



Quels résultats pour l'observation ?

L'exemple de l'étude de la zone tendue au Pays Basque

Témoignage de l'AUDAP

Tour SEQUOIA, La Défense, 18 novembre 2022

UNE ÉTUDE, QUI FAIT SUITE A UNE PREMIÈRE EN 2019 CONTRIBUTIVE AU PREMIER RÈGLEMENT SUR LE CHANGEMENT D'USAGE, DANS UN CONTEXTE DE CRISE SANITAIRE OÙ LES ÉLUS AVAIENT LE SENTIMENT QUE LES RÉSIDENCES SECONDAIRES (ET LES LOCATIONS DE COURTE DURÉE) « EXPLOSÉES »

#Objectiver

les dynamiques dans le temps et l'espace des locations de courte durée

#Mesurer

l'impact et le développement des locations de courte durée sur la résidence principale

#Quantifier et qualifier

les dynamiques relatives aux personnes morales propriétaires de résidences secondaires.

Quelques éléments de contexte :

- Une étude réalisée en partenariat avec l'Université de Pau et des Pays de l'Adour qui pilote le projet « AquiAirbnb » et le service Fiscalité & Dotations et Tourisme de la Communauté d'Agglomération pays Basque,
- Une étude pour laquelle l'AUDAP avait une vingtaine de jours de travail.

#Objectiver

les dynamiques dans le temps
et l'espace des locations de
courte durée

SOURCE DE LA DONNÉE UTILISÉE : AIRDNA

FORMAT : BASE DÉTAIL ACHETÉE PAR L'UPPA DANS LE CADRE DU PROJET « AQUIAIRBNB » SUR LA PÉRIODE 2016 À 2022

TRAITEMENT : UPPA

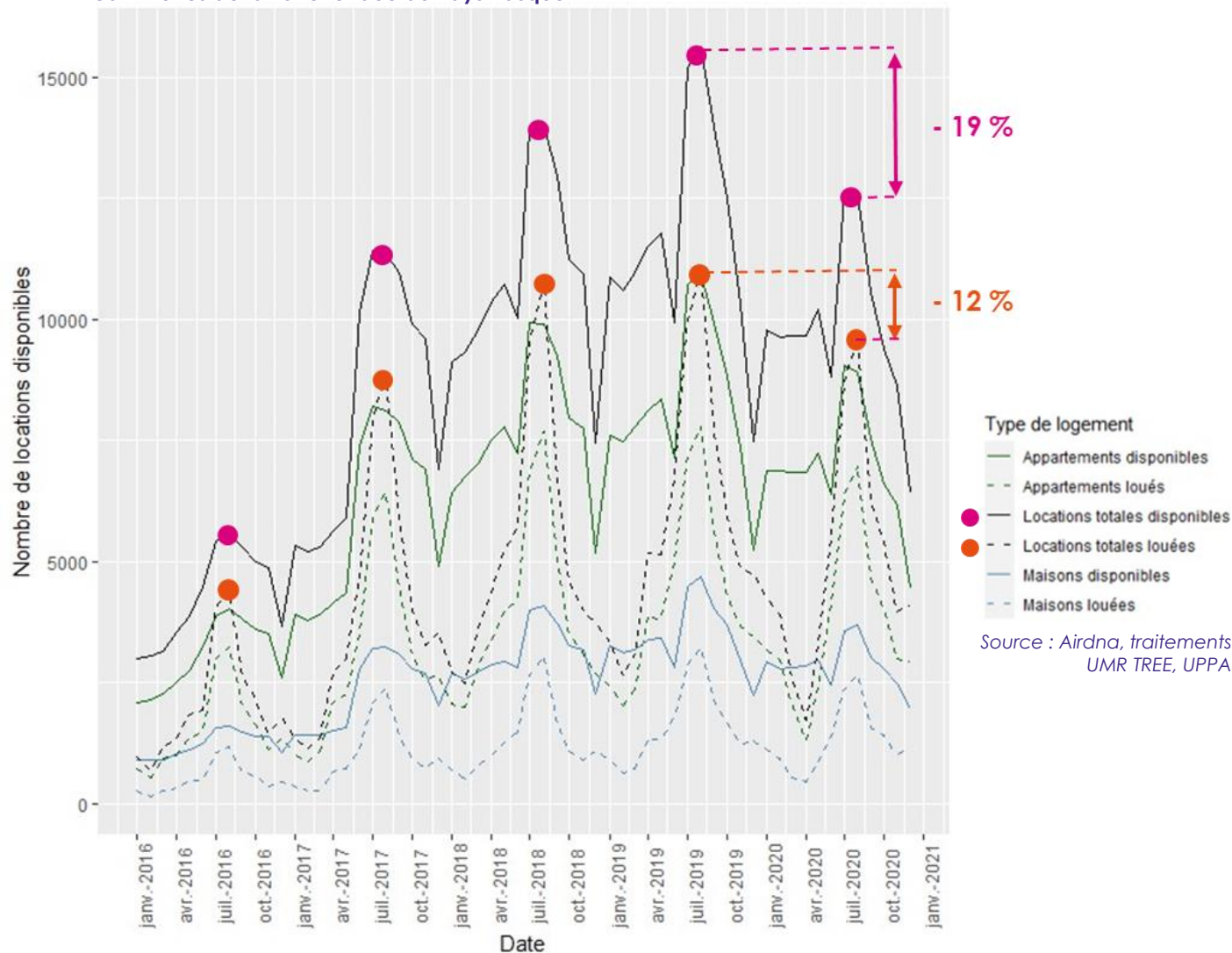
MÉTHODE : UPPA & AUDAP

LES INDICATEURS UTILISÉS :

- **Nombre d'annonces actives et leur évolution par année de 2016 à 2020**
- **Nombre d'annonces actives selon le type de logement et leur évolution par année de 2016 à 2020**
- **Nombre d'annonces actives plus de 120 jours en 2016 et 2020**
- **Nombre d'annonces actives de logements entiers en 2016 et 2020**
- **Nombre d'annonces actives par mois selon le type de logement entre 2016 et 2020**
- **Nombre d'annonces actives et logements effectivement loués par mois entre 2016 et 2020**

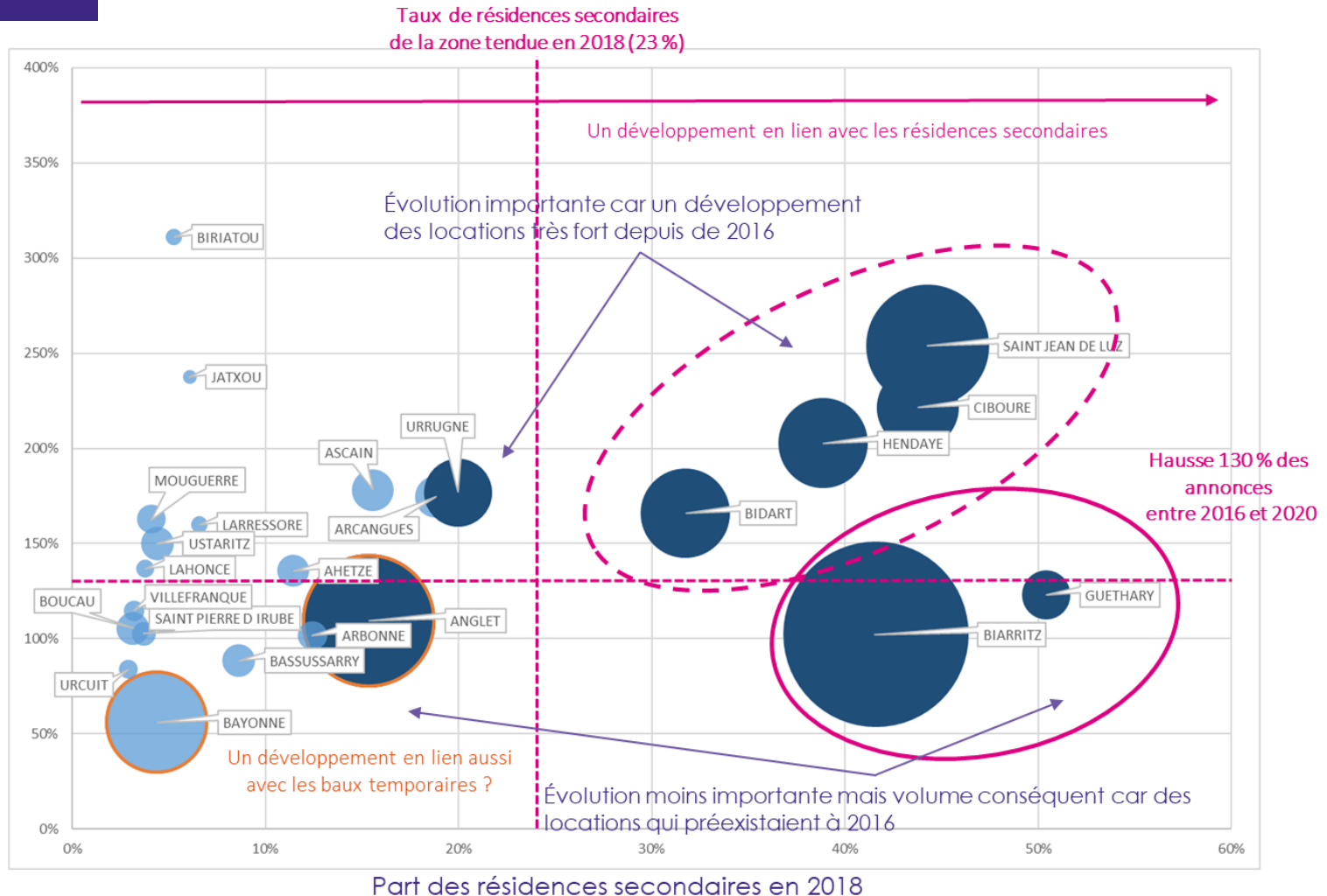
#Objectiver

Annonces actives et logements loués par mois sur les 24 communes de la zone tendue du Pays Basque



#Objectiver

Evolution des annonces actives entre 2016 et 2020



Quels résultats pour l'observation ? - L'exemple de l'étude de la zone tendue au Pays Basque - Témoignage de l'AUDAP

#Mesurer

l'impact et le développement
des locations de courte durée
sur la résidence principale

SOURCES DES DONNÉES UTILISÉES : AIRDNA, INSEE, RP 1968 A 2018, NOMINATIF TH DE 2017 A 2020, DV3F

FORMATS : PROPRES AUX DIFFÉRENTES BASES DE DONNÉES UTILISÉES

TRAITEMENTS : UPPA, CAPB SERVICE DOTATIONS & FISCALITÉ, AUDAP

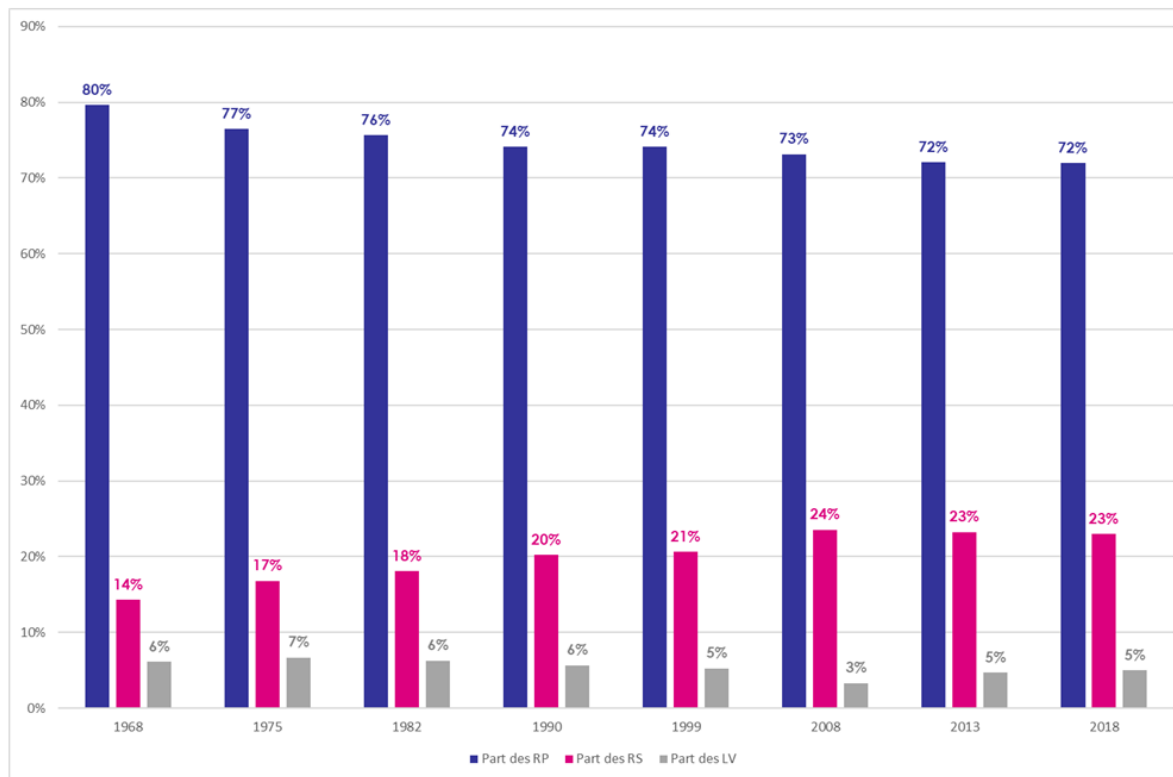
MÉTHODES : UPPA, CAPB SERVICES DOTATIONS ET FISCALITÉS & AUDAP

LES INDICATEURS UTILISÉS :

- **Évolution des résidences secondaires et des logements occasionnels de 1968 à 2018 (INSEE)**
- **Évolution des résidences secondaires de 2017 à 2020 (Nominatif TH)**
- **Évolution des prix moyen à la nuitée de 2016 à 2020 (AirDNA)**
- **Évolution des revenus annuels générés en 2020 (AirDNA)**
- **Prix des mutations selon l'origine de l'occupation et sa destination (Nominatif TH et DV3F)**

#Mesurer

Évolution de la structure du parc logements entre 1968 et 2018

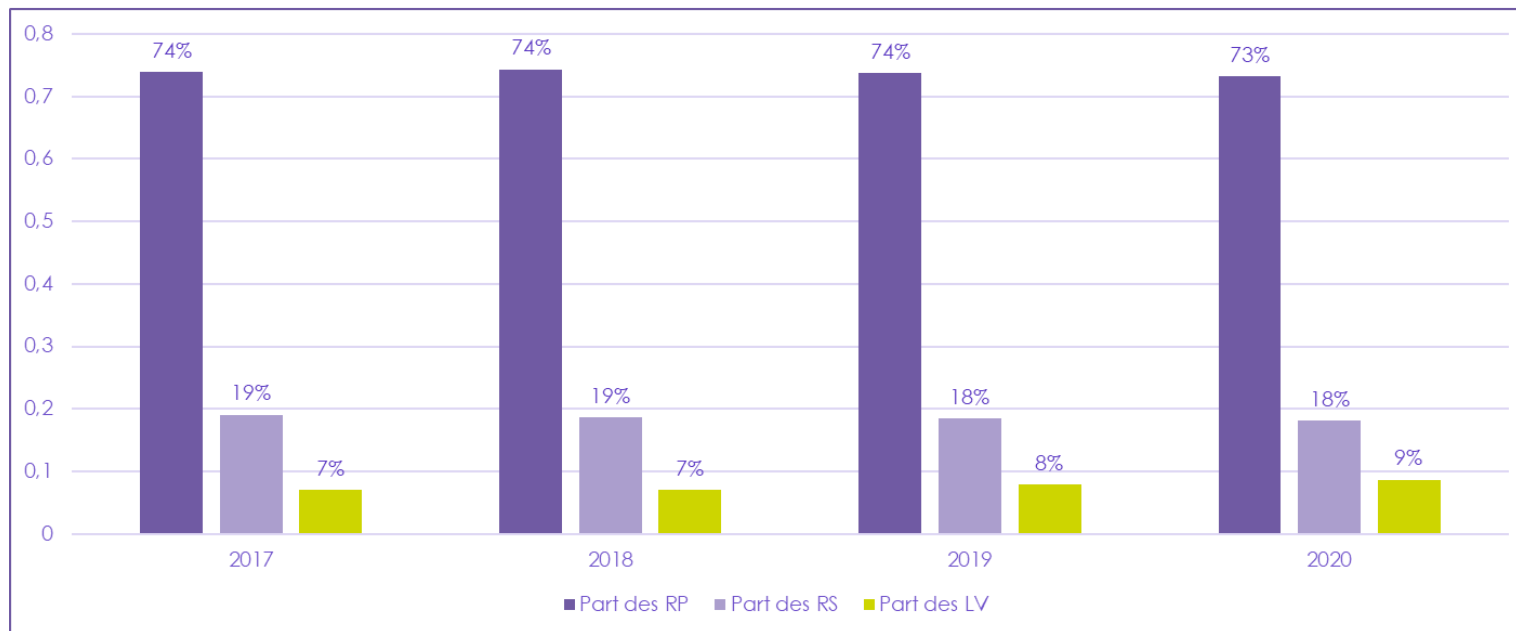


	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Résidences principales	46 912	55 985	66 086	76 324	89 059	103 191	112 397	121 991
Résidences secondaires	8 125	11 828	15 053	19 804	23 471	31 462	34 087	36 810
Logements vacants	3 563	4 800	5 358	5 719	6 118	4 782	7 244	8 386
TOTAL	58 600	72 613	86 497	101 847	118 648	139 434	153 728	167 187

Source : INSEE, RP 2018

#Mesurer

Évolution du statut d'occupation des logements entre 2017 et 2020

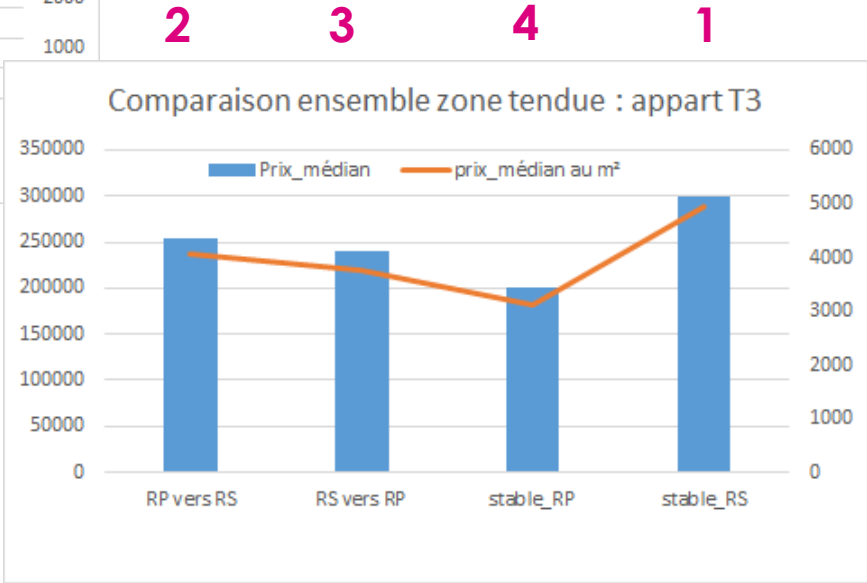
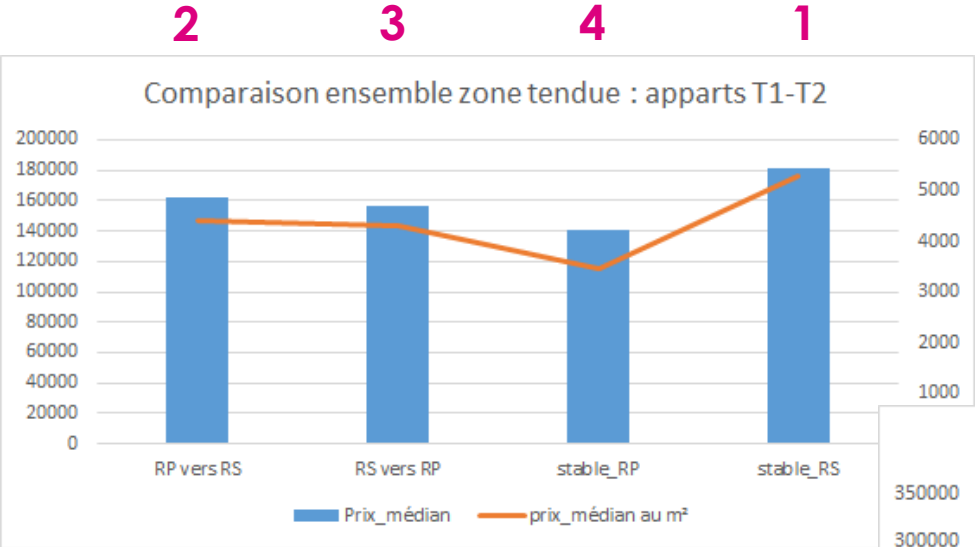


	2017	2018	2019	2020
Résidences principales	113 754	116 201	116 942	117 944
Résidences secondaires	29 365	29 168	29 208	29 161
Logements vacants	10 794	10 995	12 438	13 927

Source : Nominatif TH 2017 à 2020

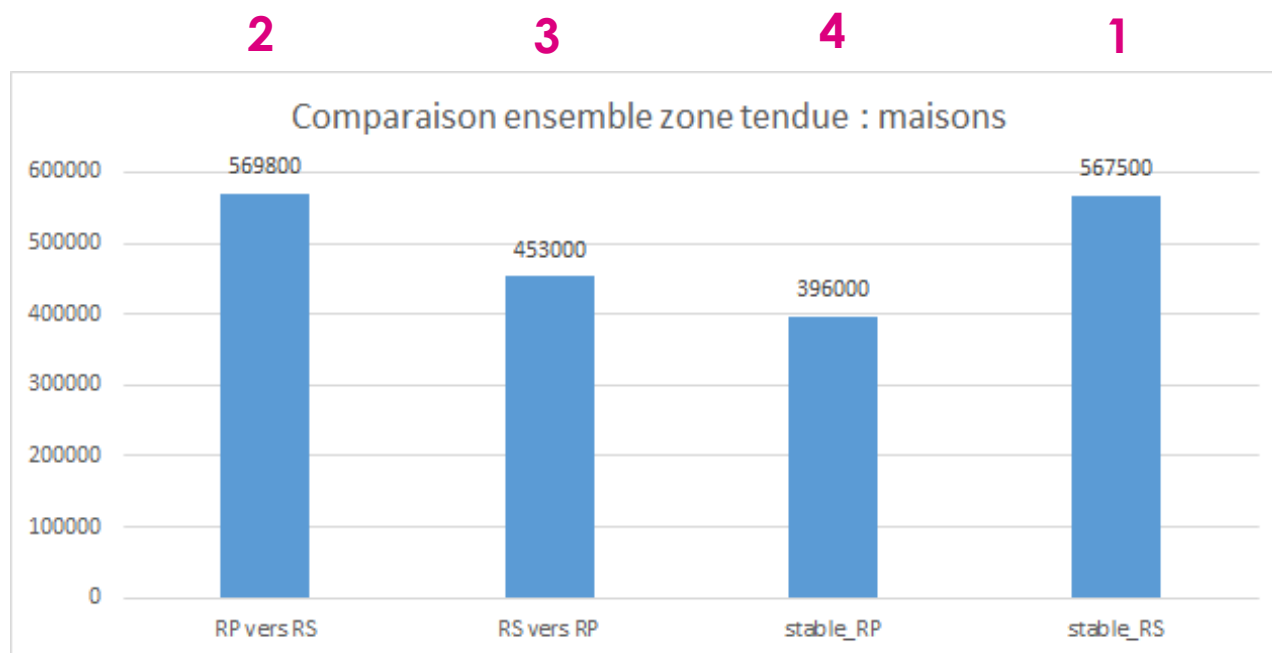
#Mesurer

La hiérarchie des prix :



#Mesurer

La hiérarchie des prix :



#Quantifier et qualifier

les dynamiques relatives aux personnes morales propriétaires de résidences secondaires.

SOURCES DES DONNÉES UTILISÉES : RÔLE TH DE 2016 A 2020

FORMATS : /

TRAITEMENTS : CAPB SERVICE DOTATIONS & FISCALITÉ

MÉTHODES : CAPB SERVICES DOTATIONS ET FISCALITÉS & AUDAP

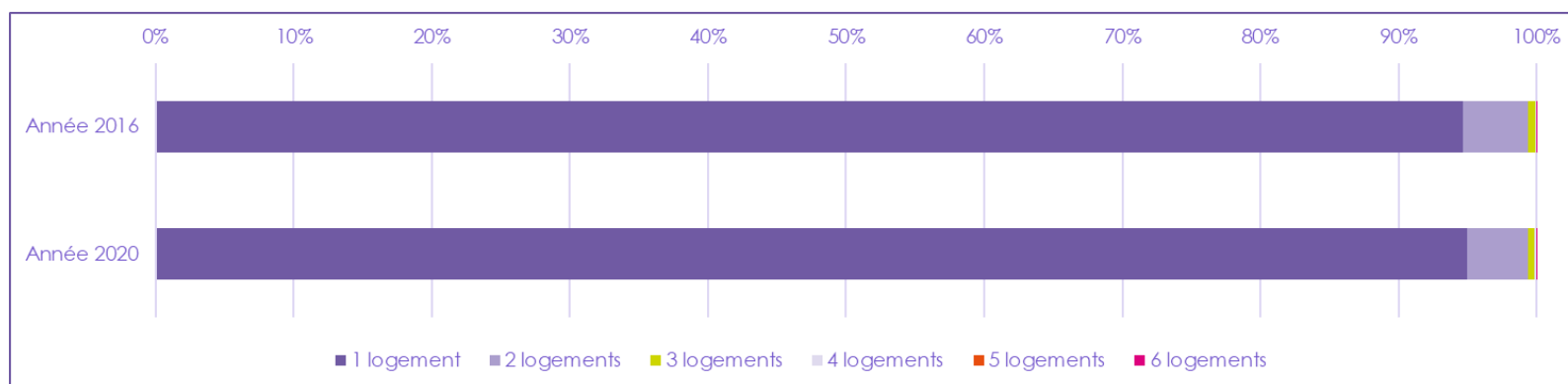
LES INDICATEURS UTILISÉS :

- **Nombre de logements en résidences secondaires selon le type de propriétaires en 2016 et 2020**
- **Évolution des résidences principales et secondaires de 2016 à 2020**

Échelles : les 24 communes et pour chaque commune

#Quantifier et qualifier

Nombre de logements en résidence secondaire par personne physique et par commune sur le périmètre de l'étude



	1 RS*	2 RS	3 RS	4 RS	5 RS	6 RS
Année 2016	23 996	1 191	120	31	1	1
Année 2020	23 832	1 118	119	31	4	1

Source : Rôle TH 2016 et 2020

L'ÉTUDE EN TANT QUE TELLE N'AVAIT PAS POUR FINALITÉ DE DÉFINIR UNE MODALITÉ DE RÈGLEMENT SUR LE CHANGEMENT D'USAGE. SES CONCLUSIONS ONT OUVERT UN DÉBAT POLITIQUE QUI A DÉBOUCHÉ SUR LE RÈGLEMENT QUI A ÉTÉ ADOPTÉ EN JUILLET 2022.

SUITE AUX DIFFÉRENTS RÉFÉRÉS, LES COMPLÉMENTS :

- **Justification de la tension du marché (à échelle des 24 communes et pour chaque commune) : dynamiques démographiques, économiques, prix de l'immobilier, dynamiques de la promotion privé, « attrition » du parc locatif privé, niveau des loyers du parc locatif privé (OLL de l'unité urbaine de Bayonne), ...**
- **Pour beaucoup, il s'agit d'analyser les éléments chiffrés des référés pour généralement infirmer l'usage qui en est fait dans l'argumentaire (on peut faire dire ce que l'on veut aux chiffres) et d'avoir le regard technique le plus objectif possible**



Agence d'urbanisme
Atlantique & Pyrénées

Petite Caserne
2, allées des Platanes
BP 628
64106 Bayonne Cédex

1, rue Lapouble
4^e étage
64000 Pau



Les membres de droit de l'Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées

www.audap.org