

CC DES PORTES DE L'ENTRE-DEUX-MERS

1 • Contexte et localisation des besoins locatifs sur le territoire



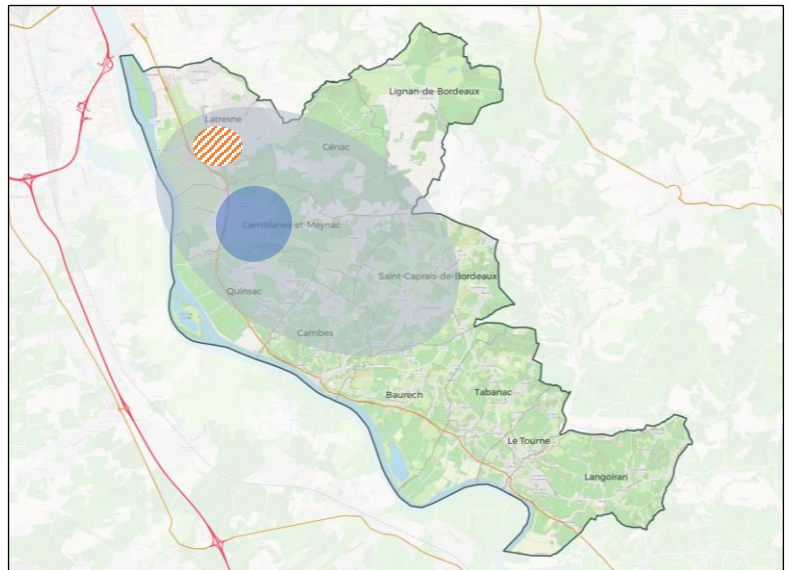
8 465 ménages dont
1 460 à Latresne

+ 1,63% d'évolution annuelle
mais
+ 1,55% à Latresne

- Des besoins qui se concentrent sur la moitié nord de l'EPCI, au plus proche des accès à la métropole
- Un pôle d'emploi à Latresne mais des ménages qui travaillent majoritairement sur la métropole bordelaise (55%)

Demande : 2,04/5
Classement EPCI : 15/16

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
Latresne	B1	10	0	0	0
Cambes	B1	8	0	0	0
Camblanes-et-Meynac	B1	0	5	0	1
Cénac	B1	0	2	0	0
CC des Portes de l'Entre-Deux-Mers	100% en B1	18	7	0	1

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

- Une faible production locative libre amenant à un ratio de seulement 0,8% alors que la demande des ménages du territoire évolue à la hausse avec le report des métropolitains
- Une production locative sociale qui vient compléter l'offre sur de très faibles volumes
- Une production quasiment absente en logement locatif intermédiaire rénové

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)

Réponse actuelle : 1,76/5
Classement EPCI : 11/16

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

Un secteur faisant partie de l'aire métropolitaine bordelaise, caractérisé en partie comme territoire de report des ménages de Bordeaux Métropole impliquant des besoins locatifs supplémentaires. Une production locative qui est particulièrement faible, et ce, malgré un zonage en B1 pour l'ensemble des communes qui ne permet pas de répondre à la demande.

CC DES PORTES DE L'ENTRE-DEUX-MERS

3 • Facteurs d'aggravation ou d'amélioration

- Un secteur globalement accessible avec des valorisations en accord avec les capacités budgétaires des ménages locaux
- Un marché de la revente particulièrement attractif en collectif mais dont le volume de l'offre reste très restreint
- A l'inverse, un marché de l'individuel ancien plus présent avec des prix plus élevés
- Budget moyen des ménages du 5^{ème} décile : 268 000€ en accession, 830€ 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.
Camblanes-et-Meynac	-	+126%	+6%	+14%	-	-
Latresne	+19%	+99%	-	+12%	-	-
St-Caprais-de-Bordeaux	-	+141%	+174%	+14%	-	-
Quinsac	-	-	-	-2%	-	-
Le Tourne	-	+90%	-	+2%	-	-
CC des Portes de l'Entre-Deux-Mers	+21%	+120%	+8%	+15%	-	-

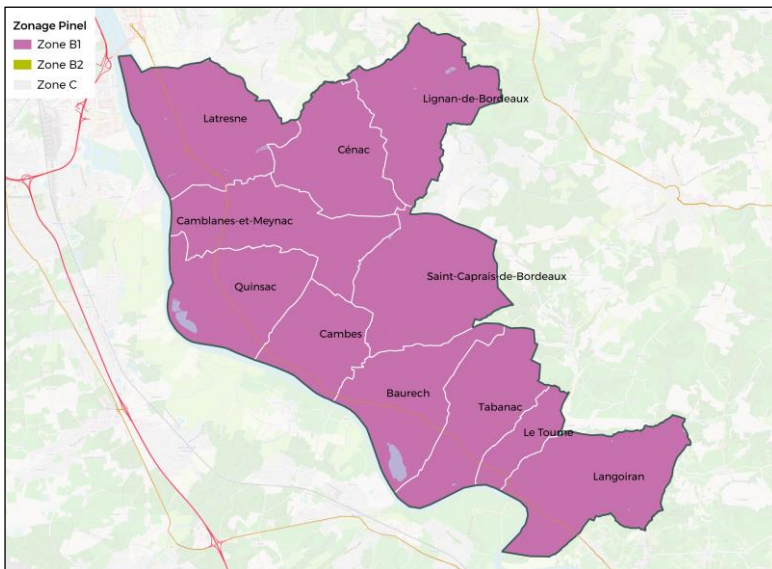
Méthodologie : Ecarts entre le budget médian des communes et le prix moyen des ventes en collectif neuf en 2019, en collectif ancien en 2018, en lotissement en 2019, en individuel ancien en 2018 et en locatif en 2017

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

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

Pas de parole délivrée par la collectivité

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.

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

1 opération vendue à plus de 80% d'investisseurs soit +/- 20 logements

Un total de +/- 50 logements vendus à investisseurs

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