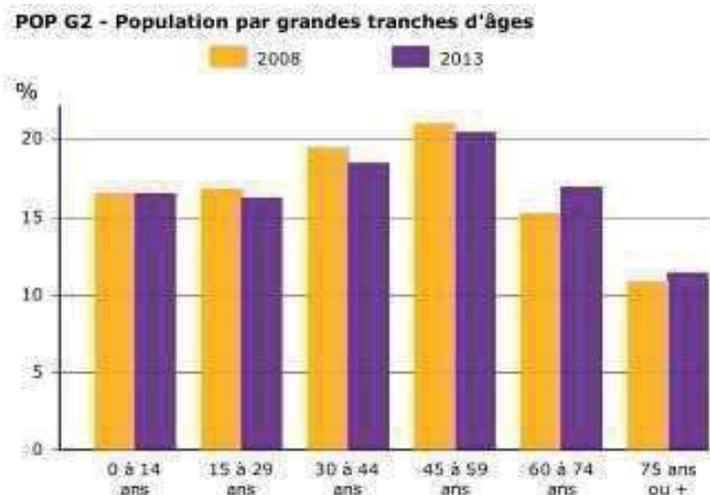
## L'indice de jeunesse de la population



L'indice de jeunesse de la population est défini comme le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus : plus il est inférieur à 1, plus la part de la population âgée est importante par rapport à la part de population jeune. On remarque sur les cartes précédentes que le territoire de l'ex-Limousin, hors Limoges, fait état d'une part importante de personnes âgées au sein de sa population, qui plus est vieillissante. Son évolution (représentée sur la seconde carte) est donnée en pourcentage. Le constat d'une population vieillissante se fait d'ailleurs sur l'intégralité de la nouvelle région mis à part sur quelques territoires comme les zones des agglomérations de Bordeaux, de Poitiers, Pau, Bayonne et Limoges, ainsi qu'au nord de la Charente-Maritime et dans la Vienne.

La prise en compte des besoins en logements des personnes âgées est un enjeu essentiel en Nouvelle-Aquitaine, que ce soit via l'adaptation des logements existants, la création de structures spécialisées ou en apportant des éléments de réponse aux besoins exprimés en petits logements dans les centralités.

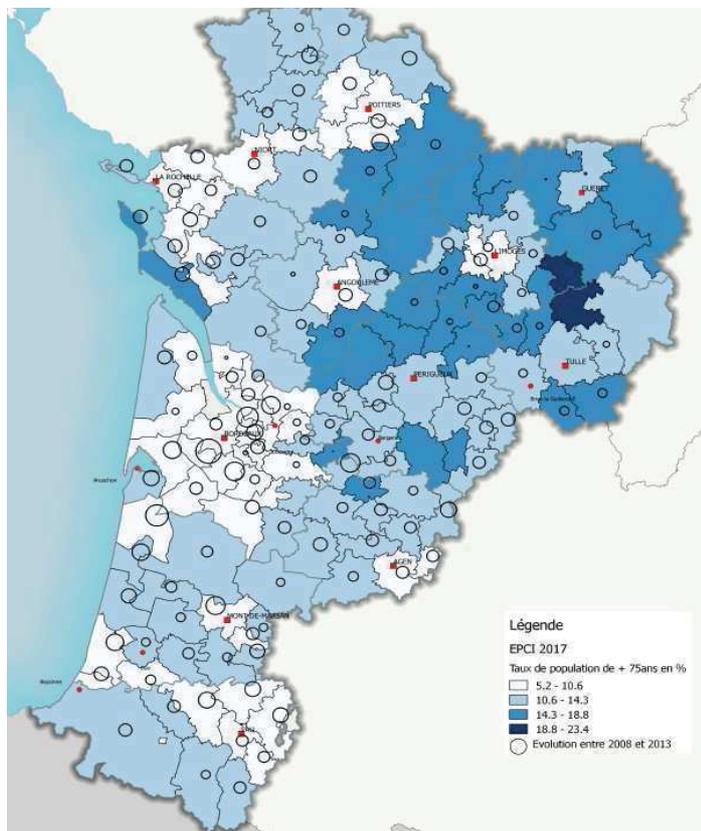
En partie corrélée avec le critère d'âge, plus d'un tiers des ménages sont constitués d'une seule personne dans les territoires ruraux et les villes-centres.



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

La part de la population ayant plus de 75 ans est représentée dans le graphique ci-dessous :

**Part de la population ayant plus de 75 ans et taux d'évolution entre 2008 et 2013 par EPCI**



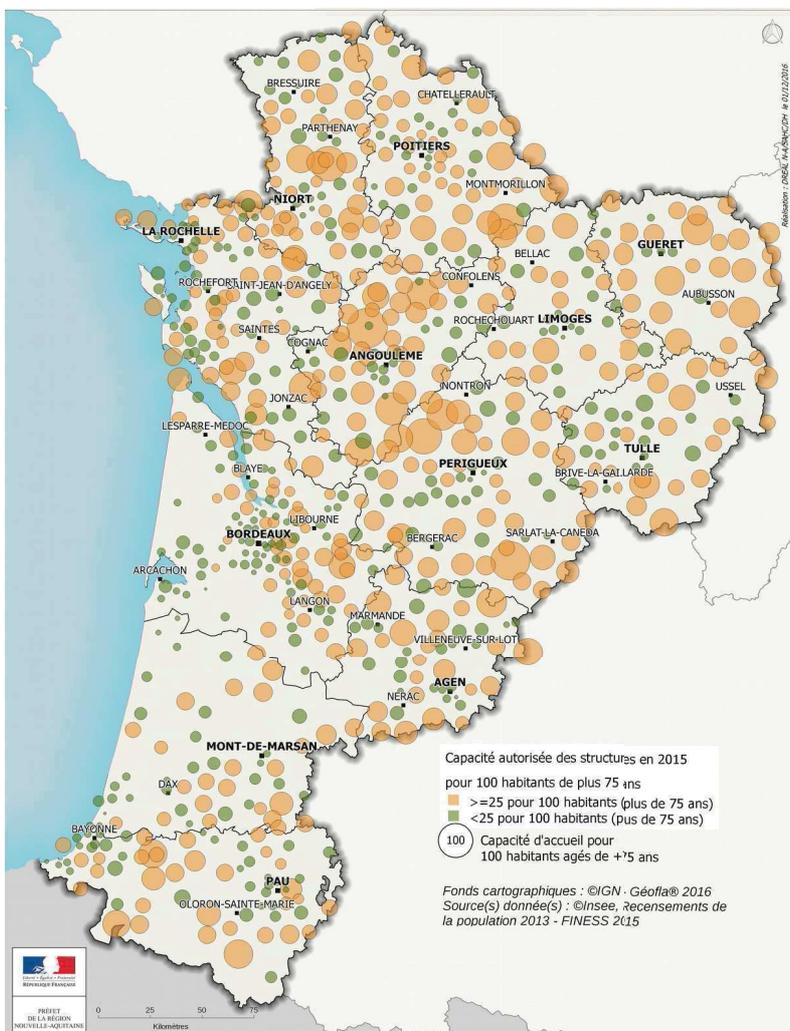
L'évolution de la population de + de 75 ans entre 2008 et 2013, illustrée par les cercles sur la carte ci-contre, montre que la quasi-intégralité des territoires est concernée par l'augmentation du nombre de seniors.

### 3. Les capacités d'accueil

La carte ci-contre reprend la capacité autorisée des structures spécialisées pour personnes âgées (Source : *FINESS*) par rapport au nombre de personnes de + de 75 ans. Sont considérées à la fois les structures pour personnes âgées autonomes mais aussi les structures médicalisées pour personnes dépendantes telles que les EPHAD.

Les localités qui apparaissent en orange ont plus de structures que la moyenne régionale par rapport à leur population de plus de 75 ans. A l'inverse, lorsque les bulles apparaissent en vert, les communes ont moins de places que la moyenne régionale. Les zones « sans points » ne possèdent pas de structures.

On note que les pôles urbains apparaissent globalement sous-dotés en ce type de structures, de même que le bassin d'Arcachon et les Landes entre autres.



### 4. La construction de logements à destination des personnes âgées

Nom gestionnaire	Logements foyers	Logement ordinaire
DDTM Landes	820	0
DDT Vienne	752	18
DDT Haute Vienne	363	0
DDT Deux-Sèvres	634	2
DDT Creuse	9	0
DDT Corrèze	114	0
CU de Bordeaux	1660	22
DDTM Gironde et CD Gir	2806	0
CD Pyrénées Atlantique	593	0
CA de Pau - Pyrénées	295	0
CA Agglomération Côte	270	0
DDT Charente	704	1
DDTM Charente Maritim	328	0
CD Dordogne	289	0
DDT Lot et Garonne	313	0
	<b>9950</b>	<b>43</b>

Source : SISAL

Le tableau ci-contre donne le nombre de logement sociaux financés entre 2010 et 2016 à destination des personnes âgées.

La colonne « *Logements foyers* » reprend tout ce qui est structure (EPHAD). Et la colonne « *Logement ordinaire* » totalise l'ensemble des logements sociaux autonomes qui ont été financés au bénéfice des personnes âgées.

## 5. La demande en logement social chez les personnes âgées

	Part des demandeurs de plus de 60 ans
Charente (16)	13,2%
Charente Maritime (17)	17,9%
Corrèze (19)	17,3%
Creuse (23)	19,0%
Dordogne (24)	15,6%
Gironde (33)	11,9%
<i>dont Bordeaux Métropole</i>	7,6%
Landes (40)	17,0%
Lot-et-Garonne (47)	16,7%
Pyrénées Atlantique (64)	17,1%
<i>dont CA agglomération Côte Basque Adour</i>	18,9%
<i>dont CA Pau Pyrénées</i>	14,0%
Deux Sèvres (79)	16,3%
Vienne (86)	12,4%
<i>dont CA Grand Poitiers</i>	9,4%
Haute-Vienne (87)	15,2%
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>14,5%</b>
France Métropolitaine	13,4%

S'agissant de la demande en logements locatifs sociaux, la part des demandeurs de plus de 60 ans est non négligeable. Elle atteint 19 % de la demande exprimée dans la Creuse. Elle est plus faible sur les territoires du Grand Poitiers (9,4 %) et de Bordeaux Métropole (7,6 %).

Source : SNE 2015

## 6. Adaptation de l'offre de logement : enjeux du parc privé

Face à l'enjeu du vieillissement et à la difficile prise en charge du handicap, l'Anah permet aux ménages les plus fragiles de demeurer le plus longtemps possible dans leur logement. Cette intervention figure parmi les actions prioritaires de l'Anah.

Au niveau national, les ménages potentiellement visés représentent près de 40 % de l'ensemble des ménages. Plus de 8 ménages âgés sur 10 sont logés dans le parc privé, il s'agit essentiellement de propriétaires (74 %). Seulement 12 % sont locataires dans le parc privé.

Un tiers des ménages comptant une personne de 60 ans ou plus est un propriétaire occupant éligible aux aides de l'Anah. Ils représentent près de 60 % de l'ensemble des ménages propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah.

Les aides financières au titre de l'adaptation peuvent être accordées sous conditions aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs. Les travaux peuvent porter sur les parties privatives ou les parties communes. L'aide est également mobilisable pour les locataires qui réalisent les travaux d'adaptation dans leur logement avec l'accord du propriétaire bailleur. Les conditions de ressources à respecter sont identiques à celles des propriétaires occupants.

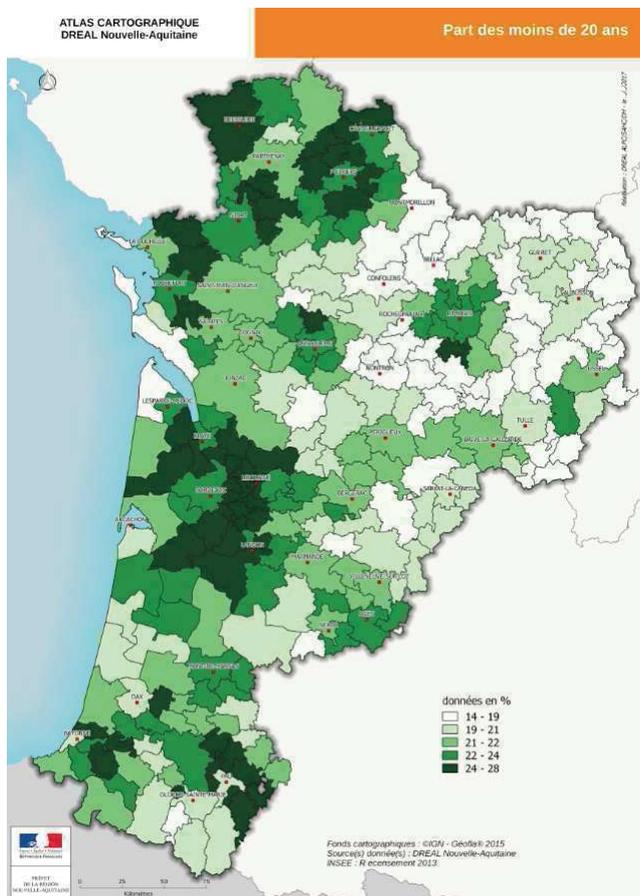
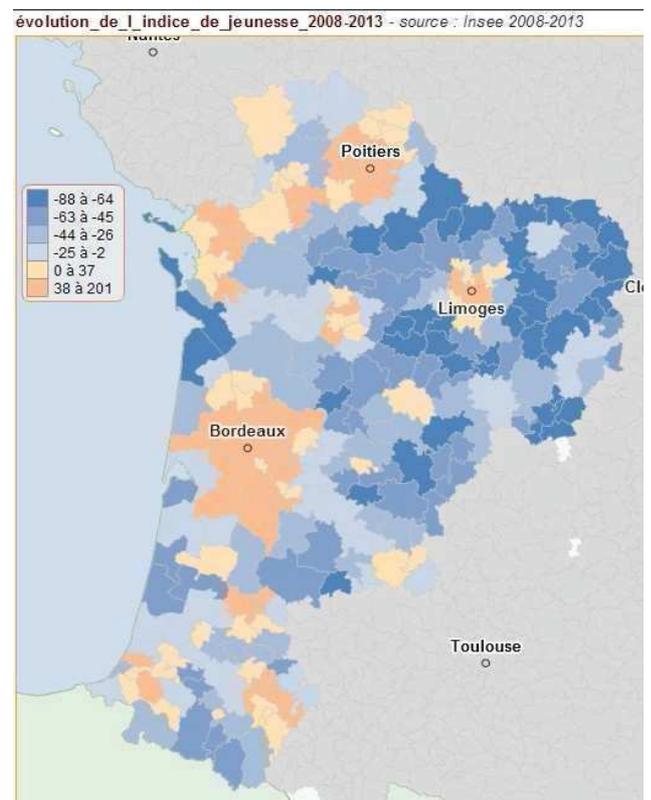
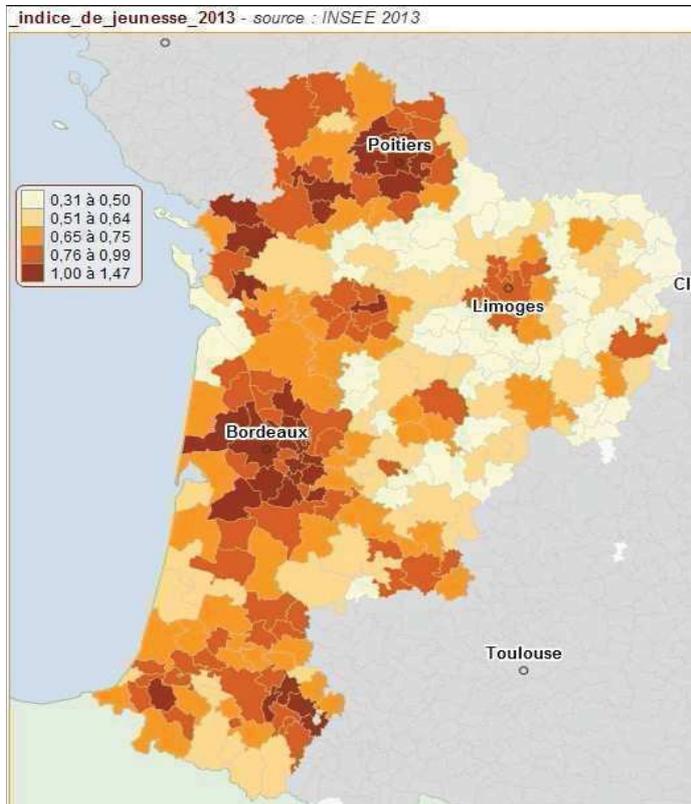
L'adaptation des logements relève également des politiques sociales voire médico-sociales. Aussi, il importe de construire très en amont les partenariats nécessaires à la réussite d'un programme et faciliter les parcours des demandeurs : articulation avec les conseils départementaux, les MDPH, les métiers de l'ergothérapie, médecins / hôpitaux...

En 2016, ce sont 1 917 logements qui, en Nouvelle-Aquitaine, ont été subventionnés pour un montant total de subvention de 6 205 759 €. Parmi ces dossiers 11 % ont également portés sur des travaux de lutte contre la précarité énergétique.

	AUTONOMIE		
	Logmts financés	% atteinte objectifs	Subventions ANAH
16 – Charente	60	100%	229 652 €
17 – Charente-Maritime	129	100%	447 236 €
19 – Corrèze	117	100%	261 809 €
23 – Creuse	50	63%	151 817 €
24 – Dordogne	256	150%	804 681 €
33 – CD Gironde	169	87%	625 300 €
33 – Bordeaux Métropole	74	117%	267 176 €
40 – Landes	234	153%	560 758 €
47 – Lot-et-Garonne	88	129%	265 283 €
64 – CD Pyrénées Atlantiques	259	107%	955 764 €
64 – CAPP	33	83%	91 986 €
64 – ACBA	27	96%	85 255 €
79 – Deux Sèvres	186	96%	630 594 €
86 – CA Grands Poitiers	18	150%	62 179 €
86 – Vienne	124	144%	430 598 €
87 – Haute Vienne	93	74%	335 671 €
<b>Total ALPC</b>	<b>1 917</b>	<b>109%</b>	<b>6 205 759 €</b>

## 1. Les jeunes : cadrage démographique

### L'indice de jeunesse de la population



L'indice de jeunesse de la population est défini comme le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus: plus il est inférieur à 1, plus la part de la population âgée est importante par rapport à la part de population jeune. Son évolution (représentée sur la seconde carte) est donnée en pourcentage. Le constat d'une population vieillissante se fait d'ailleurs sur l'intégralité de la nouvelle région mis à part sur quelques territoires comme les zones des agglomérations de Bordeaux, de Poitiers, Pau, Bayonne et Limoges, ainsi qu'au nord de la Charente-Maritime et dans la Vienne.

Certains départements accueillent plus de jeunes : c'est le cas de la Gironde, des Deux-Sèvres et de la Vienne. La population la plus jeune se situe dans les grandes agglomérations de la région : agglomérations de Bordeaux, Poitiers, Pau, et dans une moindre mesure : La Rochelle, Limoges et Angoulême.

## 2. Le logement des jeunes

S'agissant de la demande, la part des demandeurs de moins de 30 ans constitue une part non négligeable de la demande. En particulier, sur les territoires de Bordeaux Métropole, les moins de 30 ans totalisent 30 % de la demande, 36 % sur le territoire du Grand-Poitiers.

	Part des demandeurs de moins de 30 ans
Charente (16)	27,8%
Charente Maritime (17)	19,5%
Corrèze (19)	23,7%
Creuse (23)	23,7%
Dordogne (24)	23,4%
Gironde (33)	28,0%
Dont Bordeaux Métropole	30,3%
Landes (40)	19,7%
Lot-et-Garonne (47)	22,0%
Pyrénées Atlantique (64)	19,5%
Dont CA Agglomération Côte Basque Adour	17,5%
Dont CA Pau-Pyrénées	23,8%
Deux Sèvres (79)	25,2%
Vienne (86), dont :	31,6%
Dont CA Grand Poitiers	36,0%
Haute-Vienne (87)	27,0%
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>24,9%</b>
<b>Niveau national</b>	<b>23,8%</b>

Source : SNE 2015

	Nombre de places en FJT
Charente (16)	151
Charente Maritime (17)	0
Corrèze (19)	128
Creuse (23)	110
Dordogne (24)	0
Gironde (33)	938
Landes (40)	276
Lot-et-Garonne (47)	294
Pyrénées Atlantique (64)	538
Deux Sèvres (79)	129
Vienne (86)	170
Haute-Vienne (87)	70
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>2 804</b>

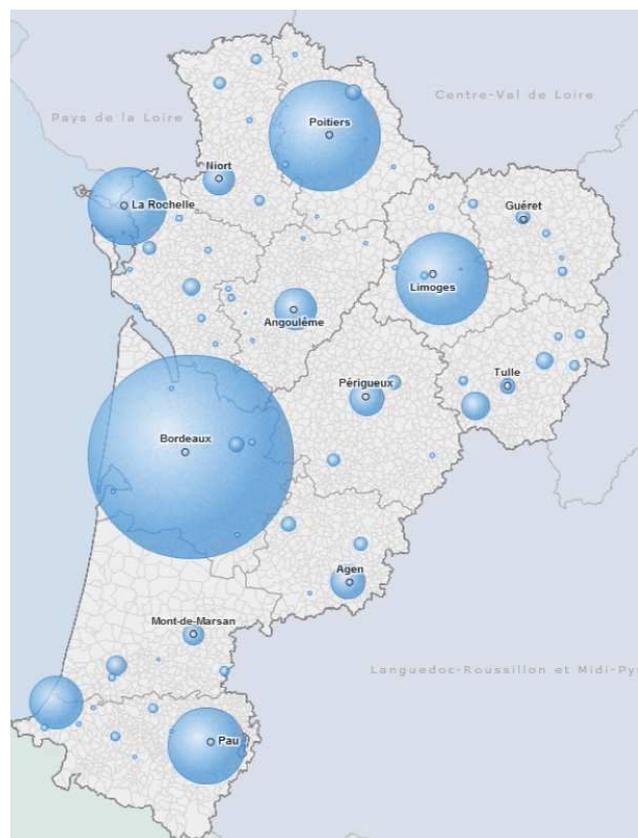
Les foyers de jeunes travailleurs accueillent des jeunes de 16 à 25 ans (élargi à 30 ans) en cours d'insertion sociale et professionnelle. Ils constituent une offre de prédilection pour les jeunes qui n'ont pas les moyens de se loger dans le par privé.

## 3. Le logement des étudiants

La carte ci-contre reprend le nombre d'étudiants inscrits en enseignement supérieur en 2013-2014.

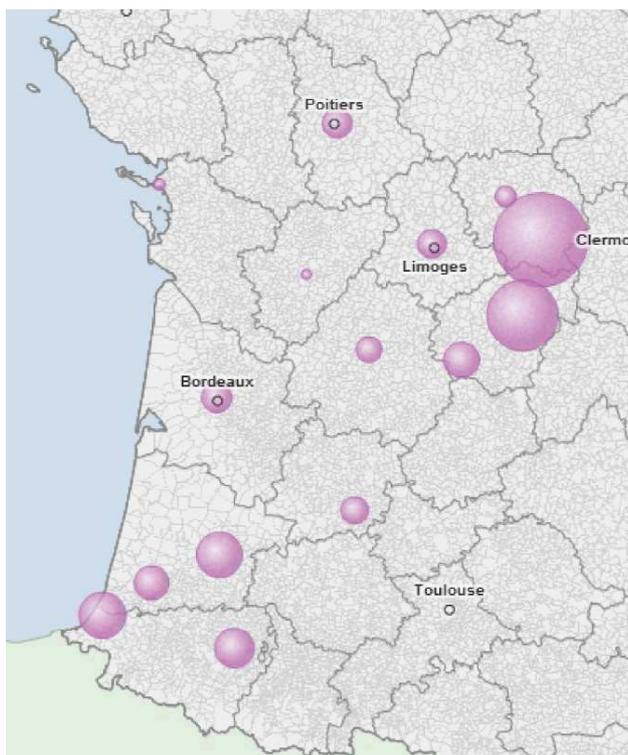
Elle montre bien que la présence d'université a une influence non négligeable sur les besoins en logements à destination des étudiants : que ce soit via des logements de petite taille dans les parcs locatifs publics et privés ou via des besoins en résidences universitaires.

Les pôles universitaires de Bordeaux et Poitiers sont les deux pôles principaux de la région. A noter que le pôle de Poitiers est relativement ancien, et donc assez bien doté en logements pour les étudiants. Néanmoins, c'est un parc plutôt ancien qui présente des enjeux en matière de réhabilitation.



## Nombre de places en CROUS pour 1 000 étudiants (par aire urbaine)

Attention : données manquantes sur La Rochelle et dans une moindre mesure sur Poitiers).



S'agissant de la dotation des territoires en résidences étudiantes CROUS, les situations sont variables. Les pôles universitaires de La Rochelle et de Bordeaux semblent sous-dotés. A noter la situation particulière du pôle universitaire de Bayonne qui se développe de plus en plus, en partenariat étroit avec le pôle de Pau voisin.

Source : La centrale du logement étudiants, Ministère de l'enseignement supérieur

S'agissant de la demande étudiante, une partie est également satisfaite par l'attribution d'un logement locatif social. Le système d'information de la demande en logement locatifs sociaux apporte les chiffres suivants :

	Nombre de demandes étudiantes	Nombre de demandes étudiantes satisfaites
Charente (16)	51	16
Charente Maritime (17)	106	235
Corrèze (19)	25	46
Creuse (23)	3	7
Dordogne (24)	17	11
Gironde (33)	2 135	656
CD 33 (hors BM)	41	6
Bordeaux Métropole	2 094	650
Landes (40)	29	20
Lot-et-Garonne (47)	12	2
Pyrénées Atlantique (64)	109	22
CD 64 (hors CAPP, ACBA)	15	7
CA Agglomération Côte Basque Adour	31	2
CA Pau-Pyrénées	63	13
Deux Sèvres (79)	43	7
Vienne (86), dont :	352	308
DDT Vienne	42	64
CA Grand Poitiers	310	244
Haute-Vienne (87)	123	55
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>3 005</b>	<b>1 385</b>
<b>France entière</b>	<b>27 378</b>	<b>14 230</b>

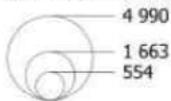
La demande est élevée sur les territoires de Bordeaux métropole et du Grand Poitiers, avec une demande plus facilement satisfaite sur ce second territoire via l'attribution d'un logement locatif social. En Charente-Maritime, la demande étudiante semble facilement satisfaite.

Source : SNE 2015

Néanmoins, la question des personnes jeunes sans emploi et n'étant pas en formation est également une problématique à prendre en compte, d'autant plus que c'est une problématique qui se retrouve également en dehors des grands pôles urbains.

#### 15-29 ans ni en emploi, ni en formation par bassin de vie, durablement éloignés du marché du travail et peu diplômés

15-29 ans ni en emploi, ni en formation, qui recherchent un emploi depuis plus d'un an ou n'en recherchent pas, diplômés au maximum du DNB

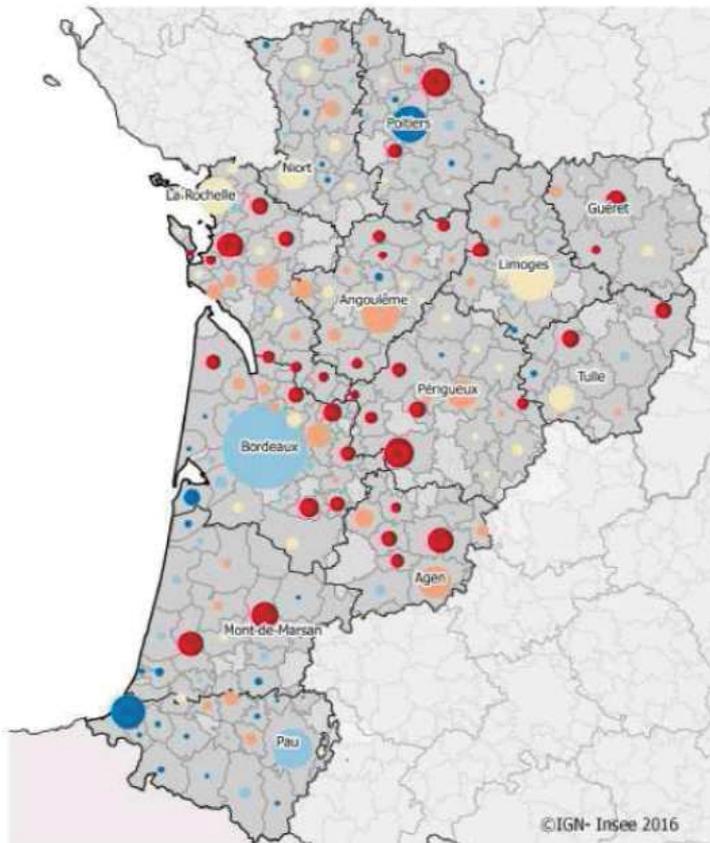


Part des 15-29 ans ni en emploi, ni en formation, qui recherchent un emploi depuis plus d'un an ou n'en recherchent pas, diplômés au maximum du DNB



Bassins de vie où l'effectif concerné est inférieur à 100 et la part concernée significativement différente entre 2007 et 2012

■ Bassin de vie



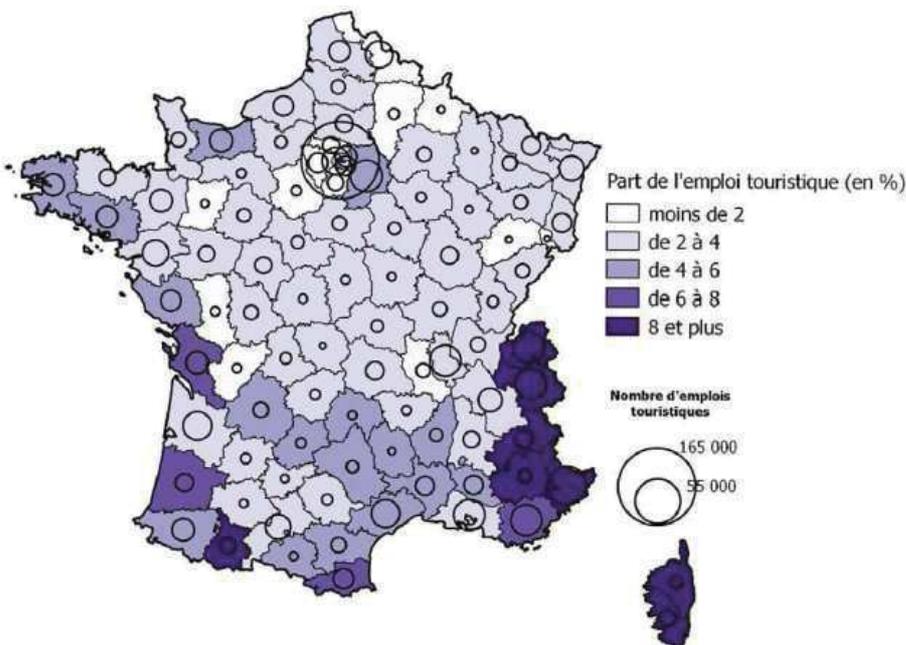
Source : Insee, RP 2012

©IGN- Insee 2016

## 4. Le logement des saisonniers

La problématique des saisonniers est importante sur la région et se manifeste dans divers domaines ; le tourisme sur le littoral et en montagne (en hiver et en été), ainsi que dans le domaine agricole (cultures, vignes, etc.).

Les emplois touristiques par département (en nombre et en part)



Le tourisme génère 3,1 % de l'ensemble de la richesse dégagée de la région. Parmi les activités contributrices à l'emploi touristique, le secteur touristique de l'hébergement représente une part importante (28 % de l'emploi pour la France métropolitaine).

Sources : Insee - DADS - Acoess 2012

Au cours de la saison

d'été 2016, de mai à septembre, 40,2 millions de nuitées ont été passées dans les hébergements collectifs touristiques de Nouvelle-Aquitaine. La région a été la deuxième de France métropolitaine la plus fréquentée après l'Occitanie.

### Nombre de nuitées dans les campings, les hôtels et les AHCT par département de mai à septembre 2016.

Département	Nombre de nuitées dans les campings, les hôtels et les autres hébergements collectifs touristiques
Charente	404 200
Charente-Maritime	9 206 500
Corrèze	1 000 900
Creuse	211 200
Dordogne	4 257 600
Gironde	8 531 000
Landes	8 228 600
Lot-et-Garonne	761 200
Pyrénées-Atlantiques	4 761 200
Deux-Sèvres	434 800
Vienne	1 762 100
Haute-Vienne	620 800
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>40 180 100</b>

Ces chiffres permettent de saisir le niveau de tourisme des départements, et d'identifier potentiellement les lieux où l'emploi lié au tourisme est le plus important.

Source : INSEE, en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux, Enquêtes de fréquentation dans l'hôtellerie, l'hôtellerie de plein air et les AHCT (résultats non définitifs).

La Charente-Maritime, par exemple, se place au 12<sup>e</sup> rang des départements métropolitains pour le poids du tourisme dans l'emploi en 2012 (13 600 emplois). Au sein de la région Nouvelle-Aquitaine, seul la Gironde, beaucoup plus peuplé dispose de plus d'emplois touristiques (22 100 emplois). Les Pyrénées-Atlantiques, avec 13 600 emplois touristiques, font jeu égal devant les Landes (8 600), la Dordogne (6 300) et la Vienne (5 500). Entre 2009 et 2012, l'emploi lié à la présence de touristes a augmenté de 5,5 % au niveau régional (3,8 % au niveau national). L'emploi touristique est plus fort et plus saisonnier en Nouvelle-Aquitaine qu'en France métropolitaine, comme le montre ci-dessous la part de l'emploi touristique sur l'emploi total sur l'année 2012.



**Direction régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
Nouvelle-Aquitaine**

15 rue Arthur Ranc - CS 60539  
86020 POITIERS cedex  
Tél. 33 (0)5 49 55 63 63 - Fax. 33 (0)5 49 55 63 01  
[www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr](http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr)