

CC NIVE-ADOUR

1 • Contexte et localisation des besoins locatifs sur le territoire



8 025 ménages dont
2 000 à Mouguerre

+ 2,69% d'évolution
annuelle mais
+ 2,43% à Mouguerre

- Un territoire qui fonctionne avec le BAB en raison de leur proximité
- Des besoins localisés sur les communes desservies par l'A64 et limitrophes de Bayonne
- Une concentration d'emplois qui suit la même dynamique le long de l'autoroute sur Saint-Pierre d'Irube et Mouguerre

CA du Pays Basque

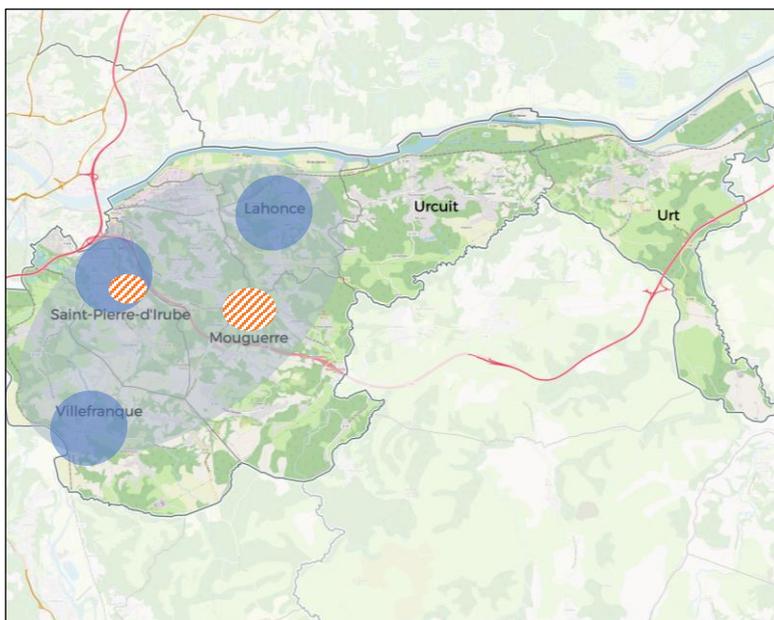
ex-CC Nive-Adour

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

Demande : 2,55/5
Classement EPCI :
2/4

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
Lahonce	B1	16	0	0	0
Saint-Pierre-d'Irube	B1	6	12	0	0
Mouguerre	B1	6	10	0	1
CC Nive-Adour	83% en B1	28	22	0	1

■ 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 porté majoritairement par le B1 mais qui témoigne d'une faible production locative, et ce, malgré une proximité avec le BAB impliquant une forte demande sur le territoire
- Un ratio de production locative qui de fait atteint seulement 1,4‰
- Une absence de réponse complémentaire par le LLI

CA du Pays Basque

ex-CC Nive-Adour

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

Réponse actuelle : 1,62/5
Classement EPCI : 4/4

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

Un BAB qui rayonne jusqu'à l'ex-CC Nive-Adour grâce à son accessibilité privilégiée, impliquant une demande sur le territoire. Des besoins qui de fait vont se concentrer au plus près des aménités du secteur. Des projets de ZAC permettant le développement de l'offre locative (libre et sociale) qui toutefois reste trop faible pour répondre à la demande des ménages locaux.

CC NIVE-ADOUR

3 • Facteurs d'aggravation ou d'amélioration

- Un secteur qui ne fait pas exception au reste du Pays Basque bien connecté s'agissant des difficultés d'accès à l'individuel ancien
- Un marché de l'ancien qui est toutefois accessible en collectif mais moins développé sur le territoire
- Des valorisations en location qui sont en accord avec les capacités budgétaires de ménages locaux
- Budget moyen des ménages du 5^{ème} décile : 260 000€ en accession, 810€ 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.
Lahonce	+32%	+61%	-	+4%	-	-
Villefranque	-	+78%	-	+4%	-	-
Saint-Pierre-d'Irube	+3%	+32%	+70%	-18%	-	-
Mouguerre	+26%	+55%	-	-2%	-	-
Urcuit	-	+135%	+150%	+4%	-	-
Urt	+47%	+60%	-	-4%	-	-
CC Nive-Adour	+26%	+47%	+5%	-13%	+30%	625€

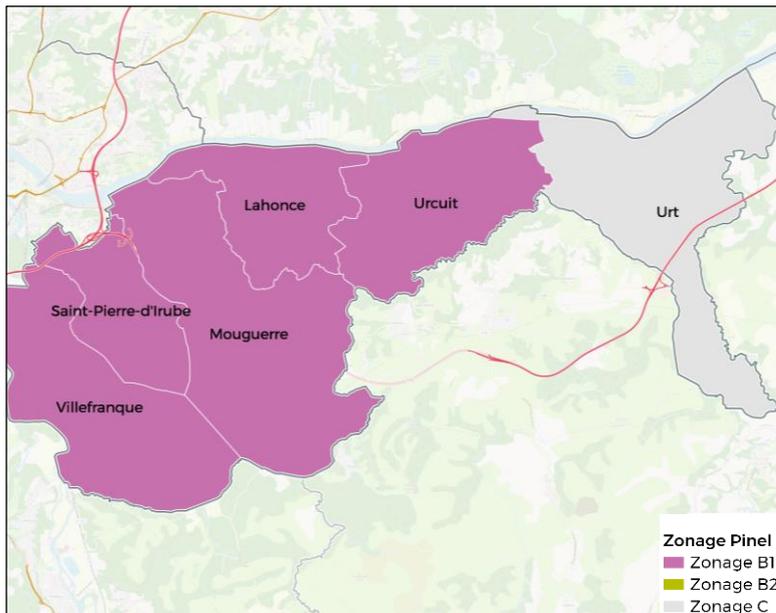
Methodologie : Ecart entre le budget médian des communes et le prix moyen des ventes en collectif neuf en 2019, en collectif ancien en 2018, en lotissement en 2019, en individuel ancien en 2018 et en locatif en 2017

■ 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

Le zonage territorial nous permet de développer des projets. En revanche le foncier est difficile d'accès.

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

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

Un total de +/- 265 logements vendus à investisseurs

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

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