

Marchés de l'habitat et politiques publiques métropolitaines : quelle équation ?



synthèse

09 / 2021

Sommaire

Contexte	p.4
Première tendance lourde : l'agglomération bordelaise est engagée dans un processus de métropolisation qui agit sur les marchés du logement	p.5
Les causes de l'augmentation des prix de l'immobilier ancien	6
Les causes de l'augmentation des prix de l'immobilier neuf	6
Les risques liés à la fin des grandes opérations publiques	7
Les conséquences de l'augmentation des prix de l'immobilier neuf	7
Les conséquences de l'augmentation des prix de l'immobilier ancien	8
Les conséquences des tensions sur le parc locatif privé	8
La place du parc locatif social	9
Deuxième tendance lourde : le vieillissement de la population et ses conséquences sur l'organisation urbaine	p.10
Les réponses à la perte d'autonomie	10
La prise en compte de la personne vieillissante dans son environnement	10
Les conséquences sur la demande de logements	11
Les conséquences sur l'offre de logements	11
Relever les défis	p.12
Se développer au bénéfice de tous	12
Faire du vieillissement une opportunité	12
Agir face à l'urgence climatique	13
Les chiffres-clés de l'habitat dans Bordeaux Métropole	p.14
Des études de l'a-urba pour alimenter le débat	p.16



Construire moins, construire mieux sont des mots d'ordre en vogue. La question de la production de logements est au cœur des débats, autant pour des questions de quantité que de qualité.

Comment réguler un marché de l'habitat dans une agglomération engagée dans un mouvement de métropolisation ? Comment les processus d'exclusion et de ségrégation se forment-ils ? Comment les modifications sociologiques et générationnelles agissent-elles sur ces processus ? Ces questions sont complexes car les phénomènes interagissent sans qu'il soit toujours possible d'en identifier les causalités.

Alors que la métropole entre dans une nouvelle ère politique et que le PLU 3.1 et son POA habitat associé font l'objet d'ajustements, modifications, et qu'une révision est prévue, il a semblé important à l'agence d'urbanisme de rappeler quelques éléments fondamentaux dans la compréhension des marchés de l'habitat et des dynamiques urbaines de la métropole bordelaise.

Ni livre blanc, ni manifeste, ce document synthétique tente d'identifier les mécanismes à l'œuvre, leurs causes et les conséquences. Il se permettra de donner quelques pistes de réflexion pour une politique de l'habitat. Enfin, des chiffres-clés permettront d'objectiver les analyses et propos.

Contexte

Après quatre ans d'application du PLU 3.1 et de son POA associé (1), la politique de l'habitat de Bordeaux Métropole, bien que tardivement mise en œuvre, semble non seulement très complète, mais ses orientations et actions, organisées selon trois axes (les publics, la production de logements neufs et l'intervention sur le parc existant), sont a priori toujours d'actualité.

Bordeaux Métropole a réalisé les principaux objectifs qu'elle s'était assignée (2), en particulier le nombre de logements à produire pour atteindre les objectifs démographiques d'une agglomération qui pourrait devenir millionnaire en nombre d'habitants. En outre, l'éloignement des familles de la métropole paraît moins inéluctable, le parc des années 1960 à 1980 leur ouvrant de nouvelles opportunités et le recentrage de l'urbanisation, à l'échelle du département de la Gironde, semble s'amorcer (3).

Parallèlement, la métropole est devenue un acteur incontournable des politiques d'habitat et cette légitimité récemment gagnée lui a permis d'organiser autour d'elle un partenariat apaisé, ce qui n'allait pourtant pas de soi il y a une dizaine d'années, comme par exemple avec les constructeurs, promoteurs et bailleurs.

Pourtant la situation de l'habitat apparaît difficile à de nombreux égards dans Bordeaux Métropole. Elle devient centrale dans les propos (presse, médias sociaux, élus, habitants...), tant à Bordeaux que dans de nombreuses communes de la métropole.

Dans Bordeaux et les communes les plus centrales, la question porte sur la pénurie de logements, notamment locatifs. En périphérie, c'est l'acceptation de la construction qui cristallise les débats. Partout, c'est la question des prix qui est soulevée, et de la difficulté des ménages à trouver un logement correspondant à leur budget.

S'agit-il d'une question de priorités, d'outils, de moyens alloués ? Ne serait-ce pas lié au fait que les nouveaux enjeux de l'habitat s'inscrivent dans des tendances lourdes sur lesquelles les métropoles, et les politiques publiques plus généralement, ont peu de prise ? Ce sont ces tendances lourdes que nous allons analyser dans ce document, de manière à permettre l'identification des nouvelles questions que soulève la situation de l'habitat dans la métropole bordelaise.

(1) Programme d'orientations et d'actions, document ayant valeur de PLH (programme local de l'habitat), faisant partie intégrante du PLU 3.1 (plan local d'urbanisme intercommunal).

(2) Rapport d'activité 2018 du PLH 2017-2022, Bordeaux Métropole, 2019.

(3) La situation de l'habitat dans Bordeaux Métropole, a'urba 2019.

Première tendance lourde : l'agglomération bordelaise est engagée dans un processus de métropolisation qui agit sur les marchés du logement

La métropolisation est un processus de développement et de concentration de populations, d'activités, de valeur dans des ensembles urbains de grande taille. C'est un phénomène socio-économique qui fait que les villes s'insèrent dans un mouvement concomitant de globalisation de l'économie et des modes de vie.

Inscrite dans son projet de territoire ⁽¹⁾ et déclinée dans les documents de planification (SCoT ⁽²⁾, PLU 3.1⁽³⁾), la métropolisation découle de ces trois composantes :

- l'accueil de nouveaux arrivants ⁽⁴⁾, et notamment l'arrivée de cadres des fonctions métropolitaines supérieures ⁽⁵⁾ ;
- un nombre croissant d'étudiants ⁽⁶⁾ ;
- un développement touristique important ⁽⁷⁾.

Ces trois phénomènes concourent directement à accroître la demande en logements et à créer des tensions sur le parc locatif en premier lieu, mais également sur l'ensemble du marché immobilier.

Les mécanismes du marché immobilier sont complexes et reliés entre eux. Il est intéressant de les décomposer pour comprendre les marges de manœuvre de l'action publique. La base du raisonnement est fondée sur l'évolution des prix de l'ancien.

⁽¹⁾ 5 sens pour un projet métropolitain. Communauté urbaine de Bordeaux, octobre 2012.

⁽²⁾ *Faire métropole : un changement d'échelle*, PADD du SCoT, page 7.

⁽³⁾ PADD du PLU 3.1, page 8 : *Construire une métropole attractive à l'échelle européenne, en s'appuyant sur l'harmonie de ses paysages et de son cadre de vie.*

⁽⁴⁾ Croissance annuelle de Bordeaux Métropole entre 2006 et 2011 : + 3 620 habitants ; entre 2006 et 2011 : + 11 165 habitants (Insee).

⁽⁵⁾ 38 % des créations d'emplois entre 2010 et 2015 sont des cadres des fonctions métropolitaines supérieures (Insee).

⁽⁶⁾ 79 400 étudiants en 2009, 100 400 en 2017 (Académie de Bordeaux).

⁽⁷⁾ 3,13 millions de nuitées en 2016, 6,1 en 2018 ; 830 000 nuitées AirBnB en 2017 (Bordeaux tourisme).

Les causes de l'augmentation des prix de l'immobilier ancien

Plusieurs facteurs contribuent à l'augmentation des prix de l'immobilier :

- La croissance démographique, en particulier telle qu'elle est caractérisée dans Bordeaux Métropole. Elle est, pour Bordeaux, en partie constituée de cadres et d'une arrivée, réelle, mais probablement mythifiée dans son ampleur (1) et ses conséquences, de parisiens à fort pouvoir d'achat immobilier, favorisant la spéculation plus ou moins consciente des ménages vendeurs.
- Le vieillissement de la population (2), qui crée également un marché plutôt de secundo-accédants, à meilleur pouvoir d'achat, ayant vendu leur bien et moins contraints sur les niveaux de prix d'acquisition.
- Les vendeurs attendent la meilleure proposition, ce qui ne manque d'arriver dans un marché de secundo-accession et dans un contexte démographique dynamique. Le prix des biens se déconnecte de leur valeur d'usage au profit d'une valeur symbolique qui est le reflet de l'attractivité de l'agglomération bordelaise.
- Un contexte financier général, dans lequel les taux d'intérêt très bas et l'allongement des durées de prêt contribuent à la solvabilisation des ménages, dopant ainsi la demande.

Les causes de l'augmentation des prix de l'immobilier neuf

La hausse des prix de l'ancien se répercute directement sur la charge foncière des logements neufs. Lorsqu'il étudie le montage d'une opération, un promoteur dispose d'éléments connus : les coûts de construction (relativement fixes à type de construction égal), les charges financières liées à la construction (coût des emprunts, honoraires, frais de structure, frais de commercialisation...). Le seul poste vraiment variable dans un bilan prévisionnel est le foncier. Or celui-ci dépend d'un prix de vente fixé par un vendeur, et donc de l'idée que celui-ci se fait de sa valorisation. Cette dernière est intrinsèquement liée aux prix du marché de l'immobilier ancien qui entoure l'opération. Le service France Domaines ne procède pas autrement lorsqu'il estime un foncier.

C'est donc bien la hausse des prix du logement ancien qui entraîne celle du logement neuf et non l'inverse (3), même si d'autres phénomènes y contribuent, dont notamment :

- la concurrence entre acteurs, fréquente en marché tendu, les propriétaires vendant toujours au plus offrant ;
- la raréfaction du foncier nu, qui risque de s'aggraver avec la fin des grandes opérations publiques (cf. infra) ;
- l'évolution des normes et des prix de la construction (4) ;
- le report d'une partie du coût du logement social sur le logement privé (5).

(1) 17 % des arrivants non étudiants sont des cadres, et parmi ceux-ci un quart vient d'Île-de-France. Le solde migratoire avec l'Île-de-France en 2014 est de 2 200 personnes et ils représentent un dixième des achats de logements (Insee).

(2) Les conséquences du vieillissement de la population sont développées à la page 11.

(3) Sylvie Landrière « L'immobilier, une passion française », Eyrolles, 2016, 130 pages.

(4) + 14 % entre 2010 et 2019 : évolution de l'indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation (ICC), (Insee).

(5) 40 % environ des logements locatifs sociaux financés sont acquis en VEFA (2017-2018) (Banque des Territoires - Caisse des Dépôts). Acquis à des coûts moindres, ils peuvent contribuer au renchérissement des logements privés pour des raisons d'équilibre financier de l'opération.

Les risques liés à la fin des grandes opérations publiques

La métropole a assis son développement récent sur de grandes opérations publiques qui ont mobilisé un foncier à reconverter : friches industrielles, ferroviaires, portuaires. Ces emprises, situées en cœur d'agglomération, ont permis une densification en préservant le ratio 50/50 existant entre espaces naturels et urbanisés (1).

Aujourd'hui, ces grandes opérations sont en cours (Euratlantique Bordeaux et Floirac, Brazza, Bastide Niel, opérations de LaFab, etc.), voire s'achèvent (Ginko, les Bassins à flot) et seulement quelques-unes en sont au démarrage ou au stade des études (Bordeaux Aéroparc, Mérignac Soleil, Euratlantique Bègles). Cela a représenté un foncier considérable cédé aux opérateurs depuis 10 ans, qui aujourd'hui se raréfie (2).

De ce fait, les opérations futures, celles de la décennie 2030, vont devoir mobiliser du foncier plus fréquemment occupé, donc soumis aux prix du marché immobilier de l'ancien, dont l'acquisition engendrera des frais d'éviction et de démolition supplémentaires.

Par ailleurs, la fin de ces grandes opérations publiques va entraîner un report de l'activité des opérateurs de la construction (constructeurs, promoteurs, bailleurs) vers le tissu urbain diffus, ce qui va avoir des conséquences sur la planification et l'intégration urbaines. L'acceptabilité de la construction neuve par les habitants y est moindre et les recours contre les projets nombreux, et de surcroît, l'intégration urbaine des opérations en dehors des centralités, où pourtant les opportunités sont plus fréquentes, est plus complexe. Et si les constructeurs participent au financement de la voirie et des équipements par la taxe d'aménagement, il est difficile pour les communes d'anticiper les besoins lorsque les opérations se développent au gré des opportunités.

Les conséquences de l'augmentation des prix de l'immobilier neuf

L'augmentation des prix de l'immobilier réduit la rentabilité de l'investissement locatif, qui est un moteur essentiel du développement du parc locatif privé. En effet, du fait des ressources des locataires potentiels, dont le taux d'effort en faveur du logement ne doit en théorie pas dépasser 30 %, mais également du plafonnement des loyers des logements neufs, la rentabilité de ces logements, pour le propriétaire investisseur, se réduit. Ce plafonnement, longtemps situé à des niveaux très élevés (et qui a pu donc concourir à une augmentation des loyers) permet, depuis 2013 (dispositifs Duflot puis Pinel) de proposer des loyers proches du PLS (prêt locatif social). Les logements locatifs neufs présentent ainsi globalement des niveaux de loyers inférieurs à ceux des logements anciens (3).

De ce fait, Bordeaux sort aujourd'hui des classements des « villes où investir » (4) et la part d'investisseurs décroît dans la commercialisation des logements neufs (5).

Les conséquences sont multiples :

- un parc locatif privé au développement freiné, donc aux tensions croissantes ;
- des propriétaires souhaitant préserver leur rentabilité financière et moins enclins à engager des dépenses d'entretien ou de travaux ;
- des constructeurs qui vont engager des stratégies pour réduire le prix des logements : augmentation de la constructibilité, réduction des surfaces annexes, telles que les loggias et balcons, les placards, celliers et autres espaces de rangement, réduction des circulations, réunification de la cuisine, du séjour et de l'entrée..., autant de « stratagèmes » susceptibles de rogner sur les attraits et la qualité de conception des logements ;
- le report de l'investissement vers les communes périphériques (dans et hors Bordeaux Métropole), avec les possibles conséquences développées ci-dessus.

(1) PADD du PLU 3.1, page 13.

(2) 33 % des ventes de logements neufs réalisés en secteur aménagé en 2019, contre 54 % en 2013 (OISO).

(3) Les loyers de l'agglomération bordelaise et du bassin d'Arcachon en 2018, a'urba 2019, pages 67 et suivantes.

(4) « Dans certaines villes (hors Paris et Bordeaux), l'investissement locatif s'avère très rentable. » Acecredit.fr, 7 septembre 2019.

(5) La part des propriétaires investisseurs dans les ventes de logements neufs est passée de 74 % en 2015 à 60 % en 2019 (OISO).

Les conséquences de l'augmentation des prix de l'immobilier ancien

L'augmentation des prix dans l'ancien (1) entraîne une sélectivité à l'acquisition, qui devient réservée aux plus fortunés des ménages, en particulier ceux déjà détenteurs d'un capital immobilier.

Les primo-accédants doivent adapter leur projet résidentiel de diverses manières : allonger la durée des prêts, envisager plus petit, de moins bonne qualité, à une autre localisation, que le projet initial.

Quant aux propriétaires bailleurs, comme dans le neuf, la rentabilité est moindre puisque la part du budget des ménages locataires ne peut suivre la même courbe ascendante que celle des prix. Les dispositifs d'incitation à l'investissement dans l'ancien ne présentent pas la même efficacité que dans le neuf. Ceci peut contribuer au détournement des propriétaires vers la location touristique, dans un contexte où l'attractivité touristique de l'agglomération croît sous l'effet de différents facteurs comme l'inscription au patrimoine culturel mondial du centre-ville et la multiplication des séjours courts du fait de la réduction des temps de transports (ouverture des liaisons LGV) et l'essor des liaisons aériennes à bas coût.

Les propriétaires bailleurs peuvent également s'orienter vers un parc de moindre qualité, de fait rentable car moins onéreux, mais en mauvais état, que les moins scrupuleux auront peu d'intérêt à améliorer, ce qui peut présenter des risques de parc indigne et/ou de copropriétés dégradées.

Les conséquences des tensions sur le parc locatif privé

L'augmentation des loyers du parc locatif privé est limitée par plusieurs facteurs :

- le plafonnement de la hausse des loyers à la relocation, découlant du décret annuel du ministre en charge du logement ;
- le plafonnement des loyers des logements neufs depuis 2015, avec les dispositifs Duflot et Pinel, crée une nouvelle offre dont les prix se situent autour du niveau des logements PLS (les prêts locatifs sociaux, qui sont la « gamme supérieure » du logement social)(2) ;
- les loyers doivent s'ajuster au pouvoir d'achat des ménages. Les propriétaires n'ont pas intérêt à proposer des logements inaccessibles financièrement à la majorité des locataires potentiels.

L'enquête sur les loyers réalisée par l'agence d'urbanisme sous contrôle méthodologique de l'ANIL et du ministère en charge du logement confirme en effet que les loyers bordelais varient peu, contrairement à ce qu'annoncent dans la presse différents organismes aux méthodes discutables.

Il n'en reste pas moins que l'accès au parc locatif est difficile en dépit de sa croissance numérique, conséquence de l'attractivité démographique de l'agglomération bordelaise. Le parc locatif privé étant le parc privilégié de l'accueil des nouveaux arrivants (3), il est fortement sollicité au point qu'il en devienne une préoccupation majeure.

Les conséquences de ce décalage entre offre et besoins se répercutent directement sur les ménages à petit budget, sur ceux ne pouvant répondre aux exigences financières et de garantie des propriétaires et se traduisent par la multiplication des situations de mal logement et notamment :

- des étudiants sans solution, dont le centre-ville a longtemps été le lieu d'habitation privilégié et dont les logements sont maintenant fréquemment affectés à de la location de courte durée (4) ;
- une sur-occupation des logements du fait de l'impossibilité de décohabiter, par hébergement de proches (5) ;
- des squats, tentes et campements, de l'habitat de fortune, voire même la réapparition de bidonvilles (6).

(1) Le prix de l'immobilier résidentiel dans Bordeaux Métropole, a'urba, novembre 2018.

(2) Les loyers de l'agglomération bordelaise, a'urba, septembre 2019.

(3) Les migrations résidentielles de la Nouvelle-Aquitaine, a'urba, juin 2019.

(4) « Verra-t-on, cette rentrée encore, des étudiants dormir dans leur voiture ou squatter le canapé d'un copain ? C'est probable, hélas ». Sud-Ouest du 26/08/2019.

(5) Le nombre de logements locatifs privés de plus de 15 ans présentant une sur-occupation (légère ou lourde) a augmenté de + 9,3 % entre 2011 et 2015, alors que ce parc locatif privé de plus de 15 ans n'a crû que de + 2,2 % (FILOCOM 2011 et 2015).

(6) 113 bidonvilles recensés en Gironde, État des lieux des bidonvilles en France métropolitaine au 1er juillet 2018 (DIHAL).

La place du parc locatif social

Le parc locatif social voit son taux de rotation se réduire et présente une des plus faibles vacances ⁽¹⁾ de France. Cela signifie que le nombre de logements proposés à la location est réduit, même s'il est compensé par la croissance du parc et les nouveaux logements mis en service ⁽²⁾. Les difficultés d'accès au parc locatif privé, l'accession à la propriété qui devient hors de portée de nombreux ménages en font un parc dans lequel on reste. Il conserve une valeur de refuge des populations les moins favorisées ⁽³⁾. La suppression du PTZ en zone B2 et C, pour l'instant reportée à 2023, pourra avoir pour effet de réduire une partie des départs de ce parc vers l'accession à la propriété. De même, la fin de l'APL accession pourra également réduire le volume de ventes sociales du patrimoine qui avaient pour but de consolider les fonds propres des organismes.

Conjoncturellement, la production de logements locatifs sociaux subit les aléas de la construction, notamment la hausse des prix du foncier. La part importante de logements produits par l'immobilier privé et les ventes VEFA rend ce secteur sensible à l'évolution de la construction.

Déstabilisés par les mesures gouvernementales, les organismes ont vu leur marge de manœuvre financière se réduire ⁽⁴⁾ et leurs demandes de financement ont baissé.

Le parc locatif social doit faire face à des enjeux à la fois :

- de développement dans un environnement financièrement tendu et un contexte local de pénurie foncière ;
- d'entretien et surtout de mise à niveau environnementale ;
- de vieillissement de ses habitants.

⁽¹⁾ Le taux de rotation des logements locatifs sociaux dans la métropole est passé de 10,2 % en 2012 à 8,8 % en 2017. En France métropolitaine, il est de 9,5 %. Le taux de vacance du parc social métropolitain est de 1,2 % (au 1^{er} janvier 2018), contre 2,8 % en France. Le 1/1/2017, la Gironde présentait le 4^e plus bas taux de vacance parmi les départements français (RPLS).

⁽²⁾ 15 000 logements locatifs sociaux entre les 1^{ers} janvier 2012 et 2018 (RPLS).

⁽³⁾ Les mouvements de population dans les quartiers politique de la ville. a'urba 2017.

⁽⁴⁾ L'impact de la réduction de loyer de solidarité sur les organismes girondins a représenté 16,3 millions d'euros en 2018 (URHIm Nouvelle-Aquitaine).

Deuxième tendance lourde : le vieillissement de la population et ses conséquences sur l'organisation urbaine

D'apparence moins significative que la métropolisation de l'agglomération bordelaise, cette tendance n'en reste pas moins inéluctable et porteuse de conséquences sur l'urbanisme et les marchés immobiliers.

Ce vieillissement, d'ores et déjà à l'œuvre, va s'accroître entre 2030 et 2050, période durant laquelle les générations du baby-boom et celles qui les ont suivies atteindront le grand âge, au-delà de 85 ans, période de la vie où les capacités et l'autonomie s'amenuisent rapidement. En effet, les personnes de plus de 85 ans d'aujourd'hui sont celles des classes creuses de l'entre-deux-guerres et les premiers baby-boomers, nés en 1946, ont 75 ans en 2021. D'ici 2040, les personnes d'au moins 85 ans vont voir leur nombre croître d'environ 50 % dans Bordeaux Métropole, soit 10 000 à 12 000 personnes supplémentaires, et ceci quel que soit l'évolution de la croissance démographique girondine (1).

Les réponses à la perte d'autonomie

Un ménage vieillissant voyant son autonomie se réduire s'orientera vers l'une ou l'autre de ces décisions :

- adapter son logement, si toutefois son environnement (les accès au logement, la possibilité de cheminement et la distance aux services et commerces) permet de conserver son autonomie ;
- ou changer de lieu de résidence pour un logement et/ou un environnement plus adapté.

La prise en compte de la personne vieillissante dans son environnement

Le vieillissement de la population va entraîner un besoin d'adaptation des logements : refonte de la salle de bain, changement d'usage des pièces pour éviter les escaliers par exemple. Mais on sait que la capacité financière du ménage et le statut d'occupation de son logement sont deux déterminants majeurs dans l'anticipation des besoins d'adaptation et de la décision de faire (2).

Or un logement adapté est une condition nécessaire mais non suffisante à un bon vieillissement. La personne âgée doit être en mesure de sortir de manière autonome de son logement pour faire ses courses et avoir une vie sociale. Ce qui signifie que l'environnement lui-même, les espaces publics, doivent être adaptés à la perte d'autonomie, ce qui n'est pas toujours le cas. Cet espace de vie non adapté se trouvera quel que soit le tissu urbain, mais il est particulièrement fréquent dans les quartiers pavillonnaires développés autour de l'usage de la voiture, où la question de la distance peut facilement devenir un facteur d'isolement.

(1) Quel(s) futur(s) pour les territoires girondins ? Un exercice de projection démographique, a'urba 2020.

(2) Vieillir en ville et dans son quartier dans la métropole bordelaise, a'urba 2016, pages 103 et suivantes.

Les conséquences sur la demande de logements

Les déménagements aux âges élevés sont susceptibles d'être guidés par de nombreux motifs :

- raisons budgétaires (baisse de ressources liée à un veuvage ou une séparation, entretien trop onéreux, coût des aides au maintien à domicile) ;
- entretien trop fastidieux, tant de la maison que du jardin ou de ses dépendances ;
- typologie inadaptée (logement trop grand) ;
- logement inadapté (étage, marches) ;
- souhait de réduire l'usage de la voiture ;
- recherche de la proximité de la famille ou d'aidants...

Le logement recherché variera selon les ménages et les budgets. Mais il sera fréquemment proche des commodités et/ou des moyens de transport en commun.

En ce qui concerne les ménages qui vendent leur précédent bien, ils font partie, de par le budget dont ils disposent, des secundo-accédants à qui le marché bordelais reste ouvert, participant au marché haussier.

La demande pourra également s'orienter vers des biens plus atypiques, dédiés aux personnes âgées (résidences autonomie, résidences pour personnes âgées) ou orientés vers un accueil intergénérationnel, existant, de manière pour l'instant réduite, sous de diverses formes : habitat participatif sénior ou intergénérationnel, béguinage, colocations seniors, etc (1).

Dans le parc social, c'est une demande vers des logements accessibles (rez-de-chaussée ou étages pourvus d'un ascenseur) qui va s'exprimer.

Les conséquences sur l'offre de logements

Les logements libérés par les déménagements, les départs en institution ou les décès vont constituer une offre nouvelle de logements. Les tissus pavillonnaires un peu anciens sont de ce fait aujourd'hui en pleine mutation et constituent un lieu d'accueil des jeunes ménages souvent primo-accédants (2), ce qui pourrait être une des raisons du ralentissement du départ des familles hors de Bordeaux Métropole (3).

Mais ces logements en vente pourront également être un terrain de prospection privilégié des constructeurs, surtout dans un contexte de raréfaction du foncier nu. Cela apportera, outre une population nouvelle, une forme architecturale contrastée par rapport celle du tissu existant, ce qui questionnera son acceptabilité par le voisinage.

(1) Vieillir en ville et dans son quartier dans la métropole bordelaise, a'urba 2016, pages 117 et suivantes.

(2) Équipements scolaires primaires de Bordeaux Métropole - État des lieux et perspectives, a'urba 2017, pages 39 et suivantes.

(3) La situation de l'habitat dans Bordeaux Métropole, a'urba 2019, pages 11 et suivantes.

Relever les défis

La métropole bordelaise est aujourd'hui face à plusieurs phénomènes majeurs sur lesquels l'action directe de la collectivité semble limitée : elle ne peut guère agir sur la métropolisation et encore moins sur le vieillissement.

Or l'enjeu est bien de trouver des solutions afin que ces tendances soient un levier de développement et non des contraintes ou des facteurs vécus négativement.

En outre, il est difficile de ne pas évoquer la question de l'urgence climatique, qui s'impose à tous et relève d'un incontournable effort collectif nécessitant, pour la métropole, de redéfinir, ou a minima recalibrer son action.

Se développer au bénéfice de tous

Accompagnée par les élus, l'attractivité de l'agglomération est dans une dynamique qui aujourd'hui s'auto-alimente. L'agglomération se trouve dans une situation paradoxale : elle brille à l'extérieur et fait l'objet d'un important « Bordeaux bashing (1) » par certains de ses habitants (2). Reviennent comme reproches le difficile accès au logement, tant dans le parc locatif qu'en accession, la forme et la qualité des nouvelles constructions, ainsi que les difficultés de déplacement.

Pour éviter un gigantesque phénomène de NIMBY (3) à l'échelle de l'agglomération, il faudrait donc arriver à dépasser le sentiment de dépossession que peuvent ressentir certains habitants qui craignent que leur cadre de vie privilégié ne soit remis en cause par de nouvelles formes urbaines ou par de nouveaux arrivants.

Le défi de la métropole est donc de poursuivre son développement, notamment de manière à répondre aux ménages qu'elle attire, tout en satisfaisant les besoins de ses habitants actuels, dans la diversité de leurs ressources, de leurs situations, de leurs trajectoires résidentielles.

Faire du vieillissement une opportunité

Le vieillissement va être important et va concerner toutes les communes et tous les tissus urbains de la métropole : les centres anciens où les personnes âgées sont d'ores et déjà très présentes, comme les secteurs pavillonnaires dans lesquels les baby-boomers (les personnes nées entre 1946 et 1966) sont nombreux, représentant ainsi un fort potentiel de vieillissement d'ici une vingtaine d'années. Réfléchir à l'adaptation des espaces publics, et de manière plus générale à l'organisation de la ville permettra d'accompagner ce vieillissement et de surcroît bénéficiera à l'ensemble de la population.

(1) De l'anglais *bashing* : dénigrement systématique.

(2) *Interrogés sur l'attractivité de leur métropole, les Bordelais ne lui octroient que la 7^e place*, journal 20 minutes du 11/12/2019.

(3) *Not in my backyard* (pas dans mon arrière-cour) : opposition de riverains à un projet local dont ils considèrent qu'ils en subiront des nuisances. On peut considérer la création du *Front de libération bordeluche face au parisianisme* comme une manifestation humoristique de ce phénomène.

Agir face à l'urgence climatique

L'urgence climatique est là et nécessite une action conjointe sur deux axes :

- les actions visant à limiter le réchauffement climatique, c'est-à-dire participant à la réduction des gaz à effet de serre, grâce à une ville, des constructions, des transports moins émissifs ;
- les actions limitant les effets du dérèglement climatique, un volet plus curatif permettant de se prémunir des conséquences des événements liés à celui-ci, comme les inondations, les tempêtes, les canicules...

Ces volets peuvent avoir tous deux des traductions concrètes dans le domaine de l'habitat, tant en ce qui concerne la production de nouveaux logements et nouveaux quartiers, que le tissu et les logements anciens, qui représentent l'essentiel de la ville constituée.

Cette note nous rappelle que les différentes fractions composant un parc de logements sont interdépendantes les unes des autres et obéissent à des processus et évolutions sur lesquels les politiques publiques locales, voire même nationales, ont peu de prise.

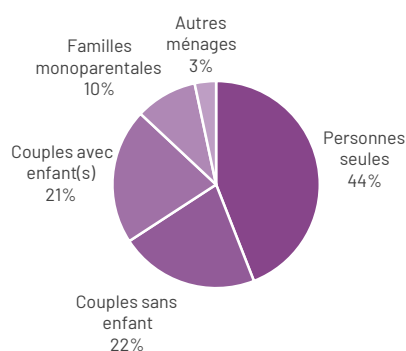
La métropole se questionne aujourd'hui sur sa politique d'attractivité. Peut-on, doit-on ralentir sa croissance démographique ? Quelles sont les marges de manœuvre des collectivités, mais aussi les conséquences des décisions sur des marchés de l'habitat tendus ? Comment cela pourrait-il se traduire dans l'accueil des étudiants, des familles, mais aussi des touristes ou des entreprises ? Quelles coopérations mettre en place avec les territoires environnants et à quelle échelle ?

On le voit, la transition vers un nouveau modèle urbain ne peut se faire sans aborder de nombreuses questions et les choix, difficiles à opérer tant les phénomènes sont liés, supposeront un dialogue entre toutes les parties prenantes.

Les chiffres-clés de l'habitat dans Bordeaux Métropole

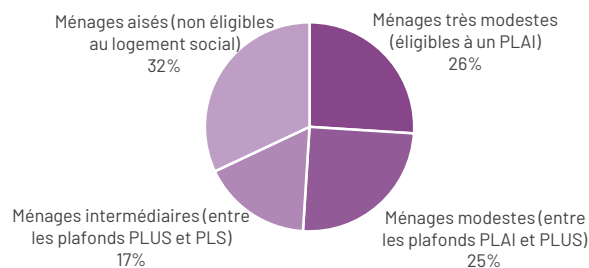
801 041	habitants le 1 ^{er} janvier 2018	source INSEE
50 %	de la population de la Gironde	source INSEE
+ 10 900	habitants supplémentaires par an entre les 1 ^{ers} janvier 2012 et 2017	source INSEE
+ 6 500	ménages supplémentaires par an entre les 1 ^{ers} janvier 2012 et 2017	source INSEE
9 588	naissances en 2019 ;	
5 967	décès,	
	soit un accroissement naturel de 3 621 personnes	source INSEE
44 %	des ménages constitués d'une seule personne (cf. graphique)	source INSEE
2,01	personnes par ménage	source INSEE
44,3 %	des ménages fiscaux non imposés	source DGI-INSEE
13,9 %	de taux de pauvreté	source DGI-INSEE
23,8 %	de ménages pauvres chez les locataires	source DGI-INSEE
24,8 %	de ménages pauvres chez moins de 30 ans	source DGI-INSEE
41 500	demandeurs de logements locatifs sociaux	source SNE 2018

Répartition des ménages selon leur composition



Source INSEE

Répartition des ménages selon leurs ressources au regard des plafonds Hlm en 2015



Source FILOCOM

420 300	logements	source INSEE
385 500	résidences principales	source INSEE
22 700	logements vacants (5,9 %)	source INSEE
12 100	logements occasionnels ou secondaires	source INSEE
60 %	de logements collectifs, mais 80 % de la construction depuis 2006	source INSEE / Évolurb@in (a'urba)
1	résidence principale sur 6 achevée depuis 2006	source INSEE
20 000	logements locatifs défiscalisés	source a'urba
23,5 %	de logements locatifs sociaux, soit 93 000	source DDTM
11 500	logements construits en moyenne chaque année depuis 2015	source Évolurb@in
4 700	logements vendus chaque année par la promotion immobilière depuis 2015	source OISO
dont 36 %	à des propriétaires occupants	source OISO
3 400	logements locatifs sociaux financés chaque année depuis 2015	source Bordeaux Métropole
4 105 € / m²	hors stationnement pour un appartement neuf en 2019	source OISO
3 420 € / m²	pour un appartement ancien en 2018	source DVF
3 670 € / m²	pour une maison en 2018	source DVF
655 €	hors charges de loyer moyen dans le parc privé	source a'urba

Des études de l'a-urba pour alimenter le débat

À retrouver sur aurba.org :

La situation de l'habitat dans Bordeaux Métropole - Mise en œuvre du Programme d'Orientations et d'Actions du Plan Local d'Urbanisme : éléments de contexte - mars 2019, 81 pages.

Construction et PLU 3.1 - Bilans communaux et enseignements métropolitains - mars 2021, 54 pages.

Comprendre la formation des prix pour produire du logement abordable - septembre 2013, 8 pages.

Les loyers de l'agglomération bordelaise et du bassin d'Arcachon en 2018 - septembre 2019, 78 pages.

Les loyers de l'agglomération bordelaise en 2019 - octobre 2020, 57 pages.

Les logements privés en location dans Bordeaux Métropole - mai 2021, 10 pages.

Le logement des étudiants dans Bordeaux Métropole - janvier 2021, 40 pages.

Les logements défiscalisés récents en Gironde - Production, gestion, marché immobilier - octobre 2019, 60 pages.

La réhabilitation des logements anciens : comprendre, prioriser, accompagner - avril 2020, 26 pages.

Les logements HLM acquis en Vefa - État des lieux en Gironde et enjeux - juin 2020, 28 pages.

Défiscalisation immobilière : du produit au logement - Quel rôle des collectivités dans l'accompagnement des logements investisseurs ? - mars 2020, 12 pages.

Évol' urb@in - Un outil au service des stratégies d'aménagement dans la métropole bordelaise - avril 2021, 16 pages.

Quel(s) futur(s) pour les territoires girondins ? Un exercice de projection démographique - septembre 2020, 32 pages.

Migrations résidentielles de la Nouvelle-Aquitaine, données 2015 - 2019, 40 pages.

La décennie bordelaise, un tremplin vers la métropole pour tous ? - juin 2017, 8 pages.

Être périurbain en Gironde - Un plaidoyer pour une mise à l'agenda du périurbain - co-écrit avec 6-T, décembre 2020, 72 pages.

Vivre à Ginko - juin 2018, 184 pages.

Regards croisés sur la composition sociale des territoires girondins - Analyse des migrations résidentielles d'allocataires de la CAF en Gironde entre 2009 et 2014 - septembre 2018, 68 pages.

Les mouvements de population dans les quartiers politique de la ville - Analyse des migrations résidentielles des allocataires de la CAF - juillet 2017, 12 pages.

Vieillir en ville et dans son quartier - Le vieillissement dans Bordeaux Métropole - décembre 2016, 168 pages.

Anticiper le vieillissement de la population - Un enjeu pour les quartiers de la métropole - février 2020, 16 pages.

Adapter les tissus urbains de la métropole bordelaise au réchauffement climatique - septembre 2019, 125 pages.