Communauté urbaine de Bordeaux

Programme Local de l'Habitat

Mise en perspective du marché immobilier au regard des objectifs du PLH

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Hangar G2 Bassin à flot n°1
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33

quai Armand Lalande
Fax : 33 (0)5 56 99 89 22

BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
e-mail contact@aurba.org

Rapport d'étude

31/01/08 provisoire étape **définitif**

Objet de l'étude

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté urbaine de Bordeaux fait l'objet d'un bilan annuel et pour cette raison un observatoire a été constitué afin de suivre et actualiser les éléments présentés dans le diagnostic du PLH et pour en revisiter les objectifs territorialisés.
Ce document présente le bilan 2006 du PLH, avec des éléments de mise en perspective pour l'année 2007 et également des éléments de suivi, sous forme de tableau de bord.

Équipe projet

Sous la direction de
Agnès Charousset

Chef de projet
Gaëlle Ménard

Équipe projet
Camille Garcelon
Stella Manning
Martine Plissonneau

Avec la collaboration de l'atelier de production graphique
Katia Lagouarde

Composition de l'étude

Après un rapide point d'étape montrant les avancées qui ont pu être observées en 2006 et rappelant l'enjeu primordial que représentent l'animation et la gouvernance du PLH dans un climat d'incertitudes, une présentation est faite sur la situation récente des marchés de l'habitat et la réalisation des objectifs de logement.
Le document est complété d'un tableau de bord reprenant l'essentiel des indicateurs disponibles pouvant illustrer la situation de l'agglomération.

Sommaire

1 | Un PLH entre dynamique et incertitude
1.1 | Des avancées notables
1.1.1 | Le raffermissement de la construction neuve
1.1.2 | Une modification de PLH qui remobilise les partenaires
1.2 | Mais un contexte présentant des incertitudes
1.2.1 | Un retournement possible du marché ?
1.2.2 | Quel impact des mesures gouvernementales récentes ?
1.3 | Se mobiliser pour agir : l'enjeu du PLH modifié
1.3.1 | Agir pour des ménages toujours plus en difficulté
1.3.2 | Agir pour réguler les marchés
1.3.3 | Agir pour fédérer les acteurs

2 | Une mise en perspective des objectifs territorialisés du PLH au regard des évolutions du marché immobilier

3 | Un tableau de bord de l'agglomération bordelaise

Note de synthèse

2006 a été une année de forte activité des marchés immobiliers : haut niveau de construction, prix en hausse dans le neuf comme dans l'ancien, et également dans les loyers...

Cependant, la croissance de la construction neuve, si elle a bénéficié aux communes de la CUB, a été encore plus marquée en périphérie, ce qui affaiblit son poids dans le département. La réalisation des objectifs de construction n'est pas complètement atteinte.
Le nombre de logements locatifs conventionnés financés est en revanche conforme aux objectifs. Cependant, l'éventail de l'offre est encore trop marqué par les produits intermédiaires, qui ne permettent pas la satisfaction des besoins des ménages des classes modestes et moyennes.

A l'heure de la modification du PLH, l'observation des dynamiques en 2007 sera d'une haute importance. La partie 3 de ce document, sous forme de tableau de bord permet de préparer les éléments d'observation pérenne pour suivre ces évolutions.

1 | Un PLH entre dynamique et incertitude

1 | Un PLH entre dynamique et incertitude

1.1 | Des avancées notables

1.1.1 | Le raffermissement de la construction neuve

Un volume de construction neuve qui se rapproche des objectifs

Après la faible construction du début des années 2000, l'année 2006 confirme la remontée de cette dynamique dans la CUB. Celle-ci reste cependant insuffisante au regard des objectifs inscrits dans le PLH. De surcroît, ce phénomène s'inscrit dans une dynamique de construction encore plus forte dans le reste de la Gironde, et ceci indique que l'objectif affiché dans le PLH comme dans le SCOT d'un maintien du poids de l'agglomération, et donc d'un recentrage urbain au sein du département n'est toujours pas atteint.

Mais un décalage avec les besoins

La construction a été particulièrement dopée, en 2005 et 2006, par les produits défiscalisés. Dans les grandes agglomérations de la taille de Bordeaux, ils ont leur place dans le marché immobilier, mais celle-ci est limitée à une clientèle particulière, en raison des garanties qu'elle peut apporter au regard des niveaux de loyer élevés pratiqués. Or l'abondance de biens produits conduit à des déséquilibres structurels dans l'offre de logements.

Dans le logement locatif public, le même déséquilibre a pu s'observer, dans des volumes moindres, avec la place importante des logements PLS (logements de gamme intermédiaire) dans la programmation.

Faute d'offre abordable correspondant à leur taux d'effort possible, l'accès au logement des ménages aux ressources moyennes et faibles est de plus en plus difficile.

Des acteurs qui prouvent que cela est possible

Ces nuances apportées, certaines communes montrent cependant qu'il est possible d'atteindre les objectifs de construction neuve qu'elles se sont imparties.

Onze communes, et parmi lesquelles certaines communes urbaines de l'agglomération, où le foncier est réputé moins facilement mobilisable, font montre d'une réalisation à plus de 100% de leurs objectifs de production de nouveaux logements. Et cinq d'entre elles satisfont également à leurs objectifs de production de logements locatifs conventionnés. Preuve en est que la réalisation de ces objectifs relève bien d'une question de mise en oeuvre.

1.1.2 | Une modification de PLH qui remobilise les partenaires

En 2006 a été lancée la modification du PLH. Elle a pour objet de rendre le PLH communautaire conforme aux attendus de la loi Libertés et Responsabilités Locales, démarche indispensable pour un EPCI délégataire de la compétence d'aide à la pierre.

Cette démarche a été pour la Communauté Urbaine l'occasion de partager avec les différents partenaires concernés les objectifs qu'elle a choisi de poursuivre. Cela se traduit par l'élaboration de conventions partenariales ou, le cas échéant, l'adaptation des conventions existantes.

Cette dynamique a été l'occasion de refonder le partenariat avec les communes et a permis l'émergence de nouveaux partenariats, comme par exemple le développement d'un partenariat public-privé pour la production de logements locatifs sociaux, qui devrait donner lieu à la signature d'une convention entre la Fédération des Promoteurs-Constructeurs et les organismes sociaux de la Conférence Départementale HlM de la Gironde en 2008.

1.2 | Mais un contexte présentant des incertitudes

1.2.1 | Un retournement possible du marché ?

Stagnation ou baisse des prix ?

Les prix de l'accession semblent avoir atteint, en 2007, un palier. Et ceci d'autant plus que les taux d'intérêt remontent, et ne permettent plus de compenser la hausse des prix par un allongement de la durée des prêts. Toutefois, du fait d'un niveau de demande qui reste élevé, il ne semble pas que les prix s'orientent à la baisse. Quand bien même baisse il y aurait, les experts qui retiennent cette hypothèse tablent sur une variation qui ne dépasserait pas 5%, voire 10%. Au regard des taux énormes de croissance des prix immobiliers observés durant les dernières années (+70% dans le neuf et +130% dans l'ancien en 6 ans), ceci tiendrait toujours beaucoup de ménages hors de portée d'une acquisition, a fortiori avec des taux d'intérêt qui inexorablement augmentent. Mais cette baisse rendrait captifs les ménages qui ont emprunté sur un très long terme (25, 30 ans ou au-delà), et dont le coût total de l'opération dépasse largement le capital représenté par leur bien, et ne peuvent tabler sur une valorisation de celui-ci.

Vers une crise de la solvabilité ?

Et il n'est pas exclu non plus que l'augmentation des taux d'intérêt n'ait pas des répercussions locales auprès des ménages ayant contracté des prêts à taux variables. Quelle est l'ampleur de ce phénomène ? Quelles en seront les conséquences pour les ménages concernés : surendettement, revente en décote du bien, crise sociale ? L'agglomération est-elle réellement à l'abri d'une crise à l'américaine, avec détérioration des conditions d'habiter, surendettement des ménages et expulsions dramatiques ?

Moins dramatique peut-être, la difficulté de louer des logements conçus comme des produits financiers pourra conduire certains propriétaires échaudés à envisager de revendre un bien qui s'avère souvent surcoté d'environ 20%. Quelles peuvent être les conséquences personnelles pour ces propriétaires (perte de capital, voire surendettement), mais aussi quelles conséquences à terme sur le marché immobilier (afflux de biens surcotés)?

1.2.1 | Quel impact des mesures gouvernementales récentes ?

Des mesures en faveur de l'accession modérées par l'attentisme des marchés immobiliers

L'impact des incitations fiscales en faveur de l'accession (défiscalisation des intérêts d'emprunt) n'a pour l'instant pas été confirmé, les marchés étant pour l'instant caractérisés par un certain attentisme. Cette mesure n'a pu, comme il était souhaité, agir comme levier auprès de ménages proches du taux d'effort maximum. Peut-être faut-il l'associer par des mesures prises au niveau local, qui permettraient de rendre plus abordable une partie des biens, comme une majoration du PTZ (prêt à taux zéro) ?

Des mesures en faveur des locataires qui rebutent les propriétaires à la recherche de plus de garanties

La suppression projetée du cautionnement et la réduction de 2 à 1 mois du dépôt de garantie vont-elles en définitive profiter aux locataires ? Ne risquent-elles pas au contraire de crisper des propriétaires bailleurs qui réclament des garanties supplémentaires ? Encore une fois, ce sont peut-être des actions locales qui permettront de répondre à ce besoin de sécurisation (garanties locatives, extension du champ de l'AIVS, etc.).

1.3 | Se mobiliser pour agir : l'enjeu du PLH modifié

1.3.1 | Agir pour des ménages toujours plus en difficulté

Les incertitudes, révélatrices de la complexité des mécanismes, ne doivent être aujourd'hui qu'un prétexte supplémentaire pour les collectivités pour agir. La hausse des coûts de l'immobilier et de l'énergie a grignoté un pouvoir d'achat qui a stagné depuis 25 ans [2]. L'écart entre les ménages les plus aisés et les classes moyennes augmente alors que celui entre les classes moyennes et les classes pauvres s'amenuise [3]. Et aujourd'hui le clivage ne s'effectue plus entre les ménages ayant ou non un logement, mais entre les ménages qui peuvent choisir leur logement et leur lieu de résidence et ceux ne qui ne le peuvent pas [4]. Les conséquences de ce non-choix sont importantes au niveau des ménages concernés. Mais elles le sont également pour les décideurs politiques territoriaux, confrontés à des situations croissantes de mal logement, à des quartiers de relégation, des demandes de plus en plus urgentes et dramatiques de personnes en difficulté.

Par ailleurs, le déficit d'offre de logement abordable faute de production à la hauteur des besoins, et amplifié par les démolitions existe toujours dans l'agglomération, et les opérations de reconstitution de l'offre sociale démolie concentrent une bonne partie de l'effort des bailleurs, notamment en termes d'ingénierie. Le parc locatif social de l'agglomération se développe insuffisamment pour pouvoir répondre aux besoins et favoriser la fluidité des parcours.

2 Les salaires en France - INSEE - nov. 2007
3 Enquête « Hauts revenus, bas revenus et classes moyennes » - CREDOC - déc. 2007
4 René Ballain - Laboratoire Politiques publiques, action politique, territoires du CNRS

1.3.2 | Agir pour réguler les marchés

La modification du PLH est l'occasion d'impulser une politique forte en termes d'implication des collectivités, en premier lieu communes et CUB. Par une géographie préférentielle pour l'habitat, par des outils réglementaires à la hauteur des ambitions et des besoins (servitudes et secteurs de diversité sociale du Plan Local d'Urbansime), par le renforcement des liens entre urbanisme opérationnel et réponse aux besoins, la CUB s'organise pour répondre aux enjeux et développer du logement abordable en masse, mais également en qualité. C'est toute la question de la mobilisation du gisement foncier, de la production de foncier aménageable, du passage à l'opérationnalité qui doit être programmée. Et ce qui peut paraître une gageure relève en réalité de la nécessité.

1.3.3 | Agir pour fédérer les acteurs

Partager, négocier, co-construire sont les clés de réussite d'une politique ambitieuse. Par le recentrage de son action sur l'animation et la gouvernance, inscrites comme fil rouge de la modification de son PLH, la CUB a pris la mesure de l'enjeu. Consciente des actions à mettre en oeuvre pour relever le défi, la CUB inscrit sa démarche sur plusieurs années.
Sa charte partenariale relative au PLH en sera le vecteur majeur : l'organisation d'ateliers thématiques pour mobiliser et rassembler les synergies d'acteurs, l'animation d'ateliers territoriaux pour une meilleure transcription locale, l'adhésion à une démarche transversale entre acteurs avec une meilleure efficacité des moyens financiers et humains.

2 | Une mise en perspective des objectifs territorialisés du PLH au regard des évolutions du marché immobilier

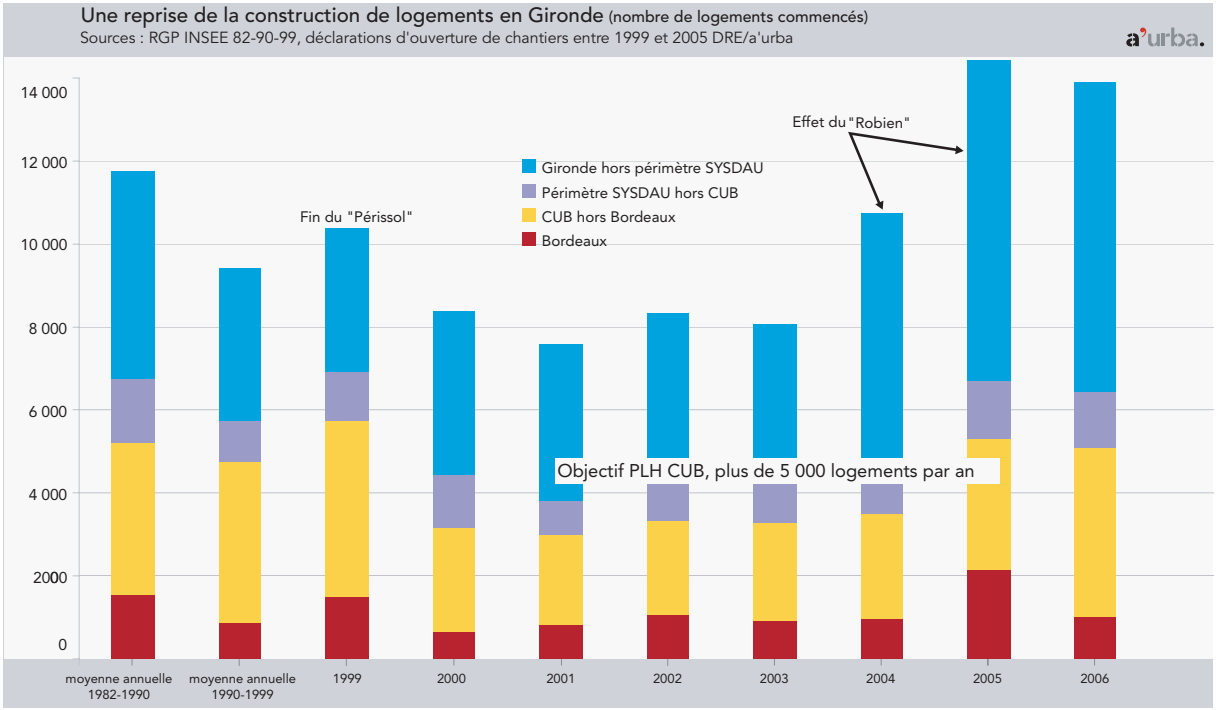
2 | Une mise en perspective des objectifs territorialisés du PLH au regard des évolutions du marché immobilier

Cette deuxième partie permet d'appréhender la situation récente des marchés de l'habitat dans la CUB à travers la construction neuve, la production locative conventionnée et, de manière générale, le marché immobilier.

Chacun de ces thèmes présentés est mis en perspective par rapport aux objectifs territorialisés du PLH. Est ensuite proposée une ouverture sur les apports de la modification du PLH en 2007, notamment au niveau du dispositif d'observation.

Cette partie est issue d'un diaporama présenté lors du comité de pilotage du 14 décembre 2007.

Le défi du recentrage du développement urbain



Une baisse du poids de la CUB dans la construction en Gironde :
37% en 2006 contre 50% entre 1990 et 1999

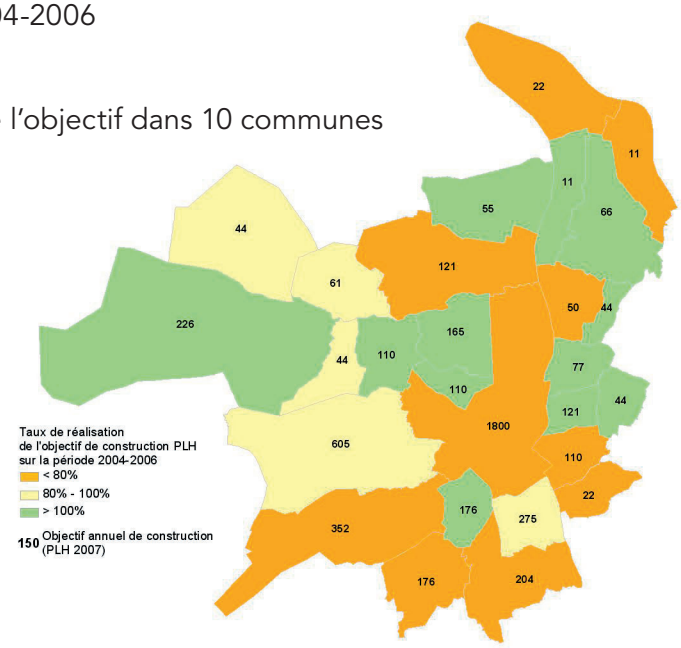
Indice de construction :
Nombre de logements commencés par an pour 100 ménages

	CUB	GIRONDE HORS CUB
1999-2003	1,24	1,96
2004-2006	1,43	3,08
EVOLUTION	+ 15%	+ 58%

Une reprise confirmée de la construction mais insuffisante au regard des besoins estimés et des objectifs de recentrage

4 500 logements commencés en moyenne sur 2004-2006
Un objectif minimum de 5 100 logements

Une production de logements inférieure à 80% de l'objectif dans 10 communes

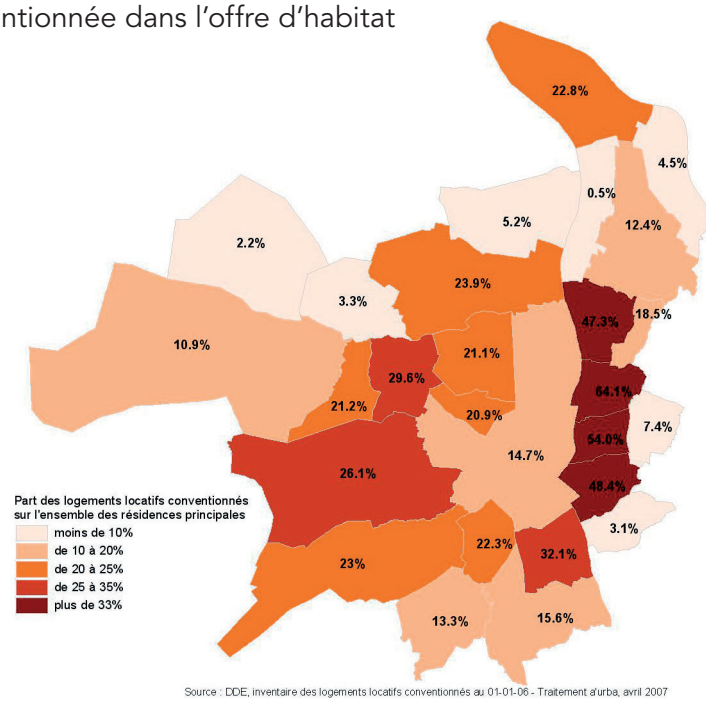


Sources : opérations groupées 5 logements et + - enquête terrain/a'urba, opérations de moins de 5 logements DOC/DRE, PLH de la CUB 2007

Une agglomération déficitaire en offre locative conventionnée

10 communes déficitaires selon les critères de la loi SRU :
1 1000 logements manquants, (6 500 à Bordeaux)

Une stagnation de la part de l'offre locative conventionnée dans l'offre d'habitat depuis 2001 (21%)



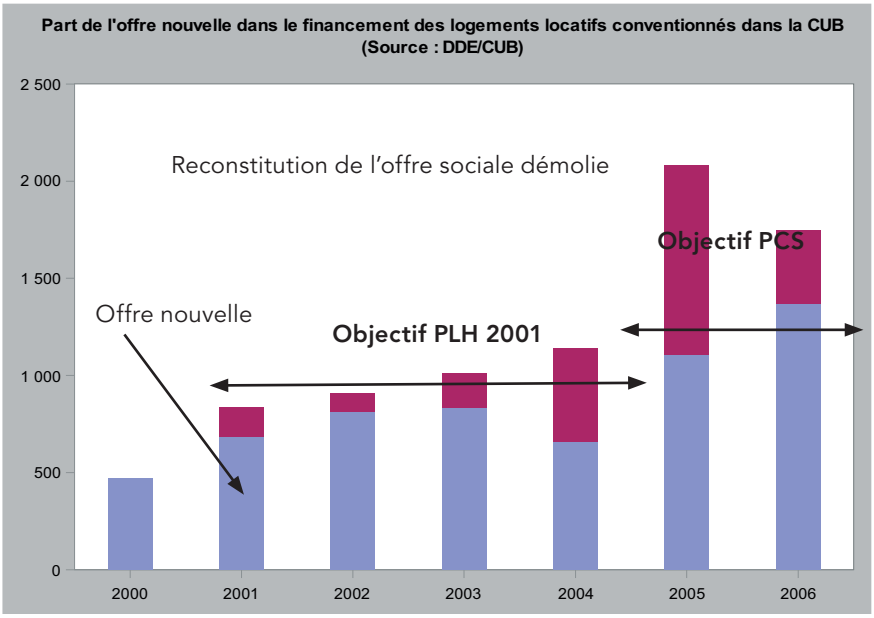
Source : DDE, inventaire des logements locatifs conventionnés au 01-01-06 - Traitement a'urba, avril 2007

Une production locative conventionnée en hausse

Une forte hausse du nombre de logements financés depuis 2005

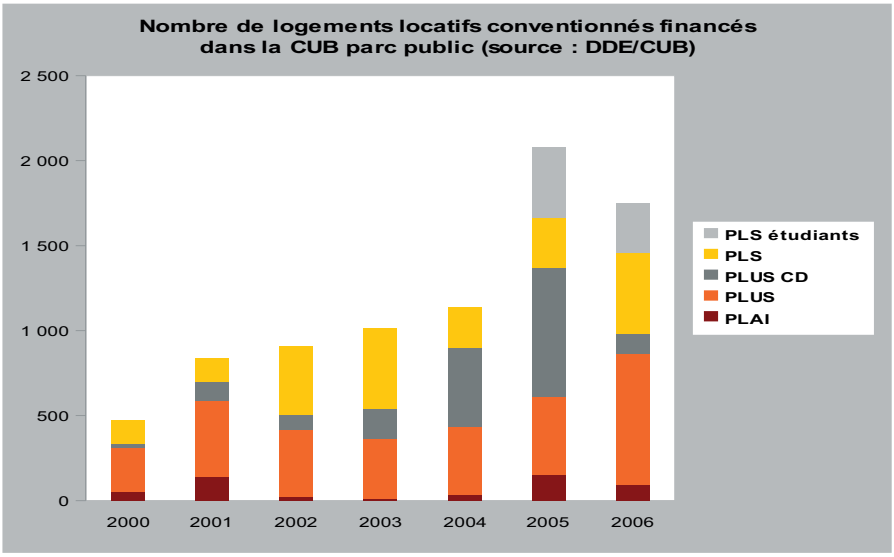
> 2 080 logements pour 1 140 en 2004
> 1 750 logements financés en 2006 (sans compter la résidence Arago à Pessac – 611 logements)

Un objectif de développement de l'offre nouvelle atteint en 2006



...Mais un développement de l'offre sociale insuffisant au regard des besoins

Après l'effort de 2005,une stagnation du développement de l'offre sociale (PLAI, PLUS, PLUSCD) par rapport à 2004
Développement offre nouvelle (financements 2006) : 700 PLUS et 6 PLAI
Objectifs PCS : 854 PLUS et 64 PLAI

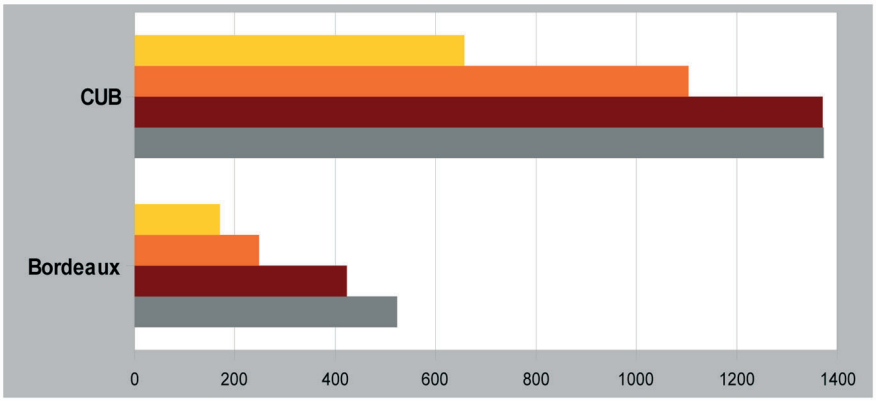


Des situations communales très contrastées

Sur la période 2004-2006, un objectif de développement de l'offre nouvelle réalisé aux 3/4 dans la CUB

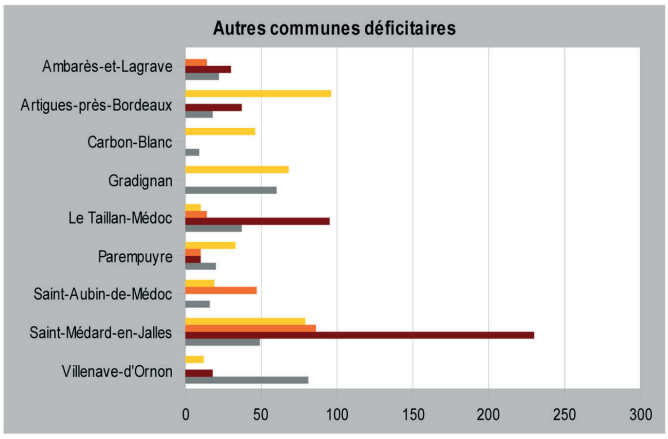
Moins de 60% de l'objectif : 7 communes (Bouliac, Mérignac, Villenave, Eysines, Bègles, Gradignan, Bordeaux)
De 60 à 100% : 4 communes (Ambarès, Parempuyre,Blanquefort, Le Bouscat)

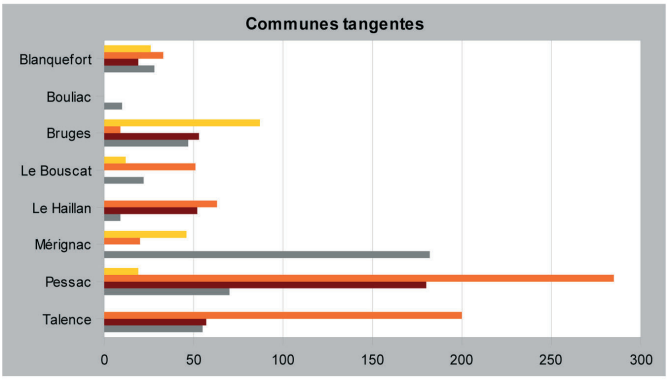
Plus de 100% de l'objectif : 9 communes (Bruges, Le Taillan, Saint-Aubin, Talence, Carbon-Blanc, Pessac, Artigues,Saint-Médard, Le Haillan)

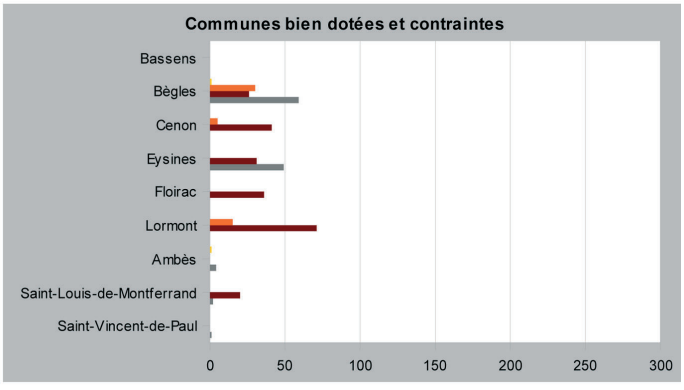


Nombre de logements locatifs conventionnés financés
(hors reconstitution de l'offre sociale démolie et conventionnement de l'offre existante avec travaux)

2004
2005
2006
Objectif PLH de production de logements locatifs conventionnés (financements PLUS, PLAI et PLS)





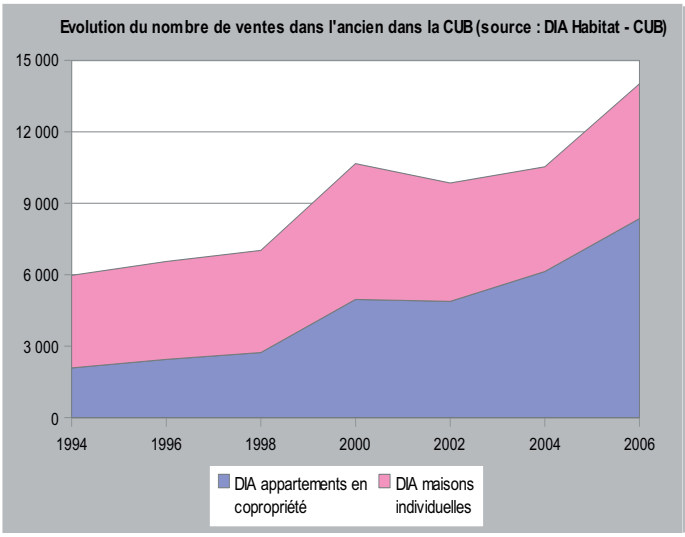


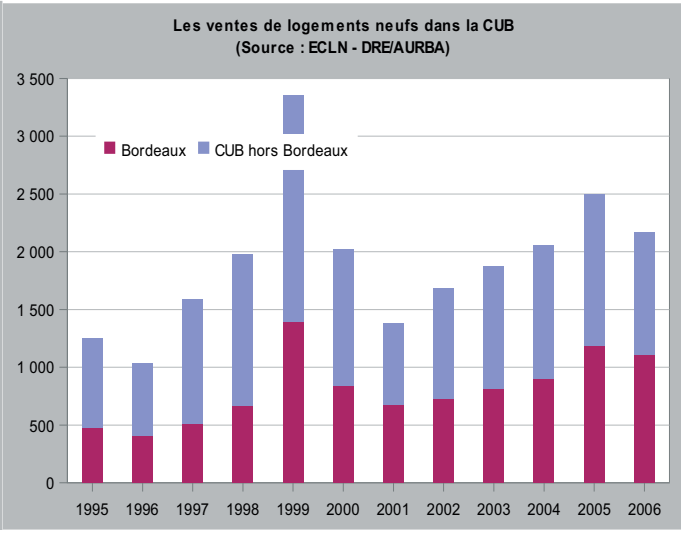
Un marché immobilier dynamique avec un léger tassement dans le neuf

Une forte progression du volume des transactions dans l'ancien portée par la demande

Un marché du logement neuf marqué par les produits investisseurs

Baisse des ventes dans le neuf en 2006 :
La fin des produits défiscalisés ?
La solvabilité des ménages en question





Des prix en très forte hausse portés par la demande

Evolution des prix de vente et des niveaux de loyer dans la CUB
(en € par m²)

	2000	2006	Evolution
Appartements neufs	1 740	2 920	68%
Maisons neuves	1 450	2 545	75%
Appartements anciens	825	1 910	130%
Maisons anciennes	875	2 100	140%
Loyer moyen	6,3	8	27%
Loyer de relocation	6,8	9,1	34%

Un rattrapage depuis 2000 par rapport aux autres agglomérations françaises

Un marché de seconde main et d'investisseurs

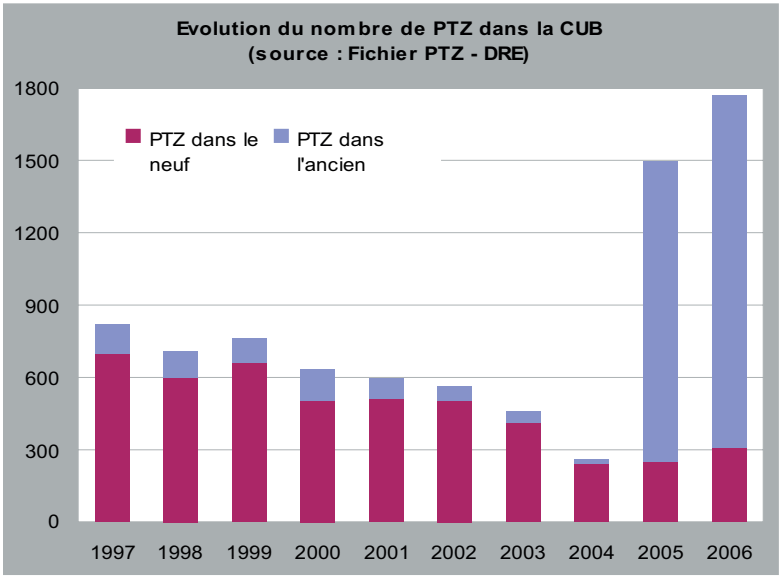
Des niveaux de prix qui excluent les primo-accédants du marché de la CUB

Le marché de l'accession aidée :

Un nombre de PTZ dans le neuf divisé par deux depuis 2000

Part de la CUB en 2006 dans les PTZ en Gironde : 16% dans le neuf, 53% dans l'ancien

340 logements en location-accession programmés en 2007, dont un tiers dans le cadre des conventions ANRU



En conclusion...

Une mobilisation de l'observatoire du PLH en 2006 pour :
– actualiser le diagnostic du PLH
– revisiter les objectifs territorialisés

La modification du PLH en 2007 :
> Une géographie préférentielle pour l'habitat et des objectifs quantitatifs territorialisés

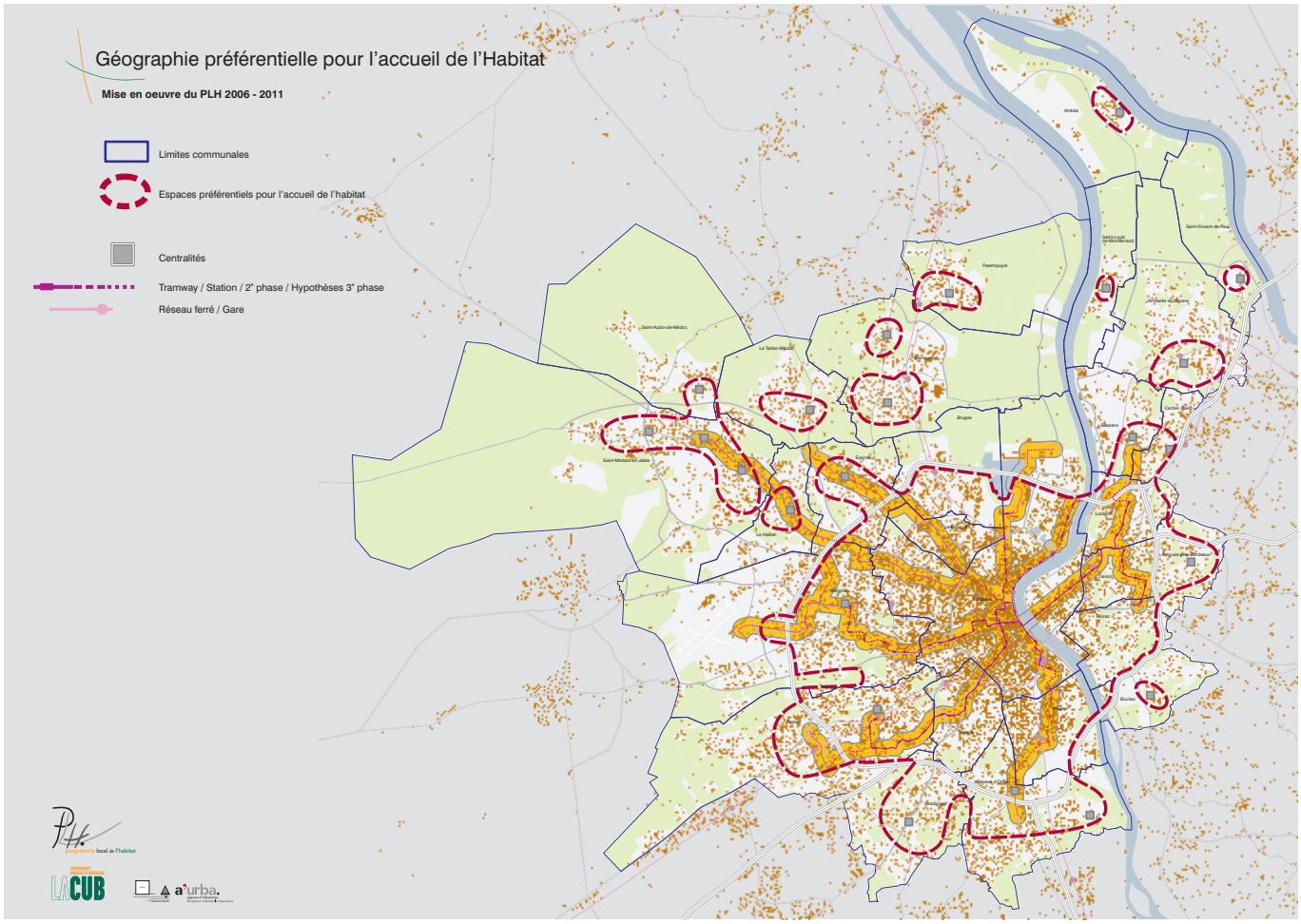
> Un dispositif de mise en oeuvre recentré sur l'animation et la gouvernance, qui couvre l'ensemble des thématiques habitat

Comment accroître la production de logements et développer l'offre sociale ?

Une géographie préférentielle pour l'habitat : le recentrage du développement urbain (renforcement des centralités, corridors TCSP, lisières des espaces naturels, renouvellement urbain, friches à reconvertir)

Des outils réglementaires : zonage et règlement PLU, secteurs et servitudes de mixité sociale, zones de gel

Les études préalables des sites de projet du PLU :
– un renforcement de l'ingénierie de projet, une stratégie à partager,
– un foncier à négocier,une programmation



Projection des besoins en logements

Mise en oeuvre du PLH 2006 - 2011

Limites communales

Nom de la commune

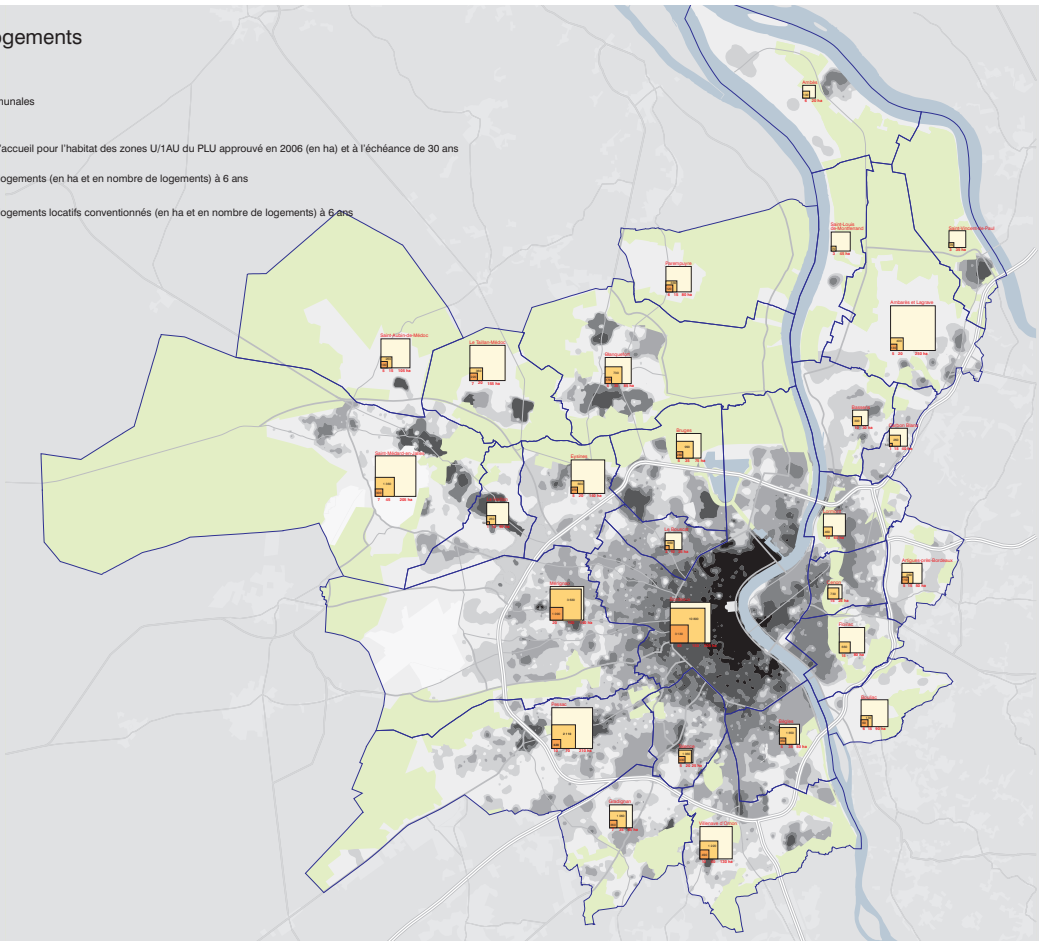
Capacités d'accueil pour l'habitat des zones U/1AU du PLU approuvé en 2006 (en ha) et à l'échéance de 30 ans

Besoins en logements (en ha et en nombre de logements) à 6 ans

Besoins en logements locatifs conventionnés (en ha et en nombre de logements) à 6 ans

Nombre de logements
2 110
420
10 70 210 ha

Fond de plan : densités projetées au PLU



Effort de mobilisation foncière et immobilière pour les besoins en logements

Mise en oeuvre du PLH 2006 - 2011

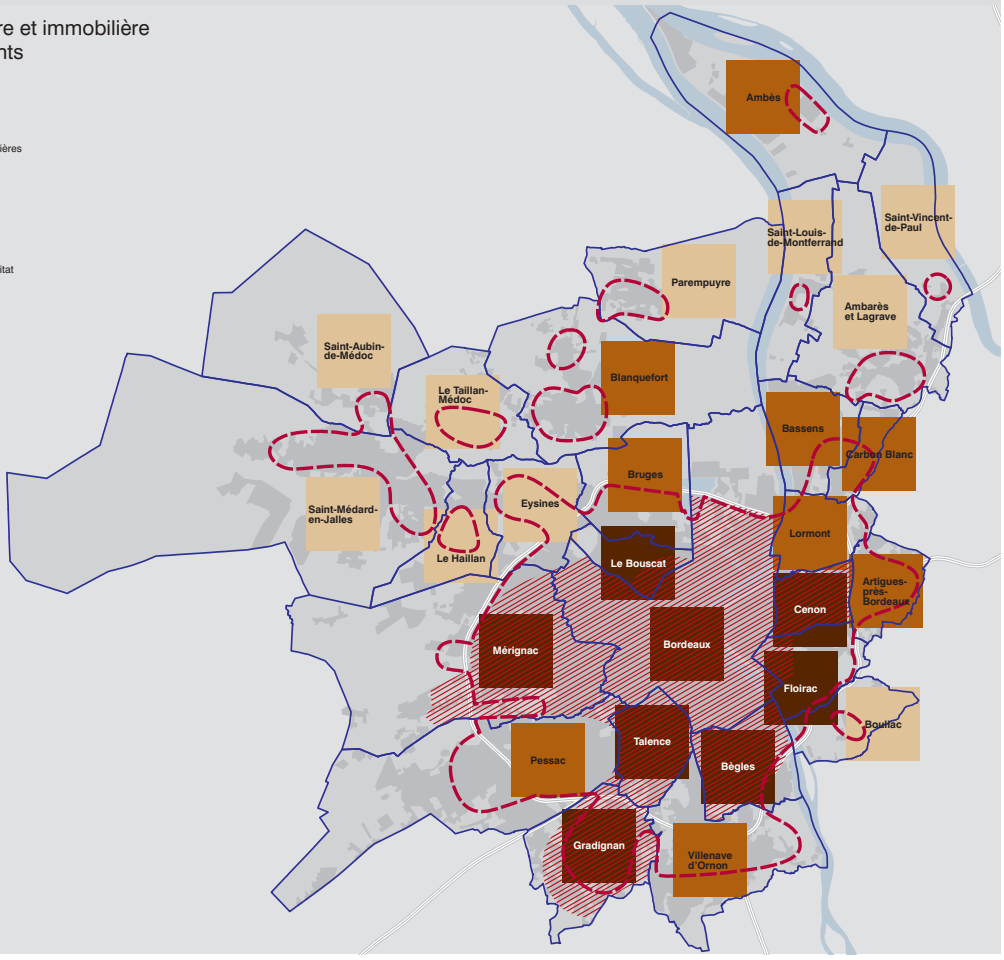
Alerte cohérence besoins/disponibilités foncières

Très fort

Fort

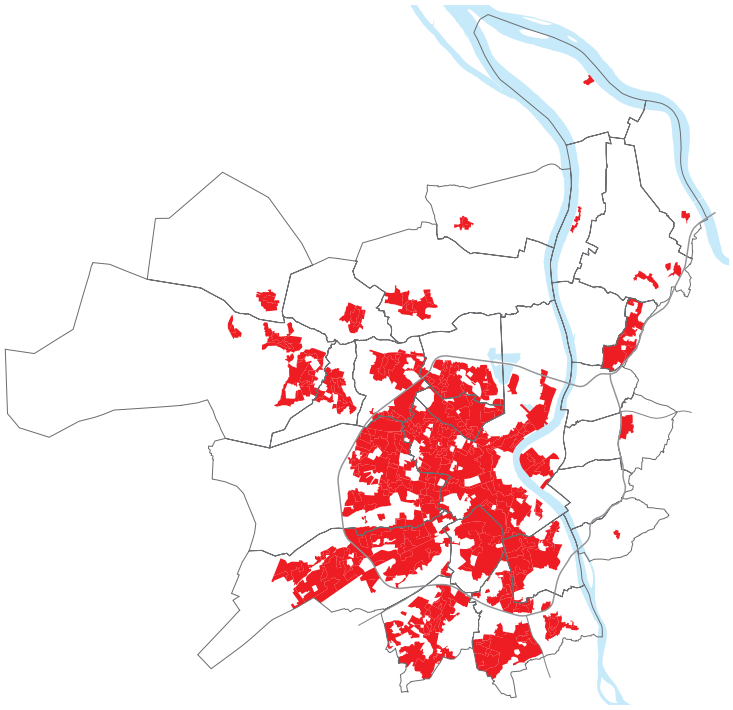
Moyen

Espaces préférentiels pour l'accueil de l'habitat



Les secteurs de diversité sociale dans le PLU (loi ENL)

Disposition introduite par la loi ENL (art. L123-2-d du CU)
Faculté de délimiter au sein des zones urbaines ou à urbaniser des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.



Un nouveau programme d'actions qui décline l'ensemble des thématiques habitat

1. dynamiser la production de logements sociaux
2. impulser une politique foncière en faveur de l'habitat
3. maintenir et développer un parc privé abordable et de qualité
4. accompagner la rénovation et le renouvellement du parc locatif social
5. favoriser une accession à la propriété abordable
6. accompagner les parcours résidentiels de l'hébergement à l'autonomie
7. favoriser le logement des jeunes
8. développer le confort de vie des personnes âgées et/ou handicapées
9. accueillir les gens du voyage

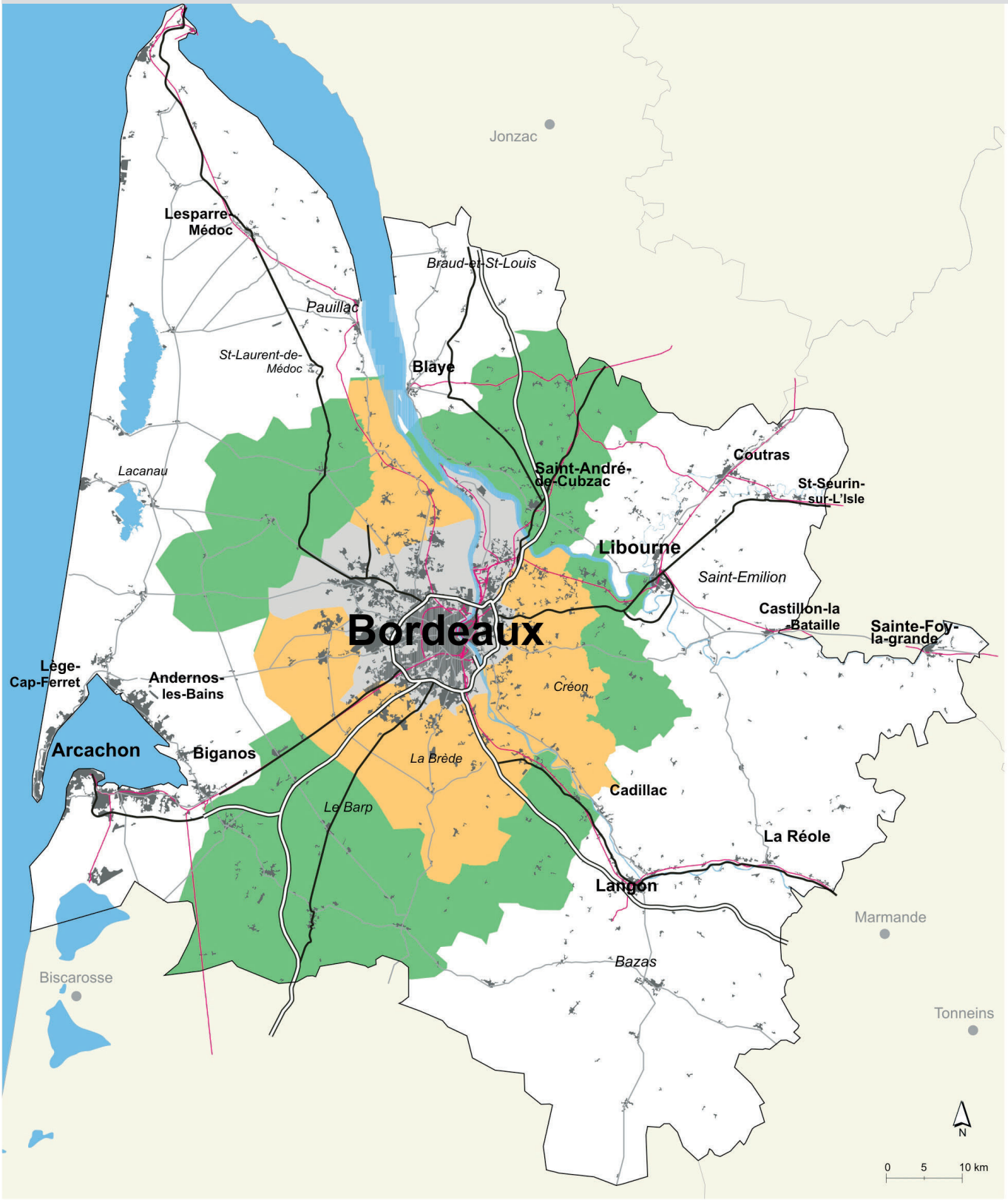
Un dispositif d'observation et de suivi du PLH décliné par thème d'action

Programme 2008 :
– Des tableaux de bord à l'échelle communale
– Des ateliers et des études thématiques : les besoins en logements, le parc privé, l'accession sociale,...
– Un travail partenarial sur les fiches communales

Une mobilisation des acteurs de l'habitat pour construire les analyses sur la situation du marché immobilie

3 | Un tableau de bord de l'agglomération bordelaise

Carte des périmètres



périmètre Communauté urbaine de Bordeaux

périmètre Schéma de cohérence territorial de l'agglomération bordelaise

aire urbaine de Bordeaux (INSEE)

sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-Carto98® - IGN © droits de l'état réservés
données en provenance de l'a-urba
Traitement A-urba janvier 2008

a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

3 | Un tableau de bord de l'agglomération bordelaise

Ce tableau de bord reprend l'essentiel des indicateurs disponibles pouvant illustrer la situation de l'agglomération bordelaise, dans le but de nourrir les réflexions et les études qui seront menées dans le cadre du PLH.

Pour chaque thématique, des clefs de lecture mettent en évidence les grandes tendances qui se dégagent des tableaux et présentent l'intérêt des indicateurs choisis. Les encadrés gris présentent la donnée de manière plus technique avec la source, les limites...

Au delà de la CUB, les informations sont aussi présentées à l'échelle de l'aire urbaine, du SYSDAU (ou aire du SCOT) et de la Gironde. La carte ci-contre met en évidence leurs périmètres.

	Population 1990	Population 1999	Poids du territoire dans la population de la CUB	Population 04-05-06	Rythme annuel de croissance 90-99	Rythme annuel de croissance depuis 1999
Ambarès-et-Lagrave	10 195	11 206	1,7%	12 319	1,06%	1,91%
Ambès	2 567	2 824	0,4%	2 910	1,07%	0,60%
Artigues-près-Bordeaux	5 530	5 984	0,9%	6 259	0,88%	0,90%
Bassens	6 472	6 978	1,1%	7 556	0,84%	1,60%
Bègles	22 604	22 475	3,4%	24 500	-0,06%	1,74%
Blanquefort	12 843	13 901	2,1%	15 166	0,88%	1,76%
Bordeaux	**210 336**	**215 363**	**32,6%**	**230 600**	**0,26%**	**1,38%**
Bouliac	2 841	3 248	0,5%	3 087	1,50%	-1,01%
Le Bouscat	21 538	22 455	3,4%	23 300	0,46%	0,74%
Bruges	8 753	10 610	1,6%	12 244	2,16%	2,91%
Carbon-Blanc	5 842	6 620	1,0%	6 729	1,40%	0,33%
Cenon	21 363	21 283	3,2%	22 900	-0,04%	1,48%
Eysines	16 391	18 407	2,8%	19 496	1,30%	1,16%
Floirac	16 834	16 157	2,4%	17 105	-0,46%	1,15%
Gradignan	21 727	22 193	3,4%	23 100	0,24%	0,80%
Le Haillan	6 974	8 133	1,2%	8 571	1,72%	1,06%
Lormont	21 591	21 343	3,2%	21 100	-0,13%	-0,23%
Mérignac	57 273	61 992	9,4%	62 900	0,88%	0,29%
Parempuyre	5 481	6 613	1,0%	7 198	2,11%	1,71%
Pessac	51 055	56 143	8,5%	56 600	1,06%	0,16%
Saint-Aubin-de-Médoc	4 332	4 990	0,8%	5 567	1,58%	2,21%
Saint-Louis-de-Montferrand	1 808	1 864	0,3%	1 888	0,34%	0,26%
Saint-Médard-en-Jalles	22 064	25 566	3,9%	27 100	1,65%	1,17%
Saint-Vincent-de-Paul	963	1 055	0,2%	1 014	1,02%	-0,79%
Le Taillan-Médoc	6 815	7 885	1,2%	8 392	1,63%	1,25%
Talence	34 485	37 210	5,6%	40 700	0,85%	1,81%
Villenave d'Ornon	25 609	27 500	4,2%	29 049	0,79%	1,10%
CUB - secteur Nord-Ouest	48 615	53 579	8,1%	57 908	1,09%	1,57%
CUB - secteur Ouest	56 576	64 981	9,8%	69 126	1,55%	1,24%
CUB - secteur Sud-Ouest	142 813	155 345	23,5%	160 200	0,94%	0,62%
CUB - secteur Sud	69 940	72 168	10,9%	76 649	0,35%	1,21%
CUB - rive droite	68 159	68 015	10,3%	70 451	-0,02%	0,71%
CUB - presqu'île	27 847	30 547	4,6%	32 416	1,03%	1,19%
Communauté Urbaine de Bordeaux	**624 286**	**659 998**	**100%**	**697 349**	**0,62%**	**1,11%**
Aire Urbaine	712 358	753 931		798 234	0,63%	1,15%
Sysdau	765 838	811 577		861 484	0,65%	1,20%
Total Gironde	**1 213 499**	**1 287 334**		**1 373 244**	**0,66%**	**1,30%**
Source traitement a'urba	INSEE RGP	INSEE RGP	INSEE RGP	estimations a'urba	INSEE RGP	RGP et estimations a'urba

3 | U n tableau de bord de l'agglomération bordelaise

3.1 | Niveau de population et dynamique de croissance

L'augmentation de la population de la CUB va en s'intensifiant : + 0,62% par an entre 1990 et 1999, + 1,11% entre 1999 et les années 2004-2005-2006. Ce dynamisme est toutefois plus faible qu'au niveau départemental.
Le rythme de croissance de Bordeaux a beaucoup augmenté et la ville centre se place, avec le secteur Nord-Ouest, parmi les secteurs les plus dynamiques de la CUB. En revanche, le rythme de croissance des secteurs Ouest et Sud-Ouest est en baisse.

Population 2004, 2005, 2006
Depuis janvier 2004, le recensement de la population est annuel. Une nouvelle méthode remplace le comptage traditionnel organisé tous les 8 ou 9 ans. Mais tous les habitants ne sont pas recensés en même temps.
Avant les résultats globaux du nouveau recensement (dit recensement rénové de la population), qui seront disponibles en 2009, l'INSEE met à disposition sur son site Internet certains chiffres :
• Les résultats des communes de moins de 10 000 habitants enquêtées :
en 2004 : Carbon-blanc, Le Taillan-Médoc ;
en 2005 : Artigues-près-Bordeaux, Saint-Aubin-de-Médoc ;
en 2006 : Ambès, Bouliac, Saint-Vincent-de- Paul,
• Des estimations de population pour certaines communes de plus de 10 000 habitants : Bègles, Bordeaux, Le Bouscat, Cenon, Gradignan, Lormont, Mérignac, Pessac, Saint-Médard-en-Jalles, Talence, Villenave d'Ornon
• Pour les communes qui n'ont été ni enquêtées ni estimées par l'INSEE, (Ambarès-et-Lagrave, Bassens, Blanquefort, Bruges, Eysines, Floirac, Le Haillan, Parempuyre, Saint-Louis-de-Montferrand), les chiffres sont ceux d'une estimation réalisée par l'a'urba.

Cette dernière estimation est calculée grâce à un modèle statistique qui utilise :
– les données du recensement 1999 sur la population et les logements ;
– les données sur la construction entre 1999 et 2004 ;
– les données sur la population recueillies par l'INSEE sur 101 communes en 2004.

Rythme annuel de croissance
Le rythme annuel de croissance permet de comparer l'évolution démographique d'un territoire sur des périodes de taille différente (9 ans pour 90-99 ; 5, 6 ou 7 ans pour la période plus récente).

	Indice de jeunesse 1999	Part des moins de 20 ans 1999	Part des plus de 60 ans 1999	Part des plus de 80 ans 1999	Nombre de bénéficiaires de l'APA déc. 2006
Ambarès-et-Lagrave	1,56	26,8%	17,2%	2,3%	139
Ambès	1,46	27,7%	19,1%	3,3%	77
Artigues-près-Bordeaux	2,54	28,9%	11,4%	1,2%	36
Bassens	1,49	26,3%	17,7%	3,2%	169
Bègles	0,92	22,1%	24,0%	5,3%	422
Blanquefort	1,97	27,3%	13,9%	2,7%	169
Bordeaux	**0,94**	**18,7%**	**19,8%**	**4,9%**	**2 924**
Bouliac	1,96	27,1%	13,8%	2,0%	19
Le Bouscat	0,82	21,2%	25,7%	5,5%	437
Bruges	1,15	23,7%	20,7%	4,2%	229
Carbon-Blanc	1,08	24,0%	22,3%	3,8%	125
Cenon	1,19	25,6%	21,5%	3,6%	323
Eysines	1,39	25,5%	18,3%	3,0%	234
Floirac	1,72	27,1%	15,8%	2,8%	178
Gradignan	1,03	20,8%	20,2%	4,4%	464
Le Haillan	1,83	26,9%	14,7%	2,2%	110
Lormont	1,79	28,7%	16,0%	3,0%	491
Mérignac	1,15	22,6%	19,7%	3,7%	1 017
Parempuyre	2,85	30,6%	10,7%	1,5%	34
Pessac	1,26	23,4%	18,7%	3,6%	818
Saint-Aubin-de-Médoc	2,18	28,4%	13,0%	2,4%	57
Saint-Louis-de-Montferrand	2,28	29,5%	12,9%	1,2%	16
Saint-Médard-en-Jalles	1,65	27,3%	16,5%	2,3%	252
Saint-Vincent-de-Paul	2,51	30,9%	12,3%	2,2%	8
Le Taillan-Médoc	1,64	27,5%	16,8%	2,3%	47
Talence	1,1	20,2%	18,4%	4,5%	451
Villenave d'Ornon	1,19	25,1%	21,1%	3,3%	329
CUB - secteur Nord-Ouest	1,23	24,6%	19,6%	4,0%	869
CUB - secteur Ouest	1,62	26,9%	16,6%	2,5%	700
CUB - secteur Sud-Ouest	1,17	22,3%	19,0%	3,8%	2 286
CUB - secteur Sud	1,05	22,9%	21,7%	4,3%	1 215
CUB - rive droite	1,59	27,3%	17,2%	2,9%	1 047
CUB - presqu'île	1,46	26,5%	18,1%	2,9%	534
Communauté Urbaine de Bordeaux	**1,17**	**22,5%**	**19,2%**	**4,0%**	**9 575**
Aire Urbaine	1,21	22,9%	18,9%	3,8%	10 986
Sysdau	1,24	23,2%	18,7%	3,8%	11 904
Total Gironde	**1,08**	**23,1%**	**21,3%**	**4,2%**	**22 989**
Source	INSEE - RGP	INSEE - RGP	INSEE - RGP	INSEE - RGP	CG33-DGAS
traitement a'urba					

3.2 | Territoires jeunes, territoires âgés

L'indice de jeunesse de la CUB est supérieur à celui de la Gironde et de la France (1,17 contre 1,08 pour la Gironde et 1,15 pour la France).
En dépit de son dynamisme démographique, Bordeaux est le seul secteur à avoir un indice inférieur à 1, c'est-à-dire un nombre de personnes de plus de 60 ans supérieur à celui des moins de 20 ans.
Les secteurs de l'Ouest, de la rive droite et de la presqu'île sont les plus jeunes de la CUB, avec notamment un part des moins de 20 ans très supérieure à la moyenne communautaire.
Le nombre de bénéficiaires de l'APA caractérise les territoires âgés car cette allocation concerne les personnes de plus de 60 ans en situation de perte d'autonomie.

Indice de jeunesse
L'indice de jeunesse est calculé en rapportant le nombre de personnes de moins de 20 ans au nombre de personnes de plus de 60 ans.
Un indice supérieur à 1 indique une population jeune ; un indice inférieur à 1 montre que les personnes de plus de 60 ans sont en nombre plus important que celles de moins de 20 ans.
Aucune source ne permet d'avoir des données plus récentes que le dernier Recensement Général de la Population.

	Nombre de ménages 1990	Nombre de ménages 2000	Nombre de ménages 2006	Rythme annuel d'évolution du nombre de ménages 1990-2000	Rythme annuel d'évolution du nombre de ménages 2000-2006
Ambarès-et-Lagrave	3 306	4 166	4 730	2,34%	2,14%
Ambès	843	966	1 024	1,37%	0,98%
Artigues-près-Bordeaux	1 612	2 011	2 222	2,24%	1,68%
Bassens	2 253	2 624	2 610	1,54%	-0,09%
Bègles	9 243	10 050	11 072	0,84%	1,63%
Blanquefort	4 338	5 586	5 889	2,56%	0,88%
Bordeaux	**99 297**	**114 391**	**127 553**	**1,43%**	**1,83%**
Bouliac	978	1 148	1 194	1,62%	0,66%
Le Bouscat	9 302	10 452	10 990	1,17%	0,84%
Bruges	3 231	4 412	5 242	3,16%	2,91%
Carbon-Blanc	2 082	2 573	2 793	2,14%	1,38%
Cenon	8 268	8 740	9 129	0,56%	0,73%
Eysines	5 734	6 946	7 480	1,94%	1,24%
Floirac	5 938	6 226	6 332	0,47%	0,28%
Gradignan	8 349	9 450	10 058	1,25%	1,04%
Le Haillan	2 358	3 091	3 367	2,74%	1,44%
Lormont	7 820	8 162	8 253	0,43%	0,18%
Mérignac	23 126	27 955	30 255	1,91%	1,33%
Parempuyre	1 562	2 148	2 475	3,24%	2,39%
Pessac	18 135	22 511	24 080	2,19%	1,13%
Saint-Aubin-de-Médoc	1 282	1 701	1 928	2,87%	2,11%
Saint-Louis-de-Montferrand	524	594	659	1,26%	1,75%
Saint-Médard-en-Jalles	7 319	9 383	10 308	2,52%	1,58%
Saint-Vincent-de-Paul	284	334	354	1,63%	0,97%
Le Taillan-Médoc	2 131	2 779	3 135	2,69%	2,03%
Talence	15 010	19 162	20 197	2,47%	0,88%
Villenave d'Ornon	8 901	10 727	11 499	1,88%	1,17%
CUB - secteur Nord-Ouest	18 433	22 598	24 596	2,06%	1,42%
CUB - secteur Ouest	18 824	23 900	26 218	2,42%	1,55%
CUB - secteur Sud-Ouest	56 271	69 628	74 532	2,15%	1,14%
CUB - secteur Sud	26 493	30 227	32 629	1,33%	1,28%
CUB - rive droite	24 616	26 287	27 130	0,66%	0,53%
CUB - presqu'île	9 292	11 257	12 170	1,94%	1,31%
Communauté Urbaine de Bordeaux	**253 226**	**298 288**	**324 828**	**1,65%**	**1,43%**
Aire Urbaine	281 243	332 124	362 589	1,68%	1,47%
Sysdau	298 444	352 849	386 167	1,69%	1,52%
Total Gironde	**464 479**	**546 118**	**605 497**	**1,63%**	**1,74%**
Source	DGI - taxe d'habitation				
traitement a'urba					

3.3 | Évolution et dynamisme des ménages

La CUB croît de près de 4 000 ménages supplémentaires chaque année depuis 1990.
Du fait de la réduction de la taille des ménages, cette croissance du nombre de ménages est bien supérieure à celle des habitants.
Hormis à Bordeaux, ce rythme annuel de croissance a ralenti entre 2000 et 2006 par rapport à la période précédente. Il reste tout de même élevé, dépassant les 2% pour les communes de Ambarès-et-Lagrave, Bruges, Parempuyre, Saint-Aubin de Médoc et le Taillan-Médoc. Seule la commune de Bassens a vu son nombre de ménages décroître légèrement, ce qui s'explique par son important projet de rénovation urbaine.

Le nombre de ménages fiscaux
Le tableau présente le nombre de ménages relevant de la taxe d'habitation. Même si elle présente quelques omissions, notamment dans les villes universitaires, cette source est l'une des plus fiables pour suivre les évolutions en termes de ménages.

	Ménages sans personne à charge 2000	Ménages sans personne à charge 2006	Evolution du nombre de ménages sans personnes à charge 2000-2006	Taille des ménages 1982	Taille des ménages 1990	Taille des ménages 1999
Ambarès-et-Lagrave	2 355	2 803	19%	3,02	2,88	2,71
Ambès	547	562	3%	3,14	2,89	2,73
Artigues-près-Bordeaux	918	1 197	30%	3,36	3,39	3,04
Bassens	1 529	1 638	7%	3,05	2,83	2,67
Bègles	6 736	7 555	12%	2,63	2,41	2,29
Blanquefort	3 092	3 522	14%	2,89	2,82	2,6
Bordeaux	**89 478**	**100 896**	**13%**	**2,14**	**1,98**	**1,84**
Bouliac	594	735	24%	2,96	2,8	2,82
Le Bouscat	7 142	7 677	7%	2,44	2,26	2,15
Bruges	2 671	3 353	26%	2,73	2,52	2,39
Carbon-Blanc	1 560	1 782	14%	3,13	2,77	2,55
Cenon	5 653	6 161	9%	2,87	2,57	2,42
Eysines	3 965	4 685	18%	3,03	2,74	2,54
Floirac	3 578	3 947	10%	2,89	2,82	2,6
Gradignan	6 306	7 122	13%	2,71	2,45	2,24
Le Haillan	1 638	1 990	21%	3,11	2,93	2,65
Lormont	4 798	5 231	9%	2,98	2,73	2,55
Mérignac	18 635	21 055	13%	2,63	2,44	2,21
Parempuyre	942	1 317	40%	3,36	3,31	3,07
Pessac	14 278	15 757	10%	2,81	2,6	2,37
Saint-Aubin-de-Médoc	748	967	29%	3,37	3,23	2,94
Saint-Louis-de-Montferrand	301	361	20%	3,3	3,33	2,96
Saint-Médard-en-Jalles	4 963	5 855	18%	3,19	2,92	2,73
Saint-Vincent-de-Paul	164	209	27%	3,2	3,07	2,9
Le Taillan-Médoc	1 422	1 722	21%	3,26	3,06	2,84
Talence	14 547	15 567	7%	2,35	2,16	1,9
Villenave d'Ornon	6 323	7 121	13%	2,88	2,73	2,55
CUB - secteur Nord-Ouest	13 847	15 869	15%	2,65	2,53	2,39
CUB - secteur Ouest	12 736	15 219	19%	3,15	2,91	2,69
CUB - secteur Sud-Ouest	47 460	52 379	10%	2,61	2,41	2,18
CUB - secteur Sud	19 365	21 798	13%	2,73	2,53	2,37
CUB - rive droite	15 541	17 271	11%	2,93	2,74	2,57
CUB - presqu'île	6 456	7 355	14%	3,08	2,88	2,68
Communauté Urbaine de Bordeaux	**204 883**	**230 787**	**13%**	**2,51**	**2,35**	**2,18**
Aire Urbaine	222 844	252 911	13%	2,58	2,42	2,24
Sysdau	233 958	266 261	14%	2,6	2,45	2,27
Total Gironde	**359 925**	**412 327**	**15%**	**2,67**	**2,51**	**2,33**
Source traitement a'urba	DGI - taxe d'habitation	DGI - taxe d'habitation	DGI - taxe d'habitation	INSEE - RGP	INSEE - RGP	INSEE - RGP

3.4 | Personnes à charge et taille des ménages

Le nombre de ménages a crû de 9% entre 2000 et 2006, le nombre de ménages n'ayant pas ou plus de personnes à charge a augmenté dans le même temps de 13%.
C'est dans le secteur Ouest que cette proportion augmente le plus, avec jusqu'à +40% à Parempuyre. Ce secteur est caractérisé par un habitat des années 70 et 80 important, occupé par des ménages dont les enfants adultes quittent maintenant le domicile parental.
La taille des ménages, en baisse depuis 1982, est inférieure à la moyenne girondine.
La réduction de la taille des ménages est un facteur important dans les besoins en logements. Dans la tendance actuelle de la baisse, pour conserver une population constante, il est important de produire de nouveaux logement

La structure des ménages
Les ménages fiscaux sont détaillés en fonction du nombre de personnes à charge du ménage. Mais cette source ne permet pas de connaître le nombre de personnes du ménage (un ménage sans personne à charge est-il composé d'une personne seule ou d'un couple sans enfant ?), ni, a fortiori, un niveau de population. C'est pourquoi les derniers éléments sur la taille moyenne des ménages datent de 1999.

	Revenu médian des ménages 2001	Revenu médian des ménages 2004	Part des ménages non imposables 2005	Part des allocataires du RMI dans la population active 2006
Ambarès-et-Lagrave	14 559	15 627	48%	5,6%
Ambès	12 798	14 210	57%	4,2%
Artigues-près-Bordeaux	17 458	19 257	34%	1,6%
Bassens	12 940	14 435	53%	4,8%
Bègles	14 582	15 881	48%	5,1%
Blanquefort	16 401	17 943	40%	3,5%
Bordeaux	**15 422**	**16 477**	**47%**	**10,9%**
Bouliac	19 019	21 832	30%	1,3%
Le Bouscat	17 373	18 823	38%	3,4%
Bruges	16 947	18 067	38%	2,6%
Carbon-Blanc	16 068	17 283	40%	2,6%
Cenon	11 204	12 229	60%	9,7%
Eysines	16 261	17 535	43%	4,6%
Floirac	12 531	13 447	56%	6,9%
Gradignan	18 339	19 636	39%	3,0%
Le Haillan	18 490	19 961	35%	2,4%
Lormont	10 183	11 268	63%	11,1%
Mérignac	16 306	17 596	41%	3,9%
Parempuyre	15 906	17 483	40%	1,9%
Pessac	16 750	18 135	42%	3,9%
Saint-Aubin-de-Médoc	21 413	23 266	25%	1,4%
Saint-Louis-de-Montferrand	13 671	14 920	48%	4,9%
Saint-Médard-en-Jalles	17 986	19 685	34%	1,8%
Saint-Vincent-de-Paul	12 251	14 276	55%	4,5%
Le Taillan-Médoc	18 333	19 804	33%	2,9%
Talence	15 854	16 936	46%	9,8%
Villenave d'Ornon	15 789	17 056	43%	3,4%
CUB - secteur Nord-Ouest			39%	3,1%
CUB - secteur Ouest			36%	2,8%
CUB - secteur Sud-Ouest			43%	5,2%
CUB - secteur Sud			44%	3,8%
CUB - rive droite			57%	8,3%
CUB - presqu'île			49%	4,6%
Communauté Urbaine de Bordeaux	**15 691**	**16 940**	**45%**	**6,8%**
Aire Urbaine			44%	6,2%
Sysdau			44%	5,9%
Total Gironde	**15 027**	**16 294**	**48%**	**5,4%**
Source	DGI - INSEE	DGI - INSEE	DGI	CG33 DGAS- RGP
traitement a'urba				

3.5 | Caractéristiques socio-économiques des ménages

De grandes disparités s'observent entre les communes de la CUB en terme de revenus des ménages, le revenu médian le plus élevé (Saint-Aubin-de-Médoc) étant plus de deux fois supérieur au revenu le plus faible (Lormont).

La part des allocataires du RMI dans la population active est un indicateur qui, même s'il utilise des données issues d'années différentes (2006 pour le nombre d'allocataire du RMI, 1999 pour la population active), permet de comparer les territoires entre eux.
Cette information est à mettre en parallèle avec la part des ménages non imposables. En effet, ces deux indicateurs sont complémentaires pour analyser les caractéristiques socio-économiques des ménages car ils traduisent des réalités différentes en terme de pauvreté et de précarité.
Ainsi, si à Bordeaux 10% de la population active est bénéficiaire du RMI, seuls 47% des ménages ne sont pas imposables. En revanche, Ambès, avec 57% de ménages non imposables, ne comprend que 4% de bénéficiaires du RMI.

Revenu médian des ménages
Le revenu des ménages indiqué dans le tableau est le revenu médian exprimé par unité de consommation.
Le revenu fiscal par unité de consommation (UC) est le revenu du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation qui le composent. Par convention, le nombre d'unités de consommation d'un ménages fiscal est évalué de la manière suivante :
– le premier adulte du ménage compte pour une unité de consommation
– les autres personnes de 14 ans ou plus comptent chacune pour 0,5
– les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3

Le revenu fiscal par UC permet de prendre en compte les diverses compositions des ménages et donc les économies d'échelles liées à la vie de groupe. Le revenu est alors comparable d'un lieu à l'autre et entre ménages de compositions différentes.
La médiane du revenu fiscal par UC partage les personnes en 2 groupes : la moitié des personnes appartient à un ménage qui déclare un revenu inférieur à cette valeur et l'autre moitié présente un revenu supérieur.

	Nombre de demandeurs d'emploi DEFM1 déc. 2006	Part des chômeurs de moins de 26 ans	Part des chômeurs de plus de 50 ans	Part des femmes	Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et plus
Ambarès-et-Lagrave	431	22,7%	11,8%	54,1%	34,1%
Ambès	103	33,0%	8,7%	60,2%	35,0%
Artigues-près-Bordeaux	194	20,6%	16,5%	49,0%	29,9%
Bassens	241	24,9%	12,4%	52,3%	29,0%
Bègles	969	18,1%	11,9%	51,5%	32,7%
Blanquefort	457	21,2%	12,5%	51,9%	29,5%
Bordeaux	**11 945**	**16,4%**	**9,8%**	**46,4%**	**29,3%**
Bouliac	70	15,7%	17,1%	61,4%	32,9%
Le Bouscat	796	16,3%	16,0%	52,9%	33,7%
Bruges	431	19,0%	12,5%	53,8%	32,3%
Carbon-Blanc	190	18,4%	12,1%	50,5%	34,7%
Cenon	1 156	22,2%	11,5%	51,2%	32,0%
Eysines	635	20,8%	13,1%	48,3%	30,1%
Floirac	806	21,6%	12,0%	51,1%	31,8%
Gradignan	655	20,2%	11,6%	51,5%	30,2%
Le Haillan	245	19,2%	17,6%	53,5%	29,0%
Lormont	1 162	20,2%	12,5%	49,8%	29,9%
Mérignac	2 180	18,7%	11,4%	49,1%	30,9%
Parempuyre	211	23,7%	17,5%	51,7%	31,3%
Pessac	1 864	20,3%	13,5%	51,9%	30,9%
Saint-Aubin-de-Médoc	114	21,1%	14,0%	62,3%	32,5%
Saint-Louis-de-Montferrand	74	28,4%	14,9%	62,2%	29,7%
Saint-Médard-en-Jalles	645	22,3%	14,6%	56,3%	27,3%
Saint-Vincent-de-Paul	46	23,9%	17,4%	47,8%	28,3%
Le Taillan-Médoc	218	18,3%	13,3%	54,6%	27,5%
Talence	1 540	19,6%	10,9%	48,5%	31,5%
Villenave d'Ornon	932	21,8%	11,1%	49,9%	29,8%
CUB - secteur Nord-Ouest	1 895	18,9%	14,5%	52,7%	32,1%
CUB - secteur Ouest	1 857	20,8%	14,3%	53,4%	28,8%
CUB - secteur Sud-Ouest	5 584	19,5%	12,0%	49,9%	31,1%
CUB - secteur Sud	2 556	20,0%	11,5%	50,9%	31,0%
CUB - rive droite	3 388	21,2%	12,4%	50,8%	31,1%
CUB - presqu'île	1 085	23,9%	12,2%	53,9%	32,6%
Communauté Urbaine de Bordeaux	**28 310**	**18,6%**	**11,4%**	**49,2%**	**30,3%**
Aire Urbaine	30 801	18,7%	11,8%	49,4%	30,3%
Sysdau	32 723	18,9%	11,9%	49,7%	30,3%
Total Gironde	**51 688**	**19,3%**	**12,7%**	**51,8%**	**30,2%**
Source	DRTEFP traitement a'urba				

3.6 | Demandeurs d'emploi

Le nombre de demandeurs d'emplois DEFM1 ne permet pas de calculer un taux de chômage par commune. En revanche, il est possible de connaître parmi ces demandeurs d'emploi DEFM1, le taux de moins de 26 ans, de plus de 50 ans, de femmes et de chômeurs de longue durée.
Dans la CUB, près de 1 chômeur sur 2 est une femme, une proportion légèrement moindre que dans l'ensemble du département. Le secteur de la presqu'île concentre un taux élevé de chômeurs jeunes et de femmes.

DEFM 1
Les demandeurs d'emploi de catégorie 1 sont les chômeurs immédiatement disponibles recherchant un temps plein en CDI.
Les autres catégories sont les chômeurs qui sont à la recherche d'un emploi à temps partiel (DEFM 2), d'un emploi temporaire ou saisonnier ou CDD (DEFM 3). Les catégories suivantes enregistrent les personnes non immédiatement disponibles. En septembre 2006, les catégories 2 à 8 représentaient 38% du total des demandeurs d'emploi en France.

	Effectif salarié des établissements employeurs 2005	Nombre d'emplois privés 2005	Évolution du nombre d'emplois privés 1999-2005	Part des actifs travaillant dans le territoire 1999	Part des actifs travaillant dans la CUB 1999
Ambarès-et-Lagrave	3 249	2 405	2%	22%	84%
Ambès	1 126	869	-2%	35%	88%
Artigues-près-Bordeaux	4 001	3 536	42%	14%	88%
Bassens	3 286	2 754	21%	21%	89%
Bègles	8 987	8 073	6%	27%	91%
Blanquefort	8 641	7 424	0%	30%	91%
Bordeaux	**146 067**	**92 485**	**8%**	**65%**	**90%**
Bouliac	1 270	1 147	23%	31%	88%
Le Bouscat	4 534	3 651	2%	19%	91%
Bruges	6 973	6 347	9%	22%	92%
Carbon-Blanc	1 810	1 763	4%	13%	88%
Cenon	7 845	6 035	25%	21%	89%
Eysines	6 036	4 522	40%	17%	92%
Floirac	4 997	4 104	48%	22%	89%
Gradignan	7 892	5 271	15%	22%	86%
Le Haillan	5 232	4 761	5%	16%	92%
Lormont	7 395	6 394	16%	22%	89%
Mérignac	39 893	36 916	16%	35%	92%
Parempuyre	774	459	11%	13%	91%
Pessac	25 382	17 001	31%	30%	88%
Saint-Aubin-de-Médoc	377	228	-11%	10%	90%
Saint-Louis-de-Montferrand	241	221	5%	13%	89%
Saint-Médard-en-Jalles	7 263	5 969	3%	29%	92%
Saint-Vincent-de-Paul	49	40	48%	14%	78%
Le Taillan-Médoc	776	510	9%	12%	91%
Talence	11 053	5 029	10%	24%	89%
Villenave d'Ornon	7 221	5 344	25%	20%	87%
CUB - secteur Nord-Ouest	20 922	17 881	4%	31%	91%
CUB - secteur Ouest	19 684	15 990	12%	31%	92%
CUB - secteur Sud-Ouest	76 328	58 946	20%	43%	90%
CUB - secteur Sud	24 100	18 688	14%	30%	88%
CUB - rive droite	25 508	21 216	28%	32%	89%
CUB - presqu'île	9 761	8 052	8%	30%	86%
Communauté Urbaine de Bordeaux	**322 370**	**233 258**	**13%**	**90%**	**90%**
Aire Urbaine	348 819	256 917	14%	91%	86%
Sysdau	359 036	264 871	14%	91%	84%
Total Gironde	**464 879**	**337 327**	**13%**	**93%**	**29%**
Source	CLAP	UNEDIC	UNEDIC	INSEE - RGP	INSEE - RGP
traitement a'urba					

3.7 | Emploi et polarisation des territoires

Le principal pôle d'emploi de la CUB est Bordeaux. Mérignac apparaît comme un pôle secondaire.
En terme de dynamique d'emploi, la rive droite connaît la plus forte croissance avec une évolution de 28% du nombre d'emploi privés entre 1999 et 2005. A Bordeaux, dans les secteurs Nord-Ouest et de la presqu'île, la croissance est beaucoup plus faible (entre 4 et 8%). Seules les communes de Saint-Aubin-de-Médoc et d'Ambès connaissent une évolution négative.
90% des actifs de la CUB travaillent au sein du territoire communautaire. Mais hormis à Bordeaux, peu d'actifs (moins de 30%) travaillent dans leur commune de résidence.

Emploi salarié
Le fichier Connaissance locale de l'appareil productif (CLAP), fourni par l'INSEE, couvre l'ensemble de l'emploi salarié, en dehors des emplois domestiques, de ceux de l'agriculture et de la défense. Les non-salariés, comme les artisans et les professions libérales ne sont donc pas comptabilisés.
Ce fichier n'est disponible que depuis 2005. Avec une antériorité plus grande en revanche, le fichier de l'UNEDIC sur les emplois privés permet de mettre en évidence une évolution.

Indicateurs de polarisation
La colonne « part des actifs travaillant dans le territoire » indique la proportion d'actifs résidant et travaillant au sein du territoire concerné (au sein de la commune, du secteur, de la communauté urbaine, de l'aire urbaine, de l'aire du Sysdau, de la Gironde).

	Nombre de logements 1999	Part des logements anciens av. 48 1999	Part des résidences second. et/ou occasionnelles 1999	Part des logements vacants 1999	Part des ménages propriétaires occupants 1999
Ambarès-et-Lagrave	4 306	21,6%	1,0%	5,0%	66,3%
Ambès	1 091	23,2%	1,3%	6,9%	60,1%
Artigues-près-Bordeaux	2 028	6,0%	0,7%	2,1%	87,3%
Bassens	2 677	11,5%	0,7%	3,5%	47,3%
Bègles	10 308	36,6%	0,7%	5,4%	48,5%
Blanquefort	5 569	10,9%	1,1%	3,3%	59,6%
Bordeaux	**132 781**	**53,7%**	**2,4%**	**11,7%**	**30,3%**
Bouliac	1 214	13,2%	2,0%	3,0%	61,0%
Le Bouscat	11 215	27,5%	1,7%	6,3%	53,3%
Bruges	4 528	12,2%	1,0%	3,4%	56,4%
Carbon-Blanc	2 659	9,7%	1,1%	2,3%	66,9%
Cenon	9 192	15,8%	0,8%	4,3%	37,8%
Eysines	7 234	9,7%	0,8%	2,5%	54,1%
Floirac	6 464	17,2%	1,0%	3,5%	43,1%
Gradignan	9 813	7,5%	2,0%	4,2%	52,1%
Le Haillan	3 142	7,7%	0,7%	2,6%	63,1%
Lormont	8 645	10,3%	0,6%	3,8%	30,0%
Mérignac	29 594	9,9%	1,4%	5,3%	48,0%
Parempuyre	2 193	11,0%	0,7%	1,6%	85,0%
Pessac	23 319	11,4%	1,4%	4,0%	53,6%
Saint-Aubin-de-Médoc	1 709	6,0%	0,6%	1,7%	85,7%
Saint-Louis-de-Montferrand	677	23,8%	0,3%	7,4%	71,8%
Saint-Médard-en-Jalles	9 657	12,3%	0,8%	2,2%	71,4%
Saint-Vincent-de-Paul	382	37,7%	0,8%	3,9%	62,4%
Le Taillan-Médoc	2 826	10,7%	0,7%	2,3%	85,3%
Talence	20 797	20,2%	1,6%	7,7%	35,3%
Villenave d'Ornon	11 235	12,4%	1,2%	4,3%	64,2%
CUB - secteur Nord-Ouest	23 505	19,1%	1,3%	4,6%	58,5%
CUB - secteur Ouest	24 568	10,3%	0,7%	2,3%	67,8%
CUB - secteur Sud-Ouest	73 710	13,3%	1,5%	5,6%	46,3%
CUB - secteur Sud	31 356	18,8%	1,3%	4,6%	55,3%
CUB - rive droite	27 543	13,6%	0,8%	3,7%	41,3%
CUB - presqu'île	11 792	17,4%	0,9%	4,3%	61,7%
Communauté Urbaine de Bordeaux	**325 255**	**30,7%**	**1,7%**	**7,5%**	**43,8%**
Aire Urbaine	359 801	29,5%	1,7%	7,0%	47,3%
Sysdau	381 871	29,8%	1,7%	6,9%	48,9%
Total Gironde	**641 500**	**33,7%**	**9,3%**	**6,5%**	**54,3%**
Source	INSEE - RGP traitement a'urba				

3.8 | Structure du parc de logements

Avec une part de logements anciens (construits avant 1948) variant de 6% (Artigues-près-Bordeaux, Saint-Aubin-de-Médoc) à 37,7% (Saint-Vincent-de-Paul), l'âge du parc de logement reflète l'ancienneté du développement des communes. Bordeaux se distingue avec un taux de 53,7%, fruit de son histoire.
Ces éléments peuvent éclairer en terme de besoins d'intervention sur le parc ancien.

Le taux de résidences secondaires dans la CUB est très faible, en moyenne 1,7%. Le taux plus élevé de la ville de Bordeaux (2,4%) s'explique probablement plus par un phénomène de bi-résidence que par des résidences secondaires classiques.

La part des ménages propriétaires occupants varie de 30 (Bordeaux, Lormont) à plus de 85%.

En l'attente du traitement des données plus récentes issues du fichier FILOCOM, ce sont des éléments du recensement de 1999 qui sont ici présentés.

CONSTRUCTION NEUVE Déclarations d'ouverture de chantier	Construction neuve 99-03 par an	Construction 2004	Construction 2005	Construction 2006	Indice de construction 01-03	Indice de construction 04-06
Ambarès-et-Lagrave	95	117	82	72	1,94	2,00
Ambès	6	2	2	36	0,38	1,31
Artigues-près-Bordeaux	44	95	105	82	2,41	4,37
Bassens	50	2	9	230	1,72	3,05
Bègles	249	193	215	155	1,99	1,74
Blanquefort	104	37	17	107	1,09	0,92
Bordeaux	**981**	**968**	**2 114**	**995**	**0,79**	**1,09**
Bouliac	13	5	6	4	0,68	0,42
Le Bouscat	99	124	26	195	1,13	1,06
Bruges	136	45	583	269	3,35	6,13
Carbon-Blanc	28	139	63	6	0,92	2,55
Cenon	126	106	125	204	1,02	1,56
Eysines	90	66	120	146	1,13	1,51
Floirac	79	45	30	37	1,48	0,60
Gradignan	99	107	39	41	1,08	0,62
Le Haillan	37	70	110	27	0,82	2,10
Lormont	42	7	60	254	0,60	1,28
Mérignac	438	512	458	628	0,93	1,77
Parempuyre	49	101	156	133	2,28	5,58
Pessac	265	172	200	390	0,82	1,07
Saint-Aubin-de-Médoc	48	15	27	104	2,45	2,56
Saint-Louis-de-Montferrand	3	1	82	5	0,56	4,55
Saint-Médard-en-Jalles	159	197	382	213	2,12	2,64
Saint-Vincent-de-Paul	1	1	1	4	0,30	0,57
Le Taillan-Médoc	57	61	52	96	2,26	2,31
Talence	242	202	73	419	0,77	1,16
Villenave d'Ornon	131	61	109	192	0,96	1,07
CUB - secteur Nord-Ouest	388	307	782	704	1,66	2,50
CUB - secteur Ouest	391	409	691	586	1,71	2,20
CUB - secteur Sud-Ouest	944	886	731	1 437	0,85	1,38
CUB - secteur Sud	479	361	363	388	1,34	1,15
CUB - rive droite	304	258	326	581	1,09	1,43
CUB - presqu'île	182	262	239	353	1,40	2,39
Communauté Urbaine de Bordeaux	**3 670**	**3 451**	**5 246**	**5 044**	**1,05**	**1,43**
Aire Urbaine	4 260	4 270	6 043	5 721	1,11	1,50
Sysdau	4 733	4 588	6 630	6 364	1,16	1,55
Total Gironde	**8 455**	**10 632**	**14 262**	**13 740**	**1,42**	**2,19**
Source traitement a'urba	DRE - DOC	DRE - DOC	DRE - DOC	DRE - DOC	DGI-TH DRE-DOC	DGI-TH DRE-DOC

3.9 | Dynamique de la construction neuve : déclarations d'ouverture de chantiers

La construction a connu une très forte augmentation, se traduisant par plus de 24% de logements commencés supplémentaires sur la CUB entre les périodes 1999-2003 et 2004-2006.
Hormis dans le secteur Sud, l'indice de construction est en progression sur l'ensemble des secteurs de la CUB, mais il traduit un dynamisme variable selon les territoires. Ainsi, si le Nord-Ouest et la presqu'île, à l'image de Parempuyre et Saint-Louis-de-Montferrand, sont dynamiques (2,50 et 2,39 logements construits par an pour 100 ménages en 2004-2006), le secteur Sud et Bordeaux connaissent des niveaux de construction plus faibles.
Mais, l'indice de construction de la CUB reste globalement très inférieur à celui de la Gironde.

Déclarations d'ouverture de chantiers
La construction neuve peut être appréhendée grâce à plusieurs types de données. Le tableau « construction neuve - déclarations d'ouverture de chantiers » est réalisé à partir des DOC. Les DOC, propriété de la DRE, présentent un léger biais du fait d'une part, des chantiers non déclarés en dépit d'un permis de construire valide, et d'autre part, des chantiers abandonnés.
Les DOC sont aussi nécessaires pour appréhender la construction hors CUB.

Indice de construction
L'indice de construction permet de mesurer l'intensité de la construction, d'identifier les secteurs attractifs d'un point de vue résidentiel et surtout de comparer les espaces entre eux. Il correspond au nombre moyen de logements construits par an pour 100 ménages (le nombre de ménages étant issu du fichier de la taxe d'habitation).

CONSTRUCTION NEUVE PC groupés et DOC	Construction neuve 99-03 par an	Construction 2004	Construction 2005	Construction 2006	Indice de construction 01-03	Indice de construction 04-06
Ambarès-et-Lagrave	91	118	144	140	1,47	2,96
Ambès	3	0	0	35	0,59	1,15
Artigues-près-Bordeaux	45	115	126	107	2,35	5,39
Bassens	66	15	9	83	2,50	1,35
Bègles	258	214	241	275	2,09	2,26
Blanquefort	114	58	47	105	1,29	1,19
Bordeaux	**1 317**	**1 104**	**1 524**	**1 285**	**1,11**	**1,04**
Bouliac	17	12	6	6	1,02	0,67
Le Bouscat	95	219	27	95	1,18	1,05
Bruges	165	169	421	397	4,51	6,74
Carbon-Blanc	29	146	70	18	1,04	2,87
Cenon	123	129	167	170	1,10	1,67
Eysines	94	50	152	156	1,30	1,63
Floirac	49	131	31	37	0,52	1,06
Gradignan	109	43	38	82	1,34	0,54
Le Haillan	55	51	3	66	1,55	1,22
Lormont	47	29	323	63	0,65	1,66
Mérignac	389	507	642	421	1,06	1,74
Parempuyre	49	121	219	45	2,19	5,51
Pessac	284	141	117	194	0,94	0,63
Saint-Aubin-de-Médoc	53	45	31	47	3,25	2,16
Saint-Louis-de-Montferrand	2	3	83	3	0,39	4,60
Saint-Médard-en-Jalles	136	141	277	338	1,73	2,52
Saint-Vincent-de-Paul	1	1	1	1	0,49	0,28
Le Taillan-Médoc	62	46	50	74	2,51	1,88
Talence	158	407	76	66	0,36	0,92
Villenave d'Ornon	151	129	133	67	1,25	0,97
CUB - secteur Nord-Ouest	424	567	714	642	1,95	2,68
CUB - secteur Ouest	401	333	513	681	1,78	2,00
CUB - secteur Sud-Ouest	831	1 055	835	681	0,84	1,16
CUB - secteur Sud	519	386	412	424	1,56	1,27
CUB - rive droite	281	416	653	383	0,92	1,78
CUB - presqu'île	193	283	307	280	1,45	2,44
Communauté Urbaine de Bordeaux	**3 965**	**4 144**	**4 958**	**4 376**	**1,21**	**1,41**
Aire Urbaine						
Sysdau						
Total Gironde						
Source	DRE- DOC a'urba PC groupés					

3.10 | Dynamique de la construction neuve : PC groupés et DOC

Par rapport aux DOC (pages précédentes), les PC groupés de 5 logements et plus mettent en évidence des niveaux de construction beaucoup plus lissés. Le pic de construction en 2005 mis en évidence par les DOC dans le tableau précédent, apparaît ici avec les PC groupés comme une évolution plus continue.

PC groupés de 5 logements et plus
Le tableau « construction neuve – PC groupés et DOC » est réalisé à partir des DOC, c'est-à-dire les déclarations d'ouverture de chantier, et du fichier des permis de construire. Ce fichier est original par rapport aux seules DOC, car des visites de chantier semestrielles réalisées par l'a'urba permettent de s'assurer de la mise en oeuvre effective des programmes et du nombre de logements concernés. Ceci permet une connaissance exacte de la construction de logements en programmes groupés de 5 logements et plus. Toutefois pour appréhender la construction globale, il est nécessaire de coupler ces données avec les DOC de moins de 5 logements.

	Objectifs annuels de construction	Indice de construction nécessaire pour atteindre les objectifs PLH	Indice de construction 04-06	Objectifs de dév. de l'offre locative conventionnée par an	Production locative conventionnée hors RO 2004-2006
Ambarès-et-Lagrave	66	1,40	2,96	24	15
Ambès	22	2,15	1,15	de 0 à 4	0
Artigues-près-Bordeaux	44	1,98	5,39	20	44
Bassens	50	1,90	1,35	de 0 à 12	0
Bègles	275	2,48	2,26	59	9
Blanquefort	121	2,05	1,19	31	26
Bordeaux	**1 800**	**1,41**	**1,04**	**576**	**280**
Bouliac	22	1,84	0,67	11	0
Le Bouscat	110	1,00	1,05	24	21
Bruges	165	3,15	6,74	52	50
Carbon-Blanc	44	1,58	2,87	10	6
Cenon	121	1,33	1,67	de 0 à 24	15
Eysines	110	1,47	1,63	49	10
Floirac	110	1,74	1,06	de 0 à 9	12
Gradignan	176	1,75	0,54	66	23
Le Haillan	44	1,31	1,22	10	38
Lormont	77	0,93	1,66	de 0 à 14	29
Mérignac	605	2,00	1,74	182	15
Parempuyre	55	2,22	5,51	22	18
Pessac	352	1,46	0,63	77	156
Saint-Aubin-de-Médoc	44	2,28	2,16	18	19
Saint-Louis-de-Montferrand	11	1,67	4,60	de 0 à 2	7
Saint-Médard-en-Jalles	226	2,19	2,52	54	104
Saint-Vincent-de-Paul	11	3,11	0,28	de 0 à 1	0
Le Taillan-Médoc	61	1,95	1,88	41	34
Talence	176	0,87	0,92	55	86
Villenave d'Ornon	204	1,77	0,97	61	10
CUB - secteur Nord-Ouest	451	1,83	2,68	129	114
CUB - secteur Ouest	485	1,85	2,00	171	205
CUB - secteur Sud-Ouest	1 133	1,52	1,16	320	257
CUB - secteur Sud	655	2,01	1,27	214	42
CUB - rive droite	374	1,38	1,78	de 31 à 78	100
CUB - presqu'île	204	1,67	2,44	de 34 à 53	28
Communauté Urbaine de Bordeaux	**5 101**	**1,57**	**1,41**	**de 1471 à 1537**	**1 027**
Aire Urbaine					
Sysdau					
Total Gironde					
Source traitement a'urba	PLH	PLH TH	TH DOC PC groupés	PLH	DDE

3.11 | Respect des objectifs du PLH

En ce qui concerne le respect des objectifs du PLH en terme de construction neuve, la situation est très variable selon les communes. Si 12 communes dépassent les objectifs qui leur sont assignés, 14 communes ne construisent pas à la hauteur de leur besoins et 7 d'entre elles construisent à moins de 60% de leurs besoins. Sur l'ensemble de la CUB, il y a un déficit de construction de plus de 600 logements par an.
La production locative conventionnée présente elle aussi des situations communales très contrastées. Sur la période 2004-2006, l'objectif de développement de l'offre nouvelle est réalisé aux ¾ dans la CUB. 9 communes dépassent leur objectif, 4 communes ont un taux de réalisation de l'objectif de 60 à 100%, 7 communes construisent à moins de 60% de leur objectif.

Indice de construction nécessaire pour atteindre les objectifs du PLH
Cet indice est un indice théorique. Il correspond au nombre de logements pour 100 ménages qu'il est nécessaire de construire pour atteindre les objectifs du PLH en terme de construction globale.

Production locative conventionnée
Les chiffres de la production locative conventionnée sont ceux du nombre de logements locatifs conventionnés financés, hors reconstitution de l'offre sociale démolie et conventionnement de l'offre existante avec travaux.

	Part de logements individuels 1999	Part d'individuel dans construction neuve 1999-2006	Nombre de PTZ par an en 2005-2006	Évolution du nombre de PTZ dans le neuf 2000-2006
Ambarès-et-Lagrave	80%	81%	40	-33%
Ambès	86%	86%	14	0%
Artigues-près-Bordeaux	91%	51%	17	14%
Bassens	64%	46%	21	91%
Bègles	58%	30%	53	-55%
Blanquefort	59%	61%	33	-42%
Bordeaux	**23%**	**9%**	**524**	**5%**
Bouliac	67%	100%	3	-100%
Le Bouscat	46%	38%	42	-71%
Bruges	65%	35%	58	35%
Carbon-Blanc	70%	55%	21	-100%
Cenon	36%	27%	48	-86%
Eysines	66%	46%	48	9%
Floirac	48%	82%	44	-33%
Gradignan	45%	58%	37	-67%
Le Haillan	77%	45%	14	50%
Lormont	27%	55%	48	-44%
Mérignac	40%	30%	218	-36%
Parempuyre	94%	56%	20	-76%
Pessac	56%	53%	106	-61%
Saint-Aubin-de-Médoc	95%	76%	5	-77%
Saint-Louis-de-Montferrand	86%	50%	11	50%
Saint-Médard-en-Jalles	86%	70%	58	-50%
Saint-Vincent-de-Paul	92%	100%	2	0%
Le Taillan-Médoc	94%	97%	27	-12%
Talence	31%	43%	88	-56%
Villenave d'Ornon	69%	62%	85	-82%
CUB - secteur Nord-Ouest	57%	44%	153	-25%
CUB - secteur Ouest	81%	67%	152	-36%
CUB - secteur Sud-Ouest	42%	39%	411	-44%
CUB - secteur Sud	58%	45%	174	-70%
CUB - rive droite	41%	49%	159	-52%
CUB - presqu'île	75%	65%	107	-16%
Communauté Urbaine de Bordeaux	**41%**	**37%**	**1 678**	**-37%**
Aire Urbaine	46%	17%	1 895	-31%
Sysdau	48%	26%	2 175	-36%
Total Gironde	**55%**	**62%**	**4 338**	**-18%**
Source	INSEE - RGP	DRE - DOC	DRE	DRE
traitement a'urba				

3.12 | Individuel dans la construction neuve et PTZ

Les deux premières colonnes du tableau (part des logements individuels en 1999 et part de l'individuel dans la construction neuve en 1999-2006) sont à rapprocher afin d'appréhender la diversification ou non du parc de logements. Ainsi dans certaines communes (Bouliac, Saint-Vincent-de-Paul, le Taillan-Médoc) la construction neuve concourt à la progression du logement individuel. En revanche, Artigues-près-Bordeaux ou Saint-Louis-de-Montferrand diversifient leur parc de logements.

Les communes où la part d'individuel dans la construction est la plus faible sont celles où le parc de logement était déjà majoritairement composé de logements collectifs en 1999.

Le nombre de PTZ dans le neuf est en baisse dans l'ensemble des secteurs de la CUB, probablement du fait du fort renchérissement des biens, qui les rend inaccessibles pour les ménages pouvant prétendre au PTZ.

Logements individuels
La colonne « part des logements individuels » renseigne sur l'état du parc en 1999. Dans la construction neuve, les logements individuels comprennent également les logements des opérations groupées, ainsi que les opérations comprenant logements individuels et logements collectifs.

Prêts à taux zéro
La réforme du PTZ est intervenue en février 2005. Elle a élargi les plafonds de ressources du prêt et a supprimé l'obligation de travaux dans l'ancien. Pour permettre des comparaisons entre périodes, la colonne sur l'évolution des PTZ entre 2000 et 2006 ne concerne donc que les PTZ dans le neuf.

	Parc locatif conventionné inventaire SRU 2001	Parc locatif conventionné inventaire SRU 2006	Évolution du parc locatif conventionné 2001-2006	Taux SRU (LLC/RP) 2001	Taux SRU (LLC/RP) 2006	Logements manquants selon l'inventaire SRU 2006
Ambarès-et-Lagrave	587	594	1%	13,6%	12,4%	362
Ambès	265	236	-11%	27,4%	22,8%	
Artigues-près-Bordeaux	42	166	295%	2,1%	7,4%	282
Bassens	970	1 244	28%	36,3%	47,3%	
Bègles	3 216	3 592	12%	31,2%	32,1%	
Blanquefort	1 437	1 413	-2%	24,8%	23,9%	
Bordeaux	**17 917**	**18 984**	**6%**	**15,2%**	**14,7%**	**6 856**
Bouliac	38	38	0%	3,2%	3,1%	
Le Bouscat	2 299	2 311	1%	21,4%	20,9%	
Bruges	987	1 107	12%	21,7%	21,1%	
Carbon-Blanc	515	518	1%	19,6%	18,5%	43
Cenon	4 710	4 997	6%	52,2%	54,0%	
Eysines	2 216	2 220	0%	31,6%	29,6%	
Floirac	2 891	3 095	7%	45,6%	48,4%	
Gradignan	1 227	1 344	10%	12,7%	13,3%	675
Le Haillan	758	718	-5%	23,8%	21,2%	
Lormont	5 018	5 308	6%	61,4%	64,1%	
Mérignac	7 500	7 943	6%	25,9%	26,1%	
Parempuyre	37	129	249%	1,7%	5,2%	371
Pessac	5 453	5 548	2%	23,7%	23,0%	
Saint-Aubin-de-Médoc	17	43	153%	1,0%	2,2%	344
Saint-Louis-de-Montferrand	3	3	0%	0,5%	0,5%	
Saint-Médard-en-Jalles	939	1 128	20%	9,8%	10,9%	941
Saint-Vincent-de-Paul	22	16	-27%	6,4%	4,5%	
Le Taillan-Médoc	47	104	121%	1,6%	3,3%	529
Talence	4 310	4 501	4%	23,2%	22,3%	
Villenave d'Ornon	1 790	1 798	0%	16,3%	15,6%	513
CUB - secteur Nord-Ouest	4 760	4 960	4%	20,4%	20,0%	371
CUB - secteur Ouest	3 977	4 213	6%	16,3%	16,0%	1 813
CUB - secteur Sud-Ouest	17 263	17 992	4%	24,4%	24,1%	0
CUB - secteur Sud	6 233	6 734	8%	20,2%	20,5%	1 188
CUB - rive droite	12 699	13 604	7%	47,4%	49,7%	282
CUB - presqu'île	2 362	2 611	11%	20,5%	21,3%	405
Communauté Urbaine de Bordeaux	**65 211**	**69 098**	**6%**	**21,3%**	**21,1%**	**10 916**
Aire Urbaine						
Sysdau						
Total Gironde						**17 843**
Source	DDE - traitement a'urba					

3.13 | Parc locatif conventionné

La répartition territoriale du parc locatif social dans la CUB est déséquilibrée. La ZUP des Hauts de Garonne, qui a entraîné la construction massive de logements sociaux entre 1950 et 1975, marque aujourd'hui encore la répartition du parc social de la CUB. Dans certaines communes comme Bassens, Cenon ou Lormont, la part de logements locatifs sociaux dans les résidences principales est très élevée (de 47 à 64%). D'autres communes, et en particulier Bordeaux, connaissent un déficit en logements sociaux et n'atteignent pas les 20% du parc fixés par la loi SRU. Si à l'échelle de la CUB, 21,1% du parc est logement social, les communes déficitaires totalisent 10 916 logements sociaux manquants. Ce déficit est d'autant plus important que les communes de Bouliac, Saint-Louis-de-Montferrand et Saint-Vincent-de-Paul ne sont pas soumises à la loi SRU, du fait qu'elles aient une population inférieure à 3 500 habitants. Or ces 3 communes ont un taux de logements locatifs sociaux très faible.

Le parc locatif conventionné inventaire SRU
Le parc locatif conventionné selon l'inventaire SRU concerne les logements locatifs sociaux (à l'exception des logements non conventionnés) et les logements locatifs conventionnés privés. Il comprend donc les logements locatifs conventionnés dont l'accès est soumis à des conditions de ressources (conventionnés ANAH, PLS...), les logements foyers et résidences sociales conventionnées et les places en CHRS. Cet inventaire est réalisé tous les ans. Pour les communes qui ont moins de 25 % de logements locatifs conventionnés, il fait l'objet d'une procédure contradictoire avec les maires.

	Demandeurs de logements sociaux résidant dans ce territoire 2005	Demandeurs de logements sociaux pour 100 ménages	Places d'hébergement d'urgence	Places en maisons relais et résidences sociales	PLAI	PST 2007
Ambarès-et-Lagrave	348	7,5	5	0		4
Ambès	89	8,6	0	0		0
Artigues-près-Bordeaux	188	8,7	0	0		0
Bassens	277	10,6	0	0		0
Bègles	1 057	9,7	65	0		6
Blanquefort	530	9,0	8	0		0
Bordeaux	**11 816**	**9,4**	**1 297**	**855**		**208**
Bouliac	34	2,8	7	0		0
Le Bouscat	735	6,7	37	0		7
Bruges	370	7,3	3	0		0
Carbon-Blanc	206	7,5	0	0		1
Cenon	1 575	17,1	87	0		1
Eysines	765	10,3	76	239		0
Floirac	959	15,1	0	0		2
Gradignan	809	8,0	17	0		0
Le Haillan	252	7,6	0	0		0
Lormont	1 700	20,3	23	91		3
Mérignac	2 684	8,9	20	0		7
Parempuyre	166	7,0	0	0		0
Pessac	2 368	9,9	55	0		4
Saint-Aubin-de-Médoc	65	3,4	0	0		0
Saint-Louis-de-Montferrand	42	6,4	0	0		0
Saint-Médard-en-Jalles	729	7,1	0	0		2
Saint-Vincent-de-Paul	30	8,4	0	0		2
Le Taillan-Médoc	163	5,3	0	0		4
Talence	1 610	8,2	22	0		1
Villenave d'Ornon	863	7,6	197	0		11
CUB - secteur Nord-Ouest	1 801	7,4	48	0		7
CUB - secteur Ouest	1 974	7,6	76	239		6
CUB - secteur Sud-Ouest	6 662	9,0	97	0		12
CUB - secteur Sud	2 729	8,4	279	0		17
CUB - rive droite	4 456	16,4	117	91		6
CUB - presqu'île	992	8,2	5	0		7
Communauté Urbaine de Bordeaux	**30 430**	**9,5**	**1 919**	**1 185**		**263**
Aire Urbaine	32 310	9,0	1 953	1 185		291
Sysdau	33 349	8,7	1 959	1 185		342
Total Gironde	**43 104**	**7,2**	**2 222**	**1 230**		**1 006**
Source traitement a'urba	Fichier n°unique	Fichier n°unique DGI-TH	DRE	DRE	DDE	DDE

3.14 | Accès au logement et parc locatif très social

En ce qui concerne la demande en logements sociaux, les communes connaissant le plus de pression sont celles qui sont le mieux dotées. Il apparaît donc que l'offre crée la demande. Toutefois, il est nécessaire de différencier la demande des besoins.
L'offre en places d'hébergement d'urgence est localisée majoritairement à Bordeaux. La CUB concentre la grande majorité des places d'hébergement d'urgence de la Gironde.

Demandeurs de logements sociaux
Les données sont issues du fichier de numéro unique, en date du 1er juillet 2005.
Le fichier a été nettoyé des demandes en instance de traitement (attribution, renonciation ou irrecevabilité) ainsi que des doublons et des dossiers non renouvelés depuis un an.
Le nombre de demandeurs a été rapporté au nombre de ménages de 1999.

Places d'hébergement d'urgence
Les données comprennent les places bénéficiant de l'ALT (allocation de logement temporaire), les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA), les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les places d'urgence et d'hébergement de stabilisation.
Elles n'ont pas été confrontées aux données communales.

PARC SOCIAL FINANCEMENTS 2000-2004	Nombre de PLUS financés par an	Nombre de PLUSCD financés par an	Nombre de PLAI financés par an	Nombre de PLS financés par an	Total logements financés par an	Part de la reconstitution de l'offre sociale démolie
Ambarès-et-Lagrave	4	0	1	0	5	0%
Ambès	2	0	0	0	2	0%
Artigues-près-Bordeaux	29	0	0	18	46	0%
Bassens	0	19	1	0	20	95%
Bègles	8	17	1	3	30	57%
Blanquefort	10	2	0	3	15	14%
Bordeaux	**116**	**28**	**32**	**148**	**324**	11%
Bouliac	0	0	0	0	0	0%
Le Bouscat	2	0	0	5	7	0%
Bruges	24	0	7	12	43	0%
Carbon-Blanc	7	5	0	6	19	28%
Cenon	0	16	2	0	17	95%
Eysines	2	0	0	0	2	0%
Floirac	8	0	1	16	25	0%
Gradignan	15	0	0	4	19	0%
Le Haillan	7	0	0	0	7	0%
Lormont	11	32	1	9	53	61%
Mérignac	33	45	2	2	82	56%
Parempuyre	20	0	1	4	25	0%
Pessac	13	0	1	21	35	0%
Saint-Aubin-de-Médoc	0	2	0	2	4	47%
Saint-Louis-de-Montferrand	0	0	0	0	0	0%
Saint-Médard-en-Jalles	44	6	1	5	56	11%
Saint-Vincent-de-Paul	0	0	0	0	0	0%
Le Taillan-Médoc	7	0	0	6	13	0%
Talence	1	0	0	8	9	0%
Villenave d'Ornon	8	0	1	5	14	0%
CUB - secteur Nord-Ouest	57	2	8	24	90	2%
CUB - secteur Ouest	59	8	1	13	82	10%
CUB - secteur Sud-Ouest	47	45	3	31	126	36%
CUB - secteur Sud	32	17	2	13	63	27%
CUB - rive droite	48	48	4	43	142	34%
CUB - presqu'île	14	25	2	6	47	53%
Communauté Urbaine de Bordeaux	**372**	**173**	**51**	**278**	**874**	**21%**
Aire Urbaine						
Sysdau						
Total Gironde						
Source	DDE - CUB - traitement a'urba					

3.15 | Parc social : financements 2000-2004

Durant la période 2000-2004, 874 logements sociaux en moyenne sont financés par an dans la CUB.
La part de la reconstitution de l'offre démolie se situe autour de 20%. Elle peut aller jusqu'à 95 % dans les communes où ont lieu les démolitions. Le développement de l'offre nouvelle n'est donc que de 700 logements par an pour un objectif supérieur à 1000 logements par an.
Les logements sont majoritairement financés en PLUS et en PLS. La part des PLAI (gamme très sociale de logement locatif conventionné) est très insuffisante : elle varie de 1 à 10% selon les secteurs

Financements des logements locatifs conventionnés
Pour la période 2000-2004, les chiffres sur le nombre de logements financés correspondent à une moyenne annuelle.
Jusqu'en 2005, le fichier qui permet de connaître le financement des logements locatifs conventionnés du parc public est un fichier de la DDE. Il est utile de préciser que le financement ne signifie pas nécessairement la notification, ce qui entraîne une différence entre financement et livraison.
A compter de 2005, il faut faire une distinction entre les financements sur la ligne fongible (c'est-à-dire les crédits affectés à la construction et à l'amélioration de l'habitat locatif social) et les financements dans le cadre de l'ANRU (opérations financées dans les quartiers ZUS et reconstitution de l'offre sociale démolie dans le cadre des conventions ANRU).
En 2006, la CUB est devenue délégataire des aides à la pierre. Par conséquent, deux sources permettent de connaître le financements des logements locatifs conventionnés : la CUB pour ce qui est de la ligne fongible, la DDE pour les financements dans le cadre de l'ANRU.

Reconstitution de l'offre sociale démolie
Le fichier qui permet de connaître la reconstitution de l'offre sociale démolie intègre la reconstitution dans le cadre des conventions ANRU (essentiellement des financements en PLUS, PLUS-CD, PLAI), hors ANRU (PLS), mais aussi les conventionnements avec travaux des résidences sociales (PLAI).
Dans le cadre des conventions ANRU, la reconstitution de l'offre se fait en partie hors communes de démolition. Elle participe alors au développement de l'offre locative conventionnée des communes d'accueil. Mais dans ce tableau de bord, pour une lectre plus simple, elle n'est pas comptée comme telle : en effet à l'échelle de la CUB ce n'est pas du développement de l'offre.

PARC SOCIAL FINANCEMENTS 2005	Nombre de PLUS financés en 2005	Nombre de PLUS-CD financés en 2005	Nombre de PLA-I financés en 2005	Nombre de PLS financés en 2005	Nombre de PLS étudiants financés en 2005	Total des logements financés en 2005	Part de la reconstit. de l'offre sociale démolie
Ambarès-et-Lagrave	14	0	0	0	0	14	0%
Ambès	0	0	0	0	0	0	0%
Artigues-près-Bordeaux	0	0	0	0	0	0	0%
Bassens	39	63	0	33	0	135	100%
Bègles	8	85	2	30	0	125	100%
Blanquefort	33	0	0	0	0	33	0%
Bordeaux	**160**	**103**	**123**	**85**	0	**471**	47%
Bouliac	0	0	0	0	0	0	0%
Le Bouscat	0	0	0	51	0	51	0%
Bruges	9	0	0	0	0	9	0%
Carbon-Blanc	0	0	0	0	0	0	0%
Cenon	0	146	0	5	0	151	97%
Eysines	0	0	0	0	0	0	0%
Floirac	0	49	0	0	0	49	100%
Gradignan	0	0	0	0	0	0	0%
Le Haillan	63	0	0	0	0	63	0%
Lormont	0	98	0	15	0	113	87%
Mérignac	20	168	8	0	0	196	100%
Parempuyre	10	0	0	0	0	10	0%
Pessac	41	0	16	15	213	285	0%
Saint-Aubin-de-Médoc	23	0	0	24	0	47	0%
Saint-Louis-de-Montferrand	0	0	0	0	0	0	0%
Saint-Médard-en-Jalles	24	45	5	40	0	114	47%
Saint-Vincent-de-Paul	0	0	0	0	0	0	0%
Le Taillan-Médoc	14	0	0	0	0	14	0%
Talence	0	0	0	0	200	200	0%
Villenave d'Ornon	0	0	0	0	0	0	0%
CUB - secteur Nord-Ouest	52	0	0	51	0	103	0%
CUB - secteur Ouest	124	45	5	64	0	238	23%
CUB - secteur Sud-Ouest	61	168	24	15	413	681	29%
CUB - secteur Sud	8	85	2	30	0	125	100%
CUB - rive droite	0	293	0	20	0	313	94%
CUB - presqu'île	53	63	0	33	0	149	91%
Communauté Urbaine de Bordeaux	**458**	**757**	**154**	**298**	**413**	**2 080**	**49%**
Aire Urbaine							
Sysdau							
Total Gironde							
Source	DDE						

3.16 | Parc social : financements 2005

En 2005, le nombre de logements locatifs conventionnés financés a doublé. Pour autant, l'offre a stagné. En effet, sur la CUB, près de 50% des financements sont dédiés à la reconstitution de l'offre sociale démolie.

Voir commentaires techniques § 3.15

PARC SOCIAL FINANCEMENTS 2006	Nombre de PLUS financés en 2006	Nombre de PLUS-CD financés en 2006	Nombre de PLA-I financés en 2006	Nombre de PLS financés en 2006	Nombre de PLS étudiants financés en 2006	Total des logements financés en 2006	Part de la reconst. de l'offre sociale démolie
Ambarès-et-Lagrave	30	0	0	0	0	30	0%
Ambès	0	0	0	0	0	0	0%
Artigues-près-Bordeaux	36	0	1	0	0	37	0%
Bassens	39	0	0	48	0	87	100%
Bègles	0	39	2	26	0	67	61%
Blanquefort	2	0	1	16	0	19	0%
Bordeaux	**98**	**0**	**84**	**156**	**168**	**506**	**16%**
Bouliac	0	0	0	0	0	0	0%
Le Bouscat	18	0	0	12	0	30	100%
Bruges	53	0	0	0	0	53	0%
Carbon-Blanc	0	0	0	0	0	0	0%
Cenon	0	0	0	41	0	41	0%
Eysines	31	0	0	0	0	31	0%
Floirac	0	0	3	36	0	39	8%
Gradignan	0	0	0	0	0	0	0%
Le Haillan	45	0	0	7	0	52	0%
Lormont	0	29	0	71	0	100	29%
Mérignac	0	0	0	0	0	0	0%
Parempuyre	10	0	0	0	0	10	0%
Pessac	42	15	0	0	123	180	8%
Saint-Aubin-de-Médoc	0	0	0	0	0	0	0%
Saint-Louis-de-Montferrand	20	0	0	0	0	20	0%
Saint-Médard-en-Jalles	196	31	3	45	0	275	25%
Saint-Vincent-de-Paul	0	0	0	0	0	0	0%
Le Taillan-Médoc	95	0	0	0	0	95	19%
Talence	57	0	0	0	0	57	0%
Villenave d'Ornon	0	0	0	18	0	18	0%
CUB - secteur Nord-Ouest	83	0	1	28	0	112	27%
CUB - secteur Ouest	367	31	3	52	0	453	19%
CUB - secteur Sud-Ouest	99	15	0	0	123	237	6%
CUB - secteur Sud	0	39	2	44	0	85	48%
CUB - rive droite	36	29	4	148	0	217	15%
CUB - presqu'île	89	0	0	48	0	137	64%
Communauté Urbaine de Bordeaux	**772**	**114**	**94**	**476**	**291**	**1 747**	**22%**
Aire Urbaine							
Sysdau							
Total Gironde							
Source	DDE - CUB - traitement a'urba						

3.17 | Parc social : financements 2006

Le nombre de logements locatifs conventionnés programmés en 2006 dans la CUB est conforme aux objectifs du Plan de cohésion sociale.

Le nombre de logements financés est moindre qu'en 2005 mais plus orienté vers le développement de l'offre nouvelle et notamment en PLUS. Les financements en PLS progressent mais sont principalement mobilisés pour les projets ANRU.

Voir commentaires techniques § 3.15

	Dossiers FSL maintien 2006	Dossiers FSL accès 2006	Dossiers FSL garantie 2006	Part des dossiers concernant le parc public 2006	Dossiers FSL eau 2006	Dossiers FSL énergie 2006	Nombre de dossiers pour 1000 habitants
Ambarès-et-Lagrave	16	18	2	58,3%	17	79	12
Ambès	0	1	1	100,0%	7	14	8
Artigues-près-Bordeaux	0	5	0	20,0%	4	13	4
Bassens	4	6	2	58,3%	6	42	9
Bègles	63	51	14	43,8%	49	205	17
Blanquefort	26	22	6	33,3%	9	45	8
Bordeaux	**330**	**820**	**285**	**37,7%**	**352**	**419**	**10**
Bouliac	2	0	0	100,0%	0	2	1
Le Bouscat	26	30	9	41,5%	24	136	10
Bruges	6	5	4	60,0%	8	43	6
Carbon-Blanc	6	10	2	33,3%	5	29	8
Cenon	133	51	33	34,1%	39	239	23
Eysines	25	28	10	44,4%	15	70	8
Floirac	67	39	15	42,1%	31	130	17
Gradignan	21	21	10	42,3%	9	82	6
Le Haillan	8	12	5	56,0%	1	18	5
Lormont	81	83	35	43,2%	23	149	17
Mérignac	63	67	28	51,9%	69	0	4
Parempuyre	2	6	2	70,0%	5	20	5
Pessac	66	54	17	40,9%	34	260	8
Saint-Aubin-de-Médoc	0	3	0	66,7%	0	3	1
Saint-Louis-de-Montferrand	0	4	0	25,0%	1	5	5
Saint-Médard-en-Jalles	11	13	11	68,6%	15	59	4
Saint-Vincent-de-Paul	0	5	0	40,0%	0	7	11
Le Taillan-Médoc	0	5	0	60,0%	3	16	3
Talence	62	54	18	41,8%	25	0	4
Villenave d'Ornon	1	0	0	100,0%	17	0	1
CUB - secteur Nord-Ouest	60	63	21	42,4%	46	244	8
CUB - secteur Ouest	44	61	26	54,2%	34	166	5
CUB - secteur Sud-Ouest	191	175	63	45,2%	128	260	5
CUB - secteur Sud	85	72	24	43,6%	75	287	8
CUB - rive droite	216	142	68	38,7%	66	408	13
CUB - presqu'île	26	44	7	50,6%	36	176	9
Communauté Urbaine de Bordeaux	**952**	**1 377**	**494**	**40,7%**	**737**	**1 960**	**8**
Aire Urbaine	1 036	1 466	517	40,9%	853	2 286	8
Sysdau	1 090	1 557	530	40,8%	968	2 498	8
Total Gironde	**1 576**	**2 966**	**818**	**37,4%**	**2 370**	**5 481**	**10**
Source	Fonds de Solidarité Logement - traitement a'urba						

3.18 | Accès et maintien dans le logement

Les secteurs de Bordeaux et de la rive droite sont ceux où le nombre de dossiers pour 1 000 habitants est le plus important.

Fonds de Solidarité Logement
Le nombre de dossiers pour 1 000 habitants prend en compte l'ensemble des dossiers traités (FSL maintien, accès, garantie, eau et énergie), qui a été rapporté à la population de 1999. Les dossiers peuvent dont concerner un même ménage.

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine
Hangar G2 - Bassin à flot n°1 BP 71 - F-33041 Bordeaux Cedex
tél.: 33 (0)5 56 99 86 33 | fax : 33 (0)5 56 99 89 22
contact@aurba.org | www.aurba.com

© aurba | janvier 2008