

Le logement sur Bordeaux Métropole : des clés de lecture pour décider et agir

Décembre 2022

Une nécessaire prise de hauteur

3 points ont amené La Fab à conduire une **réflexion approfondie** sur sa stratégie de programmation de logements. Cette démarche est étayée par une étude en 2020, réactualisée en 2022, confiée au bureau d'études Adéquation portant sur les ressources financières des ménages ;

- le besoin de **mieux connaître les publics** auxquels se destinent les opérations du programme Habiter ;

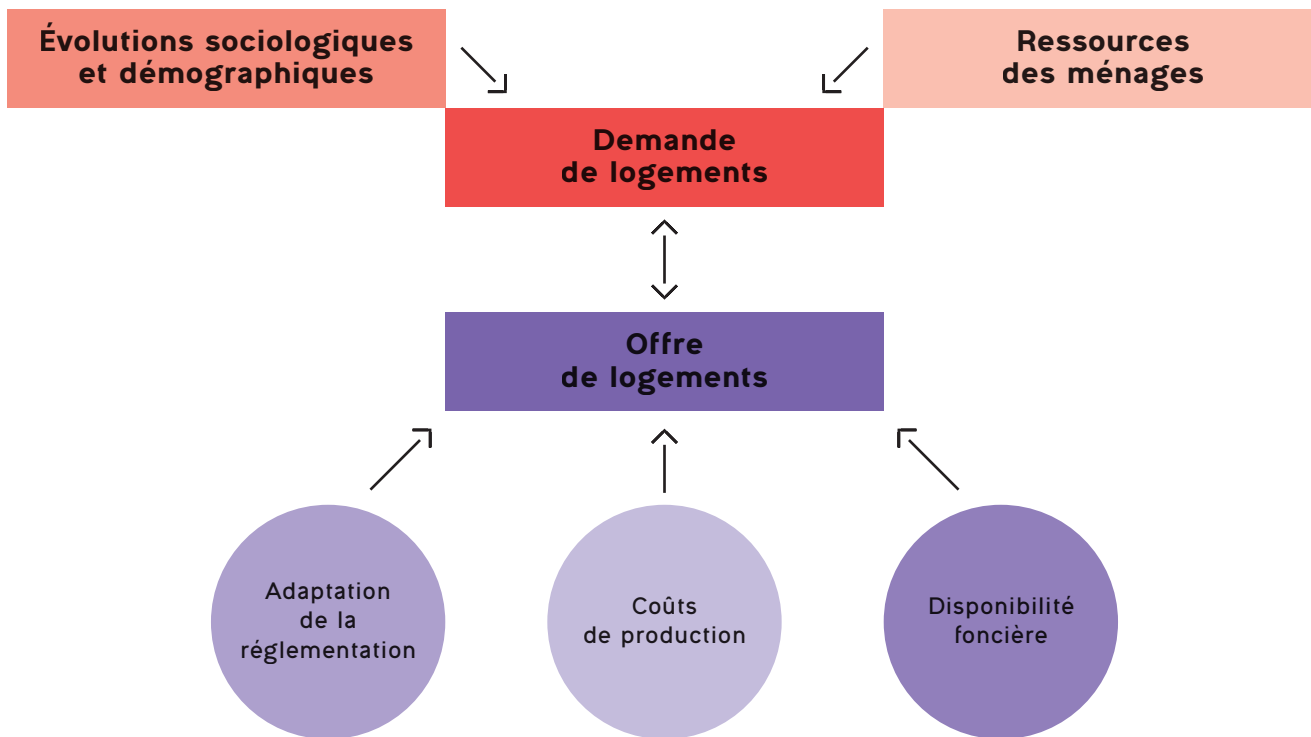
- la nécessité de **mieux anticiper les évolutions démographiques, sociales et économiques de la métropole** ;

- la **difficulté croissante de production de logements avec des prix de sortie qui répondent aux objectifs fixés historiquement par la Métropole**, constat renforcé par une surenchère des prix du foncier et une augmentation des coûts de construction liée à l'envolée des prix des matières premières.

Ce livret propose une lecture synthétique des **évolutions socio-démographiques de la métropole**, des **ressources financières des ménages**, de **leurs attentes** et de **l'offre existante**. Ces constats permettent d'éclairer **l'adaptation nécessaire de la programmation des opérations** au regard des enjeux à moyen et plus long termes.

Offre / demande : une adéquation à interroger

La correspondance entre la demande et l'offre de logements s'inscrit dans un système complexe intégrant différents paramètres. La réflexion menée permet d'apporter des éclairages d'aide à la décision.



Une métropole attractive

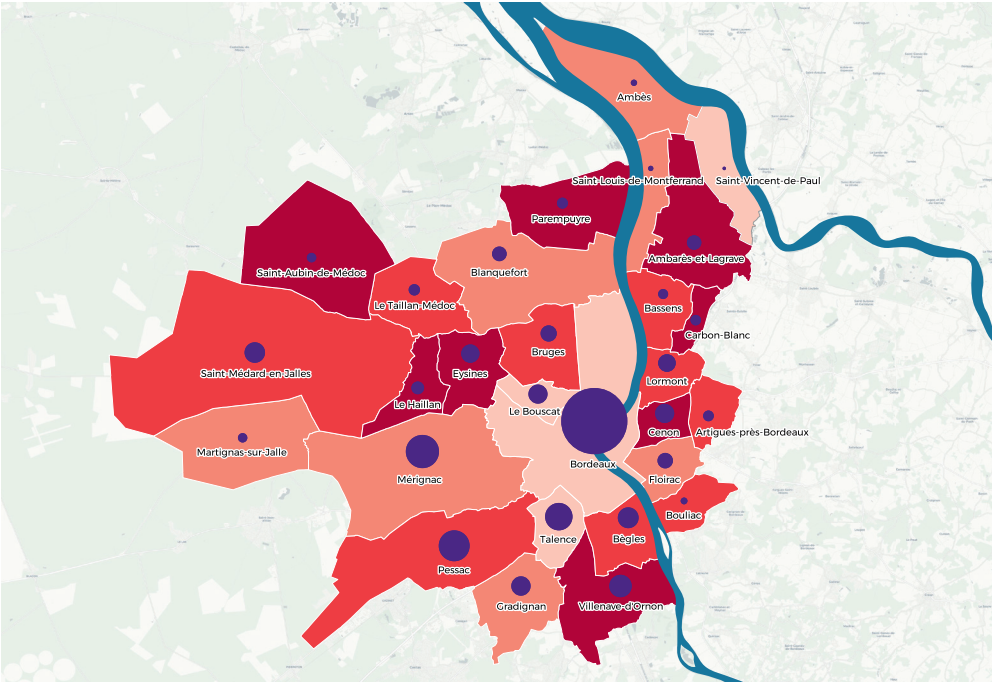
La métropole bordelaise occupe le 4^e rang (hors IDF) des métropoles françaises en nombre d'habitants avec une population en expansion. En 2019, elle comptait 814 000 habitants, soit 399 000 ménages.

Plusieurs facteurs guident les choix résidentiels des habitants :

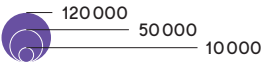
- proximité d'une centralité urbaine ;
- accessibilité d'un bassin d'emploi ;
- offre de mobilité ;
- prix du marché immobilier et offre disponible de logements.

Ce qui génère actuellement une croissance démographique bénéficiant à la rive droite.

Nombre de ménages et taux de croissance démographique par commune



▸ Nombre de ménages (2018)



▸ Taux de croissance de la population (2013-2018)



Sources : INSEE RGP 2018 / Carte : Mapbox Adequation

Une forte majorité de petits ménages

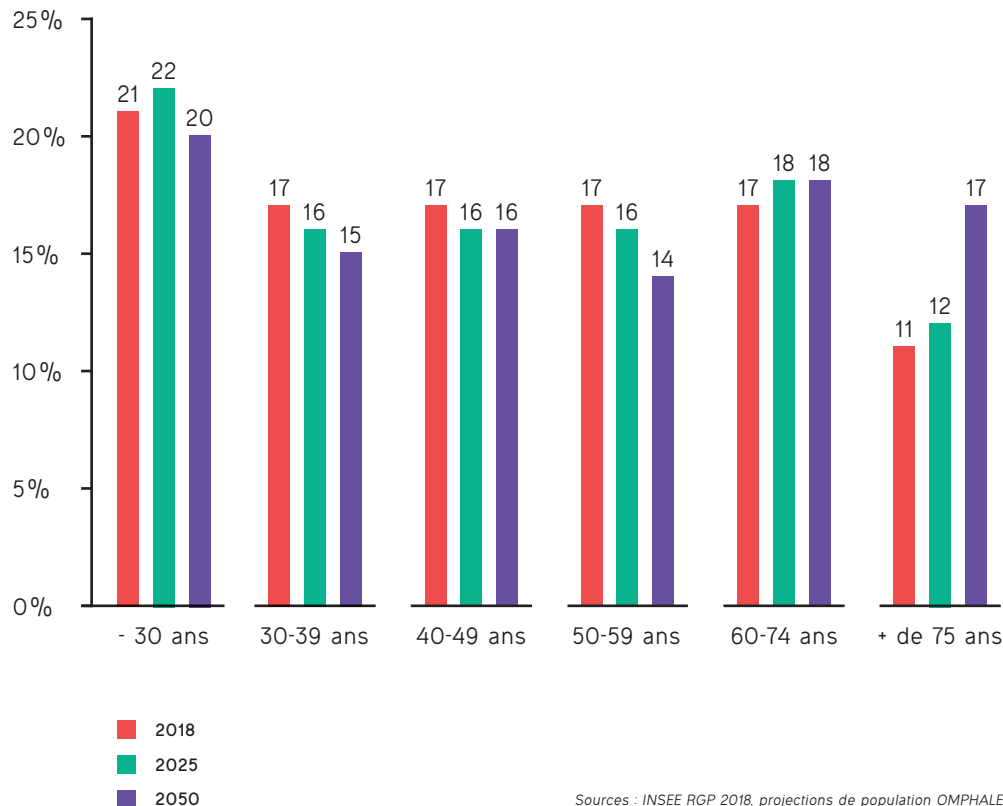
74% des ménages sont composés de 1 (44%) à 2 (30%) personnes.

Plusieurs causes à cela :

- **l'arrivée massive de jeunes ménages** (développement économique et universitaire) dont 43% de catégories socio-professionnelles modestes ;
- **la décohabitation** (séparation, départ des enfants) ;
- **l'accélération du vieillissement de la population.**

À l'horizon 2050 : 35% des ménages de + de 60 ans (+ 25% entre 2018 et 2050).

Répartition actuelle et à venir (horizon 2050) des ménages par tranche d'âge, en %



À savoir

Un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de colocation, par exemple).

Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Des inégalités de revenus qui se creusent

Le revenu mensuel médian par ménage sur la métropole était égal à **2 620 €** en 2019, soit dans la fourchette haute des revenus médians des grandes métropoles car porté par les ménages les plus aisés.



On observe entre 2012 et 2019 :

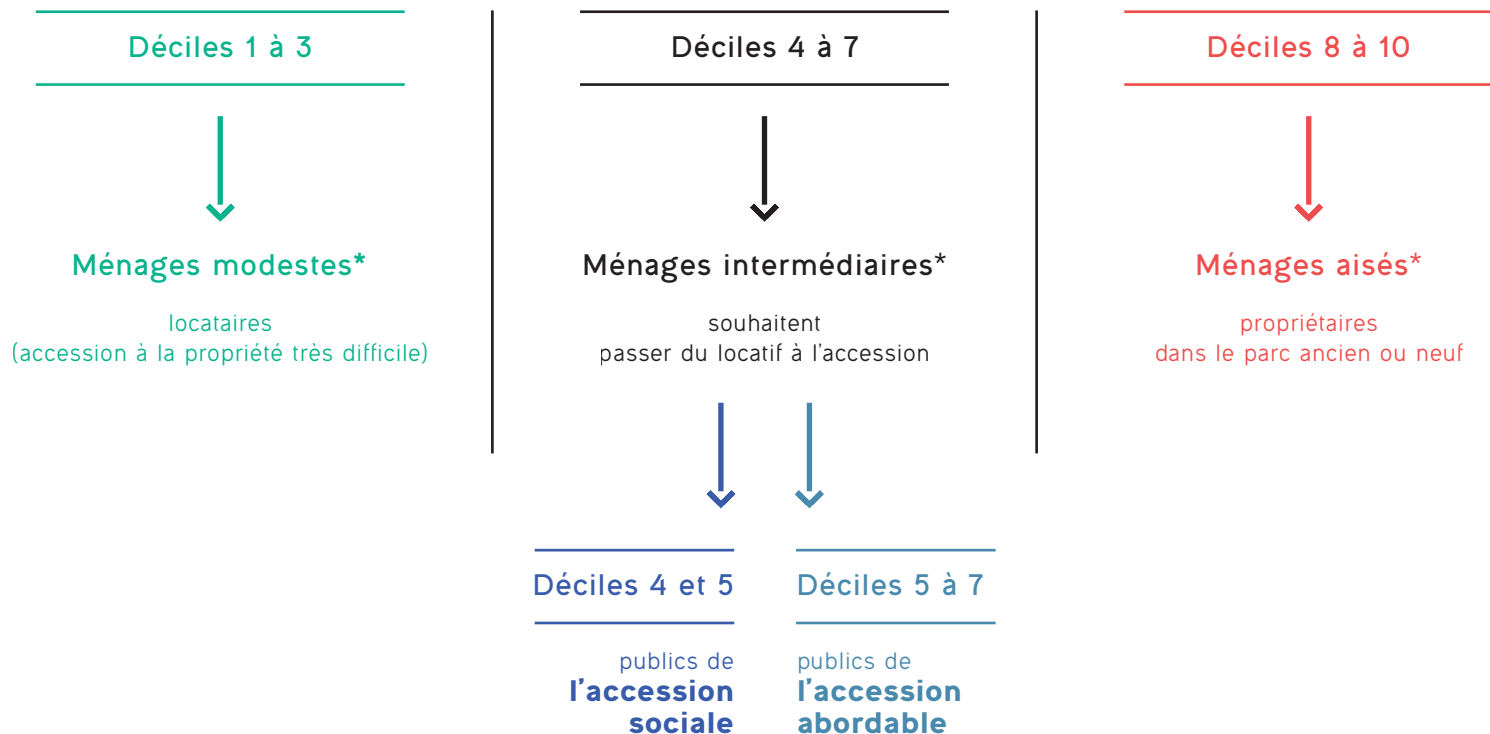
- **un appauvrissement des deux premiers déciles ;**
- une évolution significative à la hausse des revenus des déciles supérieurs.

	Revenu (2019)	Évolution (2012-2019)	en %
1^{er} décile	740 €	- 7 €	- 0,9%
2^e décile	1 330 €	+ 26 €	2,1%
3 ^e décile	1 730 €	+ 133 €	8,3%
4 ^e décile	2 140 €	+ 187 €	9,6%
5^e décile	2 620 €	+ 237 €	9,9%
6 ^e décile	3 200 €	+ 302 €	10,4%
7 ^e décile	3 880 €	+ 372 €	10,6%
8 ^e décile	4 810 €	+ 473 €	10,9%
9 ^e décile	6 480 €	+ 689 €	11,9%

À savoir

- Un décile représente 39 900 ménages ;
- Le 1^{er} décile représente le revenu au-dessous duquel se situent les 10% des revenus de la métropole et le 9^e décile celui au-dessous duquel se situent les 90% des revenus. Le 10^e décile concerne les revenus supérieurs au 9^e décile et n'est pas représenté ici.

Des modes de logement pour tous



Rappel des aides d'accès au logement

L'accession aidée

▸ **Prêt social location-accession (PSLA)**

Permet d'acquérir un logement après une **phase locative**, destinée à tester la capacité de remboursement d'emprunt du ménage.

> à destination de ménages sous plafond de ressources PSLA

▸ **Bail Réel Solidaire (BRS)**

Permet d'acquérir un logement en dissociant sa propriété de celle du foncier, qui reste la propriété d'un OFS (Organisme de Foncier Solidaire) à qui l'accédant le loue.

> à destination de ménages sous plafond de ressources identique PSLA

Dispositif La Fab

▸ **Accession abordable**

Permet la vente de logements à un prix inférieur à celui du marché.

> à destination de ménages sous plafond de ressources Prêt à Taux Zéro (PTZ) +20%

Logement locatif aidé

▸ **Les logements PLAI**

Financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux **locataires en situation de grande précarité**.

▸ **Les logements PLUS**

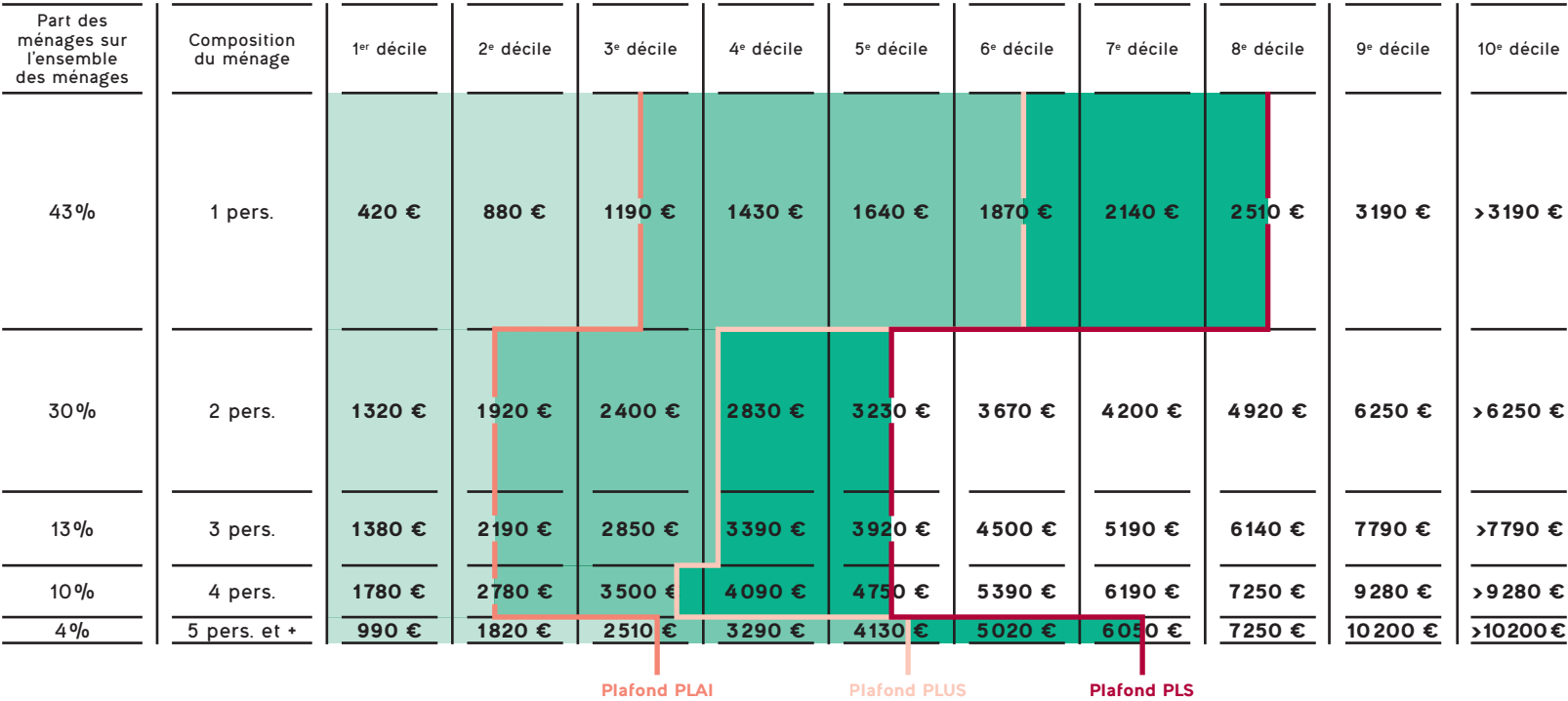
Financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux **locations HLM** (habitation à loyer modéré).

▸ **Les logements PLS**

Financés par le Prêt Locatif Social, sont attribués aux candidats locataires **ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé**.

6 ménages sur 10 éligibles au logement locatif social

Revenus mensuels des ménages (2019) et plafonds de ressources des dispositifs locatifs (2022)



- 41,5% des ménages éligibles aux PLAI et PLUS
- 63% des ménages concernés par le PLS

4 ménages sur 10 éligibles à l'accèsion aidée

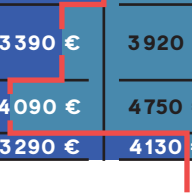
Revenus mensuels des ménages (2019) et plafonds de ressources des dispositifs d'accèsion aidée (2022)

Part des ménages sur l'ensemble des ménages	Composition du ménage	1 ^{er} décile	2 ^e décile	3 ^e décile	4 ^e décile	5 ^e décile	6 ^e décile	7 ^e décile	8 ^e décile	9 ^e décile	10 ^e décile
43%	1 pers.	420 €	880 €	1190 €	1430 €	1640 €	1870 €	2140 €	2510 €	3190 €	>3190 €
30%	2 pers.	1320 €	1920 €	2400 €	2830 €	3230 €	3670 €	4200 €	4920 €	6250 €	>6250 €
13%	3 pers.	1380 €	2190 €	2850 €	3390 €	3920 €	4500 €	5190 €	6140 €	7790 €	>7790 €
10%	4 pers.	1780 €	2780 €	3500 €	4090 €	4750 €	5390 €	6190 €	7250 €	9280 €	>9280 €
4%	5 pers. et +	990 €	1820 €	2510 €	3290 €	4130 €	5020 €	6050 €	7250 €	10200 €	>10200 €

- 

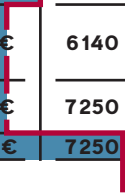
52% des ménages éligibles à l'accèsion sociale

Plafonds BRS et PS LA


- 

74,3% des ménages concernés par le logement abordable dont 22% au-dessus des plafonds PS LA et BRS

Plafond abordable



Source : Adequation - report données plafond 2022

Des capacités budgétaires selon les revenus

Le **budget moyen** pour l'acquisition d'un bien est de **230 000 €** selon le niveau d'apport.

Précision

Les ménages de 5 personnes et plus disposent de capacités d'acquisition plus réduites que les ménages de 4 personnes (sauf pour les plus aisés).

Pour la cible de l'accession aidée, le budget varie de **171 200 €** (décile 4) à **310 900 €** (décile 7).

	Budget maximum
1 ^{er} décile	59 200 €
2 ^e décile	106 400 €
3 ^e décile	138 700 €
4^e décile	171 200 €
5^e décile	210 000 €
6^e décile	256 000 €
7^e décile	310 900 €
8 ^e décile	385 200 €
9 ^e décile	518 800 €

À savoir

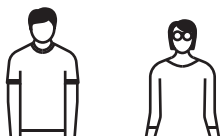
Simulation des capacités budgétaires calculée avec un taux d'intérêt de 1,86%, assurance comprise sur 25 ans, un taux d'endettement de 30% et un apport de 10% sans PTZ.

Des besoins d'espace qui anticipent le futur

La composition familiale actuelle, et potentiellement à venir, détermine les attentes de ménages en termes de typologie de logement.

T1 / T2

T1 : 18 à 25 m²
T2 : 40 à 45 m²



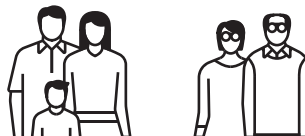
Décohabitants
Jeunes actifs
Seniors seuls



Une **personne seule**, après
une séparation, souhaite continuer
à disposer d'une chambre pour soi.

T3 / T4

T3 : 60 à 65 m²
T4 : 80 à 85 m²



Jeunes familles
Jeunes seniors



Une **jeune famille** se projette dans l'avenir
avec une pièce en plus.

De **jeunes seniors** conservent des besoins
d'espace pour recevoir leurs proches.

Une production en décalage avec les besoins des ménages

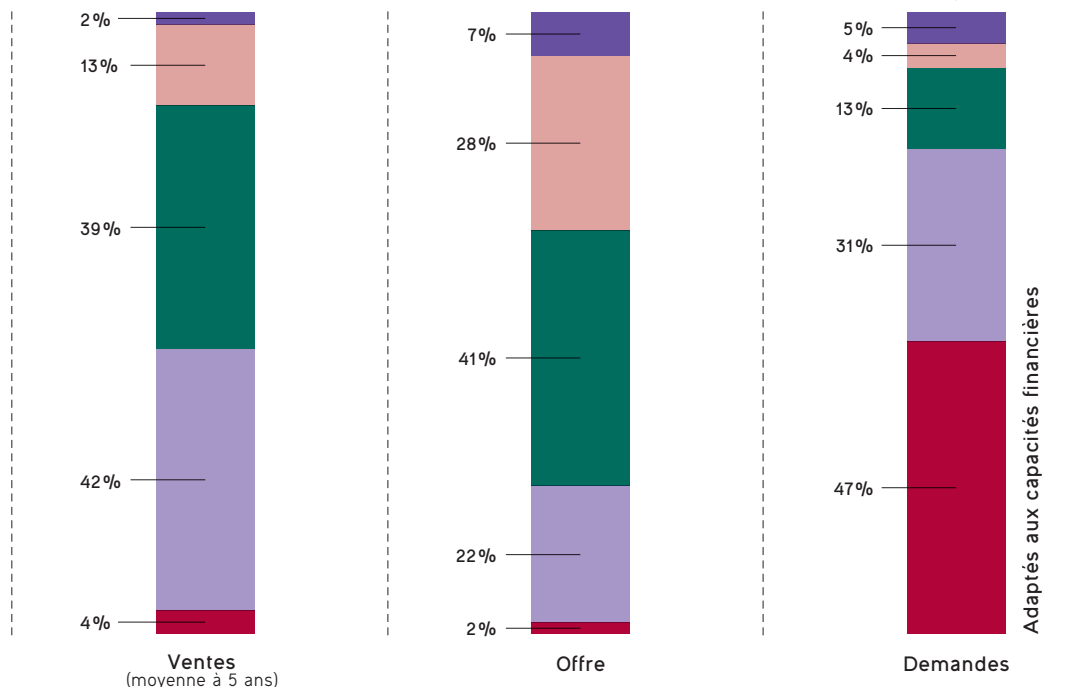
Les ventes concernent en grande majorité des T2 et des T3.

Les besoins sont forts sur les petites et moyennes typologies (T1 à T3 correspondant aux ménages de 1 à 2 personnes).

Des attentes, prenant en compte des besoins temporaires ou à venir, qui excèdent les capacités financières des ménages.

Les grands logements (T4 et T5) sont trop chers pour les ménages qui en ont besoin.

Répartition des ventes et de l'offre par typologie



Des aides nécessaires pour un logement souhaité

Typologies de logement collectif neuf pouvant être acheté par les ménages

	Ménage d'1 personne	Ménage de 2 personnes	Ménage de 3 personnes	Ménage de 4 personnes	Ménage de 5 personnes
Logement adapté aux capacités budgétaires	40% ont accès T1	60% ont accès T2	50% ont accès T3	40% ont accès T4	30% ont accès T5
Différence	↘ - 20%	↘ - 30%	↘ - 20%	↘ - 10%	
Logement souhaité auquel aspirent les ménages	T2 20% ont accès	T3 30% ont accès	T4 30% ont accès	T5 30% ont accès	



L'offre aidée resolvabilise
15% de ces ménages (taux passe à 45% pour un T3)

Sources : FILOSOFI retravaillée par Adéquation, OISO maîtrise d'œuvre Adéquation, DVF

De forts écarts de prix entre les communes

Le **prix moyen des ventes** sur le marché atteint un **record** sur la métropole en 2021, avec **4645 €/m²** parking inclus.

On observe un **déséquilibre entre les communes** avec des logements collectifs en moyenne plus chers sur les communes du Sud de la métropole.

Les **écarts de prix** restent toujours marqués entre le centre de la métropole et les communes périphériques.

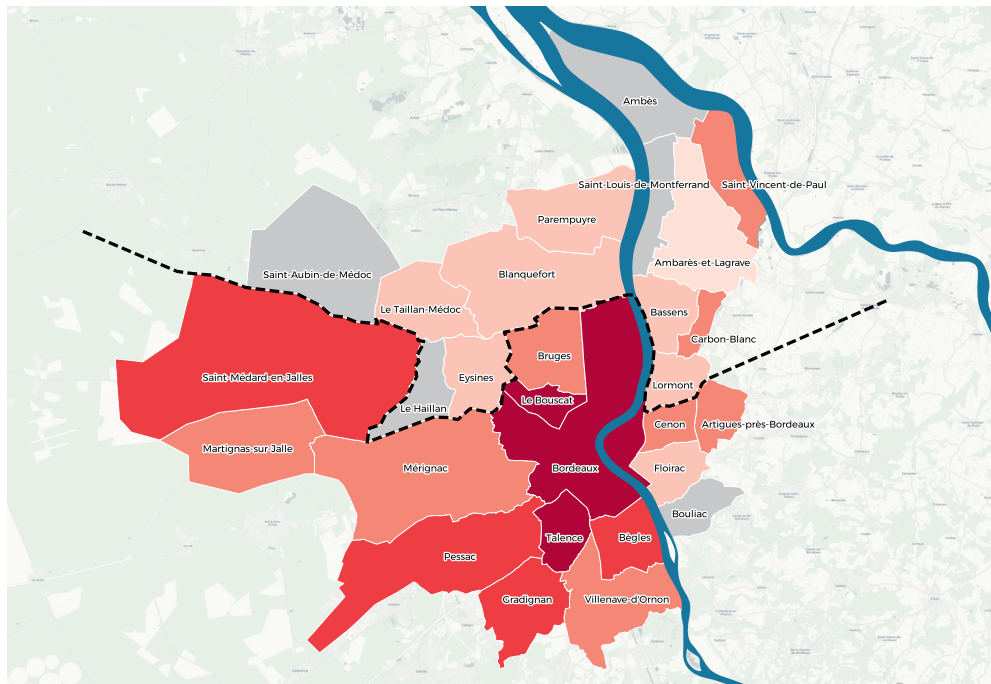
5 650 €/m²

Le Bouscat

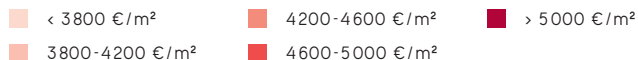
3 310 €/m²

Ambarès-et-Lagrave

Prix/m² moyen des logements collectifs neufs (marché libre) par commune



► Prix au m² des ventes (stat. inclus) 2021



Sources : Carte · Mapbox Adequation
OISO 2021 maîtrise d'œuvre Adequation

Une évolution des prix variables selon les communes

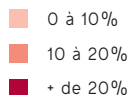
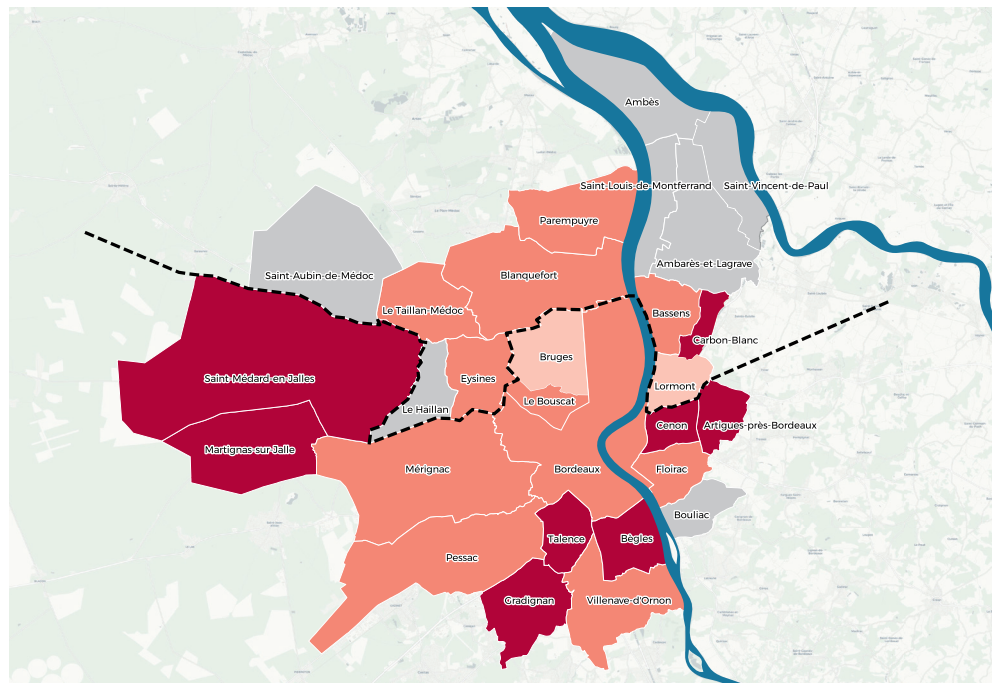
Les prix d'achat au m² ont augmenté de 12% en moyenne sur la métropole sur 5 ans, avec des écarts importants.

Écart en €/m² entre 2017 et 2021

+ 5% / **+ 28%**
Lormont / Martignas

On remarque un phénomène de rattrapage des communes périphériques par rapport aux communes centrales, confirmé par le prix moyen au m² aujourd'hui.

Évolution 2017-2021 du prix/m² moyen des logements collectifs neufs (marché libre) par commune



Sources : Carte - Mapbox Adequation
OISO 2021 maîtrise d'œuvre Adequation

Un écart de prix stable entre le marché et l'accession aidée

Une **croissance continue sur 5 ans des prix de vente** sur le marché dans le neuf comme dans l'ancien, comme dans l'accession aidée (effet de rattrapage sur l'ancien en 2018).

Le **prix de vente moyen de l'accession aidée** est égal à :

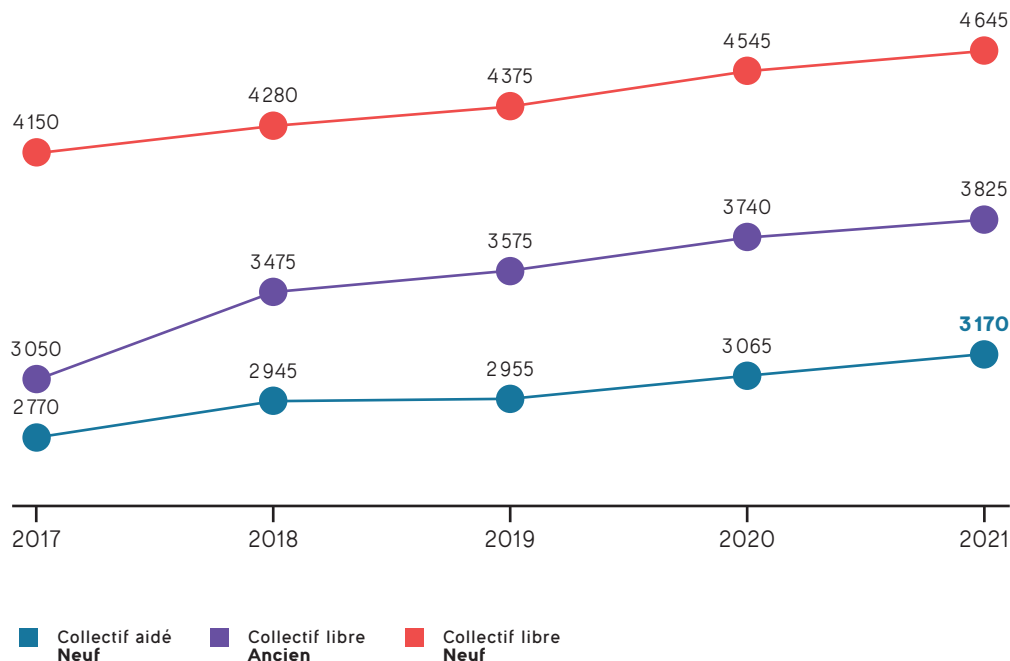
- **3 170 €/m²** en 2021, soit presque
- **1 500 €** de moins que le marché du neuf

Précisions

L'offre de **logements aidés** ne représente que **16% des ventes** et se porte principalement sur les **grands logements** (T4 et T5).

Les **ventes en neuf** ne représentent que **20% des transactions annuelles**.

Évolution des prix moyens avec stationnement au m² sur 5 ans (2017-2021)



En résumé

▸ Une **dynamique démographique** avec une forte proportion de ménages de 1 à 2 personnes (74%).

▸ Une part majeure des **ménages à revenus intermédiaires** s'inscrit dans une volonté de parcours résidentiel, c'est-à-dire de passer de la location à l'achat de leur résidence principale.

▸ Si **75% des ménages sont éligibles à l'accession aidée**, seuls 40% en sont la cible car disposant de revenus suffisants ou d'un apport (pour une partie en BRS/PSLA et l'autre, avec plus de revenus, en logement abordable).

▸ Les revenus des ménages ont peu évolué ces dernières années (+2,7% entre 2017 et 2019, sauf pour les deux derniers déciles), mais pas en proportion de la **hausse des prix du logement** (+5,4% sur la même période).

En résumé

▸ Des prix de vente qui continuent à augmenter, avec un **écart stable de 1500 € entre l'accession aidée et le marché**.

▸ Les **prix des logements neufs** sur le marché ont augmenté plus fortement sur les communes périphériques, avec un rééquilibrage par rapport à Bordeaux et les communes de première couronne.

▸ La plupart des ménages de 1 à 2 personnes **recherchent des logements du T1 au T3**.

▸ La demande porte majoritairement sur des **logements T2 et T3 à des prix accessibles**.

**La Fabrique
de Bordeaux Métropole**

60-64 rue Joseph Abria
33000 Bordeaux

www.lafab-bm.fr