

CC ERROBI

1 • Contexte et localisation des besoins locatifs sur le territoire



12 620 ménages dont
910 à Itxassou

+ 2,51% d'évolution
annuelle mais
+ 1,85% à Itxassou

- Des besoins qui se concentrent sur Ustaritz et de manière plus générale le long de la route départementale faisant le lien avec le BAB
- Une localisation des emplois sur le même axe avec trois pôles identifiés à Bassussarry, Ustaritz et Cambo-les-Bains
- Un tourisme thermal particulièrement présent sur Cambo-les-Bains

CA du Pays Basque

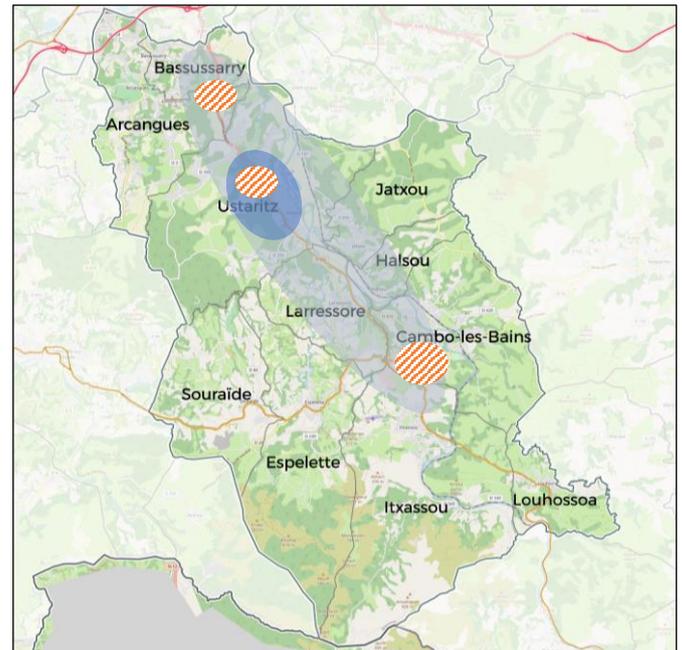
Demande : 3,06/5
Classement EPCI :
5/16

ex-CC Errobi

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

Source : INSEE / Carte : Mapbox Adequation

Localisation de la demande et des pôles générateurs



- Besoin locatif
- 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
Arcangues	B1	12	0	0	0
Ustaritz	B1	8	10	0	0
Larressore	C	7	0	0	0
Espelette	C	3	0	0	0
Bassussarry	B1	0	11	0	0
Cambo-les-Bains	C	0	6	0	3
CC Errobi	64% en B1	30	29	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 qui est présente de manière très restreinte et davantage sur les communes du nord de l'ex-EPCI, en lien avec la proximité du BAB, mais un ratio de seulement 1%
- Une offre locative libre qui est principalement alimentée par les communes bénéficiant d'un zonage Pinel B1, complétée par une offre en social sur des volumes équivalents
- Des communes comme Bassussarry, en retard vis-à-vis des objectifs SRU expliquant sa production locative sociale, qui reste toutefois faible
- Une absence de production locative intermédiaire comme sur le reste de la CA du Pays Basque

CA du Pays Basque

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

ex-CC Errobi

Réponse actuelle : 2,28/5
Classement EPCI : 3/4

Une offre locative (libre et sociale) faible sur l'ex-CC Errobi malgré un report de plus en plus important des ménages basques vers le rétro-littoral. Une production portée par les communes bénéficiant d'un zonage en B1 et celles n'ayant pas atteint les objectifs SRU concernant la production de logements locatifs sociaux. Une offre complémentaire en LLI qui est absente sur le secteur.

CC ERROBI

3 • Facteurs d'aggravation ou d'amélioration

- Un marché de l'individuel ancien peu accessible sur le territoire concernant souvent des maisons familiales sur de grandes parcelles
- Un secteur davantage accessible en collectif et en lotissement
- Une faible activité de promotion immobilière malgré un zonage favorable en B1 sur des prix qui toutefois sont en adéquation avec les capacités budgétaires des ménages locaux
- Des valorisations en location qui sont attractives
- Budget moyen des ménages du 5^{ème} décile : 243 000€ en accession, 750€ 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.
Ustaritz	+28%	+50%	+44%	-8%	-	
Bassussarry	-	+86%	+52%	-24%	-	
Larressore	+24%	+59%	+93%	-	-	
Cambo-les-Bains	-	+19%	+56%	-17%	-	
CC Errobi	+17%	+39%	-18%	-21%	+17%	645€

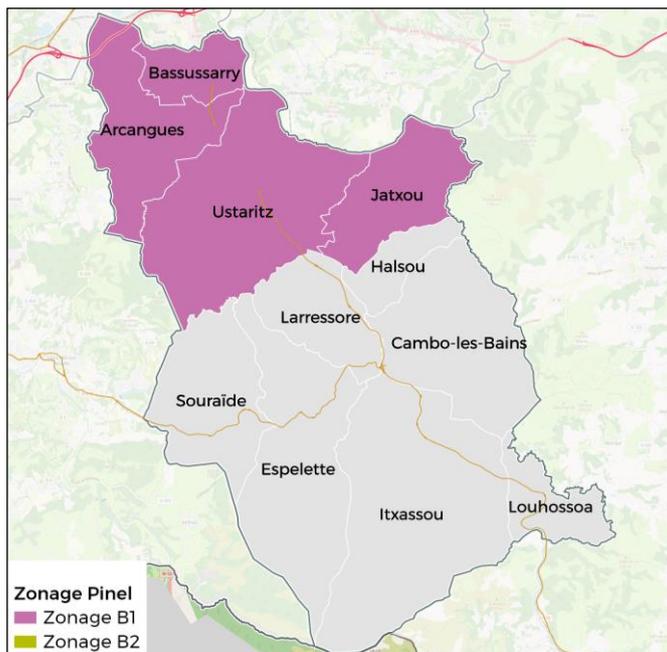
■ Décrochage négatif important ■ Faible décrochage négatif
■ Faible décrochage positif ■ Décrochage positif important

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 +/- 5 logements

Un total de +/- 80 logements vendus à investisseurs

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

Paroles d'acteurs

Promoteurs

On est plus enclin à développer des projets mixtes incluant des résidences spécialisées type seniors et tourisme aux abords du golf d'Arcangues et de la station thermale de Cambo-les-Bains.

Collectivité

On se positionne davantage sur la densification en collectif sur des communes constituées avec toutefois une spécificité territoriale qui appelle de nouvelles formes urbaines comme l'intermédiaire et la maison bande sur le secteur.

Bailleurs & Aménageurs

Le zonage n'est pas assez fin. Il faudrait davantage accompagner le territoire par projets identifiés de sorte à proposer une nouvelle offre locative diversifiée à laquelle le logement intermédiaire peut prendre part