

Le 16 octobre 2023

CONFÉRENCE DÉPARTEMENTALE DE L'HABITAT : Diagnostic complet et nouveaux outils pour lutter contre la crise du logement

Dans un contexte de flambée des prix de l'immobilier et du foncier, et d'une offre de logements insuffisante, il devient de plus en plus difficile pour les Landaises et les Landais de se loger à un prix abordable. Le Département est convaincu de l'urgence de répondre à ce défi humain, qui met à l'épreuve la solidarité territoriale. Cette conférence départementale de l'habitat marque une nouvelle étape de son engagement, aux côtés de l'État et de la Banque des territoires.

Éléments de contexte

Soucieux d'élaborer et de **promouvoir auprès des collectivités une politique foncière durable** qui anticipe les contraintes de la loi Climat et Résilience, le Département s'appuie sur une étude commandée, avec la Banque des territoires, à la Coopérative Place. Les résultats de cette étude minutieuse mettent en avant **une carte des Landes hétérogène**, qu'il s'agisse des tensions dans le ratio offre/demande de logements, de l'envolée des prix, de la problématique des logements vacants (et de leur potentiel), ou encore des gisements fonciers disponibles. **Ces situations variées appellent des solutions différenciées sur le terrain.**

A la crise du logement, amplifiée par l'inflation, s'ajoutent les **exigences environnementales de la loi Climat et Résilience**. Le texte fixe l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050, avec d'abord pour 2030 une réduction de l'artificialisation de 50 % par rapport à la période 2011-2021. Autrement dit, **les opportunités de construire des nouveaux logements sur des parcelles non urbanisables (forestières, agricoles, etc.) risquent de se réduire** dans un avenir proche. Il faut l'anticiper, encore plus dans les zones déjà très tendues où les prix sont élevés et où l'offre de logements comme la réserve foncière sont au plus bas.

Résultats clés de l'étude

1) Croissance démographique, besoins en logement et élargissement des zones tendues

=> Si la croissance démographique dans les Landes connaît un fléchissement global (+0,7 % de croissance annuelle entre 2013 et 2019, contre +1,3 % entre 2008 et 2013), plusieurs territoires maintiennent leur rythme de croissance. C'est le cas des communautés de communes Maremne Adour Côte-Sud et du Seignanx qui concentrent 60% de cette augmentation. Globalement, les communes du littoral absorbent 82 % de cet accroissement de population.

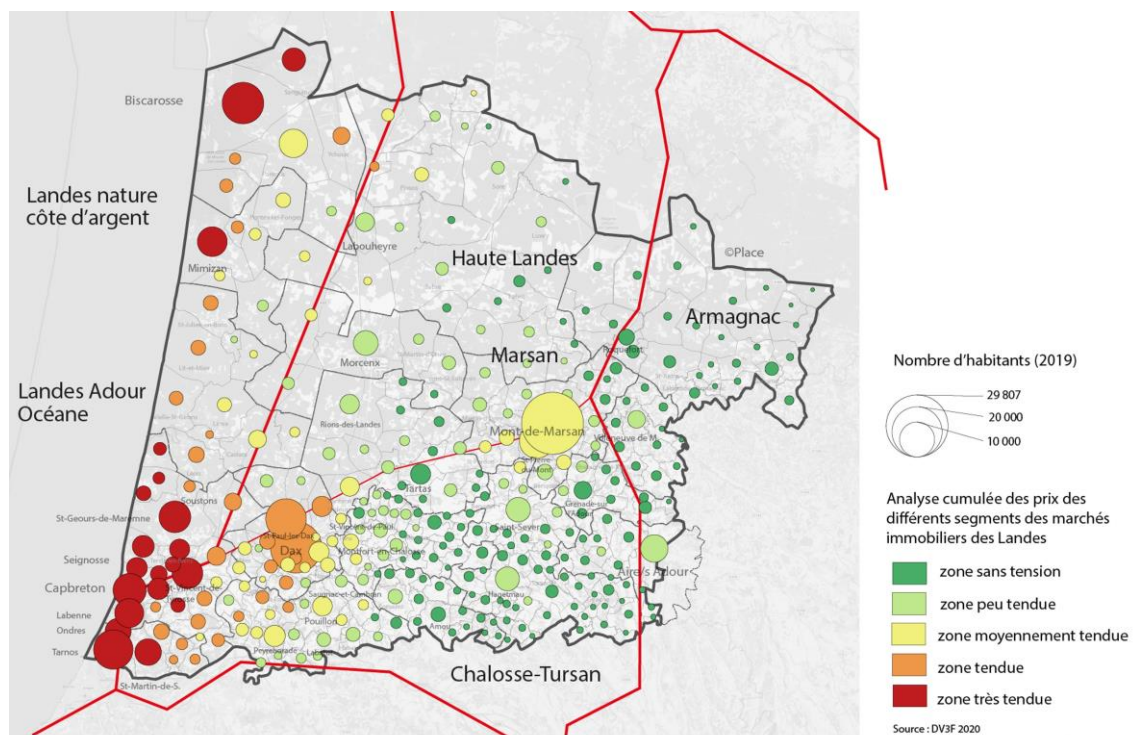
=> En parallèle, **les besoins en logement se maintiennent à haute intensité dans les Landes**, avec des configurations locales variées. Ces dix dernières années, 3 300 logements ont été construits chaque année (soit 248 hectares/an mobilisés) :

- **Les communes du littoral captent la quasi-moitié de la production de logements** avec près d'un quart dédié au secteur touristique ;
- **L'agglomération montoise voit la production de logements neufs fortement concurrencer le parc ancien.** La part des logements vacants y représente un gros potentiel de renouvellement urbain, tout comme dans l'agglomération dacquoise.

=> On observe un mécanisme de **densification de l'urbanisation**. On passe d'une production de 11 logements/ha en moyenne à, récemment, une production de 17 logements/ha.

=> L'hyperinflation des prix concerne tous les segments du marché de l'habitat : entre 2010 et 2021, +54 % pour les maisons, +36 % pour les appartements, +43 % pour les terrains à bâtir.

=> La pression de l'accueil (l'arrivée de nouveaux habitants), comme la pression touristique ou celle induite par les résidences secondaires, pèse largement sur les marchés locaux du logement. **Les prix explosent et les tensions s'élargissent le long du littoral ou du rétro-littoral** (cf carte ci-dessous).



1	2	3	4	Indicateurs cumulés
prix moyen des maisons (2019-2021)	prix moyen au m² des appartements (2019-2021)	prix moyen au m² des terrains à bâtir (2019-2021)	prix au m² des loyers des appartements (2021)	niveau de tension
1 64 000 à 150 000 €	1 < 1 400 €	1 < 25 €	1 < 8 €	< 6 pts zone sans tension
2 150 000 à 200 000 €	2 1 400 à 1 800 €	2 25 à 80 €	2 8 à 9 €	6 à 8 pts zone peu tendue
3 200 000 à 300 000 €	3 1 800 à 2 000 €	3 80 à 150 €	3 9 à 11 €	8 à 10 pts zone moyennement tendue
4 300 000 à 400 000 €	4 2 000 à 3 000 €	4 150 à 200 €	4 11 à 12 €	10 à 14 pts zone tendue
5 400 000 à 930 000 €	5 3 000 à 5 300 €	5 > 200 €	5 > 12 €	14 à 20 pts zone très tendue

(Réalisation Coopérative Place)

2) Logements vacants et gisements fonciers

=> Avec la raréfaction programmée du foncier disponible, **il apparaît primordial pour certaines communes et territoires d'optimiser ce qui existe déjà**, à savoir

les logements vacants. En 2021, on comptabilisait en théorie **21 000 logements vacants dans les Landes** (source Direction Générale des Impôts), soit **8 % du parc de logements**. 42 % d'entre eux, soit **8 900 logements, sont vides depuis plus de deux ans**. On parle de vacance structurelle. Ce sont majoritairement des logements des centres-bourgs construits avant-guerre.

=> Cette vacance recouvre des réalités différentes, avec sur le littoral et dans les périphéries des agglomérations une vacance dite de marché, c'est-à-dire provisoire, qui correspond au temps nécessaire pour faire des travaux, vendre un bien ou trouver un nouveau locataire. Très différente, **la vacance longue durée subie par des territoires déqualifiés** (îlots de logements dégradés dans des centres-bourgs par exemple). **Dans ces zones, la réhabilitation de ces logements constitue un enjeu majeur**. A l'échelle des Landes, les logements vacants représentent une cible modeste, un gisement foncier équivalent à moins de 3 années de construction.

=> A ce stade, l'étude identifie dans les communes landaises un **gisement foncier global de 3 089 ha, soit 12 années d'urbanisation** aux rythmes actuels du développement de l'habitat, et un **potentiel de 35 000 logements** en considérant les densités moyennes des constructions actuelles.

Géographiquement, ce potentiel foncier s'organise comme suit :

- Dans les agglomérations, il est limité. Mais il y a des perspectives importantes de renouvellement urbain (réhabilitation des logements vacants) ;
- Sur le littoral nord, il est conséquent, dans un contexte de forte inflation et de forte concurrence ;
- Sur le littoral sud, le gisement foncier est d'ores-et-déjà rare, dans un contexte de forte inflation et de forte concurrence ;
- Les territoires ruraux sont majoritairement ouverts à l'urbanisation, avec un potentiel de reprise des logements vacants très important.

Le Département et sa stratégie foncière « partagée »

Le diagnostic issu de cette étude conforte le Département dans sa politique volontariste en matière de logement social. Dans son PDH (Plan Départemental de l'Habitat) élaboré avec l'Etat pour 2021-2027, **il se fixe l'objectif de construire et réhabiliter 700 logements locatifs sociaux et 350 logements en accession sociale à la propriété par an**. Cet objectif répond à une augmentation de la demande de logement social dans les Landes (+14,45 % entre 2021 et 2022 contre +10 % à l'échelle régionale). On enregistre près de **11 000 demandes** sur notre territoire.

Pour satisfaire ses ambitions, le Département renforce ses moyens à plusieurs niveaux et se dote de nouveaux outils :

1) Montée en puissance financière

Sur la période 2021-2026, **le Département consacre 21 millions d'euros** (contre 15 millions d'euros initialement prévus) à la construction et à la réhabilitation de

logements conventionnés, à la constitution de réserves foncières et à la garantie des emprunts des bailleurs sociaux. Cette année, une **enveloppe supplémentaire d'1,5 million d'euros** a été débloquée pour grossir la subvention accordée à XL Habitat (900 000 euros) et pour développer le plan d'action foncière (600 000 euros).

2) Montée en puissance opérationnelle

La clé de la stratégie foncière du Département repose sur **l'anticipation de la raréfaction du foncier disponible** programmée par la loi Climat et Résilience. Il est impératif de **constituer de stocks fonciers publics** pour y construire les logements sociaux de demain. Dans les Landes, le foncier à bâtir appartient en grande majorité au secteur privé (80 % environ). Cependant, avec environ 20% des terrains constructibles, la maîtrise foncière publique est non négligeable. Elle est largement portée par les communes.

Le Département dispose de plusieurs leviers :

- Mettre à disposition des collectivités territoriales cet observatoire complet du logement et du foncier issu de l'étude réalisée par la Coopérative Place, afin de les aider dans leurs projets d'aménagements et de favoriser le développement du logement abordable ;
- Accompagner les communes et les alerter sur la raréfaction programmée du foncier et la nécessité de valoriser les gisements immobiliers existants (réhabilitation des logements vacants) ;
- Accroître le rôle de l'Etablissement Public « Landes Foncier » (EPFL) afin qu'il contribue à hauteur de 15-20 % à la production de logements sociaux (160 à 210 logements par an) et en faire un acteur majeur de la stratégie foncière du Département. Outil anti-spéculatif, l'EPFL a acquis 750 ha de foncier depuis sa création (pour 110 millions d'euros) ;
- Étudier avec la Banque des territoires la possibilité de créer un nouvel outil qui lui permettrait de porter du foncier sur du très long terme.

3) Le logement des jeunes landais

Les jeunes landais (55 000 âgés de 15 à 29 ans) sont particulièrement exposés à la crise du logement rare et cher. Pour identifier leurs besoins et élaborer des réponses adaptées, le Département a lancé une étude, co-financée par l'État et la Caisse d'Allocations familiales. Les premiers résultats montrent qu'une demande de logement social sur six, formulée par un jeune, est satisfaite dans les Landes. Les conclusions de l'étude sont attendues début 2024.

Elodie VERGELATI, Responsable relations presse et relations publiques

Département des Landes

Tél. : 05 58 05 40 32 – 06 64 45 44 46

Mél : presse@landes.fr