Les logements privés en location dans Bordeaux Métropole

Observatoire de l'habitat et des modes de vie

05/ 2021

Pourquoi s'intéresser au parc locatif privé ?

Le logement privé locatif appartient à des personnes physiques ou à des organismes du secteur privé qui le mettent à disposition de ménages en contrepartie d'un loyer. En 2017, ce parc représente 37 % des résidences principales dans la métropole bordelaise.

Entre un mouvement Hlm structuré depuis un siècle, qui apporte de véritables réponses sociales, et le rêve d'une France de propriétaires entretenu par certains élus, **le parc locatif privé est peut-être celui qui fédère le moins**. En matière de politiques publiques, il se construit plutôt par défaut que par projets. Il fait davantage l'objet de mesures d'accompagnement et d'encadrement que de stratégies de localisation, de typologies de logements, ou de qualité d'offre.
Sa production est encouragée par des dispositifs nationaux d'incitation fiscale, qui sont aussi territorialisés. Les collectivités locales accompagnent cette production par des expérimentations en matière d'encadrement des loyers ou de permis de louer par exemple. Par ailleurs, les règlementations sont de plus en plus précises en ce qui concerne les cautions et garanties afin de mieux sécuriser les propriétaires bailleurs. Ceux-ci sont aussi aidés par l'Anah pour la prise en charge de travaux d'amélioration du logement. Le plafonnement des loyers à l'IRL (Indice de Révision des Loyers), même à la relocation dans les zones dites tendues, sécurise, quant à lui, les locataires. Ces derniers sont aussi soutenus par les aides financières attribuées par la Caf.
Porté par des acteurs non institutionnels divers, le parc locatif privé est ainsi le moins étudié et documenté des modes d'habitation. Les populations qui y résident sont celles qui sont aussi les moins évidentes à identifier : elles sont souvent plus hétérogènes et, de ce fait, moins bien ciblées en matière d'accompagnement des politiques publiques.

Il demeure pourtant **un parc à reconsidérer** qui présente des avantages, notamment par sa grande souplesse d'utilisation pour les locataires. Financièrement, il est moins engageant que l'accession à la propriété qui induit un prêt bancaire sur plusieurs années, des taxes diverses, et des charges annexes pas toujours prévues dans un budget. Même si les propriétaires bailleurs sont généralement exigeants en termes de dispositifs de garanties et/ou de caution, il reste plus facile d'accès que le parc locatif social. Par définition, ce dernier n'est accessible que sous conditions de ressources, même si 60 % des Français y sont éligibles et, surtout, sa disponibilité est souvent insuffisante au regard des nombreuses demandes, notamment dans les secteurs tendus.

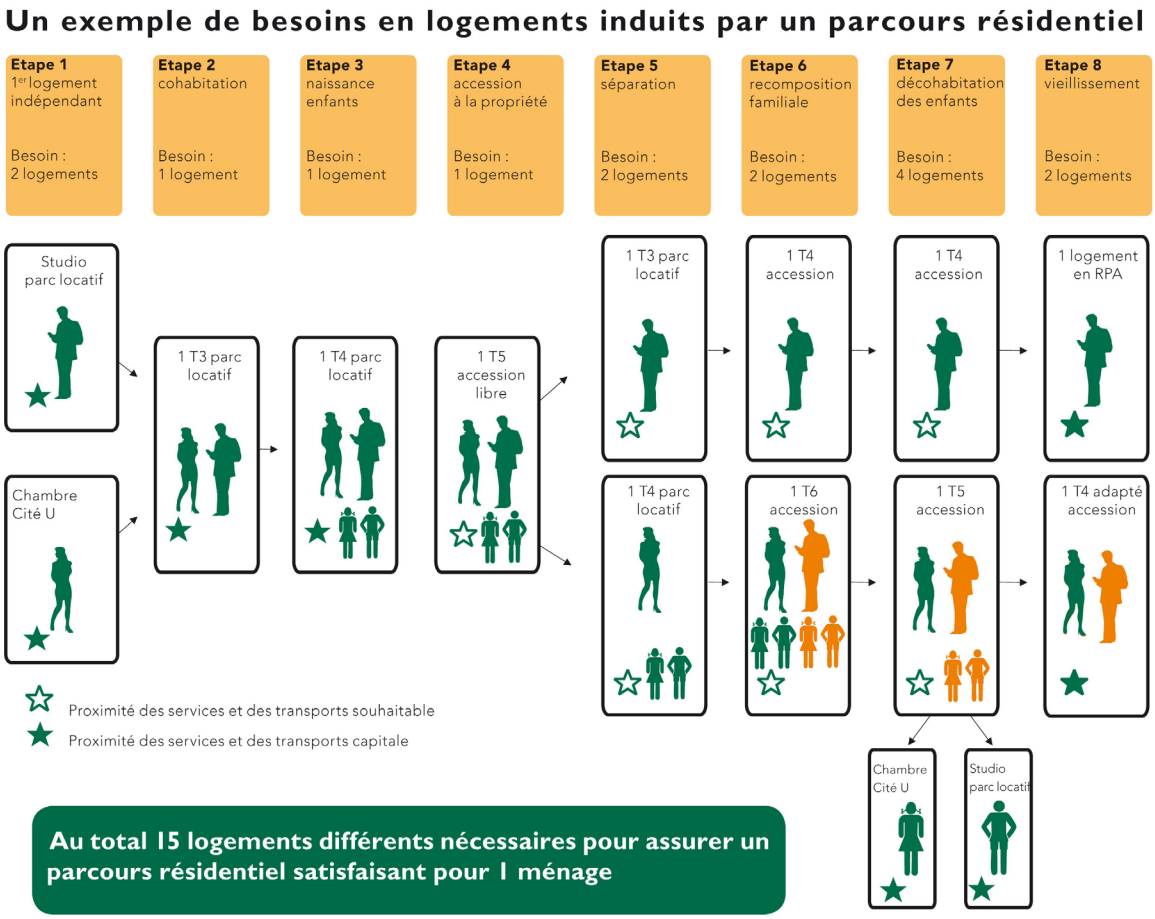
Le **parc locatif privé participe aussi à l'attractivité d'un territoire**. Il est indispensable dans le panel d'offres résidentielles car il propose des solutions de souplesse pour différents publics, notamment ceux qui sont les marqueurs de la population des métropoles (étudiants, jeunes actifs, nouveaux arrivants, professionnels en mission pour quelques mois…). C'est aussi le parc qui contribue le plus à la production de logements dans le territoire de la métropole bordelaise. Entre 2010 et 2019, il représente en effet un tiers du total des nouveaux logements et deux tiers des ventes en neuf dans la promotion immobilière. 27 100 logements neufs ont été vendus à des investisseurs en dix ans, c'est-à-dire à des propriétaires s'engageant à les mettre en location afin de bénéficier d'avantages fiscaux.

La demande de logements locatifs privés dans la métropole bordelaise

Les parcours ou trajectoires résidentiels, entendus comme « les positions successivement occupées par des individus et la manière dont s'enchaînent et se redéfinissent au fil des existences ces positions » (Authier *et al.*, 2010), sont au cœur de la réflexion pour la définition des politiques locales de l'habitat. En effet, ils peuvent être un moyen de qualifier la demande et ainsi de mieux comprendre les besoins des ménages en termes de logement sur un territoire. Les logiques d'acteurs et les déterminants, notamment structurels (Authier *et al.*, 2010), qui construisent les choix des ménages lors de leur installation dans un logement sont nombreux et complexes. Connaître les tenants et aboutissants de stratégies individuelles et personnelles nécessiterait de recourir à des méthodes d'observation par enquêtes auprès des habitants (et/ou futurs habitants). Aujoud'hui ces données n'existent pas. La connaissance de la demande pour ce type de logement dans la métropole bordelaise reste donc très partielle et n'est approchable que par une analyse de l'occupation actuelle de ce parc et par les dynamiques démographiques de certaines populations susceptibles de s'y loger.

Aussi, dans le cadre de la thèse Cifre réalisée par une doctorante à l'agence, l'a-urba s'est engagée dans des travaux de recherche, à paraître d'ici 2024, sur les trajectoires résidentielles dans la métropole bordelaise.

Le **parc locatif privé est un jalon au cœur du cycle du parcours résidentiel** des ménages. Dans le Programme Local de l'Habitat de 2007 de Bordeaux Métropole, la diversité des besoins en logements est présentée de la façon suivante :



source : a'urba, 2007

Les cycles de vie sont marqués par des étapes : le départ du foyer parental, l'installation en couple, d'éventuelles séparations, la naissance d'enfant(s), la retraite... Ces transitions sont souvent accompagnées par de nouveaux besoins et donc par un changement de logement. Le parc locatif privé est particulièrement sollicité lors de certaines de ces transitions mais aussi en début de parcours résidentiel d'adulte (entrée dans la vie étudiante, premier emménagement...).

Par opposition à l'accession à la propriété, la location dans le parc privé peut renvoyer souvent, du moins dans les représentations, à des moments d'instabilité familiale et/ou financière. Cependant, cette opposition locatif (instabilité) vs accession (stabilité) semble devenir peu à peu obsolète avec la «dé-standardisation des cycles de vie résidentiels» (Rose, 2010). Les parcours stéréotypés d'accession à la propriété en périphérie après avoir loué dans les centres ne sont plus forcément la norme.

Louer dans le parc privé peut aussi être un choix de vie. Désormais, certains ménages attachent moins d'importance à un statut d'occupation, voire un statut social en étant propriétaire, et à un type de logement (souvent la maison individuelle) pour privilégier une localisation et un cadre de vie (rester en ville à proximité de nombreuses aménités urbaines).

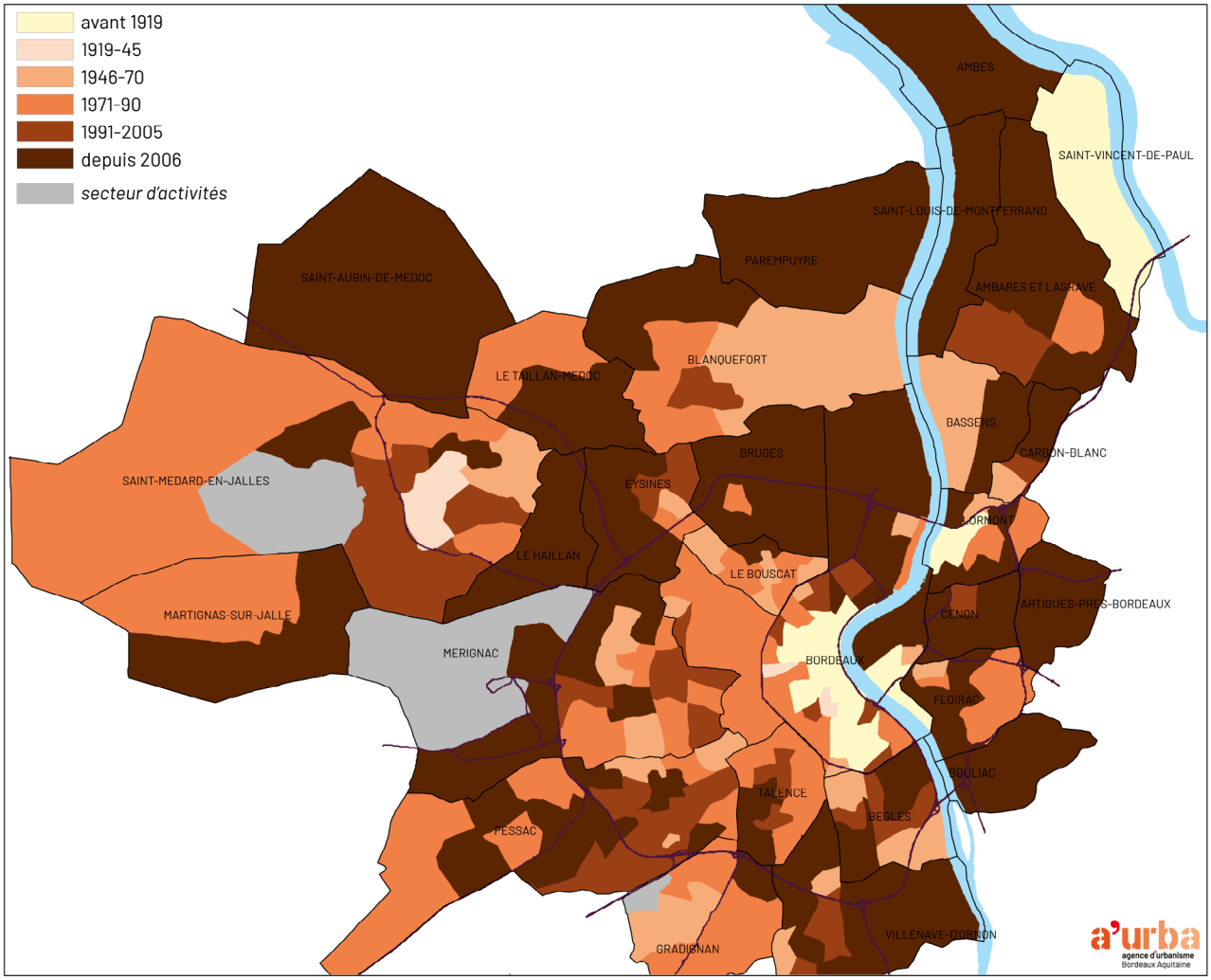
La **position intermédiaire des parcs locatifs dans les parcours résidentiels vers l'accession à la propriété évolue**. Les statuts résidentiels apparaissent de moins en moins segmentés et deviennent plus poreux dans des parcours de vie plus changeants. On peut désormais trouver pour se loger des dispositifs intermédiaires en location/accession par exemple, que ce soit le bail réel solidaire (où l'on est propriétaire de ses murs uniquement et pas du foncier), ou le Prêt Social Location-Accession (PSLA) permettant aux locataires du parc social de devenir progressivement propriétaires de leur logement.

L'offre de logements du parc locatif privé dans la métropole bordelaise

Le parc locatif privé loué vide compte **124 400 logements en 2017**, soit un tiers du parc total. Il constitue une offre diversement répartie dans la métropole bordelaise : il représente 42 % de tous les logements à Bordeaux, mais seulement 22 % dans les autres communes.

Les logements les plus anciens du parc locatif privé de la métropole, construits avant 1919, sont quasiment exclusivement implantés dans l'hyper-centre historique de Bordeaux : 86 % se retrouvent en effet dans l'intra-cours. Au sein de ce secteur, ils représentent 39 % des résidences principales.
On observe ensuite un développement concentrique des logements locatifs privés dans le temps avec une part importante construits après-guerre : dans les faubourgs et à Caudéran pour Bordeaux, en partant des centres-villes pour les autres communes qui en produisent plus qu'à Bordeaux à partir de 1971.
Entre 2006 et 2014, les logements nouveaux sont construits principalement : soit dans des communes périphériques (les trois quarts d'entre eux se trouvent hors de Bordeaux), soit dans des secteurs plus ou moins centraux, déjà urbanisés mais en reconversion de fonctions ou dans des grands sites de projets (Le Tasta à Bruges, Bordeaux Nord, Bastide, Brazza et Bas Cenon, Terres Neuves à Bègles...).

Périodes où les logements du parc locatif privé ont été le plus construits



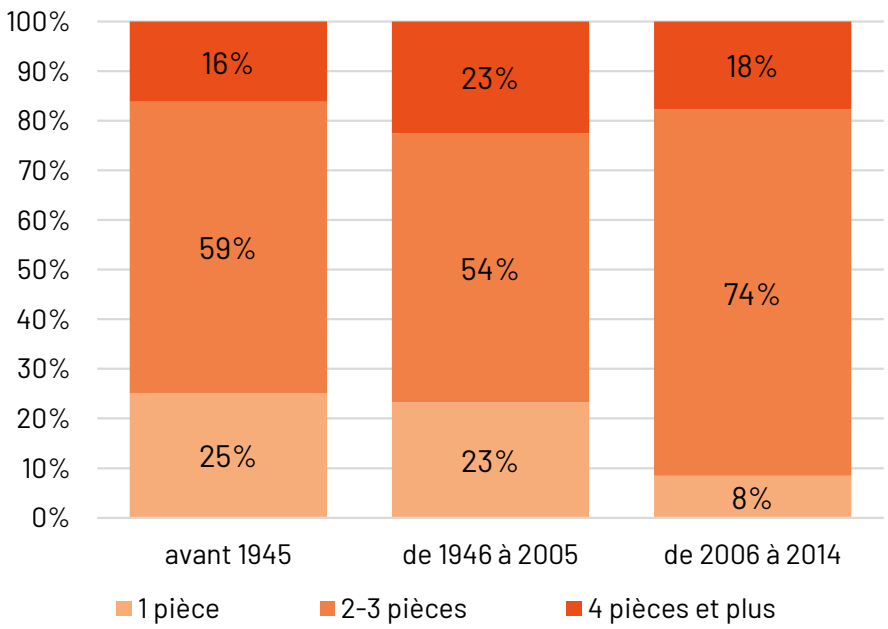
source : Insee, recensement 2016. Données à l'Iris.

Les **très petits logements sont surreprésentés à Bordeaux** puisqu'on y trouve les deux tiers du parc métropolitain de logements d'une pièce et de studios. Ceci s'explique en partie par le fait que ces logements ont principalement été construits avant 1919 (22 % d'entre eux) et sont le résultat du découpage en petites unités de grands logements anciens du centre-ville.

Les grands logements dans la métropole, d'au moins quatre pièces, ont été principalement construits entre 1946 et 1990 et représentent 47 % du parc. Le nombre de très grands logements, six pièces ou plus, a baissé de 17 % à Bordeaux entre 2007 et 2017 et augmenté de 13 % dans les autres communes.

Le parc locatif privé de la métropole bordelaise est constitué pour **un tiers de logements de deux pièces et un quart de trois pièces**. Ces logements de deux ou trois pièces ont été construits à toutes les époques mais on observe qu'un quart d'entre eux a moins de 10 ans. Ils représentent même les trois quarts des logements locatifs privés produits depuis 2006. Ce sont les typologies qui ont le plus augmenté entre 2007 et 2017 : respectivement + 22 % et + 20 %. Ce phénomène est encore plus marqué hors de la ville-centre : + 70 % et + 41 %.

Les logements du parc locatif privé selon leur taille et leur époque de construction



source : Insee, recensement 2016

Un parc locatif privé neuf en croissance ; un parc ancien en mutation... vers quoi ?

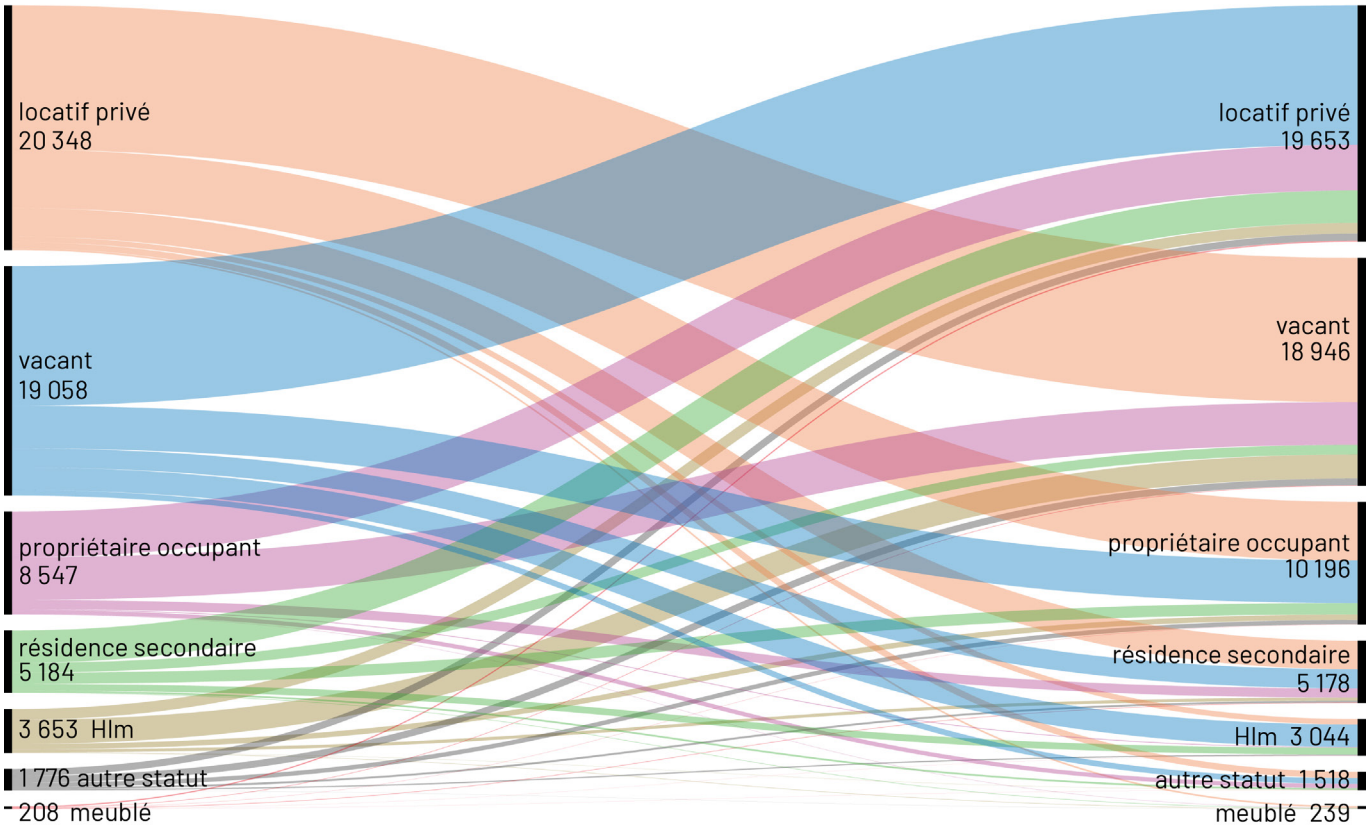
Entre 2007 et 2017, le parc locatif privé a gagné 14 900 logements dans la métropole, soit une hausse de 13,6 %. Cette croissance est très variable selon les communes : modeste à Bordeaux, + 1,7 %, elle atteint + 31 % dans le reste de la métropole bordelaise. Ce **gain est principalement dû à des logements neufs** puisque 27 400 logements en locatif privé ont été construits après 2006. En 10 ans, ce sont parallèlement 12 500 logements (27 400-14 900) qui sont sortis du parc locatif privé dans la métropole par rapport au stock de 2007. Ces mutations se sont faites quasi-exclusivement sur la commune de Bordeaux et parmi les logements les plus anciens puisque 14 500 logements construits avant 1946 sont sortis du parc locatif privé entre 2007 et 2017 (et 2 000 logements construits entre 1946 et 2006 y sont entrés).

Cette variabilité de l'offre de logements privés en location pose la question des changements d'usage. En effet, les statistiques de l'Insee ne nous permettent pas de savoir ce qu'ils sont devenus sur une période longue : certains ont été détruits, certains deviennent vacants ; ils peuvent aussi être désormais habités par leur propriétaire ou occupés de façon occasionnelle (résidences secondaires, meublés ou locations saisonnières).

La perméabilité entre les parcs de logements de la métropole bordelaise selon Filocom

Le Fichier des Logements à la Commune (Filocom), fourni par la DGFiP, a permis en 2015 de faire un suivi sur deux ans du statut de chaque logement dans la métropole. En 2015, 80% des logements du parc locatif privé étaient déjà occupés par des locataires du privé deux ans auparavant. C'est le parc qui connaît le plus de changements de statut d'occupation sur la métropole (cette «stabilité» du type d'occupation se porte à 92 % pour le parc locatif Hlm et chez les propriétaires occupants). C'est aussi le parc qui est le plus alimenté par des logements neufs puisque 49% des logements construits lui étaient destinés sur ces deux années. En parallèle, on comptait près de 4 900 logements en locatif privé en 2013 qui sont devenus occupés par leurs propriétaires en 2015, pour 3 800 résidences anciennement en propriété occupante qui ont été mises en location depuis. La vacance est la principale variable d'ajustement du parc locatif privé : 11 600 logements anciennement vacants ont trouvé des locataires alors que 12 200 logements privés loués se sont retrouvés vacants. Le parc locatif privé permet ainsi de s'adapter aux besoins en logements d'un territoire en mobilisant plus ou moins intensément le stock de logements vacants et en contribuant de façon la plus importante à une offre supplémentaire directe via la construction neuve.

Passages d'un parc à l'autre des logements dans la métropole entre 2013 et 2015



source : Filocom 2015

À retenir :

- un parc locatif privé surtout présent à Bordeaux pour les logements les plus anciens, et plutôt dans les grandes opérations d'aménagement périphériques pour les plus récents ;
- un parc changeant, majoritairement alimenté par les logements neufs issus de la défiscalisation (surtout en périphérie). On constate aussi beaucoup de sorties de logements de ce parc (surtout au centre) ;
- les trois quarts des logements en locatif privé construits après 2006 sont des deux ou trois pièces.

Qui vit dans le parc locatif privé dans Bordeaux Métropole ?

Les **ménages y sont souvent petits** : en 2017, 57 % de ces ménages ne comptent qu'une seule personne et 83 % des logements ne sont occupés que par une ou deux personnes. Le parc locatif privé est toujours autant mobilisé par ces petits ménages puisque ces proportions ont très peu évolué entre 2007 et 2017.

Les personnes qui y vivent sont aussi souvent **assez jeunes** : 59 % des personnes de référence de ces ménages ont entre 20 et 39 ans (dont un tiers entre 20 et 24 ans). Néanmoins, comme l'ensemble de la population, les habitants de ce parc vieillissent et ce sont finalement les 40-54 ans qui contribuent le plus à l'augmentation du nombre de ménages dans le locatif privé en 10 ans (à hauteur de 35 %).

Ce parc accueille **principalement des populations actives** : 61 % des ménages qui l'occupent, et jusqu'à 80 % pour les ménages de 25 à 54 ans. Ces actifs, travailleurs et sans emploi, sont d'ailleurs de plus en plus représentés puisque leur poids a augmenté dans ce parc en 10 ans, notamment pour ceux qui ont un emploi (+ 3,1 points).

Les professions intermédiaires (c'est-à-dire entre les cadres et les agents d'exécution) sont les catégories socio-professionnelles les mieux représentées, soit 21 % des ménages. Mais la catégorie qui a le plus gagné en poids en 10 ans est celle des **cadres et professions intellectuelles supérieures** dont la part a augmenté de 2,6 points pour atteindre 15 % des occupants du parc locatif privé en 2017. Ils contribuent à un tiers de la croissance du nombre total de ménages de ce parc (pour 25 % dans les autres parcs), soit 5 200 ménages supplémentaires depuis 2007.

Des parcours résidentiels bloqués... ou différents ?

Parmi les ménages résidant dans le parc locatif privé, ce sont ceux dont la personne de référence a entre 40 et 54 ans qui ont le plus augmenté en 10 ans : leur part passe de 19 à 21 %, alors qu'elle a diminué pour les 20 à 39 ans (de - 3,5 points, soit encore 59 % en 2017). Quelles peuvent être les raisons du maintien de ces personnes dans ce parc ? Observe-t-on une réelle évolution des choix résidentiels avec une certaine appétence pour le locatif privé ? Est-on en présence de ménages qui, habituellement, cherchent à devenir propriétaires à ces âges mais sont limités dans leur capacité d'accession à la propriété ? Ces contraintes s'expliquant notamment par un marché local tendu où les prix de l'immobilier ont fortement augmenté depuis 2010 (à Bordeaux, on observe une hausse de + 4,4 %/an dans l'ancien et + 3,3 %/an dans le collectif neuf).

En 2017, 5 800 personnes sont venues s'installer dans le parc locatif privé de la métropole alors qu'elles vivaient dans un autre territoire un an auparavant. Ce parc accueille ainsi 53 % des **nouveaux arrivants dans la métropole** (17 % sont propriétaires). Ce sont principalement des petits ménages puisque 48 % comptent une ou deux personnes et 35 % des personnes seules. On retrouve parmi ces nouveaux arrivants une majorité de jeunes actifs. 55 % d'entre eux ont un emploi. Les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 8,7 % de ces entrants. Ce parc est d'ailleurs choisi par 60 % de tous les nouveaux cadres arrivant (30 % d'entre eux achètent dans la métropole). Les étudiants et élèves de plus de 14 ans semblent aussi privilégier le parc locatif privé pour s'installer puisque 57,8 % de ces derniers qui arrivent dans Bordeaux Métropole s'y installent. Ils représentent 21 % des nouveaux arrivants dans le parc locatif privé en un an (plus de 1 200 personnes).

La durée d'occupation d'un logement locatif privé est globalement plus courte que dans les autres parcs. C'est celui où les populations sont les plus mobiles, c'est-à-dire où **le taux de rotation de l'occupation des logements est le plus important**. En 2017, 28 % de ses ménages avaient déménagé durant l'année précédente (contre 11 % dans le parc social et 7 % chez les propriétaires occupants). Un tiers des ménages du locatif privé en 2017, soit 40 700 logements, y sont installés depuis moins de deux ans. Près des trois quarts des ménages du parc locatif privé sont installés dans leur logement depuis moins de cinq ans, et leur nombre a augmenté de 20 % en 10 ans.

Les **ressources** des occupants du parc locatif privé sont en position intermédiaire entre celles des habitants en Hlm et des propriétaires. Leur revenu médian annuel s'élève à 19 960 € en 2017, soit 7 130 € de moins que les propriétaires. Pour les 10 % les plus pauvres des occupants du parc locatif privé, ce revenu médian s'élève à 9 900 €, juste au-dessus des occupants les plus modestes du parc social (9 310 €/an). C'est aussi le parc dans lequel on constate le plus d'inégalités de ressources parmi ses occupants puisque les 10 % les plus aisés gagnent 3,5 fois plus que les 10 % les plus pauvres (3,4 fois en France métropolitaine). Á titre de comparaison, le rapport est de 2,9 fois plus chez les propriétaires et 2,5 fois plus pour les locataires Hlm.

De plus en plus de vies en collectif dans des logements individuels privés ?

En 10 ans, seul le parc locatif privé a vu la taille des ménages qui l'occupent légèrement augmenter (alors que pour des raisons démographiques, notamment avec le vieillissement des populations, les ménages ont tendance à baisser en taille depuis des années dans de nombreux pays européens). Cette croissance s'est produite dans les grands logements d'au moins quatre pièces. Parallèlement, le nombre de personnes vivant dans des ménages sans partager de liens familiaux a augmenté plus vite que celui des personnes regroupées au sein d'autres types de ménages : + 18,4 %, c'est-à-dire 2 700 personnes supplémentaires, contre + 12,5 % pour les autres populations.
Ces nouvelles structures des ménages signifient-elles un accroissement de nouvelles formes de cohabitation, de colocation ou de *coliving* ? Et le cas échéant, cette tendance reflète-t-elle une évolution spontanée des modes de vie ou est-elle le signe de tensions spécifiques sur le segment des petits logements (faible disponibilité, niveau élevé du loyer par rapport aux ressources...) ?

Un parc sollicité par d'autres types de ménages ?

A la rentrée 2018, la métropole de Bordeaux accueillait 105 900 étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur : ils étaient 37 % plus nombreux qu'en 2007, soit **28 800 personnes supplémentaires étudiant sur le territoire en 11 ans**. Fin 2018, 73 % des allocataires Caf se déclarant étudiants et habitant dans Bordeaux Métropole se logent dans le parc locatif privé dit « diffus ». Cette part monte à 87 % dans la commune de Bordeaux qui accueille à elle seule 57 % des allocataires étudiants de la métropole. Les autres étudiants allocataires de la métropole, se logent dans le parc dédié à cette population.
(voir a'urba, *Le logement des étudiants dans Bordeaux Métropole*, janvier 2021 : https://www.aurba.org/productions/le-logement-des-etudiants-dans-bordeaux-metropole/).

Plus généralement, les besoins spécifiques de certaines populations, auxquelles des solutions peuvent être proposées avec des parcs de logements dédiés, restent encore en partie sans réponses. En effet, malgré une hausse de 35 % de la production de logements sociaux en 10 ans, en 2019, seul un logement est attribué pour six demandes déposées : une part de ces demandes ne se reporte-elle pas sur le parc locatif privé, où les populations y restent captives, accentuant la tension sur ce dernier ? Les ménages les plus modestes ne se retrouvent-ils pas ainsi en concurrence avec des populations actives et plus aisées qui peuvent plus facilement accéder à des niveaux de loyers relativement élevés ou offrir davantage de garanties aux propriétaires ?

Une part croissante du parc de logements occupée de façon «temporaire»

En 2017, 4,8 % des ménages de la métropole déclarent vivre dans des meublés (ou des chambres d'hôtel, l'Insee ne les distinguant pas), soit près de 18 500 logements. Leur nombre a plus que doublé depuis 2007, soit 9 500 logements de plus en 10 ans. Les deux tiers de cette augmentation se sont faits hors de Bordeaux.
En parallèle, on compte aussi plus de 12 100 résidences secondaires et logements dits occasionnels, soit 3 % de tous les logements de la métropole. En 10 ans, leur nombre a été multiplié par 1,7, soit 7 600 de plus. Presque les deux tiers de cette hausse se font sur Bordeaux, où ils représentent 5 % du parc de logements bordelais. Les logements récents contribuent largement à alimenter ce parc puisqu'en 2017, 38 % des résidences secondaires et logements occasionnels ont moins de 20 ans, contre 21 % en 2007.

À retenir :

- des logements du parc locatif privé surtout occupés par des ménages de petite taille, des jeunes et des actifs ;
- le parc le plus recherché par les nouveaux arrivants, notamment les cadres et les étudiants ;
- des demandes potentielles de plus en plus importantes : 29 900 étudiants supplémentaires en 11 ans, 10 800 demandes de logements Hlm supplémentaires en 6 ans.

Enjeux et questionnements autour de ce parc locatif privé

L'accès au parc locatif privé se complexifie-t-il pour les locataires ?
Le fort accroissement des besoins potentiels de logements locatifs privés (étudiants, nouveaux arrivants), alors que les autres parcs de logements (logement social, accession à la propriété, résidences universitaires) paraissent moins faciles d'accès pour les locataires déjà en place, génère un amenuisement de l'offre qui pèse sur les prétendants à la location. Ces derniers sont soumis à :

- un repli vers des solutions alternatives pour trouver le logement adapté à leurs besoins, leurs finances, leurs choix de vie : cohabitation familiale, colocation, éloignement géographique (notamment pour acquérir) ;
- une concurrence financière entre ménages modestes n'ayant pas d'autres solutions que le locatif privé et cadres en recherche de solutions rapides. Certains propriétaires n'auraient-ils pas d'ailleurs la tentation de profiter de la tension sur le marché pour instaurer des loyers exagérément élevés ?

L'offre en logements locatifs privés est-elle sous pression ?
L'augmentation de ce parc reste relativement modeste avec une alimentation par la construction neuve conséquente mais il existe des fuites du stock dans le parc ancien de la ville-centre. Les caractéristiques des offres évoluent aussi :

- une offre nouvelle standardisée produite par les dispositifs de la défiscalisation : logements de tailles moyennes, dans de grandes opérations d'aménagement, plutôt en périphérie. Est-elle adaptée aux besoins locaux (petits logements pour les étudiants et plus grands pour les familles) ? (voir a'urba, *Défiscalisation immobilière : du produit au logement*, mars 2020 : https://www.aurba.org/productions/defiscalisation-immobiliere-du-produit-au-logement/).
- une offre dans l'ancien soumise à la « métropolisation » du marché local : hausse du marché immobilier, développement des établissements d'enseignement supérieur, pression touristique, attractivité du territoire et de son cadre de vie (auprès des étudiants, Franciliens, « creative class »...).
- un risque de dégradation de la qualité de l'offre existante avec des propriétaires n'améliorant pas forcément des logements anciens, lesquels trouveront de toute façon preneurs, quel que soit leur état (copropriétés dégradées, habitat indigne, marchands de sommeil...).

Des propriétaires bailleurs sont-ils tentés par d'autres options ?
Leur mode de gestion et leur stratégie pourraient s'adapter et évoluer vers plusieurs solutions possibles :

- une logique économique : face à la baisse de la rentabilité locative, des coûts élevés à l'achat dans l'ancien et un plafonnement des loyers dans le neuf, un recours à des usages temporaires ou de gestion plus souple comme les meublés, avec des baux plus courts et fiscalement plus intéressants, ou des locations saisonnières plus rentables ?
- une logique fiscale avec un report vers d'autres façons d'investir : dans d'autres territoires moins tendus ? Vers d'autres produits de placements ?
- une logique patrimoniale : une forme de thésaurisation en gardant un logement en résidence secondaire, voire un logement vacant pour les proches ou en attente d'être vendu plus cher plus tard, surtout dans un marché local où les niveaux élevés des prix de l'immobilier se maintiennent ?

Face à un risque de rationnement de la demande au sein du parc locatif privé, générateur de ségrégations autant économiques que sociales ou territoriales, l'enjeu pour les politiques publiques locales de l'habitat est d'accompagner l'ensemble des acteurs concernés. Il s'agit d'abord de maintenir un niveau d'offre suffisant et adapté aux demandes, tant en termes de qualité de logement que de coût d'accès. La protection des locataires pourrait passer notamment par la mise en place de différents dispositifs que permet la législation comme l'encadrement des loyers et le permis de louer. Ces derniers resteraient des mesures pour éviter les excès du marché et non pas une méthode pérenne de régulation de ce dernier. La métropole bordelaise, pour demeurer accueillante et hospitalière, doit pouvoir proposer une offre de logements diversifiée. Mais elle doit tout autant inviter les acteurs du marché immobilier à investir et à être parties prenantes de la construction de la ville, en articulation avec les collectivités, les habitants et les usagers.

Sous la direction de : Cécile De Marchi-Rasselet

Chef de projet : Lionel Bretin

Équipe projet : Lionel Bretin, Élise Thouron

a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine
aurba.org