

CA DU BASSIN D'ARCACHON NORD

1 • Contexte et localisation des besoins locatifs sur le territoire



29 600 ménages dont 5 900 à Andernos-les-Bains

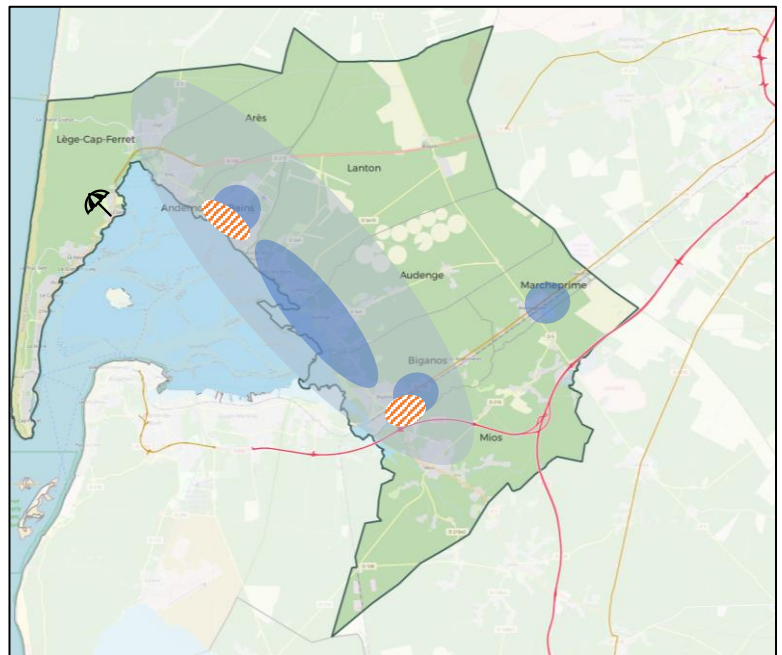
+ 2,73% d'évolution annuelle et + 1,72% à Andernos-les-Bains

- Des besoins concentrés sur les communes d'emplois et bien connectées à la métropole
- Une importante variation des ménages sur les communes de Mios, Audenge, Biganos et Lanton
- 2 zones d'emplois : Biganos et Andernos-les-Bains
- Une dynamique touristique principalement présente sur Lège-Cap-Ferret avec 64% de résidences secondaires

Demande : 2,27/5
Classement EPCI : 13/16

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
Biganos	B1	45	24	0	0
Audenge	B1	21	24	0	0
Marcheprie	B2	19	6	0	0
Andernos	B2	15	9	0	0
COBAN	25% en B1	110	121	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)

- 2 communes qui - avec un volume de production annuelle de 20 à 45 logements - comptabilisent 60% de la production locative libre de la COBAN
- Une faible production neuve localisée principalement sur les communes bénéficiant d'un zonage Pinel en B1 à proximité des axes routiers structurants
- De fait, un ratio de production locative libre relativement faible de 1,7% au vu de la demande
- Une réponse sociale légèrement plus importante sur le territoire
- Une offre locative intermédiaire quasi inexistante
- Une réponse complémentaire apportée par le lotissement sur la commune de Mios (133 ventes/an en moyenne soit 77% des ventes de la COBAN)

Offres Airbnb : 1 145 sur la commune de Lège-Cap-Ferret

Réponse actuelle : 1,31/5
Classement EPCI : 15/16

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

Une tension locative sur les pôles d'emplois du territoire et plus largement à proximité des axes routiers et ferroviaires reliant la métropole pour les populations actives et en report. Une offre locative peu présente sur le territoire et souvent dédiée au tourisme de la part de propriétaires particuliers. Une part de l'offre est également détournée par la location courte durée s'agissant des communes côtières qui participe à la pression.

CA DU BASSIN D'ARCACHON NORD

3 • Facteurs d'aggravation ou d'amélioration

- Un décrochage entre capacités budgétaires des ménages et niveaux de valorisations visible en individuel ancien à la différence du collectif et du lotissement, plus accessibles mais plus rares
- Une offre en individuel neuf qui tend à être contrainte par la zéro artificialisation nette
- Un impact sur le besoin des ménages et le degré de réponse à apporter qui pose question dans le cadre de l'élaboration du PLH
- Budget moyen des ménages du 5^{ème} décile : 241 000€ 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.
Andernos-les-Bains	- 7%	- 7%	+ 10%	- 26%	-	-
Lanton	- 6%	+ 27%	-	- 17%	-	-
Audenge	+ 17%	+ 48%	+ 85%	- 6%	-	-
Biganos	0%	+ 67%	-	+ 3%	+ 21%	610€
Marcheprime	+ 35%	+ 91%	+ 135%	+ 19%	-	-
COBAN	+ 8%	+ 36%	- 3%	- 19%	+ 17%	645€

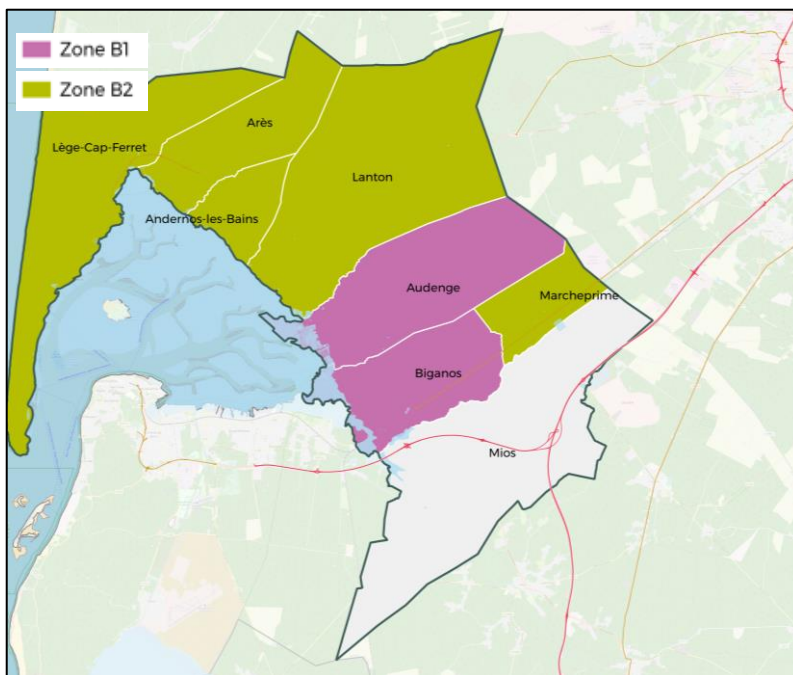
■ Décrochage négatif important ■ Faible décrochage négatif
■ Faible décrochage positif ■ Décrochage positif important

Sources : OISO - Prestataire Adequation, DVF, Clameur

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

4 • Défiscalisation et paroles d'acteurs

Rappel du zonage Pinel actuel



Paroles d'acteurs

Promoteurs

L'accès au foncier est difficile sur le secteur nord de la COBAN. On est allé développer des projets sur des communes de moins bonnes notoriétés qui se sont très bien commercialisées.

Collectivité

On réfléchit dans le cadre de l'élaboration de notre PLH en ayant conscience que notre marché locatif est restreint avec la question du tourisme qui détourne l'offre sur des valeurs trop élevées.

Bailleurs & Aménageurs

Les zonages Pinel et social sont à mettre en cohérence sur le territoire car le décrochage entre une zone B1 et une zone 3 risque de le verrouiller.

13 opérations vendues à plus de 80% d'investisseurs soit +/- 350 logements

Un total de +/- 780 logements vendus à investisseurs

*Estimatif du nombre de logements vendus à investisseurs sur la période 2015-15 2020