



Économie & logement | Avril 2026

Méthode exploratoire de quantification des besoins en logement des actifs en zone tendue : Le cas du territoire basco-landais



Agence d'urbanisme
Atlantique & Pyrénées



PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DREAL Nouvelle-Aquitaine

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Combien de logements faut-il produire pour répondre au besoin en actifs de l'économie ?

Il ressort de l'étude « *Besoins en logement des salariés en Nouvelle-Aquitaine* » réalisée en 2024 par Action Logement, les constats suivants pour les territoires tendus :

- Dans le cadre des recrutements : **le manque de candidats sur le bassin d'emploi local et la difficulté à se loger.**
- Pour les salariés en place : **l'insuffisance de logements sur le territoire et le montant des loyers pratiqués.**

L'enjeu du logement est crucial au bon fonctionnement de l'économie.

La proposition de l'AUDAP suite à une demande de la DREAL :

- ⇒ Approfondir la réflexion à travers une démarche exploratoire visant à définir une méthode de quantification / qualification des besoins en logement des actifs en zone tendue
- ⇒ Mieux comprendre les besoins en logements des salariés recrutés et de ceux déjà en place en rétrospective et prospective

En partenariat avec la DREAL, DREETS, DDTM64 et 40, DDETS64 et 40, France Travail et Action Logement

Contexte

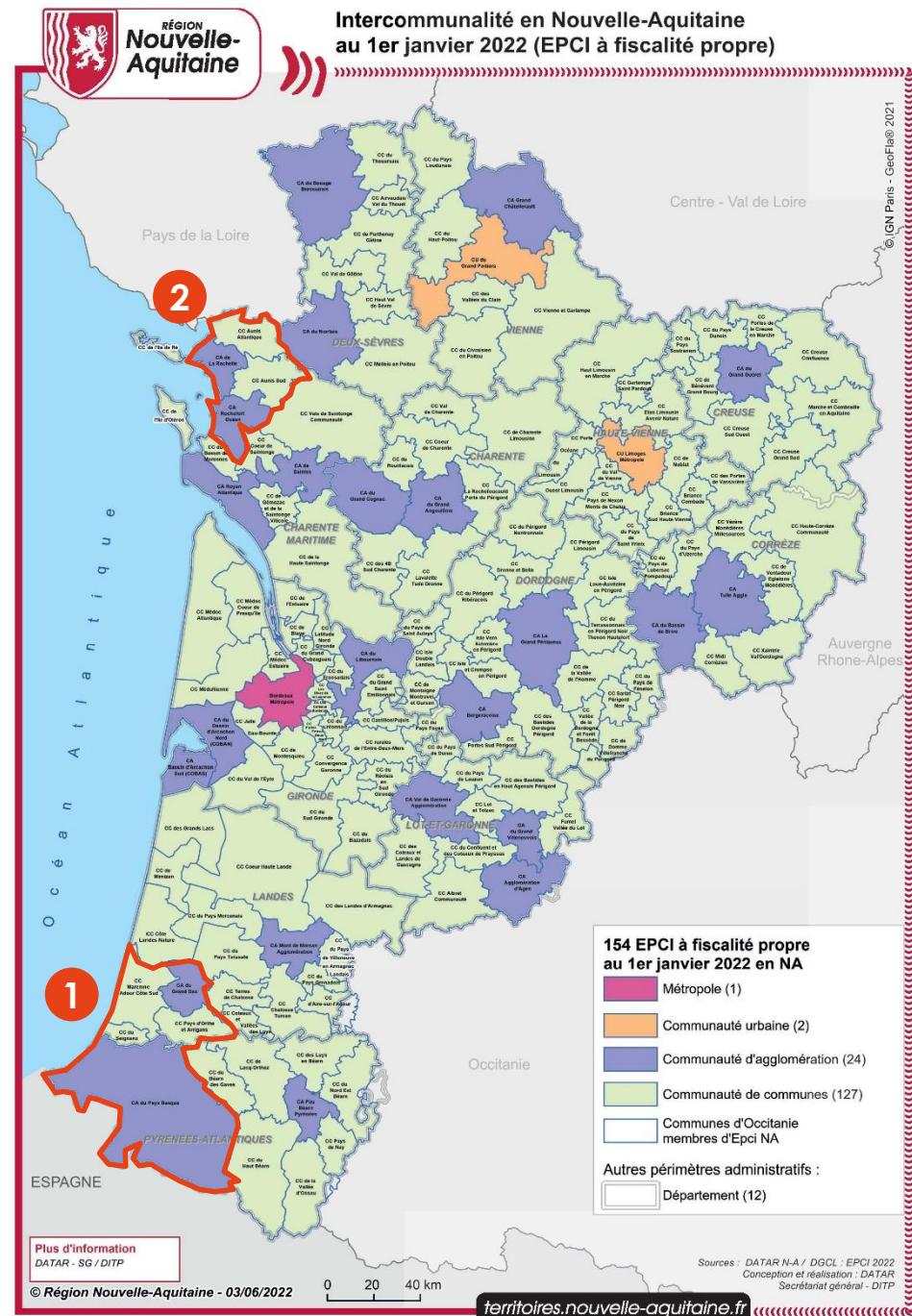
Objectif :

Définir une méthode permettant d'identifier la nature et l'intensité du phénomène sur les territoires de Zone Tendue

- Etablissements de 10 à 49 salariés (étendu à tous les établissements lorsque cela est possible) tous secteurs confondus
- Salariés en CDI et CDD, en place ou recrutés récemment (hors saisonniers)
- Bassin d'emploi cohérent

1 Bassin basco landais (5 EPCI) – réalisé en 2025

2 Bassin La Rochelle – Rochefort – Aunis (4EPCI) – à venir en 2026



L'approche méthodologique en 4 temps

Caractériser le tissu économique

Dynamique de l'emploi



Analyser les tendances de l'emploi pour comprendre la croissance et les changements.

Spatialisation



Examiner la distribution des établissements et des emplois pour identifier les zones de concentration.

Concentration et spécialisation



Évaluer les industries dominantes et les rôles spécialisés pour comprendre la structure économique.

Poids des établissements



Caractériser les entreprises pour comprendre leur impact économique.

Approcher les besoins en logements des actifs

Caractériser les salariés



Comprendre les données démographiques des salariés pour adapter les solutions de logement (dont pyramide des âges des salariés)

Estimer les besoins en logement



Évaluer les besoins en logement en fonction de la distance travail-résidence pour guider la planification.

Quantifier les besoins en main-d'œuvre

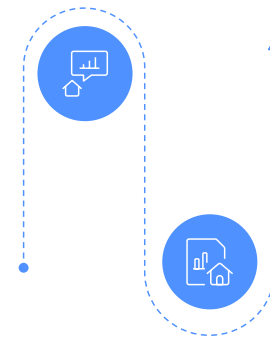


Prévoir les besoins en main-d'œuvre à court et moyen terme pour les stratégies habitat

Appréhender la capacité à se loger

Mesurer l'enjeu du logement

Déterminer l'importance du logement des salariés pour les entreprises



Analyser la capacité à se loger

Évaluer la capacité des salariés à se loger sur le marché

Animer une réflexion collective sur les leviers / les solutions

L'approche méthodologique – Temps 1

Caractériser le tissu économique



Dynamique de l'emploi

Analyser les tendances de l'emploi pour comprendre la croissance et les changements.



Spatialisation

Examiner la distribution des établissements et des emplois pour identifier les zones de concentration.



Concentration et spécialisation

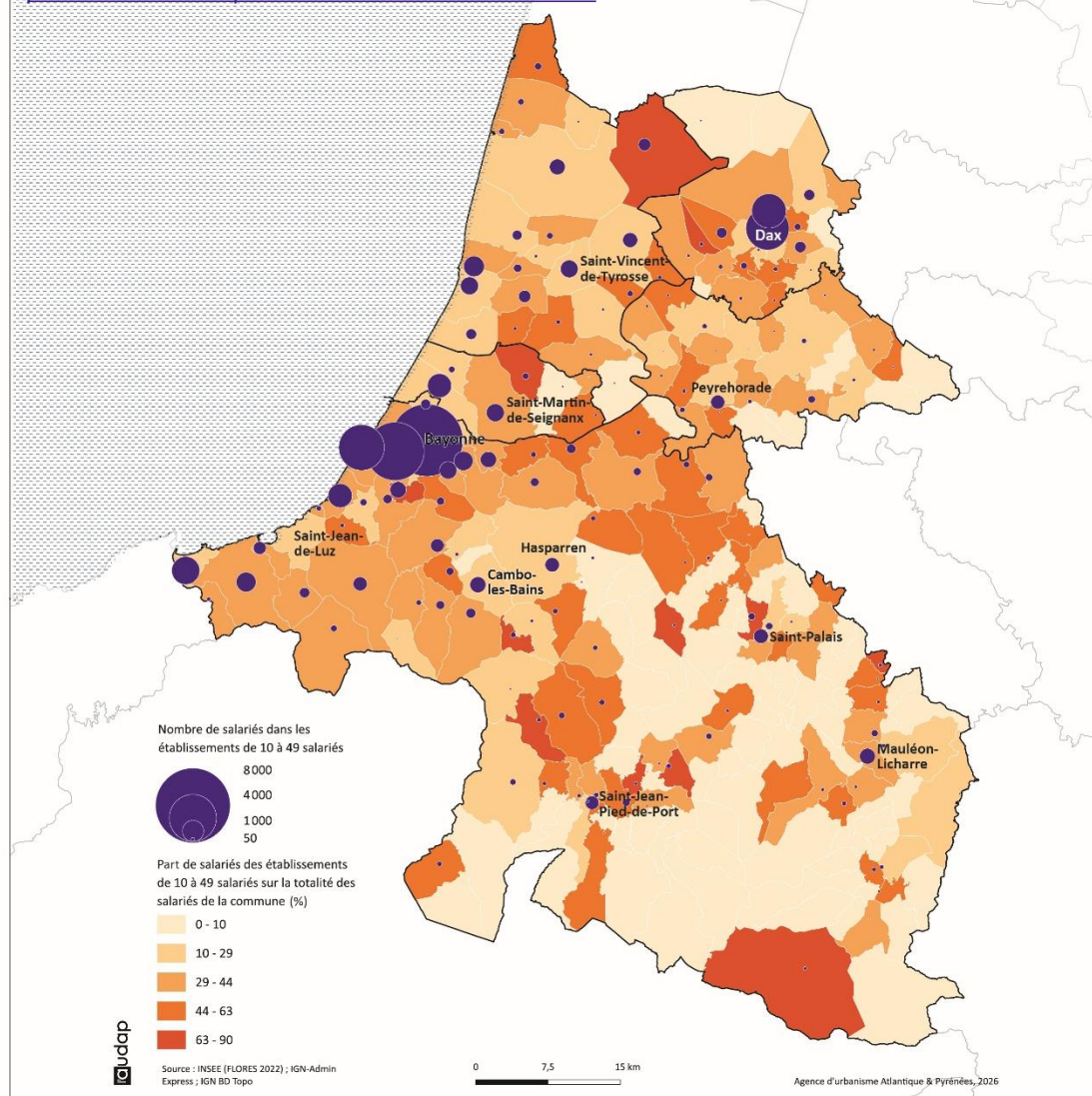
Évaluer les industries dominantes et les rôles spécialisés pour comprendre la structure économique.



Poids des établissements

Caractériser les entreprises pour comprendre leur impact économique.

Effectifs des salariés dans les établissements de 10 à 49 salariés et part dans l'emploi total de la commune



L'approche méthodologique – Temps 2

Approcher les besoins en logements des actifs



Caractériser les salariés

Comprendre les données démographiques des salariés aide à adapter les solutions de logement (dont pyramide des âges des salariés)



Estimer les besoins en logement

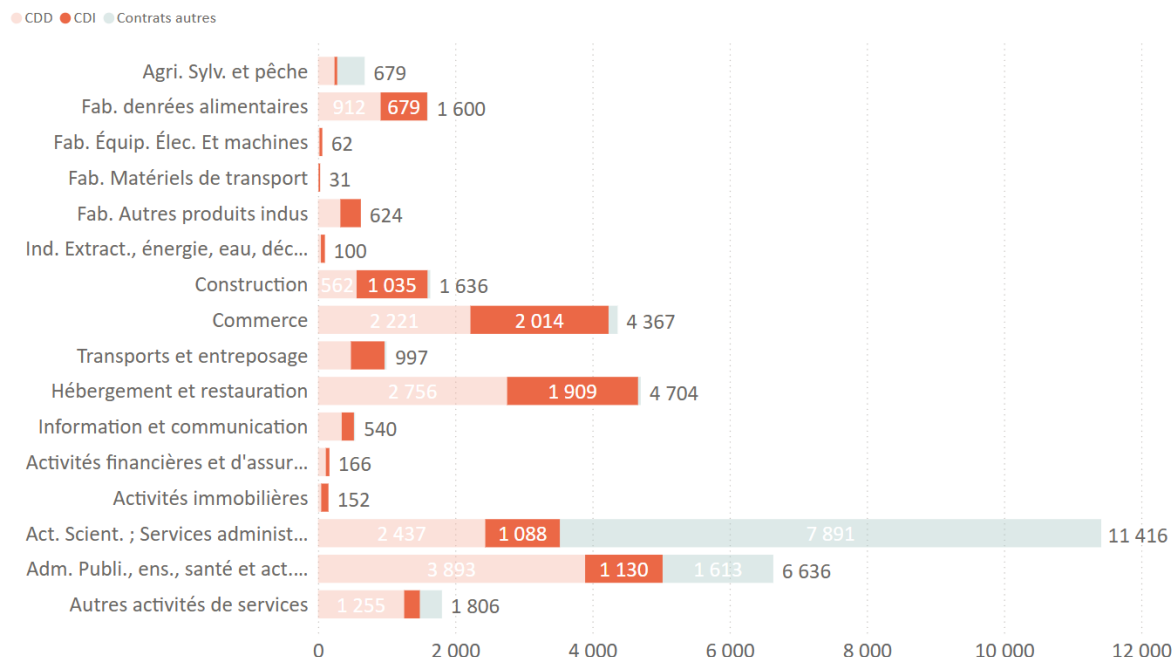
Évaluer les besoins en logement en fonction de la distance travail-résidence guide la planification.



Quantifier les besoins en main-d'œuvre

Prévoir les besoins en main-d'œuvre à court et moyen terme pour les stratégies habitat

Nombre de contrats par type et par secteur, recrutés en 2023 sur le secteur basco-landais



L'hypothèse de la méthode :

Chaque CDI temps complet recruté en 2023 et habitant à plus de 20km de son lieu de travail correspond à un besoin potentiel en logement

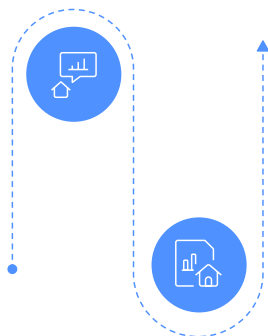
= 2411 CDI à temps complet habitant à plus de 20km de leur lieu de travail
(dans les établissements de 10 à 49 salariés)
et 6430 dans tous les établissements

L'approche méthodologique – Temps 3

Appréhender la capacité à se loger

Mesurer l'enjeu du logement

Déterminer
l'importance du
logement des salariés
pour les entreprises



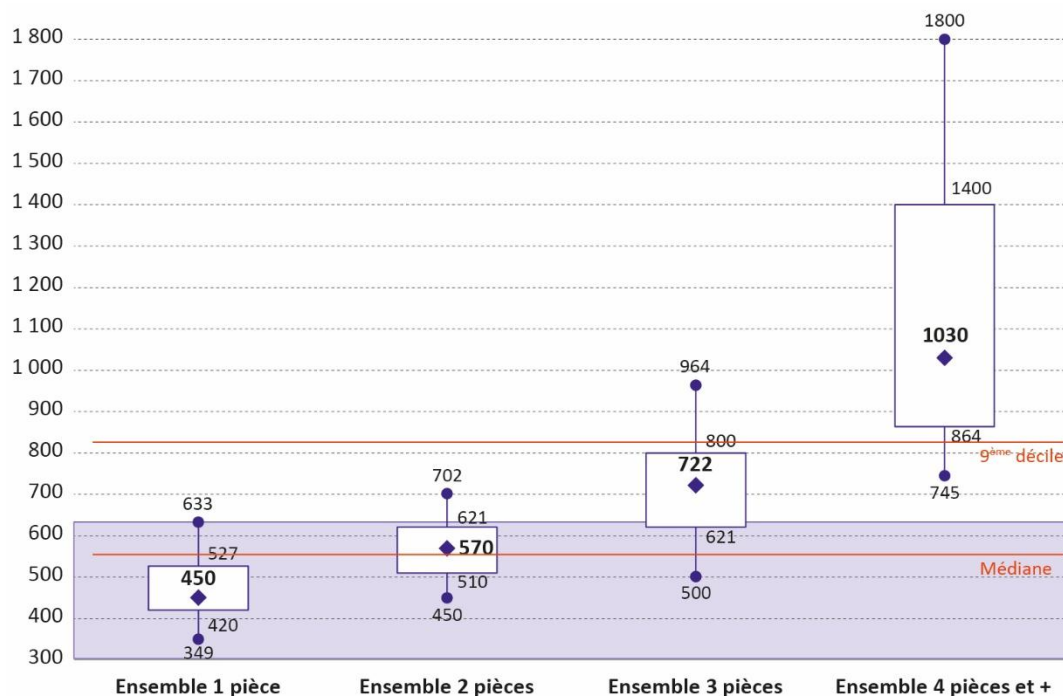
Analyser la capacité à se loger

Évaluer la capacité
des salariés à se
loger sur le marché

De plus, les entreprises enquêtées témoignent :

- 61 % des recrutements à 3 ans se feraient pour remplacer des **départs à la retraite**
- 80 % environ des recrutements concernerait des **ouvriers et employés**
- 75 % des recrutements seraient des salariés de **moins de 30 ans**
- 35 % des recrutements seraient des **salariés extérieurs au bassin d'emploi** basco-landais.

Dispersion des loyers à la relocation sur l'ensemble de l' OLL Pays Basque Sud Landes par typologie de logement (nombre de pièces principales)



75% des
embauches

Animer une réflexion collective sur les solutions

Partager des retours d'expériences

- Des entreprises sur leurs problématiques et les solutions mises en place
- Des collectivités sur la prise en compte du lien emploi logement dans les politiques publiques et les démarches en cours sur le sujet

Echanger sur des solutions

Leviers ou solutions à activer pour loger les salariés du territoire, notamment à travers ce qui est fait aujourd'hui et ce qu'il manque pour faire mieux

Atelier 29 janvier 2026 en présence de :

- 4 entreprises de divers secteurs d'activité du territoire (industrie, service, culture),
- 5 EPCI, avec chacun à minima un représentant du service habitat et du service économique
- 2 bailleurs sociaux,
- Services de l'état, action logement, France travail





Animer une réflexion collective sur les solutions

Liste des solutions évoquées lors de l'atelier

A court terme :

- Renforcer le **lien entre développement économique et habitat** dans les collectivités
- Renforcer la **coordination entre les entreprises et les acteurs de l'habitat**
- Favoriser une réactivité locale via un parcours mobilité intégrant agences immobilières, bailleurs, banques et collectivités (ateliers interentreprises).
- Mobiliser les réservations d'Action Logement dans les attributions de logements locatifs sociaux en priorisant les salariés des entreprises du territoire
- ...

A moyen et long terme :

- Vers un **assouplissement des règles d'urbanisme**
- Expérimenter des **coopératives immobilières** (SCIC, coopératives...) entre salariés et entreprises
- Mener une **politique d'anticipation de la production de logement** dans les documents d'urbanisme et de programmation de logement par l'État et les collectivités

Une **hypothèse jugée pertinente**

Une satisfaction relative au **partage du meme niveau d'enjeu sur le logement** des actifs
(entreprises/collectivités),

Une méthode qui nécessite des **approfondissements et améliorations** sur certains aspects

Une expérimentation de la méthode envisagée sur un
deuxième secteur d'étude



DREAL Nouvelle-Aquitaine

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement



Direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DREETS)



Agence d'urbanisme
Atlantique & Pyrénées

Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées

Petite Caserne
2 allée des Platanes
64100 Bayonne Cédex

1 rue Lapouble
4^e étage
64000 Pau

www.audap.org



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