

Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde 2019-2029

Diagnostic territorial



Sommaire

A – Des dynamiques démographiques soutenues	1
B – Un accès au logement sous tension	14
C – Une accessibilité du logement qui contraint la répartition des ménages sur les territoires	41
D – La prise en compte de l’empreinte environnementale de l’habitat	54

A. Des dynamiques démographiques soutenues

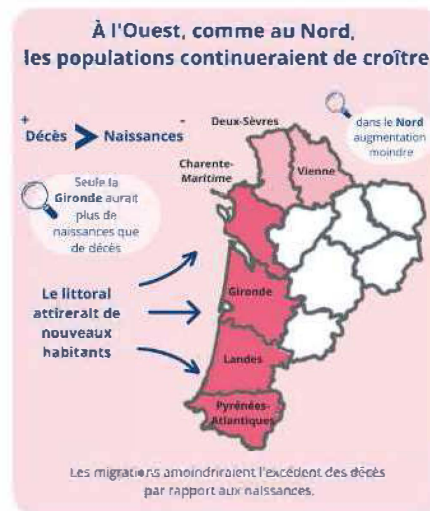
A.1 Un département parmi les plus attractifs en France, qui continue de croître

« En 2040, la Nouvelle-Aquitaine serait la 4^{ème} région la plus peuplée » avec 6,4 millions d'habitants soit 400 000 habitants supplémentaires en moins de 20 ans d'après les projections démographiques Insee Omphale 2022.

Le front atlantique – Charente-Maritime, Landes, Pyrénées-Atlantiques et **Gironde** – devrait voir sa population croître de manière significative.

Ce sont les migrations qui alimenteraient majoritairement cette croissance démographique – les décès resteraient supérieurs aux naissances sur l'ensemble de la région – **hormis la Gironde qui serait le seul département en Nouvelle-Aquitaine enregistrant plus de naissances que de décès.**

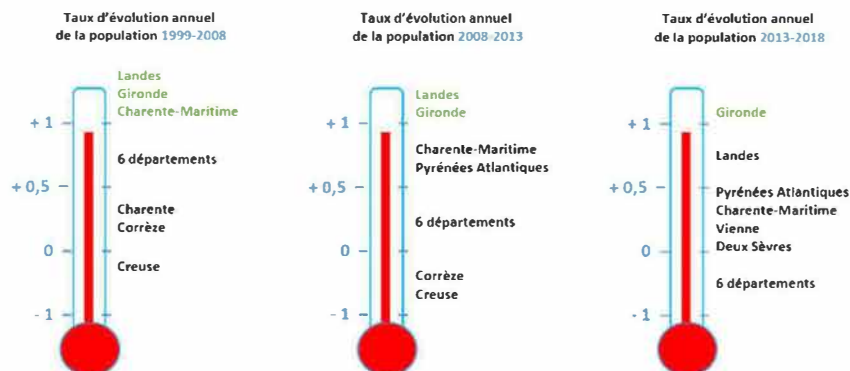
Combinant soldes naturel et migratoire positifs, la Gironde est en passe de devenir un pôle de croissance démographique majeur dans la région.



Source : Insee, projections démographiques Omphale 2022 (scénario central)

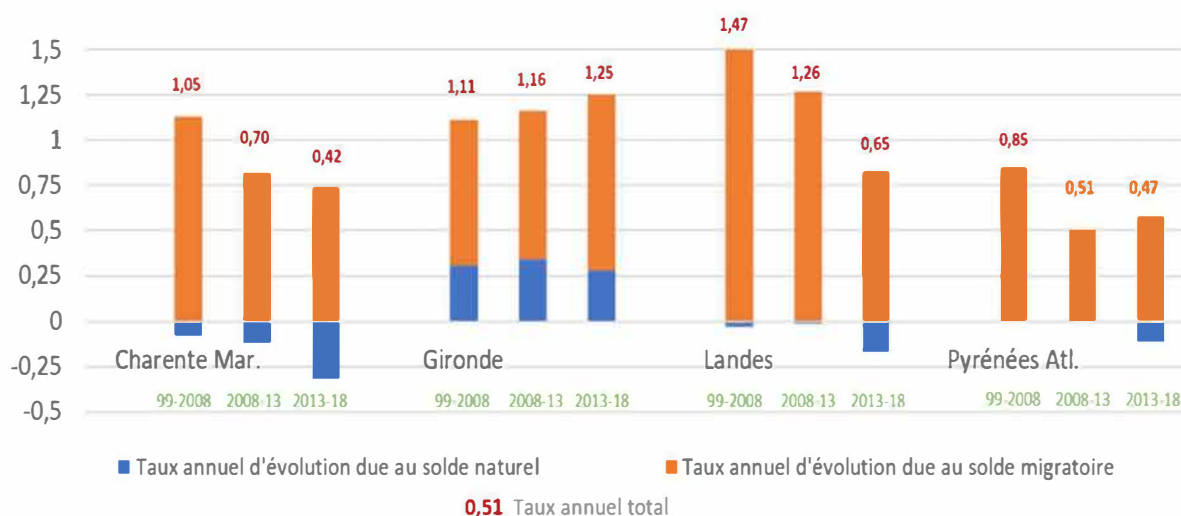
La dynamique démographique en Gironde se maintient et se conforte sur une longue période, pendant qu'elle se ralentit sur les départements littoraux voisins qui présentaient jusqu'à peu, un régime de croissance comparable. Sur la dernière période, la Gironde est le seul département Néo-Aquitain à maintenir un taux d'évolution annuel de sa population, supérieur à 1 % par an.

Evolution de la population girondine de 1999 à 2018 (Insee)



La Gironde parvient à maintenir des taux d'évolution dus au solde naturel et migratoire positifs et constants, quand les autres départements articulent des taux d'évolution dus au solde migratoire qui se rétractent et des taux d'évolution dus au solde naturel qui deviennent négatifs.

Evolution démographique des départements de la façade sud atlantique 1999-2018 (Insee)



Chaque année, la Gironde gagne près de 20 000 habitants supplémentaires (19 261), dont 15 000 dus au solde migratoire et 4 260 dus au solde naturel (Insee, variation annuelle de la population 2013-2018). En 2020, la Gironde totalise 1 636 391 habitants.

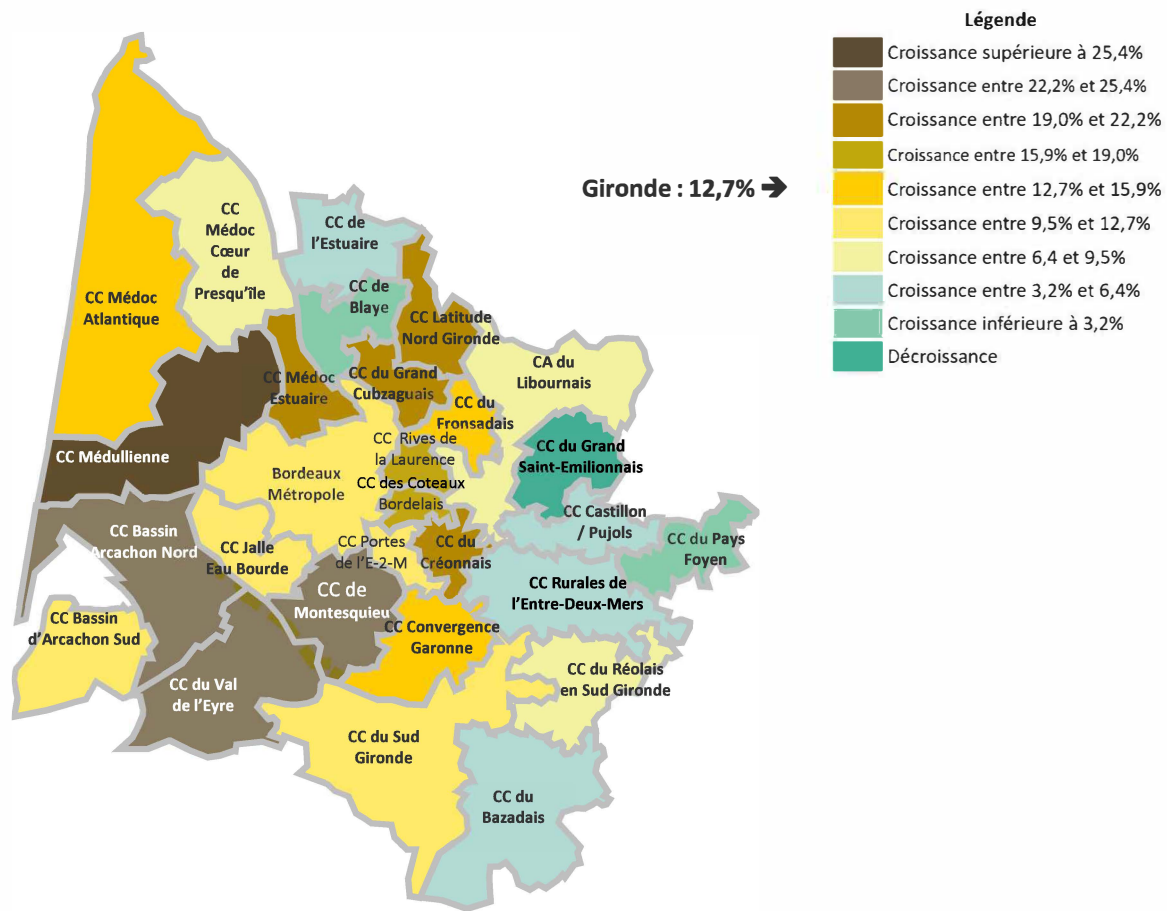
La dynamique démographique appréhendée à l'échelle du département signifie une progression de la population de 12,7 % entre 2008 et 2018. Elle concerne peu ou prou l'ensemble des territoires girondins mais à des rythmes qui tendent à se différencier.

- Huit EPCI sur vingt-huit présentent un rythme de progression de la population supérieur à 19 % :
 - CC Latitude Nord Gironde, CC du Créonnais, CC du Grand Cubzaguais, CC de Montesquieu, CC Médullienne, CC du Val de l'Eyre, CC Médoc Estuaire, CA du Bassin d'Arcachon Nord (en rouge et jaune sur la carte ci-dessous).
 - Ces EPCI se situent en périphérie de l'aire métropolitaine et viennent étendre cette dernière, au fil des axes routiers majeurs qui rallient la métropole : A10, A63, A62.

Les EPCI aux croissances démographiques les plus soutenues se situent au sud. Ils combinent les dynamiques de la périurbanisation et de la littoralisation.

- Sept EPCI présentent un rythme de progression de la population inférieur à 6,4 %. Ils sont localisés sur les franges nord et est du département, caractérisées par la fragilité économique et sociale de leurs populations.
- Au sein de l'aire métropolitaine, ce sont les intercommunalités les moins centrales qui connaissent les croissances les plus soutenues : CC de Médoc Estuaire, du Créonnais, de Montesquieu et des Coteaux bordelais.

Croissance de la population de 2008 à 2018 (Insee RGP)



Trajectoires démographiques différenciées et équilibres territoriaux

Part de la population et de la population supplémentaire au sein des grands territoires et des EPCI entre 2008 et 2018 (Insee)

EPCI	% population 2008	% population supplémentaire 2008-2018	EPCI	% population 2008	% population supplémentaire 2008-2018
Bordeaux Métropole	50,1%	48,4%	Sud Gironde	8,2%	5,9%
Aire Métropolitaine	11,4%	16,0%	CC Convergence Garonne	2,0%	2,1%
CC de Montesquieu	2,5%	4,8%	CC du Sud Gironde	2,5%	2,1%
CC Médoc Estuaire	1,7%	2,8%	CC du Réolais en Sud Gironde	1,6%	0,9%
CC Rives de la Laurence	1,7%	2,1%	CC du Bazadais	1,0%	0,5%
CC Jalle-Eau-Bourde	2,0%	1,8%	CC Rurales de l'Entre-deux-Mers	1,1%	0,3%
CC du Créonnais	1,0%	1,7%	Haute Gironde	5,7%	6,2%
CC des Coteaux Bordelais	1,2%	1,6%	CC du Grand Cubzaguais	2,0%	3,6%
CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	1,3%	1,2%	CC Latitude Nord Gironde	1,2%	1,9%
Bassin Val de l'Eyre	9,3%	13,1%	CC de l'Estuaire	1,1%	0,4%
CA du Bassin d'Arcachon Nord	3,9%	7,3%	CC de Blaye	1,4%	0,3%
CA Bassin d'Arcachon (COBAS)	4,3%	3,6%	Libournais	10,6%	4,8%
CC du Val de l'Eyre	1,1%	2,2%	CA du Libournais	5,9%	3,7%
Médoc	4,8%	5,6%	CC du Fronsadais	1,1%	1,1%
CC Médullienne	1,2%	2,6%	CC Castillon/Pujols	1,3%	0,3%
CC Médoc Atlantique	1,6%	1,9%	CC du Pays Foyen	1,2%	0,1%
CC Médoc Cœur de Presqu'île	2,0%	1,1%	CC du Grand Saint-Émilionnais	1,1%	-0,4%

Ces trajectoires d'évolution distinctes traduisent l'évolution du territoire girondin sous l'effet de la croissance de la métropole en desserrement et de l'attractivité résidentielle croissante du littoral.

Elles impactent les équilibres entre les territoires de vie infra-départementaux : l'aire métropolitaine qui représentait 11,4 % de la population 2008 hors Bordeaux Métropole, cristallise 16 % de la population supplémentaire constatée entre 2008 et 2018.

Les huit EPCI qui présentent les évolutions démographiques les plus soutenues représentaient 15,5 % de la population girondine en 2008 et 27 % de la population supplémentaire comptabilisée entre 2008 et 2018. Les 7 EPCI qui présentent les évolutions démographiques les plus faibles représentaient 8 % de la population girondine en 2008 et 1,5 % de la population supplémentaire comptabilisée entre 2008 et 2018.

Ces trajectoires peuvent également impacter les équilibres internes au sein des territoires de vie à l'exemple de la CC de la Médullienne qui était l'EPCI le moins peuplé du Médoc en 2008 et qui capte sur ce même périmètre, près d'un nouvel habitant sur deux sur la période 2008 – 2018.

Suivant les tendances nationales et régionales, la taille des ménages en Gironde diminue progressivement passant de 2,21 en 2008 à 2,12 en 2018 (Région : 2,19 à 2,08 ; France : 2,29 à 2,19).

Évolution de la taille des ménages entre 2008 et 2018 (Insee)

EPCI / Grand Territoire	Taille des ménages en 2018	Taille des ménages en 2008	EPCI / Grand Territoire	Taille des ménages en 2018	Taille des ménages en 2008
Aire Métropolitaine Bordelaise	2,17	2,27	Sud Gironde	2,34	2,46
Bordeaux Métropole	2,11	2,20	CC du Réolais en Sud Gironde	2,36	2,44
CC Jalle-Eau-Bourde	2,39	2,64	CC du Bazadais	2,22	2,38
CC du Créonnais	2,47	2,60	CC du Sud Gironde	2,28	2,42
CC Rives de la Laurence	2,50	2,67	CC Convergence Garonne	2,44	2,52
CC de Montesquieu	2,56	2,71	CC Rurales de l'Entre-deux-Mers	2,37	2,53
CC des Coteaux Bordelais	2,49	2,66	Haute-Gironde	2,42	2,52
CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	2,48	2,61	CC de Blaye	2,26	2,44
CC Médoc Estuaire	2,54	2,69	CC de l'Estuaire	2,31	2,42
Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre	2,18	2,34	CC du Grand Cubzaguais	2,47	2,56
CA du Bassin d'Arcachon Nord	2,23	2,39	CC Latitude Nord Gironde	2,61	2,64
CA Bassin d'Arcachon (COBAS)	2,05	2,23	Libournais	2,31	2,44
CC du Val de l'Eyre	2,52	2,65	CA du Libournais	2,29	2,42
Médoc	2,27	2,39	CC Castillon/Pujols	2,30	2,43
CC Médullienne	2,56	2,62	CC du Fronsadais	2,49	2,65
CC Médoc Atlantique	2,07	2,20	CC du Grand Saint-Émilionnais	2,32	2,53
CC Médoc Cœur de Presqu'île	2,29	2,43	CC du Pays Foyen	2,21	2,30

Cette dynamique de contraction de la taille des ménages s'observe de façon homogène sur l'ensemble des intercommunalités mais la taille moyenne des ménages varie selon les territoires.

En 2018, on retrouve une concentration des ménages les plus petits (inférieur à 2,2 personnes/ménage) sur Bordeaux Métropole, la COBAS et la CC Médoc Atlantique.

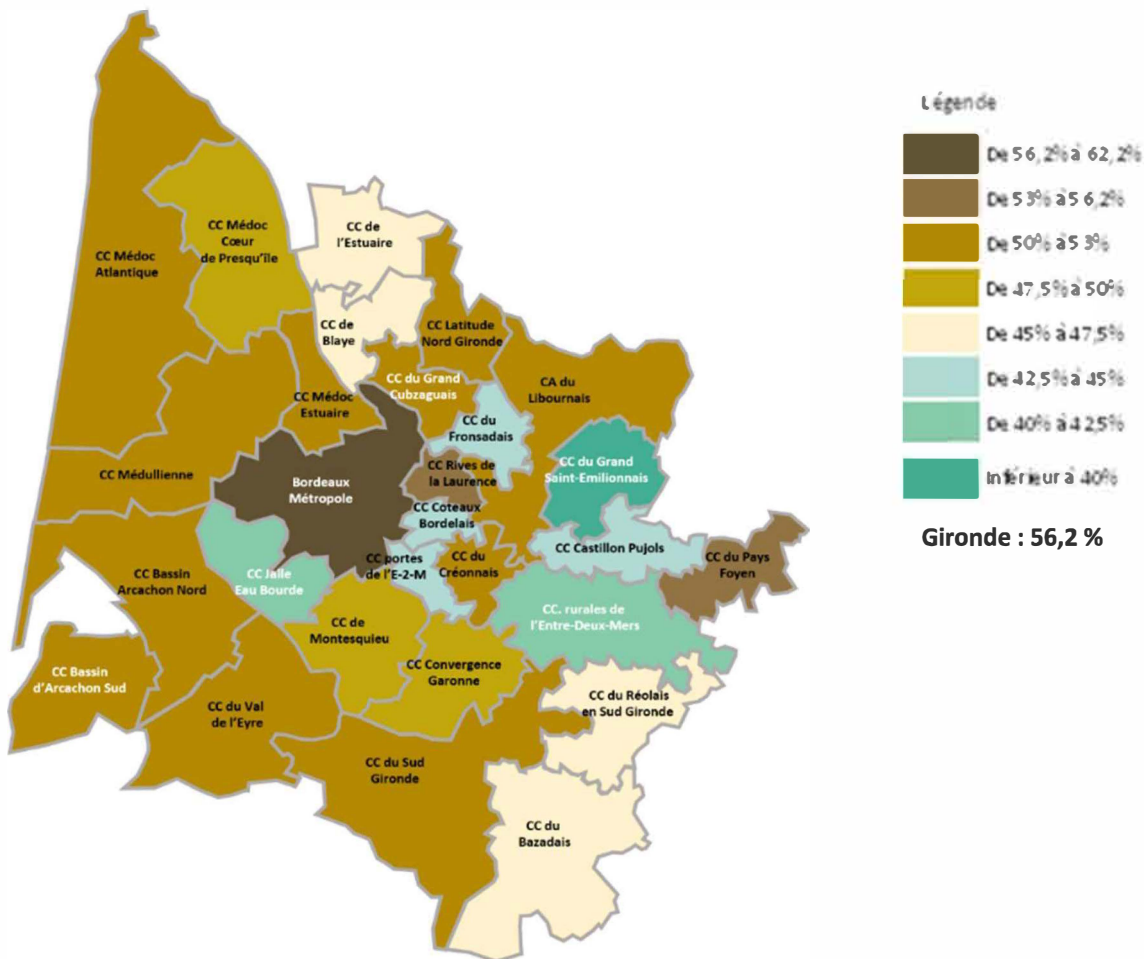
Les ménages les plus grands se retrouvent dans les EPCI de l'aire métropolitaine : CC Rives de la Laurence, CC de Montesquieu, CC Médoc Estuaire, et dans certains EPCI aux portes de l'aire métropolitaine : CC du Val de l'Eyre, CC Médullienne, CC Latitude Nord Gironde.

Cette répartition géographique des ménages de plus ou moins grande taille se vérifie dans la spécialisation démographique des territoires fortement liée à l'accessibilité des logements (voir partie C.2).

A.2 Une métropole et un littoral toujours plus attractifs, moteurs de la croissance démographique girondine

Les migrations résidentielles génèrent 1 % de croissance de la population par an. Ainsi 15 % de la population girondine a emménagé il y a moins de 2 ans, 40 %, il y a moins de 5 ans et 56 %, il y a moins de 10 ans.

Impact de la croissance migratoire dans l'évolution du nombre des ménages (Insee)



Focus : Mobilités résidentielles / Aire d'Attraction de Bordeaux

En 2017, 724 000 habitants vivent dans le pôle de l'aire d'attraction de Bordeaux.

Au cours de l'année 2016, 85 000 déménagements ont eu lieu au sein, vers ou à partir du pôle de Bordeaux qui ont conduit 126 000 individus à changer de résidence principale au cours de l'année et qui ont concerné un logement sur six.

Les flux s'appréhendent ainsi :

Territoires	Entrées	Sorties	Total	Part	Bilan	% Bilan
Internes au pôle	33 000		33 000	38,8 %	0	0 %
Avec Gironde hors pôle	7 500	8 300	15 800	18,5 %	- 800	- 12 %
Avec Nouvelle Aquitaine	7 500	4 900	12 400	14,6 %	+ 2 600	+ 39 %
Avec reste de la France	14 400	9 500	23 900	28,1 %	+ 4 900	+ 73 %
Total	29 400	22 700	85 100	100 %	+ 6 700	100 %

Source : Insee

Les facteurs de mobilité constatés :

- L'âge : 65 % des déménagés sont des moins de 30 ans qui représentent 38 % de la population. Ils se dirigent souvent vers le centre-ville de Bordeaux ou à proximité des lieux d'études supérieures. D'origines diverses et lointaines, 1 entrant sur 2 provient d'au-delà de la Nouvelle-Aquitaine.
Les sortants sont caractérisés par une proportion plus forte d'individus de plus de 60 ans et ayant un niveau de vie plus élevé que la moyenne. Les flux se dirigeant vers l'extérieur du pôle s'accompagnent plus souvent, soit d'une augmentation de la surface des logements, soit d'une diminution de la taille du ménage ou encore d'une séparation.
- Les changements qui interviennent dans la composition du ménage : Les individus dont le ménage évolue au cours de l'année 2016 changent plus souvent de logement pour répondre à de nouveaux besoins : une mise en couple, un départ du domicile familial, une séparation. Les mouvements internes au pôle de l'aire d'attraction de Bordeaux s'opèrent plutôt en proximité de l'ancien domicile et beaucoup moins en lien avec un événement familial.

Flux de population à destination de la Gironde depuis les 10 provenances les plus importantes en 2017 (Insee)

	Bordeaux Métropole Pôle régional	Libournais : Espace rural Est avec pôle urbain	Médoc : Espace rural Ouest sans pôle urbain
Intra Gironde	6 925 (19%)	2 935 (53%)	1 649 (65%)
Bordeaux Métropole	/	2 259 (41%)	1 426 (57%)
Libournais	1 893 (5%)	/	54 (2%)
Médoc	1 413 (4%)	171 (3%)	/
Bassin Arcachon	1 796 (5%)	82 (1%)	140 (6%)
Haute Gironde	325 (1%)	149 (3%)	5 (0%)
Sud Gironde	1 498 (4%)	274 (5%)	24 (1%)
Extérieur Gironde	29 569 (81%)	2 585 (47%)	869 (35%)
Aquitaine	8 255 (23%)	835 (15%)	111 (4%)
Poitou-Charentes	3 276 (9%)	288 (5%)	88 (3%)
Midi-Pyrénées	2 449 (7%)	152 (3%)	68 (3%)
Ile de France	7 658 (21%)	630 (11%)	303 (12%)
Autre	7 931 (22%)	680 (12%)	299 (12%)
Ensemble	36 494 (100%)	5 520 (100%)	2 518 (100%)
Flux / Pop Totale	4,5%	2,7%	2,3%

On identifie le pouvoir d'attraction de Bordeaux Métropole avec 81% d'entrées à l'origine extra-départementale dont 43% en marge du grand Sud-Ouest et la redistribution des habitants de Bordeaux Métropole vers les territoires voisins, notamment le Libournais et le Médoc.

Focus : un littoral attractif

Les territoires littoraux contribuent à l'attractivité démographique du territoire girondin et notamment les intercommunalités du Bassin d'Arcachon et du Val et de l'Eyre, dont 34% des habitants ont emménagé depuis moins de 5 ans, et dont 20% ont emménagé depuis 5 à 10 ans.

En 2018, le Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre totalise 156 358 habitants soit près de 13% de la population Girondine, un chiffre en progression depuis 2008 où le territoire logeait 132 538 habitants pesant pour 12% de la population départementale. Les projections Omphale soulignent le rôle d'attraction démographique du littoral sur les 20 prochaines années.

Les nouveaux ménages girondins (Insee)

EPCI / Grand Territoire	Part des emménagés Moins de 5 ans	Part des emménagés de 5 à 10 ans	EPCI / Grand Territoire	Part des emménagés Moins de 5 ans	Part des emménagés de 5 à 10 ans
Aire Métropolitaine Bordelaise	31%	17%	Sud Gironde	30%	18%
Bordeaux Métropole	45%	17%	CC du Réolais en Sud Gironde	30%	17%
CC Jalle-Eau-Bourde	27%	14%	CC du Bazadais	29%	18%
CC du Créonnais	30%	20%	CC du Sud Gironde	34%	18%
CC Rives de la Laurence	30%	17%	CC Convergence Garonne	31%	18%
CC de Montesquieu	30%	18%	CC Rurales de l'Entre-deux-Mers	24%	17%
CC des Coteaux Bordelais	28%	16%	Haute-Gironde	31%	18%
CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	28%	16%	CC de Blaye	30%	17%
CC Médoc Estuaire	30%	18%	CC de l'Estuaire	29%	16%
Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre	34%	20%	CC du Grand Cubzaguais	35%	18%
CA du Bassin d'Arcachon Nord	33%	19%	CC Latitude Nord Gironde	32%	19%
CA Bassin d'Arcachon (COBAS)	35%	20%	Libournais	30%	17%
CC du Val de l'Eyre	33%	20%	CA du Libournais	34%	17%
Médoc	31%	19%	CC Castillon/Pujols	28%	16%
CC Méduillienne	32%	21%	CC du Fronsadais	28%	16%
CC Médoc Atlantique	31%	20%	CC du Grand Saint-Émilionnais	24%	15%
CC Médoc Cœur de Presqu'île	31%	17%	CC du Pays Foyen	33%	18%

A.3 La différenciation entre les lieux de vie et lieux d'emploi

A l'échelle du Département, la croissance du nombre d'emplois suit globalement le même rythme que la croissance de la population : en 2018, on compte 12 % d'emplois et 12,7 % d'habitants supplémentaires par rapport à 2008.

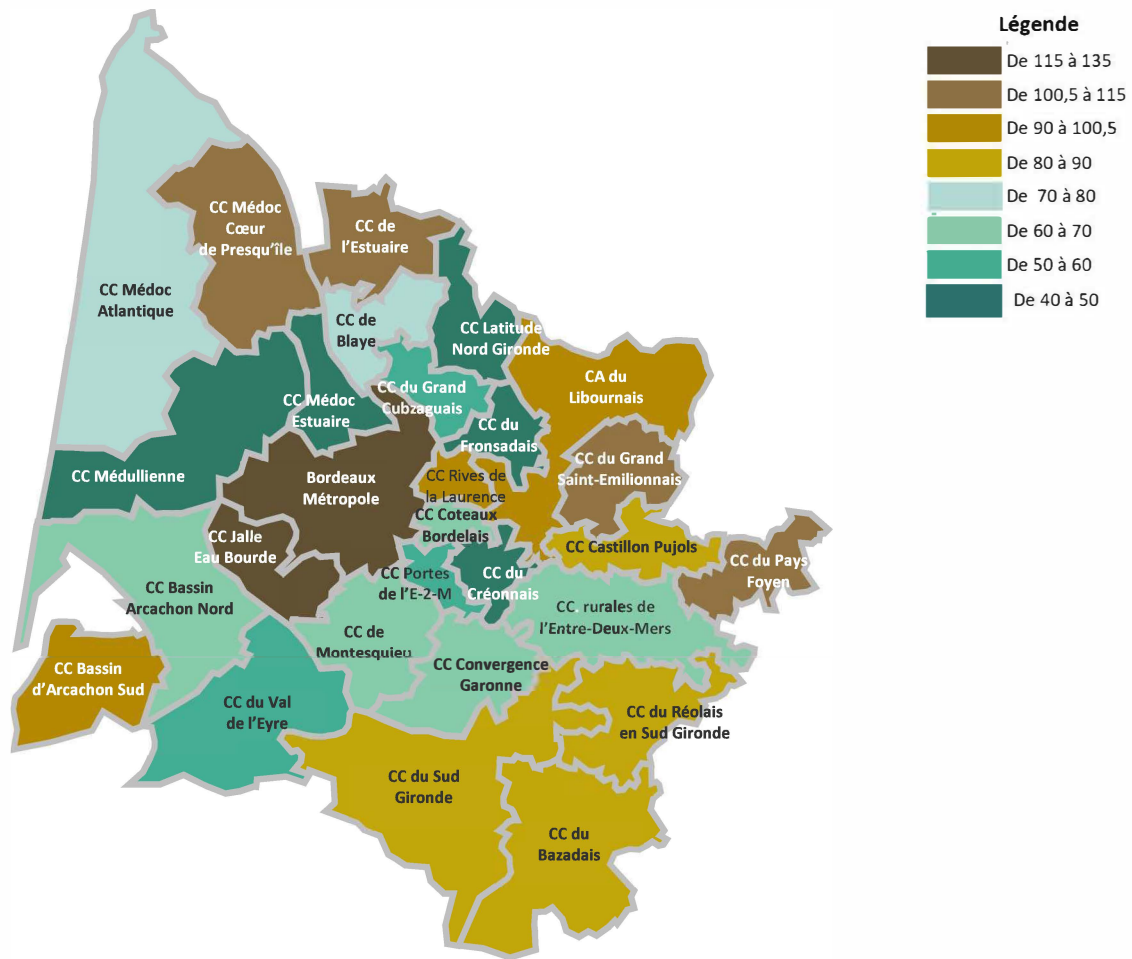
La géographie de l'emploi évolue mais reste ainsi polarisée et dissociée des dynamiques résidentielles.

- **Sur la période 2008-2018, la métropole maintient son rôle de pôle d'emploi.** Elle cristallise près de 63 % des 73 000 emplois supplémentaires comptabilisés en Gironde entre 2008 et 2018 et représente également près de 63 % de l'ensemble des 680 000 emplois du département.
- **L'aire métropolitaine hors Bordeaux Métropole concentre 17,5 % des 73 000 emplois créés en Gironde** sur la dernière décennie mais au gré de cette forte évolution, son poids dans l'emploi girondin évolue modérément. Il passe de 8,2 % en 2008 à 9,2 % en 2018. Par ailleurs, l'indice de concentration de l'emploi n'est élevé que sur les CC de Jalle-Eau-Bourde et des Rives de la Laurence.
- **Les communautés d'agglomération de la CALI, la COBAS et la COBAN constituent les pôles d'emploi complémentaires de la Gironde.** Elles consolident 11 % des emplois girondins, et la COBAS et la CALI présentent des indices de concentration de l'emploi élevés.
- Quelques communautés de communes rurales, à l'instar de la CC du Pays Foyen, du Grand Saint-Émilionnais, de l'Estuaire et de Médoc-Cœur-de-Presqu'île, présentent des indices de concentration de l'emploi élevés et supérieurs à 100 (plus d'un emploi sur place pour un habitant actif occupé). Elles jouent un rôle de pôle d'emploi à l'échelle locale, notamment sur le segment de l'emploi viticole.
- Les intercommunalités en dehors de l'aire métropolitaine qui présentent les plus fortes évolutions démographiques sont la CC de la Médullienne, la CC du Grand Cubzaguais, et la CC Latitude Nord Gironde, mais ne présentent pas de dynamique de création d'emplois comparables.

Part des territoires et des EPCI dans les emplois girondins en 2008 et dans les emplois supplémentaires comptabilisés entre 2008 et 2018 (Insee)

EPCI	% emplois 2008	% emplois supplémentaires 2008-2018	EPCI	% emplois 2008	% emplois supplémentaires 2008-2018
Bordeaux Métropole	62,5%	62,8%	Sud Gironde	6,3%	1,4%
Aire Métropolitaine	8,2%	17,5%	CC Convergence Garonne	1,4%	0,5%
CC de Montesquieu	1,7%	3,3%	CC du Sud Gironde	2,1%	0,9%
CC Médoc Estuaire	0,9%	0,9%	CC du Réolais en Sud Gironde	1,2%	0,2%
CC Rives de la Laurence	1,4%	3,7%	CC du Bazadais	0,8%	0,0%
CC Jalle-Eau-Bourde	2,2%	6,6%	CC Rurales de l'Entre-deux-Mers	0,8%	-0,2%
CC du Créonnais	0,5%	0,5%	Haute Gironde	3,8%	2,9%
CC des Coteaux Bordelais	0,7%	1,8%	CC du Grand Cubzaguais	1,3%	1,3%
CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	0,8%	0,7%	CC Latitude Nord Gironde	0,5%	0,6%
Bassin Val de l'Eyre	6,6%	10,0%	CC de l'Estuaire	0,9%	1,2%
CA du Bassin d'Arcachon Nord	2,3%	5,6%	CC de Blaye	1,1%	-0,2%
CA Bassin d'Arcachon (COBAS)	3,5%	3,8%	Libournais	9,0%	2,1%
CC du Val de l'Eyre	0,8%	0,6%	CA du Libournais	5,2%	1,9%
Médoc	3,5%	3,2%	CC du Fronsadais	0,6%	-0,2%
CC Médullienne	0,6%	1,2%	CC Castillon/Pujols	1,0%	0,2%
CC Médoc Atlantique	1,0%	1,2%	CC du Pays Foyen	1,0%	-0,1%
CC Médoc Cœur de Presqu'île	1,9%	0,8%	CC du Grand Saint-Émilionnais	1,2%	0,3%

Concentration de l'emploi en 2018/Nombre d'emploi pour 100 actifs occupés (Insee)



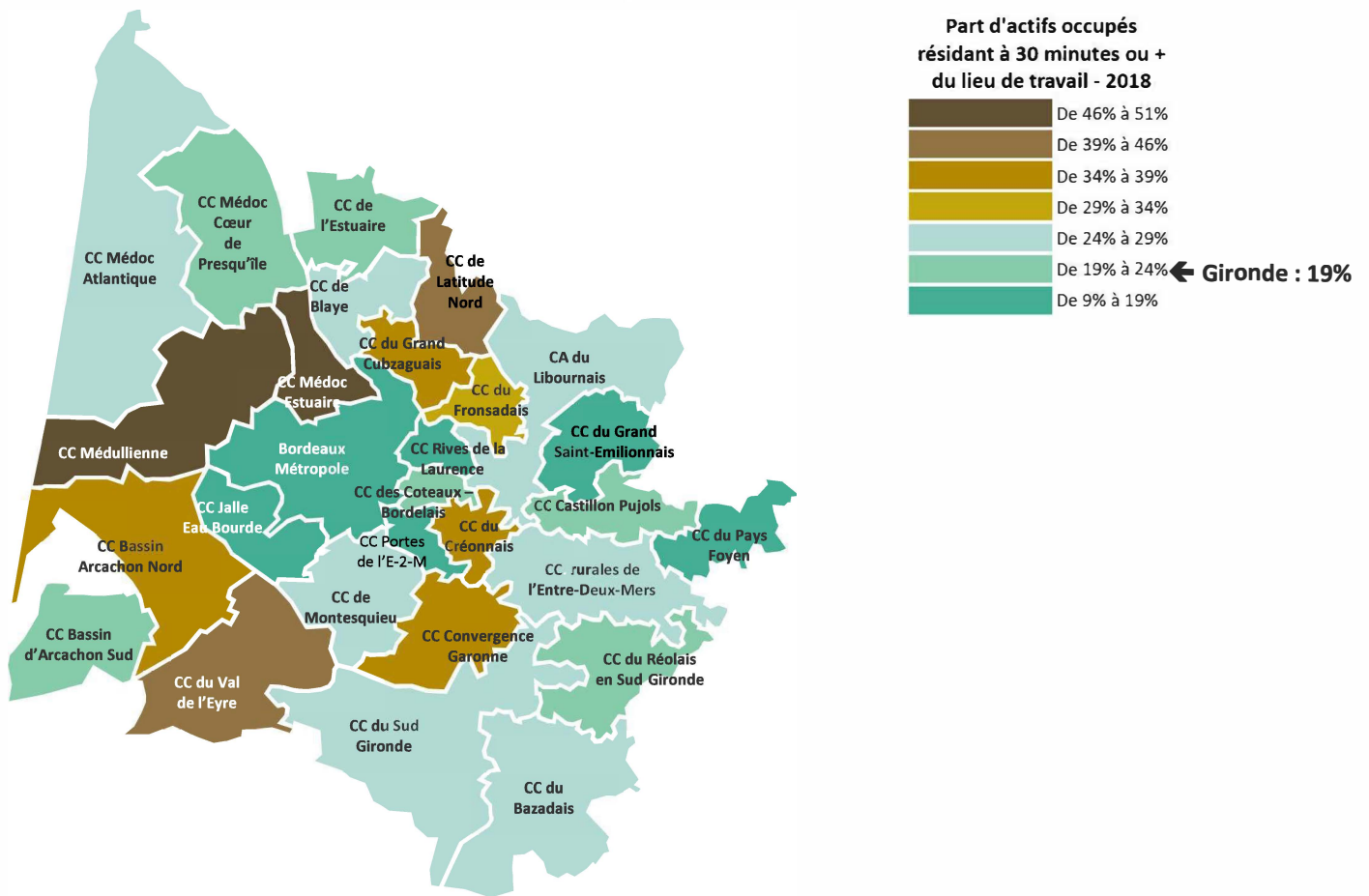
Ainsi, les dynamiques qui marquent respectivement la croissance démographique et la création de l'emploi confortent un processus classique de différenciation entre lieu de vie et lieu d'emploi, **au prix de navettes domicile – travail toujours plus longues et généralisées pour leurs habitants.**

Bordeaux Métropole attire chaque jour des milliers de travailleurs girondins tandis que les habitants de la métropole travaillent principalement ou bien sur la métropole ou bien sur des EPCI de l'aire métropolitaine¹. Le rôle soutenu de l'aire métropolitaine hors Bordeaux Métropole dans la création d'emplois durant la dernière période laisse entrevoir la perspective d'une spécialisation des territoires moins marquée à terme.

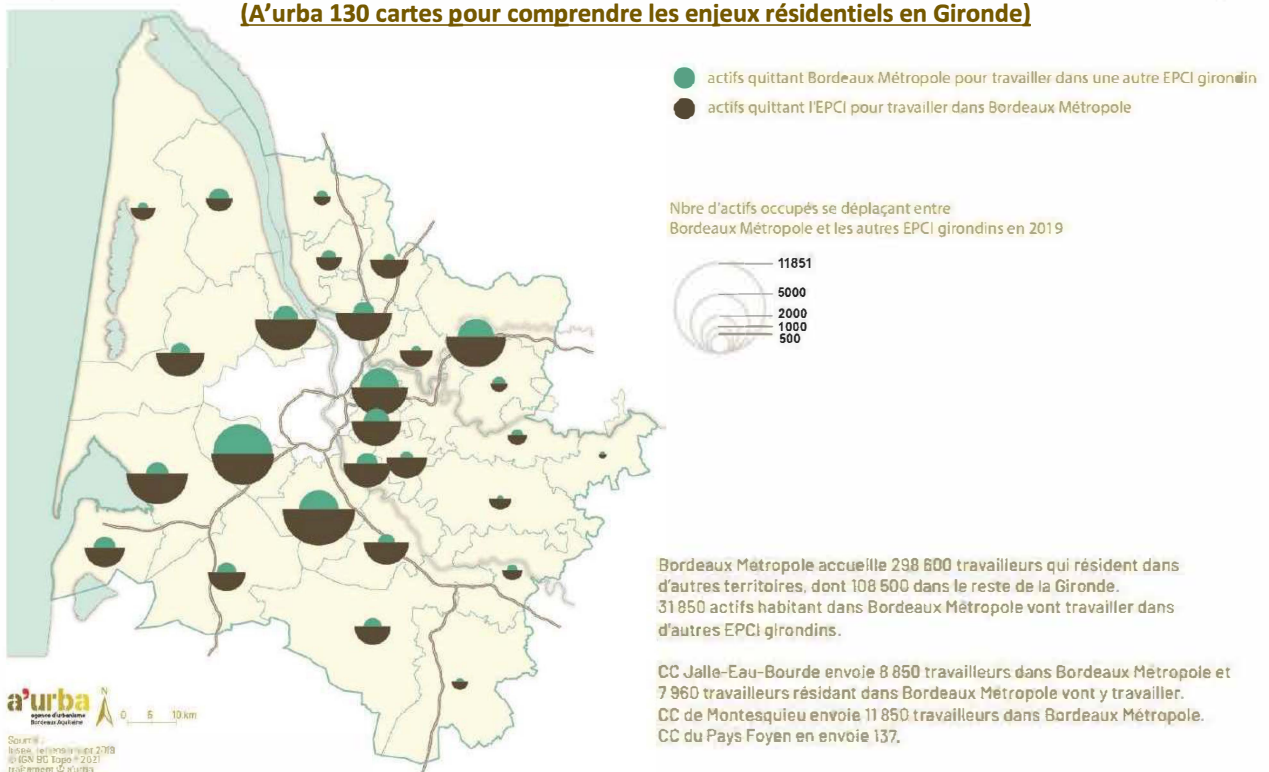
La limite à cette perspective tient dans le fait que le développement de la vocation économique des territoires métropolisés intervient souvent en second temps. Ainsi, pendant que des territoires métropolisés se dotent en emplois, de nouveaux territoires périphériques intègrent la dynamique métropolitaine d'abord sur la vocation résidentielle.

¹ Confer carte « Les déplacements domicile-travail entre Bordeaux Métropole et les autres EPCI girondins » ci-après.

Navettes domicile travail - Actifs résidant à plus de 30 minutes du lieu de travail en 2018 (Insee)

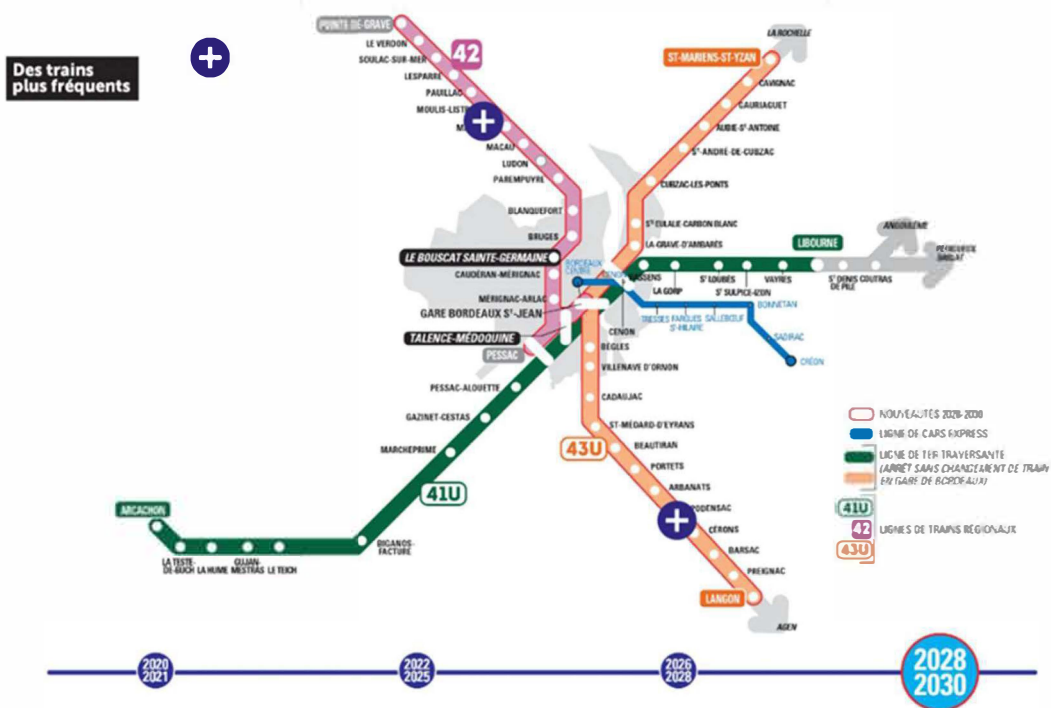


Les déplacements domicile-travail entre Bordeaux Métropole et les autres EPCI girondins (A'urba 130 cartes pour comprendre les enjeux résidentiels en Gironde)



Les habitudes et flux de mobilités professionnelles devraient toutefois connaître des évolutions avec le déploiement du RER ces 10 prochaines années.

Projet du Réseau express régional (RER) à échéance 2030



Le déploiement du projet de RER girondin s'opère par phases :

- Entre 2022 et 2025, les horaires s'améliorent notamment sur l'axe Bordeaux – Saint-Mariens et le nombre de trains traversants Libourne-Bordeaux-Arcachon augmente. 2 nouvelles haltes sont appelées à ouvrir : Le Bouscat et Talence-Médoquine.
- En 2028, la desserte traversante entre Langon et Saint-Mariens-Saint-Yzan est créée, permettant d'aller dans les gares de part et d'autre de Bordeaux sans changement de train au moment de l'arrêt en gare de Bordeaux Saint-Jean.

Entre 2028 et 2030, l'objectif est de rendre les trains traversants entre Langon et Saint-Mariens-Saint-Yzan, avec un simple arrêt mais sans changement de train à Bordeaux, et avec la fréquence d'un train par demi-heure.

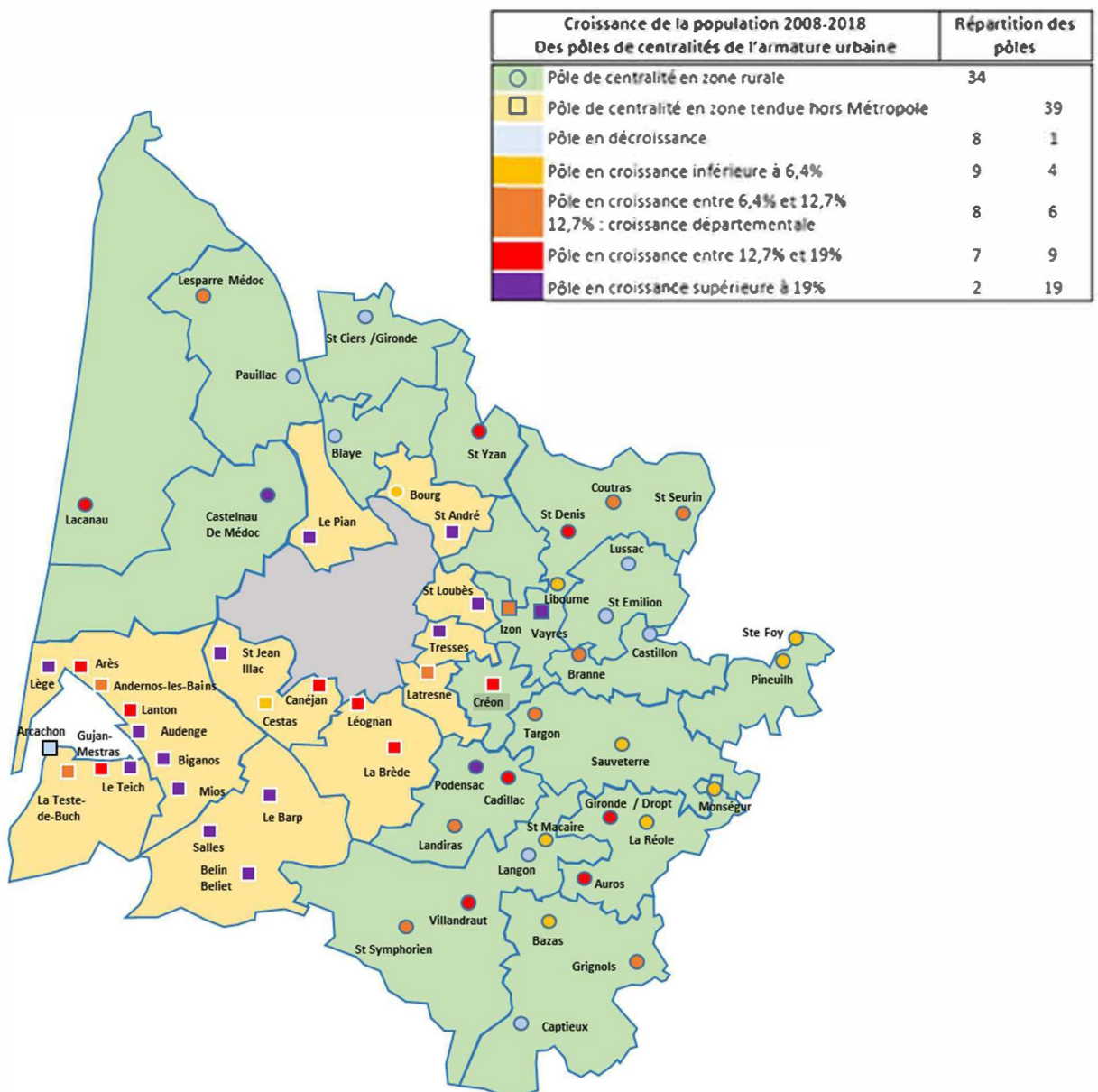
Par ailleurs, les résultats des études en cours concernant la modernisation de l'infrastructure de la ligne du Médoc (Bordeaux/Pessac – Pointe de Grave) devraient permettre d'améliorer les horaires de TER et d'augmenter les fréquences.

A.4 Une armature girondine relativisée

Sur la dernière décennie, les pôles de centralité des territoires ruraux définis sont également concernés par une faible croissance démographique, voire sont en décroissance.

Parmi les 34 pôles de centralité ruraux définis par le 1^{er} Plan Départemental de l'Habitat, 17 présentent une démographie en décroissance ou en croissance modérée, c'est-à-dire, à un taux de croissance inférieur à la moitié de celui mesuré à l'échelle du département. Ils se concentrent logiquement sur les territoires du Médoc, de la Haute Gironde, du Libournais et du Sud Gironde. Au-delà, les pôles de ces territoires présentent des dynamiques beaucoup plus hétérogènes.

Croissance de la population 2008-2018 des pôles de centralité de l'armature territoriale (Insee)



Evolution démographique 2008 – 2018 des pôles de centralité et de proximité de l'armature girondine (Insee)

Démographie des pôles girondins	Bordeaux Métropole	Aire Métropole	Bassin et Val l'Éyre	Médoc	Haute Gironde	Libournais	Sud Gironde
Cœur d'agglomération	15						
Pôle de centralité	10	21	15	4	5	12	16
Pôle de proximité		1	17		14	19	12
	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓
Décroissance		1	1	1	2	2	3
Croissance inférieure à 6,4%	2	1	1	3	1	6	3
Croissance 6,4% à 12,7%	7	1	3	5	2	1	4
Croissance 12,7% à 19%	3	2	5	2	4	1	4
Croissance supérieure à 19%	3	6	9	9	8	1	5

Evolution de la population à l'échelle des centralités rurales et urbaines de Gironde

Les pôles de centralité en décroissance présentent des situations distinctes :

- Saint-Emilion et Lussac, pôles de centralité en décroissance au sein d'un EPCI lui-même en décroissance et au bout du compte un différentiel très relatif entre les deux.
- Langon et Pauillac, pôles de centralité en décroissance au sein d'un EPCI qui présente une croissance forte et un différentiel de croissance au-delà de 10 points.
- Quatre pôles de centralité en décroissance au sein d'EPCI en croissance modeste ou relative et des différentiels très variables, avec un décrochage élevé dans le cas de Captieux, au sein de la CC du Bazadais.

Ces territoires en perte de vitesse du point de vue démographique, connaissent également des phénomènes de déprise agricole et de crise viticole qui tendent à accentuer la fragilité de leurs activités productives.

Parmi les pôles de centralité en croissance modeste, Libourne présente une population en croissance de 3,3 % entre 2008 et 2018 quand la CALI connaît une croissance de 8 %.

Ainsi, la dynamique démographique de ces pôles se trouve érodée sur deux fronts :

- **Une croissance démographique du département qui se concrétise plutôt sur des territoires voisins**, notamment plus concernés par les dynamiques de la métropole et du littoral.
- **Au sein de l'EPCI, un processus classique de périurbanisation qui canalise les gains de population en périphérie des centralités.**

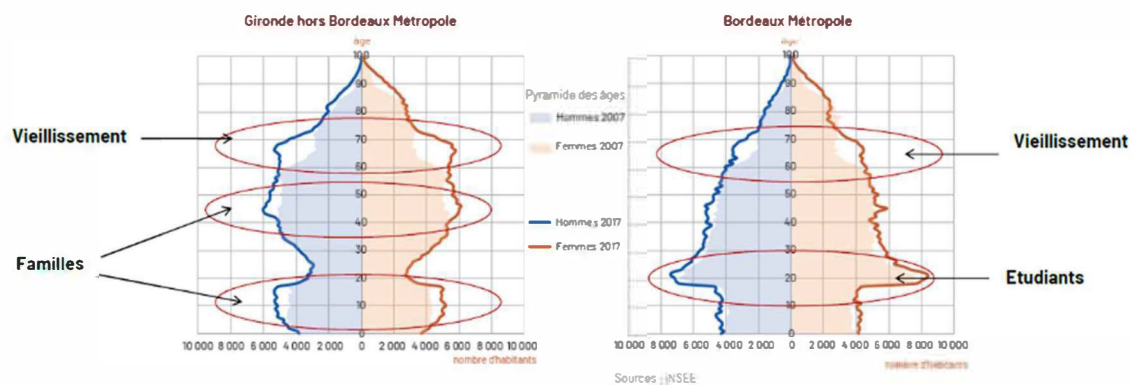
Les deux pôles de centralité en zone rurale qui présentent la croissance la plus soutenue ; Castelnau-du-Médoc et Podensac présentent les mêmes grandes caractéristiques de pôles urbains particulièrement en prise avec la dynamique de la métropolisation.

Un phénomène de métropolisation qui tend à accentuer la spécialisation de la métropole dans sa fonction d'accueil des jeunes et petits ménages

Au gré des migrations résidentielles, Bordeaux Métropole joue un rôle majeur dans l'accueil des jeunes et petits ménages. Elle peine à maintenir ce rôle d'attraction sur les familles et jeunes couples.

En 2018, quand Bordeaux Métropole totalise globalement 50 % des habitants de la Gironde, c'est le cas de 64 % des 15-29 ans et 52 % des 30-44 ans et quand Bordeaux Métropole représente 52 % des ménages girondins, c'est le cas de 62 % des personnes seules et de 54,5 % des familles monoparentales.

Pyramide des âges 2017 – Gironde Hors Bordeaux Métropole et Bordeaux Métropole (A'urba, Portraits de Territoires, Référentiel Girondin, 2017)



En synthèse

La Gironde est un département attractif porté par la métropole bordelaise et le littoral :

- 1 640 000 habitants en 2020 ; + 400 000 habitants en plus d'ici 2040,
- Une croissance démographique alimentée par le solde naturel et migratoire,
- Une croissance démographique plus marquée aux franges de l'Aire Métropolitaine et notamment au Sud,
- Un phénomène de métropolisation créant une spécialisation démographique des territoires avec une surreprésentation :
 - Des petits ménages jeunes sur Bordeaux Métropole,
 - Des petits ménages vieillissants sur la COBAS et la CC Médoc Atlantique,
 - Des grands ménages familiaux au sein des EPCI de l'aire métropolitaine et à ses franges,
- Les pôles de centralité des territoires ruraux impactés par un phénomène de décroissance ou par une croissance démographique faible,
- Avec une métropole qui reste le pôle d'emploi principal et des projets résidentiels contraints sur la métropole, les navettes domicile-travail en voiture tendent à s'allonger.

B. Des marchés du logement et du foncier sous haute pression

B.1 Croissance démographique et accroissement des mobilités quotidiennes propices aux surchauffes des marchés

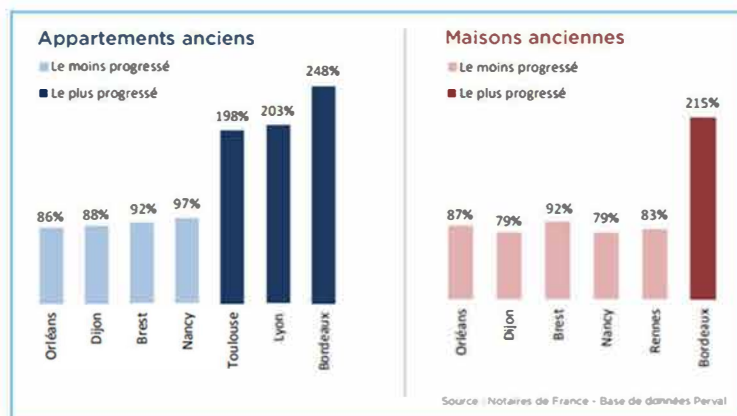
Le niveau de la croissance démographique et le mécanisme de son étalement territorial autour de pôles urbains et littoraux à forte attractivité structure et diffuse une tension majeure sur les prix de l'immobilier à l'échelle d'une grande partie du département.

A l'origine, la tension se manifeste sur la métropole qui représente 1 Girondin sur 2.

Extrait : L'immobilier dans les métropoles : 20 ans d'évolution des prix – Notaires de France
« Sur la métropole de Bordeaux, les marchés des appartements et des maisons suivent la même tendance élevée en 2016 (+ 6 % par an). En appartements, c'est la 2ème métropole la plus onéreuse derrière celle de Nice. En maisons, elle occupe la 3ème place du classement derrière les métropoles de Montpellier et Nice.

Comparé à 1997, le niveau des prix a plus que triplé tant sur les marchés des appartements que des maisons. Elle occupait alors la 14ème place en appartements et la 12ème en maisons ».

Evolution des prix « de référence » médians entre 1997 et 2016, Les métropoles qui ont le plus et le moins progressé (Notaires de France, base de données Perval)



Au fil du temps, cette tension de la demande sur l'offre se diffuse sur une grande partie du territoire girondin au gré d'un cercle vicieux :

- Les prix pratiqués sur les territoires centraux deviennent inaccessibles pour les ménages aux revenus modestes,
- Ceux-ci reportent leurs projets résidentiels, accession ou location, sur des territoires périphériques,
- Ce report de projets et de populations sur ces territoires périphériques alimente une tension sur les marchés qui ne manque pas de se traduire par une augmentation des prix, à même de reporter toujours plus loin les habitants et de diffuser de la tension sur des marchés toujours plus éloignés,
- Au fur et à mesure que ces processus s'éloignent des centralités, ils concernent des volumes de ménage qui se réduisent. Dans le même temps, ces flux réduits suffisent à générer de la tension sur des marchés caractérisés par de faibles volumes de transaction.

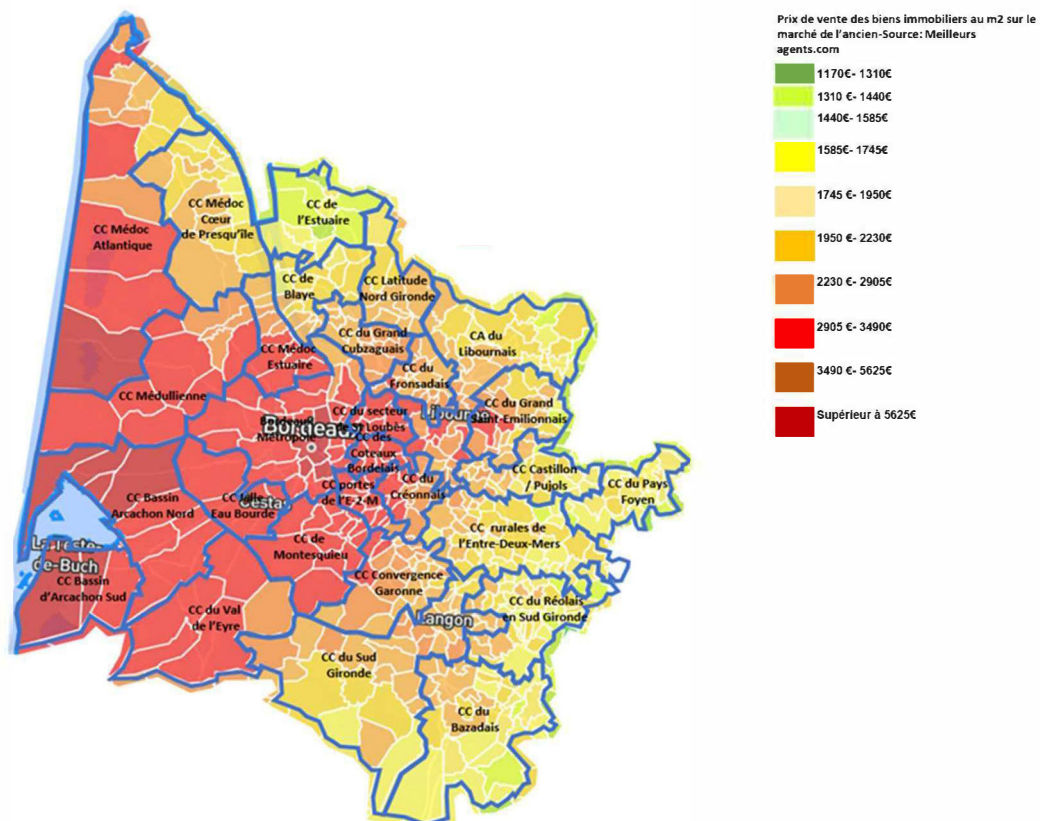
B.2 Un accès à la propriété très sélectif

Des prix de vente élevés sur une grande partie de la Gironde

La carte des prix de vente des biens immobiliers actuellement pratiqués fait état de :

- la forte dispersion des niveaux de prix pratiqués,
- la part importante du territoire départemental marquée par des prix élevés. Ces territoires rassemblent 75 % des Girondins, et font également l'objet d'une forte pression migratoire (part des emménagés récents dans la population totale).

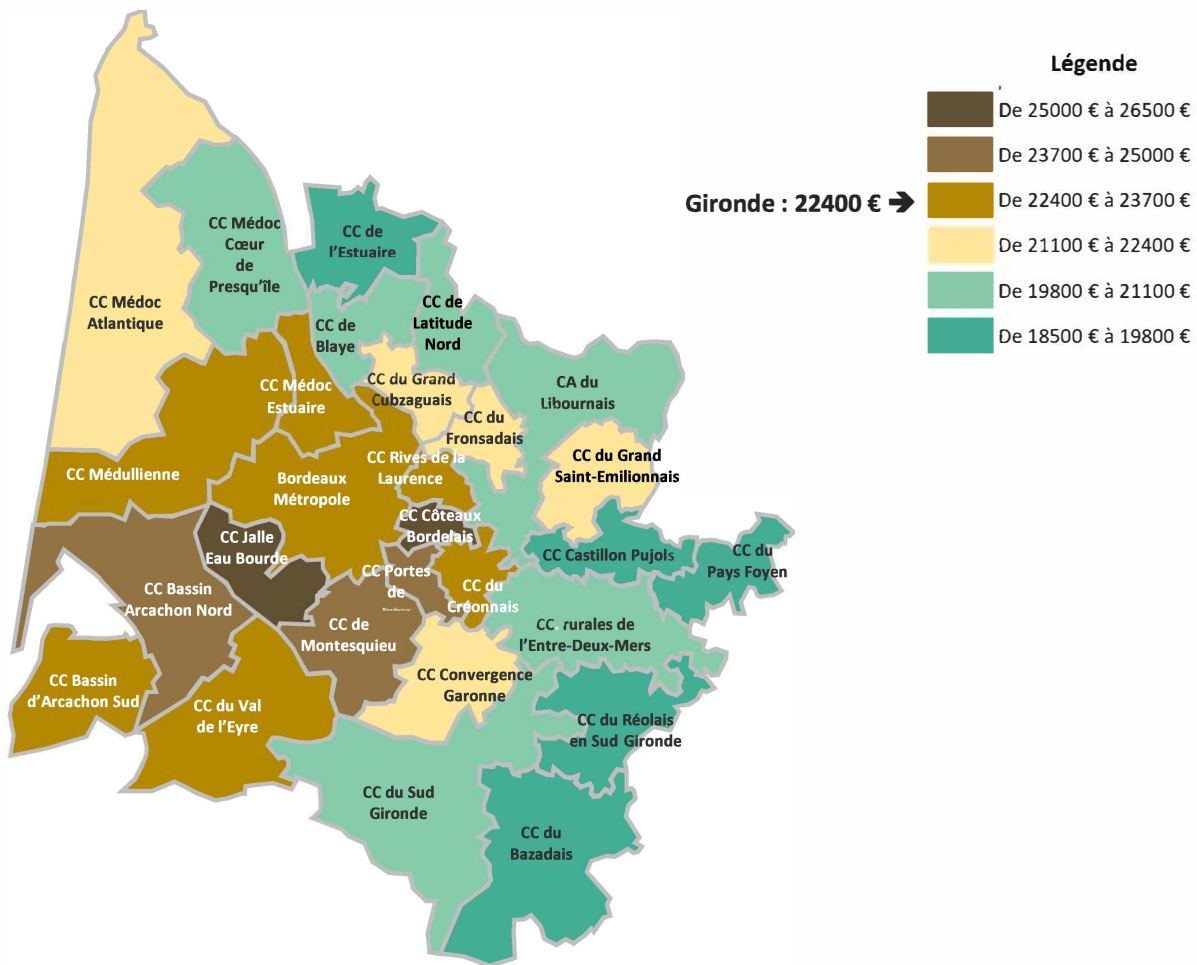
Prix moyen de vente sur le marché de l'ancien en 2022 (Meilleurs agents.com)



La simulation du niveau de revenu par unité de consommation permettant à une famille avec 2 enfants d'accéder à la propriété d'une maison de 110 m², sur des hypothèses classiques pour la période passée (apport personnel, taux du crédit) établit que **la médiane du niveau de vie en Gironde permet d'envisager un prix maximum de 2 450 €/m².**

Il s'agit d'un prix maximum pour 1 Girondin sur 2 et les prix qui lui sont inférieurs se pratiquent sur les territoires Nord et Est de la Gironde (Sud Gironde, Haute Gironde, Libournais, Nord du Médoc) qui présentent également des niveaux de vie inférieurs à la médiane départementale. La corrélation entre prix de vente et revenu par Unité de Consommation se révèle donc particulièrement forte.

Niveau de vie médian en 2018 (Insee)



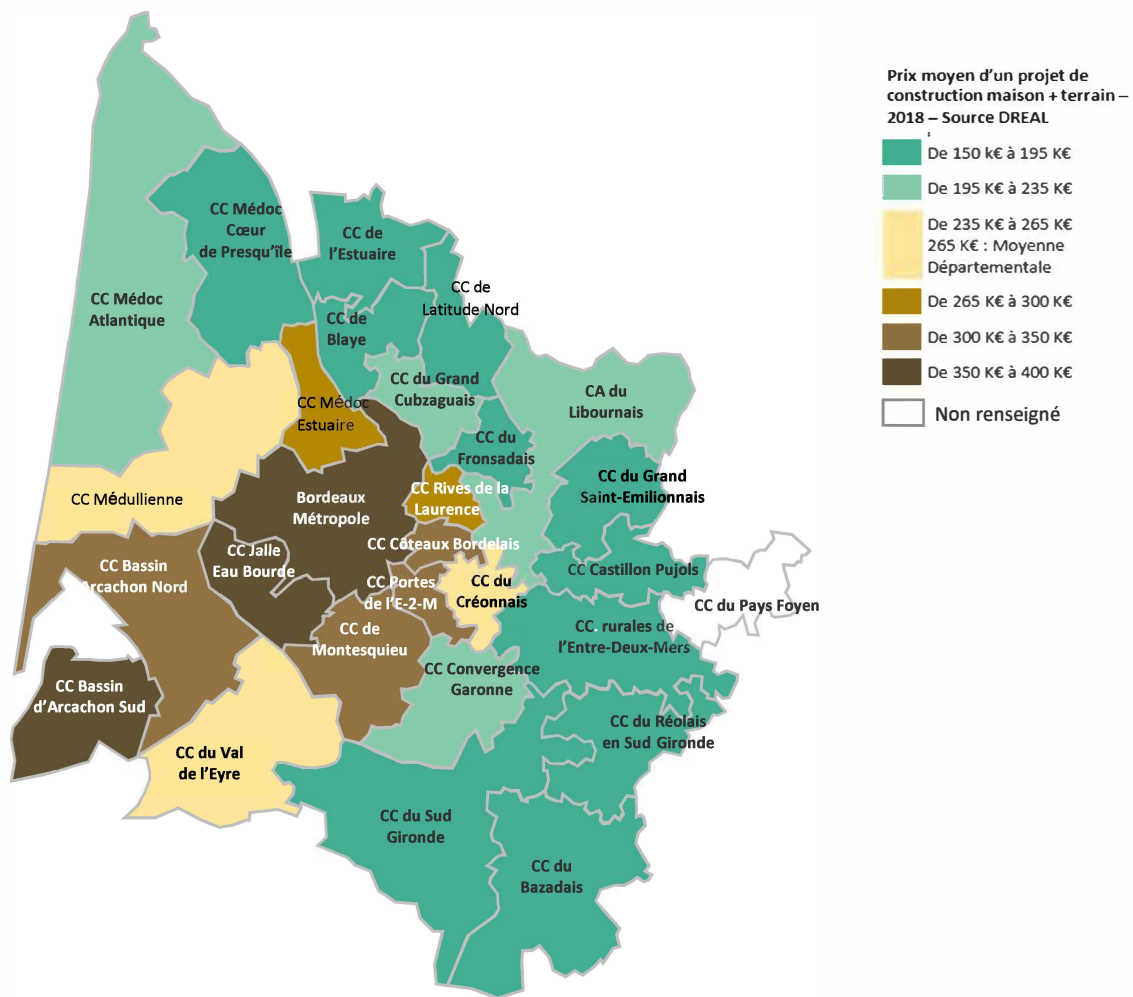
Tension sur le marché de la construction neuve

La forte croissance des prix constatée sur la métropole de Bordeaux et qui tend à se diffuser au sein des territoires voisins, sous le jeu de la mobilité résidentielle des ménages, se concrétise au gré de l'acte d'achat mais également dans l'acte de construction qui inclut l'accès de l'opérateur au foncier.

La carte des prix moyens d'un projet de construction en 2018 restitue :

- la forte dispersion des niveaux de prix pratiqués, rapport de 1 à 2,6 ;
- la part importante de la population qui réside sur les territoires concernés par les prix supérieurs à la moyenne départementale : 7 Girondins sur 10.

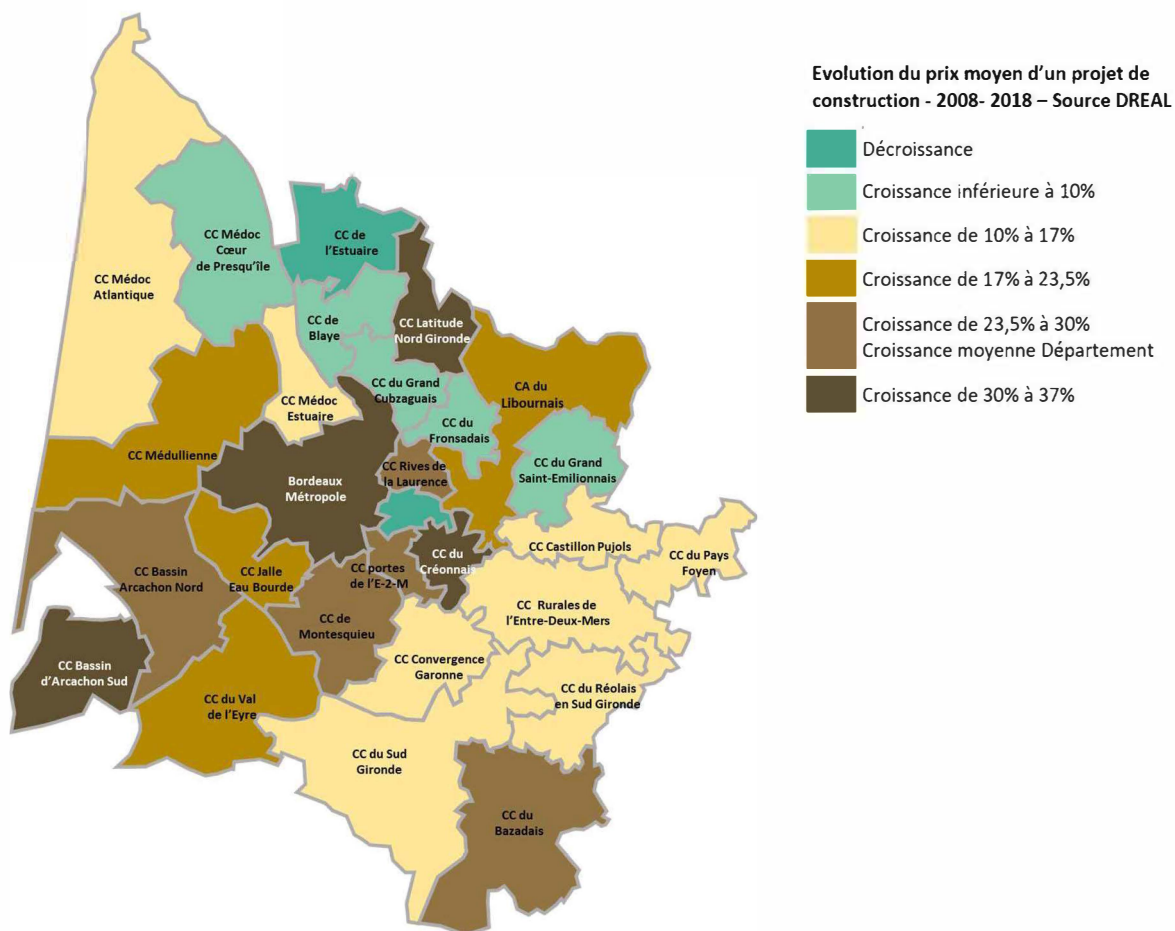
Prix moyen de la construction neuve en 2018 (DREAL)



L'examen de l'évolution du prix d'un projet de construction montre bien comment le desserrement de la croissance démographique sur un vaste territoire est à même de bouleverser les données des marchés locaux.

On remarque notamment une évolution particulièrement forte sur la CC Latitude Nord Gironde qui fait partie des territoires qui présentent encore les prix les moins élevés. On conçoit comment cette hausse des prix « importée » de plus de 30 % modifie les conditions d'accès à la propriété pour les populations locales.

Evolution du prix moyen de la construction neuve entre 2008 et 2018 (DREAL)

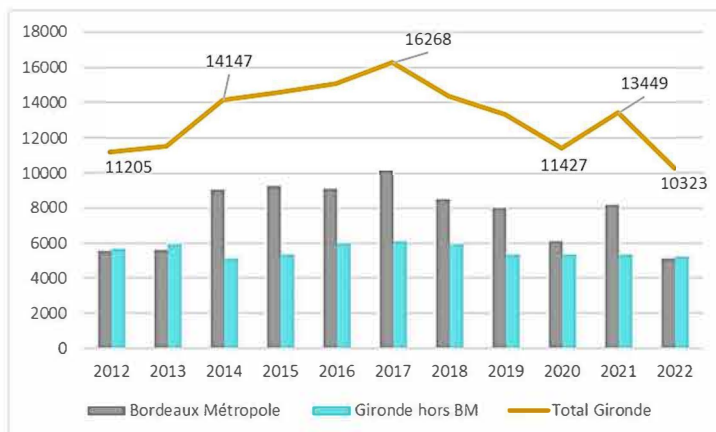


Une production de logements portée par la métropole bordelaise

Sur la dernière période, la production globale de logements en Gironde connaît des variations importantes entre des planchers à 11 000 logements par an et des plafonds à 16 000. La moyenne annuelle est de 13 000 logements

Sur la période la plus récente, on pointe une érosion radicale de la production à 10 000 logements. La production a été particulièrement dynamique sur Bordeaux Métropole, qui pèse pour 58 % de la production de logements du département ces 10 dernières années. Près de 50 % de la production récente sur Bordeaux Métropole a été réalisée entre 2014 et 2017.

Nombre de logements commencés en Gironde, Bordeaux Métropole et hors BM (Sitadel2)



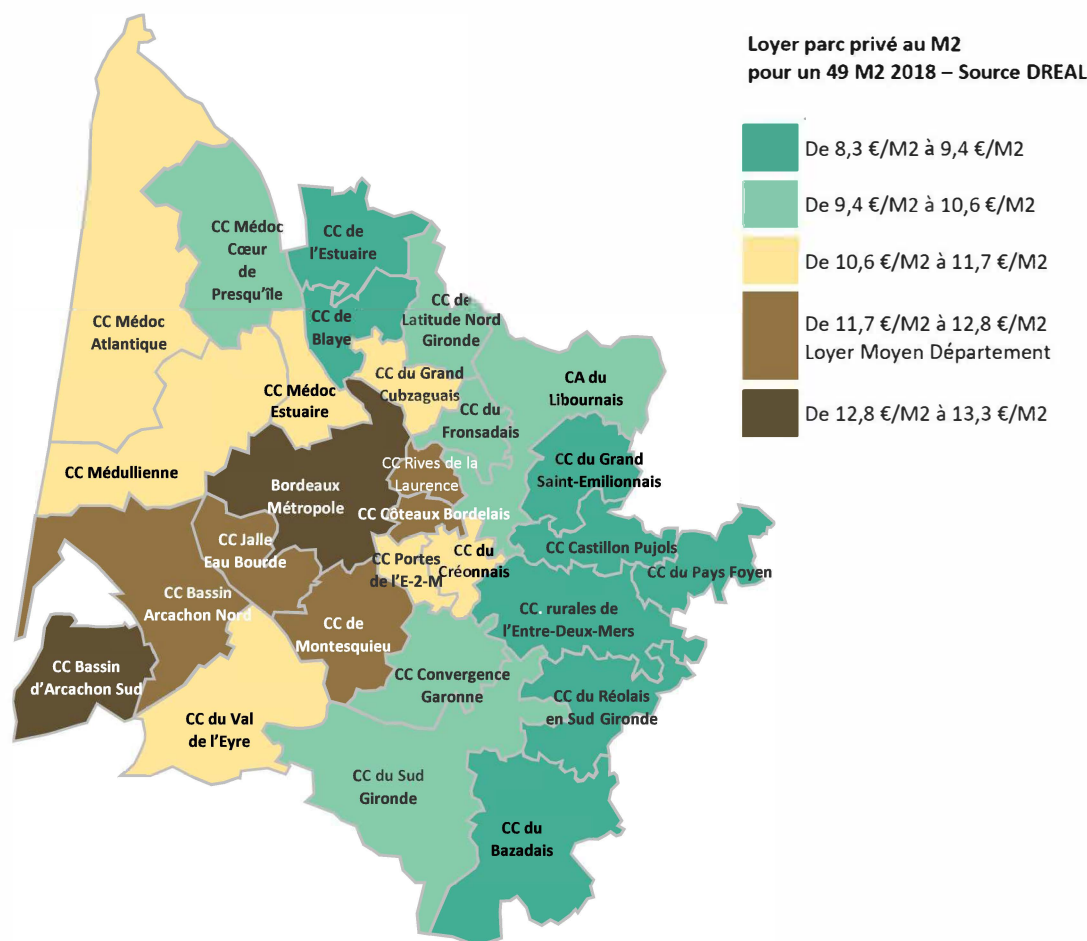
B.3 Un marché locatif également sous tension

Des loyers élevés sur le marché libre pour une grande partie de la Gironde

L'observation des niveaux moyens des loyers au m² pratiqués fait état de :

- Un niveau de loyer moyen plutôt élevé de 12,8 €/ m² ;
- Une dispersion des niveaux de loyer pratiqués moins forte que celle des prix de vente ;
- Sur les territoires les moins en tension démographique, les niveaux de loyer restent assez élevés dès lors que l'offre y reste faible.

Loyer au m² moyen du parc locatif sur le marché libre pour les T2 en 2018 (DREAL)



Ainsi, le T2 de 49 m² au loyer moyen de 12,8 €/m² présente un loyer mensuel de 627 € par mois. Il est accessible (taux d'effort de 30 % et avant APL) pour un ménage qui présente des revenus mensuels de 2 090 €.

Cela correspond à :

- des revenus par an de 25 080 € par unité de consommation pour une personne seule, soit 38 % des ménages girondins. Ce niveau de revenu par unité de consommation ne concerne donc qu'une part limitée de ménages en Gironde.
- des revenus par an de 16 725 € par unité de consommation pour un couple sans enfant (cas de 26 % des ménages girondins). C'est cette occupation maximale du logement qui permet de rendre ces loyers accessibles à une plus grande part de ménages girondins.

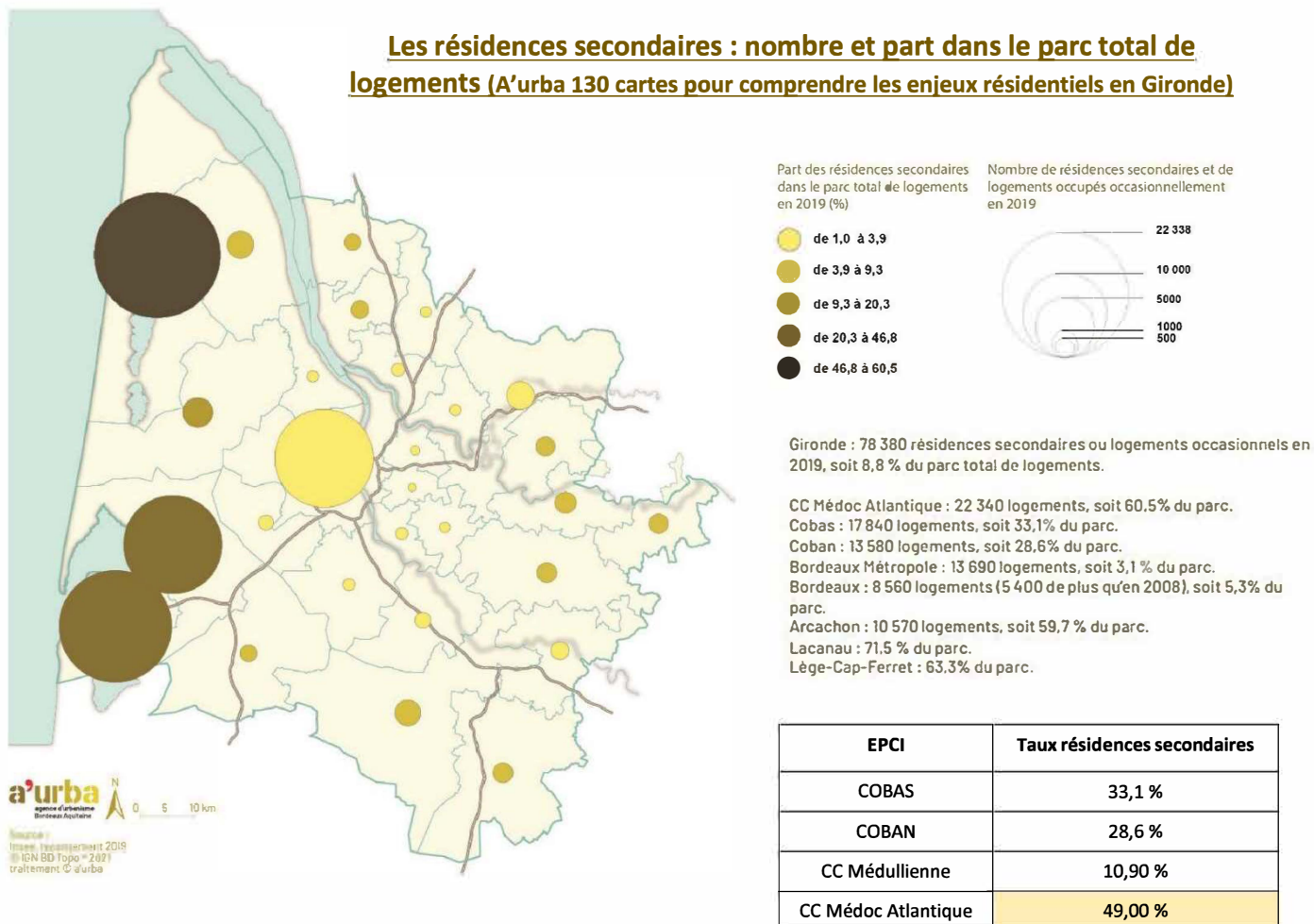
Dans la pratique, l'accessibilité financière au parc locatif privé est particulièrement contrainte sur les territoires de Bordeaux Métropole et de la COBAS qui présentent les loyers les plus élevés et qui représentent 54 % des Girondins et concentrent 68 % du parc locatif sur le marché libre.

Une dimension touristique qui se conforte sur le littoral, impactant l'accès au logement

Les locations touristiques et les résidences secondaires restreignent l'offre de logements sur les territoires littoraux notamment.

En effet, sur les quatre EPCI de façade littorale, la part des résidences secondaires s'établit à 30,6 % (7,7 % en Gironde). Cette concurrence des résidences secondaires conduit à une déstabilisation du marché de l'habitat, au détriment du logement permanent.

Les résidences secondaires : nombre et part dans le parc total de logements (A'urba 130 cartes pour comprendre les enjeux résidentiels en Gironde)



Les locations touristiques captent également une part importante de l'offre de logements. Les données recensées sur le site AirDna en juillet-août 2023 donnent à voir une estimation du phénomène des locations saisonnières sur les communes littorales. Par exemple, sur Lacanau, 23 % du parc de logements est mis en location saisonnière aux mois de juillet-août 2023.

A noter un changement d'usage chaque année d'environ 3,5 % des résidences secondaires transformées en résidences principales².

² Confer étude de l'INSEE « Les résidences secondaires du littoral, facteur de tension sur le logement dans certaines zones », septembre 2022
[INSEE Analyses NA - Résidences secondaires.pdf \(gip littoral.fr\)](https://www.insee.fr/fr/statistiques/1511117?geo=FRANCE-1&geo2=FRANCE-1&geo3=FRANCE-1&geo4=FRANCE-1&geo5=FRANCE-1&geo6=FRANCE-1&geo7=FRANCE-1&geo8=FRANCE-1&geo9=FRANCE-1&geo10=FRANCE-1&geo11=FRANCE-1&geo12=FRANCE-1&geo13=FRANCE-1&geo14=FRANCE-1&geo15=FRANCE-1&geo16=FRANCE-1&geo17=FRANCE-1&geo18=FRANCE-1&geo19=FRANCE-1&geo20=FRANCE-1&geo21=FRANCE-1&geo22=FRANCE-1&geo23=FRANCE-1&geo24=FRANCE-1&geo25=FRANCE-1&geo26=FRANCE-1&geo27=FRANCE-1&geo28=FRANCE-1&geo29=FRANCE-1&geo30=FRANCE-1&geo31=FRANCE-1&geo32=FRANCE-1&geo33=FRANCE-1&geo34=FRANCE-1&geo35=FRANCE-1&geo36=FRANCE-1&geo37=FRANCE-1&geo38=FRANCE-1&geo39=FRANCE-1&geo40=FRANCE-1&geo41=FRANCE-1&geo42=FRANCE-1&geo43=FRANCE-1&geo44=FRANCE-1&geo45=FRANCE-1&geo46=FRANCE-1&geo47=FRANCE-1&geo48=FRANCE-1&geo49=FRANCE-1&geo50=FRANCE-1&geo51=FRANCE-1&geo52=FRANCE-1&geo53=FRANCE-1&geo54=FRANCE-1&geo55=FRANCE-1&geo56=FRANCE-1&geo57=FRANCE-1&geo58=FRANCE-1&geo59=FRANCE-1&geo60=FRANCE-1&geo61=FRANCE-1&geo62=FRANCE-1&geo63=FRANCE-1&geo64=FRANCE-1&geo65=FRANCE-1&geo66=FRANCE-1&geo67=FRANCE-1&geo68=FRANCE-1&geo69=FRANCE-1&geo70=FRANCE-1&geo71=FRANCE-1&geo72=FRANCE-1&geo73=FRANCE-1&geo74=FRANCE-1&geo75=FRANCE-1&geo76=FRANCE-1&geo77=FRANCE-1&geo78=FRANCE-1&geo79=FRANCE-1&geo80=FRANCE-1&geo81=FRANCE-1&geo82=FRANCE-1&geo83=FRANCE-1&geo84=FRANCE-1&geo85=FRANCE-1&geo86=FRANCE-1&geo87=FRANCE-1&geo88=FRANCE-1&geo89=FRANCE-1&geo90=FRANCE-1&geo91=FRANCE-1&geo92=FRANCE-1&geo93=FRANCE-1&geo94=FRANCE-1&geo95=FRANCE-1&geo96=FRANCE-1&geo97=FRANCE-1&geo98=FRANCE-1&geo99=FRANCE-1&geo100=FRANCE-1)

Locations saisonnières sur quelques communes littorales en Gironde (AirDNA)

Ville	Nombre de mises en locations saisonnières entre juillet et août 2023 (AirDNA)	Total nombre de logements (Insee, 2019)	Poids des locations saisonnières sur le parc de logement total
Arcachon	2 792	17 695	16 %
La Teste-de-Buch	1 812	18 706	10 %
Gujan-Mestras	1 244	13 087	10 %
Lège-Cap-Ferret	2 050	11 804	17 %
Lacanau	2 157	9 297	23 %
Soulac-sur-Mer	691	5 044	14 %
Le Verdon-sur-Mer	178	2 042	9 %
Bordeaux	4 305	162 186	3 %

Un accès au parc locatif social également contraint

L'accès au parc locatif social repose en premier lieu sur sa disponibilité physique. On note l'important effort de développement engagé sur les territoires présentant les dynamiques démographiques les plus soutenues et les conditions d'accès au logement sur les marchés libres les plus difficiles.

Pour autant, cet effort est à appréhender comme un effort de rattrapage au vu d'une situation de départ très en retrait du parc locatif social.

Par ailleurs, la croissance démographique continue constatée sur le département relativise l'impact de cet effort :

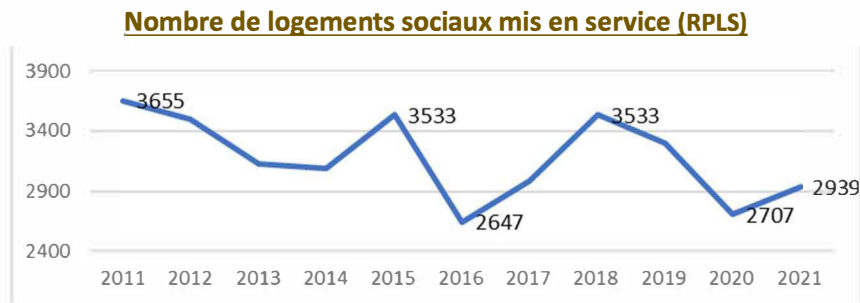
- Le parc mis en service sur la période 2008 - 2018 représente près de 30 % du parc locatif social girondin qui sur la période, passe de 11,7 % à 12,6 % des résidences principales.
- Le parc mis en service sur la période 2008 - 2018 représente près de 45 % du parc locatif social de Bordeaux Métropole qui sur la période, passe de 17,2 % à 18,3 % des résidences principales

Volume, évolution entre 2008-2018 et accessibilité financière du parc locatif social au sein des EPCI de Gironde (RPLS)

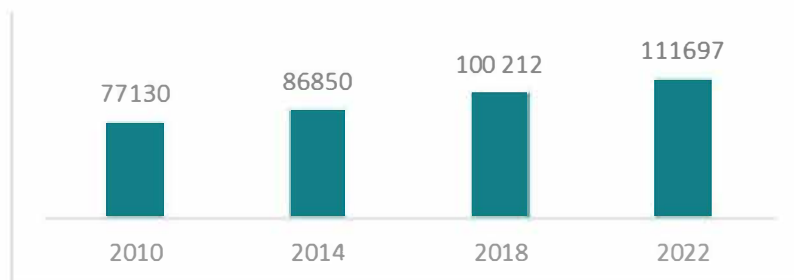
EPCI	Nb LLS en 2018	% LLS mis en service 2008-2018	Loyer €/M2 moy / loyer parc privé	EPCI	Nb LLS en 2018	% LLS mis en service 2008-2018	Loyer €/M2 moy / loyer parc privé
Bordeaux Métropole	82 895	26,70%	44%	Sud Gironde	2 383	25,20%	
Aire Métropolitaine	6 386	56,40%		CC Convergence Garonne	488	12,50%	54%
CC de Montesquieu	1 284	52,80%	50%	CC du Sud Gironde	1 015	14,50%	55%
CC Médoc Estuaire	384	73,20%	54%	CC du Réolais en Sud Gironde	399	4,30%	57%
CC Rives de la Laurence	1 152	69,90%	51%	CC du Bazadais	292	5,10%	60%
CC Jalle-Eau-Bourde	2 030	56,00%	47%	CC Rurales de l'Entre-deux-Mers	189	21,70%	64%
CC du Créonnais	403	43,70%	53%	Haute Gironde	1 930	20,70%	
CC des Coteaux Bordelais	863	55,40%	53%	CC du Grand Cubzaguais	856	37,30%	51%
CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	270	17,40%	52%	CC Latitude Nord Gironde	194	14,40%	52%
Bassin Val de l'Eyre	7 158	47,10%		CC de l'Estuaire	488	5,90%	56%
CA du Bassin d'Arcachon Nord	2 235	50,30%	47%	CC de Blaye	392	6,10%	54%
CA Bassin d'Arcachon (COBAS)	4 279	44,80%	43%	Libournais	4 999	11,45%	
CC du Val de l'Eyre	644	51,40%	48%	CA du Libournais	3 709	12,90%	53%
Médoc	1 359	20,00%		CC du Fronsadais	120	21,70%	51%
CC Méduillienne	238	23,90%	48%	CC Castillon/Pujols	370	2,40%	54%
CC Médoc Atlantique	449	30,50%	49%	CC du Pays Foyen	604	5,50%	60%
CC Médoc Cœur de Presqu'île	672	11,60%	48%	CC du Grand Saint-Émilionnais	196	13,30%	53%

Une production de logements sociaux orientée à la baisse

La baisse de la production de logements observée sur l'ensemble du parc s'observe également sur le parc locatif social. **La décennie est marquée par une baisse de 20 % du volume annuel de logements sociaux produits quand la demande de logement social progresse de 50 % dans le même temps.** La tension locative passe d'une attribution pour cinq demandes en 2013 à une attribution pour 6,6 demandes en 2022.



Evolution du nombre de logements dans le parc locatif social en Gironde (RPLS)

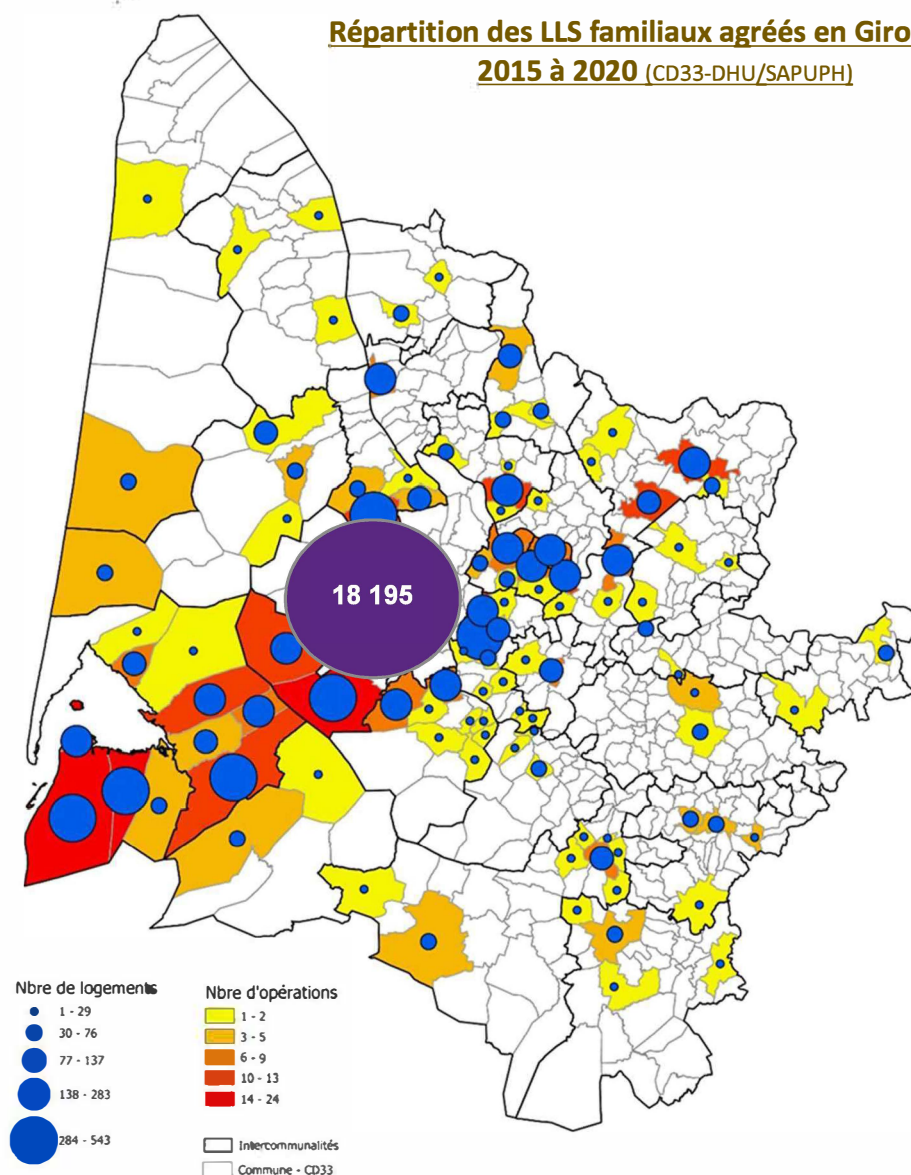


Entre 2014 et 2019, 125 communes ont obtenu des agréments pour des opérations de logements sociaux.

La répartition territoriale des agréments révèle une ventilation équilibrée en fonction des territoires, avec 29 % des logements produits en zone détendue-rurale et 71 % en zone tendue.

44,5 % de la production de logements sociaux a été réalisée en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) sur la période. Les caractéristiques de la production en VEFA mettent en lumière l'intérêt de ce type de montage d'opération. En effet, les opérations en VEFA sont plus souvent situées sur des zones tendues (81 % contre 71 % en moyenne), et 68 % des logements produits en VEFA se situent sur une commune déficitaire au sens de l'article 55 de la loi SRU, contre 52 % pour l'ensemble de la production.

Répartition des LLS familiaux agréés en Gironde de 2015 à 2020 (CD33-DHU/SAPUPH)



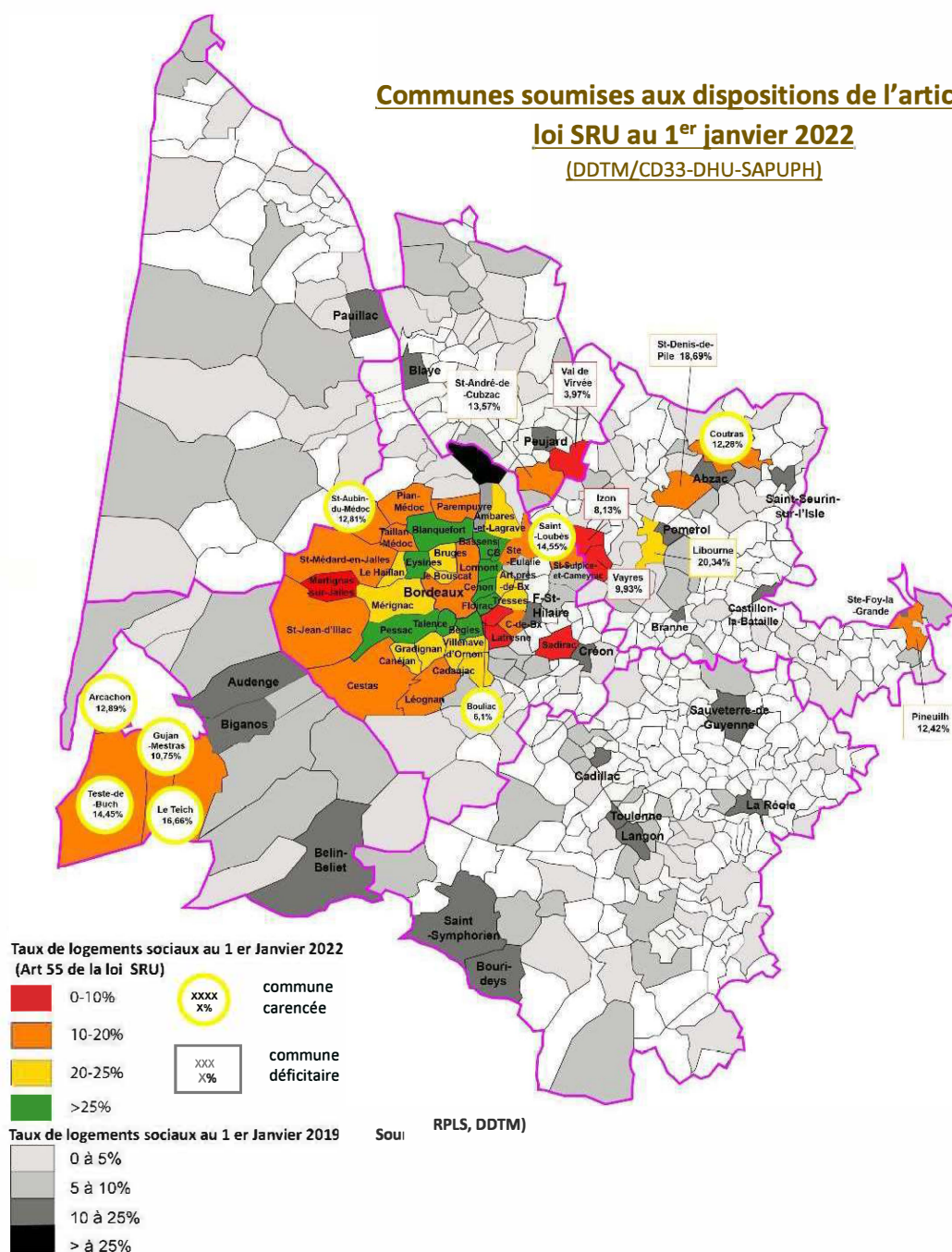
L'offre en logements sociaux est encore insuffisante sur plusieurs communes girondines.

Au 1^{er} novembre 2023 :

- **8 communes en Gironde sont carencées en logements sociaux** au titre de la loi de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbains (SRU)³ : Arcachon, Gujan-Mestras, La Teste-de-Buch, Le Teich, Bouliac, Saint-Loubès, Saint-Aubin-de-Médoc et Coutras ;
- 50 communes déficitaires (moins de 25% de logements sociaux) ;
- 12 contrats de mixité sociale ont été signés, dont 3 en 2022.

³ L'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « SRU », a mis en place un dispositif portant obligation aux communes de plus de 3 500 habitants situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants contenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer de plus de 20 % ou de 25 % de logements locatifs sociaux sur leur territoire. Cet état des réalisations est principalement fondé sur les agréments financiers octroyés aux bailleurs sociaux pour les programmes de logements sociaux finalisés et engagés pendant la période triennale, et non sur leurs livraisons et mises en service. En revanche, l'inventaire SRU réalisé au 1^{er} janvier de chaque année, qui permet de déterminer la part de logements sociaux dans le nombre de résidences principales, est réalisé sur la base des logements effectivement livrés.

Communes soumises aux dispositions de l'article 55
loi SRU au 1^{er} janvier 2022
 (DDTM/CD33-DHU-SAPUPH)



L'accès au parc locatif social repose ensuite sur sa disponibilité commerciale.

Le parc locatif social propose un loyer au m² à moins de 50 % de celui du locatif sur le marché libre et stable. Le rapport offre – demande dans l'accès au parc locatif social se traduit dans le délai nécessaire pour passer du statut de demandeur à celui d'attributaire d'un logement social. Ce délai est de 12 mois en moyenne en Gironde et peut atteindre 20 mois sur des territoires en tension élevée.

Le rapport entre les demandeurs et les attributaires met en exergue une tension importante dans l'accès à un logement social en Gironde, avec une tension croissante ces dernières années : **5,91 demandes pour 1 attribution en 2022**. En 2022, la Gironde est le 2^{ème} département de Nouvelle-Aquitaine le plus tendu dans l'accès au logement social, derrière la Charente-Maritime (7,3), suivie de près par les Pyrénées-Atlantiques (5,81) et les Landes (5,78).

Cette tension est d'autant plus forte que ce marché est peu fluide :

- De fait, il cible les ménages aux situations économiques les plus fragiles. Dans la limite du caractère déclaratif des informations apportées par les demandeurs de logement social, **l'exploitation du Système national d'enregistrement (SNE) laisse envisager près d'un demandeur sur deux en-deçà du seuil de pauvreté, à l'échelle du département.** Pour les territoires connus comme économiquement les plus fragiles, cette proportion peut varier de 60 à 75 %.
Ainsi, pour une bonne part, ces ménages ne peuvent se reporter vers d'autres marchés en cas de saturation et n'ont pas d'autres possibilités que d'attendre un logement disponible du parc HLM.
- Ce sont bien ces ménages aux situations économiques les plus fragiles qui sont ciblés par les attributions de logement social. **A l'échelle de la Gironde, on relève en 2018 que 68 % des attributions se font auprès de ménages qui relèvent des plafonds PLAI.** Cette part varie d'un EPCI à l'autre mais elle est au minimum de 58 % et peut atteindre 100 %.
- La production neuve est la plus à même de générer du logement effectivement disponible sur le marché mais pour autant cette disponibilité peut s'avérer relative :**
En premier lieu, dans un contexte de tension, le logement social produit tend plus à loger un ménage sur une longue période qu'à proposer une étape dans le parcours de plusieurs ménages, du fait d'un faible taux de rotation dans le parc social.
Ensuite, l'impact de l'important effort de production en cours se trouve relativisé par la croissance démographique continue du territoire qui signifie toujours plus de besoins.
Enfin, une part du parc existant peut présenter des risques d'obsolescence au vu des nouvelles normes techniques et des nouveaux modes d'habiter.

Volume et fragilité économique de la demande et délai effectif d'accès au parc locatif social en 2018 au sein des EPCI de Gironde (SNE)

EPCI	Nb demandes en 2018	% sous seuil de pauvreté	Délai moyen d'attribution en mois	EPCI	Nb demandes en 2018	% sous seuil de pauvreté	Délai moyen d'attribution en mois
Bordeaux Métropole	41481	47,40%	12	Sud Gironde	1618	61,40%	
Aire Métropolitaine	3544	37,30%		CC Convergence Garonne	334	59,30%	15
CC de Montesquieu	769	33,70%	12	CC du Sud Gironde	784	61,00%	16
CC Médoc Estuaire	231	39,00%	16	CC du Réolais en Sud Gironde	222	63,50%	6
CC Rives de la Laurence	575	44,30%	11	CC du Bazadais	144	70,10%	7
CC Jalle-Eau-Bourde	1021	31,20%	13	CC Rurales de l'Entre-deux-Mers	134	56,00%	13
CC du Créonnais	283	54,40%	8	Haute Gironde	1280	56,60%	
CC des Coteaux Bordelais	436	36,00%	13	CC du Grand Cubzaguais	744	51,70%	11
CC des Portes de l'Entre-deux-Mers	229	38,40%	20	CC Latitude Nord Gironde	128	56,30%	11
Bassin Val de l'Eyre	5025	44,35%		CC de l'Estuaire	93	58,10%	8
CA du Bassin d'Arcachon Nord	1859	45,00%	17	CC de Blaye	315	67,90%	18
CA Bassin d'Arcachon (COBAS)	2788	43,60%	16	Libournais	2702	59,40%	
CC du Val de l'Eyre	378	46,60%	15	CA du Libournais	2241	58,20%	13
Médoc	960	56,35%		CC du Fronsadais	70	44,30%	8
CC Méduillienne	231	48,90%	16	CC Castillon/Pujols	130	75,40%	7
CC Médoc Atlantique	344	57,80%	9	CC du Pays Foyen	216	65,70%	4
CC Médoc Cœur de Presqu'île	385	59,50%	11	CC du Grand Saint-Émilionnais	45	66,70%	6

Tension de la demande de logements sociaux en Gironde (SNE)

Année	Demande (stock)	Attribution	Tension
2022	57 217	9 688	5,91
2021	57 379	9 892	5,80
2020	55 475	8 493	6,53
2019	57 859	9 771	5,92
2018	56 483	10 616	5,32
2017	54 068	10 533	5,13
2016	50 014	10 705	4,67
2015	51 694	10 611	4,87

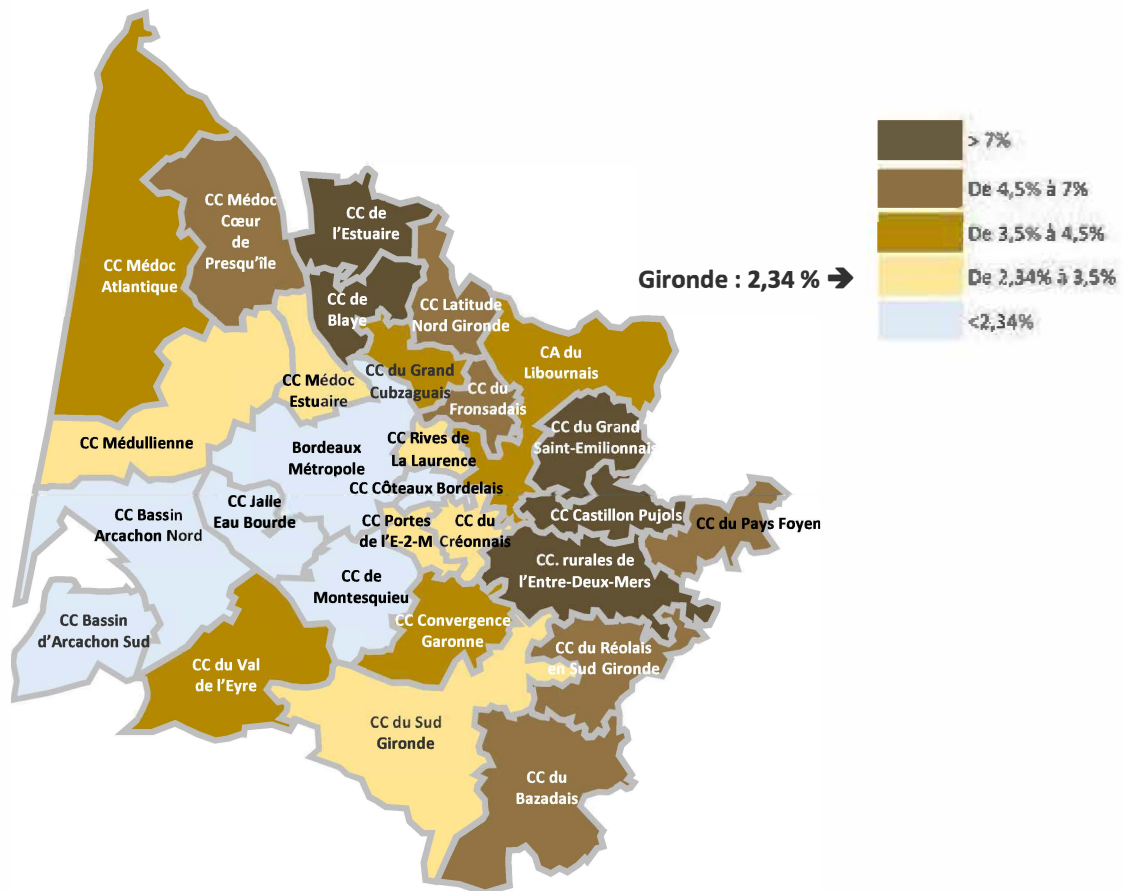
B.4 Un parc privé ancien dégradé en cours de rénovation

Une part du parc privé en deçà des exigences de confort

On compte 17 109 logements sans confort parmi les résidences principales (2,34 % du parc de résidences principales), une situation qui concerne dans 93 % des cas le parc privé (15 972 situations) et 62 % des cas recensés concernent des propriétaires occupants.

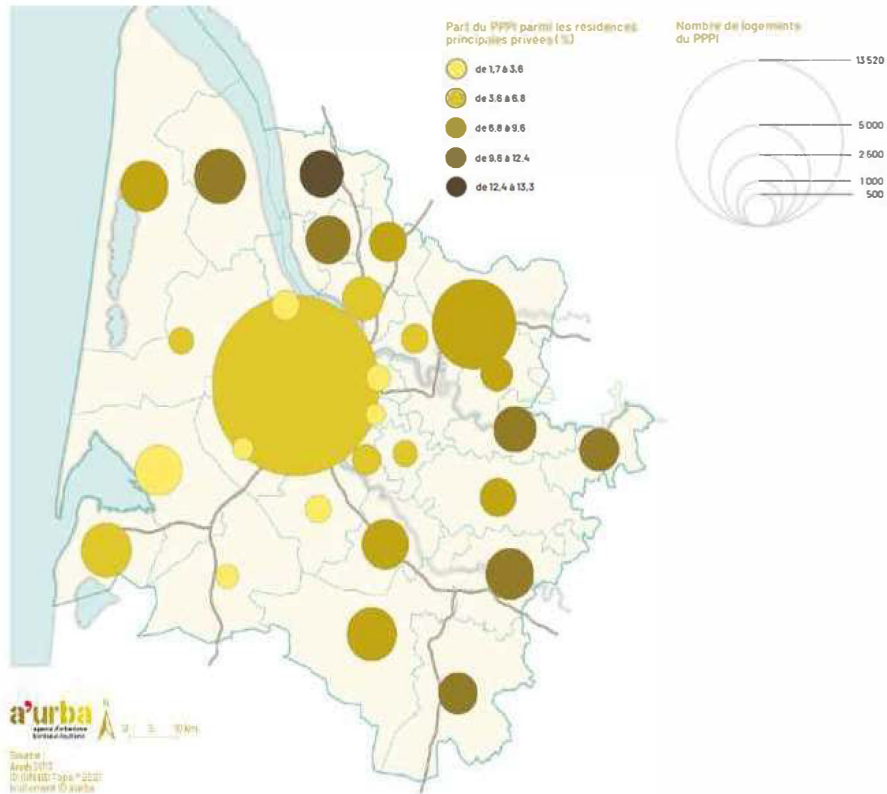
Ces situations concernent tout particulièrement les franges Est et Nord du département.

Part des résidences principales considérées sans confort (Filocom 2017)



En outre, 5,4 % du parc privé de Gironde est considéré comme potentiellement indigne (PPPI), soit 34 600 logements abritant environ 70 000 personnes, Bordeaux Métropole pèse pour plus du tiers des situations avec 12 000 logements PPPI.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne – PPPI – (A'Urba d'après Anah 2017)



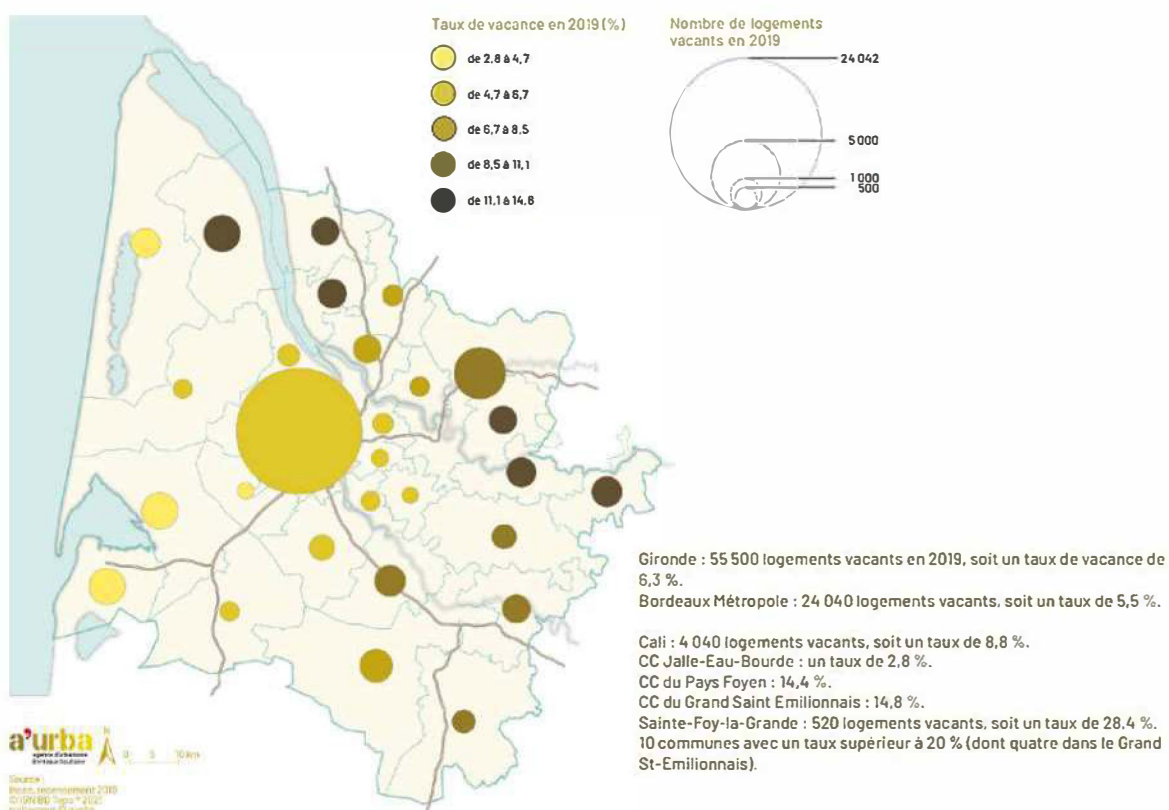
Le PPPI est un indicateur statistique issu du croisement de données fiscales relatives à la qualité du parc des logements privés (selon leur classement cadastral) et aux revenus de leurs occupants (ménages sous seuil de pauvreté). Ce calcul repose sur le postulat que plus l'occupant d'un logement est modeste ou très modeste, plus il y a de probabilité que son logement n'ait pas été remis en état ou se soit dégradé depuis l'établissement des classements cadastraux. Il s'agit donc d'une estimation, vraisemblablement surestimée, du parc privé de très mauvaise qualité. Il est intéressant à observer de manière comparative à une large échelle territoriale afin de définir une géographie d'intervention sur le parc ancien.

Un parc de logements vacants dégradés

Par ailleurs, on compte 55 500 logements vacants en 2019 sur le département, soit un taux de vacance de 6,3 %. Dix communes présentent un taux de vacance supérieur à 10 %, dont quatre dans le Grand Saint-Emilionnais.

- La Calvi compte 4 040 logements vacants, soit un taux de 8,8 % ;
- Bordeaux Métropole compte 24 040 logements vacants, soit un taux de 5,5 %.

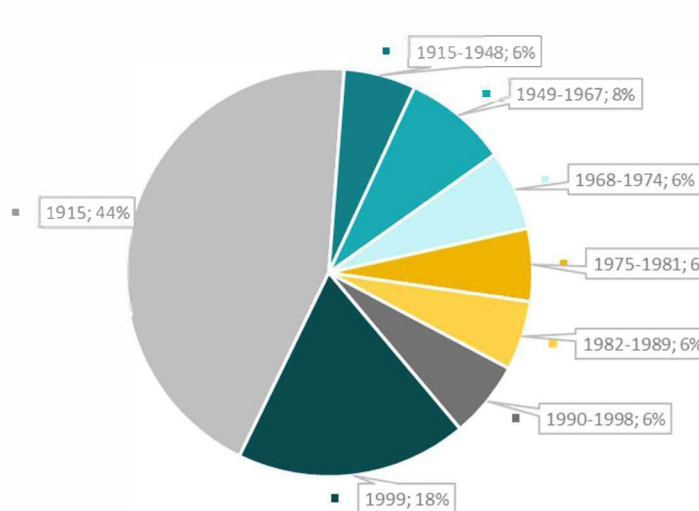
La vacance des logements (A'Urba d'après Insee 2019)



La très grande majorité des logements vacants appartient à des personnes physiques (82 %). Les logements vacants affichent des situations de confort inférieures au parc de résidences principales.

Sur le parc de logements vacants, 7 162 logements sont considérés sans confort soit 13 % du parc vacant (parc de résidence principale : 2,3 %) et 14 989 avec un confort partiel soit 27 % du parc vacant (parc de résidences principales : 13 %). Le parc ancien est surreprésenté dans le parc vacant, avec 44 % du parc construit avant 1915. On note toutefois une part non négligeable du parc récent dans le parc vacant avec 18 % du parc construit après 1999.

Âge du parc vacant (Filocom 2017)



La part des logements vacants est particulièrement importante au sein des franges Nord et Est du département qui se caractérisent comme un espace de précarité économique en retrait de la forte croissance démographique girondine. Il en résulte un décrochage dans la dynamique résidentielle de ces territoires qu'il s'agit de maîtriser. **C'est sur ces territoires que le parc de logement est le moins en tension et le plus en plus en décalage avec les exigences de performance.**

Les copropriétés fragiles, un enjeu à dominante métropolitaine

La Gironde compte 15 187 copropriétés rassemblant 200 867 logements, dont près des ¼ d'entre elles sont situées sur le territoire de Bordeaux Métropole qui totalise 10 872 copropriétés rassemblant 169 246 logements (DREAL 2020). En 2020, seules 700 copropriétés disposaient d'une étiquette énergétique sur le département.

Les copropriétés en Gironde en 2020 (DREAL d'après Registre national de copropriété)

	Nombre de copropriétés	Poids par territoire	Nombre de logements	Poids par territoire
CD Gironde	4 315	8 %	51 581	8 %
Bordeaux Métropole	10 872	21 %	169 246	27 %

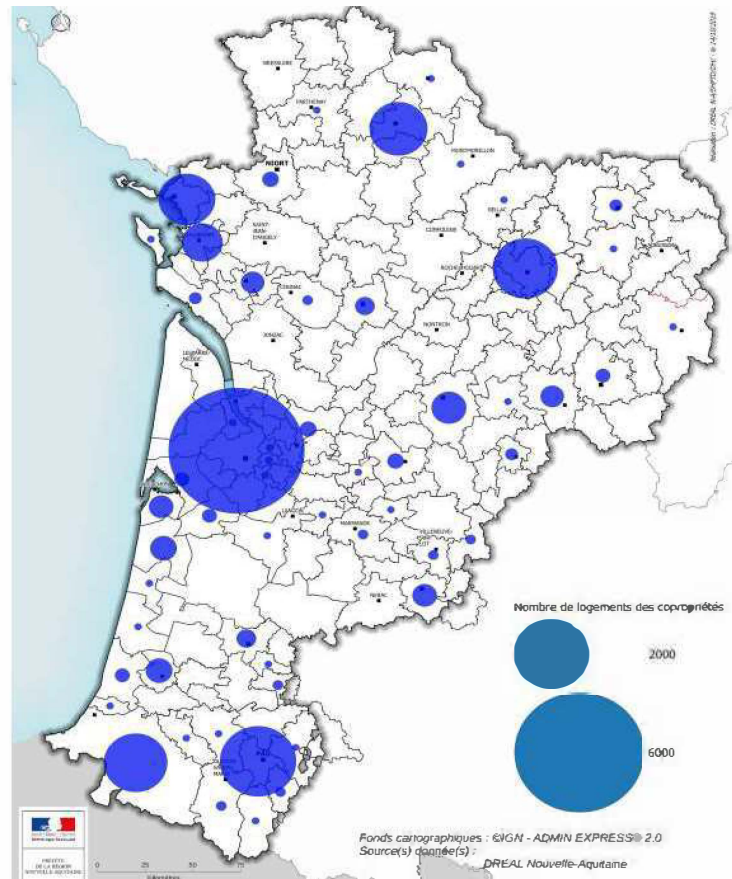
Etiquettes énergétiques des copropriétés en Gironde en 2020 (DREAL, d'après fichiers fonciers 2017)

	Tous les bâtiments A/B/C	Au moins 1 bâtiment D/F/E/G	Non soumises ou non renseignées
CD Gironde	113	84	1 588
Bordeaux Métropole	264	239	6 621

La part de logements fragiles en copropriété sur Bordeaux Métropole est élevée, représentant **45 % des logements fragiles à l'échelle régionale.**

Bordeaux Métropole porte une action ciblée sur les copropriétés dégradées avec plusieurs OPAH à destination des copropriétés. En 2019, sur les 9 programmes d'amélioration de l'habitat privé portés par la métropole, 6 concernent l'habitat privé : 4 OPAH copropriétés dégradées pour 521 logements (Mérignac et Lormont), 1 OPAH RU avec un volet copropriétés dégradées (Bordeaux), 1 POPAC métropolitain (26 copropriétés accompagnées sur 3 ans).

Nombre de logements des copropriétés potentiellement éligibles aux aides de l'Anah en Nouvelle-Aquitaine (DREAL)

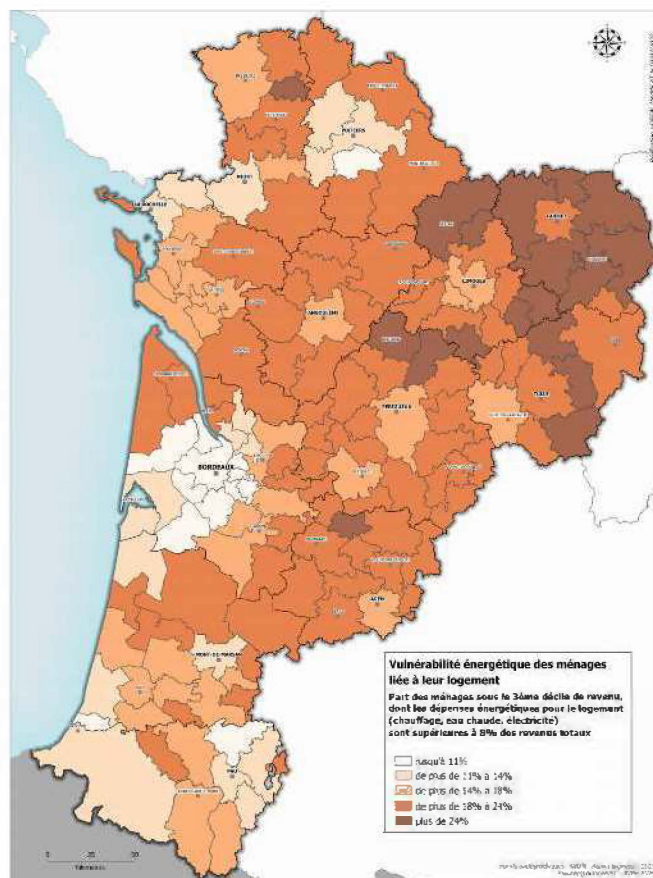


Une vulnérabilité énergétique liée au logement

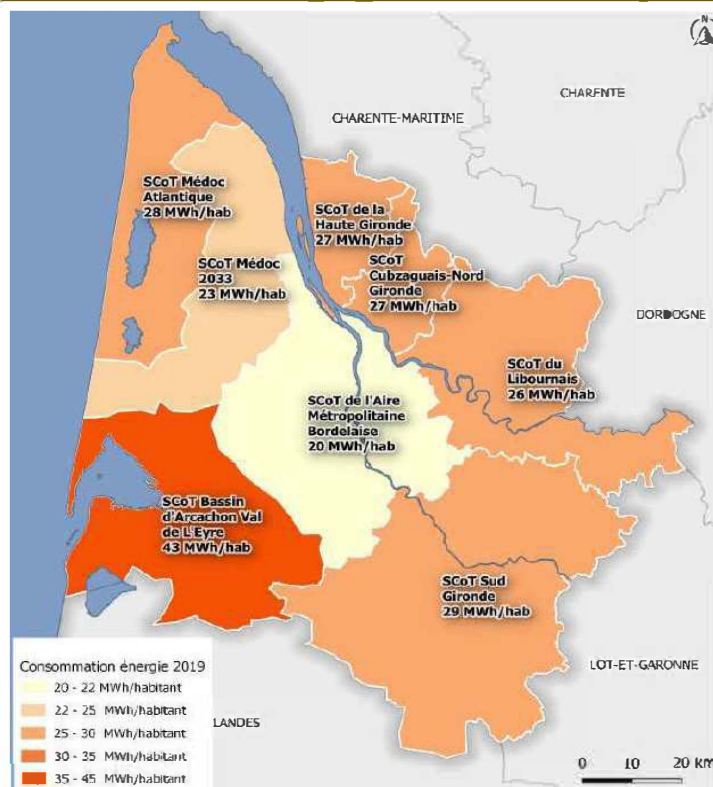
La Gironde figure parmi les départements présentant le moins de passoires thermiques avec 6 % des logements classés F et G, ex-aequo avec les Landes et les Pyrénées-Atlantiques (étude Effy d'après les données de l'Observatoire National de la Rénovation Énergétique). **En Gironde, cela représenterait environ 53 000 logements.** Le taux s'élève à 15 % si on prend en compte les logements classés E (133 000 logements).

Les situations de vulnérabilité énergétique liée au logement sont moins marquées en Gironde que sur d'autres départements néo-aquitains. Les franges Est et Nord du département (entre 11 % et 18 % des ménages) ainsi que la pointe du Médoc (entre 18 % et 24 % des ménages) sont davantage concernées que le reste du département. Sur ces territoires, les consommations d'énergie par habitant sont parmi les plus élevées du territoire départemental.

Vulnérabilité énergétique des ménages en 2019 par EPCI (ONPE)



Consommations d'énergie par habitant en 2019 (DTM)



Les enjeux de précarité énergétique dans le parc de propriétaires bailleurs sont particulièrement importants sur la métropole, celle-ci concentrant 64,7 % du parc locatif privé girondin soit 149 917 logements.

Des actions pour rénover le parc et accompagner les ménages

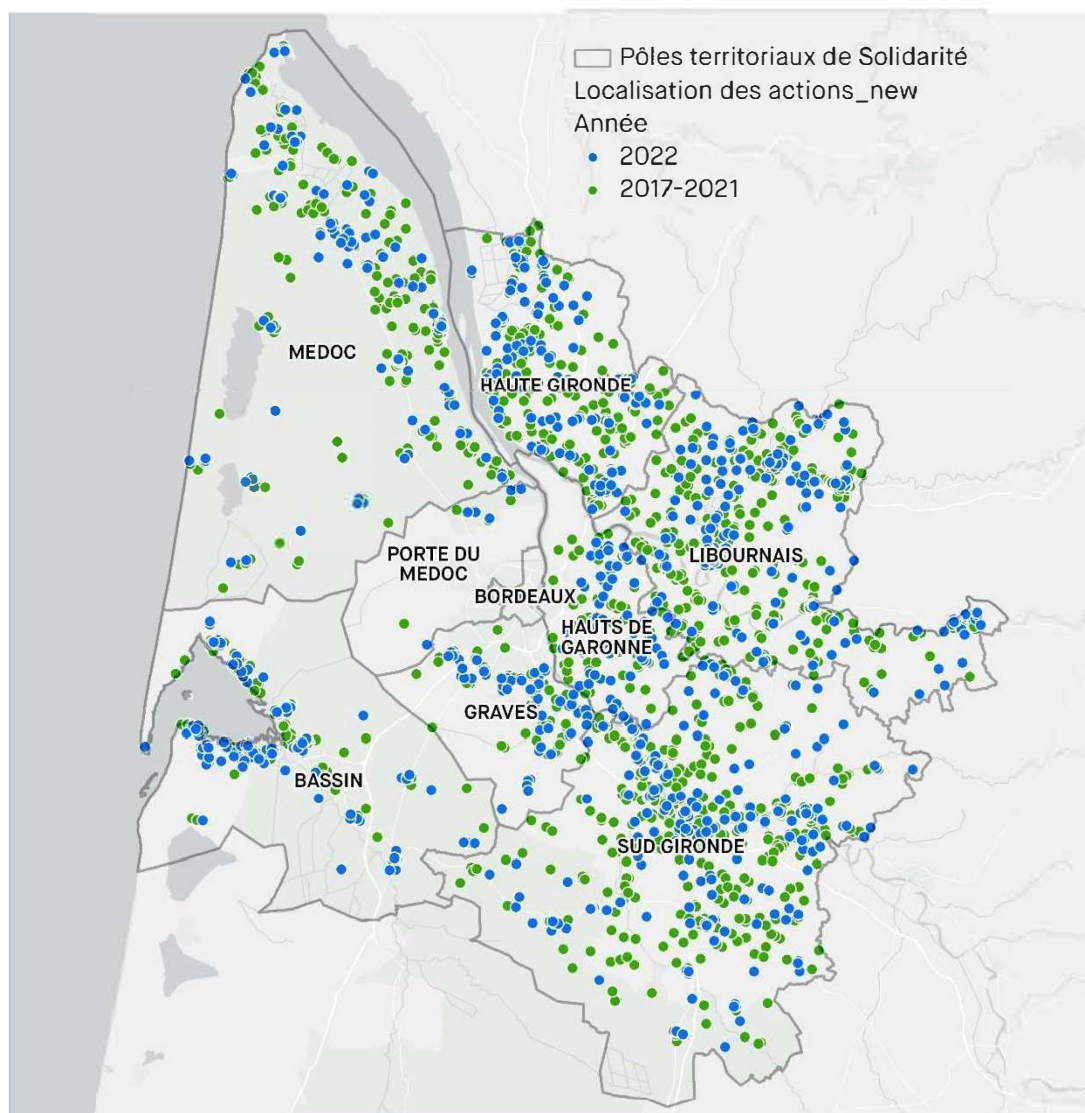
Les collectivités sont mobilisées pour aider les propriétaires à rénover leurs logements, au travers des opérations programmées notamment (voir partie B du diagnostic). Les propriétaires peuvent également bénéficier du dispositif national incitatif MaPrimeRénov.

La lutte contre la précarité énergétique s'accompagne également par des actions visant à repérer et accompagner les propriétaires et locataires en situation de précarité énergétique, matérialisée par un service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie **hors métropole**, le SLIME 33, copiloté par le Conseil départemental de la Gironde et le FSL33 (Fond Solidarité Logement de la Gironde).

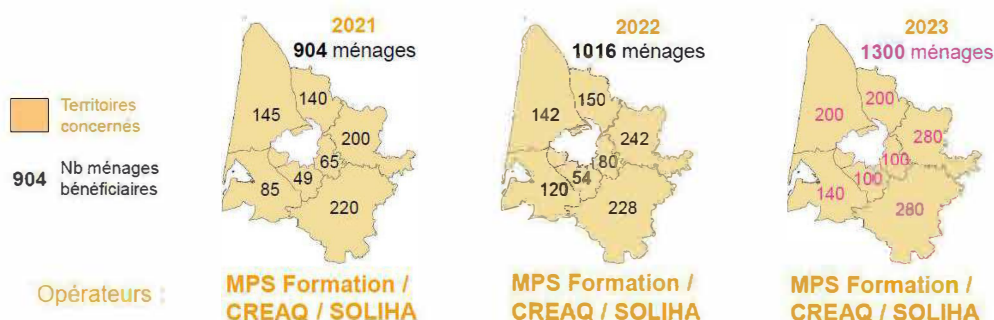
A noter que le SLIME de Bordeaux Métropole a pris fin en 2021.

Depuis son lancement en 2017, le SLIME 33 a recensé 4 468 alertes, réalisé 3 423 diagnostics et assuré 2 234 accompagnements. En 2023, 1 189 accompagnements sont en cours (données du bilan 2023 du SLIME 33).

Localisation des actions du SLIME 33 de 2017 à 2022 (Bilan du SLIME 33, 2023)



Territoires et nombre de ménages bénéficiaires du SLIME 33 en 2021, 2022 et objectifs pour l'année 2023 (Bilan du SLIME 33, 2023)



Sur les 2 234 ménages accompagnés depuis 2017, 1 018 ont fait l'objet d'une évaluation.

Au total, 461 ménages (soit 45 % d'entre eux) sont « sortis de la précarité énergétique », cette évaluation comprenant 3 indicateurs :

- confort amélioré du logement,
- factures d'énergie « acceptables » (gain énergétique et réduction du TEEF),
- absence de demande FSL l'année suivant l'accompagnement ou diminution du montant de l'aide.

A noter que plus de 90% des ménages bénéficiaires du SLIME 33 ont des ressources très modestes (barème national Anah).

La rénovation du parc est également au cœur des démarches engagées à l'échelle des territoires.

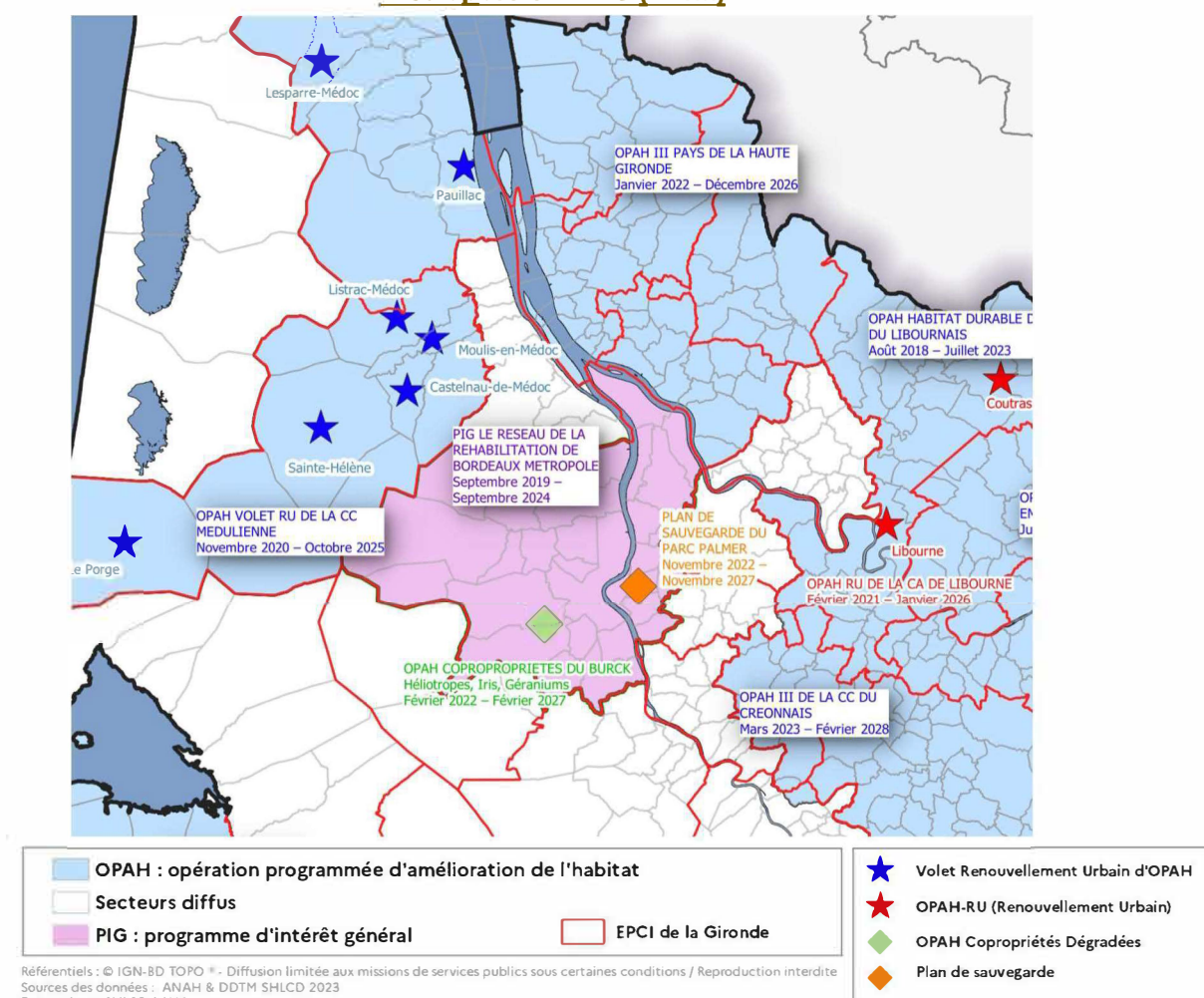
De nombreuses collectivités ont engagé des actions d'amélioration de l'habitat ancien à travers la mise en place de démarches préventives avec l'instauration du permis de louer sur plus d'une cinquantaine de communes, ou incitatives (contractualisation de dispositifs d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et de Programmes d'Intérêt Général). Les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs peuvent dans ce cadre mobiliser le dispositif national MaPrimeRénov.

Opération programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)

- Outil principal d'amélioration des logements privés pouvant compter plusieurs volets spécifiques : « énergie », « lutte contre l'habitat indigne et très dégradé », « autonomie » ;
- Permettant d'inciter les propriétaires occupants ou bailleurs à réaliser des travaux d'amélioration de leurs logements ;
- Se déclinant en plusieurs types :

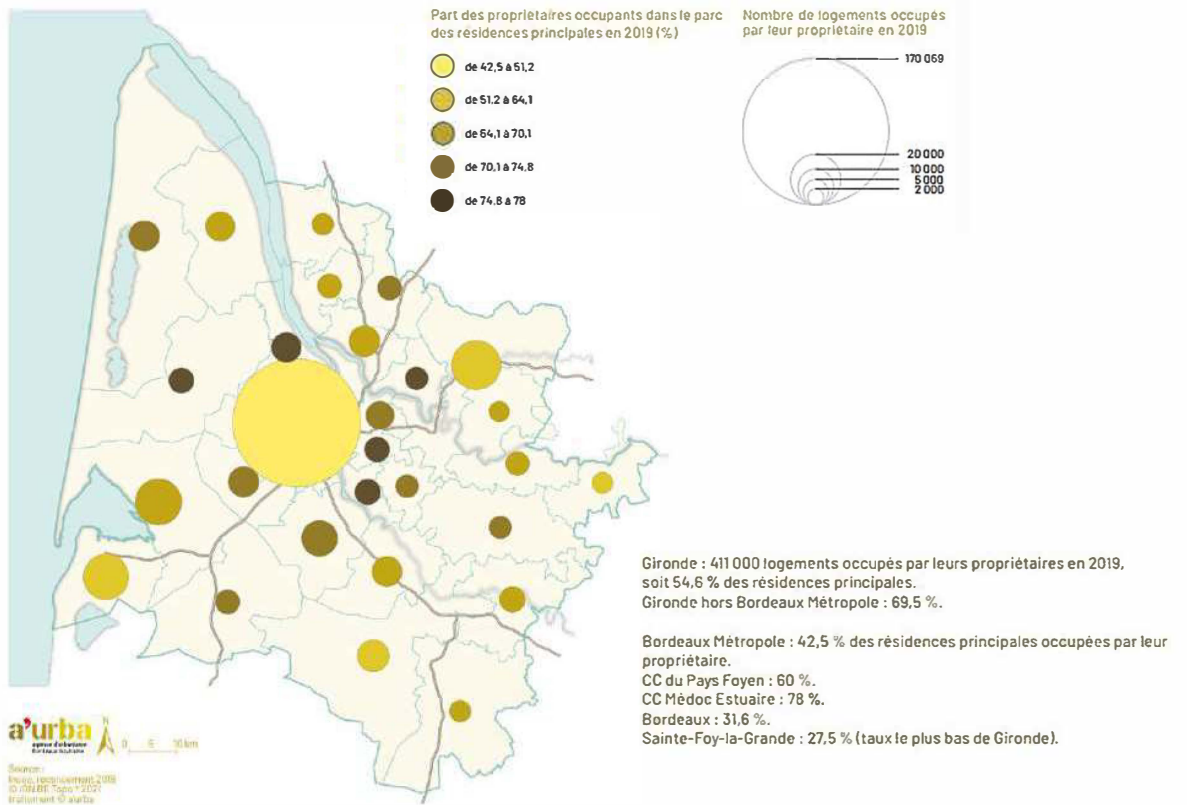
- **OPAH « simple »** : mobilise les aides de l'Anah et des collectivités en faveur des propriétaires bailleurs s'ils conventionnent avec l'Anah (loyers maîtrisés) ou des propriétaires occupants sous condition de ressources.
- **OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU)** : intègre nécessairement un volet urbain, un volet immobilier, des actions foncières et en tant que de besoin des actions coordonnées de lutte contre l'habitat indigne.
- **OPAH « de revitalisation rurale » (OPAH-RR)** : dédiées à la revitalisation des territoires ruraux nécessitant un dispositif d'intervention dans les domaines de l'habitat et du cadre de vie.
- **OPAH « copropriétés dégradées » (OPAH-CD)** : cible les syndicats de copropriété. Elle offre un cadre de prévention et de traitement des copropriétés nécessitant l'appui de la puissance publique pour réaliser des travaux nécessaires à leur conservation.

Périmètre des programmes animés et des accompagnements ingénierie sur Bordeaux Métropole en 2023 (DDTM)

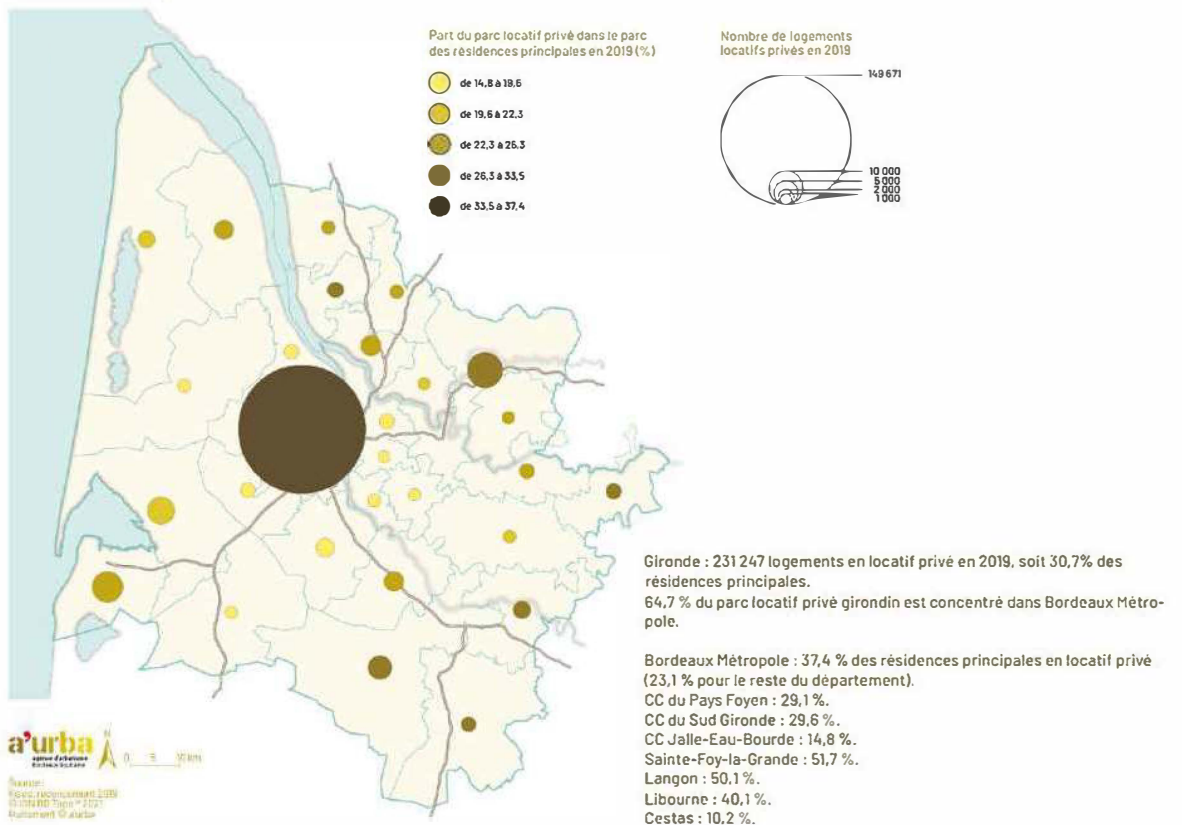


- ✓ Sur Bordeaux Métropole, 9 programmes étaient actifs en 2020, avec un ciblage sur les copropriétés : OPAH copropriétés dégradées (à Mérignac, Pessac et Lormont), OPAH RU volet copropriétés dégradées (à Bordeaux), Plan de sauvegarde (à Cenon) ;
- ✓ En 2023, 3 programmes restent actifs sur la métropole :
 - Le PIG Réseau de réhabilitation de Bordeaux Métropole 2019-2024 : dans la poursuite des dispositifs précédents, programme d'intervention multithématique (autonomie, énergie, logement dégradé, remise sur le marché de logements vacants depuis plus de 3 ans et conventionnement) avec une ambition augmentée pour faire face à la paupérisation des ménages les plus modestes. Il vise à l'amélioration de 100 logements locatifs et 380 logements occupés par leur propriétaire par an, soit 1900 logements à l'échéance du programme. Les objectifs sont modulés par commune, en fonction de l'importance du parc à requalifier et/ou à adapter ;
 - L'OPAH copropriétés dégradées du Burck 2022-2027 ;
 - Plan de sauvegarde du Parc Palmer 2022-2027.

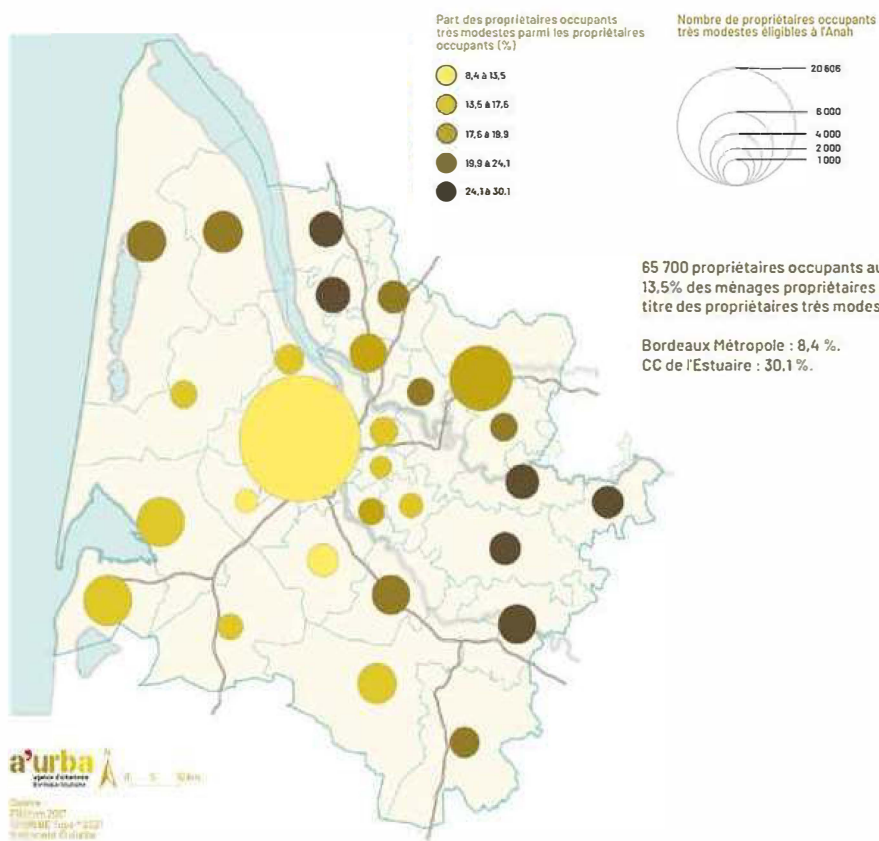
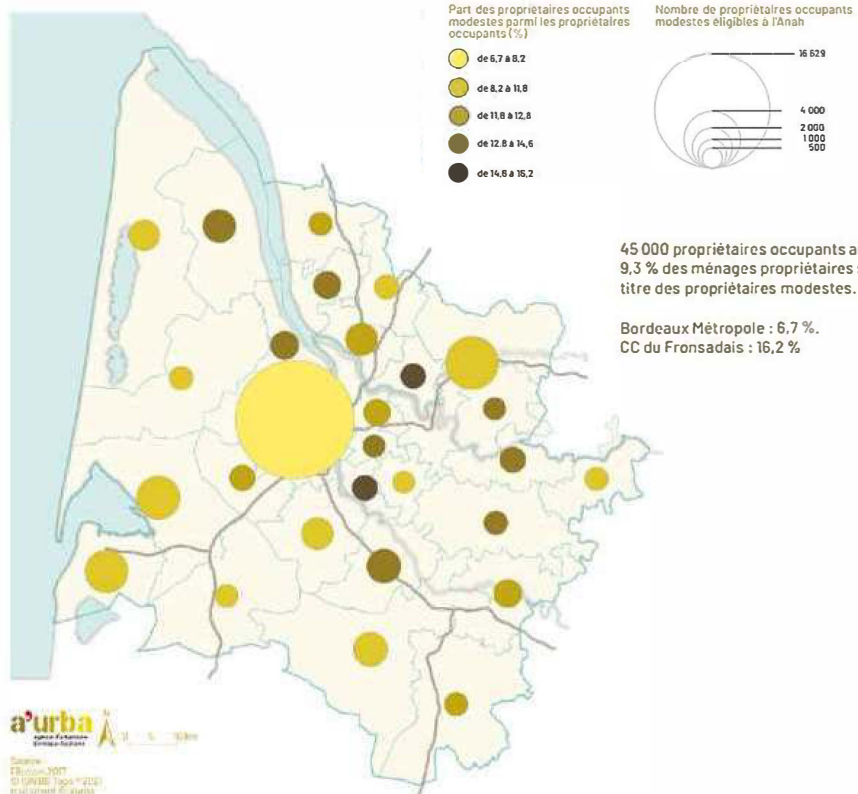
Les propriétaires occupants (A'Urba d'après Insee 2019)



Le parc locatif privé (A'Urba d'après Insee 2019)



Les propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes (A'Urba d'après Filocom 2017)



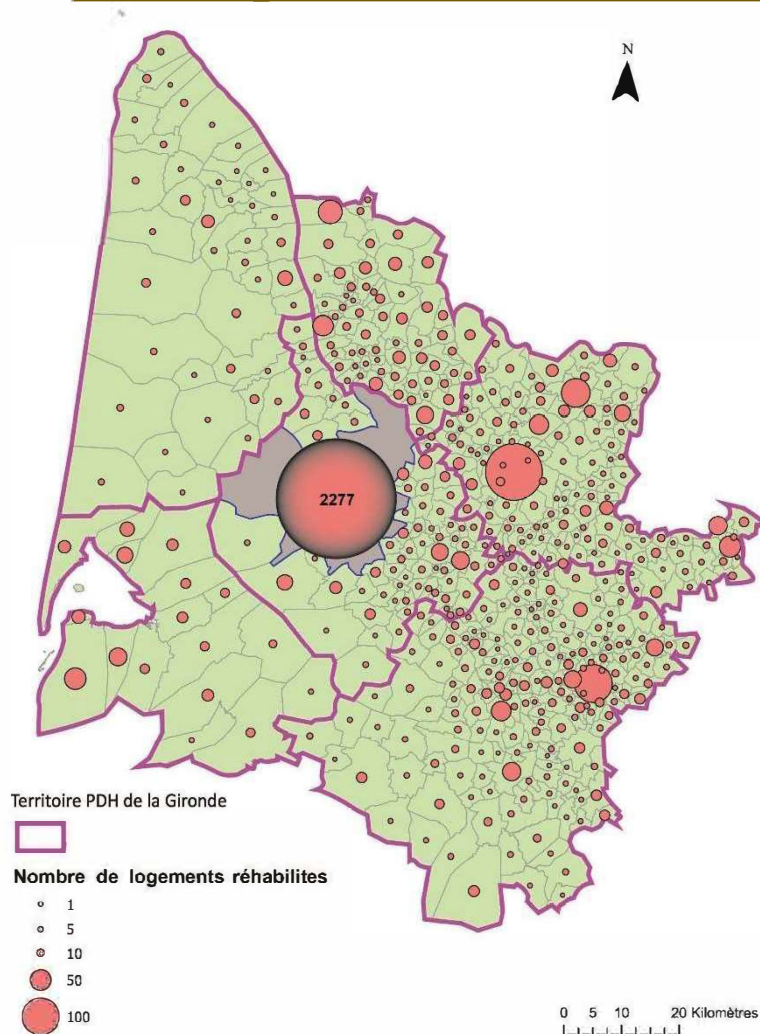
Près du quart des propriétaires occupants (22,8 %) sont éligibles aux aides de l'Anah, représentant 110 700 propriétaires (9,3 % au titre de propriétaires modestes et 13,5 % au titre de propriétaires très modestes). La proportion de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah dépasse un tiers dans la moitié des EPCI.

Entre 2015 et 2019, les opérations programmées ont permis de réhabiliter 5 563 logements pour leurs propriétaires occupants (dont 1826 sur Bordeaux Métropole) et d'aider 480 propriétaires bailleurs privés conventionnés (dont 216 sur Bordeaux Métropole).

Bilan des opérations programmées en Gironde entre 2015 et 2020 (CD33-DGAT-DHU)

Opération DAP C33	2015-2020	
	PO	PB
OPAH SIPHEM	709	55
OPAH Haute-Gironde	653	54
OPAH CDC Castillon-Pujols Pays Foyen	287	52
OPAH CDC Créonnais	120	15
OPAH Cadillac	14	1
OPAH La Réole	42	48
PIG CALI/OPAH CALI	488	11
PIG PST CD33	267	26
PIG Landes de Gascogne	55	6
OPAH CDC Sud Gironde	146	12
OPAH RU ORI Médoc Cœur de Presqu'île	32	1
OPAH Coutras	30	7
OPAH Grand Saint-Emilionnais	42	10
Total des Programmes animés	2 885	398
Diffus	1 576	24
Total CD33 (Hors syndic de copro)	4 652	451
Total CD33 dont syndic copro	4 676	451
Total BX-Métropole hors syndic de copro	1 426	245
Total Bordeaux Métropole dont syndic copro	2 032	245
Total Gironde	6 708	696

Nombre de logements réhabilités en Gironde de 2015 à 2020 (DGAT-DHU)



« Le mode opératoire du déploiement des aides aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs, assis sur le partenariat local déployé dans les programmes animés portés par les EPCI ou par le Département semble le garant d'une possibilité d'action sans exclusion de communes ou de territoires, en particulier dans des zones très détendues ou ces aides constituent le seul levier d'amélioration de l'habitat pour tous. » Extrait du rapport d'évaluation DAP 2014-2019.

Ainsi, l'intervention sur le parc de logements existants renvoie à une diversité de besoins et de problématiques qui peuvent se combiner et ainsi éloigner davantage les logements, des exigences d'un usage performant et sobre, tant pour l'habitant que pour le territoire.



Par ailleurs, il est à noter l'intervention de nouveaux acteurs sur le champ de la rénovation énergétique des copropriétés, à l'instar de l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) de la métropole bordelaise et de la Gironde.

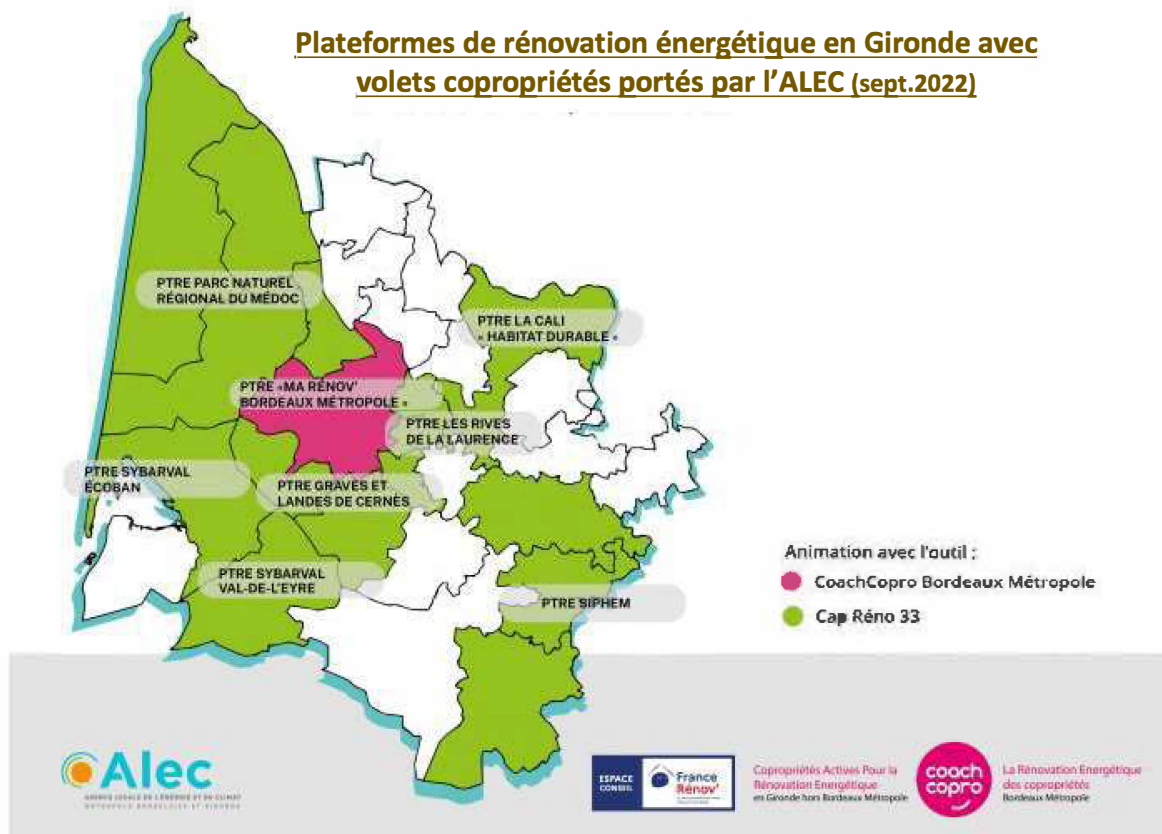
En effet, les ALEC sont identifiées et reconnues par la loi Climat et Résilience comme des acteurs incontournables pour accompagner la transition énergétique et écologique des territoires.

Ainsi depuis 2021, l'ALEC déploie sa mission de conseil et d'accompagnement auprès des copropriétés sur l'ensemble de la Gironde grâce à la Plateforme Copropriétés Actives Pour la Rénovation Énergétique.

Le programme CEE RECIF +, initié par l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) de la métropole bordelaise et de la Gironde, démarré en juillet 2021 et se terminant en décembre 2023, a vocation à massifier la rénovation énergétique des copropriétés en France.

Il cible les copropriétés de plus de 10 lots en capacité de mener une rénovation énergétique, afin d'informer les territoires et faciliter la rénovation des copropriétés. Une vaste campagne d'information et de communication des syndics de copropriété et des copropriétaires girondins a d'ores et déjà été menée dans ce cadre.

Plateformes de rénovation énergétique en Gironde avec volets copropriétés portés par l'ALEC (sept.2022)



Si le panorama des dispositifs d'aides à la rénovation énergétique s'est notablement étoffé sur la période récente, l'efficacité des instruments de rénovation énergétique reste toutefois à renforcer afin d'atteindre des niveaux de réhabilitation ambitieux tant sur les plans quantitatifs que qualitatifs.

En effet, au regard de l'ampleur des enjeux, des rénovations globales plus performantes sont à encourager dans le parc privé afin de réduire de façon significative l'empreinte énergétique des logements privés. D'une part, le nombre de logements et de bâtis concernés reste modeste au regard de l'ensemble du parc. D'autre part, dans la très grande majorité des chantiers engagés au titre de la rénovation énergétique, les interventions s'en tiennent à traiter des besoins ponctuels, dans le cadre d'un budget déterminé ; plutôt qu'à chercher un impact énergétique maximal, au gré d'un investissement sans doute plus important et à inscrire dans le temps.

Dans le cadre d'une montée en puissance des dispositifs d'accompagnement des ménages dans la rénovation des logements, un volume de rénovations énergétiques ambitieuses sera donc à rechercher à l'appui notamment des opérations d'amélioration de l'habitat, s'agissant des logements occupés par leurs propriétaires comme des logements privés locatifs.

En synthèse

Des marchés immobiliers de plus en plus tendus en Gironde :

- La production de logements est portée par la métropole qui représente 58 % de la production des 10 dernières années. Sur le littoral, l'offre de logements est contrainte par les résidences touristiques et secondaires,
- **Accession** : Une augmentation des prix immobiliers sur la métropole qui se propage aux territoires limitrophes et sur la frange littorale. 75 % du territoire girondin est marqué par des prix élevés de l'immobilier,
- **Locatif privé** : Les niveaux de loyer dans le parc privé sont élevés, notamment au sein de la métropole et ses franges sud,
- **Locatif social** : Une forte tension sur le parc social avec près de 6 demandes pour 1 attribution. Ces 10 dernières années, la production de logements sociaux a baissé tandis que la demande a fortement augmenté. Plusieurs communes restent carencées ou déficitaires en logements sociaux au regard de la loi SRU.

Un parc privé à fort besoin de rénovation :

- Sur l'ensemble du département, des besoins de rénovation importants pour des logements sans confort (17 109 logements), indignes (34 600 logements PPPI) et/ou avec une faible performance énergétique (53 000 passoires énergétiques (DPE F et G), 133 000 passoires énergétiques (DPE E, F et G),
- 55 000 logements vacants sur le département dont près de la moitié sont situés sur Bordeaux Métropole,
- La rénovation des plus de 15 000 copropriétés est un enjeu de taille, peu d'entre elles ont évalué leur performance énergétique,
- Une part conséquente du département est couverte par des programmes animés et OPAH-RU,
- Entre 2015 et 2019, 6 000 logements ont été réhabilités dans le cadre d'une opération programmée,
- Une vulnérabilité énergétique qui touche principalement les franges Est/Nord du département et la pointe du Médoc,
- Des aides de l'Anah et du Département pour rénover les logements et un dispositif départemental de repérage les ménages en situation de précarité énergétique via le SLIME33.

C. Une accessibilité du logement en recul qui restreint les parcours résidentiels des ménages

L'accélération des mobilités et les tensions croissantes des marchés immobiliers confortent la spécialisation sociale des territoires. On observe :

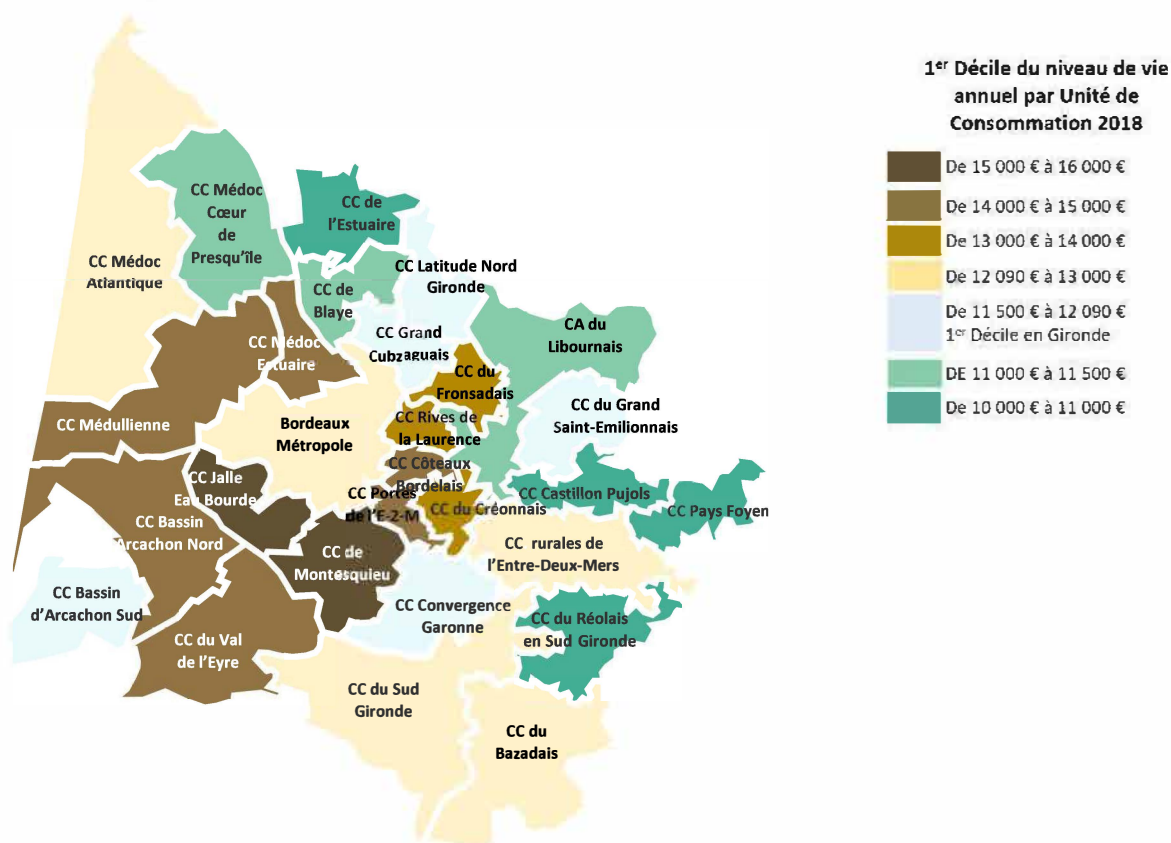
- Le maintien de la concentration des ménages pauvres dans le cœur de métropole,
- La permanence des territoires marqués par la pauvreté, aux franges Est et Nord de la Gironde,
- La sélectivité croissante opérée sur de nombreux territoires via l'évolution des prix fonciers et immobiliers et le degré de spécialisation des offres de logements qu'ils proposent.

C.1 Une fragilité socio-économique des ménages prégnante mais contrastée à l'échelle du département

Les territoires situés sur les franges Nord et Est du Département se caractérisent lors des dernières décennies par la précarité économique. Ils constituent des bassins de vie ruraux autour des pôles de Lesparre-Médoc, Blaye, Libourne et Langon et des pôles intermédiaires comme Castillon-la-Bataille et Sainte-Foy-la-Grande sur le Libournais.

Poids de l'activité agricole et viticole, importance du travail saisonnier, densité de population faible peu propice au développement et au maintien des services, les habitants de ces territoires présentent des niveaux de vie faibles. En 2018, entre 15 % et 20 % de leurs habitants se situent en deçà du seuil de pauvreté (12 750 € / UC) pour un taux de 12 % à l'échelle du département.

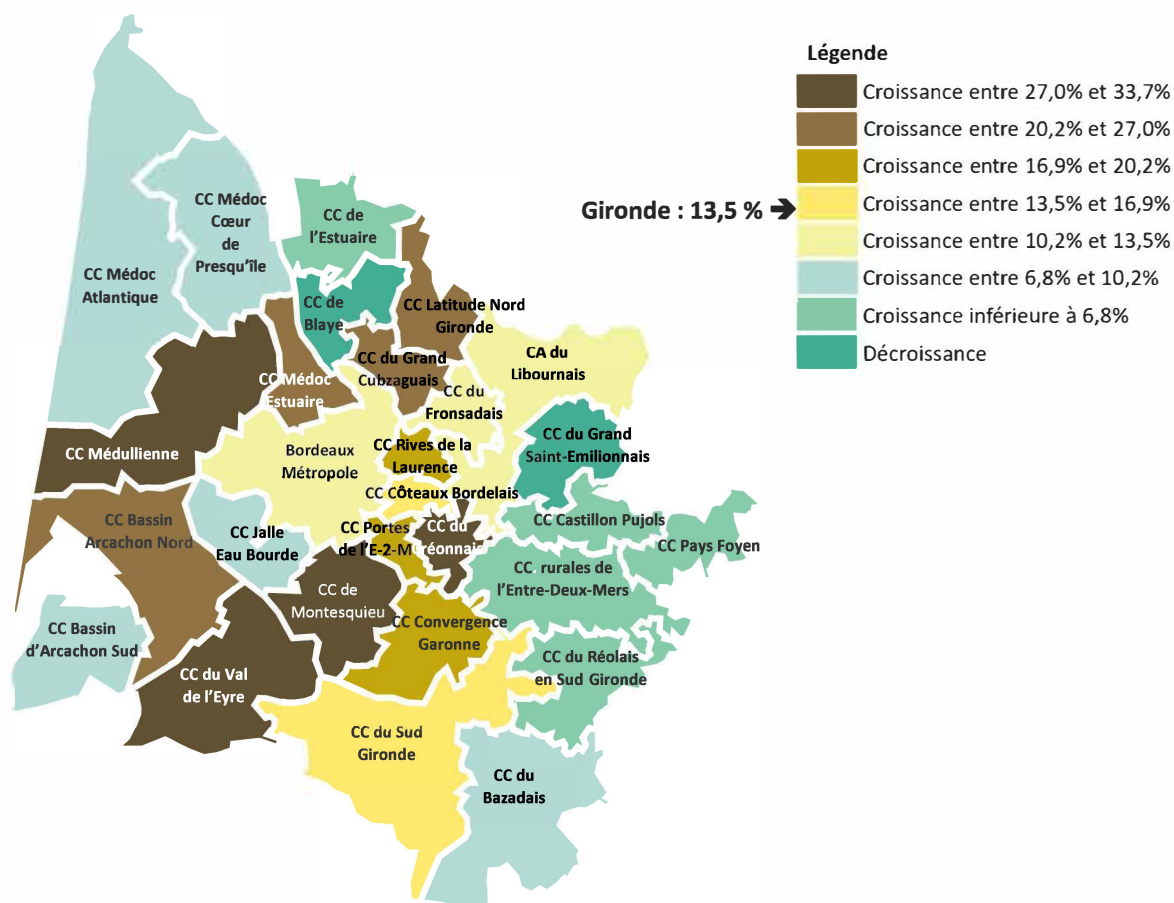
Niveau de vie plafond pour les ménages relevant du 1^{er} décile (Insee)



C.2 Un marché de l'habitat territorialisé contribuant à une spécialisation démographique des territoires

Les intercommunalités qui présentent les croissances démographiques les plus soutenues combinent augmentation importante du nombre de ménages et part importante de familles avec enfants parmi ces ménages.

Evolution du nombre des ménages avec enfants de 2008 à 2018 (Insee)

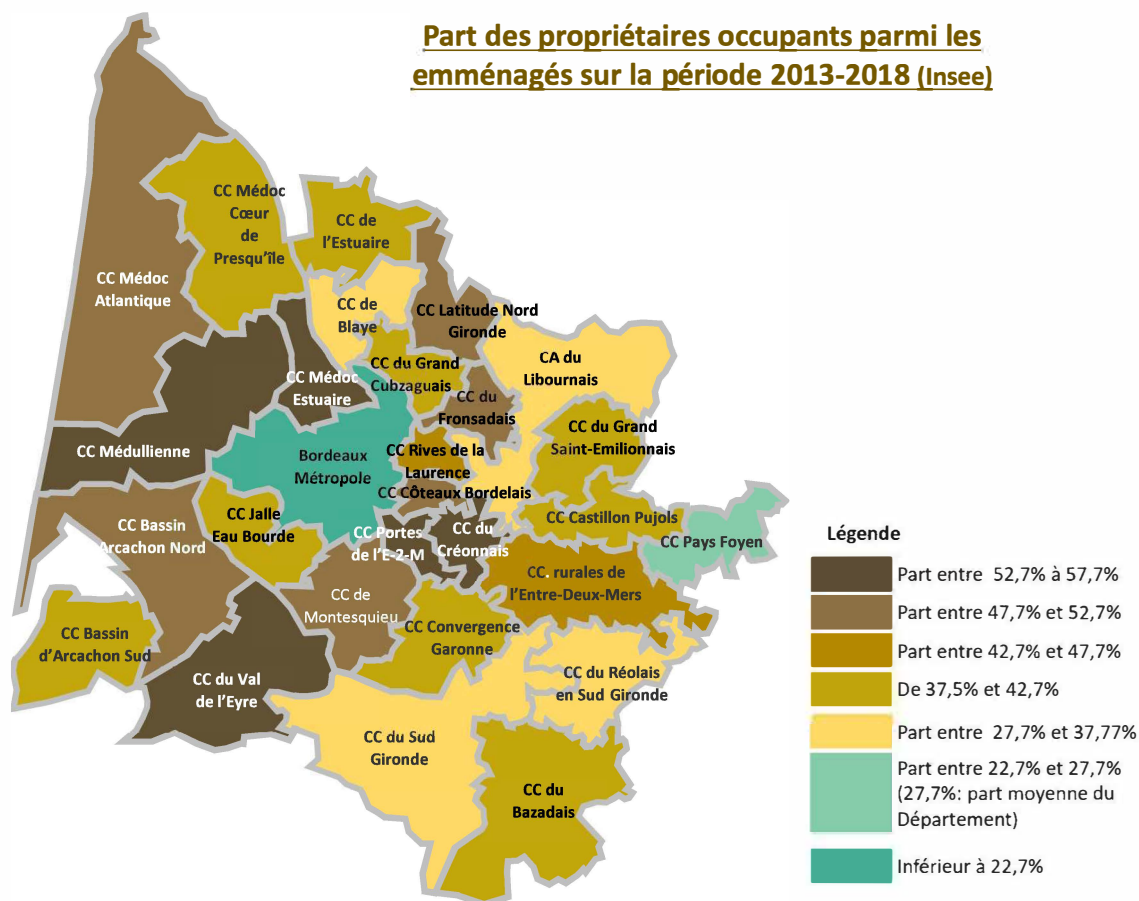


On relève également sur ces intercommunalités que la part des propriétaires occupants parmi les ménages récemment emménagés est particulièrement élevée : entre 48 % et 58 % quand la moyenne départementale se situe à 28 %.

Les projets d'accès à la propriété des familles alimentent de façon déterminante la croissance démographique de ces EPCI.

L'accueil de ces projets résidentiels s'opère sur un territoire toujours plus large et toujours plus éloigné de la métropole qui concentre plus de 60 % des emplois en Gironde.

Part des propriétaires occupants parmi les emménagés sur la période 2013-2018 (Insee)



Le poids des propriétaires occupants parmi les emménagés récents (moins de 5 ans) est également tributaire de l'importance des parcs locatifs et notamment du parc locatif social sur les territoires communautaires.

Les intercommunalités qui présentent une évolution démographique faible et un poids important des propriétaires occupants parmi les ménages emménagés récents illustrent le schéma d'un développement du parc des résidences principales diffus.

Elles présentent par ailleurs une diversité très relative de leur parc de résidences principales avec notamment une offre très modeste en logements locatifs sociaux. A l'Est, seuls les EPCI du Sud Gironde, du Pays Foyen et du Libournais présentent une part de logements locatifs sociaux supérieure à 6 %.

C'est au travers de cette spécialisation que le mouvement de fond du vieillissement s'appréhende

Le vieillissement de la population est à l'œuvre. Malgré un solde naturel contributeur à la croissance, la démographie du département est marquée par le poids croissant des plus de 60 ans.

En 2021, un Girondin sur quatre a plus de 60 ans, soit selon l'INSEE, 421 150 personnes. Le vieillissement démographique est moins marqué dans le département (25,5 %) que sur l'ensemble de la Région Nouvelle Aquitaine où la part des personnes de 60 ans ou plus est établie en 2021 à 31,5 % en Nouvelle-Aquitaine.

Il est inégalement réparti sur le territoire girondin⁴ :

- le nombre de personnes de 60 ans ou plus s'échelonnent de 22 470 (Haute-Gironde) à 61 060 (Les Graves),
- ceux de 80 ans ou plus de 5 060 à 14 450 dans ces deux mêmes territoires,
- la part des personnes âgées de 60 ans ou plus est près de deux fois plus importante sur le Bassin (33,9 %) que sur Bordeaux (18,7 %),
- 50 % des habitants supplémentaires comptabilisés à l'échelle du département entre 2008 et 2018 sont âgés de plus de 60 ans (43 % entre 1999 et 2008).

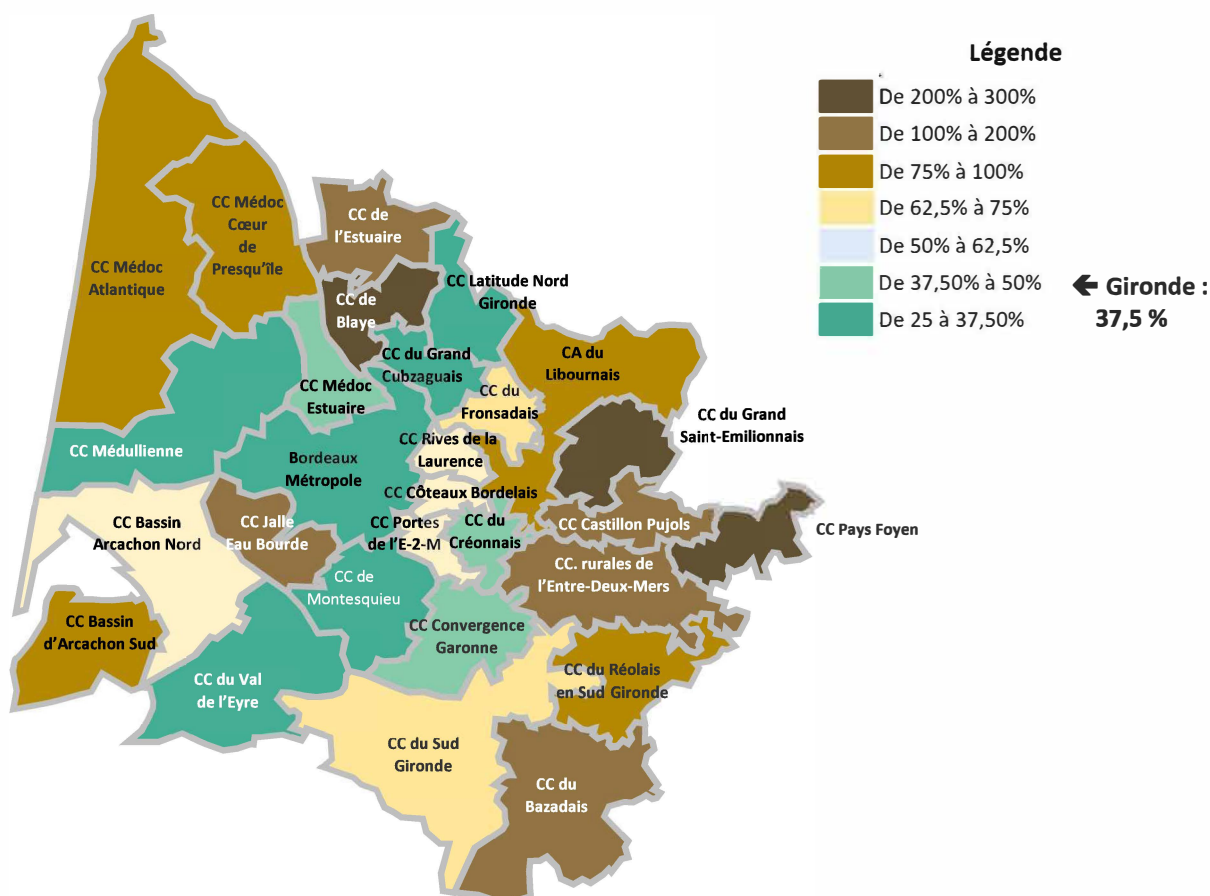
La croissance démographique soutenue et supérieure que certains EPCI présentent leur permet de relativiser le phénomène de vieillissement qui constitue une lame de fond et de l'inscrire dans un contexte de dynamique territoriale et de mixité générationnelle propice à son intégration.

Pour les EPCI qui font état d'une décroissance ou d'une faible croissance démographique, les plus de 60 ans supplémentaires sont plus nombreux que l'ensemble des habitants supplémentaires.

Autrement dit, les catégories d'âge les plus jeunes sont en perte d'effectifs pendant que le poids des seniors dans la population est conforté.

Ce processus alimente mécaniquement un solde naturel négatif qui vient encore modérer la croissance démographique du territoire.

Part des plus des 60 ans parmi la population supplémentaire entre 2008 et 2018 (Insee)



⁴ Schéma départemental autonomie 2023-2028 : <https://www.gironde.fr/handicap-grand-age/politique-pour-l-autonomie-des-personnes-agees-et-des-personnes-adultes#schema-autonomie>

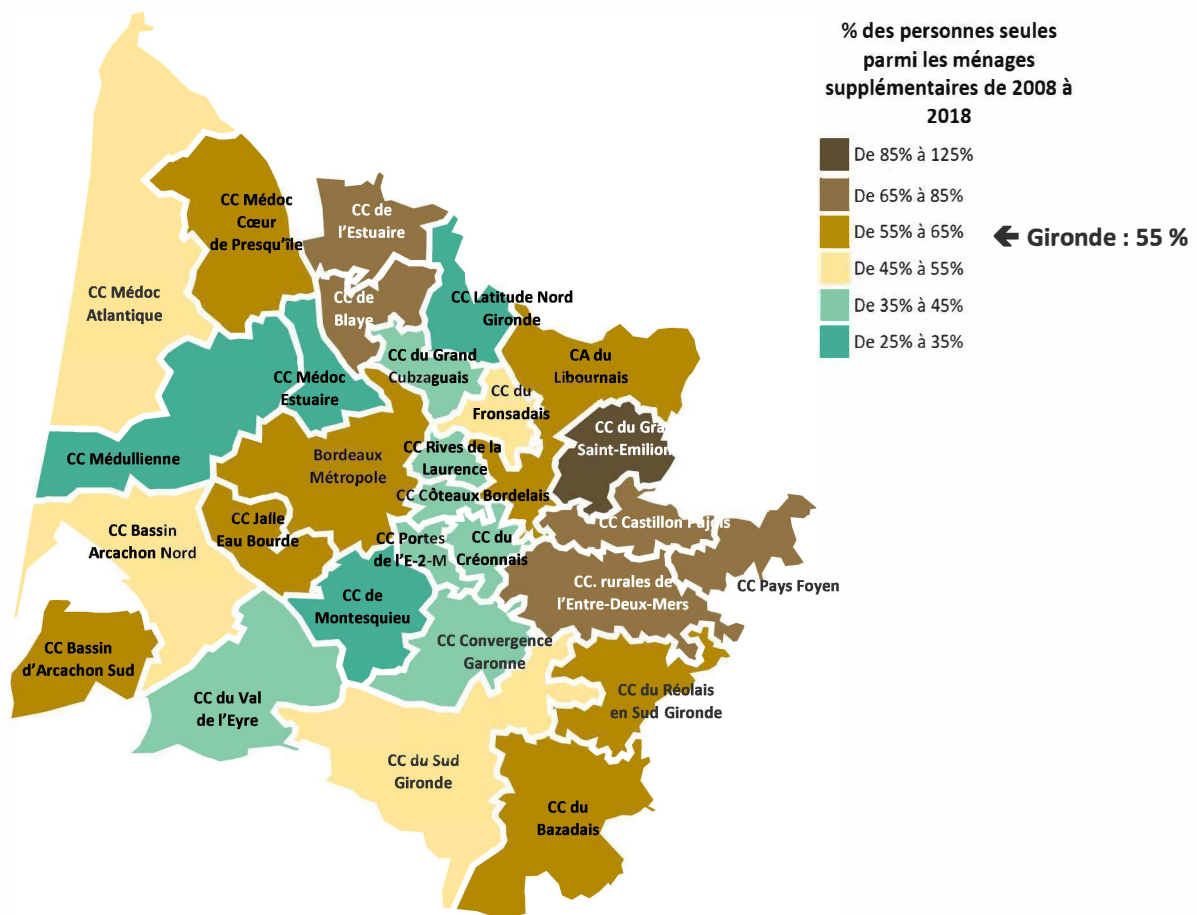
Le vieillissement peut ainsi progressivement devenir un marqueur de ces territoires et soulever des contraintes résidentielles importantes, spécifiques et difficiles à lever

L'isolement s'articule au vieillissement des populations sur les territoires en déprise

Les intercommunalités qui présentent une polarisation de la croissance du nombre des ménages sur les personnes seules se différencient par des caractéristiques spécifiques :

- Bordeaux Métropole articule ce phénomène avec son rôle majeur dans l'accueil des jeunes girondins en formation supérieure.
- Les intercommunalités de la COBAS et la CC Jalle-Eau-Bourde l'articulent avec une propension supérieure à compter des habitants de plus de 60 ans et un niveau de vie supérieur.
- Dans le cas des intercommunalités aux franges Nord et Est du département, elle se combine avec une propension supérieure à compter des habitants de plus de 60 ans et un niveau de vie modeste.

Poids des personnes seules parmi les ménages supplémentaires comptabilisés entre 2008 et 2018 (Insee)



Ainsi, les habitants de ces territoires présentent des situations marquées de fragilité économique et sociale et des besoins importants :

- d'accès aux services publics et marchands fondamentaux : santé, transport, commerces
- d'accompagnement social global, transversal et décloisonné.

Au-delà, ces processus de vieillissement et d'isolement sont porteurs d'impacts sur la dynamique sociale et résidentielle des territoires : vie associative, expression citoyenne, vie collective....

Ce risque n'est pas à minorer dans les démarches de préservation et d'amélioration de l'attractivité résidentielle des territoires.

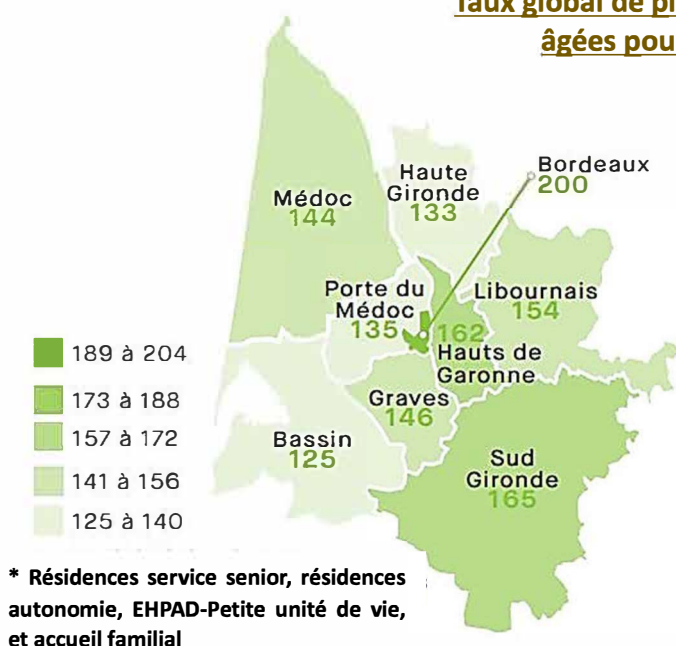
La vie à domicile est le mode de vie majoritaire des personnes âgées.

Alors que 13 600 personnes de 65 ans ou plus vivent en établissement, 292 700 vivent à domicile.

Parmi elles, 97 750 vivent seules et 7 sur 10 sont des femmes. La part de population vivant seule à domicile évolue fortement avec l'âge, passant de 26 % entre 65 et 74 ans, 30 % à 75-79 ans et 42 % chez les personnes de 80 ans ou plus.

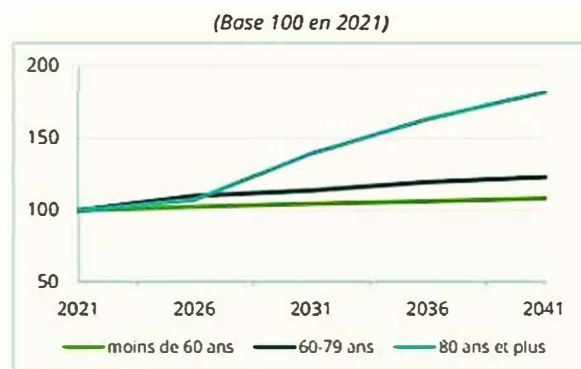
Fin 2021, le département compte 14 312 places autorisées en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad), 4 731 places en résidences autonomie et 316 places en accueil familial pour les personnes âgées.

Taux global de places en établissements* pour personnes âgées pour 1 000 girondins de 75 ans et plus



Enfin, la question de l'adaptation de l'habitat au vieillissement et à l'isolement peut s'y poser. Par ailleurs, selon les estimations⁵, le nombre de personnes de plus de 80 ans (94 400 en 2021) devrait augmenter de 60 % en 15 ans.

Projection de la population de Gironde selon le groupe d'âge



Source : Insee, Schéma Départemental Autonomie 2023-2028

⁵ DRESS, cité dans le Schéma autonomie 2023-2028

C.3. Une offre de logements accompagnés en réponse à la diversité des besoins

Des besoins croissants d'hébergement et d'habitat accompagné

Les solutions d'habitat transitoire et de logement accompagné répondent à des besoins toujours plus importants et spécifiques sur des situations d'urgence : réfugiés, sans logement, jeunes sortant de l'ASE, femmes victimes de violence etc., ou en réponse à des besoins de logement temporaires (jeunes, saisonniers, étudiants etc.).

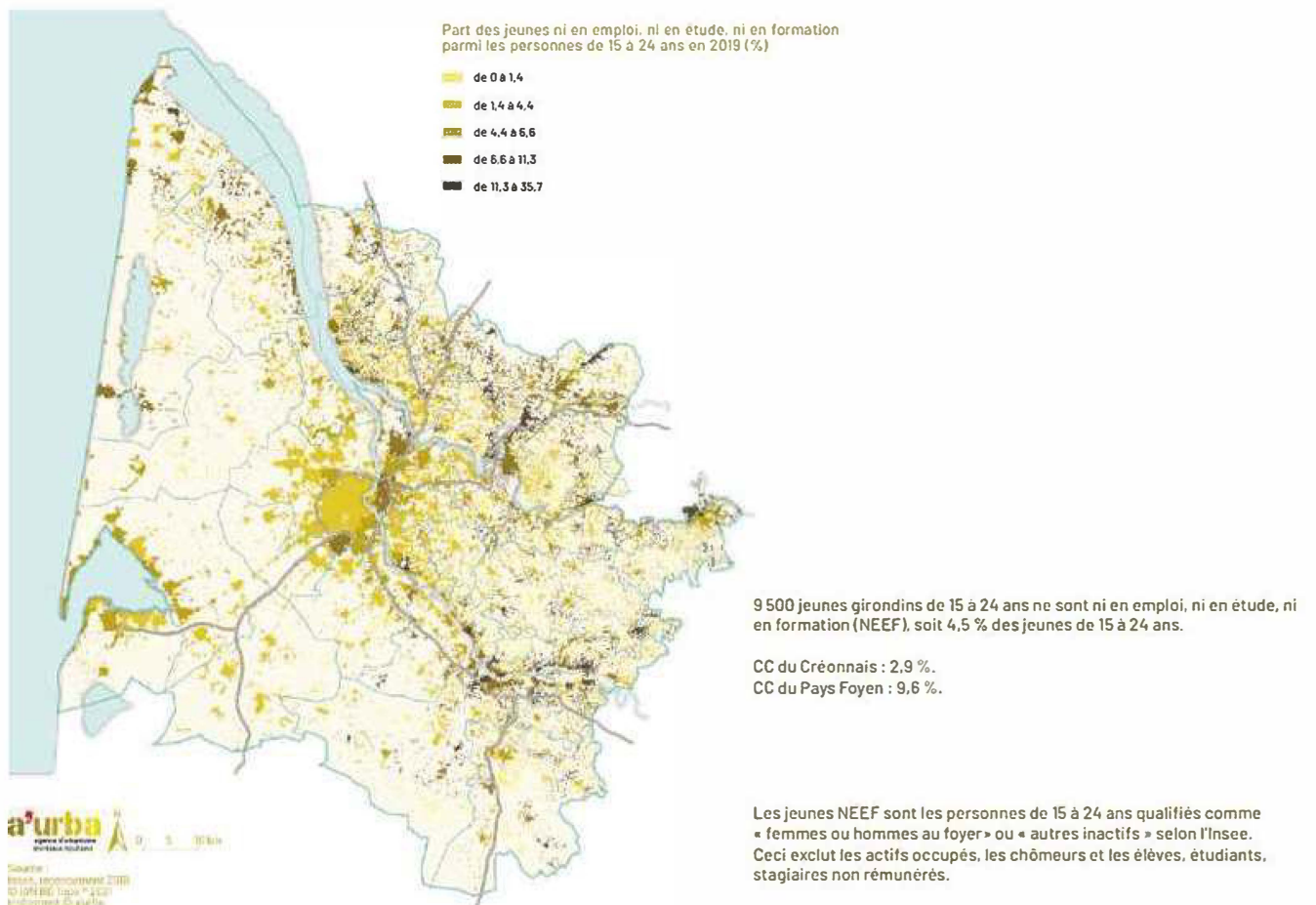
On observe une progression importante du nombre de personnes ayant contacté le 115 ces dernières années, avec près de 2 fois plus d'appel en 2022 par rapport à 2014 : 5 911 personnes ont contacté le 115 en 2014 contre 10 354 en 2022.

Les jeunes sont identifiés comme un public à accompagner dans l'accès au logement :

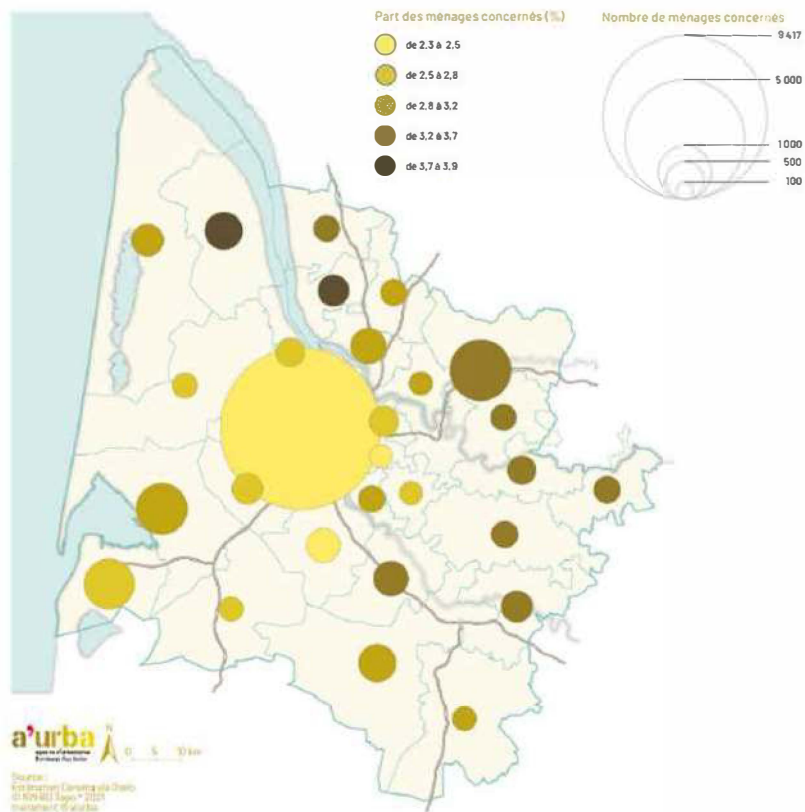
- 9 500 jeunes girondins de 15 à 24 ans ne sont ni en emploi, ni en étude, ni en formation (NEEF), représentant 4,5 % des jeunes de 15 à 25 ans.
- 20 000 ménages seraient en situation de cohabitation générationnelle présumée subie, soit 2,7 % des ménages. Ces situations peuvent être interprétées comme des situations où un jeune reste au domicile familial faute de solution de logement abordable.

4 950 personnes sont recensées par l'Insee comme « vivant en habitation mobile ou marinier ou sans abri » et 50 % d'entre eux sont situés dans le territoire de Bordeaux Métropole.

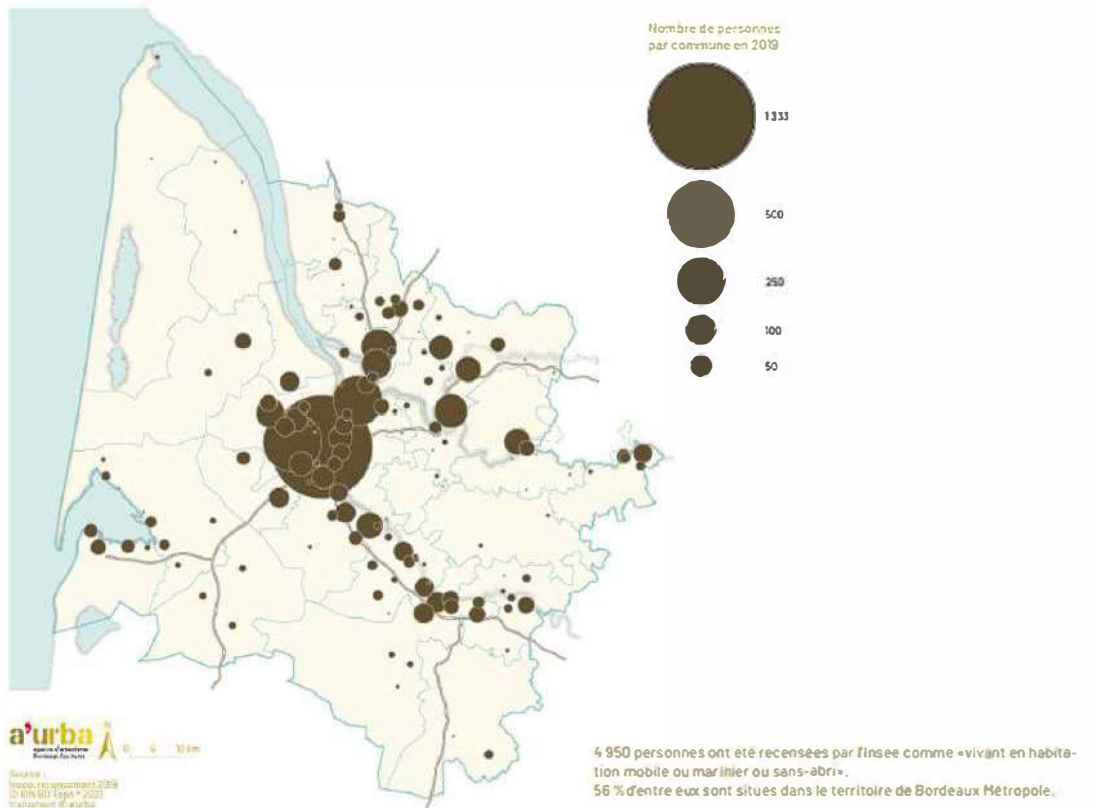
Les jeunes ni en emploi, ni en étude, ni en formation – NEEF – (A'Urba d'après Insee)



La cohabitation intergénérationnelle présumée subie (A'Urba d'après Cerema)



Les personnes ne vivant pas dans un logement ordinaire (A'Urba d'après Insee)



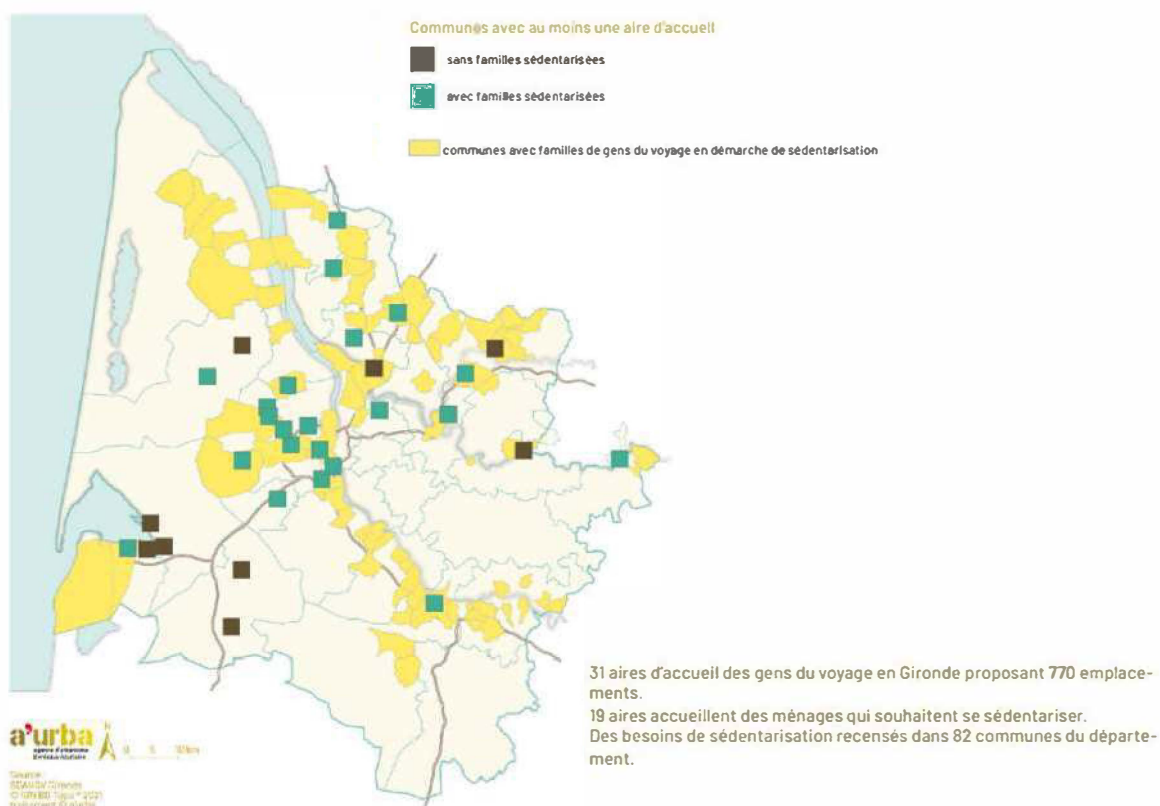
Les **gens du voyage** figurent également parmi les publics aux besoins spécifiques en matière de logement sur le département. Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV 2014-2019) note que la « Gironde constitue un pôle important en France en termes de présence des gens du voyage ». Sa position « au carrefour de l'arc atlantique et du bassin parisien, et en relation avec l'arc méditerranéen via la vallée de la Garonne » fait de la Gironde un territoire attractif pour les ménages gens du voyage **nomades** mais également **sédentaires**.

Le département enregistre en moyenne 140 petits passages (regroupement de moins de 50 caravanes), 33 grands passages par an entre 2014 et 2017 (regroupements de plus de 50 caravanes) et 718 stationnements illicites au total entre 2014 et 2017, dont 492 sur l'arrondissement de Bordeaux.

Le département se caractérise également par une présence forte de groupes familiaux en situation d'ancrage territorial. Ces groupes sont dits en voie de sédentarisation et peuvent se trouver dans diverses situations vis-à-vis du logement : relogement en logement social, en habitat adapté (PLAI adapté, terrains familiaux locatifs) mais également des situations de sédentarisation inadaptées. Aussi, 334 ménages étaient identifiés en situation de sédentarisation problématique dans le cadre du dernier SDAHGV.

Les familles en besoin de sédentarisation sont réparties sur une grande partie du département, principalement sur l'aire métropolitaine, dans le Sud Gironde, au Sud du Bassin d'Arcachon et dans le Nord Gironde.

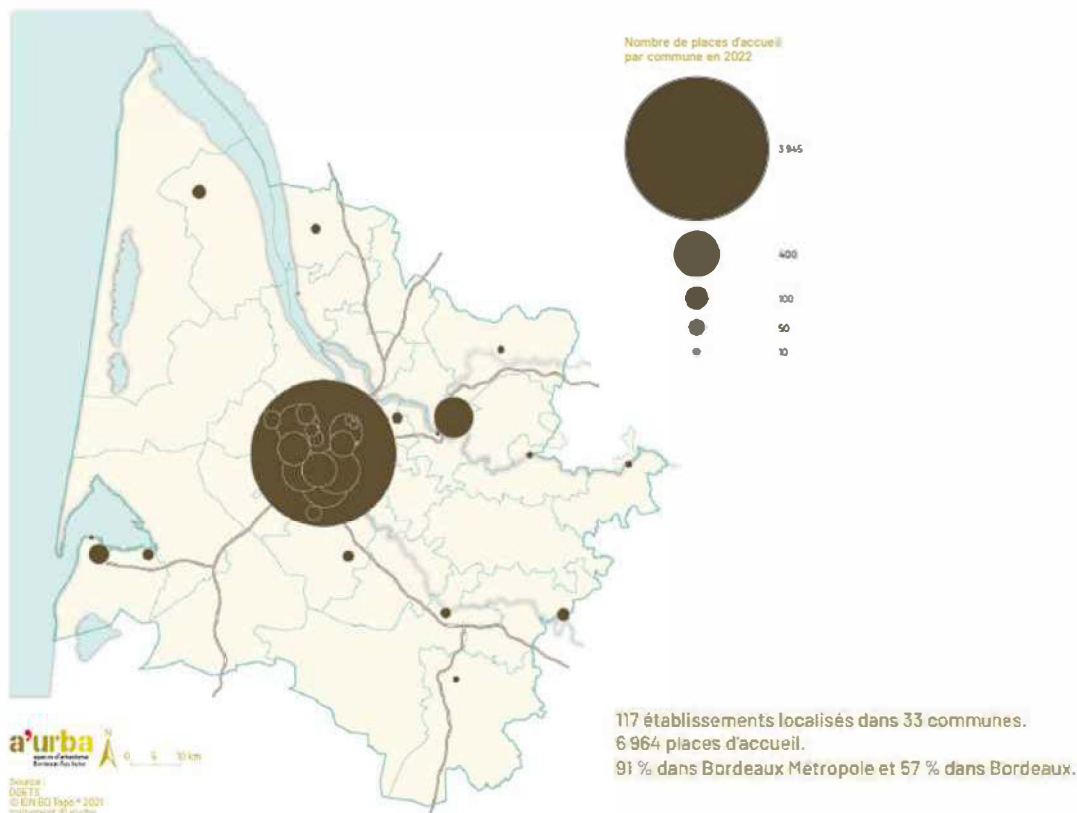
Les besoins de sédentarisation des gens du voyage (A'urba d'après SDAHGV Gironde)



Une offre d'hébergement concentrée sur le territoire métropolitain

L'offre d'hébergement adaptée aux besoins spécifiques vis-à-vis du logement s'est développée ces dernières années, et la concentration sur l'aire métropolitaine reste importante. En 2021, la Gironde compte 6 964 places d'accueil au sein de structures d'hébergement réparties dans 117 établissements couvrant 33 communes du département. 91 % des places sont situées dans Bordeaux Métropole et 57 % dans la ville de Bordeaux.

L'offre d'hébergement (A'Urba d'après DDETS)



Les hébergements se décomposent en plusieurs catégories d'habitat transitoire et de logement accompagné :

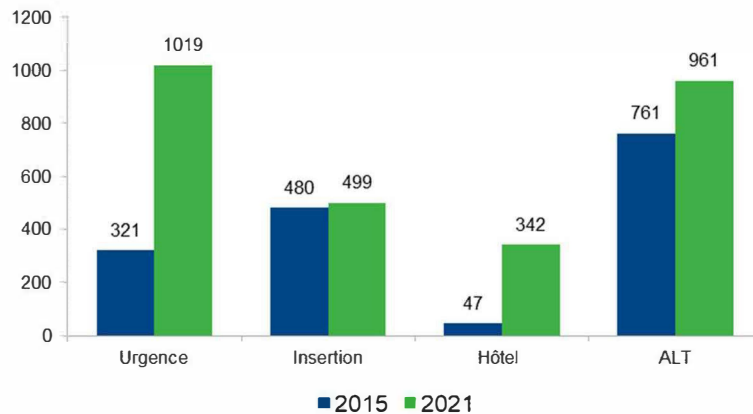
- **hébergement généraliste** : urgence, insertion, hôtel, allocation logement temporaire (ALT)
- **hébergement spécifique** à destination des réfugiés : Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA), Hébergement d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (HUDA), Centre Provisoire d'Hébergement (CPH).
- **logement adapté** : pensions de famille, résidences accueil, intermédiation locative (IML), foyers de jeunes travailleurs (FJT)

L'offre d'hébergement et de logement adapté a progressé ces dernières années, avec une augmentation importante de l'offre de :

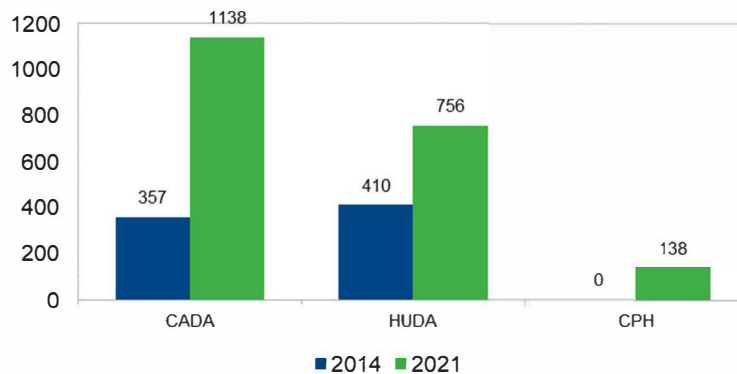
- **hébergement d'urgence** : + 217 % de places entre 2015 et 2021
- **hébergement à destination des réfugiés** (CADA, HUDA, CPH) : + 165 % de places entre 2014 et 2021
- **hôtel** : + 628 % de places entre 2015 et 2021

Les places en **hébergement d'insertion** et en **ALT** ont progressé dans une moindre mesure, respectivement + 4 % et + 26 %.

Evolution du nombre de places en hébergement généraliste entre 2015 et 2021 (enquête AHI)



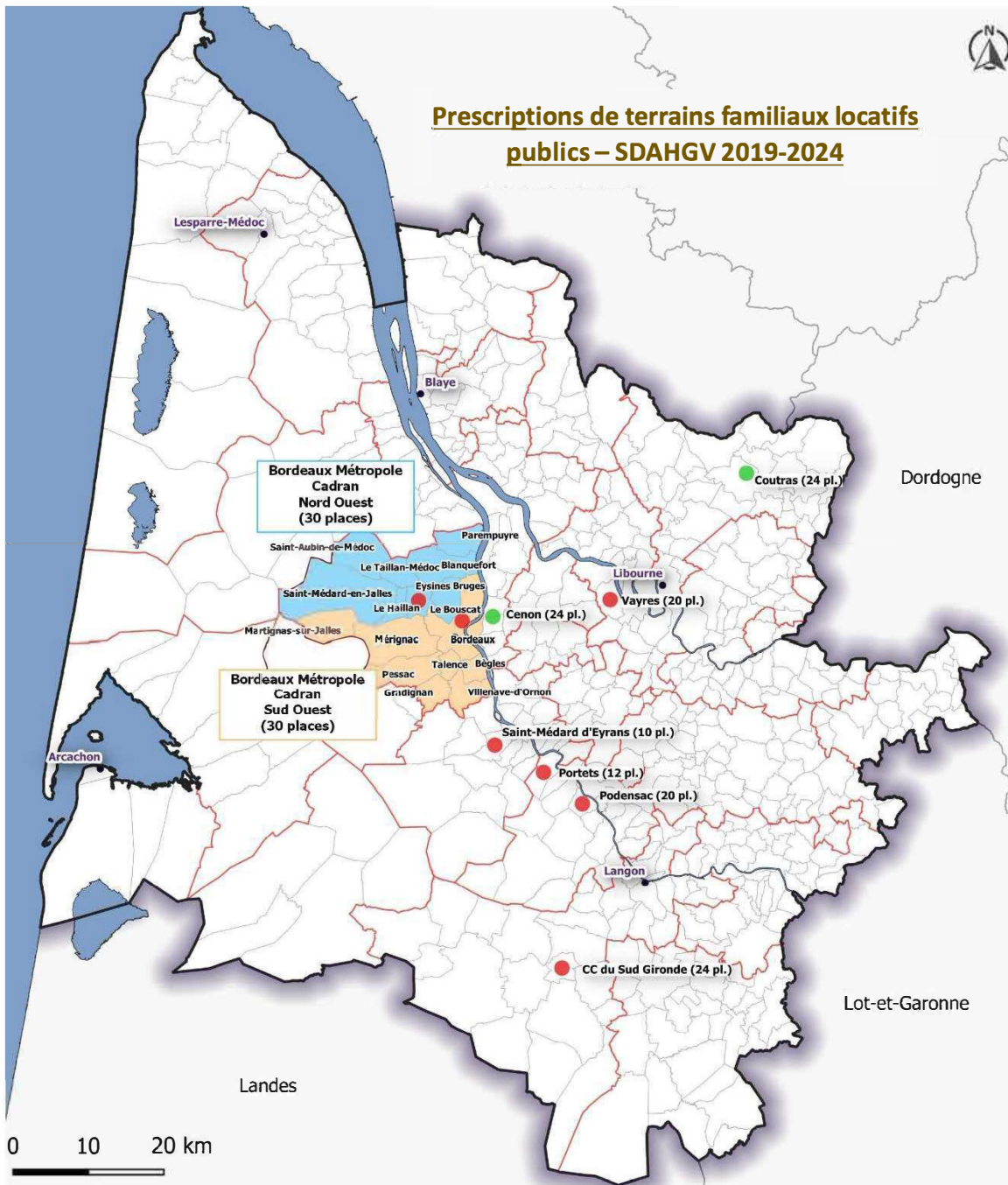
Evolution de l'offre en hébergement spécifique entre 2014 et 2021 (enquête AHI)



L'offre de logement adapté a également progressé des dernières années :

- **Résidences sociales** : 20 structures proposant 1643 places (1 410 logements) dont 8 résidences sociales jeunes actifs ou Jeunes en cours d'insertion proposant 281 places (pour 244 logements).
- **FJT** : 15 structures représentent 1 373 places (1 085 logements), contre 1 247 places en 2015, soit + 126 places entre 2015 et 2022.
- **IML** : 962 ménages dans un dispositif en 2022 (IML Etat et médiation locative FSL)
- **Pensions de famille** : 319 places ouvertes en 2023 dont 25 en résidence accueil contre 227 places en 2015.

Pour les gens du voyage, des solutions d'habitat adapté se développent sur le territoire : terrains familiaux et PLAI-adapté.



En synthèse

Une spécialisation socio-démographique croissante :

- Maintien de la concentration des ménages pauvres sur le cœur de la métropole,
 - Permanence des territoires marqués par la pauvreté, aux franges Est et Nord de la Gironde,
 - Des projets résidentiels d'accession encouragés par la pénurie d'offre locative privée et sociale, sur des territoires de plus en plus éloignés de la métropole, aboutissant à un parc de résidences principales en diffus,
 - Une articulation entre vieillissement, isolement et niveau de vie des personnes vieillissantes :
 - Des publics âgés et isolés au niveau de vie aisé sur la COBAS et la CC Jalle-Eau-Bourde,
 - Des publics âgés et isolés au niveau de vie modeste, voire très modeste sur les franges Nord et Est du département,
- Pour ces territoires, des enjeux d'adaptation des logements, d'accès aux services et de dynamiques sociales/résidentielles,
- Une offre de logements adaptés aux besoins spécifiques de certains publics (cf. publics du PDALHPD, gens du voyage) qui se développe mais reste concentrée sur la métropole.

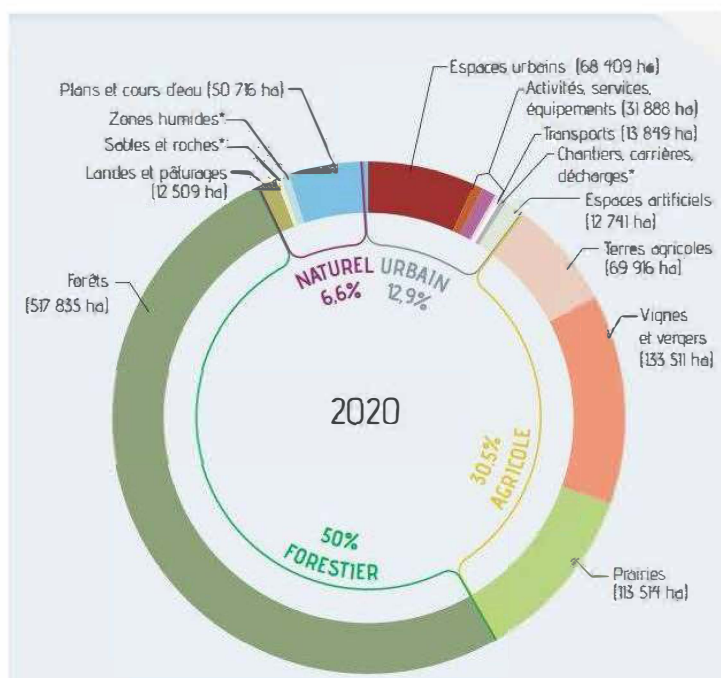
D. La prise en compte de l’empreinte environnementale de l’habitat

D.1. Une stabilisation de la consommation foncière encore insuffisante

Une consommation foncière alimentée par la production de logements

En 2020, 12,9 % du territoire girondin est urbanisé représentant 133 674 ha.

Occupation des sols en 2020 (Observatoire NAFU, 2022)



En forte croissance démographique au gré d’un processus de métropolisation, la Gironde a été particulièrement marquée par l’artificialisation des sols sur la dernière période. Entre 2009 et 2022, plus de 8 260 ha ont été artificialisés, soit l’équivalent de quatre fois la ville de Libourne. A 75 %, elles ont été orientées vers l’habitat.

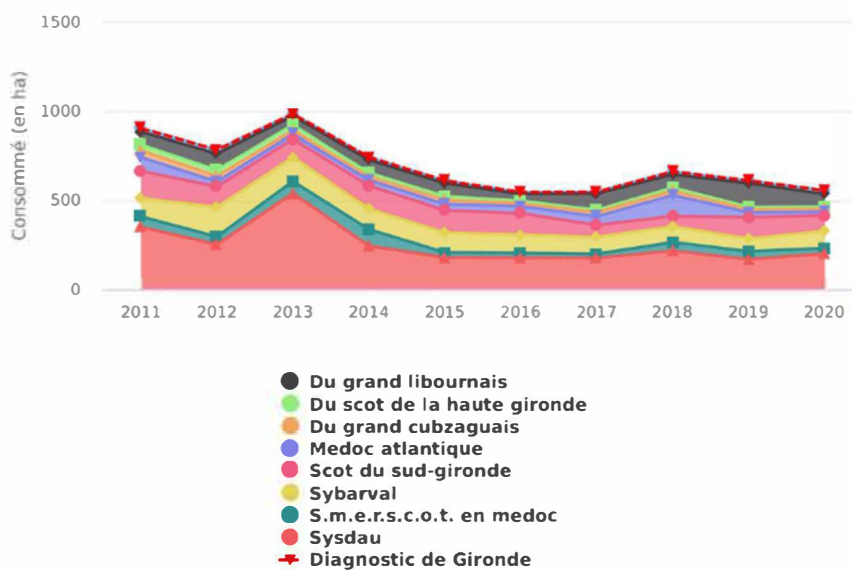
La densité de population sur la métropole explique le poids représenté par l’aire métropolitaine sur le total des surfaces artificialisées : Bordeaux Métropole et l’aire métropolitaine comptent pour 37 % des surfaces artificialisées entre 2009 et 2022.

Entre 2009 et 2020, ce sont 888 ha supplémentaires qui ont été urbanisés chaque année et 113 ha de photovoltaïque au sol. Chaque année sur la même période ont été consommés : 512 ha de forêt, 322 ha de surfaces agricoles, et 55 ha de surfaces naturelles (source : Observatoire NAFU).

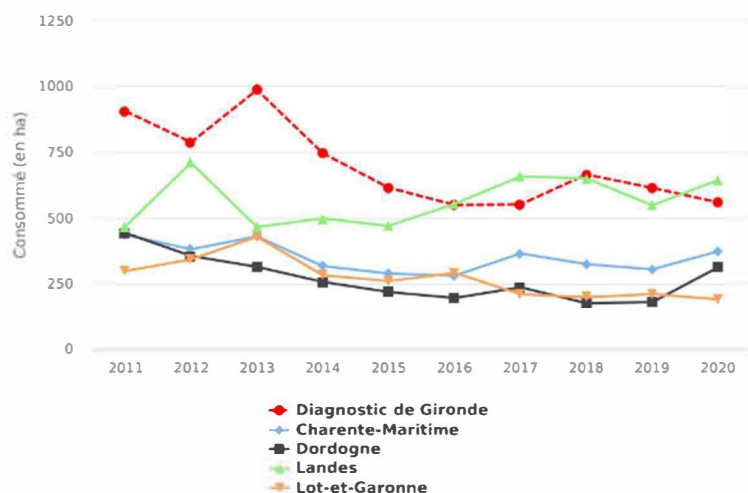
**Superficie des espaces naturels, agricoles et forestiers artificialisés et orientée sur l'habitat
– période 2009-2022 et % de l'évolution de la surface U sur la surface totale entre 2009 et
2020 (SPARTE)**

EPCI	Ha NAF artificialisés 2009-2022	% Ha NAF orientés habitat	% évolution Surf U / surf totale 09-20	EPCI	Ha NAF artificialisés 2009-2022	% Ha NAF orientés habitat	% évolution Surf U / surf totale 09-20
Bordeaux Métropole	1 179	69 %	2,1	Sud Gironde	1 284	77 %	
Aire Métropolitaine	1 869	55 %		CC Convergence Garonne	247	73 %	0,9
CC de Montesquieu	440	78 %	1,3	CC du Sud Gironde	467	68 %	0,5
CC Médoc Estuaire	208	86 %	1,9	CC du Réolais en Sud Gironde	206	88 %	0,8
CC Rives de la Laurence	224	78 %	3,3	CC du Bazadais	214	89 %	0,3
CC Jalle-Eau-Bourde	496	29 %	2,7	CC Rurales de l'Entre-2-Mers	150	92 %	0,4
CC du Créonnais	152	90 %	1,2	Haute Gironde	732	88 %	
CC des Coteaux Bordelais	191	84 %	3,3	CC du Grand Cubzaguais	286	90 %	2,8
CC des Portes de l'Entre-2-Mers	158	83 %	1,7	CC Latitude Nord Gironde	195	92 %	1,5
Bassin Val de l'Eyre	1 229	70 %		CC de l'Estuaire	130	76 %	0,6
CA du Bassin d'Arcachon Nord	246	67 %	1,2	CC de Blaye	121	90 %	0,6
CA Bassin d'Arcachon (COBAS)	681	70 %	1,0	Libournais	899	79 %	
CC du Val de l'Eyre	302	74 %	0,8	CA du Libournais	518	74 %	1,0
Médoc	1 067	67 %		CC du Fronsadais	117	95 %	1,1
CC Méduillienne	360	70 %	0,9	CC Castillon/Pujols	103	86 %	0,5
CC Médoc Atlantique	512	62 %	0,4	CC du Pays Foyen	91	81 %	0,6
CC Médoc Cœur de Presqu'île	195	75 %	0,4	CC du Grand Saint-Émilionnais	70	81 %	0,7

Consommation annuelle brute des SCOT en Gironde (DTM)



Consommation brute annuelle des départements voisins à la Gironde (DDTM)

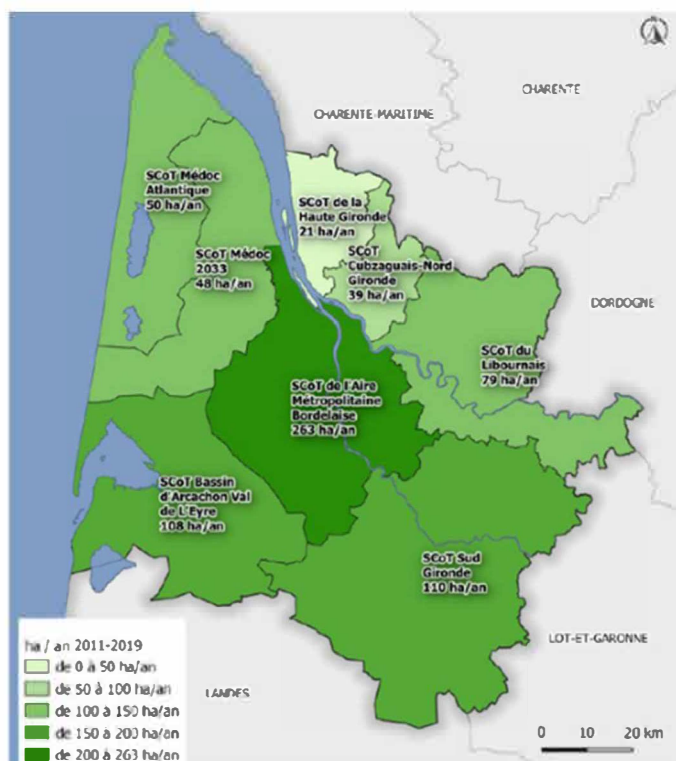


L'optimisation des surfaces artificialisées est bien plus importante sur l'aire métropolitaine bordelaise que sur le reste du département. Quand 1 nouvel habitant sur l'aire métropolitaine consomme 201 m² d'espace, 1 nouvel habitant sur le territoire du SCOT Médoc Atlantique en consomme 1 814 m².

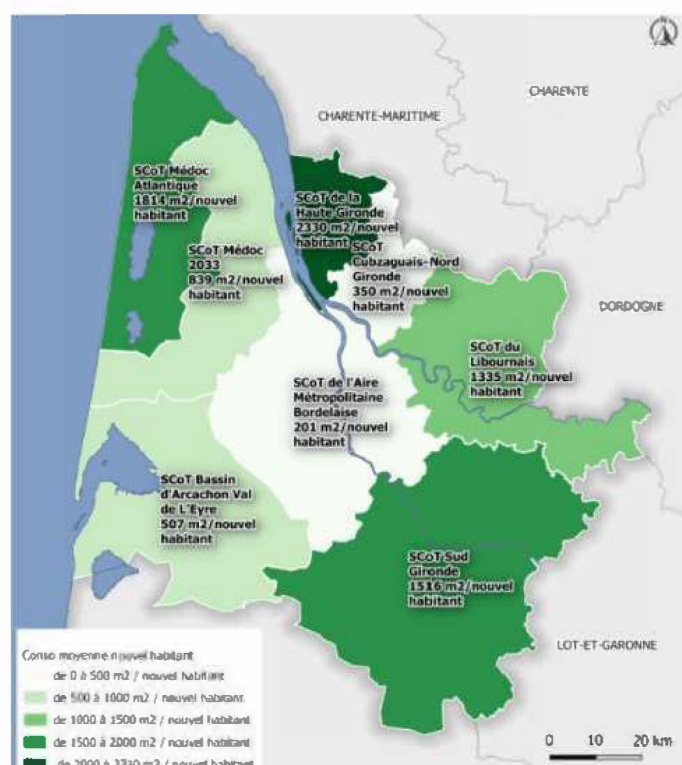
Les formes d'habitat influent directement sur l'étendue des surfaces artificialisées.

Aussi, les territoires les plus ruraux au foncier peu onéreux sont prisés pour des projets de pavillons individuels sur de larges propriétés tandis que les territoires proches de la métropole bordelaise sont plus adaptés aux formes d'habitats denses (collectifs, pavillons mitoyens).

Consommation d'espace annuelle des SCoT en Gironde entre 2011-2019 (DDTM)



Consommation moyenne d'espace par nouvel habitant entre 2012-2019 (DDTM)



Une dynamique de construction à revoir pour atteindre les objectifs nationaux

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets fixe des objectifs à échéance 2030 et 2050 qui doit s'appliquer à l'ensemble des documents de planification et d'urbanisme :

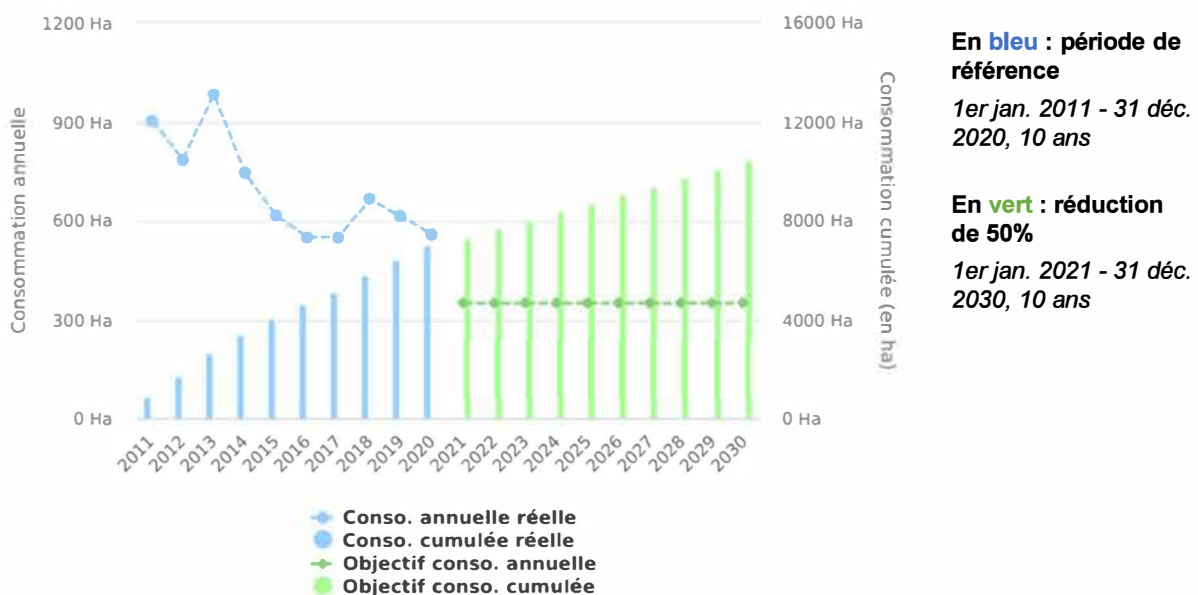


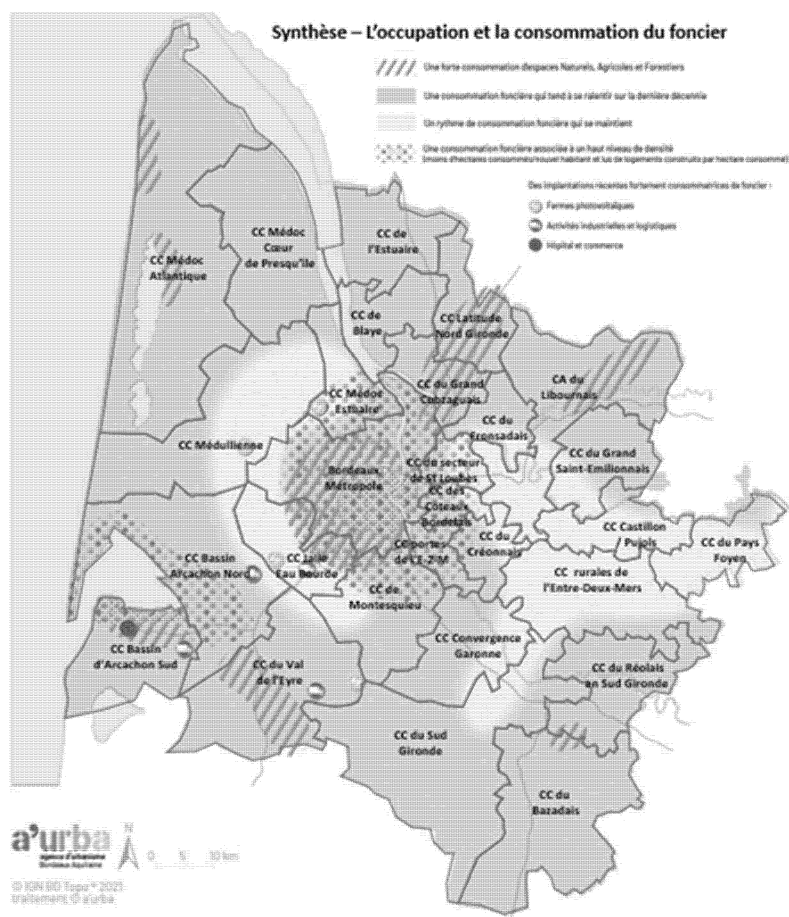
La loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme *"la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné"*. Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés.

L'artificialisation est définie dans l'article 192 de la loi Climat et résilience comme *"l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage."*

En accord avec les objectifs de la loi Climat et Résilience, en Gironde **la consommation d'espace cumulée d'ici à 2031 devrait tendre vers une surface de 3483.11 hectares environ, soit une consommation annuelle moyenne de 348 ha maximum (contre 888 ha consommés chaque année entre 2009 et 2020).**

Projection 2031 selon la trajectoire de réduction de la consommation d'espace NAF (SPARTE)





Des objectifs différenciés de sobriété foncière déclinés par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine

Depuis 2022 le travail de modification en cours du SRADDET engagé par le Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine vise précisément, à territorialiser les objectifs ZAN à l'échelle des SCOT de Nouvelle-Aquitaine.

Une typologie des SCOT a d'ores et déjà été proposée par le SRADDET. En Gironde, 3 types de territoires ont été distingués en fonction desquels, les objectifs de diminution de la consommation foncière ont été différenciés et devraient être chiffrés.

Le SRADDET décline d'ores et déjà des objectifs qualitatifs en matière de sobriété foncière :

- A enjeux de résilience (SCOT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre et SCOT Médoc Atlantique) pour lesquels est avancé un objectif de sobriété foncière renforcée et d'équilibre entre projets de développement et limitation de la pression sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.
- A enjeux de soutenabilité (SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise), pour lequel est avancé un objectif de sobriété foncière renforcée. Il s'agit d'appuyer le développement métropolitain sur un réseau de centralités bien connectées aux couronnes périurbaines dans une logique d'articulation forte habitat-services-emplois-transports.
- A enjeux de confortement (autres SCOT girondins) pour lesquels un objectif de sobriété foncière intermédiaire est avancé, permettant de conforter les centralités dans leur attractivité et limiter l'étalement urbain afin d'allier qualité de vie et transition écologique.

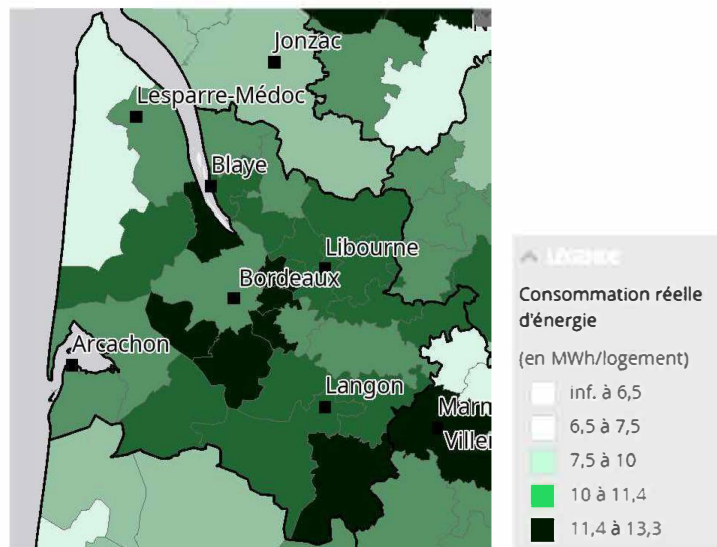
D.2. La persistance de logements énergivores bientôt hors la loi

Des logements énergivores et émetteurs de CO2

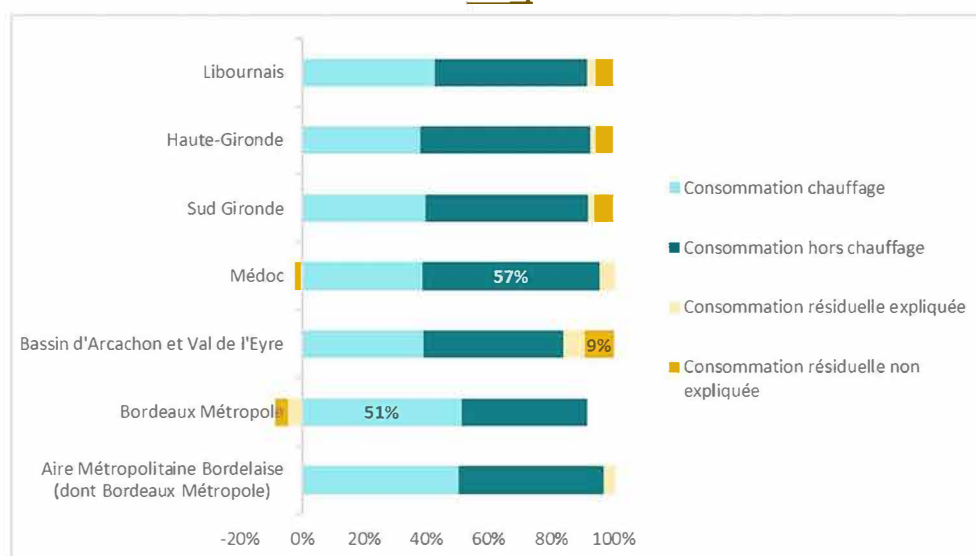
Selon une étude de la DATAR et de l'AREC, les logements en Gironde consomment davantage d'énergie que la moyenne régionale, 10,5MWh contre 8,29MWh (consommation réelle). La consommation réelle comprend deux variables :

- La **consommation structurelle**, qui relève des caractéristiques des logements (consommation d'électricité et de gaz) et se décompose en la consommation liée au chauffage et la consommation hors chauffage, etc., facilement quantifiable à l'aide de données de consommation d'énergie.
- La **consommation résiduelle** qui relève de plusieurs facteurs : différences de climat, caractéristiques des occupants, différences de comportement, qualité de l'isolation, etc., plus difficile à quantifier.

Consommation réelle d'énergie et de gaz naturel en 2022 (DATAR et AREC)



Consommation résidentielle d'énergie par grand territoire en Gironde en 2022 (DATAR et AREC)



L'étude montre que les différences de consommation s'expliquent surtout par la consommation résiduelle. Celle-ci peut être positive ou négative ; elle est négative lorsque la consommation réelle est inférieure à la consommation attendue et positive lorsque la consommation réelle est supérieure aux résultats attendus.

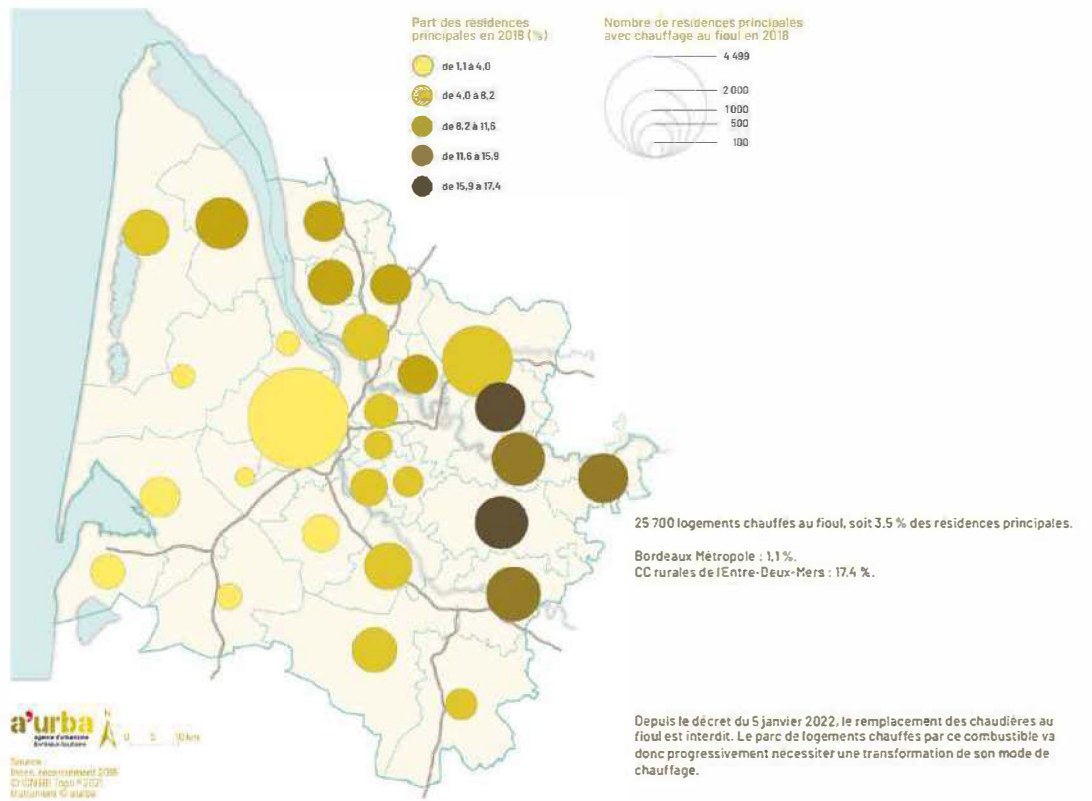
C'est le cas de Bordeaux Métropole qui affiche une consommation résiduelle négative.

Les facteurs différenciant peuvent donc être :

- les différences de modes de chauffage
- la superficie moyenne des logements et la part de résidences secondaires, ces dernières impliquant une consommation moins élevée d'énergie
- le niveau de vie médian des habitants et le degré de densité des territoires, influant tous deux sur la consommation résiduelle d'électricité et de gaz
- d'autres facteurs difficilement quantifiables comme la qualité de l'isolation des logements

Les deux variables qui jouent significativement sur la consommation résiduelle sont le **niveau de vie médian** et le **degré de ruralité**, qui influent toutes deux positivement sur la consommation. **On compte également 25 700 logements chauffés au fioul sur le département, soit 3,5 % des résidences principales. Le chauffage au fioul est fortement émetteur de CO₂, contribuant à l'impact environnemental du logement en Gironde.**

Les logements chauffés au fioul (A'Urba d'après Insee)



En synthèse

L'habitat pose des enjeux environnementaux de taille : enjeux fonciers liés à l'artificialisation des sols et énergétiques, notamment.

- Une consommation foncière liée au résidentiel importante ces dernières années, alimentée pour plus d'un tiers par Bordeaux Métropole,
- Une consommation foncière par habitant plus importante sur les territoires les plus ruraux,
- Entre 2009 et 2020, 888 ha étaient consommés en moyenne chaque année,
- Des objectifs de réduction de la consommation foncière imposés par la loi Climat et Résilience : d'ici à 2031, la Gironde doit diviser par 2,5 sa consommation foncière pour atteindre 348 ha/an en moyenne.

L'impact carbone de la consommation énergétique des logements :

- Une consommation d'énergie plus importante en Gironde qu'à l'échelle régionale,
- Des consommations d'énergie différenciée selon les territoires, liées aux modes de chauffage, à la superficie des logements, le niveau de vie des habitants, mais également à la qualité de l'isolation,
- Une consommation plus importante sur les communes limitrophes à Bordeaux Métropole,
- Les passoires thermiques représentent 6 % du parc de logements en Gironde.

Annexes

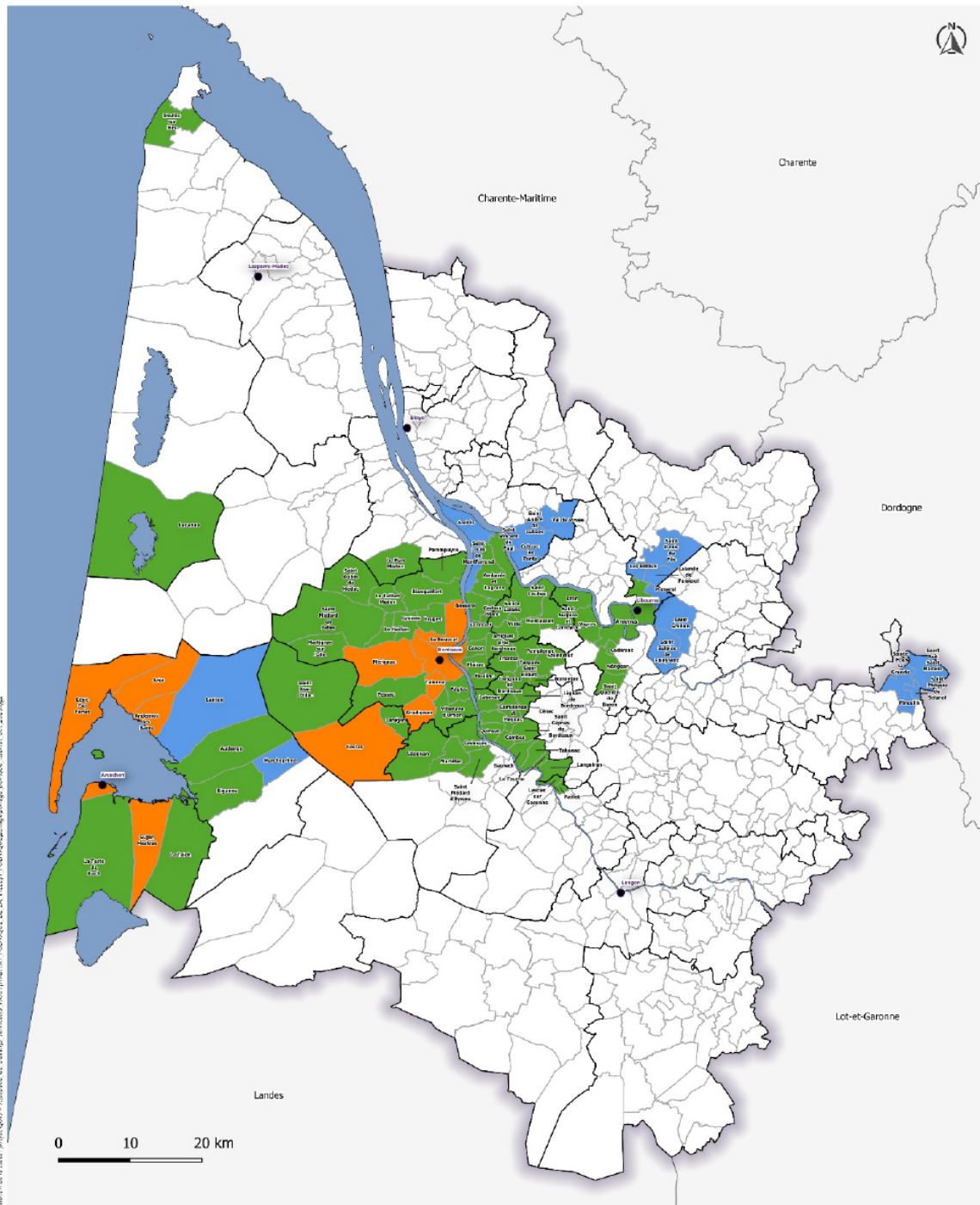
Cartographies départementales – zonage ABC

PRÉFET DE LA GIRONDE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Habitat, Logement, Construction Durable

Département de la Gironde
Zonages "A/B/C"

Mise à jour : Arrêté du 2 octobre 2023 au JO



Zonages "A/B/C"

■ A	■ B1	■ B2	■ C
-----------------------------------------	-----------------------------------------	----------------------------------------	----------------------------------------

Le zonage "A/B/C" effectue un "classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements". Par ordre décroissant de tension, les zones géographiques sont : A bis, A, B1, B2 et C. La zone A bis est incluse dans la zone A, les zones B1 et B2 forment la zone B.

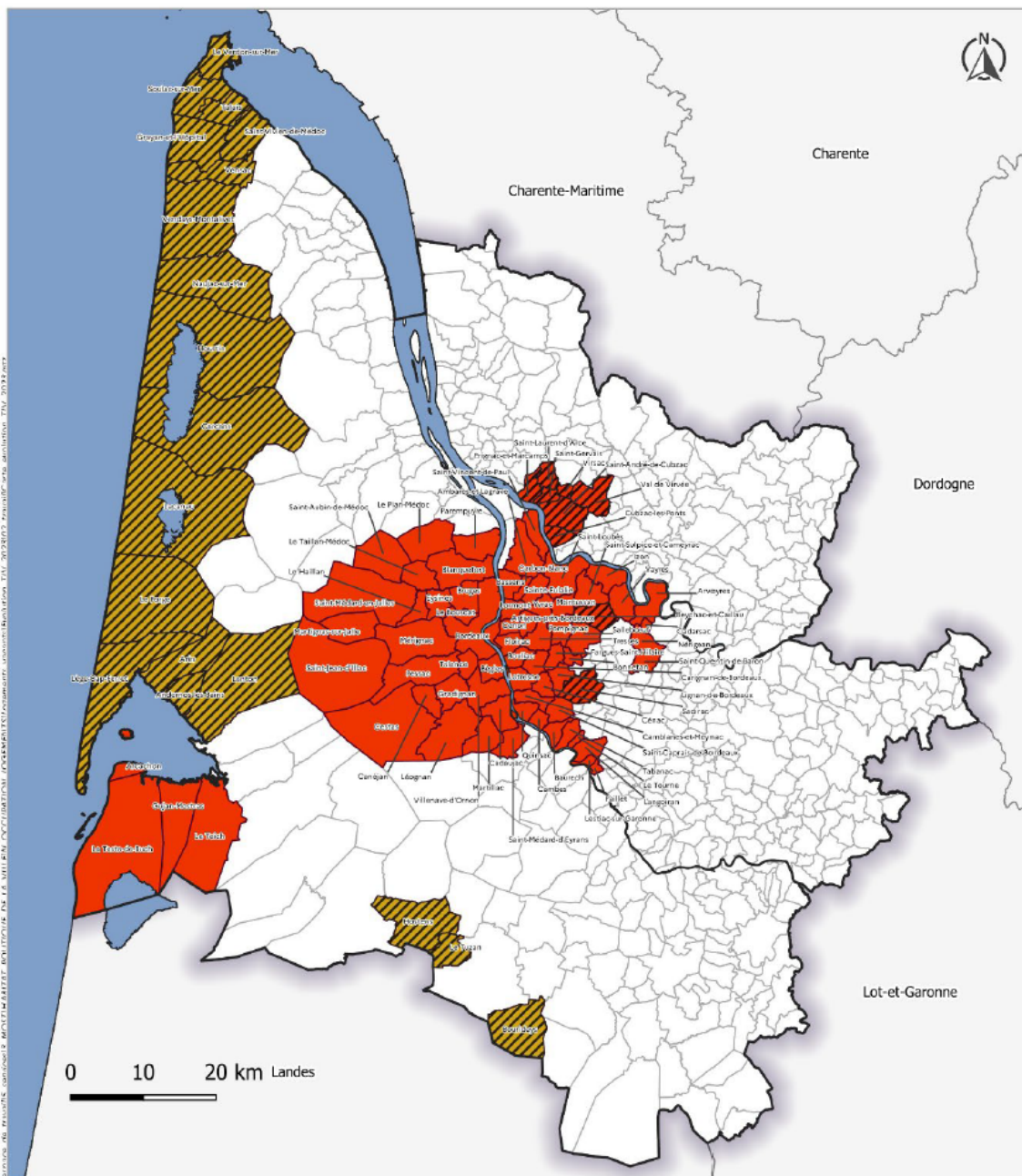
Références : © IGN BD TOPO®
Sources des données : DDTM 33 - JO - Arrêté du 2 octobre 2023
Demandeur : SII/SDS
Travailleur : SACV / UAC, poi TM et TD
Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde - Cité administrative - Rue Jules Ferry - BP90 - 33 090 BORDEAUX Cedex

Octobre 2023

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



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 232-1-1° du CGI)
- zone tendue hors aggro (article 232-1-2° 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 232-1-1° et 232-1-2° 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

Références bibliographiques

- **Ressources départementales :**
 - ✓ [PDALHPD20162021.pdf \(gironde.fr\)](#)
 - ✓ [SDAHGV33.pdf \(gironde.fr\)](#)
 - ✓ Schéma départemental autonomie 2023-2028 : <https://www.gironde.fr/handicap-grand-age/politique-pour-l-autonomie-des-personnes-agees-et-des-personnes-adultes#schema-autonomie>
 - ✓ [Gironde-territoire-inclusif-feuille-route-2022-2025.pdf](#)
- **Ressources de l'A'urba – agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine :**
 - ✓ [Tableaux de bord des territoires girondins - a'urba, agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine \(aurba.org\)](#)
 - ✓ [Construction de logements et évolutions démographiques - a'urba, agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine \(aurba.org\)](#)
 - ✓ [Prix de l'immobilier résidentiel en Gironde et dans Bordeaux Métropole - a'urba, agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine \(aurba.org\)](#)
 - ✓ [130 cartes pour comprendre les enjeux résidentiels en Gironde - a'urba, agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine \(aurba.org\)](#)
 - ✓ [L'attractivité de la Gironde - a'urba, agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine \(aurba.org\)](#)
- **Ressources de l'INSEE :**
 - ✓ [D'ici 2040, le littoral néo-aquitain continuerait de porter la croissance démographique de la région - Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine - 136](#)
 - ✓ [Un ensemble de marchés de l'habitat interconnectés au sein du pôle urbain de Bordeaux - Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine - 114](#)
- **Autres ressources documentaires :**
 - ✓ « Oser la densité urbaine avec des formes de qualité », https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/inline-files/GuideSF_7_Formesurbaines_web.pdf
 - ✓ « Faire la ville dense durable et désirable », Ademe, <https://presse.ademe.fr/2023/02/fabrique-de-la-ville-lademe-presente-son-guide-faire-la-ville-dense-durable-et-desirable.html>
 - ✓ « Le maire, le président d'intercommunalité et la lutte contre l'habitat indigne », [Guide-Interco-Habitat-2023.indd \(ecologie.gouv.fr\)](#)
 - ✓ « Guide sur les fiches-outils méthodologiques pour des stratégies d'interventions sur les centre-bourgs », CAUE de la Gironde, mai 2023

