

CA AGGLOMERATION CÔTE BASQUE ADOUR

1 - Contexte et localisation des besoins locatifs sur le territoire



67 425 ménages dont
26 615 à Bayonne

1,21% d'évolution
annuelle mais
+ 2,72% à Bayonne

- Un territoire porté par Bayonne, Anglet et Biarritz (BAB), fortement sous tension et qui implique des besoins locatifs généralisés sur l'ensemble du territoire
- Un BAB porteur d'emplois avec des communes ayant une double fonction d'accueil :
 - Bayonne : actifs et étudiants (+/- 3000 étudiants)
 - Biarritz : actifs et touristes s'agissant d'une station balnéaire

CA du Pays Basque

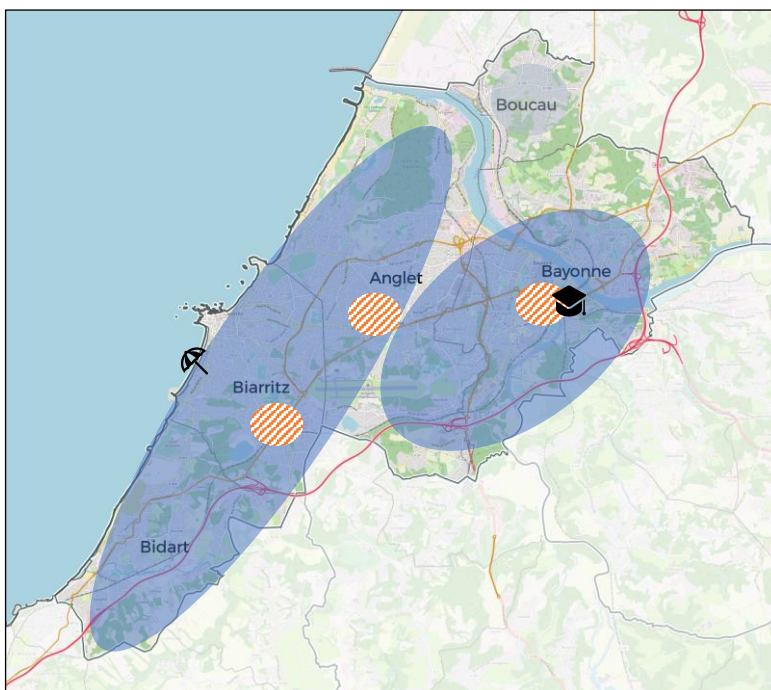
ex-CA Agglomération
Côte Basque Adour

Demande : 3,06/5
Classement EPCI :
5/16 à enjeu

Demande : 3,16/5
Classement EPCI :
1/4 à enjeu

Source : INSEE / Carte : Mapbox Adequation

Localisation de la demande et des pôles générateurs



- Besoin locatif
- Campus
- Station balnéaire
- Principales zones d'emplois
- Routes principales

2 - Réponse actuelle en neuf et rénové

Nombre annuel de logements neufs ou rénovés produits

	Zonage Pinel	Locatif neuf libre annuel	Locatif neuf social	Locatif neuf intermédiaire	Locatif rénové intermédiaire
Anglet	B1	122	123	0	1
Bayonne	B1	120	132	0	18
Boucau	B1	17	25	0	0
Biarritz	B1	9	36	0	0
Bidart	B1	5	31	0	0
CA Agglomération Côte Basque Adour	100% en B1	272	348	0	19

■ Très faible ■ Faible ■ Moyenne ■ Elevée ■ Très élevée

Ne sont représentées ici que les communes les plus actives de l'EPCI

*Millésimes : Locatif libre neuf (volume moyen des ventes annuelles à investisseurs livrées sur la période 2020-2022), locatif social neuf (construction annuelle moyenne engagée 2013-2017), LLI neuf (livraisons annuelles moyennes sur la période 2020-2022), LLI rénové (prise d'effet de conventionnement annuel moyenne 2017-2019)

Sources : Observatoire OISO - Prestataire ADEQUATION, RPLS, ANAH, CDC, INLI, Enquête ADEQUATION

- Une production locative libre présente sur le territoire de l'ex-EPCI qui permet de répondre à une partie de la demande grâce à un zonage en B1. Toutefois un ratio de production qui reste modéré de 2,1‰
- Une production plus importante en locatif social, à 38% concentrée sur la ville-centre
- Un début de réponse par le LLI rénové sur les deux principales communes du territoire
- Une réponse complémentaire apportée par les résidences services étudiants sur Bayonne

Taux de couverture en résidences services étudiants (uniquement en social) 9%

CA du Pays Basque

Réponse actuelle : 2,62/5
Classement EPCI : 5/16 à enjeu

ex-CA Agglomération
Côte Basque Adour

Réponse actuelle : 3,14/5
Classement EPCI : 1/4 à enjeu

Une forte tension locative liée à l'attractivité du territoire tenant de ses multiples fonctions (emplois, enseignement supérieur, tourisme). Une production locative présente sur Anglet et Bayonne principalement en lien avec leur accessibilité et les emplois, mais qui ne permet pas de répondre suffisamment aux besoins des ménages. Une pression locative qui se retrouve aggravée par le tourisme et le rayonnement du territoire impliquant une demande supplémentaire de la part de touristes et travailleurs saisonniers.

CA AGGLOMERATION CÔTE BASQUE ADOUR

3 • Facteurs d'aggravation ou d'amélioration

- De forts décrochages entre capacités budgétaires et valorisations généralisés sur l'ensemble des communes du territoire
- Un accès à l'individuel particulièrement difficile sur l'entièreté du territoire
- Des valorisations en location qui sont elles aussi élevées, au-delà des plafonds Pinel
- Un volume d'offres important en location Airbnb (3 355 offres) qui détournent de fait une partie de l'offre locative
- Budget moyen des ménages du 5^{ème} décile : 190 000€ en accession, 590€ en location

	Collectif neuf en accession	Collectif ancien en accession	Lotissement (terrain + maison) en accession	Individuel ancien en accession	T3 en Location	Loyer libre d'un T3 hors charge hors stat.
Bayonne	-29%	-1%	-	-42%	-15%	600€
Anglet	-31%	-	-42%	-48%	+2%	625€
Biarritz	-53%	-32%	-	-56%	-13%	700€
Bidart	-8%	-1%	-	-44%	-	-
Boucau	-3%	+32%	-	-20%	-	-
CA Agglomération Côte Basque Adour	-28%	-10%	-61%	-50%	-6%	625€

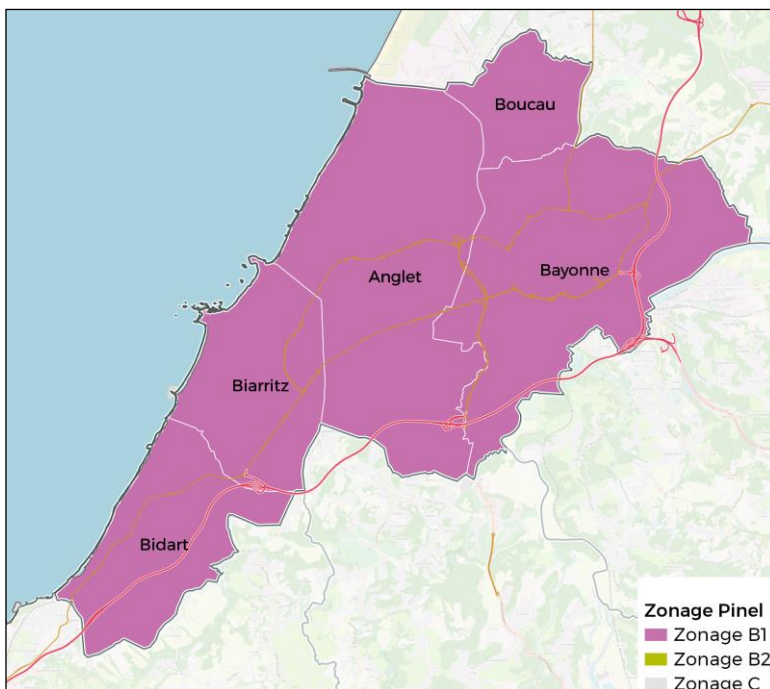
■ Décrochage négatif important ■ Faible décrochage négatif
■ Faible décrochage positif ■ Décrochage positif important

Méthodologie : Ecart entre le budget médian des communes et le prix moyen des ventes en collectif neuf en 2019, en collectif ancien en 2018, en lotissement en 2019, en individuel ancien en 2018 et en locatif en 2017

Sources : OISO - Prestataire Adequation, DVF, Clameur

4 • Défiscalisation et paroles d'acteurs

Rappel du zonage Pinel actuel



Sources : Etat, Entretiens et ateliers opérateurs et collectivités, OISO 2015-1S 2020 / Carte : Mapbox Adequation

24 opérations vendues à plus de 80% d'investisseurs soit +/- 570 logements

Un total de +/- 1 900 logements vendus à investisseurs

*Estimatif du nombre de logements vendus à investisseurs sur la période 2015-1S 2020

Paroles d'acteurs

Promoteurs

La défiscalisation favorise la production d'une offre locative privée dont ont besoin les territoires avec aujourd'hui une offre plafonnée qui s'adresse aux classes moyennes surtout sur les zones où le volume de logements sociaux n'est pas assez important et où le marché du libre est élevé.

Collectivité

Le secteur est sous pression s'agissant des prix du foncier que nous n'arrivons pas à maîtriser. Il faudrait densifier une partie du territoire pour pouvoir répondre au besoin en plafonnant les loyers.

Bailleurs & Aménageurs

Il semble important de venir diversifier l'offre sur le territoire avec une offre intermédiaire en complément du libre et du social qu'il faut continuer de développer pour répondre à tout le monde.