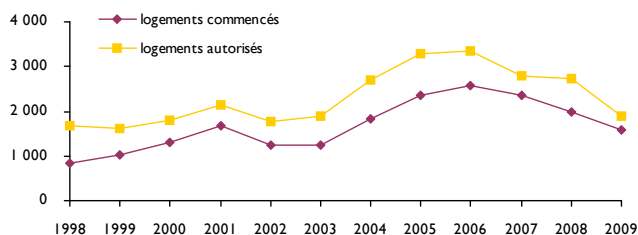


Logement

A retenir

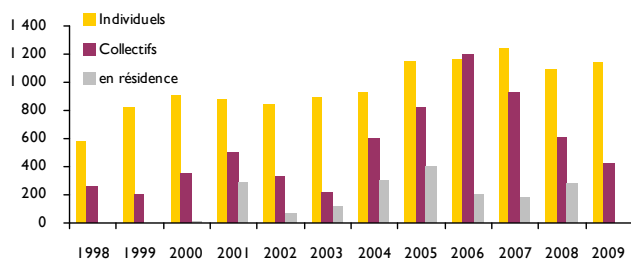
- En 2009, un net ralentissement de la construction, soit une baisse annuelle de 21 % des logements commencés et une chute de 30,8 % des permis de construire.
- Le prix moyen des logements individuels augmente en un an (2 161 €/m² au 3^e trimestre 2009) alors que celui des logements collectifs baisse (2 613 €/m² au 3^e trimestre 2009)

Evolution des logements



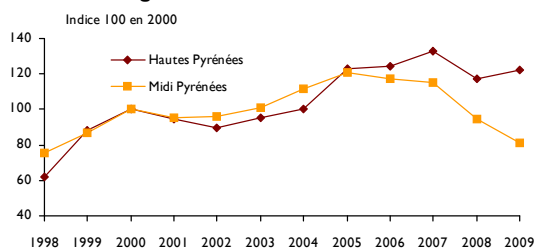
Source : DREAL

Logements commencés



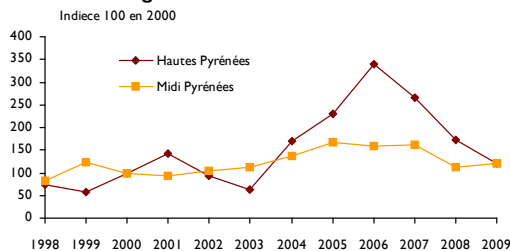
Source : DREAL

logements individuels commencés



Source : DREAL

Logements collectifs commencés



Source : DREAL

A l'image de la région Midi-Pyrénées, le net ralentissement du secteur de la construction, déjà ressenti en 2008 dans les Hautes-Pyrénées, se confirme pour l'année 2009.

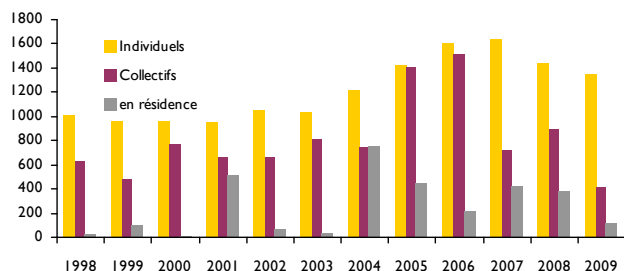
En effet, on note:

- d'une part, une baisse significative de 21% (- 16 % pour Midi-Pyrénées) du nombre de logements mis en chantier, soit 420 logements de moins
- d'autre part, le nombre de permis de construire enregistre une chute de 30,8 % (- 31,2 % pour Midi-Pyrénées)

En ce qui concerne les logements commencés, les constats sont à nuancer selon les types de logements. Si les logements individuels mis en chantier augmentent sensiblement en un an (+ 4,5 % de 2008 à 2009), l'effondrement provient plutôt des constructions collectives commencées (- 31,3 % en un an, soit 192 logements de moins) et des résidences commencées (277 résidences en moins soit - 98,2 % par rapport à 2008). Cette chute trouve probablement, pour partie, son explication à travers les difficultés de financement des promoteurs privés

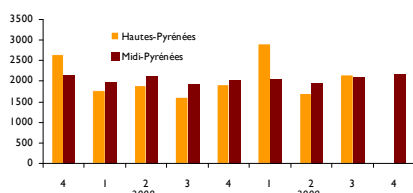
Logement — 2009

Logements autorisés



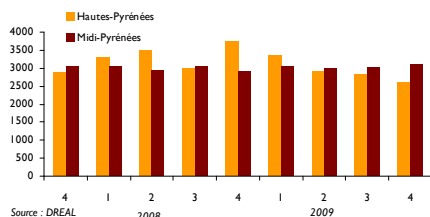
Source : DREAL

Prix moyen du logement individuel (€/m²)



Source : DREAL

Prix moyen des logements collectifs (€/m²)



Source : DREAL

Malgré les mesures d'incitations fiscales mises en place par les pouvoirs publics, notamment la loi Scellier et le doublement du prêt à taux zéro, le volume des permis de construire enregistré en 2009 une forte baisse annuelle, et ce, avec une amplitude différente selon les types de logements.

En effet, le nombre de permis de construire pour les logements Individuels baisse seulement de 6,4 % alors que les autorisations pour les logements collectifs et les résidences diminuent respectivement de 53,4 % et de 70,7 %.

Enfin, si le prix moyen des logements individuels se maintient et augmente même de manière sensible, passant de 1 568 €/m² à 2 161 €/m² en un an, à contrario, le prix moyen des logements collectifs entame une baisse (-12,6 % sur la même période).

Selon une étude de la FNAIM, le contexte économique incertain reste perçu par la majorité de la population comme peu favorable aux transactions immobilières et ce, même si certaines conditions d'accès s'améliorent (crédit immobilier plus facile, meilleures conditions de financement).

Concrètement, la remontée du chômage et les risques d'ordre financier qui en découlent, demeurent en 2009, les principaux freins à la concrétisation de leur achat immobilier.

Définitions :

Logements commencés

Ces chiffres portent sur les logements ordinaires d'une part et les logements en résidence d'autre part.

Au sein des logements ordinaires, on distingue les logements individuels (purs et groupés) et les logements collectifs. Les logements en résidences (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, pour touristes, etc.) se caractérisent par la fourniture de services individualisés (de loisirs, de restauration, de soins ou autres) en sus du gîte. Les foyers ou les hôtels qui ne comportent que des chambres et des services communs ne sont pas classés dans les logements mais dans les locaux d'hébergement.

Une construction n'est considérée comme commencée dans SITADEL qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyé par le pétitionnaire. Un chantier est considéré ouvert lorsque les fouilles en rigole ou en fondation sont entreprises sur une partie ou la totalité des constructions autorisées.

Logements autorisés

Ces chiffres portent sur le nombre de logements autorisés et la SHON ainsi créée.

Il convient de distinguer :

- Les logements ordinaires, constitués des logements individuels (purs et groupés) et des logements collectifs.
- Les logements en résidences (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, pour touristes, etc.) qui se caractérisent par la fourniture de services individualisés (de loisirs, de restauration, de soins ou autres) en sus du gîte.

Les foyers ou les hôtels qui ne comportent que des chambres et des services communs ne sont pas classés dans les logements mais dans les locaux d'hébergement.

Les logements autorisés sont des opérations de construction neuve qui ont fait l'objet d'une décision d'autorisation de construire. C'est une décision prise par une autorité publique ayant compétence pour le faire ; elle autorise l'édification d'une ou plusieurs constructions nouvelles ou la modification d'une ou plusieurs constructions existantes.

Les logements autorisés sont des opérations de construction neuve qui ont fait l'objet d'une décision d'autorisation de construire. C'est une décision prise par une autorité publique ayant compétence pour le faire ; elle autorise l'édification d'une ou plusieurs constructions nouvelles ou la modification d'une ou plusieurs constructions existantes.

La commercialisation des logements neufs est connue grâce à l'enquête trimestrielle ECLN (Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs). Cette enquête obligatoire et exhaustive pour toutes les opérations de 5 logements neufs et plus. Elle est réalisée chaque trimestre par la Direction Régionale de l'Équipement auprès de l'ensemble des promoteurs, publics ou privés, qui interviennent sur le marché, qu'ils soient ou non domiciliés dans la région. Elle a pour but de suivre les offres et les ventes de logements neufs et de permettre une meilleure connaissance des stocks disponibles en fin de trimestres

Logement en chiffres— 2009

	2008	2009	Evolution en valeur absolue	Evolution en valeur relative
Nombre total de logements commencés	1 988	1 568	-420	-21,1%
Individuels	1 092	1 141	49	4,5%
Collectifs	614	422	-192	-31,3%
En résidence	282	5	-277	-98,2%
Nombre total de logements autorisés	2 719	1 882	-837	-30,8%
Individuels	1 446	1 354	-92	-6,4%
Collectifs	894	417	-477	-53,4%
En résidence	379	111	-268	-70,7%
Prix des logements individuels au m² au 3e Tr (en euro)	1 598	2 161	563	35,2%
Prix des logements collectifs au m² au 3e Tr (en euro)	2 988	2 613	-375	-12,6%

Nombre de logements commencés en 2009

Cantons	Nombre de logements commencés individuels purs	Nombre de logements commencés individuels groupés	Nombre de logements commencés collectifs	Nombre de logements commencés en résidence	Total nombre de logements commencés
Argelès-Gazost	48	7	23	0	78
Arreau	14	6	0	0	20
Aucun	21	5	0	0	26
Bagnères-de-Bigorre	54	5	47	0	106
La Barthe-de-Neste	29	1	2	0	32
Bordères-Louron	13	3	40	0	56
Campan	28	10	0	0	38
Castelnau-Magnoac	25	4	18	0	47
Castelnau-Rivière-Basse	8	0	0	0	8
Galan	14	2	0	0	16
Lannemezan	41	2	34	0	77
Lourdes-Est	19	5	0	0	24
Luz-Saint-Sauveur	11	0	112	0	123
Maubourguet	13	0	0	0	13
Mauléon-Barousse	18	0	2	0	20
Ossun	71	24	0	0	95
Pouyastruc	25	4	4	0	33
Rabastens-de-Bigorre	12	3	0	0	15
Saint-Laurent-de-Neste	22	2	0	0	24
Saint-Pé-de-Bigorre	7	24	0	0	31
Aureilhan	50	21	4	0	75
Séméac	40	0	0	0	40
Tournay	49	10	49	0	108
Trie-sur-Baïse	21	4	0	0	25
Vic-en-Bigorre	23	9	0	0	32
Vielle-Aure	7	0	2	0	9
Lourdes-Ouest	33	0	2	5	40
Bordères-sur-l'Échez	101	33	11	0	145
Laloubère	75	13	24	0	112
Tarbes	10	42	48	0	100
Total 2009	902	239	422	5	1568

Source : DREAL

5, rue Gaston Dreyt
65000 TARBES
Tel : 05 62 56 79 65
Mail : cdde@cg65.fr