

Observatoire de l'habitat



Les dynamiques de l'habitat en Gironde et sur le territoire de la Cub en 2011

note de conjoncture

Sous la direction de
Cécile Rasselet
Equipe projet
Camille Garcelon, Hélène Filleux, Stella Manning

Observatoire animé en partenariat avec

- la DDTM de la Gironde
- le conseil général de la Gironde
- la communauté urbaine de Bordeaux
- la DREAL Aquitaine
- la CAF de la Gironde
- l'association laïque du Prado Modil
- la Conférence Départementale des organismes sociaux pour l'habitat de Gironde
- le conseil régional d'Aquitaine

L'observatoire de l'habitat est un outil partenarial qui poursuit un objectif de connaissance et d'analyse des marchés et dynamiques de l'habitat sur les territoires girondins.

Collectivités locales, services de l'État, représentants des bailleurs sociaux et de la promotion immobilière, Caf et associations œuvrant pour le logement sont présents aux côtés de l'a-urba pour porter à la connaissance des acteurs de l'habitat des éléments chiffrés illustrant les dynamiques de l'habitat et les analyser dans le contexte local.

Basée sur les travaux de l'observatoire et de ses partenaires en 2011, cette note de conjoncture fait le bilan des dynamiques de l'habitat en Gironde et sur le territoire de la Cub.

Les dynamiques de l'habitat en Gironde et sur le territoire de la Cub en 2011

Ce qu'il faut retenir

Construction neuve

- Évolution de la production de logements neufs en Gironde depuis 10 ans :
 - Un développement résidentiel modéré au début des années 2000 ;
 - Une forte progression de la construction neuve à partir de 2004 ;
 - Un essoufflement en 2008, résultat de la crise immobilière nationale ;
 - Une reprise de la dynamique de construction en 2010 portée par le logement individuel ;
 - Un rééquilibrage vers le collectif en 2011.
- Une production très sensible aux phénomènes conjoncturels tels que la crise immobilière de 2008 ou l'arrêt des dispositifs de défiscalisation.

Offre de logements sociaux

- 4 650 logements sociaux financés en Gironde en 2011 : un niveau de production exceptionnel.
- Un objectif de développement d'une offre adaptée aux ménages modestes qui se lit dans la croissance des produits de type PLUS et PLAI (83 % de la production totale).
- 450 places en structures développées chaque année par les organismes HLM, soit 10 à 12 % de leur production.
- Un recentrage de la production dans les zones tendues qui se confirme : 74 % des logements du département financés dans la communauté urbaine en 2011.
- Malgré les efforts, une part du logement social qui décroît.

Marché de l'habitat collectif neuf

- 4 600 ventes et 5 400 mises en vente de logements collectifs neufs en 2011 en Gironde.
- Une dynamique de marché qui progresse dans la Cub mais qui stagne, voire baisse, dans le reste du territoire.
 - Un marché marqué par sa dépendance à l'investissement locatif :
 - un recentrage de la production dans les zones éligibles au dispositif Scellier ;
 - une typologie des ventes (85 % de T2 et T3) liée à la solvabilité des investisseurs.
- Des prix de vente qui progressent : 3 473 €/m² au 4^e trimestre 2011.

Marché du locatif

- 9 €/m² pour un loyer moyen, 9,7 €/m² à la relocation.
- La communauté urbaine de Bordeaux en 4^e position des loyers de relocation pratiqués dans les agglomérations de province, à égalité avec l'agglomération toulousaine.
- Un infléchissement de la hausse des loyers en 2010.

Démographie

- Une croissance démographique dont profitent tous les territoires mais qui est particulièrement marquée hors Cub et hors SCoT.
- Une croissance démographique alimentée par l'attractivité des pôles urbains de la Gironde envers les ménages issus d'autres départements français.
- Un départ des jeunes ménages des centres urbains vers les territoires périurbains ou ruraux qui redessine la géographie de la croissance urbaine.
- Une baisse continue de la taille des ménages : la personne isolée tend à devenir la norme.
- Des projections démographiques (au fil de l'eau) qui évaluent la population girondine à 1 750 000 habitants en 2035 dont 845 000 habitants dans la Cub.

Paroles d'acteurs

Conçu comme un lieu de partage de l'information, l'observatoire de l'habitat s'appuie sur un dispositif d'animation qui propose aux acteurs locaux de l'habitat un espace de travail et de discussions. Comités techniques et ateliers-débats offrent ainsi la possibilité aux acteurs publics et privés de l'habitat ainsi qu'aux élus des collectivités locales de débattre de la situation de l'habitat et des politiques à mettre en œuvre pour l'accompagner.



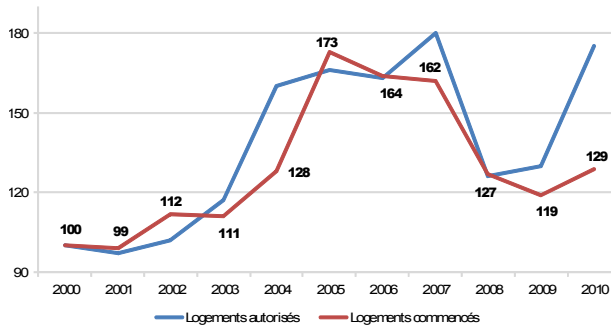
Les dynamiques de la construction neuve en Gironde

Les données Sitadel2, issues des permis de construire, permettent à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement d'Aquitaine de suivre et d'analyser les dynamiques de la construction neuve.

2000-2009 : un essor puis un repli de la construction neuve

Évolution du nombre de logements commencés et autorisés entre 2000 et 2009

Base 100 en 2000



source : Sitadel 2, séries en dates réelles

Après une production modérée au début des années 2000, 2004 marque le début de l'essor de la construction neuve. Le pic de l'activité est atteint en 2005 avec plus de 15 000 logements commencés cette année là en Gironde contre 8 000 en moyenne au début de la décennie. Dès fin 2007, les prémices du recul de la dynamique se font sentir et la crise immobilière atteint son apogée en 2008 où seulement 11 000 logements sont commencés.

2009 est une année de stabilisation basse où la prudence reste manifeste.

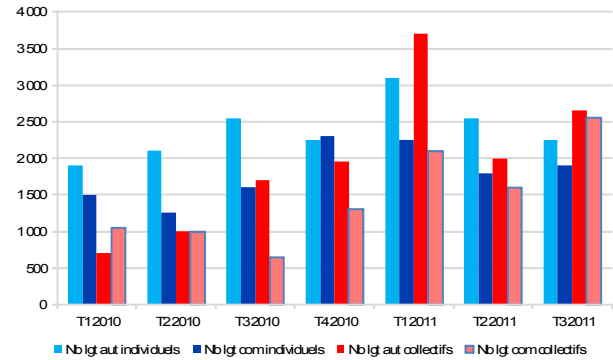
2010 : un regain d'activité porté par le logement individuel

L'année 2010, post-crise, est marquée par un regain de l'activité porté par la production de logements individuels. Lors des trois premiers trimestres de 2010, 2 100 logements individuels sont autorisés en Gironde pour seulement 1 100 logements collectifs. Toutefois, avec 1 900 autorisations pour des logements collectifs, le 4^e trimestre 2010 laisse présager une tendance au rééquilibrage vers la production en collectif.

2011 : un rééquilibrage vers le collectif

En 2011, l'habitat collectif neuf redevient le moteur de la construction neuve. 2 600 logements collectifs sont autorisés en moyenne lors des trois premiers trimestres de l'année. En effet, la fin annoncée du dispositif de défiscalisation Scellier contribue à un effet d'aubaine et stimule l'activité du logement collectif.

Évolution du nombre de logements commencés et autorisés en 2010 et 2011



source : Sitadel 2

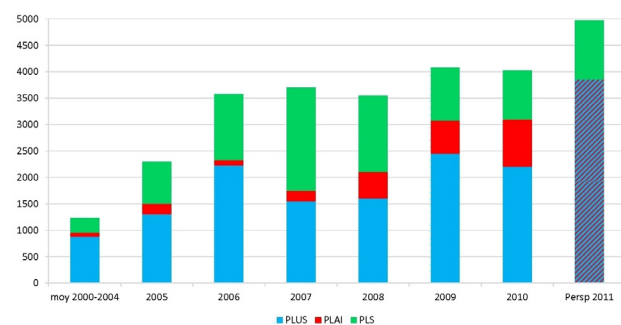
Le développement de l'offre de logements sociaux en Gironde

Grâce aux données relatives aux financements de logements sociaux, la conférence départementale des organismes sociaux pour l'habitat en Gironde propose une analyse du développement de l'offre sociale en termes de volumes, de produits et de localisation.

2011 : un niveau de production exceptionnel

4 650 logements sociaux ont été financés en 2011 en Gironde soit une hausse de 21 % par rapport à l'année précédente. Ce chiffre correspond à un nouveau saut de production. En effet, la période 2006 - 2010, dynamisée par le Plan de Cohésion Sociale, présentait déjà des niveaux de production importants (de l'ordre de 4 300 logements annuels), bien supérieurs au rythme observé au début de la décennie.

Évolution du nombre de logements sociaux financés en Gironde entre 2000 et 2011



source : Conférence départementale des org. HLM de Gironde

La redistribution du volume d'agrément entre territoires au profit de la Gironde, l'accélération du montage de nombreux dossiers en fin d'année pour consommer ces dotations et la très forte mobilisation de l'ensemble des partenaires sont autant de facteurs qui ont permis cet accroissement de la production.

Un rééquilibrage de la production en faveur des logements de type PLUS et PLAI

Entre 2000 et 2007, le plan logement étudiant et le programme de rénovation urbaine mené par l'ANRU ont fait croître le nombre de logements PLS dans la production d'offre sociale. Depuis 4 ans, on constate une nette réduction de ces PLS au profit des PLUS et des PLAI. En 2011, ce sont 3 879 PLUS et PLAI qui ont été financés contre 772 PLS. Ce rééquilibrage en faveur des logements les plus adaptés aux ménages modestes est le résultat de la fin du plan logement étudiant mais aussi d'une politique volontariste aussi bien nationale que locale.

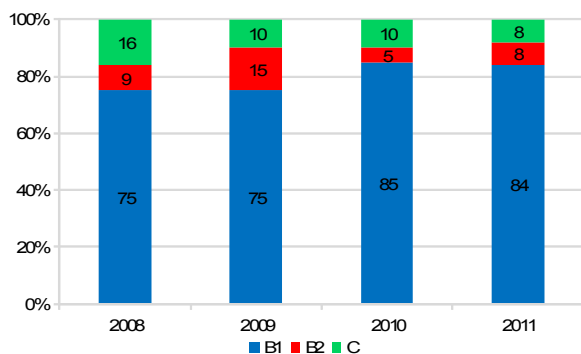
Un rôle important des organismes HLM dans le développement des structures

La production des organismes HLM n'est pas seulement destinée à l'accueil de ménages dans un logement classique dit « familial ». Elle permet également la création de logements en structures telles que des résidences étudiantes, résidences sociales, résidences personnes âgées et EHPAD. Les organismes HLM produisent dans ce cadre 450 places par an depuis 5 ans, soit 10 à 12 % de leur production. Le développement des structures n'est pas assuré par les seuls organismes HLM. En effet, opérateurs privés (via du PLS) ou associations peuvent également participer à la création de structures. Toutefois, les opérateurs sociaux représentent 65 % des PLS produits chaque année et 90 % des PLAI. De plus, 85 % des PLS produits par des organismes HLM le sont en structures.

Une concentration de la production dans les zones urbaines qui se confirme

Le mouvement de concentration de la production en zones tendues a été nettement engagé en Gironde, avant même les orientations gouvernementales récentes. Dès 2008, les ¾ de la production étaient recensés en zone B1. Ce taux grimpe à 84 % en 2011. La communauté urbaine concentre 74 % de la production départementale en 2011.

Évolution de la localisation des logements financés par zones Scellier



source : Conférence départementale des org. HLM de Gironde

Malgré cette dynamique, la part du logement social décroît

78 665 logements sociaux sont recensés en Gironde au 1^{er} janvier 2010 soit 12,2 % des résidences principales. Ce taux est légèrement inférieur à celui de 12,45 % constaté en 2001. De plus, le solde net de logements sociaux progresse moins rapidement que le nombre de logements financés.

Plusieurs facteurs expliquent ce phénomène :

- l'impact des démolitions liées à la rénovation urbaine : 1 000 logements démolis en 2009 pour 450 reconstruits dans le même temps ;
- le rôle des ventes : 300 à 350 logements vendus chaque année depuis plusieurs décennies, soit l'équivalent de 7 à 10 % des financements ;
- le décalage de 2 à 3 ans observé entre le financement et les livraisons ;
- la dynamique immobilière du parc privé supérieure à celle du parc social qui fait mécaniquement baisser la part des logements sociaux dans les résidences principales.

Le marché de l'habitat collectif neuf

L'Observatoire de l'Immobilier Bordeaux métropole (OIB), association dédiée à l'observation des marchés immobiliers, a étendu en 2009 son champ d'étude à l'habitat collectif neuf. Lieu d'échanges réunissant les professionnels du secteur (promoteurs, financeurs, gestionnaires d'immeubles, opérateurs sociaux), l'observatoire est désormais fort de trois ans de lecture du marché et se positionne comme un acteur privilégié de la connaissance des dynamiques de l'habitat.

Une dynamique du marché qui stagne en 2011 mais une situation variable selon les territoires

À l'échelle d'un territoire regroupant l'agglomération bordelaise et le bassin d'Arcachon, les 4 600 ventes recensées en 2011 pourraient laisser penser que le marché a atteint un palier et se situe dans une phase de stagnation. Mais la situation est variable selon les secteurs. En effet, dans la communauté urbaine, les ventes s'élèvent à 3 700 unités et progressent de 5 % par rapport à 2010. Ce processus participe à l'objectif de recentrage en cœur d'agglomération. Au sein de la Cub, l'augmentation des ventes sur la rive droite traduit la nouvelle attractivité de ce territoire, portée par un projet urbain ambitieux et des prix raisonnables.

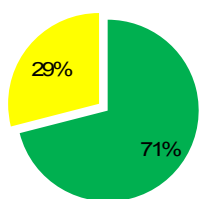
Le bassin d'Arcachon avec 530 logements vendus en 2011 voit sa dynamique de marché réduite de 30%.

Par ailleurs, 350 logements ont été vendus dans le territoire du SCoT élargi, ce qui définit ce territoire comme un secteur mineur du marché. Son classement en zone C dans le cadre des nouveaux zonages du dispositif Scellier est un facteur important de la baisse de son attractivité.

Un marché porté par l'investissement

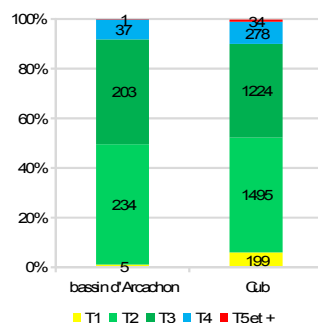
Le marché de l'habitat collectif neuf, avec plus de 70 % de ventes à investisseurs, affiche une forte dépendance aux produits liés à la défiscalisation. Le poids de ces produits se lit dans les caractéristiques du marché. En effet, les logements de type T2 et T3 sont ceux qui correspondent le plus à la solvabilité des investisseurs et constituent par conséquent 85 % des ventes.

Destination des ventes



■ ventes à investisseurs
■ ventes à occupants

Typologie des logts vendus

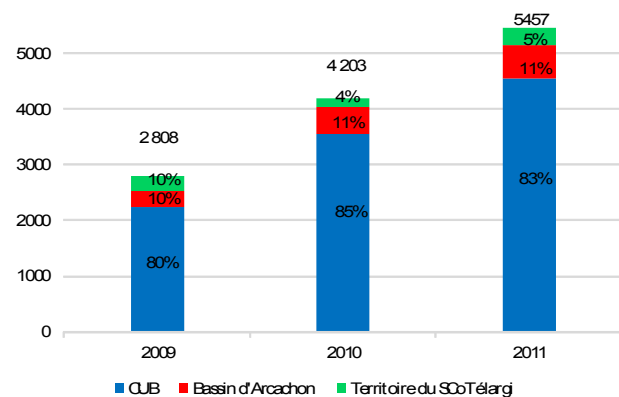


source : Adéquation pour l'OIB – traitement a'urba

Les mises en ventes affichent une progression de 30 % entre 2010 et 2011 portant à plus de 5 400 le nombre de logements mis en vente en 2011.

Le démarrage de projets tels que Ginko ou les Bassins à flots permet cette croissance de la production. Cet essor de la construction fait progresser le stock dont le niveau s'élève à 2 000 logements au 4^e trimestre de 2011. Toutefois, l'importance de l'offre proposée sur plan ou en chantier (97 % de l'offre totale) témoigne de l'excellente dynamique de commercialisation.

Évolution du nombre de mises en vente



source : Adéquation pour l'OIB – traitement a'urba

Des prix de vente qui progressent

Depuis 2009, les prix progressent pour arriver au 4^e trimestre 2011, tous secteurs confondus à 3 467 €/m² pour l'offre, 3 473 €/m² pour les ventes.

On observe dans la communauté urbaine de Bordeaux des prix de vente en moyenne à 3 426 €/m², 3 976 €/m² dans le bassin d'Arcachon, 3 126 €/m² dans le territoire du SCoT élargi.

Les loyers du parc privé dans l'agglomération bordelaise

Chaque année depuis 1990, l'a-urba réalise une enquête visant à mesurer l'évolution des loyers dans l'agglomération bordelaise. Ce travail, également accompli dans dix autres agglomérations françaises et l'agglomération parisienne, est coordonné par l'OLAP (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne) et valorisé dans un rapport destiné au Parlement. Cette enquête sert notamment à construire l'Indice de Référence des Loyers (IRL).

9 €/m² pour un loyer moyen 9,7 €/m² à la relocation

Ces niveaux de loyers placent la communauté urbaine de Bordeaux en 4^e position des loyers de relocation pratiqués dans les agglomérations de province, à égalité avec l'agglomération toulousaine.

Les niveaux de loyers dépendent d'un certain nombre de paramètres dont trois restent essentiels :

- la taille du logement : plus le logement est petit et plus le loyer au m² est élevé ;
- l'ancienneté du locataire : plus la location est récente et plus le loyer est élevé ;
- la localisation géographique du logement : les loyers les plus élevés restent situés rive gauche, même si l'écart avec la rive droite se resserre.

Le type de gestionnaire (loyers plus élevés pour des logements gérés par des professionnels plutôt que par des particuliers), le type de construction (loyers plus élevés en collectif qu'en individuel) et le confort du logement influent également sur le prix des loyers mais dans une moindre mesure.

Un ralentissement de la hausse des loyers en 2010

Au cours de l'année 2010, les loyers moyens ont augmenté de 1,6 % et les loyers à la relocation de 3,3 %. Cette progression est moins forte que celle constatée les années précédentes. Cet infléchissement de la hausse est toutefois moins prononcé que dans l'ensemble des autres agglomérations.

Cette progression annuelle résulte de plusieurs filières de hausse telles que la relocation (qui explique 57 % de la hausse en 2010), les hausses empiriques (38 %), l'indexation sur l'IRL et le renouvellement de bail.

Les dynamiques démographiques en Gironde et sur le territoire de la Cub

L'analyse du fonctionnement actuel et passé des mouvements de population permet d'interroger les perspectives qui se dessinent pour la Gironde.

Une accélération de la croissance démographique hors agglomération

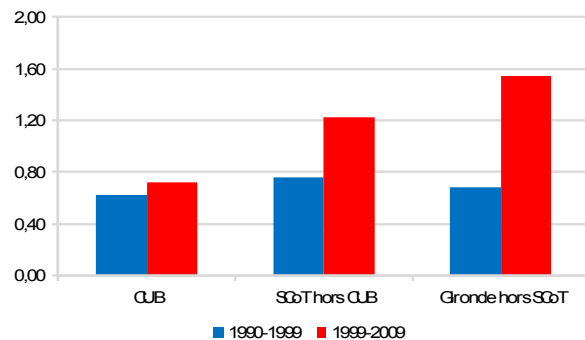
La Gironde compte 1 400 000 habitants en 2008 ce qui la fait figurer au 9^e rang des départements français.

Elle se caractérise par une croissance démographique importante, de l'ordre de 1,17 % par an depuis 1999, ce qui correspond à un gain de 15 000 habitants chaque année.

Cette croissance peut être qualifiée d'importante au regard de la croissance nationale (de 0,7 % par an) mais également au regard des tendances observées précédemment en Gironde. En effet, dans les années 1990, les taux de croissance recensés s'élevaient à 0,6 % par an, soit 8 000 habitants supplémentaires.

Mais ce qui distingue la croissance actuelle de celle de la période précédente, au sein de la Gironde, ce sont les territoires concernés. En effet, si entre 1990 et 1999, les taux de croissance de la Cub, du SCoT de l'agglomération et du reste de la Gironde étaient quasiment similaires, depuis 1999, c'est dans les territoires périphériques à l'agglomération et même au-delà que la population croît le plus vite. On constate par conséquent une lente érosion du poids démographique de la Cub dans le département.

Taux de croissance démographiques annuels moyens



source : INSEE

Un dynamisme lié aux mouvements migratoires

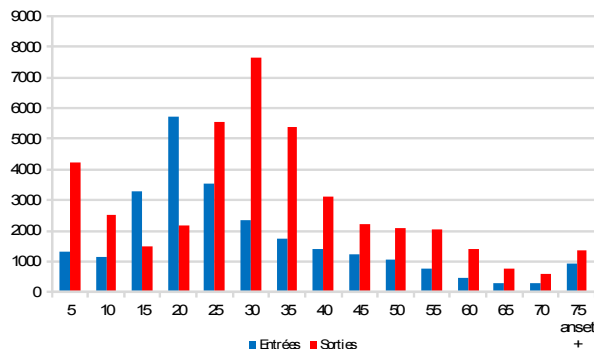
Ce dynamisme démographique est étroitement lié à l'attractivité girondine puisque ¾ des gains de population s'expliquent par un solde migratoire positif. Un quart des entrants en Gironde vivait auparavant dans un département limitrophe, un autre quart résidait en Île-de-France et 50 % sont issus d'autres régions françaises. Les villes du département et la Cub en premier lieu jouent un rôle central dans l'accueil des populations extérieures à la Gironde : la moitié des ménages qui arrivent en Gironde s'installent dans la

Cub. L'agglomération attire également les 2/3 des flux issus des départements voisins, confirmant ainsi son rôle de capitale régionale.

Des mouvements internes au département qui redessinent la géographie de la croissance

Entre 2004 et 2008, 15 % de la population girondine a changé de résidence, c'est-à-dire 220 000 personnes. Les centres urbains sont au cœur des mouvements migratoires infra-départementaux : ils attirent des Girondins (essentiellement des jeunes) mais sont aussi à l'origine d'importants mouvements centrifuges qui éloignent les populations souvent au-delà de leur proche périphérie. Ce phénomène est particulièrement marqué pour la Cub où l'étude de la structure par âge des migrants fait apparaître un départ des jeunes ménages (25-30 ans) avec leurs enfants (5-10 ans).

Solde migratoire par âge



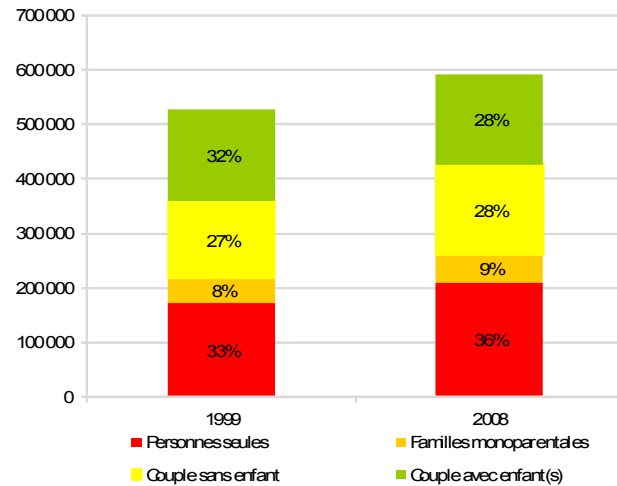
source : INSEE

Une structure des ménages qui évolue

Conformément à la tendance nationale, la structure des ménages girondins s'est significativement modifiée depuis plusieurs années pour des raisons démographiques (le vieillissement) mais aussi

sociologiques (l'augmentation des séparations, le moindre nombre d'enfants). Les ménages sont par conséquent plus petits. Ainsi, on recensait 2,51 personnes par ménage en 1990, 2,33 en 1999 et 2,21 en 2008. 44 % des ménages girondins sont désormais composés d'un seul adulte avec ou sans enfant, soit 260 000 ménages.

Évolution de la structure des ménages



source : INSEE

Projections démographiques

Les travaux de l'Institut de Démographie de l'Université de Bordeaux IV ont permis de développer des projections démographiques dans le cadre d'un scénario au fil de l'eau qui reproduit les tendances passées sans tenir compte des projets de territoires.

Sur cette base, l'IEDUB évalue la population girondine à 1 750 000 habitants en 2035 dont 845 000 habitants dans la cub.

Ces projections permettent d'évaluer un phénomène notable, qui s'inscrit dans une tendance nationale : le vieillissement. Ainsi, la Gironde passerait de 170 000 à 310 000 personnes de plus de 70 ans en 2035 soit 18 % de la population contre 12 % aujourd'hui.