

ÉTAT DE LA VACANCE DANS LES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES : DES LOGEMENTS VIDES OU PRESQUE VIDES

Méthodologie

Les résultats du recensement de la population réalisé par l'Insee, sont mis à disposition sous différentes formes pour répondre aux besoins d'utilisateurs variés. Les produits de diffusion sont des chiffres clés, des tableaux détaillés, mais aussi des données téléchargeables.

Parmi ces données téléchargeables, les fichiers détails anonymisés visent à fournir aux utilisateurs professionnels avertis (organismes publics, collectivités territoriales, grandes entreprises, bureaux d'études et de conseils, chercheurs...) l'opportunité d'un traitement plus poussé et personnalisé des données du recensement de la population.

En effet, ces fichiers permettent de faire des traitements complémentaires, de pousser les analyses, ou simplement d'organiser selon certains critères : appartenance à une zone géographique et/ou une unité statistique avec certaines caractéristiques.

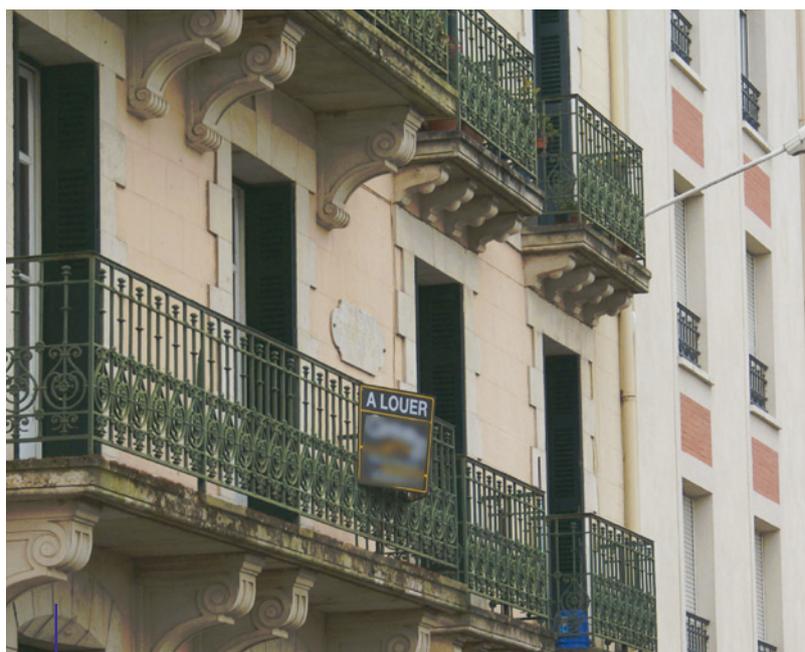
Pour utiliser ces fichiers une chaîne de traitement complexe est à mettre en œuvre : convertir le format de données, scinder les fichiers, paramétrer les champs et enfin importer dans un logiciel adapté.

L'AUDAP utilise le logiciel Lexem pour exploiter les fichiers très volumineux (ex. 353 000 lignes...). ■

Intérêts

En plus de rendre accessible une base très difficile d'accès, l'Audap fait bénéficier ses partenaires de la transversalité de son ingénierie. L'utilisation de Lexem permet des croisements de variables et donc de préciser et ventiler les traitements.

Ainsi, lorsque l'Insee propose un chiffre unique de la vacance pour chaque échelle géographique, il est désormais possible d'enrichir cette question qui est centrale dans les volets de la politique d'habitat.



Exemple de logement vacant à Bayonne
Source : Audap

Peu de vacance dans le département

La vacance est l'une des principales questions auxquelles les politiques de l'habitat cherchent à répondre. Élevée, elle peut être le reflet d'un parc vieillissant et inadapté, faible, le reflet d'un marché très cher et tendu.

Le taux de vacance dans le département des Pyrénées-Atlantiques est limité, 5,6% proche de la moyenne en France. Ce chiffre est une moyenne caricaturale qui cache les deux réalités évoquées précédemment.

Des logements inadaptés dans le centre de Pau

La Communauté d'Agglomération Pau Pyrénées présente une vacance relativement élevée (8,2%), principalement dans la ville centre, 9,5%. Ce chiffre élevé traduit l'inadaptation des logements du centre-ville de Pau aux desiderata des habitants potentiels.

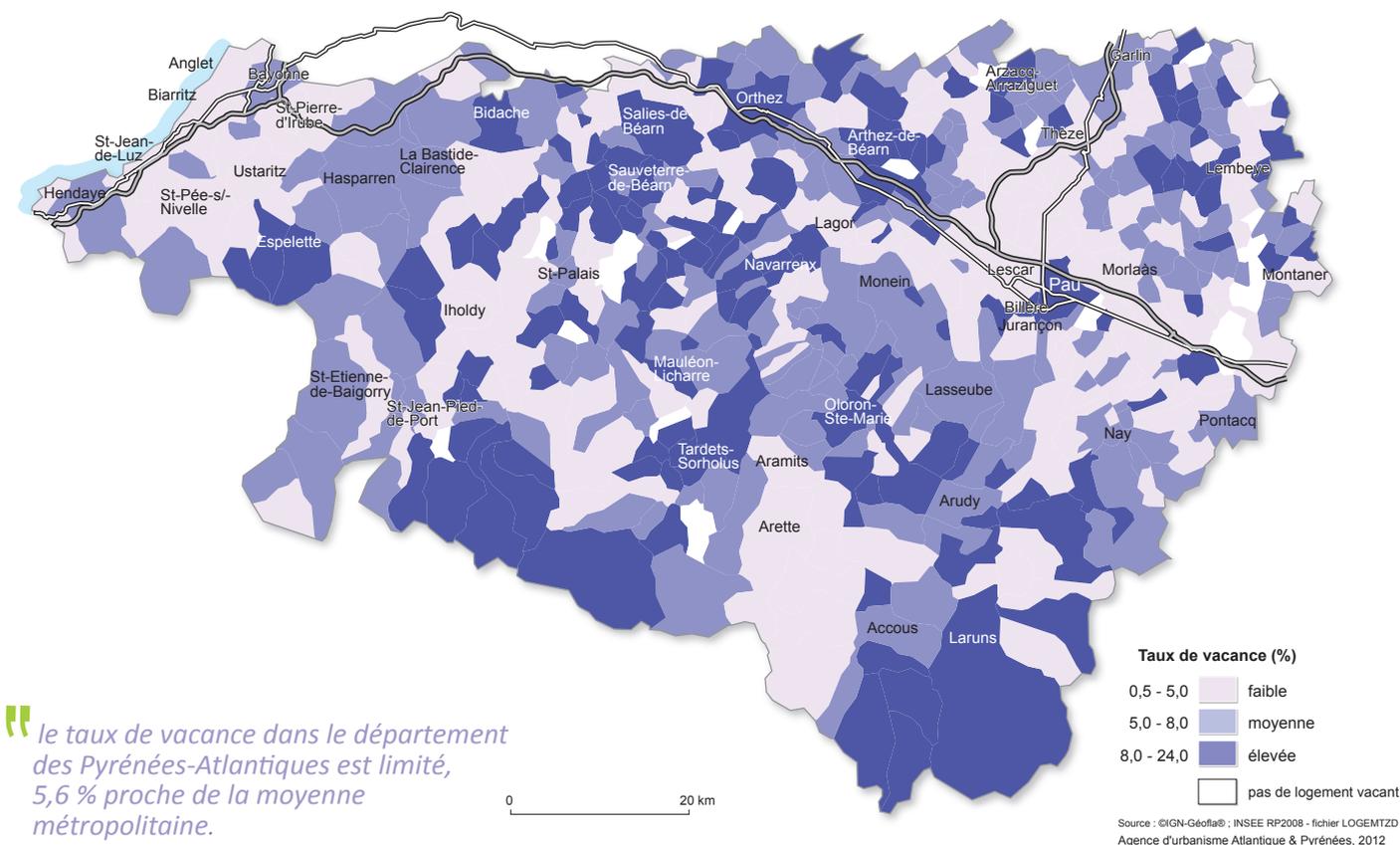
Une agglomération sous tension

L'Agglomération Côte Basque Adour présente une situation de la vacance à l'opposé. En effet la vacance est très faible, 3,2%. Cela traduit une forte tension sur le marché immobilier avec une demande élevée, car le marché ne peut présenter une fluidité nécessaire.

« La ville de Bayonne présente un taux de vacance identique à celui du département mais à Biarritz et à Anglet la vacance n'existe quasiment pas... »

Les experts en matière d'habitat estiment qu'en dessous de 4 à 5 % de vacance, le marché est bloqué. Un pourcentage de vacance est nécessaire car il correspond à l'évolution des biens des logements : le délai de mise en vente et/ou en location, la rénovation des logements, les successions... La ville de Bayonne présente un taux de vacance identique à celui du département mais à Biarritz et à Anglet la vacance n'existe quasiment pas, respectivement 1,8 et 2,4 %.

Taux de vacance communal en 2008



« le taux de vacance dans le département des Pyrénées-Atlantiques est limité, 5,6 % proche de la moyenne métropolitaine. »

Caractérisation croisée de la vacance

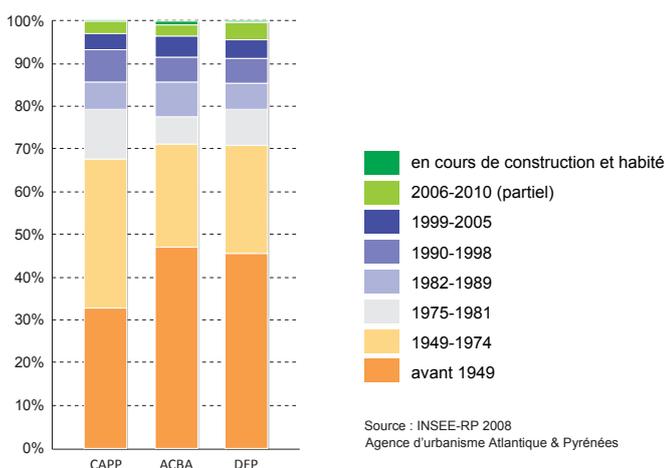
Le fichier **Détail Logement** de l'Insee permet de creuser la question de la vacance en croisant les variables du fichier afin d'identifier plus précisément les raisons de cette dernière.

Nous avons croisé la variable vacance avec la date de construction des logements afin de chercher à savoir si l'ancienneté des logements était déterminante dans la création de la vacance. Même si elle est faible dans l'ACBA, cette dernière est très présente dans les logements construits avant 1949. La répartition de la vacance dans l'ACBA par rapport aux dates de construction est très similaire à celle du département.

Les logements d'après-guerre dans la CAPP ne semblent pas correspondre aux souhaits des usagers.

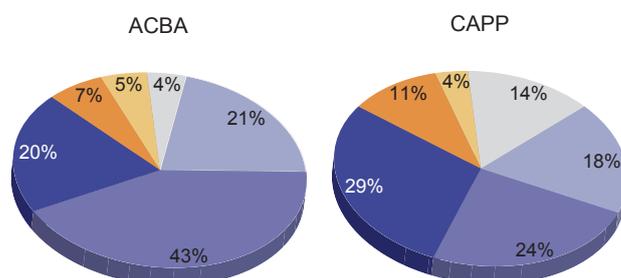
A la CAPP ce n'est pas le parc le plus ancien qui concentre la plus forte proportion de vacance mais le parc construit entre 1949 et 1974. On trouve également, par rapport à l'ACBA et au département, une surreprésentation de la période 1975-1981. Les logements d'après-guerre dans la CAPP ne semblent pas correspondre aux souhaits des usagers.

Les logements vacants par période de construction



Les éléments de confort ne différencient pas les logements vacants des non-vacants. Ceux ne disposant ni de baignoire ni de douches sont quasi-inexistants.

Superficie des logements vacants



Source : INSEE-RP 2008

Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées

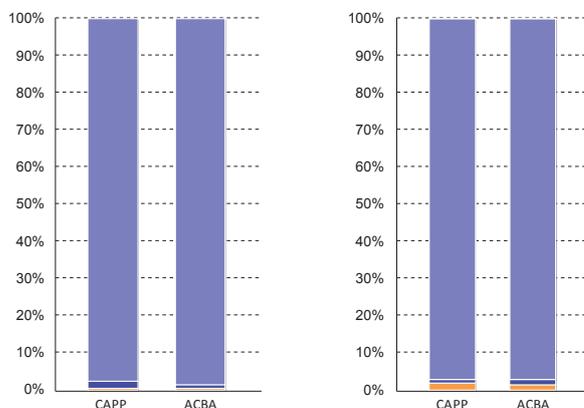
Enfin, nous avons questionné les données afin d'identifier si une typologie de bien était surreprésentée dans la vacance des territoires.

Sans surprise, ce sont les grands logements qui présentent de la vacance à l'échelle du département. Près de 50 % des logements vacants sont des logements de 150 m² et plus sur ce territoire.

Dans la CAPP ce sont les petits logements (<25 m²) qui sont majoritairement concernés par la vacance. L'Agglomération Côte Basque Adour abrite quant à elle des logements vacants de superficie comprise entre 40 et 69 m².

Présence d'éléments de confort dans les logements

Eléments de confort du parc total Eléments de confort du parc vacant



Source : INSEE-RP 2008

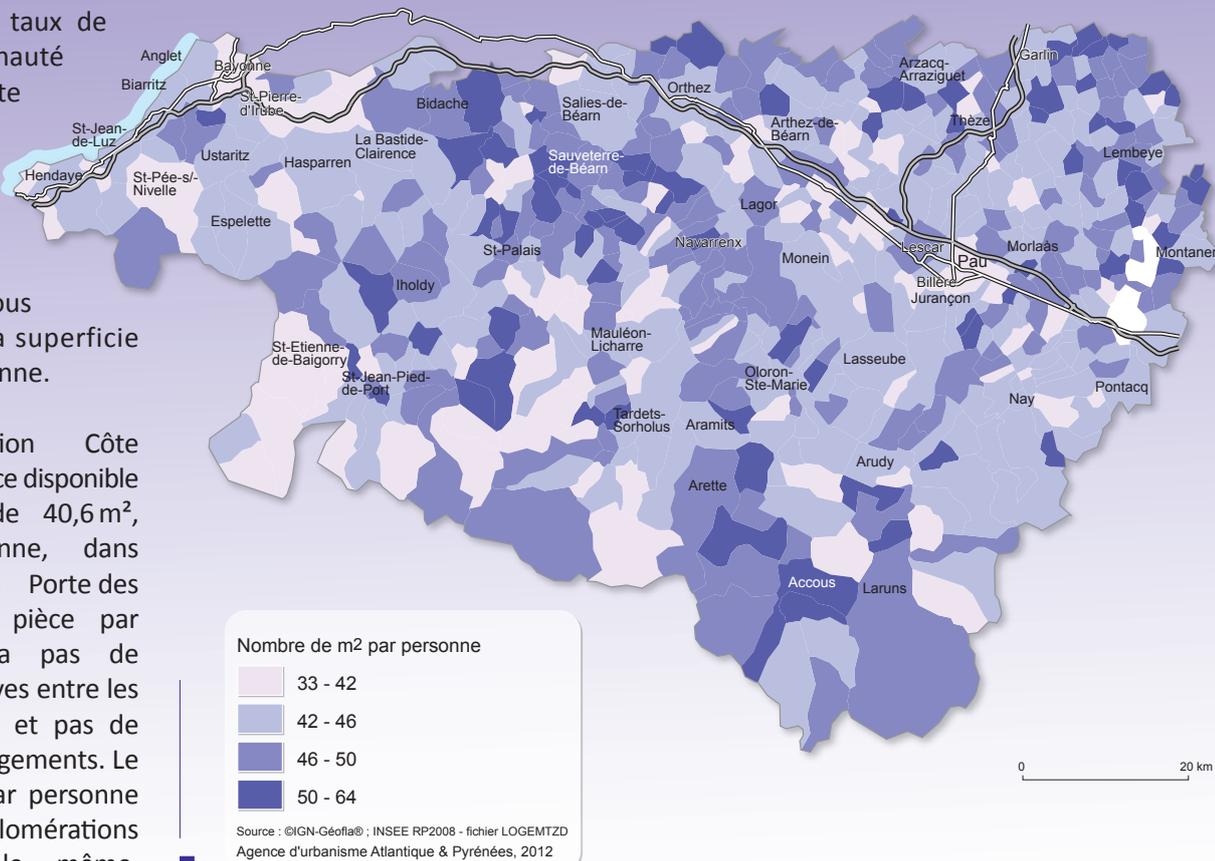
Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées

Des logements presque vides

Au regard du faible taux de vacance de la Communauté d'Agglomération Côte Basque Adour, nous avons examiné si le blocage du marché entraînait une suroccupation des logements. Nous avons pu apprécier la superficie disponible par personne.

Dans l'Agglomération Côte Basque Adour, la surface disponible par personne est de 40,6 m², pour 41,7 m²/personne, dans l'agglomération Pau Porte des Pyrénées, soit 1,9 pièce par personne. Il n'y a pas de différences significatives entre les deux agglomérations et pas de suroccupation des logements. Le nombre de pièces par personne dans les deux agglomérations est sensiblement le même, légèrement inférieur à 2. ■

Surface disponible par habitant dans les résidences principales en 2008



A RETENIR

353 017

LOGEMENTS dans le Département des Pyrénées-Atlantiques, dont

9 865

LOGEMENTS VACANTS

3,2 %

DE VACANCE au sein de la Communauté d'agglomération Côte basque Adour

8,2 %

DE VACANCE au sein de la Communauté d'agglomération Pau Pyrénées

2,2

PIÈCES PAR PERSONNE, pour les habitants des Pyrénées-Atlantiques



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'Observatoire partenarial des Pyrénées-Atlantiques

