

SITUATION DU LOGEMENT A BLANQUEFORT en 2009

Ville de Blanquefort décembre 2009

Les données 2006 du recensement de la population publiées par l'INSEE en juillet dernier complétées par des statistiques 2008 issues des fichiers de la DGI et Perval, DADS, ANPE... confortent les orientations de la collectivité en matière de politique d'accueil pour répondre aux enjeux identifiés :

- vieillissement de la population,
- diminution de la taille des ménages,
- cherté du foncier et des biens,
- difficulté pour les jeunes à décohabiter et pour les primo accédants à acquérir leur logement

Désormais, ce qui se prépare depuis quelques temps et que la commune cherche à anticiper par un dialogue avec les opérateurs c'est que les nouveaux projets habitat devront non seulement répondre aux objectifs quantitatifs au regard du PLH communautaire mais aussi tenir compte des évolutions des comportements sociaux et familiaux marqués par les enjeux cités ci-dessus, tout en intégrant en transversalité les exigences de développement durable fixés par le Grenelle de l'environnement dans le domaine de la construction.

De plus la politique de l'habitat s'intègre dans une vision plus large de stratégie d'aménagement et de développement de la ville qui s'appuie sur la conception/réalisation des projets structurants tel que l'aménagement du centre ville, l'arrivée du tramway en 2013, le développement économique de l'ECOPARC, la préservation des espaces naturels remarquables. Il s'agit autant d'atouts qui rendent la ville encore plus attractive et nécessitent par voie de conséquence de maîtriser l'augmentation du foncier, de négocier la mise en place réelle d'un mixité sociale et générationnelle avec les opérateurs pour que le parc de logement et le parcours résidentiel soit accessible à tous avec un confort d'usage de qualité.

1 : UN ETAT DES LIEUX DE LA SITUATION DU LOGEMENT SUR LA COMMUNE.

1.1 Une photographie du parc.

Les données 2006 du recensement de la population publiées par l'INSEE en juillet dernier permettent de rendre compte de l'évolution et des caractéristiques du parc de logements sur notre commune :

- Le nombre de résidences principales est toujours en augmentation malgré un certain ralentissement des opérations d'habitat depuis 1999

années	1968	1975	1982	1990	1999	2006
nombre	1363	2098	3385	4456	5316	6087

- Les maisons individuelles représentent 65 % du par cet les logements en collectif 35 %.

- La taille des logements est majoritairement constituée de grands logements, 66 % sont des T4 et T4+. Les T1 et T2 représentent 16%, par comparaison ce chiffre est de 27 % sur la CUB.
- 34 % des résidences principales sont occupées par des locataires, 62% par des propriétaires occupants.
- Le nombre moyen de personnes par ménage est en diminution comparée à 1999, il se situe actuellement à 2,41 pour la ville au dessus de la moyenne de la CUB de 2,08
- Les ménages vieillissent sur place. Près de 30% d'entre eux occupent leur logement depuis plus de 20 ans.

En résumé : le parc de résidences principales à Blanquefort se caractérise par une majorité de propriétaires occupants en maisons individuelles T4 et T4+. L'ancienneté des constructions se situe pour 55% du parc entre 1968 et 1989. Conçus pour recevoir des familles (période de la construction des grands lotissements) les ménages ont tendance à vieillir sur place. Nombre de ces grands logements risquent d'être à terme en sous occupation et mal adapté au vieillissement de cette population et à son maintien à domicile. Le parc de petits et moyens logements (T2 T3) en sensible augmentation depuis 1999 peut se révéler insuffisant pour répondre à la demande croissante de personnes seules (près d'un tiers de la population). En outre ce parc essentiellement produit investisseur n'est pas souvent adapté à la demande de personnes vieillissantes.

1.2 : le marché de l'immobilier.

La crise des subprimes qui a déclenché une crise financière internationale a impacté le marché de l'immobilier. Les effets de la crise se traduisent surtout à partir du dernier trimestre 2008 par un ralentissement de la commercialisation des logements neufs et des mutations et dans une moindre mesure par un tassement des prix du foncier et des logements.

La relative baisse des prix observée à Blanquefort dans le bâti ancien et relayés par le fichier des notaires (voir fiche en annexe) s'expliquerait davantage par des effets psychologiques liés à la période de reconversion du site industriel Ford.

A ce jour,

- l'accession dans l'ancien : une maison de 80 m² se situe aux alentours de 236 000 €, un appartement de 70m² : 135 000 €
- les terrains à bâtir : le prix moyen s'élève à 150€ le m². Il est fonction de la superficie et de sa localisation sur la commune : (250€ le m² pour un terrain de 400m² à proximité du centre ville et 95 € le m² pour un terrain de 1500m² davantage en périphérie).

1.3 Les éléments quantitatifs pour suivre le PLH (données A'URBA/ fiche communale et service urbanisme)

Nombre de résidences principales en 2008 (données DGI)	6 021
Nombre de logements locatifs conventionnés	1 464
Taux de logements locatifs conventionnés 2008	24.31%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	22.97%

Objectifs PLH de production de logements	121
Objectifs PLH de production de logements conventionnés.	28

Situation au regard de l'article 55 de la loi SRU	Pas d'obligation
Situation au regard du PLH	Commune tangente

Réalisations	2000 - 2005 (par an)	2006	2007	2008	Réalisations 2006-2008 comparées aux objectifs cumulés 06/08
Logements commencées	314	107	35	140	-81
Logements locatifs conventionnés financés	18	19	91	3	+29 (alors que -61 sur la période 00/08)

DRE-DOC-DDE-CUB

La production de logements se situe à 70 % des objectifs du PLH sur la période 2000/2008.

Le coût du foncier, les attentes de la ville dans la négociation avec les promoteurs dans les domaines de qualité architecturale par rapport aux situations urbaines et paysagères existantes, les enjeux de maîtrise de l'énergie, le confort d'usage sont autant d'éléments qui amènent les investisseurs immobiliers à préférer réaliser une opération plus standard et donc plus facilement rentable dans un autre secteur. Même si le dialogue commence à s'installer entre la ville et les opérateurs pour permettre de fabriquer la ville autrement, aujourd'hui seules les constructions individuelles et les opérations publiques ont pu produire du logement.

2 LES PROJETS ET PERSPECTIVES.

2- 1 Les opérations en cours de réalisation:

Sont en cours de livraison et déjà comptabilisés dans les logements commencés, deux opérations clés : Maisons et jardins La Rivière et l'opération de résorption de l'habitat insalubre au Petit Lacanau :

Le programme d'habitat de Maisons et Jardins la Rivière comprend 61 logements en locatif social et 41 logements en accession abordable avec le dispositif pass foncier. L'objectif d'accueillir de jeunes ménages en leur facilitant l'accession, a été atteint. A ce jour la moyenne d'âge des accédants se situe à 32 ans. 19 ménages totalisent 29 enfants dont 16 ont moins de 3 ans. 1/3 sont issus du parc social et 1/3 habitaient déjà la commune.

Le lotissement du Petit Lacanau destiné à la population sédentarisée des gens du voyage est livré dans sa 1ère tranche de 31 maisons en décembre 2009.

2.2 Les projets d'habitat

La conception des projets d'habitat sur la ville s'appuie sur une équipe projet pluridisciplinaire et responsable dans l'acte de construire et d'aménager entre l'opérateur, le maître d'œuvre et le propriétaire des terrains concernés. Toutes les opérations d'habitat sont par définition complexes. Elles nécessitent un temps de maturité et de dialogue incontournable pour en garantir sa meilleure et plus large appropriation possible. Les projets en cours d'études d'opportunité et de faisabilité sont à ce jour :

- la résidence habitat jeunes, d'une capacité de 50 petits logements, constituera la 1^{er} étape dans le parcours résidentiel du jeune. Elle est pressentie pour être implantée au Maurian à proximité des organismes de formation que fréquentent ces étudiants. Elle répondra aussi au besoin des jeunes en demande de décohabitation et à ceux qui bénéficieront d'un contrat de travail sur la zone d'activités.
- Les programmes dans le cadre de l'aménagement du centre ville comme celui de « Roldan Labonne » (31 logements)
- le projet « St Haon » à Caychac. (entre 60 et 90 logements)
- le lotissement « le clos des Bosquets » : 11 lots
- les futurs éco quartiers aux lieux dits « Laroque/Solesse » et Andrian Nord à moyen terme.

2.3 Les leviers de la collectivité pour favoriser la production de logement de qualité et accessible.

La reconduction du pass foncier.

Sur le programme Roldan labonne 10 logements seront ouverts au pass foncier. Une réflexion sera menée à court terme pour étudier la possibilité d'ouvrir ce dispositif à toutes opérations publiques ou privées répondant à des critères de développement durable.

Le programme d'intérêt général (PIG)

Ce dispositif d'incitation est un outil communautaire mené en partenariat avec les villes. L'objectif est de favoriser la mise sur le marché de logements dans le parc privé à un prix abordable. Ce programme rencontre des difficultés. Il n'a profité à ce jour qu'à une seule propriétaire sur la commune. Il convient de lever les freins permettant au parc privé de retrouver sa fonction sociale afin de relancer ce dispositif. Une opération de rénovation au niveau de Grattequina est actuellement en cours de préparation avec le propriétaire

Conclusion

L'atelier des situations négociées organisé cet été avec les promoteurs a permis de fixer les bases d'un dialogue constructif qui engendrera à court et moyen terme la production de logements répondant aux différents exigences de la commune en matière de qualité architecturale, paysagère et de mixité sociale.

Le « bien vivre ensemble et habiter » des habitants du quartier et des nouveaux programmes de logements est au cœur de la démarche de négociation entre la ville et les promoteurs. Celle-ci vise le confort d'usage au quotidien et la qualité de leur cadre de vie de Blanquefort, ville parc.

Le dialogue qualitatif s'entend aussi par l'insertion du bâti dans son environnement. La nouvelle charte de qualité architecturale est un outil précieux pour expliquer les attentes de la ville lorsqu'il s'agit de construire ou de rénover avec un sens du détail

qui limite la probable standardisation et unité de traitement qui guète toutes les villes attractives.

Enfin le champ de la concertation avec les habitants est une préoccupation permanente. Les réunions publiques comme celle du lundi à la Blanquefortaise en avril dernier sur « le nouveau visage de la ville » est un temps de rencontre et de pédagogie auquel l'équipe municipale souhaite s'appuyer pour favoriser l'appropriation par tous des enjeux d'urbanisme et de l'habitat. Par ailleurs la Commission extra municipale « aménagement- déplacement » sera améliorée pour élargir encore davantage la démarche permanente de dialogue qualitatif.