

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLUS

**BORDEAUX
MÉTROPOLE**

Rapport de présentation

A - Le territoire

A2 - Diagnostic

Portraits communaux habitat

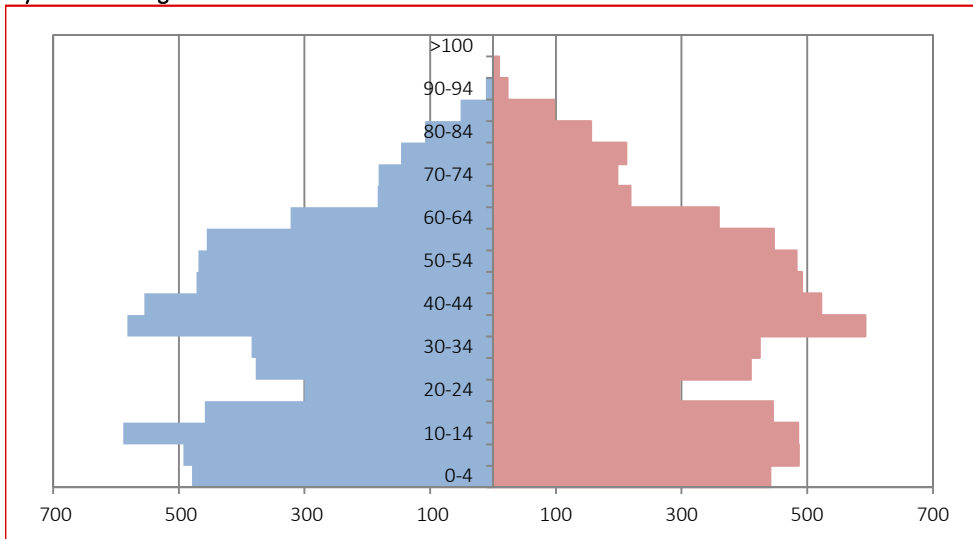
> version arrêtée le 10 juillet 2015

Ambarès-et-Lagrave

Population et ménages

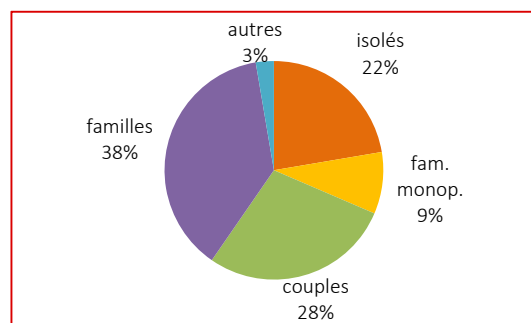
Population 1999 <i>INSEE</i>	11 206	soit	224	habitants par an
Population 2012 <i>INSEE</i>	14 112		1,8	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <i>INSEE</i>	4 048	soit	83	ménages par an
Ménages 2011 <i>INSEE</i>	5 049		1,9	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	2,71	Taille des ménages 2011 <i>INSEE</i>	2,60	

Pyramide des âges 2010 *INSEE*



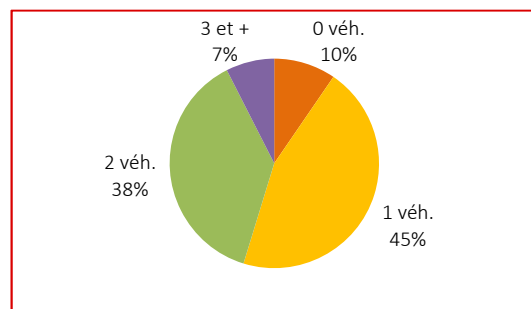
Composition des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	22,3%	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	9,1%	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	28,2%	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	37,7%	21,8%	26,1%
autres ménages	2,7%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	9,5%	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	45,2%	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	37,8%	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	7,5%	3,4%	4,7%

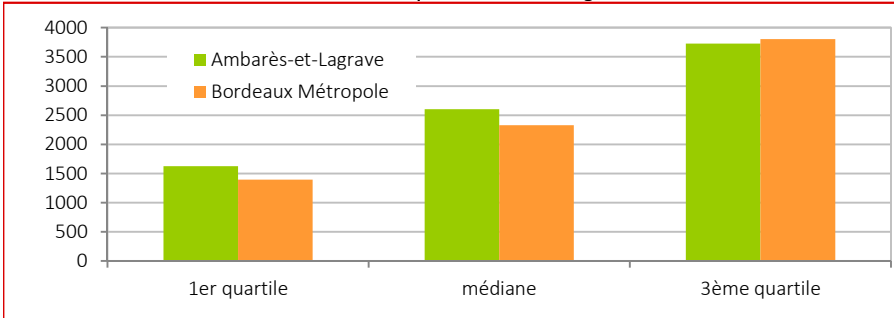


Commune au fort développement démographique récent s'appuyant sur l'accueil des familles avec enfants, mais présentant un déficit des jeunes en formation et jeunes ménages (20 à 35 ans). Une taille des ménages élevée, qui néanmoins baisse.

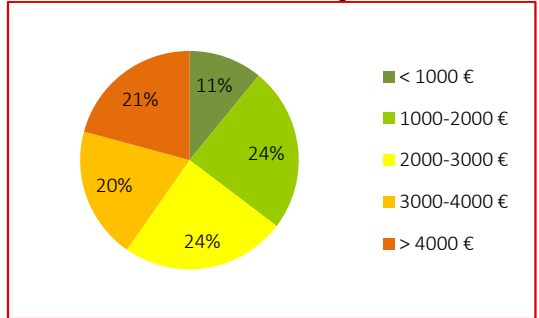
Un très fort taux de motorisation, avec seulement 10% de ménages non motorisés (de l'ordre de 480 ménages).

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI



Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI



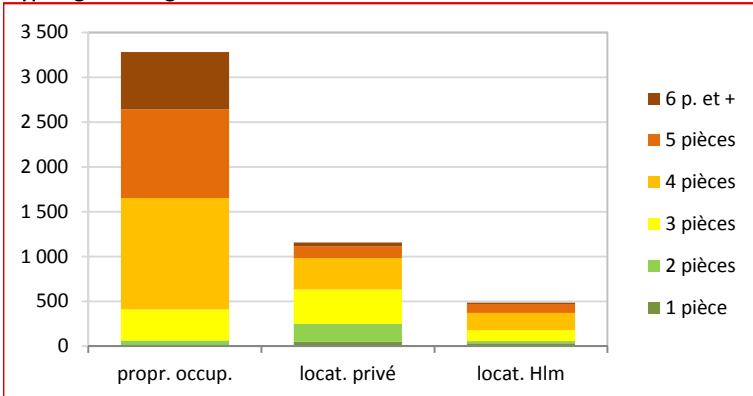
Une médiane des revenus autour de 2 500 € par mois, soit un peu plus que la médiane CUB mais toutefois peu de haut revenus, les ménages aux ressources moyennes (2 à 4 000 € par mois) étant sur-représentés.

Parc de logements

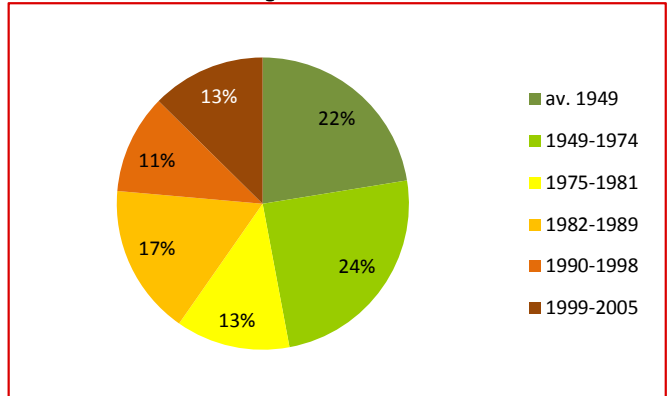
Logements 2011 <small>INSEE</small>	5 352
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	5 049
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	1 148
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	190
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	24%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	65%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	267
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	5,0%
% de maisons <small>INSEE</small>	84%
% d'appartements <small>INSEE</small>	16%
Densité de l'habitat (logt/ha)	8,2
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	9,4

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2013) <small>DVF-BxM</small>	1 269 € /m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <small>DVF-BxM</small>	1 802 € /m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <small>OISO</small>	3 206 € /m ²

Logements commencés par an 2007-2013 <small>SITADEL - d'urba</small>	177
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	66

Taux de logements locatifs conventionnés 2001	13,6%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	12,4%
Taux de logements locatifs conventionnés 2014	19,3%
Situation au regard art. 55 loi SRU	déficitaire

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 BxM - DDTM

total	896
dont ANRU	61
soit par an	179
dont PLA-I structure	0
PLA-I	177
PLUS	591
PLS familiaux	58
PLS structure	70

Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	24
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <small>DDTM</small>	0

Un parc de logements de développement récent, caractérisé par la faiblesse du locatif public et par la surreprésentation des grands logements en propriété occupée et de forme individuelle.

Du fait de la dynamique récente de construction, la commune peine à rattraper son retard de logements locatifs sociaux, d'où ses efforts ces dernières années, qui se traduisent par plus de 160 logements financés par an. 573 logements locatifs sociaux ont été livrés entre 2011 et 2012.

Une fraction du parc locatif privé est fortement dégradée et peut être considérée comme indigne.

Grands quartiers d'habitat social

La commune dispose de trois principaux quartiers anciens d'habitat social, dont deux inscrits en politique de la ville :

- les Erables (Logévie) : 79 logements répartis dans trois immeubles, 262 habitants (INSEE 2009), quartier prioritaire de niveau 3 en cours de rénovation urbaine : 32 démolitions prévues, 136 reconstructions, un projet Développement Durable mais non retenu comme Ecoquartier dans le cadre du concours de MEDDAT. Ce quartier fait l'objet d'une convention partenariale avec le bailleur et Bordeaux Métropole.
 - Bel Air (Angle Vert) : 182 logements, 723 habitants (INSEE 2009), quartier prioritaire de niveau 3. En ce qui concerne une action de type « rénovation urbaine », le travail partenarial n'a pu aboutir sur un projet partagé, le bailleur ayant déjà investi sur une réhabilitation de la résidence et ne se positionnant pas pour une nouvelle opération de ce type. Par contre, dans le cadre de la démarche 50.000 logements, Angle Vert a semblé intéressé par les possibilités d'optimisation foncière de son site.
- La ville souhaite qu'une action soit menée rapidement sur ce secteur, et a inscrit une étude urbaine et sociale au contrat de co-développement 2012/2014. Ce site est au cœur du périmètre d'action de la SPL afin de permettre son intégration au tissu ambarésien et au centre-ville et futur quartier de La Gorp. Ce patrimoine est caractérisé par de nombreuses difficultés économiques et sociales de ses habitants, plus ou moins cachées. Une partie des résidents est âgée et relativement isolée et peut ainsi être considérée comme captive.
- Général de Gaulle (Aquitanis). Il s'agit d'un ensemble plus récent, mais aux loyers élevés (difficultés de relocation).

Deux opérations plus récentes composent également le patrimoine social de la commune :

- la Mouline (Domofrance) : 76 logements individuels datant de 1986 et 1996 présentant peu de rotation. Domofrance met actuellement en vente une partie de ce patrimoine. La Ville a conditionné la cession de ces logements à la réfection de la voirie et des réseaux par le bailleur avant cession. En effet, les voiries et réseaux ne sont pas rétrocédés et devront faire l'objet d'investissements conséquents en cas de volonté de rétrocession à Bordeaux Métropole. Les acquéreurs devront ainsi être informés des charges qu'ils pourraient être amenés à supporter en tant que copropriétaires des VRD.
- les Absidales (Mésolia) : 17 pavillons et 3 appartements datant de 2003 ; pas de rotation.

Depuis 2009 , plusieurs opérations de différents bailleurs sont sorties de terre, permettant à la commune d'améliorer considérablement son offre en logements locatifs conventionnés notamment SNI COLIGNY - Les Villas Marquet (31 LLC), CLAIRSIENNE - Résidence Tison de Bares : (56 LLC), AQUITANIS – Jardins du Lyonnais (18 LLC), DOMOFRANCE – Jardins d'Ambarès (60 LLC), GIRONDE HABITAT – M. Duras (50 LLC) – MESOLIA – Orée du Broustey (20 LLC) – DOMOFRANCE – Domaine de l'Estey – (176 LLC) – MESOLIA –Domaine de l'Estey (43 LLC) – AQUITANIS – Marsillon.

La ZAC du Centre-ville, qui entre en phase opérationnelle, va permettre également d'accroître l'offre en logements locatifs conventionnés.

Convention ANRU / avancement

- Erables : pas de convention ANRU, mais une convention opérationnelle du projet urbain, social et durable de l'EcoQuartier signée le 05/03/11 avec la CUB, Logévie, le CSC, RFF et la ville.
- Bel Air : pas de convention, mais inscription en périmètre SPL et étude urbaine et sociale programmée au contrat de co-développement 2012/2014.

Convention(s) de gestion urbaine de proximité

Quartier	Avancement	Axes principaux
Erables	en cours de rédaction	
Bel Air	pas de convention	

Quartiers d'habitat social nécessitant une intervention légère / lourde

Quartier	Bailleur	Nb de logts	Type d'intervention
Domaine de l'Estey + L'Orée du Broustey + Résidence du Lac/Toits d'Ambarès + les Jardins du Broustey	Domofrance, Villogia, Mésolia, Cogédim, LP Promotion, Terraquitaire, European Homes	526	Démarche préventive de Gestion Urbaine de Proximité
Jardins d'Ambarès	Domofrance	60	Démarche préventive de Gestion Urbaine de Proximité
Villas Marquet	Coligny	28	Démarche préventive de Gestion Urbaine de Proximité
Marguerite Duras	Gironde Habitat	50	Démarche préventive de Gestion Urbaine de Proximité
Résidences Le Clos de Marsillon + Les Jardins de Marsillon	Aquitanis	31	Démarche préventive de Gestion Urbaine de Proximité

Demandes de logements adressées à la commune (service logement et/ou CCAS)

- Nombre de demandes de logements au 1er juin 2012 : 211 (141 demandes d'habitants de la commune et 70 demandes hors commune).
- Typologies sollicitées : 65 T1/T2, 72 T3, 44 T4, 30 T5.
- Compositions familiales : 82 personnes seules ou en couple sans enfants ; 80 familles monoparentales ; 49 couples avec enfants.

Parc spécialisé

Personnes âgées (FINESS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Le Moulin	RPA	Logévie	76

Jeunes et étudiants (CROUS et a'urba)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
---------------	------	--------------	--------

Structures d'hébergement (DDCS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
	ALT	CCAS	6

La résidence pour personnes âgées du Moulin disposait, en fin d'année 2012, de 24 logements vacants sur 76.

Un EHPAD a ouvert ses portes fin 2012.

La Ville relève peu de demandes de la part de jeunes en formation du fait de son éloignement des principaux lieux de formation.

Les demandes d'hébergement d'urgence sont peu nombreuses mais le nombre de logements gérés en ALT par le CCAS n'étant que de 2, ceci explique sans doute cela.

Problématiques du parc privé

Dispositifs opérationnels (OPAH, PIG) récents, en cours ou en projet

Nom / cible	Période	Objectifs quantitatifs	Réalisations
PIG de la CUB	mai 2008-mai 2011	6 PB (LCS et LCTS)	9 PO
Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable			12 PB (4 LI, 4 LCS, 4 LTCS)

Problématiques repérées du mal logement (squat / habitat précaire / de fortune / habitat indigne...) hors public gens du voyage

Localisation / quartier	Nature	Nb ménages / personnes
Ensemble commune	De nombreux logements indignes et propriétaires indécents	

Copropriétés fragiles / à surveiller

Copropriété	Nb logements
Les Arcades (centre ville)	

Une problématique de parc indigne, concernant le parc locatif comme les propriétaires qui a conduit la commune à réorienter sa MOUS, initialement dédiée à la sédentarisation des gens du voyage, vers le traitement de l'indignité.

Une action de veille a été lancée sur la copropriété des Arcades, consistant en l'acquisition des appartements et des locaux commerciaux au fil des ventes, afin de faciliter une opération publique une fois qu'elle sera déterminée.

Accueil des gens du voyage

Aires d'accueil	Obligations	Avancement
	Ambares/Ambès/Carbon-Blanc/St Louis-de-Montferrand/St Vincent de Paul/Ste Eulalie	prescription du schéma 2011/2016 - 30 places

Besoins identifiés de sédentarisation / terrains familiaux / logements adaptés

La commune est le lieu d'une importante sédentarisation (10% des ménages de la commune), qui occasionne de surcroît de nombreux passages.

MOUS

Site	Période	Nombre de familles	Avancement
------	---------	--------------------	------------

Le dispositif MOUS travaille à la régularisation de terrains familiaux privés aménagés en zone agro-sylvicole et la Ville souhaite lancer une opération de terrain familial public qui répondrait mieux aux besoins qu'une aire d'accueil.

Enjeux de la commune en matière d'habitat

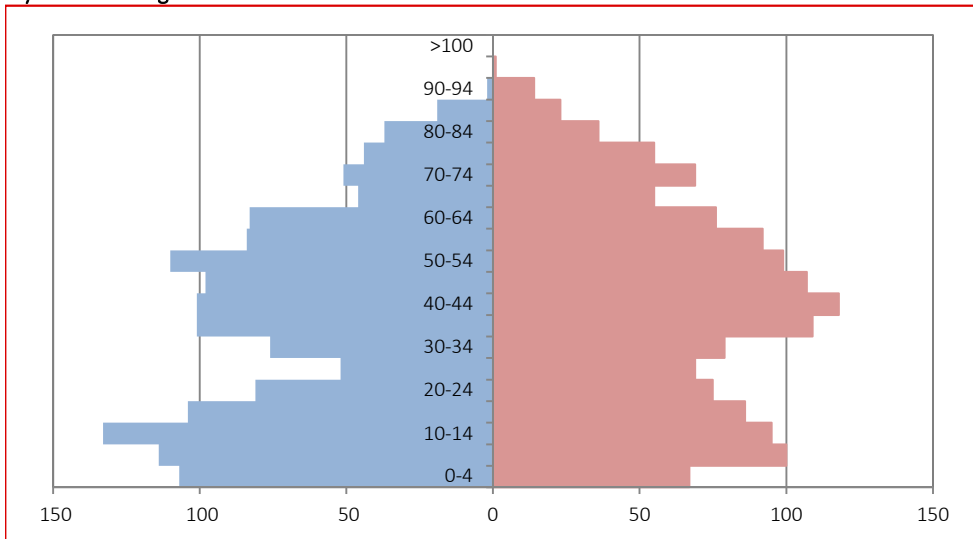
- Atteindre 25% de logements locatifs sociaux au sein du parc, en veillant à ne pas créer de déséquilibres socio-territoriaux.
- Offrir des possibilités de logements à de nouvelles catégories de ménages, en particulier les jeunes isolés, jeunes couples, mais également seniors.
- Veiller à proposer une accession qui reste abordable financièrement.
- Traiter l'habitat indigne.
- Lutter contre les marchands de sommeil.
- Favoriser les conditions d'habitat digne pour les gens du voyage.
- Éviter la dégradation de la copropriété des Arcades.
- Être en mesure d'accompagner le développement démographique communal en termes de services et d'équipements (notamment VRD).
- Contenir le développement urbain au secteur de centralité (centre-ville + périmètre SPL).
- Maîtriser le développement de l'habitat au Nord et au Nord-Ouest de la commune (proximité du PPRI, lisière d'espaces naturels, distance aux équipements, services et transports, sobriété).
- Accompagner les ménages propriétaires confrontés à des situations financières difficiles liées aux charges des logements.

Ambès

Population et ménages

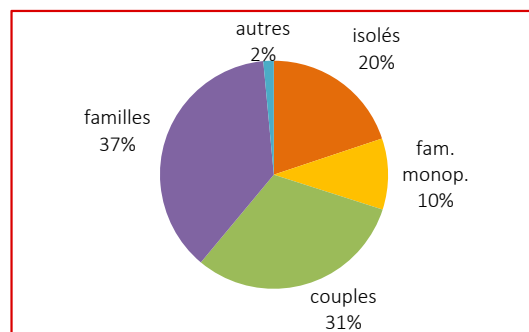
Population 1999 <i>INSEE</i>	2 824	soit	4	habitants par an
Population 2012 <i>INSEE</i>	2 882		0,2	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <i>INSEE</i>	1 002	soit	6	ménages par an
Ménages 2011 <i>INSEE</i>	1 068		0,5	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	2,73	Taille des ménages 2011 <i>INSEE</i>	2,65	

Pyramide des âges 2010 *INSEE*



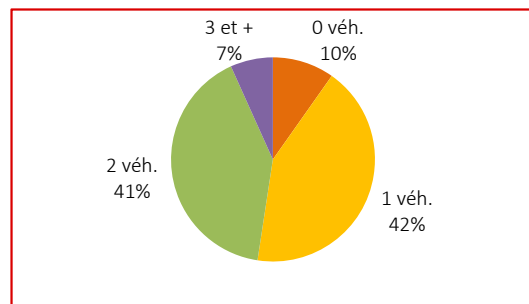
Composition des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	19,9%	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	10,1%	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	31,1%	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	37,5%	21,8%	26,1%
autres ménages	1,5%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	9,7%	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	42,7%	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	40,8%	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	6,7%	3,4%	4,7%

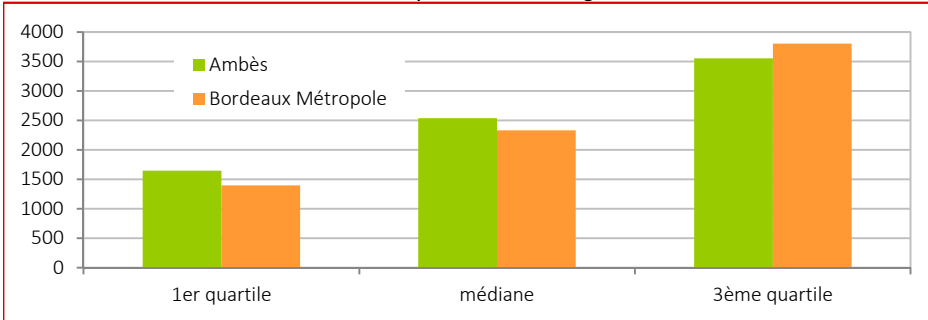


Ambès est une commune au peuplement familial, où la part de ménages familiaux est très importante, une des plus importantes de Bordeaux Métropole. Elle présente cependant un déficit marqué des classes d'âges correspondant aux jeunes adultes (20 à 35 ans). Cette tendance tend à se modifier avec la création de petits logements pouvant répondre aux besoins des jeunes adultes (programme de lotissement "Beaugard"). En dépit d'une relative jeunesse, la commune d'Ambès risque d'être rapidement confrontée à une problématique de vieillissement de sa population. Cela signifiera également une perte de population dans l'hypothèse où la croissance des ménages se stabilise aux niveaux récents (hypothèse de limitation de la construction).

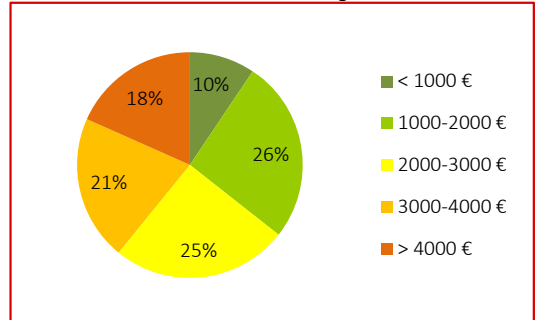
10% des ménages (soit 104 au total) ne sont pas motorisés, ce qui est un taux important pour une commune éloignée des centres et des modes de transports collectifs.

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI



Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI



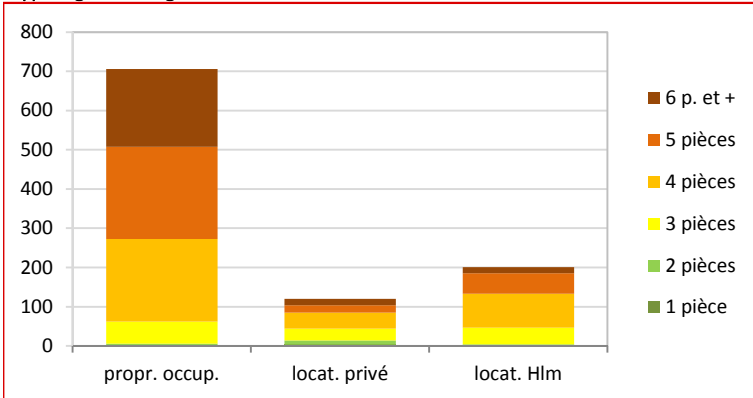
Si la médiane des ressources des ménages est légèrement supérieure à celle des ménages de Bordeaux Métropole, Ambès se distingue essentiellement par l'importance des revenus moyens : plus de 70% des ménages disposent de 1 000 à 3 000 euros par mois, contre 47% dans Bordeaux Métropole. De fait, les très bas revenus comme les très hauts sont sous-représentés.

Parc de logements

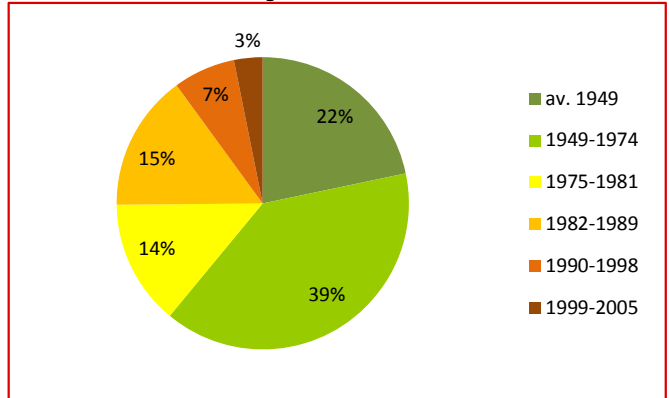
Logements 2011 <small>INSEE</small>	1 163
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	1 061
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	324
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	0
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	12%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	67%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	90
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	7,7%
% de maisons <small>INSEE</small>	94%
% d'appartements <small>INSEE</small>	6%
Densité de l'habitat (logt/ha)	7,5
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	9,5

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2013) <small>DVF-BxM</small>	n.s. /m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <small>DVF-BxM</small>	1 720 € /m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <small>OISO</small>	n.s. /m ²

Logements commencés par an 2007-2013 <small>SITADEL - d'urba</small>	16
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	22

Taux de logements locatifs conventionnés 2001	27,4%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	22,8%
Taux de logements locatifs conventionnés 2014	25,4%
Situation au regard art. 55 loi SRU	sans obligation

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 BxM - DDTM

total	149	
dont ANRU	0	
soit par an	30	
dont PLA-I structure	0	0%
PLA-I	33	22%
PLUS	116	78%
PLS familiaux	0	0%
PLS structure	0	0%

Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	de 0 à 4
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <small>DDTM</small>	0

Le parc de logements est essentiellement individuel, y compris pour les logements en location, où la part de logements collectifs est marginale. La moitié des logements sont grands, constitués d'au moins 5 pièces. De surcroît, la part de locataires disposant d'un logement de 5 pièces ou plus est également importante, probablement liée au poids du parc individuel. La commune détient un parc de logements locatifs sociaux qu'elle devra veiller à maintenir et diversifier, celui-ci concourant à diversifier et renouveler la population. Les prix de l'immobilier sur le marché de l'ancien restent abordables, ce qui confère à la commune une certaine attractivité. Les prix du collectif neuf, s'ils sont globalement inférieurs à la moyenne des prix pratiqués dans Bordeaux Métropole, présentent un niveau élevé, atteignant les 2 900 €/m² fin

Parc locatif social

Grands quartiers d'habitat social

Plusieurs résidences de logements sociaux :

- "Le Clos de Lansac" (Aquitanis)
- "les Rives de Lansac" (Domofrance)
- le lotissement "Beauregard" (Domofrance, Logevis, Ciliopée).

Demandes de logements adressées à la commune (service logement et/ou CCAS)

Nombre : environ 50 demandes.

Typologie : 70% de T3 ; 30% de T4 ; 25% de T2 et des demandes ponctuelles pour les T5.

Types de ménages : 40% de couples avec enfant(s) ; 10% de couples sans enfants ; 25% de parents isolés avec enfant(s) ; 16% de célibataires ; 8% de retraités.

L'essentiel du parc locatif social est en diffus. On note la présence d'un regroupement d'habitat social dans le secteur Nord-Est de la commune, suite au rachat du lotissement "Les Rives de Lansac" par la société Domofrance.

Une résidence suscite une attention particulière de la commune : la Bernardine (Aquitanis, une quarantaine de logements), même si les plaintes se sont fortement réduites. Malgré tout, celles qui lui sont rapportées font état de nuisances sonores et d'incivilités.

Parc spécialisé

Personnes âgées (FINES)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Fondation Escarraguel	EHPAD		52

Jeunes et étudiants (CROUS et a'urba)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places

Structures d'hébergement (DDCS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places

La commune relève un besoin exprimé de la part de jeunes actifs, que le parc communal, caractérisé par de grandes typologies, ne pouvait satisfaire malgré la construction de 200 logements de petite capacité (lotissement "Beauregard") permettant d'y répondre.

Problématiques du parc privé

Dispositifs opérationnels (OPAH, PIG) récents, en cours ou en projet

Nom / cible	Période	Objectifs quantitatifs	Réalisations
PIG de la CUB Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable	mai 2008-mai 2011	6 LI	

Problématiques repérées du mal logement (squat / habitat précaire / de fortune / habitat indigne...) hors public gens du voyage

Localisation / quartier	Nature	Nb ménages / personnes
angle des rues Montesquieu et Général Leclerc	Marchand de sommeil	15 logements

Des situations d'habitat vieillissant, liées à l'environnement (présence du fleuve à proximité entraînant des problématiques d'humidité et/ou d'inondation...), qui se situent souvent à l'extérieur du bourg, dans les hameaux anciens le long de la Dordogne.

Accueil des gens du voyage

	Obligations	Avancement
Aires d'accueil	Ambares/Ambès/Carbon-Blanc/St Louis-de-Montferrand/St Vincent de Paul/Ste Eulalie	prescription du schéma 2011/2016 - 30 places

Enjeux de la commune en matière d'habitat

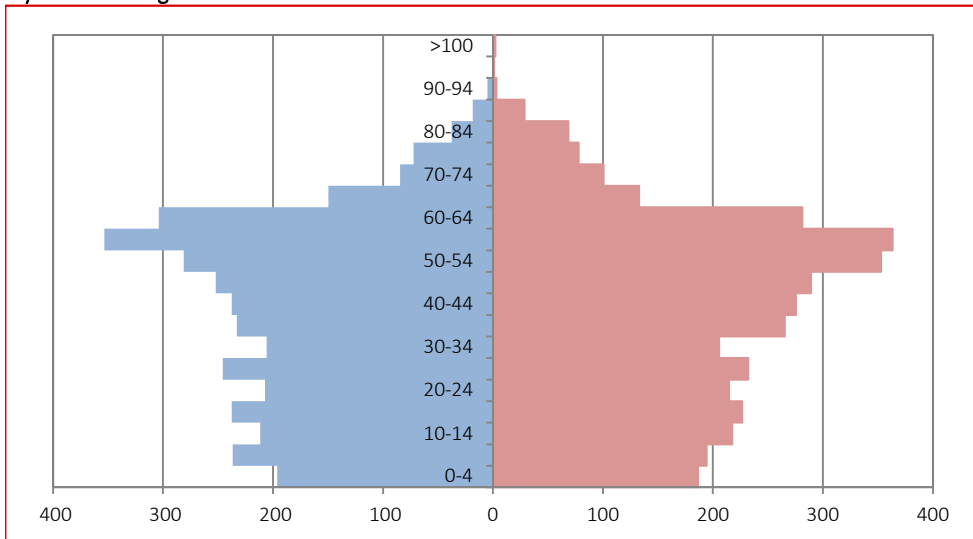
- Trouver des modes constructifs permettant à la commune, soumise à une forte inondabilité, de maintenir, a minima, son niveau de population.
- Diversifier l'offre en logements tout en restant une commune financièrement abordable, pour répondre notamment aux besoins des jeunes ménages.
- Maintenir le parc locatif social.
- Améliorer le parc ancien.

Artigues-près-Bordeaux

Population et ménages

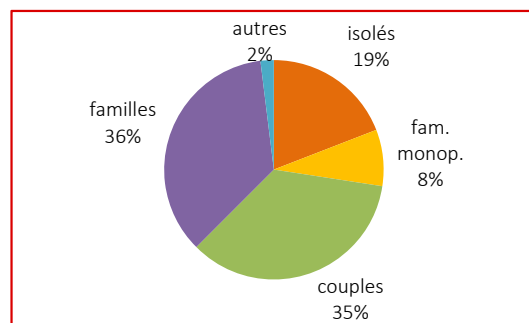
Population 1999 <small>INSEE</small>	5 984	soit	123	habitants par an
Population 2012 <small>INSEE</small>	7 582		1,8	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <small>INSEE</small>	1 971	soit	78	ménages par an
Ménages 2011 <small>INSEE</small>	2 902		3,3	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	3,04	Taille des ménages 2011 <small>INSEE</small>	2,50	

Pyramide des âges 2010 INSEE



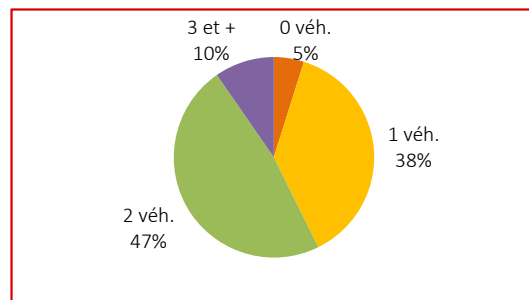
Composition des ménages 2011 INSEE

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	19,1%	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	8,3%	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	35,1%	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	35,5%	21,8%	26,1%
autres ménages	2,0%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2011 INSEE

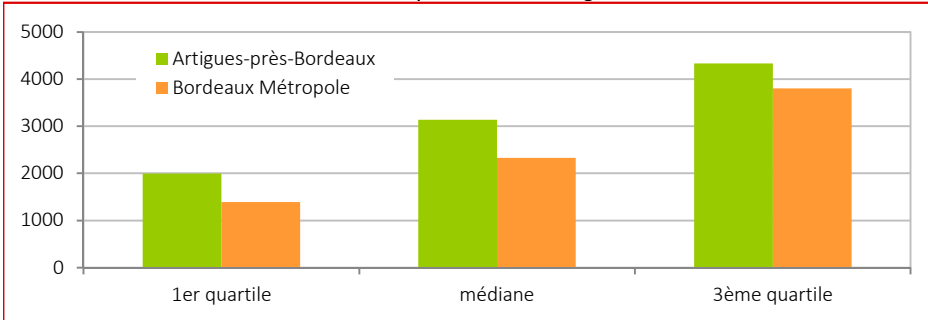
	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	4,8%	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	37,8%	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	47,6%	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	9,7%	3,4%	4,7%



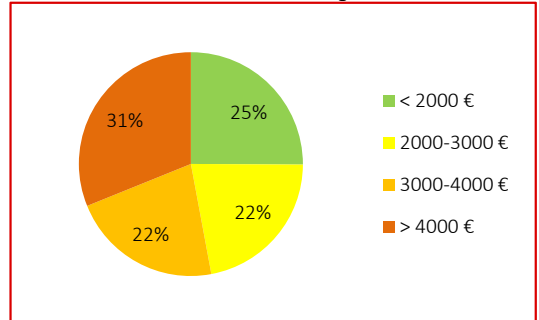
Artigues-près-Bordeaux est une commune à profil familial, qui a connu une très forte croissance de sa population entre 1975 et 1990, avec le développement d'un habitat pavillonnaire en lotissement. Le développement de ce parc individuel connaît une stabilisation depuis les années 1995/2000. Entre 2003 et 2012, on compte une moyenne d'environ 15 maisons individuelles par an, alors que durant le même temps, la commune connaît un fort développement du parc de logements collectifs : + 30 groupements d'habitations, +1 146 logements collectifs. Toutefois, et même si la taille des ménages reste élevée, la pyramide des âges montre un vieillissement important qui s'amorce avec une prédominance marquée des 50-65 ans. De fait, on constate l'importance du nombre de couples sans enfants. Le taux de motorisation des ménages est fort, le cinquième de l'agglomération. Environ 140 ménages sont dépourvus de véhicule particulier.

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI



Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI



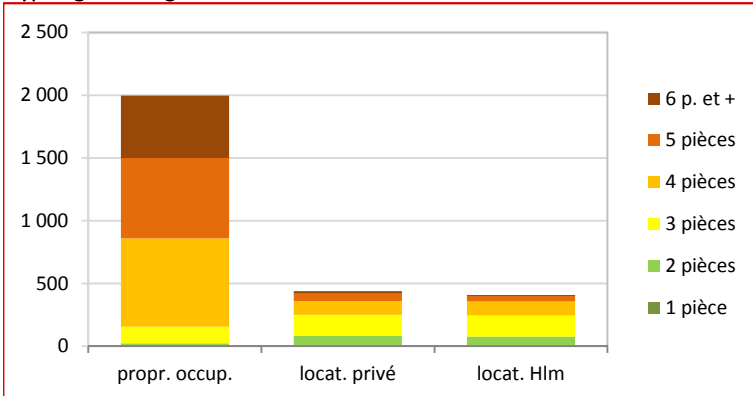
Les indicateurs de richesse des habitants de la commune sont élevés : les revenus des ménages sont en moyenne largement supérieurs à ceux de Bordeaux Métropole et la part des ménages disposant d'un revenu représentant moins de 1000 € par mois est inférieure à 5%.

Parc de logements

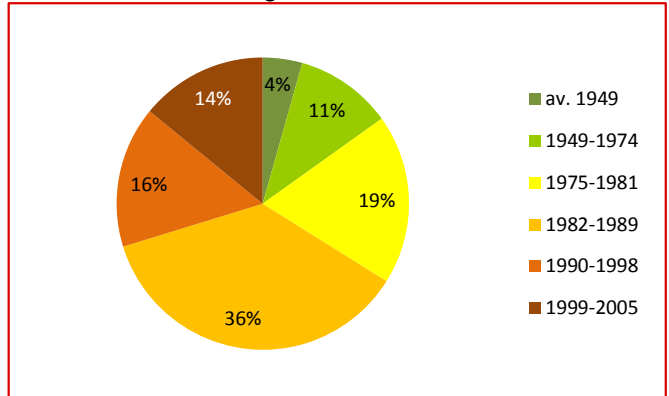
Logements 2011 <small>INSEE</small>	3 037
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	2 903
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	759
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	10
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	15%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	69%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	115
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	3,8%
% de maisons <small>INSEE</small>	84%
% d'appartements <small>INSEE</small>	16%
Densité de l'habitat (logt/ha)	8,1
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	27,3

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2013) <small>DVF-BxM</small>	1 275 €/m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 250 €/m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <small>OISO</small>	3 646 €/m ²

Logements commencés par an 2007-2013 <small>SITADEL - d'urba</small>	156
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	44

Taux de logements locatifs conventionnés 2001	2,1%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	7,4%
Taux de logements locatifs conventionnés 2014	22,5%
Situation au regard art. 55 loi SRU	déficitaire

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 BxM - DDTM

total	507	
dont ANRU	24	
soit par an	101	
dont PLA-I structure	23	5%
PLA-I	82	16%
PLUS	349	69%
PLS familiaux	53	10%
PLS structure	0	0%
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	20	
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <small>DDTM</small>	0	

La commune a connu une période de développement important durant les années 80, ce qui se ressent aujourd'hui dans la pyramide des âges des occupants. La dynamique de construction se poursuit aujourd'hui à un bon rythme : 2002-2012 : + 1 146 logements collectifs et + 163 maisons individuelles.

Le parc de logements est essentiellement composé de maisons individuelles avec des typologies élevées (4 p. et + pour près de 80% d'entre eux). Le parc locatif est sous-représenté, mais a connu une forte croissance ces dernières années du fait des efforts en faveur du logement locatif public, ce qui apporte un peu de diversité dans les statuts comme dans les typologies (petits logements). Les efforts de la commune devraient la mener à atteindre 20% de logements locatifs sociaux d'ici 2014.

Parc locatif social

Demandes de logements adressées à la commune (service logement et/ou CCAS)

Le service du CCAS ont comptabilisé, pour l'année 2012, 96 demandes de logements réparties de la manière suivante : 2 T1, 28 T2, 38 T3, 22 T4, 6 T5.

Parc spécialisé

Personnes âgées (FINESS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places

Jeunes et étudiants (CROUS et a'urba)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places

Structures d'hébergement (DDCS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
	logement communal	CCAS	

Du fait de la présence de nombreux centres de formation, la commune connaît une demande de la part d'un public jeune. Une opération Habitat Jeunes / Aquitanis est en projet et devrait être réalisée.

Face à la présence de nombreux lotissements peu adaptés au vieillissement, la commune prévoit un retour en centre-ville des personnes âgées, un besoin à anticiper et à accompagner par une production de logements et structures adaptés.

Problématiques du parc privé

Dispositifs opérationnels (OPAH, PIG) récents, en cours ou en projet

Nom / cible	Période	Objectifs quantitatifs	Réalisations
PIG de la CUB Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable	mai 2008-mai 2011	3 PB (LCS, LTCS)	

Accueil des gens du voyage

La commune, en partenariat avec la commune de Cenon, dispose d'un terrain familial.

Enjeux de la commune en matière d'habitat

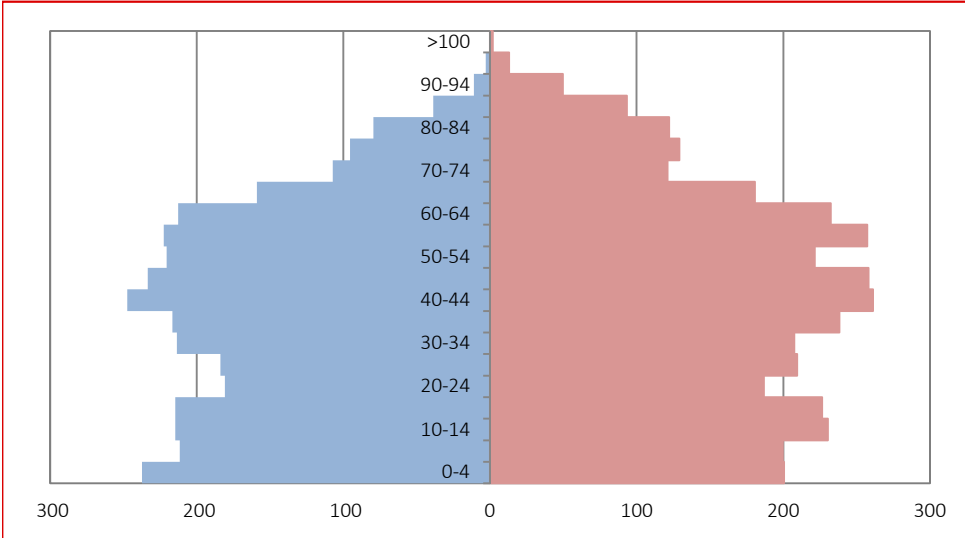
- Atteindre les 25 % de logements sociaux.
- Répondre aux besoins de tous, en particulier des jeunes en formation.
- Anticiper le vieillissement de la population.
- Rechercher des potentiels fonciers pour mise en place de SMS en faveur de logements locatifs sociaux.
- Adapter les typologies de logements pour répondre à la diversité des parcours résidentiels.

Bassens

Population et ménages

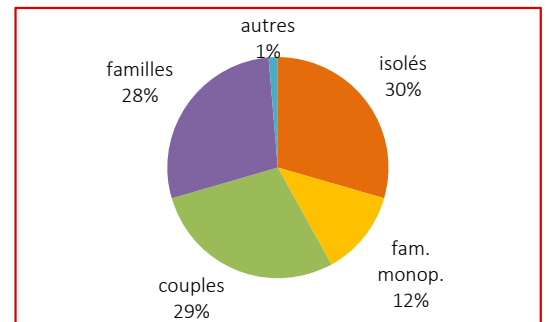
Population 1999 <i>INSEE</i>	6 978	soit	-1	habitants par an
Population 2012 <i>INSEE</i>	6 967		0,0	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <i>INSEE</i>	2 575	soit	27	ménages par an
Ménages 2011 <i>INSEE</i>	2 897		1,0	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	2,67	Taille des ménages 2011 <i>INSEE</i>	2,36	

Pyramide des âges 2010 *INSEE*



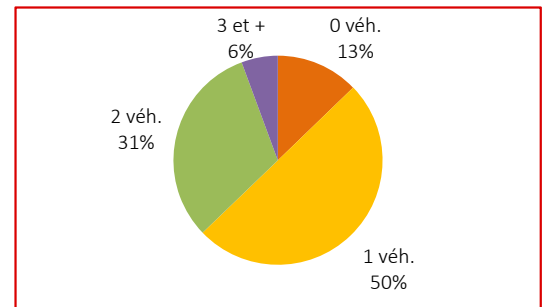
Composition des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	29,5%	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	12,5%	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	28,6%	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	28,1%	21,8%	26,1%
autres ménages	1,4%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	12,8%	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	50,1%	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	31,6%	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	5,6%	3,4%	4,7%



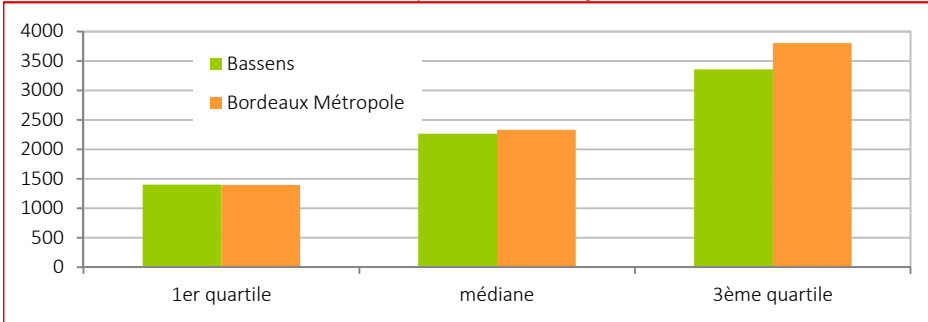
Commune dont la faible croissance du nombre de ménages suffit à peine à maintenir le nombre d'habitants, et ceci en dépit d'une bonne dynamique de construction. Mais cette dernière ne fait que compenser les démolitions engendrées par la rénovation urbaine.

La commune, si elle reste à profil familial, a vu sa taille moyenne des ménages décroître de manière significative.

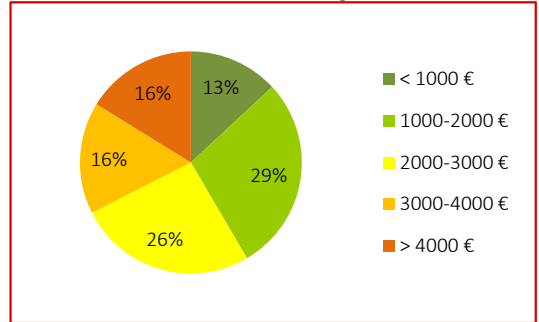
Près de 370 ménages, soit 13% du total des ménages de Bassens, ne disposent pas d'un véhicule particulier. 37% des ménages possèdent 2 véhicules et plus, ce taux de motorisation est légèrement supérieur au pourcentage CUB hors Bordeaux.

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI



Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI



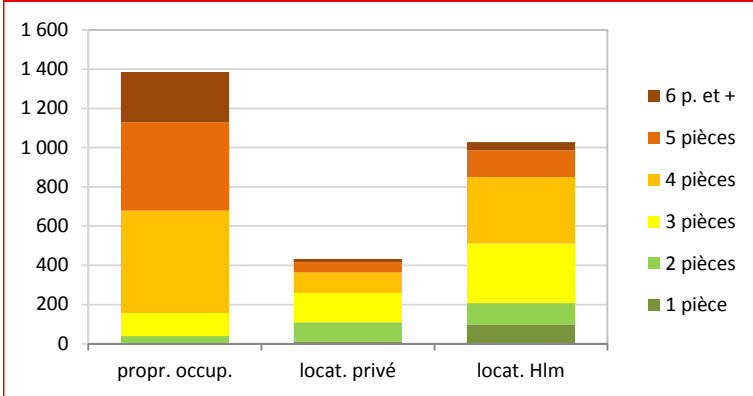
Si le revenu des premier et deuxième quartiles est proche de celui de Bordeaux Métropole, celui du troisième quartile est sensiblement inférieur. La commune de Bassens est donc caractérisée par l'importance de sa classe moyenne. La part de ménages disposant de moins de 1 000 euros par mois, tout comme ceux disposant de plus de 4 000 euros sont sous-représentés, au profit des ménages aux ressources plus moyennes.

Parc de logements

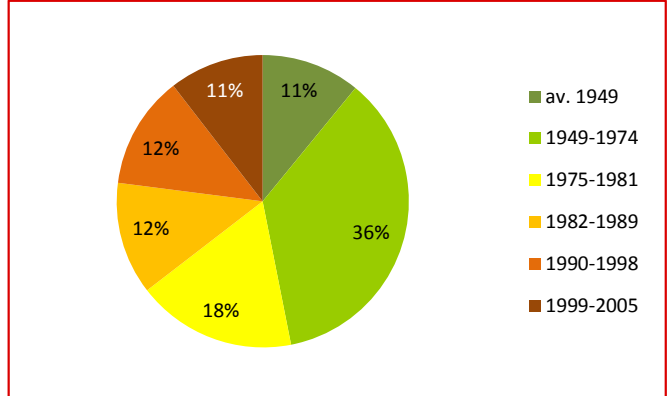
Logements 2011 <small>INSEE</small>	3 043
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	2 899
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	1 135
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	0
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	16%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	48%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	127
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	4,2%
% de maisons <small>INSEE</small>	71%
% d'appartements <small>INSEE</small>	29%
Densité de l'habitat (logt/ha)	23,1
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	51,5

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 459 €/m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 194 €/m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <small>OISO</small>	3 698 €/m ²

Logements commencés par an 2007-2013 <small>SITADEL - a'urba</small>	61
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	50

Taux de logements locatifs conventionnés 2001	36,3%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	47,3%
Taux de logements locatifs conventionnés 2014	38,0%
Situation au regard art. 55 loi SRU	en conformité

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 BxM - DDTM

total	0
dont ANRU	0
soit par an	0
dont PLA-I structure	0
PLA-I	0
PLUS	0
PLS familiaux	0
PLS structure	0

Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	de 0 à 12
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <small>DDTM</small>	0

Le parc de la commune de Bassens est récent, puisque construit pour les trois quarts depuis la fin des années 60, et à 54% depuis 75. Il a subi d'intenses restructurations, pour son parc locatif social, qui ont conduit à de nombreuses démolitions dans le début des années 2000. Ces démolitions ont à peine été compensées par des constructions neuves, ce qui explique la stagnation démographique de la commune. Ces grands projets de rénovation urbaine ont eu pour mérite d'atténuer la part très importante de logements sociaux dans la commune et d'apporter un renouveau de population dans la commune. Aujourd'hui la construction marque un peu le pas. Les mutations dans l'ancien restent à un niveau plutôt bas pour l'agglomération, ce qui permet d'assurer l'attractivité de la commune, notamment auprès des jeunes ménages primo-accédants.

Grands quartiers d'habitat social

3 quartiers inscrits dans le CUCS :

Le Moura/Jacques Prévert :

Quartier prioritaire de niveau 2, population 1127 habitants (Insee 2009). Projet de rénovation urbaine au stade opérationnel.

Le Bousquet :

Quartier prioritaire de niveau 2, population 393 habitants (Insee 2009). Restructuration lourde achevée, dans un processus d'intégration et de banalisation du quartier dans la ville.

Meignan :

Quartier prioritaire de niveau 3, population 313 habitants (Insee 2009). Projet de rénovation urbaine achevé, mais quartier restant toutefois fragile, nécessitant de maintenir une veille sociale et urbaine et une vigilance en termes de GUP.

Convention ANRU / avancement

Le Moura/Jacques Prévert : pas de convention

Le Bousquet : convention ANRU signée en avril 2005. Projet de 25 M€ (participation Anru de 5 M €). Les opérations ont continué jusqu'en 2009 et ont concerné la livraison de 87 logements, une lourde intervention sur les équipements publics et l'aménagement d'espace public.

Meignan : pas de convention ANRU mais une opération de renouvellement urbain qui s'est déroulée de 2007 à 2011.

Convention(s) de gestion urbaine de proximité

Quartier	Avancement	Axes principaux
Le Moura/Jacques Prévert	pas de GUP	
Le Bousquet	convention GUP signée en mars 2007	
Meignan	pas de GUP	

Quartiers d'habitat social nécessitant une intervention légère / lourde

Quartier	Bailleur	Nb de logts	Type d'intervention
BEAUVAL	Clairsienne	183	Réhabilitation structurelle
MOURA PREVERT	Logévie	199	Réhabilitation lourde

Demandes de logements adressées à la commune (service logement et/ou CCAS)

Au cours de l'année 2011, il a été établi les constats suivants :

- 175 personnes ont été reçues ;
- 112 familles ont déposé des dossiers de demande de logement auprès des différents bailleurs présents sur la commune de Bassens, ce qui représente une diminution d'environ 18 % par rapport à l'année précédente ;
- 343 dossiers d'organismes HLM ont été déposés auprès des bailleurs.

En 2011, on a constaté qu'un nombre important de familles monoparentales a sollicité un logement. Elles représentent 66% des familles avec enfants. Ce nombre important représente une petite augmentation non négligeable de 2 % par rapport à l'année précédente.

Les demandes émanant de couples sans enfant représentent environ 25 % des demandes totales. On observe donc une baisse considérable de cette catégorie de personnes par rapport aux deux années précédentes.

Un certain équilibre entre les demandes des familles sans enfants et les demandes des familles avec enfants est constaté.

Ce qui explique la répartition des demandes par types de logements observée :

- 34 % des demandes concernent les types I et II,
- 66 % des demandes concernent les types III, IV.

A la date du 9 octobre 2012, les constats suivants :

- 274 personnes ont été reçues soit par la responsable du Service Logement, soit par l'agent d'accueil.
- 122 familles ont déposé des dossiers de demande de logement auprès des différents bailleurs présents sur la commune de Bassens.

A ce jour :

Le nombre de dossiers en cours est de 101.

Le nombre de dossiers bassenais en cours est de 49.

Les logements de type 3, sont les logements les plus demandés, puis les logements de type 2 et de type 4.

Dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, le quartier du Moura va faire l'objet d'une réhabilitation des bâtiments collectifs afin de redonner un confort d'usage aux logements qui connaissent actuellement des problèmes d'humidité, de ventilation insuffisante, d'isolation acoustique et de chauffage.

Une réhabilitation lourde est donc prévue sur les résidences Lafayette, Yves Montand et Clos Prévert ; sont également prévues une reconstitution de l'offre de logements et une construction de nouveaux logements à court et moyen terme (2014-2016). Une démolition-reconstruction de la résidence Laffue est prévue à plus long terme (2018).

A court terme, une réhabilitation structurelle et une meilleure isolation thermique et phonique des bâtiments de la résidence Beauval sont prévues.

Parc spécialisé

Personnes âgées (FINESS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Château Pomerol	EHPAD	Société mutualiste	64
Tropayse	EHPAD		49
La Madeleine	EHPA	MESOLIA	60

Jeunes et étudiants (CROUS et a'urba)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places

Structures d'hébergement (DDCS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places

Une ancienne RPA, composée de petits logements, a été réorientée vers l'accueil de personnes isolées (jeunes, âgées) ayant des revenus modestes.

Problématiques du parc privé

Dispositifs opérationnels (OPAH, PIG) récents, en cours ou en projet

Nom / cible	Période	Objectifs quantitatifs	Réalisations
PIG de la CUB Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable	mai 2008-mai 2011	3 PB (LCS, LCTS)	

Dans le cadre des 50 000 logements, une étude est en cours, menée par la SPL, pour une opération d'habitat mixte privé/social rue Joliot Curie (site de la Gare). Cette opération a nécessité la démolition progressive de logements anciens et souvent insalubres.

La commune est touchée par un PPRT approuvé le 22/12/2010 concernant les établissements "SIMOREP MICHELIN DPA ET FORESA". Dans ce cadre, le lotissement de la Pomme d'or/ Saint James est impacté par la zone d'aléa faible des effets de surpression. Pour réduire les risques et améliorer la sécurité des habitants, une étude réalisée par un bureau d'étude est en cours afin de proposer la réalisation de travaux sur les 50 maisons concernées par le risque.

Un deuxième PPRT concernant l'entreprise CEREXAGRI a été prescrit. Dès son approbation, une étude de vulnérabilité des habitations situées dans le périmètre devrait être réalisée afin d'évaluer les travaux de protection pour les riverains (risques toxiques et de surpression). Le financement de ces travaux implique un partage entre les industriels et les collectivités, en complément du crédit d'impôt, pour éviter toute prise en charge financière par les propriétaires concernés.

Accueil des gens du voyage

La commune a proposé deux terrains pour une aire d'accueil intercommunale, non retenus par la Préfecture.

Enjeux de la commune en matière d'habitat

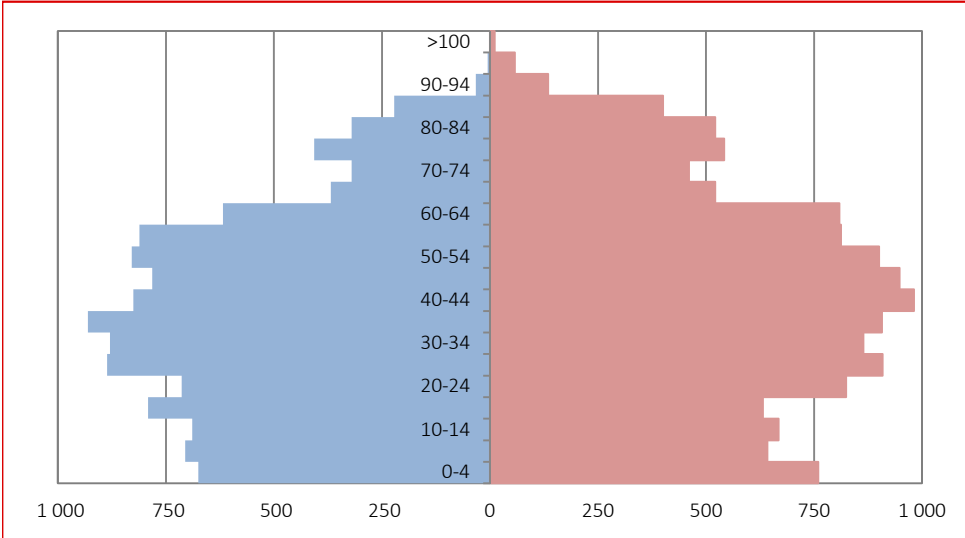
- Mener à bien la réhabilitation des quartiers Beauval et Moura - Prévert.
- Poursuivre la diversification de l'offre dans la commune, sans pour autant négliger le logement social, nécessaire aux besoins endogènes de la population (décohabitation des jeunes en particulier).
- Veiller à la satisfaction des besoins des jeunes (petits logements).
- Anticiper le vieillissement de la population, en particulier par adaptation des logements (prévoir dans les opérations des logements en rdc).
- Traiter les situations de mal-logement.
- Maintenir un taux de logements sociaux à environ 38%.
- Mettre en sécurité les habitations concernées par les PPRT.

Bègles

Population et ménages

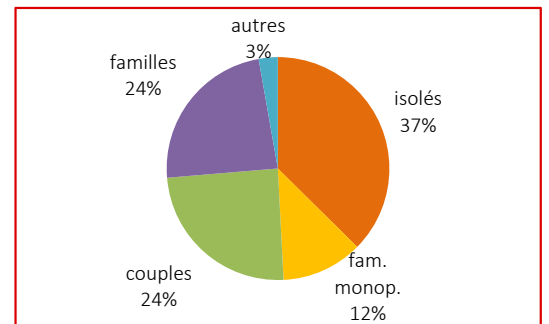
Population 1999 <i>INSEE</i>	22 475	soit	223	habitants par an
Population 2012 <i>INSEE</i>	25 380		0,9	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <i>INSEE</i>	9 683	soit	168	ménages par an
Ménages 2011 <i>INSEE</i>	11 694		1,6	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	2,29	Taille des ménages 2011 <i>INSEE</i>	2,11	

Pyramide des âges 2010 *INSEE*



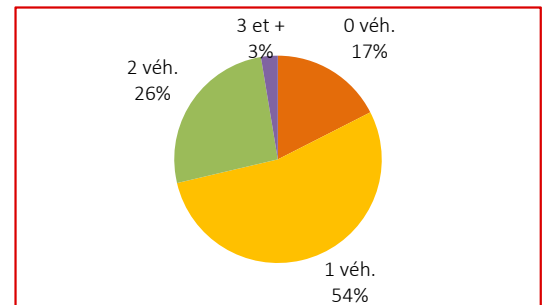
Composition des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	37,4%	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	11,8%	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	24,5%	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	23,6%	21,8%	26,1%
autres ménages	2,8%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2011 *INSEE*

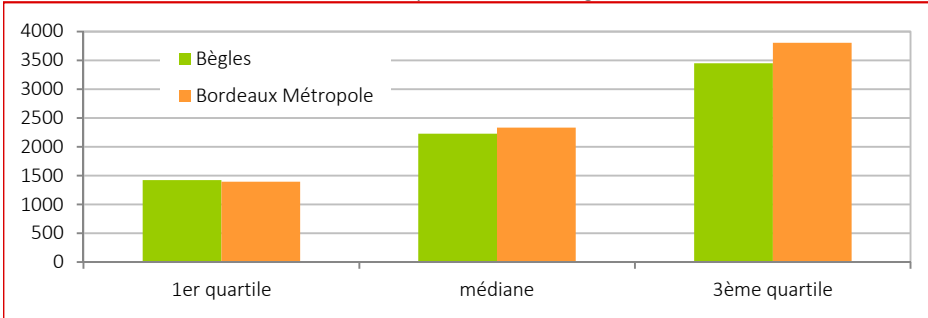
	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	17,5%	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	53,8%	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	26,0%	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	2,6%	3,4%	4,7%



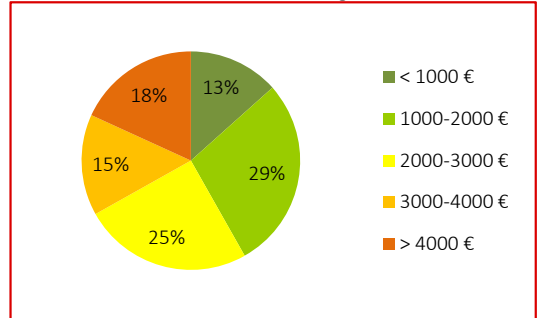
La commune a connu une forte croissance depuis le début des années 2000, après deux décennies de relative stagnation. Outre les gains de population générés par la construction neuve, la commune observe un fort renouvellement de population dans les tissus urbains anciens, qui étaient caractérisés par une population âgée, et dont les biens sont peu à peu rachetés par des jeunes ménages. Elle dispose toutefois d'une part très importante de personnes isolées (un tiers des ménages) et également une part notable de ménages monoparentaux. Sa pyramide des âges reste assez jeune, avec un volume notable de 30-60 ans. Le taux de motorisation est relativement faible, avec 17% (soit plus de 2 000 ménages) sans véhicule particulier.

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI



Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI



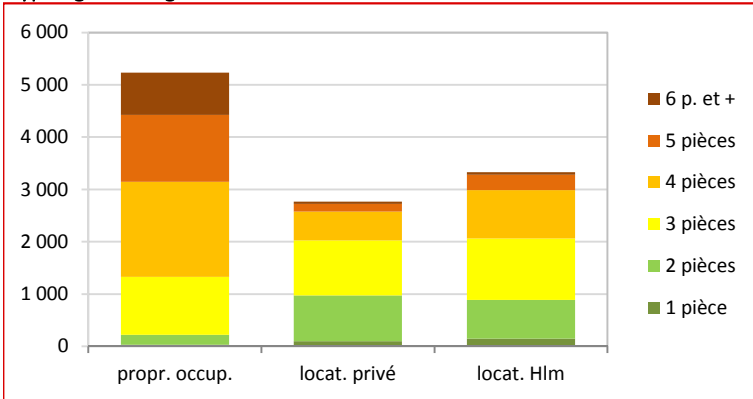
Le revenu médian des ménages est très proche, quoique légèrement inférieur, à la médiane de Bordeaux Métropole. Mais les ménages aux très faibles ressources sont proportionnellement un peu moins nombreux (13% des ménages déclarent moins de 1000 € par mois, contre 16% dans Bordeaux Métropole), la commune étant caractérisée par des ménages ayant des ressources mensuelles comprises en 1000 et 3000 € (53% des ménages).

Parc de logements

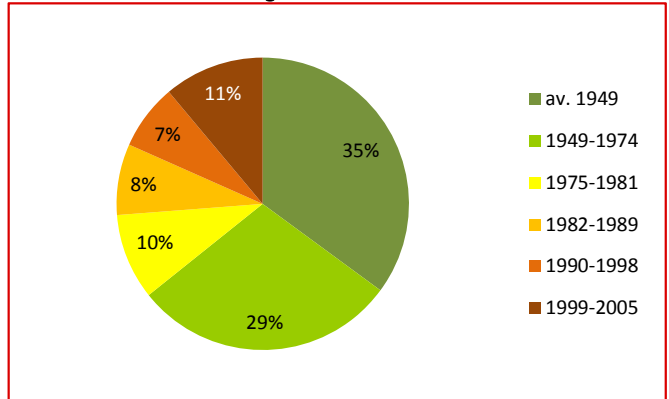
Logements 2011 <small>INSEE</small>	12 453
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	11 691
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	3 545
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	136
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	25%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	45%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	668
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	5,4%
% de maisons <small>INSEE</small>	61%
% d'appartements <small>INSEE</small>	39%
Densité de l'habitat (logt/ha)	34,4
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	50,9

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 400 €/m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 634 €/m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <small>OISO</small>	3 472 €/m ²

Logements commencés par an 2007-2013 <small>SITADEL - a'urba</small>	266
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	275

Taux de logements locatifs conventionnés 2001	31,2%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	32,1%
Taux de logements locatifs conventionnés 2014	28,1%
Situation au regard art. 55 loi SRU	en conformité

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 BxM - DDTM

total	862
dont ANRU	147
soit par an	172
dont PLA-I structure	0
PLA-I	132
PLUS	471
PLS familiaux	259
PLS structure	0
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	59
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <small>DDTM</small>	286

Le parc est globalement âgé, datant d'avant-guerre ou d'avant 1970, en dehors d'une part non négligeable (14%) qui est de construction récente.

La commune est très attractive et connaît une forte dynamique de construction, qui compense largement les opérations de renouvellement de son parc locatif social.

Tout en souhaitant maintenir son taux actuel de logements locatifs conventionnés, la commune souhaite diversifier son offre, notamment en direction de l'accession abordable et de la location intermédiaire (PLS).

Le parc de logements se répartit de manière à peu près égale entre locataires et propriétaires. Cependant, on observe une dichotomie nette entre les ménages propriétaires, vivant dans des logements individuels, et les locataires, notamment ceux du parc social, quasiment exclusivement dans des logements collectifs. Les locataires du parc privé se répartissent de manière plus équilibrée, mais toujours au bénéfice du logement collectif.

Les logements sont majoritairement des logements de grande taille, mais là également s'observe une dichotomie entre propriétaires (72% de T4 ou plus) et les locataires (64% de logements de moins de 4 pièces).

Grands quartiers d'habitat social

4 quartiers inscrits dans le CUCS et 3 ZUS (2 ZUS et 1 ZRU) :

Yves Farges Nord Est : quartier prioritaire politique de la ville, niveau 1.

Thorez-Goelands : quartier prioritaire politique de la ville, niveau 3.

Paty : quartier prioritaire politique de la ville, niveau 2.

Monmousseau : quartier prioritaire politique de la ville, niveau 3.

Convention ANRU / avancement

Yves Farges Nord Est : convention ANRU signée en 2005 pour un projet de 111 M€ (participation ANRU de 23 M€).

Thorez-Goelands : convention ANRU en cours pour la réhabilitation et l'aménagement des espaces publics et résidentiels de la résidence Les Goélands.

Convention(s) de gestion urbaine de proximité

Quartier	Avancement	Axes principaux
Yves Farges Nord Est	Convention signée	
Thorez-Goelands	Convention en cours d'élaboration	

Quartiers d'habitat social nécessitant une intervention légère / lourde

Quartier	Bailleur	Nb de logts	Type d'intervention
Dorat	ICF Atlantique	370	réhabilitation / constructions neuves
Mussonville	ICF Atlantique	198	réhabilitation / constructions neuves

Demandes de logements adressées à la commune (service logement et/ou CCAS)

Nombre de demandes : 339

- Typologies demandées : T1 : 28 ; T1-T2 : 6 ; T2 : 100 ; T2-T3 : 13 ; T3 : 121 ; T3-T4 : 13 ; T4 : 48 ; T4-T5 : 4 ; T5 : 6.

- Motif de la demande : situation d'hébergement : 101 ; loyer actuel trop élevé : 56 ; logement actuel trop petit : 43 ; logement actuel trop grand : 8 ; vente du logement : 17 ; expulsion : 5 ; séparation : 11 ; problème d'insalubrité-manque de confort : 18 ; problème d'accessibilité-étages : 16 ; problème lié à l'environnement-situation géographique : 18 ; autres : 46.

- Typologie des demandeurs :

Situation familiale : isolé sans enfant : 147 ; couple sans enfant : 43 ; famille avec enfants : 149.

Origine géographique : Bègles : 207 ; hors Bègles : 132.

Origine des ressources : revenus du travail : 177 ; minima sociaux : 121 ; retraite : 41.

Niveau de revenus : ≤ 400€ : 7 ;

de 401 à 700€ : 42 ;

de 701 à 1 000€ : 82

de 1 001 à 1 200€ : 41

de 1 201 à 1 500€ : 69

de 1 501 à 2 000€ : 49

de 2 001 à 2 500€ : 31

≥ 2 500€ : 18

Projets à l'étude :

- le Paty : 2011-2013 ;

- Mussonville (198 logements - ICF) ;

- le Dorat (400 logements - ICF) : population se précarisant dans des logements obsolètes, dans un secteur à enjeux (proximité gare et futur tram).

Parc spécialisé

Personnes âgées (FINESS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Manon Cormier	EHPAD	Maison de retraite publique	97
Bon Secours	EHPAD	Association	80
Maison Sainte-Marie	EHPAD	Congrégation	10
Le Parc du Becquet	EHPAD	Privé	50
Paulette Sauboua	RPA	Logévie	25
Ambroise Croizat	RPA	SAEMCIB	20
Le Renard	RPA	DOMOFRANCE	10
Camille Saint-Saëns	RPA	Logévie	10

Jeunes et étudiants (CROUS et a'urba)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
ORU Terres Neuves	Privé	Privé	105
ORU Terres Neuves	Bailleur	Saemcib	20

Structures d'hébergement (DDCS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Chambres d'hôtel	ALT	CCAS	3
Foyer Noutary	hébergement urgence	Prado 33	12
Appartements en sous location	CADA	France Terre d'asile	20

Un projet d'habitat coopératif inter-générationnel soutenu par la commune dans le secteur Euratlantique : 10 à 12 logements en accession à la propriété.

Problématiques du parc privé

Dispositifs opérationnels (OPAH, PIG) récents, en cours ou en projet

Nom / cible	Période	Objectifs quantitatifs	Réalisations
PIG de la CUB Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable	mai 2008-mai 2011	60 (LCS et LCTS)	4 PO et 9 PB (3 LCS, 6 LCTS)

Problématiques repérées du mal logement (squat / habitat précaire / de fortune / habitat indigne...) hors public gens du voyage

Localisation / quartier	Nature	Nb ménages / personnes
	campement de Kosovars campement de personnes très marginalisées	

Accueil des gens du voyage

Aires d'accueil	Obligations	Avancement
	rue des 2 Esteys	réalisée en mars 2003 - 12 emplacements soit 24 places

Enjeux de la commune en matière d'habitat

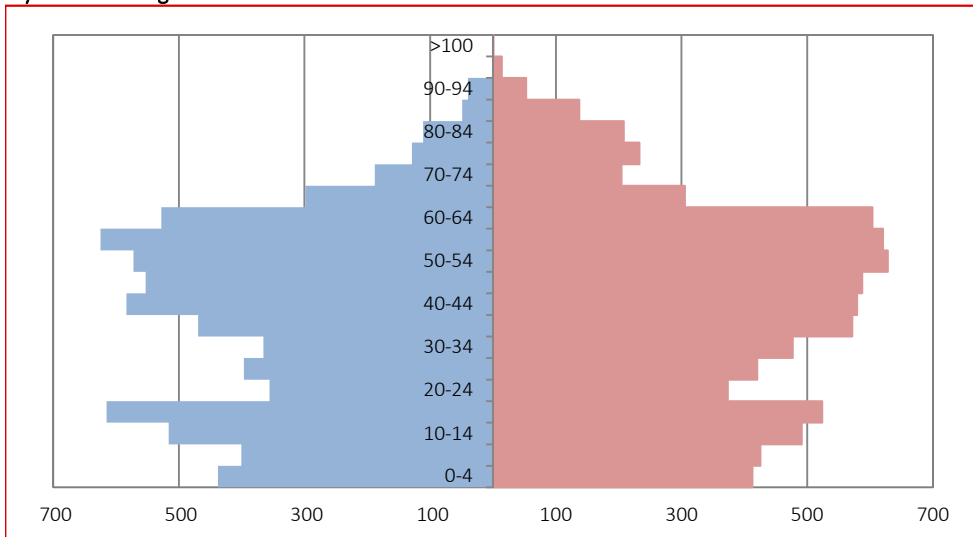
- Poursuivre la diversification du parc de logements pour permettre la réalisation des parcours résidentiels dans la commune (en particulier conserver les jeunes actifs qui s'y installent).
- Favoriser l'accès abordable.
- Poursuivre la rénovation du parc locatif public.
- Prendre mieux en compte le vieillissement de la population dans les opérations futures et dans les politiques publiques locales.
- Développer un parc adapté pour les jeunes en formation et/ou en apprentissage.
- Mener à bien la réflexion sur une structure de logements d'insertion de type maison-relais.
- Résorber les campements sauvages.
- Soutenir l'expérimentation dans le logement (habitat coopératif par exemple, lotissement vertical "les hauts plateaux", résidence containers).

Blanquefort

Population et ménages

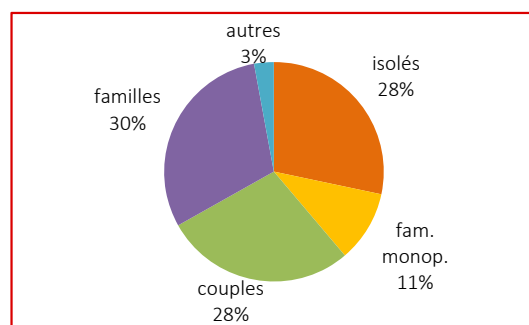
Population 1999 <i>INSEE</i>	13 901	soit	96	habitants par an
Population 2012 <i>INSEE</i>	15 149		0,7	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <i>INSEE</i>	5 316	soit	91	ménages par an
Ménages 2011 <i>INSEE</i>	6 404		1,6	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	2,60	Taille des ménages 2011 <i>INSEE</i>	2,32	

Pyramide des âges 2010 *INSEE*



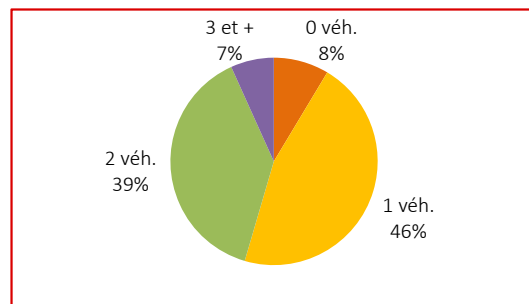
Composition des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	28,3%	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	10,5%	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	28,1%	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	30,2%	21,8%	26,1%
autres ménages	2,9%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	8,6%	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	46,0%	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	38,6%	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	6,8%	3,4%	4,7%



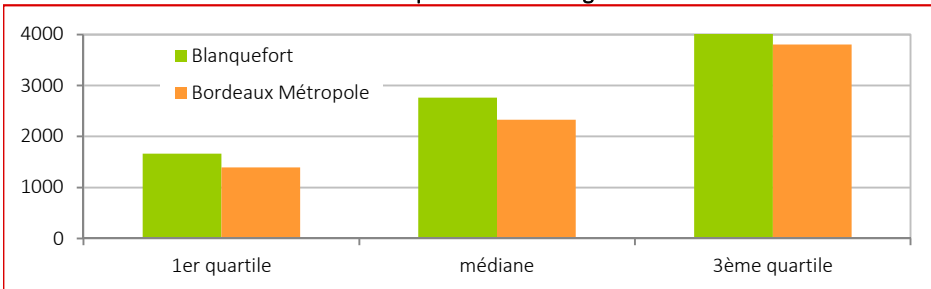
Commune faisant preuve d'un bon dynamisme démographique, qui tend à s'essouffler récemment.

La taille des ménages reste relativement élevée, bien qu'en forte baisse et la commune conserve un profil familial.

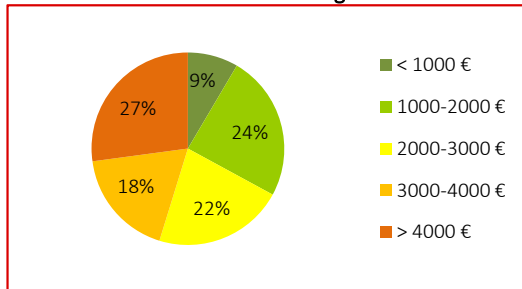
Le taux de motorisation est élevé, avec seulement 9% des ménages sans véhicule particulier (ce qui représente tout de même près de 550 ménages). 82% des actifs utilisent une voiture pour leurs déplacements domicile-travail, contre seulement 7% qui ont recours aux transports en commun.

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI



Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI



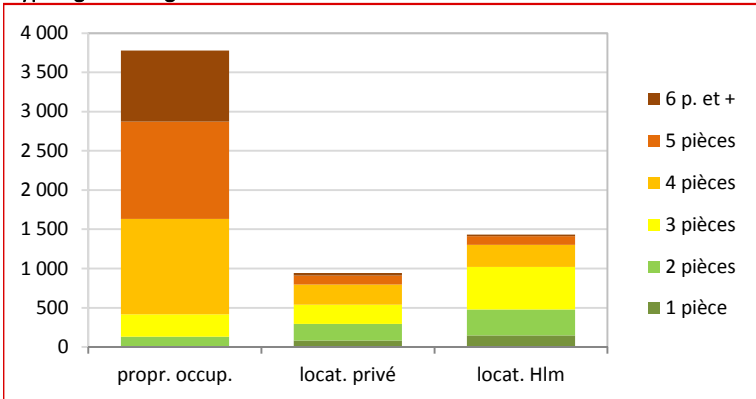
Le niveau de richesse des ménages blanquefortais est élevé, supérieur aux niveaux observés dans Bordeaux Métropole. Un tiers d'entre eux ont des revenus inférieurs à 2 000 € par mois et un quart dispose de plus de 4 000 € de revenu net fiscal.

Parc de logements

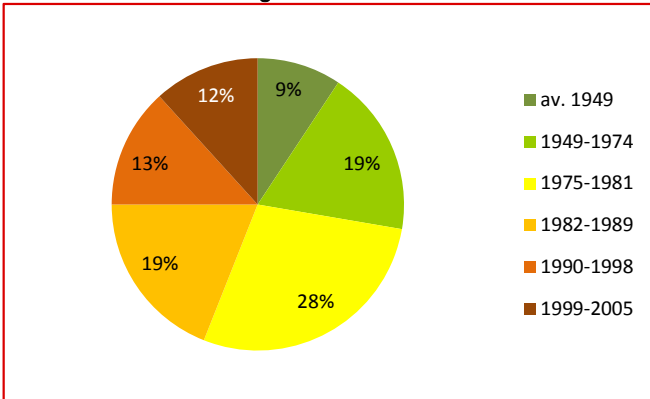
Logements 2011 <small>INSEE</small>	6 621
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	6 405
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	1 663
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	2
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	16%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	59%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	184
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	2,8%
% de maisons <small>INSEE</small>	62%
% d'appartements <small>INSEE</small>	38%
Densité de l'habitat (logt/ha)	9,4
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	14,6

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2013) <small>DVF-BxM</small>	1 976 €/m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 653 €/m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <small>OISO</small>	3 422 €/m ²

Logements commencés par an 2007-2013 <small>SITADEL - a'urba</small>	70
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	121

Taux de logements locatifs conventionnés 2001	24,8%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	23,9%
Taux de logements locatifs conventionnés 2014	25,5%
Situation au regard art. 55 loi SRU	en conformité

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 BxM - DDTM

total	303	
dont ANRU	0	
soit par an	61	
dont PLA-I structure	50	17%
PLA-I	82	27%
PLUS	159	52%
PLS familiaux	12	4%
PLS structure	0	0%
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	31	
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <small>DDTM</small>	0	

La commune dispose d'un important parc locatif tant social que privé. Plus de 60% du parc est composé de logements individuels généralement de grande taille et occupés par leur propriétaire. Ils sont situés essentiellement dans les lotissements. Le parc locatif social est majoritairement composé de logements de taille moyenne et grande. Les T3 et T4 représentent plus de 60 % de ce parc. Les 13% de T1 sont exclusivement des logements-foyers et réservés aux personnes âgées et handicapées. Les T2, seuls petits logements ordinaires, ne représentent que 20 % du parc social.

47 % des logements ont été construits entre 1975 et 1990, en lien avec l'ouverture de l'usine Ford et l'installation des ménages en lotissement dans la 2ème couronne de l'agglomération.

La construction a ralenti ces dernières années avec la cherté du foncier. La population vieillit sur place, les jeunes ménages, primo-accédants ont de réelles difficultés pour accéder à la propriété : le prix de vente moyen d'un terrain constructible est de l'ordre de 127 000 €, une maison dans l'ancien 255 000 €, en conséquence la croissance démographique marque le pas.

Cependant, depuis 2007, des programmes de logements sociaux et d'accession abordable ont vu le jour (Maisons et jardins la rivière) ou sont en cours : Mésolia à Saint-Ahon, constructions à l'entrée de ville Sud-Ouest, aménagement du centre ville.

A noter, la faiblesse des logements conventionnés dans le parc privé.

Parc locatif social

Quartiers d'habitat social nécessitant une intervention légère / lourde

Quartier	Bailleur	Nb de logts	Type d'intervention
Cimbats 2	SEMI	62	Réhabilitation
La Plantille	Domofrance	118	Isolation thermique
Solesse, Curegan			
Résidence étudiante	SEMI		
RPA	Logévie	62	

Demandes de logements adressées à la commune (service logement et/ou CCAS)

D'après le fichier de la SEMI :

307 demandes originaires de Blanquefort ; 1 513 demandes de non-Blanquefortais

studio/T1 35 (11%)	Age : moins de 25 ans : 9%	non renseigné : 351 (23%)	Age : moins de 25 ans : 15%
T2 : 99 (32%)	de 25 à 34 ans : 27%	studio/T1 44 (3%)	de 25 à 34 ans : 32%
T3 : 89 (29%)	de 35 à 49 ans : 31%	T2 : 465 (31%)	de 35 à 49 ans : 31%
T4 : 76 (25%)	de 50 à 64 ans : 26%	T3 : 311 (21%)	de 50 à 64 ans : 17%
T5/T6 : 6 (2%)	de 65 à 79 ans : 6%	T4 : 303 (20%)	de 65 à 79 ans : 4%
	80 ans et plus : 2%	T5/T6 : 39 (3%)	80 ans et plus : 1%

Le CCAS confirme l'importance de la demande en T2 et, dans une moindre mesure, de T1.

40% du patrimoine social de la commune appartient à son opérateur, la SEMI de Blanquefort.

Le patrimoine social est relativement ancien. Certains ensembles présentent des signes de fragilité (en particulier Solesse - Curégan - La Plantille : 477 logements appartenant à Domofrance et Aquitanis) sur lesquels il convient d'être vigilant. De manière générale, le nombre de familles monoparentales dans le parc social est très important et est un facteur de possible précarisation.

Autres points de vigilance : les ensembles St Ahon, Cimbats, la résidence étudiante (SEMI) et la RPA (Logévie).

Un facteur important de précarisation : la fracture énergétique. Il faut que les bailleurs sociaux abordent cette question, diagnostiquent leur patrimoine et intègrent cette problématique dans les réhabilitations.

Parc spécialisé

Personnes âgées (FINESS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Verger du Coteau	EHPAD	Privé habilité à l'aide sociale	40
Clos de Caychac	EHPAD	Privé	50
Domaine de Corbeil	RPA	Logévie	62

Jeunes et étudiants (CROUS et a'urba)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Suzanne Lacore	FJT (projet)	Technowest	70
Résidence étudiante du Maurian		SEMI Blanquefort	161 places

Structures d'hébergement (DDCS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
	ALT	CCAS	3
	ALT	PRADO (ex CLLAJ)	2

Le nombre de jeunes en formation est très important dans la commune et les internats ne permettent pas de répondre à tous les besoins (en particulier des majeurs). La commune encourage le logement intergénérationnel (mise en place de binômes).

La commune dispose également de structures spécialisées : 30 logements-foyers ADAPEI (les Tourelles) et 60 lits de l'aide sociale à l'enfance (Orphelins d'Autueil). Elle reconnaît toutefois manquer de structures adaptées aux problématiques sociales lourdes.

Elle s'interroge sur l'accompagnement et le maintien des personnes âgées à domicile (quelles actions innovantes, quelles nouvelles formes d'habitat, quelle mutualisation des services ?).

Problématiques du parc privé

Dispositifs opérationnels (OPAH, PIG) récents, en cours ou en projet

Nom / cible	Période	Objectifs quantitatifs	Réalisations
PIG de la CUB Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable	mai 2008-mai 2011	9 (LCS et LCTS)	8 PB (3 LI, 4 LCS, 1 LCTS)

Copropriétés fragiles / à surveiller

Copropriété	Nb logements
Résidence des Cholets (copropriété défiscalisée des années 90) Cimbats, Les Cholets, Dulamon, Muratel, De Lattre de Tassigny, Maisons et jardins La Riviere	355

La commune n'a pas connaissance de lotissements fragiles, en revanche, une population vieillissante occupe pour partie des lotissements. Nécessité d'une collaboration plus poussée avec le service d'hygiène de la ville de Bordeaux et la CAF pour une meilleure connaissance et prise en compte des cas de logement indécents.

Accueil des gens du voyage

Aires d'accueil	Obligations	Avancement
	SIVU (Bruges/Blanquefort/Le Bouscat) "Campilleau" avenue des 4 Ponts à bruges	24 septembre 2009 - 13 emplacements soit 26 places

Besoins identifiés de sédentarisation / terrains familiaux / logements adaptés

De nombreux besoins de sédentarisation. Une Mous multisites a été lancée en novembre 2011 sur les 3 sites repérés : Le Queyron, Les Gravières, Chemin des Palus.

MOUS

Site	Période	Nombre de familles	Avancement
Petit Lacanau	création 2004		30 logements
Multisites Queyron, Gravieres et Chemin des Palus	2011	30	Phase 1 (diagnostic) terminée en sept. 2012 Phase 2 débutée en nov. 2012

Enjeux de la commune en matière d'habitat

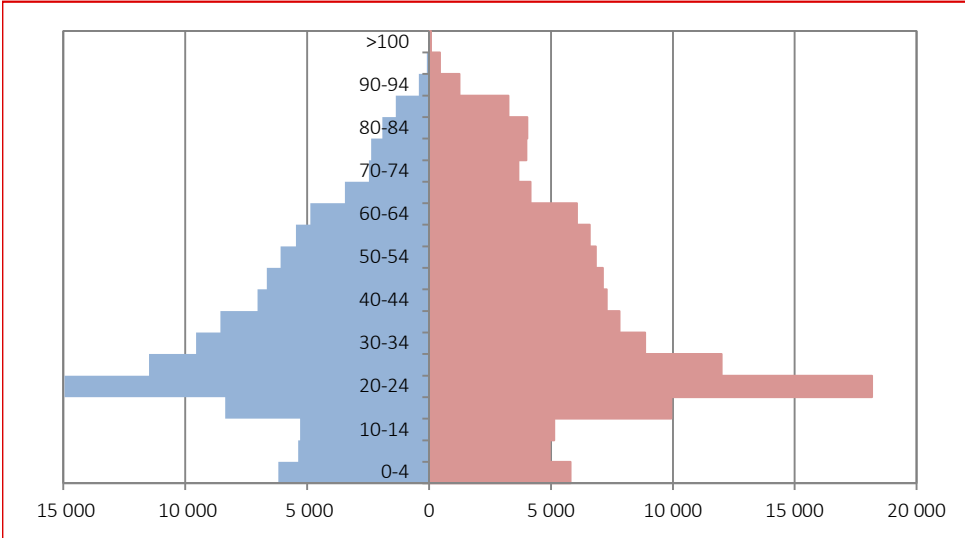
- Accompagner la production de 200 logements par an en lien avec le PLU 3.1 communautaire en priorisant le développement urbain autour des centralités.
- Garantir l'équilibre urbain et social de la commune en affirmant dans tout programme de logements le principe de mixité sociale et inter-générationnelle.
- Développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population et à ses nouveaux modes de vie et favoriser ainsi la fluidité des parcours résidentiels des ménages : logement social, accession à coûts maîtrisés, accession libre...
- Encourager une autre manière d'habiter plus solidaire : coopératives d'habitat, colocation, logement inter-générationnel...
- Intégrer la qualité d'usage à la notion d'économies d'énergie et développement durable dans tout habitat.
- Favoriser l'accueil des jeunes et des ménages primo-accédants.
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées.
- Favoriser la production de logements adaptés aux plus démunis de sa population, en lien avec l'analyse des besoins sociaux du CCAS.

Bordeaux

Population et ménages

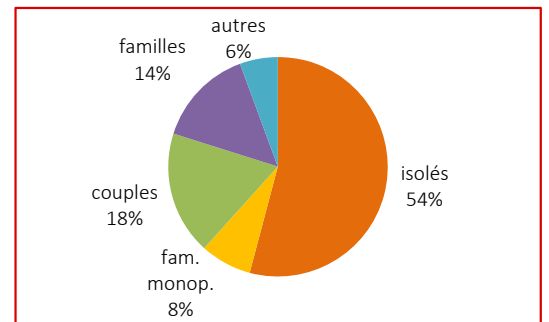
Population 1999 <i>INSEE</i>	215 363	soit	1 994	habitants par an
Population 2012 <i>INSEE</i>	241 287		0,9	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <i>INSEE</i>	114 133	soit	1 418	ménages par an
Ménages 2011 <i>INSEE</i>	131 146		1,2	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	1,84	Taille des ménages 2011 <i>INSEE</i>	1,78	

Pyramide des âges 2010 *INSEE*



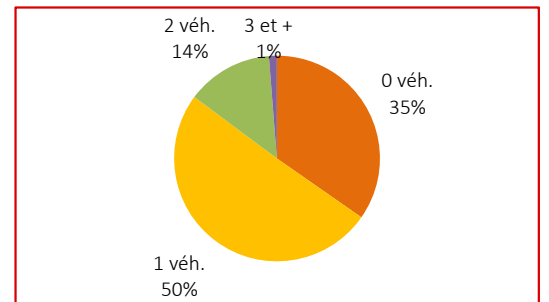
Composition des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	54,2%	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	7,6%	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	18,2%	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	14,5%	21,8%	26,1%
autres ménages	5,6%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	34,7%	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	50,5%	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	13,6%	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	1,3%	3,4%	4,7%



La croissance du nombre de ménages dans la commune de Bordeaux a tiré celle de Bordeaux Métropole entre 2000 et 2006. Depuis, elle semble marquer le pas. Fait notable, cette croissance semble avoir été le fait de familles avec enfants, population que la ville-centre avait du mal à attirer de manière pérenne jusqu'à présent.

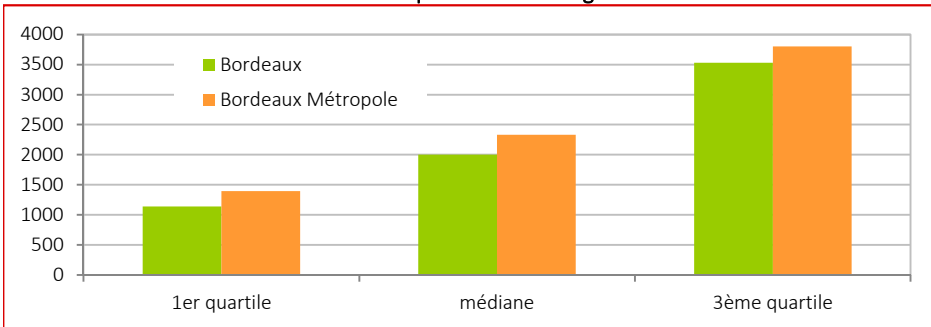
Malgré cela, la commune reste caractérisée par l'importance des personnes seules : 54% des ménages, contre 35% dans le reste de Bordeaux Métropole.

La pyramide des âges bordelaise illustre le profil des métropoles universitaires, avec une très forte prééminence des 20-24 ans, au détriment des autres classes d'âges.

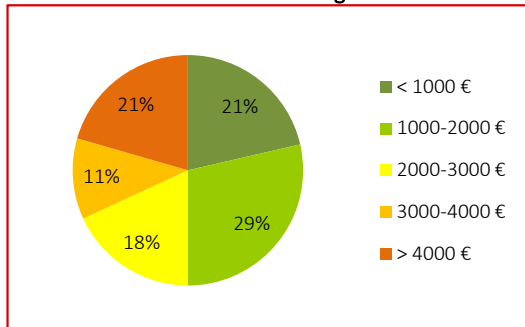
Autre caractéristique que l'on retrouve dans les villes-centres des grandes agglomérations françaises, l'importance des ménages non motorisés. qui s'élèvent à 34% des ménages, ce qui en représente 45 000 environ.

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI



Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI



Les indicateurs de richesse des ménages sont relativement médiocres, en partie du fait de l'importance des personnes seules (qui jouent sur le revenu médian par ménage, qui est un des plus bas de l'agglomération), mais également par la concentration d'étudiants et d'une certaine précarité, phénomène qui reste l'apanage des villes-centres des grandes agglomérations françaises.

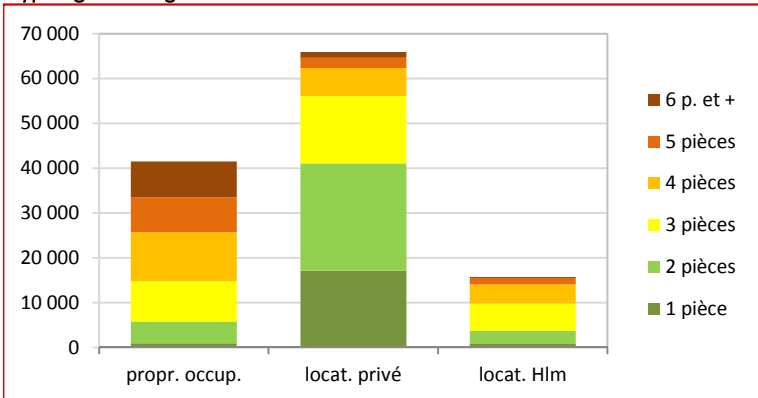
De ce fait, Bordeaux est la commune de Bordeaux Métropole ayant la plus forte proportion de ménages sous le seuil des 2 000 € par mois.

Parc de logements

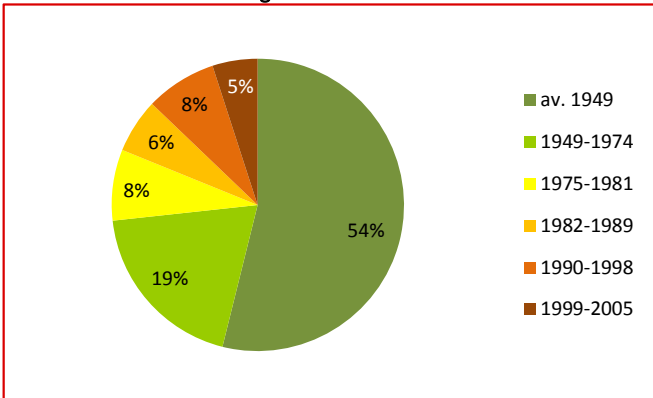
Logements 2011 <small>INSEE</small>	145 235
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	131 143
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	22 566
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	2 159
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	54%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	32%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	10 134
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	7,0%
% de maisons <small>INSEE</small>	25%
% d'appartements <small>INSEE</small>	75%
Densité de l'habitat (logt/ha)	81,8
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	124,0

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 700 € /m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <small>DVF-BxM</small>	3 228 € /m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <small>OISO</small>	3 972 € /m ²

Logements commencés par an 2007-2013 <small>SITADEL - a'urba</small>	1 283
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	1 800

Taux de logements locatifs conventionnés 2001	15,2%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	14,7%
Taux de logements locatifs conventionnés 2014	16,6%
Situation au regard art. 55 loi SRU	déficitaire

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 BxM - DDTM

total	4 830	
dont ANRU	513	
soit par an	966	
dont PLA-I structure	364	8%
PLA-I	458	9%
PLUS	2 667	55%
PLS familiaux	620	13%
PLS structure	721	15%
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	576	
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <small>DDTM</small>	440	

Les quatre grandes particularités du parc de logements de Bordeaux au regard de celui des communes de son agglomération sont :

- l'importance du parc ancien, avec une partie importante en secteur sauvegardé (PSMV) et un vaste ensemble classé à l'UNESCO ;
- la prédominance du parc locatif privé ;
- la part du logement collectif ;
- le nombre de petits logements (qui se retrouvent essentiellement dans le parc locatif privé : si 4 logements sur 10 n'ont qu'une ou deux pièces, c'est le cas de 6 logements locatifs privés sur 10).

Bordeaux reste déficitaire en logements locatifs sociaux. Ses efforts récents lui ont permis d'atteindre et même de dépasser les objectifs du PLH et de relever son taux de logements locatifs conventionnés de plus d'un point : de 14,7% à 16%.

Grands quartiers d'habitat social

7 quartiers inscrits dans le CUCS :

Bacalan-Claveau : population 7 130 habitants. CUCS priorité 1 avec ZRU étendue. 3 200 résidences principales.

Benauges-Bastide : 14 380 habitants. ZRU plus étendue que le CUCS qui est en priorité 1 ; ZFU sur Bastide.

Les Aubiers-Résidence du Lac : 4 300 habitants. Zone CUCS priorité 1 avec ZRU couverte par le zonage CUCS.

Grand Parc : 10 407 habitants. ZUS avec priorité 2.

Saint Michel : 11 026 habitants. ZUS en priorité 2.

Saint Jean-Belcier-Carle Vernet : 7 360 habitants. ZRU plus étendue que la ZUS en priorité 1. Carle Vernet est en ZUS 2.

Chartrons St-Louis : 15 000 habitants. ZUS en priorité 2.

Convention ANRU / avancement

Saint Jean-Belcier-Carle Vernet : convention nationale ANRU signée en 2003 sur l'îlot Saint-Jean. Comité de pilotage final en 2011, avenant de clôture fin 2012.

Benauges-Les Aubiers : convention opération isolée ANRU, signée en décembre 2010. Etudes pré-opérationnelles terminées pour projet global. Les opérations de travaux sont lancées pour une clôture fin 2013.

Convention(s) de gestion urbaine de proximité

Quartier	Avancement
Saint-Jean-Belcier	Convention finalisée et délibérations prises en 2010 mais pas encore signées par les différents partenaires.
Aubiers	Convention finalisée et délibérations prises en 2011 mais pas encore signées par les différents partenaires. GUP qui commence à se matérialiser sur le territoire.
Benauges-Bastide	Plusieurs animations et diagnostic en marchant. Convention prévue à partir de 2012.
Bacalan	1er diagnostic en marchant en mars 2011 (Claveau, Port de la Lune), réflexions en cours pour mener une démarche GUP.
PNRQAD	Diagnostic prévu en 2012 (marché public en cours). Convention à suivre.

Quartiers d'habitat social nécessitant une intervention légère / lourde

Quartier	Bailleur	Nb de logts	Type d'intervention
Les Aubiers	Aquitanis / Domofrance	1 022	Projet urbain global : espaces publics, équipements, voirie
La Benauges	Aquitanis / Coligny	1 112	Projet urbain global : démolition, reconstruction, réhabilitation, espaces publics, équipements, voirie
Grand Parc	Aquitanis / Incité / SNI	3 521	Projet urbain global : espaces publics, équipements, voirie
Claveau	Aquitanis / privés	295	Projet urbain global : espaces publics, équipements, voirie

Demandes de logements adressées à la commune (service logement et/ou CCAS)

Nombre de demandes de logement auprès de la mairie en 2011 : 2 322

Nombre de logements attribués par les bailleurs sociaux en 2011 : 1 817

T1 5% ; T2 38% ; T3 39% ; T4 16% ; T5 2%

Isolés : 37%

1 adulte + 1 enfant : 16% ; 1 adulte + 2 enf. 9% ; 1 adulte + au moins 3 enf. : 3%

Couple : 12%

Couple + 1 enfant : 12% ; couple + 2 enf. : 7% ; couple + au moins 3 enf. : 4%

Minimas sociaux 18%, dont 16% < 1 500€/mois

Salariés : 82%, dont 41% < 1 500€/mois

En 2011, 1 817 logements ont été attribués par les bailleurs sociaux : Aquitanis 30%, Domofrance 21%, Gironde Habitat 11%, Mésolia 10%.

Les attributions se répartissent comme suit : 35% à des personnes seules, 30% à des familles monoparentales, 23% à des couples avec enfants et 12% à des couples sans enfant.

Les logements attribués se situent principalement dans les quartiers Bordeaux Maritime (24%), Grand Parc / Paul Doumer (16%), Bastide (11%), Bordeaux Sud (10%).

On note, entre 2010 et 2011, une diminution de 10,5% des attributions, ce qui peut se traduire par une baisse du taux de rotation dans les logements sociaux. La tendance se confirme en 2012 (-11,7% entre mai 2010 et mai 2012).

Parallèlement, la ville a enregistré une augmentation de 6,4% des demandes entre 2010 et 2011, tendance qui se confirme également en 2012 avec une hausse de 6,3% entre mai 2011 et mai 2012.

Les demandes portent en priorité sur les quartiers de Bordeaux Sud (18%), Bordeaux Maritime (15%) et Victor Hugo / Saint-Augustin (15%). Les quartiers de Caudéran (7%) et Bastide (8,5%) semblent moins attractifs.

Il est également à noter une augmentation de la demande de personnes à mobilité réduite (handicapés et personnes âgées) pour du logement accessible (RDC ou ascenseur), et en priorité sur les axes de transport en commun (notamment le tram).

Parc spécialisé

Personnes âgées (FINESS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
22 EHPA et EHPAD			1 702
15 RPA			762

Jeunes et étudiants (CROUS et a'urba)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
11 résidences	Logement étudiant	CROUS	1 799
Yves Cortez	Logement étudiant	Gironde Habitat	181
Moov'Access	Logement jeunes	Domofrance	29
3 foyers HAJ + 2 foyers Compagnons	Habitat Jeunes (FJT)	divers	596
	Habitat Jeunes	CLLAJ	
Paolo Freire	Urgence sociale	Emmaüs	15
Prodomo	Jeunes errants	CEID	10

Structures d'hébergement (DDCS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
	Hébergement d'urgence		335
	CADA		46
	LHSS		14
	CHRS		196
	ALT		434
	Centre maternel		55
	Maison relais		46
	Résidence sociale		435
	FTM		172
	RHVS		20

Son statut de ville-centre fait que la commune de Bordeaux est très fortement dotée de structures spécifiques, en particulier de structures d'hébergement. La ville compte actuellement plus de 80% des structures d'hébergement de Bordeaux Métropole.

Ceci n'empêche pas les besoins de perdurer, notamment en matière d'accueil à coût abordable des personnes âgées et de logement spécifique des jeunes. Les besoins concernant les personnes avec handicap sont également présents.

Pour faire le lien entre hébergement et logement autonome, la Ville souhaite développer des pensions de famille, ou maisons-relais dans chaque quartier.

Problématiques du parc privé

Dispositifs opérationnels (OPAH, PIG) récents, en cours ou en projet

Nom / cible	Période	Objectifs quantitatifs	Réalisations
PIG de la CUB Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable	mai 2008-mai 2011	98 (LCS et LCTS), 88 LI	13 PO 206 PB (26 LI, 140 LCS, 40 LCTS)
L'OPAH RU et HM du PNRQAD	L'OPHA RU et HM (hôtels meublés) constitue l'axe opérationnel parc privé du PNRQAD, dispositif inscrit dans la Délégation des Aides à la Pierre ; elle vise à requalifier durablement l'habitat privé du centre ancien en accompagnement des propriétaires privés ciblés dans la réalisation de travaux de réhabilitation des logements permettant d'améliorer le confort, la sécurité, l'hygiène et les économies de charges dans le cadre de démarches globales de renouvellement urbain sur des îlots à restructurer et à reconstruire.	235 PO dont 155 aux ménages éligibles aux aides ANAH, 30 non éligibles aux aides ANAH et 50 en primo accédants. 300 PB en locatif conventionné dont 90 en LCTS, 180 en LCS et 30 en LI.	Dossiers validés en comité technique des financeurs au 10 juin 2012 : - 9 PO ; - 82 logements locatifs, dont : > 7 loyers intermédiaires > 21 loyers conventionnés sociaux > 15 loyers conventionnés très sociaux > 39 loyers libres (non subventionnés)

Problématiques repérées du mal logement (squat / habitat précaire / de fortune / habitat indigne...) hors public gens du voyage

Localisation / quartier	Nature	Nb ménages / personnes
Divers quartiers, notamment Bordeaux Maritime et Saint-Jean / Capucins / Sainte-Croix	Squats	11 immeubles
Bastide et Bordeaux Maritime	Squats roms	7 squats, 517 personnes
Essentiellement centre-sud + diffus tous quartiers	Habitat indigne et mal logement	

Copropriétés fragiles / à surveiller

Copropriété	Nb logements
Le Tauzin	

Autres sites nécessitant une réflexion (ex. lotissement fragile)

Site	Nb logements	Nature des difficultés
Cité Claveau		

La ville lance une démarche pour intensifier la lutte contre la précarité énergétique avec la constitution d'une équipe projet, la mise en place d'instances de pilotage et l'organisation de groupes de travail (repérage des publics concernés et copropriétés).

5 300 logements (dont 4 160 dans le centre) sont recensés en catégories 7 et 8 dans les bases fiscales. Il apparaît clairement que la dizaine d'arrêtés annuels ne suffisent pas à traiter globalement cette situation d'habitat dégradé. Les politiques urbaines mises en place (PNRQAD, OPAH, PIG, MOUS...) intègrent systématiquement un volet habitat indigne et les outils existants permettent d'envisager une remise à niveau d'une partie significative du parc ancien à partir d'un emploi maîtrisé dans le cadre des compétences partagées entre de nombreux acteurs. De manière pratique, privilégier une approche de terrain permet de mieux se rendre compte de l'état réel des logements. Sur une première année complète d'enregistrements des situations, on dénombrait 245 signalements dont 184 avérés (expertisés).

Au niveau des procédures d'habitat indigne, on a dénombré, en 2011 : 2 arrêtés d'insalubrité, 12 arrêtés pour locaux impropres à l'habitation avec interdiction d'habiter, 17 arrêtés de péril dont 9 assortis d'interdiction d'habiter, 4 visites de la commission communale de sécurité hôtels meublés assorties d'avis différés défavorables.

Accueil des gens du voyage

	Obligations	Avancement
Aires d'accueil	Bordeaux Lac " La Jallère" / 1 aire intercommunale	réalisée en octobre 2007 - 16 emplacements soit 32 places
Aires de grand passage	Tourville	réalisée par la CUB - opérationnelle depuis mai 2011 - 200 places

Besoins identifiés de sédentarisation / terrains familiaux / logements adaptés

En 2011, 1 site est choisi pour accueillir provisoirement 12 familles sédentarisées depuis longtemps rive droite, dans l'attente de la construction d'un habitat adapté au sein de la nouvelle zone d'urbanisation de la rive droite, avec 2 lotissements en habitat adapté à Garonne-Eiffel de 5 à 7 maisons. Les familles souhaitant garder un mode de vie plus nomade seront orientés vers la future aire d'accueil rive droite.

Aucun terrain familial n'est prévu.

Accueil et cofinancement de 10 chalets sur le site Emmaüs à Bacalan destinés à augmenter l'offre d'hébergement d'urgence notamment pour les publics Roms. 2 emplacements sur Brazza (validation au Copil Bastide/Brazza) à préciser d'ici l'été.

Enjeux de la commune en matière d'habitat

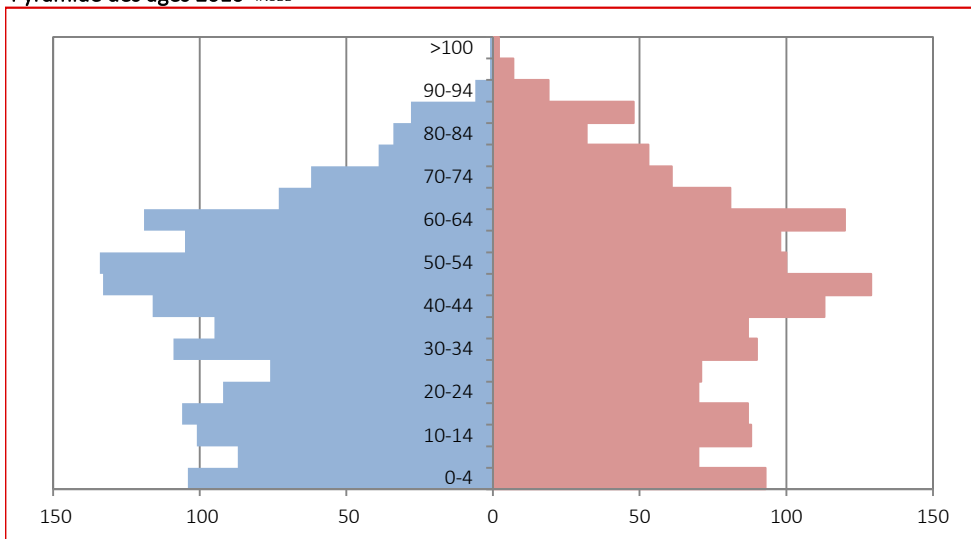
- Poursuivre sa croissance démographique en diversifiant son parc pour l'accueil des jeunes ménages et des familles.
- Favoriser l'accession aidée et l'accession maîtrisée.
- Développer son parc de logements locatifs conventionnés et satisfaire aux obligations de la loi SRU.
- Poursuivre la requalification de ce parc, et en priorité les Aubiers et la Benaugue.
- Poursuivre également la requalification du parc privé, en particulier du point de vue énergétique, et tout en veillant à lui conserver son rôle d'accueil des classes moyennes et modestes.
- Développer les solutions d'accueil pour les jeunes en formation et jeunes étudiants.
- Développer une typologie d'habitat (tailles minimales de logement) qui permette une réelle qualité de vie en cœur d'agglomération.
- Poursuivre la lutte contre le mal-logement et l'habitat indigne, en particulier en centre historique.
- Développer un habitat durable, sobre en énergie et de haute qualité d'usage.
- Développer une offre hôtelière à vocation sociale pour toutes les personnes modestes en séjour court (stagiaires, contrats courts...).
- Développer des logements sociaux en centre historique afin de renforcer la mixité sociale.
- Développer des logements sociaux dans les quartiers très résidentiels dans une perspective de mixité sociale (SMS-SDS).
- Développer l'habitat participatif et les modes d'habiter innovants.
- Lutter contre la précarité énergétique.
- Développer des pensions de famille dans chaque quartier pour les personnes vulnérables.

Bouliac

Population et ménages

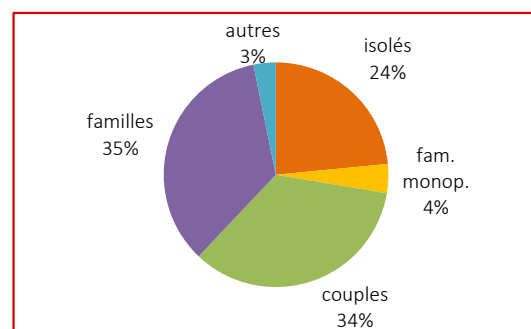
Population 1999 <i>INSEE</i>	3 248	soit	-7	habitants par an
Population 2012 <i>INSEE</i>	3 160		-0,2	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <i>INSEE</i>	1 151	soit	8	ménages par an
Ménages 2011 <i>INSEE</i>	1 244		0,6	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	2,82	Taille des ménages 2011 <i>INSEE</i>	2,47	

Pyramide des âges 2010 *INSEE*



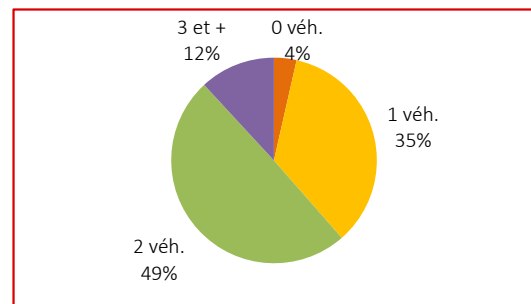
Composition des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	23,5%	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	4,2%	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	34,4%	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	34,7%	21,8%	26,1%
autres ménages	3,2%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2011 *INSEE*

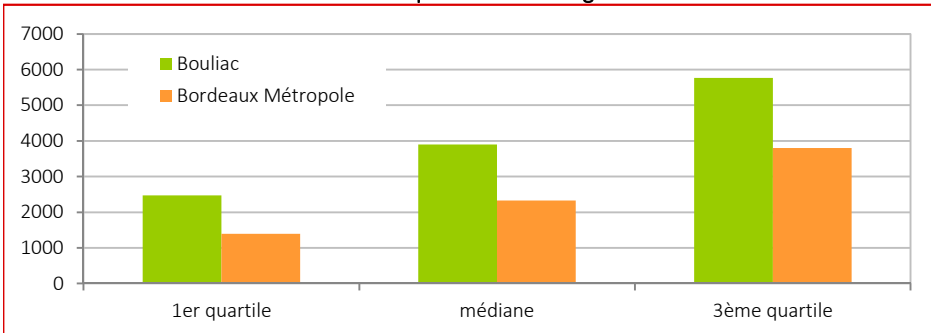
	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	3,5%	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	35,0%	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	49,5%	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	11,9%	3,4%	4,7%



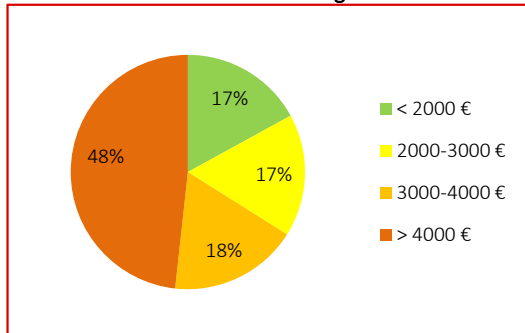
Bouliac est une commune qui voit son nombre de ménages croître très faiblement, ce qui ne permet pas d'assurer une population stable, compte tenu de la réduction de la taille des ménages, qui est, dans cette commune, particulièrement marquée. Si le nombre de personnes seules reste encore peu développé (24% des ménages, contre 42% dans Bordeaux Métropole, 34% dans Bordeaux Métropole hors Bordeaux), la forte proportion de personnes quadra- et quinquagénaires laisse augurer un fort vieillissement de la population dans les années et décennies à venir. Toutefois, les nombreux programmes d'urbanisation en cours ou à venir devraient entraîner un rajeunissement de la population. A noter que les ménages non motorisés sont rares (de l'ordre de d'une quarantaine).

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI



Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI



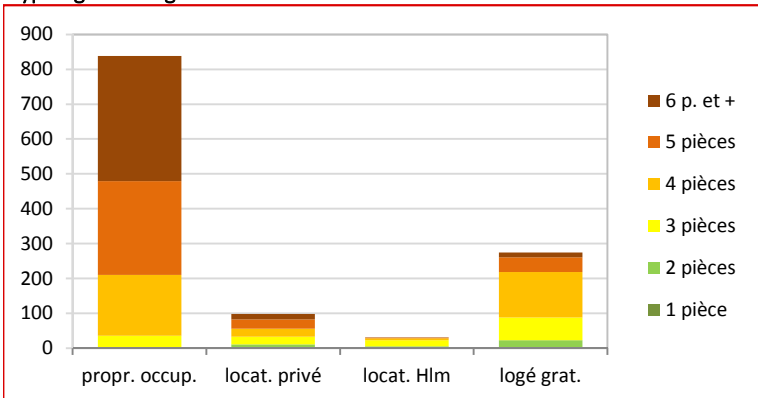
Avec le deuxième revenu médian de l'agglomération, la population de Bouliac se caractérise par des familles et couples aux ressources élevées (près de la moitié des ménages dispose d'un revenu fiscal déclaré de plus de 4 000 € par mois).

Parc de logements

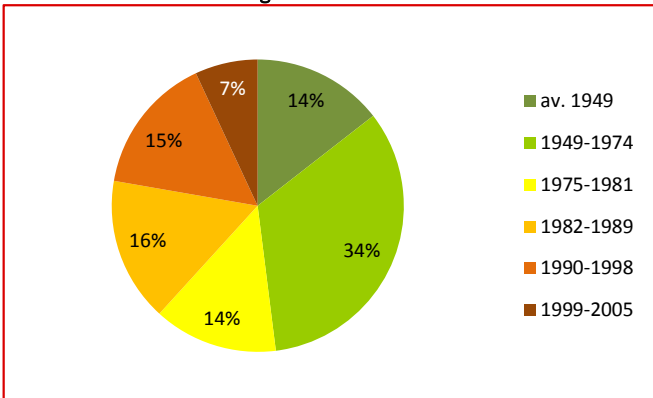
Logements 2011 <small>INSEE</small>	1 286
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	1 243
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	51
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	1
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	8%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	67%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	35
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	2,7%
% de maisons <small>INSEE</small>	78%
% d'appartements <small>INSEE</small>	22%
Densité de l'habitat (logt/ha)	10,5
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	5,6

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2013) <small>DVF-BxM</small>	1 099 € /m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 081 € /m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <small>OISO</small>	n.s. /m ²

Logements commencés par an 2007-2013 <small>SITADEL - d'urba</small>	17
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	22

Taux de logements locatifs conventionnés 2001	3,2%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	3,1%
Taux de logements locatifs conventionnés 2014	4,1%
Situation au regard art. 55 loi SRU	sans obligation tant que pop. < 3500 hab

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 BxM - DDTM

total	58	
dont ANRU	6	
soit par an	12	
dont PLA-I structure	0	0%
PLA-I	10	17%
PLUS	42	72%
PLS familiaux	6	10%
PLS structure	0	0%

Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	11
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <small>DDTM</small>	0

Le parc de logements de Bouliac a la particularité d'abriter un volume important de ménages logés gratuitement, qui correspond au quartier Bétéille (de l'ordre d'un quart des logements, soit l'essentiel des logements collectifs de la commune).

De par son niveau de population, la commune n'est pas soumise à l'article 55. Elle le sera lorsqu'elle atteindra 3 500 habitants et doit de ce fait anticiper la situation. La reconversion d'une partie du quartier pourrait être une piste à examiner, de manière à pouvoir les prendre en compte pour le calcul des logements conventionnés. 19 logements locatifs sociaux supplémentaires ont été livrés en 2012.

A l'avenir (court et moyen terme), la commune souhaite poursuivre le développement du parc locatif conventionné et de l'accession sociale à la propriété.

Parc locatif social

Demandes de logements adressées à la commune (service logement et/ou CCAS)

On recense environ 50 demandes de logement adressées à la commune, qui se décomposent de la manière suivante :

- 25 demandes de bouliacais et 25 de non-bouliacais ;
- 10 demandes de T4 (4 bouliacais) ;
- 26 demandes de T3 (12 bouliacais) ;
- 16 demandes de T2 (9 bouliacais).

Un petite majorité des ménages demandeurs sont constitués d'un parent seul avec un enfant. Viennent ensuite des personnes seules avec plusieurs enfants, quelques couples âgés sans enfant, quelques couples âgés avec enfant(s), quelques personnes seules.

Parc spécialisé

Personnes âgées (FINESS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Résidence de Bouliac	EHPAD		85

Jeunes et étudiants (CROUS et a'urba)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places

Structures d'hébergement (DDCS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Maison de Bouliac	Hébergement urgence	Emmaüs	9

Problématiques du parc privé

Dispositifs opérationnels (OPAH, PIG) récents, en cours ou en projet

Nom / cible	Période	Objectifs quantitatifs	Réalisations
PIG de la CUB Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable	mai 2008-mai 2011	9 (LCS et LCTS)	4 PB (3 LI et 1 LCTS)

La commune est préoccupée par la hausse des divisions foncières qui contribuent à la densité urbaine, à une modification du paysage communal, et aux risques de problèmes sur certains équipements publics.

Enjeux de la commune en matière d'habitat

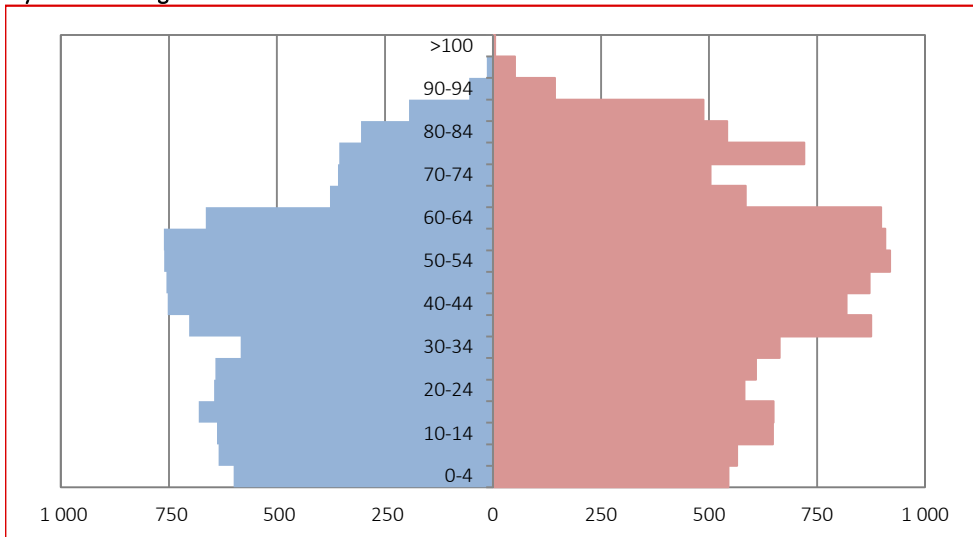
- Développer le parc de logements afin de compenser la réduction de la taille des ménages et renouer avec la croissance démographique.
- Anticiper la mise en conformité avec l'article 55 de la loi SRU en produisant des logements locatifs sociaux et en recherchant la reconversion partielle du quartier Bêteille.
- Diversifier les formes et typologies d'habitat afin de permettre un parcours résidentiel choisi à Bouliac, en particulier par des jeunes ménages.
- Prendre mieux en compte le vieillissement de la population dans les opérations futures et dans les politiques publiques locales.

Le Bouscat

Population et ménages

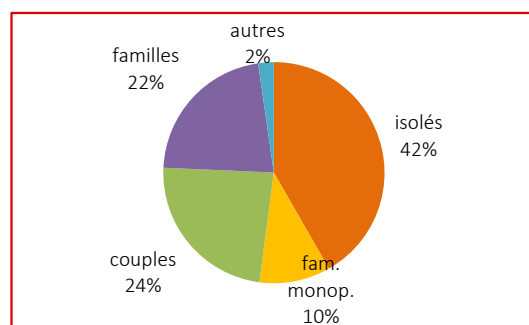
Population 1999 <small>INSEE</small>	22 455	soit	71	habitants par an
Population 2012 <small>INSEE</small>	23 376		0,3	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <small>INSEE</small>	10 321	soit	78	ménages par an
Ménages 2011 <small>INSEE</small>	11 260		0,7	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	2,15	Taille des ménages 2011 <small>INSEE</small>	2,03	

Pyramide des âges 2010 INSEE



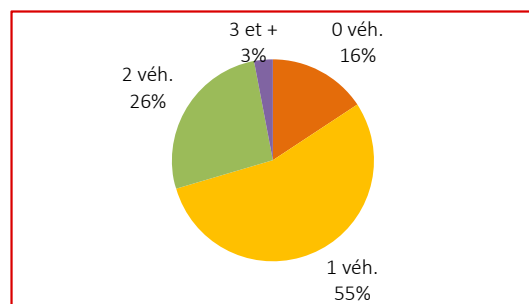
Composition des ménages 2011 INSEE

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	41,7%	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	10,4%	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	23,6%	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	22,0%	21,8%	26,1%
autres ménages	2,3%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2011 INSEE

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	15,7%	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	54,7%	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	26,5%	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	3,0%	3,4%	4,7%



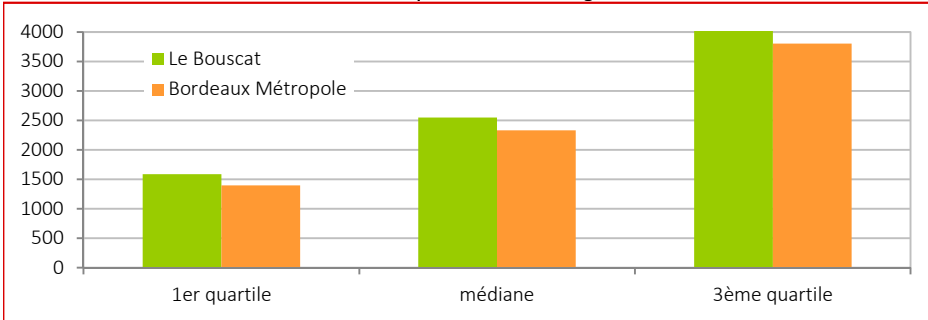
Si la commune du Bouscat fait preuve d'un dynamisme démographique modéré au sein de Bordeaux Métropole, il faut noter que c'est une des communes dont la taille des ménages a le moins diminué. On peut donc penser que, en dépit d'un nombre important de personnes seules (Le Bouscat est en troisième position dans Bordeaux Métropole, après Bordeaux et Talence), la commune a su maintenir ses familles.

Le vieillissement de la commune est toutefois élevé, avec un volume important de quinquagénaires et d'octogénaires.

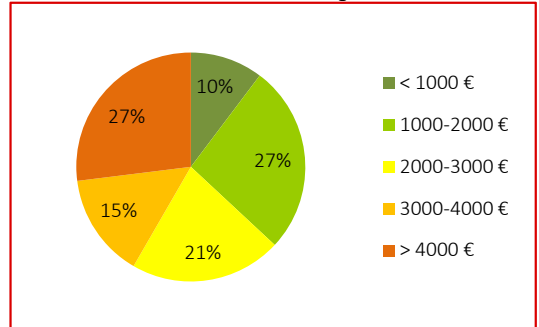
Avec près de 1 770 ménages sans véhicule particulier, le Bouscat fait partie des communes les moins motorisées de l'agglomération.

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI



Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI



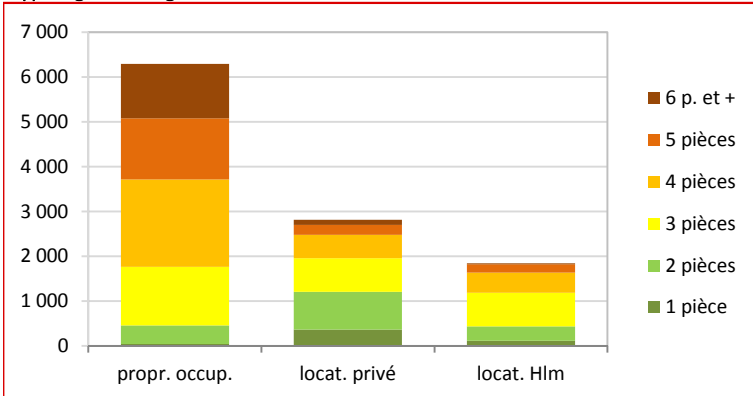
Les ressources des habitants de la commune sont légèrement supérieures à celle de la moyenne globale de Bordeaux Métropole, ce qui la situe dans la moyenne des communes. La part de ménages aux ressources les plus faibles (moins de 1 000 € par mois) est relativement limitée. A contrario, les ménages aux ressources aisées (plus de 4 000 € par mois) sont sur-représentés.

Parc de logements

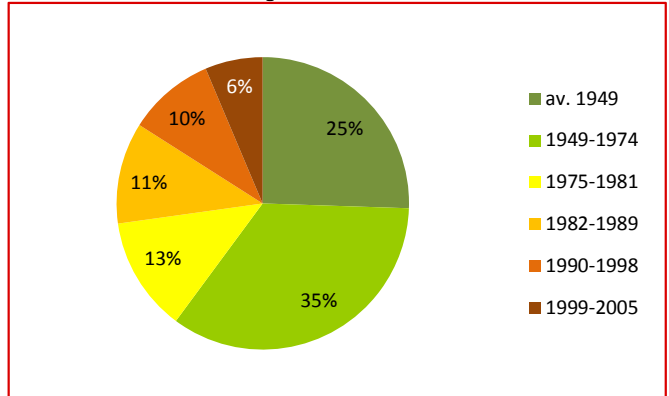
Logements 2011 <small>INSEE</small>	12 241
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	11 261
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	2 528
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	5
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	26%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	56%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	668
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	5,5%
% de maisons <small>INSEE</small>	49%
% d'appartements <small>INSEE</small>	51%
Densité de l'habitat (logt/ha)	41,9
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	32,3

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2013) <small>DVF-BxM</small>	1 907 € /m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <small>DVF-BxM</small>	3 333 € /m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <small>OISO</small>	3 998 € /m ²

Logements commencés par an 2007-2013 <small>SITADEL - d'urba</small>	96
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	110

Taux de logements locatifs conventionnés 2001	21,4%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	20,9%
Taux de logements locatifs conventionnés 2014	21,7%
Situation au regard art. 55 loi SRU	déficitaire

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 BxM - DDTM

total	288	
dont ANRU	56	
soit par an	58	
dont PLA-I structure	40	14%
PLA-I	31	11%
PLUS	165	57%
PLS familiaux	52	18%
PLS structure	0	0%
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	24	
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <small>DDTM</small>	0	

Le parc de logements est caractérisé par son âge relativement élevé, par un parc locatif important, par sa typologie moyenne où les T3 et T4 représentent plus d'un logement sur deux. Il se répartit également entre logements individuels et collectifs.

L'attractivité de la commune entraîne un niveau de prix dans l'immobilier élevé. Ce marché exclut de fait les primo-accédants et les arrivants sont relativement âgés, avec peu d'enfants en âge scolaire (cycle primaire). Dans la construction neuve, l'importance des petits logements, outre qu'elle contribue au renchérissement des prix, amène une population jeune qui ne se fixe pas ultérieurement au Bouscat.

Les efforts de la commune en faveur du parc locatif social lui permettent de maintenir un parc locatif abordable.

Parc locatif social

Grands quartiers d'habitat social

1 quartier inscrit dans le CUCS

Lyautey – Champ de courses :

C'est un quartier prioritaire de niveau 3. population 893 habitants (Insee 2009).

Les résidences "Lyautey" et "Champ de courses" appartiennent et sont gérées par Gironde Habitat.

Demandes de logements adressées à la commune (service logement et/ou CCAS)

Les typologies demandées sont majoritairement des T2, puis des T3 et des T1bis. Les demandes de logements adaptés au vieillissement augmentent régulièrement. De manière générale, les trois segments de population qui ont des difficultés à se loger sont :

- les jeunes bouscatais (pas de parc de petits logements abordables) ;
- les ménages qui se séparent (nécessité de deux T3) ;
- les ménages retraités qui ne font plus face à leurs charges de logement (locataires du parc privé ou copropriétaires).

Des préoccupations quant à l'avenir des ensembles suivants :

- Galliéni ;
- Jean Moulin ;
- les Ecus (ensemble mixte locatif social / copropriété).

Parc spécialisé

Personnes âgées (FINESS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Balcons de Tivoli	EHPAD		204
Clos d'Aliénor	EHPAD		42
Mieux Vivre	RPA	Logévie	60
La Bérengère	RPA	Logévie	80

Jeunes et étudiants (CROUS et a'urba)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Moov'Access	Logement jeunes	Clairsiennne	40

Structures d'hébergement (DDCS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Maison du Bouscat	Hébergement urgence	CAIO	20
	ALT	GIHP	1
	ALT	Saint-Vincent de Paul	15

Malgré une bonne offre, la commune ne satisfait pas les demandes d'hébergement auprès des personnes âgées, attirées par les facilités de transport et la démographie médicale favorable. Il manque cependant un segment de l'offre entre le logement autonome et la résidence médicalisée. Elle dispose d'une offre importante en matière d'urgence, mais travaille peu avec ces structures. De ce fait, tous les besoins locaux ne trouvent pas de solutions. Des logements en ALT en gestion locale seraient nécessaires.

Problématiques du parc privé

Dispositifs opérationnels (OPAH, PIG) récents, en cours ou en projet

Nom / cible	Période	Objectifs quantitatifs	Réalisations
PIG de la CUB Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable	mai 2008-mai 2011	5 (LCS et LCTS)	3 PO et 5 PB (1 LI, 3 LCS + 1 LCTS)

Copropriétés fragiles / à surveiller

Copropriété	Nb logements
Godard	
Ecus	

La commune souhaite une réflexion sur les interventions dans le parc privé :

- veille sur les copropriétés dégradées (en particulier Godard),
- mobilisation logements très sociaux,
- intervention sur le parc ancien dégradé.

Accueil des gens du voyage

	Obligations	Avancement
Aires d'accueil	SIVU (Bruges/Blanquefort/Le Bouscat) "Campilleau"	réalisée en septembre 2009 - 13 emplacements soit 26 places

Enjeux de la commune en matière d'habitat

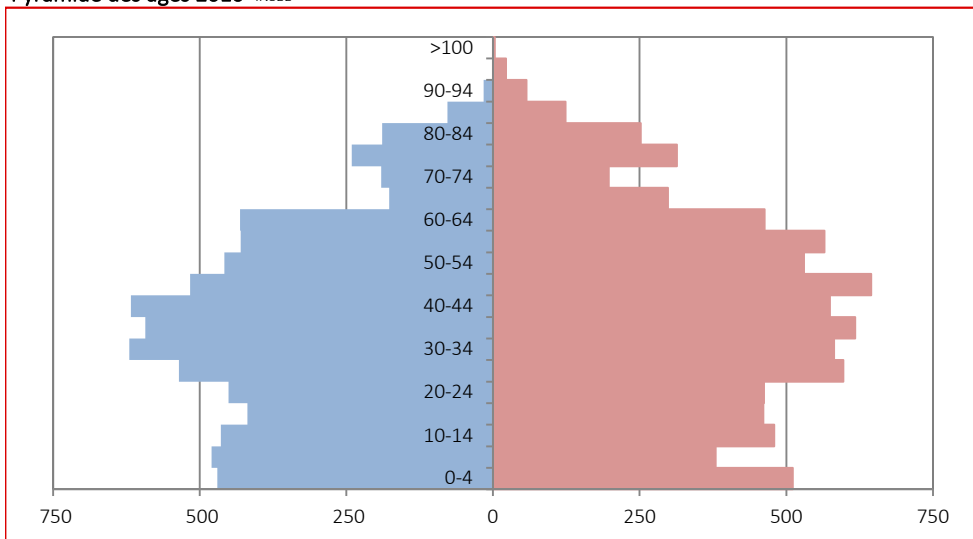
- Profiter du départ des concessionnaires et de l'arrivée du tram pour proposer une offre d'habitat diversifiée et à coûts maîtrisés, pour notamment redevenir attractive auprès des primo-accédants.
- Satisfaire les obligations de la loi SRU et développer le parc locatif social, en orientant son développement vers les loyers les plus bas.
- Poursuivre la requalification du parc locatif social.
- Engager une veille sur les copropriétés susceptibles de se fragiliser.
- Développer une offre pouvant répondre aux situations d'urgence.

Bruges

Population et ménages

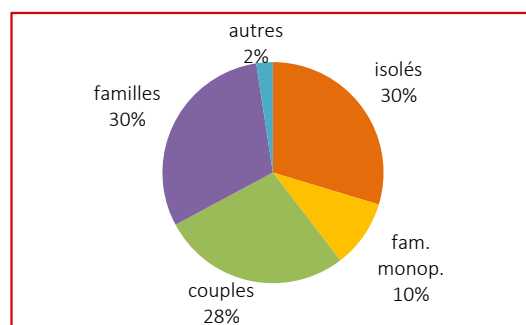
Population 1999 <i>INSEE</i>	10 610	soit	435	habitants par an
Population 2012 <i>INSEE</i>	16 269		3,3	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <i>INSEE</i>	4 335	soit	196	ménages par an
Ménages 2011 <i>INSEE</i>	6 692		3,7	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	2,39	Taille des ménages 2011 <i>INSEE</i>	2,26	

Pyramide des âges 2010 *INSEE*



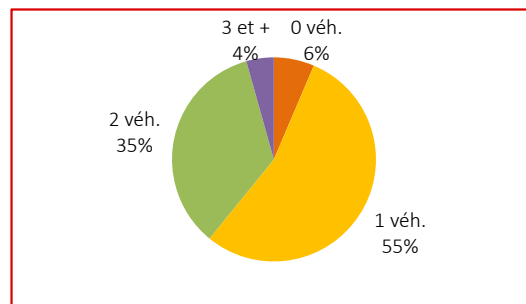
Composition des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	29,6%	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	9,9%	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	27,7%	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	30,3%	21,8%	26,1%
autres ménages	2,4%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	6,4%	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	54,5%	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	34,7%	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	4,4%	3,4%	4,7%



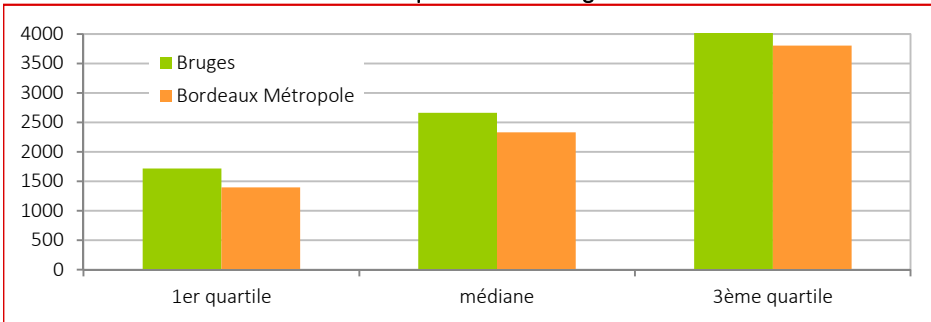
La commune de Bruges est celle ayant connu la plus forte croissance démographique de Bordeaux Métropole, tant en nombre de ménages qu'en population totale. Le solde migratoire est positif, notamment durant la période 1999-2008 où il se situe en moyenne à 319 nouveaux habitants de plus que ceux partis. Quant au solde naturel, il est également positif depuis 1962. (cf analyse des besoins sociaux)

Si la taille des ménages est supérieure à celle de Bordeaux Métropole et n'a que peu décliné depuis 1999, c'est grâce à l'augmentation du nombre de familles. Toutefois, la part de personnes seules est dans la moyenne de Bordeaux Métropole et n'est pas caractéristique des communes que l'on peut considérer comme "familiales". A partir de l'analyse des besoins sociaux, on note des disparités de taille des ménages selon les quartiers, les quartiers historiques (centre-ville) ayant la taille des ménages la plus faible.

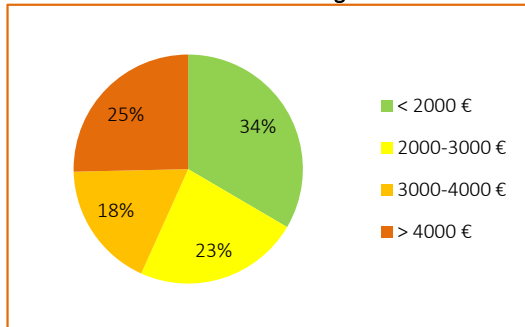
Avec un taux de non-motorisation autour de 7%, 430 ménages brugeais environ ne disposent pas de véhicule particulier. Les déplacements en voiture restent privilégiés par les brugeais. Le développement de l'offre en transport en commun (tram-train du Médoc et ligne D) devraient faire évoluer cette tendance si les lieux de travail des habitants sont également bien desservis.

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI



Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI



Bruges est la commune médiane de Bordeaux Métropole en termes de revenus fiscaux des ménages (ce qui signifie qu'elle est bien au-dessus de la moyenne, qui est assez basse compte tenu du poids de Bordeaux). La part de ménages modestes, aux ressources inférieures à 1000 €/mois est limitée à 7% environ. En revanche, la part des ménages disposant de plus de 3000 € par mois est de 43%, contre 37% dans Bordeaux Métropole.

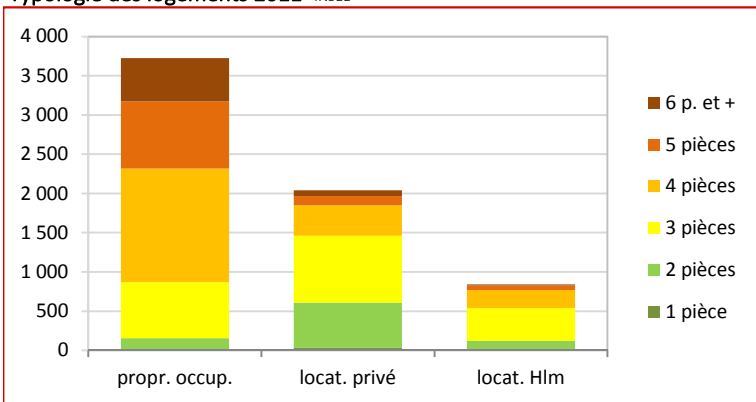
Parallèlement, la population s'est renouvelée de 32% en 5 ans, ce qui est plus élevé que les taux observés sur les territoires de référence. L'incapacité financière des ménages à acquérir leur logement pour s'adapter à l'évolution de la taille des familles explique les flux migratoires importants dans la ville ainsi que la mobilité professionnelle qui peut impacter le lieu de vie. Est observée une hausse importante des impayés d'énergie, notamment dans les programmes de constructions de la ZAC du Tasta, en raison, pour partie, de loyers trop élevés au regard des ressources des occupants. C'est donc le signe d'une précarisation des locataires.

Parc de logements

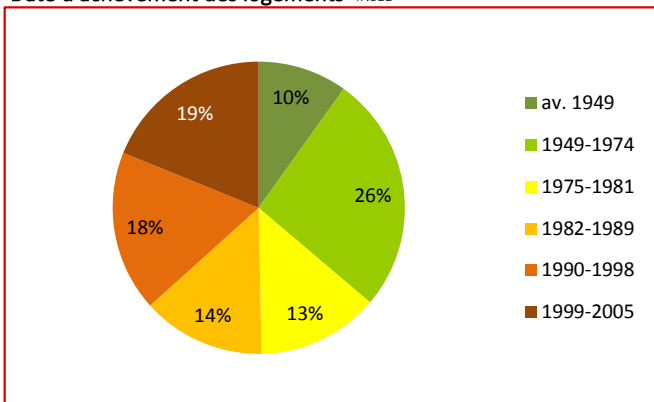
Logements 2011 <small>INSEE</small>	6 955
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	6 689
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	1 522
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	1
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	31%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	56%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	213
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	3,1%
% de maisons <small>INSEE</small>	55%
% d'appartements <small>INSEE</small>	45%
Densité de l'habitat (logt/ha)	22,4
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	43,1

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 116 € /m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 814 € /m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <small>OISO</small>	3 404 € /m ²

Logements commencés par an 2007-2013 <small>SITADEL - a'urba</small>	338
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	165

Taux de logements locatifs conventionnés 2001	21,7%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	21,1%
Taux de logements locatifs conventionnés 2014	19,6%
Situation au regard art. 55 loi SRU	déficitaire

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 BxM - DDTM

total	408
dont ANRU	0
soit par an	82
dont PLA-I structure	0
PLA-I	81
PLUS	325
PLS familiaux	2
PLS structure	0

Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	52
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <small>DDTM</small>	0

L'importante dynamique de construction de la commune, même si elle ne négligeait pas la production de logements locatifs sociaux, a réduit la place de ce dernier au sein des résidences principales. De ce fait, la commune est devenue déficitaire au titre de l'article 55 de la loi SRU et doit aujourd'hui axer son développement vers l'accroissement de ce parc.

Le parc de logements est relativement équilibré entre parc locatif et propriété occupée. Mais les propriétaires habitent à plus de 80% des logements d'au moins 4 pièces, contre seulement 34% des locataires privés et 28% des locataires Hlm. De même, ils sont à plus de 80% dans des logements individuels contre 30% des locataires.

Le parc locatif, du fait de sa petite taille, abrite très majoritairement des personnes seules : la majorité des personnes seules de la commune (57%) y réside.

Parc locatif social

Quartiers d'habitat social nécessitant une intervention légère / lourde

Quartier	Bailleur	Nb de logts	Type d'intervention
Villaboies	SEMIB	52	Veille sociale
	COLIGNY	47	Réfection du bâti et veille sociale
Résidence du Jarteau	SEMIB	81	Réfection du bâti et veille sociale
Tour de la salle (copropriété)	SEMIB	33	Réfection du bâti et veille sociale
Les Bruyères	SEMIB	96	Réfection du bâti et veille sociale
Résidence du Parc	SEMIB	135	Réfection du bâti et veille sociale
La Marianne	LA FONCIERE LOGT	20	Difficultés avec syndic
ZAC TASTA -îlot B10			Réfection des logements

Demandes de logements adressées à la commune (service logement et/ou CCAS)

Si l'on s'en tient à l'analyse réalisée par la SEMIB, le bailleur principal de la ville, il ressort que plus de 650 demandes de logements étaient actives fin 2011 et portaient pour 73% sur des logements T2-T3 et 18% sur des T4. Les demandeurs sont plutôt jeunes puisque 54% ont moins de 40 ans et 35% ont entre 40 et 60 ans. L'attribution des logements suit l'évolution sociétale : 41 % des logements sont attribués à des familles monoparentales contre 29% il y a 5 ans.

On observe également que la demande de T2 n'est pas totalement satisfaite d'où la nécessité de développer l'offre dans le cadre des projets futurs. De façon beaucoup moins prégnante, la demande de grands logements T5 n'est également pas satisfaite.

Le parc locatif social appartient à 90% environ à la SEMIB. Les principaux ensembles sont la résidence du Parc, les résidences situées dans la ZAC du Tasta (îlots B10 ET B12), les Bruyères, la résidence du Jarteau, et Villaboies.

Parc spécialisé

Personnes âgées (FINESS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Bon Pasteur - Sainte-Germaine	EHPAD		74
Jardins d'Aliénor	EHPAD		57
Le Sourire	RPA	Commune de Bruges/Logévie	60

Jeunes et étudiants (CROUS et a'urba)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places

Structures d'hébergement (DDCS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
	ALT	CCAS	4

La présence d'un CFA à Bruges génère une demande de logements temporaires de la part de jeunes en formation.

Les demandes d'hébergement d'urgence sont peu fréquentes (de l'ordre de 2 par an). Une réflexion est en cours pour définir la typologie la plus appropriée pour un nouveau logement d'urgence.

La commune observe des domiciliations au camping international qu'il conviendra de surveiller.

Problématiques du parc privé

Dispositifs opérationnels (OPAH, PIG) récents, en cours ou en projet

Nom / cible	Période	Objectifs quantitatifs	Réalisations
PIG de la CUB Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable	mai 2008-mai 2011	2 PB (dont 1LI)	1 PO

Problématiques repérées du mal logement (squat / habitat précaire / de fortune / habitat indigne...) hors public gens du voyage

Localisation / quartier	Nature	Nb ménages / personnes
Rue du Pont neuf	Parcelles de terre en location destinées à du jardinage avec habitat précaire éventuel	non estimé

Copropriétés fragiles / à surveiller

Copropriété	Nb logements
La Tour de Lassalle, Villaboies	

Accueil des gens du voyage

	Obligations	Avancement
Aires d'accueil	SIVU (Bruges/Blanquefort/Le Bouscat) "Campilleau"	réalisée en septembre 2009 - 13 emplacements soit 26 places

Besoins identifiés de sédentarisation / terrains familiaux / logements adaptés

Quelques occupations illégales en zone naturelle.

Enjeux de la commune en matière d'habitat

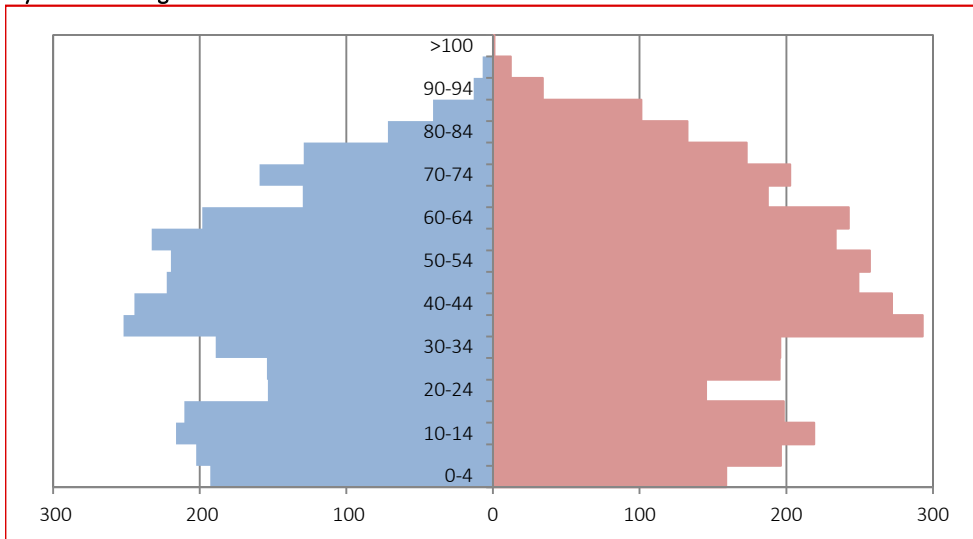
- Développer le parc locatif social de manière à satisfaire à nouveau les obligations de la loi SRU.
- Diversifier le parc neuf en limitant les typologies privilégiées par les investisseurs de manière à répondre au plus près des besoins locaux.
- Développer les petites et grandes typologies (T2-T4-T5) dans le parc locatif social pour répondre aux demandes de logements recensées sur la ville.
- Proposer une offre adaptée aux jeunes en formation.
- Surveiller l'évolution des copropriétés fragiles.
- Surveiller l'évolution du parc locatif social ancien.
- Préserver le cadre de vie dans les tissus pavillonnaires existants.
- Maîtriser le développement de l'urbanisation autour des axes de transports collectifs, au sein de la ZAC du Tasta et dans le centre-ville.
- Développer l'offre de logements en accession sociale pour éviter les départs des jeunes ménages primo-accédants

Carbon-Blanc

Population et ménages

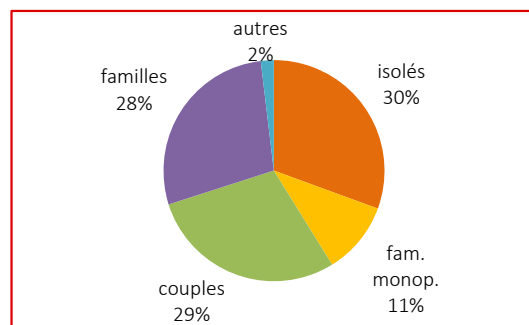
Population 1999 <i>INSEE</i>	6 620	soit	20	habitants par an
Population 2012 <i>INSEE</i>	6 885		0,3	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <i>INSEE</i>	2 564	soit	32	ménages par an
Ménages 2011 <i>INSEE</i>	2 946		1,2	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	2,55	Taille des ménages 2011 <i>INSEE</i>	2,32	

Pyramide des âges 2010 *INSEE*



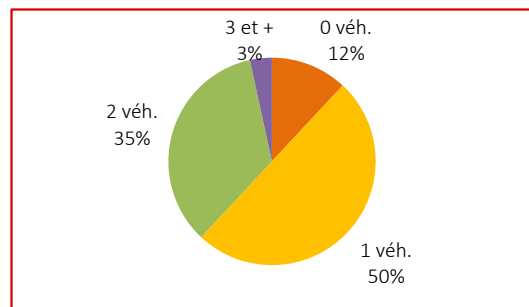
Composition des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	29,3%	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	10,7%	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	28,7%	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	29,3%	21,8%	26,1%
autres ménages	1,9%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	11,0%	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	49,8%	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	39,2%	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	3,4%	3,4%	4,7%

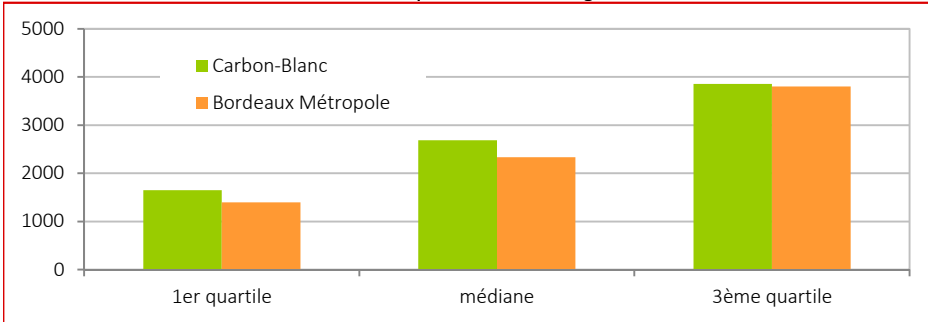


Carbon-Blanc est une commune au dynamisme démographique modéré et ayant un caractère plutôt familial. Sa taille moyenne des ménages reste relativement élevée. Néanmoins, l'importance des couples sans enfant et la pyramide des âges très développée autour des quinqu- et sexagénaires et déficitaire en jeunes adultes laissent augurer une baisse rapide de la taille des ménages. A noter une légère sur-représentation des ménages monoparentaux.

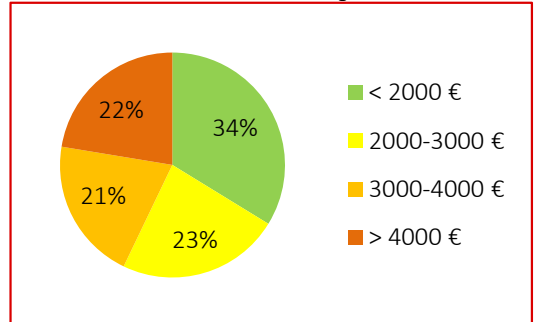
Le taux de motorisation des ménages se situe dans la moyenne des communes de couronne, ce qui représente 360 ménages environ.

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI



Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI



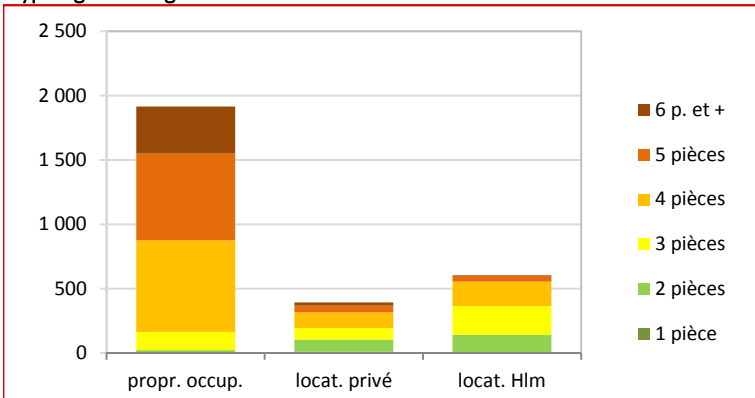
Le niveau de richesse des ménages de Carbon-Blanc est élevé, supérieur aux niveaux observés dans Bordeaux Métropole. La part de ménages ayant des ressources inférieures à 1000 € par mois est inférieure à 10%.

Parc de logements

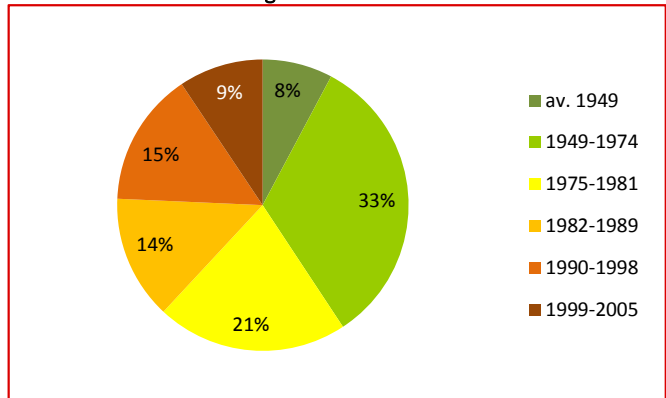
Logements 2011 <small>INSEE</small>	3 038
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	2 946
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	613
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	2
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	13%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	64%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	83
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	2,7%
% de maisons <small>INSEE</small>	72%
% d'appartements <small>INSEE</small>	28%
Densité de l'habitat (logt/ha)	18,0
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	6,4

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2013) <small>DVF-BxM</small>	1 884 € /m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <small>DVF-BxM</small>	197 600 € /m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <small>OISO</small>	2 953 € /m ²

Logements commencés par an 2007-2013 <small>SITADEL - d'urba</small>	57
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	44

Taux de logements locatifs conventionnés 2001	19,6%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	18,5%
Taux de logements locatifs conventionnés 2014	20,4%
Situation au regard art. 55 loi SRU	déficitaire

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 BxM - DDTM

total	117	
dont ANRU	34	
soit par an	23	
dont PLA-I structure	0	0%
PLA-I	6	5%
PLUS	111	95%
PLS familiaux	0	0%
PLS structure	0	0%

Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	10
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <small>DDTM</small>	0

Le parc de logements de la commune est récent. Le parc est de grande taille, constitué pour grande majorité de logements de 4 pièces et plus. Près de 60% des logements sont postérieurs à 1968 et 24% ont été construits depuis 1990. Si l'essentiel des propriétaires habitent une maison individuelle, les locataires résident dans leur majorité dans du parc collectif, dont le nombre de pièces est peu important, en particulier dans le parc social.

Les locataires du parc privé disposent d'un peu plus grands logements, en particulier du fait qu'ils sont plus nombreux en maison individuelle.

La commune de Carbon-Blanc a atteint en 2007, le taux de 20% de logements locatifs sociaux. Elle doit maintenant porter l'effort à 25%. Les 117 logements locatifs sociaux programmés, qui seront livrés d'ici 2014-2015, y contribueront.

Parc spécialisé

Personnes âgées (FINESS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Jardins d'Ombeline	EHPAD		46
Résidence Abelia	EHPAD		85
René Cassagne	RPA		52

Jeunes et étudiants (CROUS et a'urba)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places

Structures d'hébergement (DDCS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places

La commune connaît une petite demande récurrente de logement de la part de jeunes. Elle pourrait accueillir quelques logements de type Habitat Jeunes éclaté. De manière plus globale, les jeunes ont du mal à se loger dans la commune du fait de la prédominance des grands logements, peu adaptés à leurs besoins.

La commune dispose de 2 logements communaux pour faire face à l'urgence (un troisième en projet).

Problématiques du parc privé

Dispositifs opérationnels (OPAH, PIG) récents, en cours ou en projet

Nom / cible	Période	Objectifs quantitatifs	Réalisations
PIG de la CUB Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable	mai 2008-mai 2011	3 (LCS et LCTS)	1 PO et 10 PB (7 LI et 3 LCS)

Problématiques repérées du mal logement (squat / habitat précaire / de fortune / habitat indigne...) hors public gens du voyage

Localisation / quartier	Nature	Nb ménages / personnes
centre ancien, le long de l'ancienne RN10	parc ancien dégradé + problématique acoustique	

Un logement a été affecté au relogement de familles roms. Un deuxième est à l'étude.

Un nombre de logements à réhabiliter assez réduit, limité au secteur RN10, du fait des logements déjà traités.

Accueil des gens du voyage

Aires d'accueil	Obligations	Avancement
	Ambares/Ambès/Carbon-Blanc/St Louis-de-Montferrand/St Vincent de Paul/Ste Eulalie	prescription du schéma 2011/2016 - 30 places

Besoins identifiés de sédentarisation / terrains familiaux / logements adaptés

Quelques ménages sédentarisés sans problème.

Enjeux de la commune en matière d'habitat

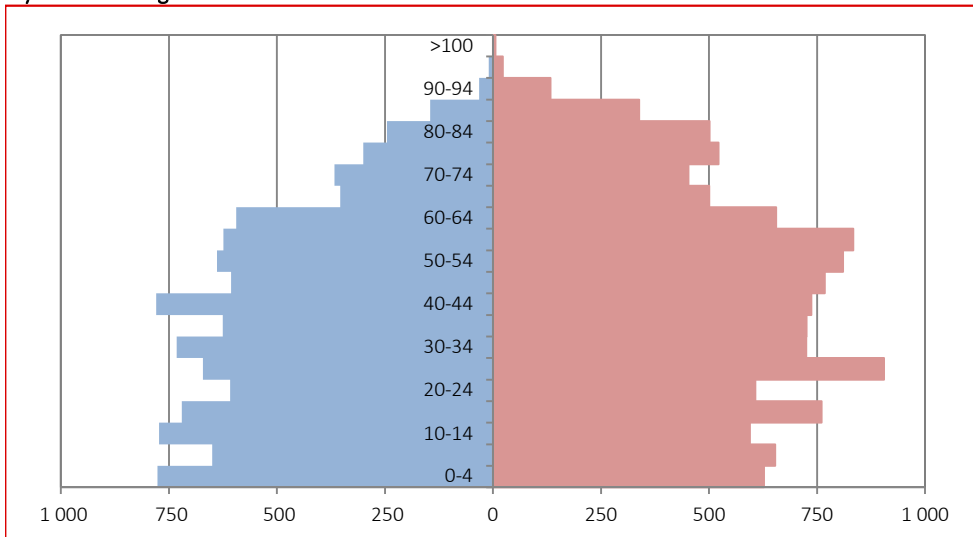
- Satisfaire les obligations de la loi SRU et développer le parc locatif social.
- Mobiliser le tissu existant dans un souci de qualité urbaine et architecturale.
- Requalifier le parc ancien du centre ville.
- Conforter les solutions de logements d'urgence.
- Développer une offre adaptée aux jeunes.
- Anticiper le vieillissement de la population par un urbanisme et des services adaptés au vieillissement et à la perte d'autonomie.

Cenon

Population et ménages

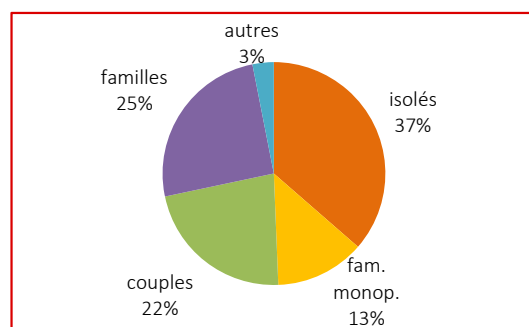
Population 1999 <i>INSEE</i>	21 283	soit	85	habitants par an
Population 2012 <i>INSEE</i>	22 385		0,4	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <i>INSEE</i>	8 723	soit	74	ménages par an
Ménages 2011 <i>INSEE</i>	9 608		0,8	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	2,42	Taille des ménages 2011 <i>INSEE</i>	2,26	

Pyramide des âges 2010 *INSEE*



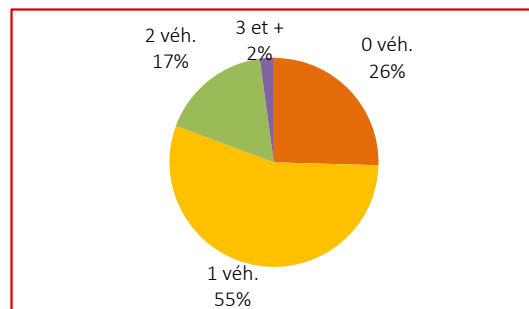
Composition des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	36,4%	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	13,0%	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	22,3%	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	25,2%	21,8%	26,1%
autres ménages	3,1%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2011 *INSEE*

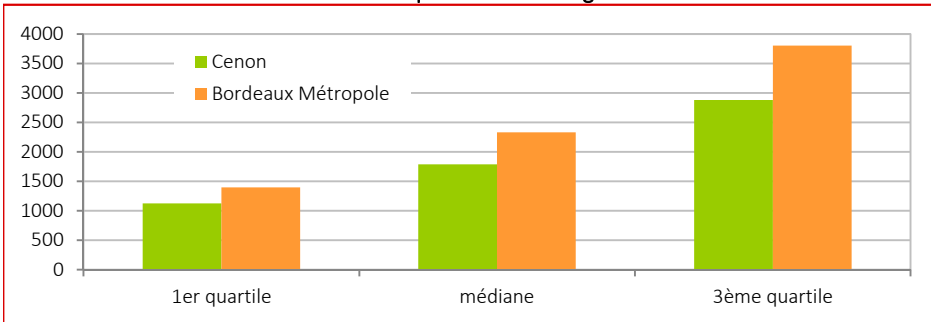
	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	25,4%	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	55,2%	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	17,2%	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	2,2%	3,4%	4,7%



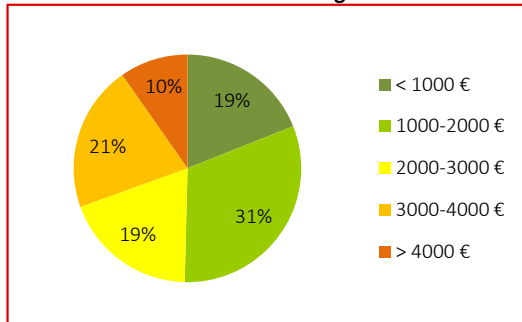
Parmi les 4 villes du Grand Projet de Villes de la Rive droite, Cenon est la seule commune qui a connu un accroissement régulier de sa population depuis 1999 (de l'ordre de 4%). Elle jouit de son attractivité géographique comme "porte d'entrée" de Bordeaux Métropole et d'une politique de développement soutenue, caractérisée par l'arrivée du tramway, l'achèvement du renouvellement urbain et les divers projets d'aménagement sur l'ensemble de son territoire. Cenon a su tirer bénéfice de sa mixité culturelle (13 % de population étrangère contre 5 % sur Bordeaux Métropole et 47 nationalités) en offrant des équipements de loisirs adaptés à la demande et en soutenant un réseau associatif de proximité. Sa pyramide des âges est caractérisée par une forte représentation des 0-14 ans (19% contre 16 % sur Bordeaux Métropole), fruit d'une natalité dynamique. Les effectifs scolaires connaissent une relative stabilité depuis 2004 (en moyenne 4 000 élèves tous niveaux confondus). Le nombre de ménages a augmenté de 9,3 % en 11 ans avec une stabilisation des familles monoparentales et une très forte représentation des ménages couples et familles (61 % contre 54 % sur Bordeaux Métropole). Le nombre moyen d'occupants par résidence principale diminue dans les mêmes proportions que sur Bordeaux Métropole : 3,5 en 1968 à 2,26 en 2011, tout en restant plus élevé dans la commune.

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI



Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI



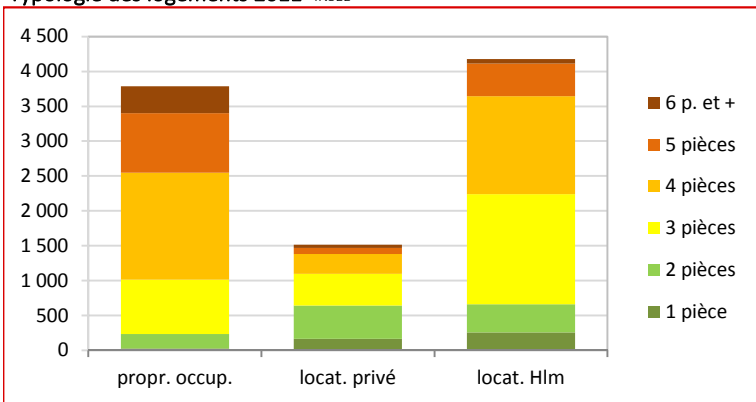
Selon les données INSEE de 2009, le revenu médian de Cenon est passé de 11 204 € (934 €/mois) en 2001 à 13 850 € (1 154 €/mois) en 2009, soit une augmentation de 2,6%. Le revenu moyen déclaré en 2009 est de 1 332 €/mois pour une moyenne de 41 % de foyers fiscaux (55 % pour le département). 10 % de la population ne touche qu'au maximum 285 €/mois et 25 % 660 €/mois. Cette faiblesse des revenus s'explique en partie par la forte concentration d'ouvriers et d'employés sur Cenon, héritage des années à fort besoin en main d'oeuvre. Cette tendance structurelle est peu sensible aux évolutions conjoncturelles et donc plus difficile à enrayer à court ou moyen terme. La ville semble aujourd'hui attirer de nouvelles population plus aisées, tendance à confirmer dans les années à venir, notamment en termes d'installation "durable" sur le territoire cenonnais. Il est observé un rajeunissement de certains quartiers comme le Bas Cenon / cours Victor Hugo, Cavailles et Gravière. La population cenonnaise demeure fragilisée, ce qui explique et justifie le classement en ZUS, ZFU et en quartiers prioritaires.

Parc de logements

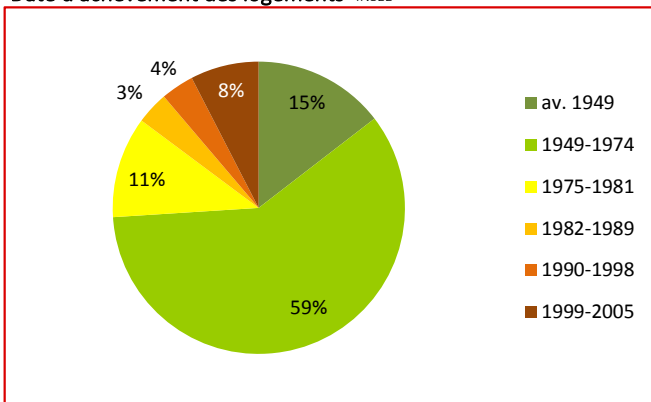
Logements 2011 <small>INSEE</small>	10 053
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	9 611
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	4 473
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	4
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	16%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	39%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	405
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	4,0%
% de maisons <small>INSEE</small>	42%
% d'appartements <small>INSEE</small>	58%
Densité de l'habitat (logt/ha)	36,8
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	36,0

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2013) <small>DVF-BxM</small>	1 251 €/m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 351 €/m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <small>OISO</small>	3 502 €/m ²

Logements commencés par an 2007-2013 <small>SITADEL - a'urba</small>	232
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	121

Taux de logements locatifs conventionnés 2001	52,2%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	54,0%
Taux de logements locatifs conventionnés 2014	43,9%
Situation au regard art. 55 loi SRU	en conformité

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 BxM - DDTM

total	292	
dont ANRU	67	
soit par an	58	
dont PLA-I structure	0	0%
PLA-I	38	13%
PLUS	169	58%
PLS familiaux	85	29%
PLS structure	0	0%

Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	de 0 à 24
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <small>DDTM</small>	521

Le parc de logements de la commune se caractérise par la faiblesse de la propriété occupée et la prédominance du parc locatif social, qui, en dépit de son renouvellement, maintient sa place.

L'essentiel du parc a été construit entre 1949 et 1975. Il est constitué très majoritairement de logements de taille moyenne : les deux tiers sont des T3 et T4.

Les propriétaires occupent l'essentiel du parc de maisons individuelles, alors que les locataires du parc public sont à 96% dans des logements collectifs. Quant aux locataires du parc privé, ils habitent pour les deux tiers des logements collectifs.

Si les prix du marché de l'ancien collectif restent abordables, sous la barre des 1 900 €/m², le prix du marché du collectif neuf, bien que légèrement inférieur à la moyenne de Bordeaux Métropole (de l'ordre de 3 400 €/m²), est élevé et dépasse les 3 000 €/m².

Parc locatif social

Grands quartiers d'habitat social

Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale est le cadre de mise en oeuvre de la politique de développement social et économique en faveur des quartiers en difficulté reconnus comme prioritaires. Ce contrat, d'une durée initiale de trois ans (2007/2009), est reconduit par avenant jusqu'au 31 décembre 2014. Cet avenant entre la ville de Cenon, l'Etat et la CUB a été signé en février 2012. La ville a identifié deux enjeux (la requalification du territoire et l'accompagnement social axé sur l'égalité des chances) et a défini des orientations prioritaires portant aussi bien sur les problématiques de l'emploi, de l'insertion, de la réussite éducative, scolaire, de la santé, de la prévention de la délinquance et de la citoyenneté. Afin de dépasser la simple entrée thématique qui s'apparente le plus souvent à une approche par dispositifs, l'avenant tente d'amener l'ensemble des acteurs intervenant sur les quartiers à construire de véritables projets de territoire.

3 quartiers prioritaires inscrits dans le CUCS :

- 08-mai-45 : ZUS/ZFU priorité 1. Selon les chiffres de l'INSEE 2008, le quartier compte 6 172 habitants, et 2 738 logements. Le quartier du 8 mai 1945 fera l'objet d'un Plan Stratégique Local. Ce PSL formalisera une vision partagée locale et des orientations seront définies pour améliorer le cadre de vie des habitants. Le projet de territoire servira à l'élaboration du PSL.

- Palmer : ZUS/ZFU priorité 2. Selon les chiffres de l'INSEE 2008, le quartier compte 4 974 habitants, et 2 097 logements. Un projet de territoire sera défini pour ce quartier, toutes les dimensions du territoire seront prises en compte (économiques, sociales, culturelles et environnementales...).

- Bas Cenon/Pont Rouge : ZUS/ZFU priorité 3. Selon les chiffres de l'INSEE 2008, le quartier compte 4 744 habitants, et 2 270 logements. Un projet de territoire communal est en cours de finalisation. Toutes les dimensions du territoire sont prises en compte (économique, sociale, culturelle et environnementale...). Ce sont près d'une centaine de partenaires qui ont contribué à la définition de ce projet. Des orientations précises ont été développées et seront présentées en fin d'année 2013, à l'ensemble des partenaires (associatifs et institutionnels), lors d'un comité de pilotage. La mise en oeuvre d'une nouvelle étape de la politique de la ville, engagée en août 2012 par François Lamy, ministre délégué à la ville, s'organise entre autre par un resserrement et une simplification de la géographie prioritaire. Ainsi, la ville de Cenon a quelques incertitudes concernant l'avenir de certains de ces quartiers identifiés aujourd'hui comme prioritaires.

Convention ANRU / avancement

8 mai 1945 : convention PRU signée en avril 2005. Avenant de sortie signé le 22/10/2012. 521 logements démolis ; 510 logements reconstruits en PLUS-CD et 11 logements en PLAI. Une très grande partie des logements a été livrée. Certains logements sont en cours de construction pour un achèvement prévu au cours de l'année 2013. Dans le cadre de la diversification de l'habitat sur le site, 622 logements sont construits ou en cours (238 LLS, 137 locatifs libres ou intermédiaires, 26 logements en accession sociale, 97 logements en accession libre et 124 logements étudiants).

Convention(s) de gestion urbaine de proximité

Quartier	Avancement	Axes principaux
08-mai-45	opérateur	<ul style="list-style-type: none"> - améliorations de l'habitat (entretien et maintenance logements et parties communes, ordures ménagères, surveillance et gardiennage, chauffage) - améliorations du cadre de vie (espaces extérieurs, voiries, circulation et stationnement) - améliorations de la proximité des services (actions sociales, éducatives, culturelles et sportives, transports, commerces) - participation des habitants

Quartiers d'habitat social nécessitant une intervention légère / lourde

Quartier	Bailleur	Nb de logts	Type d'intervention
Tours Henri Sellier	Domofrance	36 réhabilités	La tour centrale (Epicea) est conservée, lourdement réhabilitée pour une meilleure isolation, avec une reconfiguration intérieure des logements pour limiter l'impact des nuisances sonores et tirer parti des atouts paysagers des coteaux. Une cinquantaine de logements protégés par le mur anti-bruit seront construits. Le programme prévoit l'introduction d'une mixité fonctionnelle sur le site (hôtel d'entreprises) et une amélioration des accès routiers.
		72 démolis	Scénario retenu à l'issue de l'étude sous MO Ville menée par l'agence Bouriette et Vaconsin en 2013 : démolition des 2 tours subissant les plus fortes nuisances sonores cumulées du trafic ferroviaire (LGV) et routier (boulevard de l'entre-deux-mers) : les tours Cèdre et Thuya.

Demandes de logements adressées à la commune (service logement et/ou CCAS)

(source service logement, rapport d'activités 2011)

En 2011, 393 demandes de logement (128 T2, 135 T3, 91 T4, 39 T5) ; 137 logements attribués (28 T2, 65 T3, 34 T4, 10 T5).

Les demandes de logements des personnes âgées de plus de 30 ans :

59 % des demandes sont formulées par des Cenonnais, en majorité dans une situation d'hébergement. 40 % des demandeurs sont salariés, 16 % sont à la retraite, 31 % sont au RSA ou perçoivent les ASSEDIC. La situation d'hébergement est une raison fréquemment évoquée par les personnes faisant une demande de logement social. 63 % des demandeurs sont seuls, et 37 % sont en couple. 38 % sont locataires dans un ESH, 25 % locataires dans le privé, 28 % sont hébergés.

Les demandes de logement des jeunes de 18 à 29 ans :

53 % des demandes sont formulées par des personnes habitant en dehors de la commune de Cenon. 62 % sont salariés, 15 % perçoivent l'AAH, 23 % ont droit au RSA ou ASSEDIC. La situation d'hébergement et la taille du logement non adaptée à la composition familiale sont des raisons fréquemment évoquées par les personnes faisant une demande de logement social. 45 % des demandeurs sont célibataires, 48 % sont mariés ou en union libre. 28 % des demandes sont émises par des personnes hébergées, 33 % par des locataires du parc privé.

Parc spécialisé

Personnes âgées (FINESS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Bois de Loret	EHPAD	Association des foyers des aînés	84
Paul Ramadier	RPA	Logévie	80
Gambetta	RPA	Logévie	80
La Rose Palmer	résidence services		68

Jeunes et étudiants (CROUS et a'urba)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Les Lauréades de Bordeaux Bastide (4 rue P. Curie)	résidence services	syndic Icade Résidences Services	114
résidence Paul Verlaine (1 rue A. Gide)	résidence étudiante privée	Privilège Hôtels et resorts	124
résidence Studelite (57-69 av. Jean Jaurès)	résidence services	reste à préciser	189
Le Douze (12 av. Jean Jaurès)	résidence services	reste à préciser	52
résidence jeunes (HJHDG)	en cours définition (FJT ?)	reste à préciser - projet intégré dans le PRU Joliot-Curie	20

Structures d'hébergement (DDCS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Centre d'accueil et d'hébergement pour les	CHRD	APAFED	34
Foyer Saint-Vincent de Paul	CHRS	Revivre	25
	ALT	APAFED	4
	ALT	Diaconat	19

La majorité des personnes âgées interrogées vit seule dans un logement dont elle est propriétaire depuis longtemps. Une majorité également vit dans un logement inadapté en cas de dépendance ; pour autant, le maintien à domicile est un souhait fortement exprimé (66 %) contre 6 % qui envisagent le placement en EHPAD. Certains quartiers se révèlent, selon les personnes interrogées, peu ou mal desservis tant au niveau des transports que des commerces de proximité, ce qui tend à les isoler. 81 % disent cependant bien vivre à Cenon, et jouir d'une bonne qualité de vie. Les revenus moyens de cette population sont de 900 euros pour les 80 ans et plus, et de 900 à 1500 euros pour les 60 /70 ans. La ville est fortement dotée en structures d'hébergement et maisons de retraite. Ces structures qui accueillent des publics différents nécessitent de la part de la collectivité et/ou du CCAS des accompagnements tout aussi particuliers. Le CCAS voit apparaître, de plus en plus, des difficultés financières pour les personnes âgées qui ne peuvent plus accéder et/ou se maintenir dans leur logement.

Concernant les logements ou résidences étudiantes, les logements sont situés à quelques pas des transports en commun, près du Pôle universitaire Bordeaux IV (Bastide), à 20 min du centre-ville, des écoles supérieures et facultés. Pour des résidences de services, le montant des loyers avoisine les 24 €/m² pour des studios de 18 m². Certaines résidences ont vendu des studios dont le prix de vente se situe à 97 000 € environ, les T2 à partir de 140 300 €. La ville connaît donc une augmentation du nombre d'investisseurs sur sa commune.

Concernant le logement des jeunes, l'association Habitat Jeunes des Hauts de Garonne loge environ 200 jeunes de 16 à 30 ans sur le territoire (jeunes actifs, apprentis, stagiaires de la formation professionnelle, jeunes en insertion...). Cette association s'est engagée au côté du GIP/GPV pour promouvoir le logement des jeunes plus particulièrement sur la rive droite. Elle anime conjointement avec le GIP/GPV et l'Union Régionale pour l'Habitat des jeunes une démarche inter-partenaire intitulée « Logement jeunes rive droite ». Au cours de cette démarche, un projet de création d'habitat jeunes de 20 logements au sein du PRU Joliot Curie a été avancé.

Problématiques du parc privé

Dispositifs opérationnels (OPAH, PIG) récents, en cours ou en projet

Nom / cible	Période	Objectifs quantitatifs	Réalisations
PIG de la CUB Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable	mai 2008-mai 2011	10 (priorité PO et LI PB)	5 PO et 2 PB (LI et LCS) - 13 logements réhabilités

Problématiques repérées du mal logement (squat / habitat précaire / de fortune / habitat indigne...) hors public gens du voyage

Localisation / quartier	Nature	Nb ménages / personnes
Bas Cenon	Habitat vétuste, mal logement, précarité énergétique	
Bas Cenon	Squats	

Copropriétés fragiles / à surveiller

Afin de recenser et de localiser les copropriétés fragiles ou en difficulté, la DGALN et l'ANAH ont confié en 2009, au CETE Nord Picardie une étude sur l'aide au repérage des copropriétés présentant un potentiel de fragilité, à des différentes échelles et notamment à l'échelle infra communale. Ainsi, sur Cenon 15 copropriétés sont identifiées comme fragiles, dont la copropriété Palmer (cf. infra). Les autres copropriétés sont des ensembles de petite taille (de 2 à 12 logements) situés à différents secteurs de la ville.

La ville a fait part à la CUB, par courrier du 31 mai 2011, de son inquiétude quant à la copropriété de la résidence Parc Palmer (construite en 1970 et composée de 366 logements). En effet, des facteurs de risque de déqualification sont observés : une faible participation des propriétaires aux assemblées générales, un entretien de la copropriété quelque peu négligé par le passé, des besoins en travaux non suffisamment anticipés, un parc peu attrayant pour de potentiels acquéreurs, une situation financière délicate, une cohabitation entre résidents pas toujours au beau fixe, et des modes d'occupation inquiétants. La ville a réalisé un diagnostic ainsi que des actions préventives et curatives qui seront présentées en fin d'année.

Pour le parc privé ancien dégradé, la ville s'est beaucoup investie dans le PIG "Lutte contre le mal logement, promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable", notamment par la mise en place d'une ingénierie permettant de recenser les logements dont la déperdition de chaleur est excessive et les logements inconfortables, de relayer activement la communication du PIG, de réaliser du porte-à-porte. Seulement, 13 logements ont été réhabilités. Dans le cadre du PIG communautaire "un logement pour tous au sein du parc privé", la ville s'engage sur un objectif de 15 logements à réhabiliter sur une période de 5 ans. Lutter contre l'insalubrité des logements occupés par des locataires, des propriétaires modestes et très modestes ; encourager les travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées ou à mobilité réduite ; mobiliser le parc vacant de plus de deux ans dégradé.

Accueil des gens du voyage

Des terrains familiaux ont été aménagés sur un terrain appartenant à la ville de Cenon sur le territoire de la commune d'Artigues : 12 familles.

Enjeux de la commune en matière d'habitat

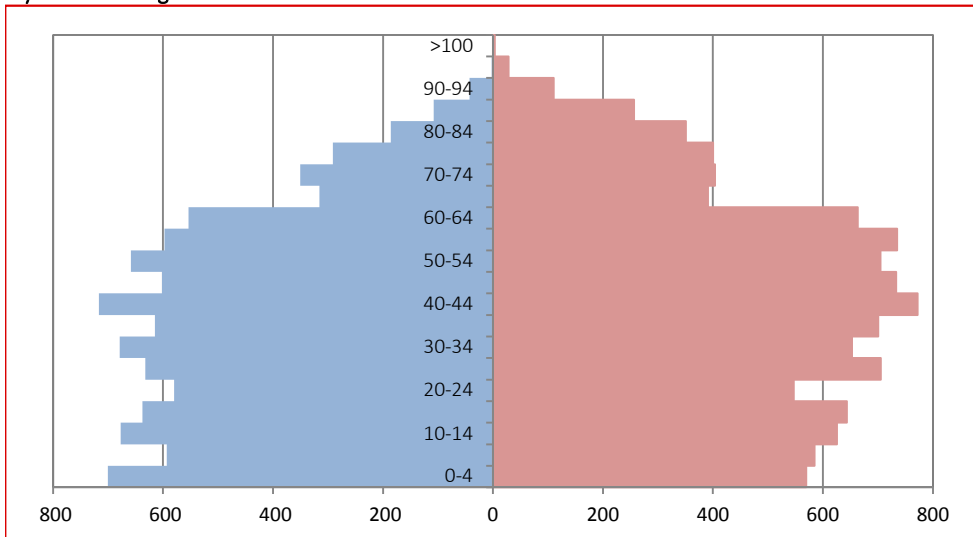
- Diversifier le parc de logements.
- Développer l'accession sociale et abordable.
- Poursuivre la rénovation urbaine et la requalification du parc locatif social.
- Mettre en place des dispositifs de veille sur les copropriétés de la commune.
- Mettre en place des actions préventives et curatives permettant d'enrayer la dégradation de la résidence du Parc Palmer.
- Soutenir la mise en place un dispositif communautaire d'action en faveur du parc ancien dégradé.
- Développer un parc adapté aux besoins des habitants et à la typologie des ménages (étudiants, jeunes apprentis, familles nombreuses, personnes isolées, dont les personnes âgées).

Eysines

Population et ménages

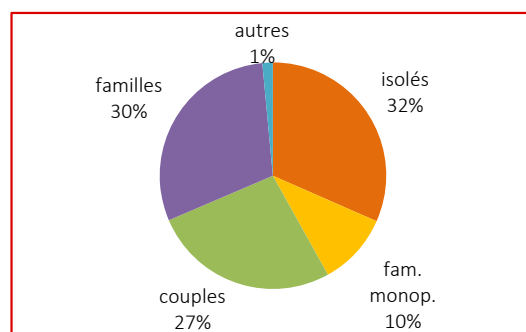
Population 1999 <i>INSEE</i>	18 407	soit	204	habitants par an
Population 2012 <i>INSEE</i>	21 063		1,0	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <i>INSEE</i>	6 992	soit	125	ménages par an
Ménages 2011 <i>INSEE</i>	8 497		1,6	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	2,54	Taille des ménages 2011 <i>INSEE</i>	2,28	

Pyramide des âges 2010 *INSEE*



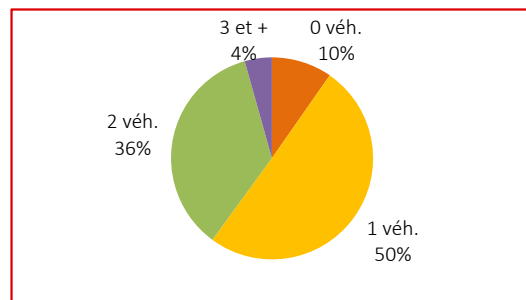
Composition des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	31,6%	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	10,4%	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	26,6%	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	29,9%	21,8%	26,1%
autres ménages	1,5%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	9,7%	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	50,4%	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	35,5%	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	4,4%	3,4%	4,7%



La commune d'Eysines connaît une croissance modérée de sa population, avec toutefois une reprise récente.

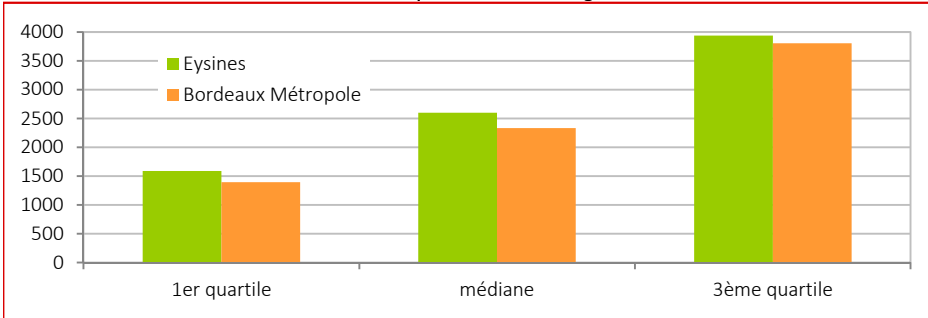
Les ménages, bien que sujets à une croissance légèrement supérieure à celle de Bordeaux Métropole, sont toutefois caractérisés par une baisse notable de leur taille.

Si elle reste globalement une commune à profil familial, Eysines dispose toutefois d'une part importante de ménages monoparentaux et couples sans enfant.

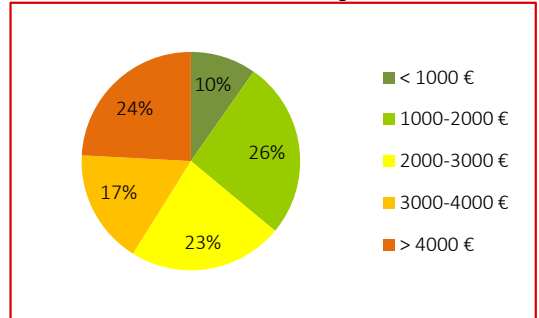
La part de ménages non motorisés est peu élevée (10%), mais cela représente 820 ménages environ.

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI



Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI



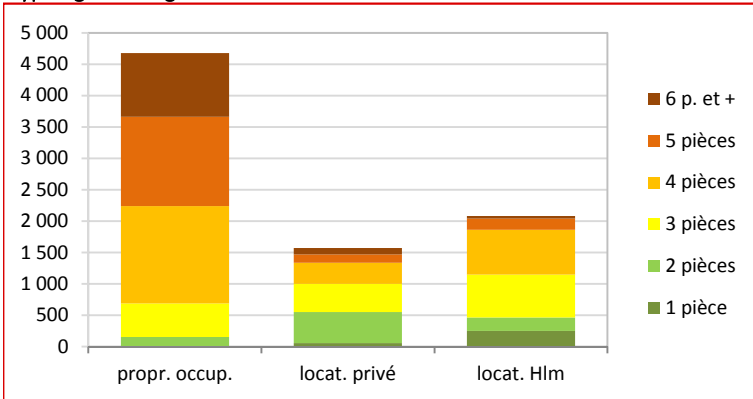
Les ressources des ménages de la communes se situent dans le cadran supérieur de l'agglomération, avec une sur-représentation des ménages ayant des ressources fiscales mensuelles supérieures à 2 000 €, voire 4 000 €. Les ressources du premier quartile de population (les 25% les moins fortunés) se situent 14% au-dessus du premier quartile de Bordeaux Métropole.

Parc de logements

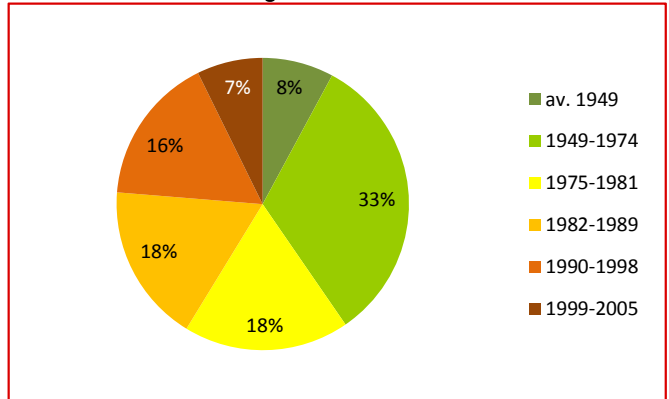
Logements 2011 <small>INSEE</small>	8 906
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	8 499
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	2 619
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	2
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	19%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	55%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	369
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	4,1%
% de maisons <small>INSEE</small>	65%
% d'appartements <small>INSEE</small>	35%
Densité de l'habitat (logt/ha)	17,5
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	38,3

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 087 €/m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 625 €/m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <small>OISO</small>	3 626 €/m ²

Logements commencés par an 2007-2013 <small>SITADEL - a'urba</small>	415
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	110

Taux de logements locatifs conventionnés 2001	31,6%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	29,6%
Taux de logements locatifs conventionnés 2014	27,7%
Situation au regard art. 55 loi SRU	en conformité

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 BxM - DDTM

total	960	
dont ANRU	106	
soit par an	192	
dont PLA-I structure	0	0%
PLA-I	157	16%
PLUS	662	69%
PLS familiaux	47	5%
PLS structure	94	10%
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	49	
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <small>DDTM</small>	0	

Le parc de résidences principales de la commune présente une part importante de logements locatifs, dont les deux tiers sont des logements locatifs publics.

Les logements sont essentiellement individuels (à 67%), en particulier pour les propriétaires (à 93%).

Le parc est plutôt de grande taille, mais ce sont les propriétaires qui bénéficient des plus grands logements (86% d'entre eux habitent un logement d'au moins 4 pièces, contre seulement 45% des locataires). Ces logements de grande taille sont souvent dans le parc ancien inabordable aujourd'hui aux familles.

Le parc a été pour moitié construit entre 1968 et 1990, ce qui est important, avec une autre période importante de construction durant les années 90. La dynamique récente de construction est forte et a conduit mécaniquement à une baisse relative du parc locatif social, qui devrait être atténuée par les financements récents et projets en cours. Le nombre de logements individuels construits dans le diffus entre 2009 et 2012 est de 64.

Grands quartiers d'habitat social

Quartier du Vigean avec deux résidences Domofrance :

Haut de l'Hippodrome (403 logements réhabilités en 2005 et 2006 "première phase"),

Grand Caillou (388 logements programme 2011-2014 "deuxième phase").

Niveau priorité : CUCS 2 ; 97,5 % du logement collectif locatif social

Population : 2 063 habitants dans le quartier représentant 10% de la population d'Eysines (INSEE 2009).

Convention ANRU / avancement

Pas de convention ANRU mais une convention de renouvellement urbain entre la ville, le bailleur Domofrance, la CUB, l'Etat, le CR, le CG et le FEDER. Avenant CUCS signé pour 2012 - 2014.

Convention(s) de gestion urbaine de proximité

Quartier	Avancement	Axes principaux
Charte GUP en préparation		

Quartiers d'habitat social nécessitant une intervention légère / lourde

Quartier	Bailleur	Nb de logts	Type d'intervention
Quartier du Grand Louis	Clairsienne	262	réhabilitation

Demandes de logements adressées à la commune (service logement et/ou CCAS)

En moyenne, sur la période 2008-2011, les demandes sont de 325 par an.

En 2011, l'augmentation de la demande s'explique à la fois par la hausse des difficultés sociales et par le nombre important des livraisons. Concernant la typologie des logements, l'analyse de la demande fait apparaître un manque de petits et grands logements en PLAI.

T1 : 5% (2011)

T2 : 23%

T3 : 39%

T4 : 25%

T5 : 8%

182 attributions, soit 47% des demandes, dont 130 sur les programmes neufs livrés en 2011).

214 ménages originaires de la commune (55%).

Le parc locatif public est constitué de nombreuses petites résidences qui ne posent pas de problème particulier, à l'exception de 3 ensembles où la population est extrêmement fragilisée :

- Les Hauts de l'Hippodrome (403 logements) et le Grand Caillou (365 logements), appartenant tous deux à Domofrance et qui font l'objet d'un CUCS. Le premier a été récemment réhabilité, le second devrait l'être prochainement. La politique de peuplement de Domofrance en faveur du Grand Caillou est extrêmement stricte, en n'attribuant qu'à des ménages économiquement stables, de manière à éviter la dégradation d'un peuplement très fragile.

- Le Grand Louis (262 logements, Clairsienne) qui nécessite une réhabilitation lourde (problèmes d'insonorisation, pas d'ascenseur, défaut d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, relations de voisinage tendues).

Plusieurs bailleurs ont une stratégie de vente de leur patrimoine, à laquelle la commune souhaite être associée de manière plus concertée. Si celle-ci est favorable à la vente des logements individuels, la vente des logements collectifs demande une attention particulière notamment en fonction de l'état du bâti des résidences vendues.

Parc spécialisé

Personnes âgées (FINESS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Bois Gramont	EHPAD		89
Bon Pasteur du Vigean	EHPAD		78
Migron	RPA	CCAS	59
Sourire d'automne	RPA	Logévie	51

Jeunes et étudiants (CROUS et a'urba)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
---------------	------	--------------	--------

Structures d'hébergement (DDCS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
	CADA	ADOMA	62
	RS-FTM	ADOMA	239
	ALT	MAI 33	6
	ALT	Technowest	3

La commune est fortement dotée en structures d'hébergement et de logement temporaire.

De même, elle dispose d'un maillage important de structures en faveur des personnes âgées, sans que les besoins des personnes aux très faibles ressources ne soient satisfaits.

En revanche, même si elle ne dispose pas de parc ou réponse spécifique, les demandes émanant de jeunes en formation sont peu nombreuses.

Problématiques du parc privé

Dispositifs opérationnels (OPAH, PIG) récents, en cours ou en projet

Nom / cible	Période	Objectifs quantitatifs	Réalisations
PIG de la CUB Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable	mai 2008-mai 2011	10 (LCS et LCTS)	2 PO et 1 LCS

Problématiques repérées du mal logement (squat / habitat précaire / de fortune / habitat indigne...) hors public gens du voyage

Localisation / quartier	Nature	Nb ménages / personnes
Maisons vides dans le diffus.	Familles en situation irrégulière, Roms, travailleurs saisonniers.	

Accueil des gens du voyage

Aires d'accueil	Obligations	Avancement
	Aire Intercommunale Eysines/le Haillan	création en 2006 - 12 emplacements soit 24 places

Besoins identifiés de sédentarisation / terrains familiaux / logements adaptés

De nombreuses situations de sédentarisation à traiter.

Une aire d'accueil dans laquelle la rotation est très faible et qui, de ce fait, ne répond pas à sa vocation originelle.

Besoin de 3 logements neufs sur le site Carès.

Site Pereyre : 3 ou 4 familles identifiées.

Site le Vignan : 3 familles à reloger.

En cours : projet d'acquisition d'une maison par Aquitanis 47 rue du Vignan. 10 logements en cours par Aquitanis (chemin du Bos).

Enjeux de la commune en matière d'habitat

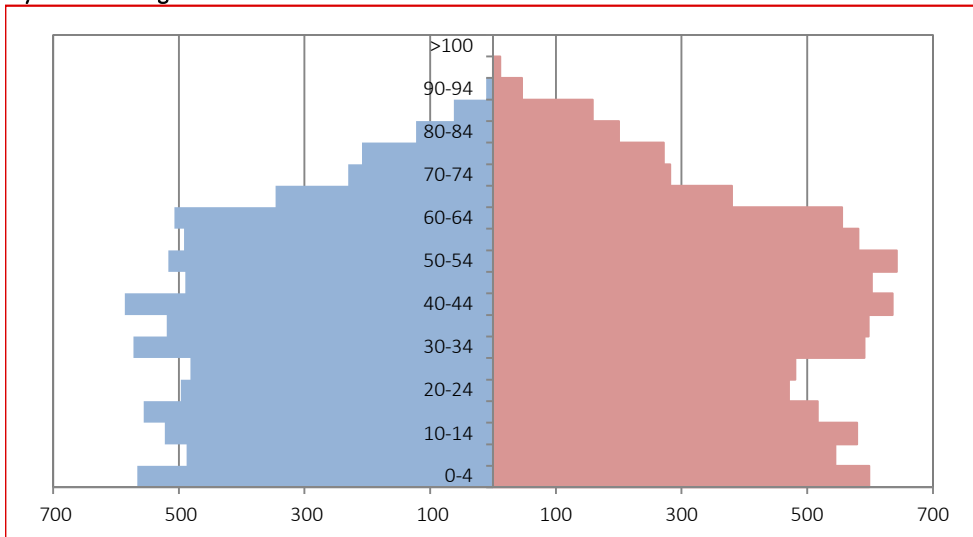
- Maintenir le parc social à son niveau actuel, c'est-à-dire entre 25 et 30% du parc total.
- Favoriser l'accession à un niveau abordable.
- Poursuivre la réhabilitation du parc locatif public.
- Être vigilant sur les ventes Hlm, sur la base d'une réflexion partagée avec les bailleurs.
- Veiller à la qualité de l'offre collective nouvelle privée.
- Prendre mieux en compte le handicap et le vieillissement de la population dans les opérations futures et dans les politiques publiques locales.
- Traiter les situations d'habitat indigne générées par des mauvaises conditions de sédentarisation des gens du voyage.

Floirac

Population et ménages

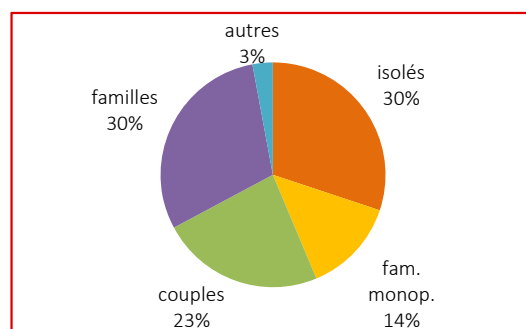
Population 1999 <i>INSEE</i>	16 157	soit	27	habitants par an
Population 2012 <i>INSEE</i>	16 508		0,2	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <i>INSEE</i>	6 181	soit	53	ménages par an
Ménages 2011 <i>INSEE</i>	6 820		0,8	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	2,60	Taille des ménages 2011 <i>INSEE</i>	2,41	

Pyramide des âges 2010 *INSEE*



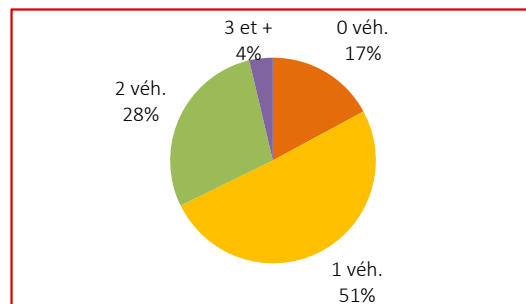
Composition des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	30,1%	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	13,6%	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	23,5%	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	29,9%	21,8%	26,1%
autres ménages	3,0%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	17,1%	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	50,6%	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	28,5%	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	3,7%	3,4%	4,7%



Du fait des opérations de rénovation sur son territoire, Floirac maintient ses ménages et ses habitants et a connu une croissance récente de population. Tout en restant élevée, la taille moyenne de ses ménages a connu une baisse importante.

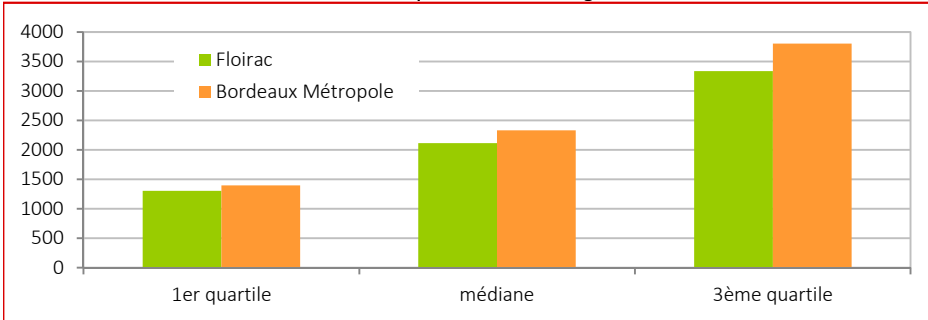
La pyramide des âges montre la jeunesse de la commune, par son nombre important de moins de 20 ans. De surcroît, elle ne connaît quasiment pas, contrairement à de nombreuses autres communes de l'agglomération, de déficit des 20-30 ans. Le volume important des personnes âgées de 50 à 60 ans laisse augurer une poursuite de la réduction de la taille des ménages et l'amorce d'un fort vieillissement.

La part de personnes isolées est importante, bien qu'inférieure à la moyenne de l'agglomération, contrairement à la part de ménages monoparentaux, qui y est supérieure.

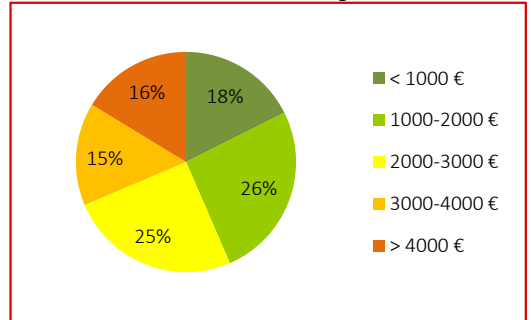
Près d'un ménage sur cinq n'est pas motorisé, ce qui représente 1 170 ménages environ et un des plus forts taux de l'agglomération.

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI



Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI



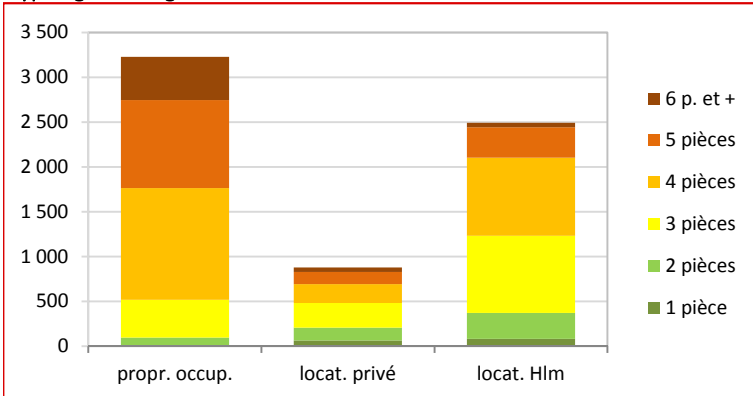
Floirac se situe dans le peloton de queue pour les ressources de ses ménages, avec un des revenus médians les plus faibles, avant Lormont, Cenon et Bordeaux. Seuls 16% des ménages disposent d'un revenu imposable supérieur à 4 000 €/mois, contre 23% dans Bordeaux Métropole.

Parc de logements

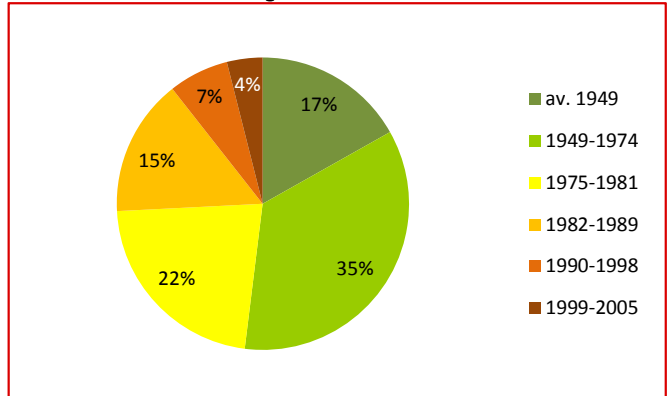
Logements 2011 <small>INSEE</small>	7 255
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	6 820
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	3 365
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	15
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	13%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	47%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	405
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	5,6%
% de maisons <small>INSEE</small>	56%
% d'appartements <small>INSEE</small>	44%
Densité de l'habitat (logt/ha)	28,4
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	35,0

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2013) <small>DVF-BxM</small>	1 323 €/m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 338 €/m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <small>OISO</small>	3 044 €/m ²

Logements commencés par an 2007-2013 <small>SITADEL - d'urba</small>	245
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	110

Taux de logements locatifs conventionnés 2001	45,6%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	48,4%
Taux de logements locatifs conventionnés 2014	45,9%
Situation au regard art. 55 loi SRU	en conformité

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 BxM - DDTM

total	888	
dont ANRU	245	
soit par an	178	
dont PLA-I structure	0	0%
PLA-I	19	2%
PLUS	599	67%
PLS familiaux	270	30%
PLS structure	0	0%
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	de 0 à 9	
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <small>DDTM</small>	542	

En dépit de l'absence d'obligation, la commune, pour répondre aux besoins, conforte son parc de logements sociaux tout en le diversifiant, tant par la forme que par la catégorie (30% des logements financés depuis 2007 sont des PLS).

Le parc de logements de la commune se caractérise par la faiblesse relative de la propriété occupée et l'importance du parc construit entre 1968 et 1981. De surcroît, ce parc est constitué très majoritairement de logements de taille moyenne : près de deux tiers sont des T3 et T4.

Les propriétaires occupent l'essentiel du parc de maisons individuelles, alors que les locataires du parc public sont à 92% dans des logements collectifs. Quant aux locataires du parc privé, ils se répartissent entre logements individuels et collectifs.

En dépit de son important parc collectif, la densité de l'habitat n'est pas très élevée en comparaison des autres communes urbaines de l'agglomération. Celle-ci s'est toutefois renforcée avec les opérations récentes.

Les prix de vente dans l'ancien font de Floirac une commune des plus abordables, tant dans l'individuel (monopropriété) que dans le collectif (copropriété).

Une tendance à la hausse semble néanmoins s'amorcer sur l'immobilier à proximité des projets d'urbanisme d'envergure sur la commune, et notamment sur la plaine de Floirac (ZAC des Quais, Garonne-Eiffel, projet de TCSP sur le voie Bordeaux Eymet, ANRU, projet Joliot Curie).

Parc locatif social

Grands quartiers d'habitat social

Libération :

C'est un quartier prioritaire de niveau 1. Population 2 016 habitants (Insee 1999).

Le quartier CUCS est pris en compte par l'Insee dans la ZRU "Cité Benaugé, Bas Cenon, cité Libération" qui s'étend sur les communes de Cenon, Bordeaux et Floirac. Elle compte 14 379 habitants en 2009.

Dravemont :

C'est un quartier prioritaire de niveau 1. Population 2 637 habitants (Insee 1999).

Le quartier CUCS est pris en compte par l'Insee dans la ZFU "Hauts de Garonne, Bastide : Quais de Queyries, Brazza" qui s'étend sur les communes de Cenon, Lormont, Bordeaux et Floirac. Elle compte 36 900 habitants en 2006.

Le quartier fait partie de la démarche 50 000 logements de Bordeaux Métropole.

Convention ANRU / avancement

Libération : convention ANRU projet "Libération" signée en 2006 avec pour objectifs de développer une offre de logements afin d'augmenter la capacité résidentielle du territoire tout en introduisant une importante mixité sociale pour modifier en profondeur l'image générale de ce territoire et de développer un maillage hiérarchisé, lisible et cohérent à l'échelle du territoire.

Dravemont : pas de convention - Néanmoins une démarche de renouvellement urbain est engagée.

Convention(s) de gestion urbaine de proximité

Quartier	Avancement	Axes principaux
Libération	Convention signée en octobre 2008	
Dravemont-Bourbon	Convention GUP du Haut-Floirac signée en mai 2011	

Quartiers d'habitat social nécessitant une intervention légère / lourde

Quartier	Bailleur	Nb de logts	Type d'intervention
Dravemont Corneille et Blaise Pascal	Aquitanis	345	Projet 50 000 logements
HLM du Midi	ICF Atlantique	453	Projet Joliot Curie
Cité Alfred Giret	Mesolia	30	
Cité Muscaris	Mesolia	22	
Cité de l'Espérance	Logevie	63	

Les projets de rénovation urbaine sont en phase opérationnelle.

Une vigilance est portée sur l'évolution des quartiers Dravemont et Joliot-Curie afin d'éviter qu'ils ne se fragilisent.

A Dravemont, si l'opération 50 000 logements se consacre aux résidences Corneille et Blaise Pascal, la réflexion à l'échelle du quartier porte également sur la résidence Jules Verne (284 logements) pour anticiper les besoins d'intervention à moyen terme.

Par ailleurs, la cité du Midi (453 logements, 766 habitants) appartient au bailleur ICF Atlantique. La cité s'est peu à peu paupérisée. On constate une grande vétusté de l'habitat - 100 % de logements sociaux datant des années 70.

Parc spécialisé

Personnes âgées (FINESS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Bellecroix	EHPAD	Association des Veuves de Guerre	80
Pastourelle	RPA	Logévie	60

Jeunes et étudiants (CROUS et a'urba)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places

Structures d'hébergement (DDCS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
	ALT	APAFED	?

Une demande potentielle de la part de jeunes peut émerger lorsque Floirac sera reliée à la partie Rive Gauche de l'opération Euratlantique par le franchissement J.-J. Bosc ; une réflexion pour la création de logements et/ou hébergements adaptés est amorcée avec l'OIN et l'URHAJ.

Les besoins des personnes âgées pour les années à venir font l'objet de réflexions, notamment dans le cadre de l'OIN (logements adaptés). Ces besoins ne sont pas quantifiés.

Sur le site de Bel Sito, le nouveau projet (Domofrance) étudie le maintien au programme d'un EHPAD (100 lits ?).

Dans le cadre de l'opération Garonne-Eiffel, un projet URHAJ de résidence de 50 à 60 logements pour jeunes actifs est à l'étude.

Problématiques du parc privé

Dispositifs opérationnels (OPAH, PIG) récents, en cours ou en projet

Nom / cible	Période	Objectifs quantitatifs	Réalisations
PIG de la CUB Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable	mai 2008-mai 2011	6 PO	1 PO et 1PB (LI)

Problématiques repérées du mal logement (squat / habitat précaire / de fortune / habitat indigne...) hors public gens du voyage

Localisation / quartier	Nature	Nb ménages / personnes
divers patrimoines CUB et EPA	squats de familles bulgares	au moins 200 personnes

S'il n'a pas été identifié de copropriétés fragiles, le défaut de syndic dans de nombreuses copropriétés et lotissements font craindre que certains défauts d'entretien et de gestion ne se fassent ressentir à l'avenir. Ce phénomène mérite réflexion, d'autant que les ventes d'immeubles "à la découpe" sont de plus en plus fréquentes.

L'ancien PIG était orienté vers les propriétaires occupants. Or, il existe des besoins certains de réhabilitation de logements dans le parc privé. Une réorientation du PIG vers les propriétaires bailleurs serait sûrement porteuse à Floirac.

Accueil des gens du voyage

La commune est régulièrement soumise à des passages et est en attente de la future aire intercommunale.

Enjeux de la commune en matière d'habitat

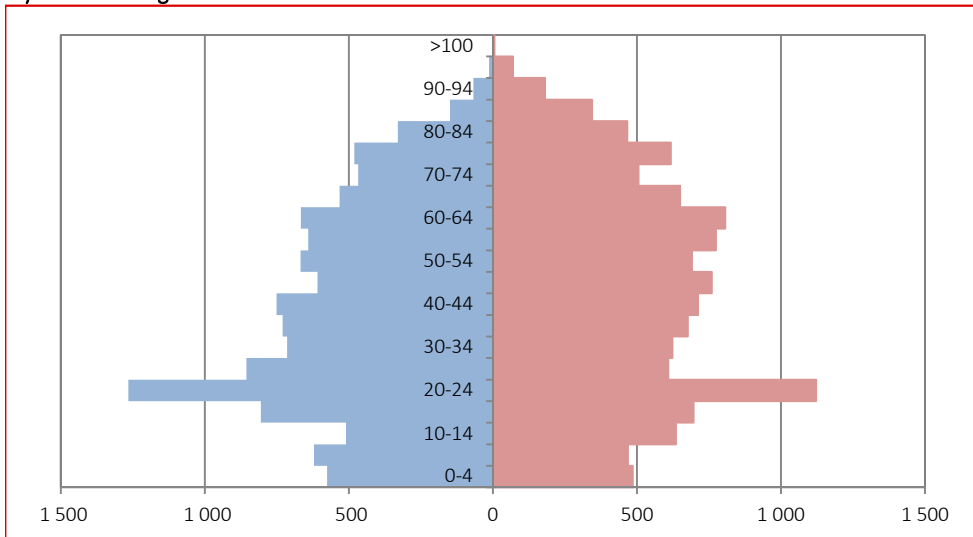
- Diversifier l'offre en logements dans la commune pour permettre des parcours résidentiels choisis, en particulier des familles.
- Développer une accession abordable.
- Diversifier le parc neuf en limitant les typologies privilégiées par les investisseurs de manière à répondre au plus près des besoins locaux.
- Achever la rénovation urbaine des grands quartiers d'habitat social.

Gradignan

Population et ménages

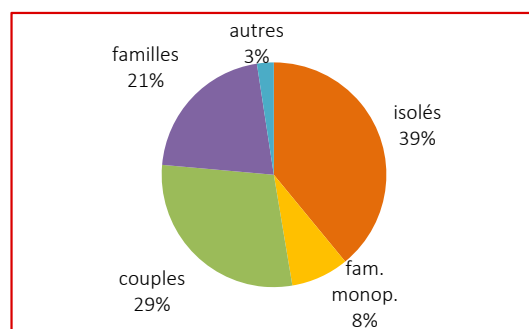
Population 1999 <i>INSEE</i>	22 193	soit	134	habitants par an
Population 2012 <i>INSEE</i>	23 930		0,6	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <i>INSEE</i>	9 191	soit	107	ménages par an
Ménages 2011 <i>INSEE</i>	10 470		1,1	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	2,24	Taille des ménages 2011 <i>INSEE</i>	2,05	

Pyramide des âges 2010 *INSEE*



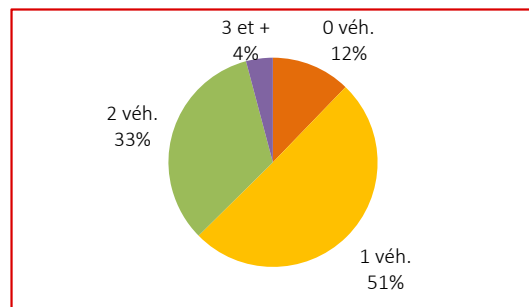
Composition des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	39,1%	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	8,3%	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	29,0%	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	21,2%	21,8%	26,1%
autres ménages	2,4%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	12,2%	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	50,4%	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	33,2%	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	4,2%	3,4%	4,7%



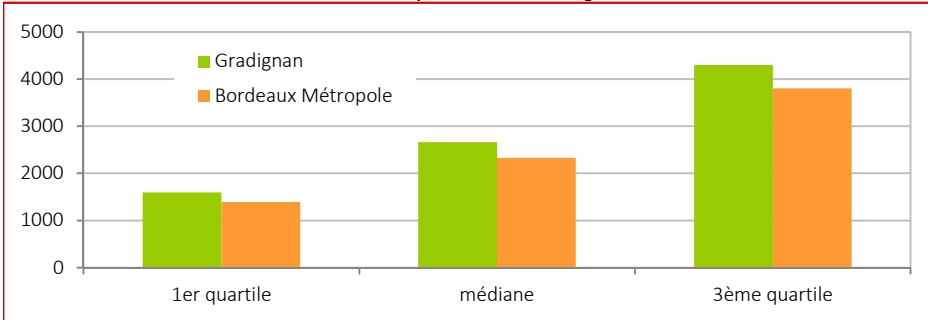
La commune de Gradignan a fait preuve d'un dynamisme démographique modéré depuis 1999. Si le nombre de ménages a crû de 14 % entre 1999 et 2011, sa population n'a augmenté que de 5%.

La taille moyenne de ses ménages, parmi les plus basses de l'agglomération en 1999, a poursuivi sa baisse à un rythme important. Cette faible taille des ménages et la pyramide des âges de la commune révèlent l'importance de sa population étudiante, mais également du vieillissement à venir (importance des 50-65 ans). Ceci se constate également avec l'importance des couples sans enfant. Malgré cela, la commune reste de profil familial, avec une part importante de couples et familles. Les familles monoparentales sont légèrement sous-représentées.

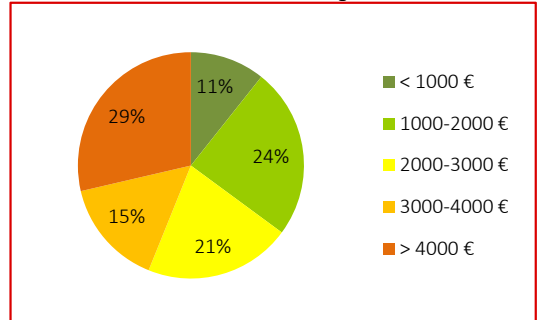
12% des ménages ne sont pas motorisés, ce qui représente, à l'échelle communale, un peu moins de 1 300 ménages.

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI



Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI



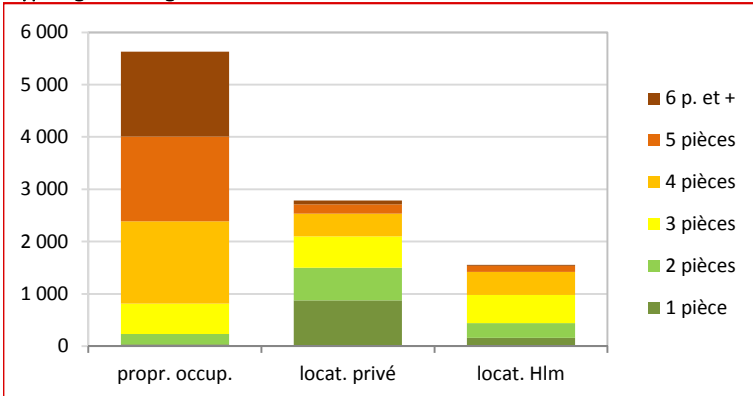
Les indicateurs de richesse des ménages de la commune sont assez favorables, avec un revenu médian élevé, une sur-représentation (65%) des ménages déclarant plus de 2000 € par mois, et, à l'inverse, une relative faible part de ménages disposant de moins de 1000 €/mois (11%).

Parc de logements

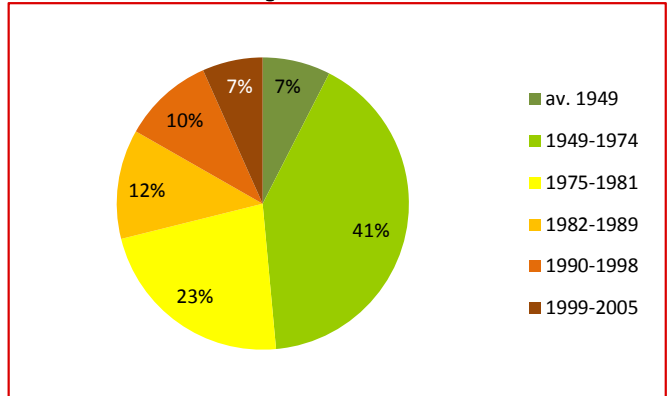
Logements 2011 <small>INSEE</small>	11 205
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	10 471
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	2 030
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	122
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	29%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	54%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	607
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	5,4%
% de maisons <small>INSEE</small>	52%
% d'appartements <small>INSEE</small>	48%
Densité de l'habitat (logt/ha)	17,0
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	17,4

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 416 €/m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 667 €/m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <small>OISO</small>	3 831 €/m ²

Logements commencés par an 2007-2013 <small>SITADEL - a'urba</small>	156
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	176

Taux de logements locatifs conventionnés 2001	12,7%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	13,3%
Taux de logements locatifs conventionnés 2014	17,9%
Situation au regard art. 55 loi SRU	déficitaire

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 BxM - DDTM

total	668	
dont ANRU	16	
soit par an	134	
dont PLA-I structure	0	0%
PLA-I	94	14%
PLUS	536	80%
PLS familiaux	38	6%
PLS structure	0	0%
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	66	
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <small>DDTM</small>	0	

Une partie du parc locatif privé collectif a été déconventionné en masse dans les années 2000. La commune est alors passée de 21% de logements locatifs conventionnés à 13%. La commune travaille aujourd'hui à développer l'offre sociale et, parallèlement, à reconventionner une partie de cette offre privée, sociale par les niveaux de loyers et la typologie des ménages accueillis.

Le reste du parc locatif privé est occupé par une importante population étudiante, qui se retrouve préférentiellement dans ce parc, caractérisé par la part des petits logements (60% sont des logements de 1 à 2 pièces). Le parc locatif privé est essentiellement collectif, tout comme le parc locatif social. Les propriétaires résident, quant à eux, à 78% dans des logements individuels, composés à 60% de logements de 5 pièces et plus.

Le parc a été majoritairement construit entre 1949 et 1981. En considérant ceci et la part importante de propriétaires et de logements individuels, se trouve une partie de l'explication de la forte baisse de la taille des ménages, avec une grande stabilité dans l'occupation des logements. Les ménages accédants dans ces années voient aujourd'hui leur population se réduire de manière considérable, par le départ des grands enfants, les séparations et les veuvages.

Parc locatif social

Demandes de logements adressées à la commune (service logement et/ou CCAS)

379 demandes de logement déposées au CCAS en 2011, dont 40 renouvellement.

57 propositions apportées, dont 51 acceptées.

T1 : 0,3% ; T2 : 50,9% ; T3 : 27,2% ; T4 : 17,2% ; T5 : 4,5%

homme seul : 23,5% ; femme seule : 40,9% ; famille monoparentale : 14,5% ; couple : 11,6% ; famille : 9,5%

Parc spécialisé

Personnes âgées (FINES)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
La Clairière	EPHAD		70
Clos Saint-Jacques	EPHAD		40
Jardins de Laurenzanne	EPHAD		50
Douceur de France	EPHAD		117
Villa Gabriel	EPHAD		130
Fontaines de Monjous	EPHAD		130
Les Séquoias	RPA	CCAS	40

Jeunes et étudiants (CROUS et a'urba)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Village 6 (Campus)	Résidence étudiante	CROUS	298

Structures d'hébergement (DDCS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
	CADA	France Terre d'asile	8
Repos maternel	centre maternel		78

La commune est une des mieux pourvues en termes d'hébergement des personnes âgées. La RPA nécessite d'être restructurée.

Gradignan est très attractive vis-à-vis des étudiants, du fait de sa proximité au Campus (pour partie sur son territoire).

Les situations d'urgence (de l'ordre de 10 à 12 par an) sont traitées, grâce à un partenariat éprouvé, avec le tissu associatif local et les bailleurs.

Problématiques du parc privé

Dispositifs opérationnels (OPAH, PIG) récents, en cours ou en projet

Nom / cible	Période	Objectifs quantitatifs	Réalisations
PIG de la CUB Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable	mai 2008-mai 2011	6 PB	1 PO et 6 PB (1 LI et 3 LCS et 2 LCTS)

Problématiques repérées du mal logement (squat / habitat précaire / de fortune / habitat indigne...) hors public gens du voyage

Localisation / quartier	Nature	Nb ménages / personnes
	Propriétaire indélicat à surveiller	16 logements

Copropriétés fragiles / à surveiller

Copropriété	Nb logements
L'Host	

Accueil des gens du voyage

Aires d'accueil	Obligations	Avancement
	SIVU (Villenave d'Ornon/Talence et Gradignan) impasse de Leyran à Villenave d'Ornon Aire à réaliser à Gradignan	réalisé en juin 2010 - 15 emplacements soit 30 places 2011/2016 - 24 places

Besoins identifiés de sédentarisation / terrains familiaux / logements adaptés

Plusieurs ménages gitans du Village Andalou de Bordeaux ont été relogés à Gradignan. Leur insertion difficile nécessite d'envisager un nouveau relogement (qui, conformément aux souhaits des familles, ne serait pas dans la commune).

Le nouveau schéma impose à la commune, du fait de la présence de la maison d'arrêt, qu'une seconde aire soit créée. La commune souhaite que celle-ci soit intégrée à la restructuration prochaine de la maison d'arrêt. De plus, elle rappelle que cette nouvelle aire a été imposée sans concertation conformément aux engagements du premier schéma.

Enjeux de la commune en matière d'habitat

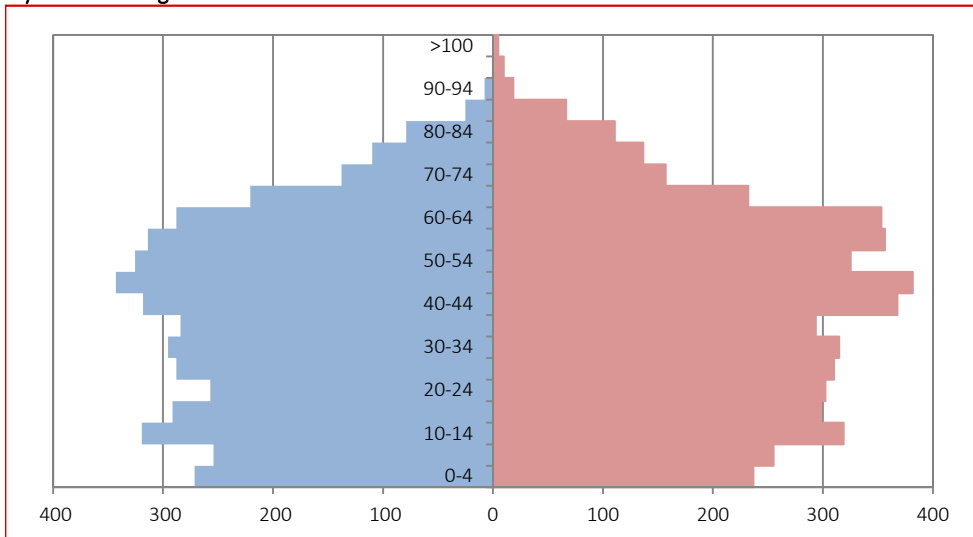
- Redevenir attractive auprès d'une population aux ressources moyennes en favorisant l'accès abordable.
- Favoriser les logements de taille moyenne dans le parc collectif neuf pour répondre à des besoins familiaux.
- Satisfaire les obligations de la loi SRU et développer le parc locatif social.
- Veiller à l'évolution de la résidence L'Host et, si nécessaire, envisager des actions de prévention, de redressement et/ou de sauvegarde.
- Trouver une solution satisfaisante répondant aux exigences du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Le Haillan

Population et ménages

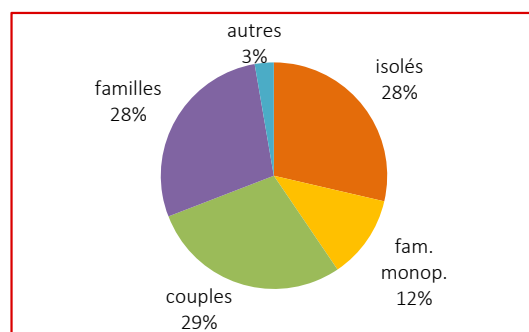
Population 1999 <i>INSEE</i>	8 133	soit	115	habitants par an
Population 2012 <i>INSEE</i>	9 632		1,3	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <i>INSEE</i>	3 040	soit	76	ménages par an
Ménages 2011 <i>INSEE</i>	3 955		2,2	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	2,65	Taille des ménages 2011 <i>INSEE</i>	2,28	

Pyramide des âges 2010 *INSEE*



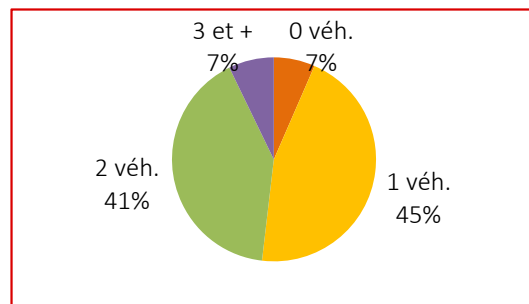
Composition des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	28,6%	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	11,9%	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	28,6%	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	28,1%	21,8%	26,1%
autres ménages	2,7%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	6,5%	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	45,4%	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	40,9%	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	7,2%	3,4%	4,7%



La commune du Haillan a fait preuve d'un dynamisme démographique modéré jusqu'en 2009, avec une reprise récente. Si le nombre de ménages a crû de 30 % entre 1999 et 2011, sa population n'a augmenté que de 14%. Depuis, la commune a connu deux pics de population : 2010 et 2012-2013 et atteint vraisemblablement 10 000 habitants fin 2012. Aujourd'hui, un certain vieillissement est à noter puisque les dernières données indiquent que 35% de la population a plus de 65 ans.

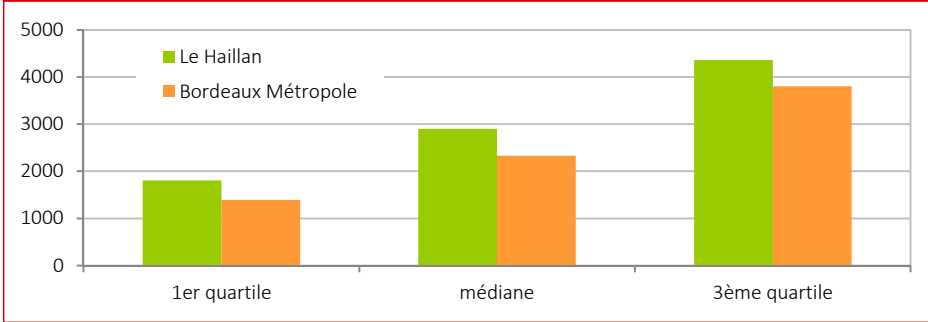
La taille moyenne de ses ménages a connu une baisse importante, même si elle reste à un niveau relativement élevé.

Mais la commune reste de profil familial, avec une part importante de couples et familles (y compris les familles monoparentales) et peu de personnes seules.

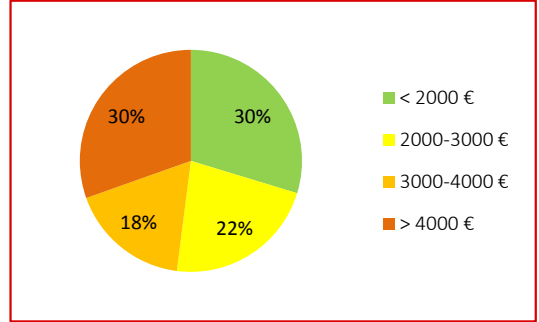
Les ménages montrent un fort taux de motorisation, avec seulement 6,5% de ménages sans véhicule particulier, ce qui représente toutefois 260 ménages environ.

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI



Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI



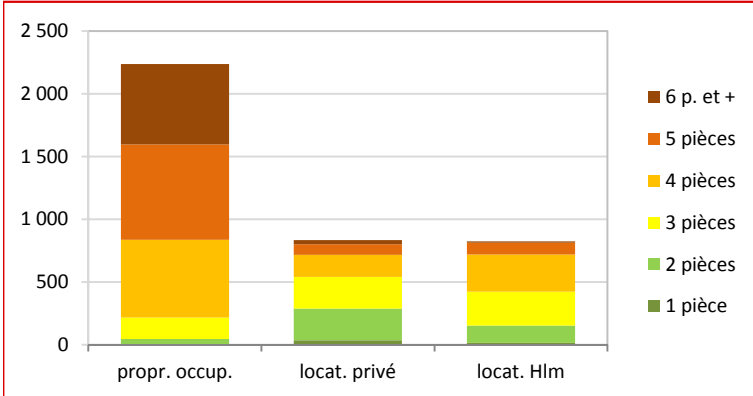
Les indicateurs de richesse des ménages de la commune sont à un bon niveau : un des revenus médians les plus élevés et une sur-représentation marquée des ménages disposant de plus de 3000€ par mois de ressources fiscales (près de la moitié des ménages). Le revenu du premier quartile (les 25% les moins favorisés de la population) est supérieur de 30% à celui du premier quartile de Bordeaux Métropole.

Parc de logements

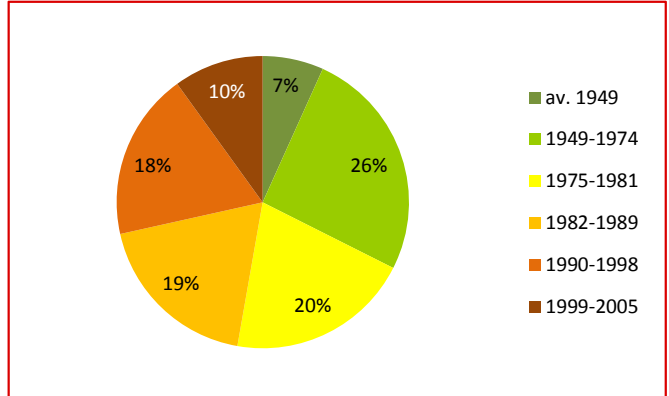
Logements 2011 <small>INSEE</small>	4 089
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	3 959
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	1 051
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	0
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	22%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	56%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	106
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	2,6%
% de maisons <small>INSEE</small>	69%
% d'appartements <small>INSEE</small>	31%
Densité de l'habitat (logt/ha)	13,3
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	52,8

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2013) <small>DVF-BxM</small>	1 172 €/m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 143 €/m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <small>OISO</small>	3 506 €/m ²

Logements commencés par an 2007-2013 <small>SITADEL - a'urba</small>	201
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	44

Taux de logements locatifs conventionnés 2001	23,8%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	21,2%
Taux de logements locatifs conventionnés 2014	23,3%
Situation au regard art. 55 loi SRU	déficitaire

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 BxM - DDTM

total	237	
dont ANRU	49	
soit par an	47	
dont PLA-I structure	0	0%
PLA-I	43	18%
PLUS	190	80%
PLS familiaux	4	2%
PLS structure	0	0%
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	10	
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <small>DDTM</small>	0	

Si le parc de logements du Haillan dispose d'un relativement important parc locatif social, le parc locatif privé est peu développé, et ceci au profit de la propriété. Les autres caractéristiques du parc sont sa taille (45% de T5 et plus), sa forme (3/4 de logements individuels), et son âge (plus de la moitié construite entre 1968 et 1990, et près de 20% construits durant les années 90). Les ménages propriétaires résident pour les deux tiers dans des grands logements d'au moins 5 pièces et à 97% dans des maisons individuelles.

Tous ces caractères permettent d'expliquer la stabilité de la population et, de ce fait, une grande partie de la réduction importante de la taille des ménages et du relatif dynamisme démographique.

Les opérations nouvelles ont permis d'apporter de nouvelles typologies de logement, et donc de ménages, et conduisent à une densification progressive de la commune en lien avec les axes de transport.

Les SMS instituées dans le précédent PLU ont été mobilisées et de nouvelles ont été mises en place dans le PLU 3.1.

Parc locatif social

Quartiers d'habitat social nécessitant une intervention légère / lourde

Quartier	Bailleur	Nb de logts	Type d'intervention
2 rue Rostand	Mésolia	350	insonorisation

Demandes de logements adressées à la commune (service logement et/ou CCAS)

La demande sociale gérée par le CCAS s'établit environ à une centaine de demandes par an et est alimentée par :

- des demandes émanant de personnes âgées ayant besoin d'un logement adapté ;
- des jeunes décohabitants (le parc est peu adapté à cette catégorie de population) ;
- des familles monoparentales, qui sont en forte croissance.

La ville a mené une politique active du quartier Edmond Rostand en réalisant un programme public d'équipements : ludothèque, centre social, gymnase. Par ailleurs, le souci d'amélioration de l'habitat a conduit, avec l'autorité aéroportuaire et l'ADEME, à l'insonorisation d'Edmond Rostand 1. Cette opération doit être reconduite sur Edmond Rostand 2.

Parc spécialisé

Personnes âgées (FINES)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Clairières de Bel-Air	EHPAD		49

Jeunes et étudiants (CROUS et a'urba)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places

Structures d'hébergement (DDCS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places

La problématique du vieillissement de la population, avec un quart de plus de 65 ans, conduit à rechercher des programmes de logements adaptés dans une logique de parcours résidentiel.

Problématiques du parc privé

Dispositifs opérationnels (OPAH, PIG) récents, en cours ou en projet

Nom / cible	Période	Objectifs quantitatifs	Réalisations
PIG de la CUB Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable	mai 2008-mai 2011	2 dont 1 LCS ou LCTS	1 PO

Le dernier recensement fait apparaître une baisse et un vieillissement notable de la population des lotissements anciens datant des années 60-70. Le lotissement Sainte-Christine est racheté peu à peu par des familles, mais on constate peu d'évolution du fait d'un règlement de copropriété très contraignant.

Accueil des gens du voyage

	Obligations	Avancement
Aires d'accueil	Lieu dit Jallepont à Eysines	Création en 2006 - 12 emplacements soit 24 places. Aquitanis est gestionnaire depuis juin 2012.

Besoins identifiés de sédentarisation / terrains familiaux / logements adaptés

Relogement nécessaire des ménages installés sur le site du futur centre environnemental de Bordeaux Métropole (une quarantaine de ménages, de l'ordre de 300 personnes).

Enjeux de la commune en matière d'habitat

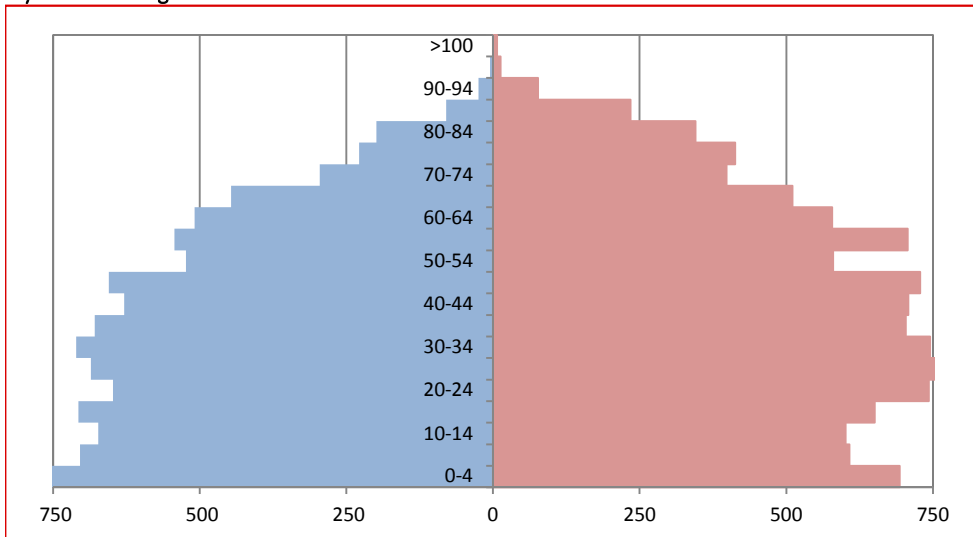
- Développer le parc locatif social pour atteindre et maintenir 25% du parc total.
- Favoriser l'accession abordable pour regagner de l'attractivité auprès des jeunes ménages exclus financièrement du marché local.
- Introduire de la diversité (formes, statuts) dans les opérations de manière à créer de la diversité de population (âges, compositions familiales, statuts professionnels, etc.).
- Poursuivre les opérations d'amélioration du cadre de vie du quartier Edmond Rostand.

Lormont

Population et ménages

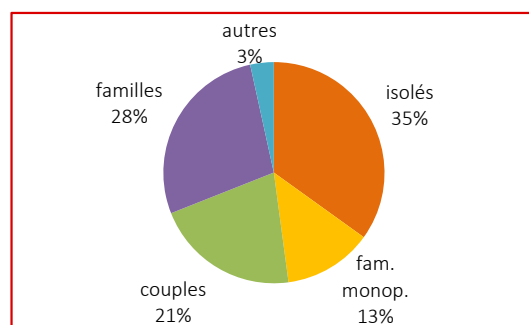
Population 1999 <small>INSEE</small>	21 343	soit	-46	habitants par an
Population 2012 <small>INSEE</small>	20 740		-0,2	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <small>INSEE</small>	8 268	soit	19	ménages par an
Ménages 2011 <small>INSEE</small>	8 496		0,2	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	2,55	Taille des ménages 2011 <small>INSEE</small>	2,35	

Pyramide des âges 2010 INSEE



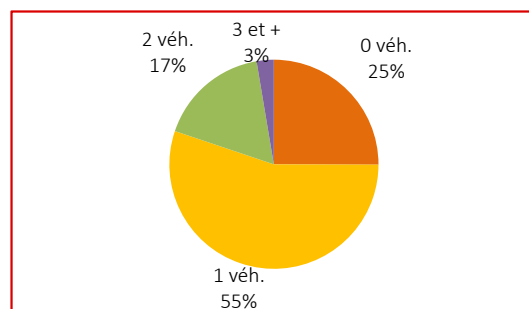
Composition des ménages 2011 INSEE

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	34,9%	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	13,0%	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	21,1%	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	27,5%	21,8%	26,1%
autres ménages	3,4%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2011 INSEE

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	25,0%	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	55,1%	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	17,1%	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	2,7%	3,4%	4,7%



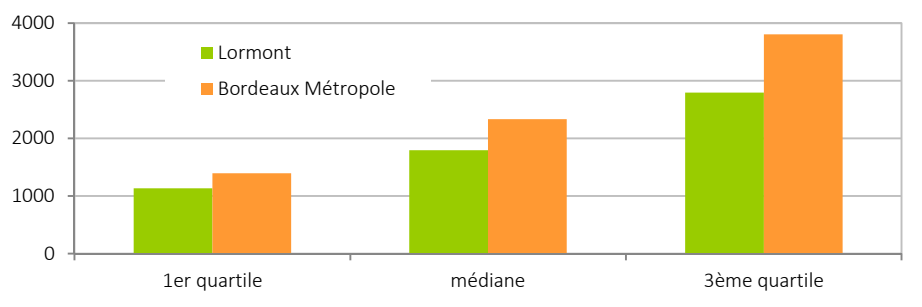
Les opérations de rénovation urbaine qui affectent le parc de logements sociaux de la commune ont d'importantes conséquences en termes démographiques. Toutefois depuis janvier 2014, la tendance à la baisse s'inverse, malgré les 1417 démolitions, en raison de la reconstitution de l'offre et de nouvelles constructions hors ORU. La population communale est ainsi estimée à 21 060 habitants en 2014.

Son peuplement particulier, lié à l'importance du parc locatif social, en fait toutefois une commune jeune. En dépit d'une part de personnes seules assez importante, le nombre important d'enfants lui permet de maintenir une taille des ménages assez élevée. Ceci ne doit pas masquer l'importance du nombre de personnes quinqu- et sexagénaires, qui laisse augurer un vieillissement à terme. La part de ménages monoparentaux est la deuxième de Bordeaux Métropole.

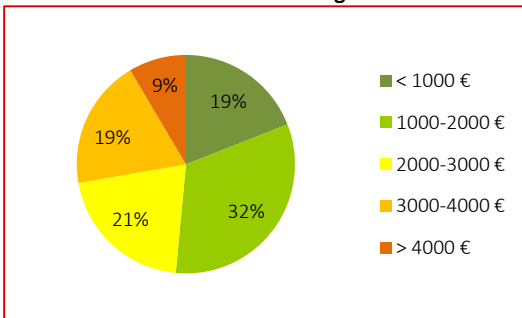
La part de ménages non motorisés est importante, représentant un quart d'entre eux, soit, en volume, 2 130 ménages. Lormont est la quatrième commune par son niveau de non-motorisation après Bordeaux, Talence et Cenon.

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI



Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI



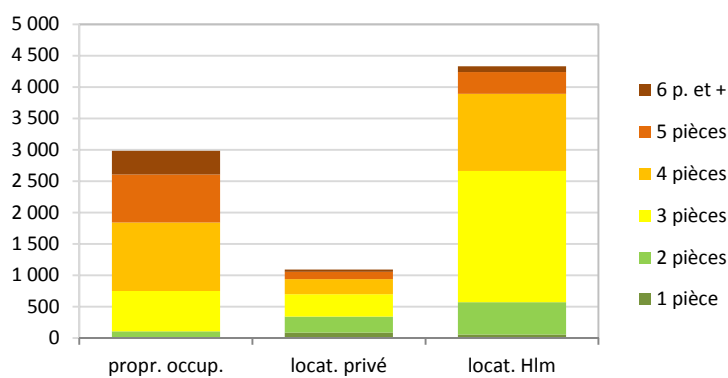
Les revenus des ménages sont les plus faibles de Bordeaux Métropole, que cela soit celui des 25% les plus défavorisés de la commune, la médiane ou les 25% les plus aisés. (Le classement est le même avec le RUC - revenu par unité de consommation - qui gomme les différences dans les compositions des ménages). Les ménages disposent, pour 19% d'entre eux, de ressources fiscales mensuelles inférieures à 1000 € par mois, et pour 59%, de ressources inférieures à 2000 € par mois.

Parc de logements

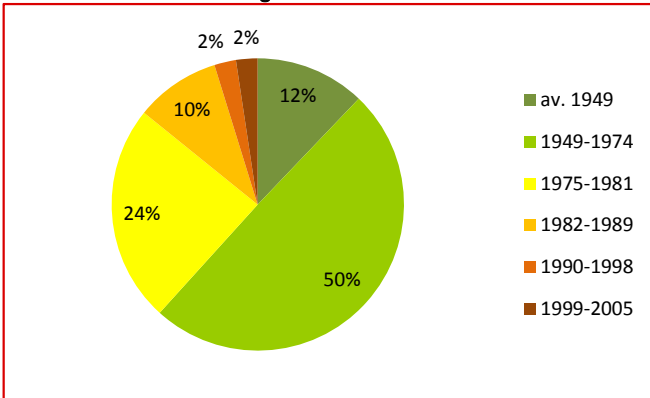
Logements 2011 <small>INSEE</small>	8 815
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	8 499
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	4 535
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	16
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	13%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	35%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	279
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	3,2%
% de maisons <small>INSEE</small>	34%
% d'appartements <small>INSEE</small>	66%
Densité de l'habitat (logt/ha)	43,5
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	37,6

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2013) <small>DVF-BxM</small>	1 661 €/m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 294 €/m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <small>OISO</small>	3 354 €/m ²

Logements commencés par an 2007-2013 <small>SITADEL - a'urba</small>	293
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	77

Taux de logements locatifs conventionnés 2001	61,4%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	64,1%
Taux de logements locatifs conventionnés 2014	52,0%
Situation au regard art. 55 loi SRU	en conformité

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 BxM - DDTM

total	1 178	
dont ANRU	514	
soit par an	236	
dont PLA-I structure	0	0%
PLA-I	23	2%
PLUS	889	75%
PLS familiaux	266	23%
PLS structure	0	0%
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	de 0 à 14	
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <small>DDTM</small>	1 095	

Le parc de logements de la commune se caractérise par la faiblesse de la propriété occupée et la prédominance du parc locatif social. L'essentiel du parc a été construit entre 1949 et 1975. Il est constitué très majoritairement de logements de taille moyenne : plus des deux tiers sont des T3 et T4.

Les propriétaires occupent pour les deux tiers des maisons individuelles (ce qui représente l'essentiel -74%- de ce parc), alors que les locataires du parc public sont à 93% dans des logements collectifs. Quant aux locataires du parc privé, ils habitent pour les deux tiers des logements collectifs.

Si les prix du marché de l'ancien collectif restent abordables, sous la barre des 2 000 €/m², le prix du marché du collectif neuf se situe dans la moyenne des prix pratiqués dans Bordeaux Métropole.

La densité des opérations récentes est inférieure à l'existant, chose peu fréquente dans Bordeaux Métropole mais répondant au souci de dédensification des grands quartiers d'habitat social.

Parc locatif social

Grands quartiers d'habitat social

Les deux quartiers Carriet et Génicart sont inscrits en priorité 1 Zus/Zfu.

Carriet :
4 000 habitants, 1 400 logements HLM répartis entre deux bailleurs (Domofrance essentiellement et Mésolia). Ce quartier concentre 95% d'habitat social. Inscrit depuis 2001 dans la procédure des GPV, son caractère a priori calme cache de grosses difficultés liées notamment au fort taux de monoparentalité, à la présence de nombreuses personnes âgées, de très faibles ressources et de l'obsolescence du patrimoine bâti non pris en compte dans la rénovation urbaine..

Génicart :
10 018 habitants, 3 207 logements HLM répartis entre trois bailleurs principaux (Domofrance, Aquitanis, Mésolia Habitat). Le quartier de Génicart fait partie de l'ancienne ZUP de Lormont construite à la fin des années 1960. Le quartier est caractérisé par une concentration d'habitat social - 77% de son parc immobilier - et par des difficultés telles que chômage, niveau de qualification bas, taux de pauvreté élevé.

A côté de ces difficultés, le quartier présente cependant de nombreux éléments porteurs de dynamique pour son renouvellement, notamment un niveau d'équipements élevé, de réelles qualités paysagères, et enfin l'arrivée du tramway au cœur du quartier.

Le Grand Tressan :
1 388 habitants CUCS priorité 3. Sa spécificité est d'accueillir sur son territoire une très grande majorité d'habitat pavillonnaire en accession à la propriété.

Convention ANRU / avancement

Carriet : Convention ANRU signée en 2005 (avenant 4 de sortie en 2012). Le projet urbain prévoit la démolition et la reconstruction de 375 logements et la réhabilitation de la tour de Carriet. En 2009, des fonds supplémentaires ont concerné la place Magendie avec la démolition de 40 logements et la construction d'une cinquantaine de logements. Présence d'une Opération de Renouvellement Urbain. Au total : 415 logements démolis et 501 logements construits dans le cadre de la convention de renouvellement urbain.

Génicart : Convention ANRU signée en 2006 (avenant 8 d'ajustement en 2012). Le projet porte sur la démolition de près de 1 000 logements, la reconstruction de 1 137, la réhabilitation de 1 900 et la résidentialisation de 2 100. Présence d'une Opération de Renouvellement Urbain.

Le Grand Tressan : pas de convention ANRU.

Convention(s) de gestion urbaine de proximité

Quartier	Avancement	Axes principaux
Carriet	Charte GUP signée en 2008	
Génicart	Charte GUP signée en 2008	
Grand Tressan	Charte GUP en cours d'élaboration	

Quartiers d'habitat social nécessitant une intervention légère / lourde

Quartier	Bailleur	Nb de logts	Type d'intervention
Carriet	Domofrance		réhabilitation

En dépit de l'achèvement du projet ANRU, les besoins de réhabilitation restent importants dans la commune.

Demandes de logements adressées à la commune (service logement et/ou CCAS)

333 demandes de logements en 2011, 55 satisfaites.

Typologies demandés : 36% T1-T2, 38% T3, 26% T4-T5.

Livraisons par typologie sur les résidences neuves : 26% T1-T2, 45% T3, 29% T4-T5.

On peut observer que l'offre en T1-T2 est inférieure à la demande mais peut être compensée par le T3.

L'observation de l'offre de logements dans le parc privé dans les projets de construction compensera ce déficit. En effet, les projets de constructions se répartissent comme suit : 51% de T1-T2, 39% de T3 et 10% de T4-T5, ce qui est très inférieur à la demande.

Niveau de ressources des demandeurs : 939€ pour les isolés, 1 193€ pour les familles monoparentales, 1 614€ pour les couples sans enfant, 1877 € pour les couples avec enfants.

Parc spécialisé

Personnes âgées (FINESS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
CHU de Bordeaux	EHPAD	CHU	120
Les Coteaux	EHPAD	Sécurité sociale	80
Victor Hugo	RPA	Logévie	61
Bleu Résidence	EHPAD	Privé	80

Jeunes et étudiants (CROUS et a'urba)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Habitat Jeunes des Hauts de Garonne	Habitat Jeunes (FJT)	Génilor	101

Structures d'hébergement (DDCS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
	CHRS		3
	ALT	Diaconat	3
	ALT	Génilor	10
	ALT	Restos du Cœur	2
	ALT	CAIO	16

Les besoins en logements des jeunes sont importants. Si les jeunes lormontais ne décohabitent pas forcément dans la commune, les jeunes sortant d'Habitat Jeunes (Génilor), qui représentent rarement un public local, souhaitent souvent y rester. Les besoins temporaires sont extrêmement importants, du fait de la présence de BTS et d'un important centre de formation aux métiers de la pharmacie et services à la personne (Hygie Formation).

Problématiques du parc privé

Dispositifs opérationnels (OPAH, PIG) récents, en cours ou en projet

Nom / cible	Période	Objectifs quantitatifs	Réalisations
PIG de la CUB Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable	mai 2008-mai 2011	3 LI	5 PO et 6 LI
OPAH RU-ORI	2013-2018	100 logements PO, 50 logements PB sur 5 ans.	

Problématiques repérées du mal logement (squat / habitat précaire / de fortune / habitat indigne...) hors public gens du voyage

Localisation / quartier	Nature	Nb ménages / personnes
Centre ancien, quais, Lissandre		10 dossiers validés en CLAH (oct. 2014)

Copropriétés fragiles / à surveiller

Copropriété	Nb logements
Une quinzaine de copropriétés au peuplement modeste et vieillissant à surveiller, notamment Le Coteau et la Boétie.	36 pour la Boétie, 60 pour le Coteau

Autres sites nécessitant une réflexion (ex. lotissement fragile)

Site	Nb logements	Nature des difficultés
Lotissement du Grand Tressan		

L'importance du parc locatif public et ses problématiques ne doivent pas masquer les difficultés et fragilités du parc privé : parc ancien de mauvaise qualité, copropriétés et lotissements fragiles, qui se conjuguent aux faibles ressources des ménages lormontais. Le périmètre de l'OPAH-RU/ORI a été étendu à cette zone et à l'ensemble du territoire de la ville.

Enjeux de la commune en matière d'habitat

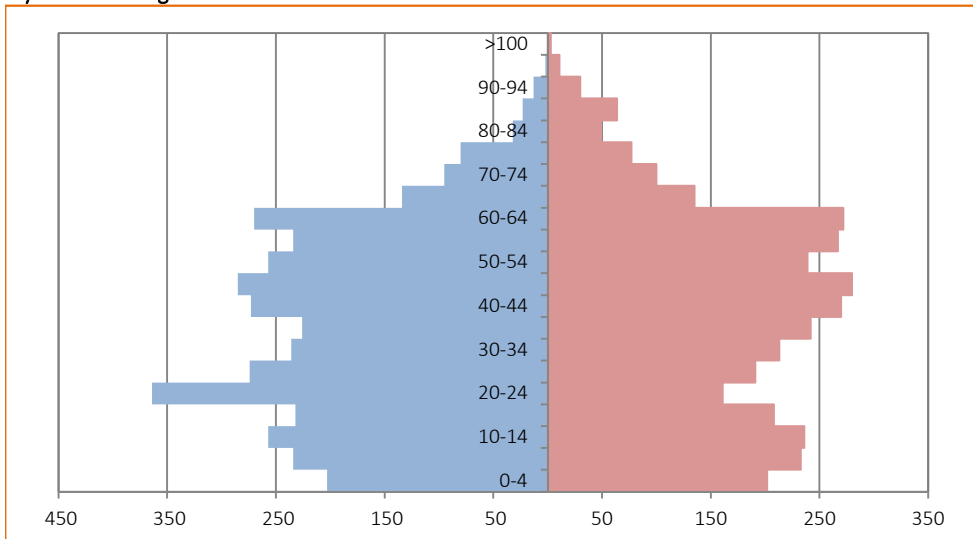
- Diversifier l'offre de logements, notamment dans sa forme, afin de développer une diversité et une mixité des produits et donc des publics.
- Privilégier l'offre abordable, tant dans le secteur locatif que dans l'accession.
- Poursuivre, en dépit du fort taux actuel, la production de logements locatifs sociaux, seul produit adapté aux ressources des ménages.
- Développer une offre adaptée et abordable pour les étudiants et stagiaires.
- Développer une offre adaptée et abordable pour les personnes âgées.
- Requalifier le parc ancien de la commune.
- Surveiller et mettre en œuvre des actions de prévention ou de traitement des copropriétés fragiles et/ou dégradées.
- Poursuivre la requalification du parc locatif public.
- Surveiller et mettre en œuvre, le cas échéant, des actions de prévention ou de traitement des lotissements fragiles et/ou dégradés.
- Redéfinir une politique de peuplement avec les bailleurs de la commune afin d'assurer un meilleur équilibre de peuplement.
- Développer un parc locatif privé abordable.

Martignas-sur-Jalle

Population et ménages

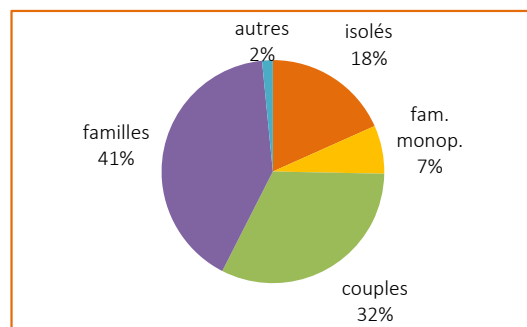
Population 1999 <small>INSEE</small>	5 574	soit	134	habitants par an
Population 2012 <small>INSEE</small>	7 313		2,1	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <small>INSEE</small>	1 819	soit	62	ménages par an
Ménages 2011 <small>INSEE</small>	2 560		2,9	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	3,00	Taille des ménages 2011 <small>INSEE</small>	2,59	

Pyramide des âges 2010 INSEE



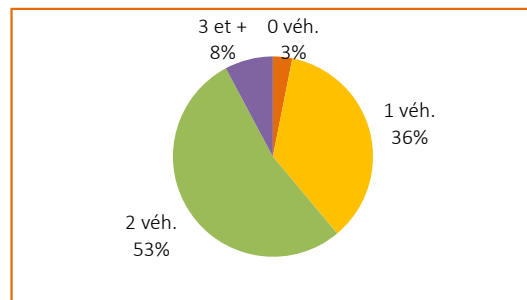
Composition des ménages 2011 INSEE

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	18,3%	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	7,0%	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	32,2%	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	40,9%	21,8%	26,1%
autres ménages	1,6%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2011 INSEE

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	3,1%	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	35,8%	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	53,3%	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	7,8%	3,4%	4,7%



Bien que démographiquement très dynamique, la commune présente un profil de population vieillissant.

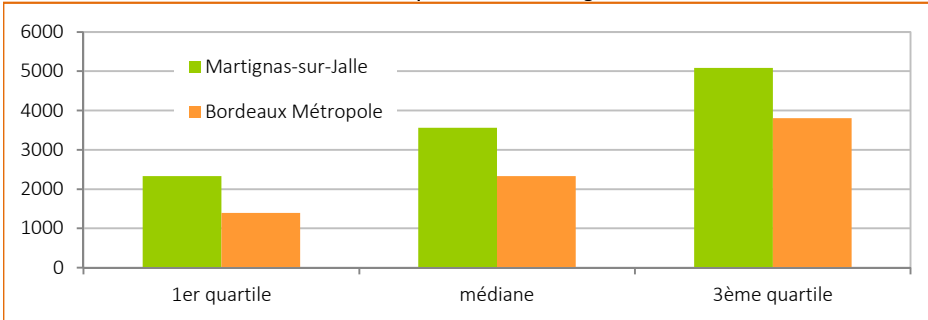
Sa vocation d'accueil de ménages familiaux se constate dans sa pyramide des âges. Mais la part de couples n'ayant plus d'enfant à charge est très importante et la réduction de la taille moyenne des ménages est forte, même si elle reste élevée.

La sur-représentation des jeunes hommes âgés de 20 à 25 ans relève de la spécificité militaire de la commune.

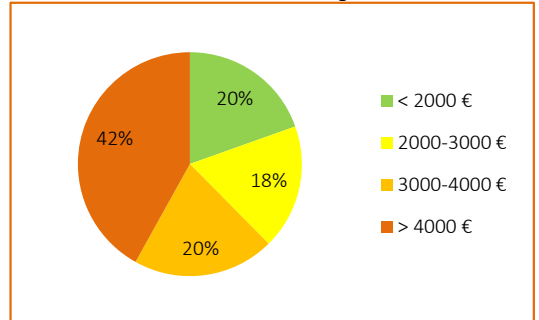
Le taux de non-motorisation des ménages est le plus faible de l'agglomération, avec seulement 3% de ménages sans véhicule particulier. Ceci représente environ 80 ménages. Corollairement, c'est la première commune selon le nombre de ménages disposant d'au moins deux véhicules.

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI



Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI



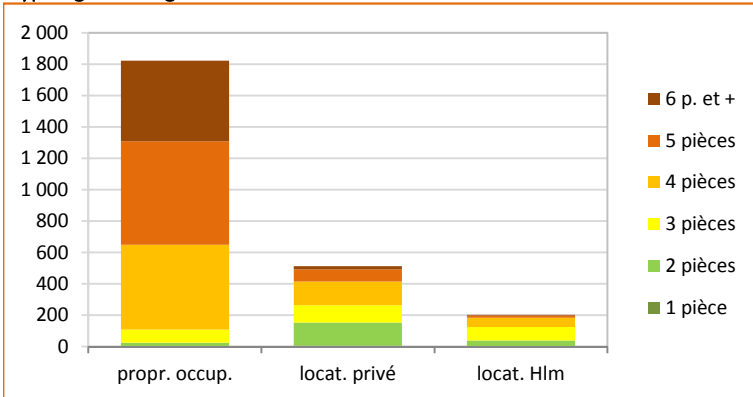
La commune dispose du troisième revenu médian par ménage de Bordeaux Métropole. De fait, la part de ménages disposant de ressources fiscales mensuelles inférieures à 3 000 euros est extrêmement réduite (38% contre 63% dans l'ensemble de Bordeaux Métropole).

Parc de logements

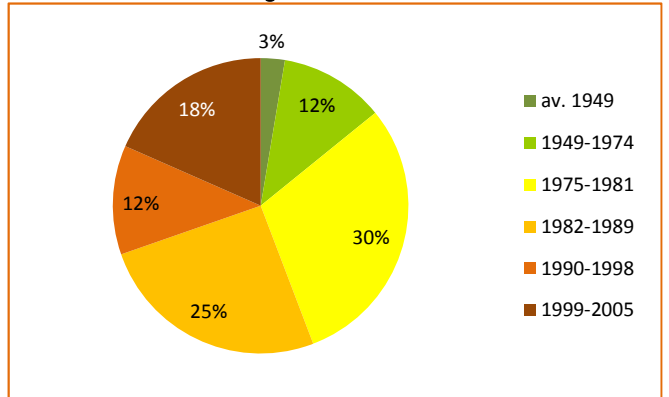
Logements 2011 <small>INSEE</small>	2 644
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	2 561
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	346
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	7
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	20%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	71%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	75
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	2,8%
% de maisons <small>INSEE</small>	86%
% d'appartements <small>INSEE</small>	14%
Densité de l'habitat (logt/ha)	n.d.
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	n.d.

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 076 € /m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 553 € /m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <small>OISO</small>	3 420 € /m ²

Logements commencés par an 2007-2013 <small>SITADEL - a'urba</small>	14
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	sans objet

Taux de logements locatifs conventionnés 2001	n.d.
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	n.d.
Taux de logements locatifs conventionnés 2014	12,9%
Situation au regard art. 55 loi SRU	déficitaire

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 BxM - DDTM

total	157	
dont ANRU	0	
soit par an	31	
dont PLA-I structure	0	0%
PLA-I	17	11%
PLUS	40	25%
PLS familiaux	30	19%
PLS structure	70	45%
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	sans objet	
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <small>DDTM</small>	0	

La commune a connu une période de développement important durant les années 80, 55% du parc ayant été construit depuis. Ceci se ressent aujourd'hui dans la pyramide des âges des occupants.

Le parc de logements est essentiellement composé de maisons individuelles avec des typologies élevées (4 pièces et plus pour 80% d'entre eux). Le parc locatif est sous-représenté, mais a connu une forte croissance ces dernières années du fait des efforts en faveur du logement locatif public, ce qui apporte un peu de diversité dans le statut des logements comme dans leur typologie (petits logements).

Parc locatif social

Demandes de logements adressées à la commune (service logement et/ou CCAS)

150 demandes adressées au CCAS en 2012, dont 72 de ménages résidant déjà la commune.

32% de T2 ; 32% du T3 ; 25% de T4 ; 10% de T5

Personnes seules : 28%

Familles monoparentales : 42%

Familles : 18%

Couples : 12%

De nombreuses familles se logent par défaut dans le secteur privé (loyers élevés à Martignas) ce qui représente un taux d'effort locatif incompatible avec leurs ressources (risque de surendettement).

De nombreuses demandes de personnes hors commune, correspondent à un souhait de rapprochement familial (personne âgée souhaitant se rapprocher de sa famille ou, inversement, personne souhaitant se rapprocher de ses parents domiciliés sur la commune).

La commune n'a pas de quartier à proprement parler de logements sociaux, car la politique de mixité sociale mise en œuvre fait que les logements sociaux sont pour la plupart intégrés dans des opérations plus vastes. Le quartier le plus important est un programme de 65 logements dénommé le Logis des écureuils qui ne pose aucun problème et dont l'état est correct.

Parc spécialisé

Personnes âgées (FINES)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Clairefontaine	EHPAD		49
Le Bourg	EHPAD		64

Jeunes et étudiants (CROUS et a'urba)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places

Structures d'hébergement (DDCS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
	Logement d'urgence	CCAS	7 dont 1 bébé

La commune n'a pas de structure pouvant accueillir des étudiants, mais la demande n'existe pas sur la commune.

Elle dispose d'un logement d'urgence d'une capacité de 7 places dont un bébé. En cas de besoin, elle s'appuie sur un hôtel présent dans la commune.

Construction en cours d'un foyer de jeunes adultes handicapés par l'ADAPEI de la Gironde, d'une capacité de 71 places.

Problématiques du parc privé

Dispositifs opérationnels (OPAH, PIG) récents, en cours ou en projet

Nom / cible	Période	Objectifs quantitatifs	Réalisations

Problématiques repérées du mal logement (squat / habitat précaire / de fortune / habitat indigne...) hors public gens du voyage

Localisation / quartier	Nature	Nb ménages / personnes
Nord de la commune	Un immeuble menaçant ruine.	

Accueil des gens du voyage

Aires d'accueil	Obligations	Avancement
	24 places	Réalisée.

Enjeux de la commune en matière d'habitat

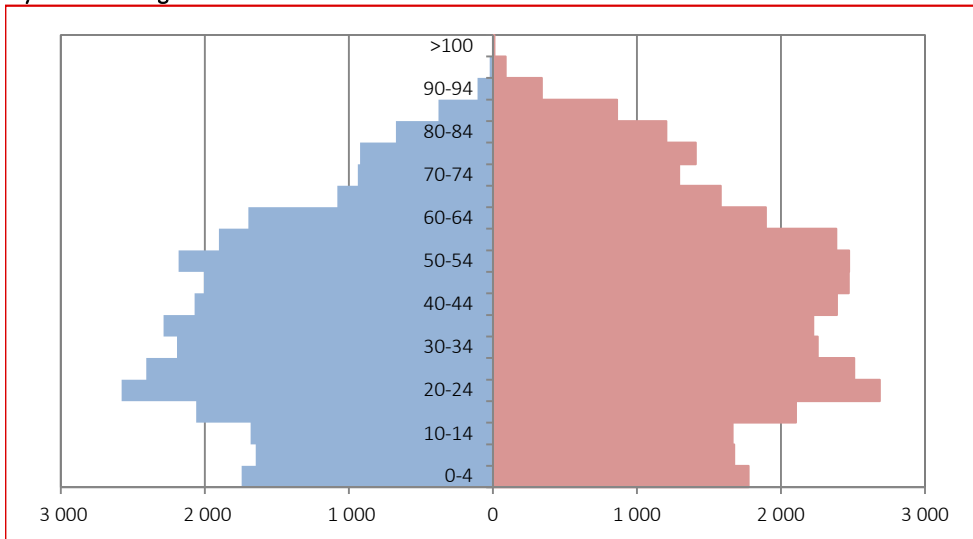
- Poursuivre la diversification du parc de logements ; produire du logement locatif social et favoriser la mixité sociale.
- Répondre aux besoins de tous, en particulier des jeunes ménages et des personnes vieillissantes.
- Anticiper le vieillissement de la population et préserver les équilibres inter-générationnels.

Mérignac

Population et ménages

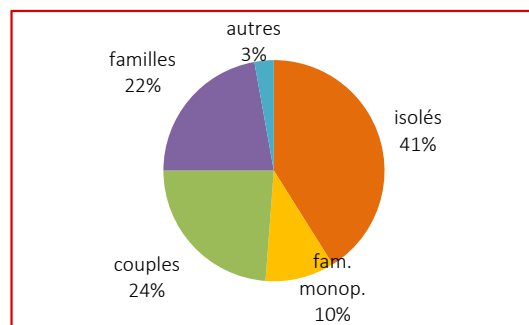
Population 1999 <small>INSEE</small>	61 992	soit	359	habitants par an
Population 2012 <small>INSEE</small>	66 660		0,6	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <small>INSEE</small>	27 649	soit	339	ménages par an
Ménages 2011 <small>INSEE</small>	31 719		1,2	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	2,21	Taille des ménages 2011 <small>INSEE</small>	2,04	

Pyramide des âges 2010 INSEE



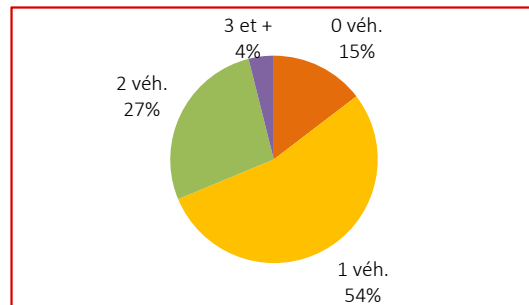
Composition des ménages 2011 INSEE

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	41,1%	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	10,2%	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	23,8%	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	22,1%	21,8%	26,1%
autres ménages	2,8%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2011 INSEE

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	14,6%	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	54,1%	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	27,3%	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	3,9%	3,4%	4,7%



La deuxième commune de Bordeaux Métropole poursuit sa croissance à un rythme légèrement inférieur à celui de l'agglomération, ce qui a pour conséquence une baisse de son poids relatif. Pourtant, la croissance de son nombre de ménages est assez soutenue. C'est ainsi que Mérignac contribue à hauteur de 6% de la croissance démographique de Bordeaux Métropole, alors qu'elle représente 8% des ménages supplémentaires et 9% de son poids de population en 2011.

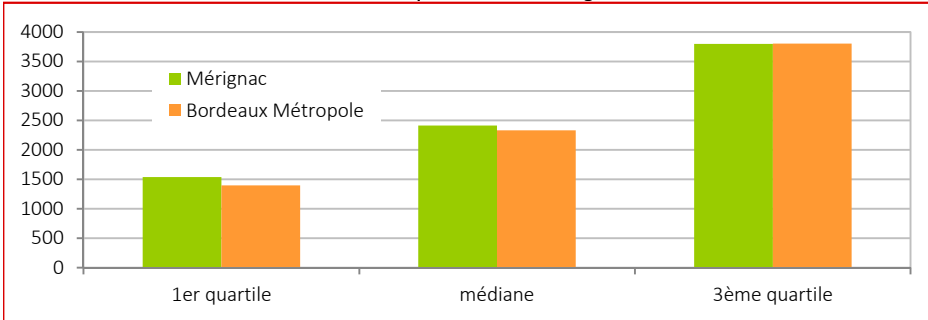
Cette situation s'explique par l'importante diminution de la taille moyenne des ménages.

De fait, la proportion de personnes seules est élevée (41%), supérieure à la moyenne de Bordeaux Métropole hors Bordeaux (35%).

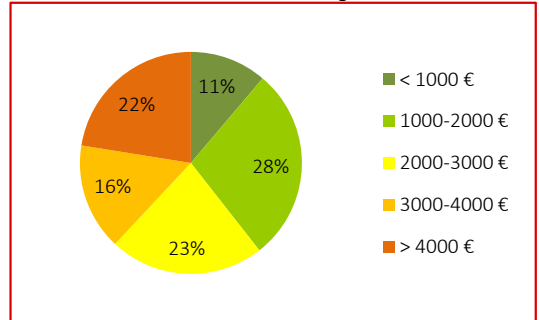
14,6% des ménages ne sont pas motorisés, ce qui représente plus de 4 600 ménages.

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI



Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI



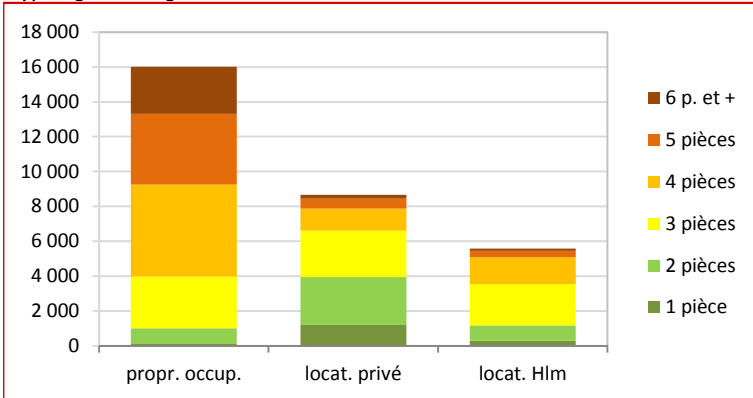
La structure par revenu des ménages de Mérignac est proche de la moyenne de Bordeaux Métropole ; elle est toutefois caractérisée par l'importance des revenus moyens (compris entre 1 à 2 000 euros par mois avant redistribution) et la sous-représentation des ménages disposant de moins de 1 000 euros par mois.

Parc de logements

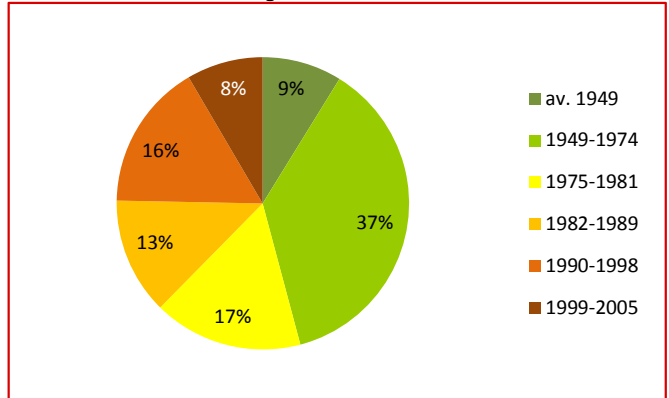
Logements 2011 <small>INSEE</small>	33 763
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	31 717
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	8 159
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	171
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	29%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	51%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	1 385
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	4,1%
% de maisons <small>INSEE</small>	42%
% d'appartements <small>INSEE</small>	58%
Densité de l'habitat (logt/ha)	23,3
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	30,5

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2013) <small>DVF-BxM</small>	1 906 € /m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 958 € /m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <small>OISO</small>	3 970 € /m ²

Logements commencés par an 2007-2013 <small>SITADEL - d'urba</small>	595
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	605

Taux de logements locatifs conventionnés 2001	25,9%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	26,1%
Taux de logements locatifs conventionnés 2014	24,7%
Situation au regard art. 55 loi SRU	déficitaire

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 BxM - DDTM

total	1 570
dont ANRU	30
soit par an	314
dont PLA-I structure	77
PLA-I	307
PLUS	869
PLS familiaux	176
PLS structure	141

Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	182
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <small>DDTM</small>	0

La commune s'était fixée des objectifs ambitieux lors du dernier PLH, qu'elle n'a su honorer. Toutefois, elle a conservé sa part de logements locatifs sociaux au sein du parc.

Le parc de résidences principales se répartit de manière équilibrée entre propriété occupée et locatif. La période de construction prédominante est de 1949 à 1967 (23% du parc, contre 14% du parc de Bordeaux Métropole, 16% du parc de Bordeaux Métropole hors Bordeaux). Les logements de taille moyenne sont surreprésentés, et ils sont plutôt l'apanage des locataires, tout comme les petits logements : 91% des locataires ont un logement de 4 pièces ou moins, contre 58% seulement des propriétaires. Les propriétaires résident à 69% dans des logements individuels, alors que les locataires sont à 86% dans des logements collectifs.

Parc locatif social

Grands quartiers d'habitat social

La commune a 3 quartiers inscrits dans le CUCS et une ZUS.

Les Pins :

C'est un quartier prioritaire de niveau 2. Population 3 476 habitants (Insee 2009).

Le Burck :

C'est un quartier prioritaire de niveau 2. Population 1 501 habitants (Insee 2009). 38 hectares.

Le quartier est situé en partie sur la commune de Pessac.

Beaudésert :

C'est un quartier prioritaire de niveau 2.

Le quartier recouvre la ZUS "Beaudésert", que l'Insee estime à 1 281 habitants en 2009.

Convention ANRU / avancement

Les Pins : pas de convention ANRU mais opération de rénovation urbaine signée en décembre 2004 en cours de finalisation.

Le Burck : pas de convention ANRU mais une étude urbaine et technique finalisée, négociations en cours des modalités techniques, opérationnelles et financières. Avenant CUCS signé pour 2012-2014.

Beaudésert : pas de convention ANRU, pas de projet urbain en cours ni à venir, hormis les actions inscrites dans le contrat de co-développement pour le désenclavement physique par la voirie.

Convention(s) de gestion urbaine de proximité

Quartier	Avancement	Axes principaux
Les Pins Le Burck Beaudésert	Aucun dispositif GUP signé sur ces quartiers, mais un travail d'animation locale et des actions d'appropriation de l'espace public, notamment à Beaudésert, sont mis en œuvre avec les partenaires.	

Quartiers d'habitat social nécessitant une intervention légère / lourde

Quartier	Bailleur	Nb de logts	Type d'intervention
BEUTRE - Les Palombes	LOGEVIE	48	En cours de réflexion
BEUTRE - Les Etourneaux	AQUITANIS	45	En cours de réflexion

Demandes de logements adressées à la commune (service logement et/ou CCAS)

En août 2012, le service logement disposait de 1 185 dossiers de demandes de logement, répartis comme suit :

T1 : 8%

T2 : 32%

T3 : 35%

T4 : 21%

T5 et plus : 4%

Principaux motifs de demande :

Logement antérieur trop petit : 17%

Logement trop cher : 16%

Hébergé, logement temporaire ou sans logement : 14%

Divorces et séparations : 12%

Même si les grands projets de rénovation urbaine sont achevés ou en passe de l'être (Beaudésert et les Pins), les besoins de requalification (réhabilitation, notamment isolation thermique, mais aussi démolition/reconstruction) dans le parc social restent importants : Beutre, Prada...

Parc spécialisé

Personnes âgées (FINISS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Résidence d'Aquitaine	EHPAD		54
Pagneau	EHPAD		41
Résidence Médicis	EHPAD		87
Chardons Bleus	EHPAD		59
Paul Claudel	EHPAD		52
Géria-Santé Mérignac	EHPAD		52
Foyer Plein Ciel	RPA	CCAS de Bordeaux	75
Jean Brocas	RPA	Logévie	61

Jeunes et étudiants (CROUS et a'urba)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Bourran (projet)	Habitat Jeunes (FJT)	Technowest	26
La Glacière	Habitat Jeunes (FJT)	Technowest	58
13, rue Francisco Ferrer	Résidence étudiante	CROUS	176
Avenue François Mitterrand	Résidences étudiante	CROUS	100

Structures d'hébergement (DDCS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
	ALT	CAIO	4
rue Roger Hourquet	ALT	CLAJ	2
rue Jean Macé	sous-location	Diaconat	5

- Intégration systématique d'une réflexion sur le vieillissement et le logement des personnes âgées dans tous les projets d'aménagement et/ou de construction.
- De forts besoins de la part de jeunes, notamment jeunes en formation.
- Un sous-équipement notable en solutions d'accueil, d'hébergement et de logement temporaire.

Problématiques du parc privé

Dispositifs opérationnels (OPAH, PIG) récents, en cours ou en projet

Nom / cible	Période	Objectifs quantitatifs	Réalisations
PIG de la CUB Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable	mai 2008-mai 2011	58 (LI, LCS et LCTS)	13 PO et 8 PB (LCS).
Projet en cours OPAH copropriété Héliotropes au Burck (projet expérimental)	début prévu en 2013 pour 5 ans	à définir : étude pré-opérationnelle complémentaire à envisager pour définir précisément les objectifs quantitatifs de l'OPAH ainsi que les enveloppes financières à consacrer par la puissance publique.	Un chef de projet vient d'être recruté par la commune pour passer de l'étude à la mise en place de l'OPAH : recherche de financements publics, rédaction du cahier des charges après chiffrage du nombre de dossiers susceptibles de bénéficier des aides de l'ANAH, rédaction de la convention,...

Problématiques repérées du mal logement (squat / habitat précaire / de fortune / habitat indigne...) hors public gens du voyage

Localisation / quartier	Nature	Nb ménages / personnes
Diffus	Quelques situations d'indignité repérées	

Copropriétés fragiles / à surveiller

Copropriété	Nb logements
Le Burck	
Parc de Capeyron	

Mérignac dénombre 14 177 logements en copropriété (environ 42 % du parc total). Toutes les époques, toutes les tailles et toutes les formes sont représentées, avec néanmoins, quelques copropriétés ou ensembles de copropriétés de très grande taille, dépassant les 400 logements (Parc de Capeyron, Les Olympiades, Le Burck, Les Tilleuls, etc...).

L'ensemble des copropriétés du Burck à Mérignac (et en partie également sur le territoire de Pessac) comprend 6 copropriétés de 3 ou 4 bâtiments en R+4 chacune, pour un total de 975 logements. Les résidents, en majorité locataires, ont des conditions modestes, certains locataires se trouvant même en difficulté de paiement. Une OPAH a été menée de 1995 à 1998 mais sans résultat satisfaisant du fait de la complexité des instances de gestion (à l'époque 4 syndicats et 11 conseils syndicaux).

L'ensemble du Burck a fait partie de 4 copropriétés test de l'étude menée par Bordeaux Métropole. A sa suite, Bordeaux Métropole et les villes de Mérignac et de Pessac ont souhaité procéder à une étude pré-opérationnelle de la copropriété, comprenant un diagnostic technique, juridique et socio-économique afin de proposer un accompagnement pour rénover cet ensemble de copropriétés. Il est ressorti de cette étude que les travaux à effectuer étaient de grande ampleur (notamment la mise en sécurité des bâtiments, l'amélioration du confort technique, la production d'eau chaude sanitaire), et nécessitaient une mobilisation financière considérable de la part des propriétaires et de l'accompagnement public. La recherche de partenaires-financeurs est devenue impérative, ce qui fait stagner la situation et retarde l'entrée dans la phase opérationnelle. La ville de Mérignac a recruté récemment un chef de projet en charge de la coordination de cette vaste opération de réhabilitation.

Une autre copropriété sensible sur le territoire mérignacais est le résidence Parc de Capeyron, composée de 6 barres en R+10, pour un total de 733 logements. Elle est comprise dans un périmètre Politique de la Ville car elle est implantée dans un quartier qui souffre d'un problème d'image.

Accueil des gens du voyage

	Obligations	Avancement
Aires d'accueil	La Chaille	réalisée en juillet 2011 - 24 emplacements soit 48 places

Besoins identifiés de sédentarisation / terrains familiaux / logements adaptés

De nombreuses situations de sédentarisation plus ou moins intégrées dans le secteur de Beutre (100 à 130 ménages).

MOUS

Site	Période	Nombre de familles	Avancement
Bellevue	1 ^{ère} phase 2010-2012 2 ^{ème} phase 2011-2013	88	fin de la 1 ^{ère} phase de diagnostic lancement de la 2 ^{ème} phase début 2012

Enjeux de la commune en matière d'habitat

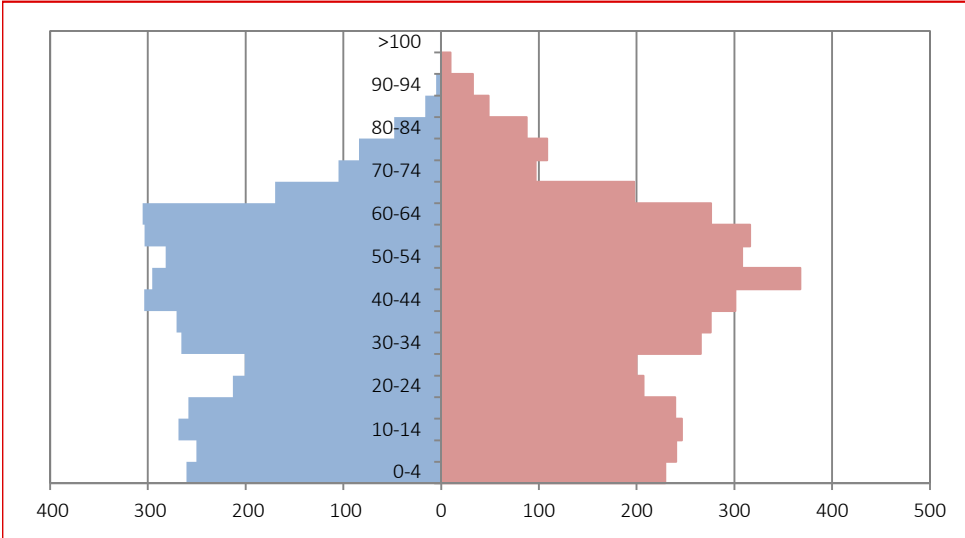
- Développer l'accession aidée ou maîtrisée, la commune étant devenue inabordable aux jeunes ménages.
- Accroître le parc locatif social dans l'ensemble du parc et prioritairement le long des axes de transport en commun.
- Produire un parc de typologies moyennes et grandes, pour l'accueil et le maintien des familles.
- Poursuivre la requalification du parc locatif social ancien et mener des actions en faveur de la remise en état du parc privé dégradé.
- Prendre mieux en compte le vieillissement de la population dans les opérations futures et dans les politiques publiques locales.
- Créer des logements spécifiques pour les jeunes, à loyer adapté à leurs ressources (hors parc promotion privée), notamment à proximité des sites de formation.
- Mettre en œuvre le plan de sauvetage de la copropriété du Burck.
- Mettre en place des actions de prévention pour les autres copropriétés repérées fragiles.
- Doter la commune de structures d'hébergement ou logement temporaire pour faire face à l'urgence sociale.
- Se doter d'une aire de grand passage pour l'accueil des grands groupes de voyageurs.

Parempuyre

Population et ménages

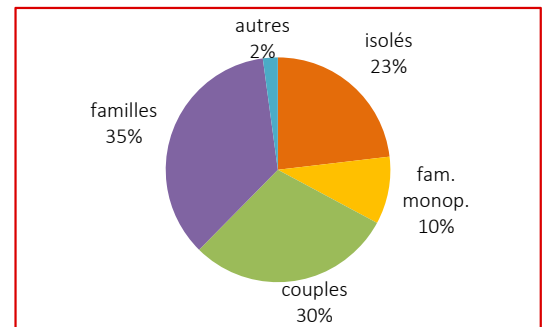
Population 1999 <i>INSEE</i>	6 613	soit	102	habitants par an
Population 2012 <i>INSEE</i>	7 942		1,4	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <i>INSEE</i>	2 142	soit	89	ménages par an
Ménages 2011 <i>INSEE</i>	3 212		3,4	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	3,07	Taille des ménages 2011 <i>INSEE</i>	2,45	

Pyramide des âges 2010 *INSEE*



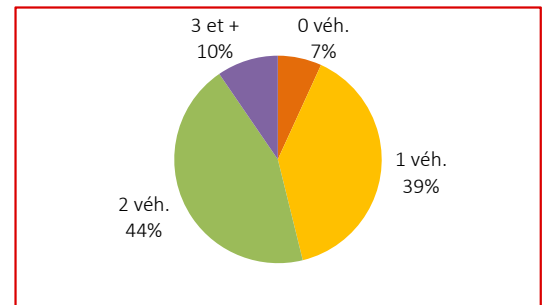
Composition des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	23,1%	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	9,7%	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	29,6%	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	35,5%	21,8%	26,1%
autres ménages	2,1%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	6,8%	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	39,4%	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	44,3%	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	9,6%	3,4%	4,7%



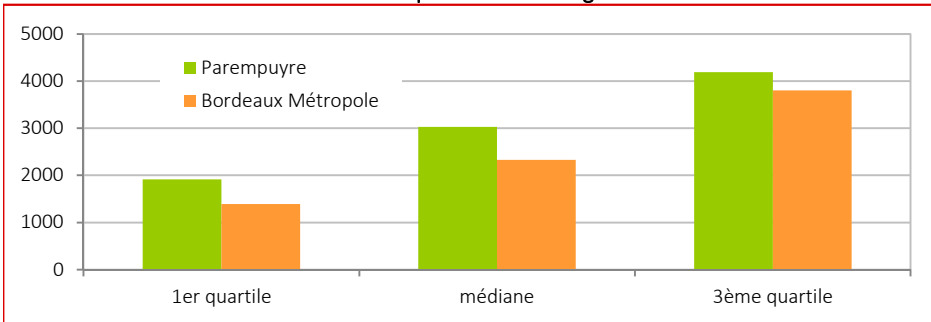
Parempuyre fait partie des communes les plus dynamiques démographiquement avec le cinquième taux de croissance de l'agglomération. Mais elle est également la commune qui a connu la plus forte décroissance de sa taille moyenne des ménages, même si elle reste toutefois parmi les plus élevées.

Sa pyramide des âges, ainsi que la typologie des ménages, montrent son caractère familial : seulement 19% de ménages composés d'une seule personne, soit un des plus bas taux de l'agglomération. Mais elles indiquent également, par l'importance des ménages quinquagénaires et des couples sans enfants (près d'un tiers des ménages) des signes certains de desserrement et de vieillissement.

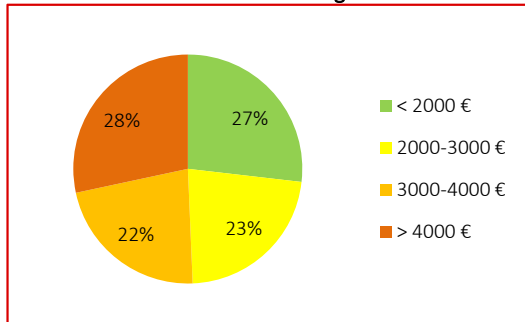
Le taux de non-motorisation des ménages est bas, de l'ordre de 7%, mais cela représente 220 ménages environ.

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI



Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI



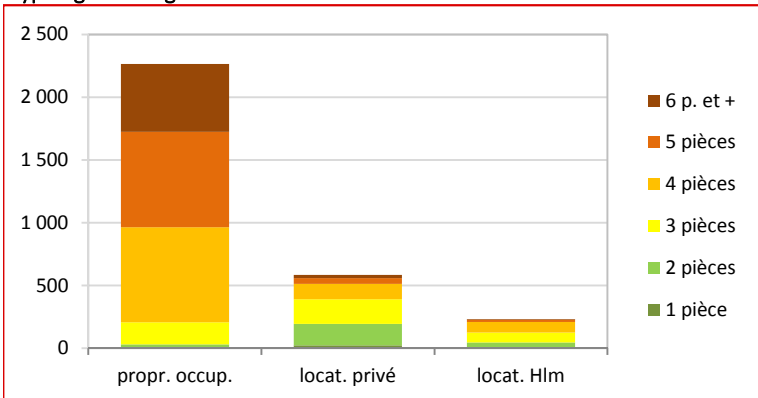
Les ménages de Parempuyre disposent de ressources élevées, avec le septième revenu médian de l'agglomération. Un quart des ménages dispose de moins de 2000 €/mois (contre 41% dans Bordeaux Métropole), et 28% de ressources supérieures à 4000 € (contre 23% dans Bordeaux Métropole).

Parc de logements

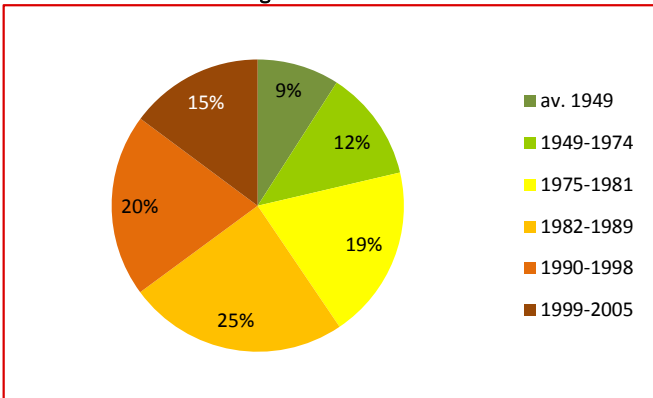
Logements 2011 <small>INSEE</small>	3 310
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	3 218
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	326
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	3
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	20%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	70%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	87
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	2,6%
% de maisons <small>INSEE</small>	88%
% d'appartements <small>INSEE</small>	12%
Densité de l'habitat (logt/ha)	8,4
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	15,9

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2013) <small>DVF-BxM</small>	n.s. /m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 353 € /m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <small>OISO</small>	3 387 € /m ²

Logements commencés par an 2007-2013 <small>SITADEL - d'urba</small>	86
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	55

Taux de logements locatifs conventionnés 2001	1,7%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	5,2%
Taux de logements locatifs conventionnés 2014	10,0%
Situation au regard art. 55 loi SRU	déficitaire

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 BxM - DDTM

total	261
dont ANRU	0
soit par an	52
dont PLA-I structure	0
PLA-I	51
PLUS	191
PLS familiaux	19
PLS structure	0

Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	22
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <small>DDTM</small>	0

Déficitaire en logements sociaux, la commune de Parempuyre voit son taux progresser régulièrement. Mais l'importante dynamique de construction freine ces efforts.

Le parc de résidences principales de la commune est largement prédominé par la propriété occupée et est de construction récente, voire très récente : plus des 3/4 du parc ont été construits depuis 1975 et plus d'un tiers depuis 1990.

Le parc est de grande taille, avec près d'un logement sur deux (46%) constitué d'au moins 5 pièces.

Le parc est essentiellement individuel. Le parc collectif s'élève à moins de 12% du parc et concernait essentiellement des locataires du parc privé.

La densité en logements fait partie des plus basses de l'agglomération. Les opérations récentes contribuent à une densification relative de la commune.

Parc locatif social

Demandes de logements adressées à la commune (service logement et/ou CCAS)

La demande est généralement le fait de ménages se séparant, donc de nombreuses familles monoparentales, mais également de jeunes couples ou de jeunes issus de Parempuyre qui souhaitent y revenir.

Parc spécialisé

Personnes âgées (FINESS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Parc des Oliviers	EHPAD		67

Jeunes et étudiants (CROUS et a'urba)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places

Structures d'hébergement (DDCS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places

La commune abrite une communauté des Compagnons d'Emmaüs, avec laquelle elle travaille lorsqu'elle est confrontée à des situations d'urgence. Elle dispose de surcroît d'un logement d'urgence communal.

La commune réfléchit à la création d'une RPA.

Problématiques du parc privé

Dispositifs opérationnels (OPAH, PIG) récents, en cours ou en projet

Nom / cible	Période	Objectifs quantitatifs	Réalisations
PIG de la CUB Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable	mai 2008-mai 2011	1 PB	1 PO

Accueil des gens du voyage

Aires d'accueil	Obligations	Avancement
	Parempuyre/le Pian - Route de Pauillac à Parempuyre	à réaliser (32 places)

Besoins identifiés de sédentarisation / terrains familiaux / logements adaptés

Un phénomène difficile à endiguer de sédentarisation sauvage dans les espaces naturels.

Enjeux de la commune en matière d'habitat

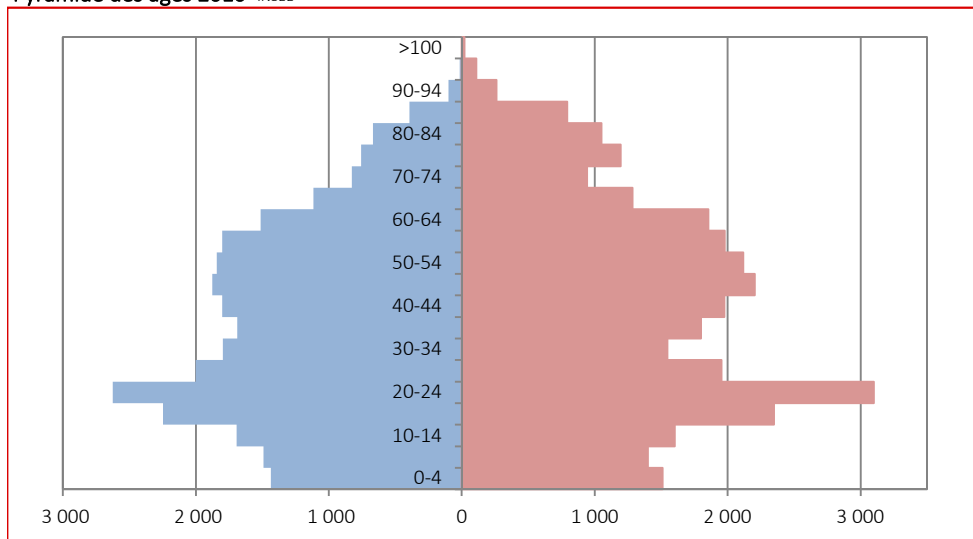
- Développer une offre abordable pour les familles et limiter les typologies privilégiées par les investisseurs.
- Poursuivre les efforts de développement du parc social, en proposant des logements familiaux, mais également de petites typologies pour les jeunes.
- Encadrer le processus de sédentarisation des ménages voyageurs.
- Développer une offre abordable pour les personnes vieillissantes.

Pessac

Population et ménages

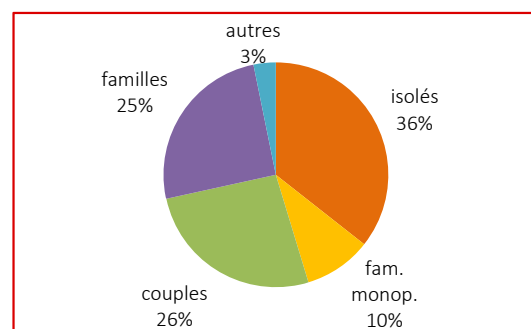
Population 1999 <i>INSEE</i>	56 143	soit	237	habitants par an
Population 2012 <i>INSEE</i>	59 223		0,4	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <i>INSEE</i>	22 070	soit	294	ménages par an
Ménages 2011 <i>INSEE</i>	25 594		1,2	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	2,37	Taille des ménages 2011 <i>INSEE</i>	2,18	

Pyramide des âges 2010 *INSEE*



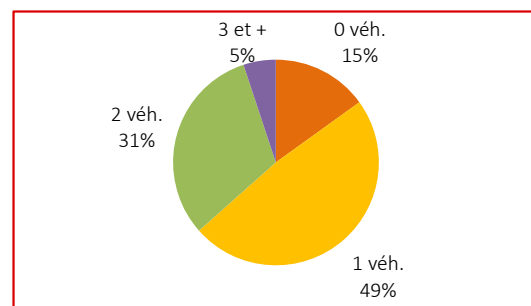
Composition des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	35,6%	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	9,7%	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	26,2%	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	25,2%	21,8%	26,1%
autres ménages	3,2%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	15,1%	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	48,4%	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	31,4%	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	5,1%	3,4%	4,7%



Pessac fait partie des communes au dynamisme démographique modéré.

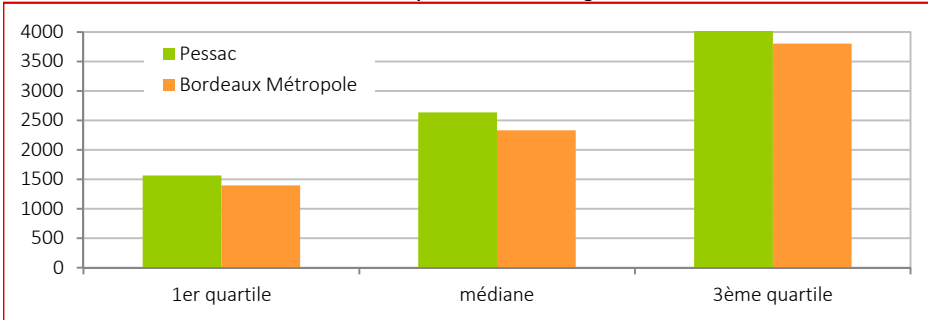
Sa pyramide des âges révèle son caractère étudiant, avec une forte prédominance des 20-24 ans, la plupart des résidences du CROUS sur le campus étant localisée sur son territoire communal. De ce fait, elle fait partie des communes ayant la part la plus élevée de ménages composés d'une seule personne.

Toutefois, elle est, parmi les communes les plus urbaines, celle ayant la plus forte taille des ménages (hors rive droite), ayant su, à côté de sa population d'isolés, conserver des ménages familiaux.

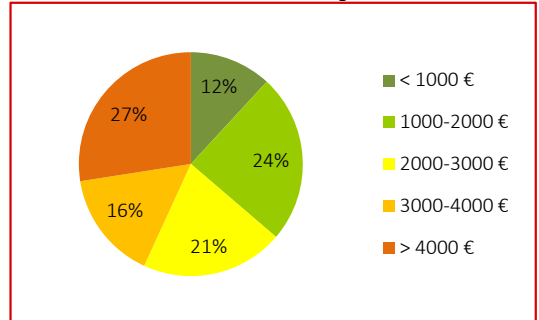
15% des ménages ne sont pas motorisés, ce qui représente plus de 3 800 ménages.

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI



Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI



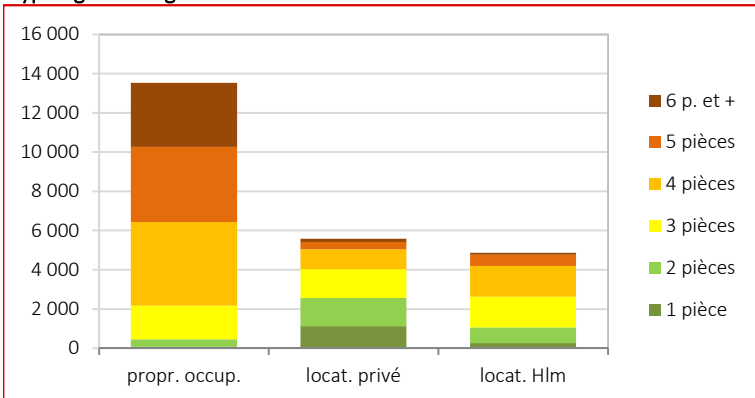
Les indicateurs de richesse sont assez favorables, avec un revenu médian dans le milieu du tableau, supérieur à la moyenne de Bordeaux Métropole et une sur-représentation des ménages déclarant plus de 2000 € par mois (64% contre 59% dans Bordeaux Métropole).

Parc de logements

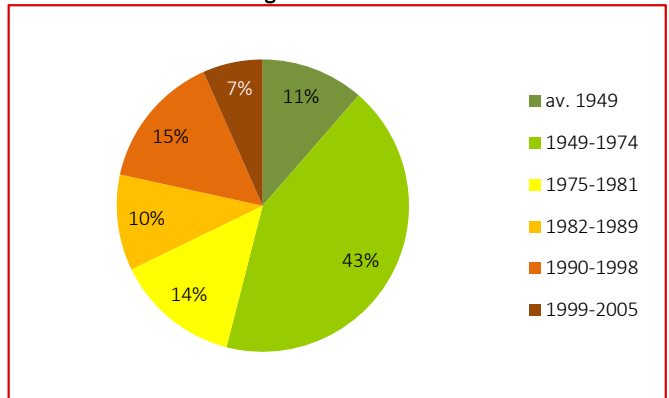
Logements 2011 <small>INSEE</small>	26 749
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	25 593
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	7 785
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	224
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	26%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	53%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	985
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	3,7%
% de maisons <small>INSEE</small>	58%
% d'appartements <small>INSEE</small>	42%
Densité de l'habitat (logt/ha)	16,6
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	31,3

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2013) <small>DVF-BxM</small>	1 949 € /m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 831 € /m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <small>OISO</small>	3 737 € /m ²

Logements commencés par an 2007-2013 <small>SITADEL - d'urba</small>	478
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	352

Taux de logements locatifs conventionnés 2001	23,7%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	23,0%
Taux de logements locatifs conventionnés 2014	29,9%
Situation au regard art. 55 loi SRU	en conformité

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 BxM - DDTM

total	1 582	
dont ANRU	39	
soit par an	316	
dont PLA-I structure	42	3%
PLA-I	96	6%
PLUS	466	29%
PLS familiaux	112	7%
PLS structure	866	55%
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	77	
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <small>DDTM</small>	0	

Le parc de logements de Pessac est partagé entre locataires et propriétaires, avec une surreprésentation des locataires du parc privé.

Le parc a été pour moitié construit entre 1949 et 1974, et est constitué de logements de moyenne et grande taille.

On observe une partition forte du parc : les propriétaires résident à 89% dans des logements individuels et à plus de 50% dans des logements d'au moins 5 pièces, tandis que les locataires sont à 76% dans des logements collectifs et à 14% seulement dans des logements d'au moins 5 pièces.

La commune a fait preuve d'une forte dynamique de construction lors des dernières années, avec un effort de densification, dans un contexte de très faible densité moyenne.

Parc locatif social

Grands quartiers d'habitat social

La commune a 3 quartiers inscrits dans le CUCS et 2 ZUS (1 ZUS et 1 ZRU).

Saige et Chataigneraie :

Quartier prioritaire de niveau 1, Saige s'étend sur 49 hectares et compte près de 1 850 résidences principales : 1 600 logements sociaux, une résidence étudiants de 99 logements, de petites maisons individuelles et la copropriété des Acacias.

La Chataigneraie-Arago s'étend sur 33 hectares et compte près de 1 500 logements : 675 logements sociaux à la Chataigneraie, 611 logements sociaux à Arago, 173 logements sociaux et privés à Antoune.

Le quartier est pris en compte par l'Insee dans la ZRU "Saige, Chataigneraie, Cité Ladonne" qui compte, en 2009, 9 373 habitants.

Haut-Livrac – Macédo :

Quartier prioritaire de niveau 3, il comprend 749 logements : 348 logements dans la résidence Domofrance "Macédo", 10 maisons BBC en logement social, des "Ailes Françaises" résidence de Gironde Habitat de 343 logements et de "Montigaud" résidence de 48 logements, gérée pour partie par Domofrance et en copropriété pour le reste.

Le quartier est pris en compte par l'Insee dans la ZUS "Alouette, Haut Livrac" qui compte, en 2009, 1 921 habitants.

Le Burck : 135 logements pour la partie Pessacaise. C'est un quartier prioritaire de niveau 2. population 1501 habitants (Insee 2009).

Convention ANRU / avancement

Saige - Chataigneraie : pas de convention.

Alouette : pas de convention.

Le Burck : pas de convention.

Quartiers d'habitat social nécessitant une intervention légère / lourde

Quartier	Bailleur	Nb de logts	Type d'intervention
Chataigneraie – Arago	DOMOFRANCE	1500	Réhabilitation en cours
Saige	DOMOFRANCE	1850	Dans le cadre de l'opération 50 000 logements

Demandes de logements adressées à la commune (service logement et/ou CCAS)

Demandes instruites en 2011 : 455.

Demandes en cours au 31 décembre 2011 : 617.

22,6% des demandeurs ont moins de 30 ans ; 67% ont entre 31 et 59 ans ; 10,3% ont plus de 60 ans.

35% sont des bénéficiaires de minima sociaux. 11,6% sont demandeurs d'emploi.

34% sont des familles monoparentales ; 31,3% des personnes seules ; 11,6% des familles nombreuses.

Le **Renouvellement Urbain d'Arago** a débuté depuis fin 2011. Les 611 logements en monopropriété ont été rachetés par Domofrance en 2006. Un diagnostic socio-urbain participatif et partenarial a été réalisé en 2008 sur lequel s'appuie le projet. Il consiste en la réhabilitation de 524 logements en BBC avec une diversification architecturale par ajouts de balcons différenciés en fonction des bâtiments, en la démolition de 87 logements et en la construction de 138 logements diversifiés tant par les formes (collectifs, semi-collectif et individuels), les typologies (réduction des typologies par rapport à l'existant) que par les produits (accession sociale, PLS, PLUS, PLAI en résidence sociale jeunes travailleurs). Le réaménagement total des espaces extérieurs sera également réalisé autour du renforcement de deux axes structurants du quartier : l'avenue de la Châtaigneraie et la création d'une Méridienne verte. Une meilleure insertion du quartier dans son environnement (entrée du quartier, arrivée du tram) est également prévue. L'étude **50 000 logements**, confiée à D. Klouche, a mis en relief la nécessité de raccrocher le quartier de Saige au Pontet-Sud et de prévoir une urbanisation supplémentaire modérée et favorisant la mixité sociale. Par ailleurs, la mise en vente d'une partie des logements sociaux de Saige par Domofrance participera également de cette mixité.

Le **quartier du Burck** fait l'objet d'une étude préalable d'OPAH copropriété visant à une requalification progressive des logements (ANAH, CR, CG, CUB, Villes de Mérignac et Pessac), copropriété par copropriété. Une convention-cadre d'ensemble du projet est également en cours d'élaboration. Ce travail est mené par le PACT de la Gironde.

Parc spécialisé

Personnes âgées (FINISS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Jardin des Provinces	EHPAD	Public	84
MAPAD Pessac	EHPAD	Société mutualiste	60
Maison de Fontaudin	EHPAD	Privé habilité	96
Renaissance	EHPAD	Commercial	50
Les Erables	EHPAD	Commercial	37
Le Bourgaillh	EHPAD	Commercial – SERENISSIME	83
L'Alouette	EHPAD	CHU	70
Henri Choussat	USLD	CHU	120
Arche de Noes	Accueil temporaire	Domusvi	63
Saige-Formanoir « Les Tulipes »	RPA	CCAS de PESSAC	43

Jeunes et étudiants (CROUS et a'urba)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
8 résidences sur le campus	résidence étudiante	CROUS	3 864
Montaigne	résidence étudiante	CROUS	61
Patios de Madran	résidence étudiante	Domofrance	30
Charles Péguy	résidence étudiante	Domofrance	23
Saige Formanoir	résidence étudiante	Domofrance	99

Structures d'hébergement (DDCS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
	Hébergement urgence		7
	CHRS		13
	ALT	CCAS	4
	ALT	Maison de Simone	3
Béthel	Maison relais	Diaconat	18

Une offre locale en matière d'hébergement limitée, alors que la demande d'hébergement est croissante, quoique difficile à quantifier, d'autant plus que les acteurs sont nombreux (CCAS, MDSI, mission locale, CLLAJ, etc.). La commune souhaite disposer de plus d'ALT.

La demande issue des jeunes (public non étudiant) est importante : jeunes décohabitants confrontés à un parc peu adapté à leurs besoins, stagiaires de la formation professionnelle. L'offre est à développer, peut-être sous forme de résidence sociale, voire hôtel social dédié.

2 projets de résidence sociale sont en cours, 1 avec Aquitanis dans l'écoquartier du l'Artigon (8 T1bis et 4 T2, soit 16 places) et résidence Moov'access de Domofrance dans le cadre de la rénovation d'Arango (20 T1 et 10 T1bis, soit 30 logements en PLAI).

Problématiques du parc privé

Dispositifs opérationnels (OPAH, PIG) récents, en cours ou en projet

Nom / cible	Période	Objectifs quantitatifs	Réalisations
PIG de la CUB Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable	mai 2008-mai 2011	39 (LCS et LCTS)	10 PO et 7 PB (2 LI et 5 LCS)
OPAH des Héliotropes au Burck Amélioration de la performance thermique des bâtiments et lutte contre la précarité énergétique.	2014-2017	165 logements, dont 40 sur Pessac	Etude préalable en cours (PACT-HD de la Gironde).

Problématiques repérées du mal logement (squat / habitat précaire / de fortune / habitat indigne...) hors public gens du voyage

Présence de squats dans la ville, dans les propriétés essentiellement publiques (à l'inverse des années 90, ex. de Bouvreuil). Un habitat privé indigne situé av. de Gradignan et un peu autour du Campus, sur des terrains de l'APAJH.

Copropriétés fragiles / à surveiller

Le Burck (136 logements sur Pessac), les Acacias (185 logements), Compostelle (marchands de sommeil identifiés).

Accueil des gens du voyage

Aires d'accueil	Obligations	Avancement
	"la Chaille" près du cimetière de Mérignac	11 juillet 2002 - 24 emplacements soit 48 places

Besoins identifiés de sédentarisation / terrains familiaux / logements adaptés

La ville dispose éventuellement d'une réserve foncière (rue des Sources du Peugue) pour 7 à 8 terrains familiaux.

Il faut pouvoir accompagner et anticiper cette sédentarisation.

La deuxième aire d'accueil est à ce jour bloquée par l'hôpital Haut-Lévêque.

Enjeux de la commune en matière d'habitat

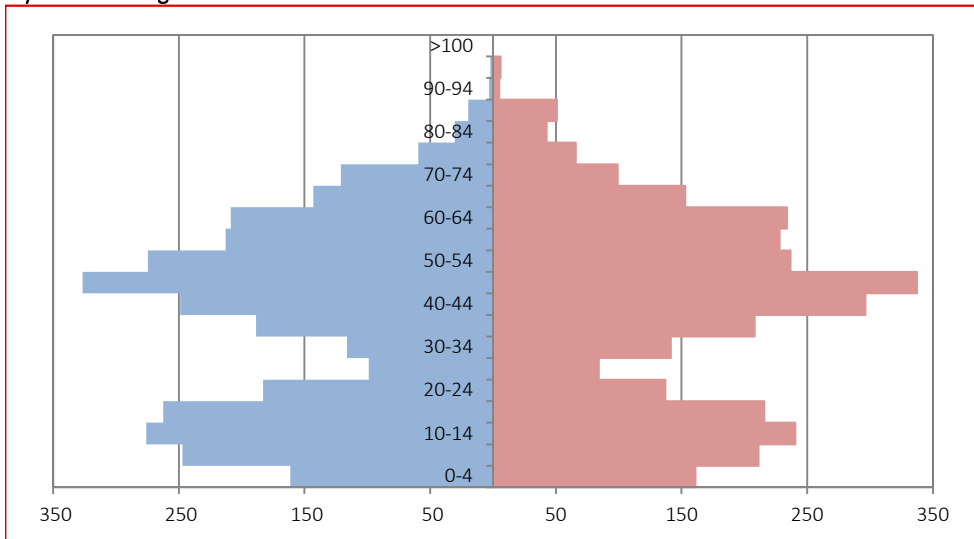
- Maintenir et renforcer son taux de logements sociaux dans son parc de résidences principales.
- Renforcer les centralités et les secteurs à proximité des TC structurants.
- Diversifier l'offre en logements sur le campus universitaire.
- Développer les logements familiaux.
- Favoriser l'accession sociale et/ou abordable.
- Proposer une offre adaptée aux jeunes (jeunes s'installant, en formation, en insertion).
- Surveiller les copropriétés fragiles.
- Mettre en place des actions de redressement de la copropriété du Burck.
- Développer la capacité d'accueil en logement temporaire et logement d'urgence.
- Créer une seconde aire d'accueil de gens du voyage pour les familles de personnes hospitalisées.

Saint-Aubin-de-Médoc

Population et ménages

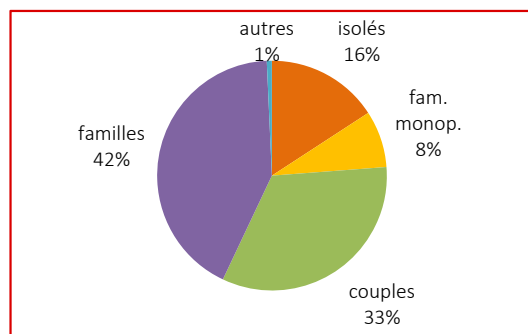
Population 1999 <small>INSEE</small>	4 990	soit	105	habitants par an
Population 2012 <small>INSEE</small>	6 350		1,9	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <small>INSEE</small>	1 667	soit	56	ménages par an
Ménages 2011 <small>INSEE</small>	2 336		2,9	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	2,94	Taille des ménages 2011 <small>INSEE</small>	2,69	

Pyramide des âges 2010 INSEE



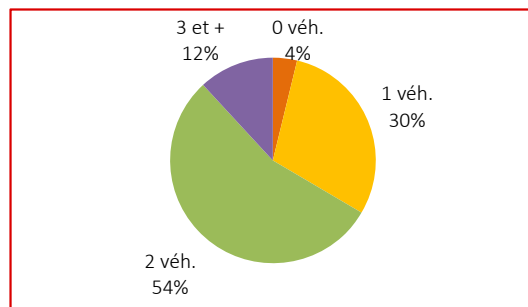
Composition des ménages 2011 INSEE

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	15,8%	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	8,0%	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	33,2%	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	42,3%	21,8%	26,1%
autres ménages	0,7%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2011 INSEE

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	3,8%	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	29,7%	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	54,6%	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	11,9%	3,4%	4,7%

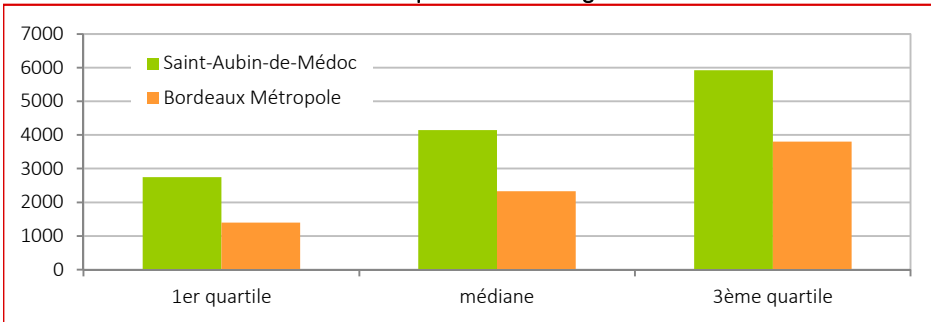


Commune présentant un fort dynamisme démographique. Le nombre d'habitants, tout comme le nombre de ménages y a crû fortement depuis 1999 et la taille des ménages est la plus élevée de Bordeaux Métropole, du fait de la très forte proportion de couples avec enfants.

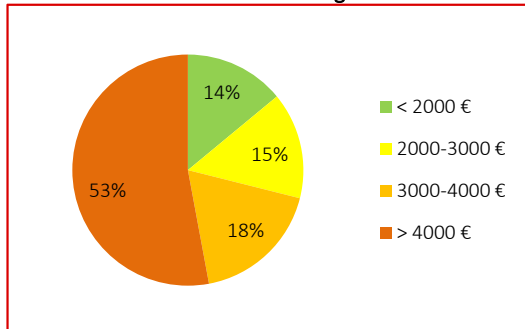
Bien qu'ayant une très forte proportion de familles, sa pyramide des âges, en taille de guêpe, montre son manque d'attractivité pour les jeunes ménages. Avec 45% de sa population ayant plus de 45 ans, la commune révèle qu'elle présente, à parc constant, un fort risque de décroissance démographique, risque conforté par la faiblesse de son parc locatif (habituellement facteur de renouvellement régulier de population). On constate d'ores et déjà que Saint-Aubin fait partie, avec Artigues et Bouliac, des communes ayant la plus forte proportion de couples sans enfant. La part de ménages non motorisés est l'une des plus faibles de Bordeaux Métropole, et leur volume s'élève à 89 ménages.

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI



Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI



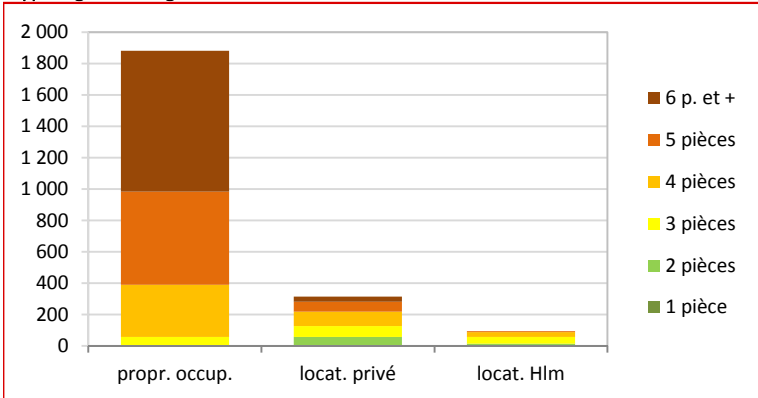
La commune dispose du plus fort revenu médian par ménage de Bordeaux Métropole. De fait, la part de ménages disposant de ressources fiscales mensuelles inférieures à 3 000 euros est extrêmement réduite (29% contre 63% dans l'ensemble de Bordeaux Métropole). Le revenu des 25% ménages les moins aisés de la commune est le double de celui des 25% plus défavorisés de Bordeaux Métropole.

Parc de logements

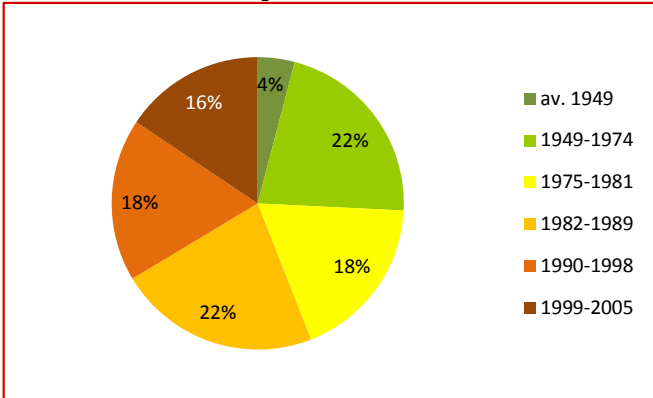
Logements 2011 <small>INSEE</small>	2 403
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	2 333
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	219
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	0
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	14%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	81%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	52
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	2,2%
% de maisons <small>INSEE</small>	94%
% d'appartements <small>INSEE</small>	6%
Densité de l'habitat (logt/ha)	6,3
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	8,3

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2013) <small>DVF-BxM</small>	n.s. /m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 800 € /m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <small>OISO</small>	3 058 € /m ²

Logements commencés par an 2007-2013 <small>SITADEL - d'urba</small>	75
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	44

Taux de logements locatifs conventionnés 2001	1,0%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	2,2%
Taux de logements locatifs conventionnés 2014	8,8%
Situation au regard art. 55 loi SRU	déficitaire

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 BxM - DDTM

total	223
dont ANRU	66
soit par an	45
dont PLA-I structure	0
PLA-I	29
PLUS	194
PLS familiaux	0
PLS structure	0

Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	18
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <small>DDTM</small>	0

Le parc de logements de la commune est très atypique au sein de Bordeaux Métropole. Il présente une certaine homogénéité car est constitué à 86% de propriétés occupées, à 94% de logements individuels, et à 69% de logements d'au moins 5 pièces.

Les périodes de construction des ménages s'échelonnent depuis la fin des années 60, ce qui explique à la fois l'importance des ménages avec enfants (dans le parc le plus récent) conjuguée à la très forte croissance de ménages n'ayant plus d'enfant à charge (résidant dans le parc des années 70 et 80).

Les efforts de la commune lui ont permis d'accroître son parc de logements locatifs sociaux de 17 unités en 2001 à 105 en 2012, mais elle reste la commune la plus éloignée de l'objectif fixé par la loi SRU.

Parc locatif social

Demandes de logements adressées à la commune (service logement et/ou CCAS)

Les décohabitations sont la première cause de demande en logements sociaux. Le chiffre de demandes est aujourd'hui estimé à 46. Les personnes âgées sont de plus en plus demandeuses également, notamment au moment du décès du conjoint. Cela génère un besoin en logements T2 de façon relativement urgente.

Parc spécialisé

Personnes âgées (FINESS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
La Maison de Saint-Aubin	EHPAD		85

Jeunes et étudiants (CROUS et a'urba)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places

Structures d'hébergement (DDCS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
	logement d'urgence	Commune	

La commune dispose d'un logement d'urgence. Un PLAI adapté est à l'étude avec Bordeaux Métropole.

Un projet de logements adaptés à destination des personnes âgées est en voie de concrétisation.

En ce qui concerne les étudiants, il n'est pas pertinent d'envisager de les loger à Saint-Aubin de Médoc, trop éloignée du Campus Universitaire notamment (nécessité de voiture individuelle pour s'y rendre).

Problématiques du parc privé

Dispositifs opérationnels (OPAH, PIG) récents, en cours ou en projet

Nom / cible	Période	Objectifs quantitatifs	Réalisations
PIG de la CUB	30 mai 2008	3 (LCS et LCTS)	
Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable	29 mai 2011		

Accueil des gens du voyage

Aires d'accueil

Obligations	Avancement
SIVU Porte du Médoc - Saint Aubin de Médoc -	réalisée en juillet 2008 - 8 emplacements soit 16 places

Besoins identifiés de sédentarisation / terrains familiaux / logements adaptés

Le SIVU a missionné l'ADAV pour une étude sur le sédentarisation sur l'AA. Projet de transformer 50% des places de l'aire en habitat adapté (cf : Cenon/Artigues).

Réalisation de 2 relogements de familles de Gens du Voyage en maison individuelle par médiation locative puis bail glissant (logement PLUS de 1997).

Enjeux de la commune en matière d'habitat

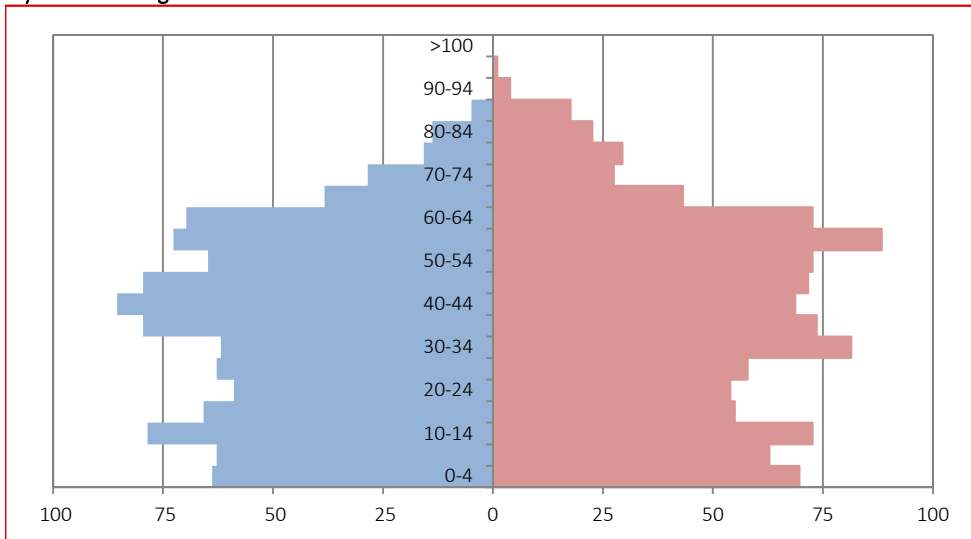
- Répondre aux obligations légales en termes de logements sociaux sans obérer les possibilités globales de développement du parc de logements.
- Anticiper le vieillissement de la population en diversifiant (formes et statuts) l'offre nouvelle en logements, en intégrant cette question dans les réflexions urbaines.
- Être exigeant sur la qualité de l'offre nouvelle, en particulier l'offre défiscalisée (formes, modalités de vente, niveau des loyers).
- Développer une offre de logements de taille moyenne, permettant l'accueil d'une population plus jeune.
- Diversifier l'offre en logements notamment pour maintenir dans la commune une population vieillissante et les familles en décohabitation.

Saint-Louis-de-Montferrand

Population et ménages

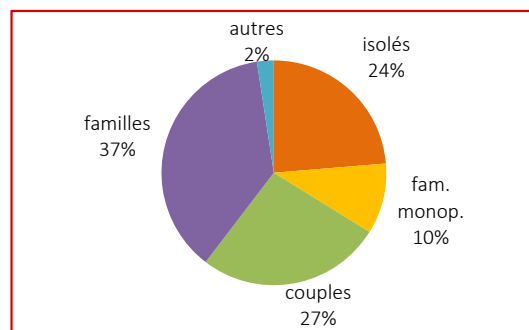
Population 1999 <small>INSEE</small>	1 864	soit	16	habitants par an
Population 2012 <small>INSEE</small>	2 073		0,8	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <small>INSEE</small>	625	soit	16	ménages par an
Ménages 2011 <small>INSEE</small>	813		2,2	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	2,96	Taille des ménages 2011 <small>INSEE</small>	2,54	

Pyramide des âges 2010 INSEE



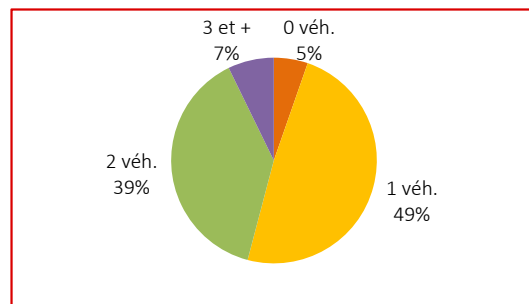
Composition des ménages 2011 INSEE

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	23,7%	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	10,1%	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	26,6%	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	37,2%	21,8%	26,1%
autres ménages	2,4%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2011 INSEE

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	5,3%	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	48,8%	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	38,6%	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	7,2%	3,4%	4,7%



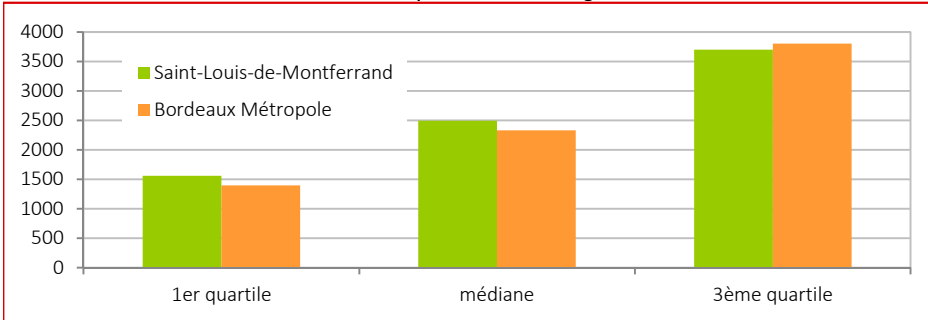
Saint-Louis de Montferrand est une commune relativement dynamique, à caractère familial. C'est la commune de Bordeaux Métropole qui a la part de ménages familiaux (2 adultes ayant au moins un enfant à charge) la plus importante : près de la moitié des ménages. Elle dispose donc de ménages d'une taille élevée, qui décroît pourtant régulièrement.

Sa pyramide des âges a la particularité de ne pas présenter de déficit dans la population des jeunes adultes, caractéristique propre aux communes de périphérie des grandes agglomérations. La commune est donc attractive auprès de cette tranche d'âges.

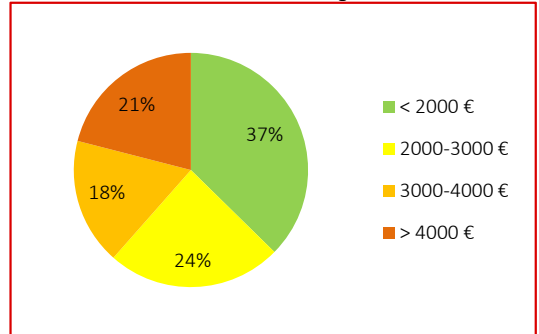
Environ 5% des ménages ne sont pas motorisés. En volume, cela en représente une quarantaine.

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI



Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI



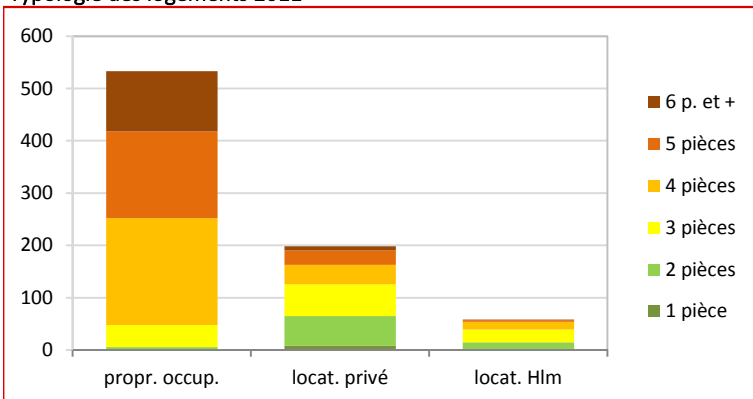
Si la médiane des ressources des ménages est légèrement supérieure à celle des ménages de Bordeaux Métropole, Saint-Louis se distingue essentiellement par l'importance des revenus moyens : 42% des ménages déclare entre 2 et 4 000 euros mensuels contre 36% dans Bordeaux Métropole. De ce fait, les très bas revenus sont sous-représentés : 37% disposent de moins de 2 000 €/mois (contre 41% dans Bordeaux Métropole) alors que les très hauts (> 4000 €) sont proches de la moyenne (21% contre 23% des ménages dans Bordeaux Métropole).

Parc de logements

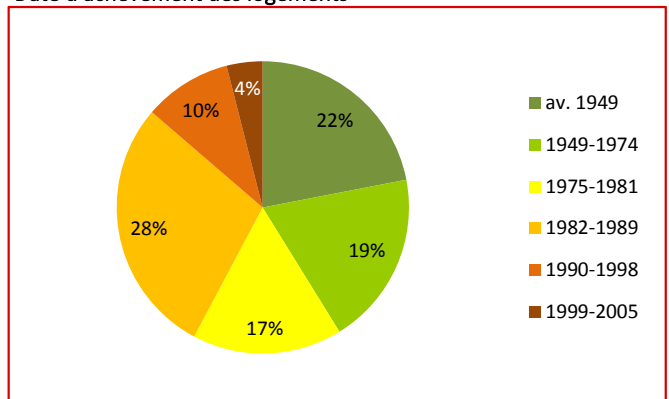
Logements 2011 <small>INSEE</small>	859
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	814
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	82
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	0
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	25%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	66%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	36
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	4,2%
% de maisons <small>INSEE</small>	85%
% d'appartements <small>INSEE</small>	15%
Densité de l'habitat (logt/ha)	4,9
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	16,2

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2013) <small>DVF-BxM</small>	1 730 €/m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 601 €/m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <small>OISO</small>	n.s. /m ²

Logements commencés par an 2007-2013 <small>SITADEL - a'urba</small>	17
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	11

Taux de logements locatifs conventionnés 2001	0,5%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	0,5%
Taux de logements locatifs conventionnés 2014	9,6%
Situation au regard art. 55 loi SRU	sans obligation

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 BxM - DDTM

total	77	
dont ANRU	0	
soit par an	15	
dont PLA-I structure	0	0%
PLA-I	17	22%
PLUS	45	58%
PLS familiaux	15	19%
PLS structure	0	0%

Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	de 0 à 2
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <small>DDTM</small>	0

Le parc de logements est de construction assez récente, mais 45% du parc datent des années 75 à 90, ce qui, du fait de l'importance de la propriété occupée, présente un potentiel de vieillissement important.

Les logements sont presque exclusivement des logements individuels, et disposent, pour les trois quarts d'entre eux, d'au moins quatre pièces. Les opérations récentes présentent un niveau de densité trois à quatre fois supérieur à l'existant.

Bien que non contraignante, la commune a choisi de développer le parc locatif social, inexistant il y a quelques années, de manière à répondre à des besoins plus variés.

Parc locatif social

Demandes de logements adressées à la commune (service logement et/ou CCAS)

55 demandes ont été adressées à la mairie de la typologie T2 à la typologie T5.

Le type de ménages par typologie :

- T2 : jeunes actifs ou couples sans enfant,
- T3 : couples ou personnes seules avec 1 enfant,
- T4 : couples ou personnes seules avec 2 enfants ou plus (2 garçons ou 2 filles + 1 fille ou 1 garçon : deux chambres),
- T5 : couples ou personnes seules avec 3 enfants et plus.

Parc spécialisé

Personnes âgées (FINESS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Plaisance	Résidence seniors	Logévie	18

Jeunes et étudiants (CROUS et a'urba)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places

Structures d'hébergement (DDCS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
	Logement d'urgence	mairie	1 famille (T5)

Logévie : une résidence seniors de 18 logements pour personnes âgées et/ou personnes handicapées.

Pas de demande de la part de jeunes étudiants ou jeunes en formation, mais de la part de jeunes actifs (logement abordable banal).

La commune dispose (depuis 2010) d'un logement d'urgence et réfléchit à en créer deux autres.

Problématiques du parc privé

Dispositifs opérationnels (OPAH, PIG) récents, en cours ou en projet

Nom / cible	Période	Objectifs quantitatifs	Réalisations
PIG de la CUB Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable	mai 2008-mai 2011	3 PB	1 PO

Problématiques repérées du mal logement (squat / habitat précaire / de fortune / habitat indigne...) hors public gens du voyage

Localisation / quartier	Nature	Nb ménages / personnes
avenue de la Garonne	anciennes demeures partiellement restaurées au minimum du Règlement Sanitaire Départemental	

Copropriétés fragiles / à surveiller

Copropriété	Nb logements
Résidence Verte Rive, 14 rue des Lilas, gestionnaire : AVANTIM Aquitaine	80

Autres sites nécessitant une réflexion (ex. lotissement fragile)

Site	Nb logements	Nature des difficultés
impasse André Brisson - maisons EDF		Maisons revendues à des particuliers. Non adaptées au tout électrique (énergivores).

La commune a des difficultés à connaître et recenser tous les logements fragiles. La remontée des informations a lieu au CCAS lorsque les familles sont en difficulté. Cette problématique représenterait environ 5% du parc privé.

Accueil des gens du voyage

	Obligations	Avancement
Aires d'accueil	Ambares/Ambès/Carbon-Blanc/St Louis-de-Montferrand/St Vincent de Paul/Ste Eulalie	prescription du schéma 2011/2016 - 30 places

Enjeux de la commune en matière d'habitat

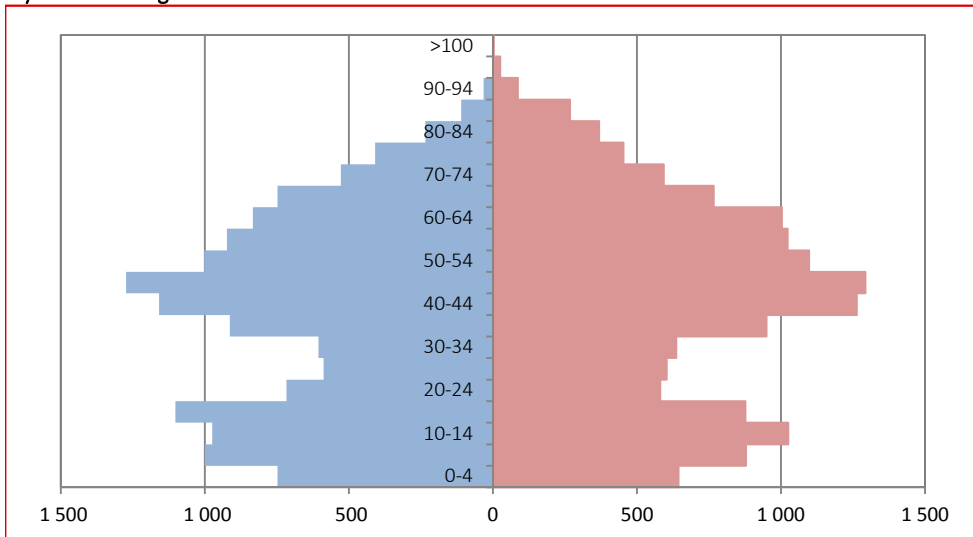
- Trouver des modes constructifs permettant à la commune, soumise à une forte inondabilité, de maintenir, a minima, son niveau de population.
- Diversifier l'offre en logements tout en restant une commune financièrement abordable, pour répondre notamment aux besoins des jeunes ménages.
- Poursuivre le développement du parc locatif social dans le cadre permis par le PPRI, entré en révision depuis mars 2012.
- Répondre aux besoins exprimés par les personnes âgées : adaptation, accessibilité, services, logements et structures spécifiques.
- Développer l'offre d'hébergement.
- Réduire les situations de logement indigne.

Saint-Médard-en-Jalles

Population et ménages

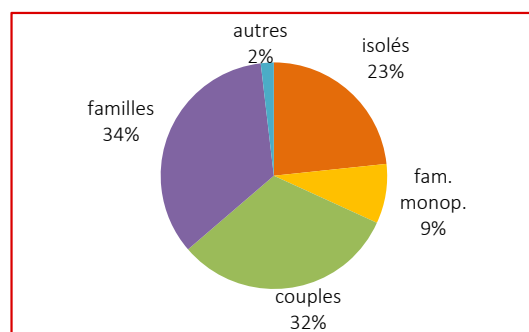
Population 1999 <small>INSEE</small>	25 566	soit	252	habitants par an
Population 2012 <small>INSEE</small>	28 839		0,9	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <small>INSEE</small>	9 366	soit	175	ménages par an
Ménages 2011 <small>INSEE</small>	11 461		1,7	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	2,73	Taille des ménages 2011 <small>INSEE</small>	2,45	

Pyramide des âges 2010 INSEE



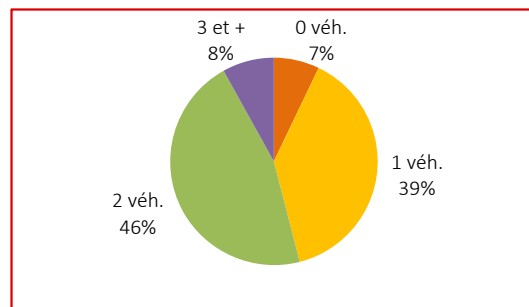
Composition des ménages 2011 INSEE

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	23,3%	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	8,5%	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	31,9%	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	34,4%	21,8%	26,1%
autres ménages	1,9%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2011 INSEE

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	7,1%	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	38,9%	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	45,9%	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	8,1%	3,4%	4,7%



La commune de Saint-Médard-en-Jalles a la particularité de connaître un bon dynamisme démographique.

Si sa population croît cependant moins que ses ménages, c'est que ces derniers voient leur taille fortement baisser. Mais ceci ne l'empêche pas de conserver une taille moyenne des ménages parmi les plus élevées de Bordeaux Métropole, preuve du caractère familial de la commune.

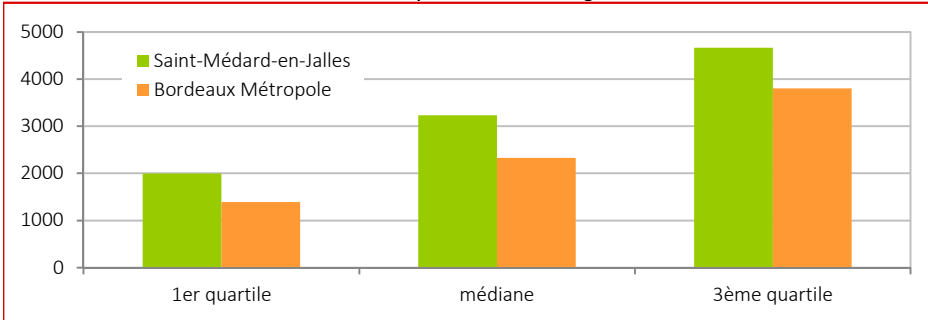
La pyramide des âges et la part élevée de couples sans enfant démontrent une forte croissance des petits ménages et une sous-représentation des 25-34 ans.

Si la croissance démographique est inférieure à celle de la Gironde, la population est en forte croissance à Issac et Cérillac. A contrario, elle diminue à Cupian et Sans-Souci.

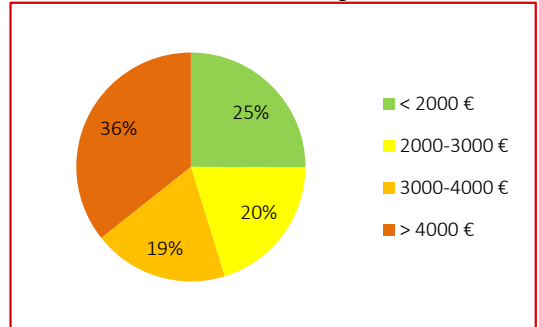
Les ménages montrent un fort taux de motorisation, avec seulement 7% de ménages sans véhicule particulier, ce qui représente toutefois 810 ménages environ.

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI



Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI



Les indicateurs de richesse des ménages de la commune sont à un bon niveau : un des revenus médians les plus élevés et une sous-représentation marquée des ménages disposant de moins de 2000€ par mois de ressources fiscales. Le revenu du premier quartile (les 25% les moins favorisés de la population) est supérieur de 40% à celui du premier quartile de Bordeaux Métropole.

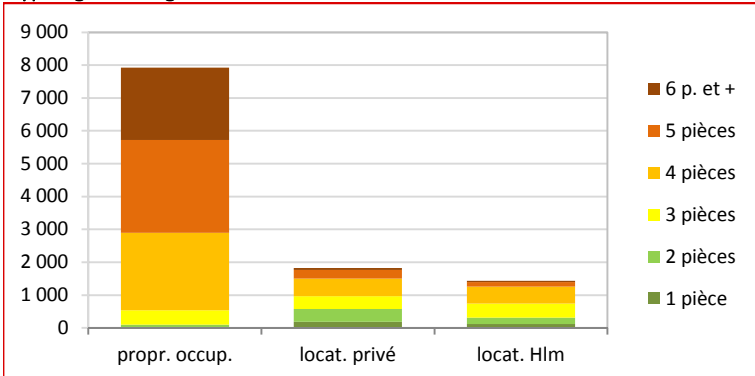
La situation globalement favorable de la commune ne doit pas masquer les difficultés croissantes des ménages, du fait notamment d'un emploi fortement fragilisé dans ce secteur de Bordeaux Métropole. Les ménages en situation difficile, en particulier en surendettement, sont en forte croissance depuis 2010.

Parc de logements

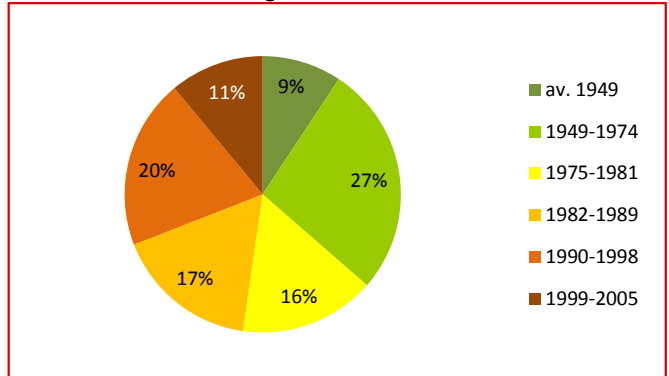
Logements 2011 <small>INSEE</small>	12 018
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	11 460
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	2 104
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	4
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	16%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	69%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	477
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	4,0%
% de maisons <small>INSEE</small>	85%
% d'appartements <small>INSEE</small>	15%
Densité de l'habitat (logt/ha)	9,4
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	20,2

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2013) <small>DVF-BxM</small>	n.s. /m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 032 € /m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <small>OISO</small>	3 647 € /m ²

Logements commencés par an 2007-2013 <small>SITADEL - a'urba</small>	312
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	226

Taux de logements locatifs conventionnés 2001	9,8%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	10,9%
Taux de logements locatifs conventionnés 2014	17,1%
Situation au regard art. 55 loi SRU	déficitaire

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 BxM - DDTM

total	1 104	
dont ANRU	8	
soit par an	221	
dont PLA-I structure	50	5%
PLA-I	227	21%
PLUS	809	73%
PLS familiaux	18	2%
PLS structure	0	0%
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	54	
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <small>DDTM</small>	0	

Le parc de logements est largement dominé par la propriété occupée, dans des logements de grande taille. Parcs locatifs privé comme public sont sous-représentés, même si ce dernier connaît une forte croissance du fait des efforts de la commune pour satisfaire aux obligations de la loi SRU.

La moitié des logements a été construite durant la période 68-90, ce qui est à rapprocher du dynamisme démographique modéré de la commune.

C'est en effet un parc qui, du fait de la domination de la propriété occupée, possède aujourd'hui un fort potentiel de vieillissement et de décroissance, tout juste compensé par la construction récente.

Le parc est composé en majorité de grands logements : 8 sur 10 ont au moins 4 pièces, qui sont l'apanage des propriétaires (92%, contre seulement 51% des locataires).

Parc locatif social

Parc locatif social globalement récent. Les ensembles les plus anciens que sont Berlincan et les Sources nécessitent une réflexion concertée sur leur avenir.

Quartiers d'habitat social nécessitant une intervention légère / lourde

Quartier	Bailleur	Nb de logts	Type d'intervention
Magudas			
Picot	Gironde Habitat		

Demandes de logements adressées à la commune (service logement et/ou CCAS) : nombre, typologies demandées, types de ménages...

2011 : 272 demandes renouvelées.

Typologies demandées : T1 : 6 ; T2 : 103 ; T3 : 106 ; T4 : 45 ; T5 : 12.

58% des ménages sous plafonds PLA-I, dont :

1 personne : 66

2 personnes : 7

3 pers. : 44 dont 35 familles monoparentales

4 pers. : 28 dont 23 monoparentales

5 pers. : 10 dont 5 monoparentales

6 pers. : 5 dont 2 monoparentales

Septembre 2012 : 460 demandes

Typologies demandées : T1 : 11 T2 : 157 ; T3 : 177 dont 59 veulent exclusivement de l'individuel ; T4 : 92 dont 40 sur de l'individuel ; T5 : 23 dont 14 pour de l'individuel.

Parc spécialisé

Personnes âgées (FINESS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Simone de Beauvoir	EHPAD	CCAS	87
Flora Tristan	RPA	CCAS	80
Paul Gauguin	logements dédiés		8

Jeunes et étudiants (CROUS et a'urba)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places

Structures d'hébergement (DDCS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
	ALT	CCAS	7
L. Lhomme	Résidence sociale	Aquitanis	50

Des besoins d'hébergement et/ou de logement d'urgence qui s'expriment et ne peuvent être pris en charge.

La résidence sociale en cours de construction ainsi que le projet d'installation de 2 chalets d'urgence devraient améliorer la situation.

Problématiques du parc privé

Dispositifs opérationnels (OPAH, PIG) récents, en cours ou en projet

Nom / cible	Période	Objectifs quantitatifs	Réalisations
PIG de la CUB Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable	mai 2008-mai 2011	15 (LI, LCS et LCTS)	4 PB (2 LCS et 2 LCTS)

Copropriétés fragiles / à surveiller

Copropriété	Nb logements
Résidence Bel Air	

Autres sites nécessitant une réflexion (ex. lotissement fragile)

Site	Nb logements	Nature des difficultés
Plusieurs lotissements montrant des signes ponctuels de vieillissement (Sans Souci, Village Expo et les Sablons)		

Preuve des difficultés croissantes de logement des ménages, l'émergence de demandes d'installation de mobil-homes dans la commune.

Plusieurs ménages en situation de précarité énergétique ont été identifiées.

En 2011, 3% de la demande en logement social a comme cause l'insalubrité des logements.

Globalement, on constate à la fois un vieillissement de la population des propriétaires, un appauvrissement financier, et des propriétaires bailleurs qui ne font plus les travaux nécessaires à l'entretien des bâtiments.

Accueil des gens du voyage

	Obligations	Avancement
Aires d'accueil	93, avenue de Mazeau	réalisée en 2005 - 15 emplacements soit 30 places

Besoins identifiés de sédentarisation / terrains familiaux / logements adaptés

De nombreux ménages se sédentarisant, parfois dans des conditions déplorable

Janvier - août 2012 : un taux d'occupation de l'aire de 87,8%. Une moyenne de 29 adultes et 28 enfants accueillis.

Gestion de l'aire confiée à Aquitanis. Le bilan 2011 de la DSP fait apparaître une hausse de 2,2% des dépenses par rapport aux prévisions, auxquelles se rajoute un budget pour les pertes irrécouvrables en hausse de 13,8% par rapport aux prévisions.

Enjeux de la commune en matière d'habitat

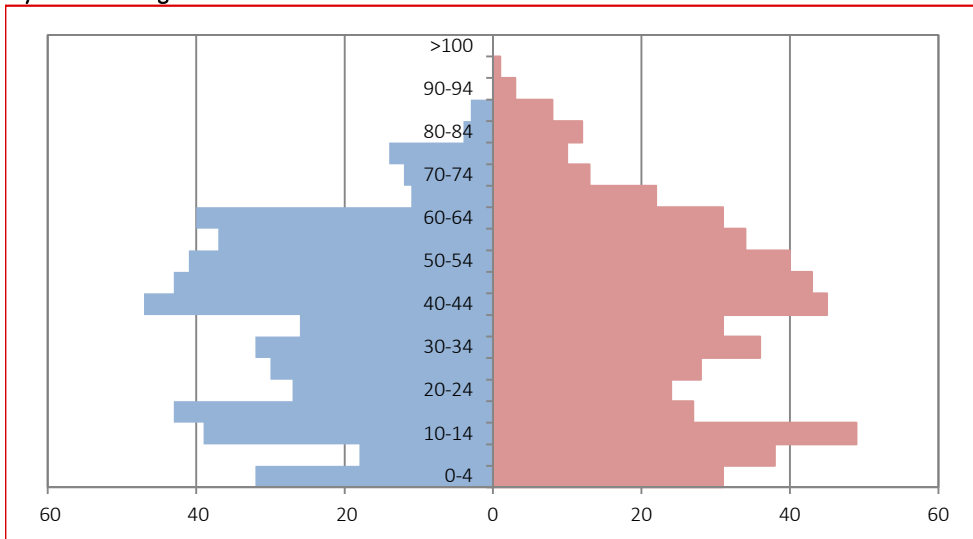
- Atteindre et maintenir le taux légal de logements sociaux au sein du parc de résidences principales.
- Développer un parc plus diversifié en termes de typologies, en proposant notamment plus de logements de type 2 et 3 à proximité du centre-ville et/ou des équipements.
- Lier urbanisation et transports collectifs performants.
- Favoriser un parc abordable, tant au sein du parc locatif social que dans les produits en accession.
- Prendre mieux en compte le vieillissement de la population dans les opérations futures et dans les politiques publiques locales.
- Développer des formes d'habitat permettant la cohabitation des générations.
- Prévenir le vieillissement et la fragilisation des quartiers d'habitat social anciens.
- Développer les solutions d'hébergement ou de logement d'urgence.
- Permettre une sédentarisation des gens du voyage dans des conditions légales et dignes.
- Promouvoir l'habitat partagé et/ou coopératif.

Saint-Vincent-de-Paul

Population et ménages

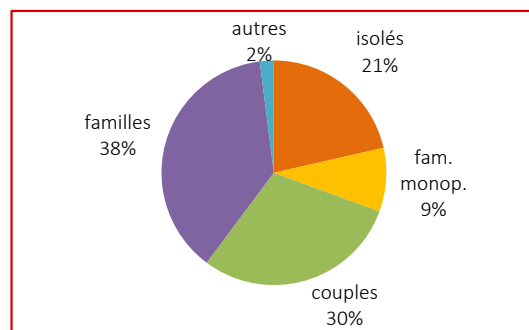
Population 1999 <small>INSEE</small>	1 055	soit	-2	habitants par an
Population 2012 <small>INSEE</small>	1 026		-0,2	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <small>INSEE</small>	364	soit	2	ménages par an
Ménages 2011 <small>INSEE</small>	392		0,6	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	2,90	Taille des ménages 2011 <small>INSEE</small>	2,60	

Pyramide des âges 2010 INSEE



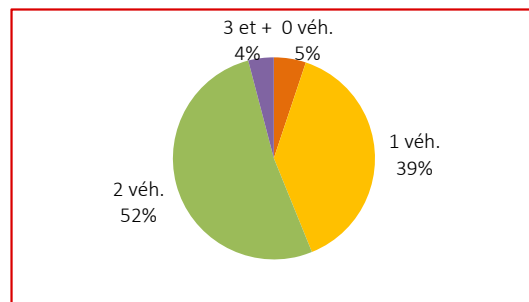
Composition des ménages 2011 INSEE

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	21,4%	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	9,2%	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	29,6%	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	37,8%	21,8%	26,1%
autres ménages	2,0%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2011 INSEE

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	5,1%	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	38,8%	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	52,0%	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	4,1%	3,4%	4,7%



Commune de petite taille, Saint-Vincent de Paul présente un faible dynamisme démographique et peine à maintenir sa population. La commune se caractérise toutefois par un profil familial, avec une part importante de familles, mais également de ménages monoparentaux. La taille moyenne de ses ménages a fortement décliné, tout en restant une des plus importantes de l'agglomération. En dépit d'une relative jeunesse, la commune présente un déficit marqué des classes d'âges correspondant aux jeunes adultes (20 à 35 ans). Elle risque d'être rapidement confrontée à une problématique de vieillissement de sa population, qui s'accompagnera par une forte décohérence des futurs jeunes adultes. Cela signifiera également la poursuite de la perte de population dans l'hypothèse où la construction est limitée.

5% des ménages ne disposent pas de véhicule particulier, ce qui est un handicap dans une commune éloignée. Cela représente une vingtaine de ménages.

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI

Données non disponibles pour la commune (le seuil de diffusion de ces données par l'INSEE est 2000 habitants).

Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI

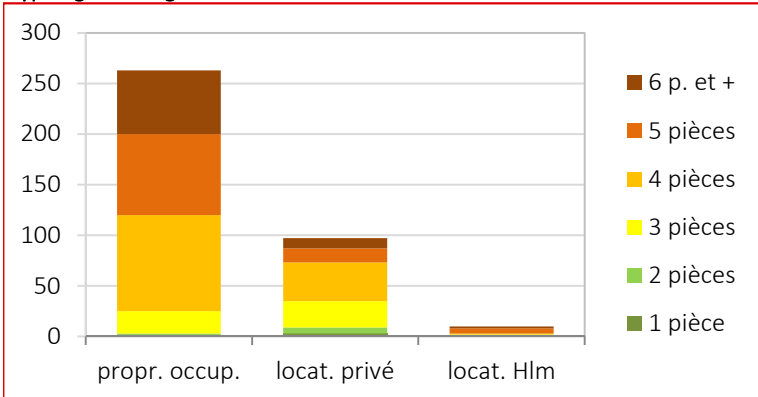
Revenu médian de la commune	2 490 €/mois
Revenu médian de Bordeaux Métropole	2 330 €/mois

Parc de logements

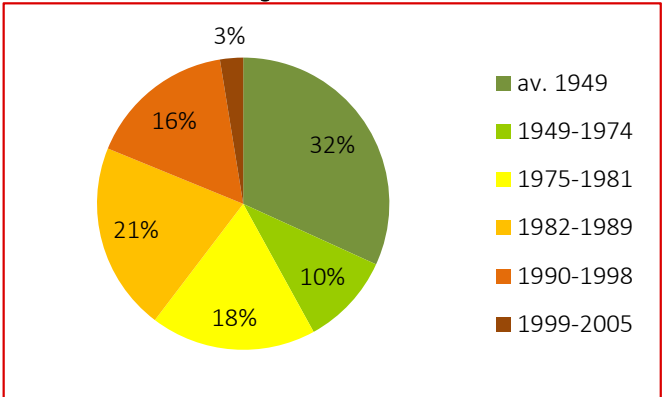
Logements 2011 <small>INSEE</small>	408
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	387
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	15
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	1
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	26%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	68%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	21
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	5,1%
% de maisons <small>INSEE</small>	96%
% d'appartements <small>INSEE</small>	4%
Densité de l'habitat (logt/ha)	6,8
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	3,7

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2013) <small>DVF-BxM</small>	1 564 €/m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <small>DVF-BxM</small>	1 731 €/m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <small>OISO</small>	n.s. /m ²

Logements commencés par an 2007-2013 <small>SITADEL - a'urba</small>	1
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	11

Taux de logements locatifs conventionnés 2001	6,4%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	4,5%
Taux de logements locatifs conventionnés 2014	3,9%
Situation au regard art. 55 loi SRU	sans obligation

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 BxM - DDTM

total	0
dont ANRU	0
soit par an	0
dont PLA-I structure	0
PLA-I	0
PLUS	0
PLS familiaux	0
PLS structure	0
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	de 0 à 1
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <small>DDTM</small>	0

Le parc de logements est essentiellement individuel, composé de grands logements (au moins 4 pièces).

La part de locataires dans le parc privé est relativement importante. S'ils habitent des logements de plus petite taille que les propriétaires, on peut, à l'échelle de Bordeaux Métropole, considérer qu'ils disposent de grands logements. Cela tient au fait qu'ils habitent majoritairement des maisons individuelles.

Le parc est assez ancien, mais dispose également d'un important patrimoine construit entre 1975 et 1990, présentant un potentiel de vieillissement

Parc locatif social

Patrimoine social (Coligny) en cours de vente.

Accueil des gens du voyage

	Obligations	Avancement
Aires d'accueil	Ambares/Ambès/Carbon-Blanc/St Louis-de-Montferrand/St Vincent de Paul/Ste Eulalie	prescription du schéma 2011/2016 - 30 places

Enjeux de la commune en matière d'habitat

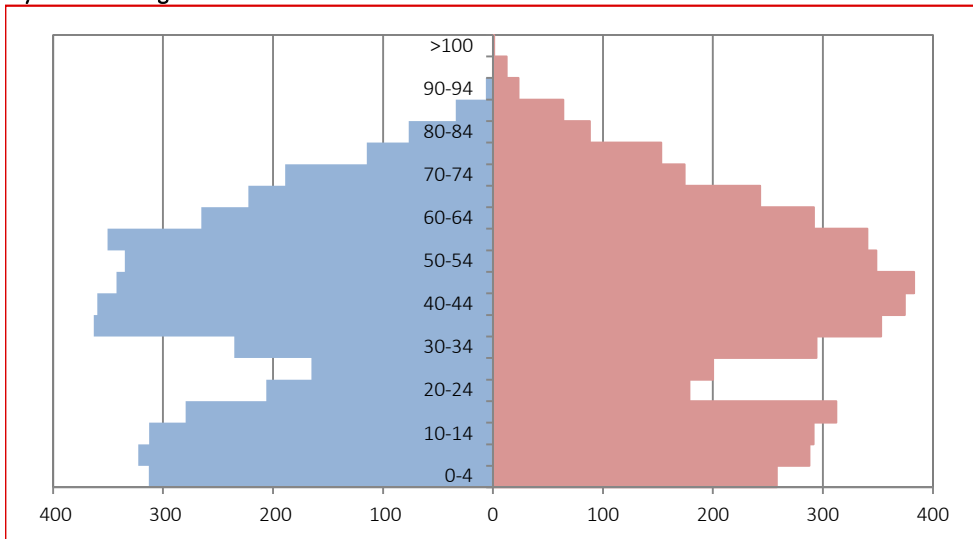
- Permettre à la commune de mettre ses projets en œuvre de manière à entrer dans une dynamique de croissance.
- Diversifier l'offre en logements tout en restant une commune financièrement abordable.

Le Taillan-Médoc

Population et ménages

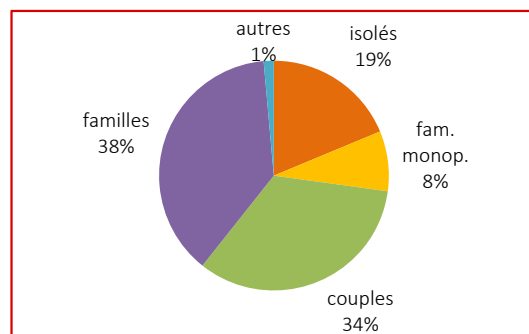
Population 1999 <i>INSEE</i>	7 885	soit	112	habitants par an
Population 2012 <i>INSEE</i>	9 335		1,3	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <i>INSEE</i>	2 741	soit	65	ménages par an
Ménages 2011 <i>INSEE</i>	3 522		2,1	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	2,84	Taille des ménages 2011 <i>INSEE</i>	2,56	

Pyramide des âges 2010 *INSEE*



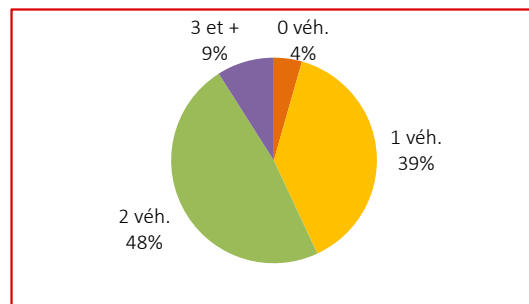
Composition des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	18,7%	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	8,5%	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	33,5%	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	37,9%	21,8%	26,1%
autres ménages	1,4%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	4,4%	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	38,7%	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	47,9%	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	9,0%	3,4%	4,7%



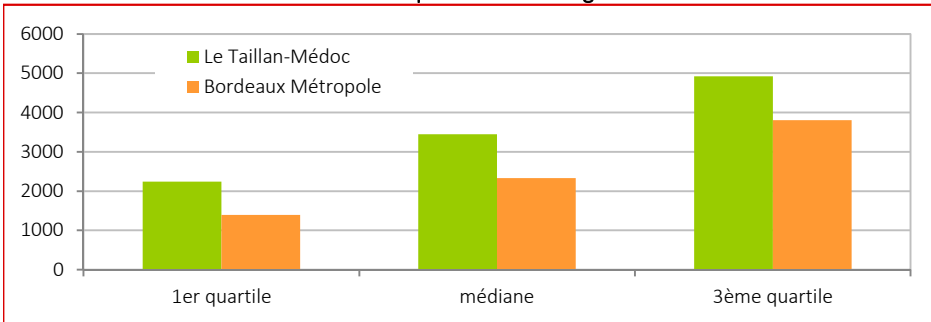
Le Taillan-Médoc se situe dans l'un des secteurs les plus dynamiques démographiquement de Bordeaux Métropole. Cette vitalité est amenée à perdurer dans les prochaines années avec la conduite de plusieurs projets urbains (PAE du Centre Bourg et du Chai, zones d'aménagement de Gelès et de Cassenore).

Le Taillan-Médoc est par ailleurs une commune à caractère familial. Le modèle dominant est celui de ménages avec enfants, âgés de 30 à 60 ans. Une analyse plus fine permet toutefois d'appréhender une évolution de la composition familiale dans le sens d'une décroissance de la taille des ménages. L'arrivée de jeunes couples et le vieillissement de la population constituent des éléments d'explication, comme le phénomène de décohabitation et le développement des ménages d'une seule personne.

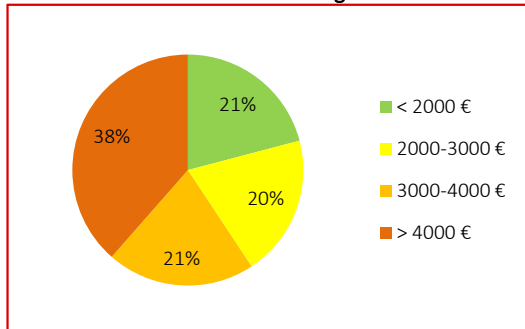
La commune se situe au 4^e rang des communes les plus motorisées avec seulement 4% de ménages sans véhicule particulier, soit 155. Son positionnement géographique, associé à sa faible densité, explique un recours important à l'automobile par rapport aux autres modes de locomotion. A noter que l'arrivée du tramway en entrée de ville dans les prochaines années devrait modifier les comportements de déplacement des habitants.

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI



Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI



La commune dispose d'un des plus forts revenus médians par ménage de Bordeaux Métropole. De fait, la part de ménages disposant de ressources fiscales mensuelles inférieures à 3 000 euros est réduite (41% contre 63% dans l'ensemble de Bordeaux Métropole).

Malgré tout, sur le marché de l'immobilier neuf, les logements de plus de 60m² ne sont accessibles qu'aux trente pourcents les plus aisés de la population communale.

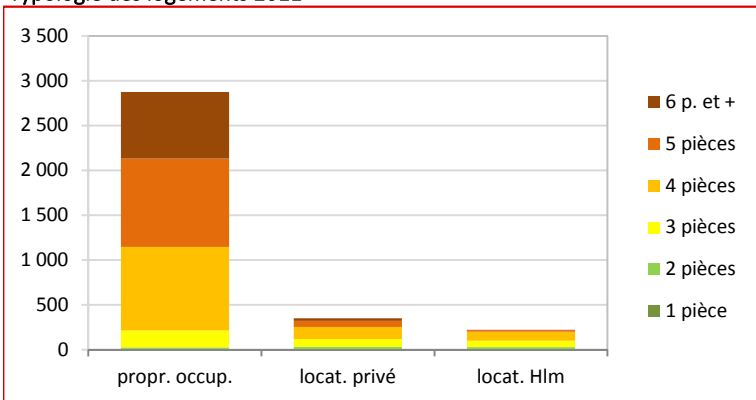
Le constat d'une commune qui jouit d'une situation socio-économique plus favorable que la moyenne de l'agglomération bordelaise, ne doit toutefois pas masquer les situations précaires vécues par certains publics fragiles dont les besoins sont croissants comme en témoigne une sollicitation en hausse des services sociaux de la commune.

Parc de logements

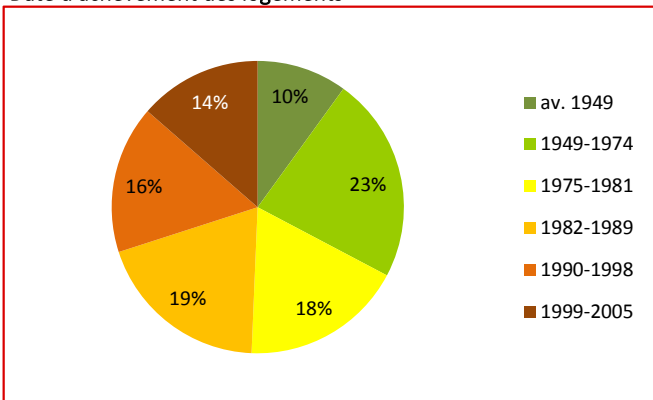
Logements 2011 <small>INSEE</small>	3 635
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	3 521
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	395
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	5
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	10%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	82%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	104
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	2,9%
% de maisons <small>INSEE</small>	97%
% d'appartements <small>INSEE</small>	3%
Densité de l'habitat (logt/ha)	7,6
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	13,4

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2013) <i>DVF-BxM</i>	n.s. /m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <i>DVF-BxM</i>	2 616 € /m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <i>OISO</i>	3 868 € /m ²

Logements commencés par an 2007-2013 <i>SITADEL - a'urba</i>	123
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	61

Taux de logements locatifs conventionnés 2001	1,6%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	3,3%
Taux de logements locatifs conventionnés 2014	10,3%
Situation au regard art. 55 loi SRU	déficitaire

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 *BxM - DDTM*

total	332
dont ANRU	0
soit par an	66
dont PLA-I structure	0 0%
PLA-I	79 24%
PLUS	248 75%
PLS familiaux	5 2%
PLS structure	0 0%
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	41
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <i>DDTM</i>	0

Le parc des résidences principales est largement dominé par la propriété occupée. Il se caractérise également par la grande taille des logements (près de 9 sur 10 disposent d'au moins 4 pièces) et le fort taux de logements individuels (97%). Compte tenu de l'évolution observée des cellules familiales, la ville est confrontée à une demande de logements de plus petite taille afin de répondre aux attentes des jeunes quittant le foyer des parents et des personnes vieillissantes en perte d'autonomie.

Une partie importante du parc a été construite entre 1968 et 1990. Cette caractéristique, associée à l'importance de la propriété individuelle, induit une grande stabilité dans le peuplement et donc un fort vieillissement démographique à terme.

La construction récente contribue à une légère densification de la commune. Elle présente toutefois une densité globale très faible.

Le nombre de logements locatifs sociaux a augmenté significativement ces dernières années, et la programmation continue à évoluer. Ce résultat doit être souligné au regard du contexte local de l'immobilier. La hausse des prix du foncier sur un territoire particulièrement attractif a nécessité l'intervention de la ville par l'octroi d'aides aux bailleurs, dites de « surcharge foncière », permettant de rétablir l'équilibre économique des opérations.

Parc locatif social

Demandes de logements adressées à la commune (service logement et/ou CCAS) : nombre, typologies demandées, types de ménages...

La demande sociale est plutôt endogène, issue de ménages résidant déjà dans la commune. La qualité de l'offre nouvelle a conduit à un accroissement de la demande, les demandeurs appréciant le côté attractif de la commune entre "ville et vignes" tout en conservant la proximité du coeur d'agglomération et les avantages des services de Bordeaux Métropole. La venue du tramway à l'horizon 2017 ne fait que renforcer ce sentiment. L'essentiel de cette demande provient de familles monoparentales (42%) et de personnes seules (29%).

Les premiers motifs de demande sont les séparations (17%) ou les logements trop chers (17%). 13% sont en situation d'hébergement familial ou amical ou estiment leur logement trop petit.

On observe une carence de candidatures recevables pour les grands logements de type 4 et 5, et ceci malgré des loyers attractifs, car la demande s'oriente plutôt vers des petits logements :

- 57 demandes de personnes seules pour des T2 ;
- 5 demandes de couples pour des T2 ou T3 ;
- 57 demandes pour des T3 ;
- 14 demandes pour des T3 ou T4 ;
- 24 demandes pour des T4 .
- 7 demandes pour des T4 ou T5 ;
- 6 demandes pour des T5.

Parc spécialisé

Personnes âgées (*FINESS*)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Résidence Aloha	EHPAD		41

Jeunes et étudiants (*CROUS et a'urba*)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places

Structures d'hébergement (*DDCS*)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places

La commune participe, par le biais d'une subvention versée par le CCAS, à la réalisation des foyers construits par Technowest Logement Jeunes, gérés par la mission locale Technowest, à Blanquefort et Mérignac.

Problématiques du parc privé

Dispositifs opérationnels (OPAH, PIG) récents, en cours ou en projet

Nom / cible	Période	Objectifs quantitatifs	Réalisations
PIG de la CUB	mai 2008-mai 2011	2 PB	1 PO et 2 LCS

Le Taillan-Médoc participera au PIG 2 lancé par Bordeaux Métropole.

Plusieurs copropriétés de plus de 20 logements réalisées ces dernières années ou en cours de réalisation :

- Pichet - Entrée de Ville - 20 logements - Livrée
- Domofrance - Centre Ville - 43 logements - Livrée
- Pichet - Centre Ville - 38 logements - En cours de réalisation
- Sévérini Peyreyres - 36 logements - En cours de réalisation

Accueil des gens du voyage

	Obligations	Avancement
Aires d'accueil	SIVU St Aubin de Médoc/le Taillan Médoc Chemin des 4 lagunes à St Aubin	réalisée en juillet 2008 - 8 emplacements soit 16 places

Besoins identifiés de sédentarisation / terrains familiaux / logements adaptés

Une importante population sédentarisée dans des conditions précaires et/ou illégales.

MOUS

Site	Période	Nombre de familles	Avancement
Secteur du Chai		60 familles recensées	

Relogement d'une partie des familles au sein d'un projet Aquitanis (17 maisons en PLAI notamment - printemps 2014) dans le cadre du PAE du Chai.

Enjeux de la commune en matière d'habitat

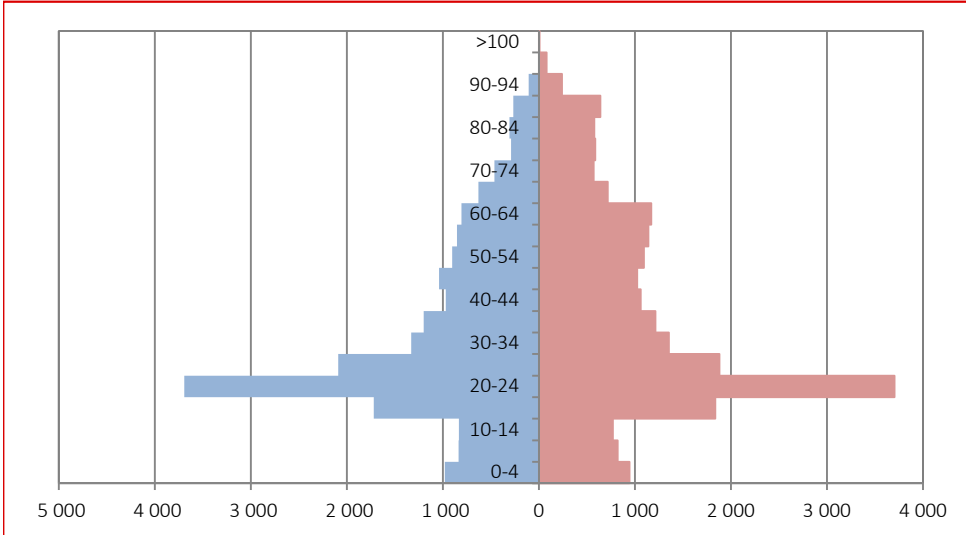
- Diversifier l'offre en logements tant par le statut (développement du logement social) que par leur typologie (développement nécessaire de petites typologies (T1 à T3).
- Satisfaire aux obligations de la loi SRU.
- Favoriser l'accession sociale et/ou abordable.
- Définir une politique foncière pour éviter la hausse des prix du foncier que pourrait engendrer l'arrivée du tram à Cantinolle.
- Répondre par une offre adaptée aux besoins des jeunes dans la diversité de leurs situations et de leurs ressources.
- Anticiper la question du vieillissement de la population par les politiques publiques locales et dans les opérations futures.
- Mettre en place un système de veille sur les lotissements les plus anciens.
- Traiter la question de la sédentarisation des gens du voyage.

Talence

Population et ménages

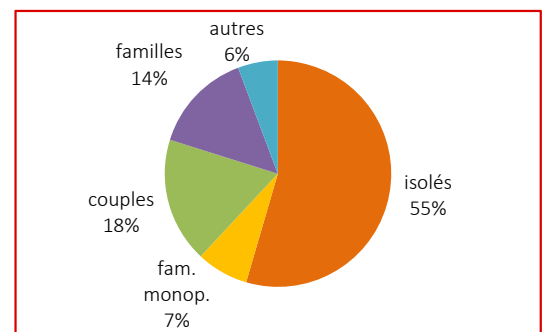
Population 1999 <i>INSEE</i>	37 210	soit	319	habitants par an
Population 2012 <i>INSEE</i>	41 358		0,8	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <i>INSEE</i>	18 807	soit	309	ménages par an
Ménages 2011 <i>INSEE</i>	22 510		1,5	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	1,90	Taille des ménages 2011 <i>INSEE</i>	1,77	

Pyramide des âges 2010 *INSEE*



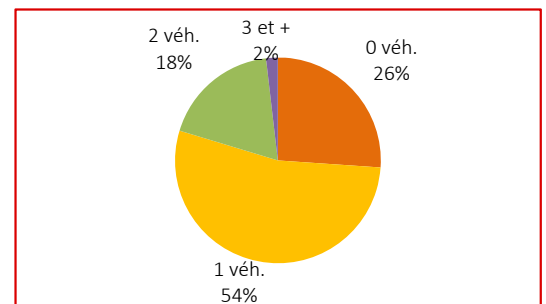
Composition des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	54,5%	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	7,4%	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	17,8%	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	14,4%	21,8%	26,1%
autres ménages	5,7%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	26,1%	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	53,6%	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	18,4%	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	1,9%	3,4%	4,7%

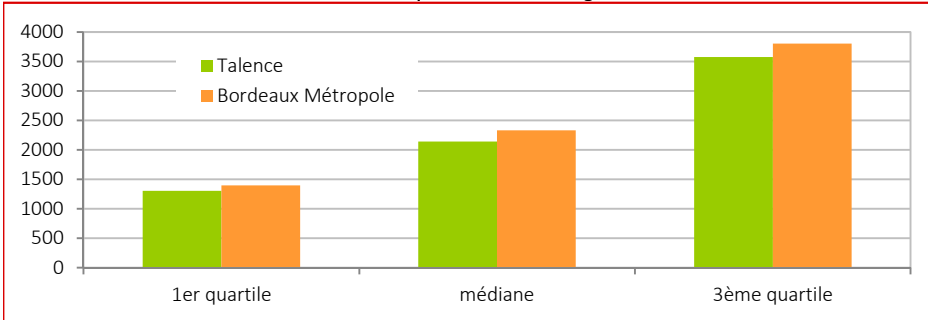


La commune de Talence est caractérisée par l'importance de sa population étudiante, qui peut mener à un recensement difficile. Ceci explique notamment l'évolution chaotique de son nombre de ménages. Celui-ci, comme la population totale, semble toutefois, sur une période pluri-annuelle, orienté à la hausse. La croissance doit concerner pour partie des ménages familiaux, car, si Talence est, avec Bordeaux, la commune qui comprend le plus de personnes seules et dispose de la plus faible taille moyenne des ménages, cette dernière a été parmi les plus stables de Bordeaux Métropole. A noter que les ménages monoparentaux sont légèrement sous-représentés (7,5% contre 9% dans Bordeaux Métropole, 10% dans Bordeaux Métropole hors Bordeaux).

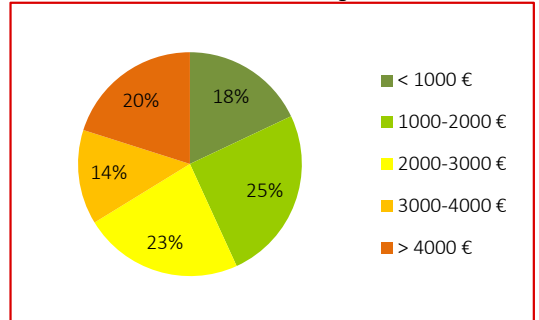
Le taux de motorisation de la commune est un des plus faibles de l'agglomération, avec 26% de ménages sans véhicule particulier, ce qui représente près de 5 900 ménages.

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI



Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI



Les ressources des ménages sont légèrement inférieures à celles de Bordeaux Métropole, ce qui peut s'expliquer par la part de ménages étudiants (ne sont pris en compte que les ménages fiscaux, donc les étudiants faisant une déclaration fiscale indépendante de leurs parents).

Les ménages disposent, pour 18% d'entre eux, de ressources fiscales mensuelles inférieures à 1000 € par mois, et pour 43%, de ressources inférieures à 2000 € par mois.

Parc de logements

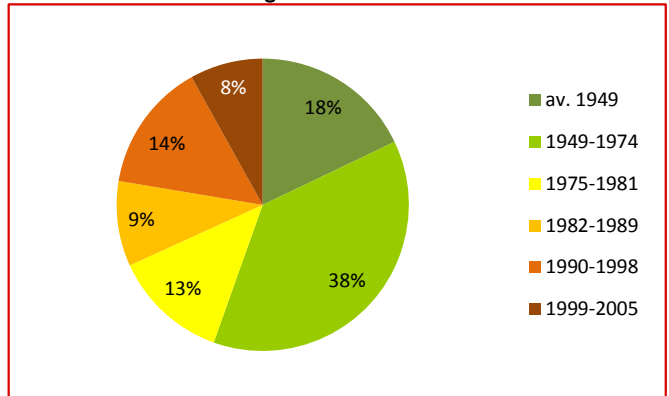
Logements 2011 <small>INSEE</small>	24 230
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	22 511
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	5 434
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	275
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	49%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	35%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	1 243
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	5,1%
% de maisons <small>INSEE</small>	32%
% d'appartements <small>INSEE</small>	68%
Densité de l'habitat (logt/ha)	47,6
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	114,8

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 741 €/m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 978 €/m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <small>OISO</small>	3 873 €/m ²

Logements commencés par an 2007-2013 <small>SITADEL - a'urba</small>	160
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	176

Taux de logements locatifs conventionnés 2001	23,2%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	22,3%
Taux de logements locatifs conventionnés 2014	25,4%
Situation au regard art. 55 loi SRU	en conformité

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 BxM - DDTM

total	951	
dont ANRU	0	
soit par an	190	
dont PLA-I structure	24	3%
PLA-I	68	7%
PLUS	283	30%
PLS familiaux	159	17%
PLS structure	417	44%
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	61	
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <small>DDTM</small>	0	

Le parc de résidences principales représente trois entités bien distinctes.

Le parc occupé par ses propriétaires est composé à 71% de logements individuels. Il abrite également l'essentiel des familles. Il est composé à plus de 70% de logements d'au moins 4 pièces.

Le parc locatif social est également un parc relativement familial, mais essentiellement dans le parc collectif. C'est un parc qui est constitué majoritairement (à 62%) de T3 et T4.

Le parc locatif privé est en grande majorité dédié au logement des étudiants et présente une très forte sur-représentation de petits logements (65% de T1 et T2) et 45% des personnes seules.

Parc locatif social

Grands quartiers d'habitat social

Un quartier inscrit dans le CUCS :

Thouars : C'est un quartier prioritaire de niveau 1. Présence de 66% de logements sociaux dans le quartier de Thouars (source avenant CUCS 2012). La Zus/Zru de Thouars compte 4 589 habitants (source INSEE 2009).

Convention(s) de gestion urbaine de proximité

Quartier	Avancement	Axes principaux
Thouars	depuis 2008	

Demandes de logements adressées à la commune (service logement et/ou CCAS)

890 demandes de logements actuelles :

commune demandée (choix principal) : Talence : 83,7% ; non renseigné : 16,3 %

ancienneté du dossier : 1 an et moins : 35,1 % ; 1 à 2 ans : 26,2% ; de 2 à 3 ans : 19,4% ; de 3 à 4 ans : 12,2% ; plus de 4 ans : 7,3%

type de logement demandé (choix 1) : T1 : 10,6% ; T2 : 34,4% ; T3 : 33 % ; T4 : 17 % ; T5 : 3,7 % ; T6 : 0,5 % ; non renseigné : 0,9%

commune d'origine des demandeurs : Talence : 60,3%

composition familiale : célibataire : 39,11% ; célibataire avec enfant(s) : 27% ; couple : 13,7% ; couple avec enfants : 19,4% ; non renseigné : 0,8%

La commune a de nombreux quartiers et résidences de logements sociaux, dont le plus important est celui de Thouars, en cours de requalification. Les résidences présentent un bon état d'entretien.

Parc spécialisé

Personnes âgées (FINESS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Château Gardères - extension en cours	EHPAD	Commune	93
Saint-Genès	EHPAD		9
Villa Bontemps - extension prévue	EHPAD		60 puis 93
Home Latour - réhabilitation prévue	EHPAD		52
Le Relais	Hébergement temporaire	Fondation	7
Francis de Pressensé	RPA	Logévie	34
Bel Air	RPA	Logévie	70
Mon Village	RPA		26
Projet BFI - Cours Galliéni			89
Projet ORPEA- Bel air			75

Jeunes et étudiants (CROUS et a'urba)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
5 résidences sur le campus	résidences étudiantes	CROUS	1 732
Condorcet	résidence étudiante	CROUS	128
Atrium	résidence étudiante	Domofrance	90
Claude Ferret	résidence étudiante	Domofrance	82
Le Campus	résidence étudiante	Domofrance	159

Structures d'hébergement (DDCS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
	Hébergement urgence		9
	CADA		30
	CHRS		20
	ALT		39
Crespy	Maison relais	Emmaüs	28
	Centre maternel		30

La commune présente un bon taux d'équipement en structures d'hébergement des personnes âgées et structures d'hébergement d'urgence.

Quant à l'accueil des jeunes, la commune, qui accueille de surcroît de nombreuses résidences hôtelières, souhaite limiter leur présence dans le parc non dédié en dehors des franges du Campus.

Un projet de FJT a dû récemment être annulé suite à un recours. Une nouvelle implantation sur le campus est à l'étude.

Problématiques du parc privé

Dispositifs opérationnels (OPAH, PIG) récents, en cours ou en projet

Nom / cible	Période	Objectifs quantitatifs	Réalisations
PIG de la CUB Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable	mai 2008-mai 2011	34 PB (LCS et LCTS)	3 PO et 6 PB (3LI et 3 LCS)

Problématiques repérées du mal logement (squat / habitat précaire / de fortune / habitat indigne...) hors public gens du voyage

Localisation / quartier	Nature	Nb ménages / personnes
	Squats existants mais épisodiques. Certaines personnes dorment dans leur voiture, d'autres résident de façon précaire chez des connaissances (une quarantaine de 40 cas recensés par le CCAS).	

Copropriétés fragiles / à surveiller

Copropriété	Nb logements
Plusieurs copropriétés à surveiller, en particulier le Voltaire, Celuta (Thouars), Saint Michel, la Verrerie, les Terrasses (Thouars) et les résidences Raba-Rimbaud-Acapulco.	

Accueil des gens du voyage

	Obligations	Avancement
Aires d'accueil	SIVU Villenave d'Ornon, Talence et Gradignan impasse de Leyran à Villenave d'Ornon	réalisée en 2010 - 15 emplacements soit 30 places

Enjeux de la commune en matière d'habitat

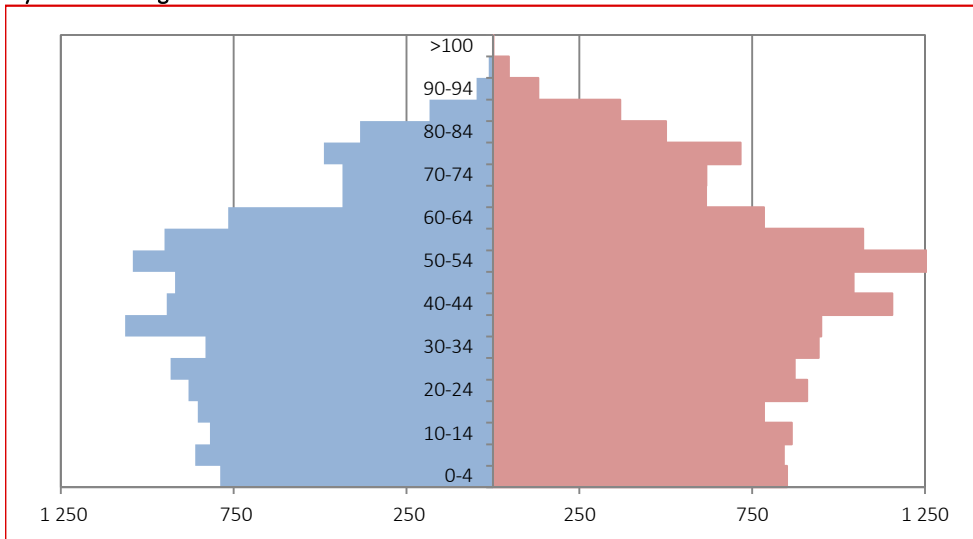
- Accroître son attractivité envers les ménages familiaux en développant un parc de moyens et grands logements.
- Maintenir son taux de logements locatifs sociaux en diversifiant les produits de manière à permettre des parcours résidentiels au sein de ce parc.
- Poursuivre la requalification du parc social et du quartier de Thouars.
- Surveiller et mettre en œuvre, le cas échéant, des actions de prévention en direction des copropriétés fragiles.
- Densifier dans les secteurs de projet et le long des axes principaux et préserver le tissu des secteurs résidentiels pavillonnaires ou d'échoppes.

Villenave d'Ornon

Population et ménages

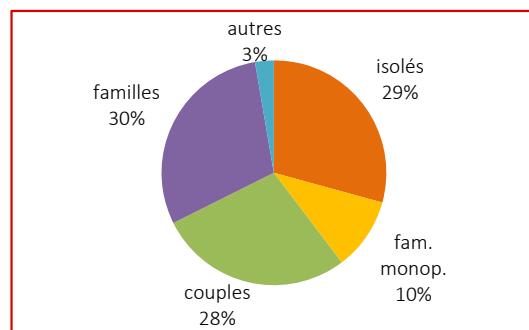
Population 1999 <i>INSEE</i>	27 500	soit	177	habitants par an
Population 2012 <i>INSEE</i>	29 804		0,6	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <i>INSEE</i>	10 634	soit	147	ménages par an
Ménages 2011 <i>INSEE</i>	12 397		1,3	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	2,55	Taille des ménages 2011 <i>INSEE</i>	2,30	

Pyramide des âges 2010 *INSEE*



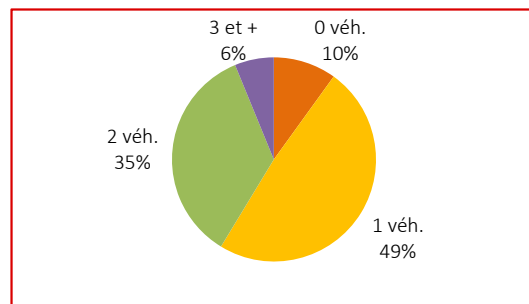
Composition des ménages 2011 *INSEE*

	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	29,3%	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	10,4%	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	27,9%	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	29,7%	21,8%	26,1%
autres ménages	2,7%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2011 *INSEE*

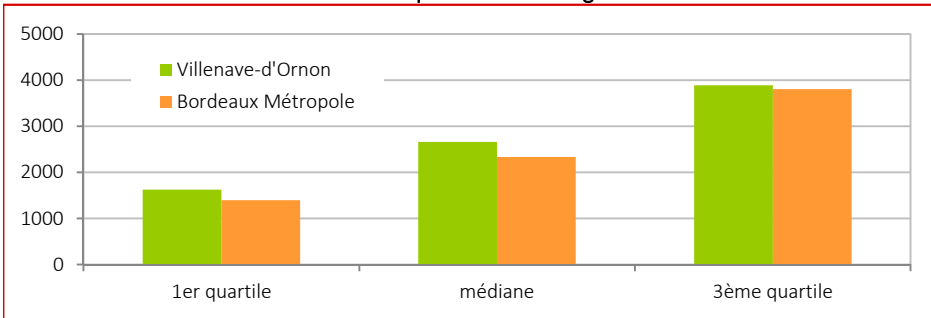
	Commune	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	9,9%	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	48,8%	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	35,0%	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	6,2%	3,4%	4,7%



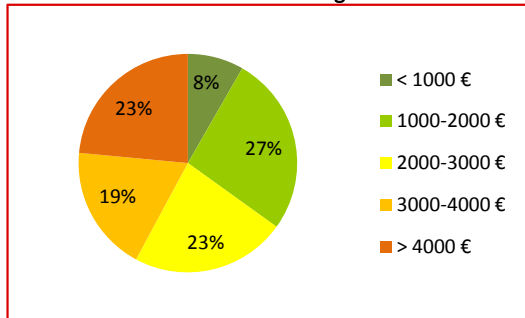
La commune de Villenave d'Ornon présente un dynamisme démographique moindre que la moyenne de Bordeaux Métropole. Sa taille des ménages décroît sensiblement ; toutefois, la commune présente un profil familial, avec seulement 28% de ménages composés d'une seule personne (contre 42% dans Bordeaux Métropole, 35% dans Bordeaux Métropole hors Bordeaux). Contrairement à de nombreuses communes de Bordeaux Métropole (en dehors des communes estudiantines et des communes de la rive droite), elle présente un déficit très peu marqué des 20 à 30 ans, signe qu'elle accueille toutes les tranches de population. Toutefois, elle observe une évolution de la sociologie des ménages avec de plus en plus de ménages mono-parentaux. 42% des ménages (28% pour Bordeaux Métropole) disposent de 2 véhicules et plus, ce qui témoigne d'une dépendance certaine des ménages à la voiture dans leur quotidien, et 10% des ménages ne sont pas motorisés, soit plus de 1 200 ménages.

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI



Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI



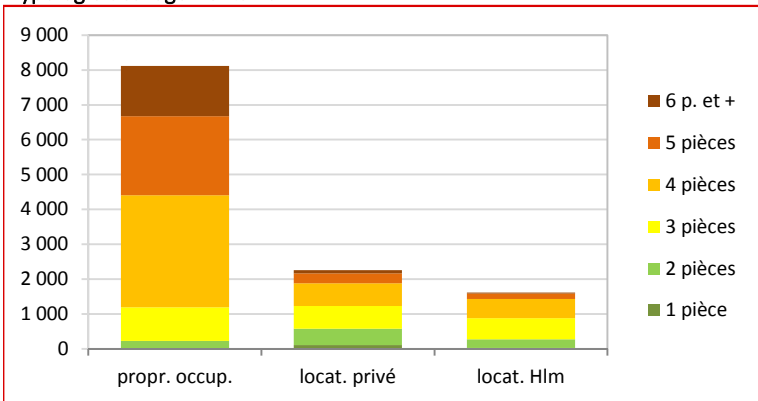
Les indicateurs de richesse des ménages de la commune sont plutôt élevés : le revenu médian est assez élevé, tout comme les ressources du premier quartile (les 25% des ménages les moins favorisés de la commune). On constate une nette sous-représentation des ménages ayant des ressources inférieures à 2000 euros par mois (36% contre 44% dans Bordeaux Métropole), allant de pair avec une surreprésentation des ménages déclarant plus de 2 à 4000 € mensuels (41% contre 35% dans Bordeaux Métropole).

Parc de logements

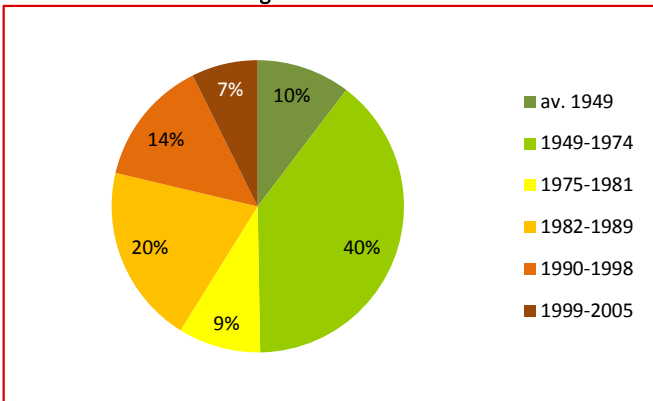
Logements 2011 <small>INSEE</small>	12 967
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	12 398
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	2 505
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	120
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	20%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	65%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	501
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	3,9%
% de maisons <small>INSEE</small>	72%
% d'appartements <small>INSEE</small>	28%
Densité de l'habitat (logt/ha)	15,3
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	30,9

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2013) <small>DVF-BxM</small>	1 625 €/m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 571 €/m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <small>OISO</small>	3 542 €/m ²

Logements commencés par an 2007-2013 <small>SITADEL - a'urba</small>	402
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	204

Taux de logements locatifs conventionnés 2001	16,3%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	15,6%
Taux de logements locatifs conventionnés 2014	18,6%
Situation au regard art. 55 loi SRU	déficitaire

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 BxM - DDTM

total	1 592
dont ANRU	28
soit par an	318
dont PLA-I structure	0
PLA-I	331
PLUS	1 186
PLS familiaux	75
PLS structure	0
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	89
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <small>DDTM</small>	0

Le parc de résidences principales de la commune est caractérisé par la faiblesse de son parc locatif, notamment public, par sa grande taille (près de 3/4 des logements ont au moins 4 pièces, contre 62% pour Bordeaux Métropole hors Bordeaux) et l'importance du parc individuel qui représente 73% du parc. Mais celui-ci est essentiellement réservé aux propriétaires : en effet, le collectif représente 87% des logements des locataires du parc public, 48% des locataires du parc privé et seulement 7% des propriétaires occupants. Les grands logements se situent essentiellement dans le parc occupé par leur propriétaire : 85% de ce parc est constitué de logements d'au moins 4 pièces, contre 47% chez les locataires (privé et public confondus).

Bien que le nombre de logements neufs construits ait été très important entre 2006 et 2011, le taux de logements locatifs conventionnés a progressé d'un point et demi. La mairie demandant systématiquement 20 à 25% de logements locatifs sociaux dans toutes les opérations de plus de 8 logements, l'évolution du taux va se poursuivre à la hausse, avec un décalage d'environ 2 ans du fait du décalage avec le décompte SRU.

Parc locatif social

Grands quartiers d'habitat social

La ville comprend une zone urbaine sensible classée ZUS et ZRU composée de 3 quartiers représentant 2 935 habitants (INSEE 2009).

- résidence Saint-Martin (Domofrance - 210 logements) et le Château (copropriété - 200 logements) ;
- résidence Sarcignan (copropriété - 400 logements) ;
- Versein (Aquitanis - 180 logements - et Clairsienne - 100 logements).

Trois résidences fragilisées inscrites dans le CUCS :

- résidence Gaston (Clairsienne - 100 logements) ;
- résidence Pierre Curie (RLF - 196 logements) ;
- résidence Val de l'Eau Bourde (Gironde Habitat - 186 logements).

En outre, la ZUS comporte également 600 logements gérés par des copropriétés privées. Ces logements, qui ne font pas partie du décompte des logements conventionnés, accueillent le même public, dans des conditions parfois encore plus précaires (cadre bâti et situation économique).

Convention(s) de gestion urbaine de proximité

Quartier	Avancement
ZUS Sarcignan	Démarche en cours avec les bailleurs de la ZUS et les copropriétés.

Quartiers d'habitat social nécessitant une intervention légère / lourde

Quartier	Bailleur	Nb de logts	Type d'intervention
La Hontan	Logévie		
Les Finances	RLF		
Pierre Curie	RLF		
Val Eau Borde	Gironde Habitat		

Demandes de logements adressées à la commune (service logement et/ou CCAS)

Le service logement de la ville comptabilise 543 demandes en cours. 40% d'entre elles sont prioritaires, soit 217 dossiers. A titre de comparaison, 50 logements ont été attribués en 2011.

Les demandeurs identifiés sont :

- pour la majorité des personnes en grande précarité et bénéficiaires du RSA, SDF et/ou expulsés ;
- des couples séparés qui cherchent à être relogés ;
- des femmes ou hommes seuls avec enfants ;
- des jeunes (dossiers peu nombreux) ;
- quelques personnes âgées, sollicitant une place en RPA.

Parc spécialisé

Personnes âgées (FINESS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Home Marie Curie	EHPAD	CCAS	65
Clos Bonnardel	EHPAD		51
Villa Nova	RPA	Logévie	36
Chemin des Orphelins / chemin de Leysotte (projet)	EHPAD	privé	65

Jeunes et étudiants (CROUS et a'urba)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Les Studines (2 résidences)	résidence privée	privé	
Résidence Arc-en-ciel (chemin Gaston)	résidence privée	privé	

Structures d'hébergement (DDCS)

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Foyer Quancard	CADA	COS	145
	ALT	COS	11
	ALT	CAIO	6
La Marsaude	Logements d'urgence	CCAS	3

La demande d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes est importante, en particulier pour les personnes atteintes d'Alzheimer. Un projet de PASA (pôle d'activités et de soins adaptés) pour ces malades permettra une meilleure prise en charge des résidents du Home Marie Curie. A noter également un projet de construction d'un EHPAD privé sur le site de l'hôpital Robert Picqué (secteur Chemin de Leysotte / chemin des Orphelins).

Du fait de sa relative proximité du campus et de la présence d'établissements universitaires sur son territoire (ISNAB et ISVV - environ 450 étudiants), la commune attire des jeunes. Les promoteurs ont récemment développé un parc de petits logements.

Sur les questions d'hébergement, la commune réfléchit avec le COS à l'extension du foyer Quancard.

Problématiques du parc privé

Dispositifs opérationnels (OPAH, PIG) récents, en cours ou en projet

Nom / cible	Période	Objectifs quantitatifs	Réalisations
PIG de la CUB Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable	mai 2008-mai 2011		11 PO et 1 PB (LCS)

Problématiques repérées du mal logement (squat / habitat précaire / de fortune / habitat indigne...) hors public gens du voyage

Localisation / quartier	Nature	Nb ménages / personnes
Résidence Sarcignan	Habitat indigne, problèmes d'isolation	

Copropriétés fragiles / à surveiller

Copropriété	Nb logements
Sarcignan	390 logements
Le Château	200 logements

Autres sites nécessitant une réflexion (ex. lotissement fragile)

Site	Nb logements	Nature des difficultés
Les Cressonnières Chamboparc	40	Défauts de conception ; proximité LGV Dégradation des espaces extérieurs

La copropriété de Sarcignan (390 logements), qui se heurte aux faibles capacités financières de certains propriétaires, à la mauvaise foi d'autres, est depuis de nombreuses années le patrimoine nécessitant le travail de requalification le plus important. La Ville a initié, depuis sa tentative d'OPAH en 1998, une série d'initiatives pour améliorer le cadre de vie : création à proximité de la résidence d'un city-stade, un centre socio-culturel et des jardins familiaux. Ces projets de maîtrise d'ouvrage communale ont été effectués pour stimuler une intervention à terme inévitable. A ce jour, les conditions nécessaires de partenariat entre la Ville et la copropriété ne sont pas réunies pour relancer la réflexion d'OPAH notamment en raison des règles de fonctionnement des copropriétés privées.

Accueil des gens du voyage

	Obligations	Avancement
Aires d'accueil	SIVU (Villenave d'Ornon, Talence et Gradignan) impasse de Leyran à Villenave d'Ornon	création en juin 2010 - 15 emplacements soit 30 places

Enjeux de la commune en matière d'habitat

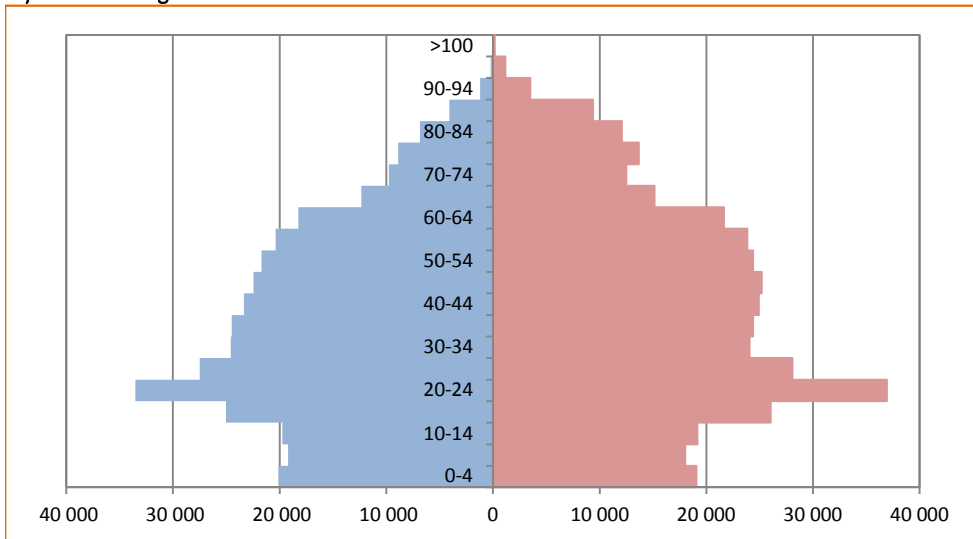
- Rattraper le retard en logements locatifs sociaux.
- Produire du logement abordable et diversifié pour répondre à la multiplicité des parcours résidentiels.
- Réhabiliter le parc locatif social, notamment du point de vue thermique.
- Surveiller les copropriétés fragiles.
- Mettre en place des actions de redressement de la copropriété de Sarcignan.
- Développer les solutions d'hébergement.
- Anticiper les besoins liés à la décohabitation des jeunes qui va augmenter.
- Adapter l'offre à la réduction générale de la taille des ménages afin d'éviter le risque de non-réponse aux besoins quantitatifs engendrés par la baisse de la taille des ménages.

Bordeaux Métropole

Population et ménages

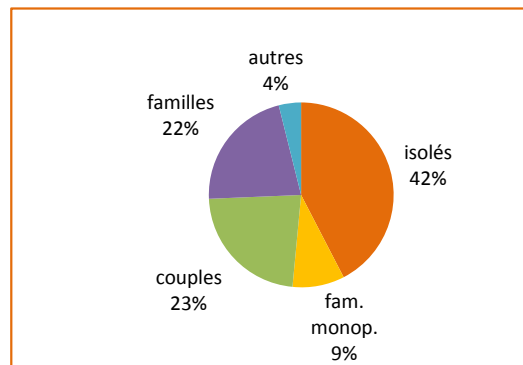
Population 1999 <i>INSEE</i>	665 572	soit	5 532	habitants par an
Population 2012 <i>INSEE</i>	737 492		0,8	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 <i>INSEE</i>	297 378	soit	4 194	ménages par an
Ménages 2011 <i>INSEE</i>	347 703		1,3	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	2,18	Taille des ménages 2011 <i>INSEE</i>	2,05	

Pyramide des âges 2010 *INSEE*



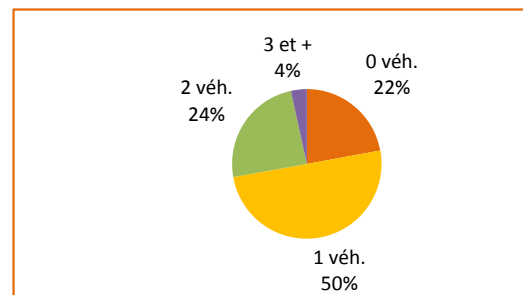
Composition des ménages 2011 *INSEE*

	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
part d'isolés	42,4%	35,3%
part de familles monoparentales	9,1%	10,0%
part de couples sans enfant	22,8%	25,6%
part de couples avec enfant(s)	21,8%	26,1%
autres ménages	3,9%	2,9%



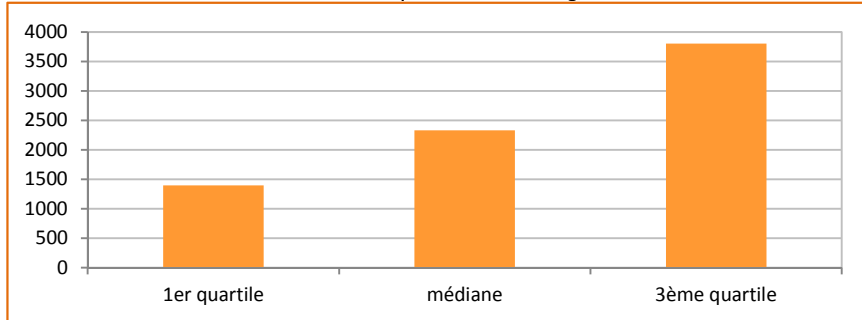
Taux de motorisation des ménages 2011 *INSEE*

	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole hors Bordeaux
0 véhicule particulier	22,3%	14,7%
1 véhicule particulier	49,9%	49,5%
2 véhicules particuliers	24,4%	31,1%
3 véhicules ou plus	3,4%	4,7%

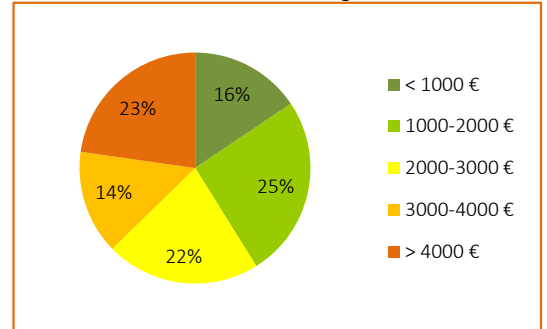


Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 DGI



Ressources mensuelles des ménages 2011 DGI

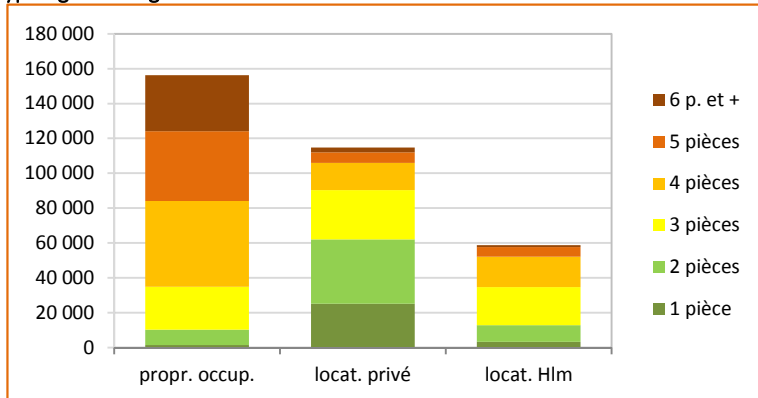


Parc de logements

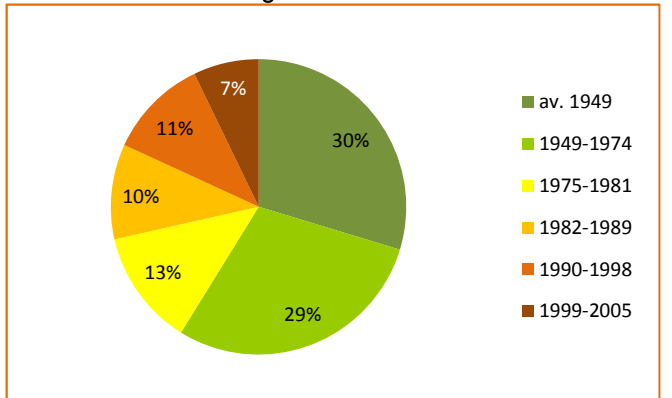
Logements 2011 <small>INSEE</small>	373 774
Résidences principales 2011 <small>INSEE</small>	347 704
Logements locatifs conventionnés 2014 <small>DDTM inv. SRU</small>	81 312
dont logements conventionnés privés <small>DDTM - ECOLO</small>	3 475
% de locataires du parc privé <small>INSEE</small>	36%
% de propriétaires <small>INSEE</small>	45%

Logements vacants 2011 <small>INSEE</small>	19 722
Taux de vacance 2011 <small>INSEE</small>	5,3%
% de maisons <small>INSEE</small>	44%
% d'appartements <small>INSEE</small>	56%
Densité de l'habitat (logt/ha) - 27 communes	26,1
Densité des logements construits entre 2006 et 2010	33,6

Typologie des logements 2011 INSEE



Date d'achèvement des logements INSEE



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente (27 communes)	
appartements - prix médian (2013) <small>DVF-BxM</small>	1 906 € /m ²
maisons - prix médian bâti (2013) <small>DVF-BxM</small>	2 562 € /m ²
collectif neuf - prix moyen (2013) <small>OISO</small>	3 737 € /m ²
Logements commencés par an 2007-2013 <small>SITADEL - a'urba</small>	6 340
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012 (27 communes)	5 100
Taux de logements locatifs conventionnés 2001	21,3%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	21,1%
Taux de logements locatifs conventionnés 2014 (27 communes ; 28 pour 2014)	22,3%

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2013 <small>BxM - DDTM</small>		
total (27 communes)	20 647	
dont ANRU	2 009	
soit par an	4 129	
dont PLA-I structure	670	3%
PLA-I	2 727	13%
PLUS	12 470	60%
PLS familiaux	2 401	12%
PLS structure	2 379	12%
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	1 476	
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 <small>DDTM</small>	2 884	