

# CC MAREMNE-ADOUR-CÔTE-SUD

## 1 • Contexte et localisation des besoins locatifs sur le territoire



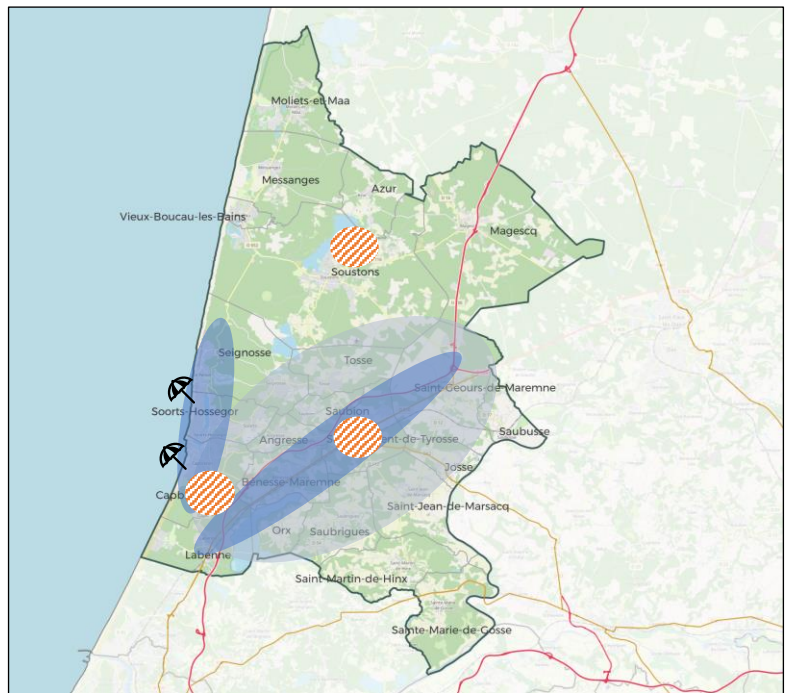
29 290 ménages dont  
3 555 à St-Vincent-de-Tyrosse  
  
+ 2,51% d'évolution annuelle  
mais  
+ 0,45% à St-Vincent-de-Tyrosse

- Une demande locative relativement importante, en lien avec la dynamique démographique du territoire
- Une attractivité plus marquée sur la frange littorale notamment sur les communes de Capbreton et Soorts-Hossegor en lien avec les emplois et le tourisme
- Des besoins qui se concentrent le long de l'autoroute A63 dans le but d'accéder rapidement aux pôles d'emplois

Demande : 2,53/5  
Classement EPCI : 9/16

Source : INSEE / Carte : Mapbox Adequation

### Localisation de la demande et des pôles générateurs



- Besoin locatif
- Principales zones d'emplois
- Station balnéaire
- 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
Saint-Vincent-de-Tyrosse	B1	38	4	0	0
Labenne	B1	20	19	6	0
Seignosse	B1	18	7	0	0
Soorts-Hossegor	B1	11	0	0	0
Angresse	B1	5	3	0	0
<b>CC de la MACS</b>	<b>39% en B1</b>	<b>101</b>	<b>80</b>	<b>6</b>	<b>0</b>

■ 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 modérée avec un ratio de 1,6‰ permettant de ne répondre qu'à une partie de la demande sur le secteur
- Une offre locative intermédiaire quasi inexistante uniquement ciblée sur la commune de Labenne
- Une réponse sociale restreinte sur le territoire notamment portée par Labenne (1/4 de l'offre)

Réponse actuelle : 2,07/5  
Classement EPCI : 8/16

Un besoin locatif qui se ressent toute l'année de la part d'une population locale mais également touristique sur la partie littorale de la CC MACS. Une tension qui augmente en période estivale en lien avec une offre insuffisante tant en libre qu'en social et intermédiaire pour répondre à l'ensemble des besoins des ménages locaux, qui par ailleurs, sont de plus en plus nombreux à venir s'installer sur le territoire pour son environnement et ses aménités.

## CC MAREMNE-ADOUR-CÔTE-SUD

### 3 • Facteurs d'aggravation ou d'amélioration

- Un marché majoritairement accessible aux ménages locaux en collectif (neuf et ancien) et en lotissement
- Une barrière de prix qui se dessine sur les communes littorales où l'accession à la propriété est difficile pour les ménages locaux et notamment en individuel
- Une offre locative restreinte avec des valorisations correspondant aux capacités budgétaires des ménages sur le territoire tant en neuf qu'en ancien
- Budget moyen des ménages du 5<sup>ème</sup> décile : 220 000€ en accession, 680€ 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.
Bénesse-Maremne	-	+45%	+76%	-8%	-	-
St-Geours-de-Maremne	+42%	+76%	+155%	-9%	-	-
Labenne	+2%	+16%	+43%	-23%	-	-
Capbreton	-28%	-13%	-	-51%	-	-
<b>CC de la MACS</b>	<b>-6%</b>	<b>+31%</b>	<b>-9%</b>	<b>-14%</b>	<b>+10%</b>	<b>620€</b>

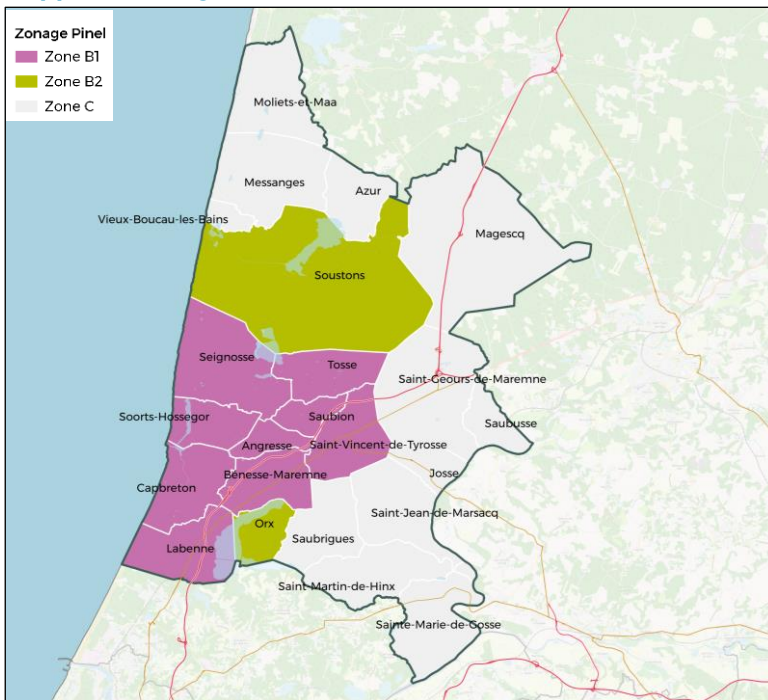
■ Décrochage négatif important ■ Faible décrochage négatif  
■ Faible décrochage positif ■ Décrochage positif important

*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



#### Paroles d'acteurs

##### Promoteurs

Les objectifs de production devraient être fixés dans les PLHU avec une révision annuelle basée sur des approches quantitatives et qualitatives, les territoires évoluant vite. Il y a une souplesse à développer dans les besoins ou non de logements défiscalisés.

##### Collectivité

Le dispositif Pinel a dynamisé le marché mais se pose aujourd'hui la question des prix en lien avec les budgets des ménages locaux. Nous souhaitons le conserver sur le territoire avec un renforcement de son conditionnement.

##### Bailleurs & Aménageurs

Il faudrait proposer des cahiers des charges pour la défiscalisation (volume, part de RP, taille de la résidence) et ce sur tous les territoires pour remettre les collectivités au centre du dialogue et des décisions.

4 opérations vendues à plus de 80% d'investisseurs soit +/- 160 logements

Un total de +/- 600 logements vendus à investisseurs

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