



Marchés immobiliers bordelais et girondin : bilan 2013

Les ateliers débat de l'observatoire de l'habitat

Construction neuve en hausse, croissance continue du logement social, montée en puissance de l'accession aidée, promotion immobilière qui retrouve son dynamisme... Le bilan du marché immobilier en Gironde en 2013 semble satisfaisant. Ces bons chiffres sont-ils le reflet d'une dynamique de fond ou le résultat de projets urbains importants mais ponctuels ? Comment le marché bordelais se situe-t-il au regard de celui des autres agglomérations ? Un marché immobilier en bonne santé est-il suffisant pour répondre aux enjeux de l'habitat ?

Marché immobilier : de bons résultats

Dans le cadre de son atelier-débat annuel, l'observatoire de l'habitat a invité élus et acteurs locaux du logement à réagir au bilan de l'année 2013. Tous sont d'accord avec le diagnostic posé : les résultats du marché immobilier en 2013 sont bons. Au-delà des pics et creux conjoncturels, l'appareil productif local a atteint une dimension qui lui permet d'être performant sur le long terme. Or, construire beaucoup est nécessaire pour répondre à la croissance démographique et à la baisse de la taille des ménages. Nécessaire également pour parvenir à la dimension métropolitaine à laquelle l'agglomération aspire. Nécessaire enfin aussi dans un contexte de crise économique où le bâtiment reste un soutien à l'emploi important.

Nécessaire, mais pas suffisant. Car les enjeux liés au logement ne sont pas seulement quantitatifs ou économiques. Ils sont également sociaux, environnementaux ou architecturaux. Satisfaits du bilan de 2013 mais conscients de ses manques et ses faiblesses, élus et acteurs locaux insistent sur la nécessité d'aller plus loin.

Développer une approche transversale

Les politiques locales de l'habitat s'ouvrent d'ailleurs de plus en plus à cette approche transversale : les diagnostics s'affinent, les orientations stratégiques se diversifient et intègrent désormais les questions d'action sur le parc existant ou de peuplement. Toutefois, la mise en œuvre et les moyens continuent de se concentrer prioritairement sur la production de logements neufs. En effet, les collectivités ont à leur disposition un ensemble d'outils d'aménagement et d'urbanisme pour encourager la production. Elles ont également comme interlocuteurs des structures professionnelles organisées et influentes (fédération de promoteurs ou d'opérateurs sociaux) qui n'ont pas d'équivalent chez les acteurs du logement ancien. Agir en faveur de la construction neuve est donc plus simple. De plus, les perspectives budgétaires des collectivités locales ne permettent pas d'envisager d'investissement massif sur d'autres champs d'intervention.

Dans ce contexte, les enjeux qui pèsent sur les épaules des politiques locales de l'habitat paraissent bien lourds à porter et les nouvelles pistes d'action risquent de rester au stade de vœux pieux. A moins d'assumer ou de réfléchir à une nouvelle hiérarchie des enjeux.



Un marché immobilier bordelais en bonne santé structurelle

Si le marché immobilier est, par essence, soumis aux aléas de la conjoncture économique, il est important de pouvoir apprécier ses caractéristiques sur le long terme et de les mettre en perspective.

Comment se comporte le marché immobilier bordelais sur la durée ? Comment l'agglomération bordelaise se positionne-t-elle au regard de métropoles comparables ? Pour répondre à ces questions, l'a-urba a invité Gilbert Émont, économiste à l'IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière), à présenter ses travaux sur la

typologie des marchés immobiliers lors de l'atelier-débat annuel de l'observatoire de l'habitat.

Les travaux de Gilbert Émont visent à établir des catégories de territoires en fonction des dynamiques de marché. Construite sur des séries longues de données, cette typologie permet d'avoir une vision structurelle des marchés. Elle identifie les territoires qui se ressemblent, qui présentent les mêmes structures, qui sont traversés par les mêmes dynamiques.

Une méthode d'analyse multivariée pour comparer les territoires

Les réflexions de Gilbert Émont s'appuient sur la théorie économique de la base (adaptée récemment par l'économiste Laurent Davezies) selon laquelle l'économie d'un territoire est constituée de trois éléments :

- les revenus liés à la capacité de vendre au-delà du territoire (exportations) ;
- les revenus liés aux transferts publics (principe de redistribution des richesses : retraites, allocations...) ;
- les revenus tirés de l'attractivité présentielle relative aux personnes « présentes » sur le territoire, qu'ils soient résidents ou de passage (touristes).

L'analyse de la répartition de ces trois éléments dans la constitution des revenus d'un territoire permet de définir des familles de communes : les leaders, les solaires, les régionales, les dynamiques et les déclinantes.

Pour confirmer cette classification, Gilbert Émont réalise une analyse par composantes principales sur la base de 29 critères relatifs aux caractéristiques socio-économiques

des ménages et au marché du logement des aires urbaines étudiées. Cette analyse économétrique valide le fait que les catégories de communes précédemment définies (leaders, solaires, régionales, etc.) forment des groupes homogènes du point de vue du marché du logement.

La théorie de la base appliquée aux « familles » de territoires

Base	Concurrentielle	Publique (PIB non-marchand)	Résidentielle
Leaders	XXX	XX	XX
Solaires	X	X	XXX
Régionales	X	XXX	X
Dynamiques	XX	X	XX
Autres	X	X	X

(source : Gilbert Émont)

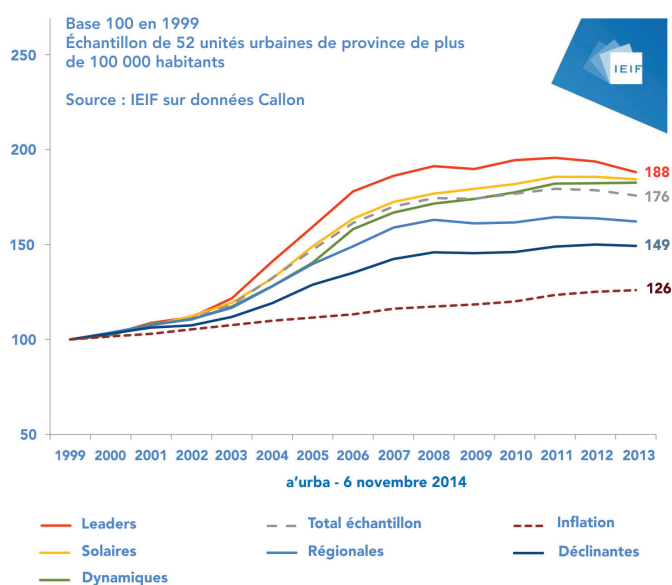
Bordeaux : archétype des agglomérations leaders

Dans ce classement, Bordeaux appartient à la famille des communes leaders au même titre que Lyon, Marseille ou Montpellier (mais pas Lille ni Strasbourg). Les performances du marché immobilier bordelais positionnent donc l'agglomération parmi les grandes métropoles qui constituent la nouvelle armature du territoire français. Bordeaux constitue même l'archétype de la catégorie des leaders, c'est-à-dire qu'elle est représentative de cette catégorie sur toutes les composantes étudiées.

La catégorie des leaders se caractérise notamment par :

- une dynamique démographique composée à parts équivalentes de croissance naturelle et de croissance migratoire ;
- des revenus des ménages qui progressent plus vite que ceux des autres agglomérations ;
- une progression des prix du logement bien supérieure à celle des autres catégories.

Exemple de variable étudiée : évolution des prix des appartements neufs par typologie de marché



(source : Gilbert Émont)

2013 : une année positive pour le marché immobilier girondin

Alors que 2013 restera comme une année morose pour l'immobilier en France, le marché du logement girondin affiche de bons résultats. Construction neuve, promotion

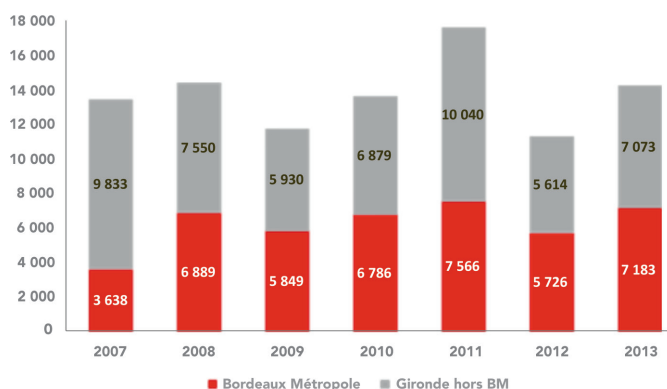
immobilière, création de logements sociaux, la plupart des indicateurs sont au vert et les objectifs des politiques locales sont atteints.

Une production de logements neufs dynamique

Avec plus de 14 000 logements commencés, la construction neuve réalise l'une de ses meilleures performances de ces dernières années. La répartition entre Bordeaux Métropole et le reste du territoire girondin est quasi égalitaire. Les bons résultats de l'agglomération centrale sont largement alimentés par les opérations de promotion immobilière dans le cadre des grands projets urbains comme celui des bassins à flot à Bordeaux. Ainsi, les mises en vente de

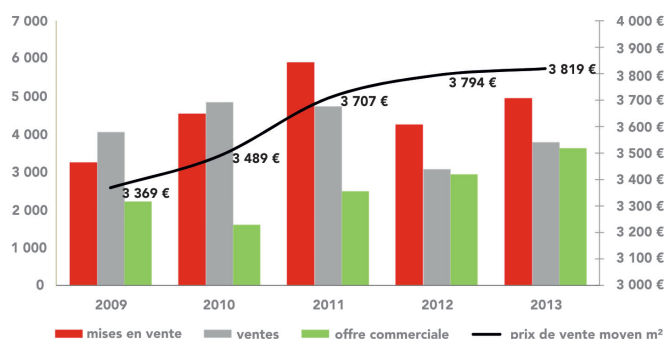
logements neufs progressent de 16 % par rapport à l'année précédente pour atteindre plus de 4 900 unités en 2013. Avec 3 700 logements vendus, les ventes croissent de 26 % par rapport à 2012. En revanche, l'augmentation des stocks de 23 % invite les opérateurs à la prudence. Les prix de vente moyens des logements neufs atteignent désormais 3 819 €/m² parking inclus.

Évolution de la construction neuve en Gironde



(Source : Sitadel2, DREAL)

Évolution de l'activité de la promotion immobilière en Gironde



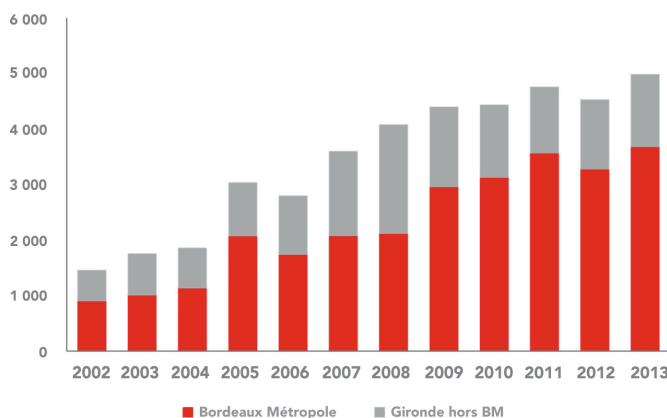
(Source : Observatoire de l'immobilier du Sud-Ouest)

Un nombre de logements sociaux inégalé

Avec 3 583 logements financés sur le territoire de Bordeaux Métropole et 1 305 dans le reste de la Gironde, la production de logements locatifs sociaux dépasse les niveaux jusqu'alors recensés. La progression de 10 % par rapport à 2012 est largement supérieure à la moyenne nationale. La moitié des logements programmés sont des PLUS. 30 % des financements sont des PLAI destinés à la production d'une offre très sociale.

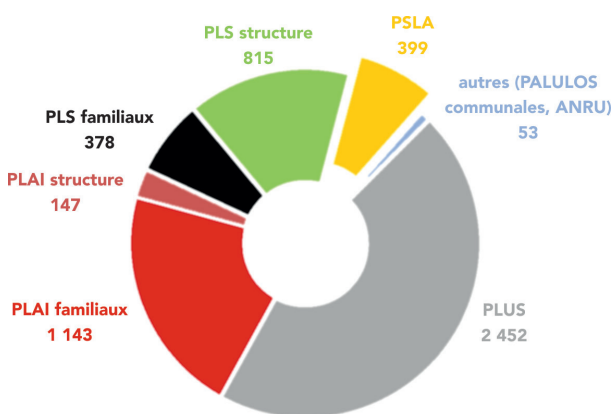
Parallèlement à la montée en puissance des dispositifs locaux de soutien à l'accèsion, les opérations d'accèsion aidée sont en forte progression entre 2012 et 2013 : + 130 % de logements vendus en accessions sociales, + 240 % en accessions abordables, + 77 % de ventes en zones ANRU, + 68 % d'agréments PSLA. Toutefois, cette croissance porte sur des effectifs qui restent peu importants au regard des enjeux.

Évolution des financements de logements sociaux en Gironde



(Source : DDTM de la Gironde et Bordeaux Métropole)

Production par type de financements en Gironde en 2013

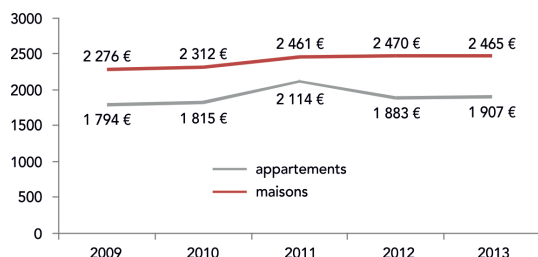


(Source : DDTM de la Gironde et Bordeaux Métropole)

Le marché du logement ancien se maintient en prix mais fait face à une baisse de l'activité

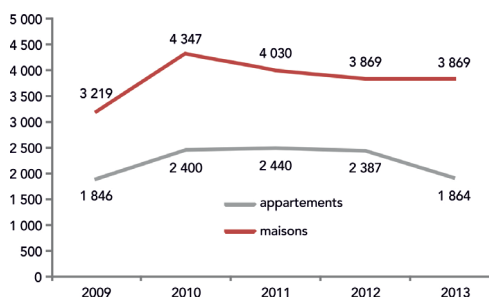
Après trois années de stabilité, les ventes de logements anciens reculent en 2013 notamment celles des appartements. En revanche, les prix se maintiennent aux alentours de 2 465 €/m² pour les maisons et 1 910 €/m² pour les appartements.

Évolution des prix médians dans Bordeaux Métropole



(Source : DVF, Bordeaux Métropole)

Évolution du nombre de ventes dans Bordeaux Métropole



(Source : DVF, Bordeaux Métropole)

Une dynamique insuffisante pour répondre aux enjeux

Si les élus et acteurs locaux du logement présents lors de l'atelier-débat s'accordent sur le fait que le bilan du marché bordelais en 2013 est satisfaisant, ils soulignent également ses faiblesses.

D'un point de vue géographique tout d'abord, les bons chiffres de Bordeaux Métropole sont insuffisants pour le recentrage de l'urbanisation.

L'adéquation de la production aux besoins des ménages est également questionnée et la prise en compte des évolutions sociétales paraît difficile à mettre en œuvre.

Enfin, les opérateurs privés et sociaux s'interrogent sur leur capacité à maintenir cette dynamique sur la durée au regard de l'utilisation croissante de leurs fonds propres et de la fin programmée des grandes opérations d'aménagement.

Les grands chiffres à retenir

14 000 logements construits (répartition égalitaire entre Bordeaux Métropole et le reste du territoire girondin).

4 900 mises en vente de logements neufs : +16 % par rapport à 2012.

3 700 ventes de logements neufs : +26 % par rapport à 2012.

4 880 logements sociaux financés : +10 % par rapport à 2012.

Prix de ventes

3 819 €/m² pour les appartements neufs.

1 907 €/m² pour les appartements anciens.

2 465 €/m² pour les maisons.

Zoom sur le financement du logement social

Le logement social se caractérise par deux grands principes :

- un plafond de ressources pour le locataire occupant le logement ;
- un plafond de loyer.

Ces plafonds sont déterminés en fonction du type de prêt grâce auquel le logement a été financé :

- le **PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) qui finance des logements locatifs destinés à des ménages très modestes ;
- le **PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social), dispositif le plus fréquemment mobilisé pour financer le logement social ;
- le **PLS** (Prêt Locatif Social), qui finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones où le marché est tendu.

Les logements locatifs sociaux sont communément désignés par le type de prêt qui a contribué à leur financement. Analyser le parc Hlm en fonction du type de prêt grâce auquel les logements ont été financés permet de mettre en évidence la vocation sociale de ces logements (destinés aux ménages très modestes, modestes ou intermédiaires).

D'autres types de prêts aidés permettent de financer des logements autres que locatifs :

- le **PSLA** : Prêt Social Location Accession qui finance les logements destinés à l'accession sociale ;
- la **PALULOS** : la Prime à l'amélioration des logements à utilisation locative et à occupation sociale qui finance la réhabilitation des logements.

Chefs de projet :
Camille Garcelon
Stella Manning

Sous la direction de :
Cécile Rasselet

Avec la collaboration de :
Christine Dubart