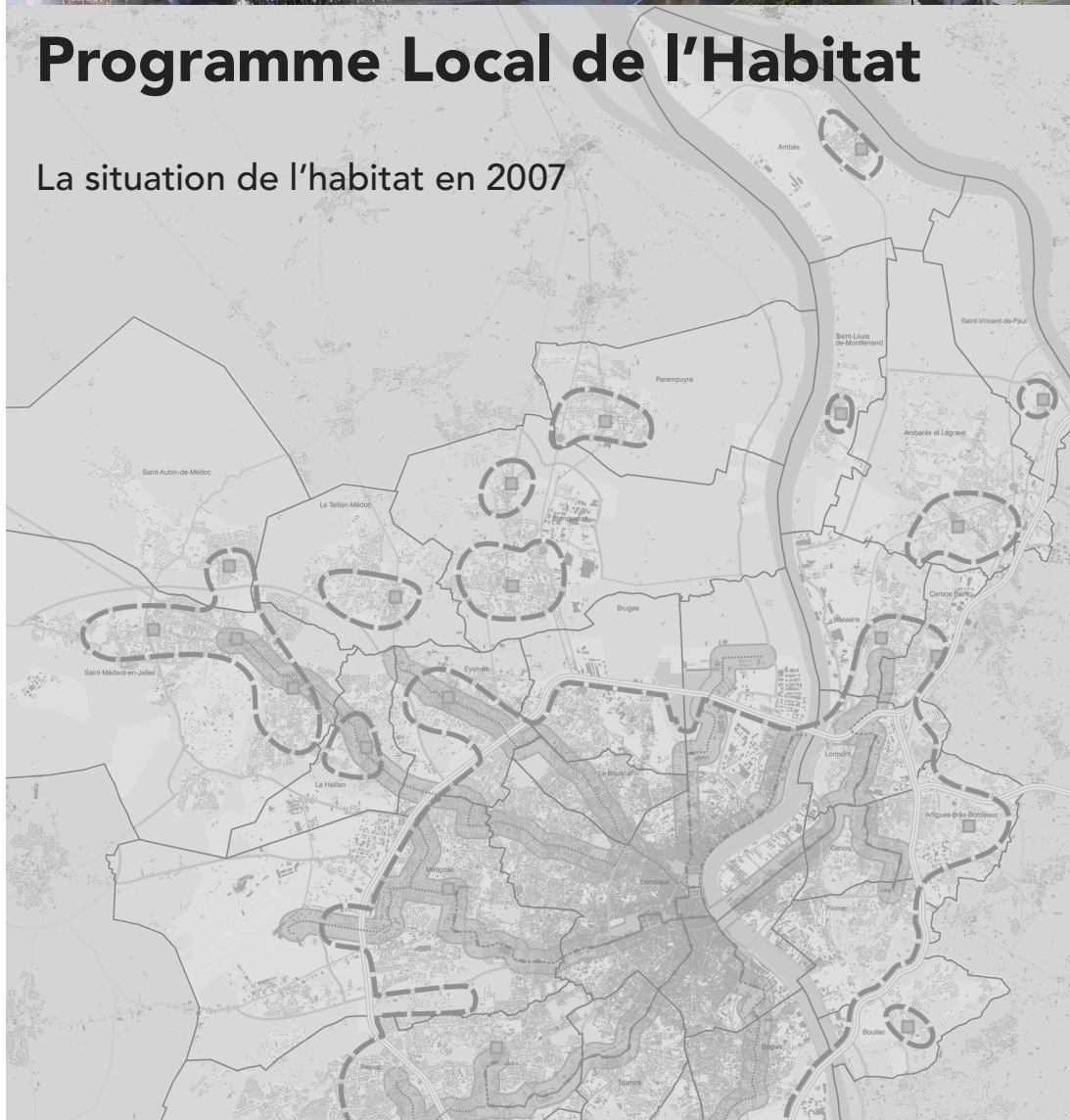


Communauté urbaine de Bordeaux



Programme Local de l'Habitat

La situation de l'habitat en 2007



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude

09/10/08

provisoire

étape

définitif

Hangar G2 Bassin à flot n°1
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33

quai Armand Lalande
Fax : 33 (0)5 56 99 89 22

BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
e-mail contact@aurba.org

Objet de l'étude

L'observatoire du PLH est un outil d'aide à la décision qui doit permettre la mise en oeuvre d'une politique locale de l'habitat. Les travaux de cet observatoire consistent notamment en un bilan annuel qui permet de suivre et d'actualiser les éléments présentés dans le diagnostic du PLH.

Ce document présente le bilan 2007 du PLH de la communauté urbaine de Bordeaux dans un contexte national favorable mais incertain.



Équipe projet

Sous la direction de
Agnès Charousset

Chef de projet
Stella Manning

Équipe projet
Camille Garcelon
Martine Plissonneau

Avec la collaboration de l'atelier de production graphique
Katia Lagouarde

Composition de l'étude

Ce document se compose de deux parties :

- une présentation du contexte national qui au regard de la production de logements, du niveau des marchés et des conditions de financements, pose la question de l'avenir des ménages et des territoires ;
- un exposé de la situation au niveau local sur la production de logements par rapport aux objectifs du PLH et une mise en garde sur les conséquences à ne pas atteindre ces objectifs dans un contexte de crise de la solvabilité des ménages.



Sommaire

1 | Un contexte national favorable

- 1.1 | Une année exceptionnelle
- 1.2 | Des augmentations de prix modérées
- 1.3 | Un marché actif, mais un financement plus difficile
- 1.4 | La fin d'un cycle ?
- 1.5 | Comment envisager l'avenir ?

2 | La situation de l'habitat dans la CUB en 2007

- 2.1 | Le développement de l'offre d'habitat : la construction neuve
- 2.2 | La production de logements conventionnés
- 2.3 | Marché et solvabilité des ménages

3 | Conclusion et perspectives pour 2008

Note de synthèse



C'est dans un contexte national favorable que s'inscrit l'année 2007 : la production de logements connaît un dynamisme remarquable, y compris en ce qui concerne les logements locatifs sociaux. Le marché immobilier, marqué par des augmentations de prix plus modérées, reste actif. En revanche, avec des taux d'intérêt en hausse et des durées de prêt qui s'allongent, le financement des crédits immobiliers devient plus difficile dès 2007.

Dans la CUB, la situation de l'habitat se caractérise par une dynamique de construction qui s'essouffle au profit des franges périurbaines en pleine expansion. Les objectifs de construction du PLH ne sont pas atteints. En ce qui concerne les logements locatifs conventionnés, si l'objectif quantitatif de 2 000 logements est atteint, les types de produits financés ne sont pas en accord avec les besoins identifiés dans le PLH. La reconstitution de l'offre sociale démolie tient encore une grande place dans l'effort de production et l'offre nouvelle est trop marquée par les produits intermédiaires de type PLS, qui ne permettent pas d'accueillir des ménages modestes ou très modestes.

La demande toujours forte en logements sociaux reflète les difficultés de logement des ménages qui s'expliquent par une crise de la solvabilité face à une hausse des prix et des loyers dans l'immobilier.



1 | Un contexte national favorable

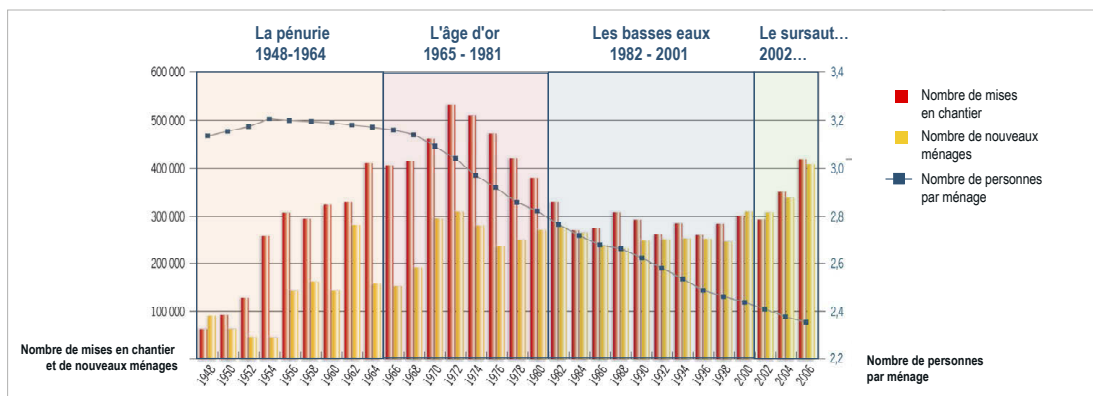
1 | Un contexte national favorable

1.1 | Une année exceptionnelle

1.1.1 | Une production inégalée depuis la fin des années 70

Avec 435 000 logements commencés, la construction de logements en France a atteint un niveau qu'elle n'avait pas connu depuis la fin des années 70, fin de la période faste des vingt années de construction suivant la pénurie d'après-guerre. En guise de comparaison, 2003 n'avait vu que 250 000 logements commencés.

Ce chiffre est à rapprocher des besoins annuels en logements estimés par les différents experts nationaux, dont la fourchette se situe entre 350 000 et 500 000. Ces 435 000 logements devraient donc, selon toute vraisemblance, constituer le niveau de construction qu'il faudrait atteindre chaque année afin de satisfaire les besoins en logements des ménages français.



Source : l'Observatoire de la Caisse d'Épargne 2008.

1.1.2 | Toujours plus de prêts à taux zéro

247 000 PTZ ont été accordés en 2007. La moitié environ a servi à financer un projet de construction ou d'acquisition dans le neuf. On peut donc considérer qu'entre un quart et un tiers de la construction est aidé par le mécanisme du PTZ.

1.1.3 | 94 000 logements locatifs sociaux financés

Avec 80 000 PLUS et PLS et 14 000 PLA-I financés, 2007 peut être considérée comme remarquable dans ce domaine également, bien que la part des PLS se situe autour de 30 à 35% du total. Cette offre doit être considérée comme une offre intermédiaire, compte tenu des niveaux de loyers qu'elle propose, plus que comme du logement

1 | Un contexte national favorable

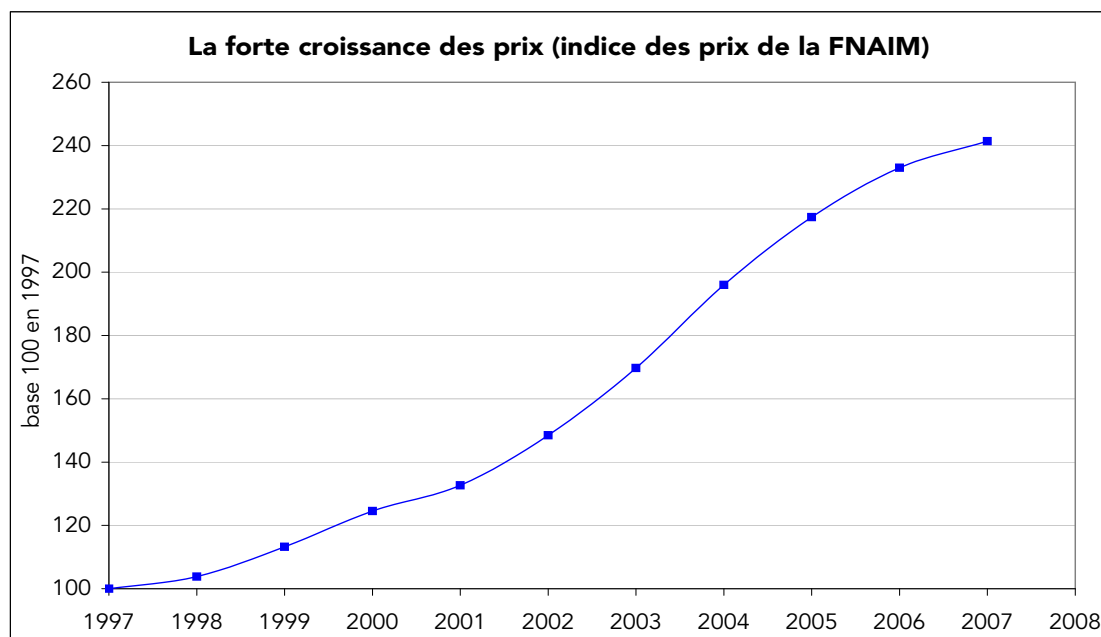
abordable et destiné aux ménages modestes. Ces logements devraient être livrés en moyenne en 2009, durée de construction oblige.

En outre, il faut minorer ces bons chiffres des nombreuses démolitions relevant de la rénovation urbaine qui ont eu lieu, réduisant d'autant l'offre disponible. De ce fait, le parc locatif social croît de moins de 1% par an.

1.2 | Des augmentations de prix plus modérées

1.2.1 | Marché de l'ancien : seulement 3,6% en 2007

L'indicateur des prix de l'ancien de la FNAIM constate une hausse moyenne de +3,6% en 2007, contre 6% en 2006, mais 10 à 16% par an entre 2002 et 2005. Cette hausse modérée ne doit pas cacher que les prix ont été multipliés par deux depuis 2000.



Source : FNAIM, traitement a'urba

1 | Un PLH entre dynamique et incertitude

1.2.2 | Stabilité des loyers des locataires en place, forte augmentation pour les entrants

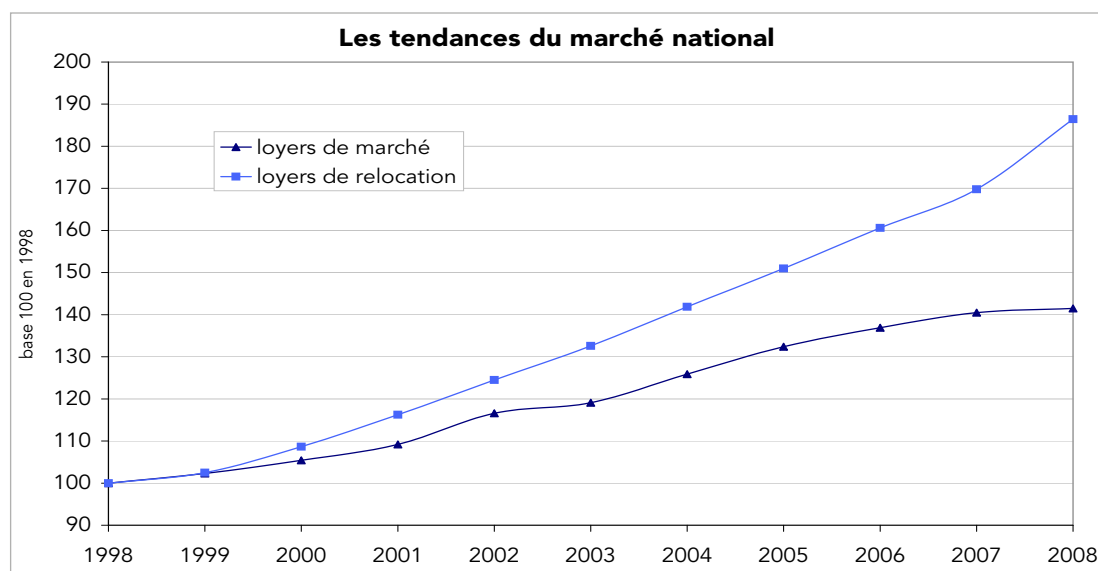
Les loyers du parc privé n'ont crû, selon l'observatoire CLAMEUR⁽¹⁾, que de 0,7% en 2007. Ceci peut notamment s'expliquer par la création de l'IRL (indice de référence des loyers) et son récent réajustement, minimisant le poids de l'ICC (indice du coût de la construction) dans les évolutions de loyers.

En revanche, les loyers à la relocation, c'est-à-dire ceux observés lors d'une nouvelle entrée dans les lieux, ont connu une hausse sans précédent, proche de 10%, portant l'augmentation, depuis 10 ans, à plus de 80%.

1.3 | Un marché actif, mais un financement plus difficile

1.3.1 | Des taux d'intérêt qui remontent

C'est en 2007 que les taux d'intérêt ont franchi la barre des 4% en taux nominal, hors assurances et frais divers, pour s'établir en fin d'année autour de 4,5%.

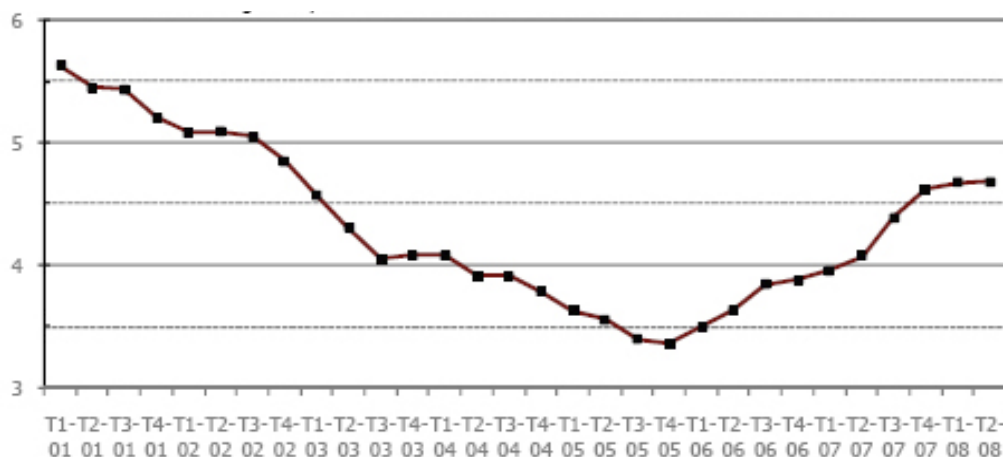


Source : CLAMEUR 2008, traitement a'urba

1 | Observatoire regroupant les partenaires suivants : Anah - Bouygues Immobilier - CNAB - DGUHC - FFB - FONCIA - Foncière Logement - FPC - H&D(SIRES) - Groupe ICF - Nexity - Pact Arim - SeLogger.com - SNPI - TAGERIM - UNPI - Réseau URBANIA

1 | Un PLH entre dynamique et incertitude

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %) : ensemble des marchés



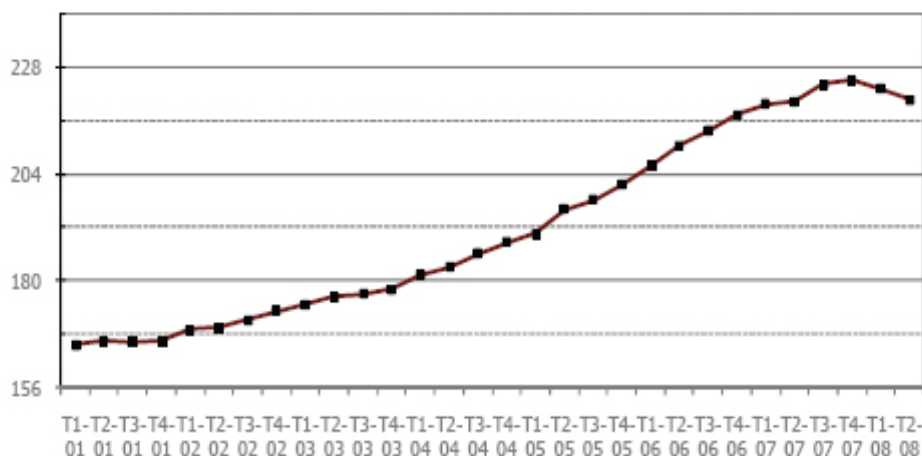
Source : Crédit Logement / CSA - Observatoire du Financement des marchés résidentiels

Si ces taux restent somme toutes encore relativement modérés, il n'en reste pas moins que cette augmentation alourdit considérablement le coût total du projet d'acquisition des ménages. Ces 0,6% de croissance observés en 2007 représentent, in fine, de l'ordre de 15 000 € supplémentaires pour un prêt de 200 000 € sur 20 ans. Le bénéfice de la déduction des intérêts d'emprunt réinstaurée en 2007 est, par cette hausse, vite annulé.

1.3.2 | Des durées de prêt qui s'allongent

Pour financer un projet de plus en plus onéreux, les ménages ont eu recours à des emprunts de plus en plus long. 2007 semble avoir été une année record, avec une durée moyenne des prêts autour de 18 ans et demi, soit 8 mois de plus que l'année précédente.

La durée des crédits immobiliers aux particuliers (en mois) : ensemble des marchés

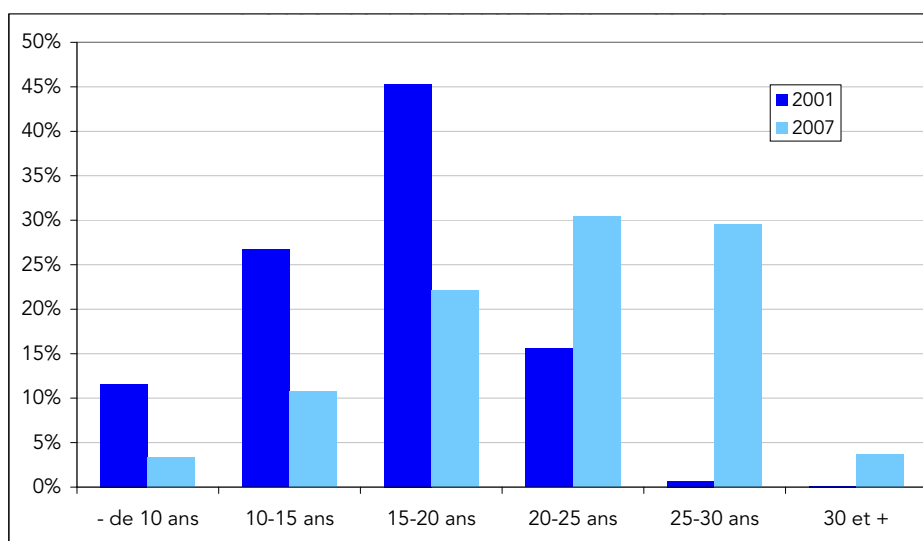


Source : Crédit Logement / CSA - Observatoire du Financement des marchés résidentiels

1 | Un PLH entre dynamique et incertitude

S'il était rare, il y a moins de 10 ans, de contracter un crédit sur plus de 20 ans (seulement 1 prêt sur 6 en 2001), cela devient chose courante en 2007, avec près des deux tiers des contrats.

L'évolution de la durée des crédits immobiliers



Source : Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels -Crédit Logement-CSA

Même si cette augmentation de la durée moyenne des prêts a permis à plus de ménages, en particulier une clientèle plus jeune et plus modeste, de réaliser leur projet d'accession, il faut rappeler qu'un crédit long est un crédit cher. La simulation suivante, réalisée durant le premier trimestre 2008 sur la base des taux courants, montre que pour 150 000 € empruntés, le coût total du crédit est de plus de 300 000 €, soit le double du capital !

Certes les mensualités deviennent accessibles, mais le capital remboursé après 10 ans s'élève à moins de 20% du total. Or actuellement, la durée moyenne effective d'un prêt avant rachat n'est que de 8 ans environ. De manière prospective, on peut tenter d'imaginer la situation des ménages qui ont acquis en 2006 ou 2007 un bien à un prix élevé, grâce à un emprunt long, et qui souhaiteraient revendre avant terme...

1 | Un PLH entre dynamique et incertitude

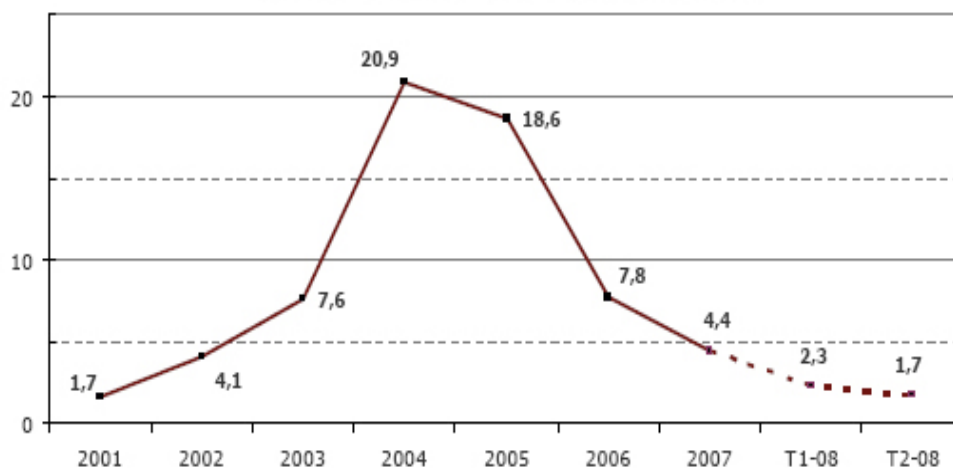
Coût du crédit pour 150 000 € empruntés

Durée du prêt	Taux d'intérêt + assurance	Mensualités	Coût du crédit	Capital remboursé à 10 ans
10 ans	4,90% + 0,36%	1 610 €	43 213 €	100%
15 ans	5,05% + 0,36%	1 218 €	69 325 €	58%
20 ans	5,20% + 0,36%	1 037 €	98 861 €	37%
25 ans	5,35% + 0,36%	940 €	132 011 €	25%
30 ans	5,50% + 0,36%	886 €	168 913 €	17%

Source : <http://www.meilleurtaux.com>, traitement a'urba

Rappelons de surcroît que les prêts délivrés à taux variable ont concerné un dossier sur 5 en 2004 et 2005. Parmi les ménages emprunteurs, un certain nombre est déjà en difficulté et on peut malheureusement craindre une croissance du nombre de situations délicates voire dramatiques.

La part de la production à taux variable dans l'ensemble de la production (en %)

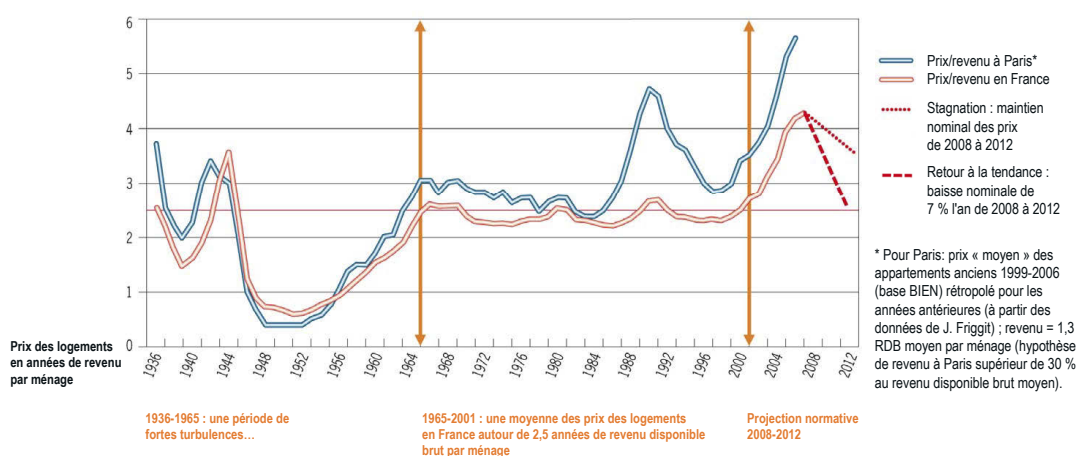


Source : Crédit Logement / CSA - Observatoire du Financement des marchés résidentiels

1 | Un PLH entre dynamique et incertitude

1.3.3 | Des acquisitions qui représentent 4 années de salaire

Le prix moyen d'une acquisition a représenté, pendant plus de 30 ans, de 1965 à 2001, 2 à 2,5 années de revenus des Français. Ce ratio a dérapé depuis 2002 pour dépasser les quatre années de ressources, ce qui pourrait être un indice révélateur d'une surcôte des marchés.



Source : l'Observatoire de la Caisse d'Épargne 2008.

1.4 | La fin d'un cycle ?

1.4.1 | Un cycle qui a atteint son niveau plafond

Les coûts de l'immobilier de la dernière décennie ont atteint des niveaux hors de raison et la fin d'un cycle était prévisible. Alors que ce cycle a connu une ampleur sans précédent et que la demande continue d'être soutenue par des évolutions démographiques et sociétales fortes, nul ne sait l'évolution future des marchés. Les réflexions entre experts nationaux des marchés immobiliers portent sur la durée et l'ampleur de « l'atterrissage », notamment au vu du ratio prix du logement / années de revenus (cf. graphique précédent) : la plupart pensent que l'on reviendra à ce seuil d'environ deux années de salaire, mais ceci d'ici six à... dix-huit ans.

1 | Un PLH entre dynamique et incertitude

1.4.2 | Une dynamique qui s'oriente à la baisse

2008 se profile en effet comme une année difficile. Dès la fin 2007, les signaux se multiplient :

- la crise de l'immobilier américain, puis britannique, puis espagnol, du fait d'une prise de risque exagérée, pariant sur la poursuite de la hausse de l'immobilier et le maintien de bas taux d'intérêt, suivie d'une baisse des ventes et de la production ;
- la prudence nouvelle des banques et la remontée des taux ;
- les premières difficultés des ménages ayant souscrit des prêts à taux variable, qui voient leurs mensualités et/ou durée de crédit augmenter ;
- une baisse du volume des ventes dans le neuf et dans l'ancien ;
- une stagnation puis une baisse des prix de vente dans l'ancien, puis dans le neuf ;
- un repli de la construction...

1.5 | Comment envisager l'avenir ?

1.5.1 | Conséquences pour les ménages

L'éventualité de la baisse des prix des mutations immobilières est favorable aux ménages, mais elle risque d'être absorbée par l'augmentation des taux d'intérêt et la moindre disposition des banques à accorder des prêts de très longue durée. Par ailleurs, les marchés fonciers sont ceux qui présentent le moins d'élasticité, les détenteurs préférant généralement retenir leurs terrains que de rogner sur la vente escomptée. En outre, l'élévation des coûts du carburant va vraisemblablement faire réfléchir les candidats à l'accession à la propriété.

Les conditions d'accès au logement des ménages ne vont donc pas forcément s'améliorer. La baisse attendue de la production, alors que les besoins restent importants, peut renforcer les tensions du marché.

1.5.2 | Conséquences pour les territoires

Devant la baisse des ventes, les constructeurs vont engager peu de nouveaux programmes. On peut penser que cela se fera au bénéfice de la qualité et d'une meilleure adéquation aux besoins des ménages.

Mais quid de la réalisation des objectifs du PLH dans un contexte morose où le privé n'est plus moteur ? Très vite va se poser la question des moyens publics à mettre en œuvre. On peut aussi penser que cela permettra de repositionner l'offre vers l'offre publique et abordable qui, tout en assainissant le marché, le rendra plus en phase avec les réels besoins et capacités financières des ménages.



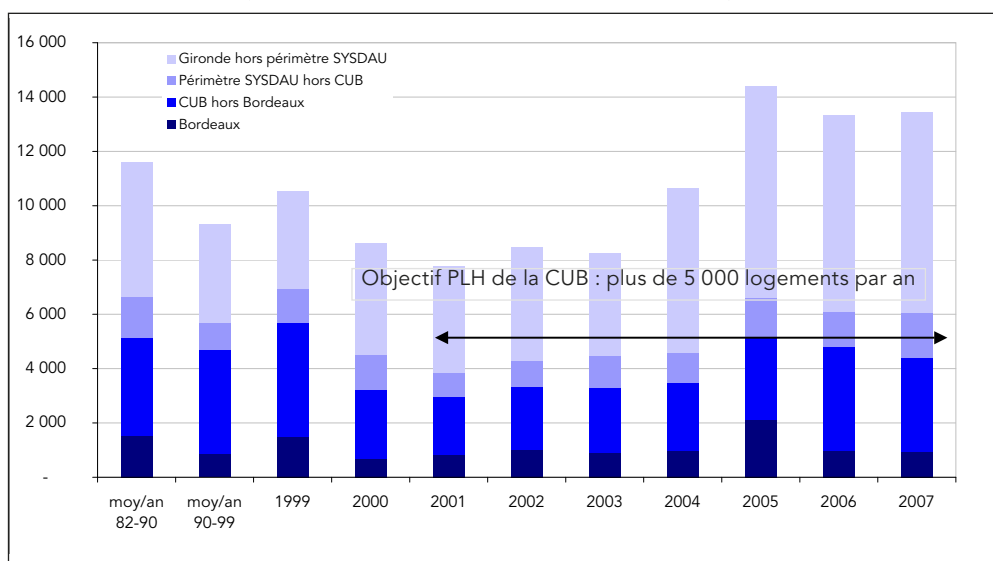
2 | La situation de l'habitat dans la CUB en 2007

2 | La situation de l'habitat dans la CUB en 2007

2.1 | Le développement de l'offre d'habitat : la construction neuve

2.1.1 | Le recentrage reste toujours difficile

Construction de logements en Gironde (nombre de logements commencés)



Source : déclarations d'ouverture de chantier (DRE, a'urba)

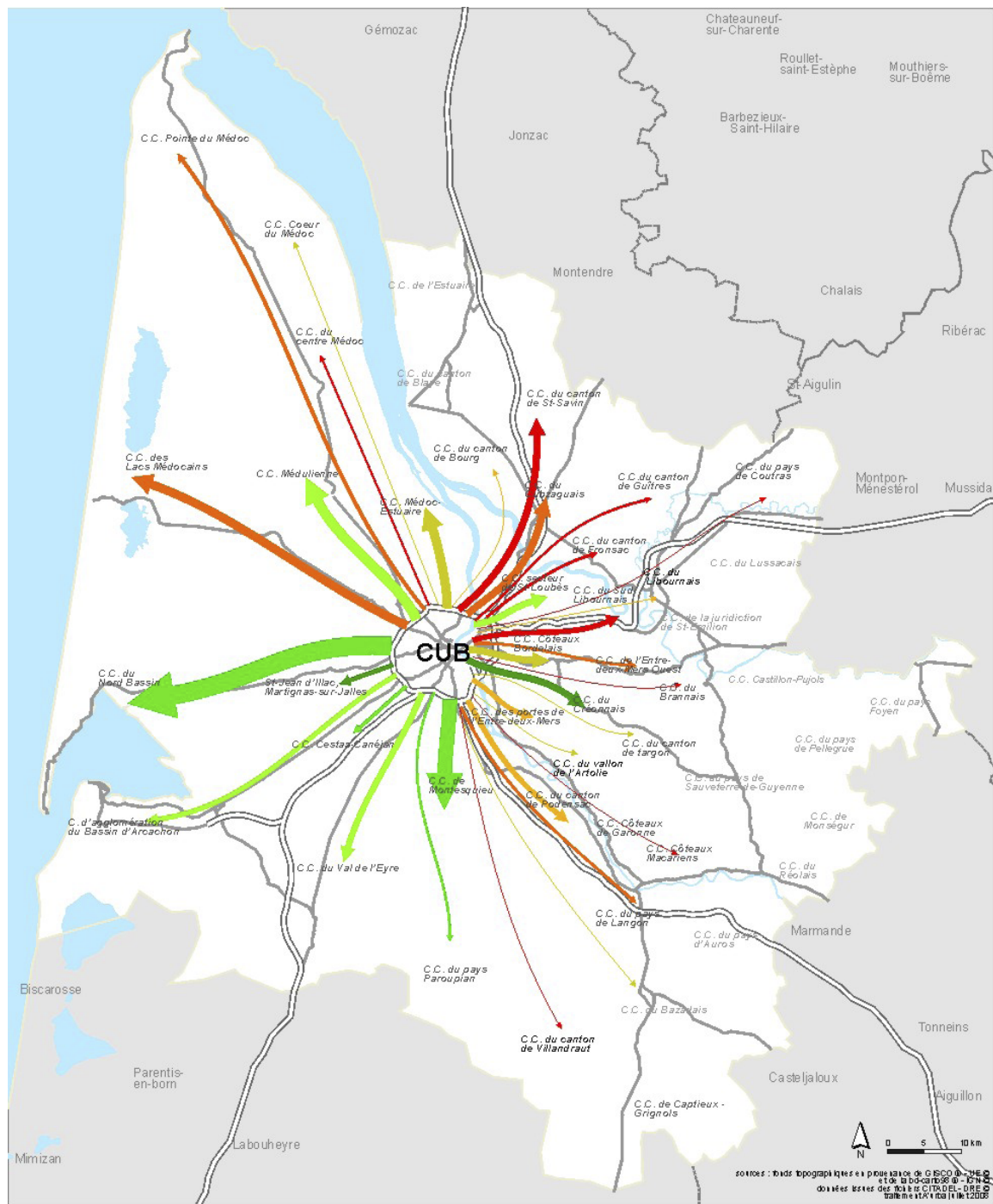
A l'échelle du département, la construction neuve en 2007 reste au niveau de l'année précédente. En revanche, dans la CUB, la dynamique de construction s'essouffle. C'est essentiellement dans le périmètre du SYSDAU hors CUB que la construction augmente au détriment de la Communauté urbaine. Cela traduit une croissance des franges périurbaines, en désaccord avec les objectifs de recentrage du développement urbain sur le coeur de l'agglomération.

Depuis plusieurs années, le poids de la CUB dans la construction girondine est en baisse. Alors qu'elle représentait 50% de la construction du département sur la période 1990-1999, elle n'est plus que de 36% en 2005 et 2006, 32% en 2007.

On assiste à une nouvelle géographie de la croissance urbaine. Les habitants de la CUB construisent de plus en plus loin. Seulement un tiers des logements individuels mis en chantier par des habitants de la CUB concernent le territoire communautaire. Le Nord-Est du département et le littoral médocain sont les principaux bénéficiaires de cette expansion. Bien qu'en diminution, le Bassin d'Arcachon reste un des secteurs privilégiés d'accès à la propriété individuelle.

Cela se traduit logiquement par une érosion du poids démographique de la CUB : 51,2% de la population départementale en 1999 contre 50,7% en 2004 et 50,3% en 2007 (selon les estimations de population de l'INSEE).

La mobilité résidentielle des habitants de la CUB entre 2004-2007

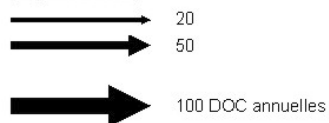


Evolution entre les périodes 1999-2003 et 2004-2007

-  en très forte régression
-  en forte régression
-  en régression
-  en stagnation
-  en expansion
-  en pleine expansion
-  en très forte expansion

logement individuel pur construits
sur la période 1999-2007

(moyenne annuelle)



2 | La situation de l'habitat dans la CUB en 2007

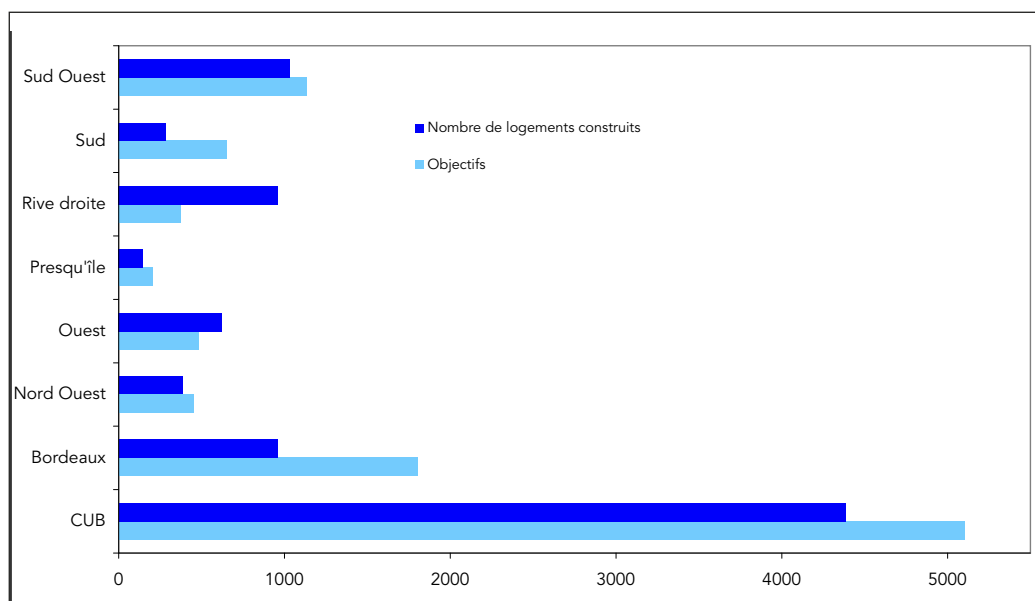
2.1.2 | Une production en deçà des objectifs

En 2007, 4 380 logements ont été commencés dans la CUB pour un objectif de 5 100 logements soit un déficit de production de 720 logements et un objectif atteint à seulement 86%.

Seuls les secteurs de la Rive droite et de l'Ouest de la CUB atteignent leur objectifs de production pour répondre aux besoins en logements. En outre, on peut noter que, sur la Rive droite, les objectifs sont atteints hors opérations de reconstruction menées dans le cadre de l'ANRU.

A l'échelle des communes, 18 d'entre elles n'atteignent pas leurs objectifs de construction, parmi lesquelles 15 ont une production inférieure à 80% de l'objectif qui a été évalué dans le PLH pour répondre aux besoins en logements. Parmi celles qui atteignent leurs objectifs, on retrouve les communes du secteur Ouest et de la Rive droite, mais aussi Parempuyre, Ambarès et Pessac.

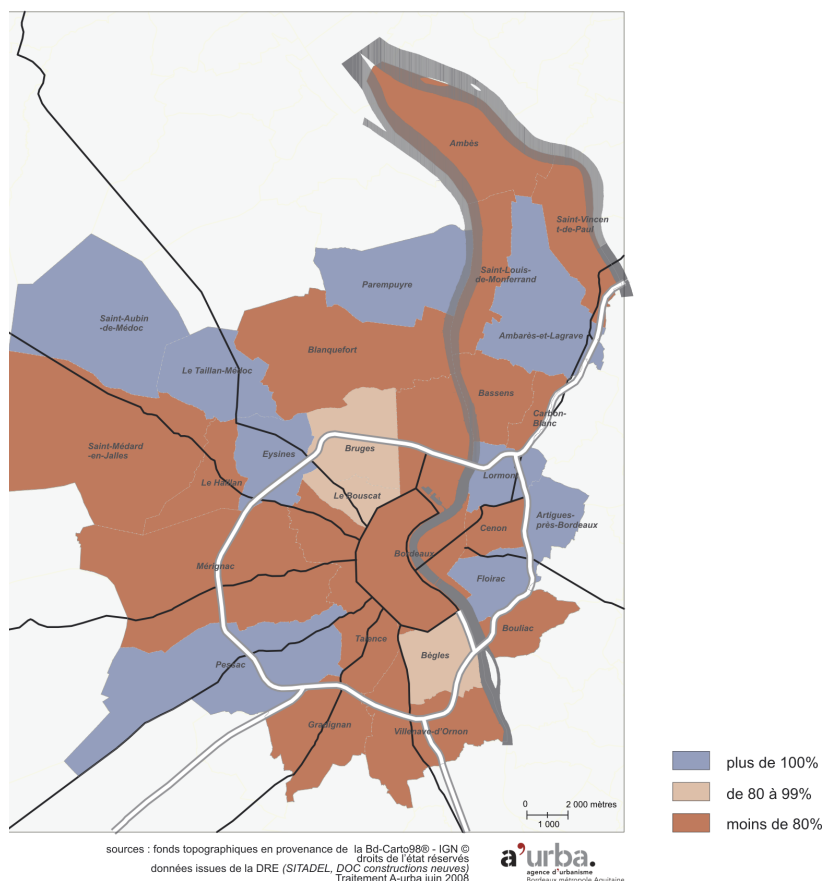
Production de logements en 2007 (logements commencés)



Source : déclarations d'ouverture de chantier (DRE, a'urba)

2 | La situation de l'habitat dans la CUB en 2007

Taux de réalisation de l'objectif de construction PLH en 2007



2.1.3 | Mais une meilleure optimisation de l'espace

Au-delà du volume de construction, la manière dont on construit est aussi importante. Deux notions permettent d'appréhender cette problématique :

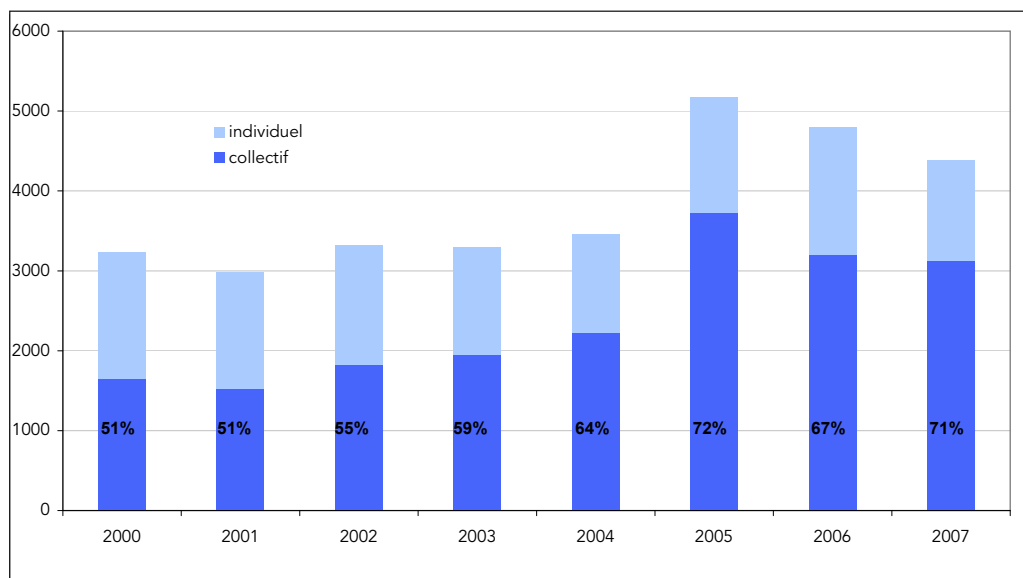
- le mode de construction, c'est-à-dire la répartition entre construction individuelle et construction collective ;
- la densité de construction ou le nombre de logements construits par hectare.

Dans la CUB, ces dernières années, le développement résidentiel est porté par la construction en mode collectif. Alors qu'elle représentait environ 50% de la production dans les années 2000-2001, elle se situe aujourd'hui autour de 70%. Cette croissance en mode collectif va de pair avec une augmentation de la densité de logements dans la construction neuve. Même si 2007 présente une très légère baisse (36 logements par hectare contre 37 en 2006), la courbe de la densité est globalement ascendante.

Ces deux éléments traduisent une meilleure optimisation de l'espace en accord avec les objectifs de densification et le modèle de ville compacte prônés par les documents d'urbanisme et de planification.

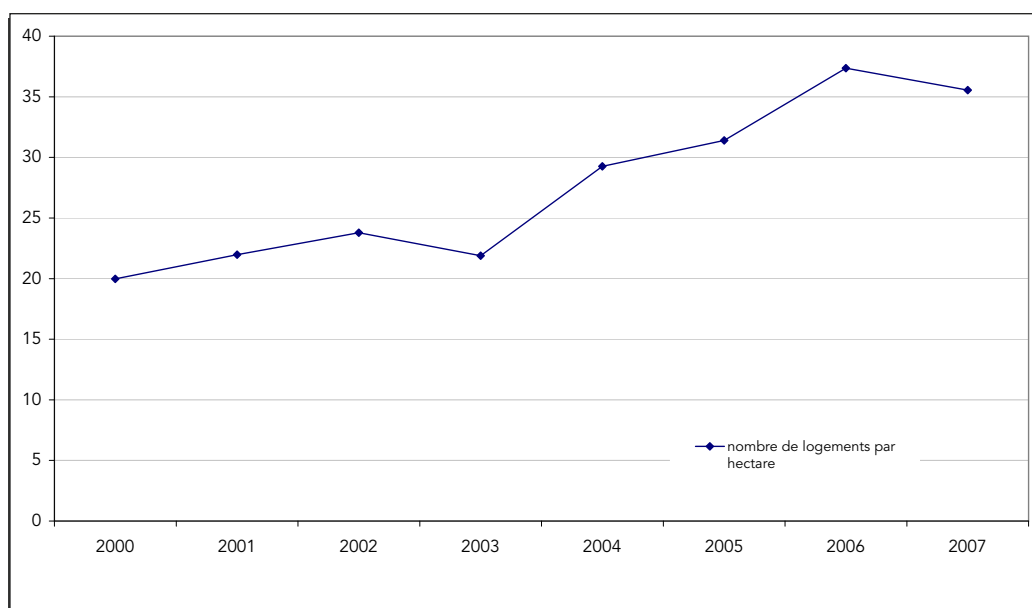
2 | La situation de l'habitat dans la CUB en 2007

Le logement collectif dans la construction neuve



Source : déclarations d'ouverture de chantier (DRE, a'urba)

Densité de logements dans la construction neuve



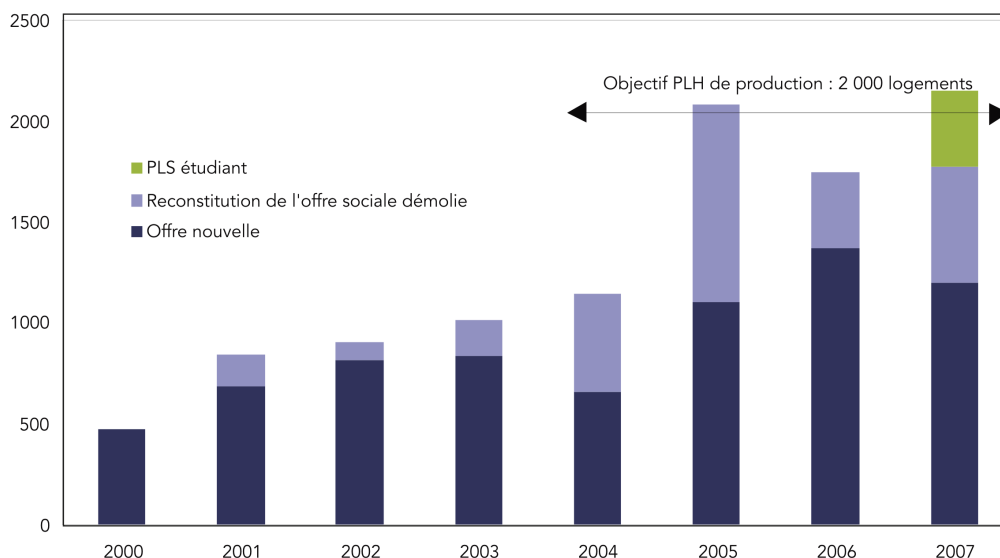
Source : déclarations d'ouverture de chantier (DRE, a'urba)

2 | La situation de l'habitat dans la CUB en 2007

2.2 | La production de logements conventionnés

2.2.1 | Financements 2007 : un objectif quantitatif atteint mais une ventilation de la production qui ne correspond pas aux besoins

Développement et reconstitution de l'offre sociale



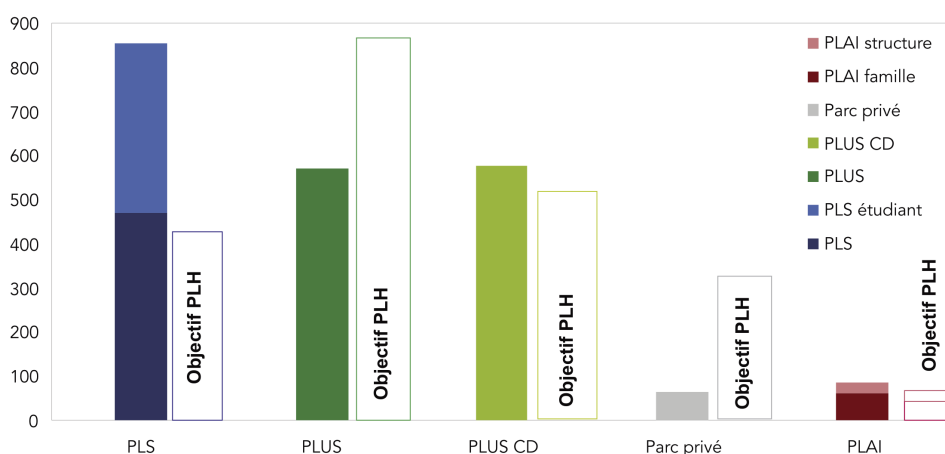
Source : DDE/CUB

En ce qui concerne les logements locatifs conventionnés, on observe que la hausse de production amorcée en 2005 se confirme et que l'objectif de 2 000 logements est atteint puisque 2 152 logements ont été financés en 2007.

En revanche, cette production est fortement alimentée par la reconstitution de l'offre sociale démolie (à hauteur de 27%). Les seuls objectifs de développement de l'offre nouvelle ne sont donc pas atteints (1 196 logements financés en offre nouvelle pour un objectif de 1 500 par an). Il est à noter que les financements en PLS-étudiant qui ont permis la restructuration de résidences (2 chambres en une) ne sont, par conséquent, pas du développement de l'offre au sens strict.

2 | La situation de l'habitat dans la CUB en 2007

Logements financés en 2007 et objectifs PLH



Source : DDE/CUB

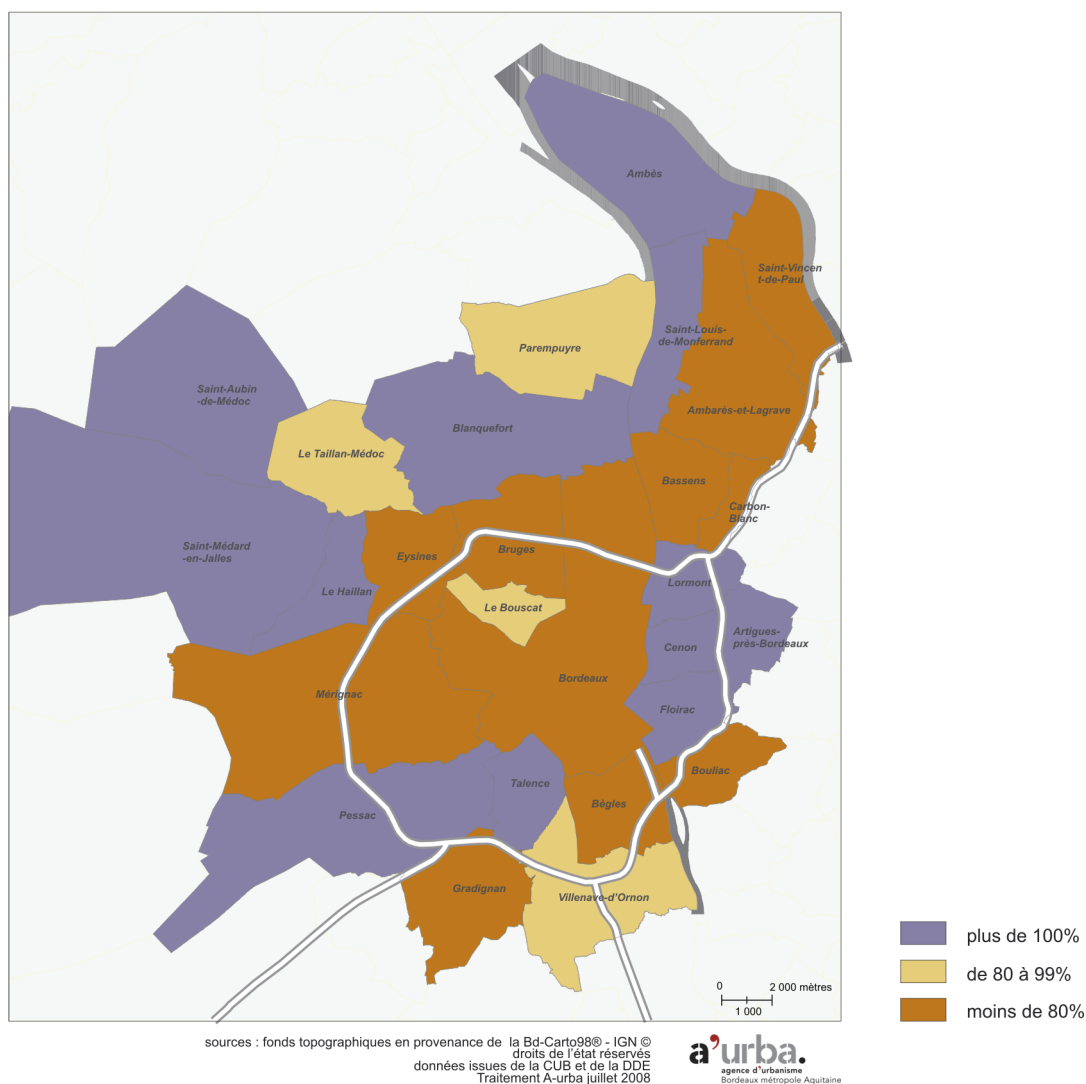
L'étude de la ventilation de la production par types de produits et la mise en perspective des financements par rapport aux objectifs font apparaître une inadéquation entre la production de logements et les besoins.

Le nombre de PLS financés est très supérieur aux objectifs et représentent 40% des financements en 2007. De surcroît, les PLS de la Foncière Logement ne sont pas comptabilisés. 44% des ces PLS sont financés dans des communes déficitaires alors qu'ils sont normalement réservés à la diversification des communes fortement dotées en logements locatifs conventionnés. 57% d'entre eux sont destinés à des produits spécifiques (de type PLS étudiant ou PLS personnes âgées).

Le déficit de production se fait particulièrement sentir au niveau des PLUS (573 logements financés pour un objectif de 854) et du parc privé conventionné (65 logements financés pour un objectif de 304) où on est loin des objectifs. Pour les PLUS-CD, consacrés à la reconstitution de l'offre sociale démolie, dans la logique de ce qui a été évoqué précédemment, les objectifs sont dépassés (576 financements pour un objectif de 500).

2 | La situation de l'habitat dans la CUB en 2007

Taux de réalisation de l'objectif de production de logements locatifs conventionnés sur la période 2005-2007

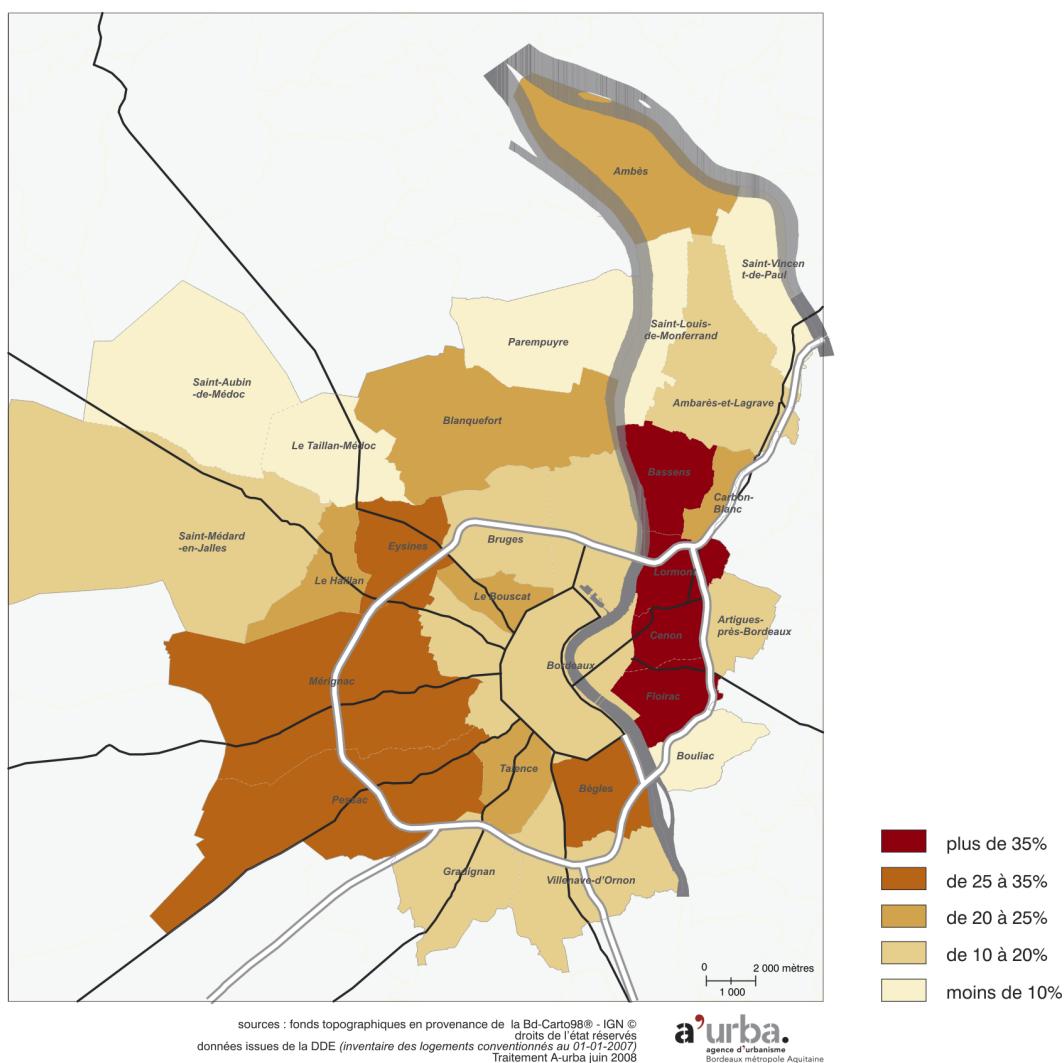


Au niveau communal, 12 communes atteignent leurs objectifs sur la période 2005 - 2007. 9 d'entre elles ont une production inférieure à 80% de leur objectif.

Pour les communes de Bassens, Saint-Vincent-de-Paul et Bouliac, le PLH a proposé un objectif de production de logements locatifs conventionnés qui n'est pas atteint mais il est nécessaire de rappeler que ces communes ne sont pas tenues par la loi de produire du logement social. En effet, Saint-Vincent-de-Paul et Bouliac ont un niveau de population inférieur à 3 500 habitants et Bassens est déjà très largement pourvue en logements conventionnés.

2 | La situation de l'habitat dans la CUB en 2007

Part des logements locatifs conventionnés sur l'ensemble des résidences principales



Le taux de logements sociaux de l'agglomération est de 21,4% des logements ; ce pourcentage est en stagnation par rapport aux années précédentes.

9 communes sont déficitaires selon les critères de la loi SRU, contre 10 en 2006 : la commune de Carbon-Blanc est passée au dessus des 20% de logements locatifs conventionnés.

Il faut toutefois mettre en garde les communes tangentes (Le Bouscat, Carbon-Blanc, Bruges, Talence, Le Haillan, Ambès et Blanquefort) qui ont une forte dynamique de construction notamment dans le tissu diffus et qui, de ce fait, ne sont pas à l'abri de repasser sous la barre des 20% de logements locatifs sociaux.

2 | La situation de l'habitat dans la CUB en 2007

2.2.2 | Une forte demande en logements sociaux qui reflète les difficultés de logements des ménages

	Nombre de demandeurs en 2008	Indice de pression : Pour 100 logements locatifs conventionnés combien de demandeurs HLM ?	Pour 100 ménages, combien de demandeurs HLM ?
Ambarès-et-Lagrave	345	65	7
Ambès	78	33	8
Artigues-près-Bordeaux	193	45	8
Bassens	297	24	11
Bègles	1 165	33	10
Blanquefort	566	40	10
Bordeaux	12 838	64	10
Bouliac	44	116	4
Le Bouscat	797	35	7
Bruges	398	36	7
Carbon-Blanc	198	33	7
Cenon	1 514	31	17
Eysines	764	41	10
Floirac	867	28	14
Gradignan	744	58	7
Le Haillan	302	38	9
Lormont	1 752	33	21
Mérignac	2 662	35	9
Parempuyre	186	82	7
Pessac	2 322	38	10
Saint-Aubin-de-Médoc	77	81	4
Saint-Louis-de-Montferrand	46	200	6
Saint-Médard-en-Jalles	731	49	7
Saint-Vincent-de-Paul	22	100	6
Le Taillan-Médoc	196	81	6
Talence	1 667	36	8
Villenave d'Ornon	900	56	8
CUB	31 671	45	10

Avec plus de 31 000 demandeurs actifs en 2008 (soit 10% des ménages de l'agglomération), la demande exprimée en logements sociaux reste forte dans la CUB et la pression sur le parc social importante.

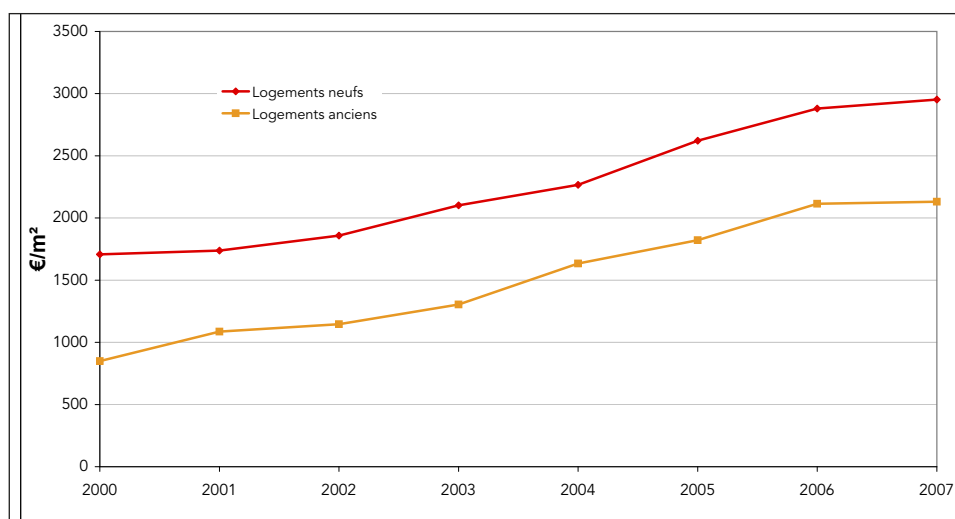
12 % des demandeurs sont déjà logés dans le parc social et demandent à changer de logement.

2 | La situation de l'habitat dans la CUB en 2007

2.3 | Marché et solvabilité des ménages

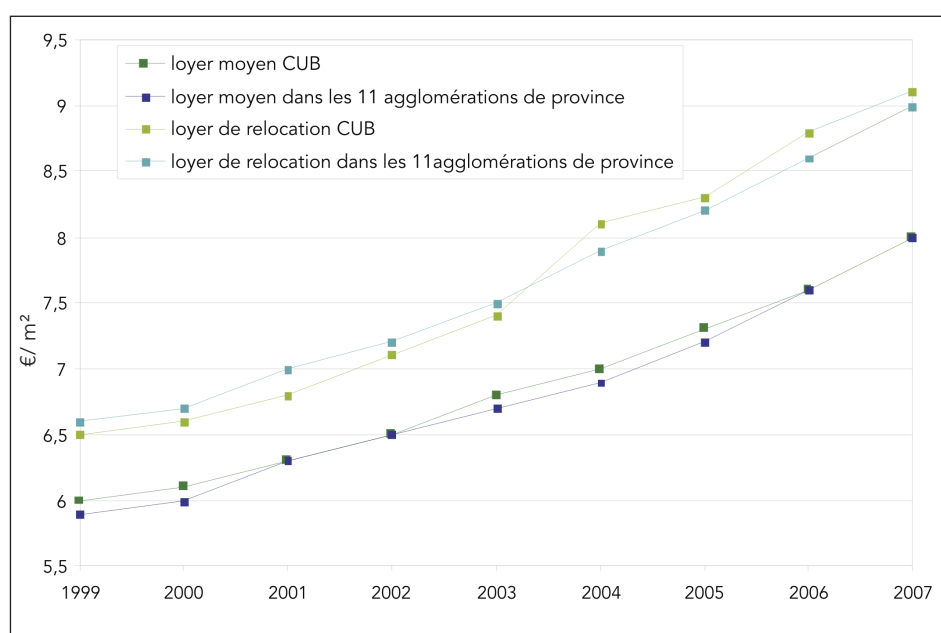
2.3.1 | Un marché toujours à la hausse

Evolution du prix de vente des logements dans la CUB



Source : ECLN (DRE - a'urba), OIE (a'urba), DIA - Habitat (CUB)

Evolution des loyers dans la CUB par rapport aux autres agglomérations



Source : enquête loyer a'urba/OLAP

2 | La situation de l'habitat dans la CUB en 2007

La croissance des prix de vente dans les logements neufs se poursuit mais de manière plus modérée que ces dernières années.

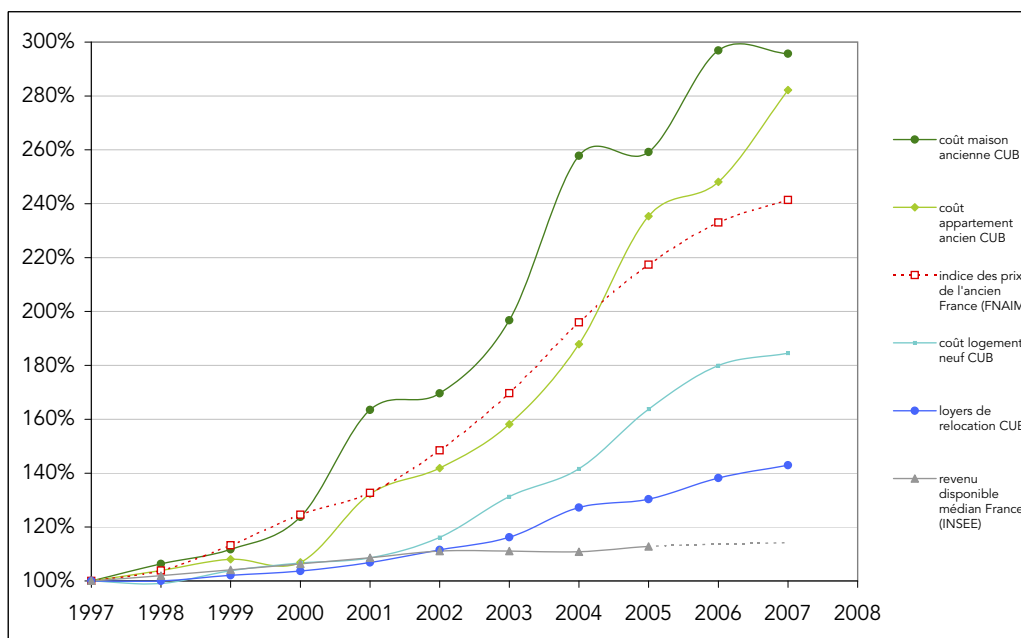
Pour les logements anciens, on assiste dès 2007 à un arrêt de la hausse des prix. En revanche, les loyers du parc privé (au 1er janvier 2007) continuent à augmenter.

2.3.2 | La solvabilité des ménages en question

Alors que les prix des produits immobiliers ont connu de très fortes augmentations depuis 10 ans (de + 40% pour les loyers de relocation à + 195% pour les prix des maisons anciennes), le revenu médian des ménages reste stable. Cette très forte croissance du marché immobilier peut s'expliquer en partie par le fait que le coût des logements dans l'agglomération était historiquement bas et qu'un phénomène de rattrapage par rapport aux autres agglomérations a eu lieu.

A titre d'exemple alors qu'en 2001, un ménage médian de la CUB qui pouvait acquérir 57 m² dans le neuf et 90 m² dans l'ancien, en 2005 ne peut plus acquérir que 38 m² dans le neuf et 59 m² dans l'ancien.

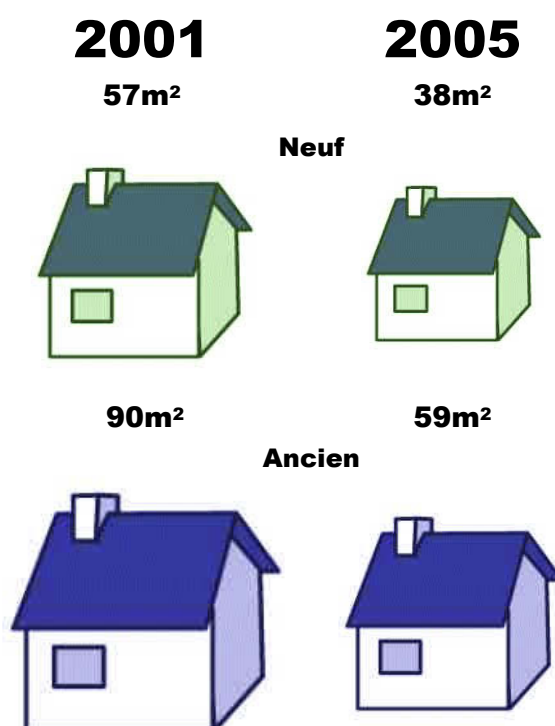
Evolution des prix immobiliers au regard des ressources des ménages



Source : DIA (CUB)-ECLN (DDE-a'urba)-FNAIM-INSEE-OLAP-a'urba

2 | La situation de l'habitat dans la CUB en 2007

Ce qu'un ménage de la CUB peut acquérir

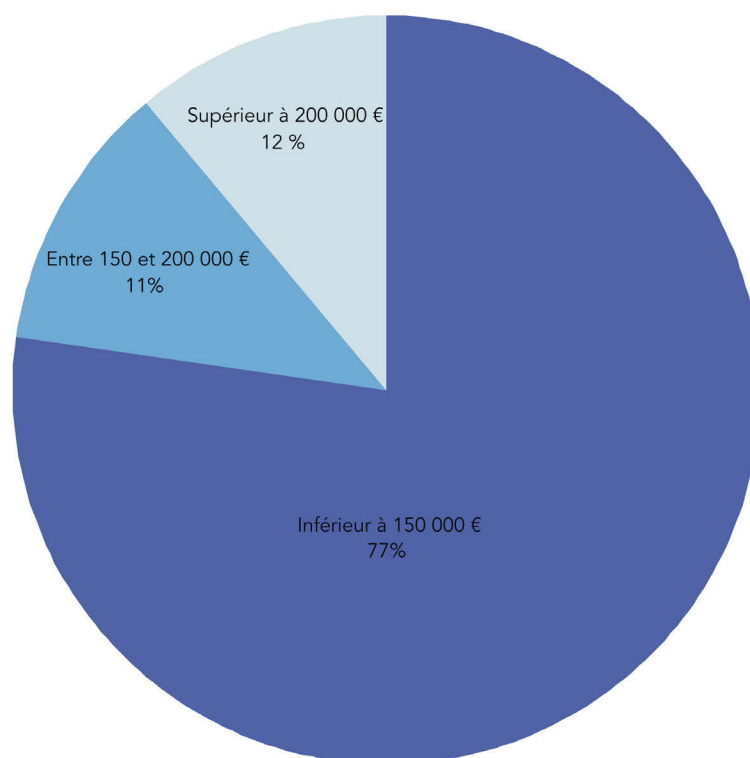


Base de calcul :

- revenu fiscal médian des ménages girondins (DGI-INSEE)
- prix issus d'ECLN et des DIA
- taux d'effort 30% sans apport personnel
- prêt sur 15 ans à 4,6%

2 | La situation de l'habitat dans la CUB en 2007

Potentiel d'acquisition des ménages de la CUB



Source FILOCOM (DGI-DRE) 2005 - traitement a'urba

Conditions : pas d'apport personnel, un taux d'effort n'excédant pas 30% des ressources, un prêt sur 20 ans avec un taux fixe de 5,15% + 0,36% d'assurance.

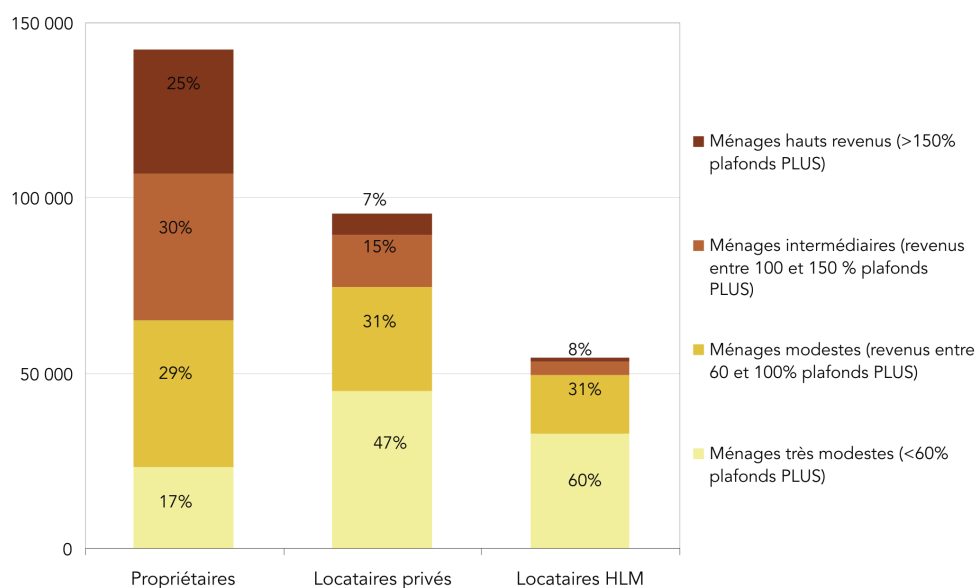
Autre exemple, en 2005, 77 % des ménages de la CUB ont un potentiel d'acquisition inférieur à 150 000 €, 11% entre 150 et 200 000€ et supérieur à 200 000 € pour seulement 12% d'entre eux.

La baisse actuelle des prix de l'immobilier (de 15 à 20% selon les experts les plus pessimistes) ne permettra pas de résoudre le problème de l'inadéquation entre les ressources des ménages et le coût du logement (cf. première partie).

2 | La situation de l'habitat dans la CUB en 2007

2.3.3 | Un réel besoin au regard des ressources des ménages

Les revenus des ménages de la CUB par statut d'occupation



Source FILOCOM (DGI-DRE) 2005 - traitement a'urba

L'inadéquation entre ressources des ménages et prix du logement pose de manière encore plus forte la question du logement social et de la qualité de l'offre en logements qui apparaît comme un réel besoin au regard des ressources des ménages. 78% des locataires du parc locatif privé et 46% des propriétaires occupants de la CUB sont éligibles au parc social.

Cela représente près de 140 000 ménages qui ne sont pas logés dans le parc conventionné mais qui pourraient y prétendre.

Le parc locatif social confirme son rôle d'accueil des ménages modestes et très modestes avec seulement 9% des locataires qui ont des revenus supérieurs aux plafonds PLUS.

3 | Conclusion et perspectives pour 2008

Si au niveau national, l'année 2007 est marquée par une forte progression de la construction neuve, le territoire de la communauté urbaine de Bordeaux ne s'inscrit pas dans cette tendance : la construction neuve en 2007 est en baisse par rapport à la période précédente, et en particulier 2005. Les franges de l'agglomération absorbent la croissance urbaine en dépit des principes de recentrage du développement urbain. Cette nouvelle géographie de la croissance urbaine peut s'expliquer par les prix de l'immobilier qui sont toujours en hausse et qui incitent les ménages à s'éloigner des centralités pour trouver un produit-logement qui correspond à leur envie et à leur budget. Cette inadéquation entre les prix immobiliers et les ressources des ménages met en évidence l'importance de la qualité des produits logements et en particulier du logement conventionné. Dans la CUB, si les objectifs de production de logements conventionnés sont atteints, les produits sont encore trop orientés vers du logement intermédiaire qui ne permet pas de répondre aux besoins des classes moyennes et des ménages défavorisés.

Mais 2007 semble être une année-charnière en termes d'immobilier et de développement. La conjoncture s'annonce beaucoup plus difficile pour 2008, aussi bien pour les ménages confrontés à des hausses de prix de l'énergie, que pour l'immobilier, qui, en entrant dans une crise financière grave, déclenchera une crise économique non sans conséquence pour la solvabilité des ménages. Vont alors se poser de nombreuses questions, tant sur la réalisation des objectifs du PLH, que sur les moyens mis en œuvre et que sur la satisfaction des besoins des ménages. Il est probable que les politiques publiques en soient fortement interrogées et réorientées lors des prochaines années.



Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine
Hangar G2 - Bassin à flot n°1 BP 71 - F-33041 Bordeaux Cedex
tél.: 33 (0)5 56 99 86 33 | fax : 33 (0)5 56 99 89 22
contact@aurba.org | www.aurba.com

© aurba | octobre 2008