

# CA DU BASSIN D'ARCACHON SUD PÔLE ATLANTIQUE

## 1 • Contexte et localisation des besoins locatifs sur le territoire



31 925 ménages dont  
6 260 à Arcachon

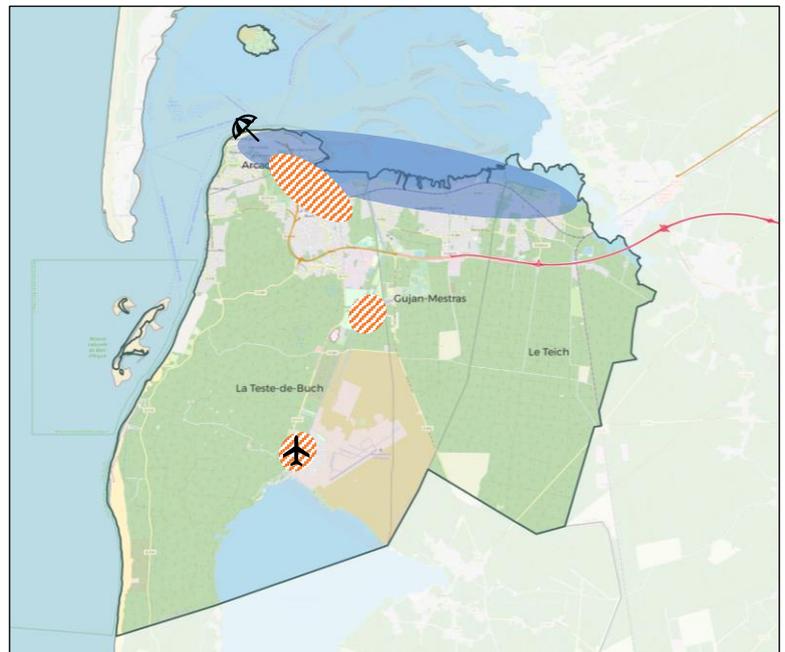
+ 1,91% d'évolution  
annuelle et  
+ 0,30% à Arcachon

- Un besoin historiquement présent sur Arcachon et La Teste-de-Buch mais qui s'étend vers les communes de Gujan-Mestras et Le Teich témoignant d'importantes variations de populations
- Une forte dynamique touristique qui implique un besoin supplémentaire de la part des touristes et des saisonniers
- 1 zone d'emploi principale à cheval sur la Teste-de-Buch et Arcachon complétée par la base militaire de Cazaux

Demande : 2,71/5  
Classement EPCI : 7/16

Source : INSEE / Carte : Mapbox Adequation

### Localisation de la demande et des pôles générateurs



- Besoin locatif
- Principales zones d'emploi
- 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
Gujan-Mestras	B1	49	87	0	0
Le Teich	B1	47	5	0	0
La Teste-de-Buch	B1	36	59	0	0
Arcachon	B1	13	31	0	0
COBAS	100% en B1	146	183	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)

- Une production locative libre neuve qui se développe sur tout le territoire grâce au zonage en B1 mais un faible volume produit sur Arcachon
- Un ratio de production locative libre de 2,2‰ qui reste modéré pour répondre à la demande
- Une part de production en locatif social plus élevée sur la quasi-totalité du territoire à l'exception du Teich
- Une offre locative intermédiaire inexistante qui toutefois devrait se développer dans les années à venir

Offres Airbnb : 1 405 sur la commune d'Arcachon

Réponse actuelle : 1,66/5  
Classement EPCI : 12/16

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

Une offre locative qui est réservée au tourisme durant la période estivale alors que les besoins locatifs de la population augmentent en lien avec des prix de marché élevés et une phase locative faisant partie intégrante du parcours résidentiel des jeunes ménages. Cette tension se généralise à l'échelle de la COBAS qui ne parvient pas encore à y répondre et qui voit une partie de son offre détournée par la location courte durée.

## CA DU BASSIN D'ARCACHON SUD PÔLE ATLANTIQUE

### 3 • Facteurs d'aggravation ou d'amélioration

- Des difficultés d'accès visibles sur le territoire et notamment sur le marché de l'individuel ancien
- Un décrochage plus marqué sur la commune d'Arcachon et sur tous les segments immobiliers, en lien avec sa notoriété et son attractivité
- Une offre en individuel neuf qui tend à être contrainte par la zéro artificialisation nette
- Budget moyen des ménages du 5<sup>ème</sup> décile : 224 000€ en accession, 690€ 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.
La Teste-de-Buch	-20%	+16%	+18%	-25%	33%	520€
Arcachon	-46%	-39%	-	-57%	-17%	745€
Le Teich	+9%	+47%	+37%	0%	-	-
Gujan-Mestras	-13%	+40%	-	-17%	+22%	600€
<b>COBAS</b>	<b>-30%</b>	<b>-9%</b>	<b>-28%</b>	<b>-32%</b>	<b>+21%</b>	<b>570€</b>

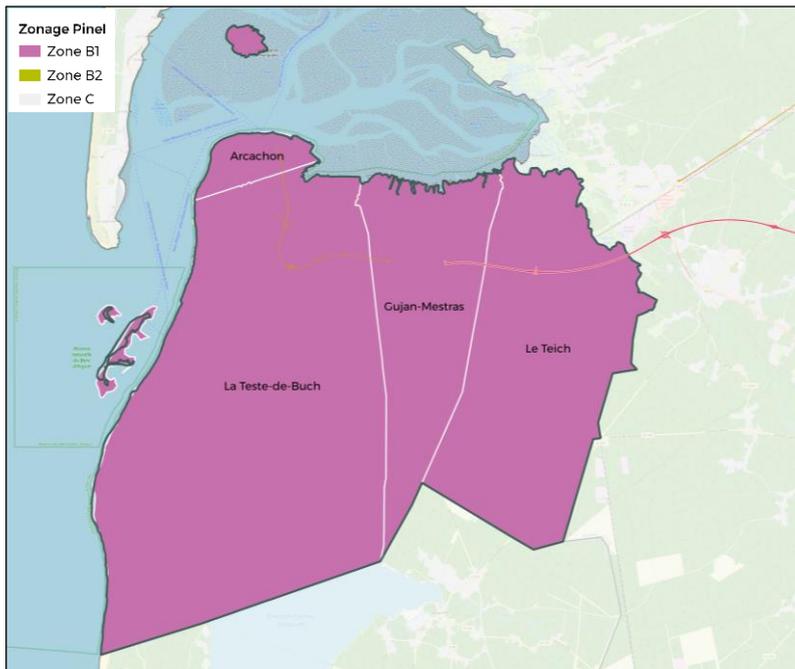
■ Décrochage négatif important ■ Faible décrochage négatif  
 ■ Faible décrochage positif ■ Décrochage positif important

Sources : OISO – Prestataire Adequation, DVF, Clameur

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

### 4 • Défiscalisation et paroles d'acteurs

#### Rappel du zonage Pinel actuel



#### Paroles d'acteurs

##### Promoteurs

On développe des projets qui se commercialisent bien sur un secteur recherché tant en investissement qu'en accession à la propriété en veillant à respecter l'identité architecturale locale.

##### Collectivité

On veut développer une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins du territoire tant en locatif qu'en accession, en social, libre mais également intermédiaire. On veut également promouvoir la rénovation du parc ancien.

##### Bailleurs & Aménageurs

Il faut remettre en cohérence les zonages Pinel et social pour ne pas fermer le territoire et répondre à tout le monde par une offre diversifiée à laquelle l'intermédiaire pourrait participer.

30 opérations vendues à plus de 80% d'investisseurs soit +/- 555 logements

Un total de +/- 1 290 logements vendus à investisseurs

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