



La situation de l'habitat dans Bordeaux Métropole

Mise en œuvre du Programme d'Orientations et d'Actions
du Plan Local d'Urbanisme : éléments de contexte



Équipe projet

Sous la direction de :

Cécile Rasselet

Chef de projet :

Stella Manning

Équipe projet :

Camille Garcelon

Stella Manning

Contributeurs :

Leslie Acensio

Lionel Bretin

Laurent Dadies

Anne Delage

Caroline De Vellis

Nathanaël Fournier

Christine Primet

Sommaire

Les grands objectifs métropolitains 3

Les composantes de la croissance
métropolitaine 18

Une importante construction
et un marché dynamique 40

Le revers de la croissance 59

Conclusion 80

Objet de l'étude

Bordeaux Métropole paraît avoir le vent en poupe : grande attractivité, dynamisme démographique, essor de la construction, forte visibilité au niveau national... Ce développement s'inscrit dans la mise en œuvre du projet métropolitain élaboré au tournant de la décennie 2010 et il en confirme ses ambitions.

Ce projet devait donner à l'agglomération les moyens d'atteindre ses objectifs, économiques et démographiques notamment, et également d'en anticiper les effets, car toute croissance a son revers. Dans le domaine de l'habitat, les risques ne sont pas négligeables : augmentation des demandeurs de logements locatifs sociaux, mal logement, surpeuplement, décrochage des copropriétés...

Ce document apporte des éléments de constat sur ces grandes tendances et tente d'en démontrer les explications et inter-relations, sans omettre les laissés-pour-compte de la croissance. Il s'appuie sur les différentes sources mobilisables de manière à offrir un panorama complet mais néanmoins clair et illustré.



Les grands objectifs métropolitains



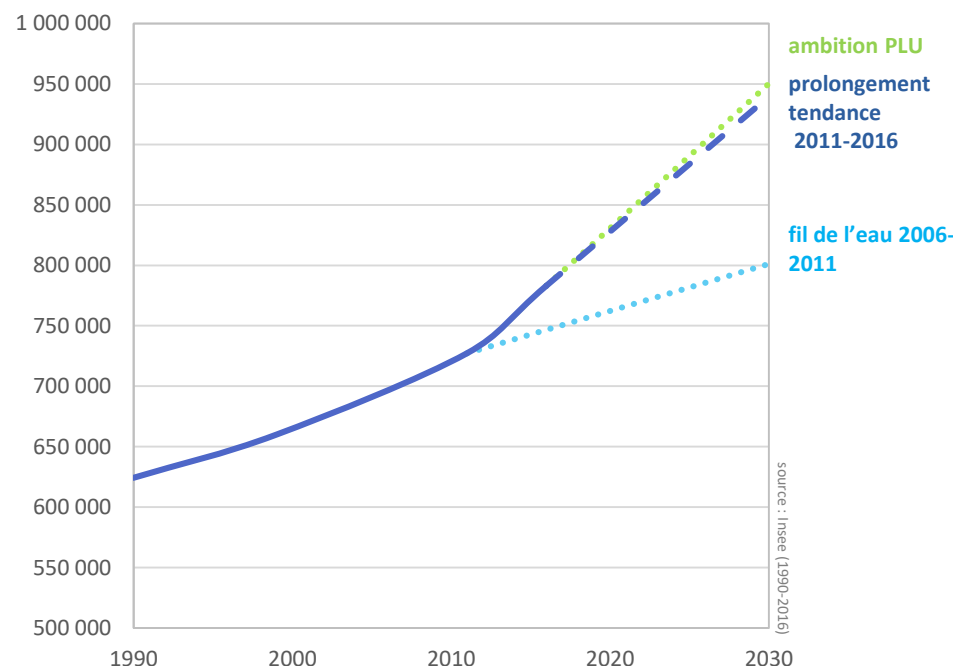
1 | Le pari démographique

Une ambition démographique tenue

- > Les travaux préparatoires du PLU 3.1 ont été sous-tendus par une ambition démographique forte, visant à approcher un million d'habitants dans la métropole bordelaise à un horizon de 20 à 30 ans.
- > Afin de se donner des objectifs de construction de logements, les communes ont réfléchi à leur propre positionnement démographique en 2030.
- > La somme de ces objectifs communaux se rapprochait de 960 000 habitants en 2030. Ceci faisait preuve d'une volonté politique forte puisqu'il y a cinq ans, le fil de l'eau, calculé par l'Institut d'études démographiques de l'université de Bordeaux, portait l'agglomération à 800 000 habitants.
- > Cela signifiait passer de 3 600 habitants par an (moyenne 2006-2011) à 11 400.
- > Le 1^{er} janvier 2016, la population de Bordeaux Métropole est estimée par l'Insee à 783 081 habitants, soit 55 800 de plus qu'en 2011 (11 165 par an en moyenne). Cela représente une croissance de +7,7 %.
- > Le prolongement de la croissance 2011-2016 porterait Bordeaux Métropole à près de 940 000 habitants en 2030.
- Pour réussir l'ambition démographique affichée dans les documents d'urbanisme, il est donc important que les collectivités en garantissent les conditions de réalisation de manière à ce que les tendances actuelles perdurent.



Évolution de la population de Bordeaux Métropole

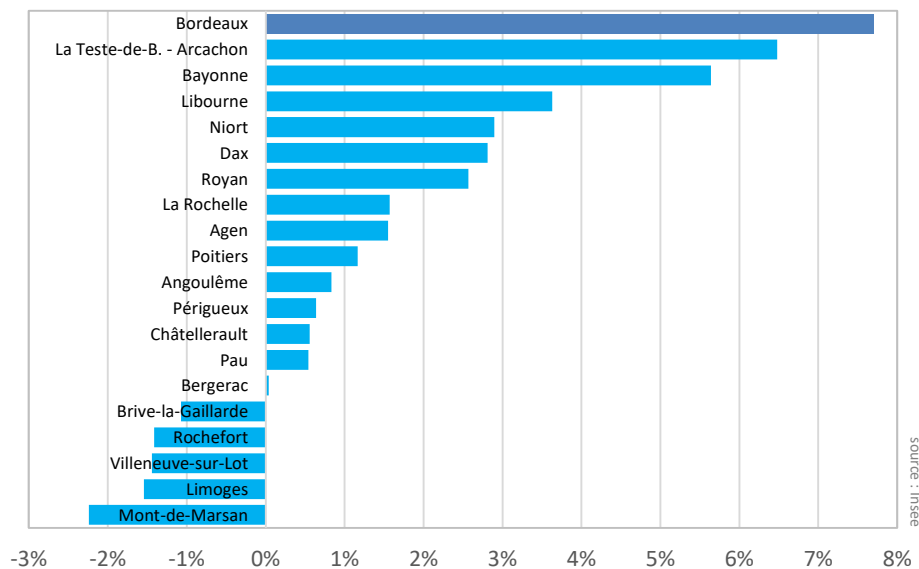


Une des agglomérations les plus dynamiques de France

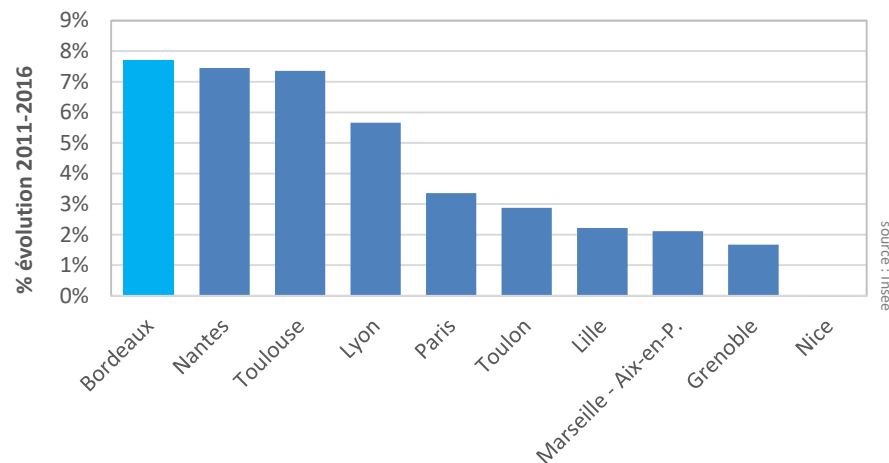


- > L'unité urbaine de Bordeaux, avec ses 7,7 % de croissance démographique entre 2011 et 2016, fait partie des agglomérations les plus dynamiques de France, seulement dépassée, dans sa catégorie, par Montpellier..
- > Au sein de la région Nouvelle-Aquitaine, elle est en tête des dynamiques démographiques, suivie par Arcachon - La Teste de Buch (+ 6,5 %) et Bayonne (+ 5,6 %).

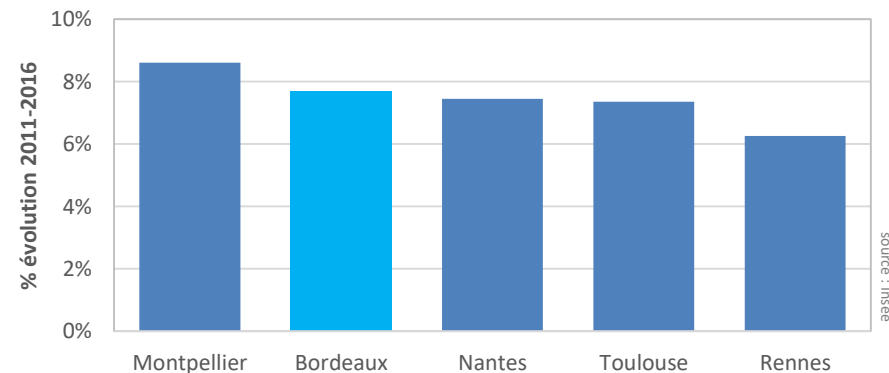
Taux de croissance 2011-2016 des 20 premières unités urbaines de Nouvelle-Aquitaine



Taux de croissance 2011-2016 des 10 premières unités urbaines de France



Les unités urbaines de plus de 300 000 habitants les plus dynamiques





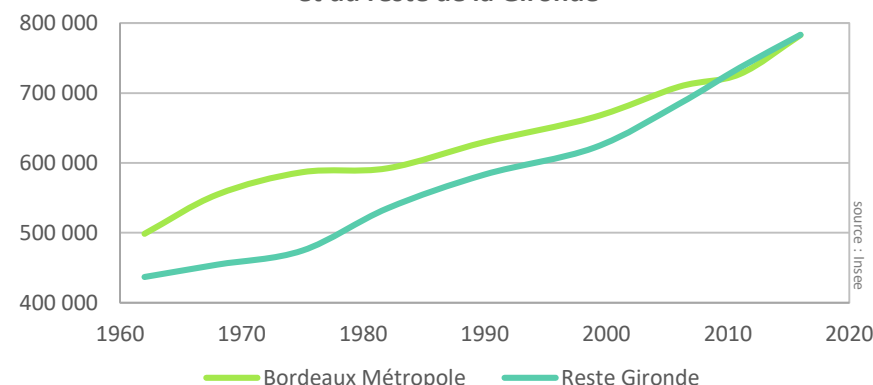
2 | Le pari du recentrage urbain

La stabilisation du poids de Bordeaux Métropole en Gironde...

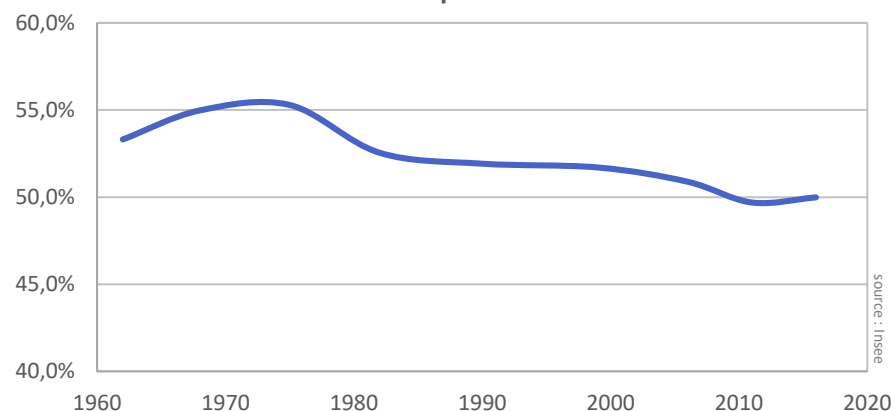


- > Le poids de Bordeaux Métropole (Martignas-sur-Jalle comprise) dans son département commence à se réduire après le recensement de 1975.
- > Cette baisse se prolonge jusqu'aux années 2000 et Bordeaux Métropole passe en deçà du seuil des 50 % de la population girondine.
- > Depuis 2010, ce poids se stabilise autour de 50 %.
- > En 2015, la population de Bordeaux Métropole s'établit à 783 081 habitants contre 783 598 dans le reste du département.
- > Entre 2011 et 2016, pour la première fois depuis le recensement de 1975, le taux de croissance de Bordeaux Métropole redevient supérieur à celui du reste de la Gironde (7,7 % contre 6,4 %, + 1,49 % par an contre + 1,25 %).
- Objectif fondamental du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise comme du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole, un recentrage s'amorce à l'échelle départementale.

Évolution de la population de Bordeaux Métropole et du reste de la Gironde



Évolution du poids de Bordeaux Métropole dans le département

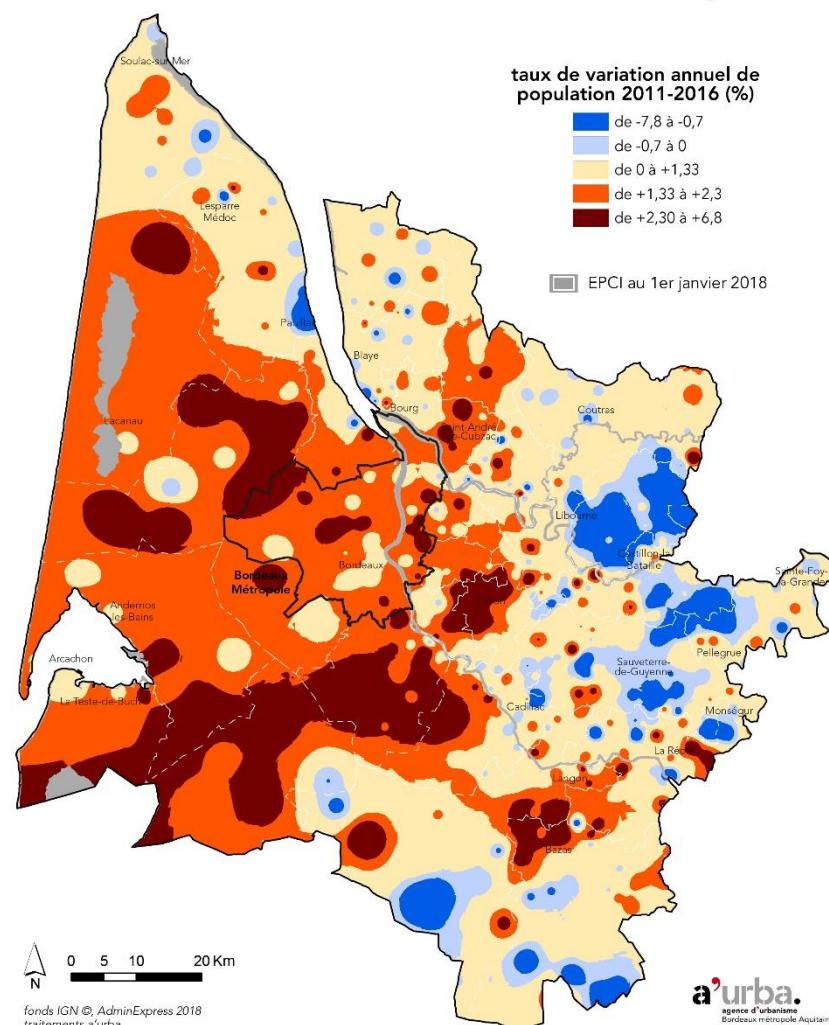


...mais un recentrage au sein du département à nuancer

Dernières
données
disponibles
01/2016

- > Le taux de croissance du reste du département cache de fortes disparités.
- > Les zones de forte croissance s'organisent autour de Bordeaux Métropole, du bassin d'Arcachon et le long des infrastructures de transport : A10 et A63.
- > A contrario, des zones périphériques connaissent une stagnation voire une décroissance de population : Médoc viticole, Haute-Gironde, Pays Foyen, Haut-Entre-Deux-Mers, Sud-Gironde.
- > De ce fait, le phénomène de recentrage est à nuancer face à des taux de croissance de certains territoires périphériques qui peuvent être supérieurs à celui de Bordeaux Métropole :
 - EPCI du SYBARVAL (COBAS, COBAN et communauté de communes du Val de l'Eyre) : + 9,2 % (+ 1,8 % par an),
 - communauté de communes de la Médullienne (Castelnau-de-Médoc) : + 13,6 % (+ 2,6 % par an),
 - communauté de communes de Montesquieu : + 13 % (+ 2,5 % par an).

Évolution 2011-2016 de la population





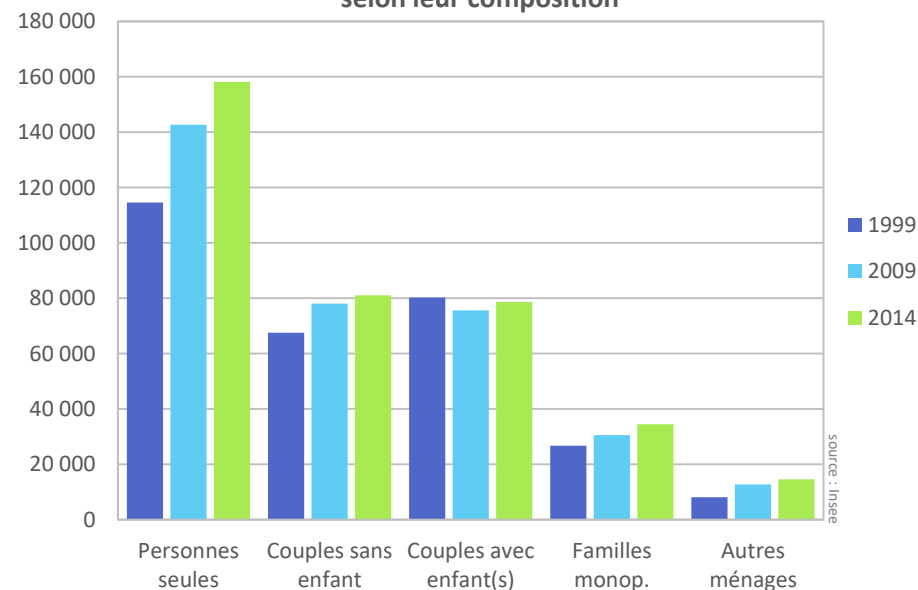
3 | Le pari de l'accueil des familles

Près de 7 000 familles supplémentaires entre 2009 et 2014



- > Dans Bordeaux Métropole, si ce sont les ménages composés d'une seule personne qui ont le plus augmenté entre 2009 et 2014, avec un taux de croissance de 11 %, les familles (monoparentales ou non) ont augmenté de + 7 %, soit 6 972 familles supplémentaires.
- > 57 % de ces nouveaux ménages familiaux sont le fait de familles monoparentales.
- > Mais les couples avec enfant(s), qui avaient vu leur nombre se réduire entre 1999 et 2009, sont repartis à la hausse.

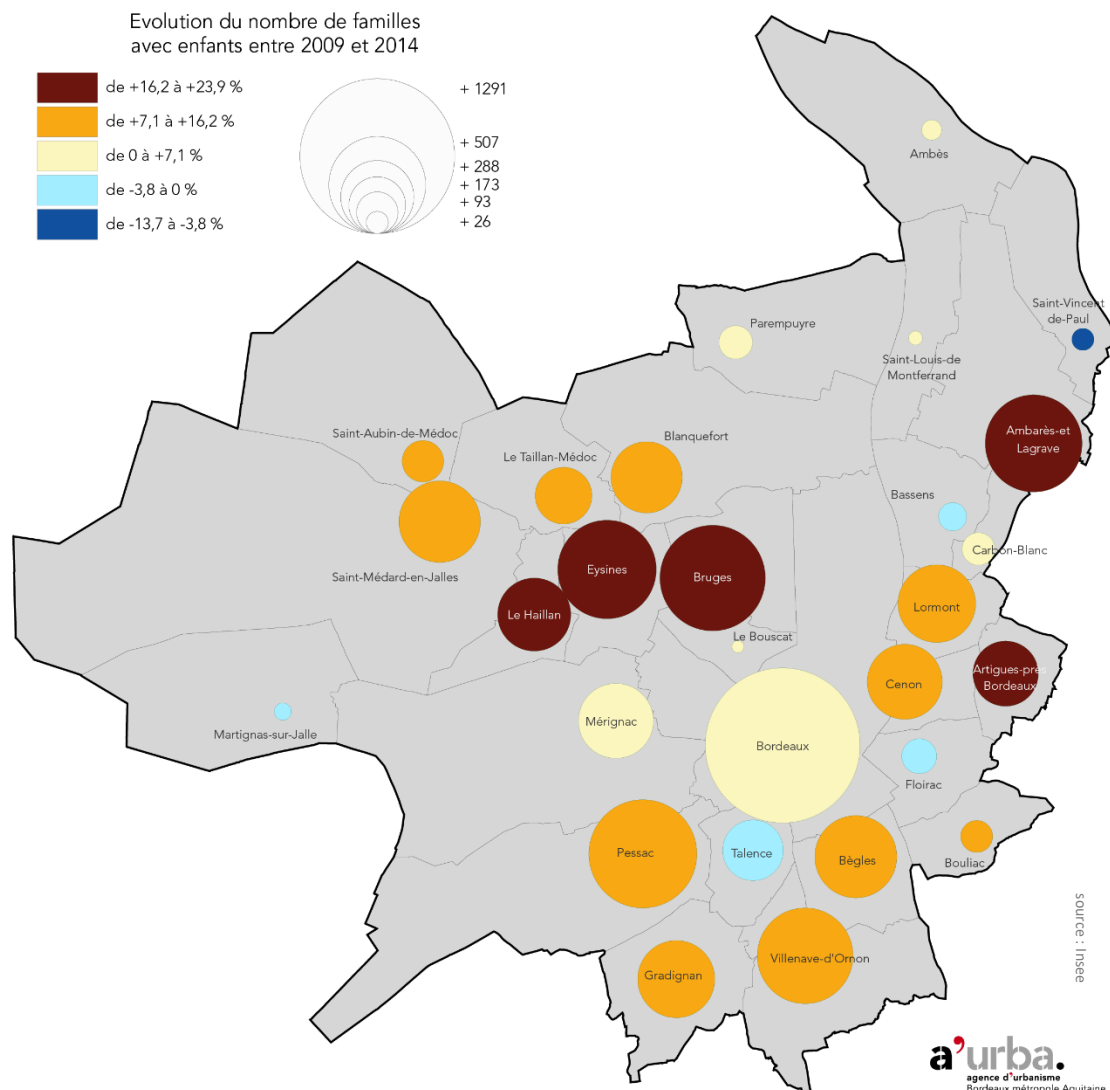
Évolution du nombre de ménages de Bordeaux Métropole selon leur composition



Près de 7 000 familles supplémentaires entre 2009 et 2014

Dernières
données
disponibles
01/2014

- > Les familles (monoparentales ou non) avec enfants se sont notamment développées dans les communes du Haillan, Eysines, Bruges, Ambarès-et-Lagrave et Artigues-près-Bordeaux.
- > Ces cinq communes accueillent 30 % des 7 000 nouveaux ménages familiaux.
- > Bordeaux, quant à elle, en accueille 19 %, soit près de 1 300 ménages avec enfants à charge supplémentaires entre 2009 et 2014.

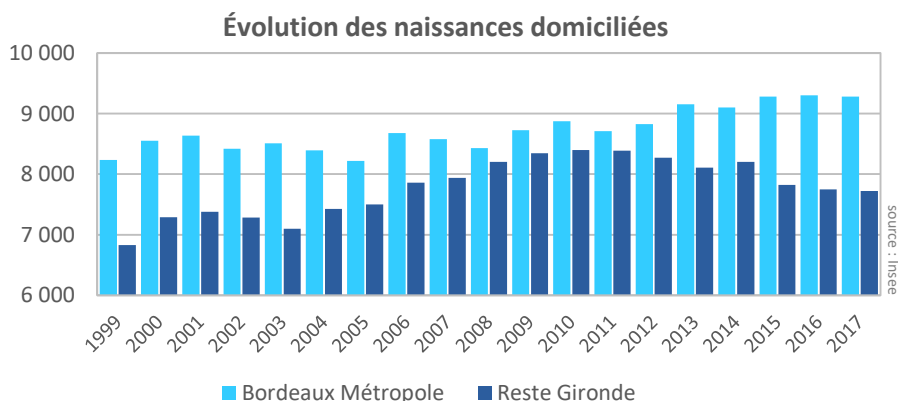
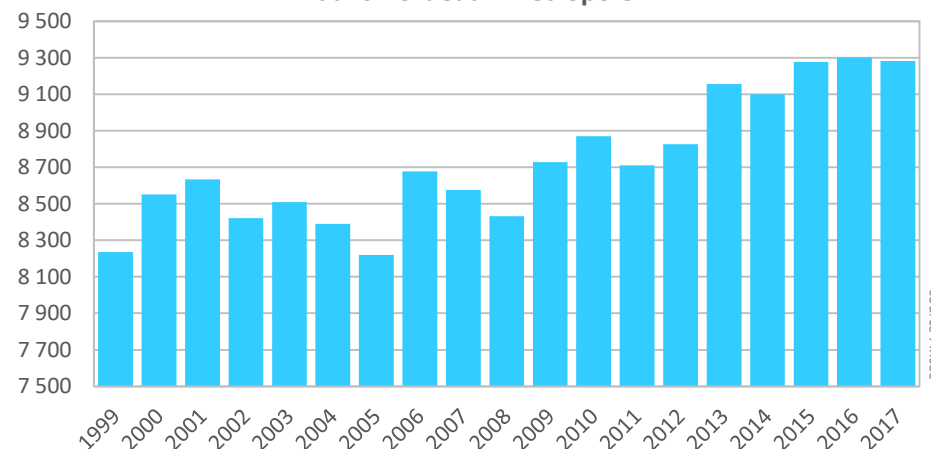


Un regain net de naissances

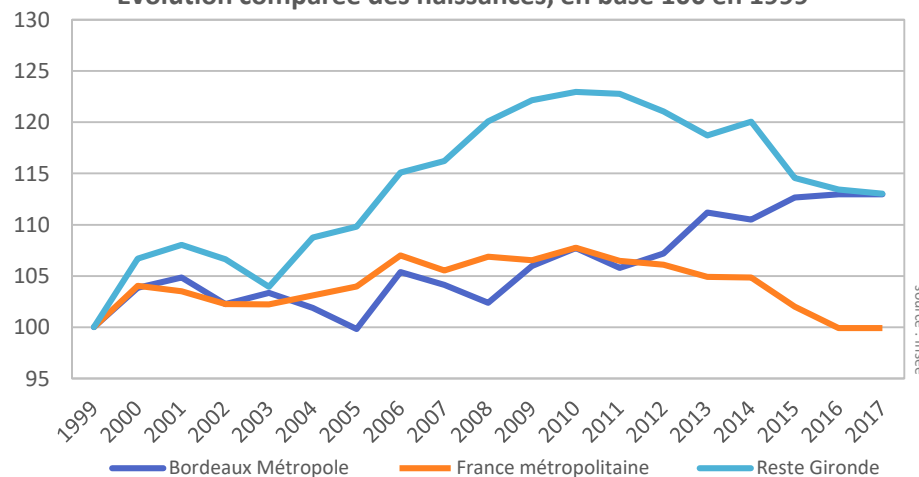
- > Le nombre de naissances domiciliées (c'est-à-dire comptabilisées non au lieu de naissance mais à la commune de résidence de la mère) dans Bordeaux Métropole connaît depuis 2008 une augmentation quasi continue. Les dernières naissances connues s'élèvent à 9 282 en 2017.
- > L'évolution des naissances dans Bordeaux Métropole suit sensiblement la même dynamique que les naissances en France entre 1999 et 2012. Depuis, alors que les naissances sont orientées à la baisse en France, elles augmentent de façon notable localement.
- > Depuis 2010, les naissances sont en baisse dans le reste de la Gironde. En 2017, les naissances dans Bordeaux Métropole représentaient 55 % des naissances girondines.



Évolution des naissances domiciliées dans Bordeaux Métropole



Évolution comparée des naissances, en base 100 en 1999

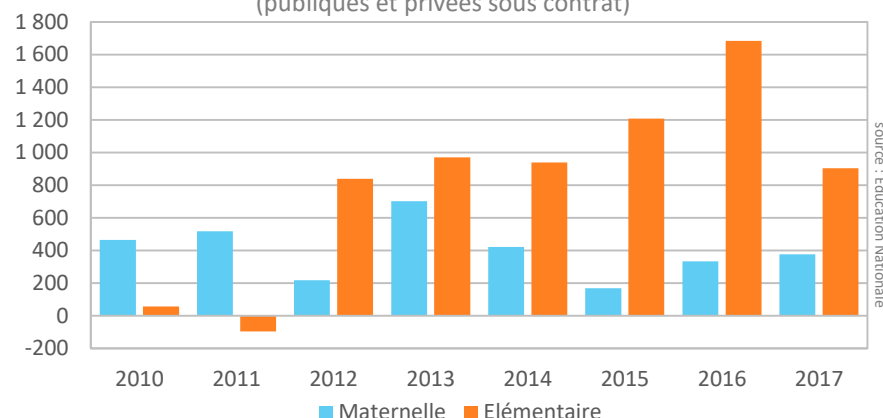


Un nombre d'enfants scolarisés en hausse

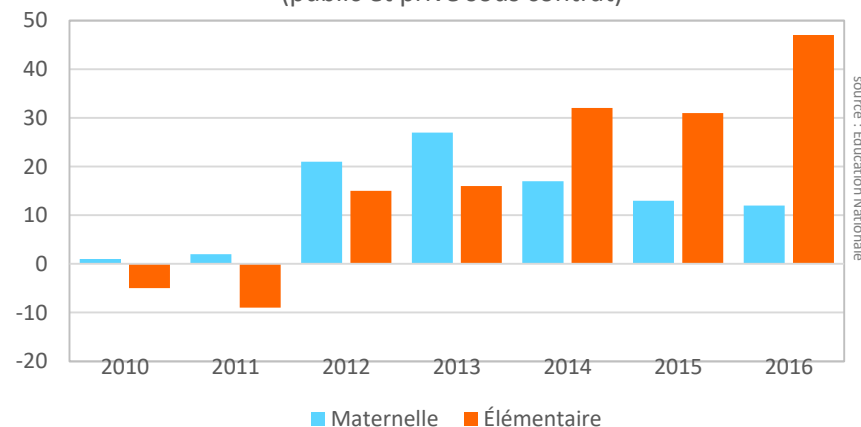


- > Les effectifs primaires (maternelles + élémentaires ; public + privé sous contrat) ont augmenté de + 15,4 % entre les rentrées 2009 et 2017.
- > Cela représente 9 700 enfants supplémentaires entre ces rentrées.
- > Les augmentations les plus fortes ont concerné l'élémentaire aux rentrées de septembre 2015 et 2016. La croissance à la rentrée 2017 s'est poursuivie (+ 900 enfants) mais de manière moins importante que l'année précédente qui avait vu 1 684 nouveaux inscrits.
- > La croissance dans les classes maternelles est plus régulière.
- > Les effectifs se sont établis, en septembre 2017, à 27 099 enfants en maternelle et 45 569 enfants en élémentaire.

Effectifs supplémentaires par rapport à la rentrée précédente dans les écoles de Bordeaux Métropole
(publiques et privées sous contrat)



Nombre de classes supplémentaires par rapport à la rentrée précédente
(public et privé sous contrat)

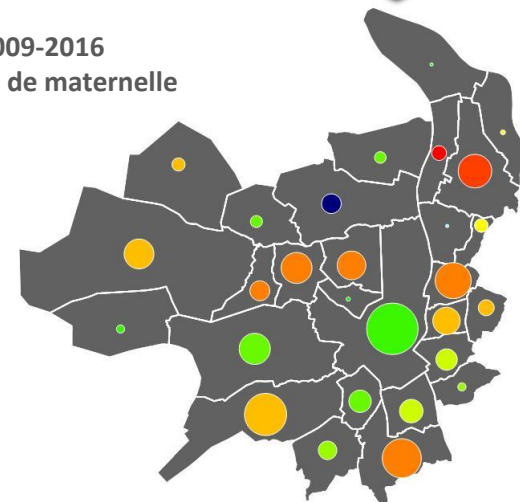
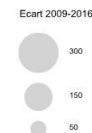
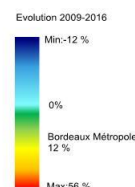


Une hausse qui concerne presque toutes les communes

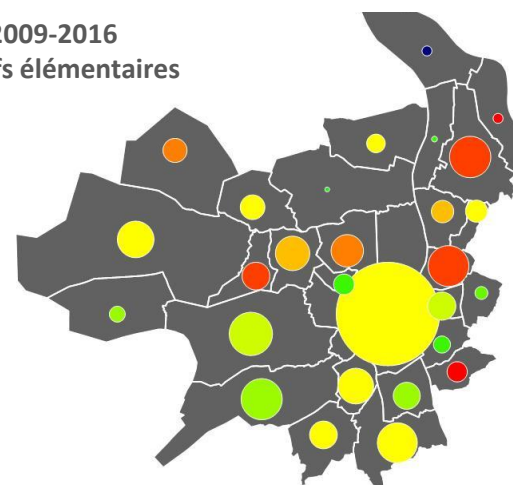
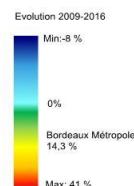
Dernières
données
disponibles
09/2016

- > En ce qui concerne les maternelles, 15 communes ont connu des taux de croissance supérieurs à la moyenne, dont 7 avec des taux supérieurs à 20 %. Les plus fortes progressions ont concerné Saint-Louis-de-Montferrand et Ambarès-et-Lagrave.
- > En valeur absolue, les grosses communes comme Bordeaux, Pessac, Villenave d'Ornon ou Lormont ont dû accueillir chacune plus de 200 enfants supplémentaires en 7 rentrées.
- > Ceci a conduit à ouvrir 93 nouvelles classes maternelles entre 2009 et 2016 afin d'accueillir les 2 800 nouveaux enfants.
- > 19 communes ont connu une croissance de leurs effectifs élémentaires de plus de 10 % entre 2009 et 2016, dont 9 une croissance supérieure à 20 %.
- > Pour 9 communes, cette augmentation s'est traduite pour chacune par plus de 200 enfants scolarisés supplémentaires.
- > La seule commune de Bordeaux concentre 68 % de l'accroissement global des effectifs à l'échelle de la métropole, avec plus de 1 900 enfants en plus.
- > Ce sont 127 nouvelles classes élémentaires qui ont dû être ouvertes entre 2009 et 2016 dans Bordeaux Métropole, pour un accroissement de 5 600 enfants.

Évolution 2009-2016
des effectifs de maternelle



Évolution 2009-2016
des effectifs élémentaires



Source : MENESR-DEPP



4 | Conclusion de la première partie

Des défis en passe d'être relevés ?

- > Un faisceau d'indicateurs laisse penser que Bordeaux Métropole est en passe de relever ses grands défis métropolitains.
- > Sa population est en très forte évolution et celle-ci se fait notamment au profit des familles : l'évolution des naissances et des effectifs scolaires peut en témoigner.
- > De surcroît, cette croissance s'accompagne d'un recentrage urbain au sein du département. On peut donc penser qu'une partie des familles de l'agglomération, qui avaient tendance à la quitter au moment de leur agrandissement, sont aujourd'hui plus enclines à y rester. Ce qui signifie qu'elles trouvent au sein de Bordeaux Métropole les conditions de logement qui leur permettent de réaliser le parcours résidentiel souhaité.
- > Le retournement de tendance semble se situer en 2012. La question est maintenant de savoir si celle-ci va se poursuivre durablement. Certes, l'attractivité de Bordeaux est réelle dans le paysage français et semble aller au-delà d'un simple effet de mode. Mais il est encore trop tôt pour savoir si elle a des chances de se prolonger jusqu'en 2030. Néanmoins, plusieurs facteurs constitutifs de cette croissance peuvent être analysés.



Les composantes de la croissance métropolitaine



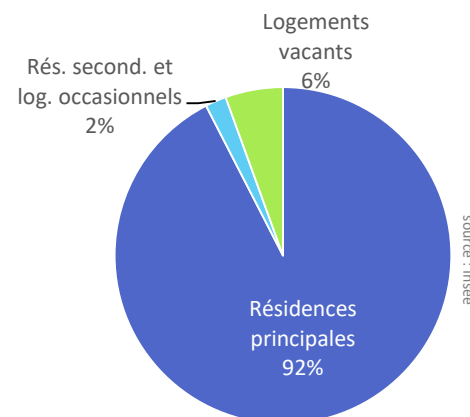
1 | L'évolution du parc de logements et de ses occupants

Une forte augmentation des logements occasionnels

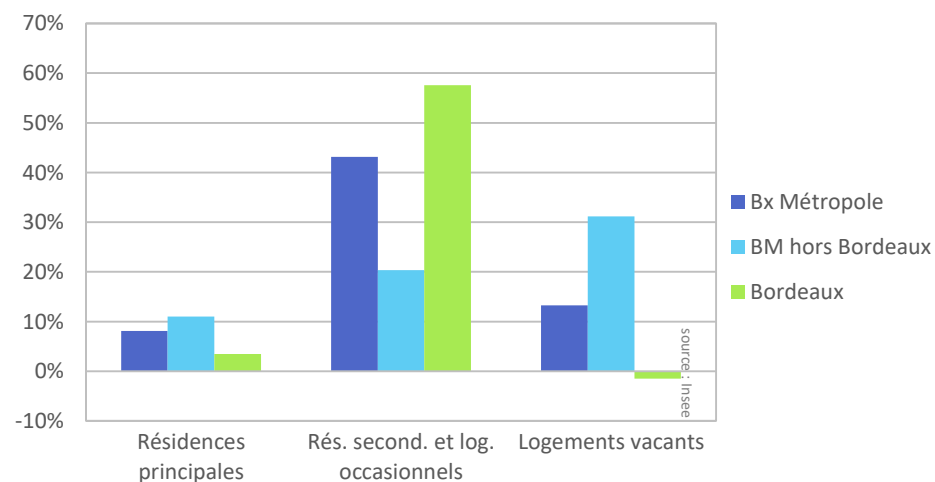


- > Avec 6 % du parc de logements, la vacance reste basse dans l'agglomération. Elle s'établit à 5,53 % (dont 6,95 % dans la commune de Bordeaux et 4,66 % dans le reste de l'agglomération). Mais c'est en dehors de Bordeaux qu'elle augmente le plus : + 31,2 %.
- > Les logements occasionnels et résidences secondaires restent à un faible niveau (2 %), mais ils ont vu leur nombre augmenter de façon considérable : + 43,2 %, mais + 57,6 % à Bordeaux (soit 2 000 de plus qu'en 2009) et + 20,3 % dans le reste de Bordeaux Métropole (+ 500).
- Même si ces variables ne sont pas les plus fiables du recensement rénové de la population, l'importance de l'évolution laisse entrevoir le parc capté par la location occasionnelle de type Airbnb.

Part des logements vacants et/ou occasionnels



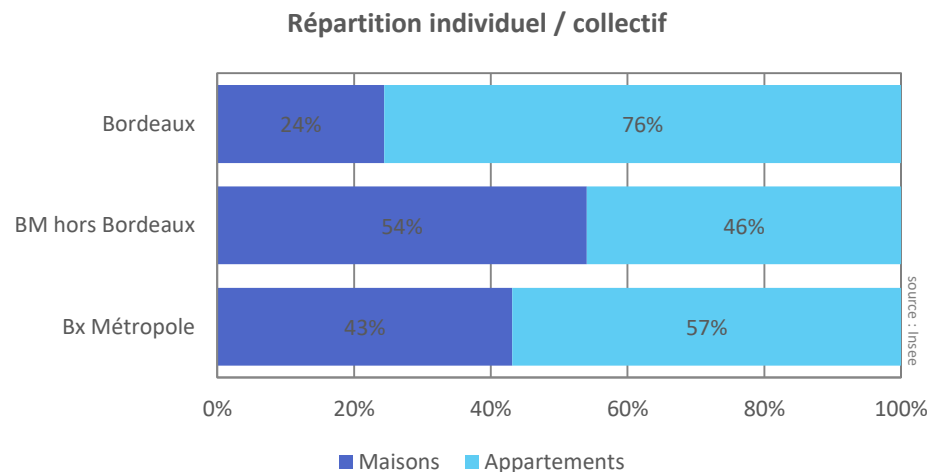
Taux de croissance des différents parcs de logements



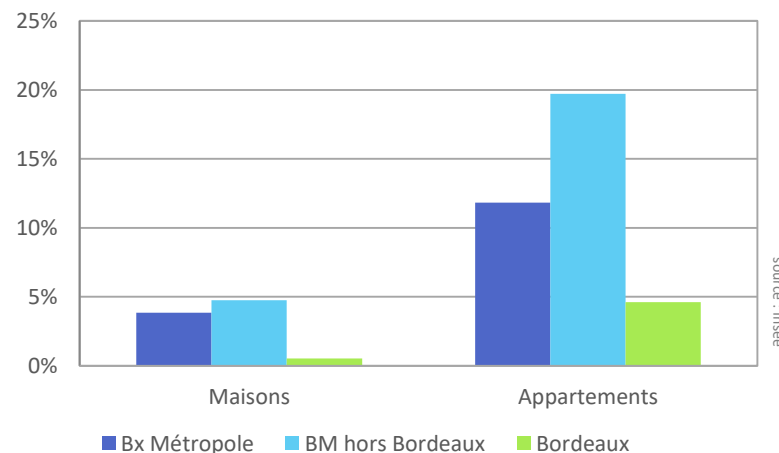
Un développement grâce au logement collectif



- > Les appartements sont majoritaires dans le parc de résidences principales de Bordeaux Métropole : ils en représentent 57 %. Mais cela tient pour partie au poids que représente dans l'agglomération la ville de Bordeaux, dans laquelle seul un quart des résidences principales est constitué de maisons individuelles. Dans le reste de Bordeaux Métropole, ces dernières sont majoritaires et composent 54 % du parc.
- > Néanmoins, le parc d'appartements a fortement augmenté entre 2009 et 2014, en particulier en dehors de Bordeaux, ce qui fait que la part de maisons individuelles dans ces communes est passée de 57 % à 54 %.
- > Quatre nouvelles résidences principales sur cinq sont des appartements et parmi ceux-ci, quatre sur cinq sont situés hors de Bordeaux.



Évolution des différents types de résidences principales

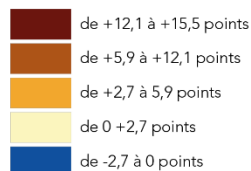


Un développement grâce au logement collectif

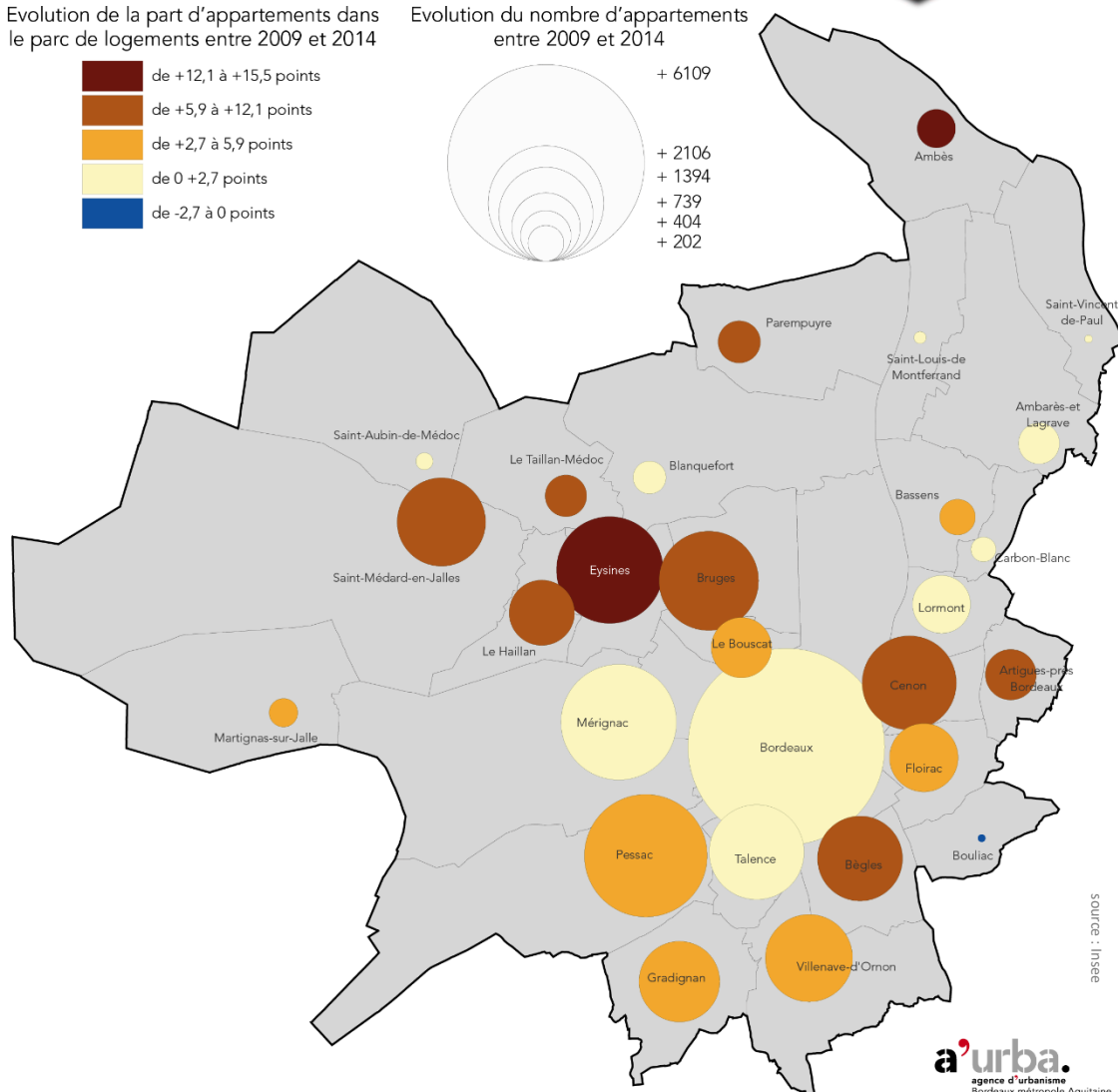
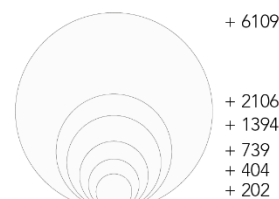
Dernières
données
disponibles
01/2014

- > Les appartements se sont développés de manière importante dans des communes périphériques de Bordeaux Métropole. Les plus fortes augmentations concernent les communes du quadrant nord-ouest, notamment Eysines, ainsi que les communes d'Ambès, Cenon, Artigues-près-Bordeaux et Bègles.

Evolution de la part d'appartements dans le parc de logements entre 2009 et 2014



Evolution du nombre d'appartements entre 2009 et 2014

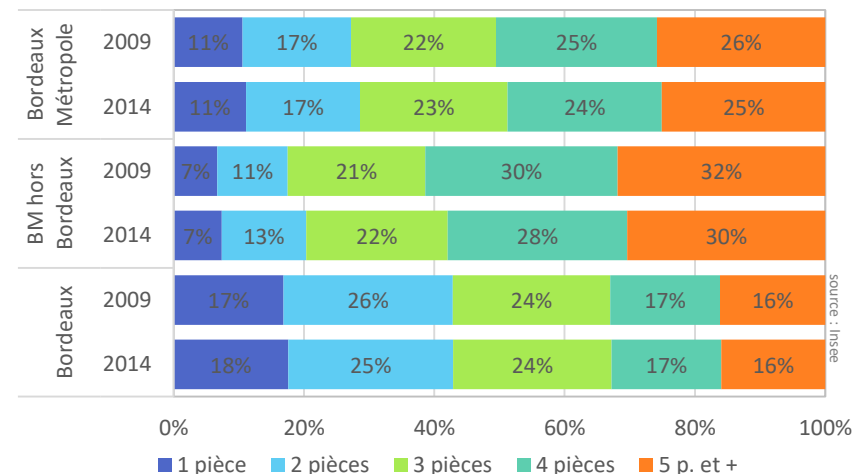


La croissance des petits logements

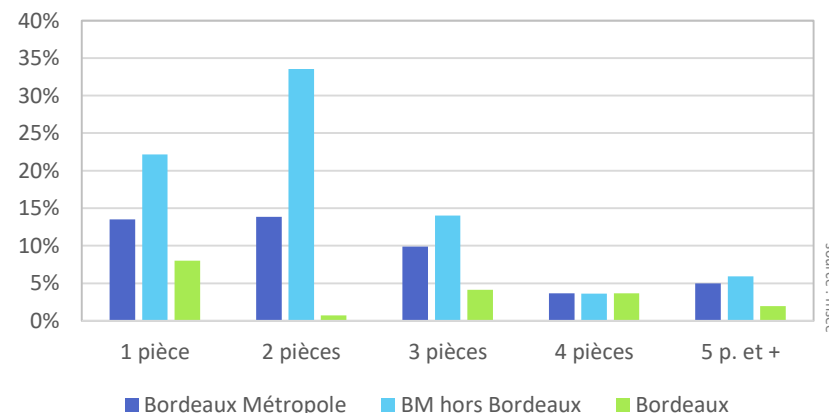
- > Le nombre de logements de petite taille (1 et 2 pièces) a augmenté de + 14 %, alors que l'ensemble du parc a crû de + 8 %.
- > Cette croissance est particulièrement forte en dehors de Bordeaux, avec une augmentation de + 22% des logements de une pièce et de + 34 % pour les logements de deux pièces.
- > En dépit de cette croissance, ils ne représentent qu'un cinquième du parc hors Bordeaux, alors que dans cette commune, ils constituent 43 % du parc de résidences principales.
- Cette tendance permet de diversifier le parc de résidences principales, mais un de ses moteurs est la défiscalisation de l'investissement locatif. Si ce phénomène perdure, sera-t-il compatible avec l'accueil des familles ?



Evolution de la typologie des résidences principales



Taux de croissance 2009-2014 des résidences principales par nombre de pièces

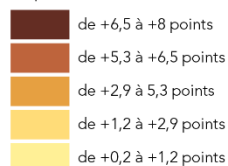


La croissance des petits logements

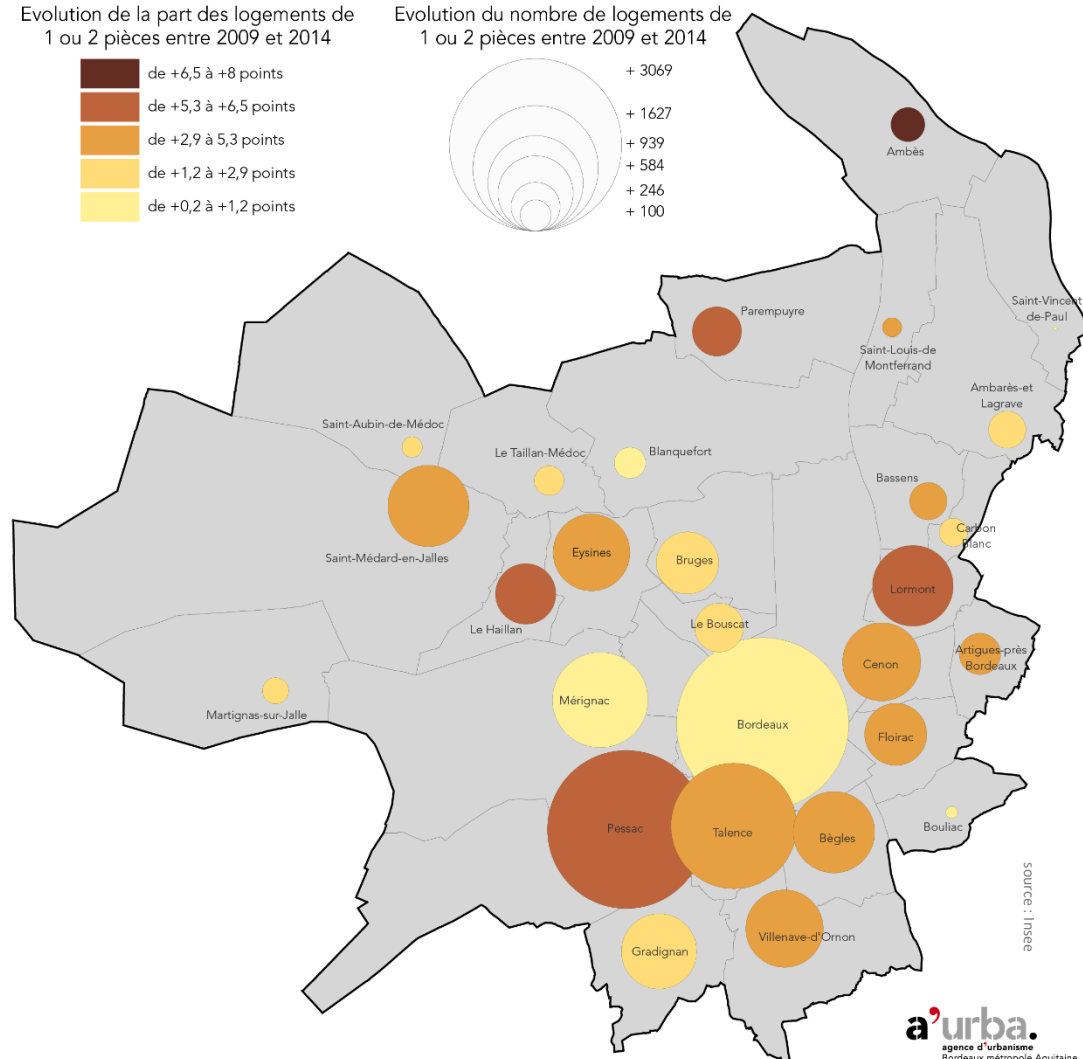
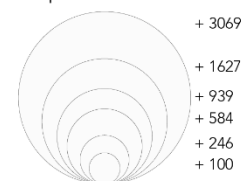
Dernières
données
disponibles
01/2014

- > Le développement du nombre de petits logements est généralement induit par la construction récente collective. Pourtant la carte d'évolution des petits logements ne présente pas la même distribution territoriale, avec des petits logements en forte augmentation dans les communes les plus proches de Bordeaux, et notamment les communes universitaires (du fait du poids des logements dédiés à l'accueil des étudiants).
- À l'avenir, les servitudes de taille minimale de logement instituées dans le PLU 3.1 devraient favoriser la production de logements familiaux et limiter la croissance des petits logements dans certaines communes.

Evolution de la part des logements de 1 ou 2 pièces entre 2009 et 2014



Evolution du nombre de logements de 1 ou 2 pièces entre 2009 et 2014



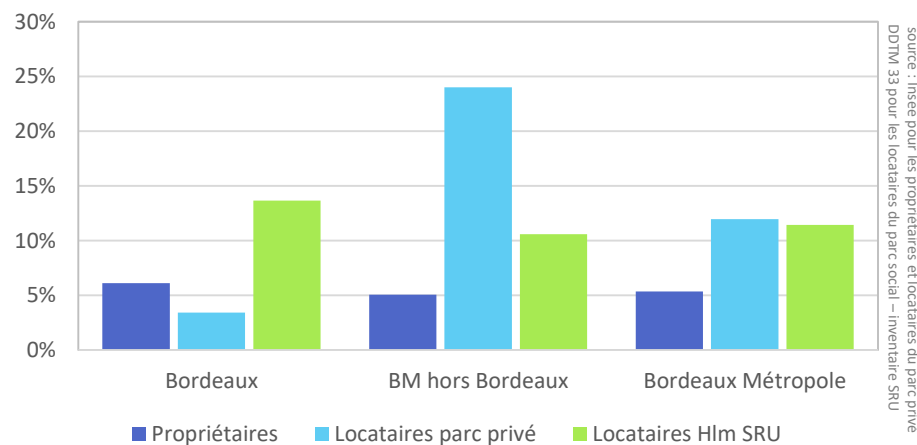
source : Insee

Trois fois plus de nouveaux locataires que de nouveaux propriétaires



- > Le nombre de ménages propriétaires de leur logement a augmenté de près de 6 000 entre 2009 et 2014, passant de 112 500 à 118 300.
- > Durant la même période, il y a eu près de 3 fois plus de ménages locataires (près de 18 000).
- > La croissance du parc locatif privé a été particulièrement importante en dehors de Bordeaux, alors que celle du parc locatif social a été intense dans la ville-centre.

Taux de croissance 2009-2014 des différents parcs de résidences principales



Le taux de propriétaires croît avec l'âge

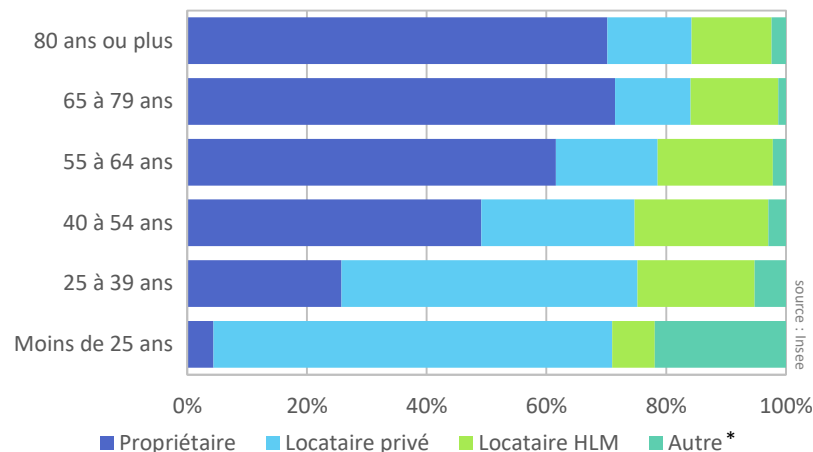
- > 7 ménages sur 10 sont propriétaires de leur logement, mais jusqu'à 40 ans, ils sont essentiellement locataires.
- > Le taux de ménages propriétaires passe à 49 % chez les 40-54 ans, puis devient majoritaire après.
- > Les ménages dont la personne de référence a 65 ans ou plus sont 7 sur 10 à être propriétaires de leur logement.

- > 77 % des ménages propriétaires sont en maison individuelle, mais seulement 18 % des locataires du parc privé et 13 % des locataires du parc public.

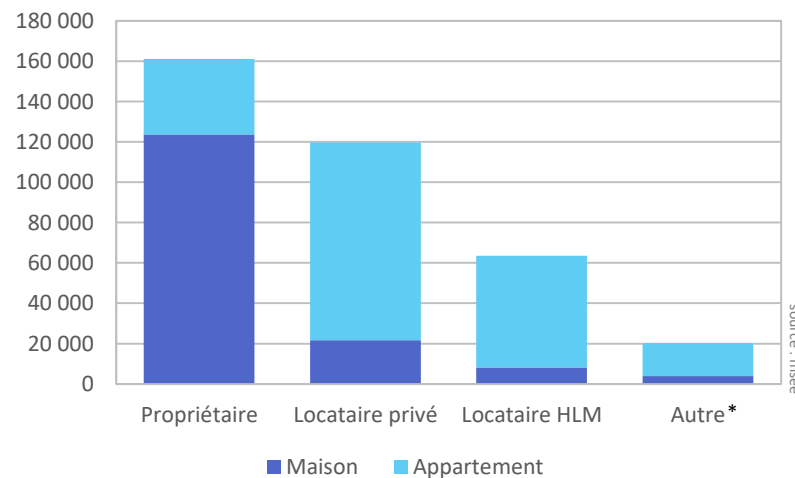
* la classe « autre » regroupe les locataires ou sous-locataires d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel et les ménages logés gratuitement.



Statut d'occupation selon l'âge de la personne de référence du ménage



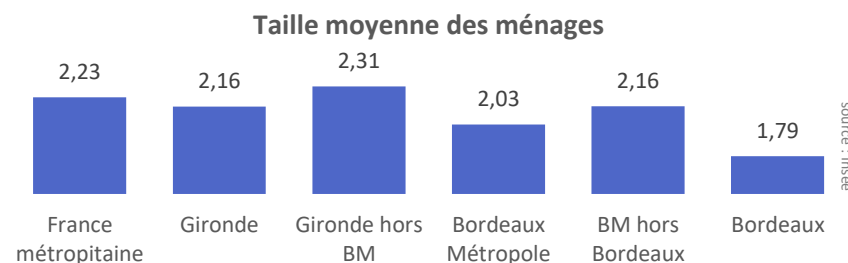
Type de logement selon le statut d'occupation



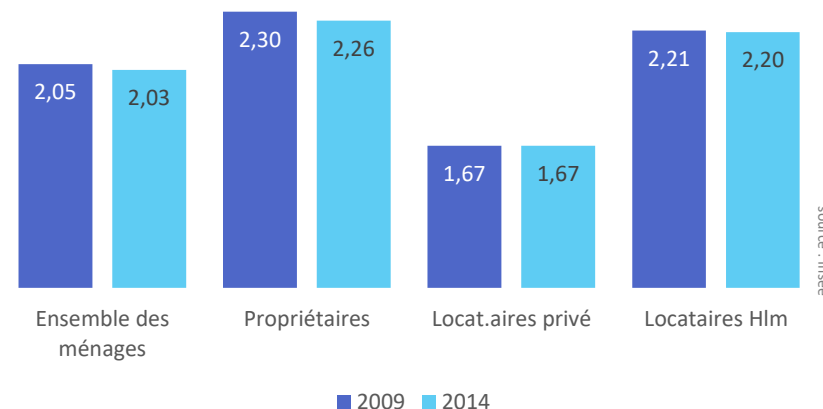
Des ménages propriétaires dont la taille se réduit



- > La taille des ménages de Bordeaux Métropole, qui se situe à 2,03 personnes en moyenne, est inférieure à la moyenne girondine et française.
- > Elle poursuit sa réduction, ce qui est conforme à la tendance nationale (du fait du desserrement des ménages, de leur vieillissement et d'un moindre nombre d'enfants), sauf à Bordeaux où, bien qu'à un très bas niveau, elle semble se stabiliser.
- > Cette baisse est due aux ménages propriétaires. En effet, même s'il sont de plus grande taille que les locataires, leur taille diminue, contrairement à celle des locataires qui est à peu près stable.



Évolution de la taille des ménages selon le statut d'occupation

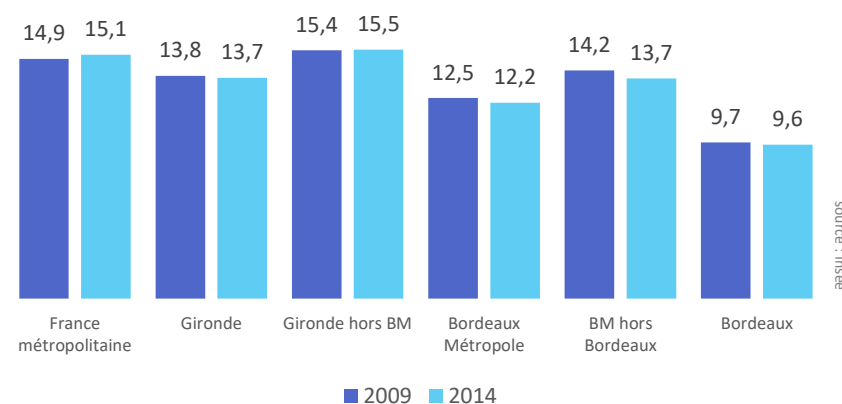


Une rotation en hausse

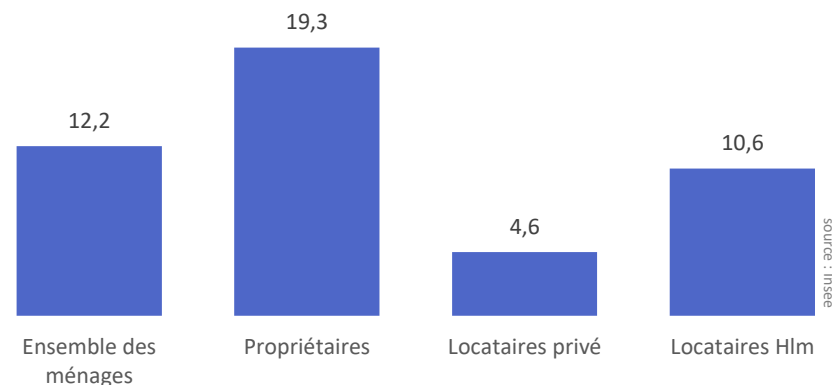


- > À l'inverse de la Gironde ou de la France, l'ancienneté moyenne dans le logement diminue dans Bordeaux Métropole, preuve de son attractivité et des mouvements de population qui la caractérisent. Elle passe de 12,5 années à 12,2 entre 2009 et 2014.
- > Elle s'élève à 19,3 années pour les propriétaires, 10,6 ans pour les locataires Hlm et 4,6 ans pour les locataires du parc privé.
- > Cela correspond à un taux de rotation de :
 - 8,2 % des ménages qui changent de logement durant une année, mais :
 - 5,2 % des ménages propriétaires
 - 9,5 % des locataires du parc social
 - 21,8 % des locataires du parc privé

Évolution de l'ancienneté moyenne
entre 2009 et 2014
(en années)



Ancienneté moyenne d'occupation selon le statut
(en années)

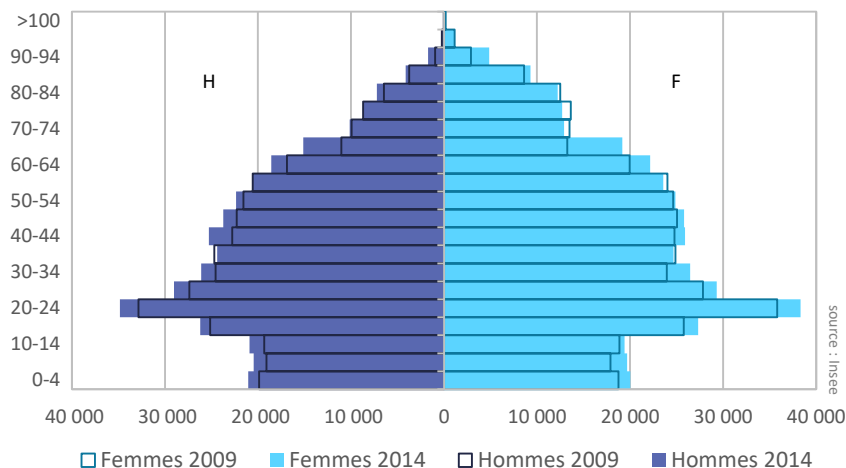


Un vieillissement marqué

Dernières données disponibles
01/2014

- > Si la forme de la pyramide des âges de Bordeaux Métropole semble avoir peu évolué entre 2009 et 2014, le nombre de personnes de 65 ans et plus a augmenté de + 12 %.
- > Les premières générations de baby-boomers sont à la retraite depuis une dizaine d'années et ont aujourd'hui autour de 70 ans. Elles sont précédées par des générations creuses (les 75-84 ans d'aujourd'hui, nées dans les années 1920), d'où une légère baisse à ces âges.
- > Ce vieillissement va s'accroître avec l'arrivée au troisième et quatrième âge des différentes générations de baby-boomers. Les naissances ont été à un niveau élevé de 1946 à 1973 avec une moyenne de 840 000 bébés par an, or ceux-ci atteindront 75 ans entre 2021 (génération 1946) et 2048 (génération 1971).
- Le rajeunissement de Bordeaux Métropole observé avec le regain des naissances et des enfants scolarisés n'est donc que très relatif au regard de l'inéluctable vieillissement en cours.

Évolution 2009-2014 de la pyramide des âges de Bordeaux Métropole



	2009	2014	évol. 2009-2014
0-2 ans	23 353	24 950	7%
3-5 ans	22 856	24 144	6%
6-10 ans	37 187	39 891	7%
11-14 ans	30 399	32 579	7%
15-17 ans	24 321	25 338	4%
18-24 ans	95 255	101 356	6%
25-39 ans	153 280	159 942	4%
40-64 ans	222 495	232 958	5%
65-74 ans	47 705	57 346	20%
75-84 ans	41 298	40 869	-1%
85 ans et +	17 811	21 560	21%
Ensemble	715 959	760 933	6%

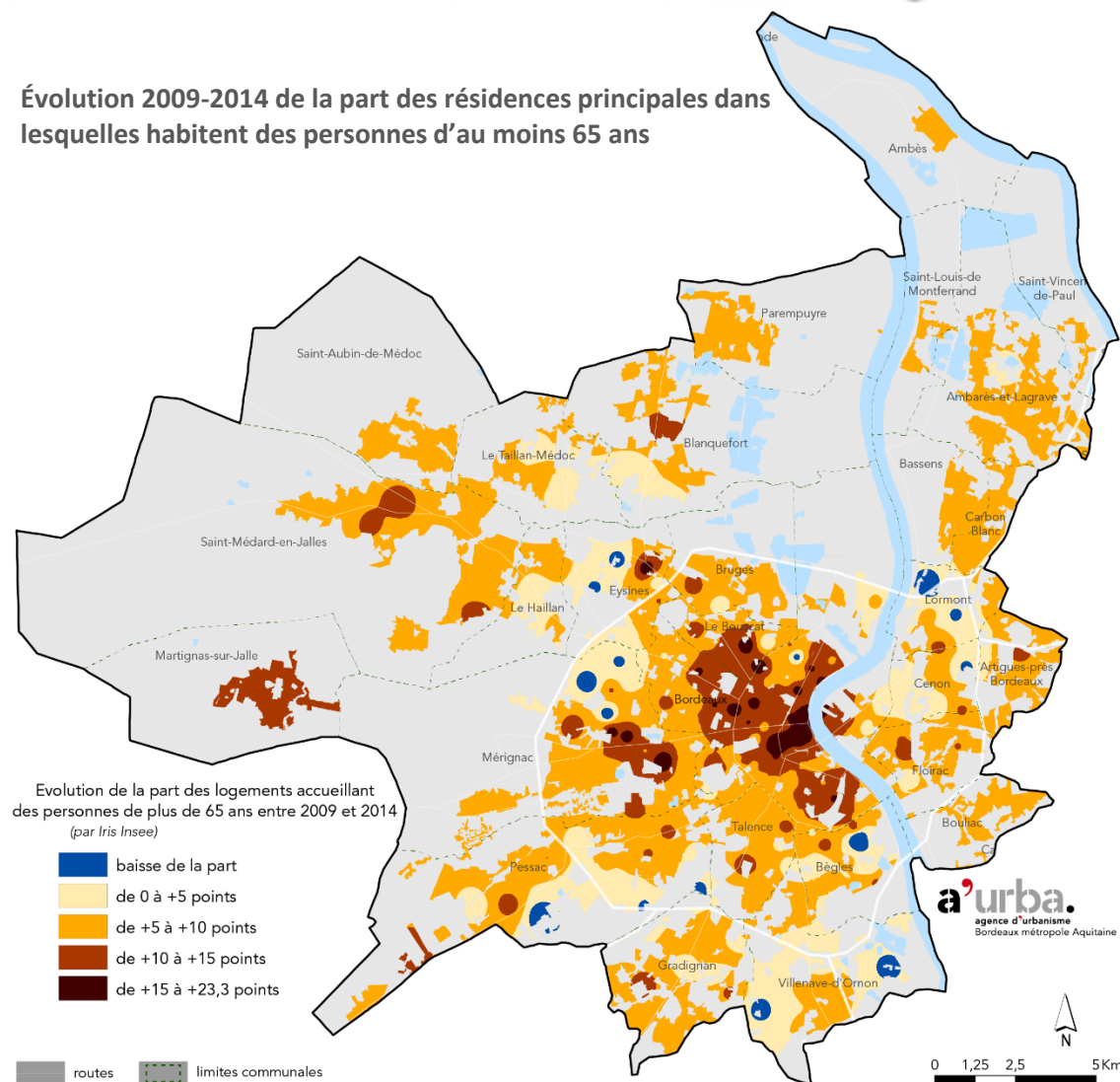
source : Insee

Un vieillissement au centre comme en périphérie

Dernières
données
disponibles
01/2014

- > En dehors de quelques poches de rajeunissement liées généralement à une production récente massive de logements collectifs, la part de résidences principales dans lesquelles habite au moins une personne âgée de 65 ans ou plus augmente partout.
- > Certains quartiers et secteurs périphériques présentent des taux de croissance des personnes âgées très élevés, comme à Blanquefort, Gradignan, Saint-Médard-en-Jalles, Martignas-sur-Jalle, Artigues-près-Bordeaux, Pessac...

Évolution 2009-2014 de la part des résidences principales dans lesquelles habitent des personnes d'au moins 65 ans

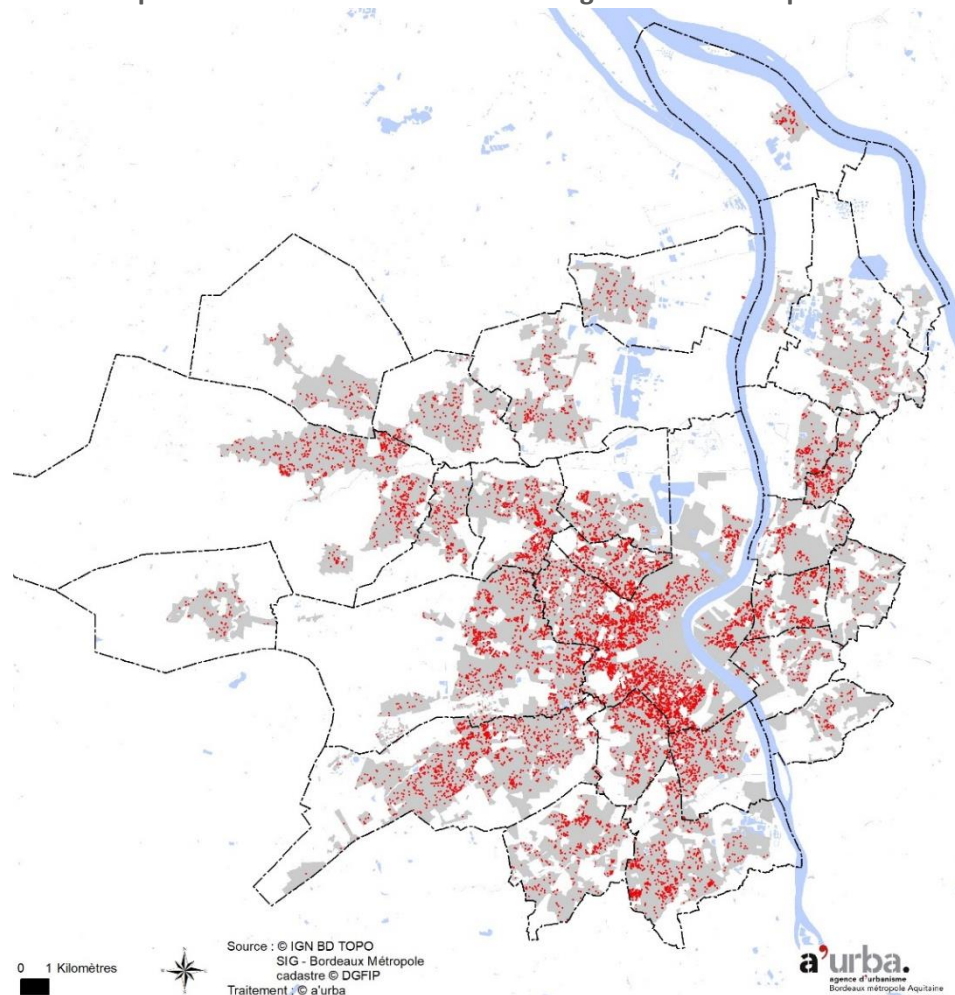


L'impact à venir du vieillissement sur l'offre urbaine

Dernières
données
disponibles
01/2015

- > Le vieillissement de la population va avoir de nombreuses conséquences urbaines.
- > Il va entraîner des nouveaux besoins : développement des services à domicile, nécessité d'adapter les logements, besoin de mobilités dans les quartiers périphériques, qui vont connaître un fort vieillissement durant les prochaines décennies.
- > Mais c'est toute une réflexion sur les trajectoires résidentielles qui est nécessaire. Quels choix les personnes âgées vont-elles opérer, notamment celles des quartiers pavillonnaires : vont-elles se rapprocher des centres des villes, des centralités ?
- > La carte ci-contre montre que c'est tout un pan du parc de maisons individuelles qui devrait changer de mains d'ici 10 ans. Selon sa localisation et son zonage urbain, comment va-t-il évoluer ? Reprise par des ménages plus jeunes (ce qui expliquerait une partie de l'attractivité vis-à-vis des familles), démolition et construction de nouvelles formes urbaines (comme du collectif) ?

Propriétaires de maisons individuelles âgés de 80 ans ou plus



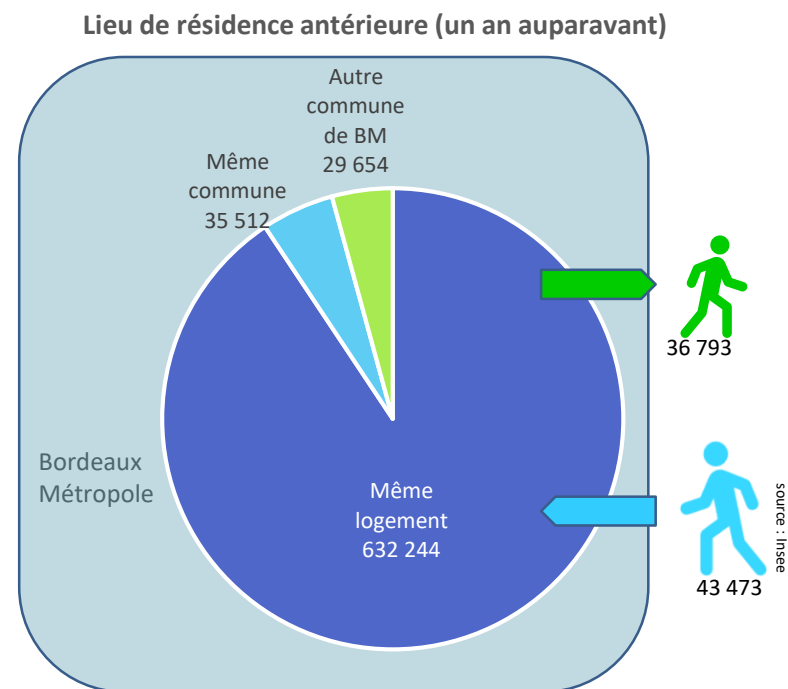


2 | Les migrations résidentielles

43 500 entrants dans la métropole pour 36 800 sortants



- > En une année, 43 500 habitants âgés d'un an ou plus sont venus habiter dans Bordeaux Métropole, dont 33 400 (77 %) d'entre eux d'un autre département que la Gironde.
- > Durant la même période, 36 800 individus ont quitté Bordeaux Métropole, dont 14 600 (40 %) pour une autre commune de Gironde.
- > Les mouvements dans la métropole ont concerné un habitant sur 10. Parmi eux, les déménagements au sein même de la commune de résidence ont concerné 35 500 personnes d'un an et plus, contre 29 700 qui ont changé de commune au sein de la métropole.

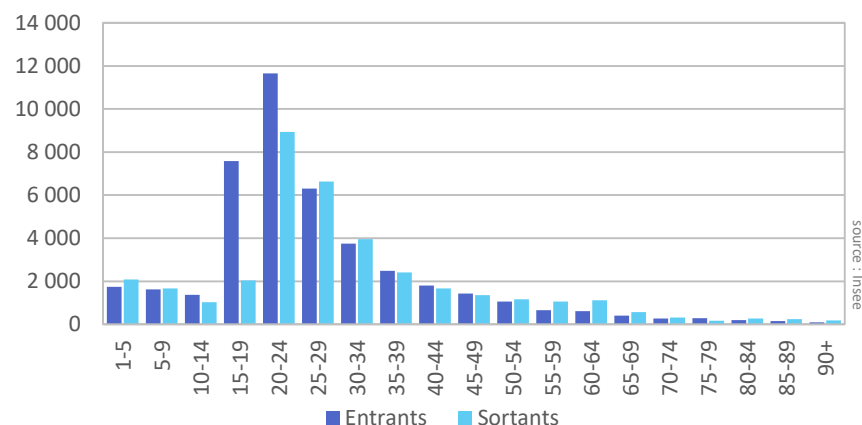


Une forte influence des mobilités étudiantes

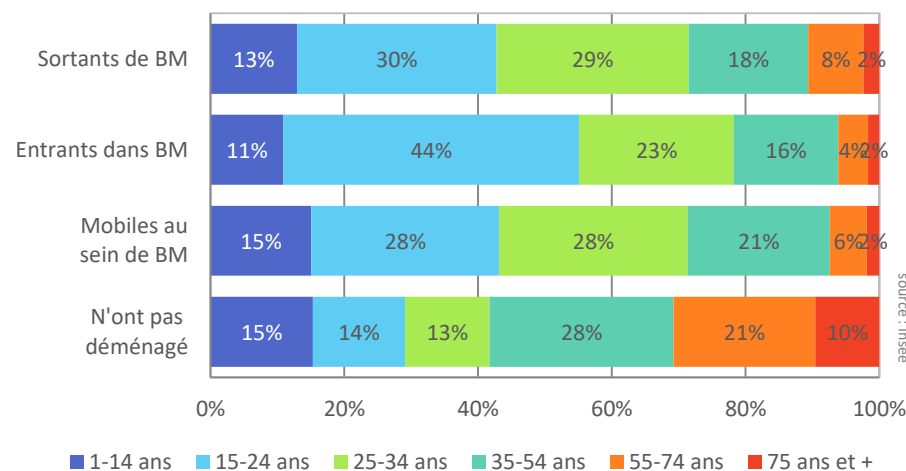
Dernières données disponibles
01/2013

- > 44 % des entrants de Bordeaux Métropole ont entre 15 et 24 ans, alors qu'ils ne représentent que 14 % des personnes n'ayant pas changé de logement.
- > Ils constituent également 30 % des personnes qui quittent l'agglomération.
- > Les jeunes adultes (25-34 ans) sont très mobiles : ils représentent 28 % des personnes ayant changé de logement dans Bordeaux Métropole. Ils sont également nombreux à la quitter : 29 % des sortants sont dans cette tranche d'âges.

Comparaison des âges des entrants et sortants de Bordeaux Métropole



Profil des habitants selon leur parcours résidentiel



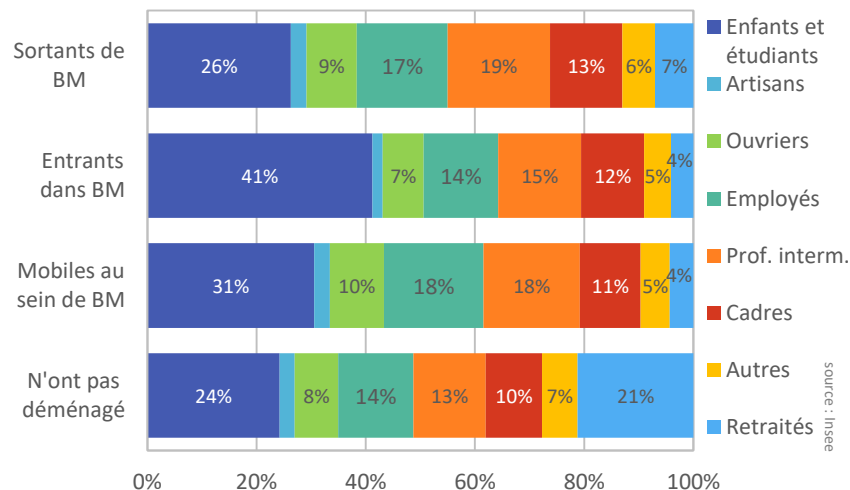
Chiffre-clé : 77 300 habitants de Bordeaux Métropole de 18 ans ou plus scolarisés

Une gentrification de Bordeaux Métropole ?

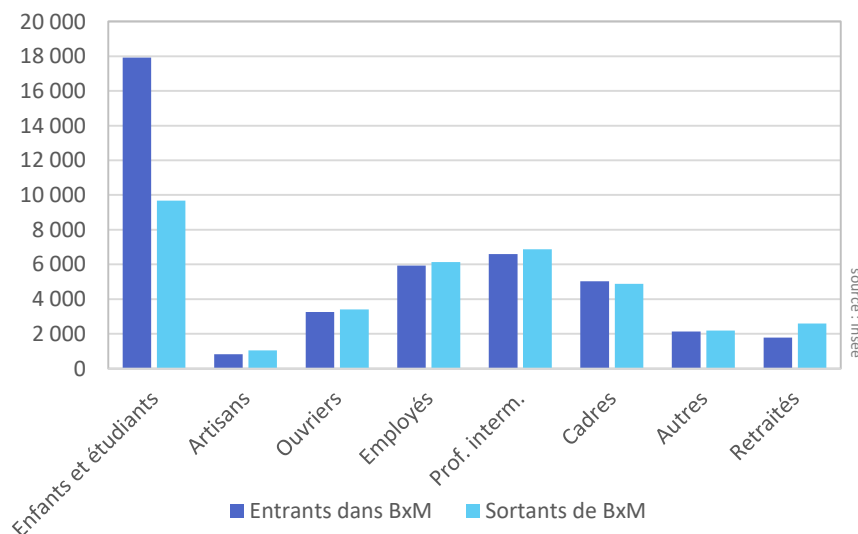
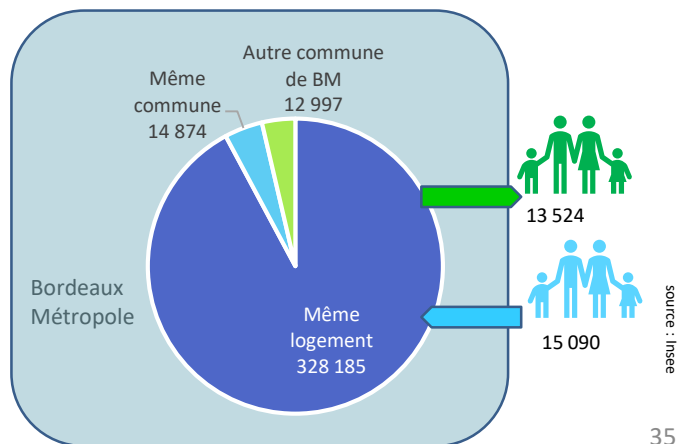
Dernières données disponibles
01/2013

- > Les enfants et les étudiants représentent 41 % des entrées dans Bordeaux Métropole, soit 18 000 personnes en un an. Bien moins nombreux en sortie, ils restent la catégorie la plus importante parmi les personnes quittant Bordeaux Métropole, avec 9 670 sortants.
- > Les autres catégories s'équilibrent à peu près entre entrées et sorties. Néanmoins, les artisans et commerçants, ouvriers, employés et professions intermédiaires sont plus nombreux en sortie qu'en entrée, contrairement aux cadres et professions intellectuelles supérieures.
- > On observe également une émigration de personnes retraitées, avec plus de sorties que d'entrées (de l'ordre de 2 600 départs contre 1 800 arrivées).

Profil des habitants selon leur parcours résidentiel



Zoom sur les familles (monoparentales ou non)
Lieu de résidence antérieure (un an auparavant)

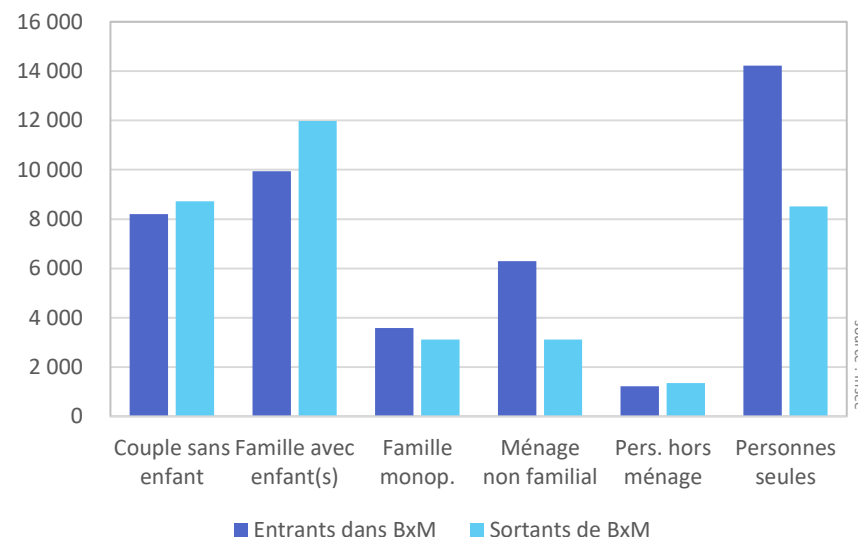
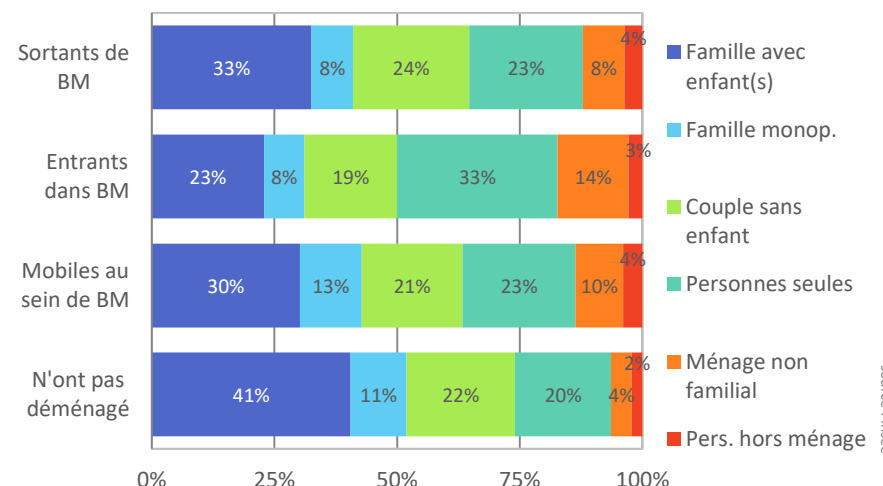


Une forte mobilité des personnes seules



- > Les personnes venues s'installer dans Bordeaux Métropole sont seules dans 33 % des cas, auxquelles on peut ajouter 14 % de personnes qui arrivent vraisemblablement en colocation (constituant les ménages non familiaux composés de plusieurs personnes). Cela représente 20 520 personnes. Les sortants seuls ou en ménage non familial (au moment de leur arrivée dans leur nouveau logement et non au départ de Bordeaux Métropole) sont beaucoup moins nombreux, de l'ordre de 11 640.
- > Les personnes en famille sont moins sujettes à mobilité que celles des autres ménages, mais on constate que le solde est défavorable. En valeur absolue, il y a 10 000 nouveaux arrivants en famille (couples avec enfant(s)), contre 12 000 sortants. C'est le phénomène inverse pour les familles monoparentales, qui représentent 3 600 entrants pour 3 100 sortants.

Profil des habitants selon leur parcours résidentiel

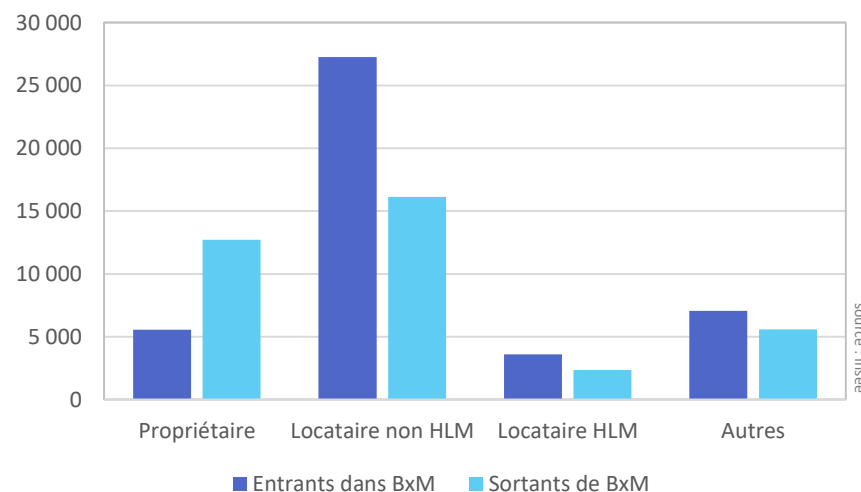
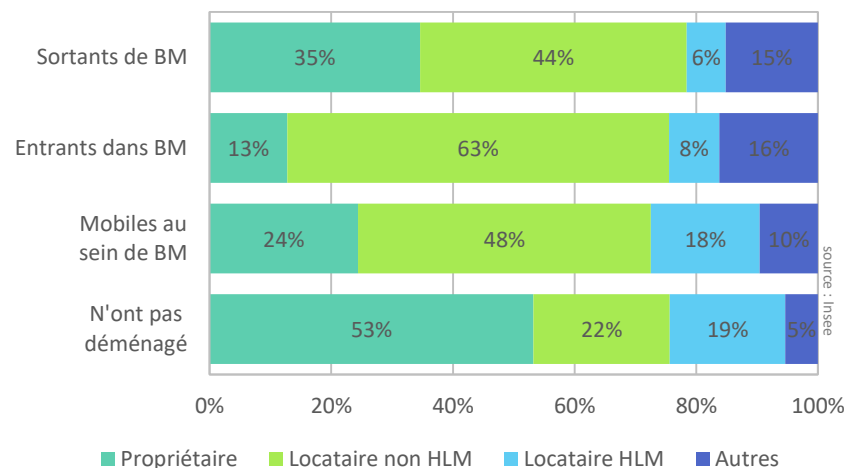


L'importance du parc locatif pour les migrations

Dernières données disponibles
01/2013

- > Le parc locatif privé est essentiel aux changements de domicile. 48 % des personnes ayant changé de logement au sein de l'agglomération ont intégré un logement locatif. C'est le cas de 63 % des entrants dans Bordeaux Métropole, alors qu'il ne représente qu'un logement sur cinq. Cela montre l'importance de ce parc dans les parcours résidentiels et l'accueil des nouveaux arrivants.
- > 35 % des sortants quittent Bordeaux Métropole pour un logement dont ils sont propriétaires. Cela représente près de 12 700 habitants.

Statut d'occupation selon leur parcours résidentiel





3 | Conclusion de la deuxième partie

Une métropole qui évolue et se diversifie

- > Bordeaux Métropole a vu son parc de logements évoluer. Elle a notamment constaté une augmentation des logements occasionnels, signe probable de captation à destination touristique. Elle a également connu une forte augmentation du parc collectif et du parc locatif, en particulier dans les communes jusqu'alors peu dotées.
- > Or ces catégories de logements sont importantes pour la réalisation des trajectoires résidentielles ; elles permettent notamment d'accueillir les jeunes ménages et les nouveaux arrivants dans la métropole. Par leur rotation soutenue, ils sont source de mouvements de population et donc de jeunesse.
- > Les nouveaux entrants de la métropole sont essentiellement d'âge étudiant. Mais les sortants également. Il est donc important de leur offrir l'opportunité de trouver des emplois dans le territoire, défi qui va au-delà des politiques d'habitat pour concerner également les politiques économiques.
- > En dépit de sa forte attractivité, le territoire connaît un déficit migratoire pour certaines catégories de population (ouvriers, employés, commerçants, professions intermédiaires), signe d'une imparfaite adéquation à leurs besoins, attentes et vraisemblablement capacités financières.
- > Enfin, le vieillissement de la population est une tendance lourde, qui va générer des nouveaux besoins mais qui va également engendrer un renouvellement de la population et, dans certains cas, une nouvelle offre urbaine.



Une importante construction et un marché dynamique



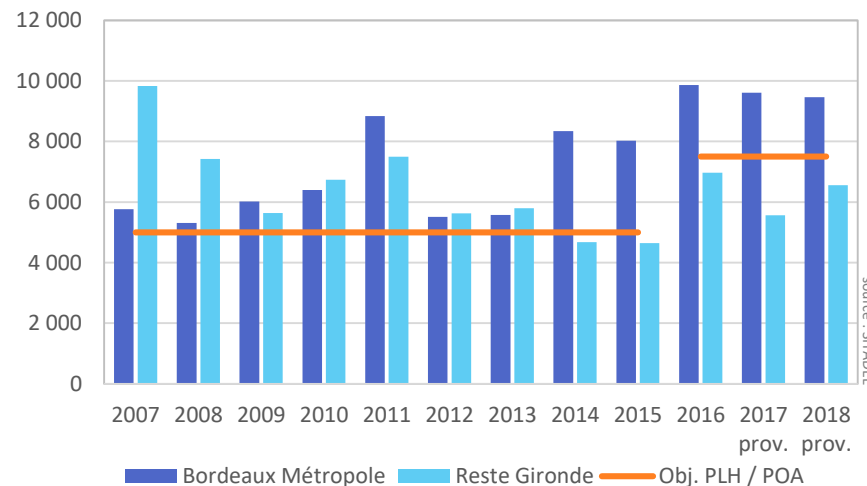
1 | La construction neuve

Une construction supérieure aux objectifs

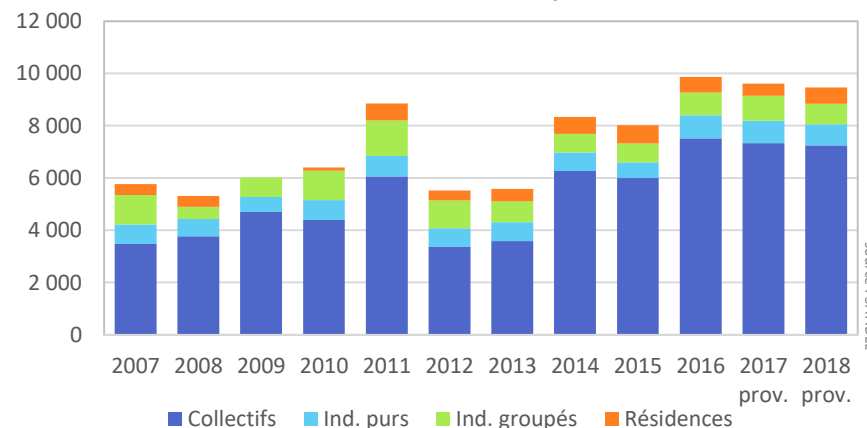


- > Le Programme d'Orientations et d'Actions du PLU 3.1 estimait que 7 500 logements étaient nécessaires chaque année pour atteindre l'ambition métropolitaine.
- > D'après les données encore provisoires de SITADEL, Bordeaux Métropole aurait vu près de 9 500 logements commencés en 2018, ce qui est largement supérieur aux objectifs affichés dans le PLU 3.1.
- > La construction est depuis 2014 très supérieure dans Bordeaux Métropole par rapport au reste du département, ce qui peut expliquer l'évolution démographique évoquée en première partie du document. Depuis 2014, Bordeaux Métropole concentre en effet 60 % des logements commencés de Gironde.
- > Depuis 2014, les logements collectifs et logements en résidence représentent 83 % des logements commencés. Parmi les logements individuels, la moitié proviennent de permis groupés.

Évolution du nombre de logements commencés



Évolution des logements commencés selon leur type dans Bordeaux Métropole

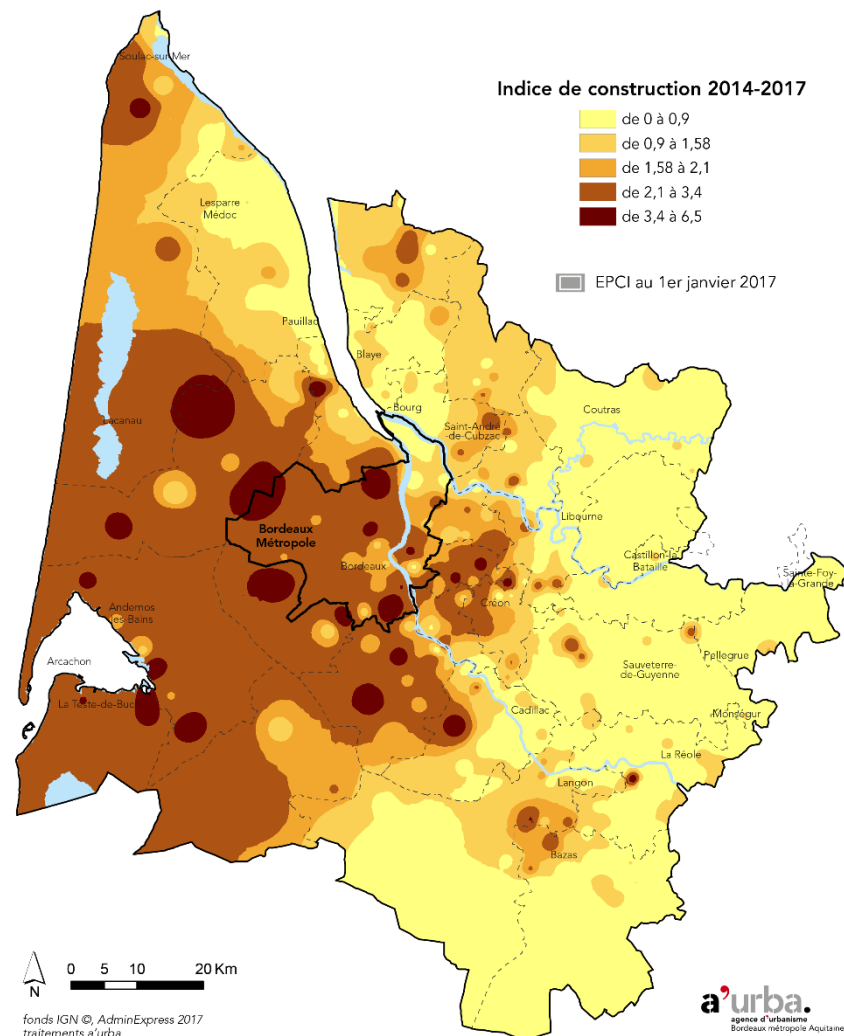


Un des pôles de construction du département, mais pas le seul

Dernières
données
disponibles
2017

- > La construction présente de forts volumes dans Bordeaux Métropole. Dans le reste de la Gironde, elle se concentre dans les EPCI voisins de la Médullienne (Castelnau-de-Médoc) et Montesquieu, du proche Entre-deux-Mers et autour du bassin d'Arcachon.
- > Elle est en revanche très faible dans l'Est du département.
- > La baisse du nombre de logements commencés dans le reste de la Gironde cache donc des situations fort différentes.

Indice de construction 2014-2017



L'indice de construction rapporte le nombre de logements commencés (ici entre 2014 et 2017) au nombre de résidences principales ou de ménages (ici 2014). Cet indicateur permet de comparer les dynamiques de construction dans les territoires.



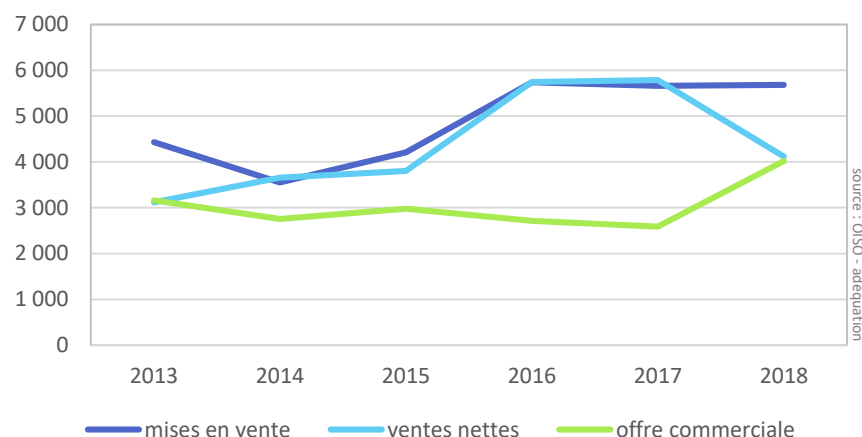
2 | La promotion immobilière

Une forte progression de l'activité de la promotion immobilière

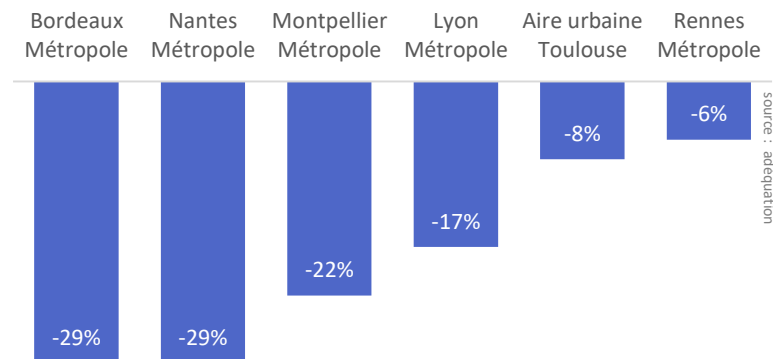


- > La production de logements neufs (mises en ventes), qui a connu une forte progression de 2014 à 2016 s'est stabilisée depuis autour de 5 700 logements.
- > Les ventes de logements, qui suivaient sensiblement la même progression, ont connu une baisse d'environ 30 % en 2018.
- > Ce recul des ventes s'observe dans de nombreuses métropoles, notamment Nantes et Montpellier.
- > L'offre commerciale (c'est-à-dire l'ensemble des logements proposés à la commercialisation) enregistre quant à elle une remontée, permettant la reconstitution des stocks.

Évolution des mises en ventes, ventes et offre commerciale



Évolution des ventes dans les grandes métropoles

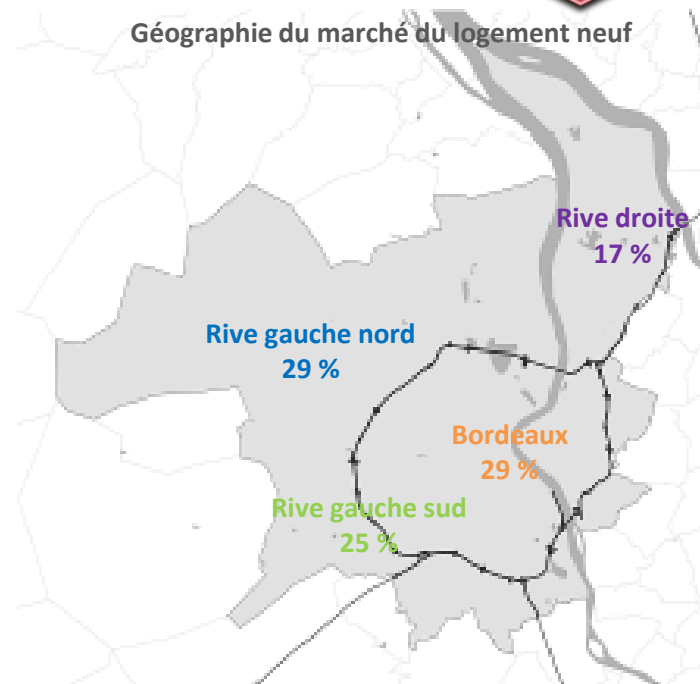


Une activité qui se déploie sur l'ensemble du territoire métropolitain

Dernières
données
disponibles
4^e T 2018

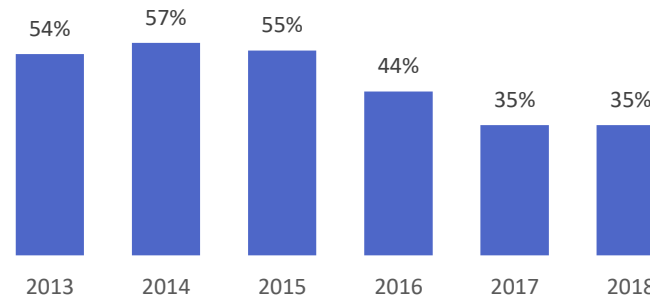
- > On observe un certain équilibre dans le volume des ventes entre les grands secteurs de la métropole : 29 % de l'activité en 2018 se déploie sur la ville de Bordeaux, 29 % sur la rive gauche nord, 25 % sur la rive gauche sud.
- > Seule la rive droite de l'agglomération semble moins investie par les acteurs de la promotion immobilière, mais présente une progression par rapport à 2017 (où elle représentait 13 % des ventes).
- > Si les secteurs aménagés (de type ZAC et PAE) ont majoritairement porté la production de logements collectifs neufs entre 2013 et 2015, la part dans ces territoires de projet a récemment diminué pour atteindre 44 % en 2016 et 35 % en 2017 et 2018. L'aboutissement des grands projets de Ginko et des Bassins à flot explique ce phénomène.
- Ces chiffres révèlent le dynamisme du tissu diffus (hors opérations publiques) et la capacité des acteurs de la promotion immobilière à maintenir une activité soutenue y compris en dehors des périodes et des périmètres des grands projets.

Géographie du marché du logement neuf



source : OISO - adéquation

Part des ventes en secteur aménagé



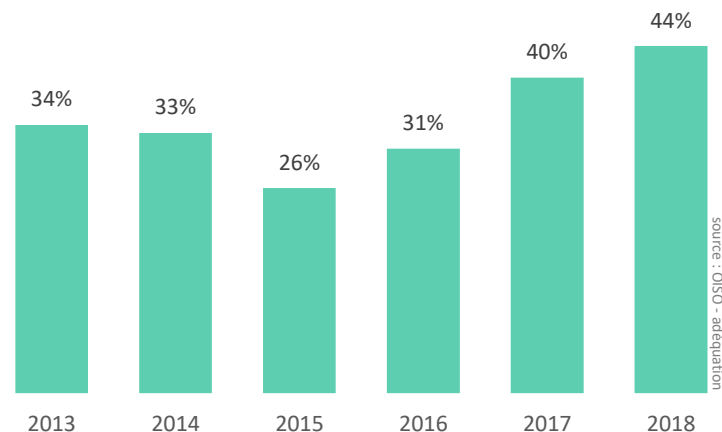
source : OISO - adéquation

Une progression des ventes à occupants

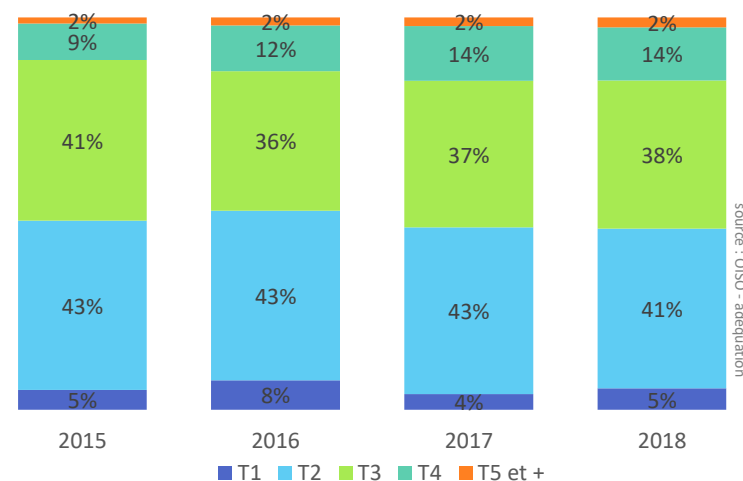
- > La part des ventes à occupants (à des ménages qui occuperont le logement acquis), qui s'établissait à 30 % des ventes environ, connaît une croissance continue depuis 2015, atteignant 44 % des ventes.
- > En valeur absolue, elles ont toutefois vu leur nombre baisser, passant de 2 297 en 2017 à 1 822 en 2018 (soit une baisse de - 20 %).
- > Les ventes concernent majoritairement des logements de type T2 et T3 (81 % des ventes en 2018).
- > La répartition des ventes par typologie de logements est globalement stable depuis 2015. On note toutefois une légère augmentation des typologies familiales de type T4.



Évolution des ventes à occupants



Évolution de la typologie des ventes de logements neufs

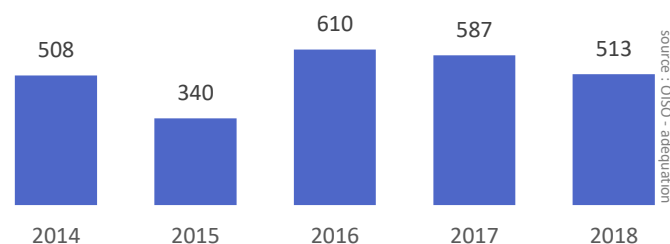


Des ventes en accession aidée qui peinent à progresser

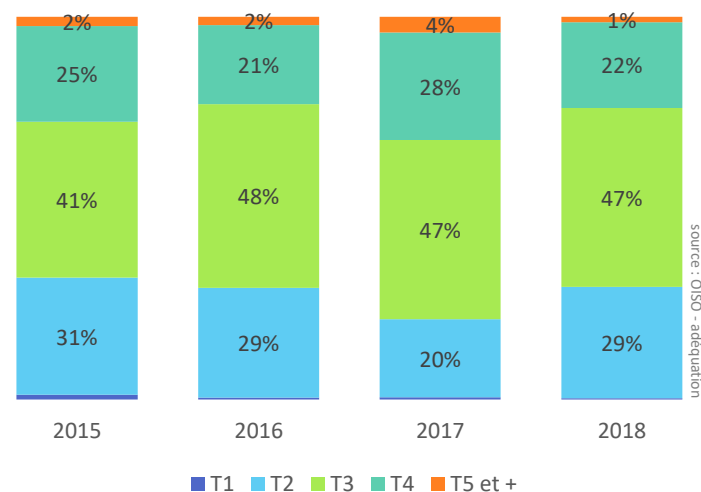


- > Malgré des objectifs ambitieux, le volume de logements neufs vendus en accession aidée (qui inclue l'accèsion abordable portée par les promoteurs, l'accèsion aidée portée par les bailleurs sociaux et le PSLA) reste modeste.
- > Il est en baisse de - 13 % en 2018, tendance, soit une régression moindre que le reste des ventes.
- > La typologie des logements vendus en accession aidée confirme la vocation d'accueil des familles de ce type de produits. Près de la moitié d'entre eux sont des T3 (contre 38 % pour le reste des ventes) et 23 % des T4 ou plus. Cependant, la part des petits logements, particulièrement faible en 2017, a retrouvé son niveau des années précédentes.

Logements vendus en accession aidée



Évolution de la typologie des ventes en accession aidée





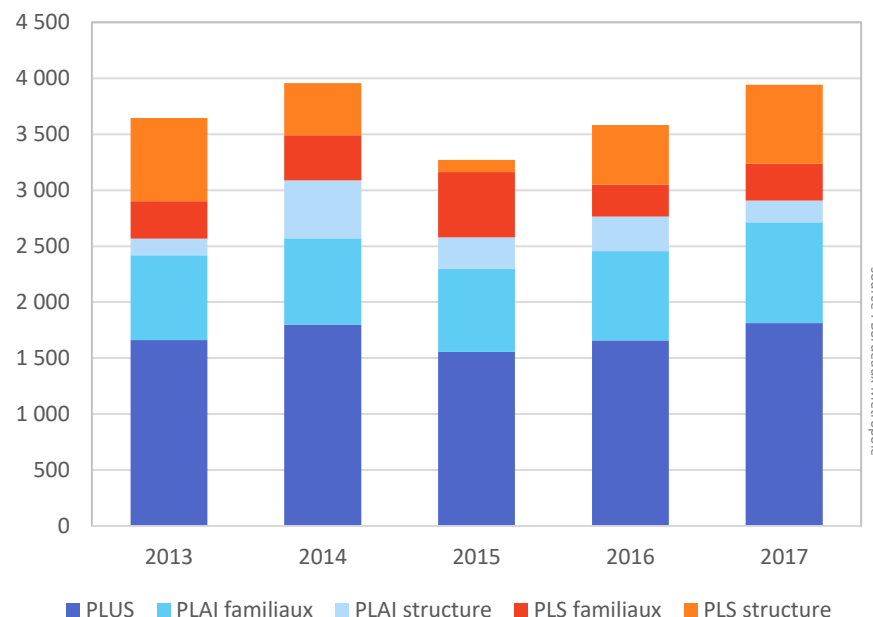
3 | La production de logements locatifs sociaux

Une production de logements sociaux très dynamique

Dernières
données
disponibles
2017

- > La production de logements sociaux reste à un niveau très élevé. Elle atteint plus de 3 900 logements financés en 2017 dépassant ainsi largement les objectifs du POA habitat fixés à 3 000 logements annuels.
- > 43 % de ces logements sont financés en PLUS.
- > 26 % des logements produits sont des logements très sociaux de type PLAI (dont 5 % de PLAI destinés à financer des structures d'accueil).
- > Conformément aux objectifs du POA, le nombre de logements intermédiaires de type PLS reste modéré et 70 % des PLS délivrés sont dédiés au financement de structures (résidences pour étudiants, personnes âgées...).
- > 80 % des logements financés en 2017 sont localisés dans des communes déficitaires au titre de la loi SRU (contre 71 % en 2016) dont 33 % dans la commune de Bordeaux.

Évolution des financements de logements sociaux dans Bordeaux Métropole

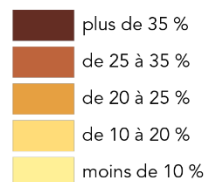


Des communes qui se rapprochent des objectifs SRU

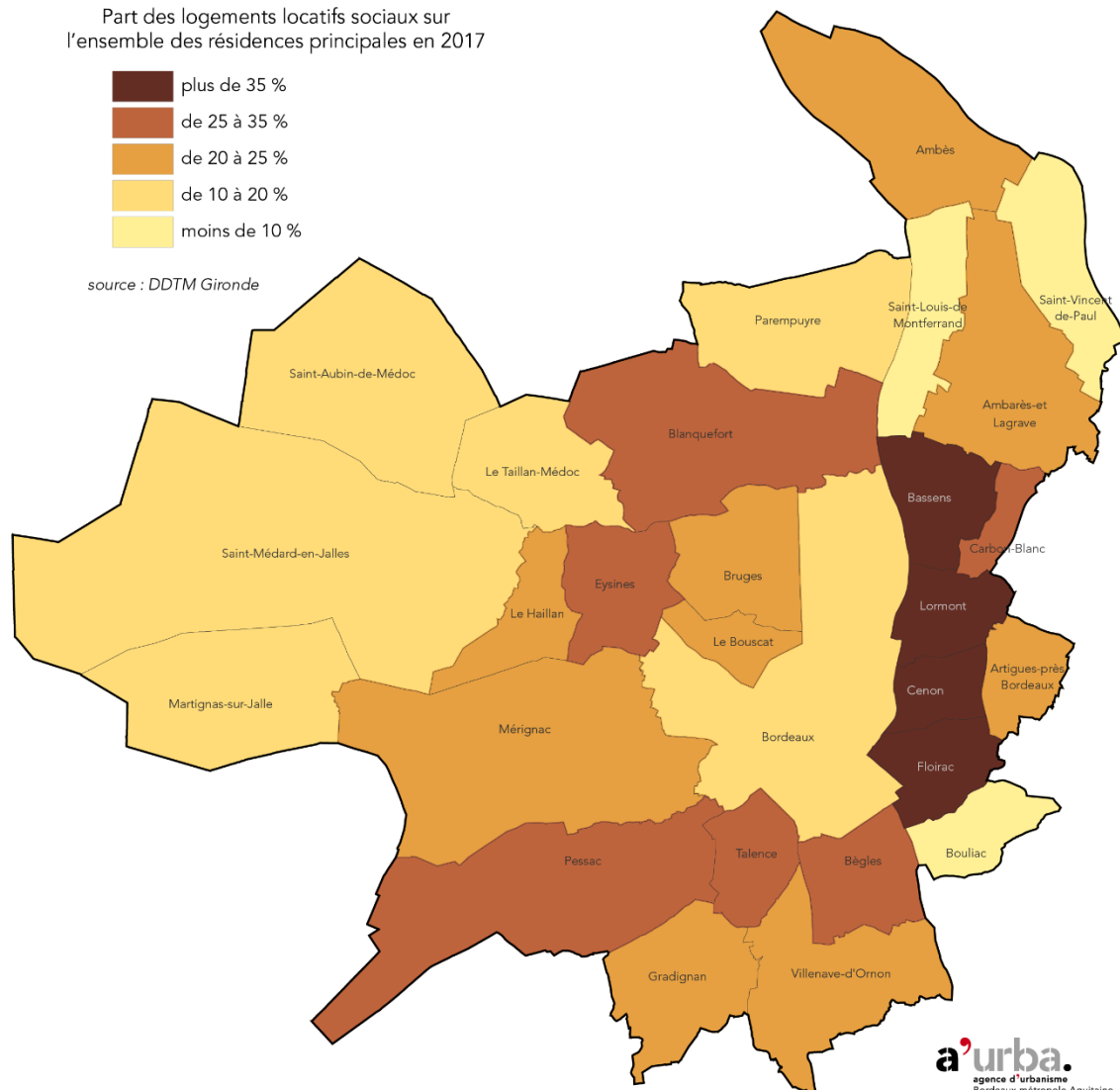
Dernières
données
disponibles
01/2017

- > Bordeaux Métropole dispose de 23 % de logements locatifs sociaux, tels que recensés lors du dernier inventaire SRU, ce qui est un taux inégalé.
- > 14 communes restent déficitaires au titre de la loi SRU, sur les 24 qui y sont soumises. Elles totalisent un déficit 14 800 logements sociaux. Parmi celles-ci, 8, soit plus de la moitié, ont un taux compris entre 20 et 25 %.
- > Mais la croissance du nombre de logements est dans certaines communes tellement élevée, notamment dans le tissu diffus, qu'elles ont du mal à maintenir ou accroître la part de logements sociaux.
- > Pourtant, certaines des communes déficitaires ont connu un très fort développement du nombre de logements sociaux ces cinq dernières années, avec plus de 5 points de progression, comme à Ambarès-et-Lagrave, Parempuyre et Saint-Aubin-de-Médoc.

Part des logements locatifs sociaux sur
l'ensemble des résidences principales en 2017



source : DDTM Gironde





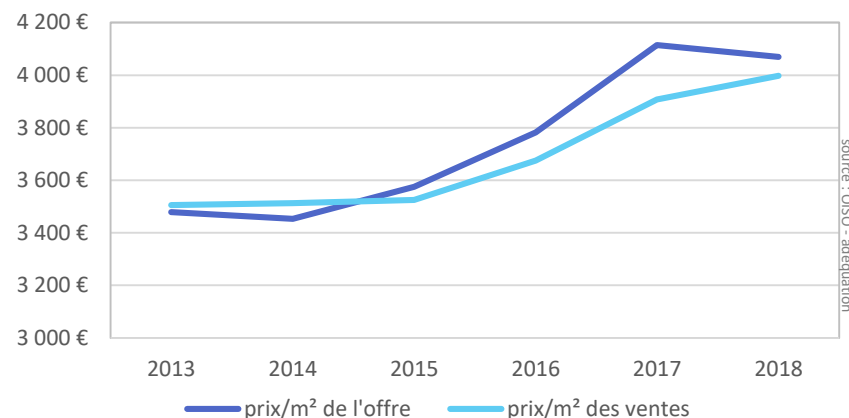
4 | Les prix de l'habitat

Des prix des logements neufs qui continuent leur progression

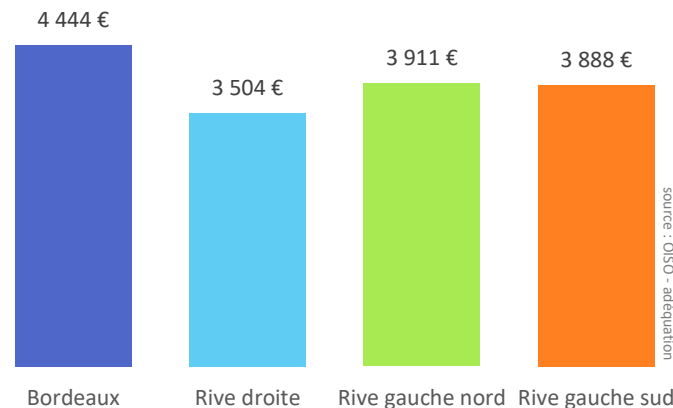
Dernières
données
disponibles
4^e T 2018

- > Les prix des logements neufs ont connu une très forte progression (+ 14 % entre 2015 et 2018) atteignant en moyenne 4 070 € par m² hors parking en 2018 (4 319 € parking inclus).
- > On observe une certaine homogénéité des prix des logements neufs entre les différents secteurs de la métropole (de 3 888 € en moyenne sur la rive gauche sud de l'agglomération à 3 911 € pour la rive gauche nord).
- > Le marché bordelais se distingue par des prix plus élevés (4 034 € à Bordeaux) et celui de la rive droite par des prix plus modérés (3 504 €/m² en moyenne pour les logements vendus en 2018).

Evolution des prix hors parking



Prix de vente des logements neufs en 2018

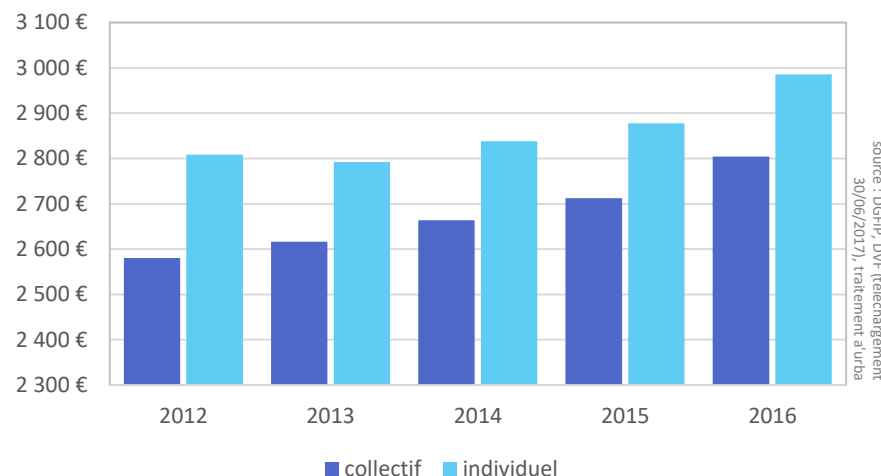


Une accélération de la hausse des prix de l'immobilier ancien

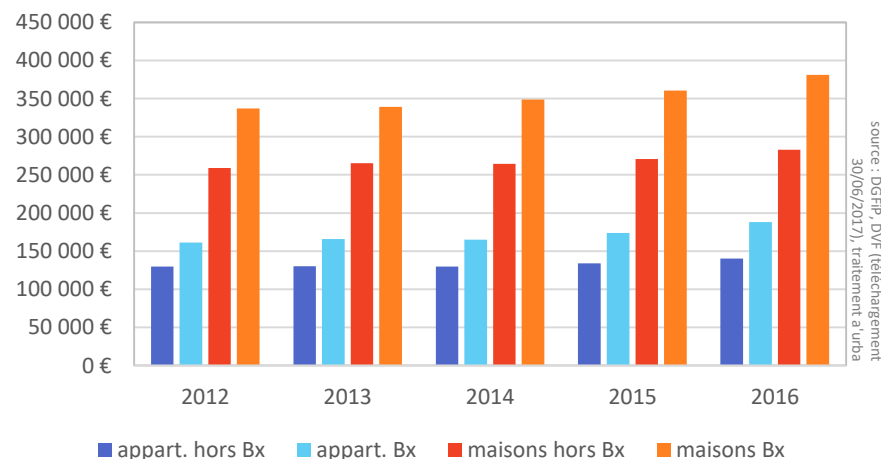


- > Les prix de l'ancien se sont établis, en 2016, à 2 800 €/m² pour les appartements et 2 990 €/m² pour les maisons individuelles.
- > Cela conduit à des montants moyens d'acquisition de 166 400 € pour les appartements et de 306 300 € pour les maisons.
- > Depuis 2012, les prix au m² des appartements ont augmenté de + 9 % et celui des maisons de + 6 %. Mais l'essentiel de cette augmentation (40 %) a eu lieu durant l'année 2016.
- > Dans Bordeaux, la hausse a été plus importante. Les prix au m² des appartements ont augmenté de + 11 % et celui des maisons de + 10 %. Pour un appartement, ils s'établissent en moyenne en 2016 à 188 000 € et à 381 300 € pour une maison.
- > C'est en moyenne 35 % plus élevé que dans le reste de Bordeaux Métropole.
- > D'après les notaires bordelais (cf. présentation des chiffres-clés de l'immobilier en Gironde le 5 février 2018), les prix au m² continuent leur progression en 2017, avec des prix en croissance de + 12,1 % pour les appartements bordelais (+ 5,7 % hors Bordeaux) et de + 16 % pour les maisons à Bordeaux (+ 8,7 % hors Bordeaux).

Prix moyen au m²



Montant moyen des transactions



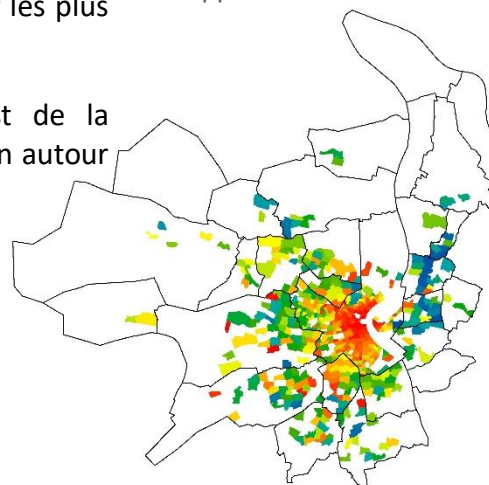
Les communes de la rive droite restent plus abordables

Dernières
données
disponibles
2016

- > Pour les maisons comme pour les appartements, bien que le marché de ces derniers soit plus limité territorialement, les communes de la rive droite présentent un niveau de prix moindre. Elles restent de ce fait accessibles à un plus large nombre de ménages.
- > Dans ces communes, notamment Cenon et Lormont où les ventes sont nombreuses, les prix des appartements oscillent en 2016 autour de 1 900 € par m².
- > Pour les maisons, dont le marché est beaucoup plus étendu territorialement, le prix moyen au m² des communes accessibles de la rive droite évolue en 2016 de 2 000 à 2 200 €/m² pour les plus éloignées (Bassens, Ambarès-et-Lagrave), à 2 200 – 2 500 €/m² pour les plus proches (Cenon, Floirac, Lormont).
- > En comparaison, les communes du sud-ouest de la métropole présentent des prix moyens de maison autour de 2 800 à 3 000 €/m².

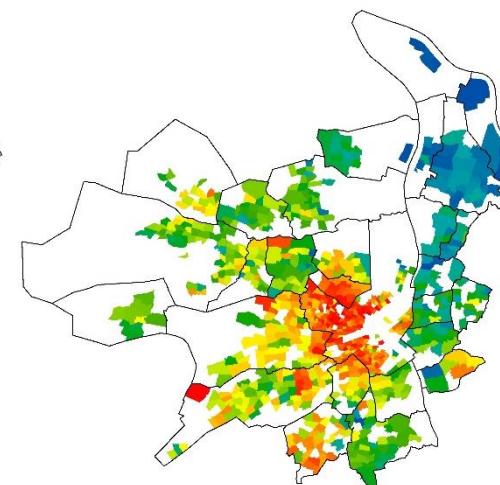
Répartition territoriale des prix moyens au m²
observés entre 2012 et 2016

Appartements



Pivot
2 681 €/m²

Maisons



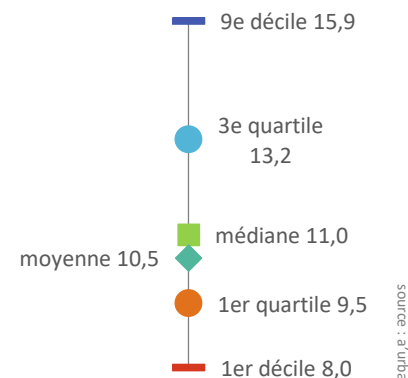
Pivot
2 866 €/m²

Des loyers élevés mais à la progression modérée

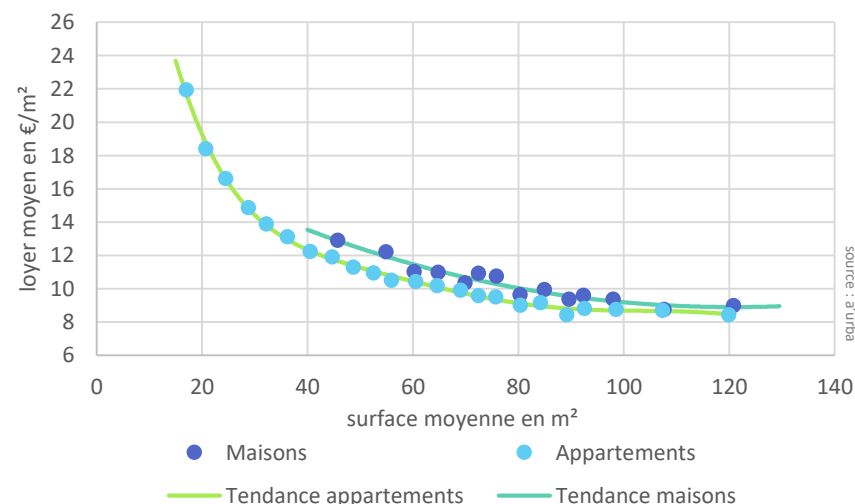


- > Le loyer moyen s'élevait, au second semestre 2016, à 10,5 € par m² dans l'unité urbaine bordelaise, ce qui est semblable aux observations du second semestre 2015.
- > Le loyer à la relocation s'établit à 11,3 €/m².
- > Si ces loyers sont légèrement plus élevés que dans les agglomérations toulousaine ou nantaise, et un peu en-deçà de l'agglomération lyonnaise, ils restent parmi les plus élevés de France.
- > Les variations sont importantes selon le nombre de pièces, le type de logement, sa localisation, l'époque de construction et l'ancienneté du locataire.
- > Quelques niveaux de loyers médians dans l'agglomération bordelaise :
 - appartement de 2 pièces : 11,8 €/m²
 - maison de 4 pièces : 9,7 €/m²
 - T1 à la relocation : 15,6 €/m²
 - appartement en zone centrale : 12,2 €/m²
 - maison en périphérie : 9 €/m²

Dispersion des loyers dans l'agglomération bordelaise
(loyers exprimés en € par m²)



Loyers moyens selon la superficie du logement





5 | Conclusion de la troisième partie

Une production de logements très dynamique

- > La croissance démographique évoquée précédemment trouve en partie son explication dans un niveau de production de nouveaux logements qui est extrêmement soutenu, et ceci dans un paysage girondin beaucoup moins dynamique.
- > Elle concerne tous les segments du marché (parc privé, parc locatif social) et toutes les communes de la métropole.
- > De grands projets urbains l'ont alimentée mais la construction semble maintenant se poursuivre au-delà, dans l'ensemble du territoire.
- > Seuls les objectifs de production de logements en accession sociale semblent difficiles à atteindre, ce qui peut avoir des conséquences dans les parcours résidentiels des ménages aux ressources moyennes. Cela pose également la question de la complexité de leur montage.
- > Les prix de l'immobilier étant en forte hausse, l'accession sociale est un enjeu toujours plus d'actualité.
- > En effet, avec des prix autour de 3 000 €/m² pour l'ancien et 4 000 €/m² pour le neuf, la fluidité des parcours résidentiels est compromise.
- > Ceci démontre qu'un « choc d'offre » dans un secteur en tension ne permet pas de ralentir la hausse des prix, mais semble au contraire l'entretenir.



Le revers de la croissance



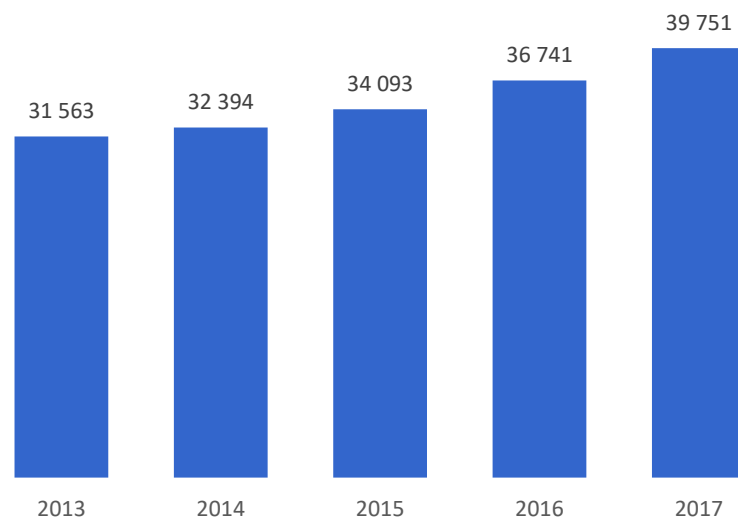
1 | Les demandeurs de logements sociaux en hausse

Une demande de logements sociaux en constante progression



- > 39 751 demandes de logements sociaux ont été recensées en 2017 dans l'outil SNE (Système National d'Enregistrement) dans le territoire de Bordeaux Métropole. Ce chiffre est en progression de 26 % par rapport à 2013.
- > 30 % de ces demandes sont des demandes de mutations de la part de ménages déjà logés dans le parc social.
- > 10 % des demandes ont une ancienneté supérieure à 3 ans.
- > 60 % des ménages demandeurs sont éligibles au PLAI.
- > 49 % des demandes émanent de personnes seules, 39 % de familles.
- > 33 % des demandes concernent des T2, 29 % des T3.

Evolution du nombre de demandes de logements sociaux



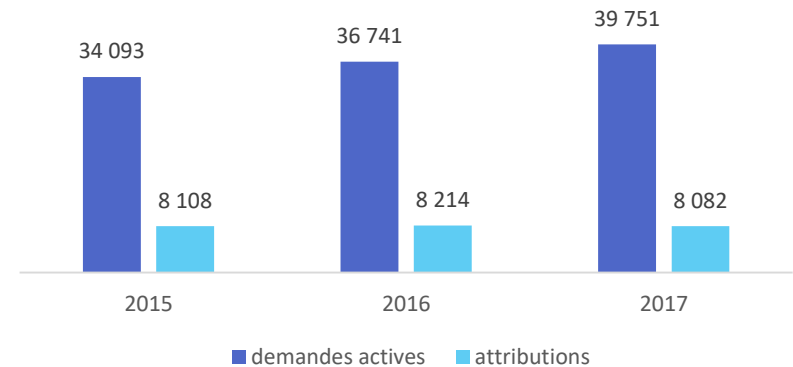
source : SNE – traitement Bordeaux Métropole

8 000 attributions de logements sociaux en 2017

Dernières
données
disponibles
2017

- > 8 082 logements sociaux ont été attribués dans la métropole en 2017.
- > 78 % des logements attribués concernent des ménages logés hors du parc social.
- > 66 % des logements sont attribués à des ménages dont les ressources sont inférieures au PLAI.
- > 40 % des ménages bénéficiaires sont des personnes seules.
- > 25 % sont des familles monoparentales.
- > 26 % des logements attribués sont des T2, 38 % de T3.

Evolution des attributions de logements sociaux



source : SNE – traitement Bordeaux Métropole

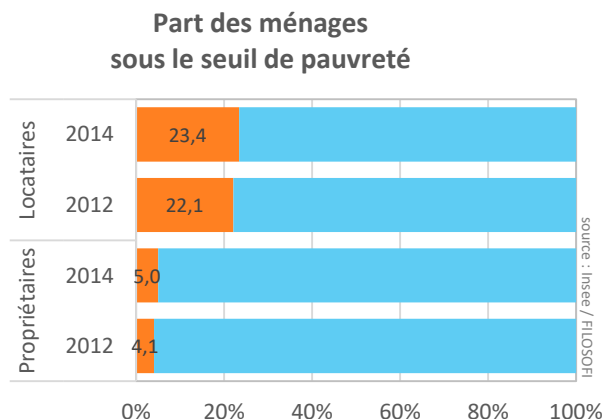


2 | Une pauvreté qui augmente chez les plus jeunes

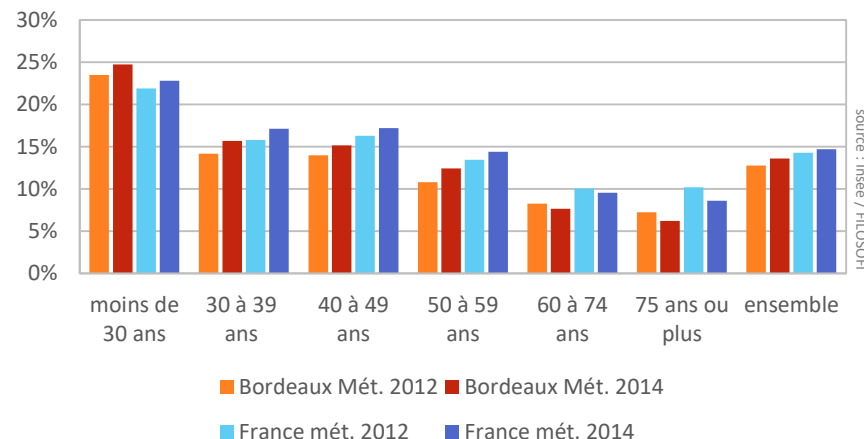
Une augmentation de la pauvreté dans Bordeaux Métropole



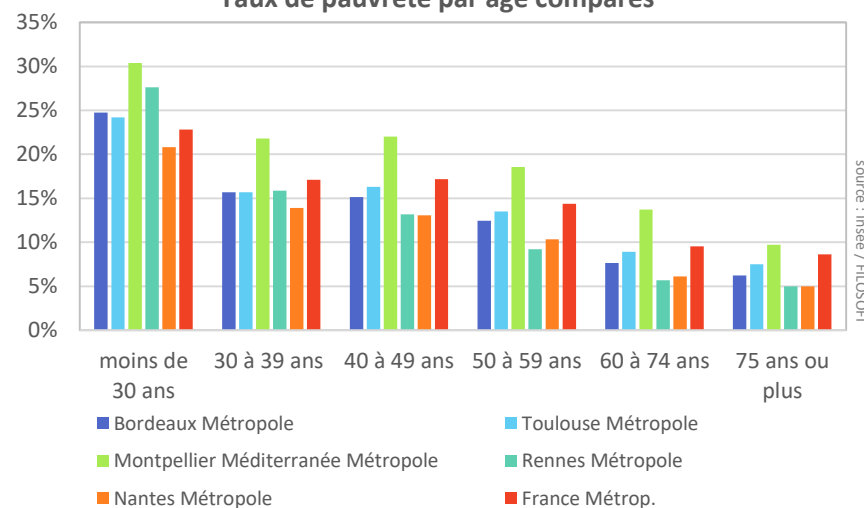
- > Le taux de pauvreté observé dans Bordeaux Métropole a augmenté entre 2012 et 2014, mais cette évolution est conforme à la situation nationale. Il s'établit à 13,4 % des ménages, contre 12,8 % deux ans auparavant.
- > La pauvreté décroît avec l'âge. Elle touche un ménage de moins de 30 ans sur 5 et seulement un ménage de 75 ans ou plus sur 16.
- > La pauvreté est moins élevée dans Bordeaux Métropole qu'en France métropolitaine. Mais ceci n'est pas vrai chez les moins de 30 ans (24,7 % contre 22,8 %).
- > Le taux de pauvreté chez les locataires est 4 à 5 fois plus important que chez les propriétaires, d'autant plus qu'ils ont généralement des taux d'effort pour le logement supérieurs, notamment parmi les premiers déciles de revenus.



Évolution 2012-2014 du taux de pauvreté par âge



Taux de pauvreté par âge comparés



Une précarisation des allocataires de la CAF



- > Une progression des allocataires CAF bénéficiaires des minima sociaux plus importante que celle de l'ensemble des allocataires qui traduit une précarisation du public de la CAF.
- > En effet, l'essentiel (78 %) de l'augmentation du nombre d'allocataires de la CAF dépend de la croissance des bénéficiaires des minima sociaux.

Population 2009	Population 2014	Évolution 2009-2014	
715 959	760 933	+ 6 %	+ 44 974
Allocataires CAF 2009	Allocataires CAF 2014	Évolution 2009-2014	
128 756	140 903	+ 9 %	+ 9 950
Allocataires bénéficiaires des minima sociaux 2009	Allocataires bénéficiaires des minima sociaux 2014	Évolution 2009-2014	
29 942	37 695	+ 26 %	+ 7 753



3 | Un décalage croissant entre offre et pouvoir d'achat

Une partie des ménages confrontée à des arbitrages pour se loger

Dernières
données
disponibles
cf. page
suivante

Comparaison des superficies théoriques de logements accessibles sur les différents marchés selon les types et ressources des ménages

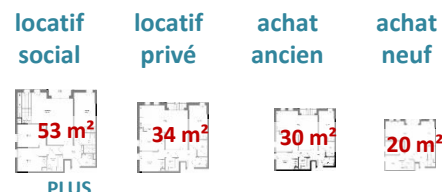
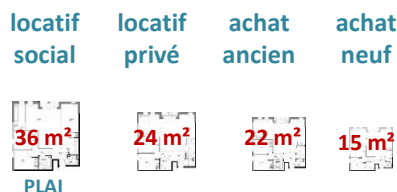
1^{er} quartile

médiane

3^e quartile


Une personne seule
moins de 30 ans

APPARTEMENT
2 pièces




Un couple 30-39 ans

APPARTEMENT
ou MAISON
3 pièces




Un monoparent avec 1
enfant de moins de 14 ans

APPARTEMENT
3 pièces



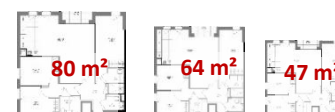

Un couple avec 2 enfants
de moins de 14 ans

APPARTEMENT
ou MAISON
4 pièces




Un couple entre
60-74 ans

APPARTEMENT
3 pièces



Une partie des ménages confrontée à des arbitrages pour se loger

- > Les schémas de la page précédente illustrent le fait que, pour se loger, un certain nombre de ménages, notamment ceux des premiers quartiles de revenus, va devoir se livrer à des arbitrages pour se loger. Outre le fait que la location reste, de manière générale, plus accessible, les ménages sont amenés à faire des choix de localisation, de superficie, de qualité... pour subvenir à un logement et à ses charges.

Méthodologie du comparatif de la page précédente

- > La démarche part du fichier « Filosofi – Distribution des revenus déclarés par unité de consommation » de l'Insee. Le nombre d'unités de consommation de chaque ménage-type permet d'estimer leur niveau de ressources, auquel est appliqué un taux d'effort maximum de 33 %. Le budget logement ainsi calculé est confronté aux différentes valeurs de marché observées et présentées précédemment dans le document.
- > Les modalités de calcul sont les mêmes quels que soient les quartiles et les types de ménage ou de marché. De surcroît, sont calculées, pour tous, des capacités brutes d'emprunt, sans apport personnel. C'est donc bien une approche **théorique** à finalité de **comparaison** des choix résidentiels qui s'offrent aux différents types de ménages selon leur composition et leur âge. Elle ne reflète pas la réalité des montages de dossiers d'emprunt ou dossiers de location.

Valeurs et sources utilisées pour établir le comparatif

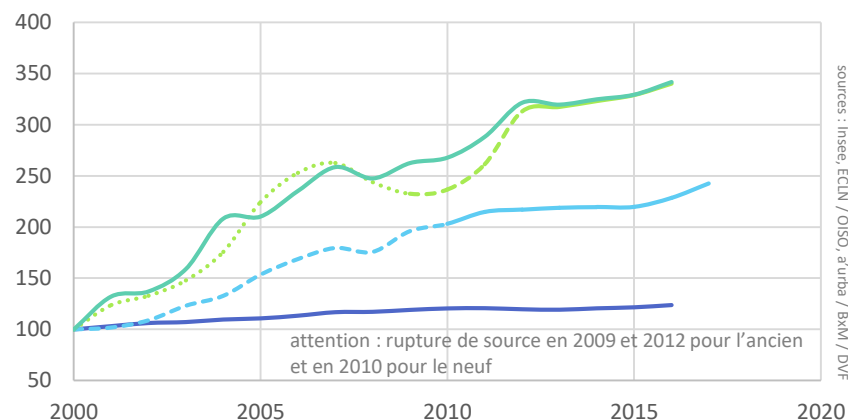
Variables de calcul	Source	Année	Coût en €/m ²	Loyer	Marché neuf	Marché ancien	Autres variables	Valeur
Ressources	Filosofi - Insee	2014						
Loyers privés	Enquête a'urba	2016	Appart. 2 pièces	11,5	4 323	2 804	Frais notaire neuf	3,3 %
Loyers Hlm	Plafonds légaux	2018	Appart. 3 pièces	10,1	3 988	2 804	Frais notaire ancien	8 %
Immobilier neuf	OISO -traitement Adéquation	2017	Appart. 4 pièces	9	4 055	2 804	Charges locatives	30 € / an / m ²
Immobilier ancien	DVF - traitement a'urba	2016	Maison 3 pièces	9,5	3 664	2 986		
Charges	Enquête logement Insee	2013	Maison 4 pièces	9,4	3 308	2 986	Taux d'effort	33 %
Capacités d'emprunt	traitement Meilleurtaux.com	07/06/2018						

Un décrochage toujours plus important du pouvoir d'achat

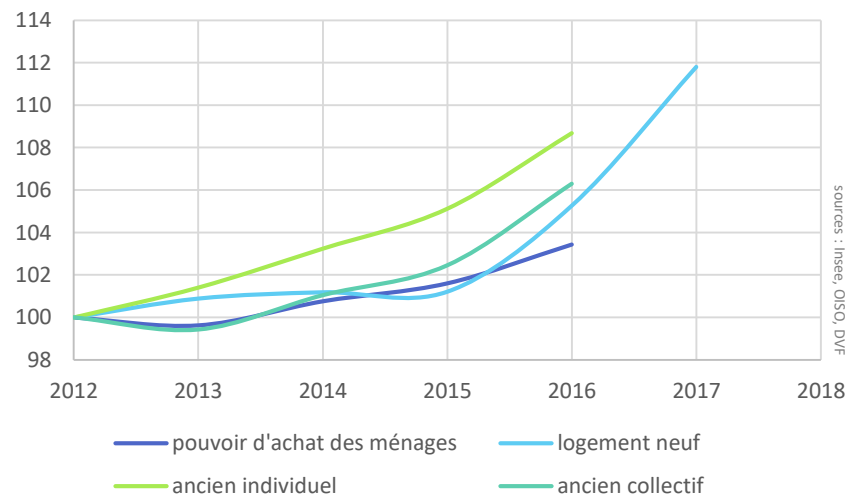


- > Depuis 2000, les prix de l'immobilier ont augmenté de :
 - 340 % pour l'immobilier ancien (chiffres 2016)
 - passant d'une moyenne de 824 € à 2 804 €/m² pour les appartements
 - et d'une moyenne de 874 € à 2 986 €/m² pour les maisons
 - 240 % pour le neuf (chiffres 2017)
 - passant d'une moyenne de 1 707 € à 4 141 €/m²
- > Durant la même période, le pouvoir d'achat (chiffres nationaux) a connu une augmentation de 24 %.
- > Depuis 2012, l'individuel ancien a connu une forte croissance, déconnectée de celle du pouvoir d'achat. Mais l'année 2016 montre une envolée du collectif neuf.
- > Relativement stables de 2011 à 2015, quoique à un niveau élevé, les prix du neuf ont connu une croissance de 10,4 % en 2016-2017, taux de croissance que ne devrait pas connaître le pouvoir d'achat.
- > De ce fait, chaque année, bien que partiellement compensé par la baisse des taux immobiliers et l'allongement des durées d'emprunt, l'immobilier devient inaccessible à une part croissante de ménages.

Évolutions comparées des prix de l'immobilier et du pouvoir d'achat
base 100 en 2000



base 100 en 2012





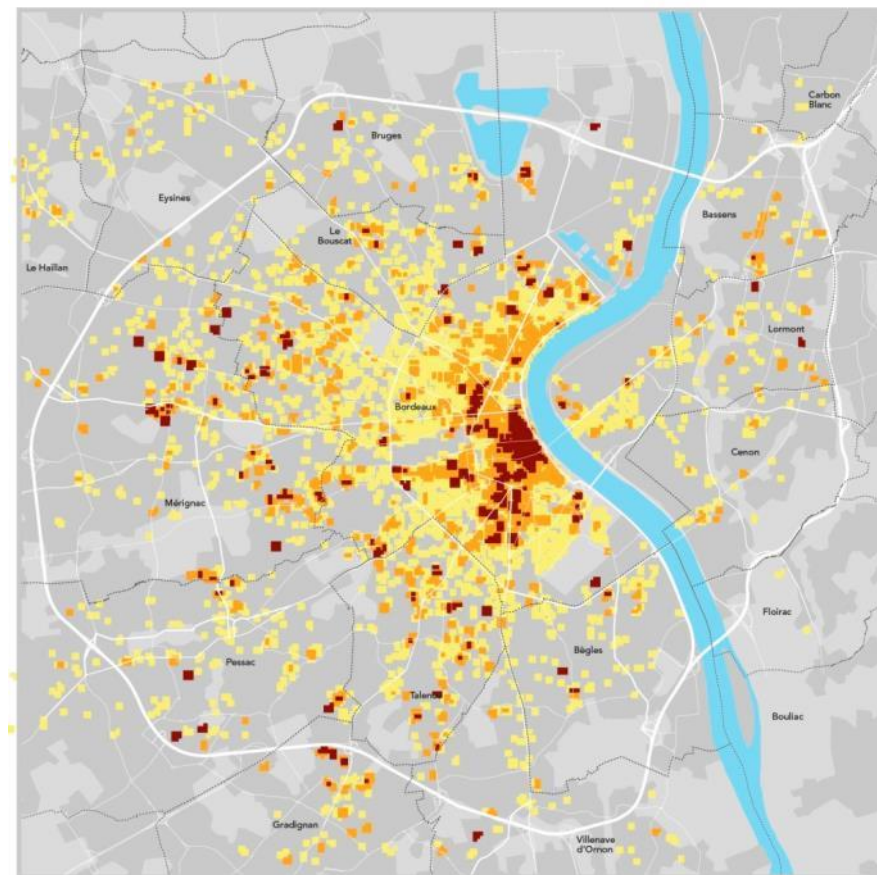
4 | Des copropriétés fragiles à surveiller

Des copropriétés concentrées sur le cœur de l'agglomération

Dernières
données
disponibles
01/2015

- > 8 500 copropriétés dans la métropole dont 78 % à Bordeaux.
- > 143 200 appartements en copropriété dont la moitié à Bordeaux.
- > 75 % des copropriétés ont moins de 12 appartements.
- > 250 très grandes copropriétés d'au moins 100 appartements.
- > 80 % des appartements (qui représentent 39 % des copropriétés) datent d'après 1950.
- > 46 % des appartements et 25 % des copropriétés ont moins de 30 ans.
- > 68 % des appartements des copropriétés sont en location (80 % pour les appartements de moins de 30 ans).
- > 35 % des propriétaires d'appartements en copropriété vivent hors de la Gironde (56 % dans les grandes copropriétés récentes).

Densité d'appartements en copropriétés



Nombre d'appartements en copropriétés / hectare
(dans des carreaux de 50 x 50 m)



source : Cerema, fichiers fonciers au 01/01/2015

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Près de 200 copropriétés (4 000 logements) supposées en difficulté

Dernières
données
disponibles
01/2015

Comment identifier les copropriétés supposées fragiles ?

En 2017, l'agence d'urbanisme a accompagné la métropole pour définir une méthode d'identification des copropriétés supposées fragiles. Elle se base sur l'analyse d'un ensemble d'indicateurs statistiques permettant de définir un potentiel de fragilité :

- > l'état de la copropriété : époque de construction des appartements ; part d'appartements de mauvaise qualité.
- > l'occupation de la propriété : taux de vacance dont celle de longue durée ; part des appartements en location.
- > le positionnement sur le marché immobilier : rotations des propriétaires ; prix des appartements vendus.
- > les ressources des occupants : poids des appartements où les ménages sont dégrévés de taxe d'habitation.
- > la stabilité des copropriétaires : copropriétaires résidant hors de Gironde ; copropriétaires âgés.

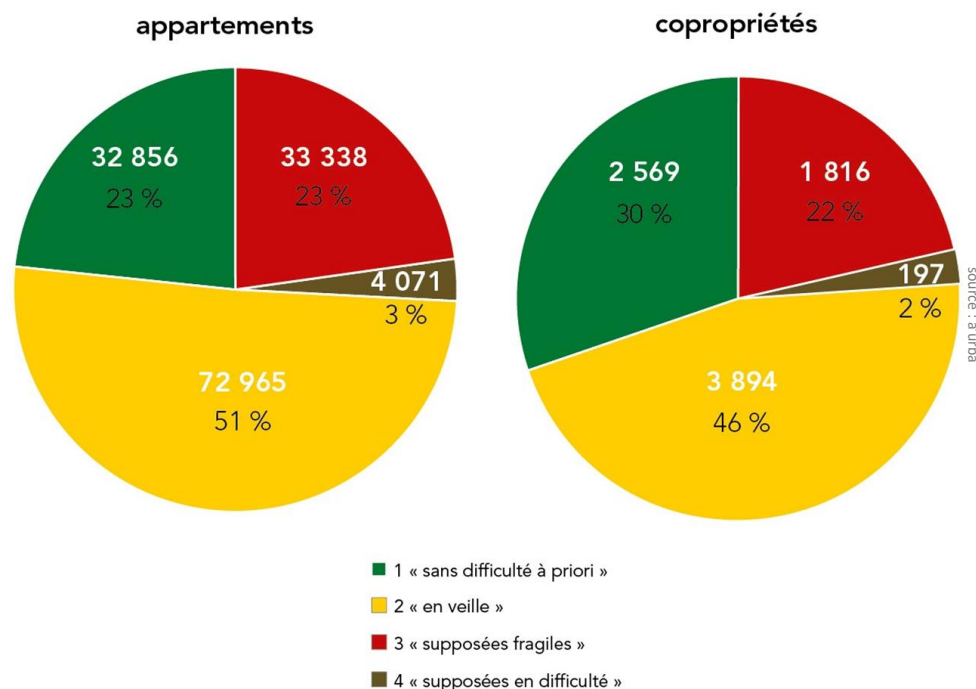
4 classes de copropriétés ont ainsi été définies :

Classe 1 « sans difficultés à priori »	• Copropriétés plus récentes. • Pas d'appartements de mauvaise qualité. • Une minorité d'appartements en location. • Une vacance plus faible. • Moins de changements de propriétaires.
Classe 2 « en veille »	• Copropriétés « dans la moyenne » • Faible surreprésentation du locatif • Faible surreprésentation des copropriétés anciennes
Classe 3 « supposées fragiles »	• Copropriétés jugées « instables ». • Niveau de vacance élevé. • Plus de changements de propriétaires. • Part importante des propriétaires résidant hors de Gironde. • Copropriétés avec des ménages en difficultés financières. • Parc assez ancien
Classe 4 « supposées en difficulté »	• Cumul de facteurs négatifs. • Parc d'appartements le plus défavorisé et le moins valorisé : parc ancien ; surreprésentation d'appartements de mauvaise qualité ; prix très bas sur le marché ; vacance importante et de longue durée. • Une certaine instabilité : surreprésentation des locataires ; plus de rotations de propriétaires.

Près de 200 copropriétés (4 000 logements) supposées en difficulté

Dernières
données
disponibles
01/2015

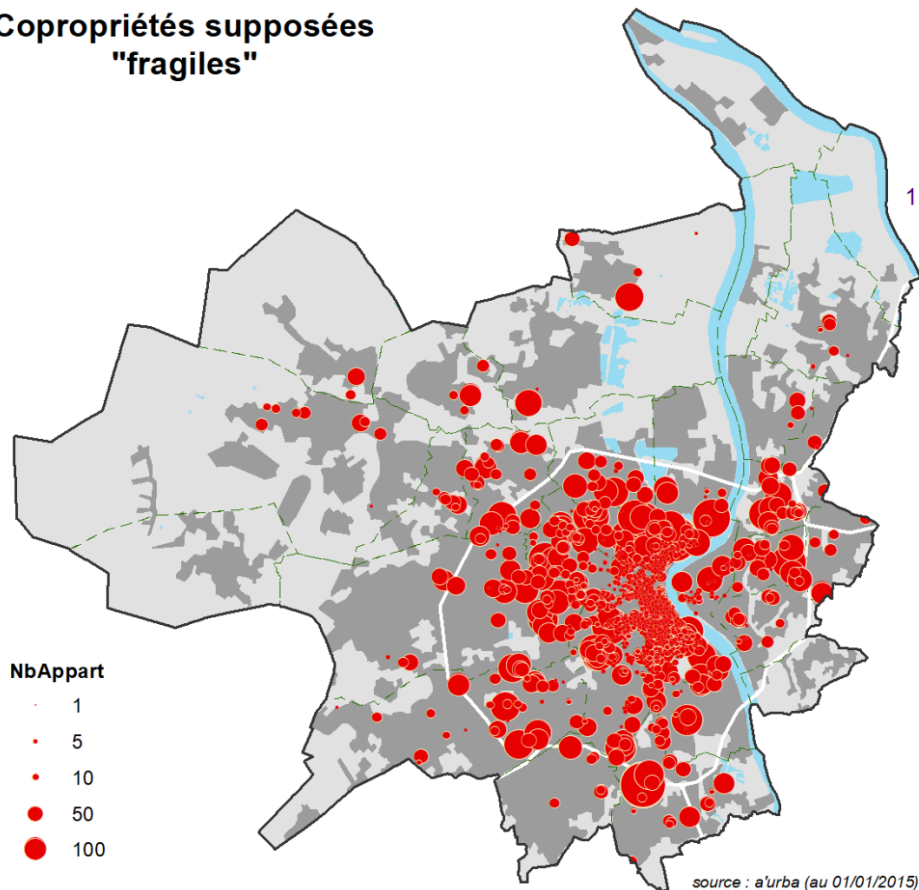
- > Cette méthode a permis d'identifier près de 200 copropriétés supposées en difficulté (soit plus de 4 000 logements) et plus de 1 800 copropriétés supposées fragiles (soit plus de 33 000 logements).
- > Les copropriétés supposées en difficulté se concentrent dans la ville de Bordeaux (150 copropriétés supposées en difficulté sont des petits immeubles anciens du centre ville de Bordeaux) et quelques communes proches du cœur de l'agglomération (Bègles, Talence, Mérignac, Le Bouscat, Lormont)
- > Les copropriétés supposées fragiles sont localisées principalement dans les secteurs intra-rocade de l'agglomération mais on en trouve également quelques unes dans les communes de Saint-Médard-en-Jalles, Le Taillan-Médoc, Blanquefort, Parempuyre, Bassens et Ambarès-et-Lagrave.



Près de 200 copropriétés (4 000 logements) supposées en difficulté

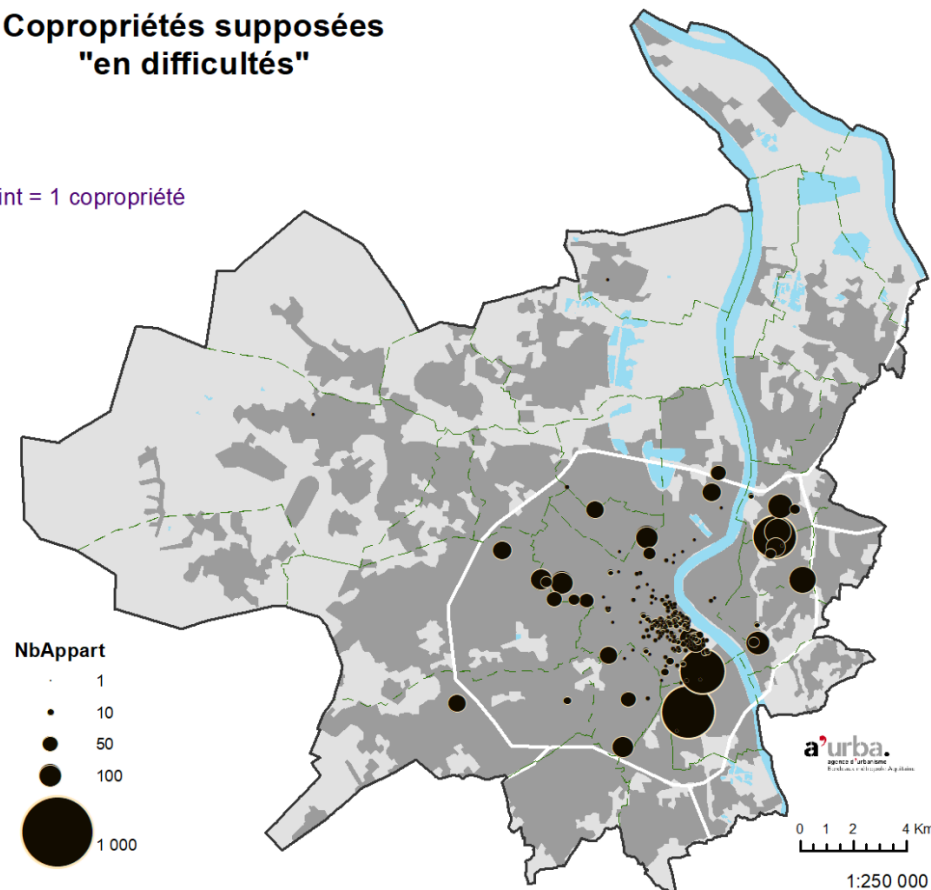
Dernières
données
disponibles
01/2015

Copropriétés supposées "fragiles"



Copropriétés supposées "en difficultés"

1 point = 1 copropriété





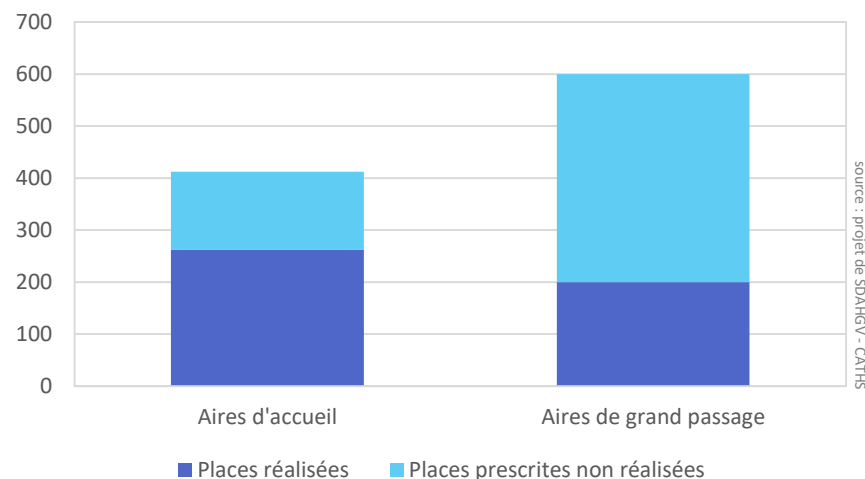
5 | Des populations qui restent en grande difficulté

Peu d'avancées pour l'accueil des gens du voyage

Dernières
données
disponibles
2018

- > Seule l'aire intercommunale associant la commune de Parempuyre à la communauté de communes de Médoc-Estuaire a été ouverte durant la durée du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2011-2017), augmentant la capacité d'accueil de 32 places.
- > Les besoins, tant en aires d'accueil, aires de grands passages, que de terrains familiaux restent nombreux :
 - des groupes en errance, souvent dans des zones commerciales, mais ancrés localement ;
 - des aires d'accueil occupées par des ménages qui s'y sédentarisent ;
 - de nombreux ménages installés dans le diffus sur des terrains inconstructibles ;
 - des démarches d'accompagnement, qui achoppent souvent sur les questions de relogement (difficultés de trouver des terrains familiaux)...

Avancement des schémas précédents



Des besoins encore forts, identifiés dans le projet du nouveau schéma 2019-2024

stationnements illicites de groupes de caravanes par an (moyenne 2014-2017)	110
dont groupes supérieurs à 50 caravanes	15
ménages installés durablement dans les aires d'accueil	48
ménages installés durablement sur des sites inappropriés	40
ménages en errance	100

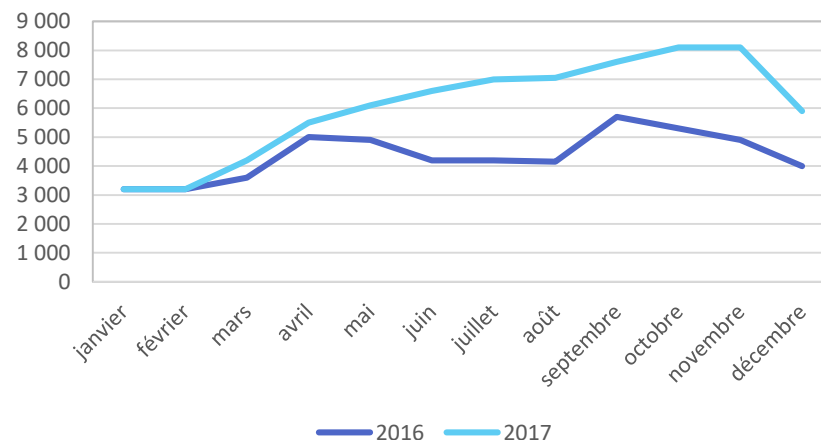
source : projet de SDAHGV - CATHS

L'hébergement d'urgence toujours sous tension

Dernières
données
disponibles
2017

- > En 2017, 457 000 appels ont été émis vers le 115 dont 330 000 appels décrochés (soit un taux d'appel traité de 74 %).
- > 75 000 appels concernaient des demandes d'hébergement d'urgence.
- > 98 % des demandes ont été émises depuis Bordeaux Métropole.
- > Le taux d'attribution aux demandes d'hébergement d'urgence a été de 20 %.

Nombre de demandes d'hébergement d'urgence
reçues par le 115



source : SIAO



5 | Conclusion de la quatrième partie

Des difficultés qui perdurent pour les ménages les plus modestes

- > La dynamique positive dans laquelle semble s'inscrire Bordeaux Métropole ne doit pas cacher que la précarité et la pauvreté augmentent dans son territoire : le nombre de bénéficiaires de minima sociaux a explosé ces dernières années et le taux de pauvreté augmente, notamment chez les moins de 30 ans.
- > Le nombre de demandeurs de logements locatifs sociaux est en hausse continue, sans que cela ne soit compensé par la légère hausse des attributions, et ceci en dépit de nombreuses livraisons de nouveaux logements.
- > Les difficultés pour accéder à un logement répondant à leur budget s'accroissent d'année en année et conduisent les ménages à faire des choix, notamment sur les surfaces de logement, ou sur leur localisation, avec la tendance, bien qu'aujourd'hui atténuée, au départ de Bordeaux Métropole des catégories les plus modestes et des classes moyennes.
- > Une fraction du parc de copropriétés anciennes risque également de devenir un refuge à une population moins solvable. Ceci doit mener à une vigilance accrue envers les risques de paupérisation de celui-ci.



Conclusion générale

Satisfaction et vigilance

- > Bordeaux Métropole peut se réjouir que de nombreux indicateurs socio-démographiques soient au vert. Sa trajectoire ascendante traduit les effets du nouveau PLU 3.1 et la mise en œuvre du projet métropolitain. Les objectifs de celui-ci sont pour l'instant tenus en termes démographiques. Mais la dynamique enclenchée, qui porte ses fruits depuis 2012 environ, est-elle en mesure de perdurer jusqu'en 2030 ? Si on peut penser qu'elle devrait connaître un second souffle avec la mise en œuvre d'Euratlantique, des projets de la rive droite, des opérations 50 000 logements, il faut néanmoins qu'elle soit pérennisée avec de nouveaux sites de projet à plus long terme, et ceci à l'heure où plusieurs communes militent pour une pause dans le développement, de manière à mettre à niveau leurs équipements.
- > Réalimenter la dynamique tout en veillant à l'inclusion sociale, à ce que habitants comme territoires restent dans le train du progrès reste un enjeu dans un contexte de hausse soutenue des prix de l'immobilier. L'écart entre le marché de l'immobilier et le niveau de vie des ménages, toujours plus grand, peut en effet avoir comme conséquence de fragiliser les ménages, d'une part, mais également tout un pan du parc de logements qui peut devenir le parc refuge d'une population paupérisée.
- > Or, le maintien des familles dans Bordeaux Métropole, phénomène dont elle peut se féliciter, ne doit pas masquer le solde migratoire négatif des ménages des catégories socio-professionnelles des employés et des ouvriers. Jusqu'à présent, les politiques publiques peinent à juguler la hausse des prix et à proposer une offre alternative, en dehors de la production de logements locatifs sociaux qui reste à un très bon niveau quantitatif comme qualitatif.