Mission logement des agents publics Direction générale de l'administration et de la fonction publique

Métropole de Bordeaux

PARTIE I - Diagnostic

Juillet 2024

© JB Menges - Bordeaux Métropole

MINISTÈRE
DE LA TRANSFORMATION
ET DE LA FONCTION
PUBLIQUES
Liberté
Égalité
Fraternité

Sommaire

1. PARTIE 1 : CONTEXTE TERRITORIAL **P.2**

1. Cadrage territorial P.3
2. Analyse du tissu économique de Bordeaux Métropole P. 17

2. PARTIE 2 : ANALYSE DE L'OFFRE ET LA DEMANDE DES AGENTS DE LA FONCTION PUBLIQUE **P.24**

1. Analyse de l'offre et caractéristiques des marchés immobiliers **P.25**

1. Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements P.31
2. Caractérisation du marché immobilier résidentiel P.40
3. Caractérisation du parc social LLS P.45
4. Synthèse P.50

2. Analyse de la demande des agents de la fonction publique **P.54**

1. Caractéristiques et effectifs de la fonction publique P.55
2. Capacités budgétaires des agents de la fonction publique sur le territoire P.58

3. SYNTHÈSE ET RECOMMANDATIONS **P.68**

4. ANNEXES **P.73**

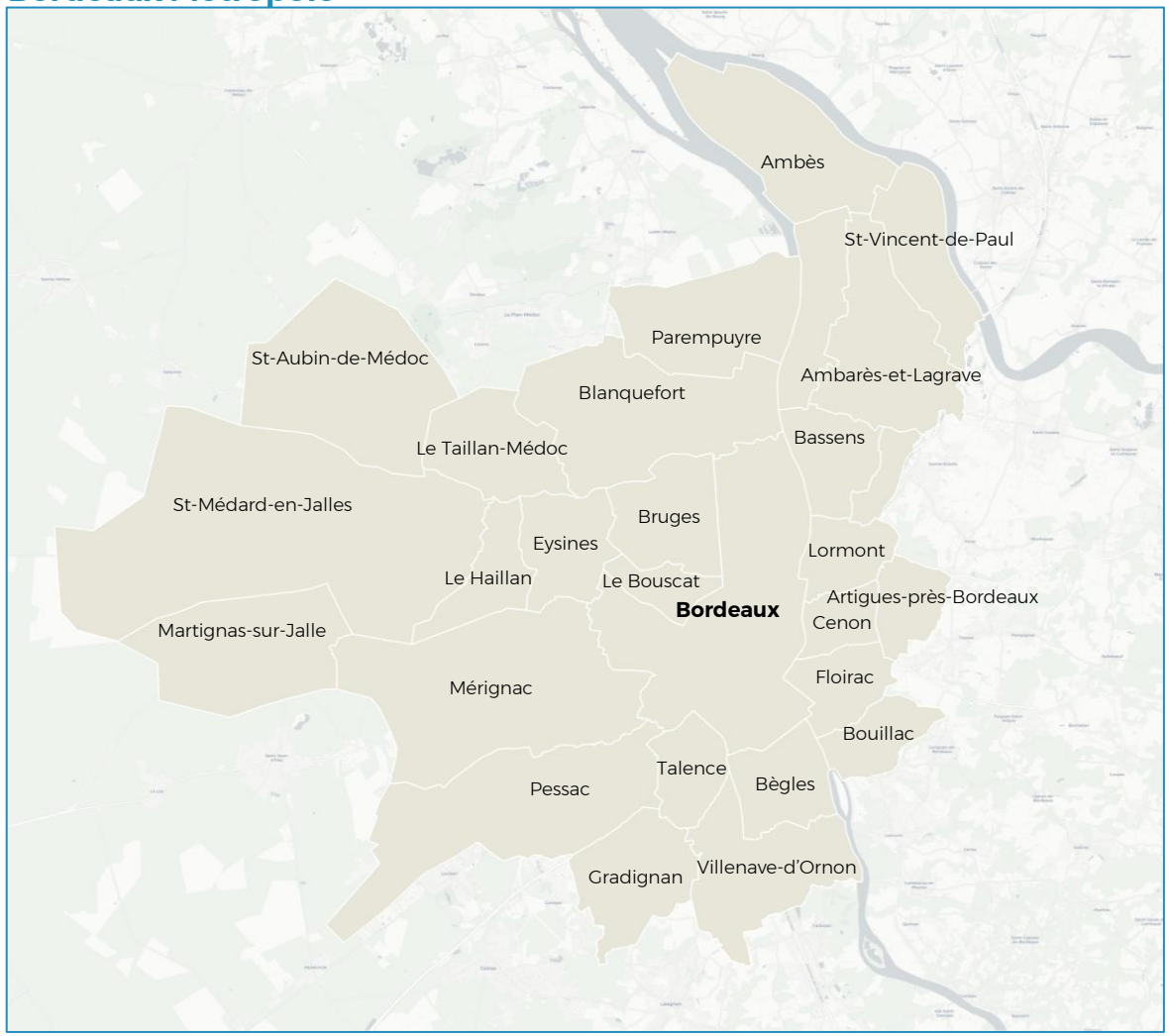
5. ADEQUATION EN BREF **P.82**

PARTIE 1
Contexte territorial

1. Contexte territorial

Bordeaux Métropole s'étend sur 28 communes et compte près de 820 000 habitants, dont 32% vivent à Bordeaux. Un territoire attractif (+ 9 779 hab./an).

Bordeaux Métropole



Bordeaux Métropole

28 communes

819 604 habitants en 2020
+ 9 779 habitants par an*

Taux de variation population : 1,25 %

405 773 ménages en 2020
+ 6 453 ménages par an*

Taux de variation ménages : 1,69%

Ville de Bordeaux

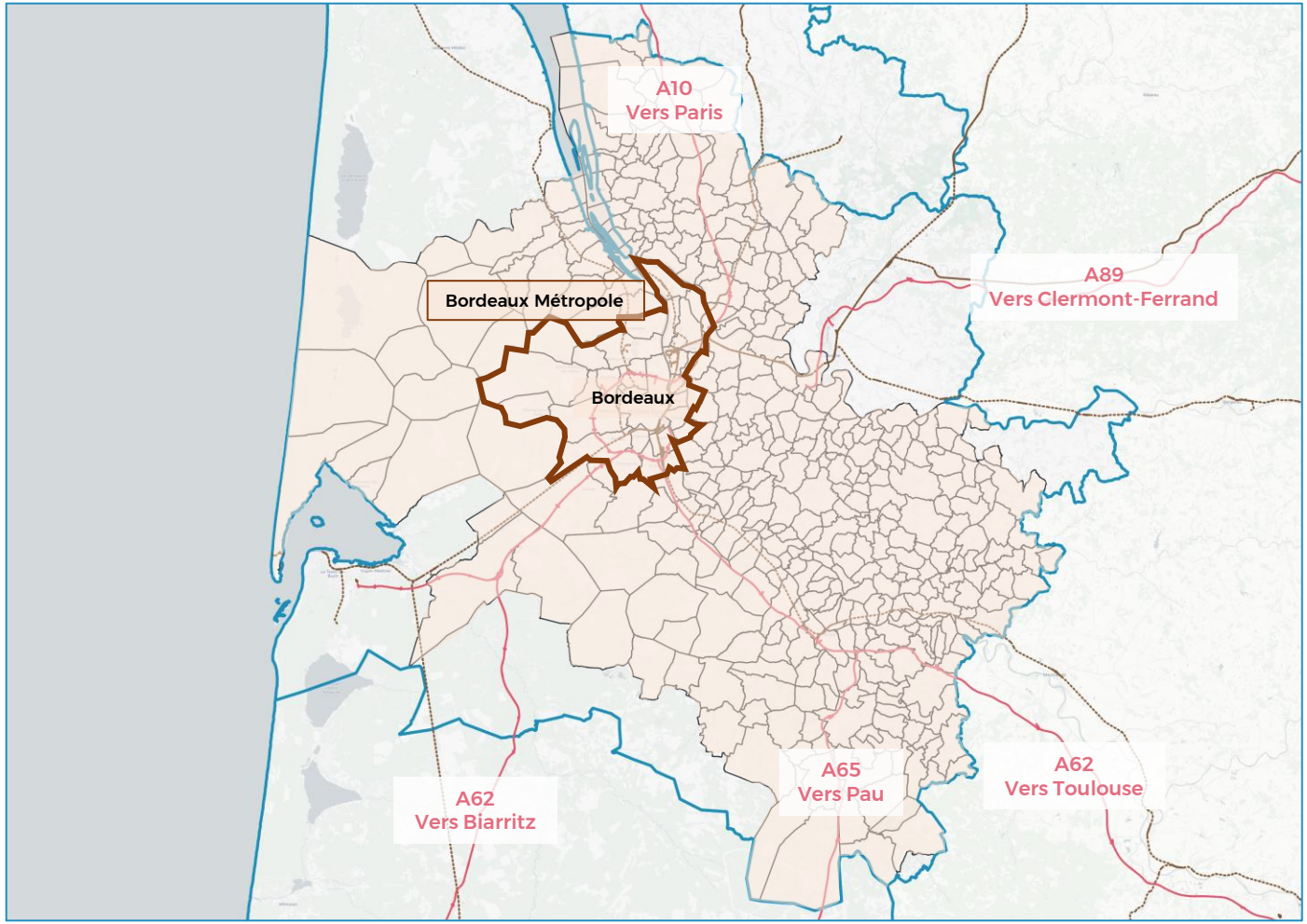
261 804 habitants
145 269 ménages
+ 1 511 ménages par an*

Source : INSEE 2020 (évolution entre 2014 et 2020)

1. Contexte territorial

Un bassin d'emploi englobant une large partie du département de la Gironde, s'étendant de la côte atlantique, au Blayais, jusqu'au sud de Langon et regroupant 164 communes

Bassin d'emploi de Bordeaux Métropole



Bassin d'emploi Bordeaux

164 communes, réparties sur 20 EPCI

Bordeaux Métropole
CC de Montesquieu
CA du Bassin d'Arcachon Nord
CC du Grand Cubzaguais
...

1 167 022habitants en 2020
+ 14 900 habitants par an*

Taux de variation population : 1,34 %

885 397 ménages en 2020
+ 9 143 ménages par an*

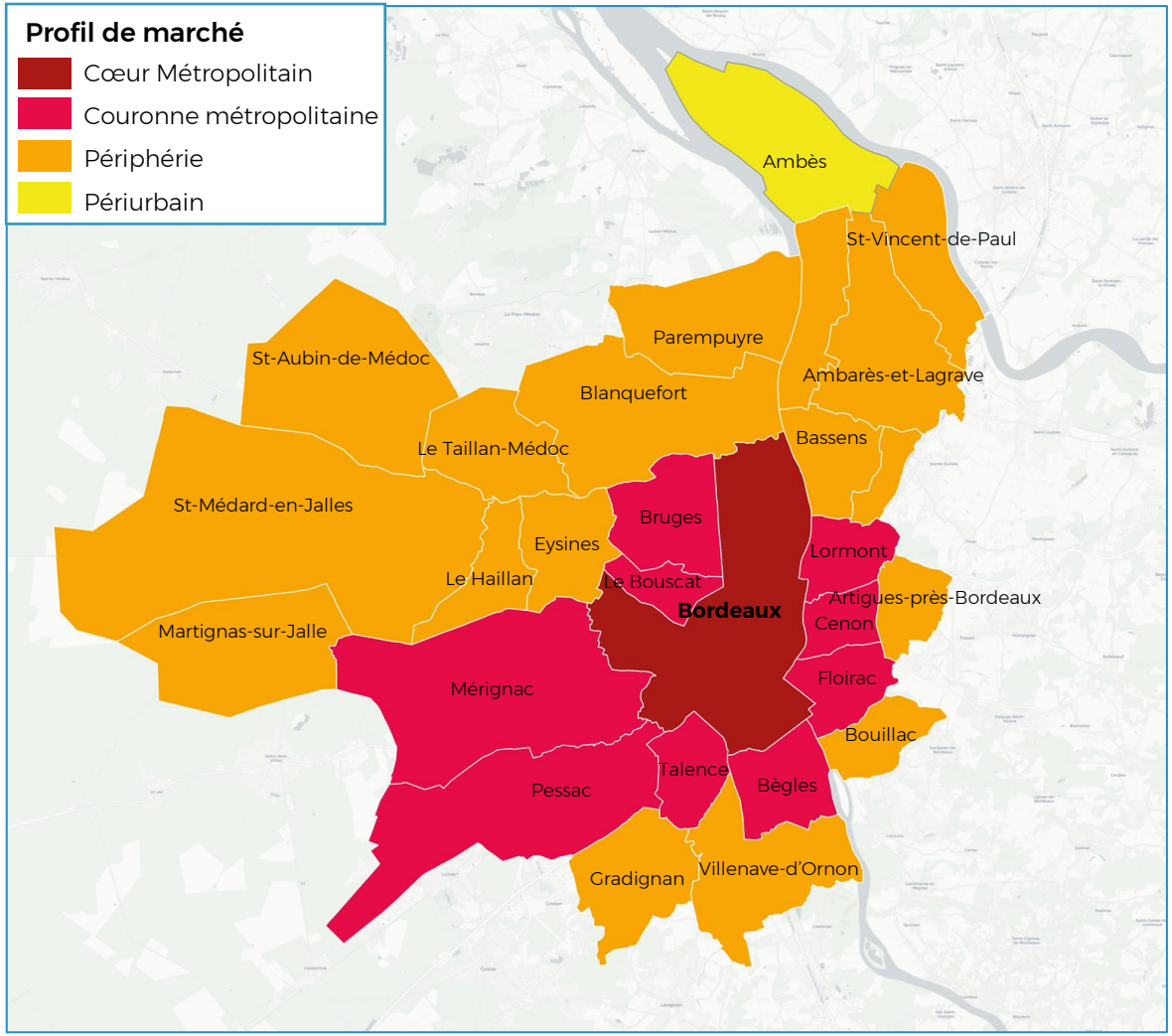
Taux de variation ménages : 1,76 %

Source : INSEE 2020

1. Contexte territorial

Un territoire qui présente différents profils de marché : Une ville métropolitaine, sa première couronne et sa périphérie proche

Profil de marché



Source : INSEE 2020

Cœur Métropolitain : les cœurs des pôles métropolitains sont des espaces d'exclusion où le mode de production dominant du logement neuf est la promotion immobilière, dans des gammes de prix élevées qui obèrent la concrétisation de potentiels quantitatifs élevés. Des enjeux de reconstitution des parcours résidentiels au sein des grands projets et via la VEFA.

Couronne métropolitaine : en couronne des cœurs métropolitains, des territoires acceptant des volumes élevés en logement social et promotion immobilière dans des gammes de prix immédiatement inférieures.

Périphérie : des territoires constitutifs des pôles urbains ou métropolitains, actifs en production groupée de logements et notamment en promotion immobilière lorsqu'il est possible de travailler une gamme de prix en dessous des valeurs de la petite couronne ou de la ville centre. Des enjeux d'accessibilité financière du logement neuf par rapport au cœur de marché.

Périurbain : des territoires de détente des pôles urbains, où le mode de production dominant du logement neuf est le pavillonnaire. Des enjeux majeurs de densification et d'introduction de produits groupés au sein des opérations en lot aménagé.

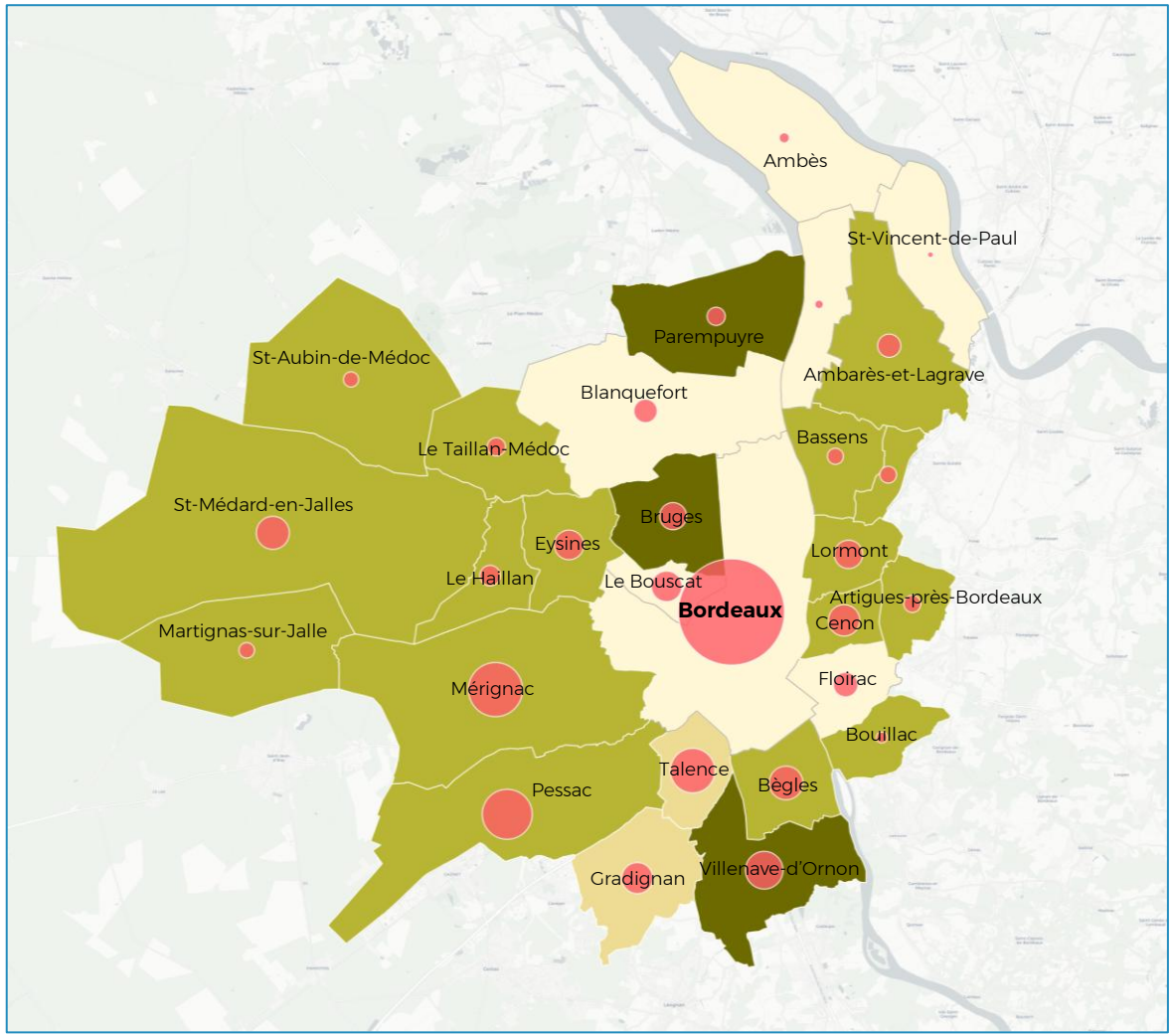
Méthodologie :
Cette cartographie a été réalisée sur la base d'une analyse conjointe de données sociodémographiques, telles que les migrations quotidiennes alternantes, la composition du parc de logements, etc...
Elle a été ensuite confrontée à notre propre connaissance du territoire ainsi qu'à des experts des marchés locaux.

1. Contexte territorial

Un dynamisme démographique marqué à l'échelle de la Métropole, depuis plusieurs années, le territoire pourrait dépasser le million d'habitant d'ici 2030

Bordeaux concentre près de 36% des ménages (et 32% de la population)

Quel dynamisme démographique ?



Source : INSEE 2020 (évolution entre 2014 et 2020)

Indicateurs clés Bordeaux Métropole

405 773 ménages en 2020

Taux de variation ménages
2014-2020 : 1,69 %
2008-2014 : 1,44 %

Gain annuel ménages
2014-2020 : + 6 453 ménages/an
2008-2014 : + 5 027 ménages/an

En 2023, Bordeaux Métropole compte 831 500 habitants avec un taux de croissance annuelle de 1,2%. **Selon l'INSEE la métropole pourrait dépasser le million d'habitant d'ici 2030.**

Taux de variation des ménages (2014-2020)

- Supérieur à 3
- 1,5 à 3
- 1 à 1,5
- 0 à 1
- perte de ménages

Nombre de ménages 2020

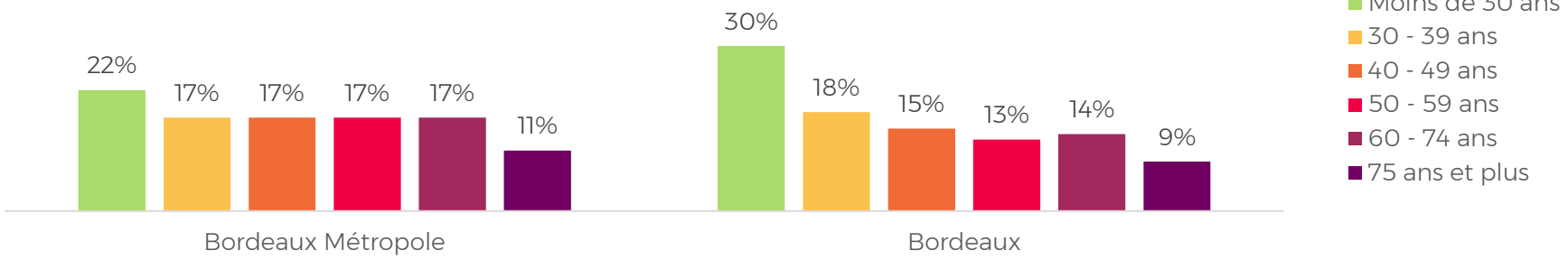
1. Contexte territorial

un territoire composé majoritairement de ménages de 1 à 2 personnes : des jeunes ménages qui se concentrent à Bordeaux (48% de moins de 40 ans) et des ménages plus âgés en périphérie

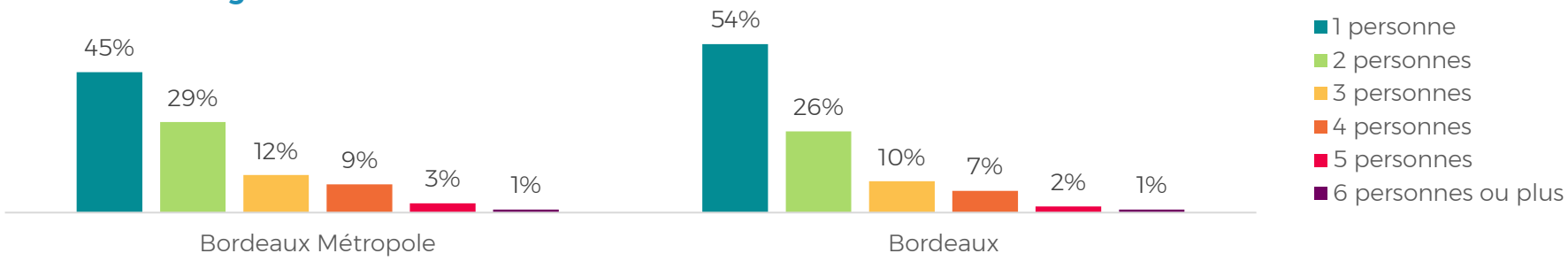
Profils des ménages locaux

Bordeaux Métropole : 405 773 ménages – Bordeaux : 142 871 ménages

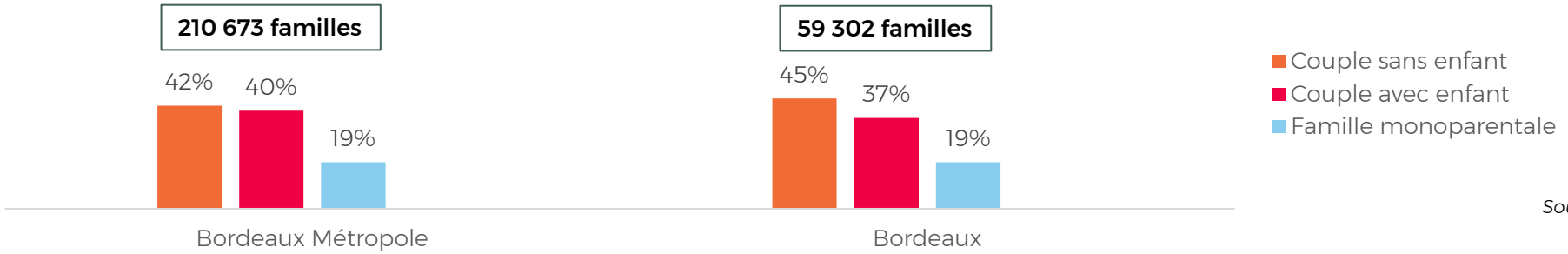
Âge des ménages



Taille des ménages



Familles



Source : INSEE 2020

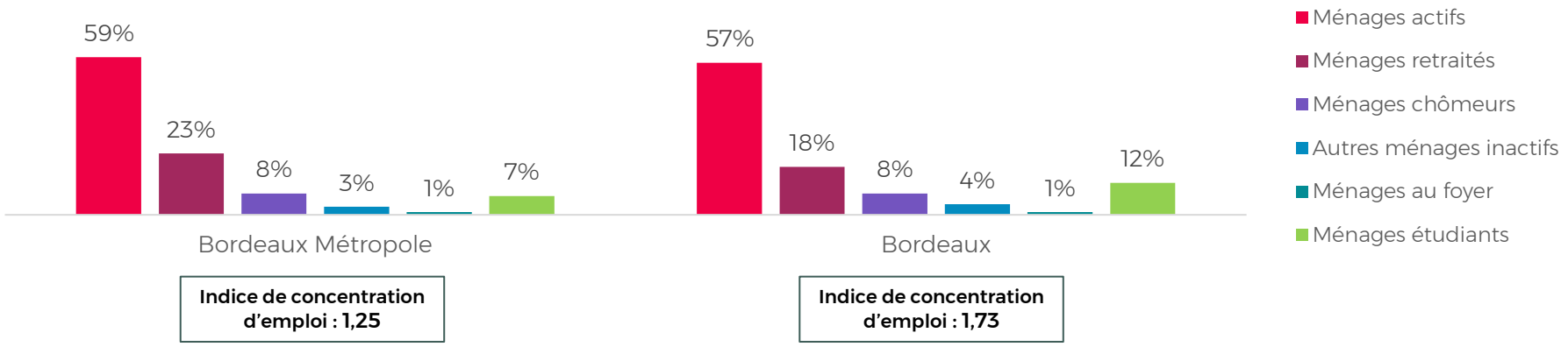
1. Contexte territorial

Une prédominance de CSP intermédiaire au sein de la Métropole et près de 60% de ménages actifs, contre 8% de chômeurs

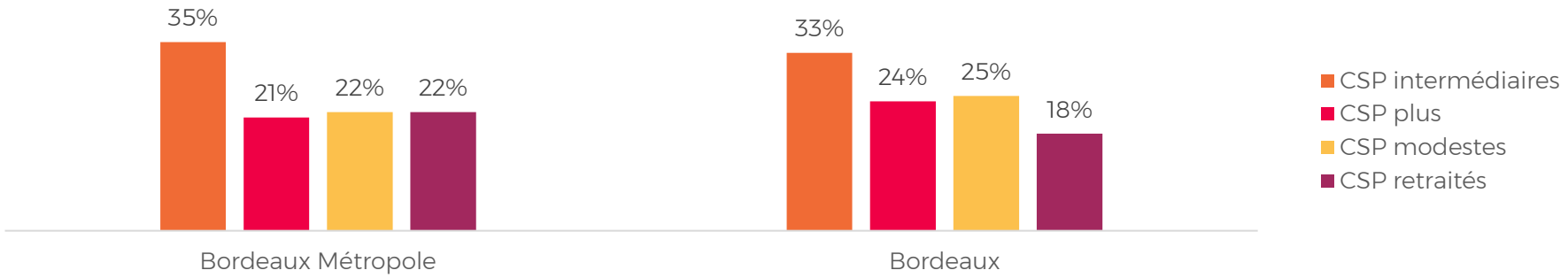
Profils des ménages locaux

Bordeaux Métropole : 405 773 ménages – Bordeaux : 142 871 ménages

Activités des ménages



CSP des ménages

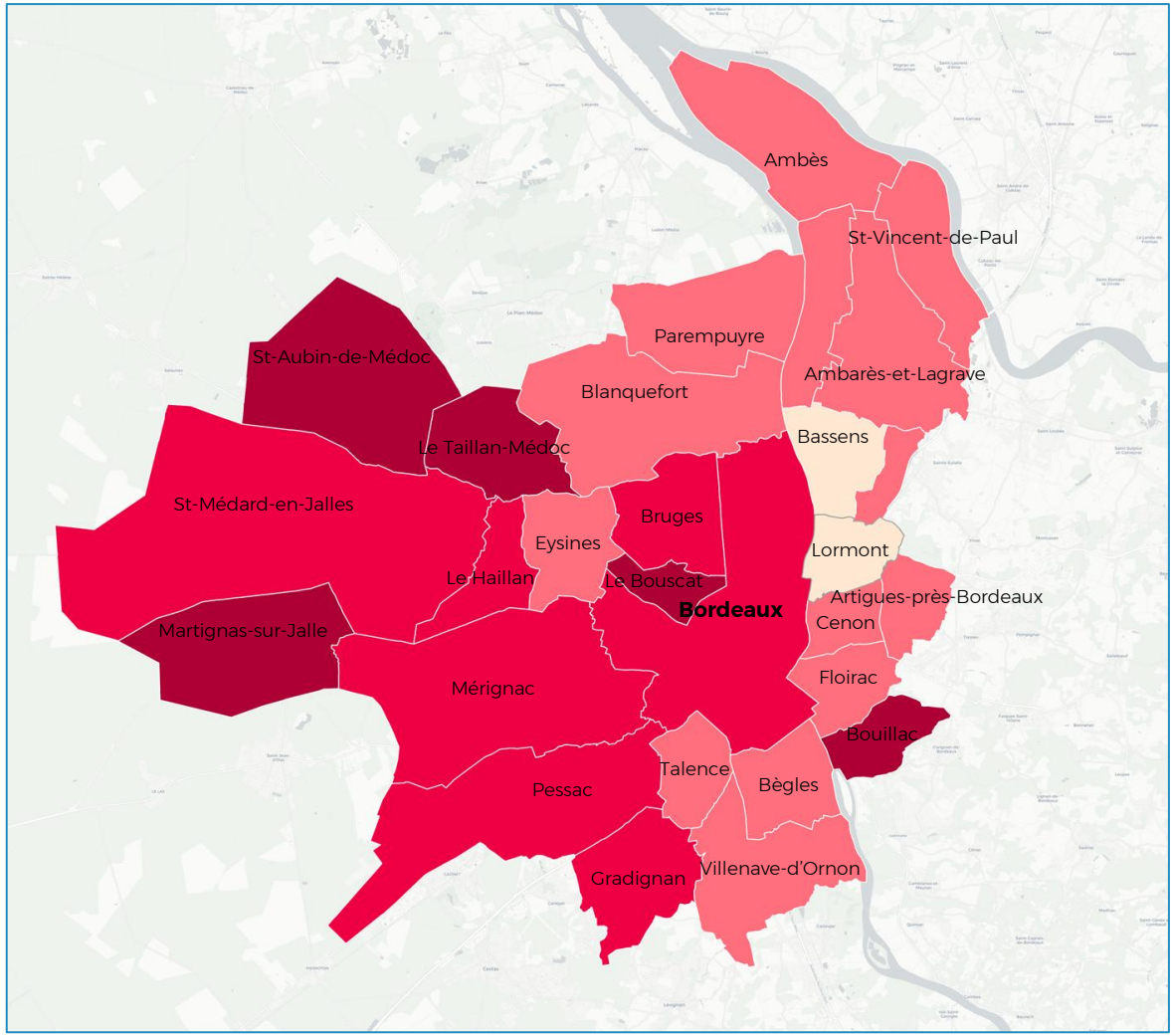


Source : INSEE 2020

1. Contexte territorial

Une part de CSP+ élevée sur le territoire (21%), une forte concentration à l'ouest de la Métropole bordelaise

Où se concentrent les CSP+ sur le territoire ?



Bordeaux Métropole

Part de CSP + : **21%**
13 communes concentrent + de 20% de CSP + (sur 28 communes)

Bordeaux

Part de CSP + : **24%**

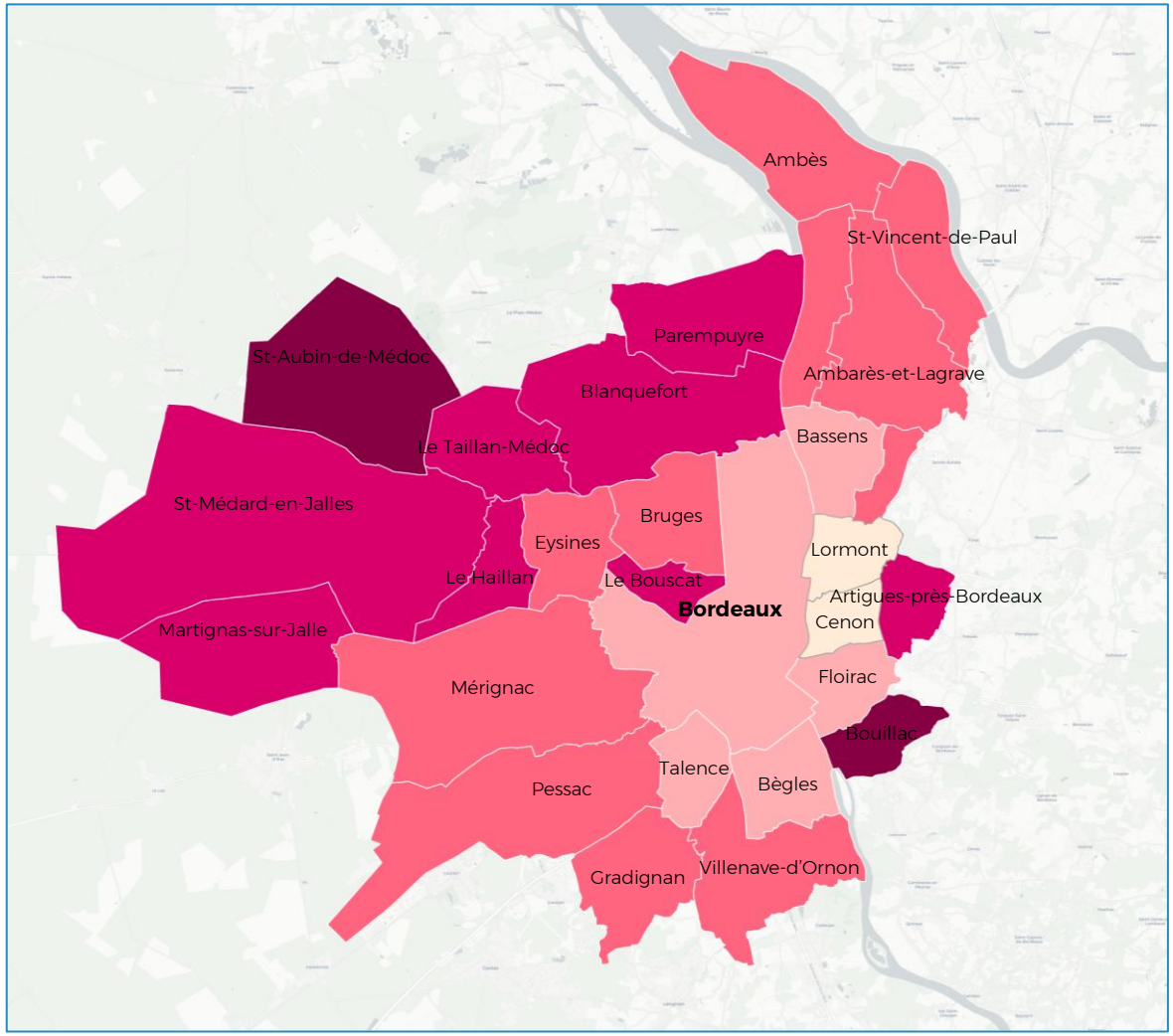
Part de CSP +
- Plus de 25%
- 20 à 25%
- 10 à 20%
- Moins de 10%

Source : FILOSOFI 2020

1. Contexte territorial

Un revenu médian de 2 724 €/mois pour les ménages de Bordeaux Métropole, des niveaux de revenus plus importants sur l'arc nord-ouest du territoire

Quels sont les revenus médians des ménages locaux ?



Bordeaux Métropole

Revenu médian mensuel net
2 724 €/mois

Bordeaux

Revenu médian mensuel net
2 483 €/mois

Revenu médian mensuel (2020)

- Plus de 4 000 €
- 3 000 à 4 000 €
- 2 500 à 3 000 €
- 2 000 à 2 500 €
- Moins de 2 000 €

Source : FILOSOFI 2020

1. Contexte territorial

Des budgets en accession aidée compris entre 140 et 200 K€ et en accession libre entre 200 et 280 K€ (hors PTZ)

Capacités budgétaires des ménages • Bordeaux Métropole

	Revenu	Location Loyer max	Mensualité max	Sans PTZ Budget max. Apport=10%	Sans PTZ Budget max. Apport=25%
1er Décile	940 €	240 €	310 €	64 400 €	77 300 €
2ème Décile	1 610 €	400 €	530 €	109 900 €	131 800 €
3ème Décile	2 120 €	530 €	700 €	144 300 €	173 200€
4ème Décile	2 570 €	640 €	850 €	175 000 €	210 100 €
5ème Décile	2 970 €	740 €	980 €	202 300 €	242 700 €
6ème Décile	3 520 €	880 €	1 160 €	240 100 €	288 200 €
7ème Décile	4 120 €	1 030 €	1 360 €	280 900 €	337 100 €
8ème Décile	4 930 €	1 230 €	1 630 €	336 400 €	403 700 €
9ème Décile	6 400 €	1 600 €	2 110 €	436 700 €	524 100 €

Locatif social 1er - 3ème décile

Accession aidée 3ème - 5ème décile

Cœur de cible en promotion immobilière 5ème - 7ème décile

Des modalités qui évoluent pour le PTZ (2024-2027)

Un dispositif « PTZ » prolongé jusqu'en 2027, qui évolue et permet d'en faire bénéficier à davantage de ménages avec une forte hausse des plafonds

- Réservé aux primo-accédants
- Dans les zones A, A bis et B1 : s'applique uniquement pour les logements neufs en collectif (hors accession sociale)
- Dans les zones B2 et C : s'applique uniquement pour les logements anciens avec travaux (les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération)
- Des plafonds de revenus fortement réhaussés afin d'en faire bénéficier à davantage de ménages (de 7% à 30% selon les zones et les tranches de revenus)
- Augmentation à 50% de la quotité du projet finançable par le PTZ (contre 40% précédemment)

Pour une quotité à 50% le montant du PTZ ne peut excéder 100 000€
Pour une quotité à 40% le montant du PTZ ne peut excéder 80 000€
Pour une quotité à 20% le montant du PTZ ne peut excéder 40 000€

Capacités financières des ménages locaux, note méthodologique :

Pour la grande majorité des communes de plus de 2 000 habitants, la statistique INSEE DGI actualise régulièrement le revenu mensuel net par déciles de population des ménages. La population des ménages est ainsi répartie en tranches de 10% (les déciles). Le revenu médian (soit le 5ème décile) est le revenu qui scinde l'échantillon en 2 parts égales.

Pour chaque catégorie de revenus, on peut calculer le budget maximum d'acquisition des ménages. Le budget est calculé sur la base de 10% d'apport correspondant à celui des primo-accédants, tandis que celui calculé avec 25% d'apport est celui des investisseurs ou secundo-accédants.

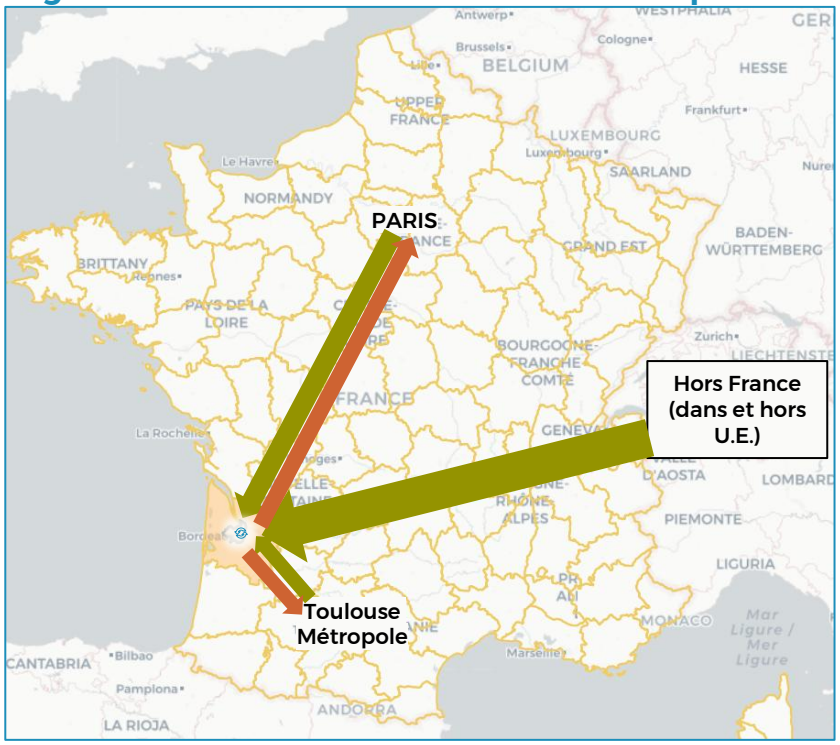
Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 4,21 % assurance comprise, sur 25 ans avec un taux d'endettement de 33 % et un apport de 10 et 25 %, sans PTZ.

Source : Données FILOSOFI 2020, retravaillées ADEQUATION

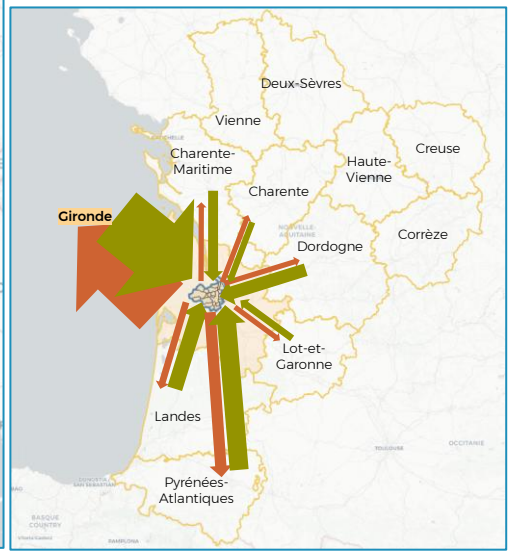
1. Contexte territorial

Un solde migratoire largement positif, des migrations résidentielles particulièrement internes à la Gironde et aux départements voisins. Des liens marqués avec Paris et Toulouse Métropole, un territoire également attractif pour une population étrangère

Migrations résidentielles – Bordeaux Métropole



Zoom à l'échelle régionale



Volume des principaux flux

500
1 000
2 500

Entrants
Sortants

Limites départementales
Intercommunalité

Source : INSEE 2020

Migrations internes
35 216 ménages

Migrations internes

54 % déménagent **sans changer de commune**

46 % changent de commune au sein de Bordeaux Métropole

Solde migratoire :
+ 9 605 ménages

Entrants
28 461 ménages

Provenance des entrants

21 % proviennent de la Gironde

23 % proviennent d'un autre département de **la Région Nouvelle Aquitaine**

10 % viennent de **l'Etranger (dans et hors U.E)**

11 % de région parisienne
(5% quittent **Paris)**

3 % viennent de **Toulouse Métropole**

Sortants
18 856 ménages

Destination des sortants

34% restent sur le département de la **Gironde**

20 % vont dans un autre département de la **Région Nouvelle Aquitaine**

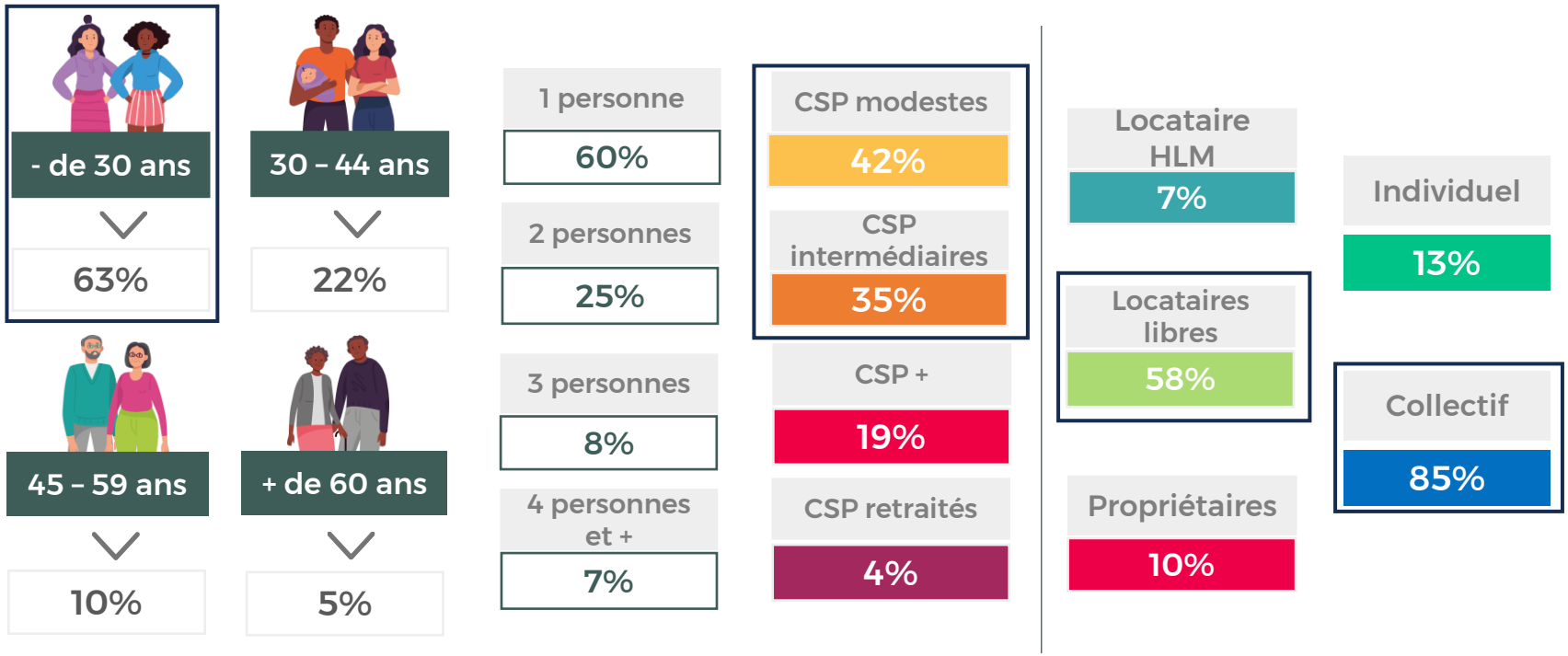
46 % s'installent dans **une autre région** (en métropole) :
10 % s'installent en région **parisienne (6%** s'installent à **Paris)**
4% s'installent à **Toulouse Métropole**

1. Contexte territorial

A l'échelle de Bordeaux Métropole, les ménages entrants sont principalement des jeunes ménages de moins 30 ans, locataires d'un appartement

Profils des ménages locaux emménagés récemment

Bordeaux Métropole – Emménagés récents : 28 315 ménages*



Source : INSEE 2020

Un enjeu de l'adéquation de l'offre et de la demande de logements apparait : la nécessité de **maintenir et de produire une offre de logements en petites typologies** (T1 et T2) en locatif. Pour répondre au besoin de la population présente, et des ménages qui emménagent.

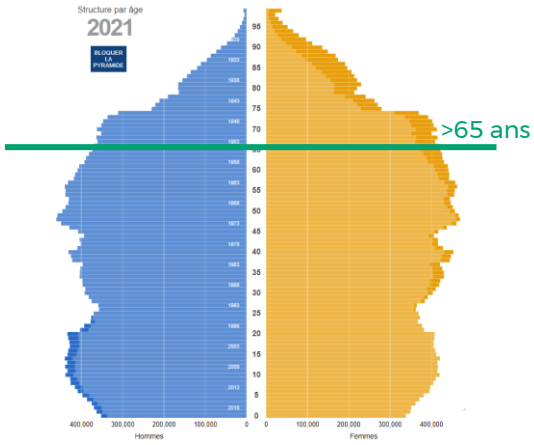
1. Contexte territorial

Projections de la population dans le département de la Gironde à l'horizon 2050 : entre croissance démographique et vieillissement de la population

*Les **projections départementales 2018-2070 repose sur le modèle Omphale de l'INSEE (2022),** qui permet de réaliser des projections infranationales. L'évolution de la population repose sur des hypothèses d'évolution de trois composantes : la fécondité, la mortalité et les migrations (flux internes à la France et solde migratoire avec l'étranger). **Les projections ne doivent pas être assimilées à des prévisions** : s'il est impossible de prédire comment évolueront exactement les différentes composantes démographiques dans le futur, il est possible, en se fondant sur ces hypothèses, d'en déduire comment la population évoluerait.*

Pyramide des âges et projections de population (scénario central) – Département de la Gironde

2021



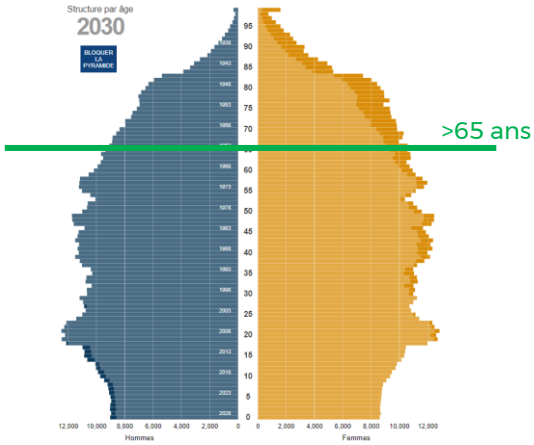
1,65 millions d'habitants

+ 140 000 habitants

Nb d'habitants > 65 ans Gironde
330 000
20%

+ 2 points

Projection 2030



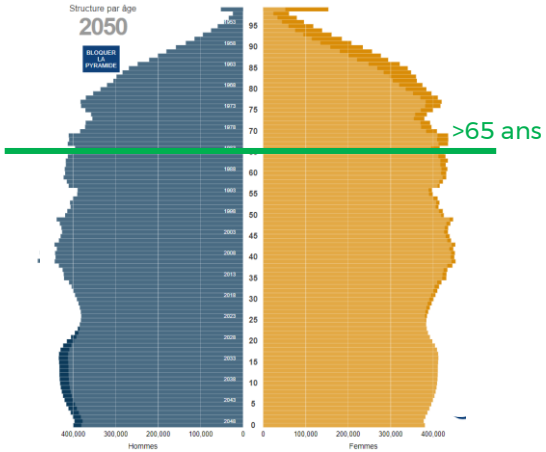
1,79 millions d'habitants

+ 200 000 habitants

Nb d'habitants > 65 ans Gironde
390 000
22%

+ 3 points

Projection 2050



1,99 millions d'habitants

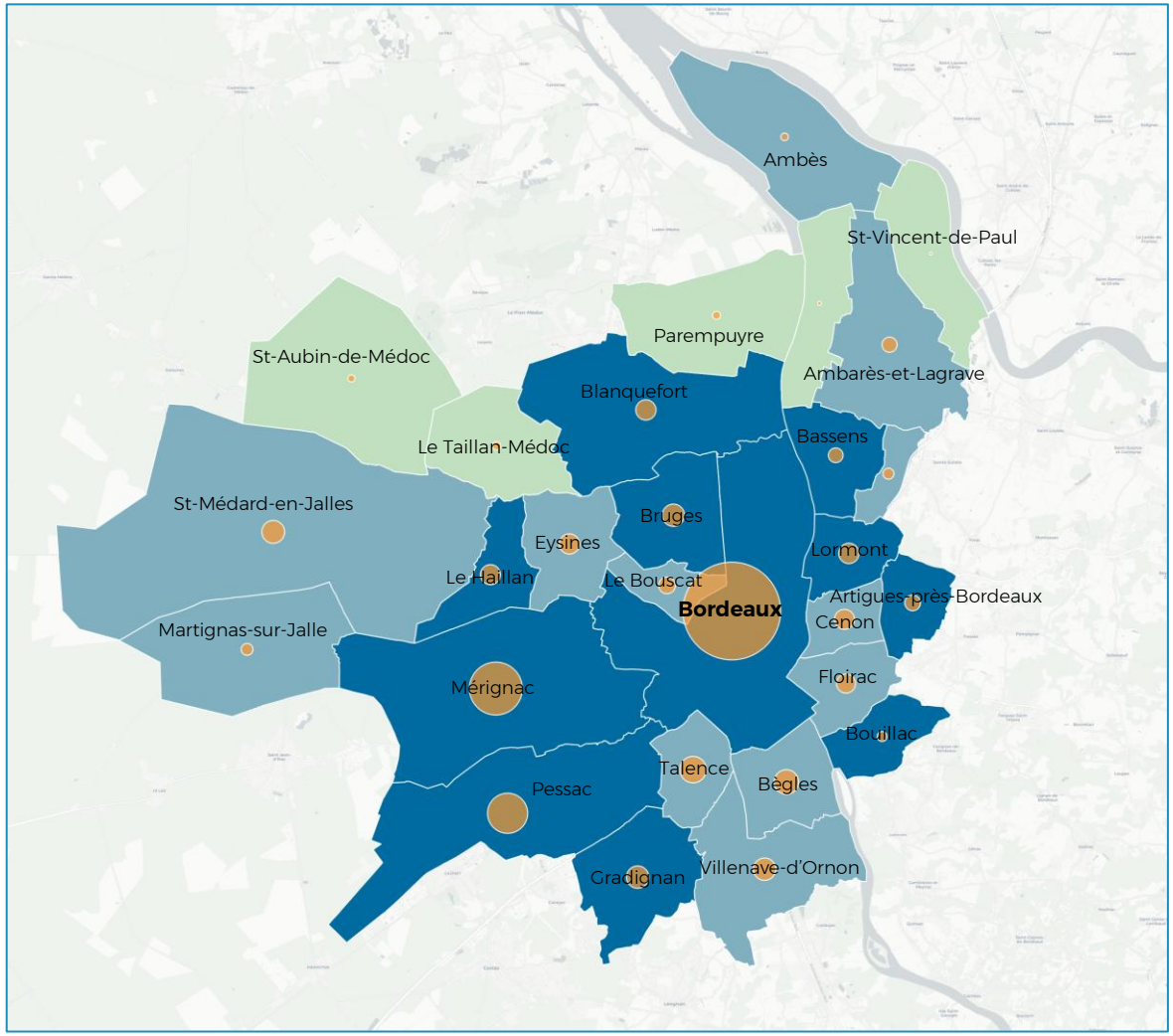
Nb d'habitants > 65 ans Gironde
500 000
25%

Source : Insee, Omphale 2022 (scénarios central), Recensements de la population 1990, 1999, 2008, 2013 et 2019

1. Contexte territorial

Bordeaux, Mérignac et Pessac rassemblent 2/3 des emplois de la Métropole, au sein d'un territoire dynamique avec de nombreux emplois créés

Où se concentrent les pôles d'emploi ?



Bordeaux Métropole

445 169 emplois en 2020

Taux de variation d'emploi : 1,90 %/an

Indice concentration d'emploi : 1,25

59 % de ménages actifs

8 % de ménages chômeur

Indice de concentration d'emploi majeur du territoire

Bordeaux : 1,74
Mérignac : 1,71
Le Haillan : 1,59

Taux de variation de l'emploi

- Supérieur à 2
- 1 à 2
- 0,5 à 1
- 0,2 à 0,5
- Moins de 0,2

Nombre d'emplois - 2020

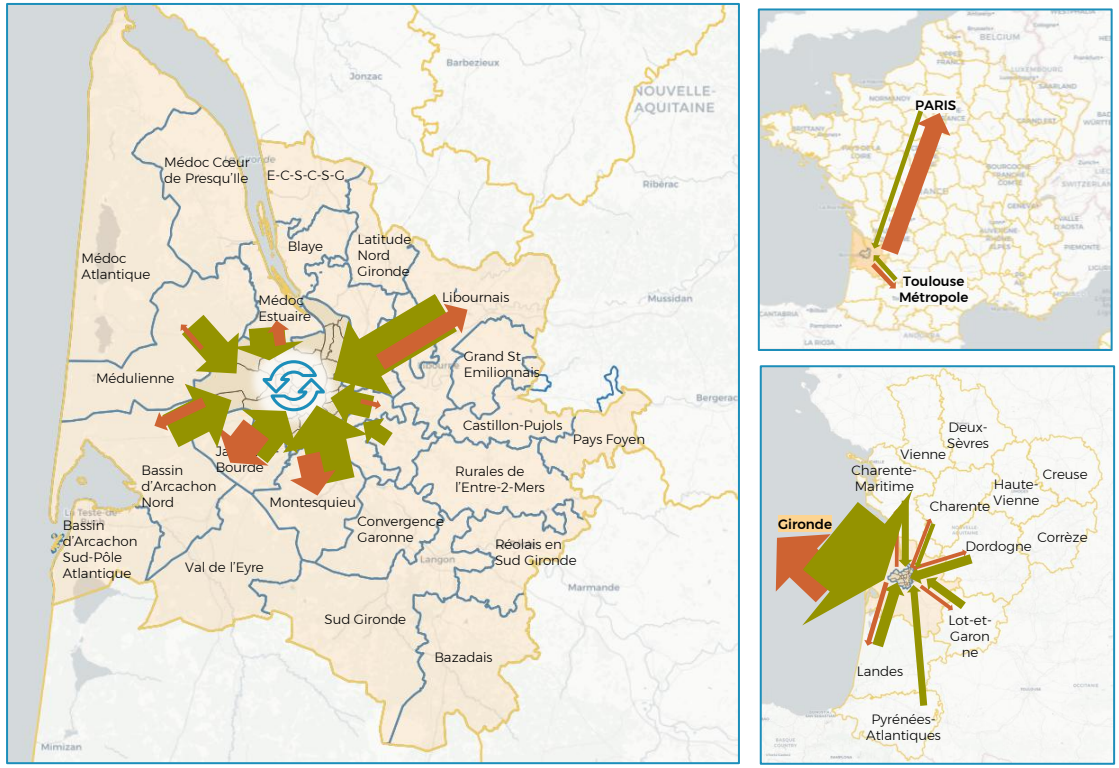
200 000
50 000
10 000

Source : INSEE 2020

1. Contexte territorial

Près de 90% des actifs travaillent et résidents à Bordeaux Métropole, de plus les migrations pendulaires sont particulièrement développées avec les EPCI limitrophes. Près de 6% des actifs résidants sur la métropole travaillent en région parisienne

Flux domicile-travail – Bordeaux Métropole



Volume des principaux flux domicile-travail

- 1 000
- 5 000
- 10 000

Entrants

Sortants

Limites départementales

Intercommunalités

Source : INSEE 2020

317 126 actifs résident et travaillent au sein de Bordeaux Métropole

Actifs résidants et travaillant sur la Bordeaux Métropole

43 % résident et travaillent dans la même commune

57 % travaillent dans une autre commune que leur lieu de résidence

12 106 actifs travaillent sur Bordeaux Métropole mais n'y résident pas

Où résident les actifs qui travaillent sur Bordeaux Métropole ?

88% résident au sein de la **Gironde**
(10% habitent sur la CC de Montesquieu, 7% habitent sur la CC de Jalle-Eau-Bourde)

8% résident dans un autre département de la région Nouvelle Aquitaine

44 527 actifs résident sur Bordeaux Métropole mais n'y travaillent pas

Où vont travailler les actifs résidants sur Bordeaux Métropole?

74% travaillent au sein de la **Gironde**
(19% travaillent sur la CC Jalle-Eau-Bourde, 8% travaillent sur la CC de Montesquieu)

16% travaillent dans une **autre région**

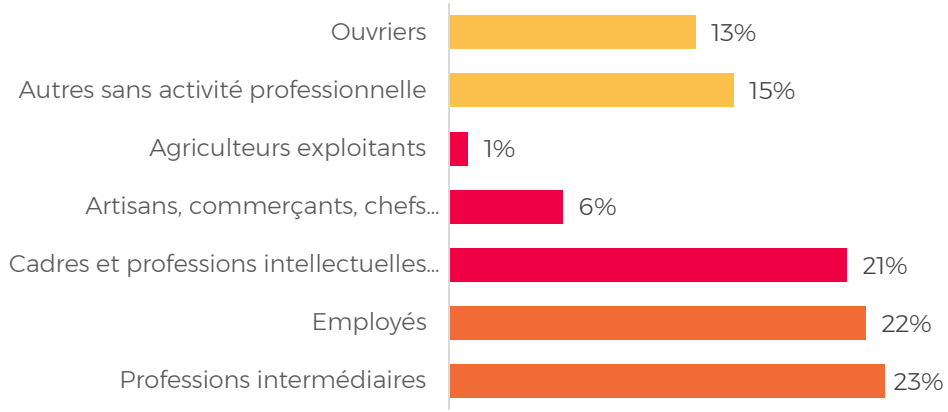
6% travaillent en **région parisienne**
*4% travaillent à **Paris***

1 % travaillent en **Haute-Garonne**

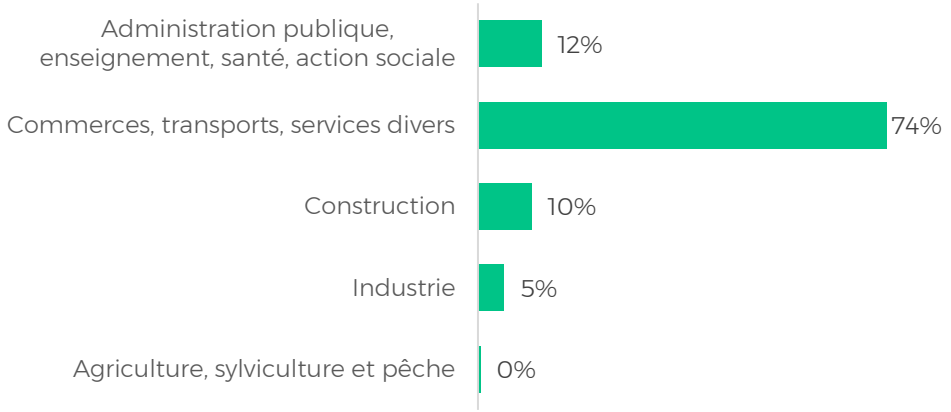
2. Analyse du tissu économique de Bordeaux Métropole

Un territoire marqué par la forte présence d'employés et professions intermédiaire, avec 52% des emplois rattachés au secteur du commerce, des transports et des services

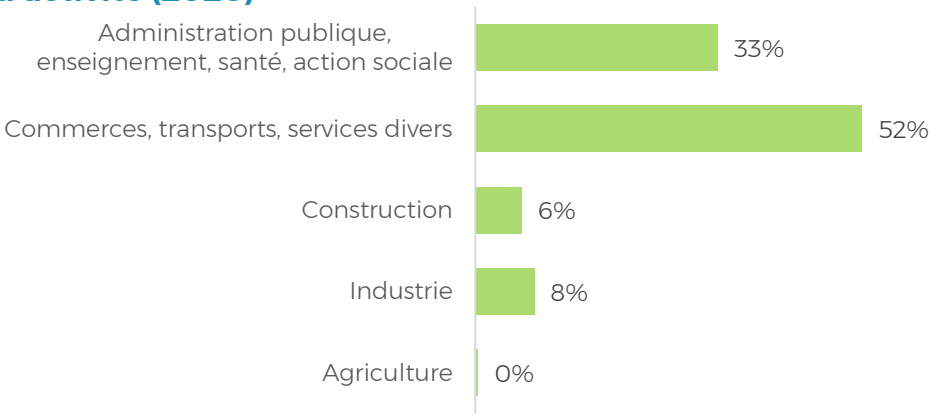
445 169 emplois à Bordeaux Métropole, par catégorie socioprofessionnelle (2020)



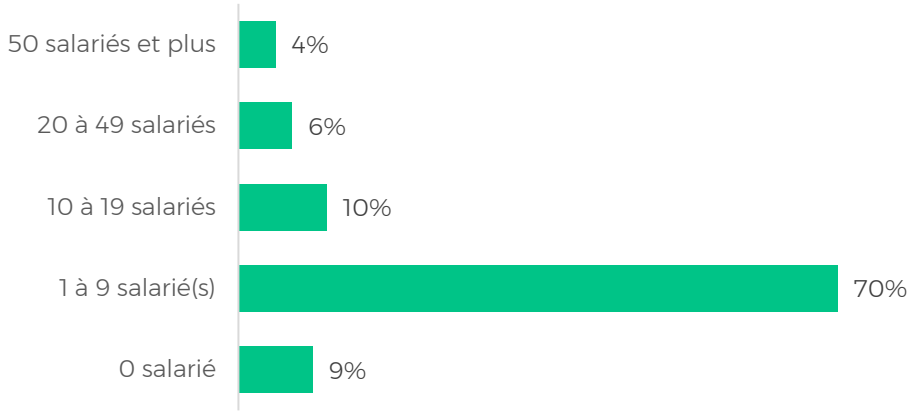
32 000 établissements actifs par secteur d'activité (2020)



445 169 emplois à Bordeaux Métropole, par secteur d'activité (2020)



32 000 établissements actifs par taille (2020)

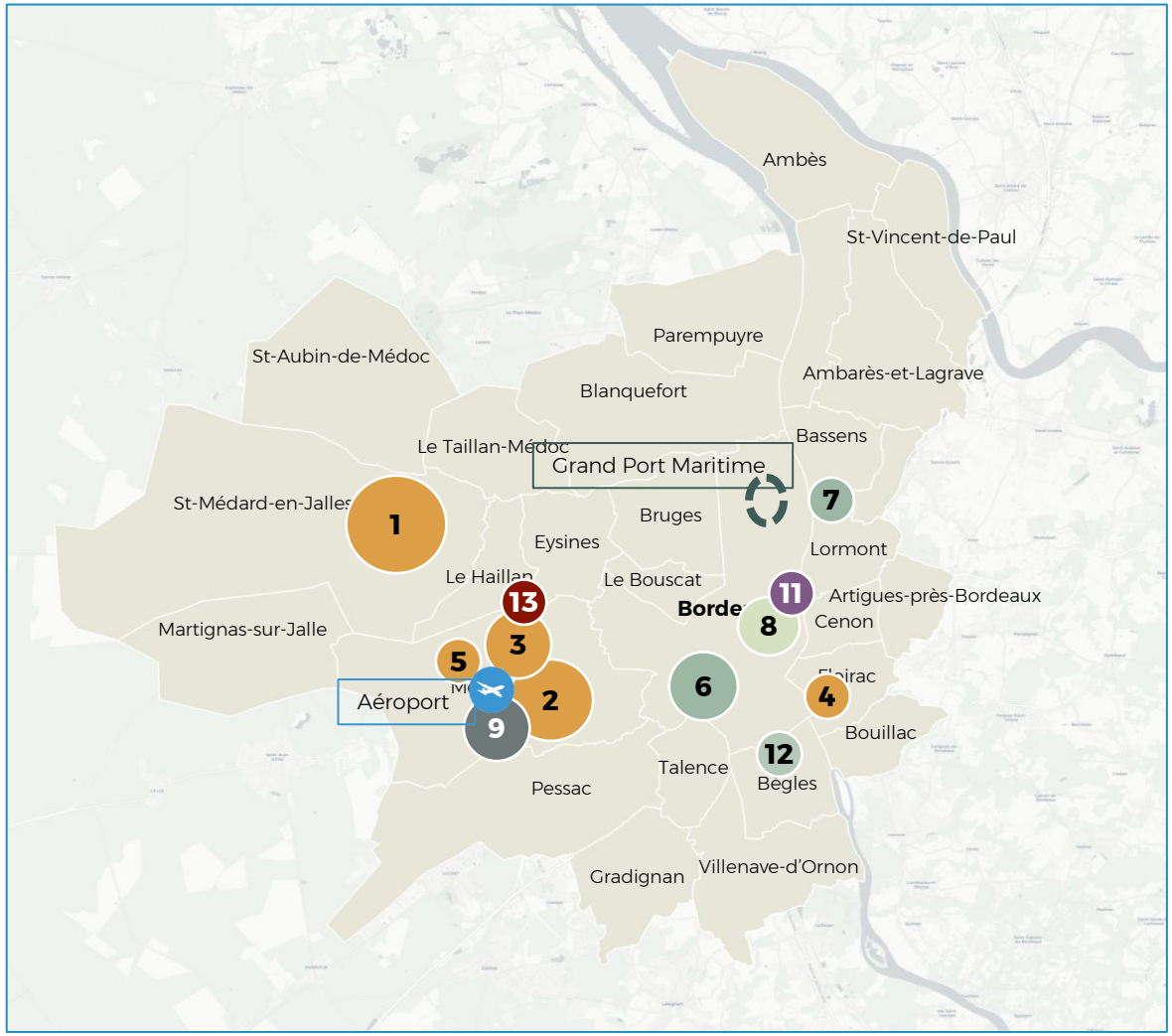


Source : INSEE 2020

2. Analyse du tissu économique de Bordeaux Métropole

Focus sur les plus gros employeurs privés à Bordeaux Métropole, au croisement des secteurs d'activités et des fonctions métropolitaines

Focus sur les plus gros employeurs privés de Bordeaux Métropole



	Entreprises privées	ville	nb de salariés
	ASD		
1	ArianeGroup	St-Médard-en-Jalles	3 500
2	Thales	Mérignac	2 800
3	Dassault Aviation	Martignas-sur-Jalle	2 400
4	AIA – Atelier Industriel de l'Aéronautique de Bordeaux	Floirac	1 000
5	Sabena technics	Mérignac	1 000
	Transport		
6	Keolis	Bordeaux Métropole	2 500
7	GT solutions	Bassens	1 000
	eCommerce		
8	Cdiscount	Bordeaux	2 200
	Finance		
9	BNP Paribas Personal Finance	Mérignac	2 000
	Nautisme		
10	Construction Navale de Bordeaux	Bordeaux	1 000
	Pharmacie/chimie		
11	Sanofi	Bègles	1 000
	Numérique		
12	CGI	Le Haillan	1 000

Focus sur la plateforme aéroportuaire

6,6 millions de passagers en 2023

+ de 8 000 Emplois

Focus sur le complexe industrialo-portuaire

275 établissements

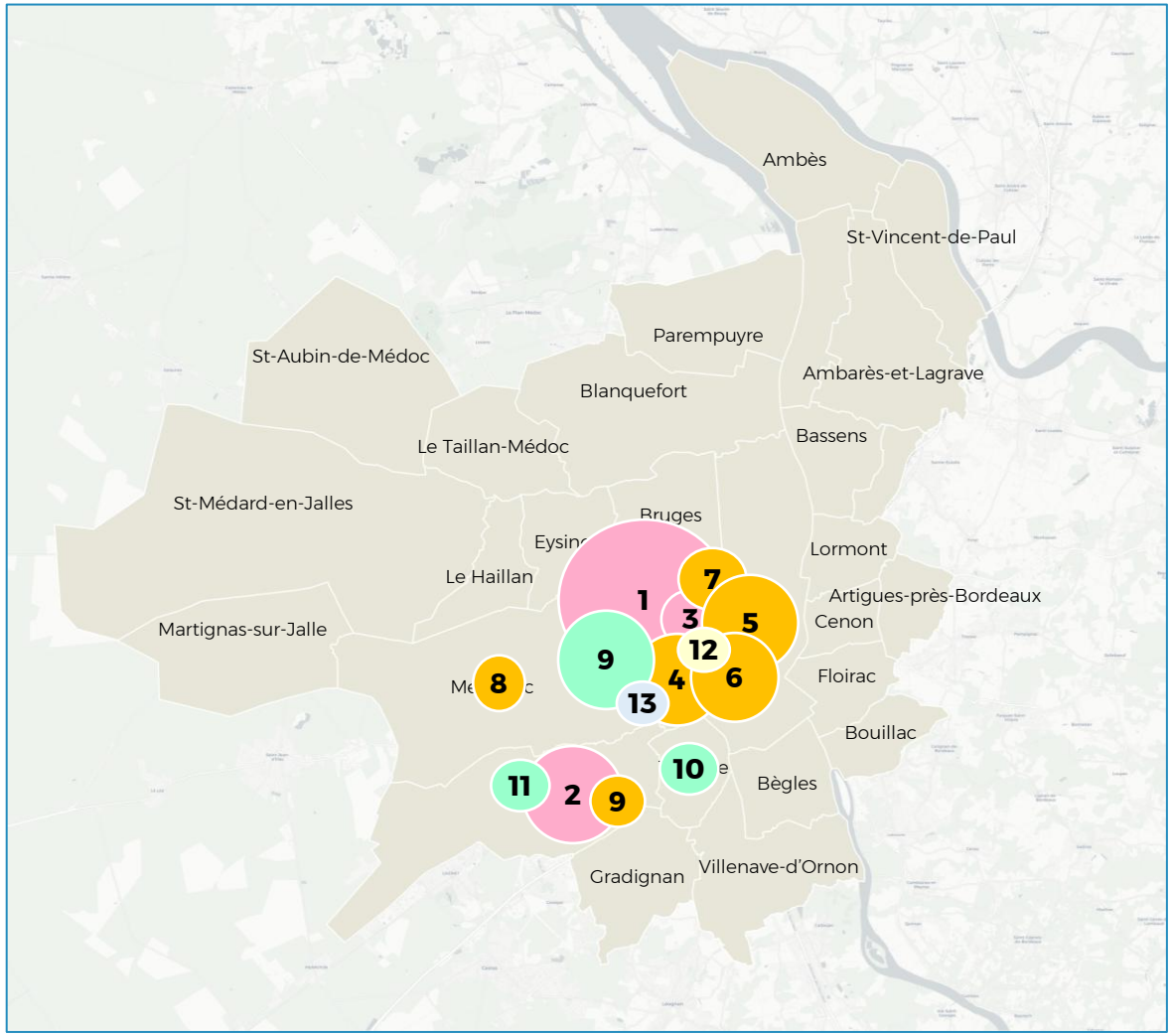
8 100 Emplois

Source : Invest in Bordeaux en 2021, Bordeaux Métropole, Annuaire des entreprises

2. Analyse du tissu économique de Bordeaux Métropole

Une part importante des emplois du secteur public dans la métropole bordelaise (près de 20% de l'emploi total), fortement porté par l'activité hospitalière

Focus sur les plus gros employeurs du secteur public de Bordeaux Métropole



Dénomination	ville	nb d'employés
Activités hospitalières		
1 Centre Hospitalier Universitaire	Bordeaux	14 200
2 Centre Hospitalier Universitaire	Pessac	4 000 à 5 000
3 Centre Hospitalier Charles Perrens	Bordeaux	1 500 à 2 000
Collectivités territoriales		
4 Région Nouvelle Aquitaine	Bordeaux	5 000 à 9 900*
5 Département de la Gironde	Bordeaux	7 035*
6 Métropole de Bordeaux	Bordeaux	5 000 à 9 000
7 Commune de Bordeaux	Bordeaux	1 500 à 2 000
8 Commune de Mérignac	Mérignac	1 000 à 2000
9 Commune de Pessac	Pessac	1 000 à 2000
Enseignement supérieur		
10 Université Bordeaux II Victor Segalen	Bordeaux	6 100
11 Université Bordeaux I	Talence	1 500 à 2 000
12 Université Bordeaux Montaigne III	Pessac	1 250
Organisme consulaire		
13 CCI Nouvelle Aquitaine	Bordeaux	1 000 à 2 000
Service déconcentré de l'État à compétence (inter) régionale		
14 Cours d'Appel de Bordeaux	Bordeaux	1 000 à 2 000

** À l'échelle régionale et départementale*

Une part importante des emplois du secteur public dans la métropole bordelaise
L'emploi public est particulièrement représenté dans la métropole bordelaise et sa classe. Selon l'INSEE le secteur public représenterait environs **100 000 emplois salariés à Bordeaux Métropole, soit 20% de l'emploi total.**

Source : URSAFF, INSEE (2020), Bordeaux-Métropole – traitement Mission Intelligence Economique, Annuaire des entreprises

2. Analyse du tissu économique de Bordeaux Métropole

Focus sur le CHU de Bordeaux, 1er employeur public du territoire : des agents majoritairement jeunes (58% entre 20-39 ans), résidant principalement sur la métropole

Focus sur le CHU de Bordeaux et ses agents :

Nom de l'établissement	Effectifs
Etablissements du CHU de Bordeaux	
GH Pellegrin	9 543
Hôpital du Haut Lévèque	4 007
DG C.H.U.	2 508
Hôpital Saint André	1 427
Hôpital Xavier Arnozan	1 335
Centre Jean Abadie	96
USLD H.Choussat	87
EHPAD Lormont	83
Jardins l'Alouette	38

19 737 Agents représentant **17 081** ETP

Type de personnel / Métier	Effectifs
Personnel Administratif	1 462
Personnel Soignant	8 417
Personnel Socio-éducatif	122
Personnel Médico-technique	829
Personnel Technique	1 828
Autre (Apprentis)	17
Personnel Médical	4 934
Étudiants PNM	2 128
Total général	**19 737**

Profils type des agents du CHU de Bordeaux

20-29 ans

36%

30 – 39 ans

22%

40 – 49 ans

20%

50 – 59 ans

17%

2% ont moins de 20 ans, et 4% ont plus de 60 ans

42% des agents ont au moins 1 enfant

Lieu de résidence

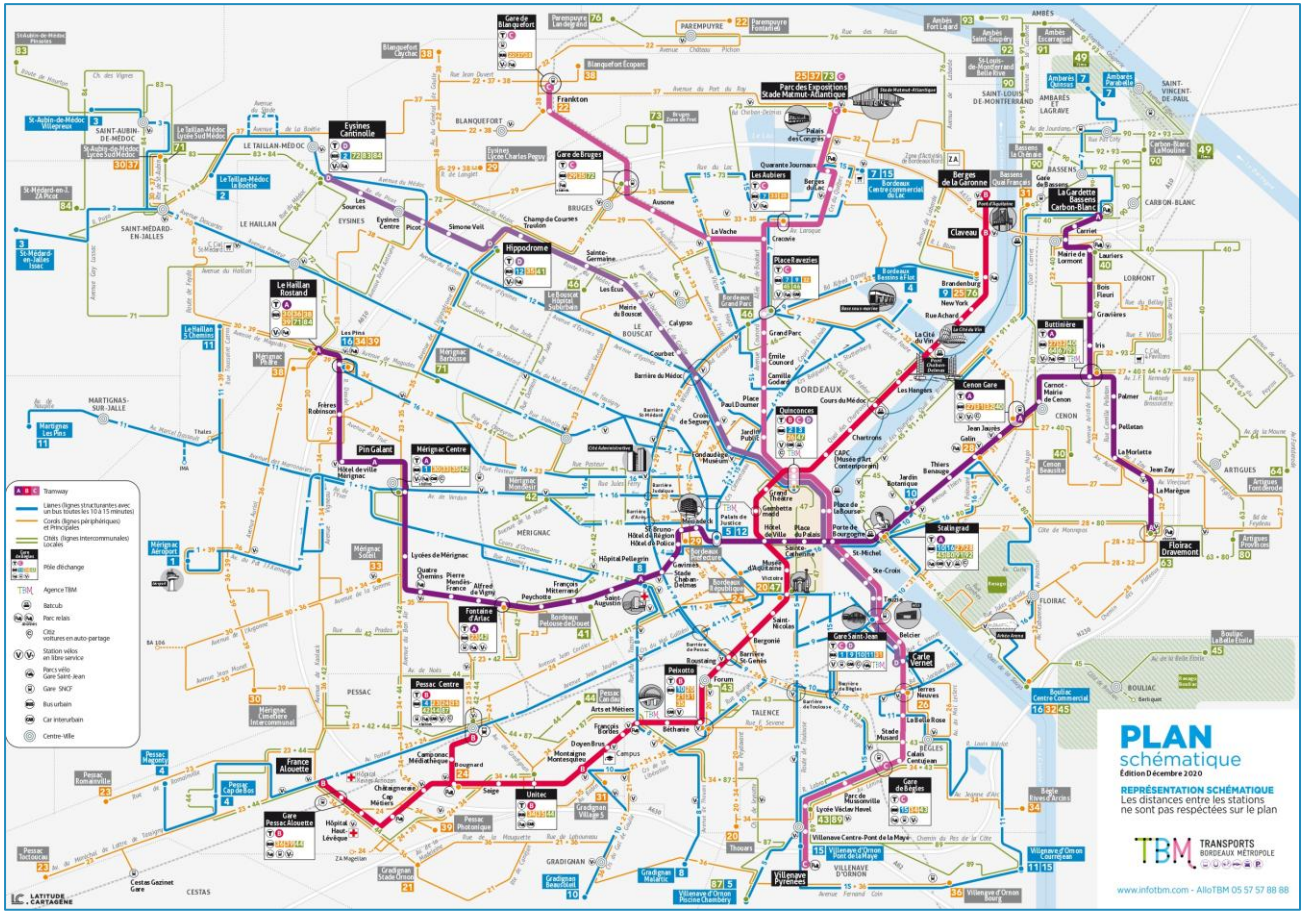
Bordeaux Métropole	**68%**
Bordeaux (26%)	
Mérignac (11%)	
Pessac (8%)	
Communes limitrophes à BM	**13%**

Source : Enquête d'accès aux logements pour les agents du CHU de Bordeaux, 2023 et 2024 ; Plan de mobilité 2020 – CHU de Bordeaux

2. Analyse du tissu économique de Bordeaux Métropole

Focus sur l'offre en transport en commun de Bordeaux Métropole, des projets stratégiques pour améliorer la mobilité

Quelle offre de transport en commun ?



Source : Bordeaux Métropole et TBM

Les projets visant à fluidifier les déplacements au sein de la métropole

Le RER Métropolitain

À terme, une fréquence des trains à la demi-heure, une amplitude horaire élargie, des liaisons interurbaines directes, sans changement en gare de Bordeaux pour deux des trois lignes.

Le réseau de bus express

Création de sept lignes de bus express, complémentaires au réseau de trams, de trains et de bus, et amélioration des lignes existantes

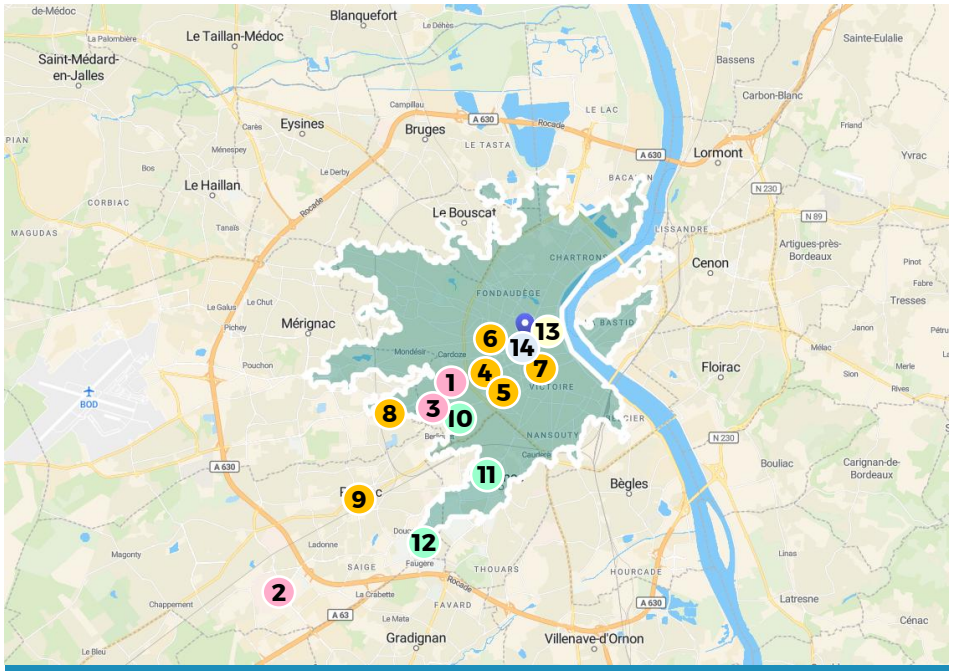
L'extension des lignes de tramway

L'extension de la ligne a du tramway vers l'aéroport, et sont en projets avec Keolis la création de deux nouvelles lignes. Une ligne E de Floirac Dravemont à Blanquefort ainsi qu'une ligne F reliant Bègles et la gare Saint-Jean à l'aéroport de Bordeaux Mérignac

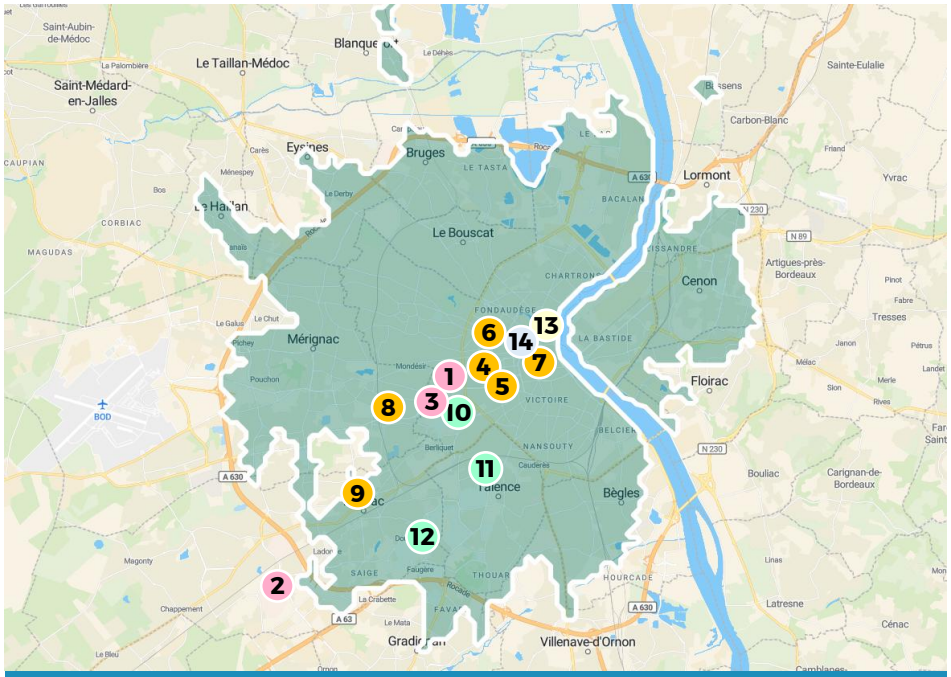
2. Analyse du tissu économique de Bordeaux Métropole

Un réseau de transport en commun performant qui permet de rejoindre rapidement les principaux employeurs publics du territoire

Quelle accessibilité aux principaux employeurs en transport en commun ?



Zone accessible en **30 min** de trajet en transport en commun, du centre-ville de Bordeaux



Zone accessible en **45 min** de trajet en transport en commun, du centre-ville de Bordeaux

Plus gros employeurs du secteur public de Bordeaux Métropole :

Activités hospitalières

1. Centre Hospitalier Universitaire
2. Centre Hospitalier Universitaire
3. Centre Hospitalier Charles Perrens

Collectivités territoriales

4. Région Nouvelle Aquitaine
5. Département de la Gironde
6. Métropole de Bordeaux
7. Commune de Bordeaux
8. Commune de Mérignac
9. Commune de Pessac

Enseignement supérieur

10. Université Bordeaux II Victor Segalen
11. Université Bordeaux I
12. Université Bordeaux Montaigne III

Organisme consulaire

13. CCI Nouvelle Aquitaine

Service déconcentré de l'État à compétence (inter) régionale

14. Cours d'Appel de Bordeaux

2. Analyse du tissu économique de Bordeaux Métropole

Focus sur 4 grands territoires de projet : une opération d'intérêt national et trois opérations d'intérêt métropolitain avec la création de plus de 60 000 emplois d'ici 2035

1 OIN BORDEAUX EURATLANTIQUE

- **50 000** habitants
- **30 000** emplois
- **2 ZAC créées** (Bordeaux St-Jean Belcier & Garonne Eiffel)
- **1 ZAC** en cours de concertation réglementaire préalable à sa création (Bègles Garonne)
- **3 400** établissements industriels

2 OIM ARC RIVE DROITE

- **116 000 habitants**
- **43 000 emplois :**
  - **Dont 8 400** emplois pour les activités portuaires
  - **Dont 4 063** entreprises dans le secteur du bâtiment
- **1 900 créations** d'entreprises artisanales dont la moitié dans le secteur du bâtiment
- **+ 7 000 emplois** attendus d'ici 2030

3 OIM BORDEAUX INNO CAMPUS

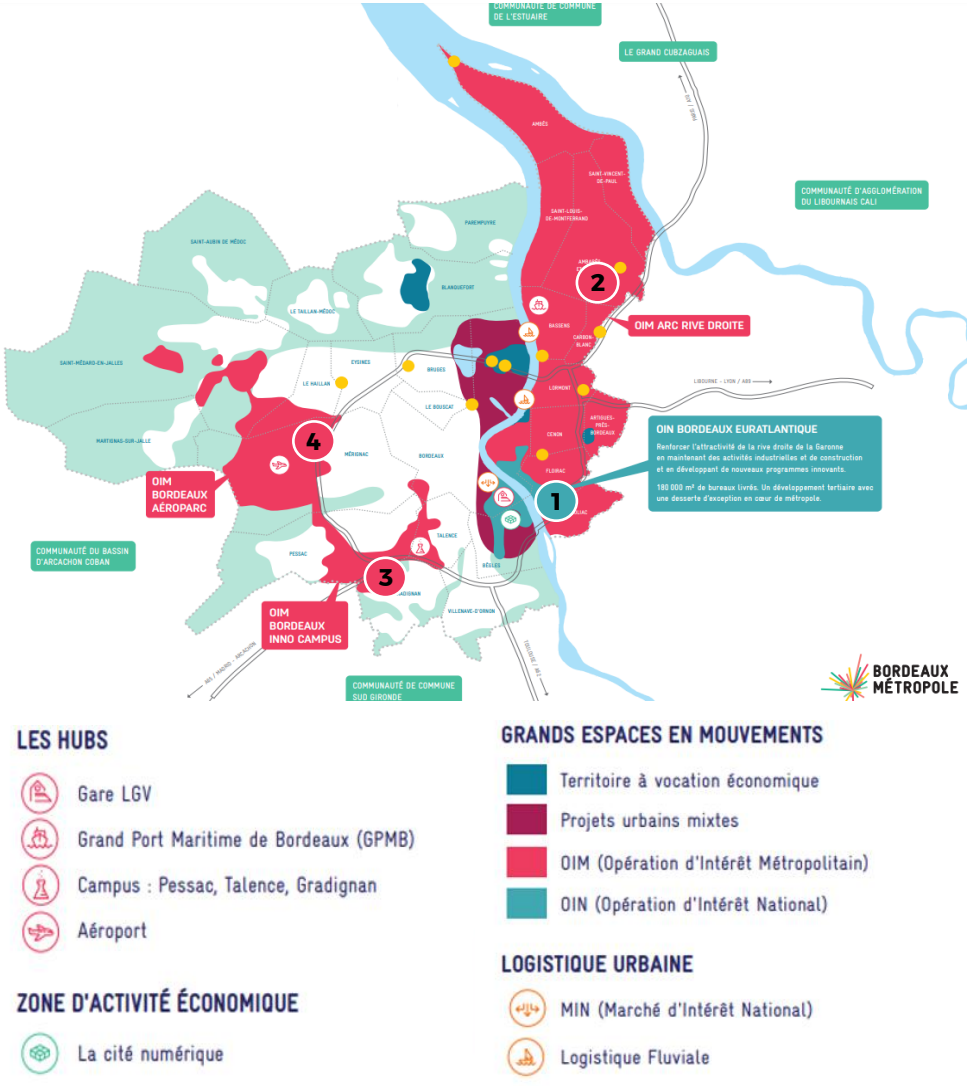
- **3ème pôle économique de la Métropole**
- **7 sites hospitaliers**
- **5e pôle d'enseignement supérieur de France** : **72 000 emplois** sur le territoire de Bordeaux Inno Campus

+ 3 000 emplois attendus à 2035

= environs 100 000 emplois au total à 2035

4 OIM BORDEAUX AÉROPARC

- **6 000 habitants**
- **1er pôle industriel** de la Nouvelle Aquitaine et **2nd pôle tertiaire** de la Métropole
- **47 000 emplois** (10% de l'emploi Métropolitain)
- **50 000 emplois attendus d'ici 2030**
- **1 000 étudiants** d'ici 2025



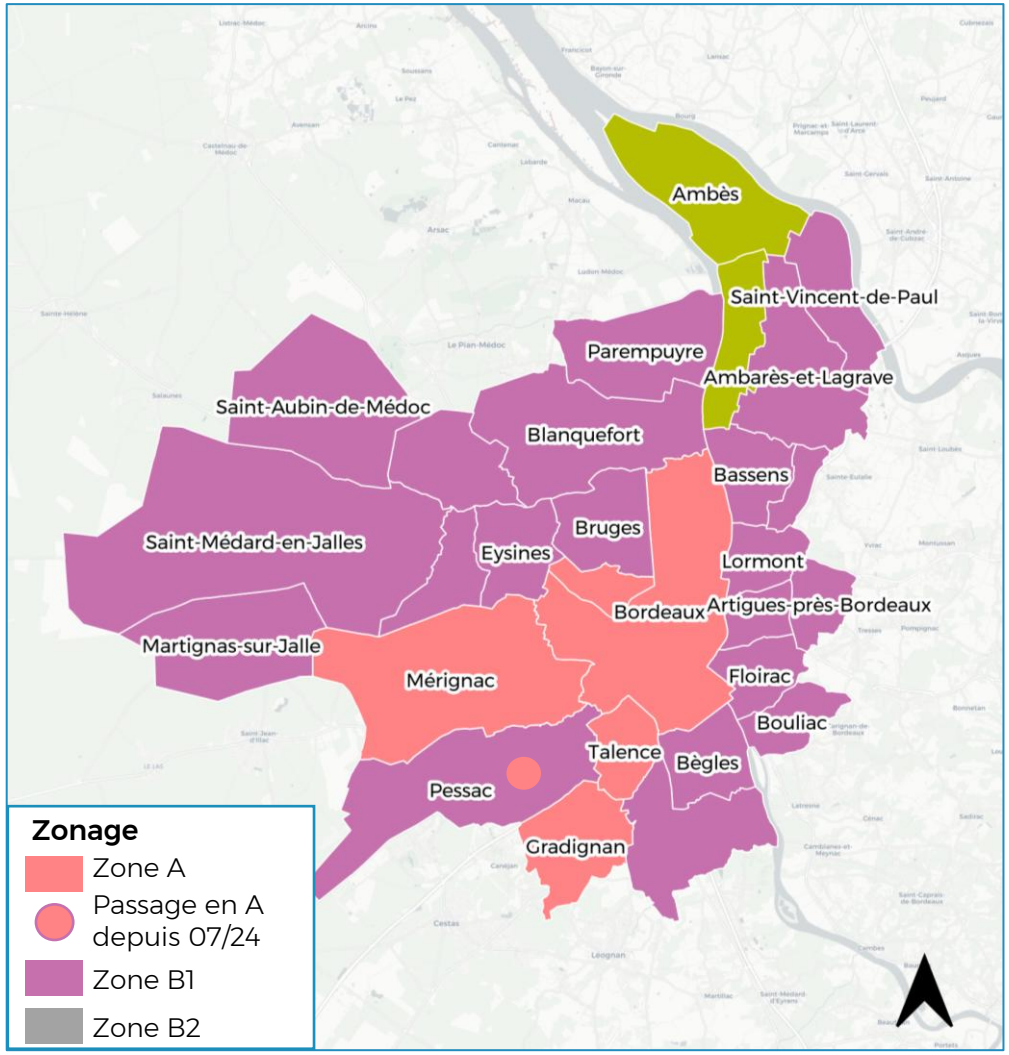
Source : Bordeaux Métropole

PARTIE 2
Analyse de l’offre et la demande des agents de la fonction publique

B.1 Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements

Des changements de zonage Pinel pour 6 communes de la Métropole en octobre 2023, du B1 au A, qui témoignent d'un marché en tension. Pessac a basculé également en A depuis juillet 2024

Quel zonage Pinel ? (2024)



Plafonds de loyers 2024

Zone A : 14,03 €/m² SU
Zone B1 : 11,31 €/m² SU
Zone B2 : 9,83€/m² SU

Changement de zonage –

Suite à l'Arrêté du 3 octobre 2023, **6 communes sont passé d'un zonage B1 à A : Bordeaux, Talence, Mérignac, Cestas, Gradignan et Le Bouscat**

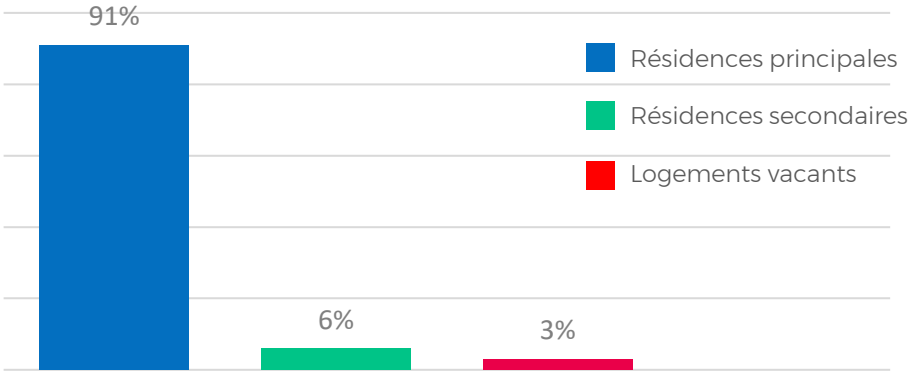
Suite à l'Arrêté du 5 juillet 2024, **1 commune est également passée d'un zonage B1 à A : Pessac**

Source : Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires, Arrêté du 5 juillet 2024 modifiant l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article d. 304-1 du code de la construction et de l'habitation ; Legifrance

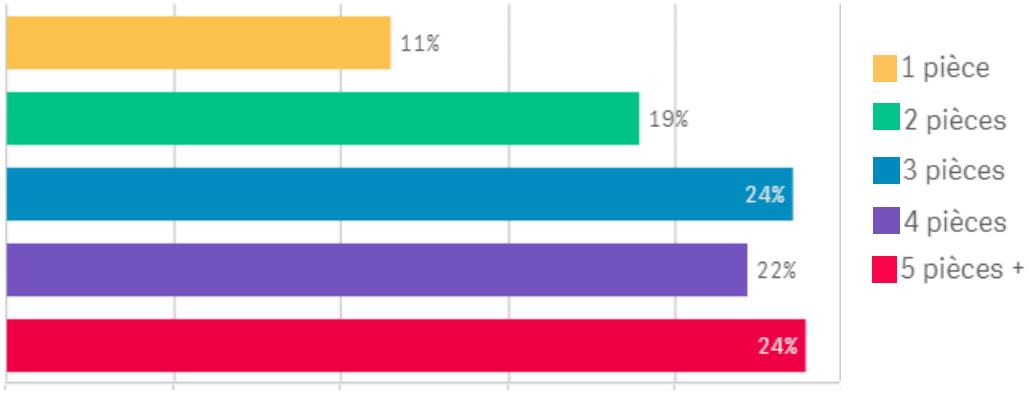
B.1 Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements

Un parc de logements dominé par le collectif ; les propriétaires sont plus présents en dehors de la ville-centre, où l'on trouve de plus grands logements

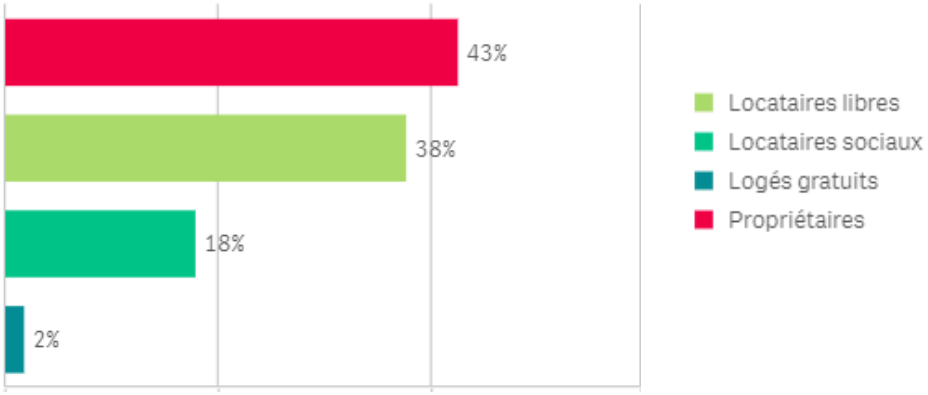
Type de logement • Bordeaux Métropole



Répartition des logements par typologies • Bordeaux Métropole



Statuts d'occupation • Bordeaux Métropole



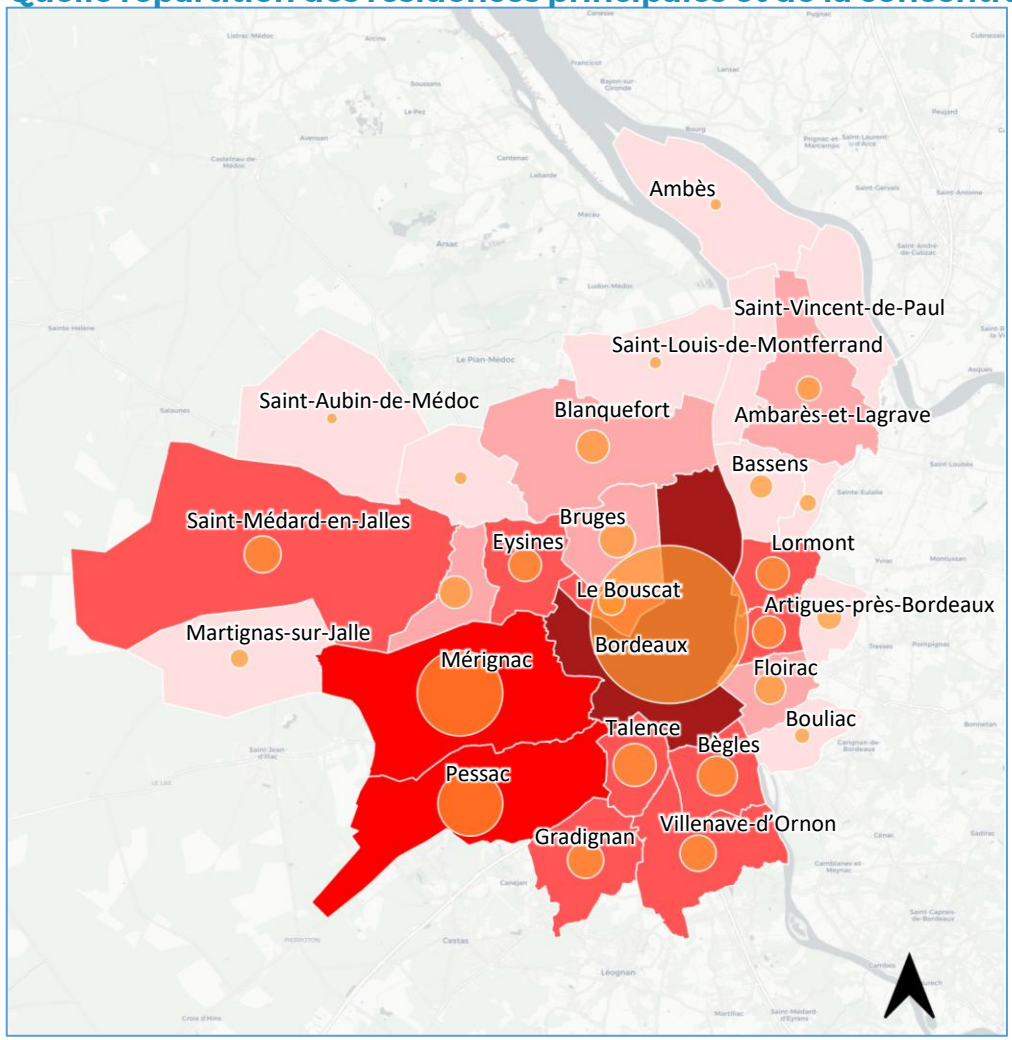
	Bordeaux	Métropole
Part de logements collectifs	78%	61%
Part de T1/T2	43%	30%
Part de propriétaires	32%	43%
Part de locataires sociaux	14%	18%

Source : INSEE 2020

B.1 Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements

Une répartition du parc de résidences principales qui coïncide globalement avec l'emploi, mais une tendance au report résidentiel vers la périphérie

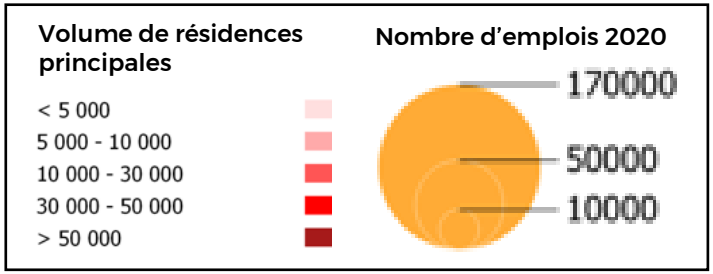
Quelle répartition des résidences principales et de la concentration des emplois ?



Bordeaux Métropole

Part d'emploi vs part de résidences principales

Bordeaux : 45% de l'emploi vs 35% des RP
Mérignac : 13% de l'emploi vs 9% des RP
Pessac : 8% de l'emploi vs 8% des RP
Talence : 3% de l'emploi vs 6% des RP
Bègles : 3% de l'emploi vs 4% des RP

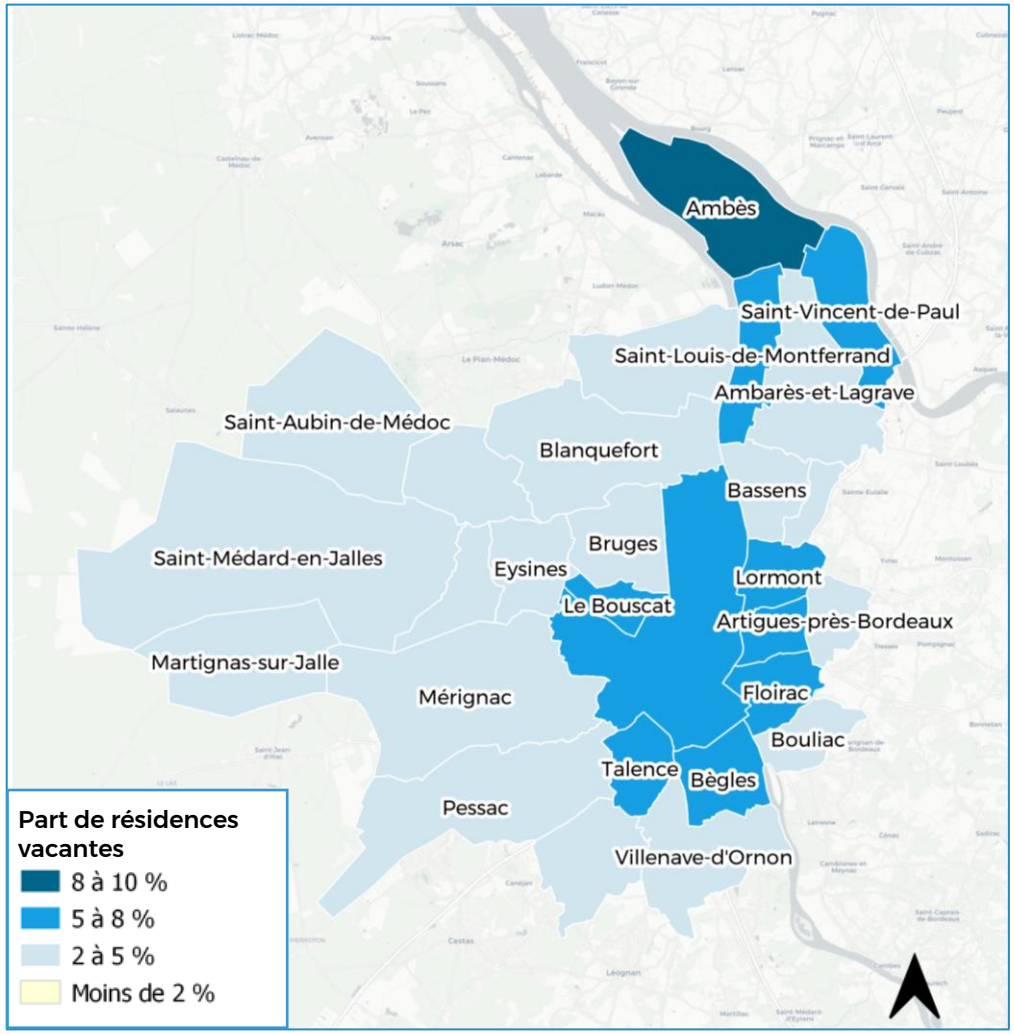


Source : INSEE 2020, Adequation

B.1 Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements

Une vacance inférieure à la moyenne régionale (6% vs 8%), légèrement plus importante sur la ville-centre et les communes limitrophes

Où se concentre la vacance ?



Source : INSEE 2020, Adequation

Bordeaux Métropole

6% de taux de vacances

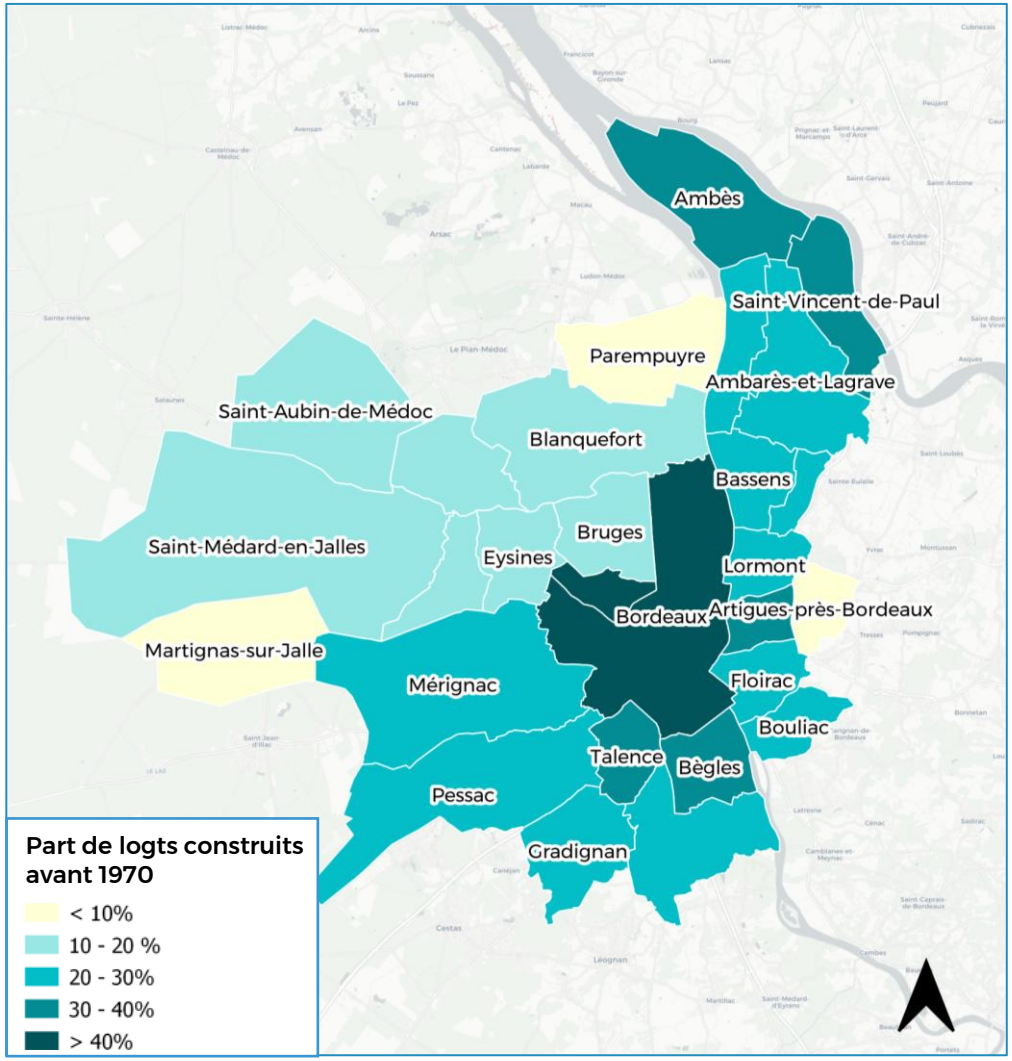
Bordeaux : 8%
Cenon : 7,8%
Bordeaux : 7,5%
Floirac : 7,5%
Saint-Vincent-de-Paul : 7,5%
Le Bouscat : 6,7%
Bègles : 6,1%

Comparaison autres Métropoles

Montpellier Méditerranée Métropole : 7%
Toulouse Métropole : 7%
Rennes Métropole : 6%
Nantes Métropole : 5%
Métropole de Lyon : 7%

B.1 Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements

La vacance est pour partie corrélée à l'ancienneté du bâti, à l'échelle de la Métropole 36% des logements ont été construits avant 1970



Source : INSEE 2020, Adequation

Bordeaux Métropole

Part de logements construits avant 1970

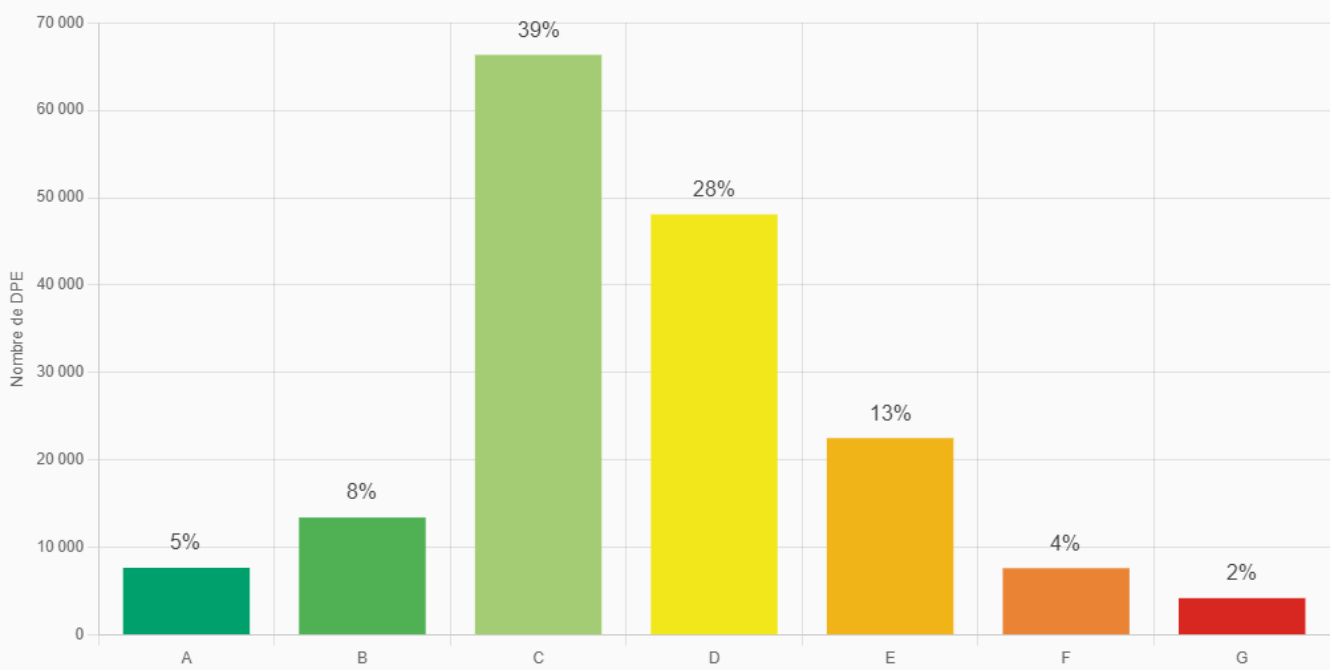
36 %

Bordeaux : 54%
Le Bouscat : 42%
Bègles : 39%
Ambès : 38%
Saint-Vincent-de-Paul : 37%
Cenon : 35%

B.1 Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements

Des étiquettes DPE qui semblent s'inscrire dans la moyenne des métropoles avec 18% de notes E, F ou G

Répartition des étiquettes DPE (tous logts et périodes d'établissement confondus) • Bordeaux Métropole



Les graphiques et distributions issus de cet outil sont obtenus en interrogeant les données brutes de la base de données DPE qui contient l'ensemble des DPE effectués par les diagnostiqueurs immobiliers.
Leur interprétation doit être faite avec précaution. En effet, le DPE est obligatoire seulement pour une vente, une location ou à l'achèvement de toute nouvelle construction. Ainsi, tous les biens ne sont pas dotés d'un DPE. A ce titre, la base de données DPE ne couvre pas l'ensemble du parc immobilier et elle n'en est pas représentative.

Bordeaux Métropole

18% du parc de logement est en classe DPE E, F et G

A l'échelle de la ville de **Bordeaux : 25%** du parc de logement est **en classe DPE E, F et G**

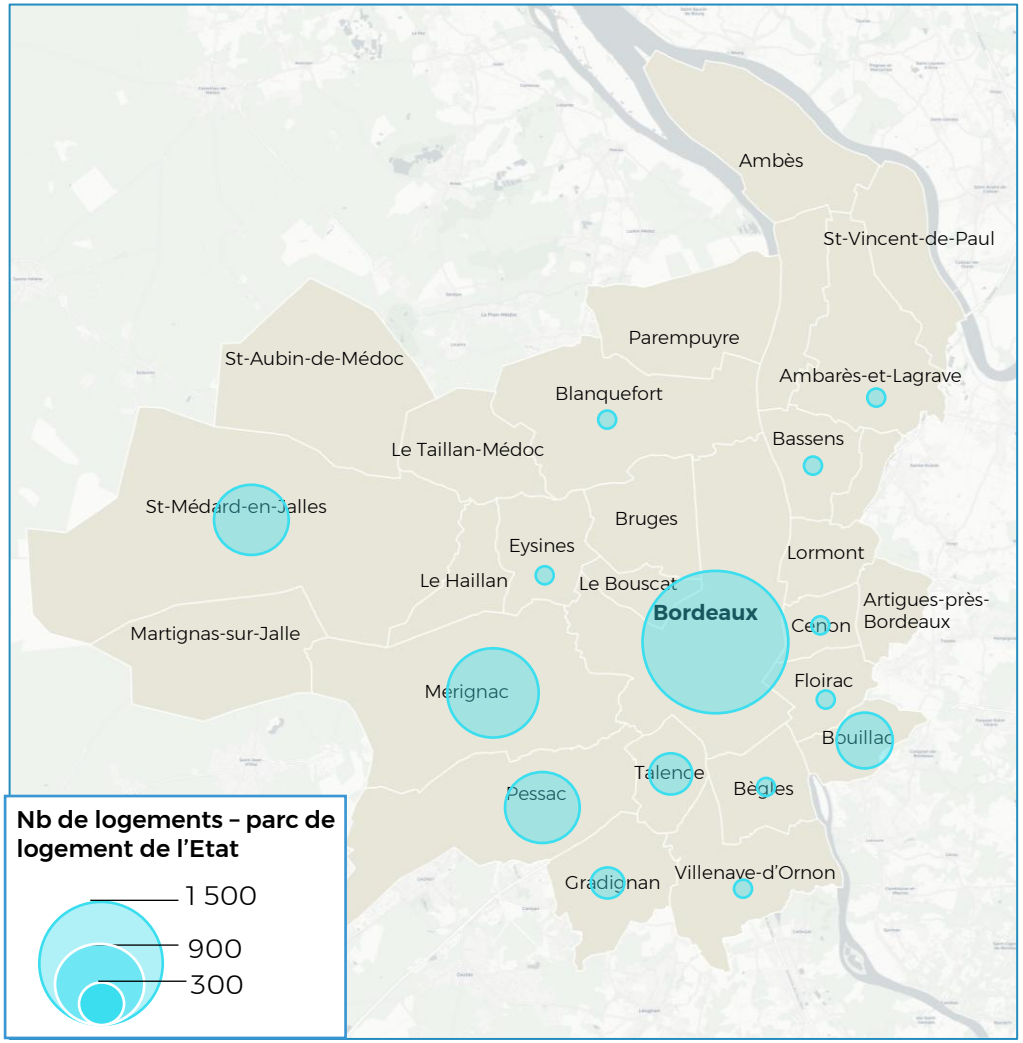
Comparaison autres Métropoles : part de DPE E, F et G

Montpellier Méditerranée Métropole : 15%
Toulouse Métropole : 18%
Rennes Métropole : 19%
Nantes Métropole : 21%
Métropole de Lyon : 28%

Source : ADEME

B.1 Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements

Un parc d'Etat représentant environs 5 120 logements à Bordeaux Métropole, principalement développé à Bordeaux, Mérignac et Pessac. Les logements en casernes représentent près de 25% du parc



Parc de logements d'Etat à Bordeaux Métropole

368	5 120
Bâtiments	Logements

soit **1,13%** Du parc de logements de la Métropole

Croisement par Ministères et nombre de logements du parc d'Etat – Bordeaux Métropole

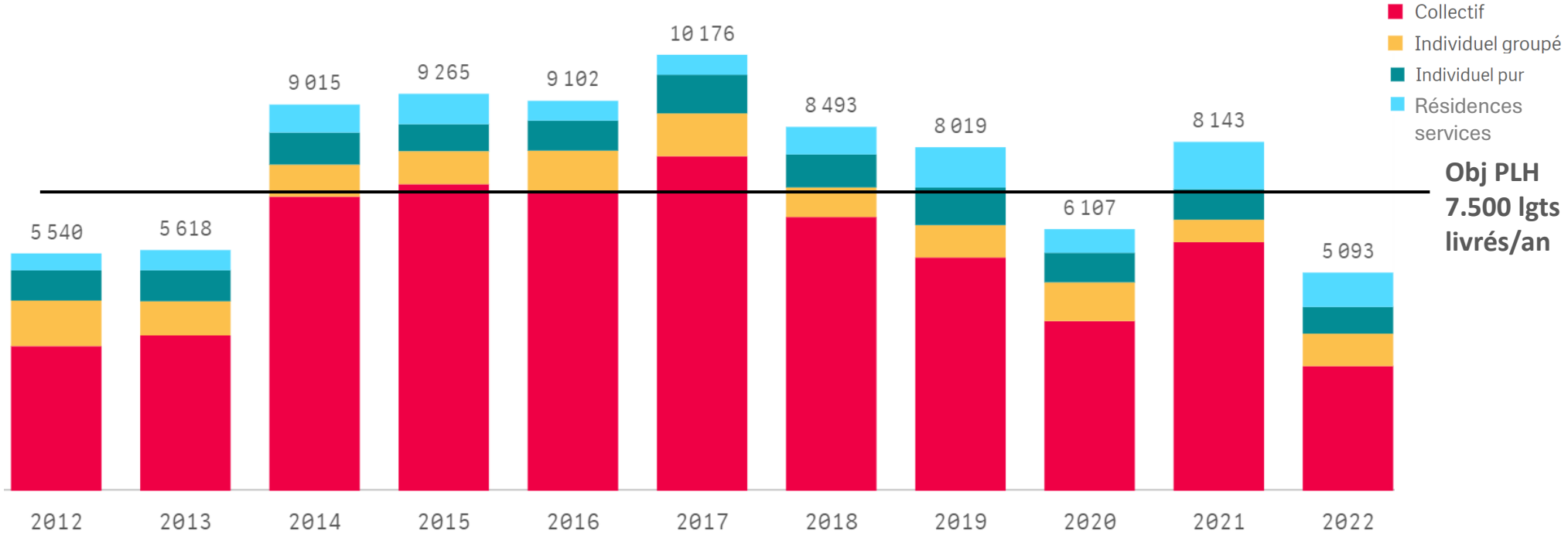
Ministères	lgts meublés	lgts d'habitation	maison individuelle	lgts en casernes	Total logements
Affaires sociales - Travail	57	21	4		**82**
Agriculture	160	12	9		**181**
Armées		459	5	800	**1264**
Biens remis au Domaine			2		**2**
Culture		1	1		**2**
Economie - Finances		3			**3**
Education nationale - Enseignement supérieur	990	561	48		**1599**
Intérieur		647	67	1105	**1819**
Justice		43	13		**56**
Multi-occupation		16			**16**
Transition écologique	9	36	51		**96**
Total général	**1216**	**1799**	**200**	**1905**	**5120**

Source : ORFEL (2024)

B.1 Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements

Une production de logements neufs inférieure aux ambitions du PLH, en ralentissement depuis 2017

Évolution des volumes de production de logements neufs et A.A (logements commencés) • Bordeaux Métropole



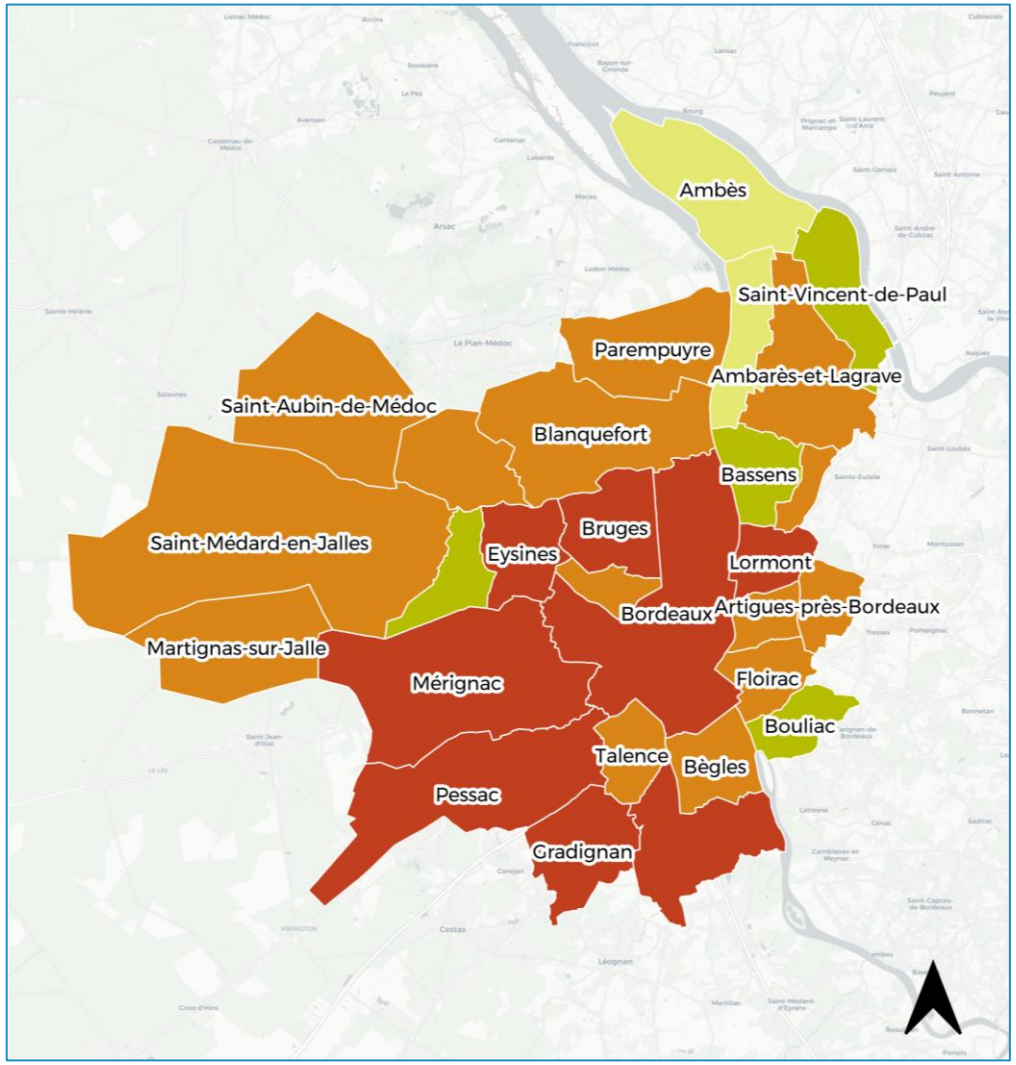
Volume annuel de construction 2018-2022	Production de logts collectifs 2018-2022	Part de Bordeaux dans la production totale 2018-2022
7 171 lgts	**68 %**	**30 %**

Source : Sitadel

B.1 Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements

Une production de logements neufs concentrée à Bordeaux (+/- 1/3 de la production) et en première couronne

Où se concentre la construction neuve ?



Source : INSEE 2020

Bordeaux Métropole

Volume de production annuelle de logements (2020-2022): **5 627/an**

Ratio de production pour 1 000 habitants : **6,9 logts/1 000 habitants**

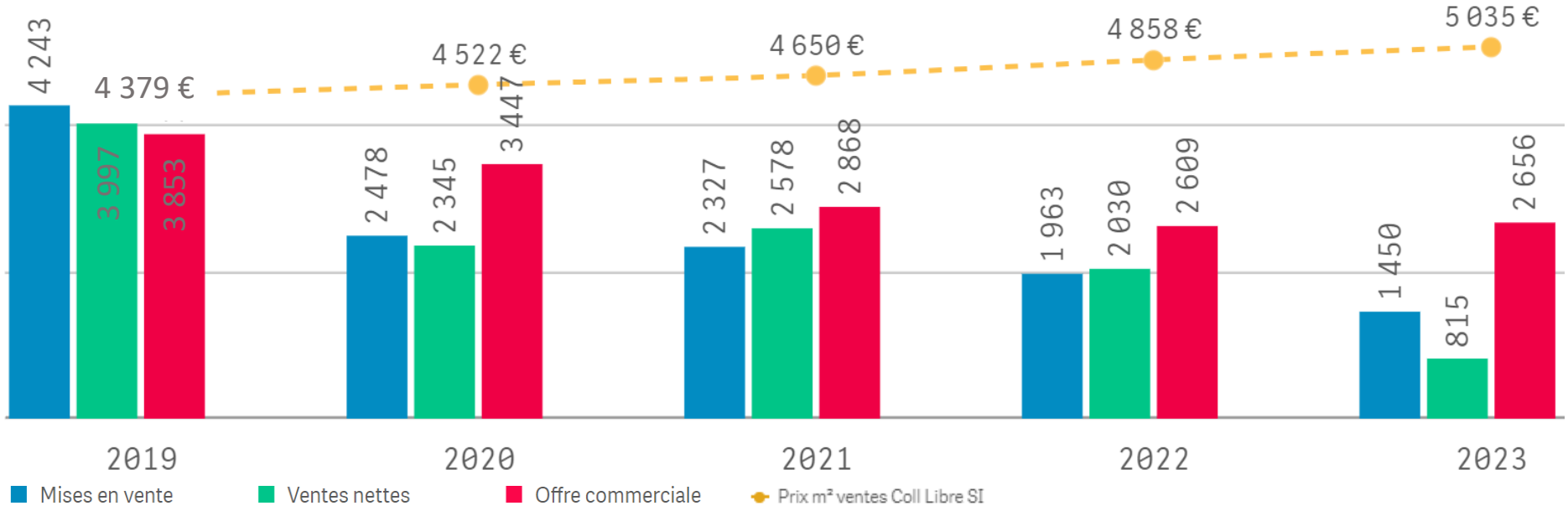
Bordeaux : 36%
Bruges : 8%
Mérignac : 7%
Pessac : 5%

Volume de production annuelle de logement (2020-2022)
- 200 logements et +
- 50 – 200 logements
- 10 – 50 logements
- < à 10 logements
- Pas de construction

B.1 Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements

Un marché de la promotion immobilière offreur fin 2023 malgré une forte baisse des mises en commercialisation, une diminution drastique des ventes, signe d'une crise de la demande

Evolution des volumes d'activité en promotion immobilière • Bordeaux Métropole – collectif libre et aidé



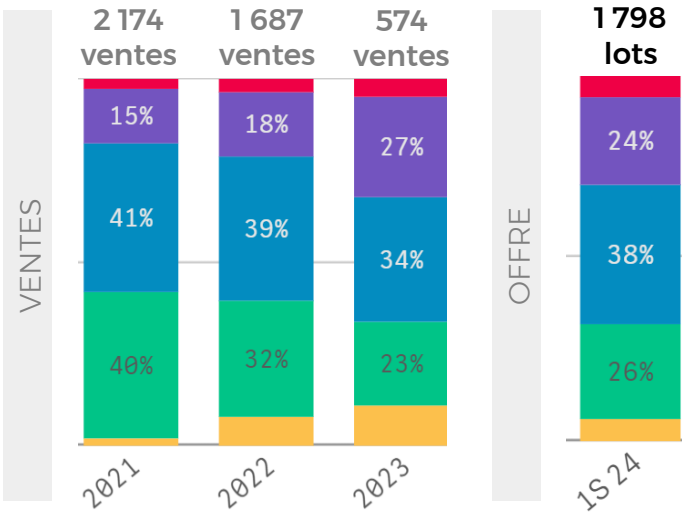
	Mises en vente 2023 vs 2022	Ventes nettes 2023 vs 2022	Prix/m² PKI 2023 vs 2022
Bordeaux Métropole	**1 450 lgts** **- 26%**	**815 lgts** **- 60%**	**5 035€** **+ 3,6 %**
Ville de Bordeaux	**510 lgts** **- 29%**	**262 lgts** **- 64%**	**5 197 €** **+ 1,2 %**

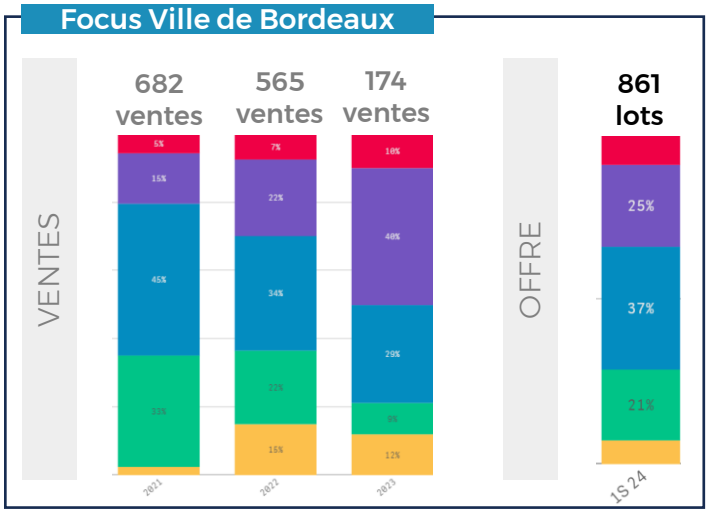
Source : Adequation

B.1 Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements

En collectif libre, un marché porté par les ventes en T2/T3 sur des prix qui continuent leur hausse à l'échelle de la ville de Bordeaux et de la Métropole

Répartition des ventes (collectif libre) par typologie • Bordeaux Métropole





Valorisation des prix de vente par typologie (collectif libre) PKI • Bordeaux Métropole

	T1	T2	T3	T4	T5
2022	180 K€	234 K€	304 K€	409K€	557 K€
	30 m²	45 m²	66 m²	88 m²	112 m²
2023	175 K€	244 K€	324 K€	436 K€	550 K€
	28 m²	46 m²	67 m²	89 m²	111 m²
Evol.	-5K€	+ 10 K€	+ 20 K€	+27 K€	-7 K€

Une forte attractivité de la métropole impactant les prix de ventes en promotion libre, en hausse exceptionnelle depuis 2015 et dépassant 5.000€/m² PKI en 2023. Ainsi Bordeaux s'approche voir dépasse le seuil des 5.200€/m² PKI en 2023 avec +6,2% depuis 2018. La métropole enregistre une hausse plus importante sur la période en lien avec le développement et la mutation d'une partie du territoire, notamment la rive droite et le sud. **Les ¾ des ventes métropolitaines sont réalisées sur des typologies en T2 et T3 en collectif sur des prix en croissance constante,** respectivement à 244K€ et 324K€ PKI en 2023.

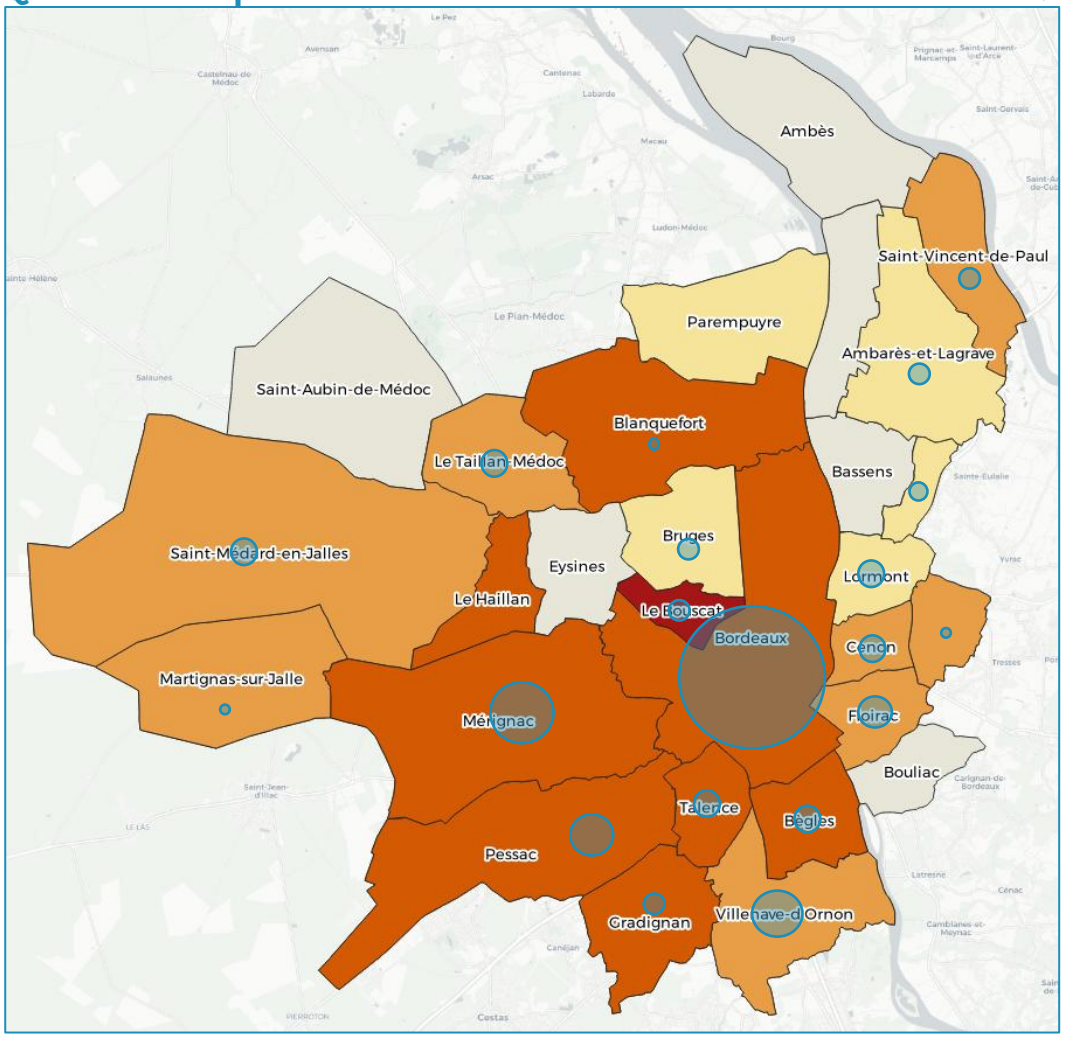
A l'inverse, les typologies à partir du T4 dépassent les 400K€ pour une surface standard d'environ 90 m², et dépassant les 550K€ pour un T5 standard de 110 m². **Ces prix élevés entrainant un recul des ménages familiaux vers les périphéries.**

Source : Adequation

B.1 Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements

Une offre de logements collectifs neufs qui représente environ 1 700 logements à l'échelle de la Métropole. Les prix sont plus élevés sur la ville-centre et la première couronne ouest

Quels sont les prix en collectif libres dans le neuf sur le territoire ?



Source : Observatoire Adequation

Indicateurs clés Bordeaux Métropole

Volume de transactions en collectif 2023
904 transactions, soit -61% vs. 2022

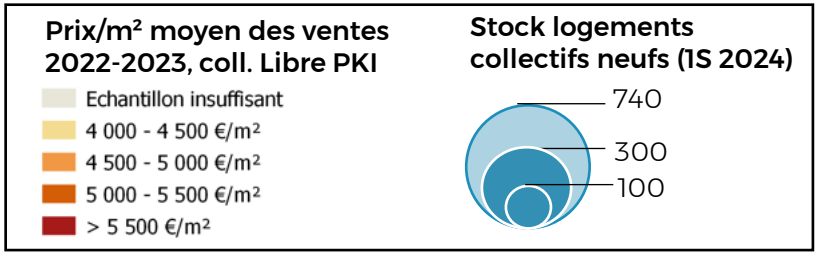
Prix m² moyen en collectif libre PKI 2023
5 035 €/m², soit +3,7 % vs. 2022

Logements à l'offre – collectif libre – Bordeaux Métropole (1S 2024)

Type	Offres	Surfaces moyennes	Prix unitaire moyen PKI	Prix m² PKI
T1	7 %	28 m²	186 K€	6 600 €/m²
T2	26 %	46 m²	255 K€	5 540 €/m²
T3	38 %	67 m²	343 K€	5 120 €/m²
T4	24 %	89 m²	450 K€	5 055 €/m²
T5	6%	110 m²	551 K€	5 005 €/m²

Logements à l'offre – collectif libre - ville de Bordeaux (1S 2024)

Type	Offres	Surfaces moyennes	Prix unitaire moyen PKI	Prix m² PKI
T1	7 %	28 m²	193 K€	6 950 €/m²
T2	21 %	48 m²	284 K€	5 930 €/m²
T3	37 %	69 m²	373 K€	5 405 €/m²
T4	25 %	90 m²	480 K€	5 310 €/m²
T5	9%	113 m²	575 K€	5 090 €/m²



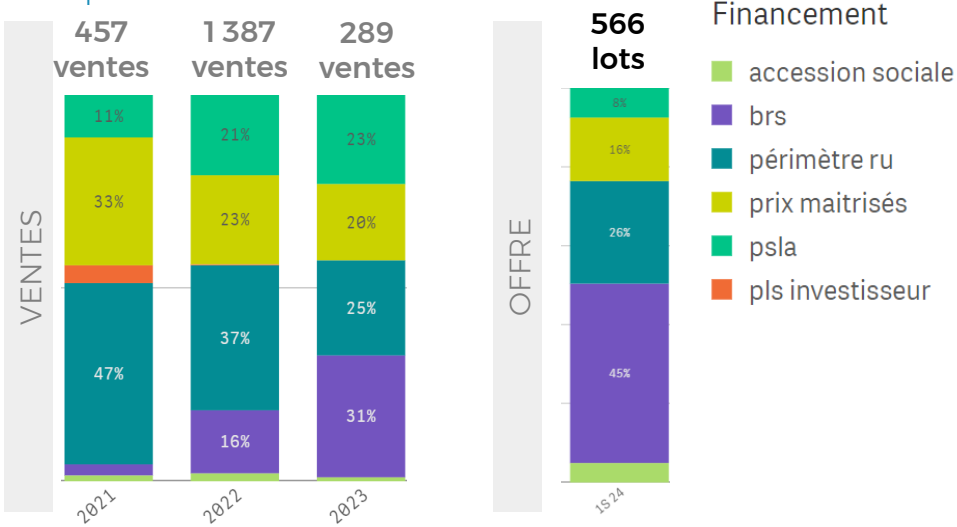
B.1 Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements

Des volumes de vente en accession aidée qui s'amenuisent, un développement marqué de l'offre en BRS à Bordeaux Métropole depuis 2022. Une offre absente en petites typologies (T1/T2) à l'échelle de Bordeaux au 1S 2024

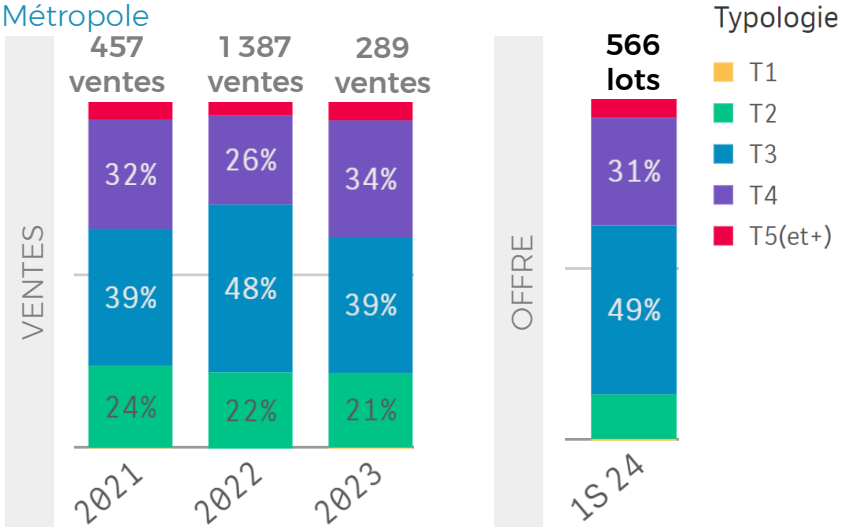
Chiffres clés Aidé* (2023 VS 2022) • Bordeaux Métropole

	Mises en vente	Ventes nettes	Prix en collectif
Bordeaux Métropole	**431** *(-12,2%)*	**289** *(-25,3%)*	**3 350 €/m² PKI** *(+ 0,6%)*
Ville de Bordeaux	**75** *(-63,2%)*	**88** *(-46%)*	**3 455 €/m² PKI** *(+ 1,9%)*

Répartition des ventes (aidé) par financement • Bordeaux Métropole



Répartition des ventes (aidé) par typologie • Bordeaux Métropole



Focus logements à l'offre – collectif aidé - ville de Bordeaux (1S 2024)

Type	Offres	Surfaces moyennes	Prix unitaire moyen PKI	Prix m² PKI
T1	0 %	30 m²	106 K€	3 505 €/m²
T2	2 %	46 m²	181 K€	3 490 €/m²
T3	55 %	71 m²	253 K€	3 590 €/m²
T4	38 %	89 m²	300 K€	3 380 €/m²
T5	4%	106 m²	382 K€	3 600 €/m²

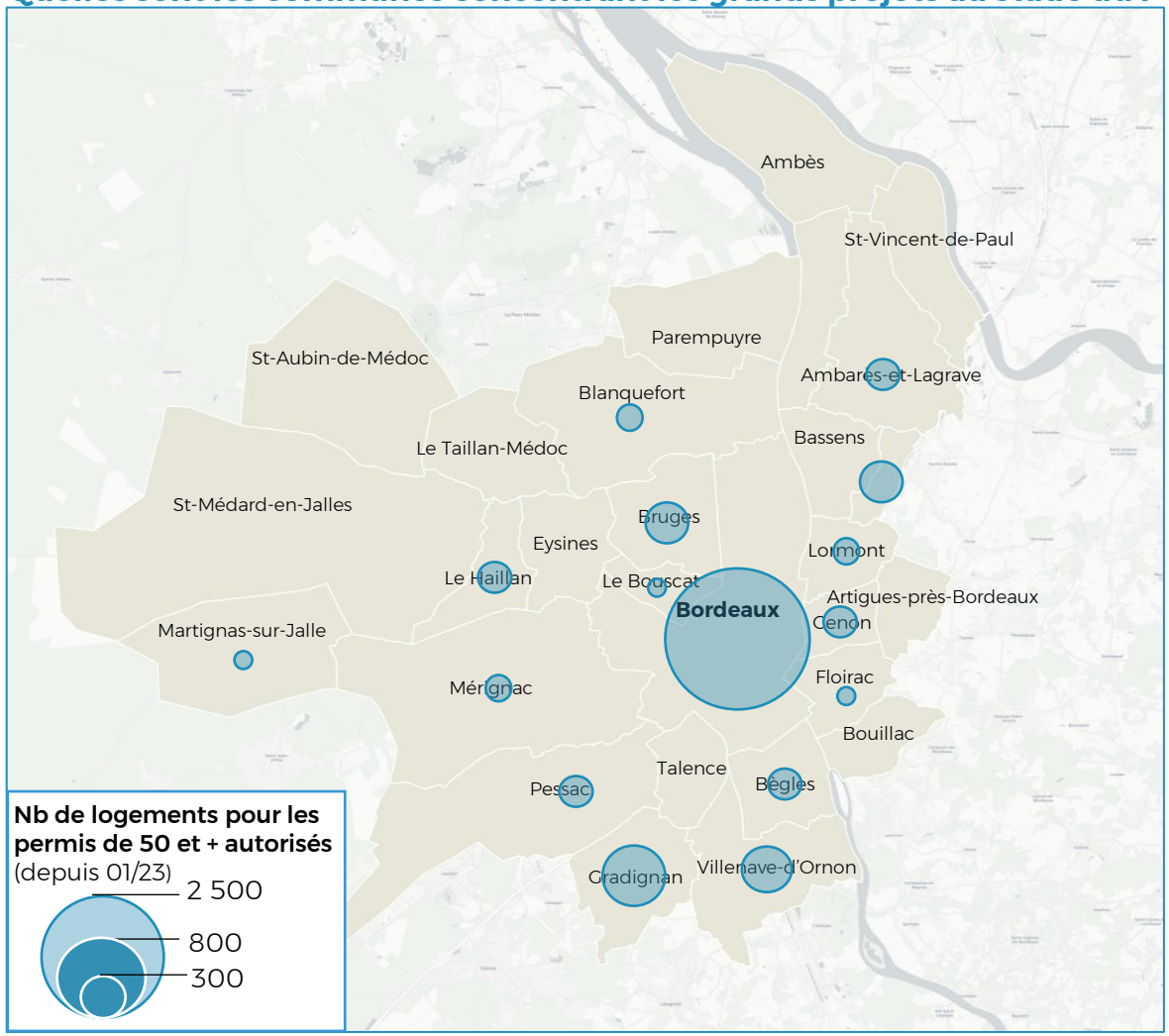
Source : ADEQUATION

** l'aidé comprend : l'accession sociale, BRS, PSLA, l'accession maîtrisée, les périmètres de Rénovation Urbaine.*

B.1 Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements

Depuis janvier 2023, 48 PC de plus de 50 logements ont été autorisés sur la Métropole, concentrant près de 6 100 logements, principalement situés à Bordeaux et sa première couronne

Quelles sont les communes concentrant les grands projets au stade du PC sur Bordeaux Métropole ?



Source : Sitadel, Vecteur +

Depuis le 1/2023

48 PC accordés de + de 50 lgts

Dont 22 de + de 100 lgts

16 communes de Bordeaux Métropole, concernées par des projets autorisés de plus de 50 logements au stade du permis de construire (depuis le 1/2023)

Ville	Nb de PC accordés (+ de 50 lgts)	Nb de lgts total
Bordeaux	18	2 520
Gradignan	1	660
Villenave-d'Ornon	3	408
Bruges	2	326
Carbon-Blanc	3	323
Bègles	2	253
Ambarès-et-Lagrave	3	249
Cenon	2	233
Le Haillan	3	218
Pessac	3	208
Lormont	1	186
Mérignac	2	179
Blanquefort	2	132
Floirac	1	81
Martignas-sur-Jalle	1	62
Le Bouscat	1	54

B.1 Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements

Crise du logements neufs et dynamisme démographique et économiques : de nouveaux enjeux qui impliquent des réponses stratégiques

Crise du logement neuf : entre déficit actuel et besoins futurs

Dans un contexte de crise du logement neuf national, Bordeaux Métropole est également touchée. Car malgré le dynamisme économique et démographique du territoire, **le secteur du logement neuf peine à suivre face au besoin croissant de la population en forte augmentation**.

Le territoire enregistre une forte baisse des mises en commercialisation de logements neuf, et connait une diminution drastique des ventes, signe d'une crise de la demande. Cette chute des ventes et des mises en chantier est notamment due à la hausse des taux d'intérêts et à la flambée des prix des matières premières.

Or, **le ralentissement de la construction a des répercussions directes sur l'accessibilité au logement pour les nouveaux arrivants et les résidents actuels** de la métropole, engendrant une **pression accrue sur le marché locatif** et contribuant à l'augmentation des loyers. Parallèlement, **la demande de logements abordables en accession et en location est élevée**.

Cette situation souligne un écart grandissant entre l'offre et la demande, **pouvant impacter directement la dynamique sociale et économique du territoire**. Les enjeux sont de tailles pour trouver des leviers efficaces afin de stimuler la construction de logements neufs tout en garantissant leur accessibilité.
La nécessité d'action est urgente, non seulement pour pallier le **déficit actuel de logements et répondre ainsi à la demande croissante en habitations accessibles et abordables, mais également pour anticiper les besoins futurs d'une population en constante augmentation.**

Crise du logement neuf : des réponses politiques

Dans ce contexte Bordeaux Métropole multiplie les initiatives pour booster la construction insuffler une nouvelle dynamique au marché immobilier bordelais :

- Le doublement des crédits d'aide à la pierre de manière exceptionnelle en 2023, pour le logement social : ce qui a permis la **programmation de 3 000 logements sociaux en 2023**.

- En parallèle, **une nouvelle convention avec Aquitanis le bailleur de la Métropole**, visant notamment à renforcer la production de nouveaux logements et la réhabilitation du parc existant.

- **La modification du PLU (depuis mars 2024) : Pour développer la production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire :** désormais, les programmes immobiliers devront proposer 20 % de logements en accession sociale dès 1 000m² de surface de plancher et du locatif social, dès 1 000m² (2000 m² précédemment).

- **Bordeaux Métropole soutient également le développement du BRS (Bail réel solidaire)**.

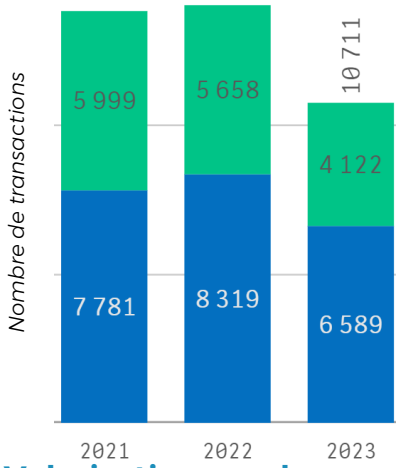
- En parallèle, les opérations d'aménagement se poursuivent, dans le **quartier Bordeaux Euratlantique, qui devraient permettre de produire 26 000 logements à l'horizon 2040.**

Source : Bordeaux Métropole, A'urba « Construction de logements et évolutions démographiques » 2023

B.2 Caractérisation du marché immobilier résidentiel

Un marché de la revente dynamique qui se réalise majoritairement en collectif (62% des transactions en 2023), aux valorisations élevées en particulier en individuel

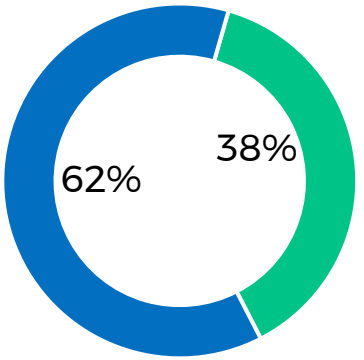
Nombre de transactions, répartition par forme urbaine et typologies (2023) • Bordeaux Métropole



Appartement

6 589 transactions en 2023
Prix unitaire médian : 195 K€, soit 3 913 €/m²
(-2,18% VS 2022)
Surface médiane : 54 m²

2 pièces : 34 %
3 pièces : 29 %
1 pièce : 17 %
4 pièces : 15 %
5 pièces : 5 %



Maison

4 122 transactions en 2023
Prix unitaire médian : 396 K€
(-0,55% VS 2022)
Surface médiane : 93 m²

4 pièces : 39 %
5 pièces : 37 %
3 pièces : 19 %
2 pièces : 5%

Valorisations sur le marché de la revente en 2023 • Bordeaux Métropole

Typologie	Surfaces habitables	Prix unitaire moyen parking inclus	Prix m² médian parking inclus
T1	20 – 31 m²	95 - 145 K€	4 720 €/m²
T2	40 - 49 m²	150 - 210 K€	4 080 €/m²
T3	60 - 70 m²	195 - 280 K€	3 645 €/m²
T4	73 - 91 m²	205 – 370 K€	3 270 €/m²
Maison 4P	80 - 105 m²	310 - 485 K€	4 285 €/m²
Maison 5P+	101 - 152 m²	380 - 710 K€	4 165 €/m²

Données clés du marché de la revente en 2023 • Ville de Bordeaux

Ville de Bordeaux - 2023

Appartements

76% des ventes
215 K€ soit 4 524€/m² **- 51 m²**
-1,91% vs 2022

T1 : 22% - 25 m² - **125 K€**
T2 : 34% - 45 m² - **200 K€**
T3 : 26% - 67 m² - **270 K€**
T4 : 13% - 88 m² - **345 K€**
T5+ : 5% - 105 m² - **430 K€**

Maisons

24% des ventes
522 K€ - 98 m²
-0,32% vs 2022

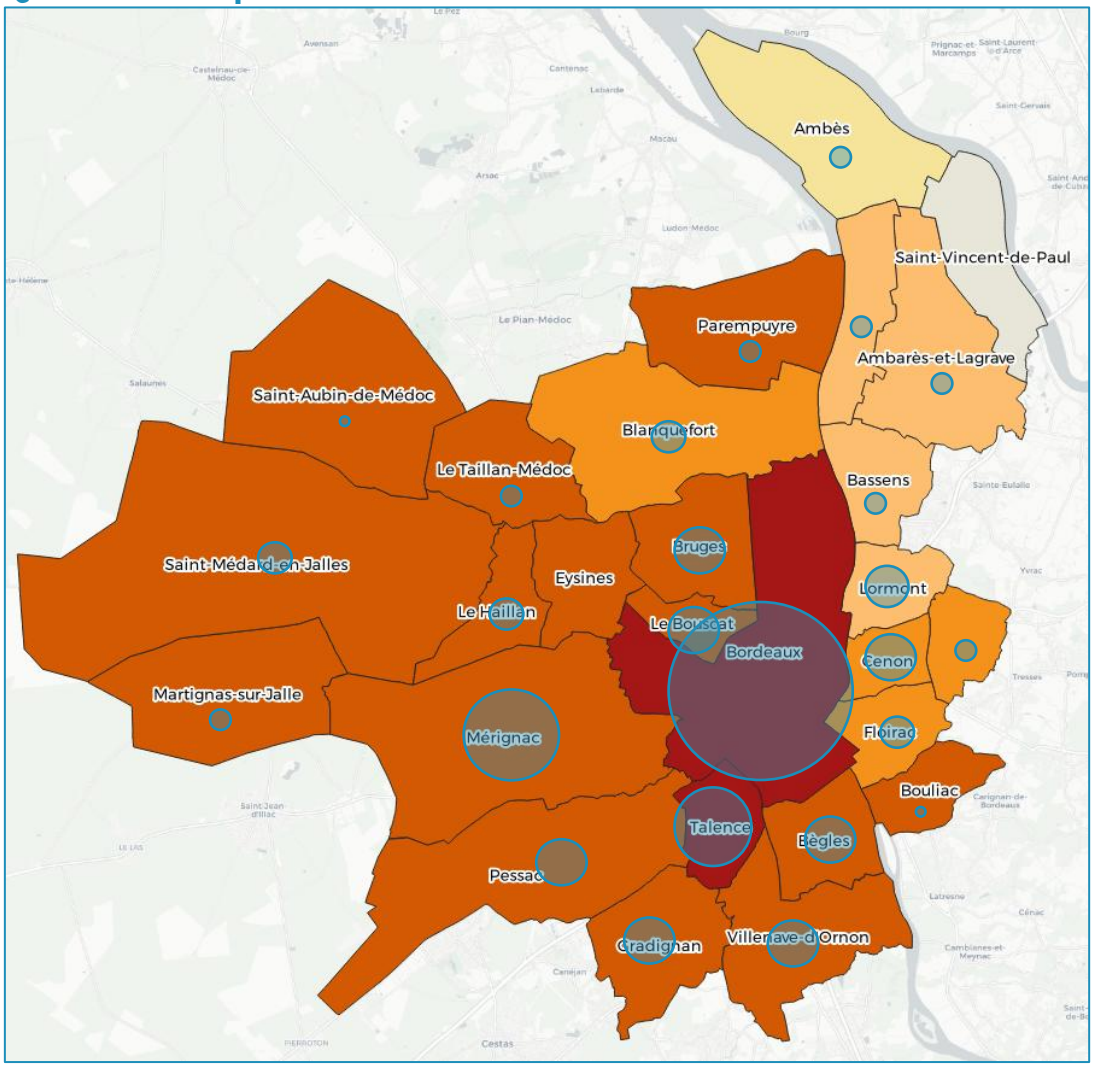
T2 : 9% - 52 m² - **305 K€**
T3 : 23% - 71 m² - **380 K€**
T4 : 31% - 98 m² - **525 K€**
T5 + : 37% - 140 m² - **755 K€**

Source : Données DVF (données 2023 non exhaustives) - Prix de vente hors frais de notaire, hors meubles - Traitement ADEQUATION

B.2 Caractérisation du marché immobilier résidentiel

Marché de la revente en collectif : Bordeaux et la périphérie ouest affichent les niveaux de prix les plus élevés ainsi que les plus forts volumes de transactions

Quels sont les prix en collectif dans « l'ancien » en 2022-2023 ?



Bordeaux Métropole

Evolution des prix médians (transactions de logements collectifs) entre 2019 et 2023

+ 9,5 %

Communes affichant les niveaux de prix les plus élevés (2022-2023)

Bordeaux : 4 575 €/m² PKI
Talence : 4 095 €/m² PKI
Le Bouscat : 4 000 €/m² PKI

Prix/m² médian en collectif (2022-2023)

- Echantillon insuffisant
- < 2 000 €/m²
- 2 000 - 2 500 €/m²
- 2 500 - 3 000 €/m²
- 3 000 - 3 500 €/m²
- 3 500 - 4 000 €/m²
- < 4 000 €/m²

Volume de transactions en collectif (2022-2023)

7 400
1 000
500

Source : DVF & carte ADEQUATION – Données disponibles au 31/12/2023

B.2 Caractérisation du marché immobilier résidentiel

Un marché locatif dynamique mais caractérisé par une tension locative élevée en collectif (moins de 10 jours de publication) et un taux d'effort médian conséquent

Quelle tension sur le marché locatif local ? *annonces locatives neuf et ancien, non meublés* • 12 derniers mois

	Collectif			Individuel		
	Loyer moyen €/m² hors charges	Durée de publication	Volume d'annonces	Loyer moyen €/m² hors charges	Durée de publication	Volume d'annonce
Bordeaux Métropole	14,30 €/m²	8 jours	22 631 biens	13,45 €/m²	12 jours	3 177 biens
Bordeaux	15,86 €/m²	8 jours	12 136 biens	14,92 €/m²	14 jours	748 biens

Source : Yanport

REPERE Bordeaux Métropole

Taux d'effort médian*	27 %

Pour la moitié des ménages de Bordeaux Métropole, cela signifie dépasser 27% de leur budget mensuel pour se loger dans le parc locatif privé.

* Le taux d'effort médian ici calculé correspond à la part que représente le loyer moyen hors charges d'un T3 dans les revenus mensuels nets médians (ménages du 5e décile).
Le budget locatif hors charges maximal représente 27% des revenus nets mensuels.

Source : Yanport

REPERE Territoire de comparaison

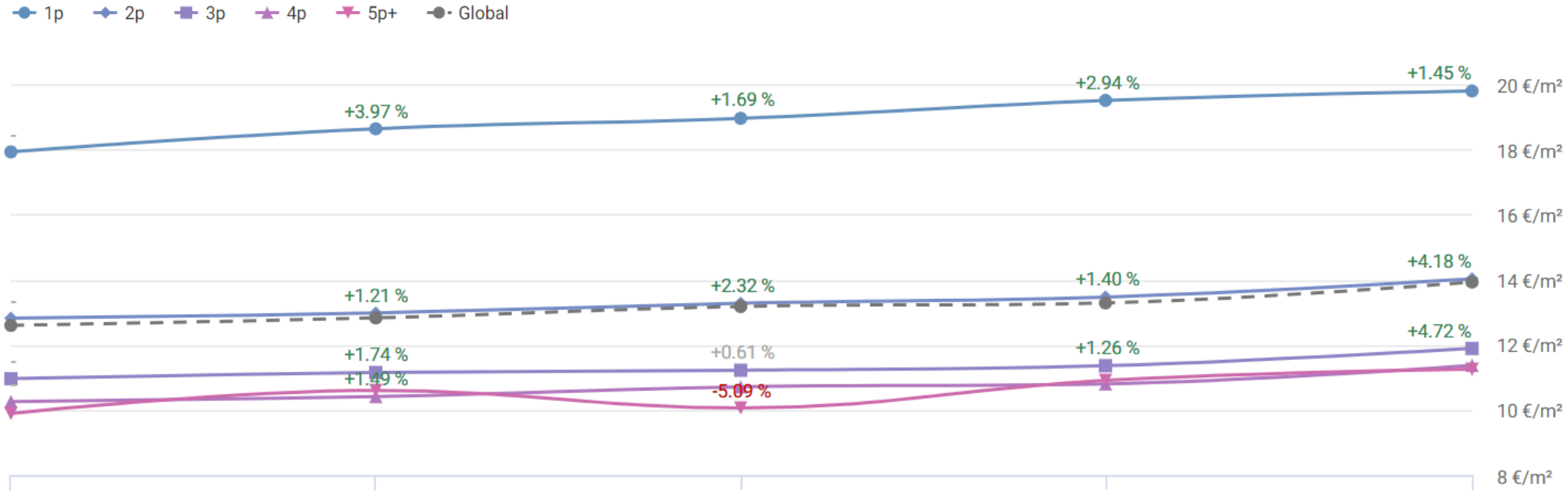
Taux d'effort médian* - Autres Métropoles

Montpellier Méditerranée Métropole : 30%
Toulouse Métropole : 24%
Rennes Métropole : 24%
Nantes Métropole : 25%
Métropole de Lyon : 29%

B.2 Caractérisation du marché immobilier résidentiel

Une diminution annuelle de l'offre locative depuis 2019, couplée à une hausse des loyers. La tension locative est forte

Evolutions des loyers hors charges en collectif non meublés • Bordeaux Métropole



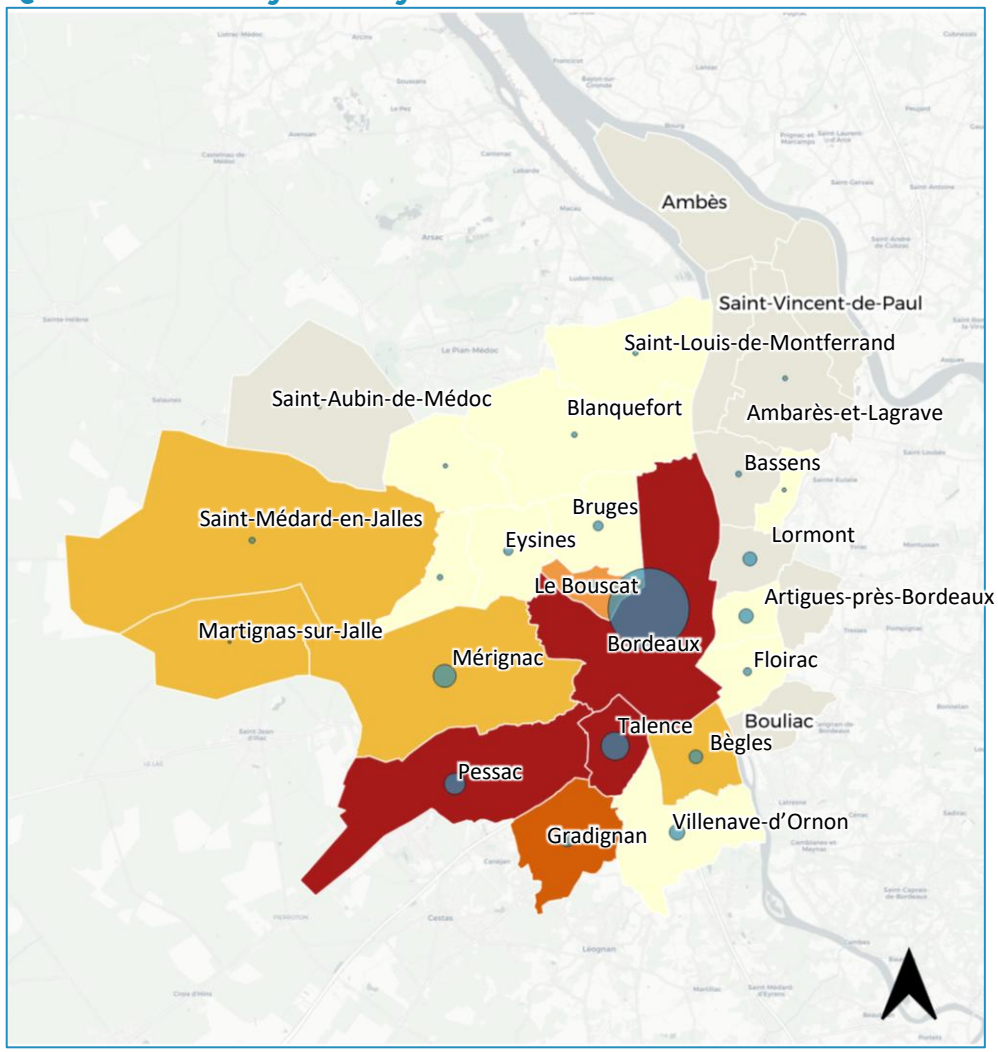
2019	2020	2021	2022	2023
12,60 €/m² HC **22 070 biens** **10 jours** de publication	**12,83 €/m² HC** **15 670 biens** **8 jours** de publication	**13,18 €/m² HC** **16 573 biens** **9 jours** de publication	**13,29 €/m² HC** **15 110 biens** **8 jours** de publication	**13,93 €/m² HC** **15 148 biens** **7 jours** de publication

Source : Yanport

B.2 Caractérisation du marché immobilier résidentiel

66% de l'offre locative libre se concentre à Bordeaux, où les loyers affichent par ailleurs les valeurs les plus élevées (avec Talence)

Quels sont les loyers moyens en collectif non meublés sur le territoire ?



Source : Yanport

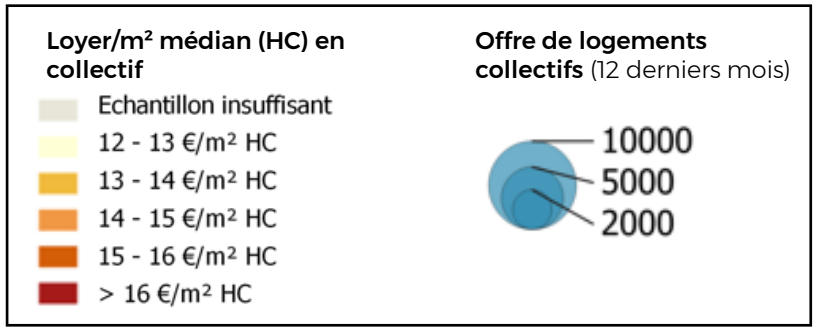
Indicateurs clés Bordeaux Métropole

Volume de biens proposés en collectif non meublés (12 mois glissants)
22 630 biens, soit -11,7 % vs. 2022

Loyer €/m² moyen en collectif (hors charges) – non meublés
14,30 €/m² H-C, soit + 4,8 % vs. 2022

Loyers pratiqués pour des biens collectifs neuf (non meublés) – Ville de Bordeaux (6 mois glissants)

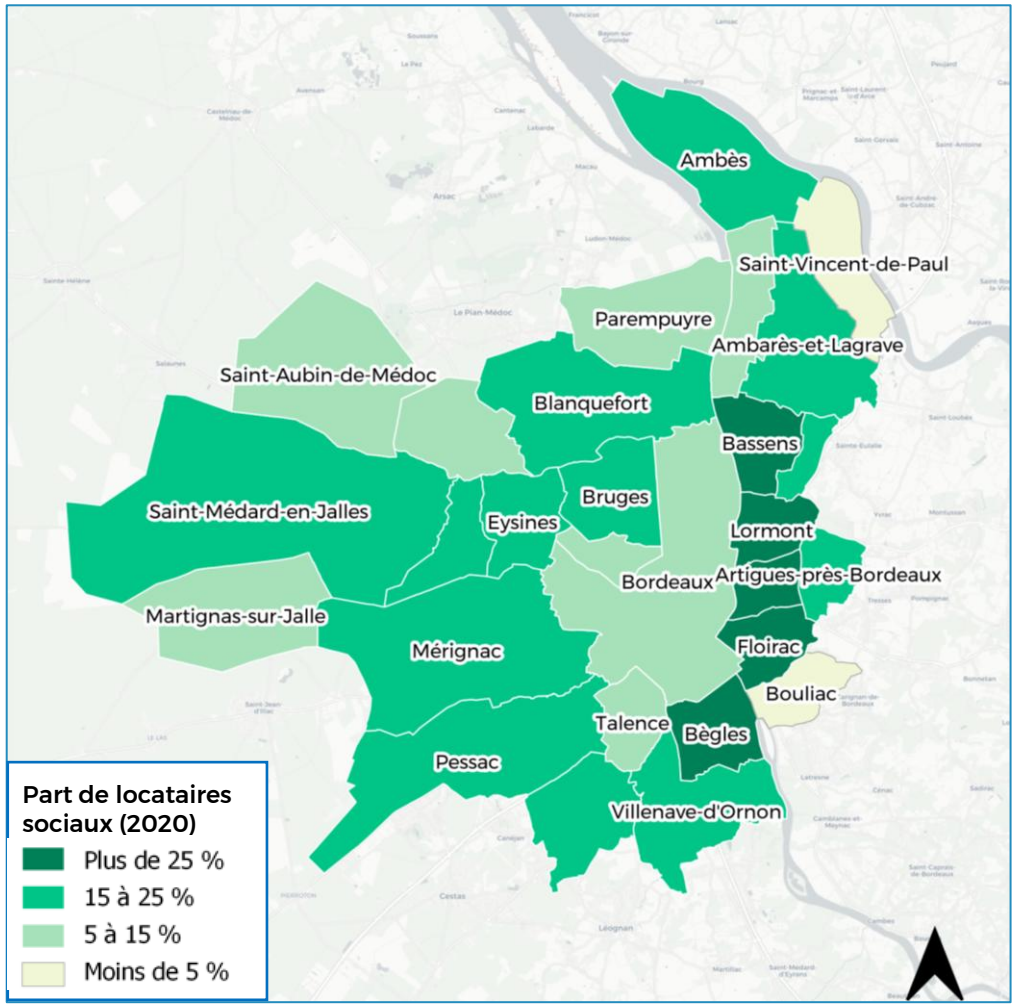
Type	Volume des publications	Surfaces moyennes	Loyer moyen HC-HS	Prix €/m² moyen
T1	30 %	28 – 33 m²	425 – 475 €	15 – 16 €/m²
T2	37 %	44 – 49 m²	585 – 635 €	13 – 14 €/m²
T3	24 %	60 – 65 m²	700 – 750 €	11 – 12 €/m²
T4	8 %	80 – 85 m²	900 – 950 €	11 – 11,5 €/m²
T5	2 %	105 – 110 m²	1 165 – 1 215 €	10 - 11 €/m²



B.3 Caractérisation du parc social LLS

Près d'un ménage sur 5 réside au sein d'un logement social (18%), phénomène particulièrement marqué sur les communes à l'Est de la métropole

Où se concentrent les locataires sociaux ?



Source : RPLS 2021 - SNE 2021

Bordeaux Métropole

72 645 ménages locataires sociaux (18%)
85 678 lgts sociaux (fin 2021)

Bordeaux : 14% ménages loc. sociaux – 22 445 lgts sociaux

Un taux particulièrement élevé sur certaines communes

Lormont : 48 % loc. sociaux
Floirac : 34 % loc. sociaux
Bassens : 31 % loc. sociaux
Cenon : 30 % loc. sociaux

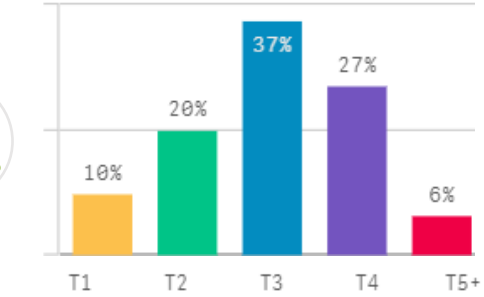
B.3 Caractérisation du parc social LLS

Un parc de logements sociaux composé de plus de 85 000 logements dont 77 % financés en PLUS et un très faible taux de vacance (1,2%)

Quelles caractéristiques du parc social LLS de Bordeaux Métropole ?

Parc social fin 2021 : 85 678 logements
Taux de vacance : 1,2 %

Moyenne de livraisons de logements en 2019-2021 : 1 735

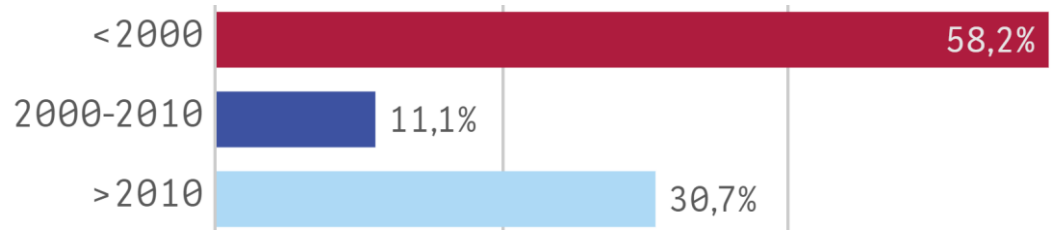


Loyer moyen : 6,3 €/m²

Financements :
PLUS : 77 % PLS : 12 % Autre : 2 %
PLAI : 8 % PLI : 1 %

Source : RPLS 2021 - SNE 2021

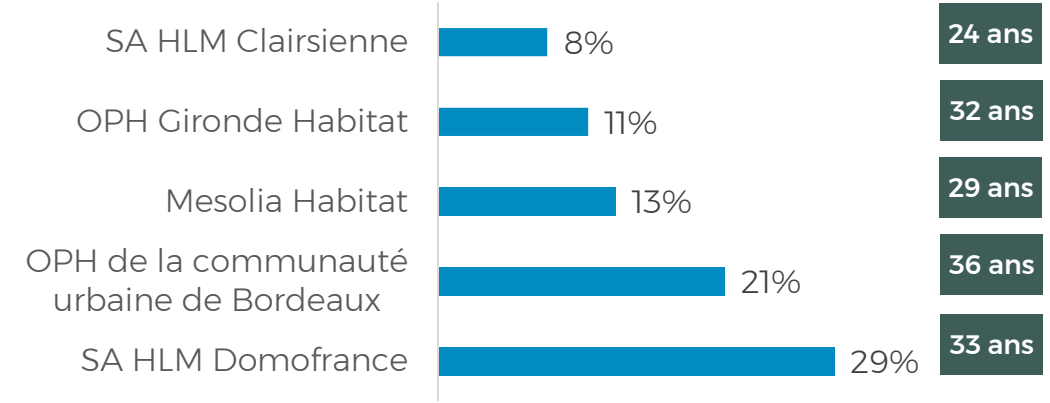
Répartition du parc social par année de livraison



Age moyen du parc social (RPLS) : 31 ans

Source : RPLS 2021 - SNE 2021

Zoom sur les principaux bailleurs présents à Bordeaux Métropole et âge moyen de leur parc social



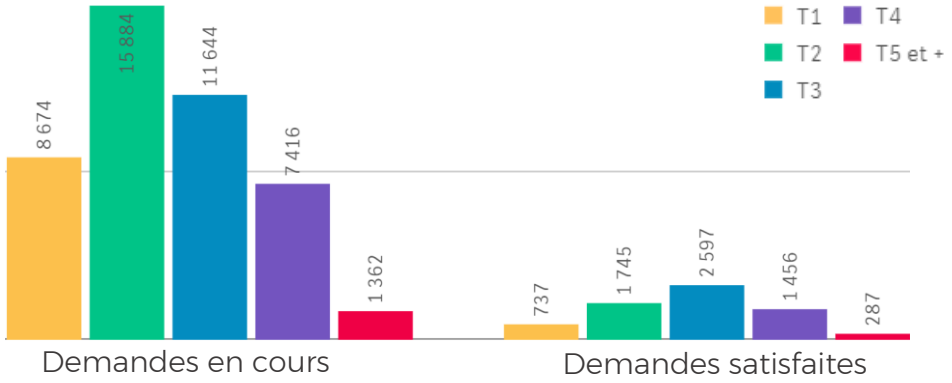
Source : RPLS 2021 - SNE 2021

B.3 Caractérisation du parc social LLS

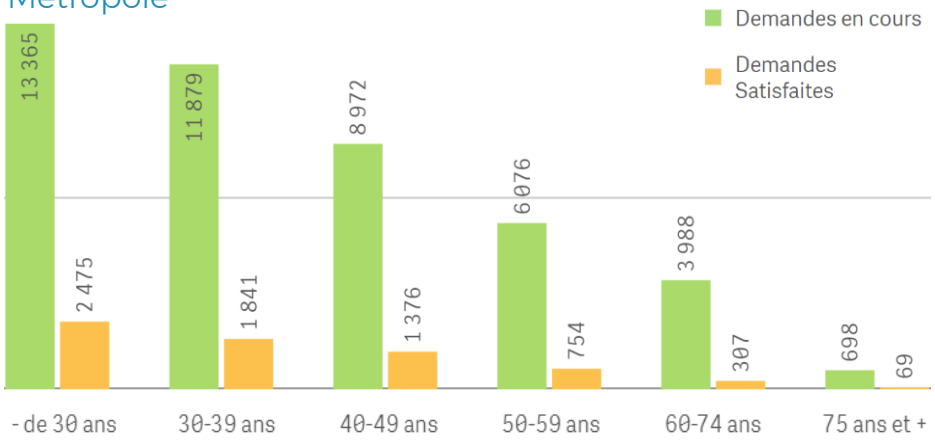
Le niveau de tension de la demande est élevé avec 6,6 demandes pour 1 attribution, un niveau de tension plus notable sur les petites typologies (T1/T2)

Des demandeurs de logements sociaux plutôt jeunes (30% de moins de 30 ans), aux faibles ressources.

Logements sociaux demandés • Bordeaux Métropole



Age des demandeurs de logements sociaux • Bordeaux Métropole



Part de demandes satisfaites par typologie • Bordeaux métropole

T1	T2	T3	T4	T5
8,5%	11%	22%	20%	21%

Tension offre/demande de logements sociaux

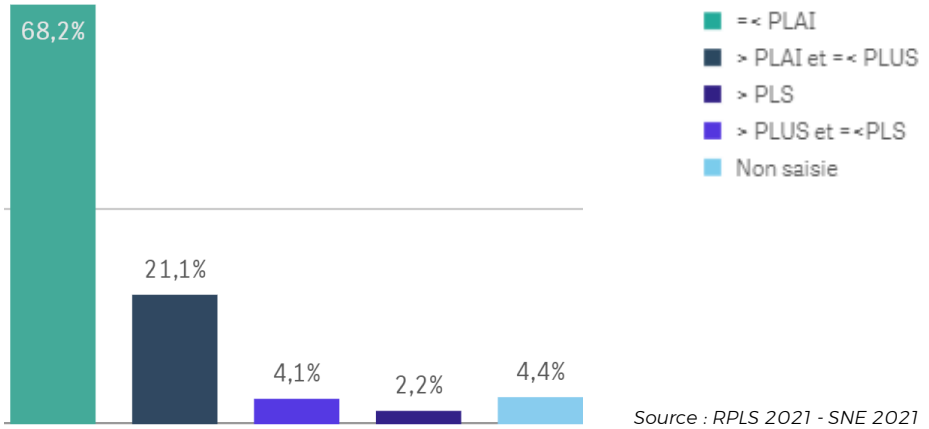
6,6 demandes pour **1** attribution

44 980 demandes en cours en 2021

6 822 demandes satisfaites en 2021

France : 5,2 demandes pour 1 attribution

Répartition des demandes en cours par plafonds de ressources • Bordeaux Métropole



Source : RPLS 2021 - SNE 2021

B.3 Caractérisation du parc social LLS

Une demande sociale orientée sur des jeunes ménages d'une personne, des petites typologies, financée principalement en PLAI

BORDEAUX MÉTROPOLE

Demandes en logement locatif social (fin 2021)	Attribution (fin 2021)
44 980	6 822

Indicateur de tension (fin 2021)
6,6 demandes pour une attribution en LLS soit 18,8 mois d'attente

Caractéristiques de la demande sociale • Bordeaux Métropole

	Taille des ménages
1 personne	21 109 demandes en cours 15% satisfaites
2 personnes	8 144 demandes en cours 24% satisfaites
3 personnes et +	11 557 demandes en cours 21% satisfaites

	Financement
< PLAI	27 703 demandes en cours 19% satisfaites
> PLAI <= PLUS	8 766 demandes en cours 19% satisfaites
> PLUS =< PLS	1 753 demandes en cours 14% satisfaites
> PLS	886 demandes en cours 8% satisfaites
Non saisie	1 702 demandes en cours 13% satisfaites

	Typologies
Petits logements	21 611 demandes en cours 13% satisfaites
Logements standards	10 976 demandes en cours 27% satisfaites
Logements spacieux	8 223 demandes en cours 21% satisfaites

Caractéristiques de la demande sociale par tranches d'âges • Bordeaux Métropole

	Jeunes actifs
30 – 39 ans	10 794 demandes en cours 20% satisfaites
< 30 ans	11 943 demandes en cours 22% satisfaites

	Familles
50-59 ans	5 570 demandes en cours 15% satisfaites
40-49 ans	8 316 demandes en cours 18% satisfaites

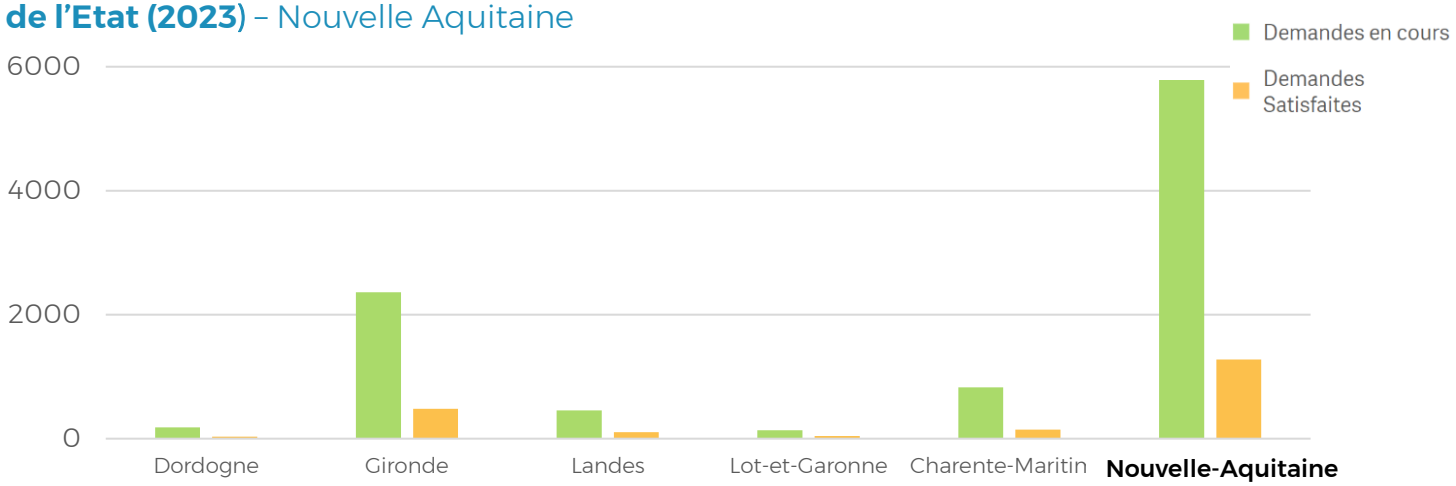
	Seniors
60-64 ans	1 719 demandes en cours 10% satisfaites
65 – 69 ans	1 121 demandes en cours 11% satisfaites
70 – 74 ans	697 demandes en cours 11% satisfaites
75 ans et +	648 demandes en cours 9% satisfaites

Source : RPLS 2021 - SNE 2021

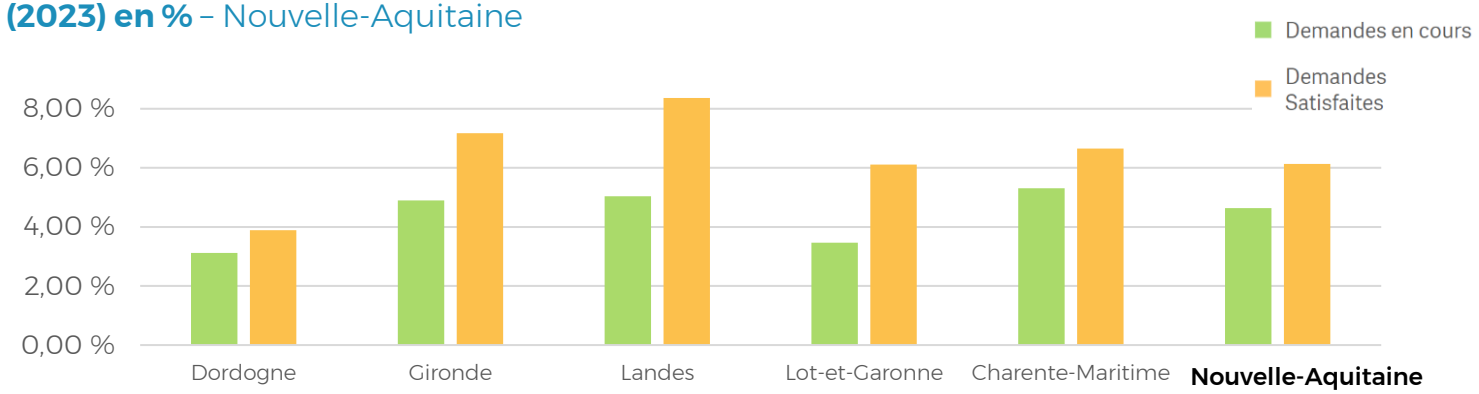
B.3 Caractérisation du parc social LLS

Focus sur les demandes des agents de l'Etat et taux d'attribution : un défi d'accès qui semble toucher tous les versants de la Fonction Publique

Nombre de demandes d'agents de l'État et nombre de demandes satisfaite pour les agents de l'Etat (2023) – Nouvelle Aquitaine



Parts d'agents de l'État parmi les demandes de logements sociaux et parmi les attributions (2023) en % – Nouvelle-Aquitaine



Source : Vie publique., SNE 2023

A l'échelle nationale **en 2023, 105 000 demandes de logement sociaux des agents de l'État ont été formulées** pour seulement 21 000 logements attribués. **Les autres versants de la fonction publique seraient touchés par un défi de la même ampleur**. A titre illustratif, l'AP-HP recenserait environ 2400 demandes de logements chaque année, pour seulement 600 attributions par an en moyenne depuis 2019.

Ce phénomène s'observe également à l'échelle régionale de la Nouvelle-Aquitaine et départementale pour le département de la Gironde au regard du nombre important de **demandes en cours des agents de l'Etat en 2023, plus de 2 360**, face au nombre d'attribution cette même année (482)

Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements – Synthèse

Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements - Synthèse

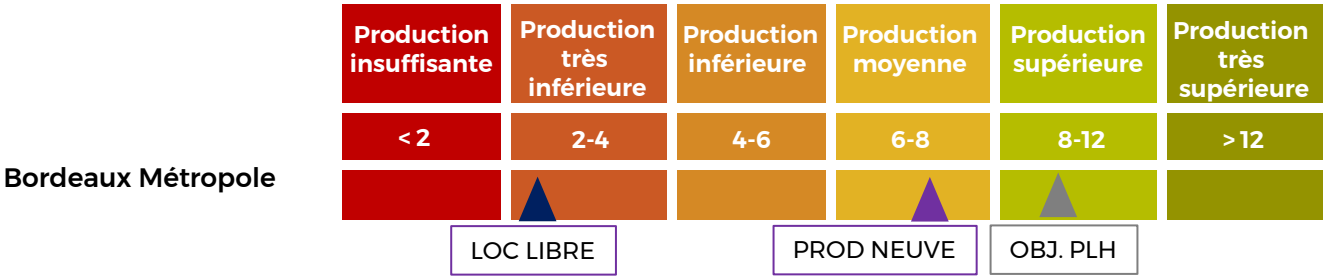
Des volumes de construction inférieurs aux objectifs du PLH, tendance qui s'accentue depuis 2022. Des écarts marqués entre les objectifs et la production réelle, en particulier en logements sociaux

REPÈRES : OBJECTIFS PLH, PRODUCTION NEUVE DU TERRITOIRE

Note explicative : 6 indicateurs clés sont ici présentés, et positionnés sur une échelle de valeur mise en place par Adéquation par le biais d'un ratio/1000 habitants ou à titre indicatif (indicateur de volume annuel moyen de logement rapporté à la population du secteur étudié).
Ils permettent de confronter le dynamisme de production réelle aux objectifs PLH.

Les 6 indicateurs présentés sont les suivants :

			Atteintes des objectifs
OBJ. PLH	Objectifs PLH de production de logs neufs/an (2016-2021 - prolongé)	7 500 lgts/an	✖
PROD NEUVE	Production réelle de logs neufs/an entre 2020 et 2022	6 448 lgts/an	- 1 052 lgts/an
LOC LIBRE	Nombre réel de logs neufs à destination locative libre livrés entre 2022 et 2023	1 750 lgts/an	
LOC LLI	Nombre de logs neufs à destination locative LLI acquis/an entre 2019 et 2022	110 lgts/an*	
OBJ. PLH LLS	Objectifs PLH de production de logs LLS/an (2016-2021 - prolongé)	3 000 lgts/an	✖
PROD LLS	Production réelle de logs LLS/an entre 2019 et 2021	1 735 lgts/an	- 1 265 lgts/an



Source : PLUi de Bordeaux Métropole, Sitadel, RPLS (2021), INSEE (2020)

**Estimation Adequation*

Les volumes de LLS ne s'apprécient pas au travers de ratios. Ils sont d'ordre politique, et les objectifs sont fixés par les communes et territoires à travers la loi SRU

Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements - Synthèse

Synthèse territoriale

Dynamiques territoriales

- Bordeaux Métropole compte plus de **819 000 habitants** répartis sur 28 communes et enregistre un gain démographique important ces dernières années (près de 10 000 hab./an). **Selon l'INSEE la métropole pourrait dépasser le million d'habitant d'ici 2030**. Cette croissance concerne aussi bien les secteurs centraux et déjà constitués que les communes en frange.
- Une tendance à mettre en parallèle avec le dynamisme économique du territoire. Bordeaux Métropole compte plus de 445 000 emplois, Les villes de **Bordeaux, Mérignac et Pessac constituent des pôles d'emplois majeurs**, rassemblant 2/3 des emplois**. L'emploi public est particulièrement représenté sur le territoire représentant près de 20%** de l'emploi total, fortement porté par l'activité hospitalière et universitaire.
- Le territoire est composé majoritairement de ménages de 1 à 2 personnes : des jeunes ménages qui se concentrent à Bordeaux (48% de moins de 40 ans) et des ménages plus âgés en périphérie

Opportunité et perspectives

- L'économie métropolitaine a bénéficié ces dernières années de paramètres favorables à son développement.
- Ce **dynamisme économique viendra se renforcer dans les années à venir, porté notamment via les grands projets** tels que Bordeaux Aéroparc, Bordeaux Inno Campus, Arc Rive Droite et Bordeaux Euratlantique, qui concentrent des opérations d'envergure croisant des enjeux économiques et de politique publique.
- **Cette attractivité territoriale et le phénomène de desserrement des ménages que connait Bordeaux Métropole, accroit les besoins en logements du territoire**. Cependant la production de logements neufs est inférieure aux ambitions du PLH, et en ralentissement depuis 2020
- Les **enjeux apparaissent fort** pour ce territoire dans les années à venir

Marchés immobiliers neuf/revente

- L'activité de promotion immobilière sur Bordeaux Métropole est en **en recul depuis 5 ans et les conditions de marché se durcissent.** Bordeaux concentre une fort part de l'activité.
- Un marché de la promotion immobilière offreur fin 2023 malgré une forte baisse des mises en commercialisation, une diminution drastique des ventes, signe d'une crise de la demande
- **La forte attractivité de la métropole, couplée à des coûts et contraintes de construction, ont impactés les prix de ventes en promotion libre, à la hausse.** La tension se révèle de plus en plus marquée avec **des prix qui aujourd'hui dépassent 5.000 €/m² en collectif libre PKI TVA pleine.**
- Des volumes de vente en accession aidée qui s'amenuisent, **un développement marqué de l'offre en BRS** à Bordeaux Métropole depuis 2022. Une faible offre en petites typologies (T1/T2) en collectif
- Un marché de la **revente dynamique qui se réalise majoritairement en collectif aux valorisations élevées**, en particulier en individuel

Marché locatif et budgets des ménages

.

- **Un marché locatif dynamique mais caractérisé par une tension locative élevée** et un **taux d'effort médian conséquent**. Une progression des loyers relativement stable. A l'inverse une diminution annuelle de l'offre depuis 2021, augmentant la tension locative
- **Le marché locatif en collectif libre se concentre sur la ville-centre.** La première couronne avec Talence, Pessac et Mérignac dans une moindre mesure.
- **Une demande forte en locatif social, avec près d'un ménage sur 5 résidant au sein du parc LLS du territoire.** D'autant plus élevé à l'Est de la métropole
- **Une forte pression de la demande, avec 6,6 demandes pour 1 attribution** (VS 5,2 à l'échelle nationale). Une pression d'autant plus forte sur les petites typologies (T1/T2)

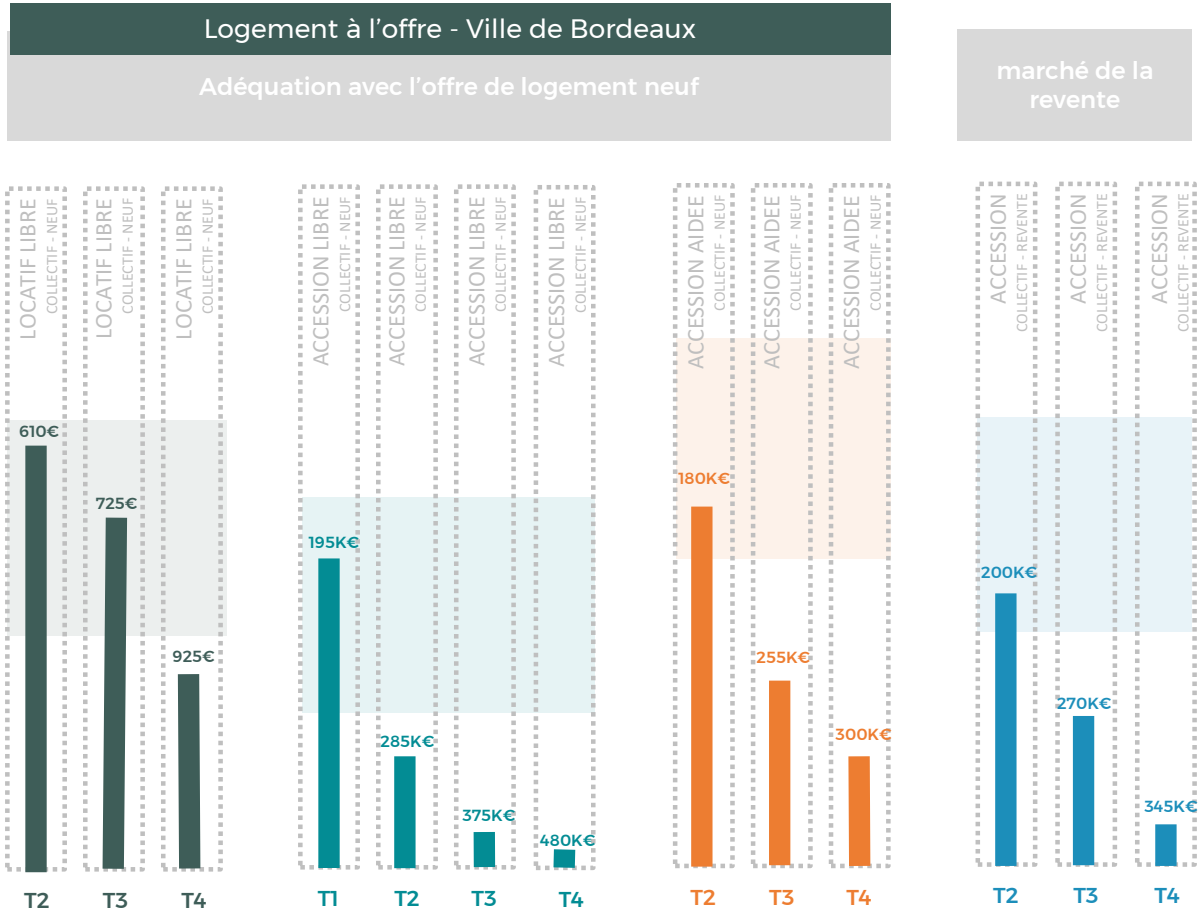
Analyse de l'offre, de la production et du parc de logements - Synthèse

La confrontation entre l'offre développée et les capacités budgétaires des ménages locaux traduit un décrochage dans le neuf, en accession libre et aidée

A noter que l'offre en T2 en accession aidée est particulièrement faible sur le territoire

Capacité budgétaire maximale admissible par décile • Bordeaux Métropole

Décile	Revenu	Loyer max	Capacités budgétaires (sans PTZ)
1er décile	940 €	240 €	60 000€
2ème décile	1 610 €	400 €	105 000€
3ème décile	2 120 €	530 €	135 000€
4ème décile	2 570 €	640 €	165 000€
5ème décile	2 970 €	740 €	190 000€
6ème décile	3 520 €	880 €	225 000€
7ème décile	4 120 €	1 030 €	265 000€
8ème décile	4 930 €	1 230 €	315 000€
9ème décile	6 400 €	1 600 €	410 000€



Source : FILOSOFI 2021 retravaillée par Adequation
Budgets sans PTZ et apport de 10% - Taux d'intérêt assurance comprise 4,11 % - Durée d'emprunt 22 ans - Taux d'endettement 33%
Prix pratiqués en promotion immobilière, parking inclus : Données Adequation

PARTIE 2.B
Analyse de la demande des agents de la fonction publique

2.B Analyse de la demande

Dans le département de la Gironde près d'un emploi sur 5 se situe dans la fonction publique (20,1%), un taux égal à l'échelle nationale (20,1%)

Quels sont les effectifs de la fonction publique ?

Territoire	Effectifs de la fonction publique	Effectifs de la fonction publique pour 100 habitants	Effectifs de la fonction publique pour 100 emplois salariés
Gironde (33)	139 500	8,5	20,1
Nouvelle Aquitaine	491 100	8,1	21,9
France métropolitaine	5 228 200	8,0	20,1

Comment sont répartis les effectifs de la fonction publique ?

	Fonction publique de l'Etat	Fonction publique territoriale	Fonction publique hospitalière
France métropolitaine	41%	36%	23%
Nouvelle Aquitaine	37%	39%	24%
Gironde (33)	43%	38%	19%
	60 100 agents *dont 63% dans le secteur de l'éducation, l'enseignement supérieur et la recherche, Soit 38 100 agents*	**52 900 agents** *Dont 74% au sein d'un organismes du secteur communal, soit près de 38 900 agents. Et 27% au sein d'un organismes régional ou départemental, soit 14 000 agents.*	**26 600 agents**, *Dont 93% en hôpitaux, soit plus de 24 700 agents. Et 7% au sein d'établissements médico-sociaux, soit 1 900 agents.*

Dans le département du Gironde : ***139 500 fonctionnaires*** *(hors militaires)*

Champ : France hors Mayotte, postes principaux (actifs et non annexes) au 31 décembre, y compris bénéficiaires de contrats aidés, hors militaires, exceptés les pompiers de Paris et Marseille (inclus dans le champ). Les établissements publics sous tutelle sont également inclus.

En France, un emploi sur cinq se situe dans la fonction publique (20,1 %), ce taux est identique dans le département de la Gironde (20,1%) mais supérieur en Nouvelle Aquitaine (21,9 %).

En Nouvelle Aquitaine, le département de la Gironde concentre plus d'un quart des emplois, dont, plus d'un quart des emplois publics (139 500, soit 28%).

Dans le département de la Gironde, **la répartition par versant est sensiblement identique à celle qui existe à l'échelle nationale**. Avec toutefois des distinctions au sein des secteurs :

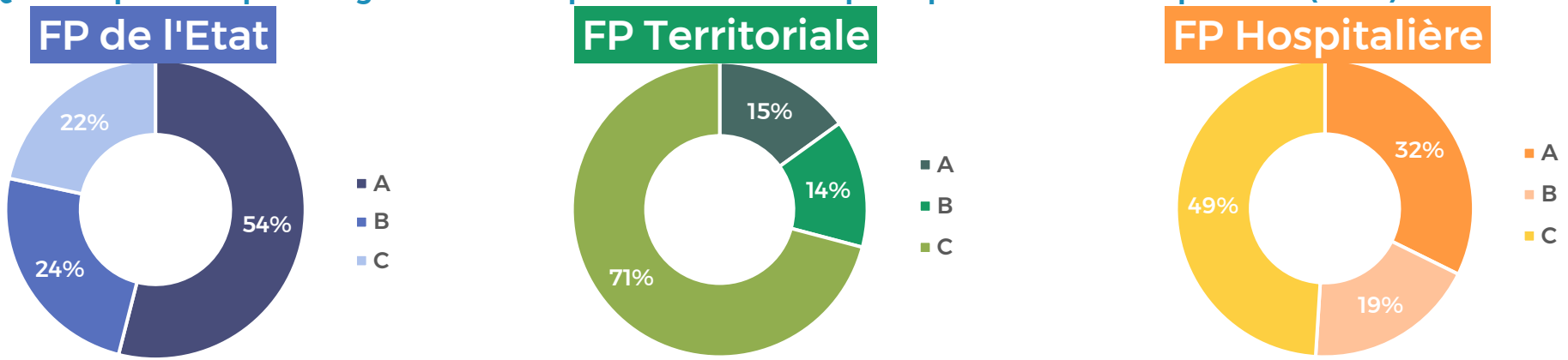
- Dans la Fonction publique de l'Etat, une présence légèrement moins importante de l'éducation, l'enseignement supérieur et la recherche (63% contre 65% à l'échelle nationale)
- Pour la territoriale, une présence plus marquée des effectifs travaillant au sein d'un organisme régionale ou départementale (26,5% contre 22,5% sur le territoire national), et à l'inverse une part moindre au sein du secteur communal (73,5% dans le département de la Gironde versus 77,5% en France).
- La Fonction publique hospitalière se différencie au niveau des effectifs des établissements médico-sociaux (7% seulement en Gironde contre 15% en France).

Sources : « INSEE (2023), SIASP, DGAFP

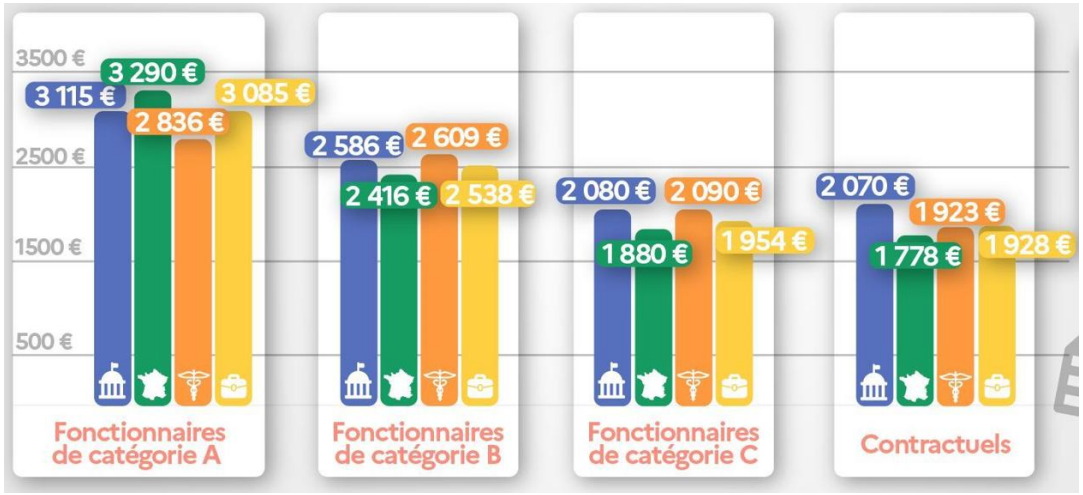
2.B Analyse de la demande

Au niveau régional, la catégorie A est surreprésentée dans la fonction publique de l'État (FPE) et représente près d'1/3 des agents dans la fonction hospitalière, à l'inverse de la FP territoriale où domine les agents de catégorie C (71%)

Quelle répartition par catégorie hiérarchique dans la fonction publique en Nouvelle Aquitaine ? (2020)



Quels salaires nets moyen mensuel dans la fonction publique ? (France entière, 2021, en équivalent temps pleins)



Salaire mensuel net moyen dans la FP
2 500 €

Salaire mensuel net médian dans la FP
2 440 €

Sources : « INSEE (2022, 2023), SIASP, DGAFP, Datagora

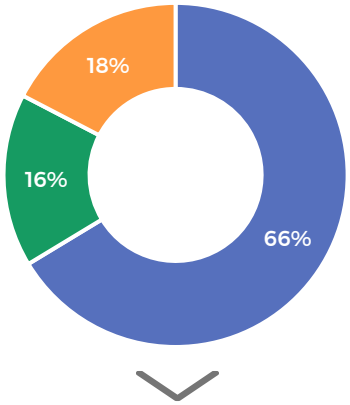
2.B Analyse de la demande

Hypothèse et projection de la fonction publique à Bordeaux Métropole : près d'un agent sur deux serait en catégorie C, une forte représentation de la catégorie A liées aux fonctions métropolitaines du territoire

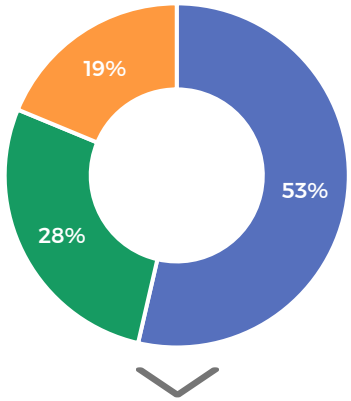
Hypothèse de travail : Quels profils types des agents de la fonction publique à Bordeaux Métropole ?

Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C
35 000 agents	19 250 agents	45 750 agents

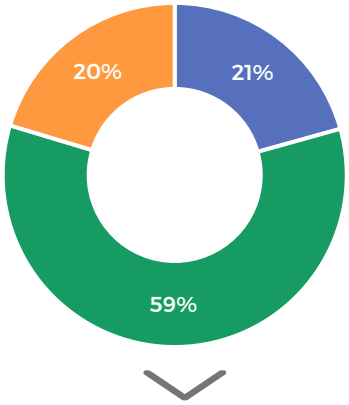
Catégorie A par versant

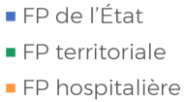


Catégorie B par versant



Catégorie C par versant





Revenu médian	Revenu médian	Revenu médian
3 095€ nets/agents/mois	2 545 € nets/agents/mois	1 965 € nets/agents/mois
Budgets en location 775 €	Budgets en location 635 €	Budgets en location 490 €
15%	8%	19%

Part d'agents dans les ménages actifs

Bordeaux Métropole

Méthodologie :
Cette projection de la fonction publique sur le territoire de Bordeaux Métropole a été réalisée sur la base d'une analyse conjointe de données de l'INSEE, du SIASP et de la DGAFP à l'échelle départementale et régionale. Elle a été ensuite été projeté à l'échelle locale sous la forme d'hypothèse de ratio identique à l'échelle départementale et régionale. Il s'agit ici d'hypothèses de travail, à prendre avec précaution.

Sources : « INSEE (2022, 2023), SIASP, DGAFP, Datagora, Bordeaux Métropole,
Revenus médians en ETP (2021) INSEE (2023)

2.B Analyse de la demande

Hypothèse et budgets associés des agents de la fonction publique sur le territoire du de Bordeaux Métropole : méthodologie

Hypothèse de travail : Quelles capacités budgétaires des agents de la fonction publique à Bordeaux Métropole ?

Méthodologie :

Cette projection des budgets des agents de la fonction publique sur le territoire de Bordeaux Métropole a été réalisée sur la base d'une analyse conjointe de données de l'INSEE, du SIASP et de la DGAFP à partir des salaires nets mensuels moyens par catégorie socioprofessionnelle (catégorie A, B et C) dans les trois versants de la fonction publique, en 2021.

Permettant de définir pour chaque versants et catégorie de la fonction publique la répartition des revenus mensuels (en équivalent temps pleins).

Elle a été ensuite été projetée pour les ménages de deux personnes à l'échelle locale sous la forme d'hypothèse : le/la conjoint.e d'un agent de la fonction publique disposerait du salaire médian pour les ménages d'une personne sur le territoire de Bordeaux Métropole, c'est-à-dire 1 730 €/net/mois .

Il s'agit ici d'hypothèses de travail, à prendre avec précaution.

Ménage 1 personne – Fonction publique

« classes intermédiaires **INFERIEURES » (Q1)**

Le 1e quartile représente : le quart des agents dont le salaire mensuel net se situent au-dessous de cette borne (soit 25%)

« médiane »

Le salaire net médian, partage en deux parties égales l'ensemble des agents, 50% ont un revenu mensuel net (en équivalent temps pleins) inférieurs, 50% se situent au-dessus de ce budget.

« classes intermédiaires **SUPERIEURES » (Q3)**

Le 3ème quartile représente : le quart des agents dont le salaire mensuel net se situent au-dessus de cette borne (soit 25%)

Ménage 2 personnes

+ 1 salaire médian du territoire (ménage d'une personne) : **1 730 €/net/mois**

Sources : « INSEE (2022, 2023), SIASP, DGAFP, Datagora, Revenus médians en ETP (2021) INSEE (2023)

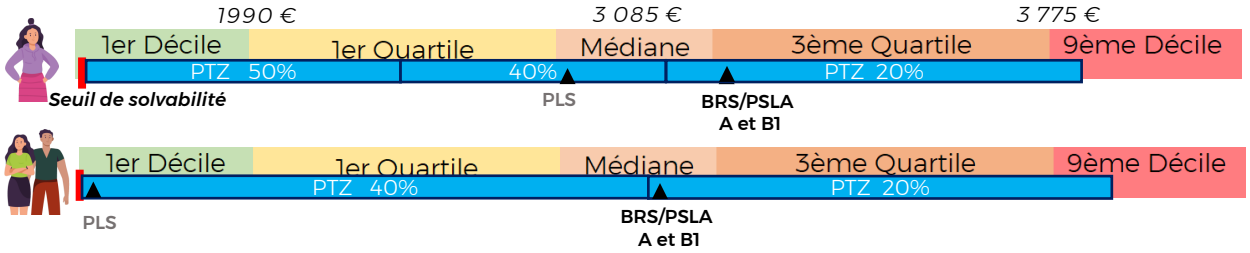
2.B Analyse de la demande

Fonction publique d'Etat : de nombreux agents sont éligibles au dispositif BRS/PSLA, et semblent pouvoir prétendre au PTZ. Près de 25% des agents de catégorie C, en ménage d'1 personne, sont non solvables

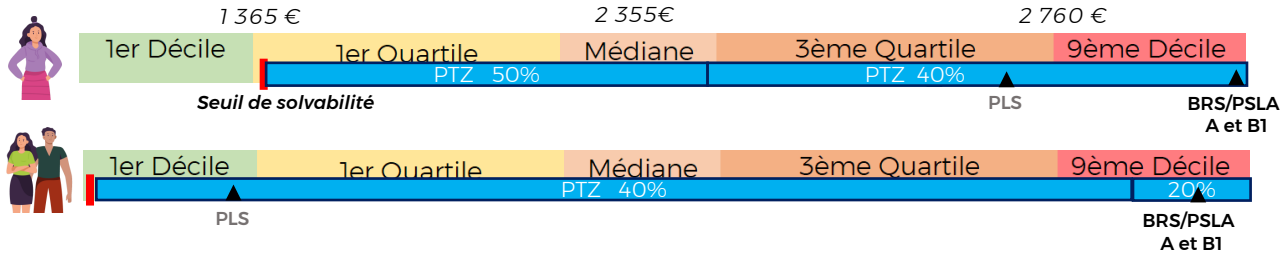
Positionnement des différents plafonds de ressources (2024) pour les ménages de la fonction publique d'Etat

Bordeaux Métropole, zonage A :

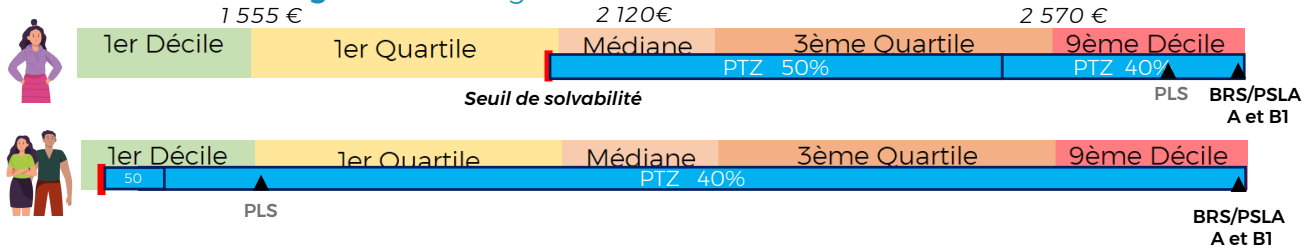
Fonctionnaires catégorie A - zonage A :



Fonctionnaires catégorie B - zonage A :



Fonctionnaires catégorie C - zonage A :



Au regard des plafonds de ressources et de la répartition des revenus des agents de la fonction publique d'Etat, on observe **un potentiel pour le développement de l'offre en PLS**, en particulier pour **permettre une offre plus développée sur le territoire, qui connait une forte tension** sur un marché locatif libre aux valorisations élevées.

Sur le marché de l'accession, **de nombreux agents de la fonction publique d'Etat semblent éligibles au PTZ** (*dispositif soumis à plafond de ressources dépendant de la composition du ménage et réservé aux primo-accédants*), permettant aux agents éligibles d'avoir accès à **un budget en accession plus important**.

De plus, de nombreux fonctionnaires (en particulier de catégorie B et C) ont des revenus leurs permettant d'être éligibles aux **produits en accession aidée (BRS/PSLA)**.

Lecture : Parmi les agents de la FP d'Etat de catégorie A, 10 % ont un salaire mensuel net inférieur à 1 990€ en équivalent temps plein. Le salaire mensuel net médian, qui partage en deux parties égales l'ensemble des agents de la FP d'Etat de catégorie A, s'élève à 3 085€ net. Un quart des agents de catégorie A gagnent plus de 3 775€ net par mois.

Sources : Base Tous salariés, Siasp Insee, Drees, DGCL-DESL, DGAFP-Sdessi, revenus mensuel net 2021 en ETP. Economie.gouv.fr, hlm.coop.fr

2.B Analyse de la demande

Les fonctionnaires d'Etat résidant sur le territoire de Bordeaux Métropole de catégories B et C vivants seuls peuvent rencontrer des difficultés à se loger dans le parc locatif libre de la ville de Bordeaux

Les fonctionnaires d'Etat peuvent-ils se loger dans le parc locatif libre de la ville de Bordeaux ?

Rappel des loyers du marché libre – Ville de Bordeaux (hors charges, hors stationnement)

	Volume d'offre
T1 28 – 33 m² = 425 - 475 €	+
T2 44 – 49 m² = 585 - 635 €	++
T3 60 – 65 m² = 700 - 750 €	+
T4 78 – 83 m² = 900 - 950 €	--

Source : Yanport (logements neufs ou rénovés)

Code couleur légende :
Les agents peuvent-ils accéder à la typologie recherchée sur le marché libre ?

oui | en partie | non

Ménage 1 personne – FP d'Etat

	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C
	Revenus 2 450 à 3 780€ nets/agents/mois Budgets en location 610 à 940 €	Revenus 1 770 à 2 570€ nets/agents/mois Budgets en location 440 à 640 €	Revenus 1 690 à 2 150€ nets/agents/mois Budgets en location 420 à 530 €
« classes intermédiaires INFERIEURES » (Q1)	T1 T2 T3	T1 T2 T3	T1 T2 T3
« médiane »	T1 T2 T3	T1 T2 T3	T1 T2 T3
« classes intermédiaires SUPERIEURES » (Q3)	T1 T2 T3	T1 T2 T3	T1 T2 T3

Ménage 2 personnes – FP d'Etat

	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C
	Revenus 4 190 à 5 500€ nets/ménages/mois Budgets en location 1 050 à 1 380 €	Revenus 3 510 à 4 300€ nets/ménages/mois Budgets en location 880 à 1 080 €	Revenus 3 420 à 3 880€ nets/ménages/mois Budgets en location 860 à 970 €
« classes intermédiaires INFERIEURES » (Q1)	T2 T3 T4	T2 T3 T4	T2 T3 T4
« médiane »	T2 T3 T4	T2 T3 T4	T2 T3 T4
« classes intermédiaires SUPERIEURES » (Q3)	T2 T3 T4	T2 T3 T4	T2 T3 T4

Sources : Base Tous salariés, Siasp Insee, Drees, DGCL-DESL, DGAFP-Sdessi, revenus mensuel net 2021 en ETP.
Budget locatif exprimé hors charges = 25% du revenu net des 1er au 3ème quartile de revenus. Loyers : Yanport. .

2.B Analyse de la demande

Les fonctionnaires d'Etat de Bordeaux Métropole n'ont majoritairement pas accès à la propriété au sein de la ville de Bordeaux, tant sur les produits en en accession libre neuf que sur le marché de la revente. Un enjeu d'accès à la propriété particulièrement marqué pour les agents de catégorie B et C, seuls ou en ménage de 2 personnes

Les fonctionnaires d'Etat peuvent-ils devenir propriétaires d'un bien accession libre de la ville de Bordeaux ?

Rappel prix marché libre – Ville de Bordeaux

	Volume d'offre
T1 neuf - collectif libre 28m² = 190K€	--
T2 neuf - collectif libre 48m² = 285K€	++
T3 neuf - collectif libre 71m² = 375€	++

T2 revente - collectif 45 m² = 200 K€	++
T3 revente - collectif 67 m² = 270 K€	++

Sources : ADEQUATION, DVF

Code couleur légende :
Les agents peuvent-ils accéder à la typologie recherchée sur le marché libre ?

oui	en partie	non

Ménage 1 personne – FP d'Etat

	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C
	Revenus 2 450 à 3 780€ nets/agents/mois	Revenus 1 770 à 2 570€ nets/agents/mois	Revenus 1 690 à 2 150€ nets/agents/mois
	Budgets en accession 155 à 240K€	Budgets en accession 115 à 165K€	Budgets en accession 110 à 140€
« classes intermédiaires INFERIEURES » (Q1)	T1 T2 T2	T1 T2 T2	T1 T2 T2
« médiane »	T1 T2 T2	T1 T2 T2	T1 T2 T2
« classes intermédiaires SUPERIEURES » (Q3)	T1 T2 T2	T1 T2 T2	T1 T2 T2
	neuf / revente	neuf / revente	neuf / revente

Ménage 2 personnes – FP d'Etat

	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C
	Revenus 4 190 à 5 500€ nets/ménages/mois	Revenus 3 510 à 4 300€ nets/ménages/mois	Revenus 3 420 à 3 880€ nets/ménages/mois
	Budgets en accession 270 à 350K€	Budgets en accession 225 à 275K€	Budgets en accession 220 à 250K€
« classes intermédiaires INFERIEURES » (Q1)	T2 T3 T3	T2 T3 T3	T2 T3 T3
« médiane »	T2 T3 T3	T2 T3 T3	T2 T3 T3
« classes intermédiaires SUPERIEURES » (Q3)	T2 T3 T3	T2 T3 T3	T2 T3 T3
	neuf / revente	neuf / revente	neuf / revente

Sources : Base Tous salariés, Siasp Insee, Drees, DGCL-DESL, DGAFP-Sdessi, revenus mensuel net 2021 en ETP.
Budgets d'acquisition : calculés avec un taux d'intérêt de 4,11% assurance comprise, sur 22 ans, avec un taux d'endettement de 33%, du revenu net des 1er au 3ème quartile de revenus, et un apport de 10%, sans PTZ

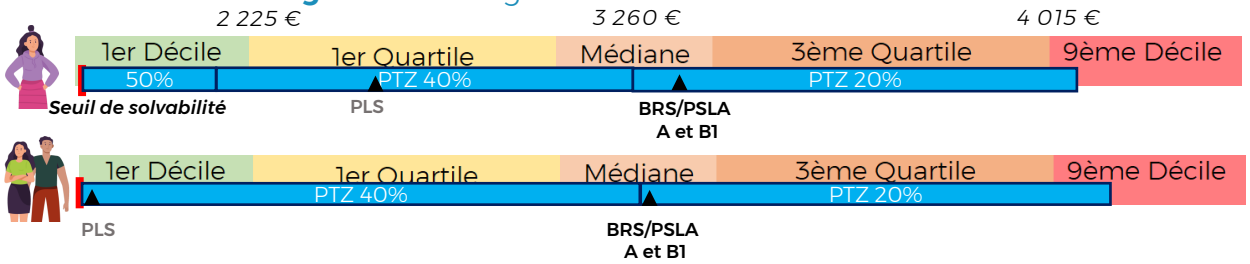
2.B Analyse de la demande

Fonction publique territoriale : de nombreux agents sont éligibles au dispositif BRS/PSLA, et semblent pouvoir prétendre au PTZ. Près de 50% des agents de catégorie C, en ménage d'1 personne, sont non solvables

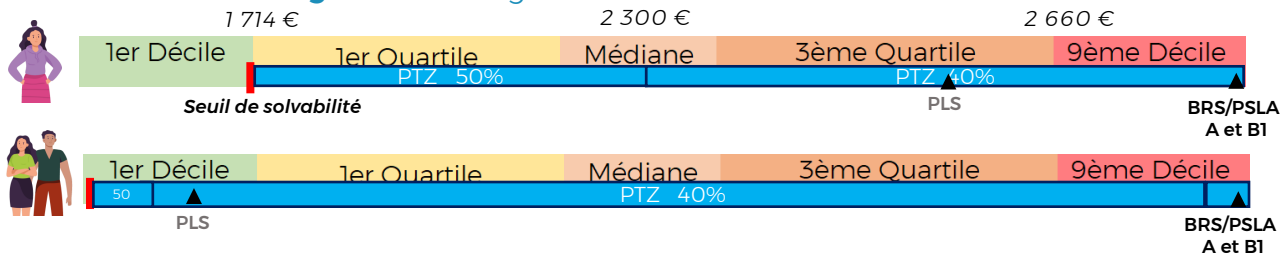
Positionnement des différents plafonds de ressources (2024) pour les ménages de la fonction publique territoriale

Bordeaux Métropole, zonage A :

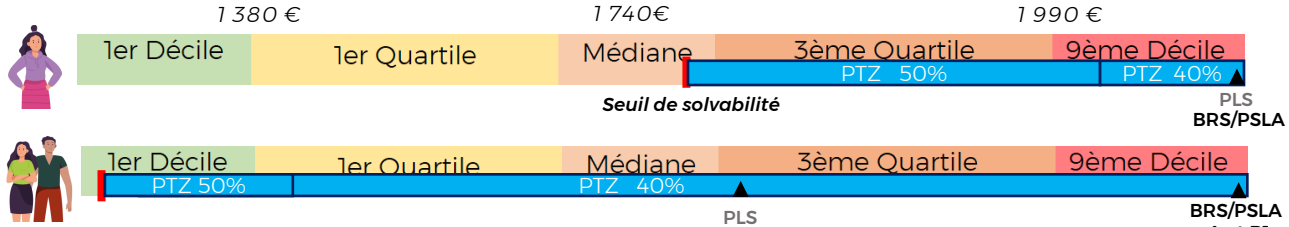
Fonctionnaires catégorie A - zonage A :



Fonctionnaires catégorie B - zonage A :



Fonctionnaires catégorie C - zonage A :



Au regard des plafonds de ressources et de la répartition des revenus des agents de la fonction publique d'Etat, on observe **un potentiel pour le développement de l'offre en PLS**, en particulier pour **permettre une offre plus développée sur le territoire, qui connait une forte tension** sur un marché locatif libre aux valorisations élevées.

Sur le marché de l'accession, **de nombreux agents de la fonction publique d'Etat semblent éligibles au PTZ** (*dispositif soumis à plafond de ressources dépendant de la composition du ménage et réservé aux primo-accédants*), permettant aux agents éligibles d'avoir accès à **un budget en accession plus important**.

De plus, de nombreux fonctionnaire, 90% des fonctionnaires catégorie B et C, en ménage d'une ou deux personnes, ont des revenus leurs permettant d'être éligibles aux **produits en accession aidée (BRS/PSLA**) en zonage A et B1.

Lecture : Parmi les agents de la FP Territoriale de catégorie A, 10 % ont un salaire mensuel net inférieur à 2 225€ en équivalent temps plein. Le salaire mensuel net médian, qui partage en deux parties égales l'ensemble des agents de la FP Territoriale de catégorie A, s'élève à 3 260€ net. Un quart des agents de catégorie A gagnent plus 4 015€ net par mois.

Sources : Base Tous salariés, Siasp Insee, Drees, DGCL-DESL, DGAFP-Sdessi, revenus mensuel net 2021 en ETP. Economie.gouv.fr, hlm.coop.fr

2.B Analyse de la demande

Les agents de la fonction publique territoriale de Bordeaux Métropole en catégories B et C vivants seuls peuvent rencontrer des difficultés à se loger dans le parc locatif libre de la ville de Bordeaux, particulièrement marquées pour les agents de catégorie C

Les agents de la fonction publique territoriale peuvent-ils se loger dans le parc locatif libre de la ville de Bordeaux ?

Rappel des loyers du marché libre – Ville de Bordeaux (hors charges, hors stationnement)

	Volume d'offre
T1 28 – 33 m² = 425 - 475 €	+
T2 44 – 49 m² = 585 - 635 €	++
T3 60 – 65 m² = 700 - 750 €	+
T4 78 – 83 m² = 900 - 950 €	--

Source : Yanport (logements neufs ou rénovés)

Code couleur légende :
Les agents peuvent-ils accéder à la typologie recherchée sur le marché libre ?

oui	en partie	non

Ménage 1 personne – FP territoriale

	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C
	Revenus 2 675 à 4 015€ nets/agents/mois Budgets en location 670 à 1 000€	Revenus 1 980 à 2 660€ nets/agents/mois Budgets en location 495 à 665 €	Revenus 1 535 à 1 995€ nets/agents/mois Budgets en location 385 à 500 €
« classes intermédiaires INFERIEURES » (Q1)	T1 T2 T3	T1 T2 T3	T1 T2 T3
« médiane »	T1 T2 T3	T1 T2 T3	T1 T2 T3
« classes intermédiaires SUPERIEURES » (Q3)	T1 T2 T3	T1 T2 T3	T1 T2 T3

Ménage 2 personnes – FP territoriale

	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C
	Revenus 4 400 à 5 750€ nets/ménages/mois Budgets en location 1 100 à 1 435 €	Revenus 3 710 à 4 390€ nets/ménages/mois Budgets en location 930 à 1 100 €	Revenus 3 270 à 3 720€ nets/ménages/mois Budgets en location 820 à 930 €
« classes intermédiaires INFERIEURES » (Q1)	T2 T3 T4	T2 T3 T4	T2 T3 T4
« médiane »	T2 T3 T4	T2 T3 T4	T2 T3 T4
« classes intermédiaires SUPERIEURES » (Q3)	T2 T3 T4	T2 T3 T4	T2 T3 T4

Sources : Base Tous salariés, Siasp Insee, Drees, DGCL-DESL, DGAFP-Sdessi, revenus mensuel net 2021 en ETP.
Budget locatif exprimé hors charges = 25% du revenu net des 1er au 3ème quartile de revenus. Loyers : Yanport. .

2.B Analyse de la demande

Les agents de la fonction publique territoriale de Bordeaux Métropole n'ont majoritairement pas accès à l'accession libre sur la ville de Bordeaux, exceptés les catégories A. Un enjeu d'accès à la propriété particulièrement marqué pour les agents de catégorie B et C

Les agents de la fonction publique territoriale peuvent-ils devenir propriétaires d'un bien accession libre de la ville de Bordeaux ?

Rappel prix marché libre – Ville de Bordeaux

	Volume d'offre
T1 neuf - collectif libre 28m² = 190K€	--
T2 neuf - collectif libre 48m² = 285K€	++
T3 neuf - collectif libre 71m² = 375€	++

T2 revente - collectif 45 m² = 200 K€	++
T3 revente - collectif 67 m² = 270 K€	++

Sources : ADEQUATION, DVF

Code couleur légende :
Les agents peuvent-ils accéder à la typologie recherchée sur le marché libre ?

oui	en partie	non

Ménage 1 personne – FP territoriale

	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C
	Revenus 2 675 à 4 015€ nets/agents/mois	Revenus 1 980 à 2 660€ nets/agents/mois	Revenus 1 535 à 1 995€ nets/agents/mois
	Budgets en accession 170 à 255K€	Budgets en accession 125 à 170K€	Budgets en accession 100 à 130€
« classes intermédiaires INFERIEURES » (Q1)	T1 T2 | T2	T1 T2 | T2	T1 T2 | T2
« médiane »	T1 T2 | T2	T1 T2 | T2	T1 T2 | T2
« classes intermédiaires SUPERIEURES » (Q3)	T1 T2 | T2	T1 T2 | T2	T1 T2 | T2
	neuf | revente	neuf | revente	neuf | revente

Ménage 2 personnes – FP territoriale

	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C
	Revenus 4 400 à 5 700€ nets/ménages/mois	Revenus 3 710 à 4 390€ nets/ménages/mois	Revenus 3 270 à 3 720€ nets/ménages/mois
	Budgets en accession 280 à 370K€	Budgets en accession 240 à 280K€	Budgets en accession 210 à 240K€
« classes intermédiaires INFERIEURES » (Q1)	T2 T3 | T3	T2 T3 | T3	T2 T3 | T3
« médiane »	T2 T3 | T3	T2 T3 | T3	T2 T3 | T3
« classes intermédiaires SUPERIEURES » (Q3)	T2 T3 | T3	T2 T3 | T3	T2 T3 | T3
	neuf | revente	neuf | revente	neuf | revente

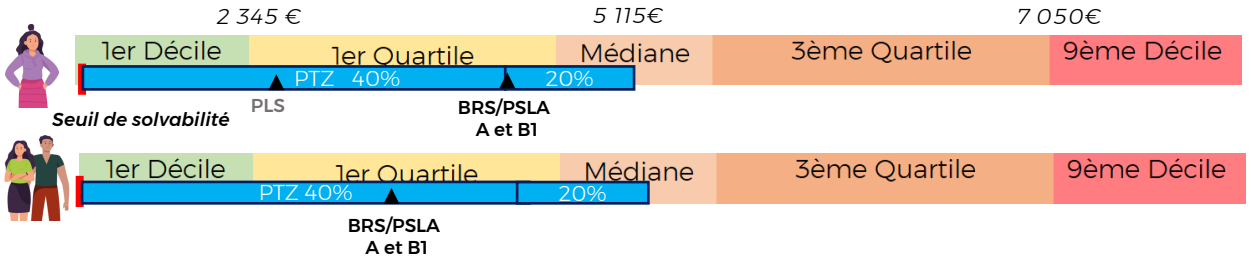
Sources : Base Tous salariés, Siasp Insee, Drees, DGCL-DESL, DGAFP-Sdessi, revenus mensuel net 2021 en ETP.
Budgets d'acquisition : calculés avec un taux d'intérêt de 4,11% assurance comprise, sur 22 ans, avec un taux d'endettement de 33%, du revenu net des 1er au 3ème quartile de revenus, et un apport de 10%, sans PTZ

2.B Analyse de la demande

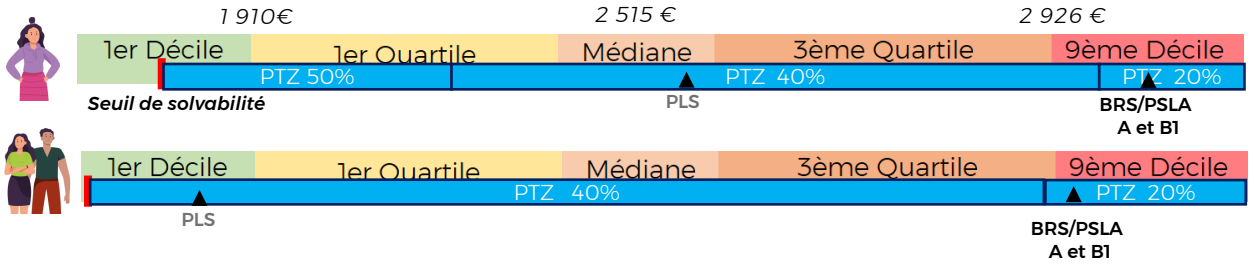
Fonction publique hospitalière : des écarts particulièrement marqués entre les agents de catégorie A et les catégories B et C. Plus de 25 % des agents de catégorie C, en ménage d'1 personne, sont non solvables

Positionnement des différents plafonds de ressources (2024) pour les ménages de la fonction publique hospitalière
Bordeaux Métropole, zonage A :

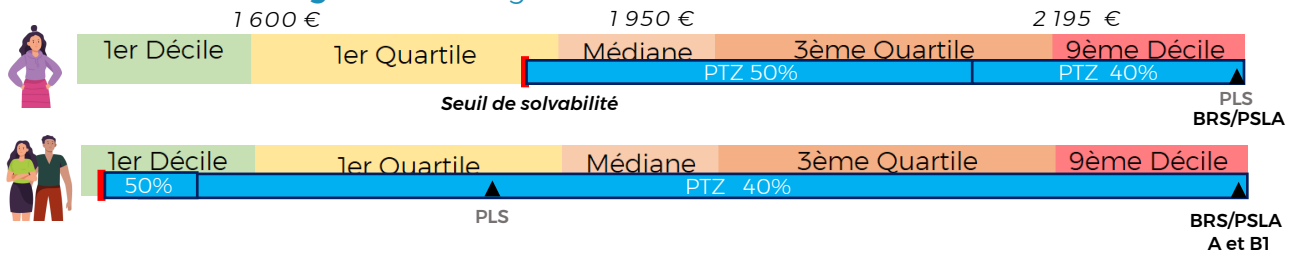
Fonctionnaires catégorie A - zonage A :



Fonctionnaires catégorie B - zonage A :



Fonctionnaires catégorie C - zonage A :



Au regard des plafonds de ressources et de la répartition des revenus des agents de la fonction publique hospitalière, on observe des écarts de revenus particulièrement marqués entre les fonctionnaires de catégories A, et les catégories B et C. Pour ces catégories, **un potentiel pour le développement de l'offre en PLS, au regard des plafonds de ressources.**

Sur le marché de l'accession, **de nombreux agents de la fonction publique hospitalières de catégorie B et C semblent éligibles au PTZ** (*dispositif soumis à plafond de ressources dépendant de la composition du ménage et réservé aux primo-accédants*), permettant aux agents éligibles d'avoir accès à **un budget en accession plus important**.

De plus, de nombreux fonctionnaires de catégorie B et C ont des revenus leurs permettant d'être éligibles aux **produits en accession aidée (BRS/PSLA**).

Lecture : Parmi les agents de la FP Hospitalière de catégorie A, 10 % ont un salaire mensuel net inférieur à 2 345€ en équivalent temps plein. Le salaire mensuel net médian, qui partage en deux parties égales l'ensemble des agents de la FP Hospitalière de catégorie A, s'élève à 5 115€ net. Un quart des agents de catégorie A gagnent plus 7 050€ net par mois.

Sources : Base Tous salariés, Siasp Insee, Drees, DGCL-DESL, DGAFP-Sdessi, revenus mensuel net 2021 en ETP. Economie.gouv.fr, hlm.coop.fr

2.B Analyse de la demande

Les agents de la fonction publique hospitalière de Bordeaux Métropole peuvent se loger dans le parc locatif libre de la ville de Bordeaux, excepté les agents de catégorie C vivant seuls qui rencontrent des difficultés

Les agents de la fonction publique hospitalière peuvent-ils se loger dans le parc locatif libre de la ville de Bordeaux ?

Rappel des loyers du marché libre – Ville de Bordeaux (hors charges, hors stationnement)

	Volume d'offre
T1 28 – 33 m² = 425 - 475 €	+
T2 44 – 49 m² = 585 - 635 €	++
T3 60 – 65 m² = 700 - 750 €	+
T4 78 – 83 m² = 900 - 950 €	--

Source : Yanport (logements neufs ou rénovés)

Code couleur légende :
Les agents peuvent-ils accéder à la typologie recherchée sur le marché libre ?

oui	en partie	non

Ménage 1 personne – FP hospitalière

	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C
	Revenus 3 395 à 7 050€ nets/agents/mois Budgets en location 850 à 1 760€	Revenus 2 170 à 2 925€ nets/agents/mois Budgets en location 545 à 730€	Revenus 1 740 à 2 195€ nets/agents/mois Budgets en location 435 à 550 €
« classes intermédiaires INFERIEURES » (Q1)	T1 T2 T3	T1 T2 T3	T1 T2 T3
« médiane »	T1 T2 T3	T1 T2 T3	T1 T2 T3
« classes intermédiaires SUPERIEURES » (Q3)	T1 T2 T3	T1 T2 T3	T1 T2 T3

Ménage 2 personnes – FP hospitalière

	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C
	Revenus 5 120 à 8 780 € nets/ménages/mois Budgets en location 1 280 à 2 190€	Revenus 3 900 à 4 660€ nets/ménages/mois Budgets en location 980 à 1 160 €	Revenus 3 470 à 3 930€ nets/ménages/mois Budgets en location 870 à 980 €
« classes intermédiaires INFERIEURES » (Q1)	T2 T3 T4	T2 T3 T4	T2 T3 T4
« médiane »	T2 T3 T4	T2 T3 T4	T2 T3 T4
« classes intermédiaires SUPERIEURES » (Q3)	T2 T3 T4	T2 T3 T4	T2 T3 T4

Sources : Base Tous salariés, Siasp Insee, Drees, DGCL-DESL, DGAFP-Sdessi, revenus mensuel net 2021 en ETP.
Budget locatif exprimé hors charges = 25% du revenu net des 1er au 3ème quartile de revenus. Loyers : Yanport. .

2.B Analyse de la demande

Les agents de la fonction publique hospitalière de Bordeaux Métropole n'ont majoritairement pas accès à l'accession à Bordeaux, en libre neuf et sur le marché de la revente, exceptés les catégories A. Un enjeu d'accès à la propriété particulièrement marqué pour les agents de catégorie B et C vivant seuls ou en ménage de 2 personnes.

Les agents de la fonction publique hospitalière peuvent-ils devenir propriétaires d'un bien accession libre de la ville de Bordeaux ?

Rappel prix marché libre – Ville de Bordeaux

	Volume d'offre
T1 neuf - collectif libre 28m² = 190K€	--
T2 neuf - collectif libre 48m² = 285K€	++
T3 neuf - collectif libre 71m² = 375€	++

T2 revente - collectif 45 m² = 200 K€	++
T3 revente - collectif 67 m² = 270 K€	++

Sources : ADEQUATION, DVF

Code couleur légende :
Les agents peuvent-ils accéder à la typologie recherchée sur le marché libre ?

oui	en partie	non

Ménage 1 personne – FP hospitalière

	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C
	Revenus 3 395 à 7 050€ nets/agents/mois	Revenus 2 170 à 2 925€ nets/agents/mois	Revenus 1 740 à 2 195€ nets/agents/mois
	Budgets en accession 215 à 450K€	Budgets en accession 140 à 190K€	Budgets en accession 110 à 140€
« classes intermédiaires INFERIEURES » (Q1)	T1 T2 T2	T1 T2 T2	T1 T2 T2
« médiane »	T1 T2 T2	T1 T2 T2	T1 T2 T2
« classes intermédiaires SUPERIEURES » (Q3)	T1 T2 T2	T1 T2 T2	T1 T2 T2
	neuf / revente	neuf / revente	neuf / revente

Ménage 2 personnes – FP hospitalière

	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C
	Revenus 5 120 à 8 780€ nets/ménages/mois	Revenus 3 900 à 4 600€ nets/ménages/mois	Revenus 3 470 à 3 930€ nets/ménages/mois
	Budgets en accession 330 à 560K€	Budgets en accession 250 à 300K€	Budgets en accession 220 à 250K€
« classes intermédiaires INFERIEURES » (Q1)	T2 T3 T3	T2 T3 T3	T2 T3 T3
« médiane »	T2 T3 T3	T2 T3 T3	T2 T3 T3
« classes intermédiaires SUPERIEURES » (Q3)	T2 T3 T3	T2 T3 T3	T2 T3 T3
	neuf / revente	neuf / revente	neuf / revente

Sources : Base Tous salariés, Siasp Insee, Drees, DGCL-DESL, DGAFP-Sdessi, revenus mensuel net 2021 en ETP.
Budgets d'acquisition : calculés avec un taux d'intérêt de 4,11% assurance comprise, sur 22 ans, avec un taux d'endettement de 33%, du revenu net des 1er au 3ème quartile de revenus, et un apport de 10%, sans PTZ

PARTIE 3
Synthèse et recommandations

4. Besoins en logements

Accompagner les ménages fonctionnaires dans leur parcours résidentiel, offrir des logements adaptés aux usages et parcours de vie

Un contexte de forte demande en logement à laquelle le marché peine à répondre de manière fluide avec des causes qui relèvent à la fois de l'offre, et des conditions de financement des ménages qui se sont durcies pour de l'accession à la propriété. Ce contexte impacte les parcours résidentiels des ménages, confrontés à se maintenir dans le parc locatif, ou s'éloigner des cœurs de vie et d'emploi.

Pour répondre pleinement aux besoins de logements des fonctionnaires du territoire, cela nécessite de prendre en compte notamment **une demande plurielle** :

- **Typologie et composition des ménages**
  - **Le desserrement des ménages** : phénomène en hausse sur Bordeaux Métropole ces dernières années, et accentuer par les nouvelles populations arrivantes qui sont principalement des ménages d'1 à 2 personnes, ce phénomène est amené à s'accélérer. **Ce qui accroit les besoins en logements, notamment en petites et moyennes typologies (T1, T2, T3).**
  - Simultanément, les **parcours familiaux se complexifient** (séparations, familles monoparentales, décohabitations, recompositions familiales) et nécessitent une diversité dans l'offre en logements et une maîtrise des coûts du logement
- **L'évolution des usages** : l'environnement existant et l'insertion de ces nouveaux logements dans l'espace public et le tissu urbain, afin de favoriser la mobilité, **les liens avec les bassins d'emploi, pôles de vie, services, circuits courts** (besoin mis en exergue par la pandémie) et d'anticiper les besoins à venir notamment en termes de mobilités et d'équipements

Dans un contexte de crise du logement, un besoin d'une offre diversifiée et abordable

Diversifier l'offre, tant dans son cadre juridique (locatif via du LLI, du PLS; en acquisition via le BRS, le PSLA, la TVA réduite et l'abordable) que dans les formes urbaines (du collectif dense en passant par les petits collectifs, l'intermédiaire ou la maison individuelle groupée)

4. Synthèses de la demande des agents de la fonction publique

Quels besoins en logement pour les fonctionnaires de Bordeaux Métropole ? Des difficultés et des enjeux pour certains agents d'accès à la location : entre tension locative et budget

Une pression de la demande :

En collectif dans le parc locatif libre

Dans le parc LLS

Particulièrement forte sur les petites et moyennes typologies :

T1 T2 T3

Une inadaptation des budgets marquées pour les catégories C :

Les agents de catégorie B et C des trois versant de la fonction publique vivant seuls rencontrent des difficultés financières à se loger dans le parc locatif libre, en collectif

Le développement d'une offre intermédiaire, une réponse adaptée :

Développer une offre en adéquation avec le budget des agents qui rencontrent des difficultés sur le marché libre

Elargir le spectre des biens auxquels les agents peuvent prétendre : obtenir « la » pièce en +

Un secteur en demande de logements locatifs intermédiaires

L'offre locative en collectif, est développée sur le territoire, en particulier à Bordeaux et les communes de première couronne. Cependant la demande locative est forte sur le territoire, et le taux d'effort actuellement conséquent, risque de s'aggraver au regard de la hausse des loyers en cours. Le potentiel pour le déploiement d'une offre intermédiaire de type PLS ou LLI est avérée, afin de répondre à un besoin locatif positionné sur des loyers inférieurs aux prix du marché de la ville-centre et des communes de Talence et Pessac, principales zones d'emplois de la fonction publique du territoire.

Le développement d'une offre intermédiaire permettrait de mieux desservir des ménages intermédiaires qui peuvent rencontrer des difficultés à se loger dans des logements adaptés à leurs besoins, en particulier les fonctionnaires de catégorie B et C qui semblent rencontrer des difficultés à se loger dans le parc locatif libre neuf du territoire.

Le logement intermédiaire permet de s'adresser aux fonctionnaires qui se situent au-dessus des plafonds du logements social, et qui ont pour autant des difficultés à se loger sur le marché libre, ou ceux qui se situent sous les plafonds mais n'ont pas réussi à obtenir un logement social faute de disponibilités.

4. Synthèses de la demande des agents de la fonction publique

Quels besoins en logement pour les fonctionnaires du territoire de Bordeaux Métropole ? Des difficultés et des enjeux d'accès à l'accession pour les agents

Des prix élevés dans le neuf libre et l'ancien

En collectif libre neuf : un prix en forte hausse

Un marché de la revente aux valorisations élevées et pouvant nécessiter des enveloppes travaux importantes

Des freins financiers marqués pour les agents de la fonction publique :

Un enjeu d'accès à la propriété sur les produits en en accession libre neuf et sur le marché de la revente, particulièrement marqué pour les agents de catégorie B et C, seuls ou en ménage de 2 personnes

L'éloignement de la ville-centre pour bénéficier d'un bien plus adapté à leurs besoins (pièces, surfaces), formes urbaines

Le développement d'une offre en BRS/PSLA, une réponse adaptée :

Développer une offre en adéquation avec le budget des agents qui rencontrent des difficultés sur le marché neuf

Elargir le spectre des biens auxquels les agents peuvent prétendre : obtenir « la » pièce en +

L'accès à la propriété : des freins d'abord financiers

L'accès à la propriété reste une aspiration forte, notamment au titre de la mobilité résidentielle. En ce sens, le développement d'une aide ou d'une offre à l'acquisition ne doit pas être écarté. Notamment au regard des budgets d'acquisition des fonctionnaires des catégories B et C, des 3 versants de la fonction publique, rencontrant des difficultés d'accès à l'accession sur le marché local tant en collectif libre neuf, que sur le marché de la revente.

Ainsi les fonctionnaires du territoire se retrouvent « coincés » dans leur parcours résidentiel soit en se maintenant dans le parc locatif, soit en s'orientant vers les logements anciens avec des qualités mesurées, soit en s'éloignant des cœurs de vie et d'emploi, impactant leur qualité de vie.

Dans le contexte actuel de taux d'intérêts élevés, impactant directement les budgets d'acquisition des fonctionnaires, des prêts à taux bonifier, complémentaires au PTZ; pourraient être développés. Des dispositifs peuvent également être mis en place de façon complémentaire pour permettre de couvrir les frais de notaire et permettre de financer l'apport nécessaire pour faciliter l'accès au crédit des ménages.

De nombreux fonctionnaires (en particulier de catégorie B et C) semble pouvoir prétendre à l'accession aidée, le développement d'offres en Bail réel Solidaire (BRS) pourrait apporter des possibilités complémentaires aux fonctionnaires du territoire. Une offre à localiser à proximité des zones d'emplois, et en diversifiant les formes urbaines (intermédiaire, individuel groupés)

Exemple de développement d'une offre en BRS : à Annecy (Haute-Savoie), sur la ZAC Pré-Billy, des logements en BRS ont été pré-flécher prioritairement pour des agents publics.

4. Synthèses de la demande des agents de la fonction publique

Quels besoins en logement ?

Localisation à privilégier

Priorité 1 / le cœur métropolitain
Bordeaux, ville centre de la métropole qui concentre les emplois, notamment de la fonction publique. On observe une pression sur le marché locatif social et libre, aux valorisations élevées. L'accession libre y est particulièrement difficile, du fait des prix élevés.

Priorité 2 / La couronne ouest métropolitaine
Mérignac, Pessac et Talence, représente la couronne métropolitaine ouest du territoire. Ces villes dynamiques et attractives concentrent également une partie des emplois du territoire, également dans la fonction publique. Le potentiel de développement est fort, et permettrait de développer une offre en logements pour les fonctionnaires du territoire à proximité de leurs emplois. Ces villes bénéficiant également d'un accès rapide en transport en commun aux pôles d'emplois de Bordeaux Métropole. La tension sur le parc locatif libre et sur le parc social est très élevée.

Priorité 3/ Potentiel modéré / l'arc sud
Des communes localisées dans la frange sud du territoire de Bordeaux Métropole, plus excentrées et pour lesquelles le potentiel de développement est plus modéré. Les principaux employeurs publics restent cependant accessibles en moins de 45 min en transport en communs. Ces communes possèdent un parc locatif plus libre limité. Le potentiel existe, pour une offre en centralité de bourg des communes proposant des espaces centraux et à proximité de commodités et de services

Formes urbaines à privilégier

Une offre en collectifs, attractive localisée à **Bordeaux et sa couronne ouest métropolitaine (Pessac, Talence, Mérignac).** Une attention à l'accessibilité à l'offre de transport en commun est à porter, notamment pour rejoindre les principales institutions publiques.
Un enjeu de l'adéquation de l'offre et de la demande : la nécessité de **maintenir et de produire une offre de logements en petites et moyennes typologies** (T1, T2, T3) en locatif. Pour répondre au besoin de la population présente (45% des ménages), et des ménages qui emménagent.

T1
T2 T3

Une offre abordable en intermédiaire (T3-T4) ou en individuel représentée par des **petites maisons accolées pour des 3P-4P en cœur de cible, répondant aux aspirations des jeunes familles et des ménages familiaux,** permettant de limiter le report des familles en périphérie.

M3P M4P

PARTIE 4
Annexes

Les différents dispositifs et plafonds de ressources associées

1. Les différents dispositifs

Depuis décembre 2023, les plafonds de ressources pour l'accès au logement locatif social ont augmenté de 3,5%

Principe d'accès du ménage au logement social

Les plafonds de ressources applicables aux bénéficiaires des logements locatifs sociaux sont définis en termes de revenu fiscal de référence de l'année N-2 en fonction de la composition du ménage (ensemble des personnes qui occupent le logement) et de la localisation du bien. Ils sont indexés, le 1er janvier de chaque année, en tenant compte de l'évolution de l'indice de référence des loyers

Evolution des plafonds de ressources depuis le 12/2023

Les plafonds de ressources à respecter pour l'attribution d'un logement locatif social à compter du 1er janvier 2024 ont fait l'objet d'un arrêté en date du 18 décembre 2023.
Les plafonds de ressources ont évolué de + 3,5%, correspondant à l'évolution sur 1 an de l'IRL plafonné.

Prêt locatif social (PLS)
Les plafonds de ressources applicables sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30 %.

Plafonds de ressources PLS depuis le 11/12/2023

Plafonds PLS		
Composition familiale	Hors IDF (A, B et C)	Revenu net mensuel
1 personne	29 435 €	2 453 €
2 personnes	39 309 €	3 276 €
3 personnes	47 271 €	3 939 €
4 personnes	57 060 €	4 755 €
5 personnes et +	67 133 €	5 594 €

Loyer plafond en PLS (2024) – surface utile

Plafonds 2024 - loyer €/HT m² SU	
Abis	14,68 €
A	11,31 €
B1	9,75 €
B2	9,34 €
C	8,66 €

Source : www.hlm.coop au 01/01/2024

1. Les différents dispositifs

Depuis décembre 2023 de nouveaux plafonds de revenus, niveau d'endettement admissibles et plafonds de prix de vente en accession sociale

Principe d'endettement du ménage et des capacités d'emprunt

La capacité d'acquisition d'un logement en accession sociale dépend fortement de deux critères :

- la composition du ménage (dispositif soumis à plafond de ressources),
- Le niveau d'endettement selon qu'il porte sur 1 ou 2 personnes
    - Lorsqu'un ménage d'1 personne souhaite acheter seule, le projet peut difficilement se réaliser avec une revenu mensuel inferieur à 1 678,4 € (soit 1,2 SMIC environ)
    - Lorsque l'achat se fait à 2 personnes, on peut considérer qu'il est possible de s'endetter à partir d'un revenu mensuel de 1 958,2 € (soit 1,4 SMIC environ)

Dans tous les cas, le taux d'endettement maximum retenu est de 33%. Pour privilégier un reste à vivre suffisant, ce taux d'endettement n'a pas été porté à 35% comme le permet le HCSF.

Plafonds de ressources et prix de vente en BRS et PSLA (applicable depuis le 11/12/2023)

	Plafonds BRS et PSLA		
Composition familiale	**A et (A bis)**	**B1**	**Zone B2 et C**
1 personne	37 581 €	37 581 €	32 673 €
2 personnes	56 169 €	56 169 €	43 633 €
3 personnes	73 630 €	67 517 €	52 471 €
4 personnes	87 909 €	80 875 €	63 347 €
5 personnes et +	104 592 €	95 739 €	74 518€

Arrêté du 11 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

En 2024 la définition des catégories de ménage change pour s'aligner sur les catégories du logement locatif social et **la zone B1 obtient un plafonnement spécifique**.

Plafonds de prix de vente en BRS et PSLA (2024)

Plafonds 2024 - prix de vente €/HT m² SU	
Abis	5 941 €
A	4 501 €
B1	3 605 €
B2	3 147 €
C	2 751 €

Sources : https://www.hlm.coop/sites/default/files/2023-12/Memento%20Accession%202024.pdf

1. Les différents dispositifs

Un dispositif « PTZ » prolongé jusqu'en 2027, qui évolue et permet d'en faire bénéficier à davantage de ménages avec une forte hausse des plafonds

Des modalités qui évoluent pour le PTZ (2024-2027) :

- Réservé aux primo-accédants
- Dans les zones A, A bis et B1 : s'applique uniquement pour les logements neufs en collectif
- Dans les zones B2 et C : s'applique uniquement pour les logements anciens avec travaux (les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération)
- Des plafonds de revenus fortement réhaussés afin d'en faire bénéficier à davantage de ménages (de 7% à 30% selon les zones et les tranches de revenus)
- Augmentation à 50% de la quotité du projet finançable par le PTZ (contre 40% précédemment)

Pour une quotité à 50 % le montant du PTZ ne peut excéder 100 000 €
Pour une quotité à 40 % le montant du PTZ ne peut excéder 80 000 €
Pour une quotité à 20 % le montant du PTZ ne peut excéder 40 000 €

	Logement neuf en libre (collectif uniquement) / Acc. sociale collectif et ind. groupé						Logement ancien (collectif et individuel) avec travaux / Acc. sociale collectif et ind. groupé					
	Zone A bis et A			Zone B1			Zone B2			Zone C		
Nb pers.	Quotité 50%	Quotité 40%	Quotité 20%	Quotité 50%	Quotité 40%	Quotité 20%	Quotité 50%	Quotité 40%	Quotité 20%	Quotité 50%	Quotité 40%	Quotité 20%
1	25 000 €	37 000 €	49 000 €	21 500 €	30 000 €	34 500 €	18 000 €	27 000 €	31 500 €	15 000 €	24 000 €	28 500 €
2	37 500 €	55 500 €	73 500 €	32 250 €	45 000 €	51 750 €	27 000 €	40 500 €	47 250 €	22 500 €	36 000 €	42 750 €
3	45 000 €	66 600 €	88 200 €	38 700 €	54 000 €	62 100 €	32 400 €	48 600 €	56 700 €	27 000 €	43 200 €	51 300 €
4	52 500 €	77 700 €	102 900 €	45 150 €	63 000 €	72 450 €	37 800 €	56 700 €	66 150 €	31 500 €	50 400 €	59 850 €
5 +	60 000 €	88 800 €	117 600 €	51 600 €	72 000 €	82 800 €	43 200 €	64 800 €	75 600 €	36 000 €	57 600 €	68 400 €

Source : *1240 - CP - Pour mieux accompagner les primo-accédants le Gouvernement refonde le prêt à taux zéro pour 6 millions de foyers éligibles supplémentaires.pdf (economie.gouv.fr)*

Revenus de référence des agents de la Fonction Publique (2021)

Revenus de références

Tableau de répartition des salaires nets mensuels dans les 3 versants de la Fonction Publique, par catégorie, en 2021

Salaires nets mensuels moyens par catégorie socioprofessionnelle dans les trois versants de la fonction publique, en 2021 – en euros (€)

		Moyenne	D1	Q1	Médiane	Q3	D9
Global	FP Etat	2 688	1 602	2 021	2 486	3 104	3 861
	FP Territoriale	2 039	1 415	1 596	1 858	2 254	2 848
	FP Hospitalière	2 590	1 671	1 884	2 213	2 729	3 595
	Ensemble de la Fonction publique	2 431	1 508	1 772	2 176	2 757	3 519
Catégorie A	FP Etat	3 283	1 993	2 446	3 086	3 773	4 772
	FP Territoriale	3 465	2 223	2 674	3 257	4 015	4 917
	FP Hospitalière	5 402	2 344	3 394	5 116	7 050	8 525
	Ensemble	3 545	2 048	2 522	3 198	4 052	5 443
Catégorie B	FP Etat	2 396	1 367	1 954	2 356	2 759	3 202
	FP Territoriale	2 350	1 714	1 979	2 303	2 661	3 014
	FP Hospitalière	2 598	1 912	2 172	2 514	2 926	3 348
	Ensemble	2 442	1 622	2 022	2 384	2 792	3 213
Catégorie C	FP Etat	2 242	1 556	1 776	2 122	2 569	3 042
	FP Territoriale	1 801	1 378	1 536	1 742	1 992	2 282
	FP Hospitalière	1 992	1 602	1 739	1 947	2 196	2 431
	Ensemble	1 926	1 432	1 614	1 843	2 141	2 495

Sources : Base Tous salariés, Siasp Insee. Traitements Insee, Drees, DGCL-DESL, DGAFP-SDessi. (2022)
Champ : France (hors Mayotte).

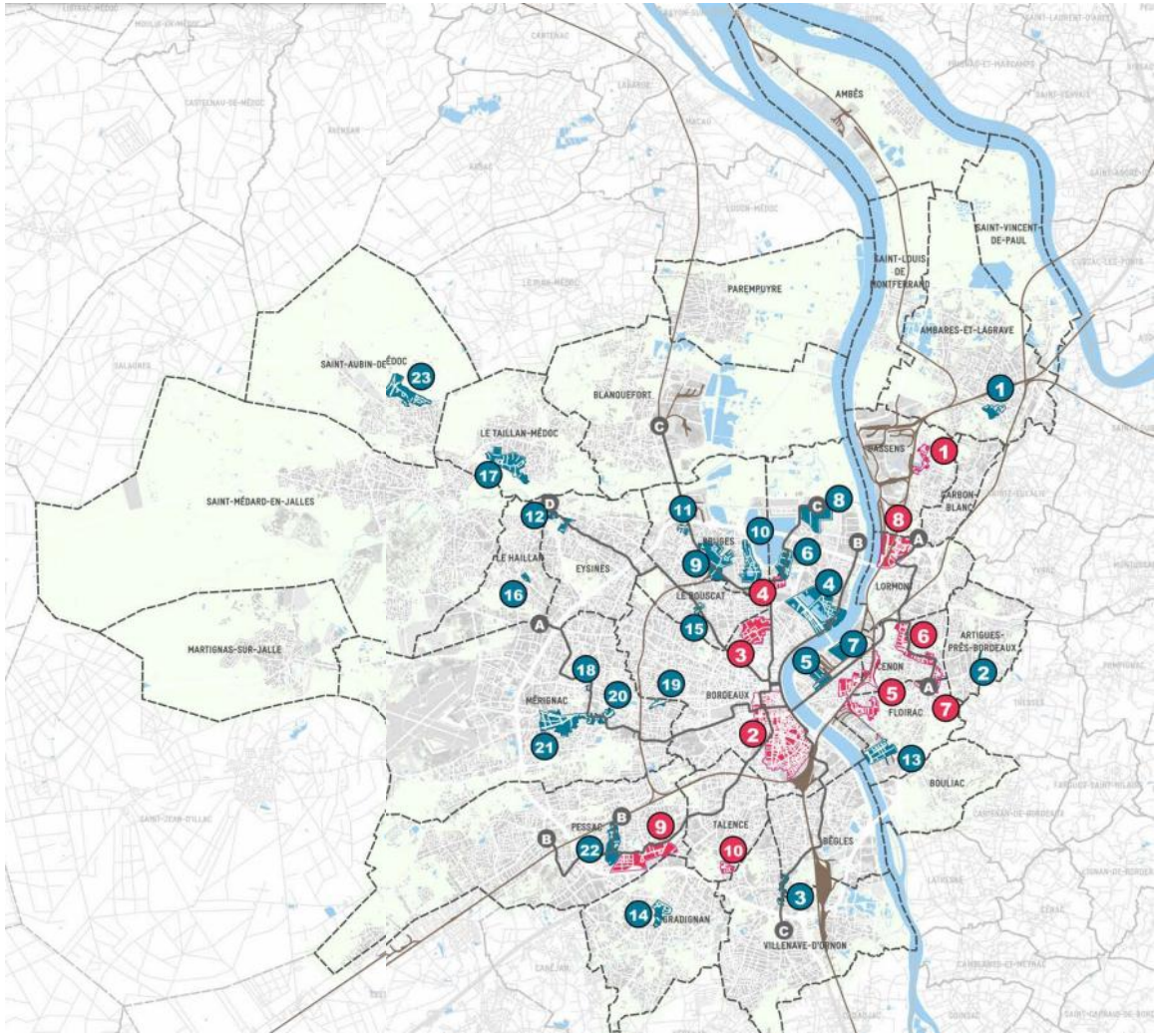
Champ pour la fonction publique : Y compris bénéficiaires de contrats aidés, en équivalent temps plein mensualisé. Hors militaires, hors assistants maternels et familiaux, hors apprentis, hors internes et externes des hôpitaux publics.
Note : La nomenclature des catégories socioprofessionnelles utilisée est la PCS-Insee.

Lecture : Parmi les agents de la fonction publique, 10 % ont un salaire net inférieur à 1 508€ en équivalent temps plein et 25 % un salaire inférieur à 1 772€. Le salaire net médian, qui partage en deux parties égales l'ensemble des salariés de la fonction publique, s'élève à 2 176€ net. Un quart des salariés gagnent plus de 2 757€ net, et 10 % plus de 3 519 € net par mois.

2. Analyse du tissu économique de Bordeaux Métropole

Des grands projets urbains en cours et à venir sur Bordeaux Métropole : qui alimentent la construction de logements neufs du territoire

Cartographie des grands projets urbains en cours et à venir – Bordeaux Métropole



Projets de renouvellement urbain

1. Bassens - Quartier de l'avenir
2. Bordeaux - Centre ancien
3. Bordeaux - Grand Parc
4. Bordeaux - Les Aubiers - Le Lac
5. Bordeaux Benauge, Cenon, Floirac - Joliot-Curie
6. Cenon - Palmer, Saraillère, 8 mai 1945
7. Floirac - Dravemont
8. Lormont - Carriet Coeur Vert
9. Pessac - Saige
10. Talence - Thouars

Projets urbains

1. Ambarès-et-Lagrave - Centre-Ville
2. Artigues-Près-Bordeaux - Domaine Saint-Leu
3. Bègles, Villenave-d'Ornon - Route de Toulouse
4. Bordeaux - Bassins à Flot
5. Bordeaux - Bastide Niel
6. Bordeaux - Berges du Lac / Ginko
7. Bordeaux - Brazza
8. Bordeaux - La Jallère
9. Bruges - Ausone
10. Bruges - Les Vergers du Tasta
11. Bruges - Terrefort
12. Eysines - Carès Cantinolle
13. Floirac - Les Quais
14. Gradignan - Centre-Ville
15. Le Bouscat - Libération Centre-Ville
16. Le Haillan - Coeur de Ville
17. Le Taillan-Médoc - Le Chay
18. Mérignac - Centre
19. Mérignac - La Glacière
20. Mérignac - Marne
21. Mérignac - Soleil / Chemin Long
22. Pessac - Eco-quartier du Pontet
23. Saint-Aubin de Médoc - Les Vignes

Source : Les projets d'aménagements de Métropole Bordelaise (novembre 2023), Bordeaux Métropole

Propriété intellectuelle

Ce document est protégé par un copyright (©).

Il est destiné au seul usage de **la DGAFP, Bordeaux Métropole, la CU de Dunkerque et la CC des Hauts de Flandre** et ne peut être diffusé auprès de personnes physiques ou morales extérieures à l'entreprise sans notre accord.

Les méthodologies d'intervention, les mises en œuvre s'ensuivant et les techniques d'investigation sont la propriété d'ADEQUATION.

Auteurs

Cette mission a été conduite par **Quentin Lamour, Elodie POCERO, Damien DELVARD, Marie CHIRON** et **Alessandro ELLI**
Pour toute information au sujet de cette mission, nous nous tenons à votre disposition.

Quentin Lamour
P. 06 46 56 52 67
q.lamour@adequation-france.com

La société ADEQUATION

Parce que les évolutions sociétales et technologiques interagissent avec les lieux de vie, de travail et de consommation des français, parce que le développement des territoires suppose innovation et anticipation, les acteurs des marchés de l'immobilier, du foncier et de la construction connaissent une période de grandes mutations où foisonnent les questionnements comme les opportunités. S'en saisir demande de plus en plus d'acuité.

Depuis 1992, la société ADEQUATION observe, analyse et étudie les marchés immobiliers résidentiels en France. Elle aide les acteurs de la filière à mieux comprendre leurs marchés et leurs enjeux pour y développer les meilleurs projets et définir les stratégies les plus efficaces. Une expertise au long cours qui en a fait un acteur réputé et incontournable.

Dans cet objectif, ADEQUATION réunit un triptyque singulier d'activités : data, études, conseil. Trois métiers guidés par un principe d'hybridation adressé à l'ensemble des acteurs de la filière : promoteurs, investisseurs, institutionnels, collectivités territoriales, bailleurs.
Adossée à un solide ancrage territorial (7 implantations régionales), ADEQUATION maille l'ensemble du territoire national et s'est dessinée une place de leader qui agit quotidiennement pour sécuriser, accompagner et anticiper la réussite des projets et des stratégies, en réponses aux contraintes et aux opportunités d'un marché immobilier en pleine mutation.

CHIFFRES CLÉS

- 103 collaborateurs au 1er janvier 2021
- 130 sociétés partenaires au côté d'ADEQUATION dans le cadre de ses activités
- 900 clients actifs
- 3 750 missions d'études et de conseil en 2020
- 24 000 études en ligne en 2020
- 70 aires de marchés couvertes par nos observatoires immobiliers
- 7 implantations régionales : Lyon, Paris, Montpellier, Nantes, Bordeaux, Nice et Lille
- Société créée en 1992
- 9 559 000 € de chiffre d'affaires en 2020, soit + 14 % de croissance par rapport à 2019

Nos implantations

LYON
31 rue Mazenod
69003 Lyon
T. 04 72 00 87 87

MONTPELLIER
50 rue Ray Charles
34000 Montpellier
T. 04 67 07 99 00

NANTES
11 allée Duquesne
44000 Nantes
T. 02 40 95 64 64

LILLE
T. 06 79 51 25 10

PARIS
32 avenue de l'Opéra
75002 Paris
T. 01 40 28 12 00

BORDEAUX
74 rue Georges Bonnac
33000 Bordeaux
T. 06 24 30 72 43

NICE
23 rue Jean Canavèse
06100 Nice
T. 04 93 51 01 11