



Situation de l'habitat au Pays Basque

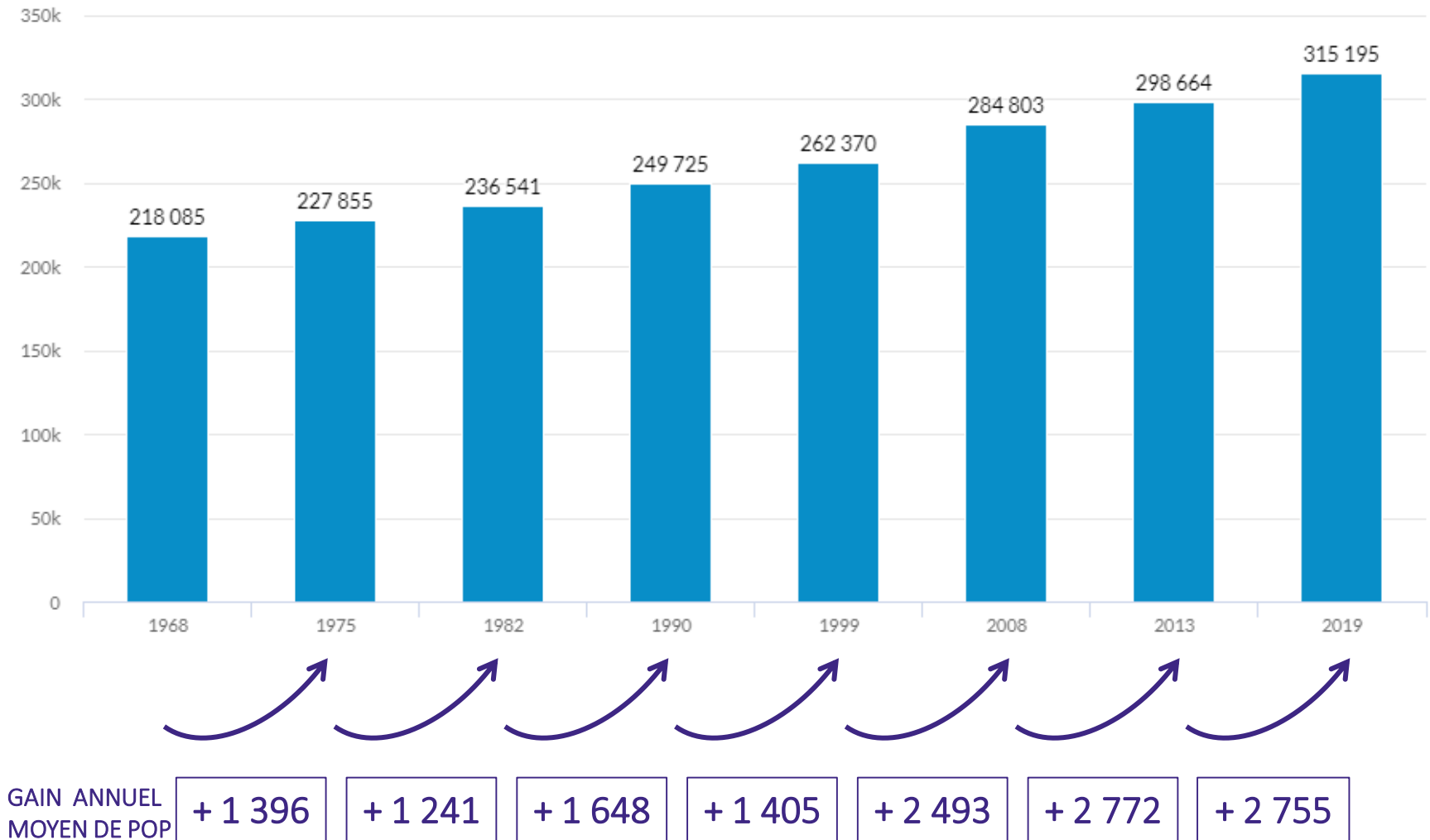
Entretiens d'Inxauseta

Bunus, 26 août 2022

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

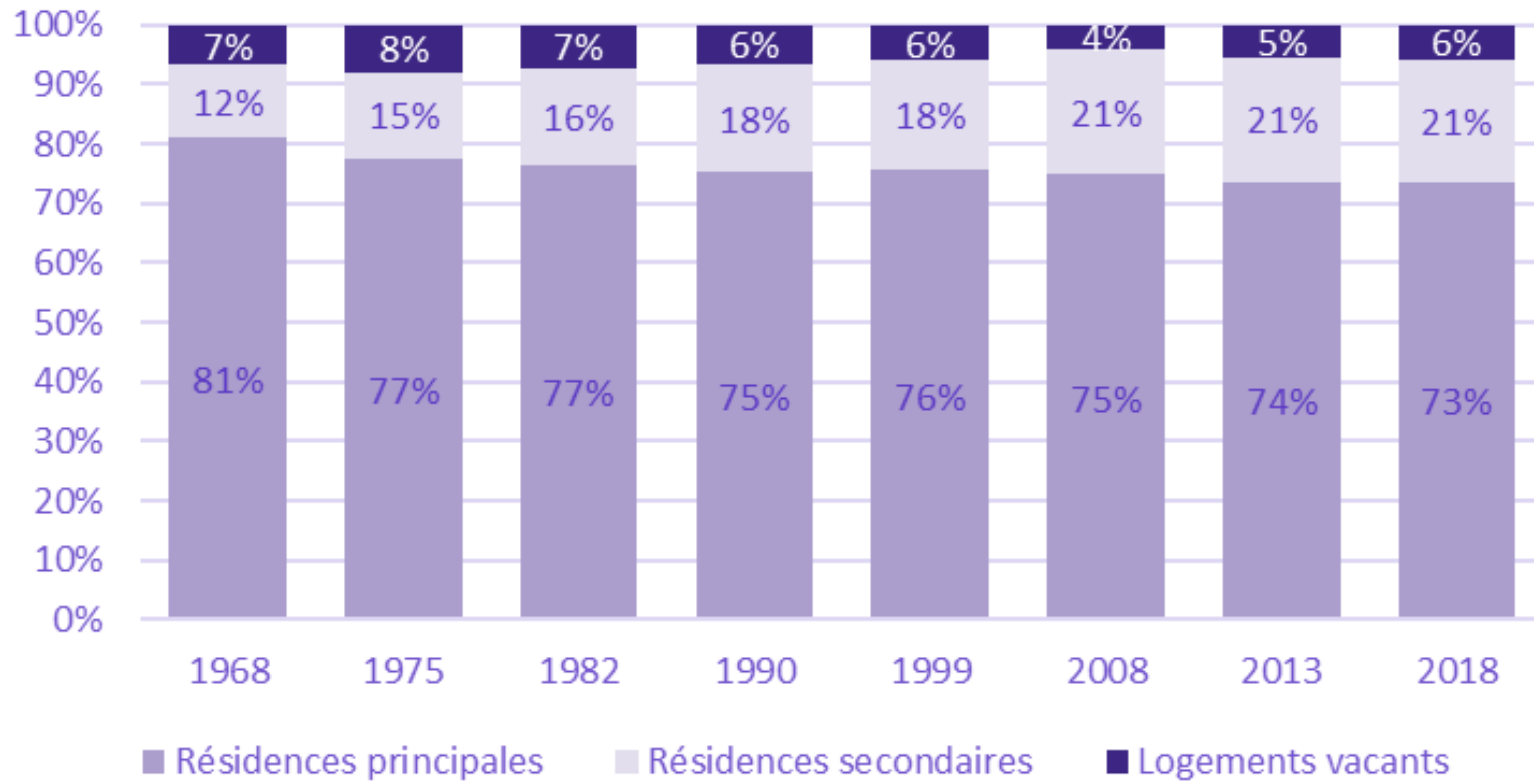
UN CUMUL DE PHÉNOMÈNES QUI IMPACTENT LES BESOINS EN LOGEMENTS

Évolution de la population du Pays Basque de 1968 à 2019



Vacance et résidences secondaires pèsent pour 1/4 du parc

Répartition du parc de logements de 1968 à 2018



Source : INSEE, séries historiques

Des dynamiques résidences secondaires et locations de courte durée intimement liées sur les 24 communes de l'unité urbaine de l'agglomération de Bayonne...

Volume et dynamique

23 %

Une part des résidences secondaires stables depuis 2008...

... qui se traduit par une augmentation de près de **5 348** résidences secondaires de plus entre 2008 et 2018

Pour un stock de près de **37 000** résidences secondaires en 2018

Données : INSEE

Impact sur les prix

Un marché des résidences secondaires qui impacte le prix des biens immobiliers depuis 15 ans :

80 % des biens revendus le sont à la hausse dont **36 % en forte hausse** (+ 50 % du prix). Cette hausse est d'autant plus vérifiée que le bien passe ou se maintient en résidences secondaires.

Une plus value moyenne de **25 %** sur l'achat précédent mais qui se situe au-delà pour les biens stables en résidences secondaires (**+ 27 %**) ou en basculement (**RP vers RS : + 31 %**)

Données : TH et DVF

L'effet amplificateur des LCD

+ 130 % d'annonces actives entre 2016 et 2020, soit **9 290** annonces actives sur la période

Un pic de près de **19 000** annonces actives en 2019 (avant la crise)

67 % des annonces actives concernent des logements disponibles plus de 120 jours en 2020

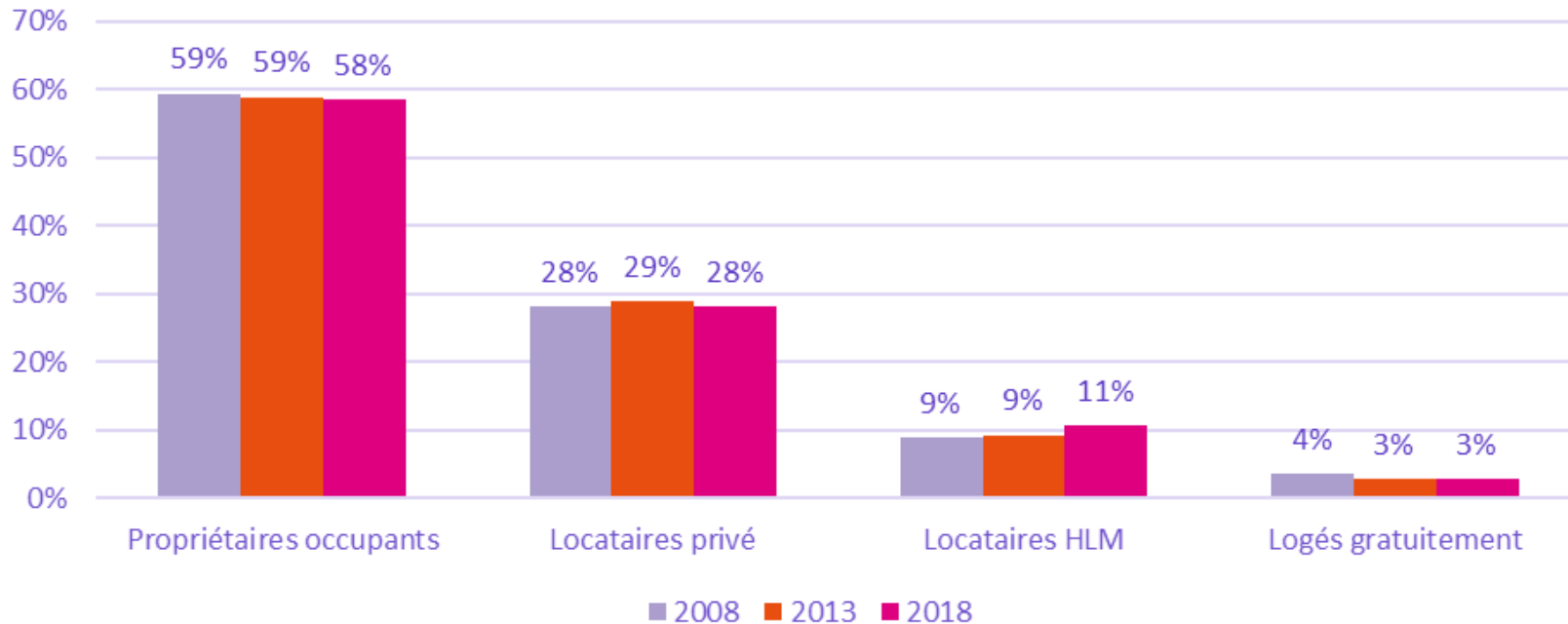
95 % des annonces actives concernent des logements entiers en 2020

Une rentabilité qui peut être de 1,5 à 3 fois plus importante que celle d'une location à l'année

Données : Airdna et AUDAP

58% des RP occupées par leur propriétaire

Résidences principales par statut d'occupation

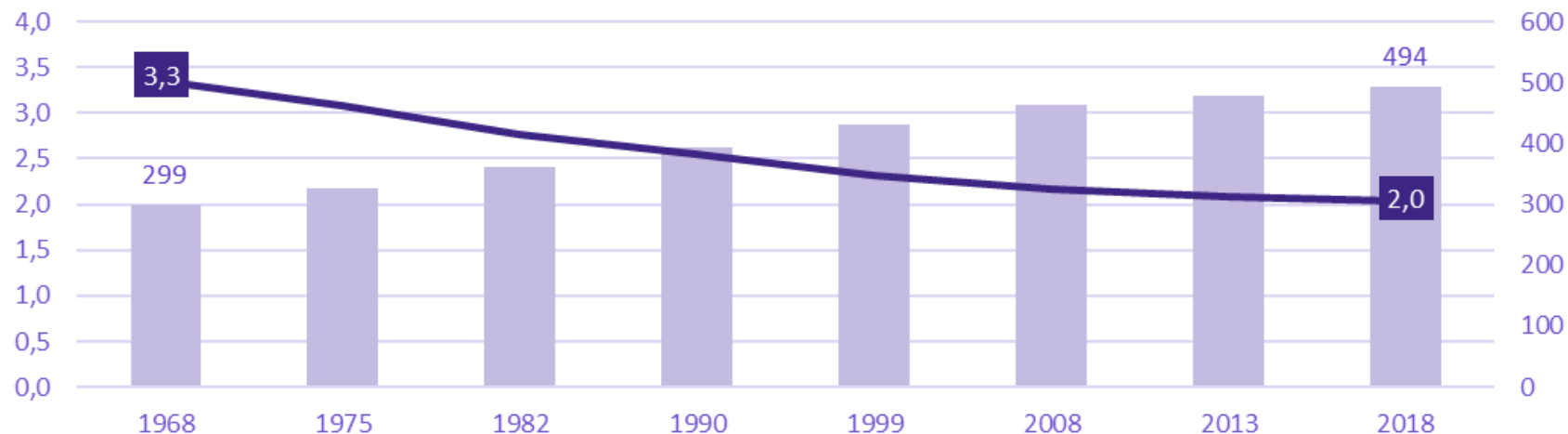


Source : INSEE, base logement

Une attrition du parc locatif privé : « Bien ici » évoque une réduction de l'offre locative de 20 à 30 %

Des besoins en logements générés par la baisse de la TMM

Évolution de la taille moyenne des ménages et impact sur les besoins en logements



■ Nombre de résidences principales pour loger 1000 habitants

— Taille des ménages

300 RP pour loger
1 000 personnes

500 RP pour loger
1 000 personnes

Un cumul de phénomènes...

- Attractivité démographique
- Desserrement des ménages
- Concurrence des usages (résidence secondaire, location courte durée...)

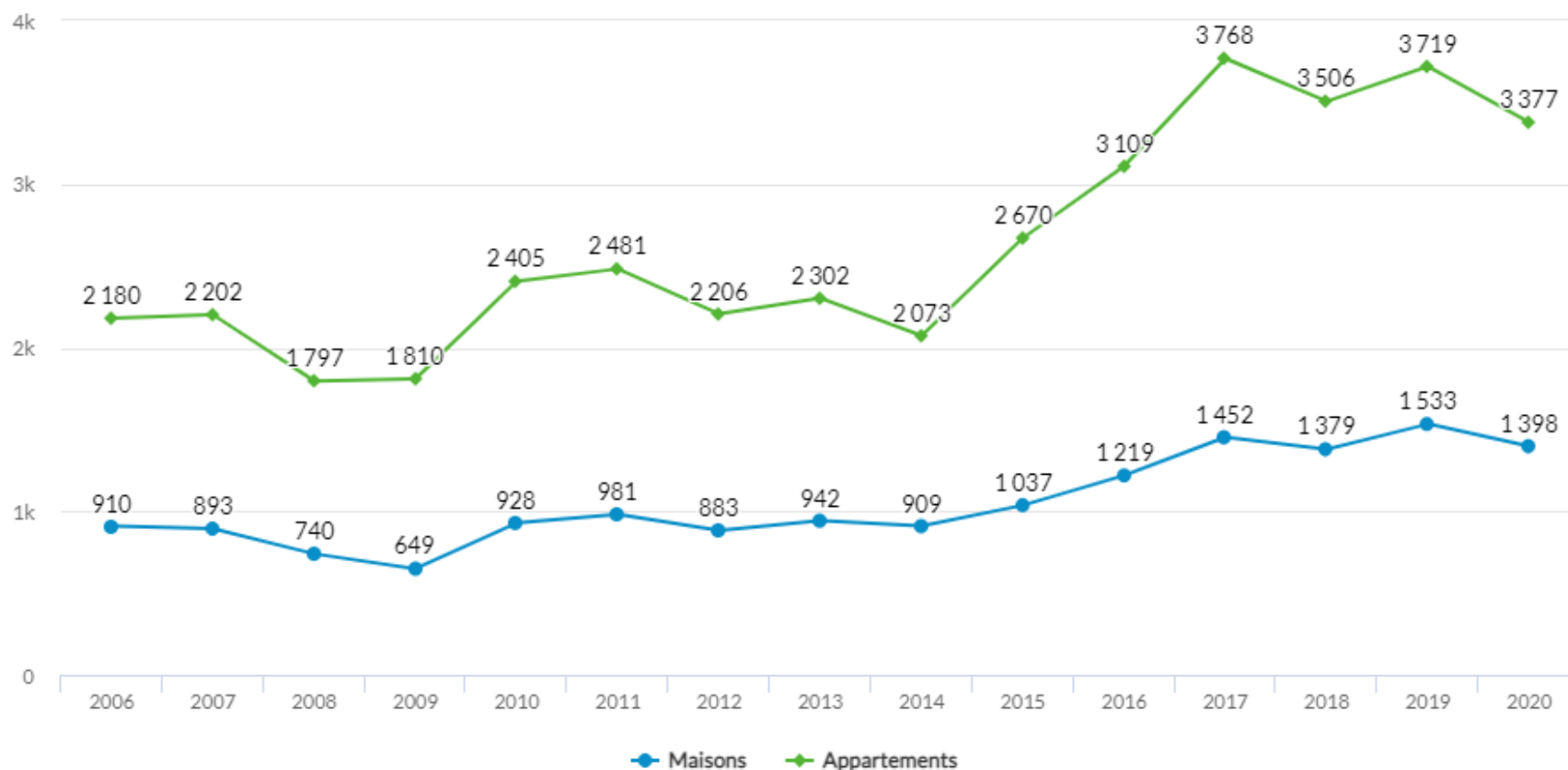
... qui impacte les besoins en logements

LA SITUATION DES MARCHÉS IMMOBILIERS

TRANSACTIONS DANS L'EXISTANT

Une activité soutenue des marchés immobiliers de l'existant depuis le milieu des années 2010...

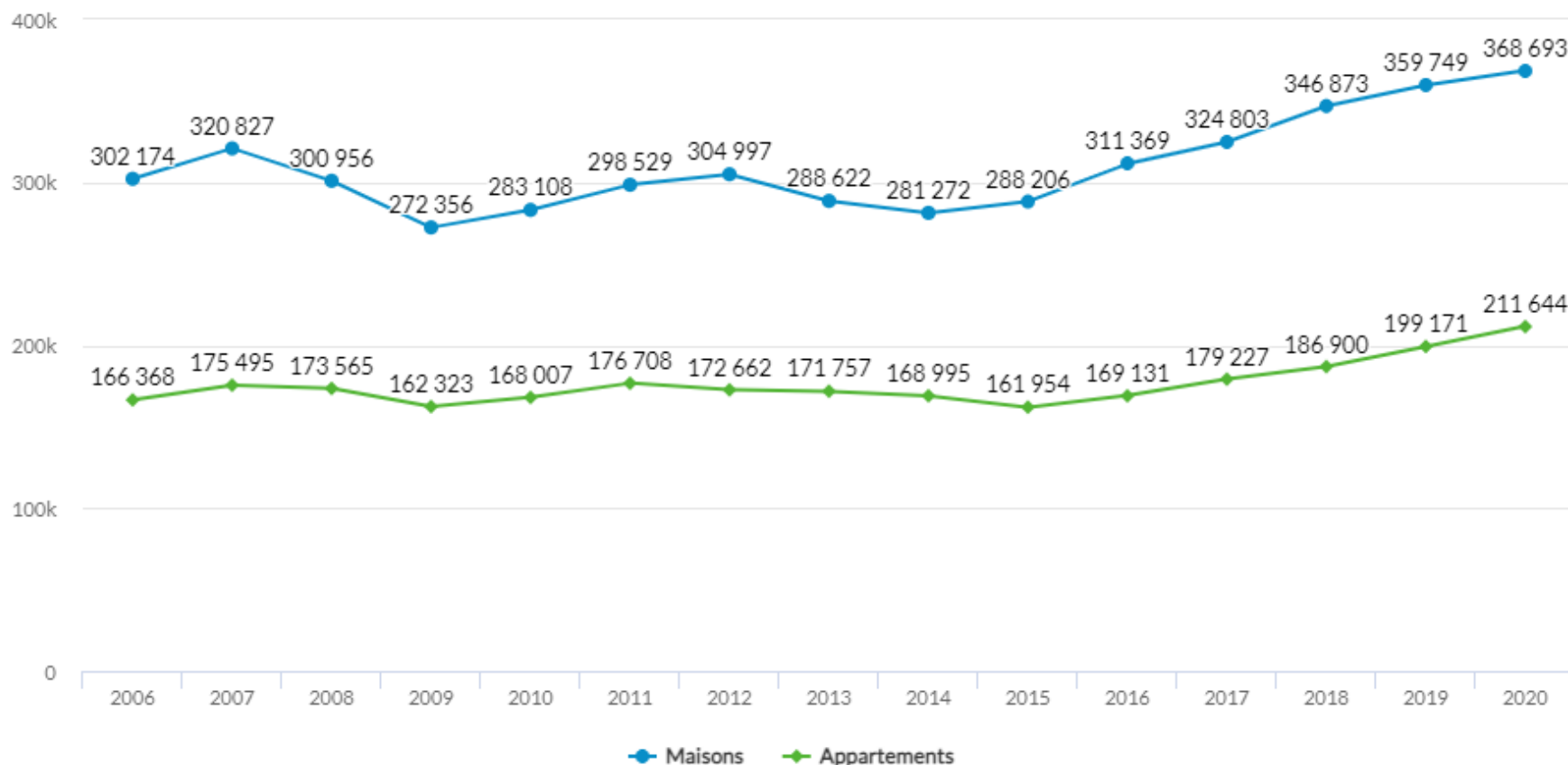
Évolution des ventes de logements existants sur la CAPB



Source : Demandes de valeurs foncières, année 2020 incomplète

...Accompagnée d'une croissance notable des prix (quid effets post COVID ?)

Évolution du prix moyen de vente des logements existants sur la CAPB

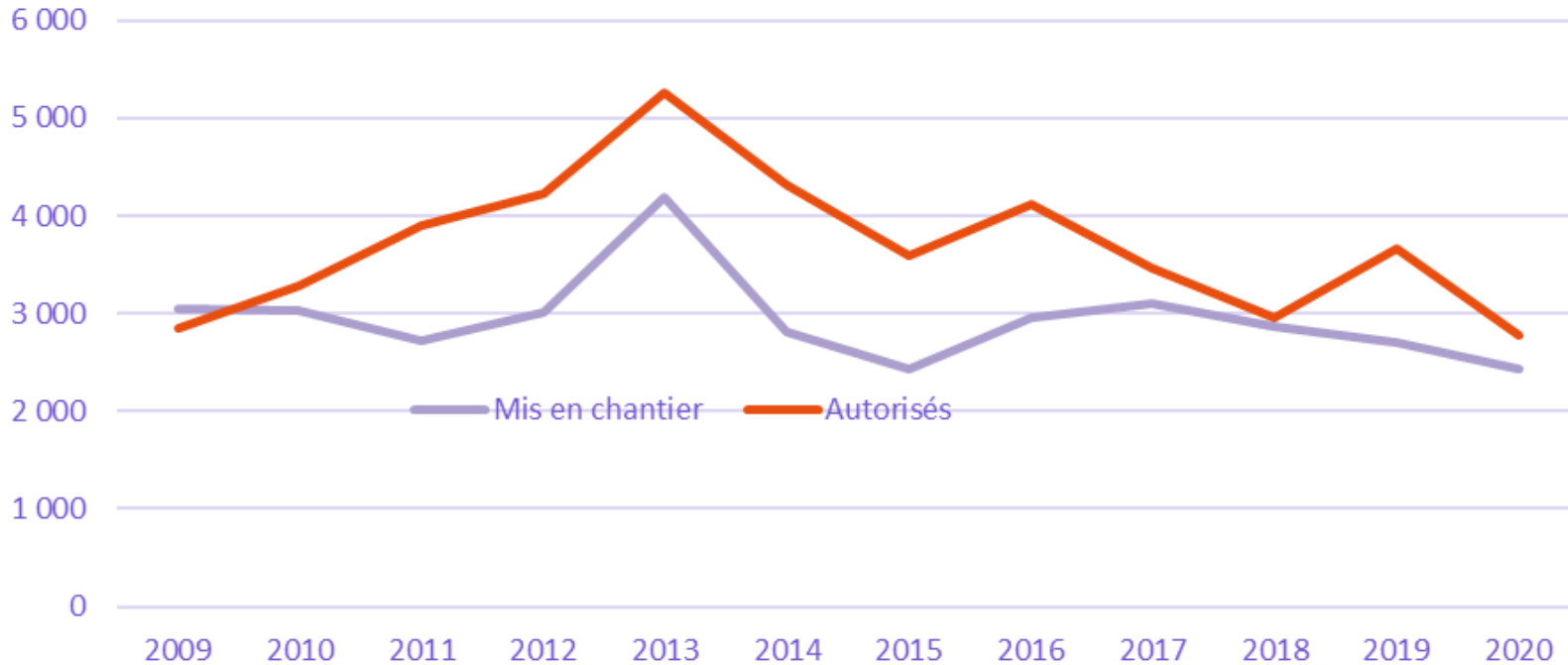


Source : Demandes de valeurs foncières, année 2020 incomplète

***PRODUCTION NEUVE ET
PROMOTION IMMOBILIÈRE***

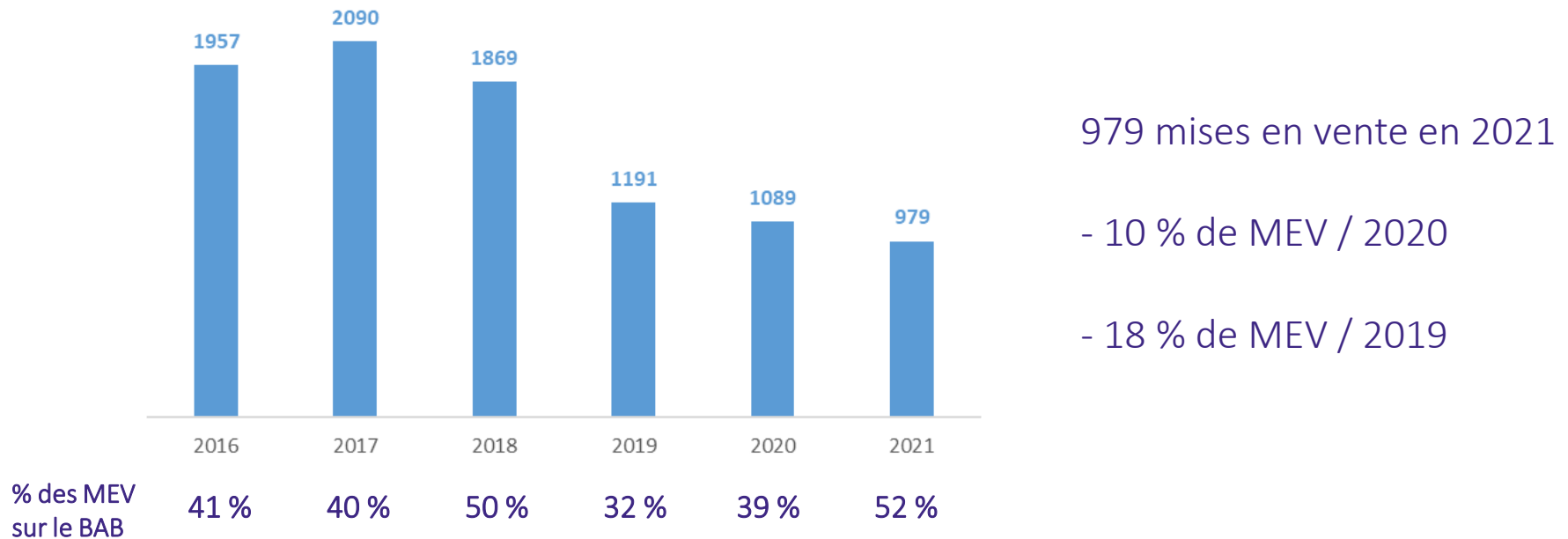
Des indicateurs en baisse : tant du point de vue des ouvertures de chantier que des autorisations

La construction de logements neufs en décélération



Source : Sit@del2

Évolution des mises en vente sur le Sud Aquitaine

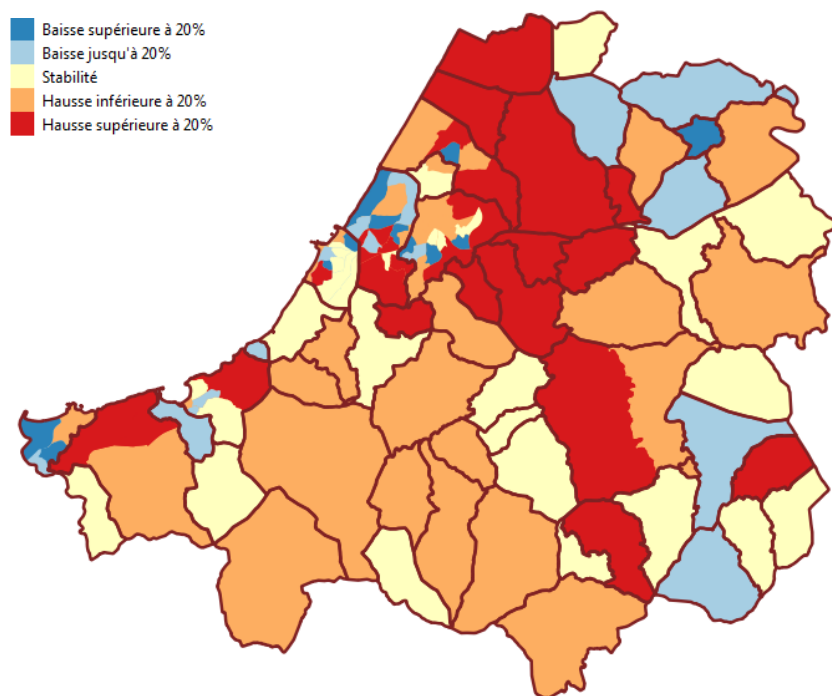


Source : OISO

- Baisse constante des mises en vente depuis 3 ans
- Volume de ventes de logements neufs quasiment divisé par 2 depuis 2017
- Bilan OISO : un marché en forte pénurie avec 6 mois de stock théorique
- Un marché recentré sur les propriétaires occupants au détriment de l'investissement locatif
- Une très forte augmentation des prix
- Pas d'amélioration des chiffres en 2021...

MARCHE LOCATIF PRIVÉ

Évolution du parc locatif privé par IRIS entre 2012 et 2017



St Jean Pied de Port



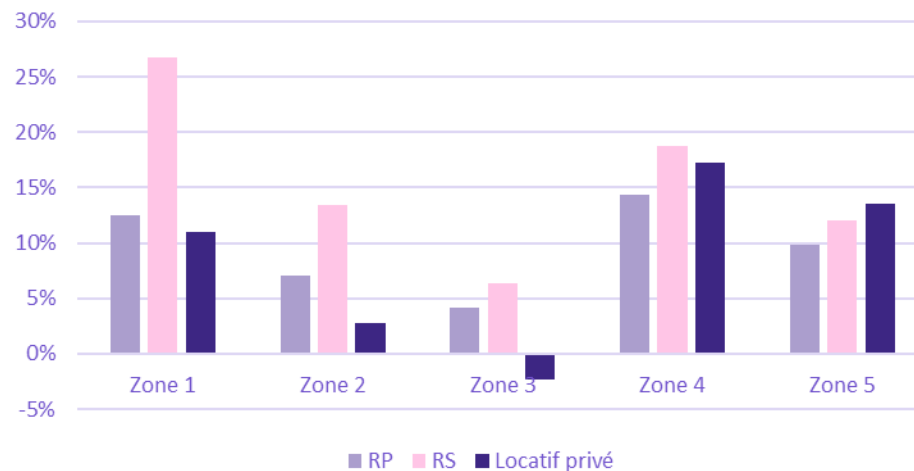
St Palais



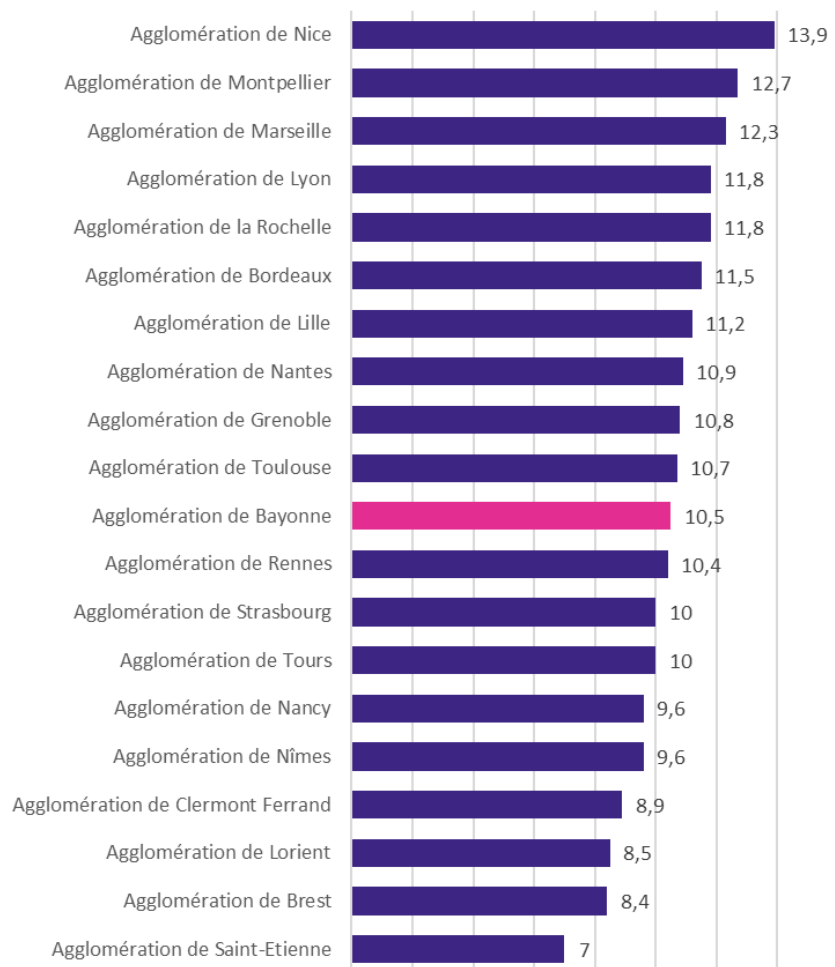
Mauléon



- Une progression du parc locatif privé de 6% entre 2013 et 2018, inférieure à celle des résidences principales dans leur globalité (+9%) et à celle des résidences secondaires (+9%)
- Dans le détail, des évolutions très contrastées : forte progression sur les périphéries, repli dans un certain nombre de secteurs urbains et littoraux



Niveaux de loyer médians tous types de logements confondus

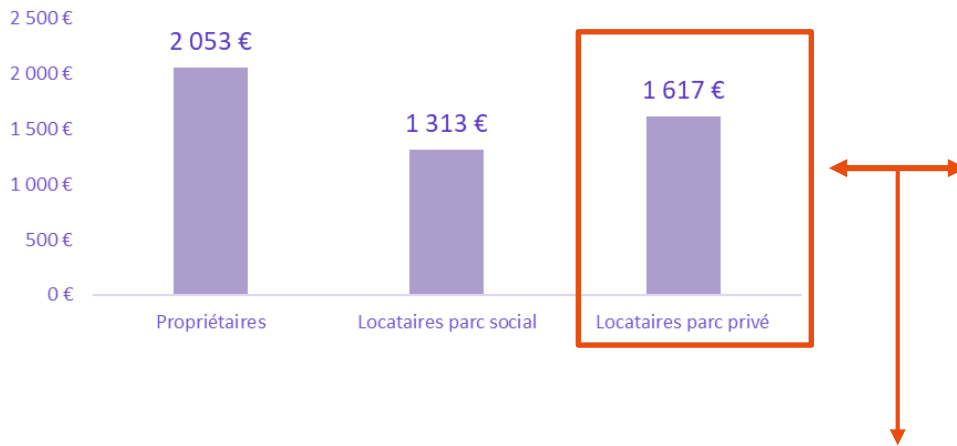


- Le territoire se place 11e au niveau national (hors Paris) au niveau du prix au m² médian des loyers
- Des loyers médians souvent proches des territoires métropolitains (Toulouse, Rennes)

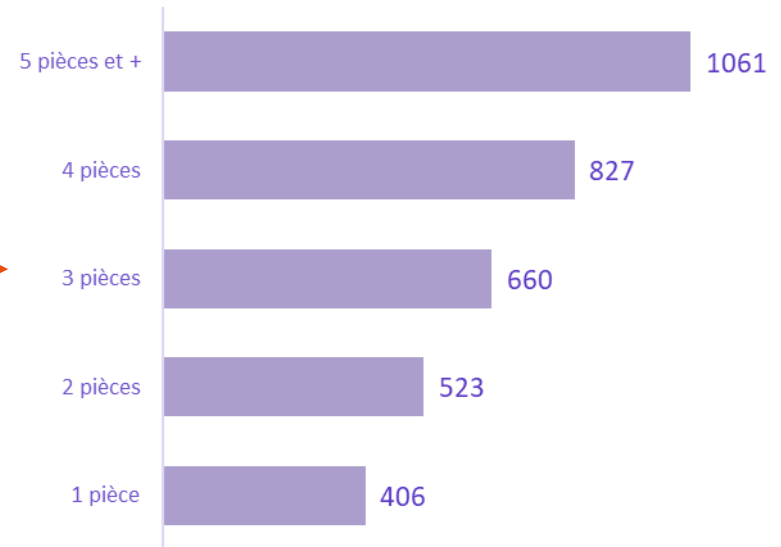
Une inadéquation entre les loyers et les revenus des locataires ?

Niveau de vie médian : **1840 € / mois**

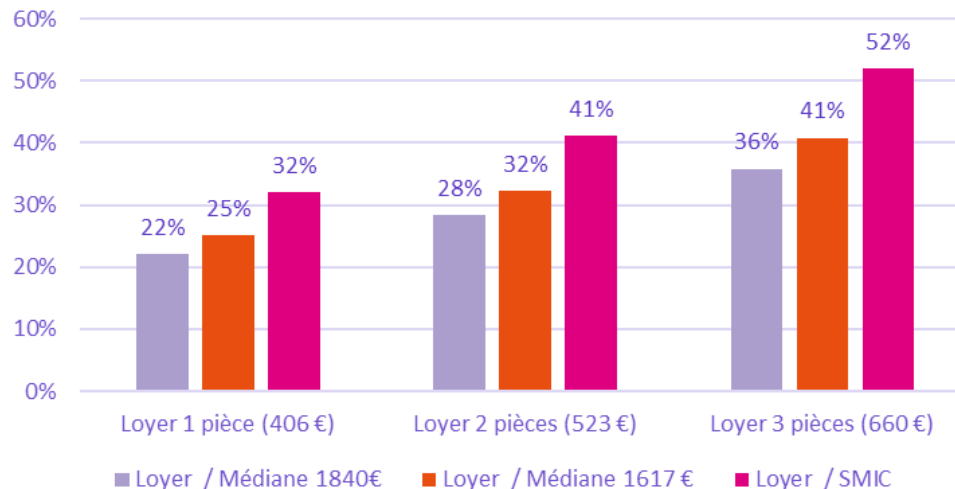
Sur la CAPB en 2019



Loyer médian hors charges en 2020
(ensemble OLL 84 communes)



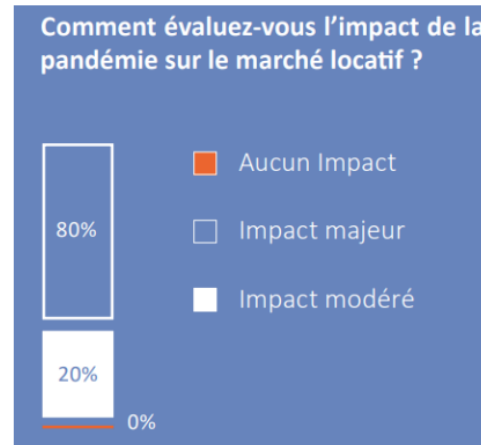
Simulations loyer vs revenu



Un contexte pandémique qui tendrait à amplifier les tendances à l'œuvre sur le territoire

Une enquête flash auprès des agences durant l'été 2021

- 25 agences interrogées
- 15 agences ont répondu
- Représentant près de 6 500 biens en gestion
- Soit 15 % du parc locatif privé du territoire

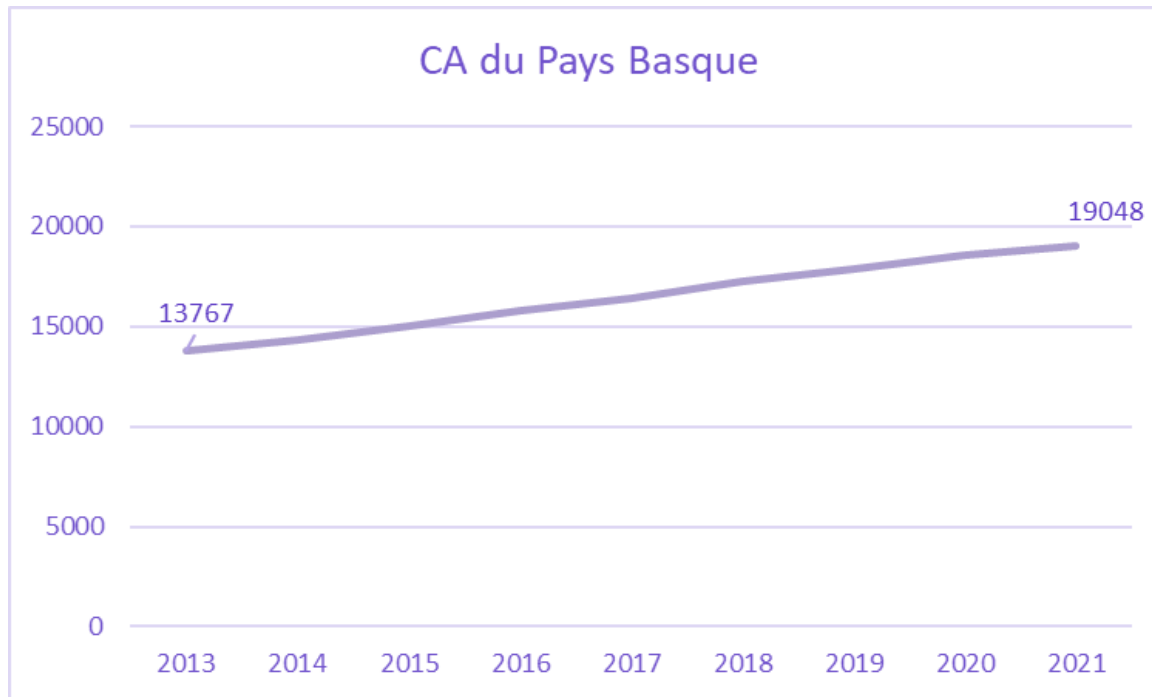


- **Plus de demande** de logements locatifs privés en lien avec une attractivité dopée du territoire (arrivée de nouvelles populations)
 - **Une pénurie d'offre** alimentée par le phénomène « airbnb » mais aussi due à la perte de rentabilité du locatif privé vide à l'année (en lien avec la croissance des prix immobiliers)
- ↳ **Un marché ultra-tendu générant de nombreuses difficultés dans l'accès voir le maintien dans le logement**

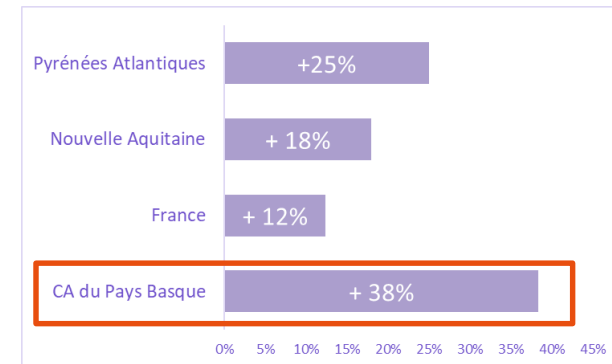
PARC LOCATIF SOCIAL

Une progression soutenue du parc social...

Une progression du parc social plus soutenue qu'ailleurs mais un poids du segment locatif social toujours à la traîne (11% des RP contre 15% au niveau national)...

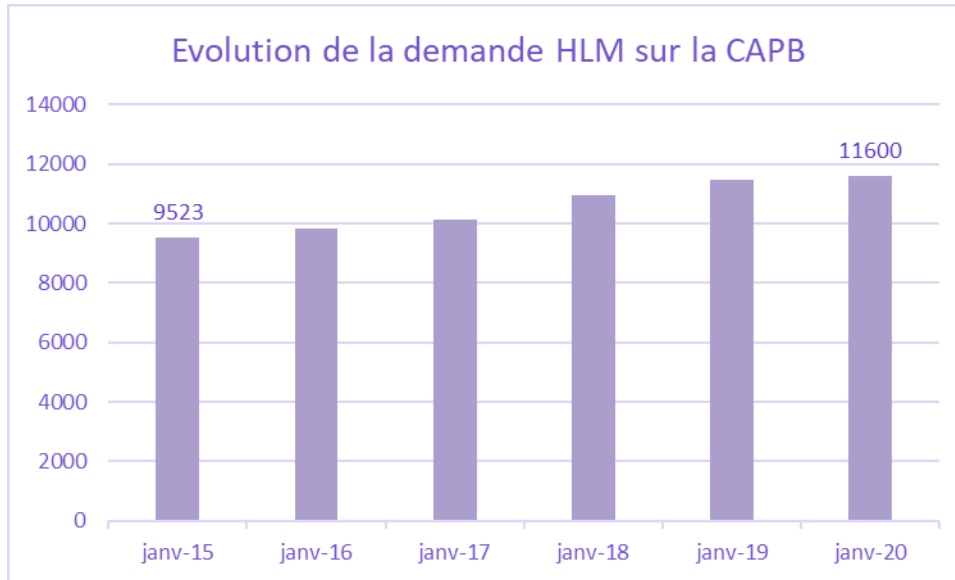


**En 8 ans : + 5 300 HLM
soit + 38 %**

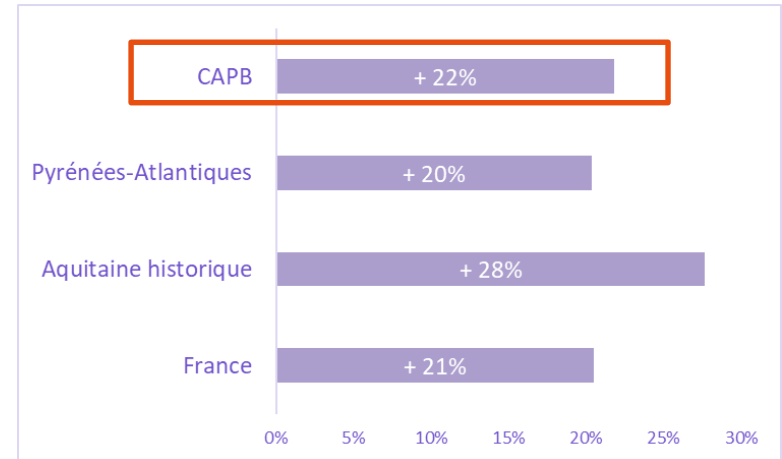


Une progression soutenue du parc social...

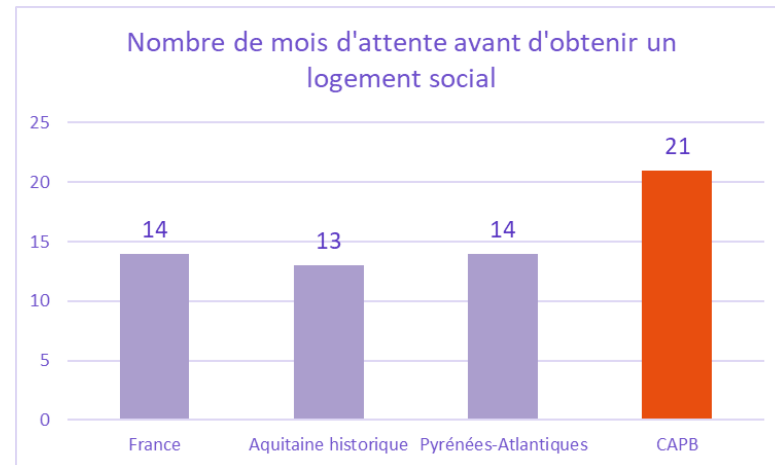
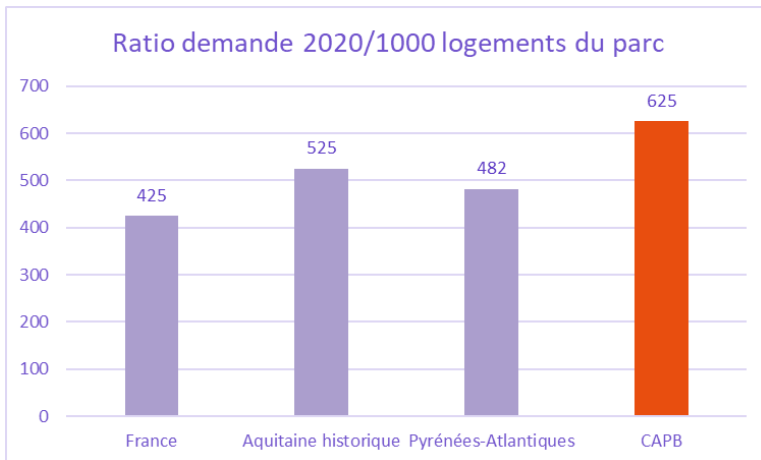
...qui ne parvient pas à contenir l'évolution de la demande



En 5 ans : + 2 000 demandeurs soit + 22 %



Une tension manifeste :



Une situation de tension exacerbée :

- Une croissance des prix à l'achat notable
- La construction de logements neufs en décélération
- Une promotion immobilière privée atone
- Des loyers dans le locatif privé élevés
- Une progression soutenue du parc social qui ne parvient pas à contenir la demande

Avec le risque qu'elle perdure...