

BORDEAUX METROPOLE

1 • Contexte et localisation des besoins locatifs sur le territoire



380 000 ménages
dont 137 000 à
Bordeaux

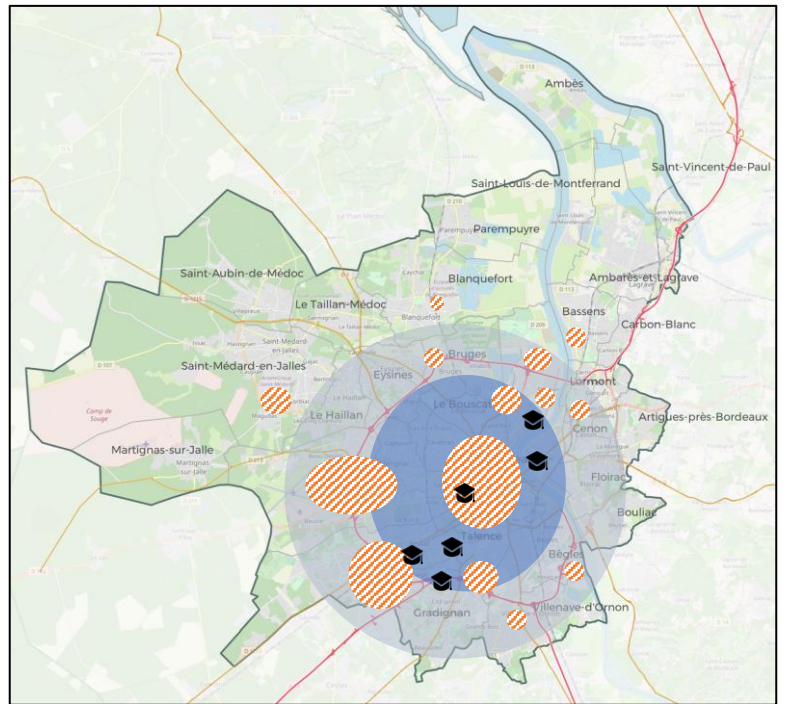
+ 1,76% d'évolution
annuelle mais + 0,91%
à Bordeaux

- Des besoins concentrés sur la ville centre et sa première couronne qui progressivement se reportent à l'extérieur de la rocade
- 6 secteurs étudiants : Bordeaux (Carreire, Bastide et Chartons), Pessac, Talence, Gradignan
- 3 pôles d'emplois : Bordeaux, Mérignac, Pessac, complétés de parcs d'activités et de zones commerciales autour de la rocade

Demande : 4,37/5
Score demande EPCI : 1/16

Source : INSEE / Carte : Mapbox Adequation

Localisation de la demande et des pôles générateurs



- Besoin locatif
- Principales zones d'emplois
- Campus
- Routes principales

2 • Réponse actuelle en neuf et rénové

Nombre annuel de logements neufs ou rénovés produits

	Zonage Pinel	Locatif neuf libre*	Locatif neuf social*	Locatif neuf intermédiaire*	Locatif rénové intermédiaire*
Bordeaux	B1	691	598	99	11
Villeneuve-d'Ornon	B1	293	192	8	1
Lormont	B1	204	146	20	8
Bassens	B1	200	1	0	0
Cenon	B1	174	41	0	1
Mérignac	B1	172	91	0	1
Bruges	B1	124	64	23	0
Bordeaux Métropole	93% en B1	2 510	2 184	180	27

■ Très faible ■ Faible ■ Moyenne ■ Elevée ■ Très élevée

Ne sont représentées ici que les communes les plus actives de l'EPCI

*Millésimes : Locatif libre neuf (volume moyen des ventes annuelles à investisseurs livrées sur la période 2020-2022), locatif social neuf (construction annuelle moyenne engagée 2013-2017), LLI neuf (livraisons annuelles moyennes sur la période 2020-2022), LLI rénové (prise d'effet de conventionnement annuel moyenne 2017-2019)

Sources : Observatoire OISO - Prestataire ADEQUATION, RPLS, ANAH, CDC, INLI, Enquête ADEQUATION

- 7 communes bâtisseuses qui concentrent 75% de la production locative libre de la métropole
- Une production neuve annuelle concentrée sur la ville-centre, en secteurs aménagés, et sur la première couronne
- Un ratio de production locative libre neuve aujourd'hui modéré à 3,2‰ surtout au regard de la pression
- Une production de logements sociaux permise notamment par la promotion immobilière
- Une offre locative intermédiaire encore insuffisante
- Une réponse complémentaire et spécifique, apportée par les résidences services étudiants aux abords des campus et le long des lignes de tramways

Taux de couverture en résidences services étudiants (libre et social) 12%

Réponse actuelle : 4,07/5
Score réponse EPCI : 1/16

Une tension locative concentrée sur Bordeaux qui s'étend sur toutes les communes de première couronne en lien avec une demande grandissante de la part d'étudiants et d'actifs, une réponse multi segments qui reste insuffisante malgré la production neuve (libre et sociale) et un centre ancien cannibalisé par la location courte durée.

BORDEAUX METROPOLE

3 • Facteurs d'aggravation ou d'amélioration

- Un décrochage entre les capacités budgétaires des ménages et les prix de ventes particulièrement marqué en collectif neuf et en individuel ancien maintenant une partie des ménages locaux dans le parc locatif
- Une offre en collectif ancien encore accessible autour de Bordeaux mais nécessitant souvent une enveloppe de travaux de rénovation supplémentaire et des frais de notaires plus élevés (+/- 7,5%).
- Des niveaux de loyers libres également décorrélés des capacités locatives des ménages locaux laissant la voie de l'intermédiaire et du social ouverte. Le cas échéant, ces ménages sont contraints de se reporter aux extérieurs de la métropole.
- Budget moyen des ménages du 5^{ème} décile : 203 000€ en accession, 630€ en location

	Collectif neuf en accession	Collectif ancien en accession	Lotissement (terrain + maison) en accession	Individuel ancien en accession	T3 en Location	Loyer libre d'un T3 hors charge hors stat.
Bordeaux	- 43%	- 17%	-	- 51%	- 17%	663€
Mérignac	- 21%	+ 29%	- 16%	- 29 %	+ 3%	631€
Cenon	- 33%	+ 31%	-	- 30%	- 22%	619€
Lormont	- 31%	+ 19%	-	- 27%	- 21%	594€
Bordeaux Métropole	- 22%	+ 2%	- 37%	- 36%	- 3%	650€

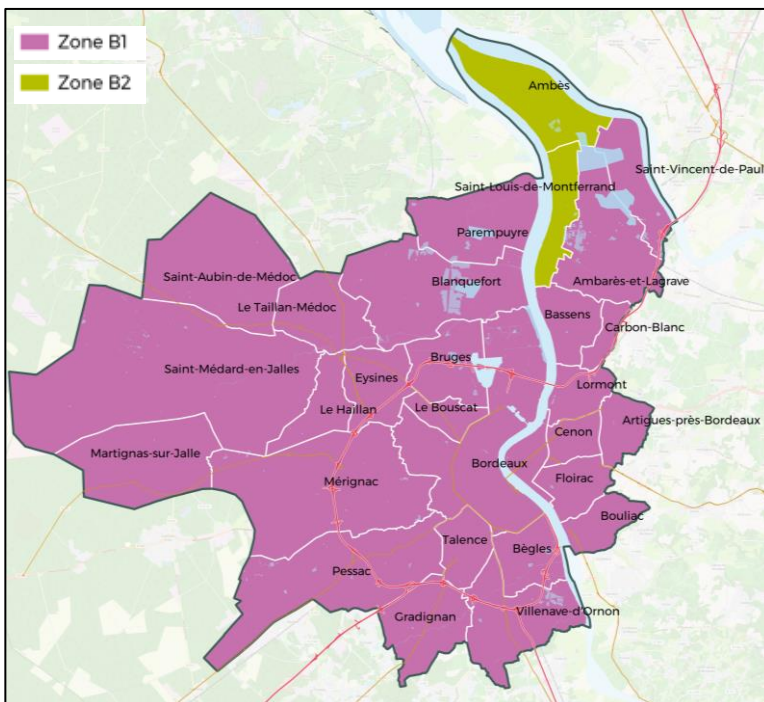
- Ecart négatif important
- Faible écart négatif
- Faible écart positif
- Ecart positif important

Méthodologie : Ecarts entre le budget médian des communes et le prix moyen des ventes en collectif neuf en 2019, en collectif ancien en 2018, en lotissement en 2019, en individuel ancien en 2018 et en locatif en 2017

Sources : OISO – Prestataire Adequation, DVF, Clameur

4 • Défiscalisation et paroles d'acteurs

Rappel du zonage Pinel actuel



Sources : Etat, Entretiens et ateliers opérateurs et collectivités, OISO 2015-1S 2020 / Carte : Mapbox Adequation

267 opérations vendues à plus de 80% d'investisseurs soit +/- 8 870 logements

Un total de +/- 12 490 logements vendus à investisseurs

*Estimatif du nombre de logements vendus à investisseurs sur la période 2015-1S 2020

Paroles d'acteurs

Promoteurs

C'est sur qu'on n'a pas les mêmes besoins et les mêmes possibilités entre St Aubin et Cenon. Bordeaux mériterait d'être en zone A ou d'avoir un plafond plus élevé.

Collectivité

On veut déjà mener plusieurs actions comme l'encadrement des loyers et des SDS sur les communes/secteurs qui n'en n'avaient pas.

Bailleurs & Aménageurs

Il faudrait que les bailleurs institutionnels soient plus présents. Les logements et leur gestion seraient plus qualitatifs en remettant le locataire au cœur du bien.