



Sud-Aquitain : une demande HLM qui explose malgré l'essor de l'offre

N°21
LOGEMENT
FÉVRIER 2026

Depuis la période post covid la France est entrée dans une crise aigüe du logement dont les ressorts sont profonds et multi-factoriels. En effet, contrairement aux crises conjoncturelles précédentes comme la crise de 2008 les difficultés ne se limitent pas à la production du logement neuf. L'accessibilité au logement dans son ensemble est questionnée : l'achat immobilier est rendu difficile par des prix élevés et le retournement des taux.

Parallèlement, accéder à un logement locatif privé devient de plus en plus difficile, que ce soit par les loyers élevés ou peut-être plus encore par le faible niveau de l'offre proposée sur le marché. Le système entier est grippé et les difficultés de chaque segment impactent les autres en cascade.

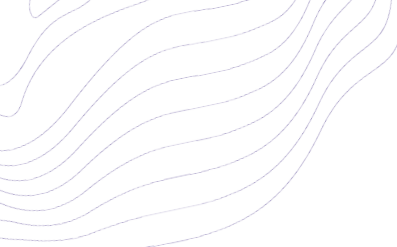
Dans ce contexte, avoir un regard sur le parc social apparait nécessaire. Si le parc privé devient inaccessible, le parc social peut-il jouer un rôle refuge ? Le parc social français a souvent été cité comme un amortisseur des crises. Mais face à des difficultés plus profondes qui touchent une frange de moins en moins marginale de la population, le parc social a-t-il réellement la capacité de jouer ce rôle ?

À l'échelle nationale, le territoire du Sud-Aquitain est un territoire historiquement moins doté en logement sociaux. C'est notamment pourquoi depuis 10 ans l'offre y a fortement progressé, deux fois plus qu'au niveau national (respectivement +29 % et +13 %). Cela suffit-il à contenir la demande HLM ? Non, bien au contraire puisque la progression de la demande a été dans le même temps de +66 % contre +47 % au niveau national.

Comment expliquer une telle réalité ? Quelles sont les motivations des demandeurs ? Quelle traduction territoriale ? Ce sont les questions auxquelles s'efforce de répondre L'a Note.

l'au¹
dap

Agence d'urbanisme
Atlantique & Pyrénées



FORTE PROGRESSION DE LA DEMANDE HLM DANS LE SUD-AQUITAIN

« Les demandeurs HLM représentent 7 % des ménages du Sud-Aquitain. »

36 836 ménages ont une demande HLM en attente dans le Sud-Aquitain au 31 décembre 2024 : 24 191 dans les Pyrénées-Atlantiques et 12 645 dans les Landes (ratio deux tiers, un tiers). Les demandeurs HLM représentent 7 % des ménages du territoire, proportion équivalente en Pyrénées-Atlantiques et Landes.

Depuis 2015, on constate une progression de la demande de 66 %, supérieure à la tendance nationale (47 %) et régionale (région historique 58 % ; Région Nouvelle-Aquitaine 57 %). Cette progression de la demande s'est surtout matérialisée depuis le COVID : +13 % entre 2016 et 2020 contre +41 % entre 2020 et 2024.

TERRITORIALEMENT /

« La Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) se démarque par un nombre de demandes conséquent (plus de 15 000) représentant 41 % des ménages demandeurs HLM du Sud-Aquitain »

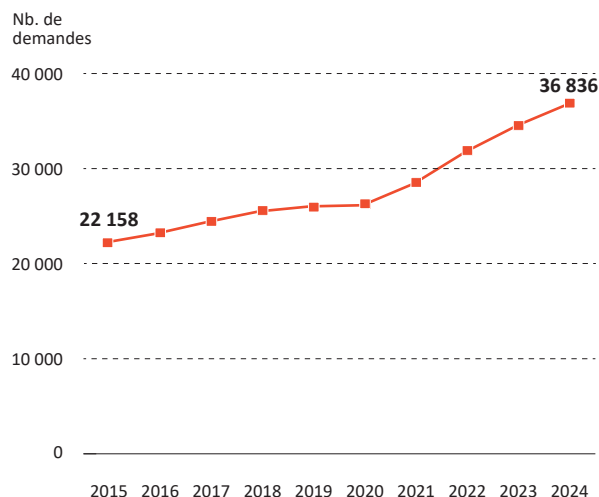
La Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) se démarque par un nombre de demandes conséquent (plus de 15 000), représentant 41 % des ménages demandeurs HLM du Sud-Aquitain. Certes, le territoire est vaste et peuplé mais ne représente « que 30 % » des ménages du Sud-Aquitain. La demande y est donc surreprésentée. Notons que 93 % de la demande de la CAPB s'exprime sur le territoire du PLUi Labourd-Ouest, autrement dit sur la zone littorale tendue.

Le Seignanx se démarque par le ratio le plus important de ménages demandeurs : 1 ménage sur 6 (16 %), soit une proportion plus de deux fois supérieure au Sud-Aquitain dans son ensemble. Cette proportion de ménages demandeurs est généralement plus élevée sur les territoires urbains et les territoires littoraux tendus.

Si la progression de la demande est généralisée, certains territoires se démarquent toutefois par une progression plus importante encore :

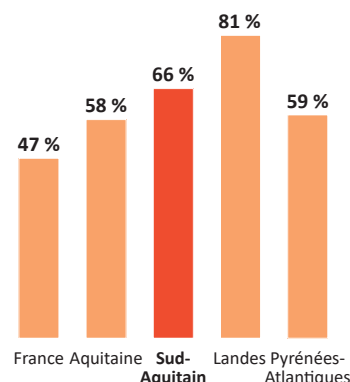
- **Le secteur Mimizan – Grands Lacs** avec un triplement de la demande sur la Communauté de Communes de Mimizan et un doublement sur les Grands Lacs.
- **La Communauté de Communes de la Vallée d'Ossau** qui partait d'un volume modeste mais qui progresse de 146 %.
- **Le sud des Landes** avec un doublement sur le Pays d'Orthe et Arrigans, le Grand Dax et la MACS même si la progression est moindre sur le Seignanx (33 %).

Évolution de la demande HLM 2015-2024 dans le Sud-Aquitain :

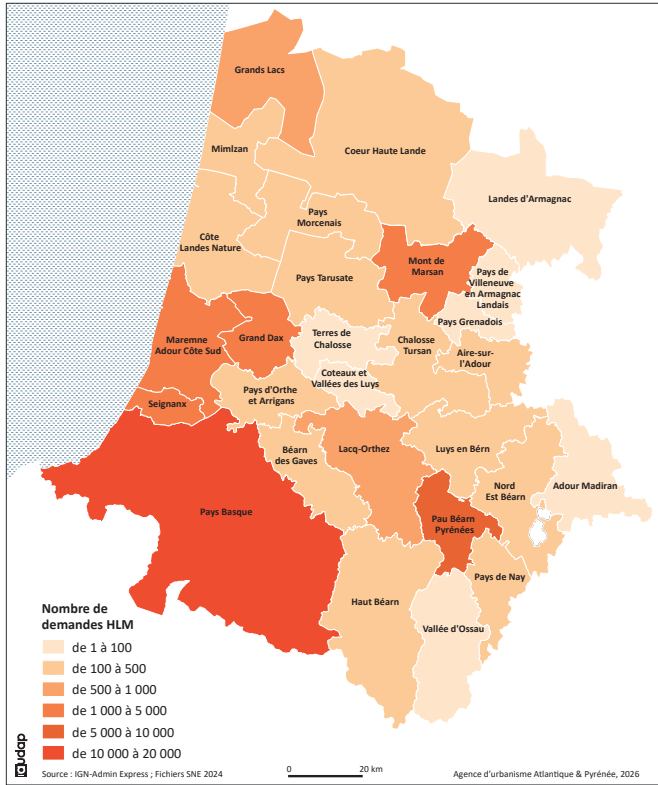


Source : Fichiers SNE 2024

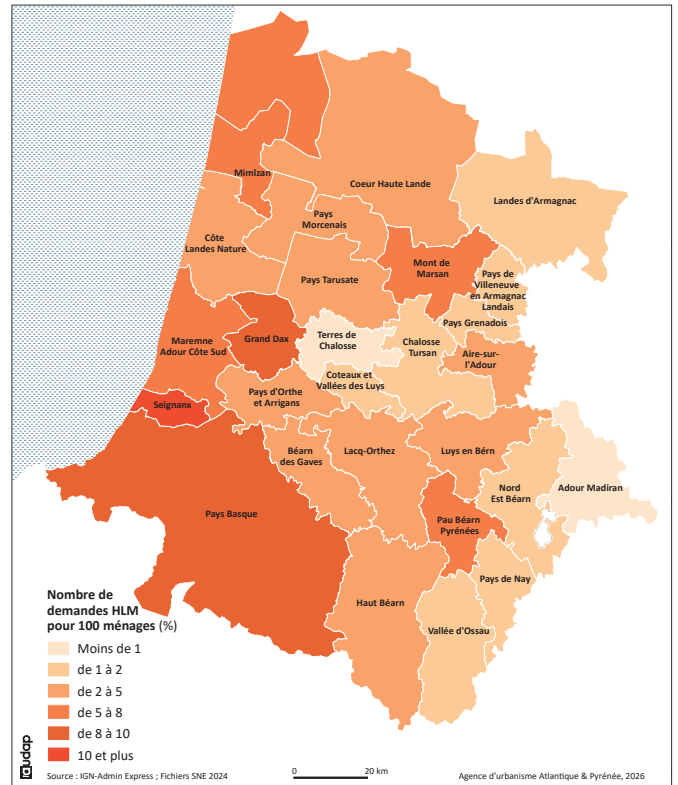
Évolution 2015-2024 comparée:



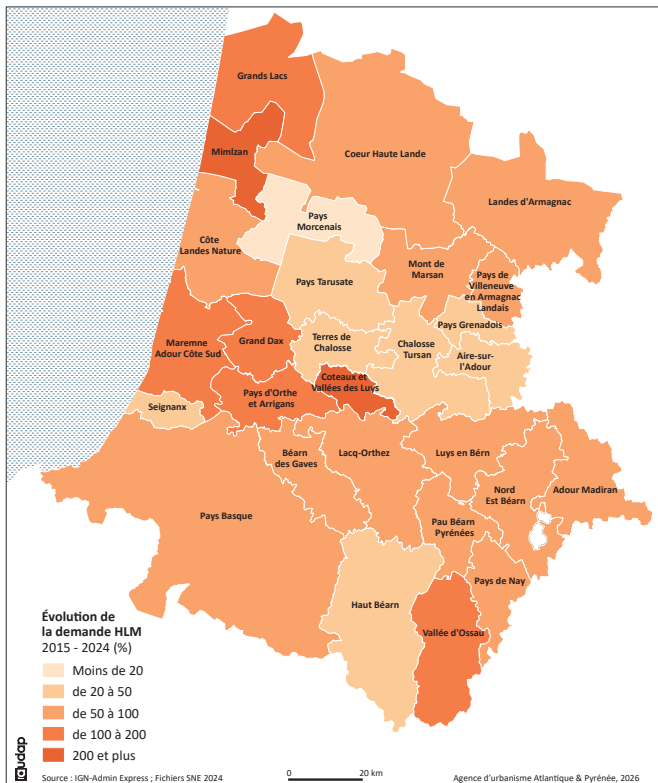
Demande HLM en cours au 31/12/2024 par EPCI :



Demande HLM en cours au 31/12/2024 / 100 ménages par EPCI :



Évolution de la demande HLM entre 2015 et 2024 par EPCI :



UN DEVELOPPEMENT RÉCENT DU PARC SOCIAL

« Sur les 28 EPCI du Sud-Aquitain, plus de la moitié affichent une évolution du parc de logements sociaux (...). »

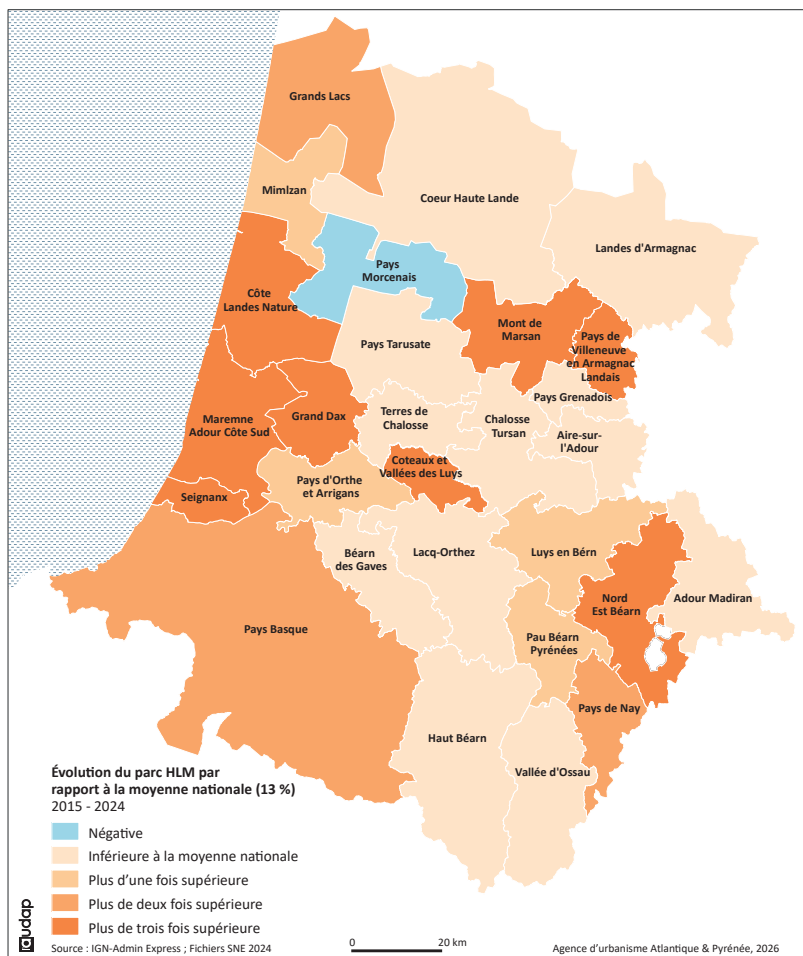
Le Sud-Aquitain compte près de 55 800 logements HLM soit 1 résidence principale sur 10. Ce ratio est nettement inférieur à la moyenne nationale (17 %) et légèrement inférieur à la moyenne régionale (région historique 12 %).

Pour autant, les territoires du Sud-Aquitain se démarquent par une sorte d'effet de rattrapage. Depuis 2015, le parc y a progressé de 29 % (42 % sur les Landes et 24 % sur les Pyrénées-Atlantiques). C'est plus qu'au niveau national où la progression a été de 13 %. En revanche, la dynamique régionale (Aquitaine historique) est quasi similaire (+25 %).

Sur les 28 Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) du Sud-Aquitain, plus de la moitié affichent une évolution du parc de logements sociaux supérieure à la moyenne nationale.

La démarcation du littoral notamment landais est particulièrement édifiante avec une très forte progression depuis le milieu des années 2010.

Évolution du parc HLM entre 2015 et 2024 par EPCI :



PARC EN HAUSSE, MOBILITÉ DES LOCATAIRES EN BAISSÉ : UNE CONTRACTION DE LA « CAPACITÉ À RÉPONDRE À LA DEMANDE »

Si la demande a progressé de 66 % en 10 ans, le volume d'attributions n'a pas suivi la même tendance. En effet, entre 2015 et 2024, le nombre d'attributions s'est rétracté d'environ un millier d'unités passant de 5 271 attributions en 2015 à 4 283 en 2024 (-19 %). Cette tendance baissière se vérifie également au niveau national (-20 %) et régional (-17 %). Pour autant, notons une trajectoire différenciée entre Landes et Pyrénées-Atlantiques avec une légère progression des attributions dans les Landes (+13 %) contre une rétractation marquée sur les Pyrénées-Atlantiques (-30 %).

Par conséquent, l'indicateur de pression sur la demande, soit le nombre de demandes rapportées aux attributions, progresse partout. La progression est supérieure sur le Sud-Aquitain (+4,4 point contre +3,3 au niveau national) avec un doublement de l'indicateur : de 4,2 demandes pour une attribution en 2015 à 8,6 demandes pour une attribution en 2024. La progression est légèrement inférieure dans les Landes marquées par cette hausse des attributions.

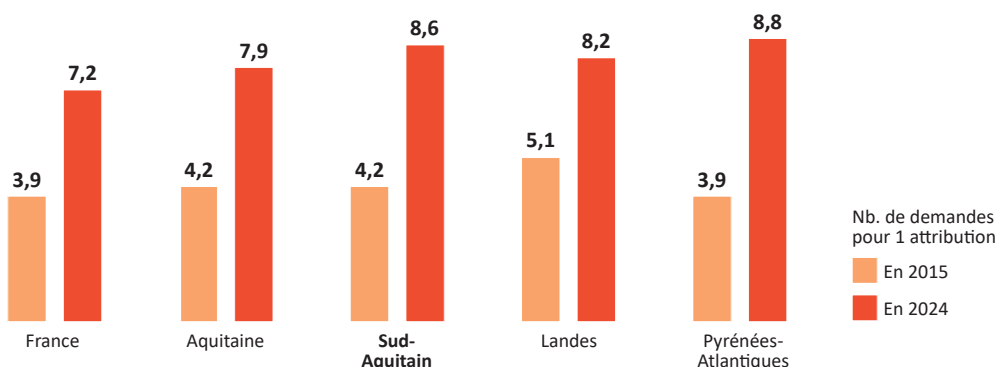
Certains territoires se démarquent par une pression conséquente : 10 demandes pour 1 attribution. De manière significative il s'agit des territoires du Pays Basque et du Sud Landes (MACS, Seignanx, Orthe et Arrigans), du littoral nord des Landes (Grands Lacs). Ces territoires font partie de ceux qui ont vu leur taux de pression particulièrement augmenter en 10 ans.

Mais, n'assiste-t-on pas à une situation contradictoire ? La hausse du parc ne devrait-elle pas mécaniquement augmenter la capacité à attribuer des logements ?

Les attributions réalisées chaque année par les bailleurs sociaux le sont au travers de deux segments distincts :

- Les nouvelles mises en service réalisées par les bailleurs, que ce parc soit construit par l'organisme, acheté par l'organisme en VEFA (via un promoteur) ou acquis avec ou sans amélioration.
- Les logements reloués via la mobilité des locataires HLM : les locataires quittent leur logement ce qui permet au bailleur de le proposer ensuite à un demandeur dans le respect des règles locales d'attribution.

Taux de pression comparé 2015-2024 :



Source : Fichiers SNE 2024

« Si la demande a progressé de 66% en 10 ans, le volume d'attributions n'a pas suivi la même tendance. »

« N'assiste-t-on pas à une situation contradictoire ? La hausse du parc ne devrait-elle pas mécaniquement augmenter la capacité à attribuer des logements ? »

« Ainsi, quand bien même le parc progresse par le jeu des mises en service, si en parallèle la mobilité des locataires se rétracte, cela impacte le nombre de logements à attribuer. »

Ainsi, quand bien même le parc progresse par le jeu des mises en service, si en parallèle la mobilité des locataires se rétracte, cela impacte le nombre de logements à attribuer. La mise en perspective des livraisons annuelles et des attributions réalisées indique qu'environ 1/5 à 1/3 seulement (selon les années) des attributions se font dans le parc mis en service. Cela veut dire que la majorité des attributions se fait grâce à la mobilité des locataires soit autour de 3 attributions sur 4.

Or, depuis le milieu des années 2010, la mobilité des locataires du parc social a fortement régressé perdant près de 4 points en 10 ans.

En dépit des apparences, cela a un impact considérable : en 2015 le potentiel de logements à attribuer (taux de mobilité rapporté au parc) était de 4 515 logements, il est passé à 3 521 en 2024 (-993). Mais l'effet réel de la baisse de la mobilité est en partie gommé par la hausse du parc sur dix ans (pour rappel +29 %). Celle-ci a joué un réel rôle d'amortisseur en venant augmenter la capacité attributive des bailleurs. Ainsi, si la mobilité n'avait pas baissé les bailleurs sociaux seraient en capacité d'attribuer plus de 2 000 logements supplémentaires par an (5 674 par rapport à 3 521).

	2015	2024
Taux de mobilité	10,4 %	6,5 %
Parc	43 269	54 559
Potentiel théorique de logements à attribuer (taux de mobilité rapporté au parc)	4 515	3 521
Impact baisse mobilité/amorti par augmentation du parc		-993
Potentiel théorique de logements à attribuer si mobilité constante (10 %)	4515	5 674
Impact potentiel global de la baisse de la mobilité		-2 153

CONSÉQUENCE : PARTOUT LES DÉLAIS D'OBTENTION D'UN LOGEMENT SOCIAL AUGMENTENT

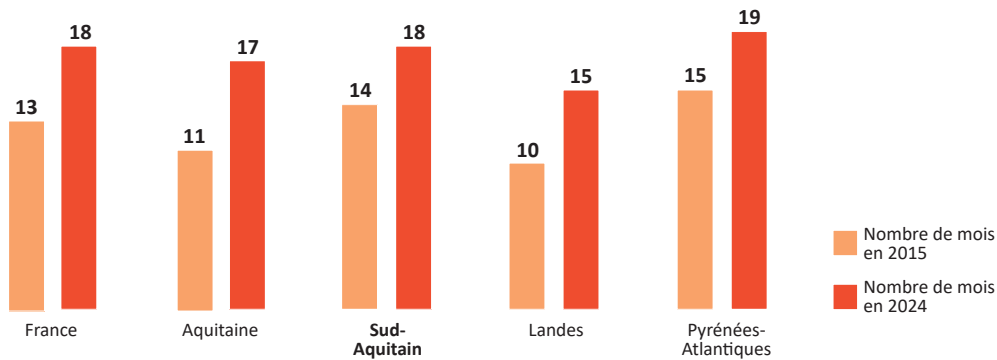
En Sud-Aquitain en 2024, le délai moyen d'attribution flirte avec les 18 mois. Cet indicateur ne présente pas une variation territoriale conséquente, du moins à cette échelle supra*. De même l'évolution est relativement conjointe : entre +4 et +6 mois d'augmentation du délai en 10 ans.

Néanmoins il existe des disparités territoriales à l'infra-départemental. C'est la Communauté d'agglomération Pays Basque qui se démarque par le délai moyen d'attribution le plus élevé : au-delà de 2 ans. Viennent ensuite les communautés de communes du Seignanx (18,1 mois) et Maremne Adour Côte Sud (17,7 mois).

A l'autre bout du spectre, 5 EPCI affichent un délai moyen en deçà d'une année, en majorité dans le département des Pyrénées-Atlantiques (communautés de communes Vallée d'Ossau, Lacq Orthez, Haut Béarn et Luys en Béarn).

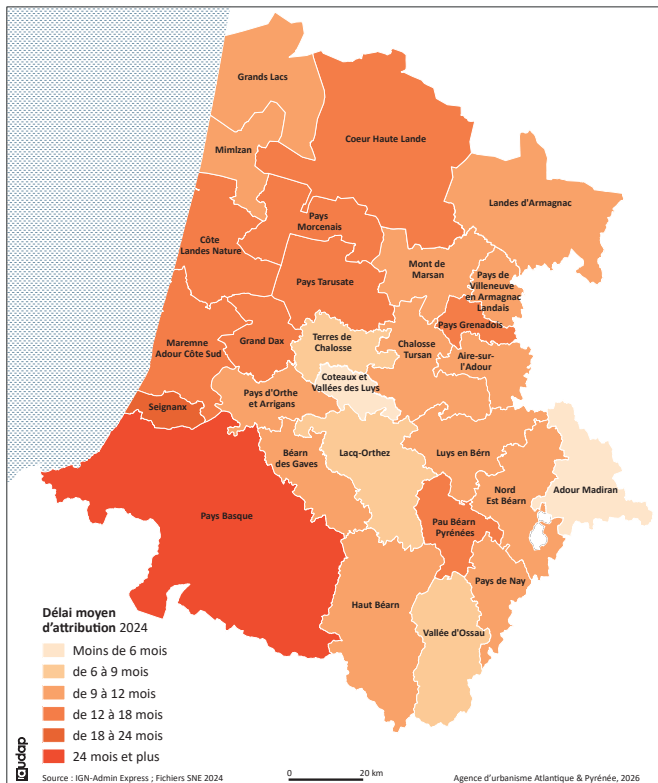
« En Sud-Aquitain en 2024, le délai moyen d'attribution flirte avec les 18 mois. »

Délai moyen d'attribution 2015-2024 :



Source : Fichiers SNE 2024

Délai moyen d'attribution d'un HLM par EPCI en 2024



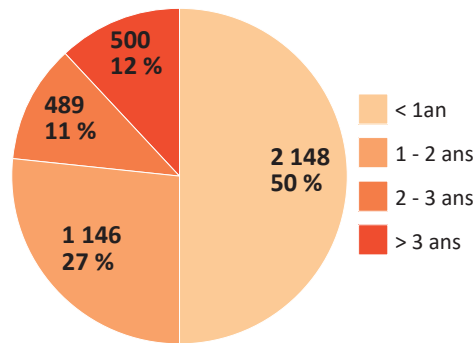
* Le délai national moyen est tiré vers le haut par la situation sur l'Île-de-France.

« Dans le Sud-Aquitain la moitié des demandeurs obtient un logement HLM dans l'année de la demande quand 12 % attendent plus de 3 ans. »

Néanmoins, ces délais moyens restent à relativiser au regard de la grande disparité des situations.

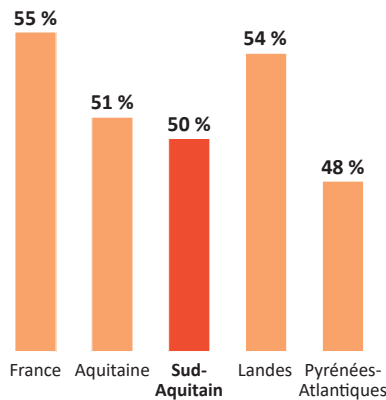
Ainsi, dans le Sud-Aquitain la moitié des demandeurs obtient un logement HLM dans l'année de la demande quand 12 % attendent plus de 3 ans. La part des demandeurs satisfaits dans l'année est tout de même moins importante localement qu'aux échelles nationale et régionale notamment sur le département des Pyrénées-Atlantiques. C'est particulièrement vrai sur la Communauté d'agglomération Pays Basque où seuls 1/3 des demandeurs sont satisfaits dans l'année.

Délais d'attribution :



Source : Fichiers SNE 2024

Part des demandeurs satisfaits dans l'année



Source : Fichiers SNE 2024

¼ DES DEMANDEURS SONT DÉJÀ LOGÉS DANS LE PARC SOCIAL

Dans le Sud-Aquitain 24 % des demandeurs sont des demandeurs dits internes c'est-à-dire déjà locataires du parc social. En creux, 76 % des demandeurs ont donc un autre statut d'occupation qu'ils soient propriétaire occupant, locataire privé, hébergé, décohabitants. Quoiqu'il en soit, l'ensemble de ces demandeurs formalisent une demande HLM, soit car leur logement actuel ne leur convient pas, soit parce qu'un changement de situation nécessite l'accès à un nouveau logement que ce changement soit lié au logement lui-même (ex : logement repris, démolition) ou à la situation du ménage (divorce, décohabitation, vieillissement avancé de la personne)...

Cette part des demandeurs dits internes (ou en mutation) est traditionnellement moins élevée dans le Sud-Aquitain (24 %) et la région historique Aquitaine (26 %) par rapport au niveau national (32 %). Cette réalité paraît assez logique au regard du moindre développement historique du parc social dans le Sud-Aquitain. Aucun territoire du Sud-Aquitain ne dépasse d'ailleurs cette moyenne nationale y compris la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées qui affiche le taux de demandes internes le plus élevé (29 %).

A noter que ces demandeurs internes attendent généralement plus longtemps avant d'obtenir un logement social. Si le délai d'attribution moyen est de 18 mois dans le Sud-Aquitain, les demandeurs internes attendent en moyenne 21 mois contre 16,5 mois pour les demandeurs externes.

La spécificité du Sud-Aquitain réside dans la surreprésentation des demandeurs issus du parc locatif privé qui représentent 40 % de l'ensemble contre 29 % au niveau national et 36 % au niveau de l'Aquitaine historique. Elle dépasse même les 45 % sur la moitié des EPCI du Sud-Aquitain. Cela traduit-il la sous-représentation du parc social ou bien des difficultés locales spécifiques liées au parc locatif privé ? Cela reste difficile à caractériser précisément même si les deux réalités sont sûrement mêlées.

Notons toutefois une forte augmentation de la proportion des demandeurs hébergés par des particuliers : +3 points au niveau national et en région historique Aquitaine contre +6 points dans le Sud-Aquitain et parfois au-delà sur certains EPCI (+8 points pour la Communauté d'agglomération Pays Basque et la Communauté de communes de Mimizan, +7 points pour le Seignanx). Cela traduit la précarité dans laquelle ont basculé 20 % des demandeurs qui sont contraints de recourir à cette solution. La Fondation pour le Logement des Défavorisés (ex Fondation Abbé Pierre) en a d'ailleurs fait le cœur de son 31^e rapport sur le mal logement livré en février 2026.

Délais d'attente (en mois)



Source : Fichiers SNE 2024

« Quoiqu'il en soit, l'ensemble de ces demandeurs formalisent une demande HLM soit car leur logement actuel ne leur convient pas (...). »

« Si le délai d'attribution moyen est de 18 mois dans le Sud-Aquitain, les demandeurs internes attendent en moyenne 21 mois contre 16,5 mois pour les demandeurs externes. »

UNE DEMANDE HLM MARQUÉE PAR LES FLUX

« Ces facteurs permettent largement d'expliquer la croissance de la demande HLM depuis 10 ans avec une rupture claire post covid. »

En dépit des apparences la demande HLM est marquée par les flux. Ainsi chaque année, de nouveaux ménages formalisent une demande quand d'autres sortent du fichier, parce qu'ils se voient attribuer un logement social ou parce qu'ils abandonnent leur demande, que ce soit parce qu'ils ont trouvé une réponse adaptée dans le parc privé ou par découragement. Il reste néanmoins difficile de qualifier la part de (dé)motivation des ménages dans ces sorties. Enfin, une part non négligeable des demandeurs maintient sa demande d'une année sur l'autre en respectant les protocoles de renouvellement (entre le 10^{ème} et le 12^{ème} mois après création).

L'examen des différents flux année après année montre :

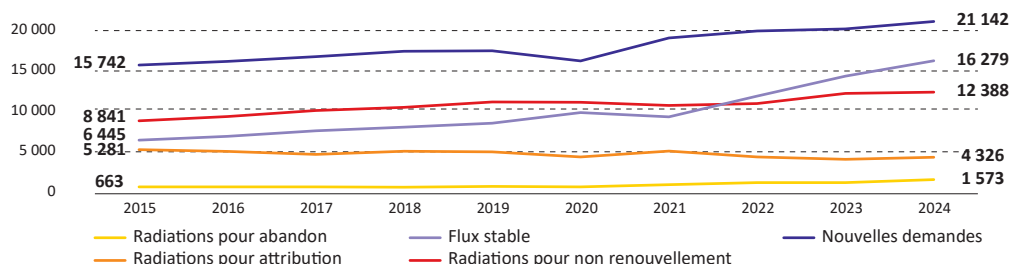
- **Une croissance progressive**
 - des nouvelles demandes avec une accélération post covid, (passage de moins de 16 000 à plus de 21 000 nouvelles demandes/an soit +34 %)
 - des radiations pour non renouvellement de la demande : +40 % avec un passage de moins de 9 000 à plus de 12 000.
- **Un recul progressif des radiations pour attribution : -18 % en 10 ans**
- **Une explosion**
 - des radiations pour abandon : passage de 663 à 1 573 en 10 ans (+137 %),
 - des demandes maintenues d'une année à l'autre : 6 500 à 16 000 (+153 %).

Cette analyse temporelle montre que les flux de la demande HLM sont marqués par :

- plus d'entrées/ de nouvelles demandes chaque année (+34 %),
- plus de demandeurs qui maintiennent leur demande (+153 %) (demandeurs stables),
- des sorties qui ne compensent pas (+23 %) et qui sont de surcroît principalement en lien avec des motifs d'abandon ou de non renouvellement ce qui pose la question du découragement de certains demandeurs.

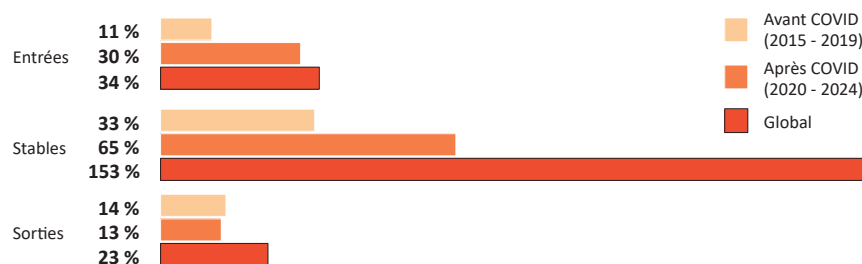
Ces facteurs permettent largement d'expliquer la croissance de la demande HLM depuis 10 ans avec une rupture claire post covid. Difficile de ne pas faire le parallèle avec le grippage des marchés privés. En effet, c'est précisément à cette époque du COVID que les prix immobiliers ont connu un emballement qui en cascade a entraîné une perte de rentabilité du parc locatif privé. En parallèle le grippage de la production neuve a joué le rôle de catalyseur.

Évolution des différents flux 2015-2024



Source : Fichiers SNE 2024

Évolution des flux avant et après COVID



Source : Fichiers SNE 2024

DES MOTIFS DE DEMANDE DIVERSIFIÉS, UNE EXPLOSION DU MOTIF « LOGEMENT REPRIS PAR LE PROPRIÉTAIRE »

L'analyse des motivations des demandeurs HLM est rendue complexe par la diversité des motifs cités : 27 motifs différents sont renseignés dans la base de données. La modalité non renseigné à elle-seule mobilise 1/5^e de la demande dans le Sud-Aquitain (18% au niveau national). Avec les 9 autres modalités à suivre, cela représente près de 9 demandes sur 10 : logement trop petit, logement trop cher, divorce ou séparation, logement inadapté au handicap, logement repris par le propriétaire, logement non décent, mobilité professionnelle, regroupement familial, logement éloigné du travail.

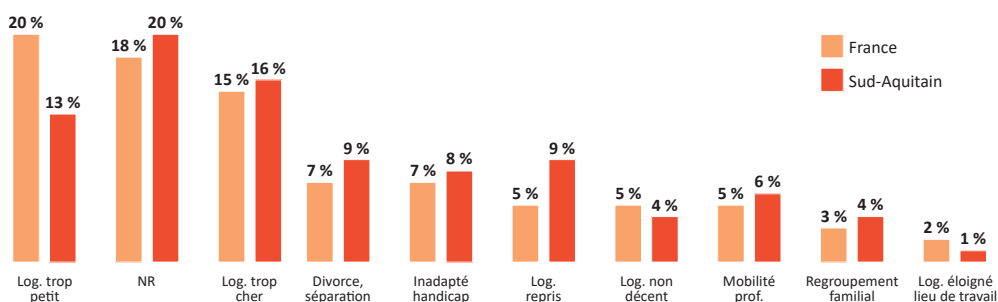
De manière générale, dans ce contexte morcelé, le Sud-Aquitain affiche une répartition des motifs relativement proche du niveau national (à un ou deux points près).

Seuls deux motifs se distinguent dans nos territoires, la modalité « logement trop petit » est significativement moins présente (-7 pts soit 13% au lieu de 20%) probablement tirée vers le haut au niveau national par la région Ile-de-France.

La modalité logement repris par le propriétaire est quant à elle quasiment 2 fois plus présente qu'au niveau national (9% contre 5%). En dix ans, cette modalité a explosé. Dans le Sud-Aquitain, en 2024, cela représente 3200 ménages qui demandent un logement social justifié en raison d'un motif de reprise de leur logement. On se situe au-delà d'un quadruplement en 10 ans (779 en 2015). C'est une progression supérieure à celle constatée au niveau national qui est également très significative (presque un triplement).

« De manière générale, dans ce contexte morcelé, le Sud-Aquitain affiche une répartition des motifs relativement proche du niveau national. »

Motifs de demande comparés : Sud Aquitain vs France



« La modalité logement repris par le propriétaire est quant à elle quasiment 2 fois plus présente qu'au niveau national. »

« A l'échelle EPCI le motif de reprise du logement est particulièrement important sur tous les EPCI du littoral. »

Motifs de demande comparés : demande interne vs demande externe



À l'échelle EPCI le motif de reprise du logement est particulièrement important sur tous les EPCI du littoral notamment ceux du littoral landais à l'exception du Seignanx (11 % de la demande sur les Communautés de communes de Mimizan, des Grands Lacs et de Côte Landes Nature et surtout 13 % sur la MACS contre 7 % sur le Seignanx). Le ratio est de 9 % sur la CA du Pays Basque. Sur 10 ans les évolutions sont très significatives avec de nombreux EPCI concernés par des triplements, quadruplements et plus. Certes parfois les volumétries initiales étaient très faibles mais un phénomène aussi généralisé ne peut qu'être remarqué. Traduit-il l'érosion du parc locatif privé ?

L'analyse comparée des motifs entre demandeurs externes et internes révèle logiquement des motivations différentes entre demandeurs internes et externes.

Les ménages en demande de mutation dans le parc social (demande interne) privilégient les motifs de taille et de santé quand les demandeurs externes au parc social pointent le mal logement ou la perte de logement et le coût du logement.

Seuls les motifs familiaux sont placés à la même hauteur (1 demande sur 6) quel que soit le type de demandeur considéré. De manière assez logique, le motif de coût du logement est cité de manière plus importante sur les EPCI littoraux (jusqu'à 22 % de la demande sur Marenne Adour Côte Sud).

Crédits photos :

AUDAP - Photo de couverture : Grandôla à Tarnos- AUDAP

Direction de la publication :

Denis CANIAUX

Rédaction & réalisation graphique :

Cécile VELASCO, Ludovic RÉAU, Emmanuelle RABANT, Alice MICHELIN

Impression : AUDAP

sur Papier Evercopy Plus 100% recyclé Certification FSC, Blue Angel et Ecolabel EU | Avril 2026

AUDAP

Agence d'Urbanisme Atlantiques & Pyrénées
2 allée des Platanes, 64100 Bayonne
1 rue Lapouble, 64 000 Pau
05 59 46 50 10 • audap.org
AUDAP - LinkedIn



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