



---

# Situation de l'habitat au Pays Basque

Entretiens d'Inxauteta

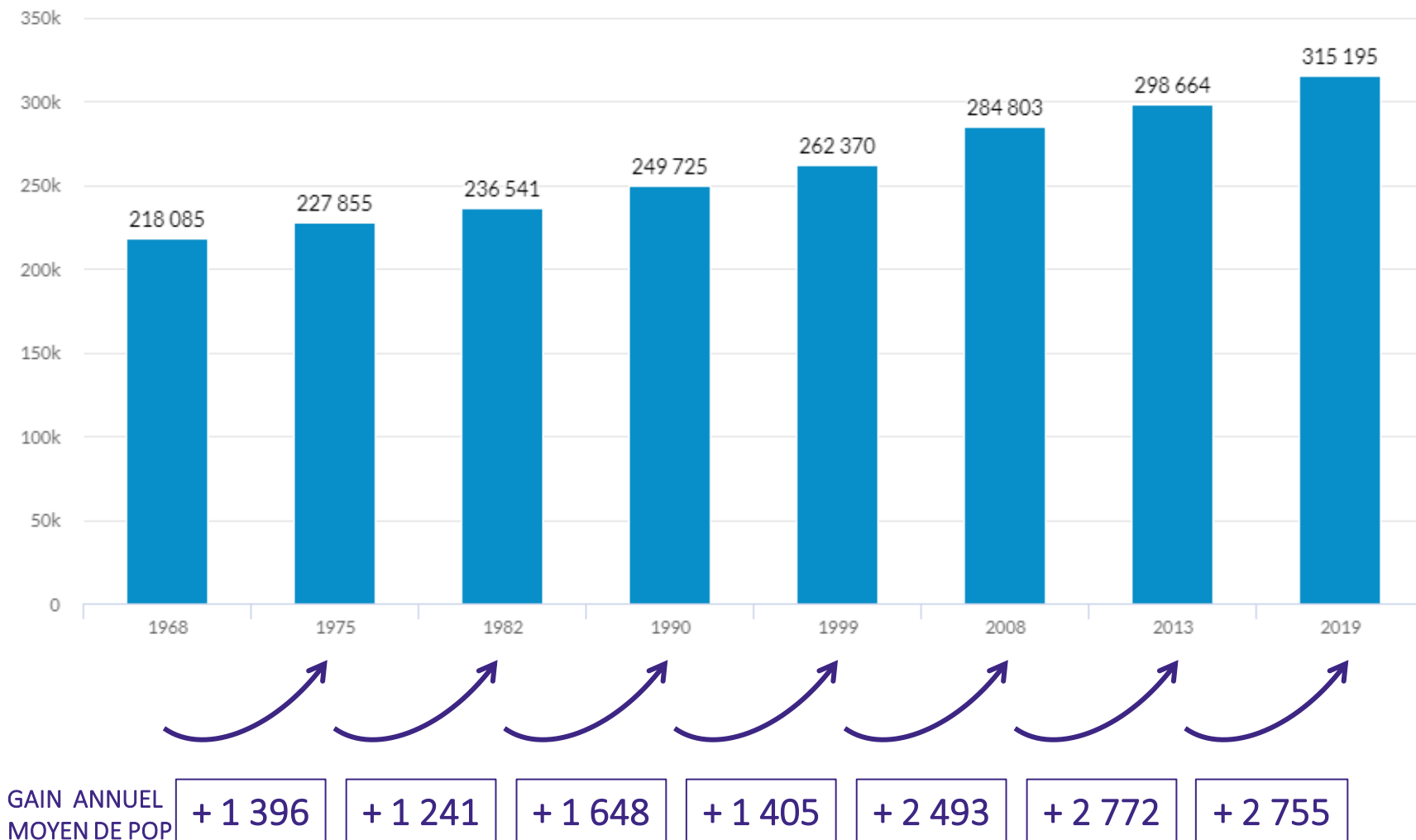
Bunus, 26 août 2022

---

# ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

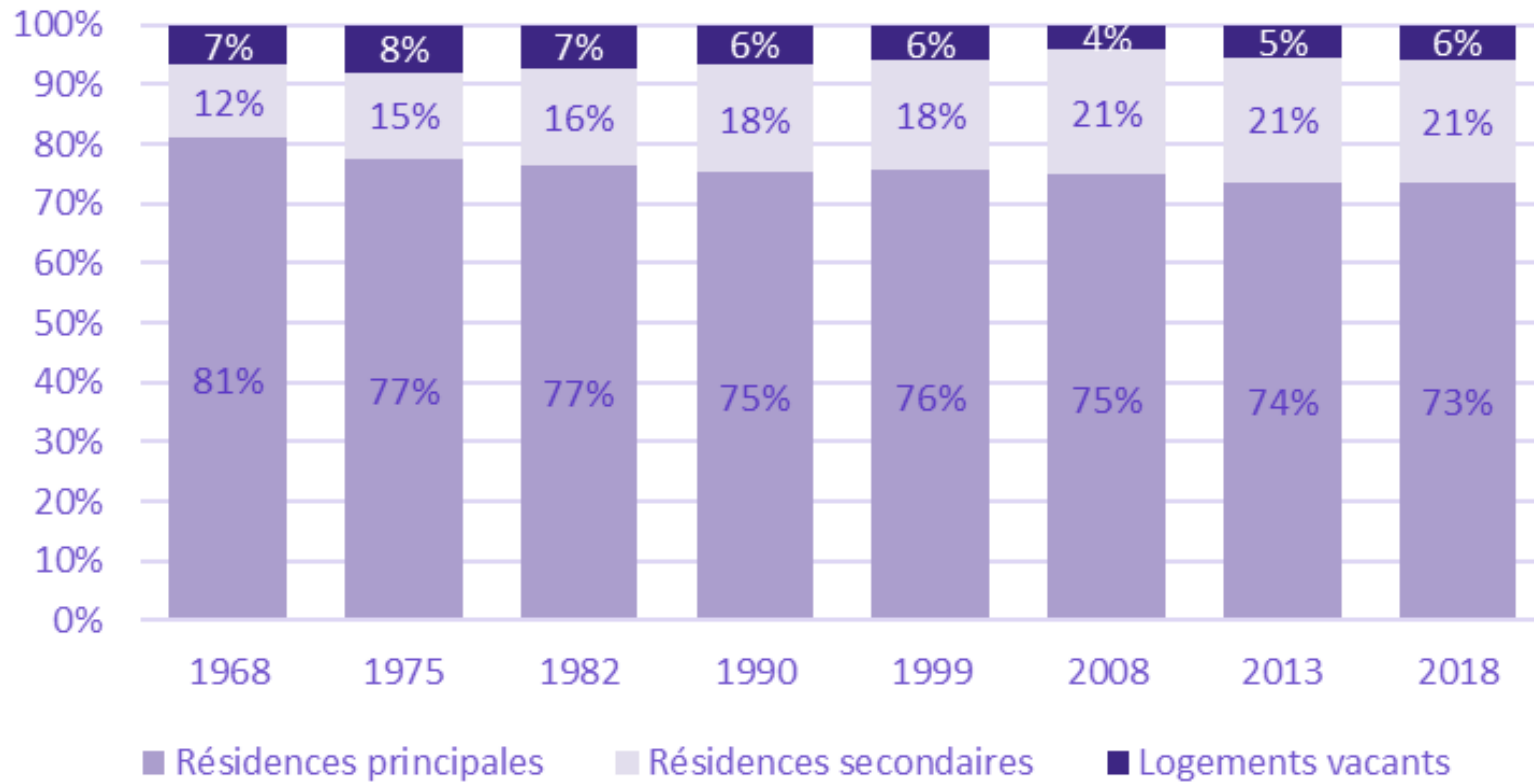
UN CUMUL DE PHÉNOMÈNES QUI IMPACTENT LES BESOINS EN LOGEMENTS

## 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

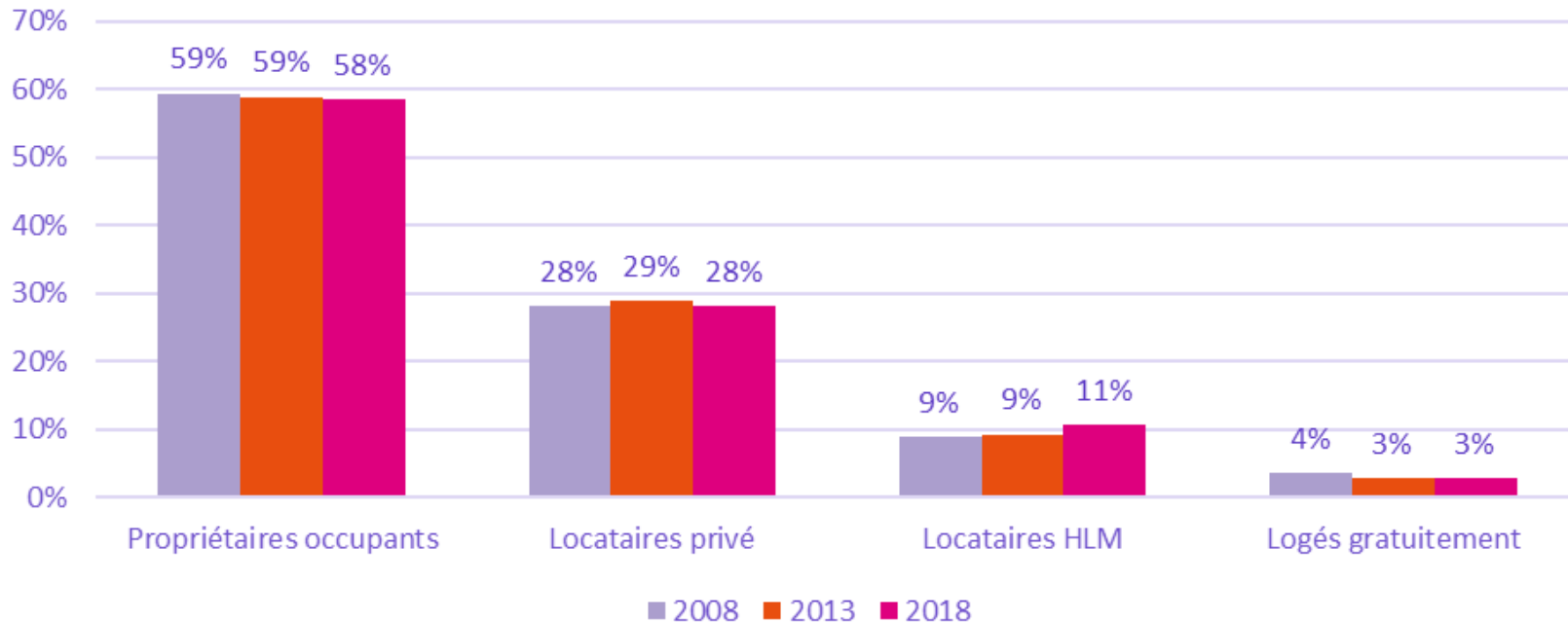
**95 %** des annonces actives concernent des logements entiers en 2020

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

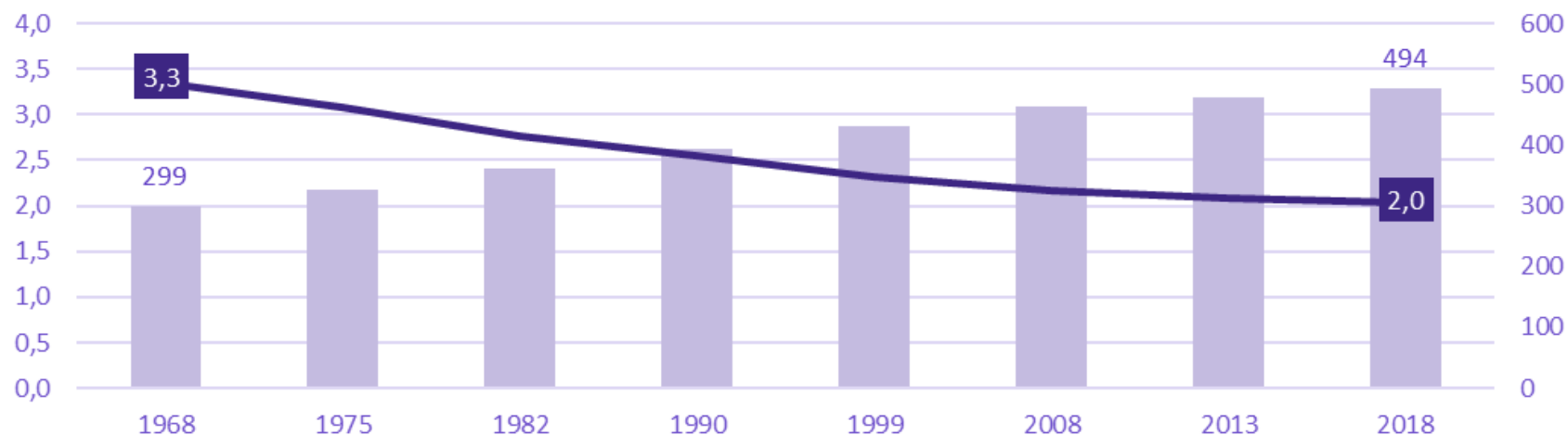


Source : INSEE, base logement

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

---

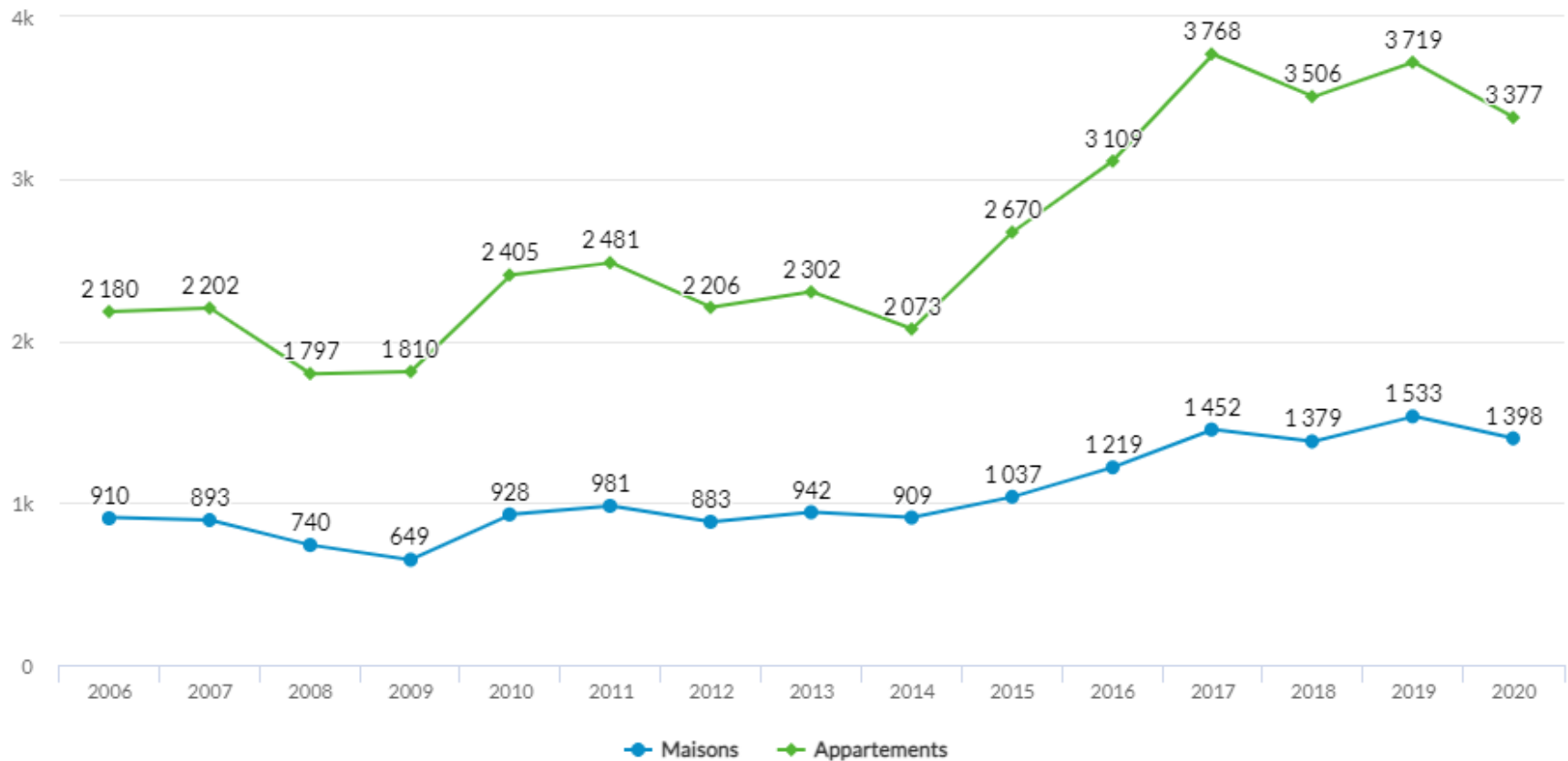
# LA SITUATION DES MARCHÉS IMMOBILIERS

---

# ***TRANSACTIONS DANS L'EXISTANT***

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

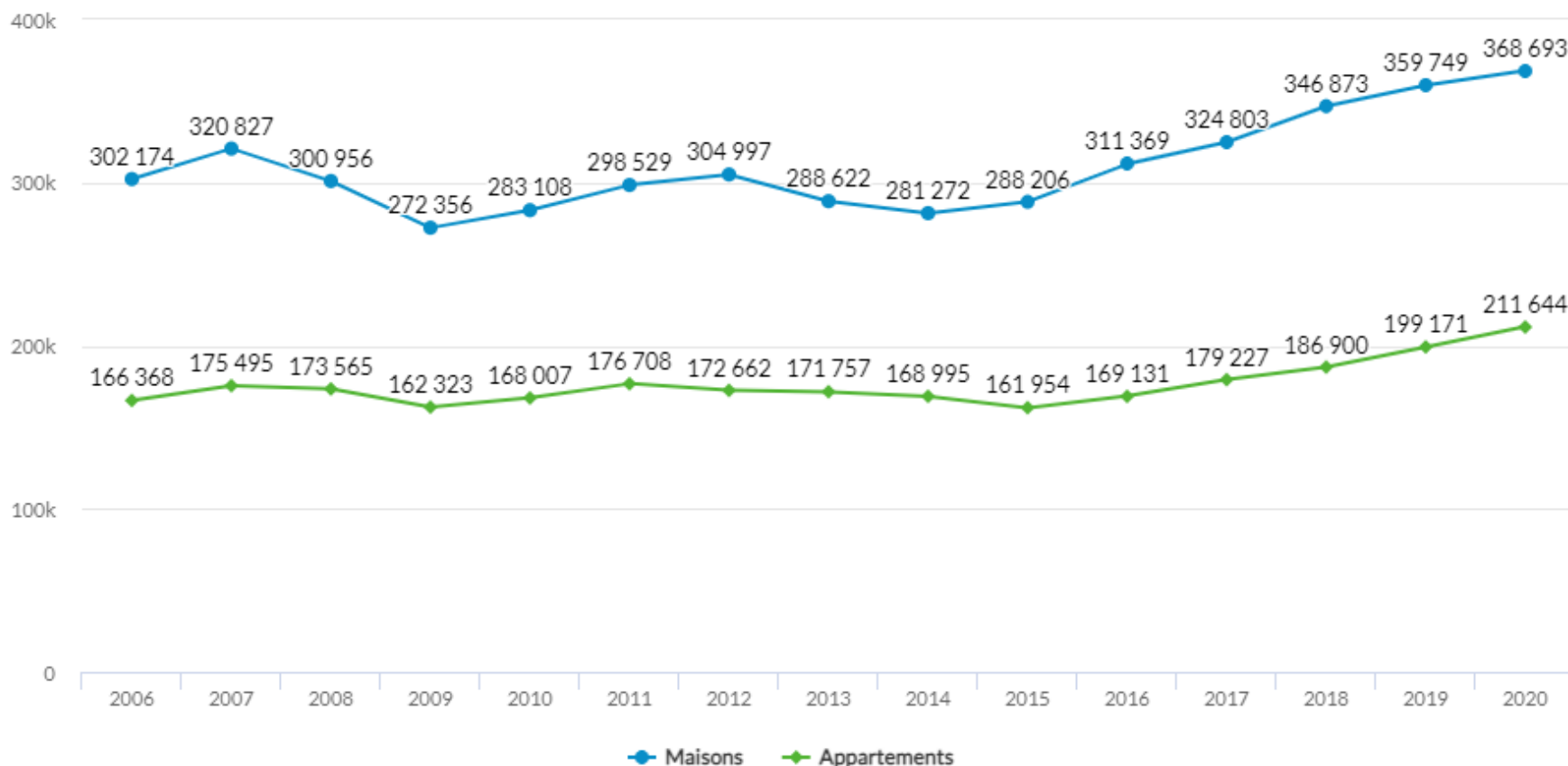
## Évolution des ventes de logements existants sur la CAPB



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



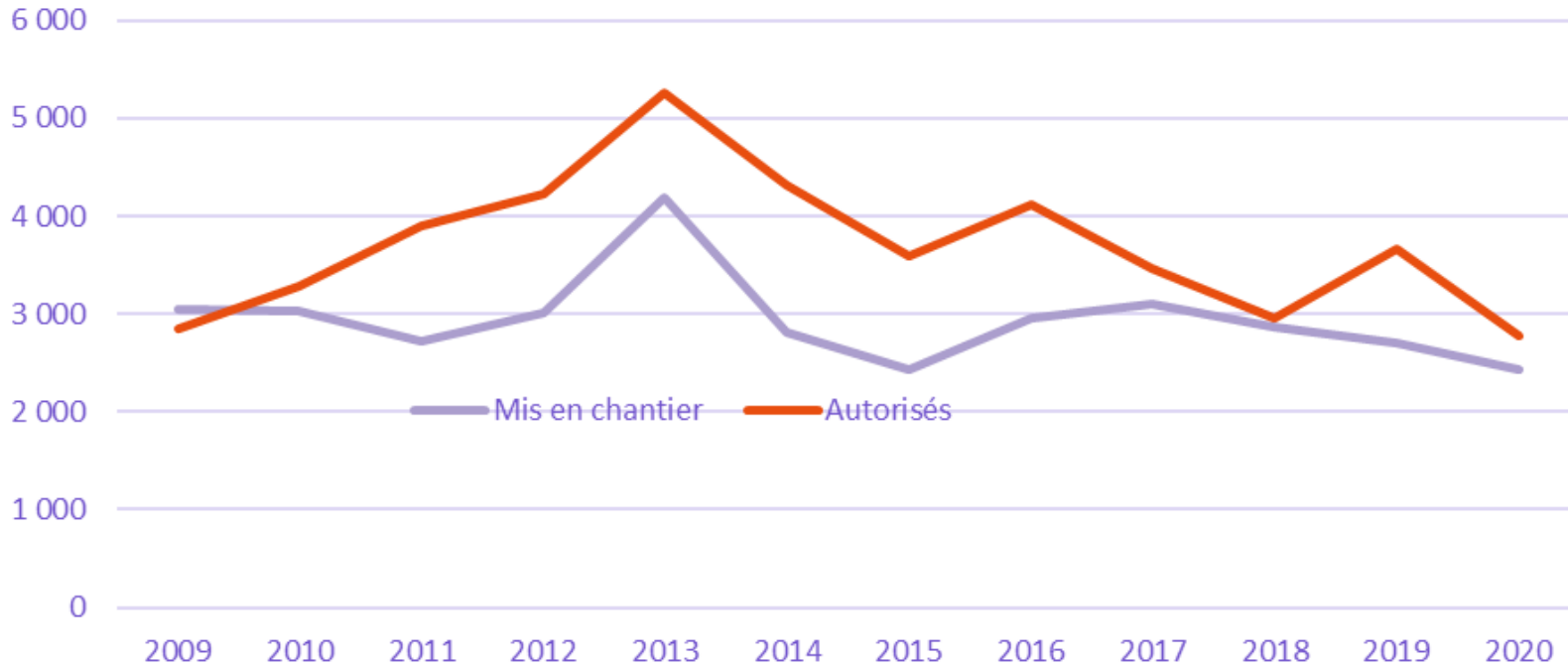
Source : Demandes de valeurs foncières, année 2020 incomplète

---

# ***PRODUCTION NEUVE ET PROMOTION IMMOBILIÈRE***

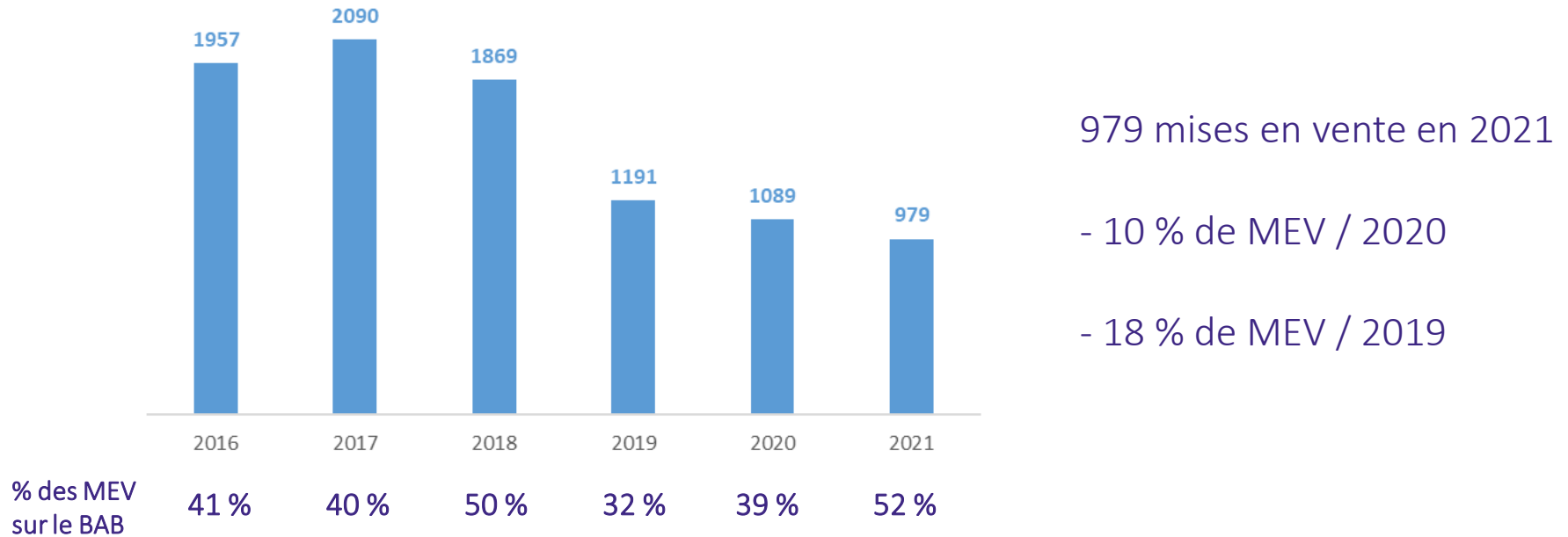
# Des indicateurs en baisse : tant du point de vue des ouvertures de chantier que des autorisations

## La construction de logements neufs en décélération



Source : Sit@del2

## Évolution des mises en vente sur le Sud Aquitaine



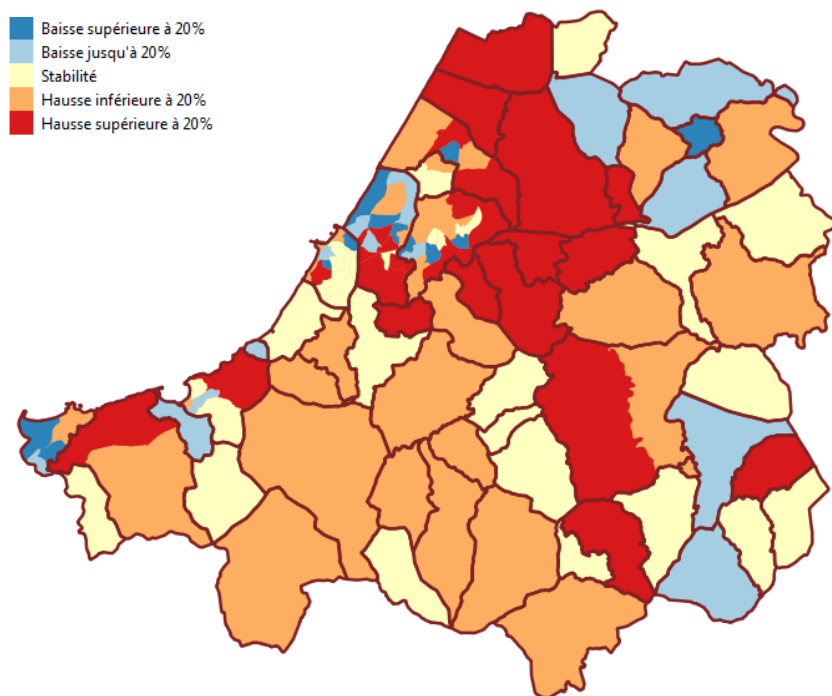
Source : OISO

- 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***

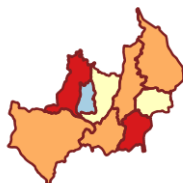
## Évolution du parc locatif privé par IRIS entre 2012 et 2017



St Jean Pied de Port



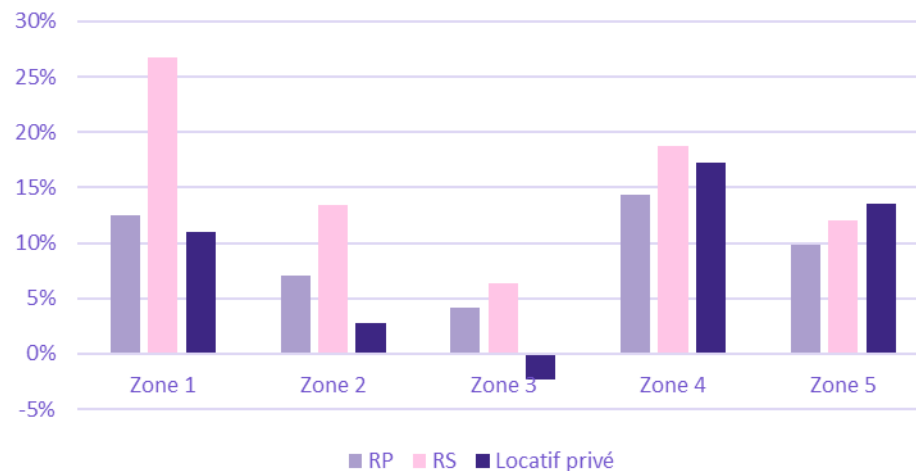
St Palais

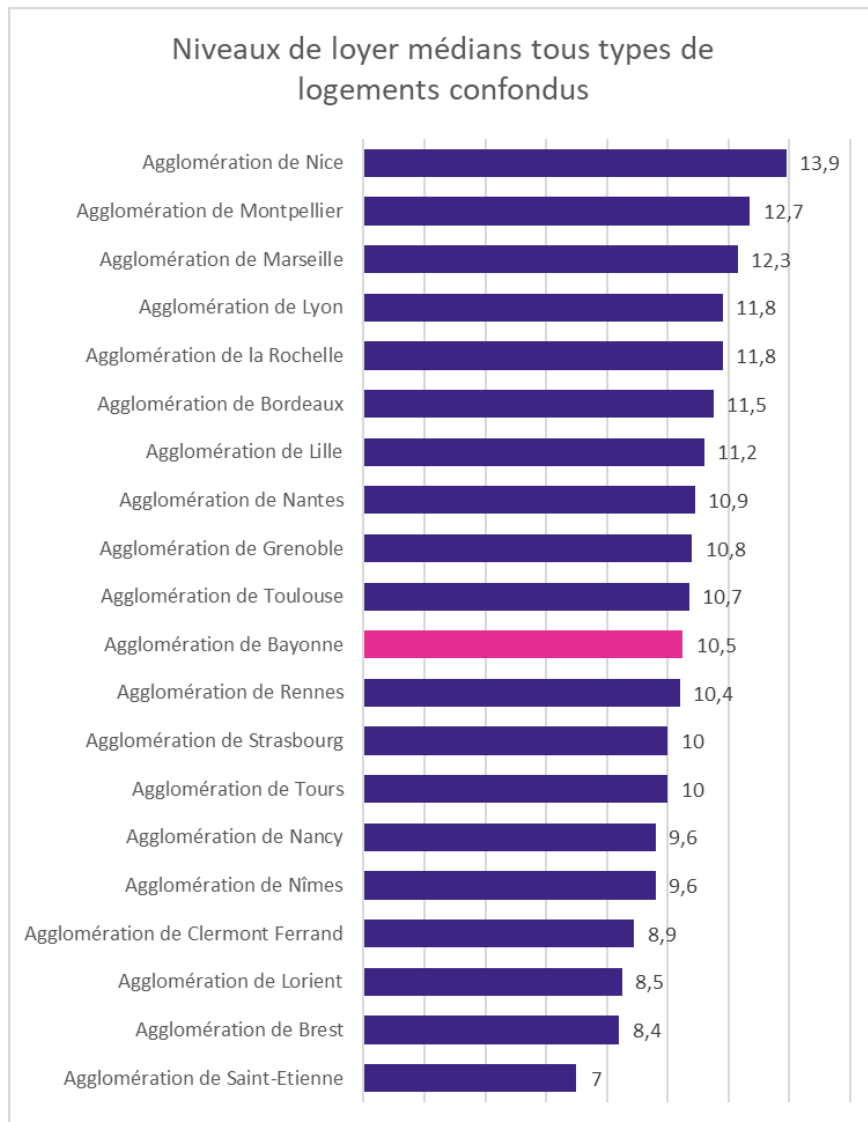


Mauléon



- 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



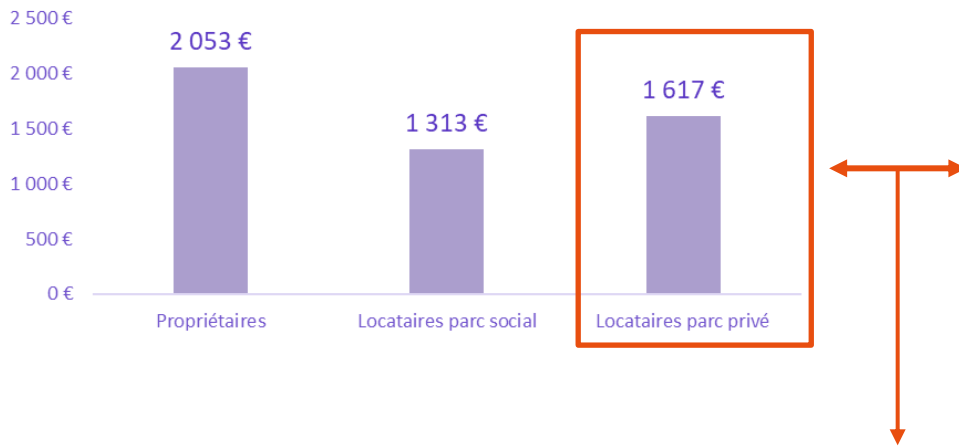


- Le territoire se place 11e au niveau national (hors Paris) au niveau du prix au m<sup>2</sup> médian des loyers
- Des loyers médians souvent proches des territoires métropolitains (Toulouse, Rennes)

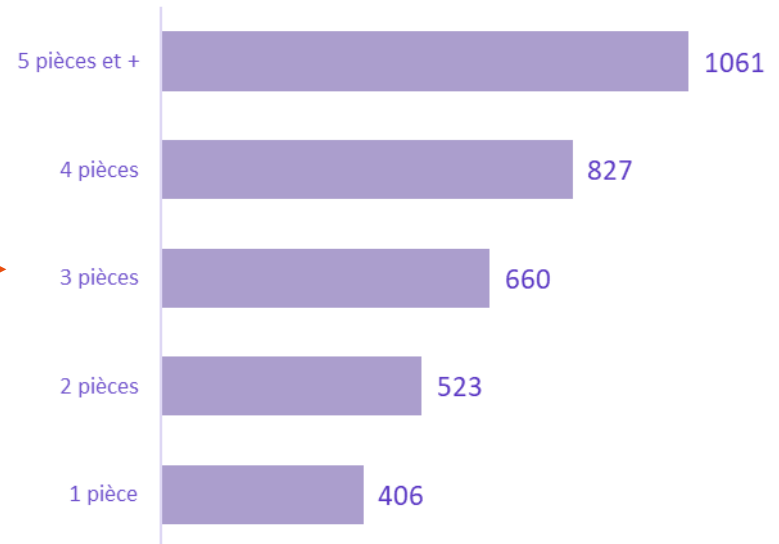
# Une inadéquation entre les loyers et les revenus des locataires ?

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

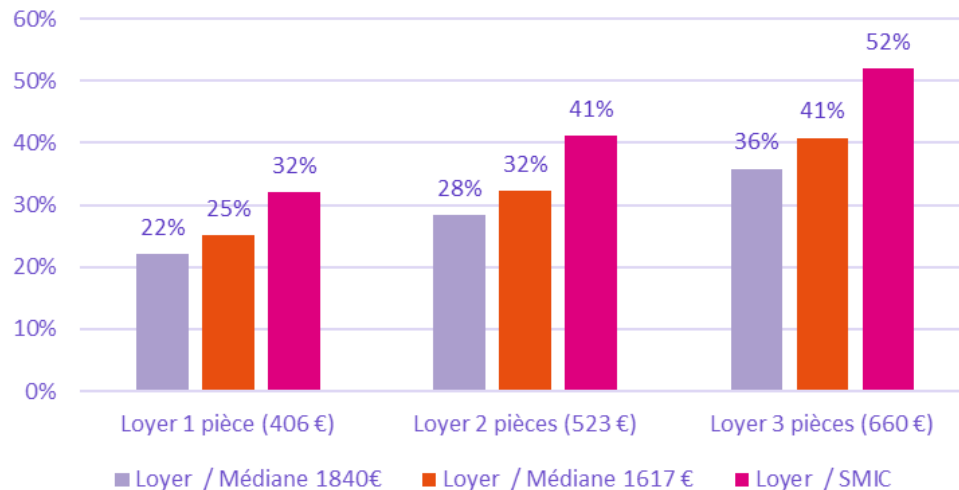
Sur la CAPB en 2019



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



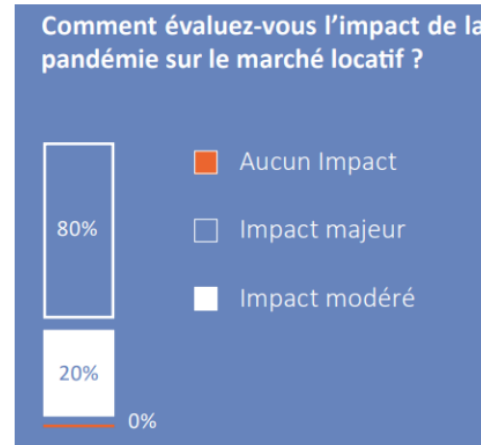
## Simulations loyer vs revenu



## 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



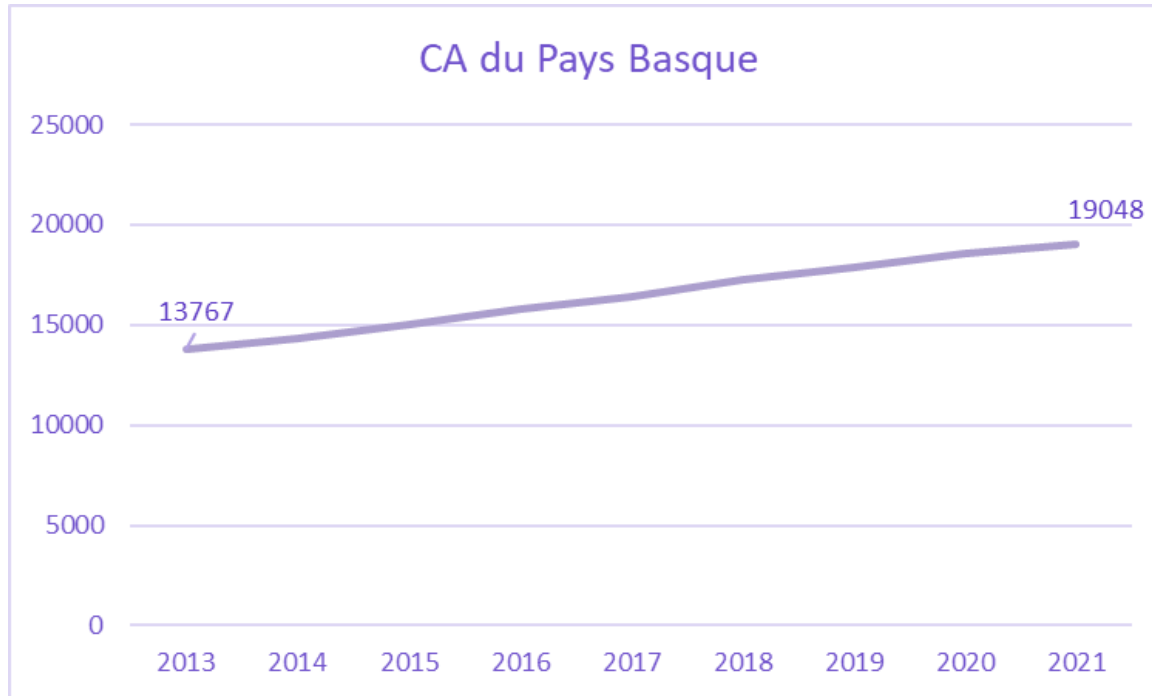
- **Plus de demande** de logements locatifs privés en lien avec une attractivité dopée du territoire (arrivée de nouvelles populations)
  - **Une pénurie d'offre** alimentée par le phénomène « airbnb » mais aussi due à la perte de rentabilité du locatif privé vide à l'année (en lien avec la croissance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

---

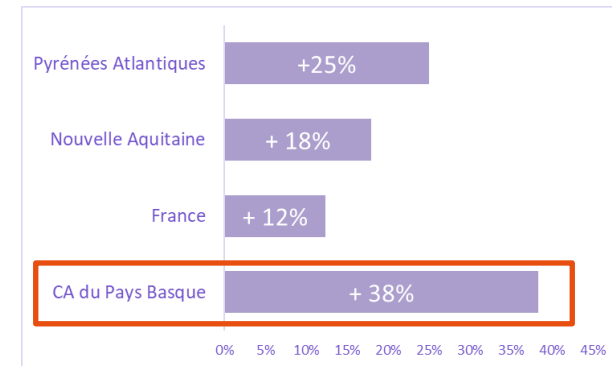
# ***PARC LOCATIF SOCIAL***

# 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)...

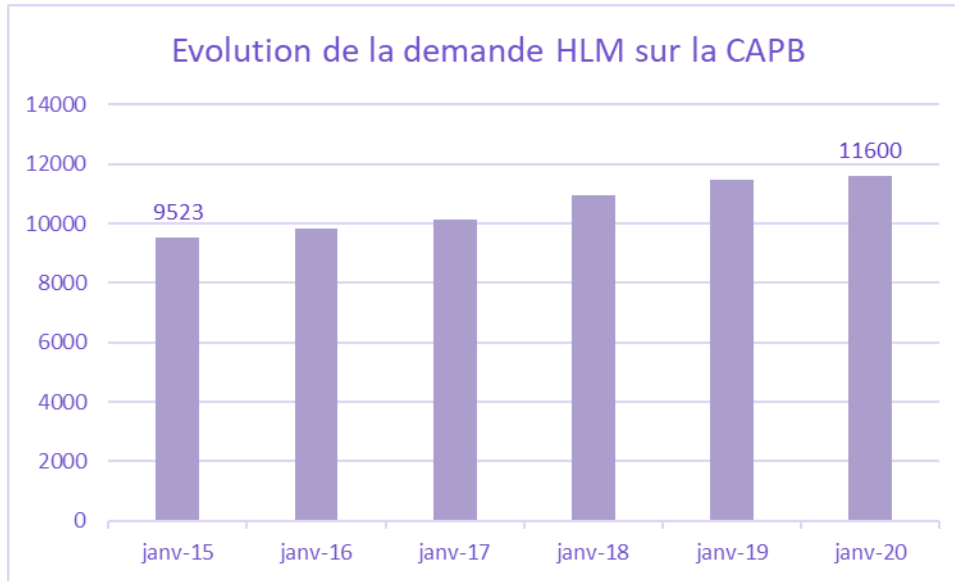


**En 8 ans : + 5 300 HLM  
soit + 38 %**

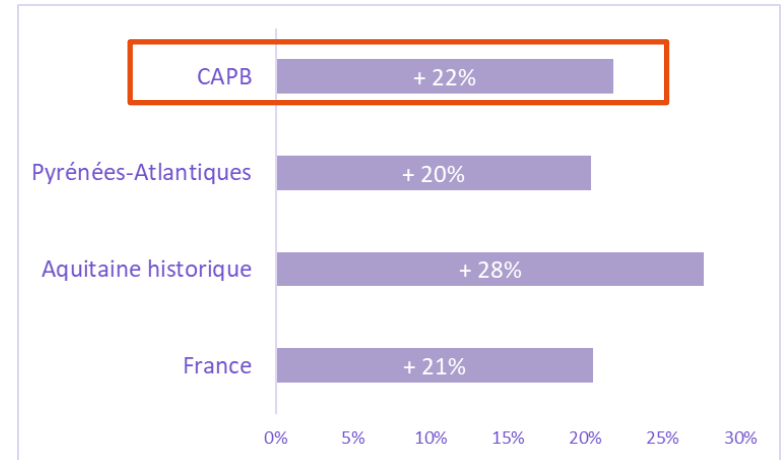


# Une progression soutenue du parc social...

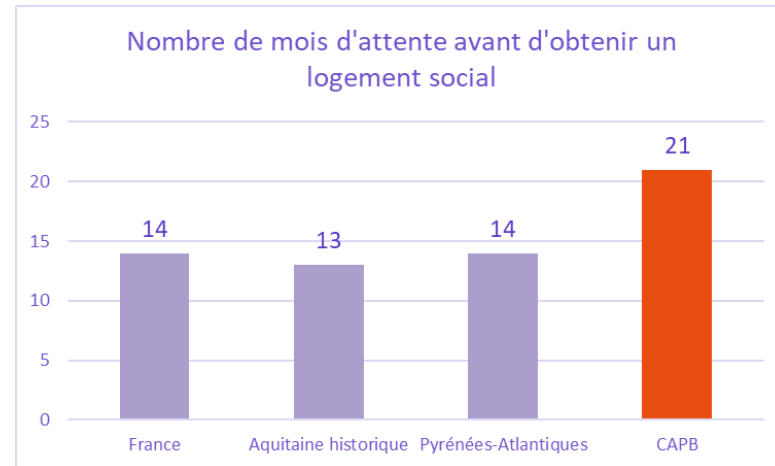
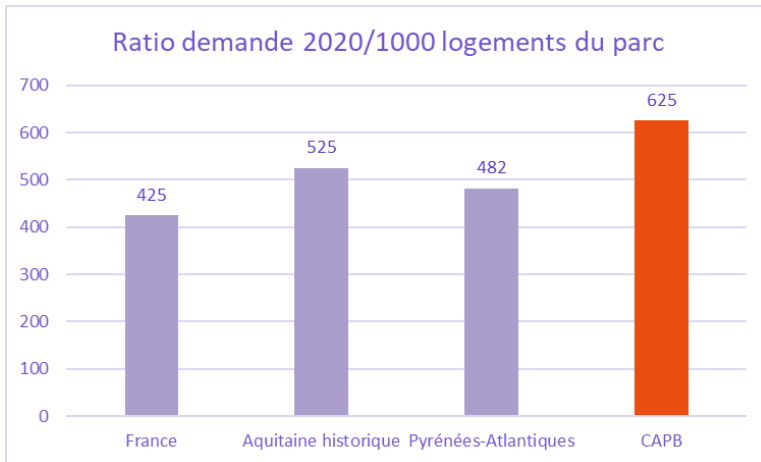
...qui ne parvient pas à contenir l'évolution de la demande



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...