



## **Objet de l'étude**

L'observatoire du PLH est un outil d'aide à la décision qui doit permettre l'ajustement 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 de l'année 2008 du PLH de la Communauté urbaine de Bordeaux dans un contexte national où la crise immobilière s'est propagée à l'ensemble de l'économie.



## **Équipe projet**

Sous la direction de  
Agnès Charousset

Chef de projet  
Camille Garcelon

Équipe projet  
Stella Manning  
Jean-Bernard Malausséna  
Anne Delage  
Robert Lucante

Avec la collaboration de  
Martine Plissonneau  
Katia Lagouarde

Crédits photographiques : Hélène Dumora © a'urba

## Composition de l'étude

Ce document se compose de deux aspects :

- 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

<b>1   De la crise du logement à la crise immobilière</b>	<b>p.5</b>
1.1 Les années 2000 sont caractérisées par une crise nationale du logement	p.7
1.1.1 Des besoins insatisfaits	p.7
1.1.2 10 millions de mal-logés	p.7
1.2 La crise immobilière : mécanismes et conséquences	p.8
1.2.1 Un effet domino dévastateur	p.8
1.2.2 Les chiffres-clés de la crise immobilière en France en 2008	p.9
1.2.3 Les conséquences de la crise immobilière	p.12
<b>2   Le marché immobilier local en 2008</b>	<b>p.15</b>
2.1 La forte baisse des ventes dans le neuf comme dans l'ancien	p.17
2.1.1 L'ancien dans la tourmente	p.17
2.1.2 Le neuf subit de plein fouet la crise	p.17
2.2 Des prix de vente qui ont cessé de croître	p.18
2.2.1 Une légère baisse des prix dans l'ancien...	p.18
2.2.2 ... comme dans le neuf	p.18
2.3 Les charges foncières en forte progression	p.19
2.4 La progression des loyers s'essouffle	p.20
2.5 L'inadéquation de l'offre aux ressources des ménages	p.22
2.6 Les enjeux d'un marché du logement en phase avec les besoins	p.26
2.6.1 Éviter les blocages pour une meilleure fluidité dans les parcours	p.26
2.6.2 Conforter le poids de la CUB dans le département	p.27
<b>3   La situation de l'habitat dans la CUB en 2008</b>	<b>p.29</b>
3.1 La production totale de logements	p.31
3.2 La production de logements sociaux	p.37
3.3 La rénovation urbaine	p.41
3.4 L'intervention sur le parc ancien	p.42
<b>4   Conclusion</b>	<b>p. 45</b>
<b>Annexes</b>	<b>p. 49</b>

## Note de synthèse



Une crise immobilière qui s'étend à l'économie toute entière : le contexte de l'année 2008 est bien sombre.

Pourtant, bien que dans la tourmente, l'agglomération bordelaise tire correctement son épingle du jeu. Certes, certains indicateurs sont franchement dans le rouge, comme la commercialisation des logements neufs, pourtant, les objectifs inscrits dans le PLH ont été atteints pour ce qui est de la construction neuve et du financement des logements locatifs sociaux.

La légère détente observée sur les prix apparaît salubre dans le contexte de hausse excessive de ces dernières années, mais elle ne suffit pas aujourd'hui à garantir un accès plus facile au logement et entraîne plutôt un blocage au niveau de la revente, les vendeurs attendant des temps meilleurs.

Il ressort donc que la réalisation des objectifs du PLH ne permet pas, du fait d'une croissance toujours plus forte hors de la CUB, de maintenir la place prééminente de l'agglomération dans le département. Il est important de conserver ces éléments en filigrane d'une prochaine révision du PLH, où l'on considèrera que les objectifs d'aujourd'hui, d'une part sont réalistes puisqu'atteints depuis plusieurs années, mais d'autre part doivent être regardés comme un seuil minimum, voire insuffisant en l'absence d'une politique d'aménagement concertée à l'échelle du bassin d'habitat.



## 1 | De la crise du logement à la crise immobilière



## 1 | De la crise du logement à la crise immobilière

### **1.1 | Les années 2000 sont caractérisées par une crise nationale du logement**

#### **1.1.1 | Des besoins insatisfaits**

La crise actuelle s'explique par un manque important de logements dû à une demande beaucoup plus importante que l'offre. Les raisons en sont notamment les facteurs démographiques et/ou socioculturels (réduction de la taille des ménages), couplés à un rythme de construction insuffisant.

Cette inadéquation entraîne mécaniquement une hausse des prix (loi de l'offre et de la demande), et donc des difficultés d'accès au parc privé, un report vers les secteurs moins onéreux, donc plus éloignés, des classes moyennes, un engorgement du parc locatif social, faute de «sortie par le haut» et la généralisation d'un mal-logement.

La crise des années 2000 est considérée comme paradoxale car s'inscrivant dans un contexte de forte production de logements. Mais celle-ci n'est toutefois pas suffisante pour absorber les besoins en logements sous-estimés durant les années précédentes.

Le retard cumulé de construction est évalué entre 800 000 et 1 000 000 de logements et les besoins annuels sont estimés, selon les experts, entre 375 000 et 500 000 logements. Aujourd'hui, en dépit de la crise immobilière, les besoins persistent.

#### **1.1.2 | 10 millions de mal-logés**

Conséquence de ces besoins insatisfaits, le mal-logement concerne, d'après la Fondation Abbé Pierre, plus de 10 millions de ménages, dont 3,5 millions de personnes sans logement ou connaissant une forte problématique de mal-logement et 6,6 millions de personnes se trouvant dans un état de réelle fragilité à court ou moyen terme. Au total, 15 % de la population française se trouveraient dans une telle situation.

Outre le fait que l'importante production de logements des années 2004 à 2007 ne suffise pas à combler le retard accumulé, il est démontré que celle-ci s'est avérée largement inadaptée aux besoins des ménages. Seuls 36 % de la construction 2007 correspondent à des logements attribués (qu'ils soient locatifs ou en accession) sous plafond de ressources, et seulement un quart sous plafond équivalent PLUS.

Or, en dépit de cet état de tension du marché du logement lié à l'importance des besoins non satisfaits, une crise est venue bouleverser le paysage immobilier français courant 2008.

## 1 | De la crise du logement à la crise immobilière

### 1.2 | La crise immobilière : mécanismes et conséquences

#### 1.2.1 | Un effet domino dévastateur

Dès juillet 2007, les signaux d'alerte se sont multipliés. L'étincelle a été la «crise des subprimes» américaine. Celle-ci est devenue par la suite une crise financière globale puis une crise économique majeure.

La «subprime» est un crédit hypothécaire gagé sur le logement de l'emprunteur (hypothèque), avec un taux d'emprunt variable au cours du temps. C'est un crédit à risque, à taux élevé pour l'emprunteur. Pour qu'il reste intéressant pour l'emprunteur, des montages sophistiqués avec des taux variables et des produits financiers complexes ont pu permettre de maintenir des taux bas en début de prêt.

Ces crédits ont été titrisés sur le marché bancaire, c'est-à-dire qu'ils ont été transformés en titres financiers émis sur le marché boursier, et se sont ainsi largement répandus, permettant ainsi à des millions d'emprunteurs américains à faible revenu d'accéder au rêve de la propriété.

Pour les créanciers, ces prêts étaient considérés comme individuellement risqués mais globalement sûrs et rentables. Cette perception reposait sur une hausse rapide et continue du prix de l'immobilier. Si un emprunteur ne pouvait payer, le prêteur récupérait son logement et le revendait.

De 2004 à 2007, la Réserve fédérale américaine a relevé progressivement son taux d'intérêt directeur. Les familles endettées à taux variable se sont trouvées financièrement étranglées et en cessation de paiement. Fin 2006, le marché immobilier américain a cessé de monter. Les logements saisis ont été mis sur le marché, faisant baisser peu à peu les prix durant l'année 2007. En 2008, 3,1 millions de procédures de saisie immobilière ont été engagées ou ont abouti, soit 1 ménage sur 54<sup>(1)</sup>.

Dans ce contexte, la revente des maisons ne suffit plus à assurer au prêteur le recouvrement de sa créance. Aux faillites personnelles des ménages emprunteurs se sont ajoutées des faillites de banques, puis des organismes de refinancement, celles-ci engendrant une panique boursière et financière et conduisant à un blocage du crédit, faute de liquidités.

Cette crise du crédit a eu un impact direct sur l'économie, les entreprises n'ayant plus eu accès au crédit. Cet impact a été particulièrement fort dans le domaine de l'immobilier, victime à la fois des restrictions dans le crédit immobilier de la part de banques en manque de liquidités et de la baisse concomitante des valeurs mobilières,

1 | Source : Les Échos du 15/01/2009.



## 1 | De la crise du logement à la crise immobilière

celle-ci réajustant des prix exagérément gonflés par les forts besoins, l'accès facilité au crédit, et le report des investisseurs boursiers dans la pierre.

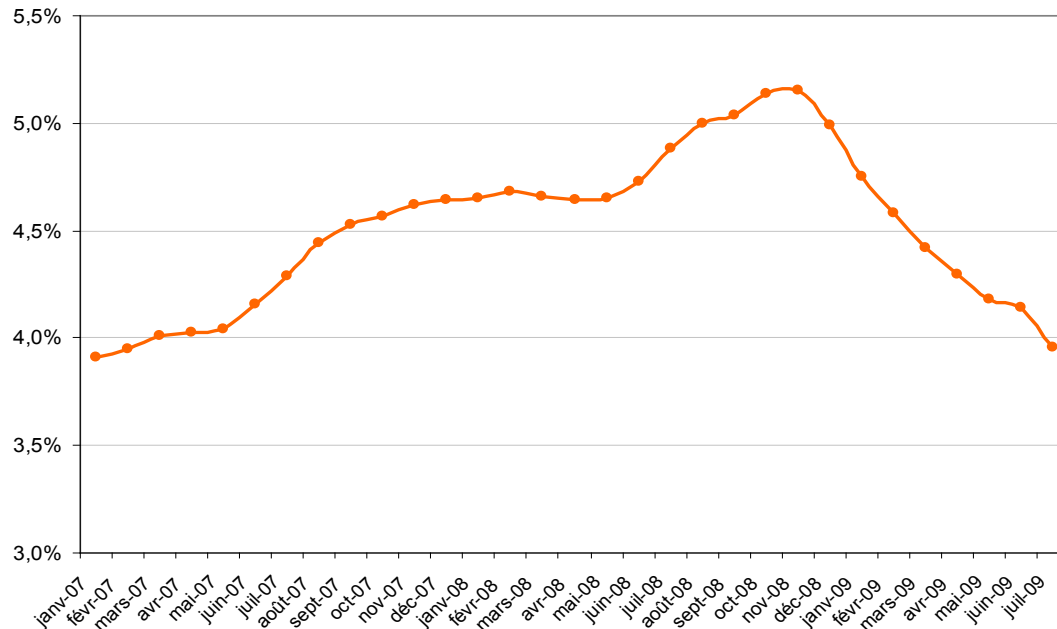
### 1.2.2 | Les chiffres-clés de la crise immobilière en France en 2008

La crise, après quelques prémices observables dès 2007 (début d'essoufflement des marchés, croissance modérée des prix, financement de plus en plus difficile de l'immobilier par les ménages, etc.), surgit en France en 2008 et touche tous les secteurs bancaires et immobiliers.

#### Une augmentation des taux de crédits et une réduction drastique de l'accès au crédit

Le taux moyen des crédits immobiliers passe de 3,91 % en janvier 2007 à 4,65 % en janvier 2008 et 5,15 % en novembre 2008. Il redescend depuis, se situant à 4,18 % en mai 2009.

#### Évolution des taux moyens des crédits immobiliers aux particuliers



Source : Observatoire du financement des marchés résidentiels

Le nombre de prêts attribués baisse de près de 30 % en 2008<sup>2</sup>. En particulier du fait de l'augmentation du nombre de refus de prêt, à la fois parce que les banques deviennent plus prudentes et plus regardantes sur les dossiers des ménages, mais également du fait du «credit crunch» (le manque de liquidités des banques).

2 | source : Banque de France

## 1 | De la crise du logement à la crise immobilière

### Une chute des ventes et de la construction

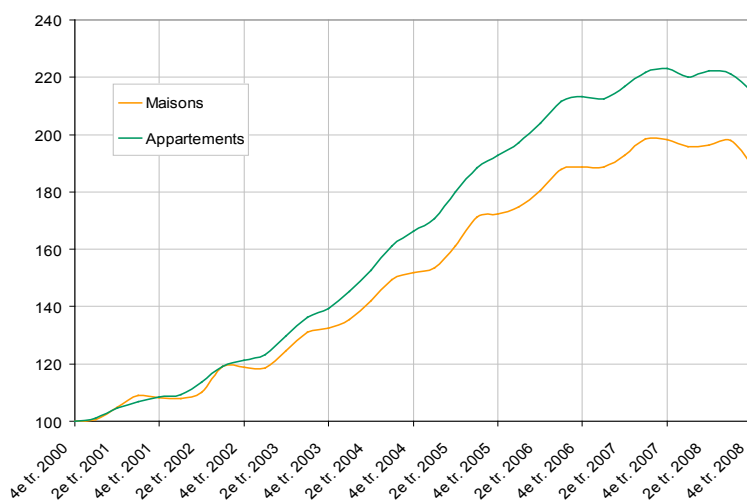
Le nombre de mutations de logements anciens (de plus de 5 ans) chute de -17 % en 2008<sup>3</sup>.

La baisse serait même d'environ -30 % pendant le premier trimestre 2009, en comparaison du 1er trimestre 2008<sup>4</sup>.

Les prix de l'ancien baissent également, dans une mesure moindre : -4 % pour les logements anciens en Province (-3 % France entière)<sup>5</sup>.

Une accélération de la baisse des prix en début d'année 2009 : -6,6 % pendant le premier trimestre 2009, en comparaison du 1er trimestre 2008.

### Indice des prix de l'ancien en province



Source : INSEE - Notaires de France

Une baisse de 16 % entre 2007 et 2008 des ouvertures de chantier, plus marquée dans le collectif que dans l'individuel<sup>6</sup>.

3 | source : Notaires de France

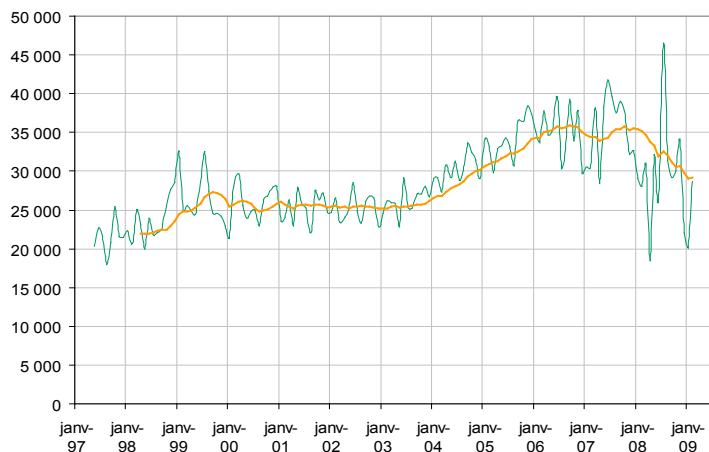
4 | source : FNAIM

5 | source : INSEE - Notaires de France

6 | source : INSEE - MEEDM

## 1 | De la crise du logement à la crise immobilière

### Déclarations d'ouverture de chantier en France

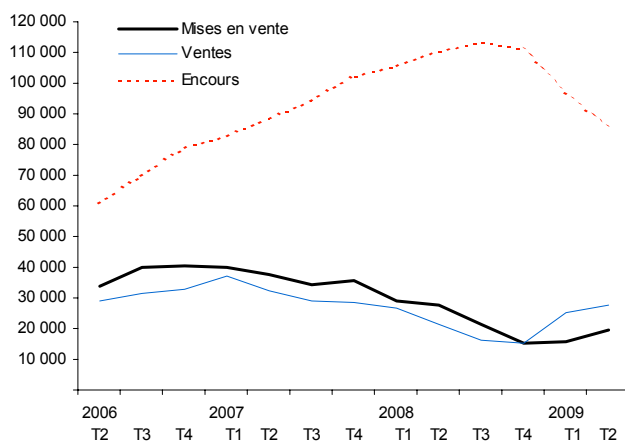


Source : MEEDM

La commercialisation des logements neufs en recul de 38 % en 2008 par rapport à 2007. Le nombre de mises en vente baisse de 37 % et l'encours (logements neufs proposés à la vente) augmente de 8 %. Le délai moyen d'écoulement passe de 11 mois à 21 mois.

Les prix de vente se stabilisent dans le collectif et décroissent de 7 % dans l'individuel<sup>7</sup>.

### Évolution de la commercialisation des logements neufs



Source : MEEDM

## 1 | De la crise du logement à la crise immobilière

### 1.2.3 | Les conséquences de la crise immobilière

#### Le recul de la primo-accession et le blocage du marché

Considérés par les professionnels et experts<sup>8</sup> comme la clé du redémarrage du marché, la primo-accession est bloquée pour différentes raisons.

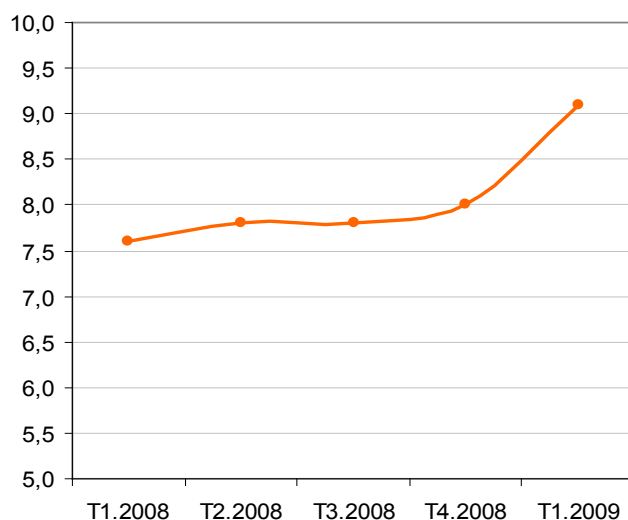
Elle pâtit du durcissement des conditions d'octroi de prêts, mais également de l'effondrement du marché de la revente, secteur privilégié d'accès des jeunes ménages, les vendeurs de biens préférant attendre que de baisser leurs prétentions toujours adossées aux prix des dernières années.

C'est ainsi l'ensemble du marché qui s'ankylose, entraînant dans son sillage toutes les professions de l'immobilier et du bâtiment : l'activité de construction s'est réduite de -7,4 % en 2008<sup>9</sup> ; un risque de réduction de 11 % des effectifs du secteur de la transaction immobilière en 2009<sup>10</sup> ; -3 % des effectifs des clercs et employés du notariat en 2008<sup>10</sup> ; -18,3 % du chiffre d'affaire des notaires entre les mois d'avril 2008 et 2009<sup>11</sup>.

#### La propagation de la crise à l'économie

Les difficultés financières touchent l'ensemble de l'économie (cf. § 1.2.1). 2,5 millions de chômeurs sont recensés fin juillet 2009, soit +25,6 % en un an, la plus forte hausse depuis 1975.

#### Évolution du taux de chômage en 2008



Source : Pôle Emploi et DARES

8 | cf. note de Bernard Worms, directeur général de l'ANIL «Rétablir, régulariser et réguler l'offre de crédit au logement» - septembre 2008

9 | source : INSEE

10 | estimation FNAIM

11 | source : Notaires de France

12 | Bilan du Programme local de l'Habitat - Novembre 2009

## 1 | De la crise du logement à la crise immobilière

Le nombre de dossiers de surendettement déposés à la Banque de France entre mars 2008 et mars 2009 augmente de +8 % ; le montant moyen de la dette par dossier croît de +13,8 % et de +32,3 % dans les dossiers de crédit immobilier (soit de 60 600 € à 80 200 €).

Ces difficultés, que tous s'accordent à voir persister quelques mois voire quelques années, ne rendent que plus nécessaire une politique de l'habitat à l'écoute des besoins et axée vers la production de logements abordables.

### **La crise du logement peut-elle « profiter » de la crise immobilière ?**

La baisse des prix immobiliers, par un retour vers des prix plus justes, et celle, plus récente, des taux d'intérêt améliorent la solvabilité des ménages. On peut donc penser que, sous réserve que la crise n'ampute pas trop le pouvoir d'achat des ménages d'une part et que, d'autre part, l'accès aux prêts bancaires soit de nouveau facilité, les frémissements dans le marché immobilier perçus durant le deuxième trimestre 2009 perdurent durablement.





## 2 | Le marché immobilier local en 2008





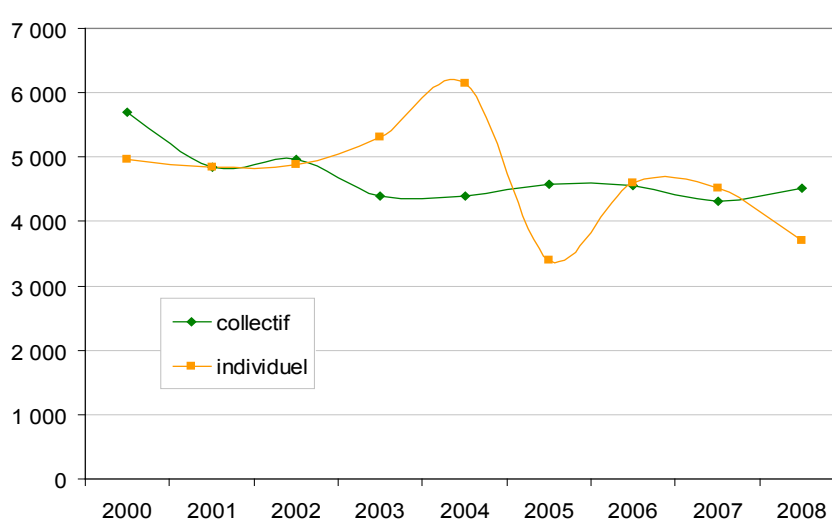
## 2 | Le marché immobilier local en 2008

### 2.1 | La forte baisse des ventes dans le neuf comme dans l'ancien

#### 2.1.1 | L'ancien dans la tourmente

Le volume des transactions dans la CUB a connu globalement une baisse de 6,9% en 2008. Mais cette baisse ne s'observe que dans le secteur de l'individuel, qui a subi une rétraction de -17,7 % du nombre des ventes, alors que le secteur collectif a continué à progresser de 4,3 %. Ce chiffre reste néanmoins inférieur à la moyenne française (cf. p 9).

#### Évolution du nombre des ventes dans la CUB



Source : DIA - CUB

#### Évolution du prix moyen de l'immobilier ancien dans la CUB

€/m <sup>2</sup>	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Collectif	874 €	1 154 €	1 197 €	1 389 €	1 820 €	1 837 €	2 056 €	2 260 €	2 163 €
Individuel	824 €	1 099 €	1 093 €	1 219 €	1 448 €	1 847 €	2 084 €	2 163 €	2 008 €

Source : DIA - CUB

#### 2.1.2 | Le neuf subit de plein fouet la crise

Le nombre de ventes de logements neufs a baissé de -59 % en 2008 ; -57 % pour les appartements, -63 % pour les maisons (qui ne représentent que 13 % des ventes).

La durée moyenne d'écoulement des logements neufs monte en flèche depuis le premier trimestre 2008, atteignant 18 mois pour les appartements et 25 mois pour les maisons.

## 2 | Le marché immobilier local en 2008

Des stocks s'élevant à 1 500 logements invendus, à la fois élevés du fait de l'importance de la construction et des mises en vente des années 2005 à 2007, mais limités par le très faible niveau de nouvelles mises en vente en 2008 par les constructeurs.

Un recours souhaité à la VEFA sollicitée par les constructeurs auprès des bailleurs sociaux, qui devrait se solder par 455 logements acquis par ces derniers.

### 2.2 | Des prix de vente qui ont cessé de croître

#### 2.2.1 | Une légère baisse des prix dans l'ancien...

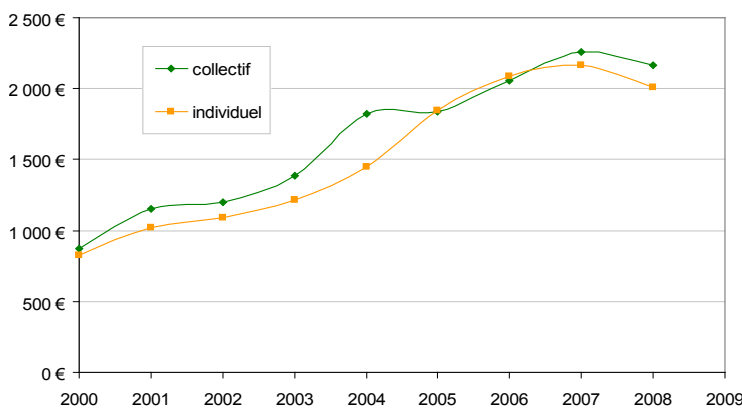
Les prix ont baissé en moyenne de 5,3 % : -4,3 % pour le collectif et -7,1 % dans le secteur individuel. Si le volume des ventes locales a moins décliné que la moyenne française, les prix ont connu une baisse un peu plus marquée (-4 % pour la Province), mais somme toute modérée.

Les prix se situaient donc, en 2008, à :

- 2 163 €/m<sup>2</sup> pour les appartements ;

- 2 008 €/m<sup>2</sup> pour l'individuel.

#### Évolution des prix au m<sup>2</sup> de l'ancien dans la CUB



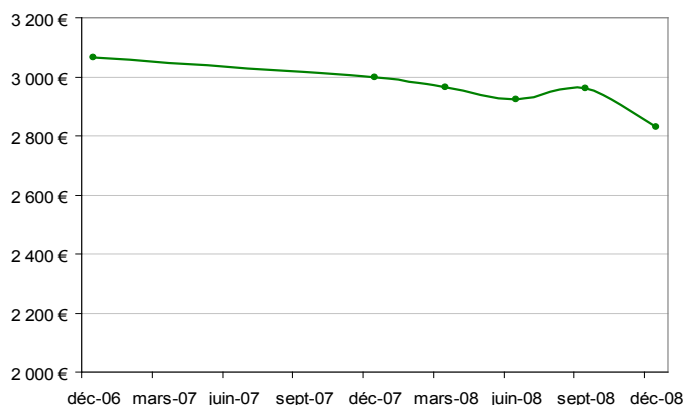
Source : DIA - CUB

#### 2.2.2 | ... comme dans le neuf

Un prix moyen de vente au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008 de 2 830 €/m<sup>2</sup>, soit 5,7 % de moins que lors du 4<sup>ème</sup> trimestre 2007 (alors de 3 000 €/m<sup>2</sup>). Une baisse assez proche de celle observée dans l'ensemble de l'Aquitaine (-7 %).

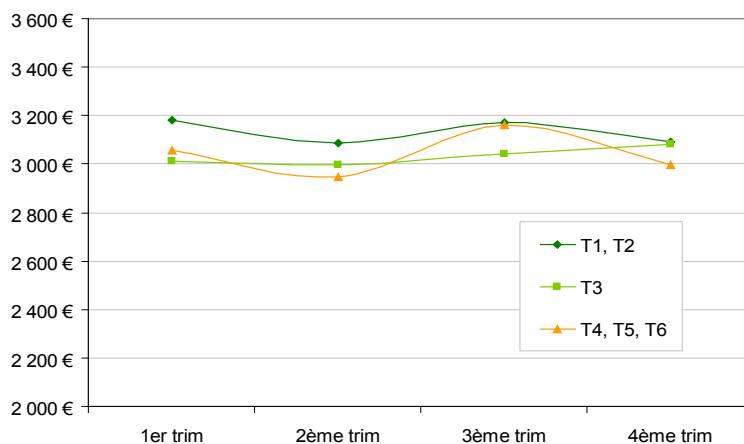
## 2 | Le marché immobilier local en 2008

### Évolution des prix de vente au m<sup>2</sup> des logements neufs dans la CUB (collectif)



Source : OIE - a'urba

### Évolution des prix du neuf au m<sup>2</sup> en 2008 : détail par typologie



Source : OIE - a'urba

## 2.3 | Les charges foncières en forte progression

Les charges foncières correspondent tout d'abord à l'ensemble des dépenses qui doivent être engagées pour la valorisation d'un terrain : foncier, aménagement/réseaux, études, frais divers...

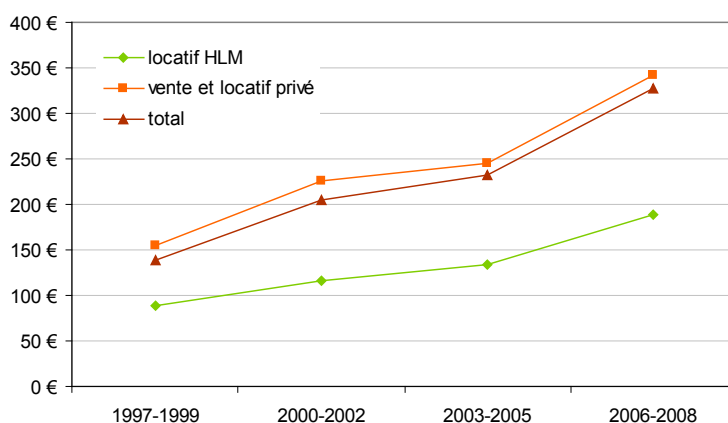
Pour des raisons de localisation et de coût foncier, d'embellie du marché immobilier, cette charge foncière peut dépasser ce que les acteurs peuvent admettre (c'est souvent le cas pour les charges foncières du logement social).

Ce mode de raisonnement repose sur la logique du « compte à rebours » qui détermine la charge foncière acceptable dans le cadre d'une opération financière équilibrée. Le compte à rebours signifie que toutes les dépenses nécessaires à la production immobilière doivent correspondre à ce que le marché autorise pour la vente ou la location du bien produit.

## 2 | Le marché immobilier local en 2008

En matière de logement social les subventions publiques permettent les mécanismes d'équilibre des bilans d'opération.

### Évolution des charges foncières : détail par types de produits



Source : DIA - CUB

En 2008, les charges foncières continuent d'augmenter alors que les autres indicateurs montrent un essoufflement flagrant du marché immobilier. De ce fait, la charge foncière admissible va assez vite entrer en décrochage avec le marché. Même si les opérateurs connaissent les mécanismes, il n'en reste pas moins que la production risque de baisser (rétention foncière, difficulté à équilibrer les opérations etc..).

### 2.4 | La progression des loyers s'essouffle

Les loyers dans la CUB ont connu une évolution de + 2,4 % en 2008, ce qui marque une décélération dans le mouvement continu de progression observé depuis 2000. Ce mouvement de décélération est conforme à l'évolution observée sur l'ensemble des 11 agglomérations étudiées dans le cadre de l'enquête nationale de l'OLAP1, toutefois l'augmentation enregistrée dans l'agglomération bordelaise reste plus forte que celle de l'ensemble des onze agglomérations (+ 2,4 % au lieu de + 2,1 %), même si l'écart s'est réduit par rapport à l'an passé.

En revanche, en ce qui concerne les loyers de relocation, qui ont lieu lors du changement de locataire, leur hausse, malgré une inflexion en 2008, reste plus élevée que celle de la moyenne des villes (+ 4,1 % au lieu de + 3,3 %).

Cette hausse résulte de la conjugaison d'une progression moins soutenue de l'I.R.L. en 2008 qu'en 2007 (+1,8 % contre +2,8 %) et d'un tassement net de la hausse à l'occasion des changements de locataires. Bordeaux se différencie de l'ensemble des agglomérations de province étudiées par un ralentissement plus prononcé dans cette hausse, qui reste cependant forte. En règle générale, c'est le changement de

## 2 | Le marché immobilier local en 2008

locataire qui demeure le moment principal d'évolution des loyers et l'occasion de leur remise au niveau du marché.

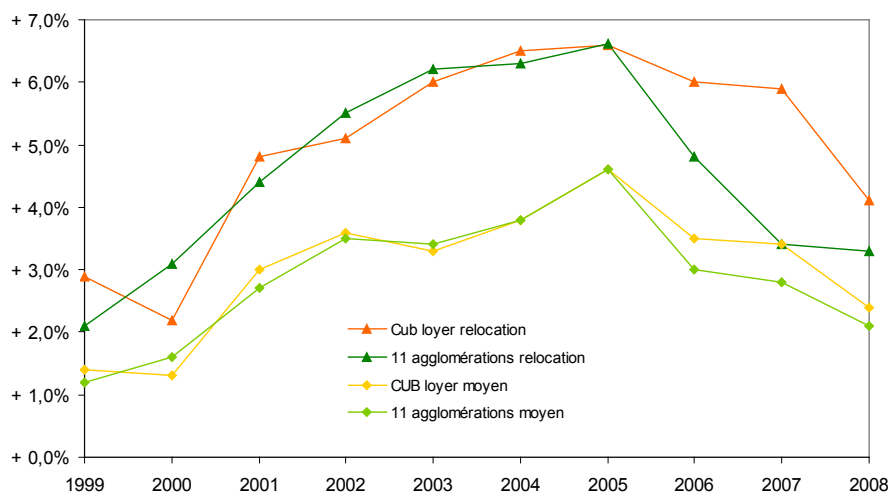
Les niveaux de loyer varient davantage selon la taille du logement et l'ancienneté du locataire que selon leur localisation :

- plus le logement est petit plus le loyer au m<sup>2</sup> est élevé ;
- plus la location est récente plus le loyer est élevé ;
- les loyers restent plus élevés sur la rive gauche mais l'écart avec la rive droite se resserre.

D'autres facteurs de disparités, d'une importance moindre, peuvent être observés :

- plus le niveau de confort est meilleur plus le loyer est élevé ;
- les loyers restent plus élevés en collectif qu'en individuel ;
- les loyers sont plus élevés pour les logements gérés par des bailleurs institutionnels, même si l'écart entre gestion par des professionnels et gestion par des particuliers tend à s'estomper.

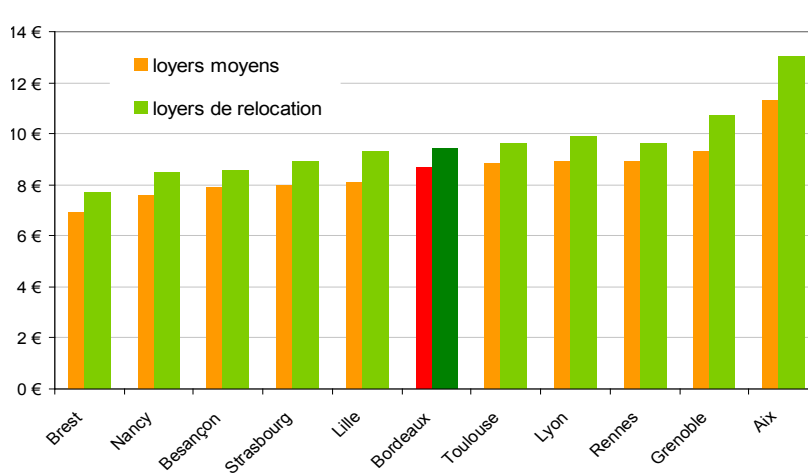
### Évolution des loyers de la CUB et de 11 agglomérations de province



Source : enquête loyer a'urba/OLAP

## 2 | Le marché immobilier local en 2008

### Comparaison des loyers de 11 agglomérations de province (€/m<sup>2</sup>)



Source : enquête loyer a'urba/OLAP

#### Des outils pour favoriser l'accès au logement locatif

Mise en place fin 2006, la Garantie des risques locatifs (GRL) doit faciliter l'accès au logement de ménages en CDD ou de ménages disposant de ressources comprises entre 2 et 3 fois le montant du loyer. Elle couvre, fin 2008, 100 000 logements en France, dans un parc locatif privé de plus de 5 000 000 d'unités et peine à se faire connaître, dans un contexte où les forts besoins maintiennent les propriétaires dans une situation de supériorité.

D'autres dispositions nationales, dont certaines inscrites dans la récente loi MOLLE du 27 mars 2009, limitent les exigences des propriétaires, notamment en réduisant le nombre de pièces à fournir et leur interdisant d'exiger un cautionnaire s'ils recourent à un système d'assurance contre les impayés.

### 2.5 | L'inadéquation de l'offre aux ressources des ménages

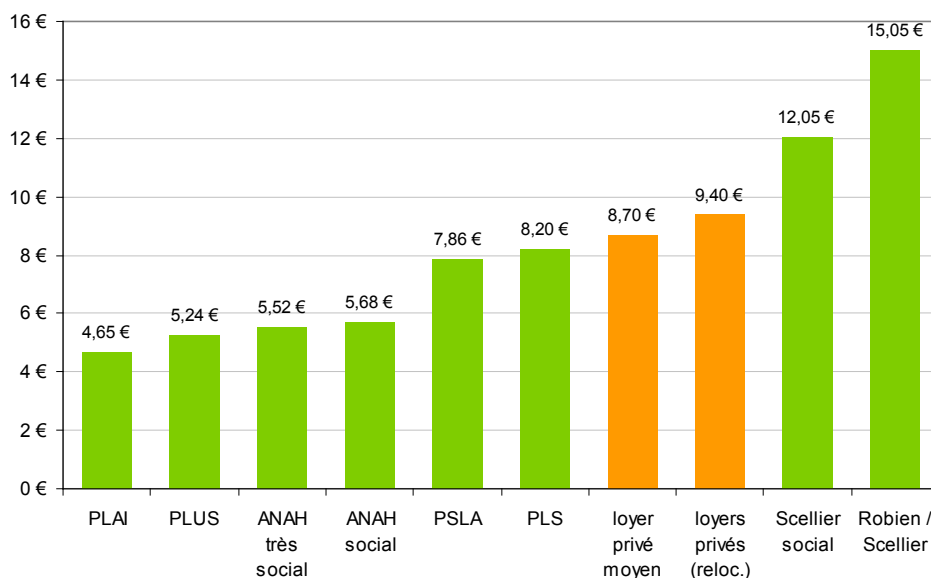
Le maintien de prix élevés dans la CUB ne contribue pas à améliorer l'accès au logement des ménages des catégories moyennes et modestes.

De fait, les ressources des ménages de la CUB ne permettent pas, pour beaucoup d'entre eux, un accès aisé au parc privé, y compris dans le parc locatif. Même les dernières incitations à produire des logements sous le régime de défiscalisation du « Borloo social » ou du « Scellier social »<sup>12</sup> conduisent à produire un parc aux loyers très surestimés, en totale incohérence avec les ressources des ménages potentiellement bénéficiaires.

12 | Dispositif Scellier : dispositif de défiscalisation de l'investissement locatif mis en place en 2009.

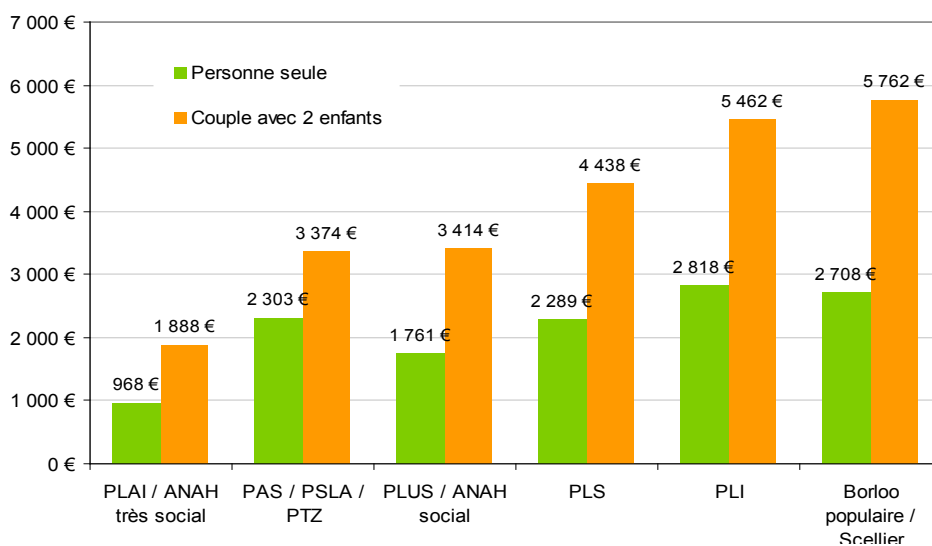
## 2 | Le marché immobilier local en 2008

### Comparaison des loyers moyens de l'agglomération et des loyers maximum autorisés pour les logements à loyer réglementé



Source : OLAP et MEEDM

### Plafonds de ressources pour l'accès au logement à loyer réglementé pour une personne seule ou un couple avec deux enfants

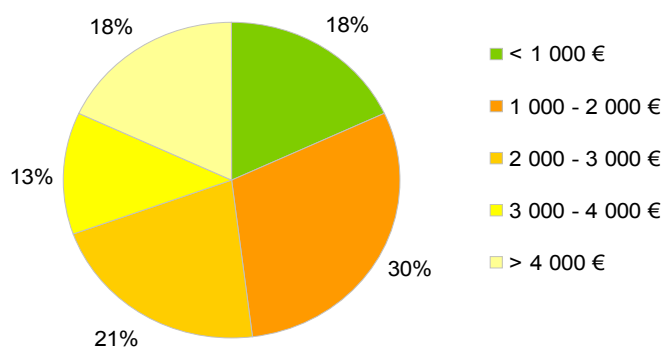


Source : MEEDM

## 2 | Le marché immobilier local en 2008

Le revenu médian des ménages de la CUB s'élevait, en 2006, à 2 077 euros par mois. Un quart des ménages disposait de moins de 1 238 euros par mois et 10 % moins de 642 € (revenu fiscal imposable avant revenus sociaux et allocations).

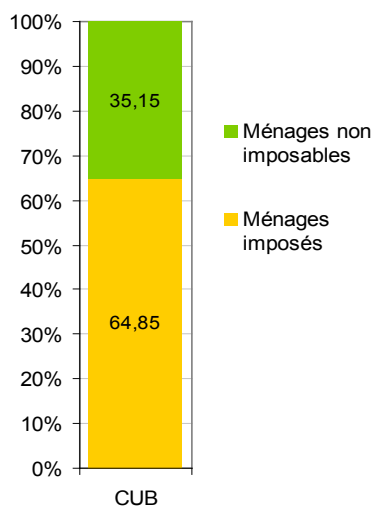
### Répartition des ménages de la CUB selon leur revenu fiscal



Source : INSEE - DGI

35 % des ménages de la CUB sont non imposables ; 16 % sont en deçà du seuil de pauvreté, soit 53 000 ménages.

### Part des ménages de la CUB non imposables

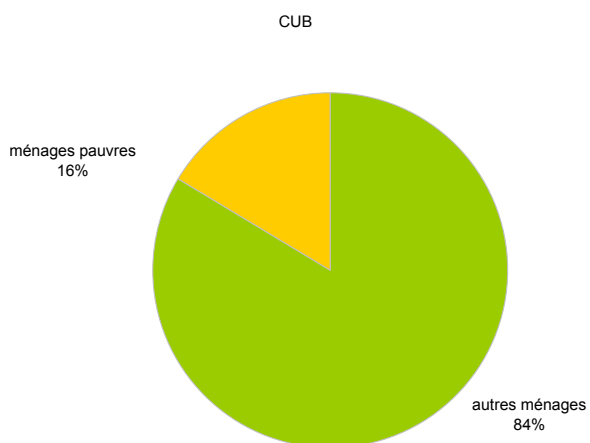


Source : INSEE - DGI



## 2 | Le marché immobilier local en 2008

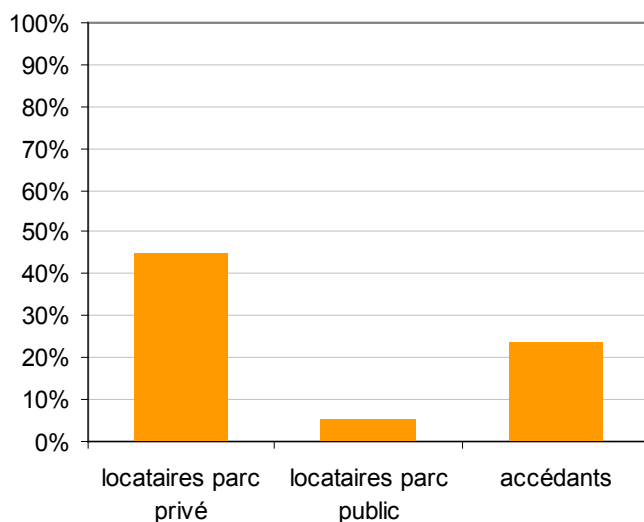
### Part des ménages de la CUB sous le seuil de pauvreté



Source : FILOCOM 2005

22 000 ménages allocataires de la CAF présentant une part de leur budget consacrée au logement supérieure à 33 % de leurs ressources (taux limite d'effort communément admis), dont plus de 17 000 locataires du parc privé.

### Part des ménages de la CUB ayant un budget consacré au logement représentant plus de 33 % de leurs ressources

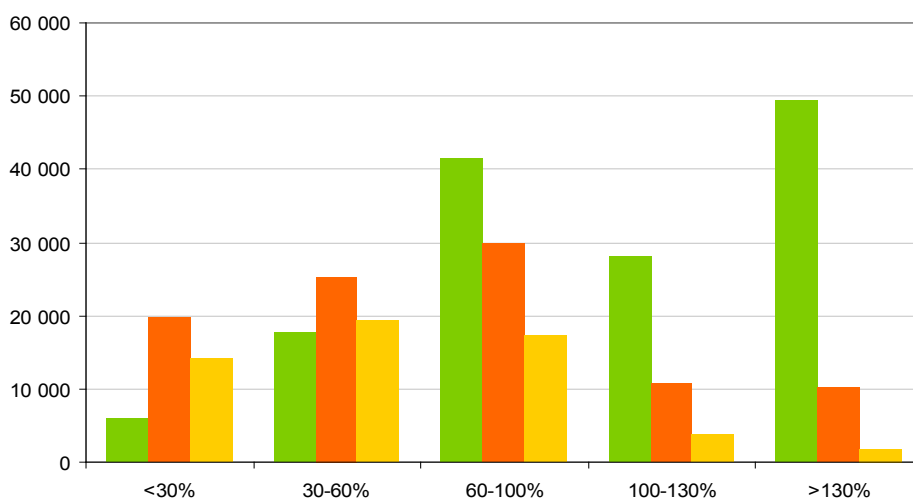


Source : CAF de la Gironde - 2008

## 2 | Le marché immobilier local en 2008

75 000 ménages locataires du parc locatif privé peuvent prétendre, de par leur niveau de ressources, à un logement social (85 000 si on inclut les PLS), mais également 65 000 propriétaires (source : FILOCOM 2007).

### Nombre de ménages de la CUB selon leurs ressources (comparées aux plafonds d'accès au PLUS en vigueur en 2007) et leur statut d'habitation



Source : FILOCOM 2005

## 2.6 | Les enjeux d'un marché du logement en phase avec les besoins

### 2.6.1 | Éviter les blocages pour une meilleure fluidité dans les parcours

Le marché actuel ne permet pas, en dépit de son léger tassement, d'améliorer la fluidité des parcours, les passages d'une étape résidentielle à une autre.

Les blocages persistent à différents niveaux :

- une accession trop onéreuse pour des primo-accédants, sauf à envisager concessions et renoncement dans le projet ;
- un blocage dans le parc locatif public, le seul adapté aux ressources d'une très grande majorité des ménages, et dans l'agglomération en nombre insuffisant ;
- un parc locatif privé trop onéreux, notamment dans le parc le plus récent, ne permettant pas la fidélisation de ses habitants.

Les leviers qui peuvent lutter contre ces blocages sont de deux ordres, inscrits dans le PLH et réaffirmés dans l'étude « Répondre aux besoins en logements dans la CUB et les territoires girondins », à savoir agir concomitamment sur :

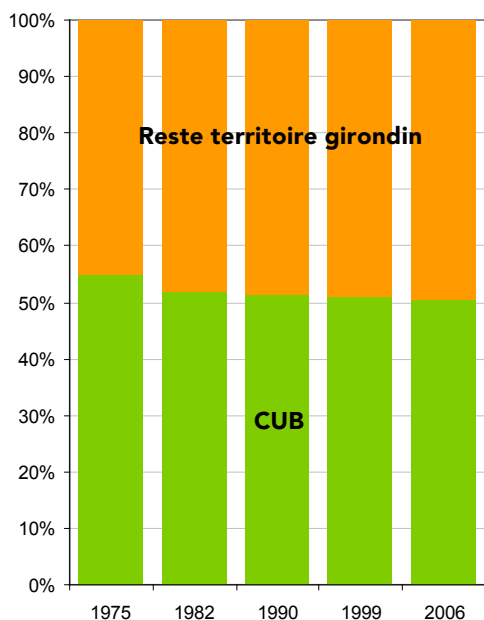
- la production de logements sociaux de manière massive ;
- les mécanismes d'aide à l'accession, en considérant que l'accession dite sociale concerne en réalité l'essentiel des ménages.

### 2.6.2 | Conforter le poids de la CUB dans le département

La réalisation des objectifs du PLH, objectifs qui ont toujours été considérés comme un seuil minimum à atteindre, met en jeu la place de l'agglomération dans le département.

En effet, en dépit de son indéniable croissance de population (+6,4 % entre 1999 et 2006), la CUB continue de voir sa prépondérance s'effriter au profit des autres territoires girondins, compromettant l'enjeu de recentrage urbain inscrit dans la loi et les différents documents de stratégie et de planification.

#### Évolution de la place de la CUB dans la population girondine au fil des recensements



Source : INSEE

Ceci questionne les trois sphères du développement durable, avec des conséquences néfastes aussi bien en termes environnementaux, que sociaux et également économiques, et pénalisant autant la CUB et ses habitants que les autres territoires girondins et leurs habitants.

En périphérie de CUB risque ainsi de se développer un tissu intermédiaire peu structuré, ayant des difficultés à offrir à ses résidents les services urbains traditionnels recherchés, avec des coûts reposant à la fois sur des petites communes qui n'en ont pas l'envergure, et in fine les communes de la CUB qui, de fait, assureront ces services sans bénéficier les ressources fiscales à la clef.

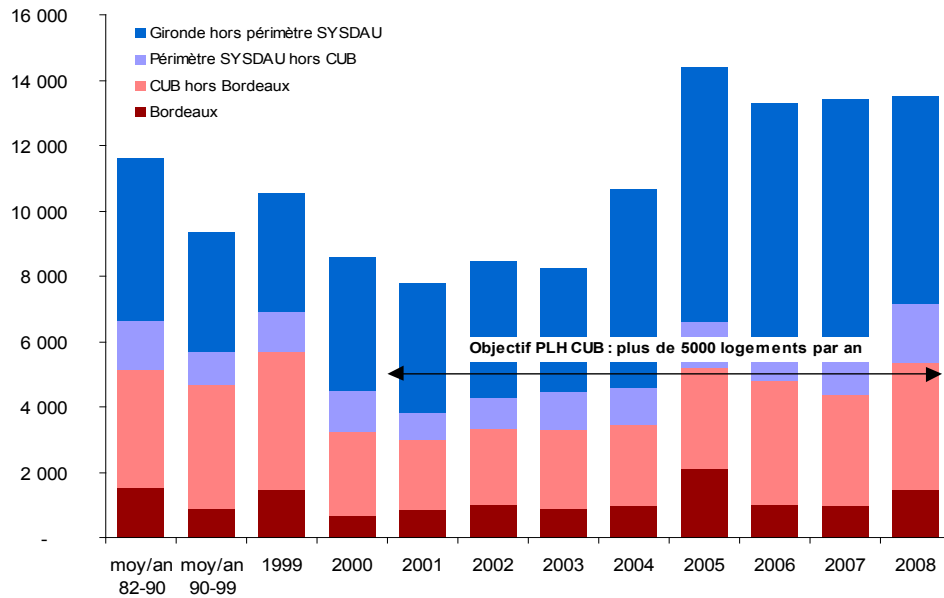
Le PLH de la CUB et la réalisation a minima de ses objectifs relèvent donc bien d'un enjeu global d'aménagement du territoire du grand Sud-Ouest.





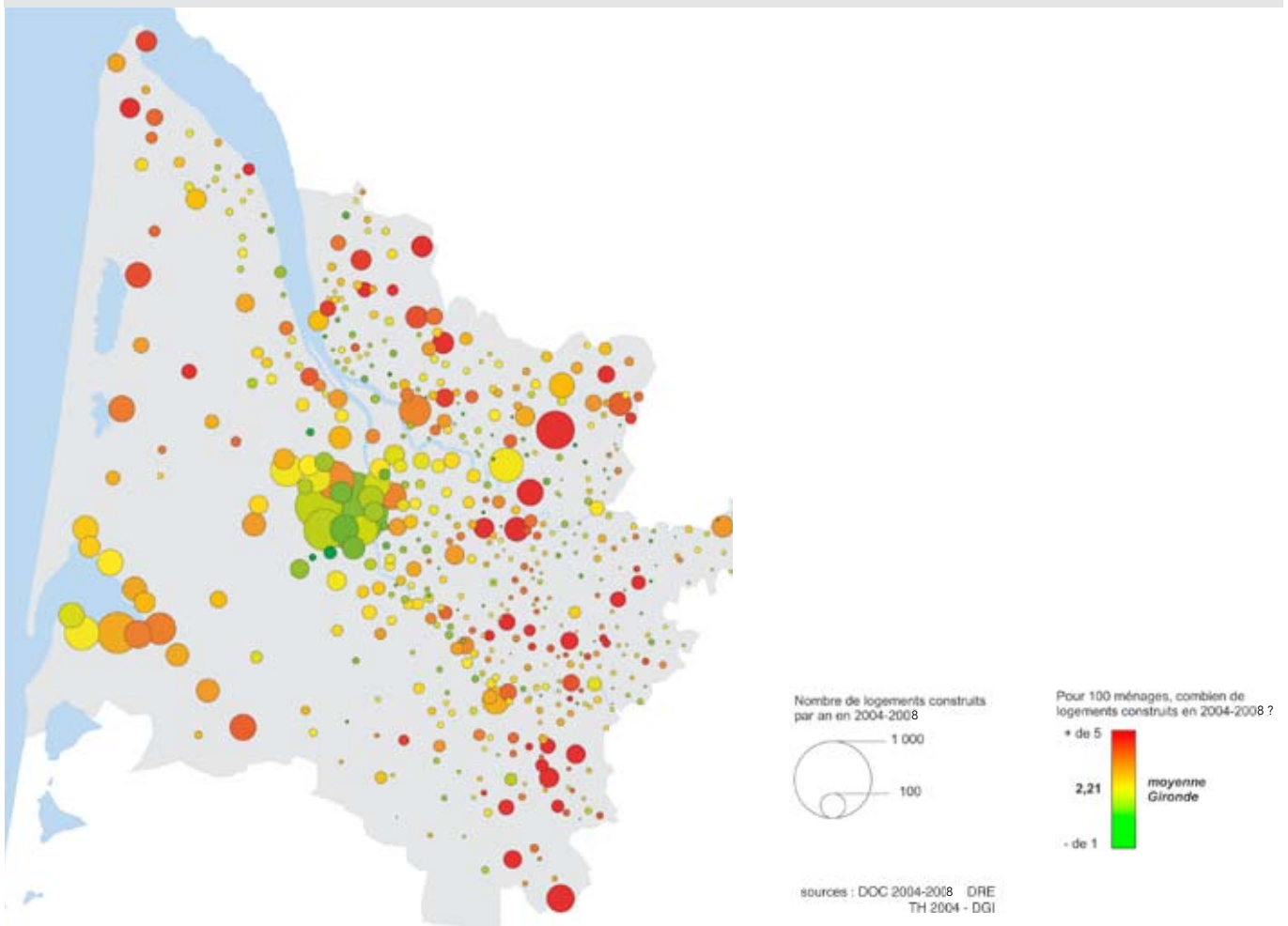
### 3 | La situation de l'habitat dans la CUB en 2008

## Construction de logements en Gironde



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

## Indice de construction en Gironde (nombre de logements construits pour 100 ménages)



Sources : déclarations d'ouverture de chantiers (DRE, a'urba) - Taxe Locale d'Habitation (DGI)

## 3 | La situation de l'habitat dans la CUB en 2008

### 3.1 | La production totale de logements

#### Les enjeux du PLH

- Une production suffisante pour :
  - répondre aux besoins des ménages face au dynamisme démographique et à la baisse de la taille moyenne des ménages.
  - diversifier l'offre d'habitat et réguler le marché en créant une adéquation entre offre et demande.
  - permettre à la CUB de jouer son rôle de moteur dans le développement résidentiel de la Gironde et lutter ainsi contre le phénomène d'étalement urbain.
- Une production maîtrisée pour :
  - mettre en place une gestion économe de l'espace.
  - développer l'habitat à proximité des éléments structurants de l'agglomération comme les transports en commun en site propre, les centralités, les équipements majeurs...

#### Les objectifs du PLH

- 5 000 logements à construire par an, 1 800 pour la ville centre.

#### Tendances et chiffres

Après trois années consécutives de baisse, une production de logements dans la CUB progresse pour atteindre 5 327 logements en 2008. Les objectifs définis dans le PLH, fixés à 5 000 logements par an sont donc dépassés. Une dynamique de construction qui progresse aussi dans la ville centre.

Par conséquent et après plusieurs années consécutives de baisse, le poids de la CUB dans la construction girondine reprend depuis 2005. Cette progression tend à replacer la CUB dans son rôle de moteur du développement urbain de la Gironde.

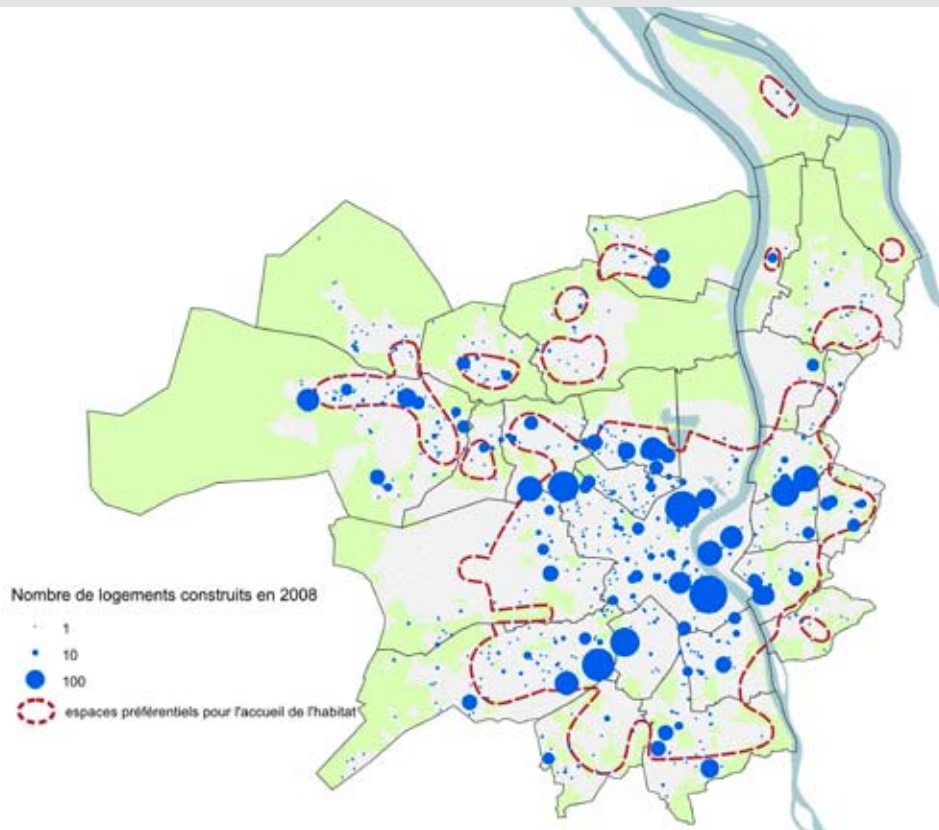
Des éléments viennent tout de même nuancer cette analyse. Le taux actuel de logements girondins construits dans la CUB (39 %), malgré une augmentation par rapport aux années précédentes, reste très inférieur aux 50 % de la période 1990-1999.

Ce taux doit être mis en perspective par rapport au poids démographique de la CUB (50 % en 2006 selon le recensement rénové de l'INSEE).

La part de la construction dans le périmètre du SYSDAU hors CUB augmente aussi. Cela traduit une croissance importante des franges de l'agglomération et indique que la question du recentrage du développement urbain sur le cœur de l'agglomération reste encore centrale.

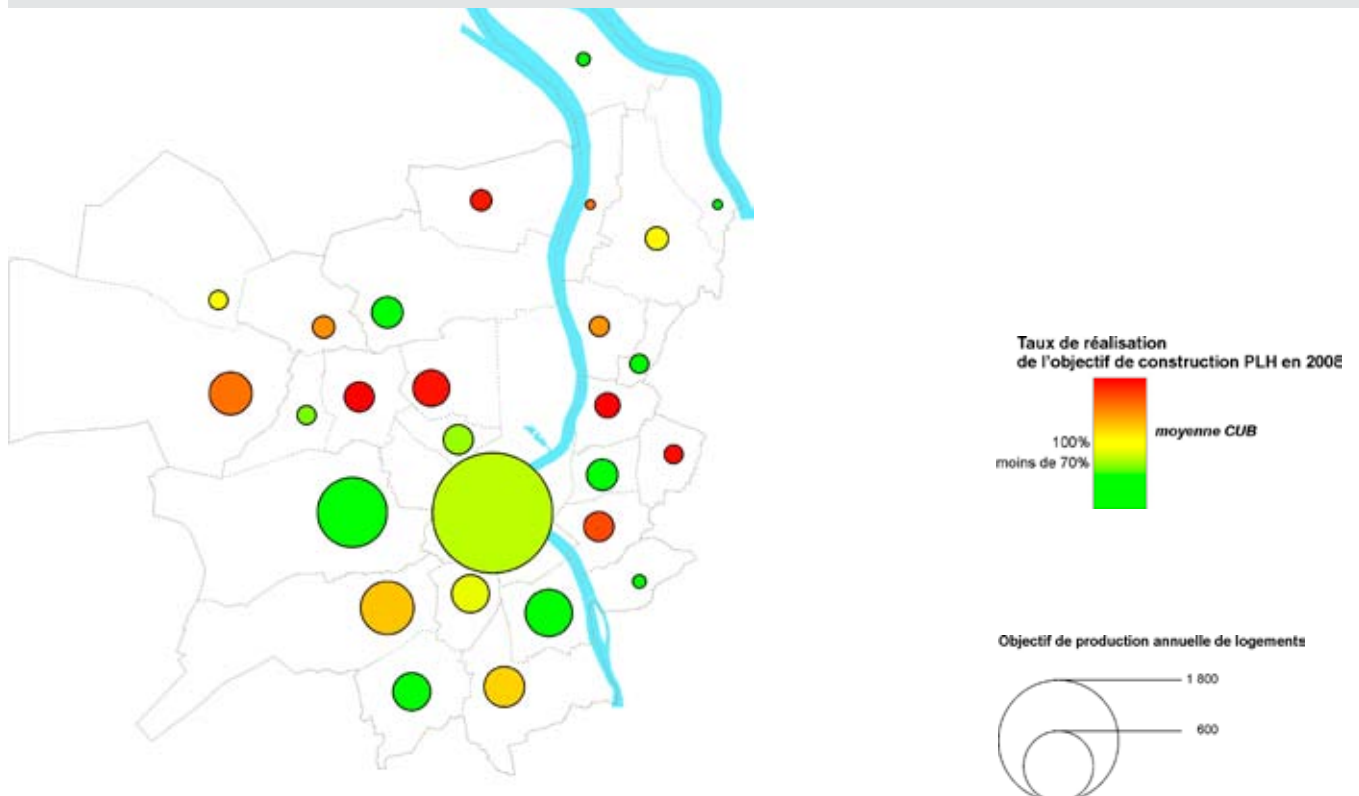
La géolocalisation de la construction de logements permet d'avoir une vision territorialisée de la production. On peut ainsi la mettre en perspective par rapport

## Géolocalisation de la production de logements en 2008



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

## Taux de réalisation de l'objectif de construction PLH en 2008



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



### 3 | La situation de l'habitat dans la CUB en 2008

aux espaces identifiés dans le PLH comme « préférés pour l'accueil de l'habitat » (cf PLH modifié Livre 2 p.22 à 25)

Pour rappel, ces périmètres définis en 2007 lors de la modification du PLH, correspondent aux espaces localisés à proximité des éléments structurants de l'agglomération comme les transports en commun en site propre, les centralités, les équipements majeurs, etc...

Le croisement de la construction avec ces périmètres permet de mettre en évidence que 90 % des logements construits en 2008 l'ont été dans ces espaces préférés et que, par conséquent, les grands principes définis pour une gestion raisonnée de l'espace sont (tout au moins en terme de localisation) globalement respectés.

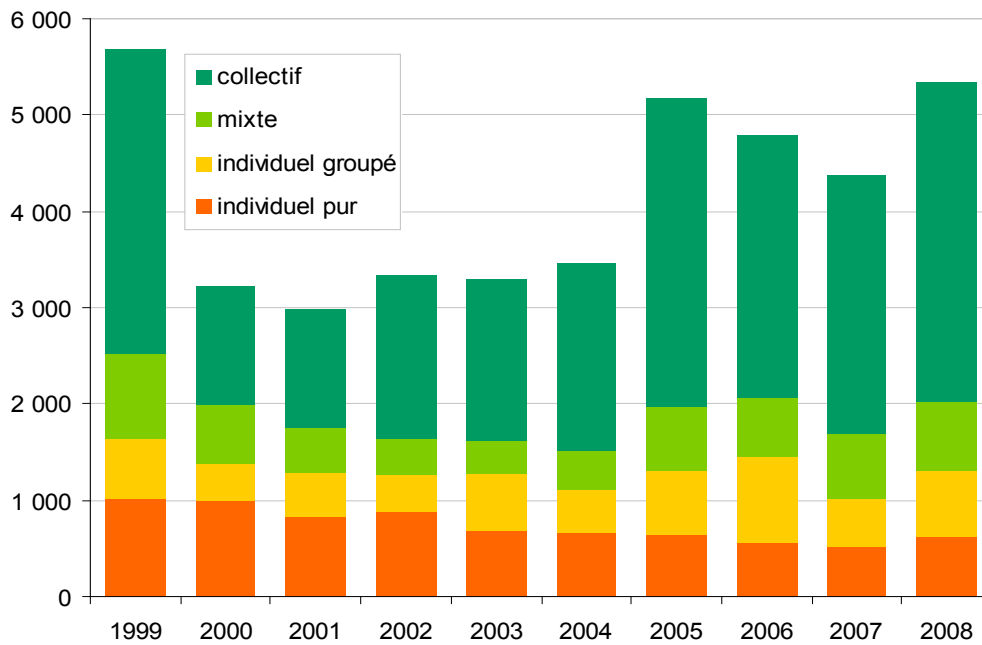
Autre élément relatif à la localisation de la construction, la part des logements construits dans les sites de projets (ZAC ou PAE) représente 31 % de la construction totale (à titre de comparaison, ce taux était de 34 % en 2007 et de 14 % en 2006). Les sites de projets participent à la production de logements de manière conforme aux objectifs définis à l'occasion de la révision du PLU (objectifs fixés à hauteur de 30 %).

Si, à l'échelle communautaire, les objectifs de production de logements sont atteints, les situations communales sont contrastées. 13 communes n'atteignent pas leurs objectifs et 9 d'entre elles ont une production inférieure à 70 % de l'objectif qui a été défini dans le PLH pour répondre aux besoins en logements.

Construction inférieure à 70 % de l'objectif	Construction entre 70 et 100 % de l'objectif	Construction supérieure à 100 % de l'objectif
<b>Saint-Vincent-de-Paul</b>	<b>Le Haillan</b>	<b>Saint-Aubin-de-Médoc</b>
<b>Blanquefort</b>	<b>Le Bouscat</b>	<b>Ambarès-et-Lagrave</b>
<b>Mérignac</b>	<b>Bordeaux</b>	<b>Villenave d'Ornon</b>
<b>Carbon-Blanc</b>	<b>Talence</b>	<b>Pessac</b>
<b>Cenon</b>		<b>Bassens</b>
<b>Bègles</b>		<b>Le Taillan-Médoc</b>
<b>Gradignan</b>		<b>Saint-Louis-de-Montferrand</b>
<b>Ambès</b>		<b>Saint-Médard-en-Jalles</b>
<b>Bouliac</b>		<b>Floirac</b>
		<b>Parempuyre</b>
		<b>Bruges</b>
		<b>Artigues-près-Bordeaux</b>
		<b>Eysines</b>
		<b>Lormont</b>

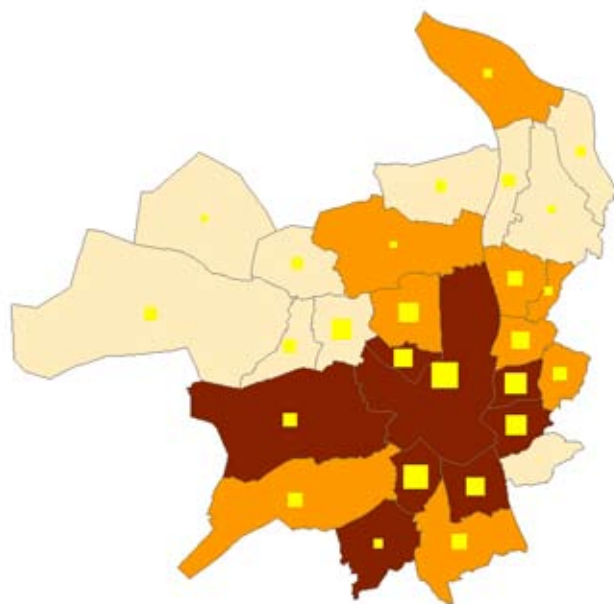
Dans la CUB depuis plusieurs années, le développement résidentiel est porté par la construction en mode collectif. Alors qu'elle représentait un peu moins de 60 % sur la période 2000-2003, elle se situe actuellement au-delà de 70 %.

## Le logement collectif dans la construction neuve



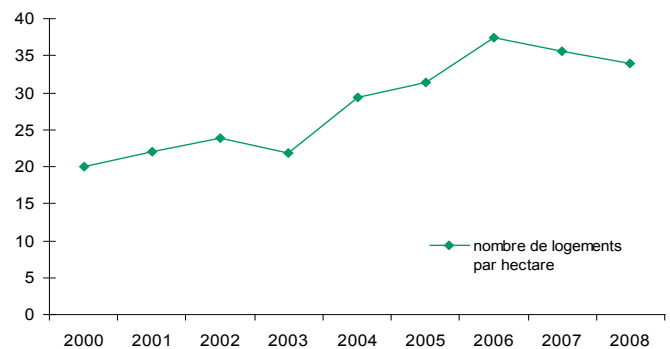
Source : déclarations d'ouverture de chantier (DRE, a'urba)

## Enjeux de densification et densité de construction



Sources : déclarations d'ouverture de chantier (DRE, a'urba) PLH en 2008

## Évolution de la densité de logements dans la construction neuve



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

### 3 | La situation de l'habitat dans la CUB en 2008

Cette croissance de la construction en mode collectif va de pair avec une augmentation de la densité de logements dans la construction neuve. Même si ces deux dernières années la courbe est en très légère baisse, elle est globalement ascendante (20 logements par hectare en 2000, 29 en 2004, 34 en 2008).

Au niveau communal, il est intéressant de mettre en perspective la densité de construction par rapport à l'enjeu de densification estimé pour la commune.

En effet, lors de la modification du PLH en 2007, une typologie des communes a été réalisée en comparant les besoins en logements aux capacités foncières du territoire communal. Trois types de communes ont été identifiés :

- les communes à enjeu de densification moyen ;
- les communes à enjeu de densification fort ;
- les communes à enjeu de densification très fort.

A quelques exceptions près, l'effort de densité est cohérent face à l'enjeu défini : pour les communes à enjeu moyen, la densité moyenne est de 19 logements par hectares, pour les communes à enjeu fort elle est de 34 logements par hectare et pour les communes à enjeu très fort de 60 logements par hectare.

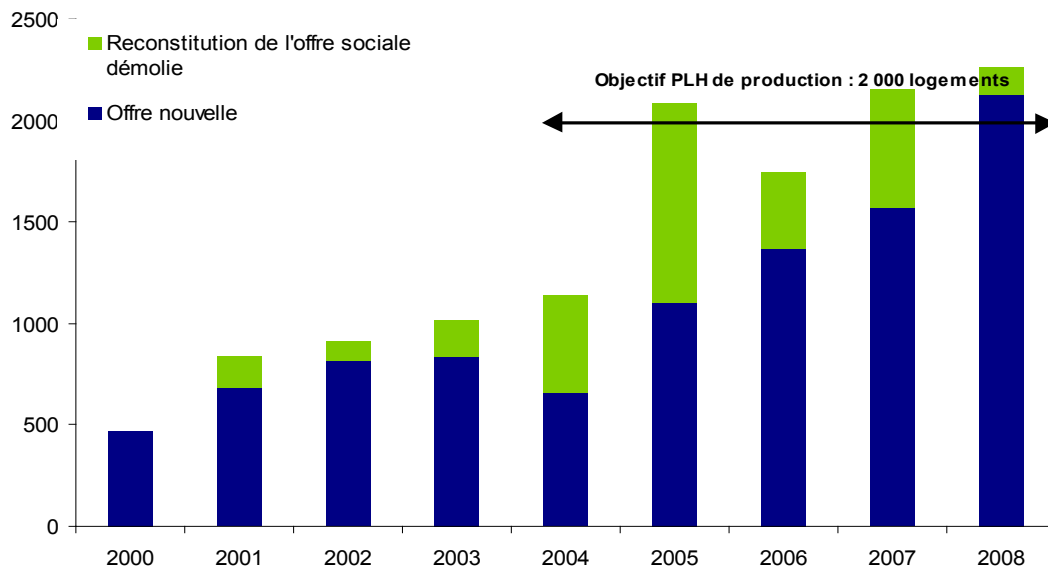
#### **Les risques**

- Face au fort dynamisme des territoires girondins, un risque d'effritement du poids de l'agglomération dans le département et la poursuite de l'extension urbaine.
- La non satisfaction des besoins en logements des ménages de la CUB

#### **Les moyens à mobiliser**

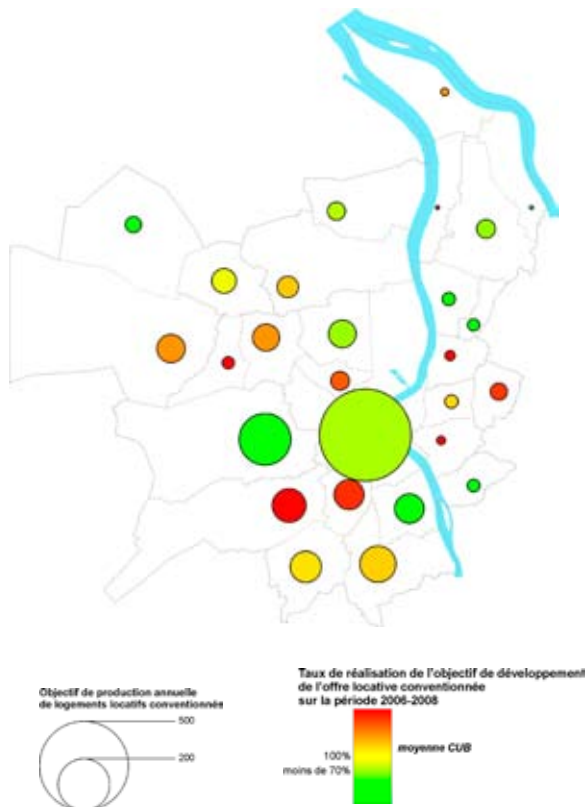
- Mettre en place une politique foncière en faveur de l'habitat sur la base de la géographie préférentielle pour guider l'action publique dans la mobilisation foncière.
- Permettre la détente du marché immobilier avec la mise sur le marché de foncier en nombre suffisant et à un coût maîtrisé.
- Utiliser de manière optimale les droits à construire inscrits dans le PLU dans les sites de projets.
- Repérer dans le tissu diffus des espaces potentiellement mobilisables pour la réalisation de logements hors intervention publique.
- Dans la continuité des fiches communales, travailler sur la définition d'éléments de programmation en logements à partir des besoins identifiés et ce, en lien étroit avec les communes.
- Profiter de la mise en place du PASS-FONCIER® dans la CUB et de son extension au parc collectif pour augmenter l'offre accessible et de qualité sur le territoire communautaire pour éviter le départ des ménages candidats à l'accession à la propriété hors CUB.

## Développement et reconstitution de l'offre sociale



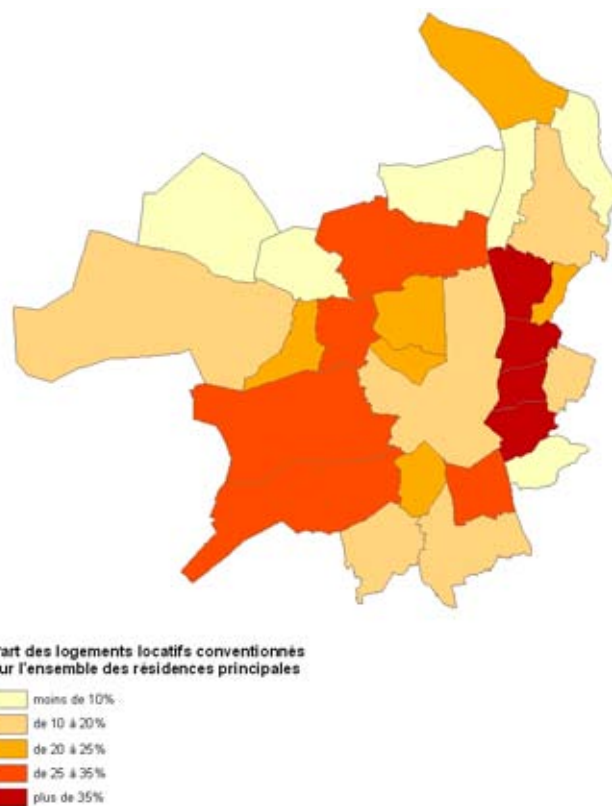
Sources : DDE/CUB

### Taux de réalisation de l'objectif de production de logements locatifs conventionnés entre 2006-2008



Sources : financements CUB, objectifs du PLH

### Part des de logements locatifs conventionnés dans les résidences principales



Source : inventaire SRU-DDE

## 3 | La situation de l'habitat dans la CUB en 2008

### 3.2 | La production de logements sociaux

#### Les enjeux du PLH

- Développer une offre abordable
- Répondre aux besoins diversifiés de la population (logements familiaux, PLAI, logements adaptés au handicap, etc.)
- Répartir de manière équilibrée de l'offre en logements sociaux sur le territoire de la CUB
- Prendre en compte les nouvelles exigences instaurées par la loi DALO.

#### Les objectifs du PLH

- 2 000 logements locatifs conventionnés publics par an dont 500 pour reconstituer l'offre sociale démolie

#### Tendances et chiffres

La hausse amorcée en 2005 se confirme. L'objectif de 2 000 logements est atteint puisque 2 268 logements ont été financés en 2008.

Contrairement aux années précédentes, la part de la reconstitution de l'offre sociale démolie est en baisse au profit du développement de l'offre nouvelle.

Avec 2 133 logements financés, l'offre nouvelle dépasse les objectifs fixés par le PLH.

Au niveau communal, 12 communes n'atteignent pas leurs objectifs sur la période 2006-2008 et 7 ont une production inférieure à 70 % de l'objectif.

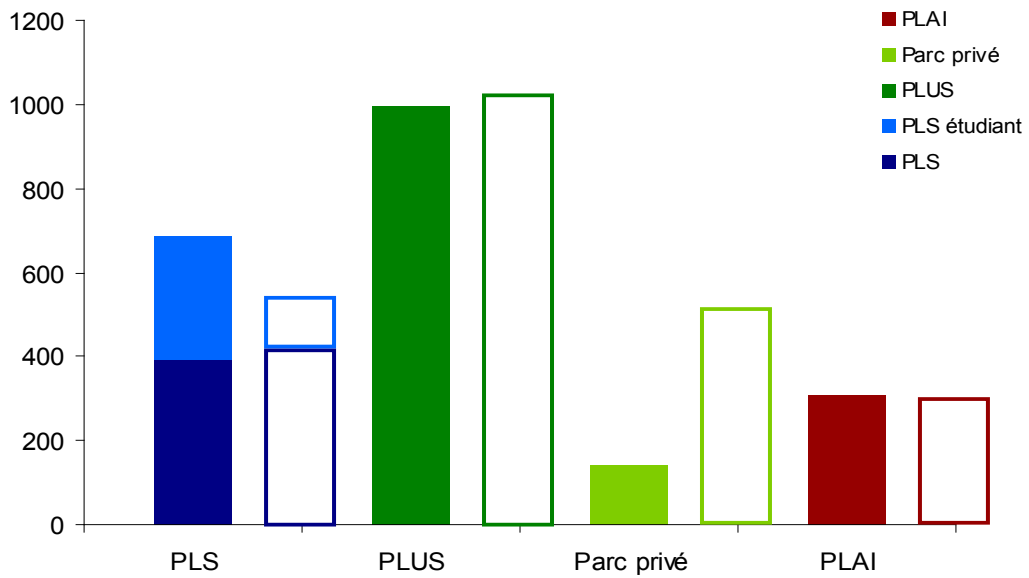
Parmi elles, 3 sont des communes excédentaires en logement locatif conventionné et 2 ont moins de 3500 habitants et ne sont pas concernées par la loi SRU.

La part de logements sociaux est en hausse dans l'agglomération depuis 2006 : 21,1 % en 2006, 21,4 % en 2007, 21,8 % en 2008.

12 communes ont moins de 20 % de logements conventionnés et 9 sont déficitaires selon les critères de la loi SRU.

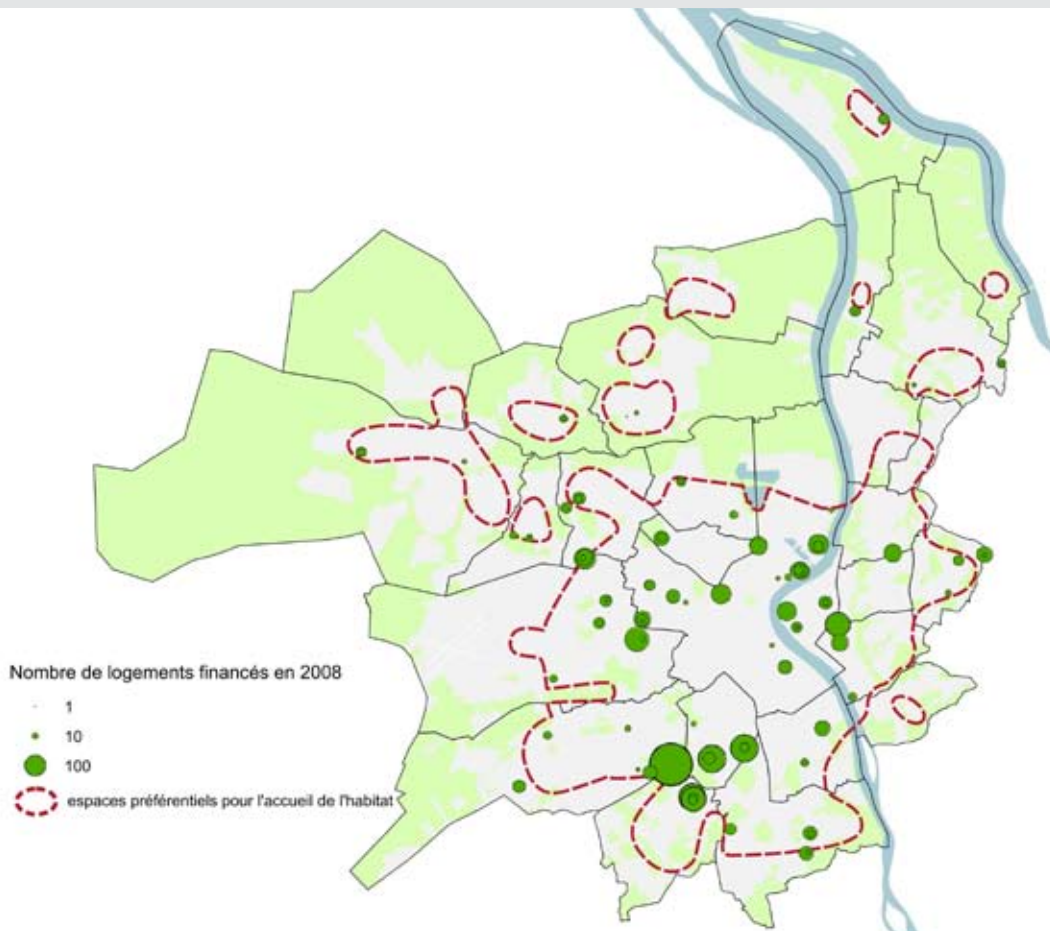
Un point d'alerte sur la situation des communes tangentes qui ont une dynamique de construction importante pour rappeler la nécessité d'avoir une dynamique de production de logements conventionnés au moins égale à la dynamique globale sans quoi le taux de logements sociaux risque de passer sous la barre des 20 %. C'est le cas par exemple de la commune de Bruges.

## Logements financés en 2008 et objectifs du PLH



Sources : DDE/CUB

## Territorialisation des logements financés en 2008



Sources : DDE/CUB

### 3 | La situation de l'habitat dans la CUB en 2008

Les produits logement financés se rapprochent des besoins évalués dans le PLH :

- le nombre de PLS est supérieur aux objectifs mais les produits spécifiques et notamment les PLS étudiants y tiennent une place importante ;
- plus de la moitié des PLS ont été financés dans des communes déficitaires alors qu'ils sont normalement réservés à la diversification de l'offre des communes fortement dotées en logements conventionnés ;
- l'objectif de l'offre en PLUS est atteint à 98% avec 996 logements financés pour un objectif de 1019 ;
- le nombre de PLAI, malgré les objectifs majorés par la loi DALO est supérieur aux objectifs, toutefois, la part des PLAI structure est importante au dépend des PLAI banalisés;
- le déficit se fait sentir au niveau du parc privé conventionné avec un objectif atteint à seulement 29 % ;
- la production est réellement dynamisée par les outils du PLU que sont les SDS et les SMS puisque 80% des financements ont été réalisés dans ces secteurs de diversité sociale ;
- 45 % des logements produits dans les sites de projet (les ZAC et les PAE) sont des logements conventionnés soit 17% de la production totale.

Ces constats traduisent la manière dont le PLU relaie les objectifs du PLH.

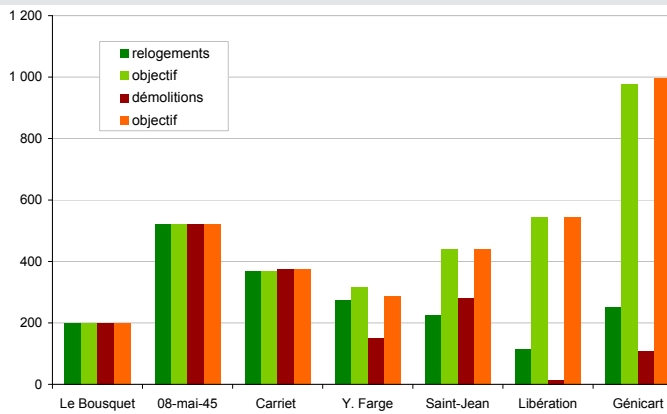
#### **Risques**

- Une participation à l'effort de développement d'une offre abordable variable selon les communes.
- Une production en PLS (hors PLS étudiants) trop importante dans les communes déficitaires et par conséquent le développement d'une offre inadaptée aux besoins des populations.
- Un risque de baisse du taux de logements sociaux sous la barre des 20 % pour les communes tangentes qui n'ont pas une dynamique de production de logements conventionnés au moins égale à la dynamique globale.

#### **Moyens à mobiliser**

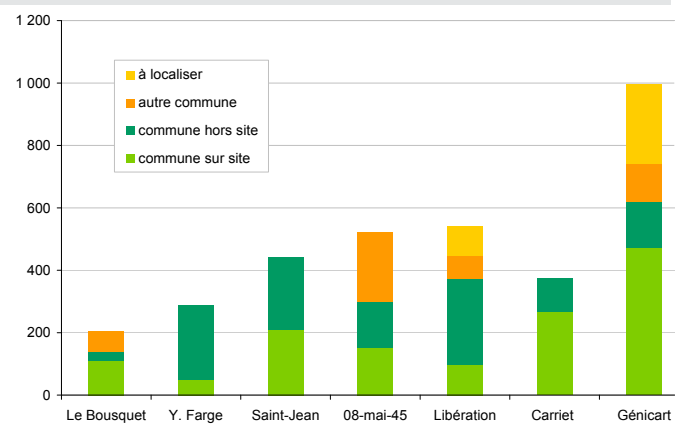
- Continuer à élaborer la programmation avec les communes et les organismes sociaux dans le cadre de la délégation des aides à la pierre.
- Mobiliser de manière plus forte les sites de projets (où se cumulent fortes potentialités et maîtrise des processus) dans la production de logements conventionnés en définissant des orientations d'aménagement pour un équilibrage de la production.
- Renforcer les actions et les procédures relatives aux interventions dans le parc privé.
- Renforcer le suivi géolocalisé de la production de logements conventionnés notamment au regard des servitudes de mixité sociale et des secteurs de diversité sociale.
- Analyser la demande pour mieux cerner et qualifier les besoins.

## Etat d'avancement du programme de rénovation urbaine



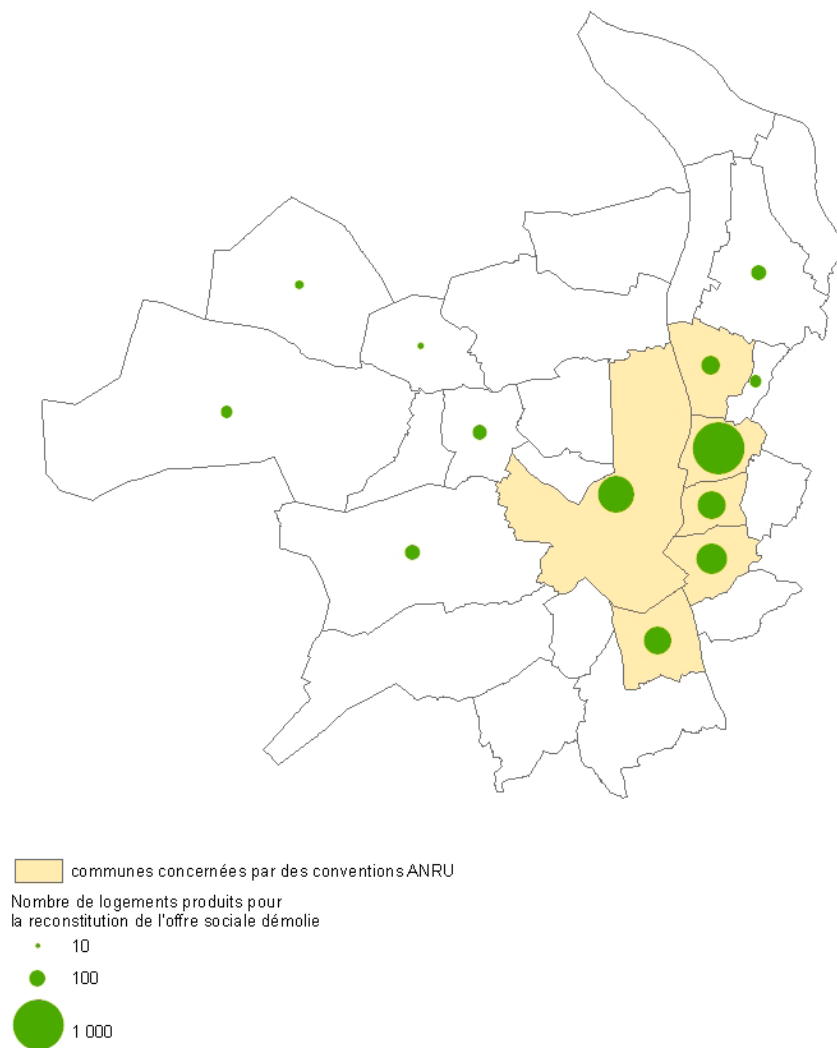
Source : DDE - état d'avancement du PRU

## Reconstruction de l'offre sociale démolie



Source : DDE

## Territorialisation de la reconstitution de l'offre sociale démolie



Source : DDE



## 3 | La situation de l'habitat dans la CUB en 2008

### 3.3 | La rénovation urbaine

#### Enjeux du PLH

- Éviter la spécialisation excessive de certains territoire
- Promouvoir la mixité sociale dans les grands quartiers d'habitat social
- Réhabiliter le parc dégradé

#### Tendances et chiffres

L'avancement de la rénovation urbaine qui a lieu dans le cadre des conventions ANRU est variable selon les sites :

- Le Bousquet à Bassens, le 8 mai 45 à Cenon et Carriet à Lormont sont achevés ;
- Yves Farge à Bègles et Saint-Jean à Bordeaux sont entamés ;
- Libération à Floirac et Génicart à Lormont débutent.

Il reste un peu plus de 1 700 logements à démolir sur les 3 300 prévus. Par ailleurs 434 logements ont été démolis dans d'autres quartiers non concernés par une convention avec l'ANRU.

La reconstitution de l'offre sociale démolie est prise en charge à 40 % sur site, à 35 % hors site sur la commune, à 15 % dans les autres communes de la CUB. Environ 350 logements restent à localiser.

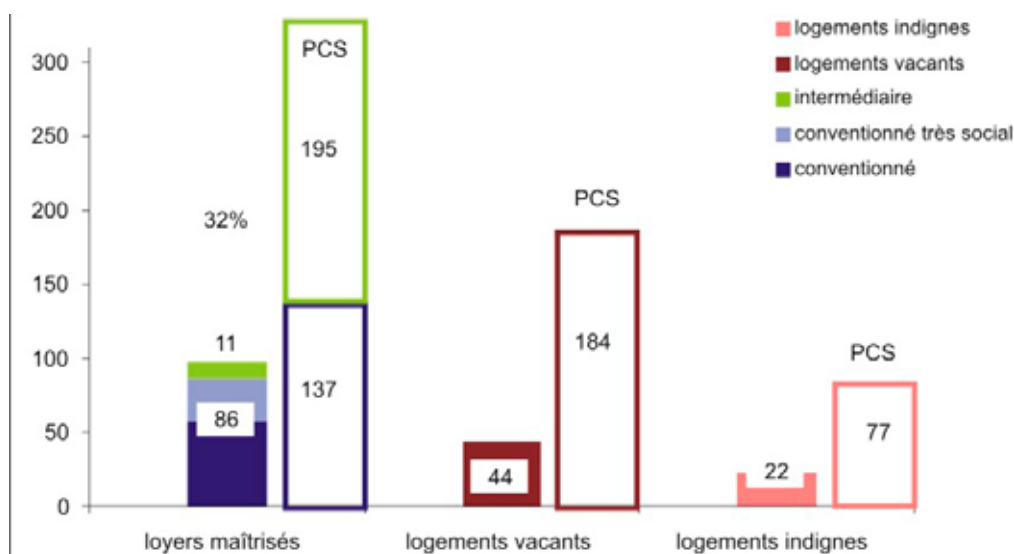
#### Moyens à mobiliser

- Accompagner les projets dans le cadre des compétences de la CUB (transport en commun par exemple).
- Continuer la politique d'accompagnement des projets au titre du financement de la surcharge foncière.
- Mettre en place un suivi des relogements à l'échelle de l'agglomération pour veiller à l'équilibre territorial et à la solidarité entre les communes.

## 3 | La situation de l'habitat dans la CUB en 2008

### 3.4 | L'intervention sur le parc ancien

#### Intervention dans le parc privé au regard des objectifs du Plan de Cohésion Sociale



Source : CUB

#### Les enjeux du PLH

- Lutte contre le mal-logement et production d'une offre abordable et conventionnée.
- Régénération des quartiers anciens en développant une offre d'habitat mieux adaptée aux besoins des familles.
- Traiter les copropriétés fragiles.

#### Tendances et chiffres

Les interventions dans le parc privé sont portées par différentes procédures d'animation : le PIG de la CUB, les OPAH de Bordeaux, Talence et Lormont, le PST départemental.

Le nombre d'interventions sur le parc privé se maintient : 448 en 2008 contre 458 en 2007 notamment dans le cadre de la production d'une offre de logements privés à loyers maîtrisés et du traitement des logements indignes.

Toutefois les objectifs du plan de cohésion sociale ne sont atteints qu'à 32 % pour les loyers maîtrisés, qu'à 24 % pour la remise sur le marché des logements vacants et qu'à 29 % pour les logements indignes.

## 3 | La situation de l'habitat dans la CUB en 2008

### **Risques**

- Persistance d'un parc privé de médiocre qualité, ayant des niveaux de loyers surestimés au regard de la qualité du parc ; développement du phénomène des « marchands de sommeil » ; création de poches d'insalubrité.
- Eviction des ménages les plus modestes dans des secteurs très dégradés ou très éloignés de l'agglomération.
- Multiplication des difficultés financières des copropriétés fragiles, conduisant à leur dégradation.

### **Moyens à mobiliser**

- Poursuivre les efforts afin de mobiliser le PIG à sa pleine mesure.
- Promouvoir le conventionnement sans travaux et, au sein des opérations animées, les loyers maîtrisés et/ou très sociaux.
- Mettre en œuvre des actions de prévention des grandes copropriétés fragiles, en lien avec les communes concernées.





## 4 | Conclusion



## 4 | Conclusion

Le contexte national de crise immobilière entraînant la réduction de l'accès au crédit et la chute des ventes et de la construction n'est pas sans conséquences sur le marché immobilier local en 2008. Les ventes dans le neuf comme dans l'ancien sont en forte baisse, les prix de vente cessent de croître et les loyers baissent. Toutefois les prix toujours élevés ne permettent pas d'améliorer l'accès au logement des ménages des catégories moyennes et modestes. La propagation de la crise immobilière à l'ensemble de l'économie, dont l'augmentation du nombre de chômeurs est un premier signe, rend plus que nécessaire une politique de l'habitat qui répond aux besoins en orientant la production vers des logements abordables.

Face à cet enjeu, le PLH apparaît comme une réponse pragmatique aux besoins. Quantitativement, les objectifs de production de logements, y compris de logements sociaux, sont atteints. En termes de forme urbaine et de localisation de la production, le développement du logement collectif et le respect de la géographie préférentielle sont des points positifs. Les SDS et SMS remplissent leur rôle de dynamisation de la production conventionnée.

La participation contrastée des communes à l'effort de production, l'utilisation de l'outil « sites de projets », tels que les ZAC et les PAE, et le nombre d'interventions dans le parc privé restent des pistes de travail pour optimiser et diversifier les réponses opérationnelles aux objectifs du PLH.







## Annexes

**Glossaire**

**Liste des acronymes**

**Note méthodologique : comment mesurer l'activité de construction ?**

**Tableau de bord de la construction neuve**

**Tableau de bord de la production de logements locatifs conventionnés**

## Glossaire

### **ANAH (Agence nationale pour l'habitat)**

Par extension : logement réhabilité avec les aides de l'ANAH (ANAH social : logement conventionné privé ; PST : logement conventionné privé très social)

### **PST (Programme social thématique)**

Par extension : logement réhabilité dans le cadre d'un PST; correspond à ANAH très social)

### **PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration)**

Gamme très sociale du parc locatif conventionné public  
PLUS (Prêt locatif à usage social)  
Parc locatif social public

### **PLS (Prêt locatif social)**

Gamme intermédiaire du parc locatif conventionné ( + 50 % du loyer PLUS, + 30 % des plafonds de ressources PLUS)

### **PLI (Prêt locatif intermédiaire)**

Gamme intermédiaire dont les loyers se situent entre ceux des logements locatifs

### **PSLA (Prêt social location-accession)**

Dispositif d'accèsion sociale progressive et sécurisée

### **PAS (Prêt accèsion sociale)**

Dispositif d'accèsion sécuriséesociaux et ceux du marché libre)

### **PTZ (Prêt à taux zéro)**

Prêt plafonné à 20 000 euros qui complète les autres prêts lors d'un projet d'acquisition d'un logement  
Borloo populaire  
Dispositif de défiscalisation en faveur de l'investissement locatif intermédiaire dans le neuf ou l'ancien à réhabiliter

### **PASS-Foncier®**

Dispositif financier facilitant l'achat d'une résidence principale, en permettant d'acheter en deux temps, le logement d'abord et le terrain ensuite

## Liste des acronymes

<b>ADIL</b>	association départementale d'information sur le logement
<b>ANAH</b>	agence nationale de l'habitat
<b>ANRU</b>	agence nationale pour la rénovation urbaine
<b>CAF</b>	caisse d'allocations familiales
<b>CDD</b>	contrat à durée déterminée
<b>DALO (loi)</b>	droit au logement opposable
<b>DDE</b>	direction départementale de l'équipement
<b>DGI</b>	direction générale des impôts
<b>DIA</b>	déclaration d'intention d'aliéner
<b>DRE</b>	direction régionale de l'équipement
<b>FILOCOM</b>	fichier du logement communal
<b>FNAIM</b>	fédération nationale de l'immobilier
<b>INSEE</b>	institut national de la statistique et des études économiques
<b>LLC</b>	logements locatifs conventionnés
<b>MEEDM</b>	ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer
<b>MOLLE (loi)</b>	mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions
<b>OIE</b>	observatoire de l'immobilier d'entreprise
<b>OLAP</b>	observatoire des loyers de l'agglomération parisienne
<b>OPAH</b>	opération programmée d'amélioration de l'habitat
<b>PAE</b>	programme d'aménagement d'ensemble
<b>PAS</b>	prêt d'accession sociale
<b>PIG</b>	projet d'intérêt général
<b>PLAI</b>	prêt locatif aidé d'intégration
<b>PLI</b>	prêt locatif intermédiaire
<b>PLS</b>	prêt locatif social
<b>PLUS</b>	prêt locatif à usage social
<b>PRU</b>	programme de rénovation urbaine
<b>PSLA</b>	prêt social de location-accession
<b>PST</b>	programme social thématique
<b>PTZ</b>	prêt à taux zéro
<b>SDS</b>	servitude de diversité sociale
<b>SMS</b>	servitude de mixité sociale
<b>SRU (loi)</b>	solidarité et rénovation urbaine
<b>VEFA</b>	vente en l'état futur d'achèvement
<b>ZAC</b>	zone d'aménagement concerté



## Note méthodologique : comment mesurer l'activité de construction ?

La construction neuve était jusqu'à présent abordée par les déclarations d'ouverture de chantier (DOC).

### Qu'est-ce qu'une DOC ?

Une fois l'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager, son titulaire peut entreprendre les travaux. Mais il doit avertir la mairie du commencement des travaux en effectuant une déclaration d'ouverture de chantier. Celle-ci est ensuite transmise mensuellement aux services statistiques des Directions régionales de l'équipement, qui assurent les exploitations statistiques et la diffusion des informations au niveau régional.

### La fiabilité des bases en question

La réforme du permis de construire opérée fin 2007 a conduit à des retards et anomalies dans la transmission et la diffusion des données.

Par la suite, un travail fin de terrain, à l'échelle de la CUB, a permis de déceler un nombre croissant de manques et d'incohérences dans les bases transmises.

### Une nouvelle approche

De ce fait, il est proposé une nouvelle méthode d'appréhension de la construction par le rapprochement de deux bases de données :

- le fichier des DOC, dans lequel ne sont pris en compte que les opérations comprenant moins de 5 logements ;
- le fichier des permis groupés autorisés, transmis également par la DRE, et qui concerne toute opération autorisée (donc dont le permis de construire vient d'être déposé) de 5 logements ou plus.

L'avantage de ce dernier est qu'il fait l'objet de visites et vérifications régulières de terrain par l'a-urba, permettant ainsi de s'assurer de la mise en œuvre effective des programmes et du nombre de logements concernés.

La présentation du bilan 2008 du PLH qui a eu lieu le 17 juin 2009 à l'Hôtel de la Communauté Urbaine reposait sur les seules DOC, qui ont été reprises également dans ce document.

Or une nouvelle analyse reprenant cette méthode rapprochant DOC et PC groupés conduit à des écarts majeurs en 2008.

	2006	2007	2008
PC groupés	3 284	3 201	6 088
DOC de - 5 logements	890	853	999
Total construction	4 174	4 054	7 087
Ensemble des DOC	4 792	4 383	5 341
Delta	-12,9%	-7,5%	+33,7%

### Un tableau de bord prenant en compte ces chiffres

Le tableau de bord proposé page suivante intègre cette nouvelle approche, contrairement au reste du document et de ce qui se fera ultérieurement.

On constatera donc les très bons résultats de 2008, conduisant à un respect global des objectifs inscrits dans le PLH et démentant, au moins pour cette période, le contexte général de crise.

## Tableau de bord de la construction neuve

Secteur PLU / PLH	Objectifs annuels de construction de logements	Construction (DOC et PC groupés) 2006	Construction (DOC et PC groupés) 2007	Construction (DOC et PC groupés) 2008	Situation vis-à-vis de l'objectif en 2006	Situation vis-à-vis de l'objectif en 2007	Situation vis-à-vis de l'objectif en 2008	Situation cumulée 2006-2008 au regard des objectifs
Ambarès-et-Lagrave	66	68	121	70	2	55	4	61
Ambès	22	36	3	12	14	-19	-10	-15
Artigues-près-Bordeaux	44	82	321	97	38	277	53	388
Bassens	50	80	213	30	31	164	-20	175
Bègles	275	259	233	76	-16	-42	-199	-257
Blanquefort	121	107	35	140	-14	-86	19	-81
Bordeaux	1 800	1 359	620	1 956	-441	-1 180	156	-1 465
Bouliac	22	5	10	13	-17	-12	-9	-38
Le Bouscat	110	110	151	77	0	41	-33	8
Bruges	165	392	254	167	227	89	2	318
Carbon-Blanc	44	6	8	16	-38	-36	-28	-102
Cenon	121	156	75	58	35	-46	-63	-74
Eysines	110	151	106	525	41	-4	415	452
Floirac	110	40	156	385	-70	46	275	251
Gradignan	176	85	131	61	-91	-45	-115	-251
Le Haillan	44	81	26	284	37	-18	240	259
Lormont	77	97	80	354	20	3	277	300
Mérignac	605	228	188	545	-377	-417	-60	-854
Parentignac	55	58	48	250	3	-7	195	191
Pessac	352	219	401	800	-133	49	448	364
Saint-Aubin-de-Médoc	44	34	179	84	-10	135	40	165
Saint-Louis-de-Montferrand	11	5	4	20	-6	-7	9	-4
Saint-Médard-en-Jalles	226	314	124	422	89	-102	197	184
Saint-Vincent-de-Paul	11	5	4	0	-6	-7	-11	-24
Le Taillan-Médoc	61	75	138	119	15	78	59	151
Talence	176	81	230	229	-95	54	53	12
Villenave-d'Ornon	204	41	195	307	-163	-9	104	-68
<b>CUB</b>	<b>5 100</b>	<b>4 174</b>	<b>4 054</b>	<b>7 097</b>	<b>-926</b>	<b>-1 046</b>	<b>1 997</b>	<b>25</b>
Secteur Nord-Ouest	451	667	488	634	216	37	183	436
Secteur Ouest	484	655	573	1 434	171	89	950	1 210
Secteur Presqu'île	204	200	353	148	-4	150	-56	91
Secteur Rive Droite	374	380	642	907	6	268	533	807
Secteur Sud	655	385	559	444	-270	-96	-211	-576
Secteur Sud-Ouest	1 133	528	819	1 574	-605	-314	441	-478

Source : DOC (DRE) pour les opérations de moins de 5 logements et PC groupés (DRE - traitement a'urba) pour les opérations de plus de 5 logements

## Tableau de bord de la production de logements locatifs conventionnés

Secteur PLU / PLH	Objectifs annuels	Logements locatifs conventionnés financés en 2006	Logements locatifs conventionnés financés en 2007	Logements locatifs conventionnés financés en 2008	Situation vis-à- vis de l'objectif en 2006	Situation vis-à- vis de l'objectif en 2007	Situation vis-à- vis de l'objectif en 2008	Situation cumulée 2006- 2008 au regard des objectifs	Reconstitution de l'offre démolie (cumul 2006- 2008)
Ambarès-et-Lagrave	22	30	7	18	8	-15	-4	-11	0
Ambès	0	0	18	0	0	18	0	18	0
Artigues-près-Bordeaux	18	37	55	42	19	37	24	80	0
Bassens	0	39	0	0	39	0	0	39	87
Bègles	59	26	0	45	-33	-59	-14	-106	100
Blauguesfort	28	19	91	3	-9	63	-25	29	0
Bordeaux	523	423	291	485	-100	-232	-38	-370	243
Bouliac	10	0	0	0	-10	-10	-10	-30	0
Le Bouscat	22	18	22	119	-4	0	97	93	60
Bruges	47	53	54	14	6	7	-33	-20	0
Carbon-Blanc	9	0	0	0	0	-9	-9	-27	0
Cenon	0	41	2	0	41	2	0	43	32
Eysines	46	31	45	150	-15	-1	104	88	0
Floirac	0	36	146	37	36	146	37	219	105
Gradignan	60	0	18	197	-60	-42	137	35	0
Le Haillan	9	52	15	18	43	6	9	58	0
Lormont	0	71	60	45	71	60	45	176	339
Mérignac	182	0	17	136	-182	-165	-46	-393	0
Parentpuyre	20	10	45	0	-10	25	-20	-5	0
Pessac	70	165	198	310	95	128	240	463	33
Saint-Aubin-de-Médoc	16	0	22	0	-16	6	-16	-26	0
Saint-Louis-de-Montferrand	0	20	18	20	20	18	20	58	0
Saint-Médard-en-Jalles	50	205	14	24	155	-36	-26	93	70
Saint-Vincent-de-Paul	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Le Taillan-Médoc	37	95	28	12	58	-9	-25	24	18
Talence	55	57	124	237	2	69	182	253	0
Villeneuve-d'Ornon	81	18	221	80	-63	140	-1	76	0
<b>CUB</b>	<b>1 364</b>	<b>1 446</b>	<b>1 511</b>	<b>1 992</b>	<b>82</b>	<b>147</b>	<b>628</b>	<b>857</b>	<b>1 087</b>
Secteur Nord-Ouest	117	100	212	136	-17	95	19	97	60
Secteur Ouest	158	383	124	204	225	-34	46	237	88
Secteur Presqu'île	31	89	43	38	58	12	7	77	87
Secteur Rive Droite	28	185	263	124	157	235	96	488	476
Secteur Sud	200	44	239	322	-156	39	122	5	100
Secteur Sud-Ouest	307	222	339	683	-85	32	376	323	33

Source : CUB (n'est pas prise en compte la reconstitution de l'offre démolie - mentionnée dans la dernière colonne)



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 | Novembre 2009