

CA SUD PAYS BASQUE

1 • Contexte et localisation des besoins locatifs sur le territoire

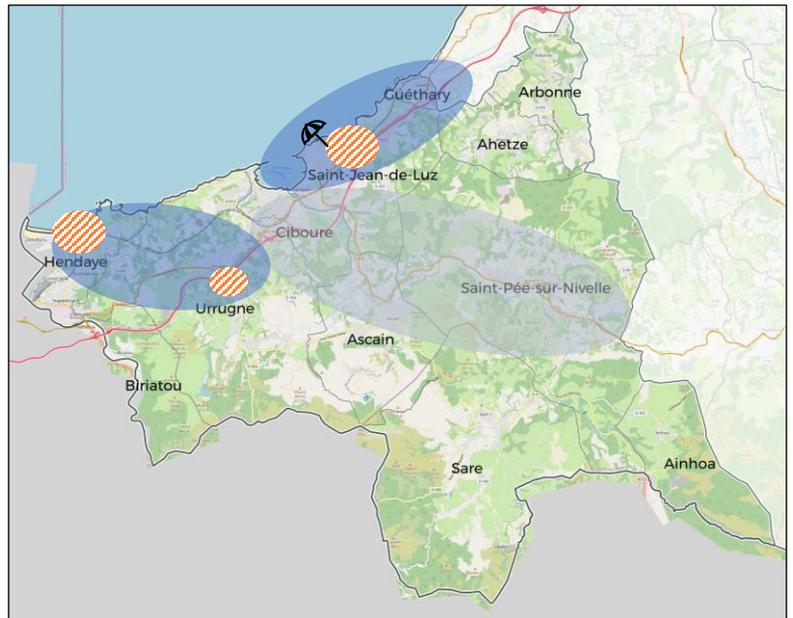


31 420 ménages dont
4 350 à Urrugne

+ 1,46% d'évolution
annuelle mais
+ 3,22% à Urrugne

- Des besoins davantage marqués sur les communes littorales et le long de l'A63
- Un territoire en lien avec l'ex-CA Agglomération Côte Basque Adour et notamment le BAB expliquant une certaine demande
- Une dynamique d'emploi locale marquée à St-Jean-de-Luz liée à son attrait touristique et son statut de station balnéaire, avec des pôles relais sur Urrugne, et Hendaye, ville frontalière

Localisation de la demande et des pôles générateurs



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

CA du Pays Basque

ex-CA Sud Pays Basque

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

Demande : 2,22/5
Classement EPCI :
3/4

Source : INSEE / Carte : Mapbox Adequation

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
Saint-Jean-de-Luz	B1	14	50	0	0
Ciboure	B1	6	0	0	1
Saint-Pée-sur-Nivelle	B2	3	11	0	0
Urrugne	B1	1	26	0	0
Guéthary	B1	1	10	0	0
Hendaye	B1	0	34	0	3
CA Sud Pays Basque	100% en B1	25	141	0	4

■ 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 présente mais très insuffisante sur le territoire avec un ratio de production libre particulièrement bas de 0,4%
- Une offre locative présente à St-Pée-sur-Nivelle malgré un zonage en B2, en raison de son ouverture récente à l'urbanisation
- Une réponse locative apportée par le logement social six fois plus importante que la réponse locative libre, concentrée à 35% par la ville de St-Jean-de-Luz
- Une offre quasi inexistante en LLI

CA du Pays Basque

ex-CA Sud Pays Basque

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

Réponse actuelle : 2,45/5
Classement EPCI : 2/4

Un territoire au rayonnement touristique qui subit une forte tension et rencontre des difficultés à répondre aux besoins des ménages locaux. Une offre insuffisante pour répondre à la demande en raison des difficultés d'accès au foncier, de prix de marché particulièrement élevés et d'une offre en location Airbnb qui vient accentuer cette tension. Une ouverture à l'urbanisation de certains territoires qui permettra dans les années à venir d'augmenter significativement l'offre.

CA SUD PAYS BASQUE

3 • Facteurs d'aggravation ou d'amélioration

- De très fortes difficultés d'accès en individuel ancien avec des écarts particulièrement importants sur St-Jean-de-Luz, généralisés à l'ensemble des segments de marché
- Une offre davantage accessible en collectif ancien sur le secteur rétro littoral
- Des valorisations en location qui sont elles aussi élevées, voire supérieures aux plafonds Pinel
- Budget moyen des ménages du 5^{ème} décile : 192 000€ en accession, 650€ 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.
Saint-Jean-de-Luz	-43%	-21%	-	-45%	+4%	570€
Saint-Pée-sur-Nivelle	+7%	+44%	-	-14%	-	-
Hendaye	-	+12%	-	-36%	-6%	620€
Urrugne	-15%	+29%	+72%	-33%	+12%	645€
Ahetze	-	+65%	-	-23%	-	-
Arbonne	-	+57%	-	-20%	-	-
CA Sud Pays Basque	-37%	-6%	-27%	-46%	+6%	610€

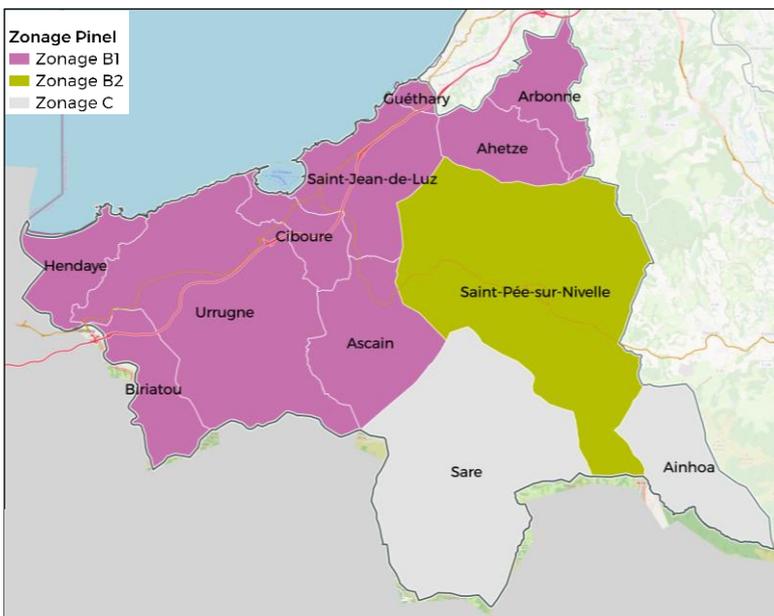
Methodologie : Ecart entre le budget médian des communes et le prix moyen des ventes en collectif neuf en 2019, en collectif ancien en 2018, en lotissement en 2019, en individuel ancien en 2018 et en locatif en 2017

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

Sources : OISO - Prestataire Adequation, DVF, Clameur

4 • Défiscalisation et paroles d'acteurs

Rappel du zonage Pinel actuel



Paroles d'acteurs

Promoteurs

La défiscalisation favorise le développement du neuf sur les territoires et entraîne la production de logements sociaux.

Collectivité

Dans le cadre de la constitution de notre PLUI, nous souhaitons répondre aux besoins locatifs sociaux prioritairement sur le territoire. L'abordable n'a pas été pré fléché comme levier à notre sens indépendamment de l'outil BRS auquel nous croyons fermement.

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

1 opération vendue à plus de 80% d'investisseurs soit +/- 15 logements

Un total de +/- 330 logements vendus à investisseurs

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

Bailleurs & Aménageurs

Une offre intermédiaire aurait du sens sur le territoire pour venir proposer une offre complémentaire aux ménages intermédiaires.