

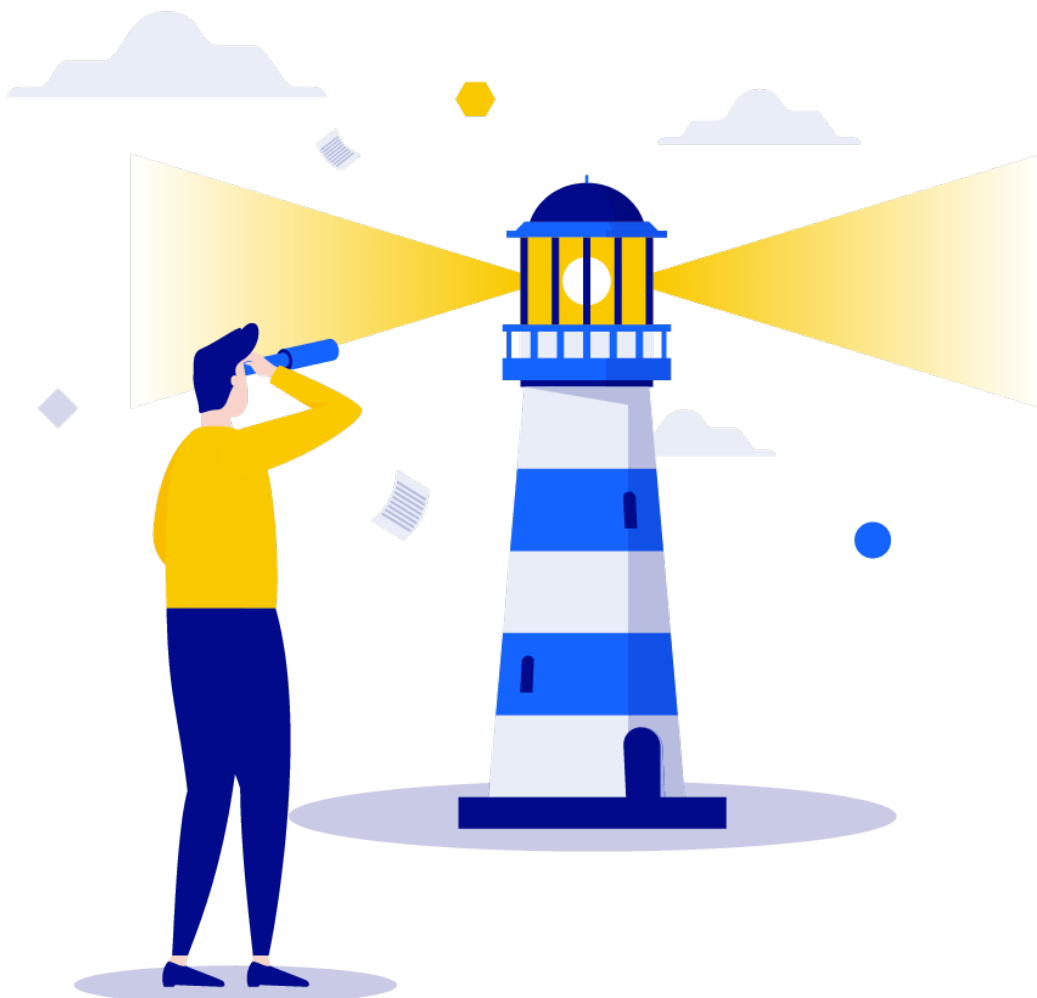


HAUTBÉARN ✱
communauté de communes

CC du Haut-Béarn

Mai 2026 - n°7

Lettre de **L'OBSERVATOIRE**



La situation du logement

Comment se loge-t-on en France ? Bien mieux que dans les années 50, mais encore de façon très inégales. L'amélioration moyenne des conditions d'habitation - de la taille des appartements à l'isolation -, masque la persistance de mal-logement, de surpeuplement et d'écarts importants selon les territoires. Cette Lettre de l'Observatoire fait un point sur la situation dans votre territoire.

Ce qu'il faut retenir de la CC du Haut-Béarn

15 383

Résidences principales

75,1%

des logements sont des résidences principales

+1,4

Evolution en point de la part des résidences principales entre les deux derniers recensements

23,0%

des résidences principales sont de l'habitat collectif

4,5%

des ménages habitent en logement social

51,9%

des résidences principales sont des grands logements (5 pièces ou plus)

26,2%

des ménages se sont installés dans leur logement il y a moins de 5 ans

1 467€

Niveau de vie médian des locataires

1 988€

Niveau de vie médian des propriétaires

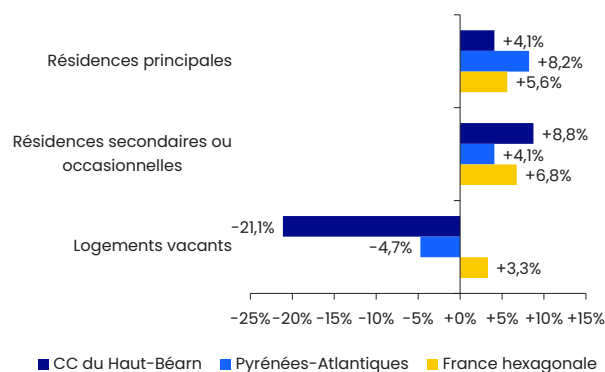
Les résidences principales

Parmi les 20 500 logements recensés dans la CC du Haut-Béarn, 15 380 sont des résidences principales (75%), 3 440 des résidences secondaires ou occasionnelles (17%) et 1 670 des logements vacants (8%).

Pour comparaison, la part des résidences secondaires ou occasionnelles est de 13% pour les Pyrénées-Atlantiques et de 10% en France hexagonale. Quant aux logements vacants, leur poids parmi l'ensemble du parc de logements est de 7% pour les Pyrénées-Atlantiques et de 8% en France hexagonale.

Évolution du nombre de logements selon la catégorie entre 2016 et 2022

Source : Insee, RP

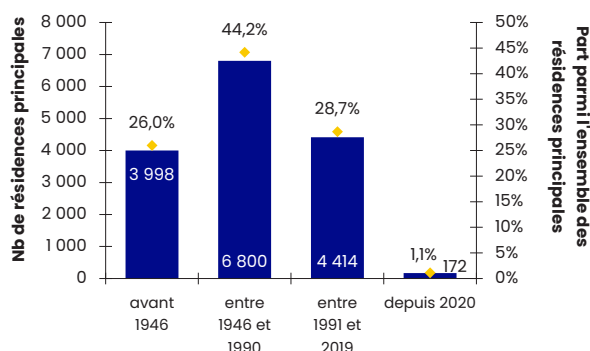


Parmi les 15 380 résidences principales recensées dans la CC du Haut-Béarn, 76% sont des maisons individuelles (11 750 logements) et 23% sont des appartements (3 530 logements).

Ainsi, l'habitat individuel est prédominant dans la CC du Haut-Béarn. Pour comparaison il représente 54% pour les Pyrénées-Atlantiques et 56% en France hexagonale.

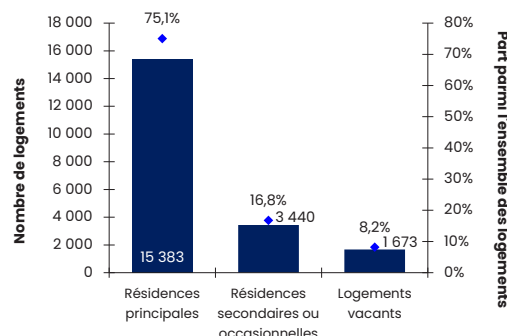
Période de construction des résidences principales

Source : Insee, RP 2022



Composition du parc de logements

Source : Insee, RP 2022

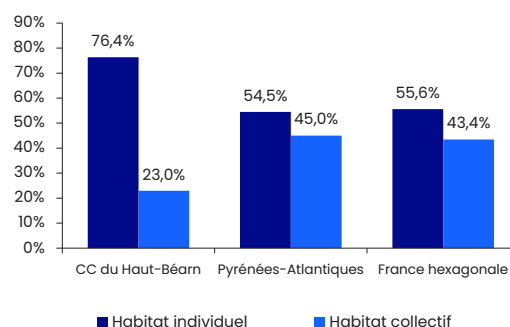


Entre 2016 et 2022, le nombre de résidences principales a augmenté de 4%, soit 600 logements de plus dans la CC du Haut-Béarn, quand dans le même temps l'évolution du nombre d'habitants a été de -1% (soit -210 habitants).

Sur la même période, l'évolution du nombre de résidences principales a été de +8% pour les Pyrénées-Atlantiques et de +6% en France hexagonale. Quant aux autres catégories de logements, l'évolution des résidences secondaires ou occasionnelles a été de +9% dans la CC du Haut-Béarn (+280 logements) et celle de la vacance de -21% (-450 logements).

Répartition des résidences principales selon le type

Source : Insee, RP 2022



En 2022, la majorité des résidences principales de la CC du Haut-Béarn ont été construites entre 1946 et 1990 : 44%, soit 6 800 logements.

Concernant les anciennes constructions (avant 1946), elles représentent 26% des résidences principales dans la CC du Haut-Béarn (soit 4 000 logements) contre 17% pour les Pyrénées-Atlantiques et 20% en France hexagonale.

La part des constructions récentes est de 1% (soit 170 logements) contre 2% pour les Pyrénées-Atlantiques et en France hexagonale.

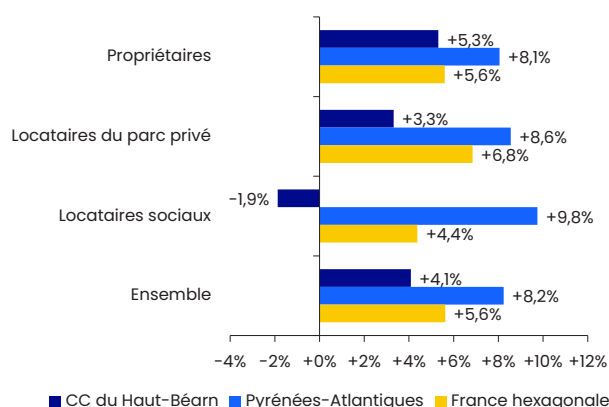
La composition des ménages

En 2022, la répartition des résidences principales par statut d'occupation est la suivante : sur 100 logements, 71 sont occupés par des propriétaires, 22 par des locataires du parc privé, 5 par des locataires HLM et 3 par des ménages logés gratuitement.

Pour comparaison, le poids des propriétaires est de 61% pour les Pyrénées-Atlantiques et de 58% en France hexagonale, quant au poids des locataires sociaux, il est respectivement de 10 et 15%.

Évolution des résidences principales selon le statut d'occupation entre 2016 et 2022

Source : Insee, RP

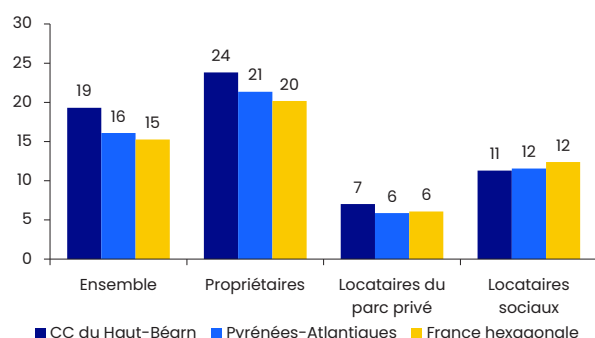


Dans la CC du Haut-Béarn, les ménages âgés de 40-64 ans sont sur-représentés dans le logement social : 47% contre 48% pour l'ensemble des ménages. Pour les Pyrénées-Atlantiques cette part est de 52% et en France hexagonale de 51%.

Les ménages âgés de 40-64 ans, quant à eux, sont sur-représentés dans le parc locatif privé de la CC du Haut-Béarn (46% contre 48% pour l'ensemble). Enfin, 48% des ménages propriétaires sont âgés de 40-64 ans (contre 48% pour l'ensemble des ménages).

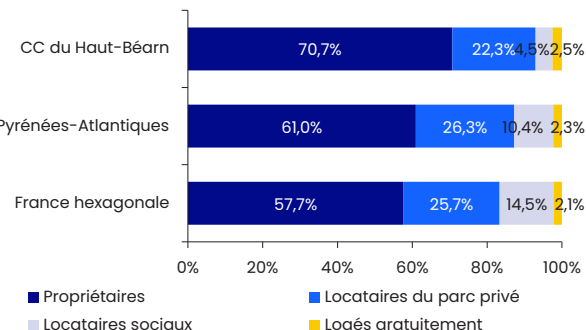
Ancienneté moyenne d'occupation des résidences principales (en années)

Source : Insee, RP 2022



Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation

Source : Insee, RP 2022



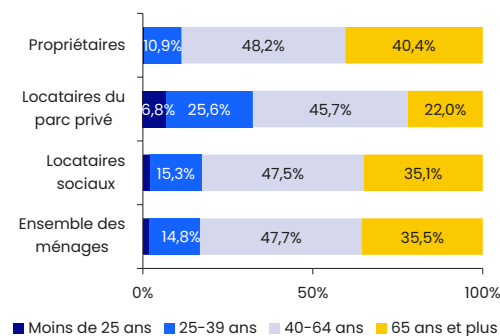
Entre 2016 et 2022, le nombre de propriétaires a augmenté de 5% (+550 logements). Pour comparaison, en Pyrénées-Atlantiques l'évolution a été de +8%.

Dans le même temps le nombre de locataires du parc privé a augmenté de 3% (+110 locataires), pendant que pour les Pyrénées-Atlantiques l'évolution était de +9%.

Quant aux logements sociaux, leur nombre a diminué de 2% (-10 logements), et dans le même temps pour les Pyrénées-Atlantiques l'évolution était de +10%.

Structure par âge des ménages (âge de la personne de réf.) selon le statut d'occupation

Source : Insee, RP 2022



La place du locatif induit deux effets majeurs : d'une part cela contribue à maintenir une certaine diversité sociale et d'autre part cela favorise un relatif renouvellement de population. Les ménages locataires du parc privé sont plus mobiles et amenés à évoluer dans leur parcours résidentiel, tandis que les propriétaires et les locataires du parc social sont plus captifs de leur logement.

Dans la CC du Haut-Béarn, l'ancienneté moyenne de présence dans un même logement est de 7 ans pour les ménages locataires du parc privé, de 11 ans pour ceux du locatif social et de 24 ans pour les ménages propriétaires.

La précarité des ménages

Quelque soit le décile considéré, le niveau de vie des locataires est toujours inférieur à celui des propriétaires.

En 2021, le niveau de vie mensuel médian de l'ensemble de la population est de 1 860€ dans la CC du Haut-Béarn. Pour les locataires le niveau de vie médian est de 1 470€ contre 1 990€ pour les propriétaires.

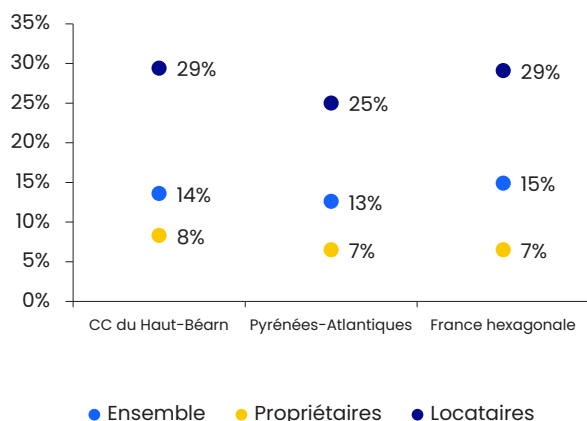
Cet écart (520€ en faveur des propriétaires) est inférieur à celui observé pour les Pyrénées-Atlantiques (+600€).

Par ailleurs, plus le niveau de vie augmente, plus l'écart entre les ménages s'accroît.

En effet, dans la CC du Haut-Béarn pour les 10% des ménages les plus pauvres, l'écart propriétaires/locataires est de 390€ (en faveur des propriétaires) tandis qu'il atteint +750€ pour les 10% des ménages les plus riches.

Taux de pauvreté

Source : Insee, Filosofi 2021



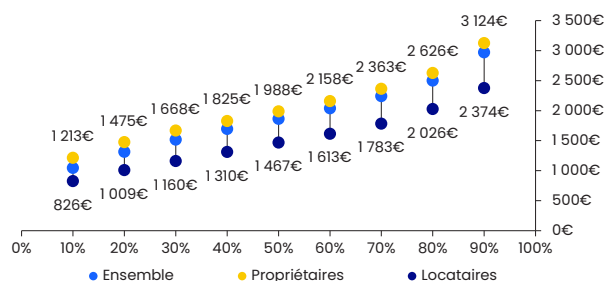
En 2023, 2 080 allocataires bénéficient d'une allocation logement dans la CC du Haut-Béarn, soit 13% des ménages recensés par l'Insee.

Pour comparaison, ce taux de couverture est de 16% pour les Pyrénées-Atlantiques et de 18% en France hexagonale.

Depuis 2018, le nombre d'allocataires logement a diminué de 14%, soit 350 allocataires de moins dans la CC du Haut-Béarn. Pour les Pyrénées-Atlantiques l'évolution a été de -12% et en France hexagonale de -11%.

Niveaux de vie des ménages en 2021 selon le statut d'occupation

Source : Insee, Filosofi 2021



Définitions :

Le **niveau de vie** est le revenu disponible du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation (UC). Le niveau de vie est donc le même pour toutes les personnes d'un même ménage.

Le **taux de pauvreté** est le pourcentage de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté.

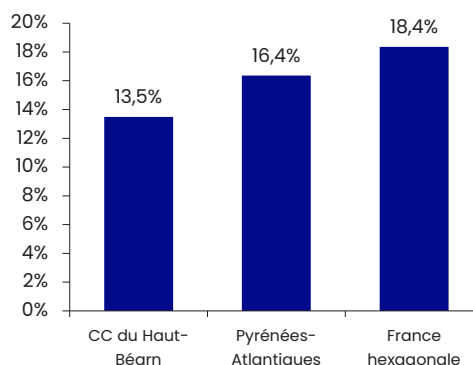
Dans la CC du Haut-Béarn, le taux de pauvreté de l'ensemble de la population est de 14% (contre 13% pour les Pyrénées-Atlantiques et 15% en France hexagonale).

La pauvreté est plus répandue parmi les ménages locataires que parmi les ménages propriétaires : dans la CC du Haut-Béarn le taux de pauvreté des locataires est supérieur de 21 points à celui des propriétaires (29% contre 8%).

Pour les Pyrénées-Atlantiques cet écart est de 18 points (25% contre 7%) et en France hexagonale de 22 points (29% contre 7%).

Taux de couverture des ménages par les allocations logement Caf

Sources : Cnaf, 2023 et Insee, RP 2022



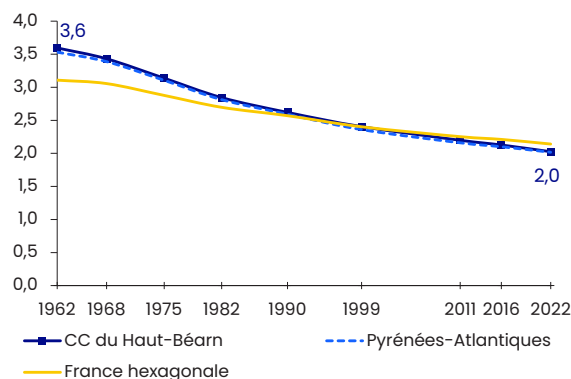
Taille des des logements

Dans la CC du Haut-Béarn le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 3,6 en 1962 à 2,0 en 2022. Ainsi, la taille moyenne des ménages a diminué depuis les années soixante à l'image de la tendance nationale.

Pour comparaison, la taille moyenne des ménages est quasiment identique pour les Pyrénées-Atlantiques en 2022.

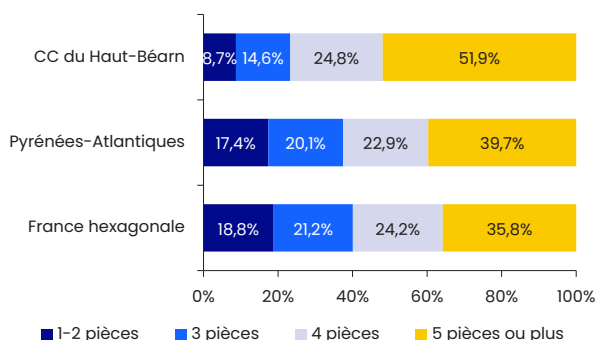
Évolution de la taille moyenne des ménages

Source : Insee, RP



Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces

Source : Insee, RP 2022



La proportion de petits logements (1 à 2 pièces) de la CC du Haut-Béarn est inférieure à celle observée pour les Pyrénées-Atlantiques (9% contre 17%).

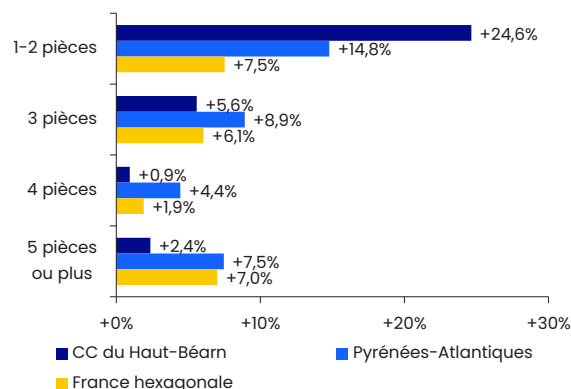
Concernant la part des grands logements (5 pièces ou plus) de la CC du Haut-Béarn, elle est supérieure à celle observée pour les Pyrénées-Atlantiques (52% contre 40%).

De plus, ces logements de petite taille ont eu tendance à augmenter dans la CC du Haut-Béarn entre 2016 et 2022 (+25%) sachant que pour les Pyrénées-Atlantiques l'évolution a été de +15% et en France hexagonale de +8%.

Enfin, ces grands logements ont eu tendance à augmenter dans la CC du Haut-Béarn entre 2016 et 2022 (+2%), pendant que l'évolution était de +7% pour les Pyrénées-Atlantiques et en France hexagonale.

Évolution des résidences principales selon le nombre de pièces entre 2016 et 2022

Source : Insee, RP



Les mobilités résidentielles

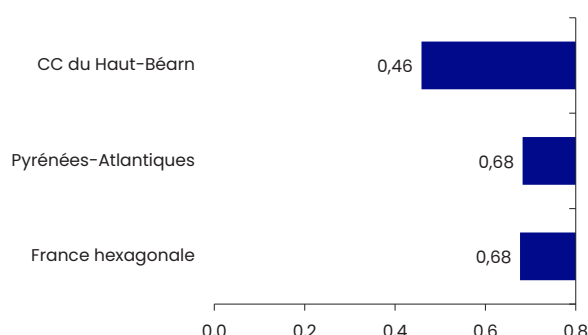
En 2022, 26% des ménages de la CC du Haut-Béarn n'habitaient pas le même logement 5 ans auparavant. Pour les Pyrénées-Atlantiques ce ratio est de 33%, comme en France hexagonale de 33%.

Ces écarts s'expliquent par la sous-représentation du logement locatif dans la CC du Haut-Béarn (27%).

Ces emménagés récents (ménages installés depuis moins de 5 ans) peuvent être des nouveaux arrivants dans le territoire ou des ménages déjà installés dans ce territoire mais ayant déménagé sur cette période de 5 ans.

Rapport entre les ménages emménagés depuis moins de 5 ans et ceux emménagés depuis 10 ans ou plus

Source : Insee, RP fichiers détail 2022



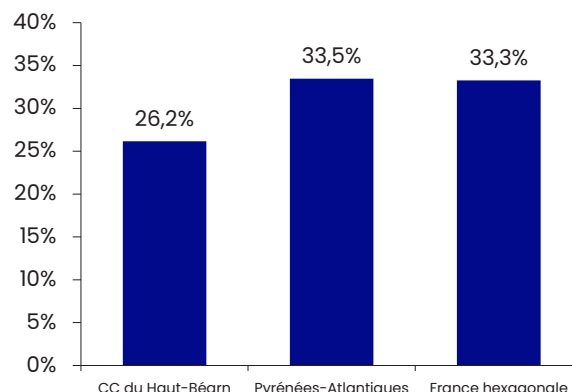
En 2022, 7% des emménagés récents sont des jeunes de moins de 25 ans, 36% ont entre 25 et 39 ans, 42% sont âgés de 40 à 64 ans et 15% sont des personnes âgées de 65 ans et plus.

Traditionnellement les jeunes changent plus souvent de logement que les ménages plus âgés : les moins de 25 ans sont amenés à bouger pour leurs études, pour accéder à leur premier emploi et/ou prendre leur autonomie vis-à-vis de leur(s) parent(s). Plus tard (25-39 ans), le ménage a tendance à évoluer (s'agrandir avec la vie en couple et l'arrivée des enfants par exemple) et implique également un parcours résidentiel (déménagement pour un logement plus grand, accès à la propriété,...)

Dans la CC du Haut-Béarn, on constate une sur-représentation des moins de 40 ans parmi les emménagés récents : 43% contre 17% pour l'ensemble des ménages.

Part des emménagés récents parmi l'ensemble des ménages

Source : Insee, RP fichiers détail 2022



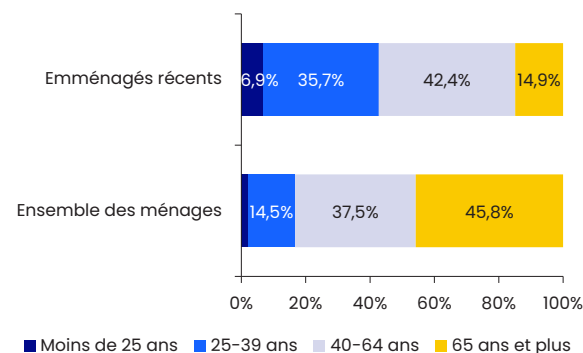
Pour 4 020 ménages ayant emménagé dans un nouveau logement depuis moins de 5 ans, on compte 8 770 ménages installés dans leur logement depuis plus de 10 ans, soit un rapport de 0,46 (0,68 pour les Pyrénées-Atlantiques et 0,68 en France hexagonale).

Un rapport supérieur à 1 indique un turnover de la population important avec plus de ménages emménagés depuis moins de 5 ans que de ménages installés depuis plus de 10 ans. À l'inverse, un rapport inférieur à 1 indique une population plus sédentaire.

La CC du Haut-Béarn est un territoire où la rotation dans le logement est inférieure à celle observée pour les Pyrénées-Atlantiques.

Répartition des emménagés récents et de l'ensemble des ménages selon l'âge

Source : Insee, RP fichiers détail 2022



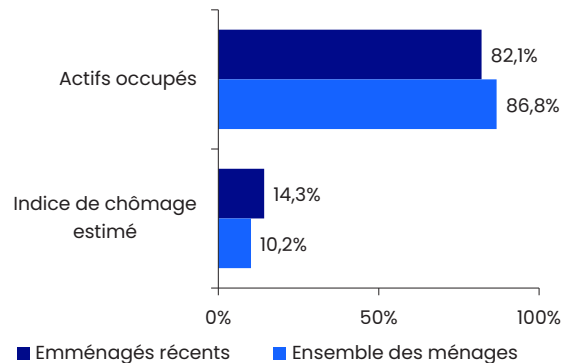
À l'inverse, les mobilités résidentielles sont moins marquées chez les personnes âgées, ces dernières étant généralement plus souvent propriétaires (15% des emménagés récents ont 65 ans ou plus contre 46% pour l'ensemble des ménages).

Comparés à l'ensemble des ménages, les emménagés récents de la CC du Haut-Béarn sont moins souvent actifs occupés (82% contre 87%). Pour les Pyrénées-Atlantiques cette proportion est de 85%, comme en France hexagonale de 85%.

Concernant l'indice de chômage des emménagés récents, qui est estimé à 14%, il est supérieur à celui observé pour l'ensemble des ménages (10%). Pour les Pyrénées-Atlantiques cet indice est de 11% et en France hexagonale.

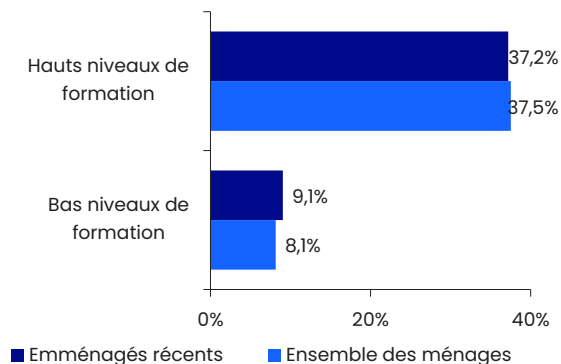
Répartition des emménagés récents et de l'ensemble des ménages selon l'activité

Source : Insee, RP fichiers détail 2022



Répartition des emménagés récents et de l'ensemble des ménages selon le niveau de formation

Source : Insee, RP fichiers détail 2022



Concernant la part d'emménagés récents avec un haut niveau de formation, dans la CC du Haut-Béarn elle est proche de celle observée pour l'ensemble des ménages (environ 37%).

Pour les Pyrénées-Atlantiques 49% des emménagés récents ont un haut niveau de formation et en France hexagonale 49%.

Quels enjeux ?

Quelle action dans le domaine du logement au niveau local ?

Qu'il s'agisse d'évolution des loyers du secteur privé, des prix de vente ou des charges, une partie des évolutions dans le domaine logement échappent à la politique des communes. Il n'en demeure pas moins que leur rôle dans le domaine du logement social et plus généralement de l'urbanisme confère aux communes un levier d'action majeur dans ce domaine.

La politique locale du logement est complexe et s'inscrit dans le temps long. Les acteurs du logement doivent à la fois gérer l'historique et répondre aux besoins nouveaux. Faire évoluer le parc existant, le rénover, et adapter sa taille. Les enjeux sont considérables dans une période de crise, avec deux formes de tensions très fortes.

D'une part, il faut construire davantage alors que les moyens se raréfient souvent, d'autre part il faut loger en priorité les plus pauvres, sans concentrer ces personnes dans les mêmes quartiers. Adapter aux mieux sa politique du logement demande une connaissance très fine de la population.

Ces difficultés sont à la hauteur de l'importance du logement dans les conditions de vie pour les habitants. L'accès au logement conditionne pour partie l'autonomie des personnes. Vivre dans un logement confortable et de taille suffisante constitue l'un des éléments clés de la qualité de vie de la population d'une commune. Il ne s'agit pas que de l'habitat lui-même mais aussi de son environnement, des parties communes aux espaces verts, aux commerces, à l'offre de loisirs en passant par les services publics des alentours. Au-delà du logement lui-même c'est bien l'urbanisme ou l'organisation de la ville elle-même qui est en jeu.

Aller plus loin :

Les données générales de cette fiche sur le logement permettent de dresser un état des lieux synthétique. Elles constituent une première approche, qui peut déboucher sur des travaux beaucoup plus développés, par exemple dans l'analyse des différents quartiers. Elle peut aussi être utilisée comme point de départ pour construire des documents d'information ou un débat public sur le sujet.

Rendez-vous dans votre espace Hublot : hublot.lecompas.fr

Sources : Insee – RP 1962 à 2022 et fichiers détail Logement 2022, Cnaf 2018 à 2023, Filosofi 2021



contact@compas-tis.com

Tél. : 02 51 80 69 80



www.lecompas.fr

Expert des politiques sociales dans les territoires :

Le Compas se développe depuis plus de 30 ans grâce à son savoir-faire reconnu, ses outils et méthodes continuellement renouvelés, ses valeurs humaines, son réseau et ses partenariats bien ciblés.

Nos engagements :

- > Contribuer au mieux-vivre des habitants et mettre en évidence les besoins invisibles.
- > Capitaliser les connaissances et les questionnements pour éclairer les enjeux sociaux.
- > Tisser une relation de confiance pour construire ensemble les politiques de demain.