

CC DES COTEAUX BORDELAIS

1 • Contexte et localisation des besoins locatifs sur le territoire



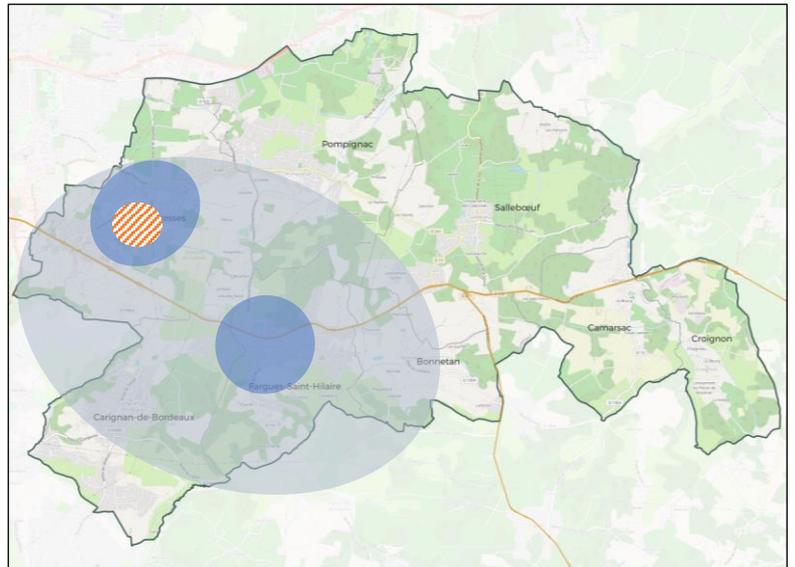
7 715 ménages dont
1 820 à Tresses

+ 1,99% d'évolution annuelle
mais
+ 2,00% à Tresses

- Un territoire de report de la métropole bordelaise qui implique une certaine dynamique démographique sur le secteur
- Un pôle d'emploi à Tresses générant d'importantes migrations pendulaires depuis la métropole
- Des besoins qui se concentrent sur la ville-centre et les communes constituées de Fargues-St-Hilaire, Carignan-de-Bordeaux et Bonnetan

Demande : 2,31/5
Classement EPCI : 12/16

Localisation de la demande et des pôles générateurs



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

Source : INSEE / Carte : Mapbox Adequation

2 • Réponse actuelle en neuf et rénové

Nombre annuel de logements neufs ou rénovés produits

	Zonage Pinel	Locatif neuf libre annuel	Locatif neuf social	Locatif neuf intermédiaire	Locatif rénové intermédiaire
Tresses	B1	0	33	0	0
Salleboeuf	B1	0	9	0	0
Carignan-de-Bordeaux	B1	6	6	0	0
Fargues-St-Hilaire	B1	0	6	0	0
CC des Coteaux Bordelais	75% en B1	6	56	0	0

■ 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)

- Une production locative libre quasiment absente du secteur malgré un zonage en B1 et uniquement présente sur Carignan-de-Bordeaux impliquant un faible ratio de production locative de 0,3‰
- Une offre locative intermédiaire absente en neuf comme en rénové
- Une réponse sociale plus développée et portée à 59% par la ville-centre

Réponse actuelle : 1,41/5
Classement EPCI : 14/16

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

Une tension locative qui se développe sur un territoire d'accueil de nombreux ménages en report de la métropole bordelaise de par leur proximité. Une offre actuelle qui ne permet pas de répondre à l'entièreté de la demande malgré le fait que le secteur soit majoritairement porté par le dispositif Pinel. Une pression qui est amenée à s'amplifier au vu des mouvements de migrations résidentielles et pendulaires actuels auxquels le logement et la mobilité devront répondre.

CC DES COTEAUX BORDELAIS

3 • Facteurs d'aggravation ou d'amélioration

- Un marché accessible sur tous les segments en collectif comme en individuel
- Un secteur porté par le lotissement avec des écarts de prix importants vis-à-vis de l'individuel ancien, répondant en partie aux besoins des ménages
- Une offre locative particulièrement restreinte et ancienne avec des valorisations attractives sur le territoire, n'atteignant pas les plafonds Pinel
- Budget moyen des ménages du 5^{ème} décile : 284 000€ en accession, 880€ 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.
Fargues-St-Hilaire	-	+110%	+93%	+14%	-	-
Tresses	+16%	+45%	+73%	-6%	-	-
Carignan-de-Bordeaux	-	-11%	+61%	+14%	-	-
Bonnetan	-	-	-	+25%	-	-
CC des Coteaux Bordelais	+32%	+77%	+8%	+10%	+47%	600€

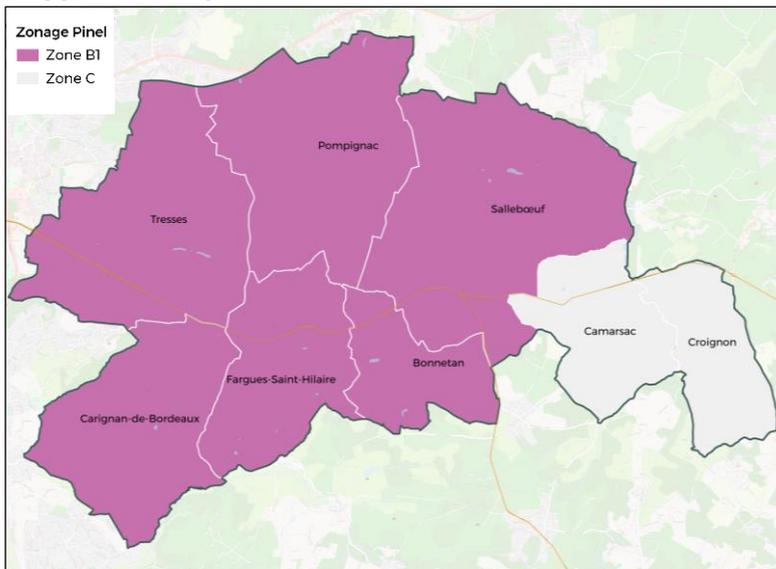
■ Décrochage négatif important ■ Faible décrochage négatif
■ Faible décrochage positif ■ Décrochage positif important

Méthodologie : Écarts 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



Paroles d'acteurs

Promoteurs

Au vu du report de population, le périurbain doit se densifier et s'organiser autour des bassins d'emplois et des polarités commerciales. On doit revoir la métropolisation avec des pôles dynamiques secondaires.

Collectivité

On observe une demande grandissante de jeunes ménages en petits logements auxquels on ne peut pas répondre actuellement ou sur des niveaux de prix élevés. On souhaiterait développer le LLS pour y répondre avec des bailleurs gestionnaires garants de l'entretien des résidences.

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

6 opérations vendues à plus de 80% d'investisseurs soit +/- 105 logements

Un total de +/- 140 logements vendus à investisseurs

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

Bailleurs & Aménageurs

S'appuyer sur des investisseurs institutionnels permettrait de répondre à la demande en complément ou remplacement d'investisseurs privés tout en étant garants du bon entretien des opérations et du suivi des locataires.