

Besoins en logements sur Bordeaux Métropole et la Gironde La filière de la construction et de l'aménagement investie pour son territoire, pragmatique et force de propositions

La Fédération Française du Bâtiment Gironde, la Fédération des Promoteurs Immobiliers Nouvelle-Aquitaine et l'Union Nationale des Aménageurs Aquitaine, attentives à nourrir les réflexions sur l'aménagement du territoire apportent des éléments objectifs en faveur d'un accroissement conséquent et urgent du nombre de logements à construire et à réhabiliter sur Bordeaux Métropole et la Gironde. Objectif : répondre aux aspirations et aux parcours résidentiels de chacun en tenant compte des besoins actuels, des mutations, des nouveaux modes d'habiter et des dynamiques territoriales.

L'étude menée sur le 1^{er} trimestre 2021 auprès des experts du territoire, par la société spécialisée ADEQUATION, met en exergue plusieurs impératifs et enjeux sociétaux – dont l'accompagnement des ménages dans leur parcours résidentiel ; une offre de logements et quartiers adaptés aux usages ; un besoin de 7 000 à 10 000 logements neufs par an, complété par la réhabilitation de 1 000 à 1 500 logements - **et propose des actions combinées pour ce faire** : libération de réserves foncières dans le département, stratégie de reconquête de l'existant, délivrance de nouvelles autorisations d'urbanisme, une stratégie métropolitaine traduite dans le PLUI, etc. 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.

En s'appuyant sur les résultats de l'étude qualitative d'ADEQUATION, ces experts du territoire urbain, péri-urbain et rural souhaitent apporter un éclairage argumenté à l'aube de l'approbation de la loi 3C, de la mise en place du Zéro Artificialisation net (ZAN), et du renouvellement du PLH et du PLUI, documents réglementaires qui doivent déterminer la politique du logement.



**Rapport complet et synthèse de
l'étude, visuels, à télécharger ICI**
<https://we.tl/t-yGx947mvGS>

De g. à droite,
lors de la conférence de presse du 09/06/2021
Thierry LEBLANC, Président de la FFB Gironde
Arnaud ROUSSEL-PROUVOST, Président de la FPI
Nouvelle-Aquitaine
Jérôme BANDERIER, Président de l'UNAM Aquitaine

« Si concevoir différemment est devenu une évidence, il reste nécessaire de construire suffisamment pour garantir à chacun le droit de se loger. Nous jouons collectivement notre rôle pour l'intérêt général, en prenant notre part de responsabilité dans ce qui est en train de se jouer aujourd'hui pour demain. »

Thierry LEBLANC, Président de la FFB Gironde

Ce que révèle l'étude

Les données démographiques, socio-économiques et de marché, analysées* 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 sur la métropole bordelaise**, afin de **continuer à accueillir** de nouvelles populations (+ 6 450 ménages/an) et accompagner ainsi le développement économique de la métropole (+ 4 575 emplois/an). Deuxième enjeu, celui de **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. Enfin, il s'agit aussi d'**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). Outre la construction de logements neufs, il convient de **prendre en compte les logements en résidences secondaires** (3% à l'heure actuelle), **tout en résorbant 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** (2 900 logements à programmer / an au regard du bilan triennale 2020-2022 et potentiellement 5 000 pour le prochain bilan 2023-2025) et de **fluidifier les parcours résidentiels** (50% des ménages aujourd'hui sont exclus de l'accession à la propriété).

Encadré // **Caractéristique des ménages** : marquée par un vieillissement de la population.

En 2017, on compte sur la Métropole : 29% de + 60 ans ; 20,5% de - de 30 ans ; 50% entre 30 et 59 ans.

D'ici 2040, on prévoit des étudiants de plus en plus nombreux (24%) ; une métropole de plus en plus attractive pour les actifs (38%) ; une vie de plus en plus longue pour les + de 60 ans (21%).

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

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). Mais aussi **l'évolution des usages** : répondre aux exigences sur le confort au sein de la résidence avec des services adaptés et au sein du quartier avec une insertion harmonieuse favorisant la mixité fonctionnelle. Ensuite, prendre en compte **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. Enfin, **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.

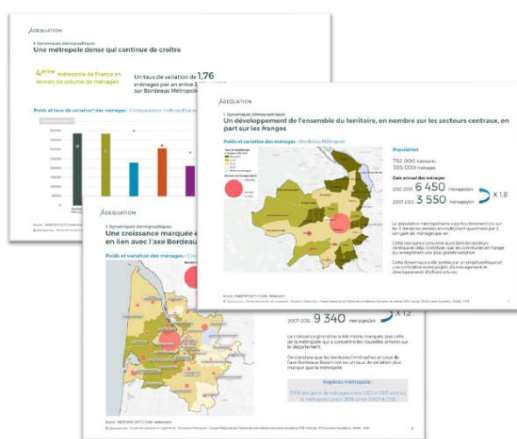
« Cette étude révèle la nécessité de construire 7 à 10 000 logements neufs par an et de réhabiliter 1 000 à 1 500 logements par an. Ces chiffres s'inscrivent dans la continuité de l'évolution d'une ville, sans être en réelle augmentation par rapport aux années 2017-2019. Alors que la dynamique devrait être maintenue pour répondre aux besoins de demain, nous observons une nette diminution d'obtention de permis de construire depuis 2019, qui laisse présager un effondrement de la construction et de l'aménagement à horizon 2025/2030 ». Arnaud ROUSSEL-PROUVOST, Président de la FPI Nouvelle-Aquitaine

RECOMMANDATION : des objectifs atteignables, à certaines conditions et combinées

L'étude met en exergue la baisse des Permis de Construire déposés et autorisés depuis 2015, avec en 2020, 2 fois moins de PC logements déposés et autorisés, ainsi que la fin annoncée des grands projets d'aménagement (Brazza, Niel, Euratlantique) dont la quasi-totalité est lancée. Il est désormais urgent d'intensifier et d'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** ; et **la libération de fonciers** notamment par de nouveaux projets d'ensemble structurants sur le territoire de la Gironde.

« La vision d'aménagement demande de l'anticipation et de la flexibilité : quelle projection en 2030, après l'achèvement des grands projets d'aménagement urbain comme ceux de Brazza, Niel, ou Euratlantique... ? Comment répondre à la demande plurielle de nos concitoyens en termes de logement, tant dans sa situation (urbain, rural), sa forme (appartement, maison), sa surface, son occupation (acquisition, location, social, seniors...). Même si la création de logements neufs favorise la croissance, l'idée n'est pas de construire plus que le besoin, mais de construire des logements désirés, répondant qualitativement au nouveau besoin post crise sanitaire : lieu de vie de la famille (resserrement générationnel), de co-working (télétravail, cours à distance), de loisir (5 jours par semaine à la maison). Les acteurs de la construction et de l'aménagement que nous sommes veulent accompagner cette évolution constante et rapide, tenir compte des besoins des populations et apporter les solutions plurielles en accord avec les politiques qui œuvrent à la création de la ville et du territoire. » Jérôme BANDERIER, Président de l'UNAM Aquitaine

***ADEQUATION** société qui 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. www.adequation.fr



Etude réalisée avec le concours de l'Ordre des Architectes de Nouvelle-Aquitaine, sur 3 mois entre approche quantitative, validation qualitative et méthodologique avec les acteurs du territoire (les services de Bordeaux Métropole, l'A-URBA, le CEREMA, la CERC, l'UR HLM, la DREAL et la DDTM) ; 14 sources de données officielles, 18 études analysées ; 179 pages du rapport final ; **2 axes de travail et 6 thèmes indispensables** : accueil de nouvelles populations, desserrement des ménages et maintien des ménages résidents relatifs à la population ; Concernant le Parc : le taux de résidences secondaires ; le taux de vacance et sa résorption, l'amélioration du parc existant.

A propos de...

La **Fédération Française du Bâtiment Gironde** est forte de 750 adhérents, dont 500 de taille artisanale. Les entreprises du secteur réalisent un chiffre d'affaires annuel moyen de 3,3 milliards d'euros HT et emploient directement 30 000 salariés. Déclarée officiellement 1ère organisation patronale représentative des employeurs du bâtiment, pour toutes les tailles d'entreprise, la FFB défend en toute indépendance les intérêts

collectifs de l'ensemble de la branche. Le Pôle Habitat de la FFB Gironde rassemble sous une même bannière trois métiers de la maîtrise d'ouvrage privée au cœur de la politique du logement : constructeurs de maisons individuelles, promoteurs immobiliers et aménageurs fonciers.

La Fédération des promoteurs immobiliers est l'unique instance professionnelle représentant les promoteurs immobiliers du secteur privé en France, à travers 18 chambres régionales. En Nouvelle-Aquitaine, elle rassemble 75 sociétés adhérentes. Interlocuteur privilégié des pouvoirs publics sur la production immobilière (logement, immobilier d'entreprise et résidences services), la FPI promeut les intérêts de la profession. Dans cette optique, elle échange avec l'ensemble des acteurs du secteur de l'immobilier et participe activement à l'élaboration des textes législatifs et réglementaires. Le secteur de la promotion privée contribue au soutien de l'économie : 1 logement construit génère en moyenne 40 000 € de recette de TVA et de fiscalité locale. Il permet aussi de créer ou de maintenir 2 emplois non-délocalisables dans la filière du BTP. Les 2 650 entreprises de la branche emploient ainsi 29 650 personnes. Leur activité contribue à la création de 2 millions d'emplois au sein de la filière immobilière. »

L'Union Nationale des Aménageurs regroupe plus de 300 professionnels de l'aménagement, entrepreneurs des territoires répartis en 14 antennes régionales pour : optimiser le foncier disponible, expérimenter et innover, faire face à l'urgence environnementale.

