

Observation transfrontalière /
Sud Europe atlantique et pyrénéen

Observación transfronteriza /
Europa del sur atlántica y pirenaica

Mugazgaidiko behaketa /
Hego Europa atlantiar eta piriniotarra

Novembre - Noviembre - Azaroa / 2024

Euskadi

Pyrénées-Atlantiques

Navarra

Aragón

Territoire et Logement

DATA PASS

Territorio y Vivienda - Lurraldea eta Etxebizitza

“

À l’heure actuelle, les informations transfrontalières restent limitées et manquent d’exhaustivité, en particulier lorsqu’il s’agit de décrire les situations au niveau local, communal.

L’objectif central du projet DATA PASS consiste à collaborer pour mettre en cohérence des données territoriales provenant de diverses entités et d’organismes directement impliqués dans la définition des politiques publiques liées à l’aménagement du territoire et à l’urbanisme.

Ce document présente des informations sur le logement de part et d’autre de la frontière à partir de données consolidées, établies pour l’année 2019.

En la actualidad, la información relativa al ámbito transfronterizo sigue siendo limitada y carece de exhaustividad. Existe una falta de estructura en los procesos de establecer conexiones entre los datos a nivel local en cada uno de los lados fronterizos.

El objetivo central del proyecto DATA PASS radica en la colaboración y unificación de datos concernientes al territorio, los cuales provienen de diversas entidades y organismos con una participación directa en la formulación de políticas públicas relacionadas con la planificación territorial y el urbanismo. Este documento presenta datos sobre la vivienda a ambos lados de la frontera hasta el año 2019.

Gaur egun, mugaz gaindiko eremuari buruz dugun informazioak mugatua izaten jarraitzen du, eta ez da zehatza. Tokiko datuen artean loturak egiteko prozesuetan egitura falta dago bi mugaldeetako bakoitzean.

DATA PASS proiektuaren helburu nagusia da lankidetzan aritzea eta lurraldeari buruzko datuak bateratzea. Datu horiek lurraldearen antolamenduarekin eta hirigintzarekin lotutako politika publikoetan zuzenean parte hartzen duten hainbat entitate eta erakundetatik datoz. Dokumentu honek etxebizitzari buruzko 2019. urtera arteko datuak aurkezten

”

Le logement joue un rôle essentiel dans les politiques publiques en général et dans les politiques d'aménagement du territoire et d'urbanisme en particulier. Son implantation, sa conception et sa distribution sur le territoire ont un impact significatif sur la configuration des villes et des régions. Une bonne planification du logement peut agir sur la vie des communautés humaines, les rendre plus efficaces, adaptées, inclusives, c'est-à-dire véritablement durables. Le logement est un élément clé de l'environnement. Une approche intégrale de la planification permettra de créer des villes et des régions plus équitables, plus fonctionnelles et plus attractives.

En outre, les problèmes contemporains tels que les prix élevés des logements, la pression touristique, le dépeuplement de certaines régions, les concepts de ménage ou de famille sont des questions soulevées par le logement et qui ne connaissent pas de frontières. Dans de nombreuses régions, la migration vers les zones urbaines a laissé les communautés rurales en constant déclin de population, et un parc de logements inhabité. Tandis que dans les zones urbaines, le prix élevé et la rareté des lo-

La vivienda desempeña un papel vital entre las políticas públicas en general y para la ordenación del territorio y urbanismo en particular. Su ubicación, diseño y distribución tienen un impacto significativo en la configuración de las ciudades y regiones. Una correcta planificación de la vivienda puede promover comunidades más eficientes, adaptadas, inclusivas y accesibles, es decir, realmente sostenibles. Por tanto, la vivienda es un elemento clave en la configuración del entorno construido. Una visión cuidadosa e integral en la planificación darán lugar a ciudades y regiones más equitativas, funcionales y atractivas.

Por otro lado, los problemas contemporáneos como el alto precio de la vivienda, la presión turística, la despoblación, el concepto de hogar o familia son fenómenos que no entienden de fronteras y están estrechamente relacionados con la vivienda. En muchas regiones, la migración hacia áreas urbanas ha dejado a comunidades rurales con una disminución constante de habitantes y un excedente de viviendas vacías, mientras que, en las zonas urbanas, el alto precio y la escasez de la vivienda causan

ditu, bi mugaldee dagokienez. Etxebitzak berebiziko garrantzia du politika publikoetan oro har, eta, bereziki, lurraldearen antolamenduan eta hirigintzan. Etxebizitzen kokapenak, diseinuak eta banaketak eragin nabarmena dute hirien eta eskualdeen konfigurazioan. Etxebizitzaren planifikazio egoki batek komunitate efizienteagoak, egokituagoak, inklusiboagoak eta irisgarriagoak, hau da, benetan jasangarriak, susta ditzake. Beraz, etxebizitza funtsezko elementua da eraikitako ingurune baten konfigurazioan. Plangintza arretaz eta osotasunari erreparatuz egiten bada, hiri eta eskualde ekitatiboagoak, funtzionalagoak eta erakargarriagoak sortuko dira.

Bestalde, gaur egungo arazoek, hala nola etxebizitzaren prezio altuak, presio turistikoak, despoblazioak, etxearen edo familiaren kontzeptuek, ez dute mugarik ezagutzen eta etxebizitzarekin estuki lotuta daude. Eskualde askotan, hiri-eremuetaranzko migrazioak etengabe murrizten du landa-komunitateetako biztanleria, eta etxebizitza hutsen soberakina sortzen du; aitzitik, hiriguneetan, etxebizitzen prezio altuek eta eskasiak desberdinkeria arazo han-

gements causent d'énormes problèmes d'inégalité et parfois de fonctionnement pour certaines activités économiques. Pour remédier à cette disparité, il faut adopter des approches novatrices comme par exemple la revitalisation des territoires ruraux, à travers des programmes qui encouragent l'occupation des logements restés vacants.

C'est dans ce contexte que s'inscrit l'échange de données et la coopération territoriale qui nécessitent une « observation territoriale », un outil de connaissance et de partage susceptible de contribuer à la conception des politiques et des actions transfrontalières. Cette région partagée entre deux états et différentes juridictions est confrontée à des défis et à des opportunités uniques en termes d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Le logement, sa distribution, densité, conception, jouent un rôle stratégique sur cet environnement transfrontalier. La collaboration entre les entités compétentes de part et d'autre de la frontière, ne serait-ce qu'au stade de l'interprétation et du diagnostic, est cruciale pour la bonne définition et gestion des politiques de logement et d'urbanisme, et pour assurer un développement harmonieux et durable des territoires.

enormes problemas de desigualdades, y a veces de funcionamiento para algunas actividades económicas. Afrontar esta disparidad requiere enfoques innovadores, como la revitalización de comunidades rurales a través de programas que incentiven la ocupación de viviendas vacantes.

En este contexto el intercambio de datos y la cooperación territorial necesita la « observación territorial » como herramienta para conocimiento e intercambio de propuestas en el diseño de políticas y acciones transfronterizas. Esta región compartida por diferentes jurisdicciones geográficas enfrenta retos y oportunidades únicos en términos de ordenación del territorio y urbanismo. La disposición estratégica de viviendas, su densidad y diseño, tienen un impacto directo en la estructura y apariencia del entorno transfronterizo. La colaboración entre las entidades competentes de los dos lados de la frontera, en la gestión de políticas de vivienda y planificación urbana resulta crucial para garantizar un desarrollo armonioso y sostenible, aunque sea sólo en la fase de interpretación y diagnóstico.

diak sortzen ditu eta, batzuetan, zenbait jarduera ekonomikoren funtzionamendua tratatzen du. Desberdintasun horri aurre egiteko, ikuspegi berritzaileak behar dira, hala nola landa-komunitateak biziberritzea, hutsik dauden etxebizitzak okupazioa sustatuko duten programen bidez.

Testuinguru horretan, datuak trukatu eta lurralde arteko lankidetzak bultzatzeko beharrezkoa da « lurralde-behaketak » egitea, mugaz gaindiko ekintzak eta politikak diseinatzean proposamenak ezagutu eta trukatzeko tresna izanen baita. Jurisdikzio geografiko ezberdinek partekatzen duten eskualde honek berriazko erronkak eta aukerak ditu, lurraldearen antolamenduari eta hiri-gintzari dagokienez. Etxebizitzak antolara estrategikoak, haien dentsitateak eta diseinuak eragin zuzena dute mugaz gaindiko ingurunearen egiturari eta itxurari. Ezinbestekoa da mugaren bi aldeetako entitate eskudunak lankidetzan aritzea etxebizitza eta hiri-plangintzako politiken kudeaketan, garapen orekatu eta jasangarri bat bermatzeko, interpretazio eta diagnostiko fasean soilik bada ere.

SOMMAIRE - ÍNDICE - EDUKIEN TAULA

<u>LE TERRITOIRE - EL TERRITORIO - LURRALDEA</u>	p.8
1.1/ Le périmètre transfrontalier - El ámbito transfronterizo - Mugaz gaindiko eremua	p.8
1.2/ La population - La Población - Biztanleria	p.10
1.3/ Le mode d'occupation du territoire - Modelo de ocupación - Okupazio eredua	p.14
<u>LA CARACTÉRISATION DU PARC RÉSIDENTIEL - LA CARATERIZACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL - BIZITEGI-PARKEAREN KARAKTERIZAZIOA</u>	p.18
2.1/ L'âge du parc immobilier - La Antigüedad del parque residencial - Bizitegi-parkearen antzinasuna	p.18
2.2/ Logements non-principaux - Viviendas no principales - Etxebizitza ez-nagusiak	p.21
2.3/ Taille du logement - Tamaño de la vivienda - Etxebizitzaren tamaina	p.26
2.4/ Typologie du bâti - Tipología edificatoria - Eraikuntzaren tipologia	p.30
<u>LE LOGEMENT ABORDABLE - LA VIVIENDA ASEQUIBLE - ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA</u>	p.34
3.1/ Logements selon la population - Viviendas por población - Etxebizitzak biztanleriaren arabera	p.35
3.2/ L'indice d'intensité touristique - Índice de intensidad turística - Intentsitate turistikoaren indizea	p.38
3.3/ Dimensionnement du parc résidentiel - El dimensionamiento del parque residencial - Bizitegi-parkearen tamaina	p.42

<u>MÉTADONNÉES - METADATOS - METADATUAK</u>	p.45
<u>CAS D'ÉTUDES - CASOS DE ESTUDIO - AZTERKETA KASUAK</u>	p.48
5.1/ Cas d'étude navarrais : la qualité du logement - Caso de estudio navarro : calidad de la vivienda - Nafarroako azterketa kasua: etxebizitzaren kalitatea	p.48
5.2/ Cas d'étude d'Aragon - Caso de estudio aragón - Aragoiko azterketa kasua	p.52
5.3/ Cas d'étude du sud-ouest aquitain - Caso de estudio del suroeste de Aquitania - Akitania hego-mendebaldeko azterketa kasua	p.55
5.4/ Cas d'étude d'Euskadi - Caso de estudio de Euskadi - Euskadiko azterketa kasua	p.58

LE TERRITOIRE EL TERRITORIO LURRALDEA

1.1/ LE PÉRIMÈTRE TRANSFRONTALIER

Ce document fait suite aux publications des DATAPASS sur « le territoire et la démographie » et « l'implantation territoriale du commerce », respectivement parues en 2019 et 2022.

Le territoire transfrontalier habituellement observé dans ces études DATAPASS est principalement constitué, au nord de la frontière, des Pyrénées-Atlantiques, qui inclut dans sa moitié ouest, le territoire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, CAPB. S'ajoutent la Communauté de Communes du Seignanx au nord, qui fait partie du Département des Landes et du « SCOT du Pays Basque et du Seignanx » (document de planification urbaine). À l'est, le Département des Hautes-Pyrénées complète le secteur de montagne et achève de couvrir la frontière avec la Communauté Autonome d'Aragon.

Au sud de la frontière, ce territoire transfrontalier est composé de la totalité des Provinces de Huesca et de Saragosse appartenant à la Communauté Autonome d'Aragon, et des communautés autonomes de Navarre et d'Euskadi.

Ce nouveau DATAPASS s'inscrit dans les mêmes contours géographiques que les précédents.

1.1/ EL ÁMBITO TRANSFRONTERIZO

Este documento sigue a la publicación de los respectivos DATA PASS sobre « territorio y demografía » e « implantación territorial del comercio », publicados en los años 2019 y 2022.

El territorio que forma parte del espacio transfronterizo utilizado en los estudios de DATA PASS, está conformado, en el norte de la frontera, principalmente, por Pyrénées-Atlantiques en el que se enmarca, en la mitad oeste, el territorio de la Comunidad de Aglomeración Vasca. Se añade la Comunidad de Municipios del Seignanx, integrante del Département des Landes y del « SCOT du Pays Basque et du Seignanx », figura de planificación urbana. Igualmente, para entender el fenómeno objeto de estudio, en la zona montañosa de la frontera, se mantiene de estudios anteriores el ámbito de observación del Département des Hautes-Pyrénées, permitiendo de este modo cubrir completamente la vertiente norte de la CA de Aragón.

En la parte sur de la frontera, el territorio transfronterizo del DATA PASS lo conforman las provincias de Huesca y Zaragoza, de la Comunidad Autónoma de Aragón, la Comunidad Foral de Navarra y la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Para abordar la temática sobre vivienda, en esta tercera publicación del DATA PASS, se mantiene el ámbito de estudio utilizado en los anteriores.

1.1/ MUGAZ GAINDIKO EREMUA

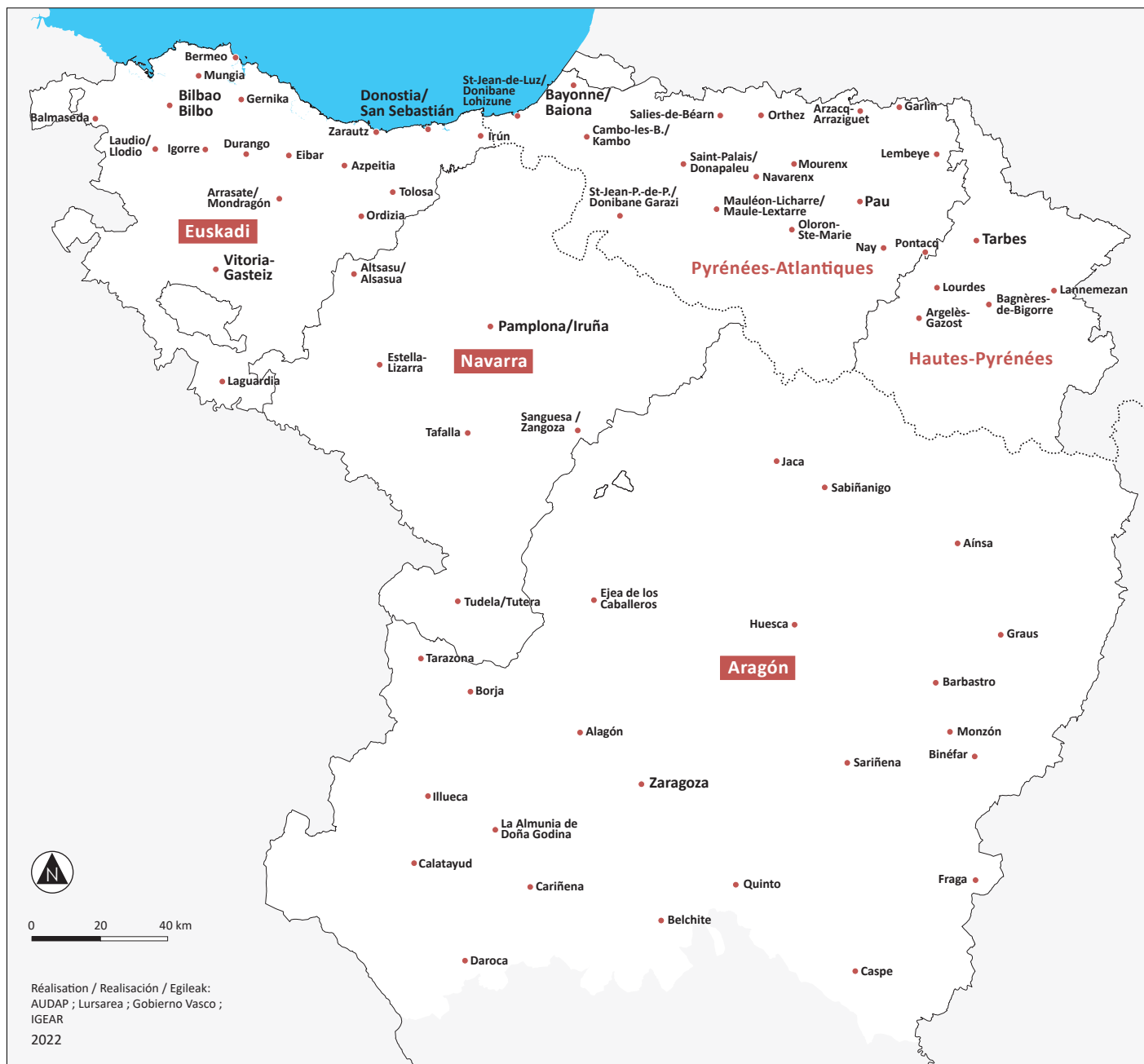
Dokumentu honen argitalpenak jarraitzen die « lurraldea eta demografia » eta « merkataritzaren lurralde-ezarpena » gai ei buruz 2019an eta 2022an argitaratutako DATA PASSei.

DATA PASSen azterlanetan erabiltzen den mugaz gaindiko espazioa honako lurralde hauek osatzen dute mugaren iparraldean: nagusiki Pirinio Atlantikoetako departamenduak, eta departamenduaren mendebaldean dagoen Euskal Hirigune Elkargoak. Seinautzeko Herri Elkargoa ere gehitu da, Landetako departamenduaren eta « SCOT du Pays Basque et du Seignanx » hiri-planifikazioko figuraren parte baita. Halaber, aztergai den fenomeno a ulertzeko, mugaren mendialdean, lehenagoko azterlanei jarraikiz, Pirinio Garaietako Departamenduaren behaketa eremua mantendu da, eta horrela Aragoiko Autonomia Erkidegoko iparralde osoa sartu ahal izan da.

Mugaren hegoaldean, DATA PASSaren mugaz gaindiko espazioa honako lurralde hauek osatzen dute: Huesca eta Zaragozako probintziek (Aragoiko Autonomia Erkidegoa), Nafarroako Foru Komunitateak eta Euskal Autonomia Erkidegoak.

Etxebizitzari buruzko gaia jorratzeko, DATA PASSaren hirugarren argitalpen honetan, aurrekoetan erabilitako azterketa-eremuari eutsi zaio.

Périmètre d'étude - Perimetro de estudio - Asterketaren perimetroa



62 828 km²
 Superficie du territoire d'étude
Superficie del territorio de estudio
 Lurralde osoaren azalera

7 234 km²
 Euskadi

10 391 km²
 Navarra

32 878 km²
 Aragón (*)

(*) La Province de Teruel (14 800 km²)
 ne fait pas partie du périmètre
 d'étude.

La Provincia de Teruel (14 800 km²)
no forma parte del perímetro.
 Terueleko Probintzia (14 800 km²)
 ez dago perimetroan.

7 645 km²
 Pyrénées-Atlantiques

4 528 km²
 Hautes-Pyrénées

152 km²
 Communauté de communes
 du Seignanx

Sources / Fuentes / Iturriak :
 IGN France ; IGN España ; IDENA ;
 IGEAR ; geoEuskadi

Réalisation / Realización / Egileak:
 AUDAP ; Lursarea ; Gobierno Vasco ;
 IGEAR
 2022

1.2/ LA POPULATION

Le contraste entre le nombre de personnes établies dans les centres urbains et le nombre d'habitants que comptent les zones rurales est souvent le facteur le plus marquant se lisant sur les cartes. Ainsi, l'aire métropolitaine de Pampelune, avec ses 350 000 habitants, représente-t-elle 55 % de la population de la Navarre.

L'axe de l'Èbre, au sud, est constitué d'un réseau de villes relativement denses et peuplées, tant du côté navarrais que du côté aragonais, jusqu'à Saragosse, qui compte plus de 600 000 habitants. Cette zone de l'Èbre accueille de grandes entreprises industrielles (automobile, transformation agricole) et logistiques.

En Euskadi, 63 % de la population, soit 1 375 000 habitants, est implantée dans les zones métropolitaines de chacune des trois capitales (Bilbao, Saint-Sébastien et Vitoria), le reste des habitants étant réparti dans le système polycentrique des villes moyennes qui caractérisent la structure urbaine du Pays Basque. La métropole de Bilbao réunit pour sa part, 890 000 habitants, soit 40 % de la population de la Communauté autonome d'Euskadi. Ces dernières années, on observe un certain déplacement de la population vers le littoral qui rassemble 70 % de la population de la communauté.

Du côté français, la prééminence des centres urbains semble moins prononcée. En effet, la conurbation littorale de Boucau à Hendaye rassemble 58 % (174 825 habitants) de la population de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque. Pau et son environnement urbain (Communauté d'Agglomération Pau-Béarn-Pyrénées) accueillent environ 162 000 habitants, soit 44 % de la population du Béarn.

Si l'on considère la population sous le prisme du logement, c'est alors le taux de renouvellement des ménages qu'il peut être intéressant d'observer.

Ce taux de renouvellement des ménages donne des indications similaires à la carte de la population dans la zone d'étude.

1.2/ LA POBLACIÓN

Atendiendo a la población, en el interior la diferencia entre las capitales y el número de habitantes de la zona rural es muchas veces el factor más importante, tal y como puede comprobarse en el mapa. De esta manera, el Área Metropolitana de Pamplona con 350 000 habitantes supone el 55 % de la población navarra.

El Eje del Ebro presenta una particularidad: allí se estructura una red de pueblos relativamente densos y poblados, tanto en la parte navarra como aragonesa hasta Zaragoza, que acoge más de 600 000 habitantes. Este ámbito del Ebro presenta grandes ejemplos de industria (automóvil, transformación agraria) y de logística.

En Euskadi el 63% de la población, 1.375.000 habitantes, se concentra en las áreas metropolitanas de las tres capitales y el resto se distribuye en el sistema policéntrico de ciudades de tamaño medio que mallan el territorio y que caracterizan la estructura urbana de Euskadi. Bilbao Metropolitano, por su parte, tiene un importante peso en la población total, con 890.000 habitantes supone un 40% de la población de la CAPV. En los últimos años se ha observado, además, cierto desplazamiento de la población hacia el litoral, que reúne un 70% de la población de la comunidad.

En el lado francés, la preeminencia de los centros urbanos parece menos pronunciada. En realidad, la conurbación litoral de Boucau a Hendaia, reúne al 58 % (174 825 habitantes) de la población de la Comunidad de Aglomeración País Vasco. Pau y su entorno urbano (Comunauté d'Agglomération Pau-Béarn-Pyrénées) acogen aproximadamente 162 000 habitantes, el 44 % de la población del Béarn.

Si atendemos a la población y su caracterización bajo el prisma de la vivienda aparece la tasa de reemplazo de hogares como un fenómeno importante a analizar.

La tasa de reemplazo de hogares arroja datos similares al mapa de población, en el ámbito de estudio.

1.2/ BIZTANLERIA

Biztanleriari dagokionez, barnealdean, hiriburuetakoko eta landa-eremuko biztanle kopuruaren arteko aldea da faktorerik garrantzitsuena askotan, biztanleria 2016an mapan ikus daitekeen bezala. Izan ere, Iruñeko Metropolialdeak 350.000 biztanle ditu: Nafarroako biztanleriaren % 55.

Ebroko ardatzak badu berezitasun bat: herri nahiko jendetsu eta trinko samarrek sare bat egituratzen dute, bai Nafarroako zatian bai Aragoikoan, Zaragozara arte. 600.000 biztanle baino gehiago biltzen dira bertan. Ebroko eremu horretan industriako (automobila, nekazaritza-eraldaketa) eta logistikako enpresa handi asko daude.

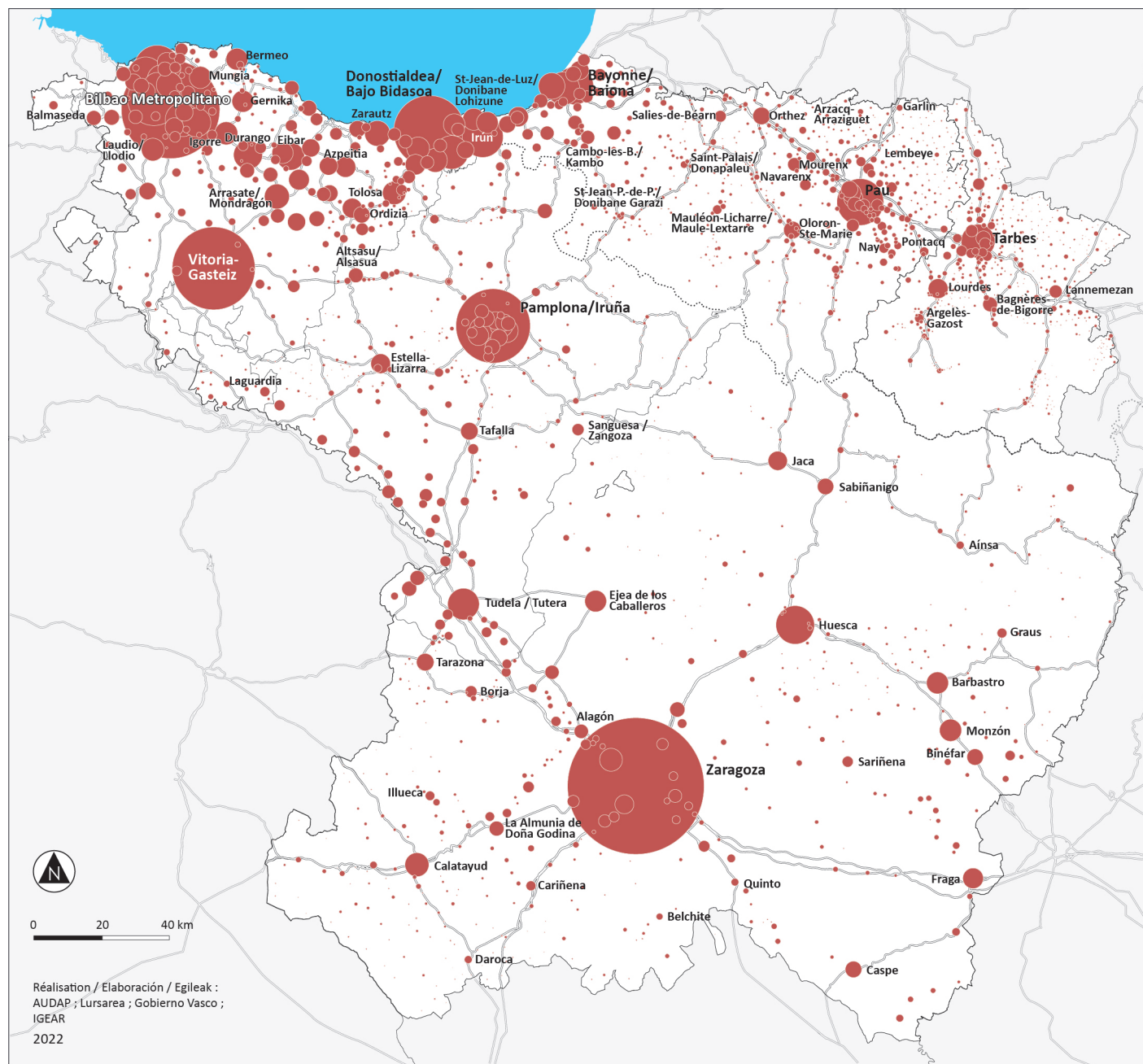
Euskadin, biztanleen % 63 (1.375.000 biztanle) hiru hiriburuetakoko metropoli-eremuetan pilatzen da, eta gainerako biztanleak tamaina ertaineko hirien sistema polizentrikoan banatzen dira; hiri ertain horiek lurraldea sareztatzen dute, eta Euskadiko hiri-egituraren ezaugarri dira. Bilboko Metropolialdeak, bestalde, pisu handia du biztanleriaren guztizko zenbatekoan: 890.000 biztanle ditu, hau da, EAeko biztanleriaren % 40. Azken urteetan, gainera, biztanleria kostalderantz lekualdatu dela ikusi da; bertan biltzen da erkidegoko biztanleriaren % 70.

Frantziako aldean, hiriguneen nagusitasuna ez da hain nabarmena. Egia esan, Bokaletik Hendaiara doan konurbazioak Euskal Hirigune Elkargoko biztanleriaren % 58 biltzen du (174.825 biztanle). Pauk eta bere hiri-inguruneak (Comunauté d'Agglomération Pau-Béarn-Pyrénées) gutxi gorabehera 162.000 biztanle hartzen ditu; Bearnoko biztanleriaren % 44.

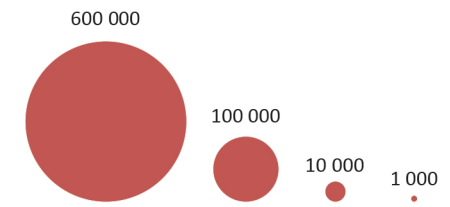
Biztanleak behatzen baditugu etxebizitzaren ikuspunetik, aztertu beharreko fenomeno garrantzitsu bat azaltzen da: etheen ordezkapen-tasa.

Etheen ordezkapen-tasak biztanleriaren maparen antzeko datuak eskaintzen ditu aztertutako eremuan.

Population communale en 2016 - Población municipal en 2016 - 1016ko biztanleria udalerrien arabera



Nombre d'habitants en 2016
 Número de habitantes en 2016
 Biztanle kopurua 2016ean



La population est représentée de manière proportionnelle par la variation de la surface des cercles, à l'aide du logiciel QGIS. Leurs surfaces minimum et maximum correspondent aux valeurs minimum et maximum du nombre d'habitants. Les surfaces correspondant aux valeurs intermédiaires sont interpolées.

Representados con QGIS, la superficie de los círculos es proporcional a la población. La superficie minimal y maximal corresponde al valor minimal y maximal del número de habitantes. Las superficies intermedias corresponden a valores interpolados.

QGISekin irudikatuta, zirkuluen azalera biztanleriarekiko proportzionala da. Gutxieneko eta gehieneko azalera biztanle-kopuren gutxieneko eta gehieneko balioari dagokio. Tarteko azalerak balio interpolatuei dagozkie.

Sources / Fuentes / Iturriak :
 IGN France ; IGN España ; INSEE ; INE ; IGEAR

Réalisation / Elaboración / Egileak :
 AUDAP ; Lursarea ; Gobierno Vasco ;
 IGEAR
 2022

En Navarre et en Aragon, la concentration des jeunes (population âgée de vingt-cinq à trente-neuf ans) par rapport aux personnes plus âgées (plus de soixante-quinze ans) s'observe dans les capitales et dans les centres les plus densément peuplés. En Euskadi et du côté français, elle est plus uniformément répartie sur l'ensemble du territoire, bien que dans cette homogénéité, en France, les périphéries urbaines se distinguent comme étant les zones les plus rajeunies.

En Euskadi, Vitoria-Gasteiz présente dans une certaine mesure un phénomène similaire avec les communes situées dans ses environs immédiats. Il en va de même pour certaines communes des alentours de Bilbao ou de Saint-Sébastien où les jeunes préfèrent s'installer en raison notamment du prix des logements. En revanche, le sud de la province d'Álava montre une proportion plus faible de jeunes.

En Aragon, au nord de la province de Huesca proche de la frontière, on constate l'existence de localités où les taux de renouvellement des ménages sont élevés malgré une faible population. Ce phénomène s'explique par le tourisme de montagne qui attire un grand nombre de personnes, en particulier les jeunes, grâce aux emplois directs mais aussi indirects qu'il crée. Cela concerne en particulier les vallées dotées d'une station de ski comme les communes de Benasque (Cerler), Panticosa (Panticosa), Sallent de Gállego (Formigal), Jaca (Astún) et Aisa (Candanchú, sur la frontière). En général, ce type de tourisme attire un profil de population jeune qui s'installe dans ces communes à la recherche d'opportunités d'emplois, ce qui à l'évidence donne vie à ces vallées dont la tendance est au vieillissement et au dépeuplement. En ce sens, on peut percevoir la différence avec les autres vallées du nord de la province de Huesca ne disposant pas de stations de ski (vallée de Gistain, vallée d'Ordesa ou vallées de Hecho et Ansó).

On note l'existence de certaines « continuités transfrontalières » en termes de dynamiques de renouvellement : en particulier, dans la partie cantabrique du territoire, le long d'un axe Saint-Sébastien/Bayonne, Pampelune/Bayonne, et côté oriental, le long de l'axe Huesca/Oloron-Sainte-Marie.

Mientras que, en Navarra y Aragón, la concentración de población joven (población con edad comprendida entre veinticinco y treinta y nueve años) frente a la de mayor edad (superior a setenta y cinco) se da en las capitales y en los núcleos más densamente poblados, en Euskadi y en el lado francés presenta una distribución más homogénea por todo el territorio, aunque dentro de esta homogeneidad en Francia destacan las periferias urbanas como espacios más rejuvenecidos.

En Euskadi, Vitoria-Gasteiz, muestra en cierta medida, un fenómeno similar con los municipios de su entorno cercano. Lo mismo ocurre con algunos municipios del entorno de Bilbao o San Sebastián, donde la población joven se desplaza, entre otras cosas, por el precio de la vivienda. Por el contrario, el sur de provincia de Álava, refleja una menor proporción de población joven.

En Aragón, cabe destacar un fenómeno que se da en parte norte de la provincia de Huesca, donde aparecen núcleos de población con una fuerte tasa de reemplazo de hogares a pesar de su escasa población. Esto se debe a que el turismo de montaña mueve una gran cantidad de personas, especialmente jóvenes, no solo con empleos directos sino también indirectos. Esto afecta sobre todo en aquellos valles que cuentan con la presencia de una estación de esquí como son los municipios de Benasque (Cerler), Panticosa (Panticosa), Sallent de Gállego (Formigal), Jaca (Astún) y Aisa (Candanchú, situada en la misma frontera). Generalmente este tipo de turismo atrae a un perfil poblacional joven que se traslada y se asienta en estos municipios en búsqueda de oportunidades laborales, lo que sin duda ha dado vida a estos valles cuya tendencia hubiera sido el envejecimiento y la despoblación. Se ve la diferencia con aquellos valles del norte de la provincia de Huesca que no cuentan con estación de esquí (valle de Gistain, valle de Ordesa o el Valle de Hecho y Ansó).

Cabe señalar la presencia de ciertas « continuidades » transfronterizas en cuanto a las dinámicas de reemplazo: en particular, en la parte cantábrica del territorio, a lo largo de un eje San Sebastián/Baiona, Pamplona/Iruña/Baiona, y Huesca/Oloron-Sainte-Marie.

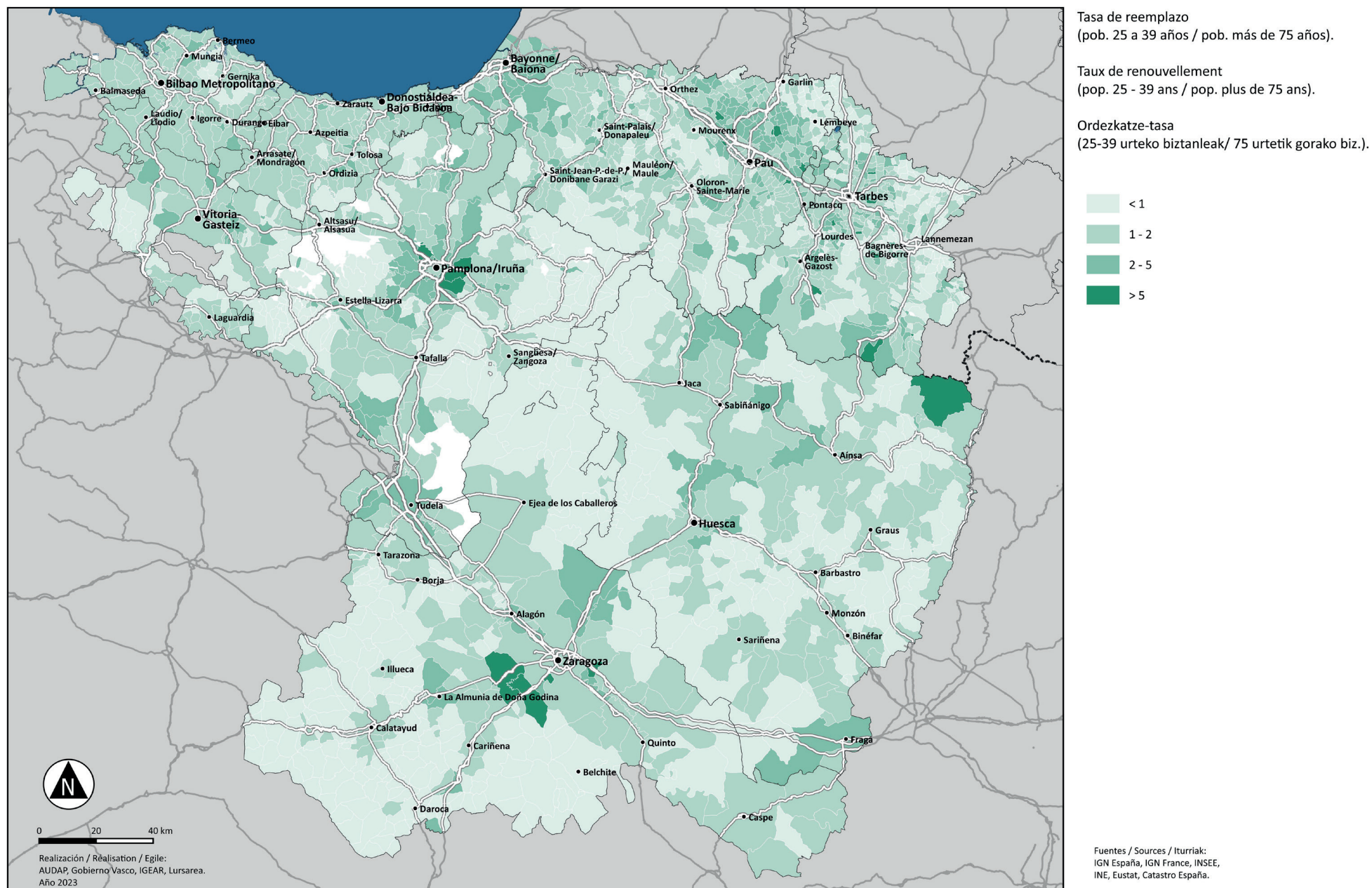
Nafarroan eta Aragoi, biztanleria gaztea (hogeita bost eta hogeita hemeretzi urte bitartekoa), zaharragoarekin alderatuta (hirurogeita hamabost urtetik gorakoa), hiriburuetan eta biztanle gehieneko guneean pilatzen da; Euskadin eta Frantziako aldean, banaketa homogeneoagoa da lurralde osoan, nahiz eta homogeneotasun horren barruan Frantziako hirietako periferiak nabarmendu behar diren, gehien gaztetu diren espazioak direlako.

Euskadin, Gasteizek, neurri batean, antzeko fenomenoak erakusten du bere inguru hurbileko udalerrietan. Gauza bera gertatzen da Bilbo edo Donostia inguruko udalerririk batzuekin; gazteak hara joaten dira, besteak beste, etxebizitzaren prezioagatik. Kontrara, Arabako probintziaren hegoaldean, gazteen proportzioa txikiagoa da.

Nabarmenezkoa da Huescako probintziaren iparraldeko zati batean gertatzen den fenomenoak: etxean ordezkapen-tasa handia duten biztanleguneak daude, biztanleria urria duten arren. Horren zergatia mendiko turismoaren erakarpenean dago, jende kopuru handia erakartzen baitu, batez ere gazteak, ez soilik zuzeneko enpleguagatik, baita zeharkako enpleguagatik ere. Fenomeno hori batez ere eski-estazioak dituzten ibarretan gertatzen da, hala nola Benasqueko udalerrian (Cerler), Panticosan (Panticosa), Sallent de Gállegon (Formigal), Jakan (Astún) eta Aísan (Candanchú, mugan bertan kokatua). Oro har, turismo mota horrek gazteak erakartzen ditu; udalerririk horietara joaten dira lan-aukeren bila eta bertan gelditzen dira. Horrek, dudarik gabe, bizia eman die zahartzeko eta despobulatzeke joera zuten ibar horiei. Agerikoa da ezberdintasuna eski-estaziorik ez duten Huesca iparraldeko ibarrei erreparatzen badiegu (Chistau, Ordesa, Anso eta Echo ibarrak).

Aipatzekoa da ere, badirela mugaz gaindiko zenbait « jarraitutasun », ordezkapen dinamikiei dagokienez, bereziki Kantauri aldean, ardatz hauetan zehar: Donostia/Baiona, Iruña/Baiona eta Huesca/Oloron-Donamaria.

Renouvellement des populations en 2019 - Remplazo de la población en 2019 - Biztanleriaren ordezkatzeta-tasa 2019an.



1.3/ LE MODE D'OCCUPATION DU TERRITOIRE

Les densités et l'occupation du territoire sont à mettre en relation avec la distribution des logements, non seulement en termes de localisation mais aussi en termes de typologie comme nous le verrons par la suite. La partie nord de la frontière tend vers un modèle plus dispersé, avec une répartition plus homogène de la population au km², bien qu'on puisse noter une certaine concentration autour des centres urbains tels que Pau et le long du littoral. L'étalement urbain est plus prononcé au nord de la frontière de sorte que la quasi-totalité du territoire y est habitée. En revanche, à l'intérieur des terres du versant sud et méditerranéen, l'habitat est organisé de manière groupée autour de noyaux urbains resserrés : ainsi, la majeure partie du territoire de la Navarre et de l'Aragon présente une très faible expansion de l'habitat sur le territoire. La partie méridionale de la Navarre et de l'Aragon dispose d'un modèle plus concentré, où les capitales comme Pampelune/Iruña, Huesca et Saragosse jouent un rôle fondamental. En Euskadi, la structure urbaine des versants méditerranéen et atlantique (Biscaye, Gipuzkoa et nord de l'Alava) est clairement différente, avec des établissements plus densément peuplés au nord, dans les fonds de vallées et le long des axes fluviaux. Pour plus de détails sur les différents modes d'occupation du territoire, voir le DATA PASS « territoire et démographie », 2019.

Au regard de ces densités et du taux de croissance annuel de population, des secteurs à risque de dépeuplement apparaissent sur un grand nombre de communes. Pour définir les communes à risque de dépeuplement, nous avons pris pour référence le règlement des fonds FEDER et des autres instruments de financement de l'Union européenne qui fixent à 12,5 habitants/km² la valeur indiquant qu'une zone est confrontée à des problèmes de dépeuplement. Comme d'autres indicateurs démographiques, celui sur la densité de population fait apparaître deux aspects

1.3/ MODELO DE OCUPACIÓN

Las densidades y ocupaciones del territorio inciden de manera notable en la distribución de la vivienda, no solo en cuanto a su ubicación sino también en la tipología, tal y como se verá más adelante. En la parte norte de la frontera se tiende a un modelo más disperso, con una distribución de la población más homogénea por km², si bien se da cierta concentración en torno a centros urbanos como Pau y junto al litoral. Las expansiones urbanas son más pronunciadas y extendidas al norte de la frontera, y prácticamente todo el territorio aparece habitado allí. Por el contrario, en el interior de las tierras de la vertiente mediterránea, el hábitat se organiza de manera agrupada en núcleos: así, la mayor parte del territorio navarro y aragonés presenta una muy baja presencia de asentamientos humanos. La parte sur, Navarra y Aragón, tienen a un modelo más concentrado, donde las capitales como Pamplona/Iruña, Huesca o Zaragoza juegan un papel fundamental. En Euskadi existe una clara diferencia en la estructura urbana de las vertientes Mediterránea y Atlántica (Bizkaia, Gipuzkoa y norte de Álava), con asentamientos más densamente poblados al norte, en los fondos de valle y a lo largo de los ejes de los ríos. Para más detalles sobre los distintos modelos de asentamiento, ver el DATA PASS «territorio y demografía», 2019.

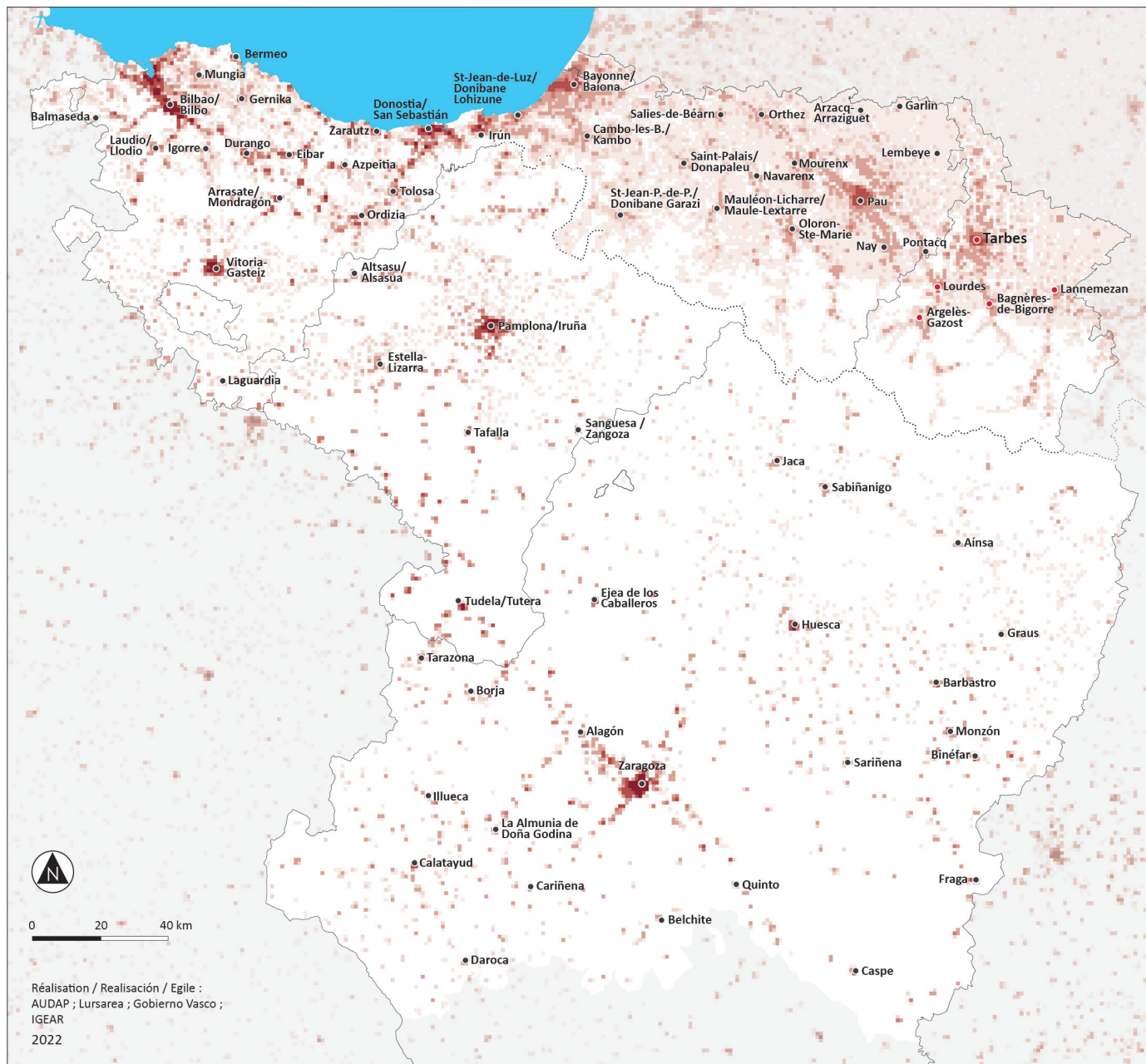
Atendiendo a la densidad de población y la TCA (Tasa de crecimiento anual), el riesgo de despoblación está presente en gran parte de los municipios del territorio. Para definir los municipios con riesgo de despoblación se ha tomado la referencia del reglamento de los fondos FEDER y otros instrumentos de financiación de la Unión Europea que marcan los 12,5 hab/km² como el valor que indica que un área se enfrenta a problemas de despoblamiento. Tal y como ocurre con otros muchos indicadores demográficos, la densidad de población en el ámbito de

1.3/ OKUPAZIO EREDUA

Lurraldearen dentsitateek eta okupazioek nabarmen eragiten dute etxebizitzaren banaketan, ez soilik haien kokapenari dagokionez, baita tipologiari dagokionez ere, aurrerago ikusiko den bezala. Mugaren iparraldean eredu sakabanatuago batera jotzen da. Biztanleen banaketa homogeneoagoa da km²-ko, nahiz eta baden nolabaiteko pilaketa Paueren eta beste hirigune batzuen inguruan eta itsasertzaren ondoan. Hiri-hedapenak nabarmenagoak eta hedadura handiagoak dira mugaren iparraldean, eta ia lurralde osoan bizi da jendea. Aitzitik, Mediterraneoko isurialdeko barnealdeko lurretan, jendea nukleotan multzokatuta bizi da: hala, Nafarroako eta Aragoiko lurralde zatirik handiengan oso giza-kokagune gutxi dago. Hegoaldean, Nafarroak eta Aragoik eredu kontzentratuago batera jotzen dute, eta hiriburuek (Iruña, Huesca edo Zaragoza) funtsezko eginkizuna betetzen dute. Euskadin alde nabarmena dago Mediterraneoko eta Atlantikoko (Bizkaia, Gipuzkoa eta Araba iparraldea) isurialdeetako hiri-egituretan: biztanle gehiagoko herriak daude iparraldean, ibar-barretan eta ibai-ibilguetan zehar. Kokaguneen eredu ezberdinen xehetasun gehiago jakiteko, ikus « Lurraldea eta demografia » DATA PASSa (2019).

Kontuan hartuta biztanleria dentsitatea eta urteko hazkunde-tasa, despopulazio arriskua presente dago lurraldeko udalerrri askotan. Despopulazio arriskuan dauden udalerrriak definitzeko, erreferentziatzat hartu dira Eskualde Garapeneko Europako Funtsen (EGEF) erregelamendua eta Europar Batasuneko beste finantzaketa tresna batzuk; horien arabera, 12,5 biz/km² baliok adierazten du eremu batek despopulazio arazoak dituela. Beste adierazle demografiko askorekin gertatzen den bezala, azterlanaren eremuko biztanleriaren dentsi-

Répartition de la population sur le territoire au km² - **Distribución de la población por Km²** - Biztanleriaren banaketa km²-ko



Population 2011 - au sein d'un carroyage de 1 km²
Población 2011 - cuadrícula 1 km²
 Populazioa 2011 - 1 km² ko lauki sarea

- 1 - 50
- 50 - 150
- 150 - 1 000
- 1 000 - 2 000
- 2 000 - 10 000
- 10 000 - 44 000

Sources / Fuentes / Iturriak :
 IGN France ; IGN España ; Eurostat

Réalisation / Realización / Egile :
 AUDAP ; Lursarea ; Gobierno Vasco ;
 IGEAR
 2022

fondamentaux dans la zone d'étude. D'une part, des chiffres de densité qui, en termes généraux, doivent être considérés comme faibles, voire, dans de nombreux cas, extrêmement faibles et d'autre part, comme le montre la carte ci-jointe (cf. « Risque de dépeuplement »), une forte inégalité dans la distribution spatiale des populations sur le territoire. Bien entendu, ces deux caractéristiques sont la conséquence directe des processus intenses d'exode rural qui ont affectés les régions, en particulier celles d'Aragon et de Navarre, ainsi que l'ensemble du pays pendant une grande partie du XXème siècle et qui se poursuivent encore aujourd'hui.

Côté Euskadi, les problèmes de dépeuplement se limitent à sa partie méridionale, plus précisément à la province d'Alava, zone traditionnellement rurale et dont la population migre pour s'installer à Vitoria-Gasteiz et ses environs. Les zones côtières du nord sont densément peuplées et aucune commune n'est confrontée à un risque de dépeuplement. De même, dans la partie nord de la frontière, à l'exception des zones montagneuses autour de Saint-Jean-Pied-de-Port/Donibane-Garazi, des vallées de la Soule/Xiberoa et des vallées béarnaises (Barétous, Aspe et Ossau), la quasi-totalité du territoire ne semble pas présenter de risque de dépeuplement. Une fois de plus, la différence de modèle de part et d'autre de la frontière est patente.

Dans le cas de la province de Saragosse, il est intéressant de noter que les communes sans risque de dépeuplement sont plutôt situées à proximité de grands axes de communication : par exemple, sur tout le couloir de l'Ebre ou l'axe Saragosse-Madrid.

estudio se caracteriza por dos aspectos fundamentales. En primer lugar, presenta unas cifras de densidad que, en términos generales, deben considerarse como bajas o, en muchos casos, extremadamente bajas. En segundo lugar, y tal como se pone de manifiesto en el mapa adjunto (ver « Riesgo de despoblación »), la distribución espacial resulta muy desigual. Por supuesto, ambas características son consecuencia directa de los intensos procesos de éxodo rural que afectaron tanto a la región de Aragón como de Navarra, como al conjunto del país, durante buena parte del pasado siglo XX y que sigue produciéndose durante el presente.

Sin embargo, en Euskadi los problemas de despoblación se limitan a su parte sur, concretamente a la provincia de Álava, en zonas tradicionalmente rurales, cuya población se desplaza hacia Vitoria-Gasteiz y su entorno, mientras que las zonas costeras del norte están densamente pobladas y ningún municipio se enfrenta a un proceso de despoblamiento. De forma similar, en la parte norte de la frontera, a excepción de las zonas montañosas de los alrededores de Donibane-Garazi/Saint-Jean-Pied-de-Port, de los valles de Soule/Xuberoa y de los valles bearneses (Baretous, Aspe y Ossau), prácticamente el total del territorio aparece sin riesgo de despoblación. Una vez más quedando patente la diferencia de modelo existente a ambos lados de la frontera.

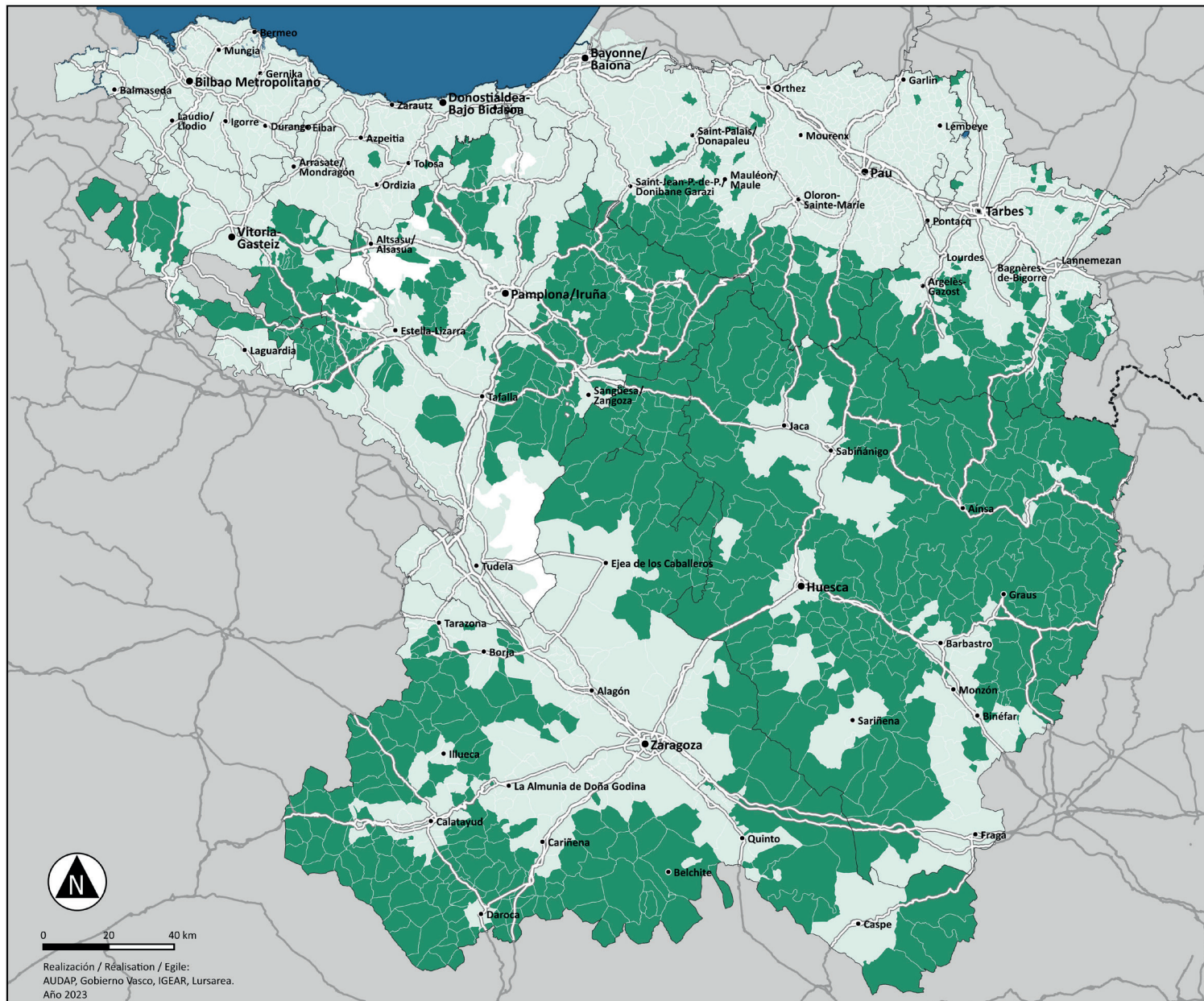
En el caso de la provincia de Zaragoza es curioso como aquellos municipios que no están en riesgo de despoblación son aquellos que están en el entorno de grandes vías de comunicación. Como por ejemplo todo el corredor del Ebro o el eje Zaragoza-Madrid.

tateak oinarrizko bi ezaugarri ditu. Lehenik eta behin, dentsitate zifrak oro har baxutzat jo behar dira edo, kasu askotan, oso-oso baxutzat. Bigarrenik, erantsitako mapan adierazten den bezala, espazioan oso modu desberdinean banatzen da. Noski, bi ezaugarri horiek landa-exodo handiko prozesuen ondorio zuzenak dira. Prozesu horiek XX. mendearen zati handi batean gertatu ziren Aragoi eta Nafarroan, eta baita Estatu osoan ere, eta oraindik ere jarraitzen dute.

Euskadin, baina, despopulazio arazoak hegoaldera murrizten dira; zehazki, Arabako probintziara, tradizioz landa-eremuak diren horietara. Izan ere, biztanleak Gasteizera eta haren inguruetara lekualdatzen dira. Aitzitik, iparraldeko kostaldeko eremuek populazio dentsitate handia dute, eta udalerrri batek ere ez du despopulazio arazorik. Era berean, mugaren iparraldean –alde batera utzita Donibane Garazi inguruetako mendialdeak, Zuberoako ibarrak eta Bearnoko ibarrak (Baretos, Aspe eta Ossau)– ez dago despopulazio arriskurik ia lurralde osoan. Beste behin ere, agerian geratu da mugaren bi aldeetan dauden ereduak ezberdinak direla.

Zaragozako probintziaren kasuan, bitxia da ikustea komunikazio bide handien inguruetan kokatzen diren udalerrriak direla, hain zuzen ere, despopulazio arriskurik ez dutenak. Adibidez, Ebroko korridore osoa edo Zaragoza-Madril ardatza.

Risque de dépeuplement - **Riesgo de despoblación** - Despopulazio-arriskua



Riesgo municipal de despoblación:
den. pob. <12,5 hab/km² y TCA negativa

Risque de dépeuplement par commune:
<12,5 hab/km² et Taux de Croissance Annuel négatif

Despopulatzeko udal-arriskua:
populazio-dentsitatea <12,5 biz./km² eta urteko hazkunde-tasa negatiboa

- En riesgo
Avec risques
Arriskuan
- Sin riesgo
Sans risques
Arriskurik gabe

Fuentes / Sources / Iturriak:
IGN España, IGN France, INSEE,
INE, Eustat, Catastro España.

LA CARACTÉRISATION DU PARC RÉSIDENTIEL LA CARATERIZACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL BIZITEGI-PARKEAREN KARAKTERIZAZIOA

La caractérisation du parc résidentiel permet de comprendre la composition et la distribution des logements dans une zone géographique donnée. Cette analyse donne des informations cruciales sur la typologie des logements, leur âge, leur taille, leurs conditions d'habitabilité, etc. La caractérisation du parc de logements fournit des connaissances précieuses pour la planification urbaine et l'élaboration de politiques publiques en matière de logement, et permet d'identifier les besoins émergents. D'une manière générale, on peut observer que les zones où la population diminue correspondent aussi à celles où la proportion de logements anciens et de type de non-principaux est plus élevée.

2.1/ L'ÂGE DU PARC IMMOBILIER

Pour analyser l'âge du parc résidentiel, nous avons retenu une période d'ancienneté de cinquante ans car on considère que les logements construits avant cette période (années 70) l'ont été sans tenir compte des critères modernes d'efficacité énergétique. Cela n'exclue pas que certains logements bien plus récents, aient aussi des difficultés en matière d'efficacité énergétique. En Navarre 40,5 % des logements ont plus de 50 ans. Il existe de grandes différences entre les valeurs rencontrées au sein même du territoire navarrais. La région de Pampelune est la seule à présenter des valeurs inférieures à la moyenne de la Communauté, avec 33 % de logements de plus de cinquante ans, la ville centre atteignant pour sa part, 31 %.

La caracterización del parque residencial es un proceso clave que ayuda a comprender la composición y la distribución de las viviendas en una determinada área geográfica. A través de este análisis, se obtiene información crucial sobre la tipología de las viviendas, su antigüedad, tamaño, condiciones de habitabilidad, etc. La caracterización del parque residencial proporciona conocimiento valioso para la planificación urbana y el desarrollo de políticas públicas en materia de vivienda, asimismo, ayuda a la identificación de las necesidades emergentes. En rasgos generales se puede observar que las zonas que presentan una disminución de población se corresponden con una mayor proporción de vivienda antigua y no principal.

2.1/ LA ANTIGÜEDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL

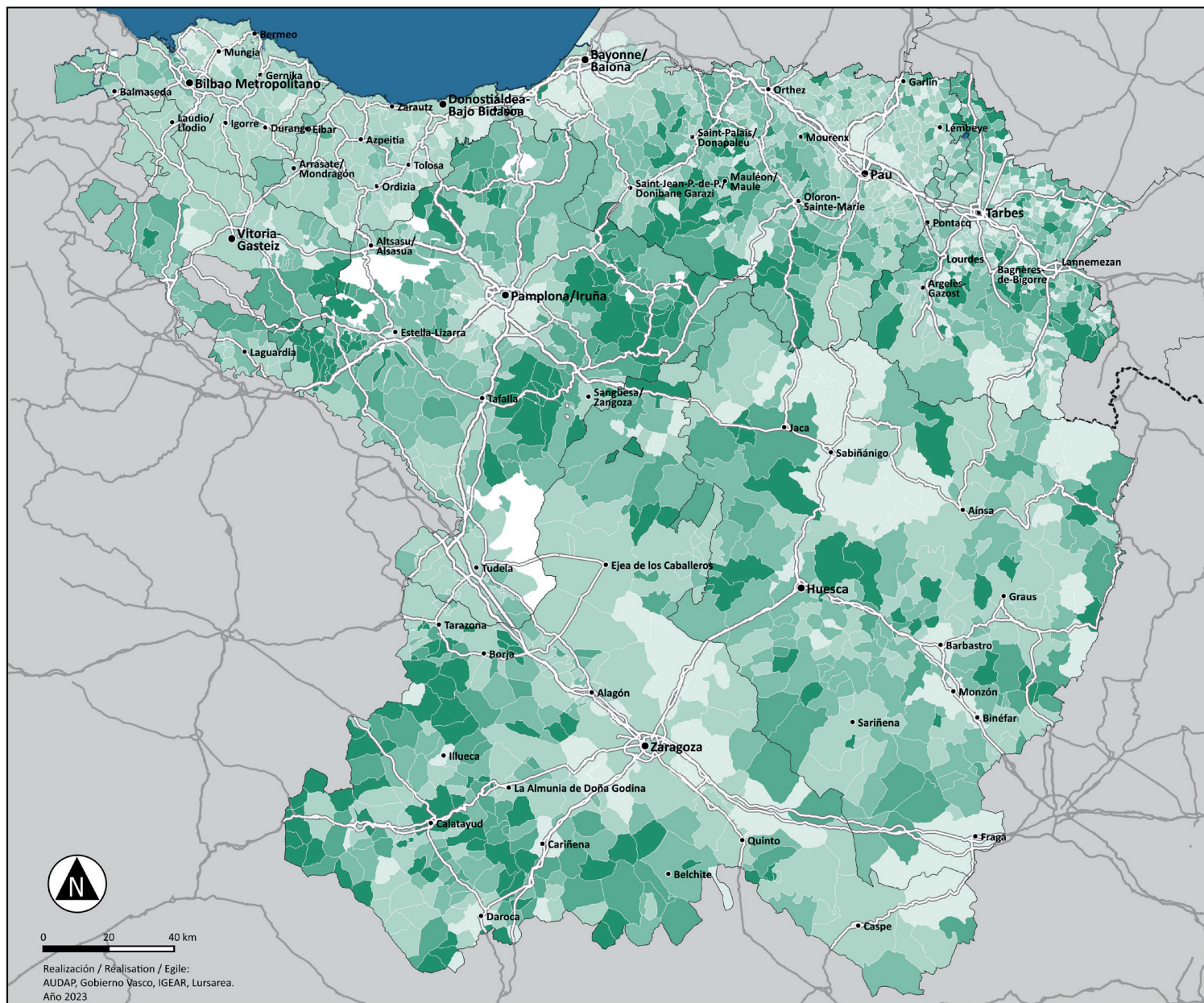
Para analizar la antigüedad del parque residencial se ha fijado un periodo de 50 años, ya que se presupone que las viviendas con una antigüedad mayor se construyeron sin tener en cuenta criterios de eficiencia energética, si bien dada la amplitud de este periodo algunas viviendas no consideradas antiguas por estar justo dentro del margen presentan las mismas deficiencias que las que tienen más de 50 años. Navarra cuenta con un 40,5% de viviendas que tienen más de cincuenta años. Hay una gran diferencia entre los valores dentro del territorio navarro, donde destaca la Comarca de Pamplona al ser la única con valores inferiores a la media de la región, con un 33% de vivienda de más de cincuenta años, llegando la capital a un 31 %.

Bizitegi-parkearen karakterizazioa funtsezko prozesua da, eremu geografiko jakin bateko etxebizitzaren osaera eta banaketa ulertzeko. Azterketa horren bidez, informazio erabakigarria lortzen da etxebizitzaren tipologiari, antzinatasunari, tamainari, bizigarritasun baldintzei eta abarrei buruz. Bizitegi-parkearen karakterizazioak informazio baliotsua ematen digu hiri-plangintzarako eta etxebizitzaren arloko politika publikoak garatzeko, eta, era berean, sortzen ari diren beharrak identifikatzen laguntzen du. Oro har ikus daiteke biztanleak galdu dituzten eremuek etxebizitza zahar eta ez-nagusi gehiago dutela.

2.1/ BIZITEGI-PARKEAREN ANTZINATASUNA

Bizitegi-parkearen antzinatasuna aztertzeko, 50 urteko denbora-tartea ezarri da, pentsatzekoa baita antzinatasun handiagoko etxebizitzak energia-efizientzia irizpiderik gabe eraiki zirela, nahiz eta zahartzat jotzen ez diren zenbait etxebizitzak –denbora-tarte luze horretan justu-justuan sartzen direlako– 50 urtetik gorakoen gabezia berdina izan. Nafarroako etxebizitzaren % 40,5ek berrogeita hamar urte baino gehiago ditu. Alde handia dago Nafarroa barruko balioen artean: Iruñerria nabarmentzen da, eskualdeko batez bestekoa baino balio txikiagoak dituen bakarra delako, % 33 baitira berrogeita hamar urtetik gorako etxebizitzak; hiriburuan, berriz,

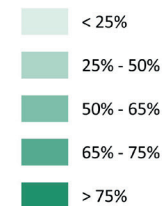
Ancienneté du logement en 2019 - Antigüedad del parque residencial en 2019 - Bizitegi-parkearen antzintasuna 2019an



Porcentaje de viviendas de más de 50 años sobre el total.

Pourcentage des logements de plus de 50 ans.

50 urtetik gorako etxebizitzaren ehuneko gutzitzaokorikoa.



Fuentes / Sources / Iturriak: IGN España, IGN France, INSEE, INE, Eustat, Catastro España.

Les autres comarcas ont un parc immobilier plus ancien que la moyenne régionale. Parmi celles-ci, la zone pyrénéenne se distingue, avec plus 67 % de parc ancien.

Tant en Aragon qu'en France, comme en Navarre, ce sont les capitales et leurs communes limitrophes qui ont le plus faible pourcentage de logements anciens de plus de cinquante ans, comme Bayonne/Baiona avec 36 % ou Saragosse avec 42 %. Les communes limitrophes des capitales enregistrent une baisse plus importante de ce pourcentage, car ce sont elles qui ont connu la plus forte croissance de la construction au cours du dernier demi-siècle. Enfin, les valeurs restent plus uniformes sur le reste du territoire. En Euskadi, la majeure partie du territoire présente un parc immobilier relativement homogène en termes d'âge, avec un pourcentage de logements anciens compris entre 25 et 50 %. Certaines communes des zones métropolitaines des trois capitales, comme Sopela (Bizkaia), Astigarraga (Gipuzkoa) ou Alegria-Dulantzi (Álava) se distinguent par leur développement plus récent. Parmi les capitales, Vitoria-Gasteiz montre un parc globalement plus récent, avec seulement 26 % de logements anciens, contre 46 % pour Saint-Sébastien et 57 % pour Bilbao. Les communes où le parc immobilier est le plus ancien se situent autour de Bilbao, sur la rive gauche de l'estuaire du Nervión (Sestao 69 %) très urbain, et dans les communes rurales de l'intérieur du Gipuzkoa comme Sorluze (68 %), ainsi que dans les communes de la montagne d'Álava (Harana 80 %, Lagrán 74 %) et de la Rioja Alavesa, notamment dans la zone orientale limitrophe de la Navarre.

Globalement, une plus grande ancienneté peut probablement être associée à une moins bonne qualité du logement comme le reflète plus loin « l'étude de cas » de la Navarre, bien qu'il faille aussi intégrer d'autres facteurs tels que l'époque de construction ou bien encore l'entretien réalisé.

El resto de comarcas tienen un parque de vivienda más envejecido que la media regional. Entre estas destaca la zona pirenaica donde las viviendas de más de cincuenta años representan más de un 67% sobre el total de la vivienda.

Tanto en Aragón como en la parte francesa sucede lo mismo que en el territorio navarro, son las capitales y sus municipios colindantes los que presentan un menor porcentaje de viviendas con edades superiores a cincuenta años, como Bayonne/Baiona con un 36% o Zaragoza con un 42 %. Los municipios colindantes a las capitales descienden más acusadamente en el porcentaje al ser los municipios que más crecimiento edificatorio han experimentado en la última mitad de siglo y el resto del territorio queda repartido de manera más uniforme. En Euskadi, la mayor parte del territorio presenta un parque de vivienda relativamente homogéneo en cuanto a su antigüedad, con un porcentaje de vivienda antigua que se sitúa entre el 25 y el 50 %. Algunos municipios de las áreas metropolitanas de las tres capitales como Sopela (Bizkaia), Astigarraga (Gipuzkoa) o Alegria-Dulantzi (Álava) destacan por un desarrollo más reciente. En las capitales, Vitoria-Gasteiz destaca por tener un parque en términos globales no muy envejecido con un 26 % frente a San Sebastián con un 46% y Bilbao con un 57 %. Los municipios con mayor antigüedad de vivienda se encuentran en el entorno de Bilbao, en la margen izquierda de la ría del Nervión (Sestao 69 %), en municipios del interior de Gipuzkoa como Sorluze (68%), así como en los municipios de la montaña alavesa (Harana 80%, Lagrán 74%) y de Rioja Alavesa, especialmente en la zona oriental fronteriza con Navarra.

Una mayor antigüedad probablemente se pueda asociar a un estado más deficiente de la calidad de las viviendas, tal y como queda reflejado más adelante, en el caso de estudio navarro, si bien existen otros factores a considerar como la época de construcción y el mantenimiento realizado.

% 31ra jaisten da.

Gainerako eremuetan, etxebizitza-parkea eskualdeko batezbestekoa baino zaharragoa da. Ere horien artean, Pirinioak nabarmentzen dira; izan ere, bertako etxebizitzaren % 67k baino gehiagok berrogeita hamar urtetik gora baitu.

Bai Aragoi, bai Frantziako aldean, Nafarroan bezala, berrogeita hamar urtetik gorako etxebizitzaren ehunetik txikiena hiriburuek eta haien ondoko udalerriek dute, hala nola Baionak (% 36) edo Zaragozak (% 42). Hiriburuen ondoko udalerrietan nabarmen jaisten da ehuneko hori, mendearen azken erdian eraikuntza-hazkunde handiena izan duten udalerriak direlako. Lurraldearen gainerakoa modu uniformeagoan banatzen da. Euskadin, lurraldearen zatirik handiengan etxebizitza-parkea homogéneo samarra da antzinatasunari dagokionez; etxebizitza zaharren ehunekoak % 25 eta % 50 artekoak da. Hiru hiriburuetak metropolialdeetako zenbait udalerririk, hala nola Sopela (Bizkaia), Astigarraga (Gipuzkoa) edo Dulantzi (Araba), berrikiago garatu direlako nabarmentzen dira. Hiriburuei dagokienez, aipatzekoa da Gasteiz, bertako etxebizitza-parkea ez delako hain zaharra oro har (% 26); atzetik ditu Donostia (% 46) eta Bilbo (% 57). Etxebizitza zaharrenak dituzten udalerririk Bilbo inguruan daude, Nerbioi itsasadarraren ezkerrean (Sestao % 69), bai eta Gipuzkoa barruan (Sorluze % 68), Arabako mendialdean (Harana % 80, Lagrán % 74) eta Arabako Errioxan ere, bereziki Nafarroarekin mugan, ekialdean.

Etxebizitza zahar gehiago izateak, ziurrenik, etxebizitzaren kalitatea eskasagoa izatea dakar, aurrerago erakutsiko den bezala, Nafarroako azterlanaren kasuan; baina, hala ere, badira kontuan hartu beharreko beste faktore batzuk, hala nola eraiki ziren garaia eta ordutik eginda-

Dans le cas de l'Aragon, les zones où le parc de logement s'est le plus développé au cours des 50 dernières années correspondent aux zones de tourisme de montagne pyrénéenne (comme Benasque ou la vallée de Tena) ou aux communes proches de Saragosse (comme La Muela, María de Huerva, Zuera, Villanueva de Gállego, Utebo, etc.). Des comarcas comme Cinco Villas (au nord de la province de Saragosse), Hoya de Huesca ou tout le sud-ouest de la province de Saragosse montrent un net vieillissement de leur parc immobilier. À Campo de Daroca, Campo de Cariñena (au sud-ouest de Saragosse), Somontano de Barbastro ou Cinca Medio (à l'est de Huesca), seule les petites villes-capitales présentent des valeurs relativement faibles, tandis que le reste du territoire montre des valeurs d'ancienneté élevées.

2.2/ LOGEMENTS NON-PRINCIPAUX

Les statistiques sur le logements nous renseignent à propos du nombre de logements recensés dans chaque commune en distinguant les résidences de type « principales », des résidences de type « non-principales » comme le montre la carte ci-après (cf. « résidences non-principales »).

Les « logements principaux » sont ceux destinés à la résidence habituelle et sont occupés de manière continue par une ou plusieurs personnes. Les « logements non-principaux » selon la définition espagnole, sont ceux qui sont également destinés à la résidence, mais de manière temporairement ou indéfinie, soit parce qu'ils ne sont plus utilisés (il s'agira de logements vides), soit parce qu'ils ne sont utilisés que de manière saisonnière (vacances, week-ends, etc.). On intègre dans ce même ensemble les logements dits « vacants » et les « résidences secondaires » de la définition Insee française.

D'un point de vue territorial, on observe d'importantes disparités dans l'occupation des logements, liées, en grande partie, à la taille des communes.

En el caso de Aragón, las zonas en las que la más ha crecido la vivienda en los últimos 50 años se corresponden con las zonas de turismo de montaña en el Pirineo (como Benasque o el valle de Tena) o los municipios próximos a Zaragoza (como La Muela, María de Huerva, Zuera, Villanueva de Gállego, Utebo etc.). Comarcas como las Cinco Villas (al norte de la provincia de Zaragoza), la Hoya de Huesca o todo el suroeste de la provincia de Zaragoza presentan un claro envejecimiento de su parque de viviendas. En el Campo de Daroca, Campo de Cariñena (al suroeste de Zaragoza), Somontano de Barbastro o Cinca Medio (al este de Huesca) solo presenta valores bajos la capital, mientras que el resto de la comarca presenta valores altos.

2.2/ VIVIENDAS NO PRINCIPALES

La estadística del parque de viviendas recoge el número de viviendas que se contabilizan en cada municipio diferenciando entre las que son de tipo « principal » y las que son del tipo « no principal », tal y como muestra el mapa a continuación (Ver mapa « Viviendas no principales »).

Las « viviendas principales » son aquellas destinadas a la residencia habitual y ocupadas de forma continuada por una o varias personas que residen de forma permanente y las « no principales » aquellas que estando también destinadas a un uso de residencia habitual se encuentran vacías temporalmente o de forma indefinida, bien sea porque no se utilizan o porque se hace un uso estacional de las mismas (vacaciones, fines de semana, etc.).

Desde la perspectiva territorial se observan importantes disparidades en la ocupación de la vivienda, relacionado en buena medida con el tamaño de los municipios.

ko mantentze-lanak.

Aragoiko kasuan, etxebizitza gehien Pirinioetako mendiko turismo eremuetan eraiki da azken 50 urteetan (Benasquen edo Tena ibarrean, adibidez), edo Zaragozatik hurbil diren udalerrietan (Muela, María de Huerva, Zuera, Villanueva de Gállego, Utebo...). Cinco Villas eskualdean (Zaragoza probintziaren iparraldean), La Hoya de Huescan edo Zaragozako probintziako hego-mendebalde osoan, besteak beste, etxebizitza-parkea asko zahartu da. Campo de Darocan, Campo de Cariñenan (Zaragozako hego-mendebaldean), Somontano de Barbastro edo Cinca Medion (Huescako ekialdean), soilik hiriburuek dituzte balio baxuak; eskualdearen gainerakoak balio altuak ditu.

2.2/ ETXEBIZITZA EZ-NAGUSIAK

Etxebizitza-parkearen estatistikak udalerrri bakoitzean zenbatutako etxebizitza kopurua jasotzen du, eta horien artean « nagusiak » eta « ez-nagusiak » bereizten ditu, jarraian dagoen mapak erakusten duen bezala (ikus « etxebizitza ez-nagusiak » mapa).

« Etxebizitza nagusiak » dira ohiko bizileku gisa erabiltzen direnak eta bertan bizi den pertsona batek edo gehiagok modu iraunkorren okupatzen dituztenak; « etxebizitza ez-nagusiak », berriz, ohiko bizileku gisa erabili arren, aldi batez edo modu iraunkorren hutsik daudenak dira, dela erabiltzen ez direlako, dela urtaroren arabera erabiltzen direlako (oporretan, asteburuetan, etab.). Frantziar nomenklaturan, honako hauek dira: alde batetik, « hutsik » eta, bestetik, « bigarren etxebizitza », Inseeko Biztanleriaren Zentsoan (RGP).

Lurraldearen ikuspegitik, alde handiak daude etxebizitzaren okupazioan, eta neurri handi batean udalerrien tamainarekin lotua dago.

En Navarre, dans les plus petites communes de moins de 200 habitants, le pourcentage de logements vides ou secondaires avoisine les 49 % du parc immobilier, chiffre qui diminue progressivement pour atteindre un minimum d'environ 12,5 % de logements vides ou secondaires dans les communes de 10 000 à 30 000 habitants. La plus grande concentration de logements non-principaux en Navarre se trouve à la frontière avec l'Aragon, dans les zones pyrénéennes et prépyrénéennes, dans la partie occidentale de la Communauté Forale, dans la vallée de Berrueza, Valdega et dans les communes de la Sierra de Codés (vallée de Linares) ainsi qu'au centre de la Communauté, dans l'ensemble des vallées connues sous le nom de Valdorba. En Navarre, ce phénomène est étroitement lié au dépeuplement ; les zones les plus dépeuplées sont celles où le pourcentage de logements vides ou secondaires est le plus élevé.

En Aragon, les secteurs qui connaissent des pourcentages de logements non-principaux extrêmement élevés se concentrent d'une part dans le sud-ouest de la province de Saragosse, une zone où le dépeuplement est un phénomène très présent : dans ces zones, quelques exceptions peuvent être rencontrées sur les chefs-lieux des comarcas, ou les pôles économiques moteurs comme Calatayud, La Almunia de Doña Godina et Illueca.

D'autre part, ils sont nombreux dans le nord de la province de Huesca, où les communes touchées par le dépeuplement sont mêlées à d'autres, davantage concernées par le tourisme de montagne (Benasque ou Jaca). Ici, le phénomène ne semble pas aussi étroitement lié à la présence des stations de ski, car des zones comme Bielsa, Torla-Ordesa ou Valle de Hecho, moins liés au tourisme d'hivers présentent des pourcentages tout aussi élevés de logements non-principaux : c'est l'attrait touristique global des zones de haute montagne qui semblent être ici en jeu.

En ce qui concerne Euskadi, la situation est similaire à celle de la Navarre. La majorité des communes comptent entre 20 et 40 % de logements non-principaux. Cependant, un plus grand nombre de communes ont des pourcentages

En Navarre en los municipios de menor tamaño, menos de 200 habitantes, el porcentaje de vivienda vacía o secundaria alcanza alrededor del 49% del parque de viviendas, valor que va descendiendo progresivamente hasta alcanzar un mínimo de entorno al 12,5 % de vivienda vacía o secundaria en los municipios entre 10.000 y 30.000 habitantes. La mayor concentración de viviendas no principales en Navarra se da en la frontera con Aragón, zona pirenaica y pre-pirenaica, en la zona oeste de la Comunidad Foral, en el Valle de la Berrueza, Valdega junto con los municipios de la Sierra de Codés (Valle del Linares) y en el centro de la región, en el conjunto de valles conocidos como Valdorba. En Navarra este fenómeno está estrechamente relacionado con la despoblación, las zonas más despobladas son las que acumulan el mayor porcentaje de viviendas vacías o secundarias.

Las zonas con un mayor porcentaje de vivienda no principal se concentran en Aragón, por un lado, en la zona suroeste de la provincia de Zaragoza, una zona donde la despoblación es un fenómeno muy presente. Dentro de esa zona hay excepciones que se corresponden con los municipios más poblados, que coinciden con las cabeceiras comarcales y motores económicos de la zona como son Calatayud, la Almunia de Doña Godina o Illueca.

Y por otro lado está la zona norte de la provincia de Huesca, donde se entremezclan los municipios afectados por la despoblación junto con otros que tienen una fuerte influencia del turismo de montaña (Benasque o Jaca). En este caso no está tan ligado a una estación de esquí ya que zonas como Bielsa, Torla-Ordesa o Valle de Hecho presentan un alto porcentaje de viviendas no principales, pero unido igualmente al atractivo de las zonas de alta montaña y otras actividades relacionadas.

En lo que respecta a Euskadi, la situación es similar a Navarra. Con la mayor parte de municipios situándose entre el 20 y el 40 % de vivienda no principal. Sin embargo, hay un mayor número de municipios con porcenta-

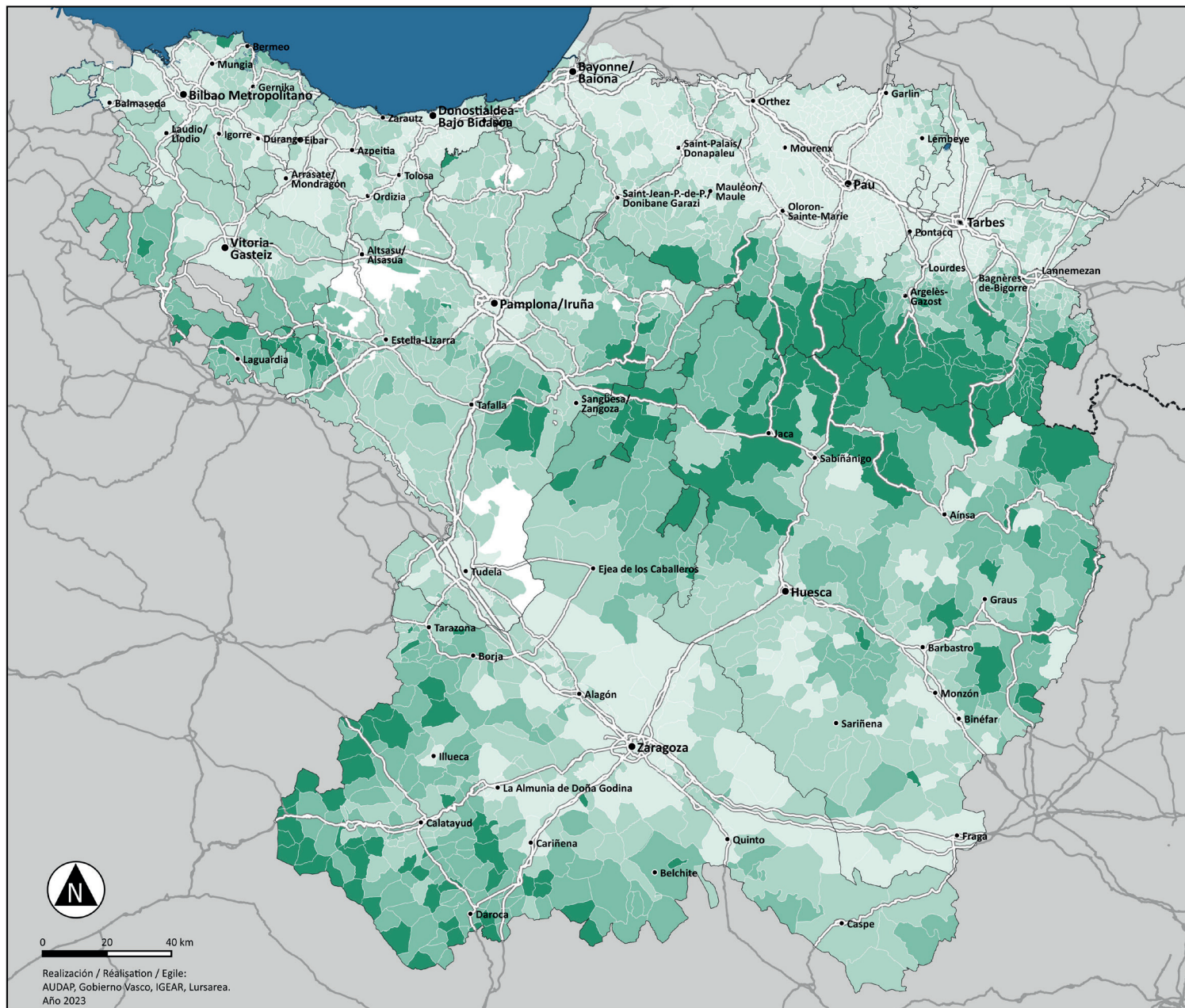
Nafarroan, udalerrri txikienetan (200 biztanletik behera), hutsik dauden etxebizitzak edo bigarren etxebizitzak parkearen % 49 dira, eta balio hori pixkanaka jaisten doa % 12,5 inguruko gutxieneko baliora iritsi arte 10.000 eta 30.000 biztanle bitarteko udalerrietan. Nafarroan, etxebizitza ez-nagusien kontzentrazio handiena eremu hauetan dago: Aragoiko mugan, Pirinio eta Pirinioaurreko eremuan, Foru Komunitatearen mendebaldean, Berrotzako ibarrean, Egaibarren, Kodes mendilerroko udalerrietan (Linares ibaiaren ibarra) eta Foru Komunitatearen erdialdean, Orbaibar izenarekin ezagutzen den ibar multzoan. Nafarroan fenomeno hori estuki loturik dago despopulazioarekin; despopulazioa gehien jasan duten eremuek erakusten dituzte hutsik dauden etxebizitzak edo bigarren etxebizitzak ehunekorik handienak.

Etxebizitza ez-nagusien ehunekorik handienak dituzten eremuak Aragoian daude. Bertan, alde batetik, Zaragozako probintziaren hego-mendebaldean dugu, oraindik ere despopulazioaren fenomeno bizi duen eremua. Eremu horren barruan, baina, badira salbuespenak, hain zuzen ere biztanle gehieneko udalerrriak; hau da, eskualdeetako herriburuak eta eragile ekonomikoak direnak, hala nola Calatayud, La Almunia de Doña Godina edo Illueca.

Eta beste alde batetik, Huescako probintziaren iparaldea dugu, non despopulazioak jotako udalerrriak nahasten baitira mendiko turismoaren eragin handia duten beste batzuekin (Benasque edo Jaca). Kasu honetan, ez dago eski-estazioekin hain loturik; izan ere, adibidez Bielsak, Torla-Ordesak edo Echo ibarrak etxebizitza ez-nagusien ehuneko handia dute, baina kasu horietan goi-mendiko eskualdeen eta jardueren erakarritasunarekin lotu behar da.

Euskadiri dagokionez, egoera Nafarroaren antzekoa da. Udalerrri gehienetan, etxebizitza ez-nagusien ehuneko % 20 eta % 40 artean dago. Hala ere, ehuneko txikiagoak dituzten udalerrri gehiago dago, batez ere Bilboko hi-

Résidences non-principales en 2019 - Viviendas no principales en 2019 - Etxebizitza ez-nagusiak 2019an



Proportion de viviendas no principales sobre el total de viviendas.

Proportion de résidences non principales par rapport au total de logements.

Etxebizitza ez-nagusien proportzioa etxebizitza guztietikiko.

- < 20%
- 20% - 40%
- 40% - 60%
- > 60%

Fuentes / Sources / Iturriak:
IGN España, IGN France, INSEE,
INE, Eustat, Catastro España.

inférieurs à 20 % en particulier, dans l'environnement urbain de Bilbao, sur un axe Bilbao-Durango allant jusqu'à Mondragon, et sur d'autres axes de Saint-Sébastien, en direction de la frontière vers la France, ou de Saint-Sébastien vers Tolosa le long de l'axe N-I. Sur la bande côtière, la proportion de résidences non-principales est plus élevée - de même qu'à l'intérieur des terres -, bien que ces dernières années il soit constaté un déplacement des populations vers les zones côtières, de sorte que le phénomène de la résidence non-principale n'y soit pas aussi fort qu'attendu, à priori. Enfin, à noter que les pourcentages les plus élevés de résidences non-principales se trouvent dans le sud et l'ouest de la province d'Álava, de manière particulièrement prononcée dans la zone de Laguardia, en Rioja Alavesa.

Sur la zone frontalière entre l'Aragon et la France, la construction de logements non-principaux a connu une forte augmentation au cours des dernières décennies suite à l'essor de l'industrie du ski et du tourisme d'hiver. L'augmentation du nombre de touristes pratiquant les sports d'hiver a généré une demande constante de logements aux abords des stations de ski. Ce qui a conduit au développement des résidences secondaires et à l'augmentation du nombre d'investisseurs dans ce type de biens, inoccupés durant toute la saison estivale. Plus à l'est, les municipalités Aínsa-Sobrarbe ou Gistaín, dans la comarca de Sobrarbe, se distinguent avec des taux de résidence non-principales bien inférieurs : ces communes ne possèdent pas de stations de ski et ne sont pas situées sur des passages frontalières (Aínsa, est une polarité économique qui compte une importante population à l'année). Enfin, ce phénomène de résidence non-principale avec des taux extrêmes supérieurs à 60 % des logements, disparaît fortement au passage de la frontière avec la Navarre.

Enfin, au nord de la frontière, deux situations se distinguent : celle de la zone de montagne et de piémont où les taux de résidence « non-principales » peuvent dépasser les 20 % du parc, et celle de la zone côtière également concerné par ce phénomène, ici dominé par la présence de résidences secondaires, dans un contexte de marché immobilier tendu (voir plus loin, le cas d'étude du sud-ouest aquitain).

jes inferiores que corresponden en gran medida con el entorno urbano de Bilbao, trazando un eje hacia Durango y que se prolonga hasta Mondragón y San Sebastián hacia la frontera con Francia, por un lado y hacia Tolosa por el otro, por el eje de la N-I. En la franja litoral la proporción de vivienda no principal es algo mayor que en el interior, aunque se ha dado un desplazamiento de la población hacia este ámbito en los últimos años, por lo que el fenómeno de segunda residencia no es tan fuerte como cabría esperar a priori. Los mayores porcentajes de vivienda no principal se dan en el sur y el oeste de la provincia de Álava, con mayor presencia de este tipo de vivienda en el entorno de Laguardia, en la Rioja Alavesa.

En la región fronteriza entre Aragón y Francia, se ha dado un notable aumento en la construcción de viviendas no principales en las últimas décadas, impulsado en gran parte por la floreciente industria del esquí y el turismo de invierno. Este incremento del número de turistas vinculados a los deportes de invierno, genera una demanda constante de alojamiento cercano. Fenómeno que ha llevado al desarrollo de viviendas secundarias, aumentándose el número de personas que buscan invertir en propiedades vacacionales, las cuales quedan desiertas en la época estival. En este contexto, llaman la atención municipios como Aínsa-Sobrarbe o Gistaín, en la comarca del Sobrarbe, donde el descenso del porcentaje es considerable. Esto es debido a que son municipios que no cuentan con estación de esquí ni paso fronterizo (y en el caso de Aínsa, es un gran motor económico con población permanente durante todo el año). Este fenómeno desaparece claramente al pasar a la frontera navarra.

Al norte de la frontera destacan dos situaciones diferentes del resto del territorio: la de la zona de montaña y de piedemonte, y la zona del litoral, con dinámicas diferentes ya que entre las viviendas « no principales », predomina en esta última la segunda residencia y un contexto de mercado inmobiliario con tensiones (ver más adelante el caso del suroeste de Aquitania).

ri-ingurunean daudenak eta ardatz bat marratzen dutenak Durangorantz, Arrasate eta Donostiaraino luzatuz, Frantziako mugarantz, alde batetik; eta bestetik, Tolosarantz, N-1 errepidearen ardatzari jarraituz. Itsasertzean, etxebizitza ez-nagusien proportzioa handiagoa da barnealdean baino, nahiz eta azken urteetan biztanleria eremu horretara mugitu den; beraz, bigarren etxebizitzaren fenomenoak ez da « a priori » espero zitekeen bezain handia. Etxebizitza ez-nagusien ehunekorik handienak Arabako hegoaldean eta mendebaldean daude, eta mota horretako etxebizitza gehien Guardia inguruan dago, Arabako Errioxan.

Aragoi eta Frantzia arteko mugan, etxebizitza ez-nagusien eraikuntzak nabarmen egin du gora azken hamarkadetan, batez ere gorantz doan eskiaren industriak eta neguko turismoak bultzatuta. Neguko kirolari lotutako turisten gorakada horren ondorioz, hurbileko ostaturien eskaria etengabea da. Fenomeno horrek bigarren etxebizitzaren garapena bultzatu du, eta oporraldiko jabetzetan inbertitu nahi duten pertsonen kopurua handitu; jabetza horiek, baina, hutsik gelditzen dira udan. Testuinguru horretan, deigarriak dira, besteak beste, Aínsa-Sobrarbe edo Chistau udalerriak, Sobrarbeko eskualdean, haietan ehuneko hori asko jaisten baita. Izan ere, udalerririk ez dute eski-estaziorik, ezta mugako pasabiderik ere (Aínsaren kasuan, eragile ekonomiko handia da, eta urte osoan zehar biztanleria iraunkorra du). Fenomeno hori erabat desagertzen da Nafarroako muga pasatzean.

Mugaren iparraldean, lurraldeko beste tokietan gertatzen ez diren bi egoera nabarmentzen dira: mendialdekoa eta mendi-magalekoa, eta itsasertzearen eremuko. Dinamika ezberdinak dituzte; izan ere, etxebizitza ez-nagusien artean, bigarren etxebizitza da nagusi azken eremu horretan, eta higiezinaren merkaturaren tentsioz inguratua baitago (ikus aurrerago Akitaniako hegomendebaldearen kasua).



Immeuble à Canfranc et hébergement touristique (Huesca).
Bloques de apartamentos en Canfranc (Huesca).
Etxebizitza-blokeak Canfrancen (Huesca).

Source/Fuente/Iturria : Heraldo de Aragón.

2.3/ TAILLE DU LOGEMENT

La taille ou surface moyenne des logements est ici calculée à partir des surfaces cadastrales bâties, divisées par le nombre de logements présents dans chaque commune ; on obtient ainsi des surfaces habitables moyennes par logement selon les communes (cf. sources, chapitre métadonnées). En Navarre, la grande majorité des communes ont des logements de surface moyenne comprise entre 100 et 150 m². Cette taille est toutefois plus importante dans les secteurs nord-ouest et dans certaines communes situées à l'est de Pampelune/Iruña. Dans la capitale, cette surface moyenne est beaucoup plus faible, inférieure à 95 m², valeur qui ne se retrouve nul par ailleurs dans l'aire métropolitaine : autour de Pampelune/Iruña, les surfaces sont identiques à celles de la majeure partie du reste du territoire navarrais. Dans le cas de l'Aragon, la surface moyenne des logements est beaucoup plus élevée, en particulier au sein de la province de Huesca où de nombreuses communes dépassent les 250 m² de moyenne de surface de logements. Ceci s'explique par le profil économique de ces secteurs : régions de cultures irriguées dès le milieu du 20^e siècle, les comarcas des Monegros, Hoya de Huesca ou Bajo Cinca, possèdent des bâtisses de grandes dimensions destinées à l'accueil de familles nombreuses.

En Euskadi, on constate une nette différence entre les parties nord et sud du territoire. Dans les provinces de Biscaye et du Gipuzkoa prédominent des moyennes basses, inférieures à 95 m². La topographie encaissée des vallées de ces parties nord, historiquement vouées à l'activité industrielle, où les densités d'habitat sont élevées, explique ces valeurs. En revanche, au sud, dans la province d'Alava, les moyennes tendent à se situer entre 100 et 150 m². On note que quelques communes autour de Vitoria-Gasteiz, qui se sont développées en expansion de la capitale sur de faibles densités, dépassent des moyennes de 250 m² de superficie par logement. En revanche, Vitoria-Gasteiz accueille plutôt des petits logements dont la surface moyenne est comprise entre 95 et 100 m².

Globalement, les contextes urbains (Pampelune/Iruña, Saragosse et Huesca) proposent des surfaces de logements inférieures à celles des communes environnantes. Cela correspond à une logique de valorisation foncière et à la présence plus importante de logements collectifs dotés

2.3/ TAMAÑO DE LA VIVIENDA

La estadística de superficie media del parque de viviendas se calcula a partir de las superficies catastrales (construida) que se aproximan a las superficies útiles, o habitables, dividido por el número de viviendas por municipios (ver fuentes catastrales en el epígrafe sobre metadatos). En Navarra la gran mayoría de municipios se sitúan entre los 100 y los 150m², si bien se aprecia un mayor tamaño de la vivienda hacia el noroeste y en algunos municipios al este de Pamplona/Iruña. En el municipio de Pamplona/Iruña la superficie media es menor a 95m², pero esta dinámica no se aprecia en su área metropolitana, que mantiene superficies medias similares a las de la mayor parte de Navarra. En el caso de Aragón los datos son muy superiores a los del resto del ámbito, especialmente en la provincia de Huesca, en la que muchos municipios superan los 250 m². Esto es debido al gran desarrollo de los cultivos de regadío a mediados del s. XX, especialmente en comarcas como Monegros, Hoya de Huesca o Bajo Cinca; lo que propició el establecimiento de familias enteras en inmuebles de grandes dimensiones.

En Euskadi la superficie media de la vivienda muestra una clara división norte-sur. En las provincias de Bizkaia y Gipuzkoa predomina la vivienda pequeña y en la gran mayoría de municipios la media se sitúa por debajo de los 95 m². Esto se debe en parte a la orografía de valles profundos de Bizkaia y Gipuzkoa con densidades más elevadas y donde se ha concentrado históricamente la actividad industrial. Por el contrario, en la provincia de Álava las medias suelen situarse entre los 100 y los 150 m², con algunos municipios en torno a Vitoria-Gasteiz que se han desarrollado en expansión de la capital en baja densidad y que superan esos valores, mientras que la capital cuenta comparativamente con viviendas más pequeñas, entre los 95 y los 100 m².

En el ámbito urbano se observa que las ciudades (Pamplona/Iruña, Zaragoza y Huesca) tienen medias inferiores a las de los demás municipios de su entorno, reflejando la menor superficie de la vivienda urbana debido a ocupación del suelo más intensa y con mayor

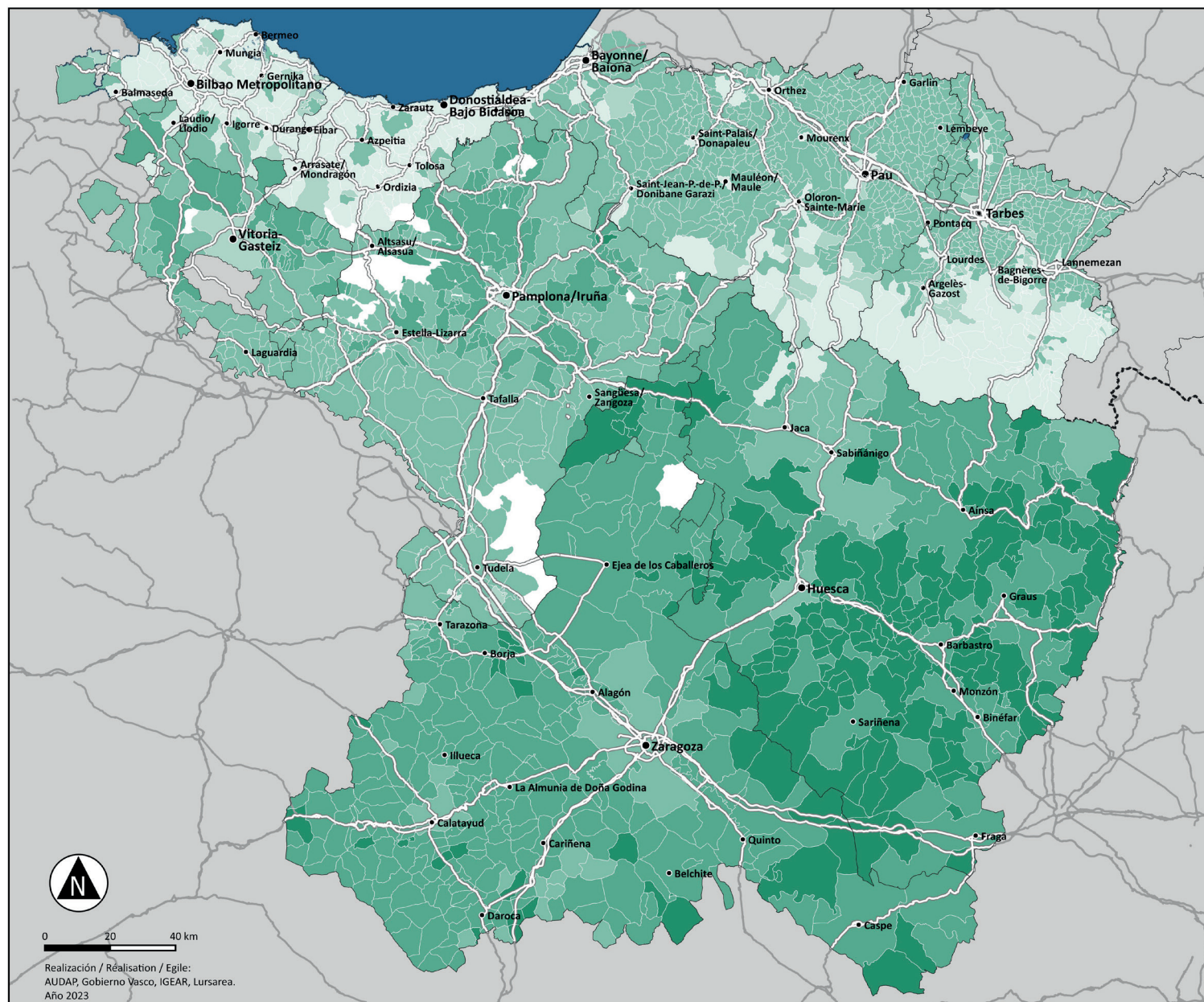
2.3/ ETXEBIZITZAREN TAMAINA

Etxebizitza-parkearen batez besteko azaleraren estatistika honela kalkulatzen da: katastroko azalera eraikia (azalera erabilgarriaren edo bizitzeko erabilgarria denaren zenbatekora hurbiltzen dena) zati udalerriko etxebizitza kopurua (ikus katastroko iturriak metadatu buruzko epigrafean). Nafarroan, udalerrri gehienek 100 m² eta 150 m² bitarteko etxebizitzak dituzte, nahiz eta etxebizitzaren tamaina handiagoa den ipar-mendebaldean eta Iruña ekialdeko zenbait udalerritan. Iruñeko udalerrian 95 m² baino txikiagoa da batez besteko azalera; ez, ordea, haren metropolialdean, horko batezbestekoa Nafarroako zatirik handienean dagoenaren parekoa baita. Aragoiko kasuan, datuak askoz altuagoak dira lurraldearen gainerako eremuarekin alderatuta; batez ere Huescako probintzian, udalerrri askotan 250 m² baino handiagoa baita. Horren zergatia XX. mendearen erdialdean bilatu behar dugu. Izan ere, garai hartan ureztalurrak izugarri garatu ziren, batez ere Monegros, Hoya de Huesca edo Bajo Cinca eskualdeetan; horrek familia osoak tamaina handiko higiezinetan bizitzera eraman zituen.

Euskadin, etxebizitzaren batez besteko azalera argi eta garbi ezberdina da iparraldean eta hegoaldean. Bizkaiko eta Gipuzkoako probintzietan etxebizitza txikia da nagusi, eta udalerrri gehienetan batezbestekoa 95 m²-tik beherakoa da. Horren arrazoia, neurri batean, Bizkaiko eta Gipuzkoako ibar sakonen orografian bilatu behar dugu. Bertako udalerririk populazio dentsitate handia dute, historikoki industria jarduera ibar horietan pilatu delako. Aitzitik, Araban, batezbestekoak 100 m² eta 150 m² artekoak dira. Gasteiz inguruan, haren luzapen gisa garatu diren dentsitate txikiko udalerrri batzuek gainditu egiten dituzte balio horiek. Hiriburuan, aldiz, etxebizitzak txikiagoak dira: 95 m² eta 100 m² artekoak.

Hiri-eremuari dagokionez, hiriek (Iruña, Zaragoza eta Huesca) haien inguruko herriek baino batezbesteko txikiagoak dituzte. Hirietako etxebizitzaren azalera txikiagoa da, lurzoruaren okupazioa handiagoa delako eta etxebizitza kolektibo gehiago dagoelako, eta, oro har,

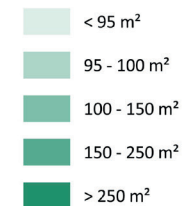
Surface moyenne des logements en 2019 - **Tamaño medio de la vivienda en 2019** - Etxebizitzen batez besteko azalera 2019an



Superficie total uso vivienda por municipio /
Núm. total del viviendas.*

Surface cadastrale communale / Nombre
total de logements.*

Etxebizitza-parkearen batez besteko
azalera.*



*Aragón, Euskadi y Navarra: estimación a partir de Catastro.

*Aragon, Euskadi et Navarre: estimation du Cadastre.

*Aragoi, Euskadi eta Nafarroa: zenbatespena Katastroko datuekin

Fuentes / Sources / Iturriak:
IGN España, IGN France, INSEE,
INE, Eustat, Catastro España.

d'appartements souvent de plus petite taille que les maisons individuelles.

Au nord de la frontière, la surface moyenne des logements est nettement plus faible : aucune commune ne montre des surfaces moyennes allant au-delà des 150 m². Comme en Navarre, la plupart des moyennes communales se situent entre 100 et 150 m². Ces valeurs sont toutefois inférieures sur les communes urbaines de la côte ; c'est également le cas pour les petites villes intermédiaires situées à l'intérieur, dans les espaces ruraux.

Les vallées pyrénéennes du Béarn - vallées d'Aspe et d'Ossau - et des Hautes-Pyrénées présentent la spécificité d'avoir des moyennes de logements plutôt petites, avec des surfaces inférieures à 95 m². Ceci peut s'expliquer en grande partie par la présence de logements destinés au tourisme d'hiver dans les stations de ski.

Le calcul de la surface de logements par habitants (cf. « Surfaces de logements disponibles par habitants ») offre des données plus homogènes sur l'espace d'étude, et se combine mieux avec les autres indicateurs. Cette donnée permet de comparer la surface totale de logements existants, toujours cadastrale, par rapport à la population résidente, et indique, en somme, le patrimoine dont chaque commune est pourvue : plus l'indice est élevé, plus la surface bâtie est importante au regard de la population habitante. Les zones de montagne faisant face à un risque de dépeuplement apparaissent à nouveau avec des valeurs élevées au sud-ouest de Saragosse, dans les Pyrénées et pré-Pyrénées navarraises et de Huesca. En Euskadi, les aplats les plus colorés désignent les zones les plus rurales, dont le parc est en partie composé de logements non-principaux. La majeure partie de ces logements est constituée de grandes fermes traditionnelles en Alava, à Encartaciones (extrême ouest) ou à Urdaibai en Biscaye.

Au nord de la frontière, ce sont globalement les zones rurales, éloignées de l'influence urbaine et des effets de la périurbanisation qui présentent le patrimoine bâti le plus important rapporté à la population résidente, où la question de l'entretien et du maintien du bâti se pose donc avec acuité.

presencia de la vivienda colectiva, por lo general con viviendas de menor tamaño que las unifamiliares.

Al norte de la frontera la superficie media de la vivienda es significativamente inferior. Ningún municipio supera los 150 m². Como en Navarra, la mayoría se sitúan entre 100 y 150 m² de superficie. Los valores de los municipios de la zona costera son inferiores a 95m², lo que corresponde a la situación urbana; es también el caso de los de las pequeñas ciudades intermedias de las zonas rurales.

Los valles pirenaicos del Béarn –Valles de Aspe y de Ossau- y de los Altos Pirineos, muestran la especificidad de tener viviendas más bien pequeñas, con superficies medias inferiores a 95m². Puede que la presencia de viviendas dirigidas al turismo en las estaciones de esquí lo expliquen en gran medida.

La estadística de superficie por habitante ofrece datos más homogéneos en el ámbito (ver « Superficie de vivienda disponible por habitante »), además de una mayor relación con los resultados de otras estadísticas. Este dato permite contrastar la superficie total de vivienda existente en relación con la población habitante, es decir, el patrimonio edificado en relación a cada municipio : cuanto más alto el índice, más superficie edificada existe en relación a la población de los habitantes. En este caso las zonas montañosas con riesgo de despoblación vuelven a marcarse hacia el suroeste de Zaragoza y el Pirineo/prepirineo navarro y oscense con una mayor superficie en relación a su población. En Euskadi, las manchas vuelven a coincidir con las zonas más rurales o con mayor proporción de vivienda no principal de Álava, y con las zonas con caseríos tradicionales de gran tamaño de Encartaciones (extremo occidental) o Urdaibai en Bizkaia.

Al norte de la frontera, las zonas rurales no específicamente montañosas, pero que están alejadas de la influencia de los centros urbanos y de los efectos de la periurbanización, son las que disponen de superficies edificadas más importantes en relación a su población. Dónde, al fin y al cabo, la cuestión del mantenimiento del patrimonio edificado es, por lo tanto, un reto importante.

bertako etxebizitzak familia bakarreko etxebizitzak baino txikiagoak direlako.

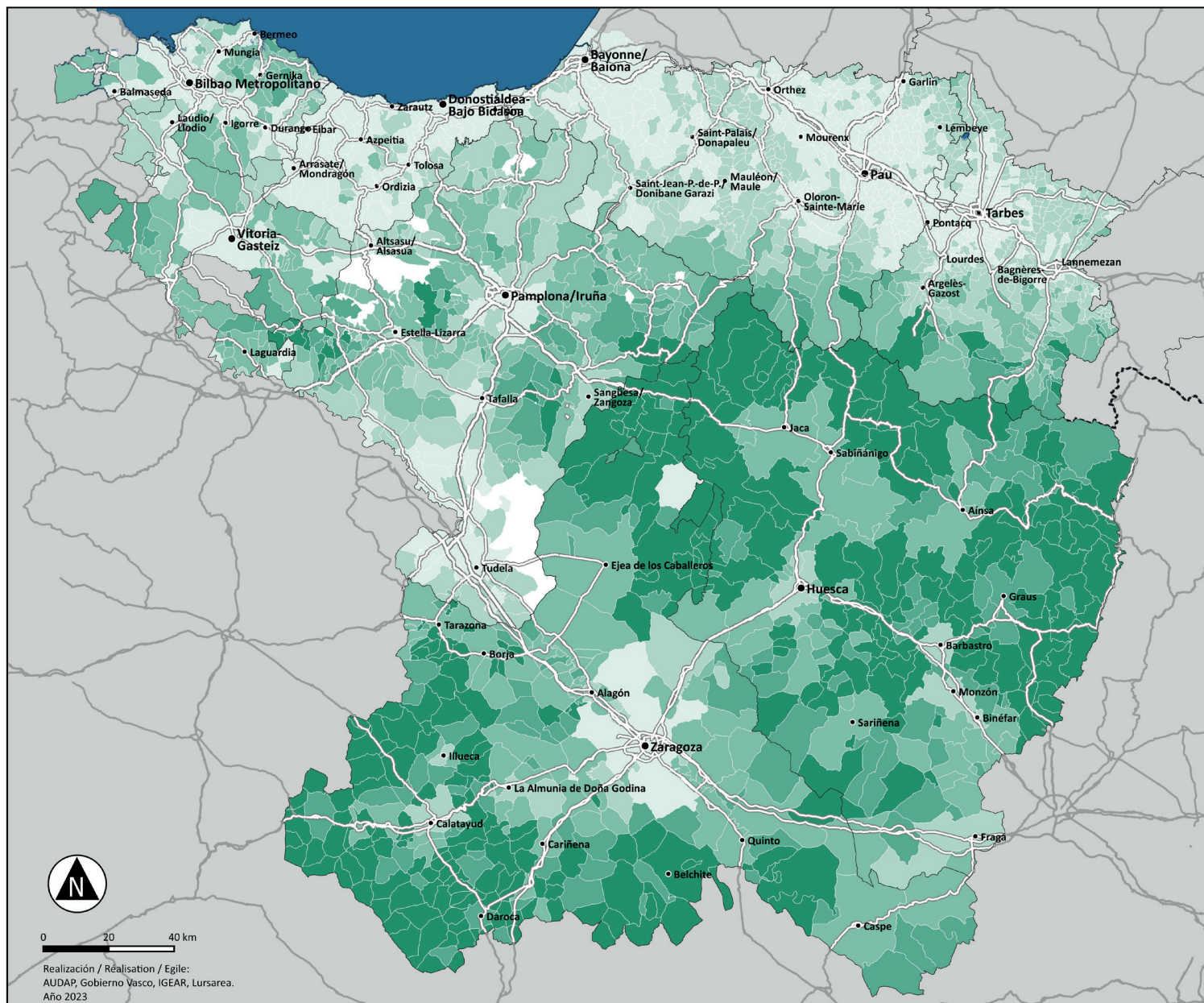
Mugaren iparraldean, etxebizitzaren batez besteko azalera nabarmen txikiagoa da. Udalerrri bakar batek ere ez ditu 150 m² gainditzen. Nafarroan bezala, gehienetan azalera 100 m² eta 150 m² artekoa da. Kostaldeko udalerrietako balioak 95 m²-tik beherakoak dira, hirietan bezala; gauza bera gertatzen da landa-eremuetako tarteko hiri txikietan ere.

Bearnoko ibar pirinotarrek –Aspe eta Ossau ibarrek– eta Pirinio Garaietakoek etxebizitza txiki samarrak dituzte, batez beste 95 m²-tik beherakoak. Baliteke, neurri handi batean, eski-estazioetan turismorako eraikitako etxebizitzengatik izatea.

Biztanle bakoitzeko azaleraren estatistikak datu homogeneoagoak eskaintzen ditu azterketa eremuan (ikusi « Etxebizitza erabilgarriaren azalera biztanleko » mapa), eta erlazio handiagoa du beste estatistika batzuen emaitzekin. Datu horri esker, etxebizitzaren azalera osoa aldera daiteke bertan bizi diren biztanleekin, hau da, eraikitako ondarea udalerrri bakoitzari dagokionez: indizea zenbat eta handiagoa izan, orduan eta azalera eraiki gehiago dago bertan bizi den biztanle kopuruarekin alderatuta. Kasu horretan, biztanle bakoitzeko eraikitako azalera handiagoa da despoblazio arriskuan diren eremu menditsuetan: Zaragoza hego-mendebaldean eta Nafarroako eta Huescako Pirinioetan/Pirinioaurrain. Euskadin, orbanak bat datoz berriz ere Arabako landa-eremuekin edo etxebizitza ez-nagusien proportzio handiagoa duten eremuekin, bai eta tamaina handiko baserri tradizionalak dituzten Enkarterrietako eremuekin (mendebaldean) edo Urdaibaiko eremuekin, Bizkaian.

Mugaren iparraldean, landa-eremuek dute eraikitako azalera gehien biztanle kopuruarekin alderatuta; landa-eremu horiek ez daude bereziki toki menditsuetan, baina bai hiriguneen eraginetik eta hiri-inguruneen ondorioetatik urrun. Eta hor dago, beraz, eraikitako ondarea mantentzeko erronkarik handiena.

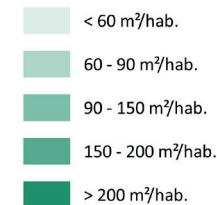
Surfaces de logements disponibles ramenées au nombre d'habitants en 2019 - **Superficie de vivienda disponible por número de habitantes en 2019-**
 Etxebizitza erabilgarriaren azalera biztanleen arabera 2019an



Dimensión del parque de viviendas en relación a la población

Dimension du parc immobilier par rapport à la population

Etxebizitza-parkearen dimentsioa biztanleriarekiko



*Aragón, Euskadi y Navarra: estimación a partir de Catastro.

*Aragon, Euskadi et Navarre: estimation du Cadastre.

*Aragoi, Euskadi eta Nafarroa: zenbatespena Katastroko datuekin

Fuentes / Sources / Iturriak:
 IGN España, IGN France, INSEE,
 INE, Eustat, Catastro España.

2.4/ TYPOLOGIE DU BÂTI

Les logements individuels désignent les immeubles habités par une seule famille. Ils se différencient des habitats collectifs conçus pour plusieurs familles.

Au sein même de la catégorie des logements individuels, existe différentes sous-typologies selon la manière dont ils ont été conçus. Ainsi peut-on distinguer les maisons jumelées ou les maisons mitoyennes (qui se touchent de l'extérieur, mais qui sont indépendantes à l'intérieur) des maisons individuelles isolées (sans contact avec d'autres maisons) et des maisons en bandes (celles en contact avec une autre maison individuelle de chaque côté des murs extérieurs). Dans tous les cas, pour être « individuelle » selon la dénomination française, l'entrée de chaque habitation doit être indépendante. La carte suivante (cf. « Les logements de type individuel »), montre le pourcentage de logements individuels présents dans les communes par rapport au nombre total de logements, quel que soit le type d'habitat individuel. Comme le montre la carte, la part de chaque modèle est très inégale sur le territoire.

En Navarre, si l'on compare cette carte de celle sur les risques de dépeuplement (paragraphe 1.3), on constate, en général, que les zones les plus dépeuplées sont aussi celles où le pourcentage de logements individuels est le plus élevé : les vallées de Tierra Estella, Valdorba et les pré-Pyrénées. À l'inverse, les zones rurales sans risque de dépeuplement sont celles pour lesquelles les pourcentages de logements individuels sont les moins élevés : on y trouve en particulier quelques centralités urbaines de développement récent avec de l'habitat collectif, alors l'habitat traditionnel de type individuel soit plutôt de mise dans ces zones.

2.4/ TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Las viviendas unifamiliares son aquellos inmuebles en los que habita una sola familia. En este sentido se debe diferenciar de las viviendas colectivas o multifamiliares, concebidas como un conjunto residencial.

Dentro de la tipología residencial, existen distintos tipos de viviendas unifamiliares en función de la manera en que esté desarrollada su construcción. Por ello, se pueden diferenciar entre viviendas unifamiliares pareadas (viviendas en contacto desde el exterior, pero independientes en su interior), las viviendas aisladas (sin contacto con otras viviendas) y, por último, las viviendas unifamiliares adosadas (aquellas que tienen una vivienda unifamiliar a cada lado). En todo caso, para ser « individual » según la denominación francesa, la entrada a cada casa debe de ser independientes. El siguiente mapa (ver. « Viviendas de tipo unifamiliar »), presenta el porcentaje de viviendas unifamiliares frente al total de vivienda en cada municipio, independientemente del tipo de vivienda unifamiliar al que se refiera. Tal y como muestra el mapa, está fenómenos se da de manera muy irregular por todo el territorio.

En Navarra, si se compara el siguiente mapa con el mapa de riesgo de despoblación (epígrafe 2.3), de manera general, se puede observar como en las áreas más despobladas son en las que se observa un mayor porcentaje de viviendas unifamiliares, valles de Tierra Estella, Valdorba y Prepirineo. Si comparamos con las zonas rurales en las que no existe este riesgo de despoblación, aunque en dichas zonas la vivienda tradicional es igualmente unifamiliar, éstas cuentan con núcleos urbanos con desarrollos recientes en los que destaca la vivienda colectiva.

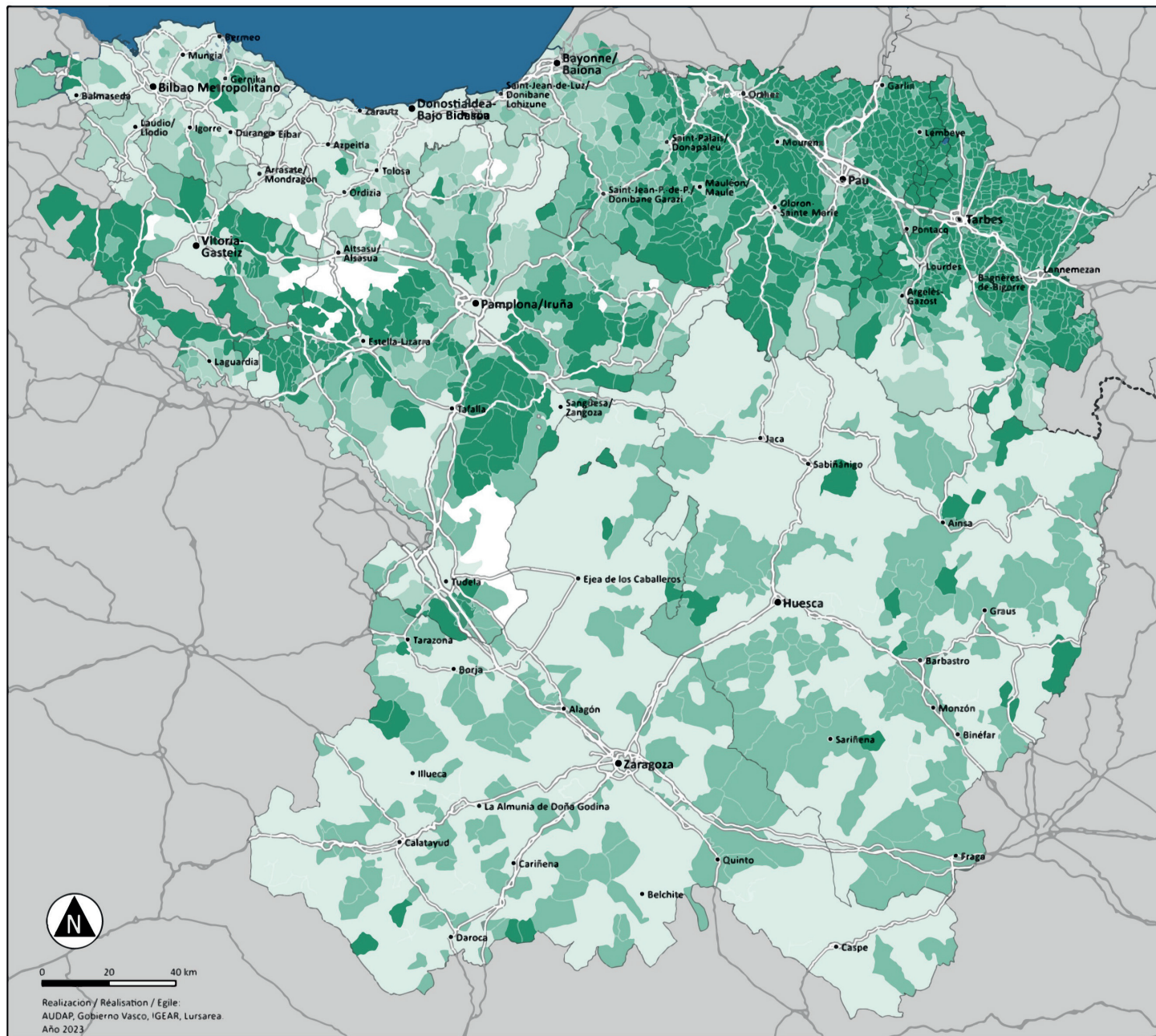
2.4/ ERAIKUNTZAREN TIPOLOGIA

Familia bakarreko etxebizitzak dira familia bakar bat bizitzeko eraiki diren higiezinak. Zentzu horretan, etxebizitza kolektibo edo familia anitzekoetatik bereizi behar dira, horiek bizitegi-multzotzat jotzen baitira.

Bizitegi-tipologiaren barruan, familia bakarreko etxebizitza mota ezberdinak daude, nola eraiki diren kontuan hartuta. Horren arabera, honako hauek bereiz ditzakegu: binakako etxebizitzak (kanpoaldetik kontaktuan dauden etxebizitzak, baina barnealdetik independenteak direnak), etxebizitza bakartuak (beste etxebizitzekin kontakturik gabe) eta, azkenik, familia bakarreko etxebizitza atxikiak (alde bakoitzean familia bakarreko etxebizitza bat dutenak). Nolanahi ere, izendapen frantsesaren arabera « indibiduala » izateko, etxe bakoitzak sarrera independentea izan behar du. Hurrengo mapan (ikus « Familia bakarreko etxeak » mapa), udalerrri bakoitzeko familia bakarreko etxebizitzen portzentajea ageri da etxebizitza kopuru osoarekin alderatuta, kontuan hartu gabe zer motatako familia bakarreko etxebizitza den. Mapan ikus daitekeenez, fenomeno hori oso modu irregularrean gertatzen da lurralde osoan.

Nafarroan, hurrengo mapa alderatzen badugu despopulazio arriskuaren maparekin (2.3 epigrafea), ikus daiteke, oro har, eremurik despopulatuenetan dagoe la familia bakarreko etxebizitzen ehunekorik handiena (Estellerrria, Orbaibar eta Pirinioaurrea). Despopulazio arriskurik gabeko landa-eremuekin konparatzen badugu, eta nahiz eta bertako etxebizitza tradizionala familia bakarrekoa izan, ikusten da azken aldian herriguneak batez ere etxebizitza kolektiboekin garatu direla.

Les logements du type individuel en 2019 - **Viviendas de tipo unifamiliar en 2019** - Familia bakarreko etxebizitzak 2019an



Proportion de viviendas unifamiliares sobre el total de viviendas.

Proportion de logements individuels par rapport au total de logements.

Familia bakarreko etxebizitzak proportzioa etxebizitzak guztiekiko

- < 20%
- 20% - 40%
- 40% - 60%
- > 60%

Fuentes / Sources / Iturriak:
IGN España, IGN France, INSEE,
INE, Catastro España.

En Euskadi, l'habitat individuel se concentre principalement dans la province d'Álava : de nombreuses communes autour de la capitale de Victoria-Gasteiz, ou plus au sud, sur la Rioja Alavesa, présentent des pourcentages de maisons individuelles élevés. Dans le reste d'Euskadi, le logement collectif prédomine nettement, bien qu'existent à Encartaciones, dans l'ouest de la Biscaïe, des noyaux ruraux traditionnels de faible densité où le logement individuel prédomine. Il en est de même dans certaines communes de Mungialdea-Urdaibai où les fermes traditionnelles restent nombreuses.

Au nord de la frontière, côté français, le pourcentage de logements individuels dépasse souvent les 60 % dans une grande partie du territoire, sauf sur les centres urbains où cette proportion est inversée. Toutefois, dans la partie occidentale du territoire, en Basse-Navarre et surtout dans le Labourd, on constate un meilleur équilibre entre habitat individuel et collectif. Cela peut être lié à la présence d'anciennes bâtisses, des fermes de grande taille, ayant fait l'objet de divisions en petits appartements.

Côté aragonais, dans les provinces de Huesca et de Saragosse, les logements individuels sont plus rares : ici, les structures urbaines des petites communes sont très resserrées, contrairement à la Navarre où les noyaux villageois sont composés d'un petit groupe de maisons individuelles disposées autour de l'église, des routes ou des ponts. En Aragon, il s'agit plutôt d'habitats collectifs de faible hauteur où peuvent se loger différents ménages d'une même famille.

En Euskadi la presencia de la vivienda unifamiliar se concentra principalmente en la provincia de Álava, en la que muchos de sus municipios del entorno de la capital y de Rioja Alavesa presentan porcentajes altos de unifamiliares. En el resto de Euskadi la vivienda colectiva predomina de forma clara, si bien en Encartaciones, al oeste de Bizkaia, con una estructura de núcleos rurales tradicionales y baja densidad y en algunos municipios de Mungialdea-Urdaibai con fuerte presencia de caseríos tradicionales, las viviendas unifamiliares sí son más representativas.

En el norte de la frontera, en el lado francés, como consecuencia de su modelo predominantemente diseminado, el porcentaje de viviendas unifamiliares supera el sesenta por ciento en buena parte del territorio, a excepción de los centros urbanos donde esta proporción se invierte y la vivienda colectiva es mayoritaria. Se observa sin embargo en la zona oeste del ámbito, mayor diversidad en cuanto a la proporción entre viviendas individuales y colectivas, debido quizás al tipo de viviendas presentes, grandes caseríos que se reforman para crear varios apartamentos más pequeños en ellos.

Huesca y Zaragoza, por el contrario, son las provincias con menor concentración de viviendas unifamiliares de todo el territorio, esto es debido a la tipología y estructura urbana de los núcleos de menor población de Aragón. En Navarra, los pequeños municipios se conforman como pequeñas agrupaciones de viviendas unifamiliares construidas en torno a iglesias, caminos o puentes. Por otra parte, en Aragón, los pequeños núcleos de población se caracterizan por agrupaciones de viviendas colectivas de poca altura, generalmente pertenecientes a distintos hogares de una misma familia.

Euskadin, familia bakarreko etxebizitza gehien Araban dago; familia bakarreko etxebizitzaren ehunekoak altuak dira hiriburuaren inguruko udalerritan eta Arabako Errioxan. Euskadin, gainerakoan, argi eta garbi nagusitzen da etxebizitza kolektiboa. Hala ere, familia bakarreko etxebizitzak ugariagoak dira Enkarterrietan, Bizkaia mendebaldean, dentsitate baxuko landagune tradizionalen egitura duelako, eta Mungialdea-Urdaibaiko zenbait udalerritan, baserri tradizional asko dagoelako.

Mugaren iparraldean, Frantzia aldean, hango eredia nagusiki sakabanatua delako, familia bakarreko etxebizitzaren portzentajea ehuneko hirurogei baino handiagoa da lurraldearen zati handi batean, salbu eta hiriguneetan, horietan proportzioa alderantzikatu eta etxebizitza kolektiboak nagusitzen baitira. Hala ere, lurraldearen mendebaldean, aniztasun handiagoa dago etxebizitza indibidualen eta kolektiboen arteko proportzioan. Agian, bertako etxebizitza motagatik izanen da, baserri handiak berritu eta apartamentu txikietan banatzen baitira.

Huesca eta Zaragoza dira, aldiz, aztertutako lurralde osoan familia bakarreko etxebizitza gutxien duten probintziak. Horren zergatia Aragoiko biztanle gutxieneko guneen hiri-tipologian eta -egituran dago. Nafarroan, udalerritan txikiak honelakoak dira : eliza, bide edo zubien inguruan eraikitako familia bakarreko etxebizitzaren multzo txikiak. Aragoian, berriz, biztanlegune txikiak ezaugarri hauek dituzte: garaiera txikiko etxebizitza kolektiboen multzoak dira, orokorrean familia bereko senideen etxebizitzetarako dagozkienak.



1



2



3



4

1
Tissu de maisons individuelles, Uhart-Cize/ Uharte Garazi, entrée de ville Saint-Jean-Pied-de-Port/Donibane Garazi.

Tejido con casas individuales en Uhart-Cize/ Uharte Garazi, entrada de Saint-Jean-Pied-de-Port/Donibane Garazi – Uhart-Cize/ Uharte Garazi.

Uharte Garazin banakako etxeak dituen ehuna, Saint-Jean-Pied-de-Port/Donibane Garazirako hiriko sarrera.

2
Tissu traditionnel de maisons accolées en cœur de ville. Oloron-Sainte-Marie.
Tejido tradicional con casas unifamiliares adosadas en Oloron-Sainte-Marie.

Familia bakarreko etxe atxikien hiri-egitura tradizionala. Oloroe-Donamaria.

3
Tissu rural compact composé de maisons individuelles mitoyennes. Cabredo. Navarre.
Tejido de núcleo rural compacto, con viviendas unifamiliares adosadas. Cabredo. Navarra.

Landagune trinkoaren hiri-egitura, familia bakarreko etxebizitza atxikiekien. Cabredo. Nafarroa.

4
Noyau rural compact. Castillonuevo. Navarre.
Tejido de núcleo rural compacto. Castillonuevo. Navarra.
Landagune trinkoaren hiri-egitura. Gazteluberri. Nafarroa.

LE LOGEMENT ABORDABLE LA VIVIENDA ASEQUIBLE ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA

L'expression « logement abordable » fait référence à la disponibilité de logements à prix accessibles pour tout individus et ménages, quelque soient ses revenus, sans que ne soient compromises les capacités des personnes à faire face aux autres besoins vitaux et fondamentaux .

L'expression sous-entend que soient également satisfaits des éléments de qualité sur les aspects de sécurité, sur les sujets de conception universelle des habitats (l'aménagement inclusif) et d'efficacité énergétique des bâtiments. À travers ce concept, il est souhaité répondre aux problèmes de désajustement croissants entre coûts du logement et niveaux de revenus disponibles, assurer un développement plus équitable et solidaire des sociétés, et faire en sorte que le logement soit accessible à tous, de manière permanente. Il s'agit ainsi de répondre à l'article 25 de la Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948 (et, dans le cas de l'Espagne, l'article 47 de la Constitution espagnole) qui promeut le droit de tous à un cadre de vie de qualité.

El término de « vivienda asequible » es un concepto esencial en la búsqueda de garantizar hogares accesibles para todos los miembros de una sociedad y adecuados a sus necesidades. Se refiere a la disponibilidad de viviendas que son económicamente accesibles para individuos y familias de diversos niveles de ingresos, sin poner en riesgo su capacidad para satisfacer otras necesidades básicas.

En este concepto de accesibilidad participan también las dimensiones de viabilidad, seguridad, diseño universal y eficiencia energética. La vivienda asequible no responde solo a precios bajos, sino también a calidad, seguridad y ubicación adecuadas. El concepto de vivienda asequible aborda la creciente preocupación por la disparidad entre los costos de la vivienda y los ingresos disponibles, y busca crear comunidades más inclusivas y equitativas para permitir que una mayor diversidad de personas accedan a viviendas estables y de buena calidad. Se garantiza un entorno adecuado y de calidad de vida para el acceso a la vivienda, tal y como reconoce el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948 (y en el caso español el artículo 47 de la Constitución).

« Etxebizitza eskuragarria »-ren terminoa funtsezko kontzeptua da, gizarte bateko kide guztiei etxebizitza irisgarriak eta haien beharretara egokituak bermatu ahal izateko. Alegia, diru-sarrera maila ezberdineko gizabanakoendako eta familiendako ekonomikoki irisgarriak diren etxebizitzak izateaz ari gara, betiere beraien oinarriko beste behar batzuk asetzeko gaitasuna arriskuan jarri gabe.

Irisgarritasunaren kontzeptu horretan sartzen dira, orobat, bideragarritasuna, segurtasuna, diseinu unibertsala eta energia-efizientzia. Etxebizitza eskuragarria aipatzean ez zaio erreferentzia egiten soilik etxebizitza merkeari, baizik eta baita ere kalitate, segurtasun eta kokapen egokiak dituen etxebizitzari. Etxebizitza eskuragarriaren kontzeptuak etxebizitzaren kostu handiaren eta diru-sarreraren arteko ezberdintasunaren inguruan sortu den kezka gero eta handiagoari ere heltzen dio, eta komunitate inklusiboagoak eta ekitatiboagoak sortu nahi ditu, etxebizitza egonkor eta kalitatezkoak pertsona mota gehiagoren eskura jartzeko. Etxebizitza eskuratzeko ingurune egokia eta bizi-kalitate onekoa bermatzen da, 1948ko Giza Eskubideen Adierazpen Unibertsalaren 25. artikulua aitortzen duen bezala (Espainiako kasuan, Konstituzioaren 47. artikulua aitortzen duen bezala).

3.1/ LOGEMENTS SELON LA POPULATION

« Logement » et « personne » sont des unités statistiques interdépendantes qui permettent une analyse spatiale de la réalité : nous connaissons, pour chaque commune, le nombre de personnes domiciliées, le nombre de logements et les unités cadastrales donnant lieu à paiement des taxes et impôts correspondants.

La carte suivante représente le nombre de logements recensés dans chaque commune, ramené à mille habitants (cf. carte « Nombre de logements selon la population »). On constate au sein du périmètre d'étude, une grande diversité de situations : certaines communes affichent des taux inférieurs à 750 logements pour 1 000 habitants, d'autres, des taux supérieurs à 2 500 logements pour 1 000 habitants. Au regard de la distribution de ces valeurs sur le territoire, les conclusions suivantes peuvent en être déduites.

La carte fait apparaître les deux grands massifs montagneux présents sur ce territoire : les Pyrénées et le Système Central au sud (province de Saragosse). On constate l'existence d'une plus grande disponibilité de logements dans ces secteurs de montagne en raison de leur dépeuplement, et d'une occupation moins régulière des logements (usages saisonniers du tourisme). Certains secteurs dépeuplés sont sans possibilités de relance économique ; des villages abandonnés voient leur tissu bâti se dégrader progressivement : c'est le cas de toute la frange pré-pyrénéenne, des vallées de Tierra Estella à l'ouest, jusqu'aux comarcas du Somontano de Barbastro et de Cinca Medio à l'est. Les zones de montagne entre la Navarre et l'Alava, la Sierra de Codés et Toloño, sont également concernées.

3.1/ VIVIENDAS POR POBLACIÓN

Para el análisis, vivienda y persona son unidades estadísticas interdependientes y que permiten analizar la realidad de forma espacial. En cada municipio se conocen el número de personas que en él están empadronadas y el número de viviendas como unidades catastrales que pagan sus correspondientes tasas e impuestos.

En el mapa siguiente (ver « Número de viviendas ») se ilustra el número de viviendas registradas en cada municipio para cada mil habitantes. Encontramos mucha diversidad entre los municipios del ámbito de trabajo: algunos presentan índices menores de 750 ‰ y otros mayores de 2500 ‰. Esta diversidad permite extraer algunas conclusiones territoriales.

El mapa dibuja las dos grandes cordilleras del ámbito : Los Pirineos y el Sistema Central, al sur. Por lo tanto, se puede extraer una primera conclusión: existe mayor disponibilidad de viviendas en las zonas de montaña. Este hecho corresponde nuevamente a varios motivos: a la despoblación, a la actividad turística o a la presencia de la segunda residencia. La despoblación ha dejado numerosos municipios vacíos de personas y en, algunos casos, sin oportunidades de reactivar la economía. El resultado son pueblos abandonados y con un tejido construido en progresivo deterioro: se trata de toda la franja del prepirineo, desde los valles de Tierra Estella al Oeste, a las comarcas del Somontano de Barbastro o Cinca Medio en el Este. También es representativa de este fenómeno la zona montañosa entre Navarra y Álava de las Sierra de Codés y Toloño.

3.1/ ETXEBIZITZAK BIZTANLERIAREN ARABERA

Azterketan, etxebizitza eta pertsona elkarren mendeko unitate estatistikoak dira, eta errealitatea espazioaren arabera aztertzea ahalbidetzen dute. Udalerrri bakoitzeko datuak jasotzen dira: zenbat pertsona dauden erroldatuta eta zenbat etxebizitza dauden katastro-unitate gisa dagozkien tasak eta zergak ordaintzen.

Hurrengo mapan, udalerrri bakoitzean mila biztanleko erregistratuta dauden etxebizitzaren kopurua erakusten da. Aniztasun handia dago azterlanaren eremuko udalerrrien artean: batzuek ‰ 750 baino indize txikiagoak dituzte, eta beste batzuek ‰ 2500 baino handiagoak. Aniztasun horri esker, zenbait ondorio atera daitezke lurraldeari dagokionez.

Mapak eremuko bi mendikate handiak marrazten ditu : Pirinioak eta Erdialdeko Sistema, hegoaldean. Beraz, lehen ondorioa atera daiteke: etxebizitza gehiago dago mendialdean. Hori hainbat arrazoiengatik gertatzen da: despoblazioa, jarduera turistikoa edo bigarren etxebizitzak egotea. Despoblazioak hainbat udalerrri hustu ditu eta, batzuetan, bertako ekonomia berpizteko aukerak zapuztu ditu. Horren emaitza dira herri abandonatuak, pixkanaka hondatzen doazen eraikinak dituztenak: horixe da Pirinioaurreko zerrenda osoan gertatzen dena, mendebaldetik, Estellerriko ibarretatik hasi eta ekialdeko Somontano de Barbastro edo Cinca Medio eskualdeetaraino. Fenomeno hori bizi dute ere Nafarroako eta Arabako mendialdeek, Kodes eta Toloño mendilerroetan.

La chaîne pyrénéenne concentre quant à elle un grand nombre de logements à usage touristique sur le versant nord comme sur le versant sud, entraînant un dépassement des valeurs de 1 000 logements pour 1 000 habitants, soit plus d'un logement par habitant - à l'exception de la frontière navarroise, peu concernée par ces valeurs -.

On observe également une certaine disproportion entre le nombre de logements et le nombre d'habitants sur la zone côtière, certaines communes montrant des valeurs supérieures à 1 000 logements pour 1 000 habitants, et ce, tant au nord qu'au sud de la frontière. Ce déséquilibre reste toutefois moins prononcé que celui observé dans les zones de montagne, sauf dans la zone de l'estuaire de Mundaka (Urdaibai), au nord de Bilbao.

Hors de ces secteurs et sur la plus grande partie du territoire, en zone urbaine et périurbaine, les valeurs sont inférieures à 1 000 logements pour 1 000 habitants, voire même à 750 ‰. Ce nombre peut sembler suffisant au regard des taux de renouvellement de la population. Ce qui ne signifie pas pour autant qu'il ne soit pas nécessaire d'agir sur le logement dans ces zones-ci : réhabilitation, amélioration de l'efficacité énergétique, accessibilité, logement social, etc.

El núcleo pirenaico concentra un número de viviendas destinadas al uso turístico y afecta tanto a la ladera norte como a la ladera sur y siempre superiores a 1000 ‰, es decir, más de una vivienda por habitante, a excepción de la frontera navarra.

En la zona costera también se aprecia una cierta desproporción con el número de habitantes, con unos pocos municipios entre las 1000 y los 2000 ‰, tanto al norte como al sur de la frontera, pero en todo caso en unos rangos muy inferiores a las dinámicas visibles en las zonas de montaña salvo en la Zona en torno a la Ría de Mundaka (Urdaibai), al norte de Bilbao, donde sí aparece una zona con muchos municipios por encima de las 1000 viviendas y un municipio por encima de las 2000.

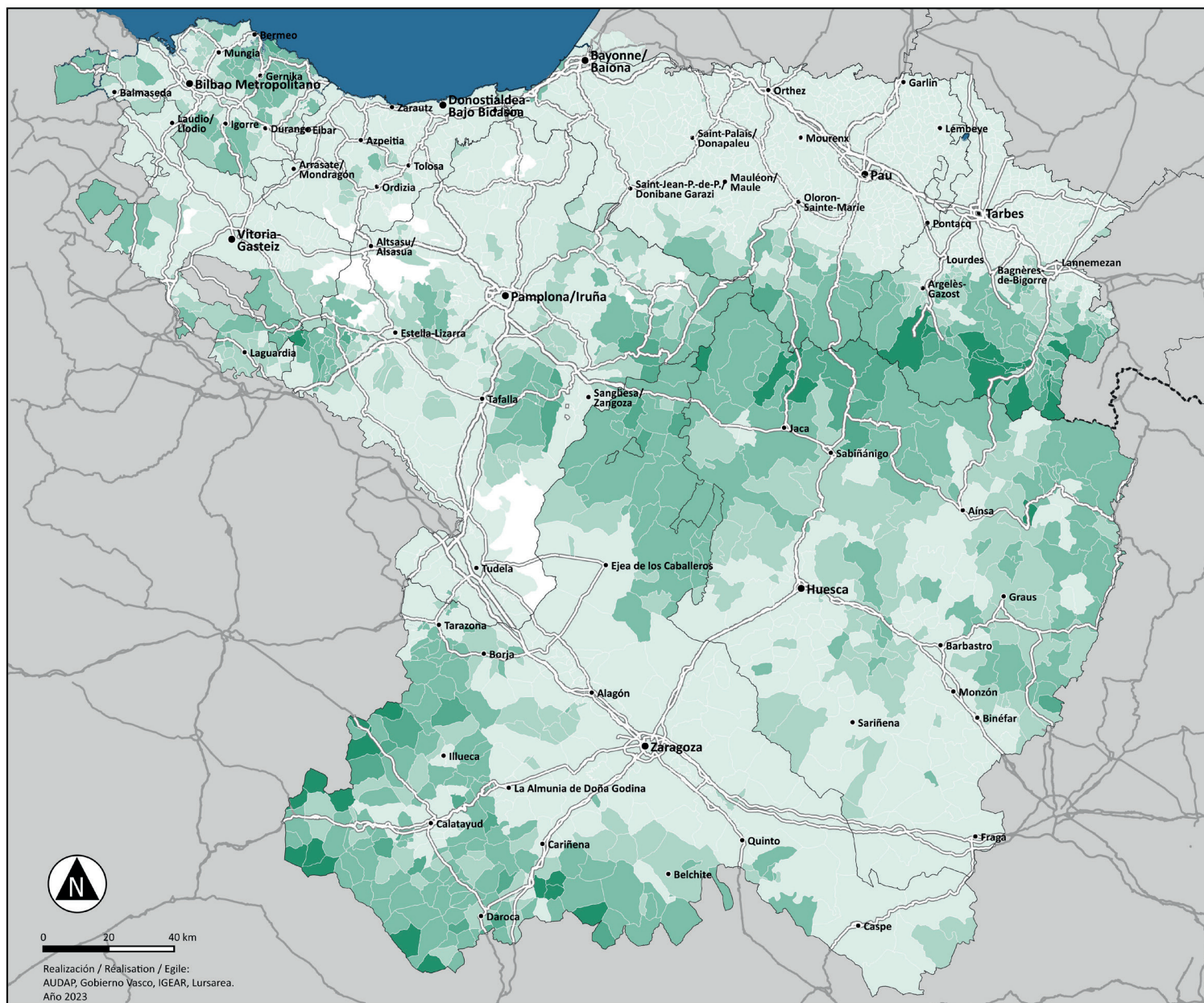
El resto de las zonas, que coincide con las áreas urbanas y periurbanas, tienen un número inferior a 1000 ‰, incluso 750 ‰. Puede parecer un número suficiente según las tasas de reemplazo por edad. Pero que no necesariamente significa que no precisen de actuaciones en materia de política de vivienda: rehabilitación, eficiencia energética, accesibilidad, habitabilidad, vivienda social, etc.

Pirinioetako nukleoan turismorako etxebizitza kopuru bat biltzen da, bai iparraldeko magalean bai hegoaldekoan, eta ‰ 1000 baino handiagoa da; hau da, biztanle bakoitzeko etxebizitza bat baino gehiago dago, Nafarroako mugan izan ezik.

Kostaldean ere, nolabaiteko desproporzioa ikusten da biztanle kopuruarekiko, ‰ 1000 eta ‰ 2000 bitarteko udalerrri batzuk daude, bai mugaren iparraldean bai hegoaldean, baina betiere mendialdean baino askoz neurri txikiagoan, salbu eta Mundakako (Urdaibai) itsasadarraren inguruan, Bilbo iparraldean, non 1000 etxebizitzatik gorako udalerrri asko baitaude, eta 2000 etxebizitzatik gorako udalerrri bat.

Gainerako eremuetan, hiri-eremuetan eta hiri-inguruneetan, alegia, ‰ 1000-tik beherako kopuruak daude, bai eta ‰ 750-tik beherakoak ere. Adinagatiko mendekotasun-tasen arabera, pentsa daiteke kopuru hori nahikoa dela, baina horrek ez du nahitaez esanahi etxebizitza-politiken arloko jarduketarik behar ez dutenik: birgaitzea, energia-efizientzia, irisgarritasuna, bizigarritasuna, etxebizitza soziala eta abar.

Nombre de logements en 2019 - Número de viviendas en 2019 - Etxebizitzak biztanleriaren arabera 2019an

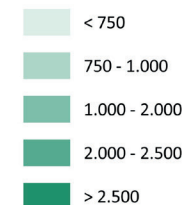


Proportion de viviendas por población
(Núm. total viviendas / 1000 hab.)

Proportion de logements par nb. de habitants
(Nb. total de logements / 1000 hab.)

Etxebizitzen proportzioa biztanleriaren arabera
(Etxebizitza kopurua guztira / 1000 bizt.)

Viviendas por cada 1.000 habitantes
Logements pour 1.000 habitants
Etxebizitzak 1.000 biztanleko



Fuentes / Sources / Iturriak:
IGN España, IGN France, INSEE,
INE, Eustat, Catastro España.

3.2/ L'INDICE D'INTENSITÉ TOURISTIQUE

(voir définition des hébergements touristiques dans le chapitre métadonnées)

Le tourisme et l'intensité de sa présence sont susceptibles d'avoir un impact direct sur la disponibilité et l'accessibilité aux logements. Pour mesurer la présence et l'influence potentielles de cette activité, l'indice d'intensité touristique est calculé à partir du nombre de lits touristiques présents rapporté au nombre total de logements. À mesure que les zones touristiques se développent et attirent davantage de visiteurs, la demande d'hébergement augmente, ce qui entraîne souvent une hausse des investissements dans les logements locatifs de courte durée (logements touristiques). Cela peut entraîner une diminution de l'offre de logements abordables, et faire naître des difficultés d'accès au logement pour les populations résidentes.

La carte ci-après (cf. « Intensité des accueils touristiques »), tout comme la carte des logements non-principaux (paragraphe 2.2), montre à nouveau un effet de forte concentration des lits touristiques sur la frontière entre Aragon, Béarn et Hautes-Pyrénées françaises. Il faut toutefois noter qu'en Aragon, les communes à l'indice d'intensité touristique le plus élevé ne sont pas celles liées aux stations de ski, mais plutôt les communes proches du parc national d'Ordesa, comme c'est le cas de Torla-Ordesa, ou encore d'Alquézar.

3.2/ ÍNDICE DE INTENSIDAD TURÍSTICA

(ver definición del alojamiento turístico en el epígrafe metadatos)

La intensidad turística es uno de los fenómenos que tiene un impacto directo en la disponibilidad y asequibilidad de la vivienda. El índice de intensidad turística, calculado como el número de plazas turísticas (número de camas) en relación al total de viviendas, es un indicador clave para medir esta influencia. A medida que se incrementa la promoción en las áreas turísticas y atraen a un mayor número de visitantes, la demanda de alojamiento crece, lo que a menudo conduce a un aumento en la inversión en viviendas destinadas al alquiler a corto plazo (vivienda turística o vivienda de uso turístico). Esto puede resultar en una disminución de la oferta de viviendas asequibles para los residentes locales, ya que las propiedades se destinan cada vez más al turismo, generando desafíos en términos de acceso a una vivienda adecuada, estable y a precios razonables para la población residente.

El mapa siguiente (ver « Índice de intensidad turística »), al igual que el mapa de viviendas no principales (epígrafe 2.2), muestra nuevamente este fenómeno, la frontera aragonesa con el Béarn y los Altos Pirineos franceses concentra el mayor número de plazas turísticas por vivienda. Cabe destacar que, en esta ocasión, en Aragón, los municipios con mayor índice no se corresponden a los municipios con estaciones de esquí, sino más bien, los que se encuentran en el Parque Nacional de Ordesa y Monte Perdido, como Torla-Ordesa, o Alquézar.

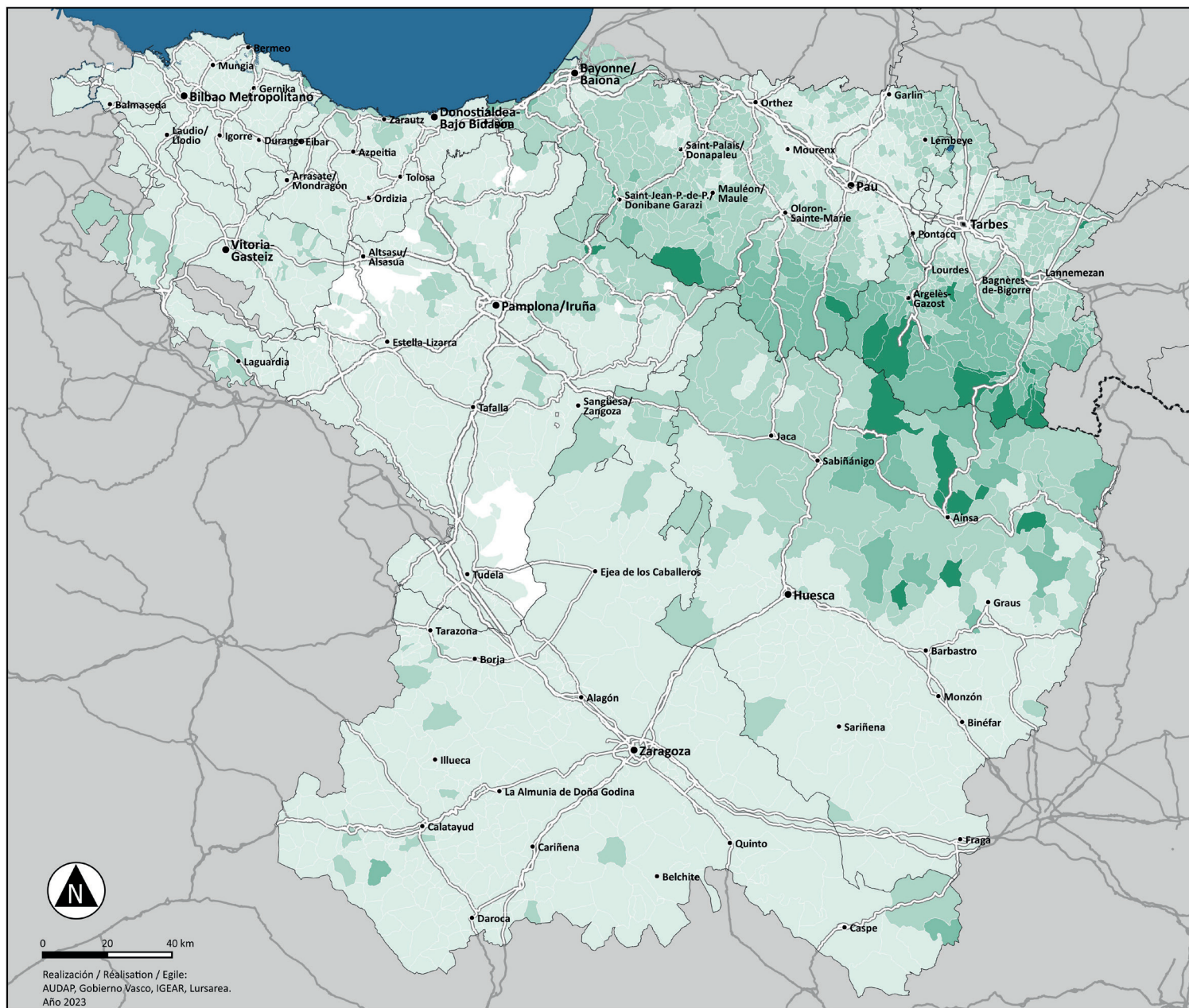
3.2/ INTENTSITATE TURISTIKOAREN INDIZEA

(ikusi egoitza turistikoaren definizioa metadatuaren kapitulu-
an)

Intentsitate turistikoaren fenomenoak eragin zuzena du dagoen etxebizitza kopuruan eta haien eskuragarritasunean. Intentsitate turistikoaren indizeak erakusten du etxebizitza guztiekiko zenbat plaza turistiko dagoen (ohe kopurua); funtsezko adierazlea da eragin hori neurtzeko. Eremu turistikoaren sustapena handitu eta bisitari gehiago erakartzen diren heinean, ostatu-eskaria handitu egiten da, eta horren ondorioz, askotan, gehiago inbertitzen da epe laburreko alokairuko etxebizitzetan (etxebizitza turistikoa edo erabilera turistikoko etxebizitza). Horrekin, litekeena da etxebizitza eskuragarrien eskaintza murriztea bertako herritarrendako, jabetzak gero eta gehiago bideratzen baitira turismora. Ondorioz, bertako herritarrendako erronka bilakatzen da etxebizitza egoki eta egonkor bat prezio duinean eskuratu ahal izatea.

Hurrengo mapan (ikusi « Intentsitate turistikoaren indizea » mapa), etxebizitza ez-nagusien mapan bezala (2.2), fenomeno hori ikusten da: Aragoiko mugan, hau da, Frantziako Bearnorekiko eta Pirinio Garaiekiko mugan, pilatzen dira etxebizitza bakoitzeko plaza turistikoaren kopururik handienak. Nabarmendu behar da, kasu honetan, Aragoi, indize handiena duten udalerriak ez direla eski-estazioak dituztenak. Izan ere, etxebizitza gutxiago dago turismo handiko udalerrietan, hala nola Torla-Ordesan, non baitago Ordesako eta Monte Perdido Parke Nazionala, edo Alquézarren.

Intensité des accueils touristiques en 2019 - Índice de intensidad turística en 2019 - Turismo-intentsitate indizea 2019an



Índice de intensidad turística
(Nº de plazas turísticas / Total viviendas).

Indice d'intensité touristique
(Nombre de lits touristiques / Total logements).

Turismo-intentsitate indizea
(Turismo-plaza kopurua / Etxebitzak guztira).

- < 0,2 Plazas turísticas por cada vivienda / Lits touristiques pour un logement / Turismo-plazak etxebizitza bakoitzek
- 0,2 - 2 Plazas turísticas por cada vivienda / Lits touristiques pour un logement / Turismo-plazak etxebizitza bakoitzek
- 2 - 5 Plazas turísticas por cada vivienda / Lits touristiques pour un logement / Turismo-plazak etxebizitza bakoitzek
- > 5 Plazas turísticas por cada vivienda / Lits touristiques pour un logement / Turismo-plazak etxebizitza bakoitzek



0 20 40 km

Realización / Réalisation / Egile:
AUDAP, Gobierno Vasco, IGEAR, Lursarea.
Año 2023

Fuentes / Sources / Iturriak:
IGN España, IGN France, INSEE,
INE, Eustat, Catastro España.

Au nord de la frontière, l'indice d'intensité touristique est relativement fort dans la partie orientale de la frontière avec la Navarre (Basse-Navarre, Saint-Jean-Pied-de-Port/Donibane Garazi). Dans ces secteurs, les prix des logements sont élevés au regard de leurs situations à l'intérieur des terres et en zones montagneuses.

Enfin, sur la zone côtière, depuis la Communauté de Communes du Seignanx jusqu'à Bermeo (Biscaye), pratiquement toutes les communes affichent des indices d'intensité touristique compris entre 0,2 et plus de 5. Ces indices font état d'une présence significative du tourisme sur des communes où les prix des logements sont par ailleurs élevés. Au Sud du territoire d'Euskadi, les municipalités de la Rioja Alavesa se distinguent également par la présence d'un tourisme lié au vignoble de la Rioja.

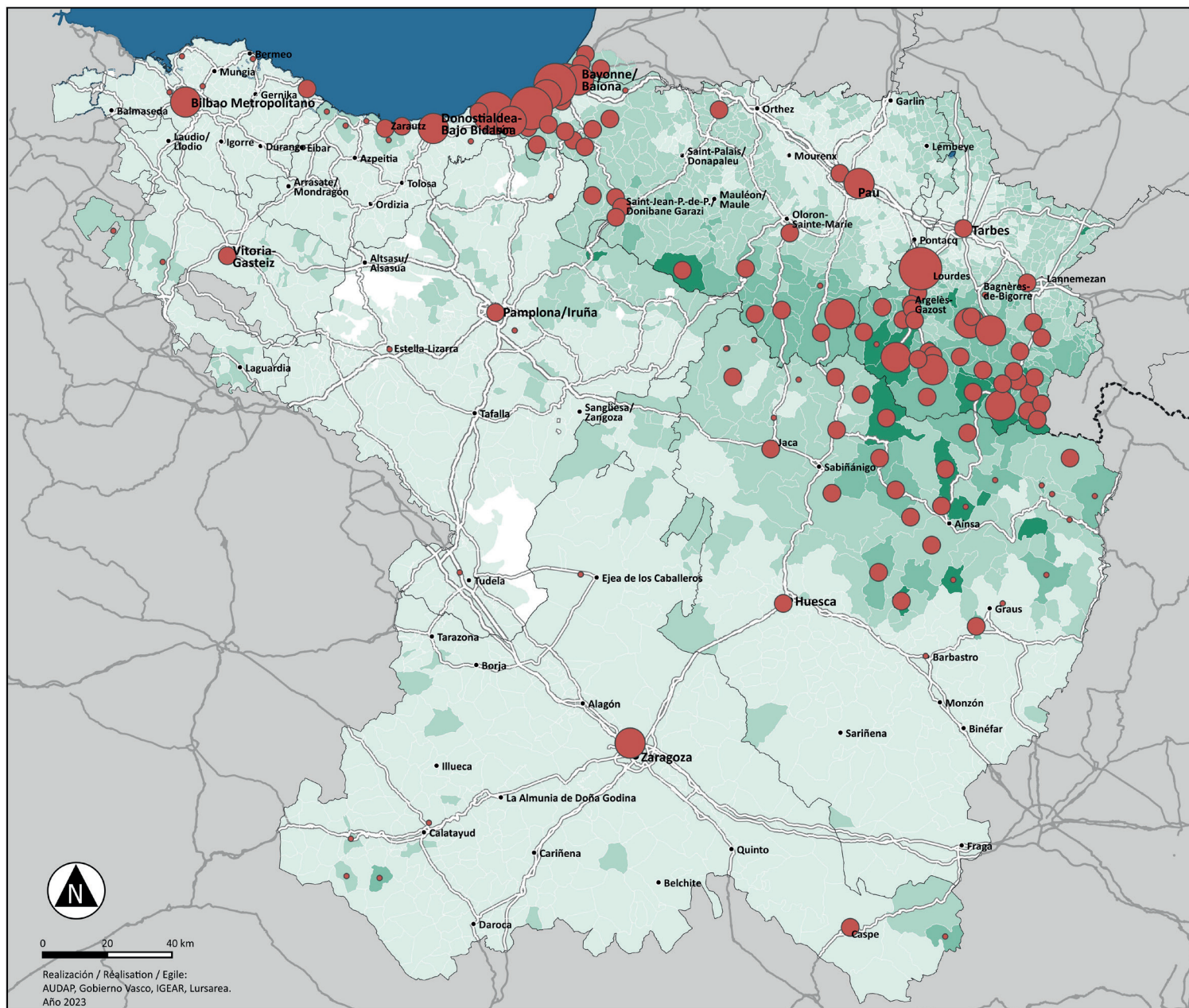
Al norte de la frontera existe un índice de intensidad turística relativamente elevado en la zona oriental de la frontera con Navarra (Baja-Navarra, Saint-Jean-Pied-de-Port/Donibane Garazi). En estas zonas se registran también precios de vivienda altos por ser zonas interiores y de montaña.

Finalmente, en la zona costera, desde la Comunidad de municipios de Seignanx hasta Bermeo (Bizkaia), prácticamente todos los municipios presentan índices de intensidad turística entre 0,2 y más de 5. Estos índices representan una presencia destacada del turismo de en municipios con precios de vivienda elevados. Por otra parte, destacan también los municipios de Rioja Alavesa, influenciados por el enoturismo junto con La Rioja.

Mugaren iparraldean, intentsitate turistikoaren indize altu samarra duen eremu bat dago Nafarroarekiko mugaren ekialdean (Nafarroa Beherea, Saint-Jean-Pied-de-Port/Donibane Garazi). Eremu horietan ere etxebizitza prezio nahiko altuak daude, naiz eta barnealdekoak eta mendialdekoak izan.

Azkenik, kostaldean, Seinautzeko Herri Elkargotik hasi eta Bermeoraino (Bizkaia), ia udalerrri guztien intentsitate turistikoaren indizea tarte honetan dago: 0,2 eta 5 baino zerbait gehiago. Indize horiek erakusten dute turismoaren presentzia nabarmena dela etxebizitza-prezio altuak dituzten ber udalerrietan. Bestalde, Arabako Errioxako udalerrriak ere hor daude, enoturismoaren eraginpean, Errioxarekin batera.

Intensité des accueils touristiques/total logements - **Intensidad turística/total viviendas** - Turismo-intentsitate indizea/etxebitzak guztira



Índice de intensidad turística
(Nº de plazas turísticas / Total viviendas).

Indice d'intensité touristique
(Nombre de lits touristiques / Total logements).

Turismo-intentsitate indizea
(Turismo-plazak kopurua / Etxebitzak guztira).

- < 0,2 Plazas turísticas por cada vivienda / Lits touristiques pour un logement / Turismo-plazak etxebitzita bakoitzek
- 0,2 - 2 Plazas turísticas por cada vivienda / Lits touristiques pour un logement / Turismo-plazak etxebitzita bakoitzek
- 2 - 5 Plazas turísticas por cada vivienda / Lits touristiques pour un logement / Turismo-plazak etxebitzita bakoitzek
- > 5 Plazas turísticas por cada vivienda / Lits touristiques pour un logement / Turismo-plazak etxebitzita bakoitzek

Plazas turísticas totales
(gradual, de 500 a 60.031).

Total des lits touristiques
(progressive, de 500 à 60.031).

Turismo-plazak guztira
(500etik 60.031ra bitarteko mailakatua).

- 500
- 5.000
- 10.000
- 60.031 (Biarritz; max.)

Fuentes / Sources / Iturriak:
IGN España, IGN France, INSEE,
INE, Eustat, Catastro España.

3.3/ DIMENSIONNEMENT DU PARC RÉSIDENTIEL

Il existe de nombreuses formes de cohabitation entre les personnes et différentes façons de les désigner ; certaines peuvent constituer des catégories statistiques : on parlera de ménages, de familles, de noyau de cohabitation, de couples, etc. Indépendamment de ces réalités, le logement est aussi répertorié dans les plans cadastraux : unité de taille variable, patrimoniale et fiscale.

De nombreuses personnes assurent la charge d'autres personnes, généralement pour des raisons d'âge et d'autonomie, de sorte que l'hypothèse générale est qu'il n'y a pas besoin d'autant de logements qu'il y a de personnes vivant dans un endroit.

L'Institut National de la Statistique (INE) définit le ménage comme « un groupe de personnes » résidant dans le même logement familial. Le « logement familial » se définit quant à lui comme logement destiné à être habité par une ou plusieurs personnes, généralement, mais pas nécessairement unies par des liens de parenté.

La carte ci-après (cf. « Dimensionnement du parc résidentiel») représente le dimensionnement du parc en considérant le nombre de logements d'une part, et le nombre de ménages sur un même territoire communal d'autre part. Théoriquement, un parc équilibré devrait être égal à un indice de 1, où chaque ménage disposerait d'un logement familial. Lorsque cet indice est supérieur à 1, le parc apparaît alors surdimensionné, ou nécessaire à la satisfaction d'autres besoins sociaux que le seul hébergement.

3.3/ EL DIMENSIONAMIENTO DEL PARQUE RESIDENCIAL

Existen múltiples formas de convivencia entre personas, y puede denominarse de múltiples formas, algunas tienen efecto estadístico y otras no: hogar, familia, núcleo convivencial, pareja, etc. independientemente de estas realidades también existe otra que tiene carácter registral o catastral: una unidad de referencia de tamaño diverso, como unidad patrimonial y de pago de impuestos que recibe generalmente el nombre de vivienda.

Muchas personas dependen de otras, generalmente por razones de edad, por lo que la hipótesis general es que no son necesarias tantas viviendas como personas habitan un lugar.

De esta manera el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) define hogar de la siguiente manera: grupo de personas residentes en la misma vivienda familiar. Y vivienda familiar como sigue a continuación : vivienda destinada a ser habitada por una o varias personas, general pero no necesariamente unidas por parentesco, y que no constituyen un colectivo, según la definición anterior.

El mapa que se muestra a continuación (ver « Dimensionamiento del parque residencial »), representa el sobredimensionamiento del parque residencial, entendido como el número de viviendas frente al número de hogares. En un plano teórico, un parque equilibrado será aquel en el que el índice estudiado sea igual a uno. Cuando un hogar se corresponda a una vivienda familiar. Cuando dicho índice sea superior a uno se entenderá que existe cierto sobredimensionamiento del total del parque residencial, o que las necesidades sociales no son acordes con las características del parque existente.

3.3/ BIZITEGI-PARKEAREN TAMAINA

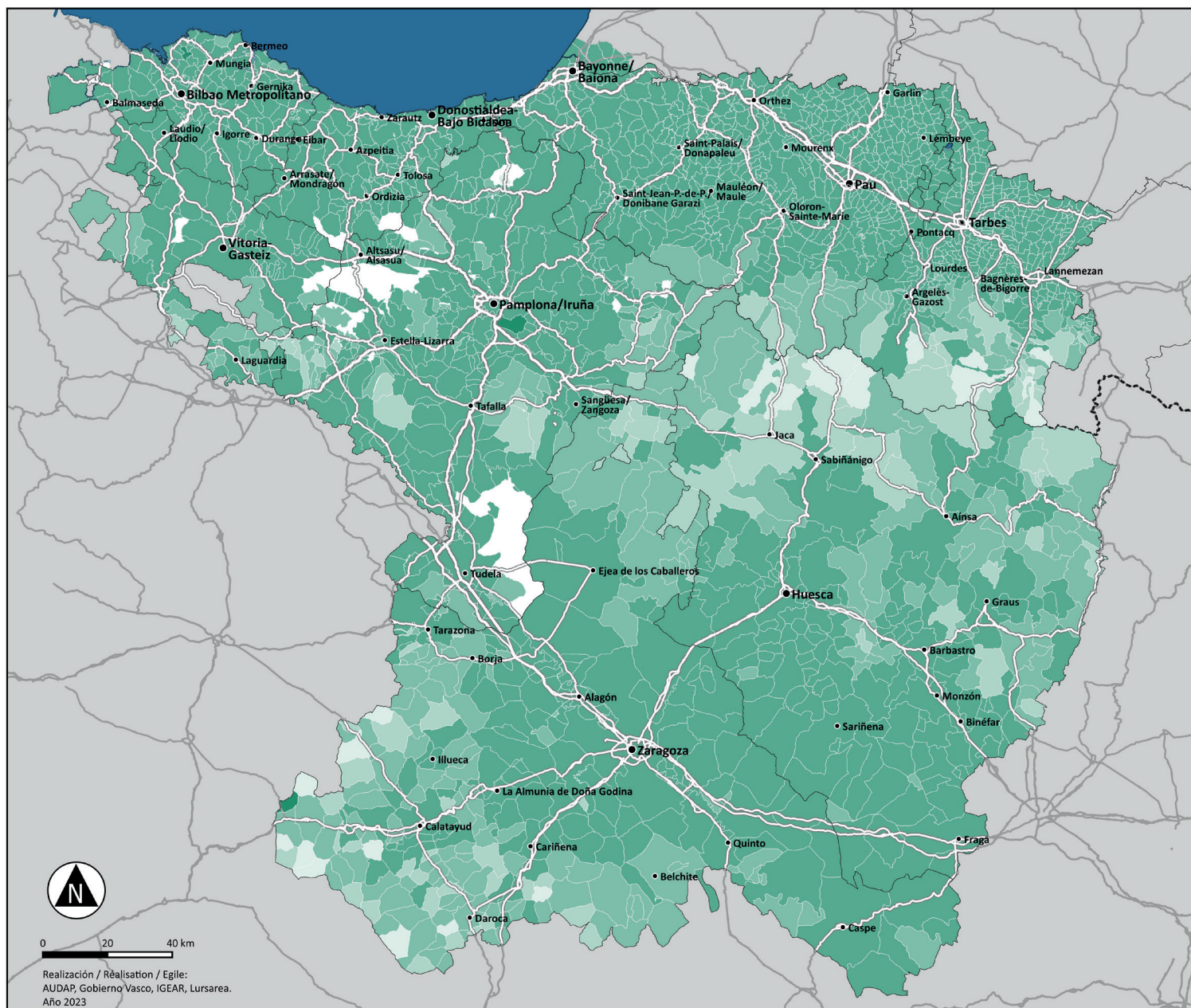
Pertsonak elkarrekin modu askotara bizi daitezke, eta izendapen ugari daude horretarako (batzuek estatistikak egiteko balio dute; beste batzuek, ez): « familia », bizikidetza-nukleoa, bikotea, senitartea eta abar. Errealitate horietaz gain, bada beste bat erregistrorako edo katarorako erabiltzen dena: tamaina askotako erreferentzia-unitate bat, ondare-unitate gisa edo zergak ordaintzeko erabiltzen dena, eta, oro har, etxebizitza deitzen dena.

Pertsona asko beste batzuen mendekoak dira, normalean adinagatik; beraz, pentsatzekoa da ez direla behar harko leku batean bizi diren pertsonak adina etxebizitza.

Horri jarraiki, Estatistikako Institutu Nazionalak (EIN) honela definitzen du « familia »: familia-etxebizitza berean bizi diren pertsonen multzoa. Eta familia-etxebizitza, berriz, honela: pertsona bat edo batzuk bizitzeko etxebizitza, normalean (baina ez ezinbestean) ahaideak direnak, eta kolektibo bat osatzen ez dutenak, aurreko definizioaren arabera.

Jarraian erakusten den mapak (ikusi « Bizitegi-parkearen tamaina » mapa) bizitegi-parkearen gehiegizko tamaina erakusten du: etxebizitza kopurua « familia » kopuruarekiko. Teorikoki, parke orekatu bat izanen da aztertutako indizearen emaitza 1 duena. Alegia, « familia » bat familia-etxebizitza bati dagokionean. Indize hori 1 baino handiagoa denean, bizitegi-parke osoa neurritz kanpokoa dela ondorioztatzen da, edo gizartearen premiak ez datozela bat parke horren ezaugarriekin.

Dimensionnement du parc en 2019 - Dimensionamiento del parque residencial en 2019 - Bizitegi-parkearen dimentsionamendua 2019an



Sobredimensionamiento de las viviendas
(nº viviendas / nº de hogares).

Dimensionnement du parc
(nombre de logements / nombre de ménages).

Bizileku gehiegizko dimentsionatzea
(bizileku kopurua / etxe kopurua).

- < 1 Viviendas por hogar
Logements para ménage
Bizileku kopurua etxe bakoitzeko
- 1 - 2 Viviendas por hogar
Logements para ménage
Bizileku kopurua etxe bakoitzeko
- 2 - 3 Viviendas por hogar
Logements para ménage
Bizileku kopurua etxe bakoitzeko
- 3 - 5 Viviendas por hogar
Logements para ménage
Bizileku kopurua etxe bakoitzeko
- > 5 Viviendas por hogar
Logements para ménage
Bizileku kopurua etxe bakoitzeko

Fuentes / Sources / Iturriak:
IGN España, IGN France, INSEE,
INE, Eustat, Catastro España.

Dans les études françaises sur le logement (telles que celles menées par le Service Economique, Statistique et Prospective, SESP, 2006), on considère par exemple qu'il faut pouvoir disposer d'un parc vacant à hauteur de 7 % du parc total pour permettre la réalisation des parcours résidentiels et le bon fonctionnement du marché, grâce à des logements en attente d'occupation.

La carte « dimensionnement du parc » montre à nouveau la corrélation entre cet indice, les phénomènes de dépeuplement, et les activités touristiques tels que mis en évidence tout au long de cette étude. Là où ces phénomènes sont les plus prononcés, l'indice de surdimensionnement du parc résidentiel est plus élevé. Alors qu'en principe à chaque ménage devrait correspondre un logement, dans les zones touristiques de montagne mentionnées précédemment, il apparaît qu'à chaque ménage correspond cinq logements. Cela ne signifie pas, encore une fois, que les zones d'indice 1 n'aient pas de besoin de politique du logement. Il convient au contraire d'explorer les raisons pour lesquelles un parc résidentiel dimensionné pour une population donnée ne parvient pas à répondre à ses besoins. Faut-il, dans ce contexte, promouvoir la construction de logements nouveaux, ou ne vaut-il pas mieux investir par la réhabilitation des logements anciens ou engager des politiques favorisant l'occupation permanente du parc de logement vacant ou non-principale ? À noter que sur la zone côtière française, les résultats ne font apparaître aucune situation de surdimensionnement aussi extrême que celle rencontrée dans les secteurs de montagne.

En los estudios franceses sobre vivienda (como por ejemplo los realizados por el Service Economique, Statistique et Prospective, SESP, 2006) se considera necesario tener un 7 % del parque de vivienda sin ocupación para permitir la rotación o el funcionamiento del mercado.

En el mapa « dimensionamiento del parque » arroja nuevamente la correlación existente entre este índice y los fenómenos de despoblación y actividades turísticas que han ido mostrándose a lo largo del este estudio. Allí donde estos fenómenos son más acusados aparece un mayor índice de sobredimensionamiento del parque residencial. La lectura del mapa ilustra el dimensionamiento del parque de viviendas, mientras que lo habitual es que cada hogar encuentre su vivienda, en las zonas turísticas de las partes montañosas antes mencionadas, cada hogar dispone de hasta cinco viviendas donde elegir. De nuevo esto no significa que las zonas con índice 1 no precisen de actuaciones en materia de política de vivienda, sino que deben explorarse los motivos por los que un parque de viviendas proporcionado al tamaño de la población falla a la hora de satisfacer sus necesidades de vivienda. En este sentido la construcción de nueva vivienda parece una solución ineficiente para un problema que parece abordable a través de la rehabilitación de viviendas antiguas y la implantación de medidas sobre el parque de viviendas vacías o no principales. Sorprende, en este sentido, el resultado en toda el área francesa, donde tampoco se dibujan las áreas turísticas de costa.

Etxebizitzari buruzko Frantziako azterlanetan (Service Economique Statistique et Prospective, SESP, 2006an egindakoak, adibidez) beharrezkotzat jotzen da etxebizitzita-parkearen % 7 okupatu gabe izatea, merkatuaren funtzionamendua edo txandakatzea ahalbidetzeko.

Mapak berriz ere erakusten du korrelazioa dagoela indize horren eta azterlan honetan azaldu diren despopulazio-fenomenoen eta turismo-jardueren artean. Fenomeno horiek nabarmenagoak diren tokietan handiago da bizitegi-parkearen gehiegizko tamainaren indizea. Mapa irakurrita ondorioztatzen da bizitegi-parkea neurritz kanpoko delako. Arestian aipatutako turismo-eremuetan, « familia » bakoitzak bost etxebizitzita arte ere baditu aukeran. Aldiz, « familia » bakoitzeko etxebizitzita bat egotea litzateke ohikoena. Berriz ere, horrek ez du esan nahi 1 indizea duten eremuek etxebizitzita-politiken arloko jarduketarik behar ez dutenik. Aitzitik, aztertu behar da zergatik biztanle kopuruarekiko proportzioskoa den bizitegi-parke batek ez dituen biztanleen etxebizitzita beharrak asetzen. Ildo horretan, ez dirudi konponbide eraginkorra izanzen denik etxebizitzita gehiago eraikitzea. Litekeena da arazo horri aurre egin ahal izatea etxebizitzita zaharrak birgaituz eta hutsik dauden etxebizitzita edo etxebizitzita ez-nagusien parkean neurriak hartuz. Zentzu horretan, harriztekoa da Frantziako eremu osoko emaitza; gainera, kostaldeko eremu turistikoak ere ez dira marrazten.

MÉTADONNÉES

METADATOS

METADATUAK

Les sources de données utilisées dans cette publication sont les suivantes :

Las fuentes de datos empleadas en los mapas y gráficos mostrados en esta publicación se muestran a continuación :

Hona hemen, argitalpen honetan erakutsitako mapa eta grafikoetan erabilitako datuen iturriak :

	PYRÉNÉES-ATLANTIQUES ET HAUTES PYRÉNÉES	NAVARRA	ARAGÓN	EUSKADI
Nombre de logements (principaux, secondaires) Número de viviendas (principales, secundarias) Etxebizitza kopurua (nagusiak, bigarrenak)	INSEE RP	NASTAT	IAEST	EUSTAT
Données sur la population Datos de población Populazio-datuak	INSEE	NASTAT	IAEST	EUSTAT
Surface des logements Superficie de viviendas Etxebizitzen azalera	Cadastre/ Catastro / Katastroa MAJIC	Riqueza Territorial / Lur-ondasunak	Cadastre/ Catastro / Katastroa	Cadastres d'Alava, de Biscaye et du Gipuzkoa (issues de la «Stratégie d'Intervention à long terme sur le parc des édifices d'Euskadi») Catastro de Álava, Bizkaia y Gipuzkoa (datos provenientes de Estrategia de Intervención a largo plazo en el parque de edificios de Euskadi) Araba, Bizkaia eta Gipuzkoako katastroa (Euskadiko eraikin-parkean epe luzera esku hartzeko Estrategiatik hartutako datuak)

Typologie des logements Tipología de viviendas Etxebizitzen tipologia	INSEE RP	Riqueza Territorial Lur-ondasunak	Cadastre/Catastro/ Katastroa	EUSTAT
Nombre de lits touristiques Número de plazas de alojamiento turístico Ostatu turistikoko plaza kopurua	INSEE	NASTAT	IAEST	REATE – Registre des entreprises et des activités touristiques d’Euskadi REATE – Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi. ETEEE –Euskadiko turismo-enpresa establezimenduen Erregistroa

NOMBRE DE LITS TOURISTIQUES

La constitution des données sur le nombre de lits touristiques diffère d’une région à l’autre. Au nord de la frontière, en suivant la méthodologie mise en place par l’Insee, les données correspondent aux éléments suivantes :

- Une chambre d’hôtel = 2 lits
- Un emplacement de camping = 3 lits
- Une résidence secondaire et plateformes de réservation Airbnb VRBO (Aritel) Sportihome, Gites de France = 5 lits/ places = 5 lits
- Lits dans les villages vacances = 1 place
- Lits dans les résidences de tourisme = 1 place
- Lits dans auberges de jeunesse - Centre sportif = 1 place

PLAZAS TURISTICAS

Los datos de plazas turísticas se han calculado de forma diferente al norte y al sur de la frontera. Al norte se ha utilizado la metodología de contabilización que utiliza el Insee, y que es :

- Una habitación de hotel = 2 camas / plazas.
- Una parcela de camping = 3 plazas.
- Una segunda residencia y plataformas de reserva Airbnb VRBO (Aritel) Sportihome, Gites de France = 5 camas / plazas.
- Plaza en Complejos Vacacionales = 1 plaza.
- Plaza en residencias turísticas = 1 plaza.
- Plaza en Albergues Juveniles – Centro de deporte = 1 plaza.

TURISMO-PLAZAK

Turismo-plazei buruzko datuak desberdin kalkulatu dira mugaren iparraldean eta hegoaldean. Iparraldean, INSEEk erabiltzen duen kontabilizazio-metodologia erabili da :

- Hoteleko gela bat = 2 ohe/plaza.
- Kanpin-parzela bat = 3 plaza.
- Bigarren egoitza bat eta erreserbako plataformak Airbnb VRBO (Aritel) Sportihome, Gites de France = 5 ohe/plaza.
- Oporretako plaza = plaza 1.
- Egoitza turistikotako plaza = plaza 1.
- Plaza Gazte Aterpetxeetan – Kirol Zentroa = plaza 1.

Au sud de la frontière, ces données correspondent au nombre de lits (ou équivalents places), comptabilisés dans les structures suivantes :

- Hôtel, pensions, auberges.
- Gites ruraux.
- Campings et aires de camping.
- Appartements touristiques.
- Logements à usage touristique (seulement dans les provinces de Huesca et Saragosse).

En el caso de los datos al sur de la frontera, las plazas se refieren a los siguientes tipos de alojamiento :

- Hoteles, hostales, pensiones y albergues.
- Viviendas de turismo rural.
- Cámpings y zonas de acampada registradas con número de plazas.
- Apartamentos turísticos.
- Viviendas de uso turístico (solo en el caso de las provincias de Huesca y Zaragoza).

Mugaren hegoaldeko datuei dagokienez, plazak ostatu-mota hauei dagozkie :

- Hotelak, ostatuak, ostatuak eta aterpetxeak.
- Landa-turismoko etxebizitzak.
- Kanpinak eta kanpatzeko gune erregistratuak, plaza kopuruarekin.
- Apartamentu turistikoak.
- Erabilera turistikoko etxebizitzak (Huesca eta Zaragoza probintzien kasuan bakarrik).

CAS D'ÉTUDES CASOS DE ESTUDIO AZTERKETA KASUAK

5.1/ CAS D'ÉTUDE NAVARRAIS : LA QUALITÉ DU LOGEMENT

La qualité du logement relève d'aspects multidimensionnels qui englobent, entre autres, l'efficacité énergétique et l'accessibilité universelle. La rénovation énergétique et la promotion de l'accessibilité universelle sont en effet deux piliers essentiels de l'amélioration de l'habitat, garantissant un logement de qualité à tous les citoyens. La rénovation énergétique vise à réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, et permet d'améliorer ainsi la durabilité et le confort des logements. L'accessibilité universelle consiste quant à elle, à éliminer les obstacles physiques et à concevoir des espaces fonctionnels pour toutes les personnes, quelles que soient leurs capacités physiques. Ces deux axes convergent pour créer des logements plus confortables, plus efficaces et de meilleure qualité pour tous les habitants. Les cartes suivantes montrent les résultats obtenus par la Navarre en matière de rénovation énergétique et d'accessibilité.

La première carte « Vulnérabilité énergétique des logements » montre le pourcentage de logements vulnérables sur le plan énergétique par communes, en considérant qu'un logement est vulnérable lorsqu'il a été construit avant 1980 et qu'il n'a fait l'objet d'aucun type de réhabilitation. En effet, le Decreto Real 1618/1980 « Réglementation des installations de chauffage, de climatisation et d'eau chaude sanitaire » constituant le texte qui introduit des obligations thermiques sur les bâtiments, on considère que les logements antérieurs à cette date n'ont pas acquis les caractéristiques minimales de qualité énergétique.

5.1/ CASO NAVARRO : CALIDAD DE LA VIVIENDA

La calidad de la vivienda es un aspecto multidimensional que abarca, entre otras, la eficiencia energética y la accesibilidad universal. La rehabilitación energética y la promoción de la accesibilidad universal son dos pilares esenciales para mejorar la habitabilidad de las viviendas y garantizar una vivienda de calidad para toda la ciudadanía. La rehabilitación energética busca reducir el consumo de energía y las emisiones de gases de efecto invernadero, mejorando así la sostenibilidad y el confort de las viviendas. Por otro lado, la accesibilidad universal se centra en eliminar barreras físicas y diseñar espacios que sean funcionales para todas las personas, independientemente de sus capacidades físicas. Ambas áreas de enfoque convergen en la creación de viviendas más cómodas, eficientes y de calidad para todos los residentes. En los siguientes mapas se muestra la trayectoria de Navarra en materia de rehabilitación energética, así como en materia de accesibilidad.

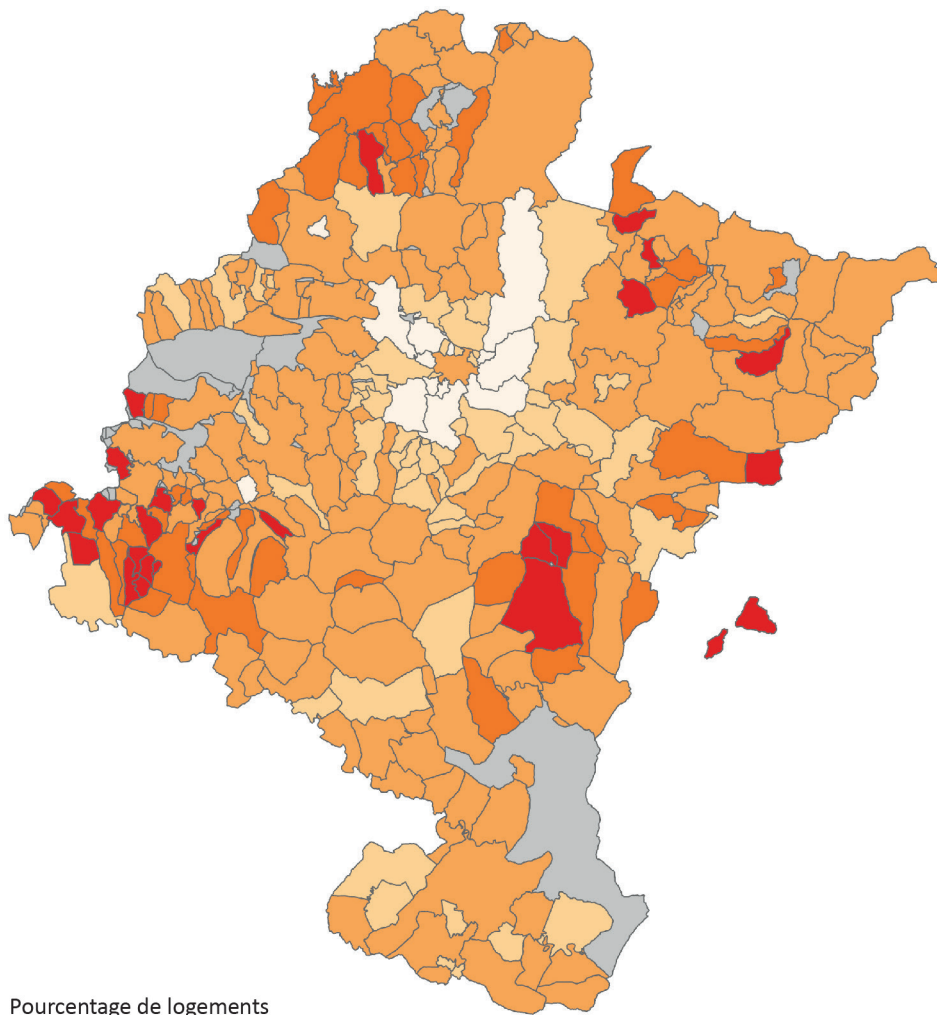
El primer mapa « Vulnerabilidad energética » muestra el porcentaje de viviendas por municipio vulnerables energéticamente, considerando una vivienda vulnerable cuando su año de construcción es anterior a 1980 y no ha sufrido ningún tipo de rehabilitación. El Real Decreto 1618/1980 « Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria », comienza a regular las condiciones térmicas de los edificios, por lo que toda vivienda anterior a esta fecha no está construida de acuerdo a unas características mínimas de calidad energética.

5.1/ NAFARROAKO AZTERKETA KA- SUA : ETXEBIZITZAREN KALITATEA

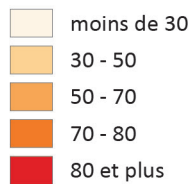
Etxebizitzaren kalitateak hainbat ikuspegi biltzen ditu; besteak beste, energia-efizientziarena eta irisgarritasun unibertsalarena. Birgaitze energetikoa eta irisgarritasun unibertsalaren sustapena funtsezko bi zutabe dira, etxebizitzaren bizigarritasuna hobetzeko eta herritar guztiei kalitatezko etxebizitzak bermatzeko. Birgaitze energetikoaren helburua da energiaren kontsumoa eta berotegi-efektuko gasen emisioak murriztea, etxebizitzaren jasangarritasuna eta erosotasuna hobetzeko. Bestalde, irisgarritasun unibertsalaren helburua da oztopo fisikoak ezabatzea eta pertsona guztientzako espazio funtzionalak diseinatzea, haien gaitasun fisikoak edozein direlarik ere. Bi ikuspegi eremu horiek bat egiten dute guztientzako etxebizitza erosoagoak, efizienteagoak eta kalitatezkoak sortzeko. Ondoko mapa hauetan, Nafarroako birgaitze energetikoaren eta irisgarritasunaren arloetan egindako ibilbidea erakusten da.

Lehenengo mapan, udalerrri bakoitzean energetikoki ahulak diren etxebizitzaren ehunekoak ageri da; etxebizitza ahultzat jotzen da 1980 urtea baino lehen eraiki bada, eta ordutik inolako birgaitzerik izan ez bada. 1618/1980 Errege Dekretuaren bidez (Berokuntza, klimatizazio eta ur bero sanitariorako instalazioen erregelamendua) eraikinen baldintza termikoak arautzen hasi ziren. Beraz, urte hori baino lehen eraikitako etxebizitzek ez dituzte betetzen kalitate energetikoko gutxieneko ezauzgarriak.

Vulnérabilité énergétique des logements
Vulnerabilidad energética de las viviendas
 Etxebizitzen energi-zaugarritasuna

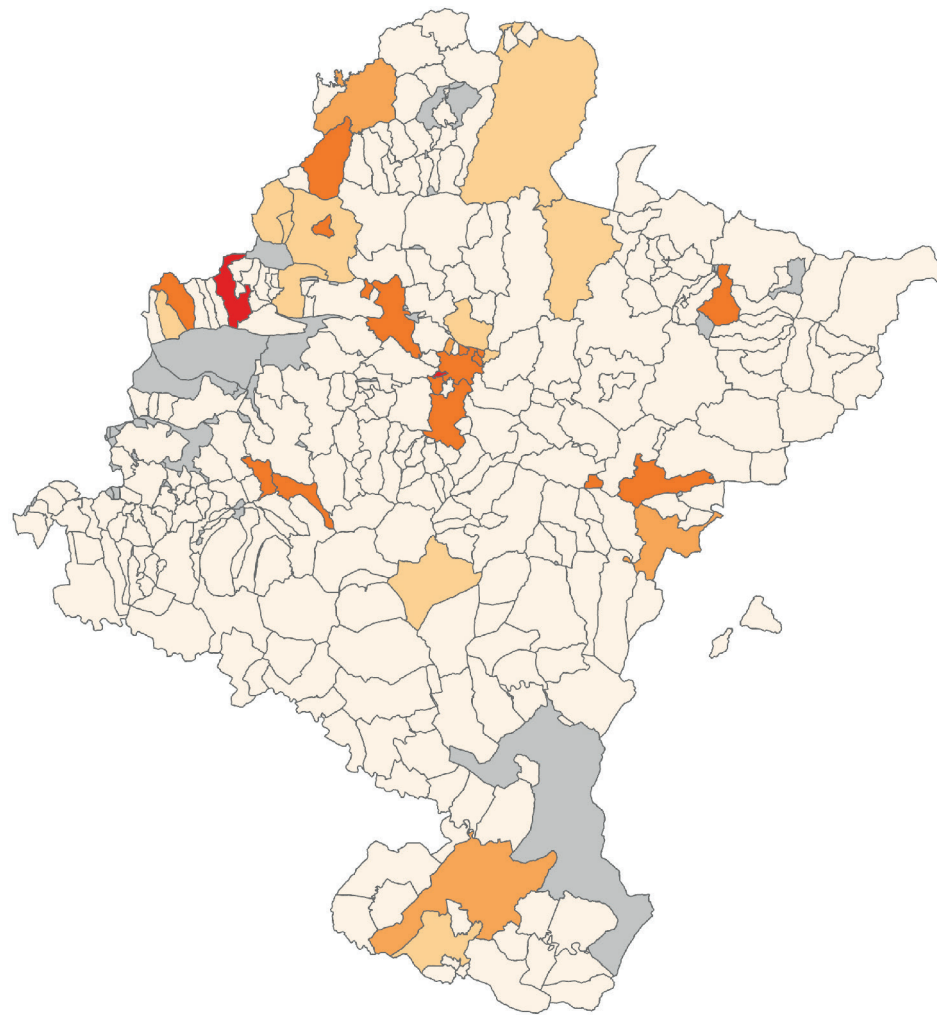


Pourcentage de logements vulnérables
Porcentaje de viviendas vulnerables
 Etxebizitza kalteberen ehunekoa

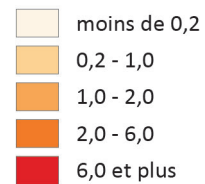


Gobierno de Navarra

Réhabilitation énergétique des logements
Rehabilitación en eficiencia energética de las viviendas
 Etxebizitzen birgaitze energetikoa



Pourcentage de logements réhabilités
Porcentaje de viviendas rehabilitadas
 Birgaitutako etxebizitzen ehunekoa



Gobierno de Navarra

Par conséquent, et bien que le chemin à parcourir soit encore long, comme le montre la deuxième carte « Réhabilitation énergétique des logements », l'une des lignes d'action stratégiques du gouvernement de Navarre dans ce domaine est la rénovation et l'amélioration de la qualité des bâtiments, en termes de classification énergétique, de consommation d'énergie, de sécurité et d'accessibilité, afin d'atteindre de bonnes conditions de confort et de qualité dans le parc de logements déjà construits.

En donnant la priorité à la réhabilitation, on tâche d'éviter l'abandon de logements défectueux au plan énergétique et d'atténuer la pression entre offre et demande de logements en intervenant sur le parc existant et vacant (dans de nombreux cas, ces logements vacants étant des logements anciens).

Ces autres cartes « Accessibilité universelle et vulnérabilité des logements », « Actions d'amélioration de l'accessibilité universelle », montrent d'une part la vulnérabilité des logements, en raison de leur accessibilité, et d'autre part, le pourcentage d'interventions réalisées dans le parc immobilier. On considère comme vulnérables les logements n'ayant pas d'ascenseurs à une hauteur supérieure au rez-de-chaussée + 2 étages.

Como consecuencia, y, a pesar de ser largo el camino que queda por recorrer, tal y como se muestra en el segundo mapa « Rehabilitación energética de las viviendas », una de las líneas estratégicas de Gobierno de Navarra en esta materia, es la rehabilitación y mejora de la calidad de los edificios, en materia de calificación energética, consumo de energía, seguridad y accesibilidad, para conseguir unas buenas condiciones de confort y calidad del parque de vivienda ya construido.

Al priorizar la rehabilitación se evita el abandono de viviendas que pudieran presentar deficiencias y se intenta paliar la incoherencia que supone la fuerte demanda de vivienda existente con la realidad de que existen muchas viviendas vacías (en muchos casos antiguas).

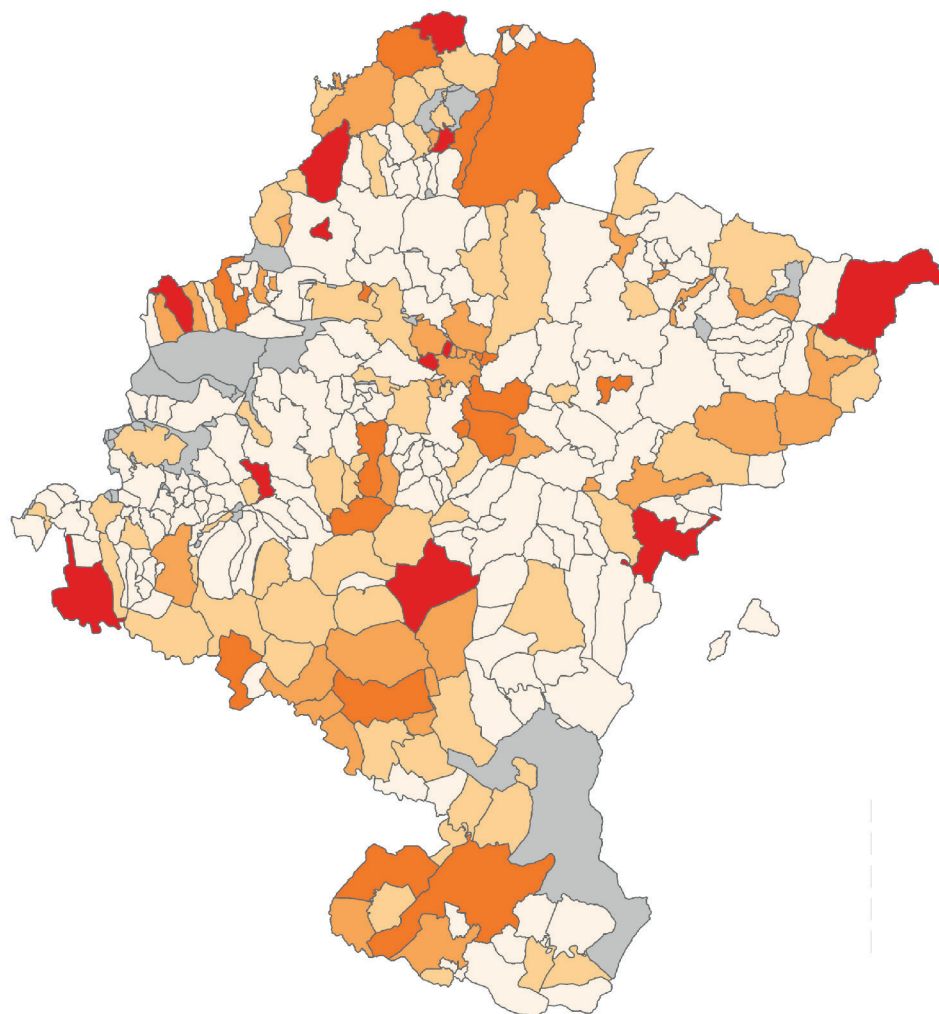
Los siguientes mapas « Accesibilidad universal y vulnerabilidad de las viviendas » y « Acción de mejora de la accesibilidad de las viviendas » muestran la vulnerabilidad por accesibilidad y el porcentaje de actuación en el parque edificado en esta materia. Son consideradas viviendas vulnerables aquellas viviendas sin ascensor a una altura mayor a la planta baja + 2.

Hortaz, eta bide luzea gelditzen bada ere, bigarren mapan ikusten den bezala, Nafarroako Gobernuak arlo horretan duen estrategia-lerro nagusietako bat da eraikinak birgaitzea eta horien kalitatea hobetzea (energia-kalifikazioa, energia-kontsumoa, segurtasuna eta irisgarritasuna), zertarako eta eraikita dagoen etxebizitza-parkean erosotasun eta kalitate baldintza egokiak lortzeko.

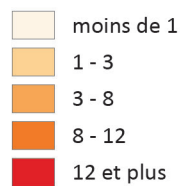
Eraikinak birgaitzea lehenetsiz, gabeziak izan ditzaketen etxeak abandonatzea ekiditen da, eta ahalegina egiten da egun dagoen inkoherentzia konpontzen; alegia, etxebizitza eskari handia dago eta, aldi berean, hutsik dauden eta askotan zaharrak diren etxebizitza ugari.

Hurrengo mapek erakusten dute etxebizitzaren ahultasuna irisgarritasunarekiko, eta eraikitako parkean arlo horretan egindako jarduketaren ehunekoak. Ahultzat jotzen dira beheko solairua + 2 baino altuagoak diren eta igogailurik ez duten etxebizitzak.

Vulnérabilité des logements au plan de l'accessibilité
Vulnerabilidad de las viviendas en terminos de accesibilidad
 Etxebizitza zaugarritasuna irisgarritasun terminoetan

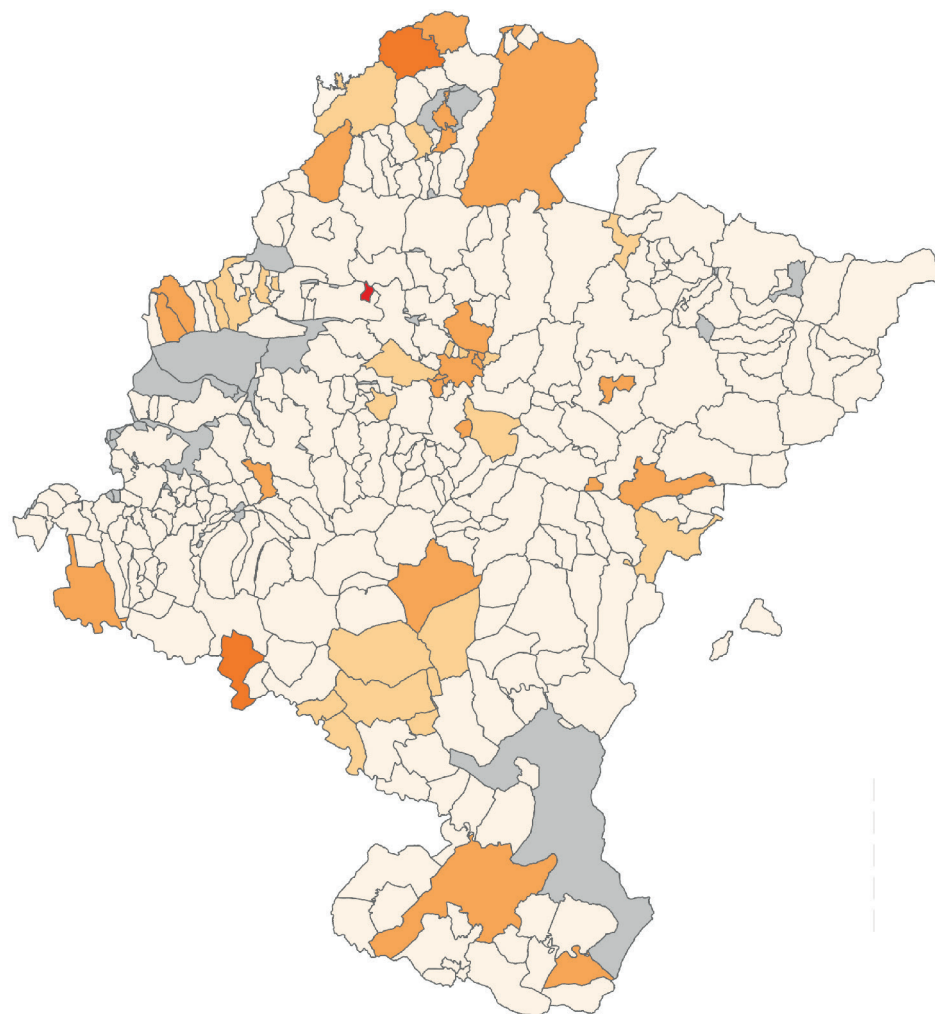


Pourcentage de logements vulnérables
Porcentaje de viviendas vulnerables
 Etxebizitza kalteberen ehunekoa

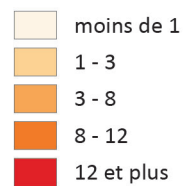


Gobierno de Navarra

Réhabilitation des logements au plan de l'accessibilité
Rehabilitación en terminos de accesibilidad
 Etxebizitza birgaitzea irisgarritasun terminoetan



Pourcentage de logements vulnérables
Porcentaje de viviendas vulnerables
 Etxebizitza kalteberen ehunekoa



Gobierno de Navarra

5.2/ CAS D'ÉTUDE D'ARAGON

Dans son article 27, le statut d'autonomie d'Aragon stipule que les autorités publiques de la Communauté Autonome, doivent promouvoir efficacement le droit à un logement digne, en favorisant l'accès au logement en location ou en propriété, à travers une utilisation rationnelle du foncier, la promotion de logements publics ou sociaux, en accordant une attention particulière aux besoins des jeunes et des populations les plus nécessiteuses. Le logement acquiert le statut de compétence exclusive de la Communauté Autonome dans l'article 71. Il en est de même pour la planification, l'organisation, la gestion, la promotion, l'inspection et le contrôle du logement conformément aux besoins sociaux d'équilibre, et à la durabilité du territoire ; les normes techniques, l'inspection et le contrôle de la qualité de la construction ; les normes d'habitabilité du logement, l'innovation technologique applicable au logement, et les règlements sur la conservation et l'entretien du logement, et l'application de ceux-ci.

Certaines des stratégies d'actions du gouvernement a ainsi consisté à proposer des subventions destinées à favoriser l'accès au logement de la société aragonaise. Ainsi, en 2022, des appels à candidatures ont été organisés dans le cadre d'une campagne visant à garantir l'accessibilité universelle au logement, en particulier pour les personnes âgées, handicapées et/ou dépendantes. Deux lignes d'action ont été mise en place :

- Une ligne 1, destinée aux entités locales de la Communauté Autonome d'Aragon de moins de 50 000 habitants (soit toutes les entités, sauf Saragosse et Huesca) propriétaires d'un parc immobilier public, ou à leurs organismes publics, promoteurs ou gestionnaires de ce parc.

5.2/ CASO DE ESTUDIO ARAGÓN

El estatuto autonómico de Aragón señala en el Artículo 27 sobre la Vivienda que los poderes públicos de la Comunidad Autónoma promoverán, de forma efectiva, el ejercicio del derecho a una vivienda digna, facilitando el acceso a ésta en régimen de propiedad o alquiler, mediante la utilización racional del suelo y la promoción de vivienda pública y protegida, prestando especial atención a los jóvenes y colectivos más necesitados. La vivienda adquiere la importancia de competencia exclusiva en el artículo 71 incluyendo la planificación, la ordenación, la gestión, el fomento, la inspección y el control de la vivienda de acuerdo con las necesidades sociales de equilibrio territorial y de sostenibilidad; las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; las normas sobre la habitabilidad de las viviendas, la innovación tecnológica aplicable a las viviendas y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación.

A este respecto, una de las estrategias del Gobierno ha sido el lanzamiento de unas líneas de subvenciones que mejoren el acceso a la vivienda por parte de la sociedad aragonesa. Ejemplo de ello son las convocatorias del año 2022 que se enmarcaron en un conjunto de actuaciones para garantizar la accesibilidad universal a la vivienda, especialmente a personas mayores, con discapacidad y/o dependientes. Las líneas de actuación fueron dos :

- Línea 1 dirigida a Entidades locales de la Comunidad Autónoma de Aragón que sean titulares de patrimonios públicos de vivienda, así como sus organismos públicos a ellas vinculadas o dependientes creados específicamente para la formación y gestión de dichos patrimonios, siempre y cuando dichas entidades locales cuenten con una población de derecho no superior a 50.000 habitantes como requisito obligatorio, es decir, todas las entidades locales salvo Zaragoza y Huesca.

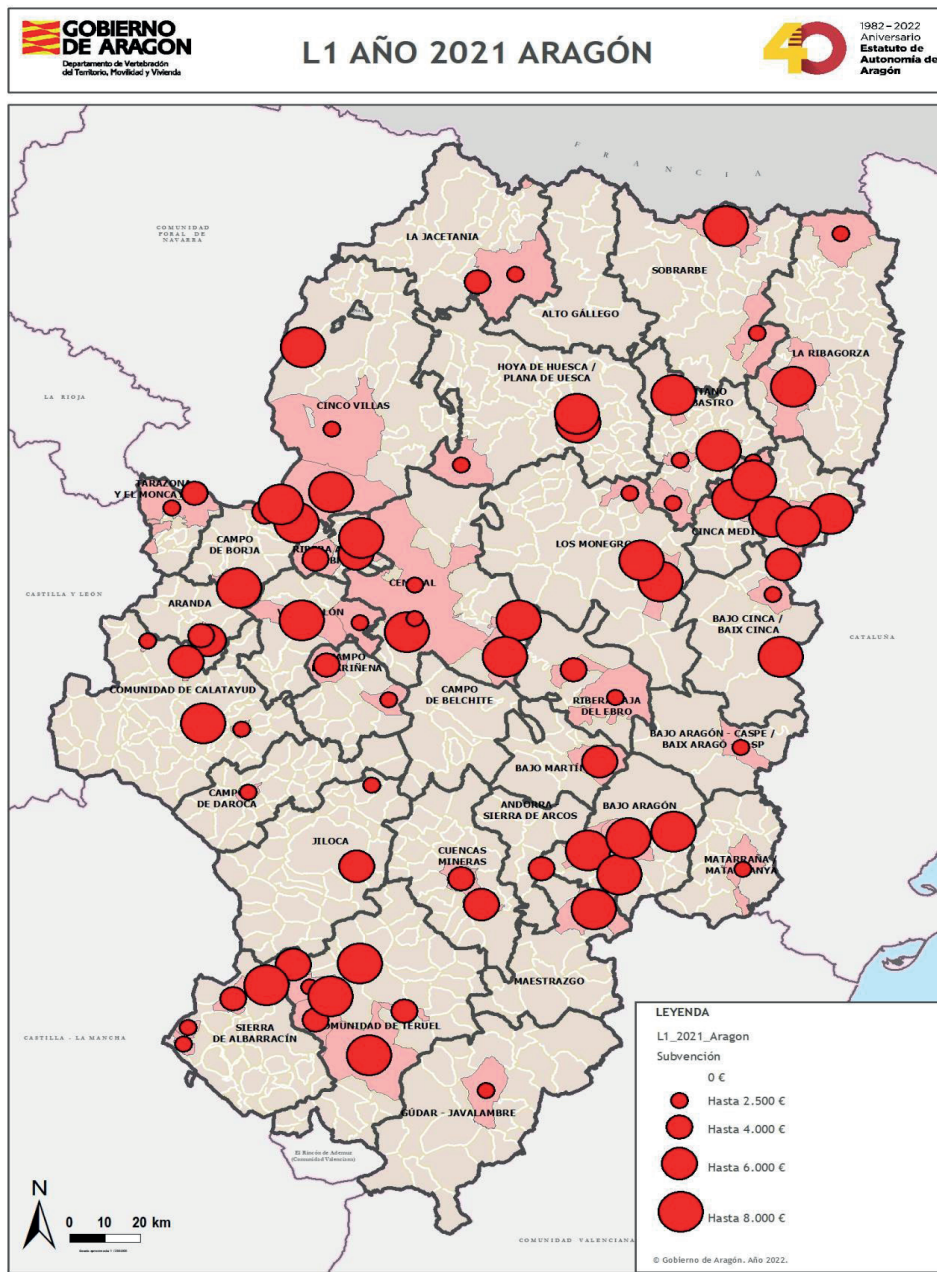
5.2/ ARAGOIKO AZTERKETA KASUA

Aragoiko autonomia estatutuak etxebizitzari buruzko 27. artikuluan adierazten du ezen Autonomia Erkidegoko botere publikoek modu eraginkorrean sustatuko dutela etxebizitza duina izateko eskubidea, etxebizitza jabetzan edo alokairuan eskuratzeko aukera erraztuz. Horretarako, lurzorua zentzuz erabili eta etxebizitza publiko eta babestua sustatuko da, eta arreta berezia eskainiko zaie gazteei eta premia gehien duten kolektiboari. 71. artikuluan, etxebizitzaren eskumen eksklusiboa aipatzen da, eta horrek barnean hartzen ditu: etxebizitzaren plangintza, antolamendua, kudeaketa, sustapena, ikuskapena eta kontrola, lurralde-orekaren eta jasangarritasunaren behar sozialen arabera; eraikuntzaren kalitatearen gaineko arau teknikoak, ikuskapena eta kontrola; etxebizitzaren bizigarritasunari buruzko arauak, etxebizitzetan aplikatu daitezkeen berrikuntza teknologikoa, eta etxebizitzaren kontserbazioari eta mantentzeari buruzko araudia eta haren aplikazioa.

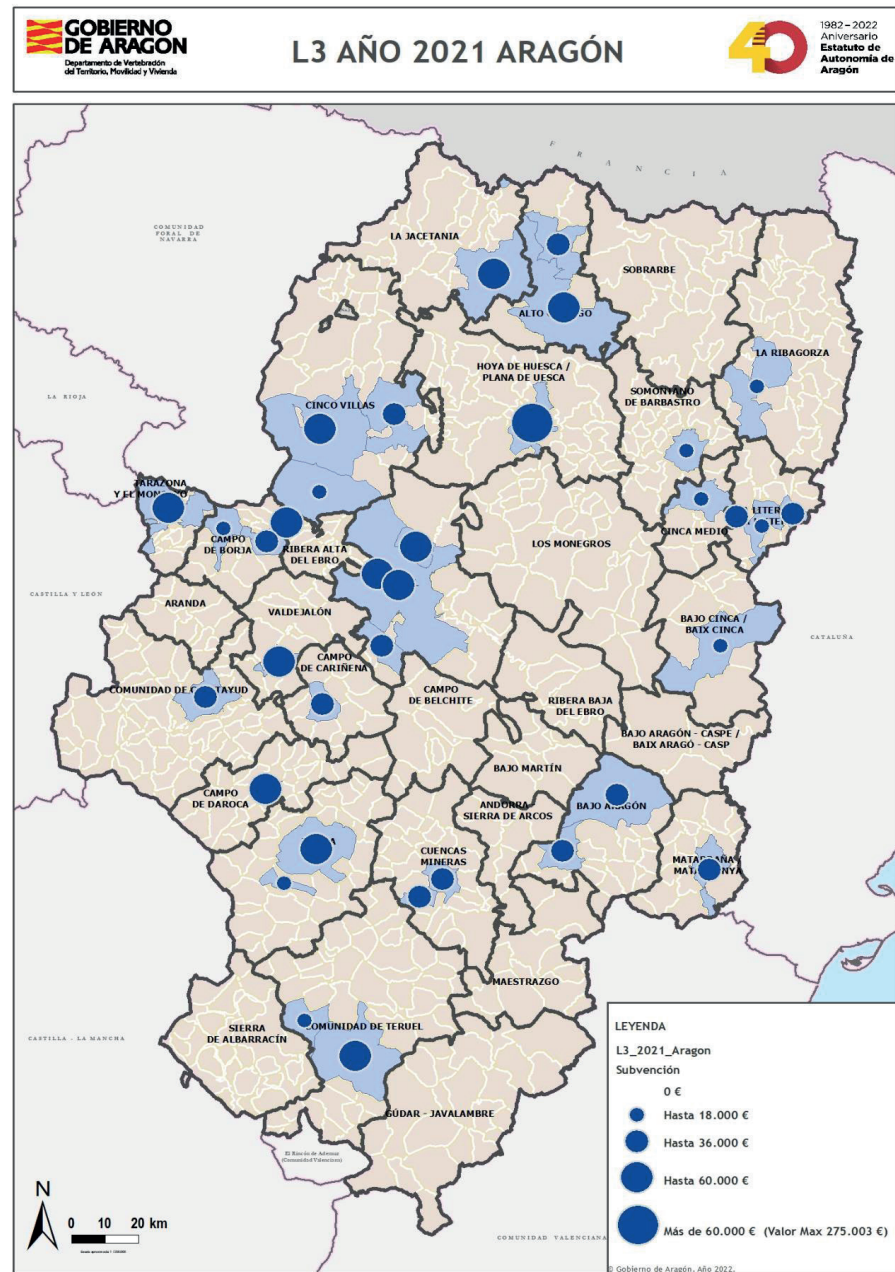
Horri dagokionez, Gobernuaren estrategietako bat izan da dirulaguntza-lerro batzuk ezartzea, Aragoiko herritarrek etxebizitza eskuratzeko aukera gehiago izan ditzaten. Horren adibide dira 2022an egindako deialdiak, etxebizitzaren irisgarritasun unibertsala bermatzeko jarduketara multzo baten esparruan egin zirenak, bereziki adinekoengan, desgaitasuna dutenengan eta/edo mendekotasuna dutenengan pentsatuz. Bi izan ziren jarduketara lerroak :

- 1. lerroa, honako hauei zuzendua: Aragoiko Autonomia Erkidegoko toki-erakundeak, baldin eta etxebizitza-ondare publikoen titular badira, bai eta haiei lotutako edo haien mendeko erakunde publikoak, baldin eta ondare horiek eratzeko edo kudeatzeko berariaz sortu badira. Ezinbesteko baldintza da toki-erakunde horiek 50.000 biztanletik beherako zuzenbidezko biztanleria edukitzea; hau da, toki-erakunde guztiak sartzen dira, Zaragoza eta Huesca izan ezik.

Ligne 1 de subventions accordées aux entités locales
línea 1 de subvenciones otorgadas a las entidades locales
 1 lerroa. Toki erakunde publikoei emandako diru-laguntzak



Ligne 3 de subventions accordées aux particuliers
Línea 3 de subvenciones otorgadas a particulares
 3 lerroa. Partikularrei emandako diru-laguntzak



- Une ligne 3 qui s'adresse aux personnes physiques propriétaires de logements individuels (unifamiliaux, isolés ou groupés en bande, ou appartements faisant partie d'immeubles résidentiels) ainsi qu'aux locataires et usufruitiers des logements réalisant des travaux de réhabilitation. Les conditions d'accès à la subvention sont: que le logement soit la résidence habituelle et permanente du bénéficiaire pendant au moins 5 ans, qu'il soit situé dans une commune de la Communauté Autonome d'Aragon dont la population est inférieure à 10 000 habitants, soit 98 % des communes aragonaises.

Ces lignes de subventions ont été utilisées dans leur intégralité avec le versement de montants individuels allant de 4 000 à 45 400 euros. Au plan de la répartition géographique, on constate que la mobilisation de ces aides s'est surtout produite dans les chefs-lieux de comarcas économiquement dynamiques ou fortement engagées dans la mise en valeur de leur patrimoine, en lien avec la présence d'éléments culturels ou environnementaux remarquables.

- Línea 3 dirigida a personas físicas propietarias de viviendas individuales (unifamiliares, aisladas o agrupadas en fila, o pisos que formen parte de edificios destinados a vivienda) y los inquilinos y usufructuarios de las viviendas cuando costeen las actuaciones de rehabilitación que correspondan. Los requisitos para el acceso a la subvención son que la vivienda sea domicilio habitual y permanente del beneficiario y mantenerse durante 5 años y situada en municipios de la Comunidad Autónoma de Aragón con población de derecho inferior a 10.000 habitantes, es decir, el 98 % de los municipios aragoneses.

Los resultados plasmados económicamente agotaron la línea de subvenciones con cuantías individualizadas entre los 4.000 a los 45.400 euros. Desde el punto de vista geográfico, destaca la solicitud de cabeceras comarcales con dinámica productiva positiva o espacios geográficos donde hay un desarrollo del patrimonio y escenario vital vinculado ya sea a espacios culturales o naturales de gran relevancia.

- 3. lerroa, honako hauei zuzendua: banakako etxebizitzaren jabe diren pertsona fisikoak edo etxebizitzaren maizterrak eta gozamen-dunak, dagozkien birgaitze-jarduketak ordaintzen dituztenean. Etxebizitza horiek izan daitezke familia bakarreko etxebizitzak, bakartuak edo lerroan multzokatuak, edo etxebizitzetarako eraikinen parte diren pisuak. Dirulaguntza jasotzeko, baldintza hauek bete behar dira: etxebizitza hori onuradunaren ohiko bizileku iraunkorra izatea eta 5 urtez bertan jarraitzea, eta Aragoiko Autonomia Erkidegoko 10.000 biztanletik beherako zuzenbidezko biztanleria duen udalerritan batean egotea; hau da, Aragoiko udalerrien % 98 sartzen dira.

Eraitza ekonomikoen arabera, dirulaguntza-lerroa erabat agortu zen, 4.000 eta 45.400 euro bitarteko banakako zenbatekoak emanez. Geografikoki, nabarmentzekoak dira eskualdeetako udalerriburu jakin batzuen eskaerak; udalerririk horiek ekoizpen-dinamika positiboa duten edo ondarearen garapenari eta garrantzi handiko espazio kulturaleri edo naturalei lotuta bizi diren gune geografikoak dituzte.

5.3/ CAS D'ÉTUDE SUD-OUEST AQUITAIN

La résidence secondaire

La résidence secondaire est en France une catégorie fiscale. Elle n'est pas occupée à titre principal par ses propriétaires, elle est meublée et est soumise à la taxe d'habitation. Elle peut être mise en location pour des séjours touristiques. Le nombre de ces logements est établi par l'INSEE et figure dans le Recensement Général de la Population.

À l'échelle du grand Sud-Aquitain, il se dégage deux grandes zones où les résidences secondaires sont supérieures à 20 % du parc de logement : la frange littorale et la zone de montagne proche de la frontière.

Dans les secteurs fragilisés par la déprise démographique comme c'est le cas des zones de montagne, ces résidences secondaires constituent parfois des biens familiaux non remis sur le marché après héritage. De fait, il existe une porosité entre la résidence secondaire et la résidence vacante. Car, au-delà des grandes catégories d'usage auxquelles les résidences secondaires sont attachées, parfois de manière stéréotypée, il s'avère difficile de mesurer les occupations réelles de ces logements : de quelques jours par an, voire moins, jusqu'à plusieurs mois dans l'année.

Pour tenter de réguler le nombre de ces résidences secondaires et vacantes là où elles sont nombreuses et où existe par ailleurs une tension forte sur le marché (manque d'offres suffisantes, prix élevés) qui se traduit par des difficultés d'accès au logement pour les populations locales, certaines communes sont autorisées par décret national à augmenter les taxes qu'elles appliquent à ces biens (cf. cartes ci-contre « zones tendues »).

Prix au m² des appartements mis en vente (valeurs médianes)

En 2022, certaines communes du littoral aquitain affichent des prix d'appartement, hors neuf, dépassant nettement les 5 000 euros du m² en prix médians : Saint-Jean-de-Luz (à vingt minutes de la frontière), Capbreton et Seignosse dans les Landes, et probablement certaines communes du bassin de vie de Bayonne, -non visibles à cause de la maille statistique-.

5.3/ CASO DE ESTUDIO DEL SU-ROESTE DE AQUITANIA

La segunda residencia

La segunda residencia es en Francia una categoría fiscal. Está amueblada y sujeta al impuesto municipal. Puede alquilarse para estancias turísticas. El INSEE es el organismo que determina el número de estas viviendas en el marco del censo general de la población.

En el suroeste de Aquitania existen dos zonas principales donde la segunda residencia representa más del 20 % del parque total de viviendas : la zona costera y la zona montañosa próxima a la frontera.

En las zonas debilitadas o demográficamente fragilizadas como en el caso de las zonas de montaña, estas segundas residencias son a veces propiedades familiares que no se han vuelto a poner en el mercado tras una herencia. De hecho, existe una cierta porosidad entre las segundas residencias y las residencias desocupadas o vacías. Mas allá de las grandes categorías de uso a las que se adscriben las segundas residencias, a veces de forma estereotipada, es difícil medir su ocupación real: desde unos pocos días al año, o incluso menos, hasta varios meses.

Para regular la presencia de las segundas residencias y de las residencias vacías, cuando su presencia es muy numerosa y que existen tensiones (entre demanda y oferta, precios altos) que dificultan el acceso a la vivienda de la población local, algunos municipios están autorizados por decreto nacional, a subir el impuesto municipal que se aplica a estos inmuebles (ver mapa « Segunda residencia en 2018 y zonas de tensiones »).

Precios por m² de los pisos en venta (precio mediano)

En 2022, los precios de los apartamentos de algunos municipios de la costa de Aquitania superan los 5.000 euros por m² de mediana de valor, fuera de los inmuebles nuevos : San Juan de Luz (a veinte minutos de la frontera), Capbreton y Seignosse en las Landas, así como probablemente algunas ciudades de la zona urbana de Baiona.

5.3/ AKITANIA HEGO-MENDE-BALDEKO AZTERKETA KASUA

Bigarren etxebizitza

Frantzian, bigarren etxebizitza kategoria fiskal bat da. Udal-zergari lotua dago eta altzariz hornitua. Egonaldi turistikoetarako aloka daiteke. INSEE erakundeak zehazten du etxebizitza horien kopurua, biztanleriaren errolda orokorraren esparruan.

Akitaniako hego-mendebaldean bi eremu nagusi daude, non bigarren etxebizitzak etxebizitza-parke osoaren % 20 baino gehiago diren : kostalde eta mugatik hurbil dagoen mendialdea.

Demografikoki ahulduta edo makalduta dauden eremuetan, hala nola mendialdeetan, bigarren etxebizitza horiek batzuetan familia-jabetzak dira, herentzia baten ondoren berriz merkaturatu ez direnak. Izan ere, nolabaiteko harremana dago bigarren etxebizitzaren eta bizitegi desokupatuaren edo hutsaren artean. Bigarren etxebizitzari esleitzen zaizkien erabilera nagusietatik haratago, batzuetan estereotipoari jarraikiz egiten baita, zaila da haien okupazio erreala neurtzea: urtean egun gutxi batzuetatik hasi (edo are gutxiago) eta hilabete batzuetaraino luza daiteke.

Bigarren etxebizitzaren eta hutsik dauden etxebizitzaren presentzia arautzeko, asko direnean eta etxebizitzak eskuratzea zailtzen duten tentsioak daudenean, udalerriri batzuek baimena dute, Estatuak dekretu bidez emana, higiezin horiei aplikatzen zaien udal zerga igotzeko.

Salgai dauden pisuen prezioa m² bakoitzeko (balio medianoa)

2022an, Akitaniako kostaldeko zenbait udalerritako apartamentuaren prezioak m²-ko 5.000 eurotik gorakoak izan ziren, balio medianoan, bai higiezin berrietan, hala nola Donibane Lohizunen (mugatik hogeit hamar minutura), Capbretonen eta Seignossen (Landak), bai eta Baionako hiriguneko zenbait hiritan ere, seguraski.

À l'inverse, ces prix médians sont quasiment divisés par quatre, à l'intérieur du pays. La carte fait ainsi apparaître le gradient des prix du littoral à l'intérieur du pays. Ici, les effets montagnés et de frontière ne semblent pas jouer sur les prix, sauf peut-être sur le secteur de Saint-Jean-de-Port/Donibane-Garazi, ou de Laruns. Ces informations sont produites par la base PERVAL, issues de données notariales.

Le profil des acquéreurs selon les catégories socio-professionnelles

La source PERVAL notariale permet de connaître le profil des acquéreurs et d'anticiper les évolutions sociologiques des territoires : voir la carte ci-après « transactions des appartements existants : part des employés et des ouvriers en 2022 ». Les catégories « employés » ou « ouvriers » sont peu présentes sur la frange littorale quand elles sont au contraire, très représentées sur la partie rétro-littorale ou dans certaines vallées réputées pourvoyeuses d'emplois comme dans la vallée d'Aspe (Oloron-Sainte-Marie).

Ce constat combinée à celui des prix de vente des mêmes appartements (carte précédente) nous conduit à constater un effet de report de ces publics sur des territoires où le logement est économiquement plus accessible. Cette situation pose question, car en plus de générer des déplacements domicile-travail subits, elle peut également susciter des sentiments d'exclusion.

Les transactions par nationalité

Grâce à la même source, on comptabilise un total de près de 400 transactions sur appartements existants, anciens comme neufs (non vendu sur plan), impliquant des acquéreurs et vendeurs de nationalité espagnole, courant 2022, et sur les départements 64 et 40. Ces transactions sont circonscrites à des secteurs géographiques bien précis. Le principal secteur concerné est le bassin de vie hendayais (Hendaye, Urrugne, Biriadou) où ces publics interviennent dans 25 % des achats-ventes d'appartements. Le franchissement relativement aisé de la frontière pour des déplacements pendulaires notamment, explique certainement, cette forte concentration, alors que la présence espagnole est ailleurs plus timide.

En cambio, los precios en valor mediano que se encuentran en el interior del país casi se dividen por cuatro.

El mapa muestra el gradiente de precios entre la costa y el interior las tierras. En el interior, los factores de montaña y de frontera no parecen influir en los precios, salvo quizás en las zonas de Saint-Jean-de-Port/Donibane-Garazi y Laruns. Esta información procede de la base de datos PERVAL, basada en datos notariales. Ver mapa 2 « precios de venta de apartamentos, al m².

Perfil de los compradores

Gracias a fuentes notariales, se puede identificar también el perfil de los compradores, lo que permite anticipar la evolución sociológica de los territorios. Las categorías « empleados » y « obreros » no resultan muy presentes en la franja costera, mientras que están muy bien representadas en la segunda línea de costa o en ciertos valles conocidos por proporcionar empleo como es el caso del Valle de Aspe (Oloron-Sainte-Marie).

Combinando con la información sobre los precios vemos cómo este público se afincada en zonas más asequibles. Lo que plantea interrogantes: además de generar desplazamientos cotidianos domicilio-trabajo, no deseados, puede provocar sentimientos de exclusión. (ver mapa 3 « La compra venta de apartamentos según el perfil socio-profesional, en 2022)

Transacciones por nacionalidad

En los departamentos del 64 y del 40, Pirineos-Atlánticos y Las Landas, en el 2022, se contabilizaron gracias a la misma fuente, casi 400 transacciones de apartamentos, donde los compradores o vendedores eran de nacionalidad española. Estas transacciones se circunscriben en zonas muy específicas: principalmente la zona de influencia de Hendaia (Hendaia, Urruña, Biriadou), donde los compradores y vendedores españoles participan en una cuarta parte de las transacciones de pisos. La relativa facilidad con la que se puede cruzar la frontera de manera cotidiana en el marco de desplazamientos de domicilio a trabajo, explica la elevada concentración en esta zona, mientras que es mucho menos marcada en otros lugares.

Aldiz, herrialdearen barnealdean, batez besteko prezioak ia lau aldiz txikiagoak dira. Itsasertzaren eta herrialdearen barrualdearen arteko prezioen gradientea erakusten du mapak. Lurraldearen barruan, mendien eta mugaren ondorioek ez dute eraginik prezioetan, salbu eta agian Saint-Port-de-Port/Donibane-Garazi sektorean edo Larunsen sektorean. Informazio hori PERVAL baseak sortzen du, notario-datuetatik aterata

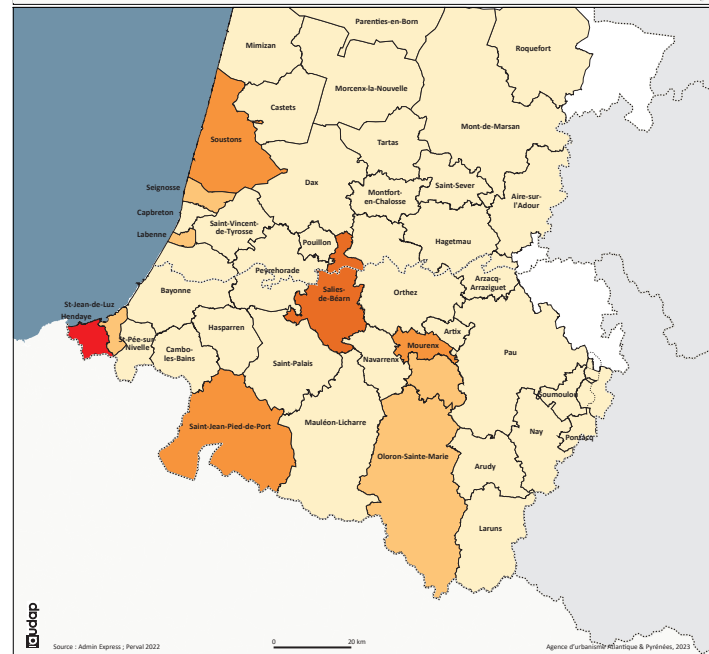
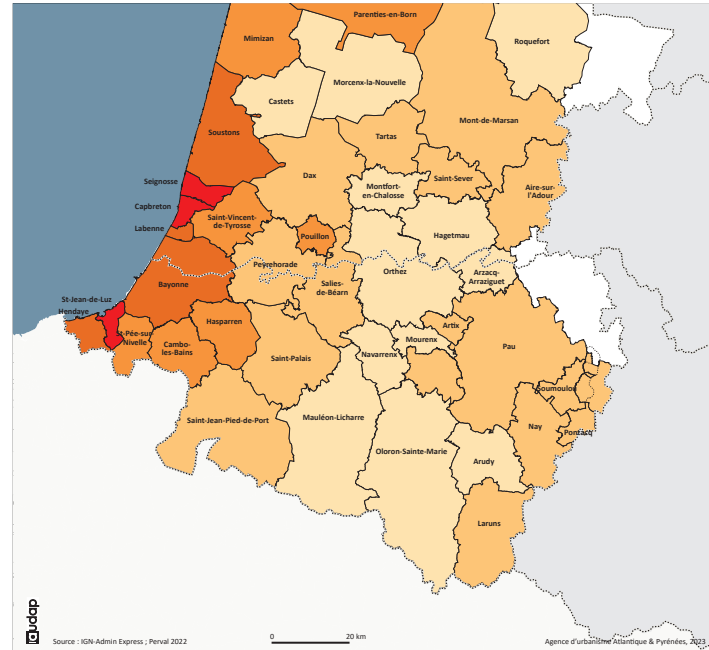
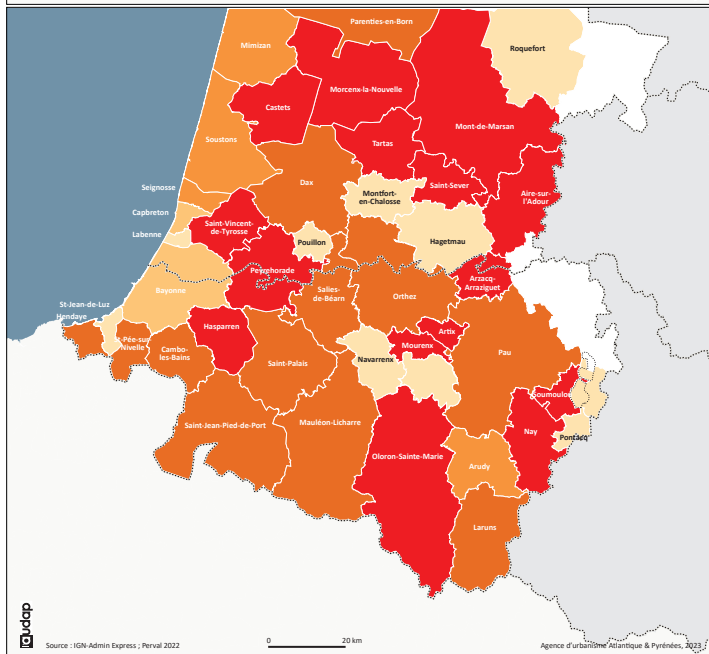
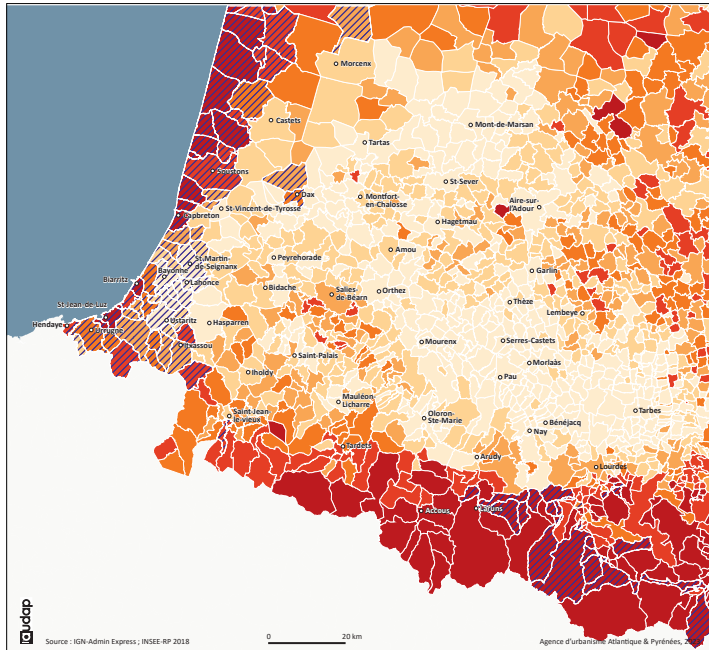
Erosleen profila

Notario-iturrirei esker, erosleen profila ere identifika daiteke, eta horrek lurraldeen bilakaera soziologikoari aurrea hartzeko aukera ematen du. « Enplegatuek » eta « langileak » kategoriak ez dira maiz agertzen kostaldean; aldiz, oso ondo ordezkaturata daude itsasertzeko bigarren lerroan edo industria-enplegua ematen duten zenbait haranetan, hala nola Aspe haranean (Oloron Sainte-Marie).

Prezioei buruzko informazioarekin konbinatuz gero, ikus dezakegu publiko hori eremu eskuragarriagoetan finkatzen dela. Horrek zalantzak sortzen ditu: bizilekuek lanerainoko eguneroko mugimenduak sortzeaz gain, bazterketa-sentimenduak ere eragin ditzake.

Transakzioak nazionalitatearen arabera

64. eta 40. departamentuetan, 2022an, iturri berari esker, ia 400 transakzio zenbatu dira, Espainiako nazionalitatearen erosi edo saltzaileekin. Transakzio horiek eremu jakin batzuetara mugatzen dira. Hendaiaiko eragin-eremua da batez ere (Hendaia, Urruña, Biriadou), non Espainiako erosi eta saltzaileek pisuen transakzioen laurden batean parte hartzen duten. Muga maiztasunez gurutzatzeko erraztasunak azaltzen du eremu horretan kontzentrazio handia dagoela, eta beste leku batzuetan, aldiz, ez da hain nabarmena.



5.4/ CAS D'ÉTUDE D'EUSKADI

La Direction de la Planification Territoriale et de l'Agenda Urbain du Gouvernement basque a réalisé une étude spatiale de la vulnérabilité des milieux urbains de la Communauté Autonome. Elle a actualisé un travail réalisé en 2011, dans le but de suivre l'évolution des milieux urbains et d'actualiser les paramètres de vulnérabilité, dans le but de mieux définir les stratégies de réhabilitation et d'établir des priorités d'actions.

Les paramètres de vulnérabilité suivants ont été analysés :

- Vulnérabilité sociale, sociodémographique et socio-économique : âge de la population, population immigrée, caractérisation de la taille et du type des ménages, niveau d'éducation, sexe, âge du bâti, emploi, revenus, statut d'occupation du logement, taux de dépendance.
- Habitabilité : superficie du logement, équipements, état du bâti, environnement urbain, commerces.
- Accessibilité : ascenseur, parking, temps de trajet pour se rendre au travail, aux centres de soins et établissements éducatifs.
- Stabilité de la structure : âge du bâti, interventions de réhabilitation.
- Efficacité énergétique : installations de chauffage, nombre d'étages, type d'enveloppe, classement énergétique.
- Densité du bâti et de la population.

Ces paramètres donnent lieu à une soixantaine d'indicateurs qui permettent de différencier des typologies ou des ensembles d'aires urbaines, auxquels sont attachés des caractéristiques selon les variables les plus singulières et des degrés de vulnérabilité, en cinq niveaux : très élevé, élevé, moyen faible, faible, très faible.

5.4/ CASO DE ESTUDIO EUSKADI

Desde la Dirección de Planificación Territorial y Agenda Urbana se ha realizado el Estudio y Análisis Geoestadístico de la Vulnerabilidad de los Entornos Urbanos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, como actualización del trabajo realizado en 2011, con el objetivo de determinar la evolución y situación real de los entornos urbanos y actualizar los parámetros de vulnerabilidad para poder definir estrategias de rehabilitación y establecer las prioridades y estrategias de intervención.

Se han analizado los siguientes parámetros de vulnerabilidad :

- Vulnerabilidad social, sociodemográfica y socioeconómica : edad de la población, población inmigrante, caracterización tamaños y tipos de hogar, nivel de formación, género, edad de la edificación, empleo, rentas, régimen de tenencia de la vivienda, tasa de dependencia.
- Habitabilidad: superficie de vivienda, instalaciones, estado del edificio, entorno urbano, servicios comerciales.
- Accesibilidad: ascensor, aparcamientos, tiempo de desplazamiento al trabajo, centros sanitarios y educativos.
- Estabilidad de la estructura: edad edificación, intervenciones en rehabilitación.
- Eficiencia Energética: instalaciones calefacción, nº plantas, tipo envolvente, calificación energética.
- Densidad edificatoria y poblacional.

Lo parámetros descritos dan lugar a 60 indicadores que permiten identificar tipologías o grupos de áreas urbanas, para las que se establece una caracterización, con las variables más singulares y se realiza una identificación, asignando a cada sección censal el clúster al que pertenece por su grado de vulnerabilidad que se establece en cinco niveles: muy alta, alta, media, baja, muy baja.

5.4/ EUSKADIKO AZTERKETA KASUA

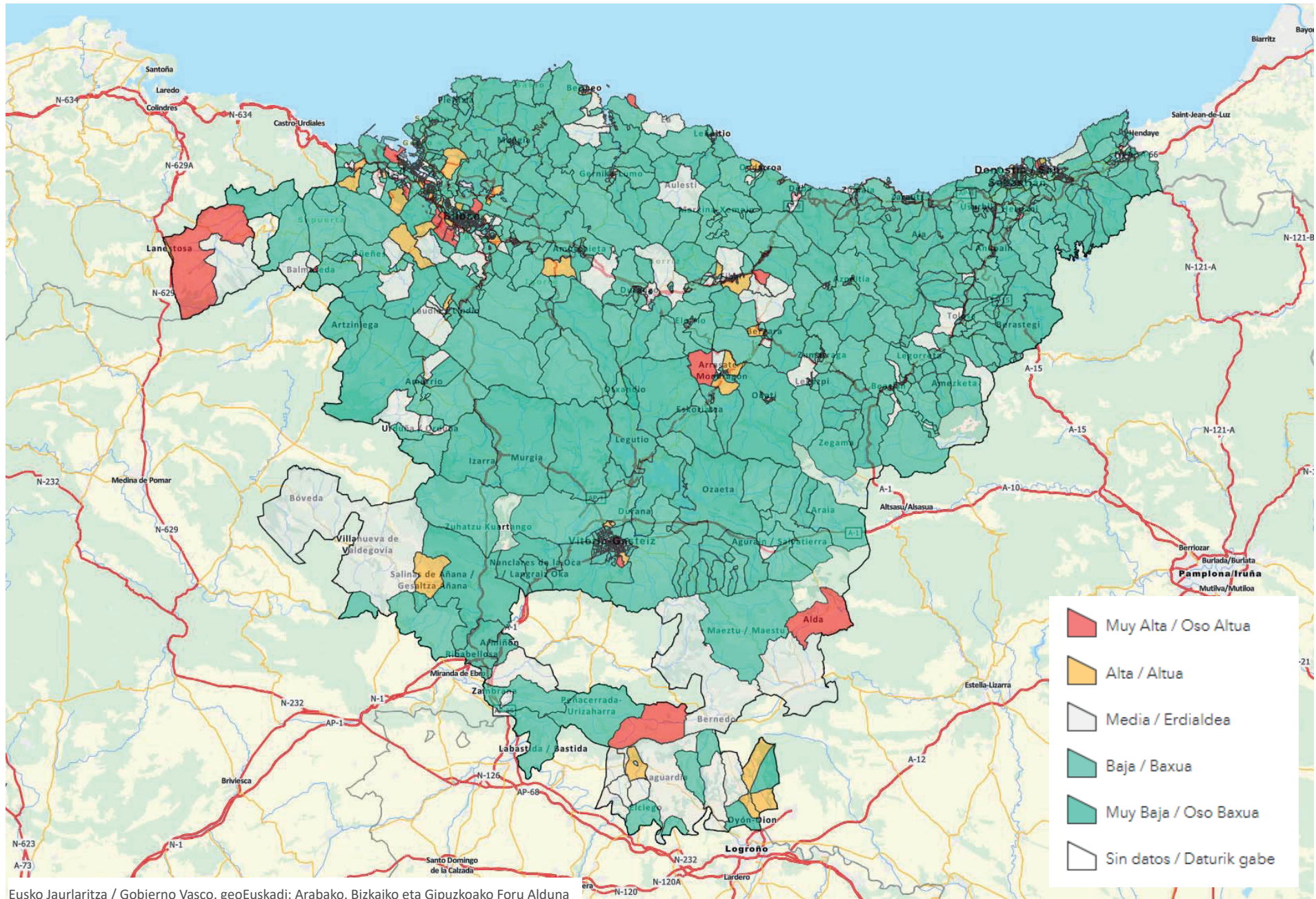
Lurralde Plangintzaren eta Hiri Agendaren Zuzendaritzak EAEko hiri-eremuen kalteberatasunaren azterketa eta analisi geoestatistikoa egin du, 2011n egindako lana eguneratzearen. Haren xede nagusia da hiri-eremuen bilakaera eta egungo egoera zehaztea, eta kalteberatasun-parametroak eguneratzea, zertarako eta birgaitze estrategiak zehazteko eta esku hartzeko lehentasunak eta estrategiak ezartzeko.

Kalteberatasun-parametro hauek aztertu dira:

- Gizarte-kalteberatasuna, soziodemografikoa eta sozioekonomikoa: biztanleriaren adina, biztanleria etorkina, « familia » motak, tamainak eta ezaugarriak, prestakuntza-maila, generoa, eraikinak dituen urteak, enplegua, errentak, etxebizitza zein araubidetan daukaten, mendekotasun-tasa.
- Bizigarritasuna: etxebizitzaren azalera, instalazioak, eraikinaren egoera, hiri-ingurunea, merkataritza-zerbitzuak.
- Irisgarritasuna: igogailua, aparkalekuak, lanera, osasun-zentroetara eta ikastetxeetara joateko denbora.
- Egituraren egonkortasuna: eraikinak dituen urteak, birgaitzeko egindako esku-hartzeak.
- Energia-efizientzia: berokuntzako instalazioak, solairu kopurua, inguratzaile mota, kalifikazio energetikoa.
- Eraikuntza- eta biztanleria-dentsitatea

Deskribatutako parametroek 60 adierazle sortzen dituzte, hiri-eremuen tipologiak edo taldeak identifikatu ahal izateko. Horien ezaugarriak ezartzen dira, aldagai berezian kontuan hartuz, eta identifikatu egiten dira, errolda-atal bakoitzari dagokion klusterra esleitzuz, bere kalteberatasun graduaren arabera, bost mailatan : oso altua, altua, ertaina, baxua eta oso baxua.

Indice de vulnérabilité - **Indicio de vulnerabilidad** - Kalteberatasun-indizea



Eusko Jaurlaritz / Gobierno Vasco. geoEuskadi; Arabako, Bizkaiko eta Gipuzkoako Foru Alduna

Dans le cadre de l'étude « Stratégie d'intervention à long terme sur le parc immobilier du Pays Basque », ce travail a été enrichi par des données relatives aux caractéristiques architecturales et aux effets de celles-ci sur l'efficacité énergétique des bâtis (Projet de recherche sur l'habitat urbain réalisée par l'Escola d'Arquitectura del Vallés de l'Universitat Politècnica de Catalunya et Cíclica). Les paramètres pris en compte ont été l'usage, la typologie, le nombre de logements, l'âge du bâti, le nombre d'étages, la surface construite, la surface de l'enveloppe verticale et horizontale.

À partir de la caractérisation du parc résidentiel réalisée sur la base des paramètres cités, une série d'indicateurs et de critères d'intervention sont établis en fonction, d'une part, du « comportement » du bâti, de l'enveloppe et de la classe énergétique ; d'autre part, en fonction de la performance énergétique du logement et du risque de précarité énergétique ; enfin, le coût et l'efficacité de l'intervention sont aussi intégrés. Les lignes directrices qui en découlent auront pour objet de fixer des priorités d'actions dans les sections de recensement qui se distinguent selon les situations plus ou moins difficiles à résoudre, et celles qui ont le plus grand potentiel d'amélioration après intervention.

Plus d'informations sur le site de la Direction de l'Aménagement du Territoire et de l'Agenda Urbain <https://www.euskadi.eus/informacion/regeneracion-urbana/web01-a2lurral/es/>

El trabajo se ha enriquecido con los datos de caracterización arquitectónica y de eficiencia energética generados en el estudio « Estrategia de intervención a largo plazo en el parque de edificios de Euskadi. Proyecto de Investigación en el hábitat urbano », realizado por la Escola d'Arquitectura del Vallés de la Universitat Politècnica de Catalunya y Cíclica. Los parámetros considerados son el uso, tipología, número de viviendas, antigüedad de la edificación, número de plantas, superficie construida, superficie de envolvente vertical y horizontal.

A partir de la caracterización del parque residencial realizada en base a los parámetros descritos, se establecen una serie de indicadores y criterios de intervención en función de, en primer lugar, al comportamiento de la edificación, de la envolvente y calificación energética; en segundo lugar, en función del comportamiento energético de la vivienda y el riesgo de pobreza energética; por último, el coste y la eficacia de la intervención. Estas directrices permitirán fijar prioridades en la actuación en aquellas secciones censales identificadas como las que se encuentran en peor situación y las que tienen mayor capacidad de mejora después de la intervención.

Más información en la página web de la Dirección de Planificación Territorial y Agenda Urbana <https://www.euskadi.eus/informacion/regeneracion-urbana/web01-a2lurral/es/> (PÁRRAFO NUEVO)

Azterlana aberastu da karakterizazio arkitektonikoari eta energia-efizientziari buruzko datuekin, Escola d'Arquitectura del Vallés-ek (Universitat Politècnica de Catalunya) eta Cíclicak egindako azterlan hau baliatuz: « Euskadiko eraikin-parkean epe luzera esku hartzeko estrategia. Ikerketa proiektua hiri-habitatean ». Kontuan hartutako parametroak hauek dira: etxebizitzaren erabilera, tipologia, kopurua, eraikinaren antzinatasuna, solairu kopurua, eraikitako azalera, eta inguratzaile bertikalaren eta horizontalaren azalera.

Deskribatutako parametroen arabera egindako bizitegi-parkearen karakterizaziotik abiatuta, esku hartzeko adierazle eta irizpide batzuk ezartzen dira, honako hauen arabera: lehenik eta behin, eraikuntzaren, inguratzailaren eta kalifikazio energetikoaren portaera; bigarrenik, etxebizitzaren portaera energetikoa eta pobrezia energetikoaren arriskua; azkenik, esku-hartzearen kostua eta eraginkortasuna. Gidalerro horiei esker, lehentasunak finkatu ahal izango dira egoera okerrean dauden, eta esku-hartzearen ondoren hobetzeko gaitasun handiena duten zentsu-sekzioetan.

Informazio gehiago Lurralde Plangintzaren eta Hiri Agendaren Zuzendaritzaren webgunean Hiri-Berronratzea - <https://www.euskadi.eus/informazioa/hiri-berronratze/web01-a2lurral/eu/>

Variables de caracterisation des aires urbaines vulnérables - **Variables de caracterización de las áreas urbanas vulnerables** -
 Hiri-eremu ahulak karakterizatzeko aldagaia

DATA MODEL: SET VARIABLES (VARSET) PARA GEOTIPOLOGIZACIÓN ÁREAS URBANAS VULNERABLES EN LA CAE								
DIMENSIÓN	SUBDIMENSIÓN	Nº VARIABLES INICIO		DIMENSIÓN	SUBDIMENSIÓN	Nº VARIABLES INICIO		
S	VULNERABILIDAD SOCIAL	44	30	A	ACCESIBILIDAD	20	7	
	Socio-Demográfica	24	21		A1	ACCESIBILIDAD: TASA EDIFICIOS SIN ASCENSOR, ETC	3	1
	S1	RATIOS EDAD ENVEJECIMIENTO	8	8	A2	TIEMPO MEDIO DE DESPLAZAMIENTO AL TRABAJO	1	0
	S2	TASAS Y RATIOS DE POBLACIÓN INMIGRANTE	4	4	A3	TASA EDIFICIOS SIN APARCAMIENTO	2	1
	S3	TASAS Y RATIOS DE TAMAÑOS Y TIPOS DE HOGAR	7	5	A4	TASAS DE POBLACIÓN CON MALAS COMUNICACIONES	1	0
	S4	TASA DE NIVEL FORMATIVO BAJO	1	1	A5	MEDIA DE DISTANCIA A CTROS SANITARIOS	6	2
	S5	TASAS DE GENERO	3	3	A6	MEDIA DE DIST. A CTRS EDUC, CULTUR Y DEPORTIVOS	6	3
	S6	ANTIGÜEDAD DE RESIDENCIA	1	0	A7	MEDID DE MTRS DE DISTANCIA A PARKINGS PÚBLICOS	1	0
	Socio-Económica	20	9	T	ESTABILIDAD DE LA ESTRUCTURA	3	5	
	S7	SITUACIÓN EN RELACIÓN CON EL EMPLEO	2	2	T1	AÑO CONSTRUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN. EDAD MEDIA	1	4
	S8	NIVEL ECONÓMICOM RENTA MEDIA	5	4	T2	ESCALA DE VALORACIÓN DE LA ESTABILIDAD DE LA ESTRUCTURA	1	1
	S9	OCUPACIÓN VIVIENDA. VVIENDA VACÍAS, DENSIDAD OCUPACIONAL	2	2	T3	TASAS DE INTERVNECIÓN EN REHABILITACIÓN	1	0
	S10	REGIMEN TENENCIA DE LA VIVIENDA	1	0	E	EFICIENCIA ENERGÉTICA	5	4
	S11	PRESTACIONES SOCIALES: : TASA, €, MEDIOS POR SC.	5	1	E1	INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN EXISTENTE	1	2
	S12	TASAS DE DEPENDENCIA / DISCAPACIDAD	5	0	E2	MEDIA DE Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	2	2
H	HABITABILIDAD	23	14		E3	VALORACIÓN DEL TIPO ENVOLVENTE	1	0
	H1	SUPERFICIE VIVIENDA: MEDIA M2, TASA VIVIENDA PEQ	2	4	E4	CALIFICACIÓN ENERGÉTICA	1	0
	H2	SUPERFICIE VIVIENDA X HABITANTE	2	3	D	INFORMACIÓN DENSIDAD	9	9
	H3	INSTALACIONES EXISTENTES EN VIVIENDA	3	3	D1	TASS DE DENSIDAD VIVIENDA EN CADA SC	7	2
	H4	CATEGORIZACIÓN TIPO EDIFICIO	3	0	D2	DENSIDAD DE POBLACIÓN EN CASA SC	2	2
	H5	VALORACIÓN ESTADO DEL EDIFICIO	3	1				
	H6	REFORMA EDIFICIO: TASA ED REFORMADOS, VALOR	2	0				
	H7	VALORACIÓN DEL ENTORNO URBANO	6	2				
	H8	DENSIDAD SERVICIOS COMERCIALES	2	1				

Exemple de fiche de la section de recensement. Indice de vulnérabilité.

Ejemplo de ficha de sección censal. Indicio de vulnerabilidad

Sekzio-fitxaren adibidea. Kalteberatasun-indizeak

Sección / Sekzioa	4802002013
Territorio / Lurraldea	Bizkaia
Comarca / Komarca	
Municipio / Udalerria	Bilbao
Superficie / Azalera	0,04 km ²
Población / Biztanle	1.362
Nº Edificios / Eraikin kopurua	100
Nº Edificios residenciales / Bizitegi-eraikinen kopurua	96
Nº Viviendas / Etxebizitza kopurua	702
Nº Viviendas Principales / Etxebizitza nagusien kopurua	613
Vulnerabilidad / Kalteberatasuna	MUY ALTA

LEYENDA VALORES / BALOIEN LEGENDA

X.XX	Más de un 20% peor que la media / Batez bestekoa baino %20 okerrago
X.XX	Entre el 10% y el 20% peor que la media / Batez bestekoa baino %10 eta %20 artean okerrago
X.XX	En torno a la media / Batez bestekoaren inguruan
X.XX	Entre el 10% y el 20% mejor que la media / Batez bestekoa baino %10 eta %20 artean hobea
X.XX	Más de un 20% mejor que la media / Batez bestekoa baino %20 hobea



Eusko Jaurlaritza / Gobierno Vasco

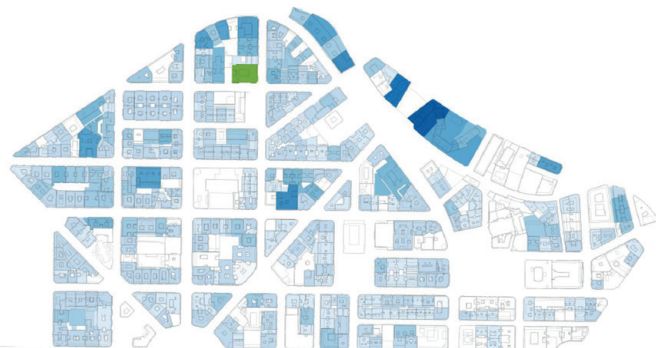
Exemple de caractérisation architecturale et énergétique du parc résidentiel
Ejemplo de caracterización arquitectónica y energética del parque residencial
 Bizitegi-parkearen karakterizazio arkitektoniko eta energetikoaren adibidea



Usage principal de l'immeuble - **Uso principal del inmueble**-Eraikutzaren erabilera nagusia



Année de construction de la partie résidentielle - **Año de construcción de la parte residencial**
 Bizitegien zatiaren eraikitze-urtea



Nombre de logements par immeubles- **Número de viviendas por inmueble**-Etxebizitza kopurua eraikin bakoitzeko



Transmission thermique globale de l'enveloppe: état actuel- **Transmitancia térmica global de la envolvente: estado actual** - Inguratzailearen transmitantzia termiko orokorra: egungo egoera



Nombre d'étages au sein de la partie résidentielle - **Número de plantas de la parte residencial** - Bizitegi zatiko solairu kopurua



Transmission thermique globale de l'enveloppe: état post-intervention - **Transmitancia térmica global de la envolvente: estado post-intervención** - Inguratzailearen transmitantzia termiko orokorra: ekintza osteko egoera

Eusko Jaurlaritz / Gobierno Vasco

CONTRIBUTEURS - CONTRIBUCIONES - EKARPENAK

Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées - AUDAP

Petite Caserne
2 allée des Platanes, BP 628
64106 BAYONNE Cedex
Tél. + 33 (0)5 59 46 50 10

1 rue Lapouble-4^e étage
64000 PAU
Tél. + 33 (0)5 33 64 00 30

Hélène LARRALDE
Cécile VELASCO
Jonathan FONDARD
Emmanuelle RABANT
Ludovic RÉAU
Amélie CARRIZO
Maïte ETCHARREN

Eusko Jaurlaritza - Gobierno Vasco

Lurralde plangintza, etxebizitza eta garraio saila
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes
C/ Donostia - San Sebastián, 1
01010 VITORIA-GASTEIZ

Estibaliz MARTIN ZABALA
Jon MARTINEZ DE ILARDUYA ABARQUERO
Aitor PUERTA GOIKOETXEA

NASUVINSA - LURSAREA

Observatorio Territorial de Navarra /
Nafarroako Lurralde Behatokia
Área de LURSAREA / LURSAREA Arloa

Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.
Avda. San Jorge, 8 Bajo / Sanduzelaiko
Etorbidea, 8 Behea 31012 - PAMPLONA /
IRUÑA

Financement-Financiamiento-Finantziazioa
Departamento de Ordenación del
Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos
Estratégicos de Gobierno de Navarra

Andrea GOÑI LEZAUN
Alejandro RUIZ RUIZ
Beñat ARROYO EGIZABAL
Celia SALINAS SOLÉ

Instituto Geográfico de Aragón - IGEAR

Departamento de Desarrollo
Territorial, Despoblación y Justicia
Gobierno de Aragón
PºMaría Agustín, 36
50071 ZARAGOZA

Luis MARTÍNEZ LORENZO
Rafael MARTÍNEZ CEBOLLA

