

Bègles, le 17 juin 2024

**COMPTE – RENDU
DU GROUPE PROJET LOGEMENT
DU CONSEIL DES SAGES**

Séance du jeudi 30 mai 2024

ÉTAIENT PRÉSENTS :

- **Mme Farida BOUMERZOUG**
 - **M. Yvan CASTAING**
 - **Mme Christine DUPERRIN**
 - **Mme Isabelle HERRAIRE**
 - **Mme Caroline LE LEVE**
 - **Mme Fabienne PASSICOT**
 - **Mme Noëlle ROCHELOIS**
 - **Mme Josiane SANCLEMENTE**
- } Membres du CDS

ÉTAIENT EXCUSÉS :

- **Mme Noëlle RIBOT**, membre du CDS
- **Mme Isabelle TARIS**, conseillère municipale déléguée au CDS

ASSISTAIENT À LA RÉUNION :

- **Mme Audrey CHATAIGNÉ**, animatrice CMJ et facilitatrice du CDS
- **M. Ulrich RODRIGO**, directeur de l'aménagement

Rappel de l'ordre du jour :

Echange et rencontre avec Monsieur Ulrich RODRIGO, directeur de l'aménagement durable et de l'animation de territoire

Divers : Retour de la Fresque du Climat, retour de la rencontre inter-sages à Lormont, Assemblée plénière privée, Déambulation Bègles plage

Christine Duperrin et Noëlle Rochelois ont proposé de rédiger le compte rendu du groupe projet « Vie Logement ».

Monsieur Ulrich Rodrigo, directeur de l'aménagement durable et de l'animation de territoire a présenté un état des lieux de l'urbanisme à Bègles tant au plan de l'aménagement que de l'animation.

1) Population :

Pour débiter, Monsieur Rodrigo a présenté le contexte global de l'évolution de la population béglaise depuis plusieurs décennies (cf. Documents 4-5-6).

Au dernier recensement cette population s'élevait à plus ou moins 30500 habitants. Le taux moyen de croissance constaté est de 500 nouveaux habitants par an.

A aussi été présenté le profil des habitants de Bègles. En effet, les résidents béglais sont principalement des actifs urbains plutôt aisés. Les jeunes couples sans enfants ou avec un seul enfant viennent principalement de Bordeaux.

Lorsque la famille s'agrandit, le coût prohibitif de l'habitat les contraints à investir dans la grande couronne girondine.

Toutefois, la paupérisation touche principalement les jeunes et les familles mono parentales sans oublier les seniors à moindre degré. (Cf documents 11 et 12)

La pyramide des âges met en évidence l'importance des 30/50 ans sur la commune. (Cf. Documents 9-10-11)

La politique de la ville vise à maintenir la pyramide des âges pour les 30/50 ans dans la commune et ce durablement.

2) Typologie du logement :

Depuis 2005 les nouveaux logements (neufs ou anciens) se répartissent comme suit :

- 55% de T3 - T4 et T5 ;
- 45 % de T1 et T2.

Selon les études sur 10 ans, la demande se portera principalement sur les T1 - T1 bis et T2.

L'enjeu pour l'avenir est de sortir de la standardisation des produits du marché de l'immobilier et de s'ouvrir à d'autres formes d'habitations :

- Logement avec extériorisation des services dans des espaces communs ;
- Habitat intergénérationnel ;
- Habitat modulable évolutif ;
- Habitat participatif.

Il est à noter que 70% des Français sont éligibles à un logement social selon diverses procédures.

3) Perspectives de construction :

L'évolution de la construction doit être considérée au regard des directives nationales et locales (lien avec Bordeaux-Métropole).

La ville a l'obligation de produire 320 logements par an au minimum dont 96 logements sociaux.

Dans le contexte actuel (covid + guerre en Ukraine + crise socio-économique) un accord a été conclu avec Bordeaux Métropole baissant le nombre de logements obligatoires à 120 par an et devant se répartir comme suit :

- 30 % logements sociaux ;
- 30 % logements à loyer modéré ;
- 40 % libres.

Il est à noter que tous les secteurs de l'immobilier (public et privé) sont actuellement en difficultés en raison de l'élévation importante du coût de la construction et de la frilosité des banques.

Ainsi, au coût élevé du foncier s'ajoute le coût important de la construction (+/- 2500€ m²) et la rareté des terrains à bâtir. Pour exemple, un appartement T2 d'une superficie moyenne de 50m² se négocie à 220 000 €.

Ce contexte favorise la gentrification de la commune et rend d'autant plus crucial le besoin de logements à caractère social (les jeunes, les familles mono parentales et les seniors).

4) Les seniors dans la ville :

Les sages se questionnent sur la politique de la ville au regard du logement des anciens.

Selon M. Rodrigo, le secteur privé sait répondre à la demande mais à des prix prohibitifs (logements seniors services ...) et le parc public est actuellement insuffisant. Cependant, deux projets sont en cours :

- La réhabilitation de la RPA de Vaillant Couturier ;
- La construction d'une RPA, à côté de la place Bicentenaire.

Concernant les EHPAD (Établissement Hébergeant des Personnes Agées Dépendantes), il en existe trois sur la commune.

Les conseillers relèvent que des solutions existent pour le quatrième âge, certes insuffisantes, mais notent un manque sévère pour le logement du troisième âge.

La formule colocation a-t-elle été étudiée ? Envisagée ? Prévues ?

M. Rodrigo précise que diverses formules existent déjà sur la commune mais restent marginales :

- La résidence de logement « Colocatif intergénérationnel » seniors/étudiants face à l'usine Cemoi ;
- La Résidence rue Henri Vallon ;
- Le projet locatif rue Lénine.

Il existe des opérateurs spécifiques colocations mais cette formule génère peu de logements seniors et reste complexe à monter.

Des opérations expérimentales existent déjà sur la commune notamment La Ruche - Les Petits Ruisseaux ainsi que la coopérative d'habitat participatif « Boboyaka ».

Pour une commune, il est impossible de répondre à la demande d'habitat individuel senior. Cependant, il existe des dispositifs d'aides de l'état pour l'adaptation du logement et le maintien à domicile.

M. Rodrigo conclut son intervention par la nécessité d'une réflexion à mener sur la connaissance des besoins des seniors dans la ville notamment en matière de logement.

5) Questions diverses :

Faute de temps, les résumés relatifs à la fresque du climat et la réunion inter-sages à Lormont sont reportés à la prochaine rencontre.

La prochaine réunion est fixée au **jeudi 20 juin de 14h à 16 h en salle du conseil à la mairie de Bègles**. Cette réunion permettra à chacun de faire l'état de ses attentes et au groupe de préciser ses orientations de travail.

Rappel :

- L'Assemblée plénière privée aura lieu le **vendredi 28 juin 2024 de 10h à 12h** en salle du conseil à la mairie, suivie d'un temps convivial de 12h à 13h.
- La Déambulation publique relative à l'aménagement de Bègles plage aura lieu **le samedi 29 juin 2024 de 9h30 à 12h** (sur inscription).