

CA DE PAU BEARN PYRENEES

1 • Contexte et localisation des besoins locatifs sur le territoire



80 200 ménages dont
48 460 à Pau

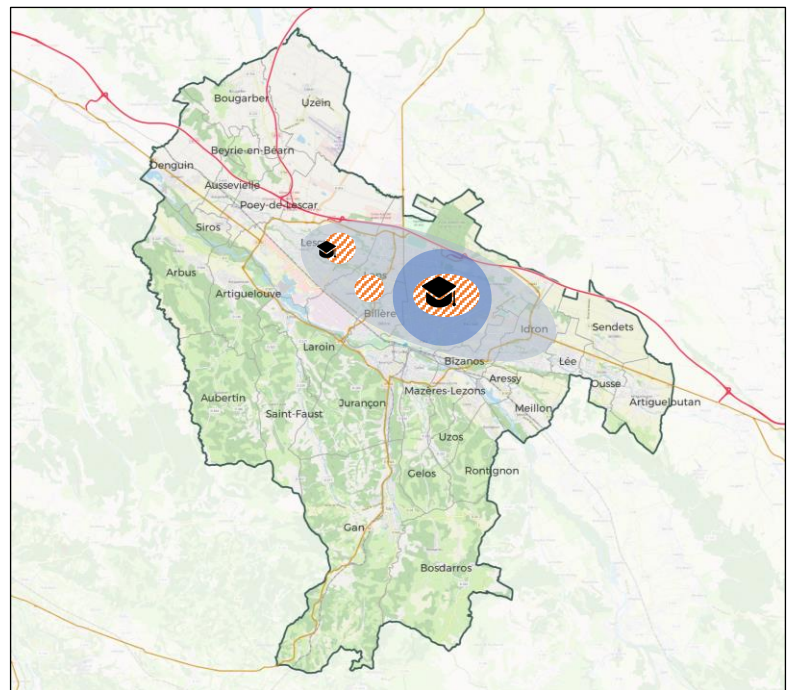
+ 0,68% d'évolution
annuelle mais + 0,25%
à Pau

- Une ville-centre qui, avec plus de la moitié de la population de l'EPCI, concentre la majorité de la demande territoire
- Des zones d'emplois qui se localisent le long de l'axe autoroutier desservant la ville-centre et sa proche périphérie : Pau, Billère et Lons
- Un campus universitaire localisé au nord de Pau complété d'un pôle relais à Lescar qui centralisent près de 12 000 étudiants

Demande : 2,80/5
Classement EPCI : 6/16

Source : INSEE / Carte : Mapbox Adequation

Localisation de la demande et des pôles générateurs



- Besoin locatif
- Campus
- 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
Pau	B2	85	70	0	0
Billère	B2	14	17	0	0
Gelos	B2	12	3	0	0
Mazères-Lezons	B2	4	0	0	0
Lescar	B2	2	17	0	0
Lons	B2	0	35	0	0
CA de Pau Béarn Pyrénées	0% en B1	117	189	0	22

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

- Une faible production locative libre avec un ratio de 0,7% en lien avec le retrait des investisseurs et des opérateurs lors du recentrage du dispositif Pinel
- Une production locative sociale plus importante sur le territoire et concentrée à 37% sur Pau
- Une faible réponse apportée par le locatif intermédiaire rénové
- Une réponse dédiée en résidences services étudiants principalement sociales à Pau mais aussi en résidences services seniors avec un taux de couverture à 5% et des projets à venir

Taux de couverture en résidences services étudiants (libre et social) 14%

Réponse actuelle : 2,93/5
Classement EPCI : 4/16

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 demande locative à laquelle le marché répond en partie avec un enjeu lié à la qualité des logements au vu du taux de vacance observable dans l'ancien d'où l'importance d'un maintien d'une production neuve, même faible, en libre et en social. Une réponse dédiée aux étudiants en résidences services qui permet de répondre à une grande partie de leurs besoins et ne révélant pas de phénomène de pression spécifique.

CA DE PAU BEARN PYRENEES

3 • Facteurs d'aggravation ou d'amélioration

- Un marché qui est particulièrement accessible aux ménages locaux sur la majorité des segments avec néanmoins un marché de l'individuel qui l'est moins sur Pau
- Un décrochage entre valorisations en collectif neuf et capacités budgétaires de ménages sur la ville-centre rendant difficile l'accession
- Des valorisations particulièrement attractives en première couronne en lotissement et en construction pour soi
- Budget moyen des ménages du 5^{ème} décile : 197 000€ en accession, 610€ 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.
Pau	-12%	+67%	-	-14%	-5%	525€
Lons	-	+89%	+114%	+16%	+50%	495€
Lescar	+31%	+109%	-	+29%	+64%	530€
Idron	+76%	+114%	+303%	+41%	-	-
CA de Pau Béarn Pyrénées	+8%	+98%	-6%	+4%	+18%	520€

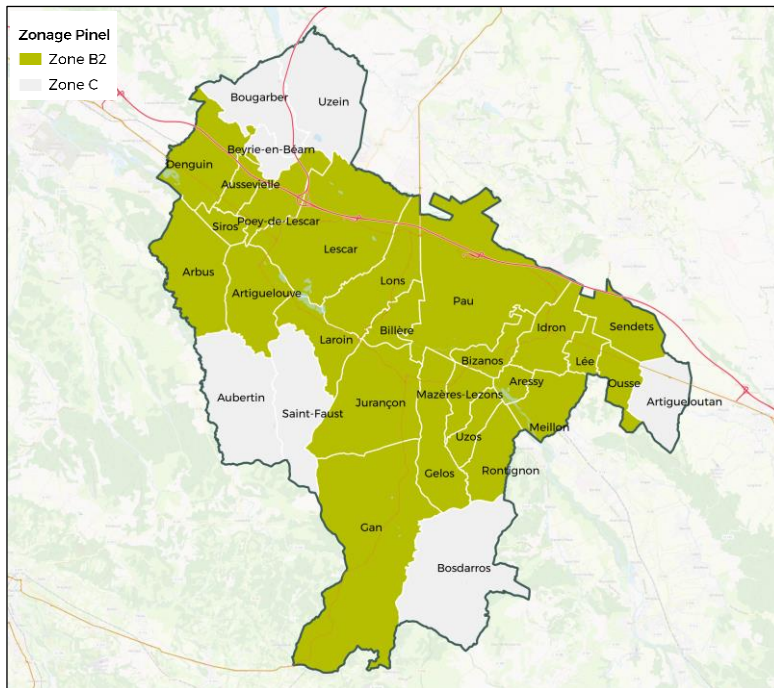
■ Décrochage négatif important ■ Faible décrochage négatif
■ Faible décrochage positif ■ Décrochage positif important

Méthodologie : Ecarts 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

Paroles d'acteurs

Promoteurs

Le zonage doit être plus fin avec des différenciations de plafonds entre secteurs tendus et ceux qui le sont moins. Pau fait partie des territoires qui mériteraient de passer en zone B1.

Collectivité

Tout en ayant un regard critique sur le produit, on a besoin de la promotion immobilière en faible volume et pour cela on a besoin du dispositif Pinel qui s'est arrêté brutalement et de façon délétère. L'idéal serait un contingent avec des territoires de projets déterminés et de fait maîtrisés.

Bailleurs & Aménageurs

Il faut développer des dispositifs alternatifs sur le territoire palois en lien avec les projets de territoires.

10 opérations vendues à plus de 80% d'investisseurs soit +/- 375 logements

Un total de +/- 810 logements vendus à investisseurs

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