

Panorama des territoires girondins

Les chiffres-clés de
l'observatoire de l'habitat
et des modes de vie

observatoire

décembre 2024

gironde

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	p.3
I - DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES	p.5
Un dynamisme démographique marqué	p.6
Un vieillissement plus ou moins prononcé selon les territoires girondins	p.8
Des profils socio-professionnels qui évoluent	p.10
Une forte croissance des personnes seules et des ménages monoparentaux	p.12
Une taille des ménages réduite	p.14
Une croissance liée aux migrations résidentielles plus qu'aux dynamiques naturelles	p.16
II - MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES	p.19
Des échanges avec les territoires non girondins placés sous le signe d'une forte attractivité	p.20
Les migrations résidentielles au sein de la Gironde dominées par un mouvement centrifuge	p.22
Un parc locatif privé au cœur des parcours résidentiels	p.24
III - MARCHÉS IMMOBILIERS	p.27
Un ralentissement du marché immobilier	p.28
Une activité de la promotion immobilière en fort recul	p.30
La construction neuve, toujours dynamique, mais en décélération	p.32
Des loyers soumis à de fortes hausses	p.34
Un décrochage entre prix de l'immobilier et ressources	p.36
IV - INÉGALITÉS & PRÉCARITÉ	p.39
Une pauvreté en progression dans de nombreux territoires	p.40
Des inégalités territoriales en termes de ressources	p.42
V - PARC DE LOGEMENTS	p.45
Un parc de logements avec de fortes spécificités locales	p.46
Un parc de résidences principales très segmenté	p.48
La propriété privée, statut d'occupation majoritaire	p.50
Un parc locatif social peu présent hors métropole	p.52
Un parc locatif privé palliant au manque de locatif social	p.54
VI - POLITIQUES PUBLIQUES POUR LE LOGEMENT ABORDABLE	p.57
Une baisse du nombre d'attributions de logements sociaux	p.58
Des obligations en matière de mixité sociale insuffisamment respectées	p.60
Le logement intermédiaire, une offre amenée à se développer	p.62
Un développement mal cerné de l'accession sociale et abordable	p.64
CONCLUSION	p.66

Préambule

Ce document a pour objectif d'actualiser les données et analyses en habitat au regard des nombreuses évolutions contextuelles qui influencent les trajectoires des territoires girondins.

À partir de 2020, la crise sanitaire a renforcé l'attractivité de la métropole bordelaise tout en donnant envie à certains de vivre à la campagne. L'inflation a provoqué la remontée des taux de crédit, rendant l'accession à la propriété encore plus sélective pour les ménages modestes et de classes moyennes et a également contribué au ralentissement de la construction neuve.

Depuis trois ans, cette remontée des taux d'intérêt a contribué à l'aggravation du blocage de l'ensemble de la chaîne du logement : les ménages qui devraient accéder à la propriété restent locataires et ne permettent pas à d'autres ménages de louer ces logements, grippant ainsi les parcours résidentiels. De ce fait, le parc locatif et en particulier le parc locatif social subit des pressions toujours très fortes.

Dans ce contexte, il apparaît nécessaire d'analyser les chiffres à l'échelle girondine pour comprendre la complémentarité et l'interdépendance des territoires en ce qui concerne les dynamiques démographiques, les mobilités résidentielles, les marchés immobiliers, les enjeux d'inégalités et de précarité, les parcs de logements et surtout les politiques publiques de l'habitat.

Afin de naviguer plus facilement parmi ces chiffres, le document est découpé en six chapitres autour des thèmes précités.



CHAPITRE I – DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Le département de la Gironde observe une forte dynamique démographique, qui perdure depuis une quarantaine d'années tout en présentant un caractère inégal au sein des territoires girondins.

Ces évolutions se conjuguent avec de nombreuses évolutions sociétales, à commencer par le vieillissement de la population. Ce phénomène devrait s'amplifier dans les prochaines années ; il est déjà bien amorcé dans certains territoires girondins, comme l'est du département et le littoral.

Les modes de cohabitation évoluent également. Les ménages composés d'une seule personne et monoparentaux augmentent, ce qui interroge les besoins en logements.

Un dynamisme démographique marqué

+ 106 500 habitants en Gironde entre 2015 et 2021, soit l'équivalent chaque année de la ville de Floirac

+ 1,3 % de croissance moyenne annuelle 2015-2021, contre + 0,3 % pour la France métropolitaine

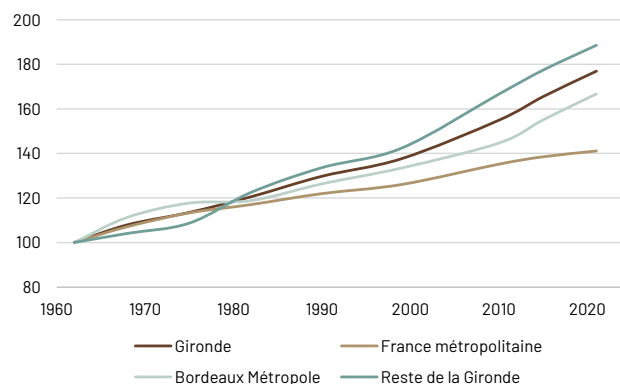
3^e département métropolitain en termes de croissance démographique (derrière la Haute-Garonne et l'Hérault)

50 % des Girondins habitent Bordeaux Métropole

54 % de la croissance concentrée dans Bordeaux Métropole,

18 % dans la couronne métropolitaine, **13 %** sur le bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre

Évolutions comparées de population (base 100 en 1962)



Le département de la Gironde observe une forte croissance démographique, qui perdure maintenant depuis une quarantaine d'années.

Mais le développement est inégal dans les territoires girondins.

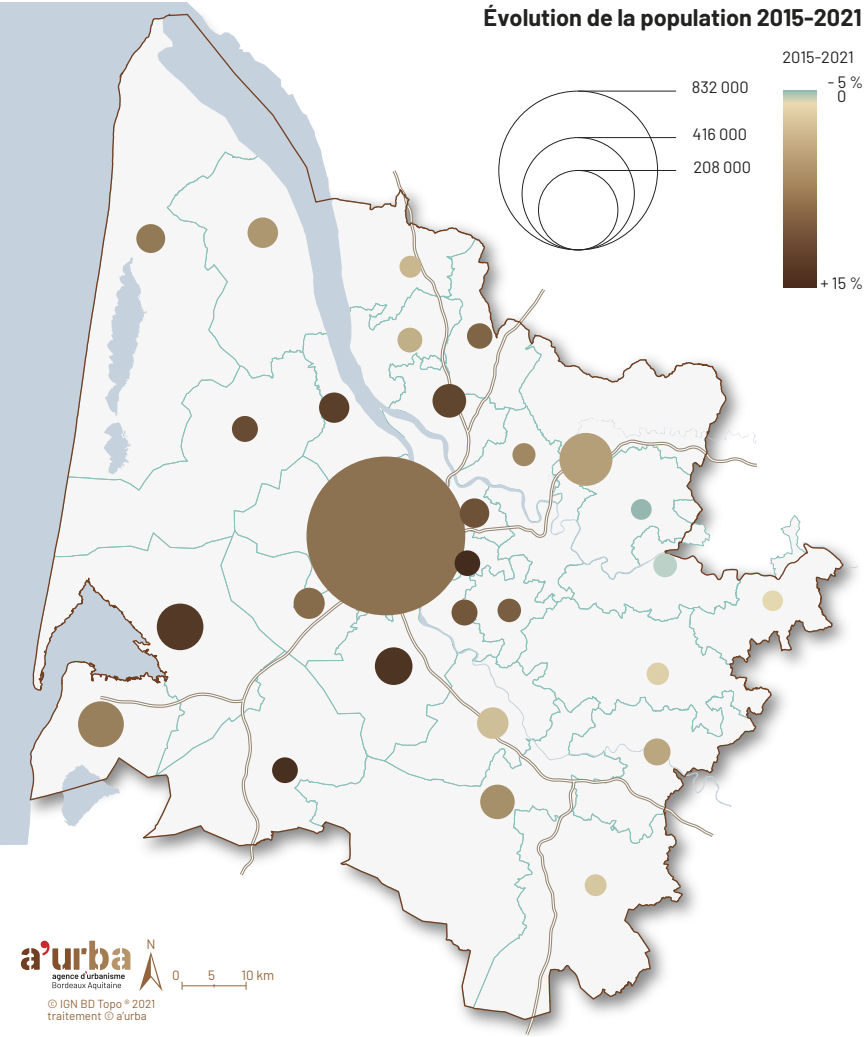
Si, entre 1975 et 2010, la croissance a été plus importante hors Bordeaux Métropole que dans la métropole, elle y est depuis supérieure.

Certaines intercommunalités ont vu leur population croître de + 50 à + 84 % depuis 1999, et cette croissance se concentre dans la couronne métropolitaine et le littoral. De manière générale, ce dynamisme littoral s'observe de la pointe Finistère à la frontière espagnole.

A contrario d'autres EPCI, situés à l'est du département, le long de la vallée de la Dordogne observent des croissances beaucoup plus modérées, voire négatives pour la communauté de communes de Castillon/Pujols. Le Grand-Saint-Émilionnais reste une intercommunalité à part dans la mesure où, du fait de la pression foncière liée aux appellations viticoles prestigieuses situées sur son territoire, ses communes se voient dans la quasi-impossibilité de produire de nouveaux logements, ce qui entraîne une décroissance du nombre d'habitants.

Sources de la double page : INSEE - recensements de la population 1999, 2015 et 2021.

Une croissance inégalement répartie, qui concerne surtout le bassin d'Arcachon et la couronne métropolitaine bordelaise



	Population 2015	Population 2021	Évolution 1999-2021	Évolution 2015-2021
Bordeaux Métropole	773 542	831 534	+ 25%	+ 7%
COBAS	65 500	69 218	+ 28%	+ 6%
COBAN	64 092	71 684	+ 62%	+ 12%
CA du Libournais	90 357	92 605	+ 26%	+ 2%
CC Castillon/Pujols	18 767	18 696	+ 11%	0%
CC Convergence Garonne	32 227	32 740	+ 27%	+ 2%
CC de Blaye	19 926	20 303	+ 11%	+ 2%
CC de l'Estuaire	15 645	15 906	+ 17%	+ 2%
CC de Montesquieu	41 644	46 703	+ 51%	+ 12%
CC Portes Entre-Deux-Mers	20 401	22 229	+ 27%	+ 9%
CC du Bazadais	15 589	15 776	+ 17%	+ 1%
CC du Créonnais	16 712	18 208	+ 52%	+ 9%
CC du Fronsadais	16 795	17 556	+ 26%	+ 5%
CC du Grand Cubzaguais	33 880	37 349	+ 47%	+ 10%
CC Grand-Saint-Émilionnais	14 860	14 173	- 9%	- 5%
CC du Pays Foyen	14 014	14 069	+ 7%	0%
CC Réolais en Sud Gironde	23 487	23 949	+ 18%	+ 2%
CC du Sud Gironde	37 942	39 342	+ 37%	+ 4%
CC du Val de l'Eyre	19 274	21 818	+ 84%	+ 13%
CC Jalle-Eau-Bourde	29 600	32 009	+ 17%	+ 8%
CC Latitude Nord Gironde	19 659	21 372	+ 56%	+ 9%
CC Coteaux Bordelais	18 847	21 629	+ 42%	+ 15%
CC Rives de la Laurence	26 282	28 731	+ 34%	+ 9%
CC Médoc Atlantique	25 624	27 524	+ 43%	+ 7%
CC Médoc Cœur de Presqu'île	29 736	30 687	+ 15%	+ 3%
CC Médoc Estuaire	27 374	30 328	+ 41%	+ 11%
CC Médullienne	20 191	22 252	+ 70%	+ 10%
CC rurales Entre-Deux-Mers	16 511	16 580	+ 16%	0%
Gironde	1 548 478	1 654 970	+ 29%	+ 7%

Sources de la double page : INSEE - recensements de la population 1999, 2015 et 2021.

Un vieillissement plus ou moins prononcé selon les territoires girondins

1 girondin sur **5** a 65 ans ou plus

6 % ont au moins 80 ans, soit **96 000** Girondins

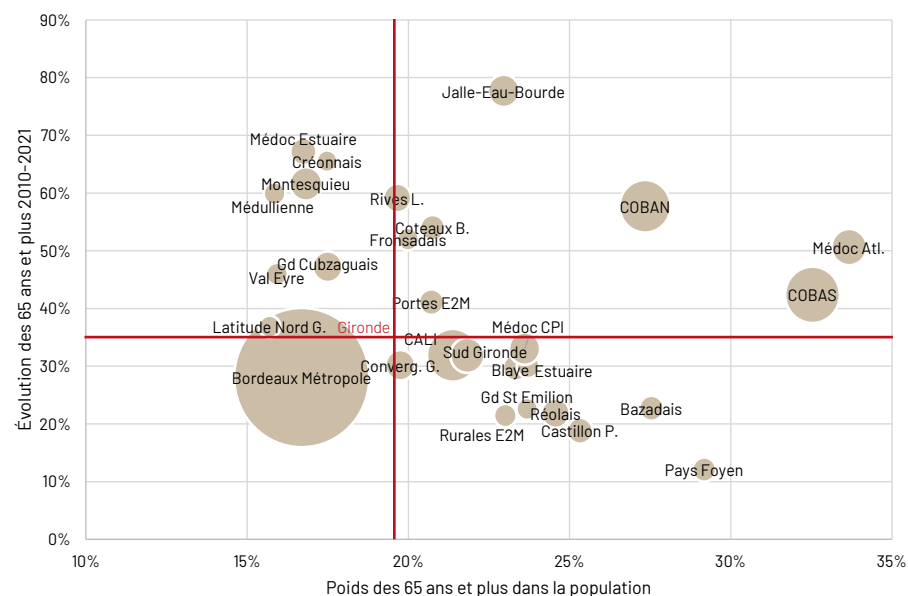
+ 20 % des 80 ans et plus entre 2010 et 2021

+ 35 % des 65-80 ans

650 centenaires en 2021, le double en 2040

Part et évolution des 65 ans et plus

(la taille du cercle est proportionnelle au nombre de 65 ans et plus)



La présence de personnes âgées est inégalement répartie dans les territoires girondins. Certes, elles sont nombreuses dans Bordeaux Métropole (39 000 personnes d'au moins 65 ans, soit 15 % de la population), mais leur poids relatif est nettement plus important dans certains secteurs ruraux et surtout certains secteurs littoraux (COBAS : 33 % de la population ; Méd. Atl. : 34 %).

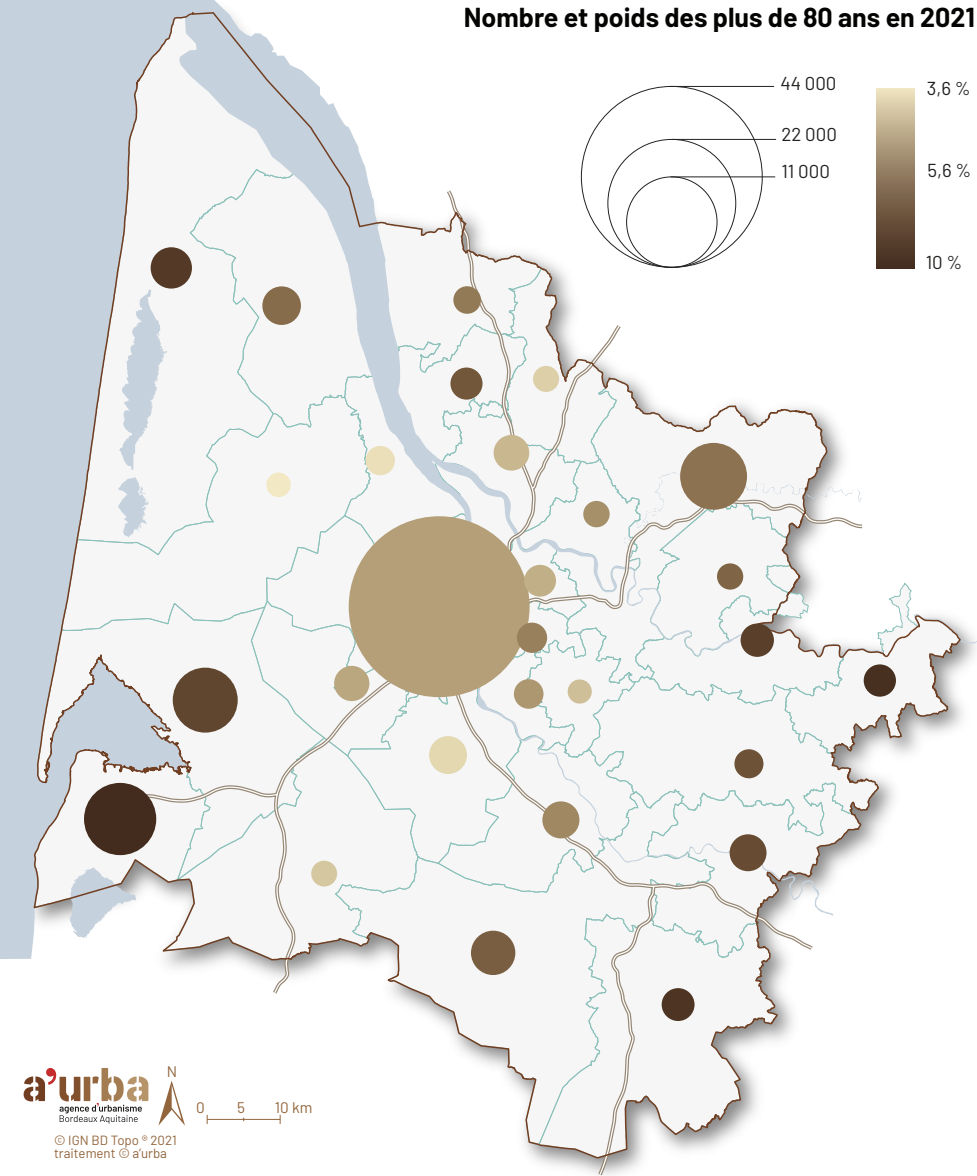
Des projections démographiques¹ estiment que la population des plus de 65 ans pourrait croître de + 23 % d'ici 2040 (pour une croissance totale de + 14 %), de + 50 % pour les 80 ans et plus.

Les territoires s'étant développés par périurbanisation, situés autour de la métropole, caractérisés aujourd'hui par une population assez jeune, présentent un fort potentiel de vieillissement de leurs ménages alors qu'ils sont peu configurés pour faire face à ce phénomène en termes d'organisation urbaine, de mobilités et d'équipements. Le secteur du SYSDAU hors Bordeaux Métropole devrait ainsi voir sa population de 65 ans et plus croître de + 33 % d'ici 2040.

1. cf. Construction de logements et évolutions démographiques (hypothèse retenue : H2) - a'urba et C. Bergouignan - décembre 2023.

Sources de la double page : INSEE - recensements de la population 2010 et 2021.

Les espaces centraux girondins font preuve d'une relative jeunesse



	Population âgée de 65 à 79 ans en 2021	Population âgée de 80 ans et plus en 2021	Population âgée de 65 ans et plus en 2021	Poids des 65 ans et plus dans la population en 2021	Évolution 2010-2021 des 65 ans et plus
Bordeaux Métropole	95 197	43 614	138 811	16,7 %	28 %
COBAS	15 566	6 955	22 521	32,5 %	42 %
COBAN	13 976	5 626	19 601	27,3 %	58 %
CA du Libournais	13 837	5 961	19 798	21,4 %	32 %
CC Castillon/Pujols	3 250	1 485	4 735	25,3 %	19 %
CC Convergence Garonne	4 635	1 832	6 467	19,8 %	30 %
CC de Blaye	3 363	1 374	4 736	23,3 %	30 %
CC de l'Estuaire	2 759	1 013	3 772	23,7 %	30 %
CC de Montesquieu	5 943	1 914	7 857	16,8 %	62 %
CC Portes Entre-Deux-Mers	3 435	1 169	4 605	20,7 %	41 %
CC du Bazadais	2 902	1 442	4 345	27,5 %	23 %
CC du Créonnais	2 405	777	3 183	17,5 %	66 %
CC du Fronsadais	2 581	928	3 509	20,0 %	52 %
CC du Grand Cubzaguais	4 841	1 696	6 536	17,5 %	47 %
CC Grand-Saint-Émilionnais	2 437	920	3 356	23,7 %	23 %
CC du Pays Foyen	2 717	1 388	4 105	29,2 %	12 %
CC Réolais en Sud Gironde	4 067	1 817	5 883	24,6 %	22 %
CC du Sud Gironde	5 967	2 623	8 589	21,8 %	32 %
CC du Val de l'Eyre	2 582	892	3 474	15,9 %	46 %
CC Jalle-Eau-Bourde	5 689	1 659	7 349	23,0 %	78 %
CC Latitude Nord Gironde	2 449	906	3 355	15,7 %	37 %
CC Coteaux Bordelais	3 265	1 223	4 489	20,8 %	54 %
CC Rives de la Laurence	4 297	1 351	5 648	19,7 %	59 %
CC Médoc Atlantique	6 991	2 276	9 267	33,7 %	51 %
CC Médoc Cœur de Presqu'île	5 260	1 984	7 243	23,6 %	33 %
CC Médoc Estuaire	3 932	1 147	5 079	16,7 %	67 %
CC Médullienne	2 729	798	3 527	15,9 %	60 %
CC rurales Entre-Deux-Mers	2 690	1 125	3 815	23,0 %	21 %
Gironde	229 762	95 894	325 656	19,7 %	35 %

Sources de la double page : INSEE - recensements de la population 2010 et 2021.

Des profils socio-professionnels qui évoluent

+ 47 % de cadres entre 2010 et 2021, contre + 21 % en France, soit :

+ 50 000 cadres et professions intellectuelles supérieures

+ 10 000 ouvriers et employés durant la même période

45 % de la population active est de catégorie employés ou ouvriers

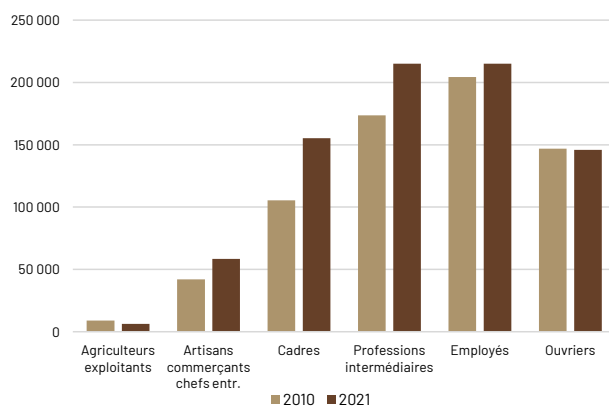
10 EPCI dans lesquels les professions intermédiaires forment la catégorie la plus nombreuse

La population française se tertiarise, et la population girondine y contribue nettement avec un taux de croissance des actifs-cadres beaucoup plus important que celui des autres actifs.

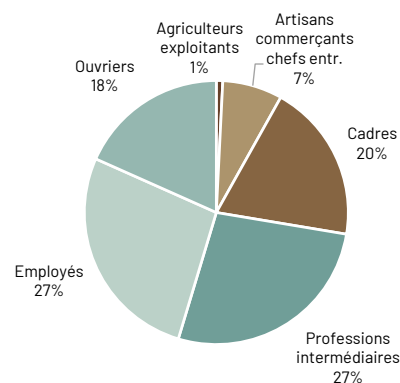
Les artisans, commerçants et chefs d'entreprise, tout comme les professions intermédiaires sont également en très forte croissance, contrairement aux employés, qui ne progressent que de + 5 %, aux ouvriers, qui baissent de 1 % et aux agriculteurs exploitants qui régressent de 30 %.

Ouvriers et employés progressent cependant dans certains territoires : COBAS, Montesquieu, Grand Cubzaguais, Latitude Nord Gironde, Rives de la Laurence, Castillon/Pujols et Communes rurales de l'Entre-Deux-Mers.

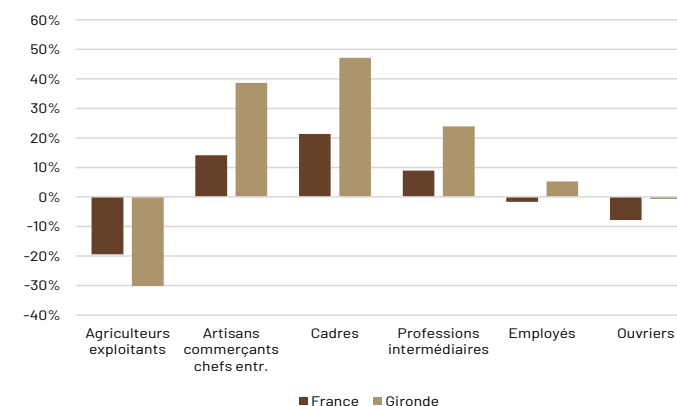
Évolution 2010-2021 des Girondins selon leur catégorie socio-professionnelle



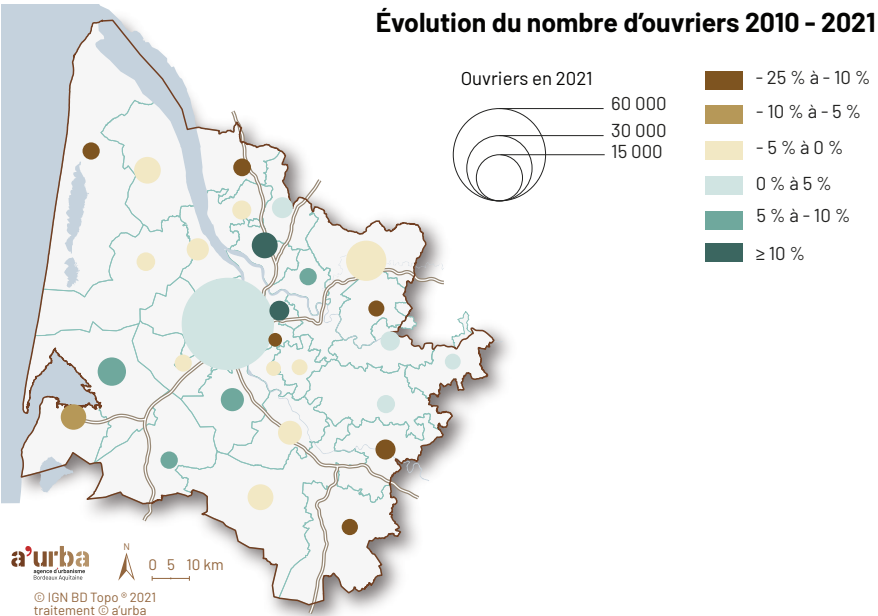
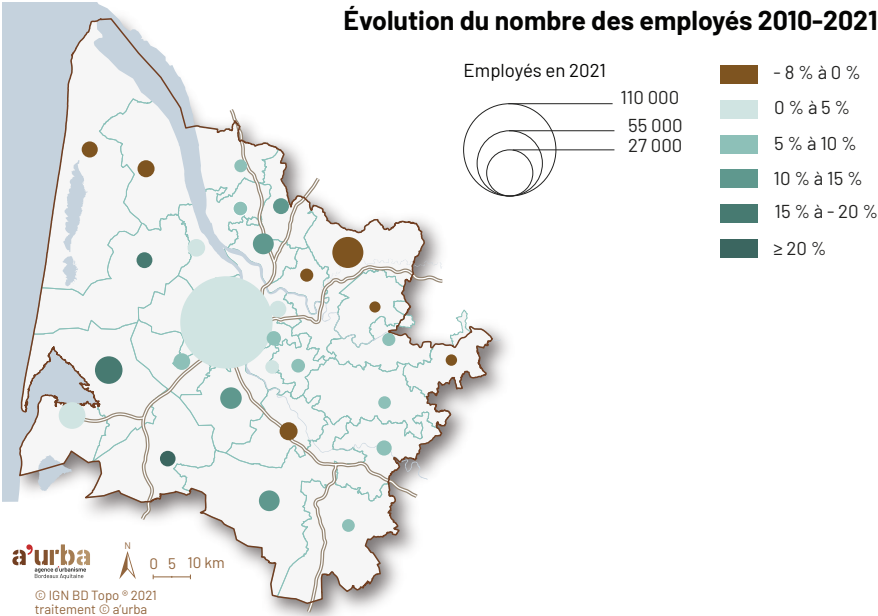
Répartition des Girondins selon leur catégorie socio-professionnelle en 2021



Évolution comparée des différentes catégories socio-professionnelles entre 2010 et 2021



Des modifications sociologiques dans les territoires



	Évolution 2010-2021 de la population active					
	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Bordeaux Métropole	-33 %	45 %	49 %	23 %	5 %	1 %
COBAS	-21 %	22 %	47 %	19 %	1 %	-5 %
COBAN	-37 %	63 %	57 %	41 %	19 %	9 %
CA du Libournais	-31 %	24 %	32 %	17 %	-3 %	-4 %
CC Castillon/Pujols	-35 %	24 %	13 %	5 %	7 %	4 %
CC Convergence Garonne	-23 %	35 %	50 %	19 %	-4 %	-1 %
CC de Blaye	-34 %	16 %	31 %	5 %	8 %	-4 %
CC de l'Estuaire	-24 %	12 %	-20 %	10 %	5 %	-12 %
CC de Montesquieu	-23 %	49 %	65 %	42 %	13 %	7 %
CC Portes Entre-Deux-Mers	-45 %	32 %	66 %	24 %	3 %	-2 %
CC du Bazadais	-36 %	27 %	24 %	18 %	7 %	-12 %
CC du Créonnais	-22 %	12 %	57 %	31 %	7 %	-5 %
CC du Fronsadais	-53 %	15 %	49 %	21 %	-8 %	5 %
CC du Grand Cubzaguais	-13 %	60 %	72 %	39 %	14 %	12 %
CC Grand-Saint-Émilionnais	-30 %	28 %	-7 %	6 %	-7 %	-24 %
CC du Pays Foyen	-29 %	6 %	22 %	-9 %	-2 %	3 %
CC Réolais en Sud Gironde	-39 %	31 %	15 %	28 %	5 %	-12 %
CC du Sud Gironde	-33 %	35 %	21 %	8 %	10 %	-1 %
CC du Val de l'Eyre	-20 %	44 %	81 %	62 %	23 %	7 %
CC Jalle-Eau-Bourde	27 %	18 %	22 %	5 %	7 %	0 %
CC Latitude Nord Gironde	-12 %	68 %	45 %	41 %	15 %	2 %
CC Coteaux Bordelais	-88 %	48 %	65 %	23 %	6 %	-10 %
CC Rives de la Laurence	-68 %	41 %	17 %	29 %	3 %	15 %
CC Médoc Atlantique	-23 %	17 %	59 %	36 %	-1 %	-13 %
CC Médoc Cœur de Presqu'île	-8 %	36 %	3 %	19 %	-1 %	-5 %
CC Médoc Estuaire	-40 %	23 %	62 %	32 %	4 %	0 %
CC Médullienne	21 %	76 %	75 %	43 %	17 %	-4 %
CC rurales Entre-Deux-Mers	-36 %	24 %	0 %	52 %	8 %	3 %
Gironde	-30 %	39 %	47 %	24 %	5 %	-1 %

Sources de la double page : INSEE - recensements de la population 2010 et 2021.

Une forte croissance des personnes seules et des ménages monoparentaux

+ 20 % du nombre de ménages entre 2010 et 2021, mais
+ 34 % des ménages d'une seule personne et **+ 33 %** des familles monoparentales

28 % des familles n'ont qu'un seul adulte, parmi eux **25 %** sont des hommes

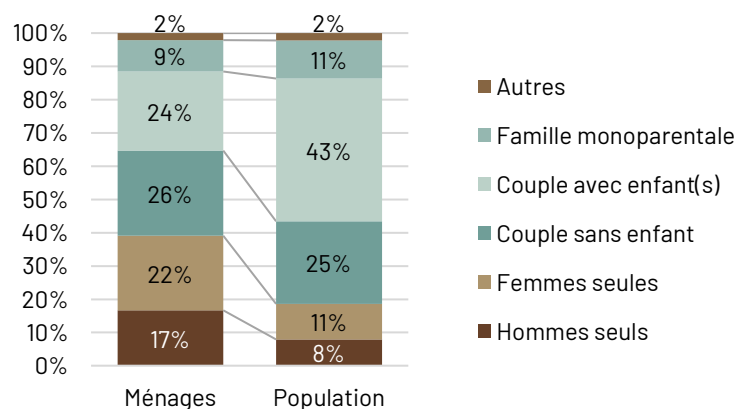
12 % des couples avec enfant(s) vivent avec au moins un enfant né d'un autre parent

305 000 personnes seules

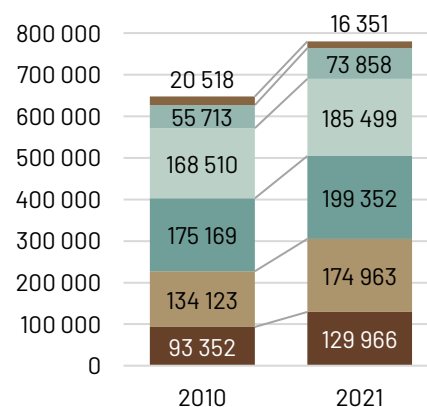
Un tiers des ménages est constitué d'une famille avec des enfants vivant à son domicile. Mais seulement deux tiers d'entre elles présentent le modèle de famille nucléaire : un couple de parents avec son ou ses propres enfants. Les familles recomposées, qui abritent au moins un enfant issu d'un autre parent représentent 9 % des familles.

Les familles monoparentales sont en forte croissance. Elles sont plus particulièrement présentes dans le Créonnais, le Libournais, le Pays Foyen et le Médoc Cœur de Presqu'Île, alors qu'elles sont moins représentées dans la Médullienne. Ce sont des ménages plus fréquemment que les autres en situation de pauvreté (cf. page 38) et en difficulté d'accès à un logement adapté à leur situation.

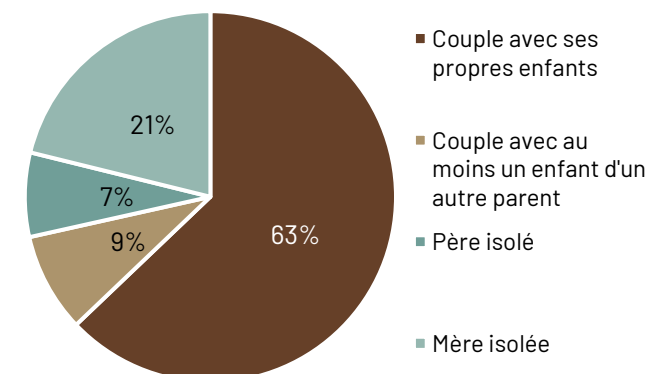
Répartition des ménages et des habitants en fonction de la composition du ménage en 2021



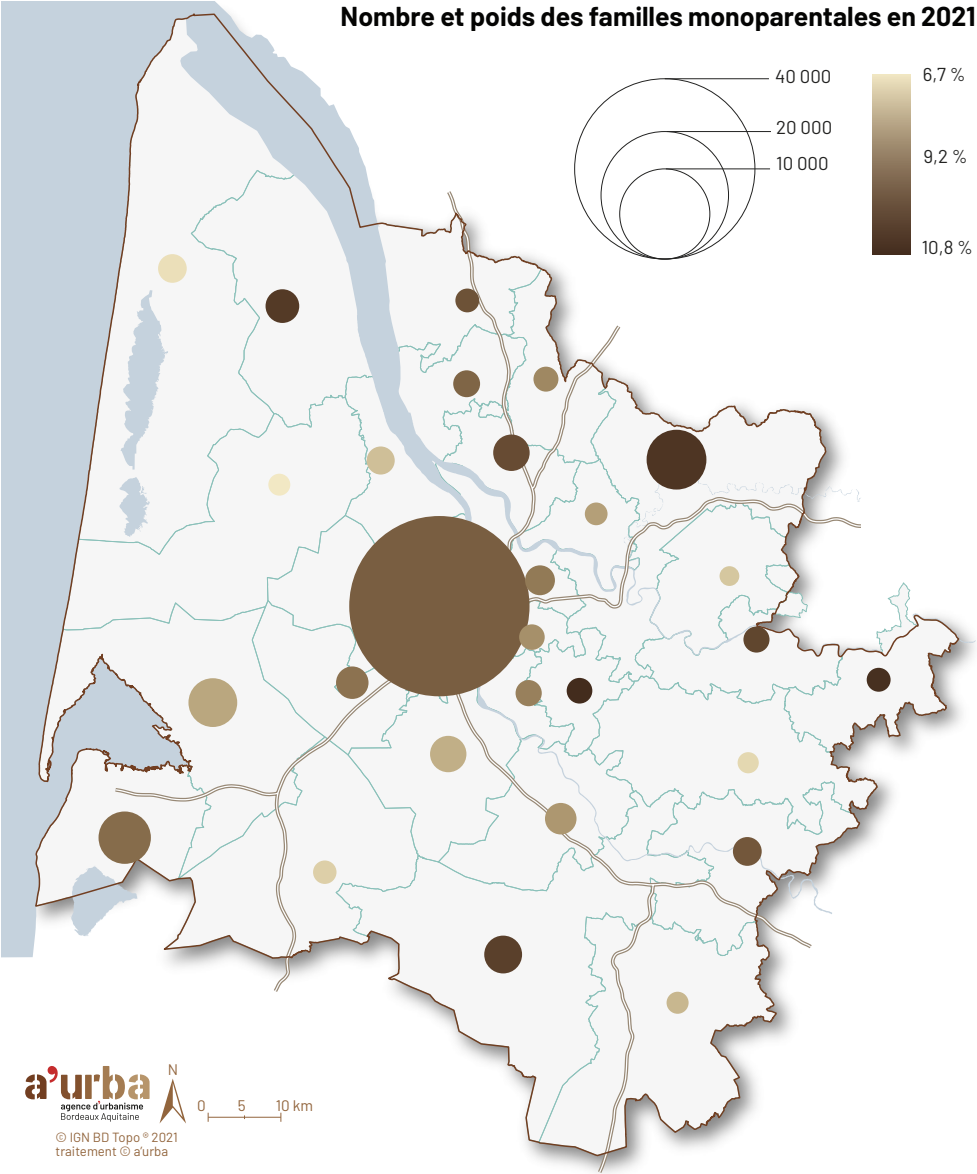
Évolution 2010-2021 des ménages selon leur composition



Modes de cohabitation des ménages vivant avec des enfants en 2021



Les familles monoparentales présentes dans de nombreux territoires girondins



	Répartition des ménages selon leur composition (2021)				
	Personnes seules	Couples sans enfant	Couple avec enfant(s)	Familles mono-parentales	Autres ménages
Bordeaux Métropole	45,7 %	21,3 %	20,4 %	9,7 %	2,9 %
COBAS	40,5 %	31,7 %	17,0 %	9,6 %	1,1 %
COBAN	33,0 %	32,9 %	24,4 %	8,6 %	1,1 %
CA du Libournais	35,1 %	27,1 %	25,8 %	10,7 %	1,4 %
CC Castillon/Pujols	34,2 %	30,4 %	23,8 %	9,9 %	1,8 %
CC Convergence Garonne	30,2 %	29,1 %	30,6 %	8,8 %	1,3 %
CC de Blaye	34,9 %	30,0 %	24,1 %	9,6 %	1,4 %
CC de l'Estuaire	33,3 %	30,7 %	25,2 %	9,8 %	1,0 %
CC de Montesquieu	23,7 %	29,8 %	37,0 %	8,5 %	0,9 %
CC Portes Entre-Deux-Mers	26,2 %	30,9 %	32,2 %	9,2 %	1,5 %
CC du Bazadais	35,3 %	32,7 %	22,7 %	8,2 %	1,0 %
CC du Créonnais	25,7 %	29,1 %	33,3 %	10,8 %	1,1 %
CC du Fronsadais	25,2 %	32,8 %	32,4 %	8,8 %	0,8 %
CC du Grand Cubzaguais	29,6 %	27,5 %	31,9 %	9,9 %	1,1 %
CC Grand-Saint-Émilionnais	30,1 %	34,2 %	26,9 %	7,7 %	1,2 %
CC du Pays Foyen	36,9 %	30,4 %	20,4 %	10,7 %	1,5 %
CC Réolais en Sud Gironde	33,4 %	30,7 %	24,7 %	9,7 %	1,6 %
CC du Sud Gironde	34,2 %	29,2 %	25,8 %	10,0 %	0,9 %
CC du Val de l'Eyre	25,3 %	29,0 %	37,0 %	7,7 %	1,1 %
CC Jalle-Eau-Bourde	29,0 %	31,3 %	29,4 %	9,4 %	0,9 %
CC Latitude Nord Gironde	24,8 %	27,6 %	36,6 %	9,1 %	1,9 %
CC Coteaux Bordelais	25,9 %	30,5 %	33,6 %	9,0 %	1,0 %
CC Rives de la Laurence	24,8 %	31,0 %	33,9 %	9,3 %	1,0 %
CC Médoc Atlantique	37,8 %	35,5 %	17,9 %	7,4 %	1,4 %
CC Médoc Cœur de Presqu'île	33,5 %	30,1 %	25,2 %	10,2 %	1,1 %
CC Médoc Estuaire	22,8 %	31,0 %	37,6 %	8,0 %	0,6 %
CC Médullienne	23,1 %	29,1 %	39,4 %	6,7 %	1,6 %
CC rurales Entre-Deux-Mers	30,0 %	33,3 %	27,6 %	7,6 %	1,5 %
Gironde	39,1 %	25,6 %	23,8 %	9,5 %	2,1 %

Sources de la double page : INSEE - recensements de la population 2010 et 2021.

Une taille des ménages réduite

2,1 personnes par ménage girondin, **2,15** en France métropolitaine

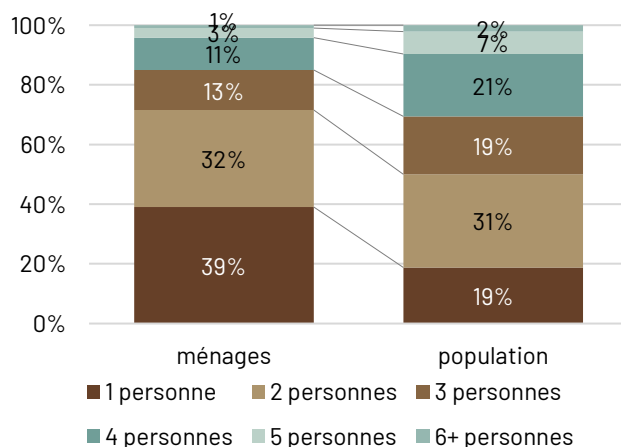
2,51 dans la communauté de communes Latitude Nord Gironde, contre

1,93 dans la COBAS

2,28 personnes par ménage propriétaire, **2,18** personnes par logement social, **1,76** personne dans les logements locatifs privés

15 % des ménages sont composés d'au moins quatre personnes et qui ne représentent **30 %** de la population

Répartition des ménages et des habitants en fonction du nombre de personnes du ménage



La taille des ménages se réduit depuis des décennies en France et dans le monde, sous l'effet de la réduction de la mortalité (et donc l'augmentation du vieillissement et de personnes âgées vivant seules) et de la baisse de la natalité. Le fait que les séparations et divorces soient également plus fréquents qu'auparavant contribue aussi à réduire la taille des ménages.

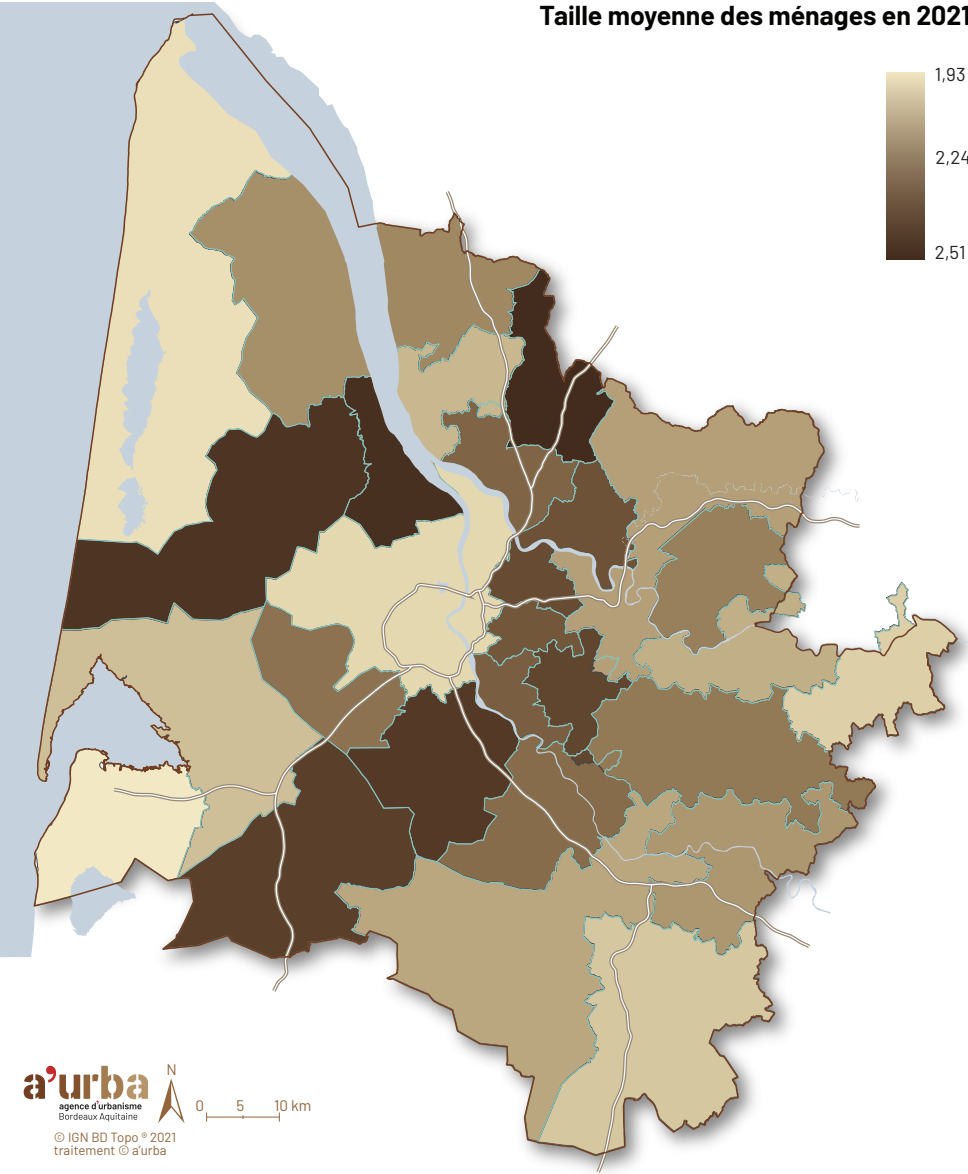
Dans les territoires où les personnes âgées sont nombreuses, la taille des ménages est réduite, comme dans la COBAS ou Médoc Atlantique. Dans Bordeaux Métropole, c'est l'importance du nombre d'étudiants et de jeunes adultes qui contribue à une taille moyenne des ménages réduite.

A contrario, les territoires au développement récent, qui sont attractifs pour les familles, présentent des ménages plus grands que les autres. Cependant, leur taille moyenne excède rarement 2,5 personnes par résidence principale.

Les caractéristiques du parc de résidences principales jouent sur la taille des ménages, du fait de sa configuration (typologie, nombre de pièces, statut, positionnement dans la trajectoire résidentielle des ménages) : de manière générale, les ménages propriétaires ou locataires du parc locatif social sont de plus grande taille que les ménages du parc locatif privé.

Sources de la double page : INSEE - recensements de la population 2010 et 2021.

De très petits ménages dans Bordeaux Métropole et sur le littoral



	Taille moyenne des ménages 2010	Taille moyenne des ménages 2021	Taille moyenne des ménages selon le statut d'occupation		
			Propriétaires occupants	Locataires parc privé	Locataires HLM
Bordeaux Métropole	2,05	1,98	2,21	1,62	2,20
COBAS	2,11	1,93	1,97	1,82	1,99
COBAN	2,28	2,13	2,21	1,92	2,00
CA du Libournais	2,29	2,19	2,31	1,92	2,19
CC Castillon/Pujols	2,29	2,17	2,23	2,04	2,11
CC Convergence Garonne	2,38	2,29	2,38	2,06	2,26
CC de Blaye	2,32	2,16	2,25	1,97	2,02
CC de l'Estuaire	2,29	2,21	2,22	2,19	2,30
CC de Montesquieu	2,57	2,46	2,57	2,16	2,20
CC Portes Entre-Deux-Mers	2,45	2,36	2,45	2,12	1,98
CC du Bazadais	2,25	2,10	2,20	1,89	1,97
CC du Créonnais	2,52	2,41	2,51	2,06	2,29
CC du Fronsadais	2,54	2,40	2,48	2,14	2,03
CC du Grand Cubzaguais	2,42	2,35	2,48	2,08	2,18
CC Grand-Saint-Émilionnais	2,41	2,24	2,28	2,14	2,04
CC du Pays Foyen	2,15	2,08	2,10	2,04	2,14
CC Réolais en Sud Gironde	2,29	2,20	2,27	2,07	2,10
CC du Sud Gironde	2,29	2,18	2,33	1,91	2,02
CC du Val de l'Eyre	2,55	2,45	2,55	2,14	2,08
CC Jalle-Eau-Bourde	2,52	2,27	2,41	1,82	2,10
CC Latitude Nord Gironde	2,54	2,51	2,61	2,28	1,99
CC Coteaux Bordelais	2,51	2,39	2,49	2,05	2,23
CC Rives de la Laurence	2,54	2,41	2,49	2,16	2,33
CC Médoc Atlantique	2,10	1,97	2,00	1,88	2,00
CC Médoc Cœur de Presqu'île	2,31	2,20	2,23	2,15	2,14
CC Médoc Estuaire	2,57	2,49	2,56	2,21	2,41
CC Médullienne	2,55	2,48	2,56	2,23	2,37
CC rurales Entre-Deux-Mers	2,40	2,25	2,31	2,12	1,92
Gironde	2,19	2,10	2,28	1,76	2,18

Sources de la double page : INSEE - recensements de la population 2010 et 2021.

Une croissance liée aux migrations résidentielles plus qu'aux dynamiques naturelles

17 000 naissances en moyenne par an entre 2015 et 2021

13 500 décès en moyenne par an entre 2015 et 2021

soit un accroissement naturel de **3 500** personnes par an

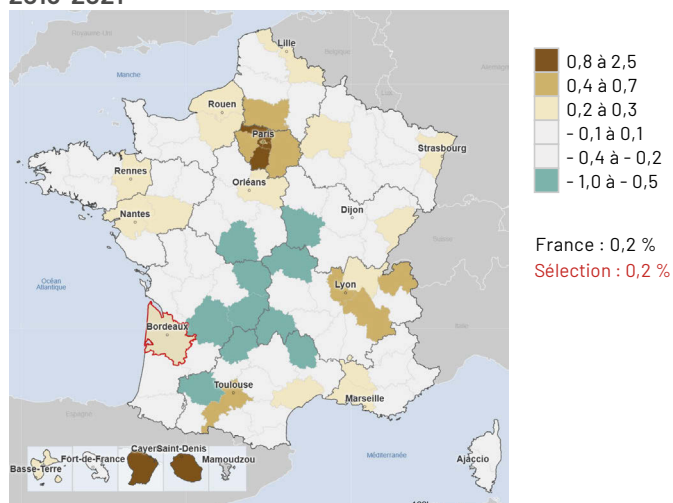
14 200 habitants supplémentaires grâce aux seules migrations résidentielles

55 % des naissances sont domiciliées dans Bordeaux Métropole

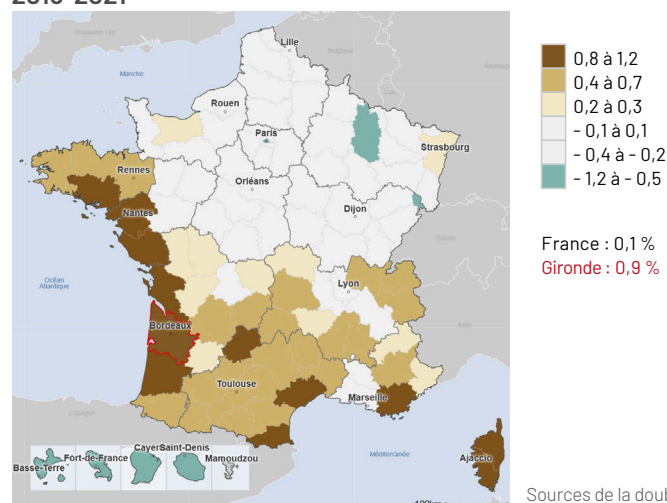
13 intercommunalités ont un solde naturel négatif (plus de décès que de naissances)

Si le nombre de naissances domiciliées en Gironde est à peu près stable depuis 2010, celui des décès augmente progressivement avec le vieillissement de la population. De ce fait, le solde naturel se réduit. Il est déjà négatif dans de nombreux départements français, mais également dans treize intercommunalités girondines. La croissance démographique de ces territoires, si elle existe, ne tient qu'à un solde migratoire positif.

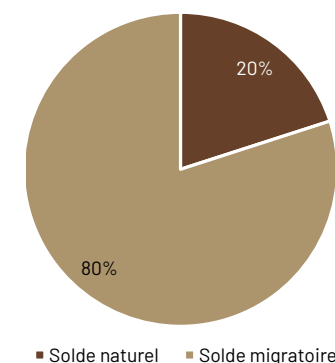
Taux de variation annuelle liée au solde naturel
2015-2021



Taux de variation annuelle liée au solde migratoire
2015-2021

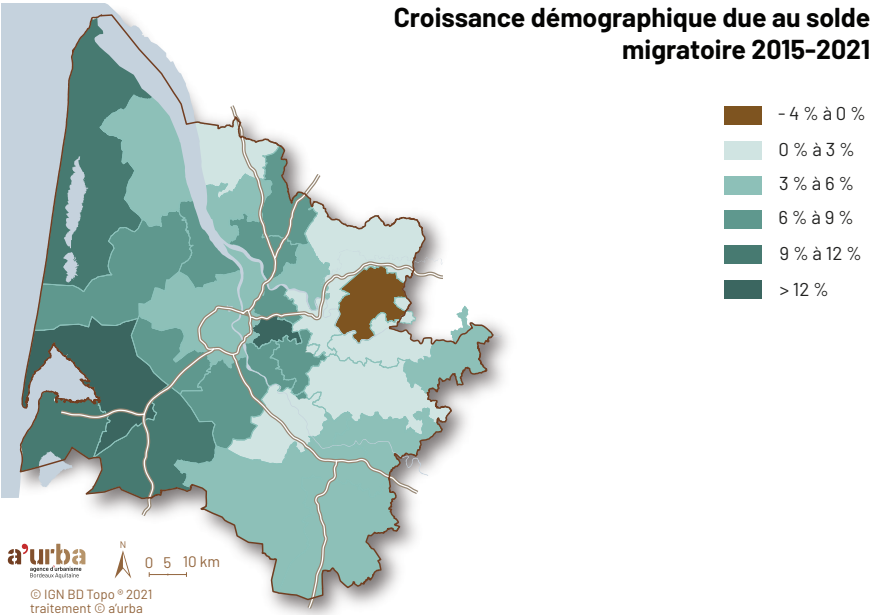
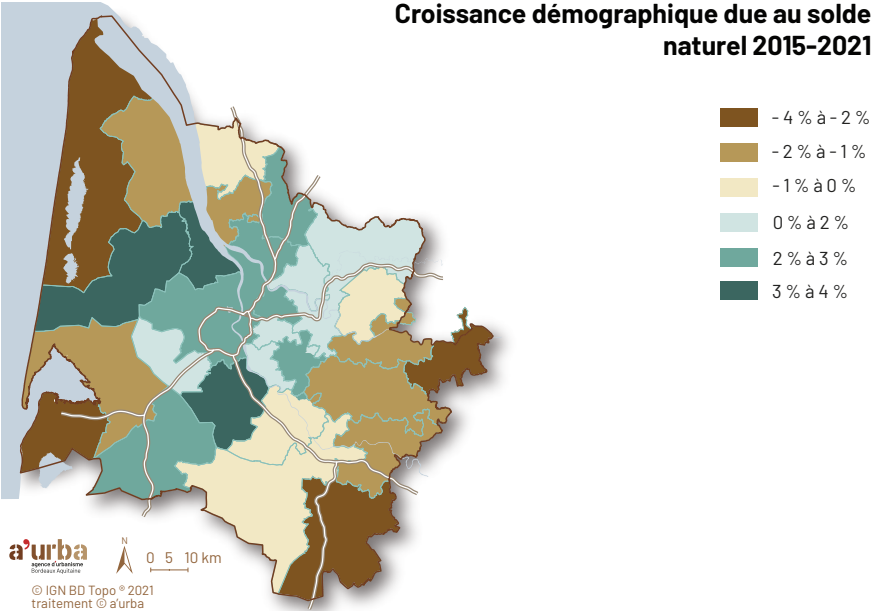


80 % de la croissance démographique de la Gironde provient du solde migratoire



Sources de la double page : INSEE - recensements de la population 2015 et 2021 et état-civil.

De nombreux EPCI présentent un solde migratoire négatif
(nombre de décès supérieur à celui des naissances)



	Solde naturel 2015-2021	Solde migratoire 2015-2021
Bordeaux Métropole	21 494	36 498
COBAS	-2 489	6 207
COBAN	-1 043	8 635
CA du Libournais	658	1 590
CC Castillon/Pujols	-333	262
CC Convergence Garonne	79	434
CC de Blaye	-246	623
CC de l'Estuaire	-83	344
CC de Montesquieu	1 344	3 715
CC Portes Entre-Deux-Mers	189	1 639
CC du Bazadais	-494	681
CC du Créonnais	418	1 078
CC du Fronsadais	254	507
CC du Grand Cubzaguais	732	2 737
CC Grand-Saint-Émilionnais	-126	-561
CC du Pays Foyen	-562	617
CC Réolais en Sud Gironde	-428	890
CC du Sud Gironde	-120	1 520
CC du Val de l'Eyre	471	2 073
CC Jalle-Eau-Bourde	192	2 217
CC Latitude Nord Gironde	427	1 286
CC Coteaux Bordelais	276	2 506
CC Rives de la Laurence	745	1 704
CC Médoc Atlantique	-1 147	3 047
CC Médoc Cœur de Presqu'île	-386	1 337
CC Médoc Estuaire	1 009	1 945
CC Médullienne	710	1 351
CC rurales Entre-Deux-Mers	-209	278
Gironde	21 332	85 160

Sources de la double page : INSEE - recensements de la population 2015 et 2021 et état-civil.



CHAPITRE II – MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES

Le dynamisme démographique girondin est étroitement lié aux mobilités résidentielles. En effet, la Gironde fait partie des départements les plus attractifs de France, avec un accroissement migratoire net de 16 500 personnes, dont la moitié est constitué d'échanges avec l'Île-de-France.

En outre, les mobilités résidentielles entre les différents territoires girondins sont nombreuses et marquées essentiellement par un mouvement centre-périphérie, de l'agglomération bordelaise vers les autres territoires girondins.

Une mobilité résidentielle est un changement de logement. La diversité du parc de logements est donc centrale dans les choix résidentiels et un enjeu à prendre en compte dans les politiques publiques.

Des échanges avec les territoires non girondins placés sous le signe d'une forte attractivité

55 000 personnes venues habiter en Gironde depuis un autre département français

38 500 Girondins qui ont quitté la Gironde pour un autre département français

1/4 des entrants viennent de Nouvelle-Aquitaine

1/4 des entrants viennent d'Île-de-France

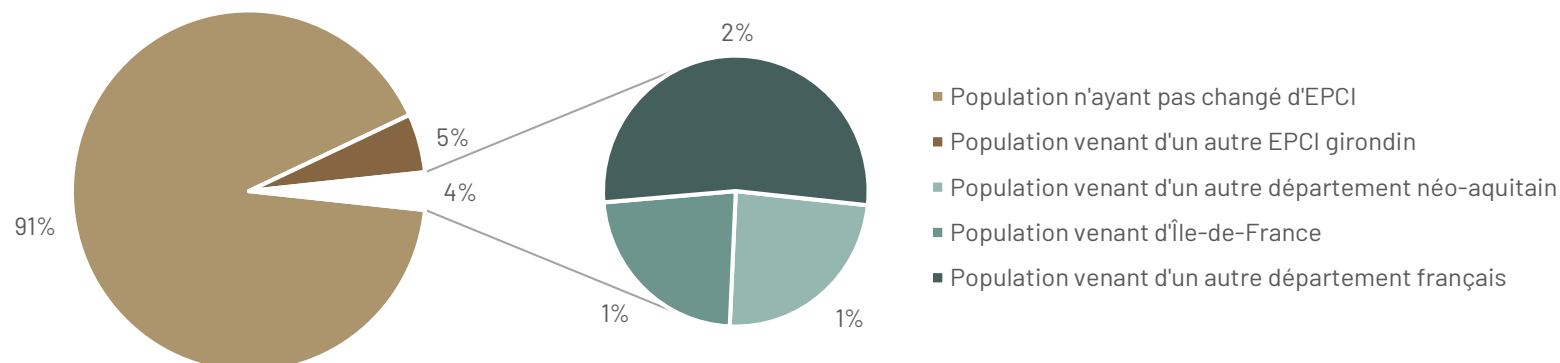
+ 16 500 solde des entrées et sorties de Gironde,
dont **+ 7 520** avec l'Île-de-France

Avec un accroissement migratoire net de 16 500 personnes (55 000 entrants en Gironde contre 38 500 sortants), la Gironde fait partie des départements les plus attractifs de France. La réflexion sur les besoins en logements et en équipements doit prendre en compte cette réalité.

Les flux les plus importants se réalisent avec les départements limitrophes et/ou néo-aquitains (Dordogne, Landes, Charente-Maritime, Pyrénées-Atlantiques) ainsi qu'avec la Haute-Garonne. Les départements franciliens sont à l'origine de 23 % des entrées et de 13 % des départs.

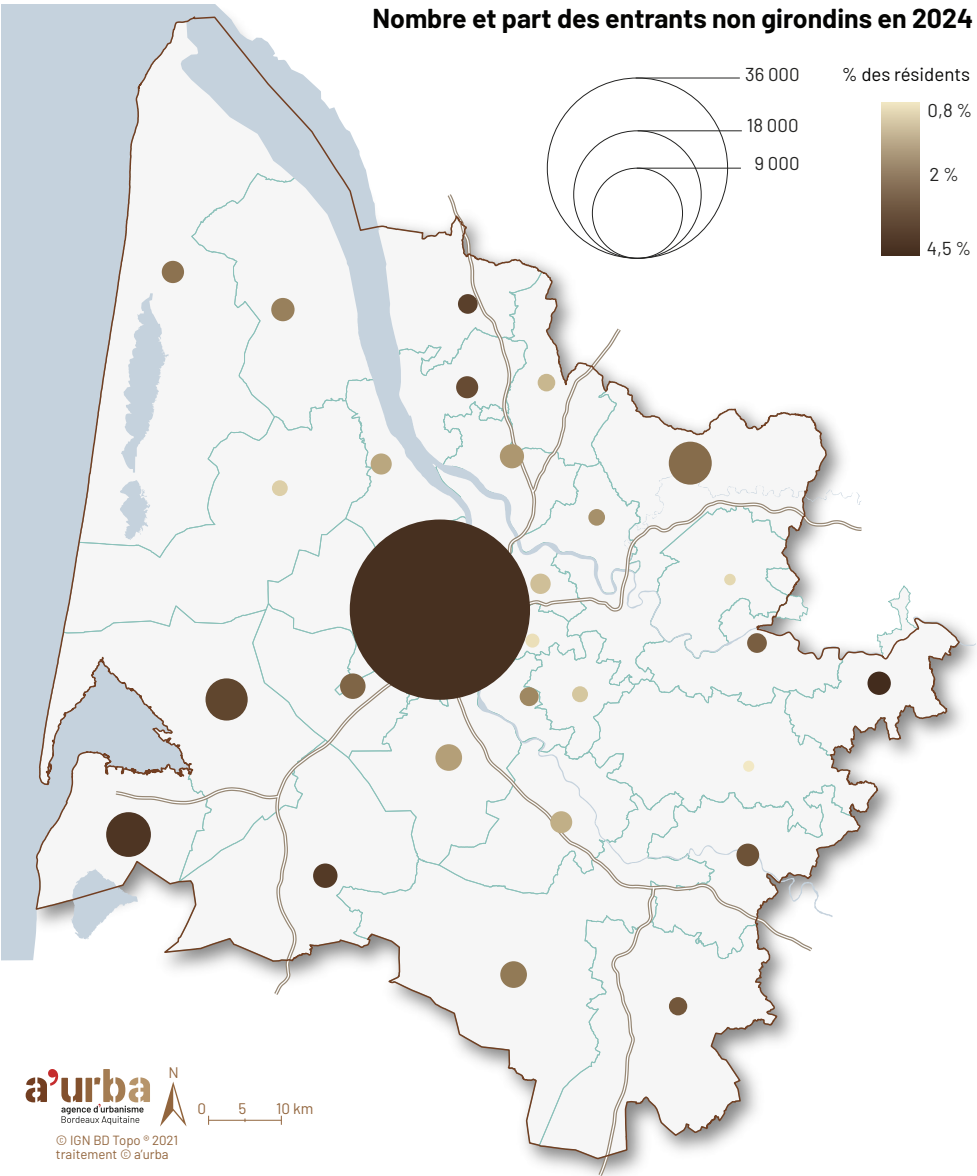
8 500 Franciliens sont venus habiter dans Bordeaux Métropole, mais 4 400 habitants de la métropole sont partis en Île-de-France. Toutefois, la part des Franciliens parmi les entrants non girondins, qui est de 22 % dans Bordeaux Métropole, dépasse 30 % dans certaines communautés de communes : Jalle-Eau-Bourde, Coteaux Bordelais, Médoc Atlantique, ou Val de l'Eyre, où elle atteint 48 %.

Lieu de résidence précédent (un an auparavant) des Girondins



Sources de la double page : INSEE - recensement de la population 2021.

Des intercommunalités attractives pour les non-girondins



	Déménagements hors Gironde (sortants)	Emménagements depuis un autre département (entrants)	Provenance des néo-girondins		
			% entrants en provenance de Nouvelle-Aquitaine	% entrants venant d'Île-de-France	% entrants venant du reste de la France
Bordeaux Métropole	24 672	37 011	23 %	22 %	54 %
COBAS	393	2 280	24 %	28 %	48 %
COBAN	292	2 027	19 %	30 %	51 %
CA du Libournais	1 661	2 104	27 %	21 %	52 %
CC Castillon/Pujols	223	444	28 %	29 %	43 %
CC Convergence Garonne	480	548	26 %	29 %	44 %
CC de Blaye	316	556	33 %	21 %	46 %
CC de l'Estuaire	312	442	44 %	13 %	43 %
CC de Montesquieu	2 053	809	23 %	25 %	52 %
CC Portes Entre-Deux-Mers	418	411	14 %	21 %	65 %
CC du Bazadais	293	382	36 %	5 %	58 %
CC du Créonnais	391	290	22 %	16 %	62 %
CC du Fronsadais	258	316	27 %	28 %	44 %
CC du Grand Cubzaguais	473	668	33 %	22 %	46 %
CC Grand-Saint-Émilionnais	303	151	49 %	3 %	48 %
CC du Pays Foyen	1 024	705	51 %	9 %	40 %
CC Réolais en Sud Gironde	110	587	42 %	9 %	49 %
CC du Sud Gironde	690	811	25 %	21 %	54 %
CC du Val de l'Eyre	505	679	22 %	48 %	30 %
CC Jalle-Eau-Bourde	311	741	22 %	34 %	45 %
CC Latitude Nord Gironde	494	353	44 %	1 %	54 %
CC Coteaux Bordelais	462	224	17 %	35 %	48 %
CC Rives de la Laurence	283	472	29 %	24 %	47 %
CC Médoc Atlantique	314	566	16 %	37 %	47 %
CC Médoc Cœur de Presqu'île	562	620	6 %	23 %	72 %
CC Médoc Estuaire	587	506	18 %	17 %	65 %
CC Médullienne	260	285	16 %	25 %	59 %
CC rurales Entre-Deux-Mers	425	142	33 %	0 %	67 %
Gironde	38 564	55 127	24 %	23 %	53 %

Sources de la double page : INSEE - recensement de la population 2021.

Les migrations résidentielles au sein de la Gironde dominées par un mouvement centrifuge

86 700 Girondins ont changé de commune en 2020, soit 5 % de la population

42 000 personnes ont déménagé entre deux EPCI girondins

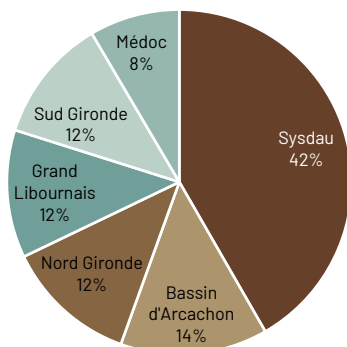
14 900 personnes ont quitté Bordeaux Métropole pour un autre territoire girondin, dont 6 200 vers le territoire du SYSDAU

10 000 Girondins sont venus habiter Bordeaux Métropole, essentiellement aussi en provenance du reste du SYSDAU

660 : solde des échanges résidentiels entre la Cali et le reste du territoire girondin

560 : solde des échanges résidentiels entre le Grand Cubzaguais et le reste du territoire girondin

Où vont les personnes quittant Bordeaux Métropole pour un autre territoire girondin ?

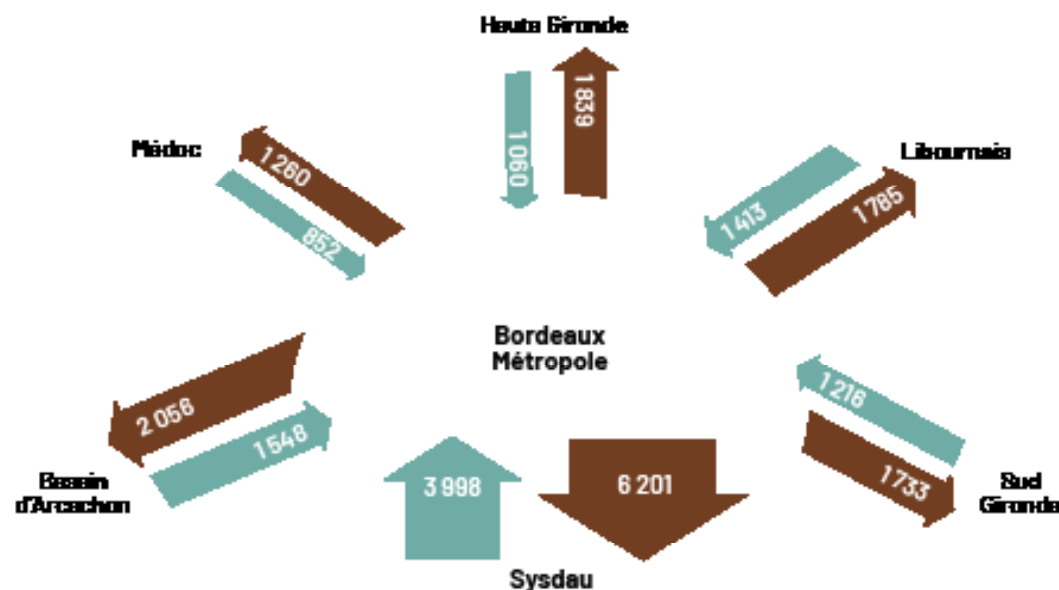


Les échanges résidentiels entre territoires girondins sont nombreux. 42 000 personnes ont changé d'EPCI de résidence à l'occasion d'un déménagement, soit 5 % de la population. Un déménagement sur deux a concerné Bordeaux Métropole, que ce soit en entrée ou en sortie.

Le nombre de départs de la métropole est important, avec un solde migratoire négatif avec les autres départements girondins. Mais ce sont ces mouvements qui permettent, par libération de logements, l'arrivée de nouvelles populations girondines comme extra-girondines (cf. page suivante).

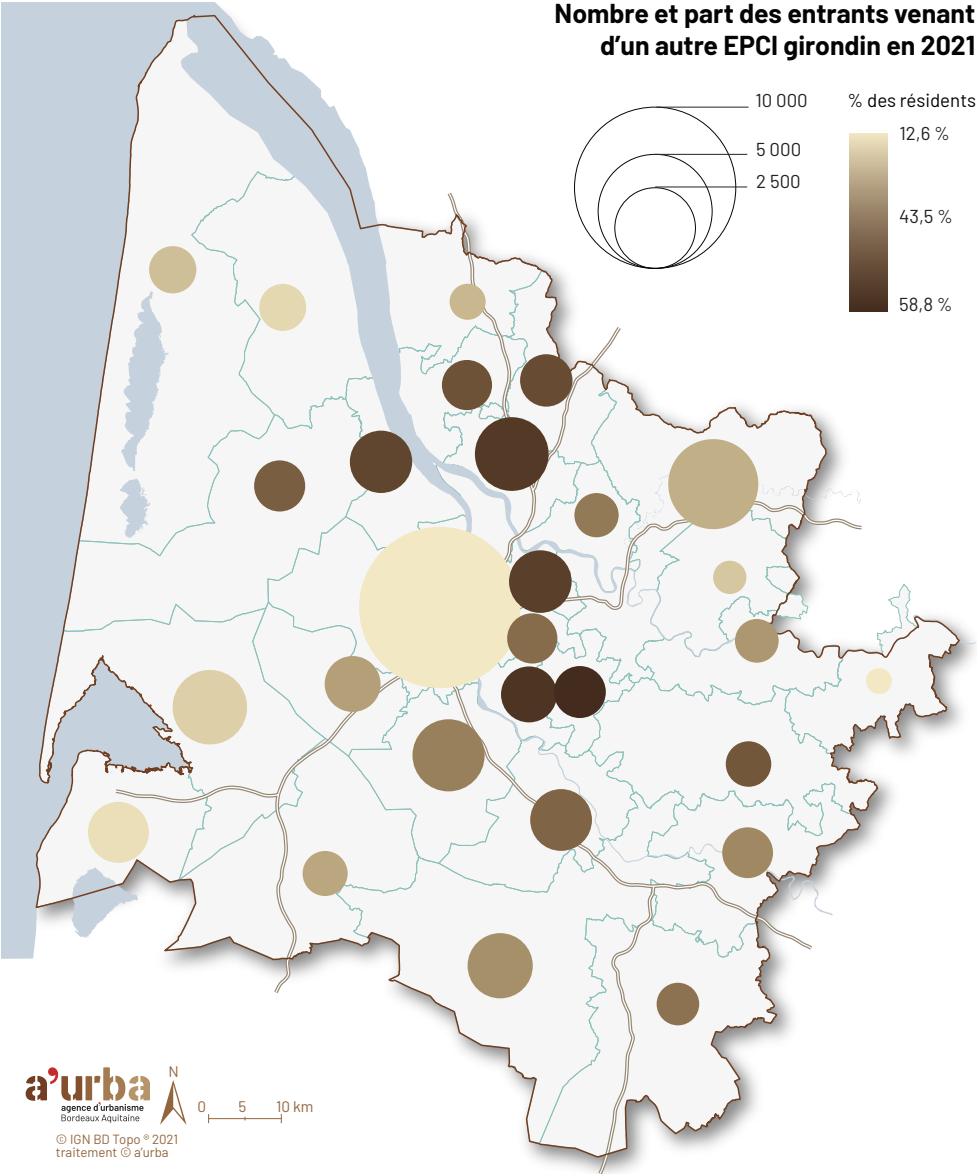
Le Créonnais, le Grand-Cubzaguais, les Portes-Entre-deux-Mers, les Rives de la Laurence, Médoc Estuaire et Latitude Nord Gironde sont les EPCI qui, si on se réfère à leur poids de population, attirent le plus de Girondins d'une autre intercommunalité.

Migrations résidentielles entre les grands territoires girondins



Sources de la double page : INSEE - recensement de la population 2021.

Des intercommunalités attractives pour les girondins en périphérie de Bordeaux Métropole



	Personnes ayant déménagé entre territoires girondins			
	Sorties vers un autre EPCI girondin	Arrivées depuis un autre EPCI girondin	Solde migratoire avec les autres EPCI girondins	Solde migratoire avec Bordeaux Métropole
Bordeaux Métropole	14 873	9 985	-4 888	
COBAS	1 300	1 426	126	110
COBAN	1 765	2 131	366	415
CA du Libournais	2 455	3 113	658	446
CC Castillon/Pujols	510	732	223	n.s.
CC Convergence Garonne	1 507	1 465	-42	283
CC de Blaye	830	965	135	45
CC de l'Estuaire	414	499	85	n.s.
CC de Montesquieu	1 699	1 998	299	427
CC Portes Entre-Deux-Mers	832	1 202	370	475
CC du Bazadais	541	697	156	n.s.
CC du Créonnais	636	1 037	402	268
CC du Fronsadais	647	752	105	n.s.
CC du Grand Cubzaguais	1 526	2 086	560	628
CC Grand-Saint-Émilionnais	561	426	-135	n.s.
CC du Pays Foyen	469	256	-212	n.s.
CC Réolais en Sud Gironde	691	991	300	n.s.
CC du Sud Gironde	1 483	1 633	150	7
CC du Val de l'Eyre	692	780	88	-15
CC Jalle-Eau-Bourde	1 410	1 200	-210	16
CC Latitude Nord Gironde	894	1 054	160	121
CC Coteaux Bordelais	930	969	39	234
CC Rives de la Laurence	1 282	1 504	223	513
CC Médoc Atlantique	678	858	180	101
CC Médoc Cœur de Presqu'île	692	848	156	51
CC Médoc Estuaire	1 193	1 492	299	369
CC Médullienne	833	1 003	170	255
CC rurales Entre-Deux-Mers	557	795	238	180
Gironde	41 897	41 897		4 888

Sources de la double page : INSEE - recensement de la population 2021.

Un parc locatif privé au cœur des parcours résidentiels

13,6 années d'ancienneté moyenne d'occupation des résidences principales, mais **11,8** dans Bordeaux Métropole et **19,8** dans le Grand-Saint-Émilionnais

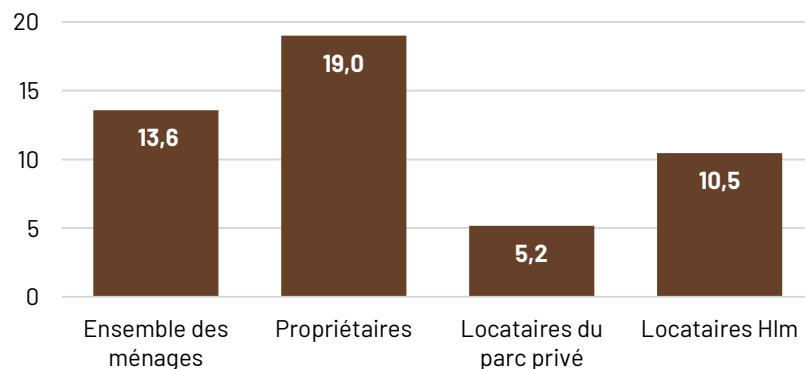
19 années d'ancienneté d'occupation pour les propriétaires, **10,5** ans pour les locataires du parc social, **5,2** ans pour les locataires du parc privé

7,4 % des ménages changent de résidence principale en Gironde chaque année. Mais le taux de rotation moyen¹ des propriétaires est presque quatre fois moins important que celui des locataires du parc privé et deux fois moins important que celui des locataires du parc social.

Un taux de rotation important permet un renouvellement plus fréquent de la population et limite généralement le vieillissement de la population. Il est important dans les parcs locatifs, confirmant leur rôle d'étape dans les parcours résidentiels.

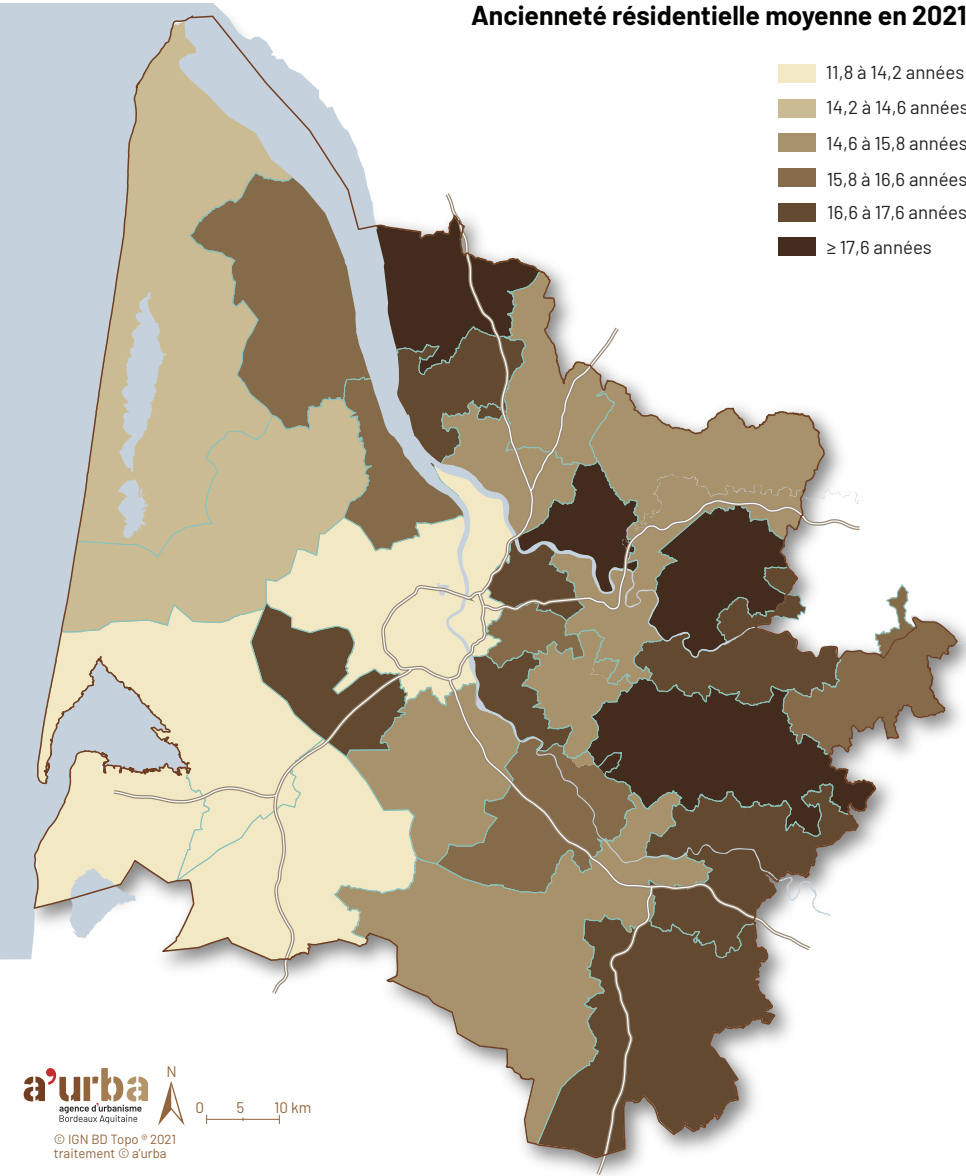
L'ancienneté moyenne dans le parc locatif social peu élevée dans certains territoires révèle également le récent développement des logements sociaux hors des grandes centralités urbaines du département.

Ancienneté d'occupation moyenne des résidences principales selon leur statut



1. Le taux de rotation est l'inverse de l'ancienneté.

Une moindre rotation dans les logements dans l'est du département



	Ancienneté moyenne d'occupation (en années)			
	Ensemble des ménages	Ménages propriétaires	Ménages locataires parc privé	Ménages locataires parc social
Bordeaux Métropole	11,8	18,7	4,6	10,8
COBAS	13,6	17,6	5,6	8,6
COBAN	13,6	16,4	5,7	9,3
CA du Libournais	15,2	20,1	6,0	10,2
CC Castillon/Pujols	17,2	21,3	6,9	12,5
CC Convergence Garonne	16,5	20,1	6,9	12,1
CC de Blaye	16,9	21,1	6,6	14,4
CC de l'Estuaire	17,8	22,2	6,4	11,3
CC de Montesquieu	15,7	18,5	6,4	8,7
CC Portes Entre-Deux-Mers	17,0	19,8	6,5	8,5
CC du Bazadais	16,8	21,0	8,0	9,4
CC du Créonnais	15,4	18,1	6,4	9,1
CC du Fronsadais	17,7	20,9	6,0	16,4
CC du Grand Cubzaguais	14,9	18,7	5,6	8,8
CC Grand-Saint-Émilionnais	19,8	23,8	8,6	19,2
CC du Pays Foyen	16,0	22,0	6,2	9,1
CC Réolais en Sud Gironde	16,9	21,4	6,9	12,3
CC du Sud Gironde	14,6	18,9	6,4	9,8
CC du Val de l'Eyre	13,7	15,5	7,5	9,7
CC Jalle-Eau-Bourde	17,5	22,3	5,3	7,9
CC Latitude Nord Gironde	15,5	18,3	6,5	12,9
CC Coteaux Bordelais	16,2	19,8	5,2	7,2
CC Rives de la Laurence	16,7	20,7	6,2	7,0
CC Médoc Atlantique	14,6	17,1	6,4	11,6
CC Médoc Cœur de Presqu'île	16,2	20,2	6,5	12,0
CC Médoc Estuaire	15,9	18,4	6,0	7,2
CC Médullienne	14,6	16,8	6,1	9,3
CC rurales Entre-Deux-Mers	18,5	22,0	7,5	7,9
Gironde	13,6	19,0	5,2	10,5

Sources de la double page : INSEE - recensement de la population 2021.



CHAPITRE III – MARCHÉS IMMOBILIERS

Depuis quelques années, la crise sanitaire, la remontée des taux d'intérêt et l'inflation ont modifié les dynamiques des marchés immobiliers locaux.

Dans l'ancien et surtout dans le neuf, les ventes immobilières reculent et la construction de logements ralentit. Parallèlement, les prix ont peu évolué et sont restés à des niveaux très élevés, en particulier le long du littoral médocain, sur le bassin d'Arcachon et dans l'agglomération bordelaise.

De ce fait, le décrochage entre les prix immobiliers et le revenu des ménages est toujours d'actualité, rendant l'accession à la propriété très sélective sur le territoire et expliquant le blocage de nombreuses situations individuelles.

Un ralentissement récent du marché immobilier

- 25 % de ventes immobilières entre 2022 et 2023

- 2 % des prix immobiliers entre 2022 et 2023

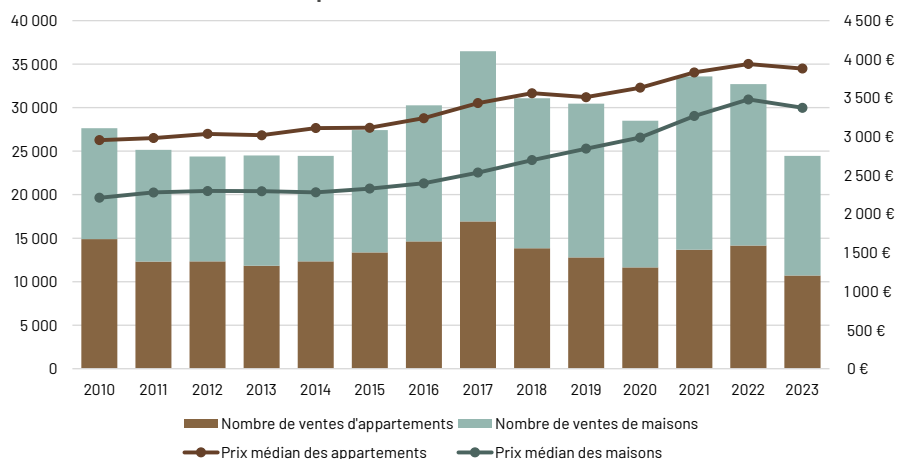
44 % des ventes sont des appartements, mais seulement **23 %**

hors Bordeaux Métropole, pour **64 %** dans Bordeaux Métropole

3 373 €/m² : médiane pour les maisons en Gironde, mais
1 342 € dans la CC de l'Estuaire et **5 768 €** dans la COBAS

3 881 €/m² : médiane pour les appartements, mais **6 233 €**
dans la COBAS et **1 538 €** dans le territoire du SCoT Haute-Gironde

Évolution des ventes et des prix immobiliers



Si le nombre de ventes immobilières a fortement baissé entre 2022 et 2023, les prix n'ont que peu évolué, se tassant de - 1 % pour les appartements et de - 3 % pour les maisons.

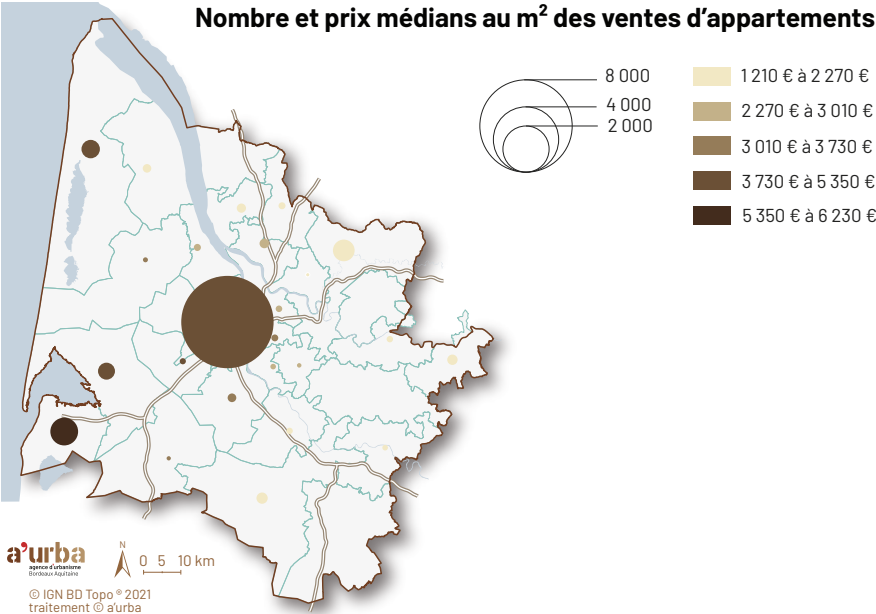
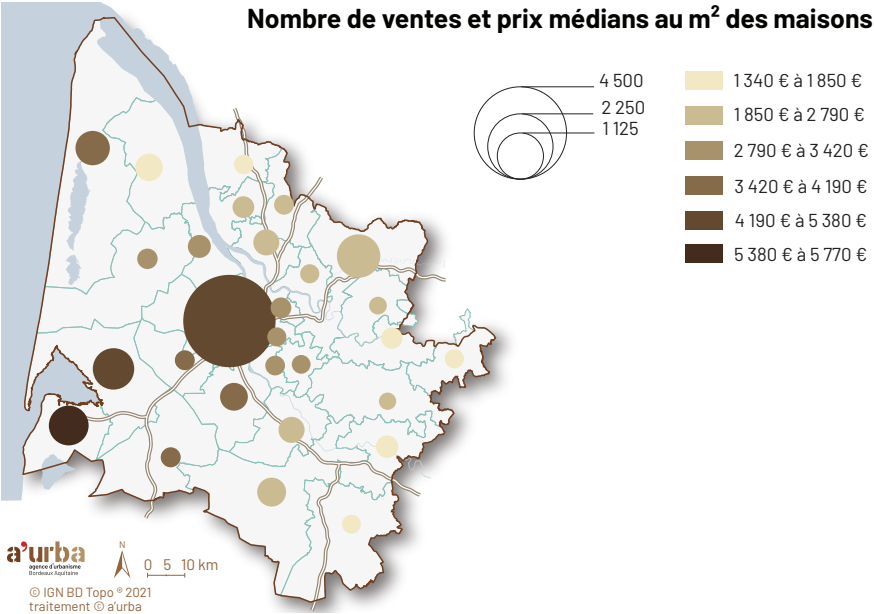
Cette baisse est la conséquence directe de la hausse des taux et du durcissement de l'accès au crédit par les banques observés en 2023, dans un contexte de haute inflation. Pour autant, les vendeurs n'ont que peu répercuté dans les prix le coût du crédit pour les acquéreurs et semblent préférer attendre des conditions meilleures.

Les différences de prix entre territoires sont importantes, avec une variation de 1 à 4 pour le prix médian au m² des maisons, l'est et le nord du département restant des territoires présentant des prix inférieurs à 2 000 € / m².

Quant aux appartements, les écarts de prix sont du même ordre. En revanche, l'offre est très localisée, limitée à la métropole bordelaise, les grands centres urbains girondins et le littoral atlantique. Dans les territoires littoraux, une partie de ce marché des appartements alimente le parc de résidences secondaires.

Sources de la double page : DV3F

Bassin d’Arcachon, agglomération bordelaise et littoral médocain
tirent les prix vers le haut



	Nombre de mutations maisons 2023	Nombre de mutations appartements 2023	Prix médian m ² maisons 2023	Prix médian m ² appartement 2023	% des appartements dans les ventes
Bordeaux Métropole	4 544	7 945	4 312 €	3 917 €	64%
COBAS	843	718	5 768 €	6 233 €	46%
COBAN	914	268	5 000 €	4 467 €	23%
CA du Libournais	1 005	437	2 159 €	2 177 €	30%
CC Castillon/Pujols	241	38	1 571 €	1 474 €	14%
CC Convergence Garonne	362	38	2 200 €	2 069 €	10%
CC de Blaye	251	79	1 857 €	1 625 €	24%
CC de l'Estuaire	201	26	1 342 €	secret stat.	11%
CC de Montesquieu	411	70	3 468 €	3 550 €	15%
CC Portes Entre-Deux-Mers	207	29	3 272 €	2 794 €	12%
CC du Bazadais	190	35	1 768 €	secret stat.	16%
CC du Créonnais	187	19	3 032 €	2 537 €	9%
CC du Fronsadais	195	17	2 242 €	2 163 €	8%
CC du Grand Cubzaguais	359	85	2 549 €	2 368 €	19%
CC Grand-Saint-Émilionnais	168	21	2 112 €	secret stat.	11%
CC du Pays Foyen	196	100	1 438 €	1 211 €	34%
CC Réolais en Sud Gironde	267	29	1 556 €	1 744 €	10%
CC du Sud Gironde	445	118	2 292 €	2 019 €	21%
CC du Val de l'Eyre	213	17	3 565 €	3 523 €	7%
CC Jalle-Eau-Bourde	211	35	4 072 €	4 044 €	14%
CC Latitude Nord Gironde	209	45	2 135 €	1 913 €	18%
CC Coteaux Bordelais	194	44	3 377 €	3 282 €	18%
CC Rives de la Laurence	228	40	3 138 €	2 894 €	15%
CC Médoc Atlantique	630	316	3 735 €	4 121 €	33%
CC Médoc Cœur de Presqu'île	400	68	1 846 €	1 912 €	15%
CC Médoc Estuaire	281	47	3 179 €	2 709 €	14%
CC Médullienne	222	23	3 052 €	3 124 €	9%
CC rurales Entre-Deux-Mers	159	11	1 900 €	secret stat.	6%
Gironde	13 733	10 718	3 373 €	3 881 €	44%

Sources de la double page : DV3F

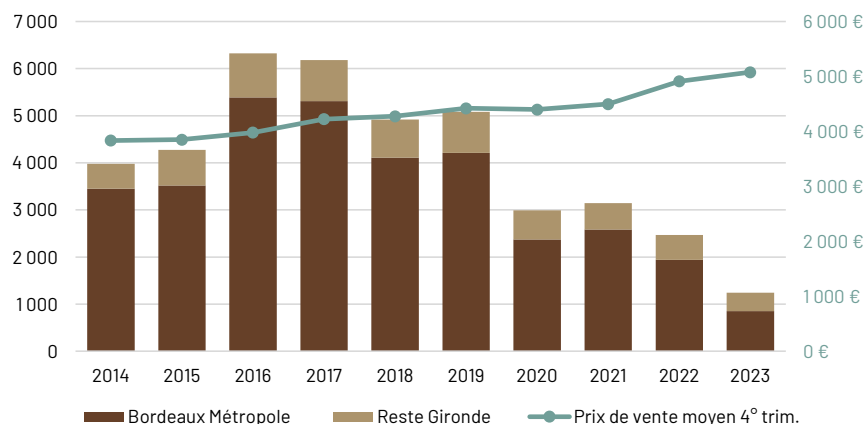
Une activité de la promotion immobilière en fort recul

- 75 % de ventes de logements neufs entre 2019 et 2023

81 % des ventes dans le périmètre de Bordeaux Métropole

5 042 €/m² prix de vente moyen (parking inclus) dans le département en 2023

Évolution des ventes et des prix de la promotion immobilière



NB : la communauté de communes des Grands Lacs, située dans les Landes, est comprise dans le périmètre d'observation de l'OISO. Elle représente environ 5 % des ventes.

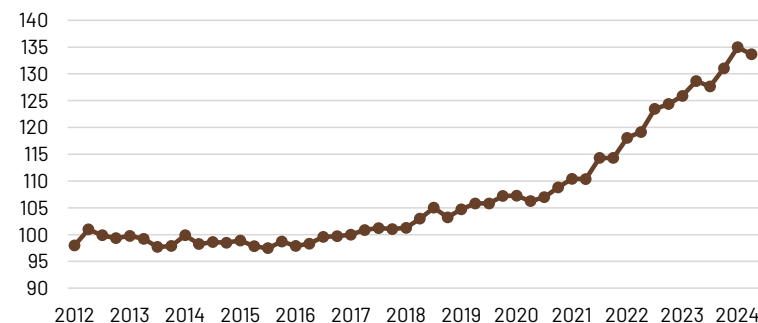
Les ventes de logements neufs sont depuis 2020 à un niveau bas, voire très bas en 2023. L'accès difficile au crédit des ménages acquéreurs et l'inflation, qui a fait croître les coûts de construction de + 35 % en 5 ans, ont provoqué un recul marqué des ventes.

En outre, les mises en vente, c'est-à-dire le lancement des projets est également en forte baisse depuis 2018, en lien également avec le bon niveau d'avancement des grands projets de Bordeaux Métropole, dont l'essentiel de l'offre est d'ores et déjà commercialisée. La réduction du nombre de nouveaux grands projets urbains ne permet plus de maintenir l'offre à un niveau élevé.

Enfin, la fin annoncée du dispositif d'investissement Pinel va également freiner la reprise d'activité dans le secteur immobilier, et risque également d'avoir des effets sur l'offre locative privée si elle n'est pas assurée, dans les mêmes volumes, par la production de logements locatifs intermédiaires.

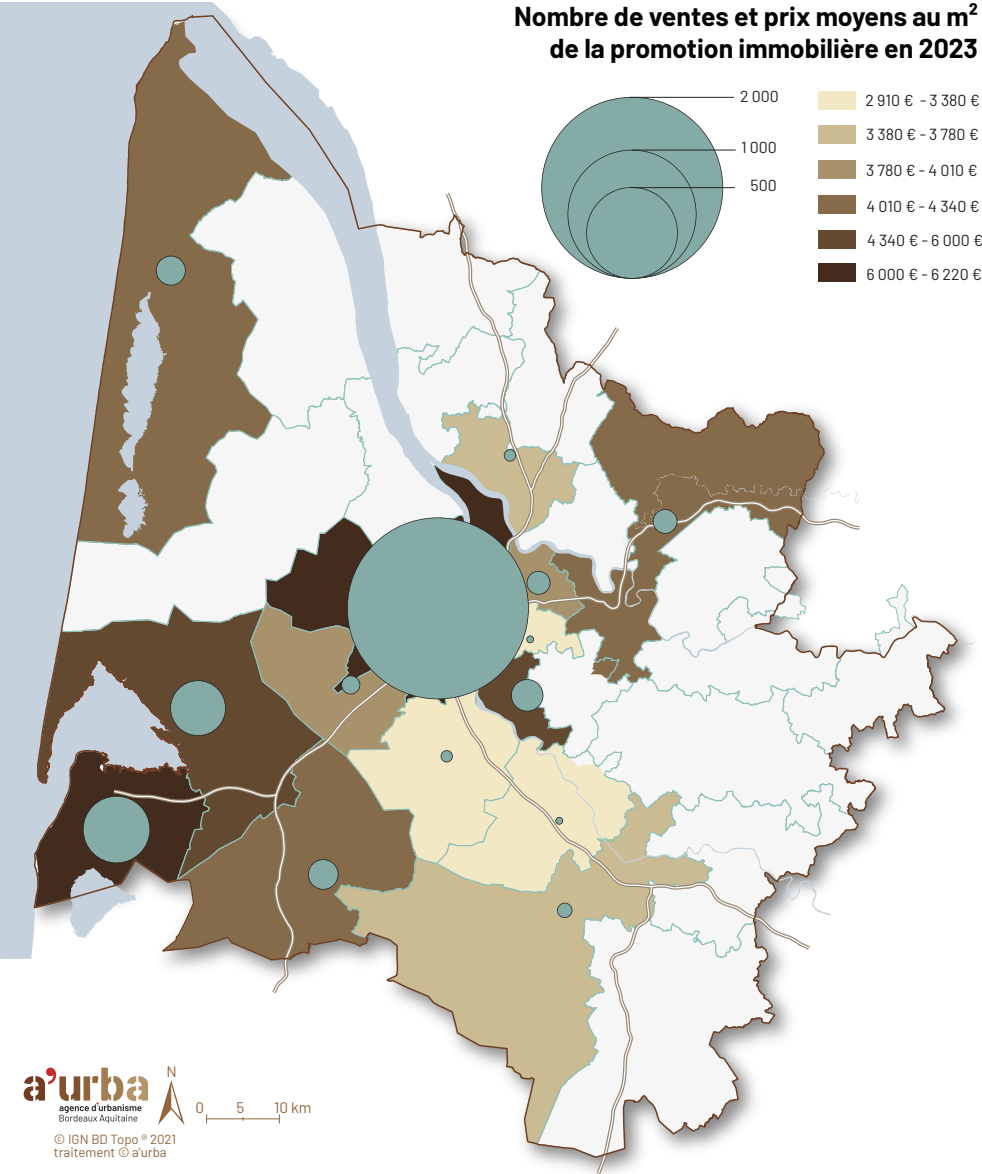
Évolution de l'indice du coût de la construction depuis 2012

(base 100 1ers trimestres 2017)



Sources de la double page : OISO, sauf Indice du coût de la construction (INSEE)

Une activité de promotion essentiellement centré sur la métropole et le bassin d’Arcachon



	Nombre de ventes 2022	Nombre de ventes 2023	Prix moyen des ventes 2022 (€/m ² , parking inclus)	Prix moyen des ventes 2023 (€/m ² , parking inclus)	Prix moyen des ventes 2 ^{ème} trimestre 2024 (€/m ² , parking inclus)
Bordeaux Métropole	1 941	852	4 798	5 022	4 696
COBAS	169	114	6 217	6 219	5 909
COBAN	38	77	5 099	5 462	4 945
CA du Libournais		14		4 282	
CC Castillon/Pujols					
CC Convergence Garonne	7	1	3 275	3 152	
CC de Blaye					
CC de l'Estuaire					
CC de Montesquieu	2	3	4 102	4 461	
CC Portes Entre-Deux-Mers	6	25	3 379	4 976	
CC du Bazadais					
CC du Créonnais					
CC du Fronsadais					
CC du Grand Cubzaguais	16	3	3 426	3 423	3 040
CC Grand-Saint-Émilionnais					
CC du Pays Foyen					
CC Réolais en Sud Gironde					
CC du Sud Gironde	10	5	3 222	3 187	
CC du Val de l'Eyre	29	22	3 782	3 839	4 033
CC Jalle-Eau-Bourde	5	8	4 339	3 810	
CC Latitude Nord Gironde					
CC Coteaux Bordelais	19	1	3 958		
CC Rives de la Laurence	25	13	4 086	3 974	3 442
CC Médoc Atlantique	62	21	4 010	4 262	
CC Médoc Cœur de Presqu'île					
CC Médoc Estuaire					
CC Médullienne	6		2 916		
CC rurales Entre-Deux-Mers					
Gironde	2 335	1 159	4 913	5 042	4 901

Sources de la double page : OISO, sauf Indice du coût de la construction (INSEE)

La construction neuve, toujours dynamique, mais en décélération

14 000 logements autorisés chaque année en Gironde entre 2019 et 2023

56 % des logements autorisés sont collectifs

53 % des logements autorisés sont situés dans Bordeaux Métropole

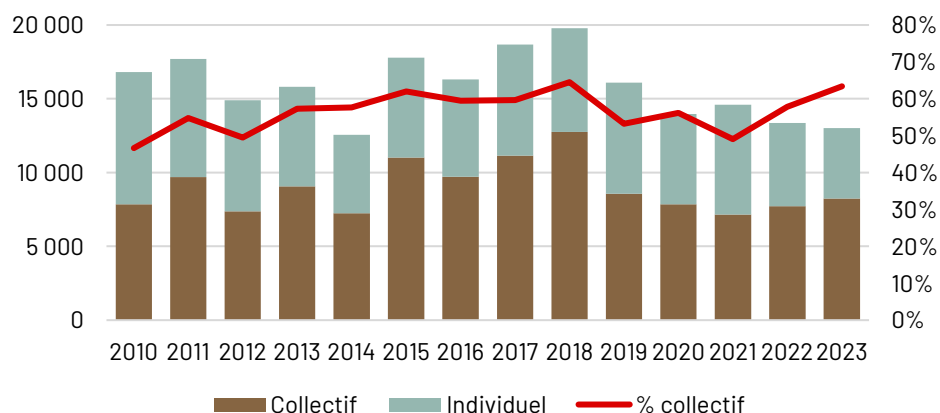
8 logements autorisés pour 1 000 ménages résidents dans le Grand-Saint-Émilionnais, contre **41 ‰** dans le Val de l'Eyre

Avec une moyenne de 18,9 logements autorisés pour 1 000 ménages, le niveau girondin d'autorisations de construire est le double du taux observé en France métropolitaine (8,5 ‰), conséquence de son dynamisme démographique et de son attractivité.

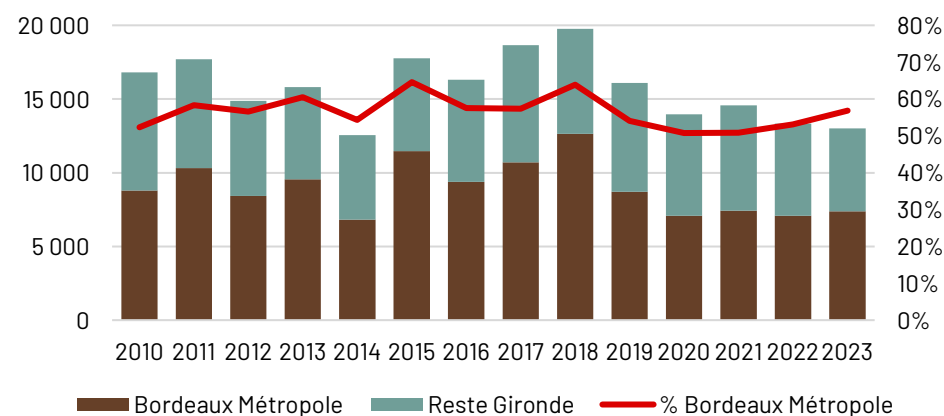
Les disparités entre territoires sont importantes, le Val de l'Eyre, le bassin d'Arcachon et le littoral médocain faisant preuve d'une dynamique de construction forte, sachant que dans les secteurs littoraux, une partie de la construction de logements n'est pas destinée aux résidences principales, mais secondaires et touristiques.

La production est composée à 56 % de logements collectifs, part qui progresse lentement. La production collective reste très basse dans un certain nombre de territoires périurbains.

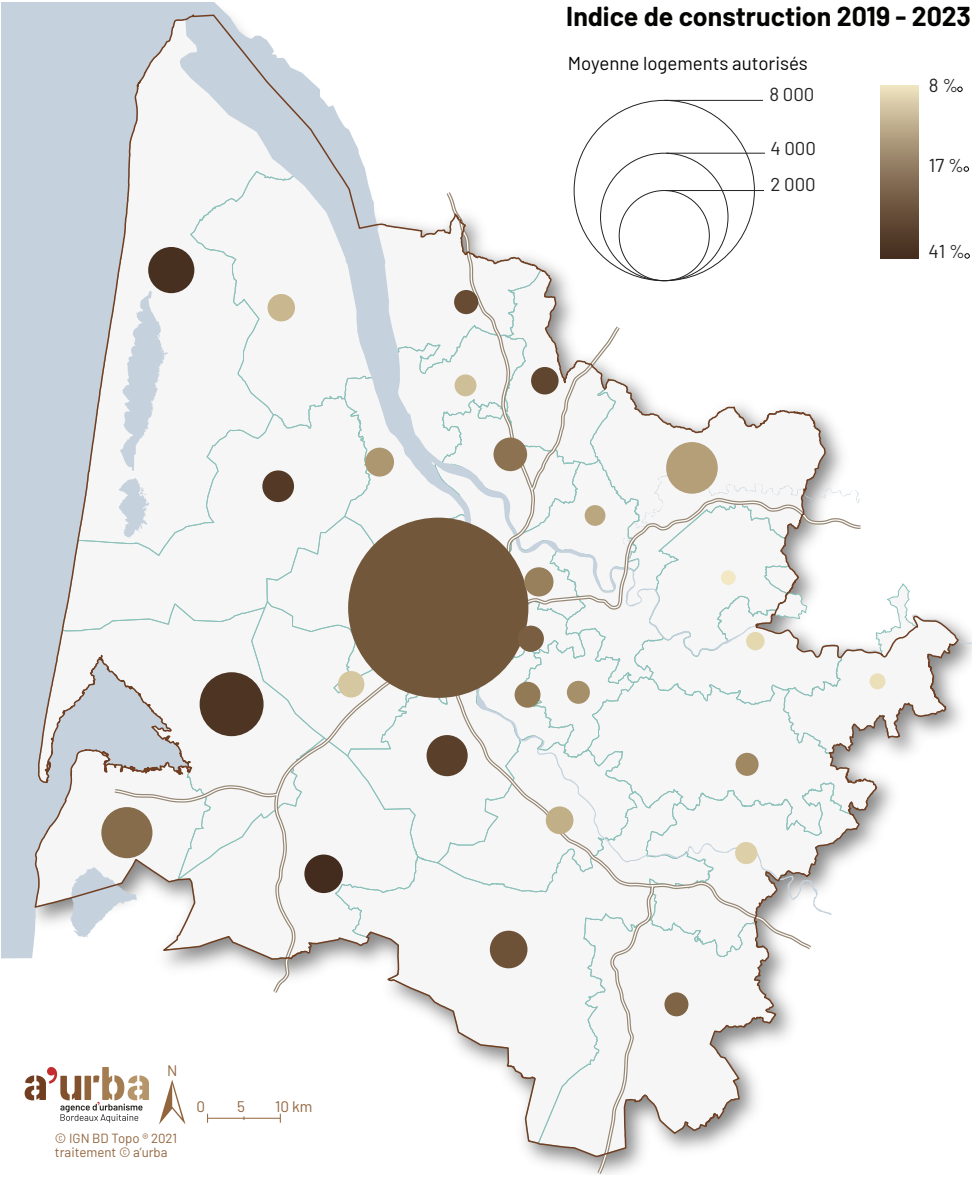
Évolution du nombre de logements autorisés selon leur type



Évolution du nombre de logements autorisés selon leur localisation



Une dynamique de construction forte dans le nord et l'ouest du département



	Nombre de logements autorisés					% de logements collectifs
	2019	2020	2021	2022	2023	
Bordeaux Métropole	8 706	7 090	7 422	7 085	7 395	78%
COBAS	490	573	422	881	664	48%
COBAN	934	1 022	801	1 162	823	39%
CA du Libournais	713	753	656	484	487	40%
CC Castillon/Pujols	45	47	106	136	62	34%
CC Convergence Garonne	184	160	239	105	200	17%
CC de Blaye	161	123	120	60	91	34%
CC de l'Estuaire	75	108	90	188	217	20%
CC de Montesquieu	548	354	424	270	367	28%
CC Portes Entre-Deux-M.	206	114	165	187	107	27%
CC du Bazadais	228	75	176	94	94	16%
CC du Créonnais	157	122	151	105	80	11%
CC du Fronsadais	183	121	141	29	26	12%
CC du Grand Cubzaguais	257	243	406	227	179	13%
CC Grand-St-Émilionnais	54	64	49	55	29	22%
CC du Pays Foyen	45	84	22	42	106	40%
CC Réolais en Sud G.	108	107	141	107	107	19%
CC du Sud Gironde	357	429	342	342	174	24%
CC du Val de l'Eyre	349	252	303	410	409	40%
CC Jalle-Eau-Bourde	238	134	254	84	103	43%
CC Latitude Nord Gironde	181	256	167	154	121	11%
CC Coteaux Bordelais	341	155	178	87	33	38%
CC Rives de la Laurence	223	259	209	192	108	50%
CC Médoc Atlantique	492	433	818	278	454	27%
CC Médoc Cœur Presqu'île	157	144	182	163	227	10%
CC Médoc Estuaire	276	297	156	141	103	14%
CC Médullienne	280	336	263	123	161	25%
CC rurales Entre-Deux-M.	99	106	178	154	81	23%
Gironde	16 087	13 961	14 581	13 345	13 008	56%

L'indice de construction a été construit en rapportant la moyenne 2019-2023 des logements autorisés au nombre de ménages présents en début de période (2019, source recensement INSEE). Il est calculé pour 1 000 ménages.

Sources de la double page : SITADEL

Des loyers soumis à de fortes hausses

950 € : loyer moyen hors charges des maisons dans l'agglomération bordelaise pour une surface habitable moyenne de 89 m²

635 € : loyer moyen des appartements hors charges dans l'agglomération bordelaise pour une surface habitable moyenne de 51 m²

75 % d'écart sur les loyers d'annonce, charges comprises, pour les maisons entre la COBAS et la communauté de communes de l'Estuaire

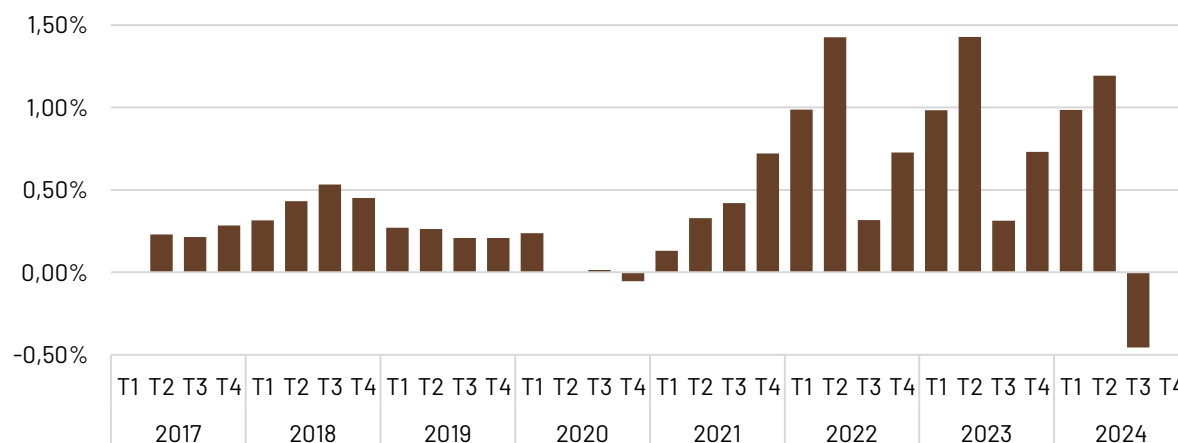
65 % d'écart sur les loyers d'annonce, charges comprises, pour les appartements entre Bordeaux Métropole et le Pays Foyen

Le parc locatif de l'agglomération présente des niveaux de loyers élevés, parmi les plus élevés des agglomérations françaises, bien que légèrement inférieurs à ceux des agglomérations de Montpellier, d'Aix-Marseille ou de Lyon.

Le développement récent de l'investissement locatif a permis de produire une offre aux loyers plafonnés, présentant une faible variation entre logements, contrairement aux logements anciens qui présentent de plus grandes disparités dans les niveaux de loyers.

Cependant, soumis à l'inflation, les loyers ont connu ces dernières années une augmentation inégalée depuis la création de l'IRL (indice de référence des loyers), jusqu'à 3,5 % en 2022 et en 2023, à laquelle s'ajoute l'augmentation des charges collectives ou non.

Évolution trimestrielle de l'indice de référence des loyers

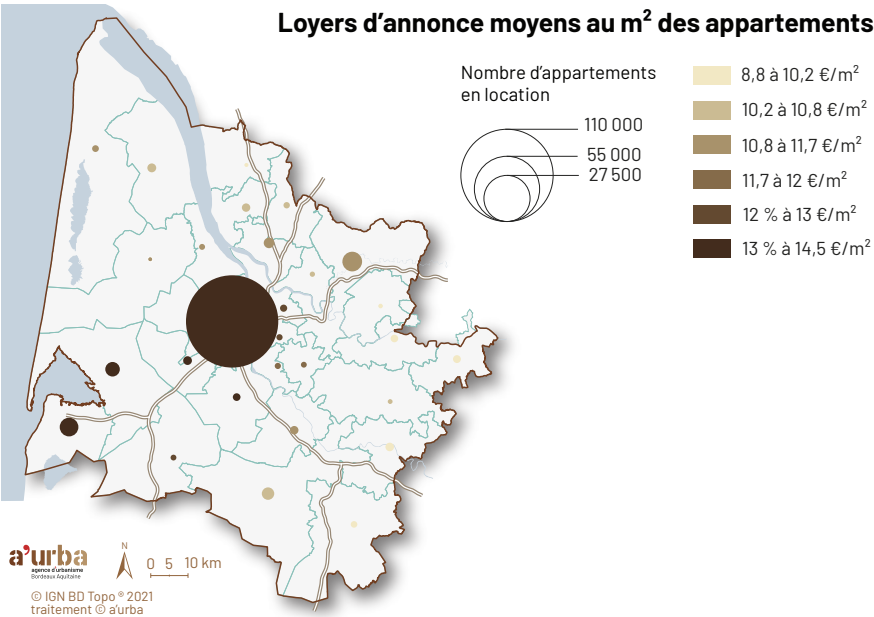
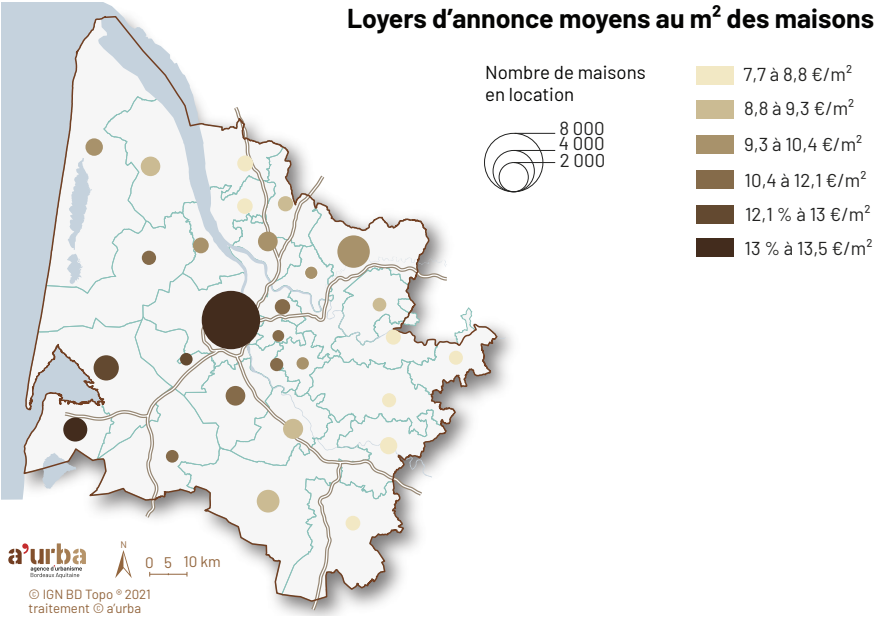


Loyers d'annonce : ces loyers sont estimés par l'ANIL par modélisation réalisée à partir d'annonces immobilières. Il ne s'agit donc pas des loyers observés dans le parc locatif, mais uniquement de loyers proposés lors de relocations, avec une estimation des charges.

Loyers observés : données issues de l'observatoire des loyers de l'agence d'urbanisme, observatoire agréé par le ministère en charge du logement. Il mobilise la méthodologie commune à la cinquantaine d'observatoires locaux du territoire et observe les loyers hors charge de l'ensemble du parc locatif privé non meublé, en s'appuyant sur plus de 30 000 références. Son périmètre porte sur l'agglomération bordelaise (Bordeaux Métropole et les communes de l'unité urbaine de Bordeaux).

Voir les résultats de la dernière enquête sur : https://public.tableau.com/views/TDB_OLL_AURBA/Sommaire?%3AshowVizHome=no#1

Des loyers élevés dans la métropole et le bassin d’Arcachon



	Loyer d'annonce (charges comprises) par m ² appartements moyenne 2022-2023	Loyer d'annonce (charges comprises) par m ² maisons moyenne 2022-2023
Bordeaux Métropole	14,59	13,39
COBAS	14,02	13,46
COBAN	13,35	12,45
CA du Libournais	11,32	9,69
CC Castillon/Pujols	9,44	8,32
CC Convergence Garonne	11,01	9,12
CC de Blaye	10,40	8,66
CC de l'Estuaire	10,02	7,70
CC de Montesquieu	13,39	11,40
CC Portes Entre-Deux-Mers	11,95	10,73
CC du Bazadais	9,06	8,32
CC du Créonnais	11,94	10,19
CC du Fronsadais	10,65	9,47
CC du Grand Cubzaguais	11,11	9,75
CC Grand-Saint-Émilionnais	9,73	9,01
CC du Pays Foyen	8,83	8,10
CC Réolais en Sud Gironde	9,39	8,13
CC du Sud Gironde	10,31	9,07
CC du Val de l'Eyre	12,68	11,77
CC Jalle-Eau-Bourde	13,69	12,63
CC Latitude Nord Gironde	10,55	8,92
CC Coteaux Bordelais	12,13	11,10
CC Rives de la Laurence	12,24	10,73
CC Médoc Atlantique	11,29	9,68
CC Médoc Cœur de Presqu'île	10,48	8,89
CC Médoc Estuaire	11,12	10,26
CC Médullienne	11,38	10,58
CC rurales Entre-Deux-Mers	10,57	8,20
Gironde	13,99	11,00

Sources :

- loyers d'annonce : estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin, T3 2023
- cartes : loyers d'annonce rapportés au parc locatif privé (recensement INSEE)
- IRL : INSEE
- autres données de l'observatoire des loyers a'urba.

Un décrochage entre prix de l'immobilier et ressources

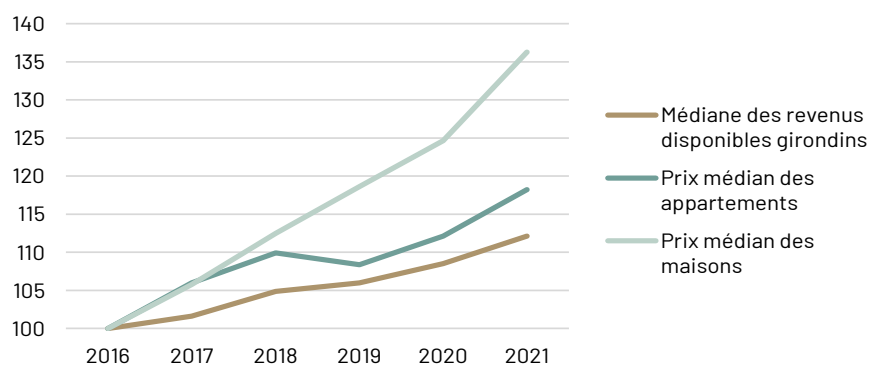
+ 36 % d'augmentation du prix des maisons entre 2016 et 2021

+ 11 % d'augmentation du revenu disponible médian en Gironde

5,2 années de revenu disponible pour acquérir un bien en Gironde en 2021, contre 4,7 en 2016

89 m² de pouvoir d'achat immobilier en 2021, contre **115 m²** en 2016

Évolution comparée des prix de l'immobilier et du revenu disponible médian girondin (base 100 en 2016)



L'acte d'acquérir est de plus en plus difficile dans de nombreux territoires girondins : la métropole bordelaise, le littoral et le bassin d'Arcachon.

Du fait de l'augmentation concomitante des prix de l'immobilier et des taux de crédit immobilier, les ménages girondins ont perdu 26 m² de pouvoir d'achat immobilier entre 2016 et 2021. 17 de ces 26 m² ont été perdus du fait de la seule hausse des taux de crédit et 9 du fait de la seule augmentation des prix.

Modalités de calcul du tableau de la page ci-contre

Nombre d'années de revenu disponible pour acquérir une maison de 90 m² avec le revenu médian local

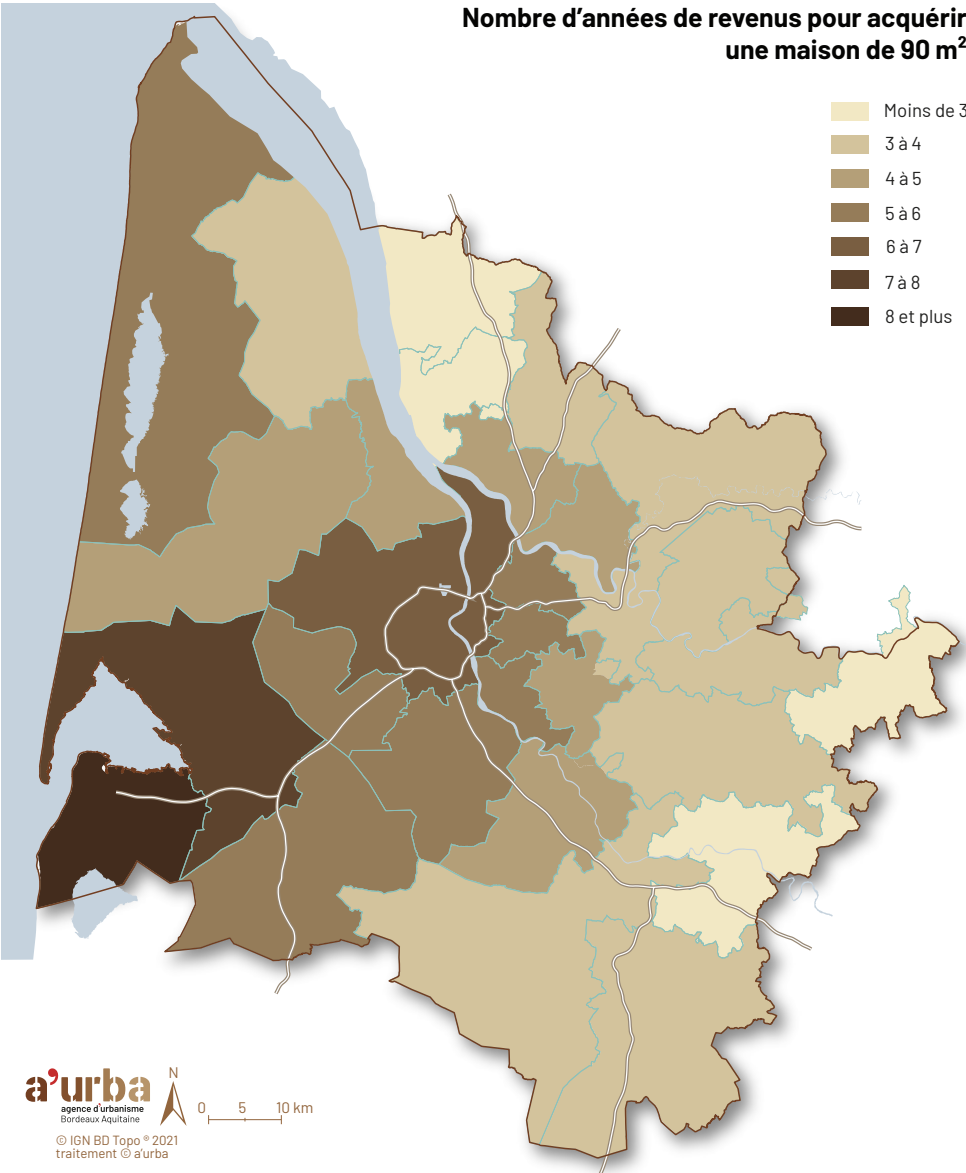
Prix médian par m² et par EPCI d'une maison appliqué à un bien de 90 m² rapporté au revenu disponible médian par EPCI d'un ménage de 4 personnes avec 2,1 unités de consommation (cf. définition page 20).

Simulation du pouvoir d'achat immobilier

Simulation effectuée à partir des éléments suivants :

- revenu disponible médian par EPCI d'un ménage de 4 personnes avec 2,1 unités de consommation disposant d'un budget logement égal à 35 % de ses ressources ;
- simulation du montant de prêt permis par ce budget sur la base de 240 mensualités (20 ans), au taux de 1,64 % (assurances comprises) en 2016 et 3,37 % (assurances comprises) en 2021 ;
- traduction de ce montant de crédit en m² sur la base du prix médian des maisons observé en 2023.

L'ouest du département devenu inaccessible aux ménages accédants



	Nombre d'années de revenus nécessaires pour acquérir une maison de 90 m ² avec le revenu médian local 2016	Simulation du pouvoir d'achat immobilier : m ² accessibles pour un ménage au revenu médian local 2016	Nombre d'années de revenus nécessaires pour acquérir une maison de 90 m ² avec le revenu médian local 2021	Simulation du pouvoir d'achat immobilier : m ² accessibles pour un ménage au revenu médian local 2021
Bordeaux Métropole	5,6	96	6,7	68
COBAS	6,3	85	8,1	56
COBAN	5,5	98	7,2	63
CA du Libournais	3,3	164	3,9	117
CC Castillon/Pujols	2,8	194	3,4	136
CC Convergence Garonne	3,2	170	4,0	114
CC de Blaye	2,6	206	2,9	158
CC de l'Estuaire	2,4	221	2,6	177
CC de Montesquieu	4,4	122	5,3	87
CC Portes Entre-Deux-Mers	4,0	134	5,1	91
CC du Bazadais	2,9	188	3,4	134
CC du Créonnais	4,0	134	4,9	93
CC du Fronsadais	3,3	165	4,1	111
CC du Grand Cubzaguais	3,5	155	4,3	106
CC Grand-Saint-Émilionnais	3,1	173	3,7	123
CC du Pays Foyen	2,7	200	2,9	155
CC Réolais en Sud Gironde	2,8	190	2,9	156
CC du Sud Gironde	3,3	162	3,8	120
CC du Val de l'Eyre	4,1	131	5,2	88
CC Jalle-Eau-Bourde	4,6	117	5,6	81
CC Latitude Nord Gironde	3,5	154	3,9	118
CC Coteaux Bordelais	4,2	129	5,2	88
CC Rives de la Laurence	4,2	129	5,0	92
CC Médoc Atlantique	4,8	111	5,8	79
CC Médoc Cœur de Presqu'île	3,0	181	3,5	129
CC Médoc Estuaire	4,0	135	4,9	94
CC Médullienne	4,1	131	4,9	94
CC rurales Entre-Deux-Mers	2,8	189	3,2	143
Gironde	4,7	115	5,2	89

Sources de la double page : Filosofi-INSEE et DVF, simulations a'urba



CHAPITRE IV – INÉGALITÉS & PRÉCARITÉ

L'écart grandissant entre les prix immobiliers et les revenus des ménages ou encore la hausse des loyers tendent à renforcer la vulnérabilité des ménages les plus précaires. En Gironde, le revenu disponible des Girondins est légèrement supérieur au revenu observé en France métropolitaine, mais les inégalités entre territoires girondins, voire en leur sein, sont importantes.

En outre, le décrochage de certains territoires de l'est du département interroge sur leur capacité à bénéficier des fruits de la croissance démographique girondine.

Une pauvreté en progression dans de nombreux territoires

7,5 % des ménages girondins en situation de pauvreté monétaire dont le seuil est de **857 €** par mois pour une personne seule, soit environ **55 000** ménages, contre **8,7 %** en France métropolitaine

4 EPCI où la pauvreté monétaire concerne plus d'un ménage sur 10

11,7 % de ménages pauvres parmi les locataires du parc privé

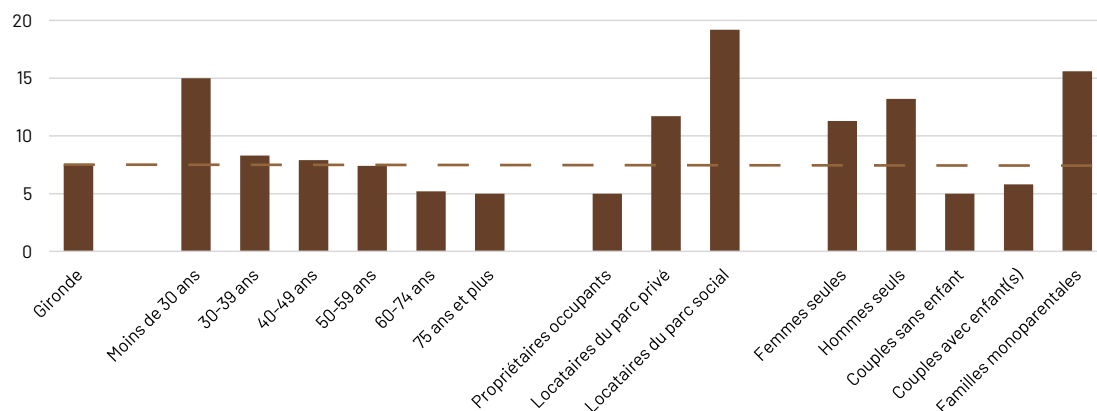
19,2 % de ménages pauvres parmi les locataires du parc social

Un ménage sur 7 est pauvre dans le Pays Foyen, ce qui représente le double, en proportion, de la Gironde. En outre, cette part de ménages sous le seuil de pauvreté a progressé de près de 2 points (1,8), contre 0,2 en Gironde. L'est du département présente une population beaucoup plus modeste que la couronne périurbaine de la métropole, dont la population sous le seuil de pauvreté est inférieure à 5 %.

Plus d'un ménage locataire dans le parc privé sur 10 vit sous le seuil de pauvreté, ainsi qu'un locataire du parc social sur 5.

Les personnes seules, les personnes de moins de 30 ans, et surtout les ménages monoparentaux sont les plus exposés à la pauvreté.

Taux de pauvreté des Girondins selon l'âge de la personne de référence et les caractéristiques des ménages

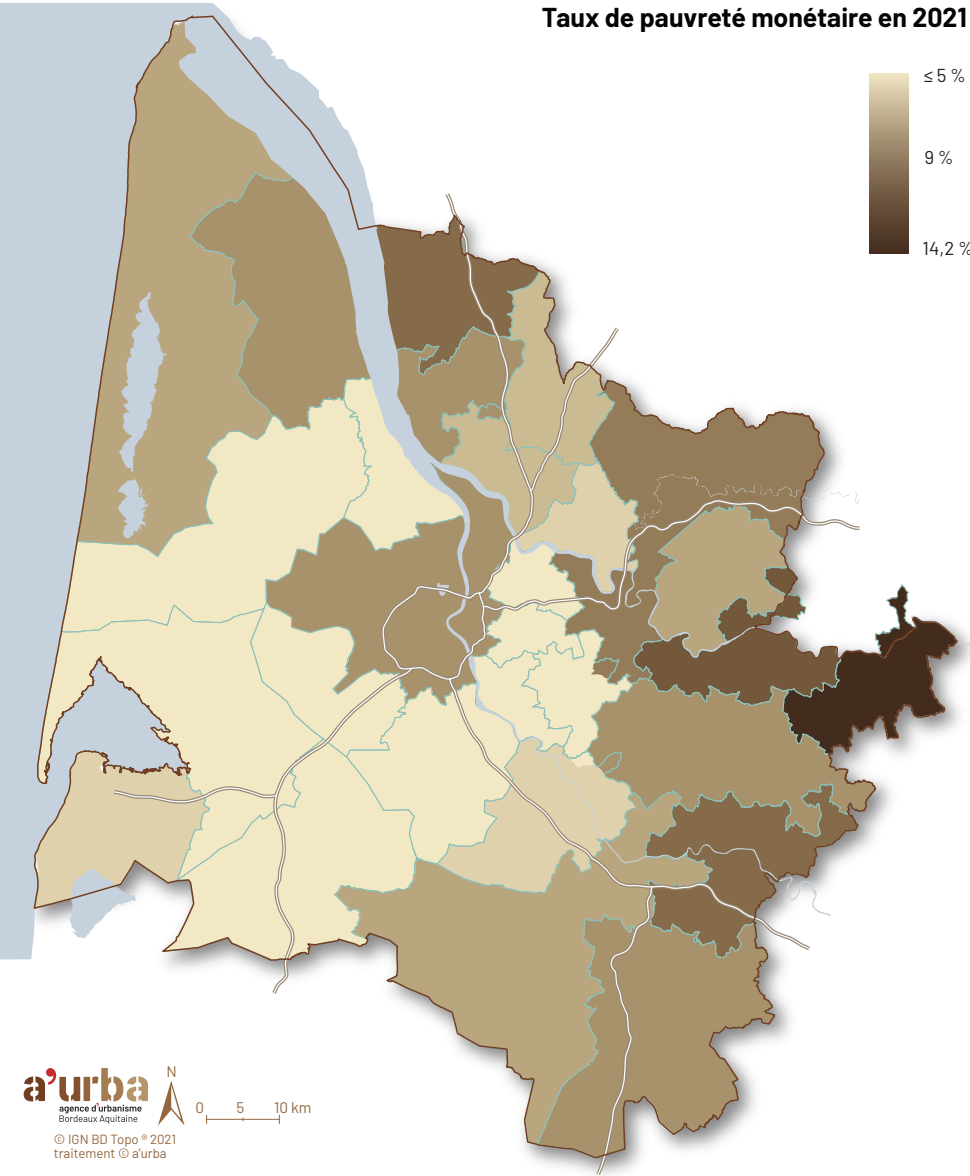


Taux de pauvreté monétaire : un ménage est considéré comme pauvre lorsque son niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté, ici fixé à 50 % du niveau de vie médian, conformément aux préconisations de l'Observatoire des inégalités (on peut également utiliser un seuil à 40 ou à 60 %), soit 1 014 € par mois et par unité de consommation (voir définition des UC page 20).

Les valeurs inférieures à 5 % ne sont pas détaillées. Le taux réel est donc inférieur ou égal à 5 %.

Sources de la double page : INSEE-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal 2016 et 2021.

Une pauvreté élevée dans l'est du département et qui progresse



	Taux de pauvreté monétaire 2016	Taux de pauvreté monétaire 2021	Évolution 2016-2021 du taux de pauvreté monétaire	Taux de pauvreté monétaire selon le statut d'occupation		
				Proprié- taires	Locataires du parc privé	Locataires du parc social
Bordeaux Métropole	8,3 %	8,8 %	0,5	≤ 5 %	11,8 %	19,9 %
COBAS	5,8 %	5,5 %	-0,3	≤ 5 %	7,9 %	12,9 %
COBAN	≤ 5 %	≤ 5 %	n.d.	≤ 5 %	7,4 %	12,7 %
CA du Libournais	8,6 %	9,2 %	0,6	≤ 5 %	14,8 %	25,8 %
CC Castillon/Pujols	9,9 %	11,3 %	1,4	7,4 %	19,4 %	n.d.
CC Convergence Garonne	6,2 %	5,8 %	-0,4	≤ 5 %	11 %	n.d.
CC de Blaye	8,4 %	8,7 %	0,3	5,2 %	15,9 %	n.d.
CC de l'Estuaire	10,5 %	10 %	-0,5	6,9 %	16,3 %	n.d.
CC de Montesquieu	≤ 5 %	≤ 5 %	n.d.	≤ 5 %	6,4 %	12,3 %
CC Portes Entre-Deux-M.	≤ 5 %	≤ 5 %	n.d.	≤ 5 %	10,5 %	n.d.
CC du Bazadais	7,9 %	8,1 %	0,2	≤ 5 %	14,5 %	n.d.
CC du Créonnais	≤ 5 %	≤ 5 %	n.d.	≤ 5 %	8 %	n.d.
CC du Fronsadais	≤ 5 %	5,4 %	0,4	≤ 5 %	11,9 %	n.d.
CC du Grand Cubzaguais	6,1 %	6,3 %	0,2	≤ 5 %	11,1 %	19 %
CC Grand-St-Émilionnais	6,7 %	7,1 %	0,4	5,7 %	10,3 %	n.d.
CC du Pays Foyen	12,4 %	14,2 %	1,8	8 %	21,7 %	34 %
CC Réolais en Sud G.	10,5 %	10,7 %	0,2	6,9 %	18 %	25,9 %
CC du Sud Gironde	7,4 %	7 %	-0,4	≤ 5 %	11,6 %	18,6 %
CC du Val de l'Eyre	≤ 5 %	≤ 5 %	n.d.	≤ 5 %	7,4 %	n.d.
CC Jalle-Eau-Bourde	≤ 5 %	≤ 5 %	n.d.	≤ 5 %	6,7 %	9,4 %
CC Latitude Nord Gironde	7,6 %	6,9 %	-0,7	≤ 5 %	14,1 %	n.d.
CC Coteaux Bordelais	≤ 5 %	≤ 5 %	n.d.	≤ 5 %	9,1 %	13,8 %
CC Rives de la Laurence	≤ 5 %	≤ 5 %	n.d.	≤ 5 %	7,4 %	17,1 %
CC Médoc Atlantique	8,6 %	7,8 %	-0,8	5,7 %	13,2 %	n.d.
CC Médoc Cœur Presqu'île	9 %	8,1 %	-0,9	5,1 %	14 %	20,1 %
CC Médoc Estuaire	≤ 5 %	≤ 5 %	n.d.	≤ 5 %	8,5 %	n.d.
CC Médullienne	≤ 5 %	≤ 5 %	n.d.	≤ 5 %	7,6 %	n.d.
CC rurales Entre-Deux-M.	8,3 %	8,8 %	0,5	6,7 %	14,3 %	n.d.
Gironde	7,3 %	7,5 %	0,2	≤ 5 %	11,7 %	19,2 %

Les valeurs inférieures à 5 % ne sont pas détaillées. Le taux réel est donc inférieur ou égal à 5 %.

Sources de la double page : INSEE-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal 2016 et 2021.

Des inégalités territoriales en termes de ressources

1 996 € par mois : revenu disponible (après redistribution) des Girondins par unité de consommation, contre **1 923 €** en France métropolitaine

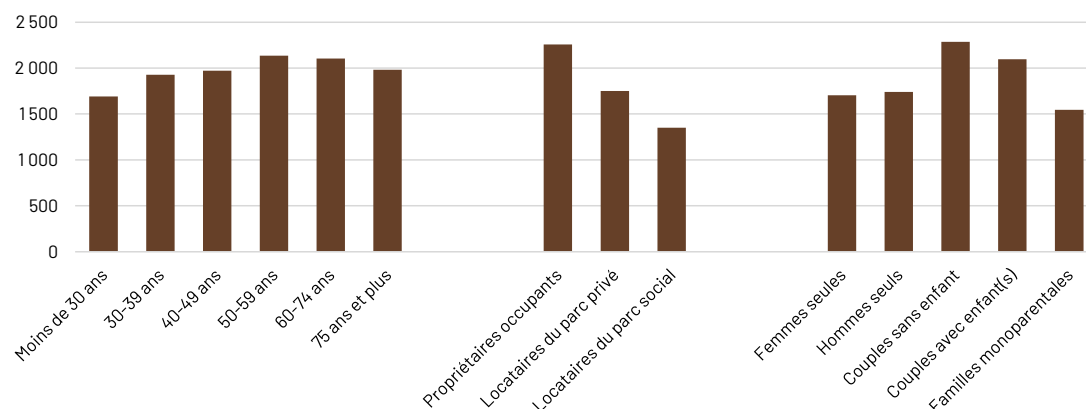
1 643 € dans le Pays Foyen, **2 328 €** dans la communauté de communes Jalle-Eau-Bourde

2 257 € pour les propriétaires occupants, contre **1 751 €** pour les locataires du parc privé et **1 350 €** chez les locataires du parc social

Les inégalités entre territoires sont importantes. Elles se traduisent par un revenu médian variant de 1 643 à 2 328 € par mois et par UC selon les intercommunalités. Mais au sein de chaque EPCI, les inégalités de revenus sont plus ou moins fortes : elles sont importantes dans Bordeaux Métropole, la COBAS ou le Pays Foyen (qui dispose pourtant d'un revenu médian faible) et plus faibles dans le Créonnais, le Val de l'Eyre, Médoc Estuaire ou la Médullienne où les niveaux de vie sont beaucoup plus homogènes.

La structure des revenus est un bon témoin des caractéristiques sociales des territoires, avec certains qui présentent une forte sur-représentation des retraites, pensions et rentes (intercommunalités à forte présence de personnes âgées, comme la COBAS ou Médoc Atlantique), d'autres où la part des prestations sociales est forte (communauté de communes de l'Estuaire), voire les deux (Pays Foyen, Réolais en Sud-Gironde).

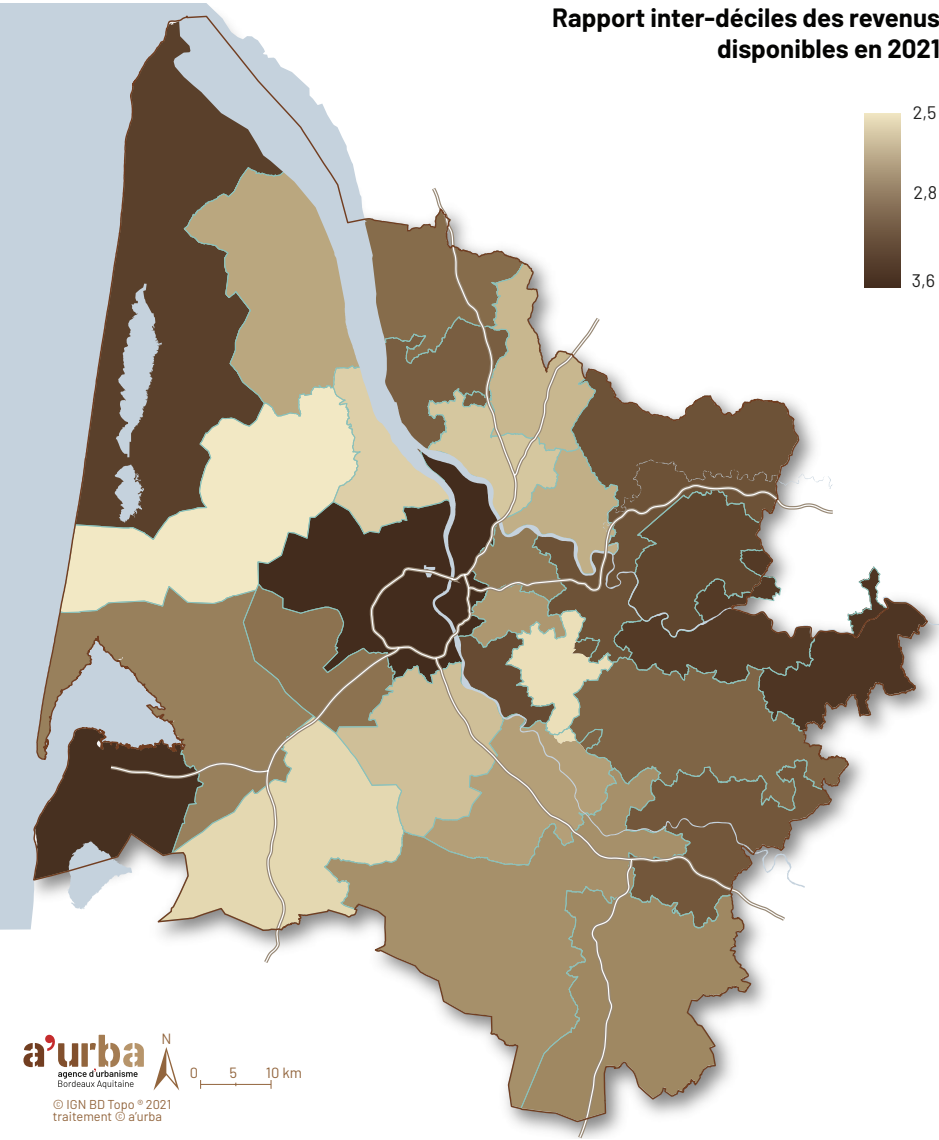
Revenu disponible mensuel médian des Girondins selon l'âge de la personne de référence et les caractéristiques des ménages



Revenu disponible : revenus d'activité desquels sont déduits les cotisations sociales, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs.

Unité de consommation : pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou composition différente, on divise le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC), calculées de la façon suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans. Cette équivalence tient compte des économies d'échelle au sein du ménage. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie.

Des inégalités importantes dans les territoires urbains,
mais également dans l'est du département



	Premier quartile	Médiane	Troisième quartile	Rapport inter-déciles	Part des pensions, retraites et rentes dans les ressources	Part des prestations sociales dans les ressources
Bordeaux Métropole	1 453	2 030	2 727	3,6	23,5	5,3
COBAS	1 585	2 105	2 799	3,3	41,9	3,1
COBAN	1 658	2 135	2 741	2,8	35,8	3,1
CA du Libournais	1 366	1 818	2 332	3	29,2	6,5
CC Castillon/Pujols	1 279	1 739	2 292	3,2	31,8	6,1
CC Convergence Garonne	1 487	1 894	2 392	2,7	26,3	5
CC de Blaye	1 349	1 798	2 357	3	31,1	6,3
CC de l'Estuaire	1 276	1 693	2 187	2,9	32,2	7,4
CC de Montesquieu	1 750	2 222	2 793	2,6	23	3,2
CC Portes Entre-Deux-M.	1 698	2 205	2 889	3	25,6	3,1
CC du Bazadais	1 340	1 763	2 266	2,8	35,1	5,9
CC du Créonnais	1 598	2 024	2 525	2,5	24,5	4,1
CC du Fronsadais	1 544	1 967	2 481	2,7	26,6	4,2
CC du Grand Cubzaguais	1 476	1 897	2 368	2,6	23,6	5,3
CC Grand-St-Émilionnais	1 453	1 907	2 464	3,1	26,5	3,9
CC du Pays Foyen	1 177	1 643	2 147	3,3	39,7	7,7
CC Réolais en Sud G.	1 277	1 706	2 213	3	31,8	7
CC du Sud Gironde	1 420	1 855	2 359	2,8	30,2	5,6
CC du Val de l'Eyre	1 665	2 073	2 550	2,5	22,9	3,8
CC Jalle-Eau-Bourde	1 796	2 328	2 968	2,8	30,7	2,9
CC Latitude Nord Gironde	1 405	1 812	2 255	2,6	22,7	6
CC Coteaux Bordelais	1 726	2 240	2 852	2,8	26	3,2
CC Rives de la Laurence	1 628	2 082	2 648	2,8	26,2	4,1
CC Médoc Atlantique	1 439	1 906	2 474	3,1	43,9	3,9
CC Médoc Cœur Presqu'île	1 352	1 774	2 242	2,7	33,5	5,9
CC Médoc Estuaire	1 663	2 090	2 595	2,5	24,3	3,6
CC Médullienne	1 604	2 031	2 496	2,5	23	4
CC rurales Entre-Deux-M.	1 358	1 795	2 303	2,9	28,7	5,3
Gironde	1 482	1 996	2 621	1,77	27	4,9

Sources de la double page : INSEE-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal 2021.

Rapport inter-déciles : met en évidence les disparités (ou écarts) entre les 10 % les plus riches et les 10 % les plus pauvres d'un territoire. Plus le rapport est élevé, plus les inégalités entre ménages sont fortes, quel que soit le niveau de revenu médian.



CHAPITRE V – PARC DE LOGEMENTS

Les territoires se différencient par leur parc de logements : résidences secondaires sur la façade littorale, parc collectif et parc locatif, social ou non, dans l'agglomération, maisons individuelles en pleine propriété dans les territoires périurbains ou ruraux. Même si de nombreuses nuances existent, c'est toute la question de la réponse aux besoins des ménages qui se révèle à travers ces spécialisations. Comment en effet satisfaire ces besoins avec un parc trop spécialisé ?

On constate cependant des évolutions : lentement le parc locatif se déploie hors métropole, offrant de nouvelles perspectives aux ménages. Le parc locatif social se développe également pour répondre aux obligations légales en matière de mixité sociale.

Un parc de logements avec de fortes spécificités locales

913 500 logements en Gironde en 2021

61 % de maisons individuelles et **39 %** d'appartements, mais

62 % d'appartements dans Bordeaux Métropole et **5 %** dans la Médullienne

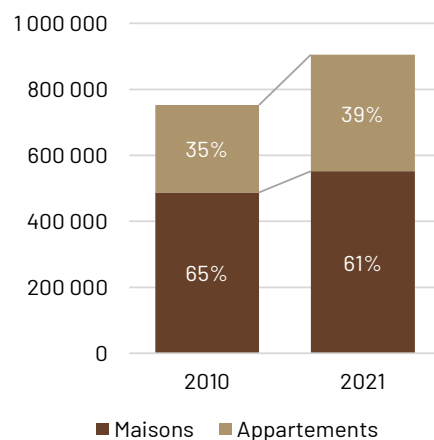
85 % de résidences principales, **9 %** de résidences secondaires ou

de logements occasionnels et **6 %** de logements vacants

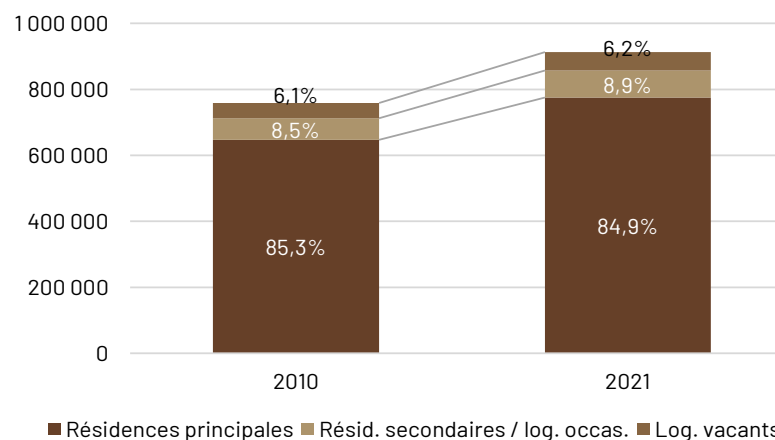
61 % de résidences secondaires dans Médoc Atlantique

15 % de logements vacants dans le Pays Foyen

Évolution du nombre de logements selon leur type



Évolution du nombre de logements selon leur statut



Le parc de logements girondins présente de grandes disparités dans sa composition.

Hormis dans la métropole où 62 % des logements sont des appartements, le logement individuel est la forme d'habitat majoritaire du territoire, variant de 60 à 95 % du parc.

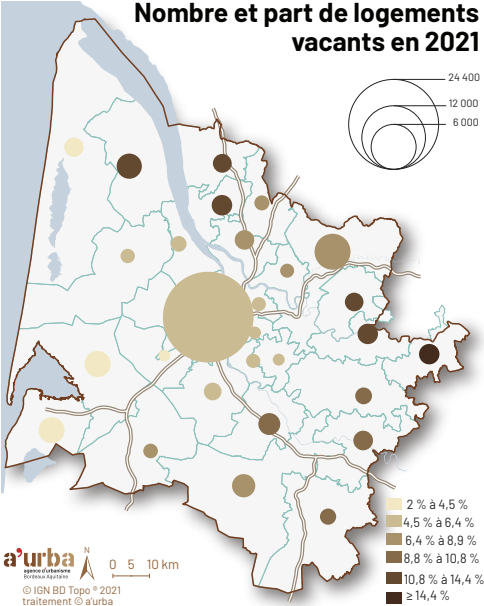
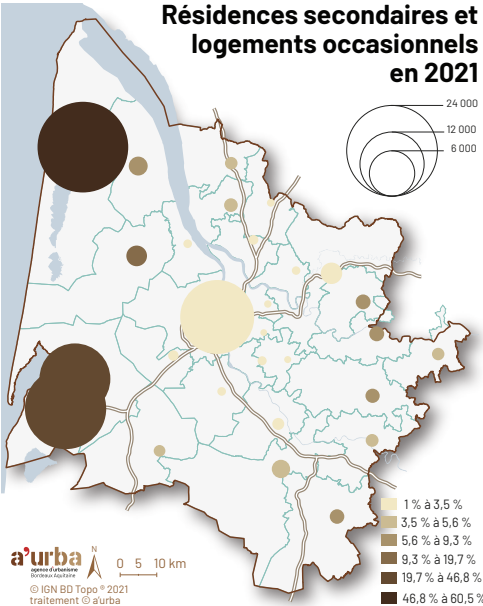
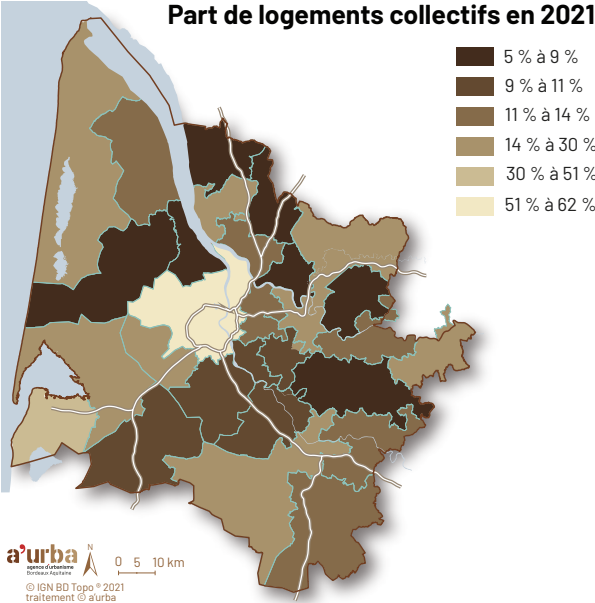
C'est cependant le parc collectif qui progresse le plus : + 33 % depuis 2010, contre + 13 % pour les maisons.

La vacance est contenue à 6 %, mais peut s'élever à 15 % dans le Pays Foyen. Elle a globalement peu progressé depuis 2010.

Les résidences secondaires, qui ont un peu plus progressé que les résidences principales sont très localisées. Elles peuvent constituer 30 à 60 % des logements de certaines intercommunalités littorales (COBAS, COBAN, Médoc Atlantique) et interrogent la question des parcours résidentiels des habitants permanents de ces territoires.

Sources de la double page : INSEE - recensements de la population 2010 et 2021.

Des spécificités territoriales fortes dans la composition du parc de logements



	Logements	Maisons	Appartements	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants
Bordeaux Métropole	452 655	38%	62%	3,4%	5,6%
COBAS	55 491	60%	40%	33,0%	3,7%
COBAN	49 206	85%	15%	28,3%	4,2%
CA du Libournais	46 789	79%	21%	2,7%	8,5%
CC Castillon/Pujols	10 379	87%	13%	6,0%	12,4%
CC Convergence Garonne	15 762	90%	10%	2,5%	9,4%
CC de Blaye	11 068	85%	15%	4,7%	11,7%
CC de l'Estuaire	8 659	95%	5%	5,1%	12,5%
CC de Montesquieu	19 908	90%	10%	1,0%	4,8%
CC Portes Entre-Deux-Mers	10 057	90%	10%	2,3%	6,1%
CC du Bazadais	8 694	88%	12%	6,7%	9,2%
CC du Créonnais	8 092	91%	9%	1,7%	5,4%
CC du Fronsadais	8 063	94%	6%	2,5%	7,5%
CC du Grand Cubzaguais	17 031	87%	13%	1,6%	6,8%
CC Grand-Saint-Émilionnais	7 958	93%	7%	7,7%	13,4%
CC du Pays Foyen	8 298	82%	18%	5,2%	15,4%
CC Réolais en Sud Gironde	12 202	88%	12%	3,7%	9,7%
CC du Sud Gironde	20 289	83%	17%	4,6%	8,2%
CC du Val de l'Eyre	9 906	90%	10%	3,8%	6,6%
CC Jalle-Eau-Bourde	14 635	82%	18%	2,1%	2,8%
CC Latitude Nord Gironde	9 318	92%	8%	1,8%	7,4%
CC Coteaux Bordelais	9 491	88%	12%	1,3%	4,9%
CC Rives de la Laurence	12 609	88%	12%	1,2%	4,8%
CC Médoc Atlantique	37 724	84%	16%	60,5%	3,0%
CC Médoc Cœur de Presqu'île	16 684	88%	12%	5,9%	11,6%
CC Médoc Estuaire	13 052	94%	6%	1,6%	5,8%
CC Médullienne	10 737	95%	5%	11,0%	5,9%
CC rurales Entre-Deux-Mers	8 698	94%	6%	6,5%	10,0%
Gironde	913 452	61%	39%	8,9%	6,2%

Sources de la double page : INSEE - recensements de la population 2010 et 2021.

Un parc de résidences principales très segmenté

61 % des résidences principales sont des logements d'au moins 4 pièces, mais **83 %** des propriétés occupées, **29 %** des locations du privé, **38 %** du secteur social

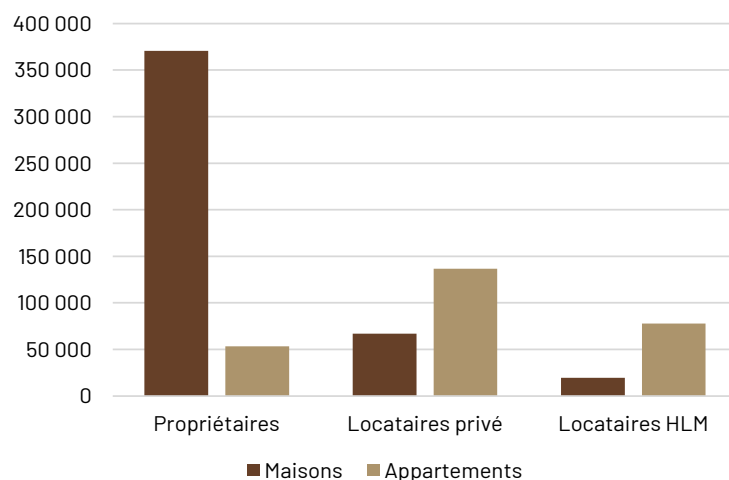
81 % des propriétaires vivent en maison, contre **15 %** des locataires du privé, **4 %** des locataires du parc social

2 % seulement du parc sont constitués d'appartements d'au moins 5 pièces

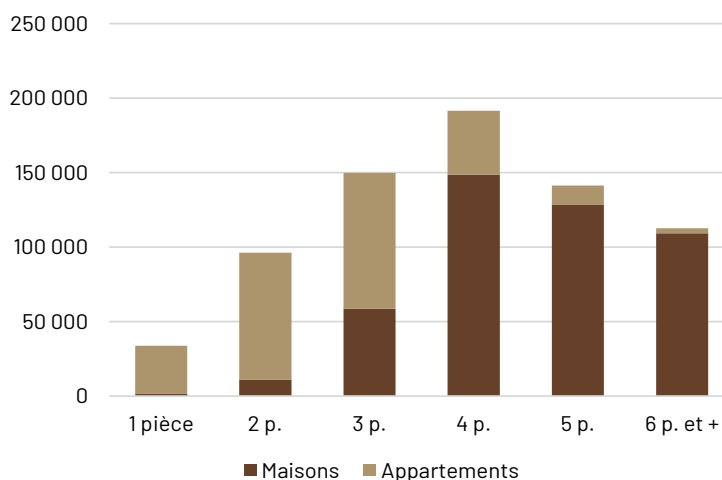
Le parc de résidences principales présente une forme de spécialisation : les grands logements individuels sont essentiellement des propriétés occupées. A contrario, les petits logements collectifs sont plutôt destinés à la location.

De ce fait, changer de type de logement nécessite souvent de passer par un changement de statut, et cette spécialisation des parcs et des territoires est un frein à la fluidité des parcours résidentiels.

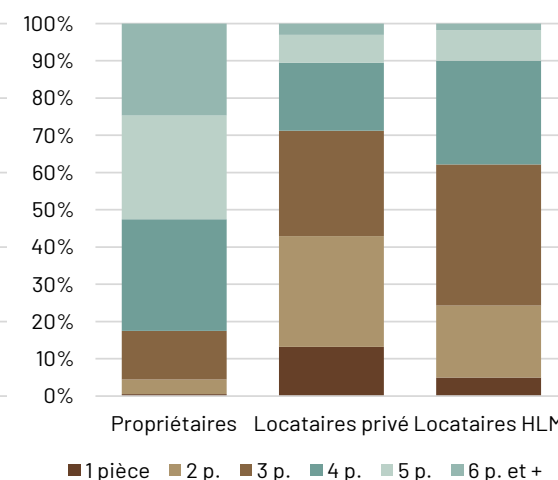
Répartition des résidences principales selon le type et le statut d'occupation



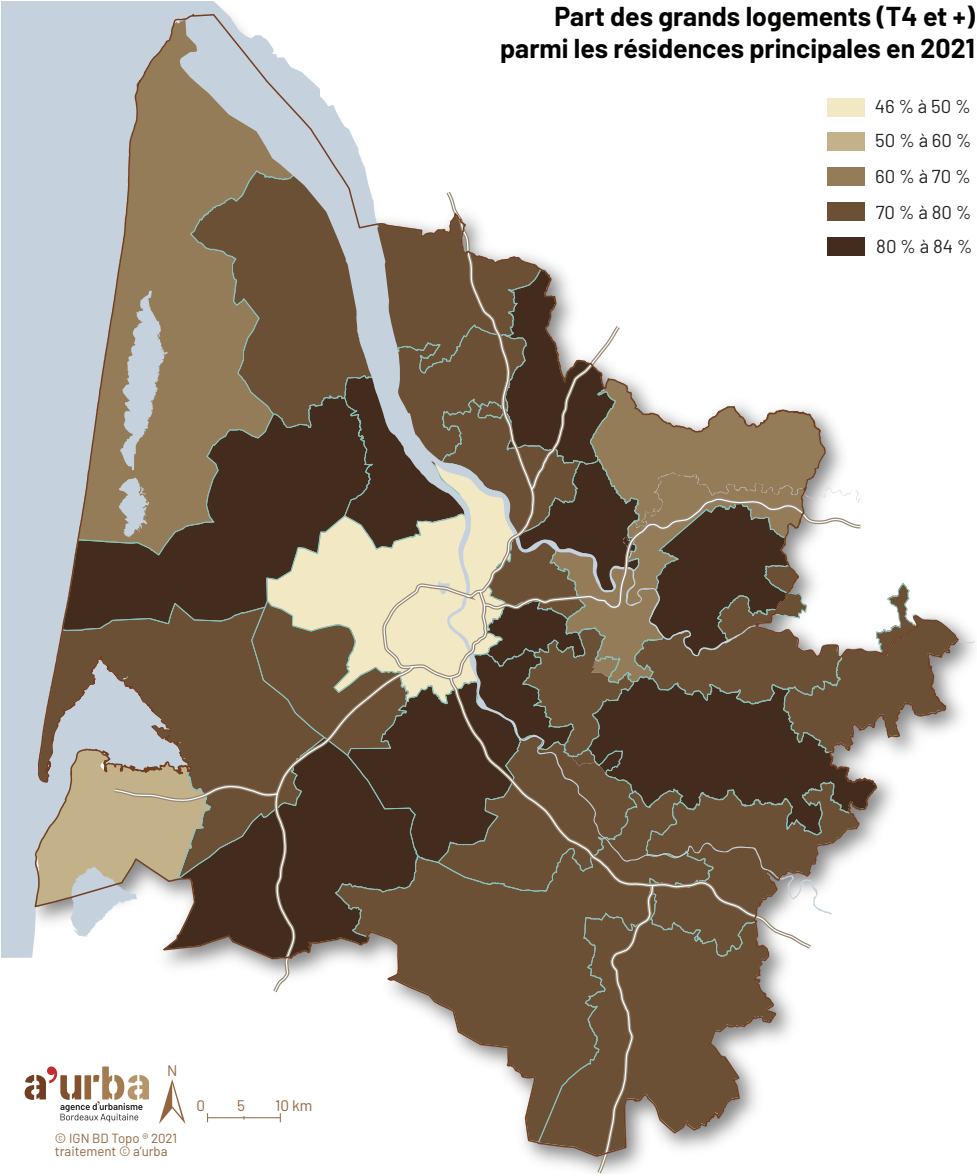
Répartition des résidences principales selon le type et le nombre de pièces



Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces et le statut d'occupation



Peu de grands logements dans la métropole bordelaise



	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Bordeaux Métropole	11%	19%	24%	22%	24%
COBAS	2%	15%	25%	28%	30%
COBAN	2%	9%	19%	31%	40%
CA du Libournais	3%	9%	18%	29%	41%
CC Castillon/Pujols	1%	7%	17%	27%	48%
CC Convergence Garonne	2%	6%	15%	30%	47%
CC de Blaye	1%	8%	17%	27%	47%
CC de l'Estuaire	1%	5%	15%	29%	50%
CC de Montesquieu	1%	5%	12%	30%	51%
CC Portes Entre-Deux-Mers	1%	5%	12%	27%	55%
CC du Bazadais	2%	6%	16%	30%	46%
CC du Créonnais	1%	5%	15%	32%	47%
CC du Fronsadais	1%	4%	11%	31%	53%
CC du Grand Cubzaguais	1%	7%	16%	31%	44%
CC Grand-Saint-Émilionnais	1%	4%	12%	26%	57%
CC du Pays Foyen	3%	7%	18%	29%	42%
CC Réolais en Sud Gironde	2%	5%	15%	28%	50%
CC du Sud Gironde	2%	9%	17%	30%	42%
CC du Val de l'Eyre	1%	6%	12%	30%	50%
CC Jalle-Eau-Bourde	3%	8%	13%	24%	51%
CC Latitude Nord Gironde	1%	5%	14%	32%	49%
CC Coteaux Bordelais	1%	7%	12%	29%	51%
CC Rives de la Laurence	1%	6%	13%	29%	50%
CC Médoc Atlantique	2%	7%	22%	32%	37%
CC Médoc Cœur de Presqu'île	2%	7%	17%	30%	43%
CC Médoc Estuaire	1%	4%	13%	33%	49%
CC Médullienne	0%	4%	14%	34%	47%
CC rurales Entre-Deux-Mers	2%	4%	12%	28%	55%
Gironde	7%	14%	20%	26%	34%

Sources de la double page : INSEE - recensement de la population 2021.

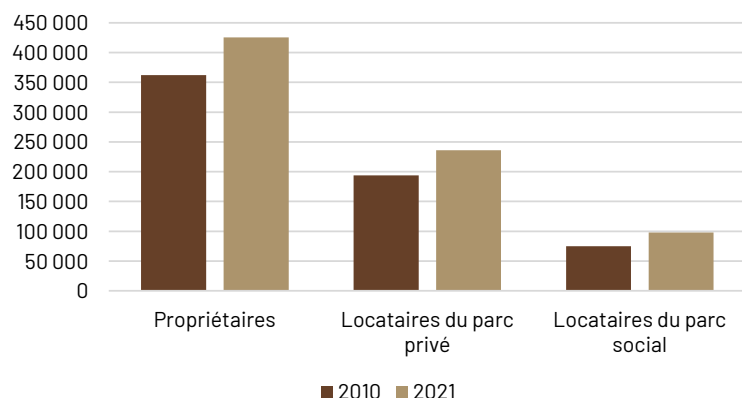
La propriété privée, statut d'occupation majoritaire

55 % de ménages propriétaires contre 58 % en France métropolitaine, mais **43 %** dans Bordeaux Métropole et **79 %** dans Médoc Estuaire

30 % de locataires du parc privé contre 26 % en France métropolitaine, mais **15 %** dans les Coteaux Bordelais et **37 %** dans Bordeaux Métropole

13 % de locataires du parc social contre 15 % en France métropolitaine, mais **1,6 %** dans le Fronsadais et **18 %** dans Bordeaux Métropole

Évolution du nombre de logements selon leur statut d'occupation



Les intercommunalités disposant des principaux centres urbains du département sont celles où la diversité des statuts d'habitat est la plus forte, avec une présence plus notable du parc locatif, privé ou non. C'est ce parc locatif qui permet une fluidité dans les parcours résidentiels des ménages. Cela s'observe pour Bordeaux Métropole, la COBAS et la Cali.

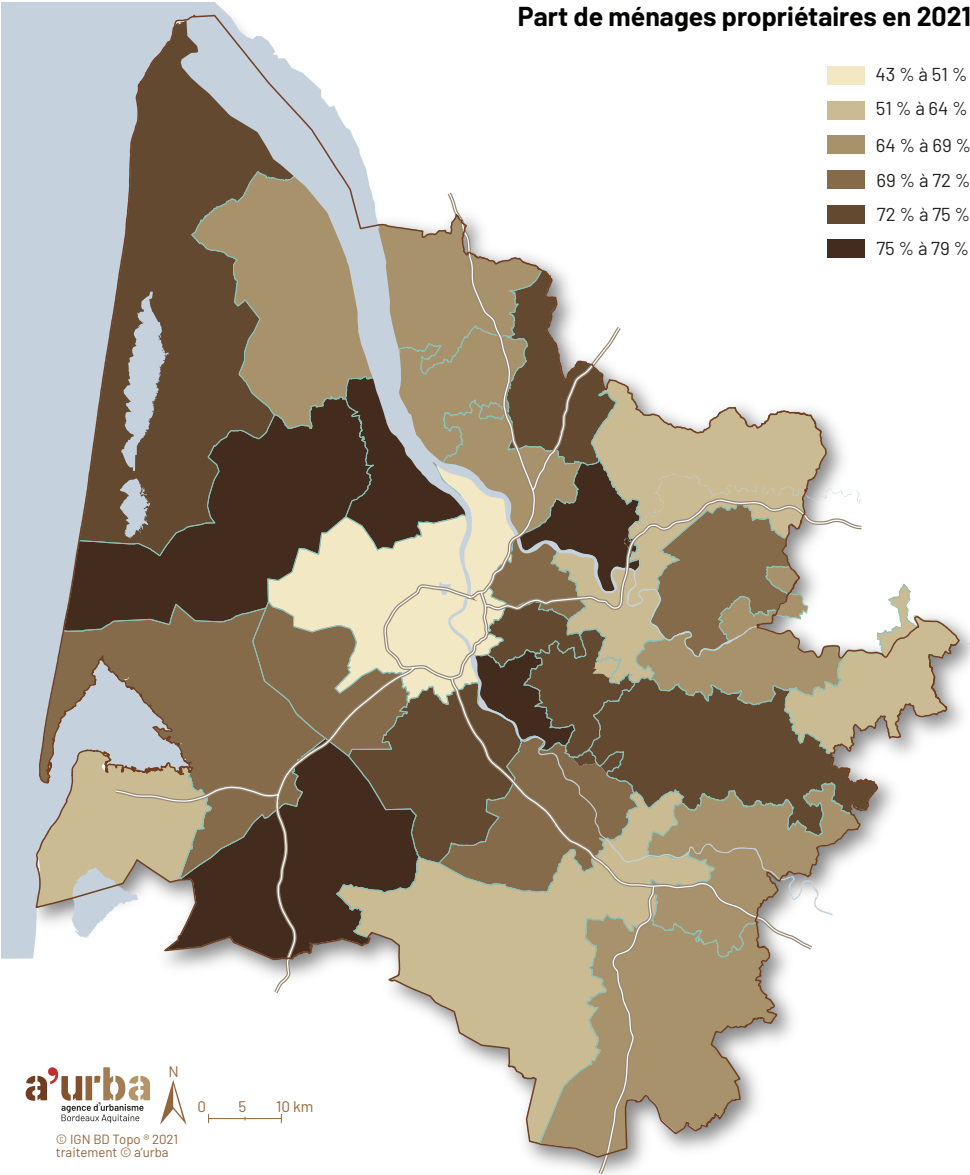
C'est également le cas, dans une moindre mesure, dans des secteurs plus ruraux et/ou comprenant des centres urbains de plus petite taille : le Pays Foyen, le Réolais, le Sud Gironde, le Bazadais, le Blayais ou le Médoc Cœur de Presqu'île. Dans ces secteurs où le parc social est très limité, représentant seulement 4 à 8 % du parc de résidences principales, c'est le parc locatif privé qui est relativement développé (25 à 30 % du parc).

Dans une large couronne métropolitaine se trouvent, a contrario, des territoires dans lesquels le statut de propriétaires est largement prédominant et laisse peu de place aux autres statuts d'occupation.

Si le parc de propriétaires est en croissance de + 17 % depuis 2010, celui des locataires du parc privé a augmenté de + 22 %, là où celui des logements sociaux a crû de + 31 %, rattrapant ainsi légèrement le retard du département en logements sociaux. Alors que le statut de propriétaire est difficile à atteindre (cf. chapitre III), le parc locatif est d'une importance cruciale dans la réponse des besoins en logements.

Sources de la double page : INSEE - recensements de la population 2010 et 2021.

Un taux de propriété très inégal, spécialisant les territoires



	Résidences principales	Part de propriétaires occupants	Part de locataires du parc privé	Part de locataires du parc social	Part de logés gratuitement
Bordeaux Métropole	412 228	43%	37%	18%	2%
COBAS	35 095	62%	24%	12%	2%
COBAN	33 174	70%	21%	7%	2%
CA du Libournais	41 549	62%	28%	8%	2%
CC Castillon/Pujols	8 477	68%	25%	4%	3%
CC Convergence Garonne	13 888	70%	24%	3%	2%
CC de Blaye	9 258	67%	26%	4%	3%
CC de l'Estuaire	7 139	68%	25%	3%	3%
CC de Montesquieu	18 740	74%	17%	7%	2%
CC Portes Entre-Deux-Mers	9 216	76%	17%	4%	2%
CC du Bazadais	7 303	67%	27%	4%	2%
CC du Créonnais	7 516	74%	18%	6%	2%
CC du Fronsadais	7 262	76%	20%	2%	2%
CC du Grand Cubzaguais	15 599	68%	24%	6%	2%
CC Grand-Saint-Émilionnais	6 286	69%	23%	3%	6%
CC du Pays Foyen	6 587	59%	30%	8%	2%
CC Réolais en Sud Gironde	10 559	66%	27%	4%	4%
CC du Sud Gironde	17 696	62%	29%	6%	2%
CC du Val de l'Eyre	8 870	76%	16%	7%	2%
CC Jalle-Eau-Bourde	13 917	69%	16%	14%	1%
CC Latitude Nord Gironde	8 458	72%	23%	2%	2%
CC Coteaux Bordelais	8 898	73%	15%	10%	1%
CC Rives de la Laurence	11 850	71%	18%	10%	1%
CC Médoc Atlantique	13 747	73%	20%	3%	3%
CC Médoc Cœur de Presqu'île	13 749	67%	25%	5%	3%
CC Médoc Estuaire	12 090	79%	16%	3%	2%
CC Médullienne	8 916	77%	18%	3%	2%
CC rurales Entre-Deux-Mers	7 269	74%	21%	2%	3%
Gironde	775 339	55%	30%	13%	2%

Sources de la double page : INSEE - recensements de la population 2010 et 2021.

Un parc locatif social peu présent hors métropole

111 769 logements inscrits dans le répertoire du parc locatif social le 1^{er} janvier 2022

77 % du parc situé dans Bordeaux Métropole

+ 29 % de croissance depuis le 1^{er} janvier 2014, mais **+ 106 %** dans les Coteaux Bordelais et **+ 81 %** dans les Rives de la Laurence

79 % de logements collectifs, mais **88 %** dans Bordeaux Métropole et **0 %** dans Latitude Nord Gironde

7,9 % de taux de rotation en 2021, soit un ménage sur 13 ayant déménagé

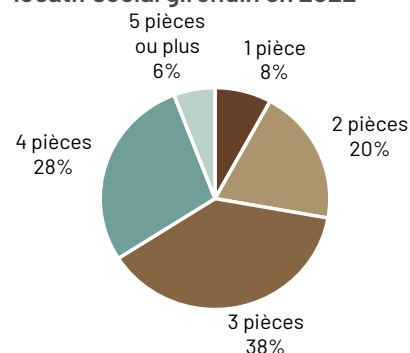
6,15 €/m² de loyer moyen

Le parc locatif social girondin est localisé essentiellement dans la métropole, où il peut pallier les difficultés d'accès au logement générées par des prix de l'immobilier élevés.

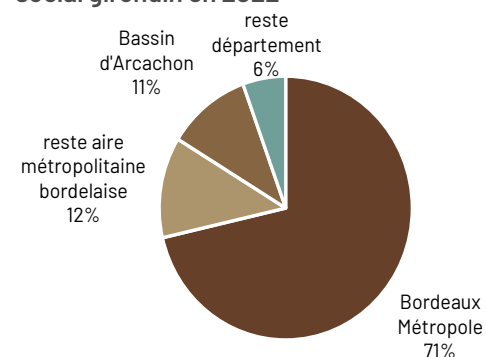
Les 3 000 mises en service annuelles sont minorées par les sorties du parc : ventes et démolitions (environ 500 par an). Elles sont très en deçà des objectifs inscrits dans les différentes politiques publiques locales et révèlent ainsi les difficultés rencontrées par les producteurs de logements sociaux : accès au foncier difficile, prix élevés (foncier et matériaux), équilibres d'opération difficiles à atteindre, en particulier en zone 3¹, mais également freins locaux de la part de la population et de certains élus.

1. Le zonage 1/2/3 détermine les plafonds de loyer du logement social (PLAI et PLUS).

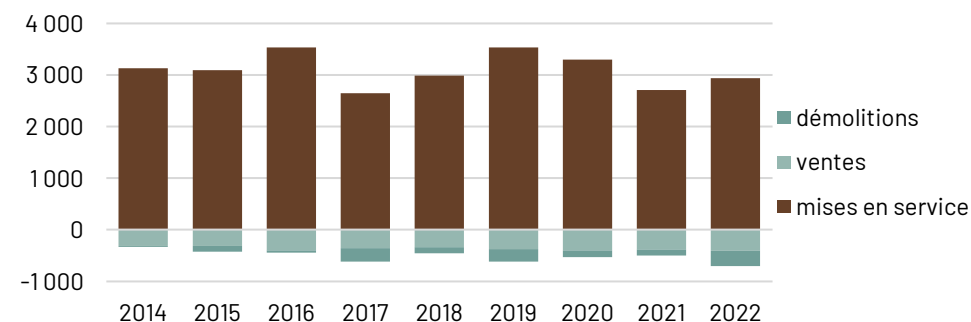
Répartition par nombre de pièces du parc locatif social girondin en 2022



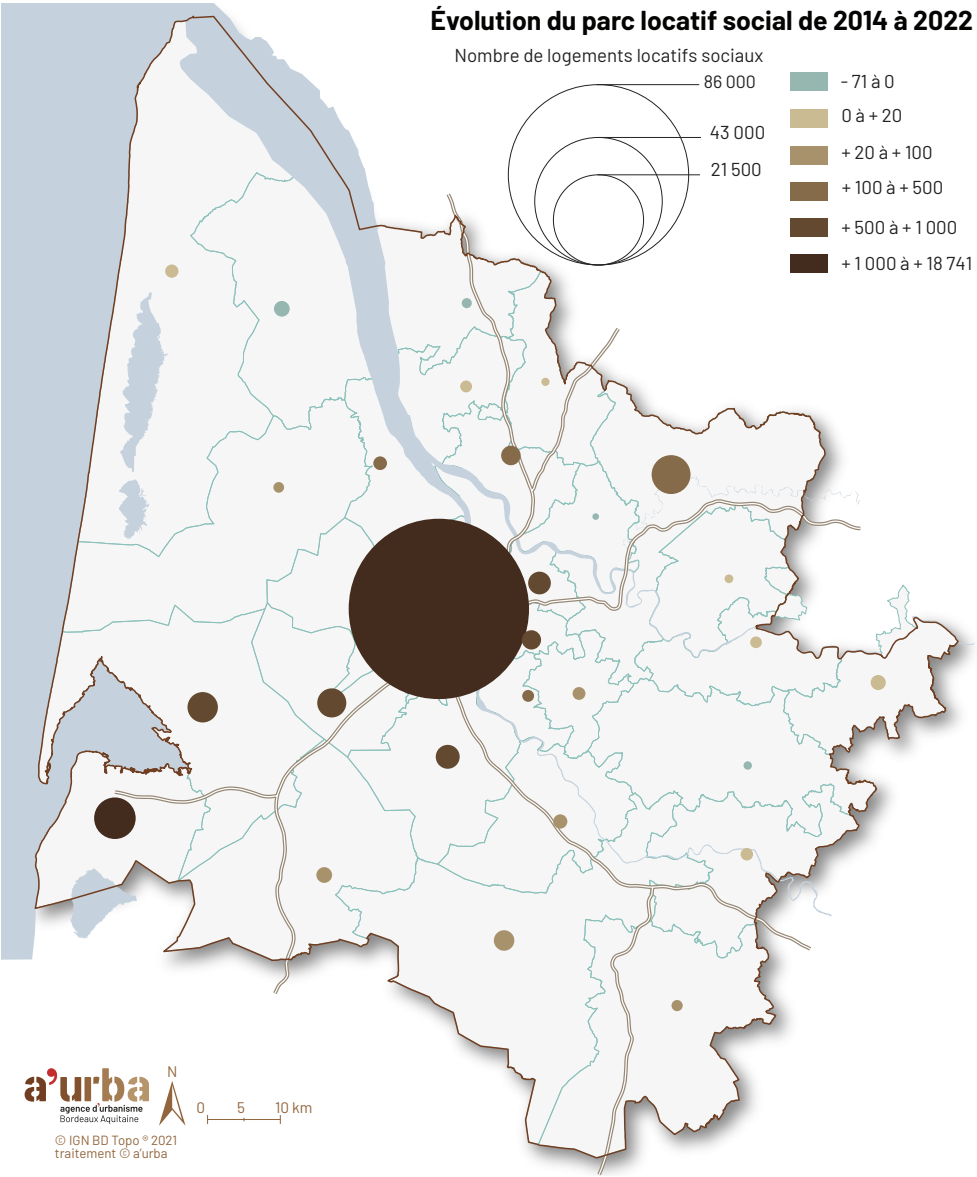
Répartition géographique du parc locatif social girondin en 2022



Évolution des mises en service, ventes à occupants et démolitions du parc locatif social girondin



Un parc locatif social très concentré



	Parc locatif social 01/01/2022	Évolution depuis le 01/01/2014	Logements collectifs	Logements individuels	Taux de rotation 2021	Loyer moyen 01/01/2022
Bordeaux Métropole	85 678	+ 18 741	75 457	10 221	8,10	6,26
COBAS	4 546	+ 1 559	3 534	1 012	7,01	6,04
COBAN	2 436	+ 750	1 186	1 250	6,45	5,92
CA du Libournais	3 987	+ 377	2 287	1 700	7,54	5,60
CC Castillon/Pujols	359	+ 7	226	133	8,33	4,96
CC Convergence Garonne	535	+ 22	142	393	8,24	5,63
CC de Blaye	371	+ 6	118	253	5,13	5,31
CC de l'Estuaire	267	- 18	64	203	10,89	5,17
CC de Montesquieu	1 507	+ 569	788	719	7,57	6,38
CC Portes Entre-Deux-M.	371	+ 116	187	184	4,11	6,11
CC du Bazadais	329	+ 27	206	123	10,32	5,49
CC du Créonnais	437	+ 74	121	316	4,86	5,78
CC du Fronsadais	115	- 11	14	101	2,63	5,26
CC du Grand Cubzaguais	1 007	+ 244	481	526	8,17	5,67
CC Grand-St-Émilionnais	202	+ 12	59	143	4,55	5,03
CC du Pays Foyen	602	+ 1	254	348	10,37	5,20
CC Réolais en Sud G.	413	+ 4	115	298	7,35	5,27
CC du Sud Gironde	1 109	+ 72	584	525	6,62	5,53
CC du Val de l'Eyre	653	+ 27	325	328	6,26	5,66
CC Jalle-Eau-Bourde	2 229	+ 944	953	1 276	7,88	6,27
CC Latitude Nord Gironde	178	+ 7	0	178	2,99	5,18
CC Coteaux Bordelais	980	+ 504	303	677	7,89	6,38
CC Rives de la Laurence	1 359	+ 610	561	798	6,67	6,17
CC Médoc Atlantique	468	+ 5	174	294	3,96	5,45
CC Médoc Cœur Presqu'île	651	- 71	286	365	5,07	5,30
CC Médoc Estuaire	492	+ 183	148	344	6,00	6,11
CC Méduillienne	302	+ 92	107	195	4,17	5,38
CC rurales Entre-Deux-M.	186	- 6	33	153	9,19	5,93
Gironde	111 769	24 847	88 713	23 056	7,85	6,15

Sources de la double page : RPLS

Un parc locatif privé palliant le manque de locatif social

+ 22 % de croissance du parc locatif privé de 2010 à 2021, contre **+ 1,7 %** pour les propriétaires occupants et **+ 3,1 %** pour les locataires du parc locatif social

+ 58 % dans la communauté de communes Jalle-Eau-Bourde, **+ 32 %** dans les Coteaux Bordelais ou la COBAN

93 % du parc locatif est constitué de logements privés dans le Fronsadais, contre **54 %** dans Jalle-Eau-Bourde et **67 %** dans Bordeaux Métropole

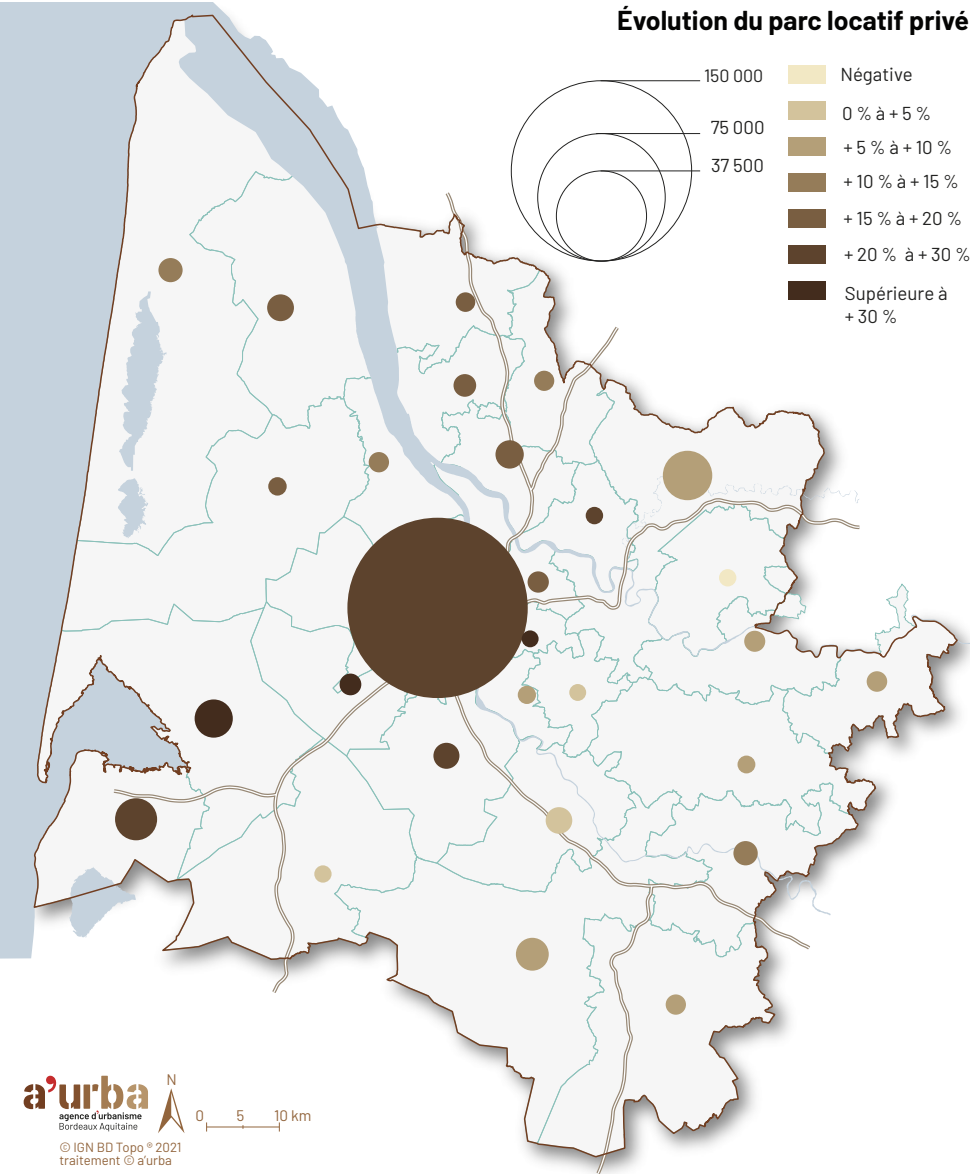
Le parc locatif privé est un maillon essentiel dans le parcours résidentiel des ménages. C'est notamment le parc privilégié d'accueil des nouveaux arrivants dans un territoire, parfois préalable à l'acquisition d'un logement.

Il a fortement progressé depuis 2010, en particulier dans Bordeaux Métropole (+ 32 000 logements), mais également dans la COBAN, le Fronsadais et plusieurs intercommunalités de la couronne métropolitaine : Jalle-Eau-Bourde, Montesquieu, Coteaux Bordelais.

Dans certains territoires, en l'absence de parc locatif social, le parc privé est la seule offre locative disponible.

Ce parc locatif privé est aujourd'hui soumis à de nombreuses pressions et incertitudes : la défiscalisation pour investissement locatif, qui a soutenu son développement durant des décennies, est en passe d'être supprimée, la concurrence avec le logement touristique et/ou temporaire grignote l'offre, les exigences environnementales et les interdictions de location des passoires thermiques conduisent certains propriétaires à se séparer de leur bien (alors souvent racheté par des primo-accédants).

Une forte progression du parc locatif privé dans la couronne métropolitaine et le bassin d'Arcachon



	Parc locatif privé 2021	Évolution du parc locatif privé 2010-2021	% logements privés dans le parc locatif
Bordeaux Métropole	154 437	26%	67%
COBAS	8 409	21%	67%
COBAN	6 927	32%	76%
CA du Libournais	11 603	9%	77%
CC Castillon/Pujols	2 108	9%	86%
CC Convergence Garonne	3 365	4%	88%
CC de Blaye	2 442	16%	87%
CC de l'Estuaire	1 816	16%	90%
CC de Montesquieu	3 216	29%	71%
CC Portes Entre-Deux-Mers	1 579	9%	80%
CC du Bazadais	1 958	6%	87%
CC du Créonnais	1 356	4%	77%
CC du Fronsadais	1 446	27%	93%
CC du Grand Cubzaguais	3 807	19%	81%
CC Grand-Saint-Émilionnais	1 434	-1%	90%
CC du Pays Foyen	2 006	9%	79%
CC Réolais en Sud Gironde	2 811	11%	88%
CC du Sud Gironde	5 132	6%	83%
CC du Val de l'Eyre	1 418	1%	70%
CC Jalle-Eau-Bourde	2 245	58%	54%
CC Latitude Nord Gironde	1 939	15%	91%
CC Coteaux Bordelais	1 357	32%	60%
CC Rives de la Laurence	2 151	18%	65%
CC Médoc Atlantique	2 776	10%	87%
CC Médoc Cœur de Presqu'île	3 413	19%	83%
CC Médoc Estuaire	1 964	14%	85%
CC Médullienne	1 616	16%	86%
CC rurales Entre-Deux-Mers	1 516	9%	90%
Gironde	236 247	22%	71%

Sources de la double page : INSEE - recensement de la population 2021.

CHAPITRE VI – POLITIQUES PUBLIQUES POUR LE LOGEMENT ABORDABLE

Comment répondre aux difficultés croissantes des ménages, pris entre l'étau des prix, des prêts, des loyers et charges croissants et soumis à la concurrence d'autres usages du parc (logement occasionnel, résidences secondaires) ? Malgré sa croissance, le parc social peine à loger tous ses demandeurs. Dans ce contexte, les politiques publiques tentent de développer le logement intermédiaire et l'accession abordable.

Or le premier ne cible qu'une petite partie des ménages et a vocation à remplacer le dispositif Pinel, et ne peut en aucun cas se substituer au logement locatif social.

Quant à l'accession abordable, elle tente de trouver sa place entre réglementations multiples et changeantes et foncier onéreux.

Une baisse du nombre d'attributions de logements sociaux

67 200 demandeurs HLM au 31/12/2023, contre **46 500** en 2015, soit **+ 44 %**

8 720 attributions en 2023, contre **10 690** en 2015, soit **-18 %**

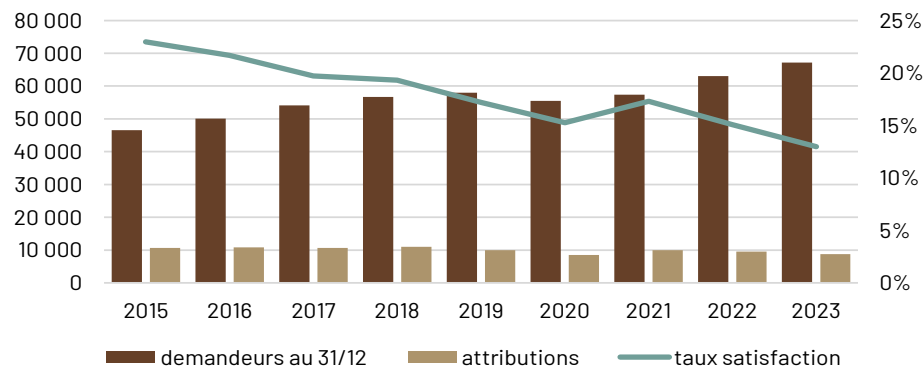
13 % de taux de satisfaction de la demande en 2023 (soit près de **8** années d'attente), contre **23 %** en 2015 et **15 %** en France

60 demandes pour 100 logements, mais **42** dans le Pays Foyen et **132** dans la Médullienne

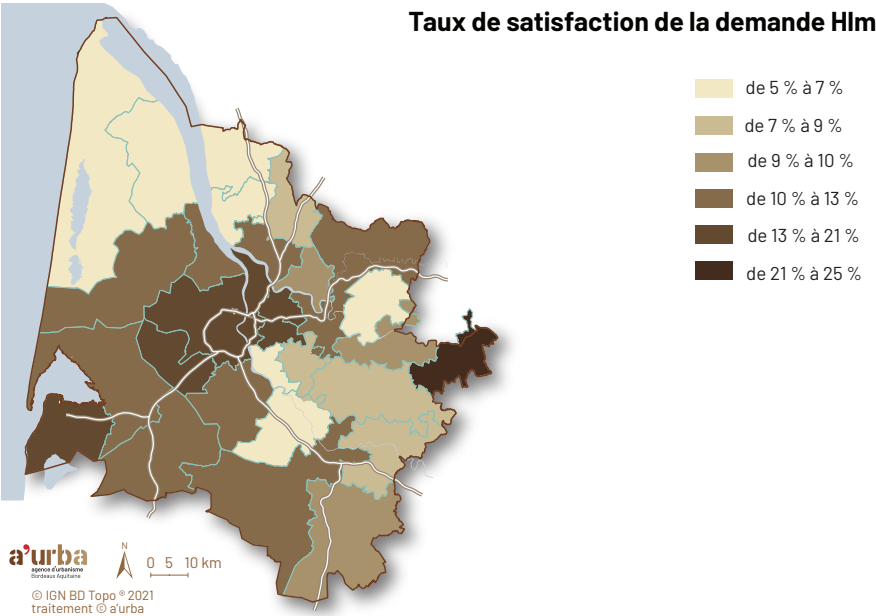
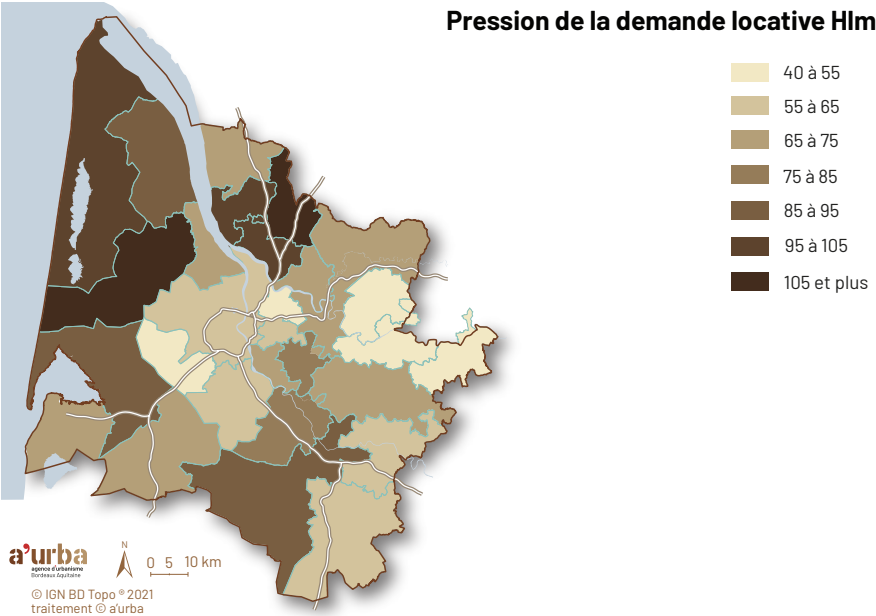
Alors que le nombre de demandes de logement social augmente de manière importante, le nombre d'attributions se réduit régulièrement, preuve du blocage des parcours résidentiels des ménages locataires. De ce fait, le taux de satisfaction de la demande est passé en 9 ans de 23 à 13 %, ce qui signifie que le nombre moyen d'années d'attente est passé de 4,4 à 7,7 ans.

La métropole connaît un nombre de ménages demandeurs très élevé, mais, disposant d'un parc important pour y répondre, n'est pas le territoire girondin le plus tendu. La pression est particulièrement forte en Haute-Gironde et dans le Médoc.

Évolution de la demande Hlm au regard du nombre d'attributions



La tension du parc social n'est pas l'apanage des agglomérations



	Nombre de demandeurs 31/12/2023	Évolution 2021- 2023 des demandes	Part des demandes de mutation 2023	Pression de la demande locative (nombre de demandes pour 100 logements sociaux)	Nombre d'attribu- tions en 2023	% demandes satisfaites en 2023
Bordeaux Métropole	48 376	+ 18 %	30 %	56	6 476	13 %
COBAS	3 107	+ 7 %	25 %	68	538	17 %
COBAN	2 311	+ 8 %	20 %	95	239	10 %
CA du Libournais	2 768	+ 20 %	21 %	69	301	11 %
CC Castillon/Pujols	159	+ 10 %	11 %	44	15	9 %
CC Convergence Garonne	418	+ 16 %	14 %	78	27	6 %
CC de Blaye	389	+ 12 %	12 %	105	19	5 %
CC de l'Estuaire	188	+ 44 %	8 %	70	11	6 %
CC de Montesquieu	886	+ 9 %	27 %	59	109	12 %
CC Portes Entre-Deux-M.	271	+ 7 %	15 %	73	16	6 %
CC du Bazadais	203	+ 3 %	14 %	62	19	9 %
CC du Créonnais	359	- 4 %	21 %	82	32	9 %
CC du Fronsadais	85	+ 2 %	9 %	74	8	9 %
CC du Grand Cubzaguais	1 041	+ 25 %	18 %	103	112	11 %
CC Grand-St-Émilionnais	88	+ 63 %	15 %	44	4	5 %
CC du Pays Foyen	254	+ 17 %	20 %	42	63	25 %
CC Réolais en Sud G.	266	+ 19 %	14 %	64	19	7 %
CC du Sud Gironde	962	+ 21 %	18 %	87	99	10 %
CC du Val de l'Eyre	430	+ 20 %	16 %	66	47	11 %
CC Jalle-Eau-Bourde	1 187	+ 15 %	37 %	53	191	16 %
CC Latitude Nord Gironde	261	+ 17 %	11 %	147	19	7 %
CC Coteaux Bordelais	541	+ 17 %	38 %	55	86	16 %
CC Rives de la Laurence	739	+ 21 %	25 %	54	110	15 %
CC Médoc Atlantique	452	+ 5 %	14 %	97	28	6 %
CC Médoc Cœur Presqu'île	572	+ 18 %	19 %	88	32	6 %
CC Médoc Estuaire	364	+ 15 %	18 %	74	47	13 %
CC Médullienne	400	+ 29 %	15 %	132	45	11 %
CC rurales Entre-Deux-M.	132	+ 32 %	12 %	71	10	8 %
Gironde	67 209	+ 17 %	28 %	60	8 722	13 %

Sources de la double page : SNE et RPLS pour le calcul de la pression de la demande locative.

Des obligations en matière de mixité sociale insuffisamment respectées

50 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU

10 communes en conformité

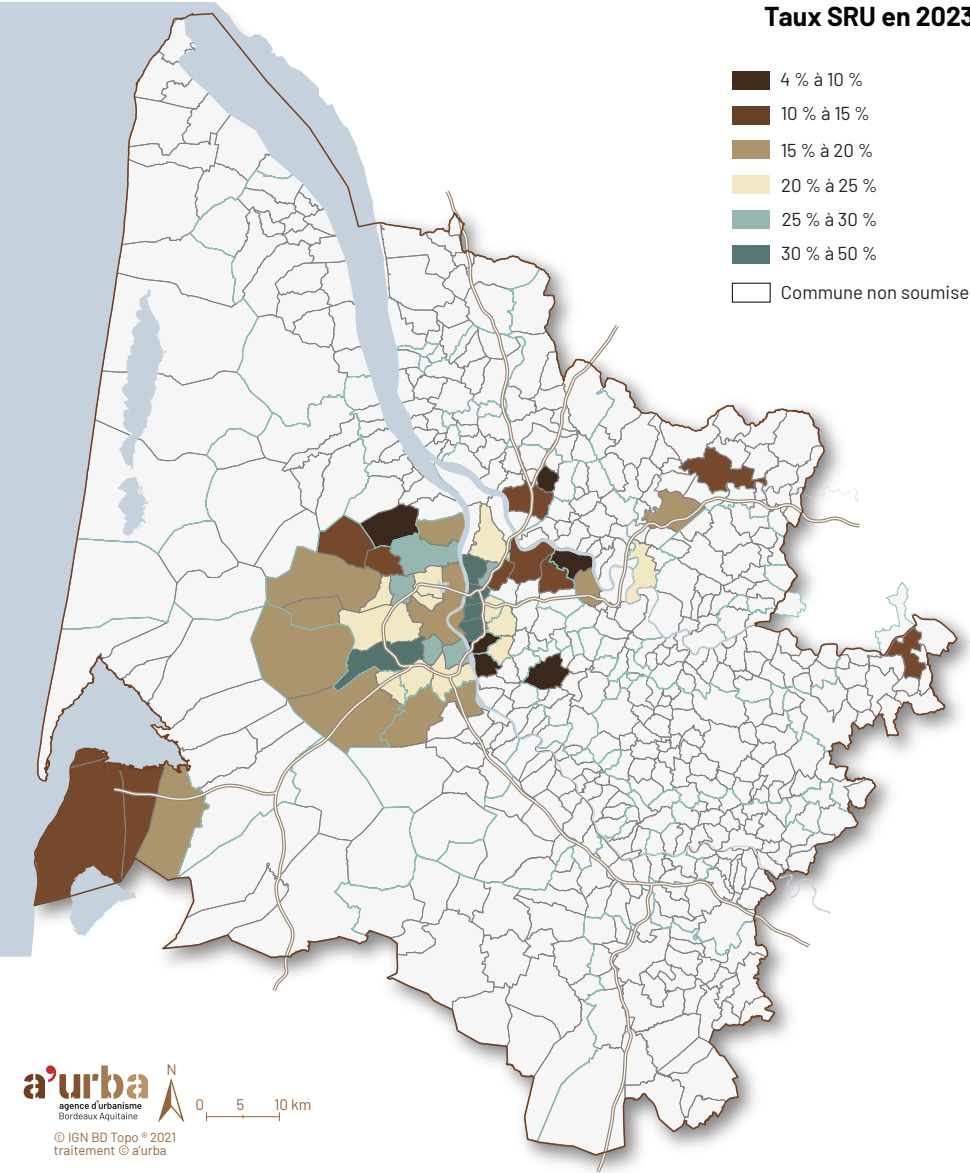
8 communes déclarées en carence

23 700 logements manquants, dont **12 300** dans Bordeaux
Métropole et **11 400** hors métropole

Alors que les besoins en logement abordable sont élevés et en croissance, les obligations de mixité sociale découlant de la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU sont encore trop peu respectées. Seulement un cinquième des communes concernées est en conformité et près de 24 000 logements manquent à l'appel, même si certaines communes font preuve d'un réel effort en la matière.

En outre, une petite dizaine de communes, situées dans les Rives de la Laurence, les Portes-Entre-Deux-Mers, Montesquieu, les Coteaux Bordelais et le Libournais, ayant une population comprise entre 3 000 et 3 499 habitants, sont susceptibles d'entrer à terme dans le champ d'application de la loi, tout comme les huit communes de la COBAN, dès lors que l'une d'entre elles atteindra 15 000 habitants.

Des communes qui peinent à remplir leurs obligations



Le logement intermédiaire, une offre amenée à se développer

3 685 logements locatifs intermédiaires déclarés entre 2014 et 2023

83 % dans Bordeaux Métropole

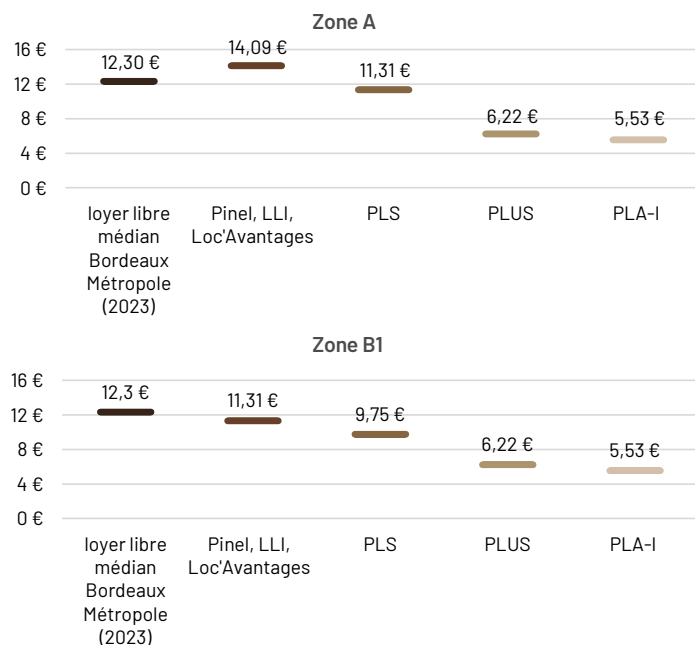
24 nouvelles communes éligibles depuis juillet 2024, soit **94** au total, dont 15 classées en A

Le logement locatif intermédiaire se développe en Gironde depuis 2014. Il devrait se substituer à l'investissement locatif issu de la défiscalisation Pinel, qui s'achève fin 2024 et il est caractérisé par les mêmes plafonds de ressources et plafonds de loyer.

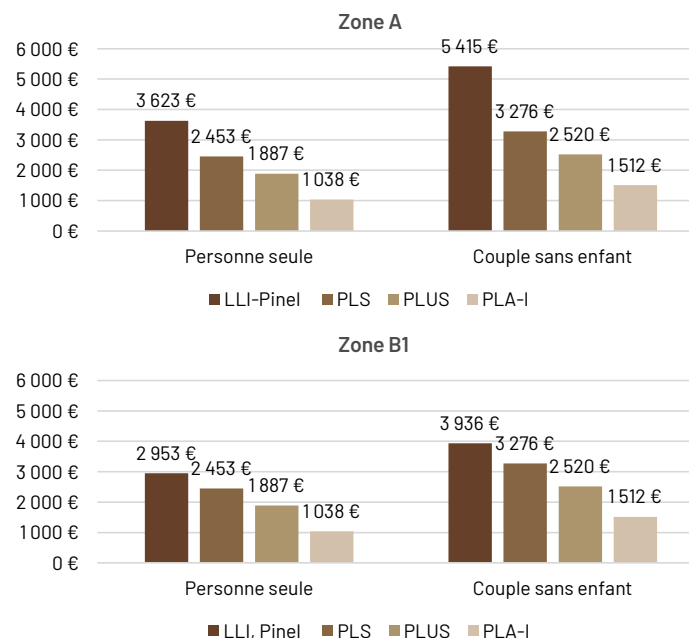
Les territoires éligibles sont ceux classés en zone A et B1, soit 94 communes de Gironde depuis juillet 2024.

L'observation du développement de ce parc est un enjeu local du fait de l'absence d'agrément délivré par l'État ou ses délégataires, ce qui en rend le suivi difficile.

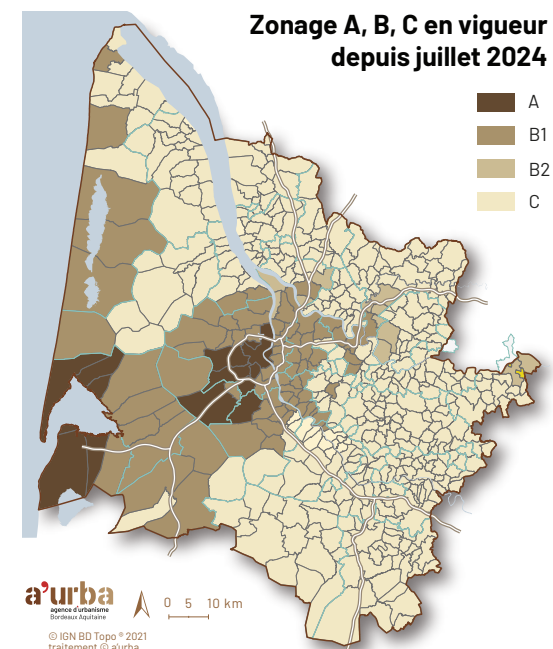
Comparaison des plafonds de loyers et des loyers observés

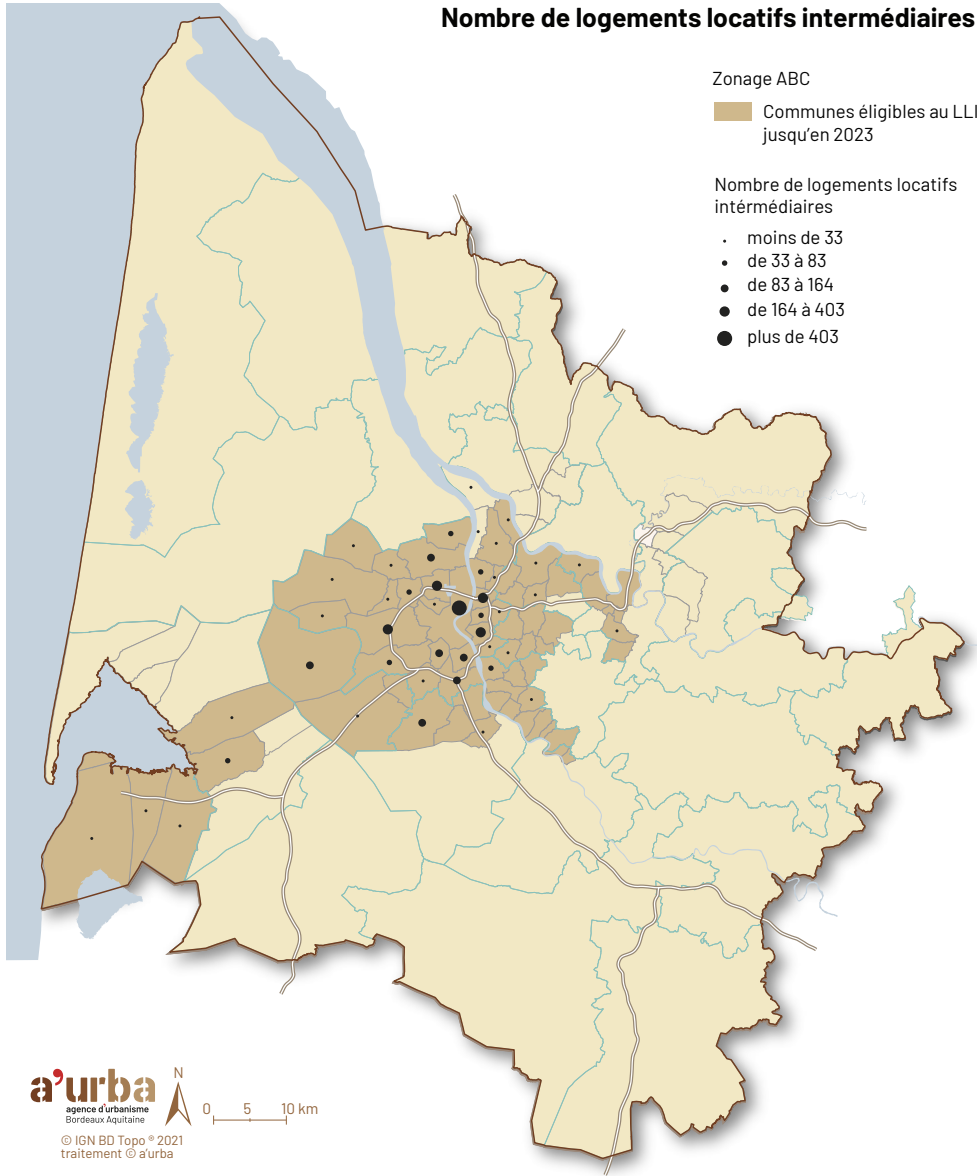


Comparaison des plafonds de ressources



Zonage ABC en vigueur depuis juillet 2024





	Nombre de communes éligibles avant octobre 2023 (B1)	Nombre de communes éligibles depuis juillet 2024 (A et B1)	Nombre de logements locatifs intermédiaires déclarés de 2014 à 2023
Bordeaux Métropole	26	26	3 076
COBAS	4	4	102
COBAN	2	8	45
CA du Libournais	6	7	26
CC Castillon/Pujols			
CC Convergence Garonne	2	2	
CC de Blaye			
CC de l'Estuaire			
CC de Montesquieu	4	9	183
CC Portes Entre-Deux-Mers	11	11	69
CC du Bazadais			
CC du Créonnais		1	
CC du Fronsadais			
CC du Grand Cubzaguais		1	
CC Grand-Saint-Émilionnais			
CC du Pays Foyen			
CC Réolais en Sud Gironde			
CC du Sud Gironde			
CC du Val de l'Eyre		3	
CC Jalle-Eau-Bourde	3	3	152
CC Latitude Nord Gironde			
CC Coteaux Bordelais	6	6	7
CC Rives de la Laurence	5	5	25
CC Médoc Atlantique		5	
CC Médoc Cœur de Presqu'île			
CC Médoc Estuaire	1	2	
CC Médullienne		1	
CC rurales Entre-Deux-Mers			
Gironde	70 / 535	94 / 535	3 685

Sources de la double page : DREAL

Un développement mal cerné de l'accès social et abordable

23 872 PTZ délivrés en Gironde de 2014 à 2023, soit **2 387** par an en moyenne, mais **1 225** en 2023

5 % des PTZ mobilisés pour l'achat d'un logement issu du patrimoine social

3 296 ventes HLM de 2013 à 2021, soit une moyenne de **366** ventes HLM par an

453 logements vendus en accession sociale par un organisme HLM (hors BRS) de 2014 à 2023

1 468 logements vendus en secteur ANRU de 2014 à 2023

860 logements vendus à prix maîtrisés par les promoteurs de 2014 à 2023

2 332 PSLA agréés depuis 2014, dont **88 %** dans Bordeaux Métropole

Le développement de l'accès social ou abordable est un pivot de nombreuses politiques publiques de l'habitat locales.

Malheureusement, cette question reste à l'ombre des statistiques tant il est difficile d'obtenir un panorama complet de l'offre.

Celle-ci recouvre en effet :

- différents modes de production : acquisition d'un logement issu du patrimoine locatif social, accession sociale auprès d'un organisme HLM, acquisition en secteur ANRU, la location-accession (PSLA), le bail réel solidaire (BRS) ;

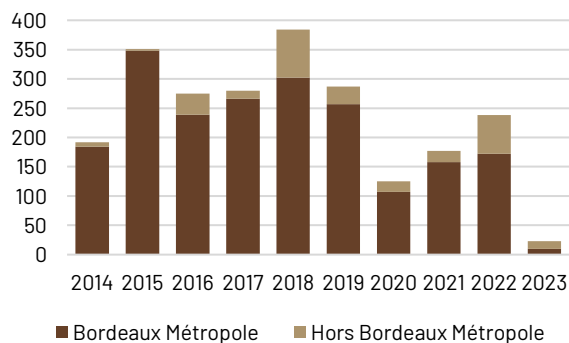
- des financements variés, qui peuvent être mobilisés lors d'une acquisition : prêt à taux zéro (PTZ), prêt d'accès social, prêt et prime à l'accès d'Action Logement ;

- des aides et dispositifs locaux : passeport premier logement de la ville de Bordeaux, prêt à zéro % de Bordeaux Métropole, l'accès encadré d'Euratlantique, l'accès abordable de La Fab, les prêts de la CADPI (caisse auxiliaire départementale de prêts immobiliers), le prêt Mission sociale de Procivis Nouvelle-Aquitaine...

Chaque dispositif dispose de ses propres critères d'éligibilité et certains peuvent se cumuler, d'où l'impossibilité d'obtenir une vision globale. Certains, comme le BRS, ne font pas l'objet d'un suivi organisé.

Des PSLA concurrencés par le BRS

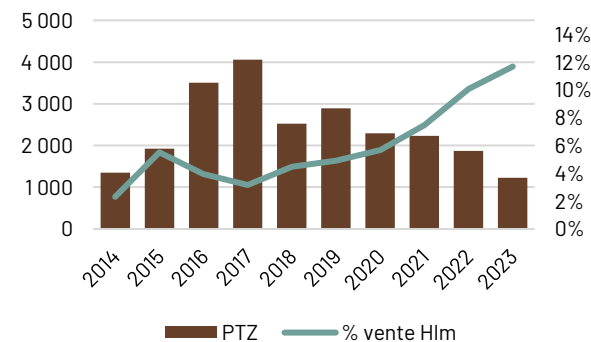
Source : délégataires des aides à la pierre



Le PSLA est aujourd'hui en concurrence directe avec le BRS, qui a le mérite de pérenniser le caractère social du logement (contrairement au PSLA, qui ne reste que cinq ans comptabilisé dans le parc social après la levée d'option). Certains PSLA agréés sont d'ailleurs transformés en BRS en cours de montage.

Une baisse des PTZ accordés en Gironde

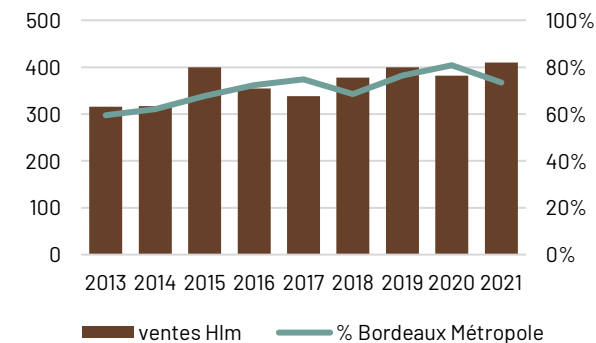
Source : SGFGAS



Le PTZ solvabilise les ménages sous plafonds de ressources. Ses conditions d'octroi sont différentes selon le zonage et le type de bien. Son avenir est aujourd'hui en question.

Un volume de ventes HLM en légère hausse

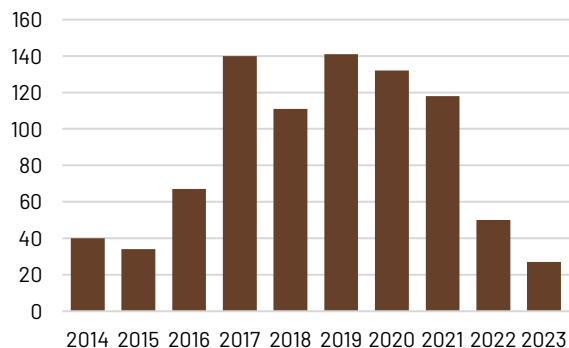
Source : RPLS



Les ventes du patrimoine social sont en légère hausse dans le département. Au-delà de l'intérêt pour le ménage, c'est un moyen pour le bailleur d'alimenter ses fonds propres.

Des ventes à prix maîtrisés qui subissent la conjoncture de la construction

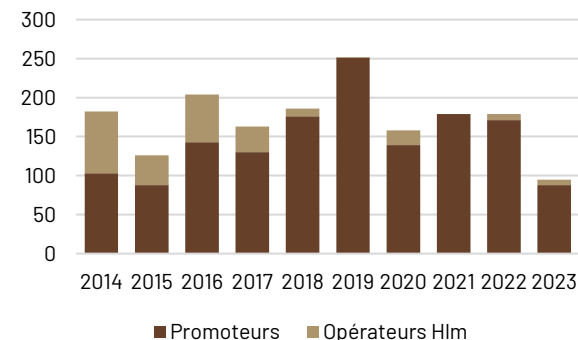
Source : OISO



Les promoteurs peuvent participer aux dispositifs locaux d'encadrement ou de maîtrise des prix et proposer des logements en deçà des prix de marché pour des ménages sous plafonds de ressources.

Des ventes en secteurs ANRU en baisse

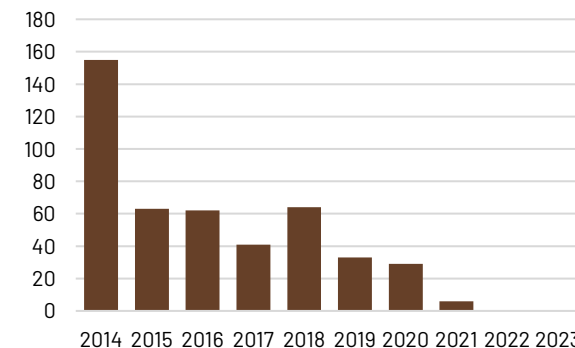
Source : OISO



Ces logements, construits par des promoteurs ou des organismes HLM, sont situés dans des périmètres ANRU ou de politique de la ville et de ce fait bénéficient d'une TVA à 5,5 % au lieu de 20 %, dans le cas où l'acquéreur dispose de ressources inférieures aux plafonds de ressources du PLS.

Des ventes en accession sociale qui se tarissent au profit du développement du BRS

Source : OISO



Il s'agit des logements construits par les organismes HLM, et notamment les coopératives, en vue d'une accession sociale.

Conclusion

Les difficultés que rencontrent les ménages pour se loger ne sont pas un phénomène récent. Mais le contexte concomitant d'augmentation des coûts, d'accès au crédit immobilier complexifié, de baisse de la construction a réduit la fluidité des marchés du logement et donc l'offre disponible pour chaque ménage dans son parcours résidentiel. L'attractivité du département, en soi bénéfique, entraîne de nombreux effets indirects sur l'ensemble de la chaîne résidentielle, exerçant sur elle une forte pression.

Les conséquences des blocages engendrés sont de divers ordres. Un parc de logements accessible seulement aux plus aisés va laisser de côté de nombreux ménages plus modestes coincés entre un parc social à la rotation (et donc l'offre) limitée, des obligations de rénovation thermique qu'ils ne peuvent pas forcément prendre en charge. L'alternative de l'éloignement des centres urbains, si elle peut faire gagner en qualité du cadre de vie, fera perdre en qualité de vie globale du fait des nombreux déplacements domicile-travail (si ce dernier ne change pas), pour l'essentiel motorisés, et de leur coût.

Tout ceci interroge donc *in fine* la manière dont les politiques publiques permettent de répondre à la demande résidentielle des ménages. En effet, la politique de l'habitat doit plus que jamais répondre à ces nombreux enjeux dont l'articulation est parfois tout sauf évidente :

- les enjeux de la réponse aux besoins, de l'accueil des ménages extérieurs et de la satisfaction des besoins endogènes ;
- les enjeux liés au pouvoir d'achat des ménages et à leur capacité à se loger correctement au plus près de leurs désirs ;

- les enjeux liés à l'inflation et à l'évolution des coûts, tant au niveau des professionnels de la construction que des ménages (coûts de construction, énergie...);
- les enjeux environnementaux dans le domaine résidentiel, avec la mise à niveau énergétique du parc, tout en luttant contre les effets pervers induits ;
- les enjeux du ZAN (zéro artificialisation nette) ;
- les enjeux de forme urbaine, afin de conjuguer densité et intimité et rendre les quartiers denses désirables ;
- enfin les enjeux liés à la capacité des finances publiques locales.

L'observation territoriale menée par l'agence d'urbanisme, qui a conduit à la production de ce panorama, confirme les multiples interactions au sein du département et plaide de ce fait pour une coopération entre collectivités girondines et une solidarité inter-territoriale en matière de politique de l'habitat.

Équipe projet : Stella Manning, Élise Thouron / Sous la direction de : Caroline De Vellis /
Cartes : Christine Dubart / Photographies : Hélène Dumora, sauf mention contraire /