

La note de l'Observatoire

> Schéma Territorial de l'Habitat

LA CONSTRUCTION NEUVE, UN INDICATEUR DE L'ATTRACTIVITÉ DU PAYS

Au regard des évolutions de la construction neuve sur le territoire, les élus souhaitent définir une politique de l'habitat qui devra conforter la stratégie d'accueil déjà mise en œuvre et permettre l'installation durable des populations. Dans cette optique, le Schéma Territorial de l'Habitat (STH) en cours de réalisation devra définir, d'ici à la fin de l'année 2009, des programmes opérationnels en la matière pour les six années à venir.

Depuis 1999, 4 555 logements ont été créés sur le Pays, soit près de 460 résidences principales qui sont produites annuellement, à comparer aux 180 sur la période 1990-1998. Ce rythme, qui a plus que doublé entre ces 2 périodes (x 2,5), connaît une croissance nettement supérieure à celle des départements ou de l'Aquitaine (x 1,5).

Un renouvellement significatif du parc de logements

A l'échelle Pays, ces nouveaux logements ont un fort impact en représentant près d'un cinquième du parc de résidences principales de 1999, des dynamiques différentes apparaissent cependant selon les territoires. La frange Nord du Pays, soumise à l'influence des aires urbaines voisines (Bordeaux – Langon), enregistre les plus forts taux de construction (35 % sur le Pays Paroupien). A l'inverse, l'Est et le Cœur du territoire sont soumis à une dynamique bien moindre (11 % sur le Gabardan). Dans ce contexte, la maison individuelle reste prépondérante avec 93 % de déclarations d'ouvertures de chantier sur le Pays. L'habitat « collectif », porté par quelques promoteurs, se localise seulement sur quelques territoires où une demande importante justifie ces opérations (la CdC du Bazadais : 15 %, la CdC de Villeneuve de Marsan : 10 %).

Un territoire attractif pour les populations extérieures

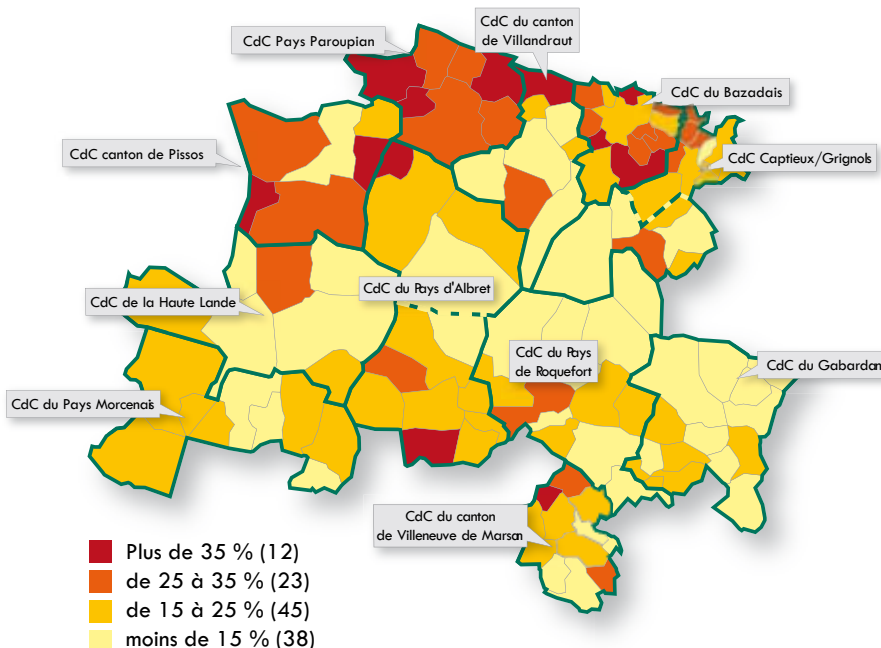
L'origine des maîtres d'ouvrage met en évidence les phénomènes suivants :

- la construction des résidences principales est pour 54 % le fait de personnes qui n'habitaient pas le Pays et qui ont trouvé ici des disponibilités foncières et des coûts abordables, quitte à s'éloigner de leur lieu de travail.

- 46 % des personnes ayant fait construire récemment étaient déjà présents sur le territoire, voire pour la plupart d'entre eux sur la même Communauté de Communes. Ce constat résulte du phénomène de déserrement des ménages (décohabitation, séparation, ...) mais également d'une éventuelle volonté d'occuper un parc récent. ■

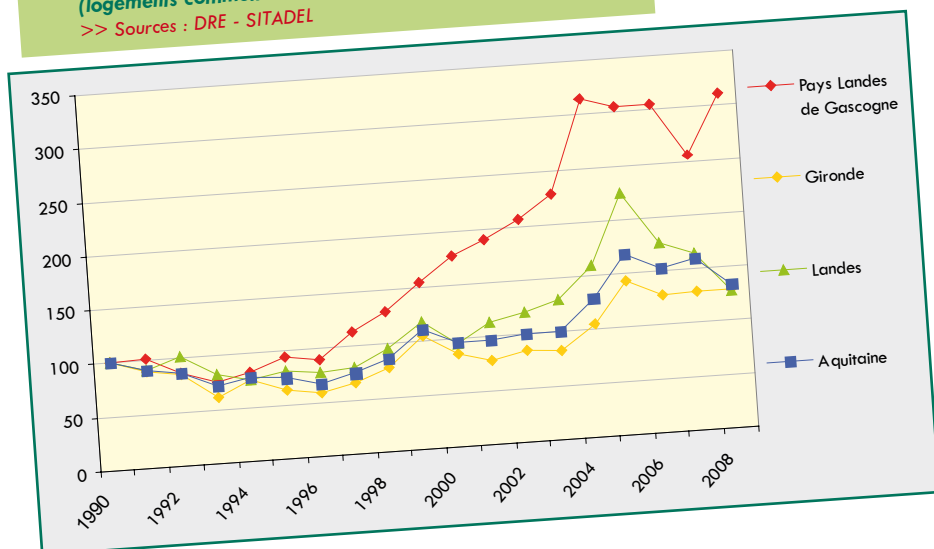
Poids des résidences principales construites entre 1999 et 2008 / Résidences principales 1999 (nombre de communes de la classe)

>> Sources : INSEE/DRE - SITADEL



Evolution de la construction neuve entre 1990 et 2008 (logements commencés - base 100 en 1990)

>> Sources : DRE - SITADEL



> Contact :

Olivier Paris

En charge de l'Observatoire

Site Pays : Rubrique Observatoire Territorial