

**Bordeaux 26 janvier 2019**

# **GIRONDE :**

**Prix immobiliers,  
Etalement urbain,  
Mobilité,  
Pouvoir d'achat,**

**Quelle politique d'aménagement pour  
réduire les inégalités?**

# **AVOIR UN LOGEMENT**

- C'est assurer une fonction vitale pour soi, pour sa famille,
- C'est disposer d'une adresse,
- C'est être citoyen, quelque part.

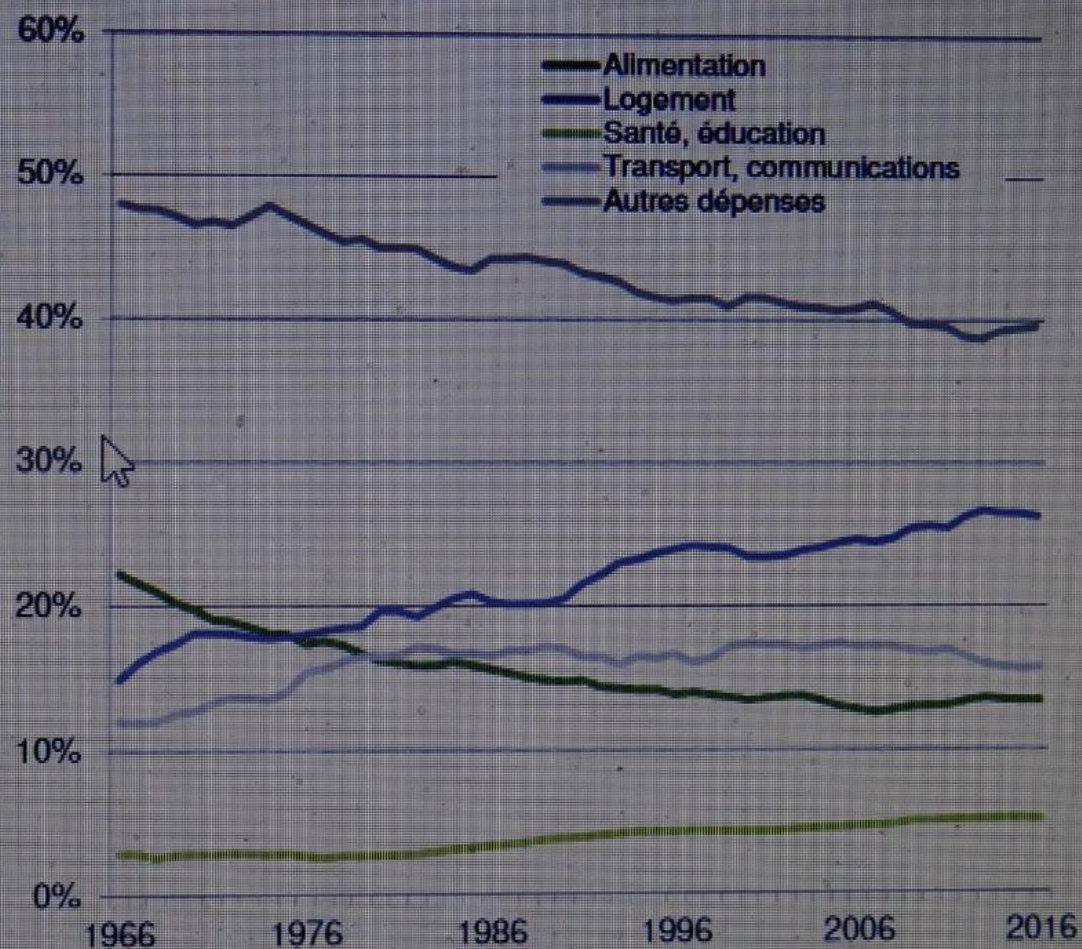
**Avoir un logement permet de mener normalement sa vie dans notre société**

# **Le logement ?**

**C'est un bien très spécifique**

- un objet immobile,**
- une marchandise présente sur plusieurs marchés,**
- un élément de patrimoine,**
- une marchandise qui génère des marges,**
- une machine à habiter !**

**Graphique 3 : poids des dépenses en logement dans les dépenses des ménages**



Sources : CSL2016, Insee - comptes nationaux

2018 05 16

# **Une dynamique démographique forte en Gironde**

Plus de 1 500 000 girondins en 2016

2006 à 2013 plus 16 000 habitants annuels en plus,

Aujourd'hui 18 000 habitants de plus annuels,

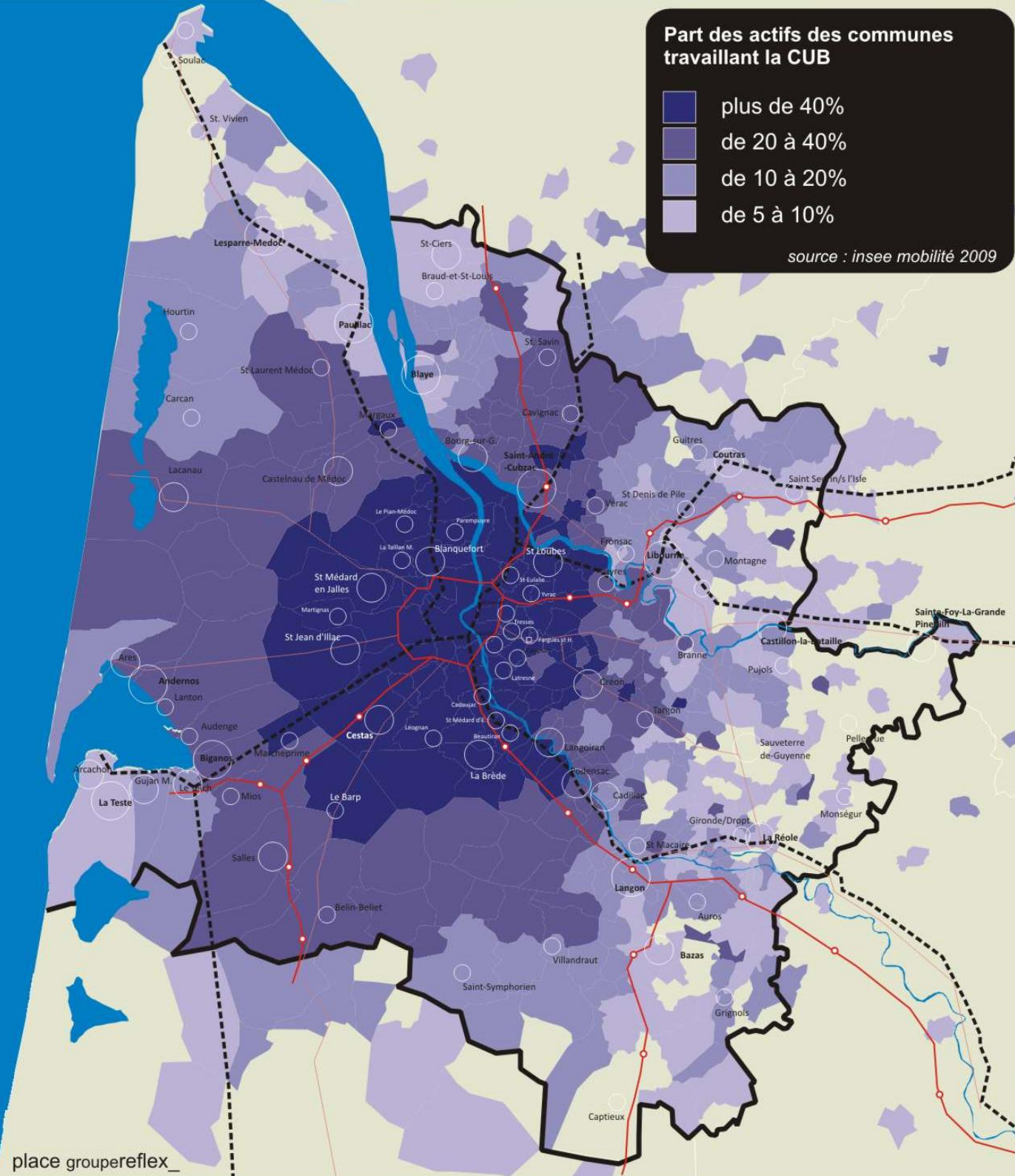
## **Une forte croissance dans l'agglo de Bordeaux**

Gain de 9 000 habitants par an de 2009 à 2014, doublé par rapport à la période de 2006 à 2011,

Plus 45 000 habitants en 5 ans,







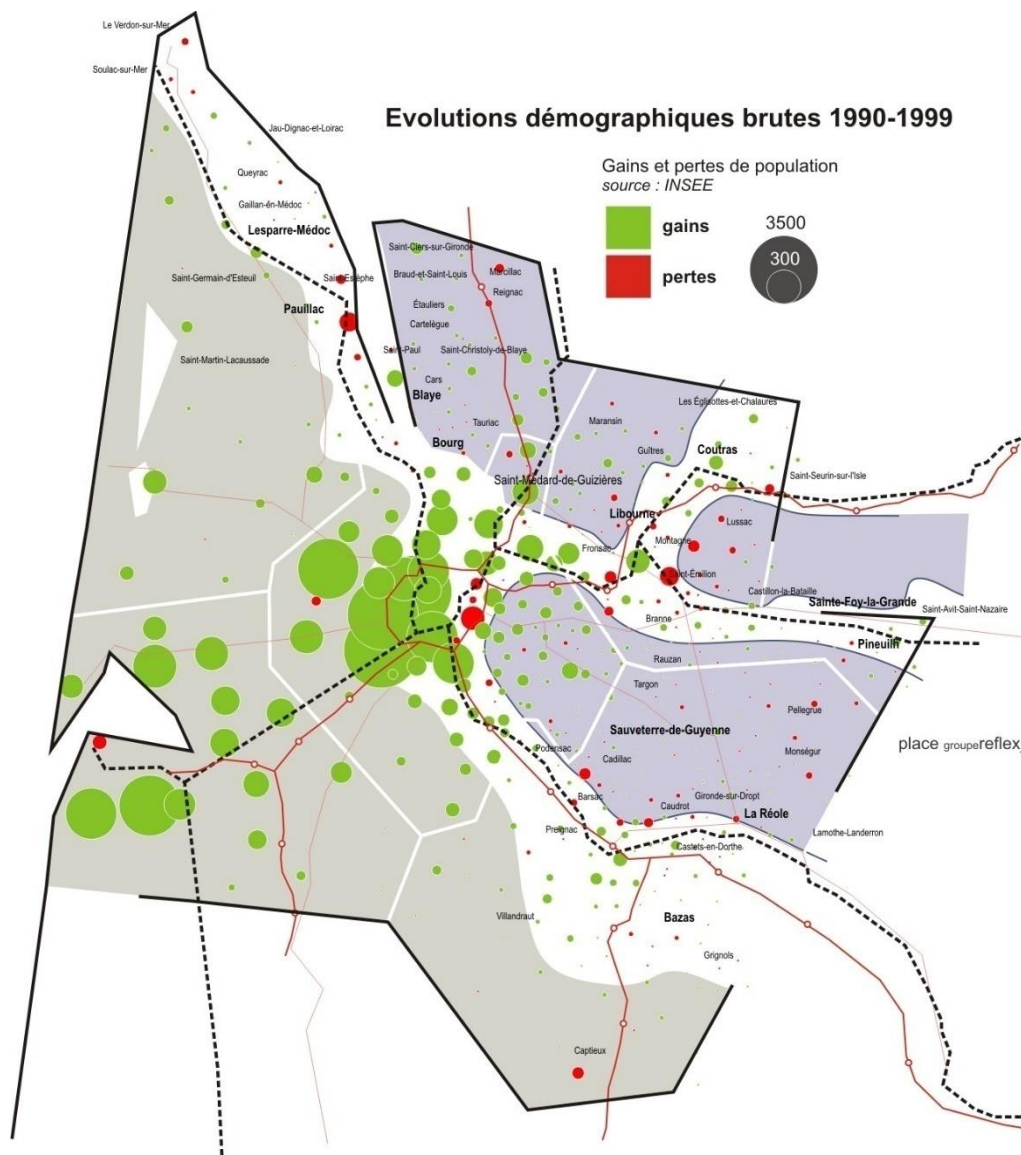
**De plus en plus de navetteurs vers l'agglomération centrale qui voit son aire d'attraction s'étendre**

Jean-Pierre Labroille -26 janvier 2019



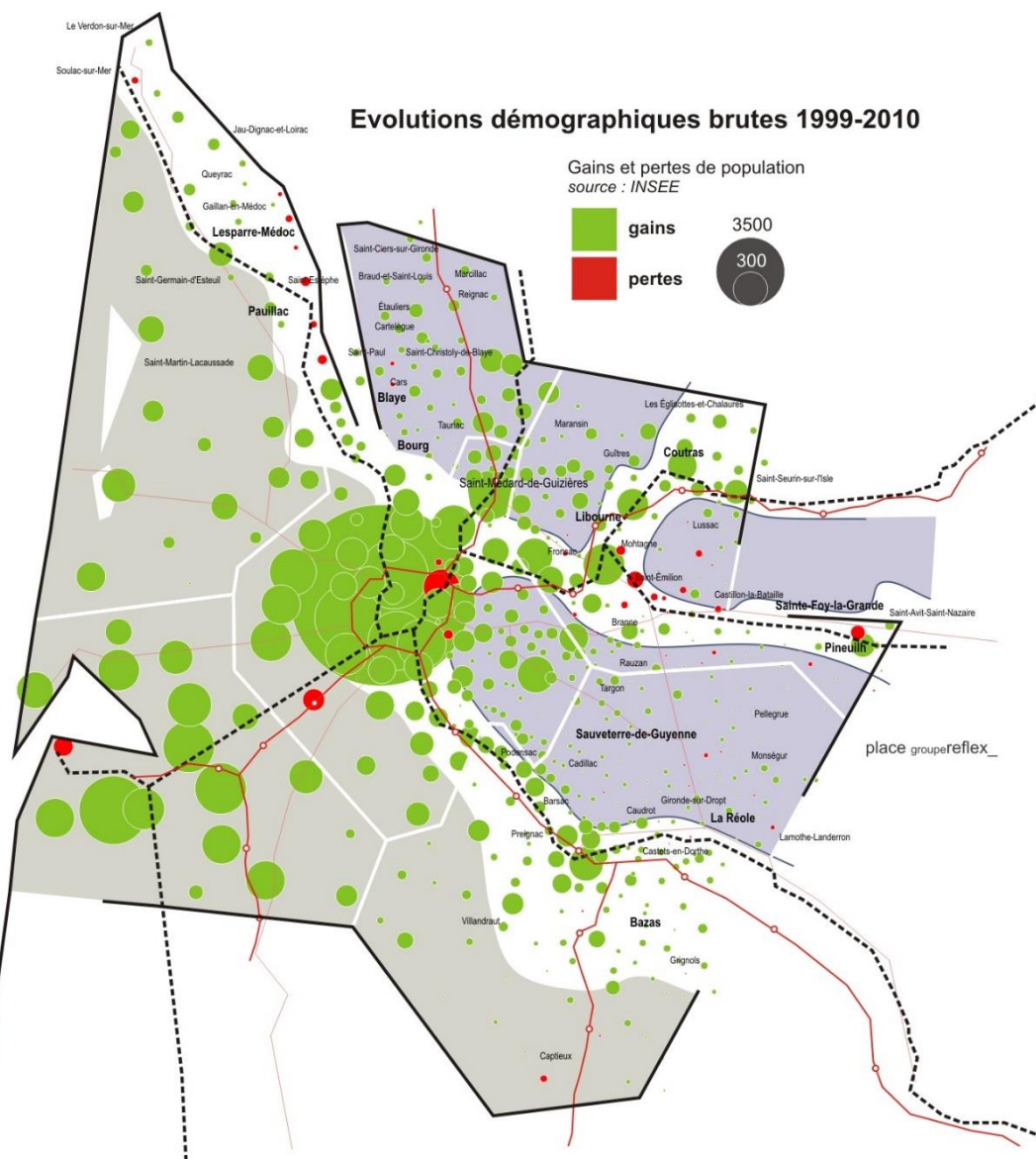
## Evolutions démographiques brutes 1990-1999

Gains et pertes de population  
source : INSEE

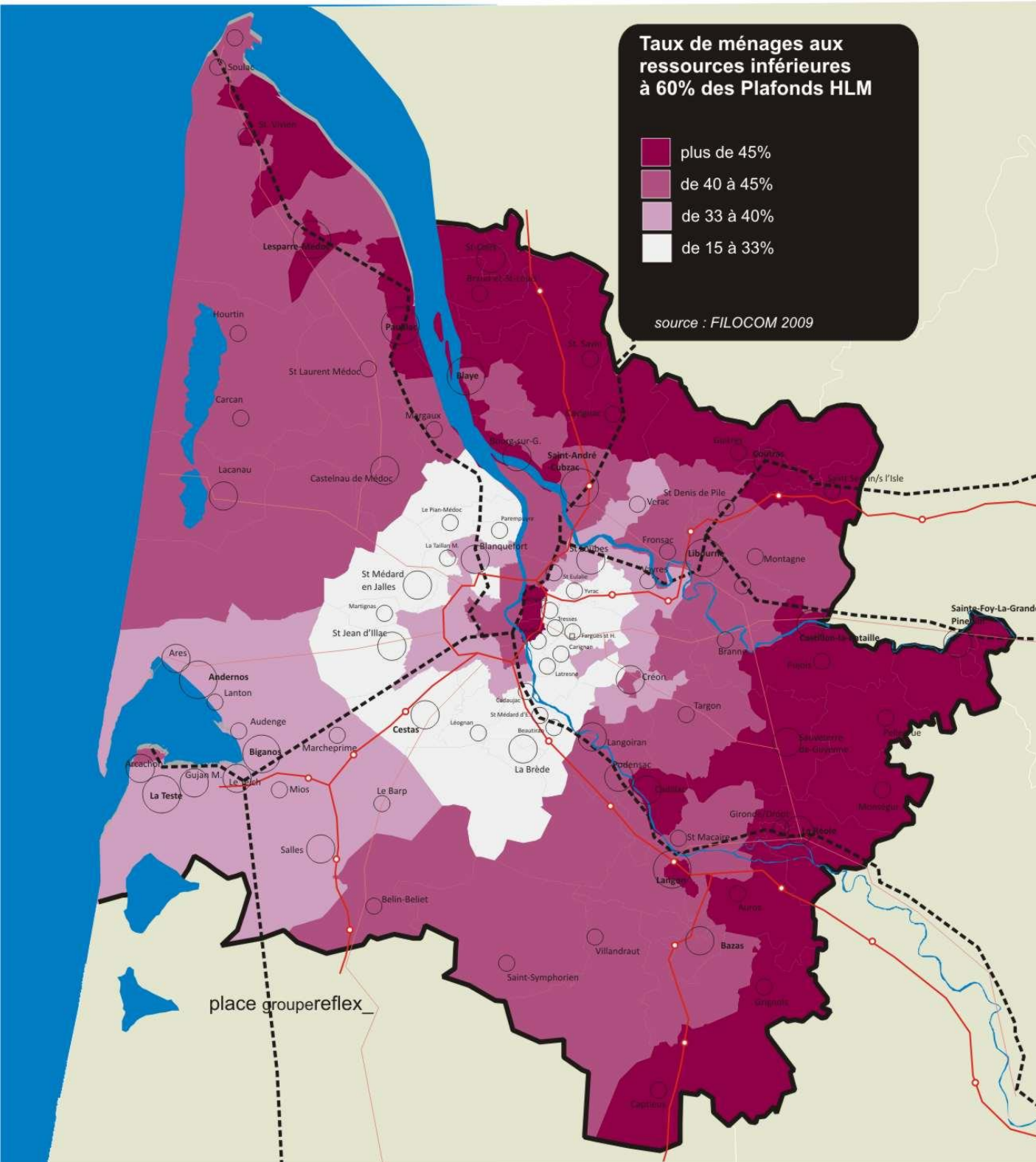


## Evolutions démographiques brutes 1999-2010

Gains et pertes de population  
source : INSEE







**Les effets : sélectivité et spécialisation sociale des territoires**

Jean-Pierre Labroille – 26 janvier 2019

# Prix du m<sup>2</sup> des maisons en 2011

source DVF / EPCI 2010



**L'explosion des valeurs immobilières :  
les prix multipliés par 2,2  
pour l'achat d'une maison sur  
la dernière décennie**

Jean-Pierre Labroille – 26  
janvier 2019

10

| Source PERVAL - Maison                      | 2 000         | 2 008          | coefficient<br>d'augmentation |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|-------------------------------|
| Pays CUB                                    | 119 671       | 251 444        | 2,1                           |
| Pays de la Haute Gironde                    | 63 665        | 140 427        | 2,2                           |
| Pays des Landes de Gascogne                 | 69 687        | 170 371        | 2,4                           |
| Pays du Bassin d'Arcachon et du Val de l'E. | 123 258       | 313 540        | 2,5                           |
| Pays du coeur de l'Entre-Deux-Mers          | 103 962       | 201 042        | 1,9                           |
| Pays du Haut Entre-Deux-Mers                | 59 536        | 141 965        | 2,4                           |
| Pays du Langonnais                          | 68 029        | 155 988        | 2,3                           |
| Pays du Libourmais                          | 77 844        | 159 628        | 2,1                           |
| Pays Médoc                                  | 77 920        | 169 644        | 2,2                           |
| Pays Sud-Ouest CUB                          | 129 823       | 237 560        | 1,8                           |
| <b>Total général</b>                        | <b>83 495</b> | <b>180 031</b> | <b>2,2</b>                    |

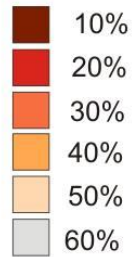
place grouperefle



# Achat d'une maison

## Accessibilité des territoires

part des girondins pouvant acheter  
une maison au prix du marché (source DVF 2011)



Montant emprunt : 90%  
TEG : 3,56%  
durée emprunt : 20 ans

**Conséquence: des territoires  
de plus en plus sélectifs et  
spécialisés**

Jean-Pierre Labroille – 26  
janvier 2019

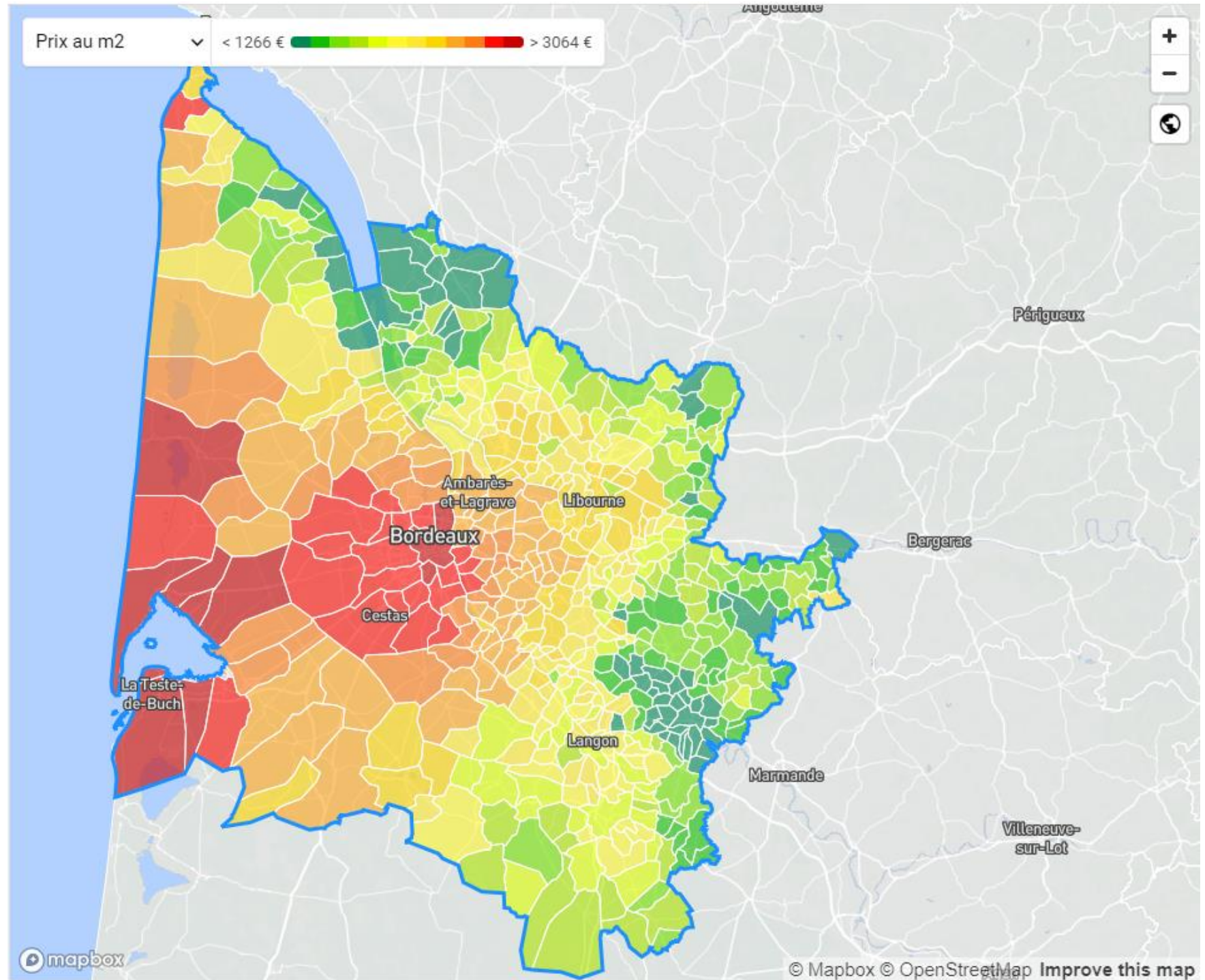
prix d'une  
maison

Part des girondins pouvant  
acheter une maison au prix du  
marché

|           |     |
|-----------|-----|
| 100 000 € | 60% |
| 120 000 € | 50% |
| 140 000 € | 40% |
| 160 000 € | 40% |
| 180 000 € | 30% |
| 200 000 € | 20% |
| 220 000 € | 20% |
| 240 000 € | 10% |

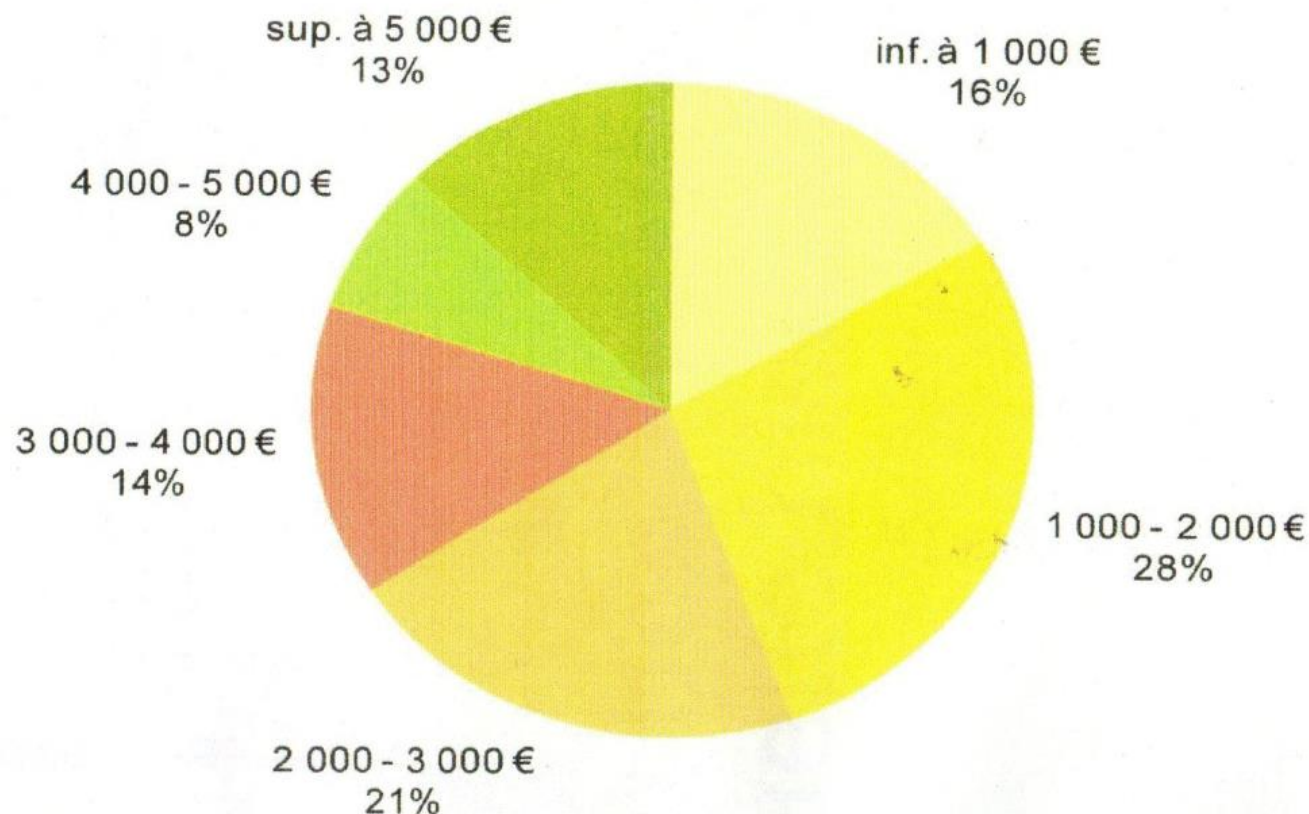
place groupeflex\_





# Des ménages aux ressources limitées

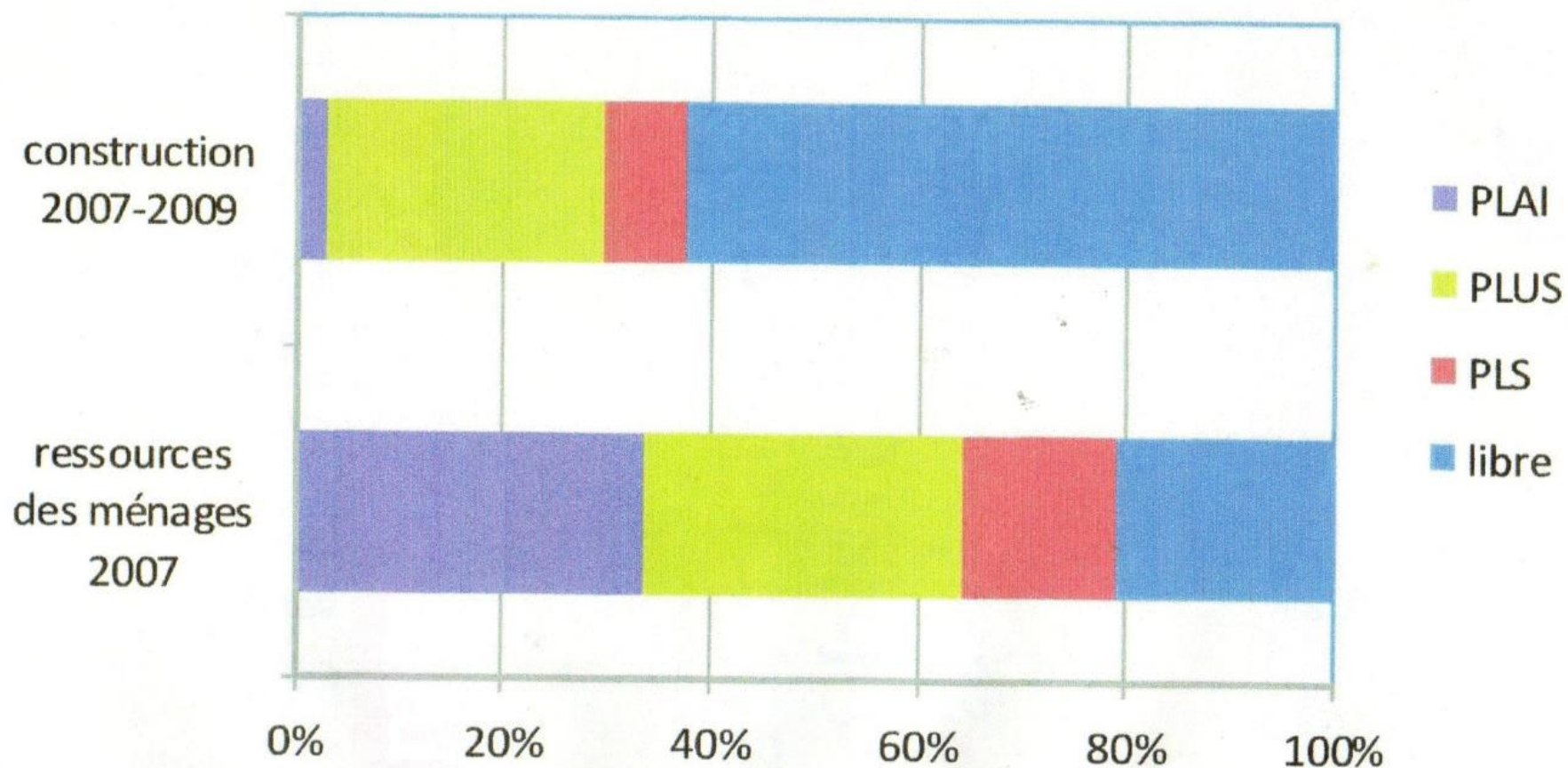
Les ressources fiscales mensuelles des ménages de la CUB



source : INSEE - DGI 2008



# Une production en décalage avec les ressources des ménages



sources : FILOCOM-DREAL 2007 ; DREAL - CUB ; traitements a'urba - base géographique : CUB



# **Enquête auprès de salariés menée en entreprise en février / mars 2013 dans le cadre de l'élaboration du PDH de la Gironde**

- 34 % des réponses ont eu des difficultés à trouver un logement,
- Ce sont les plus fragiles socialement et économiquement qui ont eu le plus de difficultés,

Avez-vous eu des difficultés à trouver votre logement ?

Moins de 1 400 € oui à 49 %  
De 1 400 à 2 100 € oui à 37 %  
De 2 100 à 2 800 € oui à 34 %  
De 2 800 à 3 500 € oui à 29 %  
De 3 500 à 4 200 € oui à 26 %  
De 4 200 à 5000 € oui à 27 %  
Plus de 5 000 € oui à 25 %

# Chiffres de Sud Ouest du 15 mai 2018 pour Bordeaux

En 20 ans, dans l'ancien les prix ont augmenté de 248  
%

En 2017 ils ont augmenté de 16,5%

Les programmes à 6 et à 7 000 € le m<sup>2</sup> se multiplient

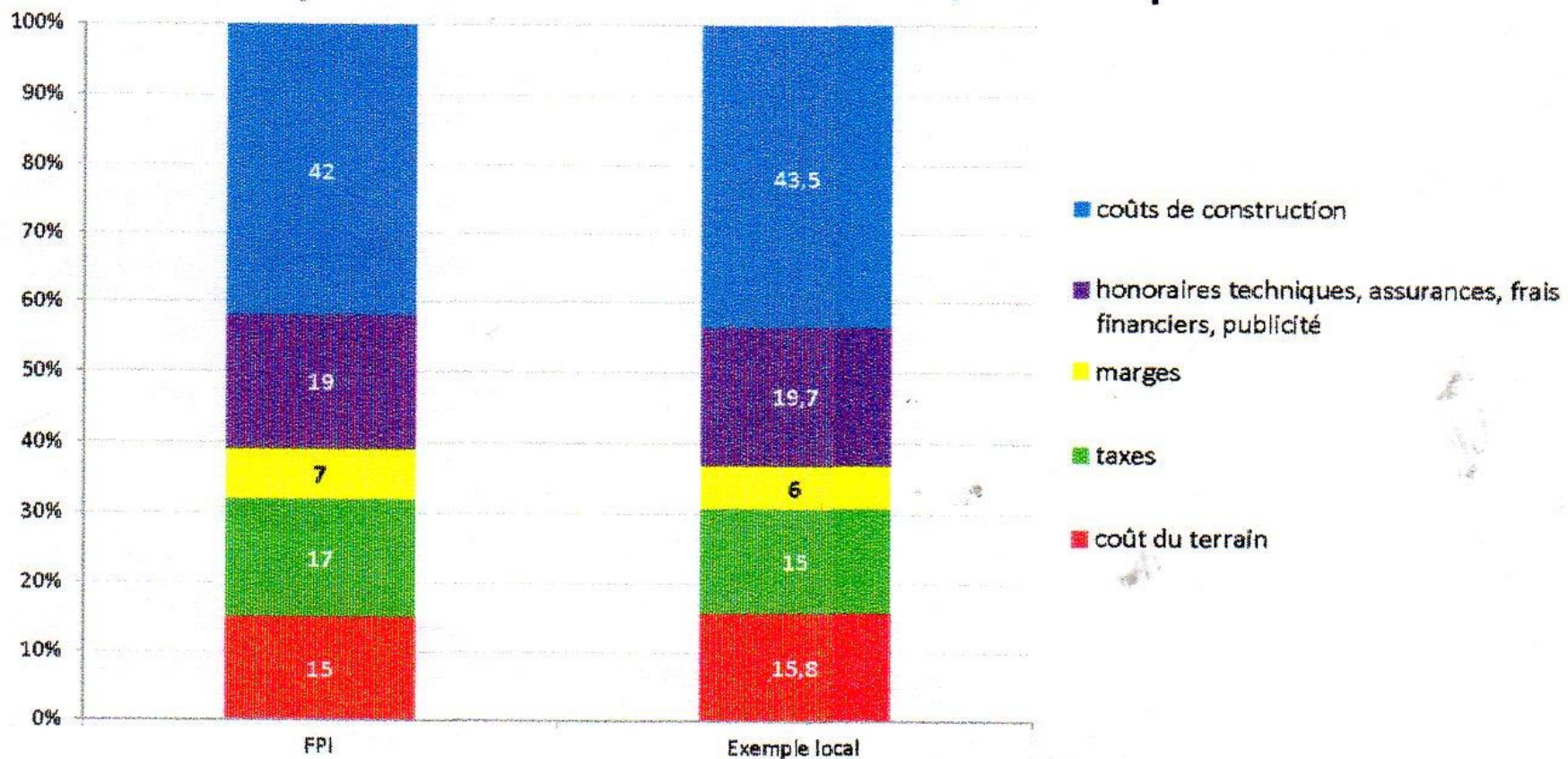
Le prix des appart neufs sur la métropole au 3<sup>e</sup>  
trimestre 2017 : 4 350 € le m<sup>2</sup>, parking compris

Prix du foncier à bâtir en 2016 : 600 € le m<sup>2</sup>

Prix du foncier à bâtir en 2018 : 1 000 € le m<sup>2</sup>

Les prix de Bordeaux diffusent dans le département.

# Formation du prix de vente d'un logement ttc comparaison données FPI/exemple local





# **Enquête auprès de salariés menée en entreprise en février / mars 2013 dans le cadre de l'élaboration du PDH de la Gironde**

**Quelles sont les difficultés pour trouver un logement ?**

**65 % le coût élevé des logements,  
38 % le peu d'offres en location,  
37 % le peu d'offres en HLM,  
36 % le peu d'offre en accession,  
36 % la qualité médiocre des logements  
disponibles.**

# Un effet système à l'échelle du département

**Une augmentation des prix dans Bordeaux intra muros ou à Arcachon a des répercussions lointaines,**

- une commune isolée ne peut pas inverser la tendance seule,**
- un gaspillage d'espace et de ressources privées et publiques**
- une ségrégation sociale et spatiale accrue**
- explosion des déplacements en voiture, avec leur corollaire de temps et de ressources gaspillées, de mauvaises conditions de vie, d'atteinte à l'environnement,**

**Cela va à l'encontre des exigences du développement durable : inclusion sociale, utilisation optimisée et viable dans le temps des ressources, préservation de l'environnement pour les générations futures !**

**Qui profite de la situation actuelle ? Quelle est l'ampleur de la spoliation subie par les ménages en 20 ans de hausse des prix immobiliers en Gironde ?**

# **HLM en Gironde :**

source Arosha

**Parc locatif social 92 890 logements (*au 01/01/2016*)**

**Demandes actives 50 084 (*au 31/12/2016*)**

**Attributions 10 705 *en 2016***

**Organismes adhérents possédant du parc 16**

**Nombre de logements locatifs financés en 2016 :  
5102**



# **Quels objectifs d'intérêt public ?**

- Un toit pour chacun, dans des logements dignes, confortables et sains, d'un prix abordable en phase avec les ressources de chacun,**
- Des localisations maîtrisées en fonction des lieux d'emploi, des services, des infrastructures de transport,**
- Réduire la part des coûts du logement et des déplacements dans le budget des ménages,**
- Libérer progressivement l'accès à un logement d'un marché immobilier et foncier devenu fou.**
- Assurer l'inclusion sociale et le plein exercice de la citoyenneté grâce à un accès aisé au logement dont chacun a besoin.**

# **Quelle stratégie ? | les principes**

- Afficher comme objectif premier le respect du droit au logement pour tous, la réduction des coûts individuels et collectifs des déplacements. La puissance publique doit pouvoir se substituer à une collectivité qui n'irait pas dans ce sens,**
- Dénoncer, délégitimer, réguler tous ceux qui créent et/ou profitent de la situation actuelle,**
- Mettre en place une politique foncière publique à long terme pour dégager des terrains bien placés à des prix maîtrisés,**

# Quelle stratégie II

## Les mesures concrètes

- **Urbaniser le long des infrastructures de transport existantes ou déjà prévues, penser la consommation d'espace à long terme pour la réduire, privilégier les transports collectifs,**

- **Réguler le marché de la maison d'occasion,**
- **Stimuler la création et / ou l'extension d'un secteur hors marché pour l'accession comme pour la location.**





#### Chef-lieu

■ Département

● Canton

Gironde

Autres départements

Voies ferrées

#### Routes

Axes principaux

Axes secondaires

#### Infrastructures

Aéroport

Port

# **Une vision à long terme pour la Gironde**

## **I Les principes**

- Se fixer dès aujourd'hui des objectifs à 15 ans, et à 30 ans**
- Avec 15 000 habitants de plus par an dans 30 ans la Gironde aura 450 000 habitants de plus, soit environ 2 000 000 !**
- Avec 20 000 habitants de plus par an, elle en aura 600 000 de plus ! Soit environ 2 150 000 ! La politique du fil de l'eau est irresponsable,**

# Une vision à long terme pour la Gironde : des objectifs concrets

## **Objectif à 15 ans :**

- concentrer l'urbanisation nouvelle sur l'axe Arcachon / Bx/ Libourne, pour protéger le reste du département du tsunami de la montée des prix et du gaspillage d'espaces, de la croissance du nombre et de la longueur des déplacements, préparer l'étape suivante,
- moderniser, densifier les transports en commun sur cet axe,

## **.Objectif à 30 ans :**

**Créer une ville nouvelle de 300 000 habitants d'ici 20 à 50 ans entre Langon et Bazas, avec emplois et prix immobiliers maîtrisés,**

**C'est aujourd'hui un territoire en difficulté, qui est déjà, et qui sera davantage demain, un territoire très bien desservi pour les transports. Y investir protégera la côte aquitaine, les zones de vignoble, les bourgs et petites villes, les espaces naturels.**

# **Merci de votre attention**