

Littoral Démographie Logement Equipements Industrie
 Infrastructures Aire urbaine Population Habitants Santé
 Commerce Routes EPCI Evolution Habitat Education Services
 Réseau Espaces Age Résidence Enseignement Entreprises Gares
 Barthes Vieillesse Transaction Médecin Emplois Bus Forêt
 Jeunesse Chômage Pôles Sphère Déplacements Agriculture
 Rajeunissement Activité Commerces Secteurs Navettes
 Projections Familles Services Economie présentielle Aéroport
 Cour Diversité
1- Identité du territoire
2- Dynamique démographique
3- Habitants-habitat
4- Offre de services
5- Economie
6- Mobilité
 Stables Bassin-versant Sortants Monoparentalité Etudiants
 Mobilité Eau Construction
 Domicile-travail Marais Flux Concentration Action sociale
 Spécificités Sites Habitants Densité Gardes
 d'enfants Activité Echangeur Territoire Dynamisme Individuel
 Rémunérations Crèches Protection Croissance Collectif
 Distance Tourisme Lignes Patrimoine Pyramide Foncier Accès
 Fonctions Passagers Littoral Démographie Logement
 Equipements Industrie Infrastructures Population Habitants
 Santé Commerce Routes EPCI Evolution Habitat Education
 Services Réseau Espaces Age Résidence Enseignement Gares
 Barthes Vieillesse Transaction Médecin Emplois Bus Forêt
 Jeunesse Chômage Pôles Sphère Déplacements Agriculture
 Rajeunissement Activité Commerces Secteurs Navettes
 Projections Familles Services Economie présentielle Aéroport
 Courant Migrations Revenus Petite enfance Agriculture Diversité
 Biodiversité Attractivité Précarité Motorisation Risques
 Vieillesse Ménages Proximité Rayonnement SAU Véhicule
 Montagne Rotation Prix Intermédiaire Production Distance
 Planification Arrivants Bas revenu Supérieur Salariés Stables
 Bassin-versant Sortants Monoparentalité Etudiants Mobiles
 Réserve Echanges Parc Urgences Eau Construction Domicile
 travail Marais Flux Concentration Action sociale Spécificités
 Domicile-étude Sites Habitants Densité Gardes d'enfants Activité
 Echangeur Territoire Dynamisme Individuel Rémunérations
 Autoroute Crèches Protection Croissance Collectif Distance
 Tourisme Lignes Patrimoine Pyramide Foncier Accès Fonctions
 Passagers Littoral Démographie Logement Equipements Industrie
 Démographie Aire urbaine
 Infrastructures Protection Croissance
 Autoroute Distance Tourisme
 Littoral Démographie Habitat Routes
 Familles Espaces Agriculture
 Démographie Pôles Santé Services
 Planification Routes Densité Migrations
 Biodiversité Etudiants Activité
 Agriculture Distance Planification
 Emplois Pôles Arrivants Bas revenu Supérieur
 Salariés Stables Bassin-versant
 Planification Monoparentalité Etudiants
 Densité Migrations Collectif Transactions
 Mobiles Collectif Transactions
 Biodiversité Population Réserve Echanges Parc
 Etudiants Activité
 Patrimoine Construction Sites Flux

Littoral Démographie
Logement
 Equipements
 Industrie Santé
 Infrastructures
 Aire urbaine Routes
 Population EPCI
 Habitants Accès
 Commerce Evolution
Habitat
 Education Age
Services
 Réseau Espaces
Résidence
 Enseignement
 Entreprises Gares
 Territoire
 Vieillesse Arrivants
Transaction
 Médecin Emplois
 Bus Forêt
 Jeunesse
 Chômage Pôles
 Sphère Flux
 Déplacements
 Rajeunissement
 Activité Commerces
 Secteurs Navettes
 Eau Projections
Familles
 Services Parc
 Economie présentielle
 Aéroport Crèches
 Courant Revenus
 Petite enfance
 Agriculture
 Fréquentations
 Biodiversité
 Attractivité
 Précarité Sites
 Diversité SAU
 Motorisation
 Risques Densité
 Planification
 Vieillesse
 Ménages Proximité
 Véhicule Marais
 Montagne Rotation
 Prix Intermédiaire
 Production Distance

Distance Planification Arrivants
 Bas revenus Supérieur Salariés
 Stables Bassin-versant Sortants
 Monoparentalité Etudiants
 Mobiles **Collectif** Transaction
 Population Réserve Echanges Parc
 Urgences Construction Flux
 Domicile-travail Concentration
 Bas revenus Supérieur Salariés
 Action sociale Spécificités
 Stables Bassin-versant Sortants
 Domicile-étude Gare **Habitants**
 Monoparentalité
 Densité Gardes d'enfants Activité
 Mobiles Collectif Territoire
 Echangeur
 Population Réserve Echanges Parc
 Dynamisme
 Urgences Construction Flux
 Individuel Crèches Littoral Lignes
 Domicile-travail Concentration
 Environnement Rémunérations
 Action sociale
 Autoroute Bus Croissance
 Domicile-étude Sites Habitants
 Densité Gardes d'enfants Accès
 Lignes Patrimoine Pyramide
 Echangeur
 Foncier Accès Fonctions
 Dynamisme
 Passagers Littoral Démographie
 Logement Equipements Industrie
 Démographie Aire urbaine
 Infrastructures Protection Croissance
 Autoroute Distance Tourisme
 Collectif Distance Tourisme
 Littoral Démographie Habitat Routes
 Familles Espaces Agriculture
 Démographie Pôles Santé Services
 Planification Routes Densité Migrations
 Biodiversité Etudiants Activité
 Agriculture Distance Planification
 Emplois Pôles Arrivants Bas revenu Supérieur
 Salariés Stables Bassin-versant
 Planification Monoparentalité Etudiants
 Densité Migrations Collectif Transactions
 Mobiles Collectif Transactions
 Biodiversité Population Réserve Echanges Parc
 Etudiants Activité
 Patrimoine Construction Sites Flux



Habitants Habitat

52 Habitants

- 52 La population active
- 54 Le chômage
- 56 Les catégories socioprofessionnelles
- 58 Les revenus fiscaux des ménages
- 60 Les situations de précarité
- 62 La taille moyenne des ménages
- 64 Les familles nombreuses
- 66 Les familles monoparentales



68 Habitat

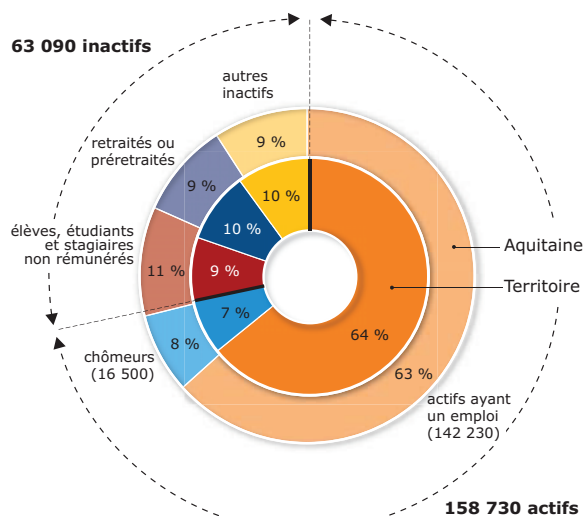
- 68 Le parc total de logements
- 70 La dynamique du parc de logements
- 72 Les transactions de logements
- 74 Les valeurs immobilières
- 76 Les résidences secondaires
- 78 Le statut d'occupation des résidences principales
- 80 Le secteur privé
- 82 Le logement social

Habitants

1- La population active

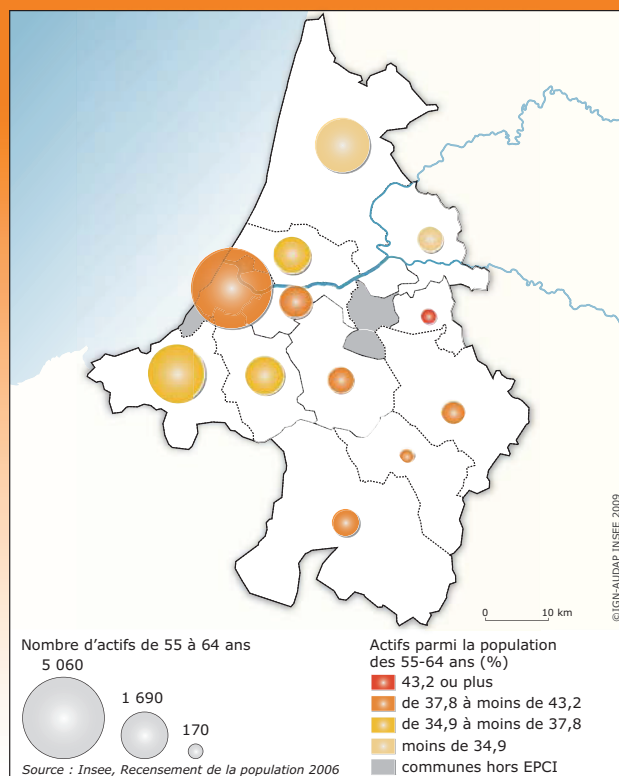
► 221 820 résidents âgés de 15 à 64 ans

Résidents âgés de 15 à 64 ans selon le type d'activité

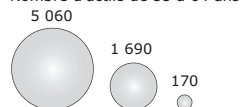


Source : Insee, Recensement de la population 2006

Taux d'activité des 55-64 ans par EPCI



Nombre d'actifs de 55 à 64 ans



Actifs parmi la population des 55-64 ans (%)

- 43,2 ou plus
- de 37,8 à moins de 43,2
- de 34,9 à moins de 37,8
- moins de 34,9
- communes hors EPCI

Source : Insee, Recensement de la population 2006

Taux d'activité par tranche d'âge

| | Population résidente (15 à 64 ans) | Taux d'activité (en %) | | | |
|---------------------------|------------------------------------|------------------------|-------------|-------------|-------------|
| | | 15-24 | 25-54 | 55-64 | ensemble |
| Cœur urbain | 79 980 | 40,5 | 88,4 | 39,0 | 70,3 |
| 1 ^{ère} couronne | 18 450 | 39,5 | 91,8 | 38,3 | 73,2 |
| Littoral sud | 30 890 | 42,5 | 88,4 | 35,0 | 71,0 |
| Littoral nord | 19 950 | 48,5 | 89,4 | 33,3 | 70,6 |
| Rurbain | 20 370 | 46,4 | 91,3 | 36,8 | 73,3 |
| Pôles d'emploi ruraux | 18 260 | 46,1 | 88,9 | 34,3 | 70,2 |
| Rural | 33 920 | 47,2 | 90,9 | 37,7 | 74,3 |
| Ensemble | 221 820 | 43,2 | 89,5 | 37,0 | 71,6 |
| Aquitaine | 1 996 840 | 41,3 | 89,3 | 39,7 | 71,0 |

Source : Insee, Recensement de la population 2006

Le taux d'activité (71,6 %) est comparable à celui de la région Aquitaine.

Les taux d'activité les plus élevés se situent en milieu rural, en première couronne et dans le rurbain.

Entre 55 et 64 ans, les taux d'activité sont plus faibles qu'en Aquitaine, notamment dans le littoral nord.

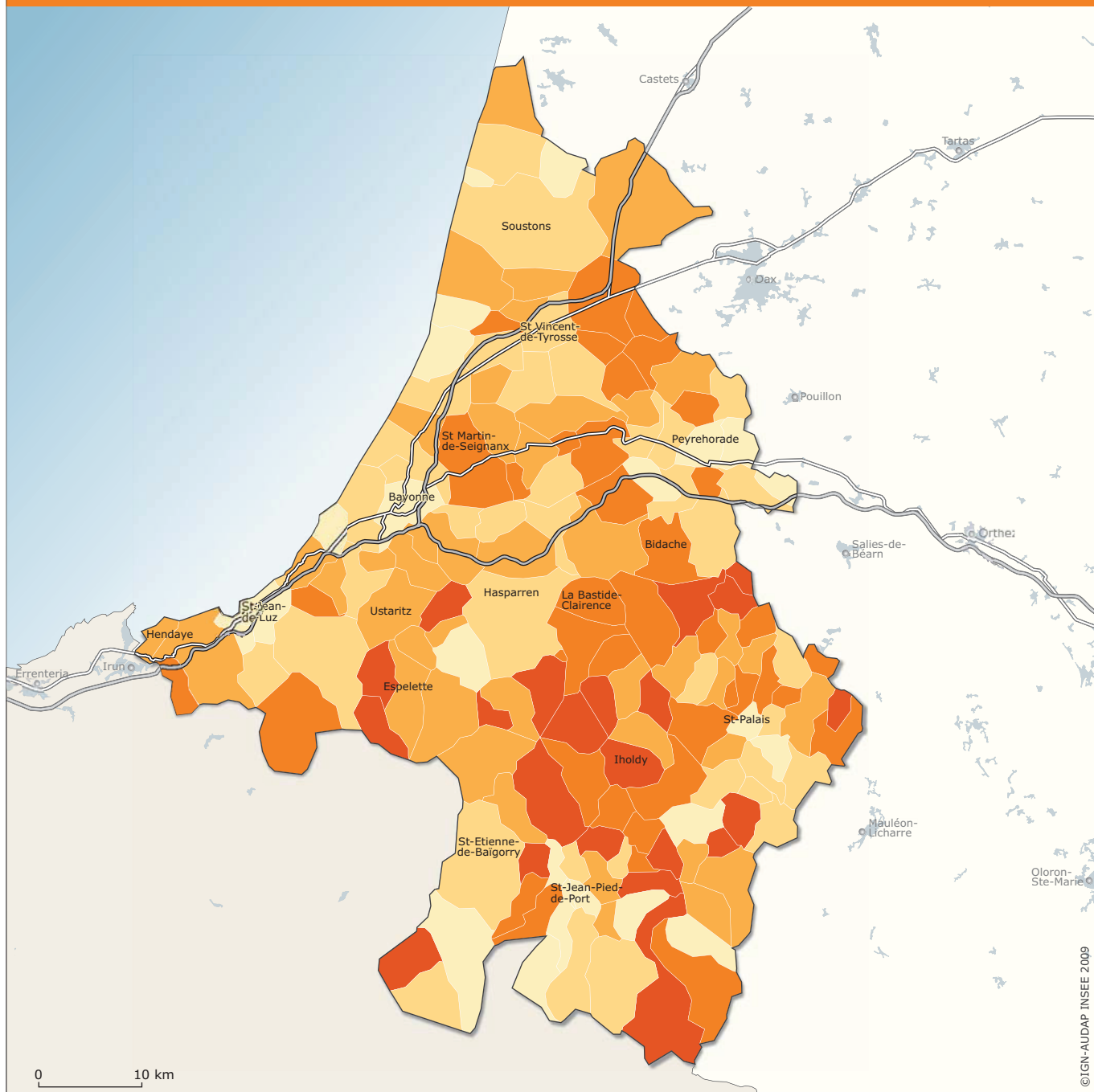
Le taux d'activité des 55 à 64 ans s'élève à 37 % contre 39,7 % en Aquitaine. Les retraités sont d'ailleurs surreprésentés sur l'ensemble du territoire. Dans le littoral nord, un tiers seulement des 55 à 64 ans occupent un emploi ou en recherche un.

À l'inverse, le taux d'activité des jeunes de moins de 25 ans est supérieur de deux points à celui de la région.

Cela traduit une entrée plus précoce sur le marché du travail, y compris pour financer la poursuite d'études. Cette participation des jeunes au marché du travail est surtout remarquable au sein du littoral nord et en espace rural (respectivement 48,5 % et 47,2 %).

En outre, les étudiants et élèves sont moins représentés qu'en moyenne régionale, probable signe que les jeunes partent poursuivre leurs études ailleurs.

Taux d'activité



©IGN-AUDAP INSEE 2009

Actifs de 15 ans ou plus parmi la population des 15-64 ans (%)

- 78,6 ou plus
- de 75,1 à moins de 78,6
- de 73,0 à moins de 75,1
- de 70,7 à moins de 73,0
- moins de 70,7

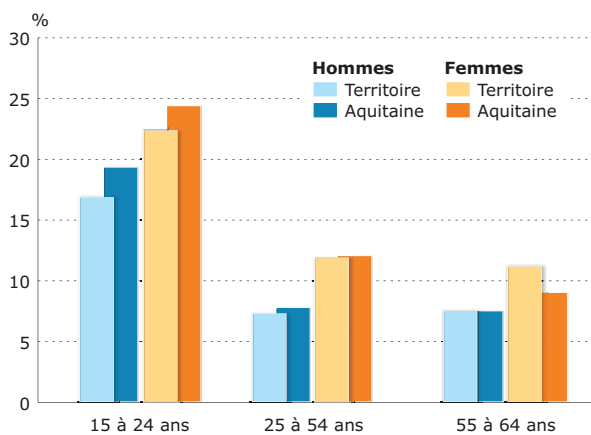
Source : Insee, Recensement de la population 2006

Habitants

2- Le chômage

- ▶ Parmi les 16 500 chômeurs :
 - 58,4 % sont des femmes
 - 18 % sont des jeunes de moins de 25 ans
- ▶ Parmi les actifs de 15 à 64 ans, 10,4 % se déclarent chômeurs, niveau comparable à la moyenne aquitaine

Taux de chômage selon le sexe et l'âge (au sens du recensement de la population)



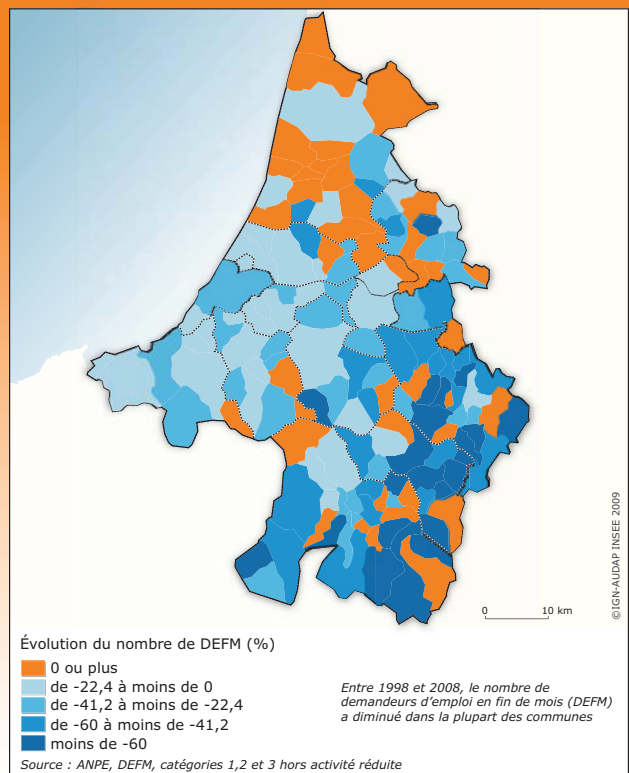
Source : Insee, Recensement de la population 2006

Le chômage - zoom sur les jeunes de 15 à 24 ans

| | chômeurs | | dont 15-24 ans | |
|---------------------------|----------------|-------------------------|----------------|-------------------------|
| | effectifs | parmi les actifs (en %) | effectifs | parmi les actifs (en %) |
| Cœur urbain | 7 300 | 13,0 | 900 | 20,6 |
| 1 ^{ère} couronne | 1 050 | 7,8 | 200 | 18,3 |
| Littoral sud | 2 260 | 10,3 | 410 | 21,0 |
| Littoral nord | 1 860 | 13,2 | 330 | 25,6 |
| Rurbain | 1 030 | 6,9 | 210 | 14,4 |
| Pôles d'emploi ruraux | 1 250 | 9,8 | 250 | 18,2 |
| Rural | 1 750 | 7,0 | 350 | 14,7 |
| Ensemble | 16 500 | 10,4 | 2 980 | 19,2 |
| Aquitaine | 154 400 | 10,9 | 32 800 | 21,5 |

Source : Insee, Recensement de la population 2006
Champ : population active de 15 à 64 ans

Évolution du nombre de demandeurs d'emploi entre 1998 et 2008



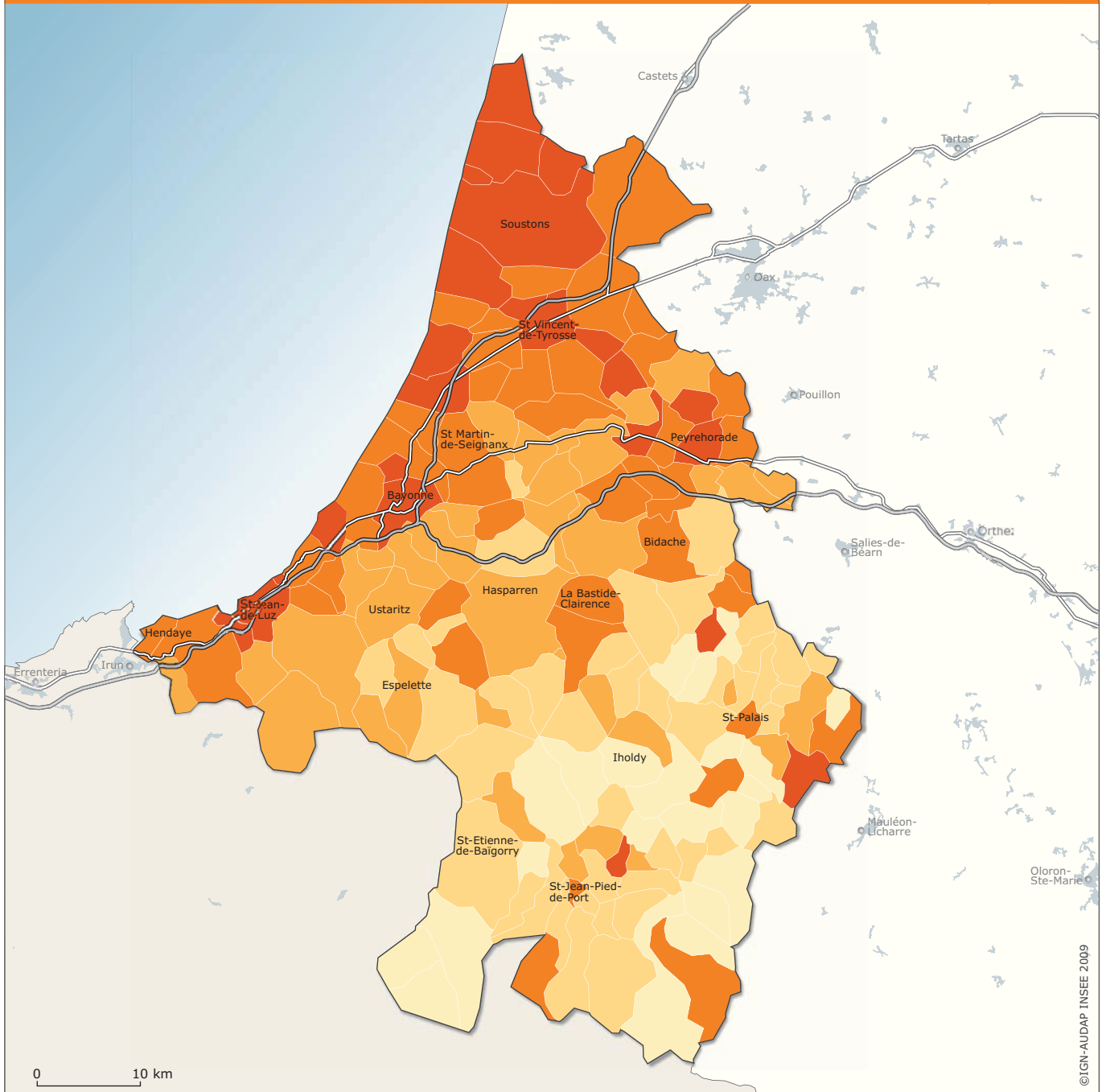
Le phénomène du chômage touche inégalement les territoires. Dépassant 14 % dans certaines communes du cœur urbain ou du littoral nord, le taux de chômage est inférieur à 6 % dans la moitié des communes de l'espace rural.

Au nord du territoire, le chômage est élevé et les demandes d'emploi augmentent. Le taux de chômage dépasse la moyenne régionale dans toutes les communes du littoral nord (hormis Ondres). De surcroît, le nombre de demandeurs d'emploi y a augmenté ces dix dernières années. Cette fragilité sociale s'observe dans un grand nombre de communes de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.

Le chômage touche moins souvent les jeunes qu'en Aquitaine, à l'exception du littoral nord. Dans cet espace, le taux de chômage est particulièrement élevé et concerne un jeune actif sur quatre, signe d'une inadéquation entre les compétences de la main-d'œuvre locale et les besoins des entreprises.

Les femmes de 55 ans ou plus sont plus souvent au chômage. Le chômage concerne, comme en Aquitaine, majoritairement les femmes. En particulier, les recherches d'emploi de celles de 55 ans ou plus sont plus fréquentes qu'en moyenne régionale (11 % contre 9 %).

Taux de chômage



Nombre de chômeurs parmi les actifs de 15-64 ans (%)

- 11 ou plus
- de 8 à moins de 11
- de 6 à moins de 8
- de 3,5 à moins de 6
- moins de 3,5

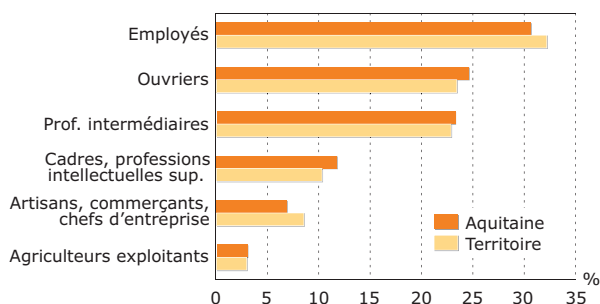
Source : Insee, Recensement de la population 2006

Habitants

3- Les catégories socioprofessionnelles

► 158 730 actifs résidents âgés de 15 à 64 ans

Répartition des actifs résidents selon leur catégorie socioprofessionnelle



Source : Insee, Recensement de la population 2006 exploitation complémentaire
Champ : actifs de 15 à 64 ans

Le profil social du territoire se caractérise par davantage d'employés, d'artisans ou de commerçants qu'en Aquitaine, et à l'inverse moins de cadres et d'ouvriers. Cette situation est typique d'une économie présentielle importante.

La catégorie sociale des employés est la plus nombreuse. Elle regroupe un tiers des actifs résidents. Ceux-ci habitent le plus souvent en milieu urbain et un tiers d'entre eux résident dans la Communauté d'agglomération Bayonne-Anglet-Biarritz.

La plus forte présence des artisans et des commerçants, en particulier dans le littoral nord, est également une des caractéristiques du territoire.

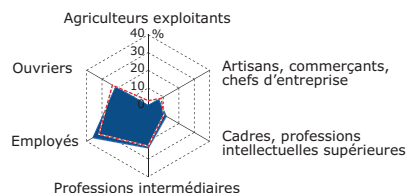
Quelques surreprésentations sociales se dégagent par type d'espaces : celle des cadres en milieux urbanisés (cœur urbain, première couronne et littoral sud), celle des ouvriers plutôt dans les pôles d'emploi ruraux et à un moindre degré en milieu rural accompagnant la forte présence d'agriculteurs.

Les 50 ans ou plus représentent, comme en Aquitaine, 24 % des actifs résidents. Leur part est surtout importante chez les agriculteurs (37 %), les artisans, commerçants ou chefs d'entreprises (35 %) et les cadres (33 %).

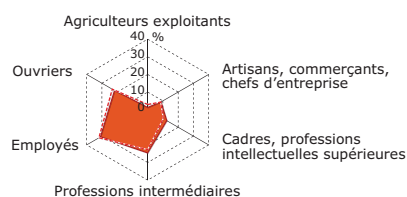
La reprise d'activité qu'il s'agisse d'exploitations agricoles, de commerces ou d'entreprises est un enjeu pour les années à venir. Dans les territoires ruraux, la déprise agricole peut avoir des impacts directs sur le paysage.

Répartition socioprofessionnelle

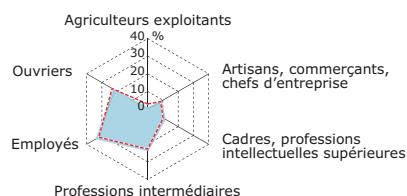
Cœur urbain



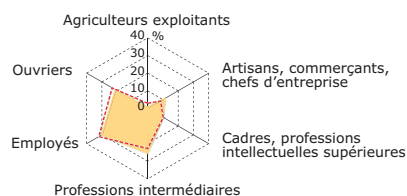
Première couronne



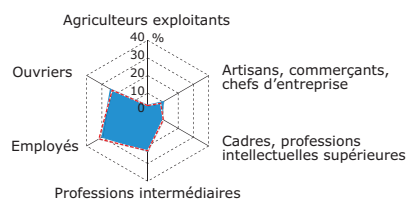
Littoral sud



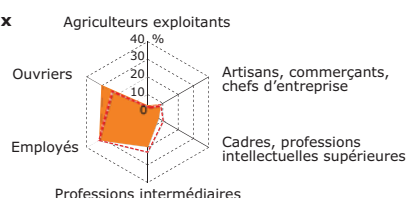
Littoral nord



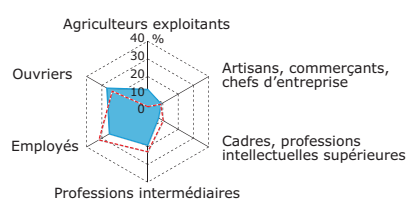
Rurbain



Pôles d'emploi ruraux



Rural



Territoire

Source : Insee, Recensement de la population 2006 exploitation complémentaire
Champ : actifs résidents de 15 à 64 ans

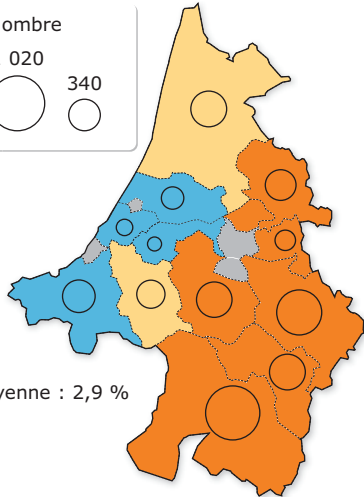
Importance des catégories socioprofessionnelles dans les intercommunalités

Agriculteurs

Nombre

1 020

340



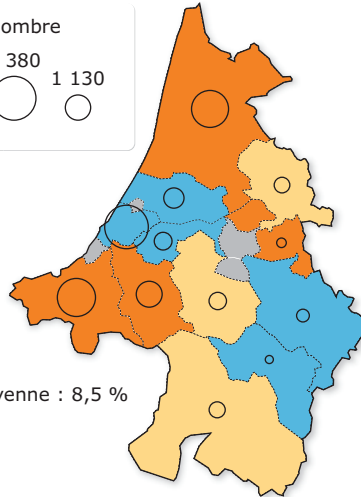
Moyenne : 2,9 %

Artisans, commerçants et chefs d'entreprise

Nombre

3 380

1 130



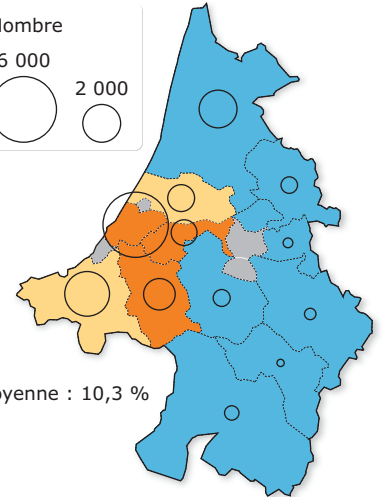
Moyenne : 8,5 %

Cadres et professions intellectuelles supérieures

Nombre

6 000

2 000



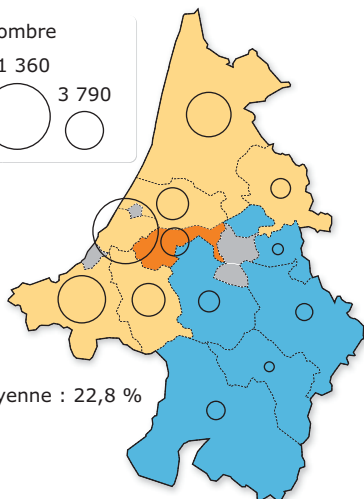
Moyenne : 10,3 %

Professions intermédiaires

Nombre

11 360

3 790



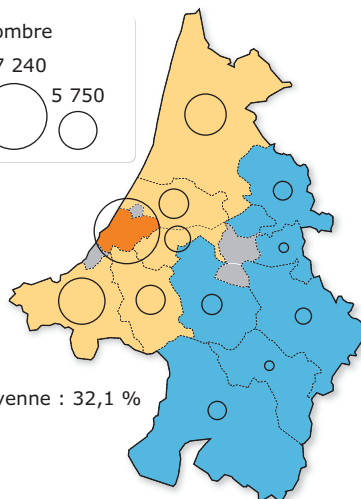
Moyenne : 22,8 %

Employés

Nombre

17 240

5 750



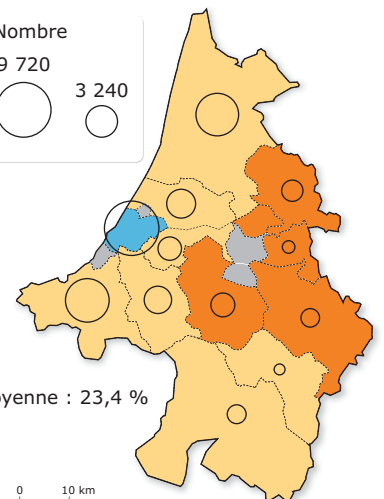
Moyenne : 32,1 %

Ouvriers

Nombre

9 720

3 240



Moyenne : 23,4 %

0 10 km

©IGN-AUDAP INSEE 2009

Poids d'une catégorie sociale parmi les actifs résidents de l'EPCI

- surreprésentation
- moyenne du territoire
- sous-représentation
- communes hors EPCI

Source : Insee, Recensement de la population 2006 exploitation complémentaire

Habitants

4- Les revenus fiscaux des ménages

Un revenu fiscal médian élevé

La moitié des ménages déclare un revenu fiscal supérieur à 17 770 euros annuels par unité de consommation (UC) pour 17 320 euros en Aquitaine.

Les territoires présentent de fortes hétérogénéités. Les niveaux de revenus sont plus élevés en première couronne et dans le littoral nord (revenu médian supérieur à 19 000 euros annuels par UC) et nettement plus modestes dans le rural et ses pôles d'emploi (revenu médian inférieur à 17 000 euros annuels par UC).

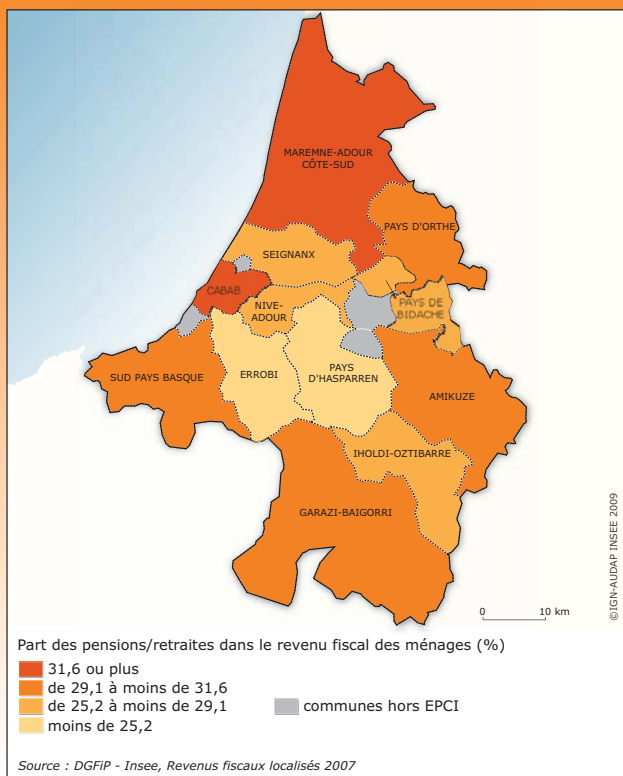
Derrière ce revenu médian peuvent se cacher des disparités entre les habitants. Ainsi dans le littoral nord, le revenu plancher des ménages les plus riches est 4,6 fois supérieur au revenu plafond des ménages les plus pauvres. Mais globalement, à l'exception du cœur urbain, ces disparités sont peu marquées comparé à celles de la région et de la métropole.

Le cœur urbain et le littoral nord se distinguent par une forte proportion de pensions et retraites.

Cette catégorie de revenus représente 29,5 % des revenus déclarés contre 27,3 % en Aquitaine, du fait d'une surreprésentation des personnes âgées sur le territoire. Le revenu des ménages est particulièrement dépendant de cette catégorie de revenus dans certaines communes du cœur urbain, du littoral, et du sud-est du rural. Les pensions et retraites y constituent plus du tiers des revenus déclarés.

Le niveau actuel des pensions/retraites pourrait ne pas être maintenu à l'avenir, ce qui constitue un facteur de risque pour le territoire.

Part des pensions/retraites dans le revenu fiscal des ménages par EPCI en 2007



Revenus fiscaux des ménages en 2007

| | Nombre de ménages fiscaux | Revenu médian par UC ⁽¹⁾ | 1 ^{er} décile (D1) ⁽²⁾ | 9 ^{ème} décile (D9) ⁽²⁾ | Rapport interdécile par UC (D9/D1) | Part des pensions/retraites (en %) |
|---------------------------|---------------------------|-------------------------------------|--|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Cœur urbain | 61 170 | 17 830 | 6 990 | 36 260 | 5,2 | 32,0 |
| 1 ^{ère} couronne | 10 880 | 19 610 | 10 400 | 37 390 | 3,6 | 23,9 |
| Littoral sud | 12 100 | 18 110 | 9 190 | 33 600 | 3,7 | 23,5 |
| Littoral nord | 16 120 | 19 080 | 8 220 | 38 140 | 4,6 | 33,4 |
| Rurbain | 23 770 | 17 870 | 8 140 | 36 150 | 4,4 | 29,4 |
| Pôles d'emploi ruraux | 13 210 | 16 890 | 7 670 | 30 910 | 4,0 | 31,1 |
| Rural | 20 900 | 16 210 | 7 230 | 29 790 | 4,1 | 26,1 |
| Ensemble | 158 150 | 17 770 | 7 790 | 34 840 | 4,5 | 29,5 |
| Aquitaine | 1 341 800 | 17 320 | 7 070 | 33 560 | 4,7 | 27,3 |
| Métropole | 25 603 280 | 17 500 | 6 570 | 35 570 | 5,4 | 23,6 |
| Province | 20 906 290 | 17 000 | 6 620 | 33 020 | 5,0 | 25,5 |

Unité de consommation (UC) :

Le nombre d'UC est évalué de la manière suivante :

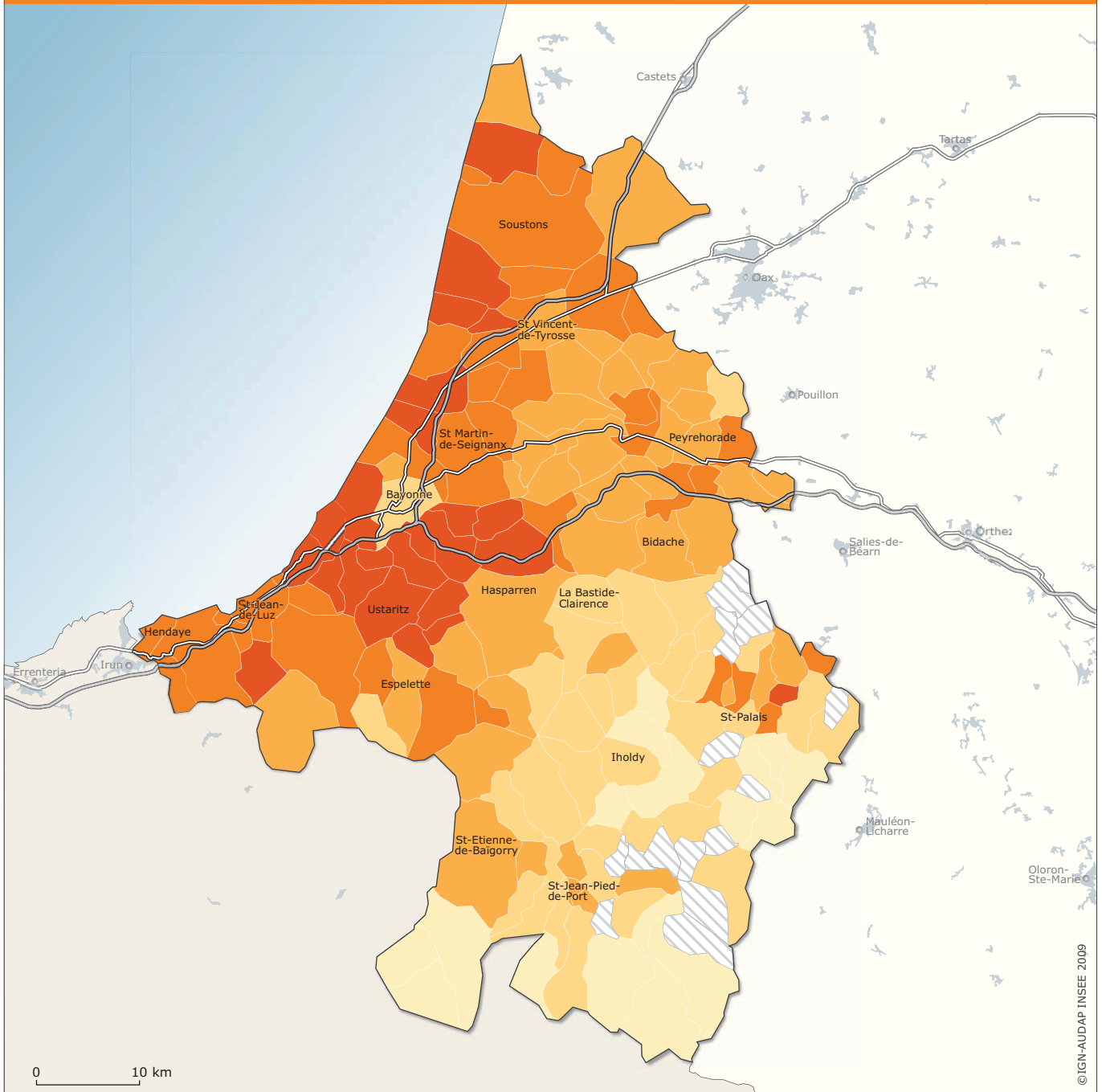
- Le 1^{er} adulte du ménage compte pour 1 UC
- Les autres personnes de 14 ans ou plus comptent chacune pour 0,5
- Les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3

Source : DGFiP, Insee, Revenus fiscaux localisés 2007

(1) La moitié de la population du cœur urbain vit dans un ménage fiscal déclarant un revenu annuel supérieur à 17 830 € par unité de consommation, et l'autre moitié un revenu par UC inférieur.

(2) 10 % de la population du cœur urbain vit dans un ménage qui déclare moins de 6 990 € par UC, et 10 % appartient à un ménage déclarant plus de 36 260 € par UC.

Revenu fiscal médian par unité de consommation en 2007



©IGN-AUDAP INSEE 2009

Revenu fiscal médian (euros) par unité de consommation

- de 18 800 à moins de 23 200
- de 17 400 à moins de 18 800
- de 15 900 à moins de 17 400
- de 13 100 à moins de 15 900
- de 9 700 à moins de 13 100
- secret statistique

Source : DGFIP - Insee, Revenus fiscaux localisés des ménages 2007

Sur la commune d'Hasparren, la moitié des ménages déclare un revenu fiscal annuel supérieur à 17 120 euros par UC, et l'autre moitié un revenu par UC inférieur.

Habitants

5- Les situations de précarité

- En 2007, 10 % de la population vit dans un ménage comportant au moins un allocataire à bas revenus, proportion moindre qu'en Aquitaine
- Une forte part de foyers fiscaux non imposables dans le rural

Caractéristiques des allocataires à bas revenus en 2007

| | Territoire | Aquitaine | Métropole |
|--|------------|-----------|-----------|
| Nombre d'allocataires à bas revenus * | 17 570 | 164 200 | 3 377 010 |
| Part des allocataires de moins de 30 ans (en %) | 20,9 | 25,4 | 25,2 |
| Part de personnes seules (en %) | 48,6 | 46,0 | 43,1 |
| Part de familles monoparentales (en %) | 29,5 | 28,0 | 27,3 |
| Part de familles nombreuses (3 enfants ou plus) (en %) | 7,3 | 9,7 | 12,9 |
| Part de bénéficiaires du RMI (en %) | 26,9 | 27,1 | 28,3 |

*pour les revenus de l'année 2006, le seuil de bas revenus s'établit à 871€ par UC

Source : Cnaf 2007

Champ : ensemble des allocataires Caf à bas revenus

Plus fortement qu'en Aquitaine, les situations de fragilité de revenus concernent les personnes seules et les familles monoparentales : parmi les allocataires à bas revenus, un tiers appartiennent à une famille monoparentale, la moitié sont des personnes seules.

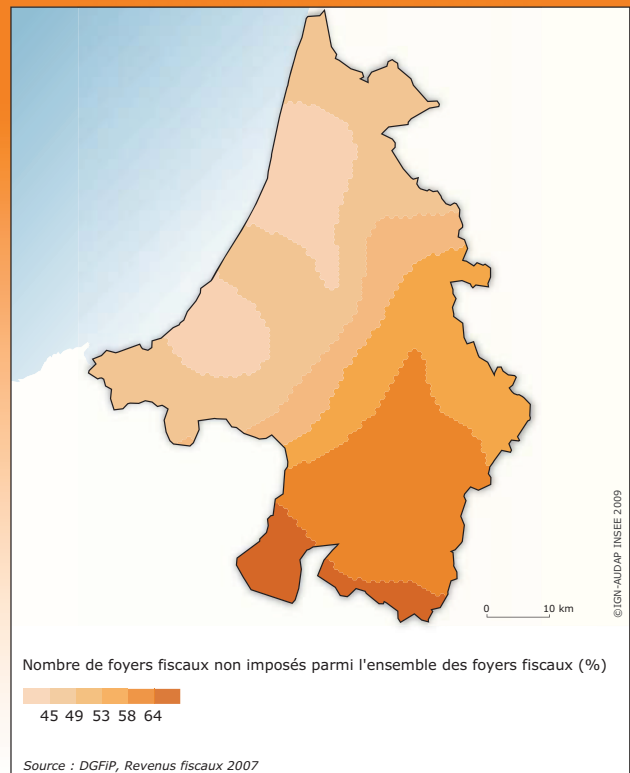
En revanche, la part des moins de 30 ans y est moins prononcée : 21 % pour 25,4 % en Aquitaine.

Des territoires inégaux face à la précarité

La moitié des personnes fragiles vivent dans le cœur urbain : ce dernier concentre 36 % de la population totale et 12,7 % vivent avec un bas revenu. Cette proportion de personnes fragiles dépasse celle observée en Aquitaine.

Aux alentours, première couronne et espace rural accueillent respectivement 5,3 % et 7 % de personnes fragiles.

Part des loyers fiscaux non imposés en 2007



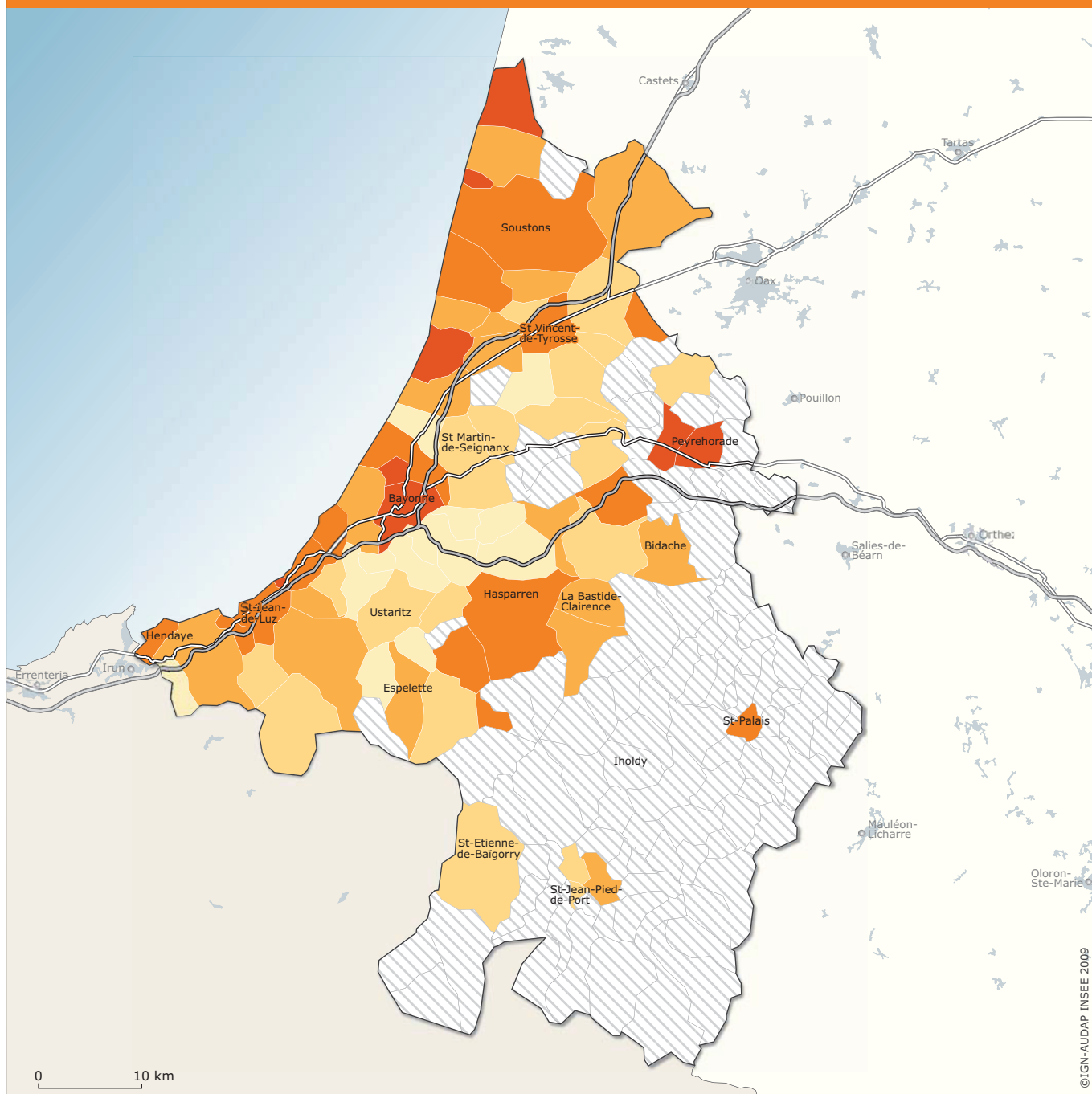
Population avec un bas revenu en 2007

| | Nombre d'allocataires et de personnes couvertes à bas revenus* | en % de la population totale |
|---------------------------|--|------------------------------|
| Cœur urbain | 16 230 | 12,7 |
| 1 ^{ère} couronne | 1 520 | 5,3 |
| Littoral sud | 5 170 | 10,5 |
| Littoral nord | 3 290 | 10,1 |
| Rurbain | 2 190 | 7,0 |
| Pôles d'emploi ruraux | 3 160 | 10,3 |
| Rural | 4 130 | 7,6 |
| Ensemble | 35 690 | 10,1 |
| Aquitaine | 353 940 | 11,3 |

*personnes appartenant à un ménage comportant au moins un allocataire à bas revenus

Sources : Insee, Recensement de la population 2006 - Cnaf 2007

Part de la population à bas revenus en 2007



Population à bas revenus parmi la population totale (%)

- 12,4 ou plus
- de 9,6 à moins de 12,4
- de 7,7 à moins de 9,6
- de 6,0 à moins de 7,7
- moins de 6,0
- secret statistique

Sources : Cnaf 2007 ; Insee, Recensement de la population 2006

La population à bas revenus comprend les personnes appartenant à un ménage d'au moins un allocataire à bas revenu. Pour les revenus de l'année 2006, le seuil de bas revenu s'établit à 871 euros par unité de consommation.

Habitants

6- La taille moyenne des ménages

- ▶ 155 450 ménages en 2006.
- ▶ 2,2 personnes par ménage (2,3 en 1999).

Un ménage sur trois est composé d'une seule personne.

Comme ailleurs, leur taille a diminué en raison de la décohabitation.

La taille moyenne des ménages est plus importante en première couronne, dans le rurbain et le rural, où elle atteint 2,6 personnes.

Elle est plus faible dans les autres territoires et diminue avec l'importance des ménages composés d'une seule personne : le cœur urbain présente la plus faible taille (2 personnes par ménage) et en même temps la plus forte part de ménages d'une seule personne (42 %).

Des personnes seules dans des logements spacieux

Dans le cœur urbain comme sur le littoral sud, les personnes seules sont quatre fois sur dix installées dans des logements d'une surface comprise entre 40 et 70 m². Elle dépasse souvent 70 m² au sein du rural et de la première couronne. Les caractéristiques mêmes des ménages compliquent l'adéquation entre la surface des logements et la taille moyenne des ménages. Les étudiants et les personnes âgées, par exemple, ne recherchent pas les mêmes logements.

Un quart des personnes seules ont 75 ans ou plus.

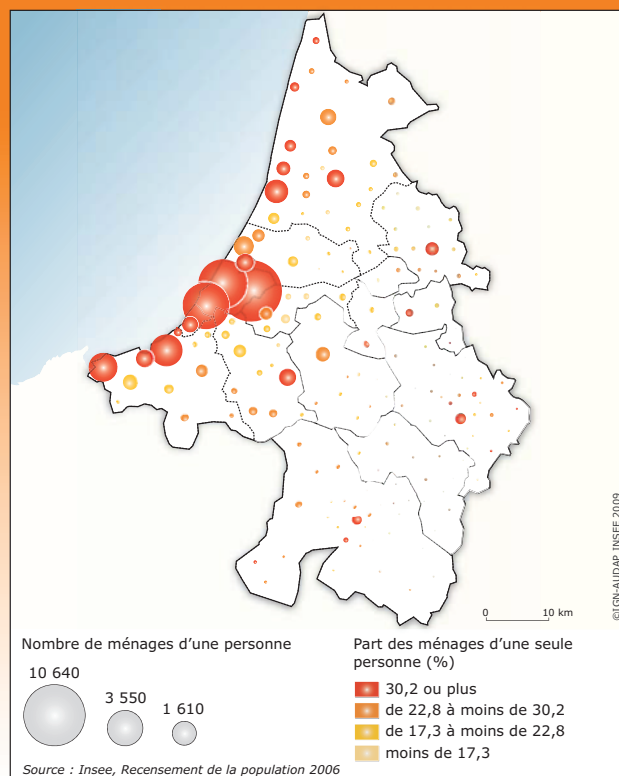
Cette proportion est plus élevée encore dans le littoral, le rural et ses pôles d'emploi. Ces personnes, le plus souvent après le décès du conjoint, continuent d'occuper, seules, le même logement.

Caractérisation des ménages

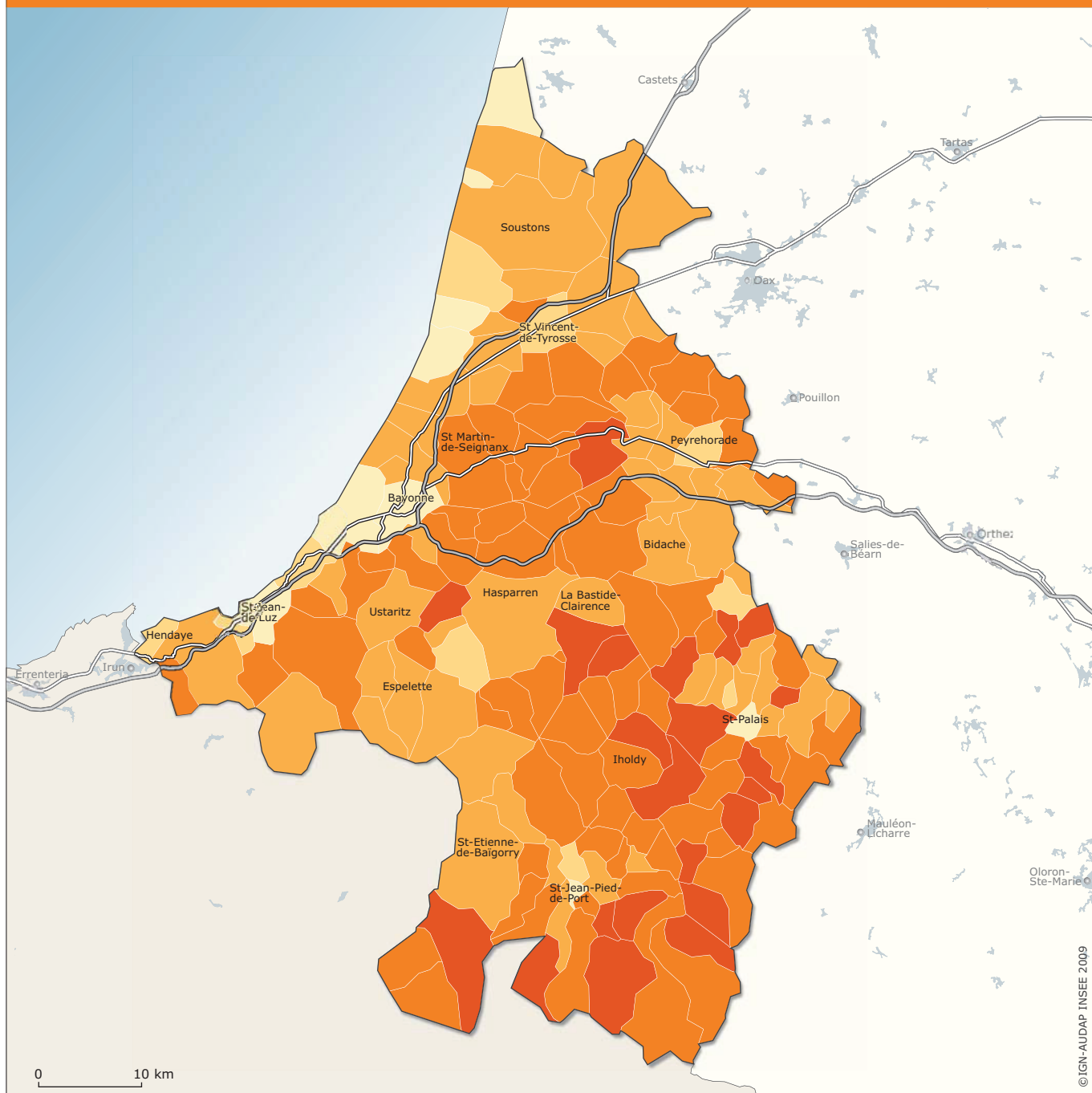
| | Ensemble des ménages | | | Ménages d'une seule personne | | |
|---------------------------|----------------------|------------------------|---|------------------------------|---|--|
| | Nombre de ménages | Population des ménages | Nombre moyen de personnes par ménage (en %) | Nombre de ménages | Part dans l'ensemble des ménages (en %) | Part des 75 ans ou plus dans les ménages d'une seule personne (en %) |
| Cœur urbain | 62 320 | 124 140 | 2,0 | 26 020 | 41,7 | 24,9 |
| 1 ^{ère} couronne | 10 640 | 27 910 | 2,6 | 2 000 | 18,8 | 23,9 |
| Littoral sud | 22 460 | 48 230 | 2,1 | 7 990 | 35,6 | 27,0 |
| Littoral nord | 14 800 | 31 680 | 2,1 | 4 770 | 32,2 | 27,3 |
| Rurbain | 11 800 | 30 490 | 2,6 | 2 560 | 21,7 | 23,8 |
| Pôles d'emploi ruraux | 12 790 | 28 650 | 2,2 | 4 100 | 32,1 | 30,2 |
| Rural | 20 640 | 53 780 | 2,6 | 4 690 | 22,7 | 27,7 |
| Ensemble | 155 450 | 344 880 | 2,2 | 52 130 | 33,5 | 26,0 |
| Aquitaine | 1 364 030 | 3 040 700 | 2,2 | 452 530 | 33,2 | 25,0 |

Source : Insee, Recensement de la population 2006

Ménages d'une seule personne



Taille moyenne des ménages



Nombre moyen de personnes par ménage

- de 2,9 à moins de 3,7
- de 2,6 à moins de 2,9
- de 2,3 à moins de 2,6
- de 2,1 à moins de 2,3
- de 1,9 à moins de 2,1

Source : Insee, Recensement de la population 2006

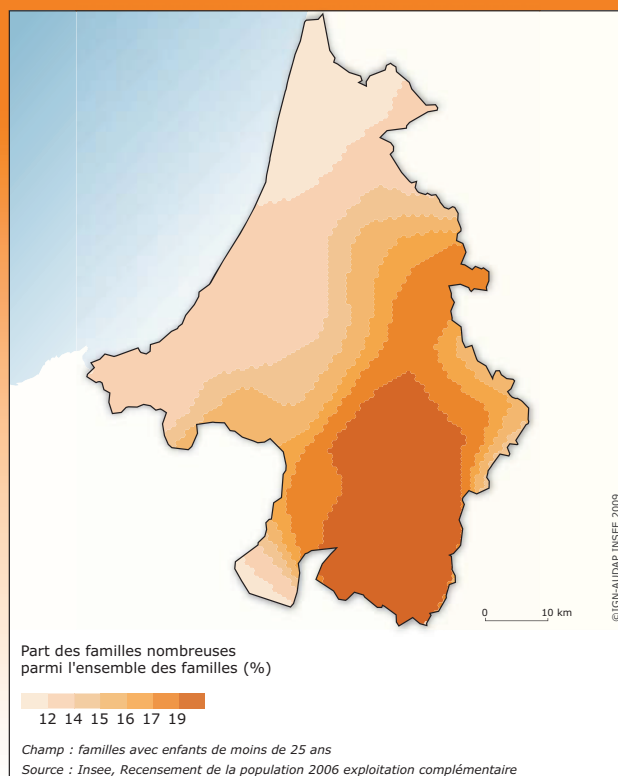
Habitants

7- Les familles nombreuses

► Parmi les 47 810 familles,

- 6 430 familles ont 3 enfants ou plus, cette proportion de familles nombreuses (13,4 %) est plus faible qu'en Aquitaine (14,5 %) ;
- le tiers des familles nombreuses résident dans le cœur urbain ;
- 20 630 enfants vivent dans une famille nombreuse.

Part des familles nombreuses



Familles nombreuses : nombre et part des familles

| | Ensemble des familles | dont familles de trois enfants ou plus | |
|--------------------------|-----------------------|--|-------------|
| | nombre | nombre | part (%) |
| Cœur urbain | 16 150 | 1 930 | 12,0 |
| 1 ^{er} couronne | 4 540 | 600 | 13,2 |
| Littoral sud | 6 550 | 810 | 12,4 |
| Littoral nord | 4 140 | 440 | 10,6 |
| Rurbain | 4 750 | 720 | 15,2 |
| Pôles d'emploi ruraux | 3 900 | 580 | 14,9 |
| Rural | 7 780 | 1 350 | 17,4 |
| Ensemble | 47 810 | 6 430 | 13,4 |
| Aquitaine | 425 070 | 61 570 | 14,5 |

Source : Insee, Recensement de la population 2006 exploitation complémentaire
Champ : familles avec enfants de moins de 25 ans

Les familles nombreuses sont sous-représentées dans le cœur urbain et le littoral.

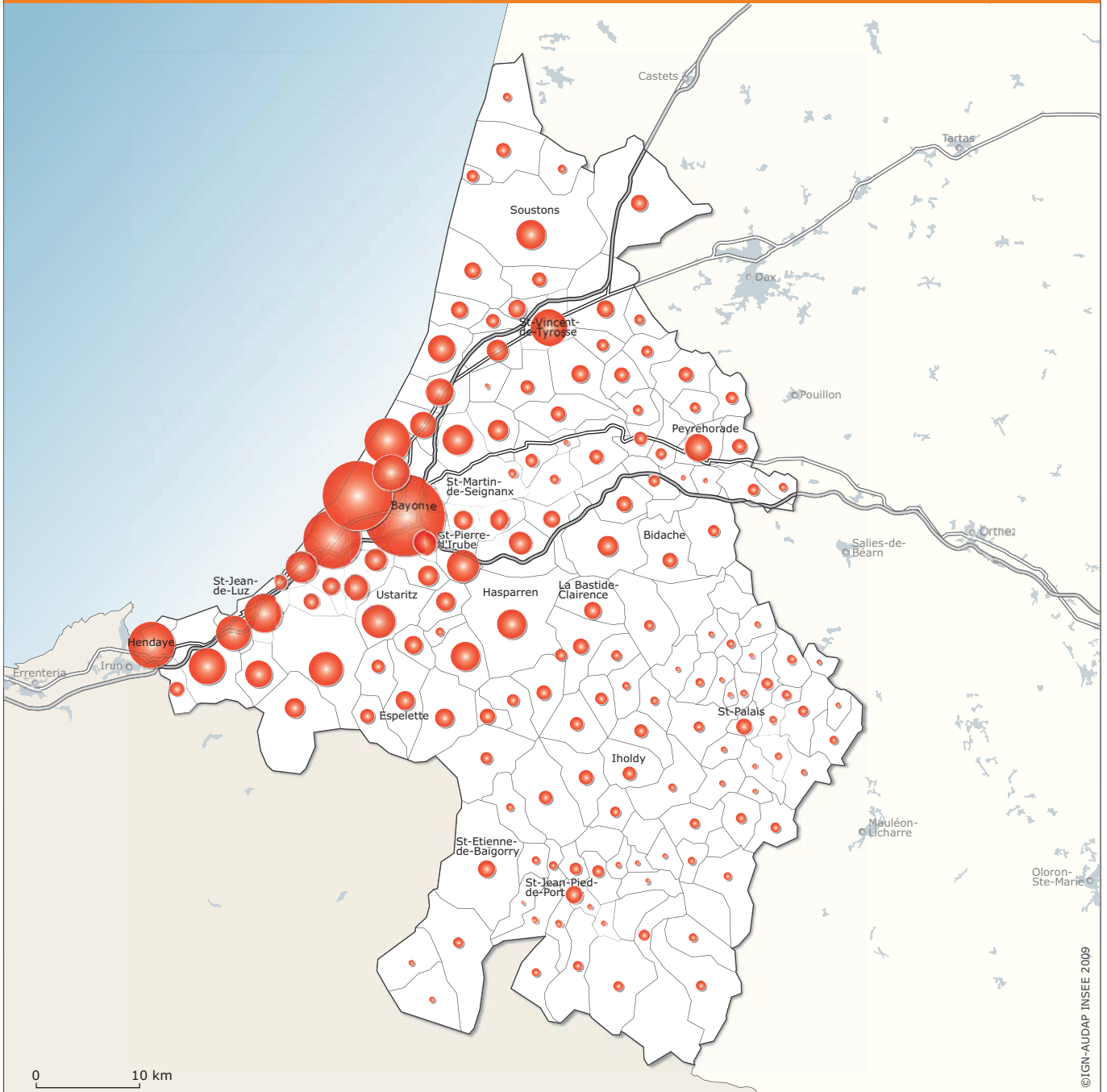
Les familles de 3 enfants ou plus sont sous-représentées en cœur urbain et sur le littoral (nord et sud). Cette situation est à rapprocher de l'offre de logements, peut-être inadaptée à ces familles. En cœur urbain, une offre immobilière coûteuse, le manque probable de grands logements, orientent les familles nombreuses vers d'autres lieux d'installation.

Des stratégies résidentielles se dégagent.

Un tiers des familles nombreuses résident en cœur urbain, mais beaucoup ont pris la décision de s'installer en milieu rural (20 %).

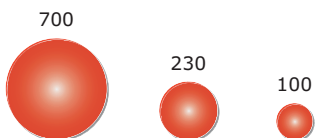
Si la proximité des équipements adaptés aux enfants reste donc un critère de choix (crèches, établissements scolaires...), la vie à la campagne, l'envie de disposer d'un jardin, des loyers ou des coûts d'accession plus faibles... sont également des facteurs déterminants dans la décision des ménages.

Les familles nombreuses



0 10 km

Nombre de familles de 3 enfants ou plus
(enfants de moins de 25 ans)



Source : Insee, Recensement de la population 2006
exploitation complémentaire

Habitants

8- Les familles monoparentales

Population parfois fragile car dépendant des revenus ou de l'activité d'une seule personne, les familles monoparentales représentent 21,7 % de l'ensemble des familles, soit une proportion semblable à l'Aquitaine. 10 400 familles sont composées d'un ou plusieurs enfants de moins de 25 ans et d'un seul parent.

La part des familles monoparentales est importante dans le cœur urbain (31 %) et sur le littoral (24 % au sud et 23 % au nord).

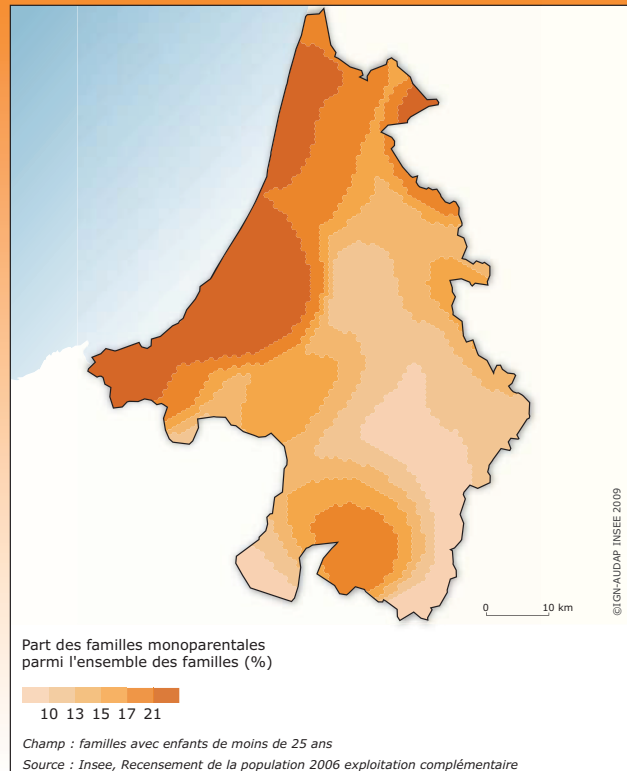
19 % de l'ensemble des enfants de moins de 25 ans vivent dans une famille monoparentale (15 500 enfants). En moyenne, chacune de ces familles comprend 1,5 enfant.

Souvent des mères travaillant en tant qu'employées

Dans 85 % des cas, le chef de la famille monoparentale est une femme. La majorité de ces mères sont employées. Or, cette catégorie sociale dispose de revenus souvent modestes. Être seul pour éduquer son ou ses enfants soulève, en outre, diverses difficultés quotidiennes ayant notamment des incidences sur la vie professionnelle.

L'ensemble de ces caractéristiques induit une plus forte fragilité, un risque de basculer dans la précarité plus important que pour les autres familles.

Part des familles monoparentales

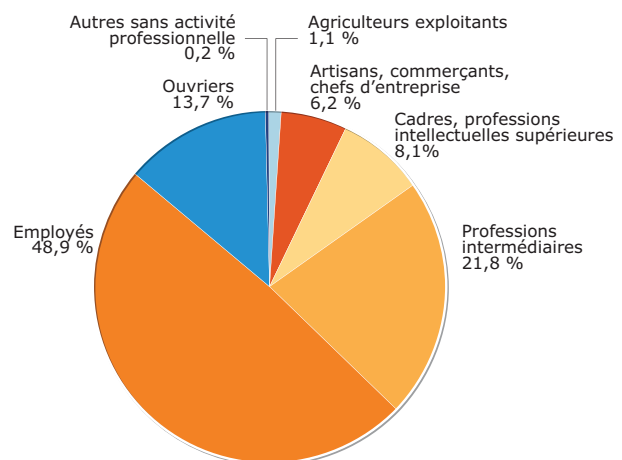


Familles monoparentales : nombre et part des familles

| | Ensemble des familles | Familles monoparentales | |
|---------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------|
| | nombre | nombre | part (en %) |
| Cœur urbain | 16 150 | 5 040 | 31,2 |
| 1 ^{ère} couronne | 4 540 | 560 | 12,3 |
| Littoral sud | 6 550 | 1 560 | 23,8 |
| Littoral nord | 4 140 | 930 | 22,5 |
| Rurbain | 4 750 | 600 | 12,6 |
| Pôles d'emploi ruraux | 3 900 | 760 | 19,5 |
| Rural | 7 780 | 940 | 12,1 |
| Ensemble | 47 810 | 10 390 | 21,7 |
| Aquitaine | 425 070 | 88 770 | 20,9 |

Source : Insee, Recensement de la population 2006 exploitation complémentaire
Champ : familles avec enfants de moins de 25 ans

Familles monoparentales : les chefs de famille actifs selon leur catégorie socioprofessionnelle

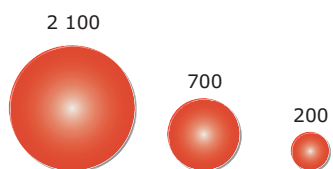


Source : Insee, Recensement de la population 2006 exploitation complémentaire

Les familles monoparentales



Nombre de familles monoparentales
(avec enfants de moins de 25 ans)



Source : Insee, Recensement de la population 2006
exploitation complémentaire

Habitat

1- Le parc total de logements

► **13 % des logements aquitains concentrés sur 8 % de la superficie régionale**

► 223 130 logements dont :

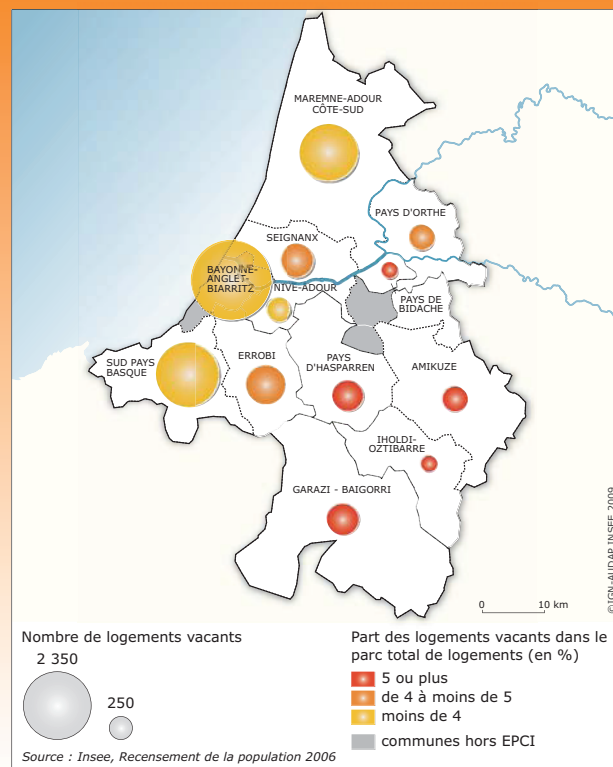
- 70 % de résidences principales (155 450)
- 27 % de résidences secondaires et occasionnelles (59 650)
- 3 % de logements vacants (8 030), contre 6 % en Aquitaine

► Les nombres d'appartements et de maisons sont très proches, respectivement 111 020 et 108 210. Les autres formes de logements sont négligeables.

► Les appartements composent près de 75 % des logements de la Communauté d'agglomération Bayonne-Anglet-Biarritz.

► Ce chiffre est supérieur à 60 % pour la Communauté de communes Sud Pays Basque.

Logements vacants par EPCI



Densité de logements

| | Nombre de logements en 2006 | Superficie des communes (en km ²) | Nombre de logements au km ² |
|---------------------------|-----------------------------|---|--|
| Cœur urbain | 78 360 | 92 | 850 |
| 1 ^{ère} couronne | 11 750 | 161 | 70 |
| Littoral sud | 39 250 | 110 | 360 |
| Littoral nord | 39 110 | 277 | 140 |
| Rurbain | 14 040 | 383 | 40 |
| Pôles d'emploi ruraux | 15 310 | 245 | 60 |
| Rural | 25 310 | 1 947 | 10 |
| Ensemble | 223 130 | 3 215 | 69 |
| Aquitaine | 1 666 770 | 41 308 | 40 |

Source : Insee, Recensement de la population 2006

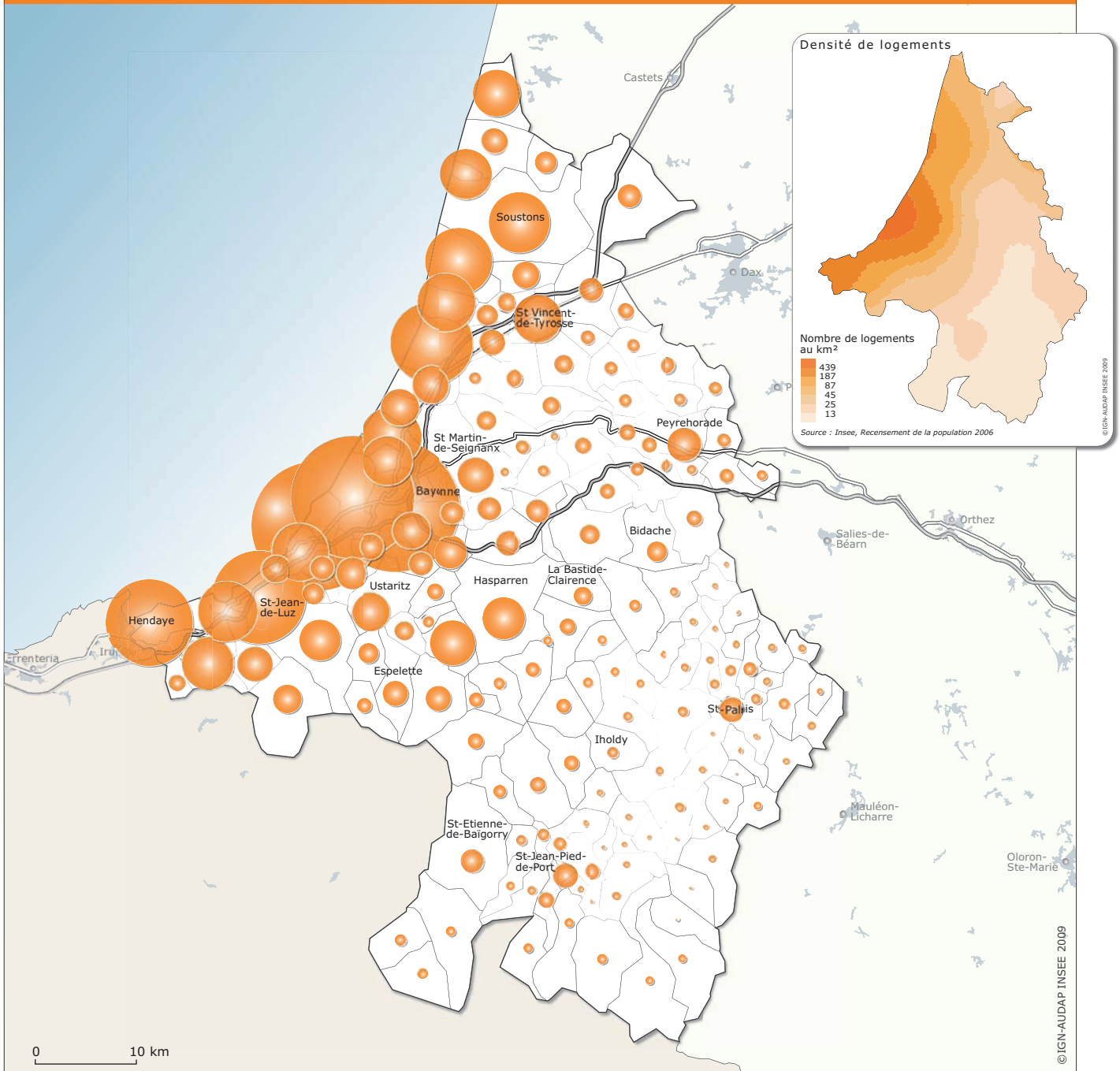
70 % des logements se situent dans les espaces littoraux (cœur urbain, littoral sud et littoral nord). À mesure que l'on s'éloigne du littoral, le nombre de logements diminue.

La densité de logements par rapport à la surface des communes du cœur urbain est 12 fois supérieure à celle du territoire.

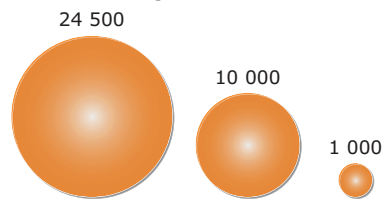
C'est dans la partie la moins dense (espaces rural et rurbain) du territoire que la part des logements vacants est la plus élevée. La réduction de la vacance combinée à une revalorisation du bâti existant (rénovation de logement ancien, changement d'usage de bâtiment...) peut limiter l'étalement urbain tout en contribuant à la demande résidentielle.

Fortement attractifs, les EPCI du littoral (Bayonne-Anglet-Biarritz, Marenne Adour Côte-Sud et Sud Pays Basque) concentrent néanmoins 63 % des logements vacants.

Nombre de logements



Nombre de logements



Source : Insee, Recensement de la population 2006

Habitat

2 - La dynamique du parc de logements

► 29 050 logements commencés entre 1999 et 2006 (soit 15 % des logements mis en chantier en Aquitaine) :

- 49 % en individuel
- 51 % en collectif (contre 55 % en 1999)

► En l'espace de 7 ans, le parc de logements a progressé de 15,1 %, soit deux points de plus qu'en Aquitaine, témoin de l'attractivité du territoire. La population a augmenté de 9,4 % sur cette même période.

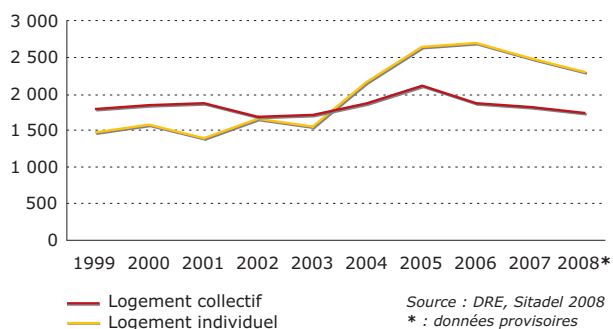
Les ouvertures de chantier entre 1999 et 2006

| | Nombre de logements commencés entre 1999 et 2006 | Part du collectif (en %) | Part du collectif dans l'ensemble du territoire (en %) |
|---------------------------|--|--------------------------|--|
| Cœur urbain | 6 320 | 80 | 34 |
| 1 ^{ère} couronne | 2 760 | 37 | 7 |
| Littoral sud | 5 570 | 74 | 28 |
| Littoral nord | 4 970 | 44 | 15 |
| Rurbain | 2 600 | 25 | 4 |
| Pôles d'emploi ruraux | 2 820 | 44 | 8 |
| Rural | 4 010 | 11 | 3 |
| Ensemble | 29 050 | 51 | 100 |
| <i>Aquitaine</i> | 193 260 | 34 | |

Source : DRE, Sitadel 2008

*Note de lecture : en cœur urbain 80 % des logements commencés sont des logements collectifs. Le cœur urbain regroupe 34 % des logements collectifs mis en chantier.

Nombre de logements commencés selon le type de construction entre 1999 et 2008



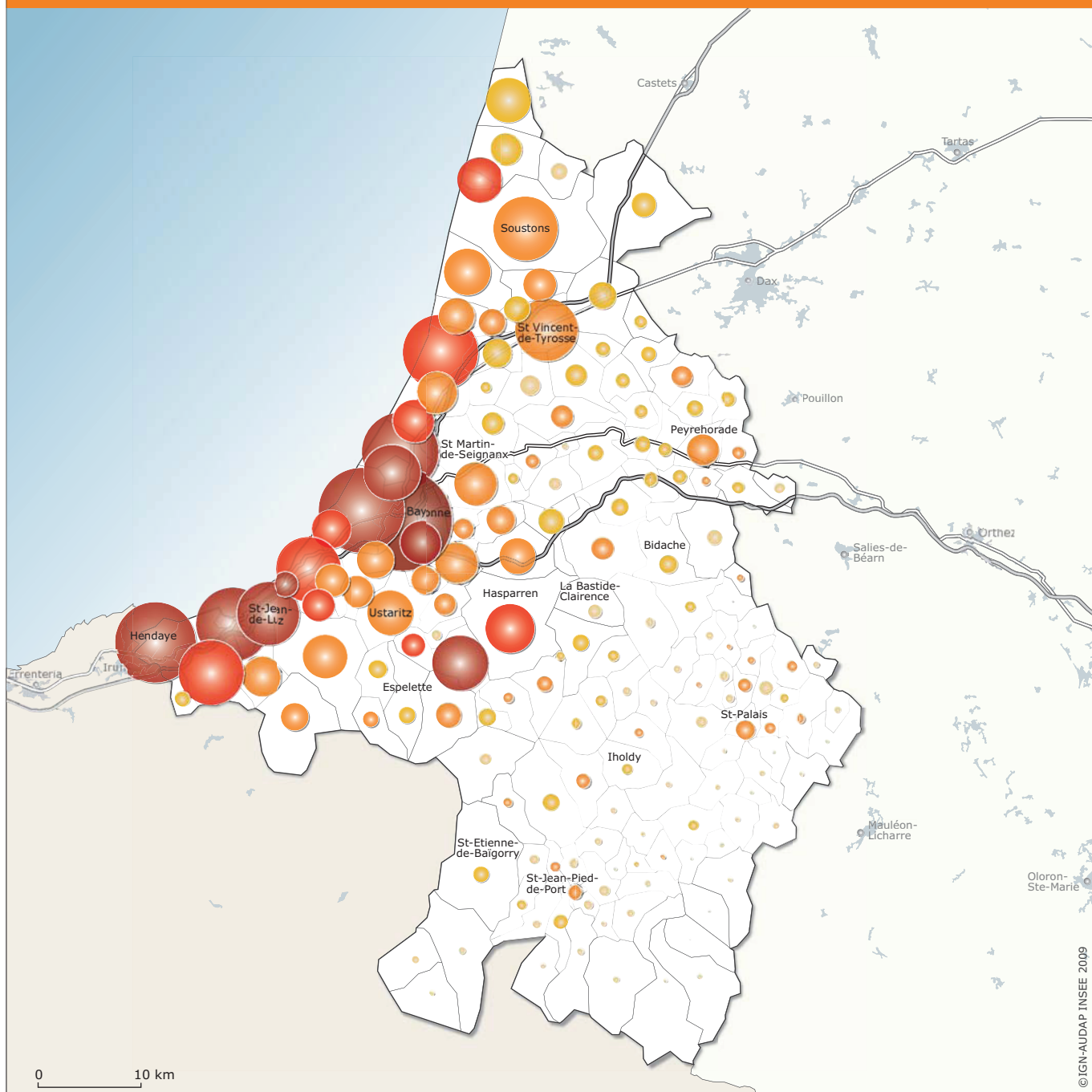
L'essentiel de la construction neuve se concentre dans le cœur urbain (21,8 %), le littoral sud (19,2 %), puis le littoral nord (17,1 %). L'effort de construction est sensiblement identique dans la première couronne et dans les pôles d'emploi ruraux (proche de 10 %).

L'effort de construction est également réparti entre l'individuel et le collectif. Mais de fortes disparités existent entre les espaces. En raison de la diffusion de la construction dans le territoire, notamment dans les espaces rurbains et ruraux, la part de la construction individuelle est majoritaire depuis 2004.

Le littoral basque est dans une dynamique de construction sur un modèle urbain plus compact, la part du collectif est de 80 % dans le cœur urbain et de 74 % dans le littoral sud, alors que la construction de logements individuels est encore majoritaire pour le littoral nord, landais (56 %).

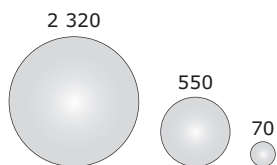
La part du collectif dans les pôles d'emploi ruraux (44 %) est supérieure à celle de la première couronne (37 %), témoignant du maintien d'une certaine densité dans les bourgs, au détriment d'un modèle de développement pavillonnaire dans les espaces périurbains.

Logements commencés et part du collectif entre 1999 et 2006

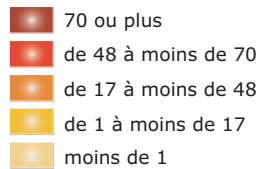


© IGN-AUDAP INSEE 2009

Nombre de logements commencés



Part du collectif parmi les logements commencés (en %)



Source : DRE, Sitadel 2008

Habitat

3 - Les transactions de logements

► De 2000 à 2008, 38 200 transactions de logements :

- 69 % sont des appartements, 31 % des maisons ;
- 72 % sont dans l'ancien (logement de cinq ans ou plus), 28 % dans le neuf.
- 40 % des transactions ont été réalisées à Anglet, Bayonne, Biarritz et Hendaye (plus de 4 500 pour les trois premières et plus de 3 000 pour la dernière).

Nombre de pièces par type de biens

| | Maisons | | Appartements | |
|------------------|----------------------------------|---------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| | Ventes entre 2006 et 2008 (en %) | Parc total en 2006 (en %) | Ventes entre 2006 et 2008 (en %) | Parc total en 2006 (en %) |
| 1 pièce | 0,3 | 0,2 | 12,5 | 8,4 |
| 2 pièces | 2,6 | 1,4 | 34,8 | 25,5 |
| 3 pièces | 11,9 | 9,2 | 33,2 | 34,8 |
| 4 pièces | 28,9 | 26,6 | 15,1 | 21,4 |
| 5 pièces | 26,0 | 29,8 | 3,3 | 7,5 |
| 6 pièces ou plus | 30,3 | 32,8 | 1,1 | 2,4 |
| Total | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Sources : Insee, Recensement de la population 2006 ; Notaires de France, Perval 2008

Selon le type de biens (maison ou appartement) ou leur taille, les mutations ne se font pas avec la même intensité : les petits logements (appartements de une ou deux pièces) changent plus souvent de propriétaires. Ainsi 47 % des mutations d'appartements concernent des biens d'une à deux pièces, alors qu'ils ne représentent que 34 % du parc total de logements.

Un ralentissement du marché immobilier surtout visible dans les espaces traditionnellement dynamiques

Le marché de l'immobilier ralentit. Alors qu'au début des années 2000, le nombre de transactions au sein du territoire (appartements et maisons) dépassait les 5 000 ventes annuelles, l'année 2008 marque une baisse de 20 %.

Ce ralentissement, corollaire local d'une crise immobilière nationale, n'est pas uniforme : **les espaces rurbains ou ruraux sont les moins concernés.**

Si naturellement les espaces littoraux (cœur urbain, littoral nord et sud) connaissent le plus de mutations, la crise a touché significativement le littoral sud, avec une baisse sensible des mutations, alors que le littoral nord a encore connu une hausse en 2008.

► Qui achète sur le territoire ?

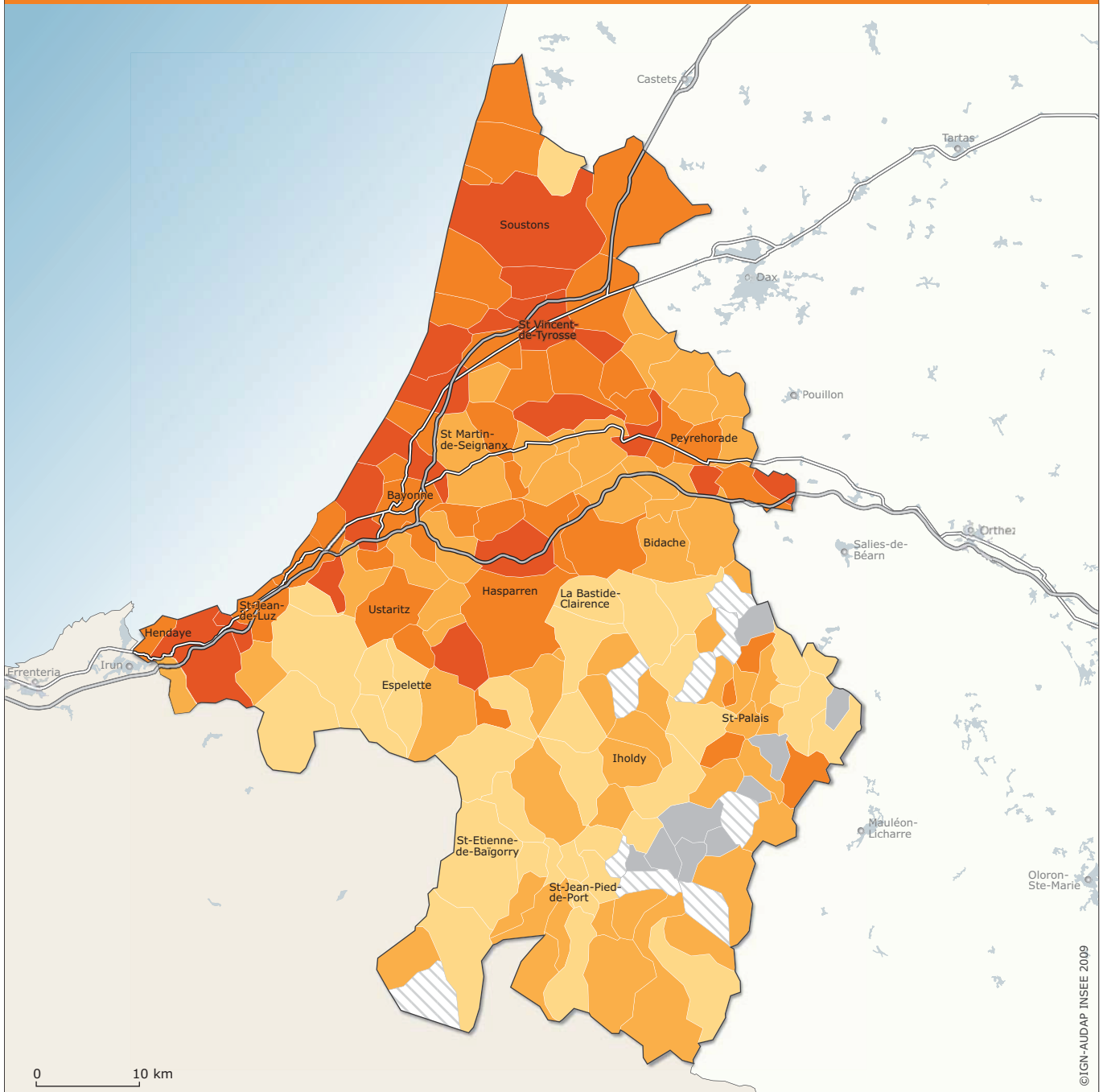
Un marché immobilier essentiellement porté par les particuliers (seulement 7 % des transactions sont réalisées par des professionnels).

Des coûts du foncier discriminants qui ne permettent pas toujours aux primo-accédants jeunes d'acheter : dans les espaces les plus éloignés (première couronne, rurbain ou rural) les acquéreurs sont plus jeunes que dans le cœur urbain.

Un marché immobilier très contrasté : la provenance des acquéreurs va du « très local » (35 % habitaient déjà l'EPCI), au national* (25 %) voire international (9 %). Les trois quarts des acquéreurs étrangers sont des Espagnols. Ces derniers se sont majoritairement installés dans la Communauté de communes du Sud Pays basque (65 %).

*Nota : National à l'exception du reste des départements des Pyrénées-Atlantiques et des Landes

Part des transactions immobilières enregistrées entre 2006 et 2008



Nombre de transactions immobilières de 2006 à 2008
dans le parc total de logements en 2006 (en %)

- 7 ou plus
- de 4 à moins de 7
- de 2 à moins de 4
- moins de 2
- aucune transaction
- secret statistique

Sources : Notaires de France, Perval 2008 ;
Insee, Recensement de la population 2006

Habitat

4 - Les valeurs immobilières

► Sur le territoire, en moyenne en 2008 :

- Un appartement de 3 pièces se vendait autour de 204 000 €*, (soit 3 320 €/m²) dans le neuf et de 205 500 €, (soit 3 270 €/m²) dans l'ancien. Les écarts avec les valeurs immobilières moyennes observées au niveau régional oscillent entre 15 500 € (+ 8 %) dans le neuf et 39 000 € (+ 23 %) dans l'ancien. Comparés à l'Aquitaine, les prix au m² sont 11 % plus élevés dans le neuf et 28 % plus élevés dans l'ancien.
- Les écarts de prix (en €/m²) entre le marché du neuf et l'ancien sont relativement faibles (moins de 2 points) alors qu'au niveau régional ceux-ci atteignent 27 points.
- Une maison de 5 pièces se vendait 328 460 € contre 222 600 € en Aquitaine**.

*Nota : Les valeurs immobilières correspondent au montant moyen des transactions réalisées (volume global) tandis que la notion de prix intègre la superficie des biens (euros au m²).

**Nota : La distinction entre marché du neuf et de l'ancien n'est pas pertinente sur ce type de biens faute d'un nombre de transactions significatif.

Au sein du territoire, la localisation d'un bien immobilier engendre une variation du simple au quadruple du prix de vente.

Les prix de vente les plus élevés sont observés dans l'ensemble du littoral (y compris le cœur urbain), avec pour autant d'importantes variations entre la partie sud et la partie nord. **Le littoral sud est l'espace où les prix enregistrés sont les plus élevés** : ils dépassent de 30 à 40 % ceux pratiqués dans le nord. Ciboure, Saint-Jean-de-Luz, Bidart et Biarritz se démarquent par des niveaux de prix encore supérieurs (environ 20 %) à ceux des communes voisines.

Les communes de la première couronne et du rurbain « subissent » les effets de la proximité de territoires à forte aménité. Les niveaux de prix avoisinent ceux observés à Bayonne ou dans le littoral nord, 10 à 20 % en deçà. La pression immobilière s'avère plus marquée dans l'arrière pays du littoral sud.

Vers l'intérieur du territoire, les prix sont trois à quatre fois inférieurs à ceux pratiqués dans le littoral avec quelques rares exceptions comme Saint-Jean-Pied-de-Port et Saint-Étienne-de-Baigorry qui bénéficient d'un certain engouement.

*Nota : L'analyse économétrique réalisée par ATEMHA sur les valeurs immobilières observées dans l'ensemble des Pyrénées-Atlantiques et le sud des Landes entre 2000 et 2008 permet de dégager une hiérarchie spatiale des prix déflatée des caractéristiques intrinsèques des logements vendus. Cette approche permet de mettre en évidence l'incidence de la localisation des logements dans la formation des prix (méthodologie en annexe).

Les communes aux valeurs immobilières les plus élevées en 2007-2008*

| Appartements | | | Maisons | | |
|----------------|---------------|------------------------|-----------------------|---------------|------------------------|
| Commune | Montant moyen | Nombre de biens vendus | Commune | Montant moyen | Nombre de biens vendus |
| Bassussarry | 225 080 | 6 | Arbonne | 482 850 | 15 |
| Urrugne | 212 380 | 107 | Arcangues | 480 520 | 13 |
| St-Jean-de-Luz | 208 140 | 239 | Bassussarry | 474 920 | 17 |
| Biarritz | 206 220 | 571 | Ascain | 467 560 | 14 |
| Ciboure | 197 690 | 213 | Soorts-Hossegor | 447 860 | 62 |
| Hendaye | 196 650 | 306 | Urrugne | 425 870 | 25 |
| Bidart | 193 440 | 74 | Biarritz | 422 960 | 127 |
| Sare | 193 400 | 5 | Saint-Pée-sur-Nivelle | 417 460 | 13 |
| Anglet | 192 230 | 746 | Jatxou | 412 440 | 6 |
| Ondres | 189 870 | 31 | Hendaye | 411 820 | 39 |

Source : Notaires de France, Perval 2008

*Nota : Ce palmarès est tributaire de la structure des logements vendus (taille/niveau de confort), la comparaison incorpore les caractéristiques des biens vendus.

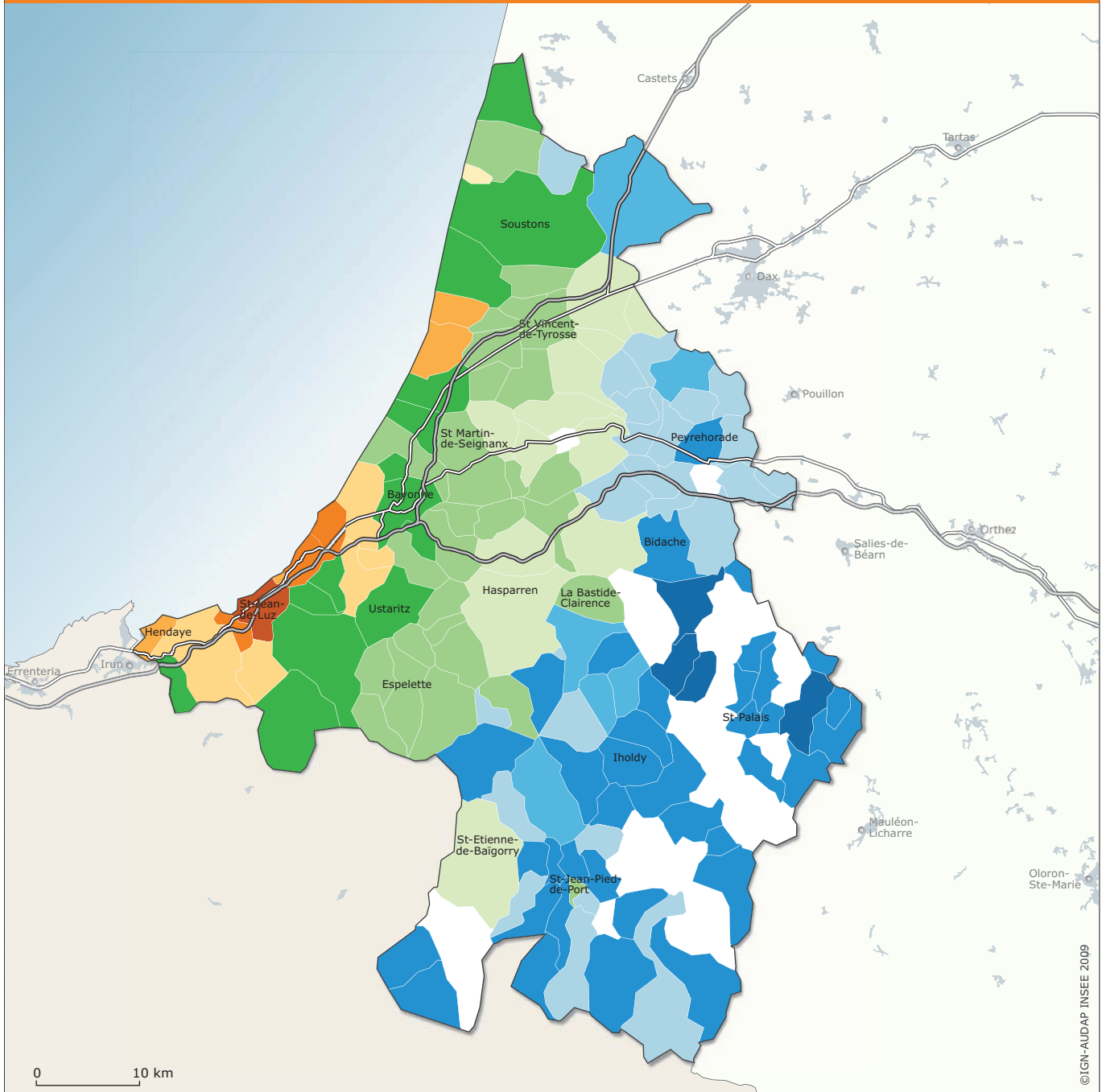
Le coût du foncier (terrain) en nette augmentation

La rareté et l'exiguïté des terrains en cœur urbain et en zones littorales (sud et nord) augmentent la pression foncière sur le territoire. Les prix varient de 350 € le m² dans la Communauté d'agglomération Bayonne-Anglet-Biarritz à moins de 30 € le m² dans les intercommunalités de Basse Navarre (Iholdi-Oztibarre et Amikuze).

Les prix des terrains vendus dans les Communautés de communes du Pays d'Orthe et celle d'Iholdi Oztibarre ont plus que doublé entre 2004 et 2008.

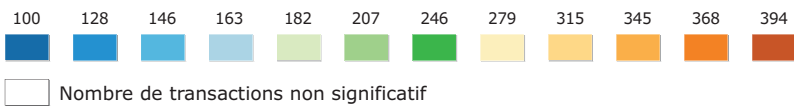
Faute de disponibilités foncières à des prix modérés, les espaces situés en cœur urbain ou littoraux ne permettent plus aux primo-accédants, notamment les jeunes couples, d'acquiescer un bien. Ceux-ci se voient alors « contraints » de s'éloigner du cœur urbain et des pôles d'emplois pour réaliser leurs projets d'acquisition, **augmentant ainsi l'étalement urbain, le mitage et les déplacements.**

Les zones de prix



©IGN-AUDAP INSEE 2009

Hiérarchie spatiale des prix (en indice base 100)



Source : Notaires de France, Perval 2000 à 2008
 Exploitation : Atemha
 Note de lecture : la variation de l'indice spatial montre l'écart des valeurs des logements lorsqu'on compare des logements de caractéristiques internes similaires localisés dans des zones différentes. Selon qu'il est acquis dans telle ou telle zone, les prix pour un même logement varient du simple au quadruple : à Saint-Jean-de-Luz les prix pratiqués sont quatre fois supérieurs à ceux observés dans certaines communes de la Communauté de communes d'Amikuze.

Habitat

5 - Les résidences secondaires

- ▶ 26 % des logements sont des résidences secondaires contre 12 % en Aquitaine.
- ▶ Près de 30 % des résidences secondaires de l'Aquitaine sont dans le territoire (alors que le parc total de logements représente 13 % des logements aquitains).

En l'espace d'une quarantaine d'années, le nombre de résidences secondaires a triplé sur le territoire (et « seulement » doublé sur l'ensemble de l'Aquitaine) confirmant **la forte attractivité touristique et l'importance de l'économie présentielle.**

Le littoral (nord et sud) est l'espace où les taux de résidences secondaires sont les plus élevés. L'évolution 1968-2006 a conforté ces espaces à forte aménité dans leur vocation touristique : le littoral nord a quintuplé son parc de résidences secondaires, le littoral sud l'a presque quadruplé.

Le rural, bien que présentant un taux de résidences secondaires nettement plus faible, a connu sur cette période une croissance comparable à celle du littoral sud.

Les résidences secondaires sont moins nombreuses en première couronne, dans l'espace rurbain et les pôles d'emploi ruraux (entre 6 et 11 %). Ces espaces sont spécialisés dans l'accueil de population sédentaire.

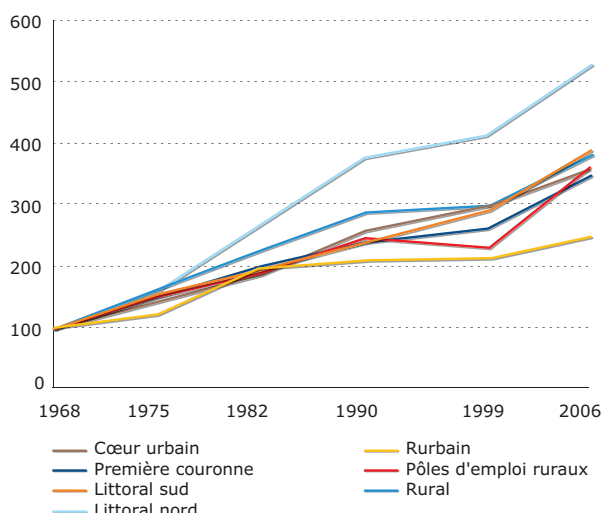
Le cœur urbain est à la fois un espace de vie à l'année et un espace touristique. Néanmoins, son attractivité est telle, et la pression immobilière si forte, que le marché écarte une partie des ménages actifs des communes du littoral et du cœur urbain.

Les résidences secondaires sont plutôt des appartements dans le littoral sud et le cœur urbain (77 % des résidences secondaires) et des maisons individuelles dans les espaces ruraux et périurbains (72 %).

Le parc est équilibré, entre appartements et maisons dans le littoral nord et les pôles d'emploi ruraux.

Le parc de résidences secondaires est globalement ancien (43 % a été construit avant 1975).

Évolution du nombre de résidences secondaires entre 1999 et 2006 (indice base 100 en 1968)



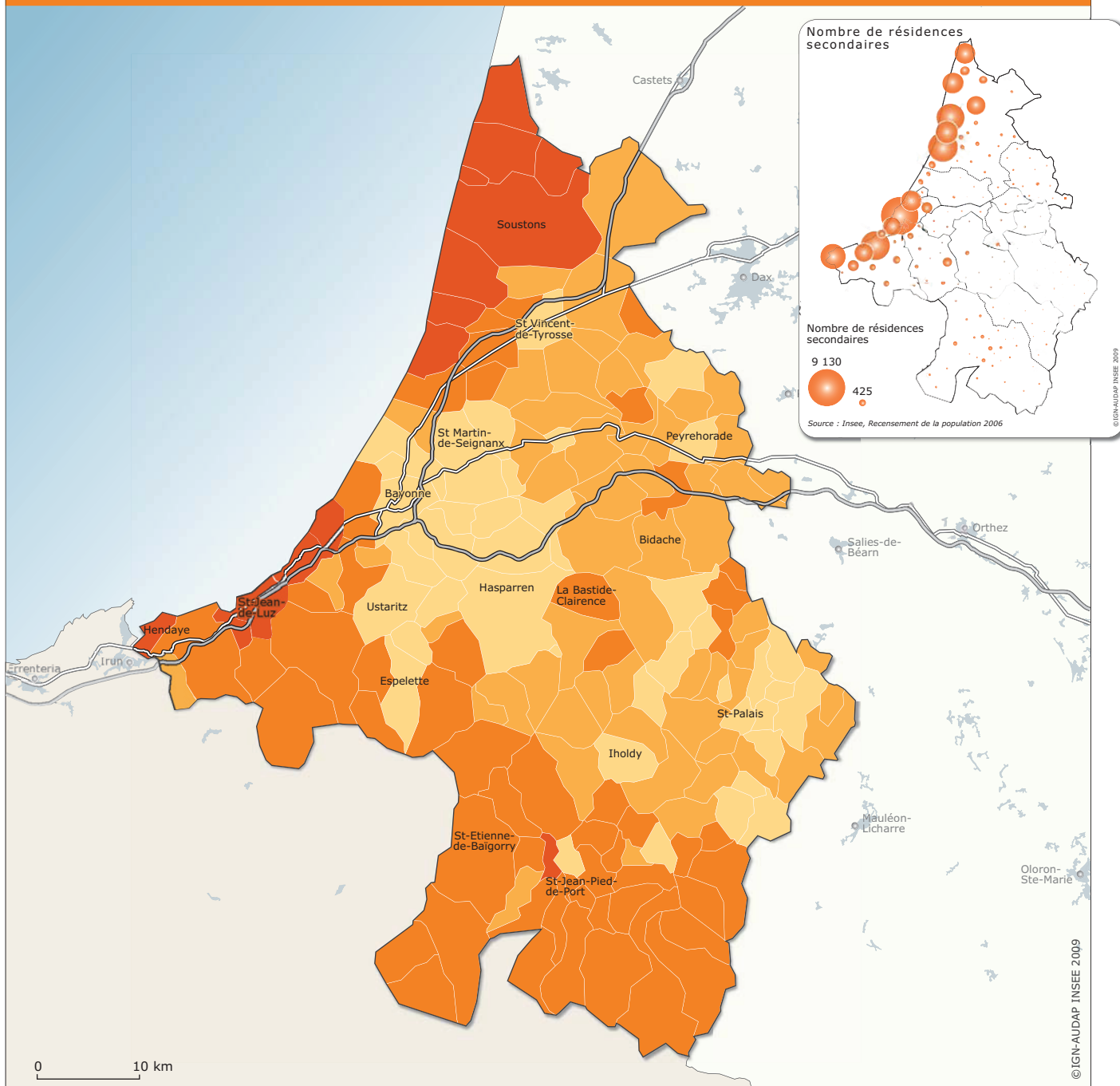
Source : Insee, RP 1968 à RP 2006

Part des résidences secondaires et évolution entre 1999 et 2006

| | Nombre de résidences secondaires en 2006 | Part des résidences secondaires dans le parc total de logements (en %) | Évolution entre 1999 et 2006 (en %) |
|---------------------------|--|--|-------------------------------------|
| Cœur urbain | 13 020 | 16,6 | 26,9 |
| 1 ^{ère} couronne | 710 | 6,0 | 36,4 |
| Littoral sud | 15 390 | 39,2 | 34,0 |
| Littoral nord | 23 350 | 59,7 | 27,7 |
| Rurbain | 1 470 | 10,5 | 19,3 |
| Pôles d'emploi ruraux | 1 540 | 10,1 | 74,9 |
| Rural | 3 190 | 12,6 | 32,3 |
| Ensemble | 58 670 | 26,3 | 30,2 |
| Aquitaine | 194 300 | 11,7 | 18,1 |

Source : Insee, RP1999 et RP2006

Part des résidences secondaires



Part des résidences secondaires dans le parc total de logements (en %)

- 37 ou plus
- de 12 à moins de 37
- de 6 à moins de 12
- moins de 6

Source : Insee, Recensement de la population 2006

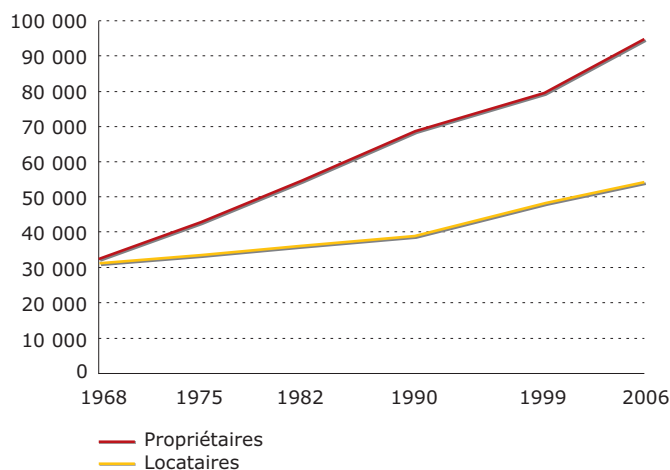
Habitat

6 - Le statut d'occupation des résidences principales

- ▶ Parmi les 155 450 ménages,
 - 95 220 propriétaires occupants (64 % des résidences principales en 2006, même proportion au niveau aquitain),
 - 41 630 locataires dans le parc privé,
 - 12 710 locataires HLM,
 - 5 890 logés gratuitement.

- ▶ Les locataires du secteur privé sont le plus souvent des petits ménages. 65 % des ménages propriétaires ou locataires HLM comptent au maximum 2 personnes tandis que dans le secteur locatif privé, cette proportion dépasse 75 %.

Évolution du statut d'occupation entre 1968 et 2006



Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation

| | Propriétaire (en %) | Locataire (parc privé) (en %) | Locataire (HLM) (en %) | Logé gratuitement (en %) |
|---------------------------|---------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Cœur urbain | 50,2 | 33,3 | 13,2 | 3,3 |
| 1 ^{ère} couronne | 79,7 | 13,3 | 3,5 | 3,5 |
| Littoral sud | 61,9 | 24,5 | 9,5 | 4,1 |
| Littoral nord | 67,2 | 24,2 | 4,0 | 4,6 |
| Rurbain | 71,7 | 20,5 | 3,3 | 4,5 |
| Pôles d'emploi ruraux | 60,4 | 30,2 | 5,5 | 3,9 |
| Rural | 74,6 | 19,8 | 1,4 | 4,2 |
| Ensemble | 61,3 | 26,8 | 8,2 | 3,8 |
| Aquitaine | 60,2 | 27,1 | 9,5 | 3,2 |

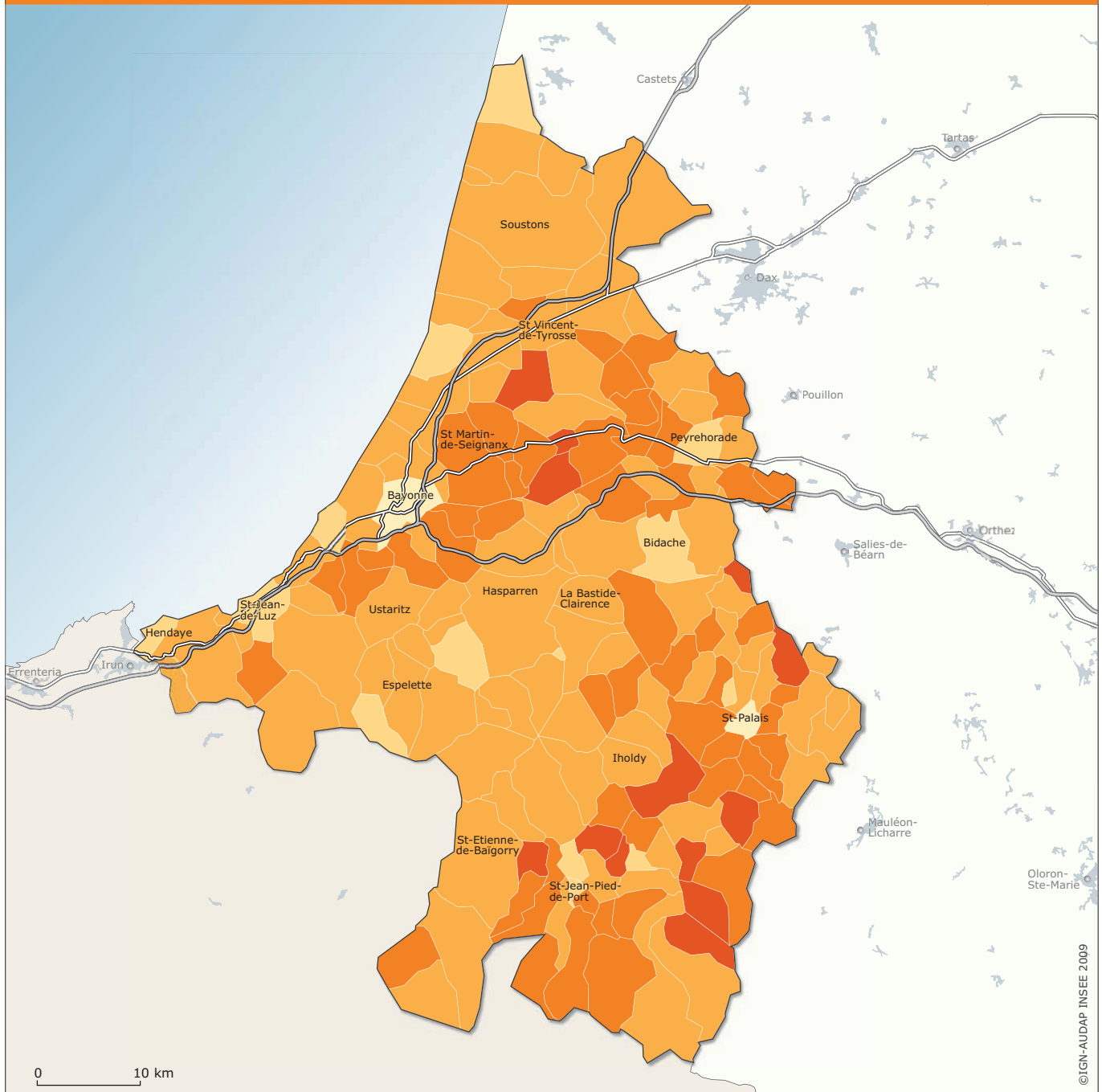
Source : Insee, Recensement de la population 2006

L'accession à la propriété progresse. Le locatif perd du terrain.

Alors qu'en 1968, les locataires étaient aussi nombreux que les propriétaires occupants, le rapport est en 2006 d'un locataire pour deux propriétaires.

Selon les espaces, la diversité de l'offre varie : dans les espaces les plus urbains (cœur urbain et littoral sud), il existe une certaine mixité liée notamment à la présence de locatif social.

Part des propriétaires occupants



Part des propriétaires occupants dans l'ensemble des ménages (en %)

- 85 ou plus
- de 77 à moins de 85
- de 61 à moins de 77
- de 50 à moins de 61
- moins de 50

Source : Insee, Recensement de la population 2006

Habitat

7- Le secteur privé

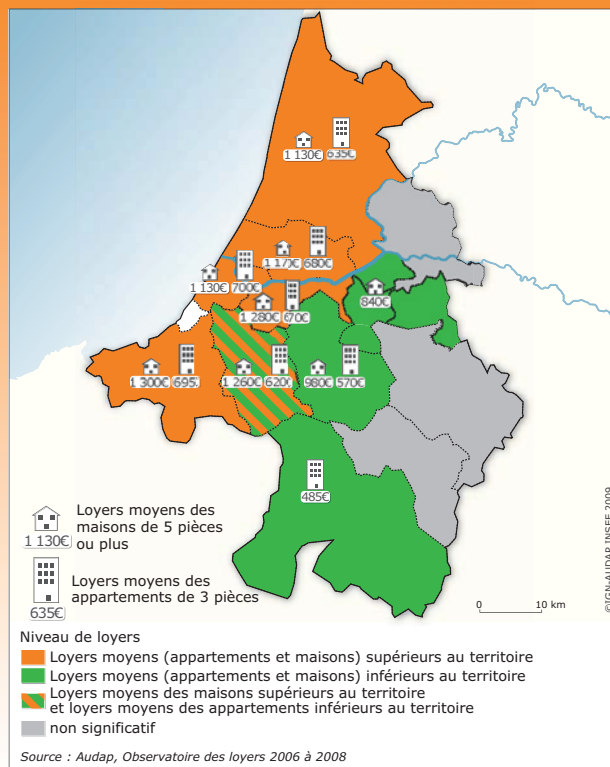
- ▶ 136 850 logements dans le parc privé (88 % des résidences principales), dont 59 % des maisons.
- ▶ 41 630 ménages résidant dans le parc privé sont locataires de leur logement (30 %) : les trois quarts dans un appartement (contre 60 % en Aquitaine).
- ▶ 95 220 ménages sont propriétaires de leur logement, les trois quarts vivent dans une maison.
- ▶ **Une offre locative privée assez restreinte** (30,4 %) mais plus importante qu'en Aquitaine, (27,1 %) et **spécialisée** (46,6 % sont des logements de petite taille contre 30,3 % en Aquitaine)
- ▶ **Près d'un tiers des ménages** résidant dans le parc privé **n'habitaient pas leur logement** cinq ans auparavant (même proportion en Aquitaine). Dans le parc locatif cette proportion atteint 58 %, signe que ce parc joue un rôle essentiel d'accueil, ou d'ajustement pour les ménages, mais qu'il ne répond pas pour autant durablement aux attentes et besoins des ménages.
- ▶ **Un parc privé relativement ancien, mais plus récent que pour le reste de l'Aquitaine** : 36 940 logements du parc privé ont été construits avant 1949 (27 % contre 34,7 % en Aquitaine).

L'accession aidée à la propriété (Prêt à Taux Zéro) concerne un ménage sur trois en 2008.

Les conditions de financements attractives entre 2004 et 2008 (offre abondante de crédits, taux d'intérêt modérés, allongement de la durée des prêts), conjuguées aux politiques publiques dédiées à l'accession sociale favorisent les projets d'acquisition d'une clientèle jeune, aux revenus intermédiaires.

Sur le territoire, ces différents dispositifs d'aide à l'accession à la propriété ont contribué à la mutation accélérée de nombreuses communes et à leur développement en archipel : la majeure partie des PTZ accordés l'a été pour des projets d'acquisition de maisons individuelles neuves.

Loyers moyens des maisons de 5 pièces ou plus et des appartements de 3 pièces



Des niveaux de loyers fortement tributaires de la proximité littorale

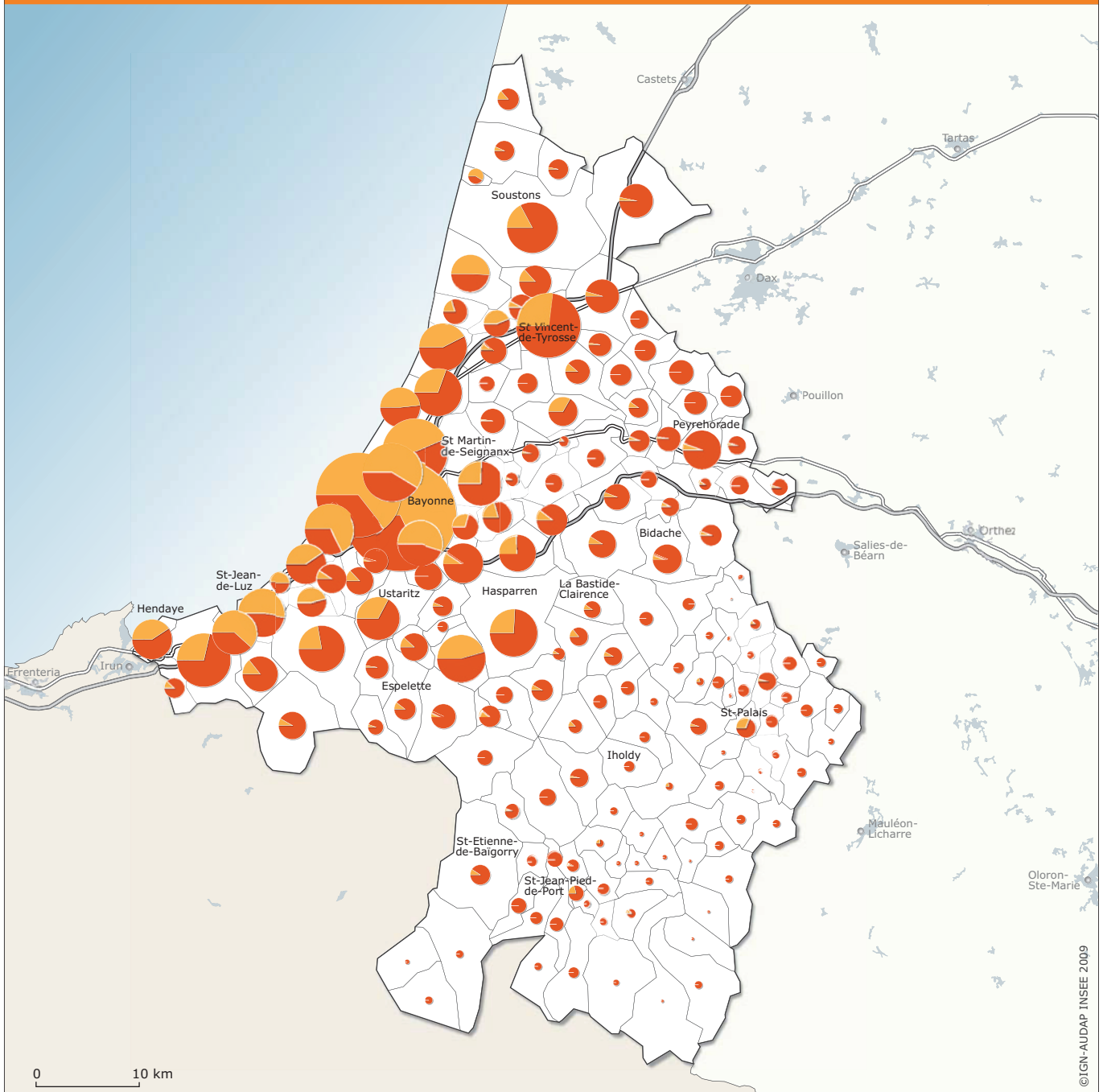
Plus l'on s'éloigne du littoral moins les loyers sont élevés. Le cœur urbain affiche les loyers les plus élevés du territoire (en moyenne 1 330 € pour une maison de 5 pièces ou plus et 700 € pour un appartement de 3 pièces). Les territoires limitrophes au cœur urbain présentent des loyers similaires.

Entre choix et contraintes

L'insuffisance et la faible fluidité du parc locatif public, ainsi que la rareté et la cherté de l'offre de logements privés contraignent les ménages à habiter en dehors du cœur urbain. En s'éloignant du littoral, mais aussi des pôles d'emplois, les ménages trouvent certes des logements mieux adaptés à leurs besoins et plus accessibles à leurs moyens, mais ces « choix » pèsent sur le fonctionnement du territoire, son environnement et la qualité de vie de ses habitants.

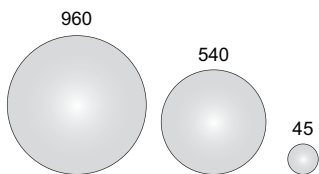
Les difficultés de circulation sont l'une des conséquences exacerbées de cette évolution du territoire.

Nombre de prêts à taux zéro



©IGN-AUDAP INSEE 2009

Nombre de prêts à taux zéro accordés entre 2000 et 2008



Logements collectifs
Logements individuels

Source : DRE, PTZ 2000 à 2008

Habitat

8- Le logement social public

- ▶ 13 800 logements sociaux en 2008 :
 - 1 680 logements individuels
 - 12 120 logements collectifs
- ▶ Malgré une augmentation importante du nombre de logements sociaux : + 2 000 en 8 ans (soit une évolution de 17 %), **le parc demeure insuffisant au regard de la faiblesse des taux de vacance et de rotation**. Les logements sociaux représentent 9 % des résidences principales dans le territoire (10 % en Aquitaine et 16 % au niveau national).
- ▶ **Un parc de logements sociaux saturé** qui ne permet pas ou peu la réalisation des trajectoires résidentielles : le niveau de vacance y est très faible (0,7 % contre 1,6 % en Aquitaine) ainsi que le taux de rotation (7 % contre 12,2 %).
- ▶ 70 % des logements sociaux sont de taille moyenne (3 ou 4 pièces), 23 % de petite taille et seuls 7 % sont de grands logements (5 pièces ou plus).
- ▶ Le parc locatif public est réparti entre des OPAC/OPHLM (Office Public d'Aménagement et de Construction et l'Office Public de l'Habitat à Loyer Modéré, pour environ 8 600 logements) et des ESH (Entreprises Sociales pour l'Habitat, pour quelque 5 200 logements).

L'article 55 de la **loi SRU** (Solidarité et Renouvellement Urbain) impose un taux de 20 % de logements sociaux locatifs par rapport au nombre de résidences principales aux communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants et comprenant une commune de plus de 15 000 habitants.

Sur le territoire, le déficit global de logements sociaux s'élève à 6 270. Douze communes sont concernées (deux dans les Landes et dix dans les Pyrénées-Atlantiques).

Répartition du parc de logements sociaux et mises en service récentes

| | Total 2008 | Part Individuel 2008 (en %) | Part Collectif 2008 (en %) | Mises en service 2000-2007 | |
|---------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------|
| | | | | Nombre | Part (en %) |
| Cœur urbain | 8 380 | 5,4 | 94,6 | 740 | 34 |
| 1 ^{ère} couronne | 510 | 18,6 | 81,4 | 330 | 15 |
| Littoral sud | 2 630 | 6,3 | 93,7 | 370 | 17 |
| Littoral nord | 740 | 36,7 | 63,3 | 180 | 8 |
| Rurbain | 500 | 38,0 | 62,0 | 280 | 13 |
| Pôles d'emploi ruraux | 800 | 47,2 | 52,8 | 160 | 8 |
| Rural | 250 | 54,0 | 46,0 | 100 | 5 |
| Ensemble | 13 810 | 12,2 | 87,8 | 2160 | 100 |
| Aquitaine | 136 600 | 22,7 | 77,3 | 19 985 | |

Source : DRE Aquitaine, Enquête Parc locatif social au 01/01/2008

Nombre de logements sociaux en 2008



©IGN-AUDAP INSEE 2009

Nombre de logements sociaux



Source : DRE Aquitaine, Enquête Parc locatif social au 01/01/2008