



Inspire Policy Making with Territorial Evidence

**RAPPORT FINAL //**

# **Marchés transfrontaliers du logement en Europe**

Région frontalière basque

Annexe n° 5 : Étude de cas // Juillet 2022

Ce rapport final est réalisé dans le cadre du Programme de coopération ESPON 2020, partiellement financé par le Fonds européen de développement régional.

Le GECT ESPON est le Bénéficiaire unique du Programme de coopération ESPON 2020. L'Opération unique du programme est mise en œuvre par le GECT ESPON et cofinancée par le Fonds européen de développement régional, les États membres de l'UE et les États partenaires, l'Islande, le Liechtenstein, la Norvège et la Suisse.

Ce mode d'exécution ne reflète pas nécessairement les opinions des membres du Comité de suivi d'ESPON 2020.

#### **Auteurs**

Franziska Sielker – Université de Cambridge, Département d'économie foncière et Centre de Cambridge pour la planification et la recherche sur le logement (Royaume-Uni) et Université technique de Vienne, Institut d'aménagement du territoire (AT),

Brian Longobardi – Université de Cambridge, Département d'économie foncière (Royaume-Uni)

Efrain Larrea – MCRIT (ES)

Andreu Ulied – MCRIT (ES)

Luis Falcón Martínez de Marañón – inAtlas (ES)

Elisabet Palma Gibert – inAtlas (ES)

#### **Support technique**

Nati Franco – MCRIT (ES)

Alessandra Cappai – InAtlas (ES)

Mauri Arévalo Amaya – inAtlas (ES)

Silvia Banchini – inAtlas (ES)

#### **Groupe consultatif**

Marjan Van Herwijnen (experte projet, GECT ESPON)

Caroline Clause (experte financière, GECT ESPON)

#### **Des informations sur ESPON et ses projets sont disponibles à l'adresse [www.espon.eu](http://www.espon.eu).**

Le site web offre la possibilité de télécharger et de consulter les documents les plus récents produits par les projets ESPON achevés et en cours.

ISBN : 978-2-919816-50-7

© **ESPON, 2020**

Publié au Luxembourg

Conception graphique par BGRAPHIC, Danemark

L'impression, la reproduction ou la citation est autorisée à condition que la source soit mentionnée et qu'une copie soit transmise au GECT ESPON à Luxembourg.

Contact : [info@espon.eu](mailto:info@espon.eu)

**RAPPORT FINAL //**

**Marchés transfrontaliers du  
logement en Europe**

Région frontalière basque

Annexe n° 5 : Étude de cas // Juillet 2022



# Table des matières

<b>Table des matières</b> .....	<b>5</b>
<b>Table des figures</b> .....	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Région frontalière Espagne-France ..... 7</b>
1.1	Exposé narratif et champ d'application territorial..... 7
1.2	Systèmes administratifs ..... 8
1.2.1	Structure administrative espagnole ..... 8
1.2.2	Structure administrative française ..... 9
1.3	Faits et contexte ..... 10
1.4	Facteurs et éléments moteurs..... 10
1.4.1	Tourisme et locations à court terme ..... 10
1.4.2	Distance de navettage jusqu'aux grands centres d'emploi ..... 11
1.4.3	Défis d'aménagement du territoire et étalement urbain..... 11
1.4.4	Accessibilité transfrontalière..... 11
1.5	Analyse politique ..... 15
1.5.1	Stratégies d'aménagement du territoire..... 15
1.5.2	Politique de logement ..... 16
<b>2</b>	<b>Fiche régionale : Espagne-France (Eurodistrict Bidasoa-Txingundi)..... 19</b>
<b>3</b>	<b>Indicateurs pour l'étude de cas hispano-française ..... 22</b>
3.1	Offres et prix ..... 22
3.1.1	Conclusions intermédiaires : offres et prix..... 31
3.2	Abordabilité et rentabilité..... 32
3.2.1	Abordabilité des prix de vente ..... 33
3.2.2	Abordabilité des prix de location ..... 38
3.2.3	Rentabilité ..... 42
3.2.4	Conclusions intermédiaires : abordabilité et rentabilité ..... 43
3.3	Durée de publicité des annonces..... 44
3.3.1	Conclusions intermédiaires : durée de publicité des annonces ..... 44
<b>4</b>	<b>Discussions et conclusions ..... 45</b>
<b>Bibliographie</b> .....	<b>47</b>

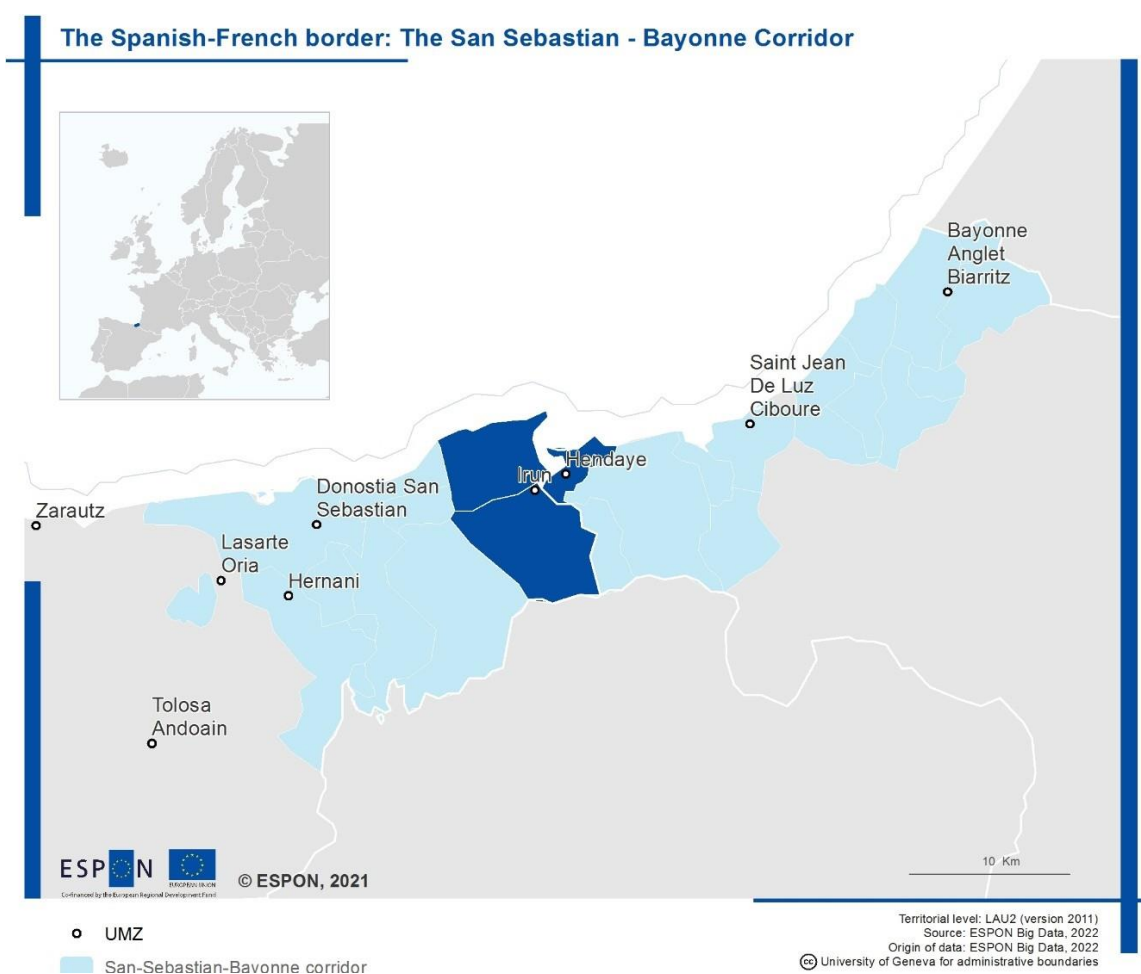
## Table des figures

Figure 1 : Zone d'étude de cas du corridor San Sebastián-Bayonne.....	7
Figure 2 : Structure administrative de l'Espagne.....	9
Figure 3 : Structure administrative de la France.....	10
Figure 4 : Accessibilité aux transports publics.....	12
Figure 5 : Accessibilité aux transports publics (rail).....	13
Figure 6 : Accessibilité aux centres d'emploi – Côté espagnol.....	14
Figure 7 : Accessibilité aux centres d'emploi – Côté français.....	15
Figure 8 : Tableau synthétique des politiques du logement.....	18
Figure 9 : Nombre d'offres sur des logements annoncés par municipalité sur le marché immobilier.....	22
Figure 10 : Zoom sur la frontière – Offres de vente.....	23
Figure 11 : Nombre d'offres sur les biens annoncés par municipalité sur le marché locatif.....	24
Figure 12 : Zoom sur la frontière – Offres de location.....	25
Figure 13 : Prix annoncés des biens résidentiels à vendre.....	26
Figure 14 : Zoom sur la frontière – Prix de vente annoncés.....	27
Figure 15 : Prix annoncés des biens résidentiels à louer.....	28
Figure 16 : Zoom sur la frontière – Prix de location annoncés.....	29
Figure 17 : Type de logement collectif.....	30
Figure 18 : Type de logement individuel.....	31
Figure 19 : PPA (au niveau NUTS3).....	32
Figure 20 : Abordabilité des prix de vente.....	33
Figure 21 : Abordabilité des prix de vente – Acheter de l'autre côté de la frontière.....	34
Figure 22 : Abordabilité des prix de vente du point de vue d'un travailleur français.....	35
Figure 23 : Abordabilité des prix de vente du point de vue d'un travailleur espagnol.....	36
Figure 24 : Différence moyenne dans l'abordabilité des prix de vente.....	37
Figure 25 : Abordabilité des prix de location.....	38
Figure 26 : Abordabilité des prix de location – Louer de l'autre côté de la frontière.....	39
Figure 27 : Abordabilité locative du point de vue d'un travailleur français.....	40
Figure 28 : Abordabilité locative du point de vue d'un travailleur espagnol.....	41
Figure 29 : Différence moyenne dans l'abordabilité des prix de location.....	41
Figure 30 : Rentabilité locative.....	42
Figure 31 : Durée de publicité des annonces.....	44

# 1 Région frontalière Espagne-France

## 1.1 Exposé narratif et champ d'application territorial

La région frontalière hispano-française a été choisie comme étude de cas car il s'agit d'une région où les petites villes implantées près de la frontière sont influencées par les plus grandes villes situées dans un corridor urbain plus large. Dans le cas présent, nous examinons les villes d'Irún, d'Hendaye et d'Hondarribia dans le corridor de l'Eurocité basque Bayonne-San Sebastián. Irún, Hendaye et Hondarribia agissant comme des villes fonctionnellement intégrées, leur agglomération a constitué l'Eurodistrict Bidasoa-Txingudi en tant que consortium indépendant au sein de l'Eurocité basque Bayonne-San Sebastián (Czapiewski *et al.*, 2013). De plus, l'agglomération Irún-Hendaye-Hondarribia se trouve à un point de passage frontalier critique entre l'Espagne et la France, puisque la chaîne des Pyrénées fait passer la majeure partie du trafic transfrontalier occidental par ce corridor de l'eurocité (La MOT, 2007). Cette région d'étude de cas constitue donc un exemple révélateur de la manière dont des activités régionales plus larges peuvent influencer, impacter et stimuler un développement territorial plus intensif à d'importantes jonctions frontalières.



**Figure 1 : Zone d'étude de cas du corridor San Sebastián-Bayonne**

### Encadré 1 : Scénario d'un ménage de Bidasoa-Txingudi

Iker s'est récemment séparé de sa compagne et est en pleine procédure de divorce. Alors qu'Iker est originaire du Pays basque espagnol, son ex-femme est française et ils vivaient auparavant ensemble avec leurs deux enfants à Hendaye dans une maison individuelle. Compte tenu de la prédominance de l'euskara à Hendaye, Iker ne voyait pas d'inconvénient à élever ses enfants en France mais, depuis sa séparation, il souhaite retourner en Espagne sans trop s'éloigner de ses enfants. Iker travaille dans le secteur du tourisme en qualité de guide

pour les visiteurs de la région. Pendant l'hiver, il était père au foyer et s'occupait principalement de ses deux enfants, tout en effectuant des petits travaux occasionnels dans sa communauté. Avec l'arrivée de la Covid, sa situation a changé : le secteur du tourisme a subi de plein fouet les mesures de confinement, ce qui a réduit Iker au chômage. À la maison, sa vie familiale s'est dégradée car sa partenaire était en télétravail et leur équilibre familial est devenu insupportable.

Par conséquent, Iker cherche maintenant à louer ou à acheter un appartement de deux chambres à Irún. Ayant moins de revenus disponibles à la suite de la séparation, Iker comprend qu'il devra se trouver un logement plus petit que celui qu'il avait, mais il souhaite néanmoins disposer de suffisamment d'espace pour loger ses deux enfants une fois qu'un accord de garde sera conclu dans le cadre du divorce. Étant donné la proximité d'Irún avec Hendaye, il pense que, en s'installant à Irún, ses enfants n'auront pas à changer d'école lorsqu'ils séjourneront chez lui et que, au final, cette solution minimisera autant que possible les bouleversements dans leur vie quotidienne. Iker préférerait acheter un appartement en Espagne car c'est le plus courant dans ce pays, mais il redoute que ses économies réduites à cause de la pandémie de Covid et de son chômage ne l'empêchent d'accéder au financement nécessaire pour acheter un logement à crédit. De même, il reconnaît que l'inabondabilité croissante du secteur locatif privé l'exclut de fait de nombreux biens convenant à sa famille. Iker espère donc que les nouvelles politiques espagnoles en matière de logement lui permettront soit de trouver un logement abordable à long terme dans le secteur locatif privé, soit de profiter des nouveaux logements bénéficiant d'une protection publique (VPP) pour accéder à la propriété.

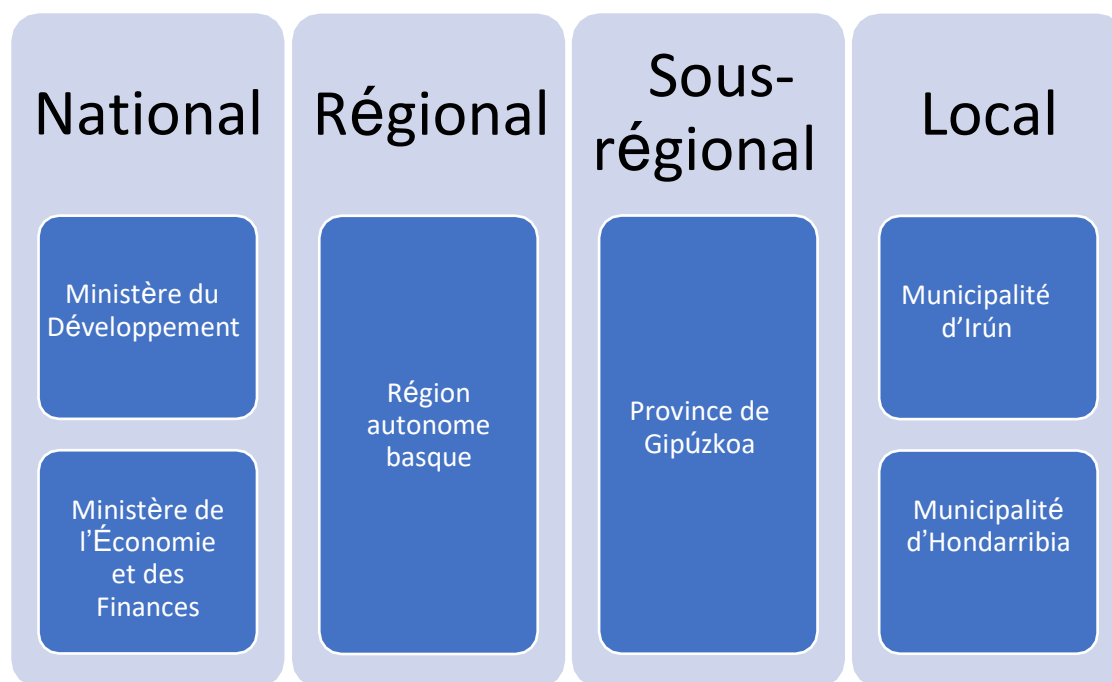
## 1.2 Systèmes administratifs

### 1.2.1 Structure administrative de l'Espagne

Depuis la réforme constitutionnelle de 1978, les compétences en matière d'aménagement du territoire et de développement du logement en Espagne ont été transférées à 17 régions autonomes qui fonctionnent indépendamment du gouvernement central, conformément à la loi sur l'autonomie locale (MLIT, 2010). Le gouvernement central espagnol joue donc un rôle minime dans le domaine de l'aménagement du territoire. Le gouvernement national légifère toutefois sur un cadre général normalisé d'aménagement du territoire par le biais de la loi foncière qui couvre l'ensemble du territoire espagnol (OCDE, 2017). Le gouvernement central coordonne également la politique budgétaire en matière de logement afin de l'aligner sur la planification économique générale (Czapiewski *et al.*, 2013). Par conséquent, du fait de ces efforts de décentralisation, les autorités régionales autonomes sont *de facto* responsables de l'administration et de l'orientation du cadre d'aménagement du territoire espagnol conformément aux principes de la loi foncière (MLIT, 2010).

Au niveau régional, les autorités régionales autonomes telles que la Communauté autonome du Pays basque sont responsables de la planification régionale, des réglementations en matière de logement, des programmes de logement public et de la gestion globale de la politique du logement (Czapiewski *et al.*, 2013). Au-dessous des régions autonomes, les provinces et les municipalités fonctionnent comme des niveaux locaux de gouvernance (OCDE, 2017). Au niveau sous-régional, les gouvernements provinciaux orientent et coordonnent le développement de leurs municipalités en publiant des règlements subsidiaires provinciaux qui guident le développement sur l'ensemble du territoire (OCDE, 2017). Au niveau local, les municipalités sont chargées de préparer et d'adopter des plans directeurs locaux, de contrôler les lignes directrices en matière d'utilisation des sols, d'autoriser la construction de logements et de collecter les impôts fonciers locaux (Czapiewski *et al.*, 2013).

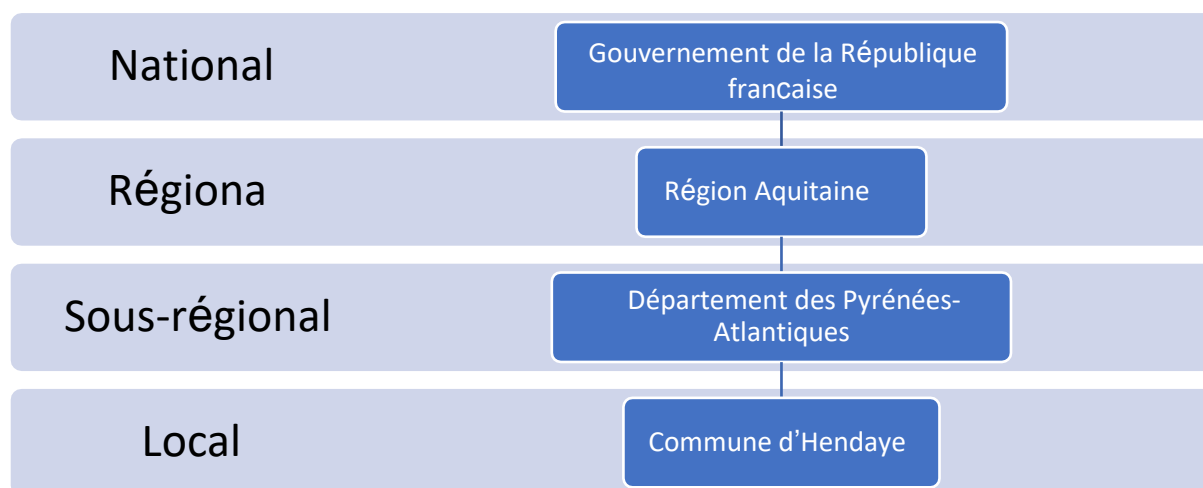




**Figure 2 : Structure administrative de l'Espagne**

### 1.2.2 Structure administrative de la France

En France, le système administratif est complexe et divisé en quatre niveaux de gouvernance distincts. Au niveau national, le gouvernement central assure un cadre juridique définissant la politique relative aux questions générales de logement, d'utilisation des sols, d'environnement et de planification (OCDE, 2017). Au-dessous du gouvernement central, 18 régions jouent un rôle important dans l'administration de la République. Si les régions n'ont pas le pouvoir législatif de rédiger leurs propres lois, elles ont la capacité de prélever des impôts, et des budgets régionaux importants sont gérés par des représentants régionaux élus (OCDE, 2017). Les régions jouent donc un rôle essentiel dans le financement des projets de développement régional. Sous les régions, les départements jouent le rôle d'intermédiaire entre le niveau régional et le niveau local de gouvernance. Les départements sont subdivisés en arrondissements et en cantons, et les conseils départementaux sont élus démocratiquement tous les six ans (INSEE, 2021). Les départements sont responsables de l'attribution des aides sociales, de la construction des écoles, de l'entretien des routes et de l'amélioration des infrastructures municipales (OCDE, 2017). Les communes représentent l'échelon le plus bas de la gouvernance en France et jouissent d'une large autonomie pour administrer à leur gré la politique nationale dans leur sphère géographique. La structure administrative des communes se compose d'un conseil municipal et d'un maire élus démocratiquement, et ces administrations tirent leurs droits et leurs pouvoirs statutaires du Code général des collectivités territoriales (CGCT) (INSEE, 2021).



**Figure 3 : Structure administrative de la France**

### 1.3 Faits et contexte

L'Eurocité basque Bayonne-San Sebastián compte plus de 650 000 habitants et partage la culture basque comme identité unificatrice commune (Autorité de gestion, 2004). À la frontière hispano-française, Irún, Hendaye et Hondarribia sont situées autour de la baie de Txingudi et de la Bidassoa.

En 1998, les trois municipalités ont signé un accord inter-administratif de coopération transfrontalière, formant ainsi le Consortium transfrontalier Bidasoa-Txingudi (Consortio Bidasoa-Txingudi, 2021). Irún est la plus grande ville de ce consortium, avec une population de plus de 63 000 habitants. Hendaye se trouve du côté français de la frontière, avec une population de près de 17 000 habitants (qui augmente pendant les mois d'été). La ville d'Hondarribia compte également une population de près de 17 000 habitants et fait partie de la Communauté autonome basque en Espagne. Globalement, le district compte près de 90 000 habitants, mais la population augmente pendant les mois d'été lorsque les habitants d'autres régions migrent vers leur résidence secondaire dans le district (Consortio Bidasoa-Txingudi, 2021).

Compte tenu de l'accord officiel conclu entre Irún, Hendaye et Hondarribia, le conseil du consortium dispose de compétences conjointes dans les domaines du tourisme, de la culture, de l'aide sociale et du développement économique. En outre, le consortium a accepté de formuler des stratégies de coopération transfrontalière afin de garantir la cohésion sociale et un développement économique équilibré (Santano Clavero, 2021).

Bien que le consortium n'ait pas de compétences matérielles explicites en matière de logement, il a mis en place un plan local d'habitat transfrontalier baptisé « PLH » (La MOT, 2007). Ce plan privilégie la régénération économique et sociale des trois villes, principalement en finançant la construction de nouveaux logements (La MOT, 2007). Depuis sa première version au sein du consortium en 2004, le PLH a été élargi pour englober l'ensemble de la communauté du Pays basque de la région frontalière.

### 1.4 Facteurs et éléments moteurs

#### 1.4.1 Tourisme et locations à court terme

Le secteur du tourisme constitue l'un des principaux employeurs de la région. À Hendaye en particulier, le tourisme généré par sa plage agit comme un moteur majeur de l'activité économique et a, par conséquent, fait proliférer l'hébergement hôtelier et les locations à court terme pour les vacanciers (Consortio Bidasoa-Txingudi, 2021). L'importance de l'industrie du tourisme a naturellement un impact sur la dynamique du marché du logement. De nombreux propriétaires qui avaient l'habitude de proposer des locations de longue durée ont retiré leurs biens du marché et s'emploient désormais à répondre aux besoins croissants du secteur du tourisme. Les plateformes en ligne telles que Airbnb permettent aux propriétaires de louer leurs biens à court terme, ce qui leur assure des revenus plus importants que les locations à long terme (La MOT, 2021). Par conséquent, le secteur locatif privé a du mal à maintenir l'offre, puisque les propriétaires retirent leurs biens du marché et les relouent pour du court terme.

Au-delà de l'impact d'AirBnB et de la prolifération des locations de courte durée sur le marché locatif, la longue tradition de construction de maisons de vacances comme résidences secondaires pour les ménages d'autres régions a également un impact distinctif sur le marché (Czapiewski *et al.*, 2013). Comme les promoteurs se soucient de répondre aux demandes de cette population transitoire, les nouveaux logements tendent à satisfaire tout au long de l'année les besoins de cette population. En outre, comme le marché s'adresse à une population plus large que la région locale, les prix des logements reflètent cette dynamique. Par conséquent, les ménages locaux ont du mal à s'implanter sur le marché du logement et n'ont pas les moyens de devenir propriétaires car les prix des logements sont fixés en fonction des niveaux de revenus des personnes extérieures en quête d'une résidence secondaire.

#### 1.4.2 Distance de navettage jusqu'aux grands centres d'emploi

L'accessibilité de la région aux grands centres d'emploi est un autre facteur qui influe fortement sur le marché du logement. Situés au centre du corridor de l'Eurocité basque Bayonne-San Sebastián, les ménages peuvent vivre dans le district de Bidasoa-Txingudi et faire la navette vers les grandes villes voisines (Czapiewski *et al.*, 2013). La proximité de l'autoroute AP-8/A63 ou de gares ferroviaires locales reliant San Sebastián et Bayonne offre donc la possibilité de vivre en Bidasoa-Txingudi et de travailler ailleurs.

#### 1.4.3 Défis d'aménagement du territoire et étalement urbain

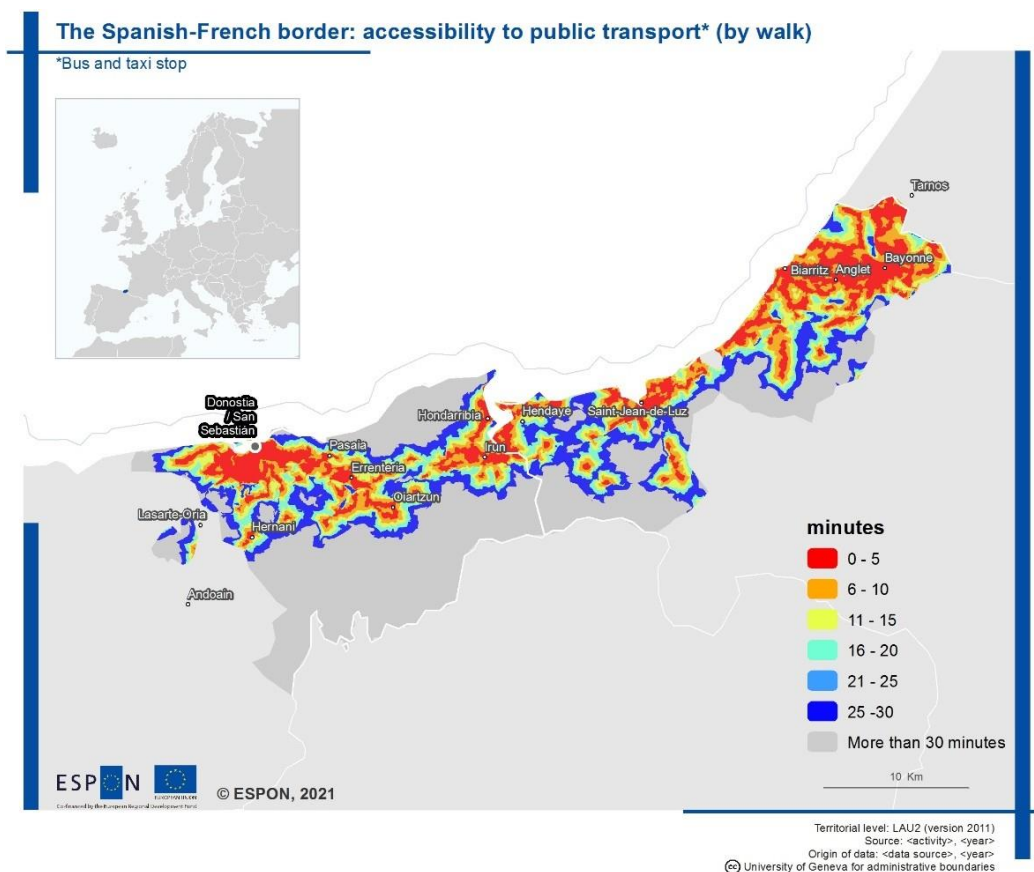
Un autre défi majeur auquel est confronté le secteur du logement dans cette région est celui des différences d'utilisation des sols et des problèmes liés à l'étalement urbain. En termes d'utilisation des sols, les styles de développement de l'habitat diffèrent de part et d'autre de la frontière (Czapiewski *et al.*, 2013). En Espagne, la construction de logements tend à refléter des environnements urbains denses et la plupart des gens vivent dans des immeubles collectifs plutôt que dans des logements individuels (Czapiewski *et al.*, 2013). À l'inverse, en France, le modèle de logement reflète une préférence inverse : les ménages vivent dans de petites habitations entourées de jardins privés plutôt que dans de grands immeubles urbains. Cette différence culturelle dans les styles de logement de part et d'autre de la frontière peut donc avoir un impact sur la décision finale d'un ménage quant à son lieu d'installation, étant donné qu'il dispose de davantage d'espace et d'intimité du côté français du marché (Czapiewski *et al.*, 2013).

Au-delà des différences de style de logement, la région est également confrontée à un niveau élevé d'étalement urbain, conséquence de la construction par les promoteurs de grands lotissements de villas de vacances dans les zones rurales, à proximité immédiate de l'autoroute (La MOT, 2007). Avec la prolifération des villas de vacances dans la campagne et l'intégration économique de l'Eurocité basque Bayonne-San Sebastián qui a exacerbé les pressions de développement le long du corridor côtier, l'étalement urbain est devenu une externalité négative générée par l'intensification de l'utilisation des terres dans la région élargie (La MOT, 2007).

#### 1.4.4 Accessibilité transfrontalière

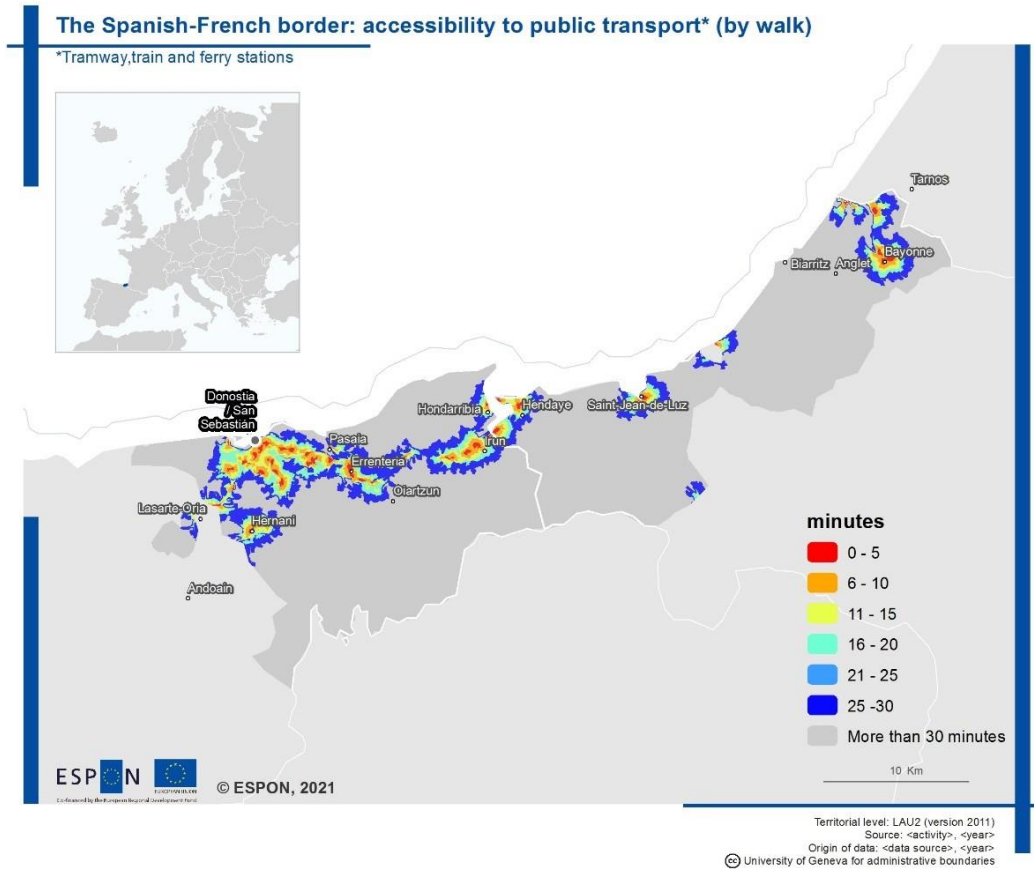
Cette recherche s'intéresse spécifiquement à la manière dont la formation d'un marché du logement transfrontalier est intégrée au niveau d'accessibilité présent dans la région frontalière. L'accessibilité peut donc être un moteur ou un obstacle à la promotion des possibilités d'intégration du logement dans les régions frontalières.

Cette région se caractérise par un vaste corridor urbain reliant les grandes agglomérations aux villes plus petites et aux villages côtiers. Malgré des caractéristiques géographiques montagneuses qui limitent les liaisons infrastructurelles par-delà la frontière à quelques endroits accessibles, cette région bénéficie d'une connectivité élevée grâce aux investissements et aux collaborations entre les gouvernements, ce qui autorise des liaisons de transport nombreuses et fréquentes qui intègrent efficacement la zone transfrontalière fonctionnelle. Par conséquent, les habitants peuvent plus facilement se déplacer dans l'ensemble de la région basque en raison de ses liens d'infrastructure solides et de sa grande connectivité. Nous pouvons donc caractériser cette zone transfrontalière fonctionnelle comme une région accessible bien intégrée grâce à la promotion des mouvements transfrontaliers.



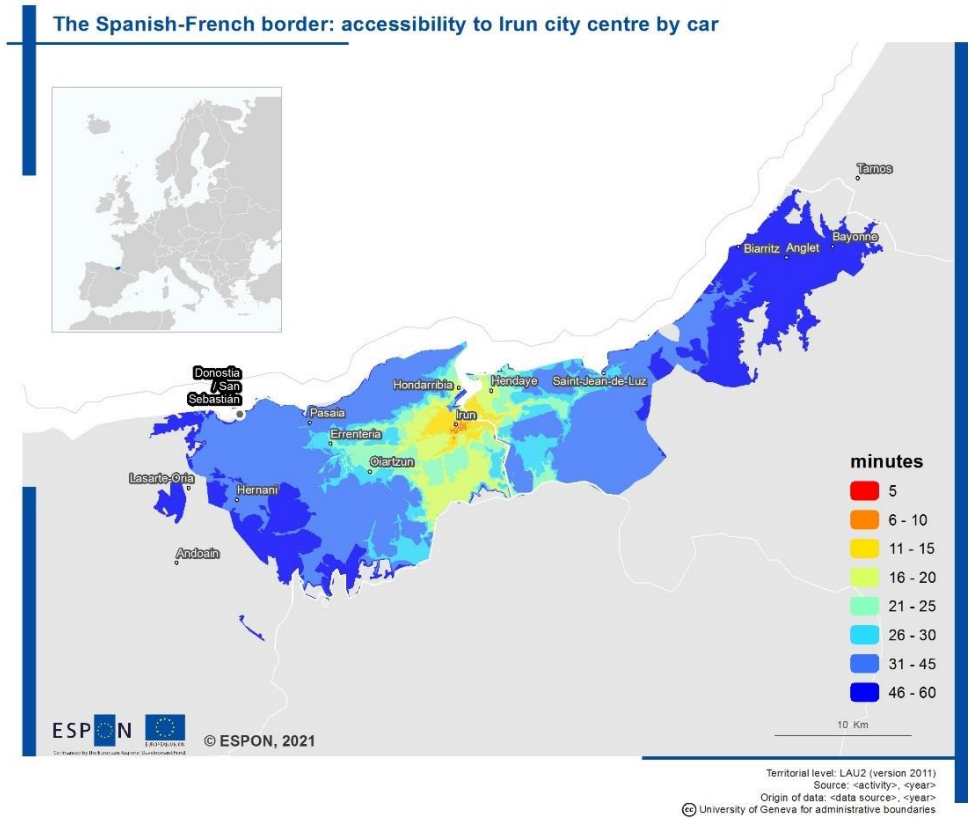
**Figure 4 : Accessibilité aux transports publics**

Cette carte montre l'accessibilité aux arrêts de bus des transports publics et aux arrêts de taxis, mesurée par le temps de marche nécessaire entre n'importe quel point de la zone analysée et l'arrêt le plus proche. Les résultats sont représentés sous forme d'isochrones avec un intervalle de 5 minutes.



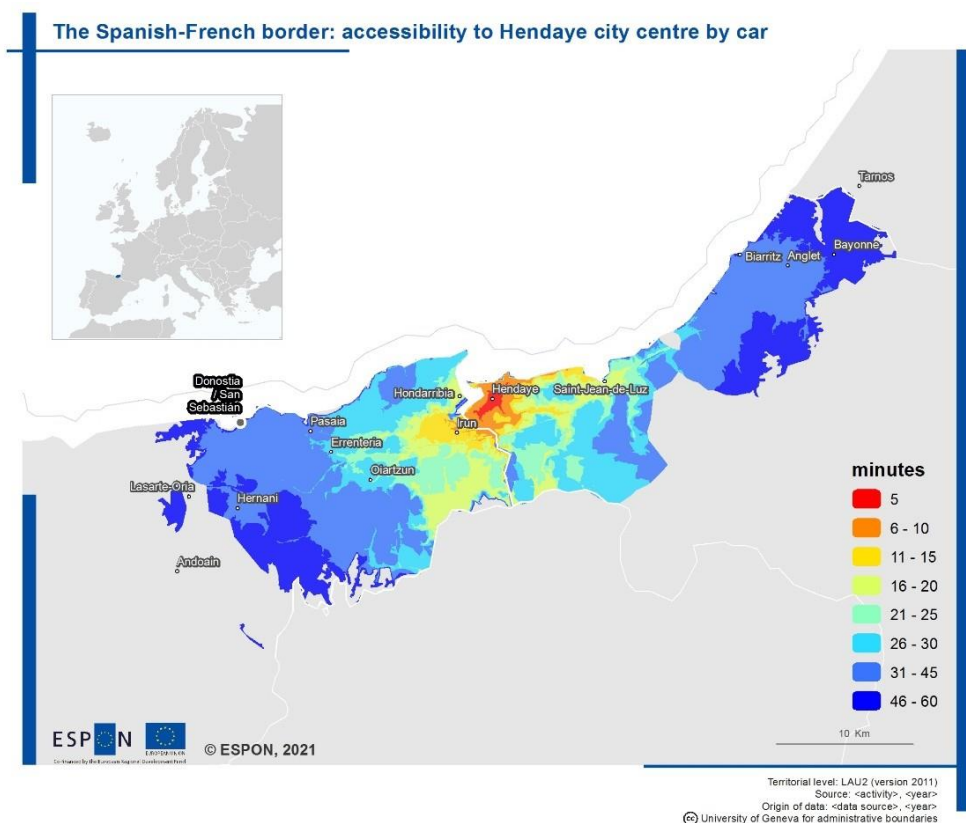
**Figure 5 : Accessibilité aux transports publics (rail)**

Cette carte montre l'accessibilité aux stations de tramway, de train et de ferry des transports publics, mesurée par le temps de marche nécessaire entre n'importe quel point de la zone analysée et la station la plus proche. Les résultats sont représentés sous forme d'isochrones avec un intervalle de 5 minutes.



**Figure 6 : Accessibilité aux centres d'emploi – Côté espagnol**

Cette carte montre l'accessibilité aux commerces de détail, mesurée par le temps de trajet en voiture nécessaire entre n'importe quel point de la zone analysée et le centre-ville d'Irún. Les résultats sont représentés sous forme d'isochrones avec un intervalle de 5 minutes.



**Figure 7 : Accessibilité aux centres d'emploi – Côté français**

Cette carte montre l'accessibilité aux commerces de détail, mesurée par le temps de trajet en voiture nécessaire entre n'importe quel point de la zone analysée et le centre-ville d'Hendaye. Les résultats sont représentés sous forme d'isochrones avec un intervalle de 5 minutes.

## 1.5 Analyse politique

### 1.5.1 Stratégies d'aménagement du territoire

Comme indiqué plus haut, le gouvernement national espagnol joue un rôle minime dans l'aménagement du territoire à l'échelon national (OCDE, 2017). En effet, il a délégué la plupart des questions de planification aux niveaux régional et local de gouvernance. Comme indiqué précédemment, la loi foncière de 2007 définit le cadre d'aménagement du territoire auquel les 17 régions autonomes doivent se conformer (MLIT, 2010). Outre les principes généraux de la loi foncière, le gouvernement national peut publier des plans sectoriels qui peuvent coordonner les priorités nationales dans des domaines tels que les infrastructures, l'environnement, l'hydrologie et les déchets solides (OCDE, 2017).

Au niveau régional, le Département de l'aménagement du territoire, du logement et des transports de la région autonome basque est responsable des questions d'aménagement du territoire régional couvrant l'aménagement du territoire et les agendas urbains, le logement, les transports et les politiques transversales (Leturiendo Aranzamendi *et al.*, 2021). Ce département légifère sur des plans couvrant un large éventail de questions ; récemment, il a promulgué des plans dans les domaines de la mobilité durable, du logement stratégique et de la rénovation urbaine, de la réglementation du logement, de la conservation du patrimoine naturel, de la protection de la biodiversité, des plans directeurs de logement et de la réglementation environnementale (Leturiendo Aranzamendi *et al.*, 2021). En outre, les « Directrices de Ordenación Territorial » (DOT) sont un plan spatial régional qui coordonne le développement sur l'ensemble du territoire basque.

Au niveau sous-régional, le conseil provincial de Gipúzkoa est compétent en matière de finances, de développement économique, de routes et de politiques sociales. Le Département de la mobilité et de l'aménagement du territoire de Gipúzkoa s'intéresse tout particulièrement à l'administration territoriale provinciale. Il publie des plans de gestion stratégique qui sont financés par les budgets provinciaux locaux et qui décrivent le



développement économique de la province (Gipuzkoako Foru Aldundia, 2022). Le département tient également un registre de planification urbaine pour tous les développements dans la province de Gipuzkoa (Gipuzkoako Foru Aldundia, 2022).

Au niveau local, les municipalités d'Irún et d'Hondarribia supervisent les questions de planification locale. À Irún, le « Hiri Antolamenduko Plan Orokorra » (Plan général d'urbanisme) définit le mode d'utilisation des terres par le biais d'un zonage des zones urbaines, urbanisables ou non développées. Il précise également les zones à rénover par le biais de plans de développement locaux qui sont mis en œuvre dans le cadre de « projets d'urbanisme définitivement approuvés ». À Hondarribia, un plan distinct « Hiri-antolamenduko Plan Orokorra » (HAPO) définit l'utilisation des terres à l'aide d'un ensemble d'instruments similaires. Hondarribia met également en œuvre des règles subsidiaires spécifiques à sa municipalité, des plans spéciaux locaux et un plan législatif qui préparent et contrôlent les questions de développement local.

En France, le gouvernement central a décentralisé les questions d'aménagement du territoire aux niveaux régional et local (MLIT, 2012). Il n'existe pas de plan national global régissant une stratégie de développement cohérente, bien que l'État joue un rôle dans l'administration de projets interrégionaux d'importance nationale (OCDE, 2017). En outre, l'État peut définir des cadres et des priorités en matière d'aménagement du territoire auxquels les régions et les communes doivent se conformer (OCDE, 2017).

Au niveau régional, chaque région est chargée d'élaborer un « Schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires » (SRADDET) (OCDE, 2017). Le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine fixe les objectifs régionaux pour le territoire français dans la partie française du corridor San Sebastián-Biarritz. Les stratégies régionales se concentrent sur un certain nombre de thèmes liés aux objectifs économiques, sociaux et environnementaux du territoire. Par ailleurs, la planification locale doit respecter et être compatible avec les composantes du SRADDET afin d'assurer la cohérence régionale (OCDE, 2017).

La Nouvelle-Aquitaine étant un grand territoire, un « Schéma de cohérence territoriale » (SCoT) a été mis en place pour le Pays Basque et le Seignanx au niveau infrarégional de gouvernance au sein de la préfecture des Pyrénées-Atlantiques. Le SCoT du Pays Basque et du Seignanx sert de cadre de référence aux différentes politiques sectorielles relatives aux questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, de logement, de mobilité, de développement commercial, d'environnement, y compris celles de la biodiversité, de l'énergie et du climat. Le SCoT est intégré aux principes du développement durable et s'applique à l'ensemble de la partie française de la région étudiée (OCDE, 2017).

En outre, la commune d'Hendaye contrôle le développement local par le biais de son Plan local d'urbanisme (PLU), qui respecte les lignes directrices définies dans le SCoT et le SRADDET. Hendaye coordonne également son PLU avec le PLUi de la Communauté d'agglomération du Pays Basque (intercommunalité de 158 communes composant le Pays Basque en France). Le PLU d'Hendaye énonce des principes de développement durable, des lignes directrices en matière d'aménagement et des règles et réglementations locales.

Compte tenu des connexions transfrontalières historiques entre le Pays basque espagnol et le Pays basque français, un certain nombre de stratégies spatiales transfrontalières ont été mises en place. L'accord de collaboration de l'Eurocité basque, qui inclut les municipalités de la région métropolitaine de Bidasoa-Txingundi, coordonne le développement par le biais de projets de coopération qui visent à organiser les infrastructures, les services urbains et les instruments gouvernementaux par le biais d'instruments de service public conçus conjointement (Wassenberg et Reitel, 2015). La Nouvelle-Aquitaine, Euskadi et la Navarre sont trois régions européennes qui ont formé une Eurorégion transfrontalière. Cette Eurorégion entend instaurer un espace commun de coopération pour élaborer conjointement des projets qui contribuent au développement économique, social et culturel de l'Eurorégion aux niveaux transfrontalier, interrégional et européen (Eurorégion Nouvelle-Aquitaine-Euskadi-Navarre, 2014). Le Plan stratégique 2021-2027 est une stratégie régionale transfrontalière qui définit l'intégration transfrontalière dans cinq domaines prioritaires : 1) citoyenneté eurorégionale, 2) développement intelligent, compétitif, inclusif et durable, 3) développement durable et cohésion territoriale, 4) gouvernance transfrontalière et 5) gestion innovante de l'Eurorégion (Eurorégion Nouvelle-Aquitaine Euskadi Navarre, 2014). Au niveau local, le consortium Bidasoa-Txingundi collabore régulièrement avec les autorités municipales et a même publié un « Plan local d'habitation » intercommunal qui coordonne et intègre les politiques de logement de part et d'autre de la frontière afin de développer un marché du logement unique et cohérent (Consortio Bidasoa-Txingudi, 2021).

### 1.5.2 Politiques de logement

Depuis 2015, cette région transfrontalière hispano-française a connu pléthore de nouvelles décisions politiques concernant le marché du logement en Espagne. En 2015, la Communauté autonome du Pays basque a annoncé une nouvelle loi sur le logement qui codifie le droit individuel au logement tout en mettant en œuvre un nouvel ensemble de mesures visant à contrôler les prix des loyers, à protéger l'occupation abordable par les propriétaires



et à obliger les promoteurs à contribuer au parc de logements sociaux (Dol *et al.*, 2017). Par la suite, en 2021, le gouvernement espagnol a annoncé une loi similaire sur le logement qui prévoit des mesures similaires pour plafonner les loyers, protéger les locataires, subventionner les bas revenus et réglementer les propriétaires à l'échelle nationale (Heller, 2021). L'Espagne ayant un taux élevé de propriétaires occupants grâce à un programme de logement public qui permet aux ménages à faibles revenus d'accéder à la propriété à un prix abordable, ses politiques actuelles en matière de logement sont principalement axées sur la protection des ménages sur le marché du logement par le biais d'un contrôle des prix et d'une réglementation des nouveaux développements abordables (Larraín Nesbitt, 2021). En outre, bien que le secteur locatif privé soit restreint, la politique espagnole du logement se concentre sur l'augmentation du secteur locatif privé par le truchement d'une nouvelle offre stimulée par des aides et des subventions destinées aux promoteurs du secteur locatif privé (Larraín Nesbitt, 2021). Par ailleurs, elle cherche à protéger son secteur locatif privé en pleine croissance contre les grands fonds d'investissement en réglementant les prix de location des unités détenues par les fonds d'investissement dans les zones sous pression immobilière, tout en encourageant les ménages jeunes et âgés à signer des baux locatifs privés sécurisés grâce à des subventions et des incitations publiques (Larraín Nesbitt, 2021).

Comparativement, la France dispose d'un secteur du logement beaucoup plus diversifié, avec un segment plus important de sa population vivant dans le secteur locatif privé. Ses politiques du logement reflètent donc ce plus grand équilibre entre les secteurs de la propriété et de la location car elles ont déjà l'habitude de protéger et d'aider les locataires du secteur locatif privé. En outre, l'État encourage l'accession à la propriété par le biais de programmes soutenus par le gouvernement qui aident les ménages à se procurer un prêt immobilier (Gouvernement français, 2017). Une autre différence importante concerne le secteur du logement public abordable : les logements sociaux français sont proposés à la location par des organismes publics, alors que les logements sociaux espagnols sont souvent détenus dans le cadre de programmes de logements abordables. Les politiques qui renforcent et soutiennent ces systèmes de logement sont donc très différentes car les deux systèmes s'appuient sur des modes d'occupation distincts pour garantir l'accès à des logements abordables.

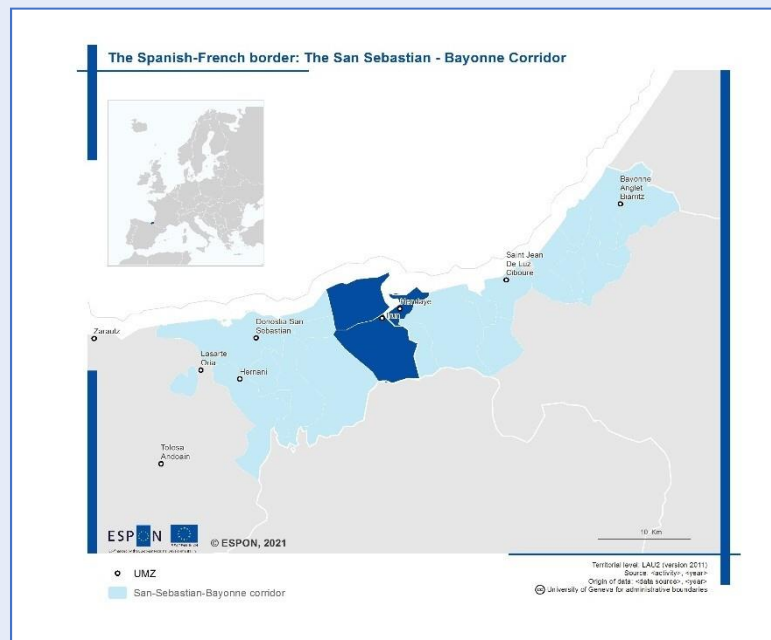
Typologie	Espagne	France
Statutaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ley de Vivienda 2015 (ETA) (logement)</li> <li>Ley de Vivienda 2021 (ES) (logement)</li> <li>Réserve 30 % des terrains pour le logement social</li> <li>Ley del Suelo 2007 (sol)</li> <li>Ley de Ordenacion de la Edificación 1999 (planification)</li> <li>DOT (plans régionaux)</li> <li>HAPO/PGOU (plans locaux d'urbanisme)</li> <li>Plan national pour le logement 2018-2021</li> <li>Augmenter l'offre du secteur locatif privé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Délégation interministérielle à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale (DATAR) – législation nationale sur l'aménagement du territoire définissant des cadres</li> <li>Schéma de cohérence territoriale (SCoT) et Plan local d'urbanisme (PLU) – stratégies d'aménagement du territoire appliquées au niveau local</li> <li>Solidarité et Renouvellement urbain (SRU) – stipule que 25 % des logements des communes urbaines sont réservés au parc HLM</li> <li>ALUR (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) – impose des pénalités aux communes n'ayant pas 25 % de logements HLM</li> <li>ELAN (loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique) – législation sur la réforme du logement modernisant le système de planification</li> </ul>
Fiscal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zona Tensionada – zones d'habitat sous tension avec gel des loyers pendant 10 ans pour les grands propriétaires et nouveaux plafonds de loyers</li> <li>Nouvelles protections locatives pour les locataires du secteur locatif privé promouvant la sécurité de l'occupation à long terme par le biais de baux prolongés</li> <li>Allègement fiscal pour les rénovations de grande envergure</li> <li>Taxe sur les logements vacants pour les propriétaires</li> <li>Subventions pour le parc de logements et la régénération urbaine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Caisse des dépôts et consignations – banques d'investissement publiques octroyant des prêts à faible coût</li> <li>Exemptions/Réductions d'impôts pour les propriétaires pratiquant des loyers réduits</li> <li>Zones à loyers contrôlés</li> <li>Compte d'épargne-logement</li> <li>Prêts réglementés pour les propriétaires occupants</li> <li>PTZ (Prêt à taux zéro) – Prêts bonifiés à 0 %</li> <li>Réduction d'impôt pour les nouvelles constructions du secteur locatif privé</li> <li>Subventions de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) – pour les propriétaires qui améliorent leurs biens immobiliers</li> </ul>

<p><i>Public</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda de Protección Pública (VPP) – logements occupés par leur propriétaire et bénéficiant d'une protection publique</li> <li>• Fondo Social de Vivienda – vient en aide aux ménages à faibles revenus menacés d'expulsion</li> <li>• Alokabide – Agence basque de location sociale</li> <li>• Interdiction de vendre des logements sociaux à des fonds d'investissement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• HLM (Habitation à loyer modéré) – logements sociaux à loyer modéré appartenant à des entreprises publiques ou à des municipalités</li> <li>• Logements abordables subventionnés</li> </ul>
<p><i>Universel</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Complemento de Vivienda – versement d'aides au logement pour les ménages du secteur locatif privé en difficulté</li> <li>• Allocation de logement pour les jeunes de 18 à 35 ans à faibles revenus</li> <li>• Allègements fiscaux pour les propriétaires louant aux groupes d'âge 18-35 ans</li> <li>• Subventions au loyer pour les jeunes et les personnes âgées à faibles revenus du secteur locatif privé</li> <li>• Recompra de vivienda libre – politique basque de rachat de biens de propriétaires occupants en retard de paiement et de relocation au propriétaire</li> <li>• Aide au logement pour les ménages âgés encourageant les déménagements dans des installations partagées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• APL (Aide personnalisée au logement) – aide universelle au logement</li> <li>• PAH (Prêt à l'amélioration de l'habitat) – subvention à l'amélioration pour les propriétaires occupants à faibles revenus</li> </ul>

**Figure 8 : Tableau synthétique des politiques de logement**

Les politiques de logement de l'Espagne et de la France dans le corridor de l'Eurocité basque Bayonne-San Sebastián reflètent les différences significatives entre les modes d'occupation des deux pays. En Espagne, 88 % de la population vit dans le secteur des logements occupés par leur propriétaire, grâce à des programmes historiques de logements abordables qui ont permis aux ménages à faibles revenus d'accéder à la propriété protégée (Dol *et al.*, 2017). Par conséquent, les politiques de logement en Espagne reflètent la nécessité de protéger le vaste secteur des logements occupés par leur propriétaires tout en renforçant et en développant le secteur locatif privé afin d'accueillir davantage de ménages grâce à des locations sûres et abordables (Larraín Nesbitt, 2021). En France, un plus grand pourcentage de la société vit dans le secteur locatif privé, de sorte que les politiques nationales ont parfois reflété cette dynamique, où les protections locatives et les locations sécurisées sont plus courantes pour garantir des logements abordables. Des similitudes existent toutefois au niveau de l'élaboration des politiques, puisque les deux pays demandent aux promoteurs de contribuer au logement abordable en imposant un pourcentage d'unités dans les nouveaux développements. En outre, les subventions et les aides constituent dans les deux pays des instruments courants pour encourager et soutenir l'accès à un logement abordable pour les ménages à faibles et moyens revenus. Ainsi, alors que les systèmes de logement diffèrent de part et d'autre de la frontière hispano-française, la nouvelle politique du logement vise à garantir des logements abordables par une combinaison de réglementation, de contrôle des prix et d'incitation du marché.

## 2 Fiche régionale : Espagne-France (Eurodistrict Bidasoa-Txingundi)



### Section 1 : Logement

#### Législation

#### Région

DATAR – *Lois nationales françaises sur l’urbanisme*  
 SRU – *Loi nationale française sur le logement abordable*  
 ALUR – *Loi nationale française sur le logement social*  
 ELAN – *Réforme française du logement 2017*  
 Ley de Vivienda – *Loi espagnole sur le logement 2021*

#### Zones locales

Programme d’amélioration de l’habitat – *CA Pays Basque*  
 Ley de Vivienda – *Loi basque sur le logement 2015*



## 2 Fiche régionale : Espagne-France (Eurodistrict Bidasoa-Txingundi)

Stratégies	Stratégie 2017 pour le logement – <i>Politiques gouvernementales françaises en matière de logement</i> Plan national pour le logement 2018-2021 – <i>Politiques gouvernementales espagnoles en matière de logement</i>	Plan local d'urbanisme – <i>CA Pays Basque et Hendaye</i> Charte d'aménagement et de développement durables du Pays Basque – <i>CA Pays Basque</i> Service de l'urbanisme – <i>Hendaye</i>
Administrations	Ministère des Transports, de la Mobilité et de l'Urbanisme – <i>Espagne</i> Min. Transition écologique et Cohésion des territoires – <i>France</i> Communauté d'agglomération – <i>Pays Basque (France)</i>	Département d'urbanisme et de développement durable – <i>Irún</i> Département d'urbanisme et de patrimoine – <i>Hondarribia</i>
Régime d'occupation	75,1 % – <i>Taux d'accession à la propriété en Espagne</i> 62,8 % – <i>Taux d'accession à la propriété en France</i>	85 % – <i>Taux d'accession à la propriété au Pays Basque</i> 62 % – <i>Taux d'accession à la propriété en Nouvelle-Aquitaine</i>
Abordabilité	~160 000 € – <i>Prix moyen d'une maison en France</i> 150 750 € – <i>Prix moyen d'une maison en Espagne</i>	3 848 € – <i>Prix moyen d'une maison par m<sup>2</sup> à Hondarribia</i> 2 461 € – <i>Prix moyen d'une maison par m<sup>2</sup> à Irún</i> 4 943 € – <i>Prix moyen d'un appartement par m<sup>2</sup> à Hendaye</i> 4 260 € – <i>Prix moyen d'une maison par m<sup>2</sup> à Hendaye</i>
<b>Section 2 : Dynamique transfrontalière</b>		
	<b>Région</b>	<b>Zones locales</b>
Habitants	620 000 – <i>Population de l'Eurocité basque Bayonne-San Sebastián</i>	97 662 – <i>Population de l'Eurodistrict Bidasoa-Txingudi</i>
Solde migratoire	3 212 par jour – <i>Travailleurs frontaliers de FR à ES</i>	

Franchissement des frontières	5 – <i>Traversées de ponts physiques entre FR et ES au Pays Basque</i>	1 – <i>Traversée en ferry entre Hendaye et Hondarribia</i> 1 – <i>Connexion ferroviaire locale</i> 3 – <i>Services transfrontaliers de bus locaux</i> 6 – <i>Connexions ferroviaires interrégionales</i> 1 – <i>Traversée de pont pour piétons et cyclistes</i> 2 – <i>Traversées de routes locales</i> 1 – <i>Traversée d'autoroute</i>
Pouvoir d'achat	37 440 € – <i>PIB par habitant en France</i> 26 692 € – <i>PIB par habitant en Espagne</i>	36 600 € – <i>PIB par habitant au Pays Basque</i> 29 500 € – <i>PIB par habitant en Aquitaine</i>
Inflation	1,96 % – <i>Taux d'inflation en FR 2021</i> 2,24 % – <i>Taux d'inflation en ES 2021</i>	
Chômage	8,1 % – <i>Taux de chômage en France</i> 14,4 % – <i>Taux de chômage en Espagne</i>	12,6 % – <i>Taux de chômage en Euskadi</i> 9,5 % – <i>Taux de chômage en Aquitaine</i>
Taux d'intérêt immobilier	1,14 % – <i>Taux d'intérêt immobilier moyen en France</i> 2,48 % – <i>Taux d'intérêt immobilier moyen en Espagne</i>	<i>Une particularité du secteur immobilier espagnol est que la dette est transférée avec la propriété, ce qui fait peser une plus grande responsabilité sur les nouveaux propriétaires.</i>
Barrières linguistiques	Français – <i>Langue officielle de la France</i> Espagnol – <i>Langue officielle de l'Espagne</i>	Euskara – <i>Langue régionale du Pays Basque</i>

### Section 3 : Cadres d'aménagement du territoire

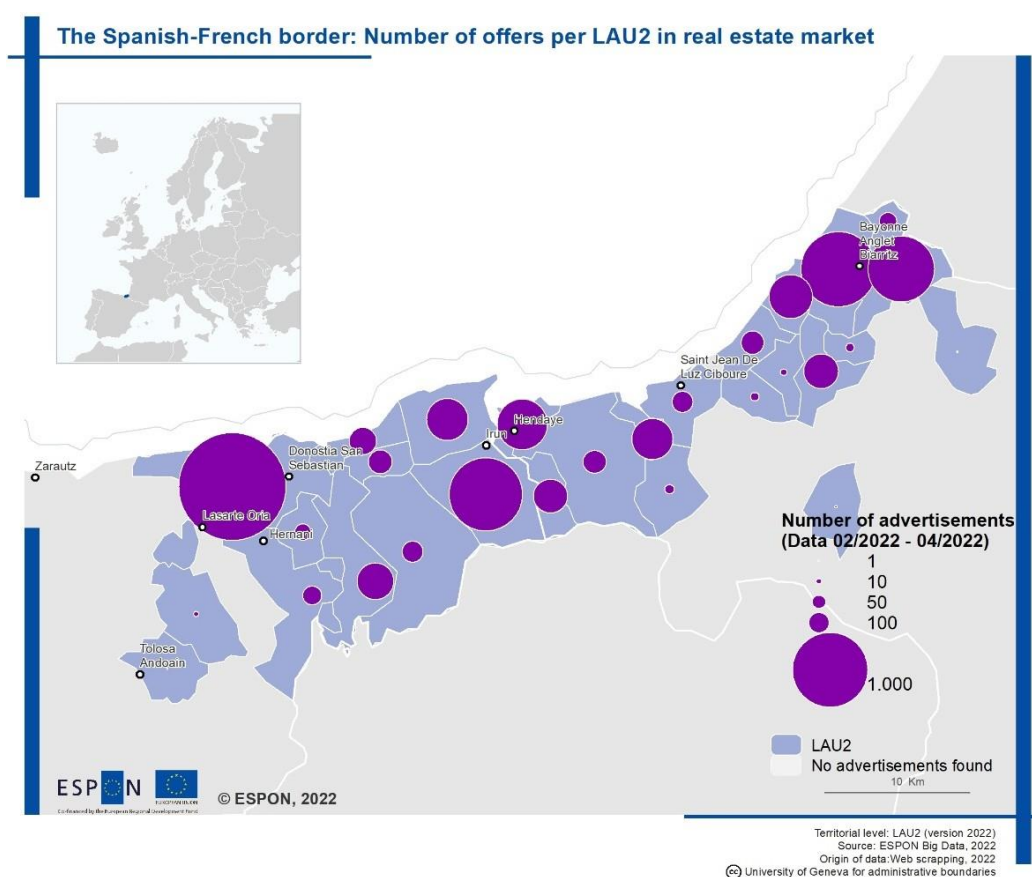
	Région	Zones locales
Plans régionaux	<i>Il n'existe pas de plan transfrontalier cohérent pour cette région</i>	Plan local d'habitation Bidasoa-Txingudi – <i>Plan local de dévt de l'habitat</i>
Programmes européens/transfrontaliers	Interreg Espace Atlantique – <i>Région Interreg de l'UE</i>	Interreg POCTEFA – <i>Région Interreg de l'UE</i> Interreg SUDOE – <i>Région Interreg de l'UE</i>
Accords de coopération	Plan stratégique 2021-2027 – <i>Eurorégion</i>	
Gouvernance	Eurorégion Nouvelle-Aquitaine-Euskadi-Navarre – <i>Groupement GECT</i> Eurocité basque – <i>Groupement européen d'intérêt économique</i>	Consortium transfrontalier Bidasoa-Txingudi – <i>Eurodistrict</i>
Initiatives locales	Accord régional transfrontalier – <i>Districts de Bayonne/Anglet/Biarritz et Gipúzkoa</i>	Accord de jumelage – <i>avant l'Eurodistrict Irún, Hendaye et Hondarribia</i>
Cadres juridiques	<i>Les directives de l'UE servent de cadre juridique pour superviser et coordonner l'activité spatiale dans l'ensemble de la région.</i>	

### 3 Indicateurs pour l'étude de cas hispano-française

Ce chapitre passe en revue et analyse de manière cohérente les indicateurs actualisés et les nouveaux indicateurs afin de parvenir à des conclusions intermédiaires qui nous donnent plus de détails sur l'activité du marché du logement transfrontalier et de mieux comprendre le bien-être général par rapport à l'abordabilité du logement.

#### 3.1 Offres et prix

Ce sous-chapitre détaille les informations relatives aux offres et aux prix recueillies dans le cadre d'un processus d'exploration du web (« web scraping ») au moyen d'un certain nombre d'indicateurs distincts.



**Figure 9 : Nombre d'offres sur les biens annoncés par municipalité sur le marché immobilier**

#### Indicateur et données

Cette carte montre le nombre d'annonces pour l'achat de logements extraites de portails web au cours de la période allant de février à avril 2022. Les annonces sont agrégées au niveau UAL2 ; elles sont uniques et, même si elles présentent plusieurs occurrences, ne sont comptées qu'une seule fois dans le temps.

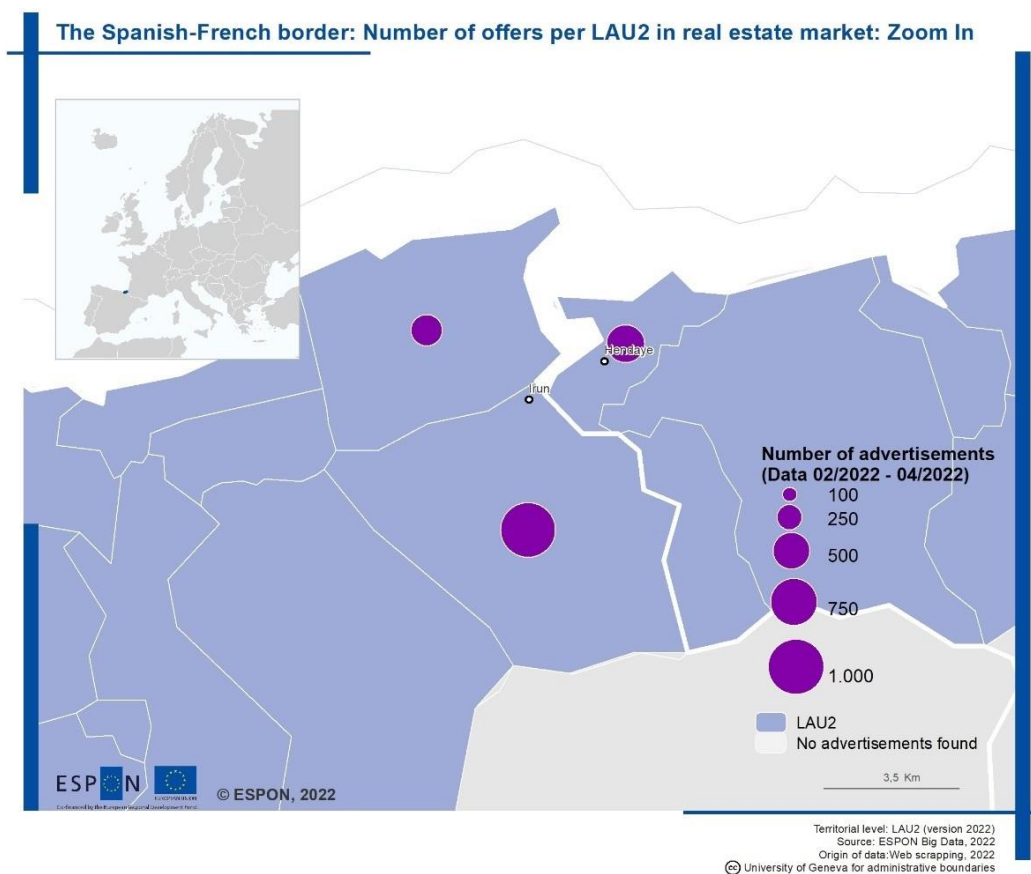
Les annonces collectées sont nettoyées selon la méthodologie expliquée dans l'annexe technique. Pour certaines unités UAL2, aucune annonce valable n'a été trouvée. La liste des annonces valables est utilisée dans tous les indicateurs suivants.





### Tendances et modèles

Nous observons un plus grand nombre d'offres dans les grandes villes, avec un nombre presque égal pour Irún, Hendaye, Hondarribia, San Sebastián, Biarritz et Bayonne, tandis que les zones plus rurales affichent un nombre beaucoup plus faible d'offres actives. Le côté espagnol est plus actif, avec environ 50 % d'annonces en plus que le côté français, si l'on considère l'ensemble du corridor.



**Figure 10 : Zoom sur la frontière – Offres de vente**

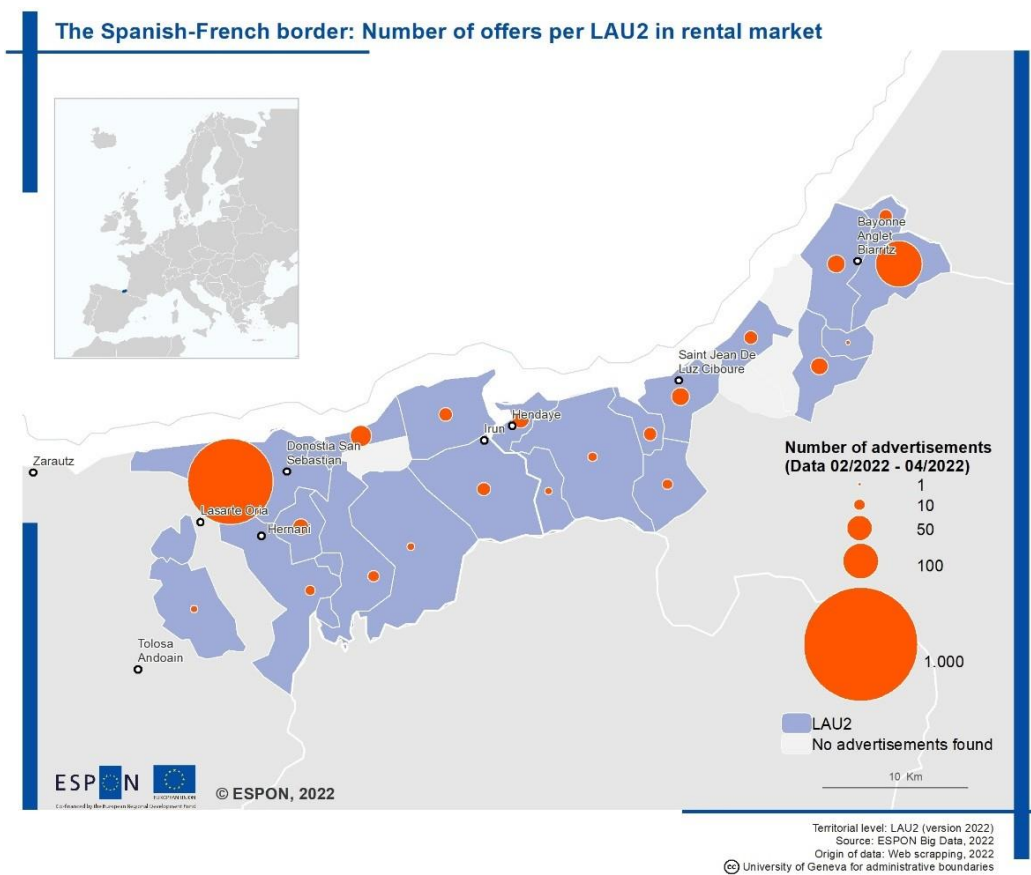
### Indicateur et données

Cette carte montre le nombre d'annonces pour l'achat de logements extraites de portails web au cours de la période allant de février à avril 2022. Les annonces sont agrégées au niveau UAL2 ; elles sont uniques et, même si elles présentent plusieurs occurrences, ne sont comptées qu'une seule fois dans le temps.

Les annonces collectées sont nettoyées selon la méthodologie expliquée dans l'annexe technique. Pour certaines unités UAL2, aucune annonce valable n'a été trouvée. La liste des annonces valables est utilisée dans tous les indicateurs suivants.

### Tendances et modèles

La région frontalière affiche un nombre considérable d'offres, les deux régions ayant des chiffres similaires.



**Figure 11 : Nombre d’offres sur les biens annoncés par municipalité sur le marché locatif**

*Indicateur et données*

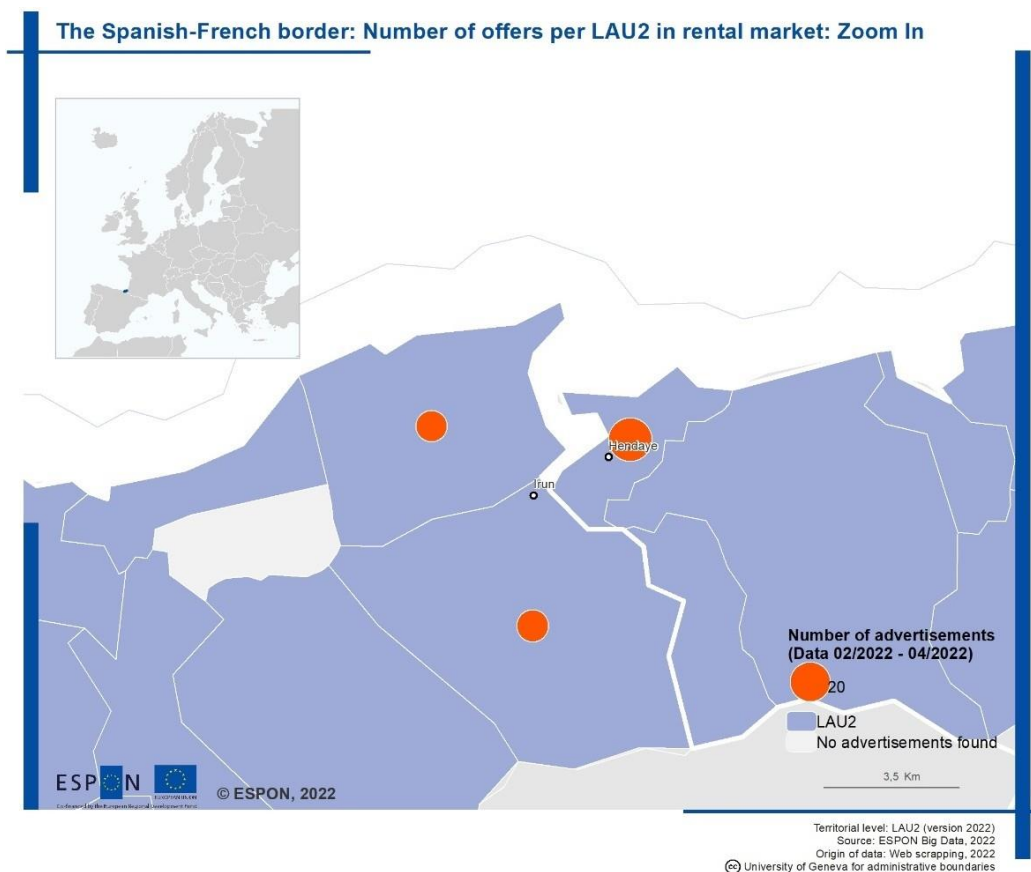
Cette carte montre le nombre d’annonces pour la location de logements extraites de portails web au cours de la période allant de février à avril 2022. Les annonces sont agrégées au niveau UAL2 ; elles sont uniques et, même si elles présentent plusieurs occurrences, ne sont comptées qu’une seule fois dans le temps.

Les annonces collectées sont nettoyées selon la méthodologie expliquée dans l’annexe technique. Pour certaines unités UAL2, aucune annonce valable n’a été trouvée. La liste des annonces valables est utilisée dans tous les indicateurs suivants.

*Tendances et modèles*

Le même schéma se vérifie pour les annonces de location : le nombre d’offres est plus élevé dans les villes et moins élevé dans les zones rurales mais, en ce cas, la différence n’est pas aussi extrême que sur le marché immobilier.

Le nombre d’annonces de location valables est en général beaucoup plus faible que le nombre d’annonces immobilières et le nombre d’annonces espagnoles est beaucoup plus élevé que le nombre d’annonces françaises (+177 %).



**Figure 12 : Zoom sur la frontière – Offres de location**

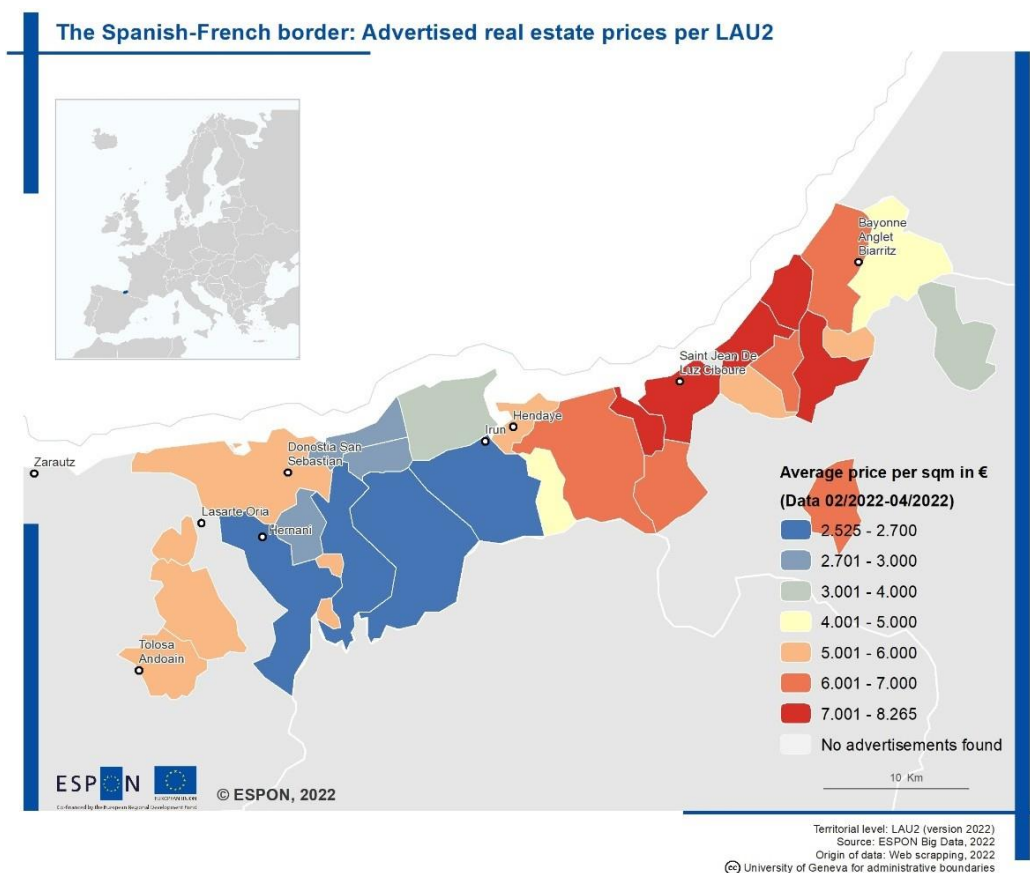
#### *Indicateur et données*

Cette carte montre le nombre d'annonces pour la location de logements extraites de portails web au cours de la période allant de février à avril 2022. Les annonces sont agrégées au niveau UAL2 ; elles sont uniques et, même si elles présentent plusieurs occurrences, ne sont comptées qu'une seule fois dans le temps.

Les annonces collectées sont nettoyées selon la méthodologie expliquée dans l'annexe technique. Pour certaines unités UAL2, aucune annonce valable n'a été trouvée. La liste des annonces valables est utilisée dans tous les indicateurs suivants.

#### *Tendances et modèles*

Par rapport aux autres études de cas présentées, les régions frontalières sont relativement homogènes, avec très peu d'offres dans les deux régions. Dans l'ensemble, les offres sont très peu nombreuses.



**Figure 13 : Prix annoncés des biens résidentiels à vendre**

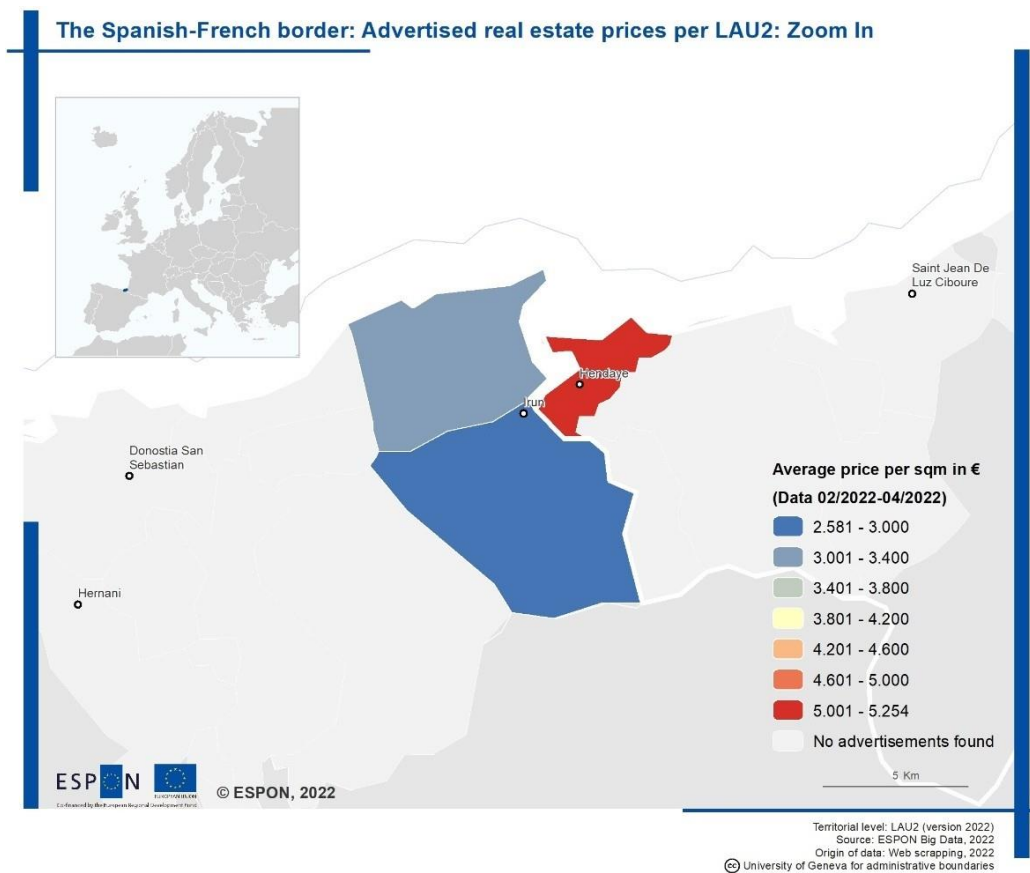
*Indicateur et données*

Cette visualisation montre les prix annoncés des biens immobiliers. Les données indiquées sont le prix moyen d'achat d'un bien en €/m<sup>2</sup> par unité UAL2 calculé à partir de données extraites de portails web. Toutes les typologies sont incluses (logement collectif / individuel, neuf / ancien). La disponibilité des données au cours de la période considérée limite le calcul de l'indicateur ; ainsi, lorsqu'il n'y a pas d'ajouts pour une UAL2 donnée, l'indicateur est vide.

*Tendances et modèles*

Le schéma spatial indique une tendance à l'augmentation des prix à mesure que l'on s'éloigne de la zone transfrontalière d'Irún-Hendaye, les prix les plus élevés se situant sur la côte atlantique française (Guéthary, Biarritz et Saint-Jean-de-Luz), où l'on peut constater l'influence du tourisme sur le marché. Ici, les prix atteignent entre 6 901 et 8 182 € le m<sup>2</sup>, soit près de deux fois ceux de la zone transfrontalière et encore plus que ceux de la ville de San Sebastián.

À la frontière, nous observons que les prix sont nettement moins élevés du côté espagnol, la ville plus industrielle d'Irún se situant au bas de l'échelle (2 525-2 600 €/m<sup>2</sup>), tandis qu'Hendaye est en moyenne beaucoup plus chère (3 501-5 000 €/m<sup>2</sup>).



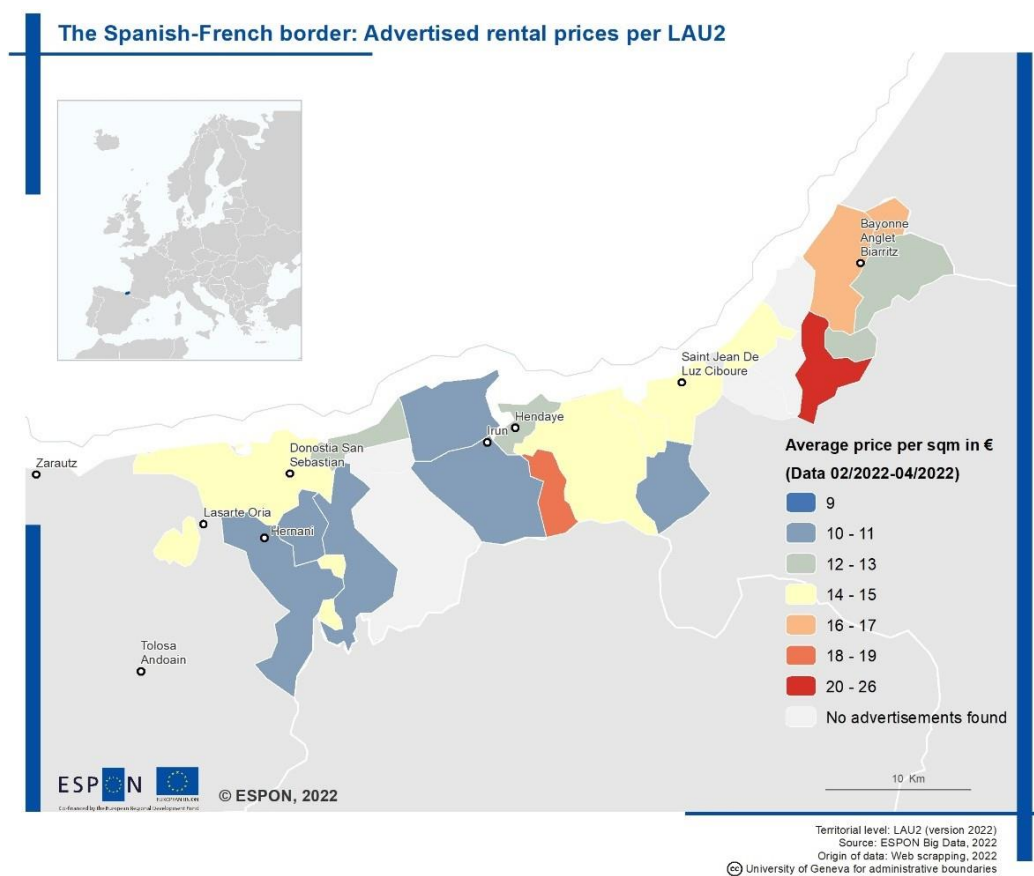
**Figure 14 : Zoom sur la frontière – Prix de vente annoncés**

#### *Indicateur et données*

Cette visualisation montre les prix annoncés des biens immobiliers. Les données indiquées sont le prix moyen d'achat d'un bien en €/m<sup>2</sup> par unité UAL2 calculé à partir de données extraites de portails web. Toutes les typologies sont incluses (logement collectif / individuel, neuf / ancien). La disponibilité des données au cours de la période considérée limite le calcul de l'indicateur ; ainsi, lorsqu'il n'y a pas d'ajouts pour une UAL2 donnée, l'indicateur est vide.

#### *Tendances et modèles*

Ce zoom montre plus clairement la différence de prix de part et d'autre de la frontière que dans l'ensemble de la région étudiée. Ainsi, le prix moyen par m<sup>2</sup> présente une différence d'au moins 2 000 € par m<sup>2</sup>, ce qui indique qu'il revient nettement plus cher de se loger à Hendaye.



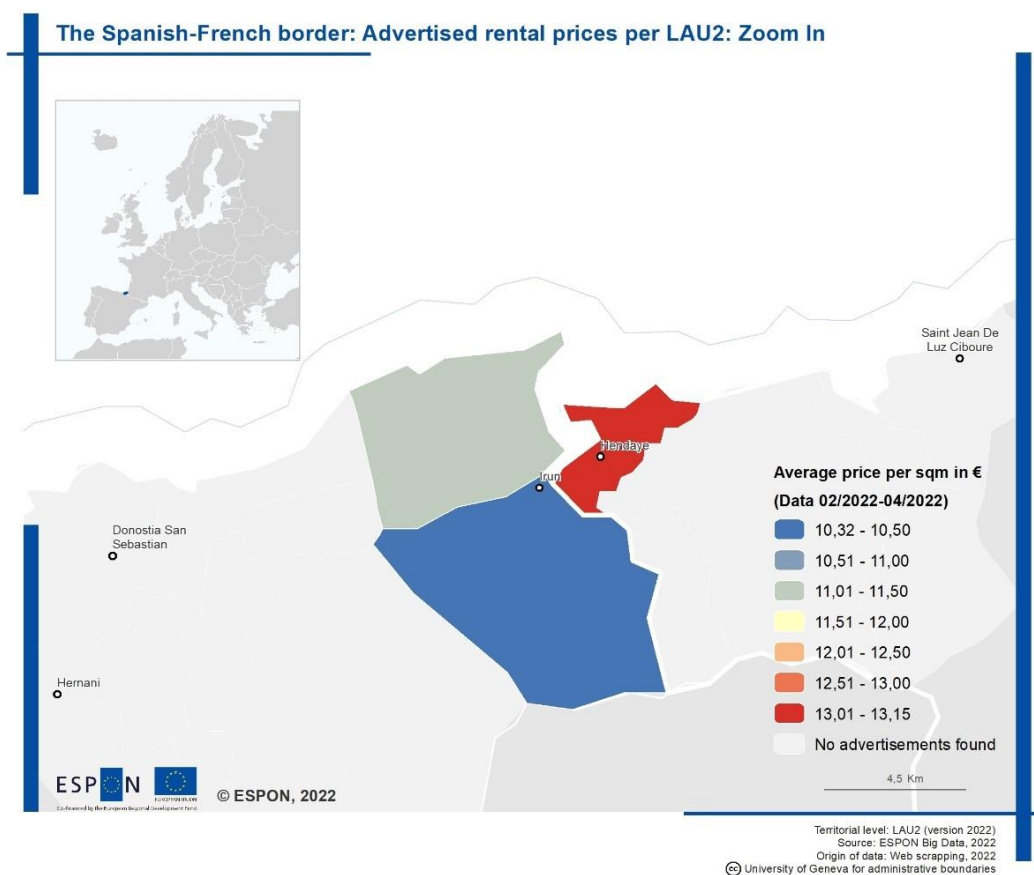
**Figure 15 : Prix annoncés des biens résidentiels à louer**

*Indicateur et données*

Cette visualisation montre les prix annoncés de biens locatifs. Les données indiquées sont le prix moyen de location d'un bien immobilier en €/m<sup>2</sup> par unité UAL2 calculé à partir de données extraites de portails web. Toutes les typologies sont incluses (logement collectif / individuel, neuf / ancien). La disponibilité des données au cours de la période considérée limite le calcul de l'indicateur ; ainsi, lorsqu'il n'y a pas d'ajouts pour une UAL2 donnée, l'indicateur est vide.

*Tendances et modèles*

En ce qui concerne les prix de location, nous observons une certaine dispersion des fourchettes de prix, même si elles restent toutes assez proches les unes des autres. Les valeurs les plus élevées (20 €/m<sup>2</sup>) sont observées à Biarritz et les plus faibles à Hondarribia, bien que le nombre d'annonces y soit relativement modeste.



**Figure 16 : Zoom sur la frontière – Prix de location annoncés**

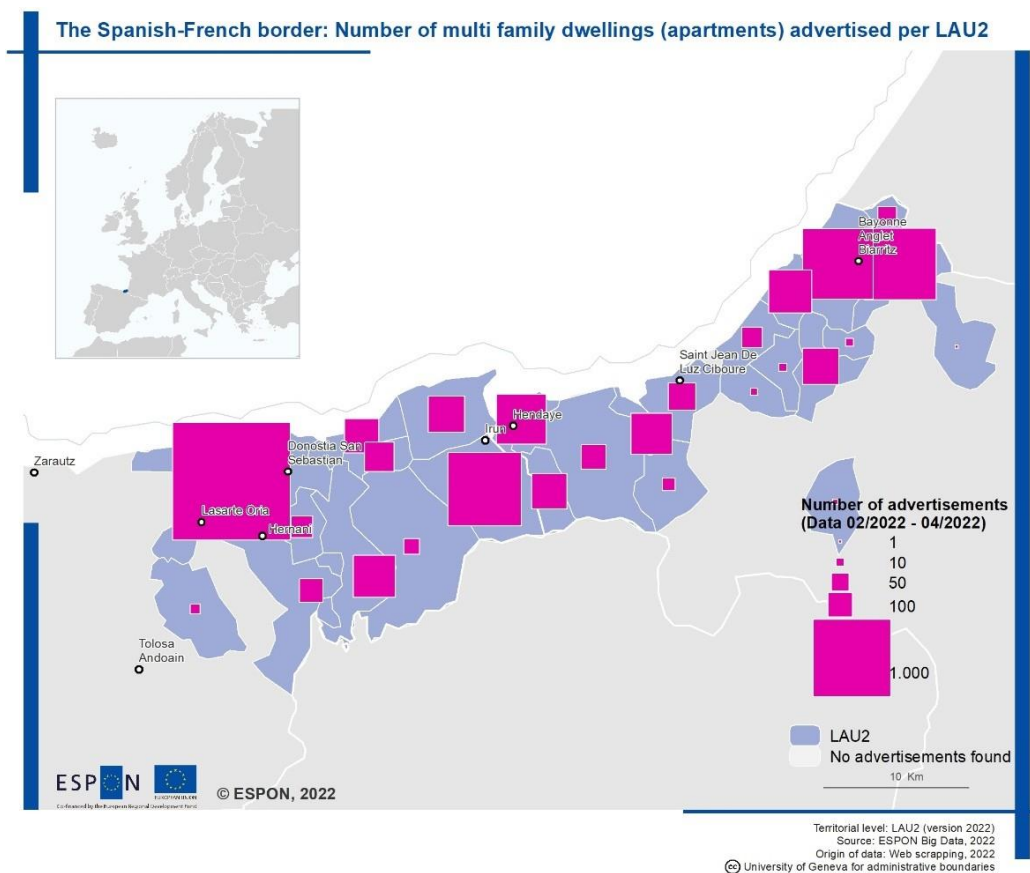
#### *Indicateur et données*

Cette visualisation montre les prix annoncés de biens locatifs. Les données indiquées sont le prix moyen de location d'un bien immobilier en €/m<sup>2</sup> par unité UAL2 calculé à partir de données extraites de portails web. Toutes les typologies sont incluses (logement collectif / individuel, neuf / ancien). La disponibilité des données au cours de la période considérée limite le calcul de l'indicateur ; ainsi, lorsqu'il n'y a pas d'ajouts pour une UAL2 donnée, l'indicateur est vide.

#### *Tendances et modèles*

Ce zoom montre plus clairement la différence de prix de part et d'autre de la frontière que dans l'ensemble de la région étudiée. Ainsi, le prix moyen par m<sup>2</sup> présente une différence d'au moins 2 000 € par m<sup>2</sup>, ce qui indique qu'il revient nettement plus cher de se loger à Hendaye.





**Figure 17 : Type de logement collectif**

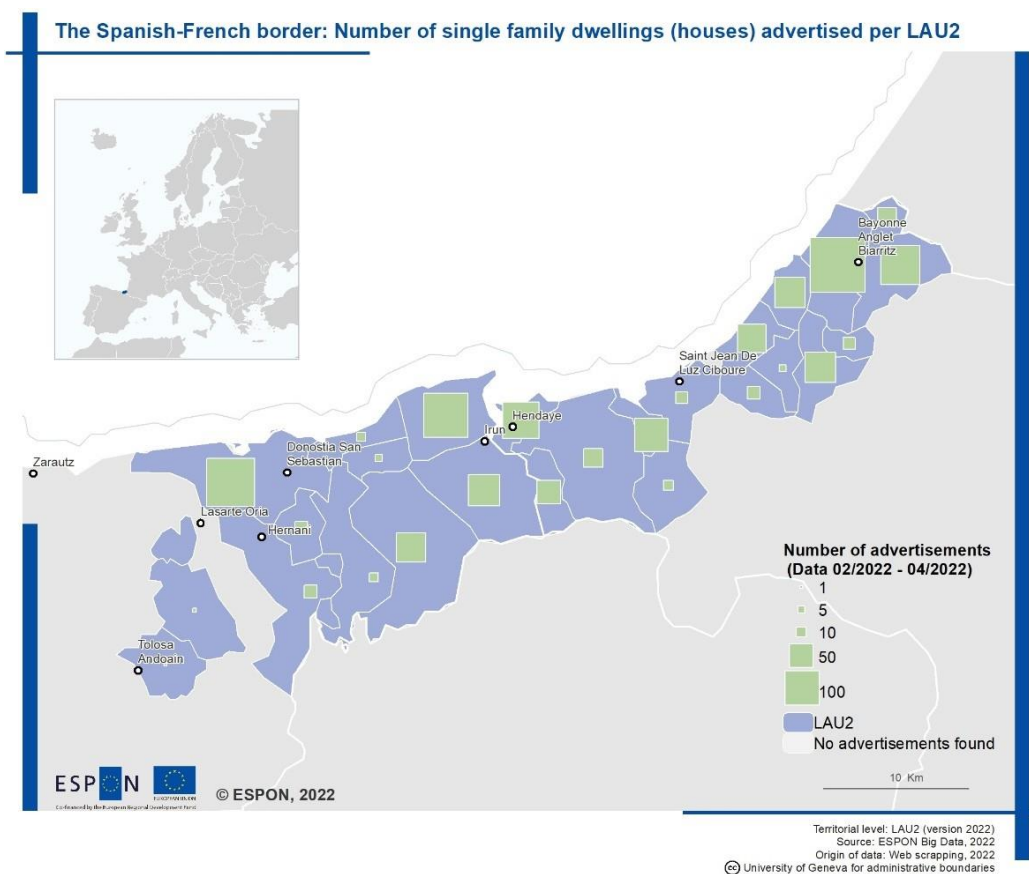
*Indicateur et données*

L'indicateur montre le nombre d'annonces valables pour des logements collectifs (appartements) agrégées au niveau UAL2. Il porte à la fois sur les annonces de location et d'achat et nécessite une homogénéisation des typologies de logement, qui diffèrent légèrement d'un pays à l'autre.

*Tendances et modèles*

Au cours de la période de recherche, un total de 2 479 annonces pour des types de logements collectifs ont été publiées en Espagne, contre 1 368 en France. Cependant, en analysant ces données par rapport au nombre total d'annonces valables dépouillées, nous observons que la proportion de logements collectifs proposés est plus élevée du côté espagnol (90 %) que du côté français (78 %).





**Figure 18 : Type de logement individuel**

#### *Indicateur et données*

L'indicateur montre le nombre d'annonces valables pour des logements individuels (maisons individuelles) agrégées au niveau UAL2. Il porte à la fois sur les annonces de location et d'achat et nécessite une homogénéisation des typologies de logement, qui diffèrent légèrement d'un pays à l'autre.

#### *Tendances et modèles*

Il y a beaucoup moins d'annonces pour les logements individuels que pour le segment collectif. En Espagne, 265 annonces seulement ont été publiées au cours de la période considérée tandis que, en France, ce chiffre s'élève à 365.

Sur la carte, nous pouvons observer une proportion relativement plus élevée de logements individuels dans les régions plus rurales, ce qui relève des questions d'étalement urbain et de suburbanisation.

### **3.1.1 Conclusions intermédiaires : offres et prix**

Le corridor basque de l'Eurocité constitue une étude de cas intéressante car, si nous pouvons certes observer une nette différence frontalière entre les prix des logements (location et vente) en France et en Espagne, cette différence n'est pas nécessairement liée à la dynamique transfrontalière. Nous pensons plutôt voir là l'influence de capitaux provenant de l'extérieur de la région transfrontalière sur la dynamique du marché en France. En d'autres termes, nous pensons que des ménages originaires d'autres régions françaises ou de l'étranger choisissent d'acheter des résidences secondaires ou de louer des logements le long de ce corridor côtier, ce qui fait monter les prix en raison de la demande extérieure à la région. Ce que nous reconnaissons, c'est qu'il est peu probable que les migrants espagnols choisissent de s'installer en France, provoquant ainsi une flambée des prix de l'immobilier sous l'effet de la demande transfrontalière. Nous nous attendons plutôt à ce que les prix s'égalisent à la frontière, étant donné la nature contiguë et les formes puissantes de gouvernance transfrontalière dans l'Eurodistrict Txigundi-Bidassoa. Au contraire, nous constatons qu'Hendaye s'inscrit également dans les prix immobiliers plus élevés du corridor côtier français, tandis qu'Irún et Hondarribia affichent des prix de location et de vente plus bas.

En termes d'offres, nous observons que le côté espagnol a collecté plus de données lors du processus d'extraction du web, tandis que le côté français a également collecté une quantité non négligeable de données (bien que moins importante que les sites web espagnols). En ce qui concerne les offres, nous trouvons le plus grand nombre d'offres dans les grandes villes de San Sebastián, Bayonne et Biarritz, tandis que notre zone de zoom d'Hendaye, d'Irún et d'Hondarribia a recueilli moins d'offres en raison de la taille plus petite de ces villes.

Pour ce qui est des types de logements dans la région, nous observons un effet frontière : il y a beaucoup plus de logements collectifs répertoriés en Espagne qu'en France. De même, la France propose davantage de logements individuels. Ces résultats correspondent aux recherches menées sur le terrain, qui révèlent que l'urbanisme espagnol privilégie la vie en appartement, tandis que l'urbanisme français est plus permissif à l'égard des maisons individuelles dotées de jardins privés. Bien que nous ne sachions pas si cette dynamique se manifesterait dans une région frontalière ayant des liens culturels similaires, il est intéressant de voir le rôle que joue le type de logement dans l'émergence d'une différence régionale dans les préférences en matière de logement.

### 3.2 Abordabilité et rentabilité

Ce sous-chapitre détaille les informations relatives à l'abordabilité et à la rentabilité du marché du logement transfrontalier recueillies dans le cadre du processus d'exploration du web (« web scraping ») grâce à l'incorporation de plusieurs indicateurs différents.

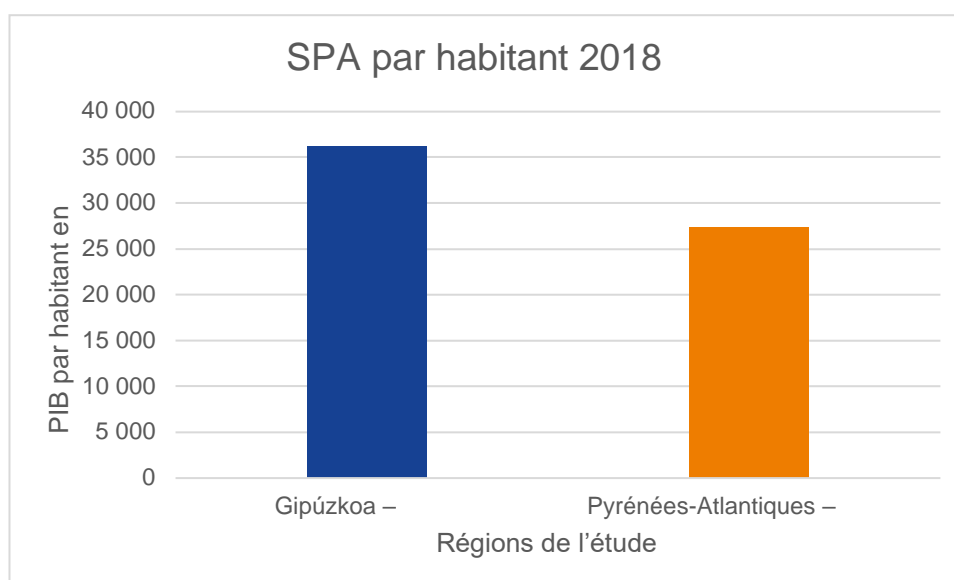


Figure 19 : PPA (au niveau NUTS3)

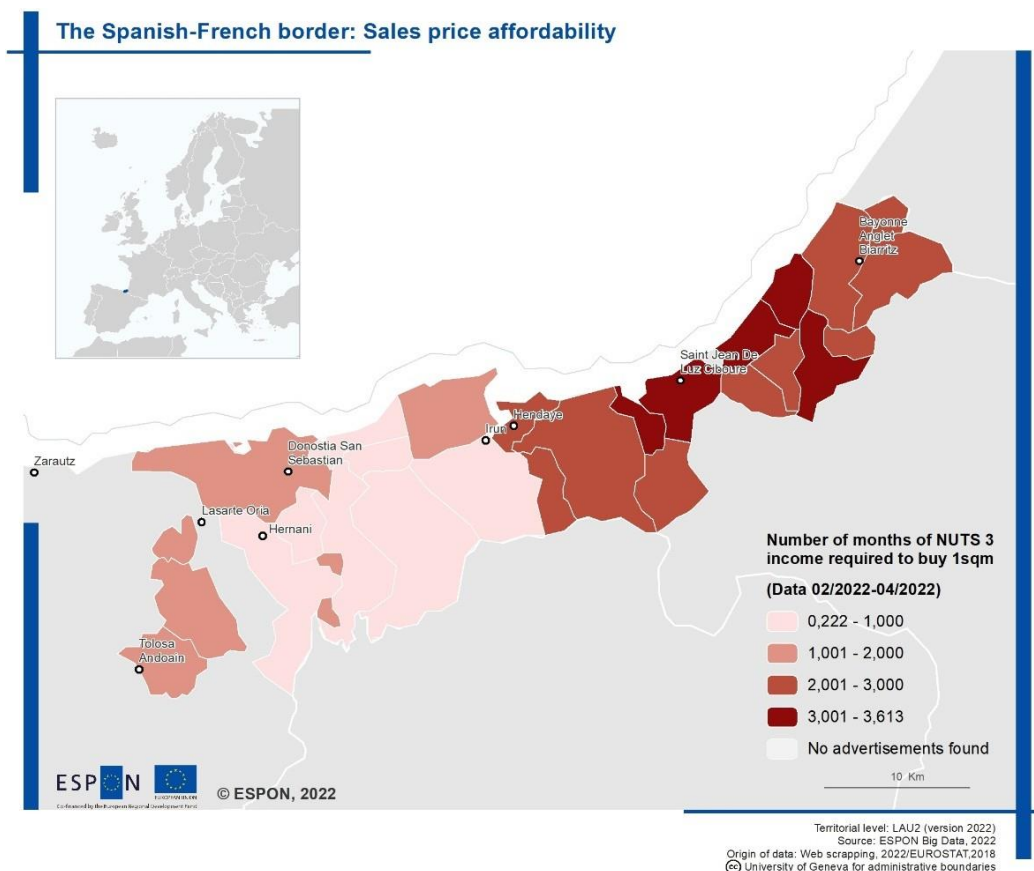
#### Indicateur et données

Ce graphique présente un indicateur mesurant les différences de revenus de part et d'autre de la frontière pour chaque étude de cas. Les données sont disponibles en PPA par habitant au niveau NUTS3 pour les études de cas, l'année la plus récente pour laquelle des informations complètes sont disponibles étant 2018.

#### Tendances et modèles

Le PIB par habitant en PPA est supérieur d'environ 30 % du côté espagnol de la frontière, ce qui n'est guère surprenant puisque le Pays basque est l'une des régions économiques les plus puissantes d'Espagne. Cela ne signifie pas pour autant que tous les habitants du côté français de la frontière ont des revenus inférieurs car le département des Pyrénées-Atlantiques est un lieu de retraite pour de nombreux habitants français. De fait, cette caractéristique tourisme/retraite de la côte française dans la région pousse les prix à la hausse, comme le montre la figure 13, et le PIB par habitant en PPA n'est donc pas bien corrélé avec les prix.

### 3.2.1 Abordabilité des prix de vente



**Figure 20 : Abordabilité des prix de vente**

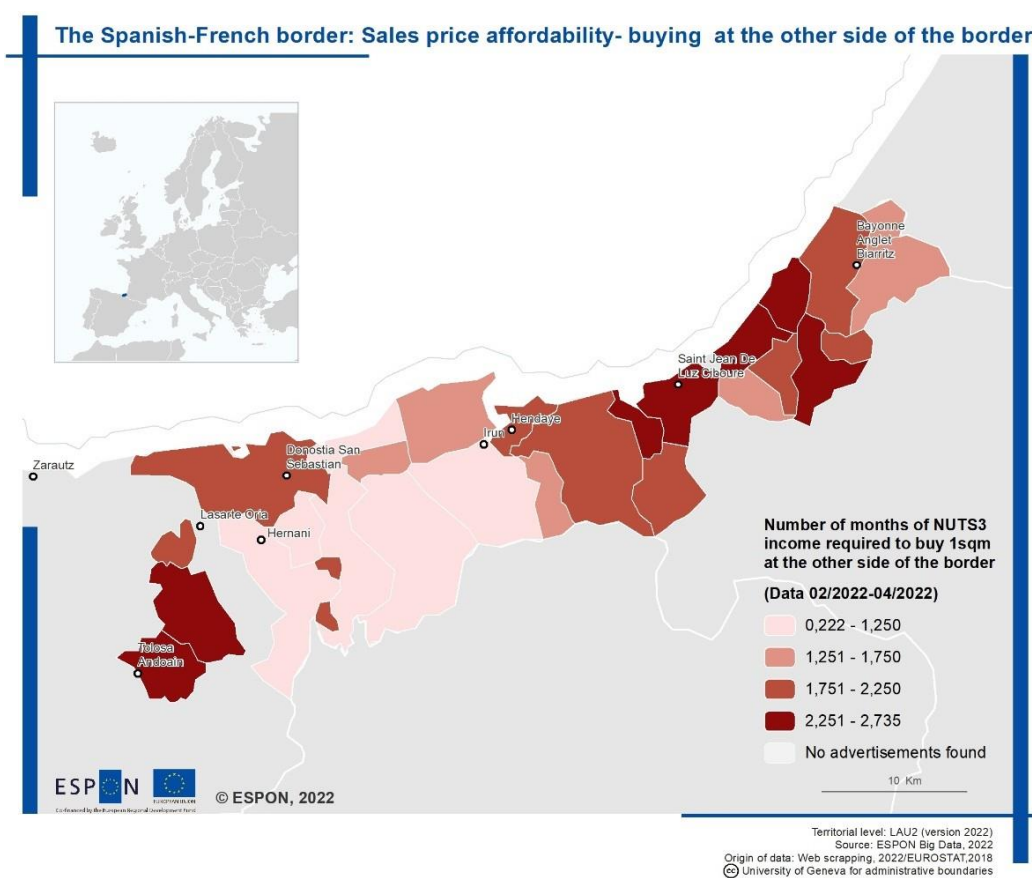
#### Indicateur et données

Cette carte présente un indicateur composite sur l’abordabilité de l’immobilier à l’achat. L’indicateur est calculé comme le prix moyen par m<sup>2</sup> dans chaque UAL2 par rapport au revenu mensuel mesuré en PPA dans la région NUTS3 dans laquelle l’annonce est située. Le chiffre obtenu est le nombre de mois de revenus nécessaires pour acheter 1 m<sup>2</sup> de bien immobilier.

#### Tendances et modèles

La mesure du nombre de mois de revenus NUTS3 nécessaires pour acheter 1 m<sup>2</sup>, considérée comme l’abordabilité des prix de vente pour les régions étudiées, indique clairement un effet frontière. En moyenne, la plupart des régions frontalières françaises se situent dans la catégorie des 2 à 4 mois tandis que, du côté espagnol, de nombreuses UAL2 relèvent de la catégorie de moins d’un mois. Pour les zones transfrontalières, les résultats se situent entre les deux.

Cette image indique que les prix sont plus abordables pour les Espagnols que pour les Français, bien que nous ayons vu dans le chiffre du PIB par habitant que le pouvoir d’achat réel des personnes qui achètent des biens du côté français est en fait plus élevé que la moyenne de la région.



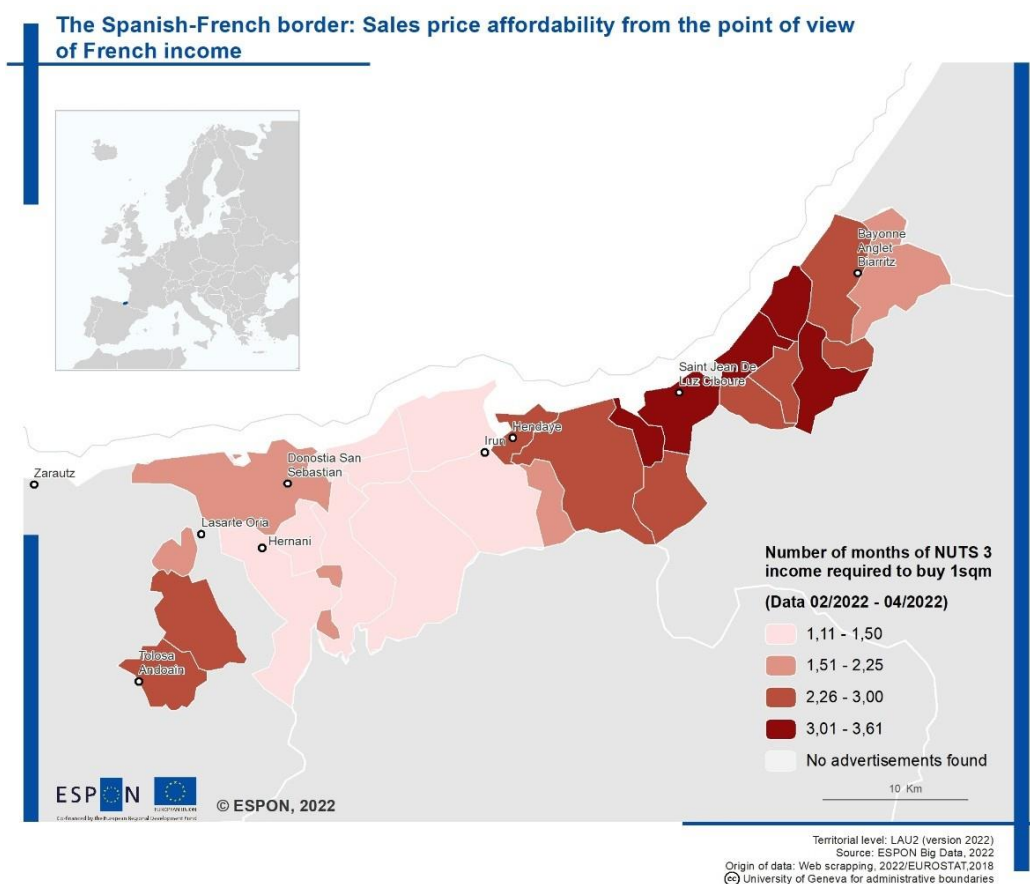
**Figure 21 : Abordabilité des prix de vente – Acheter de l’autre côté de la frontière**

*Indicateur et données*

Cette carte présente un indicateur composite sur l’abordabilité des logements à l’achat. L’indicateur est calculé comme le prix moyen par m<sup>2</sup> dans chaque UAL2 par rapport au revenu mensuel mesuré en PPA dans la région NUTS3 opposée à celle dans laquelle l’annonce est située. Le chiffre obtenu est le nombre de mois de revenus nécessaires pour acheter 1 m<sup>2</sup> de logement de l’autre côté de la frontière. Ici, nous voyons simultanément, par exemple, combien de mois de revenus espagnols (ES21) seraient nécessaires pour acheter 1 m<sup>2</sup> en France et combien de mois de revenus français (FRI15) il faudrait pour acheter 1 m<sup>2</sup> au Pays basque. Cette carte doit être examinée conjointement avec la figure 20.

*Tendances et modèles*

Au vu de l’écart moyen de l’abordabilité financière à l’achat d’une surface d’un mètre carré, nous pouvons constater un effet frontière. Alors que, pour un citoyen français, acheter à San Sebastián nécessiterait de travailler 2 à 4 mois, cela prendrait 1 à 1,5 mois dans les régions frontalières. Cela signifie que, pour les Français, les régions frontalières sont relativement abordables. Pour les citoyens espagnols vivant dans la région frontalière, il faut compter 2 à 4 mois pour acheter du côté français. Dans l’ensemble, on peut donc dire qu’il n’y a pas grande différence, en moyenne, entre les revenus nécessaires pour acheter 1 m<sup>2</sup> de l’autre côté de la frontière. Toutefois, dans la région frontalière elle-même, il faut moins de mois aux Français pour acheter de l’autre côté de la frontière.



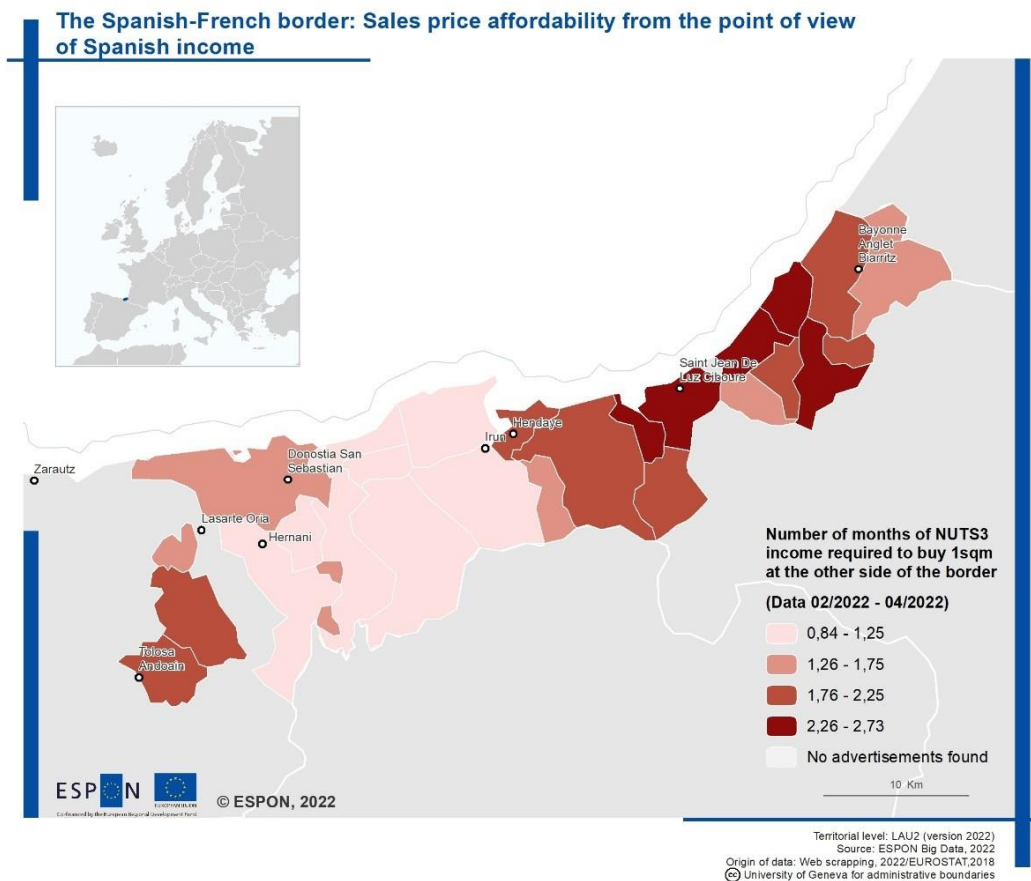
**Figure 22 : Abordabilité des prix de vente du point de vue d'un travailleur français**

#### *Indicateur et données*

Cette carte présente un indicateur composite sur l'abordabilité des logements à l'achat. L'indicateur est calculé comme le prix moyen par m<sup>2</sup> dans chaque UAL2 par rapport au revenu mensuel mesuré en PPA dans la région NUTS3 des Pyrénées-Atlantiques (FR115). Le chiffre obtenu est le nombre de mois de revenus nécessaires pour acheter 1 m<sup>2</sup> de logement dans n'importe quelle municipalité de la zone analysée. Cela nous indique à quel point il est coûteux pour une personne travaillant du côté français de vivre dans la zone transfrontalière.

#### *Tendances et modèles*

Cette carte révèle que le logement en France est relativement inabordable pour le travailleur français moyen de cette région. Au chapitre 3.1.1, nous avons déjà évoqué l'influence négative qu'ont les capitaux extérieurs à la région transfrontalière fonctionnelle sur la hausse des prix des logements en France. De l'autre côté de la frontière, nous constatons que les travailleurs français ont bien plus les moyens de payer les prix des logements espagnols. Comparativement, les travailleurs français gagnent moins que leurs homologues espagnols, de sorte que les ménages français cherchant un logement plus abordable en Espagne seraient toujours concurrencés par les ménages locaux.



**Figure 23 : Abordabilité des prix de vente du point de vue d'un travailleur espagnol**

*Indicateur et données*

Cette carte présente un indicateur composite sur l'abordabilité des logements à l'achat. L'indicateur est calculé comme le prix moyen par m<sup>2</sup> dans chaque UAL2 par rapport au revenu mensuel mesuré en PPA dans la région NUTS3 de la Communauté basque espagnole (ES21). Le chiffre obtenu est le nombre de mois de revenus nécessaires pour acheter 1 m<sup>2</sup> de logement dans n'importe quelle municipalité de la zone analysée. Cela nous indique à quel point il est coûteux pour une personne travaillant du côté espagnol de vivre dans la zone transfrontalière.

*Tendances et modèles*

Dans cette cartographie, nous observons que le logement est relativement abordable en Espagne. Pour un travailleur espagnol, rien ne l'incite à traverser la frontière et à dépenser plus d'argent pour se loger en France, car le logement est beaucoup plus abordable dans sa région d'origine.



Nombre de mois pour acheter 1 m <sup>2</sup>	Revenu	
	français	espagnol
UAL française	2,36	1,79
UAL espagnole	1,31	0,99

- Les prix sont en moyenne 24 % plus abordables avec un salaire espagnol
- Les prix sont en moyenne 45 % plus abordables du côté espagnol

**Figure 24 : Différence moyenne dans l'abordabilité des prix de vente**

#### *Indicateur et données*

Cet indicateur est établi à partir de l'abordabilité par unité UAL2 en tenant compte des revenus des deux côtés de la frontière. Dans ce cas, nous nous limitons aux unités UAL2 transfrontalières réelles (la zone bleu foncé apparaissant sur la carte de définition de l'étude de cas)

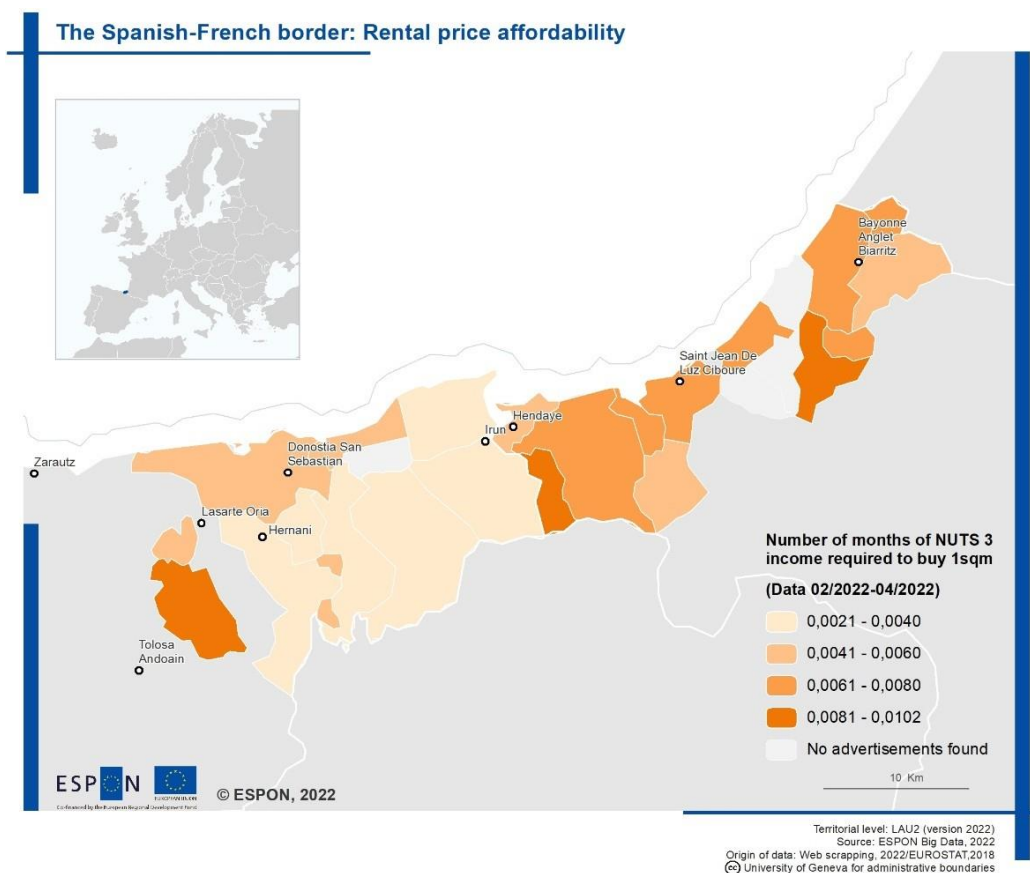
Nous calculons l'abordabilité moyenne mesurée en nombre de mois de salaire nécessaires pour acheter 1 m<sup>2</sup> de propriété (ou une pièce dans le cas de l'Irlande et de l'Irlande du Nord). Étant donné que nous ne disposons pas des chiffres concernant le salaire moyen réel, nous utilisons le PIB par habitant en PPA comme approximation.

L'indicateur fournit quatre chiffres sur l'abordabilité des biens immobiliers dans les deux pays, du point de vue d'une personne travaillant de part et d'autre de la frontière. En outre, nous calculons la variation de l'abordabilité en fonction du pays et en fonction du revenu.

#### *Tendances et modèles*

La différence moyenne dans l'abordabilité des prix de vente confirme nos conclusions : il n'y a pas de dynamique transfrontalière à l'origine des prix élevés des logements dans la partie française de cette région étudiée car non seulement les logements sont plus abordables en Espagne, mais les revenus y sont également plus élevés. Par conséquent, l'Espagne a l'avantage d'offrir à la fois des revenus plus élevés et des logements plus abordables, de sorte qu'il n'y a pas d'incitation à migrer de l'autre côté de la frontière puisque les ménages bénéficient en Espagne d'un meilleur coût de la vie et d'une meilleure qualité de vie.

### 3.2.2 Abordabilité des prix de location



**Figure 25 : Abordabilité des prix de location**

#### Indicateur et données

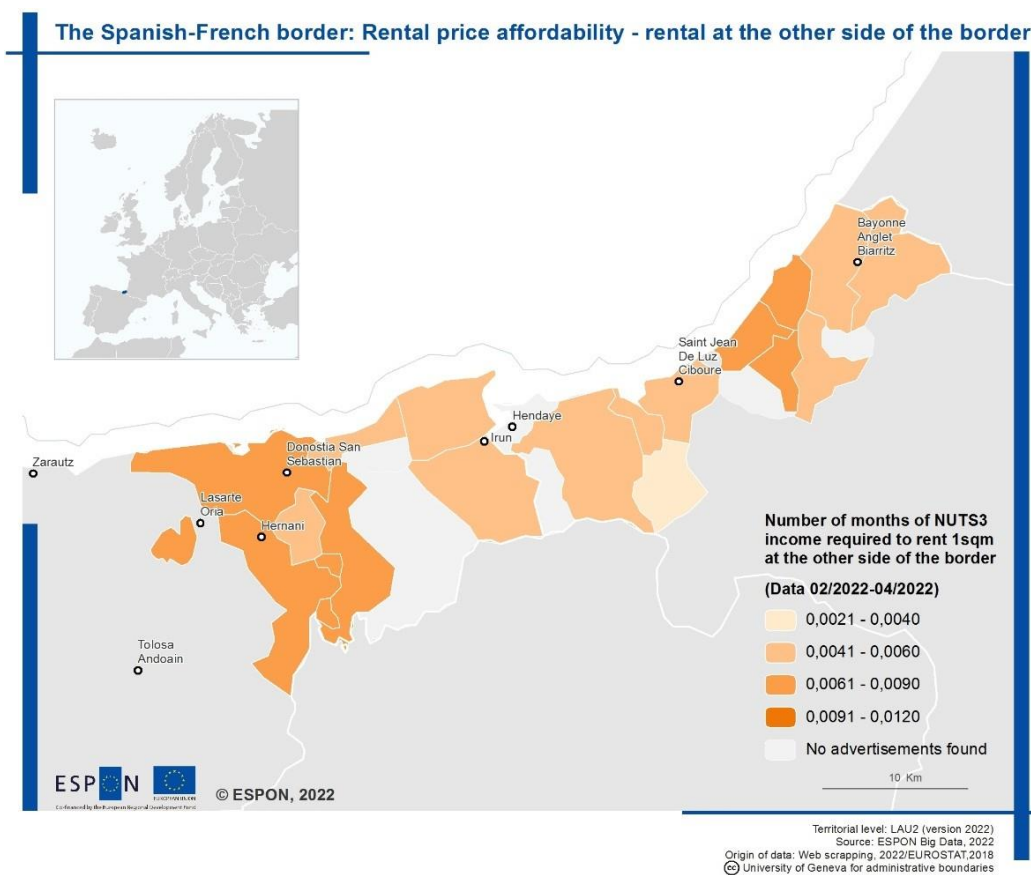
Cette carte présente un indicateur composite sur l’abordabilité des logements à la location. L’indicateur est calculé comme le prix moyen par m<sup>2</sup> dans chaque UAL2 par rapport au revenu mensuel mesuré en PPA dans la région NUTS3 dans laquelle l’annonce est située. Le chiffre obtenu est le nombre de mois de revenus nécessaires pour louer 1 m<sup>2</sup> de logement.

#### Tendances et modèles

La mesure du nombre de mois de revenus NUTS3 nécessaires pour louer 1 m<sup>2</sup>, considérée comme l’abordabilité des prix de location pour les régions étudiées, indique clairement un effet frontière. En moyenne, la plupart des régions frontalières françaises présentent des valeurs plus élevées dans les deux tranches supérieures, tandis que le côté espagnol se situe dans les deux tranches inférieures.

Ce tableau indique que les prix sont plus abordables pour les Espagnols que pour les Français, bien que nous ayons vu dans le chiffre du PIB par habitant que le pouvoir d’achat réel des personnes louant des biens dans la partie française est en fait plus élevé que la moyenne de la région.





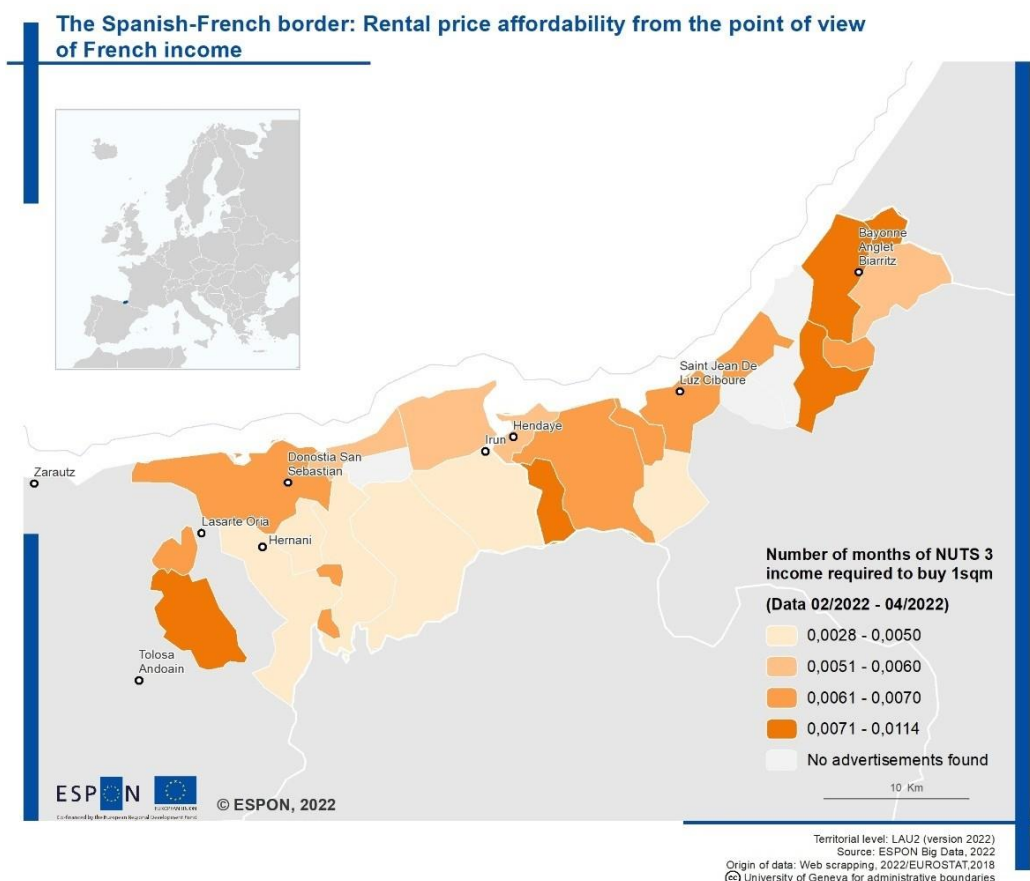
**Figure 26 : Abordabilité des prix de location – Louer de l'autre côté de la frontière**

#### *Indicateur et données*

Cette carte présente un indicateur composite sur l'abordabilité des logements à la location. L'indicateur est calculé comme le prix moyen par m<sup>2</sup> dans chaque UAL2 par rapport au revenu mensuel mesuré en PPA dans la région NUTS3 opposée à celle dans laquelle l'annonce est située. Le chiffre obtenu est le nombre de mois de revenus nécessaires pour louer 1 m<sup>2</sup> de logement de l'autre côté de la frontière. Ici, nous voyons simultanément, par exemple, combien de mois de revenus espagnols (ES21) seraient nécessaires pour louer 1 m<sup>2</sup> en France et combien de mois de revenus français (FRI15) seraient nécessaires pour louer 1 m<sup>2</sup> au Pays basque. Cette carte doit être examinée conjointement avec la figure 25.

#### *Tendances et modèles*

L'abordabilité des loyers montre que les valeurs se situent dans la même fourchette dans les régions frontalières. Cela signifie que le marché est tout aussi abordable pour les Espagnols qui louent en France que pour les Français qui louent en Espagne. Nous observons une hausse constante de l'inabordabilité au fur et à mesure que nous nous rapprochons de Biarritz et de San Sebastián.



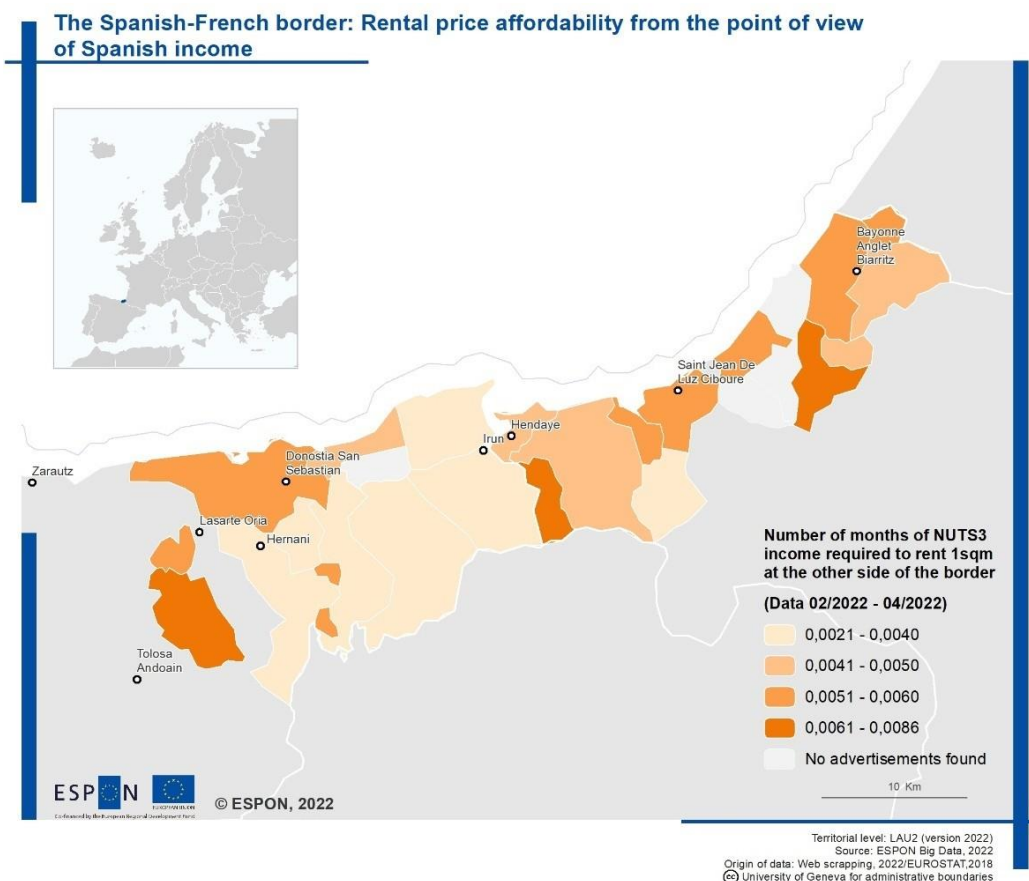
**Figure 27 : Abordabilité locative du point de vue d'un travailleur français**

*Données et indicateurs*

Cette carte présente un indicateur composite sur l'abordabilité des logements à la location. L'indicateur est calculé comme le loyer moyen par m<sup>2</sup> dans chaque UAL2 par rapport au revenu mensuel mesuré en PPA dans la région NUTS3 de la Communauté basque espagnole (ES21). Le chiffre obtenu est le nombre de mois de revenus nécessaires pour louer 1 m<sup>2</sup> de logement dans n'importe quelle municipalité de la zone analysée. Cela nous indique à quel point il est coûteux pour une personne travaillant du côté français de vivre dans la zone transfrontalière.

*Tendances et modèles*

Comme nous l'avons observé dans la figure 22, les travailleurs français sont fortement désavantagés en termes d'abordabilité locative dans la région car les loyers sont relativement plus chers et moins abordables en France en raison de facteurs extérieurs à la région, tandis que les travailleurs français peuvent être concurrencés par les travailleurs espagnols s'ils choisissent de migrer et de trouver un logement dans le secteur locatif espagnol plus abordable.



**Figure 28 : Abordabilité locale du point de vue d'un travailleur espagnol**

*Données et indicateurs*

Cette carte présente un indicateur composite sur l’abordabilité des logements à la location. L’indicateur est calculé comme le prix moyen par m<sup>2</sup> dans chaque UAL2 par rapport au revenu mensuel mesuré en PPA dans la région NUTS3 de la Communauté basque espagnole (ES21). Le chiffre obtenu est le nombre de mois de revenus nécessaires pour louer 1 m<sup>2</sup> de logement dans n’importe quelle municipalité de la zone analysée. Cela nous indique à quel point il est coûteux pour une personne travaillant du côté espagnol de vivre dans la zone transfrontalière.

*Tendances et modèles*

Pour les travailleurs espagnols, nous constatons que la majeure partie de la section espagnole du corridor transfrontalier présente des prix de location abordables, sauf près de San Sebastián où la demande est plus forte. Inversement, la partie française du corridor transfrontalier offre des loyers moins abordables que la partie espagnole, de sorte qu’il n’y a pas d’incitation économique à louer un logement de l’autre côté de la frontière.

Nombre de mois pour louer 1 m <sup>2</sup>	Revenu français		Revenu espagnol	
	UAL française	UAL espagnole	UAL française	UAL espagnole
	0,0058	0,0048	0,0044	0,0036

- Les prix sont en moyenne 24 % plus abordables avec un salaire espagnol
- Les prix sont en moyenne 17 % plus abordables du côté espagnol

**Figure 29 : Différence moyenne dans l’abordabilité des prix de location**

*Indicateur et données*

Cet indicateur est établi à partir de l’abordabilité par unité UAL2 en tenant compte des revenus des deux côtés de la frontière.

Nous calculons l'abordabilité moyenne mesurée en nombre de mois de salaire nécessaires pour louer 1 m<sup>2</sup> de propriété (ou une pièce dans le cas de l'Irlande et de l'Irlande du Nord). Étant donné que nous ne disposons pas des chiffres concernant le salaire moyen réel, nous utilisons le PIB par habitant en PPA comme approximation.

L'indicateur fournit quatre chiffres sur l'abordabilité des biens immobiliers dans les deux pays, du point de vue d'une personne travaillant de part et d'autre de la frontière. En outre, nous calculons la variation de l'abordabilité en fonction du pays et en fonction du revenu.

#### Tendances et modèles

La différence moyenne dans l'abordabilité des prix de location confirme nos conclusions : il n'y a pas de dynamique transfrontalière à l'origine des loyers élevés des logements dans la partie française de cette région étudiée car non seulement les logements sont plus abordables en Espagne, mais les revenus y sont également plus élevés. Par conséquent, l'Espagne a l'avantage d'offrir à la fois des revenus plus élevés et des logements locatifs plus abordables, de sorte qu'il n'y a pas d'incitation à migrer de l'autre côté de la frontière puisque les ménages bénéficient en Espagne d'un meilleur coût de la vie et d'une meilleure qualité de vie.

### 3.2.3 Rentabilité

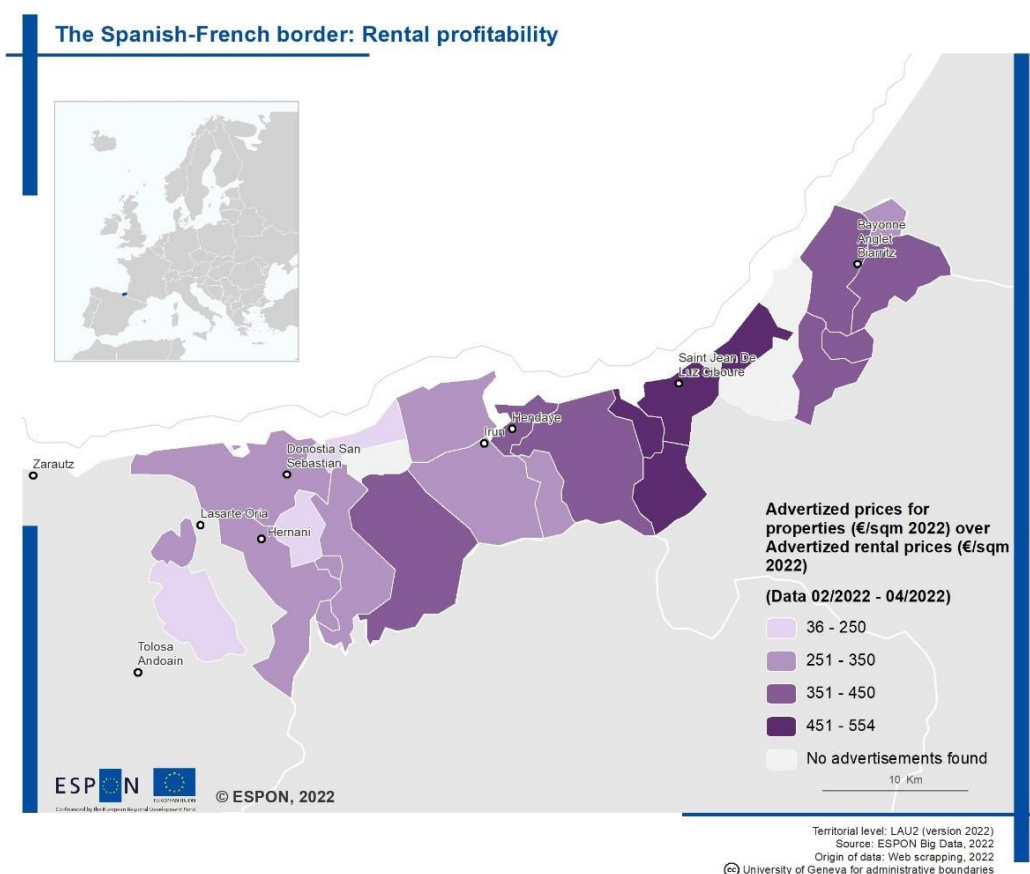


Figure 30 : Rentabilité locative

#### Indicateur et données

Cet indicateur est un quotient entre le prix d'achat moyen et le prix de location moyen dans chaque unité UAL2, les deux prix étant calculés dans les indicateurs précédents. Il n'est disponible que dans les unités UAL2 où il existe des annonces d'achat et de location valables.

Étant donné que le prix d'achat est beaucoup plus élevé que le prix de location (par mètre carré), ce quotient est toujours un grand nombre et n'est donc jamais égal à un. Pour interpréter la carte, nous devons comparer les valeurs entre les différentes unités UAL2 : des valeurs plus élevées indiquent que l'achat est proportionnellement plus cher que la location, faisant de la location une meilleure option. Des valeurs plus faibles indiquent le contraire.

### *Tendances et modèles*

La rentabilité locative est systématiquement meilleure dans l'ensemble de la zone étudiée et ce n'est que dans certaines régions plus rurales de l'Espagne qu'elle s'amointrit, ce qui indique que l'achat pourrait constituer une meilleure option dans ces régions.

À la frontière même, nous observons que la rentabilité à Irún est inférieure à celle du côté français, ce qui signifie qu'il est relativement plus avantageux d'acheter du côté espagnol de la frontière. Cela correspond aux conclusions de l'étude documentaire, à savoir que les Espagnols ont une propension à acheter plus élevée que les Français.

#### **3.2.4 Conclusions intermédiaires : abordabilité et rentabilité**

Contrairement à de nombreuses autres études de cas où l'indicateur d'abordabilité a fourni des preuves évidentes du fonctionnement d'un marché du logement transfrontalier, l'étude de cas de l'eurocité basque nous montre que les différences d'abordabilité du logement ne sont pas toujours liées à des déséquilibres régionaux en termes de revenus et de prix du logement. Nous observons plutôt comment un marché peut se resserrer sous l'effet d'influences extérieures telles que l'industrie du tourisme et la prolifération des résidences secondaires, qui peuvent avoir un impact négatif sur l'abordabilité du logement pour les populations locales dans ces communautés axées sur le tourisme.

Il est également intéressant de noter que, malgré des revenus plus élevés, la communauté basque espagnole est parvenue à maintenir un niveau raisonnable d'abordabilité du logement dans toute la région. Ainsi, en dépit de la croissance économique et de l'amélioration de la PPA, les ménages peuvent toujours se permettre de vivre près de leur lieu de travail. Néanmoins, nous constatons que l'abordabilité du logement a diminué au cours des dernières années et que de plus en plus de ménages espagnols sont confrontés à la hausse des prix du logement, ce qui risque de les obliger à quitter leur communauté. Par conséquent, les politiques globales de logement mises en œuvre par le gouvernement local basque et le gouvernement central de Madrid doivent être efficaces afin de garantir le maintien de l'abordabilité du logement telle qu'elle existe actuellement.

En examinant les mesures de rentabilité, nous constatons qu'il est plus rentable de louer un logement du côté français de la frontière, où le marché des propriétaires occupants est soumis à la pression excessive des ménages étrangers qui achètent une résidence secondaire. De même, il est plus rentable d'acheter une maison dans la plupart des zones côté espagnol, ce qui correspond à la politique espagnole en matière de logement, qui subventionne délibérément l'accession à la propriété afin de garantir que plus de 80 % des gens vivent dans un logement dont ils sont propriétaires.

### 3.3 Durée de publicité des annonces

Ce sous-chapitre détaille les informations relatives à la durée de publicité des annonces d’offre de logements et ajoute une dimension temporelle aux indicateurs et à l’analyse.

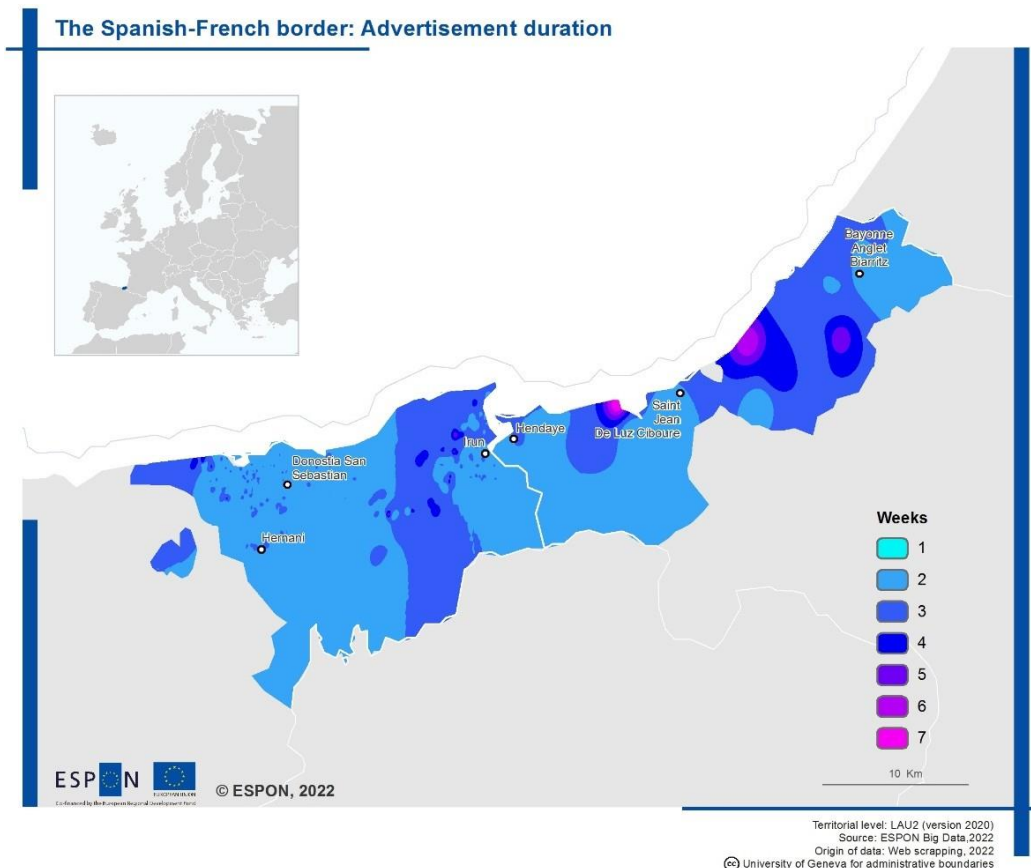


Figure 31 : Durée de publicité des annonces

#### Indicateur et données

Cette carte montre la durée moyenne de publicité des annonces examinées. Cet indicateur est calculé en comptant le nombre de parutions de chaque annonce pendant les sept semaines qu’a duré notre processus de collecte de données (il a donc une valeur comprise entre 1 et 7). Ensuite, nous appliquons la méthodologie de la pondération inverse de la distance (IDW) de la boîte à outils ArcGIS pour calculer une grille de surface afin d’extrapoler la durée de la publicité dans l’ensemble de la région analysée.

#### Tendances et modèles

L’analyse de la durée des annonces révèle que, dans l’ensemble, la durée de mise en ligne des offres dans les zones transfrontalières est d’environ deux à trois semaines de part et d’autre de la frontière.

Le marché espagnol semble en général plus dynamique que le marché français, avec des annonces d’une durée inférieure à trois semaines, voire quatre dans certaines zones rurales. Du côté français, nous voyons des endroits où les annonces paraissent pendant au moins sept semaines consécutives, ce qui signifie que les offres peuvent être peu attrayantes en raison de prix élevés ou d’une faible demande dans la région.

#### 3.3.1 Conclusions intermédiaires : durée de publicité des annonces

Dans l’ensemble, l’eurocité basque est un marché relativement actif, avec des délais d’annonce de deux à trois semaines en moyenne de part et d’autre du corridor. Bien que certaines parties de la région française soient sujettes à des durées de publicité plus longues, nous observons dans l’ensemble un marché du logement sain et actif pour cette étude de cas.



## 4 Discussion et conclusions

Cette étude de cas couvre un large périmètre qui englobe la région de San Sebastián à Bayonne (l'Eurocité basque). Compte tenu de l'étendue de cette région transfrontalière fonctionnelle, nous avons choisi de nous concentrer sur les villes frontalières d'Irún, d'Hendaye et d'Hondarribia (l'Eurodistrict de Txigundi-Bidasoa). Au vu des recherches initiales, nous nous attendions à ce que l'effet frontière soit minime en raison du niveau élevé d'intégration et de coordination entre les gouvernements voisins. En outre, bien qu'il y ait un déséquilibre régional dans le revenu des ménages, la différence de PPA dans la région était considérablement moins importante que dans les autres régions étudiées. Nous avons donc pensé que les avantages économiques ne se manifesteraient peut-être pas de la même manière dans cette région unique de l'étude de cas.

**Dans l'ensemble, nous avons trouvé des preuves d'un effet frontière, mais nous ne sommes pas convaincus que cet effet soit dû à la dynamique d'un marché du logement transfrontalier.** Au contraire, nous avons trouvé des éléments tendant à prouver que ce sont des **influences extérieures à la région transfrontalière fonctionnelle** qui ont contribué à l'apparition de cet effet frontière. Dans l'ensemble, nous n'avons trouvé aucune **incitation économique poussant à la migration pour des questions de logement** car les ménages espagnols disposent de revenus plus élevés, mais aussi de logements plus abordables. De même, les travailleurs français ne seraient pas en mesure de surpasser les revenus espagnols pour profiter des logements moins chers que l'on trouve de l'autre côté de la frontière.

La cartographie de l'accessibilité et la recherche documentaire ont révélé un niveau élevé d'intégration fonctionnelle dans la région transfrontalière et un fort potentiel de trafic pendulaire transfrontalier compte tenu de ce niveau élevé d'accessibilité. Cependant, **nous n'avons pas trouvé de preuves d'un large mouvement transfrontalier dû au choix du logement** dans cette région.

Le marché français présente toutefois une situation tout à fait différente. Si nous n'observons pas d'effet frontière dû aux mouvements transfrontaliers, nous constatons **une inabordabilité de la vie du côté français de la frontière**. Comme indiqué précédemment, nous pensons que les prix élevés des logements du côté français de la frontière sont la conséquence de l'industrie du tourisme et de la quête de résidences de vacances ou d'investissements dans des résidences secondaires, ce qui explique en grande partie le caractère inabordable de cette région.

### Encadré 2 : Conclusion du scénario du ménage basque

Comme l'économie commence à se redresser et que le secteur du tourisme se porte très bien après la pandémie, Iker a pu trouver un appartement abordable à acheter à Irún. Il a également eu recours au programme VPP du gouvernement pour accéder à la propriété malgré l'épuisement de ses économies. La proximité d'Irún et d'Hendaye satisfera ses besoins sans grandement perturber la vie quotidienne de ses enfants. Étant donné le coût abordable de l'achat à Irún, Iker a pu trouver un appartement qui répondait à tous les besoins de sa nouvelle vie de divorcé avec deux enfants. Avec un nouveau logement assuré pour le long terme, Iker est prêt à aborder une nouvelle étape de sa vie avec l'esprit ouvert et envisage même de changer de carrière pour trouver un emploi plus stable et plus rentable à San Sebastián.

Dans l'ensemble, **le marché du logement transfrontalier auquel nous nous attendions ne s'est pas vraiment matérialisé.** Selon les indicateurs, malgré les différences de revenus régionaux et de coût de la vie dans la zone transfrontalière, les mouvements transfrontaliers dus au choix du logement sont limités. Bien que les recherches documentaires aient indiqué que ces zones commençaient à fusionner pour devenir une seule région collective, **nous avons trouvé de nombreux signes indiquant que la dynamique transfrontalière n'avait pas encore totalement intégré la région.**

Nous pourrions découvrir l'existence d'un marché du logement transfrontalier en poursuivant les recherches et les études, car cette région transfrontalière fonctionnelle renferme un grand nombre des éléments nécessaires à un tel marché et, de plus, évolue rapidement. Par exemple, **nous constatons qu'il existe des déséquilibres dans le pouvoir d'achat des ménages sur l'ensemble du territoire, que la**

**croissance économique entraîne une spéculation foncière d'un côté de la frontière et que des asymétries économiques peuvent commencer à se faire jour, dont les ménages peuvent tirer avantage.** Par conséquent, des recherches et des enquêtes plus approfondies sur cette région d'étude de cas pourraient se révéler utiles dans le cadre de l'exploration des marchés du logement transfrontaliers.

L'**impact de la pandémie de Covid-19** sur la région étudiée constitue un autre facteur déterminant dans les résultats de cette recherche. Compte tenu de l'imprévisibilité de la pandémie, tous nos résultats doivent être considérés sous l'angle de son impact majeur. Bien qu'aucune recherche n'ait encore été menée sur l'impact de la pandémie de Covid-19 sur les tendances en matière de logement, nous savons que la demande de maisons individuelles plus rurales offrant un meilleur accès aux espaces verts a été forte depuis la seconde moitié de la pandémie, les ménages s'étant acclimatés au télétravail et aux directives obligatoires de santé publique concernant la distanciation sociale. Les régions côtières telles que l'Eurocité basque semblent particulièrement profiter de ces nouvelles tendances, les ménages quittant les centres urbains pour se rapprocher de la plage et de l'air frais. Pour une grande partie de notre étude de cas, cela signifie qu'il y a une forte demande de logements dans des localités atypiques, plus rurales et plus éloignées, car les ménages quittent les villes pour de plus vastes horizons. Comme notre étude se déroule au premier trimestre 2022, époque à laquelle de nombreuses restrictions liées à la pandémie touchaient à leur fin, il est à craindre que nos résultats soient faussés par l'effet disproportionné de la pandémie sur l'évolution des tendances et de la demande en matière de logement.

Bien qu'un effet frontière sur les prix des logements entre l'Espagne et la France ait été observé, d'autres recherches de données peuvent fournir plus de détails sur le fonctionnement éventuel d'un marché du logement transfrontalier à travers la frontière basque. Il importe également d'examiner de manière critique l'impact potentiel du covid sur cette région, dont l'économie globale dépend fortement d'un secteur du tourisme qui a beaucoup souffert de la pandémie. Le développement du télétravail pourrait avoir une incidence substantielle sur la dynamique du logement à l'avenir, étant donné que davantage de ménages peuvent s'installer dans une région côtière et travailler à domicile. Cela pourrait avoir des répercussions importantes sur un marché déjà fortement impacté par le tourisme.



## Bibliographie

- Consortium Bidasoa Txingudi, 2021. *Présentation et Raison d'être*, Irún : Consorcio Transfronterizo Bidasoa Txingudi.
- Czapiewski, K., Ferenc, M., García, G. et Feliu, E., 2013. *EU-LUPA European Land Use Patterns Volume VII The Eurocity in the context of the Basque Country Region Case Study Report*, Luxembourg : ESPON.
- DDTM, 2012. *Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)*, Pau : Département des Pyrénées-Atlantiques.
- Dol, K. et al., 2017. Regionalization of housing policies? An exploratory study of Andalusia, Catalonia and the Basque Country. *Journal of Housing and the Built Environment*, 32(3), pp. 581-598.
- Eurorégion Nouvelle-Aquitaine-Euskadi-Navarre, 2014. *Plan stratégique 2014-2020*, Biarritz : Eurorégion Nouvelle-Aquitaine-Euskadi Navarre.
- Gipuzkoako Foru Aldundia , 2022. *Départements du gouvernement provincial de Gipúzkoa – Mobilité et Aménagement du territoire*, Donostia : Gouvernement provincial de Gipúzkoa.
- Gouvernement français, 2017. *Stratégie du gouvernement en matière de logement*, Paris : Gouvernement français.
- Heller, F., 2021. Spain's coalition government agrees to new housing law. *Euractiv*, 6 octobre.
- INSEE, 2021. *Divisions administratives françaises*, Paris : Gouvernement français.
- La MOT, 2007. *Enjeux fonciers et immobiliers sur les littoraux basque et catalan – Partie 1 : Le littoral transfrontalier basque*, Paris : Ministère de l'Écologie et du Développement durable.
- La MOT, 2021. *Consorcio Bidasoa-Txingudi*, Paris : Mission opérationnelle transfrontalière.
- Ville d'Hendaye, 2021. *Organisation et fonctionnement*, Hendaye : Commune d'Hendaye.
- Larraín Nesbitt, R., 2021. *A brief look at Spain's new Housing Act*, Madrid : Spanish Property Insight.
- Leturiondo Aranzamendi, M. A. et al., 2021. *Urban Agenda for the Basque Country*, Donostia : Gouvernement basque – Département de l'environnement, de l'aménagement du territoire et du logement.
- Autorité de gestion, 2004. *Villes sans frontières*, Bruxelles : Commission européenne.
- MLIT, 2010. *An Overview of Spatial Policy in Asian and European Countries Spain*, Tokyo : Gouvernement japonais.
- MLIT, 2012. *Overview of Spatial Policy in Asian and European Countries France*, Tokyo : Gouvernement japonais.
- OCDE, 2017. *La gouvernance de l'occupation des sols en France*, Paris : OCDE.
- OCDE, 2017. *La gouvernance de l'occupation des sols en Espagne*, Paris : OCDE. Santano
- Clavero, J. A., 2021. *Consortium transfrontalier Bidasoa-Txingudi*, Irún : Ville d'Irún.
- Wassenberg, B. et Reitel, B., 2015. *La coopération territoriale en Europe : une perspective historique*, Luxembourg : Union européenne.







Co-financed by the European Regional Development Fund

Inspire Policy Making with Territorial Evidence

[espon.eu](http://espon.eu)



## **ESPON 2020**

GECT ESPON  
4, rue Érasme, L-1468  
Luxembourg Grand-Duché de  
Luxembourg Tél. : +352 20 600  
280  
Courriel :  
[info@espon.eu](mailto:info@espon.eu)  
[www.espon.eu](http://www.espon.eu)

L'Opération unique du programme est mise en œuvre par le GECT ESPON et cofinancée par le Fonds européen de développement régional, les États membres de l'UE, le Royaume-Uni et les États partenaires, l'Islande, le Liechtenstein, la Norvège et la Suisse.

Clause de non-responsabilité  
Ce mode d'exécution ne reflète pas nécessairement les opinions des membres du Comité de suivi d'ESPON 2020.