

CC JALLE-EAU-BOURDE

1 • Contexte et localisation des besoins locatifs sur le territoire



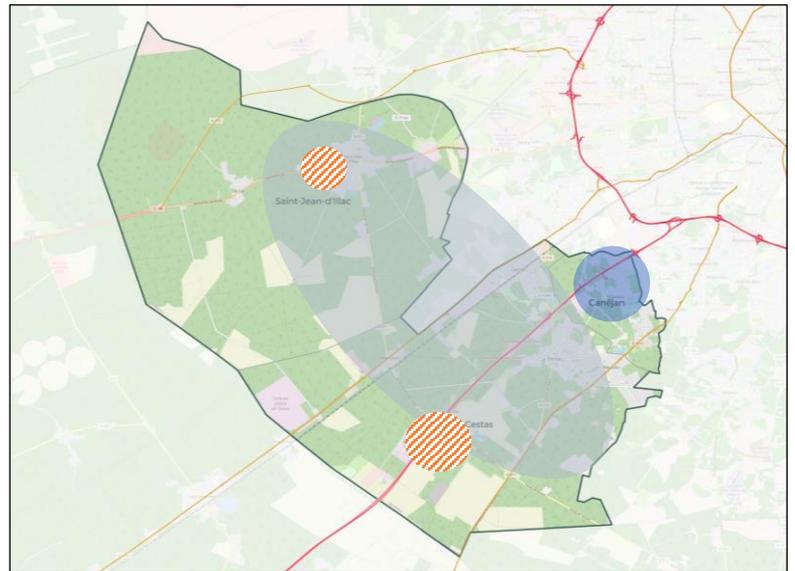
12 615 ménages dont
7 030 à Cestas

+ 2,30% d'évolution annuelle
mais
+ 1,14% à Cestas

- Un territoire à mi chemin entre la métropole et le Bassin d'Arcachon qui de fait engendre une forte dynamique démographique et un besoin grandissant
- 2 pôles d'emplois identifiés sur St-Jean-d'Ilac et Cestas, qui à lui seul draine près de 50% de migrations pendulaires depuis la métropole
- Un besoin majoritairement présent à Canéjan de par son accessibilité routière, faisant le lien avec la métropole et plus globalement sur l'ensemble du territoire

Demande : 2,55/5
Classement EPCI : 8/16

Localisation de la demande et des pôles générateurs



- Besoin locatif
- Principales zones d'emplois
- Routes principales

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-d'Ilac	B1	48	48	0	0
Cestas	B1	0	46	0	0
Canéjan	B1	0	32	0	0
CC Jalle-Eau-Bourde	100% en B1	48	126	0	0

■ 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)

- Un territoire exclusivement porté par le B1 mais dont la production locative reste modérée et uniquement présente sur St-Jean-d'Ilac
- Un ratio de production locative d'1,6‰ ne permettant de répondre qu'à une partie de la demande des ménages métropolitains et du Bassin d'Arcachon
- Une production locative sociale notable sur le territoire et équilibrée sur l'ensemble des communes du secteur
- Une absence d'offre en locatif intermédiaire

Réponse actuelle : 1,83/5
Classement EPCI : 11/16

Sources : Observatoire OISO - Prestataire ADEQUATION, RPLS, ANAH, CDC, INLI, Enquête ADEQUATION

Un secteur sous tension avec une forte demande qui émane à la fois des ménages métropolitains et ceux du Bassin d'Arcachon qui éprouvent des difficultés à se loger sur leurs territoires respectifs qui sont également sous tension. Une production locative qui ne permet pas de répondre en l'état à la demande tant en libre qu'en social et en intermédiaire.

CC JALLE-EAU-BOURDE

3 • Facteurs d'aggravation ou d'amélioration

- Un marché de l'individuel peu accessible en raison des valorisations et du volume d'offres sur le secteur
- Un marché du collectif ancien qui reste accessible
- Des valorisations qui toutefois, sont attractives sur le marché locatif en lien avec le volume le logements à l'offre
- Budget moyen des ménages du 5^{ème} décile : 296 000€ en accession, 920€ 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.
Canéjan	-	+18%	-	-26%	-	-
Saint-Jean-d'Illac	+18%	+55%	+52%	-2%	-	-
Cestas	-	+27%	+27%	-15%	-	-
CC Jalle-Eau-Bourde	+26%	+59%	-9%	-3%	+36%	675€

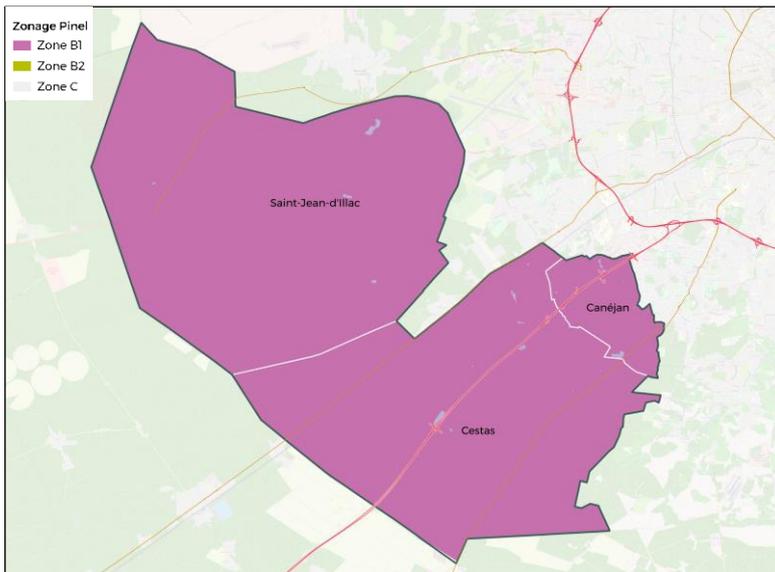
■ Décrochage négatif important ■ Faible décrochage négatif
■ Faible décrochage positif ■ Décrochage positif important

Méthodologie : 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

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

4 opérations vendues à plus de 80% d'investisseurs soit +/- 180 logements

Un total de +/- 295 logements vendus à investisseurs

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

Paroles d'acteurs

Promoteurs

Il s'agirait d'ouvrir le secteur à urbanisation car bien que bénéficiant d'un portage fiscal on se heurte à des élus réticents au développement de la promotion immobilière sur leur territoire

Collectivité

La défiscalisation et la promotion immobilière sont des leviers pour produire du logement social, ce qui est une préoccupation importante pour l'agglomération.

Bailleurs & Aménageurs

Il s'agit d'un territoire à enjeu de développement d'une offre locative pour répondre aux ménages actifs travaillant au sud de la métropole et dont les capacités budgétaires ne permettent pas d'accéder localement aux vu des valorisations