

DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS DANS LE DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

Méthodologie

La réforme du droit des sols, entrée en vigueur le 1er octobre 2007, a profondément modifié le contenu des formulaires relatifs aux actes d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclarations préalables et permis de démolir). Les nouveaux modèles de formulaires permettent de mieux appréhender certaines informations statistiques.

Les séries Sit@del2 sont nouvelles. Afin de disposer d'une continuité, elles ont été rétopolées sur la période 2001 à 2008, à partir des bases antérieures (Sirocco, Siclone, Sitadel).

La distinction entre séries « en date réelle » et séries « en date de prise en compte » trouve son origine dans le fait que les centres instructeurs transmettent parfois avec retard l'information nécessaire à l'alimentation de Sit@del2. Les séries en date réelle rattachent chaque événement (autorisation, mise en chantier, annulation, achèvement) au mois au cours duquel il s'est effectivement produit.

La donnée est disponible à la commune, et tous les regroupements sont possibles (EPCI, SCoT, Canton...).

Dès la fin février de l'année N, l'Audap dispose de la base complète de l'année N-1. En pratique dès février 2012, la base des permis de construire de l'année 2011 est complète. Nous avons tenté de mettre en lumière les différences territoriales fortes en matière de dynamisme de la construction qui existent dans le département des Pyrénées-Atlantiques.

Intérêts

Travailler sur la base nationale des permis de construire permet de suivre la situation structurelle et conjoncturelle de la construction.

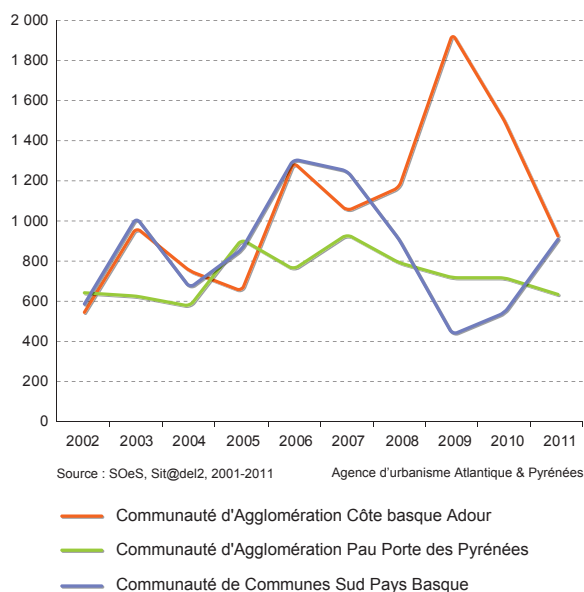
Cette dernière sert à catégoriser les grands cycles économiques et leur traduction dans les différents territoires. Cette base historique permet de juger les dynamiques sur le temps long et de s'essayer à la prospective.

La base des permis de construire permet de dégager des indicateurs pour le suivi des documents de programmation (PLH) et de planification (SCoT) ainsi que pour l'évaluation des politiques publiques de l'habitat et du logement.



Le Séqué, Bayonne
Source : Audap

Évolution de la construction de 2002 à 2011 dans les principaux EPCI des Pyrénées-Atlantiques



La crise, quelle crise ?

En considérant les données relatives aux logements commencés au cours des dix dernières années, on s'aperçoit qu'après une phase de construction forte a succédé une baisse marquée.

L'année 2007 constitue pour les Pyrénées-Atlantiques l'année de rupture. Elle enregistre le pic de production de fin de cycle (6 727 logements).

Depuis 2007, les mises en chantier ont fortement décliné pour atteindre en 2011, 4 746 logements, soit 30 % de moins. Les deux agglomérations du département ont enregistré des dynamiques distinctes au cours de la décennie.

La Communauté d'Agglomération de Pau Porte des Pyrénées n'a pas connu de pic de production au cours de la décennie, mais une crête de 2005 à 2007. Elle connaît depuis une baisse régulière.

La Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour connaît une production plus agitée. Elle enregistre trois pics, toujours plus forts, dans la décennie. Le maximum est même atteint en 2009, soit en pleine crise. Depuis, la baisse est forte, mais la production reste conséquente.

La Communauté de communes Sud Pays Basque connaît une évolution proche du cycle national. Sa production enregistre un pic de production en 2006 et un point bas en 2009. Depuis la reprise est vigoureuse, la production se situant dans la moyenne de la décennie.

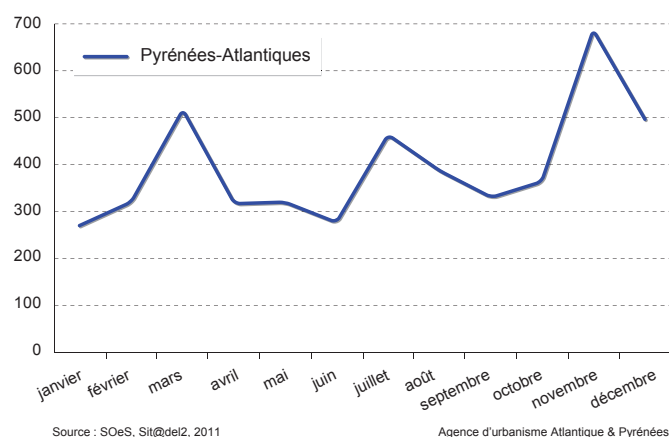
Des variations mensuelles marquées

Sit@del 2 permet de disposer du volume mensuel des mises en chantier. Ce niveau de précision mensuel de la donnée doit permettre d'esquisser des scénarii d'évolutions conjoncturelles des marchés immobiliers.

Le mois de Novembre représente le pic de production de l'année 2011, avec 688 logements.

La moyenne mensuelle des mises en chantier dans le département est de près de 400 logements en 2011. Le socle de production minimal est situé autour des 300 logements, que l'on constate de janvier à juin (à l'exception de mars). Le quatrième trimestre enregistre une production en hausse, supérieure à 1500 logements, pouvant laisser espérer une reprise de la production en 2012.

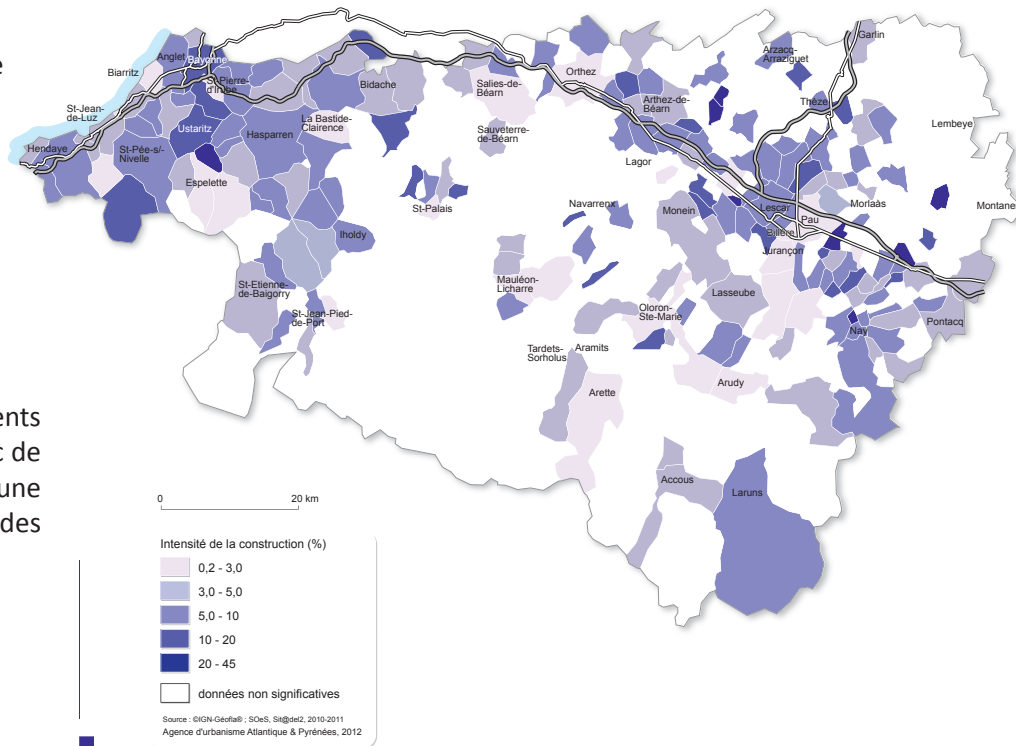
Évolution mensuelle de la construction en 2011



Un territoire très hétérogène dans son dynamisme

La carte ci-contre représente l'intensité de la construction dans les communes du département de 2009 à 2011.

Intensité de la construction de logements (2009 - 2011)

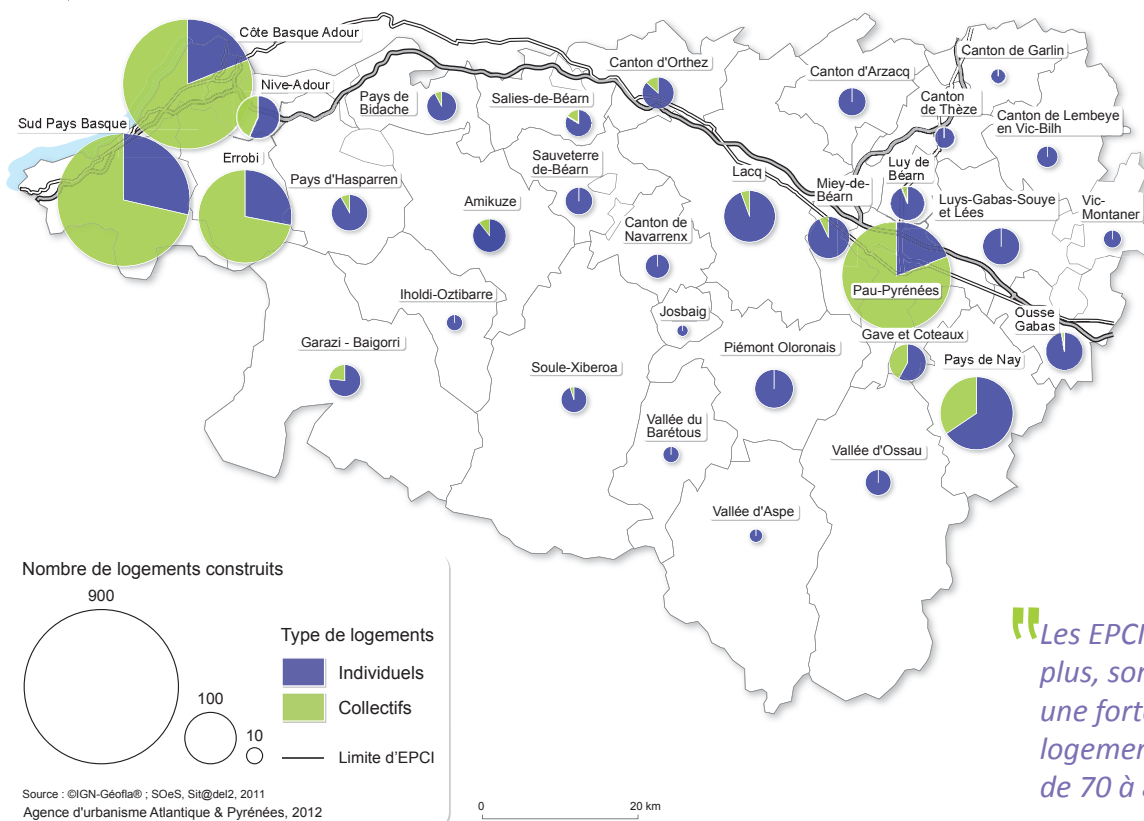


« Une dynamique marquée dans le Labourd, autour de Pau et le long de l'A64 »

La production (à minima 10 logements commencés) est rapportée au parc de logements existants de la commune afin de supprimer l'effet taille des communes les plus peuplées.

186 communes sont représentées.

Répartition de la construction de logements individuels et collectifs en 2011



« Les EPCI qui produisent le plus, sont marqués par une forte proportion de logements collectifs, de 70 à 80% »

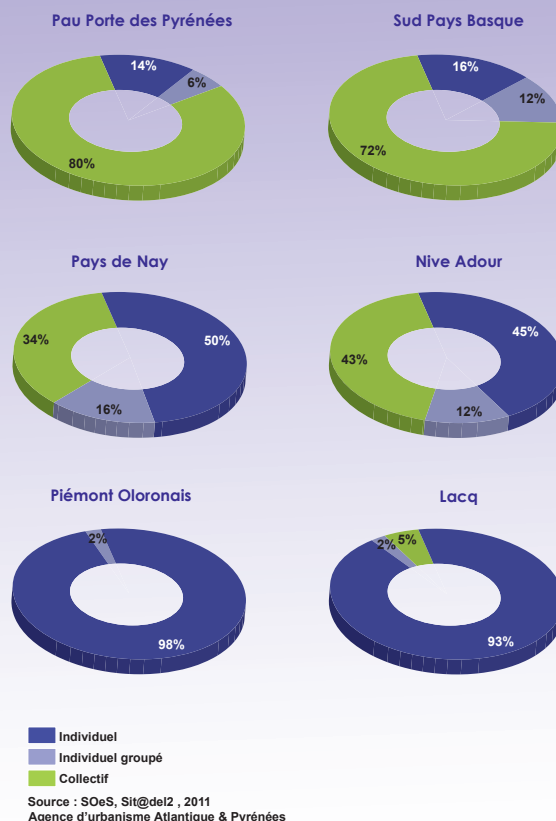
Individuel pur dans le rural et du collectif dans l'urbain.....

La production de l'année 2011 dans les Pyrénées-Atlantiques se concentre dans cinq EPCI, à savoir les deux Communautés d'Agglomération, celle de Côte Basque Adour (18,8 %) et celle de Pau Porte des Pyrénées (13,4 %) et trois Communauté de Communes, Sud Pays Basque, Errobi et Pays de Nay (respectivement 19,7 %, 9,8 %, 6,2 %).

« La production de l'année 2011 dans les Pyrénées-Atlantiques se concentre dans cinq EPCI

Tous, à l'exception du Pays de Nay, produisent plus de logements collectifs que de logements individuels. Autrement dit, ces 4 EPCI accueillent 89,6 % du collectif produit en 2011 dans les Pyrénées-Atlantiques. La répartition de l'individuel groupé est plus large, notamment dans les zones périurbaines. L'individuel pur est le fait des territoires ruraux. ■

Répartition typologique de la construction dans six EPCI en 2011



A RETENIR

- **5 181** logements produits en moyenne annuelle entre 2001 et 2011 dans les Pyrénées-Atlantiques
- **4 746** logements ont été produits en 2011, contre 6 727 en 2007
- **53%** de la production en 2011 est collectif. La part de l'individuel diminue depuis 10 ans
- **4** EPCI sur 32 concentrent 89,6 % de la production en logements collectifs du département en 2011



Petite caserne
2 allée des platanes - BP 628
64106 Bayonne Cedex
Tél. 05 59 46 50 10

4 rue Henri IV
Porte J
64000 Pau
Tél. 05 33 64 00 30

www.audap.org

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

