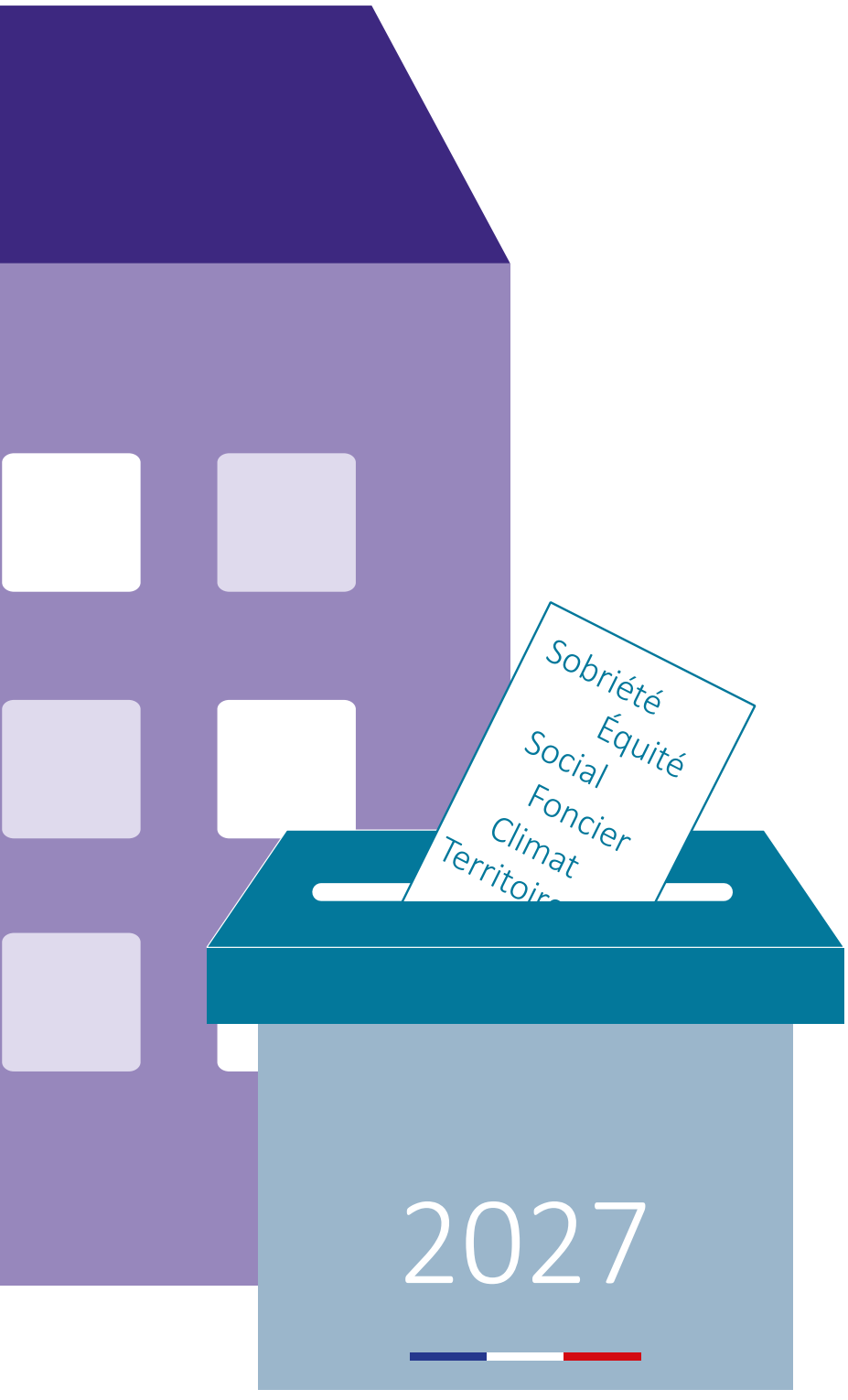
LE LOGEMENT À L'ÉPREUVE DES CHOIX POLITIQUES

Explorations cartographiques dans le Sud-Aquitain

28 AOÛT
2026



LES ENTRETIENS D'INXAUSETA

l'audap
Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées

Crédits Photos & Pictogrammes
AUDAP, Les Entretiens d'Inxauseta

Comité de rédaction & conception graphique
Denis Caniaux, Ludovic Réau, Marc Laclau, Emmanuelle Rabant,
Cécile Velasco, Jonathan Fondard

Impression :
AUDAP - 2026

www.audap.org

©Communauté Pays Basque / Carole pro

ÉDITO

Par Jean-René ETCHEGARAY
Président de l'AUDAP,
Maire de Bayonne.

@JreneEtchegaray

Le logement au cœur de nos choix de société

À quelques mois de l'élection présidentielle de 2027, le logement devrait s'imposer au cœur du débat. Parce qu'habiter n'est pas seulement disposer d'un toit. C'est pouvoir vivre près de son emploi, construire une famille, étudier, se soigner, vieillir dignement et choisir son territoire.

Or, partout, les parcours résidentiels se grippent. L'accès au logement se renchérit, les trajectoires se figent, les écarts se creusent entre générations et territoires. Pour les jeunes, les ménages modestes, mais aussi une partie des classes moyennes, se loger devient une contrainte qui détermine toutes les autres. Quand le logement devient inaccessible, c'est la promesse d'égalité qui recule.

C'est tout le sens des Entretiens d'Inxauseta 2026 : sortir le logement du cercle des spécialistes pour le replacer là où il doit être, au centre du débat démocratique. À Bunus, élus, acteurs de l'habitat, experts, universitaires... sont invités à confronter constats, expériences et solutions.

Dans le Sud-Aquitain, ces tensions prennent une acuité particulière. Observer comme le fait l'Agence d'urbanisme les loyers, la construction, les mobilités, ou encore les usages du parc permet de rendre visibles les transformations à l'œuvre et d'éclairer les décisions à venir.

À l'approche de 2027, une conviction doit nous guider : il n'y aura pas de réponse durable à la crise du logement sans choix politiques assumés.

Merci aux Entretiens d'Inxauseta d'ouvrir, une nouvelle fois, cet espace de dialogue indispensable.■

Un jeu de 24 cartes à l'échelle du Sud-Aquitain qui éclaire sous différents angles les dynamiques qui s'exercent sur le territoire.

SOMMAIRE

Rythme de la croissance démographique entre 2007 et 2023 6
Typologie de la croissance démographique entre 2007 et 2023 7

Taux de pauvreté en 2022 8
Typologie des ménages pauvres en 2022 9

Revenu disponible médian des ménages en 2023 10
Niveau et inégalités de revenus en 2022 11

Part des logements construits avant 1975 12
Intensité de la construction de logements pour 1 000 habitants entre 2018 et 2022 13

Part des résidences principales occupées par des locataires en 2022 14
Part des logements vacants dans le parc total de logements en 2022 15

Part des résidences secondaires dans le parc total de logements en 2022 16
Nombre de locations de courte durée en 2023 et évolution 2016-2023 17

Part des logements sociaux dans le parc des résidences principales en 2023 18
Nombre de demandes HLM pour 100 ménages en 2024 par EPCI 19

Évolution de la demande HLM entre 2015 et 2024 par EPCI 20
Délai moyen d'attribution d'un HLM en 2024 par EPCI 21

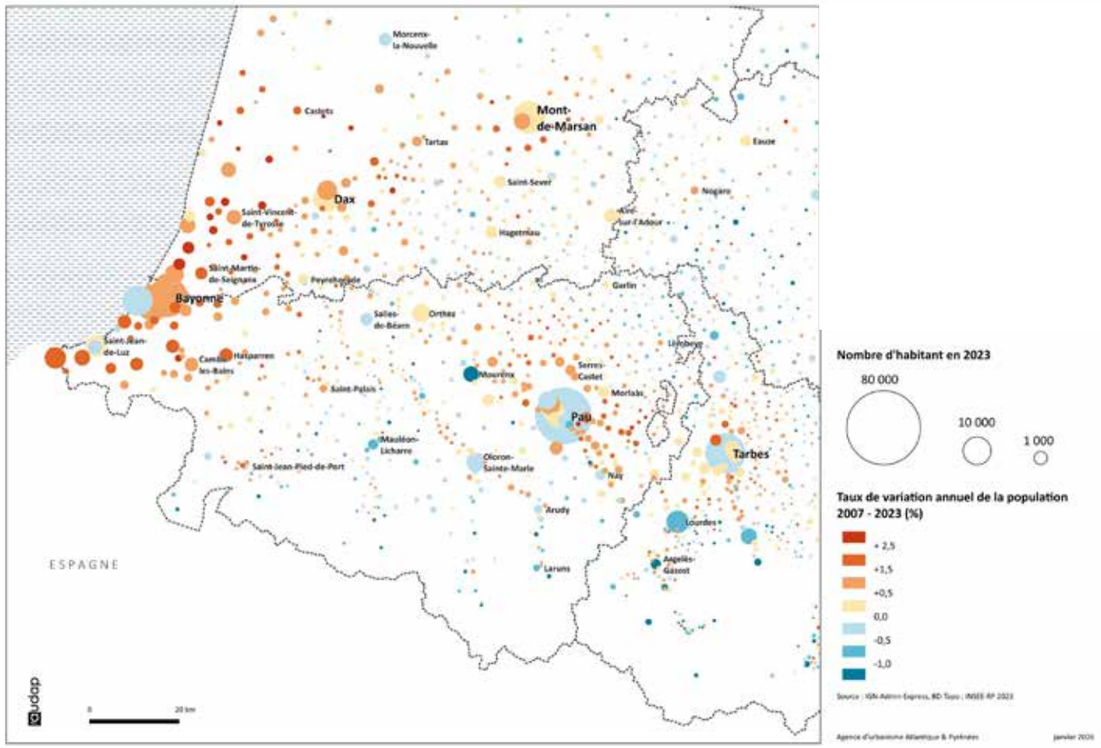
Part des transactions d'appartements chez les employés et ouvriers par bassin de vie en 2024 22
Part des transactions de maisons chez les employés et ouvriers par bassin de vie en 2024 23

Coût résidentiel mensuel de référence pour un logement de 70 m² 24
Indicateur de loyer pour un appartement en 2024 25

Prix de vente au m² des appartements en 2024 par bassin de vie 26
Prix de vente au m² des maisons en 2024 par bassin de vie 27

Prix de l'immobilier et part des actifs grands navetteurs 28
Écart des prix de l'immobilier par rapport aux prix environnants entre 2012 et 2022 29

1. RYTHME DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ENTRE 2007 ET 2023

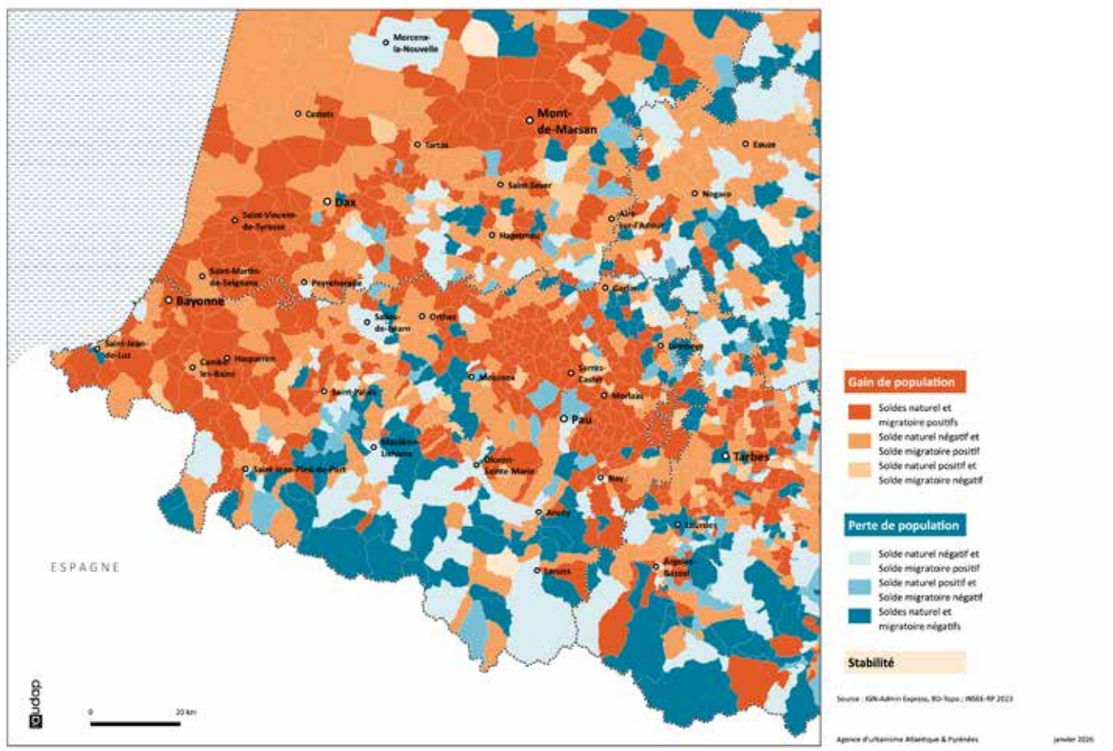


+7 491

habitants supplémentaires par an dans le Sud-Aquitain entre 2007 et 2023.

Une croissance démographique importante avec un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de +0,57 %, très proche de la moyenne régionale (+0,56 % en Nouvelle-Aquitaine) qui masque des disparités territoriales.

2. TYPOLOGIE DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ENTRE 2007 ET 2023

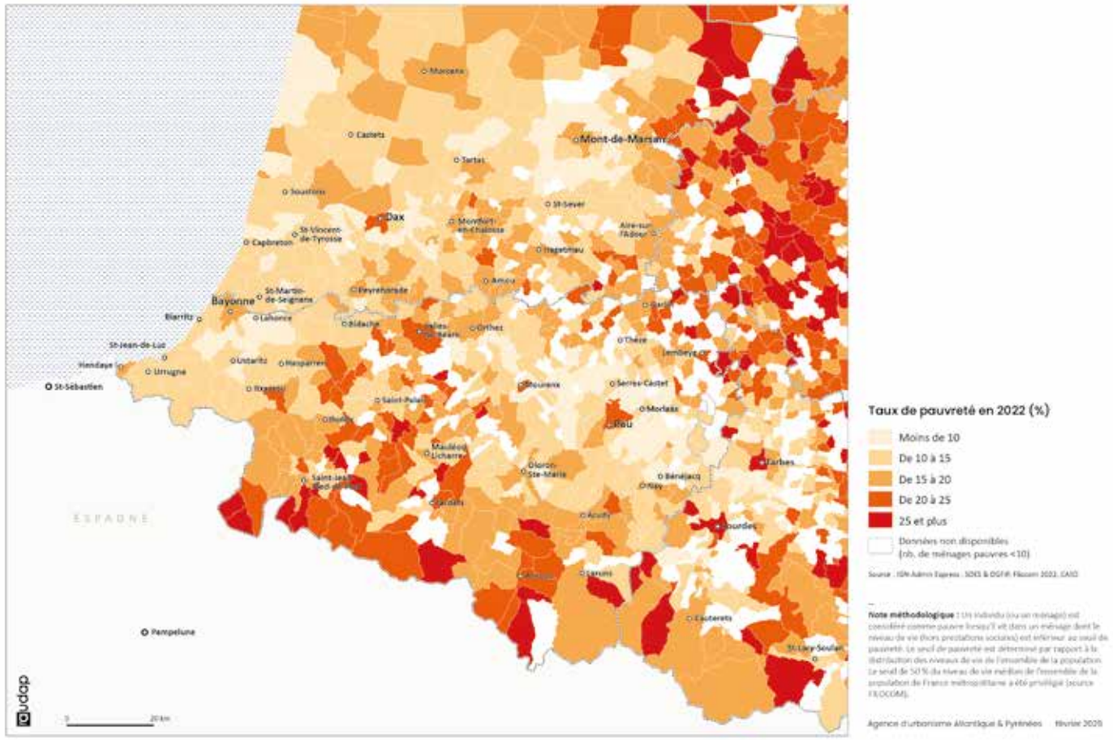


+0,57 % par an

C'est le taux de croissance annuel moyen (TCAM) de la population du Sud-Aquitain entre 2007 et 2023.

Cette croissance démographique est soutenue et régulière et se situe au niveau de la moyenne régionale (+0,56 % en Nouvelle-Aquitaine), ce qui représente environ 491 habitants supplémentaires chaque année.

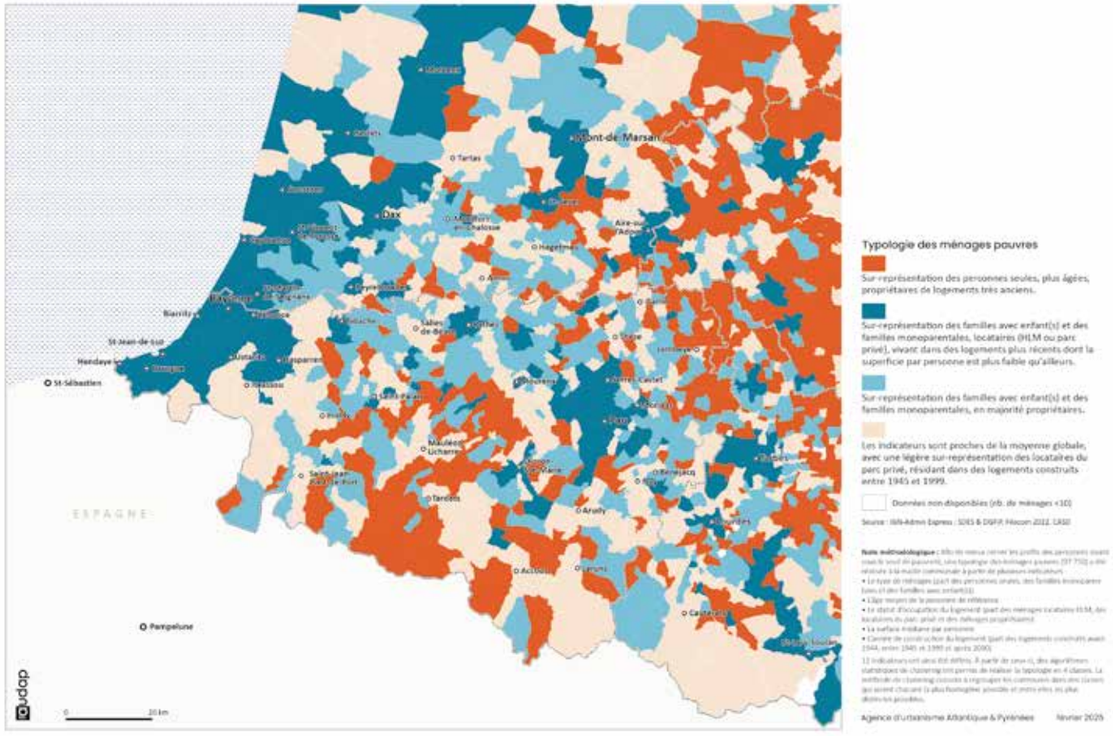
3. TAUX DE PAUVRETÉ EN 2022



97 750

ménages vivent sous le seuil de pauvreté dans le Sud-Aquitain en 2022. Cela repésente 16 % de l'ensemble des ménages du Sud-Aquitain dont le revenu par mois (hors aides sociales et prestations familiales) est inférieur à 829 euros.

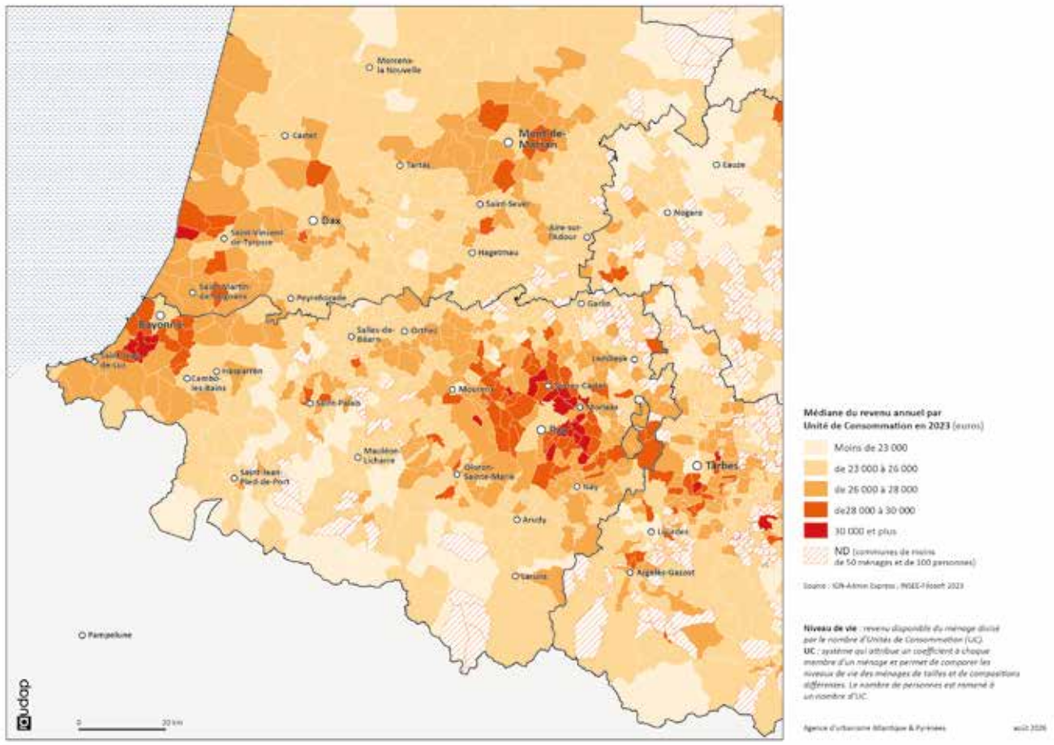
4. TYPOLOGIE DES MÉNAGES PAUVRES EN 2022



676

communes ont une sur-représentation des ménages de type familles avec enfants(s) ou familles monoparentales, locataires de logements plutôt récents.
Ces communes se localisent principalement le long du littoral et dans les agglomérations de Dax, Mont-de-Marsan, Pau et Tarbes.

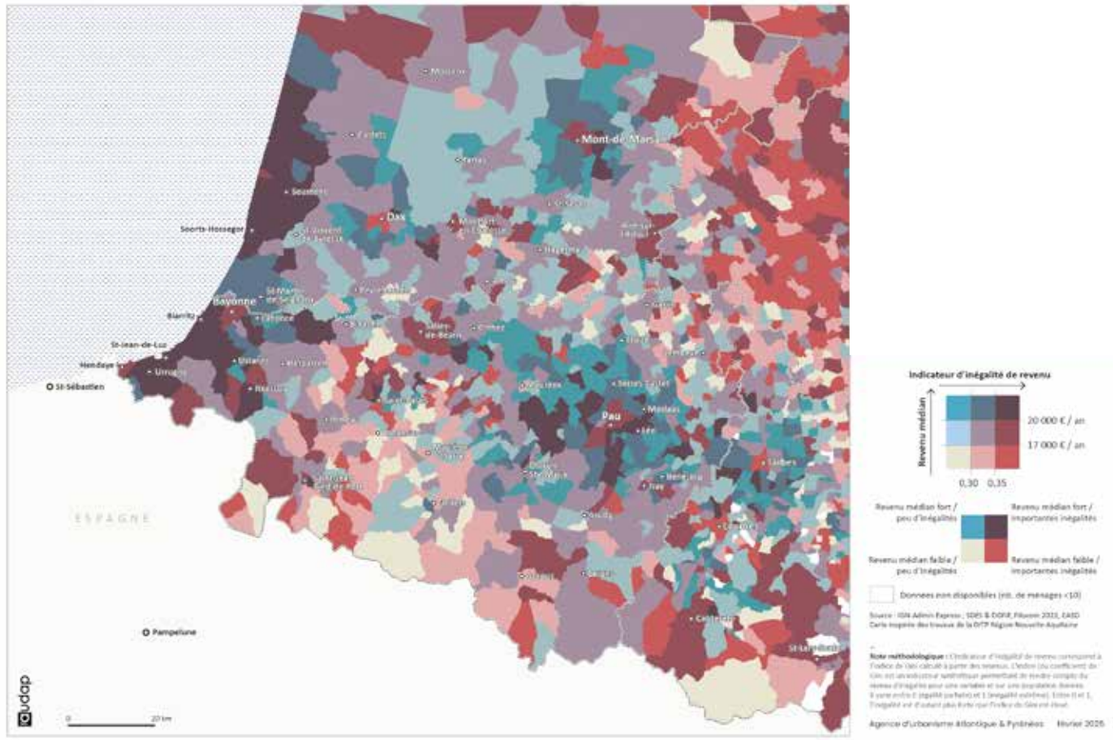
5. REVENU DISPONIBLE MÉDIAN DES MÉNAGES EN 2023



26 300 euros

Dans les Pyrénées-Atlantiques, 1 ménage sur 2 a un niveau de vie supérieur à 26 300 euros par an en 2023 (2 192 euros mensuels). Le revenu médian des ménages est inférieur dans le département des Landes (25 650 euros par an). Toutefois, dans ces deux départements, le revenus médian des ménages dépasse celui de la Région Nouvelle-Aquitaine (25 520 euros).

6. NIVEAUX ET INÉGALITÉS DE REVENUS EN 2022

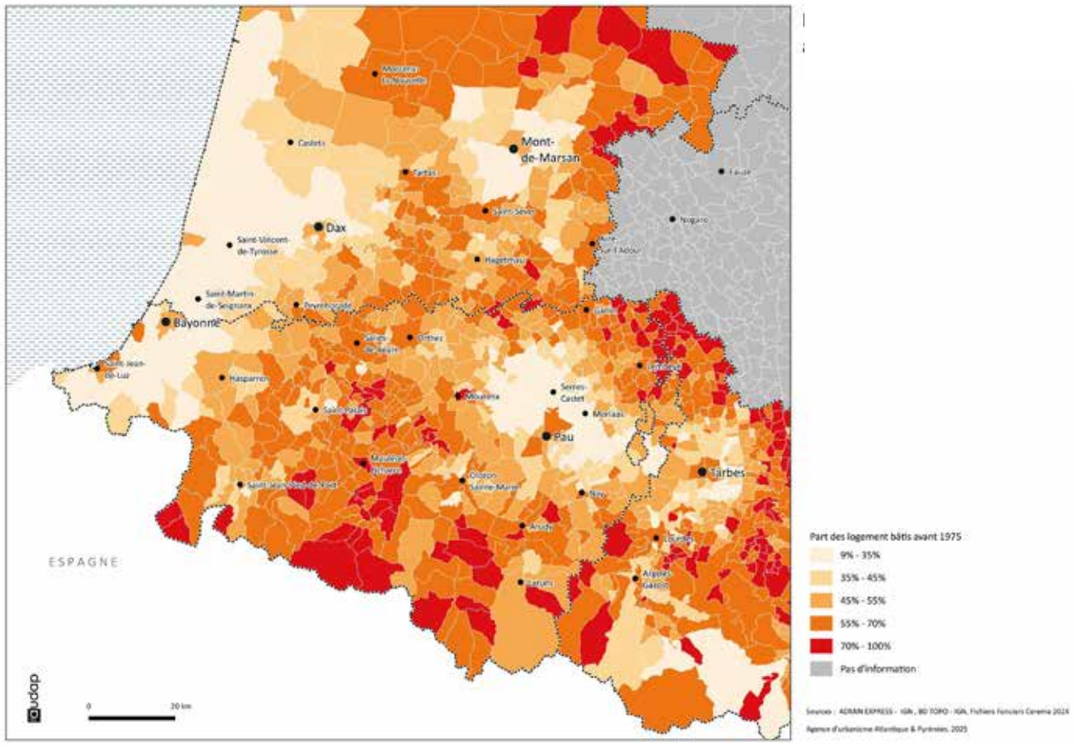


29 678 euros

Revenu médian annuel le plus élevé du territoire.
Dans le Sud-Aquitain, le revenu médian des ménages par commune varie entre 10 336 euros et 29 678 euros, soit près de 3 fois plus. L'indicateur d'inégalité de revenu, quant à lui, oscille entre 0,19 (inégalités faibles) à 0,85 (fortes disparités de revenus).

On distingue notamment que de nombreuses communes du littoral présentent des niveaux de vie élevés et des indicateurs d'inégalité de revenu importants. Par exemple, à Soorts-Hossegor, le niveau de vie médian des ménages atteint 27 735 euros, avec un indicateur d'inégalité de revenu fort (0,49).

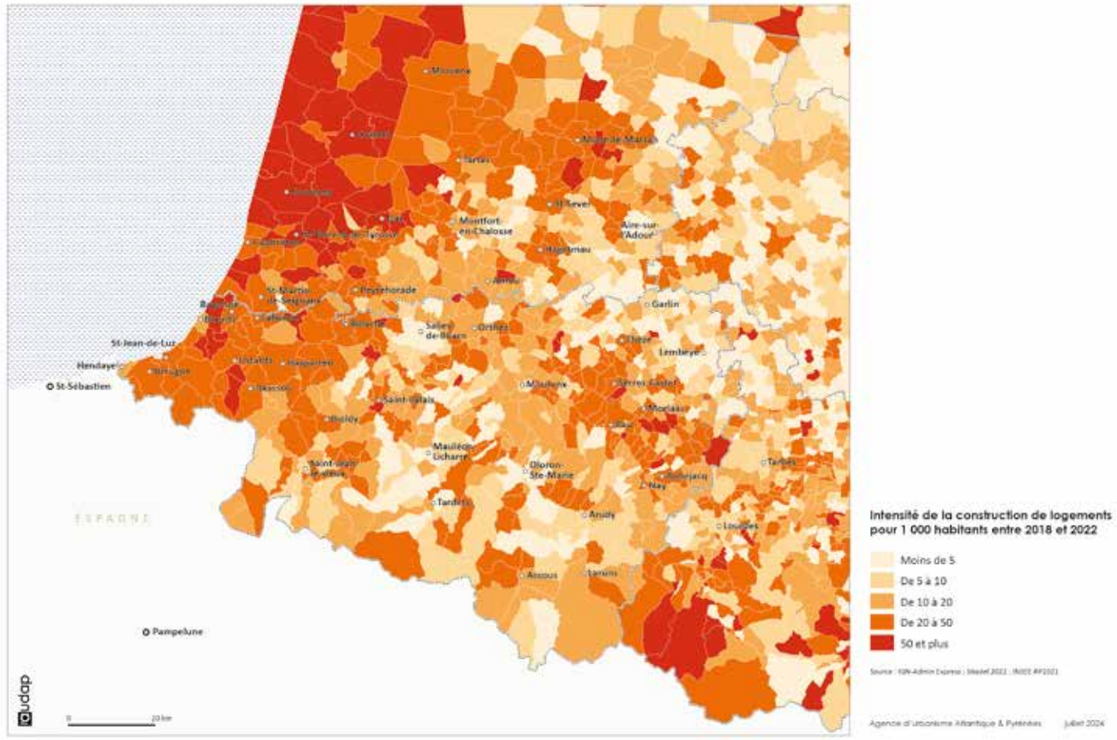
7. PART DES LOGEMENTS CONSTRUITS AVANT 1975



46 %

Part des logements bâtis avant 1975 dans les territoires du Sud-Aquitain.

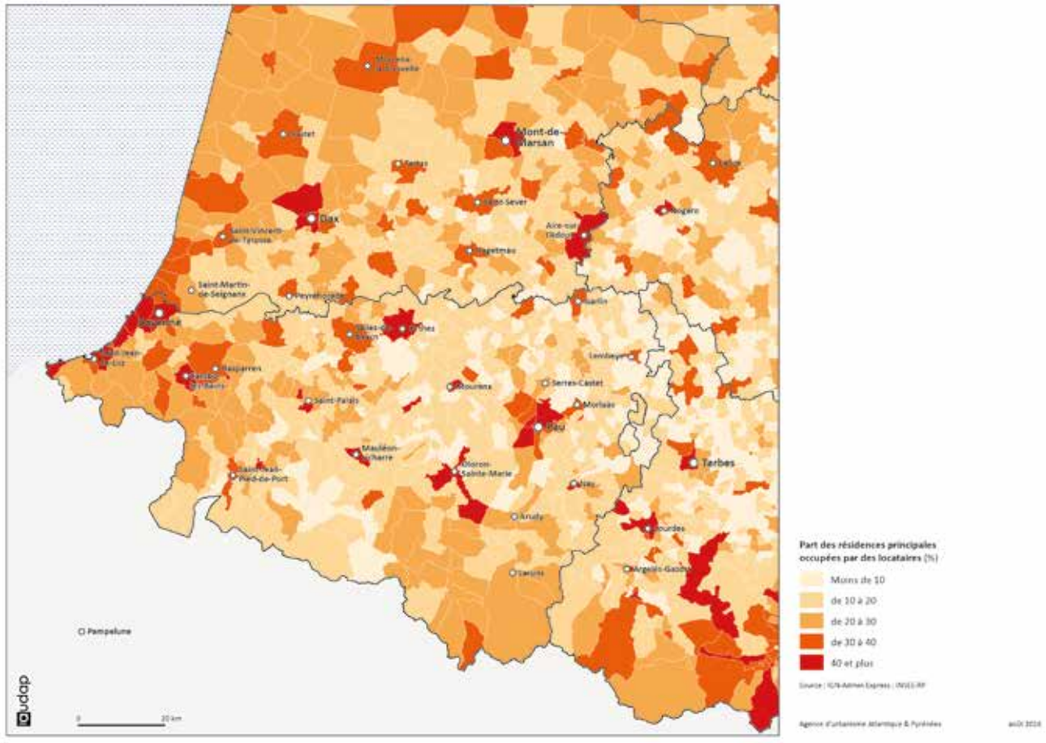
8. INTENSITÉ DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS POUR 1 000 HABITANTS ENTRE 2018 ET 2022



35

logements ont été construits pour 1 000 habitants en moyenne sur la période 2018-2022. Au total, cela représente près de 40 000 logements mis en chantier sur le territoire. L'intensité de la construction varie nettement en fonction des territoires, pouvant monter à plus de 100 logements mis en chantier pour 1 000 habitants.

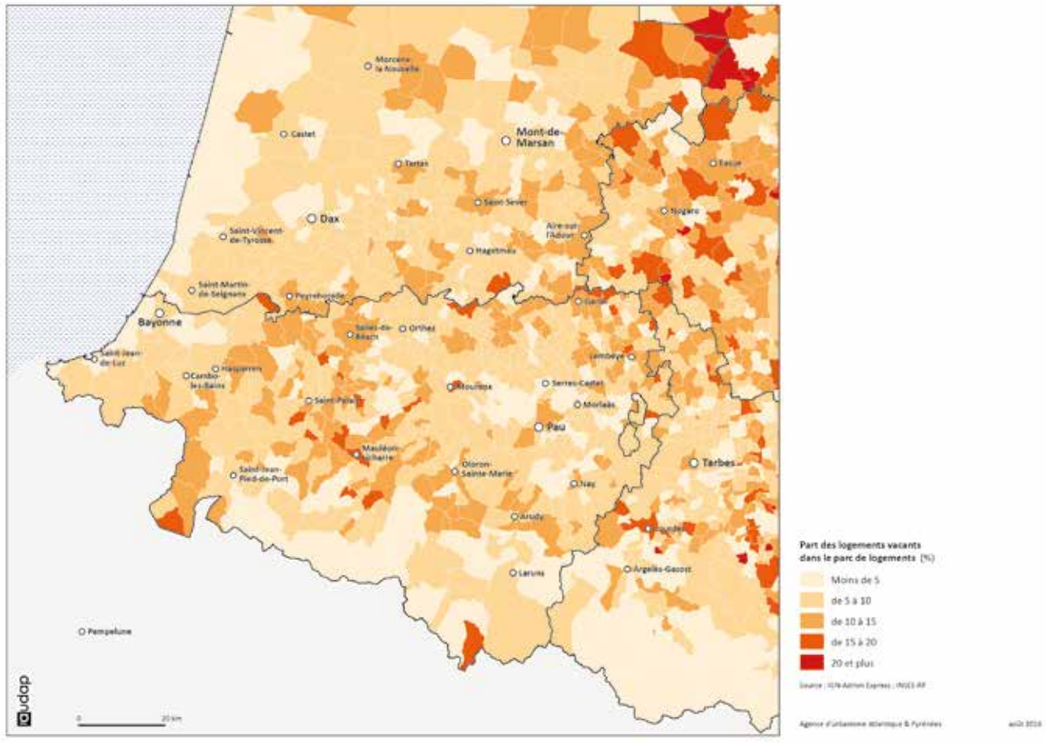
9. PART DES RÉSIDENCES PRINCIPALES OCCUPÉES PAR DES LOCATAIRES EN 2022



38 %

des 1,7 millions de résidences principales du Sud-Aquitain sont occupés par des locataires en 2022. Cette proportion a augmenté entre 2016 et 2022 (+8 %).

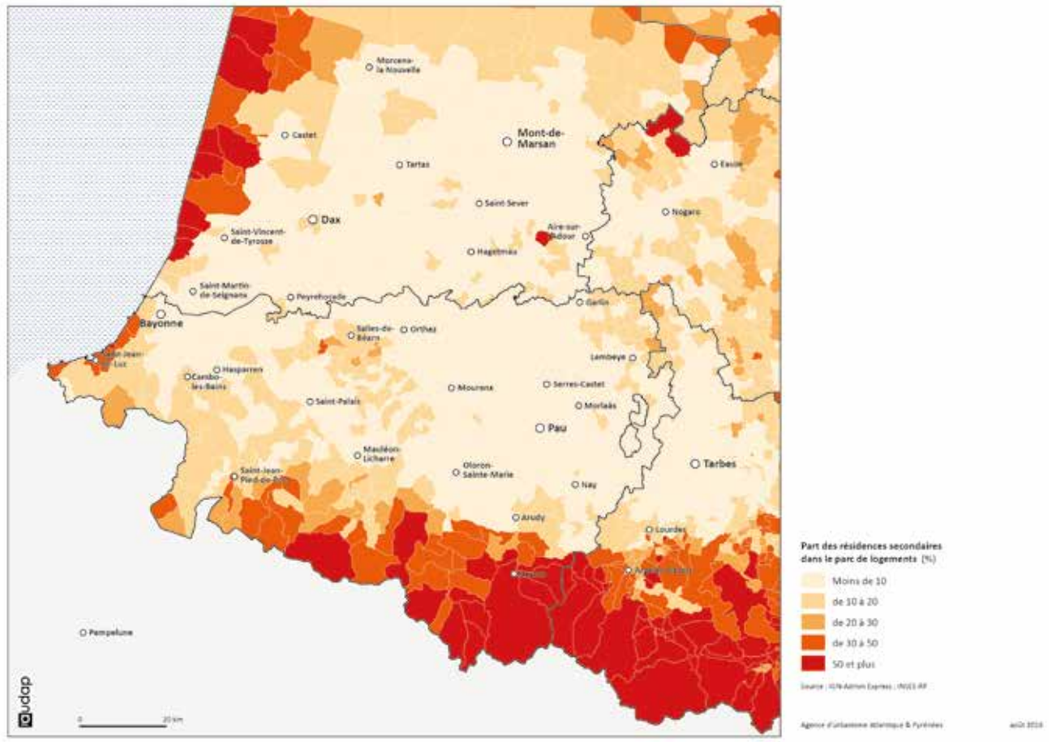
10. PART DES LOGEMENTS VACANTS DANS LE PARC TOTAL DE LOGEMENTS EN 2022



152 939

logements vacants en 2022 dans le Sud-Aquitain, soit 7,3 % du parc immobilier du territoire. Cette proportion a très légèrement diminué puisqu'elle était de 7,8 % en 2016.

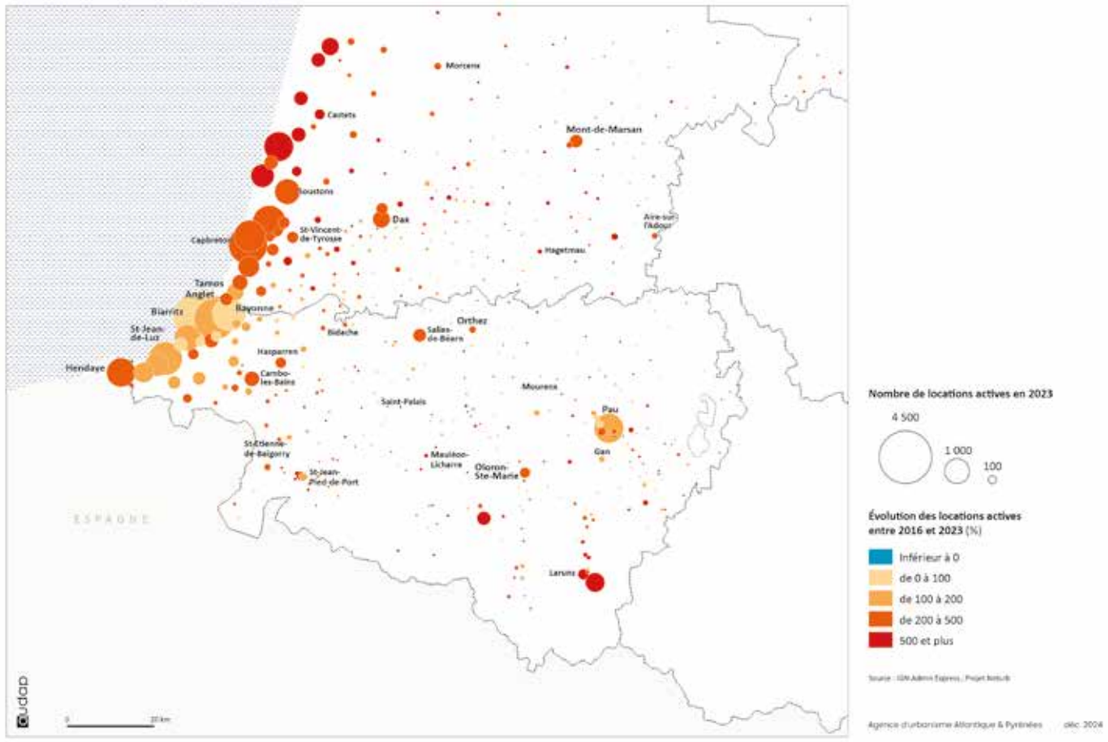
11. PART DES RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS LE PARC TOTAL DE LOGEMENTS EN 2022



258 813

résidences secondaires en 2022 dans le Sud-Aquitain, soit 12,3 % des logements du territoire (2,1 millions).
Entre 2016 et 2022, le nombre de résidences secondaires a progressé au même rythme que celui des logements (+8 %).

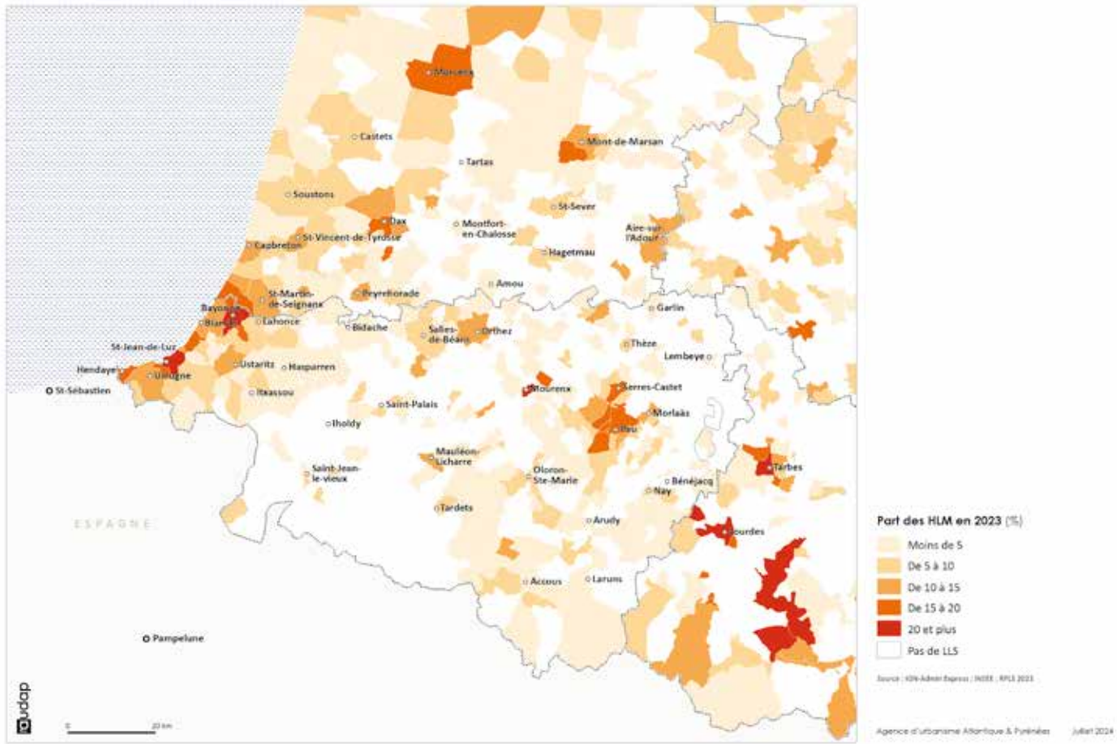
12. NOMBRE DE LOCATIONS DE COURTE DURÉE EN 2023 ET ÉVOLUTION ENTRE 2016 ET 2023



51 000

locations de courte durée dans les départements des Landes et des Pyrénées-Atlantiques en 2023.
En 2016, 16 000 locations de courte durée étaient présentes dans ces deux départements. Après une croissance très prononcée entre 2016 et 2020 (+170 %), leur évolution s'est ralentie entre 2020 et 2023 (+15 %).

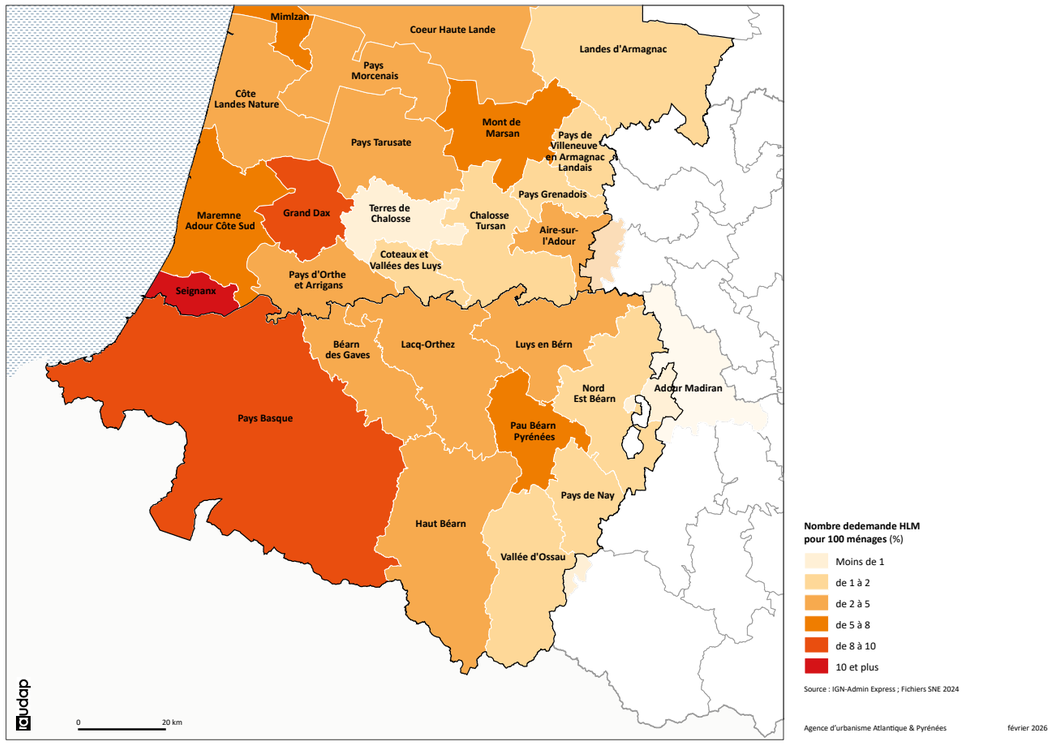
13. PART DES LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE PARC DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2023



66 033

logements HLM sont recensés dans le Sud-Aquitain en 2023. Ils représentent 10 % du parc des résidences principales avec de nettes variations entre communes. 2/3 des communes du territoire ne comportent pas de logement HLM.

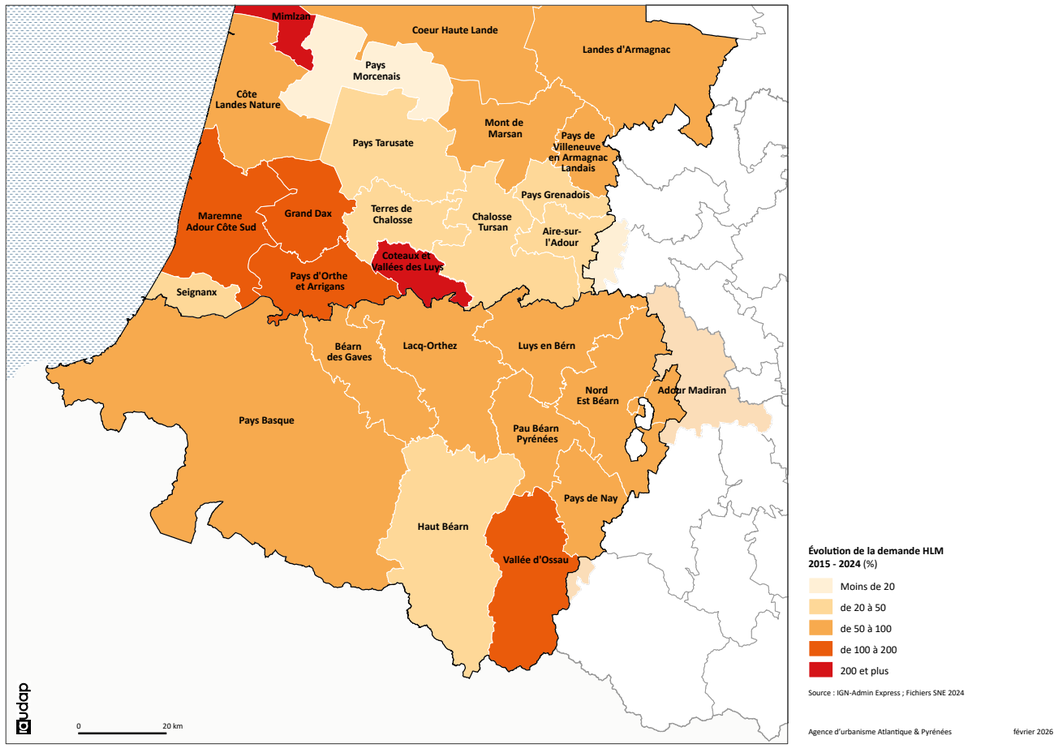
14. DEMANDES HLM POUR 100 MÉNAGES EN 2024 PAR EPCI



36 836

ménages ont une demande HLM en attente dans le Sud-Aquitain au 31 décembre 2024. 24 191 sont en attente dans les Pyrénées-Atlantiques et 12 645 dans les Landes. Dans ces deux départements, ainsi que pour l'ensemble du territoire, les demandeurs HLM représentent 7 % des ménages.

15. ÉVOLUTION DE LA DEMANDE HLM ENTRE 2015 ET 2024 PAR EPCI



Évolution de la demande HLM 2015 - 2024 (%)

- Moins de 20
- de 20 à 50
- de 100 à 200
- 200 et plus

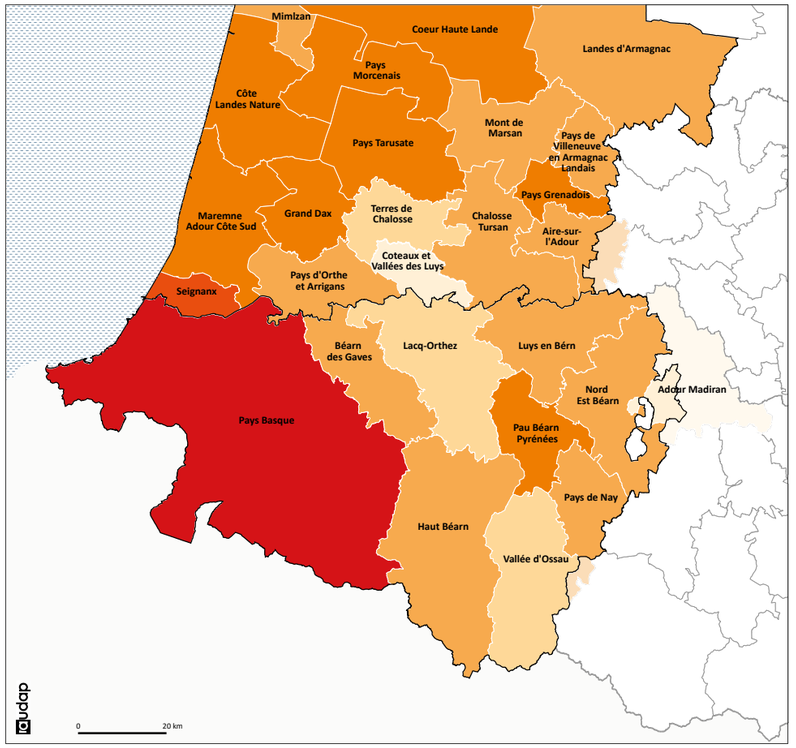
Source : IGN-Admin Express ; Fichiers SNE 2024

Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées — février 2026

+66 %

de progression de la demande HLM depuis 2015, progression supérieure à la moyenne nationale (+47 %) et régionale (+57 % en Nouvelle-Aquitaine).
Cette augmentation de la demande s'est surtout matérialisée depuis le COVID : +13 % entre 2016 et 2020 et +41 % entre 2020 et 2024.

16. DÉLAI MOYEN D'ATTRIBUTION D'UNE HLM EN 2024 PAR EPCI



Délai moyen d'attribution d'un HLM

- Moins de 6 mois
- de 6 à 9 mois
- de 9 à 12 mois
- de 12 à 18 mois
- de 18 à 24 mois
- 24 mois et plus

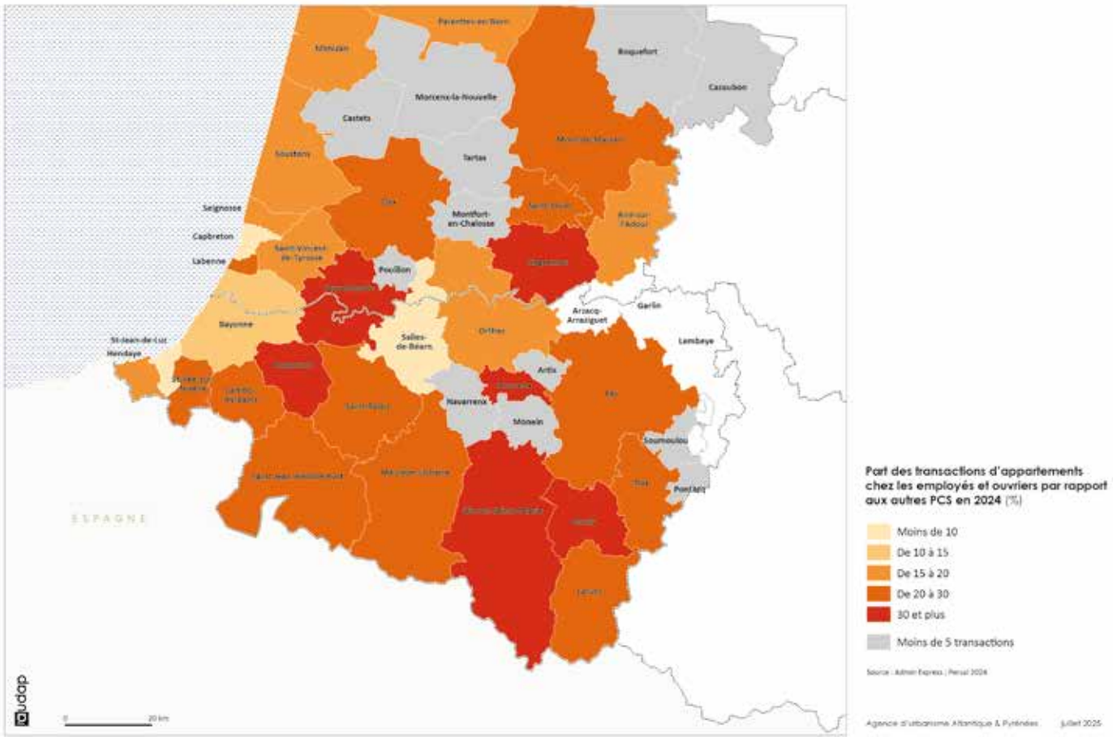
Source : IGN-Admin Express ; Fichiers SNE 2024

Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées — février 2026

18 mois

de délai d'attribution d'une HLM dans le Sud-Aquitain en 2024. En 10 ans ce délai s'est étendu de plus de 4 à 6 mois. Néanmoins, il existe de fortes disparités territoriales. L'agglomération Pays Basque se démarque par le délai moyen le plus élevé (plus de 2 ans) alors que des communautés de communes telles la Vallée d'Ossau ou Lacq-Orthez affichent un délai moyen en deçà d'une année.

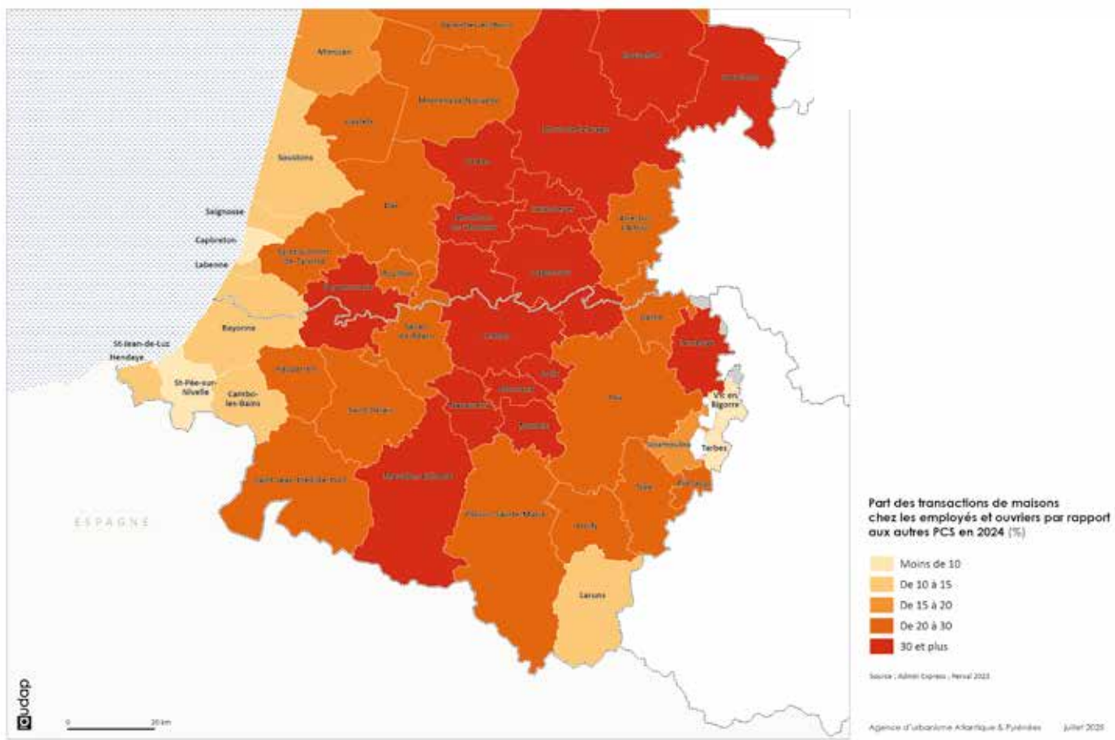
17. PART DES TRANSACTIONS D'APPARTEMENTS CHEZ LES EMPLOYÉS ET OUVRIERS PAR BASSIN DE VIE EN 2024



18 %

Part des transactions d'appartements existants réalisées par des employés et ouvriers. En légère baisse sur 2 ans (-2 points), cette part varie de moins de 10 %, notamment sur certains bassins de vie littoraux (Saint-Jean-de-Luz ou Capbreton), à près de 50 % (Peyrehorade, Arudy, Hagetmau).

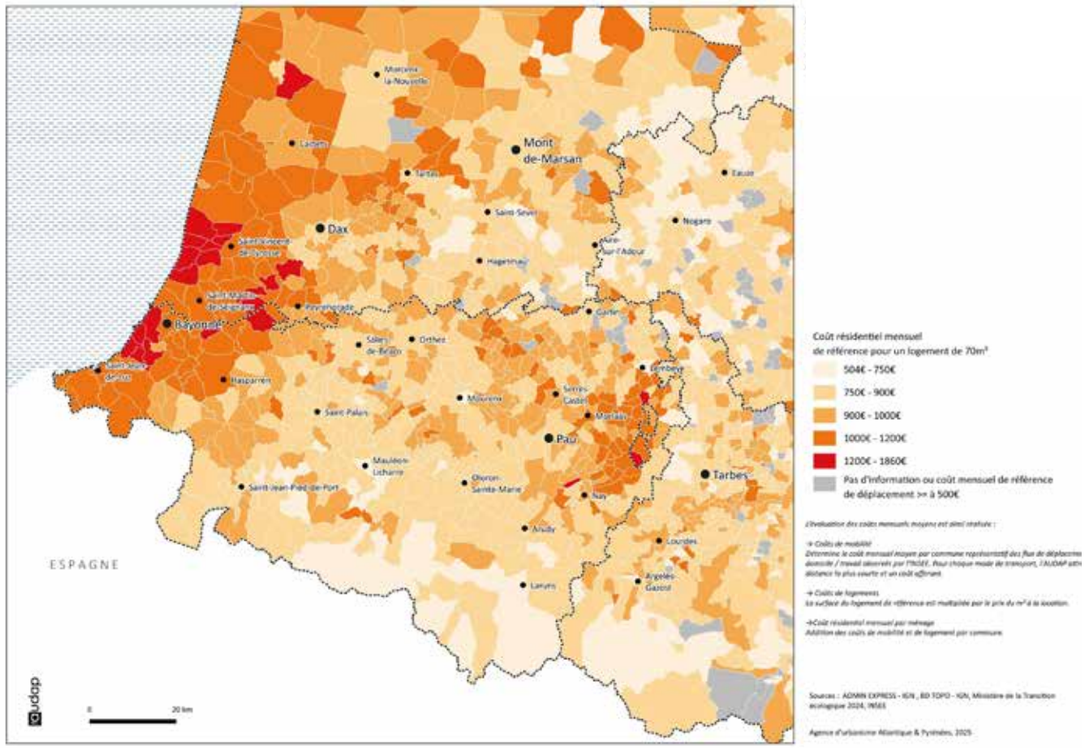
18. PART DES TRANSACTIONS DE MAISONS CHEZ LES EMPLOYÉS ET OUVRIERS PAR BASSIN DE VIE EN 2024



23 %

Part des transactions de maisons existantes réalisées par des employés et ouvriers. Stable depuis 2 ans, cette part varie de moins de 10 % à près de 50 % des acquéreurs avec une vraie logique littoral/intérieur.

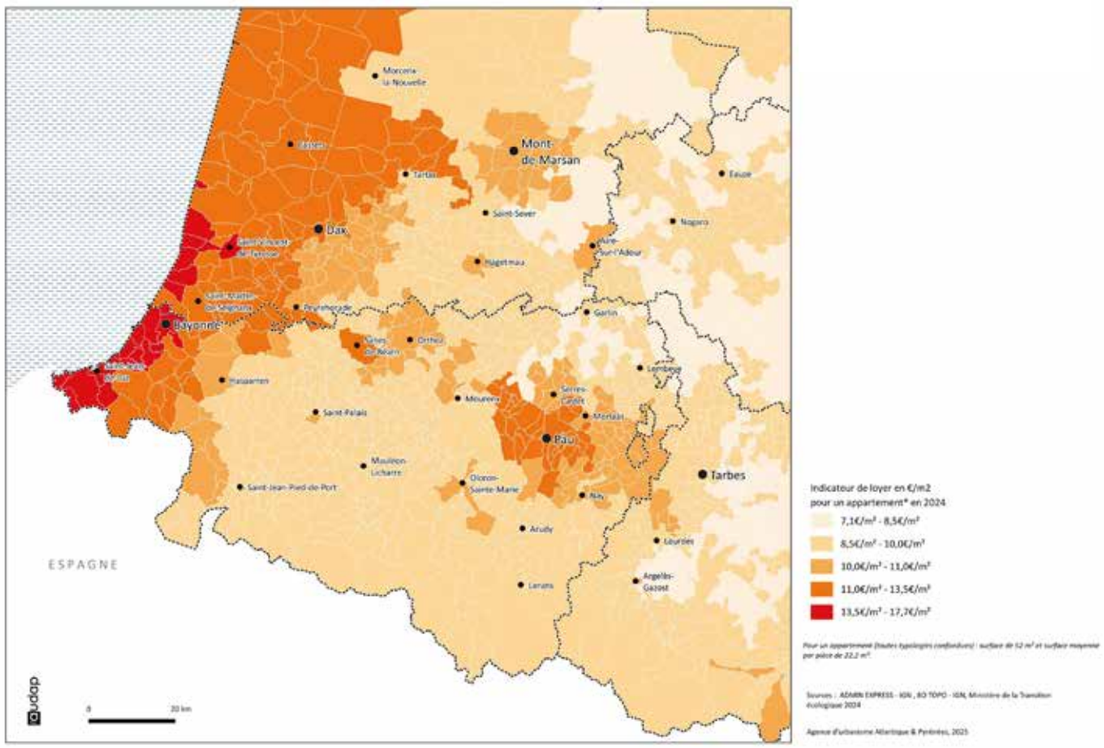
19. COÛT RÉSIDENTIEL MENSUEL DE RÉFÉRENCE POUR UN LOGEMENT DE 70 M² EN 2024



18 %

des communes du Sud-Aquitain ont un coût résidentiel mensuel (coût du logement + coût des déplacements domicile-travail) supérieur à 1 000 euros par mois.
C'est le long du littoral et sa première couronne ainsi que dans les communes périphériques de Pau que ce coût est le plus onéreux. Pour le littoral basco-landais cela s'explique du fait du prix élevé des logements. Dans le Béarn, à l'est de Pau, en revanche, ce sont souvent les coûts de mobilité qui expliquent des coûts résidentiels importants.

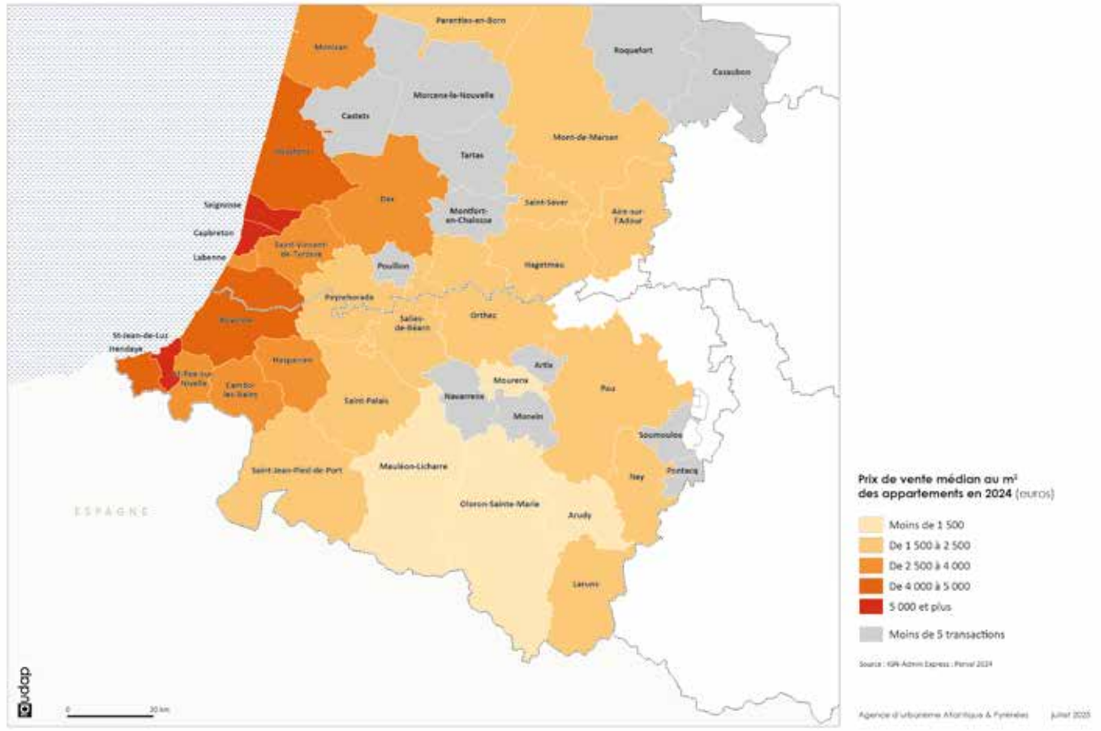
20. INDICATEUR DE LOYER POUR UN APPARTEMENT EN 2024



10 €/m²

Prix moyen du loyer pour un appartement de 52 m² sur le territoire Sud-Aquitain.
Le prix moyen communal des loyers au mètre carré pour un appartement de ce type varie plus que du simple au double entre le loyer moyen le plus haut (17 €/m²) et celui le plus bas (7 €/m²).

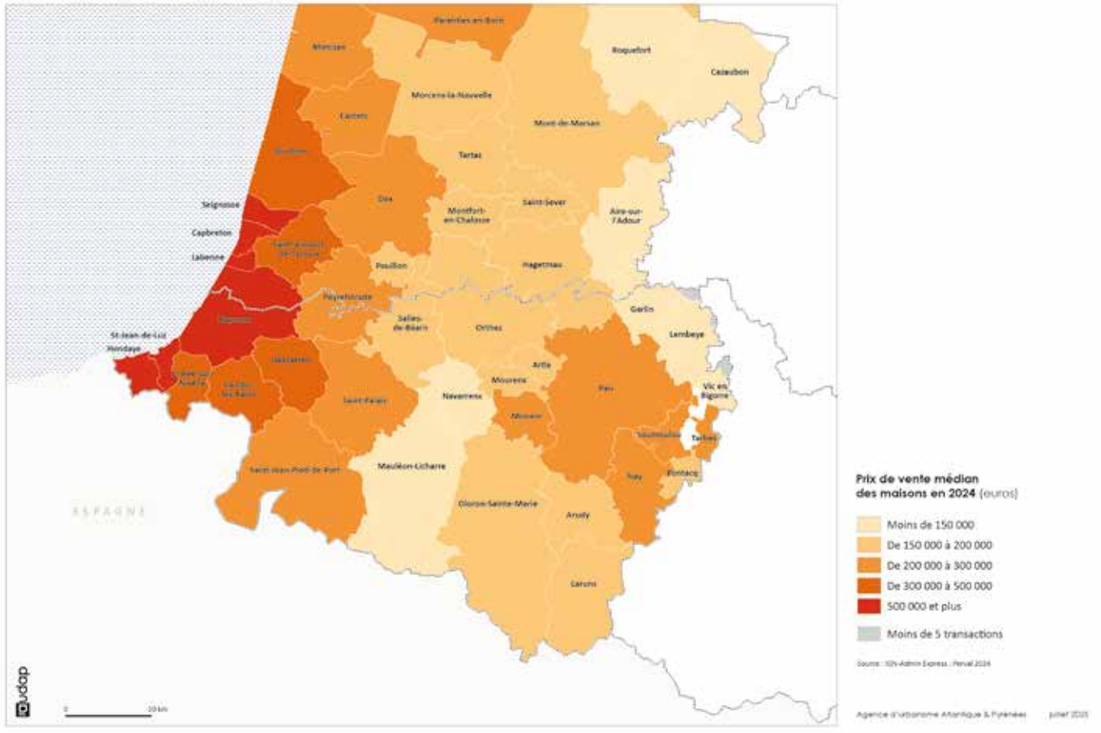
21. PRIX DE VENTE AU M² DES APPARTEMENTS PAR BASSIN DE VIE EN 2024



3 301 euros

Prix médian au m² des ventes d'appartements existants en 2024. L'appartement médian vendu comporte 3 pièces et a une superficie de 55m². Le prix médian au m² varie de moins de 1 000 € à près de 7 000 € du m² selon le bassin de vie considéré. A l'échelle de l'ensemble du Sud-Aquitain, en 2024, le marché s'affiche stable que ce soit au niveau des prix comme des volumes de mutations.

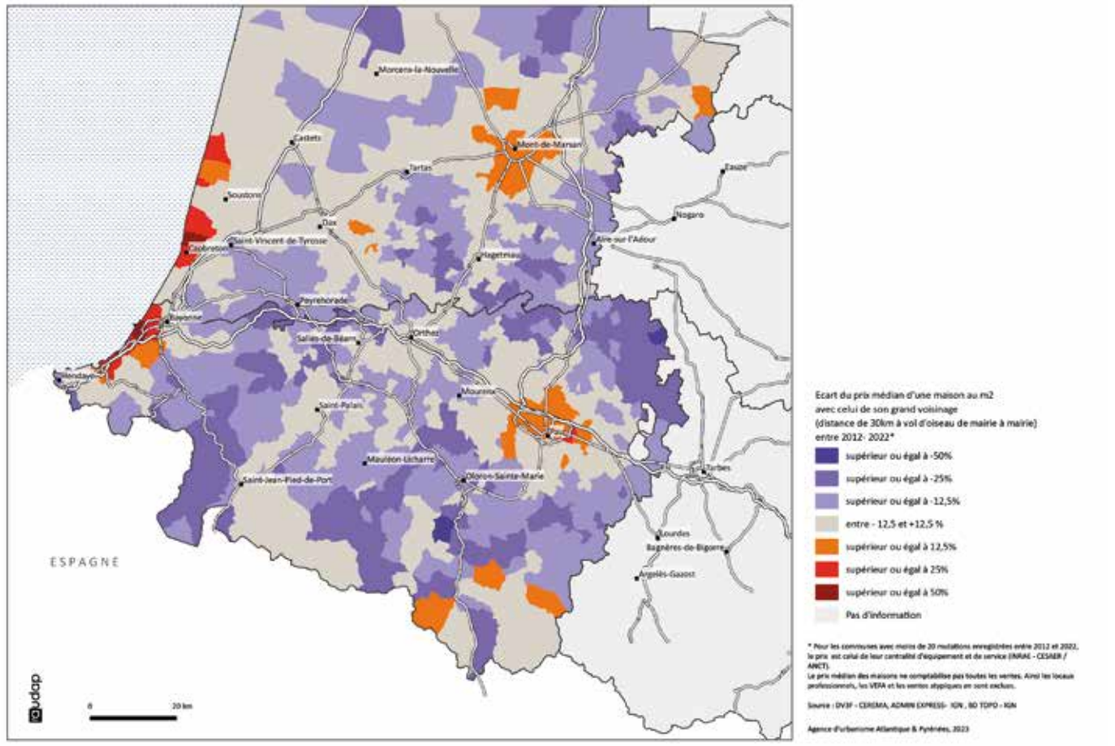
22. PRIX DE VENTE DES MAISONS PAR BASSIN DE VIE EN 2024



246 650 euros

Prix médian des ventes de maisons existantes en 2024, la maison médiane vendue faisant 5 pièces et 109 m² habitables sur un terrain de 900 m².
Ce prix médian varie de moins de 150 000 € à plus de 700 000 € selon le bassin de vie considéré avec des dynamiques d'évolution diversifiées sur un an.
À l'échelle de l'ensemble du Sud-Aquitain, en 2024, le marché de la maison existante est stable voire légèrement à la baisse, que ce soit en termes de volumes de transactions (-4%) comme de prix (-3%).

23. ÉCART DES PRIX DE L'IMMOBILIER PAR RAPPORT AUX PRIX ENVIRONNANTS ENTRE 2012 ET 2022

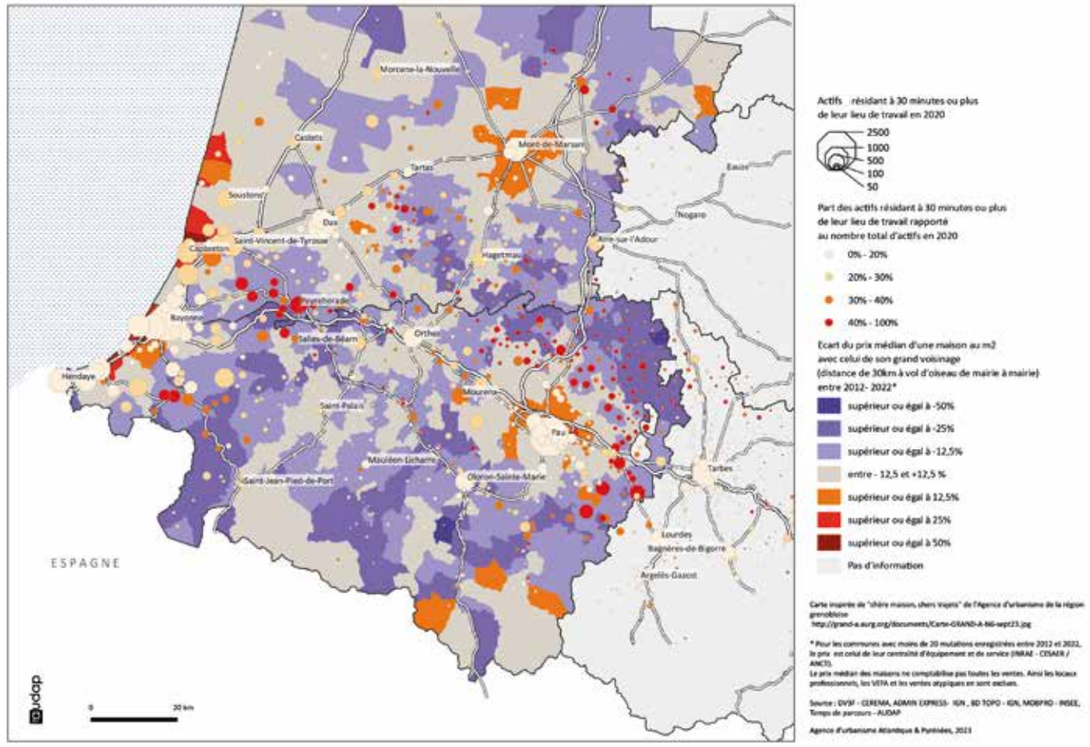


Clé de lecture

La carte représente l'écart entre le prix médian au m² observé dans chaque commune et celui de son environnement proche, défini par les communes situées dans un rayon de 30 km.
Elle met en évidence de fortes disparités territoriales dans le prix des maisons à l'échelle du sud des Landes, du Pays basque et du Béarn.
Un premier constat est la présence d'un gradient très marqué entre le littoral et une grande partie des territoires intérieurs. Sur la côte basque et le sud du littoral landais, notamment autour de Bayonne, Capbreton et jusqu'à Hendaye, plusieurs communes apparaissent en orange ou en rouge. Cela signifie que le prix médian des maisons y est supérieur d'au moins 12,5 %, 25 %, voire 50 % à celui des communes environnantes. Le littoral constitue donc un espace de forte valorisation immobilière, qui se distingue nettement de son arrière-pays.

À l'inverse, une grande partie des espaces ruraux de l'intérieur apparaît en bleu ou violet. Les prix des maisons y sont donc inférieurs à ceux observés dans un rayon de 30 km, avec des écarts qui peuvent atteindre ou dépasser −25 % et localement −50 %. Cette situation est particulièrement visible dans de nombreuses communes rurales du Béarn et du Pays basque intérieur.

24. PRIX DE L'IMMOBILIER ET PART DES ACTIFS GRANDS NAVETTEURS



148

En 2022, dans le Sud-Aquitain, 148 communes ont un poids élevé de grand navetteurs, c'est-à-dire que 40 % ou plus des actifs occupés résident à 30 minutes ou plus en voiture de leur lieu de travail. 105 d'entre-elles ont de surcroît un prix médian des maisons bien inférieur (-12,5 % ou moins) au prix médian des communes constituant leur grand voisinage (les communes dont la mairie est distante de 30 km ou moins de leur mairie).

Notes

Restons connectés !

Retrouvez davantage d'informations, d'actualités
et de publications sur notre site Internet :

www.audap.org

Inscrivez-vous à « l'a Lettre » de l'AUDAP,
sur notre site Internet ou directement via l'URL suivante :

https://www.audap.org/nos-ressources/la-lettre

Nous sommes présents sur les réseaux sociaux, suivez-nous !

https://cutt.ly/youtube-audap

fr.linkedin.com/company/audap

AGENCE D'URBANISME ATLANTIQUE & PYRÉNÉES

Bayonne
Petite Caserne- 2 allée des Platanes
64100 Bayonne
Tél. 05 59 46 50 10

Pau
1 rue Lapouble
64000 Pau
Tél. 05 33 64 00 30

audap.org

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