

Etude des besoins en logements

Bordeaux Métropole

Conférence de presse du 9 juin 2021

2021



Une étude sur 3 mois entre approche quantitative, validation qualitative et méthodologique avec les acteurs du territoire

3

Nombre de mois **de travail** avec une mission conduite sur le 1^{er} trimestre 2021

7

Nombre **d'entretiens** conduits pour confirmer les données, les approches et valider collectivement la méthodologie retenue avec les services de Bordeaux Métropole, l'AURBA, le CEREMA, le CERC, l'UR HLM, la DREAL et la DDTM

14

Nombre **de sources de données**. Elles proviennent de sources officielles, validées et partagées sur les derniers millésimes à disposition soit des données INSEE, FILOSOFI, RPLS, SNE, SITADEL, etc.

18

Nombre **d'études analysées** voire reprises comme celles de l'AURBA. Les analyses traitées dans les productions faites par les acteurs accompagnant la métropole ont aussi été intégrées. Les approches méthodologiques se sont appuyées sur les différents travaux menés notamment par le CEREMA et l'Etat.

179

Nombre **de pages** du rapport final qui se veut didactique avec des présentations en 3 temps : comparaison avec d'autres métropoles, focus sur la métropole bordelaise avec des approches communales et zoom sur la Gironde avec des approches par EPCI

Une étude complète de 179 pages, étude graphique et pédagogique avec la mise en exergue des données clés

Sommaire

1. DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

1. CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE
2. CARACTERISTIQUES DES MENAGES
3. MIGRATIONS RESIDENTIELLES ET PENDULAIRES
4. FOCUS SENIORS
5. FOCUS ETUDIANTS
6. ELEMENTS DE SYNTHESE

2. PRODUCTION DE LOGEMENTS

1. PRODUCTION NEUVE PASSEE
2. PRODUCTION NEUVE A VENIR
3. FOCUS SUR LA PROMOTION IMMOBILIERE
4. FOCUS SUR LES TERRAINS A BATIR AMENAGES OU NON
5. FOCUS SUR LE LOGEMENT SOCIAL
6. VACANCE ET RESIDENCES SECONDAIRES
7. RENOUVELLEMENT DU PARC EXISTANT
8. ELEMENTS DE SYNTHESE

3. PARCOURS RESIDENTIELS ET MODE D'HABITER

1. TRAJECTOIRES
2. CAPACITES BUDGETAIRES ET TRANSACTIONS
3. ATTENTES DES MENAGES
4. EVOLUTIONS RECENTES
5. ELEMENTS DE SYNTHESE

4. BESOINS EN LOGEMENTS

1. INCONTOURNABLES
2. CURSEURS
3. ELEMENTS DE SYNTHESE

METHODOLOGIE

LEXIQUE

P.2

- P.3
P.7
P.14
P.27
P.35
P.44

P.49

- P.50
P.55
P.65
P.96
P.105
P.114
P.120
P.126

P.132

- P.133
P.136
P.139
P.148
P.150

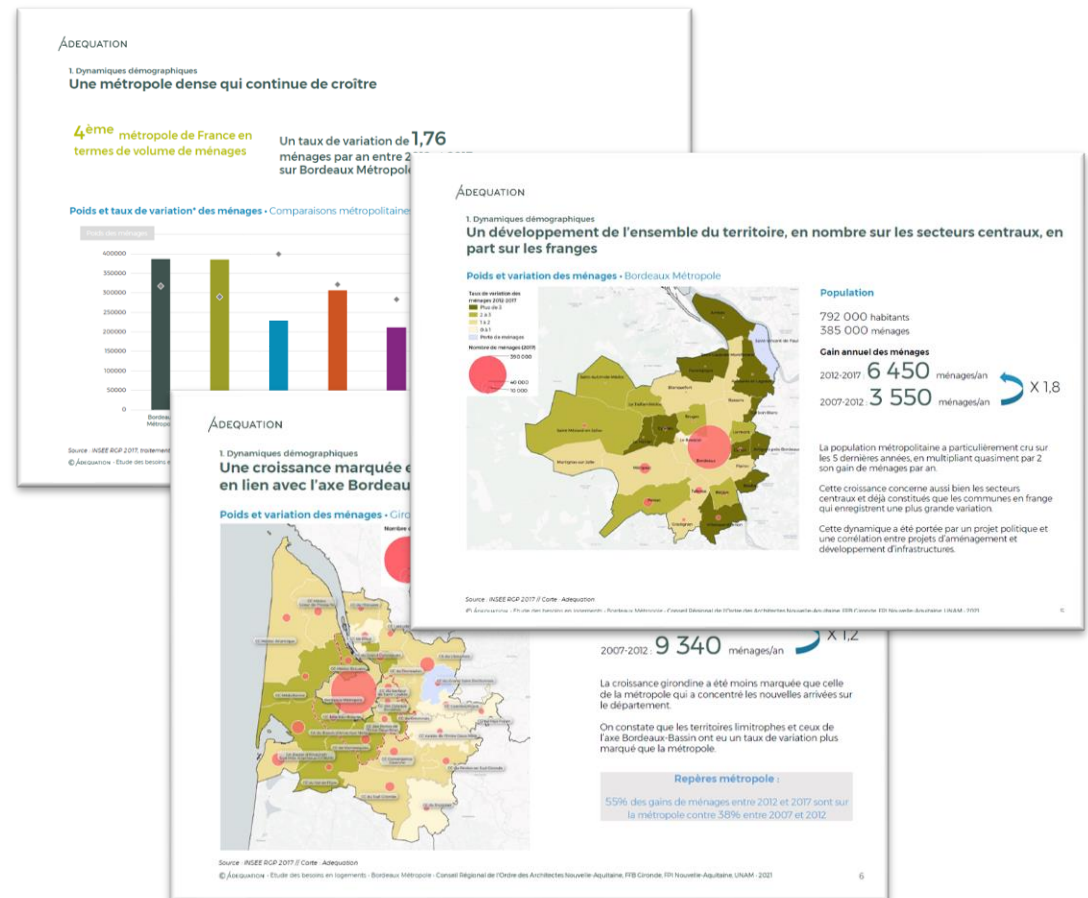
P.153

- P.154
P.157
P.168

P.172

P.174

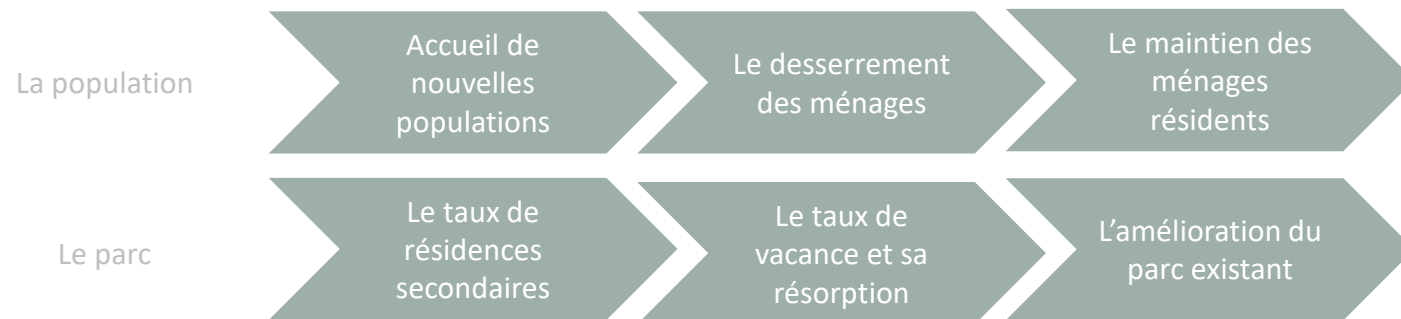
Exemples de rendu



Définir des besoins en logements : comment fait-on ?

6

Nombre de thèmes indispensables



3

Nombre de thèmes connexes



9

Nombre de **thèmes nécessairement croisés** pour permettre de définir via des scénarii de développement **un volume de logements** et **savoir quoi construire** (typologies des logements, surfaces, prix et localisation)

RESULTATS

Un besoin de 7 000 à 10 000 logements neufs par an, complété par la réhabilitation de 1 000 à 1 500 logements

Les données démographiques, socio-économiques et de marché, analysées dans cette étude mettent en avant la nécessité de construire entre 7 000 et 10 000 logements neufs par an et de réhabiliter 1 000 à 1 500 logements par an, afin de :

- Continuer à accueillir de nouvelles populations (+ 11800 ménages sur la Gironde dont 6450 ménages/an sur la métropole) et accompagner ainsi le développement économique de la métropole (+ 4 575 emplois/an)
- Retenir une partie des ménages sortants (9 000 ménages par an dont 50% qui partent sur les EPCI limitrophes) afin de préserver la mixité de peuplement de la métropole, d'éviter l'étalement urbain et de réduire les mouvements pendulaires
- Anticiper le desserrement des ménages et les besoins en logements inhérents (2,01 personnes par ménage à l'heure actuelle et -0,06 personne en 10 ans)

En plus de la construction de logements neufs, il convient de :

- Prendre en compte les logements en résidences secondaires (3% à l'heure actuelle)
- Simultanément de résorber la vacance (5,4% de taux de vacance actuellement) pour offrir aux ménages des logements déjà existants
- Et d'améliorer le parc existant et l'adapter aux nouveaux usages (890 logements réhabilités en acquisition/amélioration ces dernières années)

Ces différentes actions permettraient de :

- Répondre aux besoins en logements sociaux (2900 logements à programmer par an au regard du bilan triennale 2020-2022 et potentiellement 5000 pour le prochain bilan 2023-2025)
- Fluidifier les parcours résidentiels (50% des ménages aujourd'hui exclus de l'accession à la propriété)

Accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel, offrir des logements et quartiers adaptés aux usages : des enjeux sociétaux

Pour répondre pleinement aux besoins, la production de logements doit prendre en compte :

- Une demande plurielle : par la composition des ménages, leurs revenus, leurs attentes en termes d'usages, leurs mobilités, leurs modes d'habiter, leur appétence pour l'urbain ou l'esprit village, les formes urbaines (du terrain individuel au collectif dense en passant par les petits collectifs, l'intermédiaire ou la maison individuelle groupée), les destinations (social, abordable, libre / en accession ou en location)
- L'évolution des usages : répondre aux exigences sur le confort d'usage au sein de la résidence avec des services adaptés et au sein du quartier avec une insertion harmonieuse favorisant la mixité fonctionnelle.
- L'environnement existant et l'insertion de ces nouveaux logements dans l'espace public et le tissu urbain, afin de favoriser la mobilité, les liens avec les bassins d'emploi, pôles de vie, services, circuits courts (besoin mis en exergue par la pandémie) et d'anticiper les besoins à venir notamment en termes de mobilités et d'équipements
- Les synergies entre les communes de la Métropole et les secteurs hors Métropole limitrophes ou relais (Libournais, Langonnais, Médoc) : chacun ayant ses spécificités et pouvant être complémentaires en termes d'offre de logements, d'emplois et de services.

Un développement possible grâce à des actions multiples et complémentaires, particulièrement sur le foncier

L'étude met en exergue la baisse des PC déposés et autorisés (depuis 2015, avec en 2020, 2 fois moins de logements déposés et autorisés) ainsi que la fin annoncée des grands projets d'aménagement dont la quasi-totalité est désormais lancée.

Pour répondre aux besoins, il faut intensifier et accompagner la production à travers :

- Des réserves foncières qui permettent de réguler la production de logements et d'encadrer les projets de développement : en termes d'équipements et de déplacements anticipés, de maîtrise des prix de sortie, de mixité
- Une stratégie de reconquête de l'existant : à travers la réhabilitation, la reconversion (notamment de bureaux), le recyclage ou la réutilisation des ouvrages existants pour participer à la construction de la ville sur la ville
- Une stratégie métropolitaine traduite dans le PLUI : avec une intensité urbaine plus forte le long des axes structurants ainsi qu'au sein des centres bourgs et plus maîtrisée en secteur pavillonnaire
- La délivrance de nouvelles autorisations d'urbanisme
- La libération de fonciers notamment par de nouveaux projets d'ensemble structurants sur le territoire de la Gironde.

La production de logements neufs ainsi que la réhabilitation devront nécessairement s'inscrire dans la transition environnementale et sociétale avec le développement de bâtiments durables.

Propriété intellectuelle

Ce document est protégé par un copyright (©).

Il est destiné au seul usage de **la FPI Nouvelle-Aquitaine, la FFB Gironde et l'Ordre des Architectes de Nouvelle-Aquitaine, l'UNAM** et ne peut être diffusé auprès de personnes physiques ou morales extérieures à l'entreprise sans notre accord.

Les méthodologies d'intervention, les mises en œuvre s'ensuivant et les techniques d'investigation sont la propriété d'ADEQUATION.

Auteurs

Cette mission a été conduite par **Nolwenn MALHERBE** et **Charlotte DUFOUR**

Pour toute information au sujet de cette mission, nous nous tenons à votre disposition.

Nolwenn MALHERBE

P. 06 24 30 72 43

n.malherbe@adequation-france.com

Charlotte DUFOUR

P. 06 25 15 14 56

c.dufour@adequation-france.com

La société ADEQUATION

ADEQUATION aide les acteurs de la filière foncier - aménagement - immobilier à comprendre leurs marchés pour y développer les meilleurs projets et stratégies, sur l'ensemble du territoire national.

Nous intervenons ainsi quotidiennement pour les acteurs suivants :

- promoteurs ;
- bailleurs ;
- aménageurs ;
- opérateurs et propriétaires fonciers ;
- état et collectivités ;
- institutions financières ;
- investisseurs ;
- banquiers ;
- industriels ;
- énergéticiens.

L'ensemble des données utilisées sont contrôlées par nos équipes, que celles-ci soient issues de nos propres outils ou de sources externes, dans un souci constant de qualité. Quel que soit le segment de marché (immobilier résidentiel classique ou meublé, commercial ou d'entreprise), nous affirmons notre connaissance de son fonctionnement et des facteurs qui l'influent. A travers les données immobilières que nous utilisons au quotidien, nos missions d'études et de conseil, nous savons comment les acteurs agissent.

Le croisement de ces trois expertises rend nos préconisations fiables, pertinentes et opérationnelles.

Dans un objectif de réponse toujours plus personnalisée et adaptée aux besoins de nos clients et partenaires, nous investissons quotidiennement pour développer nos ressources humaines, digitaliser nos outils et élever notre niveau de conseil.

Nos agences

LYON

31 rue Mazenod
69003 Lyon
T. 04 72 00 87 87

PARIS

32 avenue de l'Opéra
75002 Paris
T. 01 40 28 12 00

MONTPELLIER

50 rue Ray Charles
34000 Montpellier
T. 04 67 07 99 00

BORDEAUX

74 rue Georges Bonnac
33000 Bordeaux
T. 06 24 30 72 43

NANTES

11 allée Duquesne
44000 Nantes
T. 02 40 95 64 64

NICE

23 rue Jean Canavèse
06100 Nice
T. 04 93 51 01 11