



Habitants Habitat

54 Habitants

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

68 Logement - Habitat

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



Habitants

1- La population active

► 155 440 résidents âgés de 15 à 64 ans

Taux d'activité par tranche d'âge

	Population résidente (15 à 64 ans)	Taux d'activité (%)			
		15-24 ans	25-54 ans	55-64 ans	Ensemble
Cœur urbain	90 050	35,3	87,5	41,9	67,3
1 ^{re} couronne	38 430	33,9	91,1	40,9	71,8
2 ^{de} couronne	26 960	41,3	91,5	42,5	75,3
Ensemble	155 440	35,8	89,2	41,7	69,8
Aquitaine	1 996 840	41,3	89,3	39,7	71,0

Source : Insee, Recensement de la population 2006

Le taux d'activité (69,8 %) est identique à celui du territoire de référence malgré une proportion plus importante d'étudiants pour le Grand Pau. Le territoire comporte une proportion de chômeurs légèrement plus faible.

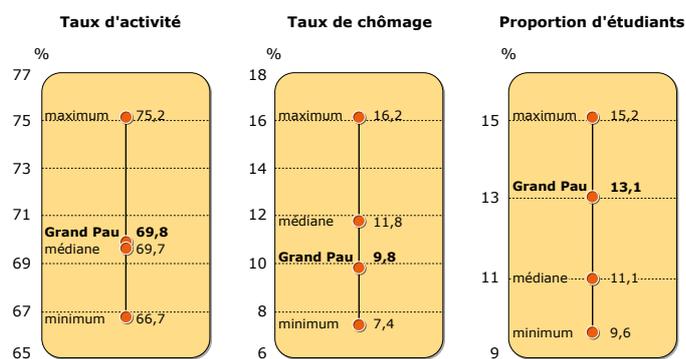
Ce taux est aussi très proche de celui de l'Aquitaine. Cependant, la situation est très contrastée suivant les classes d'âge. Les jeunes de moins de 25 ans sont moins souvent actifs que leurs homologues régionaux. Cette particularité du territoire est à mettre en lien avec la forte proportion d'étudiants qui bénéficient d'une offre importante et diversifiée de formations supérieures.

À l'inverse, les personnes âgées de 55 à 64 ans sont plus souvent actives, ce qui est vrai aussi par rapport au territoire de référence (trois points de plus) et exercent plus souvent une activité professionnelle. Cela explique en partie la moindre proportion de retraités parmi la population du territoire.

Le taux d'activité n'est pas uniforme géographiquement. Les jeunes de moins de 25 ans habitant dans la seconde couronne sont souvent actifs, tout autant qu'au niveau régional. Cette forte activité est principalement le fait des hommes. La moitié d'entre eux sont actifs contre moins d'un tiers des jeunes femmes. Celles-ci sont plus souvent étudiantes que les jeunes hommes.

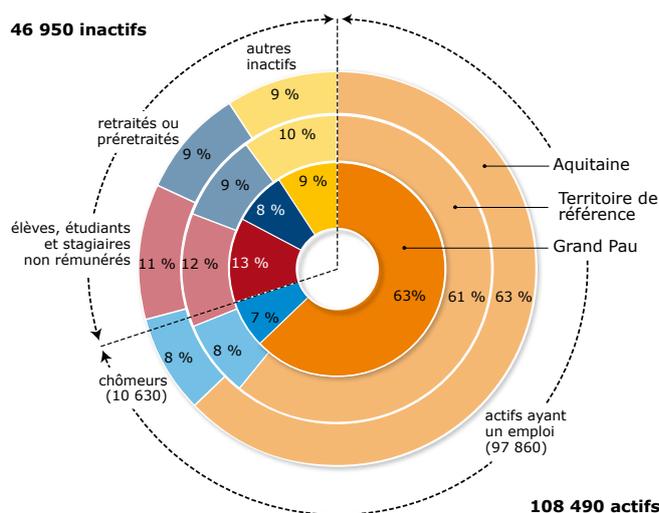
Par ailleurs, à l'instar de la plupart des villes-centres des aires urbaines du territoire de référence, la commune de Pau se caractérise par un taux d'activité relativement faible pour les 25-54 ans (85,5 %).

Positionnement du Grand Pau vis-à-vis du territoire de référence



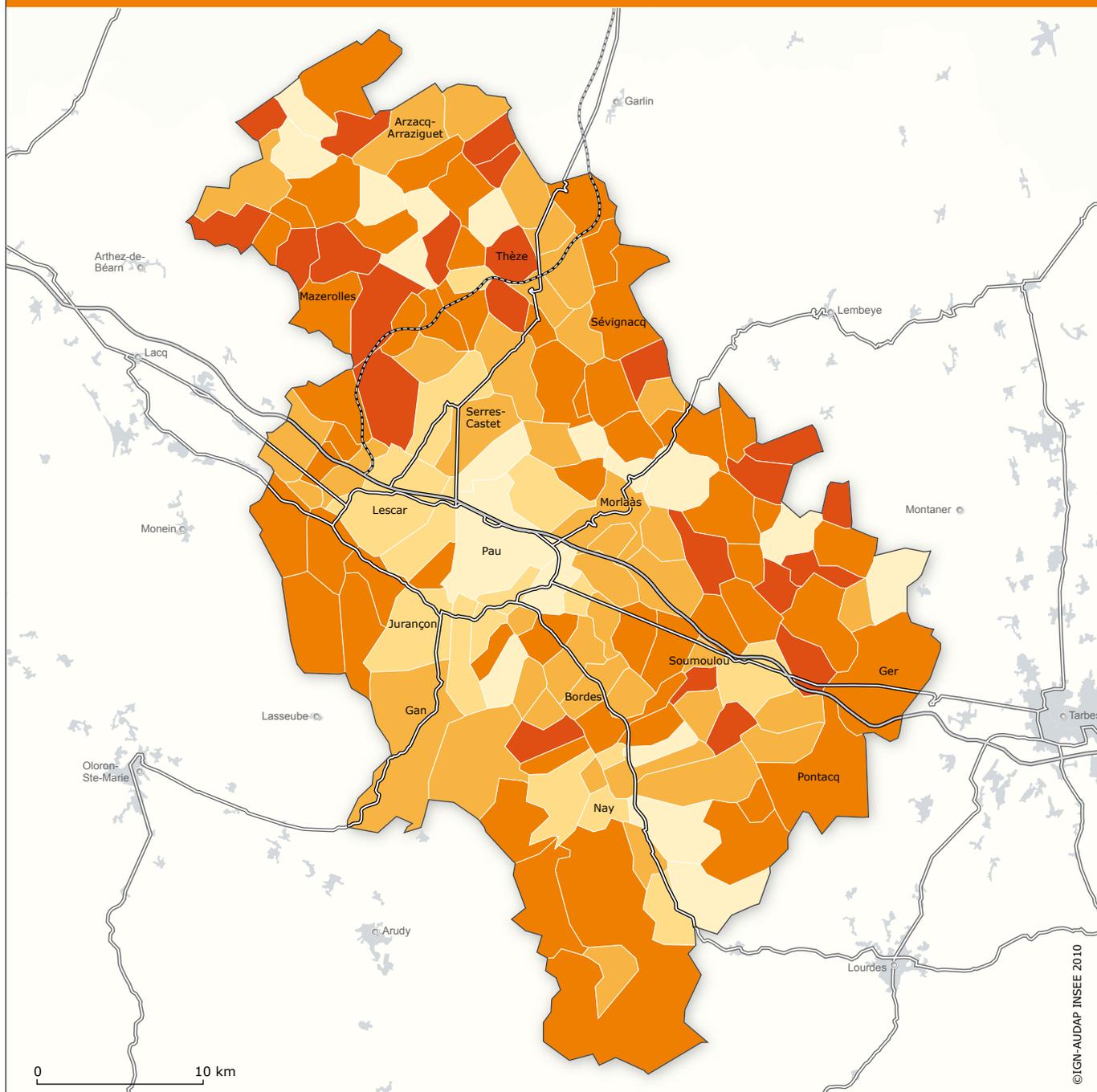
Source : Insee, Recensement de la population 2006
Champ : population de 15 à 64 ans

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



Source : Insee, Recensement de la population 2006

Taux d'activité



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

- 80 ou plus
- de 74 à moins de 80
- de 71 à moins de 74
- de 69 à moins de 71
- moins de 69

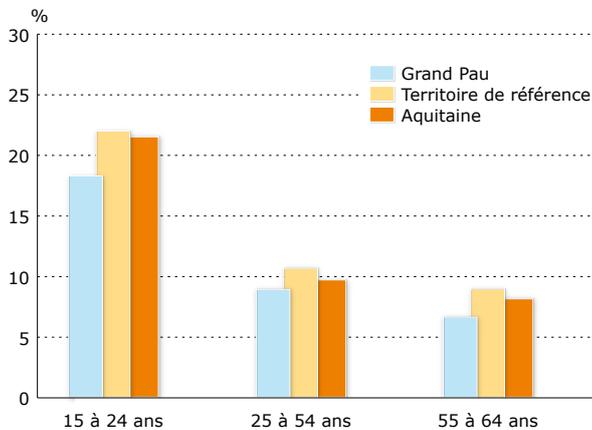
Source : Insee, Recensement de la population 2006

Habitants

2- Le chômage

- ▶ 9,8 % des actifs de 15 à 64 ans se déclarent chômeurs, niveau inférieur à la moyenne aquitaine (10,9 %).
- ▶ Parmi les 10 630 chômeurs :
 - 56,7 % sont des femmes ;
 - 19,7 % sont des jeunes de moins de 25 ans.

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



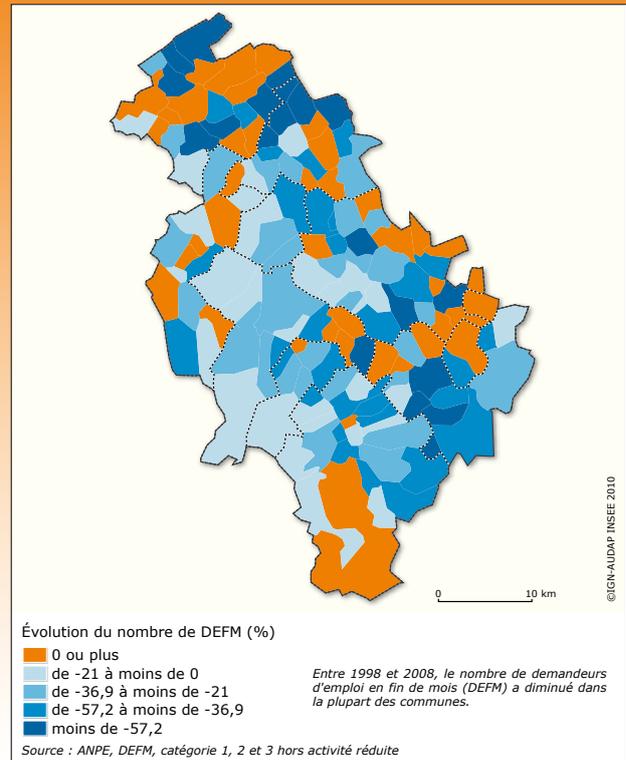
Source : Insee, Recensement de la population 2006

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

Part de chômeurs parmi les actifs (%)	Cœur urbain	1 ^{re} couronne	2 ^{de} couronne	Ensemble	Aquitaine
hommes	10,5	5,5	4,5	8,0	9,0
femmes	13,7	9,1	9,1	11,7	12,9
15-24 ans	18,8	19,2	14,7	18,3	21,5
25-54 ans	11,5	6,2	6,0	9,1	9,8
55-64 ans	7,8	6,2	4,1	6,7	8,2
Ensemble	12,0	7,2	6,6	9,8	10,9
Nombre de chômeurs	7 300	1 990	1 340	10 630	154 400

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



La situation du chômage au sein du Grand Pau est plus favorable que celle du territoire de référence (9,8 % contre 11,8 %).

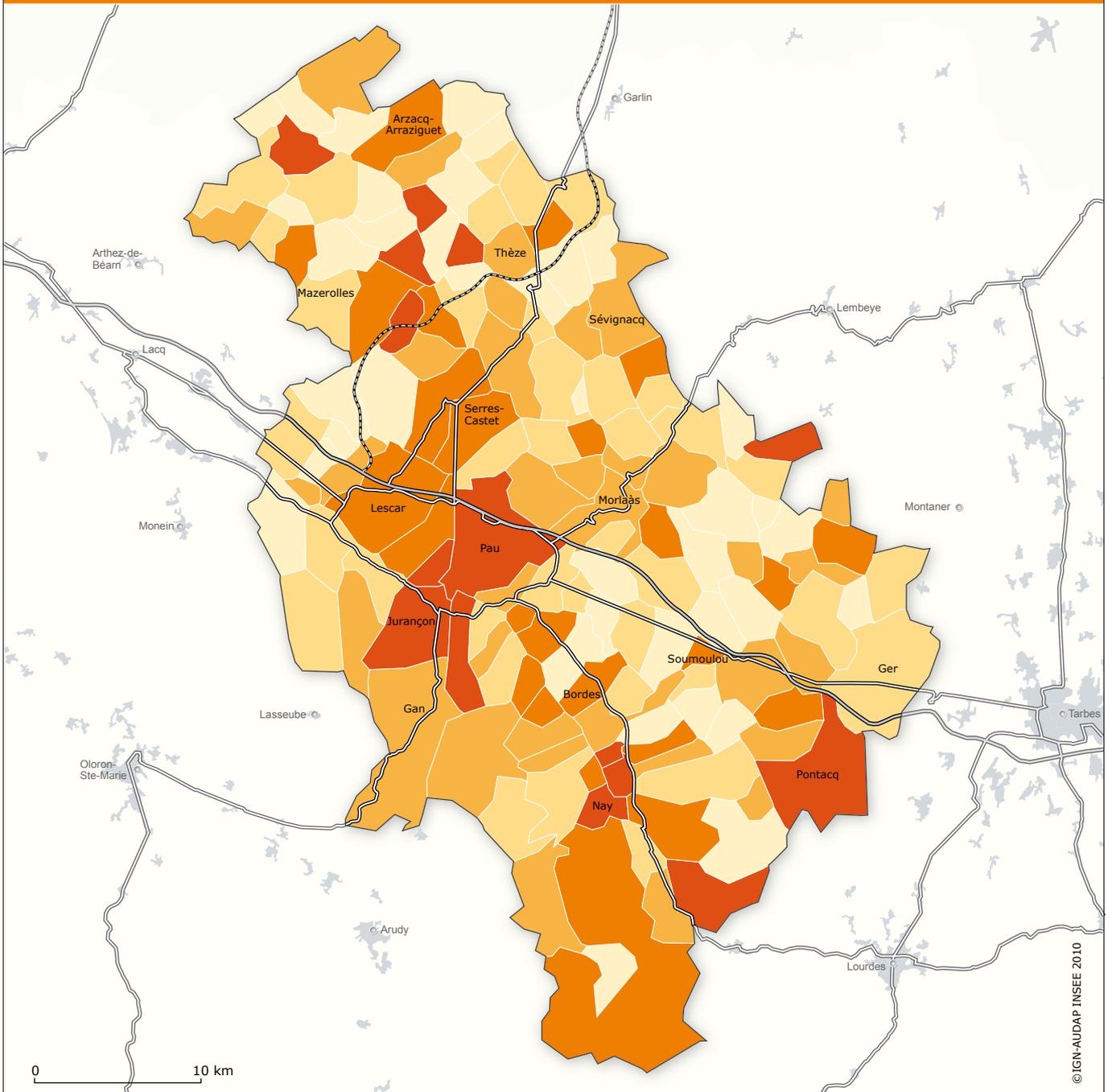
Toutes les catégories de population sont concernées. Les taux de chômage des femmes et des hommes sont inférieurs de près de deux points.

Les différentes classes d'âge connaissent toutes moins de chômage, mais à des degrés divers. La différence la plus forte concerne les 15-24 ans, les plus touchés par le chômage. Ces chômeurs représentent 18,3 % des actifs de leur classe d'âge, soit 3,5 points de moins que pour le territoire de référence. **Si les jeunes actifs sont proportionnellement moins nombreux, ils sont aussi moins souvent au chômage.**

Un phénomène d'abord urbain

Les première et seconde couronnes sont beaucoup moins touchées par le chômage (à l'exception des jeunes de 15-24 ans résidant dans la première couronne). Le cœur urbain, en revanche, est fortement concerné par ce problème, et ceci pour les hommes comme pour les femmes. **En particulier, les 25-54 ans combinent un taux d'activité assez faible avec un taux de chômage élevé.**

Taux de chômage



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

- 10 ou plus
- de 8 à moins de 10
- de 6,5 à moins de 8
- de 5 à moins de 6,5
- moins de 5

Source : Insee, Recensement de la population 2006

Habitants

3- Les catégories socioprofessionnelles

► 108 490 actifs résidants âgés de 15 à 64 ans

Les employés sont les plus nombreux (30 %). Malgré l'importance de la sphère productive, les ouvriers, catégorie très présente au niveau aquitain, n'arrivent qu'en troisième position pour le territoire. Les professions intermédiaires sont fortement représentées (26,8 %), ainsi que les cadres (14,5 %).

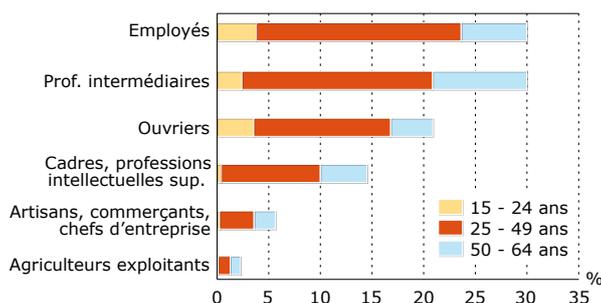
Cette structure de la population par catégorie socioprofessionnelle est caractéristique des territoires à dominante urbaine. **Elle est toutefois encore plus marquée que pour le territoire de référence, à l'exception de la proportion relativement élevée d'agriculteurs.**

Le profil social varie suivant la nature, urbaine ou rurale, des espaces.

Le cœur urbain concentre des parts de cadres et d'employés encore plus élevées que dans le reste du territoire.

En revanche, la seconde couronne présente une surreprésentation d'ouvriers et d'artisans. Les agriculteurs, de par la nature rurale même de cet espace, y sont davantage représentés qu'ailleurs.

Répartition des actifs résidants selon leur âge et leur catégorie socioprofessionnelle



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

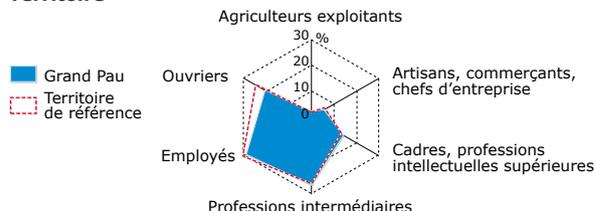
De nombreux départs à la retraite sont à prévoir pour certaines professions.

Comme en Aquitaine, un quart des actifs ont entre 50 et 64 ans, impliquant un nécessaire renouvellement des forces de travail dans les années à venir.

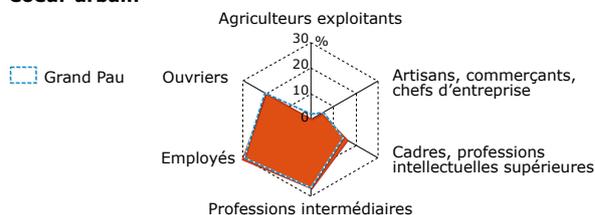
En outre, les professions d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises (36 %) et de cadres (31 %) sont encore plus concernées par ce phénomène, ce qui posera la question de la reprise de commerces et d'entreprises dans les prochaines années.

Répartition socioprofessionnelle par type d'espace

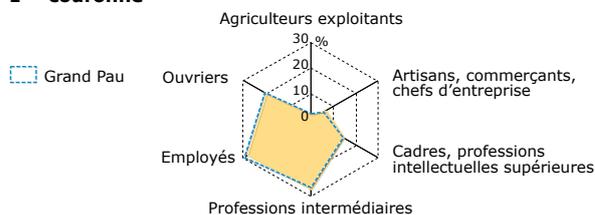
Territoire



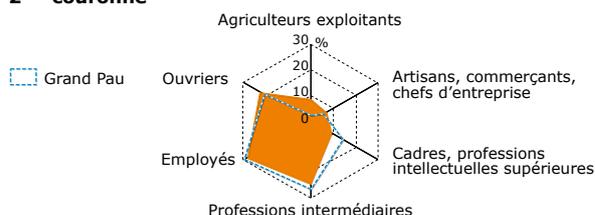
Cœur urbain



1^{re} couronne



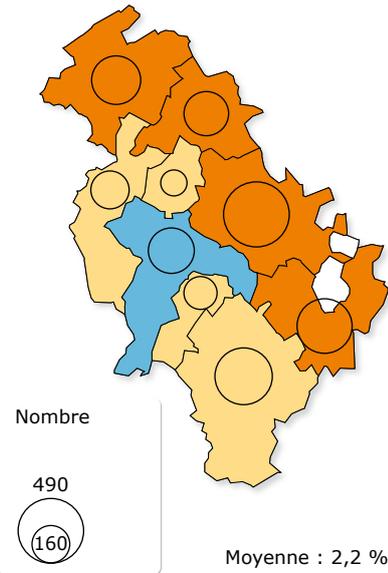
2^{de} couronne



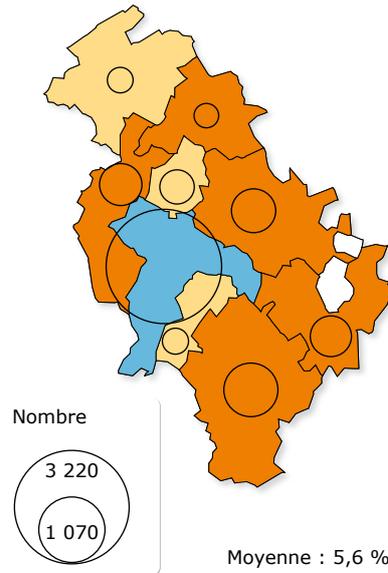
Source : Insee, Recensement de la population 2006 exploitation complémentaire
Champ : actifs résidants de 15 à 64 ans

Importance des catégories socioprofessionnelles dans les intercommunalités

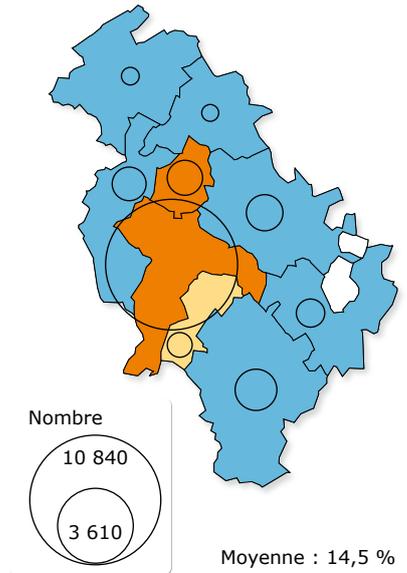
Agriculteurs



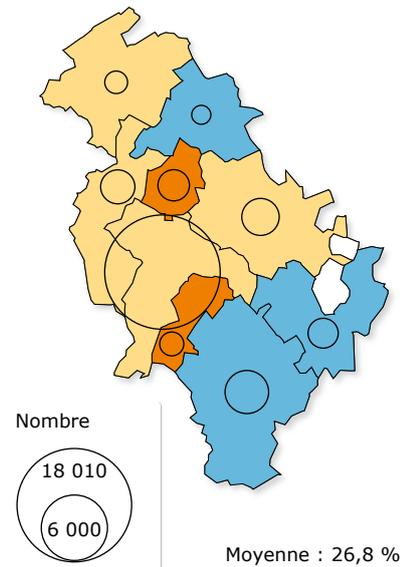
Artisans, commerçants et chefs d'entreprises



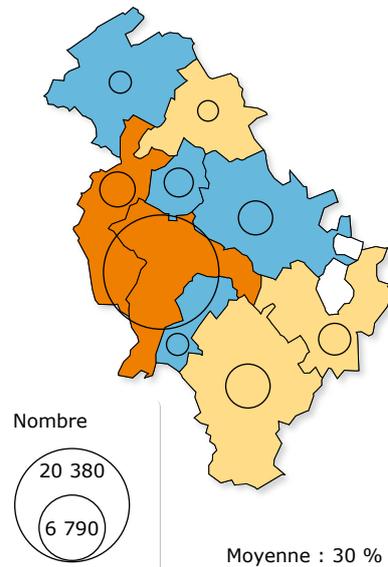
Cadres et professions intellectuelles supérieures



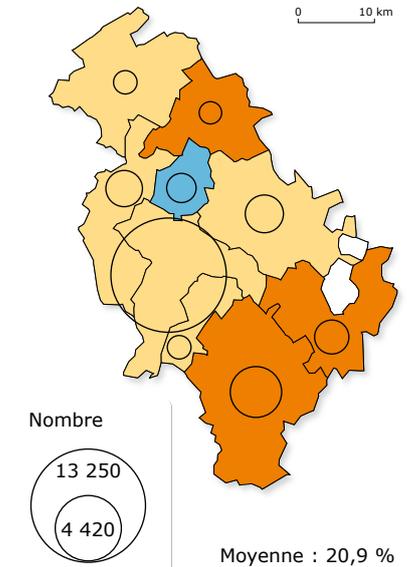
Professions intermédiaires



Employés



Ouvriers



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

- surreprésentation
- moyenne du territoire
- sous-représentation

Source : Insee, Recensement de la population 2006 exploitation complémentaire

Note de lecture : la Communauté d'agglomération de Pau-Pyrénées présente une part d'employés supérieure à la moyenne du territoire. À l'inverse, les agriculteurs sont moins bien représentés. Les communes de Gardères, Luquet et Séron de la CC du Canton d'Ossun sont exclues de l'analyse car elles ne sont pas représentatives de leur EPCI.

Habitants

4- Les revenus fiscaux des ménages

Des niveaux de revenus plus élevés qu'en Aquitaine

La moitié des résidants déclare un revenu annuel supérieur à 18 420 euros par unité de consommation (UC) contre 17 320 euros pour l'Aquitaine. Ce revenu permet au Grand Pau de s'insérer au 3^e rang des aires urbaines du territoire de référence dont la médiane ressort à 17 350 euros.

La spécificité du territoire n'est pas limitée à ce revenu médian. Le revenu plafond des ménages les plus pauvres (1^{er} décile) et le revenu plancher des ménages les plus riches (9^e décile) sont de 7,6 % supérieurs à ceux de l'Aquitaine.

La part des pensions et retraites dans les revenus est proche de celle de la région (26,4 % contre 27,3 %).

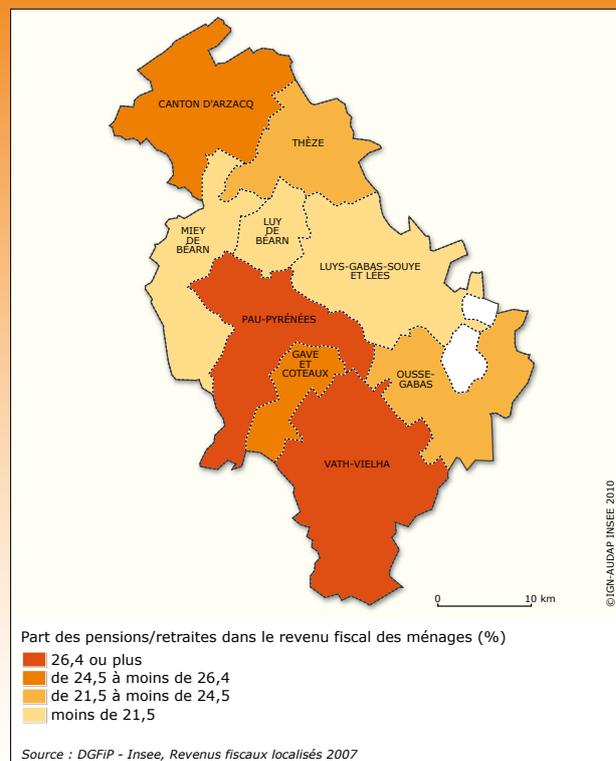
Des situations très contrastées au sein du territoire

Le cœur urbain se caractérise par une plus grande dispersion de revenus ; le revenu plafond des ménages les plus pauvres y est notamment inférieur de 35 % à celui de la première couronne et de 27 % à celui de la seconde.

C'est dans la première couronne que le revenu médian est le plus élevé.

La part des pensions et retraites est nettement plus importante dans le cœur urbain que dans le reste du territoire, ce qui s'explique en partie par la proportion de personnes âgées relativement élevée dans cet espace. Ce phénomène s'observe également dans les communes du sud du 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 ^e décile (D9) (2)	Rapport interdécile par UC (D9/D1)	Part des pensions/retraites (en %)
Cœur urbain	60 770	18 000	6 340	36 920	5,8	29,2
1 ^{re} couronne	22 420	19 760	9 750	37 290	3,8	23,2
2 ^{de} couronne	16 040	17 780	8 680	31 870	3,7	22,5
Ensemble	99 230	18 420	7 610	36 120	4,7	26,4
Pyrénées-Atlantiques	273 600	17 670	7 560	34 450	4,6	28,6
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

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 18 000 € par unité de consommation, et l'autre moitié un revenu par UC inférieur.

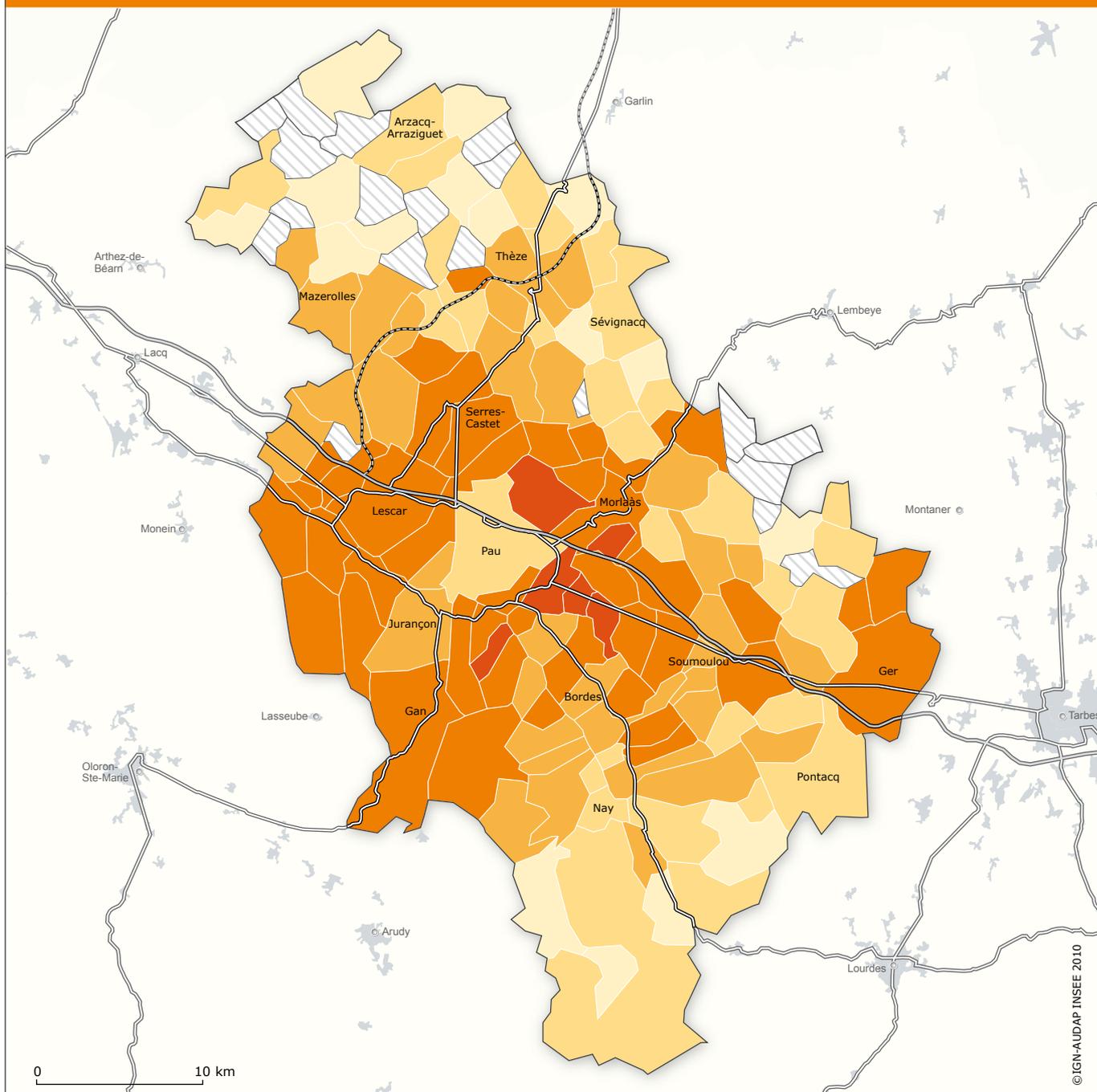
(2) 10 % de la population du cœur urbain vit dans un ménage qui déclare moins de 6 340 € par UC, et 10 % appartiennent à un ménage déclarant plus de 36 920 € par UC.

Unité de consommation :

par convention, le nombre d'unités de consommation d'un « ménage fiscal » est évalué de la manière suivante :

- le premier adulte du ménage compte pour une unité de consommation ;
- 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.

Revenu fiscal médian par unité de consommation en 2007



© IGN-AUDAP INSEE 2010

Revenu fiscal médian (euros) par unité de consommation

- de 21 600 à moins de 26 100
- de 18 900 à moins de 21 600
- de 17 500 à moins de 18 900
- de 16 000 à moins de 17 500
- de 13 700 à moins de 16 000
- secret statistique

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

Sur la commune de Pau, la moitié des ménages déclare un revenu fiscal annuel supérieur à 16 840 euros par UC, et l'autre moitié un revenu par UC inférieur.

Habitants

5- Les situations de précarité

- ▶ 10,7 % de la population vit avec un bas revenu en 2007, proportion moindre qu'en Aquitaine (11,3 %).
- ▶ Une forte part de foyers fiscaux non imposables dans la seconde couronne

Caractéristiques des allocataires à bas revenus en 2007

	Grand Pau	Pyrénées-Atlantiques	Aquitaine
Nombre d'allocataires à bas revenus*	12 400	31 480	164 200
Part des allocataires de moins de 30 ans (en %)	27,9	23,5	25,4
Part de personnes seules (en %)	49,4	48,6	46,0
Part de familles monoparentales (en %)	28,4	28,8	28,0
Part de familles nombreuses (3 enfants ou plus) (en %)	8,7	8,4	9,7
Part de bénéficiaires du RMI (en %)	29,5	26,9	27,1

*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

Les disparités géographiques sont importantes.

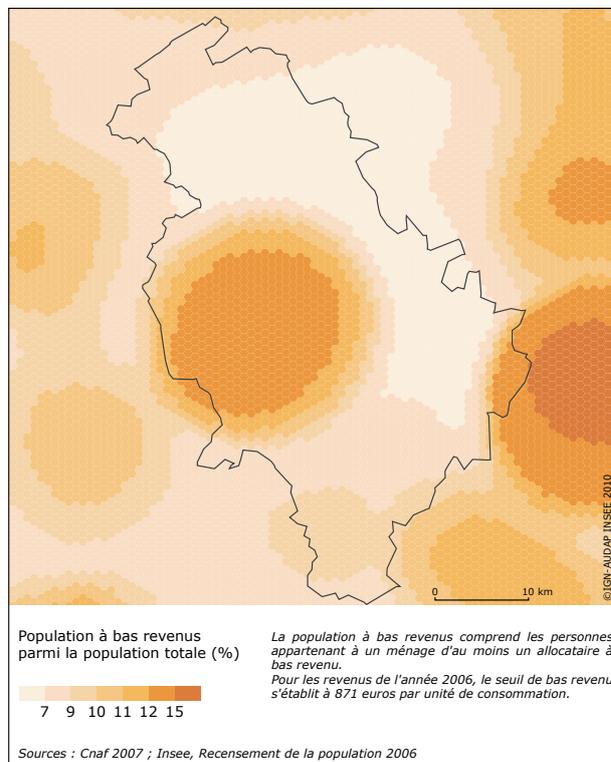
En première et seconde couronnes, 6 % de la population vit avec un bas revenu, alors que dans le cœur urbain, cette proportion atteint 14 %.

Le cœur urbain concentre les trois quarts de la population à bas revenus.

Les allocataires à bas revenus vivant dans le cœur urbain sont plutôt jeunes (30 % d'entre eux ont moins de 30 ans). La moitié sont des personnes seules. Un quart logent en HLM. Ils sont également fortement touchés par la précarité puisqu'ils sont 20 % à être bénéficiaires du RMI depuis plus de deux ans. Pour la moitié d'entre eux, les prestations sociales représentent plus des trois quarts de leurs revenus.

À travers la part des foyers fiscaux non imposés, une certaine fragilité apparaît sur les franges nord du territoire.

Part de la population à bas revenus en 2007



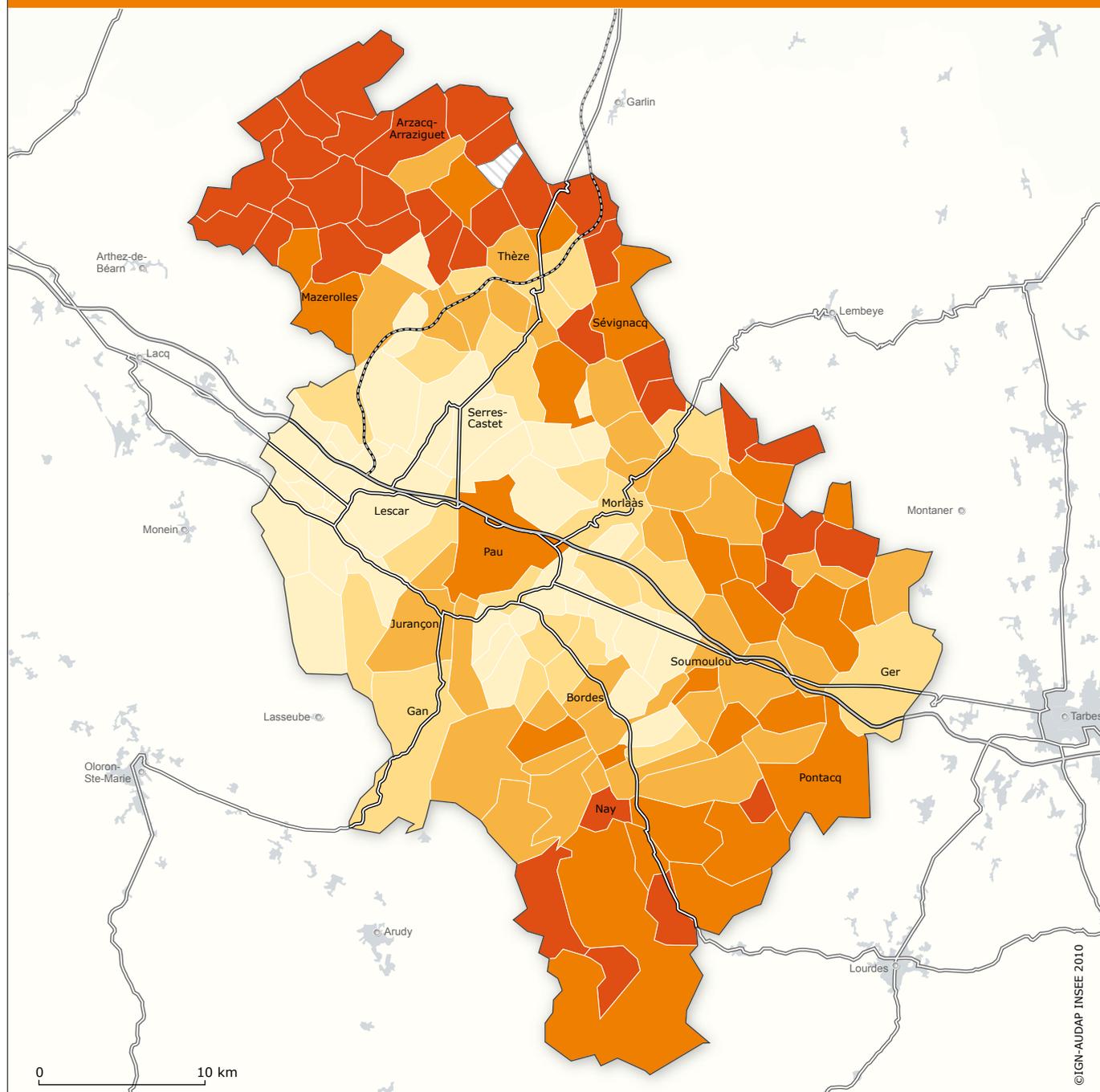
Population avec un bas revenu en 2007

	Population vivant avec un bas revenu *	En % de la population totale
Cœur urbain	19 200	14,1
1 ^{re} couronne	3 660	6,1
2 ^{de} couronne	2 590	6,1
Ensemble	25 450	10,7
Pyrénées-Atlantiques	65 030	10,2
Aquitaine	353 940	11,3

* personnes appartenant à un ménage comportant au moins un allocataire à bas revenu.

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

Part des foyers fiscaux non imposés en 2007



Nombre de foyers fiscaux non imposés
 parmi l'ensemble des foyers fiscaux (%)

- 54,3 ou plus
- de 47,5 à moins de 54,3
- de 42,2 à moins de 47,5
- de 36,6 à moins de 42,2
- moins de 36,6

non disponible

Source : DGFIP, Revenus fiscaux 2007

Habitants

6- La taille moyenne des ménages

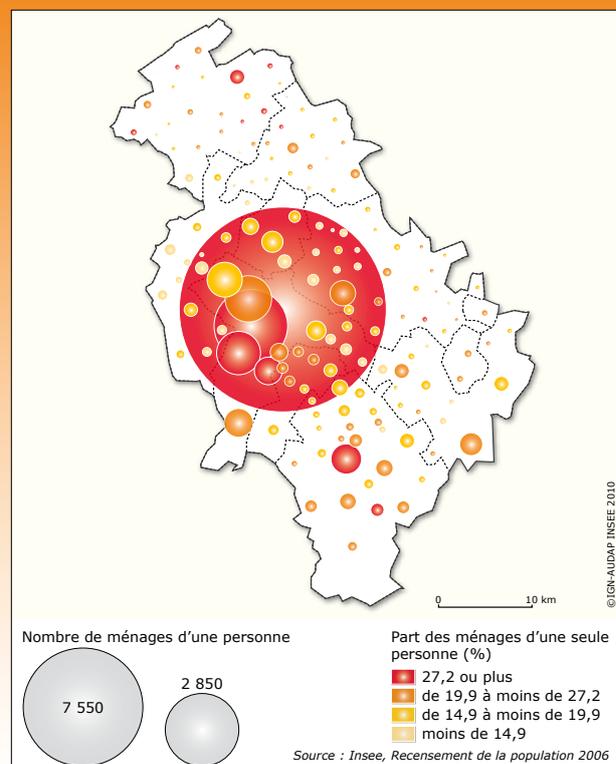
- ▶ 103 930 ménages en 2006
- ▶ 2,2 personnes par ménage (2,3 en 1999), taille moyenne similaire à l'Aquitaine

Le cœur urbain se caractérise par des ménages de petite taille (deux personnes en moyenne) et concentre 80 % des personnes seules du territoire. Il contraste fortement avec les première et seconde couronnes. Dans ces espaces, les ménages sont composés de 2,6 personnes en moyenne et moins d'un ménage sur cinq ne comprend qu'une seule personne.

La part des ménages d'une seule personne est légèrement plus élevée qu'en Aquitaine (35,3 % contre 33,2 %), du fait de l'importance des étudiants dans le cœur urbain. Cependant, cette proportion est identique à celle observée sur le territoire de référence. Parmi elles, 15 % ont moins de 25 ans.

Le cœur urbain comprend de nombreux ménages d'une seule personne, résidant souvent dans de petits logements. A contrario, les ménages d'une seule personne sont bien plus rares en première et seconde couronnes, mais sont plus souvent constitués d'une personne âgée, restée seule après le décès du conjoint et continuant à habiter un grand logement.

Ménages d'une seule personne

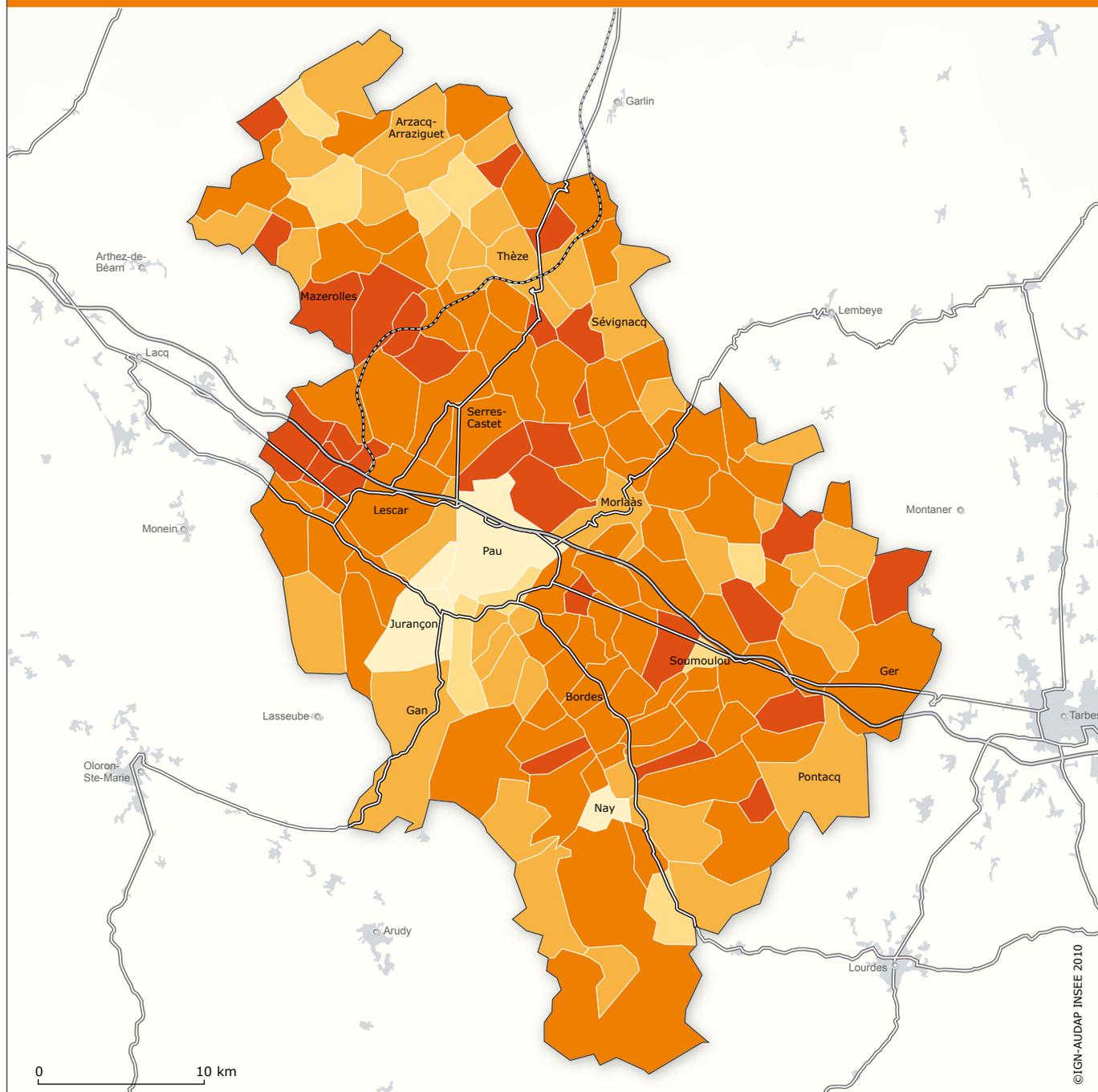


Caractérisation des ménages - Zoom sur les ménages d'une seule personne

	Ensemble des ménages			Ménages d'une seule personne		
	Nombre de ménages	Population des ménages	Nombre moyen de personnes par ménage	Nombre de ménages	Part des moins de 25 ans dans les ménages d'une seule personne (%)	Part des 75 ans ou plus dans les ménages d'une seule personne (%)
Cœur urbain	66 260	130 790	2,0	29 500	18,1	19,0
1 ^{re} couronne	22 000	58 160	2,6	4 070	3,4	28,4
2 ^{de} couronne	15 670	41 440	2,6	3 070	2,3	30,5
Ensemble	103 930	230 390	2,2	36 640	15,1	21,0
Aquitaine	1 364 030	3 040 700	2,2	452 530	10,9	25,0

Source : DGFIP, Insee - Revenus fiscaux localisés 2007

Taille moyenne des ménages



Nombre moyen de personnes par ménage

- de 2,8 à moins de 3,2
- de 2,6 à moins de 2,8
- de 2,4 à moins de 2,6
- de 2,2 à moins de 2,4
- de 1,8 à moins de 2,2

Source : Insee, Recensement de la population 2006

Habitants

7- Les familles

► Parmi les 33 060 familles ayant des enfants de moins de 25 ans :

- 4 830 familles ont trois enfants ou plus, soit une proportion de 14,6 %
- 7 000 familles sont monoparentales, soit une proportion de 21,1 %
- 51 % des familles nombreuses et 71 % des familles monoparentales résident dans le cœur urbain

Le cœur urbain regroupe 71 % des familles monoparentales alors qu'il n'accueille que 51 % de l'ensemble des familles. Ainsi, 29 % des familles du cœur urbain sont des familles monoparentales contre moins de 15 % pour le reste du territoire.

10 900 enfants de moins de 25 ans vivent dans une famille monoparentale, soit 19 % des enfants habitant sur le territoire. En moyenne, une famille monoparentale comprend 1,6 enfant (contre 1,8 enfant pour une famille comprenant un couple).

83 % des chefs de famille monoparentale sont des femmes.

Plus de la moitié de ces mères de familles sont employées, catégorie sociale aux revenus souvent modestes. Outre les difficultés que peuvent rencontrer au quotidien les personnes qui élèvent seules leurs enfants, le faible niveau de revenus est un risque de précarité supplémentaire pour ces familles.

L'implantation des familles nombreuses suit fortement celle des familles en général.

En effet, le cœur urbain regroupe la moitié de l'ensemble des familles avec enfants vivant sur le territoire, tout comme la moitié des familles de trois enfants ou plus.

15 760 enfants vivent dans une famille nombreuse.

Toutefois, des stratégies résidentielles apparaissent.

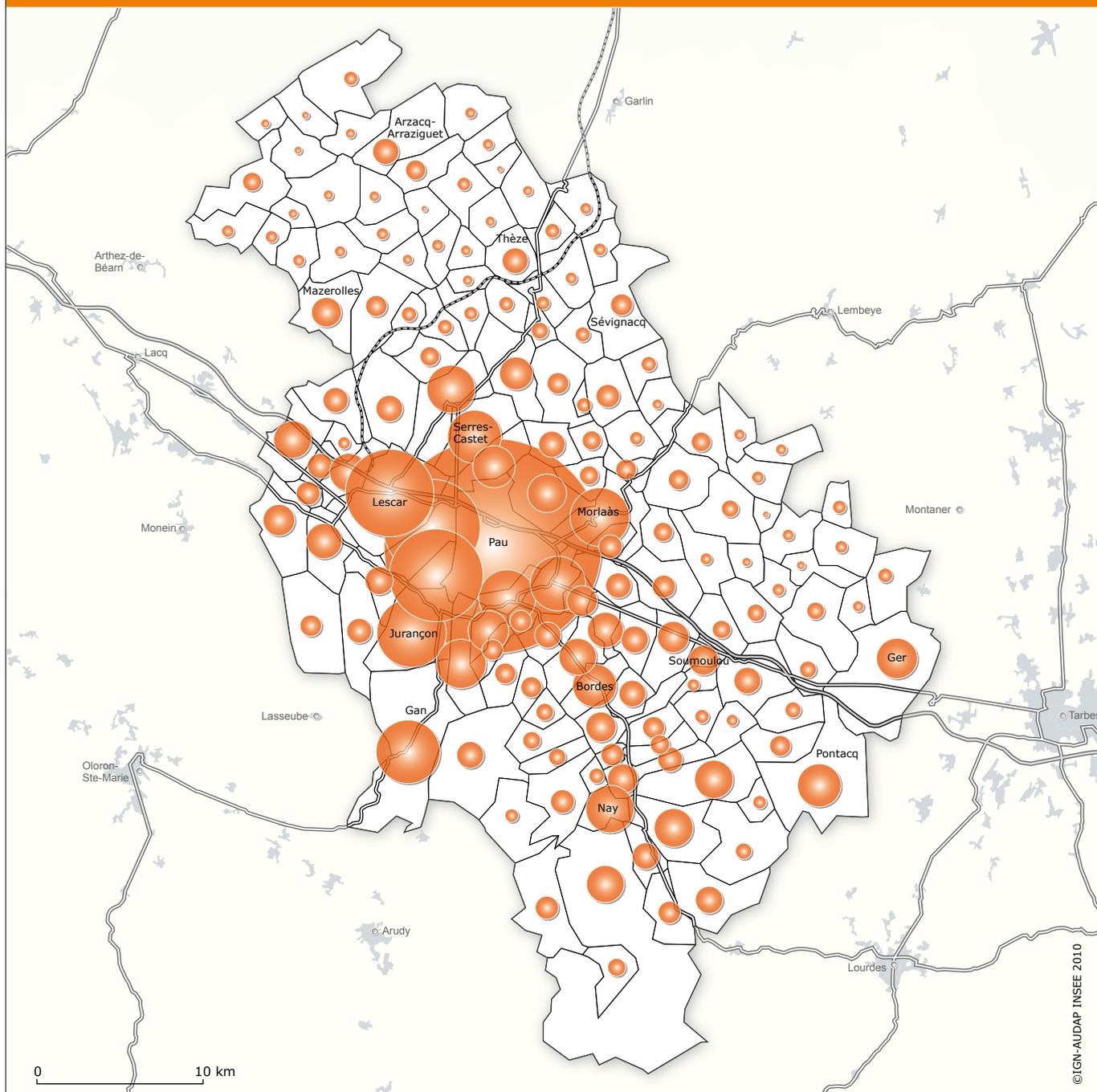
Les communes du nord, partie la plus rurale du territoire, se distinguent avec de fortes proportions de familles nombreuses. La vie à la campagne dans une maison avec jardin peut aussi attirer fortement des ménages avec beaucoup d'enfants (en raison d'un coût du logement plus raisonnable permettant une meilleure adéquation entre les besoins et les possibilités financières de ces familles).

Familles nombreuses et familles monoparentales

	Ensemble des familles	Part de familles de 3 enfants ou plus (%)	Part de familles monoparentales (%)
Cœur urbain	16 840	14,6	29,3
1 ^{re} couronne	9 700	14,4	13,1
2 ^{de} couronne	6 520	14,9	12,0
Ensemble	33 060	14,6	21,1
Aquitaine	425 070	14,5	20,9

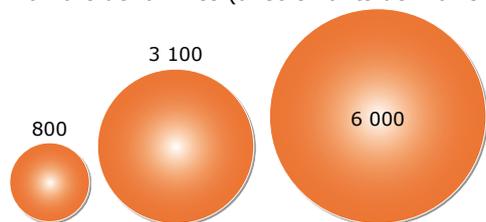
Champ : familles avec enfants de moins de 25 ans
Source : Insee, Recensement de la population 2006 exploitation complémentaire

Les familles



©IGN-AUDAP INSEE 2010

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



Source : Insee, Recensement de la population 2006 exploitation complémentaire

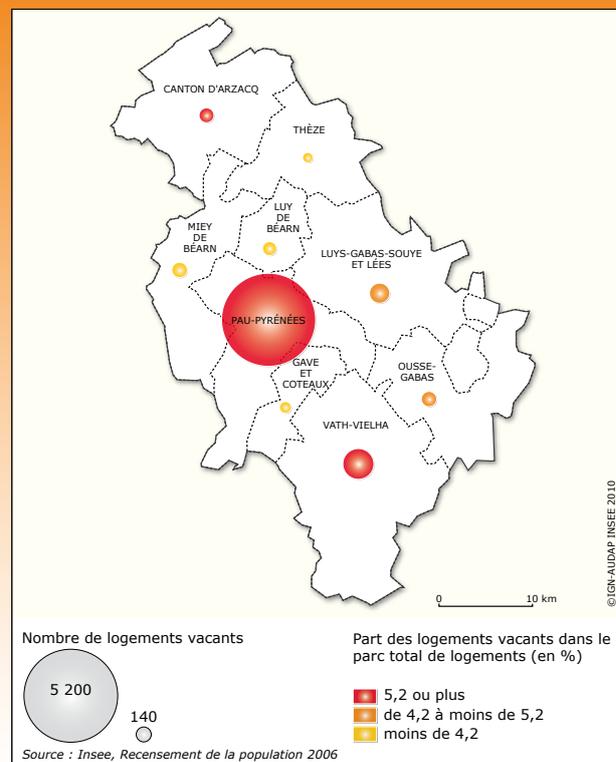
Logement - Habitat

1- Le parc total de logements

112 910 logements

- **Un parc de logements essentiellement constitué de résidences principales** : 92 % de résidences principales ; moins de 2 % de résidences secondaires et occasionnelles (contre 12 % en Aquitaine et 4,5 % dans le territoire de référence)
- **Une vacance concentrée dans le cœur urbain** : 6 % de logements vacants (soit un niveau équivalent à l'Aquitaine et au territoire de référence). La Communauté d'agglomération Pau-Pyrénées concentre 78 % des logements vacants du territoire, et la commune de Pau en compte à elle seule 58 %.
- **Une prépondérance de l'habitat individuel** :
 - 53,6 % de maisons ;
 - 9,1 % ont 3 pièces maximum
 - 37,6 % ont 6 pièces ou plus
 - 45,7 % d'appartements dont 94 % sont situés dans la Communauté d'agglomération Pau-Pyrénées ;
 - 14 % comptent une seule pièce
 - 9,8 % comptent 5 pièces ou plus
 - Les autres formes de logements sont négligeables.
- **Une offre limitée en logements de taille intermédiaire** (41 % de 3-4 pièces contre 46 % en Aquitaine).

Logements vacants par EPCI



Densité de logements

	Nombre de logements en 2006	Superficie des communes (km ²)	Densité de logements au km ² (a)	Densité de logements au km ² urbanisé (b)	Évolution de la densité de logements 1990-2006 (c)
Cœur urbain	72 150	112	644	2 084	10,4
1 ^{er} couronne	23 490	366	64	567	18,1
2 ^{de} couronne	17 270	938	18	389	17,3
Ensemble	112 910	1 417	80	937	12,0
Aquitaine	1 666 770	41 308	40		

Sources : Insee, Recensement de la population 2006 - Spot Thema 1991 et 2005

- (a) Densité de logements : nombre de logements rapporté à la superficie communale
- (b) Densité de logements au km² urbanisé : nombre de logements rapporté à la surface urbanisée
- (c) Évolution de la densité de logements par km² urbanisé entre 1990 et 2006 (en %)

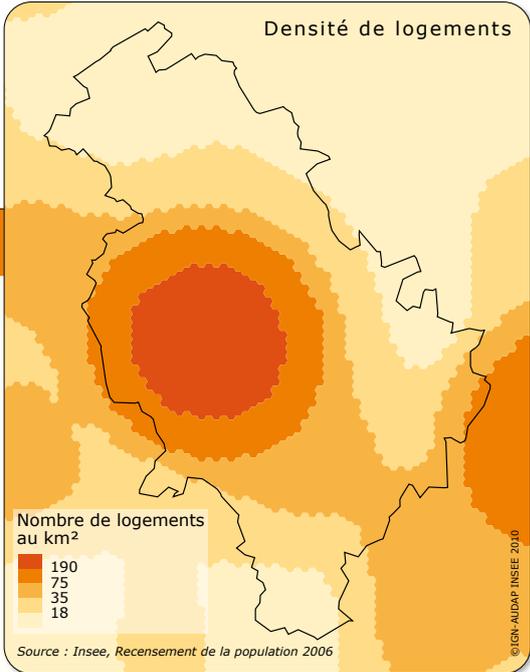
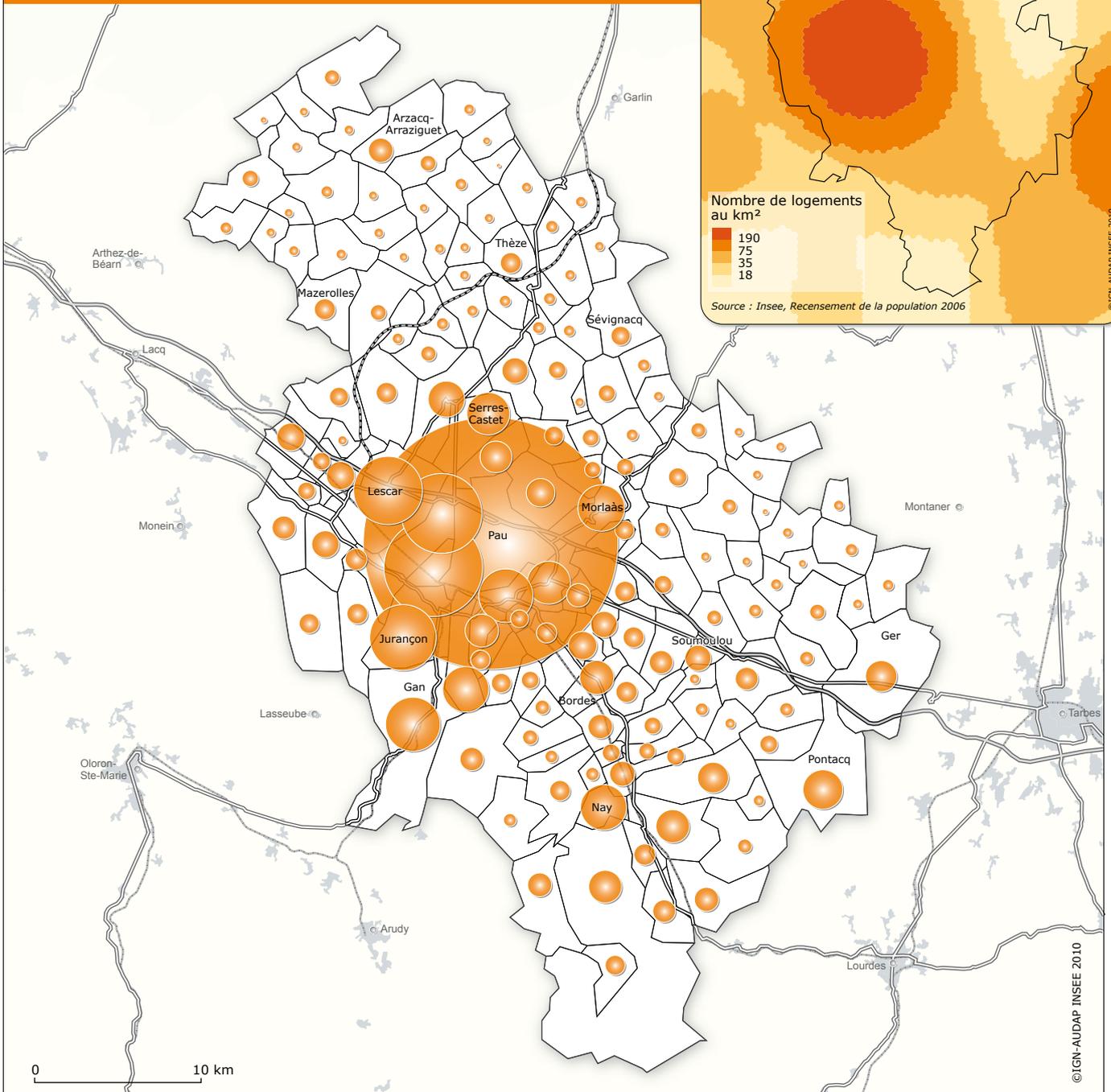
Un territoire « aggro-centré » :

64 % des logements se situent dans le cœur urbain. La densité de logements (par rapport à la surface communale) y est vingt fois plus importante que dans le reste du territoire.

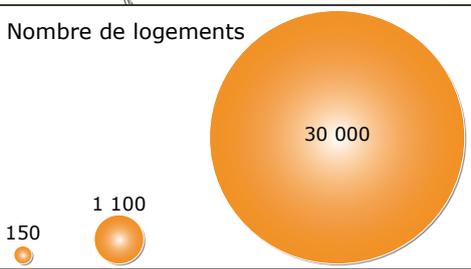
Une augmentation de la densité de logements qui n'a pas pour corollaire une densification du territoire

Entre 1990 et 2006, la densité de logements (rapportée à la surface urbanisée) a augmenté de 12 %. Ce sont les espaces périurbains (première et seconde couronnes) qui ont enregistré les augmentations les plus importantes (+ 18,1 % et + 17,3 % respectivement). Parallèlement la surface urbanisée de ces espaces a progressé (respectivement 20,5 % et 11,8 %), signe d'un certain étalement urbain.

Nombre de logements



Nombre de logements



Source : Insee, Recensement de la population 2006

Logement - Habitat

2 - La dynamique du parc de logements

- ▶ 14 700 logements commencés entre 2000 et 2009. L'effort de construction est plus faible qu'en Aquitaine (5,6 % des logements construits en Aquitaine) malgré une croissance de population supérieure.
- ▶ Une prépondérance du pavillonnaire similaire à celle de l'Aquitaine :
 - 67 % en individuel,
 - 33 % en collectif presque exclusivement localisés en cœur urbain (88 %).

Sur la seule période 2000-2006, la part du collectif ressort toutefois très en deçà de celle du territoire de référence (29 % contre 39 %).

Évolution des ouvertures de chantier par type d'espace

	Nombre de logements commencés entre 2000 et 2009	Part du collectif par type d'espace (en %)	Part du collectif dans l'ensemble du Grand Pau (en %)
Cœur urbain	6 090	69,6	87,9
1 ^{re} couronne	4 900	9,3	9,4
2 ^{de} couronne	3 710	3,4	2,7
Ensemble	14 700	32,8	100,0

Source : Dreal, Sitadel2 2010

Une dynamique de construction neuve très localisée sur le cœur urbain

La croissance démographique y est deux fois plus élevée que celle de la construction.

Une nette préférence pour le modèle de la maison individuelle

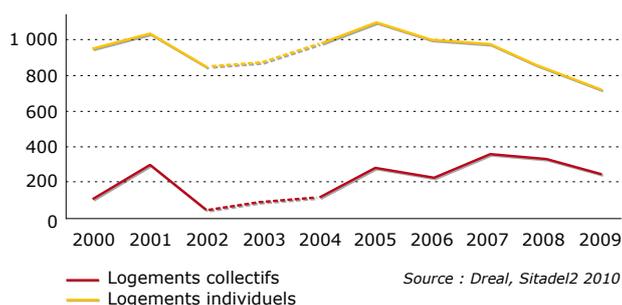
Il s'est construit deux fois plus de logements individuels que collectifs ces neuf dernières années.

À l'exception des communes de l'agglomération paloise, la construction de logements collectifs est rare :

- dans la première couronne, les logements collectifs représentent 9,3 % des nouveaux logements ;
- dans la seconde couronne, les logements collectifs en représentent 3,4 %.

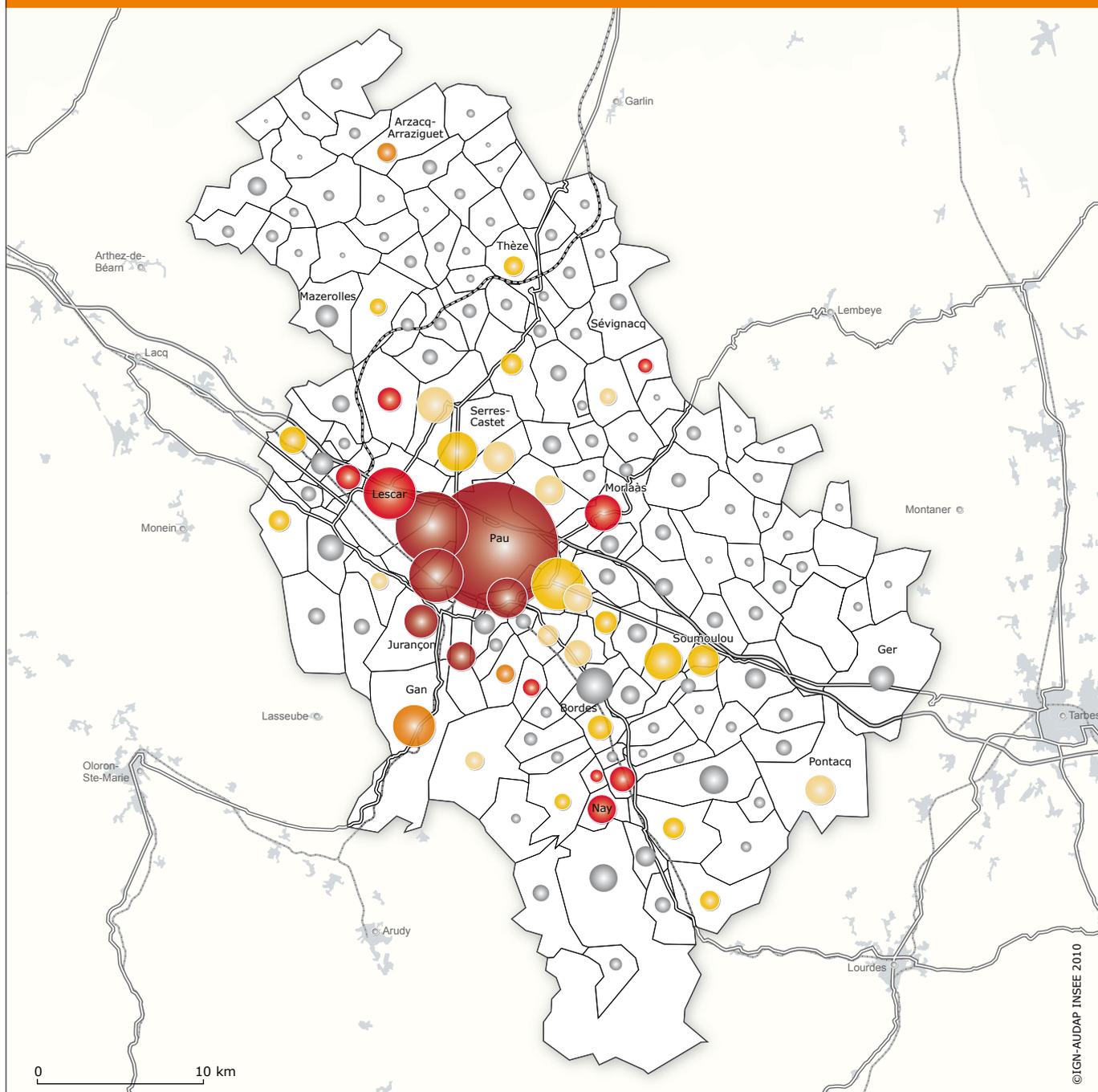
Les ménages aspirent de plus en plus à devenir propriétaires, en particulier d'une maison avec terrain. Les prix élevés et la raréfaction des terrains dans le cœur urbain, voire dans la première couronne, poussent ces ménages à s'en éloigner de plus en plus pour accéder à la propriété. Ceci contribue fortement au mitage des paysages, au phénomène d'étalement urbain et à la saturation des réseaux routiers (augmentation des déplacements en direction du cœur urbain). Cette situation doit toutefois être relativisée : par comparaison aux aires urbaines de référence et en leur sein au poids de l'unité urbaine, la part de la population résidant en dehors de l'unité urbaine est faible (17 % pour une médiane à 33 %).

Nombre de logements commencés selon le type de construction entre 2000 et 2009



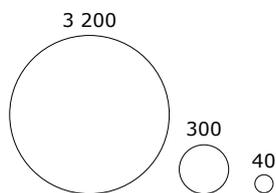
Nota : Des difficultés de transmission des déclarations d'ouverture de chantier (DOC) de la ville de Pau pour les années 2002 à 2004 ne permettent pas un suivi en temps réel des DOC : le rattrapage des DOC est effectif au moment de la transmission (2005) et non au moment de la date effective du permis. Ceci n'a pas d'incidence sur une analyse globale en volume pour l'ensemble de la période.

Logements commencés et part du collectif entre 1999 et 2006

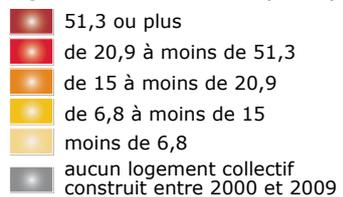


©IGN-AUDAP INSEE 2010

Nombre de logements commencés



Part du collectif parmi les logements commencés (en %)



Source : Dreal, Sitadel2 2010

Logement - Habitat

3 - Les transactions de logements

- ▶ **Un marché immobilier dynamique** : 16 540 transactions de logements entre 2000 et 2008 représentant 1 500 à 2 200 mutations annuelles pour le territoire.
- ▶ **Un marché immobilier dominé essentiellement** :
 - par le **parc ancien** : 85 % des transactions concernent un bien immobilier de 5 ans ou plus,
 - par les transactions **d'appartements** (59 % contre 41 % de maisons).
- ▶ **Un marché dynamique surtout en cœur urbain** : entre 2000 et 2008, 79 % des transactions ont été réalisées dans la Communauté d'agglomération Pau-Pyrénées (plus de 13 000 logements dont 8 400 à Pau).

Ventes selon le 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	0,4	12,5	14,5
2 pièces	1,3	1,5	30,8	23,1
3 pièces	7,7	7,2	31,7	31,5
4 pièces	24,5	23,4	18,3	21,1
5 pièces	28,7	29,9	5,4	7,3
6 pièces ou plus	37,5	37,6	1,3	2,5
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

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

Des espaces impactés différemment par la crise immobilière.

Alors que le cœur urbain connaît un infléchissement notable du nombre de transactions à partir de 2007, le volume des mutations immobilières reste constant dans les espaces périphériques (autour de 350 en première couronne et 250 en seconde couronne). Le rythme de mutation des biens immobiliers est fortement tributaire du type et de la taille des biens.

Les trois quarts des appartements vendus sont des logements de trois pièces maximum. La rotation des deux pièces est très forte : 31 % des appartements vendus alors que ceux-ci ne représentent que 23 % du parc des appartements (phénomène national).

Les deux tiers des maisons vendues entre 2006 et 2008 comptent au minimum 5 pièces (la répartition des ventes est similaire à la structure du parc de maisons présent sur le territoire).

Qui achète ?

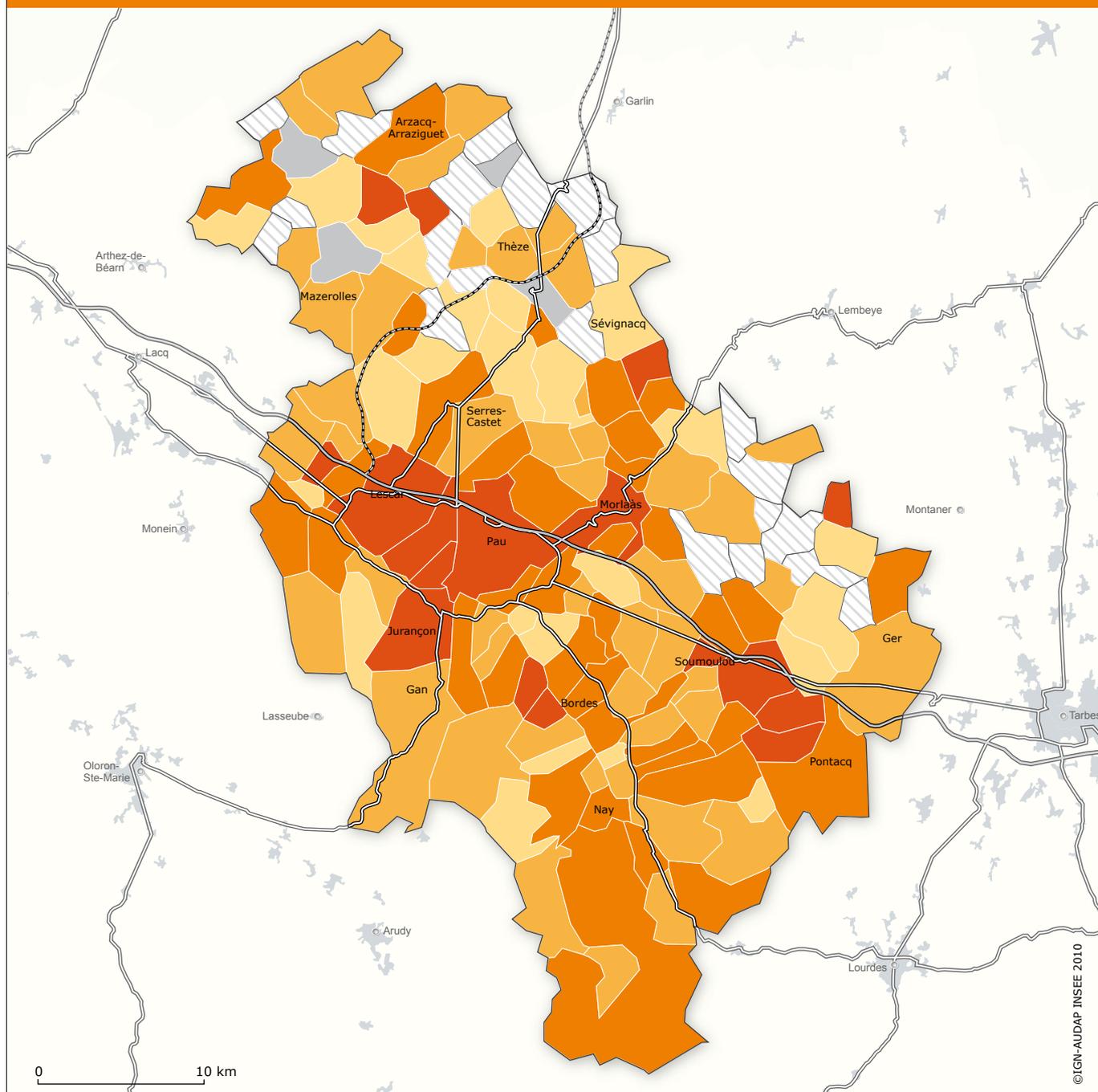
Un marché immobilier **essentiellement local** : 70 % des mutations ont été effectuées par des personnes qui résidaient déjà au sein du territoire, mais un fonctionnement différencié selon les espaces :

- plus de la moitié (58 %) des acquisitions de biens en cœur urbain ont été réalisées par les habitants de la Communauté d'agglomération paloise ;
- dans les deux autres espaces, les acquéreurs originaires du même EPCI représentent entre 30 % (seconde couronne) et 38 % (première couronne) des mutations.

Un marché immobilier et foncier discriminant, qui ne permet pas aux primo-accédants locaux de réaliser leur projet d'accession à la propriété dans le cœur urbain : les plus de 50 ans sont deux fois plus nombreux à acheter dans le cœur urbain que dans le reste du territoire.

Un marché immobilier peu soumis à la pression nationale ou internationale : le poids des investisseurs étrangers est marginal (1 % des ventes effectuées) et les acheteurs originaires du reste de la France comptent pour 20 %.

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 %)

- 5,7 ou plus
- de 3,7 à moins de 5,7
- de 2,3 à moins de 3,7
- moins de 2,3
- aucune transaction
- secret statistique

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

Logement - Habitat

4 - Les valeurs immobilières

► Des prix souvent moins élevés qu'en moyenne régionale. Dans le territoire, en moyenne, en 2008 :

- Un appartement de 3 pièces se vendait 167 820 €* (soit 2 640 €/m²) dans le neuf et 120 860 € (soit 1 890 €/m²) dans l'ancien. Comparés à l'Aquitaine, les prix au m² sont moins élevés de 17 % dans le neuf et 42 % moins élevés dans l'ancien.
- Une maison de 5 pièces se vendait 224 980 € 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.

Un territoire relativement homogène en termes de prix* des logements : les écarts de prix s'échelonnent du simple au double alors que sur d'autres parties du département (notamment l'aire d'influence de Bayonne) ils varient du simple au quadruple.

Globalement, les prix les plus élevés ne concernent que quelques communes de l'agglomération paloise (Lescar, Idron et Lée) ainsi que certaines de la première couronne (Laroin, Uzos et Serres-Morlaàs).

Les territoires les plus éloignés du cœur urbain (seconde couronne) sont moins sujets à des variations de prix imputables à la localisation.

*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.

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

Appartements			Maisons		
Commune	Montant moyen (en €)	Nombre de biens vendus	Commune	Montant moyen (en €)	Nombre de biens vendus
Gelos	143 407	13	Lée	312 885	10
Billère	133 541	394	Uzos	300 281	7
Lescar	133 055	98	Serres-Morlaàs	295 288	8
Ions	132 859	91	Buros	276 382	11
Bizanos	132 585	47	Mazères-Lezons	267 765	12
Buros	132 500	5	Serres-Castet	267 023	18
Jurançon	128 211	67	Idron	266 891	19
Morlaàs	125 930	37	Sendets	266 321	5
Mirpeix	113 800	5	Artigueloutan	265 080	5
Soumoulou	110 816	25	Poey-de-Lescar	264 023	16

Source : Notaires de France, Perval 2008

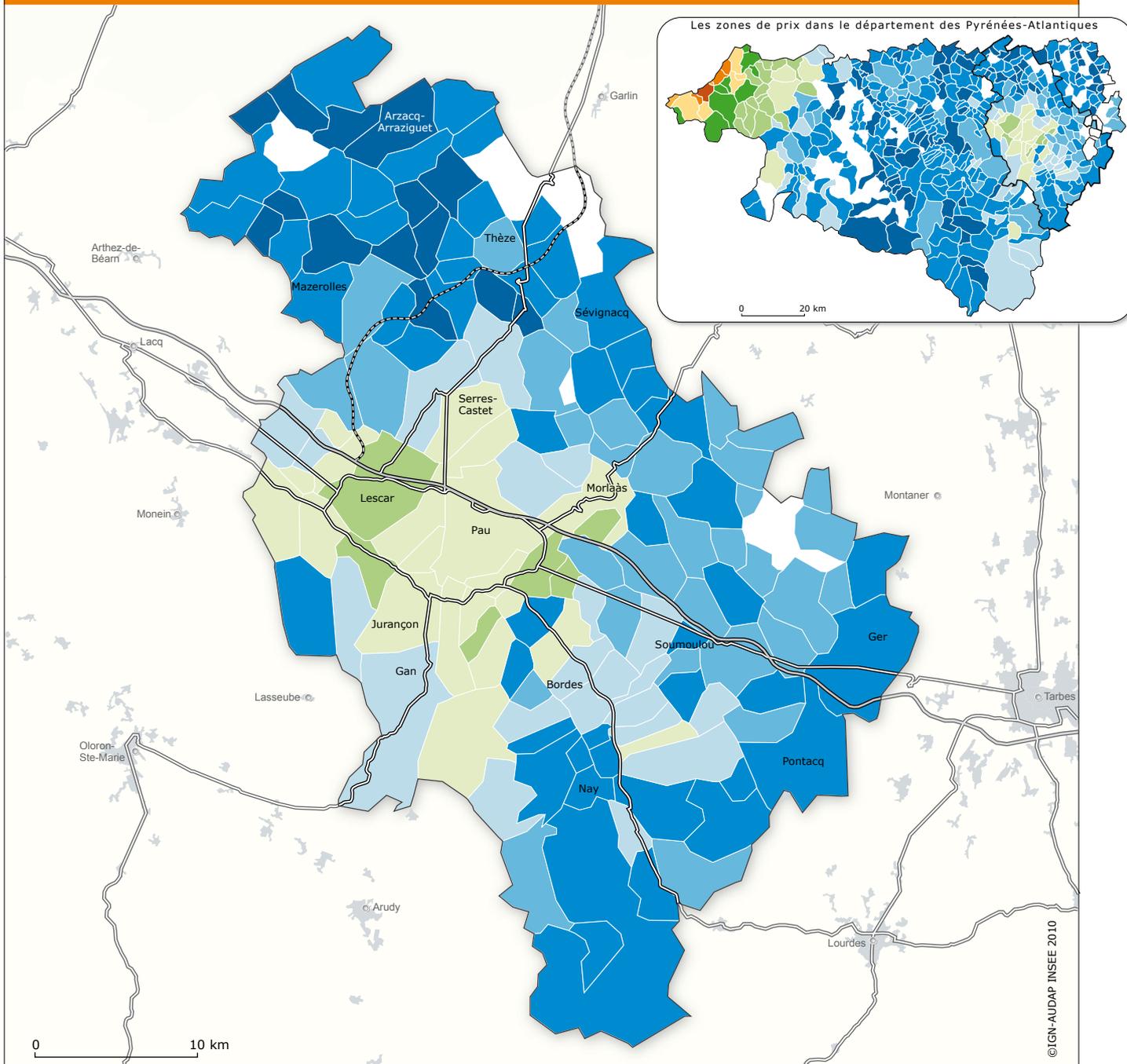
Communes ayant enregistré au minimum 5 transactions en 2008

*Nota : ce palmarès est tributaire de la structure des logements vendus (taille/niveau de confort)

Les mutations des terrains nus : une pression foncière qui ne cesse de croître

- En l'espace de 4 ans (2004-2008), **les coûts du foncier ont fortement progressé**. À l'exception des Communautés de communes du Mieu de Béarn et Gaves et Coteaux (qui ont enregistré des augmentations plus modérées), dans l'ensemble du territoire, les prix de terrain ont pratiquement doublé passant de 39 €/m² à 74 €/m².
- **Des terrains plus petits :** la surface moyenne des terrains vendus tend à diminuer (- 7 % en 4 ans).
- **La raréfaction des terrains disponibles en cœur urbain engendre une pression sur les espaces périphériques.** Alors que la Communauté d'agglomération paloise a enregistré une diminution importante du nombre de mutations foncières (- 38 %), les terrains vendus dans les zones plus rurales de la Vath Vielha, d'Arzacq et de Thèze ont été plus nombreux.
- Une amplitude importante des prix des terrains au sein du territoire ; ceux-ci varient du simple au quadruple. Entre 114 € le m² dans la Communauté d'agglomération de Pau-Pyrénées et 29 € le m² dans la Communauté de communes de Thèze.

Les zones de prix



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, le prix pour un même logement varie du simple au double : à Lescar les prix pratiqués sont deux fois supérieurs à ceux observés dans certaines communes de la Communauté de communes d'Arzacq.

©IGN-AUDAP INSEE 2010

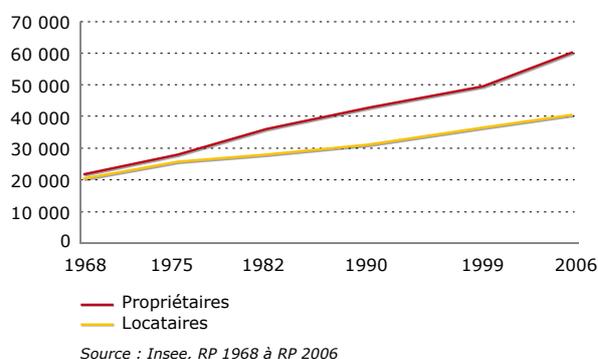
Logement - Habitat

5 - Le statut d'occupation des résidences principales

► Parmi 103 930 ménages :

- 60 760 propriétaires occupants, soit 58,5 % des résidences principales en 2006 (60,2 % en Aquitaine et 56,5 % dans le territoire de référence) :
- 30 300 locataires dans le parc privé,
- 10 600 locataires HLM,
- 2 270 logés gratuits.

Évolution du statut d'occupation entre 1968 et 2006



Le profil des ménages varie sensiblement selon le statut d'occupation : les locataires du secteur privé sont plus souvent des petits ménages tandis que les familles avec enfants sont plutôt propriétaires de leur logement. Près de 80 % des ménages locataires dans le parc privé sont composés d'une ou deux personnes contre 66 % pour le parc locatif HLM et 61 % pour les propriétaires.

Répartition des ménages selon leur statut d'occupation

	Propriétaire (en %)	Locataire (parc privé) (en %)	Locataire (HLM) (en %)	Logé gratuitement (en %)
Cœur urbain	45,7	37,9	14,5	1,9
1 ^{re} couronne	79,7	14,5	3,4	2,4
2 ^{de} couronne	82,4	13,0	1,5	3,1
Ensemble	58,5	29,2	10,2	2,2
Pyrénées-Atlantiques	60,8	26,8	9,2	3,2
Aquitaine	60,2	27,1	9,5	3,2

Source : Insee, Recensement de la population 2006

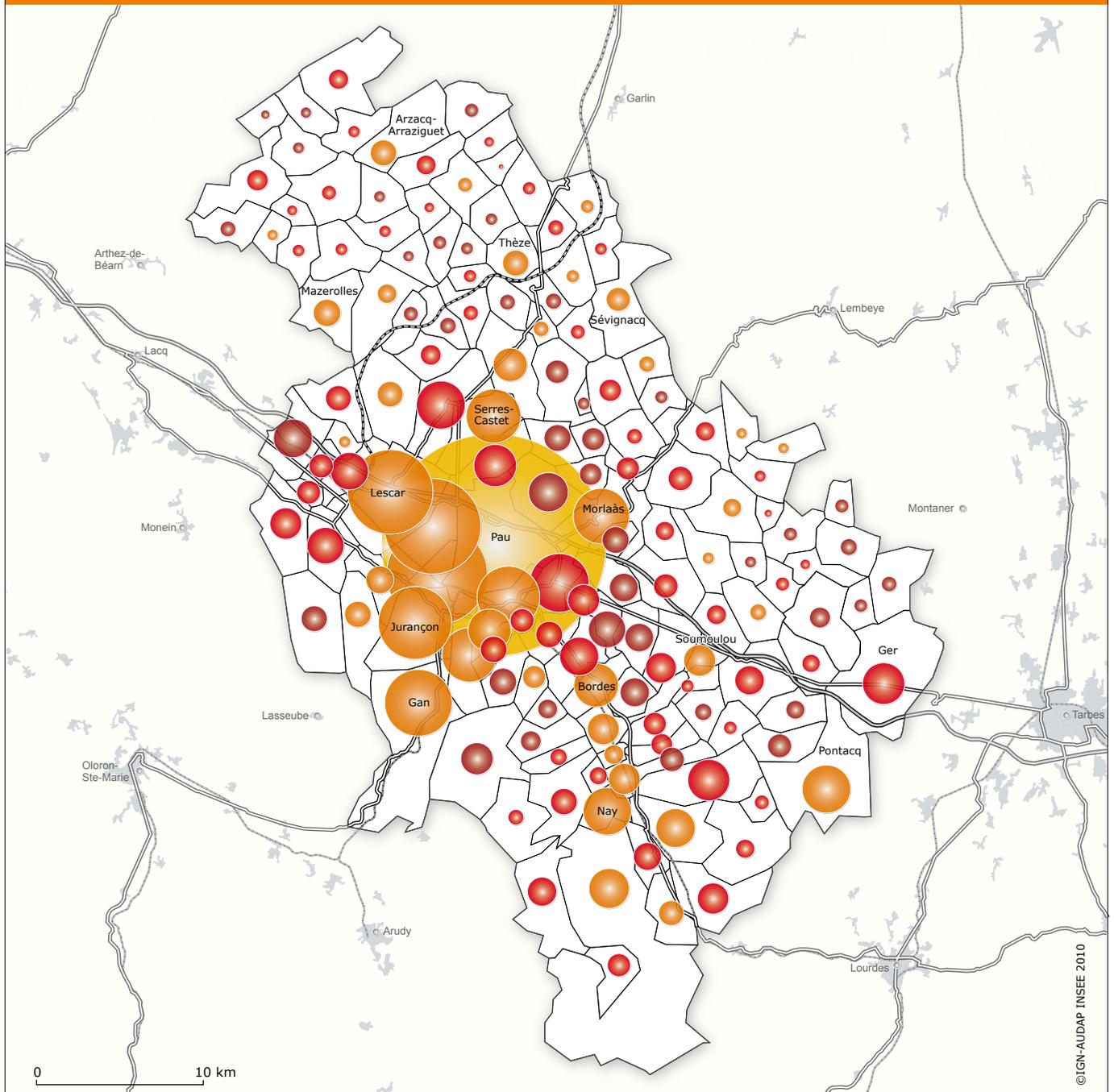
En 1968, les locataires étaient aussi nombreux que les propriétaires occupants. En 2006, le rapport est passé à deux locataires pour trois propriétaires. Ce changement résulte notamment d'une impulsion des politiques en faveur de l'accession à la propriété.

Malgré une hausse importante du nombre de locataires ces dernières années, le déséquilibre dans les statuts d'occupation se creuse faute d'un développement significatif de l'offre locative (+ 4 040 locataires depuis 1999 contre + 10 640 propriétaires).

Selon les espaces, la diversité de l'offre varie : dans le cœur urbain, une certaine mixité existe, liée notamment à la présence du locatif social, mais également à la structure du parc de logements (taille des logements). Le cœur urbain offre plus de petits logements (composante essentielle du parc locatif) et de produits « investisseurs ».

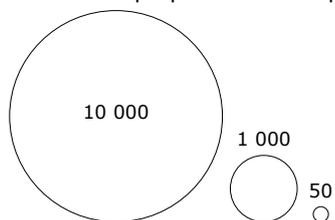
Pour autant, au sein des communes du cœur urbain, cette mixité des statuts d'occupation est très variable d'un quartier à un autre. Selon les quartiers, la proportion de locatif social varie de 67 % (Ousse des Bois) à moins de 10 %.

Part des propriétaires occupants

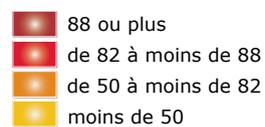


©IGN-AUDAP INSEE 2010

Nombre de propriétaires occupants



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



Source : Insee, Recensement de la population 2006

Logement - Habitat

6- Résidences principales : le parc privé

- ▶ **91 060 logements dans le parc privé** (87,6 % des résidences principales), dont 60 % de maisons
- ▶ **33,3 % des ménages résidant dans le parc privé sont locataires de leur logement** (27,1 % en Aquitaine) ; 78 % en appartement contre 60 % en Aquitaine.
- ▶ **Plus 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 68 % (contre 64,4 % en Aquitaine), signe que ce parc joue un rôle essentiel d'accueil ou d'ajustement pour les ménages, mais qui ne répond pas durablement à leurs attentes et besoins.

L'accession aidée à la propriété concerne un ménage sur deux en 2008

Les conditions attractives du financement 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.

Ces différents dispositifs d'aide à l'accession à la propriété ont contribué à la mutation accélérée de nombreuses communes du Grand Pau et à leur développement en archipel (petits regroupements de construction sous forme d'îlots isolés, notamment dans les espaces périurbains).

Sur les 1 650 transactions de biens immobiliers en 2008, 850 prêts à taux zéro* (PTZ) ont été accordés, dont une majeure partie pour des projets d'acquisition de maisons individuelles anciennes.

*Le prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt complémentaire au prêt principal, accordé à des ménages (primo-accédants) sous conditions de ressources. Il permet de financer l'acquisition d'une résidence principale.

Zoom sur le parc privé ayant bénéficié des subventions Anah pour des travaux d'amélioration

Une amélioration régulière de la qualité du parc...

Entre 2006 et 2009, 1 622 logements ont fait l'objet de subventions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) (1,6 % des résidences principales de 2006) ; 63 % concernent le cœur urbain où des opérations programmées d'amélioration de l'habitat ont été mises en œuvre ces dernières années.

... qui concerne autant le parc locatif que le parc en accession (51 % et 49 % respectivement).

La moitié des propriétaires occupants ayant bénéficié des subventions Anah a des ressources très précaires et est classée dans la catégorie « très social ».

Des opérations de réhabilitation du parc privé qui favorisent les travaux dans les logements, mais dont les résultats restent mitigés. Ces opérations n'ont concerné que 0,2 % des logements vacants remis sur le marché entre 2006 et 2009, et 0,3 % des logements à loyers conventionnés.

Des niveaux de loyers impactés par la proximité du centre urbain

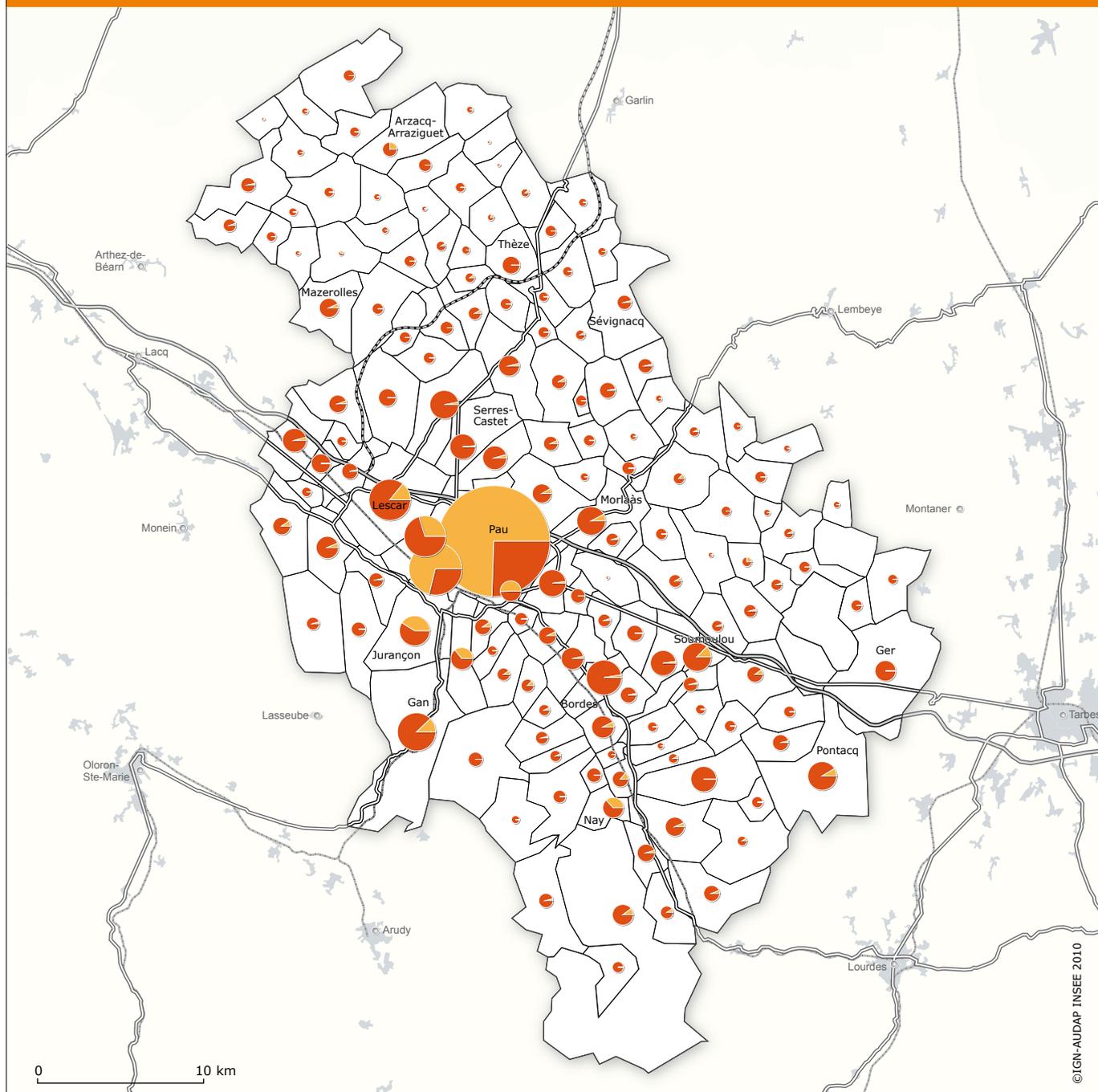
La Communauté d'agglomération Pau-Pyrénées affiche les loyers les plus élevés, en moyenne 1 000 € pour une maison de 5 pièces et 750 € pour un appartement de 3 pièces.

Les maisons sont louées en moyenne 150 € moins cher dans les Communautés de communes de Vath Vielha et d'Ousse Gabas.

Des départs vers les espaces périurbains : entre choix et contraintes

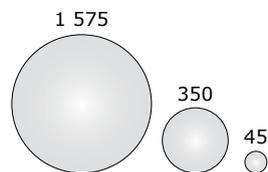
Du fait de la non-fluidité du parc HLM et d'une offre locative privée qui reste réduite et chère dans le cœur urbain, les ménages sont contraints de s'éloigner, là où le parc souhaité est disponible, à des conditions financières acceptables par eux. Ces « choix » résidentiels (habiter à la campagne) ont des incidences lourdes sur la qualité du cadre de vie (explosion des déplacements, saturation des réseaux...).

Nombre de prêts à taux zéro entre 2000 et 2008



©IGN-AUDAP INSEE 2010

Nombre de prêts à taux zéro accordés entre 2000 et 2008



Logements collectifs
Logements individuels

Source : SGFGAS, 2000-2008

Logement - Habitat

7- Le logement social public

- ▶ **11 787 logements sociaux en 2008** (contre 11 160 en 2000, soit une évolution de 5,6 %) :
 - 1 187 logements individuels,
 - 10 600 logements collectifs.
- ▶ Les logements sociaux représentent 11,3 % des résidences principales dans le territoire (10 % en Aquitaine et 16 % au niveau national).
- ▶ **Une pression de la demande importante** du fait du taux de **rotation faible** (9,1 % contre 12,2 % au niveau régional), du taux de **vacance en baisse** (0,9 % contre 1,6 % en Aquitaine).
- ▶ **Une offre locative sociale concentrée dans la Communauté d'agglomération** (92 %, dont 7 474 logements à Pau).
- ▶ **Un déficit de logements sociaux de grandes tailles** : 67,3 % des logements sociaux sont de taille moyenne (3 ou 4 pièces), 20 % de petite taille et seuls 12,6 % sont de grands logements (5 pièces ou plus).

Nota : Outre le parc social public, le territoire offre 2 700 logements sociaux privés (logements privés conventionnés, hébergements spécifiques de type foyers d'étudiants ou de personnes âgées ...).

Un parc locatif social très concentré

Quatre bailleurs gèrent la quasi-totalité du parc social public :

- 39 % des logements sont gérés par les offices publics municipal et départemental.
- 61 % sont gérés par des Entreprises Sociales pour l'Habitat (Alliance Logement et Béarnaise Habitat).

L'article 55 de la loi **SRU** (Solidarité et Renouvellement urbains) impose 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, un taux de 20 % de logements sociaux locatifs dans le parc des résidences principales.

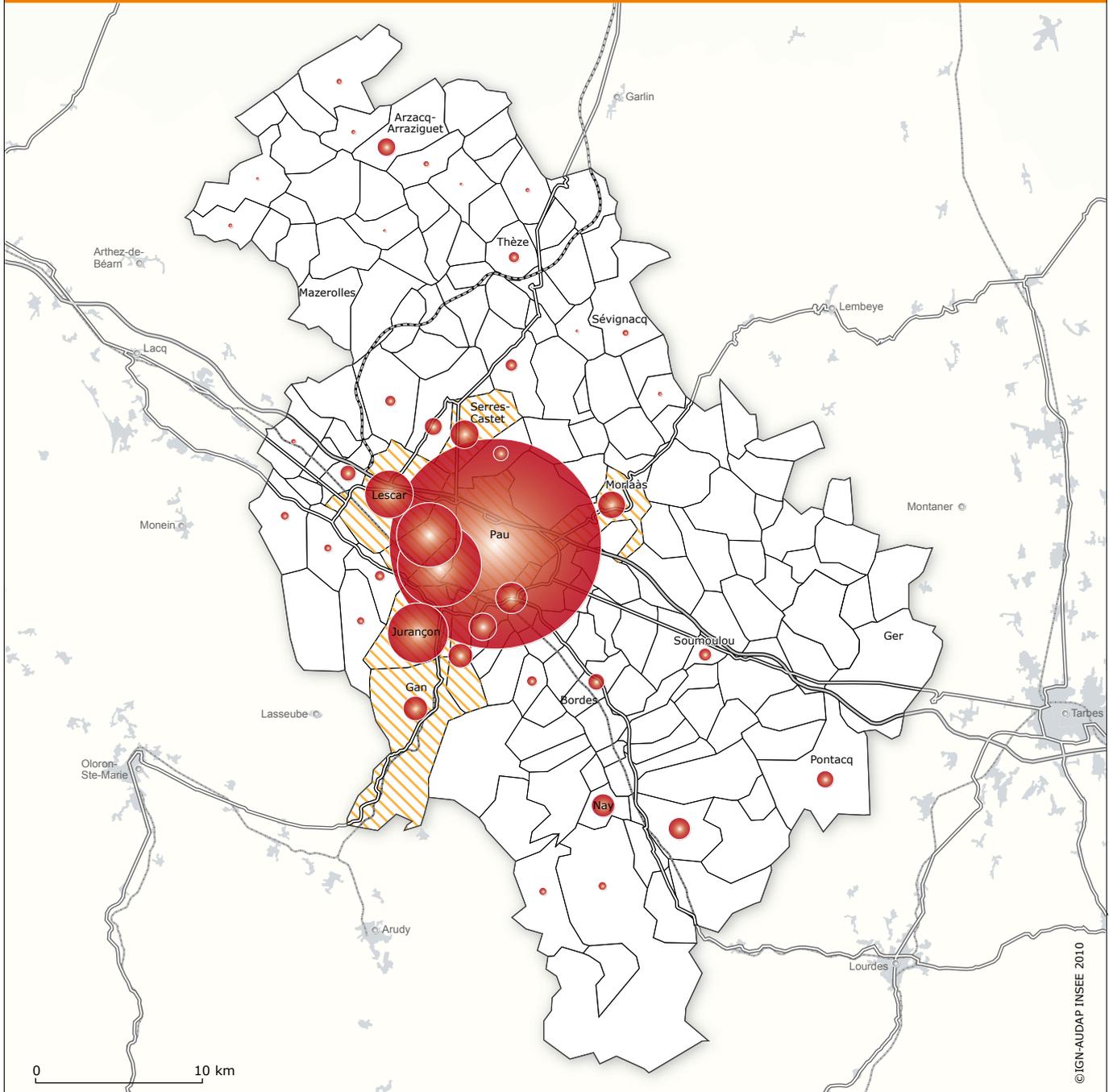
Pour le Grand Pau, 11 communes sont concernées, mais seules deux communes atteignent les 20 % de logements sociaux. Au regard de ce taux, le déficit global s'élève à 1 480 logements sociaux en 2008.

Répartition du parc de logements sociaux et mises en service récentes

	Total 2008	Parc Individuel 2008	Parc Collectif 2008	Mises en service 2000-2007	Part des mises en service pour chaque espace (en %)
Cœur urbain	10 738	759	9 979	600	63
1 ^{re} couronne	789	291	498	180	19
2 ^{de} couronne	260	137	123	180	18
Ensemble	11 787	1 187	10 600	960	100
Aquitaine	136 600	31 000	105 600	19 985	

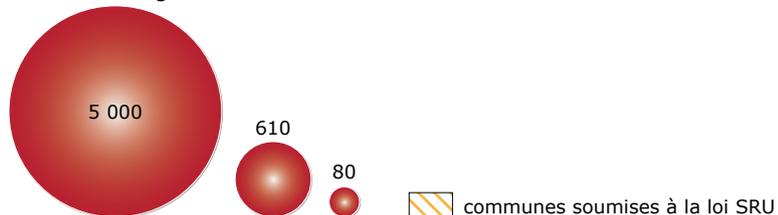
Source : DRE Aquitaine, Enquête Parc locatif social au 01/01/2008

Nombre de logements sociaux en 2008



© IGN-AUDAP INSEE 2010

Nombre de logements sociaux



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

