

Fiches territoriales

AIRE METROPOLITAINE



Préambule

Le Plan départemental de l'habitat 2024-2029 a pour ambition de constituer un outil de dialogue entre le Conseil départemental, l'Etat et les territoires, afin de construire une vision partagée de l'habitat dans le département.

Il comprend à cet effet, outre des orientations stratégiques et un programme d'action d'échelle départementale, des fiches territoriales qui doivent proposer des enjeux et des priorités différenciées de l'habitat selon les contextes et problématiques des territoires girondins.

Une approche territorialisée des enjeux de l'habitat et du logement

Le volet territorial du PDH permet d'identifier les priorités propres à chaque grand territoire et de proposer des solutions possibles tenant compte des dynamiques locales.

L'intérêt de l'échelon territorial des grands bassins d'habitat est d'assurer une échelle de mise en cohérence entre les grandes ambitions départementales et les priorités relevant de l'échelle locale ou intercommunale, sans pour autant se substituer aux objectifs retenus dans les PLH et/ou les SCOT pour les territoires qui en sont dotés.

Les orientations pour chaque grand territoire tiennent ainsi compte des apports de la concertation partenariale mise en œuvre à chaque grande étape de la démarche d'évaluation-révision :

- Lors des 6 ateliers territoriaux de l'évaluation du Plan départemental de l'habitat 2015-2020 organisés entre février et juin 2022 ;
- Lors des 6 ateliers de territoire organisés du 22 au 26 mai 2023, de présentation des orientations cadre du Plan départemental de l'habitat 2024-2029 ;
- Lors de rencontres partenariales et de séminaires de travail avec les territoires organisés les 23 septembre 2022 et 9 janvier 2023, et lors de la Section départementale du CRHH du 17 octobre 2023.

Ces différents temps d'échange et de partage ont constitué des temps forts de mobilisation et de prise en compte des enjeux des territoires, au même titre que les retours de consultation des partenaires sur les documents de projet du Plan départemental de l'habitat.

Objectifs et contenu des fiches territoriales

Les fiches territoriales ont vocation à mettre en perspective les enjeux, les outils, stratégies et modes d'actions possibles, permettant de faciliter la réalisation des projets d'habitat et de répondre aux défis des territoires.

Elles comprennent un rappel synthétique du contexte qui permet de faire ressortir les grands constats et problématiques au sein de chaque grand territoire, et sont composées en 4 volets :

- > Des chiffres clé qui permettent de rappeler des éléments de contexte sur les évolutions socio-démographiques, la consommation foncière, le parc de logement et notamment le parc locatif social, l'état de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux,
- > Les dispositifs stratégiques et opérationnels présentant des éléments synthétiques sur les dispositifs de revitalisation de l'habitat, le bilan du parc privé, les dispositifs permis de louer

et de diviser, les démarches de planification territoriales, les conventions engagées entre les territoires et l'EPFNA, etc.

- > Des enjeux de synthèse de l'habitat et du logement, sous forme cartographique synthétique,
- > Les priorités du territoire précisant le contexte, les enjeux, et les priorités d'action de l'habitat par grandes thématiques.

Articuler ambition sociale et approche environnementale des territoires : un défi au cœur de la politique départementale de l'habitat

Au cœur d'enjeux sociaux et territoriaux, la politique départementale de l'habitat vise une approche transversale de l'habitat articulant l'ambition du logement pour tous à une stratégie d'urbanisme et d'aménagement résilient du territoire girondin.

Elle invite ainsi à concilier sobriété et attractivité de l'habitat, maîtrise de l'étalement urbain et revitalisation urbaine, limitation de la consommation des espaces et préservation de la biodiversité et de la ressource en eau.

Elle incite précisément les collectivités à développer une vision globale, transversale et anticipatrice du foncier dans le cadre de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme, fondée sur l'équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers, et sur la solidarité inter-territoriale et intercommunale.

Elle se doit en effet, de concilier la production de logements et d'habitat avec des injonctions, parfois contradictoires entre développement économique, offre de services publics, augmentation de la capacité alimentaire, déploiement des énergies renouvelables, préservation des espaces naturels agricoles et forestiers, protection de la biodiversité, etc.

L'objectif de diminution de la consommation foncière de 50 % à horizon 2030 et l'incitation à l'engagement dans la trajectoire Zéro artificialisation nette visent, ainsi, à guider les choix de développement et d'aménagement selon une approche plus vertueuse basée sur la sobriété foncière et la prise en compte de la qualité agronomique des sols et des continuités écologiques.

La démarche « CERCA » (connaître, éviter, réduire, compenser) s'inscrit en cohérence avec cet objectif qualitatif et invite à valoriser les services rendus par les espaces agricoles, naturels et forestiers, notamment vis-à-vis des risques et des effets liés au réchauffement climatique.

Dans ce contexte, les solutions à trouver pour tendre vers ce difficile équilibre entre développement de l'habitat et préservation des ressources naturelles nous incitent à changer de paradigme et à tendre vers un habitat et un urbanisme résilients conçus autour d'actions, fondées sur la nature et la sobriété foncière : désimperméabilisation, renaturation, muti-usage du foncier, recentrage du développement dans les centres-bourgs et renouvellement urbain, diminution de la taille des parcelles et de l'emprise foncière des projets, etc.

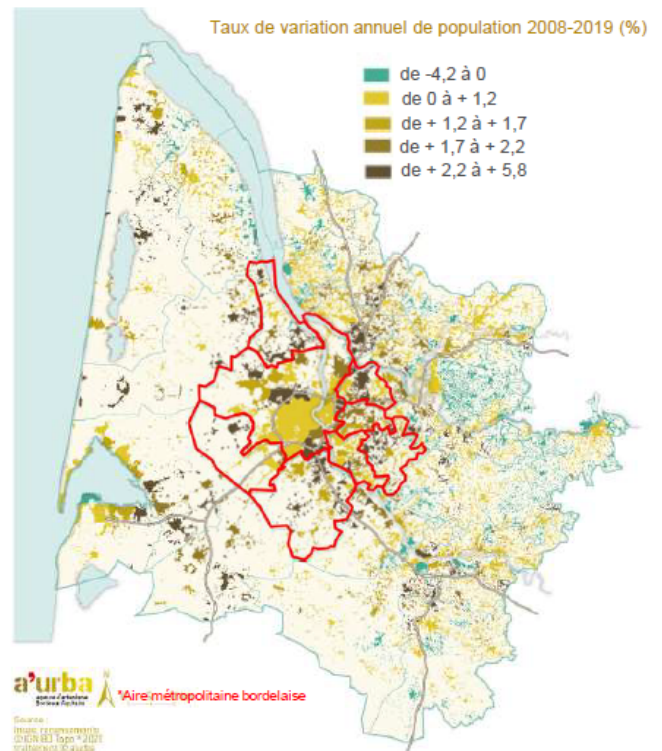
Le défi est aussi d'améliorer la qualité de vie des habitants dans les polarités de l'armature territoriale, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires engagées dans la transition écologique, pour soutenir leurs projets de territoire, en lien étroit avec le développement métropolitain et les dynamiques territoriales de proximité. Il s'agit à ce titre de répondre aux enjeux sociaux des politiques de l'habitat et de diversifier le panel des solutions innovantes ou exemplaires facilitant les parcours résidentiels des habitants, notamment des jeunes, des personnes âgées et des publics vulnérables.



- ✓ Le territoire de l'aire métropolitaine bordelaise incarne la métropolisation de la Gironde. Territoire attractif, le taux de croissance y est supérieur à la moyenne départementale avec une forte part d'étudiants au cœur de la métropole et une périphérie plus familiale et dynamique.
- ✓ Les ménages sont globalement de petite taille avec des ressources contrastées, notamment au sein de la métropole qui concentre les populations du département parmi les plus pauvres.
- ✓ La métropole bordelaise concentre un parc locatif privé et social tandis que la périphérie accueille majoritairement des propriétaires.
- ✓ Le parc de logements est en constante augmentation avec 2 % de logements en plus par an, et une offre sociale qui croît de la même manière, avec une hausse de 40 % en 8 ans du parc de logements sociaux.
- ✓ Les nombreuses constructions neuves et ventes sur l'aire métropolitaine bordelaise n'empêchent pas la présence de marchés immobiliers tendus et l'augmentation significative des prix. La vacance est maîtrisée sur le territoire.

Contexte socio-démographique INSEE 2020		
Aire Métropolitaine Bordelaise	Gironde	Indicateur
1 021 283	1 636 391	Population
1,3 %	1,2%	Taux de croissance annuel moyen 2014-2020
0,5 %	0,2%	Dû au solde naturel
0,8%	0,9%	Dû au solde migratoire
2,1	2,1	Taille moyenne des ménages
41,3%	38,7%	Personnes seules
23,1%	25,7%	Couples sans enfant
23%	24,0%	Couples avec enfant(s)
9,5%	9,4%	Familles monoparentales
25 064€	23 180€	Revenus médians des ménages par UC
62 316	94 765	Bénéficiaire du RSA (CD33-2021)
11,6%	11,8%	Taux de chômage

Variation du nombre d'habitants entre 2008 et 2019



La consommation des ENAF, la production de logements et les évolutions démographiques

Nombre de logements construits pour chaque hectare consommé (hors activités) entre 2009 et 2020

- 0 à 500
- 500 à 800
- 800 à 1500
- 1500 à 2500
- 2500 à 3286
- > 3200 m²/hab
- 1500 m²/hab perdu

L'occupation du sol et la consommation foncière

+ 2 542 hectares
d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2011 et 2020
DONT
63% dédiés à l'habitat
(SPARTE 2022)

Evolution de la consommation d'espaces à vocation résidentielle entre 2010 et 2020 par EPCI – OCS Nouvelle Aquitaine

Taux de croissance annuel moyen en %

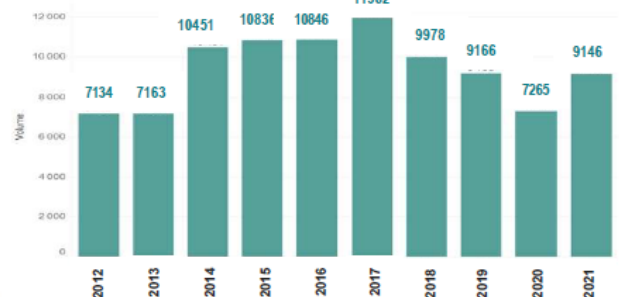
- supérieur à 0,9
- de 0,6 à 0,9
- de 0,4 à 0,6
- de 0,1 à 0,4

Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde 2024-2029



Logements commencés par année

Sitadel2 2021



Marchés immobiliers

DV3F, A'urba

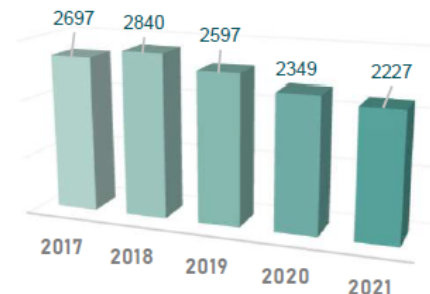
	Appartement	Maison
Prix à l'achat/m² 2020	3447€	3 615€
Evolution des prix 2018-2020	7,5%	9,1%

Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif en 2022

Entre 10 €/m² et 15,4 €/m²



Nombre de logements locatifs sociaux livrés dans l'année – RPLS au 1/01/2022



Logements sociaux agréés en PLUS et PLAI familiaux – DHU-CD33

LLS agréés	2015- 2020	2021- 2023
Bordeaux Métropole	18 195	NR
CC Jalle-Eau-Bourde	822	254
CC du Créonnais	155	42
CC Les Rives de la Laurence	561	111
CC de Montesquieu	540	204
CC des Coteaux Bordelais	555	70
CC Portes de l'Entre-deux-Mers	183	42
CC Médoc Estuaire	452	3
Aire métropolitaine bordelaise	21 463	726

Parc de logements

INSEE 2022 ; Sitadel2 2021 ; DREAL 2020 ; A'urba 2022

- 92 % de résidences principales
- 3 % de résidences secondaires
- 5 % de logements vacants

531 655 logements en 2020 :

- Moyenne annuelle entre 2019 et 2021 : 8 526 logements
- Moyenne annuelle de 2011 à 2021 : 10 795 logements
- 19% du parc construit après 2006

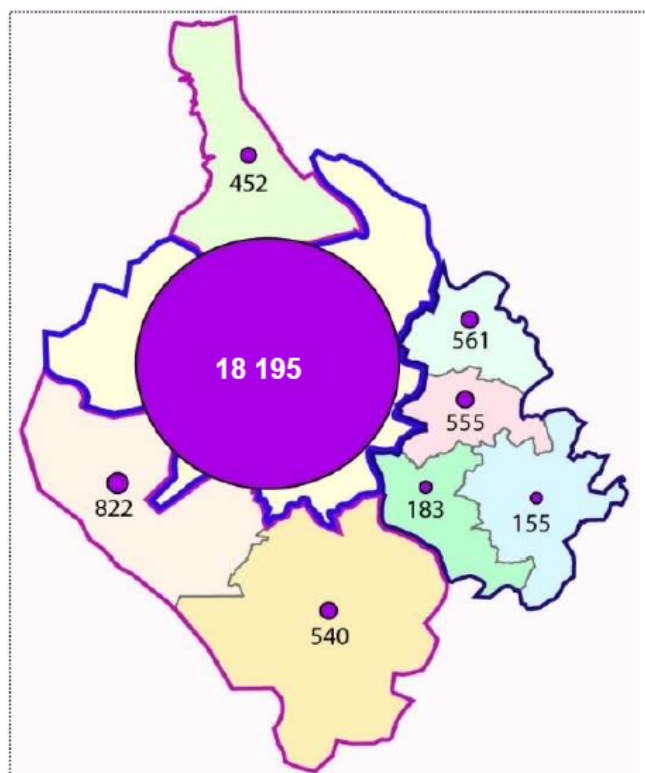
Parc locatif social (LLS)

DREAL - RPLS au 1/01/2022

93 053 LLS soit 19% du parc en 2021

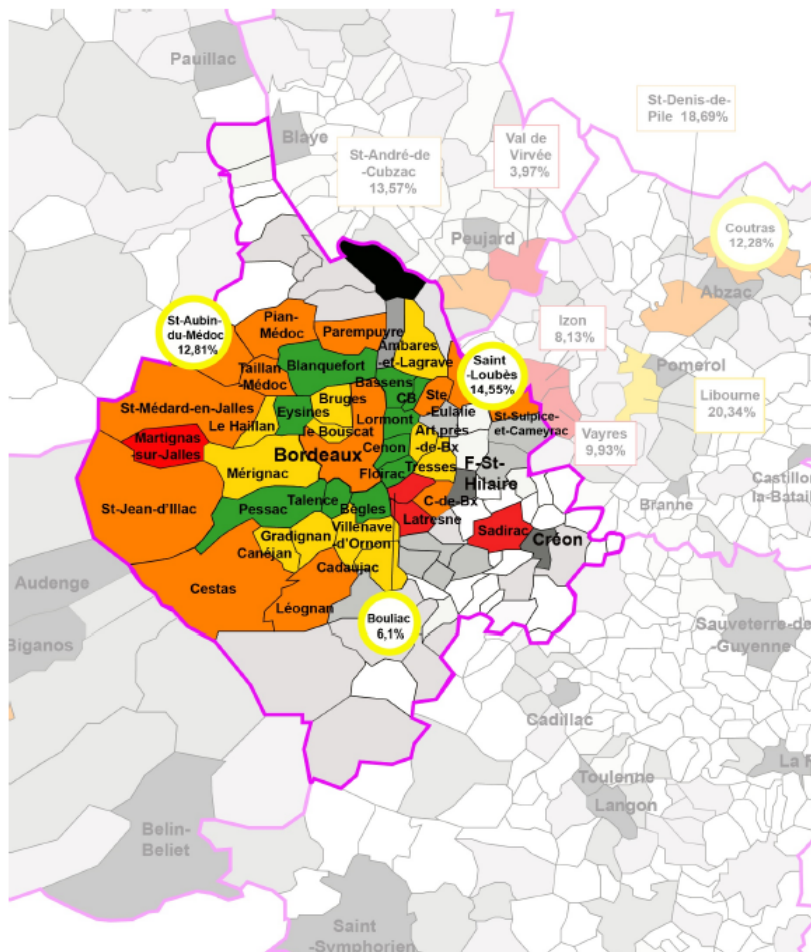
Commune	Nombre de LLS	Pourcentage du parc
Bordeaux Métropole	85 678	21,1 %
CC Jalle-Eau-Bourde	2 229	16,2 %
CC du Créonnais	437	5,9 %
CC Les Rives de la Laurence	1 359	11,6 %
CC de Montesquieu	1507	8,2 %
CC des Coteaux Bordelais	980	11,3%
CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	371	4,1 %
CC Médoc Estuaire	492	4,1 %

1 618 ventes HLM entre 2015 et 2020 (données DDTM33)





Mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU sur l'aire métropolitaine bordelaise _ DDTM33



Taux de logements sociaux au 01/01/2022 (Art 55 de la Loi SRU)

- < à 10% (4 communes)
- 10 à 20% (13 communes)
- 20 à 25% (11 communes)
- > à 25% (10 communes)

Taux de logements sociaux au 01/01/2019 (RPLS, DDTM)

- 0 à 5%
- 5 à 10%
- 10 à 25%
- > 25%

XXXX X% Commune carencée

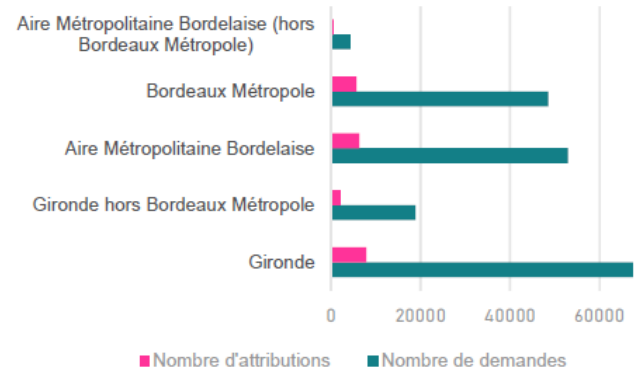
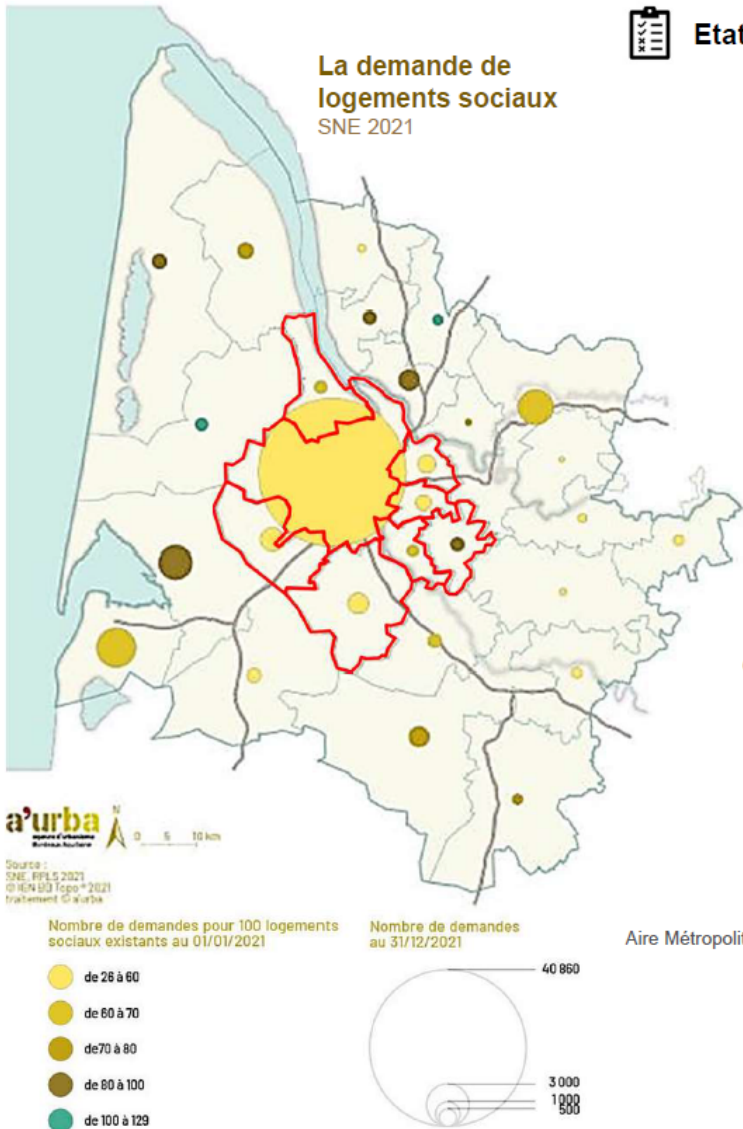
Nom des communes soumises au dispositif SRU	Parc de logements sociaux au 01/01/2022	Taux de logements sociaux au 01/01/2022	Typologie commune au 01/01/2022	Commune carencée	Déficit LLS au 01/01/2022 pour atteindre 25 % LLS
Ambarès-et-Lagrave	1751	24,46%	déficitaire moins 25%		39
Artigues-près-Bordeaux	901	23,67%	déficitaire moins 25%		50
Bassens	1329	35,36%	Plus 25%		-390
Bègles	4186	27,04%	Plus 25%		-317
Blanquefort	2117	27,71%	Plus 25%		-207
Bordeaux	27779	19,43%	déficitaire moins 25%		7959
Bouliac	76	6,10%	déficitaire moins 25%	oui	235
Bruges	2171	22,12%	déficitaire moins 25%		283
Cadaujac	529	17,88%	déficitaire moins 25%		210
Canéjan	597	20,87%	déficitaire moins 25%		118
Carbon-Blanc	958	27,88%	Plus 25%		-99
Carignan-de-Bordeaux	320	18,36%	déficitaire moins 25%		115
Cenon	4729	37,96%	Plus 25%		-1615
Cestas	1272	17,02%	déficitaire moins 25%		596
Eysines	3267	28,75%	Plus 25%		-427
Floirac	3344	41,61%	Plus 25%		-1335



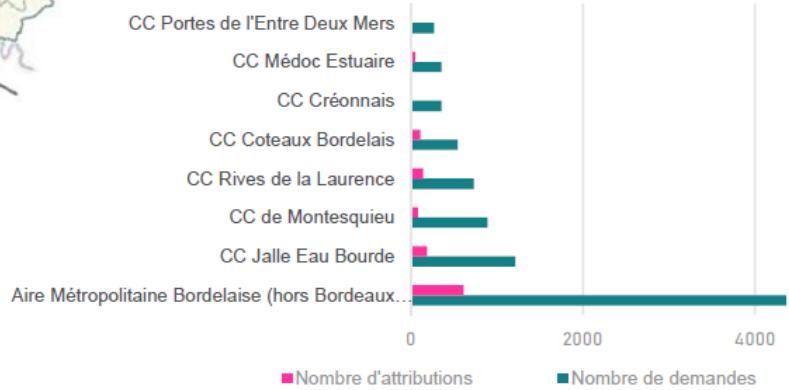
Nom des communes soumises au dispositif SRU	Parc de logements sociaux au 01/01/2022	Taux de logements sociaux au 01/01/2022	Typologie commune au 01/01/2022	Commune carencée	Déficit LLS au 01/01/2022 pour atteindre 25 % LLS
Gradignan	2523	20,70%	déficitaire moins 25%		524
Latresne	118	7,41%	déficitaire moins 25%		274
Le Bouscat	2556	20,36%	déficitaire moins 25%		582
Le Haillan	1197	21,78%	déficitaire moins 25%		177
Le Pian-Médoc	261	9,10%	déficitaire moins 25%		456
Le Taillan-Médoc	633	13,94%	déficitaire moins 25%		502
Léognan	813	17,41%	déficitaire moins 25%		354
Lormont	5110	48,62%	Plus 25%		-2483
Martignas sur Jalle	487	14,82%	déficitaire moins 25%		334
Mérignac	8749	23,32%	déficitaire moins 25%		628
Parempuyre	887	18,57%	déficitaire moins 25%		307
Pessac	9266	32,03%	Plus 25%		-2034
Sadillac	81	4,32%	déficitaire moins 25%		387
Saint-Aubin-de-Médoc	393	12,81%	déficitaire moins 25%	oui	374
Sainte-Eulalie	277	13,79%	déficitaire moins 25%		225
Saint-Jean-d'Illac	716	18,39%	déficitaire moins 25%		257
Saint-Loubès	612	14,55%	déficitaire moins 25%	oui	439
Saint-Médard-en-Jalles	2731	19,14%	déficitaire moins 25%		836
Saint-Sulpice-et-Cameyrac	269	12,70%	déficitaire moins 25%		260
Talence	6017	26,23%	Plus 25%		-282
Tresses	505	22,85%	déficitaire moins 25%		47
Villenave d'Ornon	4648	23,72%	déficitaire moins 25%		250



Etat de la demande et des attributions de LLS en 2023 SNE 1/12/23



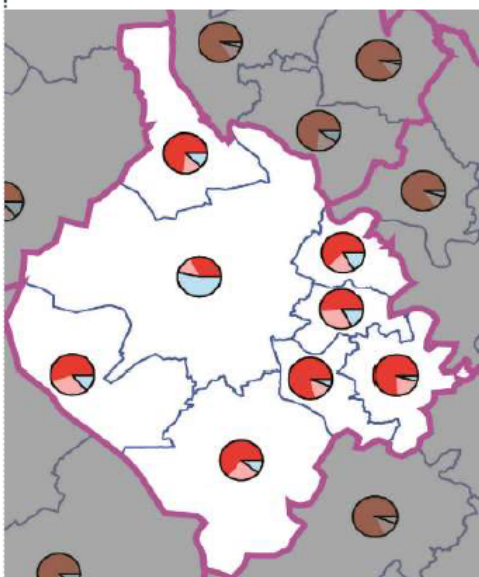
Périmètre aire métropolitaine bordelaise hors Bordeaux Métropole



8,3 demandes pour 1 attribution

SNE 1/12/2023 – DHU-CD33

■ Nombre d'attributions
■ Nombre de demandes (en stock)
■ Dont demandes de mutations



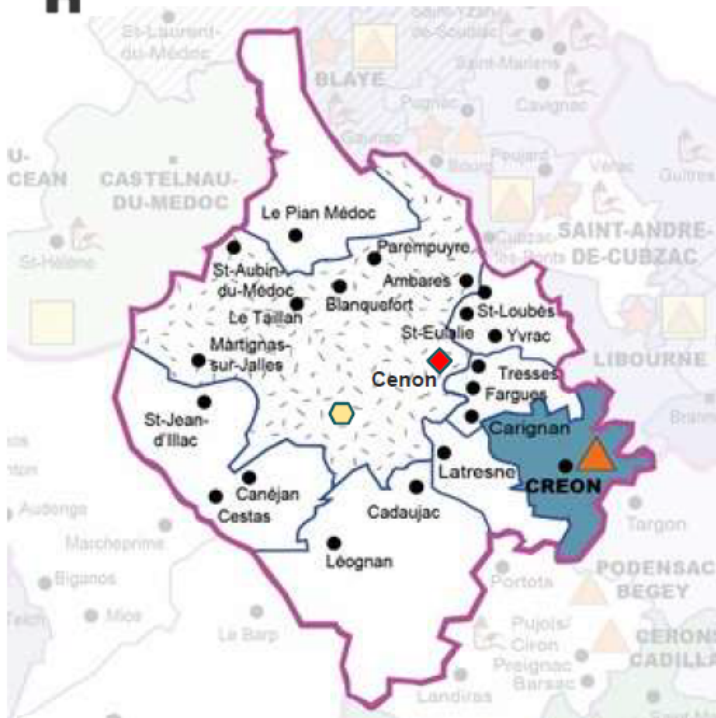
	Ratio demande/attribution	Nombre de demandes	Nombre d'attributions	Evolution ratio 2021-2023
Gironde	8,5	67 545	7 884	+ 2,7
Gironde hors Bordeaux métropole	8,8	18 932	2 174	+ 1,69
Aire métropolitaine bordelaise	8,3	52 980	6 324	+ 2,92
Bordeaux Métropole	8,5	48 613	5 710	+ 3,11
CC Jalle-Eau-Bourde	6,3	1 214	193	+ 0,93
CC du Créonnais	22,3	357	16	+ 2,9
CC Rives de la Laurence	5	734	146	+ 0,14
CC de Montesquieu	8,3	893	82	+ 4,72
CC des Coteaux Bordelais	4,9	545	111	- 0,53
CC Portes de l'Entre-deux-Mers	15,8	268	17	+ 10
CC Médoc Estuaire	7,3	356	49	+ 2,4

Aire métropolitaine bordelaise

Dispositifs stratégiques et opérationnels



Opérations programmées et dispositifs de revitalisation de l'habitat engagés dans les villes et cœurs de bourg au 1/08/2023



- PIG Réseau de Réhabilitation Bordeaux Métropole (2019-2024)
- OPAH Copropriétés du Burck Hélotropes
- Plan de sauvegarde Parc Palmer
- OPAH de la CDC du Créonnais (2023-2028)
- Commune labellisée « Petite Ville de Demain »

Parc privé

Opérations programmées en œuvre :

- CC du Créonnais : OPAH III 2023-2028
- OPAH Copropriétés du Burck Hélotropes, Iris, Géraniums 2022-2027
- Plan de Sauvegarde du Parc Palmer 2022-2027
- PIG le Réseau de la Réhabilitation de Bordeaux Métropole 2019-2024

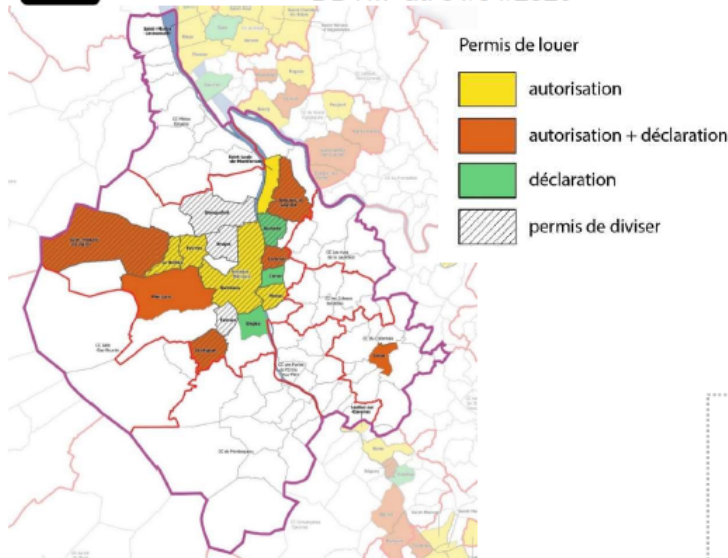
Bilan parc privé 2015-2020 :

- 559 ménages propriétaires occupants aidés dans la réhabilitation de leurs logements, dont 164 propriétaires très modestes aidés par le Conseil départemental
- 23 logements locatifs remis sur le marché, dont 7 logements conventionnés en loyer très social (LCTS) aidés par le Conseil départemental

Travaux sur copropriétés fragiles : 74 logements (2019, Cenon)
Travaux sur copropriétés dégradées : 31 logements (2016, Lormont),
529 logements (2017-2019, Mérignac), 6 logements (2020, Bordeaux)



Permis de louer et permis de diviser DDTM au 01/04/2023



Dispositifs locaux de lutte contre l'habitat indigne

15 572 logements potentiellement indignes, soit 4 % du parc (Données PPPI 2021 sur Filocom 2017)

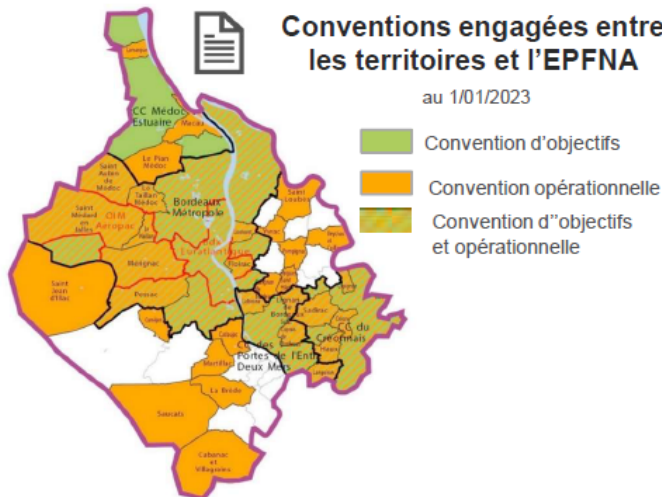
Constitution d'un pôle LHI d'échelle locale à Bordeaux Métropole

Mise en place du « Permis de Louer » et de diviser à Bordeaux (secteurs Victoire, La Bastide, Belcier) depuis le 1/01/2022, et dans 8 communes de Bordeaux Métropole

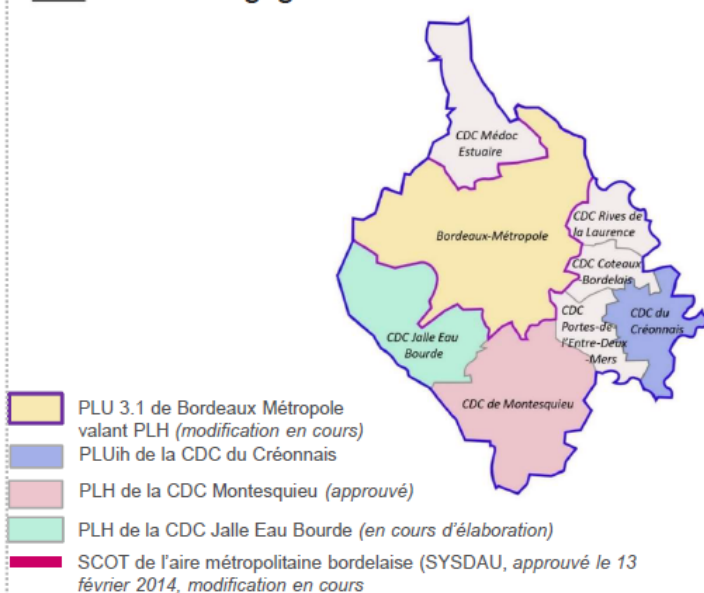
4 087 signalements remontés au PDLHIm133 entre 2015 et 2020 sur l'arrondissement de Bordeaux, dont 747 en 2020 / 68 allocations logement consignées par la CAF en 2020



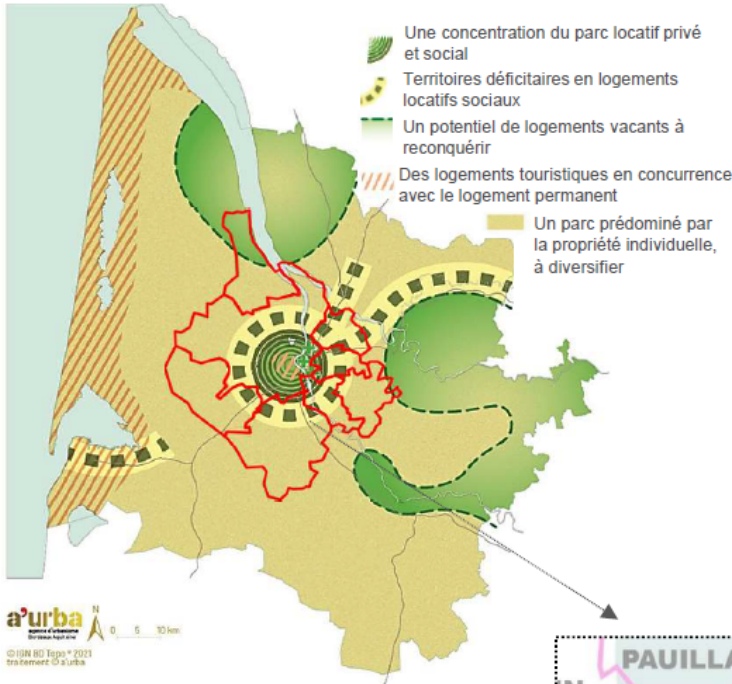
Conventions engagées entre les territoires et l'EPFNA au 1/01/2023



Démarches de planification territoriale engagées au 1/08/2023



Le parc de logements en synthèse

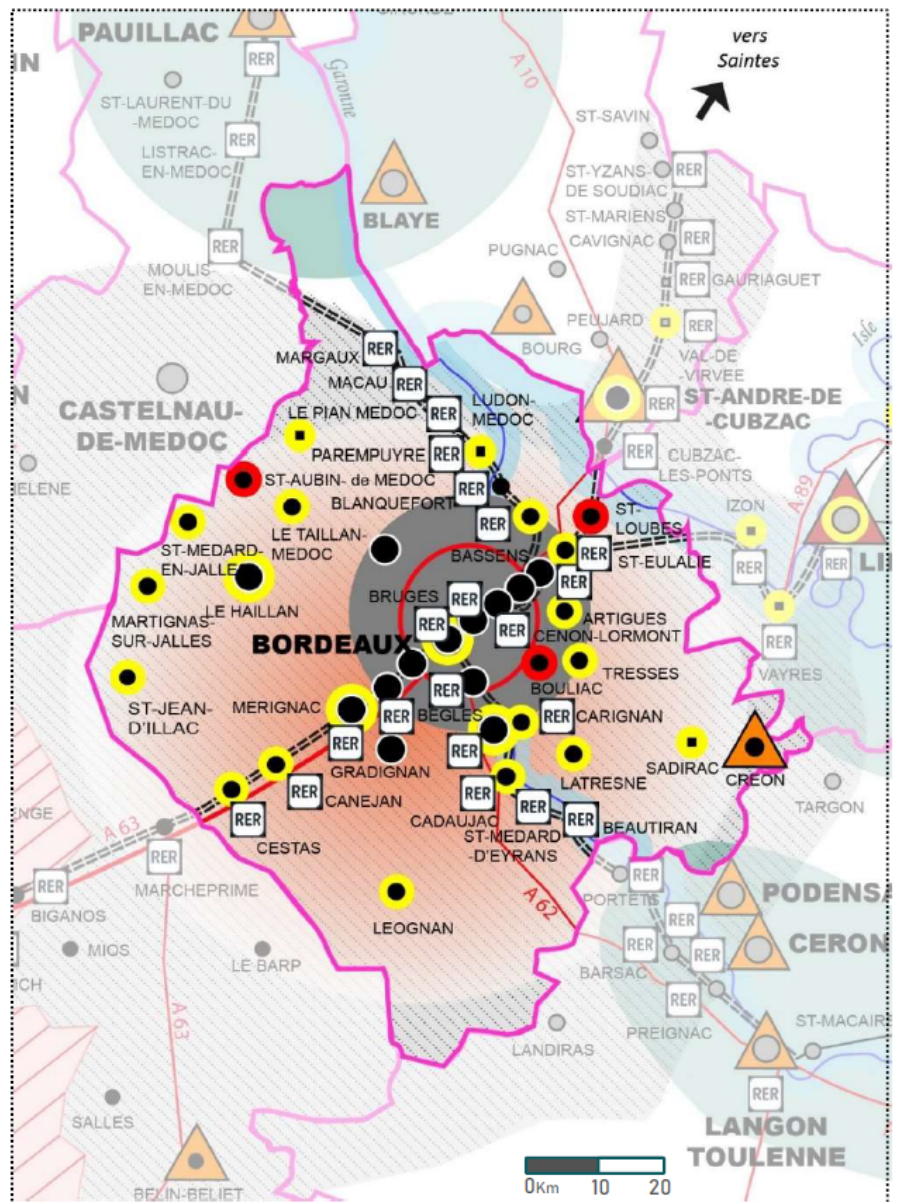


Les grands enjeux habitat du territoire

- Cœur métropolitain :** intensifier l'effort de production d'habitat en s'appuyant sur la densification et le renouvellement urbain
- Couronnes métropolitaines :** accompagner la diversification sociale des parcs de logements en optimisant la consommation foncière
- Répondre aux enjeux de montée en diversité de l'habitat dans les territoires en développement
- Réinvestir les potentiels de logements vacants

Développement de l'habitat dans les centralités du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise (SYSDAU) :

- Polarité de niveau 1 du SCOT / zone tendue
- Polarité de niveau 2 du SCOT / zone tendue
- Commune soumise à l'application de la loi SRU / en carence
- Commune soumise à l'application de la loi SRU (en déficit)
- Projet de revitalisation urbaine engagé dans le cadre du programme national « Petite Ville de Demain »
- Réseau RER girondin





1 - Production d'une offre nouvelle ou renouvelée



Contexte et enjeux

- ✓ Une croissance du parc qui accompagne la croissance démographique
- ✓ Une production essentiellement portée par le logement collectif et locatif au sein de la métropole et sur les logements individuels en propriété dans la couronne métropolitaine
- ✓ Un déficit du marché locatif et des difficultés à accéder à la propriété
- ✓ Le coût du logement pousse les ménages à s'éloigner de plus en plus de la métropole
- ✓ Des points de vigilance sur le devenir des logements en investissement locatif et leur fragilisation éventuelle

Priorités d'action

- > Soutenir l'effort de production dans les centralités identifiées par le SRADDET et le SCOT du SYSDAU, et les corridors de mobilité
- > Répondre plus finement aux besoins des ménages en articulant typologies, niveaux de prix et aménités urbaines
- > Maintenir un niveau d'exigence sur la qualité des logements (double orientation, espaces extérieurs, superficies...)
- > Evaluer le besoin en logement intermédiaire afin de le développer en complément de l'offre locative sociale
- > Evaluer le dispositif d'encadrement des loyers expérimenté sur la métropole bordelaise

2 – L'offre de logements sociaux



Contexte et enjeux

- ✓ Une programmation sociale soutenue mais orientée à la baisse sur la métropole
- ✓ Des objectifs fixés par le 1^{er} PDH atteint sur le périmètre délégué du Département
- ✓ Une production toutefois insuffisante face à la demande locative sociale en forte progression (notamment un manque de PLAI et de petits logements)
- ✓ Dans un contexte d'inflation (livret A, coûts des travaux, prix du foncier, etc.), les bailleurs sont contraints de mobiliser de plus en plus de fonds propres ce qui réduit leur capacité de production
- ✓ L'accession abordable sur la métropole ne trouve plus son équilibre financier en raison des coûts de travaux, conduisant les opérateurs à se concentrer sur l'accession sociale (BRS, vente HLM) mais celle-ci ne remplace pas le locatif social
- ✓ Les « queues de programme » des opérateurs privés sont utilisées pour produire du logement intermédiaire ou du BRS

Priorités d'action

- > Renouer avec une production sociale ambitieuse à hauteur de 3 600 LLS par an, dont 3 000 sur Bordeaux Métropole, et 600 sur le reste de l'aire métropolitaine
- > Déployer une politique foncière renforcée notamment dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU
- > Anticiper l'entrée des nouvelles communes dans le dispositif SRU
- > Développer les servitudes de mixité sociale pour optimiser la production
- > Accompagner le développement des produits d'accession sociale : PSLA, BRS
- > Mener un travail sur la mixité, la rotation et l'accessibilité financière du parc
- > Promouvoir des opérations exemplaires, valorisant les potentiels fonciers en recyclage ou en intensification

3 – Rénovation du parc privé existant



Contexte et enjeux

- ✓ Plusieurs opérations programmées qui permettent de soutenir la rénovation énergétique des logements privés, leur adaptation et de capter dans une moindre mesure, des logements conventionnés
- ✓ Une tension des marchés de l'habitat propice aux situations de mal logement (insalubrité, indignité, précarité énergétique)
- ✓ Les opérateurs éprouvent des difficultés pour intervenir en réhabilitation sur le parc ancien au regard de la concurrence du marché libre et des autres formes d'habitat

Priorités d'action

- > Compléter la couverture géographique des programmes animés sur ce périmètre
- > Mobiliser dans les programmes animés des volets spécifiques (OPAH copropriété, etc.), ou des outils coercitifs (OPAH RU ORI, etc.)
- > Renforcer la démarche de mobilisation du parc vacant et des outils de recyclage du bâti ancien



3 – Rénovation du parc privé existant (suite)



Contexte et enjeux	Priorités d'action
	<ul style="list-style-type: none"> > Cibler en priorité la rénovation des passoires thermiques et accompagner les ménages identifiés > Améliorer le parcours d'accompagnement, notamment sur Bordeaux Métropole, avec un renforcement de la plateforme Ma Rénov' > Affiner le repérage des copropriétés fragiles et accompagner les copropriétés en difficulté, notamment sur le volet énergétique

4– Foncier



Contexte et enjeux	Priorités d'action
<ul style="list-style-type: none"> ✓ La disponibilité et le coût du foncier sont des freins majeurs au montage d'opérations ✓ La division parcellaire ne permet pas de prétendre à un seuil critique pour produire du logement locatif social, et peut générer des opérations peu qualitatives ✓ Les formes de reconversion (friches, surélévation, transformation d'usage) ne répondent pas encore aux volumes attendus 	<ul style="list-style-type: none"> > Intensifier les enveloppes urbaines existantes : mobiliser le bâti et les fonciers vacants, recomposer le tissu des bâtis tertiaires et d'activités, et expérimenter des opérations de surélévation > Inciter les projets de densification en proposant des aides aux projets portant sur des terrains déjà artificialisés > Développer des opérations en division parcellaire maîtrisée (accès), et identifier des zones prioritaires > Développer de nouveaux produits comme le démembrement de PLS pour accéder au foncier > Mettre en place un observatoire du foncier pour les EPCI porteurs d'un PLH afin de repérer les fonciers et friches mobilisables

5 – Besoin des ménages et de logements spécifiques



Contexte et enjeux	Priorités d'action
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Des niveaux de vie élevés avec la particularité de la métropole qui accueille les ménages plus riches mais aussi les plus pauvres ✓ Les bailleurs parviennent à produire du logement étudiant en PLS mais la mise en concurrence des opérateurs renchérit les coûts ✓ Sur le logement intergénérationnel à vocation sociale, des blocages liés aux frais de fonctionnement des structures 	<ul style="list-style-type: none"> > Développer l'offre de PLAI adaptés à hauteur de 50 logements par an sur Bordeaux Métropole > Encourager l'innovation en soutenant les projets / en mettant des terrains à disposition > Travailler sur le partage et l'optimisation des logements > Répondre au vieillissement via l'adaptation des logements, le fléchage de logements sociaux et la réalisation de projets d'habitat inclusif, habitat intergénérationnel, résidence autonomie, etc. > Diversifier l'offre de logement étudiants en prenant en compte le traitement des séjours fractionnés > Innover en développant des produits mixtes accueillant différents publics : résidences sociales, habitat intergénérationnel, participatif, etc. notamment dans les intercommunalités de l'aire métropolitaine > Développer de nouveaux produits à destination des travailleurs saisonniers et publics jeunes : compléter le maillage du territoire en FJT, au sein et à l'extérieur de Bordeaux Métropole



6- Habitat/mobilité/emploi



Contexte et enjeux

- ✓ La relation domicile travail est au cœur du déploiement de l'aire métropolitaine
- ✓ Les difficultés d'accès au logement sont un frein au recrutement

Priorités d'action

- > Optimiser le potentiel foncier des quartiers de gare, sites à enjeux d'aménagement stratégiques du territoire métropolitain, en interaction étroite avec le développement des territoires girondins



7 – Enjeux climatiques / environnementaux



Contexte et enjeux

- ✓ Principale ressource en eau potable déficitaire
- ✓ Territoire à risque important d'inondation de Bordeaux (TRI, 28 communes) au titre des aléas débordement de la Garonne et de submersion marine
- ✓ Bordeaux Métropole s'est dotée d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) 2023-2028 afin de réduire les émissions de GES et d'adapter le territoire aux effets du changement climatique, s'appuyant sur le triptyque « Penser autrement, faire autrement, vivre autrement »
- ✓ Le SYSDAU élabore et coordonne les 8 PCAET des communautés de communes de l'aire métropolitaine bordelaise
- ✓ Le SCOT bioclimatique du SYSDAU en cours de modification affirme l'ambition d'une aire métropolitaine à énergie positive tendant vers la neutralité carbone à l'horizon 2050

Priorités d'action

- > Faire de la réduction de la consommation d'énergie une priorité pour le secteur de l'habitat à travers la décarbonation du logement
- > Inciter à l'utilisation de matériaux biosourcés ou recyclés et favorisant la production d'énergie renouvelable
- > Tendre vers la réhabilitation thermique de 2 000 LLS sur le périmètre métropolitain à l'horizon du PCAET de Bordeaux Métropole
- > Prioriser les économies d'eau dans l'habitat par l'installation/expérimentation d'équipements hydro-économes et le recours à des ressources alternatives (récupération eaux de pluies, eaux grises, etc.)
- > Renforcer la prise en compte du risque inondation et la culture du risque (repères de crue)

8 – Observation de l'habitat, ingénierie et gouvernance



Contexte et enjeux

- ✓ Existence d'observatoires locaux
- ✓ Appui de l'A'urba, agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine

Priorités d'action

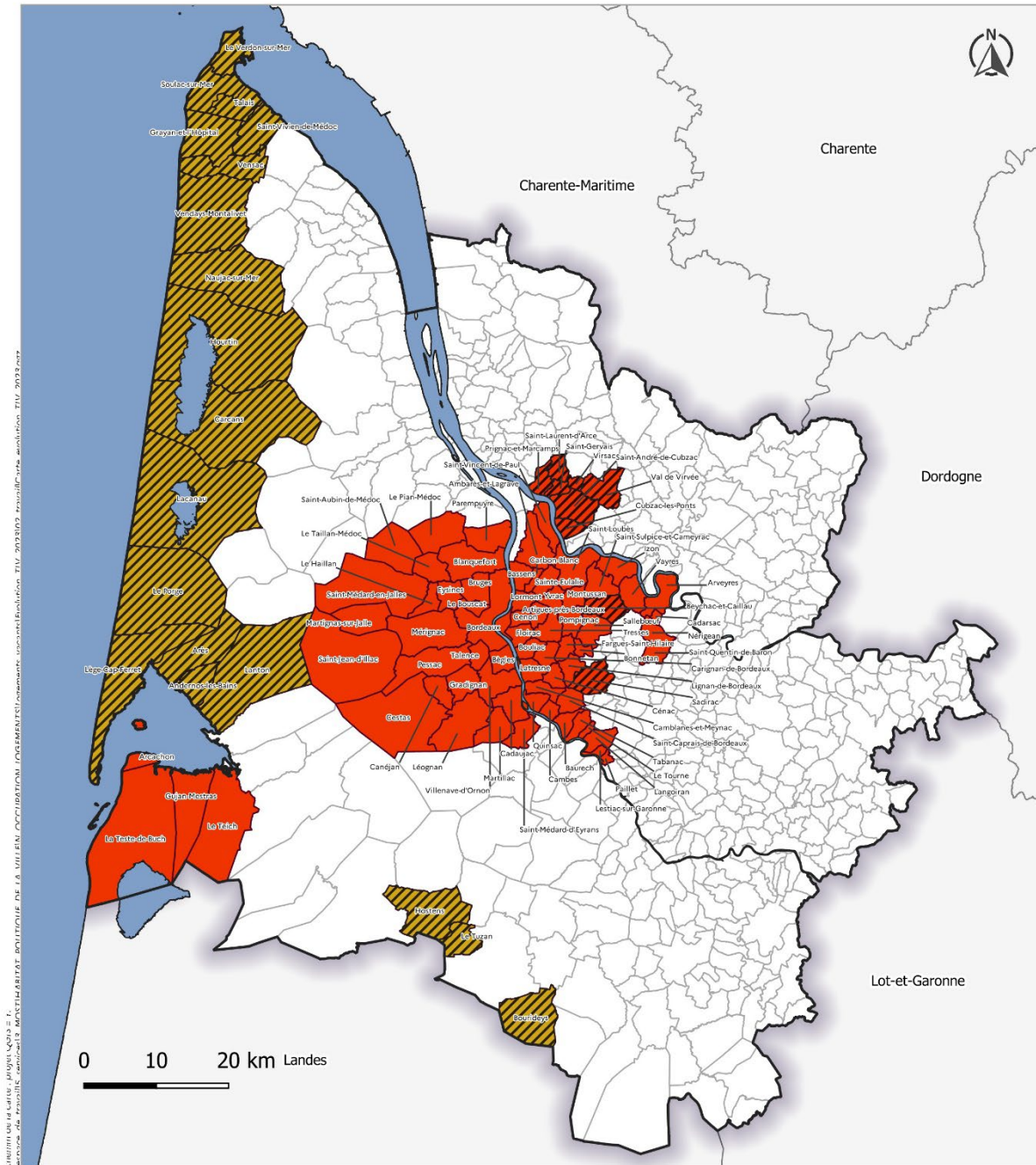
- > Travailler sur le partage et la complémentarité des observatoires locaux en lien avec Bordeaux Métropole
- > Apporter un suivi spécifique sur l'évolution et modalités du BRS
- > Proposer des analyses opérationnelles et à une échelle locale, proche du terrain
- > S'appuyer sur des expertises et des personnes ressources identifiées, notamment l'A'urba et l'OISO

Annexes

Cartographies départementales – communes soumises à la taxe sur les logements vacants


**PRÉFET
 DE LA GIRONDE**
*Liberté
 Egalité
 Fraternité*

Département de la Gironde
Evolution de la liste des communes concernées par la taxe sur les logements vacants (TLV) suite à la parution du décret n° 2023-822
 Direction Départementale des Territoires et de la Mer
 Service Analyses, Connaissance et Valorisation
 Mise à jour : septembre 2023



Légende

- zone tendue aggro (article 232-I-1° du CGI)
- zone tendue hors aggro (article 232-I-2° du CGI)
- nouvelles communes concernées par la TLV suite à la parution du décret n° 2023-822 du 25 août 2023

Commentaire :
 Décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts

Référentiels : © IGN-BD TOPO®
 Sources des données : DDTM 33 + Données 232-I-1° et 232-I-2° du CGI
 Demandeur : SHLCD
 Traitement : SACV / UAC par TM
 Direction Départementale de Territoires et de la Mer de la Gironde - Cité administrative - Rue Jules Ferry - BP 90 - 33 090 BORDEAUX Cedex

Septembre 2023

