Ville de Lormont

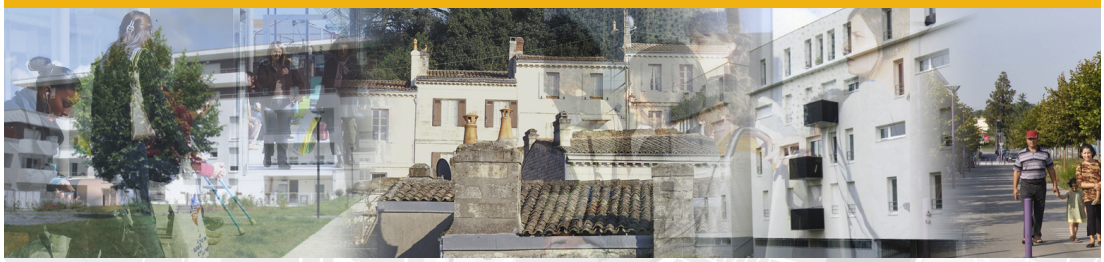


Tableau de bord des dynamiques socio-urbaines

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude

16/01/09 provisoire | étape | **définitif**

Hangar G2 Bassin à flot n°1 quai Armand Lalande BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33 Fax : 33 (0)5 56 99 89 22 e-mail contact@aurba.org

Objet de l'étude

La ville de Lormont a intégré l'observation urbaine dans ses démarches. Elle souhaite pouvoir disposer de données relatives à son territoire de manière à alimenter un diagnostic social et territorial. Le CCAS et la direction de la Politique de la Ville ont souhaité compléter la démarche initiée en faisant appel à l'observatoire de l'habitat de l'agence d'urbanisme. L'a-urba propose une mise en perspective des données qu'elle centralise à ces fins.

Équipe projet

Sous la direction de
Agnès Charousset

Chef de projet
Stella Manning

Équipe projet
Camille Garcelon
Emmanuelle Gaillard

Avec la collaboration de
Martine Plissonneau
Crédits photographiques : Hélène Dumora © a'urba

Composition de l'étude

Le document se présente sous la forme de fiches thématiques dans lesquelles la commune de Lormont est située dans son contexte local, c'est-à-dire comparée à différentes échelles territoriales (en fonction de la disponibilité des données), à savoir : les communes du GPV, les communes de la rive droite (au sens secteur du PLU/PLH), la ville de Bordeaux, la communauté urbaine et le département.
Chaque donnée traitée fait l'objet d'une analyse : grille de lecture, limites de l'indicateur, positionnement de la commune, facteurs explicatifs.

Sommaire

1 | Démographie : niveau et âge de la population 7

2 | Dynamique et taille des ménages 8

3 | Caractéristiques démographiques des ménages 9

4 | Familles monoparentales et suroccupation du parc 10

5 | Caractéristiques socio-économiques des ménages 11

6 | Emploi 14

7 | Emploi et secteurs d'activité 15

8 | Migrations domicile-travail 16

9 | Structure du parc de logements 17

10 | Vacance dans le parc de logements 19

11 | Parc Privé potentiellement indigne 20

12 | Revenus des occupants du parc de logements 21

13 | Dynamique de la construction neuve 22

14 | Construction neuve : financement et part de l'individuel 23

15 | Parc locatif social 24

16 | Composition du parc locatif social 25

17 | Accès au logement et parc locatif très social 26

18 | Accès au logement et maintien 27

19 | Données à la section cadastrale 28

Note de synthèse

« Pour les politiques publiques, il n'y a d'observation utile que dans la perspective d'une connaissance nécessaire à l'action. Un système d'observation ne se conçoit donc que par rapport à un questionnement propre à une politique. Il peut aider à formuler ce questionnement ou aider à répondre aux questions posées. L'observation alimente la connaissance nécessaire à la compréhension des phénomènes. Elle ne remplace pas l'analyse. Une donnée, un indicateur, ne sont pas en eux-mêmes porteurs de sens. Ils ne le sont que par rapport à la manière dont on les questionne ». (DGUHC 2004)

A chaque étape d'un projet, l'observation doit être là pour aider aux questionnements fondateurs, au diagnostic, au pilotage de l'action, mais aussi à son bilan et son évaluation. Elle est ainsi devenue une activité stratégique pour les collectivités locales. De surcroît, la loi inscrit la démarche d'observation et l'évaluation dans de nombreuses politiques publiques : les CCAS doivent procéder annuellement à une analyse des besoins sociaux, les politiques de l'habitat doivent comprendre un volet observation, les documents de planification et leurs effets doivent faire l'objet d'une évaluation...

La ville de Lormont a intégré l'observation urbaine dans son fonctionnement. Le CCAS et la direction de la Politique de la Ville ont souhaité compléter la démarche initiée en faisant appel à l'observatoire de l'habitat de l'agence d'urbanisme. Le travail de celui-ci a été d'extraire et d'exploiter les données relatives à la commune de Lormont, de les mettre en perspective et d'y apporter son expertise.

La plupart des éléments présentés sont issus de données qui ont chacune leur propre finalité, qui n'est pas toujours, voire rarement, en dehors des données de l'INSEE, d'observer un territoire ou sa population. Il est donc important de connaître chacune des sources et fournisseurs et d'en apprécier la fiabilité et les limites et de préciser les précautions de lecture ou d'emploi. En définitive, l'analyse issue des rapprochements entre données et phénomènes permettra d'avoir une représentation assez fidèle de la réalité. Mais on ne pourra dire que la marge d'incertitude est nulle quant à la représentation de cette réalité.

Les données présentées ont toujours pour objectif de situer la commune de Lormont dans son environnement. Pour cela elles sont systématiquement, dans la mesure où cela est possible (certains traitements à la médiane ne peuvent par exemple être agrégées), comparées à l'ensemble des communes du GPV (Bassens, Lormont, Cenon, Floirac) et de la rive droite de la CUB (les mêmes plus Bouliac et Artigues-près-Bordeaux), à la CUB (ensemble des 27 communes), à sa ville centre Bordeaux et aux moyennes ou chiffres girondins.

C'est ainsi que se dessine la situation très singulière de la ville de Lormont, très concernée par la rénovation et le renouvellement urbains, et qui a de ce fait la particularité de connaître une décroissance démographique tout en observant une bonne dynamique de construction.

Tableau de bord des dynamiques socio-urbaines

1 | Démographie : niveau et âge de la population

	Population 1999	Population provisoire	Indice de jeunesse 1999	Part des moins de 20 ans 1999	Part des plus de 60 ans 1999	Part des plus de 80 ans 1999
Lormont	21 343	21 000	1,79	28,7%	16,02%	3,00%
Communes du GPV	65 761	68 561	1,51	27,0%	17,92%	3,18%
CUB - rive droite	68 015	70 512	1,59	27,3%	17,17%	2,94%
CUB - ville de Bordeaux	215 363	229 500	0,94	18,7%	19,81%	4,89%
Communauté Urbaine de Bordeaux	659 998	698 898	1,17	22,5%	19,16%	3,97%
TOTAL GIRONDE	1 287 334	1 383 384	1,08	23,1%	21,34%	4,21%
Source	INSEE – RGP	RGP et estimations a'urba	INSEE – RGP	INSEE – RGP	INSEE – RGP	INSEE – RGP

Population provisoire

Le chiffre **population provisoire** correspond à l'état de la connaissance sur la population en 2007. En effet, avant les résultats globaux du nouveau recensement (dit recensement rénové de la population), qui seront disponibles fin 2008, l'INSEE met à disposition certains chiffres :

- les résultats des communes de moins de 10 000 habitants enquêtées ;
- des estimations de population pour certaines communes de plus de 10 000 habitants ;

Pour les communes qui n'ont été ni enquêtées ni estimées par l'INSEE, les chiffres sont ceux d'une estimation réalisée par l'a'urba.

Cette dernière estimation est calculée grâce à un modèle statistique qui utilise :

- les données du recensement 1999 sur la population et les logements ;
- les données sur la construction entre 1999 et 2007 ;
- les données sur la population recueillies par l'INSEE.

Ces données sont temporaires et correspondent à l'état de l'information en 2007.
Les données de population seront disponibles fin 2008 auprès de l'INSEE et exprimeront la population 2006.

Indice de jeunesse

L'**indice de jeunesse** est calculé en rapportant le nombre de personnes de moins de 20 ans au nombre de personnes de plus de 60 ans.

Un indice supérieur à 1 indique une population jeune ; un indice inférieur à 1 montre que les personnes de plus de 60 ans sont en nombre plus important que celles de moins de 20 ans.

L'indice de jeunesse de la France est de 1,15 ; celui de la Gironde est de 1,08.

A travers ses caractéristiques démographiques, la commune de Lormont se distingue des autres territoires communautaires ou girondins. En effet, alors que le mouvement général s'oriente vers un fort développement démographique, Lormont 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.

Autre singularité, l'indice de jeunesse est plus élevé que dans les autres territoires avec presque 28,7% de moins de 20 ans en 1999, y compris au regard des autres communes du GPV. On peut dire que la jeunesse de l'agglomération se situe à Lormont.

2 | Dynamisme et taille des ménages

	Nombre de ménages 2001	Nombre de ménages 2005	Rythme annuel d'évolution du nombre de ménages 2001-2005	Taille des ménages 2001	Taille des ménages 2005
Lormont	8 147	8 374	0,69%	2,57	2,46
Communes du GPV	26 065	26 653	0,56%	2,54	2,46
CUB - rive droite	38 075	39 404	0,86%	2,61	2,54
CUB - ville de Bordeaux	117 262	127 294	2,07%	1,73	1,68
Communauté Urbaine de Bordeaux	304 486	324 371	1,59%	2,12	2,05
TOTAL GIRONDE	561 593	603 101	1,80%	2,31	2,24

Source FILOCOM

Ménages

La notion de **ménage** désigne l'ensemble des occupants d'un même logement, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne. Le nombre de ménages est donc égal au nombre de résidences principales.

Taille des ménages

Les chiffres sur la **taille des ménages** sont issus des fichiers fiscaux. Ils ne reflètent pas tout-à-fait la réalité, en particulier dans les territoires où les étudiants sont nombreux, tant sur leur lieu de résidence (où ils sont sous-estimés), que sur le lieu de résidence de leurs parents (où ils sont surestimés car rattachés à ce foyer fiscal sans y vivre).

Malgré une baisse du nombre d'habitants, le nombre de ménages de la commune de Lormont augmente (de 0,69% par an entre 2001 et 2005). Cela s'explique par une réduction de la taille des ménages. En effet, l'évolution de la société avec notamment l'augmentation du nombre de divorces et le vieillissement de la population concourt à des ménages plus petits. Tout en restant à un niveau assez élevé, Lormont s'inscrit donc dans la tendance générale avec une taille des ménages en baisse de 2,57 personnes par ménage en 2001 à 2,46 en 2005.
La réduction de la taille des ménages est un facteur important dans les besoins en logements.

3| Caractéristiques démographiques des ménages

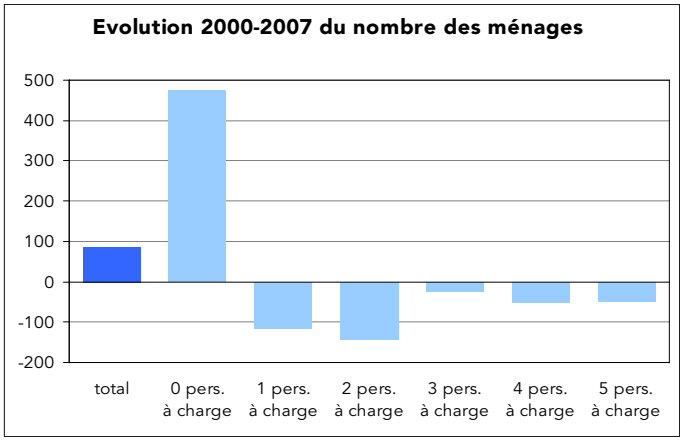
	Nombre de ménages de 1 personnes 2005				Nombre de ménages de 2 personnes 2005				Nombre de ménages de 3 personnes 2005			
	PO	Loc HLM	Loc Privé	Total	PO	Loc HLM	Loc Privé	Total	PO	Loc HLM	Loc Privé	Total
Lormont	27%	33%	41%	32%	36%	25%	30%	29%	17%	17%	15%	17%
Communes du GPV	24%	34%	40%	31%	36%	24%	29%	30%	18%	17%	16%	17%
CUB - rive droite	22%	34%	39%	29%	36%	24%	29%	30%	19%	16%	16%	17%
CUB - ville de Bordeaux	36%	44%	61%	50%	32%	26%	23%	27%	14%	14%	9%	11%
Communauté Urbaine de Bordeaux	27%	38%	54%	38%	34%	26%	25%	29%	17%	16%	11%	15%
TOTAL GIRONDE	23%	38%	48%	32%	36%	26%	26%	32%	18%	16%	13%	16%

Source FILOCOM

	Nombre de ménages de 4-5 personnes 2005				Nombre de ménages de 6 personnes et + 2005			
	PO	Loc HLM	Loc Privé	Total	PO	Loc HLM	Loc Privé	Total
Lormont	18%	19%	12%	18%	3%	6%	2%	4%
Communes du GPV	19%	19%	13%	18%	3%	6%	2%	4%
CUB - rive droite	21%	19%	14%	19%	3%	6%	2%	4%
CUB - ville de Bordeaux	16%	13%	7%	11%	2%	3%	1%	1%
Communauté Urbaine de Bordeaux	21%	16%	9%	16%	2%	4%	1%	2%
TOTAL GIRONDE	22%	16%	12%	18%	2%	3%	2%	2%

Source FILOCOM

Dans la commune de Lormont, les petits ménages (formés de 1 et 2 personnes) représentent plus de 60% du total des ménages. Cette proportion est conforme à celle des autres territoires. Ils sont logés en majorité dans le parc privé (72% des locataires du parc privé sont des petits ménages).
Les très grands ménages sont peu nombreux (4% du total des ménages) et habitent principalement dans le parc locatif social.
En termes d'évolution (source fichier de la taxe d'habitation de la DGI), si le nombre de ménages a crû de 87 unités entre 2000 et 2007, ce sont essentiellement les ménages sans personne à charge qui ont augmenté, ceux ayant des personnes à charge se réduisant de 12%.



4 | Familles monoparentales et suroccupation du parc

	Nombre de familles monoparentales en 2005				Nombre de ménages concernés par la suroccupation lourde en 2005				Nombre de ménages concernés par la suroccupation légère en 2005			
	PO	Loc HLM	Loc Privé	Total	PO	Loc HLM	Loc Privé	Total	PO	Loc HLM	Loc Privé	Total
Lormont	196	1 061	137	1 394	s	29	s	s	31	155	17	203
Communes du GPV	750	2 651	602	4 003	42	66	17	125	165	296	123	584
CUB - rive droite	872	2 482	610	3 964	42	66	17	125	154	296	123	573
CUB - ville de Bordeaux	2 607	2 678	5 582	10 867	448	328	715	1 491	1 080	587	2 563	4 230
Communauté Urbaine de Bordeaux	10 508	11 811	12 105	34 424	712	466	953	2 131	1 952	1 312	3 710	6 974
TOTAL GIRONDE	26 040	15 990	24 388	66 418	1 408	507	1 469	3 384	4 071	1 507	5 480	11 058

Source FILOCOM

	Part des familles monoparentales en 2005	Part des ménages concernés par la suroccupation lourde en 2005	Part des ménages concernés par la suroccupation légère en 2005
Lormont	17%	s	2%
Communes du GPV	15%	0%	2%
CUB - rive droite	10%	0%	1%
CUB - ville de Bordeaux	9%	1%	3%
Communauté Urbaine de Bordeaux	11%	1%	2%
TOTAL GIRONDE	11%	1%	2%

Source FILOCOM

Familles monoparentales

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.

Suroccupation

Selon cette source FILOCOM (et contrairement à l'INSEE ou aux bailleurs qui rapportent le nombre d'occupants au nombre de pièces du logement), la **suroccupation** est qualifiée de lourde lorsque les habitants d'un logement disposent de moins de 9m² par personne.
La suroccupation est en revanche dite légère quand les habitants d'un logement disposent de moins de 16 m² pour une personne puis de moins de 11 m² par personne supplémentaire.

Selon cette source fiscale, les familles monoparentales représentent 17% des ménages Lormontais. Ce taux est supérieur à celui des autres territoires et notamment à celui de la CUB ou de la Gironde qui est égal à 11 % des ménages. Le parc locatif social joue un rôle important dans l'accueil des ces familles. A Lormont, 76% d'entre elles sont logées dans le HLM.
De manière générale, sur la rive droite de la CUB, les situations de suroccupation lourde ou légère sont en majorité présentes dans le parc social. Dans les autres territoires cette problématique concerne plus le parc locatif privé mais aussi les propriétaires occupants. Ces différences peuvent s'expliquer par des disparités dans les structures des parcs de logements, les communes du GPV étant fortement dotées en logement social.

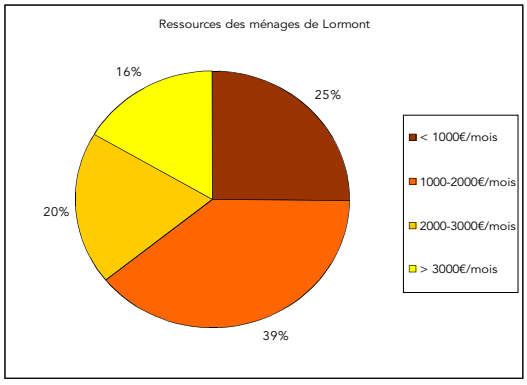
5 | Caractéristiques socio-économiques des ménages

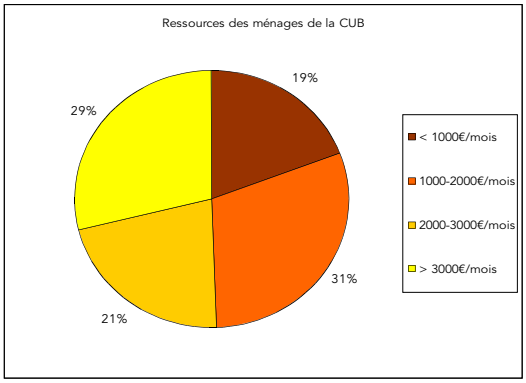
	Ressources moyennes des ménages 2005	Ressources médianes des ménages 2005	Nombre de ménages sous le seuil de pauvreté 2005				Nombre de bénéfi-ciaires du RMI déc. 2007	Nombre de bénéfi-ciaires de l'APA déc. 2007
			PO	Loc HLM	Loc Privé	Total		
Lormont	22 496	18 845	234	2 038	201	2 473	802	559
Communes du GPV			938	5 152	821	6 911	2 266	1 354
CUB - rive droite			952	4 877	817	6 646	2 209	1 231
CUB - ville de Bordeaux	28 420	20 149	2 573	5 512	16 098	24 183	9 714	3 413
Communauté Urbaine de Bordeaux	30 611	24 225	8 816	18 755	24 390	51 961	18 432	11 170
TOTAL GIRONDE	30 660	25 198	31 551	25 144	41 409	98 104	28 218	26 727
Source	DGI - INSEE	DGI - INSEE	FILOCOM				CG33-DGAS	CG33-DGAS

Ressources moyennes et médianes des ménages
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 sont exprimés en €/an.

Seuil de pauvreté
Dans le fichier FILOCOM, les ménages sous le **seuil de pauvreté** sont des ménages dont les revenus sont inférieurs à 30% des plafond HLM.

Les ressources des ménages Lormontais sont moins élevées que celles des ménages des autres territoires de référence. 29% des ménages ont des revenus qui les placent sous le seuil de pauvreté (contre 16% pour l'ensemble de la communauté urbaine). Là encore, la présence importante de logements sociaux dans le parc de Lormont, explique cette spécificité. En effet, le parc HLM joue son rôle d'accueil des ménages pauvres et loge 82% des ménages Lormontais qui sont sous le seuil de pauvreté.





5 | Caractéristiques socio-économiques des ménages

	Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Secret statistique
Lormont	0,6%	13,2%	21,0%	34,9%	30,1%	0,3%
Communes du GPV	0,7%	12,3%	22,9%	30,9%	33,1%	0,2%
CUB - rive droite	0,7%	12,3%	23,6%	33,5%	29,7%	0,2%
CUB - ville de Bordeaux	0,4%	18,8%	28,6%	38,1%	13,9%	0,3%
Communauté Urbaine de Bordeaux	0,4%	19,0%	27,3%	33,4%	19,7%	0,2%
TOTAL GIRONDE	0,4%	17,1%	25,1%	33,9%	22,7%	0,8%

Source CLAP

La répartition des **salariés** de la commune de Lormont par **catégorie socio-professionnelle** se différencie de celle des autres salariés de la CUB. La part des ouvriers y est plus importante et les cadres et professions intellectuelles supérieures sont moins représentés que sur l'ensemble du territoire communautaire.
Il faut noter que la faible représentativité des artisans, commerçants et chefs d'entreprises dans tous les territoires de référence est due à la source CLAP qui ne recense que l'emploi salarié.

5 | Caractéristiques socio-économiques des ménages

	Nombre de demandeurs d'emploi DEFM1 déc. 2007	Part des chômeurs de moins de 26 ans	Part des chômeurs de plus de 50 ans	Part des femmes	Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et plus
Lormont	980	16,1%	13,2%	44,9%	22,9%
Communes du GPV	2 944	18,6%	12,9%	48,4%	24,2%
CUB - rive droite	2 919	17,9%	13,4%	48,4%	23,8%
CUB - ville de Bordeaux	10 771	13,4%	10,9%	46,7%	24,3%
Communauté Urbaine de Bordeaux	25 012	15,8%	12,4%	48,4%	24,4%
TOTAL GIRONDE	45 346	16,3%	14,1%	51,0%	24,5%

Source DRTEFP

DEFM 1

Les **demandeurs d'emploi de catégorie 1** sont les chômeurs immédiatement disponibles recherchant un temps plein en CDI.

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

980 chômeurs de catégorie 1 ont été recensés sur la commune de Lormont en 2007. Conformément aux tendances des autres territoires, 16% des chômeurs sont des jeunes de moins de 26 ans, 13% ont plus de 50 ans et 23% des chômeurs de longue durée.

La part des femmes est en revanche moins importante que dans les autres territoires.

6 | Emploi

	Effectif salarié des établissements employeurs 2005	Nombre d'emplois privés 2006	Évolution du nombre d'emplois privés 1999-2006
Lormont	7 395	6 579	19%
Communes du GPV	23 523	20 186	31%
CUB - rive droite	25 508	21 918	33%
CUB - ville de Bordeaux	146 067	93 868	10%
Communauté Urbaine de Bordeaux	322 370	239 971	16%
TOTAL GIRONDE	464 879	348 350	17%
Source	CLAP	UNEDIC	UNEDIC

Emploi salarié

Le fichier Connaissance Locale de l'Appareil Productif (CLAP) couvre l'ensemble de l'**emploi salarié,** en dehors des emplois domestiques, de ceux de l'agriculture et de la défense. Les non-salariés, comme les artisans et les professions libérales ne sont donc pas comptabilisés.

Avec 7 395 emplois en 2005, Lormont concentre 29% des emplois salariés de la rive droite mais seulement 2% des emplois de la CUB. Si l'évolution du nombre de ces emplois entre 1999 et 2006 est légèrement supérieure à celle de la Communauté urbaine et de la Gironde, elle reste cependant moins forte que celle des autres communes de la rive droite et notamment celles du GPV, où l'effet Zone Franche Urbaine semble avoir joué.

7 | Emploi et secteurs d'activité

	Industries agricoles et alimentaires	Industrie des biens de consommation	Industrie automobile	Industries des biens d'équipements	Industries des biens intermédiaires
Lormont	2,8%	1,4%	0,0%	1,6%	1,5%
Communes du GPV	1,9%	0,9%	0,1%	3,3%	4,7%
CUB - rive droite	1,9%	1,1%	0,2%	2,2%	3,4%
CUB - ville de Bordeaux	1,1%	1,9%	0,0%	1,4%	1,5%
Communauté Urbaine de Bordeaux	1,5%	2,2%	1,3%	4,6%	3,2%
TOTAL GIRONDE	2,1%	2,2%	1,0%	4,8%	4,7%

Source ASSEDIC 2006

	Energie	Construction	Commerce	Transports	Activités financières
Lormont	3,5%	14,2%	24,4%	8,0%	0,4%
Communes du GPV	1,6%	18,0%	17,0%	12,7%	1,3%
CUB - rive droite	1,3%	18,2%	22,6%	5,8%	1,2%
CUB - ville de Bordeaux	0,7%	3,7%	18,4%	4,8%	8,3%
Communauté Urbaine de Bordeaux	0,7%	7,9%	19,3%	5,5%	4,9%
TOTAL GIRONDE	0,5%	9,3%	21,0%	5,4%	3,8%

Source ASSEDIC 2006

	Activités immobilières	Services aux entreprises	Services aux particuliers	Education, santé, action sociale	Administration
Lormont	1,1%	18,7%	6,4%	14,9%	1,2%
Communes du GPV	1,0%	19,7%	4,1%	11,4%	2,3%
CUB - rive droite	1,1%	22,1%	4,8%	11,9%	2,3%
CUB - ville de Bordeaux	4,1%	23,5%	10,3%	13,7%	6,5%
Communauté Urbaine de Bordeaux	2,5%	24,4%	7,7%	11,1%	3,3%
TOTAL GIRONDE	2,3%	21,1%	8,0%	11,2%	2,5%

Source ASSEDIC 2006

En ce qui concerne les secteurs d'activité, le commerce est le principal moteur de l'activité sur la commune de Lormont (24,4%). Viennent ensuite les services aux entreprises, le secteur de l'éducation, santé, action sociale et la construction. Les autres secteurs sont présents de manière plus marginale.

8 | Migrations domicile-travail

Lieu de travail des Lormontais	Nombre d'actifs	Part des actifs Lormontais	Lieu de résidence des actifs qui travaillent à Lormont	Nombre d'actifs	Part des emplois à Lormont
Lormont	1 274	17%	Lormont	1 274	17%
Cenon	388	5%	Cenon	477	6%
Artigues	197	3%	Artigues	99	1%
Floirac	197	3%	Floirac	213	3%
Bassens	135	2%	Bassens	167	2%
Ambarès-et-Lagrave	93	1%	Ambarès-et-Lagrave	261	3%
Carbon-Blanc	85	1%	Carbon-Blanc	147	2%
Bouliac	37	0%	Bouliac	22	0%
Ambès	27	0%	Ambès	50	1%
Bordeaux	2 521	33%	Bordeaux	1 081	14%
Rive Droite CUB	2 445	32%	Rive Droite CUB	2 779	35%
Nord Ouest CUB	831	11%	Nord Ouest CUB	609	8%
Sud Ouest CUB	572	8%	Sud Ouest CUB	615	8%
SCOT Entre 2 mers	393	5%	Entre 2 mers	780	10%
SCOT Landes et Graves	174	2%	Landes et Graves	205	3%
SCOT Médoc	14	0%	Médoc	75	1%
Hors SCoT	272	4%	Hors SCoT	1 437	18%
Hors Département	338	4%	Hors Département	361	5%
Source	CLAP 2005				

Clefs de lecture :

Lieu de travail des Lormontais

32% des salariés résidant à Lormont travaillent sur le secteur rive-droite CUB.

Lieu de résidence des actifs qui travaillent à Lormont

6% des actifs salariés qui travaillent à Lormont résident à Cenon.

Rappel : le fichier Connaissance Locale de l'Appareil Productif (CLAP) ne couvre que l'**emploi salarié,** en dehors des emplois domestiques, de ceux de l'agriculture et de la défense.

17% des actifs Lormontais travaillent à Lormont, 84% dans la CUB et plus particulièrement à Bordeaux ou sur la rive droite. Hors CUB, c'est le secteur de l'Entre-deux-Mers qui attire le plus d'actifs résidant à Lormont.

La commune de Lormont attire des actifs de la rive droite, de Bordeaux, de l'Entre-deux-Mers, mais aussi plus de 1 400 personnes qui résident hors du territoire du SCOT de l'aire métropolitaine de Bordeaux.

9 | Structure du parc de logements

	Nombre de logements 2005	Evolution du nombre de logements 2001-2005	Part des résidences secondaires en 2005	Part des ménages propriétaires occupants en 2005	Part des ménages locataires privés en 2005	Part des ménages locataires HLM en 2005
Lormont	8 823	0,1%	0,5%	33%	10%	57%
Communes du GPV	26 815	2%	0,6%	36%	13%	44%
CUB - rive droite	27 606	3%	0,8%	41%	13%	41%
CUB - ville de Bordeaux	130 407	9%	2,4%	28%	49%	10%
Communauté Urbaine de Bordeaux	329 669	7%	1,6%	41%	34%	16%
TOTAL GIRONDE	657 498	7%	8,2%	49%	26%	11%

Source FILOCOM

Statut de l'occupant

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 logements de fonction ou occupés à titre gracieux. Cette dernière catégorie n'est pas indiquée ici. Aussi la somme des trois colonnes sur l'occupation des résidences principales est-elle inférieure à 100%.

L'évolution du nombre de logements reflète le dynamisme de la population. Si cette évolution est importante dans l'ensemble de la CUB ou de la Gironde, elle est plus faible pour les communes du GPV et particulièrement pour Lormont. Les programmes de rénovation urbaine et les démolitions de logements qui les accompagnent expliquent ce faible taux d'évolution.
La répartition des ménages par statut d'occupation distingue Lormont des autres territoires de référence. 57% des ménages Lormontais sont des locataires HLM, taux très supérieur à la CUB et au département mais aussi aux autres communes de GPV. En revanche, seuls 10% des ménages sont locataires du parc privé.

9 | Structure du parc de logements

	Logements collectifs 2005				Logements individuels 2005			
	PO	Loc HLM	Loc Privé	Total	PO	Loc HLM	Loc Privé	Total
Lormont	32%	93%	67%	70%	68%	7%	33%	30%
Communes du GPV	19%	92%	59%	59%	81%	8%	41%	41%
CUB - rive droite	17%	93%	58%	56%	83%	7%	42%	44%
CUB - ville de Bordeaux	46%	91%	91%	77%	54%	9%	9%	23%
Communauté Urbaine de Bordeaux	24%	88%	82%	57%	76%	12%	18%	43%
TOTAL GIRONDE	13%	79%	65%	37%	87%	21%	35%	63%

Source FILOCOM

	Moins de 9 m²				De 10 à 35 m²				De 35 à 75 m²			
	PO	Loc HLM	Loc Privé	Total	PO	Loc HLM	Loc Privé	Total	PO	Loc HLM	Loc Privé	Total
Lormont	s	s	s	s	23	107	63	193	751	2 934	469	4 154
Communes du GPV	s	s	s	s	143	602	304	1 049	3 022	7 922	2 047	12 991
CUB - rive droite	s	s	s	s	143	490	274	907	2 943	7 606	1 968	12 517
CUB - ville de Bordeaux	18	237	80	335	1 856	1 688	22 666	26 210	13 783	9 253	35 555	58 591
CUB	21	237	106	364	2 945	5 540	32 346	40 831	37 488	34 837	60 623	132 948
TOTAL GIRONDE	35	237	113	385	5 563	7 396	37 184	50 143	67 855	43 558	87 607	199 020

Source FILOCOM

	De 75 à 95 m²				Plus de 95 m²			
	PO	Loc HLM	Loc Privé	Total	PO	Loc HLM	Loc Privé	Total
Lormont	1 068	1 664	213	2 945	850	61	101	1 012
Communes du GPV	3 891	3 519	801	8 211	3 234	443	393	4 070
CUB - rive droite	4 064	3 219	827	8 110	4 398	374	489	5 261
CUB - ville de Bordeaux	8 252	3 723	6 120	18 095	15 994	869	4 786	21 649
CUB	40 103	15 670	13 728	69 501	62 929	2 560	9 479	74 968
TOTAL GIRONDE	89 273	21 846	27 967	139 086	169 949	3 766	23 733	197 448

Source FILOCOM

La forte présence de logements locatifs sociaux a des conséquences sur les caractéristiques du parc Lormontais. Les logements collectifs sont plus de 2 fois plus nombreux que les logements individuels et 76% d'entre eux sont des logements HLM.
Le nombre de très petits logements (moins de 9m²) est soumis au secret statistique, ce qui indique leur très faible quantité (effectif inférieur à 11). Les logements de 10 à 35 m² sont également peu nombreux puisqu'ils ne représentent que 2 % du parc.
La majorité des logements locatifs HLM sont des logements de taille moyenne (entre 35 et 75 m²), alors que les très grands logements sont plutôt occupés par des propriétaires occupants à 71%.

10 | Vacance dans le parc de logements

	Nombre de logements vacants 2005	Évolution 2001-2005 du nombre de logements vacants	Part des logements vacants en 2005	Part des logements vacants depuis moins de 1 an 2005	Part des logements vacants de plus de 2 ans 2005
Lormont	407	-37%	5%	49%	39%
Communes du GPV	1 636	-12%	6%	51%	30%
CUB - rive droite	1 652	-11%	6%	53%	27%
CUB - ville de Bordeaux	16 177	-27%	12%	53%	29%
Communauté Urbaine de Bordeaux	25 366	-24%	8%	55%	28%
TOTAL GIRONDE	54 422	-14%	8%	45%	40%

Source FILOCOM

La **vacance** est un phénomène difficile à appréhender. Les fichiers fiscaux sont une source intéressante, même si elle présente quelques biais, notamment une surestimation par rapport au recensement. Mais cette estimation de la vacance est néanmoins intéressante et doit être analysée dans sa structure et dans son évolution.

De manière générale, le suivi de la vacance dans un territoire comme Lormont, qui est soumis à une importante dynamique de rénovation urbaine, s'avèrera assez chaotique puisqu'une vacance est organisée intentionnellement par les propriétaires et gestionnaires.

Malgré cela, la vacance ne représentait, au 1er janvier 2005, que 5% du parc Lormontais, avec une forte baisse depuis 2001 (-37%), très supérieure à celle des autres territoires de référence. 2,5% des logements vacants de la CUB sont situés à Lormont.

La vacance est pour 49% une vacance conjoncturelle (dite frictionelle), récente car inférieure à moins d'un an. La vacance plus structurelle, établie depuis plus de 2 ans, s'élève à 39%. A ce niveau, Lormont se situe dans la moyenne départementale.

11 | Parc privé potentiellement indigne

	Parc privé potentiellement indigne 2005	% de PPPI dans le parc privé	Population du PPPI	Part des propriétaires occupants dans le PPPI
Lormont	248	6,8%	616	47,9%
Communes du GPV	1 407	9,9%	3 347	49,7%
CUB - rive droite	1 378	8,8%	3 304	50,3%
CUB - ville de Bordeaux	12 481	11,1%	20 761	13,6%
Communauté Urbaine de Bordeaux	21 811	8,2%	41 074	26,3%
TOTAL GIRONDE	52 822	10,0%	109 519	37,5%

Source FILOCOM

L'identification du **parc privé potentiellement indigne** provient du croisement de deux sources : la taxe d'habitation (logements classés en catégories 6 à 8 en termes de confort) et l'impôt sur le revenu des personnes physiques (ressources inférieures à 60% des plafonds HLM). On estime que des logements de mauvaise qualité ou sans élément de confort habités par des occupants à faibles ressources a toutes les chances de présenter des caractères d'indignité. Mais certains éléments (classements cadastraux anciens, travaux non appréhendés) peuvent entraîner une sur-estimation du PPPI dont il est difficile d'évaluer l'impact localement, en dehors d'un fin travail de terrain.

La commune de Lormont connait un nombre de logements du parc privé potentiellement indigne et un taux plus faibles que les autres territoires de référence (dans certains territoires comme la Haute-Gironde, le taux de PPPI peut grimper jusqu'à plus de 20%). Ce phénomène trouve son explication dans la structure du parc Lormontais caractérisé par des logements récents, construits pour beaucoup en même temps que le parc public.

12 | Revenus des occupants du parc de logements

	Part des ménages avec des revenus inférieurs à 30% du plafond HLM				Part des ménages avec revenus compris entre 30 et 60% du plafond HLM				Part des ménages avec revenus compris entre 60 et 100% du plafond HLM			
	PO	Loc HLM	Loc Privé	Total	PO	Loc HLM	Loc Privé	Total	PO	Loc HLM	Loc Privé	Total
Lormont	6%	33%	19%	22%	18%	36%	29%	29%	36%	26%	34%	30%
Communes du GPV	6%	31%	18%	19%	19%	36%	27%	28%	36%	27%	36%	32%
CUB - rive droite	5%	32%	18%	18%	17%	36%	27%	26%	34%	27%	35%	31%
CUB - ville de Bordeaux	5%	29%	25%	18%	11%	32%	27%	22%	25%	29%	28%	27%
Communauté Urbaine de Bordeaux	4%	25%	21%	13%	12%	34%	26%	21%	29%	31%	31%	30%
TOTAL GIRONDE	6%	25%	21%	13%	17%	35%	29%	22%	32%	30%	31%	31%

Source FILOCOM 2005

	Part des ménages avec revenus compris entre 100 et 130% du plafond HLM				Part des ménages avec revenus compris entre 130 et 150% du plafond HLM				Part des ménages avec revenus au delà de 150% des plafonds HLM			
	PO	Loc HLM	Loc Privé	Total	PO	Loc HLM	Loc Privé	Total	PO	Loc HLM	Loc Privé	Total
Lormont	20%	4%	12%	10%	8%	1%	2%	3%	13%	1%	3%	5%
Communes du GPV	19%	5%	12%	11%	7%	1%	3%	4%	12%	1%	4%	6%
CUB - rive droite	20%	4%	12%	12%	8%	1%	3%	4%	16%	1%	5%	8%
CUB - ville de Bordeaux	17%	7%	10%	12%	10%	2%	4%	5%	33%	2%	7%	16%
Communauté Urbaine de Bordeaux	20%	7%	11%	14%	10%	2%	4%	6%	25%	1%	7%	15%
TOTAL GIRONDE	18%	6%	10%	14%	8%	1%	3%	6%	19%	1%	6%	13%

Source FILOCOM 2005

Le plafond de ressources pris en compte dans le fichier FILOCOM est celui correspondant à un logement de type PLUS. Les niveaux de ressources pour être éligible à un logement PLUS sont les suivants :
1761 €/mois pour une personne seule
2352 €/mois pour un ménage de deux personnes
2828 €/mois pour un ménage de trois personnes
3414 €/mois pour un ménage de quatre personnes
4016 €/mois pour un ménage de cinq personnes

Le parc social est une réalité accessible à tous : en effet, 60% des propriétaires occupants et 82% des locataires du parc privé de la commune de Lormont ont des ressources qui leur permettant de prétendre à un logement social.
Les ménages très pauvres sont plus nombreux à Lormont que dans les autres territoires de référence. Cela s'explique par l'importance du parc locatif social dans la commune, qui confirme son rôle d'accueil des ménages pauvres et très pauvres (68% des locataires HLM ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM, seuil d'accès au PLA-I).

13 | Dynamique de la construction neuve

	Construction neuve 90 -99 par an	Construction neuve 99-03 par an	Construction neuve 04-07 par an	Indice de construction 99-03	Indice de construction 04-07
Lormont	20	42	120	0,52	1,42
Communes du GPV	209	297	378	1,15	1,43
CUB - rive droite	160	304	531	1,15	1,95
CUB - ville de Bordeaux	1 447	981	1 259	0,86	1,01
Communauté Urbaine de Bordeaux	4 686	3 670	4 526	1,24	1,42
TOTAL GIRONDE	9 328	8 455	13 021	1,57	2,21
Source	RGP – 1999	DRE - DOC	DRE - DOC	DGI - TH / DRE - DOC	DGI - TH / DRE - DOC

Construction neuve
La **construction neuve** est appréhendée par les déclarations d'ouverture de chantier (DOC). Elle présente donc un léger biais du fait d'une part, des chantiers non déclarés en dépit d'un permis de construire valide, et d'autre part, des chantiers abandonnés. Elle présente également un décalage avec le moment de livraison des logements, 6 à 12 mois plus tard.

Indice de construction
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 territoires entre eux. Il correspond au nombre moyen de logements construits par an pour 100 ménages (le nombre de ménages est issu du fichier de la taxe d'habitation).

Lormont est une commune dynamique en ce qui concerne la construction neuve, notamment durant la période 2004-2007 qui a connu une très forte augmentation au regard des années précédentes. Ainsi, si l'indice de construction était inférieur à la moyenne communautaire entre 1999 et 2003, il se situe entre 2004 et 2007 sur des niveaux équivalents. Cet indice reste en revanche beaucoup moins élevé que celui de la Gironde.
Ce regain de construction n'a pourtant pas apporté de nouveaux habitants en solde net, car il n'a pas permis de compenser la perte de population générée par les démolitions du parc social.

14 | Construction neuve : financement et part de l'individuel

	Part de logements individuels 1999	Part d'individuel dans construction neuve 1999-2007	Nombre de PTZ par an 2005-2006	Evolution du nombre de PTZ entre 2000 et 2006	Part des PTZ dans l'ancien en 2005-2006
Lormont	27%	43%	96	180%	76%
Communes du GPV	44%	42%	320	198%	79%
CUB - rive droite	41%	45%	159	198%	83%
CUB - ville de Bordeaux	23%	8%	524	402%	94%
Communauté Urbaine de Bordeaux	41%	36%	1678	194%	83%
TOTAL GIRONDE	55%	61%	4339	76%	58%
Source	INSEE - RGP	DRE - DOC	DRE	DRE	DRE

Logements individuels

Dans les **logements individuels** ont également été comptabilisés les opérations groupées, ainsi que les opérations mixtes comprenant logements individuels et logements collectifs.

A Lormont, le logement individuel alimente la construction neuve à hauteur de 43%. Ce chiffre est supérieur à celui de l'ensemble du territoire communautaire et reflète bien la volonté de diversifier le parc de logements.
La très forte évolution du nombre de PTZ entre 2000 et 2006 peut s'expliquer par l'élargissement des plafonds de ressources de ce prêt et par l'ouverture aux opérations dans l'ancien sans travaux. En effet sur la période 2005-2006, 76% des PTZ sont destinés aux opérations dans l'ancien (par ancien, on entendra tout logement de seconde main, quel que soit son âge, y compris un logement récent).

15 | Parc locatif social

	Parc locatif conventionné 2008	Parc locatif public 2008	Parc conventionné privé 2008	Nombre de logements sociaux produits par an 2000-2008	Nombre de logements manquants selon l'inventaire SRU 2007
Lormont	5288	5276	12	78	0
Communes du GPV	14 491	14 454	35	184	0
CUB - rive droite	13 699	13 651	35	172	207
CUB - ville de Bordeaux	20 166	16 668	2 582	367	6 811
Communauté Urbaine de Bordeaux	70 886	63 517	4 697	1 179	10 643
TOTAL GIRONDE	91 411	81 136	6 540	1 836	17 862
Source	DDE - ECOLO				DDE

Parc locatif conventionné

Le p**arc locatif conventionné** selon le fichier ECOLO concerne tous les logements locatifs sociaux, à l'exception des logements non conventionnés. Il comprend donc les logements locatifs conventionnés dont l'accès est soumis à des conditions de ressources mais aussi les logements foyers et résidences sociales conventionnés, les places en CHRS, ainsi que les logements conventionnés privés.
Toutefois, le total des logements conventionnés ne correspond pas à la somme du parc public et du parc privé car les logements communaux et ceux des CCAS font l'objet d'un comptage à part.

Le parc locatif conventionné Lormontais représente 7,5% du parc social de la CUB (la CUB regroupant elle même 80% de l'offre sociale girondine). Ce parc conventionné est en majorité public. 78 nouveaux logements ont été conventionnés par an en moyenne depuis 2000. Une partie de ces logements a servi à la reconstruction de l'offre sociale démolie dans le cadre des programmes de rénovation urbaine.

16 | Composition du parc locatif social

	Financements avant 1977			Financements après 1977			
	Social	Intermé-diaire	autres	Très social (PLAI)	Social (PLUS)	Intermé-diaire (PLI, PLS)	autres
Lormont	3 754	581	0	15	175	52	99
Communes du GPV	10 397	668	193	129	1 149	125	99
CUB - rive droite	9 829	668	158	108	959	205	99
CUB - ville de Bordeaux	6 446	264	2 281	450	5 531	1 410	308
Communauté Urbaine de Bordeaux	30 368	2 123	2 973	1 099	17 633	3 135	619
TOTAL GIRONDE	35 902	2 159	3 105	1 709	25 678	3 549	677

Source EPLS 2006

PLA-I (Prêt locatif aidé d'intégration)
Gamme très sociale du parc locatif conventionné public

PLUS (Prêt locatif à usage social)
Parc locatif social public

PLI (Prêt locatif intermédiaire)
Gamme intermédiaire dont les loyers se situent entre ceux des logements locatifs sociaux et ceux du marché libre

PLS (Prêt locatif social)
Gamme intermédiaire du parc conventionné (+50% du loyer PLUS, +30% des plafonds de ressources PLUS)

Le parc ancien (financé avant 1977) constitue la majeure partie du parc social Lormontais. Cette ancienneté induit des niveaux de loyers assez bas et donc une bonne accessibilité pour les ménages modestes.
Le PLH de la communauté urbaine incite au financement de logements de type PLS dans les communes fortement dotées en logements locatifs conventionnés comme Lormont dans la perspective de la diversification du parc de logements.

17 | Accès au logement et parc locatif très social

	Demandeurs de logements sociaux résidant dans ce territoire en 2008	Nombre de demandeurs de logements sociaux pour 100 ménages en 2008	Places d'hébergement d'urgence	Places en maisons relais et résidences sociales	PLAI 2008	PST 2008
Lormont	1 751	21,0	23	91	17	3
Communes du GPV	4 429	16,8	110	91	132	6
CUB - rive droite	4 370	16,1	117	91	112	6
CUB - ville de Bordeaux	12 838	10,1	1 297	855	426	197
CUB	31 671	9,8	1 919	1 185	1 233	247
TOTAL GIRONDE	42 984	7,1	2 222	1 230	2 078	938
Source	n° unique	n° unique	DDASS	DDASS	DDE - ECOLO	DDE - ECOLO

Demandeurs de logements sociaux
Les données sont issues du fichier de numéro unique, en date du d'avril 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.

Places d'hébergement d'urgence
Les données comprennent les places en ALT et sont issues d'un comptage de la DDASS. Elles n'ont pas été confrontées aux données communales.

La demande auprès des organismes sociaux s'élève à 1 751 ménages à Lormont. Sur 100 ménages Lormontais, 21 demandent un logement social. Cet indice de pression sur le parc social est plus élevé que dans les autres territoires de référence. En effet, l'offre sociale est importante sur Lormont et la demande a tendance à s'exprimer là où le parc existe.
Lormont possède 23 places d'hébergement d'urgence et les 91 places en maisons relais ou résidences sociales de la rive droite de la CUB (FJT Génilor).

18 | Accès au logement et maintien

	Nombre de dossiers FSL maintien 2006	Nombre de dossiers FSL accès 2006	Nombre de dossiers FSL garantie 2006	Part des dossiers concernant le parc public 2006	Nombre de dossiers FSL eau 2006	Nombre de dossiers FSL énergie 2006	Nombre de dossiers pour 1000 habitants
Lormont	81	83	35	43,2%	23	149	17
Communes du GPV	285	179	85	39,7%	99	560	18
CUB - rive droite	283	178	83	39,3%	97	533	17
CUB - ville de Bordeaux	330	820	285	37,7%	352	419	10
CUB	1 019	1 413	509	40,1%	768	2 085	9
TOTAL GIRONDE	1 576	2 966	818	37,4%	2 370	5 481	10

Source Fonds de Solidarité Logement

Nombre de dossiers pour 1000 habitants
Les dossiers traités ont été additionnés (FSL maintien, accès, garantie, eau et énergie). Ils peuvent cependant concerner un même ménage.

Les aides du FSL concernent les demandes liées à l'accès et au maintien (préventions des impayés) dans le logement, à la mise en jeu de la garantie locative en cas d'impayés de loyers, au paiement des charges d'énergie, d'eau et de téléphone.
70 à 80% des demandes sont accordées. Elles sont portées pour la majorité par des travailleurs sociaux.
Si le nombre de dossiers pour 1 000 habitants sur la commune de Lormont est supérieur à la moyenne CUB, il se situe au même niveau que celui des autres communes du GPV et de la rive droite. C'est la structure du parc et de son peuplement induit qui entraîne ces chiffres élevés.

19 | Données à la section cadastrale : nombre de ménages

Code section cadastrale	Ménages PO	Ménages loc HLM	Ménages loc privés	autres
secret	s	0	s	0
AB	123	198	91	s
AC	65	404	12	s
AD	s	0	s	s
AE	41	61	35	s
AH	17	0	s	0
AI	265	36	15	0
AK	336	31	19	0
AM	s	328	s	s
AN	100	1087	41	s
AO	15	0	s	s
AP	106	s	20	s
AR	12	0	s	s
AS	201	315	81	s
AT	108	s	21	s
AV	69	0	s	s
AW	543	698	167	21
AX	134	s	38	s
AY	199	1018	59	s
AZ	301	s	222	s
BC	48	551	s	s

Source : FILOCOM 2005

19 | Données à la section cadastrale : parc de logements

Code section cadastrale	Résidences principales 2005	Résidences secondaires 2005	Logements vacants 2005	Résidences principales 2001	Résidences secondaires 2001	Logements vacants 2001
secret	s	0	0	s	0	0
AB	413	s	21	348	0	25
AC	484	0	s	458	0	26
AD	13	0	s	13	0	s
AE	140	s	s	158	s	21
AH	20	0	s	19	0	s
AI	316	s	s	275	s	s
AK	386	s	s	382	0	s
AM	338	s	s	324	s	21
AN	1233	s	39	1267	s	79
AO	26	0	s	21	s	s
AP	128	s	s	124	s	s
AR	15	0	s	19	0	s
AS	603	s	15	598	0	27
AT	132	s	s	135	s	14
AV	81	s	s	79	0	s
AW	1429	15	126	1389	14	169
AX	182	s	11	137	0	26
AY	1285	s	49	1211	s	90
AZ	541	s	53	507	s	93
BC	607	0	34	681	s	28

Source : FILOCOM 2005