

CC DU SEIGNANX

1 • Contexte et localisation des besoins locatifs sur le territoire



11 465 ménages dont
2 120 à St-Martin-de-Seignanx

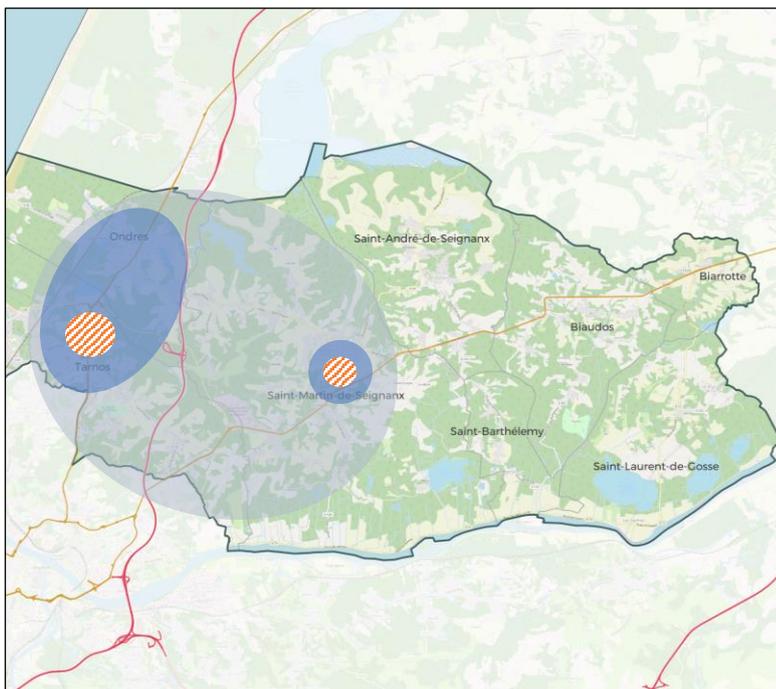
+ 1,88% d'évolution annuelle
mais
+ 2,58% à St-Martin-de-Seignanx

- Une forte dynamique démographique sur le territoire du Seignanx en lien avec sa proximité avec le Pays Basque
- Un phénomène de report de populations du BAB particulièrement marqué
- Des besoins qui se concentrent le long de l'autoroute A63 et de la route départementale dans le but d'accéder rapidement aux pôles d'emploi du secteur

Demande : 2,04/5
Classement EPCI : 14/16

Source : INSEE / Carte : Mapbox Adequation

Localisation de la demande et des pôles générateurs



- Besoin locatif
- ▨ Principales zones d'emploi
- 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
Ondres	B1	95	12	0	0
Saint-Martin-de-Seignanx	B1	5	4	0	0
Tarnos	B1		15	0	0
Saint-André-de-Seignanx	B1		6	0	0
CC du Seignanx	50% en B1	100	42	0	3

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

- La production locative libre est relativement élevée sur le territoire avec un ratio de 3,7‰ en lien avec le développement de secteurs aménagés d'Ondres et de Tarnos
- Une offre locative intermédiaire quasi-inexistante que ce soit en neuf ou en rénové sur le territoire
- Une réponse sociale équilibrée en lien avec l'identité territoriale du secteur, mais bien plus faible que la production locative libre
- Une réponse complémentaire à destination des seniors à venir sur la commune d'Ondres

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

Réponse actuelle : 2,59/5
Classement EPCI : 6/16

Une tension locative issue de la demande croissante de nouveaux arrivants en report du BAB auxquels l'offre actuelle ne permet pas encore de complètement répondre. Une demande élevée de la part de ménages en quête de valorisations plus attractives et de proximité directe avec les pôles d'emploi grâce à l'autoroute. La pression locative va être amenée à s'intensifier dans les années à venir en libre comme en social sur un territoire où on ne répond que partiellement au besoin pour le moment.

CC DU SEIGNANX

3 • Facteurs d'aggravation ou d'amélioration

- Un marché du logement collectif neuf et ancien particulièrement attractif mais qui pâtit d'une offre faible
- Un marché du lotissement dont l'offre se restreint d'année en année avec des valorisations correspondant aux capacités budgétaires des ménages
- En revanche, une offre en individuel ancien plus dense en raison de la structuration du territoire mais moins accessible notamment sur les communes littorales
- Un marché locatif peu offreur mais dont les valeurs correspondent aux budgets des ménages
- Budget moyen des ménages du 5^{ème} décile : 238 000€ en accession, 740€ 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.
Ondres	+11%	+24%	+65%	-20%	-	-
Saint-Martin-de-Seignanx	+19%	+43%	+109%	-3%	-	-
Tarnos	-	+22%	+40%	-26%	-	-
CC du Seignanx	+19%	+39%	-1%	-13%	+13%	655€

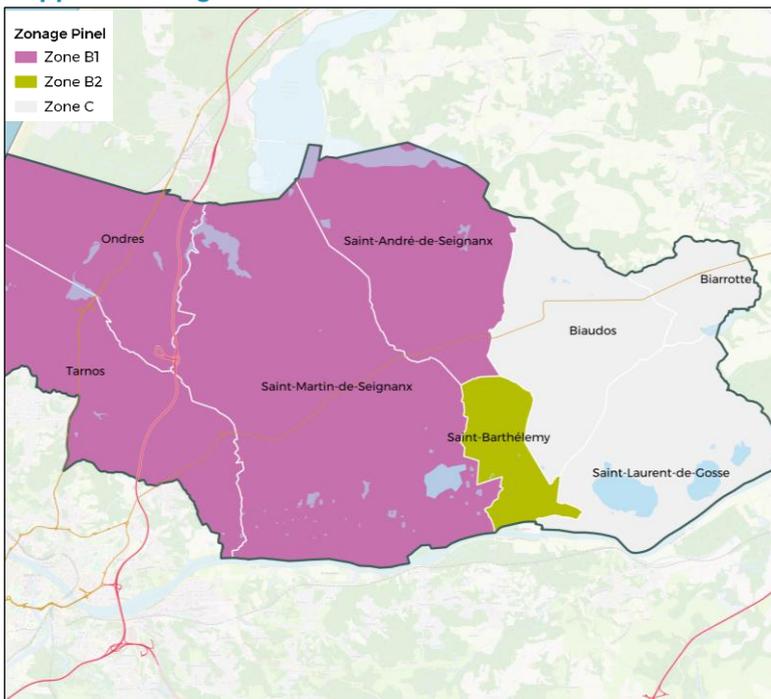
■ Décrochage négatif important ■ Faible décrochage négatif
■ Faible décrochage positif ■ Décrochage positif important

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

1 opération vendue à plus de 80% d'investisseurs soit +/- 30 logements

Un total de +/- 290 logements vendus à investisseurs

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

Paroles d'acteurs

Promoteurs

Le territoire nous attire davantage pour répondre aux seniors en résidences services au vu des valorisations du secteur.

Collectivité

On réfléchit davantage à proposer une offre abordable en accession à la propriété dans le cadre de l'élaboration du PLH. Un travail de compréhension de la structuration des ménages est actuellement initié pour avoir une approche plus qualitative.

Bailleurs & Aménageurs

Une offre abordable permettrait d'offrir une alternative aux ménages locaux mais également aux nouveaux arrivants avec un contrôle de la part du bailleur limitant le risque de dégradation des copropriétés.