



**Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
des Landes**

Situation du logement dans les Landes

Sommaire :

- Le mot du Préfet (page 1)
- 1) Les dynamiques démographiques du département (pages 1 et 2)
- 2) Les dynamiques économiques sur le territoire (page 2)
- 3) La structure du parc de logements (pages 2 et 3)
- 4) Un territoire qui bâtit (page 4)

Le mot du Préfet

Les pouvoirs publics, lors de l'été 2014, ont présenté des mesures pour relancer la construction et le logement. L'objectif est d'encourager l'investissement et de favoriser l'accès à la propriété, de soutenir le logement social et de développer le logement intermédiaire. Ces mesures tendent également à libérer le foncier public et privé, à simplifier les règles pour faire baisser les coûts de construction et enfin à favoriser les travaux de rénovation.

Tous ces dispositifs devront être pris en compte lors de l'élaboration des futurs Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) ou Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) qui vont gouverner la politique de l'habitat ou du logement du département dans les années à venir.

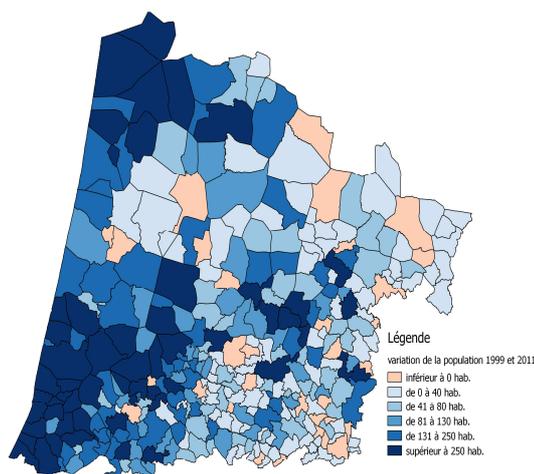
Claude MOREL

1) Les dynamiques démographiques du département

Analyse et intensité des dynamiques de croissance

La population départementale s'établit pour 2011, d'après l'Insee, à 387 929 habitants (soit 12% de la population régionale qui est de 3 232 352 habitants).

Entre 1999 et 2011, cette population est passée de 327 443 à 387 929 habitants. Sur la dernière période 2006-2011, la variation de la population a été de +1.3% par an. Elle est due à un solde migratoire très largement positif.



Dynamiques et influence sur la pyramides des âges

En 2011, l'indice de jeunesse (ratio entre les moins de 20 et les plus de 60 ans) du département s'élève à 0,78 (85 851 / 109 965). Il indique que le département est relativement âgé et qu'il n'y a, hormis l'apport démographique extérieur, guère de renouvellement de la population. Les 60 ans et + représentent 28.3% de la population (109 965/ 387 929) et les 75 ans et + représentent 11% (42 814/ 387 929). Les chiffres des + de 75 ans sont analogues à ceux de la région Aquitaine (10.7%) et de la France métropolitaine (9.1%).

Profil socio-économique de la population (les catégories socio-professionnelles) des chefs de ménages en 2011 (population de + de 15 ans)

Les retraités (32.5% de la population en 2011) représentent la catégorie socio-professionnelle (CSP) la plus importante devant les employés (17.1%), les ouvriers (14.5%), les professions intermédiaires (12.4%), les cadres (4.9%) et les artisans (4.2%). Les agriculteurs exploitants (1.5%) représentent la catégorie socio-professionnelle la moins importante.

Les types de familles, de ménages accueillis sur le territoire

En 2011, les Landes comptaient 170 523 ménages (contre 155 519 en 2006). Entre 2006 et 2011, la taille des ménages (population des ménages/nombre de ménages) est passée de 2,29 à 2,22. Toujours, en 2011, le département des Landes comptait 53 860 ménages composés d'une personne (soit 31.6% du nombre des ménages recensés).

Situation du logement dans les Landes

Les ressources des habitants

Enfin, en 2011, et toujours dans les Landes, le revenu net déclaré moyen s'établit à 22 854 € 55.3% des foyers fiscaux sont imposables. Ces chiffres sont pratiquement conformes à la référence régionale (au niveau d'Aquitaine, le revenu net déclaré s'élève à 23 588 € et le pourcentage de foyers imposable est de 55.1%).

2) Les dynamiques économiques sur le territoire

Le territoire dans son environnement économique

La population, d'après l'Insee, des 15—64 ans en 2011 est de 240 080 habitants, les actifs au regard de la population s'élèvent à 174 418 (soit 72.6%). Ce chiffre est comparable à celui de la région Aquitaine (72.1%) et de la France métropolitaine (72.6%). En 2011, les actifs occupés s'élèvent à 153 830 et le nombre d'emplois au lieu de travail est de 145 732. Le taux d'emploi en 2011 (nombre d'emplois au lieu de travail/nombre d'actifs occupés) est de 0.94 (1.01 pour la région Aquitaine et 0.99 pour la France métropolitaine). Ce taux de 0.94, inférieur à 1, confirme l'importance de la vocation résidentielle du département.

Le chômage en 2014

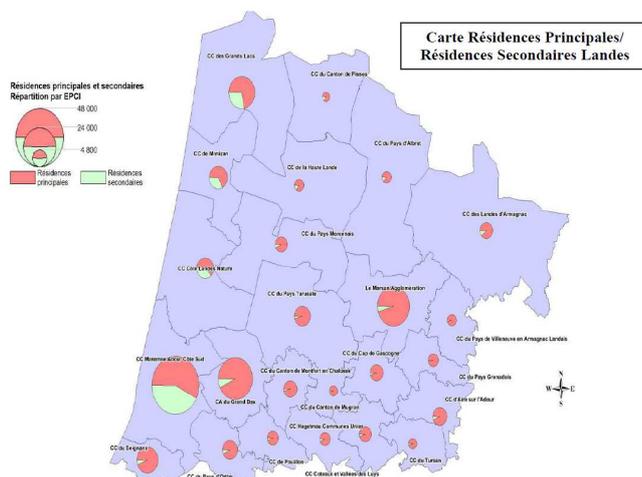
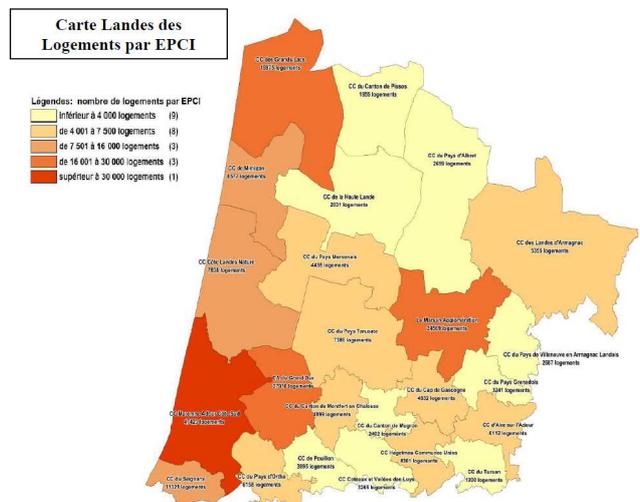
En juillet 2014, le département comptait 16 810 personnes au chômage (DEFM de catégorie A en données brutes). Les demandeurs d'emplois (en juillet 2014) inscrits à « Pôle emploi » (corrigés des variations saisonnières) s'élèvent à 19 100 (et ceux des catégories « A—B et C » à 30 796). Entre juillet 2009 et juillet 2014, le nombre de chômeurs de catégorie A a augmenté de 5 900 (soit une variation sur un an de +2.5%). Au 1er trimestre 2014, le taux de chômage (ou pourcentage de chômeurs dans la population active) s'élevait à 9.5%. Il était de 7.4% au 1er trimestre 2007.

3) La structure du parc de logements

Les grands équilibres de l'offre de logements : un parc en forte augmentation

Le département des Landes, en 2011, comptait, d'après l'Insee, 235 175 logements. Ces logements sont localisés principalement sur MACS, le Grand Dax, le Marsan Agglomération, les Grands Lacs et le Seignanx (60% du parc).

En quarante ans, ce parc est passé de 96 758 à plus de 235 200, soit une augmentation annuelle de + 2.5%. Au cours des cinq dernières années (2006-2011), il est passé de 217 404 à 235 175 unités soit + 17 771 (ou + 8%). Ce parc a fortement évolué sur la bande littorale.



Les grands équilibres de l'offre de logements

En 2011, ce parc, fort de 235 175 unités, est composé à 72,5% de résidences principales (RP), à 21% de résidences secondaires (RS) et à 6,5% de logements vacants.

En 5 ans, selon l'Insee, la vacance est passée de 5 à 6,5%.

D'après l'insee, entre 2006 et 2011, le nombre de résidences principales est passé de 155 554 à 170 523 unités (+ 14 969), soit une augmentation annuelle de + 1.67%. Pendant ce même temps, le parc de résidences secondaires, en 6 ans, est passé de 50 943 à 49 329 (- 1 614 unités), soit une baisse annuelle de 16.6%.



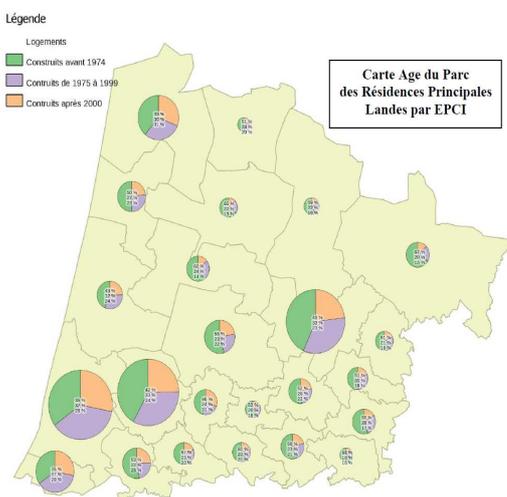
Situation du logement dans les Landes

Les grands équilibres de l'offre de logements : les statuts d'occupation en 2013 des Résidences Principales

En 2013, selon Filocom 2013, le département des Landes comptait 177 053 résidences principales. Le nombre de logements appartenant à des propriétaires occupants s'élève à 115 246 (65.5%). Le nombre de logements HLM-SEM et appartenant aux collectivités territoriales s'élève à 11 702 (6.5%) alors que celui des logements occupés par des locataires relevant du secteur privé est de 46 175 (25.8%). Le % de propriétaires occupants du département (65.5%) est supérieur à celui de la région Aquitaine (61.4%) et à celui de la France entière (59.2%). En revanche, le taux de ménages locataires du secteur privé (25.8%) est inférieur à celui de la région Aquitaine (26.1%) mais demeure supérieur à celui de la France entière (23.5%).

Le parc locatif privé composé d'environ 40 000 unités

19.3% du parc locatif privé est situé sur le Grand Dax (7 885), 17.7% sur le Marsan Agglomération (7 322) et 13.6% sur Maremne Adour-Côte Sud (5 626). Ces trois intercommunalités accueillent ainsi la moitié du parc locatif départemental privé (en 2010, l'Insee a comptabilisé, dans les Landes, 41 372 logements locatifs privés).



L'âge du parc des Résidences Principales

Le parc landais, fort de 177 053 résidences principales, présente les caractéristiques suivantes : un quart de ces résidences principales date d'avant 1949 (43 695 unités), 44% d'avant 1975 (77 928 unités), deux tiers d'avant 1990 (73% ou 129 876 unités). Le parc très ancien (qui date d'avant 1915) s'élève à 33 585 unités (20%). Plus d'un logement sur 4 est récent. La part des logements très récents (construits après 2000) s'élève à 26% (46 268 unités).

Le parc de logements et les ménages « éligibles » aux aides de l'ANAH

Le nombre de ménages propriétaires occupants (PO) selon l'Anah s'élève à 40 126 (14 051 PO modestes et 26 075 très modestes). Le revenu brut imposable médian en € par Unité de consommation (UC) est de 17 040 € pour les PO modestes et de 12 303 € pour les PO très modestes (plafonds Anah).

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

Le parc privé potentiellement indigne s'élève à 9 908 unités (soit 6,11% des résidences principales du parc privé). Le PPPI de catégorie 6 (qualité de construction courante) est de 73.5% (7 283 unités) et celui relevant la catégorie 7 ou 8 (qualité de construction médiocre ou délabré) est de 26.5% (2 625 unités). Le taux du pppi au niveau régional est de 6.4%. Le taux landais est donc légèrement inférieur à celui de la région Aquitaine.

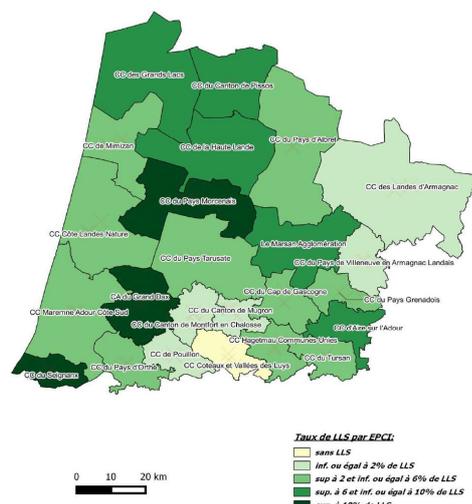
Les grands équilibres de l'offre de logements sociaux (parc HLM)

Le parc social du département est de 11 909 en 2013 (données RPLS). Rapporté au nombre de résidences principales, ce parc HLM s'élève à 7,1% (8,5% pour la région Aquitaine). Ce taux de logements sociaux est élevé sur le Seignanx (11.6%), sur le Grand Dax (11.5%) et le Pays Morcenais (10.2%). A l'inverse, aucun logement locatif social n'est recensé sur la CC Côteaux et Vallées des Luys.

La demande locative sociale en 2013

En 2013, dans le département des Landes, les demandes en cours (début de période) s'élevaient à 6 937. Les nouvelles demandes ont été en 2013 de 4 640, les demandes radiées de 5 146 alors que les demandes en cours, fin de période, étaient de 6 431. Comparé au stock régional, les demandes en cours (début de période) sont de 8.6%, les radiées s'élèvent à 9.2% et les demandes en cours (fin de période) sont de 8.9%.

Le parc social du département



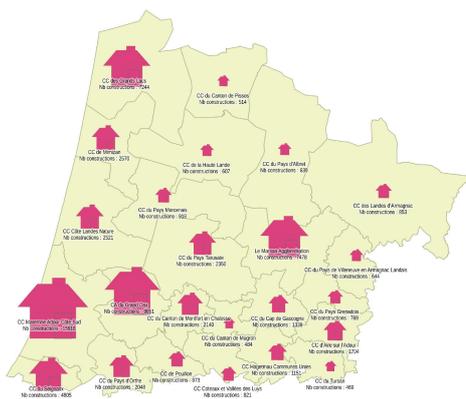


Situation du logement dans les Landes

4) Un territoire qui bâtit

Les dynamiques de développement du parc de logements

Dynamique de construction
par EPCI entre 1999 et 2012

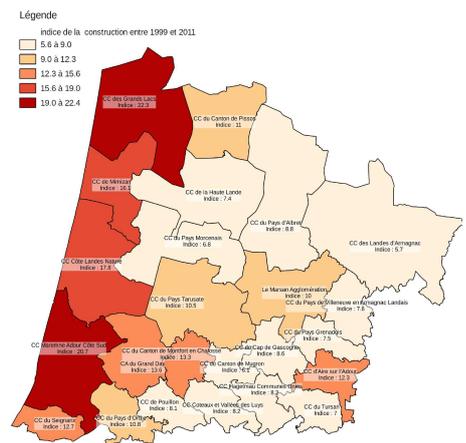


Révisé le 23/07/2014
par : CC/INSEE/INSEE
Titre : Carte de construction
Date : 2014/07/23

0 10 20 km

Au cours de la période 1984-2013, 110 000 logements (logements individuels et collectifs) ont été autorisés dans le département. Sur cette même période, 91 460 logements ont été commencés ou produits. En moyenne, sur la seule période 1998-2012/2013, 4 400 logements ont été autorisés et près de 3 800 logements ont été commencés ou produits annuellement. Sur les 3 800 logements commencés, les logements individuels s'élèvent à 64.8%. Un pic de production lié aux défiscalisations (ou dispositifs d'aide à l'investissement locatif) a été noté lors de l'année 2005 (6 600 logements produits).

Indice de construction
par EPCI entre 1999 et 2011



Une dynamique de construction suffisante pour couvrir les besoins endogènes en matière de logement

Si l'on prend en compte, uniquement la période 1999-2011, près de 55 400 logements ont été produits (environ 16% de la production régionale). Sur cette période, le renouvellement du parc (production — variation du parc) a été de près de 4 600 unités, la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, quant à elle, a été d'environ 13 250 logements. Enfin, le desserrement du parc (population des ménages/taille moyenne des ménages — nombre de ménages) s'est élevé à près de 11 600 logements.

Entre 1999 et 2011, la production de logements (env. 4 600 par an) a été suffisante pour répondre au maintien et à la dynamique démographique. La production devait être d'au moins de 2 450 logements par an. La dynamique de la construction a permis de soutenir la croissance démographique enregistrée au cours des dernières années.

Les besoins en logement/ Perspectives : ce qui est connu (1990-1999 et 2011)/prospectives (2020-2025 et 2030)

Il est aujourd'hui communément admis que pour faire face à une augmentation de la population qui peut être estimée à environ 5 000 habitants par an, il faudra continuer de construire sur les années à venir (horizon 2020-2025 et 2030) entre 4 000 et 5 000 logements/an. Cette dynamique ne sera pas sans conséquence, compte tenu des enjeux par ailleurs de modération de la consommation de l'espace départemental.

Sources —traitements des données — contributeurs

Données utilisées : INSEE 1999-2006 et 2011 — FILOCOM 2011 et 2013 — RPLS 2013 et SITADEL 2014

Les analyses et le document ont été réalisés par :

- **Thierry VIGNERON**— directeur départemental des Territoires et de la Mer des Landes
- **François LEVISTE et Yann BIVAUD** (Service Aménagement et Habitat) - **Sébastien SPISSER et Dominique CHOQUET** (Mission Connaissance et Prospective des Territoires) — Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes