

Communauté urbaine de Bordeaux



Fiches communales 2010

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude

23/12/10

provisoire

étape

définitif

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

Objet de l'étude

Regroupant un ensemble de données et d'indicateurs sur la démographie, l'économie, le parc de logements et les dynamiques de marché, les fiches communales du PLH dressent pour chaque commune de la CUB une fiche d'identité. Le choix des données s'est porté vers des éléments accessibles, pérennes et comparables dans le temps et l'espace afin d'identifier les évolutions et de mettre en évidence les contrastes territoriaux. Ces fiches ont vocation à être actualisées tous les ans en fin d'année dans la limite des données disponibles.



Équipe projet

Sous la direction de
Cécile Rasselet

Équipe projet
Camille Garcelon
Anne Delage

Crédits photographiques : Hélène Dumora © a'urba

Composition de l'étude

Ce document est composé de 27 fiches statistiques établies pour l'année 2010. Une note méthodologique accompagne les fiches. Elle décrit les sources des données et précise le contenu et les limites des indicateurs présentés. Elle indique également la composition des secteurs PLU/PLH qui permettent d'établir des comparaisons entre la commune cible et ses communes environnantes.



Sommaire

1 | Fiches communales édition 2009

Ambarès-et-Lagrave
Ambès
Artigues-près-Bordeaux
Bassens
Bègles
Blanquefort
Bordeaux
Bouliac
Le Bouscat
Bruges
Carbon-Blanc
Cenon
Eysines
Floirac
Gradignan
Le Haillan
Lormont
Mérignac
Parempuyre
Pessac
Saint-Aubin-de-Médoc
Saint-Louis-de-Montferrand
Saint-Médard-en-Jalles
Saint-Vincent-de-Paul
Le Taillan-Médoc
Talence
Villenave-d'Ornon

2 | Note méthodologique



1 | Fiches communales 2010

Ambarès-et-Lagrave

Présentation générale de la commune

Située au Nord de l'agglomération bordelaise, la commune d'Ambarès-et-Lagrave constitue le principal pôle urbain de la presqu'île et occupe une position stratégique en tant que porte d'accès à cette presqu'île et à ses installations industrialo-portuaires. Traversée par de nombreuses infrastructures routières et ferroviaires qui génèrent des coupures urbaines, la commune bénéficie de nombreux espaces naturels et agricoles (maraîchage), d'intérêt communautaire, voire départemental ou régional. L'un d'entre eux, la zone Natura 2000 des Marais du Bec d'Ambès (marais de Saint-Louis de Montferrand), qui comprend également deux ZNIEFF et une ZICO, en totalité classé en zone inondable, nécessite une attention particulière.

La commune se caractérise par un fort développement démographique accompagné d'une production de logements dynamique, sans doute maintenue à l'avenir grâce à des potentialités d'urbanisation nouvelle de 84 ha en zone 1AU et de 35 ha en zones 2AU.

Ambarès se trouve à un tournant de son développement, dont l'enjeu se situe dans sa capacité à allier croissance urbaine et préservation du cadre et de la qualité de vie y compris en termes d'adaptation des équipements.

Si le logement individuel de type pavillonnaire domine, il existe deux sites "politique de la ville" sur la commune : la résidence des Erables (CUCS catégorie 3) et la résidence Bel Air (CUCS catégorie 3). La résidence Général de Gaulle constitue le troisième pôle de logement social de la commune mais n'est pas défini comme un site prioritaire au titre de la politique de la ville.

La commune se caractérise également par la forte présence de communautés de gens du voyage présentant des situations sociales très hétérogènes. Un projet d'aire d'accueil des voyageurs à l'échelle de la presqu'île (30 places) demeure en suspens, dans l'attente du choix de la localisation de cette dernière.



Mairie



Centre ville

Ambarès-et-Lagrave

Population

La population

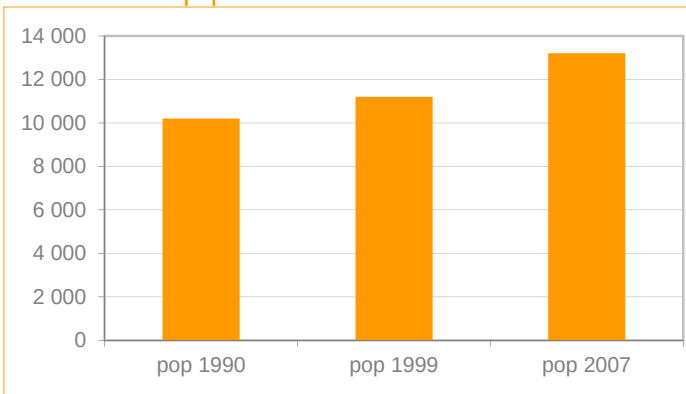
	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Population RGP 1990	10 195	36,6%	1,6%
Population RGP 1999	11 204	36,7%	1,7%
Population municipale 2007	12 963	39,7%	1,8%
Population totale 2007	13 200	39,7%	1,8%

Rythme de croissance annuel moyen 1999-2007

	1,84%	0,83%	0,87%
--	-------	-------	-------

INSEE

L'évolution de la population



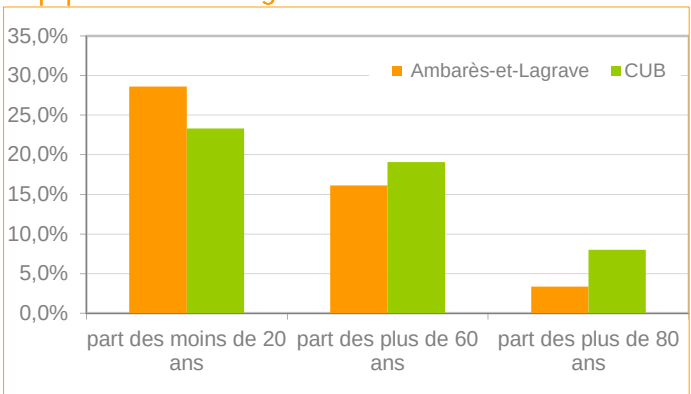
INSEE

Les âges

	Commune	Secteur	CUB
Indice de jeunesse 1999	1,56	1,46	1,17
Indice de jeunesse 2007	1,77	1,41	1,21

INSEE

La population selon les âges



INSEE

Les ménages

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre de ménages 1990	3 306	35,6%	1,3%
Nombre de ménages 2000	4 166	37,0%	1,4%
Nombre de ménages 2009	4 951	38,7%	1,5%

Rythme de croissance annuel moyen 2000-2009

	1,93%	1,42%	1,17%
--	-------	-------	-------

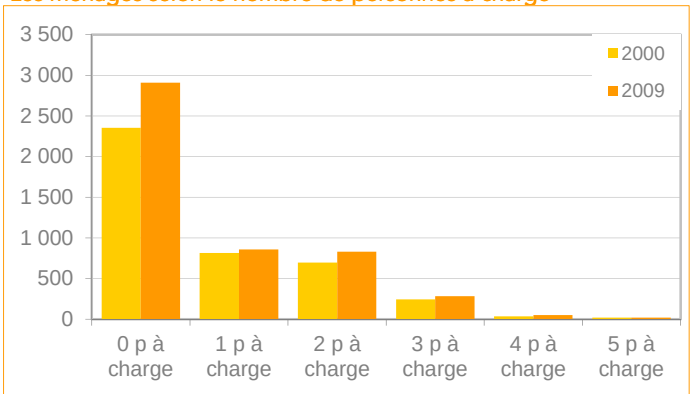
Taxe d'habitation - DGI

La taille des ménages

	Commune	Secteur	CUB
Taille moyenne des ménages 1999	2,71	2,68	2,18
Taille moyenne des ménages 2007	2,61	2,53	2,07

INSEE

Les ménages selon le nombre de personnes à charge



Taxe d'habitation - DGI

Les élèves

	Commune	Secteur	CUB
Effectifs scolaires 2006	1 577	nr	nr
Effectifs scolaires 2007	1 633	nr	nr
Effectifs scolaires 2008	1 600	nr	nr
Effectifs scolaires 2009	nr	nr	nr
Evolution 2006-2009	nr	nr	nr

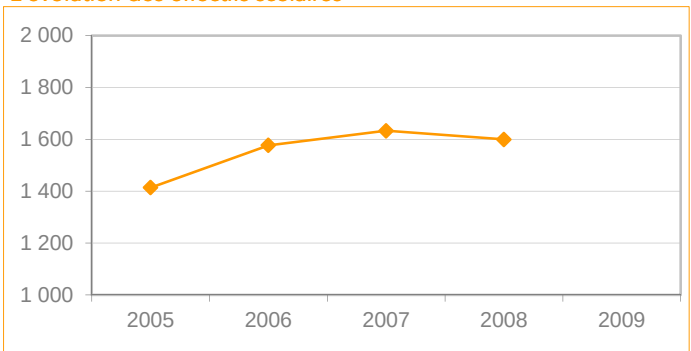
Données communales

Les familles monoparentales

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de familles monoparentales 2007	529	1 402	29 718
Part des familles monoparentales 2007	11,5%	11,6%	10,0%

FILOCOM

L'évolution des effectifs scolaires



Données communales

La population d'Ambarès-et-Lagrave a fortement augmenté entre 1999 et 2007, à un rythme supérieur à celui de l'ensemble de la CUB. L'évolution du nombre de ménages suit la même tendance. La taille moyenne des ménages est en baisse mais reste supérieure à la moyenne communautaire. Les effectifs scolaires diminuent légèrement sur l'année 2008.

Ambarès-et-Lagrave

Revenus, emploi et précarité

Le revenu médian

	Commune	CUB
Revenu médian des ménages 2001 en €/mois	2 126	1 846
Revenu médian des ménages 2007 en €/mois	2 482	2 142

INSEE - DGI

Les emplois privés

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre d'emplois privés 2000	2 488	31%	1,14%
Nombre d'emplois privés 2008	2 499	23%	1,00%

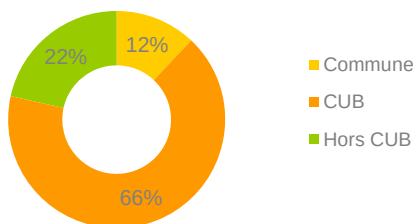
Evolution 2000-2008

	0,44%	37,87%	14,53%
--	-------	--------	--------

UNEDIC

Les déplacements domicile-travail

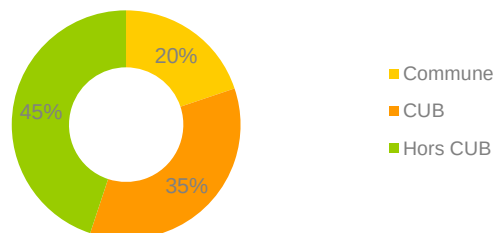
	Dans la commune	Dans la CUB	Hors CUB
Où travaillent les habitants de la commune en 2006 ?	12%	66%	22%



DADS

Les déplacements domicile-travail

	Par des habitants de la commune	Par des habitants de la CUB	Par des habitants hors CUB
Par qui sont occupés les emplois de la commune en 2006 ?	20%	35%	45%



DADS

Les demandeurs d'emploi

	Z. d'emploi	Secteur	CUB
Taux de chômage 2004	9,9	-	-
Taux de chômage 2009	8,9	-	-

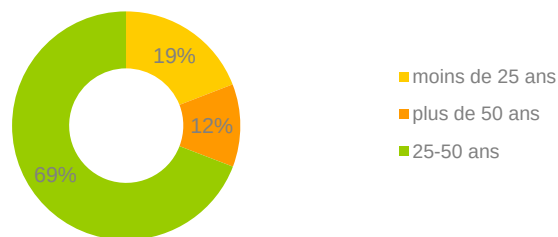
INSEE - DARES

Part des chômeurs femmes 2008 Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008

Part des chômeurs femmes 2008	48%	47%	45%
Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008	11%	12%	12%

INSEE - DARES

Les demandeurs d'emploi selon leur âge



INSEE - DARES

Les RMistes

	Commune	Secteur	CUB
Bénéficiaires du RMI 2006	300	662	20 829
Part des bénéficiaires du RMI dans la population en 2006	2,31%	2,03%	2,95%

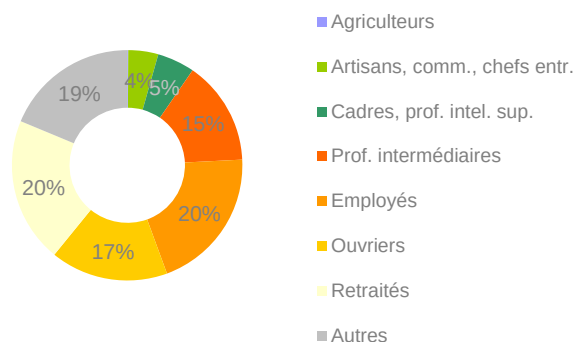
CG33 - DGAS

Les non-imposables

	Commune	CUB
Part des ménages non imposables 2008	43,15%	37,36%

INSEE - DGI

Les 15 ans et + selon la catégorie socio-professionnelle



INSEE

Les indicateurs socio-économiques traduisent une situation contrastée. Si le revenu médian est supérieur à celui de la CUB, la part des ménages non imposables est supérieure à la moyenne communautaire. Les habitants d'Ambarès-et-Lagrave travaillent en majorité dans la CUB et la commune attire de nombreux travailleurs résidant hors du territoire communautaire.

Ambarès-et-Lagrave

Parc de logements

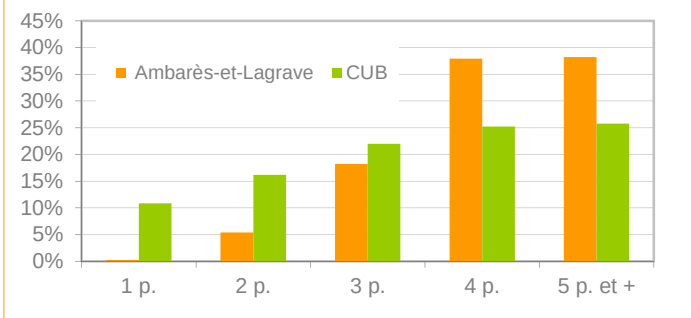
Les logements	Commune	Secteur	CUB
Parc de logements 1999	4 307	11 796	325 378
Parc de logements 2007	5 009	13 132	355 720
Rythme de croissance	1,01%	1,01%	1,01%

INSEE

Les logements vacants	Commune	Secteur	CUB
Nombre de logements vacants 2007	177	442	18 064
Taux de vacance 2007	4%	3%	5%

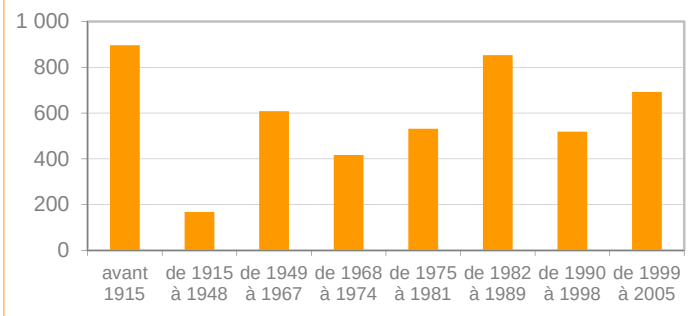
INSEE

Les logements selon leur nombre de pièces



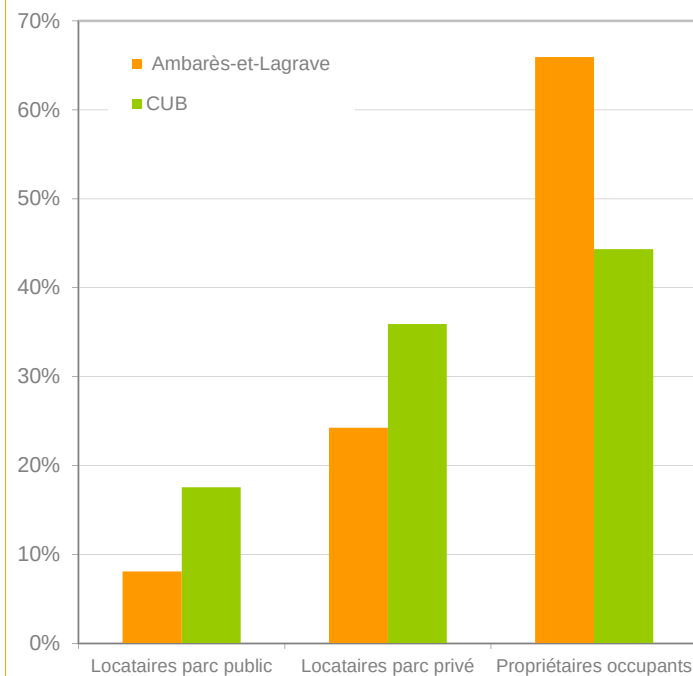
INSEE

Les logements selon leur âge



INSEE

Les logements selon leur statut d'occupation



FILOCOM

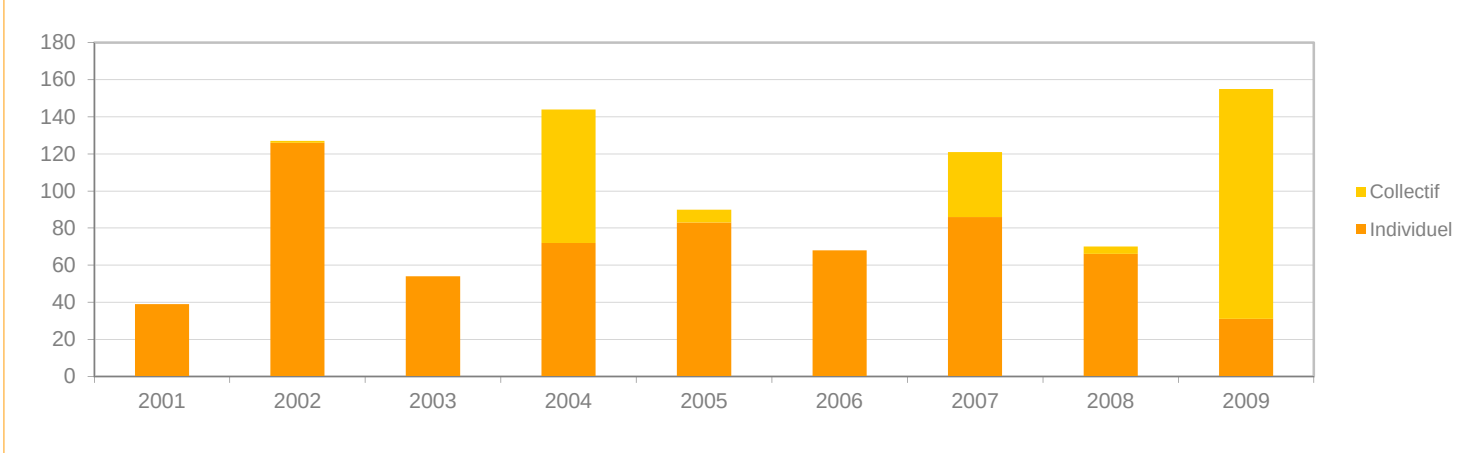
La construction	Commune	Secteur	CUB
Logements produits par an 2007-2009	100	170	5 492
Indice de construction 2007-2009	2,10	1,38	1,68

DOC+PC groupés

Les objectifs de construction	Commune	Secteur	CUB
Besoins en logements par an 2007-2009	66	204	5 100
Taux de réalisation de l'objectif PLH	151%	84%	108%

PLH - DOC

La production récente de logements (logements commencés)



DOC

Le parc de logements d'Ambarès-et-Lagrave est composé de grands logements, d'âges très différents et est occupé à 66 % par des propriétaires. L'importance du parc construit dans les années 70 et 80 laisse augurer d'un fort vieillissement à venir. La vacance est inférieure à la moyenne CUB.

La production de logements est dynamique. Sur la période 2007-2009, elle est supérieure aux objectifs du PLH. L'année 2009 se distingue des années précédentes par le poids du logement collectif.

Ambarès-et-Lagrange

Logements locatifs conventionnés

Les logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Logements locatifs conventionnés 2007	594	2 707	70 386
Logements locatifs conventionnés 2009	615	2 891	72 972

Inventaire SRU - DDE

L'évolution des logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Evolution 2007-2009	4%	7%	4%
Part des logements conventionnés en 2009	12,3%	22,5%	21,9%

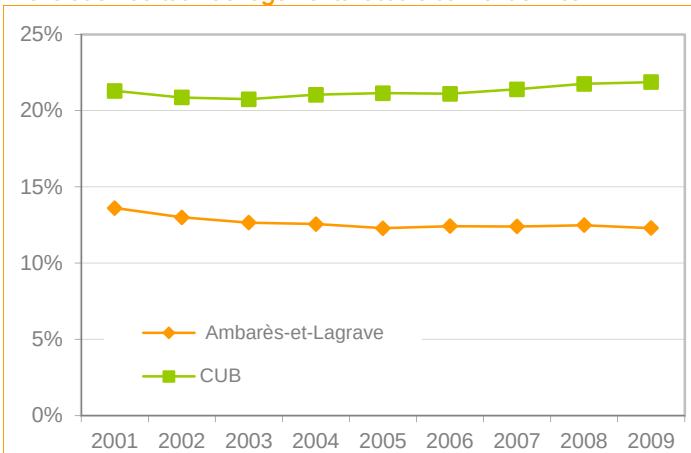
Inventaire SRU - DDE

La demande Hlm

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de demandeurs 2008	345	985	31 669
Part des ménages demandeurs 2008	7%	8%	10%
Nombre de LLC pour 100 demandeurs 2008	58	34	44

Numéro unique - DDE

L'évolution du taux de logements locatifs conventionnés



Inventaire SRU - DDE

Les objectifs

	Commune	Secteur	CUB
LLC financés par an 2007-2009	51	94	2 482
Besoins en LLC	24	52	1 518
Taux de réalisation de l'objectif PLH	213%	181%	164%

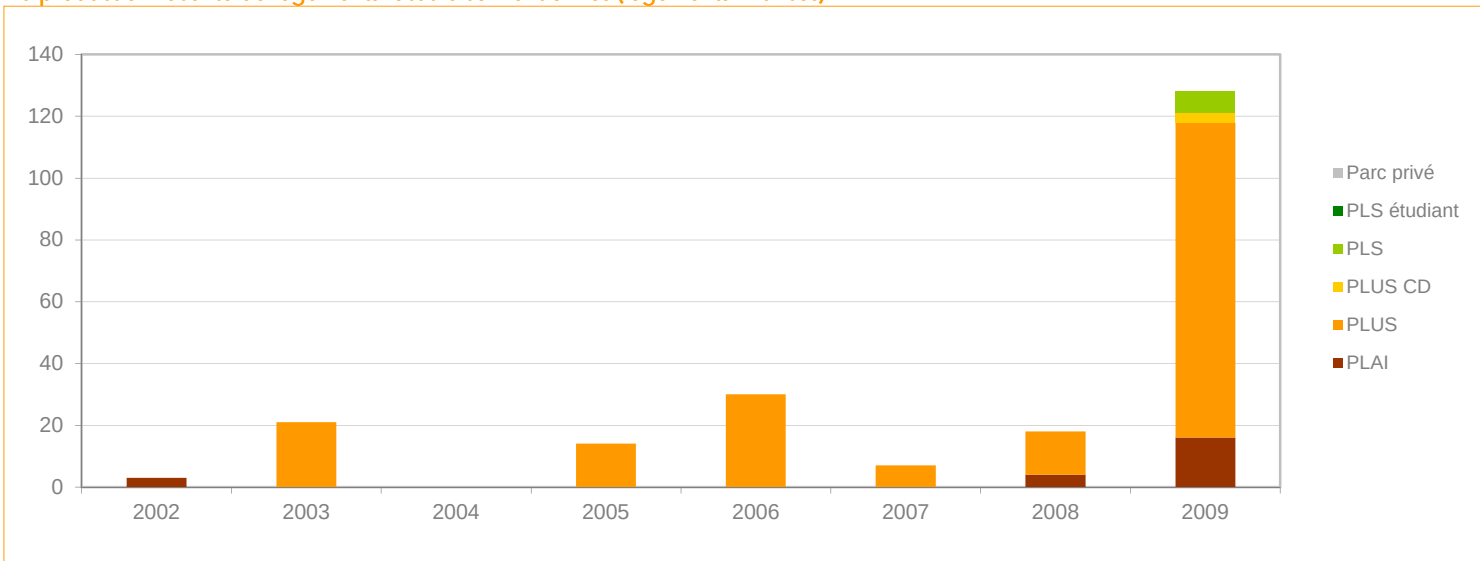
Financements CUB

Les financements récents

	Commune	Secteur	CUB
Financements de PLAI 2007 -2009	7	12	270
Financements de PLUS 2007 -2009	41	73	1 057
Financements de PLS 2007 -2009	2	7	361

Financements CUB

La production récente de logements locatifs conventionnés (logements financés)



Financements CUB

Avec 615 logements locatifs conventionnés soit 12,3% du parc total, Ambarès-et-Lagrange est déficitaire au regard des critères de la loi SRU. Malgré un effort de production accru ces dernières années et particulièrement en 2009, le taux de logements sociaux n'augmente pas mais se maintient du fait de la forte construction de résidences principales. La production de logements sociaux est majoritairement tournée vers des produits PLUS. 7% des ménages de la commune sont demandeurs d'un logement social.

Ambarès-et-Lagrange

Marché du logement

Les ventes

	Commune	Secteur	CUB
Volume de ventes 2009	39	73	3 590
Dont logements anciens	26	52	1 228
Dont logements neufs	13	21	2 362

DIA - ECLN

Prix dans l'ancien 2009
(€/m²)

Prix dans le neuf 2009 (€/m²)

1 853	0	2 120
2 895	0	3 085

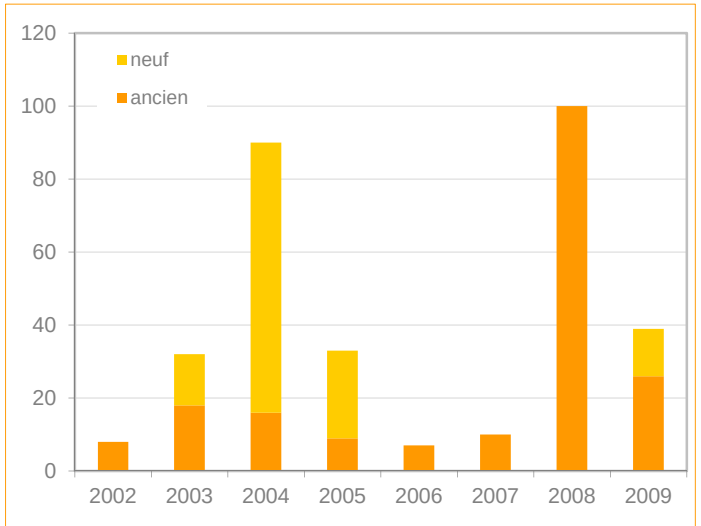
DIA - ECLN

Les loyers

	Secteur OLAP	CUB
Loyer moyen 01/01/10 (€/m²)	8,3	8,9
Loyer de relocation 01/01/10 (€/m²)	9,4	9,9

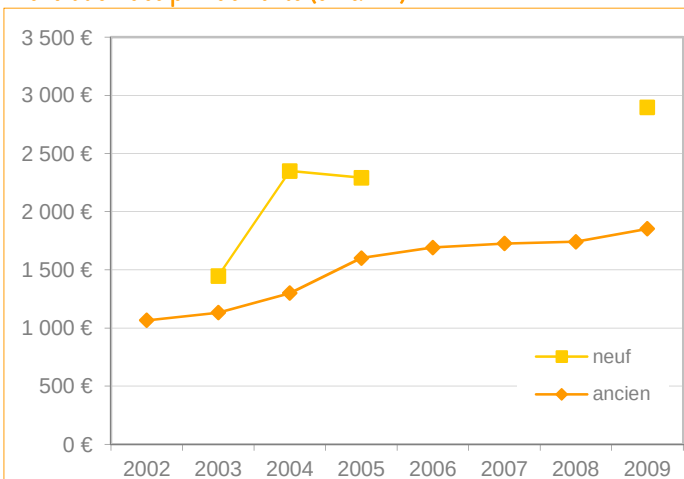
OLAP

L'évolution du nombre de ventes



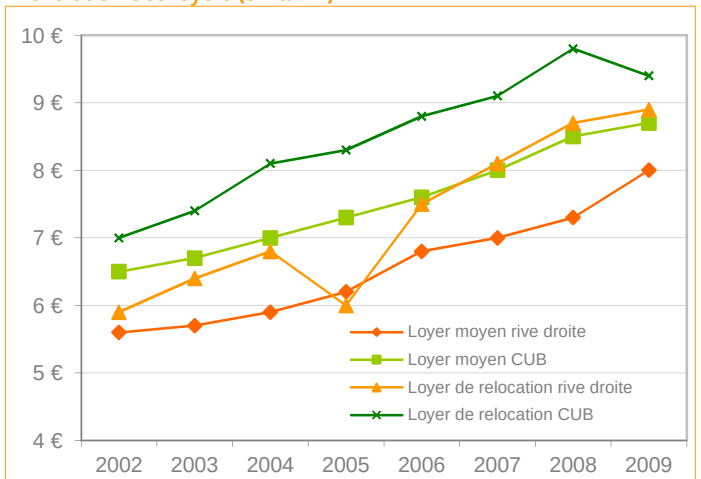
DIA-ECLN

L'évolution des prix de vente (en €/m2)



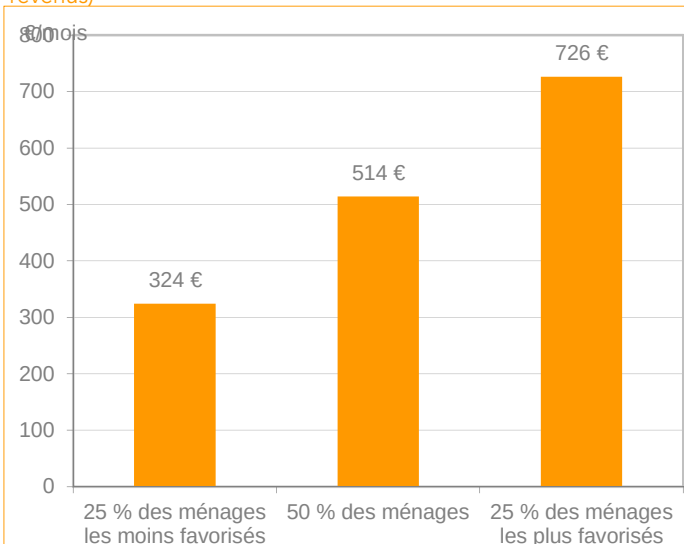
DIA-ECLN

L'évolution des loyers (en €/m2)



OLAP

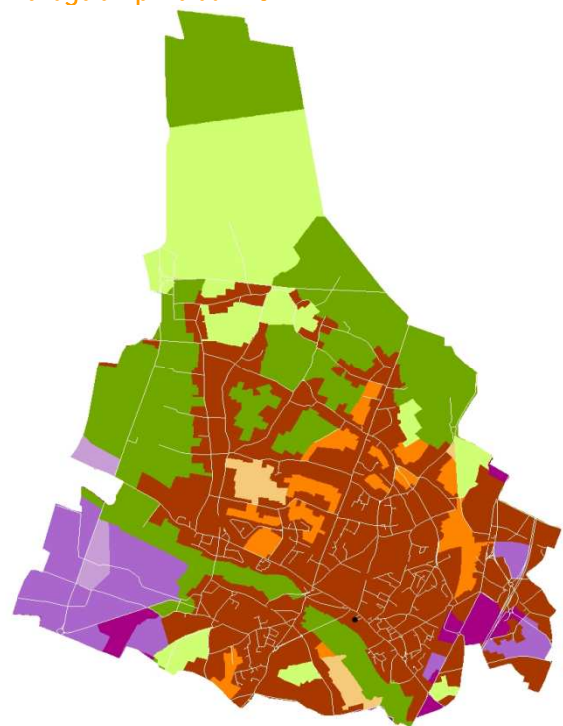
Le budget mensuel que les ménages de la commune peuvent théoriquement consacrer à leur logement
(sur la base d'un taux d'effort correspondant à 30% de leurs revenus)



INSEE - DGI

Le marché de l'immobilier connaît une dynamique variable. En termes de prix aussi bien dans le secteur de l'accession que celui du locatif, les niveaux de prix progressent mais restent inférieurs à la moyenne communautaire. Cette progression pose des problèmes d'accès au logement quand on sait que 50% des ménages d'Ambarès-et-Lagrange ne peuvent pas consacrer plus de 514€ par mois à leur logement et que les 25% les moins fortunés des ménages ne pourront dépasser 324€ par mois pour leur logement sans dépasser le seuil de 30% d'effort.

Zonage simplifié du PLU



zone urbaine	
zone urbaine d'activités économiques diversifiées	
zone urbaine à moyen terme	
secteur économique à moyen terme	
zone urbaine à long terme	
secteur économique à long terme	
Zone agricole	
zone naturelle	
Secteur à vocation militaire	

Surface totale (en ha)	2 474
Zone agricole	394
Zone naturelle	827
Zone urbaine	888
Zone à urbaniser	366

Ce qu'il faut retenir :

- une commune dynamique démographiquement.
- une croissance importante du nombre de ménages.
- des effectifs scolaires en hausse qui traduisent l'attractivité de la commune vis-à-vis des familles.
- une taille moyenne des ménages supérieure à la moyenne communautaire mais qui baisse.

Une combinaison de facteurs qui augmentent les besoins en logements notamment liés à la décohabitation des jeunes.

- un revenu médian supérieur à celui de la CUB.
- présence de publics précaires : bénéficiaires du RMI, ménages non imposables, familles monoparentales.

Une partie de la population exposée à des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement.

- des grands logements, d'âges hétérogènes.
- une majorité de propriétaires occupants.
- un taux de vacance inférieur à la moyenne CUB.
- une production de logements supérieure aux objectifs du PLH.

Une production de logements dynamique qui dans le cadre d'un marché tendu est nécessaire pour répondre à l'enjeu démographique.

- 12,5% de logements locatifs conventionnés.
- un fort développement de la production en 2009.

Un effort de production en offre abordable à poursuivre.

- des niveaux de prix inférieurs à la moyenne communautaire, mais qui progressent en déconnexion des ressources des ménages.

Ambès

Présentation générale de la commune

Située au Nord de l'agglomération bordelaise, la commune d'Ambès présente un territoire contrasté entre marais, vignobles et site industriel. Ambès dispose d'un des 6 sites portuaires de l'estuaire, spécialisé dans les industries lourdes. Toutefois, la présence de sites écologiques majeurs (zones ZICO, ZNIEFF et Natura 2000) démontre la richesse de ce territoire en termes de biodiversité. De fortes contraintes dues notamment au risque d'inondation et au risque technologique pèsent sur la commune.

Malgré une dynamique démographique inférieure à la moyenne communautaire, la structure par âge de la population de la commune laisse présager une augmentation des besoins en logements liés à la décohabitation. La réponse à ces besoins pourra s'appuyer sur les espaces disponibles dans le PLU et dédiés à l'urbanisation : secteurs de Beauregard, Lansac et Bernadine, Fourat.



Berges de Dordogne

Ambès

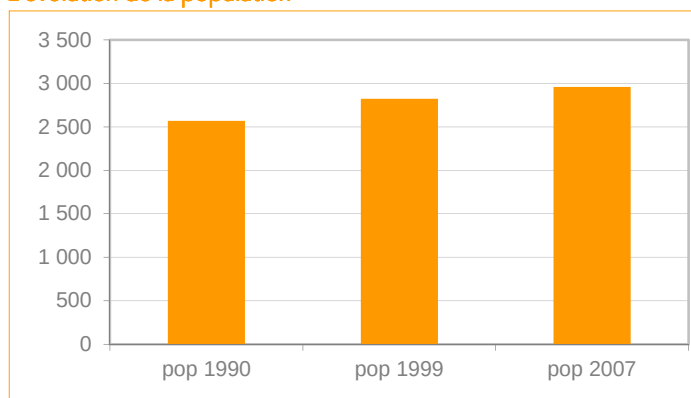
Population

La population	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Population RGP 1990	2 567	9,2%	0,4%
Population RGP 1999	2 823	9,2%	0,4%
Population municipale 2007	2 931	9,0%	0,4%
Population totale 2007	2 958	9,0%	0,4%

Rythme de croissance annuel moyen 1999-2007	0,47%	0,83%	0,87%
---	-------	-------	-------

INSEE

L'évolution de la population



INSEE

Les ménages	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre de ménages 1990	843	9,1%	0,3%
Nombre de ménages 2000	966	8,6%	0,3%
Nombre de ménages 2009	1 059	8,3%	0,3%

Rythme de croissance annuel moyen 2000-2009	1,02%	1,42%	1,17%
---	-------	-------	-------

Taxe d'habitation - DGI

La taille des ménages	Commune	Secteur	CUB
Taille moyenne des ménages 1999	2,73	2,68	2,18
Taille moyenne des ménages 2007	2,73	2,53	2,07

INSEE

Les élèves	Commune	Secteur	CUB
Effectifs scolaires 2006	nr	nr	nr
Effectifs scolaires 2007	nr	nr	nr
Effectifs scolaires 2008	nr	nr	nr
Effectifs scolaires 2009	nr	nr	nr
Evolution 2006-2009	nr	nr	nr

Données communales

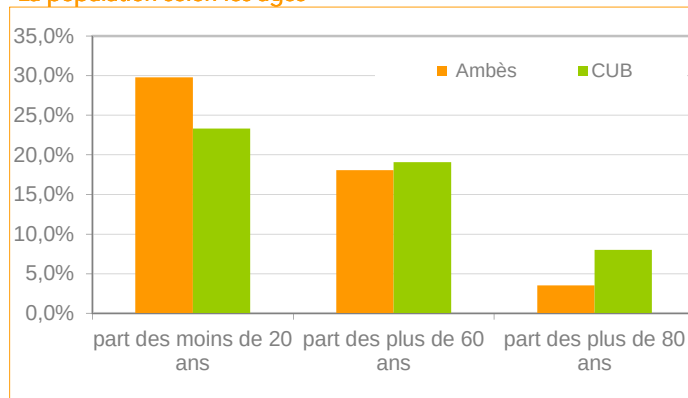
Les familles monoparentales	Commune	Secteur	CUB
Nombre de familles monoparentales 2007	139	1 402	29 718
Part des familles monoparentales 2007	13,7%	11,6%	10,0%

FILOCOM

Les âges	Commune	Secteur	CUB
Indice de jeunesse 1999	1,46	1,46	1,17
Indice de jeunesse 2007	1,65	1,41	1,21

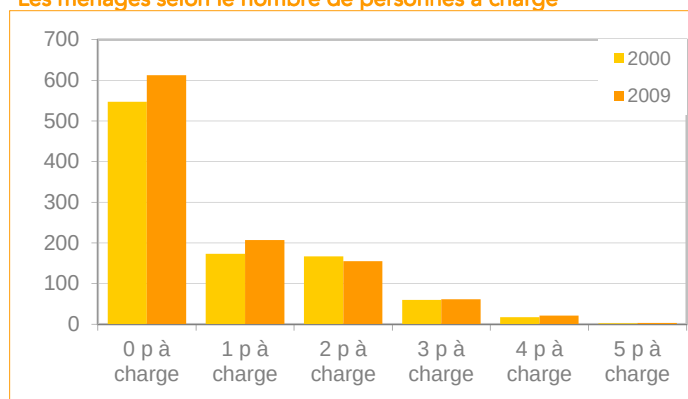
INSEE

La population selon les âges



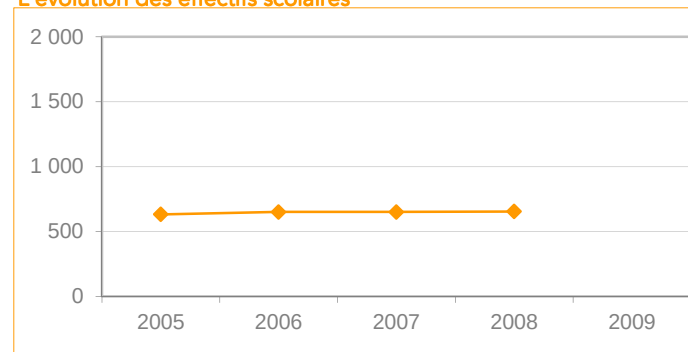
INSEE

Les ménages selon le nombre de personnes à charge



Taxe d'habitation - DGI

L'évolution des effectifs scolaires



Données communales

La dynamique démographique d'Ambès est moins importante que celle de l'ensemble de la CUB. Il en est de même pour l'évolution du nombre de ménages. Mais la taille moyenne des ménages est élevée et contrairement à la plupart des autres communes, et elle n'a pas baissé entre 1999 et 2007. Cet indicateur ainsi qu'un indice de jeunesse élevé permettent de qualifier la commune de familiale.

Ambès

Revenus, emploi et précarité

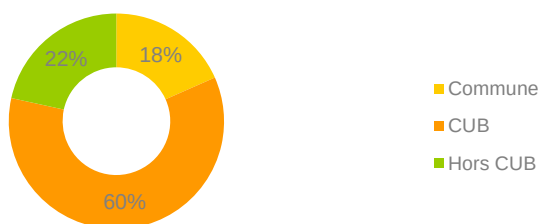
Le revenu médian

	Commune	CUB
Revenu médian des ménages 2001 en €/mois	1 761	1 846
Revenu médian des ménages 2007 en €/mois	2 323	2 142

INSEE - DGI

Les déplacements domicile-travail

	Dans la commune	Dans la CUB	Hors CUB
Où travaillent les habitants de la commune en 2006 ?	18%	60%	22%



DADS

Les emplois privés

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre d'emplois privés 2000	936	12%	0,43%
Nombre d'emplois privés 2008	918	8%	0,37%

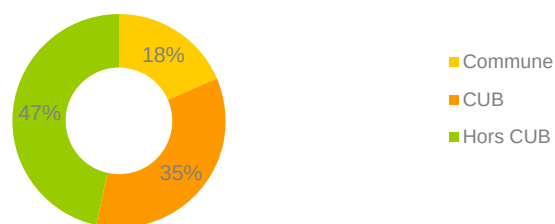
Evolution 2000-2008

-1,92%	37,87%	14,53%
--------	--------	--------

UNEDIC

Les déplacements domicile-travail

	Par des habitants de la commune	Par des habitants de la CUB	Par des habitants hors CUB
Par qui sont occupés les emplois de la commune en 2006 ?	19%	35%	47%



DADS

Les demandeurs d'emploi

	Z. d'emploi	Secteur	CUB
Taux de chômage 2004	9,9	-	-
Taux de chômage 2009	8,9	-	-

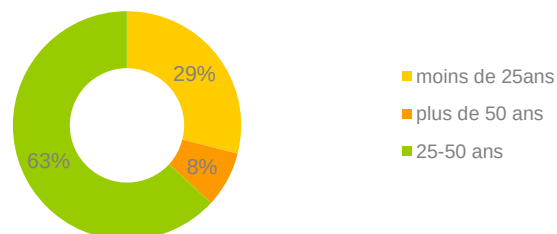
INSEE - DARES

Part des chômeurs femmes 2008

Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008	57%	47%	45%
	26%	12%	12%

INSEE - DARES

Les demandeurs d'emploi selon leur âge



INSEE - DARES

Les RMIstes

	Commune	Secteur	CUB
Bénéficiaires du RMI 2006	53	662	20 829
Part des bénéficiaires du RMI dans la population en 2006	1,81%	2,03%	2,95%

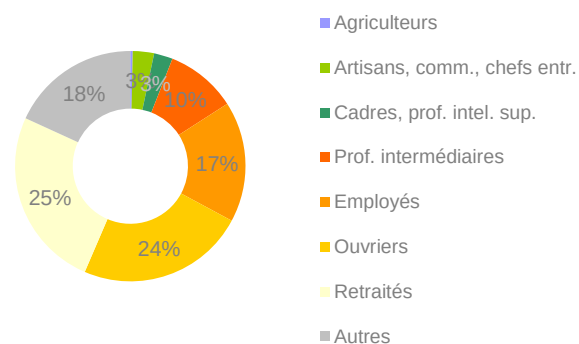
CG33 - DGAS

Les non-imposables

	Commune	CUB
Part des ménages non imposables 2008	48,07%	37,36%

INSEE - DGI

Les 15 ans et + selon la catégorie socio-professionnelle



INSEE

Avec un revenu médian supérieur à la moyenne CUB et des bénéficiaires de minimas sociaux peu nombreux, la situation socio-économique d'Ambès apparaît comme favorable. Toutefois la part des ménages non imposables est très supérieure à celle de la CUB et la dynamique de création d'emplois est négative.

Ambès

Parc de logements

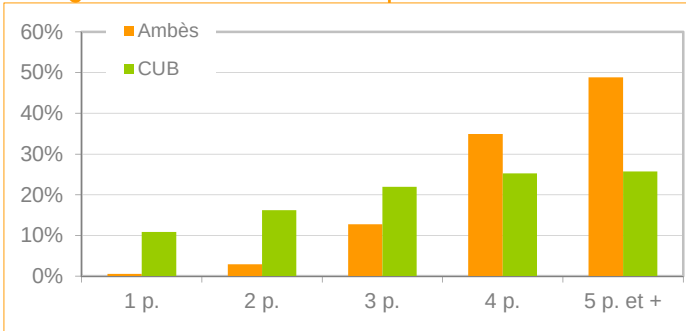
Les logements	Commune	Secteur	CUB
Parc de logements 1999	1 091	11 796	325 378
Parc de logements 2007	1 113	13 132	355 720
Rythme de croissance	1,00%	1,01%	1,01%

INSEE

Les logements vacants	Commune	Secteur	CUB
Nombre de logements vacants 2007	42	442	18 064
Taux de vacance 2007	4%	3%	5%

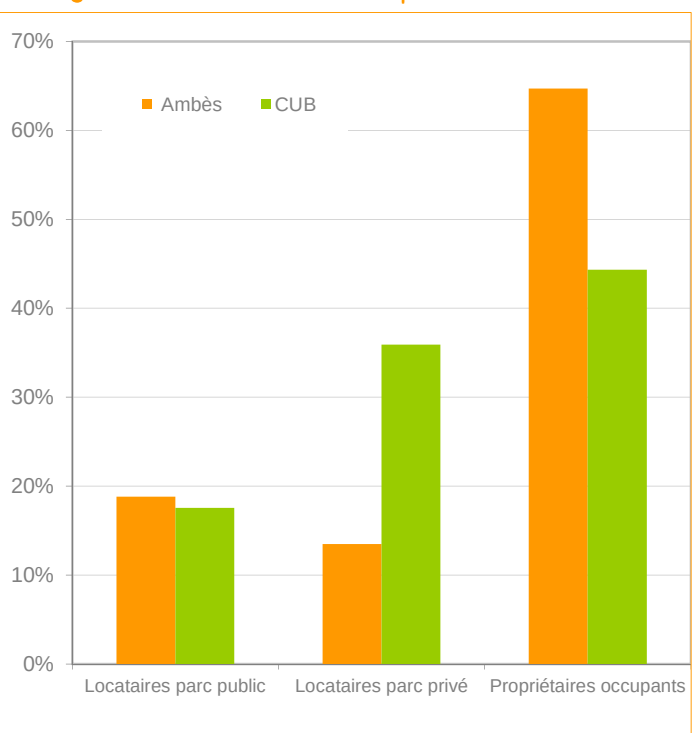
INSEE

Les logements selon leur nombre de pièces



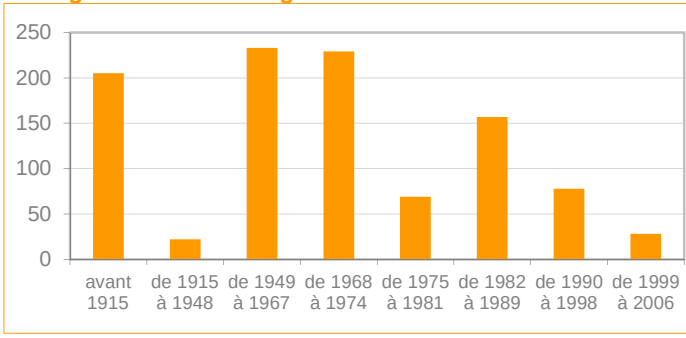
INSEE

Les logements selon leur statut d'occupation



FILOCOM

Les logements selon leur âge



INSEE

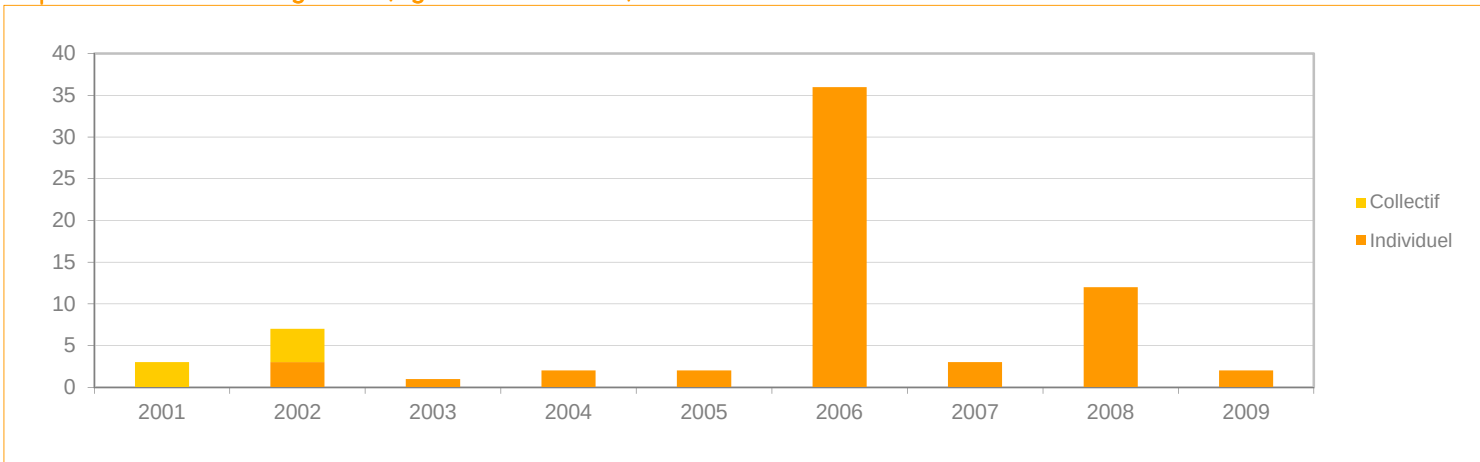
La construction	Commune	Secteur	CUB
Logements produits par an 2007-2009	4	170	5 492
Indice de construction 2007-2009	0,42	1,38	1,68

DOC+PC groupés

Les objectifs de construction	Commune	Secteur	CUB
Besoins en logements par an 2007-2009	22	204	5 100
Taux de réalisation de l'objectif PLH	20%	84%	108%

PLH - DOC

La production récente de logements (logements commencés)



DOC

Le parc de logements d'Ambès se caractérise par des logements de grande taille, relativement anciens et occupés par leurs propriétaires.

Malgré un effort de production en 2006 et 2008, les résultats de 2007 et 2009 ne permettent pas d'atteindre les objectifs du PLH et la production s'appuie quasiment exclusivement sur le logement individuel.

Ambès

Logements locatifs conventionnés

Les logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Logements locatifs conventionnés 2007	236	2 707	70 386
Logements locatifs conventionnés 2009	236	2 891	72 972

Inventaire SRU - DDE

L'évolution des logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Evolution 2007-2009	0%	7%	4%
Part des logements conventionnés en 2009	22,8%	22,5%	21,9%

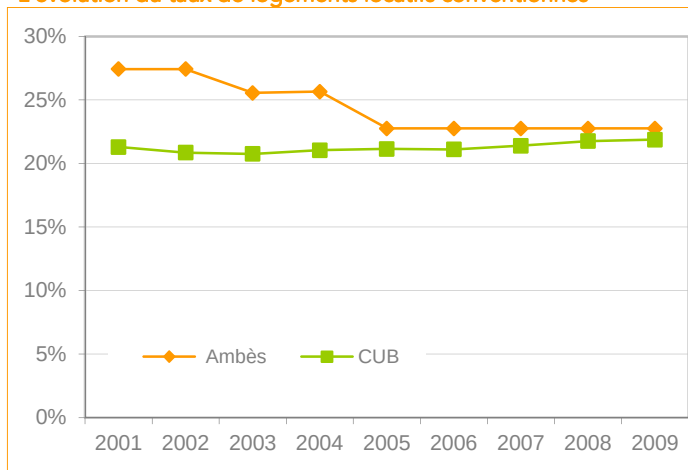
Inventaire SRU - DDE

La demande Hlm

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de demandeurs 2008	78	985	31 669
Part des ménages demandeurs 2008	8%	8%	10%
Nombre de LLC pour 100 demandeurs 2008	33	34	44

Numéro unique - DDE

L'évolution du taux de logements locatifs conventionnés



Inventaire SRU - DDE

Les objectifs

	Commune	Secteur	CUB
LLC financés par an 2007-2009	20	94	2 482
Besoins en LLC	4	52	1 518
Taux de réalisation de l'objectif PLH	492%	181%	164%

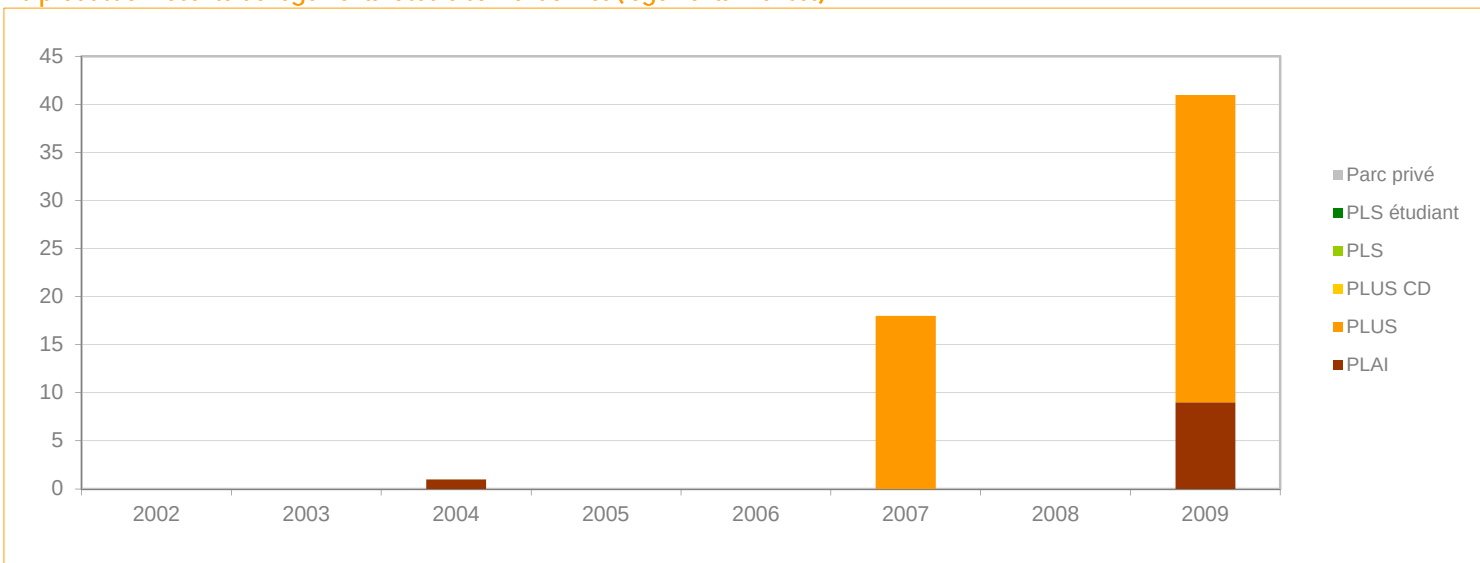
Financements CUB

Les financements récents

	Commune	Secteur	CUB
Financements de PLAI 2007 -2009	3	12	270
Financements de PLUS 2007 -2009	17	73	1 057
Financements de PLS 2007 -2009	0	7	361

Financements CUB

La production récente de logements locatifs conventionnés (logements financés)



Financements CUB

Avec 22,8% de logements sociaux, Ambès satisfait aux objectifs du PLH. Toutefois ce taux est en baisse depuis plusieurs années. Cela place Ambès dans une situation de commune tangente, où la dynamique de production globale est supérieure à la dynamique de production de logements locatifs conventionnés et où il y a un risque de passer sous la barre des 20% de logements sociaux.

Les incohérences qui peuvent apparaître selon les années entre production totale et production sociale s'explique par le type de données récoltées : les ouvertures de chantiers pour la production totale (le début des travaux) et les financements pour la production sociale (en amont du début des travaux).

Ambès

Marché du logement

Les ventes

	Commune	Secteur	CUB
Volume de ventes 2009	8	73	3 590
Dont logements anciens	2	52	1 228
Dont logements neufs	6	21	2 362

DIA - ECLN

Prix dans l'ancien 2009
(€/m²)

	1 057	0	2 120
--	-------	---	-------

Prix dans le neuf 2009 (€/m²)

	2 341	0	3 085
--	-------	---	-------

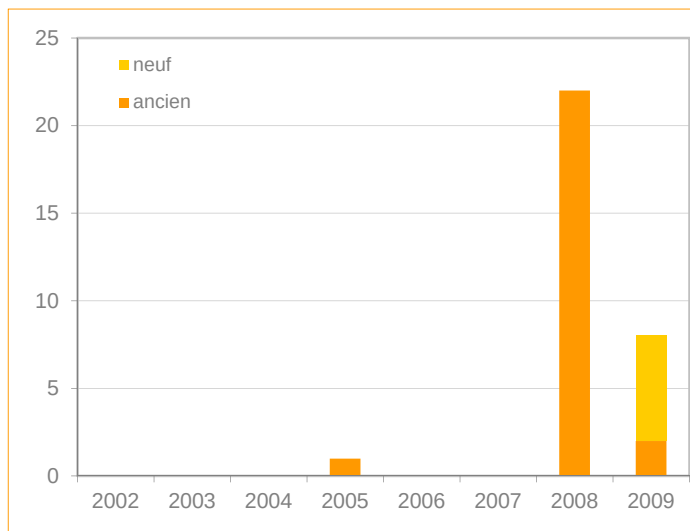
DIA - ECLN

Les loyers

	Secteur OLAP	CUB
Loyer moyen 01/01/10 (€/m²)	8,3	8,9
Loyer de relocation 01/01/10 (€/m²)	9,4	9,9

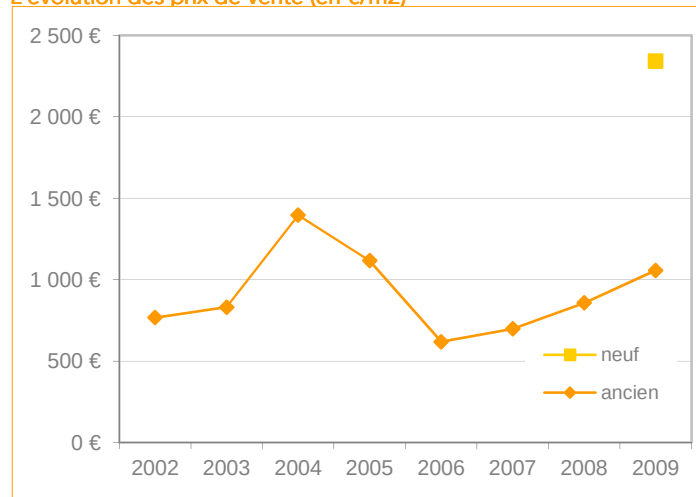
OLAP

L'évolution du nombre de ventes



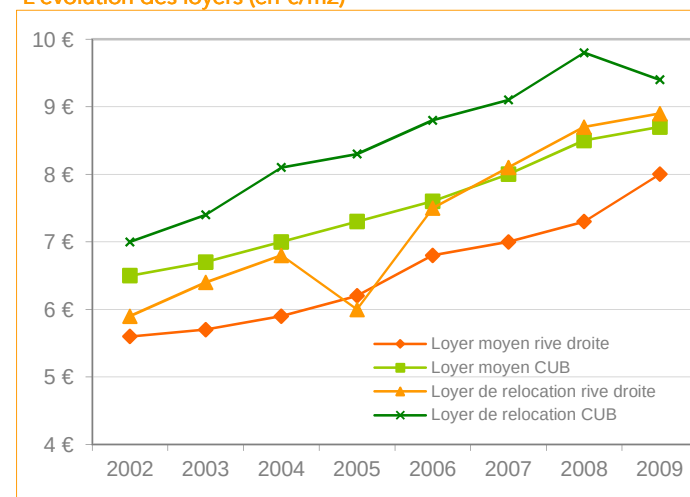
DIA-ECLN

L'évolution des prix de vente (en €/m2)



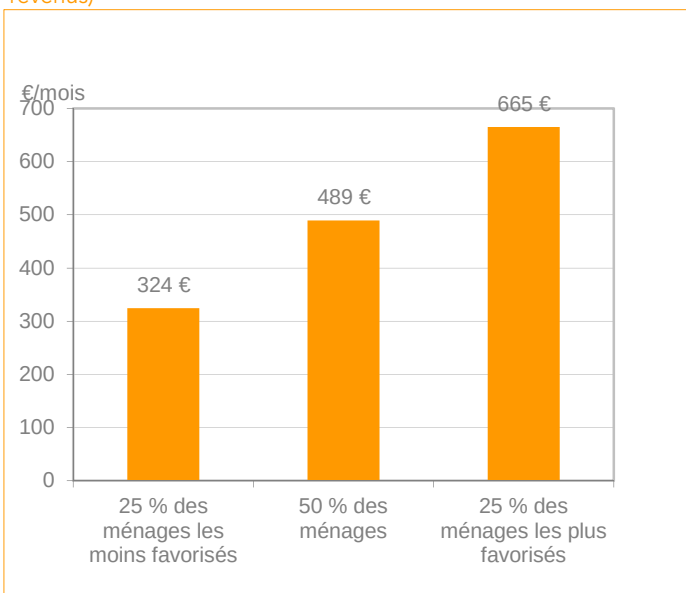
DIA-ECLN

L'évolution des loyers (en €/m2)



OLAP

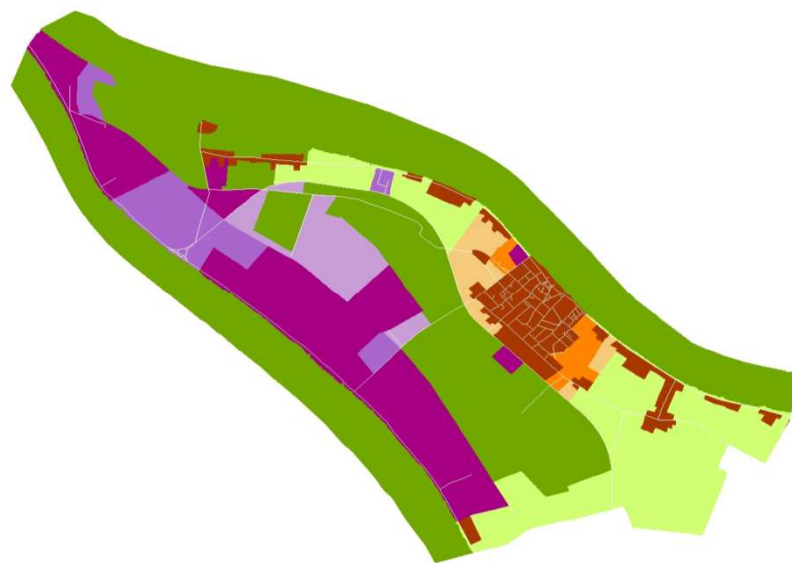
Le budget mensuel que les ménages de la commune peuvent théoriquement consacrer à leur logement
(sur la base d'un taux d'effort correspondant à 30% de leurs revenus)



INSEE - DGI

Le faible nombre de données concernant les volumes de ventes ne permettent pas d'appréhender de manière fiable l'état du marché immobilier. Les prix de l'immobilier dans le marché de seconde main et dans le secteur locatif sont inférieurs à la moyenne communautaire. Ces prix restent toutefois élevés face au budget que les ménages de la commune peuvent consacrer à leur logement (50% des ménages d'Ambès ne peuvent pas consacrer plus de 489€ par mois à leur logement et que 25% des ménages 324€.)

Zonage simplifié du PLU



Surface totale (en ha)	2 535
Zone agricole	374
Zone naturelle	1 337
Zone urbaine	535
Zone à urbaniser	287

zone urbaine
zone urbaine d'activités économiques diversifiées
zone urbaine à moyen terme
secteur économique à moyen terme
zone urbaine à long terme
secteur économique à long terme
Zone agricole
zone naturelle
Secteur à vocation militaire

Ce qu'il faut retenir :

- une dynamique démographique moins importante que celle de l'ensemble de la CUB.
- une taille moyenne des ménages élevée et qui n'a pas baissé entre 1999 et 2007.
- un indice de jeunesse élevé.
- une commune "familiale".

Des besoins en petits logements (inexistants actuellement) liés à la décohabitation des jeunes qui vont augmenter.

- un revenu médian supérieur à la moyenne CUB.
- des bénéficiaires de minimas sociaux peu nombreux.
- une dynamique de création d'emplois qui reste faible.

Malgré des disparités, un profil social plus aisé que celui de la moyenne de la CUB.

- des logements de grande taille, relativement anciens et occupés par leurs propriétaires.
- une production de logements qui s'appuie quasiment exclusivement sur le logement individuel.
- une production qui reste inférieure aux objectifs du PLH.

Un effort de production à poursuivre face aux besoins en logements.

- 22,8% de logements sociaux.
- un taux en baisse depuis plusieurs années qui place Ambès dans une situation de commune tangente même si elle n'est pas soumise aux obligations légales de la loi SRU.

Un équilibre à trouver entre production globale et offre abordable pour continuer de satisfaire aux obligations du PLH.

- des prix de l'immobilier inférieurs à la moyenne communautaire.

Artigues-près-Bordeaux

Présentation générale de la commune

Située à l'extérieur de la rocade, rive droite, la commune d'Artigues-près-Bordeaux s'organise de la façon suivante :

- un territoire central, lui même constitué de deux pôles situés sur le haut et le bas du coteau.
- de très vastes zones de lotissements, construits entre les années 1970 et 1990.

Cette structuration de l'espace, combinée à une dispersion des équipements culturels et sociaux sur l'ensemble du territoire de la commune, participe à la dilution de l'espace urbain d'Artigues.

La RN 89 qui traverse la commune constitue un élément de rupture et de discontinuité de l'espace.

Les principaux enjeux pour le développement d'Artigues-près-Bordeaux sont de donner de l'urbanité au territoire central et de tirer le meilleur parti des perspectives existant dans le patrimoine bâti et naturel.

La forte dynamique de production de logements de ces dernières années risque d'être contrainte par la superficie disponible en zones à urbaniser. En effet, il s'agit de terrains privés dont l'urbanisation est conditionnée à l'accord de leurs propriétaires.



Mairie



Médiathèque



Centre ville

Artigues-près-Bordeaux

Population

La population

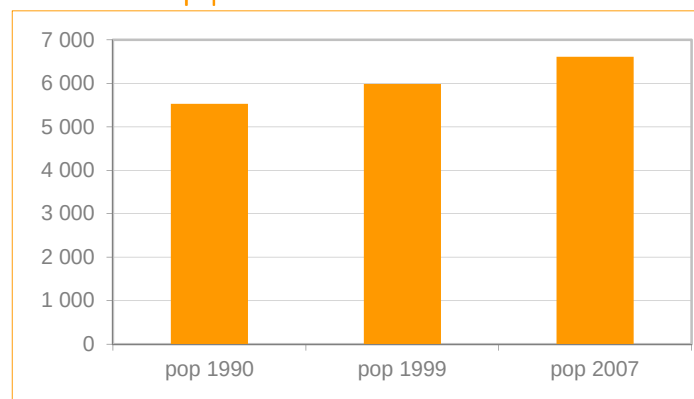
	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Population RGP 1990	5 530	8,1%	0,9%
Population RGP 1999	5 984	8,8%	0,9%
Population municipale 2007	6 491	9,4%	0,9%
Population totale 2007	6 606	9,4%	0,9%

Rythme de croissance annuel moyen 1999-2007

	1,02%	0,13%	0,87%
--	-------	-------	-------

INSEE

L'évolution de la population



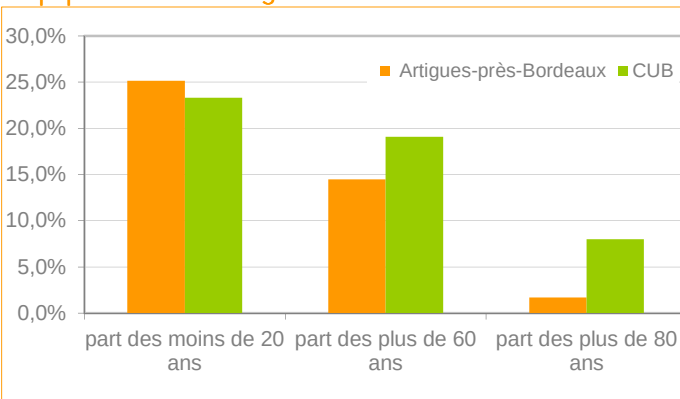
INSEE

Les âges

	Commune	Secteur	CUB
Indice de jeunesse 1999	2,54	1,59	1,17
Indice de jeunesse 2007	1,74	1,33	1,21

INSEE

La population selon les âges



INSEE

Les ménages

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre de ménages 1990	1 612	6,5%	0,6%
Nombre de ménages 2000	2 011	7,7%	0,7%
Nombre de ménages 2009	2 578	9,4%	0,8%

Rythme de croissance annuel moyen 2000-2009

	2,79%	0,43%	1,17%
--	-------	-------	-------

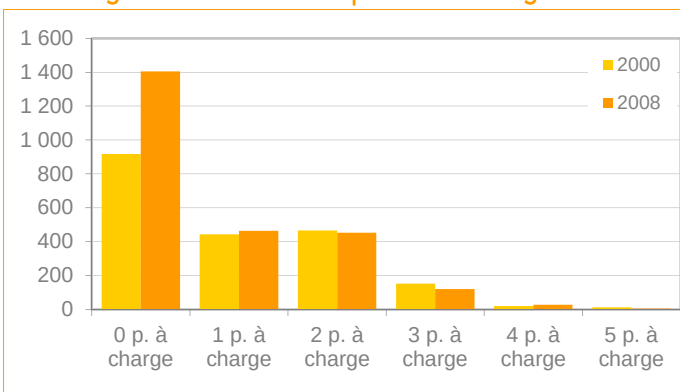
Taxe d'habitation - DGI

La taille des ménages

	Commune	Secteur	CUB
Taille moyenne des ménages 1999	3,04	2,57	2,18
Taille moyenne des ménages 2007	2,74	2,40	2,07

INSEE

Les ménages selon le nombre de personnes à charge



Taxe d'habitation - DGI

Les élèves

	Commune	Secteur	CUB
Effectifs scolaires 2006	651	nr	nr
Effectifs scolaires 2007	651	nr	nr
Effectifs scolaires 2008	654	nr	nr
Effectifs scolaires 2009	nr	nr	nr
Evolution 2006-2009	nr	nr	nr

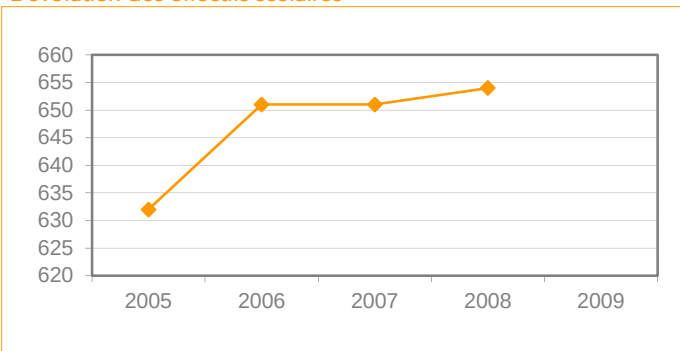
Données communales

Les familles monoparentales

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de familles monoparentales 2007	218	3 268	29 718
Part des familles monoparentales 2007	9,4%	12,3%	10,0%

FILOCOM

L'évolution des effectifs scolaires



Données communales

L'évolution du nombre d'habitants d'Artigues-près-Bordeaux est supérieure à celle de l'ensemble de la CUB. La taille des ménages et l'indice de jeunesse sont en baisse par rapport à 1999 mais reste élevés au regard des indicateurs CUB, ce qui place Artigues dans la catégorie des communes familiales.

Artigues-près-Bordeaux

Revenus, emploi et précarité

Le revenu médian

	Commune	CUB
Revenu médian des ménages 2001 en €/mois	2 844	1 846
Revenu médian des ménages 2007 en €/mois	3 091	2 142

INSEE - DGI

Les emplois privés

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre d'emplois privés 2000	2 839	15%	1,30%
Nombre d'emplois privés 2008	3 931	18%	1,57%

Evolution 2000-2008

	38,46%	17,20%	14,53%
--	--------	--------	--------

UNEDIC

Les déplacements domicile-travail

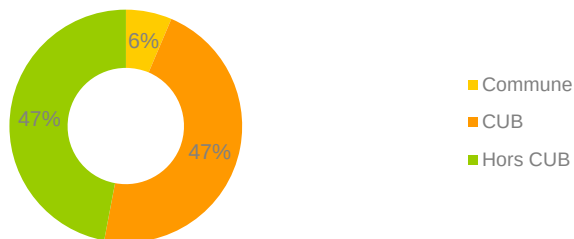
	Dans la commune	Dans la CUB	Hors CUB
Où travaillent les habitants de la commune en 2006 ?	10%	69%	21%



DADS

Les déplacements domicile-travail

	Par des habitants de la commune	Par des habitants de la CUB	Par des habitants hors CUB
Par qui sont occupés les emplois de la commune en 2006 ?	6%	47%	47%



DADS

Les demandeurs d'emploi

	Z. d'emploi	Secteur	CUB
Taux de chômage 2004	9,9	-	-
Taux de chômage 2009	8,9	-	-

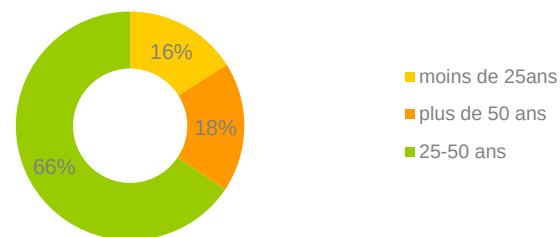
INSEE - DARES

Part des chômeurs femmes 2008 Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008

Part des chômeurs femmes 2008	45%	47%	45%
Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008	11%	12%	12%

INSEE - DARES

Les demandeurs d'emploi selon leur âge



INSEE - DARES

Les RMIstes

	Commune	Secteur	CUB
Bénéficiaires du RMI 2006	51	2 641	20 829
Part des bénéficiaires du RMI dans la population en 2006	0,79%	3,84%	2,95%

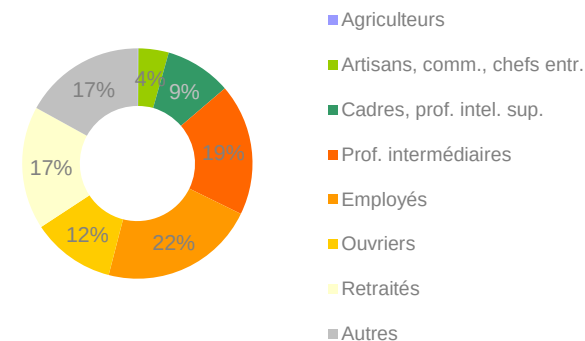
CG33 - DGAS

Les non-imposables

	Commune	CUB
Part des ménages non imposables 2008	30,87%	37,36%

INSEE - DGI

Les 15 ans et + selon la catégorie socio-professionnelle



INSEE

La situation socio-économique des ménages d'Artigues-près-Bordeaux apparaît comme favorable notamment au regard de la situation de la CUB : le revenu médian est supérieur à la moyenne communautaire et les indicateurs de précarité peu élevés. La dynamique économique se traduit par une très forte progression de l'emploi. La commune attire de nombreux travailleurs résidant en dehors de la CUB.

Artigues-près-Bordeaux

Parc de logements

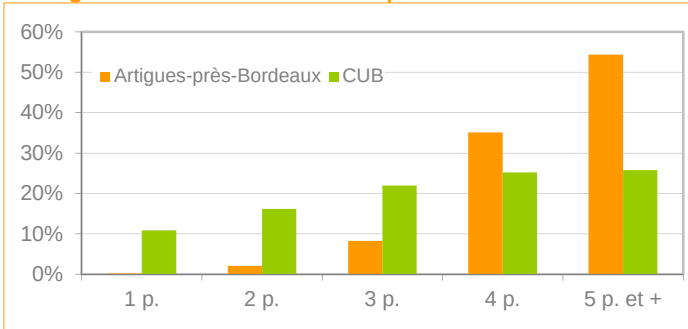
Les logements	Commune	Secteur	CUB
Parc de logements 1999	2 029	27 547	325 378
Parc de logements 2007	2 412	29 240	355 720
Rythme de croissance	1,02%	1,00%	1,01%

INSEE

Les logements vacants	Commune	Secteur	CUB
Nombre de logements vacants 2007	43	910	18 064
Taux de vacance 2007	2%	3%	5%

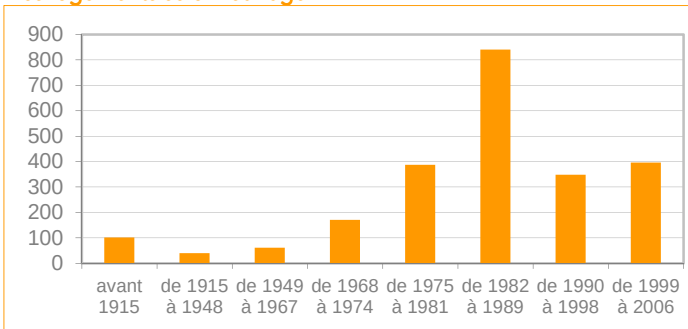
INSEE

Les logements selon leur nombre de pièces



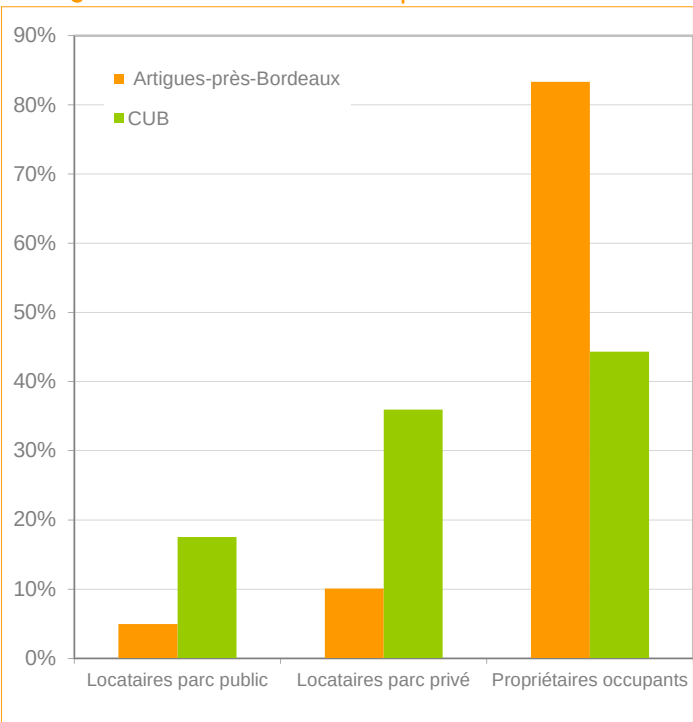
INSEE

Les logements selon leur âge



INSEE

Les logements selon leur statut d'occupation



FILOCOM

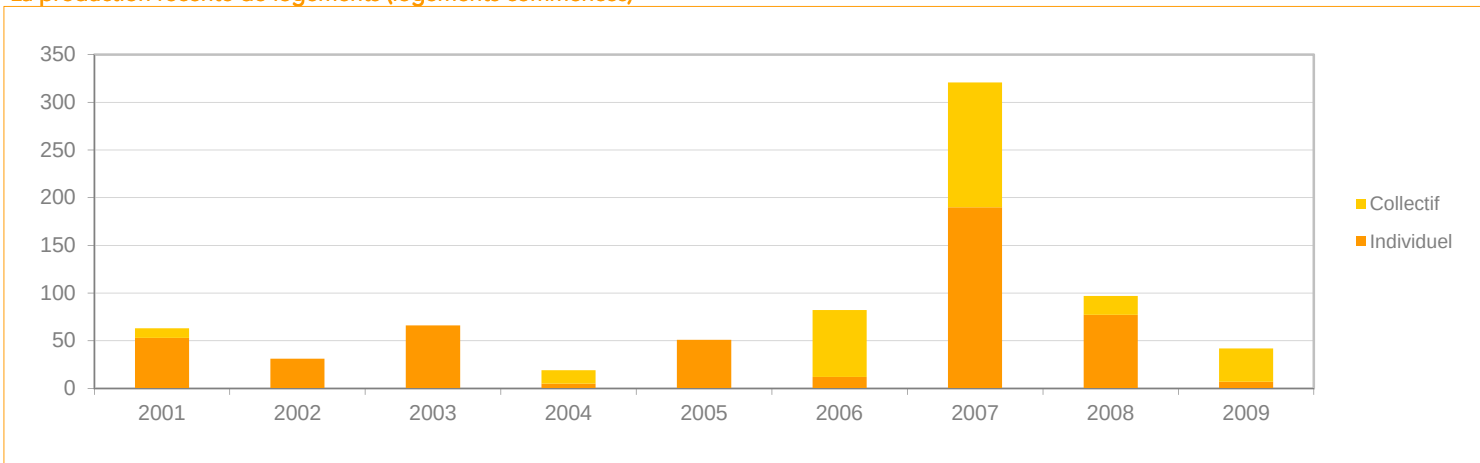
La construction	Commune	Secteur	CUB
Logements produits par an 2007-2009	151	873	5 492
Indice de construction 2007-2009	6,46	3,21	1,68

DOC+PC groupés

Les objectifs de construction	Commune	Secteur	CUB
Besoins en logements par an 2007-2009	44	374	5 100
Taux de réalisation de l'objectif PLH	343%	233%	108%

PLH - DOC

La production récente de logements (logements commencés)



DOC

Le parc de logements d'Artigues-près-Bordeaux est composé de logements récents, de grande taille, occupés à plus de 80% par leurs propriétaires. Il a connu un fort développement dans les années 70 et 80 et présente de ce fait un potentiel de décohabitation mais aussi de vieillissement important. Malgré un essoufflement en 2009, la construction neuve est supérieure aux objectifs du PLH sur la période 2007-2009 et la part du logement collectif est en progression.

Artigues-près-Bordeaux

Logements locatifs conventionnés

Les logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Logements locatifs conventionnés 2007	264	13 702	70 386
Logements locatifs conventionnés 2009	358	13 971	72 972

Inventaire SRU - DDE

L'évolution des logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Evolution 2007-2009	36%	2%	4%
Part des logements conventionnés en 2009	13,8%	50,7%	21,9%

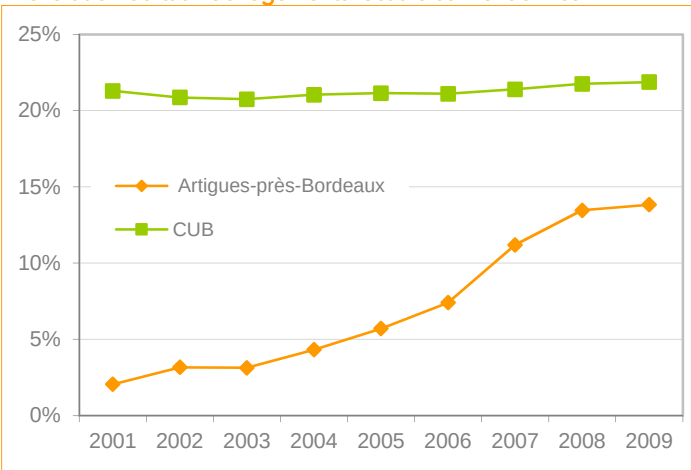
Inventaire SRU - DDE

La demande Hlm

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de demandeurs 2008	193	4 369	31 669
Part des ménages demandeurs 2008	8%	16%	10%
Nombre de LLC pour 100 demandeurs 2008	57	31	44

Numéro unique - DDE

L'évolution du taux de logements locatifs conventionnés



Inventaire SRU - DDE

Les objectifs

	Commune	Secteur	CUB
LLC financés par an 2007-2009	87	446	2 482
Besoins en LLC	20	55	1 518
Taux de réalisation de l'objectif PLH	435%	810%	164%

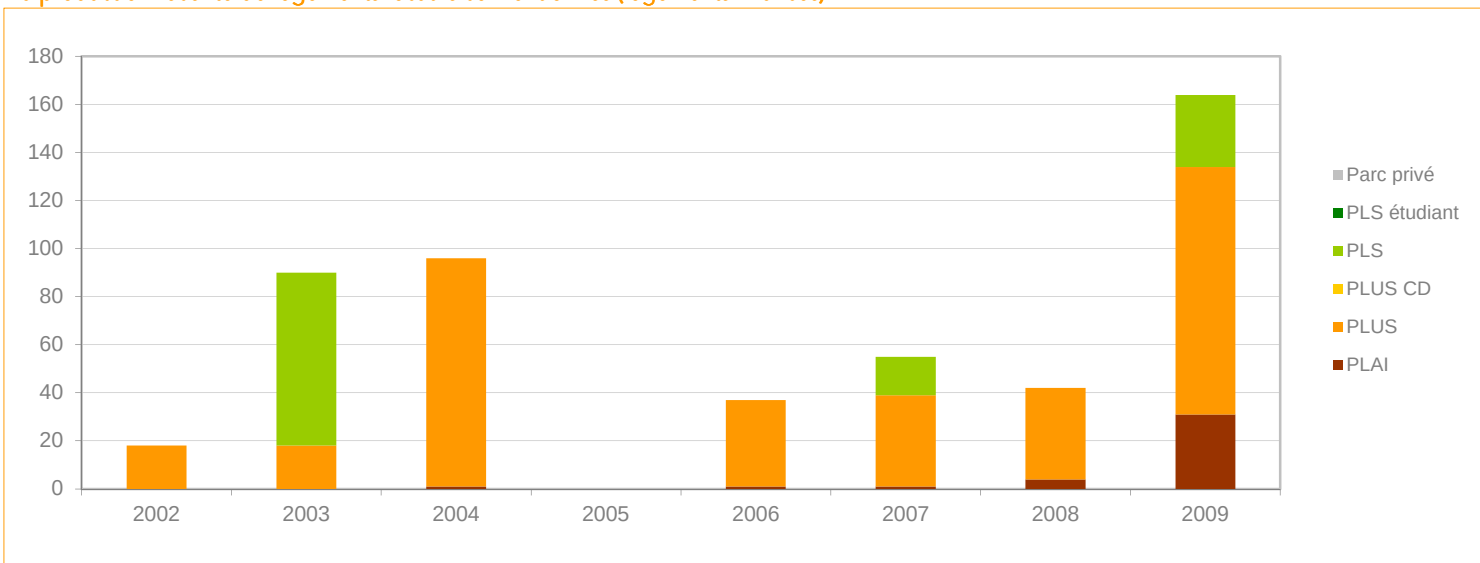
Financements CUB

Les financements récents

	Commune	Secteur	CUB
Financements de PLAI 2007 -2009	12	19	270
Financements de PLUS 2007 -2009	60	107	1 057
Financements de PLS 2007 -2009	15	132	361

Financements CUB

La production récente de logements locatifs conventionnés (logements financés)



Financements CUB

Si avec 13,8% de logements locatifs conventionnés, la commune d'Artigues-près-Bordeaux reste déficitaire au regard des critères de la loi SRU, le nombre de logements sociaux a connu une très forte augmentation depuis 2002. 2009 se caractérise par une très forte progression des financements de logements conventionnés. La production dépasse très largement les objectifs du PLH. Elle est portée en majorité par les logements PLUS et les PLS, plus marginalement par les PLAI.

Artigues-près-Bordeaux

Marché du logement

Les ventes

	Commune	Secteur	CUB
Volume de ventes 2009	73	336	3 590
Dont logements anciens	13	104	1 228
Dont logements neufs	60	232	2 362

DIA - ECLN

Prix dans l'ancien 2009 (€/m²)

	1 855	0	2 120
--	-------	---	-------

Prix dans le neuf 2009 (€/m²)

	2 680	0	3 085
--	-------	---	-------

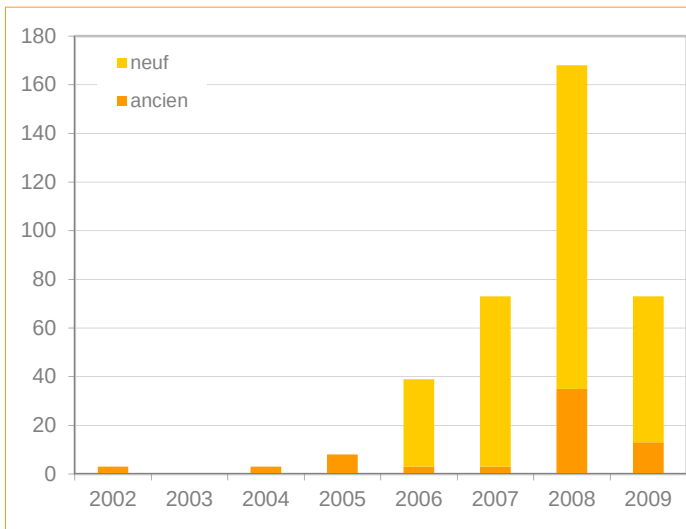
DIA - ECLN

Les loyers

	Secteur OLAP	CUB
Loyer moyen 01/01/10 (€/m²)	8,3	8,9
Loyer de relocation 01/01/10 (€/m²)	9,4	9,9

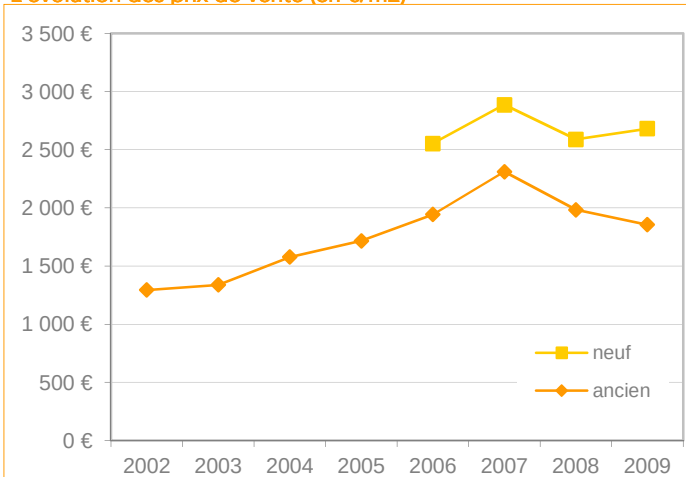
OLAP

L'évolution du nombre de ventes



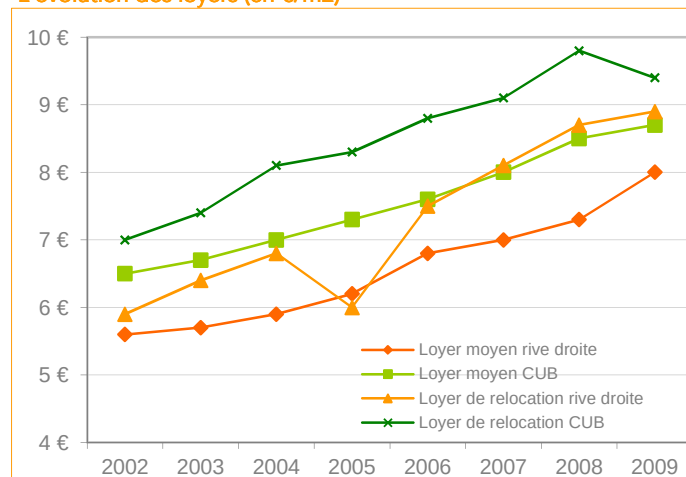
DIA-ECLN

L'évolution des prix de vente (en €/m²)



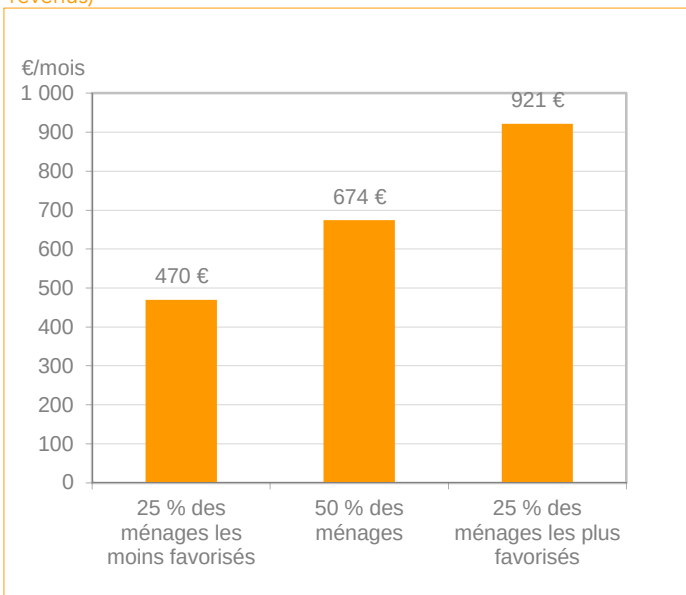
DIA-ECLN

L'évolution des loyers (en €/m²)



OLAP

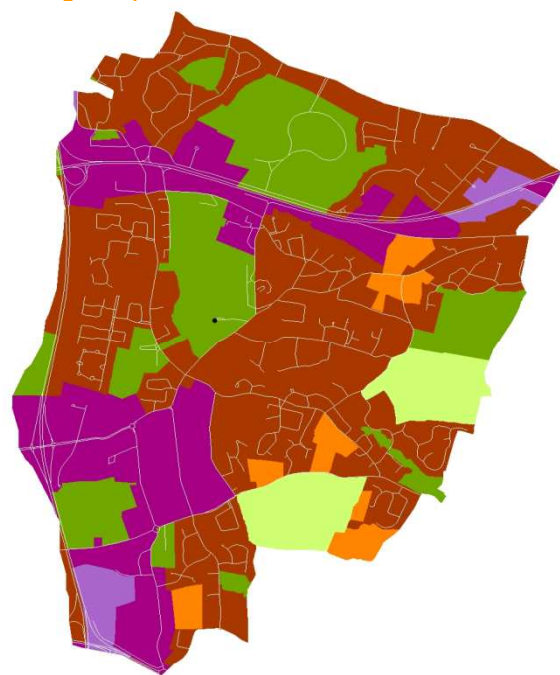
Le budget mensuel que les ménages de la commune peuvent théoriquement consacrer à leur logement
(sur la base d'un taux d'effort correspondant à 30% de leurs revenus)



INSEE - DGI

Les volumes de ventes de ces dernières années, notamment dans le neuf, traduisent le fort dynamisme du marché immobilier sur la commune. Les niveaux de prix sont dans tous les segments du marché (locatif, vente dans le neuf et dans l'ancien), inférieurs à la moyenne de la CUB. Ils restent toutefois élevés au regard des ressources des ménages.

Zonage simplifié du PLU



zone urbaine	
zone urbaine d'activités économiques diversifiées	
zone urbaine à moyen terme	
secteur économique à moyen terme	
zone urbaine à long terme	
secteur économique à long terme	
Zone agricole	
zone naturelle	
Secteur à vocation militaire	

Surface totale (en ha)	728
Zone agricole	46
Zone naturelle	135
Zone urbaine	501
Zone à urbaniser	46

Ce qu'il faut retenir :

- une dynamique démographique supérieure à celle de l'ensemble de la CUB.
- une taille des ménages et un indice de jeunesse en baisse par rapport à 1999 mais qui restent élevés au regard des indicateurs CUB.
- une commune "familiale".

Des besoins en logements liés à la décohabitation des jeunes qui vont augmenter.

- un revenu médian élevé.
- les indicateurs de précarité peu élevés.
- une très forte progression de l'emploi.

Un profil social plutôt aisé. Une hausse du nombre d'emploi qui peut avoir des conséquences sur l'augmentation des besoins en logements.

- des logements récents, de grande taille, occupés à plus de 80% par leurs propriétaires.
- une construction neuve dynamique malgré un essoufflement en 2009
- la part du logement collectif en progression.

Une production qui répond aux besoins et s'oriente vers des typologies moins consommatrices d'espace.

- 13,8% de logements locatifs conventionnés.
- des logements sociaux en très forte augmentation depuis 2002.
- une production particulièrement importante en 2009.

Un effort de production de logements sociaux à poursuivre pour répondre aux obligations légales.

- un fort dynamisme du marché immobilier sur la commune.
- des niveaux de prix inférieurs à la moyenne de la CUB dans tous les segments du marché.

Bassens

Présentation générale de la commune

Située au Nord-Est de l'agglomération bordelaise, en bordure de Garonne, la commune de Bassens est constituée de deux entités territoriales très marquées :

- l'Est de la voie ferrée Bordeaux-Paris, consacrée à l'habitat ;
- l'Ouest de la voie ferrée recevant les activités économiques avec une importante zone portuaire et industrielle.

La zone dédiée à l'habitat s'organise de la façon suivante :

- un centre-ville, constitué autour du noyau d'urbanisation ancien avec la mairie et les équipements publics ;
- des secteurs pavillonnaires ;
- des opérations d'habitat collectif, essentiellement constituées de logements sociaux (47% du parc de logements de la commune), insérées dans les secteurs pavillonnaires et de taille modeste (100 à 200 logements). La dispersion de ces opérations sur le territoire n'a pas permis un classement en zone urbaine sensible, et ce, malgré une concentration de difficultés sociales.

La commune est engagée dans un programme de renouvellement urbain. Deux opérations de construction-démolition sont en cours d'achèvement : la cité du Bousquet (dans le cadre d'un conventionnement avec l'ANRU) et la résidence Meignan.

La commune de Bassens a également signé un CUCS avec l'Etat et la CUB, dont l'objet est de mettre en oeuvre le projet social des quartiers du Bousquet, Meignan et Prévert.

La commune est urbanisée à 97% de la surface prévue à cet effet et les capacités de production de l'habitat sont limitées. Les possibilités de développement sont essentiellement localisées dans le tissu diffus.



Le Bousquet



Mairie



Zone industrielle et portuaire

Bassens

Population

La population

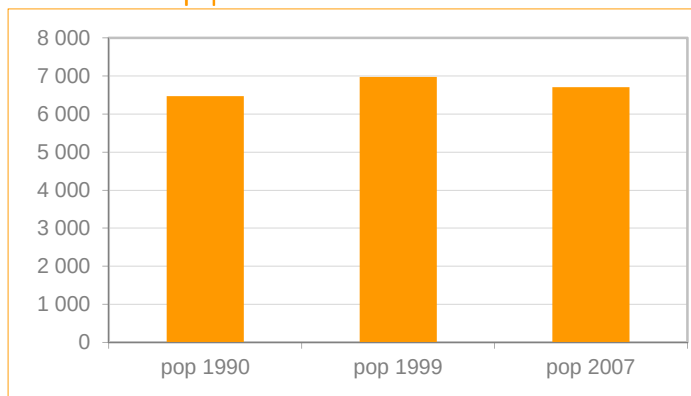
	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Population RGP 1990	6 472	23,2%	1,0%
Population RGP 1999	6 972	22,8%	1,1%
Population municipale 2007	6 656	20,4%	0,9%
Population totale 2007	6 705	20,4%	0,9%

Rythme de croissance annuel moyen 1999-2007

	-0,58%	0,83%	0,87%
--	--------	-------	-------

INSEE

L'évolution de la population



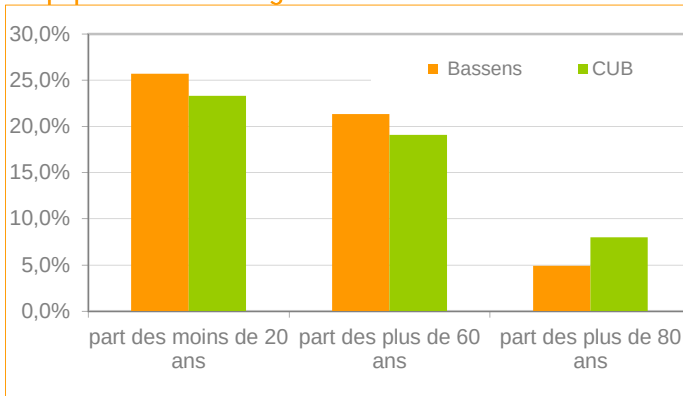
INSEE

Les âges

	Commune	Secteur	CUB
Indice de jeunesse 1999	1,49	1,46	1,17
Indice de jeunesse 2007	1,20	1,41	1,21

INSEE

La population selon les âges



INSEE

Les ménages

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre de ménages 1990	2 253	24,2%	0,9%
Nombre de ménages 2000	2 624	23,3%	0,9%
Nombre de ménages 2009	2 725	21,3%	0,8%

Rythme de croissance annuel moyen 2000-2009

	0,42%	1,42%	1,17%
--	-------	-------	-------

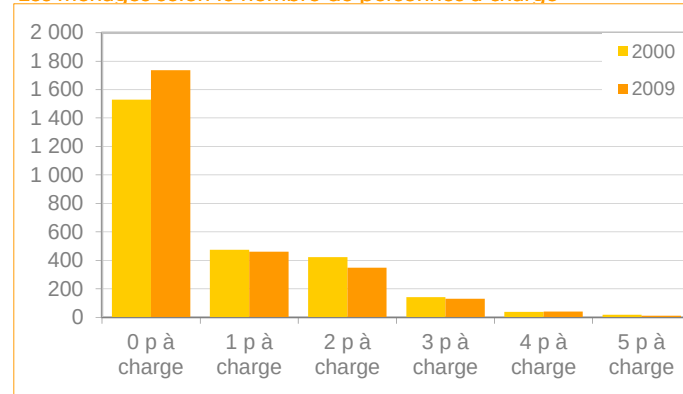
Taxe d'habitation - DGI

La taille des ménages

	Commune	Secteur	CUB
Taille moyenne des ménages 1999	2,67	2,68	2,18
Taille moyenne des ménages 2007	2,48	2,53	2,07

INSEE

Les ménages selon le nombre de personnes à charge



Taxe d'habitation - DGI

Les élèves

	Commune	Secteur	CUB
Effectifs scolaires 2006	688	nr	nr
Effectifs scolaires 2007	677	nr	nr
Effectifs scolaires 2008	684	nr	nr
Effectifs scolaires 2009	nr	nr	nr
Evolution 2006-2009	nr	nr	nr

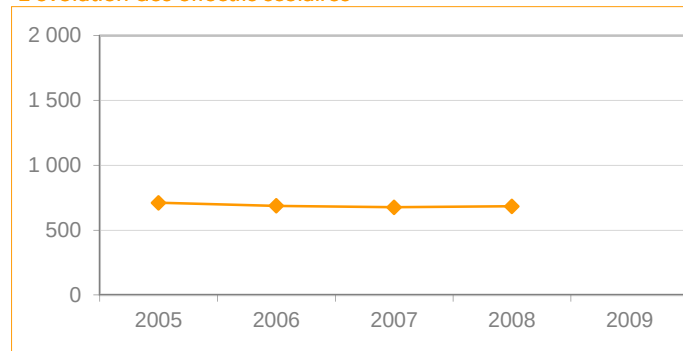
Données communales

Les familles monoparentales

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de familles monoparentales 2007	302	1 402	29 718
Part des familles monoparentales 2007	11,8%	11,6%	10,0%

FILOCOM

L'évolution des effectifs scolaires



Données communales

Les caractéristiques démographiques de Bassens la distinguent des autres territoires communautaires. En effet, la commune perd des habitants. Cette tendance qui va de pair avec une baisse des effectifs scolaires peut s'expliquer par la réalisation de programmes de rénovation urbaine sur la commune qui ont contraint le développement résidentiel et par conséquent la dynamique démographique.

Bassens

Revenus, emploi et précarité

Le revenu médian

	Commune	CUB
Revenu médian des ménages 2001 en €/mois	1 806	1 846
Revenu médian des ménages 2007 en €/mois	2 128	2 142

INSEE - DGI

Les emplois privés

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre d'emplois privés 2000	2 485	31%	1,14%
Nombre d'emplois privés 2008	3 464	32%	1,39%

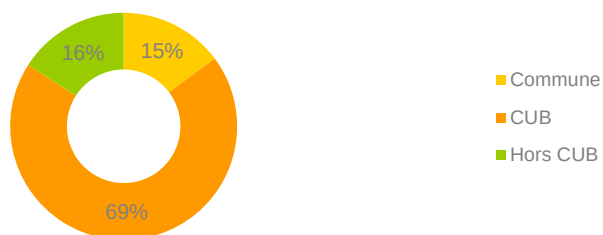
Evolution 2000-2008

	39,40%	37,87%	14,53%
--	--------	--------	--------

UNEDIC

Les déplacements domicile-travail

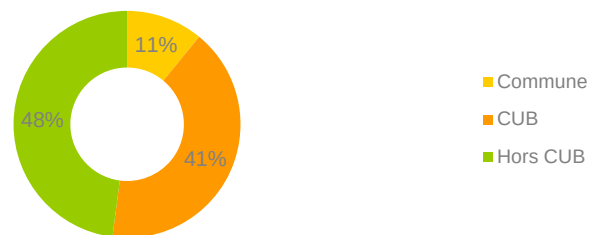
	Dans la commune	Dans la CUB	Hors CUB
Où travaillent les habitants de la commune en 2006 ?	15%	69%	16%



DADS

Les déplacements domicile-travail

	Par des habitants de la commune	Par des habitants de la CUB	Par des habitants hors CUB
Par qui sont occupés les emplois de la commune en 2006 ?	11%	41%	48%



DADS

Les demandeurs d'emploi

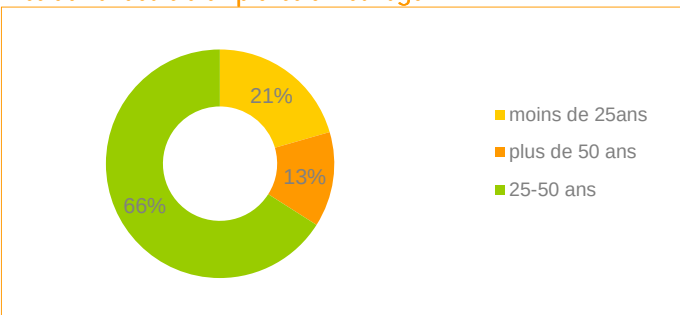
	Z. d'emploi	Secteur	CUB
Taux de chômage 2004	9,9	-	-
Taux de chômage 2009	8,9	-	-

INSEE - DARES

Part des chômeurs femmes 2008	47%	47%	45%
Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008	10%	12%	12%

INSEE - DARES

Les demandeurs d'emploi selon leur âge



INSEE - DARES

Les RMIstes

	Commune	Secteur	CUB
Bénéficiaires du RMI 2006	160	662	20 829
Part des bénéficiaires du RMI dans la population en 2006	2,40%	2,03%	2,95%

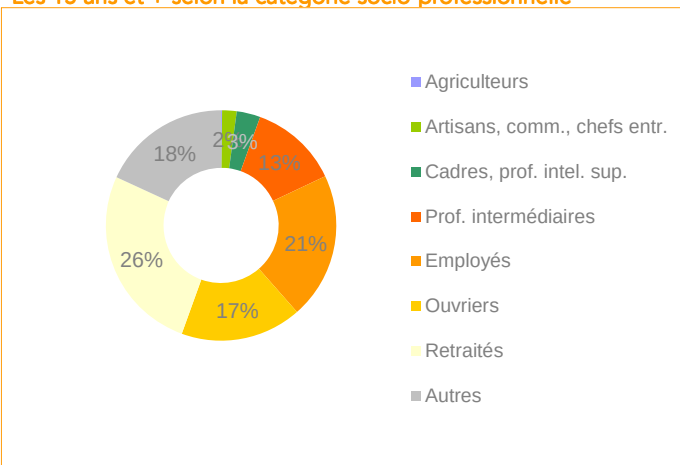
CG33 - DGAS

Les non-imposables

	Commune	CUB
Part des ménages non imposables 2008	45,50%	37,36%

INSEE - DGI

Les 15 ans et + selon la catégorie socio-professionnelle



INSEE

Bassens connaît une situation socio-économique contrastée. Le revenu médian et la part des bénéficiaires du RMI se situent dans la moyenne communautaire mais la part des ménages non imposables est très supérieure à celle de la CUB. La très forte augmentation du nombre d'emplois traduit la vitalité économique de la commune.

Bassens

Parc de logements

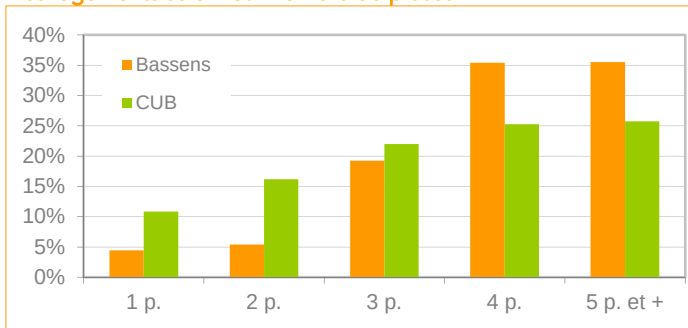
Les logements	Commune	Secteur	CUB
Parc de logements 1999	2 686	11 796	325 378
Parc de logements 2007	2 753	13 132	355 720
Rythme de croissance	1,00%	1,01%	1,01%

INSEE

Les logements vacants	Commune	Secteur	CUB
Nombre de logements vacants 2007	100	442	18 064
Taux de vacance 2007	4%	3%	5%

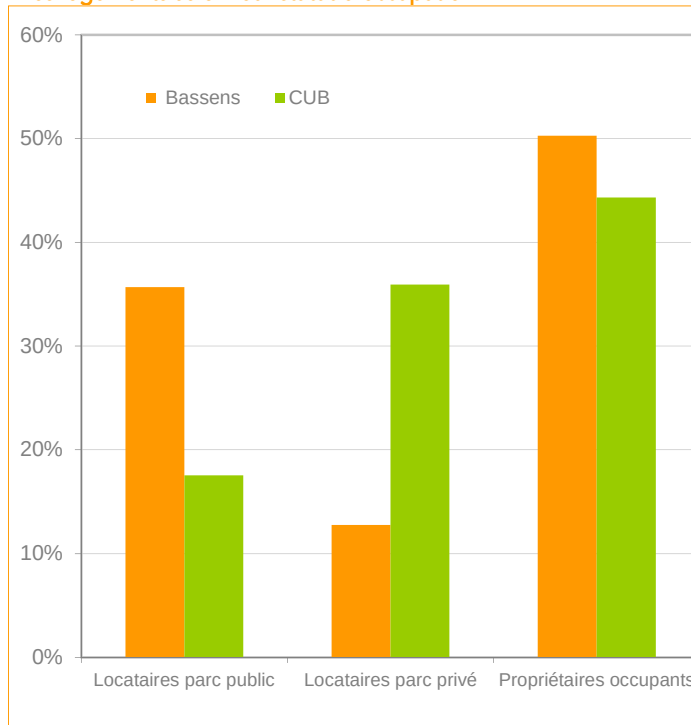
INSEE

Les logements selon leur nombre de pièces



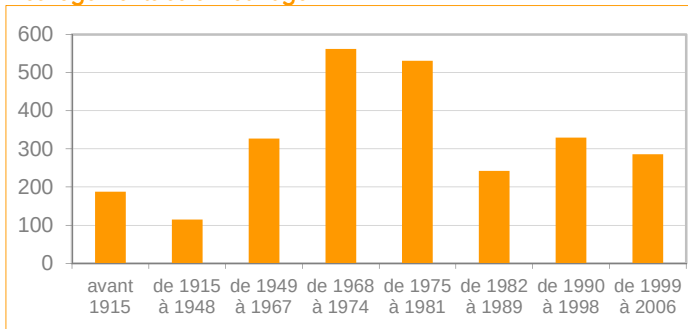
INSEE

Les logements selon leur statut d'occupation



FILOCOM

Les logements selon leur âge



INSEE

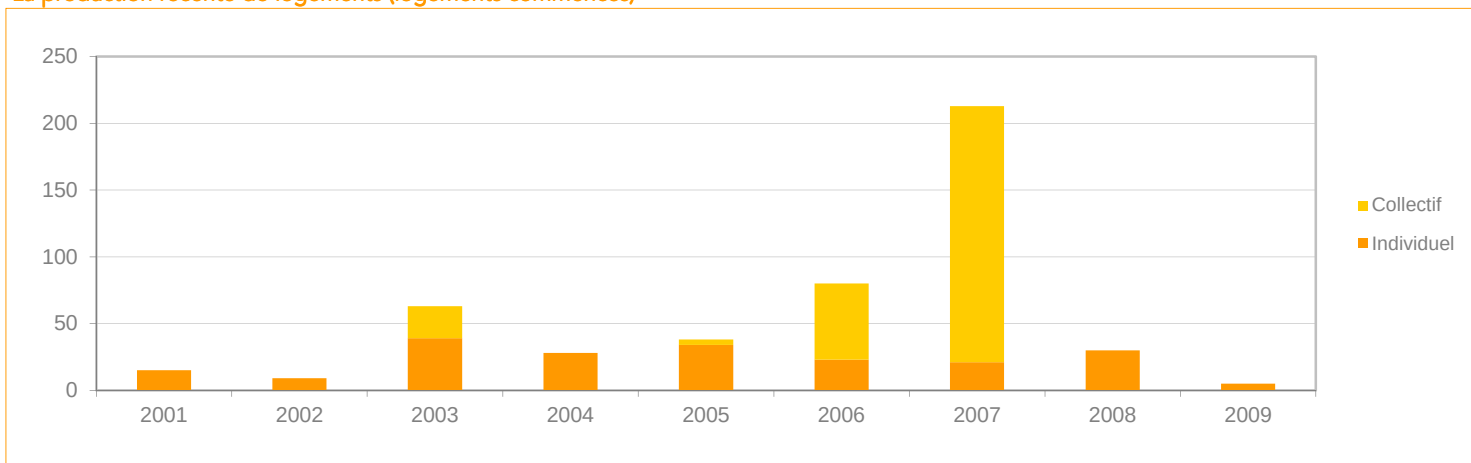
La construction	Commune	Secteur	CUB
Logements produits par an 2007-2009	33	170	5 492
Indice de construction 2007-2009	1,26	1,38	1,68

DOC+PC groupés

Les objectifs de construction	Commune	Secteur	CUB
Besoins en logements par an 2007-2009	50	204	5 100
Taux de réalisation de l'objectif PLH	66%	84%	108%

PLH - DOC

La production récente de logements (logements commencés)



DOC

La stagnation du nombre de logements sur la commune de Bassens malgré une construction neuve dynamique s'explique par les programmes de rénovation urbaine et les démolitions de logements qui les accompagnent. Le parc de logements est plutôt composé de logements anciens et grands. Les statuts d'occupation principaux sont les propriétaires occupants et les locataires du parc public (respectivement 50 et 35%). Malgré la très forte production de logements en 2007 Bassens n'atteint pas les objectifs du PLH sur la période 2007-2009.

Bassens

Logements locatifs conventionnés

Les logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Logements locatifs conventionnés 2007	1 244	2 707	70 386
Logements locatifs conventionnés 2009	1 379	2 891	72 972

Inventaire SRU - DDE

L'évolution des logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Evolution 2007-2009	11%	7%	4%
Part des logements conventionnés en 2009	50,2%	22,5%	21,9%

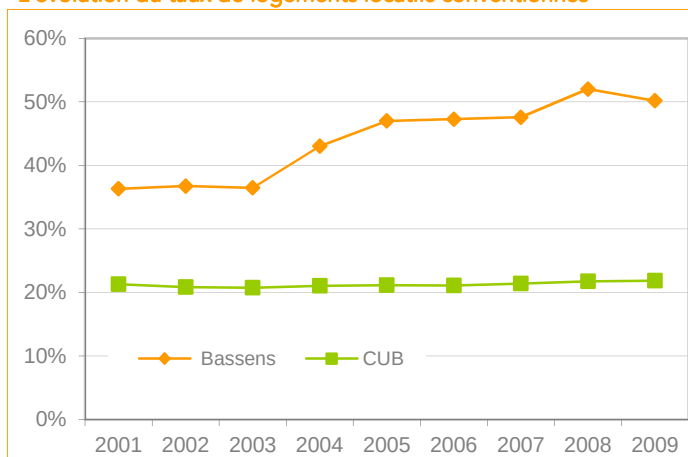
Inventaire SRU - DDE

La demande Hlm

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de demandeurs 2008	297	985	31 669
Part des ménages demandeurs 2008	11%	8%	10%
Nombre de LLC pour 100 demandeurs 2008	22	34	44

Numéro unique - DDE

L'évolution du taux de logements locatifs conventionnés



Inventaire SRU - DDE

Les objectifs

	Commune	Secteur	CUB
LLC financés par an 2007-2009	0	94	2 482
Besoins en LLC	12	52	1 518
Taux de réalisation de l'objectif PLH	0%	181%	164%

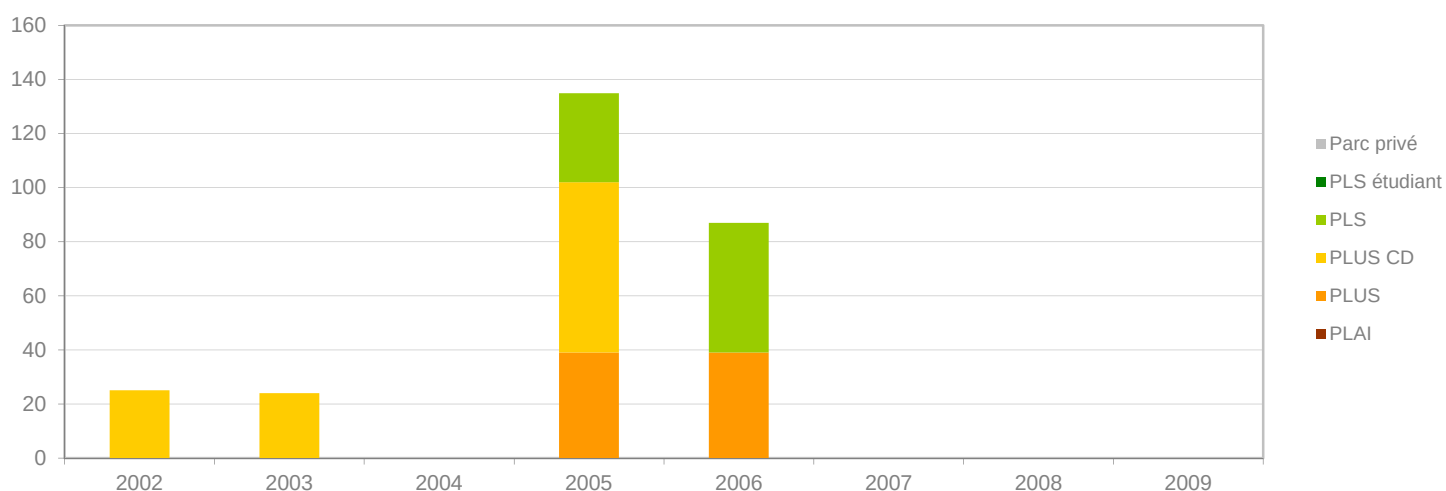
Financements CUB

Les financements récents

	Commune	Secteur	CUB
Financements de PLAI 2007 -2009	0	12	270
Financements de PLUS 2007 -2009	0	73	1 057
Financements de PLS 2007 -2009	0	7	361

Financements CUB

La production récente de logements locatifs conventionnés (logements financés)



Financements CUB

Avec 50,2% de logements locatifs conventionnés, Bassens est une des communes de la CUB parmi les mieux dotées en logements sociaux. Pour la première fois depuis 2003, le parc social a cessé de progresser en 2009. En effet, depuis 2007, aucun logement n'a été financé sur la commune.

Bassens

Marché du logement

Les ventes

	Commune	Secteur	CUB
Volume de ventes 2009	10	73	3 590
Dont logements anciens	8	52	1 228
Dont logements neufs	2	21	2 362

DIA - ECLN

Prix dans l'ancien 2009 (€/m²)

	1 723	0	2 120
Prix dans le neuf 2009 (€/m²)	2 803	0	3 085

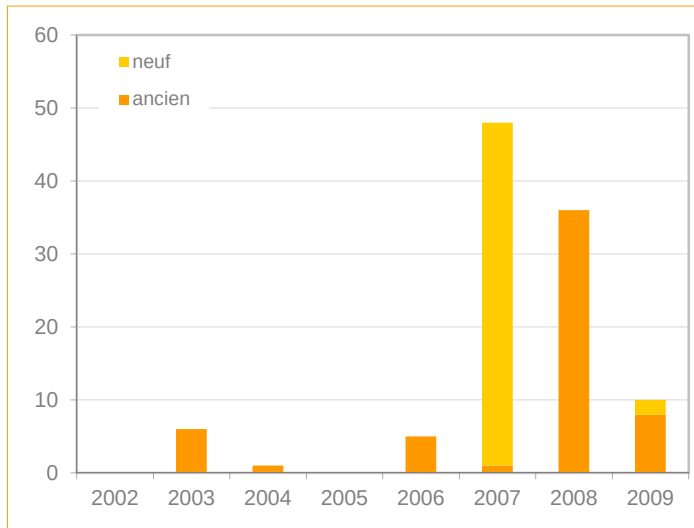
DIA - ECLN

Les loyers

	Secteur OLAP	CUB
Loyer moyen 01/01/10 (€/m²)	8,3	8,9
Loyer de relocation 01/01/10 (€/m²)	9,4	9,9

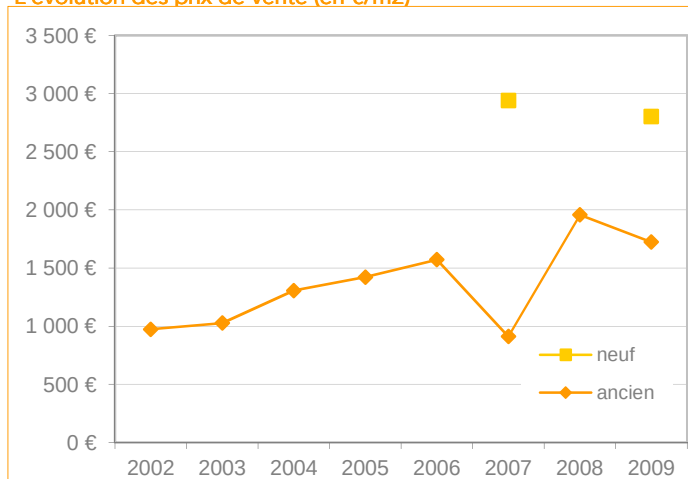
OLAP

L'évolution du nombre de ventes



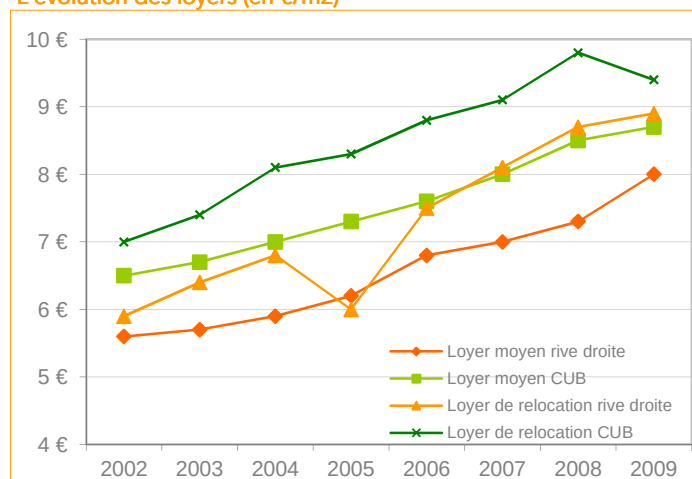
DIA-ECLN

L'évolution des prix de vente (en €/m²)



DIA-ECLN

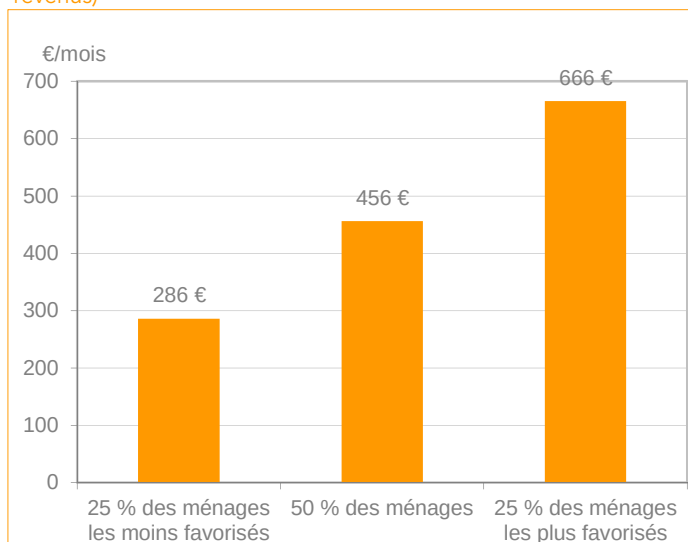
L'évolution des loyers (en €/m²)



OLAP

Le budget mensuel que les ménages de la commune peuvent théoriquement consacrer à leur logement

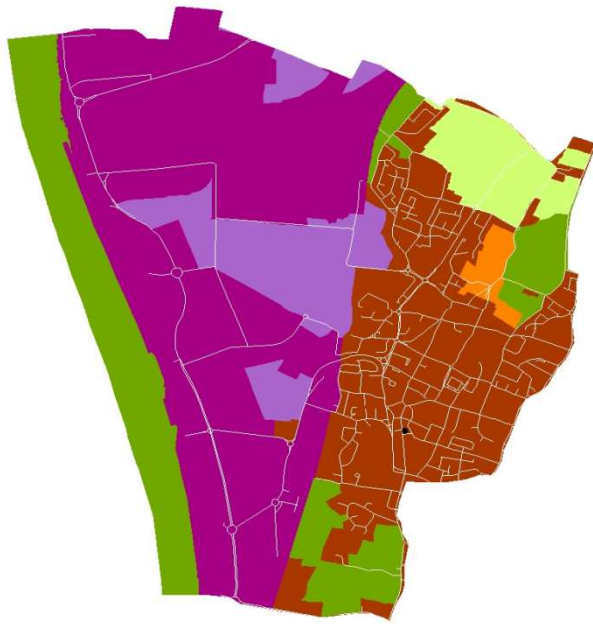
(sur la base d'un taux d'effort correspondant à 30% de leurs revenus)



INSEE - DGI

Les niveaux de prix sont, dans tous les segments du marché (locatif, vente dans le neuf et dans l'ancien), inférieurs à la moyenne de la CUB. Ils sont tout de même en progression ce qui pose la question de l'adéquation entre prix de l'immobilier et revenus des ménages quand on sait que 50% des ménages de Bassens ne peuvent théoriquement pas consacrer plus de 456 € par mois à leur logement et que 25% des ménages ne peuvent pas y consacrer plus de 285 € par mois.

Zonage simplifié du PLU



zone urbaine	
zone urbaine d'activités économiques diversifiées	
zone urbaine à moyen terme	
secteur économique à moyen terme	
zone urbaine à long terme	
secteur économique à long terme	
Zone agricole	
zone naturelle	
Secteur à vocation militaire	

Surface totale (en ha)	1 028
Zone agricole	50
Zone naturelle	177
Zone urbaine	687
Zone à urbaniser	114

Ce qu'il faut retenir :

- une baisse du nombre d'habitants.
- une diminution des effectifs scolaires.

Un fort impact des programmes de rénovation urbaine sur le dynamisme démographique de la commune.

- un revenu médian et une part des bénéficiaires du RMI dans la moyenne communautaire.
- une part des ménages non imposables supérieure à celle de la CUB.
- une création d'emploi dynamique.

Une situation socio-économique contrastée qui peut exposer une partie de la population à des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement.

- des logements plutôt anciens et grands.
- un essoufflement de la production en 2008 et 2009 qui ne permet pas d'atteindre les objectifs du PLH.

Une augmentation de la production nécessaire pour compenser les démolitions de logements.

- 50,2% de logements locatifs conventionnés.
- une des communes de la CUB parmi les mieux dotées en logements sociaux.

Un enjeu de diversification de l'offre en logements.

- des niveaux de prix inférieurs à la moyenne de la CUB dans tous les segments du marché.

Bègles

Présentation générale de la commune

Bègles se caractérise par la diversité de son tissu urbain. Au Nord-Ouest, se concentre un tissu d'échoppes. Au Sud-Ouest sont implantés un habitat pavillonnaire lâche et un tissu d'habitat collectif dense. Ce territoire présente de grandes propriétés foncières mutables. Sur la moitié Est de la commune, le paysage urbain est composé de friches industrielles (dont le potentiel de mutation est important), de grands ensembles d'habitat collectif (cités Yves Farge, Dorat et Paty) et de zones d'activités (Rives d'Arcin et Tartifume).

Avec les zones destinées à être urbanisées (AU) qui représentent une augmentation potentielle de 9% des espaces déjà urbanisés, le renouvellement urbain apparaît comme un enjeu fort.

La communauté urbaine et/ou la Ville ont initié les opérations publiques d'habitat suivantes :

- opérations de renouvellement urbain avec l'ORU du quartier Nord-Est et l'ORU du quartier Thorez-Goélands;
- inscription des grands ensembles collectifs anciens dans le CUCS (ZUS Thorez-Goélands, Paty, le Dorat) ;
- ZAC de la Mairie qui prévoit la production de 450 logements dont 31% en locatif et accession sociale ;
- réflexion sur le secteur Victor Hugo dans le cadre du PIG.



Aménagements du centre



Mussonville



La piscine

Bègles

Population

La population

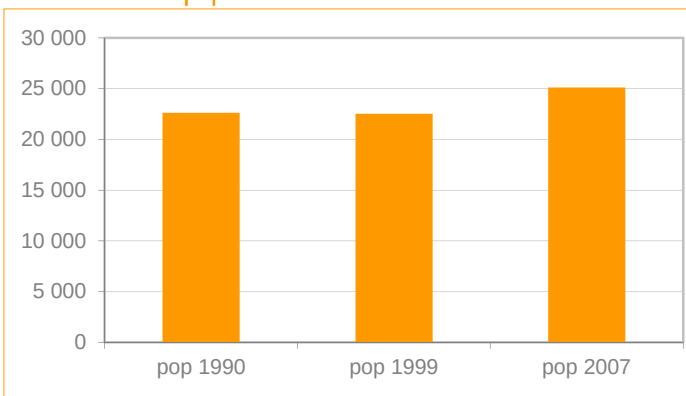
	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Population RGP 1990	22 604	32,3%	3,6%
Population RGP 1999	22 538	31,2%	3,4%
Population municipale 2007	24 914	32,2%	3,5%
Population totale 2007	25 107	32,2%	3,5%

Rythme de croissance annuel moyen 1999-2007

	1,26%	0,86%	0,87%
--	-------	-------	-------

INSEE

L'évolution de la population



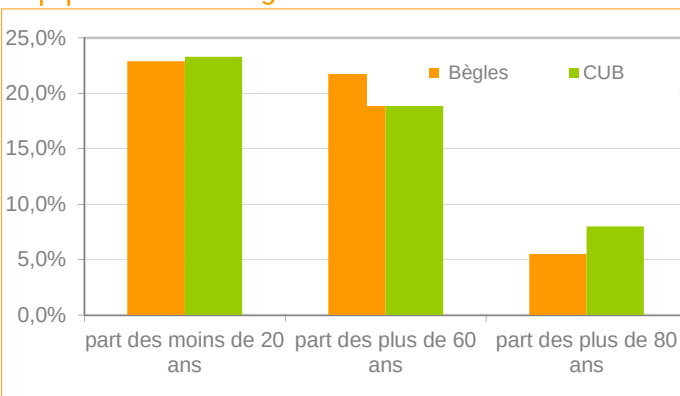
INSEE

Les âges

	Commune	Secteur	CUB
Indice de jeunesse 1999	0,92	1,05	1,17
Indice de jeunesse 2007	1,05	1,02	1,21

INSEE

La population selon les âges



INSEE

Les ménages

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre de ménages 1990	9 243	34,9%	3,7%
Nombre de ménages 2000	10 050	33,2%	3,4%
Nombre de ménages 2009	11 381	34,0%	3,4%

Rythme de croissance annuel moyen 2000-2009

	1,39%	1,12%	1,17%
--	-------	-------	-------

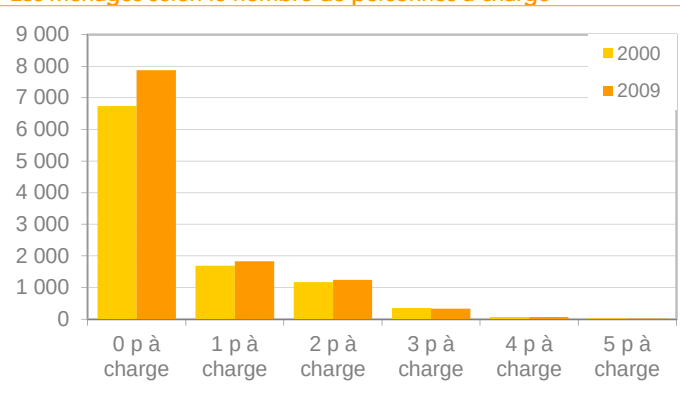
Taxe d'habitation - DGI

La taille des ménages

	Commune	Secteur	CUB
Taille moyenne des ménages 1999	2,29	2,37	2,18
Taille moyenne des ménages 2007	2,17	2,22	2,07

INSEE

Les ménages selon le nombre de personnes à charge



Taxe d'habitation - DGI

Les élèves

	Commune	Secteur	CUB
Effectifs scolaires 2006	2 117	nr	nr
Effectifs scolaires 2007	2 090	nr	nr
Effectifs scolaires 2008	2 085	nr	nr
Effectifs scolaires 2009	nr	nr	nr
Evolution 2006-2009	nr	nr	nr

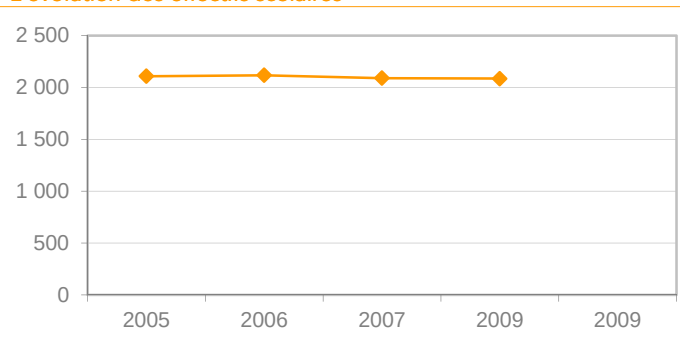
Données communales

Les familles monoparentales

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de familles monoparentales 2007	1 315	3 271	29 718
Part des familles monoparentales 2007	12,2%	10,5%	10,0%

FILOCOM

L'évolution des effectifs scolaires



Données communales

Bègles a connu une forte dynamique démographique entre 1999 et 2007, supérieure à celle de la CUB. La croissance du nombre de ménages suit la même tendance. L'indice de jeunesse, en hausse depuis 1999, reste inférieur à celui de la CUB. La taille moyenne des ménages est en baisse mais reste supérieure à la moyenne communautaire.

Bègles

Revenus, emploi et précarité

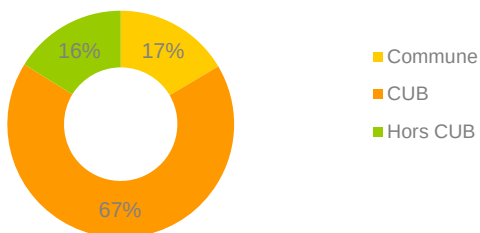
Le revenu médian

	Commune	CUB
Revenu médian des ménages 2001 en €/mois	1 769	1 846
Revenu médian des ménages 2007 en €/mois	2 047	2 142

INSEE - DGI

Les déplacements domicile-travail

	Dans la commune	Dans la CUB	Hors CUB
Où travaillent les habitants de la commune en 2006 ?	17%	67%	16%



DADS

Les emplois privés

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre d'emplois privés 2000	7 615	45%	3,49%
Nombre d'emplois privés 2008	8 031	41%	3,21%

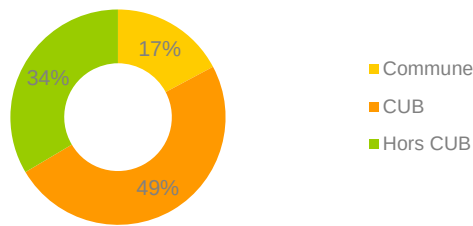
Evolution 2000-2008

	5,46%	14,57%	14,53%
--	-------	--------	--------

UNEDIC

Les déplacements domicile-travail

	Par des habitants de la commune	Par des habitants de la CUB	Par des habitants hors CUB
Par qui sont occupés les emplois de la commune en 2006 ?	17%	49%	34%



DADS

Les demandeurs d'emploi

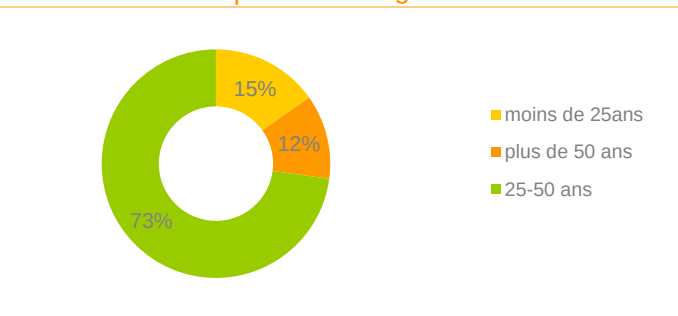
	Z. d'emploi	Secteur	CUB
Taux de chômage 2004	9,9	-	-
Taux de chômage 2009	8,9	-	-

INSEE - DARES

Part des chômeurs femmes 2008	47%	45%	45%
Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008	14%	12%	12%

INSEE - DARES

Les demandeurs d'emploi selon leur âge



INSEE - DARES

Les RMIstes

	Commune	Secteur	CUB
Bénéficiaires du RMI 2006	534	1 253	20 829
Part des bénéficiaires du RMI dans la population en 2006	2,14%	1,62%	2,95%

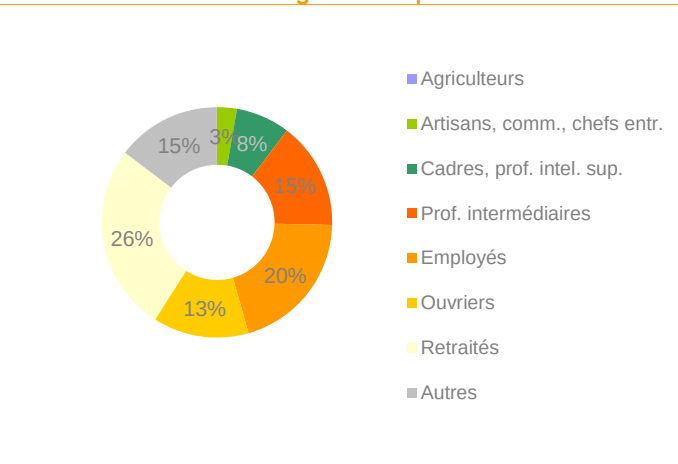
CG33 - DGAS

Les non-imposables

	Commune	CUB
Part des ménages non imposables 2008	41,25%	37,36%

INSEE - DGI

Les 15 ans et + selon la catégorie socio-professionnelle



INSEE

Le revenu médian des ménages de Bègles est inférieur à la moyenne communautaire. Les autres indicateurs sociaux (bénéficiaires de minimas sociaux et ménages non imposables) se situent dans la moyenne CUB. La progression du nombre d'emplois est inférieure à la moyenne communautaire.

Bègles

Parc de logements

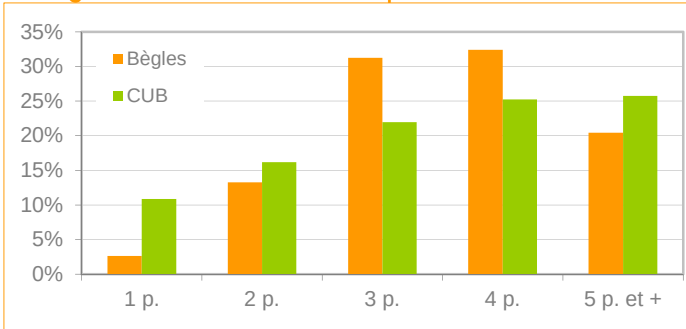
Les logements	Commune	Secteur	CUB
Parc de logements 1999	10 317	31 362	325 378
Parc de logements 2007	11 844	35 107	355 720
Rythme de croissance	1,01%	1,01%	1,01%

INSEE

Les logements vacants	Commune	Secteur	CUB
Nombre de logements vacants 2007	547	1 357	18 064
Taux de vacance 2007	5%	4%	5%

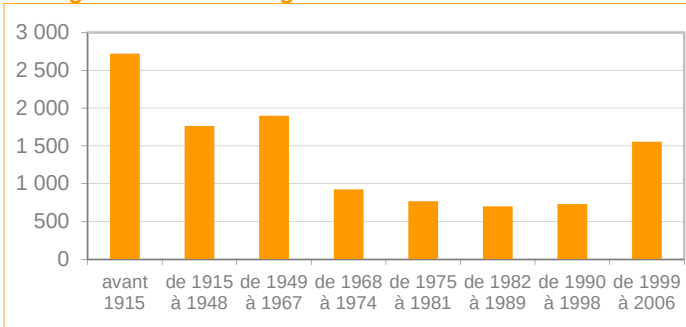
INSEE

Les logements selon leur nombre de pièces



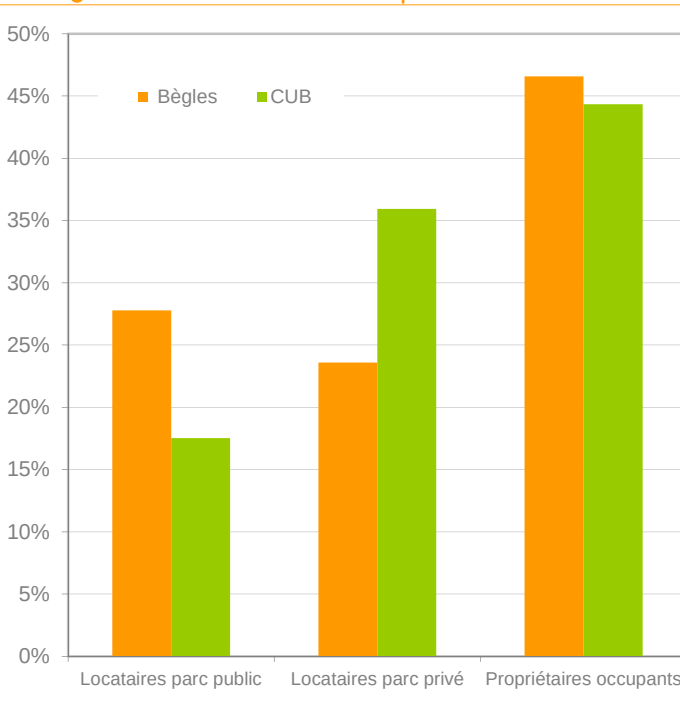
INSEE

Les logements selon leur âge



INSEE

Les logements selon leur statut d'occupation



FILOCOM

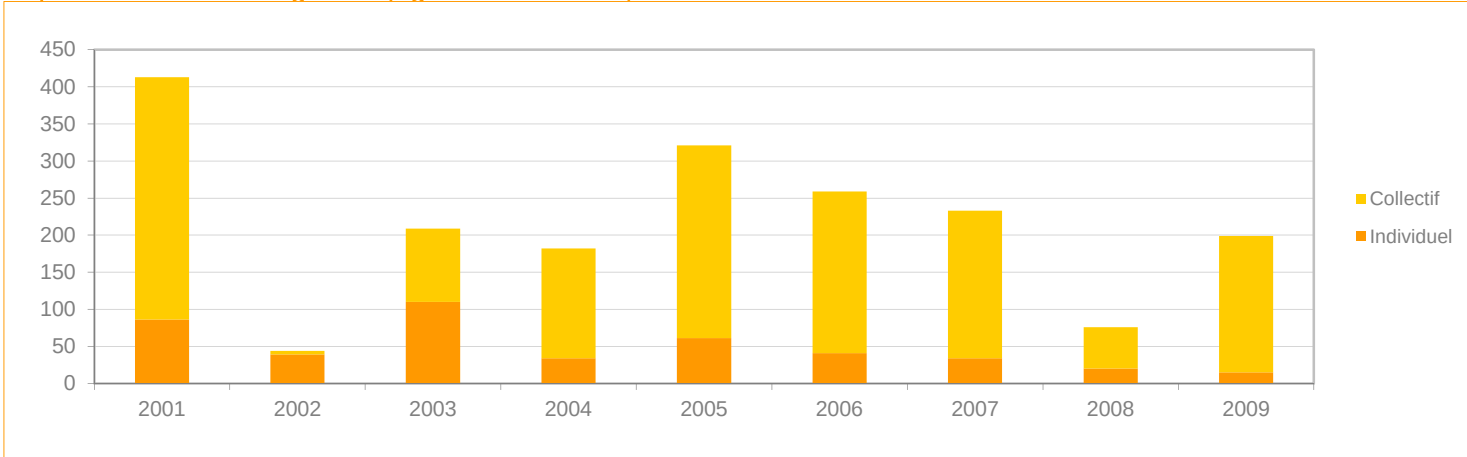
La construction	Commune	Secteur	CUB
Logements produits par an 2007-2009	164	534	5 492
Indice de construction 2007-2009	1,47	1,62	1,68

DOC+PC groupés

Les objectifs de construction	Commune	Secteur	CUB
Besoins en logements par an 2007-2009	275	655	5 100
Taux de réalisation de l'objectif PLH	60%	82%	108%

PLH - DOC

La production récente de logements (logements commencés)



DOC

Le parc de logements de la commune de Bègles est un parc ancien où les logements de 3 et 4 pièces dominent. Si le statut de propriétaire occupant est majoritaire, les locataires du parc public sont nombreux. La production alimentée par le logement de type collectif est dynamique mais elle ne permet pas d'atteindre l'objectif de 275 logements par an fixé par le PLH.

Bègles

Logements locatifs conventionnés

Les logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Logements locatifs conventionnés 2007	3 592	6 829	70 386
Logements locatifs conventionnés 2009	3 615	6 917	72 972

Inventaire SRU - DDE

L'évolution des logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Evolution 2007-2009	1%	1%	4%
Part des logements conventionnés en 2009	31,5%	20,6%	21,9%

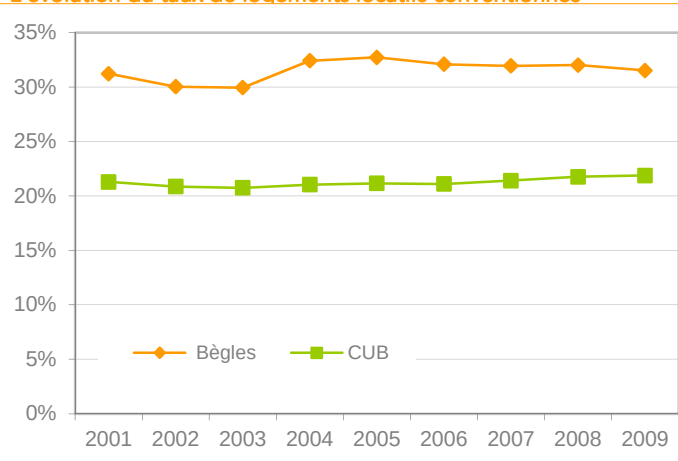
Inventaire SRU - DDE

La demande Hlm

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de demandeurs 2008	1 165	2 809	31 669
Part des ménages demandeurs 2008	10%	9%	10%
Nombre de LLC pour 100 demandeurs 2008	32	41	44

Numéro unique - DDE

L'évolution du taux de logements locatifs conventionnés



Inventaire SRU - DDE

Les objectifs

	Commune	Secteur	CUB
LLC financés par an 2007-2009	68	342	2 482
Besoins en LLC	59	214	1 518
Taux de réalisation de l'objectif PLH	116%	160%	164%

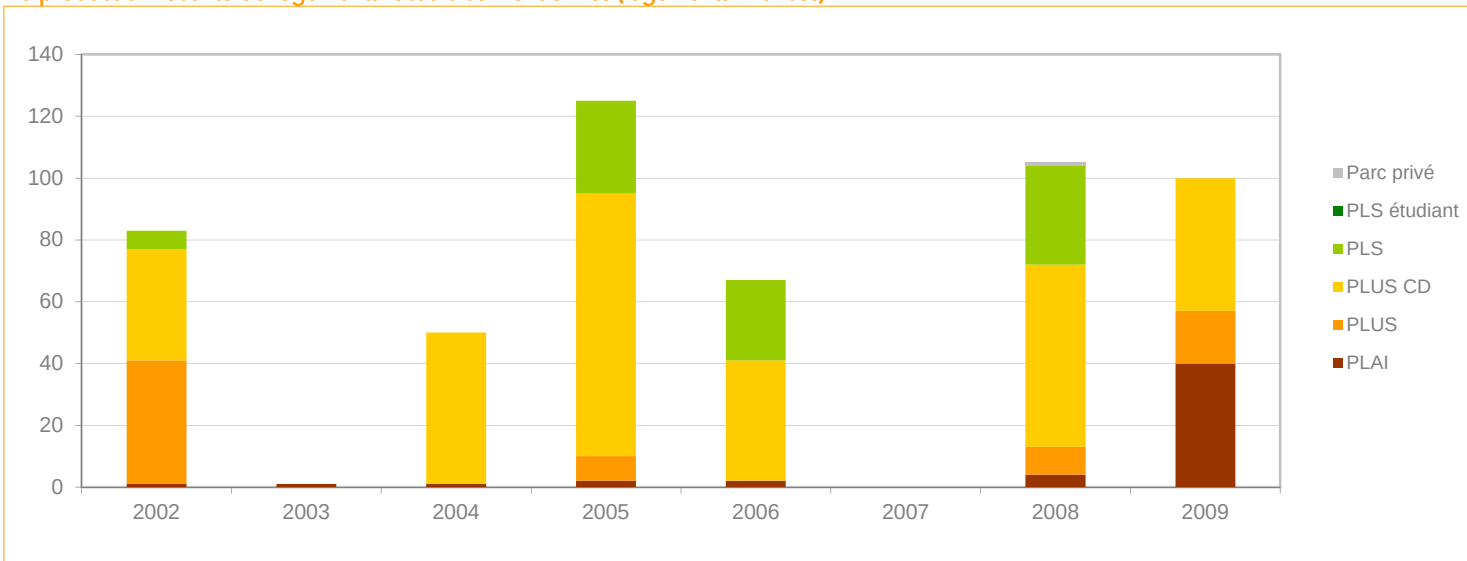
Financements CUB

Les financements récents

	Commune	Secteur	CUB
Financements de PLAI 2007 -2009	15	35	270
Financements de PLUS 2007 -2009	9	240	1 057
Financements de PLS 2007 -2009	11	25	361

Financements CUB

La production récente de logements locatifs conventionnés (logements financés)



Financements CUB

Avec 31,5% de logements locatifs conventionnés, la commune de Bègles satisfait les critères de la loi SRU. La production est conforme aux objectifs du PLH. La reconstitution de l'offre sociale démolie via les PLUS-CD y tient une place importante mais elle reste variée en termes de produits : PLS, PLUS, PLAI. Le nombre de demandeurs de logements sociaux est conforme à la moyenne communautaire.

Bègles

Marché du logement

Les ventes

	Commune	Secteur	CUB
Volume de ventes 2009	128	314	3 590
Dont logements anciens	40	111	1 228
Dont logements neufs	88	203	2 362

DIA - ECLN

Prix dans l'ancien 2009
(€/m²)

Prix dans le neuf 2009 (€/m²)

1 933	0	2 120
2 770	0	3 085

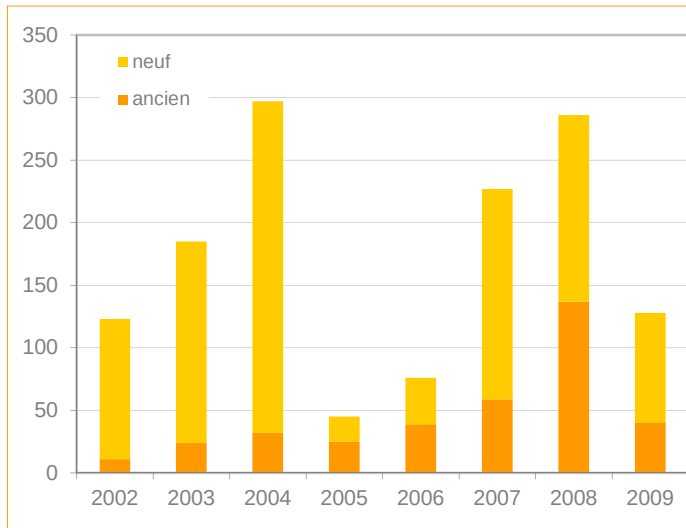
DIA - ECLN

Les loyers

	Secteur OLAP	CUB
Loyer moyen 01/01/10 (€/m²)	9,2	8,9
Loyer de relocation 01/01/10 (€/m²)	10,0	9,9

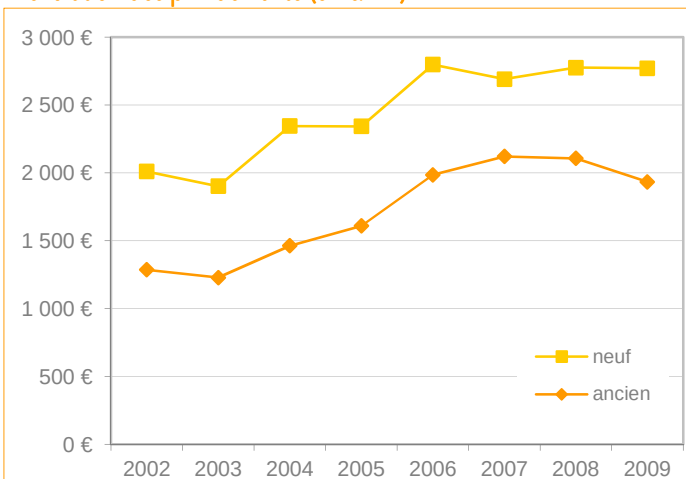
OLAP

L'évolution du nombre de ventes



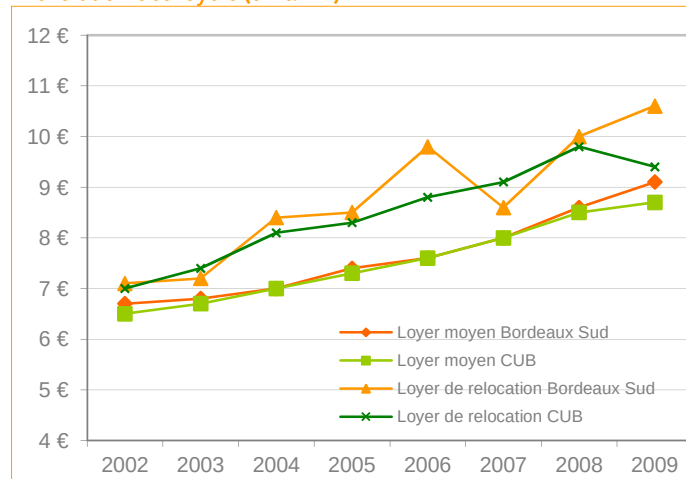
DIA-ECLN

L'évolution des prix de vente (en €/m2)



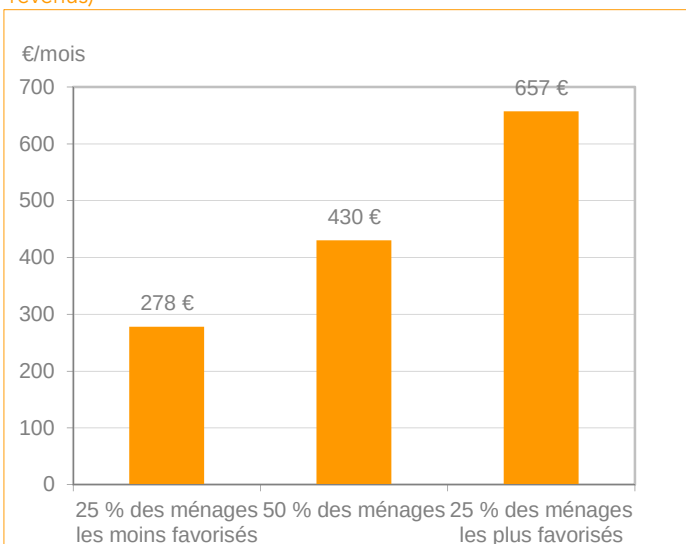
DIA-ECLN

L'évolution des loyers (en €/m2)



OLAP

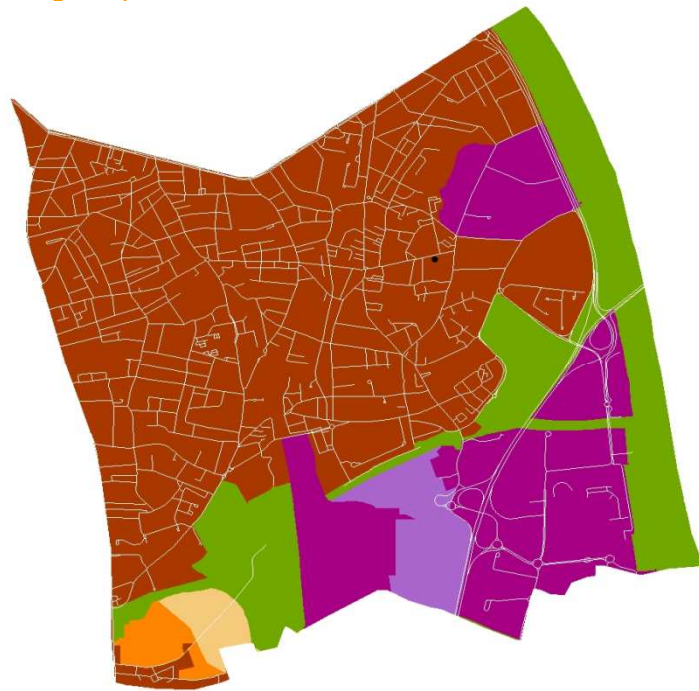
Le budget mensuel que les ménages de la commune peuvent théoriquement consacrer à leur logement
(sur la base d'un taux d'effort correspondant à 30% de leurs revenus)



INSEE - DGI

Malgré un essoufflement en 2009, Bègles connaît un fort dynamisme immobilier qui se traduit par des volumes de ventes importants, notamment dans le neuf. Les prix augmentent mais restent inférieurs à la moyenne communautaire. Les loyers quant à eux sont supérieurs à la moyenne CUB, ce qui peut entraîner des problèmes d'accès au logement. En effet, 50% des ménages de Bègles ne peuvent théoriquement pas consacrer plus de 430€ par mois à leur logement et les 25% des ménages les plus pauvres pas plus de 277€ par mois.

Zonage simplifié du PLU



zone urbaine	
zone urbaine d'activités économiques diversifiées	
zone urbaine à moyen terme	
secteur économique à moyen terme	
zone urbaine à long terme	
secteur économique à long terme	
Zone agricole	
zone naturelle	
Secteur à vocation militaire	

Surface totale (en ha)	1 085
Zone agricole	0
Zone naturelle	221
Zone urbaine	796
Zone à urbaniser	68

Ce qu'il faut retenir :

- une forte dynamique démographique entre 1999 et 2007, supérieure à celle de la CUB.
- un indice de jeunesse en hausse depuis 1999 qui reste inférieur à celui de la CUB.
- une taille moyenne des ménages supérieure à la moyenne communautaire.

Une combinaison de facteurs qui augmente les besoins en logements notamment liés à la décohabitation des jeunes.

- un revenu médian des ménages inférieur à la moyenne communautaire.
- les autres indicateurs sociaux conformes la moyenne CUB.
- une création d'emploi moins dynamique que dans l'ensemble de la CUB.

Une situation socio-économique contrastée qui peut exposer une partie de la population à des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement.

- un parc ancien où les logements de 3 et 4 pièces dominent.
- le statut de propriétaire occupant majoritaire, mais de nombreux locataires du parc public.
- une production tournée vers le collectif qui n'atteint pas les objectifs du PLH.

Un risque de non-réponse aux besoins quantitatifs engendrés par l'attractivité de la commune.

- 31,5% de logements locatifs conventionnés.
- une production conforme aux objectifs du PLH.
- une production variée en termes de produits : PLUS- CD, PLS, PLUS, PLAI.

Une production qui répond aux besoins en offre abordable tout en prenant en compte l'enjeu de diversification du parc de logements.

- des prix qui augmentent.
- des prix inférieurs à la moyenne CUB en termes d'acquisition mais supérieurs dans le locatif.

Blanquefort

Présentation générale de la commune

Située dans le quadrant Nord-Ouest de l'agglomération, la commune de Blanquefort présente des éléments géographiques particuliers qui composent le cadre de vie singulier d'une ville-parc :

- aux portes du médoc, le maillage des réseaux viaire et ferroviaire existant dessert la ville sur des axes structurants Nord-Sud.

- une nappe urbaine contenue sur un plateau et bordée par de grands espaces naturels remarquables (forêts, vignes, zones humides et fleuves)

- un tissu de nombreux parcs urbains et grandes assiettes non bâties qui s'entremêlent en centre-ville, dans les lotissements de maisons pavillonnaires et les ensembles collectifs davantage concentrés sur les coteaux Sud.

L'armature urbaine qui s'appuie sur l'abondance et la caractéristique des paysages naturels s'organise autour de territoires avec des identités et des vocations complémentaires :

le cœur de ville : la centralité principale de la ville autour d'un bourg historiquement constitué qui fédère un nombre important de commerces et de services aux habitants.

l'arc des pôles : un tissu de lycées et de parcs autour de la gare, pôle multimodal.

l'écoparc : la zone d'activité industrielle de plus de 350 ha en frange du parc de jalles.

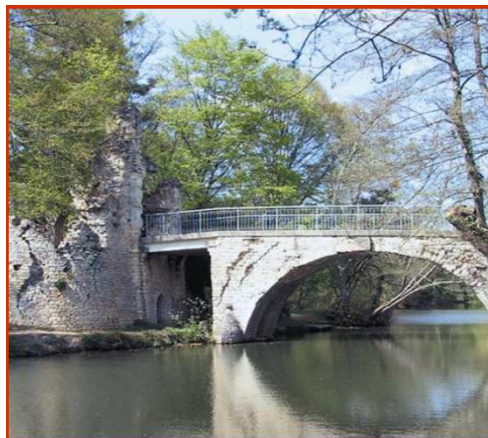
le coteau : une bordure d'espaces naturels avec un dénivelé important qui longent les jalles et accueillent avec un cadre de vie de qualité le tissu d'ensembles collectifs.

les châteaux et hameaux : frange urbaine/nature à l'Est de la commune, riche d'un patrimoine rural encore préservé.

le bourg de Caychac : la centralité de la ville qui renforce l'identité d'une ville de proximité.



Un ensemble d'habitat collectif



Le parc de Majolan



La vacherie

Blanquefort

Population

La population

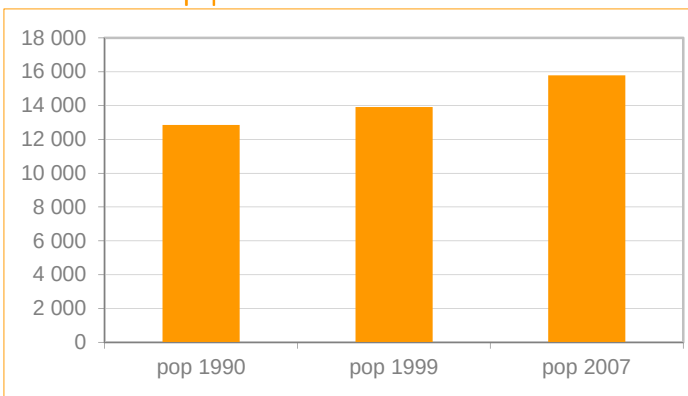
	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Population RGP 1990	12 843	26,4%	2,1%
Population RGP 1999	13 902	25,9%	2,1%
Population municipale 2007	15 113	25,5%	2,1%
Population totale 2007	15 780	25,5%	2,1%

Rythme de croissance annuel moyen 1999-2007

	1,05%	1,29%	0,87%
--	-------	-------	-------

INSEE

L'évolution de la population



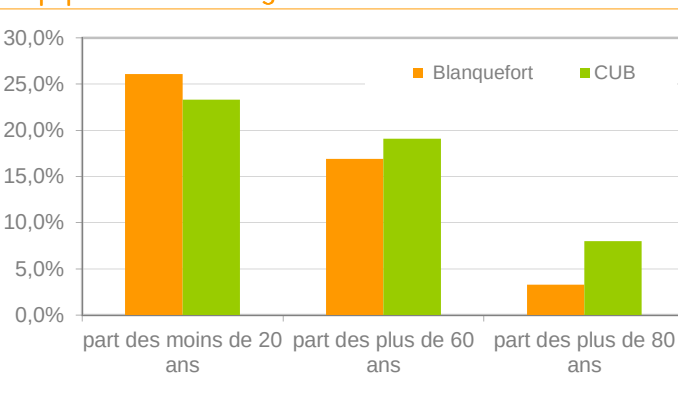
INSEE

Les âges

	Commune	Secteur	CUB
Indice de jeunesse 1999	1,97	1,23	1,17
Indice de jeunesse 2007	1,54	1,20	1,21

INSEE

La population selon les âges



INSEE

Les ménages

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre de ménages 1990	4 338	23,5%	1,7%
Nombre de ménages 2000	5 586	24,7%	1,9%
Nombre de ménages 2009	6 074	23,2%	1,8%

Rythme de croissance annuel moyen 2000-2009

	0,93%	1,66%	1,17%
--	-------	-------	-------

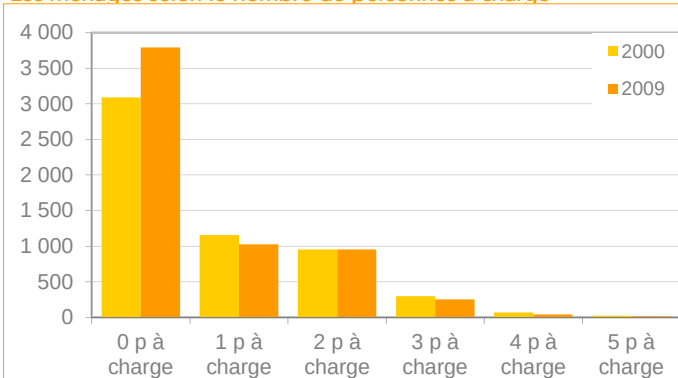
Taxe d'habitation - DGI

La taille des ménages

	Commune	Secteur	CUB
Taille moyenne des ménages 1999	2,60	2,39	2,18
Taille moyenne des ménages 2007	2,39	2,28	2,07

INSEE

Les ménages selon le nombre de personnes à charge



Taxe d'habitation - DGI

Les élèves

	Commune	Secteur	CUB
Effectifs scolaires 2006	1 530	nr	nr
Effectifs scolaires 2007	1 510	nr	nr
Effectifs scolaires 2008	1 548	nr	nr
Effectifs scolaires 2009	nr	nr	nr
Evolution 2006-2009	nr	nr	nr

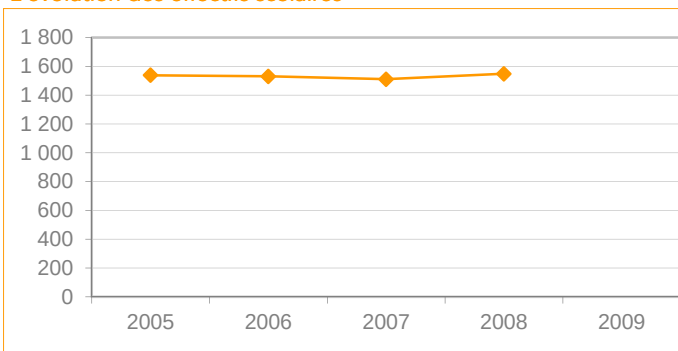
Données communales

Les familles monoparentales

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de familles monoparentales 2007	697	2 583	29 718
Part des familles monoparentales 2007	12,2%	10,6%	10,0%

FILOCOM

L'évolution des effectifs scolaires



Données communales

Blanquefort a connu une progression démographique importante entre 1999 et 2007, supérieure à celle de la CUB tout en restant inférieure à celle des communes limitrophes. En revanche, le rythme de croissance des ménages est inférieur à la moyenne communautaire. Ceci traduit l'attractivité de la commune vis-à-vis des familles (avec notamment une reprise des effectifs scolaires) et peut être les difficultés de décohabitation des jeunes par manque de petits logements.

Blanquefort

Revenus, emploi et précarité

Le revenu médian

	Commune	CUB
Revenu médian des ménages 2001 en €/mois	2 229	1 846
Revenu médian des ménages 2007 en €/mois	2 559	2 142

INSEE - DGI

Les emplois privés

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre d'emplois privés 2000	7 977	43%	3,65%
Nombre d'emplois privés 2008	7 295	37%	2,92%

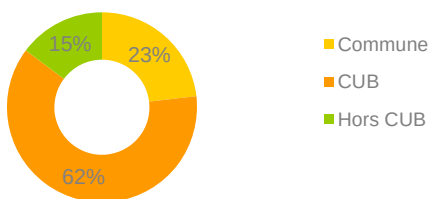
Evolution 2000-2008

-8,55%	5,36%	14,53%
--------	-------	--------

UNEDIC

Les déplacements domicile-travail

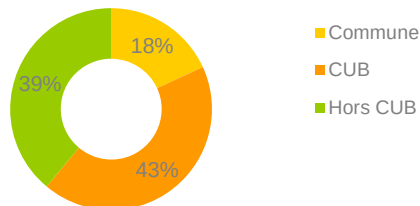
	Dans la commune	Dans la CUB	Hors CUB
Où travaillent les habitants de la commune en 2006 ?	23%	62%	15%



DADS

Les déplacements domicile-travail

	Par des habitants de la commune	Par des habitants de la CUB	Par des habitants hors CUB
Par qui sont occupés les emplois de la commune en 2006 ?	18%	43%	39%



DADS

Les demandeurs d'emploi

	Z. d'emploi	Secteur	CUB
Taux de chômage 2004	9,9	-	-
Taux de chômage 2009	8,9	-	-

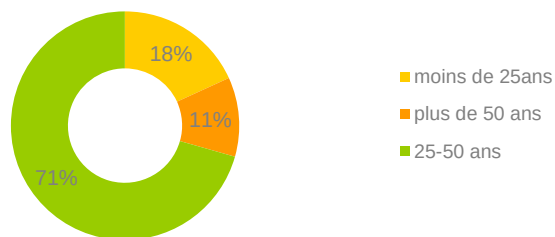
INSEE - DARES

Part des chômeurs femmes 2008 Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008

Part des chômeurs femmes 2008	48%	47%	45%
Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008	11%	12%	12%

INSEE - DARES

Les demandeurs d'emploi selon leur âge



INSEE - DARES

Les RMIstes

	Commune	Secteur	CUB
Bénéficiaires du RMI 2006	243	797	20 829
Part des bénéficiaires du RMI dans la population en 2006	1,61%	1,34%	2,95%

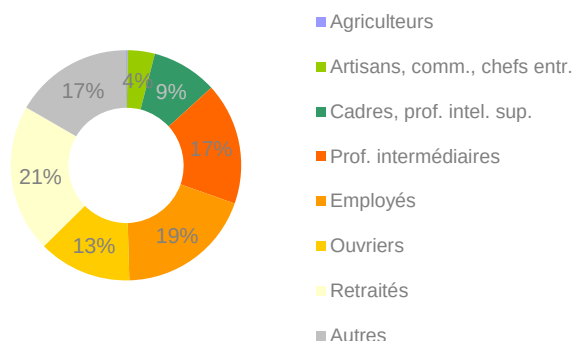
CG33 - DGAS

Les non-imposables

	Commune	CUB
Part des ménages non imposables 2008	34,49%	37,36%

INSEE - DGI

Les 15 ans et + selon la catégorie socio-professionnelle



INSEE

La situation socio-économique de Blanquefort apparaît comme contrastée au regard des différents indicateurs : le revenu médian est supérieur à la moyenne de la CUB, les bénéficiaires du RMI et les ménages non imposables moins nombreux. En revanche, le nombre d'emplois est en recul avec une baisse de près de 9% entre 2000 et 2008 (qui s'explique en partie par un recul de l'emploi chez Ford) et la part des femmes parmi les chômeurs est très supérieure à la moyenne CUB.

Blanquefort

Parc de logements

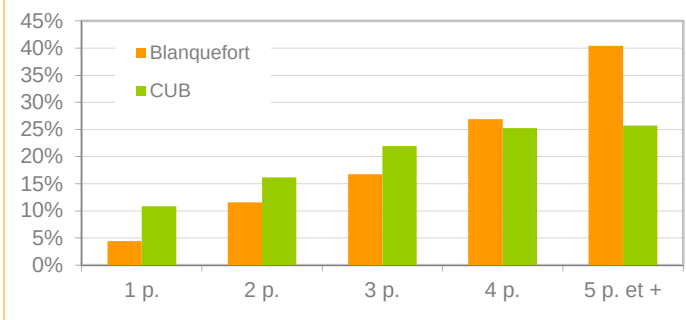
Les logements	Commune	Secteur	CUB
Parc de logements 1999	5 561	23 500	325 378
Parc de logements 2007	6 403	27 047	355 720
Rythme de croissance	1,01%	1,01%	1,01%

INSEE

Les logements vacants	Commune	Secteur	CUB
Nombre de logements vacants 2007	158	1 088	18 064
Taux de vacance 2007	2%	4%	5%

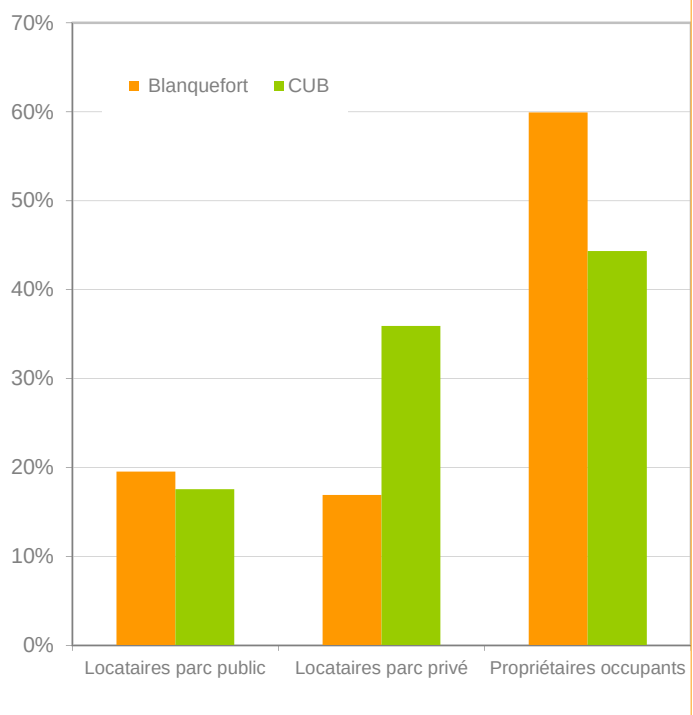
INSEE

Les logements selon leur nombre de pièces



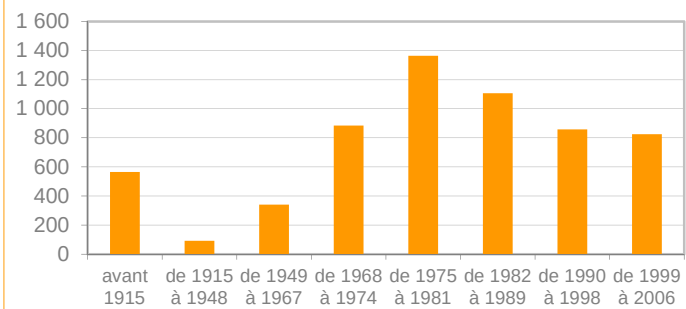
INSEE

Les logements selon leur statut d'occupation



FILOCOM

Les logements selon leur âge



INSEE

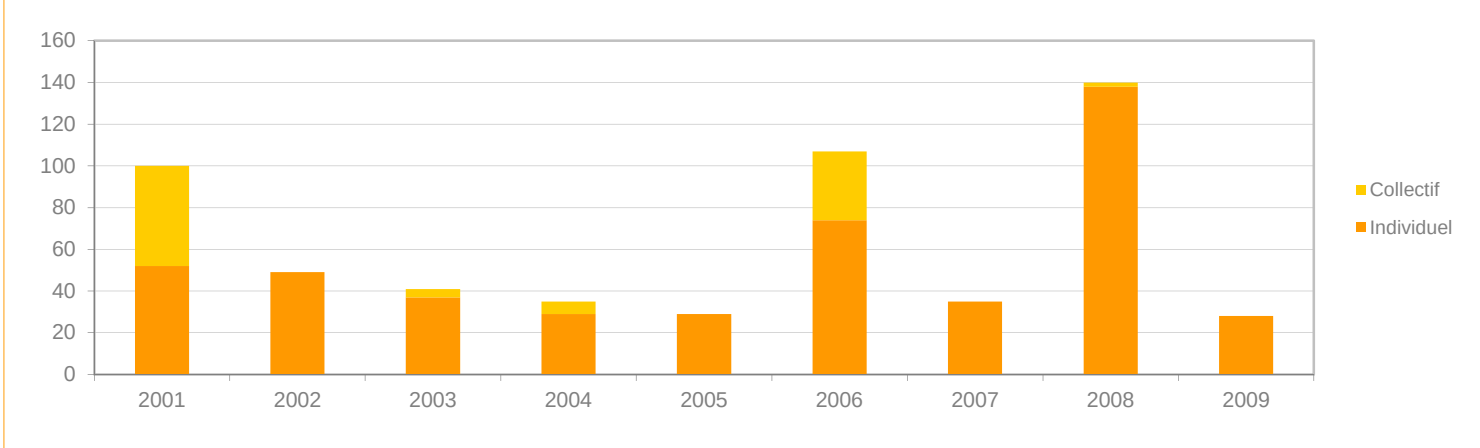
La construction	Commune	Secteur	CUB
Logements produits par an 2007-2009	64	574	5 492
Indice de construction 2007-2009	1,08	2,28	1,68

DOC+PC groupés

Les objectifs de construction	Commune	Secteur	CUB
Besoins en logements par an 2007-2009	121	451	5 100
Taux de réalisation de l'objectif PLH	53%	127%	108%

PLH - DOC

La production récente de logements (logements commencés)



DOC

Le parc de logements de Blanquefort est plutôt récent, composé de grands logements structurés en lotissements dans des zones pavillonnaires, occupés en majeure partie par leurs propriétaires. L'importance des logements construits dans les années 70-80 est un facteur important de besoins actuels en décohabitation d'une part, et d'un vieillissement rapide dans un futur proche d'autre part. Malgré l'effort de construction en 2008 la production de logements ne satisfait qu'à 53% les objectifs définis dans le PLH sur la période 2007-2009.

Blanquefort

Logements locatifs conventionnés

Les logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Logements locatifs conventionnés 2007	1 447	5 144	70 386
Logements locatifs conventionnés 2009	1 504	5 312	72 972

Inventaire SRU - DDE

L'évolution des logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Evolution 2007-2009	4%	3%	4%
Part des logements conventionnés en 2009	25,0%	20,2%	21,9%

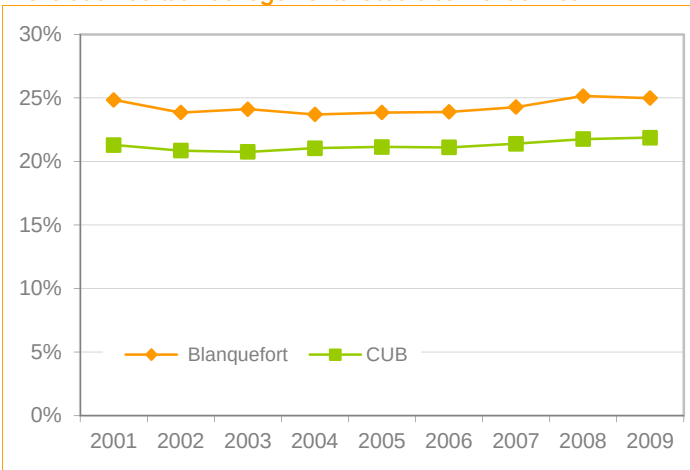
Inventaire SRU - DDE

La demande Hlm

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de demandeurs 2008	566	1 947	31 669
Part des ménages demandeurs 2008	9%	8%	10%
Nombre de LLC pour 100 demandeurs 2008	38	37	44

Numéro unique - DDE

L'évolution du taux de logements locatifs conventionnés



Inventaire SRU - DDE

Les objectifs

	Commune	Secteur	CUB
LLC financés par an 2007-2009	35	163	2 482
Besoins en LLC	31	129	1 518
Taux de réalisation de l'objectif PLH	112%	126%	164%

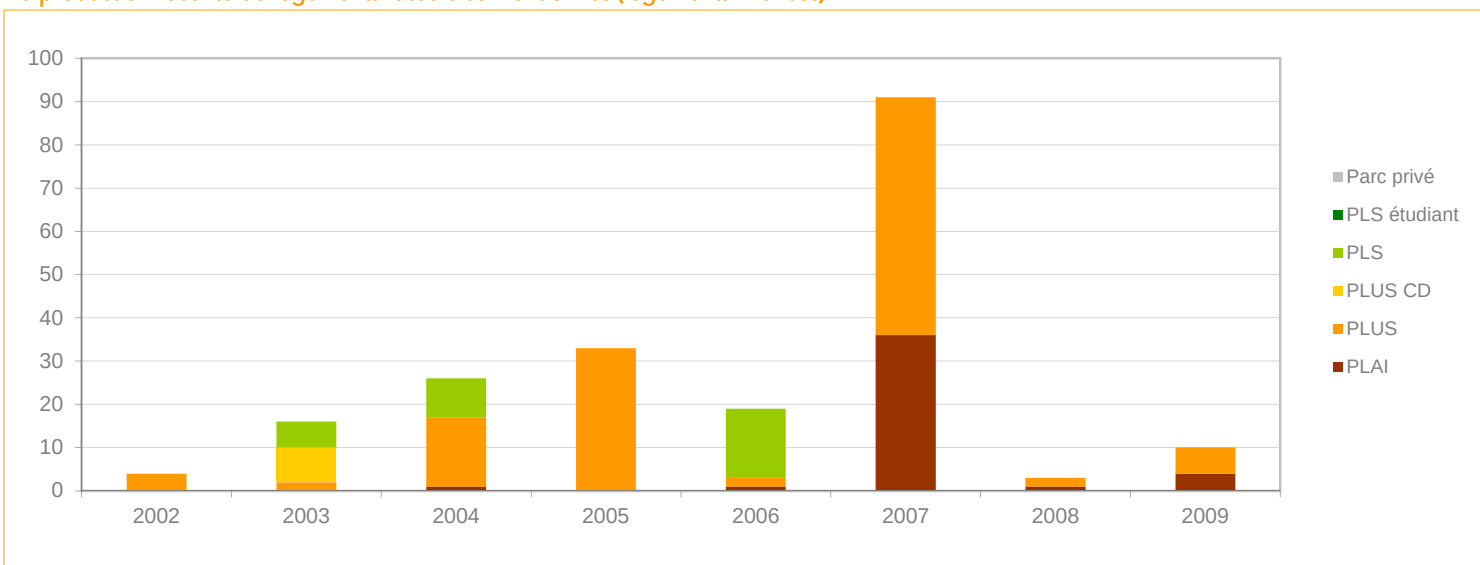
Financements CUB

Les financements récents

	Commune	Secteur	CUB
Financements de PLAI 2007 -2009	14	37	270
Financements de PLUS 2007 -2009	21	91	1 057
Financements de PLS 2007 -2009	0	24	361

Financements CUB

La production récente de logements locatifs conventionnés (logements financés)



Financements CUB

Avec plus de 20% de logements locatifs conventionnés, Blanquefort satisfait aux critères de la loi SRU. La production de logements sociaux dépasse les objectifs du PLH et est diversifiée en termes de produits avec tout de même une place importante faite aux produits PLUS.

Blanquefort

Marché du logement

Les ventes

	Commune	Secteur	CUB
Volume de ventes 2009	51	524	3 590
Dont logements anciens	16	87	1 228
Dont logements neufs	35	437	2 362

DIA - ECLN

Prix dans l'ancien 2009 (€/m²)

	2 662	0	2 120
--	-------	---	-------

Prix dans le neuf 2009 (€/m²)

	2 214	0	3 085
--	-------	---	-------

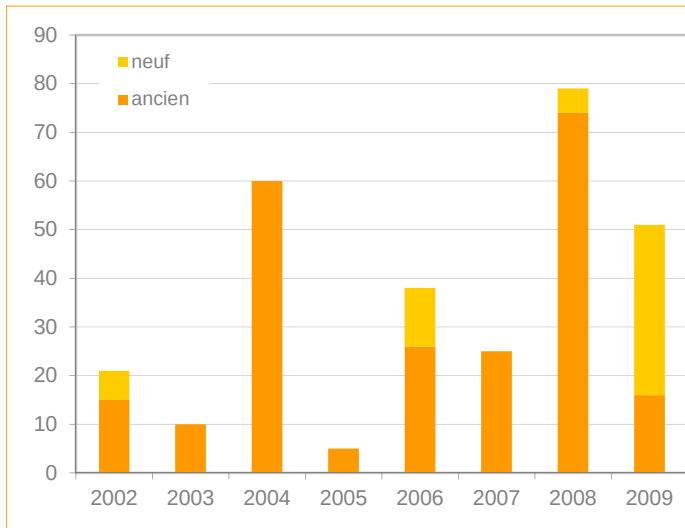
DIA - ECLN

Les loyers

	Secteur OLAP	CUB
Loyer moyen 01/01/10 (€/m²)	8,4	8,9
Loyer de relocation 01/01/10 (€/m²)	9,3	9,9

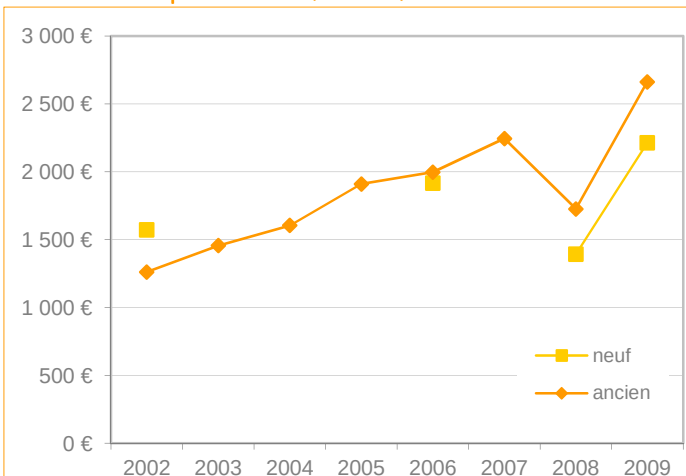
OLAP

L'évolution du nombre de ventes



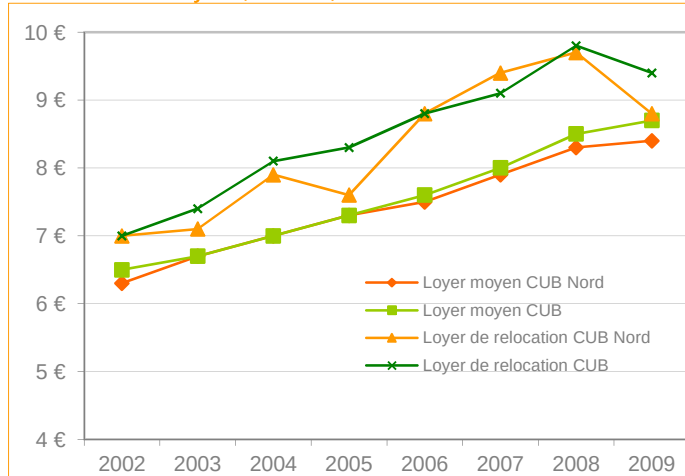
DIA-ECLN

L'évolution des prix de vente (en €/m²)



DIA-ECLN

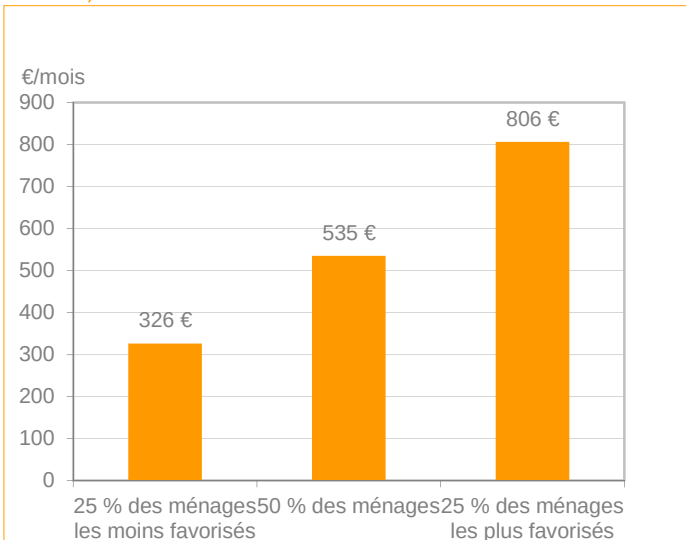
L'évolution des loyers (en €/m²)



OLAP

Le budget mensuel que les ménages de la commune peuvent théoriquement consacrer à leur logement

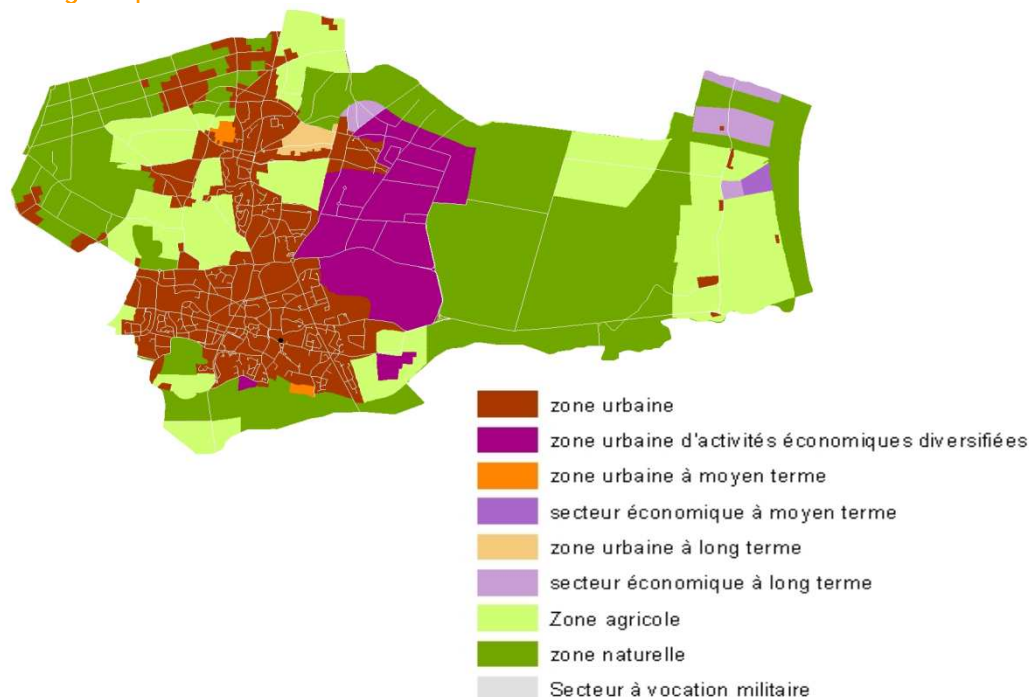
(sur la base d'un taux d'effort correspondant à 30% de leurs revenus)



INSEE - DGI

Le dynamisme du marché immobilier, appréhendé par les volumes de ventes est variable selon les années. Les prix, aussi bien à l'achat que dans le locatif, ont fortement augmenté ces dernières années. Du fait du très faible nombre de programmes réalisés dans le neuf, les prix ne sont pas communiqués car ils sont peu représentatifs d'un marché. Les prix de l'immobilier restent élevés face au budget que les ménages de la commune peuvent consacrer à leur logement (50% des ménages de Blanquefort ne peuvent théoriquement pas consacrer plus de 535€ par mois à leur logement et 25% des ménages pas plus de 326€.)

Zonage simplifié du PLU



Surface totale (en ha)	3 409
Zone agricole	747
Zone naturelle	1 533
Zone urbaine	1 021
Zone à urbaniser	108

Ce qu'il faut retenir :

- une progression démographique supérieure à celle de la CUB.
- un rythme de croissance des ménages inférieur à la moyenne communautaire.

Une attractivité de la commune vis-à-vis des familles mais aussi des difficultés de décohabitation.

- un revenu médian supérieur à la moyenne de la CUB.
- des publics précaires moins nombreux que dans le reste de la CUB.
- un nombre d'emplois en recul avec une baisse de 9% entre 2000 et 2008.

Un profil social plutôt aisé mais qui ne doit pas cacher des disparités.

- un parc de grands logements récents (années 70-80), en majeure partie du pavillonnaire occupé par des propriétaires.
- une production globale tournée vers les logements individuels qui n'atteint pas les objectifs du PLH.

Un risque de non-réponse aux besoins quantitatifs engendrés par l'attractivité de la commune.

- plus de 20% de logements locatifs conventionnés.
- une production de logements sociaux qui dépasse les objectifs du PLH et est diversifiée en termes de produits.

Des prix de l'immobilier, identifiés sur un volume relativement restreint, qui augmentent mais restent inférieurs à ceux de la CUB.

Bordeaux

Présentation générale de la commune

Ville centre de la septième agglomération française, Bordeaux possède un visage multiple, constitué de trois grandes entités plus ou moins homogènes :

- la vieille ville, avec en particulier l'un des plus grands secteurs sauvegardés de France (135 ha) et le classement "Patrimoine de l'humanité" par l'UNESCO ;
- les quartiers de faubourgs, intra-boulevards, d'urbanisme homogène mais où plusieurs greffes urbaines ont été réalisées : Mériadeck, Grand-Parc, Saint-Jean...
- les quartiers extérieurs : Le Lac, Bacalan, Caudéran et Bastide-Benauge.

Elle est traversée par la Garonne, ce qui a entraîné un développement différencié des deux rives, ce que ville et agglomération tentent d'atténuer aujourd'hui.

La métamorphose de la ville, engagée depuis une dizaine d'années (chantier du tramway, reconquête des quais, îlot Bonnac, Chartrons, Hôpital des Enfants, intervention dans le centre historique, etc.) va se poursuivre avec quelques opérations-phares, avec, en particulier l'OIN Euratlantique et les Bassins à flots et plus largement l'axe Lac - Pont Rouge, comprenant la poursuite de la requalification de la Rive Droite.

Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) pour lequel la Ville de Bordeaux a été retenue est l'occasion de définir un projet urbain global ambitieux pour le centre ancien et traiter de l'ensemble des volets de la requalification urbaine en réponse à un double enjeu :

- améliorer la qualité de vie des habitants et renforcer l'attractivité résidentielle et économique du territoire.
- inscrire ce territoire dans la dynamique des grands projets en cours ou à venir : « Bordeaux 2030 », OIN Euratlantique, EcoCités...

Le PNRQAD constitue donc une véritable opportunité pour élaborer une vision complémentarité avec l'arc de développement de « Bordeaux 2030 ».

Pour ses projets, la ville a la chance de posséder des disponibilités foncières très importantes, permettant ainsi d'envisager un développement durable en coeur d'agglomération.



Bassins à flots



Pont de pierre



Place Pey Berland

Bordeaux

Population

La population

	Commune	Part dans la CUB
Population RGP 1990	210 336	33,7%
Population RGP 1999	215 374	32,6%
Population municipale 2007	235 178	33,3%
Population totale 2007	238 921	33,3%
Rythme de croissance annuel moyen 1999-2007	1,11%	0,87%

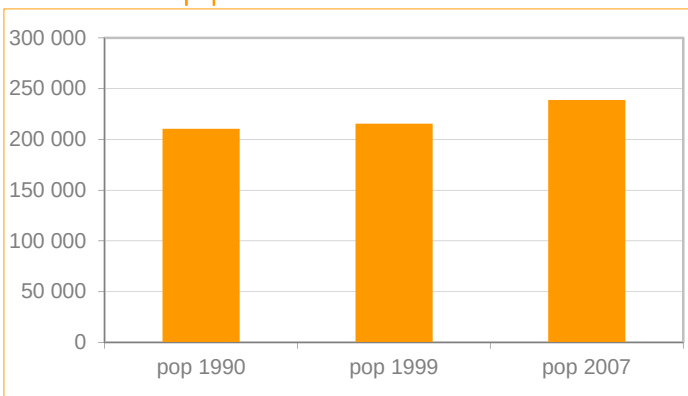
INSEE

Les âges

	Commune	CUB
Indice de jeunesse 1999	0,94	1,17
Indice de jeunesse 2007	1,17	1,21

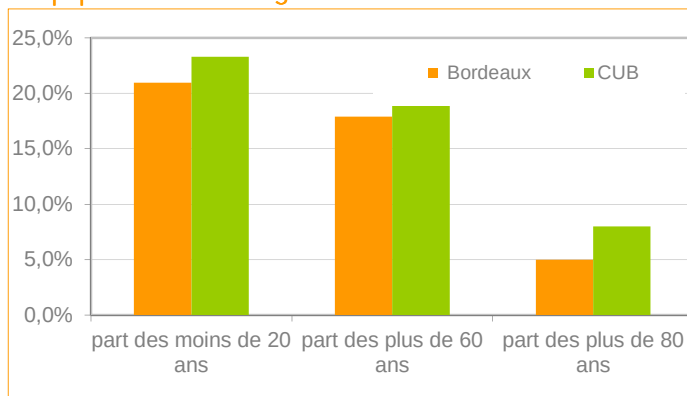
INSEE

L'évolution de la population



INSEE

La population selon les âges



INSEE

Les ménages

	Commune	Part dans la CUB
Nombre de ménages 1990	99 297	39,2%
Nombre de ménages 2000	114 391	38,3%
Nombre de ménages 2009	129 019	38,9%
Rythme de croissance annuel moyen 2000-2009	1,34%	1,17%

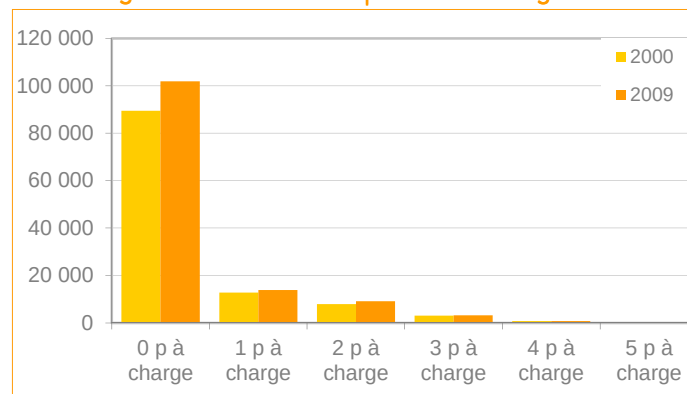
Taxe d'habitation - DGI

La taille des ménages

	Commune	CUB
Taille moyenne des ménages 1999	1,84	2,18
Taille moyenne des ménages 2007	1,78	2,07

INSEE

Les ménages selon le nombre de personnes à charge



Taxe d'habitation - DGI

Les élèves

	Commune	CUB
Effectifs scolaires 2006	3 647	nr
Effectifs scolaires 2007	3 600	nr
Effectifs scolaires 2008	3 633	nr
Effectifs scolaires 2009	nr	nr
Evolution 2006-2009	nr	nr

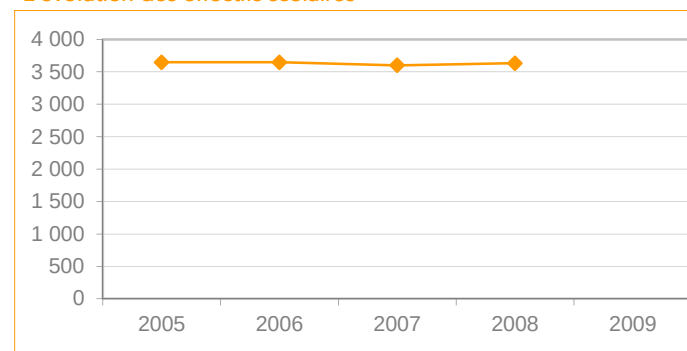
Données communales

Les familles monoparentales

	Commune	CUB
Nombre de familles monoparentales 2007	9 596	29 718
Part des familles monoparentales 2007	8,7%	10,0%

FILOCOM

L'évolution des effectifs scolaires



Données communales

La population de Bordeaux a fortement progressé entre 1999 et 2007, à un rythme supérieur à celui de l'ensemble de la CUB. L'évolution du nombre de ménages suit la même tendance. L'indice de jeunesse est supérieur à 1 indique que les moins de 20 ans sont plus nombreux que les plus de 60 ans. La taille moyenne des ménages est basse et poursuit sa baisse.

Bordeaux

Revenus, emploi et précarité

Le revenu médian

	Commune	CUB
Revenu médian des ménages 2001 en €/mois	1 541	1 846
Revenu médian des ménages 2007 en €/mois	1 798	2 142

INSEE - DGI

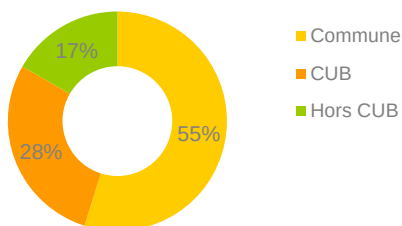
Les emplois privés

	Commune	Part dans la CUB
Nombre d'emplois 2000	88 076	40,35%
Nombre d'emplois privés 2008	95 688	38,28%
Evolution 2000-2008	8,64%	14,53%

UNEDIC

Les déplacements domicile-travail

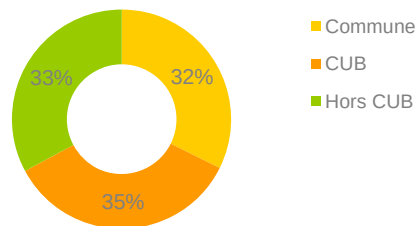
	Dans la commune	Dans la CUB	Hors CUB
Où travaillent les habitants de la commune en 2006 ?	55%	28%	17%



DADS

Les déplacements domicile-travail

	Par des habitants de la commune	Par des habitants de la CUB	Par des habitants hors CUB
Par qui sont occupés les emplois de la commune en 2006 ?	32%	35%	33%



DADS

Les demandeurs d'emploi

	Z. d'emploi	CUB
Taux de chômage 2004	9,9	-
Taux de chômage 2009	8,9	-

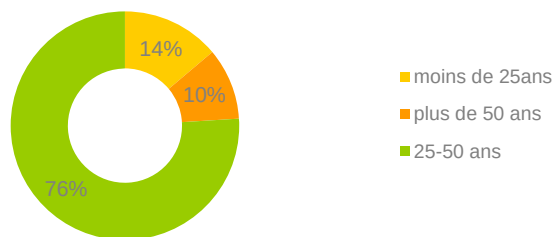
INSEE - DARES

Part des chômeurs femmes 2008	43%
Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008	12%

	45%
	12%

INSEE - DARES

Les demandeurs d'emploi selon leur âge



INSEE - DARES

Les RMIstes

	Commune	CUB
Bénéficiaires du RMI 2006	10 982	20 829
Part des bénéficiaires du RMI dans la population en 2006	4,67%	2,95%

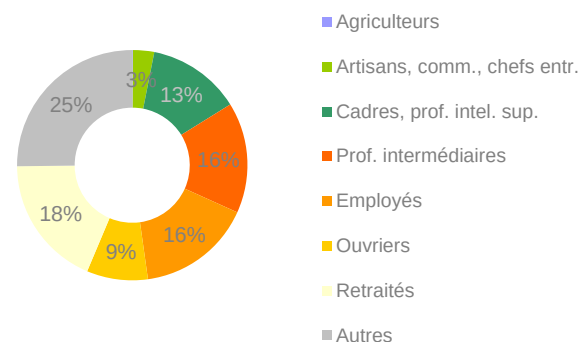
CG33 - DGAS

Les non-imposables

	Commune	CUB
Part des ménages non imposables 2008	37,38%	37,36%

INSEE - DGI

Les 15 ans et + selon la catégorie socio-professionnelle



INSEE

Les indicateurs socio-économiques dressent un bilan contrasté de la situation des ménages et de l'économie bordelaise. Le revenu médian est inférieur à la moyenne communautaire, les bénéficiaires du RMI sont plus nombreux que dans l'ensemble de la CUB. Même si l'évolution en termes d'emploi est positive (+9% d'emplois) elle est inférieure à la progression communautaire.

Bordeaux

Parc de logements

Les logements

	Commune	CUB
Parc de logements 1999	132 895	325 378
Parc de logements 2007	142 361	355 720
Rythme de croissance	1,00%	1,01%

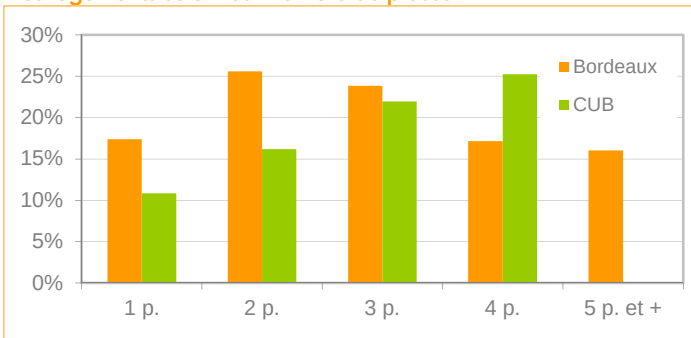
INSEE

Les logements vacants

	Commune	CUB
Nombre de logements vacants 2007	10 578	18 064
Taux de vacance 2007	7%	5%

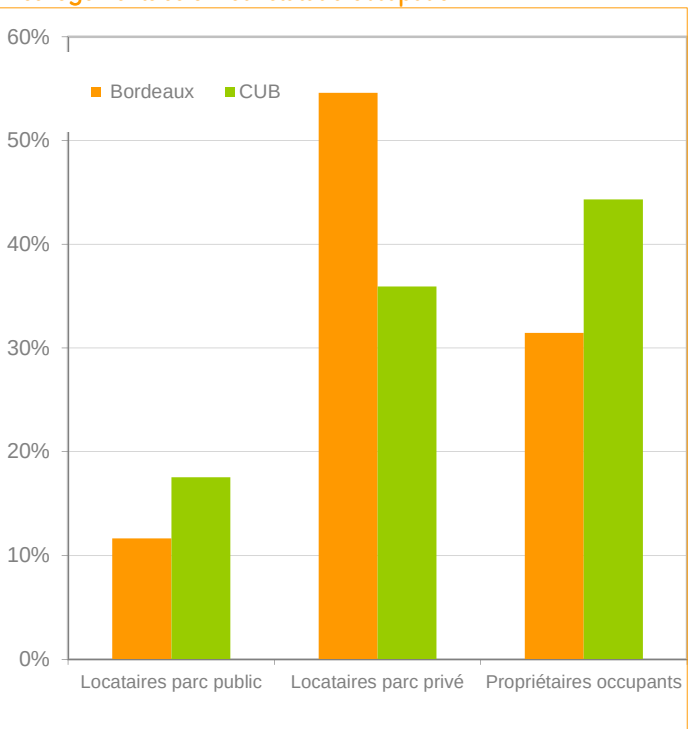
INSEE

Les logements selon leur nombre de pièces



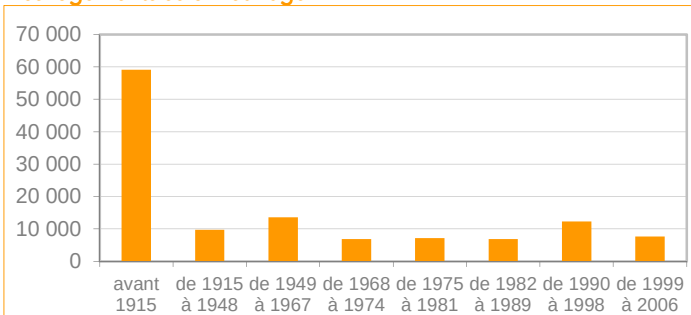
INSEE

Les logements selon leur statut d'occupation



FILOCOM

Les logements selon leur âge



INSEE

La construction

	Commune	CUB
Logements produits par an 2007-2009	1 229	5 492
Indice de construction 2007-2009	0,96	1,68

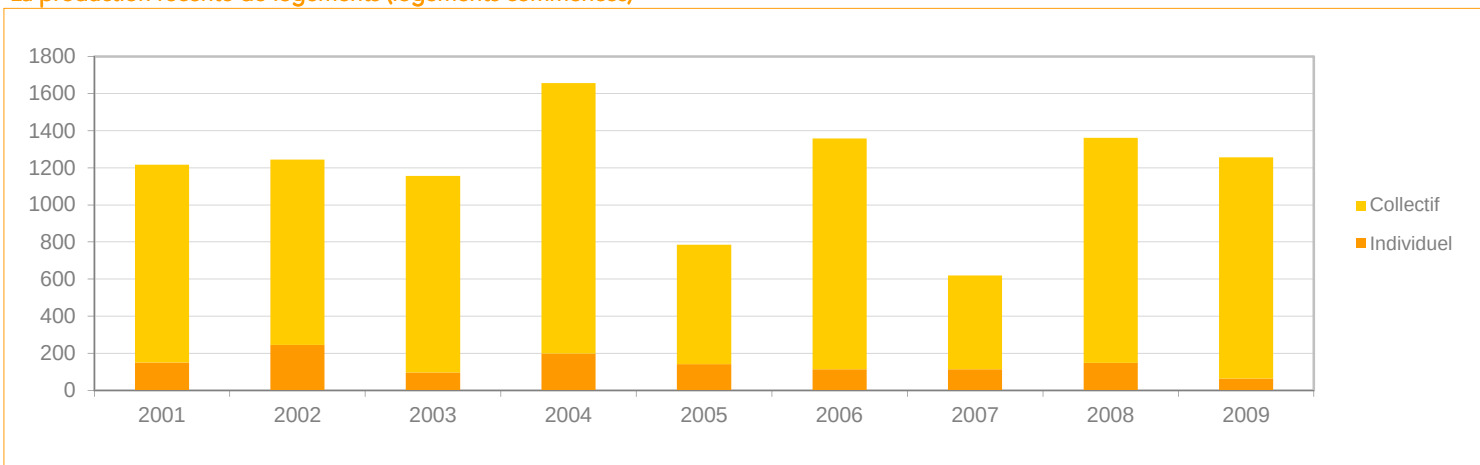
DOC

Les objectifs de construction

	Commune	CUB
Besoins en logements par an 2007-2009	1 800	5 100
Taux de réalisation de l'objectif PLH	68%	108%

DOC

La production récente de logements (logements commencés)



DOC

Le parc de logements de Bordeaux est ancien avec de nombreux logements de petite taille. Les locataires du parc privé sont le statut d'occupation majoritaire.

La production, majoritairement portée par le logement de type collectif, reste inférieure à l'objectif de 1800 logements par an défini dans le PLH.

Bordeaux

Logements locatifs conventionnés

Les logements locatifs conventionnés

	Commune
Logements locatifs conventionnés 2007	19 003
Logements locatifs conventionnés 2009	19 854

Inventaire SRU - DDE

CUB

70 386
72 972

L'évolution des logements locatifs conventionnés

	Commune
Evolution 2007-2009	4%
Part des logements conventionnés en 2009	15,2%

Inventaire SRU - DDE

CUB

4%
21,9%

La demande Hlm

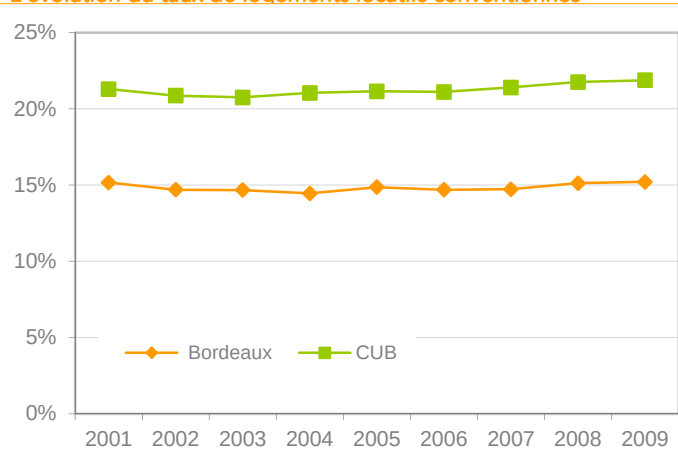
	Commune
Nombre de demandeurs 2008	12 838
Part des ménages demandeurs 2008	10%
Nombre de LLC pour 100 demandeurs 2008	66

Numéro unique - DDE

CUB

31 669
10%
44

L'évolution du taux de logements locatifs conventionnés



Inventaire SRU - DDE

Les objectifs

	Commune
LLC financés par an 2007-2009	601
Besoins en LLC	576
Taux de réalisation de l'objectif PLH	104%

Financements CUB

CUB

2 482
1 518
164%

Les financements récents

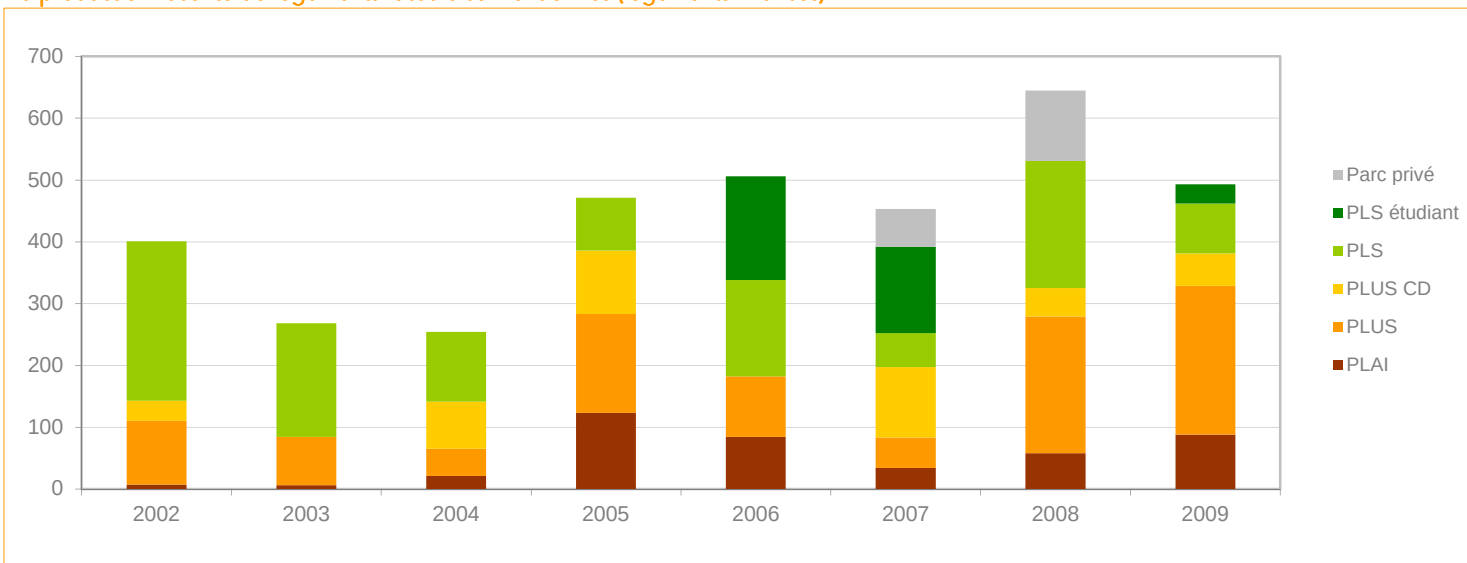
	Commune
Financements de PLAI 2007 -2009	60
Financements de PLUS 2007 -2009	170
Financements de PLS 2007 -2009	114

Financements CUB

CUB

270
1 057
361

La production récente de logements locatifs conventionnés (logements financés)



Financements CUB

Avec 15,2% de logements sociaux, Bordeaux est déficitaire au regard des critères de la loi SRU. Toutefois, l'effort de production de logements locatifs conventionnés est important puisque les objectifs du PLH sont atteints à 104%. La production est diversifiée en termes de produits y compris via les produits spécifiques (comme les PLS étudiants) et les conventionnements dans le parc privé. 10% des ménages de la commune sont demandeurs d'un logement social.

Bordeaux

Marché du logement

Les ventes

	Commune	CUB
Volume de ventes 2009	1 089	3 590
Dont logements anciens	554	1 228
Dont logements neufs	535	2 362

DIA - ECLN

Prix dans l'ancien 2009 (€/m²)	2 203	2 120
Prix dans le neuf 2009 (€/m²)	3 273	3 085

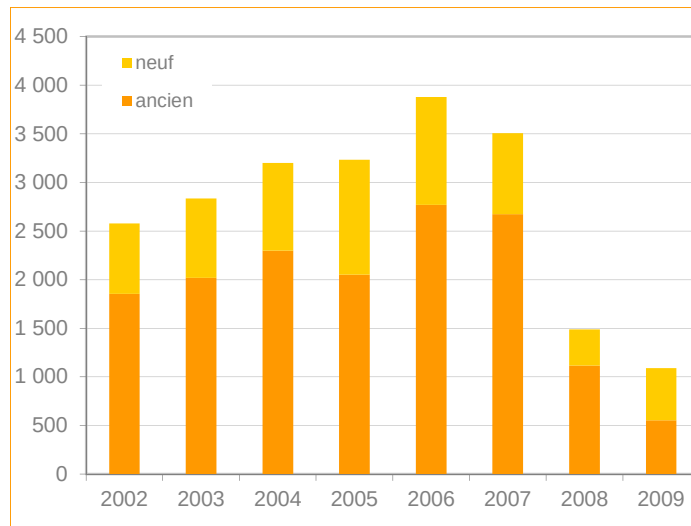
DIA - ECLN

Les loyers

	Secteur OLAP	CUB
Loyer moyen 01/01/10 (€/m²)	8,9	8,9
Loyer de relocation 01/01/10 (€/m²)	10,1	9,9

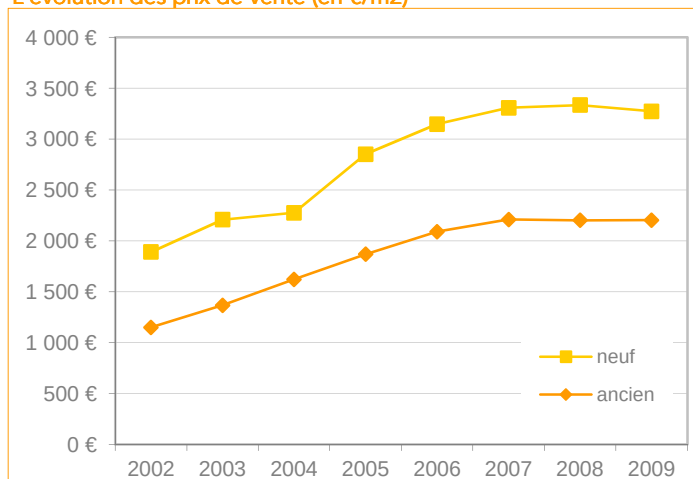
OLAP

L'évolution du nombre de ventes



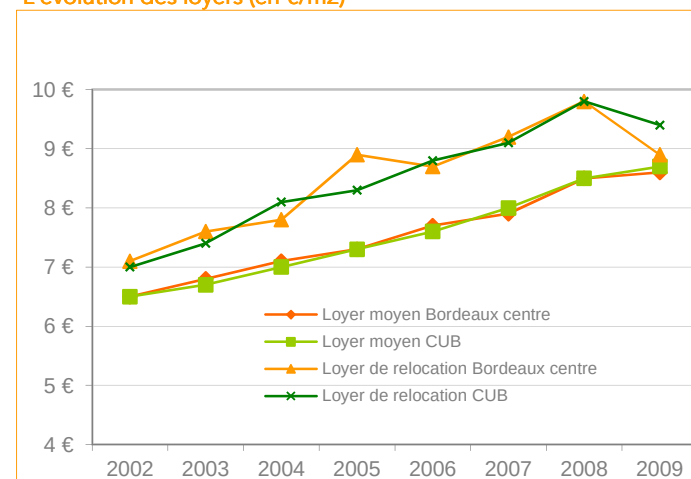
DIA-ECLN

L'évolution des prix de vente (en €/m2)



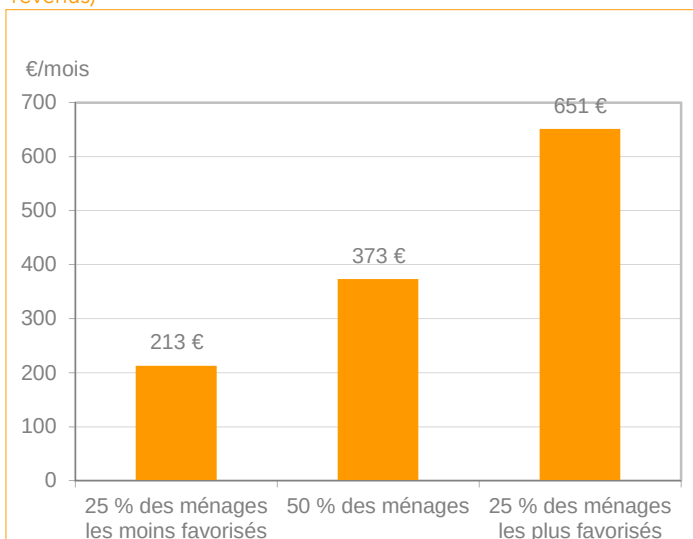
DIA-ECLN

L'évolution des loyers (en €/m2)



OLAP

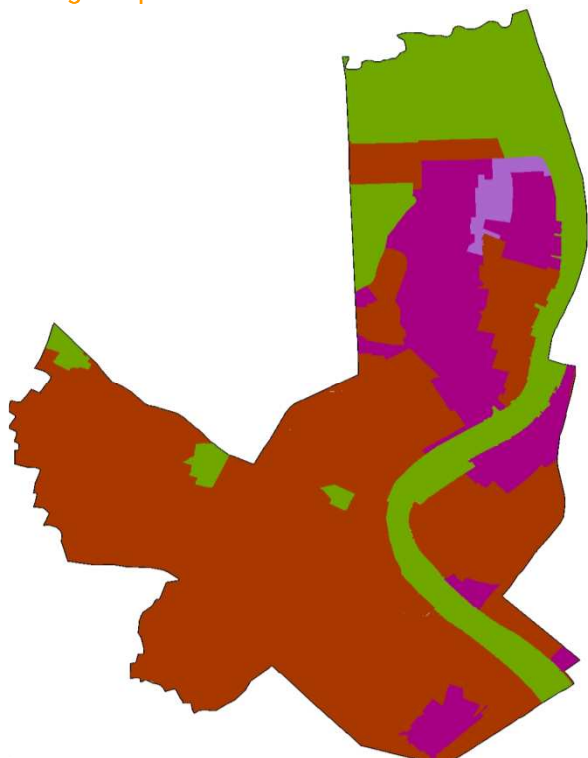
Le budget mensuel que les ménages de la commune peuvent théoriquement consacrer à leur logement
(sur la base d'un taux d'effort correspondant à 30% de leurs revenus)



INSEE - DGI

Le marché immobilier, très dynamique jusqu'en 2007, a connu une forte baisse en 2008 et 2009. Les niveaux de prix, en progression constante, sont supérieurs à la moyenne communautaire surtout dans le neuf. Cela peut s'expliquer en partie par la taille des logements proposés à la vente, en moyenne plus petits que dans d'autres communes. Se pose alors la question de l'adéquation entre prix de l'immobilier et revenus des ménages quand on sait que 50% des ménages de Bordeaux ne peuvent théoriquement pas consacrer plus de 373€ par mois à leur logement et 25% des ménages pas plus de 212€/mois.

Zonage simplifié du PLU



zone urbaine	
zone urbaine d'activités économiques diversifiées	
zone urbaine à moyen terme	
secteur économique à moyen terme	
zone urbaine à long terme	
secteur économique à long terme	
Zone agricole	
zone naturelle	
Secteur à vocation militaire	

Surface totale (en ha)	4 966
Zone agricole	1
Zone naturelle	1 065
Zone urbaine	3 688
Zone à urbaniser	65

Ce qu'il faut retenir :

- une forte progression de la population.
- l'évolution du nombre de ménages qui suit la même tendance.
- une taille moyenne des ménages très basse et en baisse.

Une combinaison de facteurs qui augmentent les besoins en logements.

- un revenu médian inférieur à la moyenne communautaire.
- présence de publics précaires : bénéficiaires du RMI, ménages non imposables.
- une évolution en termes d'emploi positive mais inférieure à la progression de la moyenne CUB.

Un profil socio-économique contrasté qui met à jour des situations de précarité.

- un parc ancien avec des logements de petite taille.
- une majorité de locataires du parc privé.
- une production qui reste inférieure à l'objectif de 1800 logements par an défini dans le PLH.

Un risque de non-réponse aux besoins quantitatifs engendrés par l'attractivité de la commune.

- 15,2% de logements sociaux.
- un effort de production de logements locatifs conventionnés important.
- une production diversifiée en termes de produits.

Un effort de production à poursuivre face aux besoins en logements abordables.

- un marché immobilier très dynamique jusqu'en 2007 qui a connu une forte baisse en 2008 et 2009.
- des niveaux de prix en progression constante et supérieurs à la moyenne communautaire.

Bouliac

Présentation générale de la commune

Située au Sud de l'agglomération bordelaise, sur la rive droite de la Garonne, Bouliac compte 3 142 habitants (recensement 2007) pour une superficie globale de 78 ha, soit une densité relativement faible de 4 habitants à l'hectare. Elle est bordée au nord, par la rocade avec le pont François Mitterrand et la commune de Floirac, à l'est et au sud par des communes extérieures à la Communauté Urbaine (Latresne, Carignan, Tresses).

La commune de Bouliac s'apparente aux communes périurbaines de l'Entre-deux-mers. Elle est traversée au sud par le coteau des Hauts de Garonne, véritable patrimoine naturel et paysager, qui génère une rupture physique forte et la structure autour de deux territoires très contrastés :

- une plaine fluviale à l'ouest, zone de faible altitude concernée par le risque inondation et la préservation des zones humides, qui abrite un habitat pavillonnaire diffus le long des voies de communication, des espaces agricoles plus ou moins exploités, des activités économiques concentrées autour du centre commercial, mais séparées de l'essentiel du territoire communal par la rocade.
- un plateau, avec un bourg remarquablement bien préservé et mis en valeur, une urbanisation peu dense, axée d'est en ouest sur l'avenue de la Belle Etoile sous forme de lotissements, un paysage vallonné caractéristique de l'entre-deux-mers conservant quelques exploitations viticoles et propriétés de caractère.

La commune accueille deux équipements publics d'intérêt d'agglomération : la caserne de gendarmerie Béteille (avec 287 logements en habitat vertical) et le relais hertzien.



Logements sociaux



Logements sociaux



Vue de l'esplanade

Bouliac

Population

La population

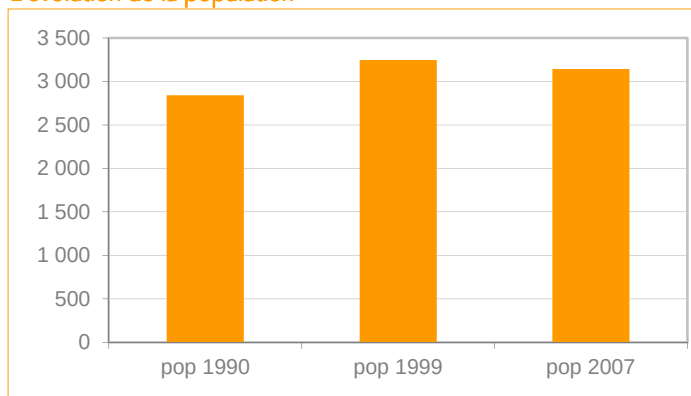
	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Population RGP 1990	2 841	4,2%	0,5%
Population RGP 1999	3 244	4,8%	0,5%
Population municipale 2007	3 056	4,4%	0,4%
Population totale 2007	3 142	4,4%	0,4%

Rythme de croissance annuel moyen 1999-2007

-0,74%	0,13%	0,87%
--------	-------	-------

INSEE

L'évolution de la population



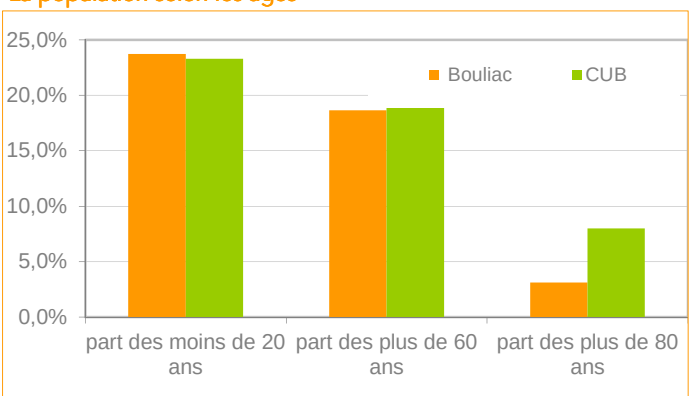
INSEE

Les âges

	Commune	Secteur	CUB
Indice de jeunesse 1999	1,96	1,59	1,17
Indice de jeunesse 2007	1,27	1,33	1,21

INSEE

La population selon les âges



INSEE

Les ménages

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre de ménages 1990	978	4,0%	0,4%
Nombre de ménages 2000	1 148	4,4%	0,4%
Nombre de ménages 2009	1 206	4,4%	0,4%

Rythme de croissance annuel moyen 2000-2009

0,54%	0,43%	1,17%
-------	-------	-------

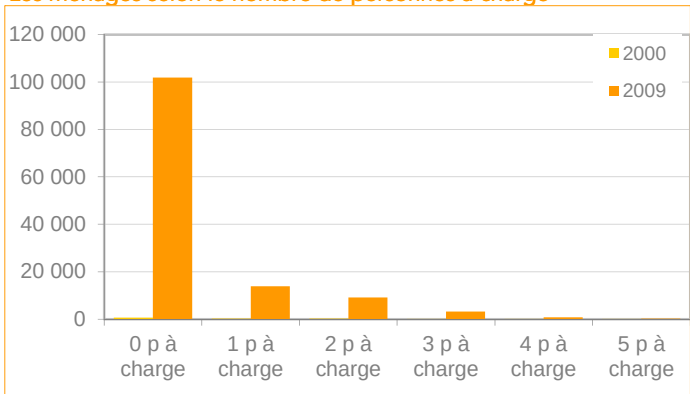
Taxe d'habitation - DGI

La taille des ménages

	Commune	Secteur	CUB
Taille moyenne des ménages 1999	2,82	2,57	2,18
Taille moyenne des ménages 2007	2,48	2,40	2,07

INSEE

Les ménages selon le nombre de personnes à charge



Taxe d'habitation - DGI

Les élèves

	Commune	Secteur	CUB
Effectifs scolaires 2006	330	nr	nr
Effectifs scolaires 2007	324	nr	nr
Effectifs scolaires 2008	332	nr	nr
Effectifs scolaires 2009	nr	nr	nr
Evolution 2006-2009	nr	nr	nr

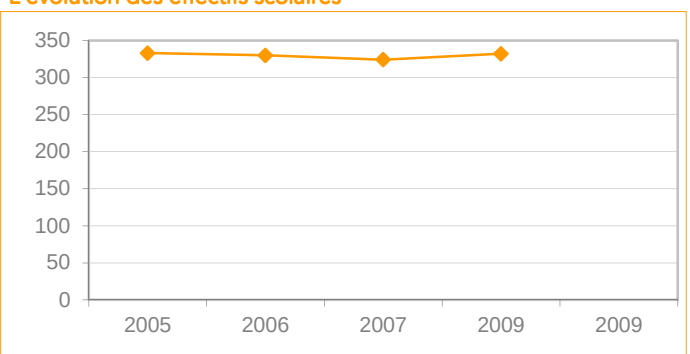
Données communales

Les familles monoparentales

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de familles monoparentales 2007	61	3 268	29 718
Part des familles monoparentales 2007	6,4%	12,3%	10,0%

FILOCOM

L'évolution des effectifs scolaires



Données communales

Contrairement à la tendance communautaire, la population de Bouliac a baissé entre 1999 et 2007. Cette baisse s'explique en partie à cause d'une modification du mode de recensement des occupants de casernes en particulier. Le nombre de ménages a légèrement augmenté, mais la baisse de population s'explique par la forte réduction de la taille moyenne des ménages. L'indice de jeunesse est en baisse depuis 1999.

Bouliac

Revenus, emploi et précarité

Le revenu médian

	Commune	CUB
Revenu médian des ménages 2001 en €/mois	2 774	1 846
Revenu médian des ménages 2007 en €/mois	3 290	2 142

INSEE - DGI

Les emplois privés

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre d'emplois privés 2000	951	5%	0,44%
Nombre d'emplois privés 2008	1 296	6%	0,52%

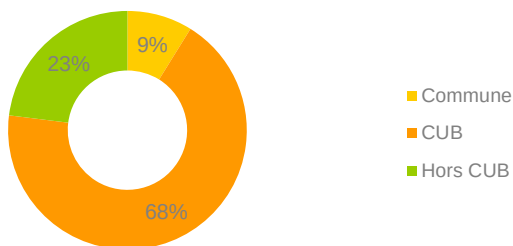
Evolution 2000-2008

	36,28%	17,20%	14,53%
--	--------	--------	--------

UNEDIC

Les déplacements domicile-travail

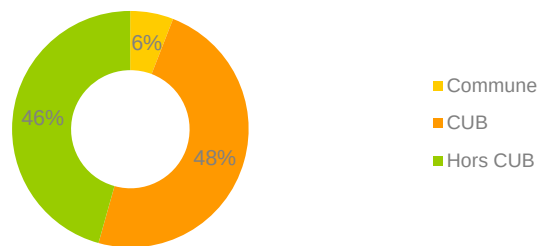
	Dans la commune	Dans la CUB	Hors CUB
Où travaillent les habitants de la commune en 2006 ?	9%	68%	23%



DADS

Les déplacements domicile-travail

	Par des habitants de la commune	Par des habitants de la CUB	Par des habitants hors CUB
Par qui sont occupés les emplois de la commune en 2006 ?	6%	48%	46%



DADS

Les demandeurs d'emploi

	Z. d'emploi	Secteur	CUB
Taux de chômage 2004	9,9	-	-
Taux de chômage 2009	8,9	-	-

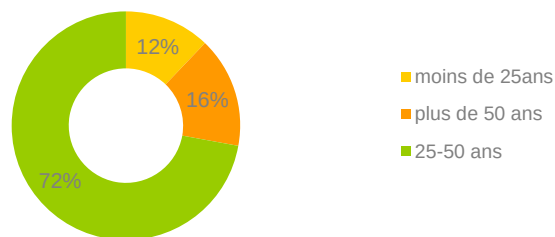
INSEE - DARES

Part des chômeurs femmes 2008 Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008

Part des chômeurs femmes 2008	63%	47%	45%
Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008	9%	12%	12%

INSEE - DARES

Les demandeurs d'emploi selon leur âge



INSEE - DARES

Les RMistes

	Commune	Secteur	CUB
Bénéficiaires du RMI 2006	20	2 641	20 829
Part des bénéficiaires du RMI dans la population en 2006	0,65%	3,84%	2,95%

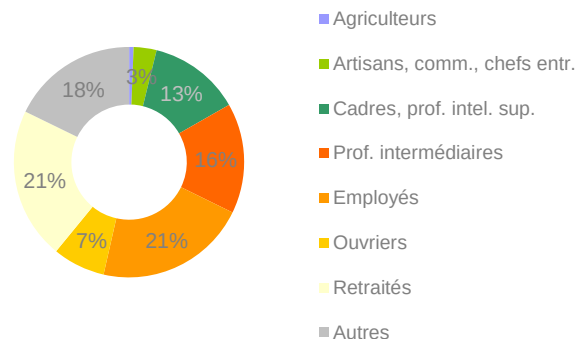
CG33 - DGAS

Les non-imposables

	Commune	CUB
Part des ménages non imposables 2008	27,03%	37,36%

INSEE - DGI

Les 15 ans et + selon la catégorie socio-professionnelle



INSEE

Tous les indicateurs mettent en évidence la bonne situation socio-économique de Bouliac : revenu médian élevé, bénéficiaires des minimas sociaux et ménages non imposables peu nombreux et création d'emplois très dynamique. La commune accueille de nombreux travailleurs résidant hors CUB.

Bouliac

Parc de logements

Les logements

	Commune	Secteur	CUB
Parc de logements 1999	1 212	27 547	325 378
Parc de logements 2007	1 276	29 240	355 720
Rythme de croissance	1,00%	1,00%	1,01%

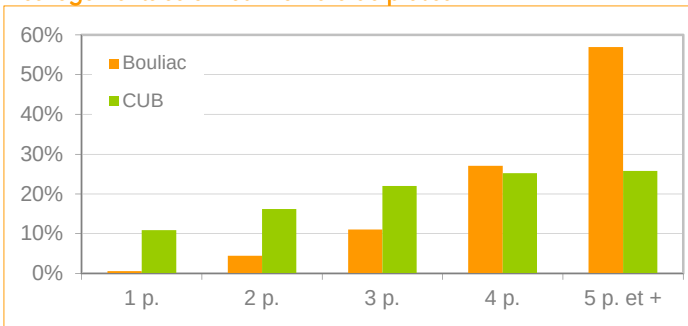
INSEE

Les logements vacants

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de logements vacants 2007	32	910	18 064
Taux de vacance 2007	3%	3%	5%

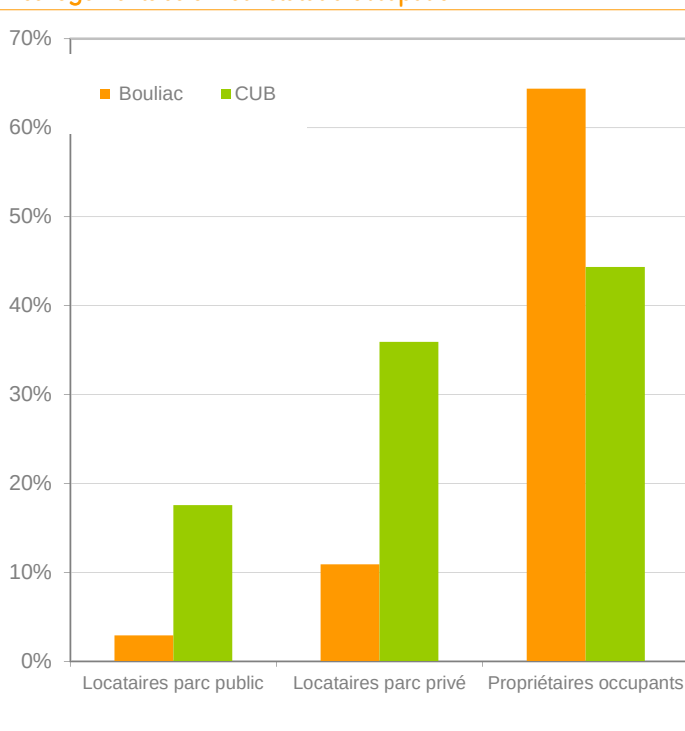
INSEE

Les logements selon leur nombre de pièces



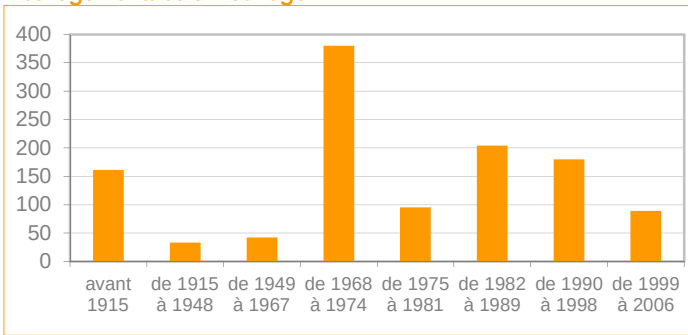
INSEE

Les logements selon leur statut d'occupation



FILOCOM

Les logements selon leur âge



INSEE

La construction

	Commune	Secteur	CUB
Logements produits par an 2007-2009	10	873	5 492
Indice de construction 2007-2009	0,82	3,21	1,68

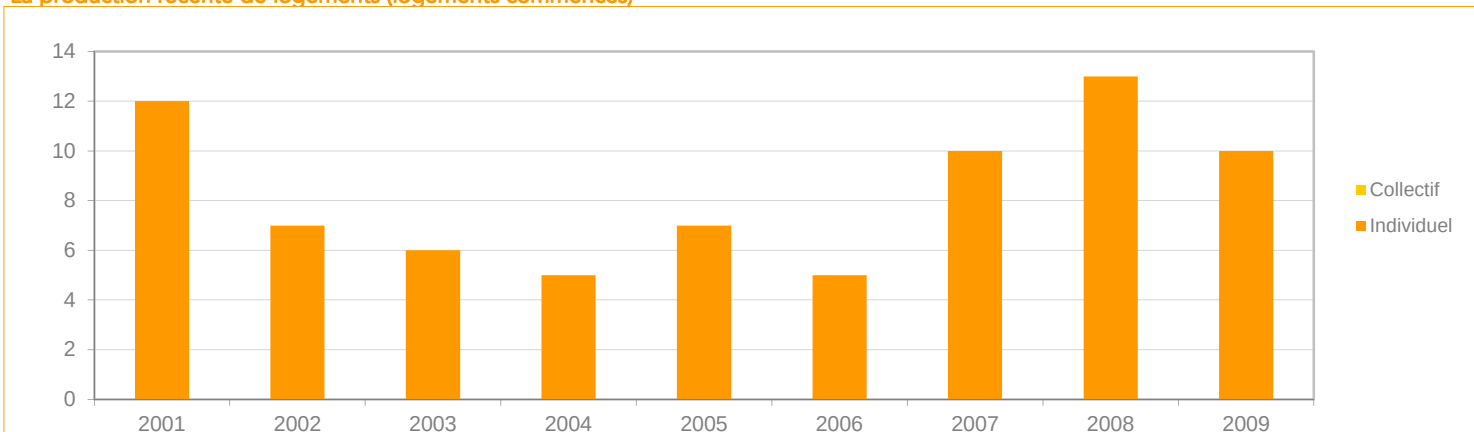
DOC+PC groupés

Les objectifs de construction

	Commune	Secteur	CUB
Besoins en logements par an 2007-2009	22	374	5 100
Taux de réalisation de l'objectif PLH	44%	233%	108%

PLH - DOC

La production récente de logements (logements commencés)



DOC

Le parc de logements de Bouliac qui a connu un fort développement dans les années 1970 est composé de grands logements, occupés à 65% par leurs propriétaires. C'est dans ce parc important que la population se réduit par réduction de la taille des ménages (décohabitation des jeunes adultes, séparations, veuvage...). La vacance est peu importante. La construction de logements est peu dynamique (les objectifs du PLH ne sont atteints qu'à 44%) et n'a produit depuis 2001 que des logements individuels.

Bouliac

Logements locatifs conventionnés

Les logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Logements locatifs conventionnés 2007	38	13 702	70 386
Logements locatifs conventionnés 2009	38	13 971	72 972

Inventaire SRU - DDE

L'évolution des logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Evolution 2007-2009	0%	2%	4%
Part des logements conventionnés en 2009	3,1%	50,7%	21,9%

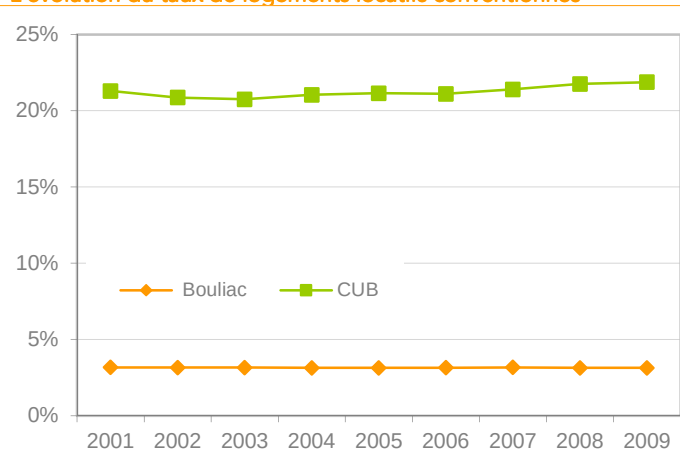
Inventaire SRU - DDE

La demande Hlm

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de demandeurs 2008	44	4 369	31 669
Part des ménages demandeurs 2008	4%	16%	10%
Nombre de LLC pour 100 demandeurs 2008	116	31	44

Numéro unique - DDE

L'évolution du taux de logements locatifs conventionnés



Inventaire SRU - DDE

Les objectifs

	Commune	Secteur	CUB
LLC financés par an 2007-2009	0	446	2 482
Besoins en LLC	11	55	1 518
Taux de réalisation de l'objectif PLH	0%	810%	164%

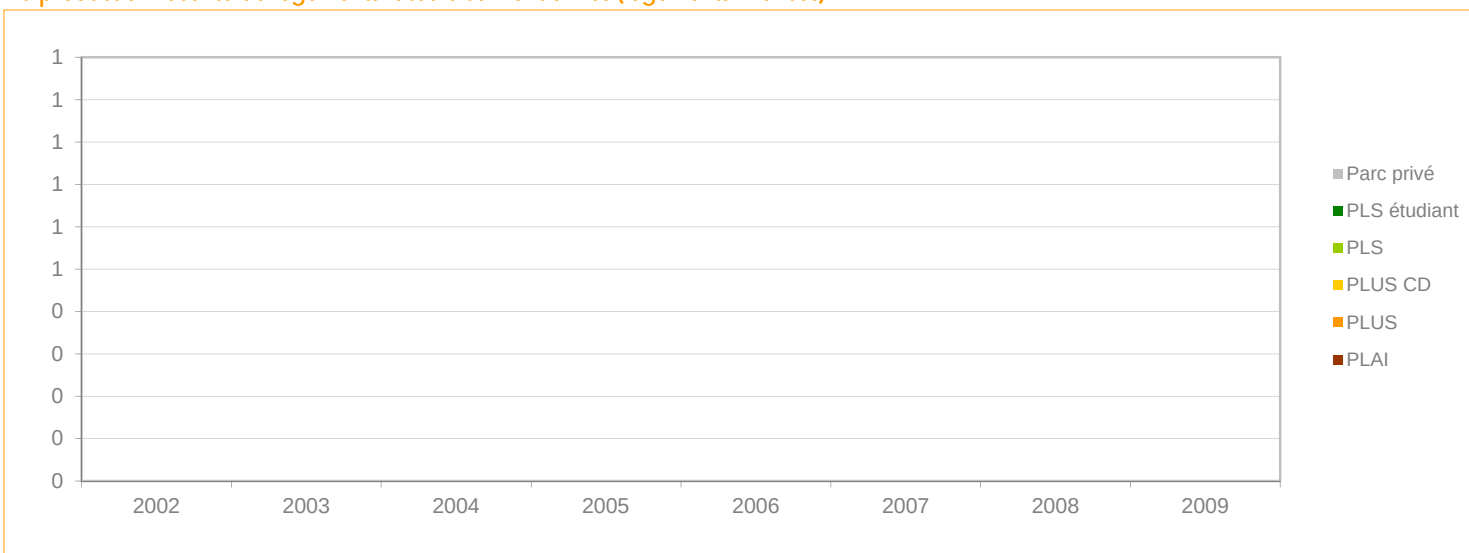
Financements CUB

Les financements récents

	Commune	Secteur	CUB
Financements de PLAI 2007 -2009	0	19	270
Financements de PLUS 2007 -2009	0	107	1 057
Financements de PLS 2007 -2009	0	132	361

Financements CUB

La production récente de logements locatifs conventionnés (logements financés)



Financements CUB

Seuls 3,1% du parc de logements de Bouliac sont composés de logements conventionnés. Avec moins de 3 500 habitants, Bouliac n'est pas soumise à la loi SRU. Toutefois le PLH de la CUB a proposé un objectif de construction de logements locatifs conventionnés (11 logements par an) qui n'est pas atteint puisqu'il n'y a pas eu de production de logement social depuis 2002 à Bouliac. 4% des ménages de la commune sont demandeurs d'un logement social.

Bouliac

Marché du logement

Les ventes

	Commune	Secteur	CUB
Volume de ventes 2009	7	336	3 590
Dont logements anciens	7	104	1 228
Dont logements neufs	0	232	2 362

DIA - ECLN

Prix dans l'ancien 2009 (€/m²)	1 849	0	2 120
Prix dans le neuf 2009 (€/m²)	nr	0	3 085

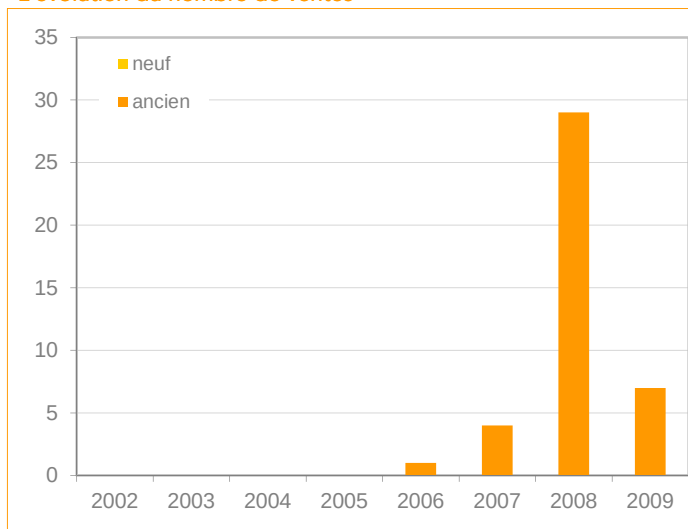
DIA - ECLN

Les loyers

	Secteur OLAP	CUB
Loyer moyen 01/01/10 (€/m²)	8,3	8,9
Loyer de relocation 01/01/10 (€/m²)	9,4	9,9

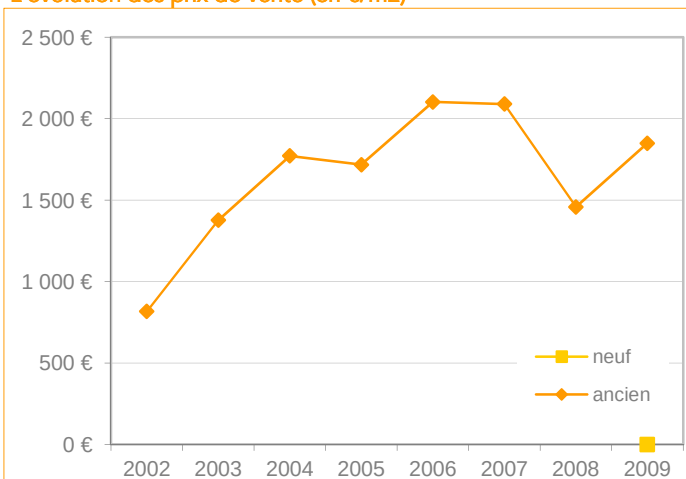
OLAP

L'évolution du nombre de ventes



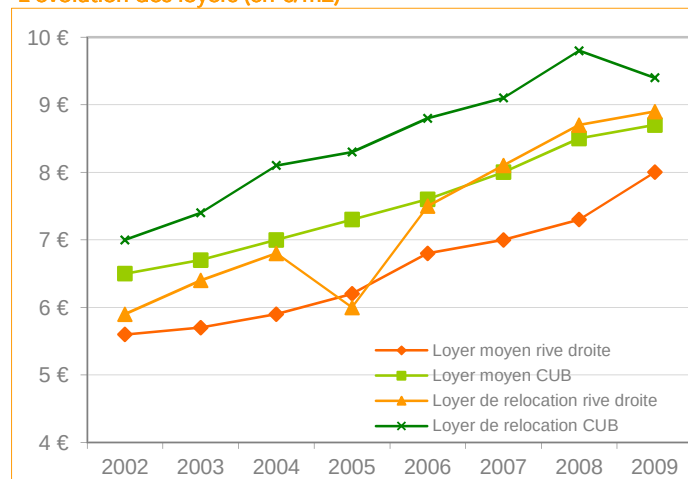
DIA-ECLN

L'évolution des prix de vente (en €/m²)



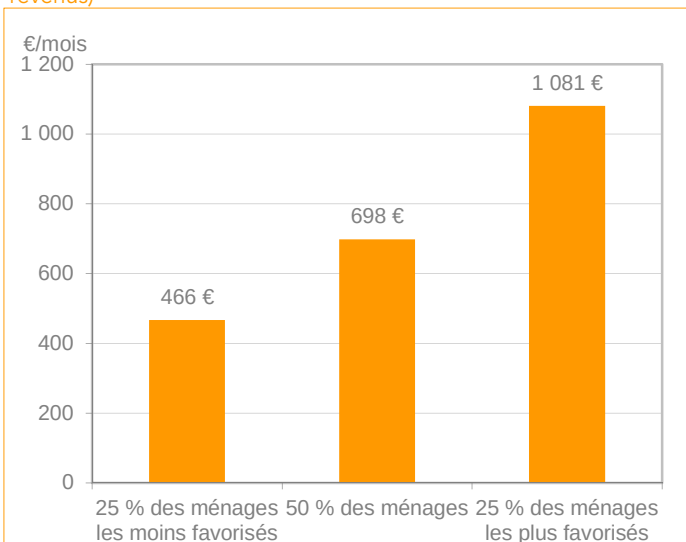
DIA-ECLN

L'évolution des loyers (en €/m²)



OLAP

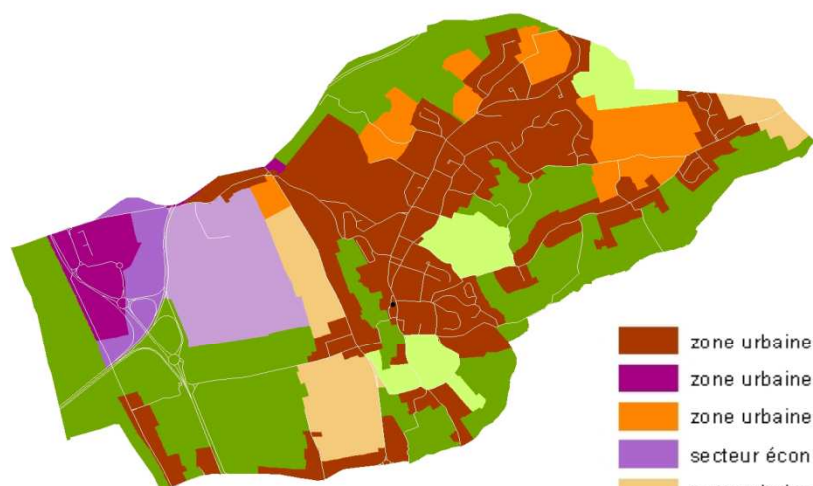
Le budget mensuel que les ménages de la commune peuvent théoriquement consacrer à leur logement
(sur la base d'un taux d'effort correspondant à 30% de leurs revenus)



INSEE - DGI

Les données concernant les volumes de ventes ne sont pas disponibles et ne permettent donc pas d'appréhender l'état du marché immobilier. Après un recul en 2008, les niveaux de prix dans l'ancien à Bouliac sont à nouveau à la hausse en 2009. Les loyers du secteur rive droite sont inférieurs à la moyenne communautaire.

Zonage simplifié du PLU



zone urbaine	
zone urbaine d'activités économiques diversifiées	
zone urbaine à moyen terme	
secteur économique à moyen terme	
zone urbaine à long terme	
secteur économique à long terme	
Zone agricole	
zone naturelle	
Secteur à vocation militaire	

Surface totale (en ha)	785
Zone agricole	45
Zone naturelle	295
Zone urbaine	252
Zone à urbaniser	192

Ce qu'il faut retenir :

- contrairement à la tendance communautaire, une baisse de la population.
- une forte réduction de la taille moyenne des ménages.
- un indice de jeunesse en baisse depuis 1999.

Un recul démographique qui se distingue des autres communes de la CUB.

- un revenu médian élevé.
- des indicateurs de précarité peu élevés
- une création d'emploi très dynamique.

Un profil social aisé.

- un parc récent avec de nombreux propriétaires occupants.
- une construction neuve peu dynamique orientée exclusivement vers les logements individuels.

Une production peu importante qui contraint le développement démographique de la commune.

- 3,1% de logements conventionnés.
- une commune non soumise à la loi SRU.
- des projets de logements conventionnés en location ou accession à moyen terme.

Une faible présence de logements abordables.

- après un recul en 2008, des prix à nouveau à la hausse en 2009.

Le Bouscat

Présentation générale de la commune

Située entre les boulevards et la ceinture ferroviaire, la commune du Bouscat bénéficie d'une bonne accessibilité vers le littoral et le Médoc.

Le tissu urbain traditionnel est composé d'échoppes et de pavillons. Le développement résidentiel actuel est porté par des logements de type collectif.

L'arrivée future du tramway sera une opportunité de développement qu'il convient d'anticiper, et ceci alors que les potentialités sont contraintes par le peu de foncier libre (hormis les allées de Boutaut et le secteur Ravesies. Les secteurs est de la commune (Godard, Jean Jaurès et Providence) sont aussi source de développement.



Mairie



Place Gambetta

Le Bouscat

Population

La population

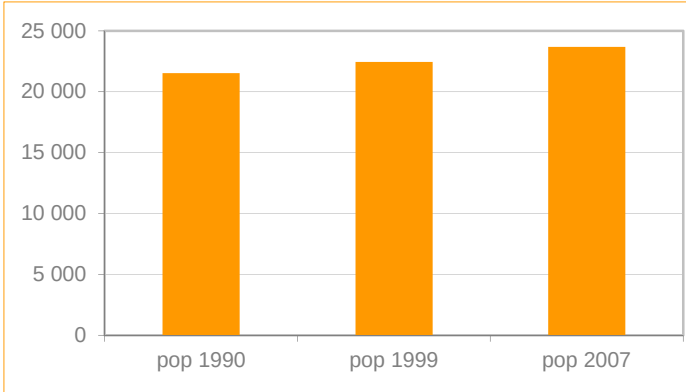
	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Population RGP 1990	21 538	44,3%	3,5%
Population RGP 1999	22 457	41,9%	3,4%
Population municipale 2007	23 334	39,3%	3,3%
Population totale 2007	23 681	39,3%	3,3%

Rythme de croissance annuel moyen 1999-2007

0,48%	1,29%	0,87%
-------	-------	-------

INSEE

L'évolution de la population



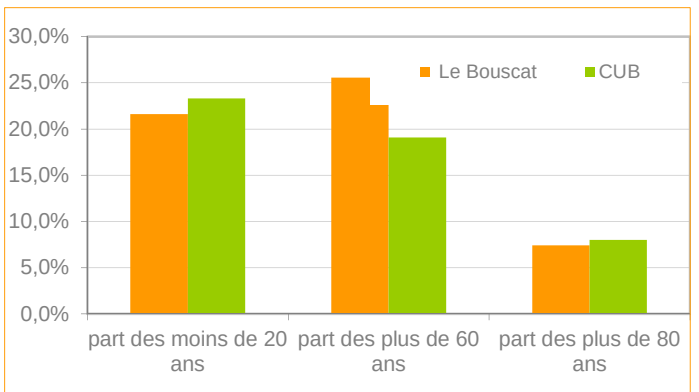
INSEE

Les âges

	Commune	Secteur	CUB
Indice de jeunesse 1999	0,82	1,23	1,17
Indice de jeunesse 2007	0,85	1,20	1,21

INSEE

La population selon les âges



INSEE

Les ménages

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre de ménages 1990	9 302	50,5%	3,7%
Nombre de ménages 2000	10 452	46,3%	3,5%
Nombre de ménages 2009	11 225	42,8%	3,4%

Rythme de croissance annuel moyen 2000-2009

0,79%	1,66%	1,17%
-------	-------	-------

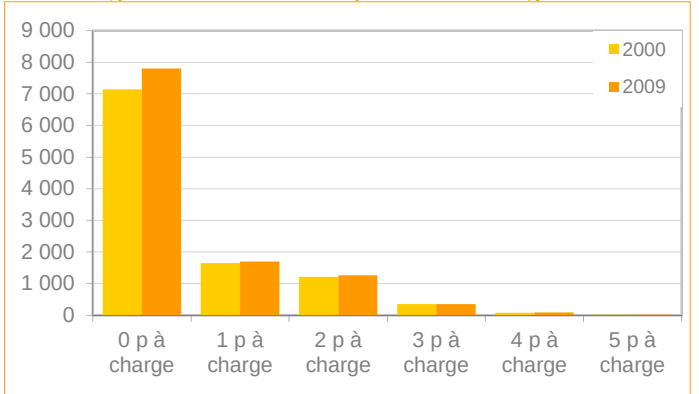
Taxe d'habitation - DGI

La taille des ménages

	Commune	Secteur	CUB
Taille moyenne des ménages 1999	2,15	2,39	2,18
Taille moyenne des ménages 2007	2,09	2,28	2,07

INSEE

Les ménages selon le nombre de personnes à charge



Taxe d'habitation - DGI

Les élèves

	Commune	Secteur	CUB
Effectifs scolaires 2006	1 673	nr	nr
Effectifs scolaires 2007	1 653	nr	nr
Effectifs scolaires 2008	1 603	nr	nr
Effectifs scolaires 2009	nr	nr	nr
Evolution 2006-2009	nr	nr	nr

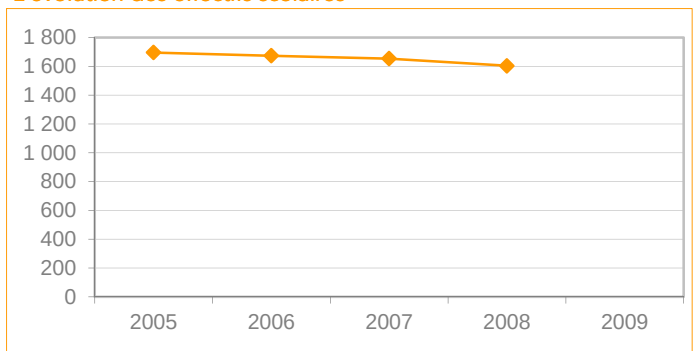
Données communales

Les familles monoparentales

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de familles monoparentales 2007	1 033	2 583	29 718
Part des familles monoparentales 2007	9,6%	10,6%	10,0%

FILOCOM

L'évolution des effectifs scolaires



Données communales

La commune du Bouscat a connu un rythme de croissance de sa population inférieur à la moyenne communautaire. L'évolution du nombre de ménages suit la même tendance. L'indice de jeunesse est en hausse mais reste inférieur à celui de la CUB.

Le Bouscat

Revenus, emploi et précarité

Le revenu médian

	Commune	CUB
Revenu médian des ménages 2001 en €/mois	1 986	1 846
Revenu médian des ménages 2007 en €/mois	2 355	2 142

INSEE - DGI

Les emplois privés

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre d'emplois privés 2000	3 615	19%	1,66%
Nombre d'emplois privés 2008	4 022	20%	1,61%

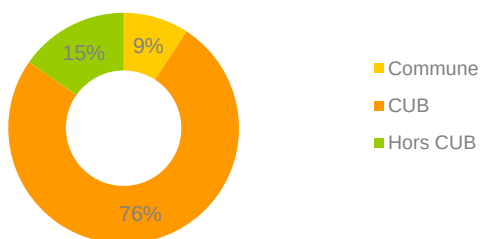
Evolution 2000-2008

	11,26%	5,36%	14,53%
--	--------	-------	--------

UNEDIC

Les déplacements domicile-travail

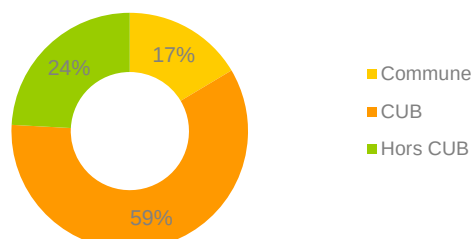
	Dans la commune	Dans la CUB	Hors CUB
Où travaillent les habitants de la commune en 2006 ?	9%	76%	15%



DADS

Les déplacements domicile-travail

	Par des habitants de la commune	Par des habitants de la CUB	Par des habitants hors CUB
Par qui sont occupés les emplois de la commune en 2006 ?	16%	59%	24%



DADS

Les demandeurs d'emploi

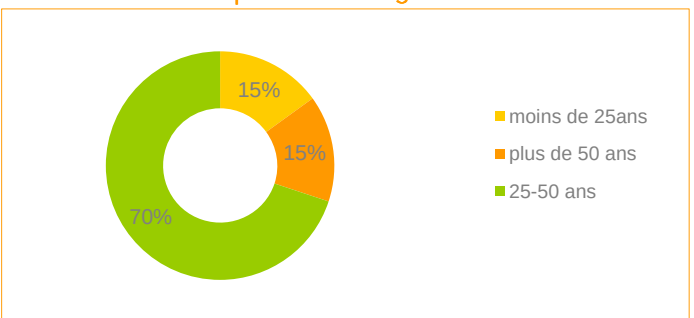
	Z. d'emploi	Secteur	CUB
Taux de chômage 2004	9,9	-	-
Taux de chômage 2009	8,9	-	-

INSEE - DARES

Part des chômeurs femmes 2008	47%	47%	45%
Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008	13%	12%	12%

INSEE - DARES

Les demandeurs d'emploi selon leur âge



INSEE - DARES

Les RMistes

	Commune	Secteur	CUB
Bénéficiaires du RMI 2006	355	797	20 829
Part des bénéficiaires du RMI dans la population en 2006	1,52%	1,34%	2,95%

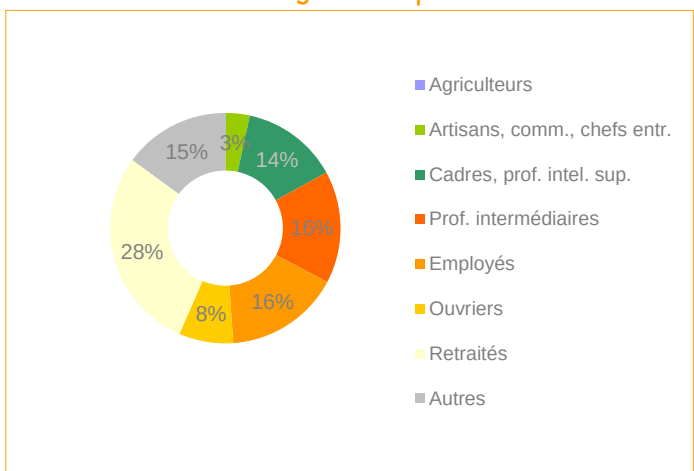
CG33 - DGAS

Les non-imposables

	Commune	CUB
Part des ménages non imposables 2008	35,41%	37,36%

INSEE - DGI

Les 15 ans et + selon la catégorie socio-professionnelle



INSEE

Les indicateurs socio-économiques mettent en évidence une situation favorable. Le revenu médian des ménages du Bouscat est supérieur à celui de la CUB, les bénéficiaires du RMI et les ménages non imposables sont moins nombreux que dans l'ensemble de la CUB. La création d'emploi est dynamique.

Le Bouscat

Parc de logements

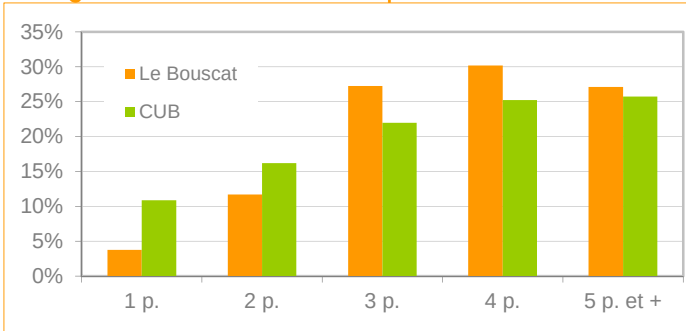
Les logements	Commune	Secteur	CUB
Parc de logements 1999	11 211	23 500	325 378
Parc de logements 2007	11 967	27 047	355 720
Rythme de croissance	1,00%	1,01%	1,01%

INSEE

Les logements vacants	Commune	Secteur	CUB
Nombre de logements vacants 2007	715	1 088	18 064
Taux de vacance 2007	6%	4%	5%

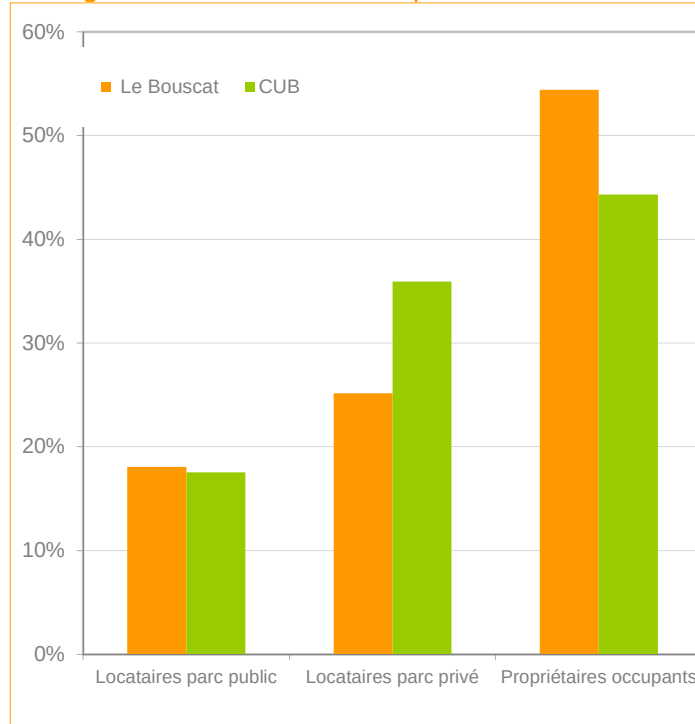
INSEE

Les logements selon leur nombre de pièces



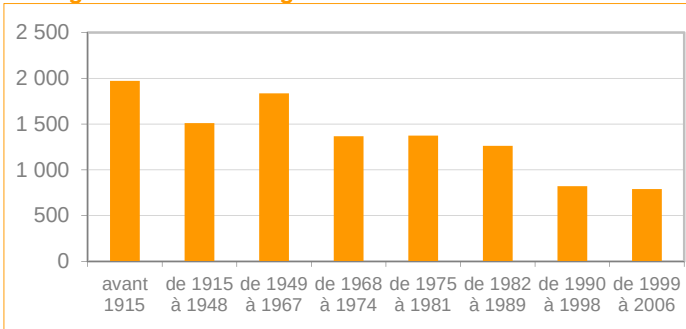
INSEE

Les logements selon leur statut d'occupation



FILOCOM

Les logements selon leur âge



INSEE

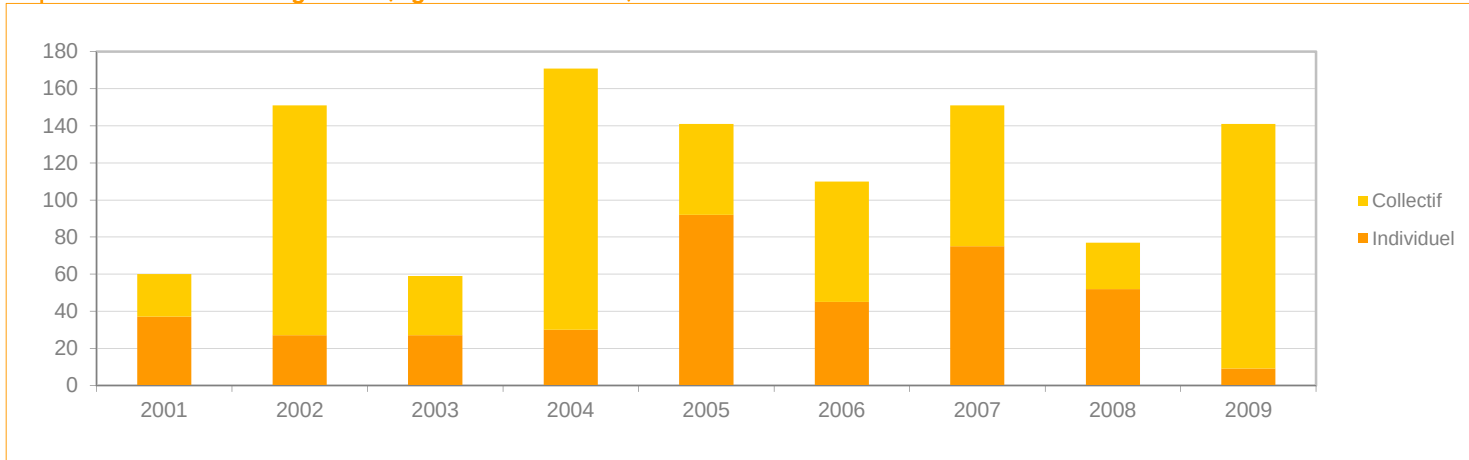
La construction	Commune	Secteur	CUB
Logements produits par an 2007-2009	112	574	5 492
Indice de construction 2007-2009	1,02	2,28	1,68

DOC+PC groupés

Les objectifs de construction	Commune	Secteur	CUB
Besoins en logements par an 2007-2009	110	451	5 100
Taux de réalisation de l'objectif PLH	102%	127%	108%

PLH - DOC

La production récente de logements (logements commencés)



DOC

Les logements de la commune du Bouscat sont plus grands que la moyenne de la CUB, plutôt anciens et occupés en majeure partie par leurs propriétaires. La construction neuve est dynamique, les objectifs du PLH sont respectés. Le logement collectif y tient une part importante.

Le Bouscat

Logements locatifs conventionnés

Les logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Logements locatifs conventionnés 2007	2 329	5 144	70 386
Logements locatifs conventionnés 2009	2 421	5 312	72 972

Inventaire SRU - DDE

L'évolution des logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Evolution 2007-2009	4%	3%	4%
Part des logements conventionnés en 2009	21,4%	20,2%	21,9%

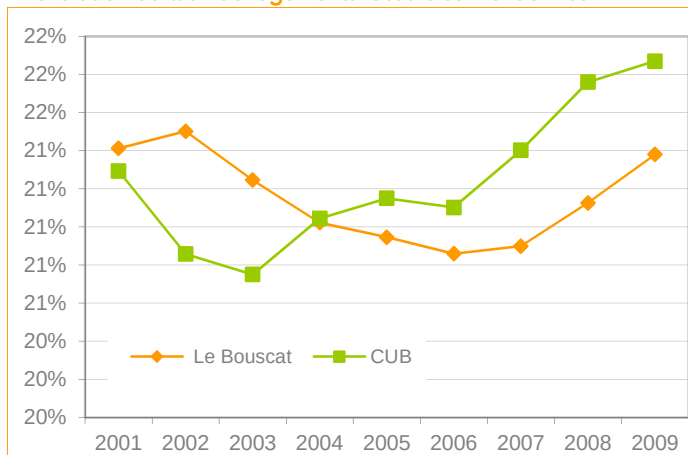
Inventaire SRU - DDE

La demande Hlm

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de demandeurs 2008	797	1 947	31 669
Part des ménages demandeurs 2008	7%	8%	10%
Nombre de LLC pour 100 demandeurs 2008	34	37	44

Numéro unique - DDE

L'évolution du taux de logements locatifs conventionnés



Inventaire SRU - DDE

Les objectifs

	Commune	Secteur	CUB
LLC financés par an 2007-2009	58	163	2 482
Besoins en LLC	24	129	1 518
Taux de réalisation de l'objectif PLH	242%	126%	164%

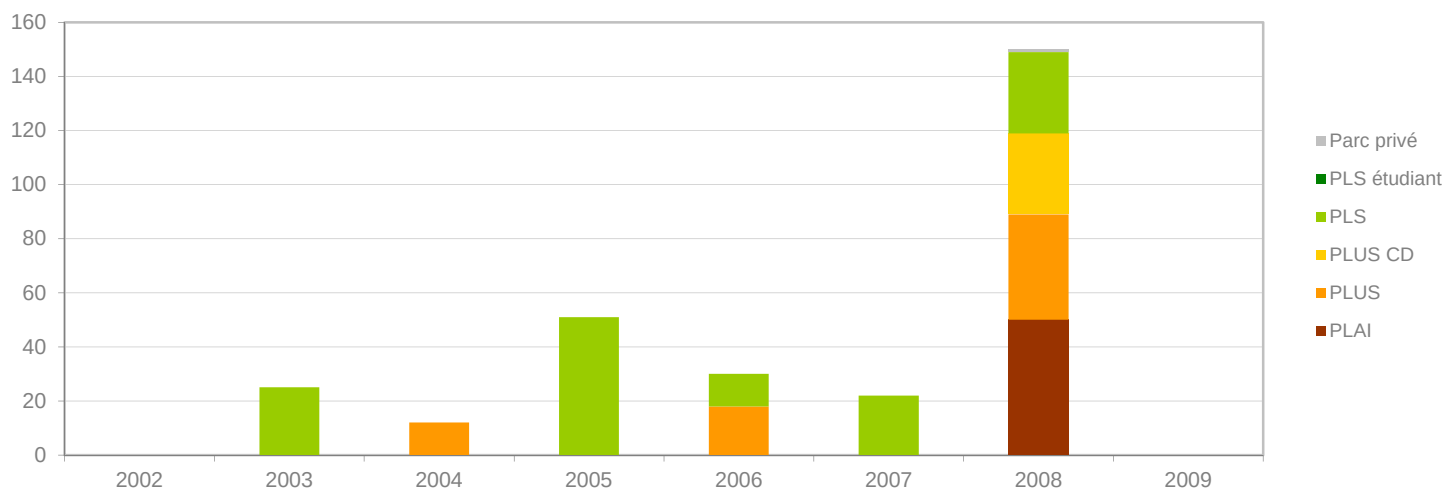
Financements CUB

Les financements récents

	Commune	Secteur	CUB
Financements de PLAI 2007 -2009	17	37	270
Financements de PLUS 2007 -2009	13	91	1 057
Financements de PLS 2007 -2009	17	24	361

Financements CUB

La production récente de logements locatifs conventionnés (logements financés)



Financements CUB

Avec 21,4% de logements sociaux, la commune du Bouscat satisfait aux critères de la loi SRU. Toutefois avec moins de 25% de logements sociaux, on peut qualifier Le Bouscat de commune tangente, ce qui signifie que si la dynamique de production globale devient supérieure à la dynamique de production de logements locatifs conventionnés, il y a un risque de passer sous la barre des 20%. Ce risque est amplifié par le fait qu'il n'y a pas eu de financements de prévus en 2009 sur la commune.

La production, orientée tout d'abord vers les produits PLUS et PLS s'est diversifiée en 2008.

Le Bouscat

Marché du logement

Les ventes	Commune	Secteur	CUB
Volume de ventes 2009	104	524	3 590
Dont logements anciens	39	87	1 228
Dont logements neufs	65	437	2 362

DIA - ECLN

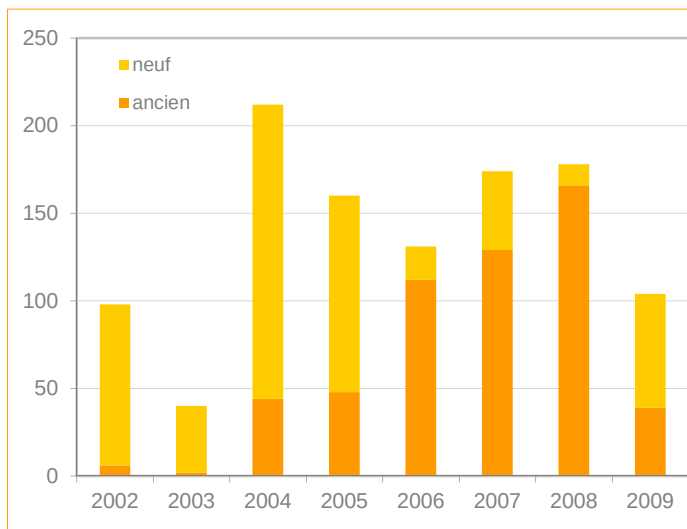
Prix dans l'ancien 2009 (€/m²)	2 238	0	2 120
Prix dans le neuf 2009 (€/m²)	3 244	0	3 085

DIA - ECLN

Les loyers	Secteur OLAP	CUB
Loyer moyen 01/01/10 (€/m²)	8,8	8,9
Loyer de relocation 01/01/10 (€/m²)	10,5	9,9

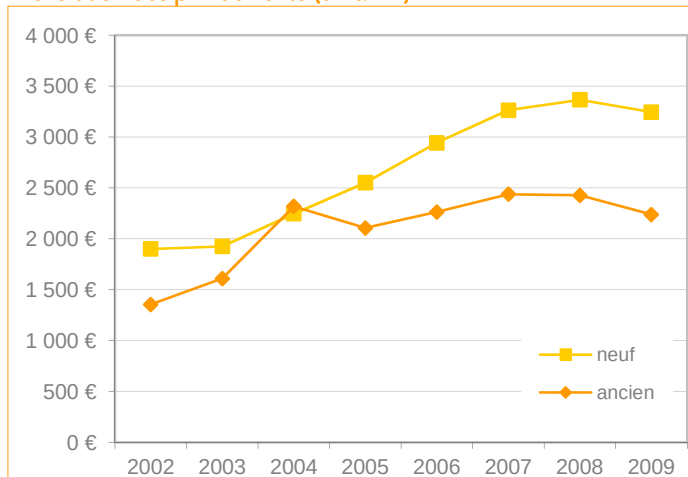
OLAP

L'évolution du nombre de ventes



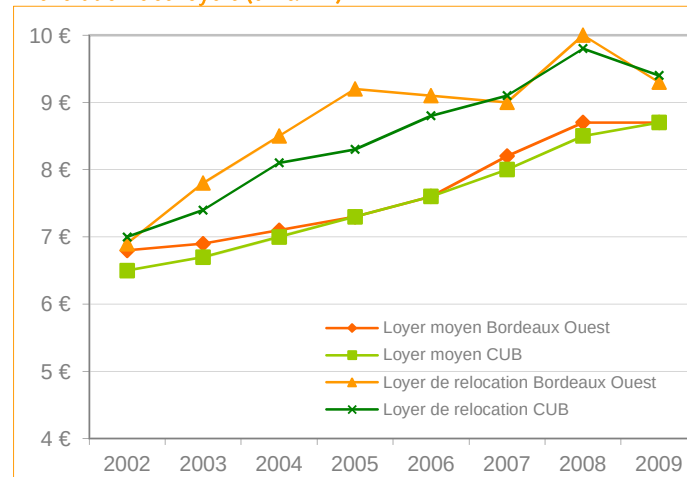
DIA-ECLN

L'évolution des prix de vente (en €/m²)



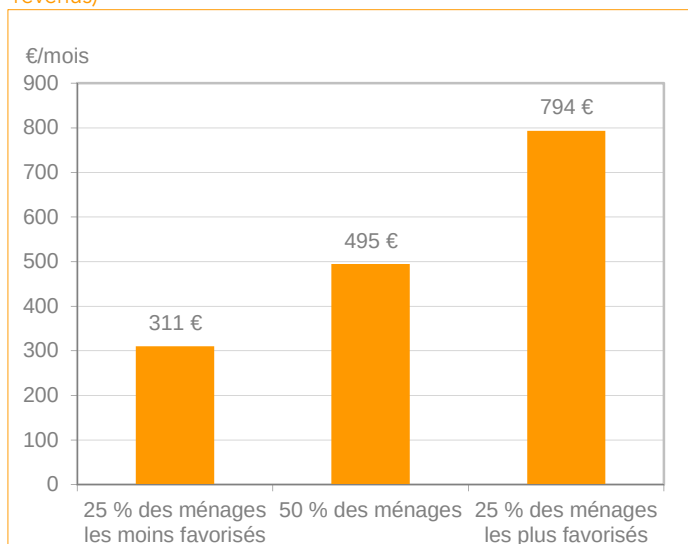
DIA-ECLN

L'évolution des loyers (en €/m²)



OLAP

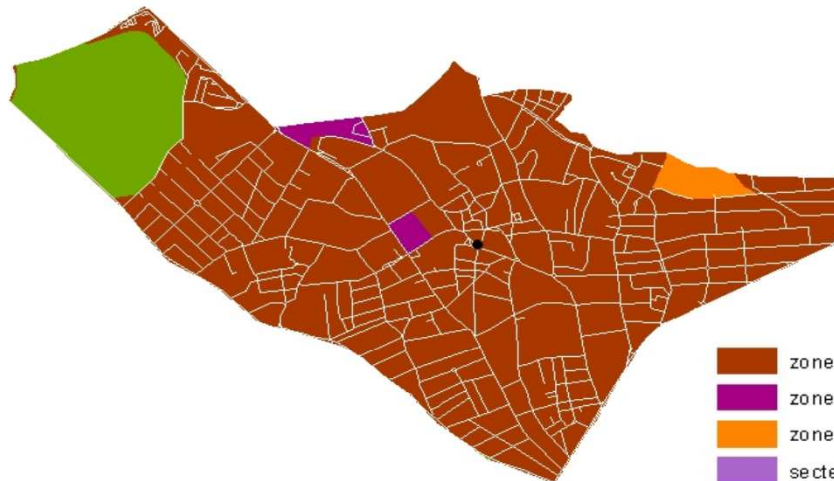
Le budget mensuel que les ménages de la commune peuvent théoriquement consacrer à leur logement
(sur la base d'un taux d'effort correspondant à 30% de leurs revenus)



INSEE - DGI

Malgré une baisse en 2009, le marché immobilier du Bouscat est relativement dynamique. Les prix, en constante progression sont supérieurs à la moyenne communautaire dans tous les segments du marché (locatif et accession). Au regard des coûts élevés du logement, le budget des ménages apparaît comme faible quand on sait que 50% des ménages du Bouscat ne peuvent théoriquement pas consacrer plus de 495€ par mois à leur logement et 25% des ménages pas plus de 310€.

Zonage simplifié du PLU



zone urbaine	
zone urbaine d'activités économiques diversifiées	
zone urbaine à moyen terme	
secteur économique à moyen terme	
zone urbaine à long terme	
secteur économique à long terme	
Zone agricole	
zone naturelle	
Secteur à vocation militaire	

Surface totale (en ha)	528
Zone agricole	0
Zone naturelle	57
Zone urbaine	463
Zone à urbaniser	8

Ce qu'il faut retenir :

- un rythme de croissance de sa population inférieur à la moyenne communautaire.
- une évolution du nombre de ménages qui suit la même tendance.
- un indice de jeunesse inférieur à celui de la CUB.

Une population plutôt âgée et une dynamique démographique modérée.

- un revenu médian supérieur à celui de la CUB.
- des indicateurs de précarité moins forts que sur l'ensemble de la CUB.
- une vitalité économique.

Un profil social plutôt aisé.

- de grands logements anciens, occupés par leurs propriétaires.
- une construction neuve dynamique, tournée vers le logement collectif.

Une production dynamique, nécessaire pour renforcer l'attractivité de la commune et qui s'oriente vers des typologies moins consommatrices d'espace.

- 21,4% de logements sociaux.
- pas de financements de logements conventionnés prévus en 2009.
- une production qui se diversifie ces dernières années.

Un équilibre à trouver entre production globale et offre abordable pour continuer de satisfaire aux obligations réglementaires de la loi SRU.

- des prix, en constante progression supérieurs à la moyenne communautaire dans tous les segments du marché.

Bruges

Présentation générale de la commune

Située au Nord de l'agglomération bordelaise, Bruges se caractérise par un paysage multiple et un territoire structuré par la présence de deux grandes infrastructures : la voie ferrée du Médoc et la rocade.

Plus de 40% de la surface de la commune est constituée d'espaces naturels et agricoles (notamment une activité maraîchère encore importante au Nord de la Rocade).

Les zones d'activité économique couvrent 13% du territoire (autour de la rocade et dans le quartier du Lac).

Le parc de logement de la commune, au départ constitué de maisons individuelles, s'oriente de plus en plus vers des logements de type collectif. L'urbanisation récente s'est d'abord développée dans le centre-ville avec une action de restructuration forte le long de l'avenue de l'Europe. Aujourd'hui, ce sont la ZAC Les Vergers du Tasta et le secteur d'Ausone qui accueillent le développement urbain. La construction importante de nouveaux logements à l'Est de la commune révèle la nécessité d'aménager une liaison Est-Ouest aujourd'hui contrainte par la voie ferrée.

Les espaces disponibles dédiés par le PLU à l'urbanisation sont nombreux. Le fort développement de la commune implique un effort constant à fournir par la collectivité pour créer les équipements publics nécessaires aux besoins de l'importante population nouvelle.



Bureaux du Lac



Hôtel de ville



Parc Treulon

Bruges

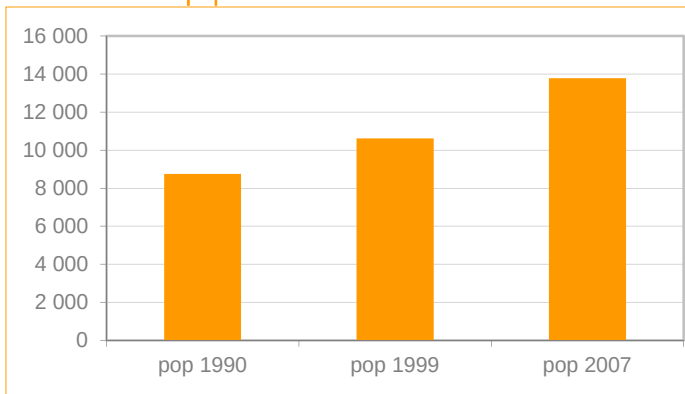
Population

La population	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Population RGP 1990	8 753	18,0%	1,4%
Population RGP 1999	10 613	19,8%	1,6%
Population municipale 2007	13 605	22,9%	1,9%
Population totale 2007	13 771	22,9%	1,9%

Rythme de croissance annuel moyen 1999-2007	3,15%	1,29%	0,87%
---	-------	-------	-------

INSEE

L'évolution de la population



INSEE

Les ménages	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre de ménages 1990	3 231	17,5%	1,3%
Nombre de ménages 2000	4 412	19,5%	1,5%
Nombre de ménages 2009	6 151	23,5%	1,9%

Rythme de croissance annuel moyen 2000-2009	3,76%	1,66%	1,17%
---	-------	-------	-------

Taxe d'habitation - DGI

La taille des ménages	Commune	Secteur	CUB
Taille moyenne des ménages 1999	2,39	2,39	2,18
Taille moyenne des ménages 2007	2,32	2,28	2,07

INSEE

Les élèves	Commune	Secteur	CUB
Effectifs scolaires 2006	1 177	nr	nr
Effectifs scolaires 2007	1 210	nr	nr
Effectifs scolaires 2008	1 225	nr	nr
Effectifs scolaires 2009	nr	nr	nr
Evolution 2006-2009	nr	nr	nr

Données communales

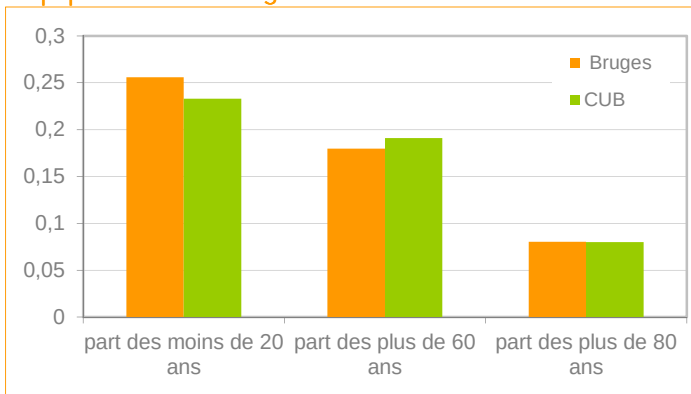
Les familles monoparentales	Commune	Secteur	CUB
Nombre de familles monoparentales 2007	583	2 583	29 718
Part des familles monoparentales 2007	11,0%	10,6%	10,0%

FILOCOM

Les âges	Commune	Secteur	CUB
Indice de jeunesse 1999	1,15	1,23	1,17
Indice de jeunesse 2007	1,41	1,20	1,21

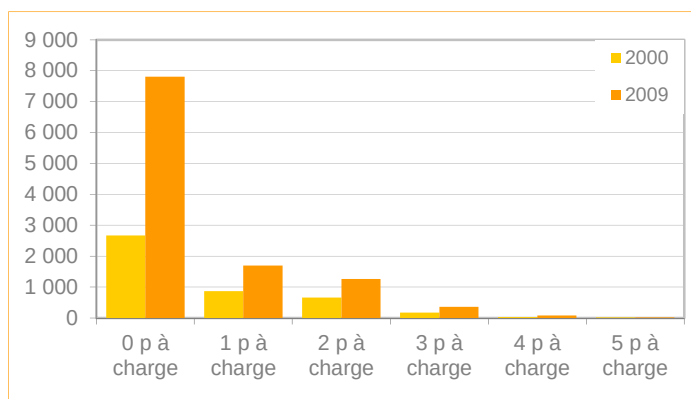
INSEE

La population selon les âges

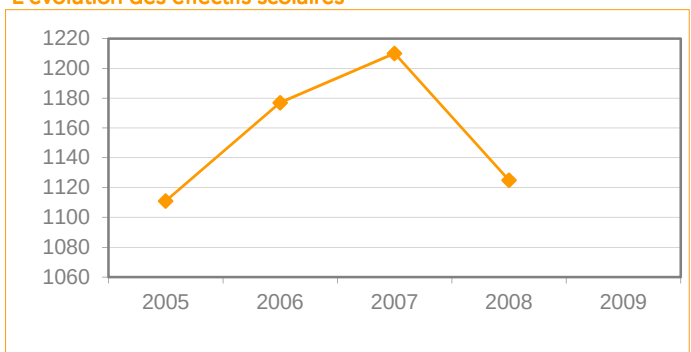


INSEE

Les ménages selon le nombre de personnes à charge



L'évolution des effectifs scolaires



Données communales

Bruges est la commune qui a connu la plus forte croissance de population dans la CUB entre 1999 et 2007. L'évolution du nombre de ménages suit la même tendance. La taille moyenne des ménages baisse moins significativement que dans l'ensemble de la CUB et reste élevée.

Bruges

Revenus, emploi et précarité

Le revenu médian

	Commune	CUB
Revenu médian des ménages 2001 en €/mois	2 143	1 846
Revenu médian des ménages 2007 en €/mois	2 477	2 142

INSEE - DGI

Les emplois privés

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre d'emplois privés 2000	6 715	36%	3,08%
Nombre d'emplois privés 2008	7 856	40%	3,14%

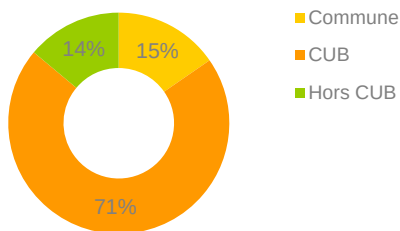
Evolution 2000-2008

	16,99%	5,36%	14,53%
--	--------	-------	--------

UNEDIC

Les déplacements domicile-travail

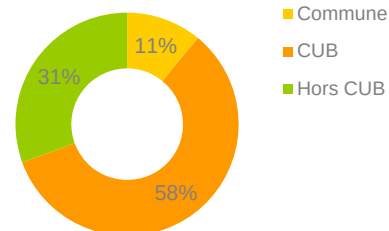
	Dans la commune	Dans la CUB	Hors CUB
Où travaillent les habitants de la commune en 2006 ?	15%	71%	14%



DADS

Les déplacements domicile-travail

	Par des habitants de la commune	Par des habitants de la CUB	Par des habitants hors CUB
Par qui sont occupés les emplois de la commune en 2006 ?	11%	59%	31%



DADS

Les demandeurs d'emploi

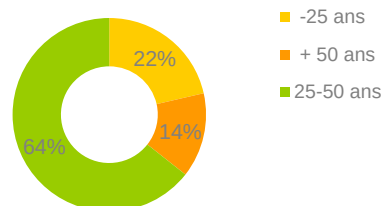
	Z. d'emploi	Secteur	CUB
Taux de chômage 2004	9,9	-	-
Taux de chômage 2009	8,9	-	-

INSEE - DARES

Part des chômeurs femmes 2008	47%	47%	45%
Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008	10%	12%	12%

INSEE - DARES

Les demandeurs d'emploi selon leur âge



INSEE - DARES

Les RMistes

	Commune	Secteur	CUB
Bénéficiaires du RMI 2006	134	797	20 829
Part des bénéficiaires du RMI dans la population en 2006	0,98%	1,34%	2,95%

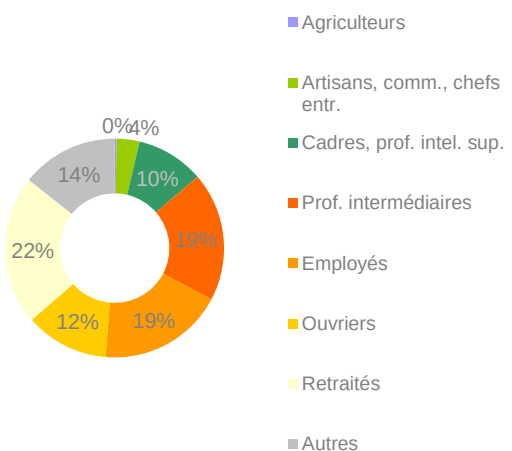
CG33 - DGAS

Les non-imposables

	Commune	CUB
Part des ménages non imposables 2008	33,29%	37,36%

INSEE - DGI

Les 15 ans et + selon la catégorie socio-professionnelle



Les revenus élevés, le faible nombre de bénéficiaires du RMI et de ménages non imposables mettent en évidence la situation économique favorable des ménages de Bruges. De plus la progression du nombre d'emplois est supérieure à la moyenne communautaire.

Bruges

Parc de logements

Les logements

	Commune	Secteur	CUB
Parc de logements 1999	4 535	23 500	325 378
Parc de logements 2007	5 903	27 047	355 720
Rythme de croissance	1,03%	1,01%	1,01%

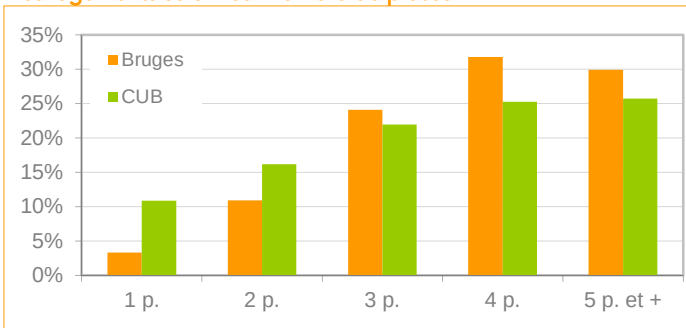
INSEE

Les logements vacants

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de logements vacants 2007	172	1 088	18 064
Taux de vacance 2007	3%	4%	5%

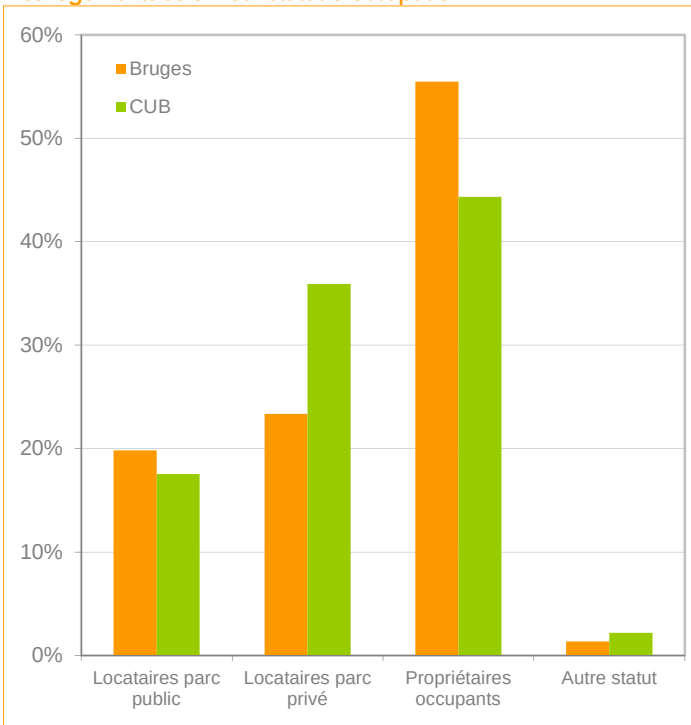
INSEE

Les logements selon leur nombre de pièces



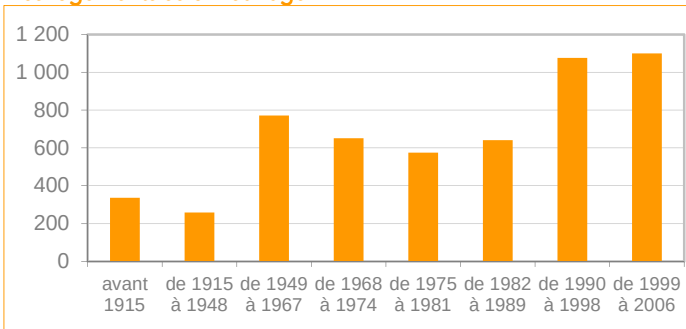
INSEE

Les logements selon leur statut d'occupation



FILOCOM

Les logements selon leur âge



INSEE

La construction

	Commune	Secteur	CUB
Logements produits par an 2007-2009	293	574	5 492
Indice de construction 2007-2009	5,27	2,28	1,68

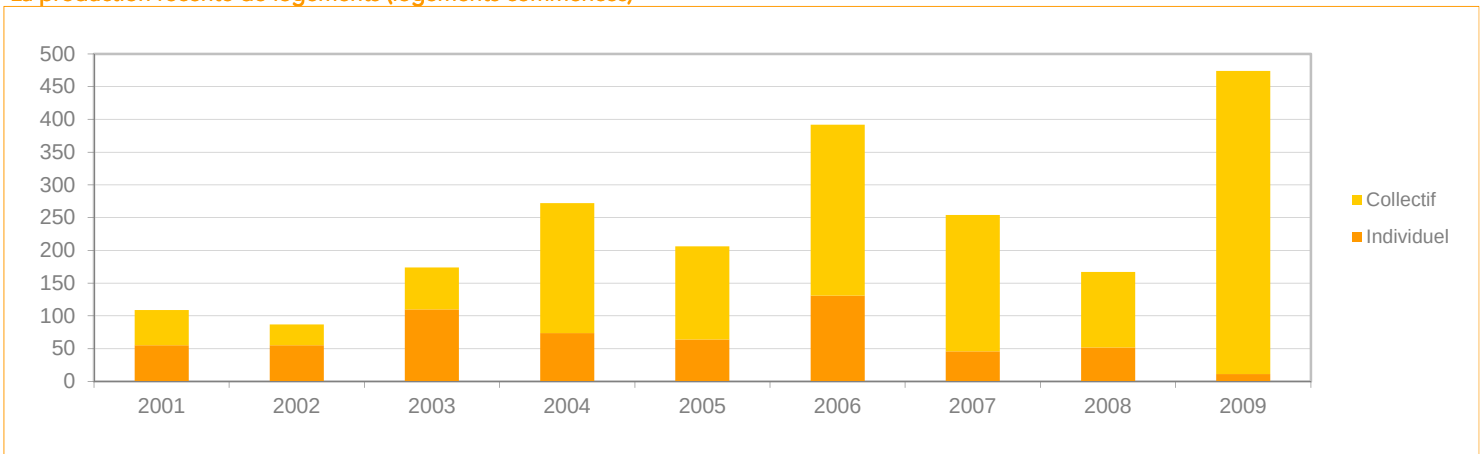
DOC+PC groupés

Les objectifs de construction

	Commune	Secteur	CUB
Besoins en logements par an 2007-2009	165	451	5 100
Taux de réalisation de l'objectif PLH	178%	127%	108%

PLH - DOC

La production récente de logements (logements commencés)



DOC

Le parc de logements de la commune se compose de grands logements, plutôt récents, où le statut dominant est celui de propriétaire occupant.

La construction neuve est très dynamique et dépasse largement les objectifs du PLH. Elle laisse une large place au logement collectif.

Bruges

Logements locatifs conventionnés

Les logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Logements locatifs conventionnés 2007	1 189	5 144	70 386
Logements locatifs conventionnés 2009	1 198	5 312	72 972

Inventaire SRU - DDE

L'évolution des logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Evolution 2007-2009	1%	3%	4%
Part des logements conventionnés en 2009	19,5%	20,2%	21,9%

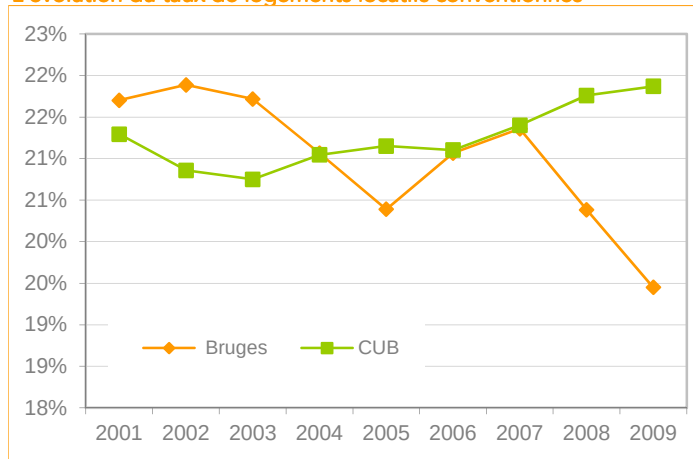
Inventaire SRU - DDE

La demande Hlm

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de demandeurs 2008	398	1 947	31 669
Part des ménages demandeurs 2008	7%	8%	10%
Nombre de LLC pour 100 demandeurs 2008	33	37	44

Numéro unique - DDE

L'évolution du taux de logements locatifs conventionnés



Inventaire SRU - DDE

Les objectifs

	Commune	Secteur	CUB
LLC financés par an 2007-2009	52	163	2 482
Besoins en LLC	52	129	1 518
Taux de réalisation de l'objectif PLH	101%	126%	164%

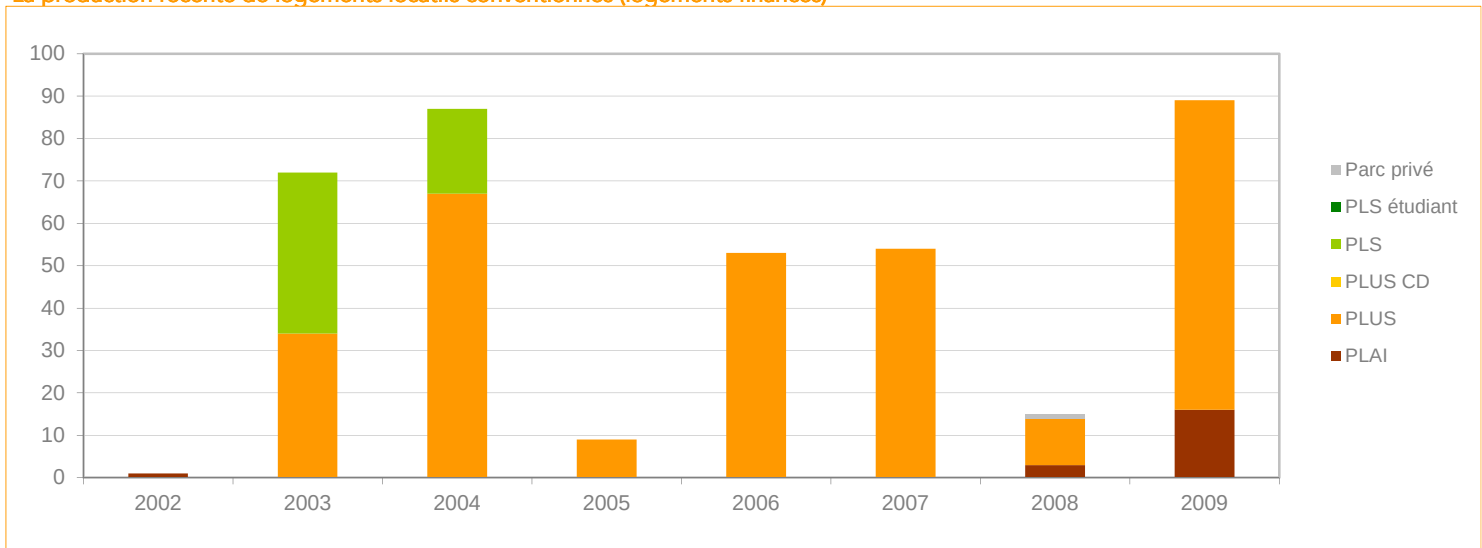
Financements CUB

Les financements récents

	Commune	Secteur	CUB
Financements de PLAI 2007 -2009	6	37	270
Financements de PLUS 2007 -2009	46	91	1 057
Financements de PLS 2007 -2009	0	24	361

Financements CUB

La production récente de logements locatifs conventionnés (logements financés)



Financements CUB

Les 19,5% de logements sociaux de la commune de Bruges ne lui permettent plus de répondre aux critères de la loi SRU. En effet, malgré des objectifs de production de logements sociaux atteints à 101%, la très forte dynamique de production globale a dépassé la dynamique de production de logements locatifs conventionnés.

Bruges

Marché du logement

Les ventes

	Commune	Secteur	CUB
Volume de ventes 2009	275	524	3 590
Dont logements anciens	15	87	1 228
Dont logements neufs	260	437	2 362

DIA - ECLN

Prix dans l'ancien 2009 (€/m²)

1 899	0	2 120
-------	---	-------

Prix dans le neuf 2009 (€/m²)

3 147	0	3 085
-------	---	-------

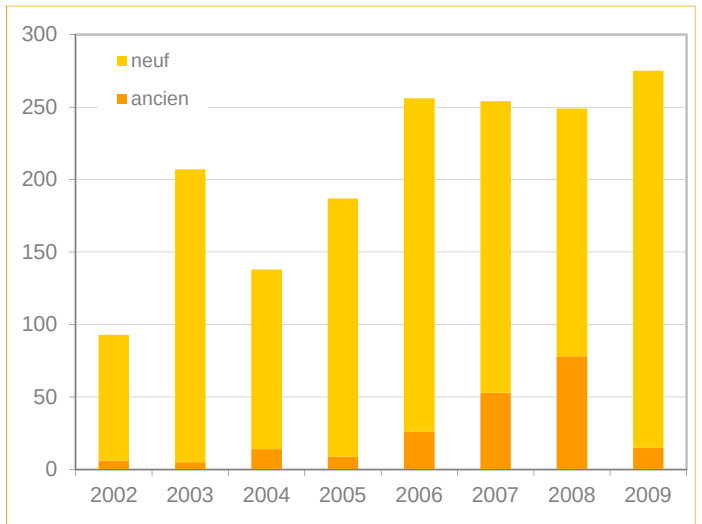
DIA - ECLN

Les loyers

	Secteur OLAP	CUB
Loyer moyen 01/01/10 (€/m²)	8,4	8,9
Loyer de relocation 01/01/10 (€/m²)	9,3	9,9

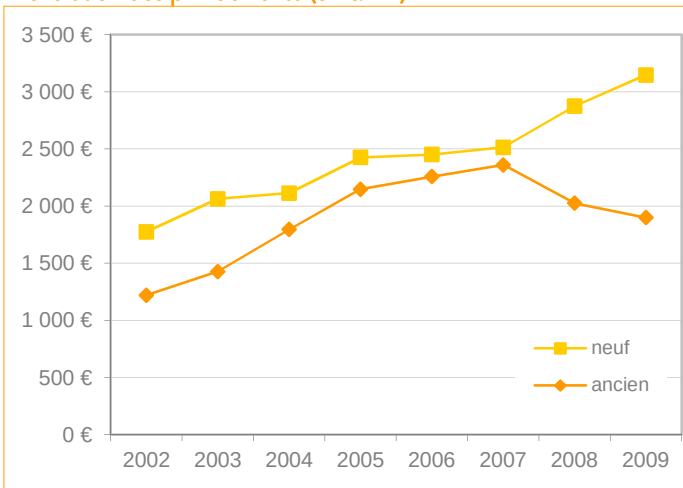
OLAP

L'évolution du nombre de ventes



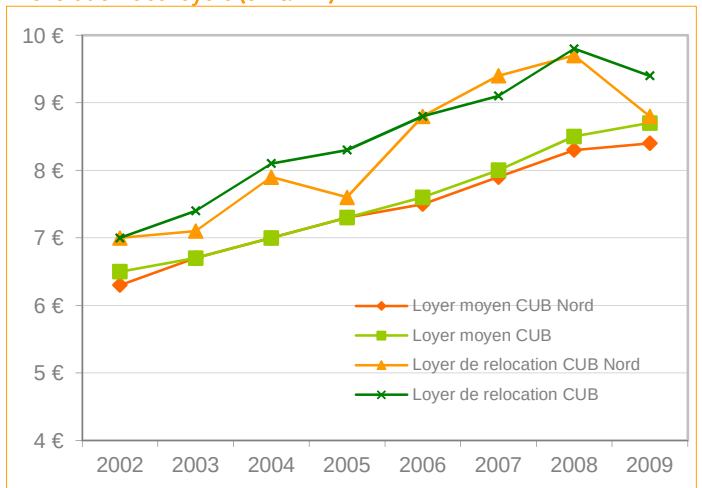
DIA-ECLN

L'évolution des prix de vente (en €/m²)



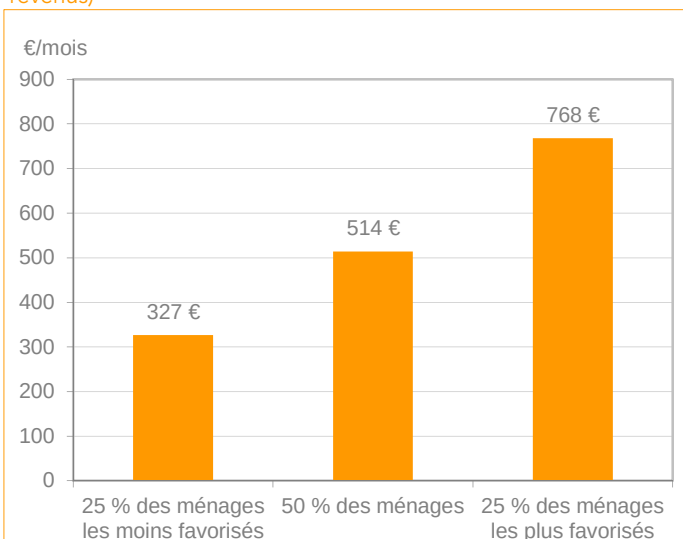
DIA-ECLN

L'évolution des loyers (en €/m²)



OLAP

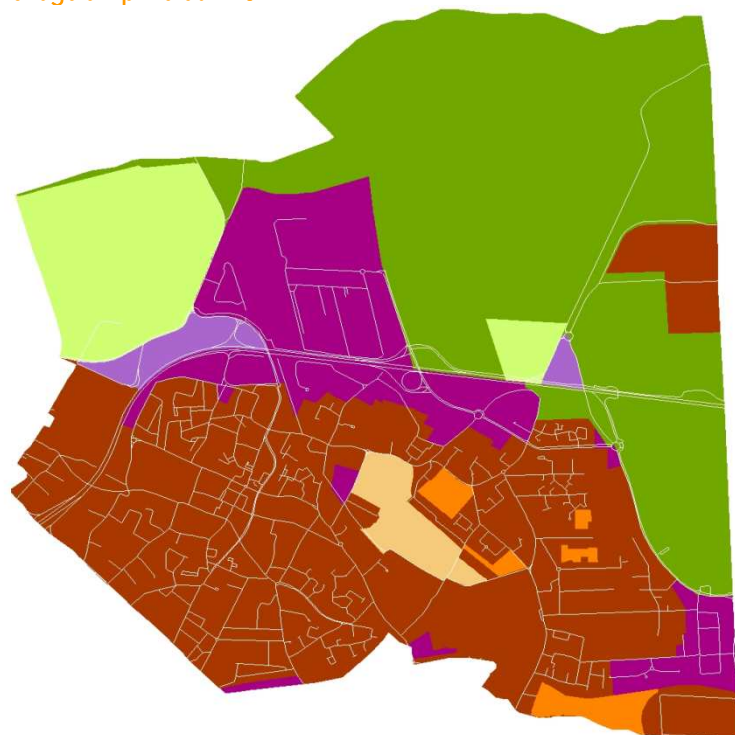
Le budget mensuel que les ménages de la commune peuvent théoriquement consacrer à leur logement
(sur la base d'un taux d'effort correspondant à 30% de leurs revenus)



INSEE - DGI

Le volume de ventes, notamment de logements neufs est en progression. Cela traduit le dynamisme du marché immobilier de la commune de Bruges. Les prix augmentent eux aussi. Cette progression pose des problèmes d'accès au logement quand on sait que 50% des ménages de Bruges ne peuvent théoriquement pas consacrer plus de 514€ par mois à leur logement et 25% des ménages pas plus de 326€.

Zonage simplifié du PLU



Surface totale (en ha)	1 425
Zone agricole	118
Zone naturelle	508
Zone urbaine	728
Zone à urbaniser	71

zone urbaine
zone urbaine d'activités économiques diversifiées
zone urbaine à moyen terme
secteur économique à moyen terme
zone urbaine à long terme
secteur économique à long terme
Zone agricole
zone naturelle
Secteur à vocation militaire

Ce qu'il faut retenir :

- la plus forte croissance de population de la CUB.
- une évolution du nombre de ménages qui suit la même tendance.
- une taille moyenne des ménages qui reste élevée.

Une forte pression démographique, révélatrice des besoins en logements de l'agglomération.

- des revenus élevés.
- des indicateurs de précarité de faible niveau.

Un profil social plutôt aisé.

- des grands logements, plutôt récents, occupés par leurs propriétaires.
- une construction neuve très dynamique tournée vers le logement collectif.

Une production qui répond aux besoins et s'oriente vers des typologies moins consommatrices d'espace.

- 19,5% de logements sociaux.
- un taux en baisse depuis plusieurs années.

Un équilibre à trouver entre production globale et offre abordable pour à nouveau satisfaire aux obligations réglementaires de la loi SRU.

- un marché dynamique et des prix qui augmentent.

Carbon-Blanc

Présentation générale de la commune

Carbon-Blanc se situe au Nord-Est de l'agglomération bordelaise, en limite du territoire communautaire, en bordure de l'A10. La présence de cette infrastructure de transport entraîne un effet de coupure urbaine entre Carbon-Blanc et les communes limitrophes et est à l'origine de multiples nuisances, mais a permis le développement de la zone d'activité de la Mouline.

La commune de Carbon-Blanc est organisée de la façon suivante :

- un centre-ville composé du bourg historique et de l'opération Clos Favols ;
- des lotissements et des maisons en bandes jumelées ;
- des opérations d'habitat collectif, de faible hauteur ;

Le potentiel de développement de l'urbanisation est faible et se limite à quelques secteurs identifiés (Roches, Jolin, Fleurette, La Mouline). Le secteur des Roches (secteur d'habitat diffus à la densité faible et qui présente un potentiel en termes de densification), susceptible d'accueillir des logements sociaux, n'est pas encore maîtrisé totalement foncièrement.



Centre commercial



Château de Brignon



Vue aérienne

Carbon-Blanc

Population

La population

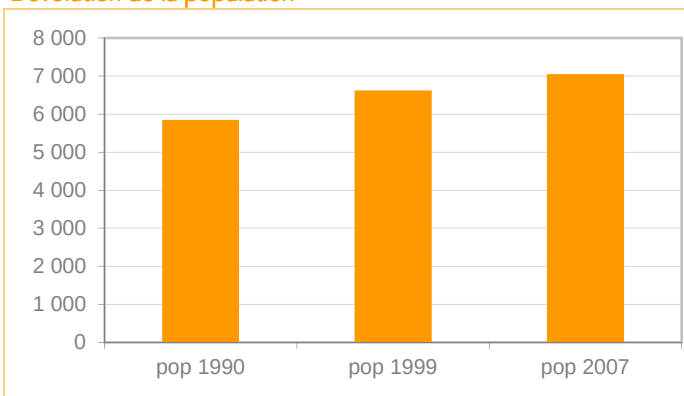
	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Population RGP 1990	5 842	21,0%	0,9%
Population RGP 1999	6 620	21,7%	1,0%
Population municipale 2007	6 971	21,4%	1,0%
Population totale 2007	7 046	21,4%	1,0%

Rythme de croissance annuel moyen 1999-2007

	0,65%	0,83%	0,87%
--	-------	-------	-------

INSEE

L'évolution de la population



INSEE

Les ménages

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre de ménages 1990	2 082	22,4%	0,8%
Nombre de ménages 2000	2 573	22,9%	0,9%
Nombre de ménages 2009	2 944	23,0%	0,9%

Rythme de croissance annuel moyen 2000-2009

	1,50%	1,42%	1,17%
--	-------	-------	-------

Taxe d'habitation - DGI

La taille des ménages

	Commune	Secteur	CUB
Taille moyenne des ménages 1999	2,55	2,68	2,18
Taille moyenne des ménages 2007	2,32	2,53	2,07

INSEE

Les élèves

	Commune	Secteur	CUB
Effectifs scolaires 2006	750	nr	nr
Effectifs scolaires 2007	727	nr	nr
Effectifs scolaires 2008	714	nr	nr
Effectifs scolaires 2009	nr	nr	nr
Evolution 2006-2009	nr	nr	nr

Données communales

Les familles monoparentales

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de familles monoparentales 2007	319	1 402	29 718
Part des familles monoparentales 2007	11,3%	11,6%	10,0%

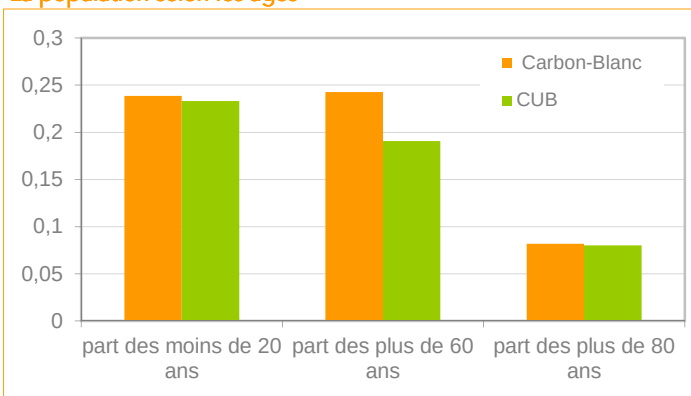
FILOCOM

Les âges

	Commune	Secteur	CUB
Indice de jeunesse 1999	1,08	1,46	1,17
Indice de jeunesse 2007	0,94	1,41	1,21

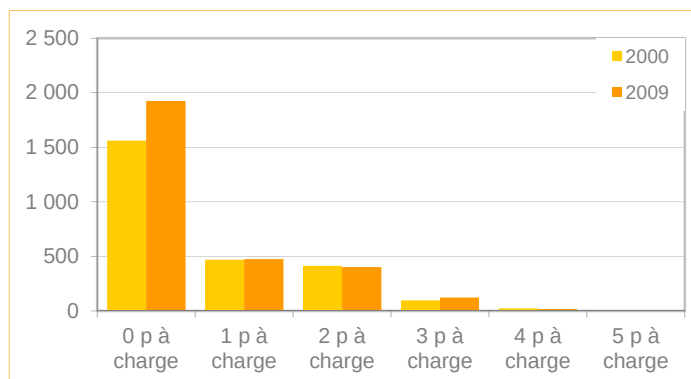
INSEE

La population selon les âges



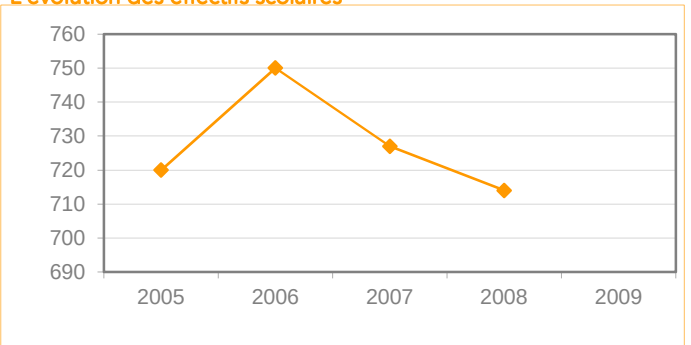
INSEE

Les ménages selon le nombre de personnes à charge



Taxe d'habitation - DGI

L'évolution des effectifs scolaires



Données communales

La dynamique démographique de Carbon-Blanc est légèrement inférieure à celle de la CUB. En revanche la croissance des ménages est supérieure à la moyenne communautaire. Ceci s'explique par une réduction conséquente de la taille moyenne des ménages. L'indice de jeunesse est peu élevé.

Carbon-Blanc

Revenus, emploi et précarité

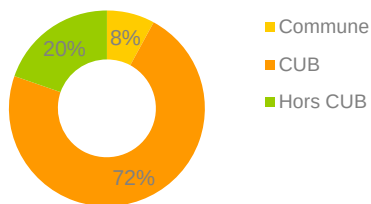
Le revenu médian

	Commune	CUB
Revenu médian des ménages 2001 en €/mois	2 237	1 846
Revenu médian des ménages 2007 en €/mois	2 471	2 142

INSEE - DGI

Les déplacements domicile-travail

	Dans la commune	Dans la CUB	Hors CUB
Où travaillent les habitants de la commune en 2006 ?	8%	72%	20%



DADS

Les emplois privés

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre d'emplois privés 2000	1 771	22%	0,81%
Nombre d'emplois privés 2008	3 811	35%	1,52%

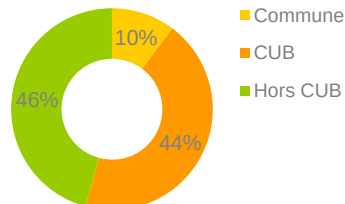
Evolution 2000-2008

115,19%	37,87%	14,53%
---------	--------	--------

UNEDIC

Les déplacements domicile-travail

	Par des habitants de la commune	Par des habitants de la CUB	Par des habitants hors CUB
Par qui sont occupés les emplois de la commune en 2006 ?	10%	44%	46%



DADS

Les demandeurs d'emploi

	Z. d'emploi	Secteur	CUB
Taux de chômage 2004	9,9	-	-
Taux de chômage 2009	8,9	-	-

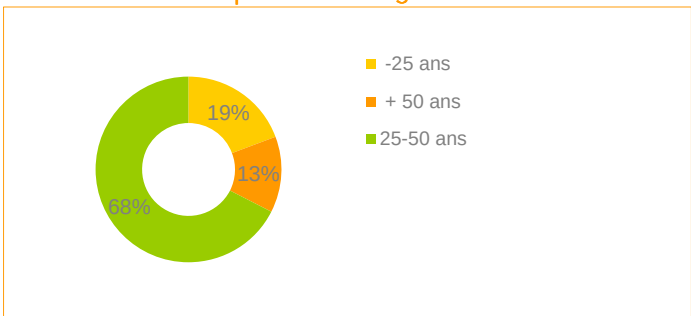
INSEE - DARES

Part des chômeurs femmes 2008 Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008

45%	47%	45%
12%	12%	12%

INSEE - DARES

Les demandeurs d'emploi selon leur âge



INSEE - DARES

Les RMistes

	Commune	Secteur	CUB
Bénéficiaires du RMI 2006	81	662	20 829
Part des bénéficiaires du RMI dans la population en 2006	1,16%	2,03%	2,95%

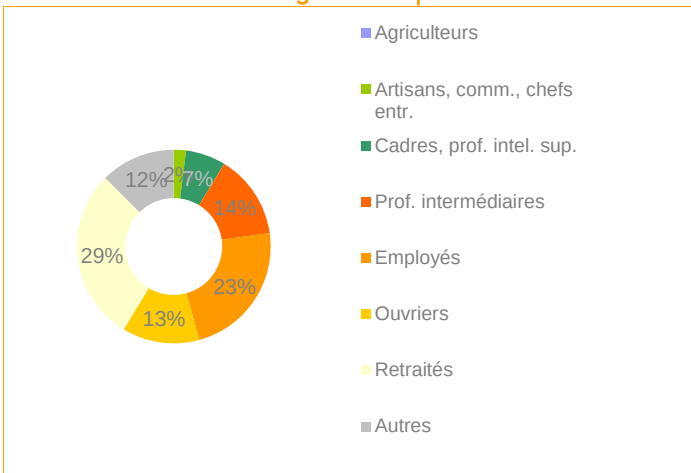
CG33 - DGAS

Les non-imposables

	Commune	CUB
Part des ménages non imposables 2008	37,57%	37,36%

INSEE - DGI

Les 15 ans et + selon la catégorie socio-professionnelle



INSEE

Les indicateurs socio-économiques de Carbon-Blanc sont globalement plus favorables que ceux de l'ensemble de la CUB : le revenu médian des ménages est plus élevé, les bénéficiaires du RMI moins nombreux. La progression de l'emploi est significative.

Carbon-Blanc

Parc de logements

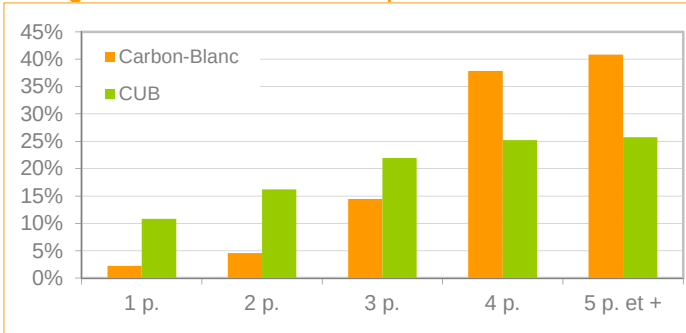
Les logements	Commune	Secteur	CUB
Parc de logements 1999	2 653	11 796	325 378
Parc de logements 2007	3 042	13 132	355 720
Rythme de croissance	1,01%	1,01%	1,01%

INSEE

Les logements vacants	Commune	Secteur	CUB
Nombre de logements vacants 2007	64	442	18 064
Taux de vacance 2007	2%	3%	5%

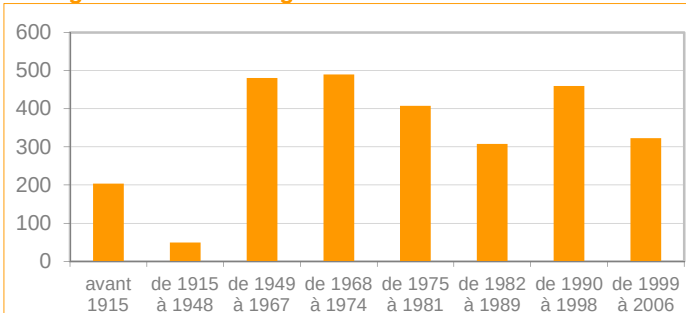
INSEE

Les logements selon leur nombre de pièces



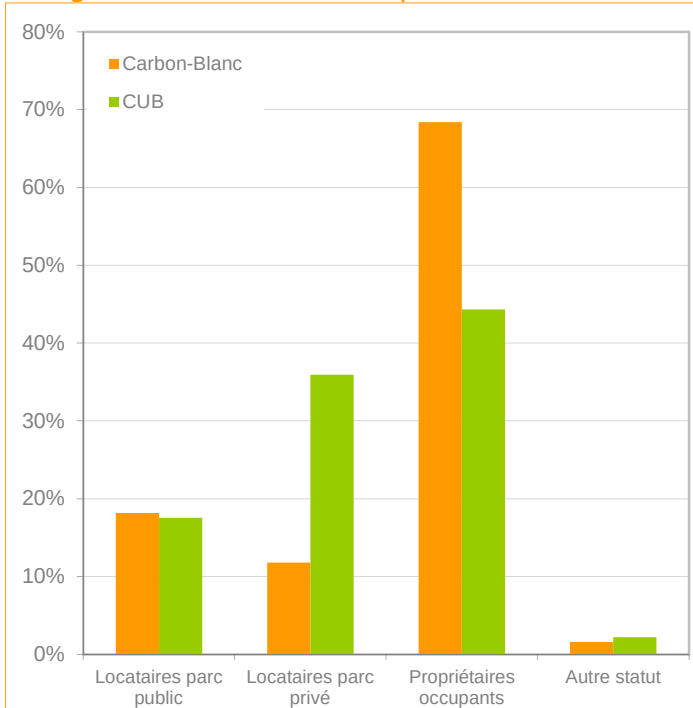
INSEE

Les logements selon leur âge



INSEE

Les logements selon leur statut d'occupation



FILOCOM

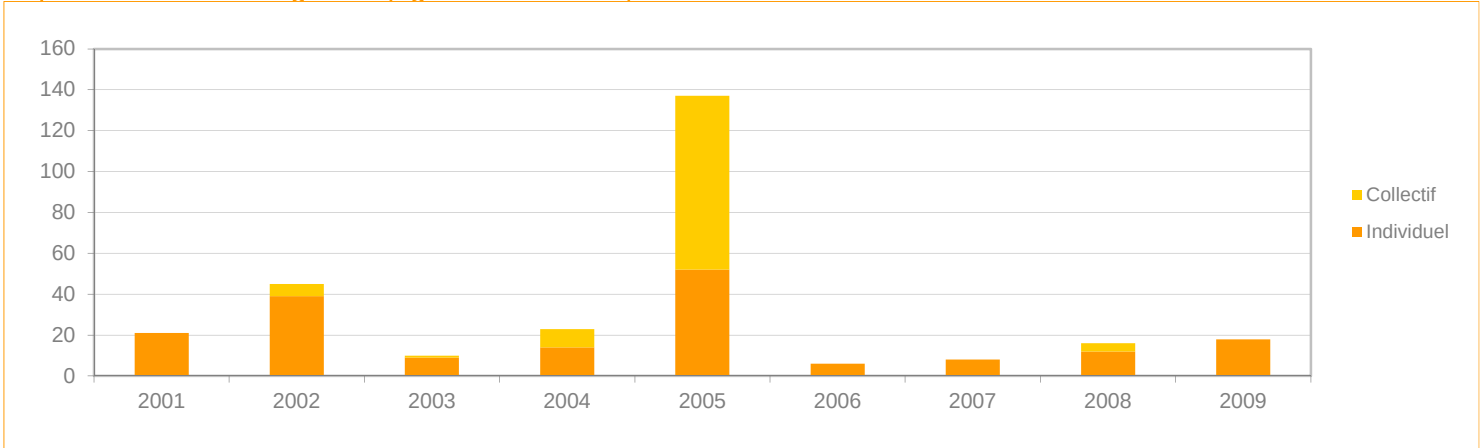
La construction	Commune	Secteur	CUB
Logements produits par an 2007-2009	11	170	5 492
Indice de construction 2007-2009	0,38	1,38	1,68

DOC+PC groupés

Les objectifs de construction	Commune	Secteur	CUB
Besoins en logements par an 2007-2009	44	204	5 100
Taux de réalisation de l'objectif PLH	25%	84%	108%

PLH - DOC

La production récente de logements (logements commencés)



DOC

Le parc de logements de Carbon-Blanc, d'âge hétérogène, se caractérise par des grands logements occupés par leurs propriétaires et une vacance très faible. La construction neuve est peu dynamique et les objectifs du PLH ne sont atteints qu'à 25%. Elle se concentre surtout sur le logement de type individuel.

Carbon-Blanc

Logements locatifs conventionnés

Les logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Logements locatifs conventionnés 2007	614	2 707	70 386
Logements locatifs conventionnés 2009	614	2 891	72 972

Inventaire SRU - DDE

L'évolution des logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Evolution 2007-2009	0%	7%	4%
Part des logements conventionnés en 2009	20,8%	22,5%	21,9%

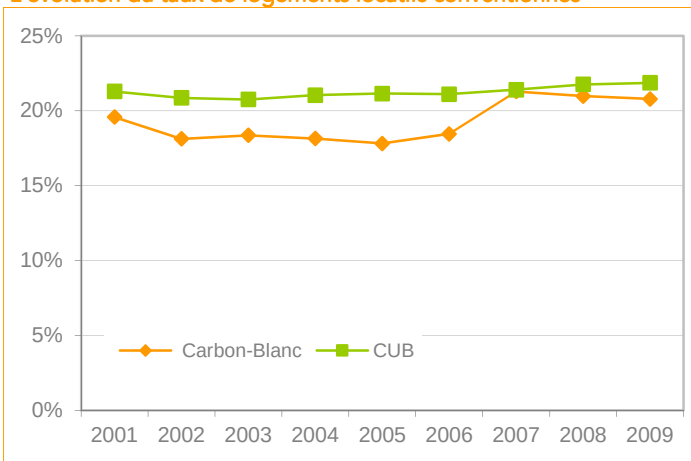
Inventaire SRU - DDE

La demande Hlm

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de demandeurs 2008	197	985	31 669
Part des ménages demandeurs 2008	7%	8%	10%
Nombre de LLC pour 100 demandeurs 2008	32	34	44

Numéro unique - DDE

L'évolution du taux de logements locatifs conventionnés



Inventaire SRU - DDE

Les objectifs

	Commune	Secteur	CUB
LLC financés par an 2007-2009	11	94	2 482
Besoins en LLC	10	52	1 518
Taux de réalisation de l'objectif PLH	107%	181%	164%

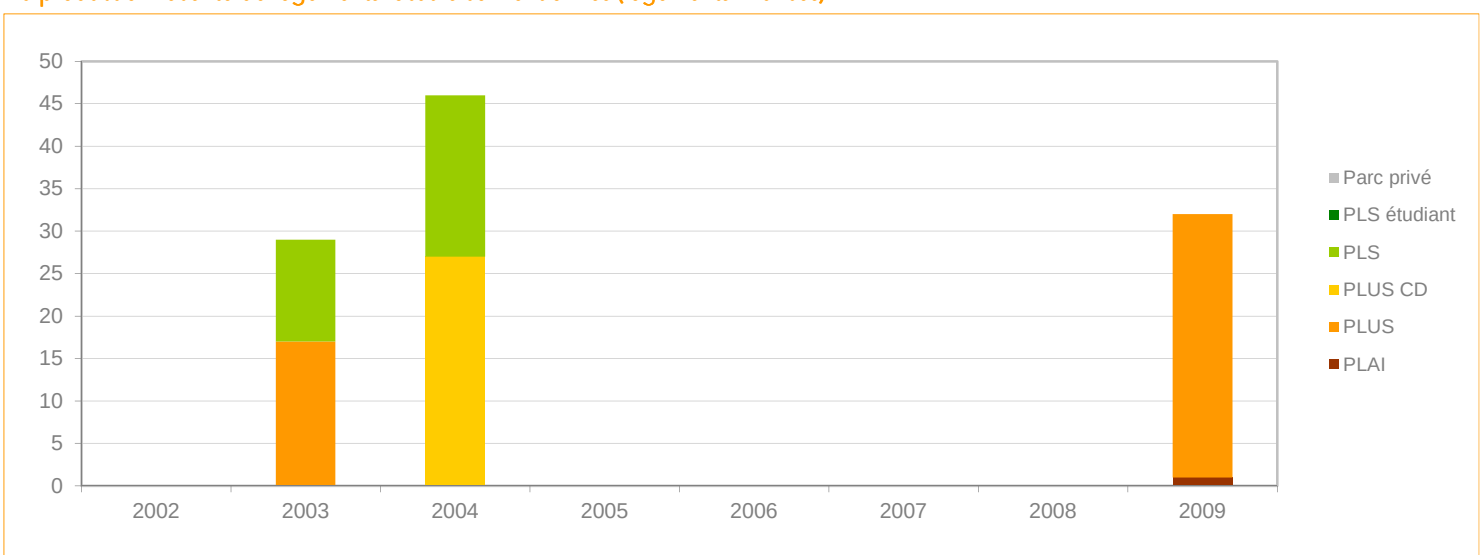
Financements CUB

Les financements récents

	Commune	Secteur	CUB
Financements de PLAI 2007 -2009	0	12	270
Financements de PLUS 2007 -2009	10	73	1 057
Financements de PLS 2007 -2009	0	7	361

Financements CUB

La production récente de logements locatifs conventionnés (logements financés)



Financements CUB

Avec 614 logements locatifs conventionnés soit 20,8% du parc en 2009, la commune de Carbon-Blanc est conforme aux critères de la loi SRU. Ce taux est relativement stable depuis 2001.

L'augmentation de la production de logements conventionnés en 2009 permet de répondre aux objectifs du PLH. 7% des ménages de la commune sont demandeurs d'un logement social.

Carbon-Blanc

Marché du logement

Les ventes

	Commune	Secteur	CUB
Volume de ventes 2009	14	73	3 590
Dont logements anciens	14	52	1 228
Dont logements neufs	0	21	2 362

DIA - ECLN

Prix dans l'ancien 2009
(€/m²)

	1 839	0	2 120
Prix dans le neuf 2009 (€/m²)	nr	0	3 085

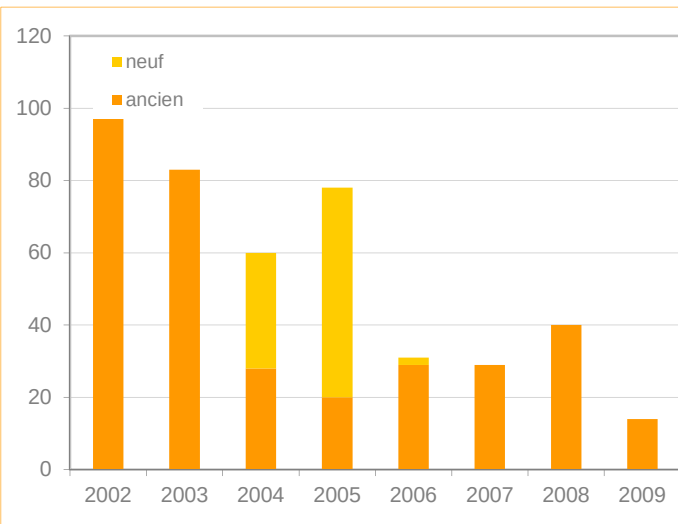
DIA - ECLN

Les loyers

	Secteur OLAP	CUB
Loyer moyen 01/01/10 (€/m²)	8,3	8,9
Loyer de relocation 01/01/10 (€/m²)	9,4	9,9

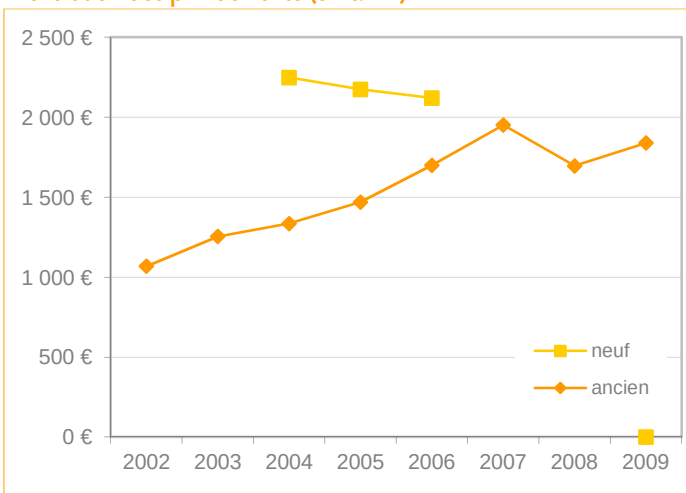
OLAP

L'évolution du nombre de ventes



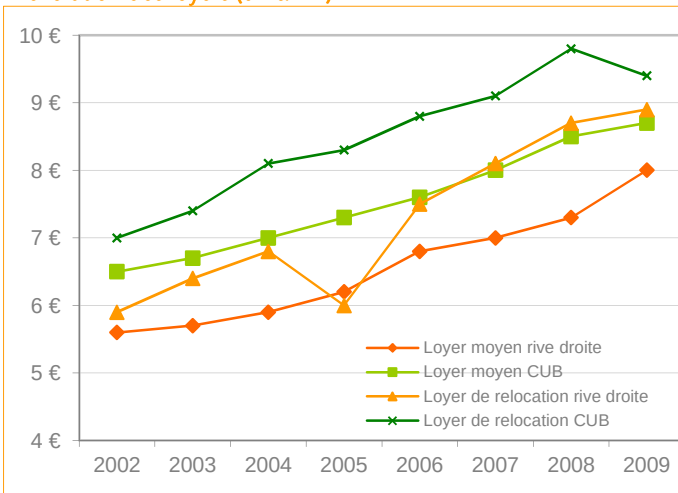
DIA-ECLN

L'évolution des prix de vente (en €/m²)



DIA-ECLN

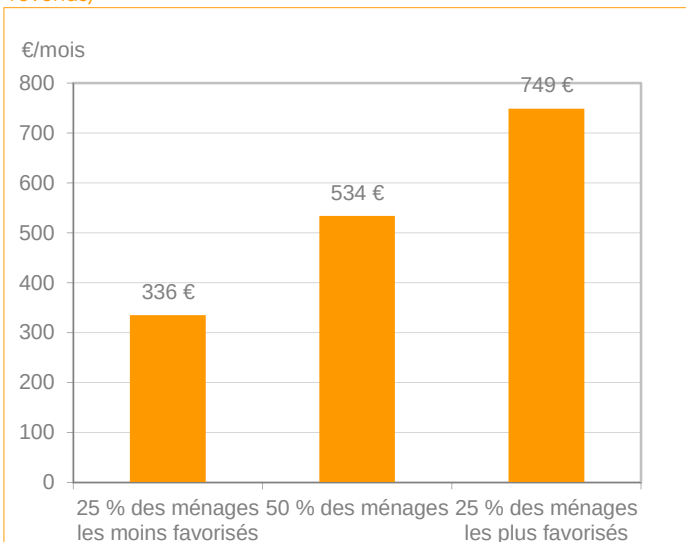
L'évolution des loyers (en €/m²)



OLAP

Le budget mensuel que les ménages de la commune peuvent théoriquement consacrer à leur logement

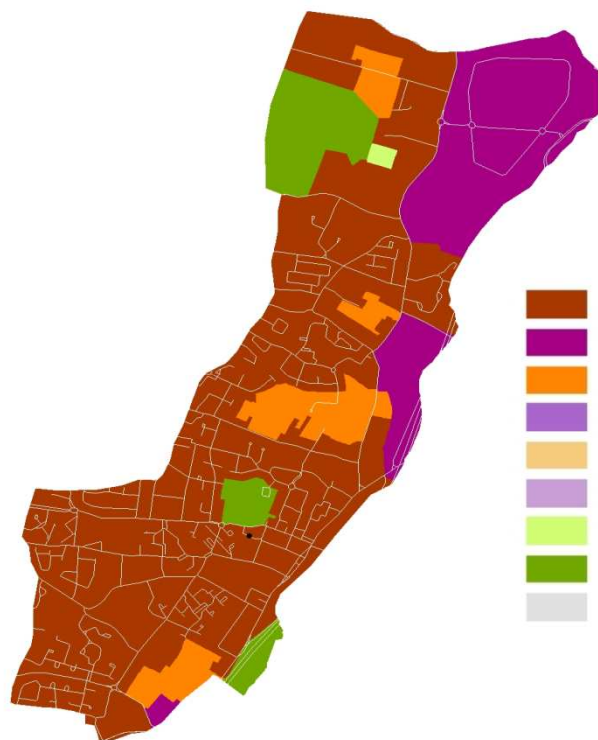
(sur la base d'un taux d'effort correspondant à 30% de leurs revenus)



INSEE - DGI

Le dynamisme du marché immobilier de Carbon-Blanc semble s'essouffler ces dernières années. Les prix du marché de seconde main et du secteur locatif sont en hausse mais restent inférieurs aux prix pratiqués dans la CUB. Toutefois, ils restent élevés face au budget que les ménages de la commune peuvent consacrer à leur logement (50% des ménages de Carbon-Blanc ne peuvent théoriquement pas consacrer plus de 533€ par mois à leur logement et les 25% des ménages les moins riches pas plus de 335€.)

Zonage simplifié du PLU



zone urbaine	
zone urbaine d'activités économiques diversifiées	
zone urbaine à moyen terme	
secteur économique à moyen terme	
zone urbaine à long terme	
secteur économique à long terme	
Zone agricole	
zone naturelle	
Secteur à vocation militaire	

Surface totale (en ha)	394
Zone agricole	1
Zone naturelle	31
Zone urbaine	332
Zone à urbaniser	30

Ce qu'il faut retenir :

- une dynamique démographique légèrement inférieure à celle de la CUB.
- une forte réduction de la taille moyenne des ménages.
- un indice de jeunesse peu élevé.

Une dynamique de vieillissement de la population.

- un revenu médian plus élevé que celui de la CUB.
- des indicateurs de précarité moins présents que sur l'ensemble du territoire.

Une situation sociale plutôt aisée.

- de grands logements occupés par leurs propriétaires.
- une construction neuve peu dynamique orientée vers le logement individuel.

Une production peu importante qui limite l'attractivité de la commune vis-à-vis des jeunes ménages.

- 20,8% de logements locatifs conventionnés.
- un taux relativement stable depuis 2001.

Un effort de production à affirmer pour continuer à respecter les critères de la loi SRU.

- des prix en augmentation mais qui restent inférieurs aux prix pratiqués dans la CUB.

Cenon

Présentation générale de la commune

Située à l'est de l'agglomération bordelaise, la commune de Cenon s'étend sur un territoire de 570 hectares traversé du nord au sud sur le côté ouest par la "coulée verte" ; un flanc de colline parfois escarpé sur lequel s'enracine une forêt sauvage. La ville s'organise de part et d'autre de la coulée verte : le bas cenon, 220 hectares, avec le bourg historique et faisant l'objet de projets d'aménagement conséquents (gare multimodale, doublement de la voie ferrée, pôle administratif, ZAC,...) et le haut cenon avec 332 hectares dont une bonne partie est en renouvellement urbain.

Le territoire est marqué par une certaine fragmentation, due aux infrastructures et à la topographie.

La morphologie urbaine est contrastée avec un tissu ancien de maisons ouvrières, de lotissements et de grands ensembles résidentiels sociaux (ZUP de Hauts de Garonne, 1960).

La superficie du gisement foncier libre est très faible, mais il existe un fort potentiel de renouvellement urbain à la fois sur le plateau (8 mai 45, Palmer, Camille Pelletan) et dans le Bas Cenon (ZAC du Pont Rouge). Cenon est une des communes du Grand Projet de Ville des Hauts-de-Garonne. L'enjeu de la production de logements à Cenon se situe essentiellement en termes de diversification de la production notamment dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.



Construction du pôle culturel à Palmer



Résidence Jean Jaurès

Cenon

Population

La population

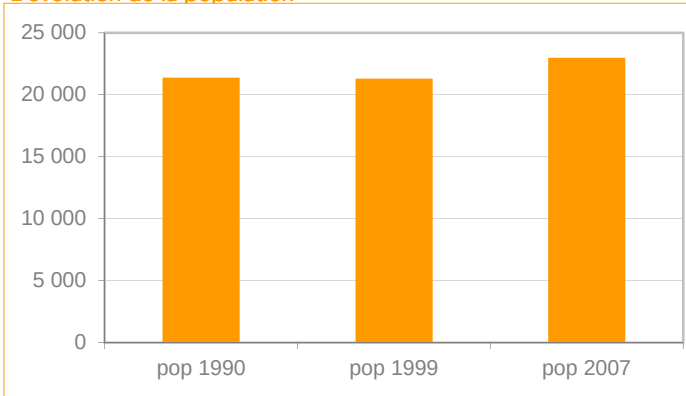
	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Population RGP 1990	21 363	31,3%	3,4%
Population RGP 1999	21 283	31,3%	3,2%
Population municipale 2007	22 732	33,1%	3,2%
Population totale 2007	22 985	33,1%	3,2%

Rythme de croissance annuel moyen 1999-2007

0,83%	0,13%	0,87%
-------	-------	-------

INSEE

L'évolution de la population



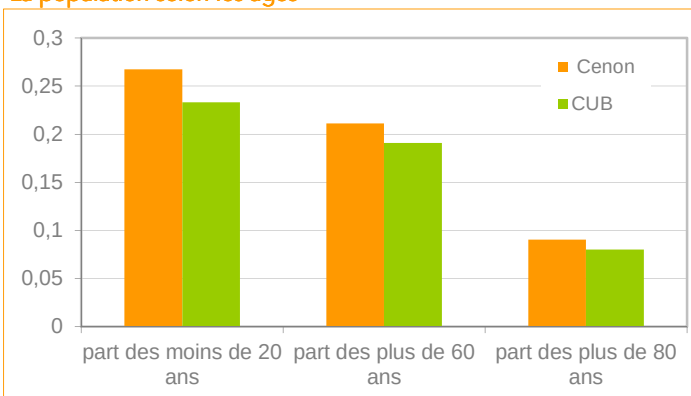
INSEE

Les âges

	Commune	Secteur	CUB
Indice de jeunesse 1999	1,19	1,59	1,17
Indice de jeunesse 2007	1,23	1,33	1,21

INSEE

La population selon les âges



INSEE

Les ménages

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre de ménages 1990	8 268	33,6%	3,3%
Nombre de ménages 2000	8 740	33,2%	2,9%
Nombre de ménages 2009	9 119	33,4%	2,8%

Rythme de croissance annuel moyen 2000-2009

0,47%	0,43%	1,17%
-------	-------	-------

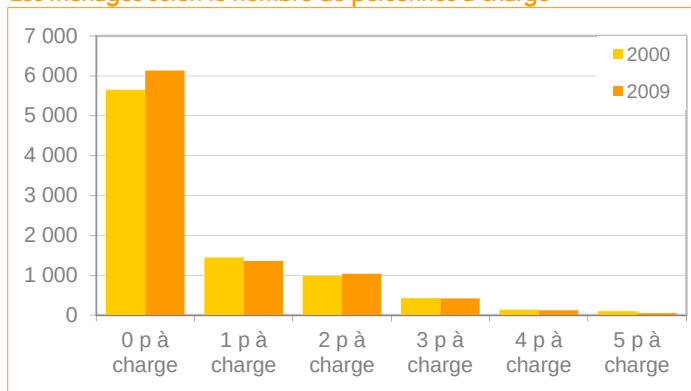
Taxe d'habitation - DGI

La taille des ménages

	Commune	Secteur	CUB
Taille moyenne des ménages 1999	2,42	2,57	2,18
Taille moyenne des ménages 2007	2,34	2,40	2,07

INSEE

Les ménages selon le nombre de personnes à charge



Taxe d'habitation - DGI

Les élèves

	Commune	Secteur	CUB
Effectifs scolaires 2006	2 030	nr	nr
Effectifs scolaires 2007	2 083	nr	nr
Effectifs scolaires 2008	2 099	nr	nr
Effectifs scolaires 2009	nr	nr	nr
Evolution 2006-2009	nr	nr	nr

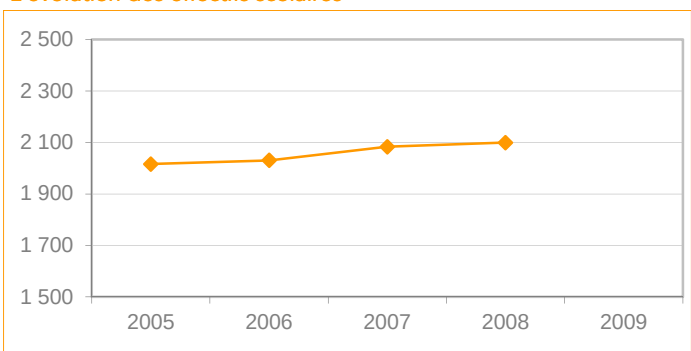
Données communales

Les familles monoparentales

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de familles monoparentales 2007	1 054	3 268	29 718
Part des familles monoparentales 2007	11,8%	12,3%	10,0%

FILOCOM

L'évolution des effectifs scolaires



Données communales

Cenon a connu une croissance importante de la population entre 1999 et 2007, conforme à la moyenne communautaire. La taille moyenne des ménages reste élevée. L'indice de jeunesse en hausse combiné à l'augmentation des effectifs scolaires traduit l'attractivité de la commune envers les familles.

Cenon

Revenus, emploi et précarité

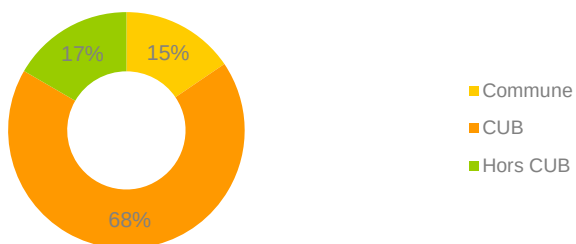
Le revenu médian

	Commune	CUB
Revenu médian des ménages 2001 en €/mois	1 436	1 846
Revenu médian des ménages 2007 en €/mois	1 680	2 142

INSEE - DGI

Les déplacements domicile-travail

	Dans la commune	Dans la CUB	Hors CUB
Où travaillent les habitants de la commune en 2006 ?	16%	68%	17%



DADS

Les emplois privés

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre d'emplois privés 2000	5 942	32%	2,72%
Nombre d'emplois privés 2008	6 015	28%	2,41%

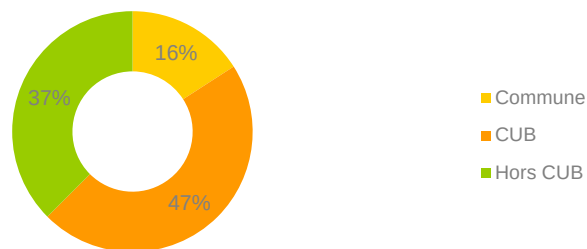
Evolution 2000-2008

	1,23%	17,20%	14,53%
--	-------	--------	--------

UNEDIC

Les déplacements domicile-travail

	Par des habitants de la commune	Par des habitants de la CUB	Par des habitants hors CUB
Par qui sont occupés les emplois de la commune en 2006 ?	16%	47%	38%



DADS

Les demandeurs d'emploi

	Z. d'emploi	Secteur	CUB
Taux de chômage 2004	9,9	-	-
Taux de chômage 2009	8,9	-	-

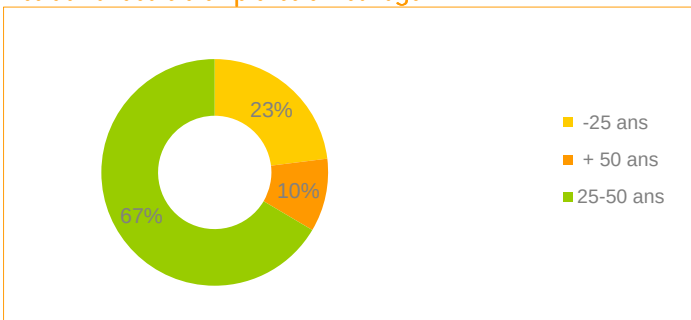
INSEE - DARES

Part des chômeurs femmes 2008

	47%	47%	45%
Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008	11%	12%	12%

INSEE - DARES

Les demandeurs d'emploi selon leur âge



INSEE - DARES

Les RMIstes

	Commune	Secteur	CUB
Bénéficiaires du RMI 2006	917	2 641	20 829
Part des bénéficiaires du RMI dans la population en 2006	4,03%	3,84%	2,95%

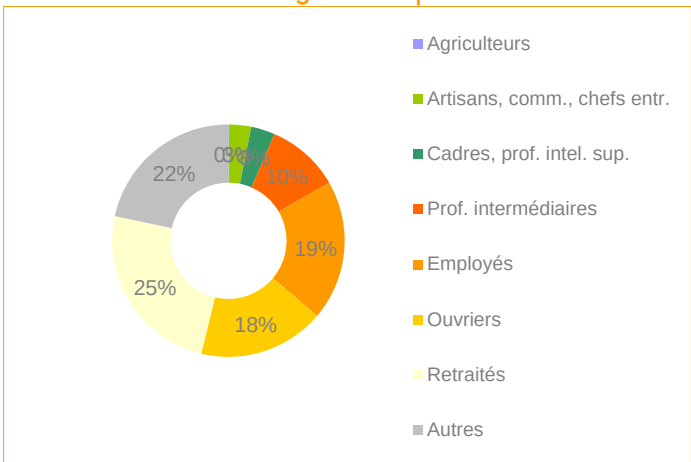
CG33 - DGAS

Les non-imposables

	Commune	CUB
Part des ménages non imposables 2008	54,92%	37,36%

INSEE - DGI

Les 15 ans et + selon la catégorie socio-professionnelle



INSEE

Avec un revenu médian très inférieur à la moyenne communautaire, de nombreux bénéficiaires de minimas sociaux et ménages non imposables, la situation économique des ménages de Cenon est moins favorable que celle de l'ensemble des ménages de la CUB. Malgré la dynamisation de l'emploi par la ZFU, l'évolution des emplois privés est moins forte que celle de l'ensemble de la CUB. Le taux de chômage de la zone d'emploi à laquelle appartient Cenon est de 8,9% en 2009.

Cenon

Parc de logements

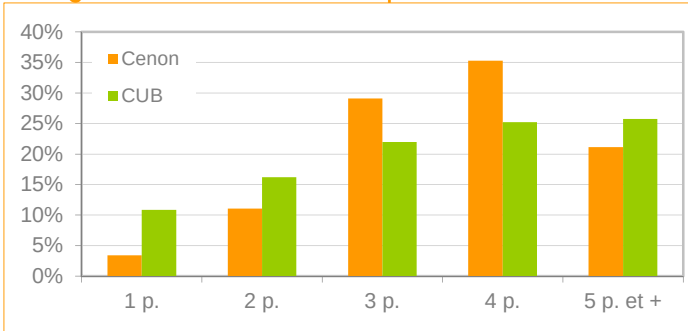
Les logements	Commune	Secteur	CUB
Parc de logements 1999	9 192	27 547	325 378
Parc de logements 2007	9 922	29 240	355 720
Rythme de croissance	1,00%	1,00%	1,01%

INSEE

Les logements vacants	Commune	Secteur	CUB
Nombre de logements vacants 2007	346	910	18 064
Taux de vacance 2007	3%	3%	5%

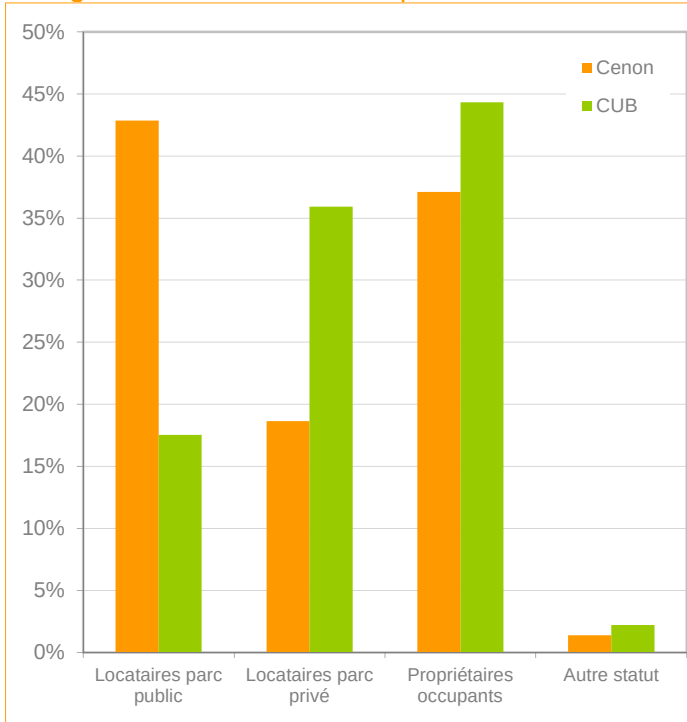
INSEE

Les logements selon leur nombre de pièces



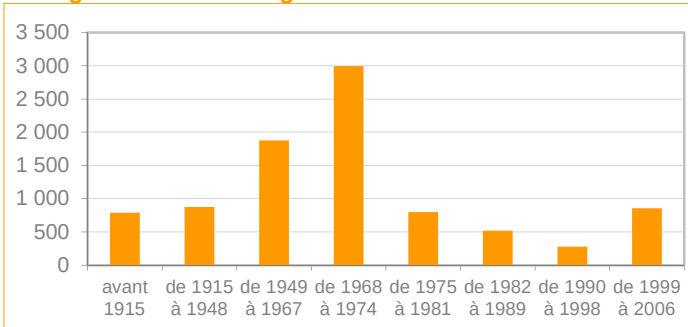
INSEE

Les logements selon leur statut d'occupation



FILOCOM

Les logements selon leur âge



INSEE

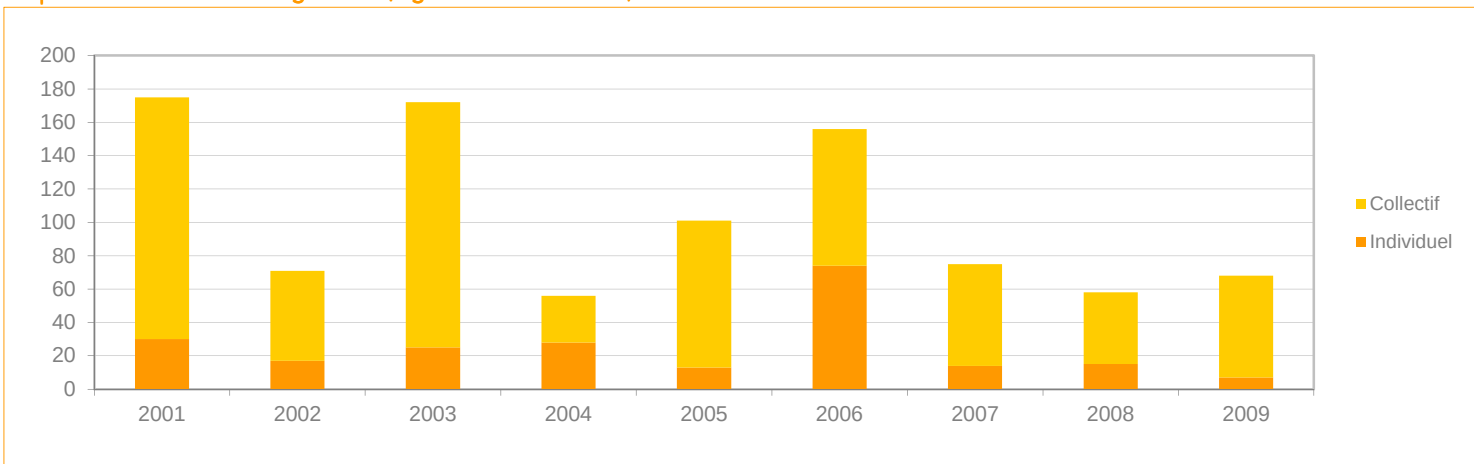
La construction	Commune	Secteur	CUB
Logements produits par an 2007-2009	62	873	5 492
Indice de construction 2007-2009	0,68	3,21	1,68

DOC+PC groupés

Les objectifs de construction	Commune	Secteur	CUB
Besoins en logements par an 2007-2009	121	374	5 100
Taux de réalisation de l'objectif PLH	51%	233%	108%

PLH - DOC

La production récente de logements (logements commencés)



DOC

Le parc de logements de Cenon se distingue de celui des autres communes avec une majorité de logements de 3 et 4 pièces et un statut d'occupation dominant qui est celui des locataires du parc public. La construction neuve ne permet d'atteindre les objectifs du PLH qu'à 51% sur la période 2007-2009. Le logement de type collectif tient une large place dans la production de logements.

Cenon

Logements locatifs conventionnés

Les logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Logements locatifs conventionnés 2007	4 997	13 702	70 386
Logements locatifs conventionnés 2009	4 841	13 971	72 972

Inventaire SRU - DDE

L'évolution des logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Evolution 2007-2009	-3%	2%	4%
Part des logements conventionnés en 2009	52,5%	50,7%	21,9%

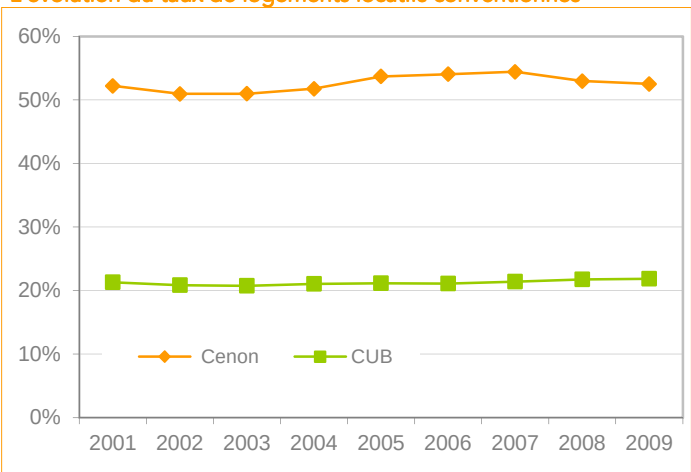
Inventaire SRU - DDE

La demande Hlm

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de demandeurs 2008	1 514	4 369	31 669
Part des ménages demandeurs 2008	17%	16%	10%
Nombre de LLC pour 100 demandeurs 2008	31	31	44

Numéro unique - DDE

L'évolution du taux de logements locatifs conventionnés



Inventaire SRU - DDE

Les objectifs

	Commune	Secteur	CUB
LLC financés par an 2007-2009	36	446	2 482
Besoins en LLC	12	55	1 518
Taux de réalisation de l'objectif PLH	300%	810%	164%

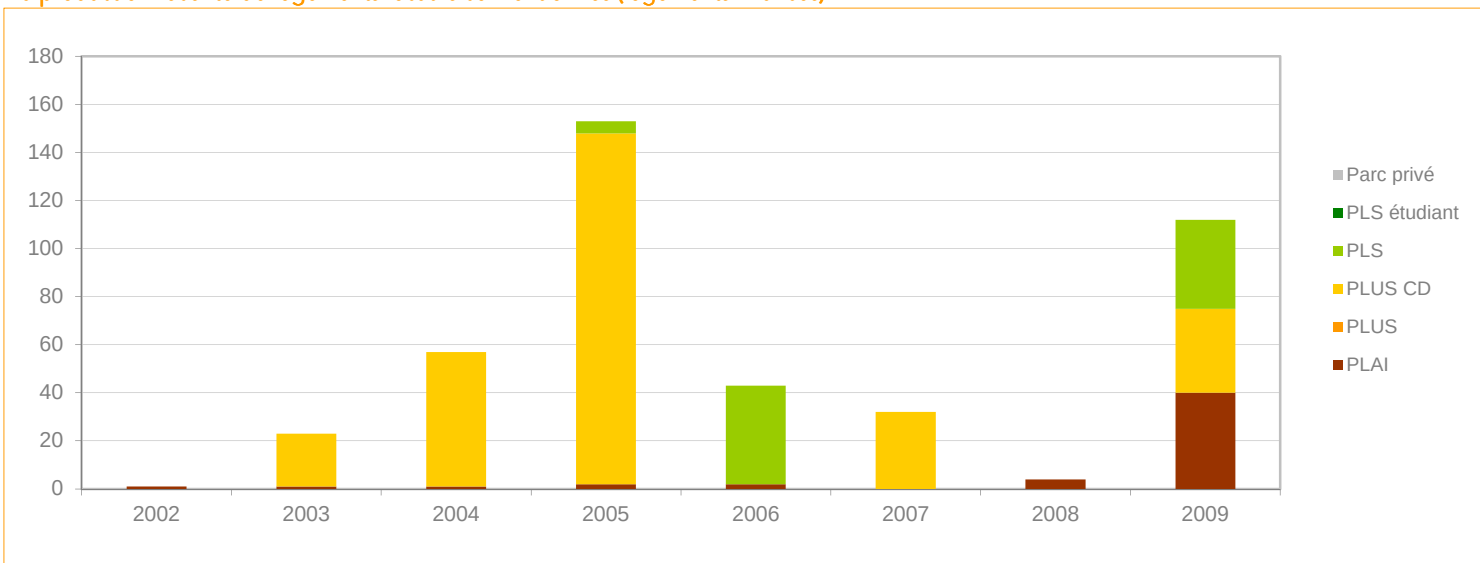
Financements CUB

Les financements récents

	Commune	Secteur	CUB
Financements de PLAI 2007 -2009	1	19	270
Financements de PLUS 2007 -2009	0	107	1 057
Financements de PLS 2007 -2009	12	132	361

Financements CUB

La production récente de logements locatifs conventionnés (logements financés)



Financements CUB

Avec 52,5% de logements locatifs conventionnés, Cenon est une des communes de la CUB parmi les mieux dotées en logements sociaux. La production reste importante, portée par la reconstruction de l'offre sociale démolie via les produits PLUS-CD.

Cenon

Marché du logement

Les ventes

	Commune	Secteur	CUB
Volume de ventes 2009	56	336	3 590
Dont logements anciens	40	104	1 228
Dont logements neufs	16	232	2 362

DIA - ECLN

Prix dans l'ancien 2009 (€/m²)

	1 813	0	2 120
Prix dans le neuf 2009 (€/m²)	3 343	0	3 085

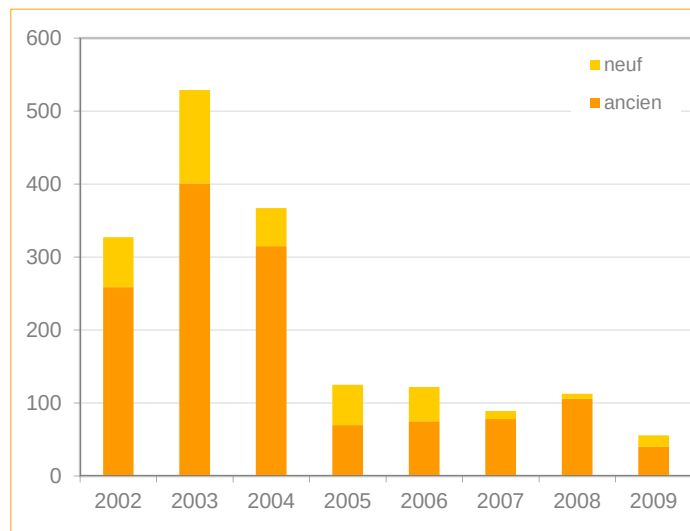
DIA - ECLN

Les loyers

	Secteur OLAP	CUB
Loyer moyen 01/01/10 (€/m²)	8,3	8,9
Loyer de relocation 01/01/10 (€/m²)	9,4	9,9

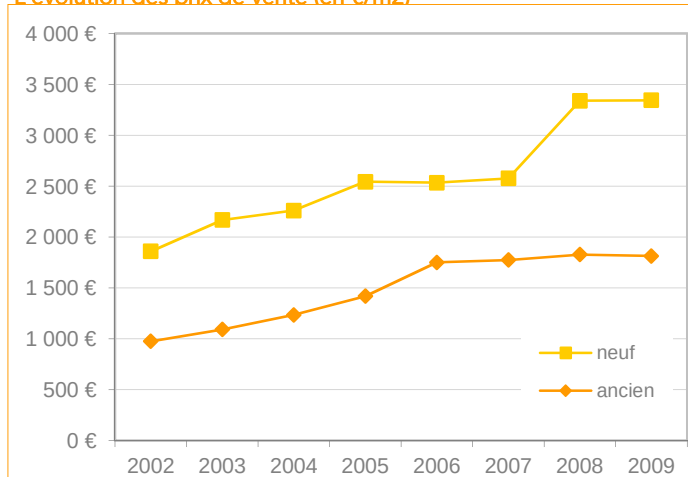
OLAP

L'évolution du nombre de ventes



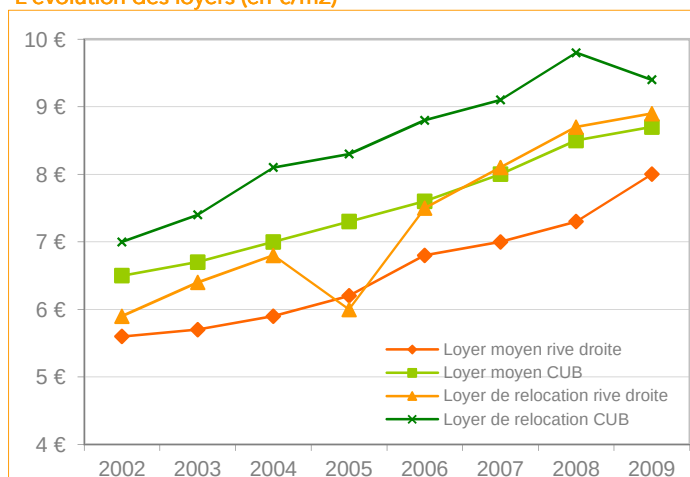
DIA-ECLN

L'évolution des prix de vente (en €/m²)



DIA-ECLN

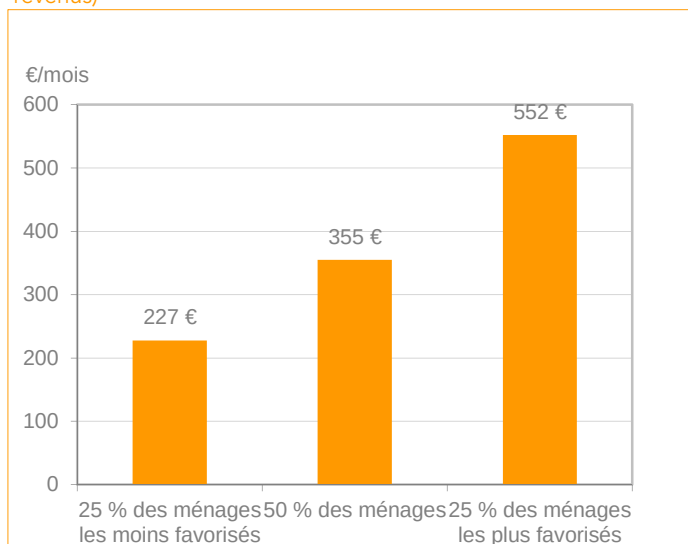
L'évolution des loyers (en €/m²)



OLAP

Le budget mensuel que les ménages de la commune peuvent théoriquement consacrer à leur logement

(sur la base d'un taux d'effort correspondant à 30% de leurs revenus)

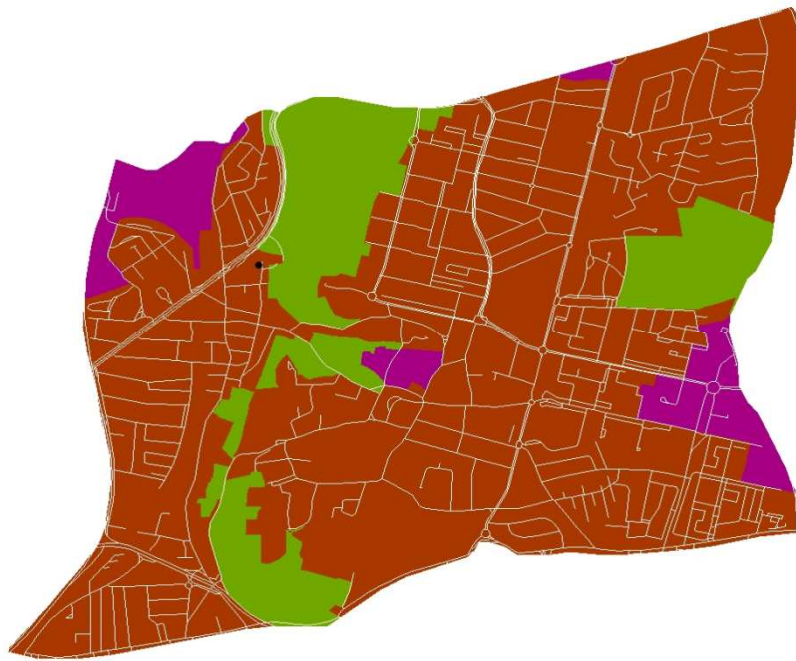


INSEE - DGI

Le dynamisme du marché immobilier de Cenon semble s'essouffler ces dernières années.

Les prix augmentent mais restent inférieurs à la moyenne communautaire dans l'ancien. Les loyers sont inférieurs à la moyenne CUB. Ces prix restent élevés face au budget que les ménages de la commune peuvent consacrer à leur logement (50% des ménages de Cenon ne peuvent théoriquement pas consacrer plus de 355€ par mois à leur logement et les 25% des ménages les plus pauvres pas plus de 227€.)

Zonage simplifié du PLU



Surface totale (en ha)	567
Zone agricole	0
Zone naturelle	105
Zone urbaine	461
Zone à urbaniser	0

zone urbaine
zone urbaine d'activités économiques diversifiées
zone urbaine à moyen terme
secteur économique à moyen terme
zone urbaine à long terme
secteur économique à long terme
Zone agricole
zone naturelle
Secteur à vocation militaire

Ce qu'il faut retenir :

- une croissance importante de la population, supérieure à la moyenne communautaire.
- une taille moyenne des ménages qui reste élevée.
- un indice de jeunesse et des effectifs scolaires en hausse.

Une attractivité de la commune envers les familles.

- un revenu médian très inférieur à la moyenne communautaire.
- présence de publics précaires : bénéficiaires du RMI, ménages non imposables, familles monoparentales.

Une partie de la population exposée à des difficultés d'accès ou maintien dans le logement.

- de grands logements occupés par des locataires du parc public.
- la construction neuve ne permet d'atteindre les objectifs du PLH qu'à 51%.
- une production orientée vers le collectif.

Un risque de non-réponse aux besoins quantitatifs engendrés par l'attractivité de la commune.

- 52,5% de logements locatifs conventionnés.
- une des communes de la CUB les mieux dotées en logements sociaux.
- une production importante portée par la reconstruction de l'offre sociale démolie.

Une diversification de l'offre en logements initiée dans le cadre du projet de renouvellement du quartier du 8 mai 1945 qui reste à conforter dans d'autres secteurs notamment sur Pont Rouge et Pelletan Morlette.

- des prix inférieurs à la moyenne CUB dans l'ancien et le locatif mais supérieurs dans le neuf.

Eysines

Présentation générale de la commune

Située au Nord de l'agglomération bordelaise, Eysines est proche du cœur de l'agglomération et de l'aéroport de Mérignac, une partie de son territoire étant compris dans un tissu urbain dense intra-rocade. Le développement urbain est organisé autour de quatre pôles : le Bourg, le Vigean, Migron et le Grand Louis/La forêt. Les trois derniers constituent à l'heure actuelle de véritables centralités, regroupant équipements, commerces et services. Dans une logique de reconquête du centre-ville, le centre-bourg fait actuellement l'objet d'un réaménagement général dans le cadre d'un PAE. Des contraintes d'exposition au bruit de l'aéroport de Mérignac et de risque d'inondation de la Jalle de Blanquefort pèsent sur la commune.

Il existe un CUCS 2007-2009 sur la commune, qui poursuit l'action engagée pour la mise en oeuvre du projet de quartier du Grand Caillou et des Hauts de l'Hippodrome, dans le secteur du Vigean.



Eglise



Résidence du Grand Caillou

Eysines

Population

La population

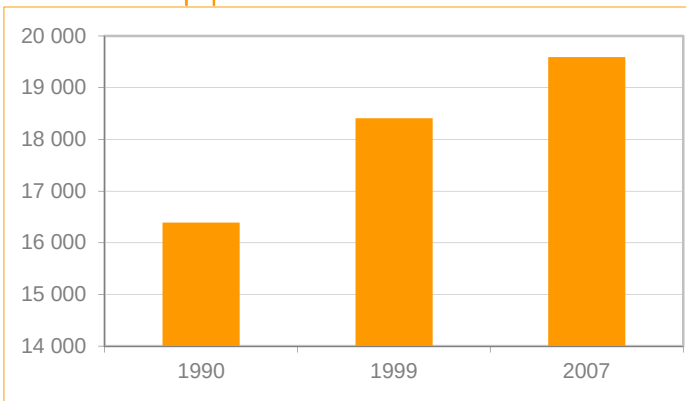
	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Population RGP 1990	16 391	29,0%	2,6%
Population RGP 1999	18 411	28,3%	2,8%
Population municipale 2007	19 207	27,8%	2,7%
Population totale 2007	19 589	27,8%	2,7%

Rythme de croissance annuel moyen 1999-2007

	0,53%	0,78%	0,87%
--	-------	-------	-------

INSEE

L'évolution de la population



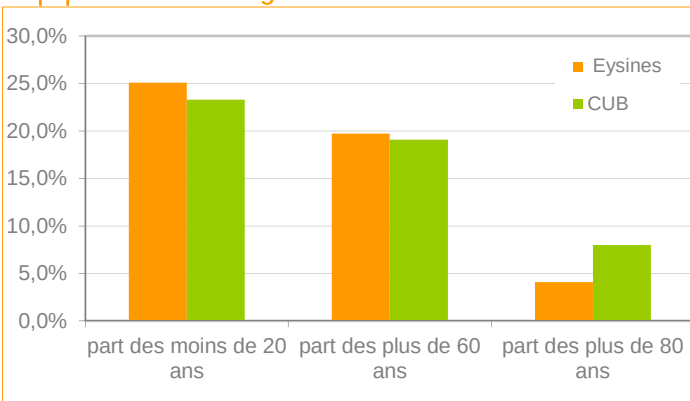
INSEE

Les âges

	Commune	Secteur	CUB
Indice de jeunesse 1999	1,39	1,62	1,17
Indice de jeunesse 2007	1,27	1,34	1,21

INSEE

La population selon les âges



INSEE

Les ménages

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre de ménages 1990	5 734	30,5%	2,3%
Nombre de ménages 2000	6 946	29,1%	2,3%
Nombre de ménages 2009	7 793	28,2%	2,4%

Rythme de croissance annuel moyen 2000-2009

	1,28%	1,60%	1,17%
--	-------	-------	-------

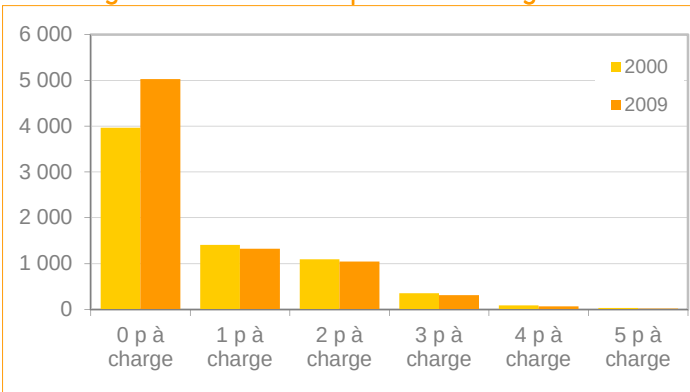
Taxe d'habitation - DGI

La taille des ménages

	Commune	Secteur	CUB
Taille moyenne des ménages 1999	2,54	2,69	2,18
Taille moyenne des ménages 2007	2,37	2,51	2,07

INSEE

Les ménages selon le nombre de personnes à charge



Taxe d'habitation - DGI

Les élèves

	Commune	Secteur	CUB
Effectifs scolaires 2006	1 640	nr	nr
Effectifs scolaires 2007	1 677	nr	nr
Effectifs scolaires 2008	1 621	nr	nr
Effectifs scolaires 2009	nr	nr	nr
Evolution 2006-2009	nr	nr	nr

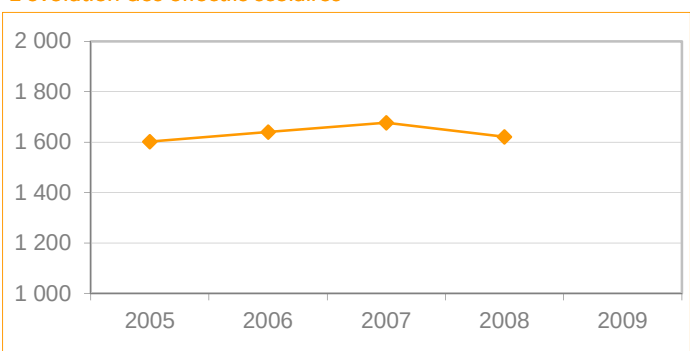
Données communales

Les familles monoparentales

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de familles monoparentales 2007	912	2 724	29 718
Part des familles monoparentales 2007	12,3%	10,4%	10,0%

FILOCOM

L'évolution des effectifs scolaires



Données communales

La population d'Eysines a augmenté moins fortement que celle de la CUB entre 1999 et 2007. En revanche, le rythme de croissance des ménages est supérieur au rythme communautaire, la différence de rythme s'expliquant par une baisse significative de la taille des ménages. L'indice de jeunesse est en baisse.

Eysines

Revenus, emploi et précarité

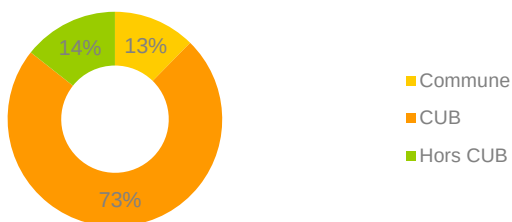
Le revenu médian

	Commune	CUB
Revenu médian des ménages 2001 en €/mois	2 166	1 846
Revenu médian des ménages 2007 en €/mois	2 519	2 142

INSEE - DGI

Les déplacements domicile-travail

	Dans la commune	Dans la CUB	Hors CUB
Où travaillent les habitants de la commune en 2006 ?	12%	73%	14%



DADS

Les emplois privés

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre d'emplois privés 2000	3 303	22%	1,51%
Nombre d'emplois privés 2008	4 862	29%	1,95%

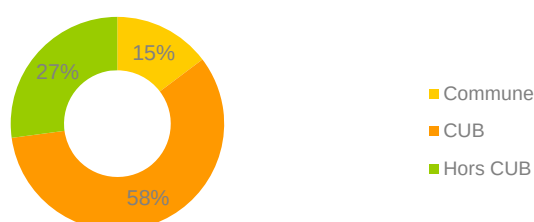
Evolution 2000-2008

	47,20%	14,08%	14,53%
--	--------	--------	--------

UNEDIC

Les déplacements domicile-travail

	Par des habitants de la commune	Par des habitants de la CUB	Par des habitants hors CUB
Par qui sont occupés les emplois de la commune en 2006 ?	15%	58%	27%



DADS

Les demandeurs d'emploi

	Z. d'emploi	Secteur	CUB
Taux de chômage 2004	9,9	-	-
Taux de chômage 2009	8,9	-	-

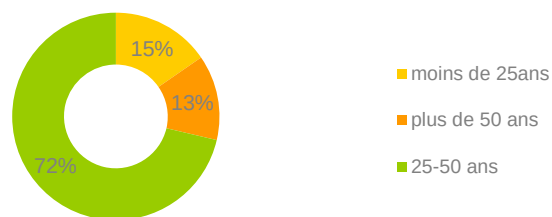
INSEE - DARES

Part des chômeurs femmes 2008 Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008

Part des chômeurs femmes 2008	44%	47%	45%
Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008	12%	12%	12%

INSEE - DARES

Les demandeurs d'emploi selon leur âge



INSEE - DARES

Les RMistes

	Commune	Secteur	CUB
Bénéficiaires du RMI 2006	407	865	20 829
Part des bénéficiaires du RMI dans la population en 2006	2,12%	1,25%	2,95%

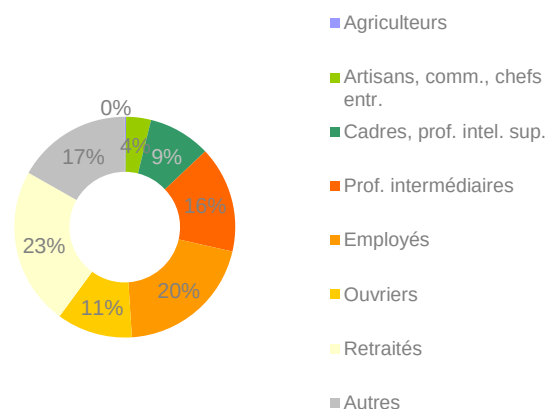
CG33 - DGAS

Les non-imposables

	Commune	CUB
Part des ménages non imposables 2008	37,28%	37,36%

INSEE - DGI

Les 15 ans et + selon la catégorie socio-professionnelle



INSEE

Au regard des indicateurs présentés, la situation socio-économique de la commune d'Eysines apparaît comme favorable. Le revenu médian des ménages est supérieur à la moyenne communautaire, les bénéficiaires des minimas sociaux sont peu nombreux, l'emploi est très dynamique.

Eysines

Parc de logements

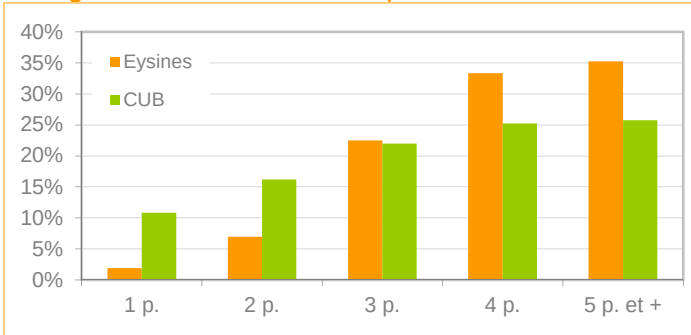
Les logements	Commune	Secteur	CUB
Parc de logements 1999	7 232	24 559	325 378
Parc de logements 2007	8 054	27 905	355 720
Rythme de croissance	1,01%	1,01%	1,01%

INSEE

Les logements vacants	Commune	Secteur	CUB
Nombre de logements vacants 2007	172	648	18 064
Taux de vacance 2007	2%	2%	5%

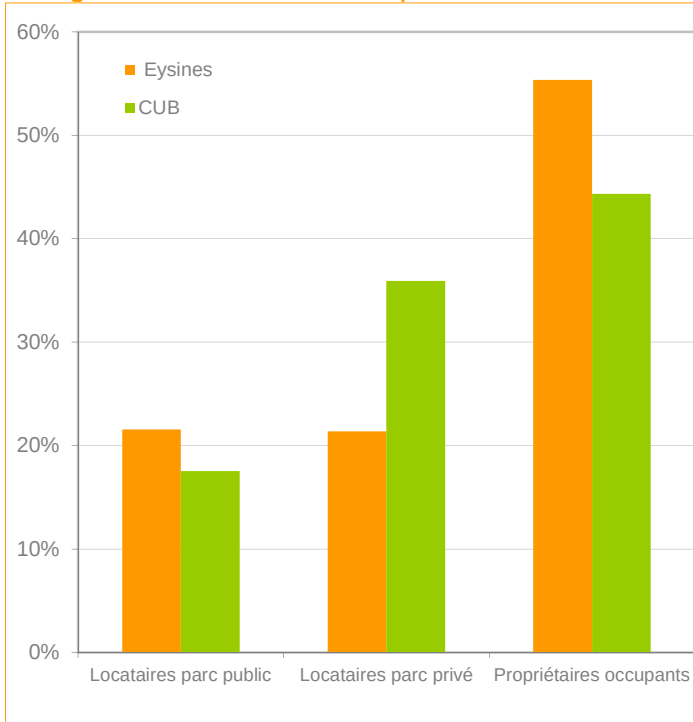
INSEE

Les logements selon leur nombre de pièces



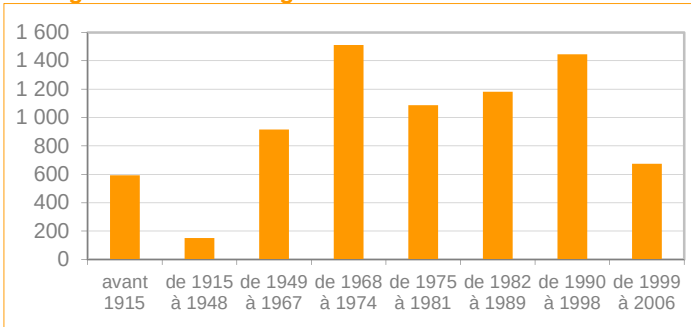
INSEE

Les logements selon leur statut d'occupation



FILOCOM

Les logements selon leur âge



INSEE

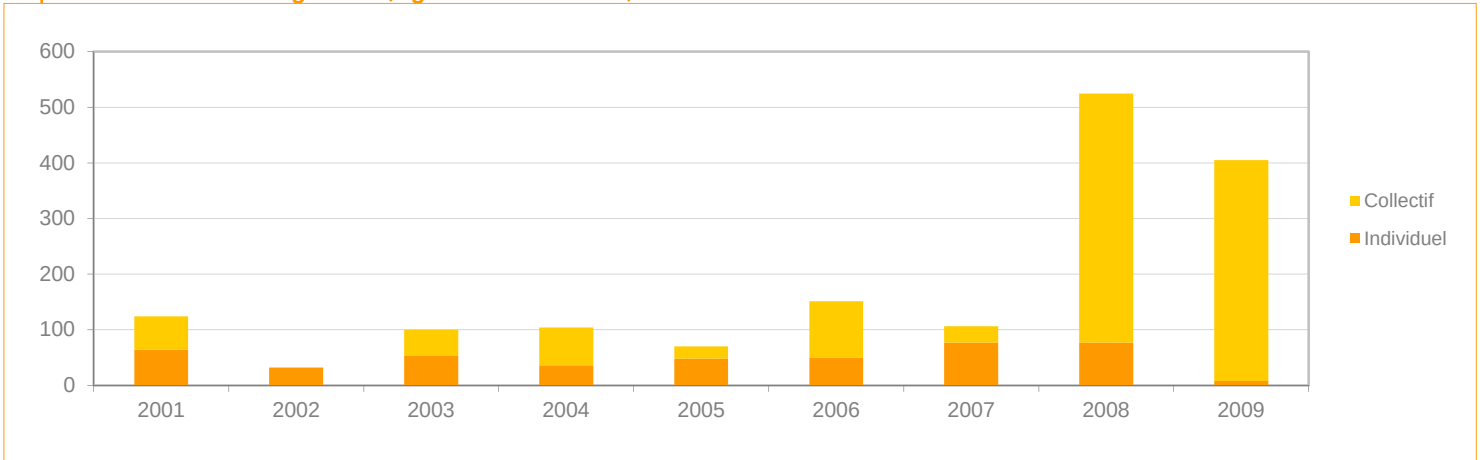
La construction	Commune	Secteur	CUB
Logements produits par an 2007-2009	339	962	5 492
Indice de construction 2007-2009	4,49	3,61	1,68

DOC+PC groupés

Les objectifs de construction	Commune	Secteur	CUB
Besoins en logements par an 2007-2009	110	484	5 100
Taux de réalisation de l'objectif PLH	308%	199%	108%

PLH - DOC

La production récente de logements (logements commencés)



DOC

Le parc de logements d'Eysines est composé de grands logements d'âges hétérogènes, occupés principalement par leurs propriétaires. L'importance du nombre de logements construits dans les années 70-80 laisse augurer une poursuite soutenue du vieillissement. La vacance est très faible. La construction neuve est dynamique avec une très forte augmentation en 2008 et 2009. La répartition entre logements collectifs et individuels est équilibrée jusqu'en 2007. Les années 2008 et 2009 sont marquées par la mise en construction de nombreux logements collectifs.

Eysines

Logements locatifs conventionnés

Les logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Logements locatifs conventionnés 2007	2 220	4 336	70 386
Logements locatifs conventionnés 2009	2 197	4 605	72 972

Inventaire SRU - DDE

L'évolution des logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Evolution 2007-2009	-1%	6%	4%
Part des logements conventionnés en 2009	28,2%	16,6%	21,9%

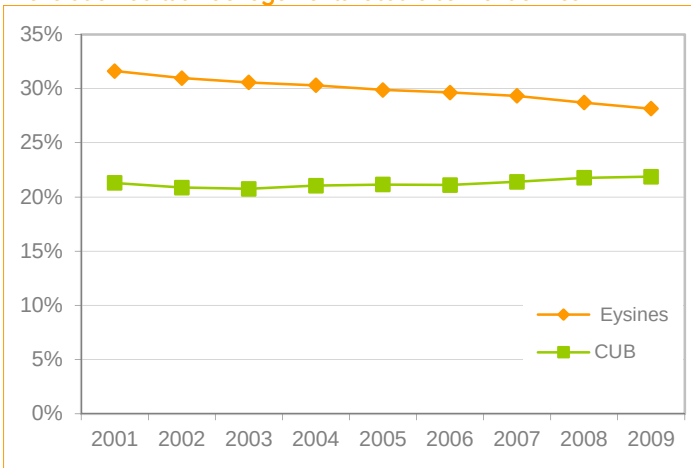
Inventaire SRU - DDE

La demande Hlm

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de demandeurs 2008	764	2 070	31 669
Part des ménages demandeurs 2008	10%	8%	10%
Nombre de LLC pour 100 demandeurs 2008	35	45	44

Numéro unique - DDE

L'évolution du taux de logements locatifs conventionnés



Inventaire SRU - DDE

Les objectifs

	Commune	Secteur	CUB
LLC financés par an 2007-2009	188	316	2 482
Besoins en LLC	49	172	1 518
Taux de réalisation de l'objectif PLH	384%	184%	164%

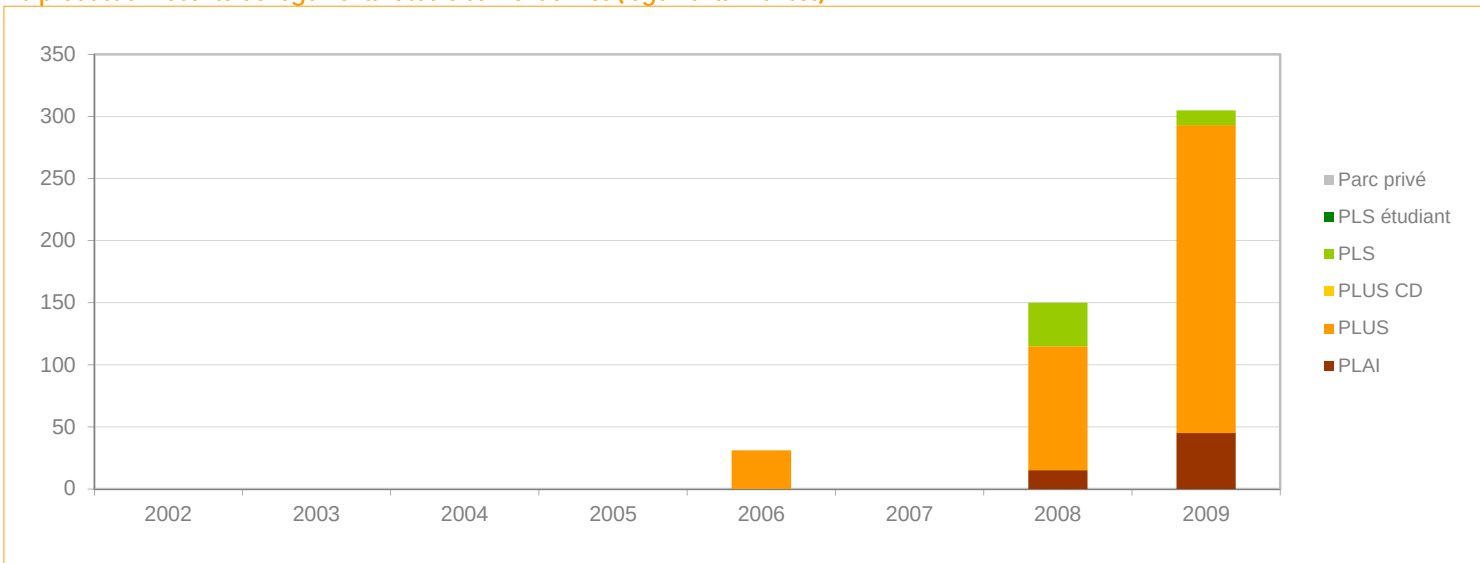
Financements CUB

Les financements récents

	Commune	Secteur	CUB
Financements de PLAI 2007 -2009	20	37	270
Financements de PLUS 2007 -2009	116	205	1 057
Financements de PLS 2007 -2009	16	17	361

Financements CUB

La production récente de logements locatifs conventionnés (logements financés)



Financements CUB

Avec 28,2% de logements sociaux, Eysines est conforme aux critères édictés par la loi SRU.

La production très dynamique et diversifiée (répartie entre produits de type PLUS, PLS et PLAI) en 2008 et 2009 permet à la commune de dépasser les objectifs fixés par le PLH.

10% des ménages de la commune sont demandeurs d'un logement social.

Eysines

Marché du logement

Les ventes

	Commune	Secteur	CUB
Volume de ventes 2009	186	514	3 590
Dont logements anciens	37	114	1 228
Dont logements neufs	149	400	2 362

DIA - ECLN

Prix dans l'ancien 2009
(€/m²)

Prix dans le neuf 2009 (€/m²)

2 083	0	2 120
3 068	0	3 085

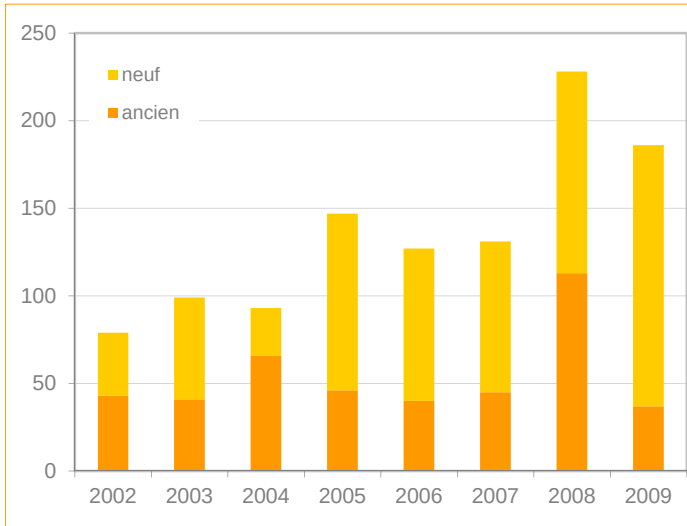
DIA - ECLN

Les loyers

	Secteur OLAP	CUB
Loyer moyen 01/01/10 (€/m²)	8,4	8,9
Loyer de relocation 01/01/10 (€/m²)	9,3	9,9

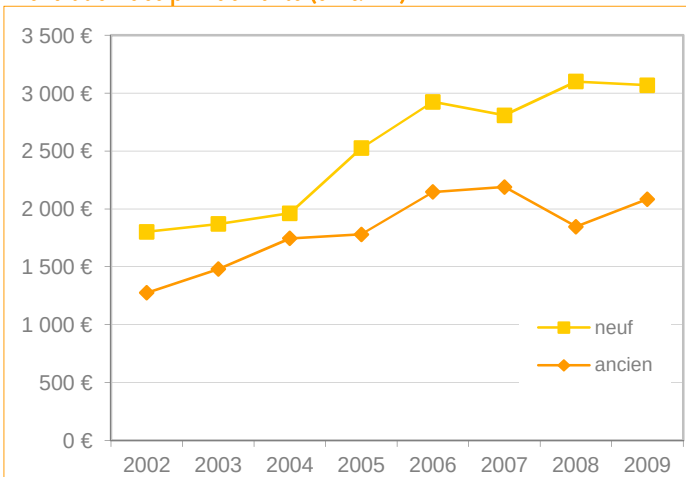
OLAP

L'évolution du nombre de ventes



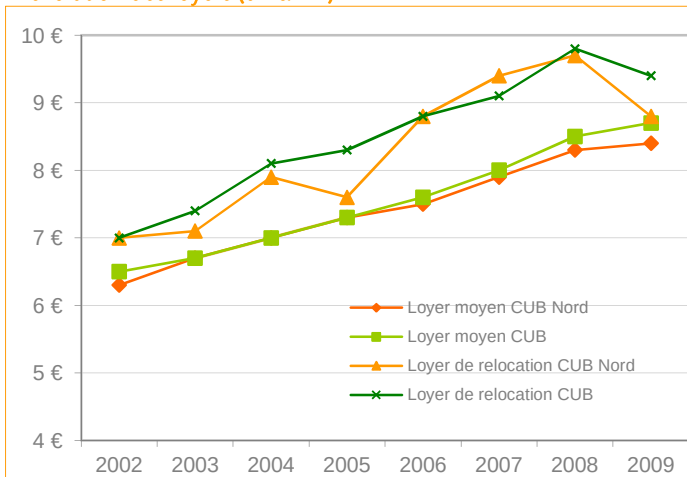
DIA-ECLN

L'évolution des prix de vente (en €/m2)



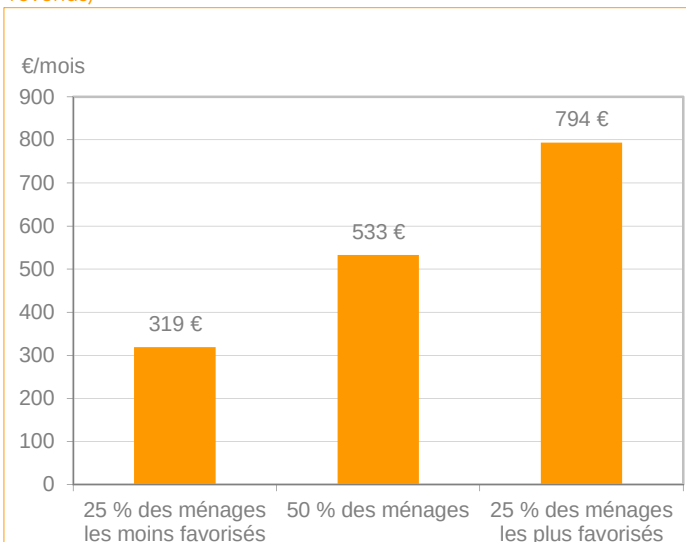
DIA-ECLN

L'évolution des loyers (en €/m2)



OLAP

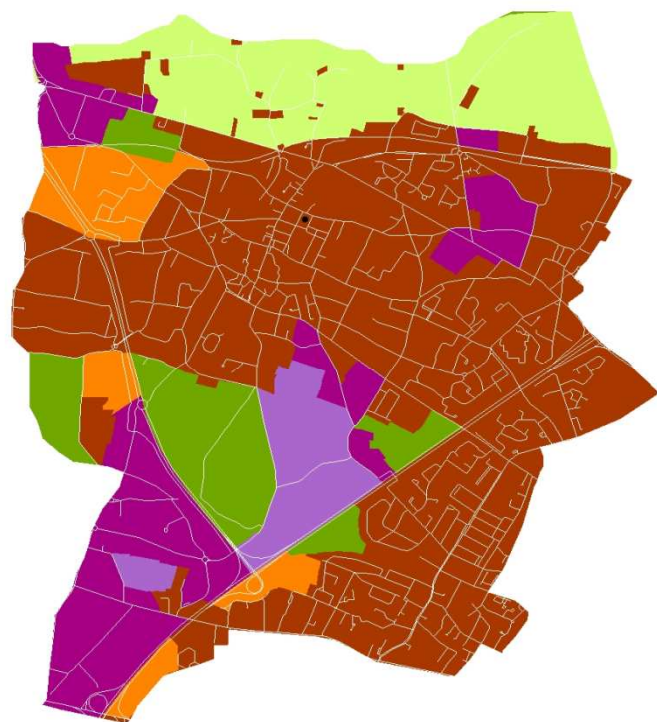
Le budget mensuel que les ménages de la commune peuvent théoriquement consacrer à leur logement
(sur la base d'un taux d'effort correspondant à 30% de leurs revenus)



INSEE - DGI

Malgré une légère baisse en 2009, le volume de ventes de ces dernières années traduit le dynamisme du marché de la commune, réparti entre neuf et seconde main. Bien qu'en progression en 2009 les prix dans l'ancien sont inférieurs à ceux pratiqués dans l'ensemble de la CUB. Les prix du neuf se stabilisent et se situent dans la moyenne communautaire. Ce constat peut entraîner des problèmes d'accès au logement quand on sait que 50% des ménages d'Eysines ne peuvent théoriquement pas consacrer plus de 532€ par mois à leur logement et les 25% des ménages les plus pauvres pas plus de 319€.

Zonage simplifié du PLU



zone urbaine	
zone urbaine d'activités économiques diversifiées	
zone urbaine à moyen terme	
secteur économique à moyen terme	
zone urbaine à long terme	
secteur économique à long terme	
Zone agricole	
zone naturelle	
Secteur à vocation militaire	

Surface totale (en ha)	1 202
Zone agricole	154
Zone naturelle	121
Zone urbaine	802
Zone à urbaniser	125

Ce qu'il faut retenir :

- une croissance de la population moins forte que celle de la CUB.
- un rythme de croissance des ménages supérieur au rythme communautaire.
- une baisse significative de la taille des ménages.
- un indice de jeunesse en baisse.

Une dynamique de vieillissement de la population.

- un revenu médian plus important que celui de la CUB.
- des indicateurs de précarité peu élevés.
- une création d'emploi très dynamique.

Un profil social plutôt aisé.

- de grands logements d'âges hétérogènes, occupés principalement par leurs propriétaires.
- une construction neuve et dynamique avec une très forte augmentation en 2008 et 2009.

Une production dynamique, nécessaire pour renforcer l'attractivité de la commune envers les jeunes ménages.

- 28,2% de logements sociaux.
- une production très dynamique et diversifiée.

Une réponse satisfaisante aux besoins en offre abordable.

- des prix dans l'ancien qui augmentent en 2009 mais restent inférieurs à ceux pratiqués dans l'ensemble de la CUB.
- des prix dans le neuf qui se stabilisent et qui sont conformes à la moyenne CUB.

Floirac

Présentation générale de la commune

Située sur la rive droite de l'agglomération bordelaise, traversée par de grandes infrastructures qui facilitent sa desserte mais segmentent son territoire, la commune de Floirac s'organise de manière équilibrée entre une ville basse et une ville haute marquée par la coupure des coteaux.

Le Bas-Floirac se caractérise par deux tissus urbains relativement contrastés :

- entre la Garonne et la voie Bordeaux-Eymet (voie SNCF désaffectée) sont localisées des zones d'activités dans lesquelles s'intercalent de l'habitat ouvrier ;
- entre la voie Bordeaux-Eymet et les coteaux se situent de l'habitat ouvrier ancien et deux quartiers d'habitat social des années 1970 (la cité du Midi et le quartier Libération).

Le Haut-Floirac se caractérise par une urbanisation de maisons individuelles organisée en lotissements et par la présence d'un quartier d'habitat social (quartier Dravemont).

En dépit de disponibilités foncières existantes, le développement du secteur est fortement limité en raison notamment des formes urbaines générées par les lotissements.

Le Haut-Floirac souffre particulièrement d'une insuffisance en matière d'équipements, dans le secteur du chemin des Plateaux.

Le Bas-Floirac fait aujourd'hui l'objet de grandes mutations :

- la ZAC des Quais : vaste territoire de 42 ha, en bordure des quais de la Garonne, développant un centre-ville à l'échelle de la commune de Floirac avec une maîtrise de l'offre de l'habitat, du commerce, des services et des équipements.
- l'Opération de Rénovation Urbaine du Bas-Floirac dont la convention a été signée avec l'ANRU en 2006 et qui prévoit les opérations de construction/démolition de la cité Libération et de la cité des Etangs, et des programmes de constructions neuves (plus de 2000 logements sur le secteur du Bas Floirac).
- l'aménagement de l'ancienne friche industrielle Black et Clawson : le lotissement "Les Clairières de Flore" situé au coeur du quartier Jean Jaurès sur une emprise de 7 ha permettra à terme d'offrir un programme d'habitat diversifié.

Les quartiers Libération et Dravemont ont fait l'objet d'un Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) entre 2007 et 2009, reconduit pour l'année 2010.



Haut Floirac



Bas Floirac

Floirac

Population

La population

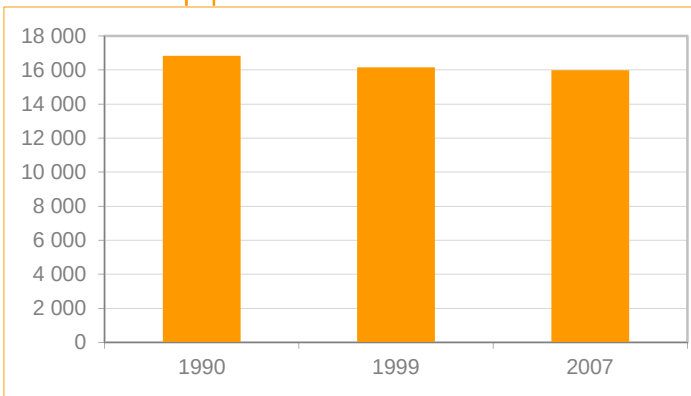
	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Population RGP 1990	16 834	24,7%	2,7%
Population RGP 1999	16 156	23,8%	2,4%
Population municipale 2007	15 794	23,0%	2,2%
Population totale 2007	15 987	23,0%	2,2%

Rythme de croissance annuel moyen 1999-2007

	-0,28%	0,13%	0,87%
--	--------	-------	-------

INSEE

L'évolution de la population



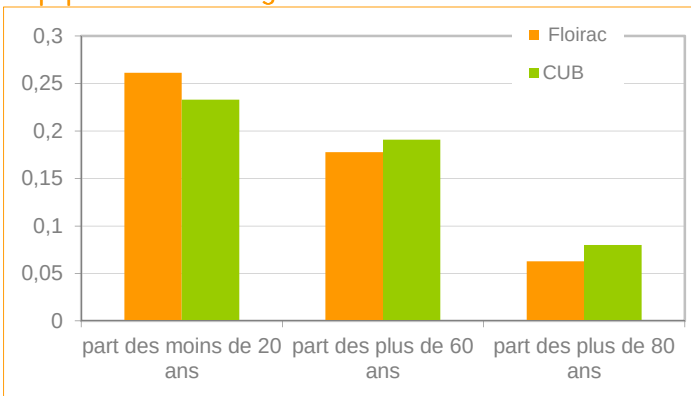
INSEE

Les âges

	Commune	Secteur	CUB
Indice de jeunesse 1999	1,72	1,59	1,17
Indice de jeunesse 2007	1,45	1,33	1,21

INSEE

La population selon les âges



INSEE

Les ménages

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre de ménages 1990	5 938	24,1%	2,3%
Nombre de ménages 2000	6 226	23,7%	2,1%
Nombre de ménages 2009	6 339	23,2%	1,9%

Rythme de croissance annuel moyen 2000-2009

	0,20%	0,43%	1,17%
--	-------	-------	-------

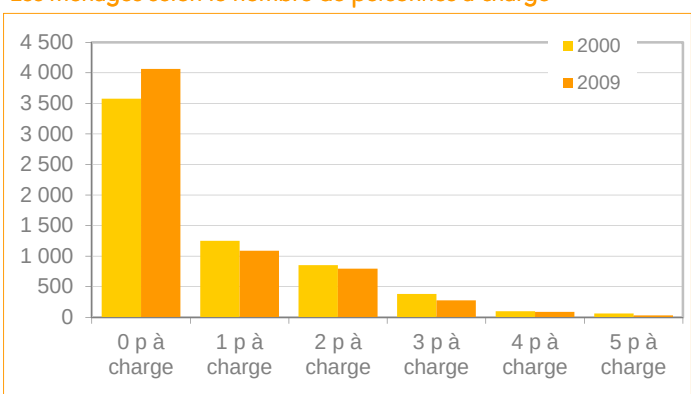
Taxe d'habitation - DGI

La taille des ménages

	Commune	Secteur	CUB
Taille moyenne des ménages 1999	2,60	2,57	2,18
Taille moyenne des ménages 2007	2,39	2,40	2,07

INSEE

Les ménages selon le nombre de personnes à charge



Taxe d'habitation - DGI

Les élèves

	Commune	Secteur	CUB
Effectifs scolaires 2006	1 748	nr	nr
Effectifs scolaires 2007	1 590	nr	nr
Effectifs scolaires 2008	1 635	nr	nr
Effectifs scolaires 2009	nr	nr	nr
Evolution 2006-2009	nr	nr	nr

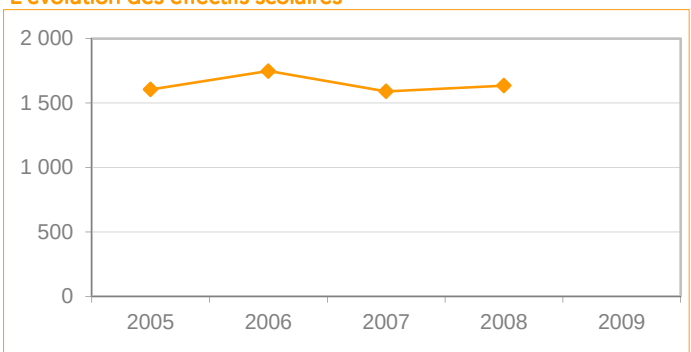
Données communales

Les familles monoparentales

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de familles monoparentales 2007	821	3 268	29 718
Part des familles monoparentales 2007	13,0%	12,3%	10,0%

FILOCOM

L'évolution des effectifs scolaires



Données communales

Les caractéristiques démographiques de Floirac la distinguent des autres territoires communautaires. En effet, la commune perd des habitants. Cette tendance peut s'expliquer par la réalisation de programmes de rénovation urbaine sur la commune qui ont contraint le développement résidentiel et par conséquent la dynamique démographique.

Floirac

Revenus, emploi et précarité

Le revenu médian

	Commune	CUB
Revenu médian des ménages 2001 en €/mois	1 698	1 846
Revenu médian des ménages 2007 en €/mois	1 979	2 142

INSEE - DGI

Les déplacements domicile-travail

	Dans la commune	Dans la CUB	Hors CUB
Où travaillent les habitants de la commune en 2006 ?	12%	70%	18%



DADS

Les emplois privés

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre d'emplois privés 2000	2 990	16%	1,37%
Nombre d'emplois privés 2008	4 057	19%	1,62%

Evolution 2000-2008

	35,69%	17,20%	14,53%
--	--------	--------	--------

UNEDIC

Les déplacements domicile-travail

	Par des habitants de la commune	Par des habitants de la CUB	Par des habitants hors CUB
Par qui sont occupés les emplois de la commune en 2006 ?	14%	44%	42%



DADS

Les demandeurs d'emploi

	Z. d'emploi	Secteur	CUB
Taux de chômage 2004	9,9	-	-
Taux de chômage 2009	8,9	-	-

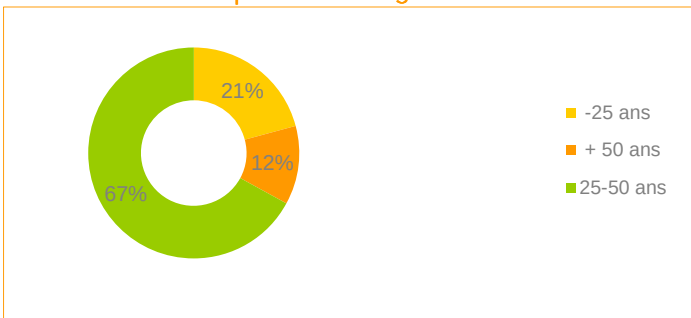
INSEE - DARES

Part des chômeurs femmes 2008 Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008

Part des chômeurs femmes 2008	48%	47%	45%
Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008	14%	12%	12%

INSEE - DARES

Les demandeurs d'emploi selon leur âge



INSEE - DARES

Les RMIstes

	Commune	Secteur	CUB
Bénéficiaires du RMI 2006	539	2 641	20 829
Part des bénéficiaires du RMI dans la population en 2006	3,41%	3,84%	2,95%

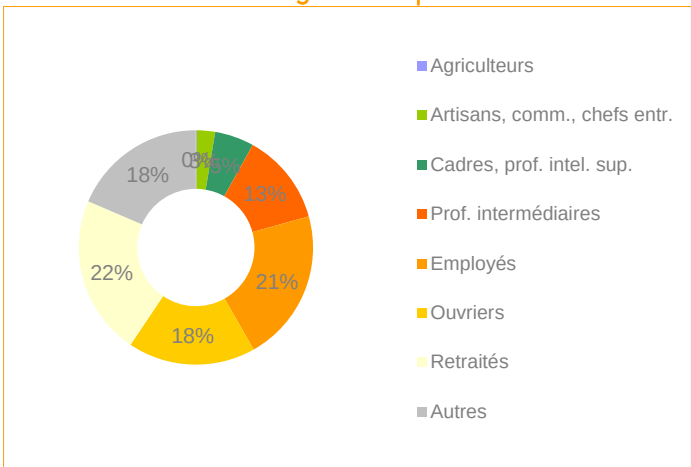
CG33 - DGAS

Les non-imposables

	Commune	CUB
Part des ménages non imposables 2008	49,63%	37,36%

INSEE - DGI

Les 15 ans et + selon la catégorie socio-professionnelle



INSEE

Avec un revenu médian inférieur à la moyenne communautaire, de nombreux bénéficiaires de minimas sociaux et ménages non imposables, la situation économique des ménages de Floirac est moins favorable que celle de l'ensemble des ménages de la CUB. En revanche, le marché de l'emploi se porte bien avec une très forte progression du nombre d'emplois.

Floirac

Parc de logements

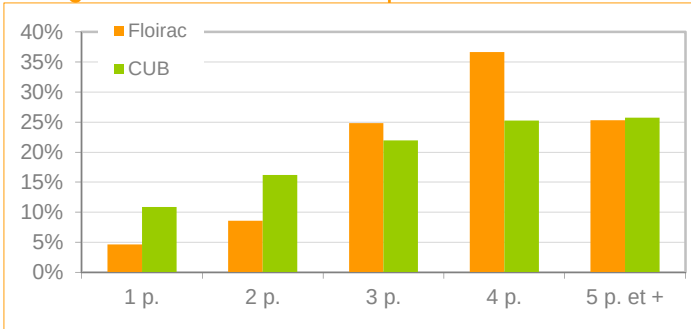
Les logements	Commune	Secteur	CUB
Parc de logements 1999	6 468	27 547	325 378
Parc de logements 2007	6 827	29 240	355 720
Rythme de croissance	1,00%	1,00%	1,01%

INSEE

Les logements vacants	Commune	Secteur	CUB
Nombre de logements vacants 2007	231	910	18 064
Taux de vacance 2007	3%	3%	5%

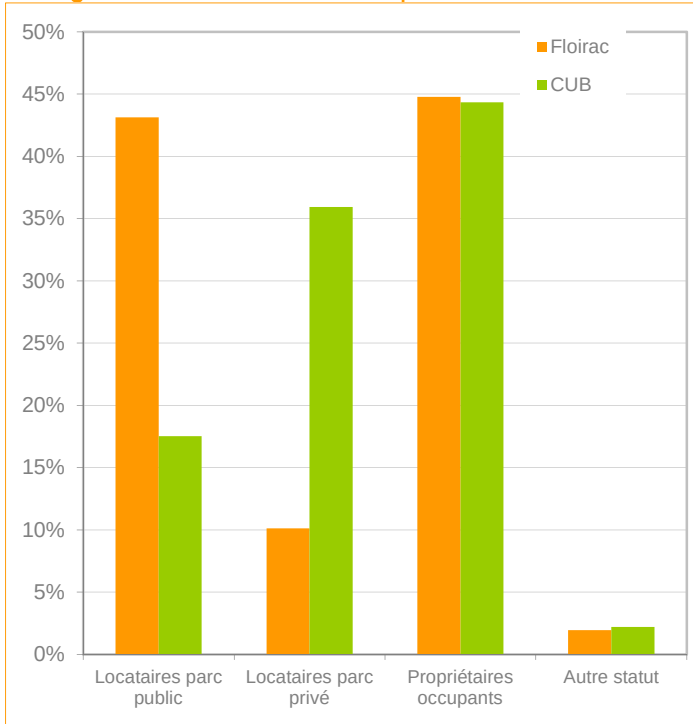
INSEE

Les logements selon leur nombre de pièces



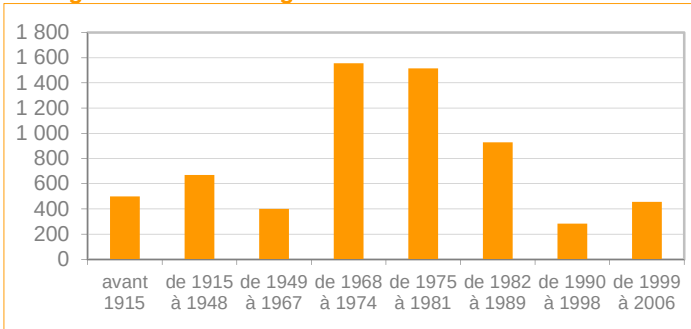
INSEE

Les logements selon leur statut d'occupation



FILOCOM

Les logements selon leur âge



INSEE

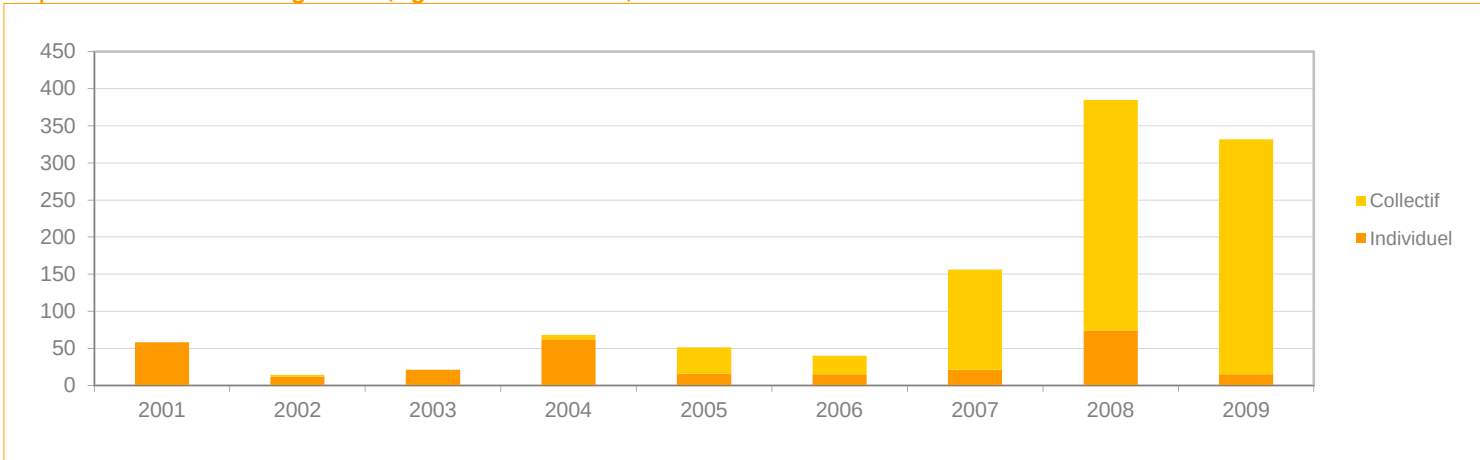
La construction	Commune	Secteur	CUB
Logements produits par an 2007-2009	274	873	5 492
Indice de construction 2007-2009	4,29	3,21	1,68

DOC+PC groupés

Les objectifs de construction	Commune	Secteur	CUB
Besoins en logements par an 2007-2009	110	374	5 100
Taux de réalisation de l'objectif PLH	249%	233%	108%

PLH - DOC

La production récente de logements (logements commencés)



DOC

Le parc de logements de Floirac se distingue de celui des autres communes avec une majorité de logements de 3 et 4 pièces et une équitable répartition entre locataires du parc public et propriétaires occupants. La construction neuve a beaucoup progressé en 2008 et 2009, portée par des programmes de logements collectifs. Ce dynamisme permet à Floirac de largement dépasser les objectifs de production fixés dans le PLH.

Floirac

Logements locatifs conventionnés

Les logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Logements locatifs conventionnés 2007	3 095	13 702	70 386
Logements locatifs conventionnés 2009	3 223	13 971	72 972

Inventaire SRU - DDE

L'évolution des logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Evolution 2007-2009	4%	2%	4%
Part des logements conventionnés en 2009	50,4%	50,7%	21,9%

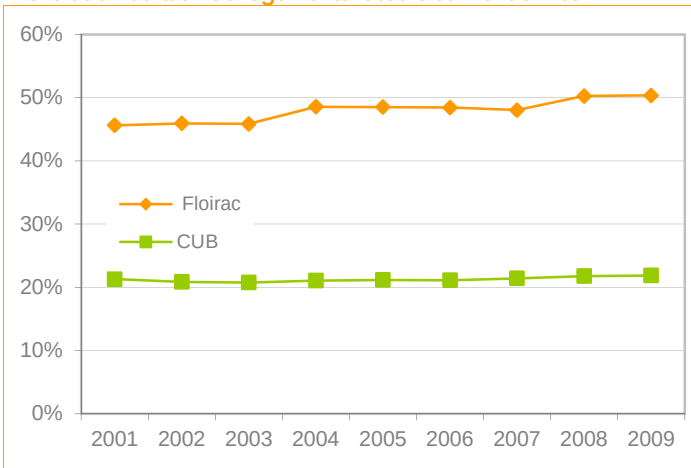
Inventaire SRU - DDE

La demande Hlm

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de demandeurs 2008	867	4 369	31 669
Part des ménages demandeurs 2008	14%	16%	10%
Nombre de LLC pour 100 demandeurs 2008	27	31	44

Numéro unique - DDE

L'évolution du taux de logements locatifs conventionnés



Inventaire SRU - DDE

Les objectifs

	Commune	Secteur	CUB
LLC financés par an 2007-2009	169	446	2 482
Besoins en LLC	5	55	1 518
Taux de réalisation de l'objectif PLH	3380%	810%	164%

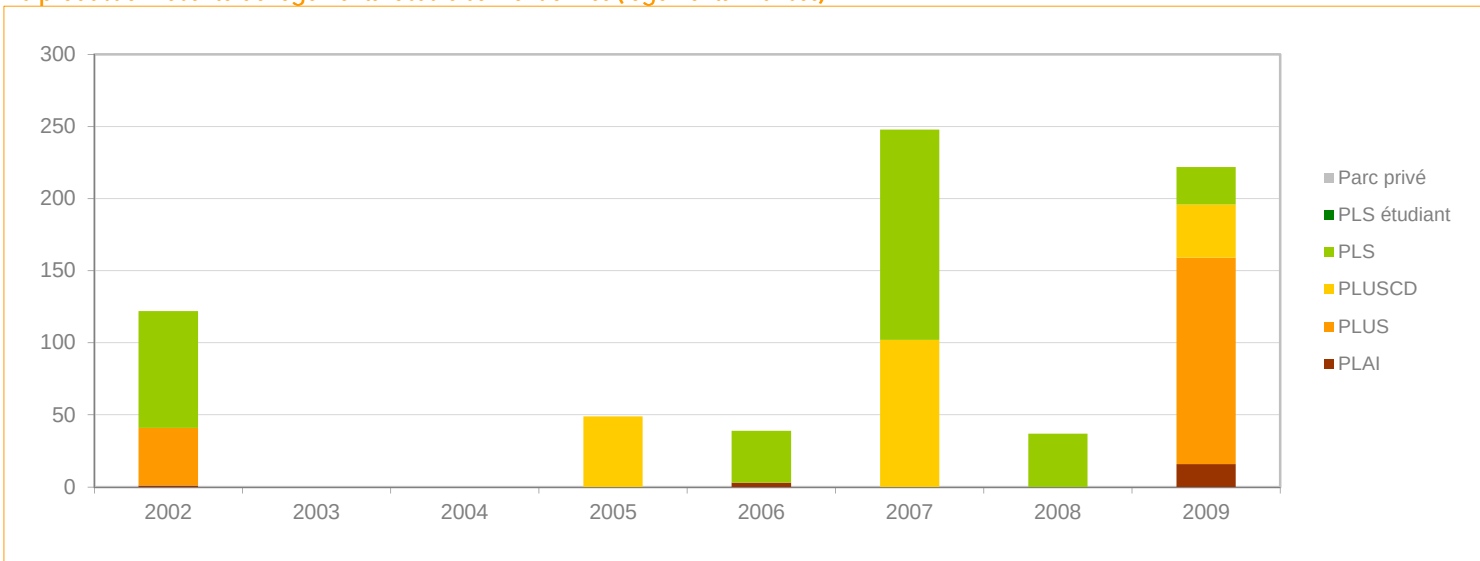
Financements CUB

Les financements récents

	Commune	Secteur	CUB
Financements de PLAI 2007 -2009	5	19	270
Financements de PLUS 2007 -2009	48	107	1 057
Financements de PLS 2007 -2009	70	132	361

Financements CUB

La production récente de logements locatifs conventionnés (logements financés)



Financements CUB

Avec 50% de logements locatifs conventionnés, Floirac est une des communes de la CUB parmi les mieux dotées en logements sociaux. La production reste importante puisque les objectifs du PLH ont été largement dépassés sur la période 2007-2009. Elle est portée par la reconstruction de l'offre sociale démolie via les produits PLUS-CD mais aussi par la diversification de l'offre via des programmes en PLS.

Floirac

Marché du logement

Les ventes

	Commune	Secteur	CUB
Volume de ventes 2009	117	336	3 590
Dont logements anciens	28	104	1 228
Dont logements neufs	89	232	2 362

DIA - ECLN

Prix dans l'ancien 2009 (€/m²)

	1 461	0	2 120
--	-------	---	-------

Prix dans le neuf 2009 (€/m²)

	2 656	0	3 085
--	-------	---	-------

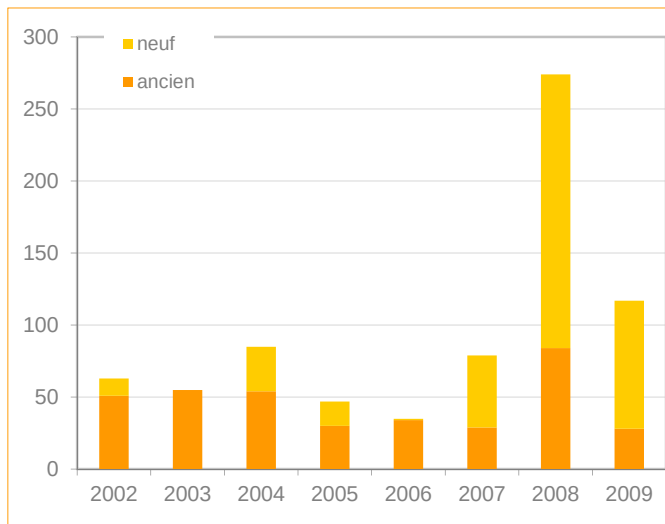
DIA - ECLN

Les loyers

	Secteur OLAP	CUB
Loyer moyen 01/01/10 (€/m²)	8,3	8,9
Loyer de relocation 01/01/10 (€/m²)	9,4	9,9

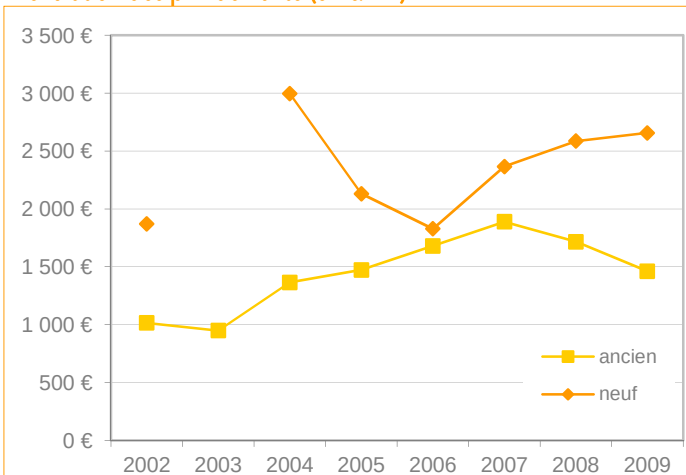
OLAP

L'évolution du nombre de ventes



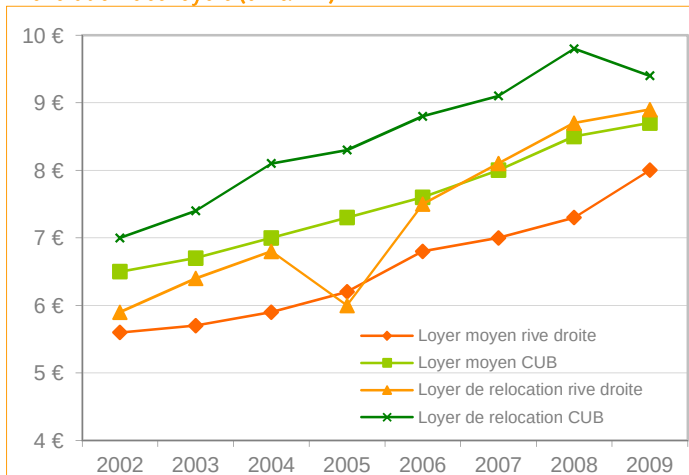
DIA-ECLN

L'évolution des prix de vente (en €/m2)



DIA-ECLN

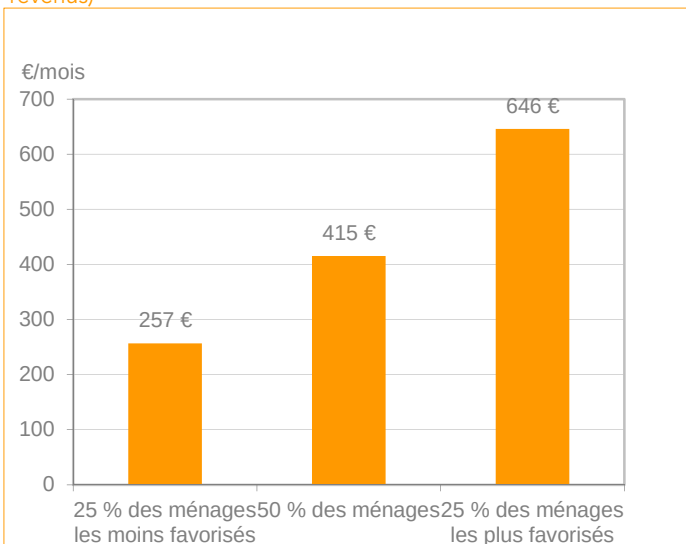
L'évolution des loyers (en €/m2)



OLAP

Le budget mensuel que les ménages de la commune peuvent théoriquement consacrer à leur logement

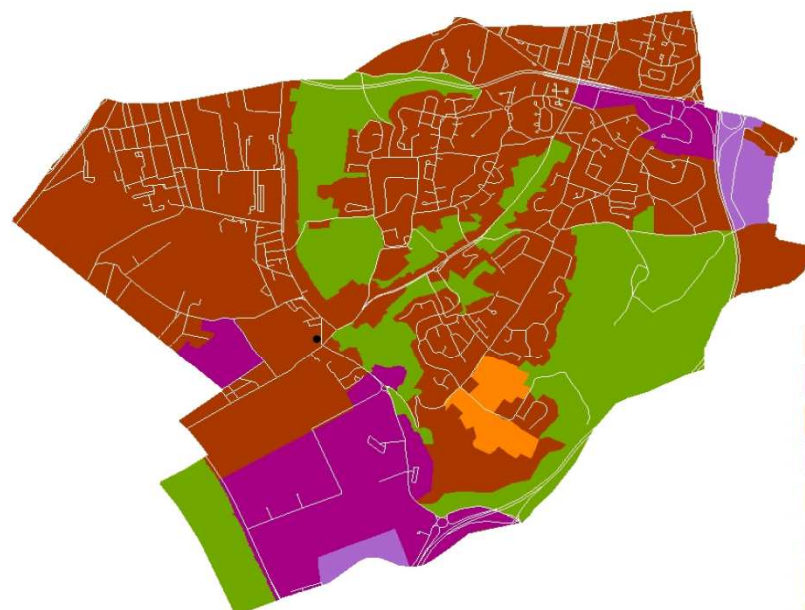
(sur la base d'un taux d'effort correspondant à 30% de leurs revenus)



INSEE - DGI

Le marché immobilier de Floirac a connu un fort développement en 2008 avec une augmentation significative des volumes de ventes. 2009 voit ce dynamisme se modérer mais les volumes de ventes restent supérieurs à ceux du début des années 2000. Les prix, en progression dans le neuf, plus variables dans l'ancien restent inférieurs à ceux pratiqués sur l'ensemble du territoire de la CUB. Ces prix restent élevés face au budget que les ménages de la commune peuvent consacrer à leur logement (50% des ménages de Floirac ne peuvent théoriquement pas consacrer plus de 415€ par mois à leur logement et 25% des ménages les plus pauvres pas plus de 257€.)

Zonage simplifié du PLU



zone urbaine	
zone urbaine d'activités économiques diversifiées	
zone urbaine à moyen terme	
secteur économique à moyen terme	
zone urbaine à long terme	
secteur économique à long terme	
Zone agricole	
zone naturelle	
Secteur à vocation militaire	

Surface totale (en ha)	859
Zone agricole	0
Zone naturelle	249
Zone urbaine	573
Zone à urbaniser	37

Ce qu'il faut retenir :

- une baisse du nombre d'habitants.
- une augmentation du nombre de ménages.
- une réduction importante de la taille moyenne des ménages.

Un fort impact des programmes de rénovation urbaine sur le dynamisme démographique de la commune mais des besoins en logements toujours présents du fait de la baisse de la taille moyenne des ménages.

- un revenu médian inférieur à la moyenne communautaire.
- des indicateurs de précarité très présents.
- un marché de l'emploi qui se porte bien.

Une partie de la population exposée à des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement.

- une répartition équilibrée entre locataires du parc public et propriétaires occupants.
- une construction neuve qui a beaucoup progressé en 2008 et 2009, portée par des programmes de logements collectifs.

Une augmentation de la production pour compenser les démolitions de logements.

- 50% de logements locatifs conventionnés.
- une des communes de la CUB parmi les mieux dotées en logements sociaux.
- une production importante portée par la reconstruction de l'offre sociale démolie mais aussi par la diversification de l'offre via des programmes en PLS.

Des enjeux de réponse aux besoins et de diversification de l'offre en logements pris en compte.

- des prix, en progression dans le neuf, plus variables dans l'ancien, qui restent inférieurs à ceux de la CUB.

Gradignan

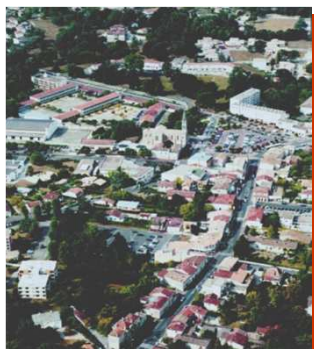
Présentation générale de la commune

Située au Sud-Ouest de l'agglomération bordelaise, la commune de Gradignan se caractérise sa richesse en termes d'espaces naturels avec notamment la vallée de l'Eau Bourde.

Elle fait partie du groupe des quatre communes qui accueillent le campus universitaire bordelais.

L'urbanisation se caractérise par une part importante d'habitat individuel autour d'un centre-ville bien identifié. La commune détient un potentiel foncier important en centre-ville, ce qui lui permet d'assurer le renforcement de cette polarité. Sur le reste du territoire, les disponibilités foncières sont limitées et le coût du foncier est élevé.

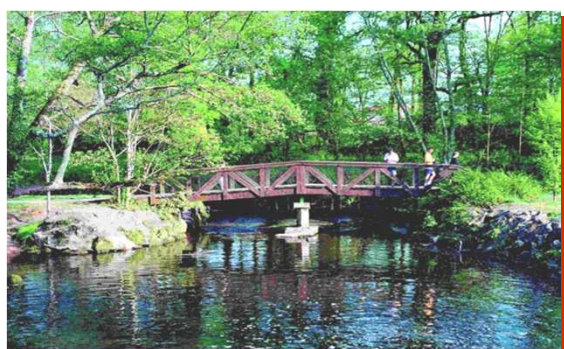
Dans le cadre du schéma départemental pour les gens du voyage, la commune va se doter d'une aire d'accueil intercommunale (Gradignan, Talence et Villenave-d'Ornon) de 15 emplacements.



Centre ville



Habitat mixte



Rives de l'Eau Bourde

Gradignan

Population

La population

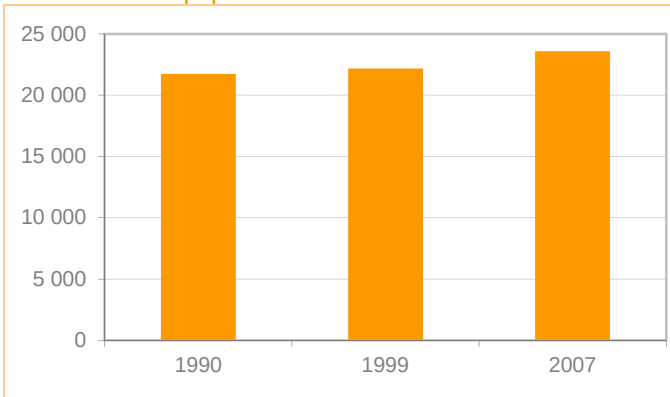
	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Population RGP 1990	21 727	31,1%	3,5%
Population RGP 1999	22 180	30,7%	3,4%
Population municipale 2007	23 096	29,9%	3,3%
Population totale 2007	23 590	29,9%	3,3%

Rythme de croissance annuel moyen 1999-2007

0,51%	0,86%	0,87%
-------	-------	-------

INSEE

L'évolution de la population



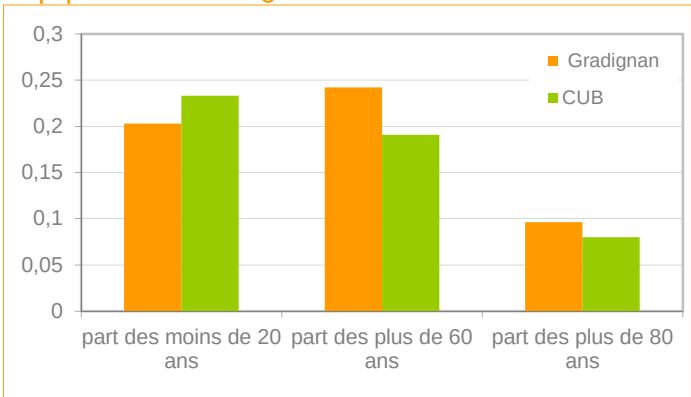
INSEE

Les âges

	Commune	Secteur	CUB
Indice de jeunesse 1999	1,03	1,05	1,17
Indice de jeunesse 2007	0,82	1,02	1,21

INSEE

La population selon les âges



INSEE

Les ménages

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre de ménages 1990	8 349	31,5%	3,3%
Nombre de ménages 2000	9 450	31,3%	3,2%
Nombre de ménages 2009	10 352	31,0%	3,1%

Rythme de croissance annuel moyen 2000-2009

1,01%	1,12%	1,17%
-------	-------	-------

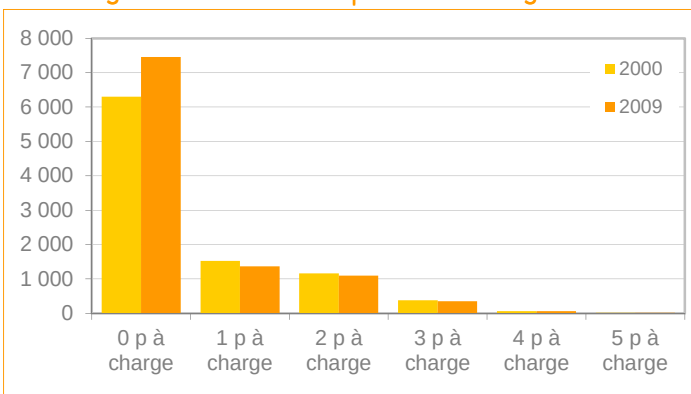
Taxe d'habitation - DGI

La taille des ménages

	Commune	Secteur	CUB
Taille moyenne des ménages 1999	2,24	2,37	2,18
Taille moyenne des ménages 2007	2,07	2,22	2,07

INSEE

Les ménages selon le nombre de personnes à charge



Taxe d'habitation - DGI

Les élèves

	Commune	Secteur	CUB
Effectifs scolaires 2006	1 715	nr	nr
Effectifs scolaires 2007	1 773	nr	nr
Effectifs scolaires 2008	1 710	nr	nr
Effectifs scolaires 2009	nr	nr	nr
Evolution 2006-2009	nr	nr	nr

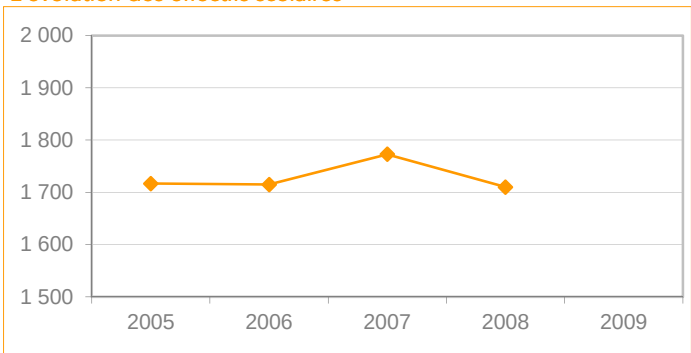
Données communales

Les familles monoparentales

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de familles monoparentales 2007	737	3 271	29 718
Part des familles monoparentales 2007	8,1%	10,5%	10,0%

FILOCOM

L'évolution des effectifs scolaires



Données communales

La progression démographique de Gradignan est inférieure à celle de la CUB. L'évolution du nombre de ménages suit la même tendance. L'indice de jeunesse diminue, corroboré par la baisse des effectifs scolaires et la réduction de la taille moyenne des ménages.

Gradignan

Revenus, emploi et précarité

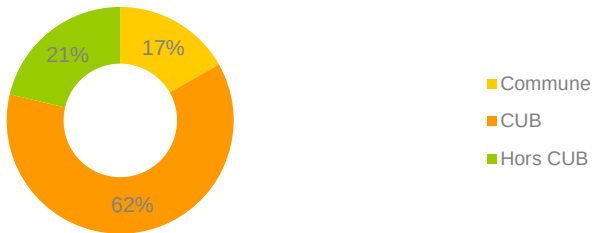
Le revenu médian

	Commune	CUB
Revenu médian des ménages 2001 en €/mois	2 287	1 846
Revenu médian des ménages 2007 en €/mois	2 520	2 142

INSEE - DGI

Les déplacements domicile-travail

	Dans la commune	Dans la CUB	Hors CUB
Où travaillent les habitants de la commune en 2006 ?	17%	62%	21%



DADS

Les emplois privés

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre d'emplois privés 2000	4 879	29%	2,24%
Nombre d'emplois privés 2008	5 894	30%	2,36%

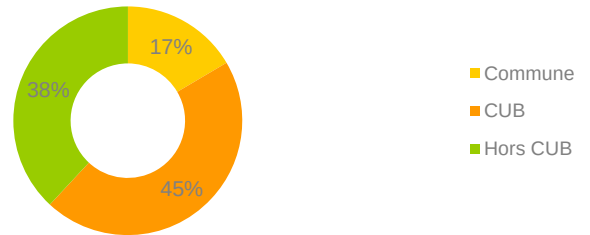
Evolution 2000-2008

20,80%	14,57%	14,53%
--------	--------	--------

UNEDIC

Les déplacements domicile-travail

	Par des habitants de la commune	Par des habitants de la CUB	Par des habitants hors CUB
Par qui sont occupés les emplois de la commune en 2006 ?	17%	45%	38%



DADS

Les demandeurs d'emploi

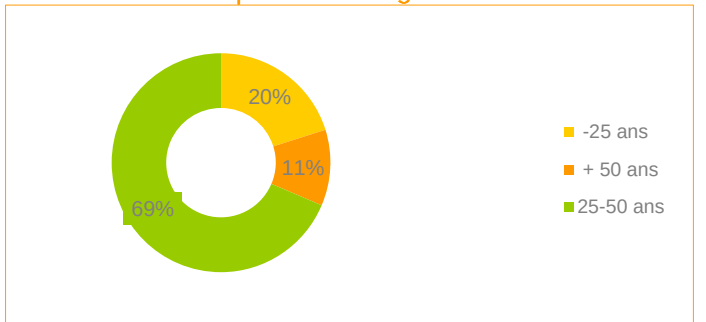
	Z. d'emploi	Secteur	CUB
Taux de chômage 2004	9,9	-	-
Taux de chômage 2009	8,9	-	-

INSEE - DARES

Part des chômeurs femmes 2008	45%	45%	45%
Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008	10%	12%	12%

INSEE - DARES

Les demandeurs d'emploi selon leur âge



INSEE - DARES

Les RMIstes

	Commune	Secteur	CUB
Bénéficiaires du RMI 2006	293	1 253	20 829
Part des bénéficiaires du RMI dans la population en 2006	1,27%	1,62%	2,95%

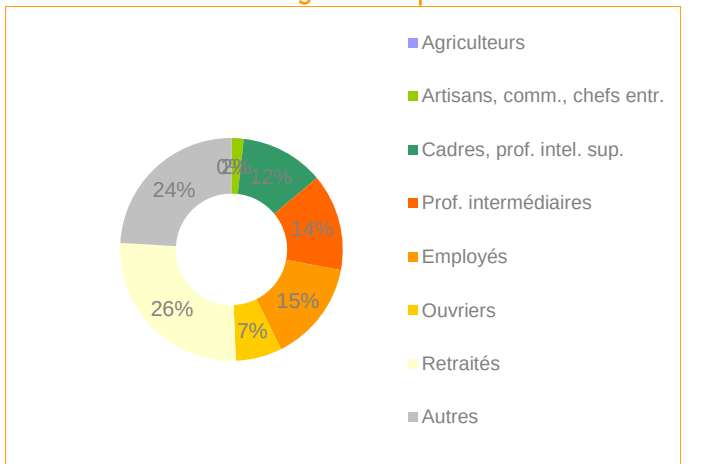
CG33 - DGAS

Les non-imposables

	Commune	CUB
Part des ménages non imposables 2008	30,82%	37,36%

INSEE - DGI

Les 15 ans et + selon la catégorie socio-professionnelle



INSEE

Au regard des indicateurs présentés, la situation socio-économique de la commune de Gradignan apparaît comme favorable. Le revenu médian des ménages est élevé, les bénéficiaires des minimas sociaux et les ménages non imposables sont peu nombreux. L'emploi est très dynamique.

Gradignan

Parc de logements

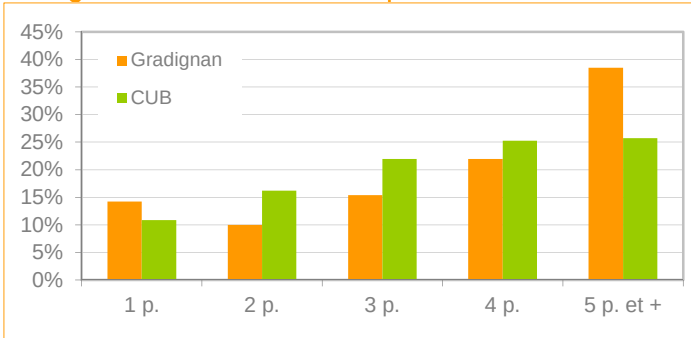
Les logements	Commune	Secteur	CUB
Parc de logements 1999	9 798	31 362	325 378
Parc de logements 2007	10 704	35 107	355 720
Rythme de croissance	1,01%	1,01%	1,01%

INSEE

Les logements vacants	Commune	Secteur	CUB
Nombre de logements vacants 2007	366	1 357	18 064
Taux de vacance 2007	3%	4%	5%

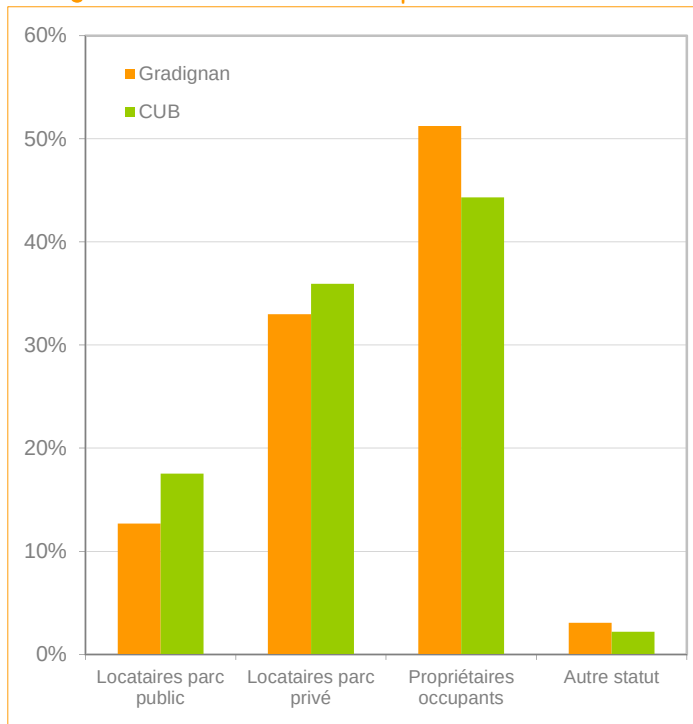
INSEE

Les logements selon leur nombre de pièces



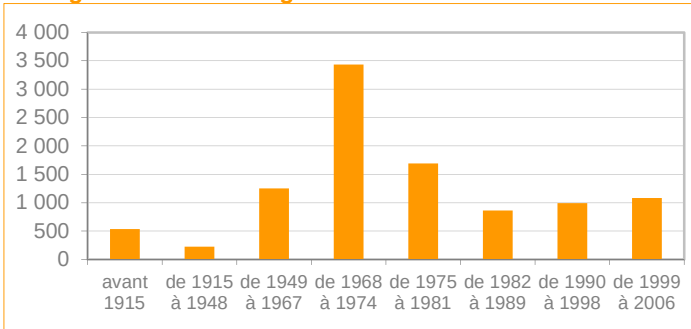
INSEE

Les logements selon leur statut d'occupation



FILOCOM

Les logements selon leur âge



INSEE

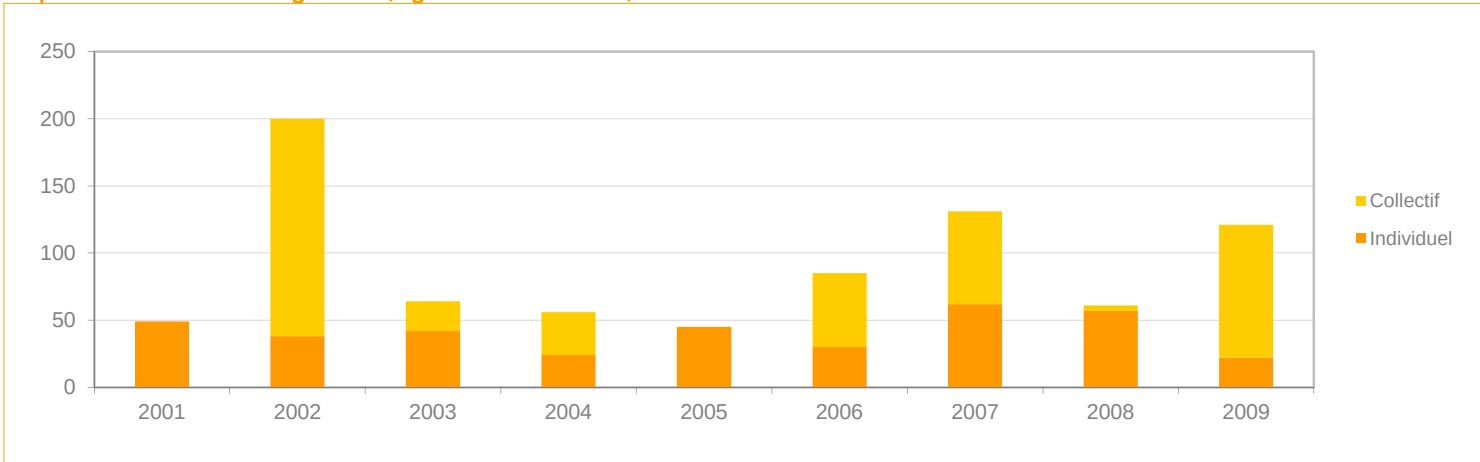
La construction	Commune	Secteur	CUB
Logements produits par an 2007-2009	99	534	5 492
Indice de construction 2007-2009	0,98	1,62	1,68

DOC+PC groupés

Les objectifs de construction	Commune	Secteur	CUB
Besoins en logements par an 2007-2009	176	655	5 100
Taux de réalisation de l'objectif PLH	56%	82%	108%

PLH - DOC

La production récente de logements (logements commencés)



DOC

Le parc de logements de Gradignan qui a connu un fort développement dans les années 1970 se caractérise par la présence de grands logements et par une majorité de propriétaires occupants, ce qui explique le vieillissement important et la forte réduction de la taille des ménages observée. La vacance est très inférieure à la moyenne CUB. La construction neuve, malgré une augmentation dans les années 2007-2009, ne permet pas d'atteindre les objectifs définis dans le PLH.

Gradignan

Logements locatifs conventionnés

Les logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Logements locatifs conventionnés 2007	1 437	6 829	70 386
Logements locatifs conventionnés 2009	1 438	6 917	72 972

Inventaire SRU - DDE

L'évolution des logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Evolution 2007-2009	0%	1%	4%
Part des logements conventionnés en 2009	13,9%	20,6%	21,9%

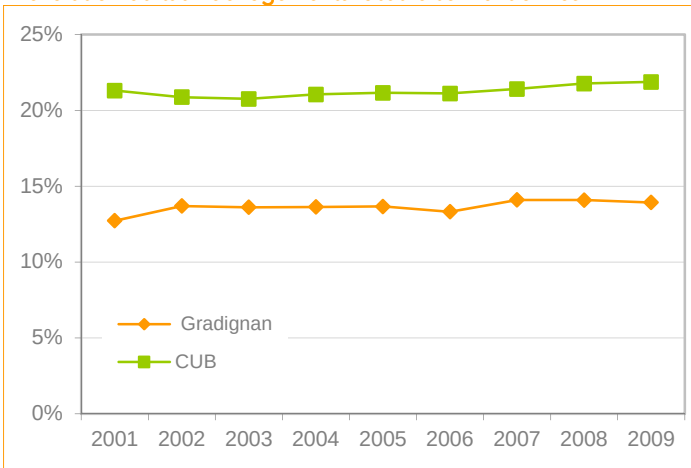
Inventaire SRU - DDE

La demande Hlm

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de demandeurs 2008	744	2 809	31 669
Part des ménages demandeurs 2008	7%	9%	10%
Nombre de LLC pour 100 demandeurs 2008	52	41	44

Numéro unique - DDE

L'évolution du taux de logements locatifs conventionnés



Inventaire SRU - DDE

Les objectifs

	Commune	Secteur	CUB
LLC financés par an 2007-2009	121	342	2 482
Besoins en LLC	66	214	1 518
Taux de réalisation de l'objectif PLH	184%	160%	164%

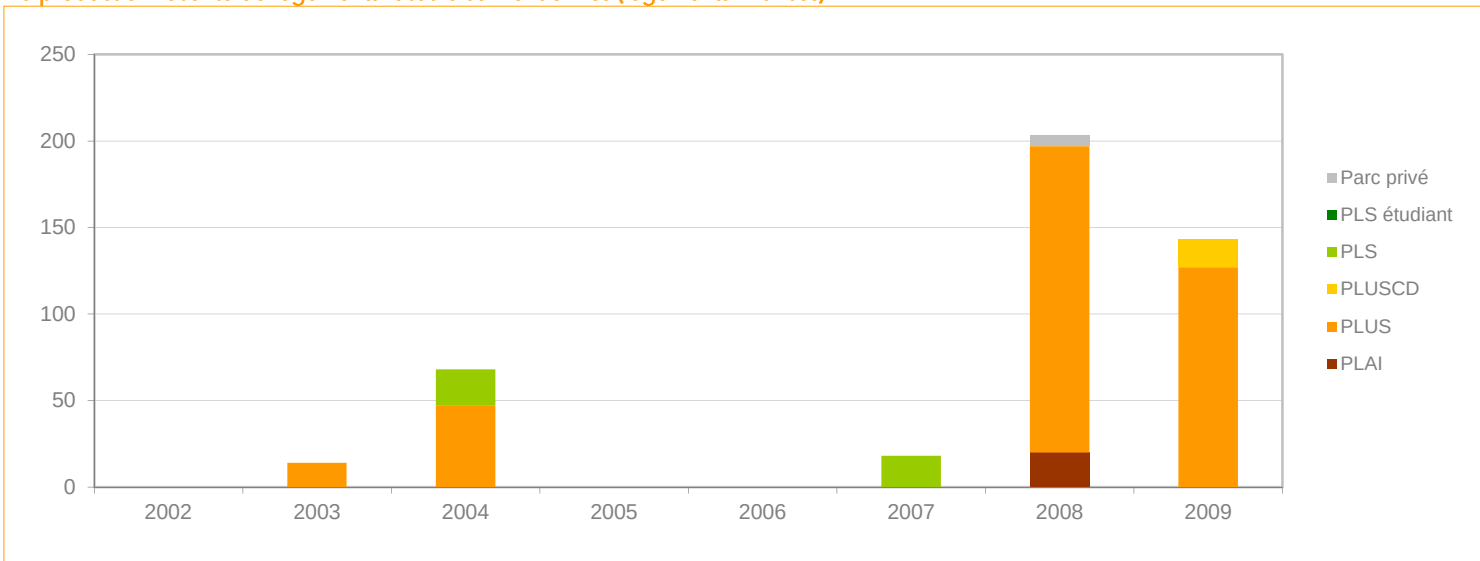
Financements CUB

Les financements récents

	Commune	Secteur	CUB
Financements de PLAI 2007 -2009	7	35	270
Financements de PLUS 2007 -2009	101	240	1 057
Financements de PLS 2007 -2009	6	25	361

Financements CUB

La production récente de logements locatifs conventionnés (logements financés)



Financements CUB

Avec 13,9% de logements locatifs conventionnés, la commune de Gradignan est déficitaire selon les critères de la loi SRU. Toutefois la production très dynamique de 2008 et 2009 permet à la commune d'atteindre les objectifs fixés par le PLH. Cette production est orientée majoritairement vers des produits de type PLUS, dans une moindre mesure vers les PLAI et les PLS.

Gradignan

Marché du logement

Les ventes

	Commune	Secteur	CUB
Volume de ventes 2009	89	314	3 590
Dont logements anciens	26	111	1 228
Dont logements neufs	63	203	2 362

DIA - ECLN

Prix dans l'ancien 2009 (€/m²)

Prix dans le neuf 2009 (€/m²)

1 993	0	2 120
3 159	0	3 085

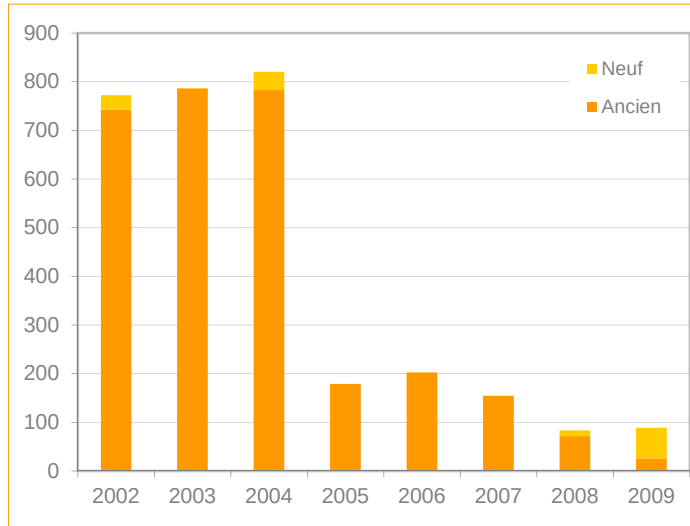
DIA - ECLN

Les loyers

	Secteur OLAP	CUB
Loyer moyen 01/01/10 (€/m²)	9,7	8,9
Loyer de relocation 01/01/10 (€/m²)	10,7	9,9

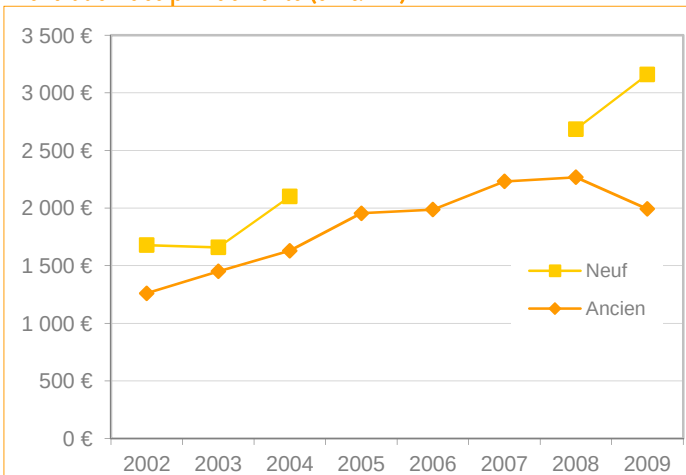
OLAP

L'évolution du nombre de ventes



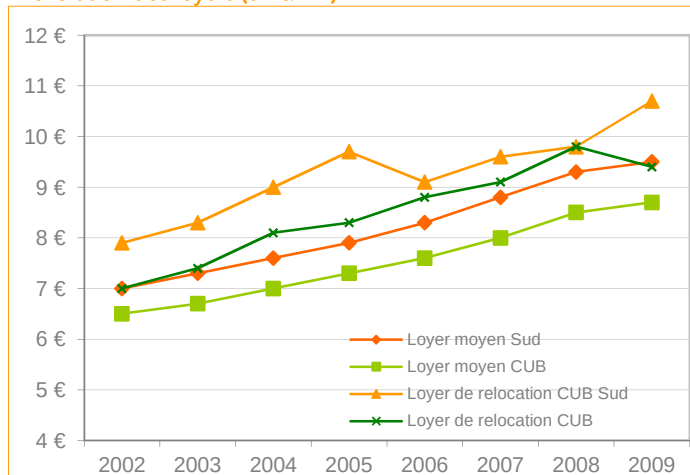
DIA-ECLN

L'évolution des prix de vente (en €/m²)



DIA-ECLN

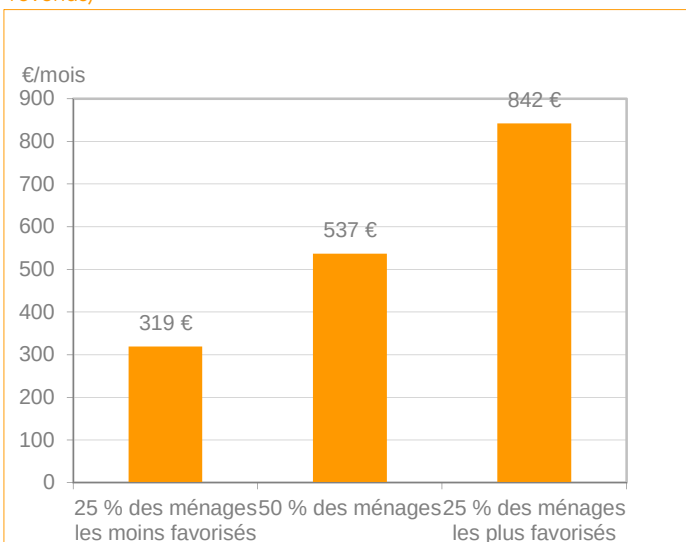
L'évolution des loyers (en €/m²)



OLAP

Le budget mensuel que les ménages de la commune peuvent théoriquement consacrer à leur logement

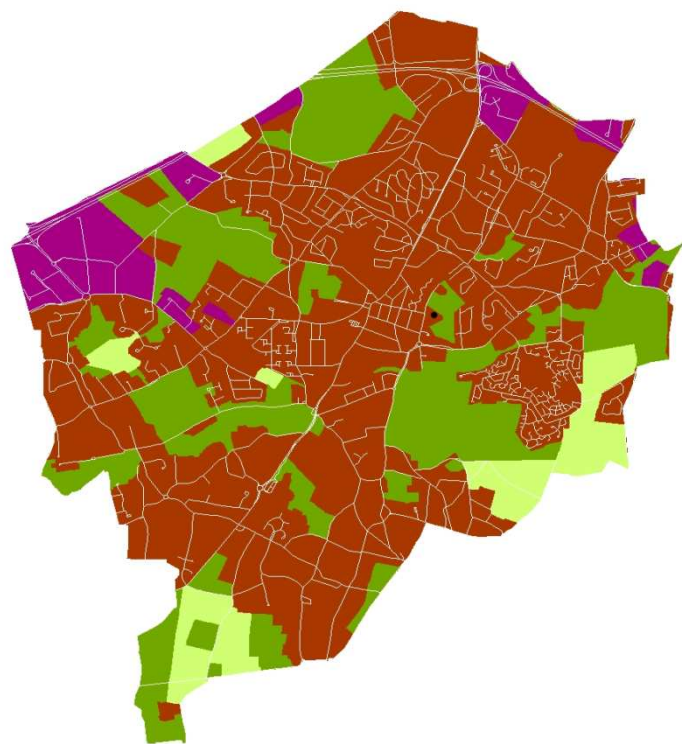
(sur la base d'un taux d'effort correspondant à 30% de leurs revenus)



INSEE - DGI

Le marché immobilier de Gradignan a connu une forte baisse de son dynamisme qui se traduit par une diminution des volumes de ventes. Les prix dans l'ancien baissent en 2009 et se retrouvent à un niveau inférieur à ceux pratiqués dans le reste de la CUB. En revanche, le marché du neuf progresse et est supérieur à la moyenne CUB. Ces prix restent élevés face au budget que les ménages de la commune peuvent consacrer à leur logement (50% des ménages de Gradignan ne peuvent théoriquement pas consacrer plus de 536€ par mois à leur logement et 25% des ménages des ménages les plus pauvre pas plus de 319€.)

Zonage simplifié du PLU



zone urbaine	
zone urbaine d'activités économiques diversifiées	
zone urbaine à moyen terme	
secteur économique à moyen terme	
zone urbaine à long terme	
secteur économique à long terme	
Zone agricole	
zone naturelle	
Secteur à vocation militaire	

Surface totale (en ha)	1 576
Zone agricole	102
Zone naturelle	432
Zone urbaine	1 042
Zone à urbaniser	0

Ce qu'il faut retenir :

- une progression démographique inférieure à celle de la CUB.
- un indice de jeunesse qui diminue.
- une baisse des effectifs scolaires.
- une réduction de la taille moyenne des ménages.

Une dynamique de vieillissement de la population.

- un revenu médian plus élevé que celui de la CUB.
- des indicateurs de précarité peu présents.
- une création d'emploi très dynamique.

Une situation sociale plutôt aisée.

- de grands logements occupés par leurs propriétaires.
- une construction neuve, malgré une augmentation dans les années 2007-2009, qui n'atteint pas les objectifs du PLH.

Une production peu importante qui limite l'attractivité de la commune envers les jeunes ménages.

- 13,9% de logements locatifs conventionnés.
- une production dynamique et diversifiée.

Une prise en compte de l'enjeu de production d'une offre abordable et diversifiée.

- des prix dans le neuf supérieurs à ceux de la CUB.
- un marché de l'ancien moins élevé que la moyenne CUB.

Le Haillan

Présentation générale de la commune

Située à l'Ouest de l'agglomération bordelaise, le Haillan se présente comme une ancienne commune rurale, aujourd'hui périurbaine. La commune s'articule autour de deux grands axes : l'avenue de Magudas qui dessert les zones d'activités (notamment le site économique "Technowest" et le futur "Aéroparc") et l'avenue Pasteur qui dessert le centre-ville et les quartiers résidentiels.

Le tissu résidentiel est relativement récent et composé quasi-exclusivement d'habitat individuel, si ce n'est dans sa partie Sud-Est (quartier Edmond Rostand). Quelques poches d'habitat ancien de qualité composent aujourd'hui le centre-bourg.

En 2006, une aire d'accueil des gens du voyage de 12 emplacements a été réalisée récemment en commun avec la ville d'Eysines.



Projet ECOL'EAU POLE



Espaces boisés



Sites économiques

Le Haillan

Population

La population

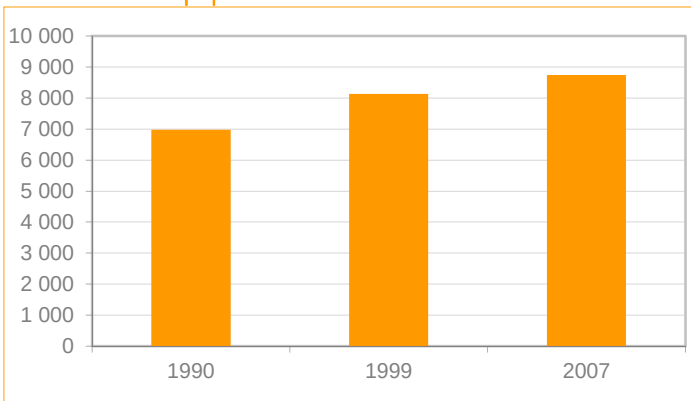
	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Population RGP 1990	6 974	12,3%	1,1%
Population RGP 1999	8 134	12,5%	1,2%
Population municipale 2007	8 407	12,2%	1,2%
Population totale 2007	8 739	12,2%	1,2%

Rythme de croissance annuel moyen 1999-2007

	0,41%	0,78%	0,87%
--	-------	-------	-------

INSEE

L'évolution de la population



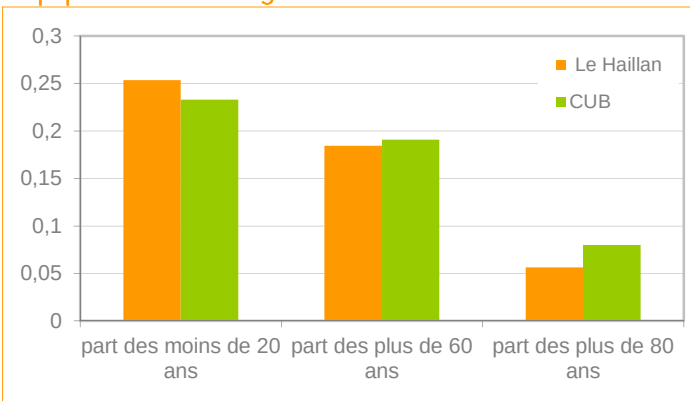
INSEE

Les âges

	Commune	Secteur	CUB
Indice de jeunesse 1999	1,83	1,62	1,17
Indice de jeunesse 2007	1,38	1,34	1,21

INSEE

La population selon les âges



INSEE

Les ménages

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre de ménages 1990	2 358	12,5%	0,9%
Nombre de ménages 2000	3 091	12,9%	1,0%
Nombre de ménages 2009	3 476	12,6%	1,0%

Rythme de croissance annuel moyen 2000-2009

	1,31%	1,60%	1,17%
--	-------	-------	-------

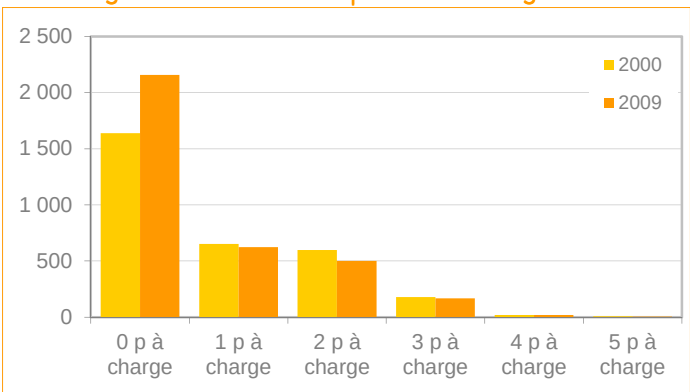
Taxe d'habitation - DGI

La taille des ménages

	Commune	Secteur	CUB
Taille moyenne des ménages 1999	2,65	2,69	2,18
Taille moyenne des ménages 2007	2,42	2,51	2,07

INSEE

Les ménages selon le nombre de personnes à charge



Taxe d'habitation - DGI

Les élèves

	Commune	Secteur	CUB
Effectifs scolaires 2006	841	nr	nr
Effectifs scolaires 2007	835	nr	nr
Effectifs scolaires 2008	832	nr	nr
Effectifs scolaires 2009	nr	nr	nr
Evolution 2006-2009	nr	nr	nr

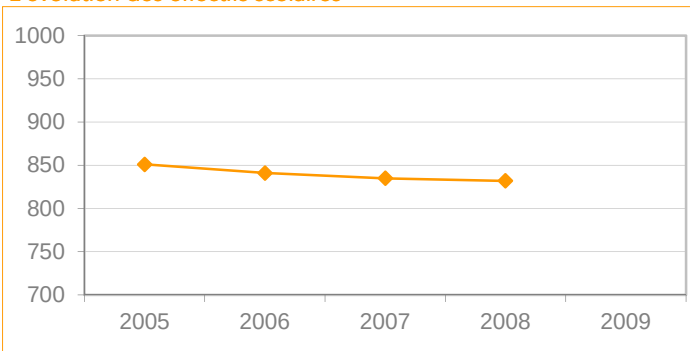
Données communales

Les familles monoparentales

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de familles monoparentales 2007	394	2 724	29 718
Part des familles monoparentales 2007	11,7%	10,4%	10,0%

FILOCOM

L'évolution des effectifs scolaires



Données communales

Le Haillan a connu une progression démographique moins importante que celle du reste de la CUB entre 1999 et 2007. En revanche l'augmentation du nombre de ménages y est plus élevée, la différence de rythme s'expliquant par une réduction de la taille moyenne des ménages. L'indice de jeunesse est en baisse.

Le Haillan

Revenus, emploi et précarité

Le revenu médian

	Commune	CUB
Revenu médian des ménages 2001 en €/mois	2 578	1 846
Revenu médian des ménages 2007 en €/mois	2 877	2 142

INSEE - DGI

Les emplois privés

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre d'emplois privés 2000	4 767	32%	2,18%
Nombre d'emplois privés 2008	5 258	31%	2,10%

Evolution 2000-2008

	10,30%	14,08%	14,53%
--	--------	--------	--------

UNEDIC

Les déplacements domicile-travail

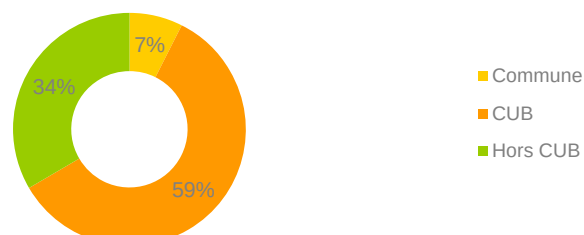
	Dans la commune	Dans la CUB	Hors CUB
Où travaillent les habitants de la commune en 2006 ?	11%	74%	15%



DADS

Les déplacements domicile-travail

	Par des habitants de la commune	Par des habitants de la CUB	Par des habitants hors CUB
Par qui sont occupés les emplois de la commune en 2006 ?	7%	59%	33%



DADS

Les demandeurs d'emploi

	Z. d'emploi	Secteur	CUB
Taux de chômage 2004	9,9	-	-
Taux de chômage 2009	8,9	-	-

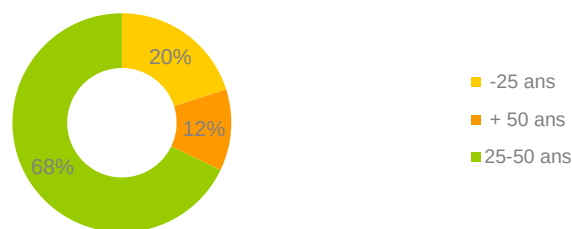
INSEE - DARES

Part des chômeurs femmes 2008

Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008	13%	12%	12%
--	-----	-----	-----

INSEE - DARES

Les demandeurs d'emploi selon leur âge



INSEE - DARES

Les RMistes

	Commune	Secteur	CUB
Bénéficiaires du RMI 2006	99	865	20 829
Part des bénéficiaires du RMI dans la population en 2006	1,18%	1,25%	2,95%

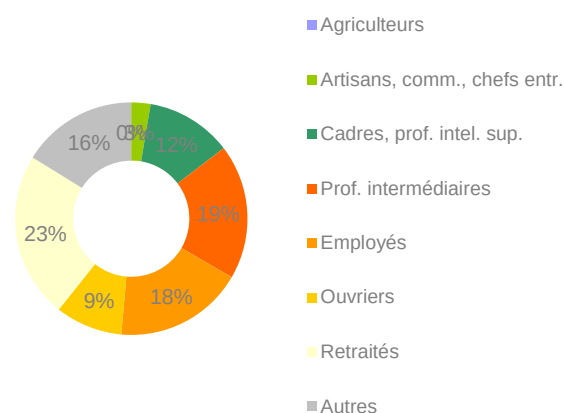
CG33 - DGAS

Les non-imposables

	Commune	CUB
Part des ménages non imposables 2008	31,10%	37,36%

INSEE - DGI

Les 15 ans et + selon la catégorie socio-professionnelle



INSEE

La situation socio-économique du Haillan apparaît comme contrastée au regard des différents indicateurs : le revenu médian est supérieur à la moyenne de la CUB, les bénéficiaires du RMI et les ménages non imposables proportionnellement moins nombreux. En revanche, le nombre d'emplois augmente moins fortement que dans l'ensemble de la CUB et la part des femmes parmi les chômeurs est supérieure à la moyenne CUB.

Le Haillan

Parc de logements

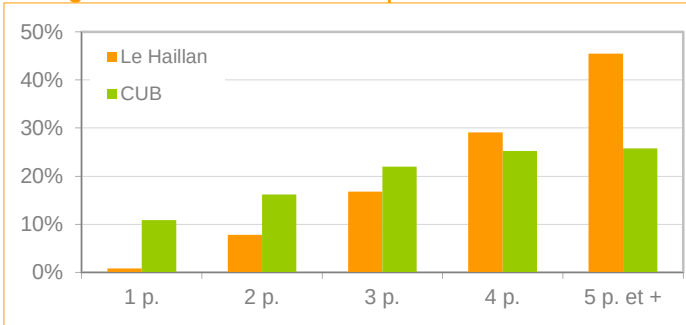
Les logements	Commune	Secteur	CUB
Parc de logements 1999	3 142	24 559	325 378
Parc de logements 2007	3 507	27 905	355 720
Rythme de croissance	1,01%	1,01%	1,01%

INSEE

Les logements vacants	Commune	Secteur	CUB
Nombre de logements vacants 2007	74	648	18 064
Taux de vacance 2007	2%	2%	5%

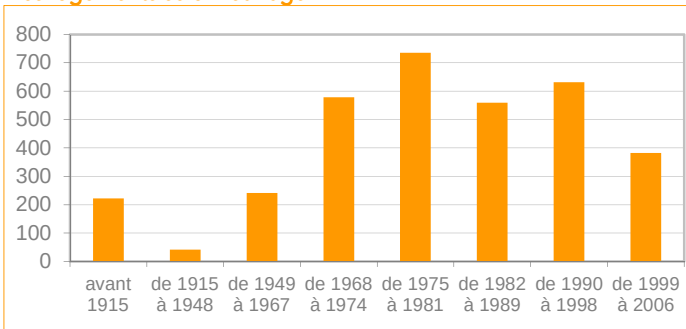
INSEE

Les logements selon leur nombre de pièces



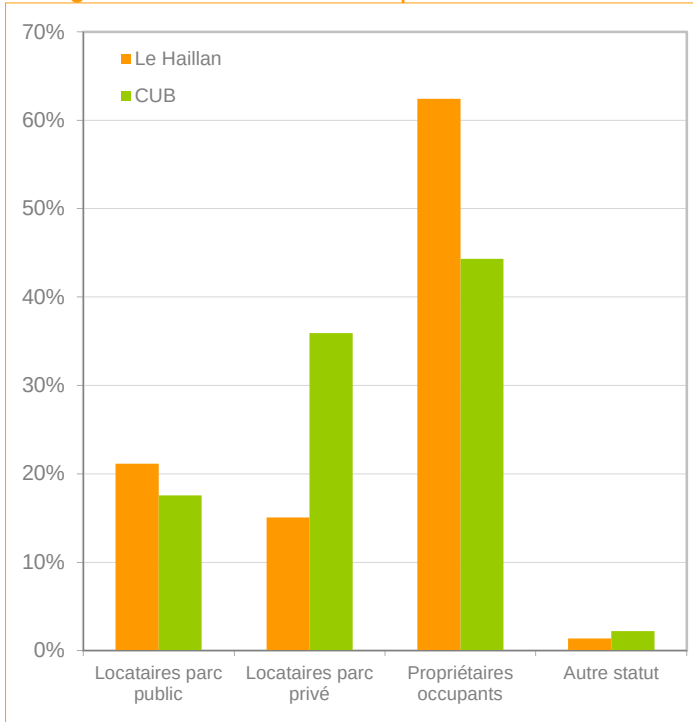
INSEE

Les logements selon leur âge



INSEE

Les logements selon leur statut d'occupation



FILOCOM

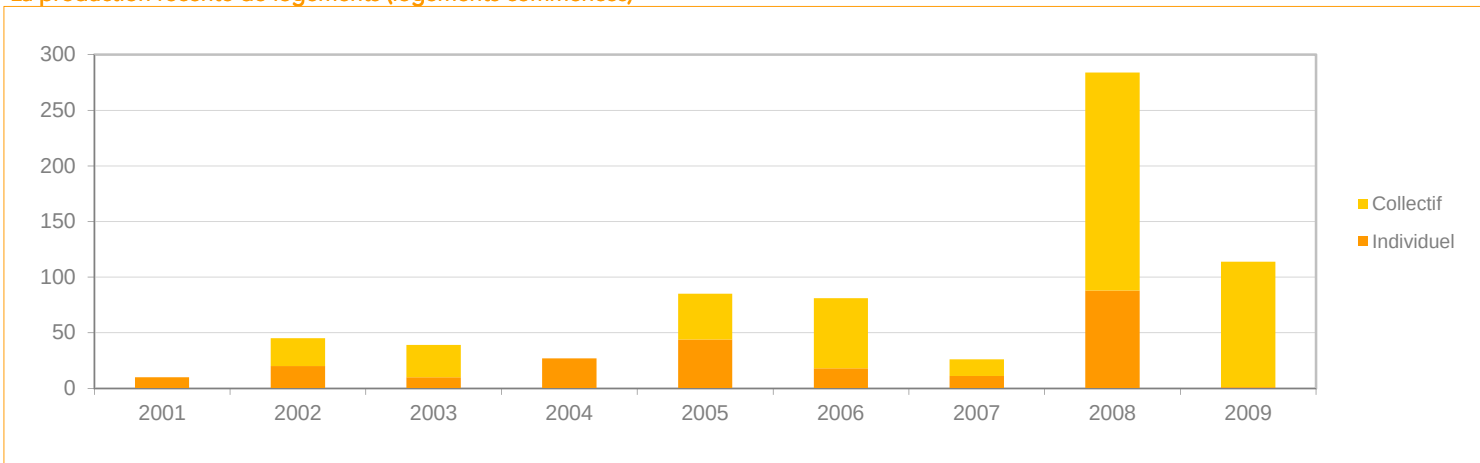
La construction	Commune	Secteur	CUB
Logements produits par an 2007-2009	139	962	5 492
Indice de construction 2007-2009	4,07	3,61	1,68

DOC+PC groupés

Les objectifs de construction	Commune	Secteur	CUB
Besoins en logements par an 2007-2009	44	484	5 100
Taux de réalisation de l'objectif PLH	317%	199%	108%

PLH - DOC

La production récente de logements (logements commencés)



DOC

Le parc de logements du Haillan se caractérise par des grands logements (70% des logements ont 4 et 5 pièces), d'âges hétérogènes, occupés par leurs propriétaires. La vacance est faible. La forte construction des années 70 et 80 laisse augurer de forts besoins de décohabitation et un vieillissement important de la population.

Le très fort développement de la construction en 2008, notamment porté par des programmes de logements collectifs, permet à la commune du Haillan de largement dépasser les objectifs de production qui lui sont assignés dans le PLH.

Le Haillan

Logements locatifs conventionnés

Les logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Logements locatifs conventionnés 2007	781	4 336	70 386
Logements locatifs conventionnés 2009	781	4 605	72 972

Inventaire SRU - DDE

L'évolution des logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Evolution 2007-2009	0%	6%	4%
Part des logements conventionnés en 2009	22,3%	16,6%	21,9%

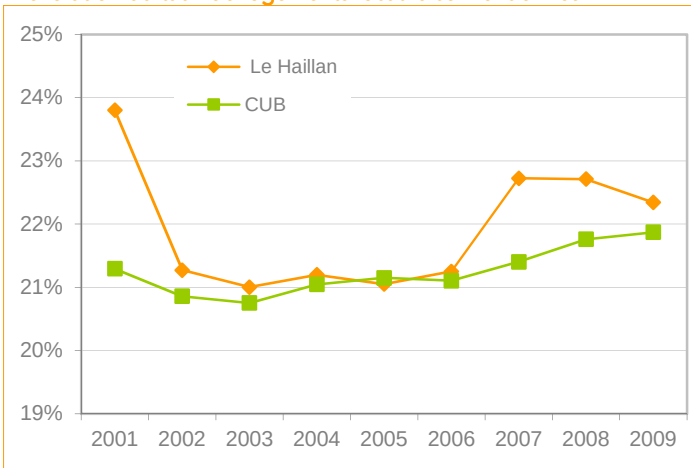
Inventaire SRU - DDE

La demande Hlm

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de demandeurs 2008	302	2 070	31 669
Part des ménages demandeurs 2008	9%	8%	10%
Nombre de LLC pour 100 demandeurs 2008	39	45	44

Numéro unique - DDE

L'évolution du taux de logements locatifs conventionnés



Inventaire SRU - DDE

Les objectifs

	Commune	Secteur	CUB
LLC financés par an 2007-2009	36	316	2 482
Besoins en LLC	10	172	1 518
Taux de réalisation de l'objectif PLH	360%	184%	164%

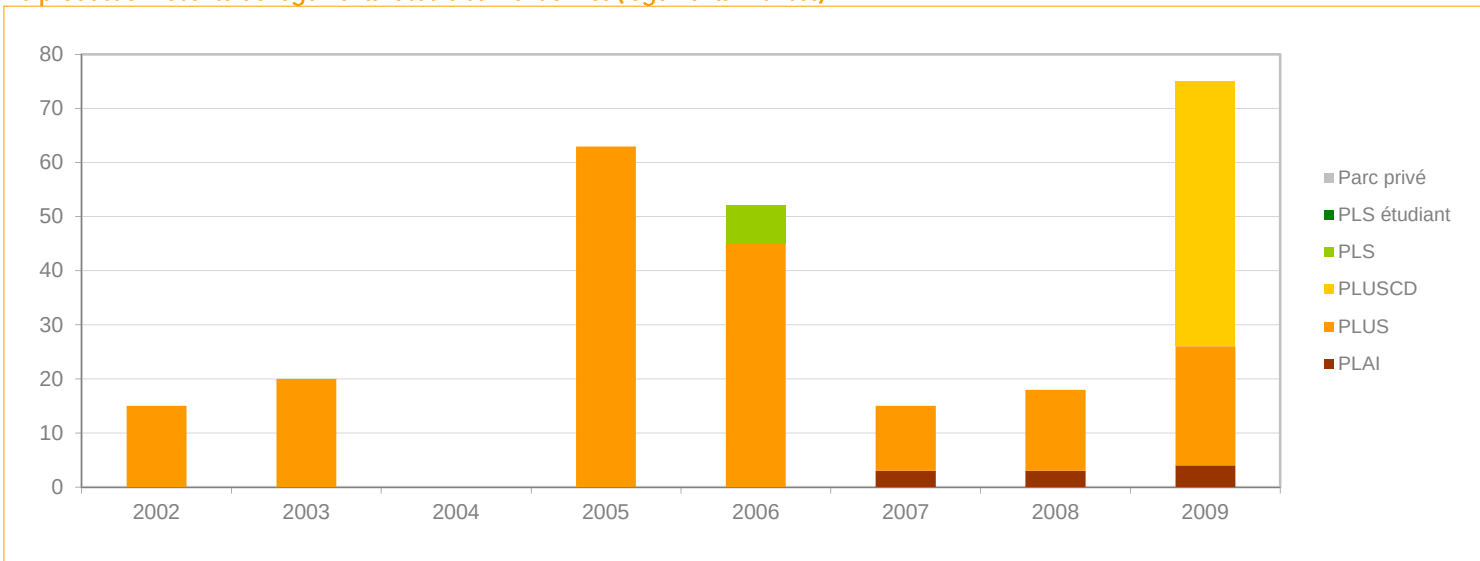
Financements CUB

Les financements récents

	Commune	Secteur	CUB
Financements de PLAI 2007 -2009	3	37	270
Financements de PLUS 2007 -2009	16	205	1 057
Financements de PLS 2007 -2009	0	17	361

Financements CUB

La production récente de logements locatifs conventionnés (logements financés)



Financements CUB

Avec 22,3% de logements sociaux en 2009, Le Haillan est conforme aux critères de la loi SRU. De plus, la production est supérieure aux objectifs du PLH (36 par an sur la période 2007-2009 pour un objectif de 10). Elle est orientée vers des logements de type PLUS et dans une moindre mesure vers des PLAI et des PLS. En 2009, 75 logements conventionnés ont été livrés sur la commune.

9% des ménages de la commune sont demandeurs d'un logement social.

Le Haillan

Marché du logement

Les ventes

	Commune	Secteur	CUB
Volume de ventes 2009	128	514	3 590
Dont logements anciens	13	114	1 228
Dont logements neufs	115	400	2 362

DIA - ECLN

Prix dans l'ancien 2009 (€/m²)

	2 256	0	2 120
--	-------	---	-------

Prix dans le neuf 2009 (€/m²)

	3 020	0	3 085
--	-------	---	-------

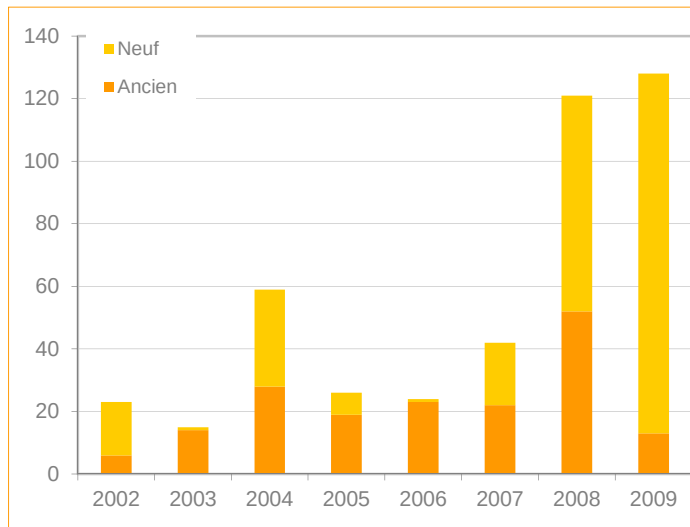
DIA - ECLN

Les loyers

	Secteur OLAP	CUB
Loyer moyen 01/01/10 (€/m²)	8,4	8,9
Loyer de relocation 01/01/10 (€/m²)	9,3	9,9

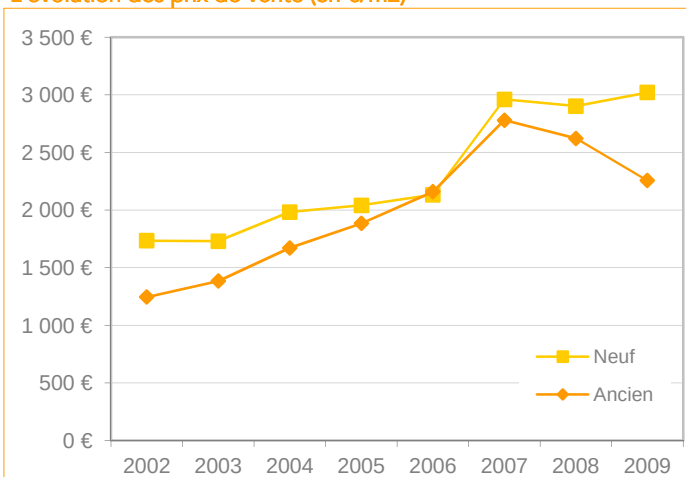
OLAP

L'évolution du nombre de ventes



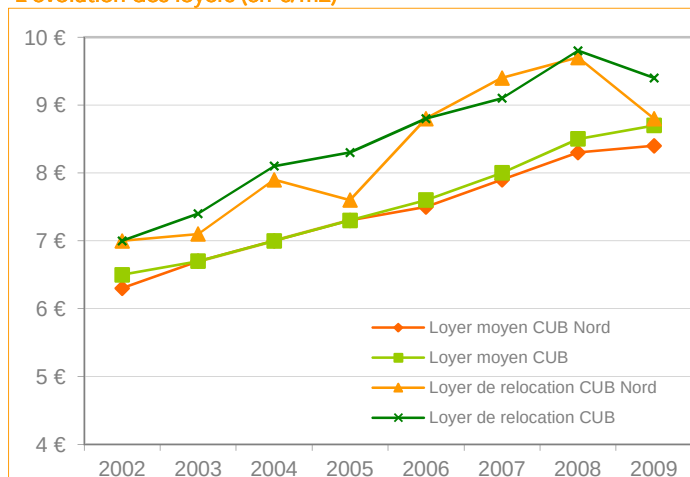
DIA-ECLN

L'évolution des prix de vente (en €/m²)



DIA-ECLN

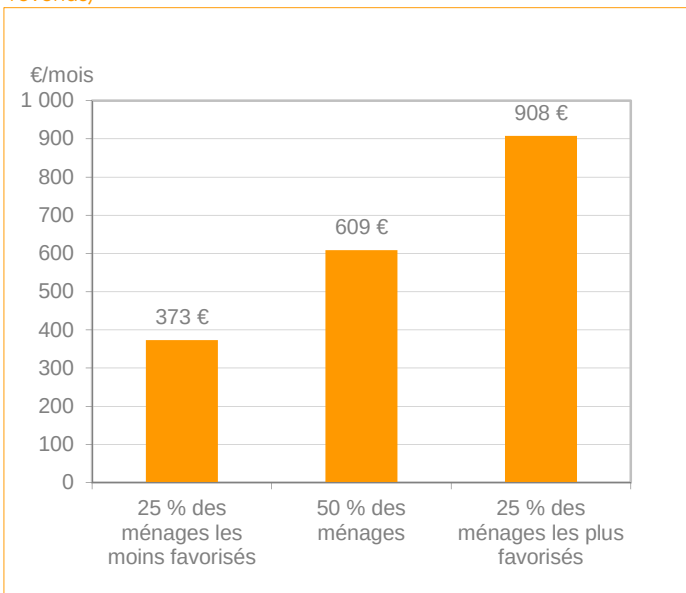
L'évolution des loyers (en €/m²)



OLAP

Le budget mensuel que les ménages de la commune peuvent théoriquement consacrer à leur logement

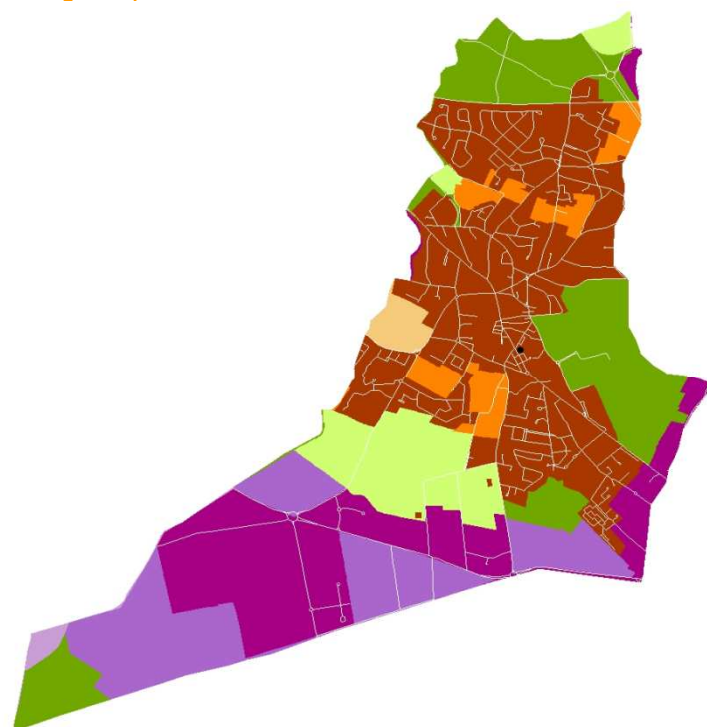
(sur la base d'un taux d'effort correspondant à 30% de leurs revenus)



INSEE - DGI

La commune du Haillan a connu un fort dynamisme de son marché immobilier avec une augmentation du volume de ventes dans l'ancien et dans le neuf. En termes de prix, si le marché du neuf se situe dans la moyenne communautaire, le marché de seconde main présente des prix plus élevés.

Zonage simplifié du PLU



zone urbaine	
zone urbaine d'activités économiques diversifiées	
zone urbaine à moyen terme	
secteur économique à moyen terme	
zone urbaine à long terme	
secteur économique à long terme	
Zone agricole	
zone naturelle	
Secteur à vocation militaire	

Surface totale (en ha)	933
Zone agricole	82
Zone naturelle	161
Zone urbaine	491
Zone à urbaniser	200

Ce qu'il faut retenir :

- une progression démographique inférieure à celle de la CUB.
- un indice de jeunesse qui diminue.
- une baisse des effectifs scolaires.
- une réduction de la taille moyenne des ménages.

Une dynamique de vieillissement de la population.

- un revenu médian plus élevé que celui de la CUB.
- des indicateurs de précarité moins présents que sur l'ensemble du territoire.
- une progression de l'emploi inférieure à la moyenne CUB.

Une situation sociale plutôt aisée.

- des grands logements, d'âges hétérogènes, occupés par leurs propriétaires.
- un très fort développement de la construction en 2008, notamment porté par des programmes de logements collectifs.

Une production dynamique, nécessaire pour renforcer l'attractivité de la commune vis-à-vis des jeunes ménages.

- 22,3% de logements sociaux.
- une production supérieure aux objectifs du PLH et diversifiée.

Une prise en compte de l'enjeu de production d'une offre abordable et diversifiée.

- des prix dans le neuf qui se situent dans la moyenne communautaire ; dans l'ancien, des prix plus élevés.

Lormont

Présentation générale de la commune

Située à l'Est de l'agglomération bordelaise, rive droite de la Garonne, Lormont se caractérise par des morphologies urbaines hétérogènes avec :

- un bourg ancien d'une qualité patrimoniale remarquable ;
- des ensembles de maisons ouvrières des 1930-1950 (quartiers de Fingues et des Gravières) ;
- les quartiers du "bas Carriet" des années 1950 et "Carriet extension" 15 ans plus tard ;
- le quartier Génicart réalisé dans le cadre de la ZUP des Hauts-de-Garonne dans les années 1960 ;
- des ensembles pavillonnaires des 30 dernières années.

La disponibilité foncière sur le territoire de Lormont est très faible (8 ha de zones AU sur les 736 que compte la commune).

Le territoire est traversé par de nombreuses infrastructures routières et ferroviaires qui génèrent des nuisances. Mais la commune possède aussi de forts atouts paysagers et économiques, notamment, pour ces derniers, grâce à la Zone Franche Urbaine qui s'étend sur les 3/4 du territoire.

La commune possède de forts atouts en terme paysager par la coulée verte des coteaux et la proximité de la Garonne avec ses berges. Le parc de l'Ermitage, d'une superficie de 28 hectares, est classé ZNIEFF de type 1, ce qui manifeste son intérêt écologique et une intention de le protéger.

Lormont est engagée depuis de nombreuses années dans des dispositifs "politique de la ville" tels que les contrats de ville ou plus récemment les CUCS ou des programmes de rénovation urbaine sur les sites de Carriet et Génicart.



Cité Carriet



La Ramée



Tram à l'arrêt mairie

Lormont

Population

La population

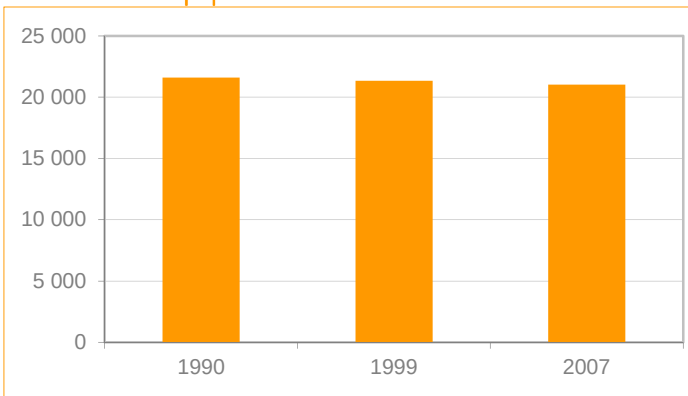
	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Population RGP 1990	21 591	31,7%	3,5%
Population RGP 1999	21 340	31,4%	3,2%
Population municipale 2007	20 636	30,0%	2,9%
Population totale 2007	21 016	30,0%	2,9%

Rythme de croissance annuel moyen 1999-2007

	-0,42%	0,13%	0,87%
--	--------	-------	-------

INSEE

L'évolution de la population



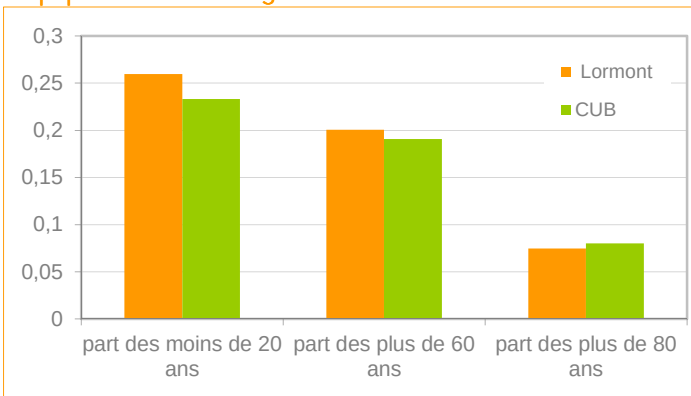
INSEE

Les âges

	Commune	Secteur	CUB
Indice de jeunesse 1999	1,79	1,59	1,17
Indice de jeunesse 2007	1,26	1,33	1,21

INSEE

La population selon les âges



INSEE

Les ménages

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre de ménages 1990	7 820	31,8%	3,1%
Nombre de ménages 2000	8 162	31,0%	2,7%
Nombre de ménages 2009	8 094	29,6%	2,4%

Rythme de croissance annuel moyen 2000-2009

	-0,09%	0,43%	1,17%
--	--------	-------	-------

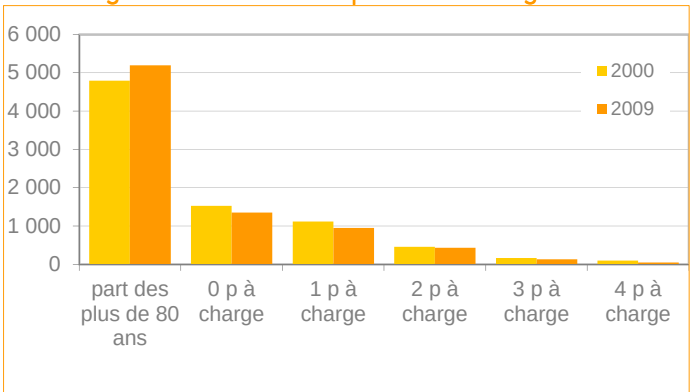
Taxe d'habitation - DGI

La taille des ménages

	Commune	Secteur	CUB
Taille moyenne des ménages 1999	2,55	2,57	2,18
Taille moyenne des ménages 2007	2,36	2,40	2,07

INSEE

Les ménages selon le nombre de personnes à charge



Taxe d'habitation - DGI

Les élèves

	Commune	Secteur	CUB
Effectifs scolaires 2006	2 078	nr	nr
Effectifs scolaires 2007	2 027	nr	nr
Effectifs scolaires 2008	2 003	nr	nr
Effectifs scolaires 2009	nr	nr	nr
Evolution 2006-2009	nr	nr	nr

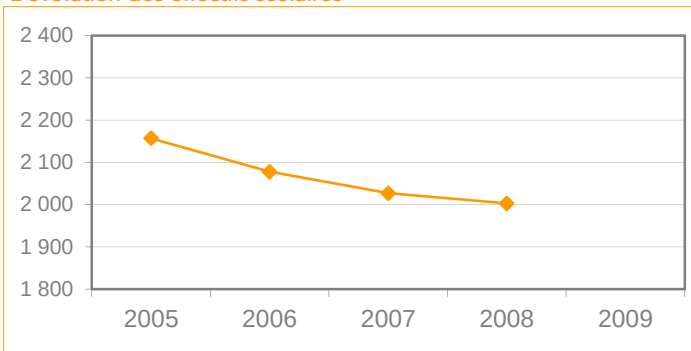
Données communales

Les familles monoparentales

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de familles monoparentales 2007	1 114	3 268	29 718
Part des familles monoparentales 2007	13,8%	12,3%	10,0%

FILOCOM

L'évolution des effectifs scolaires



Données communales

Malgré une baisse du nombre d'habitants, le nombre de ménages de la commune de Lormont augmente. Cela s'explique par la réduction de la taille moyenne des ménages. L'indice de jeunesse présente une forte baisse tout en restant plus élevé que la moyenne communautaire.

Lormont

Revenus, emploi et précarité

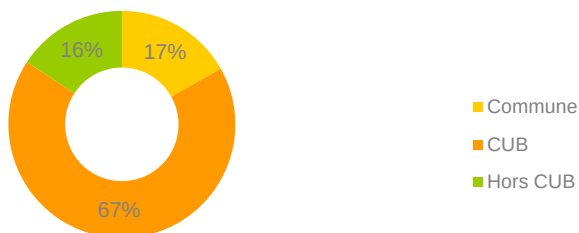
Le revenu médian

	Commune	CUB
Revenu médian des ménages 2001 en €/mois	1 398	1 846
Revenu médian des ménages 2007 en €/mois	1 630	2 142

INSEE - DGI

Les déplacements domicile-travail

	Dans la commune	Dans la CUB	Hors CUB
Où travaillent les habitants de la commune en 2006 ?	17%	67%	16%



DADS

Les emplois privés

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre d'emplois privés 2000	5 815	31%	2,66%
Nombre d'emplois privés 2008	6 426	30%	2,57%

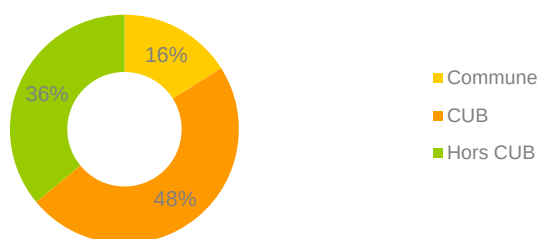
Evolution 2000-2008

	10,51%	17,20%	14,53%
--	--------	--------	--------

UNEDIC

Les déplacements domicile-travail

	Par des habitants de la commune	Par des habitants de la CUB	Par des habitants hors CUB
Par qui sont occupés les emplois de la commune en 2006 ?	16%	48%	36%



DADS

Les demandeurs d'emploi

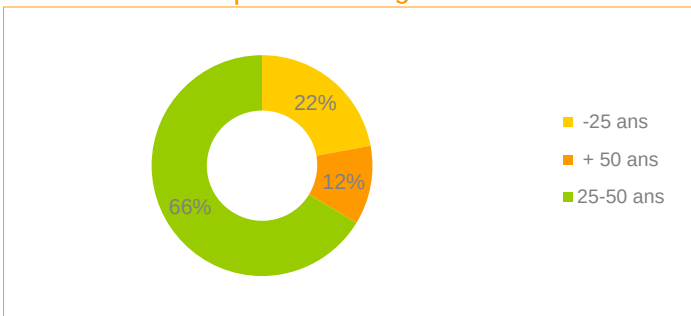
	Z. d'emploi	Secteur	CUB
Taux de chômage 2004	9,9	-	-
Taux de chômage 2009	8,9	-	-

INSEE - DARES

Part des chômeurs femmes 2008	45%	47%	45%
Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008	10%	12%	12%

INSEE - DARES

Les demandeurs d'emploi selon leur âge



INSEE - DARES

Les RMIstes

	Commune	Secteur	CUB
Bénéficiaires du RMI 2006	1 114	2 641	20 829
Part des bénéficiaires du RMI dans la population en 2006	5,40%	3,84%	2,95%

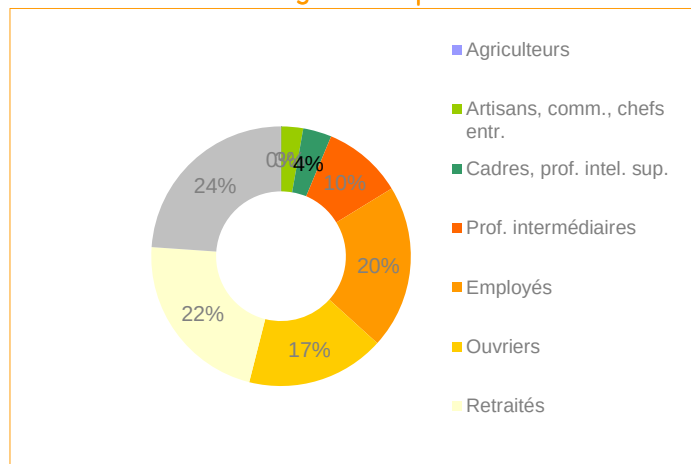
CG33 - DGAS

Les non-imposables

	Commune	CUB
Part des ménages non imposables 2008	55,79%	37,36%

INSEE - DGI

Les 15 ans et + selon la catégorie socio-professionnelle



INSEE

Avec un revenu médian inférieur à la moyenne communautaire, de nombreux bénéficiaires de minima sociaux et ménages non imposables, la situation économique des ménages de Lormont est moins favorable que celle de l'ensemble des ménages de la CUB. L'emploi progresse mais moins intensément que dans l'ensemble de la CUB.

Lormont

Parc de logements

Les logements

	Commune	Secteur	CUB
Parc de logements 1999	8 646	27 547	325 378
Parc de logements 2007	8 802	29 240	355 720
Rythme de croissance	1,00%	1,00%	1,01%

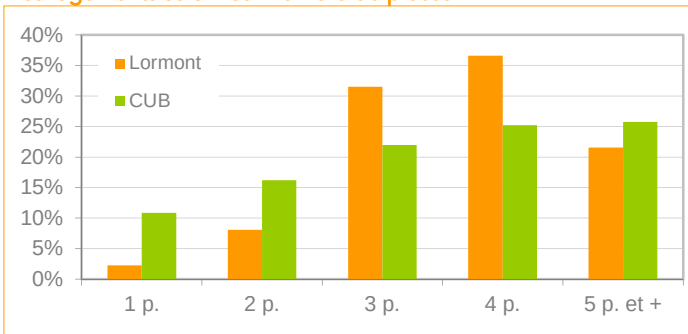
INSEE

Les logements vacants

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de logements vacants 2007	258	910	18 064
Taux de vacance 2007	3%	3%	5%

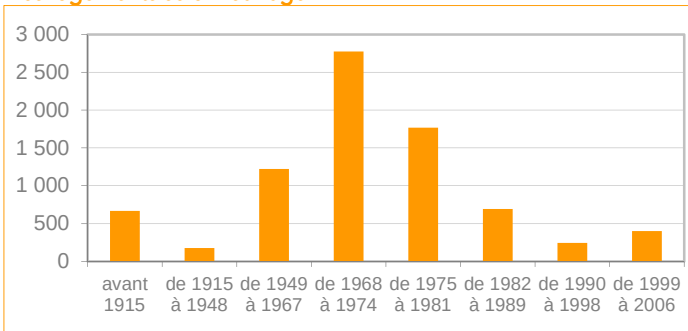
INSEE

Les logements selon leur nombre de pièces



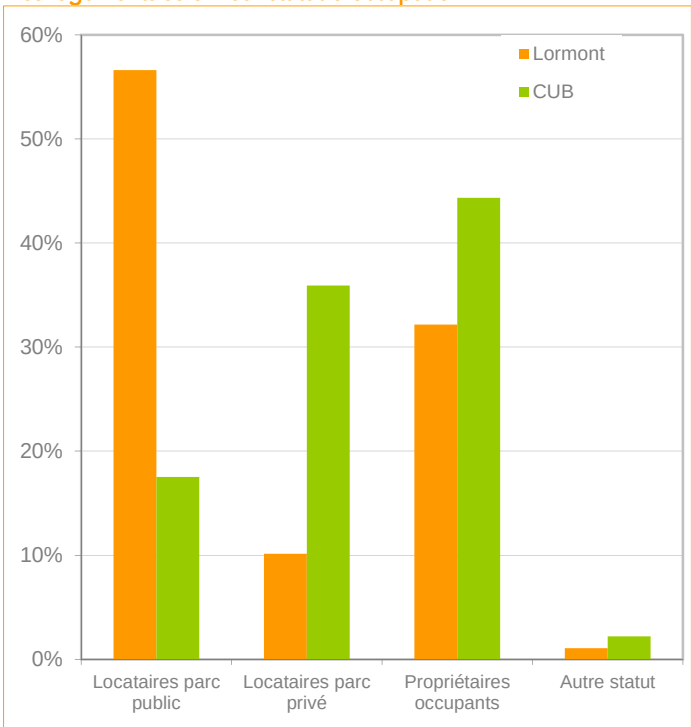
INSEE

Les logements selon leur âge



INSEE

Les logements selon leur statut d'occupation



FILOCOM

La construction

	Commune	Secteur	CUB
Logements produits par an 2007-2009	376	873	5 492
Indice de construction 2007-2009	4,56	3,21	1,68

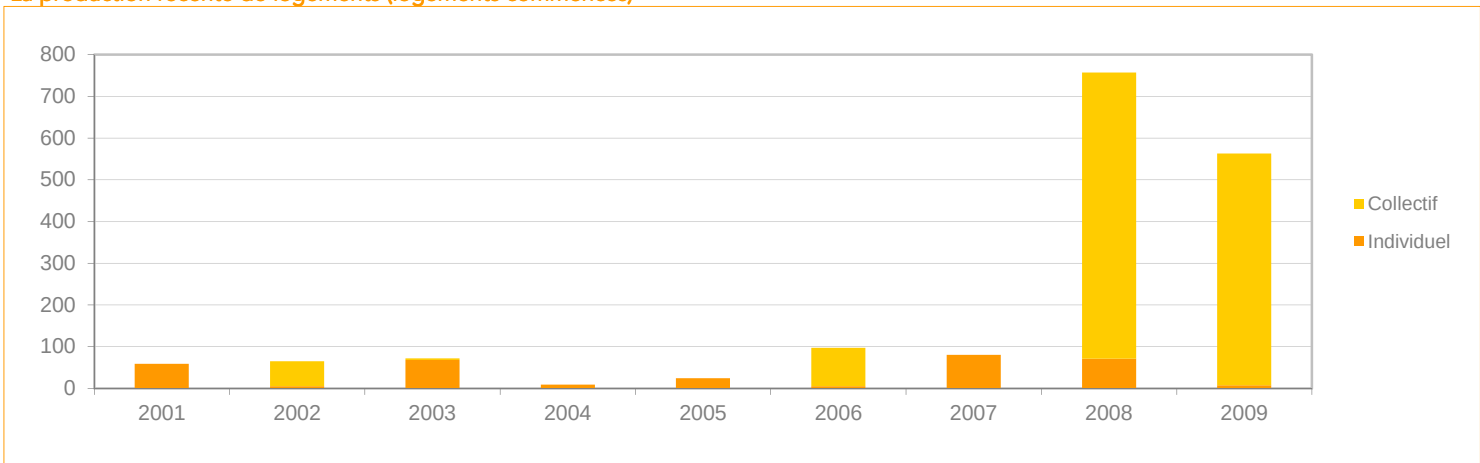
DOC+PC groupés

Les objectifs de construction

	Commune	Secteur	CUB
Besoins en logements par an 2007-2009	77	374	5 100
Taux de réalisation de l'objectif PLH	489%	233%	108%

PLH - DOC

La production récente de logements (logements commencés)



DOC

Le parc de logements de Lormont se distingue de celui des autres communes avec une majorité de logements de 3 et 4 pièces, datant des années 1970 et occupés par des locataires du parc public. La construction neuve a beaucoup progressé en 2008 et 2009, portée par des programmes de logements collectifs. Ce dynamisme permet à Lormont de dépasser les objectifs de production fixés dans le PLH.

Lormont

Logements locatifs conventionnés

Les logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Logements locatifs conventionnés 2007	5 308	13 702	70 386
Logements locatifs conventionnés 2009	5 511	13 971	72 972

Inventaire SRU - DDE

L'évolution des logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Evolution 2007-2009	4%	2%	4%
Part des logements conventionnés en 2009	67,8%	50,7%	21,9%

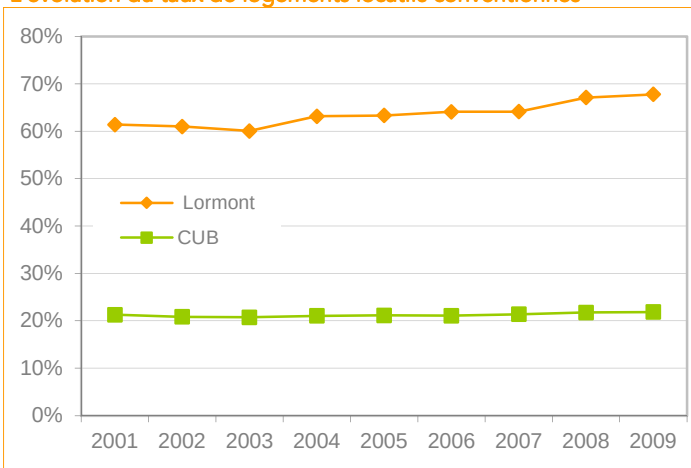
Inventaire SRU - DDE

La demande Hlm

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de demandeurs 2008	1 751	4 369	31 669
Part des ménages demandeurs 2008	21%	16%	10%
Nombre de LLC pour 100 demandeurs 2008	32	31	44

Numéro unique - DDE

L'évolution du taux de logements locatifs conventionnés



Inventaire SRU - DDE

Les objectifs

	Commune	Secteur	CUB
LLC financés par an 2007-2009	154	446	2 482
Besoins en LLC	7	55	1 518
Taux de réalisation de l'objectif PLH	2195%	810%	164%

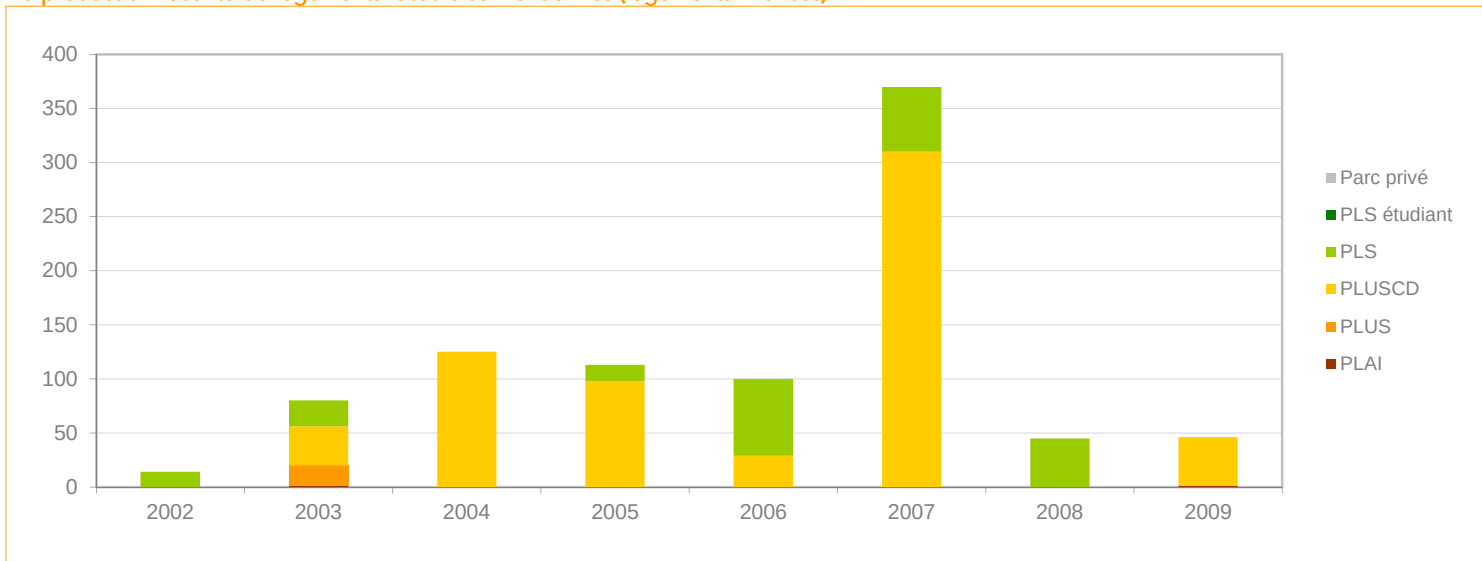
Financements CUB

Les financements récents

	Commune	Secteur	CUB
Financements de PLAI 2007 -2009	0	19	270
Financements de PLUS 2007 -2009	0	107	1 057
Financements de PLS 2007 -2009	35	132	361

Financements CUB

La production récente de logements locatifs conventionnés (logements financés)



Financements CUB

Avec 67,8% de logements locatifs conventionnés, Lormont est la commune de la CUB la plus dotée en logements sociaux. La production reste importante puisque les objectifs du PLH ont été largement dépassés sur la période 2007-2009. Elle est portée par la reconstruction de l'offre sociale démolie via les produits PLUS-CD mais aussi par la diversification de l'offre via des programmes en PLS.

Lormont

Marché du logement

Les ventes

	Commune	Secteur	CUB
Volume de ventes 2009	83	336	3 590
Dont logements anciens	16	104	1 228
Dont logements neufs	67	232	2 362

DIA - ECLN

Prix dans l'ancien 2009 (€/m²)

	1 789	0	2 120
--	-------	---	-------

Prix dans le neuf 2009 (€/m²)

	2 560	0	3 085
--	-------	---	-------

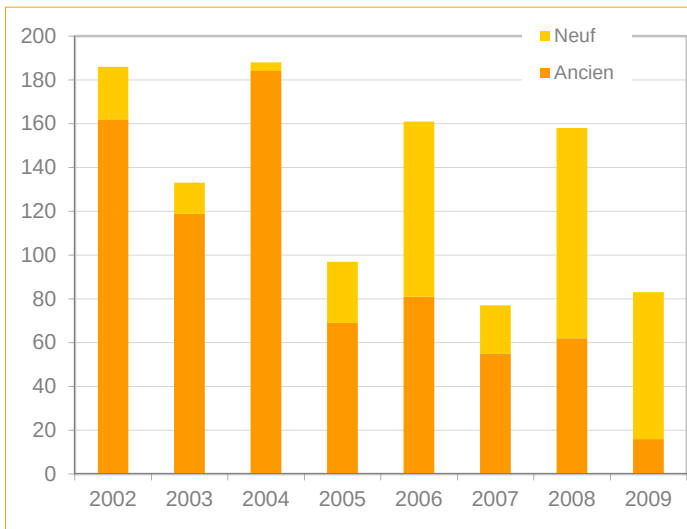
DIA - ECLN

Les loyers

	Secteur OLAP	CUB
Loyer moyen 01/01/10 (€/m²)	8,3	8,9
Loyer de relocation 01/01/10 (€/m²)	9,4	9,9

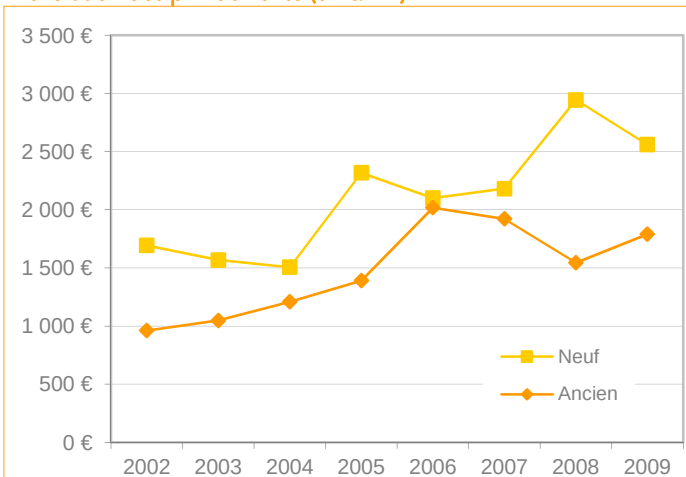
OLAP

L'évolution du nombre de ventes



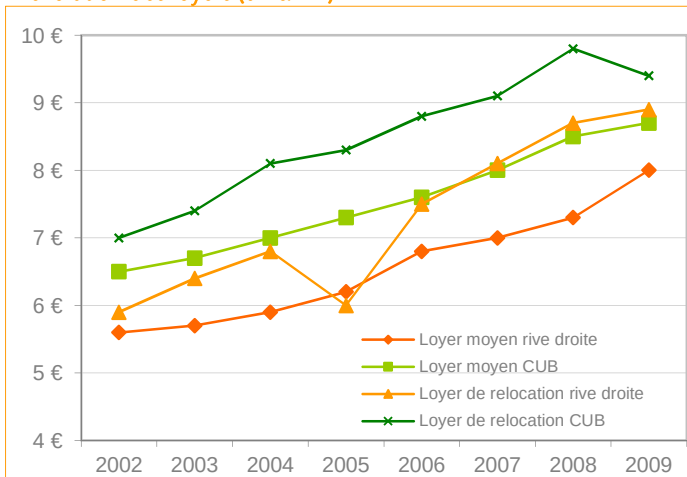
DIA-ECLN

L'évolution des prix de vente (en €/m²)



DIA-ECLN

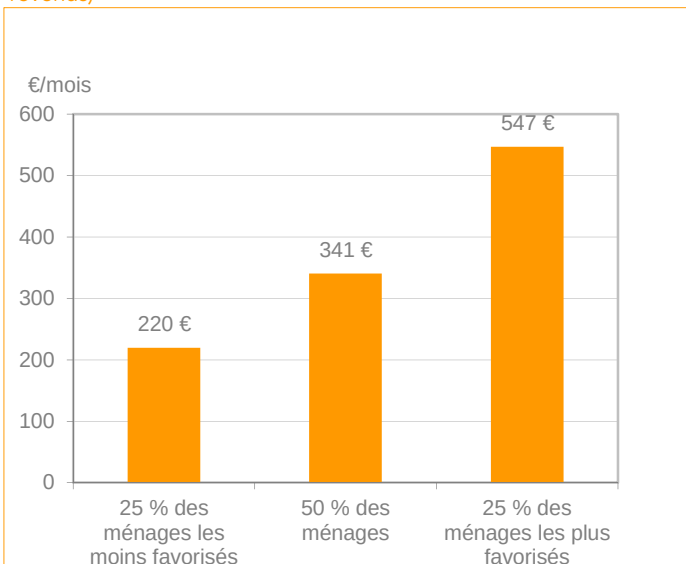
L'évolution des loyers (en €/m²)



OLAP

Le budget mensuel que les ménages de la commune peuvent théoriquement consacrer à leur logement

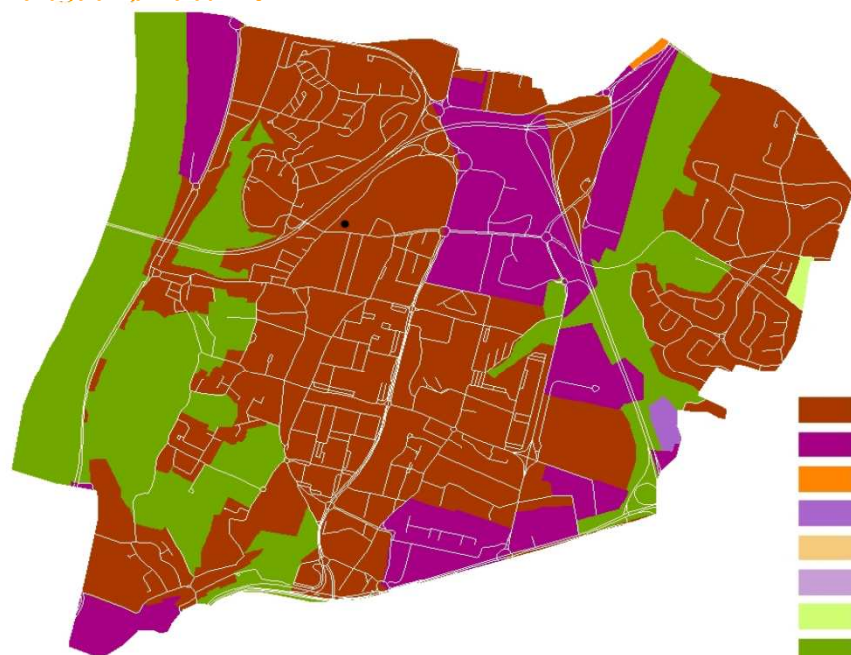
(sur la base d'un taux d'effort correspondant à 30% de leurs revenus)



INSEE - DGI

Les volumes de ventes qui traduisent le dynamisme du marché immobilier de Lormont sont variables ces dernières années. Les prix de vente et du locatif sont inférieurs à ceux pratiqués sur l'ensemble du territoire de la CUB. Ces prix restent élevés face au budget que les ménages de la commune peuvent consacrer à leur logement (50% des ménages de Lormont ne peuvent théoriquement pas consacrer plus de 340€ par mois à leur logement et 25% des ménages les plus pauvres pas plus de 220€.)

Zonage simplifié du PLU



zone urbaine	
zone urbaine d'activités économiques diversifiées	
zone urbaine à moyen terme	
secteur économique à moyen terme	
zone urbaine à long terme	
secteur économique à long terme	
Zone agricole	
zone naturelle	
Secteur à vocation militaire	

Surface totale (en ha)	787
Zone agricole	2
Zone naturelle	220
Zone urbaine	565
Zone à urbaniser	0

Ce qu'il faut retenir :

- une baisse du nombre d'habitants.
- une augmentation du nombre de ménages.
- une réduction importante de la taille moyenne des ménages.

Un fort impact des programmes de rénovation urbaine sur le dynamisme démographique de la commune mais des besoins en logements toujours présents du fait de la réduction de la taille moyenne des ménages.

- un revenu médian inférieur à la moyenne communautaire.
- des indicateurs de précarité élevés.

Une partie de la population exposée à des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement.

- de grands logements occupés par des locataires du parc public.
- une construction neuve dynamique.

Une augmentation de la production pour compenser les démolitions de logements.

- 67,9% de logements locatifs conventionnés.
- la commune de la CUB la plus dotée en logements sociaux.
- une production importante portée par la reconstruction de l'offre sociale démolie mais aussi par la diversification de l'offre via des programmes en PLS.

Une prise en compte des enjeux de réponse aux besoins de diversification de l'offre en logements.

- des prix de vente et de location inférieurs à ceux de la CUB.

Mérignac

Présentation générale de la commune

Située au centre ouest de l'agglomération bordelaise, de part et d'autre de la rocade, Mérignac est la deuxième commune de la CUB par sa démographie. Le territoire se découpe en trois zones bien caractérisées :

- à l'extérieur de la rocade, un territoire à vocation économique avec la zone aéroportuaire, Aéroparc, Bioparc, des zones d'activités...
- à l'intérieur de la rocade, une zone multifonctionnelle d'habitations et de services avec une organisation polycentrique des zones d'habitat ;
- au sud de la commune, la coulée verte.

Les infrastructures lourdes présentes sur le territoire (rocade, aéroport, chemin de fer) constituent à la fois des coupures urbaines et des sources de nuisances, mais également des opportunités en terme de desserte des zones d'activités et d'habitation.

Après le contrat de ville, la commune s'est engagée depuis 2007 dans le dispositif de CUCS qui identifie 5 quartiers prioritaires, dont les trois premiers sont déjà traités ou en cours de traitement : Beaudésert, Les Pins/Capeyron, les Fleurs, le Burck et Beutre (non priorisé par l'Etat).



Centre Ville



Place Charles de Gaulle

Mérignac

Population

La population

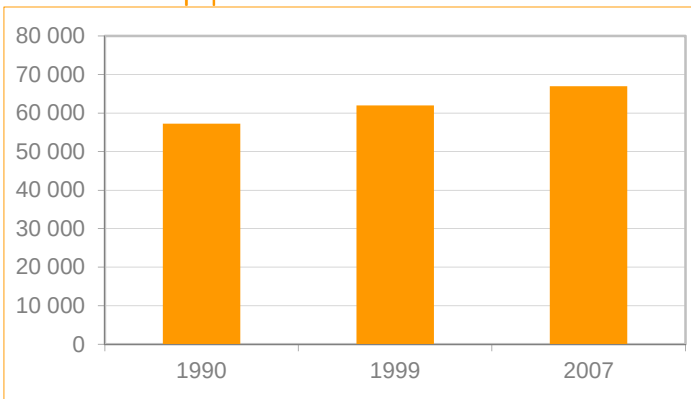
	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Population RGP 1990	57 273	40,1%	9,2%
Population RGP 1999	61 990	39,9%	9,4%
Population municipale 2007	66 002	40,1%	9,3%
Population totale 2007	66 916	40,1%	9,3%

Rythme de croissance annuel moyen 1999-2007

	0,79%	0,74%	0,87%
--	-------	-------	-------

INSEE

L'évolution de la population



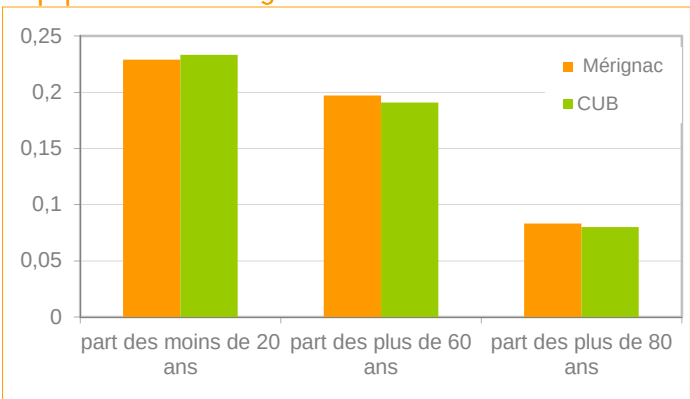
INSEE

Les âges

	Commune	Secteur	CUB
Indice de jeunesse 1999	1,15	1,17	1,17
Indice de jeunesse 2007	1,15	1,21	1,21

INSEE

La population selon les âges



INSEE

Les ménages

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre de ménages 1990	23 126	41,1%	9,1%
Nombre de ménages 2000	27 955	40,1%	9,4%
Nombre de ménages 2009	30 945	41,2%	9,3%

Rythme de croissance annuel moyen 2000-2009

	1,13%	0,84%	1,17%
--	-------	-------	-------

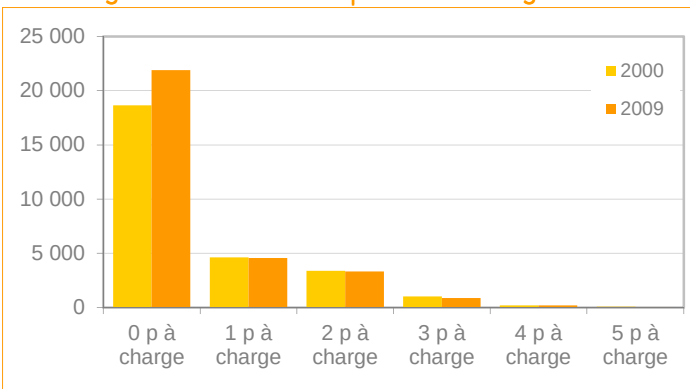
Taxe d'habitation - DGI

La taille des ménages

	Commune	Secteur	CUB
Taille moyenne des ménages 1999	2,21	2,18	2,18
Taille moyenne des ménages 2007	2,08	2,06	2,07

INSEE

Les ménages selon le nombre de personnes à charge



Taxe d'habitation - DGI

Les élèves

	Commune	Secteur	CUB
Effectifs scolaires 2006	5 300	nr	nr
Effectifs scolaires 2007	5 172	nr	nr
Effectifs scolaires 2008	5 092	nr	nr
Effectifs scolaires 2009	nr	nr	nr
Evolution 2006-2009	nr	nr	nr

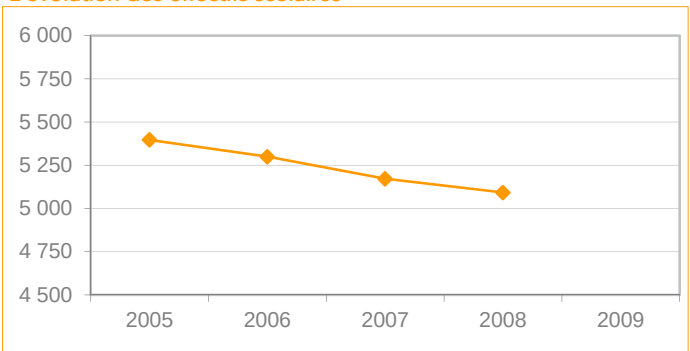
Données communales

Les familles monoparentales

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de familles monoparentales 2007	3 009	6 874	29 718
Part des familles monoparentales 2007	10,5%	10,2%	10,0%

FILOCOM

L'évolution des effectifs scolaires



Données communales

La croissance démographique de Mérignac est inférieure à la moyenne communautaire. La taille moyenne des ménages a connu une baisse importante entre 1999 et 2007. Les effectifs scolaires sont en baisse et l'indice de jeunesse est constant.

Mérignac

Revenus, emploi et précarité

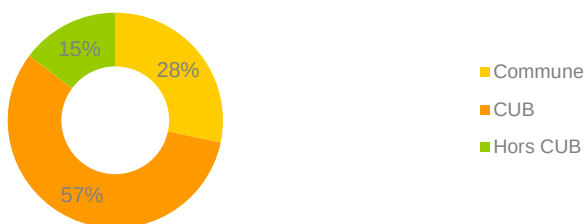
Le revenu médian

	Commune	CUB
Revenu médian des ménages 2001 en €/mois	1 948	1 846
Revenu médian des ménages 2007 en €/mois	2 224	2 142

INSEE - DGI

Les déplacements domicile-travail

	Dans la commune	Dans la CUB	Hors CUB
Où travaillent les habitants de la commune en 2006 ?	28%	57%	15%



DADS

Les emplois privés

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre d'emplois privés 2000	33 892	64%	15,53%
Nombre d'emplois privés 2008	42 024	64%	16,81%

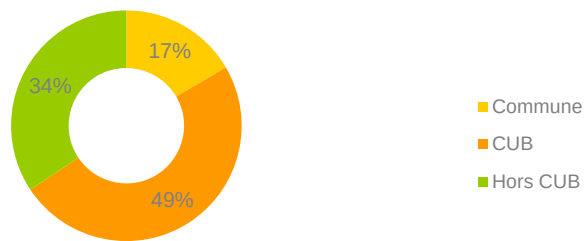
Evolution 2000-2008

	23,99%	23,23%	14,53%
--	--------	--------	--------

UNEDIC

Les déplacements domicile-travail

	Par des habitants de la commune	Par des habitants de la CUB	Par des habitants hors CUB
Par qui sont occupés les emplois de la commune en 2006 ?	17%	49%	34%



DADS

Les demandeurs d'emploi

	Z. d'emploi	Secteur	CUB
Taux de chômage 2004	9,9	-	-
Taux de chômage 2009	8,9	-	-

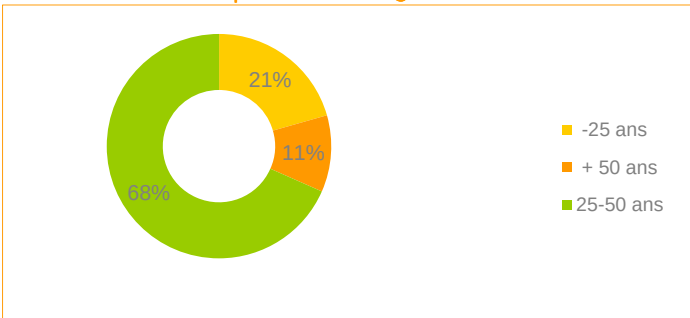
INSEE - DARES

Part des chômeurs femmes 2008 Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008

Part des chômeurs femmes 2008	46%	45%	45%
Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008	12%	12%	12%

INSEE - DARES

Les demandeurs d'emploi selon leur âge



INSEE - DARES

Les RMIstes

	Commune	Secteur	CUB
Bénéficiaires du RMI 2006	1 163	3 629	20 829
Part des bénéficiaires du RMI dans la population en 2006	1,76%	2,20%	2,95%

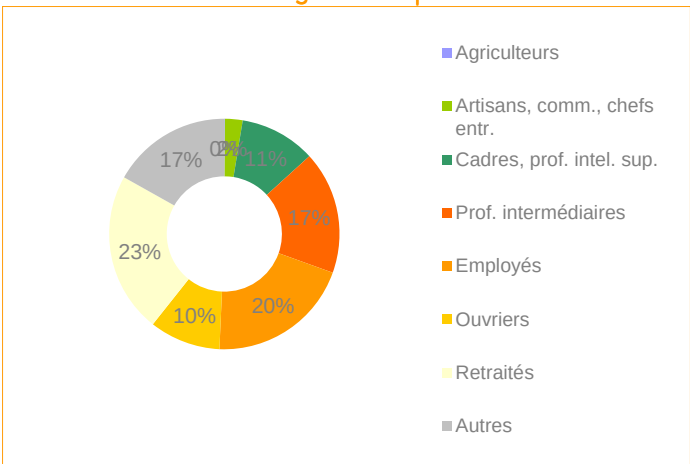
CG33 - DGAS

Les non-imposables

	Commune	CUB
Part des ménages non imposables 2008	34,37%	37,36%

INSEE - DGI

Les 15 ans et + selon la catégorie socio-professionnelle



INSEE

Les indicateurs socio-économiques font apparaître une situation légèrement plus favorable que celle de l'ensemble de la CUB : le revenu médian y est supérieur, les bénéficiaires du RMI et les ménages non imposables moins nombreux. De plus, le nombre d'emplois sur la commune est en hausse.

Mérignac

Parc de logements

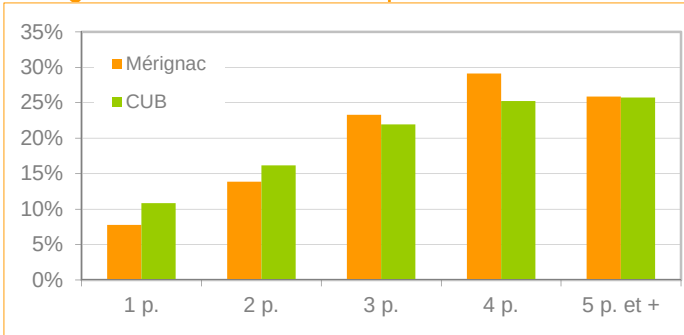
Les logements	Commune	Secteur	CUB
Parc de logements 1999	29 621	73 719	325 378
Parc de logements 2007	32 714	80 928	355 720
Rythme de croissance	1,01%	1,01%	1,01%

INSEE

Les logements vacants	Commune	Secteur	CUB
Nombre de logements vacants 2007	1 167	3 040	18 064
Taux de vacance 2007	4%	4%	5%

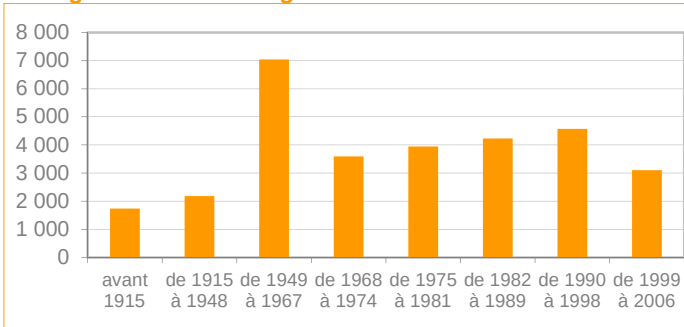
INSEE

Les logements selon leur nombre de pièces



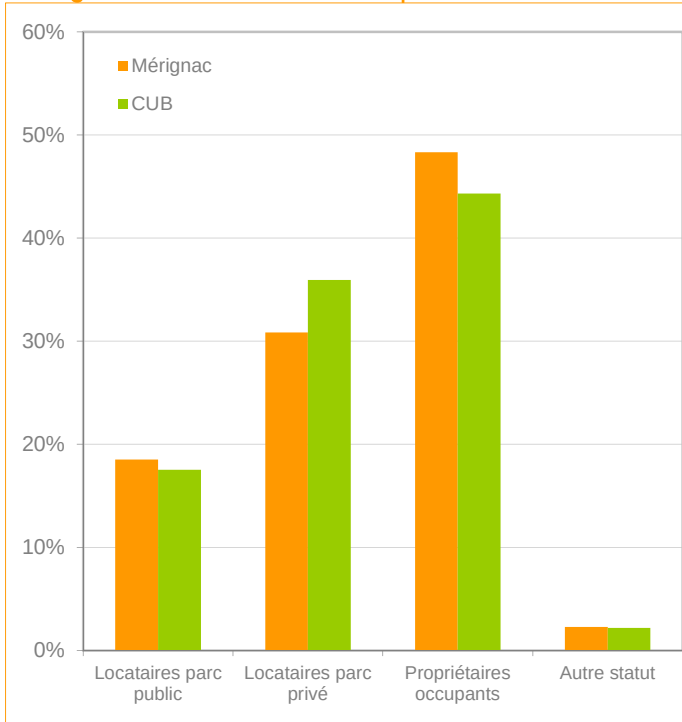
INSEE

Les logements selon leur âge



INSEE

Les logements selon leur statut d'occupation



FILOCOM

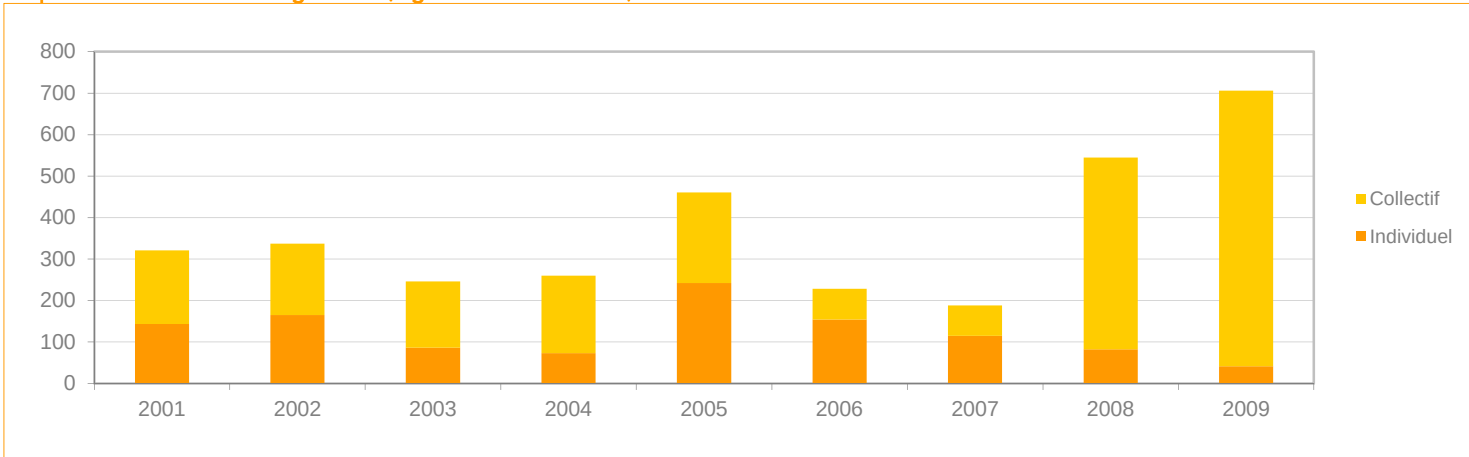
La construction	Commune	Secteur	CUB
Logements produits par an 2007-2009	492	1 150	5 492
Indice de construction 2007-2009	1,62	1,54	1,68

DOC+PC groupés

Les objectifs de construction	Commune	Secteur	CUB
Besoins en logements par an 2007-2009	605	1 133	5 100
Taux de réalisation de l'objectif PLH	81%	102%	108%

PLH - DOC

La production récente de logements (logements commencés)



DOC

Le parc de logements de Mérignac a une structure relativement similaire à celle de l'ensemble de la CUB : majorité de logements de 3 et 4 pièces occupés par leurs propriétaires. Toutefois les permis de construire accordés récemment orientent la production vers du T2 et du T3.

La construction neuve, où le logement collectif prend de plus en plus d'importance, ne permet pas encore d'atteindre les objectifs du PLH qui demandent un objectif de production de 605 logements par an.

Mérignac

Logements locatifs conventionnés

Les logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Logements locatifs conventionnés 2007	7 893	18 665	70 386
Logements locatifs conventionnés 2009	7 767	19 422	72 972

Inventaire SRU - DDE

L'évolution des logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Evolution 2007-2009	-2%	4%	4%
Part des logements conventionnés en 2009	25,0%	25,8%	21,9%

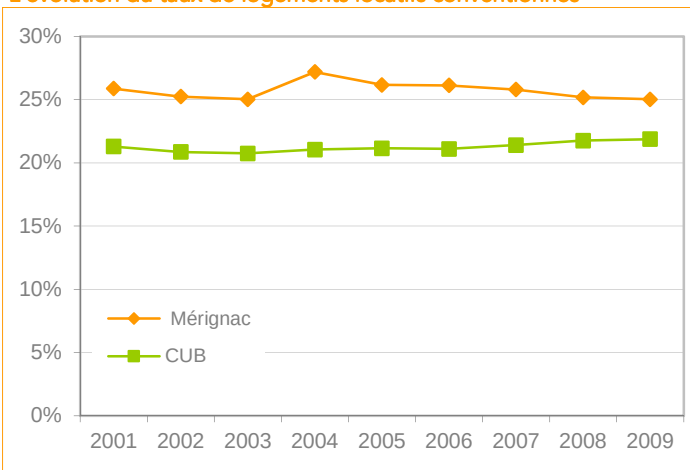
Inventaire SRU - DDE

La demande Hlm

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de demandeurs 2008	2 662	6 651	31 669
Part des ménages demandeurs 2008	9%	9%	10%
Nombre de LLC pour 100 demandeurs 2008	34	35	44

Numéro unique - DDE

L'évolution du taux de logements locatifs conventionnés



Inventaire SRU - DDE

Les objectifs

	Commune	Secteur	CUB
LLC financés par an 2007-2009	190	520	2 482
Besoins en LLC	182	320	1 518
Taux de réalisation de l'objectif PLH	104%	163%	164%

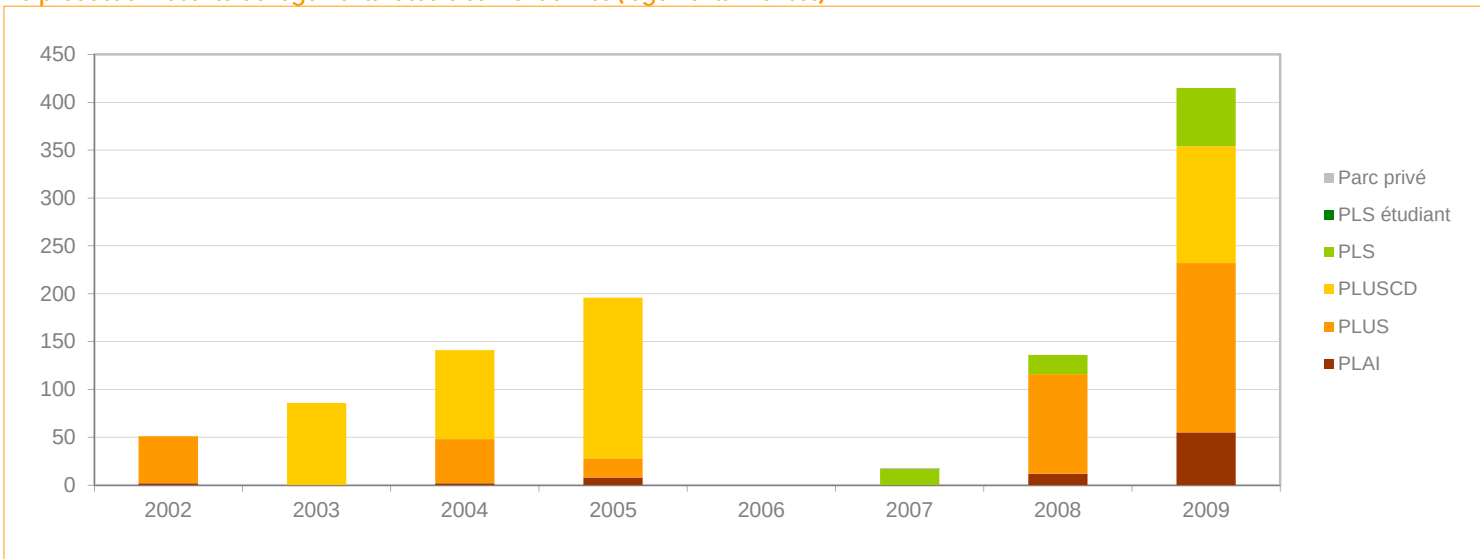
Financements CUB

Les financements récents

	Commune	Secteur	CUB
Financements de PLAI 2007 -2009	22	70	270
Financements de PLUS 2007 -2009	94	170	1 057
Financements de PLS 2007 -2009	33	42	361

Financements CUB

La production récente de logements locatifs conventionnés (logements financés)



Financements CUB

Avec 25% de logements sociaux, Mérignac est conforme aux critères de la loi SRU. Grâce à la progression de la production en 2009, les objectifs de développement de l'offre locative conventionnée fixés par le PLH sont atteints. Via des produits PLUS-CD, Mérignac prend en charge sur son territoire une partie de la reconstitution de l'offre sociale démolie dans d'autres communes. 9% des ménages de la commune sont demandeurs d'un logement social.

Mérignac

Marché du logement

Les ventes

	Commune	Secteur	CUB
Volume de ventes 2009	360	740	3 590
Dont logements anciens	82	206	1 228
Dont logements neufs	278	534	2 362

DIA - ECLN

Prix dans l'ancien 2009
(€/m²)

	2 316	0	2 120
--	-------	---	-------

Prix dans le neuf 2009 (€/m²)

	3 417	0	3 085
--	-------	---	-------

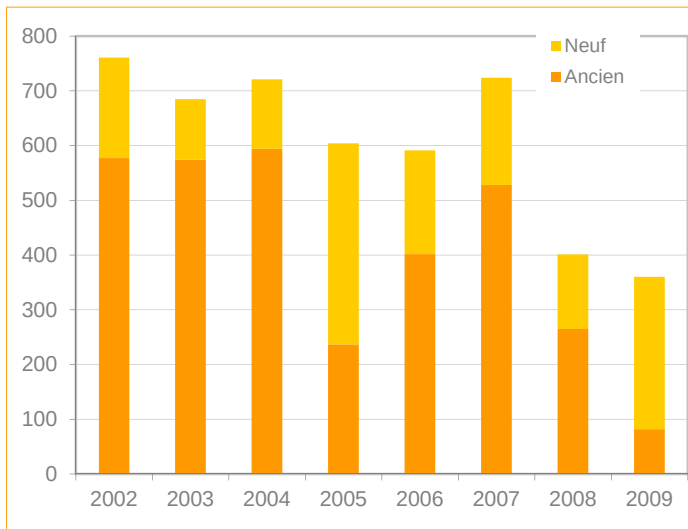
DIA - ECLN

Les loyers

	Secteur OLAP	CUB
Loyer moyen 01/01/10 (€/m²)	8,4	8,9
Loyer de relocation 01/01/10 (€/m²)	9,3	9,9

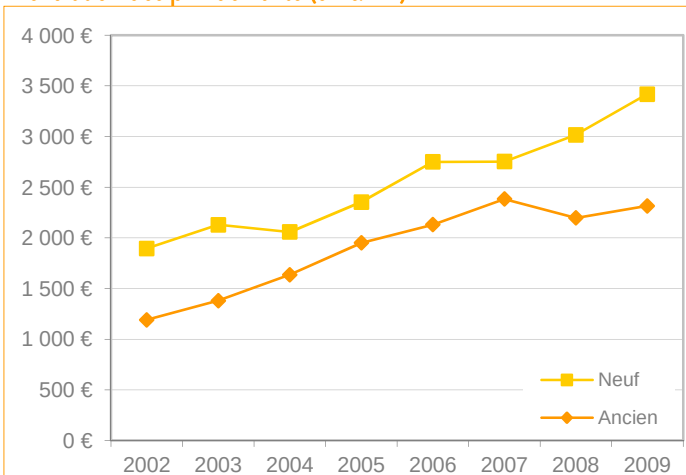
OLAP

L'évolution du nombre de ventes



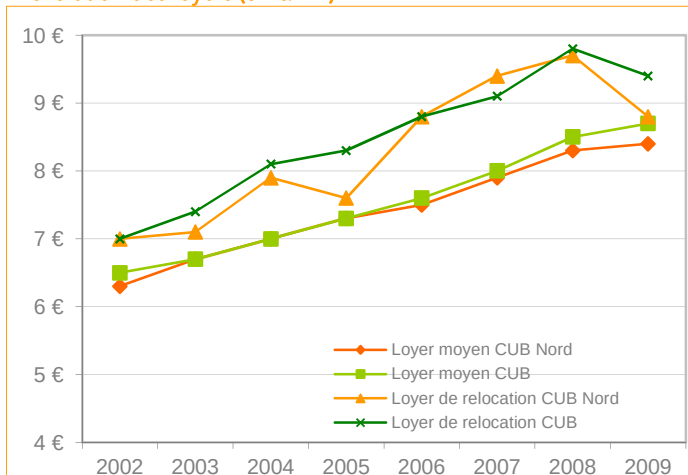
DIA-ECLN

L'évolution des prix de vente (en €/m²)



DIA-ECLN

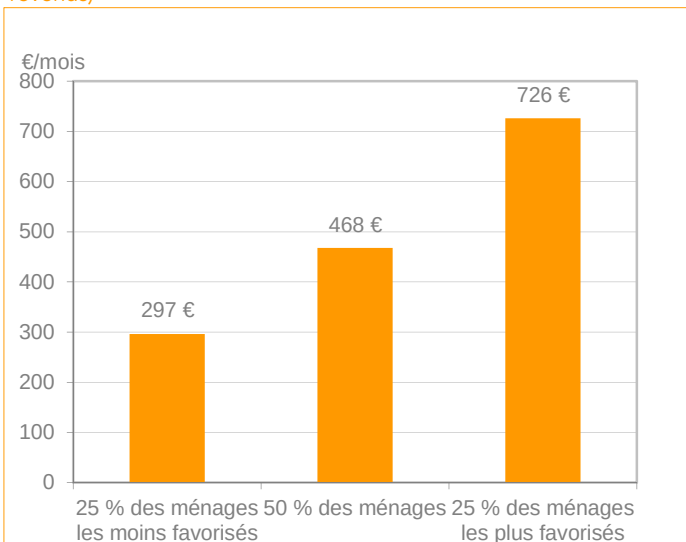
L'évolution des loyers (en €/m²)



OLAP

Le budget mensuel que les ménages de la commune peuvent théoriquement consacrer à leur logement

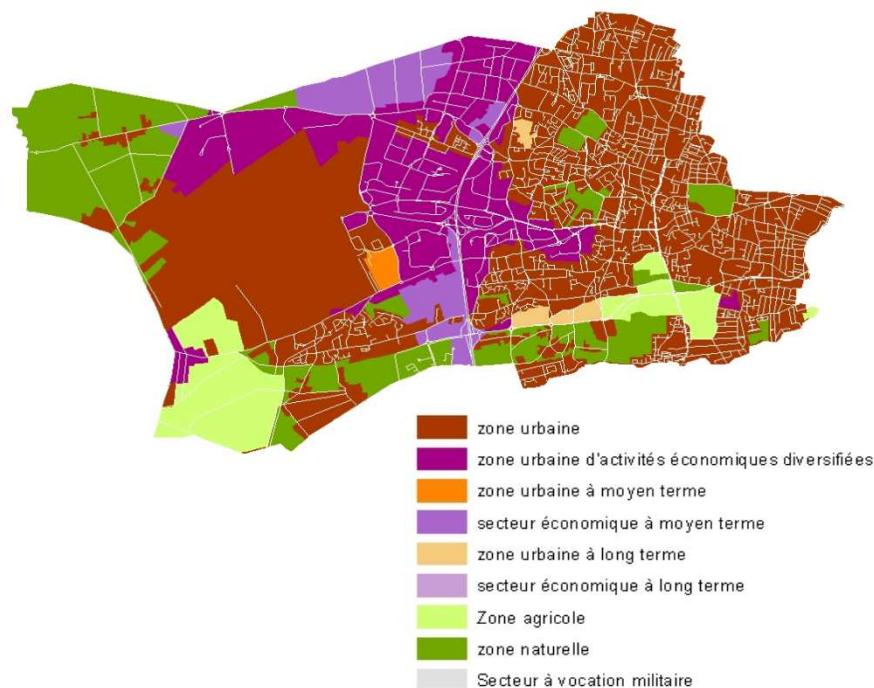
(sur la base d'un taux d'effort correspondant à 30% de leurs revenus)



INSEE - DGI

Le dynamisme du marché immobilier de Mérignac, appréhendé par les volumes de ventes, s'est essouffé depuis 2008. Quel que soit le segment du marché, les prix continuent de grimper et sont supérieurs à ceux pratiqués dans l'ensemble du territoire de la CUB. Ils sont élevés face au budget que les ménages de la commune peuvent consacrer à leur logement (50% des ménages de Mérignac ne peuvent théoriquement pas consacrer plus de 467€ par mois à leur logement et 25% des ménages les plus pauvres pas plus de 296€.)

Zonage simplifié du PLU



Surface totale (en ha)	4 817
Zone agricole	338
Zone naturelle	828
Zone urbaine	3 336
Zone à urbaniser	315

Ce qu'il faut retenir :

- une croissance démographique inférieure à la moyenne communautaire.
- une réduction importante de la taille moyenne des ménages.
- une baisse des effectifs scolaires.

Un vieillissement de la population.

- un revenu médian plus élevé que celui de la CUB.
- des indicateurs de précarité peu élevés.
- une création d'emploi très dynamique.

Un profil social plutôt aisé.

- une majorité de grands logements occupés par leurs propriétaires.
- une construction neuve où le logement collectif prend de plus en plus d'importance mais qui n'atteint pas les objectifs du PLH.

Un risque de non-réponse aux besoins quantitatifs engendrés par la baisse de la taille des ménages.

- 25 % de logements sociaux.
- des objectifs de développement de l'offre locative conventionnée fixés par le PLH atteints.
- une prise en charge d'une partie de la reconstitution de l'offre sociale démolie dans d'autres communes.

Un effort de production qui se confirme.

- des prix supérieurs à la moyenne CUB.

Parempuyre

Présentation générale de la commune

Située au Nord-Ouest de l'agglomération bordelaise, aux portes du Médoc, Parempuyre se caractérise par la prédominance d'espaces naturels, agricoles et inondables qui couvrent près de 80% de son territoire. La partie urbaine de la commune est structurée à partir d'un centre-bourg réaménagé récemment et de zones de lotissements avec des maisons individuelles construites sur des parcelles de grande taille. La construction récente s'est tournée vers le collectif.

Les réserves foncières disponibles pour le développement urbain sont très limitées.



Centre ville



Résidence la Roseraie



Vignoble

Parempuyre

Population

La population

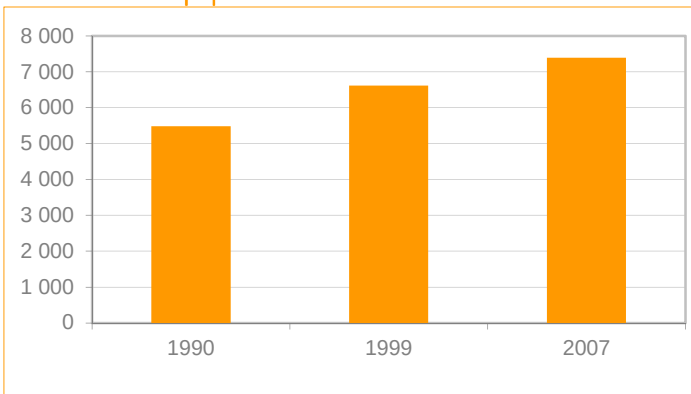
	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Population RGP 1990	5 481	11,3%	0,9%
Population RGP 1999	6 620	12,4%	1,0%
Population municipale 2007	7 324	12,3%	1,0%
Population totale 2007	7 393	12,3%	1,0%

Rythme de croissance annuel moyen 1999-2007

	1,27%	1,29%	0,87%
--	-------	-------	-------

INSEE

L'évolution de la population



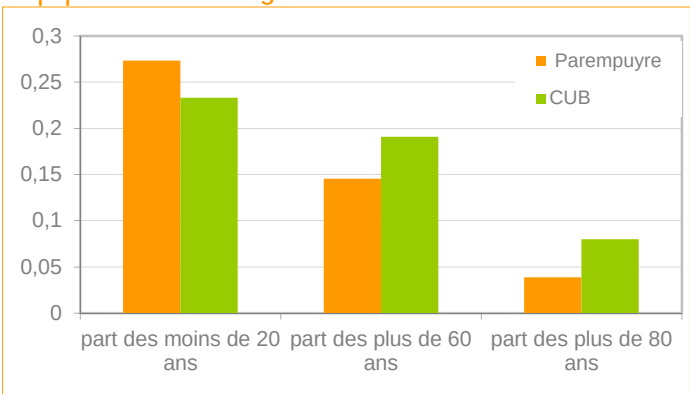
INSEE

Les âges

	Commune	Secteur	CUB
Indice de jeunesse 1999	2,85	1,23	1,17
Indice de jeunesse 2007	1,88	1,20	1,21

INSEE

La population selon les âges



INSEE

Les ménages

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre de ménages 1990	1 562	8,5%	0,6%
Nombre de ménages 2000	2 148	9,5%	0,7%
Nombre de ménages 2009	2 760	10,5%	0,8%

Rythme de croissance annuel moyen 2000-2009

	2,82%	1,66%	1,17%
--	-------	-------	-------

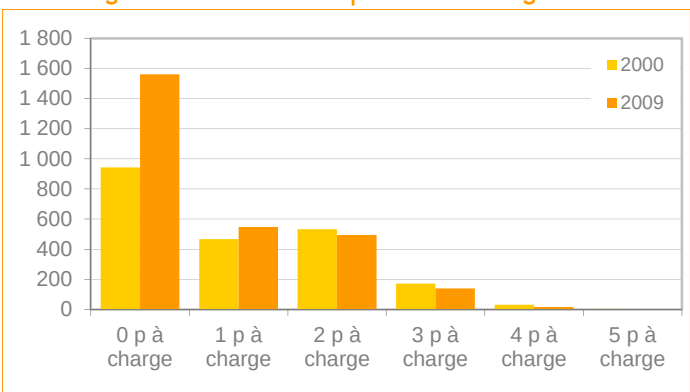
Taxe d'habitation - DGI

La taille des ménages

	Commune	Secteur	CUB
Taille moyenne des ménages 1999	3,07	2,39	2,18
Taille moyenne des ménages 2007	2,68	2,28	2,07

INSEE

Les ménages selon le nombre de personnes à charge



Taxe d'habitation - DGI

Les élèves

	Commune	Secteur	CUB
Effectifs scolaires 2006	733	nr	nr
Effectifs scolaires 2007	760	nr	nr
Effectifs scolaires 2008	nr	nr	nr
Effectifs scolaires 2009	nr	nr	nr
Evolution 2006-2009	nr	nr	nr

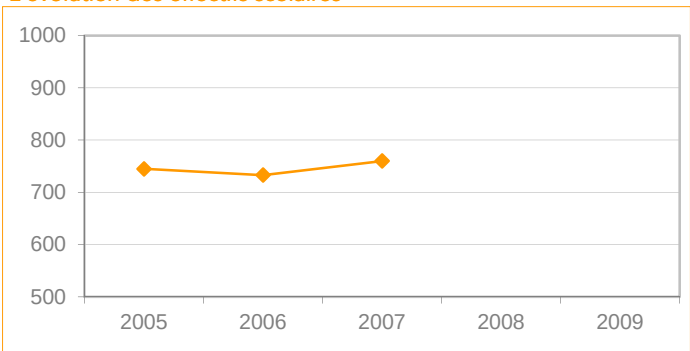
Données communales

Les familles monoparentales

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de familles monoparentales 2007	270	2 583	29 718
Part des familles monoparentales 2007	10,6%	10,6%	10,0%

FILOCOM

L'évolution des effectifs scolaires



Données communales

La croissance démographique de Parempuyre est très supérieure à celle de la CUB. L'évolution des ménages suit la même tendance. L'indice de jeunesse et la taille moyenne des ménages sont en forte baisse mais restent supérieurs à la moyenne communautaire.

Parempuyre

Revenus, emploi et précarité

Le revenu médian

	Commune	CUB
Revenu médian des ménages 2001 en €/mois	2 514	1 846
Revenu médian des ménages 2007 en €/mois	2 897	2 142

INSEE - DGI

Les emplois privés

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre d'emplois privés 2000	449	2%	0,21%
Nombre d'emplois privés 2008	588	3%	0,24%

Evolution 2000-2008

	30,96%	5,36%	14,53%
--	--------	-------	--------

UNEDIC

Les déplacements domicile-travail

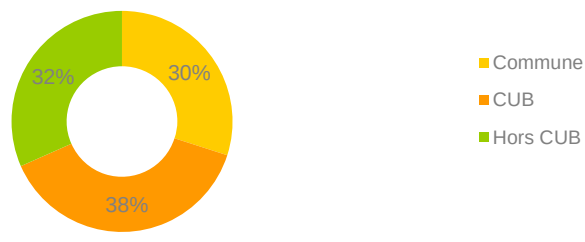
	Dans la commune	Dans la CUB	Hors CUB
Où travaillent les habitants de la commune en 2006 ?	8%	77%	15%



DADS

Les déplacements domicile-travail

	Par des habitants de la commune	Par des habitants de la CUB	Par des habitants hors CUB
Par qui sont occupés les emplois de la commune en 2006 ?	30%	38%	32%



DADS

Les demandeurs d'emploi

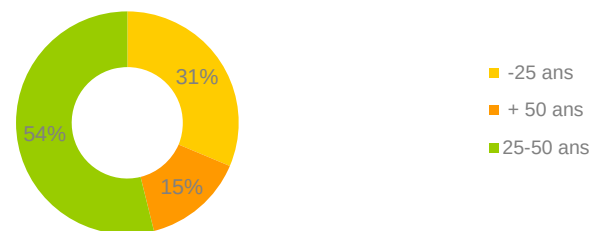
	Z. d'emploi	Secteur	CUB
Taux de chômage 2004	9,9	-	-
Taux de chômage 2009	8,9	-	-

INSEE - DARES

Part des chômeurs femmes 2008	45%	47%	45%
Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008	11%	12%	12%

INSEE - DARES

Les demandeurs d'emploi selon leur âge



INSEE - DARES

Les RMIstes

	Commune	Secteur	CUB
Bénéficiaires du RMI 2006	65	797	20 829
Part des bénéficiaires du RMI dans la population en 2006	0,89%	1,34%	2,95%

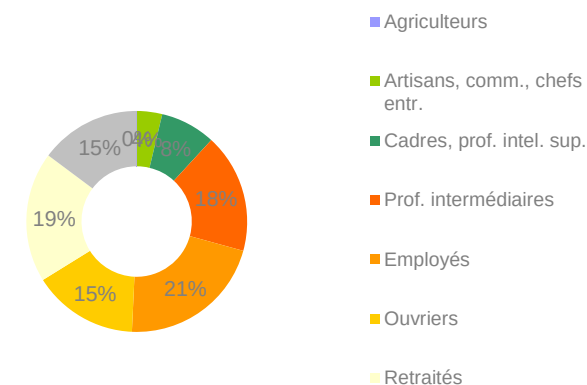
CG33 - DGAS

Les non-imposables

	Commune	CUB
Part des ménages non imposables 2008	35,87%	37,36%

INSEE - DGI

Les 15 ans et + selon la catégorie socio-professionnelle



INSEE

Tous les indicateurs mettent en évidence la bonne situation socio-économique de Parempuyre : revenu médian élevé, bénéficiaires des minima sociaux et ménages non imposables peu nombreux. La création d'emplois relativement dynamique est sans doute portée par des entreprises uni-personnelles de type services à la personnes, construction, associations.

Parempuyre

Parc de logements

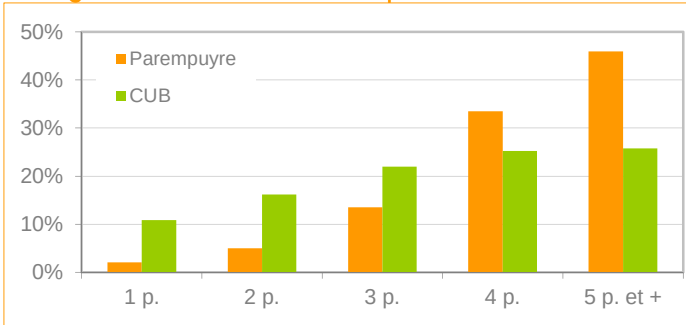
Les logements	Commune	Secteur	CUB
Parc de logements 1999	2 193	23 500	325 378
Parc de logements 2007	2 775	27 047	355 720
Rythme de croissance	1,02%	1,01%	1,01%

INSEE

Les logements vacants	Commune	Secteur	CUB
Nombre de logements vacants 2007	43	1 088	18 064
Taux de vacance 2007	2%	4%	5%

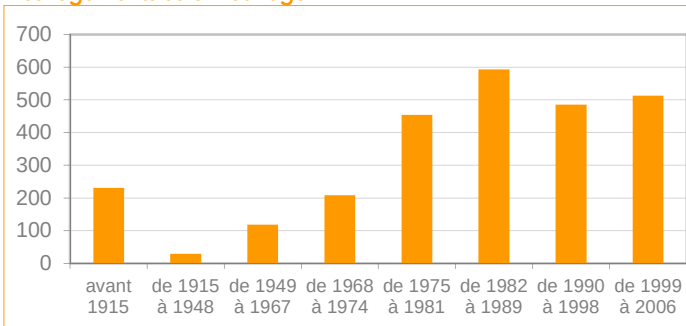
INSEE

Les logements selon leur nombre de pièces



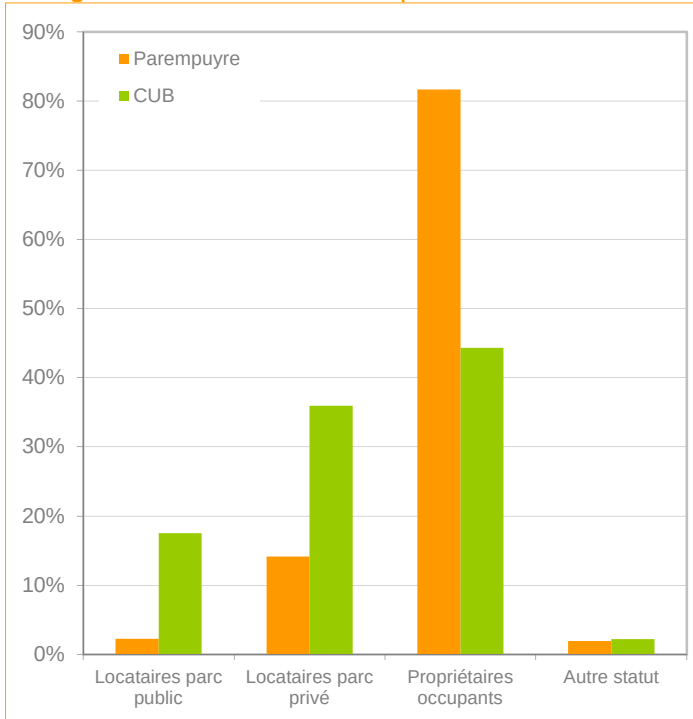
INSEE

Les logements selon leur âge



INSEE

Les logements selon leur statut d'occupation



FILOCOM

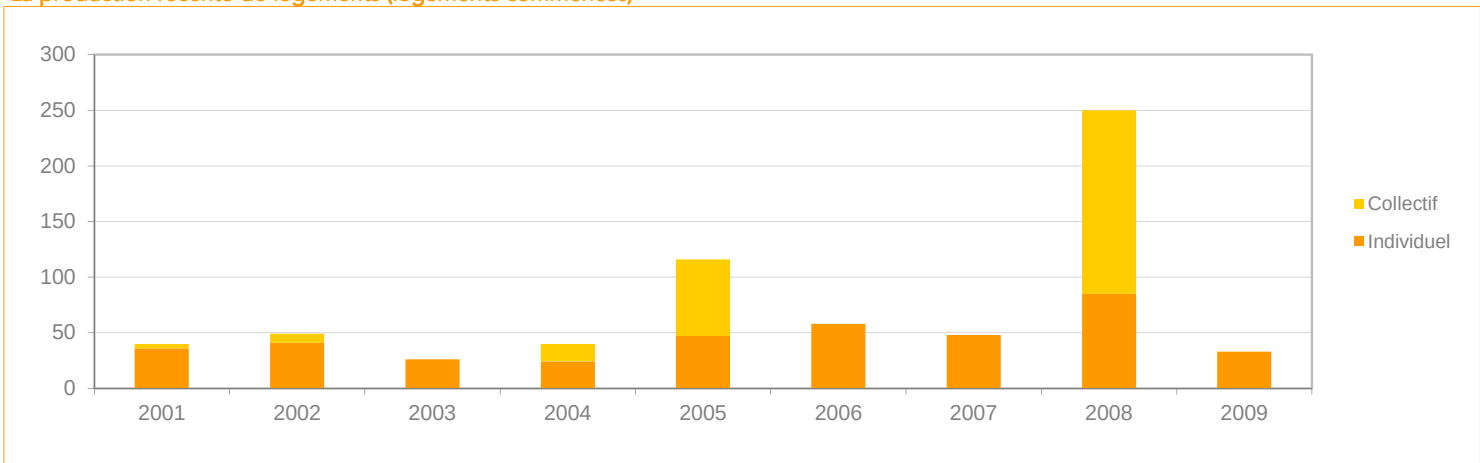
La construction	Commune	Secteur	CUB
Logements produits par an 2007-2009	104	574	5 492
Indice de construction 2007-2009	3,99	2,28	1,68

DOC+PC groupés

Les objectifs de construction	Commune	Secteur	CUB
Besoins en logements par an 2007-2009	55	451	5 100
Taux de réalisation de l'objectif PLH	190%	127%	108%

PLH - DOC

La production récente de logements (logements commencés)



DOC

Le parc de logements de Parempuyre, qui a connu un fort développement dans les années 1970-1980, est composé de grands logements, occupés à 80% par leurs propriétaires. Ce parc risque d'engendrer de forts besoins liés à la décohabitation des jeunes, ainsi qu'un important vieillissement. La vacance est peu importante.

Après un pic de construction en 2008 qui a permis à la commune de dépasser les objectifs fixés par le PLH, la production de 2009 est en baisse et se situe à un niveau équivalent à celui des années 2006-2007.

Parempuyre

Logements locatifs conventionnés

Les logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Logements locatifs conventionnés 2007	179	5 144	70 386
Logements locatifs conventionnés 2009	189	5 312	72 972

Inventaire SRU - DDE

L'évolution des logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Evolution 2007-2009	6%	3%	4%
Part des logements conventionnés en 2009	6,8%	20,2%	21,9%

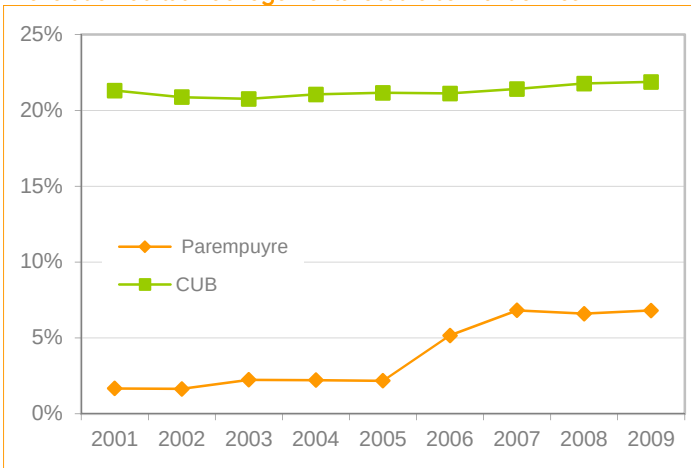
Inventaire SRU - DDE

La demande Hlm

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de demandeurs 2008	186	1 947	31 669
Part des ménages demandeurs 2008	7%	8%	10%
Nombre de LLC pour 100 demandeurs 2008	104	37	44

Numéro unique - DDE

L'évolution du taux de logements locatifs conventionnés



Inventaire SRU - DDE

Les objectifs

	Commune	Secteur	CUB
LLC financés par an 2007-2009	18	163	2 482
Besoins en LLC	22	129	1 518
Taux de réalisation de l'objectif PLH	80%	126%	164%

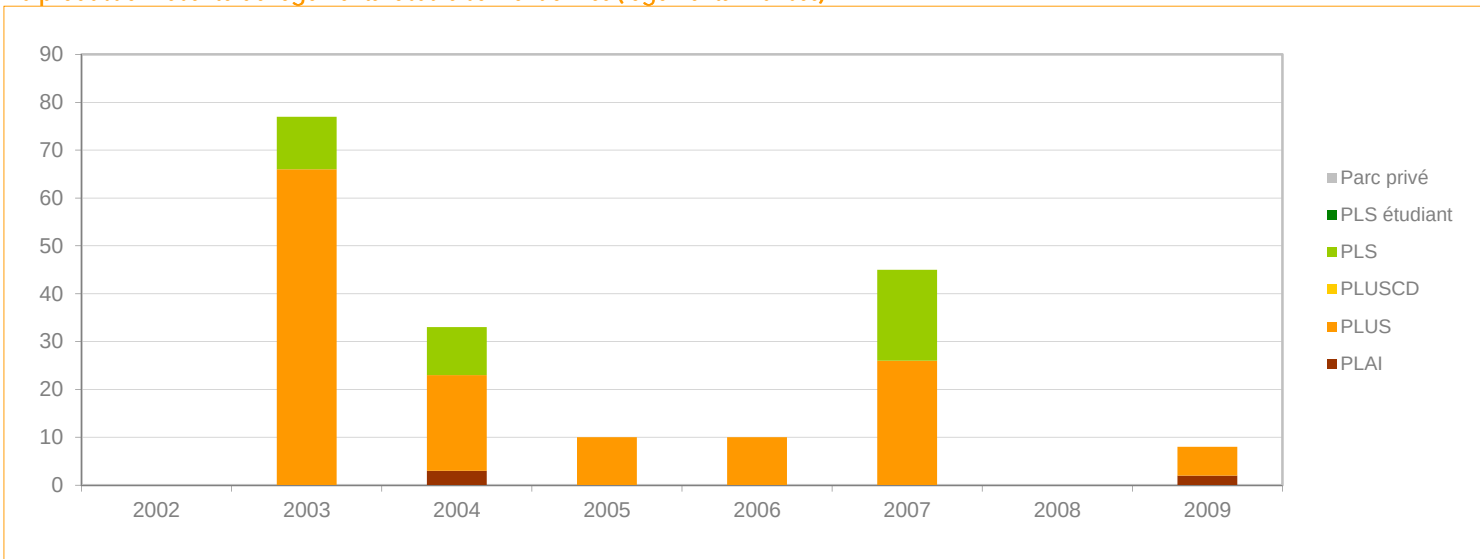
Financements CUB

Les financements récents

	Commune	Secteur	CUB
Financements de PLAI 2007 -2009	1	37	270
Financements de PLUS 2007 -2009	11	91	1 057
Financements de PLS 2007 -2009	6	24	361

Financements CUB

La production récente de logements locatifs conventionnés (logements financés)



Financements CUB

Avec 6,8% de logements sociaux en 2009, Parempuyre est déficitaire au regard des critères de la loi SRU. Toutefois ce taux a très fortement augmenté ces dernières années grâce à une production dynamique, notamment en 2003-2004. Les objectifs de production sur la période plus récente de 2007-2009 ne sont en revanche atteints qu'à 80%. La production est orientée vers des logements de type PLUS et PLS.

7% des ménages de la commune sont demandeurs d'un logement social.

Parempuyre

Marché du logement

Les ventes

	Commune	Secteur	CUB
Volume de ventes 2009	94	524	3 590
Dont logements anciens	17	87	1 228
Dont logements neufs	77	437	2 362

DIA - ECLN

Prix dans l'ancien 2009
(€/m²)

	1 896	0	2 120
--	-------	---	-------

Prix dans le neuf 2009 (€/m²)

	2 724	0	3 085
--	-------	---	-------

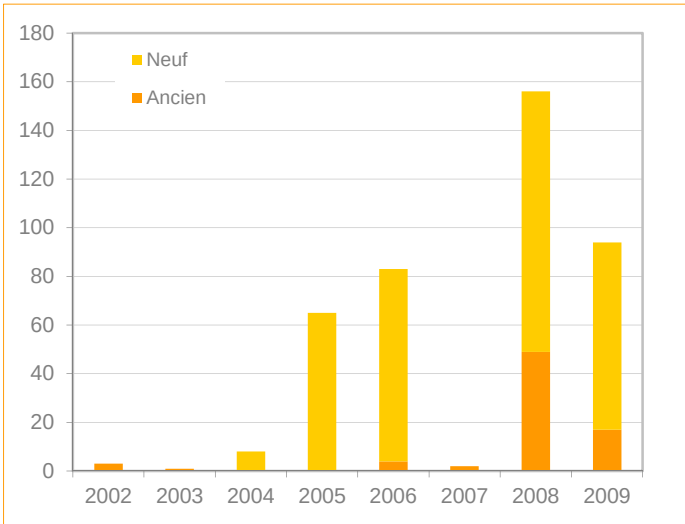
DIA - ECLN

Les loyers

	Secteur OLAP	CUB
Loyer moyen 01/01/10 (€/m²)	8,4	8,9
Loyer de relocation 01/01/10 (€/m²)	9,3	9,9

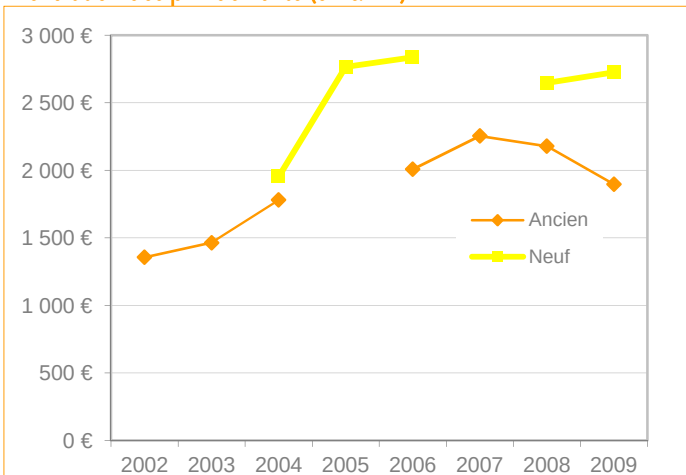
OLAP

L'évolution du nombre de ventes



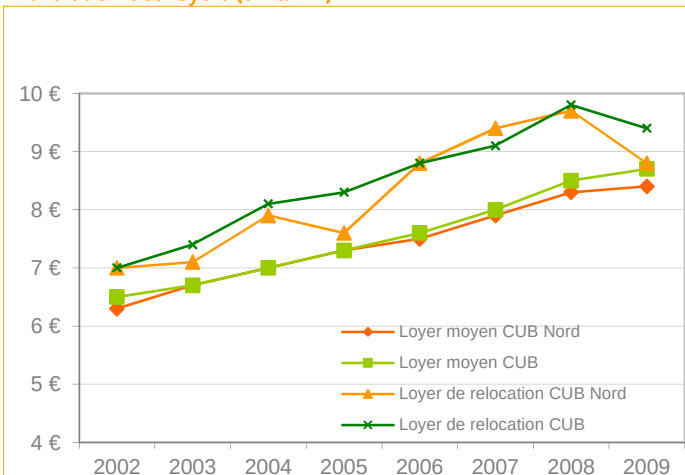
DIA-ECLN

L'évolution des prix de vente (en €/m²)



DIA-ECLN

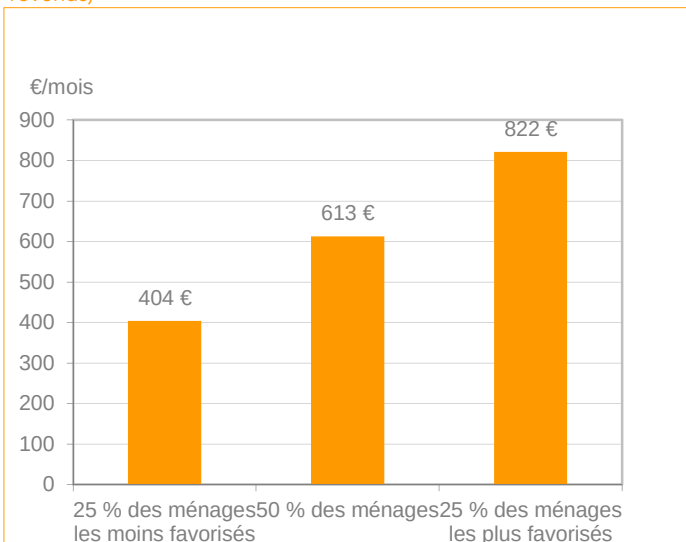
L'évolution des loyers (en €/m²)



OLAP

Le budget mensuel que les ménages de la commune peuvent théoriquement consacrer à leur logement

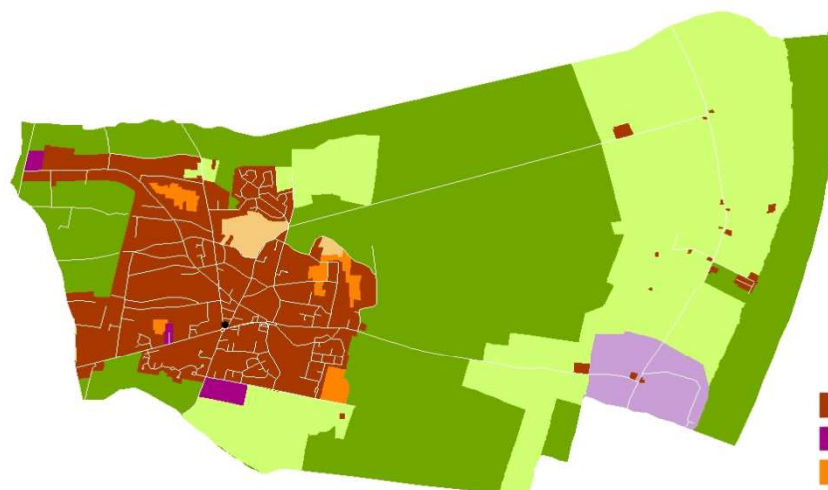
(sur la base d'un taux d'effort correspondant à 30% de leurs revenus)



INSEE - DGI

La commune de Parempuyre a connu un fort dynamisme de son marché immobilier avec une augmentation du volume de ventes en 2008. Si le marché s'essouffle en 2009, les volumes restent supérieurs à ceux du début des années 2000. Quel que soit le segment du marché, les niveaux de prix sont inférieurs à la moyenne communautaire. Ces prix restent élevés face au budget que les ménages de la commune peuvent consacrer à leur logement (50% des ménages de Parempuyre ne peuvent théoriquement pas consacrer plus de 612€ par mois à leur logement et 25% des ménages les moins riches pas plus de 404€.)

Zonage simplifié du PLU



zone urbaine	
zone urbaine d'activités économiques diversifiées	
zone urbaine à moyen terme	
secteur économique à moyen terme	
zone urbaine à long terme	
secteur économique à long terme	
Zone agricole	
zone naturelle	
Secteur à vocation militaire	

Surface totale (en ha)	2 181
Zone agricole	633
Zone naturelle	1 049
Zone urbaine	393
Zone à urbaniser	107

Ce qu'il faut retenir :

- une commune très dynamique démographiquement.
- une croissance importante du nombre de ménages.
- une taille moyenne des ménages supérieure à la moyenne communautaire mais qui baisse.

Une combinaison de facteurs qui augmentent les besoins en logements notamment liés à la décohabitation des jeunes.

- un revenu médian plus élevé que celui de la CUB.
- des indicateurs de précarité peu élevés.

Un profil social plutôt aisé.

- des grands logements, occupés par leurs propriétaires.
- une construction très dynamique en 2008, portée par des logements collectifs, mais une baisse en 2009.

Un dynamisme de la production à confirmer, nécessaire pour répondre à l'enjeu démographique.

- 6,8% de logements sociaux.
- un taux en très forte augmentation ces dernières années.
- les objectifs de production sur la période plus récente de 2007-2009 ne sont en revanche atteints qu'à 80%.

Un effort de production à poursuivre pour répondre aux besoins en offre abordable.

- des niveaux de prix inférieurs à la moyenne CUB.

Pessac

Présentation générale de la commune

Située au Sud-Ouest de l'agglomération bordelaise, Pessac est une commune riche en infrastructures de transport (ligne ferroviaire, tramway, A63, rocade) qui permettent une bonne accessibilité mais morcellent le territoire. La commune accueille des activités d'intérêt régional qu'il s'agisse des centres hospitaliers Haut-Lévêque et Xavier Arnoz ou du domaine universitaire. Elle dispose aussi d'espaces naturels remarquables par leur qualité paysagère et agricole (présence de vignobles prestigieux).

Si le Sud-Ouest de la commune se caractérise par la présence de grands espaces naturels, le tissu urbain se fait de plus en plus dense au fur et à mesure qu'on approche du centre de l'agglomération. Le centre-ville de la commune est en cours de requalification et des quartiers comme celui d'Arago restent à recomposer. Les espaces urbanisables à court ou moyen terme représentent un potentiel intéressant pour le développement urbain.



Les Allées Françaises



Place de la République



Vignoble

Pessac

Population

La population

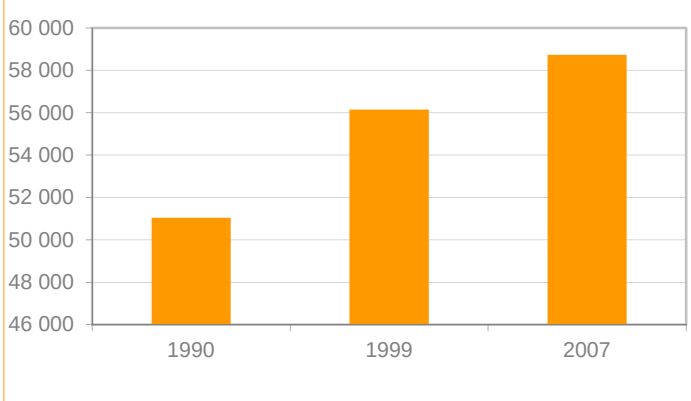
	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Population RGP 1990	51 055	35,7%	8,2%
Population RGP 1999	56 151	36,1%	8,5%
Population municipale 2007	57 851	35,1%	8,2%
Population totale 2007	58 727	35,1%	8,2%

Rythme de croissance annuel moyen 1999-2007

0,37%	0,74%	0,87%
-------	-------	-------

INSEE

L'évolution de la population



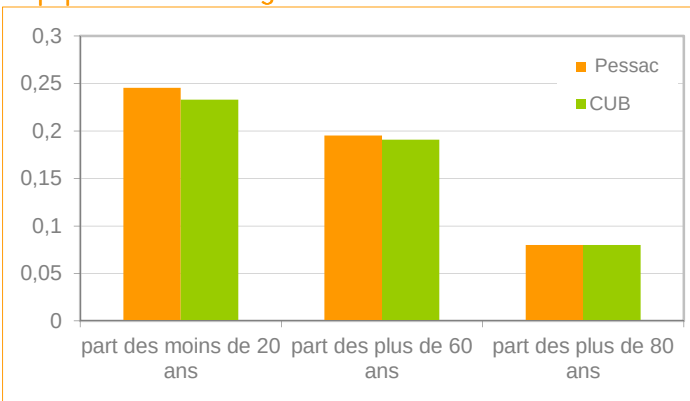
INSEE

Les âges

	Commune	Secteur	CUB
Indice de jeunesse 1999	1,26	1,17	1,17
Indice de jeunesse 2007	1,23	1,21	1,21

INSEE

La population selon les âges



INSEE

Les ménages

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre de ménages 1990	18 135	32,2%	7,2%
Nombre de ménages 2000	22 511	32,3%	7,5%
Nombre de ménages 2009	24 359	32,4%	7,3%

Rythme de croissance annuel moyen 2000-2009

0,88%	0,84%	1,17%
-------	-------	-------

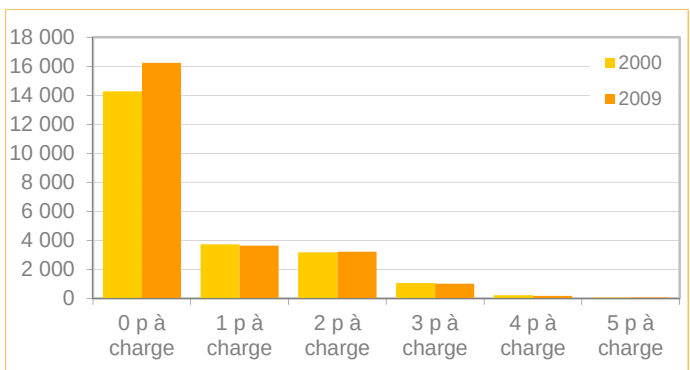
Taxe d'habitation - DGI

La taille des ménages

	Commune	Secteur	CUB
Taille moyenne des ménages 1999	2,37	2,18	2,18
Taille moyenne des ménages 2007	2,24	2,06	2,07

INSEE

Les ménages selon le nombre de personnes à charge



Taxe d'habitation - DGI

Les élèves

	Commune	Secteur	CUB
Effectifs scolaires 2006	4 964	nr	nr
Effectifs scolaires 2007	4 855	nr	nr
Effectifs scolaires 2008	4 758	nr	nr
Effectifs scolaires 2009	nr	nr	nr
Evolution 2006-2009	nr	nr	nr

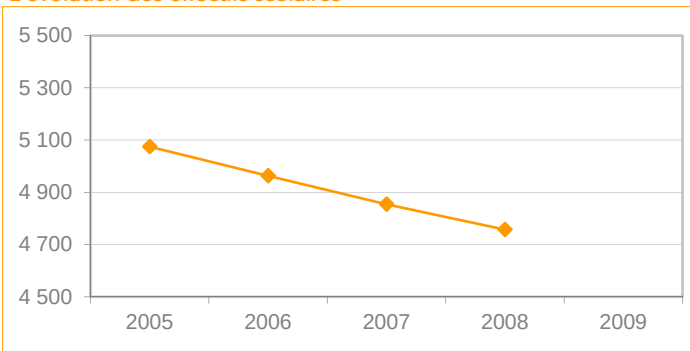
Données communales

Les familles monoparentales

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de familles monoparentales 2007	2 322	6 874	29 718
Part des familles monoparentales 2007	10,3%	10,2%	10,0%

FILOCOM

L'évolution des effectifs scolaires



Données communales

La dynamique démographique de Pessac est inférieure à celle de la CUB. Le rythme de croissance des ménages suit la même tendance. L'indice de jeunesse baisse légèrement entre 1999 et 2007, les effectifs scolaires sont en baisse.

Pessac

Revenus, emploi et précarité

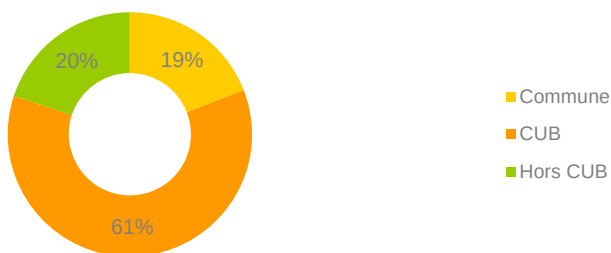
Le revenu médian

	Commune	CUB
Revenu médian des ménages 2001 en €/mois	2 138	1 846
Revenu médian des ménages 2007 en €/mois	2 415	2 142

INSEE - DGI

Les déplacements domicile-travail

	Dans la commune	Dans la CUB	Hors CUB
Où travaillent les habitants de la commune en 2006 ?	19%	61%	20%



DADS

Les demandeurs d'emploi

	Z. d'emploi	Secteur	CUB
Taux de chômage 2004	9,9	-	-
Taux de chômage 2009	8,9	-	-

INSEE - DARES

Part des chômeurs femmes 2008	45%	45%	45%
Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008	12%	12%	12%

INSEE - DARES

Les RMistes

	Commune	Secteur	CUB
Bénéficiaires du RMI 2006	948	3 629	20 829
Part des bénéficiaires du RMI dans la population en 2006	1,64%	2,20%	2,95%

CG33 - DGAS

Les non-imposables

	Commune	CUB
Part des ménages non imposables 2008	35,48%	37,36%

INSEE - DGI

Les emplois privés

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre d'emplois privés 2000	14 425	27%	6,61%
Nombre d'emplois privés 2008	18 449	28%	7,38%

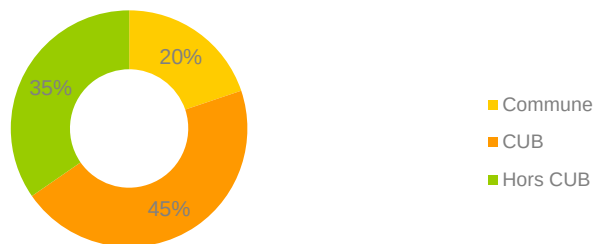
Evolution 2000-2008

	27,90%	23,23%	14,53%
--	--------	--------	--------

UNEDIC

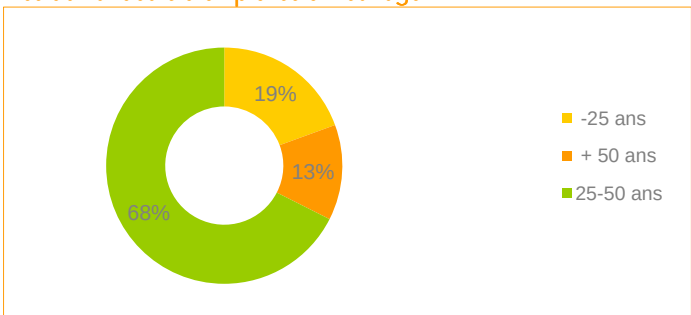
Les déplacements domicile-travail

	Par des habitants de la commune	Par des habitants de la CUB	Par des habitants hors CUB
Par qui sont occupés les emplois de la commune en 2006 ?	20%	46%	35%



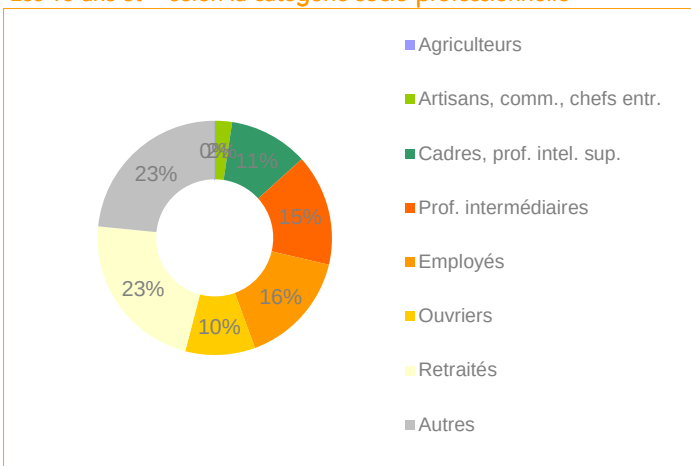
DADS

Les demandeurs d'emploi selon leur âge



INSEE - DARES

Les 15 ans et + selon la catégorie socio-professionnelle



INSEE

Les indicateurs socio-économiques font apparaître une situation légèrement plus favorable que celle de l'ensemble de la CUB : le revenu médian y est supérieur, les bénéficiaires du RMI et les ménages non imposables moins nombreux. De plus, le nombre d'emplois sur la commune est en hausse.

Pessac

Parc de logements

Les logements

	Commune	Secteur	CUB
Parc de logements 1999	23 344	73 719	325 378
Parc de logements 2007	25 394	80 928	355 720
Rythme de croissance	1,01%	1,01%	1,01%

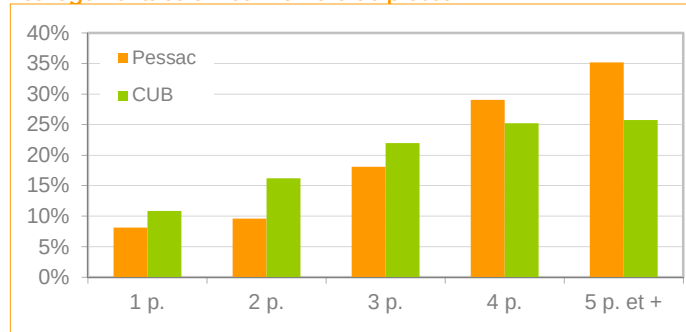
INSEE

Les logements vacants

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de logements vacants 2007	910	3 040	18 064
Taux de vacance 2007	4%	4%	5%

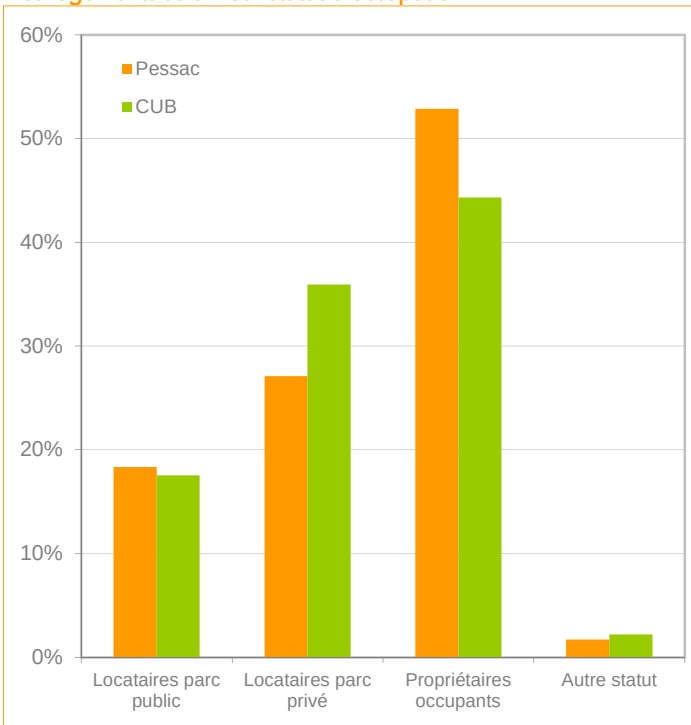
INSEE

Les logements selon leur nombre de pièces



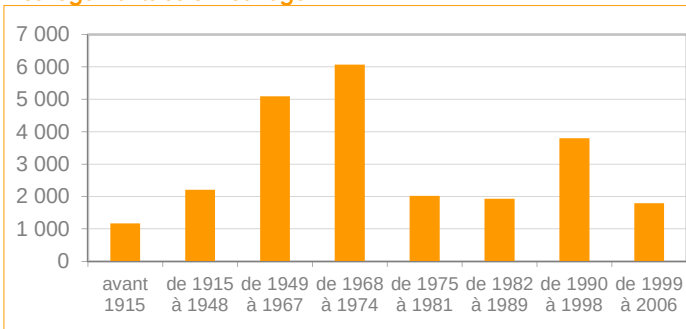
INSEE

Les logements selon leur statut d'occupation



FILOCOM

Les logements selon leur âge



INSEE

La construction

	Commune	Secteur	CUB
Logements produits par an 2007-2009	444	1 150	5 492
Indice de construction 2007-2009	1,85	1,54	1,68

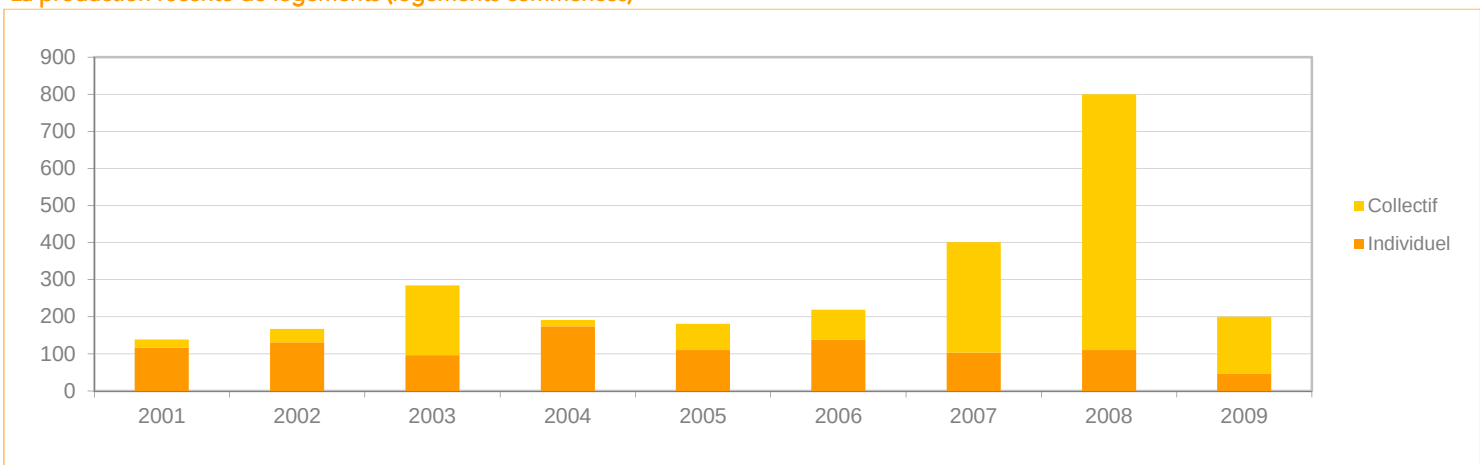
DOC+PC groupés

Les objectifs de construction

	Commune	Secteur	CUB
Besoins en logements par an 2007-2009	352	1 133	5 100
Taux de réalisation de l'objectif PLH	126%	102%	108%

PLH - DOC

La production récente de logements (logements commencés)



DOC

Le parc de logements du Pessac se caractérise par des grands logements (en majeure partie des 4 et 5 pièces), qui se sont développés dans les années 1960, occupés par leurs propriétaires. La vacance est faible.

Le très fort développement de la construction en 2008, notamment porté par des programmes de logements collectifs, permet à la commune de Pessac de largement dépasser les objectifs de production qui lui sont assignés dans le PLH de la CUB. En revanche, la construction neuve s'essouffle en 2009.

Pessac

Logements locatifs conventionnés

Les logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Logements locatifs conventionnés 2007	6 261	18 665	70 386
Logements locatifs conventionnés 2009	6 712	19 422	72 972

Inventaire SRU - DDE

L'évolution des logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Evolution 2007-2009	7%	4%	4%
Part des logements conventionnés en 2009	27,5%	25,8%	21,9%

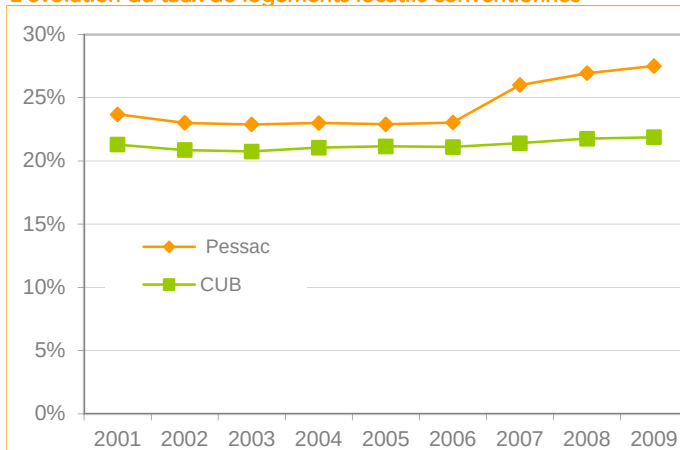
Inventaire SRU - DDE

La demande Hlm

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de demandeurs 2008	2 322	6 651	31 669
Part des ménages demandeurs 2008	10%	9%	10%
Nombre de LLC pour 100 demandeurs 2008	36	35	44

Numéro unique - DDE

L'évolution du taux de logements locatifs conventionnés



Inventaire SRU - DDE

Les objectifs

	Commune	Secteur	CUB
LLC financés par an 2007-2009	201	520	2 482
Besoins en LLC	77	320	1 518
Taux de réalisation de l'objectif PLH	261%	163%	164%

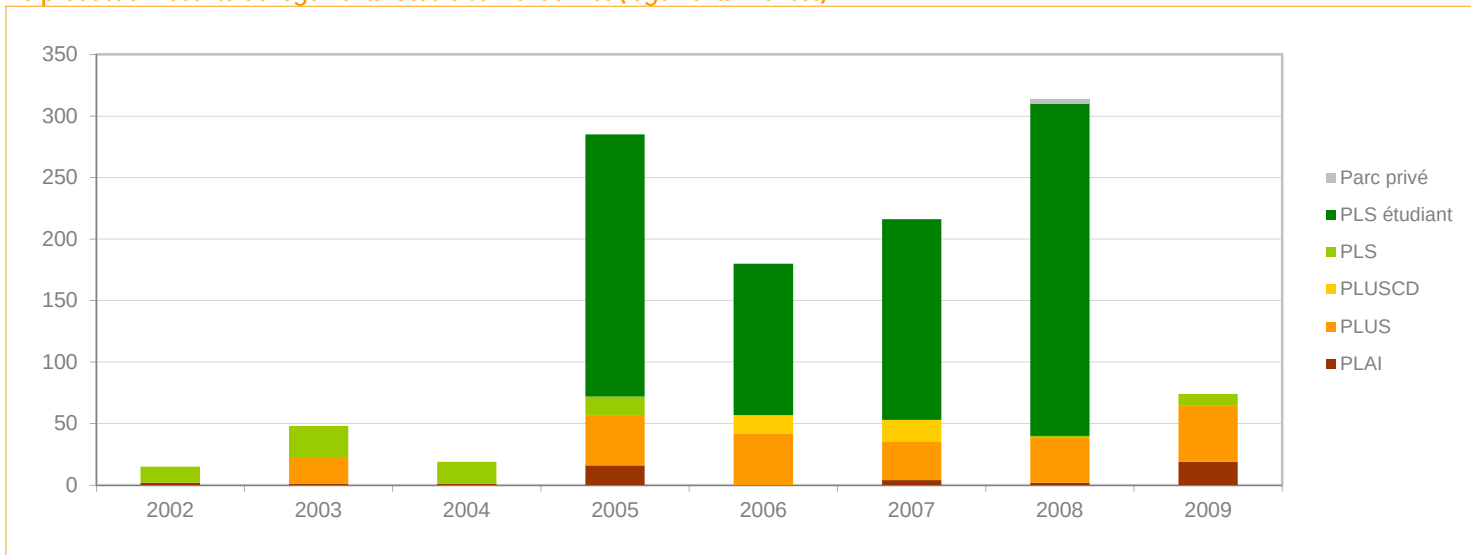
Financements CUB

Les financements récents

	Commune	Secteur	CUB
Financements de PLAI 2007 -2009	8	70	270
Financements de PLUS 2007 -2009	38	170	1 057
Financements de PLS 2007 -2009	3	42	361

Financements CUB

La production récente de logements locatifs conventionnés (logements financés)



Financements CUB

Avec 27,5% de logements sociaux en 2009, Pessac est conforme aux critères de la loi SRU. Malgré une baisse en 2009, la forte production de la période 2005-2008 permet de dépasser largement les objectifs du PLH. Elle est alimentée par les logements spécifiques de type PLS étudiants et dans une moindre mesure par des PLUS des PLAI et des PLUS-CD. 10% des ménages de la commune sont demandeurs d'un logement social.

Pessac

Marché du logement

Les ventes

	Commune	Secteur	CUB
Volume de ventes 2009	154	740	3 590
Dont logements anciens	71	206	1 228
Dont logements neufs	83	534	2 362

DIA - ECLN

Prix dans l'ancien 2009 (€/m²)	2 213	0	2 120
Prix dans le neuf 2009 (€/m²)	2 858	0	3 085

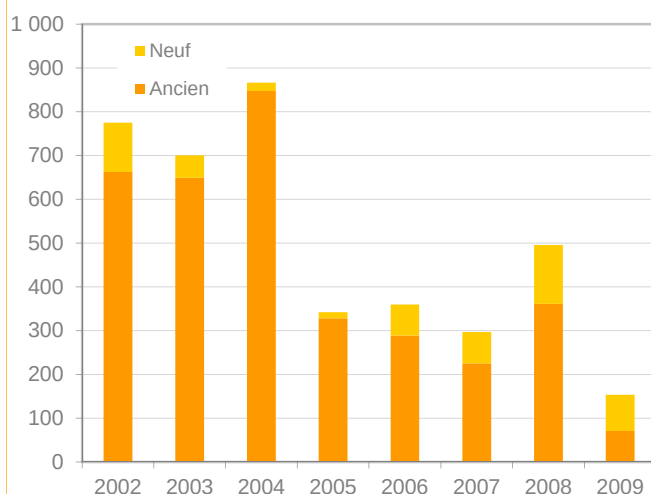
DIA - ECLN

Les loyers

	Secteur OLAP	CUB
Loyer moyen 01/01/10 (€/m²)	9,7	8,9
Loyer de relocation 01/01/10 (€/m²)	10,7	9,9

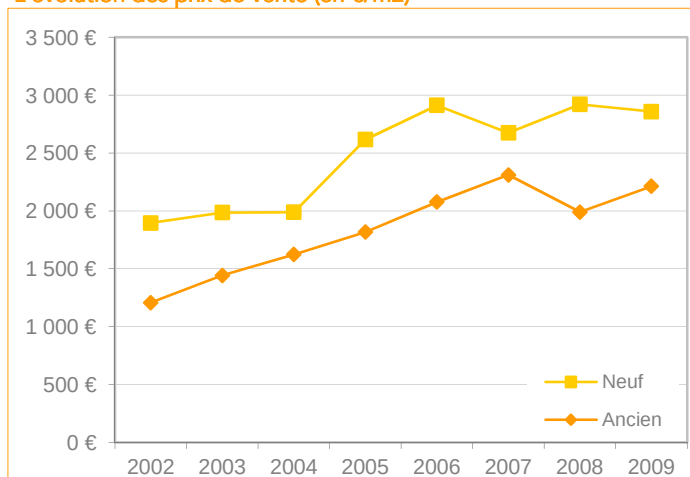
OLAP

L'évolution du nombre de ventes



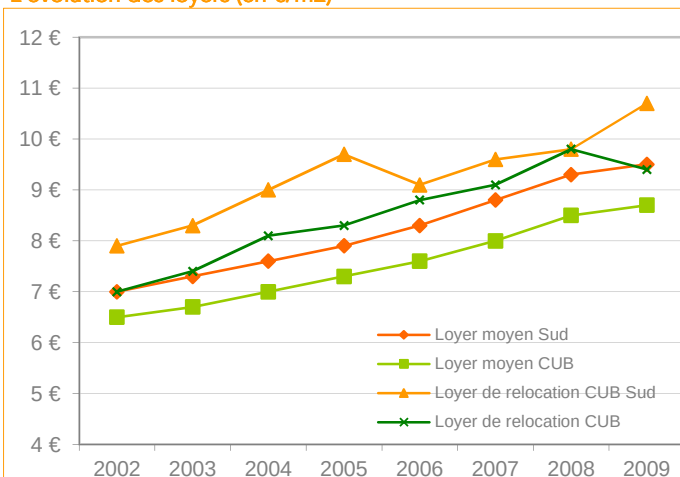
DIA-ECLN

L'évolution des prix de vente (en €/m2)



DIA-ECLN

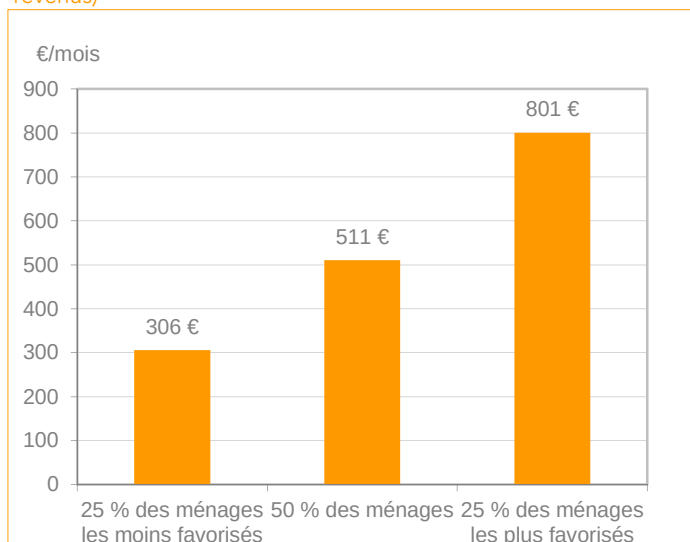
L'évolution des loyers (en €/m2)



OLAP

Le budget mensuel que les ménages de la commune peuvent théoriquement consacrer à leur logement

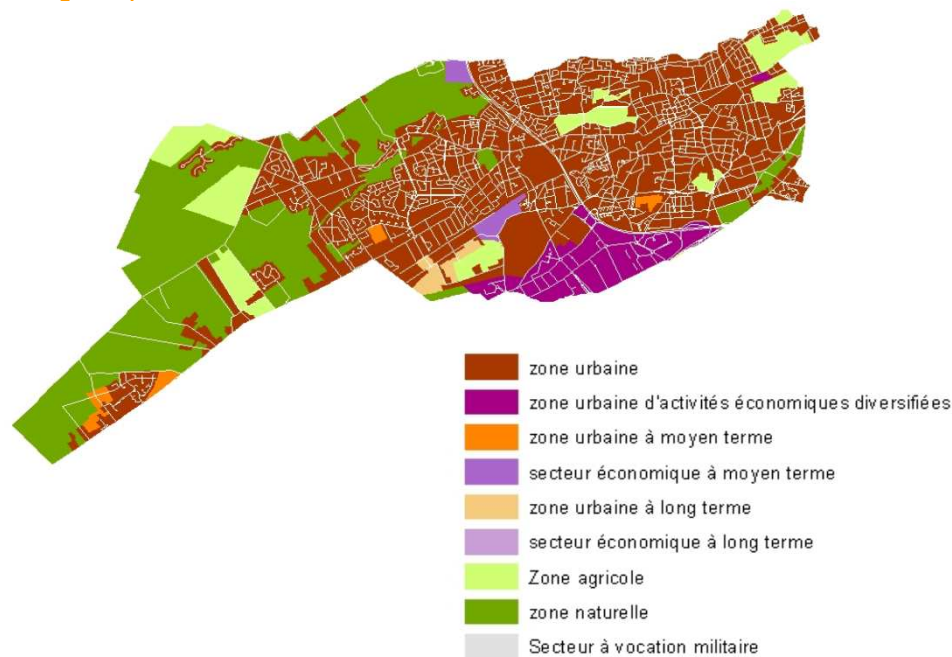
(sur la base d'un taux d'effort correspondant à 30% de leurs revenus)



INSEE - DGI

Les volumes de ventes qui traduisent le dynamisme du marché immobilier de Pessac sont variables ces dernières années. Les prix de l'accession dans le neuf sont inférieurs à ceux pratiqués sur l'ensemble du territoire de la CUB, en revanche, le marché du locatif et de l'ancien se situent au-dessus de la moyenne communautaire. Ces prix sont élevés face au budget que les ménages de la commune peuvent consacrer à leur logement (50% des ménages de Pessac ne peuvent théoriquement pas consacrer plus de 510€ par mois à leur logement et 25% des ménages les plus pauvres pas plus de 306€.)

Zonage simplifié du PLU



Surface totale (en ha)	3 867
Zone agricole	289
Zone naturelle	1 122
Zone urbaine	2 348
Zone à urbaniser	109

Ce qu'il faut retenir :

- une dynamique démographique inférieure à celle de la CUB.
- un indice de jeunesse qui baisse légèrement entre 1999 et 2007.
- des effectifs scolaires en baisse.

Une population qui reste jeune grâce aux étudiants mais une faible attractivité vis-à-vis des familles.

- des indicateurs de précarité peu élevés.
- une création d'emplois très dynamique.

Un profil social plutôt aisé.

- de grands logements occupés par leurs propriétaires.
- un très fort développement de la construction en 2008 qui permet de dépasser les objectifs de production du PLH mais une baisse en 2009.

Un dynamisme de la production à confirmer, nécessaire pour renforcer l'attractivité de la commune envers les familles.

- 27,5% de logements sociaux.
- malgré une baisse en 2009, une production supérieure aux objectifs du PLH tournée vers les logements spécifiques de type PLS étudiants mais aussi vers les PLUS, les PLAI et les PLUS-CD.

Des enjeux de réponse aux besoins et de diversification de l'offre en logements pris en compte.

- des prix de l'accession dans le neuf inférieurs à la moyenne CUB.
- un marché du locatif et de l'ancien au-dessus de la moyenne communautaire.

Saint-Aubin-de-Médoc

Présentation générale de la commune

Située au Nord de l'agglomération bordelaise, Saint-Aubin-de-Médoc est constituée d'un centre-bourg ancien où se concentrent les équipements et les commerces de proximité, sur lequel se sont greffés de nombreux lotissements ou opérations groupées dans un rayon de 3 à 4 km. Le centre-bourg fait actuellement l'objet d'un réaménagement de ses espaces publics dans le cadre d'un PAE qui prévoit de nouveaux bâtiments dédiés aux commerces, services, équipements publics et logements. Le lancement d'un PAE "chemin des vignes" est prévu sur la période 2010-2025. La commune présente quasi-exclusivement de l'habitat individuel. Les espaces urbanisables à court ou moyen terme représentent un potentiel intéressant pour le développement urbain. Le tissu économique est peu dense.



Lotissement



Le centre bourg



Logements sociaux

Saint-Aubin-de-Médoc

Population

La population

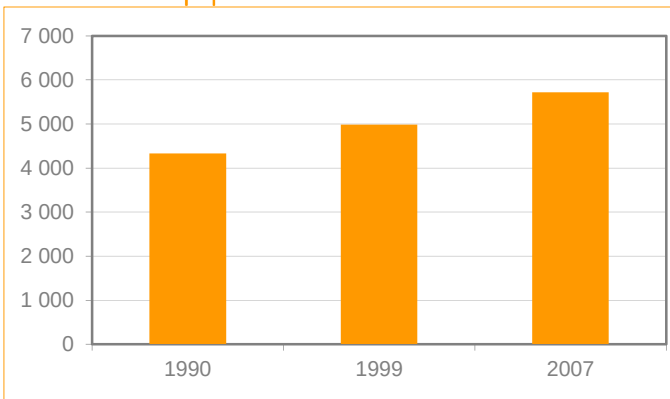
	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Population RGP 1990	4 332	7,7%	0,7%
Population RGP 1999	4 985	7,7%	0,8%
Population municipale 2007	5 610	8,1%	0,8%
Population totale 2007	5 720	8,1%	0,8%

Rythme de croissance annuel moyen 1999-2007

1,49%	0,78%	0,87%
-------	-------	-------

INSEE

L'évolution de la population



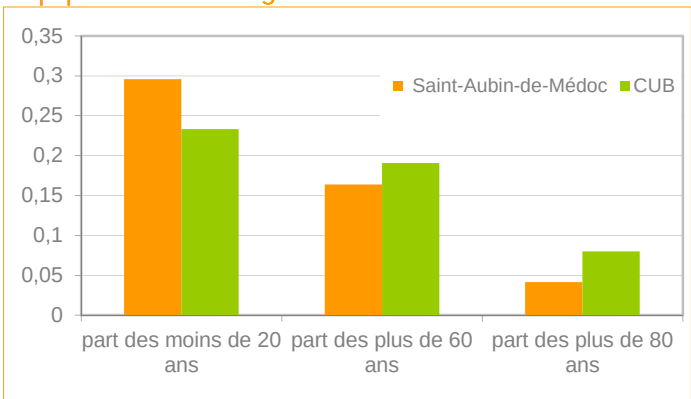
INSEE

Les âges

	Commune	Secteur	CUB
Indice de jeunesse 1999	2,18	1,62	1,17
Indice de jeunesse 2007	1,77	1,34	1,21

INSEE

La population selon les âges



INSEE

Les ménages

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre de ménages 1990	1 282	6,8%	0,5%
Nombre de ménages 2000	1 701	7,1%	0,6%
Nombre de ménages 2009	2 104	7,6%	0,6%

Rythme de croissance annuel moyen 2000-2009

2,39%	1,60%	1,17%
-------	-------	-------

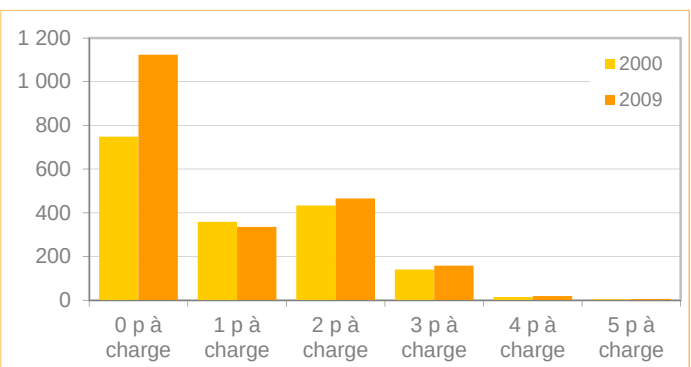
Taxe d'habitation - DGI

La taille des ménages

	Commune	Secteur	CUB
Taille moyenne des ménages 1999	2,94	2,69	2,18
Taille moyenne des ménages 2007	2,79	2,51	2,07

INSEE

Les ménages selon le nombre de personnes à charge



Taxe d'habitation - DGI

Les élèves

	Commune	Secteur	CUB
Effectifs scolaires 2006	nr	nr	nr
Effectifs scolaires 2007	nr	nr	nr
Effectifs scolaires 2008	nr	nr	nr
Effectifs scolaires 2009	nr	nr	nr
Evolution 2006-2009	nr	nr	nr

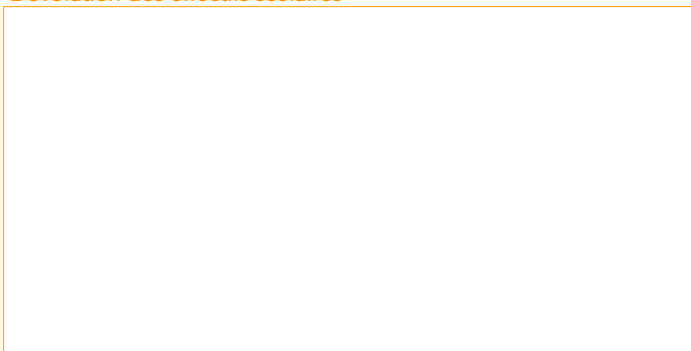
Données communales

Les familles monoparentales

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de familles monoparentales 2007	127	2 724	29 718
Part des familles monoparentales 2007	6,6%	10,4%	10,0%

FILOCOM

L'évolution des effectifs scolaires



Données communales

Le rythme de croissance de la population de Saint-Aubin-de-Médoc est supérieur à la moyenne communautaire. L'évolution du nombre de ménages suit la même tendance. L'indice de jeunesse et la taille moyenne des ménages sont en baisse mais restent supérieurs à la moyenne communautaire.

Saint-Aubin-de-Médoc

Revenus, emploi et précarité

Le revenu médian

	Commune	CUB
Revenu médian des ménages 2001 en €/mois	3 434	1 846
Revenu médian des ménages 2007 en €/mois	4 032	2 142

INSEE - DGI

Les emplois privés

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre d'emplois privés 2000	252	2%	0,12%
Nombre d'emplois privés 2008	241	1%	0,10%

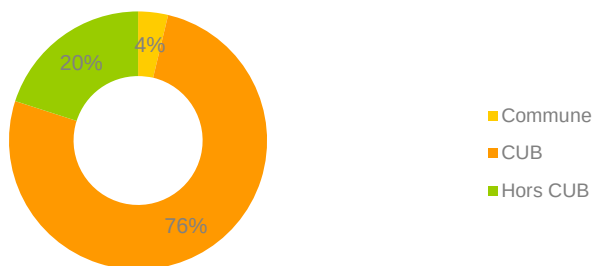
Evolution 2000-2008

-4,37%	14,08%	14,53%
--------	--------	--------

UNEDIC

Les déplacements domicile-travail

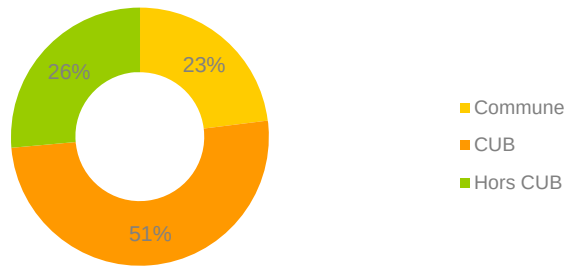
	Dans la commune	Dans la CUB	Hors CUB
Où travaillent les habitants de la commune en 2006 ?	4%	76%	20%



DADS

Les déplacements domicile-travail

	Par des habitants de la commune	Par des habitants de la CUB	Par des habitants hors CUB
Par qui sont occupés les emplois de la commune en 2006 ?	23%	51%	26%



DADS

Les demandeurs d'emploi

	Z. d'emploi	Secteur	CUB
Taux de chômage 2004	9,9	-	-
Taux de chômage 2009	8,9	-	-

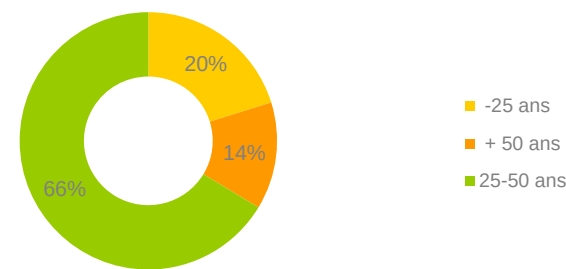
INSEE - DARES

Part des chômeurs femmes 2008 Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008

Part des chômeurs femmes 2008	55%	47%	45%
Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008	12%	12%	12%

INSEE - DARES

Les demandeurs d'emploi selon leur âge



INSEE - DARES

Les RMIstes

	Commune	Secteur	CUB
Bénéficiaires du RMI 2006	35	865	20 829
Part des bénéficiaires du RMI dans la population en 2006	0,62%	1,25%	2,95%

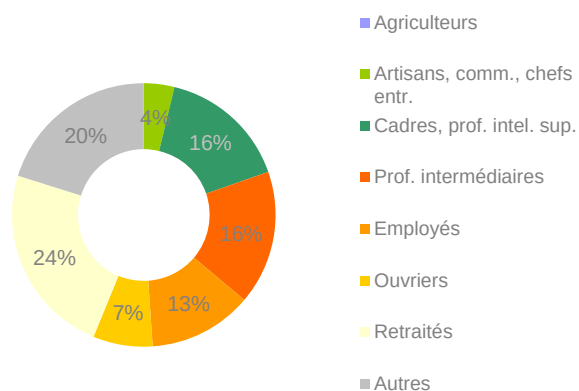
CG33 - DGAS

Les non-imposables

	Commune	CUB
Part des ménages non imposables 2008	22,53%	37,36%

INSEE - DGI

Les 15 ans et + selon la catégorie socio-professionnelle



INSEE

Tous les indicateurs mettent en évidence la bonne situation socio-économique de Saint-Aubin-de-Médoc : revenu médian élevé, bénéficiaires des minimas sociaux et ménages non imposables peu nombreux. Seule la création d'emplois, contrairement à la situation de la CUB, est en baisse.

Saint-Aubin-de-Médoc

Parc de logements

Les logements

	Commune	Secteur	CUB
Parc de logements 1999	1 707	24 559	325 378
Parc de logements 2007	2 000	27 905	355 720
Rythme de croissance	1,01%	1,01%	1,01%

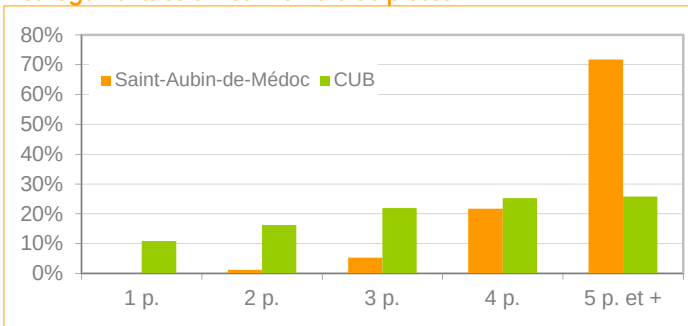
INSEE

Les logements vacants

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de logements vacants 2007	19	648	18 064
Taux de vacance 2007	1%	2%	5%

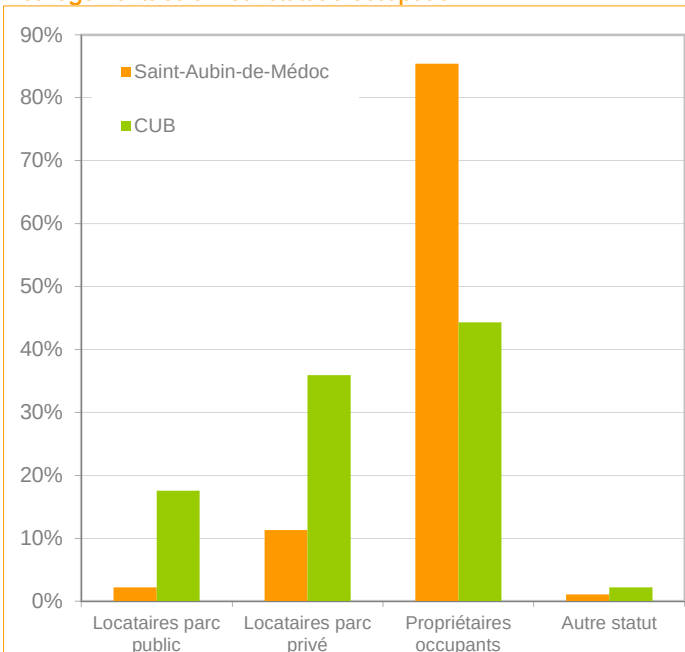
INSEE

Les logements selon leur nombre de pièces



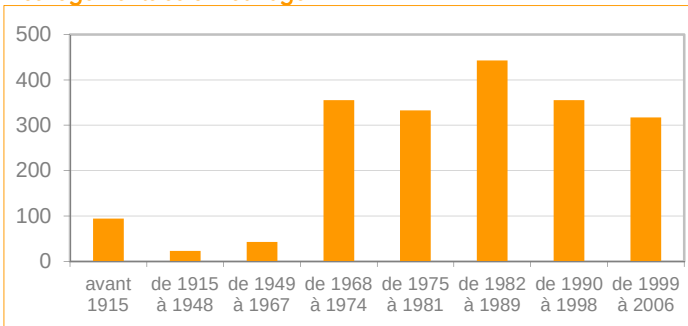
INSEE

Les logements selon leur statut d'occupation



FILOCOM

Les logements selon leur âge



INSEE

La construction

	Commune	Secteur	CUB
Logements produits par an 2007-2009	95	962	5 492
Indice de construction 2007-2009	4,86	3,61	1,68

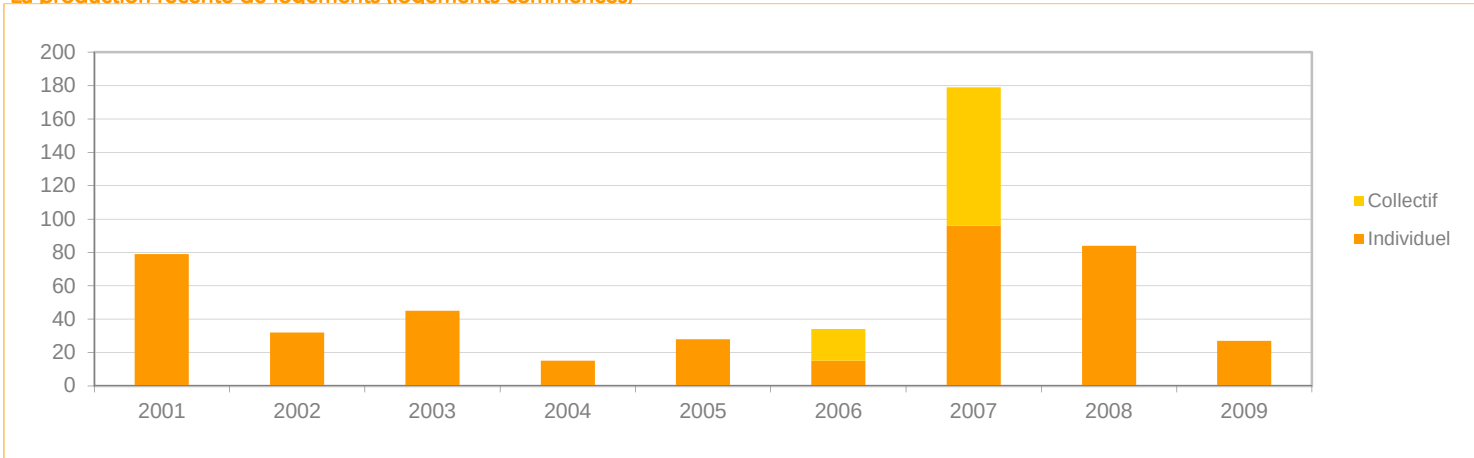
DOC+PC groupés

Les objectifs de construction

	Commune	Secteur	CUB
Besoins en logements par an 2007-2009	44	484	5 100
Taux de réalisation de l'objectif PLH	216%	199%	108%

PLH - DOC

La production récente de logements (logements commencés)



DOC

Le parc de logements de Saint-Aubin-de-Médoc, qui a connu un développement récent, est composé de grands logements, occupés à 85% par leurs propriétaires. L'importance du parc construit durant les années 70 et 80 laisse augurer de forts besoins de décohabitation des jeunes et vraisemblablement un vieillissement marqué dans les prochaines années. Les bons résultats de la construction neuve, alimentée notamment en 2007 par des programmes de logements collectifs, permettent à la commune de dépasser les objectifs fixés par le PLH.

Saint-Aubin-de-Médoc

Logements locatifs conventionnés

Les logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Logements locatifs conventionnés 2007	43	4 336	70 386
Logements locatifs conventionnés 2009	62	4 605	72 972

Inventaire SRU - DDE

L'évolution des logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Evolution 2007-2009	44%	6%	4%
Part des logements conventionnés en 2009	2,9%	16,6%	21,9%

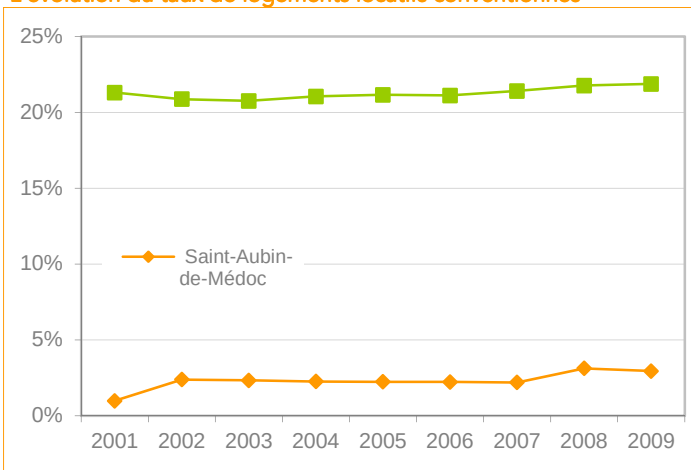
Inventaire SRU - DDE

La demande Hlm

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de demandeurs 2008	77	2 070	31 669
Part des ménages demandeurs 2008	4%	8%	10%
Nombre de LLC pour 100 demandeurs 2008	124	45	44

Numéro unique - DDE

L'évolution du taux de logements locatifs conventionnés



Inventaire SRU - DDE

Les objectifs

	Commune	Secteur	CUB
LLC financés par an 2007-2009	8	316	2 482
Besoins en LLC	18	172	1 518
Taux de réalisation de l'objectif PLH	44%	184%	164%

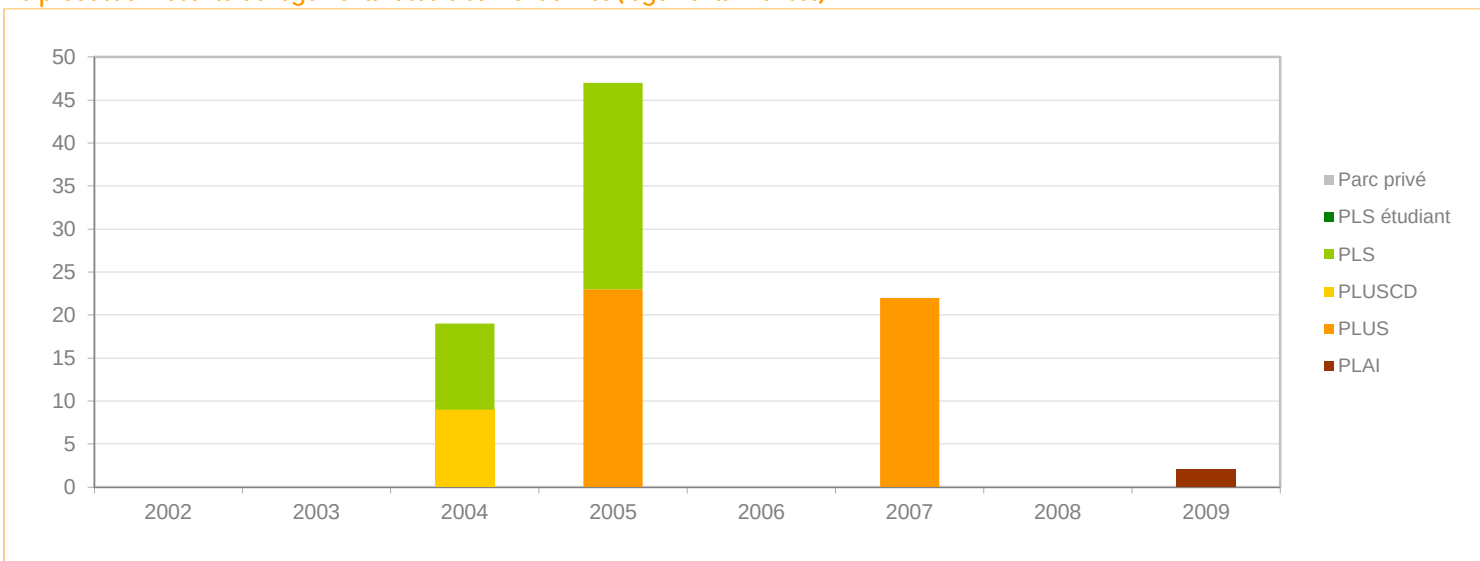
Financements CUB

Les financements récents

	Commune	Secteur	CUB
Financements de PLAI 2007 -2009	1	37	270
Financements de PLUS 2007 -2009	7	205	1 057
Financements de PLS 2007 -2009	0	17	361

Financements CUB

La production récente de logements locatifs conventionnés (logements financés)



Financements CUB

Avec 2,9% de logements sociaux en 2009, Saint-Aubin-de-Médoc est déficitaire au regard des critères de la loi SRU. Les objectifs de production sur la période 2007-2009 ne sont atteints qu'à 44%. La production est orientée vers des logements de type PLUS, PLUS-CD et PLS.

4% des ménages de la commune sont demandeurs d'un logement social.

Saint-Aubin-de-Médoc

Marché du logement

Les ventes

	Commune	Secteur	CUB
Volume de ventes 2009	33	514	3 590
Dont logements anciens	9	114	1 228
Dont logements neufs	24	400	2 362

DIA - ECLN

Prix dans l'ancien 2009
(€/m²)

	2 387	0	2 120
--	-------	---	-------

Prix dans le neuf 2009 (€/m²)

	2 646	0	3 085
--	-------	---	-------

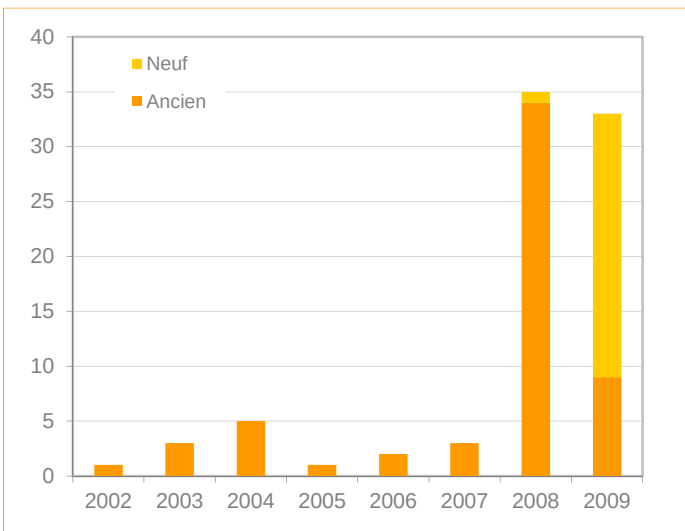
DIA - ECLN

Les loyers

	Secteur OLAP	CUB
Loyer moyen 01/01/10 (€/m²)	8,4	8,9
Loyer de relocation 01/01/10 (€/m²)	9,3	9,9

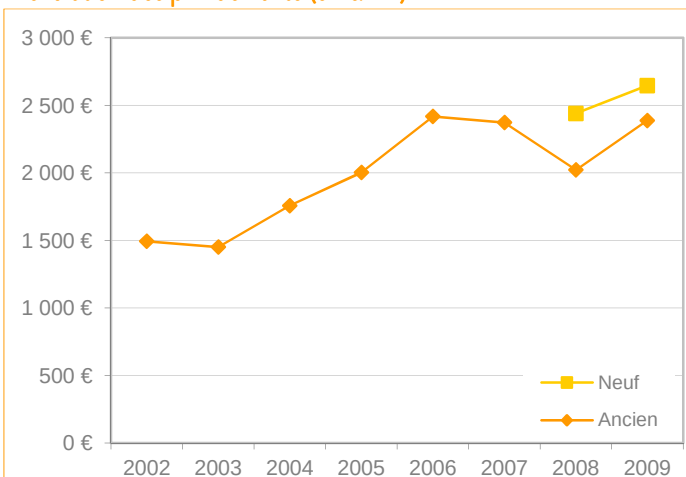
OLAP

L'évolution du nombre de ventes



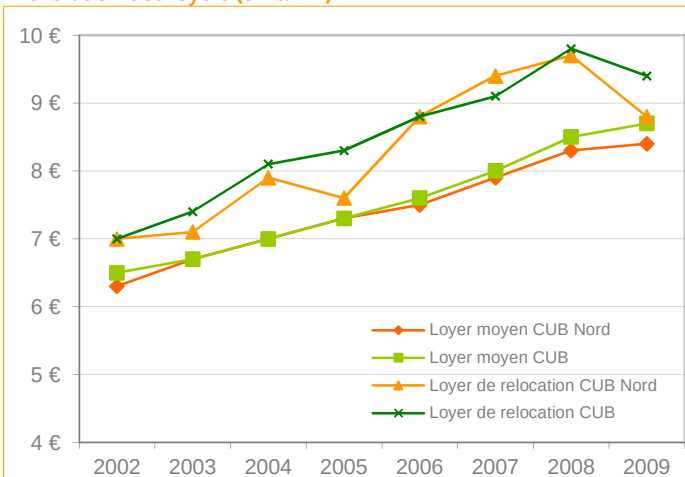
DIA-ECLN

L'évolution des prix de vente (en €/m²)



DIA-ECLN

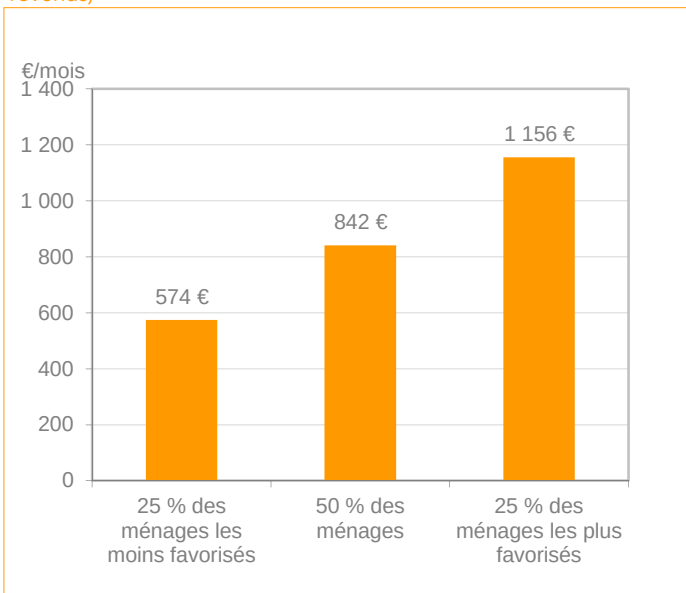
L'évolution des loyers (en €/m²)



OLAP

Le budget mensuel que les ménages de la commune peuvent théoriquement consacrer à leur logement

(sur la base d'un taux d'effort correspondant à 30% de leurs revenus)

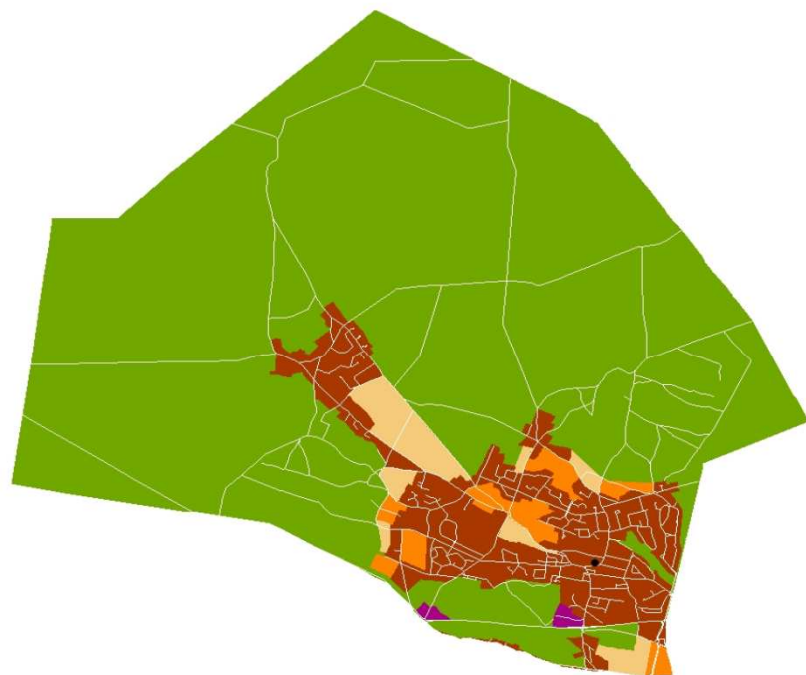


INSEE - DGI

Saint-Aubin-de-Médoc connaît un regain du dynamisme de son marché immobilier en 2008 et 2009.

Les prix sont supérieurs à la moyenne communautaire tant dans le neuf que dans l'ancien. Le budget que 50% des ménages peuvent théoriquement consacrer à leur logement est de 840€/mois.

Zonage simplifié du PLU



Surface totale (en ha)	3 482
Zone agricole	0
Zone naturelle	2 882
Zone urbaine	434
Zone à urbaniser	167

zone urbaine
zone urbaine d'activités économiques diversifiées
zone urbaine à moyen terme
secteur économique à moyen terme
zone urbaine à long terme
secteur économique à long terme
Zone agricole
zone naturelle
Secteur à vocation militaire

Ce qu'il faut retenir :

- un rythme de croissance supérieur à la moyenne communautaire.
- une évolution du nombre de ménages qui suit la même tendance.
- un indice de jeunesse et une taille moyenne des ménages en baisse mais qui restent supérieurs à la moyenne communautaire.

Une dynamique démographique partagée entre attractivité envers les familles et population en place qui vieillit.

- un revenu médian plus élevé que celui de la CUB.
- des indicateurs de précarité peu présents.

Un profil social aisé.

- de grands logements, occupés par leurs propriétaires.
- des objectifs atteints grâce à une forte production en 2007 et 2008 mais une baisse en 2009
- de plus en plus de place accordée au logement collectif.

Un dynamisme de la production qui reste à confirmer.

- 2,9% de logements sociaux.
- des objectifs de production de logements sociaux atteints à seulement 44%.

Un effort de production à poursuivre pour répondre aux obligations légales.

- des prix supérieurs à la moyenne communautaire dans le marché du neuf et de l'ancien.

Saint-Louis-de-Montferrand

Présentation générale de la commune

Située au Nord-Est de l'agglomération bordelaise, la commune de Saint-Louis-de-Montferrand est caractérisée par l'importance des milieux naturels composés d'espaces à dominante agricole de sites écologiques majeurs (zone Natura 2000 du marais du Bec d'Ambès, marais répertoriés en ZNIEFF et ZICO) situés au Nord et au Sud de la commune. De fortes contraintes dues notamment au risque d'inondation pèsent sur la commune.

La zone d'habitat est concentrée de part et d'autre de l'avenue de la Garonne et s'organise en deux poches d'urbanisation principales : le centre-bourg constitué d'un tissu ancien à valeur patrimoniale et le secteur Jourdanne/Castanau qui regroupe un habitat pavillonnaire plus lâche. Une urbanisation diffuse est également présente le long des principaux axes de circulation de la commune.

Les potentialités d'urbanisation sont importantes mais restent à étudier au regard des risques d'inondation qui limitent les constructions ou augmentent leur coût.



Avenue de la Garonne



Centre bourg

Saint-Louis-de-Montferrand

Population

La population

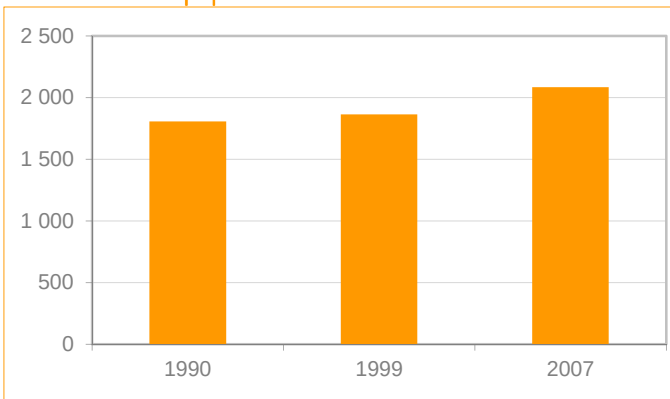
	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Population RGP 1990	1 808	6,5%	0,3%
Population RGP 1999	1 863	6,1%	0,3%
Population municipale 2007	2 030	6,2%	0,3%
Population totale 2007	2 084	6,2%	0,3%

Rythme de croissance annuel moyen 1999-2007

	1,08%	0,83%	0,87%
--	-------	-------	-------

INSEE

L'évolution de la population



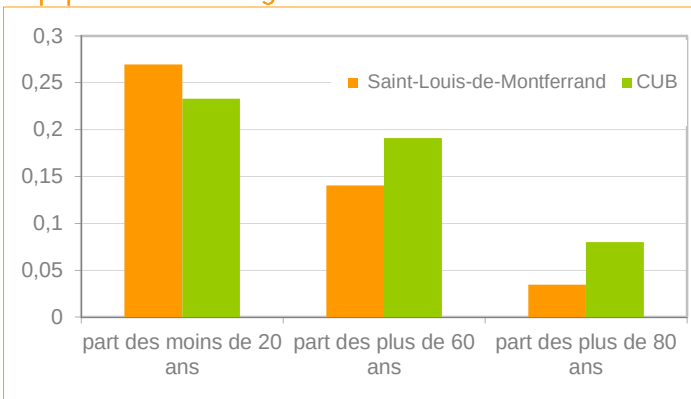
INSEE

Les âges

	Commune	Secteur	CUB
Indice de jeunesse 1999	2,28	1,46	1,17
Indice de jeunesse 2007	1,92	1,41	1,21

INSEE

La population selon les âges



INSEE

Les ménages

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre de ménages 1990	524	5,6%	0,2%
Nombre de ménages 2000	594	5,3%	0,2%
Nombre de ménages 2009	733	5,7%	0,2%

Rythme de croissance annuel moyen 2000-2009

	2,36%	1,42%	1,17%
--	-------	-------	-------

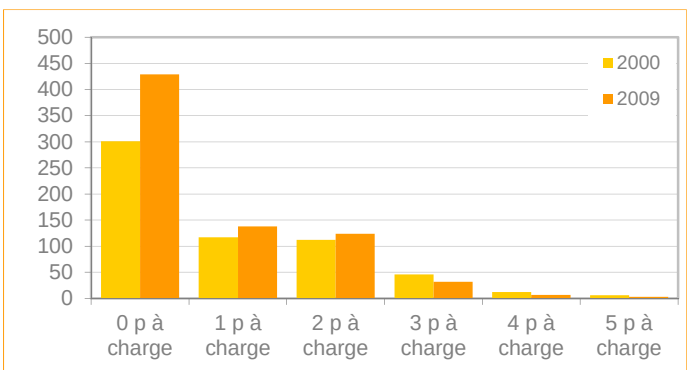
Taxe d'habitation - DGI

La taille des ménages

	Commune	Secteur	CUB
Taille moyenne des ménages 1999	2,96	2,68	2,18
Taille moyenne des ménages 2007	2,71	2,53	2,07

INSEE

Les ménages selon le nombre de personnes à charge



Taxe d'habitation - DGI

Les élèves

	Commune	Secteur	CUB
Effectifs scolaires 2006	215	nr	nr
Effectifs scolaires 2007	210	nr	nr
Effectifs scolaires 2008	nr	nr	nr
Effectifs scolaires 2009	nr	nr	nr
Evolution 2006-2009	nr	nr	nr

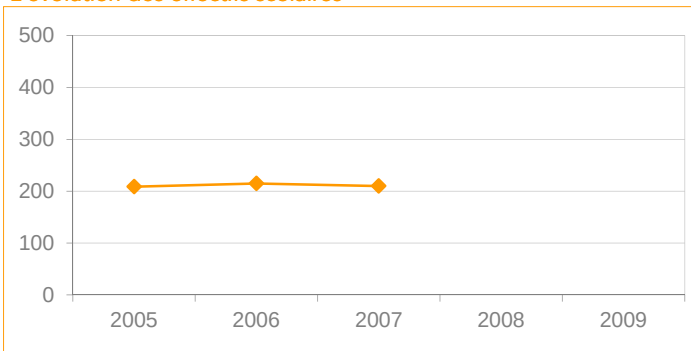
Données communales

Les familles monoparentales

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de familles monoparentales 2007	74	1 402	29 718
Part des familles monoparentales 2007	10,3%	11,6%	10,0%

FILOCOM

L'évolution des effectifs scolaires



Données communales

Saint-Louis-de-Montferrand se caractérise par une croissance démographique supérieure à la moyenne communautaire. Il en est de même pour l'évolution du nombre de ménages. La taille moyenne des ménages et l'indice de jeunesse sont en baisse tout en restant supérieurs à la moyenne communautaire.

Saint-Louis-de-Montferrand

Revenus, emploi et précarité

Le revenu médian

	Commune	CUB
Revenu médian des ménages 2001 en €/mois	2 110	1 846
Revenu médian des ménages 2007 en €/mois	2 505	2 142

INSEE - DGI

Les déplacements domicile-travail

	Dans la commune	Dans la CUB	Hors CUB
Où travaillent les habitants de la commune en 2006 ?	7%	73%	20%



DADS

Les emplois privés

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre d'emplois privés 2000	230	3%	0,11%
Nombre d'emplois privés 2008	232	2%	0,09%

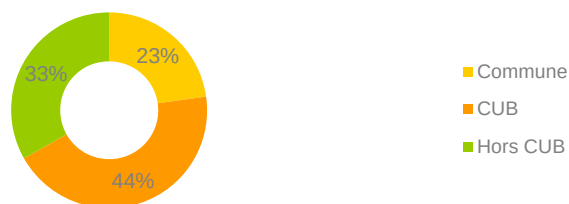
Evolution 2000-2008

0,87%	37,87%	14,53%
-------	--------	--------

UNEDIC

Les déplacements domicile-travail

	Par des habitants de la commune	Par des habitants de la CUB	Par des habitants hors CUB
Par qui sont occupés les emplois de la commune en 2006 ?	23%	44%	33%



DADS

Les demandeurs d'emploi

	Z. d'emploi	Secteur	CUB
Taux de chômage 2004	9,9	-	-
Taux de chômage 2009	8,9	-	-

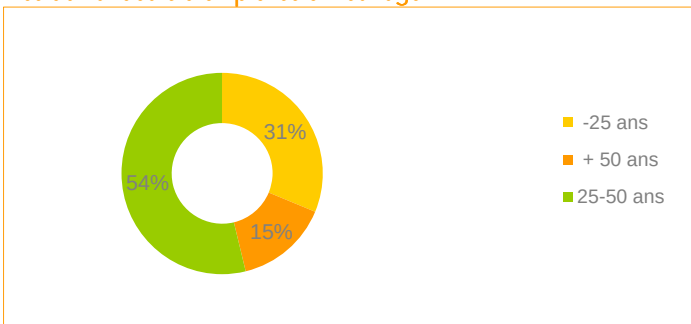
INSEE - DARES

Part des chômeurs femmes 2008

Part des chômeurs femmes 2008	49%	47%	45%
Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008	10%	12%	12%

INSEE - DARES

Les demandeurs d'emploi selon leur âge



INSEE - DARES

Les RMIstes

	Commune	Secteur	CUB
Bénéficiaires du RMI 2006	45	662	20 829
Part des bénéficiaires du RMI dans la population en 2006	2,22%	2,03%	2,95%

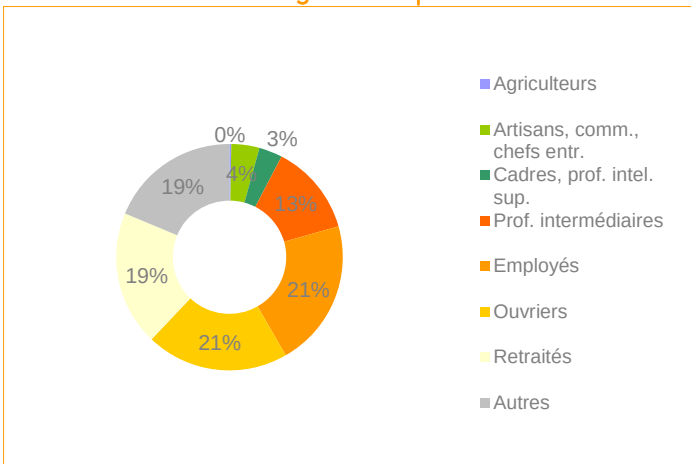
CG33 - DGAS

Les non-imposables

	Commune	CUB
Part des ménages non imposables 2008	nr	37,36%

INSEE - DGI

Les 15 ans et + selon la catégorie socio-professionnelle



INSEE

La situation socio-économique de Saint-Louis-de-Montferrand apparaît comme contrastée au regard des différents indicateurs : le revenu médian est supérieur à la moyenne de la CUB, les bénéficiaires du RMI moins nombreux. En revanche, la progression du nombre d'emplois est quasi-nulle entre 2000 et 2008 et la part des femmes parmi les chômeurs est supérieure à la moyenne communautaire.

Saint-Louis-de-Montferrand

Parc de logements

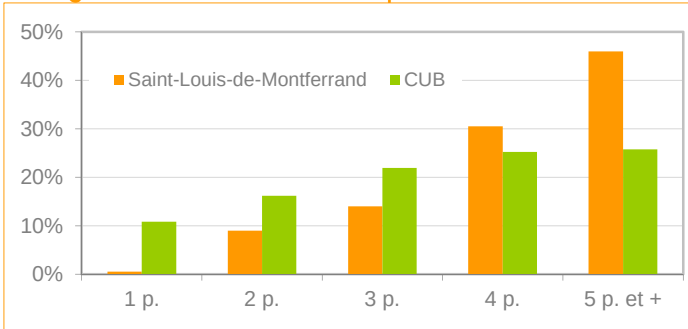
Les logements	Commune	Secteur	CUB
Parc de logements 1999	677	11 796	325 378
Parc de logements 2007	791	13 132	355 720
Rythme de croissance	1,01%	1,01%	1,01%

INSEE

Les logements vacants	Commune	Secteur	CUB
Nombre de logements vacants 2007	35	442	18 064
Taux de vacance 2007	4%	3%	5%

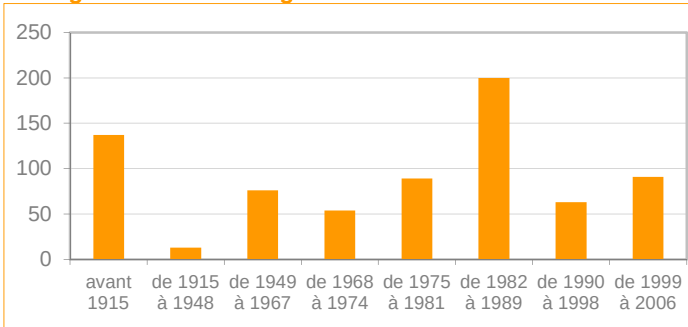
INSEE

Les logements selon leur nombre de pièces



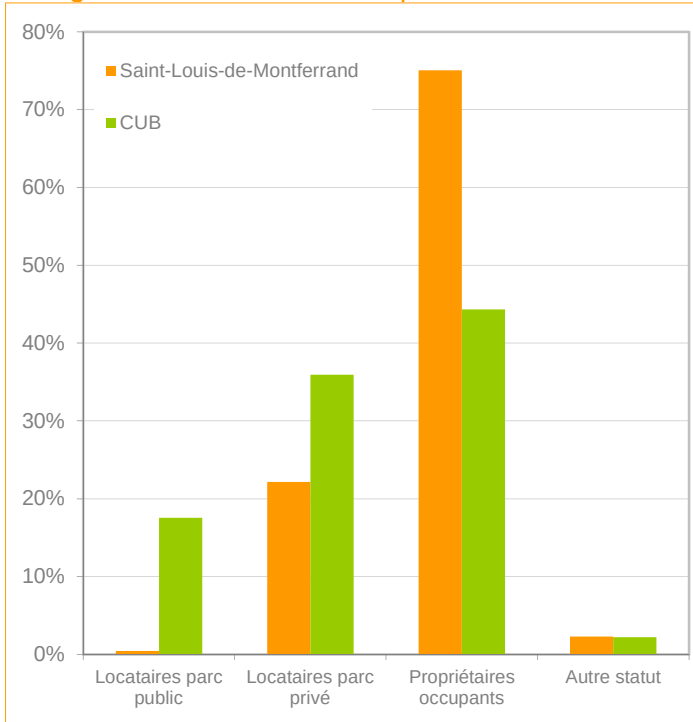
INSEE

Les logements selon leur âge



INSEE

Les logements selon leur statut d'occupation



FILOCOM

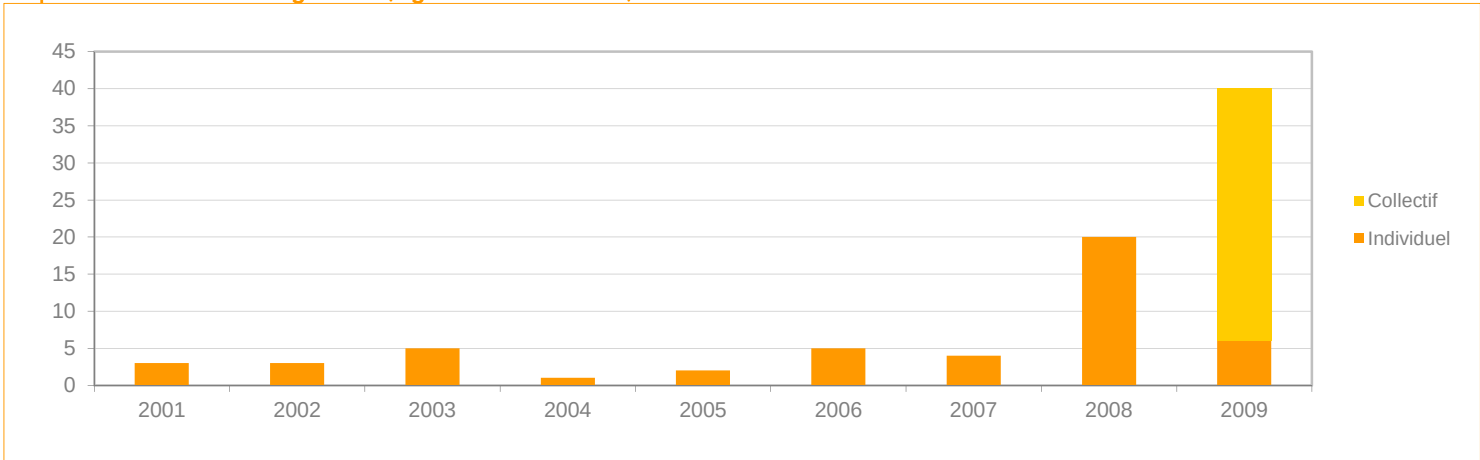
La construction	Commune	Secteur	CUB
Logements produits par an 2007-2009	21	170	5 492
Indice de construction 2007-2009	2,90	1,38	1,68

DOC+PC groupés

Les objectifs de construction	Commune	Secteur	CUB
Besoins en logements par an 2007-2009	11	204	5 100
Taux de réalisation de l'objectif PLH	194%	84%	108%

PLH - DOC

La production récente de logements (logements commencés)



DOC

Le parc de logements de Saint-Louis-de-Montferrand, qui a connu un fort développement dans les années 1980, est composé de grands logements, occupés à 75% par leurs propriétaires. La vacance est peu importante. La construction de logements est supérieure aux objectifs du PLH et est en 2009 largement alimentée par le logement collectif.

Saint-Louis-de-Montferrand

Logements locatifs conventionnés

Les logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Logements locatifs conventionnés 2007	3	2 707	70 386
Logements locatifs conventionnés 2009	23	2 891	72 972

Inventaire SRU - DDE

L'évolution des logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Evolution 2007-2009	667%	7%	4%
Part des logements conventionnés en 2009	3,1%	22,5%	21,9%

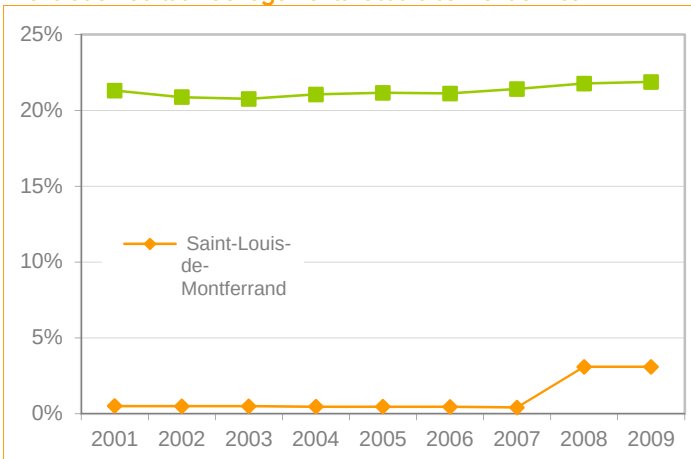
Inventaire SRU - DDE

La demande Hlm

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de demandeurs 2008	46	985	31 669
Part des ménages demandeurs 2008	6%	8%	10%
Nombre de LLC pour 100 demandeurs 2008	200	34	44

Numéro unique - DDE

L'évolution du taux de logements locatifs conventionnés



Inventaire SRU - DDE

Les objectifs

	Commune	Secteur	CUB
LLC financés par an 2007-2009	13	94	2 482
Besoins en LLC	1	52	1 518
Taux de réalisation de l'objectif PLH	1267%	181%	164%

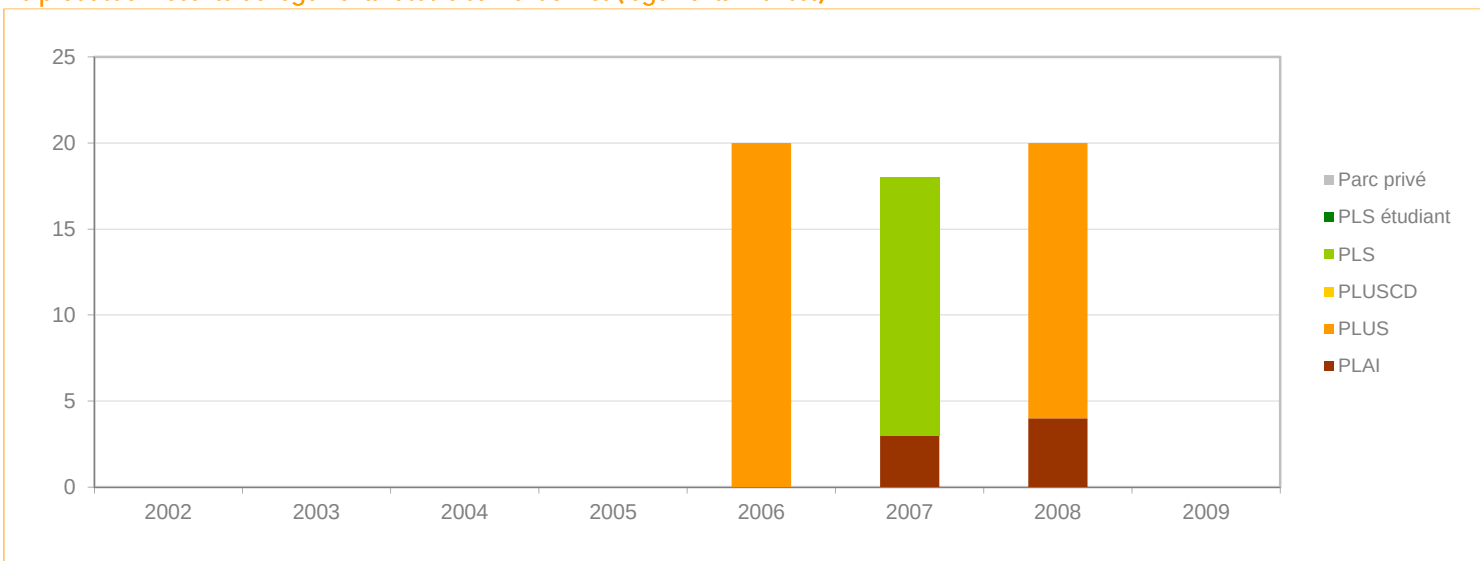
Financements CUB

Les financements récents

	Commune	Secteur	CUB
Financements de PLAI 2007 -2009	2	12	270
Financements de PLUS 2007 -2009	5	73	1 057
Financements de PLS 2007 -2009	5	7	361

Financements CUB

La production récente de logements locatifs conventionnés (logements financés)



Financements CUB

3,1% du parc de logements de Saint-Louis-de-Montferrand est composé de logements conventionnés. Avec moins de 3500 habitants, la commune n'est pas soumise à la loi SRU. Toutefois, un réel effort a été réalisé ces dernières années puisque 19 logements ont été produits par an entre 2006 et 2008. De plus, cette production s'est diversifiée autour de produits PLUS, PLS et PLAI.

6% des ménages de la commune sont demandeurs d'un logement social.

Saint-Louis-de-Montferrand

Marché du logement

Les ventes

	Commune	Secteur	CUB
Volume de ventes 2009	2	73	3 590
Dont logements anciens	2	52	1 228
Dont logements neufs	0	21	2 362

DIA - ECLN

Prix dans l'ancien 2009 (€/m²)	1 315	0	2 120
Prix dans le neuf 2009 (€/m²)	nr	0	3 085

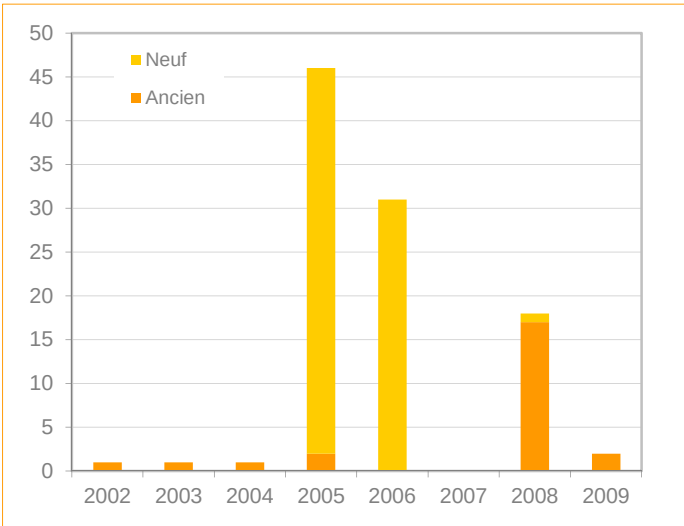
DIA - ECLN

Les loyers

	Secteur OLAP	CUB
Loyer moyen 01/01/10 (€/m²)	8,3	8,9
Loyer de relocation 01/01/10 (€/m²)	9,4	9,9

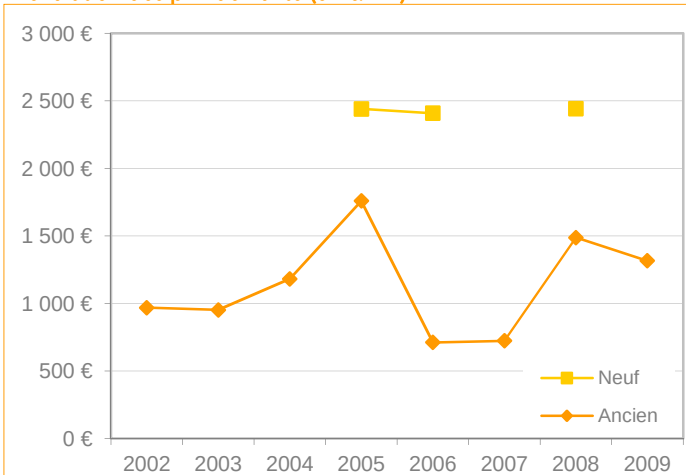
OLAP

L'évolution du nombre de ventes



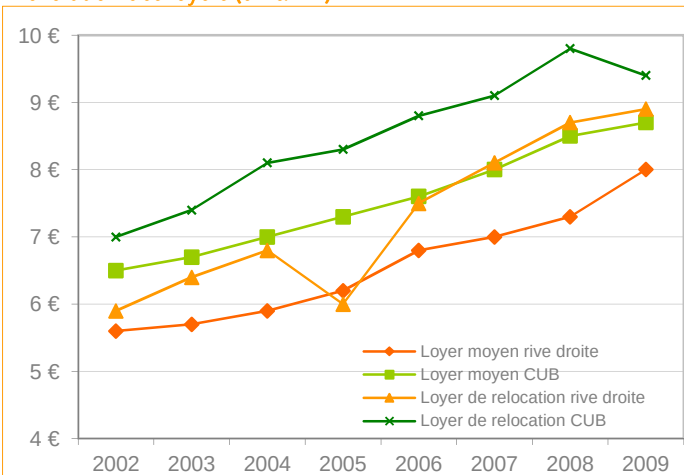
DIA-ECLN

L'évolution des prix de vente (en €/m²)



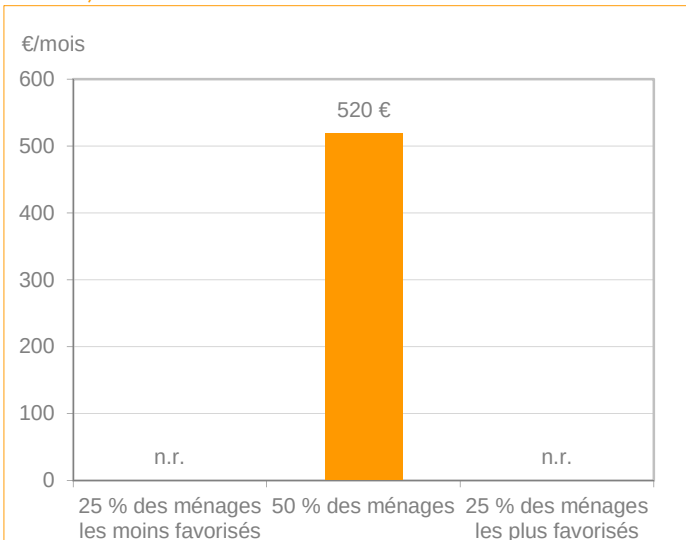
DIA-ECLN

L'évolution des loyers (en €/m²)



OLAP

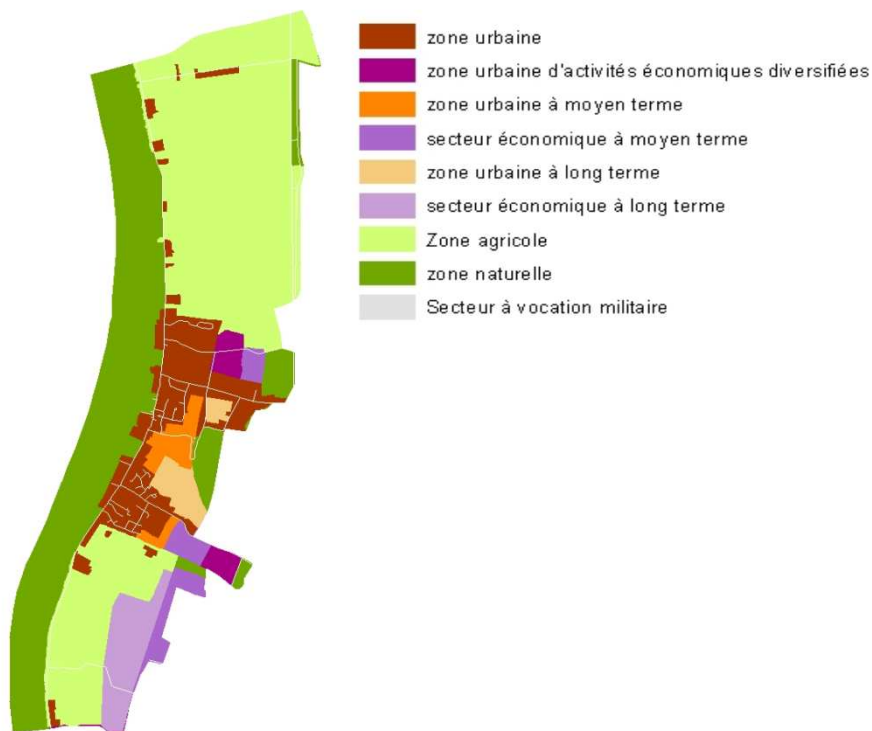
Le budget mensuel que les ménages de la commune peuvent théoriquement consacrer à leur logement
(sur la base d'un taux d'effort correspondant à 30% de leurs revenus)



INSEE - DGI

Les volumes de ventes qui traduisent le dynamisme du marché immobilier de Saint-Louis-de-Montferrand sont variables ces dernières années. Il en est de même pour les niveaux de prix du marché de l'accession qui restent, comme les loyers, inférieurs à la moyenne communautaire. Ces prix restent élevés face au budget que les ménages de la commune peuvent consacrer à leur logement (la moitié des ménages de Saint-Louis-de-Montferrand ne peut théoriquement pas consacrer plus de 519€ par mois).

Zonage simplifié du PLU



Surface totale (en ha)	1 147
Zone agricole	507
Zone naturelle	350
Zone urbaine	156
Zone à urbaniser	134

Ce qu'il faut retenir :

- une croissance démographique supérieure à la moyenne communautaire.
- une évolution du nombre de ménages qui suit la même tendance.
- un indice de jeunesse et une taille moyenne des ménages en baisse mais qui restent supérieurs à la moyenne communautaire.

Une dynamique démographique partagée entre attractivité envers les familles et population en place qui vieillit.

- un revenu médian plus élevé que celui de la CUB.
- des indicateurs de précarité moins forts que sur l'ensemble du territoire.
- un nombre d'emplois stable.

Une situation sociale plutôt aisée.

- de grands logements, occupés par leurs propriétaires.
- une construction de logements supérieure aux objectifs du PLH où le collectif se développe

Une production qui répond aux besoins quantitatifs et qui se diversifie en termes de typologies.

- 3,1% de logements conventionnés.
- une commune non soumise à la loi SRU.
- un réel effort de production ces dernières années.

Une prise en compte de l'enjeu de production d'une offre abordable et diversifiée en termes de produits.

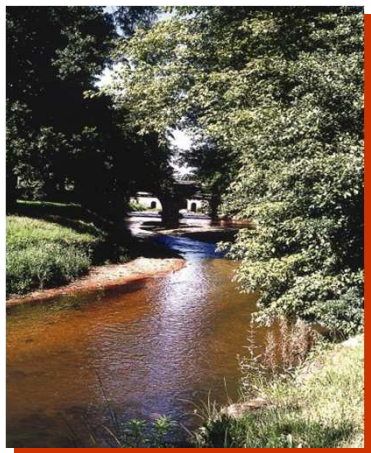
- des niveaux de prix inférieurs à la moyenne communautaire.

Saint-Médard-en-Jalles

Présentation générale de la commune

Située à l'Ouest de l'agglomération, Saint-Médard-en-Jalles constitue la plus vaste commune de la CUB. Le secteur urbanisé de la commune s'est développée historiquement le long des deux axes reliant Lacanau et Le Porge à Bordeaux. Des opérations d'aménagement urbain comme la ZAC "Coeur de Jalles" ou le PAE de Cérillan ont pour but de renforcer les centralités des hameaux existants.

L'Est du territoire est marqué par la présence d'espaces naturels majeurs (comme la vallée des Jalles, qui s'inscrit dans le parc intercommunal des Jalles), le Sud-Ouest est couvert par la forêt (avec la présence d'une activité sylvicole) alors que le Sud regroupe des activités économiques à forte valeur ajoutée (la commune appartient au périmètre de Bordeaux-Aéroparc).



La Jalle



Avenue Montesquieu

Saint-Médard-en-Jalles

Population

La population

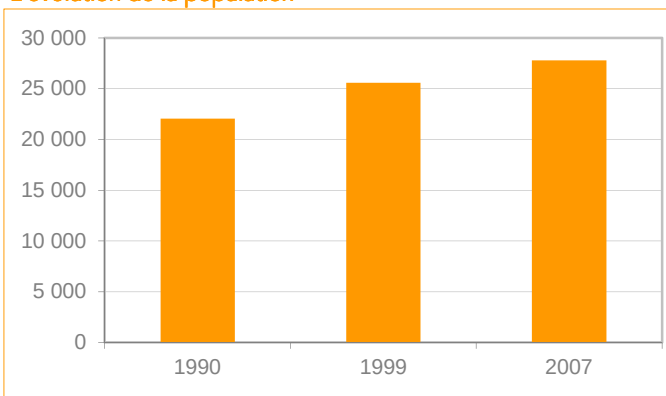
	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Population RGP 1990	22 067	39,0%	3,5%
Population RGP 1999	25 566	39,3%	3,9%
Population municipale 2007	27 243	39,4%	3,9%
Population totale 2007	27 789	39,4%	3,9%

Rythme de croissance annuel moyen 1999-2007

	0,79%	0,78%	0,87%
--	-------	-------	-------

INSEE

L'évolution de la population



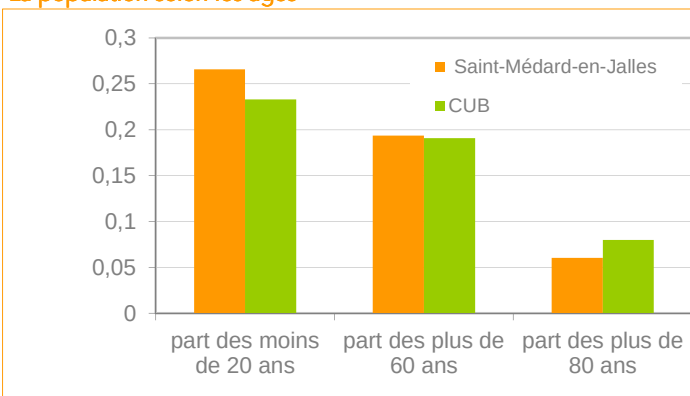
INSEE

Les âges

	Commune	Secteur	CUB
Indice de jeunesse 1999	1,65	1,62	1,17
Indice de jeunesse 2007	1,32	1,34	1,21

INSEE

La population selon les âges



INSEE

Les ménages

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre de ménages 1990	7 319	38,9%	2,9%
Nombre de ménages 2000	9 383	39,3%	3,1%
Nombre de ménages 2009	10 847	39,3%	3,3%

Rythme de croissance annuel moyen 2000-2009

	1,62%	1,60%	1,17%
--	-------	-------	-------

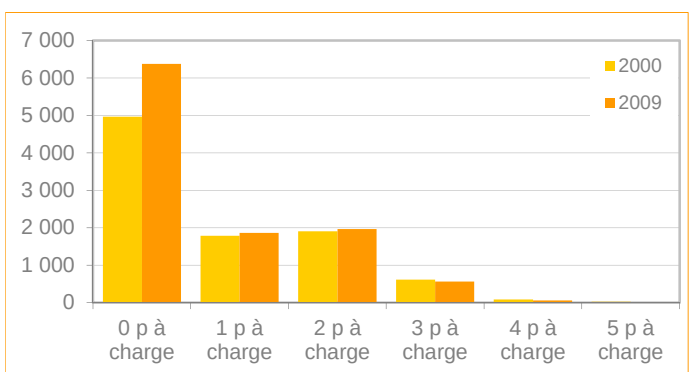
Taxe d'habitation - DGI

La taille des ménages

	Commune	Secteur	CUB
Taille moyenne des ménages 1999	2,73	2,69	2,18
Taille moyenne des ménages 2007	2,55	2,51	2,07

INSEE

Les ménages selon le nombre de personnes à charge



Taxe d'habitation - DGI

Les élèves

	Commune	Secteur	CUB
Effectifs scolaires 2006	3 076	nr	nr
Effectifs scolaires 2007	3 046	nr	nr
Effectifs scolaires 2008	2 767	nr	nr
Effectifs scolaires 2009	nr	nr	nr
Evolution 2006-2009	nr	nr	nr

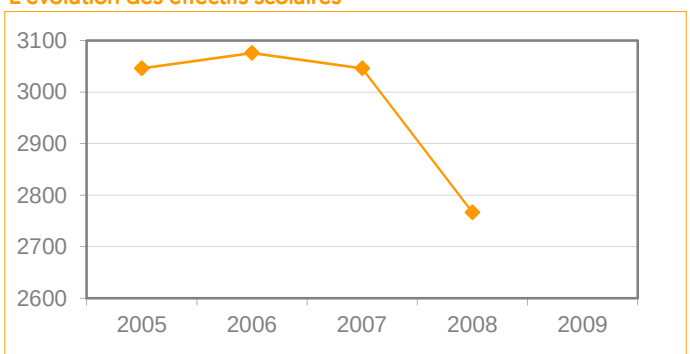
Données communales

Les familles monoparentales

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de familles monoparentales 2007	992	2 724	29 718
Part des familles monoparentales 2007	9,6%	10,4%	10,0%

FILOCOM

L'évolution des effectifs scolaires



Données communales

La croissance démographique de Saint-Médard-en-Jalles est inférieure à la moyenne communautaire. En revanche, le rythme d'évolution des ménages y est plus élevé, la différence s'expliquant par la forte réduction de la taille moyenne des ménages. L'indice de jeunesse, en baisse depuis 1999, reste supérieur à celui de la CUB.

Saint-Médard-en-Jalles

Revenus, emploi et précarité

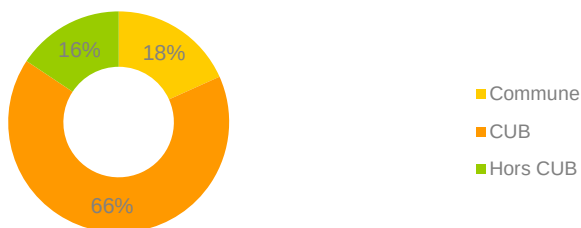
Le revenu médian

	Commune	CUB
Revenu médian des ménages 2001 en €/mois	2 624	1 846
Revenu médian des ménages 2007 en €/mois	3 063	2 142

INSEE - DGI

Les déplacements domicile-travail

	Dans la commune	Dans la CUB	Hors CUB
Où travaillent les habitants de la commune en 2006 ?	18%	66%	16%



DADS

Les emplois privés

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre d'emplois privés 2000	6 073	41%	2,78%
Nombre d'emplois privés 2008	6 154	36%	2,46%

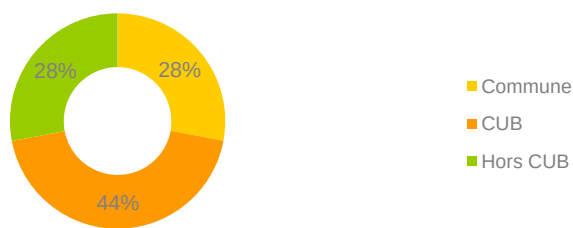
Evolution 2000-2008

	1,33%	14,08%	14,53%
--	-------	--------	--------

UNEDIC

Les déplacements domicile-travail

	Par des habitants de la commune	Par des habitants de la CUB	Par des habitants hors CUB
Par qui sont occupés les emplois de la commune en 2006 ?	28%	44%	28%



DADS

Les demandeurs d'emploi

	Z. d'emploi	Secteur	CUB
Taux de chômage 2004	9,9	-	-
Taux de chômage 2009	8,9	-	-

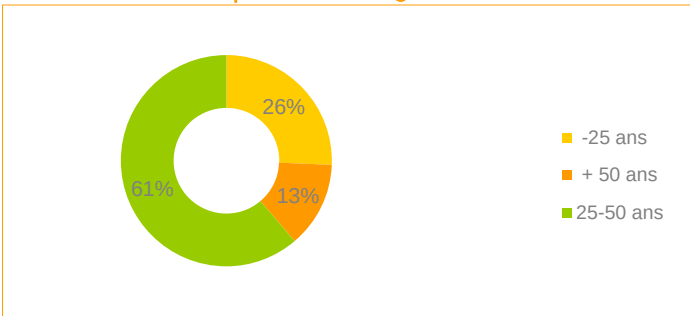
INSEE - DARES

Part des chômeurs femmes 2008

	49%	47%	45%
Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008	12%	12%	12%

INSEE - DARES

Les demandeurs d'emploi selon leur âge



INSEE - DARES

Les RMIstes

	Commune	Secteur	CUB
Bénéficiaires du RMI 2006	217	865	20 829
Part des bénéficiaires du RMI dans la population en 2006	0,80%	1,25%	2,95%

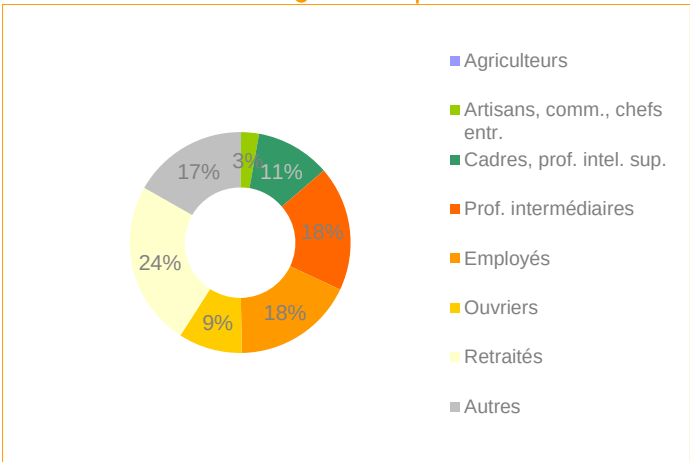
CG33 - DGAS

Les non-imposables

	Commune	CUB
Part des ménages non imposables 2008	29,47%	37,36%

INSEE - DGI

Les 15 ans et + selon la catégorie socio-professionnelle



INSEE

La situation socio-économique de Saint-Médard-en-Jalles apparaît comme contrastée au regard des différents indicateurs : le revenu médian est supérieur à la moyenne de la CUB, les bénéficiaires du RMI et les ménages non imposables moins nombreux. En revanche, la création d'emplois est très inférieure à ce qui est observé dans la CUB.

Saint-Médard-en-Jalles

Parc de logements

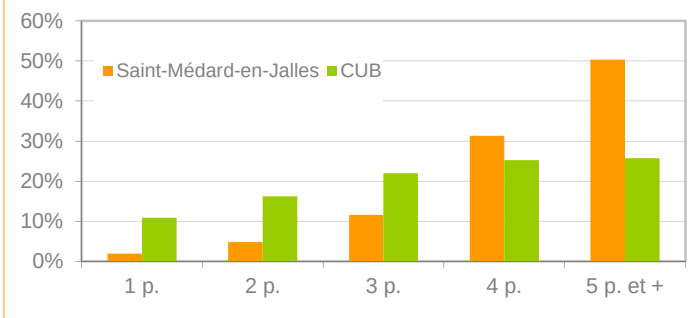
Les logements	Commune	Secteur	CUB
Parc de logements 1999	9 652	24 559	325 378
Parc de logements 2007	10 960	27 905	355 720
Rythme de croissance	1,01%	1,01%	1,01%

INSEE

Les logements vacants	Commune	Secteur	CUB
Nombre de logements vacants 2007	301	648	18 064
Taux de vacance 2007	3%	2%	5%

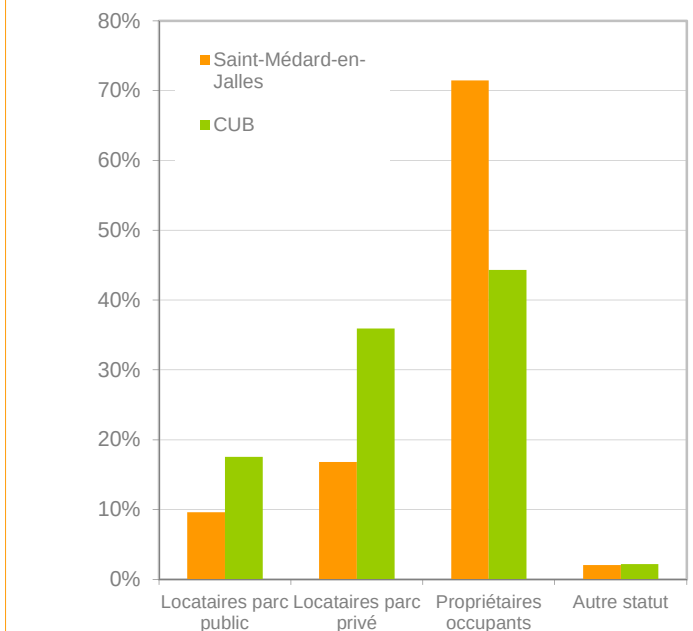
INSEE

Les logements selon leur nombre de pièces



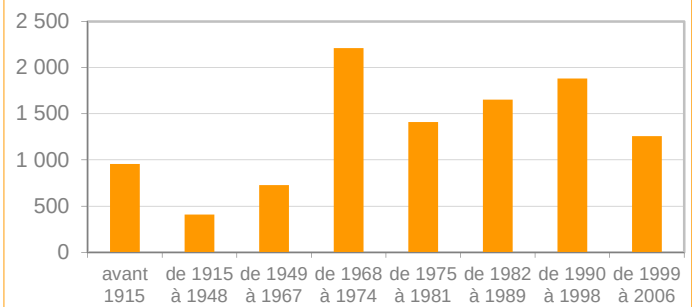
INSEE

Les logements selon leur statut d'occupation



FILOCOM

Les logements selon leur âge



INSEE

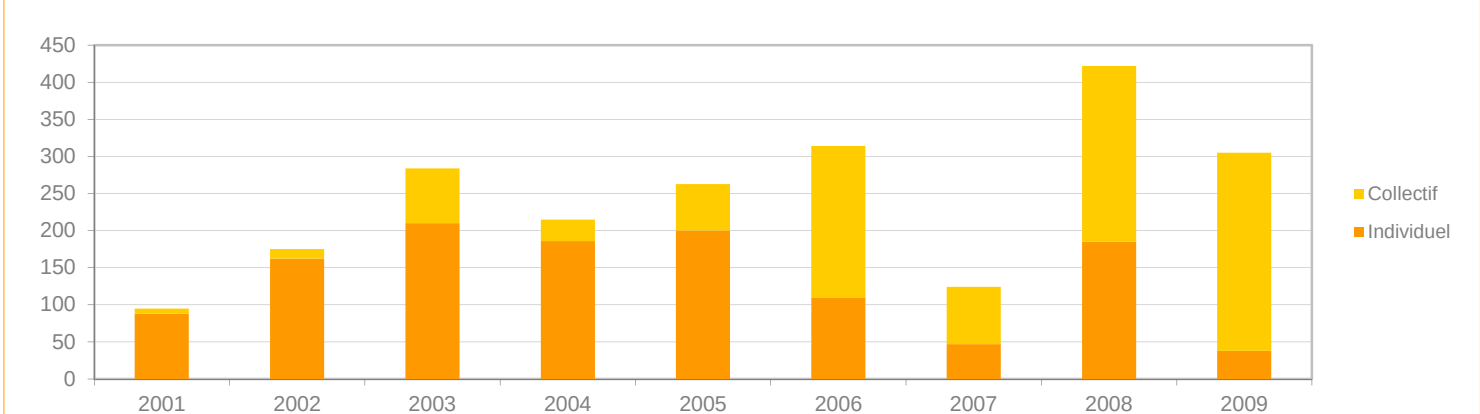
La construction	Commune	Secteur	CUB
Logements produits par an 2007-2009	302	962	5 492
Indice de construction 2007-2009	2,88	3,61	1,68

DOC+PC groupés

Les objectifs de construction	Commune	Secteur	CUB
Besoins en logements par an 2007-2009	226	484	5 100
Taux de réalisation de l'objectif PLH	134%	199%	108%

PLH - DOC

La production récente de logements (logements commencés)



DOC

Le parc de logements de Saint-Médard-en-Jalles, d'âges hétérogènes, est composé de grands logements, occupés à 70% par leurs propriétaires. L'importance du parc construit durant les années 70 et 80 laisse augurer de forts besoins de décohabitation des jeunes et un vieillissement marqué dans les prochaines années. La vacance est peu importante. La construction de logements est supérieure aux objectifs du PLH, avec une part de plus en plus importante accordée au logement collectif.

Saint-Médard-en-Jalles

Logements locatifs conventionnés

Les logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Logements locatifs conventionnés 2007	1 185	4 336	70 386
Logements locatifs conventionnés 2009	1 368	4 605	72 972

Inventaire SRU - DDE

L'évolution des logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Evolution 2007-2009	15%	6%	4%
Part des logements conventionnés en 2009	12,6%	16,6%	21,9%

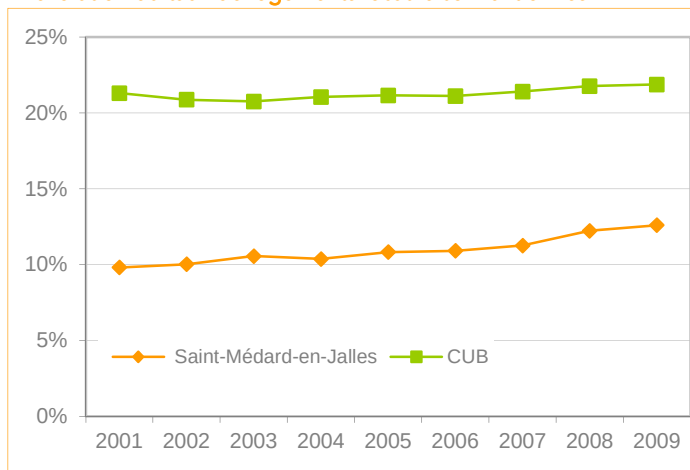
Inventaire SRU - DDE

La demande Hlm

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de demandeurs 2008	731	2 070	31 669
Part des ménages demandeurs 2008	7%	8%	10%
Nombre de LLC pour 100 demandeurs 2008	55	45	44

Numéro unique - DDE

L'évolution du taux de logements locatifs conventionnés



Inventaire SRU - DDE

Les objectifs

	Commune	Secteur	CUB
LLC financés par an 2007-2009	53	316	2 482
Besoins en LLC	54	172	1 518
Taux de réalisation de l'objectif PLH	99%	184%	164%

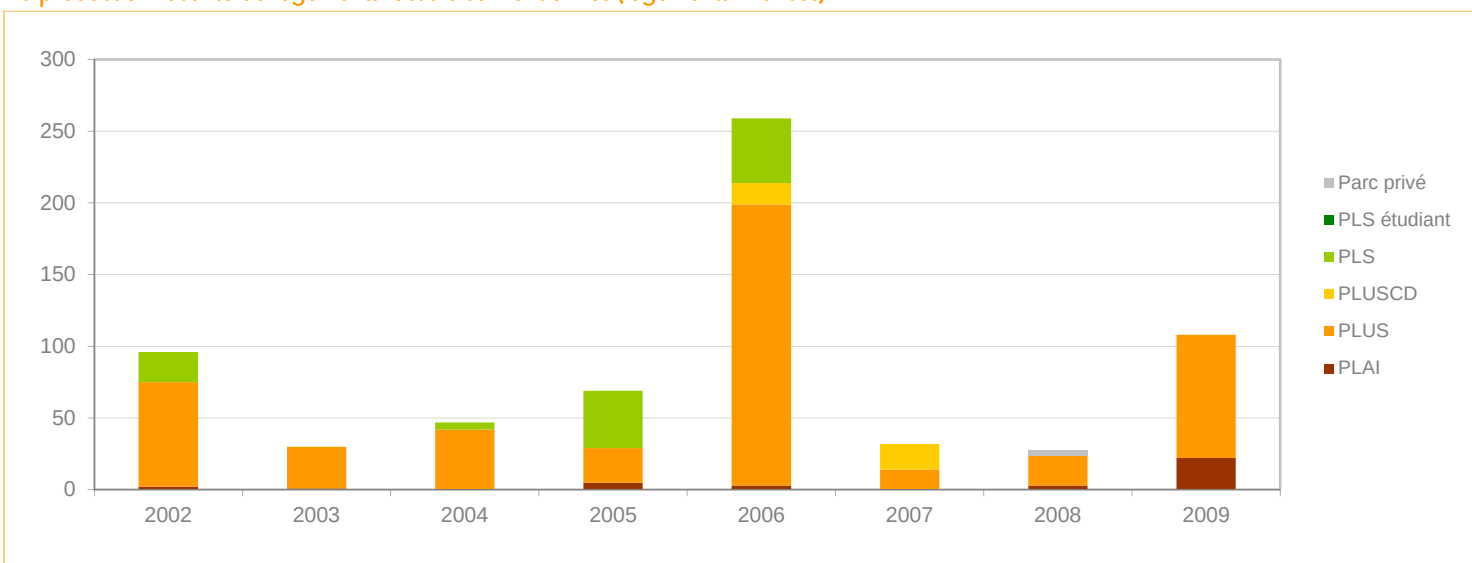
Financements CUB

Les financements récents

	Commune	Secteur	CUB
Financements de PLAI 2007 -2009	8	37	270
Financements de PLUS 2007 -2009	40	205	1 057
Financements de PLS 2007 -2009	0	17	361

Financements CUB

La production récente de logements locatifs conventionnés (logements financés)



Financements CUB

Avec 12,6% de logements locatifs conventionnés, la commune de Saint-Médard-en-Jalles est déficitaire selon les critères de la loi SRU. Avec une progression de la production en 2009, les objectifs fixés par le PLH sont quasiment atteints sur la période 2007-2009. Cette production est orientée majoritairement vers des produits de type PLUS, dans une moindre mesure vers les PLUS-CD, les PLS et les PLAI.

Saint-Médard-en-Jalles

Marché du logement

Les ventes

	Commune	Secteur	CUB
Volume de ventes 2009	154	514	3 590
Dont logements anciens	44	114	1 228
Dont logements neufs	110	400	2 362

DIA - ECLN

Prix dans l'ancien 2009
(€/m²)

	2 118	0	2 120
--	-------	---	-------

Prix dans le neuf 2009 (€/m²)

	3 101	0	3 085
--	-------	---	-------

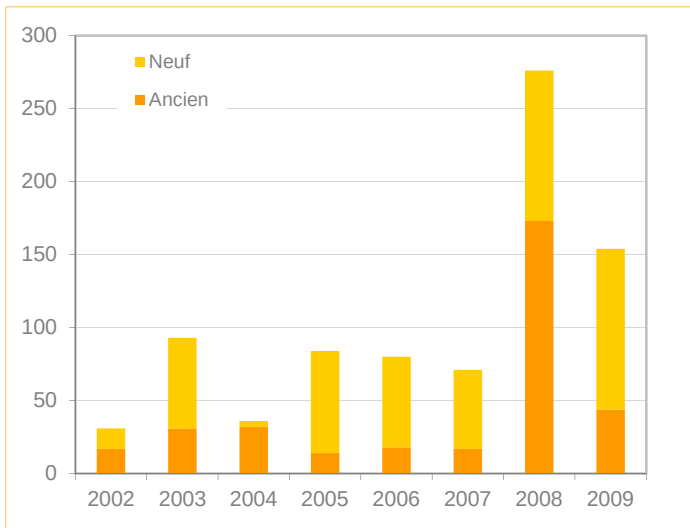
DIA - ECLN

Les loyers

	Secteur OLAP	CUB
Loyer moyen 01/01/10 (€/m²)	8,4	8,9
Loyer de relocation 01/01/10 (€/m²)	9,3	9,9

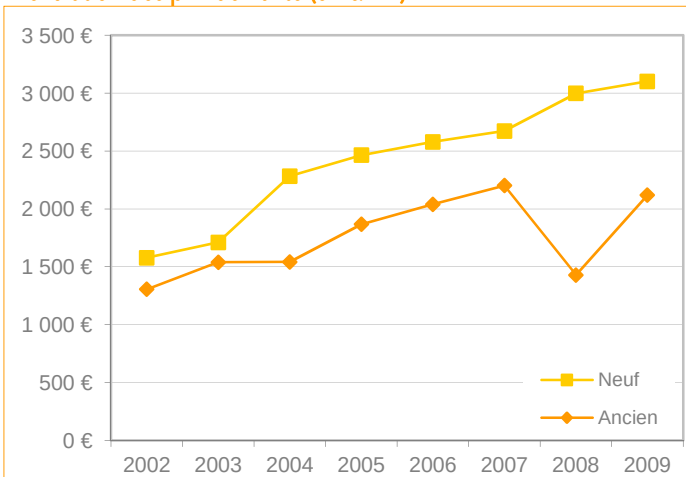
OLAP

L'évolution du nombre de ventes



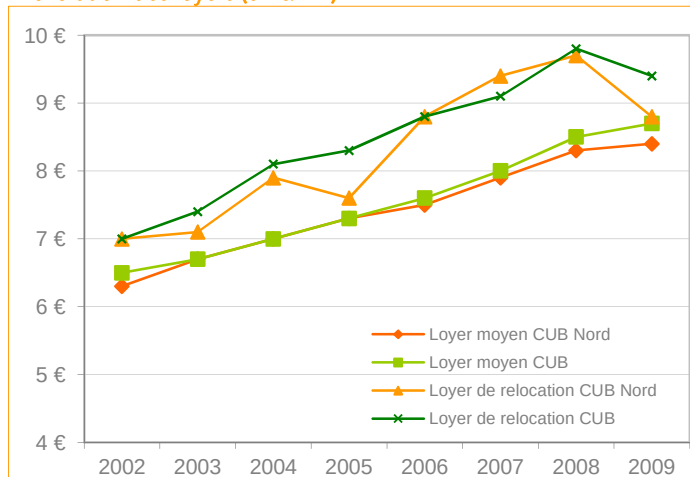
DIA-ECLN

L'évolution des prix de vente (en €/m2)



DIA-ECLN

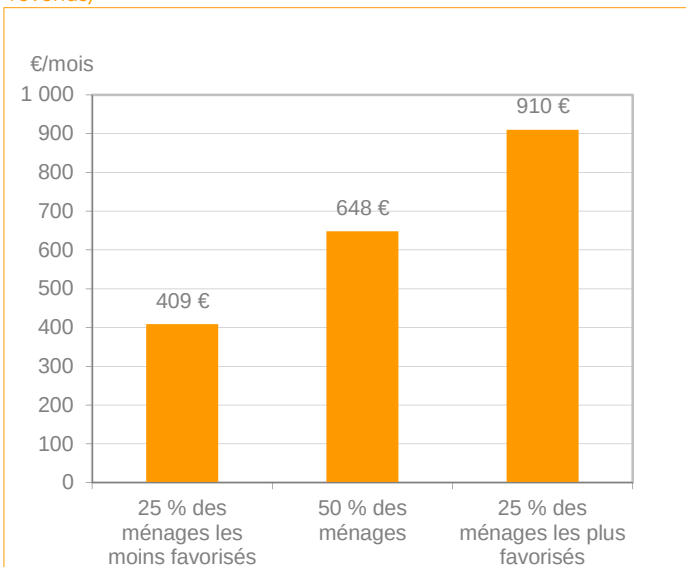
L'évolution des loyers (en €/m2)



OLAP

Le budget mensuel que les ménages de la commune peuvent théoriquement consacrer à leur logement

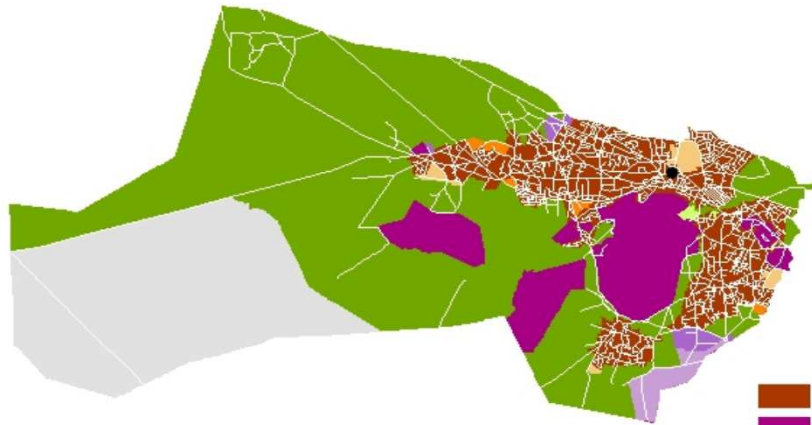
(sur la base d'un taux d'effort correspondant à 30% de leurs revenus)



INSEE - DGI

La commune de Saint-Médard-en-Jalles a connu un fort dynamisme de son marché immobilier avec une augmentation du volume de ventes dans l'ancien et dans le neuf en 2008. Le marché s'essouffle en 2009 mais reste à des niveaux de ventes très supérieurs à ceux du début des années 2000. En termes de prix, le marché du neuf et de l'ancien se situent dans la moyenne communautaire. Ces prix restent élevés face au budget que les ménages de la commune peuvent consacrer à leur logement (50% des ménages de Saint-Médard-en-Jalles ne peuvent théoriquement pas consacrer plus de 647€ par mois à leur logement et 25% des ménages les plus pauvres pas plus de 408€.)

Zonage simplifié du PLU



zone urbaine	
zone urbaine d'activités économiques diversifiées	
zone urbaine à moyen terme	
secteur économique à moyen terme	
zone urbaine à long terme	
secteur économique à long terme	
Zone agricole	
zone naturelle	
Secteur à vocation militaire	

Surface totale (en ha)	8 499
Zone agricole	9
Zone naturelle	6 130
Zone urbaine	2 089
Zone à urbaniser	271

Ce qu'il faut retenir :

- une croissance démographique inférieure à la moyenne communautaire.
- un rythme d'évolution des ménages plus élevé que celui de la CUB.
- une réduction de la taille moyenne des ménages.

Des besoins en logements générés par la baisse de la taille des ménages.

- un revenu médian plus élevé que celui de la CUB.
- des indicateurs de précarité moins présents que sur l'ensemble du territoire.

Une situation sociale plutôt aisée.

- un parc de grands logements, d'âges hétérogènes, occupés par leurs propriétaires.
- une construction de logements conforme aux objectifs du PLH.
- une part de plus en plus importante accordée au logement collectif.

Une production qui répond aux besoins et s'oriente vers des typologies moins consommatrices d'espace.

- 12,6% de logements locatifs conventionnés.
- une production qui permet d'atteindre les objectifs du PLH.

Une prise en compte de l'enjeu de production d'une offre abordable et diversifiée en termes de produits.

- des prix du marché qui se situent dans la moyenne communautaire.

Saint-Vincent-de-Paul

Présentation générale de la commune

Située au Nord-Est de l'agglomération bordelaise, la commune de Saint-Vincent-de-Paul possède une identité fortement marquée par la richesse de ses espaces naturels.

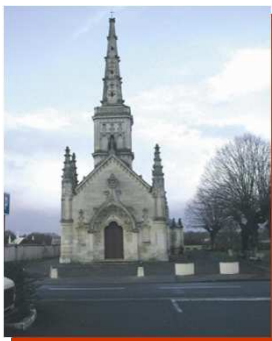
Au Nord de la commune, les zones naturelles humides constituent des sites écologiques majeurs (classement ZNIEFF et ZICO). Deux sites, la Dordogne et ses rives et la zone des marais, sont classés Natura 2000.

La partie Sud du territoire concentre une grande partie du tissu résidentiel, l'urbanisation étant principalement concentrée autour du bourg et le long de la RN10.

L'ensemble du territoire communal a moins de risque d'inondation que les communes bordant la Garonne. La commune est à l'abri des vents dominants et n'est pas soumise aux déferlantes.



Avenue Eiffel



Eglise



Place du Port

Saint-Vincent-de-Paul

Population

La population

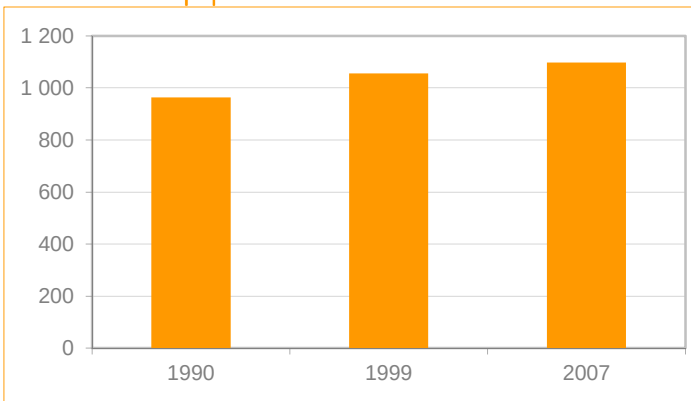
	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Population RGP 1990	963	3,5%	0,2%
Population RGP 1999	1 056	3,5%	0,2%
Population municipale 2007	1 081	3,3%	0,2%
Population totale 2007	1 098	3,3%	0,2%

Rythme de croissance annuel moyen 1999-2007

0,29%	0,83%	0,87%
-------	-------	-------

INSEE

L'évolution de la population



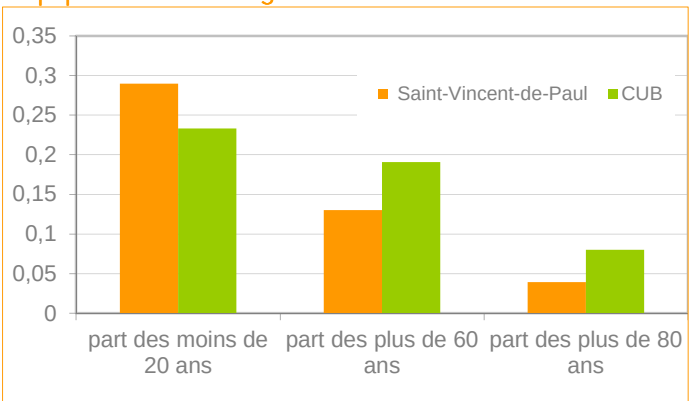
INSEE

Les âges

	Commune	Secteur	CUB
Indice de jeunesse 1999	2,51	1,46	1,17
Indice de jeunesse 2007	2,23	1,41	1,21

INSEE

La population selon les âges



INSEE

Les ménages

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre de ménages 1990	284	3,1%	0,1%
Nombre de ménages 2000	334	3,0%	0,1%
Nombre de ménages 2009	369	2,9%	0,1%

Rythme de croissance annuel moyen 2000-2009

1,11%	1,42%	1,17%
-------	-------	-------

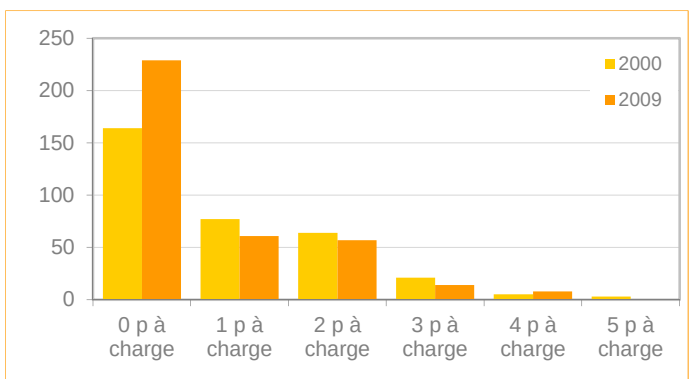
Taxe d'habitation - DGI

La taille des ménages

	Commune	Secteur	CUB
Taille moyenne des ménages 1999	2,90	2,68	2,18
Taille moyenne des ménages 2007	2,73	2,53	2,07

INSEE

Les ménages selon le nombre de personnes à charge



Taxe d'habitation - DGI

Les élèves

	Commune	Secteur	CUB
Effectifs scolaires 2006	88	nr	nr
Effectifs scolaires 2007	nr	nr	nr
Effectifs scolaires 2008	88	nr	nr
Effectifs scolaires 2009	nr	nr	nr
Evolution 2006-2009	nr	nr	nr

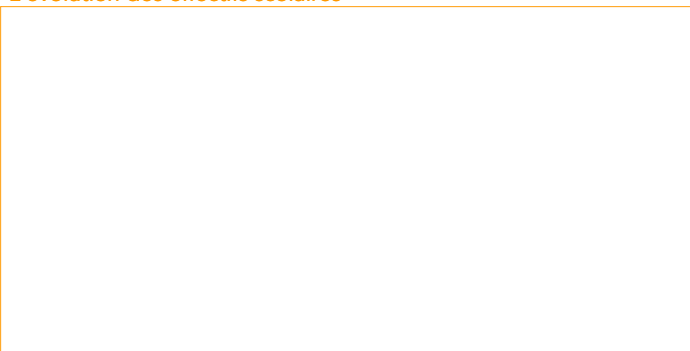
Données communales

Les familles monoparentales

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de familles monoparentales 2007	39	1 402	29 718
Part des familles monoparentales 2007	11,7%	11,6%	10,0%

FILOCOM

L'évolution des effectifs scolaires



Données communales

La population de la commune de Saint-Vincent-de-Paul n'a que très légèrement augmenté entre 1999 et 2007. En revanche, le nombre de ménages progresse plus fortement. Cela s'explique par la forte réduction de la taille moyenne des ménages. L'indice de jeunesse est en baisse mais reste supérieur à la moyenne communautaire.

Saint-Vincent-de-Paul

Revenus, emploi et précarité

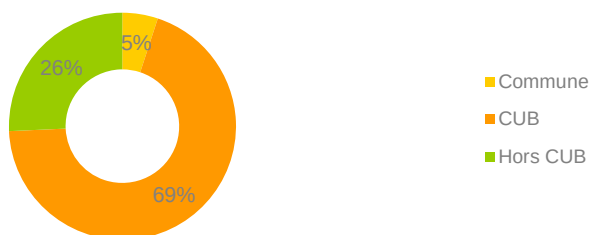
Le revenu médian

	Commune	CUB
Revenu médian des ménages 2001 en €/mois	1 811	1 846
Revenu médian des ménages 2007 en €/mois	2 397	2 142

INSEE - DGI

Les déplacements domicile-travail

	Dans la commune	Dans la CUB	Hors CUB
Où travaillent les habitants de la commune en 2006 ?	5%	69%	26%



DADS

Les demandeurs d'emploi

	Z. d'emploi	Secteur	CUB
Taux de chômage 2004	9,9	-	-
Taux de chômage 2009	8,9	-	-

INSEE - DARES

Part des chômeurs femmes 2008	43%	47%	45%
Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008	20%	12%	12%

INSEE - DARES

Les RMIstes

	Commune	Secteur	CUB
Bénéficiaires du RMI 2006	23	662	20 829
Part des bénéficiaires du RMI dans la population en 2006	2,13%	2,03%	2,95%

CG33 - DGAS

Les non-imposables

	Commune	CUB
Part des ménages non imposables 2008	nr	37,36%

INSEE - DGI

Les emplois privés

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre d'emplois privés 2000	33	0%	0,02%
Nombre d'emplois privés 2008	27	0%	0,01%

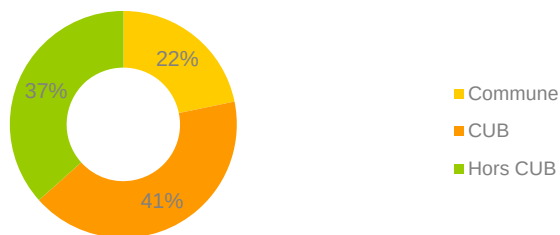
Evolution 2000-2008

-18,18%	37,87%	14,53%
---------	--------	--------

UNEDIC

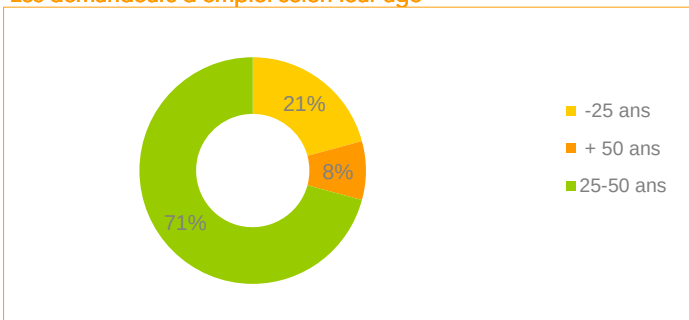
Les déplacements domicile-travail

	Par des habitants de la commune	Par des habitants de la CUB	Par des habitants hors CUB
Par qui sont occupés les emplois de la commune en 2006 ?	22%	42%	37%



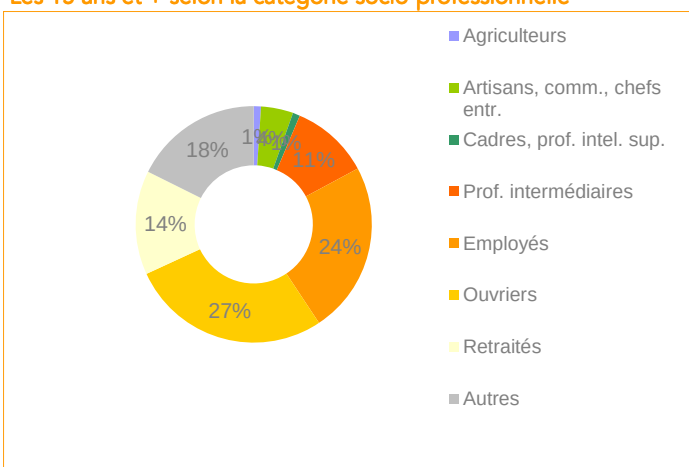
DADS

Les demandeurs d'emploi selon leur âge



INSEE - DARES

Les 15 ans et + selon la catégorie socio-professionnelle



INSEE

Les indicateurs socio-économiques font apparaître une situation légèrement plus favorable que celle de l'ensemble de la CUB : le revenu médian est conforme à la moyenne de la CUB, les bénéficiaires du RMI moins nombreux.

Saint-Vincent-de-Paul

Parc de logements

Les logements

	Commune	Secteur	CUB
Parc de logements 1999	382	11 796	325 378
Parc de logements 2007	423	13 132	355 720
Rythme de croissance	1,01%	1,01%	1,01%

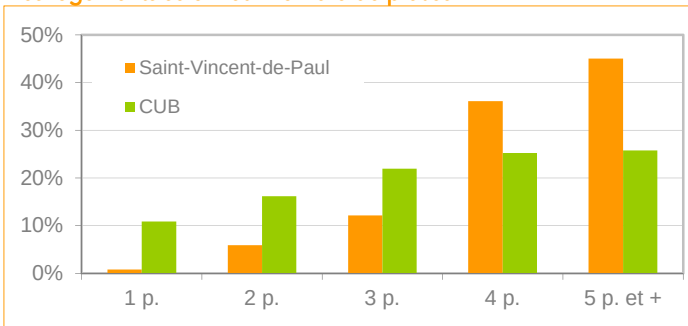
INSEE

Les logements vacants

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de logements vacants 2007	25	442	18 064
Taux de vacance 2007	6%	3%	5%

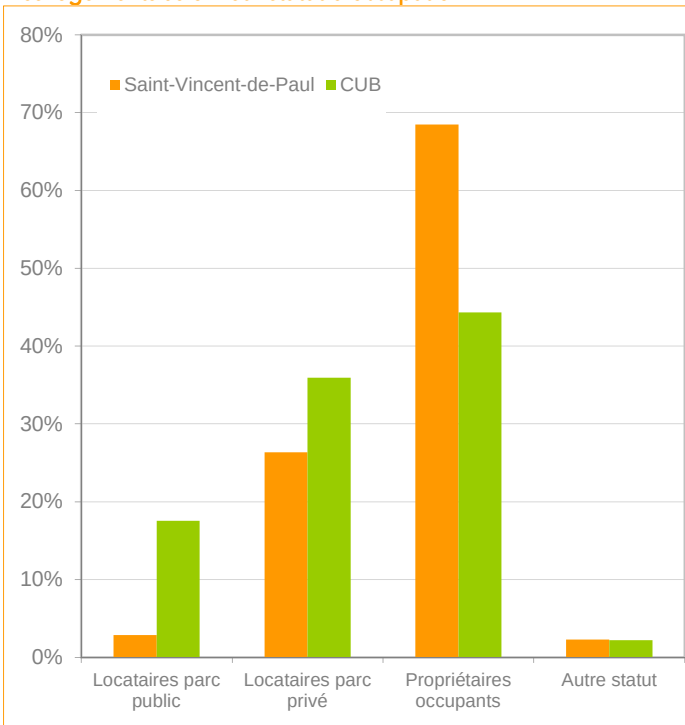
INSEE

Les logements selon leur nombre de pièces



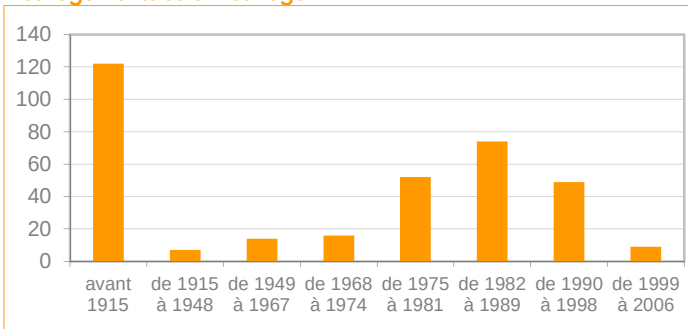
INSEE

Les logements selon leur statut d'occupation



FILOCOM

Les logements selon leur âge



INSEE

La construction

	Commune	Secteur	CUB
Logements produits par an 2007-2009	1	170	5 492
Indice de construction 2007-2009	0,26	1,38	1,68

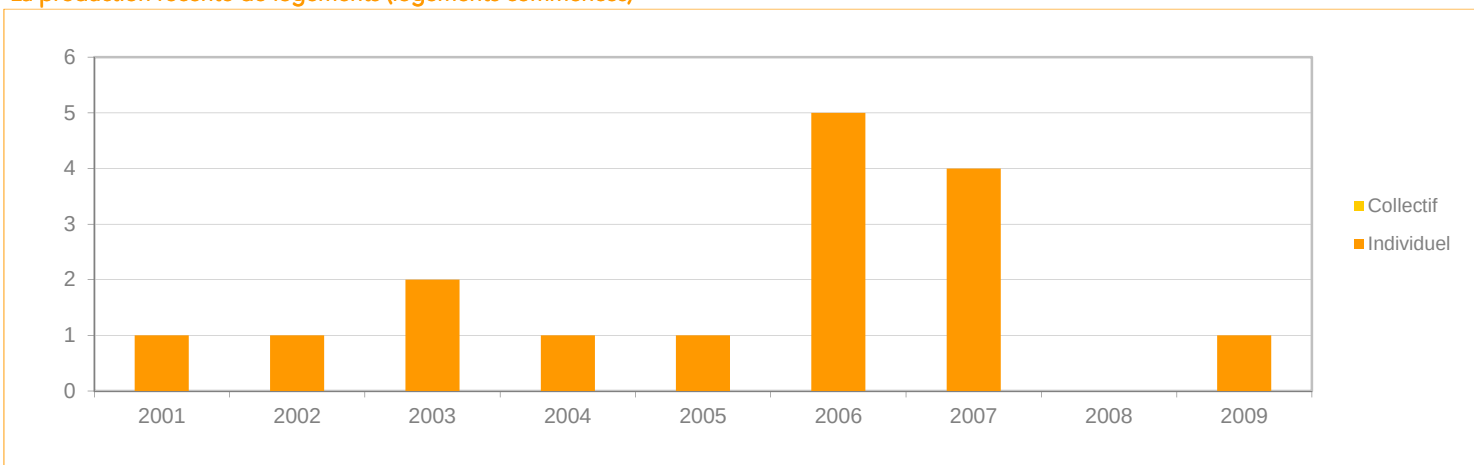
DOC+PC groupés

Les objectifs de construction

	Commune	Secteur	CUB
Besoins en logements par an 2007-2009	11	204	5 100
Taux de réalisation de l'objectif PLH	9%	84%	108%

PLH - DOC

La production récente de logements (logements commencés)



DOC

Le parc de logements de Saint-Vincent-de-Paul est composé de grands logements, plutôt anciens, occupés à 68% par leurs propriétaires. La baisse de la production de logements en 2008 et 2009 ne permet pas à Saint-Vincent-de-Paul d'atteindre les objectifs du PLH, malgré les efforts de 2006 et 2007. La production est orientée exclusivement vers du logement individuel. Toutefois des projets de logements collectifs existent notamment dans le cadre du PAE.

Logements locatifs conventionnés

Les logements locatifs conventionnés	Commune	Secteur	CUB
Logements locatifs conventionnés 2007	16	2 707	70 386
Logements locatifs conventionnés 2009	24	2 891	72 972

Inventaire SRU - DDE

L'évolution des logements locatifs conventionnés	Commune	Secteur	CUB
Evolution 2007-2009	50%	7%	4%
Part des logements conventionnés en 2009	6,5%	22,5%	21,9%

Inventaire SRU - DDE

La demande Hlm	Commune	Secteur	CUB
Nombre de demandeurs 2008	22	985	31 669
Part des ménages demandeurs 2008	6%	8%	10%
Nombre de LLC pour 100 demandeurs 2008	92	34	44

Numéro unique - DDE

L'évolution du taux de logements locatifs conventionnés

Année	Saint-Vincent-de-Paul (%)	Zone d'habitat global (%)
2001	6.5	21.5
2002	6.5	21.0
2003	6.5	20.8
2004	4.5	21.0
2005	4.5	21.2
2006	4.5	21.1
2007	4.2	21.4
2008	6.5	21.8
2009	6.5	22.0

Inventaire SRU - DDE

Les objectifs	Commune	Secteur	CUB
LLC financés par an 2007-2009	0	94	2 482
Besoins en LLC	1	52	1 518
Taux de réalisation de l'objectif PLH	0%	181%	164%

[illegible]

Les financements récents	Commune	Secteur	CUB
Financements de PLAI 2007 -2009	0	12	270
Financements de PLUS 2007 -2009	0	73	1 057
Financements de PLS 2007 -2009	0	7	361

Financements CUB

6% des ménages de la commune sont demandeurs d'un logement social.

Saint-Vincent-de-Paul

Marché du logement

Les ventes

	Commune	Secteur	CUB
Volume de ventes 2009	0	73	3 590
Dont logements anciens	0	52	1 228
Dont logements neufs	0	21	2 362

DIA - ECLN

Prix dans l'ancien 2009 (€/m²)

0	0	2 120
---	---	-------

Prix dans le neuf 2009 (€/m²)

nr	0	3 085
----	---	-------

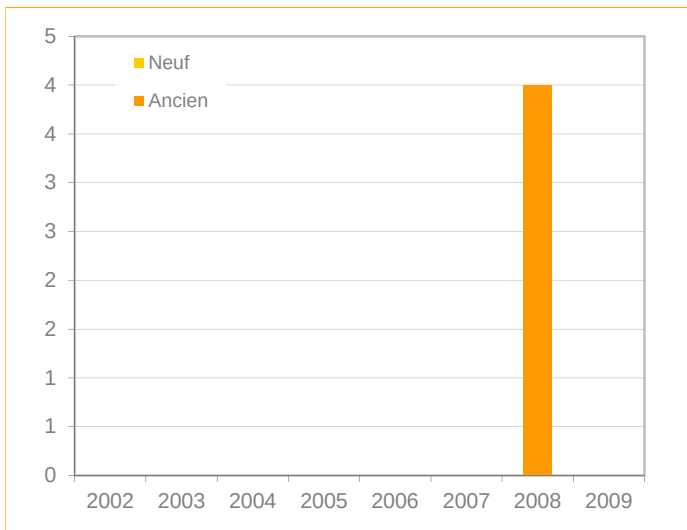
DIA - ECLN

Les loyers

	Secteur OLAP	CUB
Loyer moyen 01/01/10 (€/m²)	8,3	8,9
Loyer de relocation 01/01/10 (€/m²)	9,4	9,9

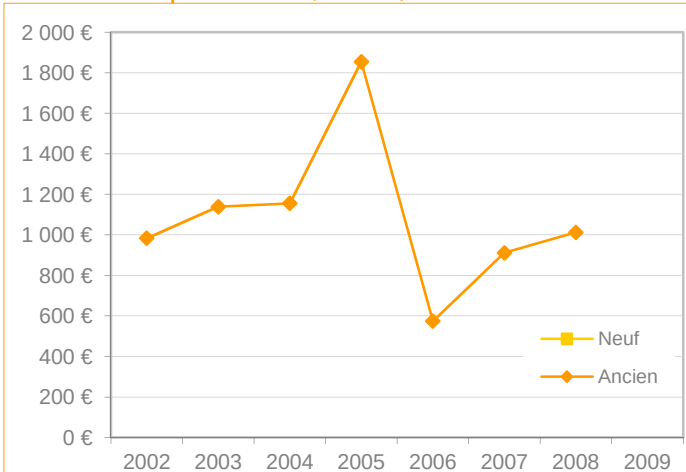
OLAP

L'évolution du nombre de ventes



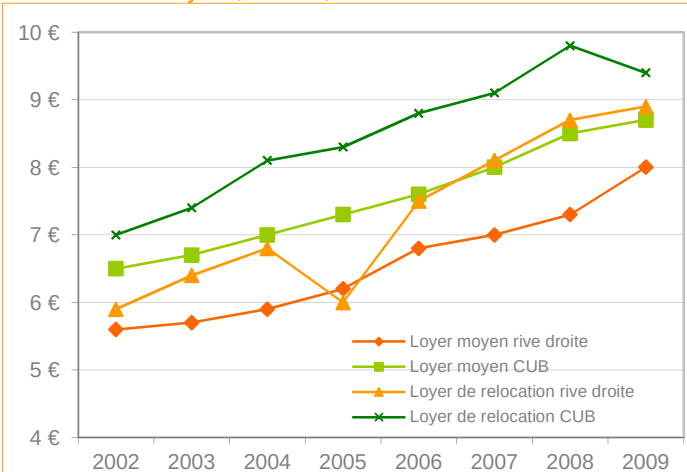
DIA-ECLN

L'évolution des prix de vente (en €/m²)



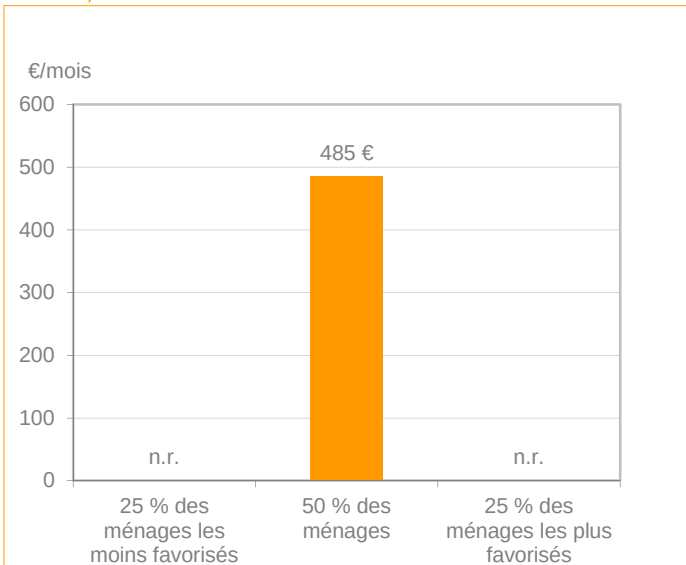
DIA-ECLN

L'évolution des loyers (en €/m²)



OLAP

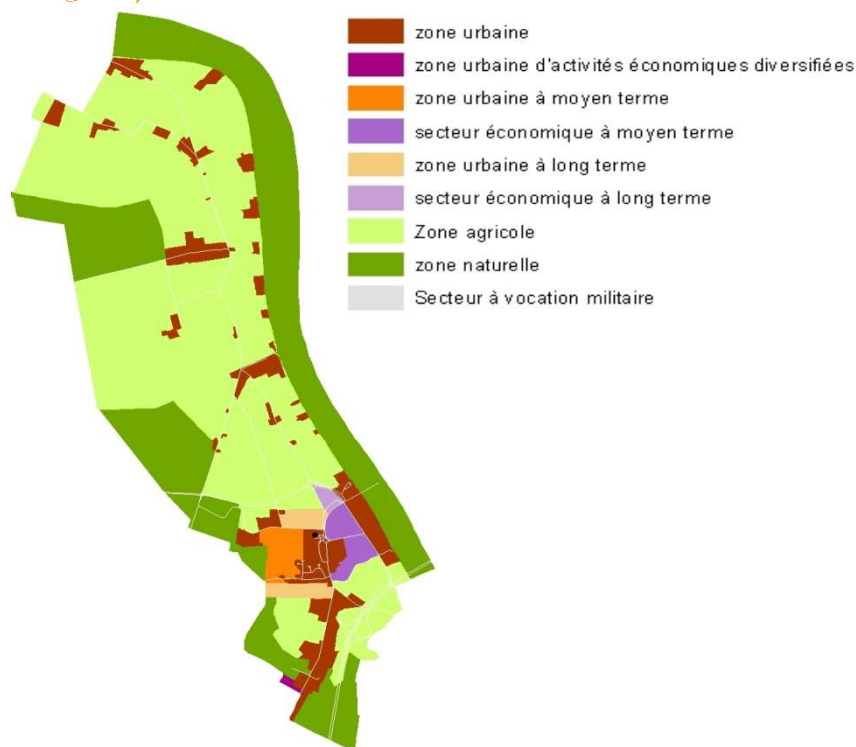
Le budget mensuel que les ménages de la commune peuvent théoriquement consacrer à leur logement
(sur la base d'un taux d'effort correspondant à 30% de leurs revenus)



INSEE - DGI

Les données concernant les volumes de ventes ne sont pas disponibles et ne permettent donc pas d'appréhender le dynamisme du marché immobilier. Les niveaux de prix dans l'ancien sont très variables. Les loyers du secteur rive droite sont inférieurs à la moyenne communautaire. La moitié des ménages de Saint-Vincent-de-Paul ne peuvent théoriquement pas consacrer plus de 485€ par mois à leur logement.

Zonage simplifié du PLU



Surface totale (en ha)	1 395
Zone agricole	745
Zone naturelle	497
Zone urbaine	92
Zone à urbaniser	62

Ce qu'il faut retenir :

- contrairement à la tendance communautaire, une population qui augmente peu.
- une forte réduction de la taille moyenne des ménages.
- un indice de jeunesse en baisse depuis 1999.

Une stagnation de la population qui distingue Saint-Vincent-de-Paul des autres communes de la CUB.

- un revenu médian supérieur à celui de la CUB.
- des indicateurs de précarité peu présents.

Un profil social plutôt aisé.

- de grands logements, plutôt anciens occupés par leurs propriétaires.
- malgré les efforts de 2006 et 2007, des objectifs du PLH qui ne sont pas atteints.
- une production orientée exclusivement vers du logement individuel mais des projets de logements collectifs.

Des efforts de production à confirmer.

- 6,5% de logements conventionnés.
- une commune non soumise à la loi SRU.

Une faible présence de logements abordables.

- des prix à la location inférieurs à la moyenne communautaire.

Le Taillan-Médoc

Présentation générale de la commune

Localisée au nord-ouest de l'agglomération bordelaise, en limite du territoire de la CUB, la commune se situe entre "villes et vignes", aux portes du Médoc. Le territoire communal se distingue par trois entités territoriales :

- L'ouest, principalement occupé par la forêt domaniale : partiellement classée en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunique) et « Forêt de protection », ce vaste secteur forestier de 147 ha reste largement empreint d'un caractère naturel. Des circuits pédestres et équestres sont aménagés sur un linéaire de 14 km.
- Le sud, marqué par des espaces naturels majeurs inscrits au schéma de l'aire métropolitaine bordelaise : il s'agit de coteaux viticoles, plantés sur le versant sud de la vallée des Jalles. Cette dernière fait l'objet d'un projet de protection paysagère et de mise en valeur. Elle est inscrite au réseau Natura 2000 sous l'appellation « réseau hydrographique des Jalles de Saint Médard et d'Eysines ». La commune possède un patrimoine de sources important en amont des coteaux, dont les sources du Thil qui constituent un des principaux champs captant communautaires d'eau potable.
- Une bande centrale urbanisée du Sud Ouest au Nord Est qui s'étend du quartier de la Boétie au quartier du Bourdieu. Cette zone est constituée par un tissu d'habitat à dominante pavillonnaire. Le centre bourg fait l'objet d'un PAE visant à affirmer sa fonction de centralité, à valoriser son tissu d'espaces publics, de bâti ancien, de commerces et de services. Les quartiers de Gelès et de Germignan présentent une trame bâtie lâche organisée sur d'anciennes parcelles agricoles. Ils constituent d'importants secteurs aménageables pour promouvoir des formes urbaines économes d'espace prenant en compte l'existant et privilégiant la construction de logements de taille moyenne pour assurer le renouvellement de la population.

Dans le secteur du Chai s'est développé un mitage pavillonnaire sans que les équipements de voiries et réseaux n'aient suivis. De part et d'autre de la RD 1 215, une soixantaine de familles de gens du voyage s'est installée depuis une trentaine d'années, dans un habitat précaire. L'instauration d'un PAE dans cette zone lui redonnera une cohérence urbaine dans les prochaines années

Le secteur Cassenore / Puy du Luc connaît un mitage urbain en dépit de problèmes d'équipements. La commune a souhaité stopper provisoirement son urbanisation. Une étude est en cours afin d'élaborer un projet d'aménagement d'ensemble et définir les équipements qui devront être réalisés. Le scénario retenu est basé sur une gestion écologique respectant l'image très verte de ce territoire de plus de 100 ha (lisière de la forêt communale).

La commune compte à ce jour 8 829 habitants (INSEE, 2007) pour une superficie de 1512 ha.



Mairie



Avenue de Soulac



Logements à loyers modérés

Le Taillan-Médoc

Population

La population

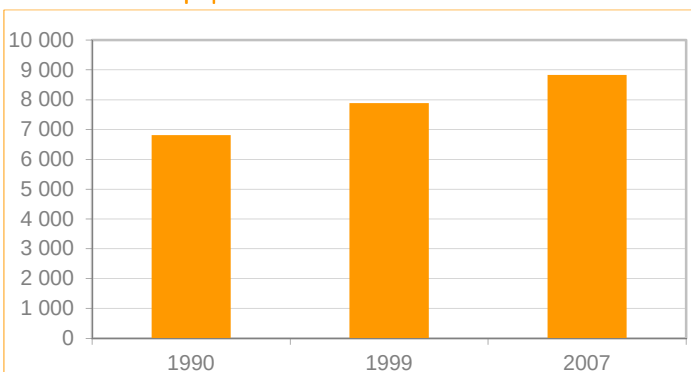
	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Population RGP 1990	6 815	12,0%	1,1%
Population RGP 1999	7 884	12,1%	1,2%
Population municipale 2007	8 719	12,6%	1,2%
Population totale 2007	8 829	12,6%	1,2%

Rythme de croissance annuel moyen 1999-2007

1,27%	0,78%	0,87%
-------	-------	-------

INSEE

L'évolution de la population



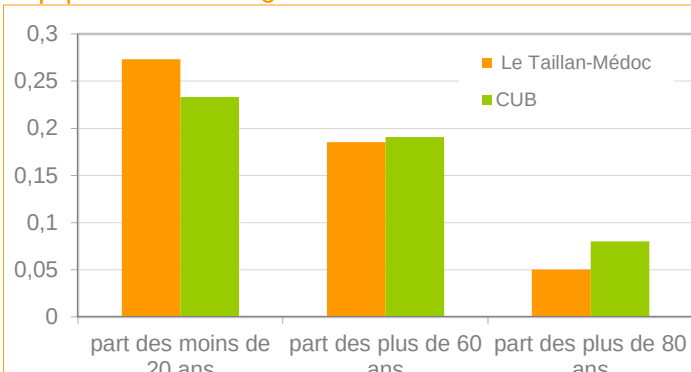
INSEE

Les âges

	Commune	Secteur	CUB
Indice de jeunesse 1999	1,64	1,62	1,17
Indice de jeunesse 2007	1,29	1,34	1,21

INSEE

La population selon les âges



INSEE

Les ménages

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre de ménages 1990	2 131	11,3%	0,8%
Nombre de ménages 2000	2 779	11,6%	0,9%
Nombre de ménages 2009	3 368	12,2%	1,0%

Rythme de croissance annuel moyen 2000-2009

2,15%	1,60%	1,17%
-------	-------	-------

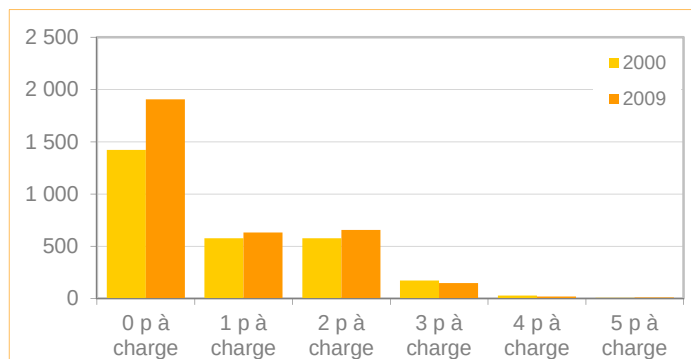
Taxe d'habitation - DGI

La taille des ménages

	Commune	Secteur	CUB
Taille moyenne des ménages 1999	2,84	2,69	2,18
Taille moyenne des ménages 2007	2,62	2,51	2,07

INSEE

Les ménages selon le nombre de personnes à charge



Taxe d'habitation - DGI

Les élèves

	Commune	Secteur	CUB
Effectifs scolaires 2006	914	nr	nr
Effectifs scolaires 2007	908	nr	nr
Effectifs scolaires 2008	927	nr	nr
Effectifs scolaires 2009	nr	nr	nr
Evolution 2006-2009	nr	nr	nr

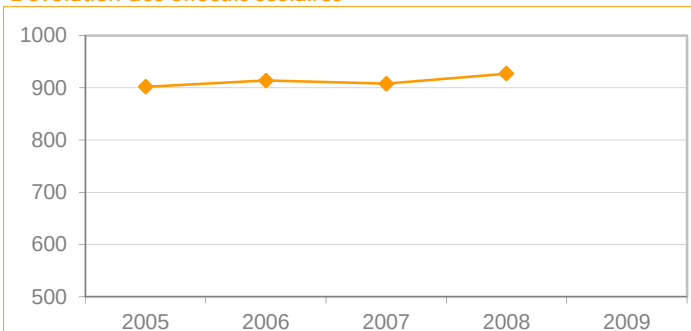
Données communales

Les familles monoparentales

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de familles monoparentales 2007	299	2 724	29 718
Part des familles monoparentales 2007	9,4%	10,4%	10,0%

FILOCOM

L'évolution des effectifs scolaires



Données communales

La croissance de la population du Taillan-Médoc est supérieure à celle de la CUB. L'évolution du nombre de ménages suit la même tendance. L'indice de jeunesse est en baisse mais reste supérieur à celui de la CUB. Les effectifs scolaires sont en hausse.

Le Taillan-Médoc

Revenus, emploi et précarité

Le revenu médian

	Commune	CUB
Revenu médian des ménages 2001 en €/mois	2 775	1 846
Revenu médian des ménages 2007 en €/mois	3 300	2 142

INSEE - DGI

Les emplois privés

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre d'emplois privés 2000	480	3%	0,22%
Nombre d'emplois privés 2008	455	3%	0,18%

Evolution 2000-2008

	-5,21%	14,08%	14,53%
--	--------	--------	--------

UNEDIC

Les déplacements domicile-travail

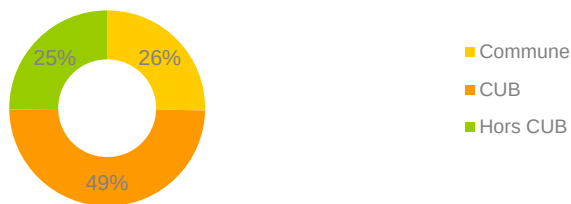
	Dans la commune	Dans la CUB	Hors CUB
Où travaillent les habitants de la commune en 2006 ?	5%	79%	16%



DADS

Les déplacements domicile-travail

	Par des habitants de la commune	Par des habitants de la CUB	Par des habitants hors CUB
Par qui sont occupés les emplois de la commune en 2006 ?	25%	49%	25%



DADS

Les demandeurs d'emploi

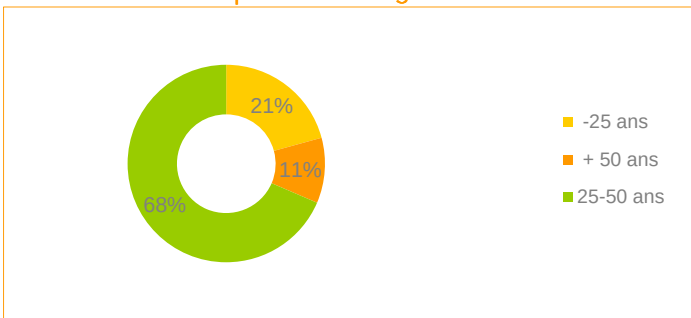
	Z. d'emploi	Secteur	CUB
Taux de chômage 2004	9,9	-	-
Taux de chômage 2009	8,9	-	-

INSEE - DARES

Part des chômeurs femmes 2008	49%	47%	45%
Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008	10%	12%	12%

INSEE - DARES

Les demandeurs d'emploi selon leur âge



INSEE - DARES

Les RMIstes

	Commune	Secteur	CUB
Bénéficiaires du RMI 2006	107	865	20 829
Part des bénéficiaires du RMI dans la population en 2006	1,23%	1,25%	2,95%

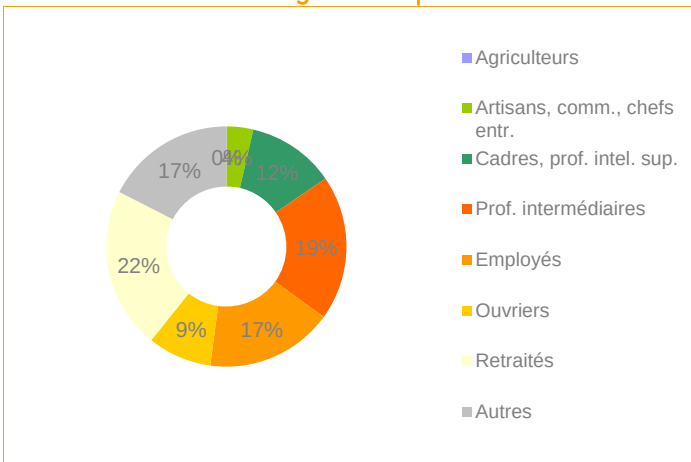
CG33 - DGAS

Les non-imposables

	Commune	CUB
Part des ménages non imposables 2008	27,67%	37,36%

INSEE - DGI

Les 15 ans et + selon la catégorie socio-professionnelle



INSEE

La situation socio-économique du Taillan-Médoc apparaît comme contrastée au regard des différents indicateurs : le revenu médian est élevé, les bénéficiaires des minimas sociaux et ménages non imposables sont peu nombreux, mais la création d'emplois est en baisse.

Le Taillan-Médoc

Parc de logements

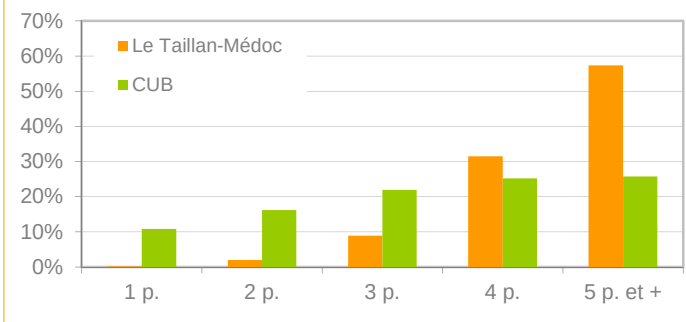
Les logements	Commune	Secteur	CUB
Parc de logements 1999	2 826	24 559	325 378
Parc de logements 2007	3 385	27 905	355 720
Rythme de croissance	1,02%	1,01%	1,01%

INSEE

Les logements vacants	Commune	Secteur	CUB
Nombre de logements vacants 2007	83	648	18 064
Taux de vacance 2007	2%	2%	5%

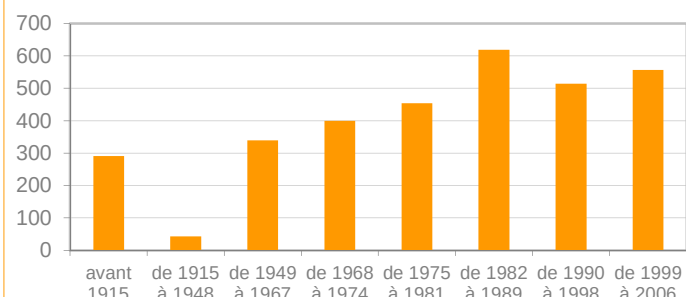
INSEE

Les logements selon leur nombre de pièces



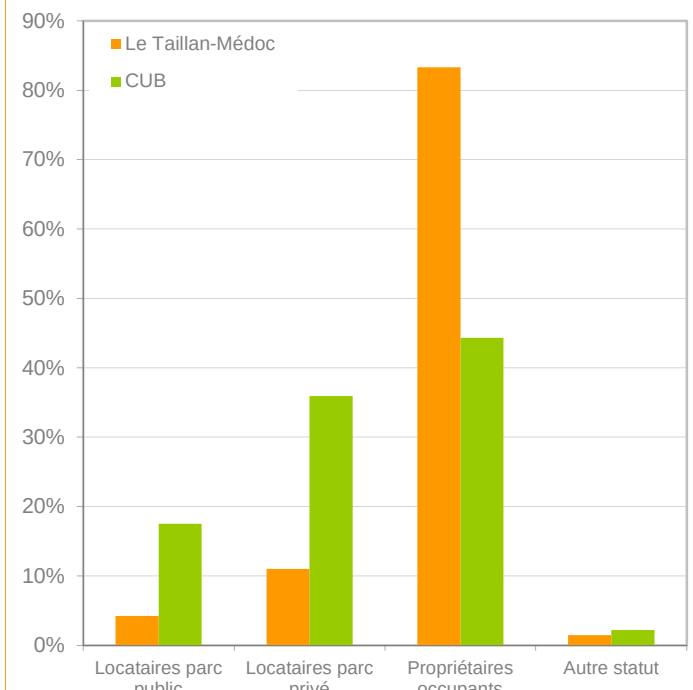
INSEE

Les logements selon leur âge



INSEE

Les logements selon leur statut d'occupation



FILOCOM

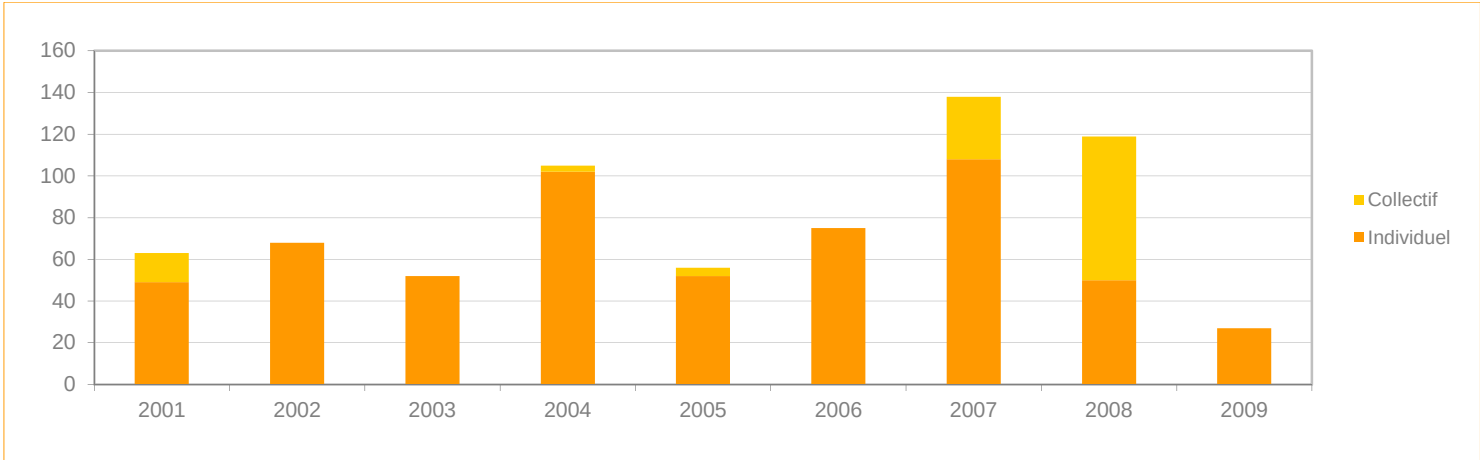
La construction	Commune	Secteur	CUB
Logements produits par an 2007-2009	86	962	5 492
Indice de construction 2007-2009	2,69	3,61	1,68

DOC+PC groupés

Les objectifs de construction	Commune	Secteur	CUB
Besoins en logements par an 2007-2009	61	484	5 100
Taux de réalisation de l'objectif PLH	143%	199%	108%

PLH - DOC

La production récente de logements (logements commencés)



DOC

Le parc de logements du Taillan-Médoc, d'âges hétérogènes, est composé de grands logements, occupés à 83% par leurs propriétaires. L'importance du parc construit durant les années 70 et 80 laisse augurer de forts besoins de décohabitation des jeunes et un vieillissement marqué dans les prochaines années. La vacance est peu importante. Malgré une baisse en 2009, la construction de logements importante ces dernières années permet de répondre aux objectifs du PLH.

Le Taillan-Médoc

Logements locatifs conventionnés

Les logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Logements locatifs conventionnés 2007	107	4 336	70 386
Logements locatifs conventionnés 2009	197	4 605	72 972

Inventaire SRU - DDE

L'évolution des logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Evolution 2007-2009	84%	6%	4%
Part des logements conventionnés en 2009	5,8%	16,6%	21,9%

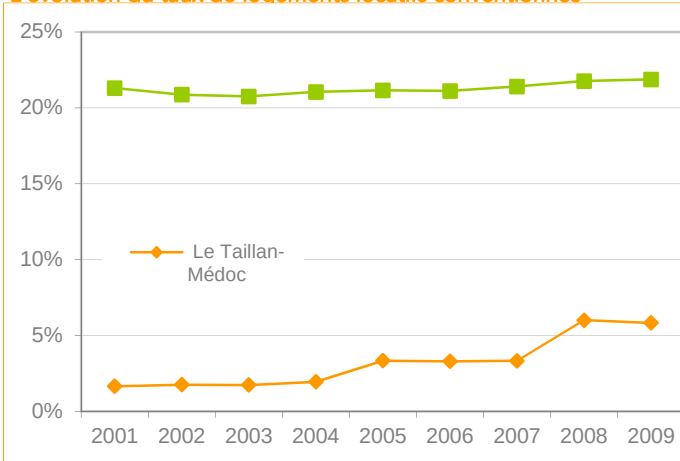
Inventaire SRU - DDE

La demande Hlm

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de demandeurs 2008	196	2 070	31 669
Part des ménages demandeurs 2008	6%	8%	10%
Nombre de LLC pour 100 demandeurs 2008	99	45	44

Numéro unique - DDE

L'évolution du taux de logements locatifs conventionnés



Inventaire SRU - DDE

Les objectifs

	Commune	Secteur	CUB
LLC financés par an 2007-2009	31	316	2 482
Besoins en LLC	41	172	1 518
Taux de réalisation de l'objectif PLH	76%	184%	164%

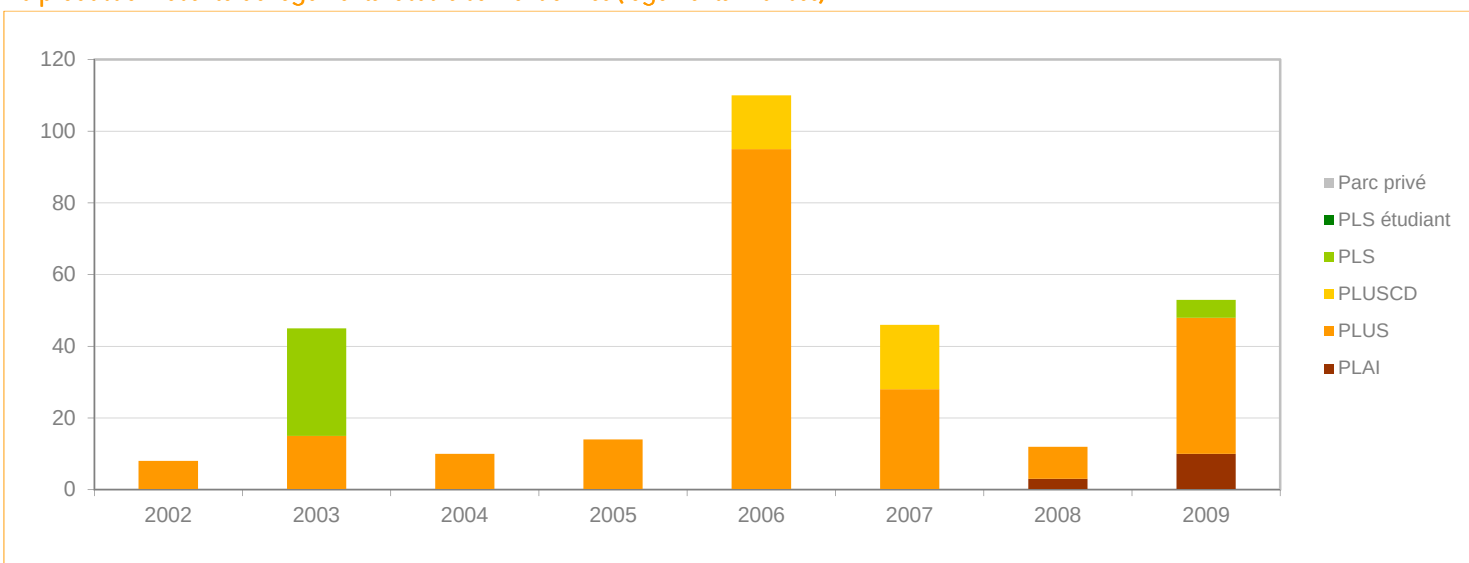
Financements CUB

Les financements récents

	Commune	Secteur	CUB
Financements de PLAI 2007 -2009	4	37	270
Financements de PLUS 2007 -2009	25	205	1 057
Financements de PLS 2007 -2009	2	17	361

Financements CUB

La production récente de logements locatifs conventionnés (logements financés)



Financements CUB

Avec 5,8% de logements sociaux en 2008, le Taillan-Médoc est déficitaire au regard des critères de la loi SRU. Toutefois ce taux a très fortement augmenté ces dernières années grâce à une production dynamique, notamment en 2006, qui permet à la commune de s'approcher des objectifs définis dans le PLH. La production est orientée vers des logements de type PLUS, plus marginalement vers les PLS et les PLAI. 6% des ménages de la commune sont demandeurs d'un logement social.

Le Taillan-Médoc

Marché du logement

Les ventes

	Commune	Secteur	CUB
Volume de ventes 2009	13	514	3 590
Dont logements anciens	11	114	1 228
Dont logements neufs	2	400	2 362

DIA - ECLN

Prix dans l'ancien 2009 (€/m²)

	1 911	0	2 120
--	-------	---	-------

Prix dans le neuf 2009 (€/m²)

	2 766	0	3 085
--	-------	---	-------

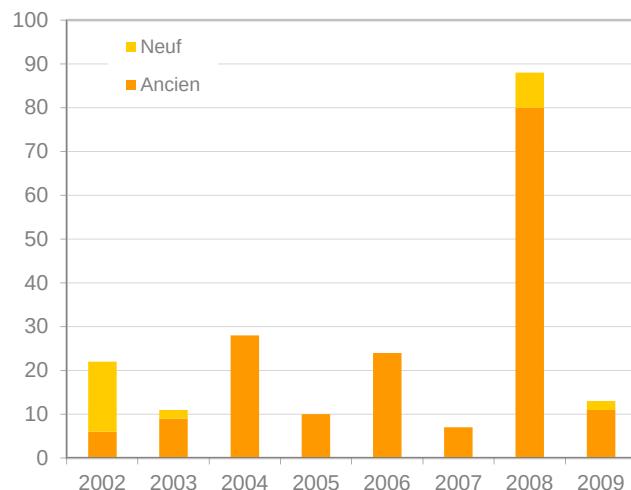
DIA - ECLN

Les loyers

	Secteur OLAP	CUB
Loyer moyen 01/01/10 (€/m²)	8,4	8,9
Loyer de relocation 01/01/10 (€/m²)	9,3	9,9

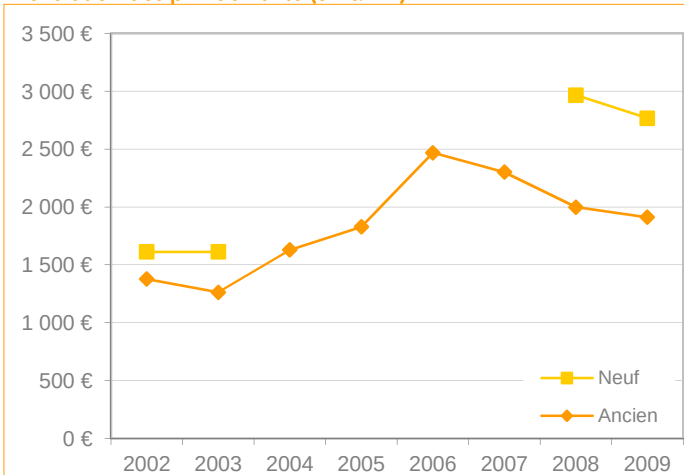
OLAP

L'évolution du nombre de ventes



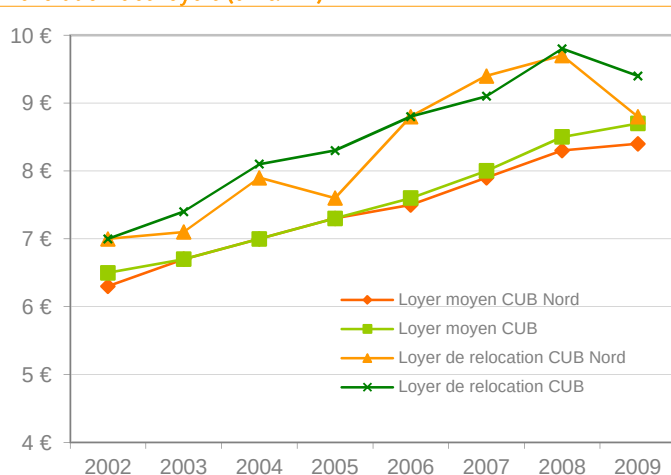
DIA-ECLN

L'évolution des prix de vente (en €/m²)



DIA-ECLN

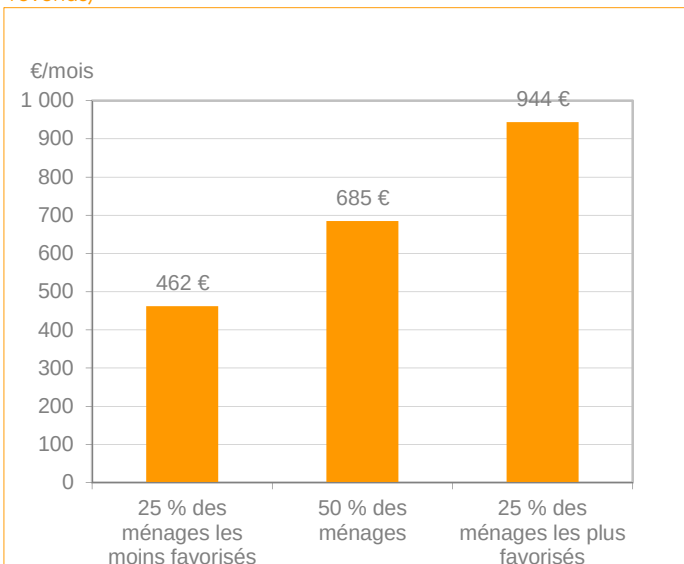
L'évolution des loyers (en €/m²)



OLAP

Le budget mensuel que les ménages de la commune peuvent théoriquement consacrer à leur logement

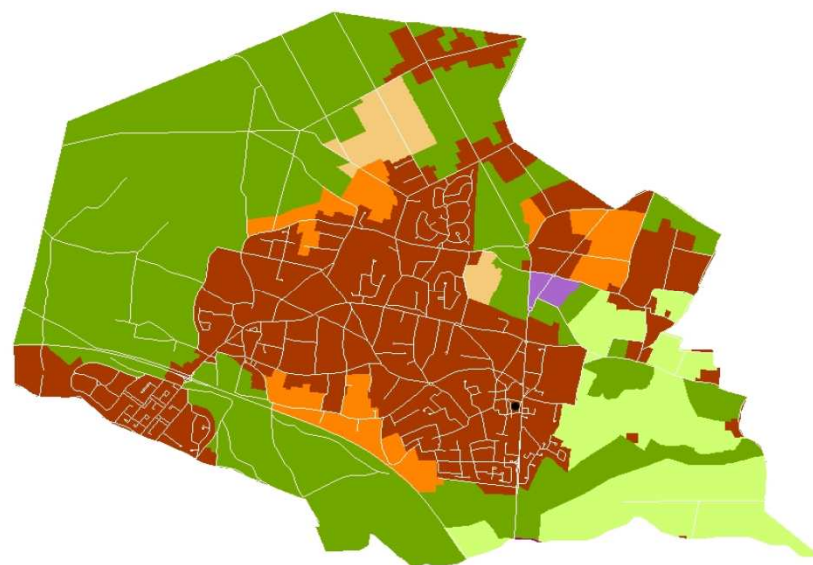
(sur la base d'un taux d'effort correspondant à 30% de leurs revenus)



INSEE - DGI

Après une très forte augmentation du volume de ventes en 2008, la dynamique du marché immobilier du Taillan-Médoc s'essouffle en 2009. Les niveaux de prix sont inférieurs à la moyenne CUB. Ces prix restent élevés face au budget que les ménages de la commune peuvent consacrer à leur logement (50% des ménages du Taillan-Médoc ne peuvent théoriquement pas consacrer plus de 684€ par mois à leur logement et 25% des ménages les moins favorisés pas plus de 462€.)

Zonage simplifié du PLU



Surface totale (en ha)	1 512
Zone agricole	164
Zone naturelle	747
Zone urbaine	473
Zone à urbaniser	128

zone urbaine
zone urbaine d'activités économiques diversifiées
zone urbaine à moyen terme
secteur économique à moyen terme
zone urbaine à long terme
secteur économique à long terme
Zone agricole
zone naturelle
Secteur à vocation militaire

Ce qu'il faut retenir :

- un rythme de croissance supérieur à la moyenne communautaire.
- une évolution du nombre de ménages qui suit la même tendance.
- un indice de jeunesse et une taille moyenne des ménages en baisse mais qui restent supérieurs à la moyenne communautaire.
- des effectifs scolaires en hausse.

Une dynamique démographique partagée entre attractivité envers les familles et population en place qui vieillit.

- un revenu médian plus élevé que celui de la CUB.
- des indicateurs de précarité peu élevés.
- un recul de la création d'emplois.

Une situation socio-économique contrastée.

- de grands logements, occupés par leurs propriétaires.
- une production dynamique ces dernières années mais une baisse en 2009.
- de plus en plus de place accordée au logement collectif.

Un dynamisme de la production qui reste à confirmer.

- 5,8% de logements conventionnés.
- un réel effort de production ces dernières années.
- une diversité des produits logements.

Une prise en compte de l'enjeu de production d'une offre abordable et diversifiée en termes de produits.

- des niveaux de prix conformes à la moyenne CUB.

Talence

Présentation générale de la commune

Située au cœur de l'agglomération bordelaise, entre la ceinture de boulevards de Bordeaux et la rocade, la commune de Talence s'organise de la façon suivante :

- au Nord, entre les boulevards et la voie ferrée Bordeaux-Bayonne, se trouvent des quartiers d'échoppes, dans le prolongement des tissus péricentraux de Bordeaux ;
- l'Est du territoire est dominé par le tissu pavillonnaire, dans lequel s'insèrent de grandes emprises dédiées aux équipements publics, aux activités économiques et aux opérations d'habitat collectif ;
- l'Ouest est marqué par la présence du domaine universitaire ;
- le Sud accueille le bois de Thouars et un quartier d'habitat collectif où le logement social domine. Le quartier de Thouars est un site identifié au titre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2009.

La ville de Talence, 4ème ville de Gironde a une démographie dynamique. Elle a fait l'objet d'un renouvellement urbain très important avec l'arrivée du tramway. La ville est dotée d'équipements publics très importants (salles de sport, cinéma, Forum des Arts et de la Culture...) Le campus universitaire est un équipement de type métropolitain.

Du fait d'une volonté politique affirmée, la ville a su préserver son patrimoine paysager et bâti et présente une richesse patrimoniale importante (7 sites inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques, 63 propriétés remarquables inscrites au PLU, de nombreux espaces verts préservés (vignes du Haut-Brion, Bois de Thouars, squares, parc publics et espaces boisés inscrits au PLU).

La commune ne dispose pas de réserves foncières sous forme de secteurs non urbanisés : la croissance urbaine s'effectue par le biais du renouvellement urbain.

Dans le cadre du schéma départemental pour les gens du voyage, la commune va se doter d'une aire d'accueil intercommunale (Gradignan, Talence et Villenave-d'Ornon) de 15 emplacements.



Parc Peixotto



Château de Thouars



Forum des Arts et de la Culture

Talence

Population

La population

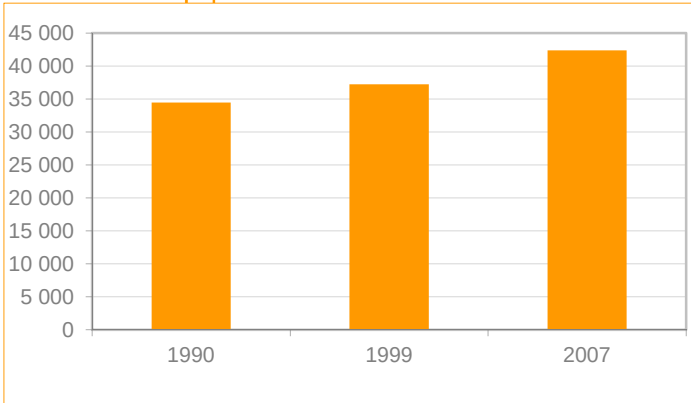
	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Population RGP 1990	34 485	24,1%	5,5%
Population RGP 1999	37 228	24,0%	5,6%
Population municipale 2007	40 940	24,8%	5,8%
Population totale 2007	42 361	24,8%	5,8%

Rythme de croissance annuel moyen 1999-2007

	1,20%	0,74%	0,87%
--	-------	-------	-------

INSEE

L'évolution de la population



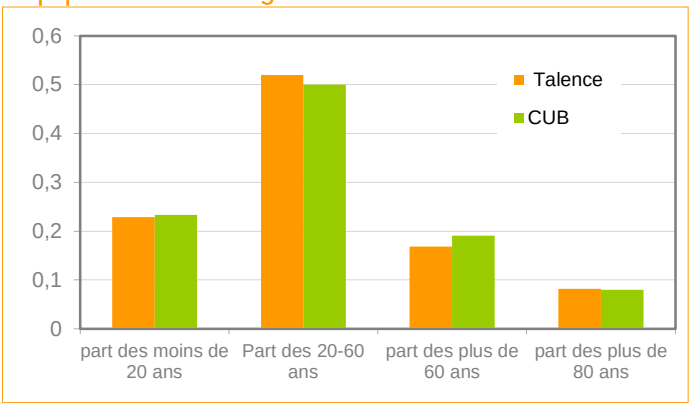
INSEE

Les âges

	Commune	Secteur	CUB
Indice de jeunesse 1999	1,10	1,17	1,17
Indice de jeunesse 2007	1,30	1,21	1,21

INSEE

La population selon les âges



INSEE

Les ménages

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre de ménages 1990	15 010	26,7%	5,9%
Nombre de ménages 2000	19 162	27,5%	6,4%
Nombre de ménages 2009	19 805	26,4%	6,0%

Rythme de croissance annuel moyen 2000-2009

	0,36%	0,84%	1,17%
--	-------	-------	-------

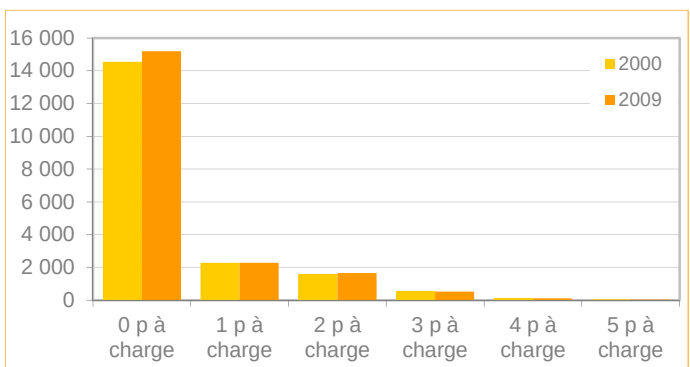
Taxe d'habitation - DGI

La taille des ménages

	Commune	Secteur	CUB
Taille moyenne des ménages 1999	1,90	2,18	2,18
Taille moyenne des ménages 2007	1,84	2,06	2,07

INSEE

Les ménages selon le nombre de personnes à charge



Taxe d'habitation - DGI

Les élèves

	Commune	Secteur	CUB
Effectifs scolaires 2006	2 443	nr	nr
Effectifs scolaires 2007	2 452	nr	nr
Effectifs scolaires 2008	2 384	nr	nr
Effectifs scolaires 2009	2 415	nr	nr
Evolution 2006-2009	nr	nr	nr

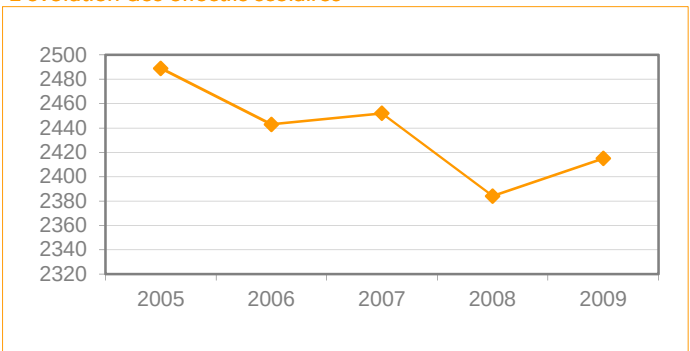
Données communales

Les familles monoparentales

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de familles monoparentales 2007	1 543	6 874	29 718
Part des familles monoparentales 2007	9,4%	10,2%	10,0%

FILOCOM

L'évolution des effectifs scolaires



Données communales

La dynamique démographique de Talence est supérieure à celle de la CUB du fait de l'attractivité de la commune. La faible taille des ménages et l'indice de jeunesse élevé mettent notamment en évidence la présence d'une importante population étudiante. Les effectifs scolaires en légère baisse depuis 2005 augmentent en 2009 (2415 élèves recensés) et traduisent l'effort particulier de la commune pour attirer les familles sur son territoire.

Talence

Revenus, emploi et précarité

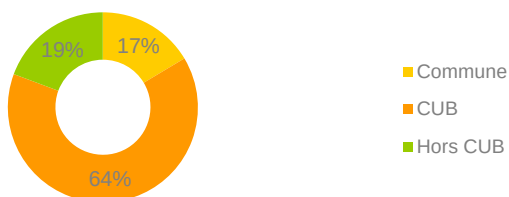
Le revenu médian

	Commune	CUB
Revenu médian des ménages 2001 en €/mois	1 743	1 846
Revenu médian des ménages 2007 en €/mois	2 008	2 142

INSEE - DGI

Les déplacements domicile-travail

	Dans la commune	Dans la CUB	Hors CUB
Où travaillent les habitants de la commune en 2006 ?	16%	64%	19%



DADS

Les emplois privés

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre d'emplois privés 2000	4 753	9%	2,18%
Nombre d'emplois privés 2008	4 925	8%	1,97%

Evolution 2000-2008

3,62%	23,23%	14,53%
-------	--------	--------

UNEDIC

Les déplacements domicile-travail

	Par des habitants de la commune	Par des habitants de la CUB	Par des habitants hors CUB
Par qui sont occupés les emplois de la commune en 2006 ?	15%	56%	29%



DADS

Les demandeurs d'emploi

	Z. d'emploi	Secteur	CUB
Taux de chômage 2004	9,9	-	-
Taux de chômage 2009	8,9	-	-

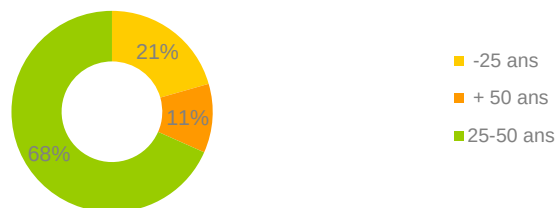
INSEE - DARES

Part des chômeurs femmes 2008 Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008

44%	45%	45%
12%	12%	12%

INSEE - DARES

Les demandeurs d'emploi selon leur âge



INSEE - DARES

Les RMIstes

	Commune	Secteur	CUB
Bénéficiaires du RMI 2006	1 518	3 629	20 829
Part des bénéficiaires du RMI dans la population en 2006	3,71%	2,20%	2,95%

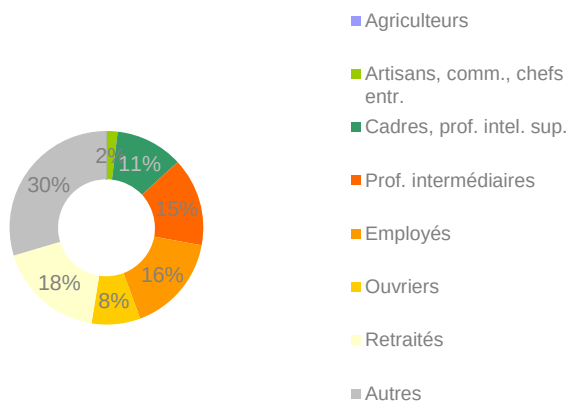
CG33 - DGAS

Les non-imposables

	Commune	CUB
Part des ménages non imposables 2008	34,87%	37,36%

INSEE - DGI

Les 15 ans et + selon la catégorie socio-professionnelle



INSEE

Les indicateurs socio-économiques font apparaître une situation très légèrement moins favorable que celle de l'ensemble de la CUB : le revenu médian est inférieur à la moyenne de la CUB, les bénéficiaires du RMI plus nombreux. Sur un territoire ne disposant pas d'infrastructures économiques importantes, on constate néanmoins une hausse de l'emploi.

Talence

Parc de logements

Les logements

	Commune	Secteur	CUB
Parc de logements 1999	20 754	73 719	325 378
Parc de logements 2007	22 479	80 928	355 720
Rythme de croissance	1,16%	1,01%	1,01%

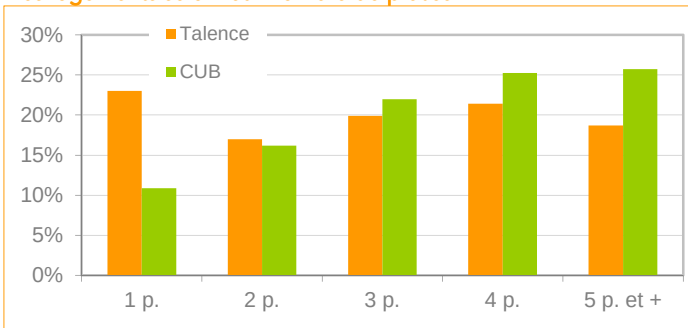
INSEE

Les logements vacants

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de logements vacants 2007	963	3 040	18 064
Taux de vacance 2007	4%	4%	5%

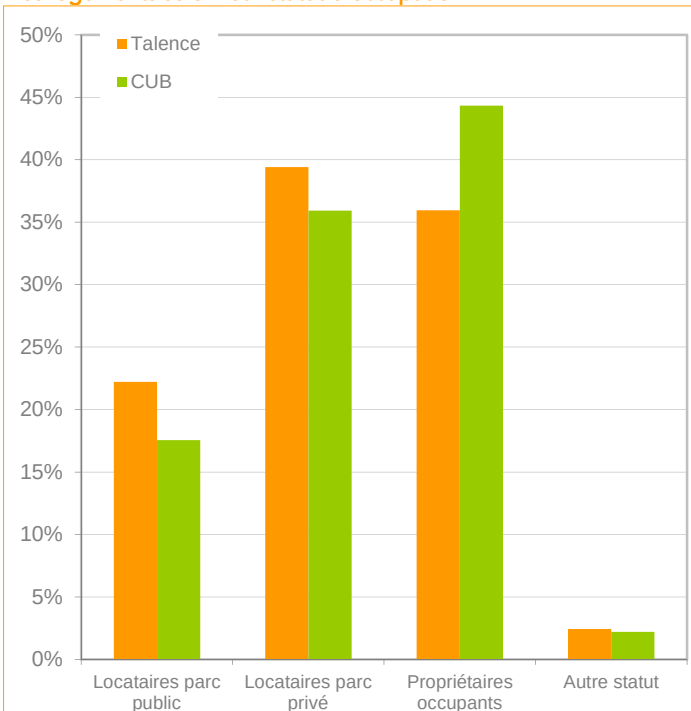
INSEE

Les logements selon leur nombre de pièces



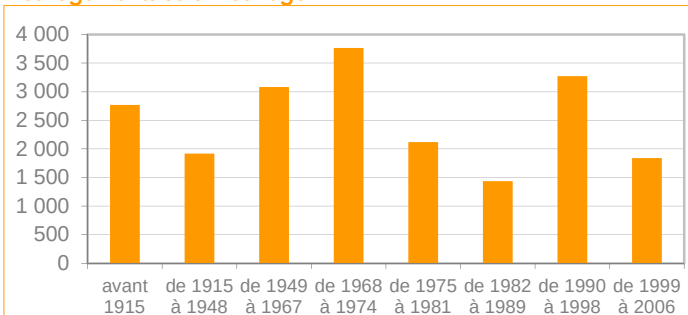
INSEE

Les logements selon leur statut d'occupation



FILOCOM

Les logements selon leur âge



INSEE

La construction

	Commune	Secteur	CUB
Logements produits par an 2007-2009	214	1 150	5 492
Indice de construction 2007-2009	1,06	1,54	1,68

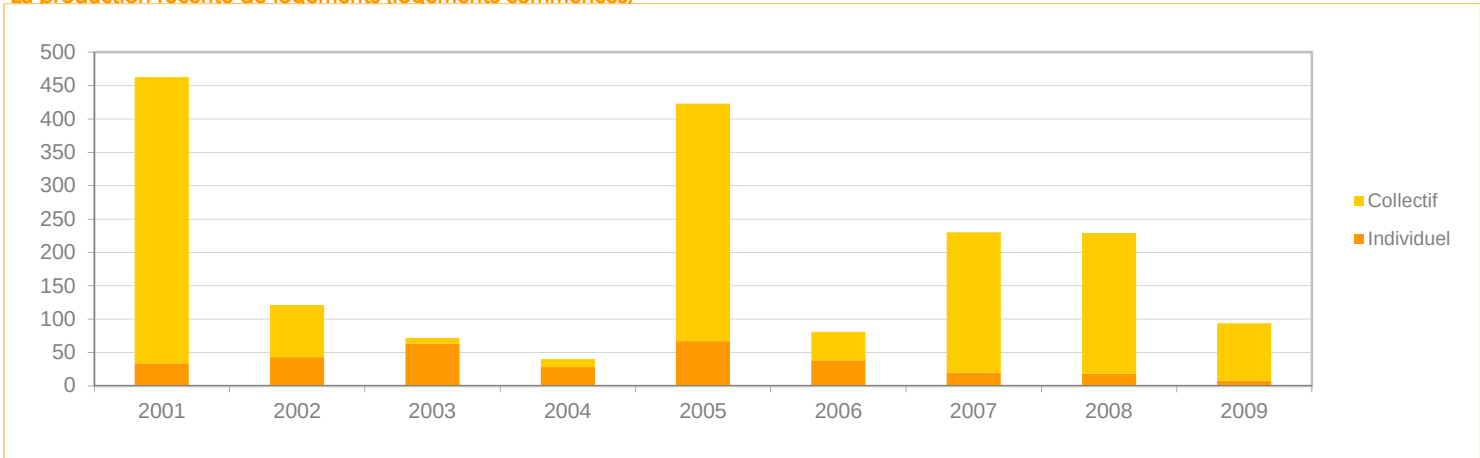
DOC+PC groupés

Les objectifs de construction

	Commune	Secteur	CUB
Besoins en logements par an 2007-2009	176	1 133	5 100
Taux de réalisation de l'objectif PLH	121%	102%	108%

PLH - DOC

La production récente de logements (logements commencés)



DOC

Le parc de logements de Talence est d'âges et de composition hétérogènes, avec de nombreux logements de petite taille justifiés par la présence des universités. Les locataires du parc privé sont le statut d'occupation majoritaire. La production, majoritairement portée par le logement de type collectif, est supérieure à l'objectif défini dans le PLH. Le nombre de logements vacants est inférieur à celui de la CUB.

Talence

Logements locatifs conventionnés

Les logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Logements locatifs conventionnés 2007	4 511	18 665	70 386
Logements locatifs conventionnés 2009	4 943	19 422	72 972

Inventaire SRU - DDE

L'évolution des logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Evolution 2007-2009	10%	4%	4%
Part des logements conventionnés en 2009	25,0%	25,8%	21,9%

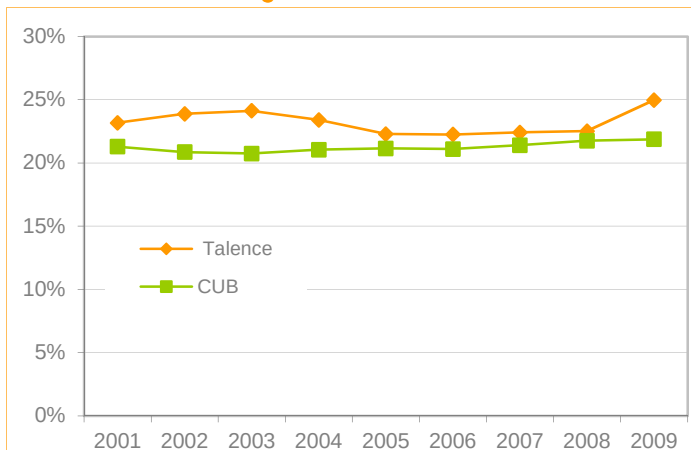
Inventaire SRU - DDE

La demande Hlm

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de demandeurs 2008	1 667	6 651	31 669
Part des ménages demandeurs 2008	8%	9%	10%
Nombre de LLC pour 100 demandeurs 2008	37	35	44

Numéro unique - DDE

L'évolution du taux de logements locatifs conventionnés



Inventaire SRU - DDE

Les objectifs

	Commune	Secteur	CUB
LLC financés par an 2007-2009	129	520	2 482
Besoins en LLC	61	320	1 518
Taux de réalisation de l'objectif PLH	212%	163%	164%

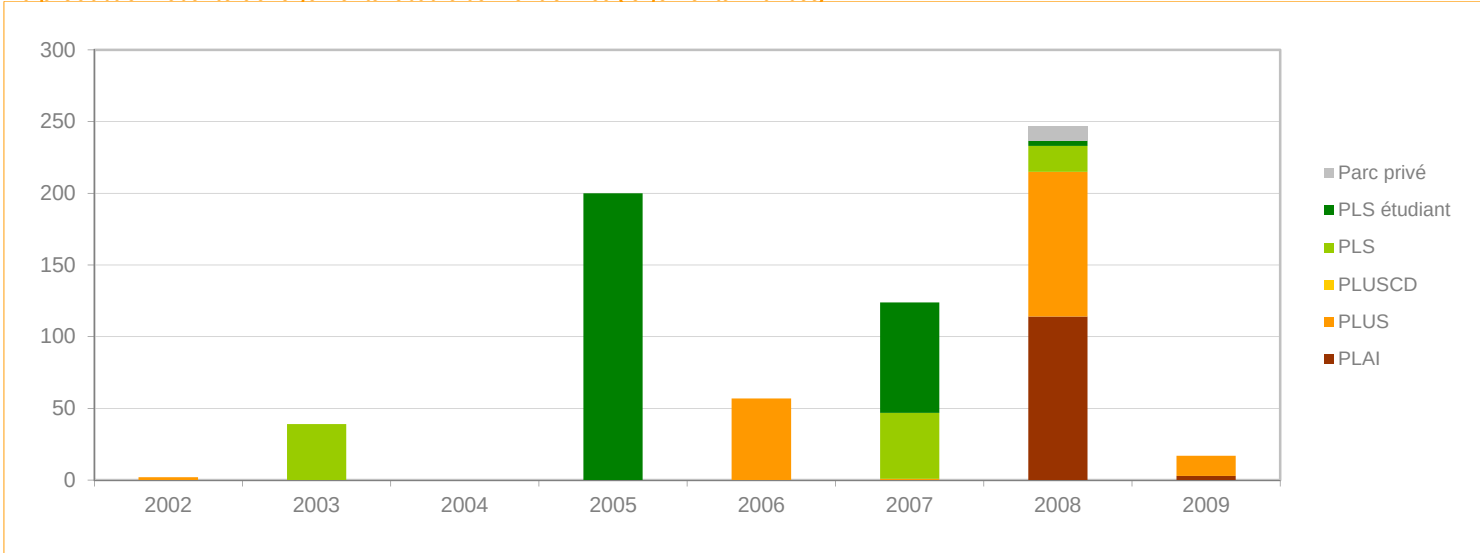
Financements CUB

Les financements récents

	Commune	Secteur	CUB
Financements de PLAI 2007 -2009	39	70	270
Financements de PLUS 2007 -2009	39	170	1 057
Financements de PLS 2007 -2009	6	42	361

Financements CUB

La production récente de logements locatifs conventionnés (logements financés)



Financements CUB

Avec 25% de logements sociaux en 2008, Talence est conforme aux critères de la loi SRU. Malgré un essoufflement en 2009, la forte production de ces dernières années permet de dépasser les objectifs fixés par le PLH sur la période 2007-2009. Elle est alimentée par les logements spécifiques de type PLS étudiants mais aussi par des PLUS, des PLAI et des PLS. 8% des ménages de la commune sont demandeurs d'un logement social, part inférieure à celle de la CUB.

Talence

Marché du logement

Les ventes

	Commune	Secteur	CUB
Volume de ventes 2009	748	740	3 590
Dont logements anciens	739	206	1 228
Dont logements neufs	173	534	2 362

DIA - ECLN

Prix dans l'ancien 2009
(€/m²)

	2 135	0	2 120
--	-------	---	-------

Prix dans le neuf 2009 (€/m²)

	3 270	0	3 085
--	-------	---	-------

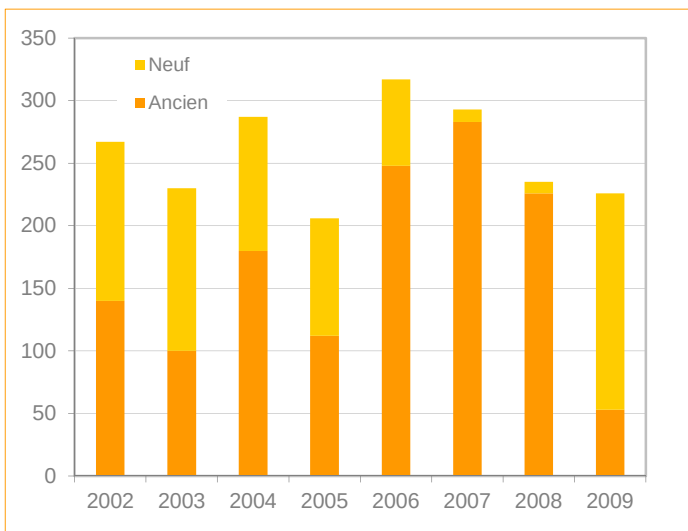
DIA - ECLN

Les loyers

	Secteur OLAP	CUB
Loyer moyen 01/01/10 (€/m²)	9,7	8,9
Loyer de relocation 01/01/10 (€/m²)	10,7	9,9

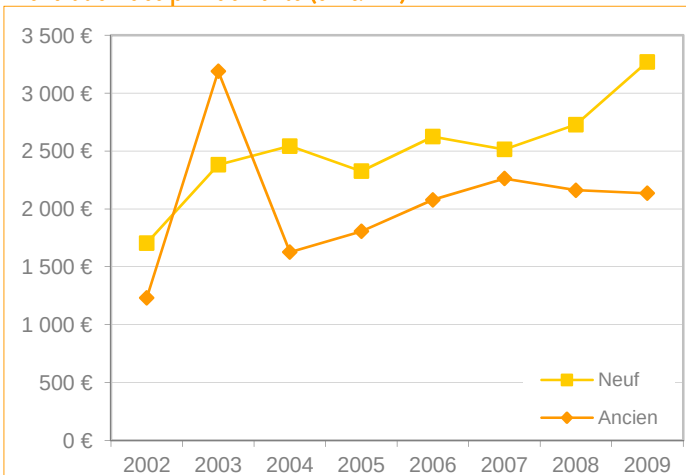
OLAP

L'évolution du nombre de ventes



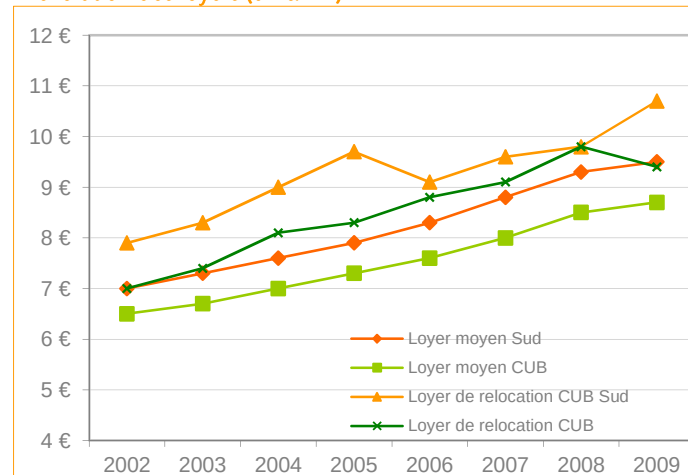
DIA-ECLN

L'évolution des prix de vente (en €/m2)



DIA-ECLN

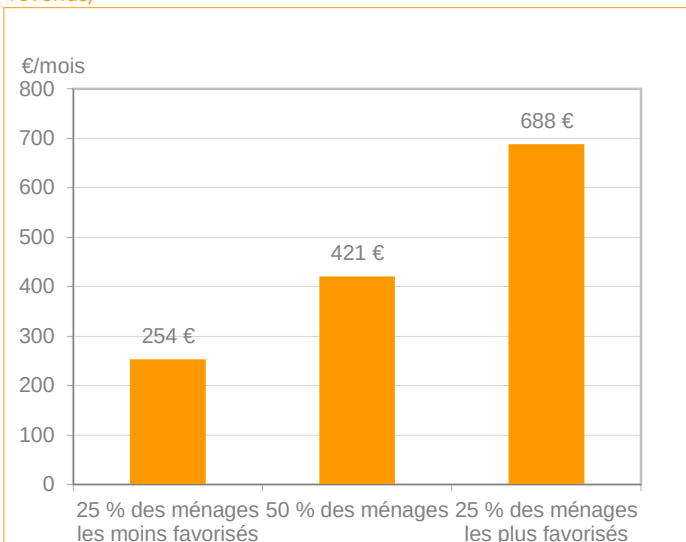
L'évolution des loyers (en €/m2)



OLAP

Le budget mensuel que les ménages de la commune peuvent théoriquement consacrer à leur logement

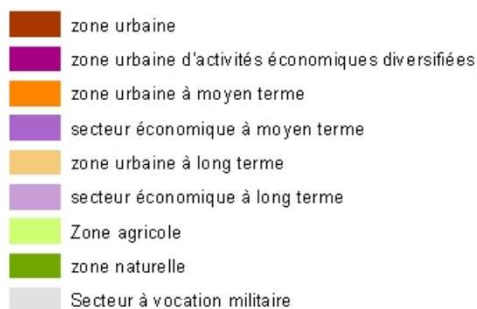
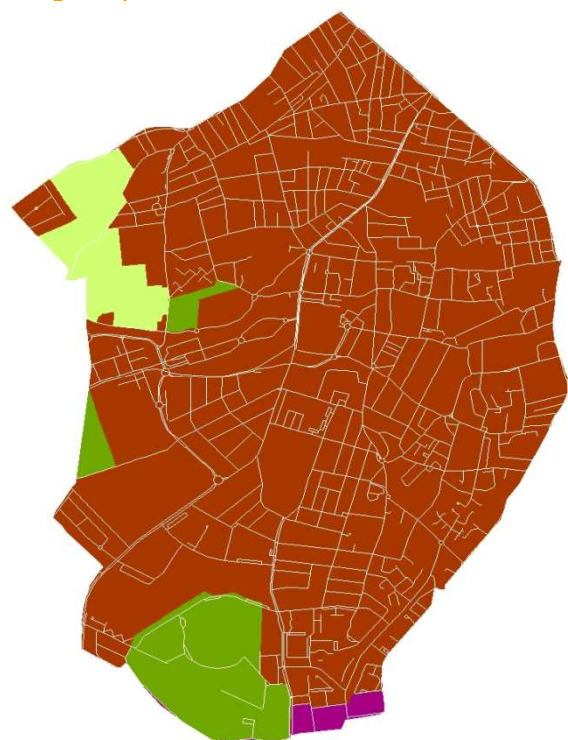
(sur la base d'un taux d'effort correspondant à 30% de leurs revenus)



INSEE - DGI

Les volumes de ventes qui traduisent le dynamisme du marché immobilier de Talence sont variables ces dernières années. Les prix de l'accession sont proches de ceux pratiqués sur l'ensemble du territoire de la CUB, le marché du locatif se situe au-dessus de la moyenne communautaire. Ces prix sont élevés face au budget que les ménages de la commune peuvent consacrer à leur logement (50% des ménages de Talence ne peuvent théoriquement pas consacrer plus de 421€ par mois à leur logement et 25% des ménages les plus pauvres pas plus de 253€.)

Zonage simplifié du PLU



Surface totale (en ha)	832
Zone agricole	36
Zone naturelle	69
Zone urbaine	727
Zone à urbaniser	0

Ce qu'il faut retenir :

- une dynamique démographique supérieure à celle de la CUB.
- une faible taille des ménages du fait de la présence de l'Université.
- un indice de jeunesse élevé.
- des effectifs scolaires en baisse mais une tendance à la hausse en 2009.

Une population qui reste jeune grâce aux étudiants et moins attractive à l'égard des familles favorisées.

- un revenu médian légèrement inférieur à la moyenne de la CUB.
- la présence de publics précaires.
- une hausse modérée de l'emploi malgré un tissu économique peu important.

Une partie de la population exposée à des difficultés économiques et vraisemblablement d'accès ou maintien dans le logement.

- un urbanisme familial majoritaire (+ de 60% de logements de plus de 2 pièces)
- une production supérieure à l'objectif du PLH.

Une production qui répond aux besoins.

- 25% de logements sociaux.
- l'instauration des secteurs de diversité sociale au PLU pour maintenir ce chiffre et l'augmenter.
- malgré un essoufflement en 2009, une production qui reste supérieure aux objectifs du PLH sur la période 2007-2009, tournée vers les logements spécifiques de type PLS étudiants mais aussi vers les PLUS, les PLAI et les PLUS-CD.

Des enjeux de réponse aux besoins et de diversification de l'offre en logements pris en compte.

- des prix de l'accession proches de ceux de la CUB.
- un marché du locatif au-dessus de la moyenne communautaire.

Villenave-d'Ornon

Présentation générale de la commune

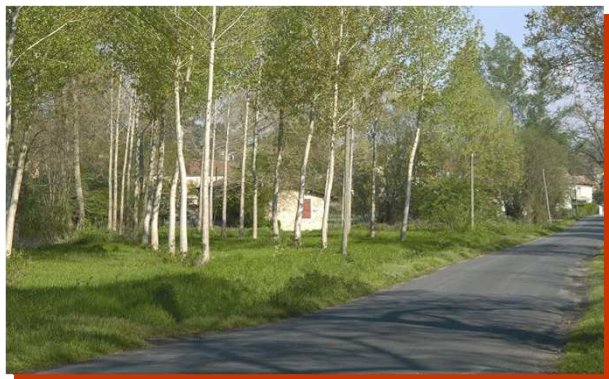
Située de part et d'autre de la rocade Sud de l'agglomération, la commune de Villenave-d'Ornon se caractérise par le morcellement de son territoire et l'absence d'un centre-ville structurant.

Les nombreuses infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires génèrent des difficultés de liaison et de fonctionnement auxquelles s'ajoutent des contraintes naturelles (marais, ruisseaux, risques d'inondations). La ville est organisée selon trois polarités :

- le quartier du Pont de la Maye avec un habitat relativement ancien qui a subi des transformations suite à des opérations de démolition - reconstruction et d'urbanisation des "dents creuses" ;
- le bourg ancien de la commune ;
- le quartier de Chambéry qui est le plus peuplé de la commune.

L'un des enjeux du projet communal est, avec l'arrivée du tramway, de développer une centralité au Pont de la Maye et d'assurer une réhabilitation des espaces publics de son centre ancien.

Dans le cadre du schéma départemental pour les gens du voyage, la commune va se doter d'une aire d'accueil intercommunale (Gradignan, Talence et Villenave-d'Ornon) de 15 emplacements.



Chemin de Veyres



ZAC Madère

Villenave-d'Ornon

Population

La population

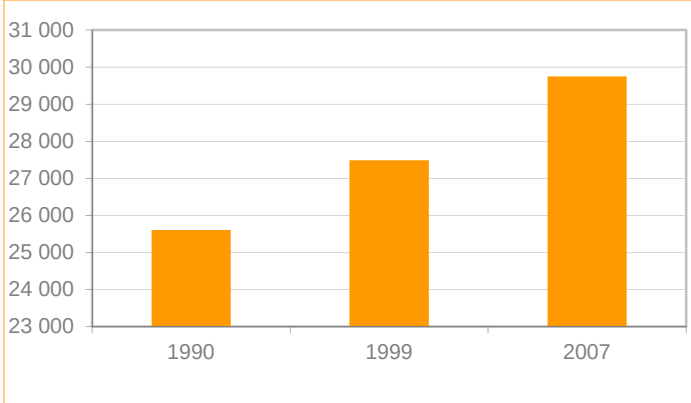
	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Population RGP 1990	25 609	36,6%	4,1%
Population RGP 1999	27 489	38,1%	4,2%
Population municipale 2007	29 339	37,9%	4,1%
Population totale 2007	29 749	37,9%	4,1%

Rythme de croissance annuel moyen 1999-2007

0,82%	0,86%	0,87%
-------	-------	-------

INSEE

L'évolution de la population



INSEE

Les ménages

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre de ménages 1990	8 901	33,6%	3,5%
Nombre de ménages 2000	10 727	35,5%	3,6%
Nombre de ménages 2009	11 704	35,0%	3,5%

Rythme de croissance annuel moyen 2000-2009

0,97%	1,12%	1,17%
-------	-------	-------

Taxe d'habitation - DGI

La taille des ménages

	Commune	Secteur	CUB
Taille moyenne des ménages 1999	2,55	2,37	2,18
Taille moyenne des ménages 2007	2,39	2,22	2,07

INSEE

Les élèves

	Commune	Secteur	CUB
Effectifs scolaires 2006	2 504	nr	nr
Effectifs scolaires 2007	2 451	nr	nr
Effectifs scolaires 2008	2 492	nr	nr
Effectifs scolaires 2009	nr	nr	nr
Evolution 2006-2009	nr	nr	nr

Données communales

Les familles monoparentales

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de familles monoparentales 2007	1 219	3 271	29 718
Part des familles monoparentales 2007	10,8%	10,5%	10,0%

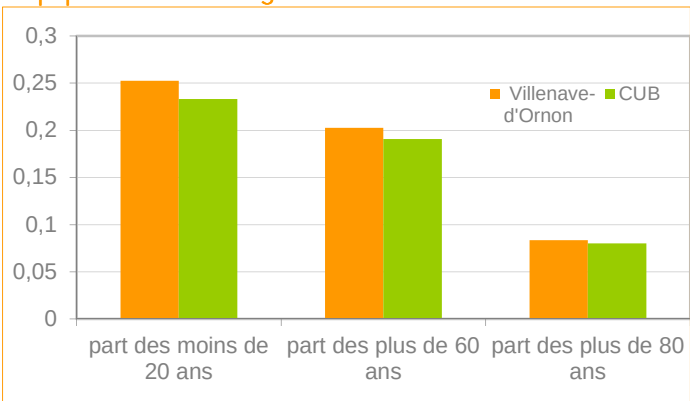
FILOCOM

Les âges

	Commune	Secteur	CUB
Indice de jeunesse 1999	1,19	1,05	1,17
Indice de jeunesse 2007	1,18	1,02	1,21

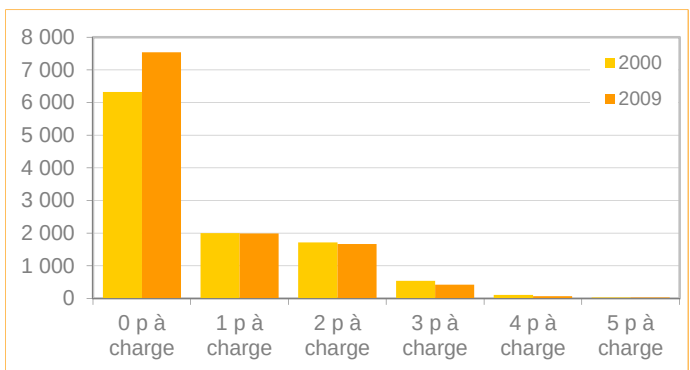
INSEE

La population selon les âges



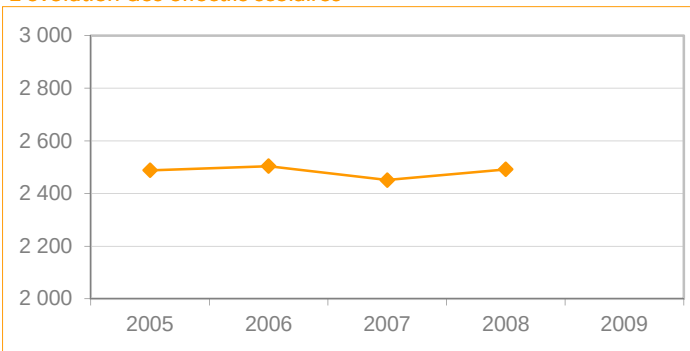
INSEE

Les ménages selon le nombre de personnes à charge



Taxe d'habitation - DGI

L'évolution des effectifs scolaires



Données communales

Le rythme de croissance de la population de Villenave-d'Ornon est conforme à la moyenne communautaire. L'indice de jeunesse augmente et la taille moyenne des ménages reste élevée. Cette combinaison d'indicateurs permet de qualifier la commune de "familiale".

Villenave-d'Ornon

Revenus, emploi et précarité

Le revenu médian

	Commune	CUB
Revenu médian des ménages 2001 en €/mois	2 139	1 846
Revenu médian des ménages 2007 en €/mois	2 486	2 142

INSEE - DGI

Les emplois privés

	Commune	Part dans le secteur	Part dans la CUB
Nombre d'emplois privés 2000	4 504	26%	2,06%
Nombre d'emplois privés 2008	5 550	28%	2,22%

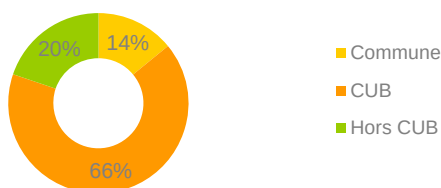
Evolution 2000-2008

	23,22%	14,57%	14,53%
--	--------	--------	--------

UNEDIC

Les déplacements domicile-travail

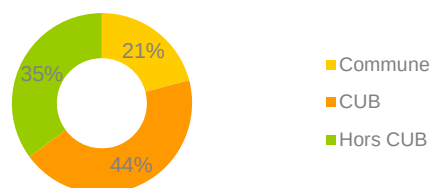
	Dans la commune	Dans la CUB	Hors CUB
Où travaillent les habitants de la commune en 2006 ?	14%	66%	20%



DADS

Les déplacements domicile-travail

	Par des habitants de la commune	Par des habitants de la CUB	Par des habitants hors CUB
Par qui sont occupés les emplois de la commune en 2006 ?	21%	44%	35%



DADS

Les demandeurs d'emploi

	Z. d'emploi	Secteur	CUB
Taux de chômage 2004	9,9	-	-
Taux de chômage 2009	8,9	-	-

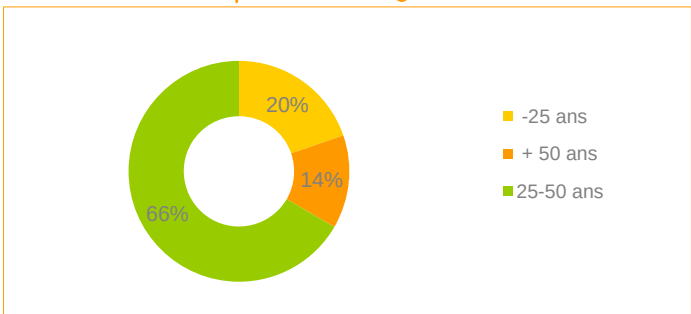
INSEE - DARES

Part des chômeurs femmes 2008 Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008

Part des chômeurs femmes 2008	44%	45%	45%
Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et + 2008	12%	12%	12%

INSEE - DARES

Les demandeurs d'emploi selon leur âge



INSEE - DARES

Les RMistes

	Commune	Secteur	CUB
Bénéficiaires du RMI 2006	426	1 253	20 829
Part des bénéficiaires du RMI dans la population en 2006	1,45%	1,62%	2,95%

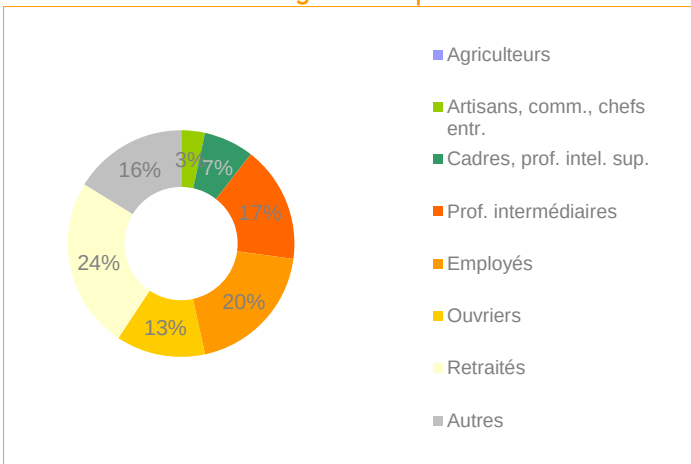
CG33 - DGAS

Les non-imposables

	Commune	CUB
Part des ménages non imposables 2008	37,43%	37,36%

INSEE - DGI

Les 15 ans et + selon la catégorie socio-professionnelle



INSEE

La situation socio-économique des ménages de Villenave d'Ornon apparaît comme favorable notamment au regard de la situation de la CUB : le revenu médian est élevé et les indicateurs de précarité peu présents. La part des ménages fiscaux non imposables est conforme à celle de la CUB. La part des bénéficiaires du RMI est conforme à la moyenne du secteur et en-dessous du niveau communautaire. Le taux de chômage de la zone d'emploi à laquelle appartient Villenave d'Ornon est de 8,9% en 2009. La dynamique économique se traduit par une très forte progression de l'emploi.

Villenave-d'Ornon

Parc de logements

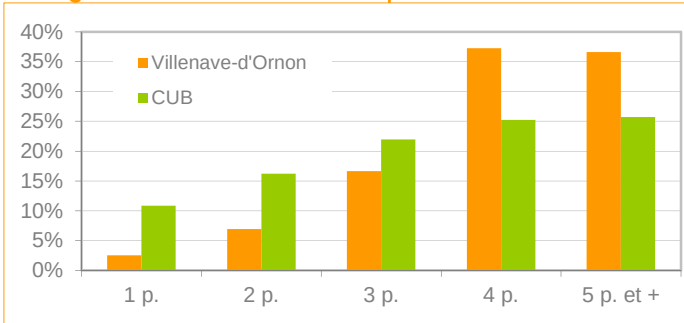
Les logements	Commune	Secteur	CUB
Parc de logements 1999	11 247	31 362	325 378
Parc de logements 2007	12 559	35 107	355 720
Rythme de croissance	1,01%	1,01%	1,01%

INSEE

Les logements vacants	Commune	Secteur	CUB
Nombre de logements vacants 2007	443	1 357	18 064
Taux de vacance 2007	4%	4%	5%

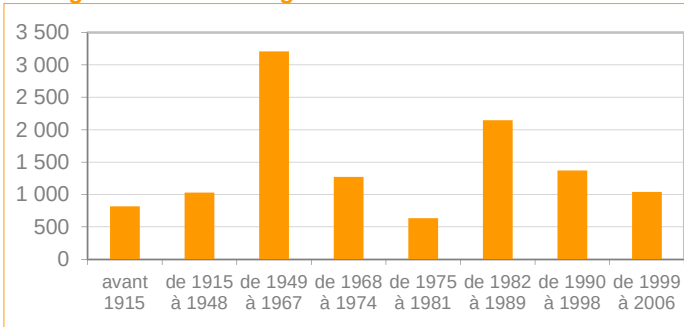
INSEE

Les logements selon leur nombre de pièces



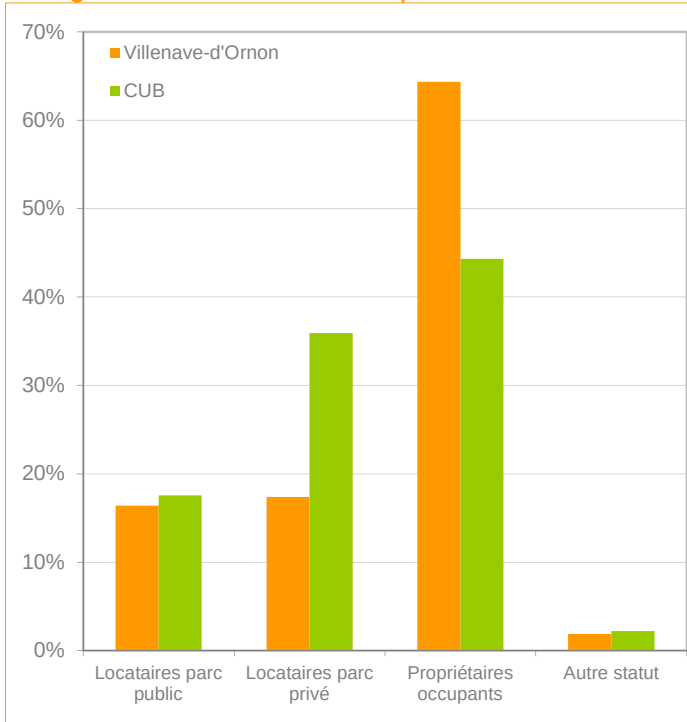
INSEE

Les logements selon leur âge



INSEE

Les logements selon leur statut d'occupation



FILOCOM

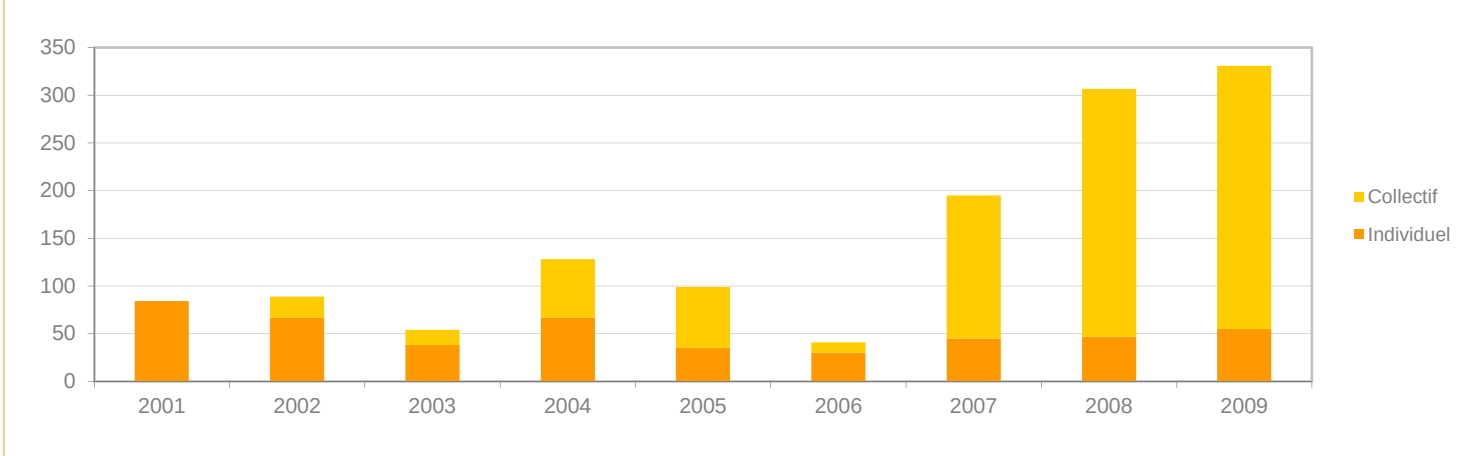
La construction	Commune	Secteur	CUB
Logements produits par an 2007-2009	271	534	5 492
Indice de construction 2007-2009	2,35	1,62	1,68

DOC+PC groupés

Les objectifs de construction	Commune	Secteur	CUB
Besoins en logements par an 2007-2009	204	655	5 100
Taux de réalisation de l'objectif PLH	133%	82%	108%

PLH - DOC

La production récente de logements (logements commencés)



DOC

Le parc de logements de Villenave-d'Ornon est composé de logements d'âges hétérogènes, de grandes tailles, occupés à plus de 65% par leurs propriétaires. Le taux de vacance est inférieur à la moyenne communautaire.

Le regain de la construction neuve observé depuis 2007, porté par des programmes de logements collectifs, permet d'atteindre l'objectif de production fixé à 204 logements par le PLH.

Villenave-d'Ornon

Logements locatifs conventionnés

Les logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Logements locatifs conventionnés 2007	1 800	6 829	70 386
Logements locatifs conventionnés 2009	1 864	6 917	72 972

Inventaire SRU - DDE

L'évolution des logements locatifs conventionnés

	Commune	Secteur	CUB
Evolution 2007-2009	4%	1%	4%
Part des logements conventionnés en 2009	15,9%	20,6%	21,9%

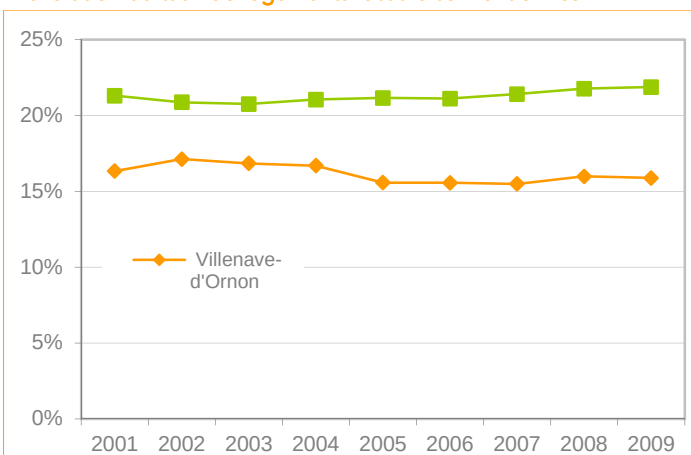
Inventaire SRU - DDE

La demande Hlm

	Commune	Secteur	CUB
Nombre de demandeurs 2008	900	2 809	31 669
Part des ménages demandeurs 2008	8%	9%	10%
Nombre de LLC pour 100 demandeurs 2008	49	41	44

Numéro unique - DDE

L'évolution du taux de logements locatifs conventionnés



Inventaire SRU - DDE

Les objectifs

	Commune	Secteur	CUB
LLC financés par an 2007-2009	152	342	2 482
Besoins en LLC	89	214	1 518
Taux de réalisation de l'objectif PLH	171%	160%	164%

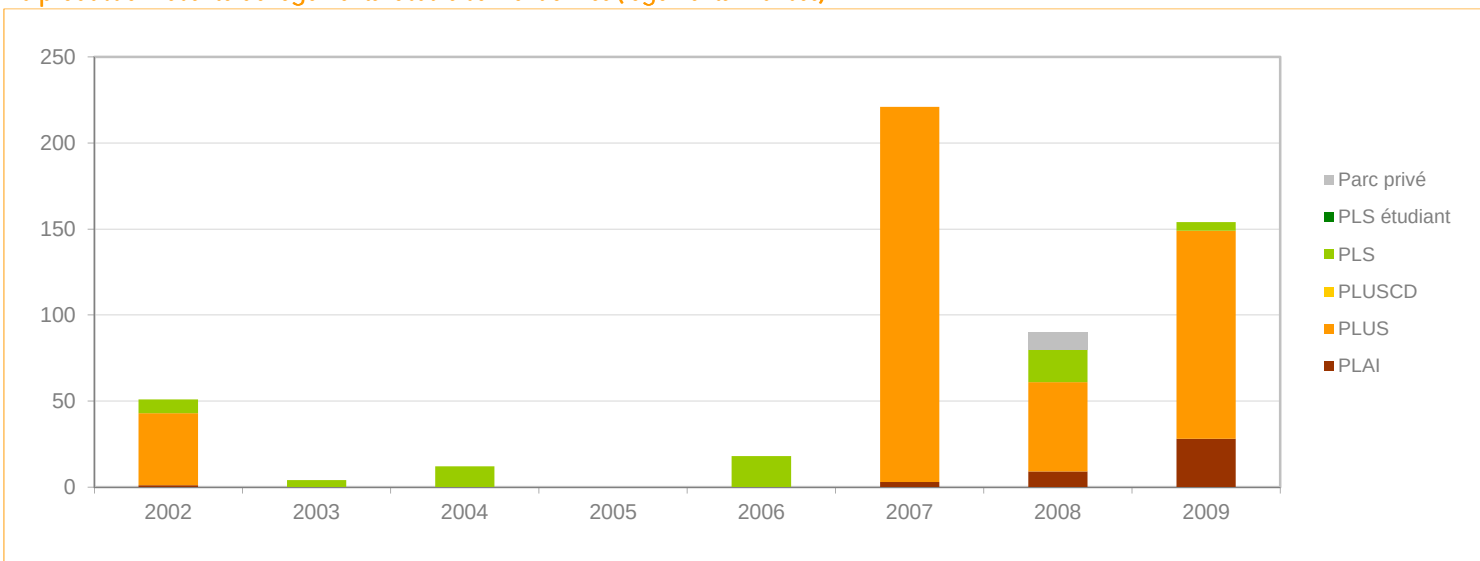
Financements CUB

Les financements récents

	Commune	Secteur	CUB
Financements de PLAI 2007 -2009	13	35	270
Financements de PLUS 2007 -2009	130	240	1 057
Financements de PLS 2007 -2009	8	25	361

Financements CUB

La production récente de logements locatifs conventionnés (logements financés)



Financements CUB

Avec 15,9% de logements locatifs conventionnés, la commune de Villenave d'Ornon est déficitaire selon les critères de la loi SRU. Toutefois avec un taux supérieur à 15%, elle ne paie pas de prélèvement et est titulaire de la DSU. La production très dynamique depuis 2007 permet à la commune d'atteindre les objectifs fixés par le PLH pour la période 2007-2009. Cette production est orientée majoritairement vers des produits de type PLUS, et dans une moindre mesure vers les PLAI et les PLS.

Villenave-d'Ornon

Marché du logement

Les ventes

	Commune	Secteur	CUB
Volume de ventes 2009	97	314	3 590
Dont logements anciens	45	111	1 228
Dont logements neufs	52	203	2 362

DIA - ECLN

Prix dans l'ancien 2009 (€/m²)

	2 219	0	2 120
--	-------	---	-------

Prix dans le neuf 2009 (€/m²)

	2 922	0	3 085
--	-------	---	-------

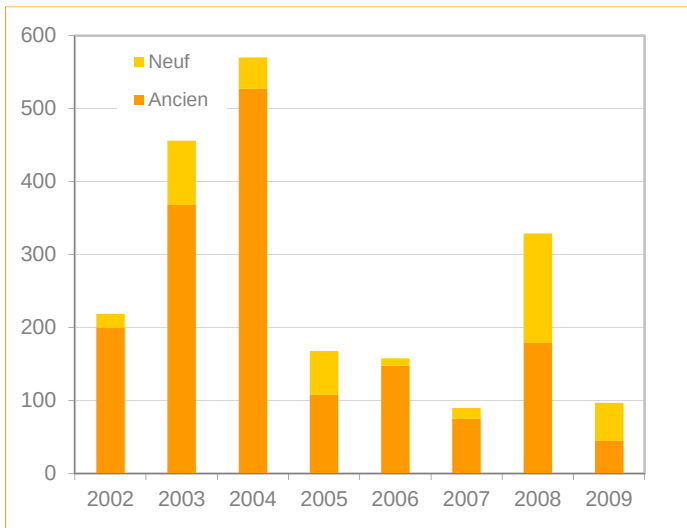
DIA - ECLN

Les loyers

	Secteur OLAP	CUB
Loyer moyen 01/01/10 (€/m²)	9,7	8,9
Loyer de relocation 01/01/10 (€/m²)	10,7	9,9

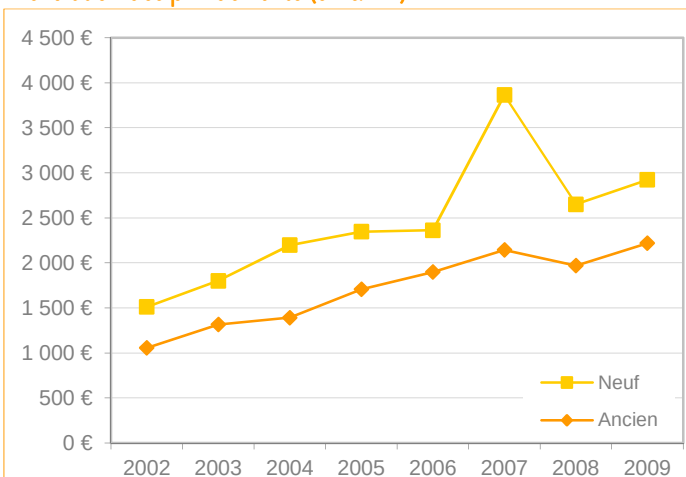
OLAP

L'évolution du nombre de ventes



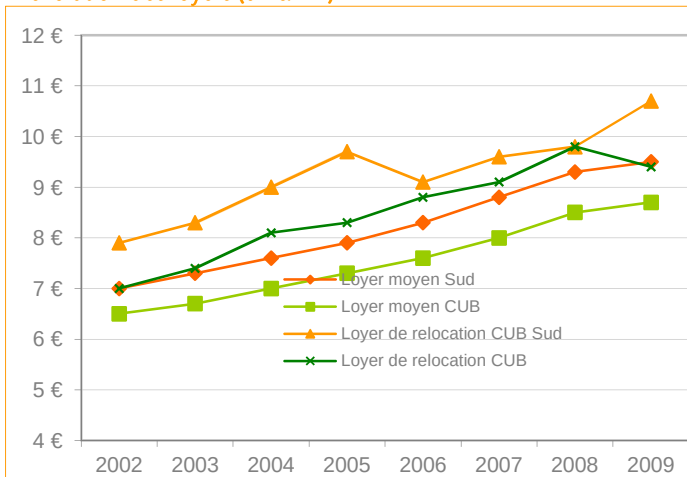
DIA-ECLN

L'évolution des prix de vente (en €/m2)



DIA-ECLN

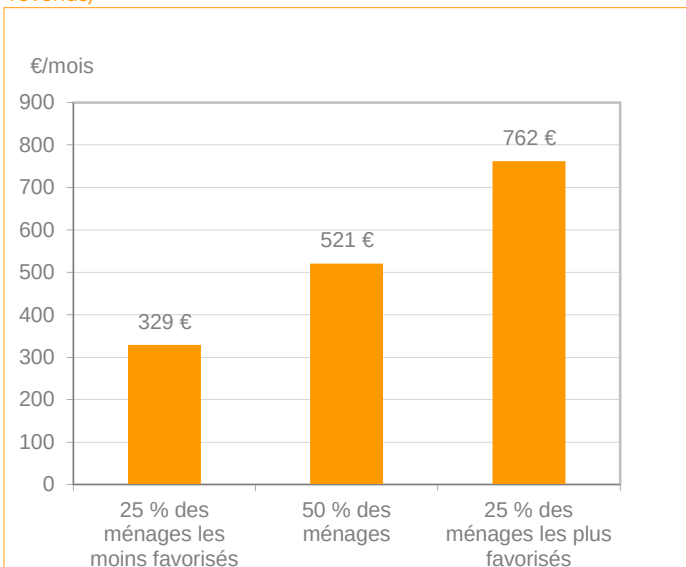
L'évolution des loyers (en €/m2)



OLAP

Le budget mensuel que les ménages de la commune peuvent théoriquement consacrer à leur logement

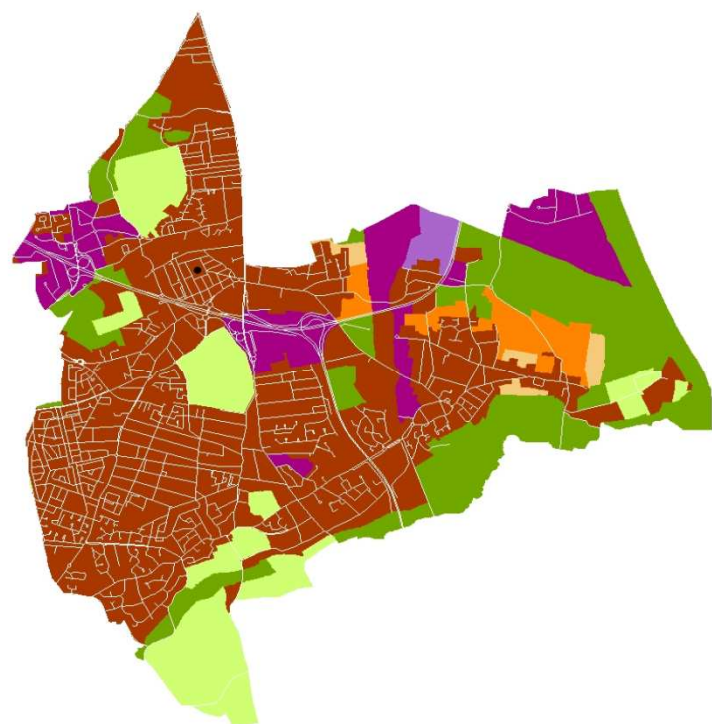
(sur la base d'un taux d'effort correspondant à 30% de leurs revenus)



INSEE - DGI

Les volumes de ventes qui traduisent le dynamisme du marché immobilier de Villenave d'Ornon sont variables ces dernières années. Les prix du marché de l'accession sont conformes à ceux pratiqués sur l'ensemble du territoire de la CUB, le marché du locatif est supérieur. Ces prix restent élevés face au budget que les ménages de la commune peuvent consacrer à leur logement (50% des ménages de Villenave d'Ornon ne peuvent théoriquement pas consacrer plus de 520€ par mois à leur logement et 25% des ménages les plus pauvres pas plus de 329€).

Zonage simplifié du PLU



zone urbaine	
zone urbaine d'activités économiques diversifiées	
zone urbaine à moyen terme	
secteur économique à moyen terme	
zone urbaine à long terme	
secteur économique à long terme	
Zone agricole	
zone naturelle	
Secteur à vocation militaire	

Surface totale (en ha)	2 121
Zone agricole	241
Zone naturelle	480
Zone urbaine	1 291
Zone à urbaniser	108

Ce qu'il faut retenir :

- un rythme de croissance de la population conforme à la moyenne communautaire.
- un indice de jeunesse quasi constant.
- une taille moyenne des ménages qui reste élevée.
- une commune "familiale".

Des besoins en logements liés à la décohabitation des jeunes qui vont augmenter.

- des indicateurs de précarité peu présents.
- une création d'emplois dynamique.

Un profil social plutôt aisé.

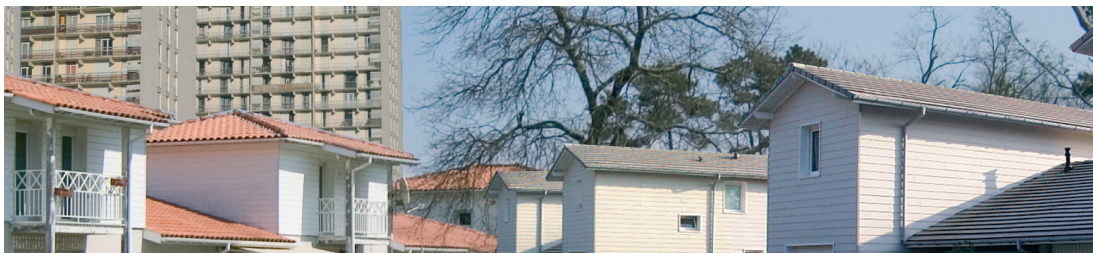
- de grands logements d'âges hétérogènes, occupés par leurs propriétaires.
- une construction neuve qui progresse et qui atteint les objectifs du PLH.

Une production dynamique et nécessaire pour répondre aux besoins quantitatifs engendrés par la baisse de la taille des ménages.

- 15,9% de logements locatifs conventionnés.
- une production qui permet d'atteindre les objectifs du PLH.

Une prise en compte de l'enjeu de production d'une offre abordable et diversifiée en termes de produits.

- des prix de l'accession conformes à ceux de la CUB, des prix du locatif supérieurs.

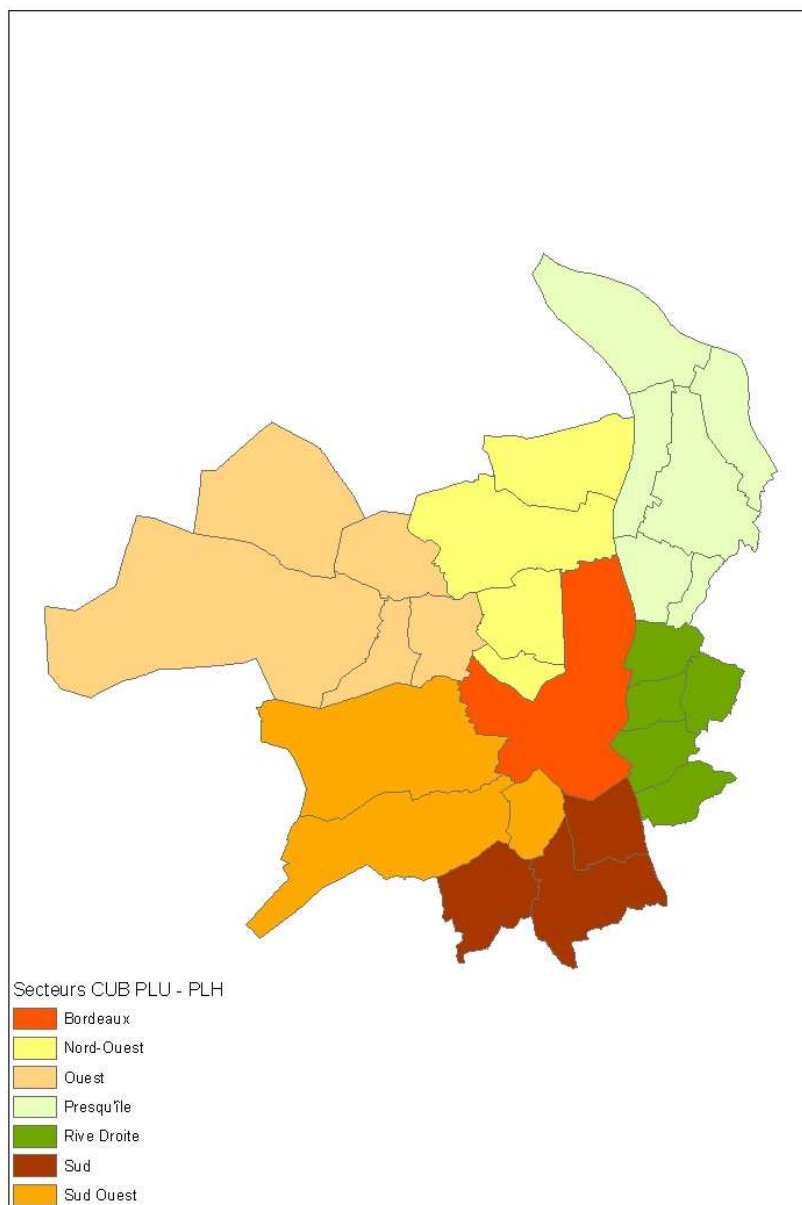


2 | Note méthodologique

Ces fiches ont été réalisées sous excel, ce qui permet une actualisation rapide et une réactivité face aux données.

Le choix a été fait d'utiliser des données accessibles, pérennes et comparables qui puissent avoir des références dans le temps et dans l'espace. Afin de comparer les territoires entre eux la commune est replacée dans le secteur auquel elle appartient et dans le contexte communautaire.

Les secteurs qui regroupent les communes sont ceux utilisés dans le PLU et le PLH :



1.1 | Population

1.1.1 | Population – source RGP, RR

Les données de population 1990 et 1999 sont issues du RGP. Il s'agit de la population sans double compte.

Population 2007 :

Rappel des définitions utilisées par l'INSEE :

Population municipale :

La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans un habitation mobile recensées sur le territoire de la commune.

Population comptée à part :

La population comptée à part comprends certaines personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui ont conservé une résidence sur le territoire de la commune :

- les personnes mineurs dont la résidence familiale est dans une autre commune mais qui résident, du fait de leurs études, dans la commune;
- les personnes ayant une résidence familiale sur le territoire de la commune et résidant dans une communauté d'une autre commune;
- les personnes majeures âgées de moins de 25 ans ayant leur résidence familiale sur le territoire de la commune et qui sont en internat dans une autre commune pour leurs études.
- les personnes sans domicile fixe rattachées à la commune au sens de la loi du 3 janvier 1969 et non recensées dans la commune.

Population totale

La population totale est la somme de la population municipale et de la population comptée à part

La population totale est la population légale. Les chiffres de population totale servent à la commune pour l'application de nombreuses dispositions concernant les collectivités locales : dotations de l'Etat aux communes, modalités d'organisation des conseils municipaux, statut et rémunération de la fonction publique territoriale, mais aussi pour l'urbanisme, l'implantation des pharmacies etc...

La population 2007, indiquée dans les fiches est la population municipale. Elle correspond à ce qui était autrefois appelé la population sans double compte. Les comparaisons et les calculs d'évolution doivent donc être réalisés avec ces éléments.

1.1.2 | Indice de jeunesse – source RGP 1999, RR

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.

1.1.3 | Nombre de ménages et personnes à charge – source DGI taxe d'habitation

Les fiches présentent 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.

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.

1.1.4 | Taille des ménages – source INSEE

La taille moyenne des ménages correspond au rapport entre la population des ménages et le nombre de résidences principales.

1.1.5 | Familles monoparentales – source FILOCOM

Le nombre de familles monoparentales est présenté ici sans double compte, c'est à dire qu'en cas de garde alternée entre les deux parents, un seul ménage est comptabilisé comme une famille monoparentale.

1.1.6 | Effectifs scolaires

Ces chiffres correspondent aux effectifs scolaires des écoles maternelles et primaires. Ils ont été transmis par les communes.

1.2 | Revenus, emploi et précarité

1.2.1 | Revenus des ménages – source INSEE DGI

Les données sur les revenus fiscaux issues de la DGI sont exprimées par foyer fiscal. Un traitement a été réalisé ensuite par l'INSEE afin de les rapporter à l'unité du ménage. Les revenus moyens sont exprimés en €/mois.

La médiane du revenu fiscal partage les personnes en deux groupes : la moitié des ménages déclarent un revenu inférieur à cette valeur, l'autre moitié présente un revenu supérieur.

1.2.2 | Nombre d'emplois salariés privés – source UNEDIC

1.2.3 | Domicile travail – source DADS (Déclarations Annuelles des Données Sociales)

La Déclaration Annuelle des Données Sociales (DADS) est une formalité déclarative que doit accomplir toute entreprise employant des salariés. Dans ce document, sont déclarés annuellement pour chaque établissement : son identification, la masse des rémunérations brutes qu'il a versées, les effectifs employés au 31 décembre et une liste nominative de ses salariés indiquant pour chacun d'entre eux : son identification, son adresse, la période et la nature de l'emploi, la qualification, le nombre d'heures salariées ainsi que le montant perçu des différentes rémunérations. Ces informations sont destinées à différentes administrations sociales et fiscales (URSSAF, CRAM, CPAM, IRCANTEC, UNEDIC, CNRACL, DGI, Ministère de l'Emploi et de la Solidarité), et à l'INSEE pour l'étude des salaires et de l'emploi.

1.2.4 | Demandeurs d'emploi – source INSEE DARES

Le nombre de demandeurs d'emploi exprimé dans les fiches correspond aux demandeurs DEFM1 (Demandeurs d'Emploi en Fin de Mois catégorie 1) c'est à dire aux 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.

1.2.5 | Bénéficiaires du RMI – source CG33 DGAS

1.2.6 | Ménages non imposables – source INSEE-DGI

1.3 | Parc de logements

1.3.1 | Parc de logements

Pour caractériser le parc de logement, 2 sources ont été utilisées :
Le Recensement de l'INSEE pour : le parc de logements 1999 et 2007, la taille des logements, la période de construction des logements.

FILOCOM 2007 pour le statut d'occupation des logements.

Les statuts d'occupation sont de quatre grands ordres : les résidences principales occupées par leur propriétaire, les logements loués appartenant à un bailleur privé, les logements loués par un organisme HLM ou une SEM et, beaucoup plus marginalement, les logements occupés à un autre titre, en particulier logement de fonction ou occupé à titre gracieux. Cette dernière catégorie n'est pas indiquée ici.

1.3.2 | Vacance – source INSEE

1.3.3 | Construction – source DOC et PC groupés

La construction neuve est appréhendée par le rapprochement de deux bases de données :

- le fichier des DOC, dans lequel ne sont pris en compte que les opérations comprenant moins de 5 logements ;
- le fichier des permis groupés autorisés, transmis également par la DRE, et qui concerne toute opération autorisée (donc dont le permis de construire vient d'être déposé) de 5 logements ou plus.

L'avantage de ce dernier est qu'il fait l'objet de visites et vérifications régulières de terrain par l'a-urba, permettant ainsi de s'assurer de la mise en œuvre effective des programmes et du nombre de logements concernés.

L'indice de construction permet de mesurer l'intensité de l'urbanisation, 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 (les ménages sont issus du fichier de la taxe d'habitation)

1.3.4 | Besoins en logements

Les besoins en logements correspondent aux objectifs de production de logements identifiés dans le PLH de la CUB.

1.4 | Parc de logements locatifs conventionnés

1.4.1 | Parc de logements locatifs conventionnés – source inventaire SRU

Les logements SRU sont les logements conventionnés à l'APL : publics, privés (suite à une aide de l'Anah) + les logements des Harkis + les logements foyers et étudiants à raison d'un logement pour 3 places (sauf si >20 m² et équipé de cuisine)...

Ces logements sont décomptés à travers une procédure contradictoire entre l'Etat et les communes avec une année de décalage. Par exemple, l'"inventaire" réalisé en 2009 portera sur les logements mis en service au 1er janvier 2008. A l'issue de la période contradictoire, le Préfet notifie aux communes questionnées le décompte de logements sociaux au plus tard le 31/12/09.

Particularité pour la Gironde : pour des raisons matérielles, seules les communes ayant moins de 25% de LLS sont questionnées (en partant du principe, que ça permet de surveiller celles qui peuvent éventuellement passer sous le seuil des 20%), d'où la difficulté de connaître le taux de LLS pour un certain nombre de communes avec les données d'une même année.

1.4.2 | Production de logements conventionnés – source financements CUB.

1.4.4 | Besoins en logements locatifs conventionnés

Les besoins en logements correspondent aux objectifs de production de logements identifiés dans le PLH de la CUB.

1.4.5 | Nombre de demandeurs HLM – source fichier n° unique

Les données sont issues du fichier de numéro unique, en date du 1er juillet 2008. 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.

1.5 | Marché du logement

1.5.1 | Marché de l'ancien – source DIA

Le fichier des déclarations d'intention d'aliéner permet à partir des demandes déposées par les notaires d'effectuer un suivi de l'activité du marché immobilier. Les DIA concernent les terrains on bâtis et les immeubles de plus de 10 ans situés dans les ZAC, les zones U et NA où a été institué le droit de préemption urbain. Il est par conséquent non exhaustif et ne permet pas de connaître le nombre réel de transactions. De plus toutes les DIA ne se traduisent pas par une vente effective et un même bien peut faire l'objet de plusieurs DIA.

1.5.2 | Marché du neuf – source ECLN

Le fichier de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs concerne les programme de 5 logements et plus.

1.5.3 | Niveau des loyers – source enquête loyer a'urba/OLAP

L'enquête loyer porte sur le parc locatif privé défini comme l'ensemble des logements occupés à titre de résidence principale par un ménage locataire à l'exclusion du parc HLM, des autres logements du parc social (SCIC, SEM, etc...), des logements soumis à la loi de 1948, des meublés, des sous-locations, des logements de service et des loyers conventionnés.

Pour cette enquête la CUB est découpée en 6 secteurs :



1.5.4 | Budget logement

Le budget que les ménages peuvent consacrer à leur logement est estimé à 30% de leurs revenus. Avec un taux d'effort supérieur à 30% le budget consacré au logement empiète de manière trop importante le « reste à vivre » des ménages.

1.6.1 | destination des sols – source PLU

Les données sur le foncier et l'occupation de l'espace sont extraites du SIG consacré au PLU de la CUB.