

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX
MÉTROPOLE

Programme d'orientations et d'actions

Habitat

Bilan du PLH – juin 2015



Bilan du PLH de Bordeaux Métropole

2007-2014

Le rapport de l'observatoire du Programme Local de l'Habitat de la Communauté Urbaine de Bordeaux (devenue Bordeaux Métropole depuis janvier 2015), existant depuis une dizaine d'années, aborde une nouvelle phase en réponse aux évolutions des documents réglementaires et au lancement du Programme d'Orientations et d'Actions dans le prochain Plan Local d'Urbanisme 3.1. Ce document a vocation à devenir un état des lieux de référence, un « temps 0 », pour le suivi du prochain POA Habitat.

Ce bilan est un document de veille sur les territoires pour accompagner le pilotage de la politique de l'habitat. C'est donc un document d'analyse globale et territorialisée qui scrute les composantes des territoires impactés par le POA. Il axe ses analyses sur les grandes orientations définies dans ce dernier : les populations, les marchés et les parcs de logement. Il porte notamment l'attention sur la prise en compte de tous les publics destinés à être logés dans le territoire métropolitain, sur une meilleure qualification et localisation de la production de logements (non seulement quantitative) mais aussi sur une meilleure connaissance de l'existant dans une optique de revitalisation de ce parc.

Sommaire

Méthodologie et sources de données.....	3
Glossaire des abréviations et acronymes.....	5
1. Portrait des habitants de l'agglomération	7
1.1. La démographie métropolitaine	7
1.1.1. De la métropole à l'aire métropolisée ... ou à un département métropolitain	7
1.1.2. Les différentes populations métropolitaines	15
1.2. Les publics spécifiques.....	21
1.2.1. Les familles	21
1.2.2. Les jeunes.....	25
1.2.3. Les seniors	32
1.2.4. L'hébergement et le logement temporaire pour les personnes en difficulté.....	40
1.2.5. Les gens du voyage.....	51
SYNTHESE SUR LES HABITANTS	55
2. Le renforcement de l'offre résidentielle.....	56
2.1. Les productions de logements neufs.....	56
2.1.1. La construction neuve	56
2.1.2. La production de logements sociaux.....	61
2.2. Les marchés	69
2.2.1. La promotion immobilière en collectif neuf.....	69
2.2.2. Le marché de l'ancien.....	72
2.2.3. Les loyers du parc locatif privé.....	73
SYNTHESE SUR LA PRODUCTION RESIDENTIELLE	75
3. Le parc existant	76
3.1. Le parc public.....	76
3.1.1. L'âge du parc social	77
3.1.2. Les types de financements du parc public	78
3.1.3. La taille des logements sociaux	81
3.1.4. La vacance dans le parc public	81
3.2. Le parc privé	83
3.2.1. L'état du parc privé	83
3.2.2. La fonction sociale du parc privé.....	87
SYNTHESE SUR LES PARCS EXISTANTS.....	90
CONCLUSIONS	91

Méthodologie et sources de données

Les données mobilisées pour construire les analyses de ce document répondent à plusieurs exigences de qualité :

- la pertinence géographique : les données utilisées doivent pouvoir qualifier les 28 communes de Bordeaux Métropole, mais également permettre de prendre du recul en incluant d'autres territoires girondins et affiner la lecture du territoire métropolitain en proposant des cartographies infracommunales ;
- la pertinence temporelle : ce bilan vise à rendre compte de la situation de l'habitat en 2014. Toutefois il est souvent nécessaire de pouvoir apprécier certains phénomènes sur le temps long (à minima entre 2007 et 2014).

Ces deux exigences nous ont amené à mobiliser les données les plus fines spatialement et les plus récentes, mises à notre disposition parmi l'offre statistique que peut mobiliser Bordeaux Métropole et l'a-urba dans le cadre de leurs compétences.

Ont été utilisés :

- les derniers chiffres de populations légales des communes au 1^{er} janvier 2012, fournis par l'Insee
- les recensements de population de l'Insee pour qualifier les populations : de 1946 à 2011 pour le dernier millésime complet à la commune (le précédent étant en 2007)
- le recensement 2008 de l'Insee pour les migrations résidentielles
- les recensements 2006 et 2001 de l'Insee pour des informations démographiques et sur le logement à une échelle infracommunale (selon les [Iris](#) de l'Insee)
- les revenus des populations à échelle fine sont fournis par l'Insee (à base de données fiscales), datées de 2010 et livrées à l'échelle de carreaux de 200m sur toute la France
- pour les questions sur l'hébergement spécifique : les données de l'Observatoire du Siao33 datées de décembre 2014, complétées par l'Annuaire de l'action sociale en ligne de décembre 2014 et la Base Permanente des Equipements 2013 de l'Insee (détaillée par équipements avec leur adresse)
- les informations sur le logement des jeunes proviennent de sources diverses rassemblées à l'été 2014, notamment du guide du Centre d'Information Jeunesse d'Aquitaine de 2014
- les offres d'hébergement pour personnes âgées ont été extraites en novembre 2014 du répertoire Finess (Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux) géré par le Ministère des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes
- les éléments sur les gens du voyage, daté de 2014, proviennent du Système d'Information Géographique de Bordeaux Métropole et du schéma départemental initié par le Conseil départemental de Gironde en 2011
- la production de logements est calculée à partir de la base Sit@del2 fourni par la Dreal Aquitaine (données communales de 2000 à 2014) et complétée par des enquêtes terrain de l'a-urba à partir des permis de construire sur le périmètre de Bordeaux Métropole
- l'inventaire SRU, transmis par la DDTM33, permet de calculer les taux de logements sociaux des communes entre 2001 et 2014

- le financement des logements sociaux est suivi dans l'Observatoire de la Délégation de l'Aide à la Pierre, administré par l'a-urba à partir de données fournies par Bordeaux Métropole. Il couvre des données de 2000 à 2014.
- la promotion immobilière est abordée grâce aux éléments transmis par l'Observatoire de l'Immobilier du Sud-Ouest sur la période 2010 à 2014
- le marché ancien est appréhendé avec les Données sur les Valeurs Foncières de 2009 à 2013, produites par la Direction générale des Finances publiques et transmises à Bordeaux Métropole
- l'analyse du parc public se fait via le Répertoire du Parc Locatif Social, transmis par la Dreal Aquitaine et daté du 1^{er} janvier 2013 pour les données communales et du 1^{er} janvier 2012 pour des données infracommunales par résidences
- les informations sur le parc privé sont extraites de sources fiscales : la base Filocom fournie par la Dreal pour les données communales en 2007 et 2013 ; les matrices cadastrales précises (tableaux et fonds Sig) de la DGFIP au 1^{er} janvier 2013 sur Bordeaux Métropole

Glossaire des abréviations et acronymes

AHI : Accueil - Hébergement - Insertion

AL : Allocation Logement

ALT : Aide au Logement Temporaire

Anru : Agence Nationale de Rénovation Urbaine

APL : Aide Personnalisée au Logement

BPE : Base Permanente des Equipements

BTS : Brevet de Technicien Supérieur

Cada : Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile

Caio : Centre d'Accueil, d'Information et d'Orientation

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CEFR : Comité d'Entraide aux Français Rapatriés

CFA : Centre de Formation des Apprentis

CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

CHU : Centre d'Hébergement d'Urgence

CIJA : Centre d'Information Jeunesse d'Aquitaine de 2014

CPH : Centres Provisoires d'Hébergement

Crous : Centre Régional des Œuvres Universitaires

DDCS : Direction Départementale de la Cohésion Sociale

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

DGFIP : Direction générale des Finances publiques

Dreal : Directions Régionales de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

DVF : Données sur les Valeurs Foncières

EHPAD : Etablissement d'hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

Filocom : Fichier des Logements par COMMunes

Finess : Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux

FJT : Foyer des Jeunes Travailleurs

FSL : Fond de Solidarité Logement

GHL : Gestionnaires d'Hébergement Logement

IML : InterMédiation Locative

Insee : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

Iris : Ilots Regroupés pour l'Information Statistique

MOUS : Maîtrise d'Ouvre Urbaine et Sociale

Odap : Observatoire Départemental de l'Aide à la Pierre

OIN : Opération d'Intérêt National

Oiso : Observatoire de l'Immobilier du Sud-Ouest

OPS : Occupation du Parc Social

PAE : Plan d'Aménagement d'Ensemble

PDAHI : Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion

PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

PLAI : Prêt Locatifs Aidés d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLS : Prêt Locatif Social

PLU : Plan Local d'Urbanisme

POA : Programme d'Orientations et d'Actions

PSLA : Prêt Social Location-Accession

RHVS : Résidences Hôtelnières à Vocation Sociale

RPA : Résidences pour Personnes Agées

RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social

Sem : Société d'Economie Mixte

SIAO : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation

SOeS : Service de l'Observation et des Statistiques

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

TPG : Talence-Pessac-Gradignan

UE : Union Européenne

Zac : Zone d'Aménagement Concerté

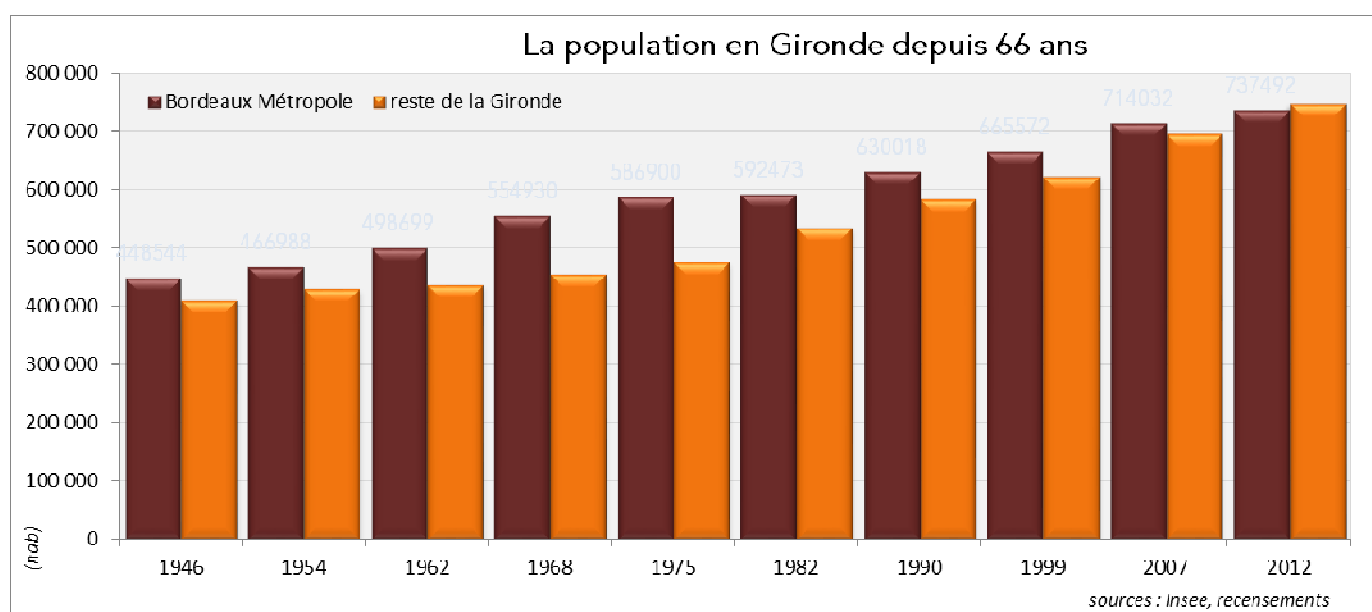
1. Portrait des habitants de l'agglomération

1.1. La démographie métropolitaine

1.1.1. De la métropole à l'aire métropolisée ... ou à un département métropolitain

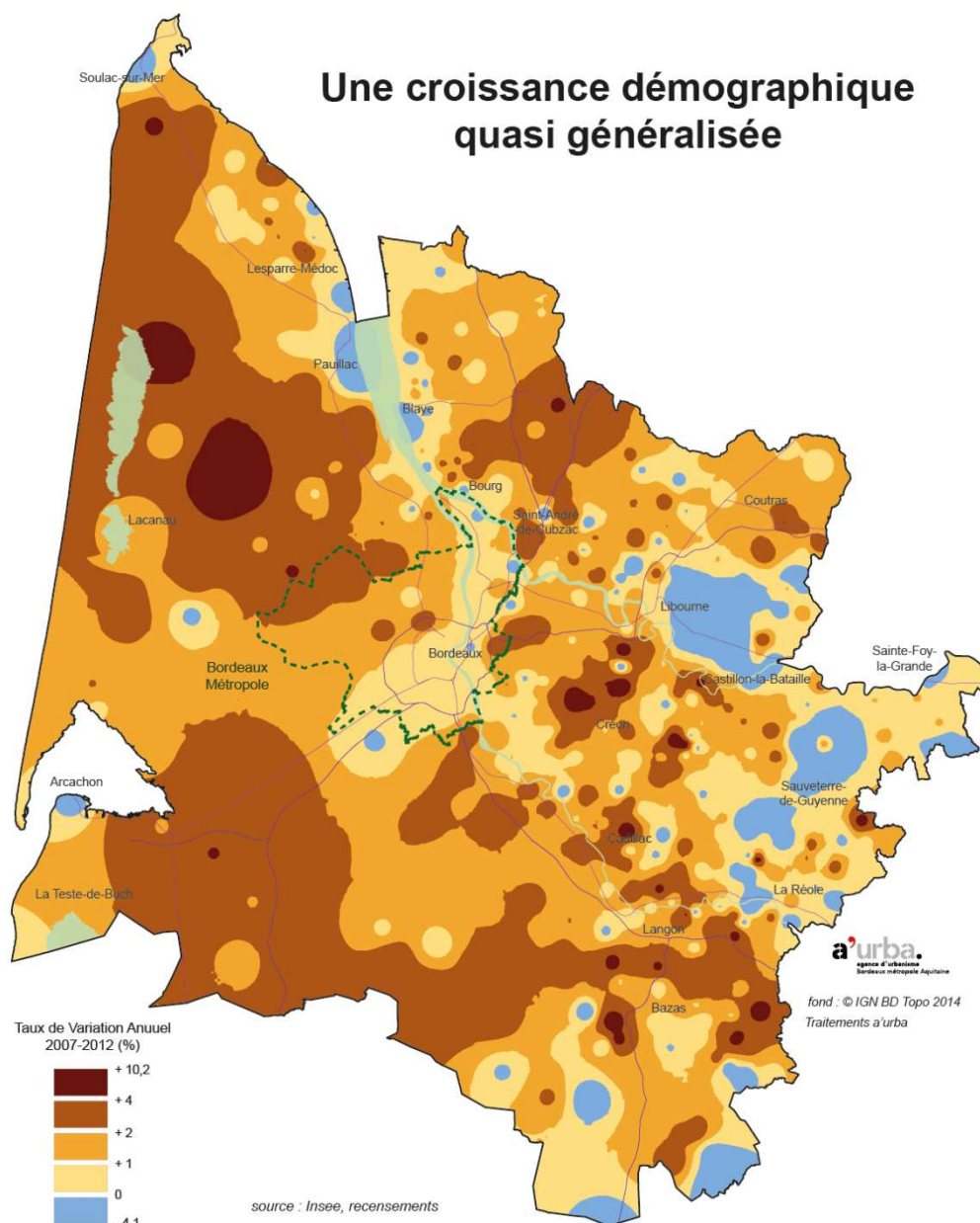
- Des croissances démographiques à plusieurs vitesses

Au 1^{er} janvier 2012, on recense 746 220 habitants dans Bordeaux Métropole. La collectivité représente 49,7 % de la population départementale. C'est la première fois que l'agglomération bordelaise pèse pour moins de la moitié de la population girondine. La diminution de la part bordelaise est effective depuis 1968, où la communauté urbaine représentait 55 % de la Gironde. Le département reste globalement dynamique avec une croissance moyenne de + 0,75 % par an depuis 1946, avec des rythmes différenciés selon les territoires : + 0,76 %/an pour Bordeaux Métropole et + 0,94 %/an pour le reste du département.



Cette différence de niveaux de croissance démographique est notamment lisible sur la dernière période observée, entre les recensements de 2007 et 2012. Durant ces cinq années, Bordeaux Métropole a gagné 0,65 % d'habitants supplémentaire chaque année alors que le reste de la Gironde gagnait 1,42 % de population en plus par an. Cette croissance est très largement présente sur l'ensemble du département puisque 428 communes gagnent des habitants entre 2007 et 2012 (soit 79 % des communes girondines). La croissance est particulièrement marquée dans l'ouest girondin et le littoral (excepté Arcachon), ainsi que dans la vallée de la Garonne et le début de l'Entre-Deux-Mers. Les secteurs en décroissance sont ceux les plus éloignés de l'agglomération bordelaise : dans le Libournais, à l'extrême est du département et quelques communes dans le Médoc.

Sur Bordeaux Métropole, seules trois communes perdent des habitants : Saint-Vincent-de-Paul, Ambès et Cenon. Les croissances les plus fortes sont observées sur Bruges (+ 3,6 %/an) et Artigues (+ 3,2 %/an) puis des communes de l'ouest avec des taux entre + 1,9 %/an et + 2,8 %/an (respectivement Eysines, Saint-Aubin-de-Médoc et Le Haillan). Bordeaux gagne 0,5 % d'habitants par an.



- **Le moteur de la croissance varie selon les territoires**

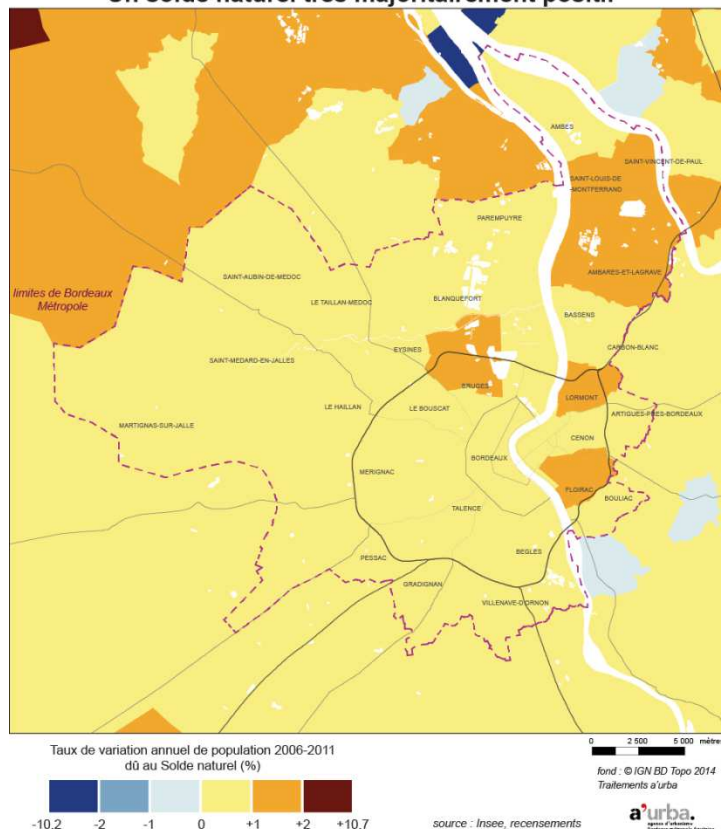
La population d'un territoire varie selon deux facteurs : le solde naturel (la différence entre naissances et décès) et le solde migratoire (la différence entre départs et arrivées).

Sur Bordeaux Métropole, c'est le solde naturel qui porte la croissance démographique avec une moyenne de + 0,73 %/an entre 2006 et 2011, alors que le solde migratoire présente un déficit de - 0,23 %/an. Hors métropole, la situation est très différente : la croissance est portée principalement par le solde migratoire à hauteur de + 1,14 %/an et le solde naturel atteint + 0,33 %/an.

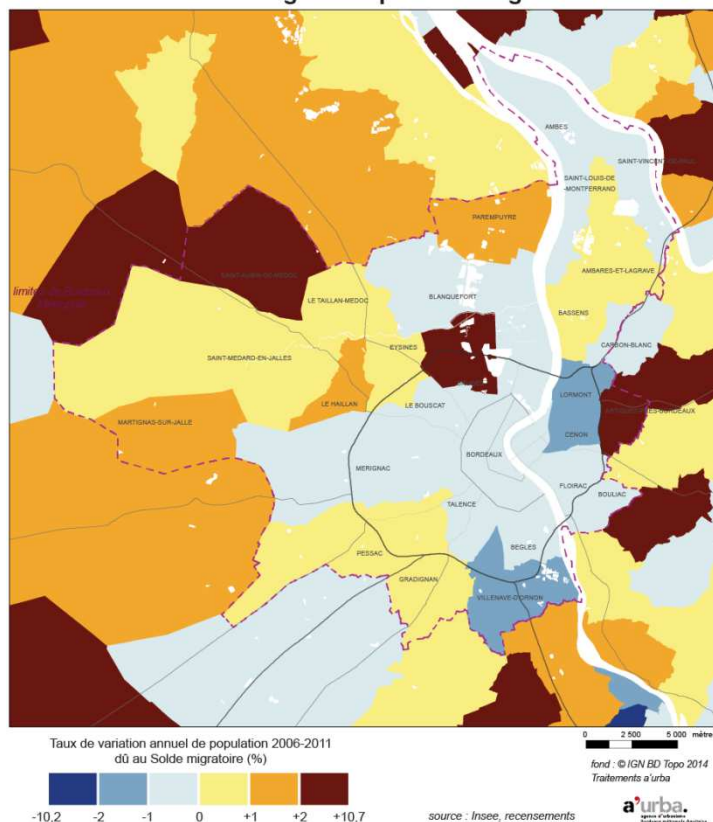
Dans les trois-quarts des communes du département, le solde naturel est positif et le dynamisme naturel des habitants contribue à la croissance des populations. C'est particulièrement vrai sur Bordeaux Métropole où le taux de variation annuel dû au solde naturel est deux fois plus élevé que pour le reste de la Gironde. Ce dynamisme s'explique certainement par une structure démographique qui favorise la

natalité et limite la mortalité, notamment par une population plus jeune. Toutes les communes de la métropole ont un solde naturel positif. A l'inverse, 16 des 28 communes ont un solde migratoire négatif, c'est-à-dire qu'elles ont connu plus de départs que d'arrivées de nouveaux habitants entre 2006 et 2011. C'est notamment le cas des communes les plus peuplées avec des pertes maximum pour Cenon (impactée par les démolitions dans le cadre de l'Anru) et Villenave-d'Ornon qui ont connu un déficit migratoire d'environ 2 000 habitants durant ces cinq années.

Un solde naturel très majoritairement positif



Un solde migratoire plus hétérogène



Les migrations résidentielles entre les territoires illustrent plus précisément ces mécanismes de vase communicant qui bénéficient ou pas à certains territoires.

Entre 2003 et 2008, on recense 97 000 habitants résidant auparavant hors de Gironde venus s'installer dans Bordeaux Métropole, c'est 29 000 personnes de plus que celles qui ont quitté l'agglomération pour sortir du département.

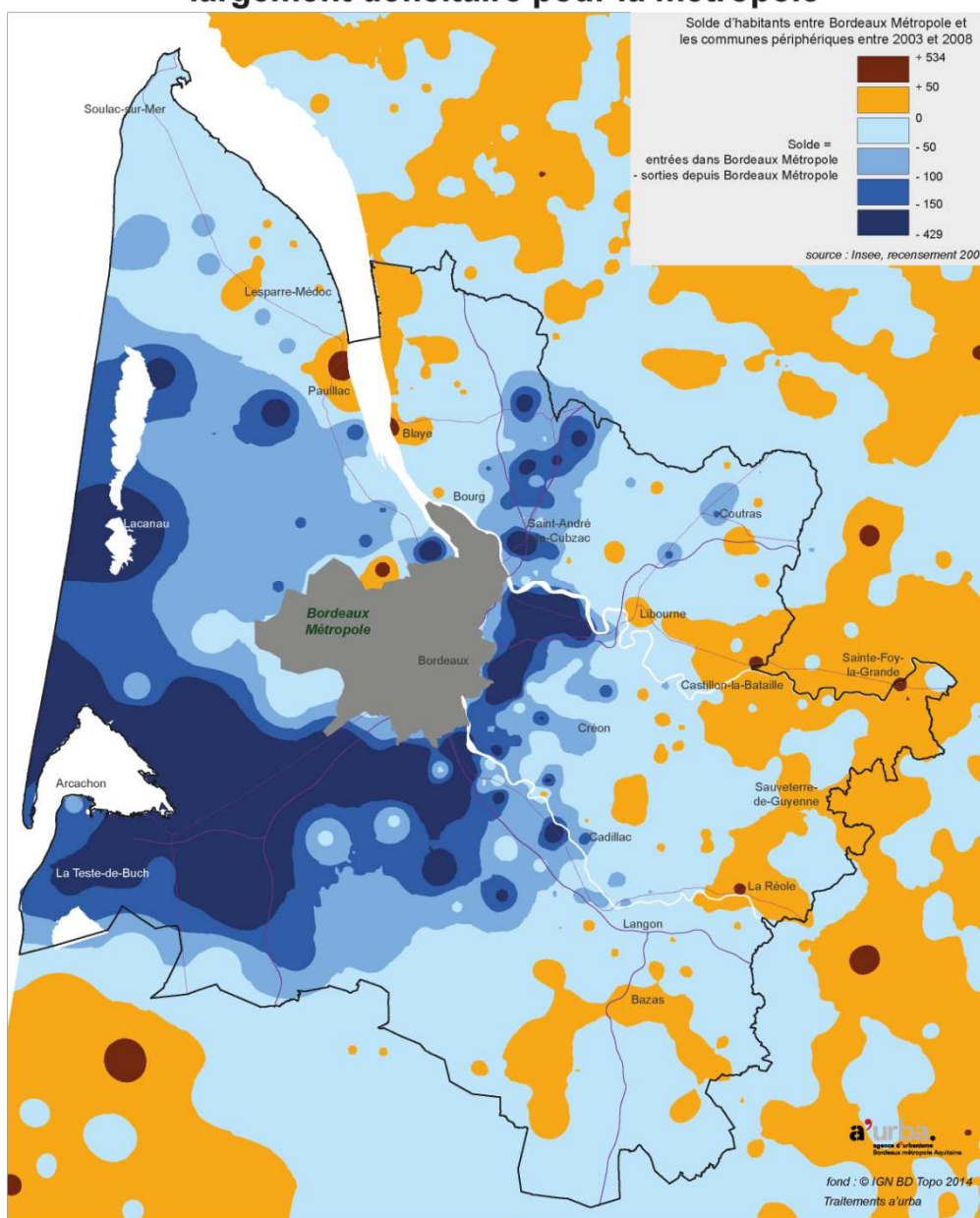
Durant la même période le reste de la Gironde connaissait aussi un solde migratoire positif de 22 000 habitants avec l'extérieur (58 000 entrants pour 36 000 sortants). A une échelle nationale, c'est donc bien le territoire métropolitain qui est le plus attractif en Gironde. Les départements qui envoient le plus d'habitants dans la métropole sont respectivement : les autres départements aquitains (avec les Pyrénées-Atlantiques en premier lieu), la Haute-Garonne, la Charente-Maritime et la Charente, puis les Hauts-de-Seine et les Yvelines. On observe ici principalement un effet de proximité lié aux migrations étudiantes qui représentent un quart des migrations résidentielles. Il se complète par des migrations plus définitives de personnes plus âgées pour la Région Parisienne.

Au sein de la Gironde on recense 69 300 personnes ayant migré entre le reste du département et la métropole. Parmi eux, 44 500 personnes vivant auparavant dans Bordeaux Métropole se sont installées dans le reste du département. C'est donc un solde migratoire déficitaire de plus de 19 600 habitants pour l'agglomération, au profit du reste de la Gironde.

Les principaux départs ont bénéficié aux communes en périphérie immédiate de Bordeaux Métropole, notamment à l'est et au sud : Izon, Léognan et St-André-de-Cubzac avec un solde négatif de plus de 400 habitants pour l'agglomération.

Le solde s'avère positif pour quelques villes moyennes plus éloignées : Angoulême, Agen, Bergerac, Marmande et pour quelques petites villes girondines moins dynamiques (Blaye, Pauillac, La Réole, Castillon).

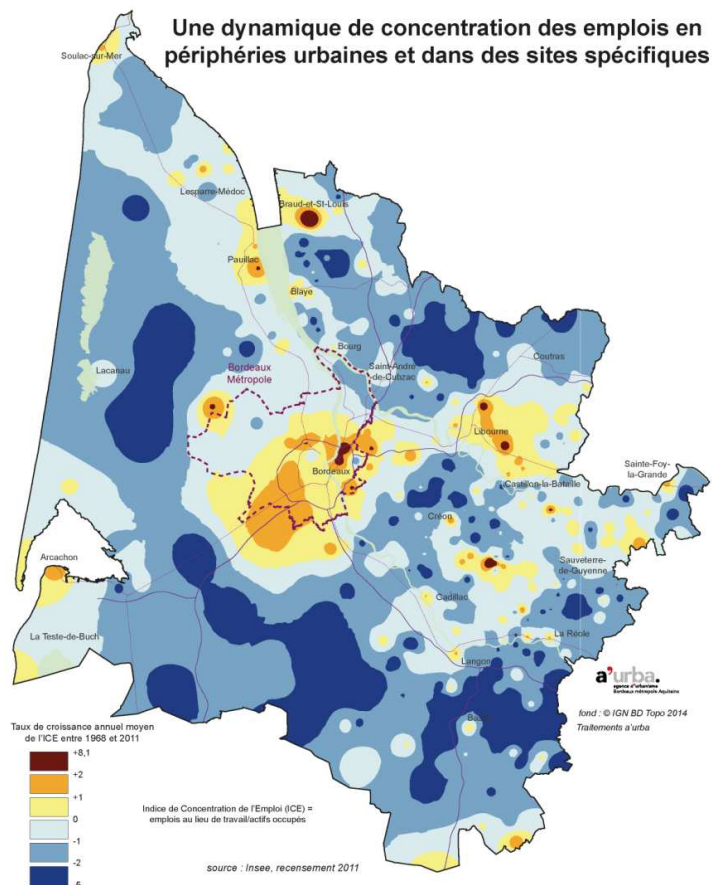
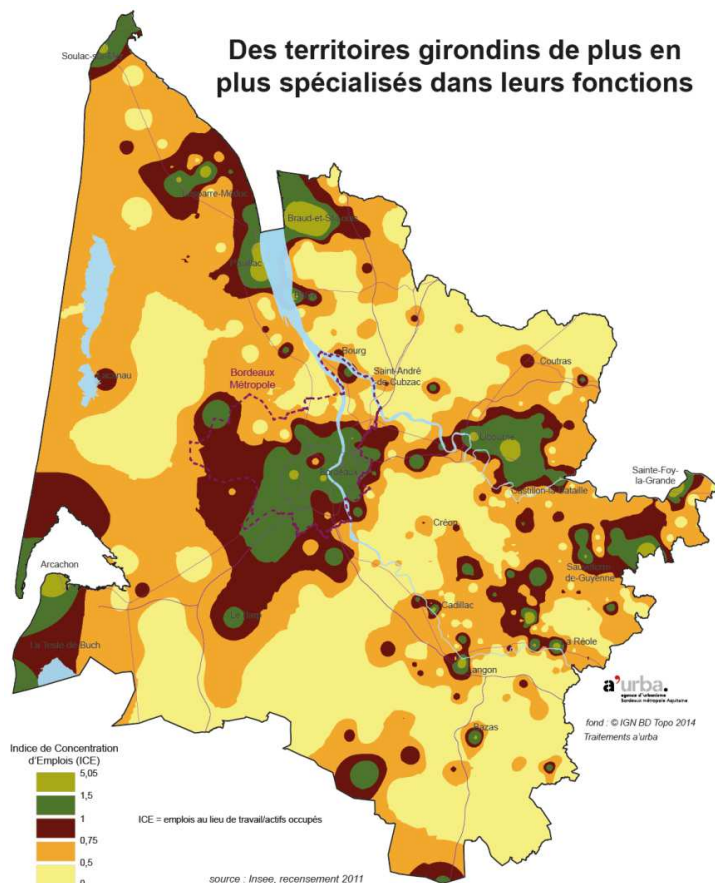
Un solde migratoire avec le reste de la Gironde, largement déficitaire pour la métropole



Voir la publication de l'Insee, « Métropole bordelaise : enjeux et perspectives d'un recentrage de la croissance démographique girondine » : http://insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=4&ref_id=20156

- **Les spécialisations fonctionnelles des territoires : entre résidentiel et activité**

Ces différentiels de croissance démographique s'expliquent notamment par une spécialisation de plus en plus marquée des territoires : à vocation principalement résidentielle ou plutôt mixte, voire spécialisés dans les activités.



Cette spécialisation se mesure par **l'indice de concentration de l'emploi** qui calcule le rapport entre le nombre d'emplois au lieu de travail dans une commune et le nombre d'actifs occupés sur cette commune. Les territoires où ce ratio est supérieur à 1 (en vert sur la carte de gauche) sont ceux où l'activité est importante et où l'on retrouve plus d'emplois que de travailleurs résidents. C'est le cas notamment du centre de la métropole, des pôles plus urbains du département et de quelques communes accueillant des activités très spécifiques (Braud-et-St-Louis ou Le Barp par exemple). A l'échelle du département, l'équilibre global est respecté avec 1 emploi pour 1 travailleur résident. Sur Bordeaux Métropole, on compte 1,24 emploi sur place pour 1 travailleur résident sur place.

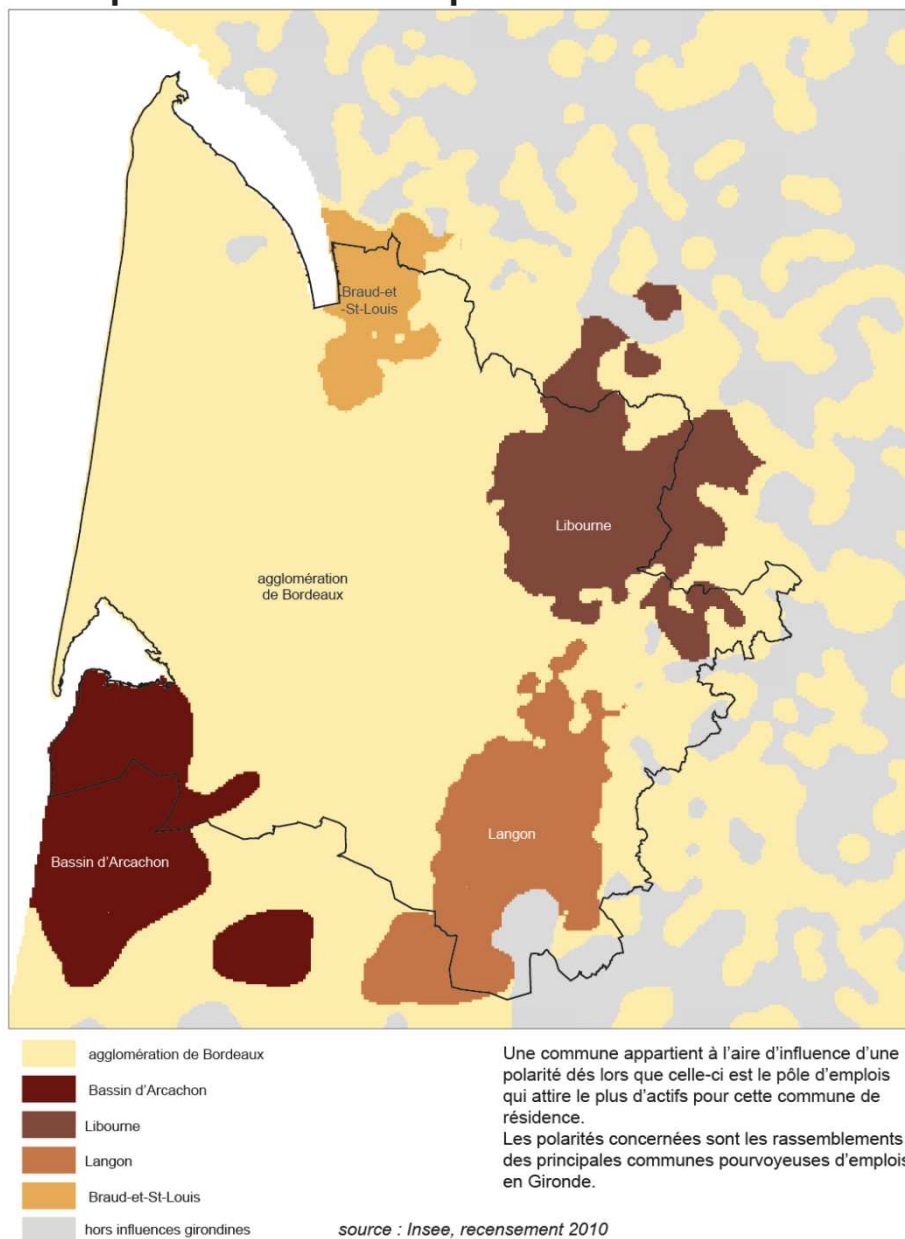
Cette distribution s'accroît avec le temps puisque entre 1968 et 2011, le ratio sur Bordeaux Métropole a augmenté de 0,16, alors qu'il baissait d'autant dans le reste du département (il a stagné sur la période pour l'ensemble de la Gironde). On observe donc deux trajectoires différentes dans les fonctions des territoires girondins : une métropole qui continue de concentrer l'emploi (même si sa démographie est dynamique) ; une périphérie départementale qui voit partir ses emplois alors que sa population croît et

donc qui devient principalement un territoire à vocation résidentielle. Ainsi en 2011, Bordeaux Métropole concentre 62 % des emplois girondins (dont la part a gagné 2,1 points en 43 ans) alors que les actifs y résident pour la moitié d'entre eux seulement (cette part ayant gagné 5,6 points sur la même période).

Ce différentiel est donc générateur d'un nombre important de flux domicile-travail entre ces deux territoires. En 2011, ce sont plus de 97 000 actifs résidant en Gironde hors agglomération qui viennent travailler dans Bordeaux Métropole chaque jour, alors qu'ils ne sont que 25 670 à faire le chemin inverse. Ce sont donc plus de 122 700 personnes qui font la navette chaque jour entre le reste du département et la métropole, dont 79 % en direction de cette dernière. Celle-ci connaît une plus grande stabilité de ses travailleurs puisque 86 % des actifs y habitant, travaillent aussi dans Bordeaux Métropole. Hors de la métropole, ce taux de stabilité tombe de 33 points puisque 53 % des travailleurs qui y résident y travaillent aussi.

La carte suivante montre ainsi que pour une majeure partie des communes girondines (et au-delà), le principal pôle fournisseur d'emplois se localise dans l'agglomération bordelaise. Le territoire girondin se découpe ainsi en quatre autres périmètres centrés sur des pôles d'emplois qui peuvent être importants mais dont l'aire d'influence est bien moins étendue.

Un espace métropolitain largement dominé par l'influence des polarités bordelaises



L'aire de fonctionnement au quotidien de l'agglomération bordelaise s'étend donc largement au-delà des limites de la métropole institutionnelle. L'Insee utilise le zonage en « aire urbaine » pour qualifier cet espace fonctionnel construit à partir des déplacements domicile-travail. Il est défini par un seuil de 40 % des actifs résidents dans une commune qui vont travailler dans une commune du pôle urbain observé. L'aire urbaine de Bordeaux s'est ainsi largement étendue dans le temps, passant de 48 à 255 communes entre 1968 et 2010. Ce sont donc 4,3 fois plus de communes qui échangent quotidiennement avec le pôle bordelais, soit 548 000 habitants supplémentaires en 42 ans, c'est-à-dire le double qu'en 1968. En 2010, cette aire couvre 47 % des communes girondines et 80 % de sa population (et déborde même sur quelques communes hors du département).

D'autres facteurs démontrent le débordement métropolitain de la ville au-delà des périmètres institutionnels. Ainsi, les bassins de vie, définis comme « le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants » ont plus trait aux usages du territoire par ses

habitants via les équipements intermédiaires et de proximité. Le périmètre du bassin de vie de Bordeaux englobe 78 communes correspondant en majeure partie à l'unité urbaine¹ de Bordeaux.

De même, l'unité urbaine de Bordeaux (qui correspond à l'espace aggloméré de la ville, défini par la continuité du bâti) est passée de 27 à 64 communes entre 1968 et 2010, concernant une population multipliée par 1,5 et une surface qui a quasiment doublée en 42 ans.

En résumé :

Bordeaux n'échappe pas aux grandes tendances de développement urbain qui ont marqué les territoires européens depuis le milieu du 20^{ème} siècle. L'exode rural qui a rempli les banlieues pavillonnaires et les grands quartiers d'habitat collectif dans les années 1960 et 1970 s'est ensuite poursuivi par une forme de desserrement urbain et par la périurbanisation. Celle-ci se poursuit encore puisque la croissance démographique et les migrations résidentielles se font vers des campagnes de plus en plus éloignées.

Depuis une quinzaine d'années, les mouvements prennent une autre ampleur et se globalisent. L'attractivité se mesure à une échelle plus nationale et la Gironde gagne 15 000 nouveaux habitants chaque année depuis les années 2000. La croissance démographique est quasi généralisée sur le département et les vagues migratoires sont moins lisibles. On observe encore ce mouvement du centre urbain vers des périphéries plus éloignées. Mais l'espace urbanisé attire désormais surtout des territoires plus lointains (hors de la région parfois). La ville centre connaît ainsi un regain de croissance qui n'est plus l'apanage du périurbain. La commune de Bordeaux gagne de la population depuis 1982, où elle était tombée à 200 160 habitants, pour atteindre 241 300 habitants en 2012 (sans rattraper le niveau de 1954 avec 284 000 habitants).

Le fonctionnement du quotidien se fait désormais à une échelle bien plus large que le périmètre institutionnel. C'est désormais à l'échelle du département que se dessine l'espace de vie des usagers de la métropole, qu'ils y soient habitants, travailleurs (avec notamment les impacts forts des migrations pendulaires liées à l'emploi) ou utilisateurs passagers des commerces, services et équipements d'une grande métropole, même s'ils résident ailleurs.

¹ commune ou ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (200 mètres maximum entre deux constructions) et qui compte au moins 2 000 habitants.

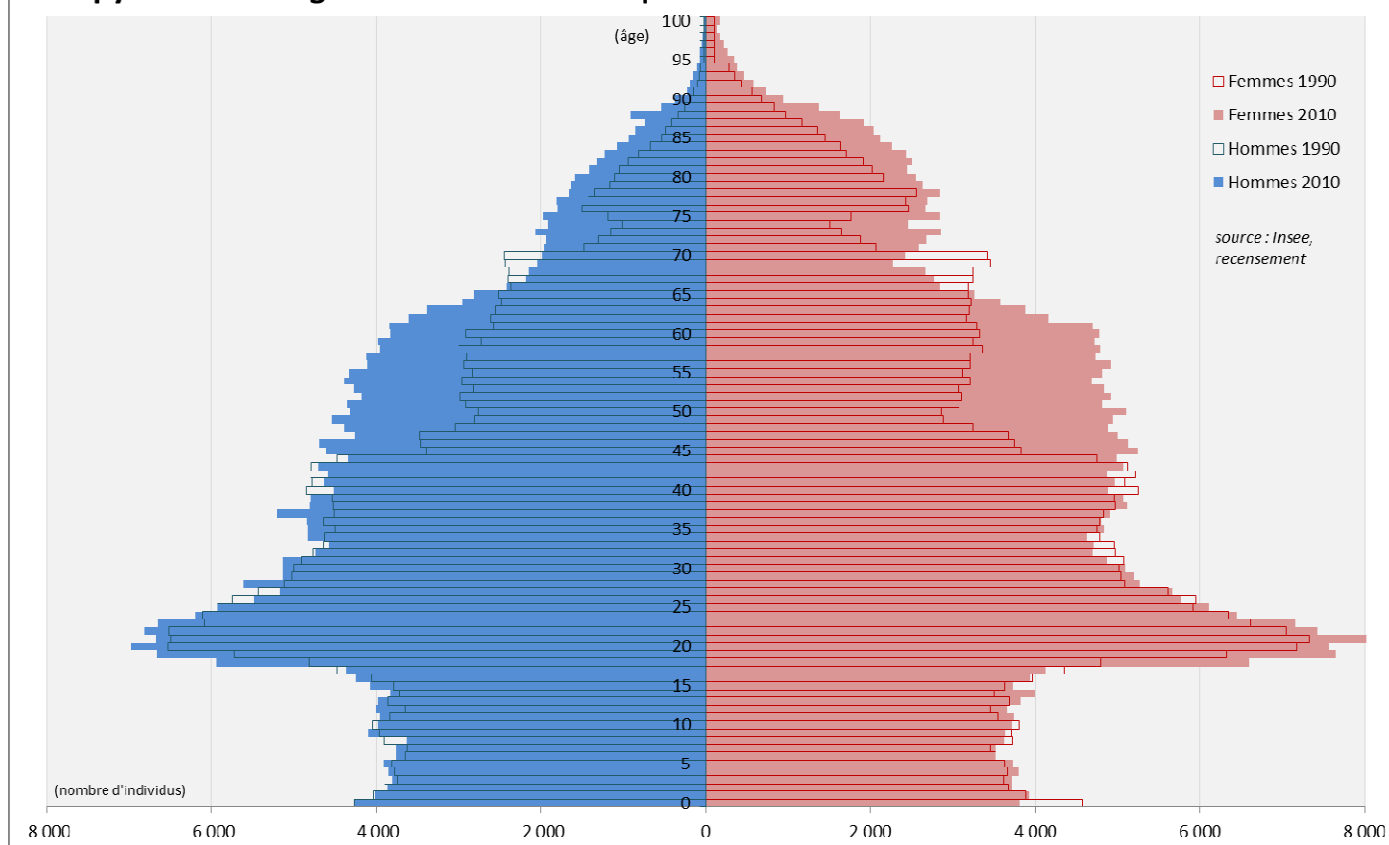
1.1.2. Les différentes populations métropolitaines

- **Beaucoup de jeunes ... mais pas que des enfants**

La pyramide des âges de Bordeaux Métropole est marquée par sa forme en as de pique, plus complexe et moins cylindrique que ne peut l'être la pyramide des âges pour la [France Métropolitaine](#). Les classes d'âges les plus représentées sont les 19-26 ans correspondant principalement aux étudiants. On observe encore des creux, de moins en moins marqués, pour les personnes entre 65 et 70 ans, c'est-à-dire nées entre 1940 et 1945 pour la population de 2010, correspondant à la baisse de natalité durant la Seconde Guerre Mondiale (ce phénomène étant marqué chez les 45-50 ans en 1990). On observe aussi des légers déficits concernant les personnes de 30 à 36 ans (notamment chez les femmes) et de 6 à 15 ans. Ces classes correspondent aux familles composées de jeunes adultes et de leurs jeunes enfants.

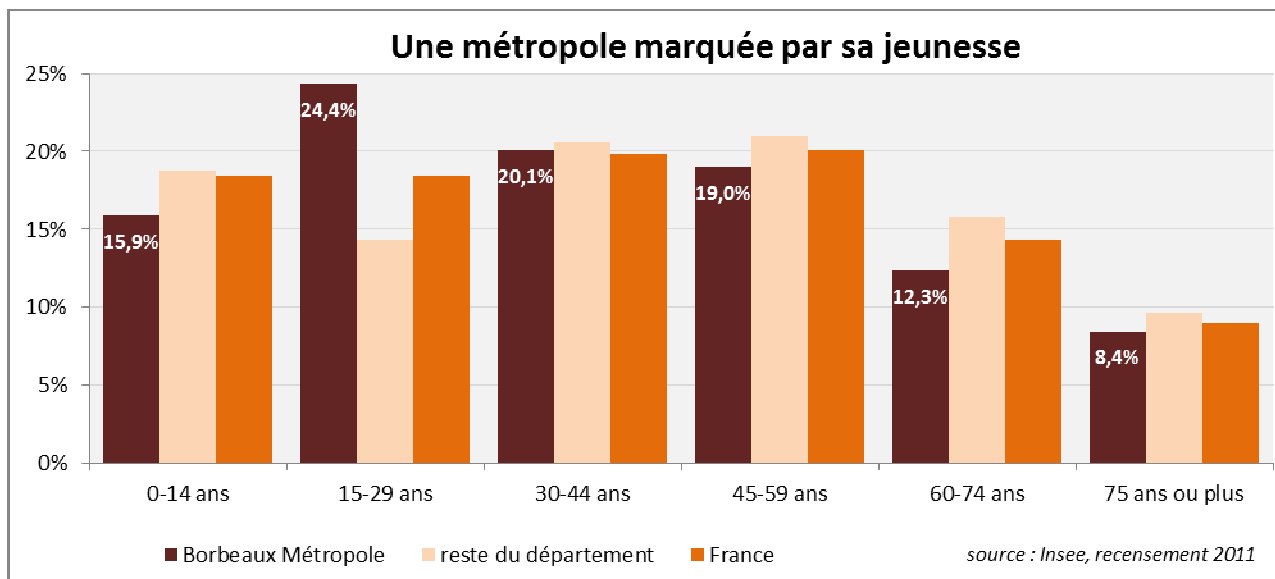
Entre 1990 et 2010, la pyramide a relativement peu évolué pour les moins de 40 ans, si ce n'est une légère croissance des 20-25 ans. Elle a cependant augmenté de manière substantielle pour les classes d'âges plus élevées. C'est le cas notamment des 45-65 ans qui sont de plus en plus nombreux et qui doivent correspondre en partie à des afflux migratoires non négligeables de ces actifs en fin de carrière sur le territoire métropolitain. La pyramide s'élargit à son sommet par le vieillissement généralisé des populations et l'augmentation de l'espérance de vie.

La pyramide des âges de Bordeaux Métropole



La métropole bordelaise, comme d'autres grandes agglomérations françaises, est marquée par la part élevée des 15-29 ans dans sa population. Cette part, supérieure de 10 points par rapport au reste du département et même de 6 points à l'ensemble de la France métropolitaine, illustre la fonction d'accueil

primordiale des populations étudiantes sur le territoire métropolitain bordelais. A l'inverse, la part des 60 ans et plus (21 % pour Bordeaux Métropole en 2011) est inférieure à celle que l'on observe dans les autres territoires, notamment le reste du département qui confirme sa contribution dans l'accueil des retraités, tout particulièrement autour du Bassin d'Arcachon. Le déficit est aussi plus marqué dans la métropole que dans ses périphéries girondines (d'environ trois points) pour les classes d'âges correspondant aux populations des familles complètes, à savoir des adultes actifs (de 30 à 60 ans) et des enfants de moins de 15 ans.



Le profil démographique de Bordeaux Métropole évoque donc une agglomération dynamique et relativement jeune. Les personnes âgées y sont moins présentes qu'ailleurs et elle est attractive pour les jeunes adultes avec un profil étudiant. Mais elle s'écarte d'un modèle où la structure familiale est mieux représentée, cette dernière préférant résider sur d'autres territoires moins urbains en Gironde. Ces phénomènes ont même tendance à s'accroître dans le temps puisque le nombre des 15-29 ans a plus augmenté dans Bordeaux Métropole qu'ailleurs. Le nombre des plus de 60 ans augmente moins vite qu'ailleurs et le nombre des 30-60 ans y a diminué alors qu'il croissait dans le reste du département. Seul le nombre de moins de 15 ans a légèrement augmenté (+ 0,8 % entre 2006 et 2011) mais bien moins rapidement qu'ailleurs en Gironde (+ 9 %). La métropole continue sa spécialisation démographique en concentrant de plus en plus les populations de 15 à 29 ans (les deux-tiers du département) mais moins les familles et les enfants (45 % de la Gironde).

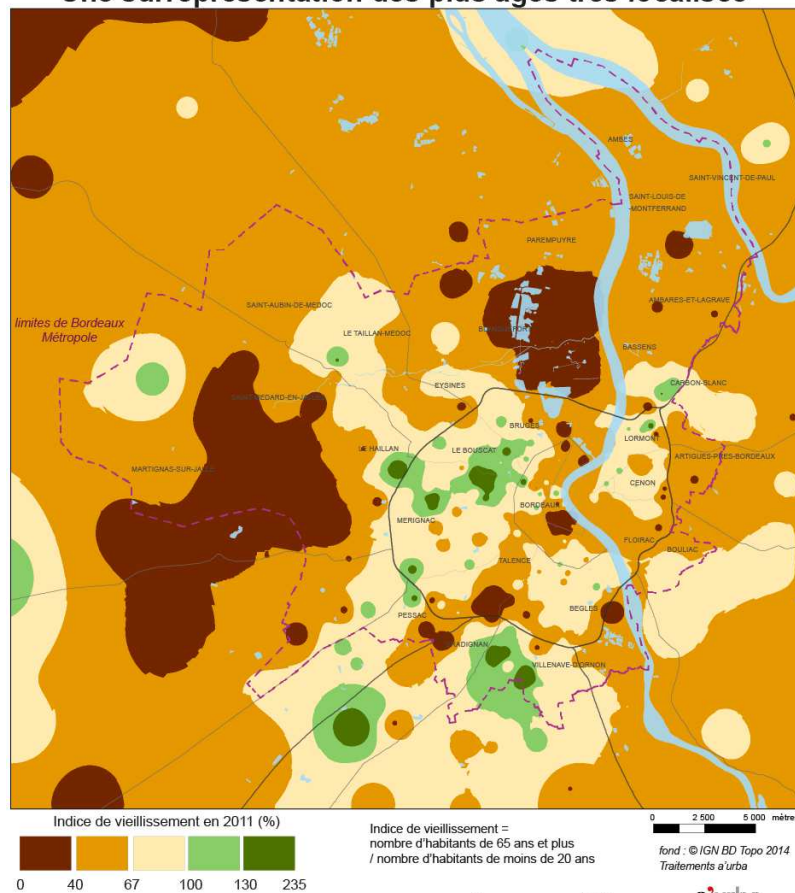
Cependant, le phénomène de vieillissement est globalisé dans les pays occidentaux et les proportions entre populations plus âgées et populations jeunes définissent aussi des fonctionnements urbains différents. On mesure cet écart en calculant **l'indice de vieillissement**, c'est-à-dire le ratio entre population des plus de 65 ans et population des moins de 20 ans.

Cet indice est de 67 personnes âgées pour 100 jeunes dans Bordeaux Métropole en 2011. Le rapport est donc en faveur de ces derniers. De manière générale, cet indice est un peu plus élevé en France (69) et dans le reste de la Gironde (76). Cependant, Bordeaux Métropole rattrape les autres territoires puisque l'indice y a plus augmenté qu'ailleurs : + 3,1 entre 2006 et 2011 et + 2,4 dans le reste du département. Le vieillissement s'accroît un peu plus sur Bordeaux Métropole.

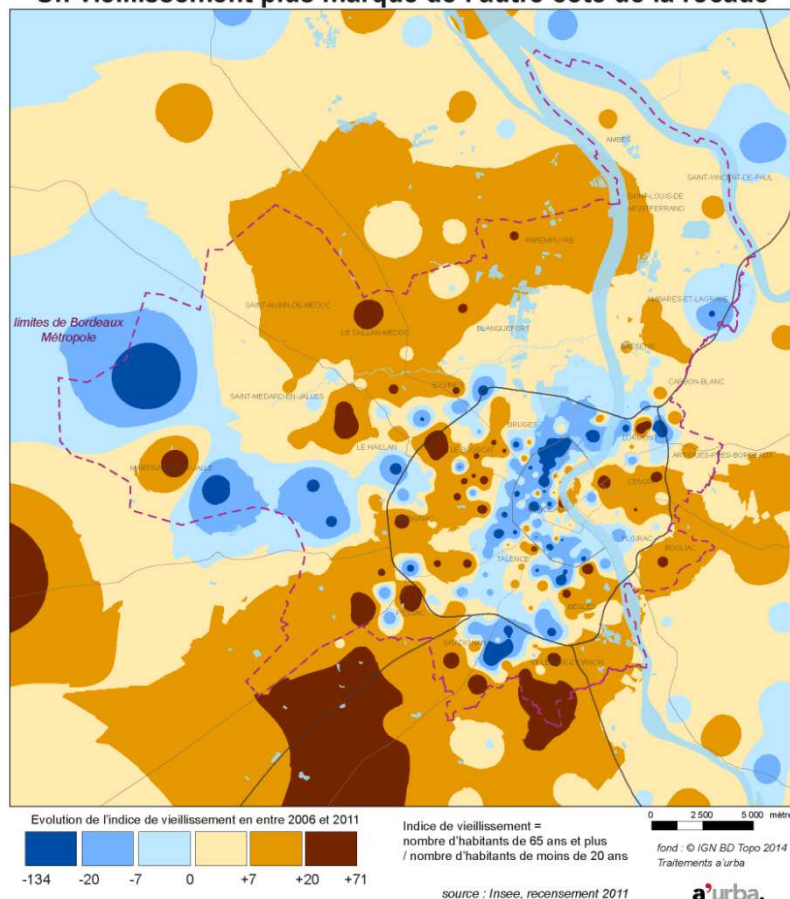
On observe aussi des variantes assez marquées au sein du territoire de la métropole. Les secteurs où les populations âgées sont plus nombreuses (en vert sur la carte du haut) restent très concentrées sur des quartiers spécifiques : Caudéran et certains quartiers de Mérignac, Pessac, Le Haillan ou Villenave-d'Ornon et Gradignan hors rocade. A l'inverse, on retrouve de larges surreprésentations des jeunes sur le campus TPG, dans des quartiers populaires au centre de Bordeaux et à Bègles et dans des secteurs résidentiels périphériques (à Blanquefort, St-Médard ou Martignas).

Le vieillissement est aussi marqué sur ces périmètres mais on le retrouve aussi dans des communes hors métropole. Et par contraste (les tâches bleues sur la carte du bas) la diminution de l'indice entre 2006 et 2011, c'est-à-dire le rajeunissement, est aussi important dans le centre de Bordeaux, autour des boulevards et dans les quartiers d'habitat sociaux du nord de la ville et en rive droite (Lormont).

Une surreprésentation des plus âgés très localisée

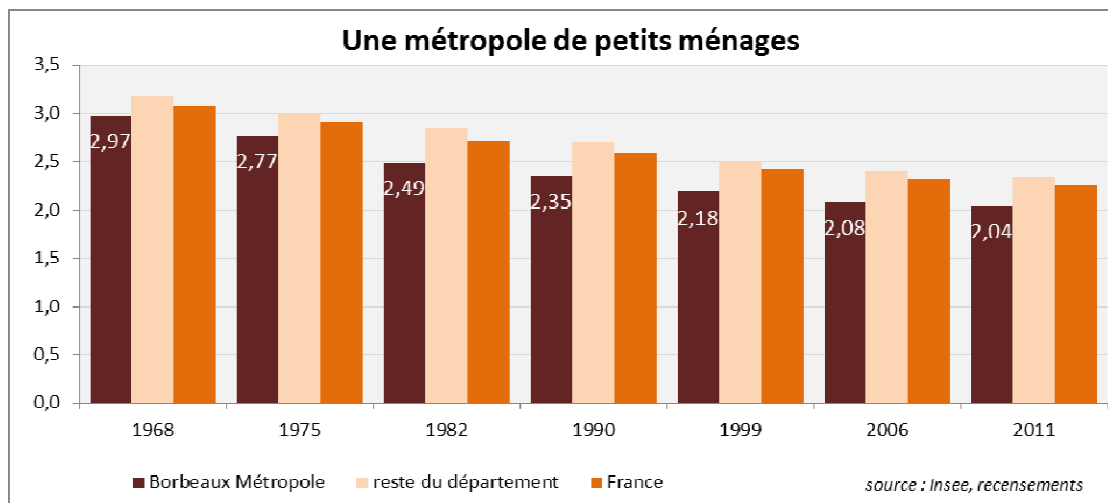


Un vieillissement plus marqué de l'autre côté de la rocade

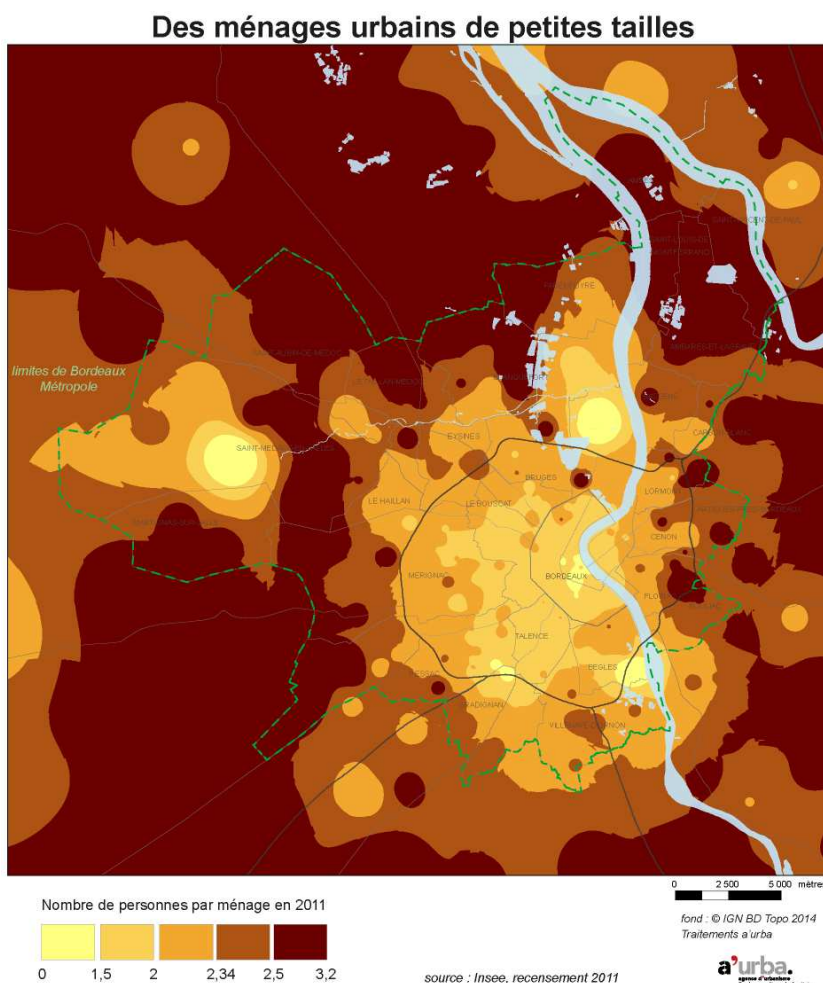


- Une métropole plus estudiantine que familiale

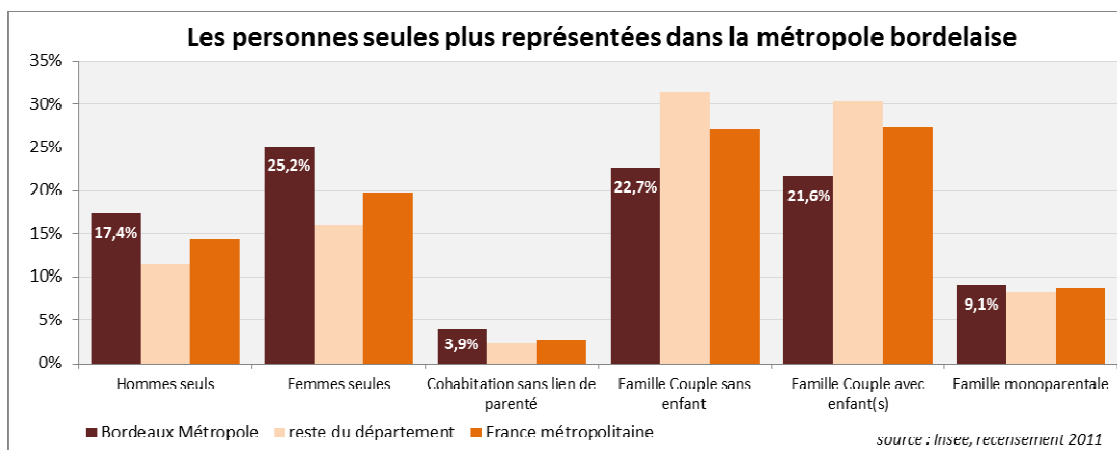
En 2011, les ménages résidents dans Bordeaux Métropole ont une taille moyenne de 2,04 personnes. La population est caractérisée par des ménages globalement plus petits que dans le reste du département (2,34 personnes/ménage en moyenne). Excepté Toulouse (avec 2,01 personnes par ménages), Bordeaux Métropole compte aussi les ménages les plus petits parmi les grandes agglomérations françaises dont les tailles moyennes varient entre 2,08 (pour Nice) et 2,32 personnes (pour Lille) par ménages.



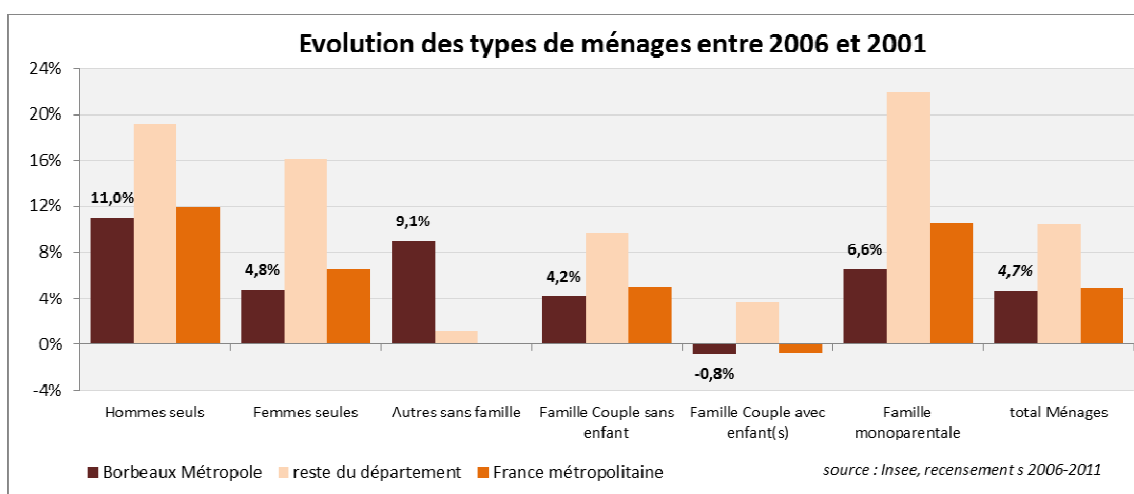
Dans le territoire de Bordeaux Métropole, seules les communes de Floirac et Bordeaux voient la taille de leurs ménages stagner (ou augmentant très légèrement). Les autres communes connaissent toutes une diminution de la taille moyenne de leurs ménages. Les communes qui ont les ménages les plus petits sont aussi les plus peuplées et les plus urbaines : c'est notamment le cas de Bordeaux et Talence avec 1,7 personne par ménage en 2011 (c'est-à-dire les communes qui accueillent le plus grand nombre d'étudiants) suivie de Mérignac et Le Bouscat avec 2 personnes par ménage en moyenne. Les petits ménages (moins de deux personnes) sont ainsi principalement concentrés dans l'intra-boulevard à Bordeaux et dans les premiers faubourgs de Talence ou de Caudéran. Les communes où l'on trouve les plus grands ménages (plus de 2,5 personnes/ménage) sont celles de la presqu'île (Ambarès, St-Vincent, Ambès et St-Louis) et celles de l'ouest de la métropole (St-Aubin, Le Taillan et Martignas).



Dans Bordeaux Métropole, les femmes seules sont le type de ménage le plus représenté. Globalement, les personnes seules représentent 43 % des ménages de la métropole en 2011. Ces chiffres sont largement supérieurs aux types de ménages que l'on peut rencontrer dans d'autres territoires (notamment moins urbanisés dans le reste de la Gironde). Les familles sont donc moins représentées qu'ailleurs. Les familles monoparentales restent un phénomène assez généralisé et même si elles sont un peu plus nombreuses dans Bordeaux Métropole, leur part varie peu entre les différents territoires.



On observe par ailleurs que c'est dans la Gironde hors métropole que le nombre de familles monoparentales croît le plus entre 2006 et 2011. De la même façon, la croissance des ménages composés de personnes seules et de couples sans enfant est moins importante dans Bordeaux Métropole. On observe cependant une diminution du nombre de couples et de familles avec enfant(s) dans Bordeaux Métropole (comme au niveau national). Le modèle familial classique semble moins être la référence et le vieillissement de la population et les évolutions sociétales installent plus de personnes seules ou de ménages sans enfants dans la population. C'est notamment assez marquant dans Bordeaux Métropole pour les ménages constitués d'au moins deux personnes, sans être en couple et sans enfants, qui croissent beaucoup plus qu'ailleurs. Se manifeste ici peut-être un phénomène croissant de cohabitation de plus en plus présent entre adultes sans liens familiaux (en colocation par exemple) ou de personnes s'étant séparées mais qui restent dans le même logement pour des raisons économiques (même si elles ne se déclarent plus comme des familles) ou de recohobitation d'adultes de différentes générations ayant des liens familiaux ayant connus des difficultés dans leur parcours de vie et résidentiel.

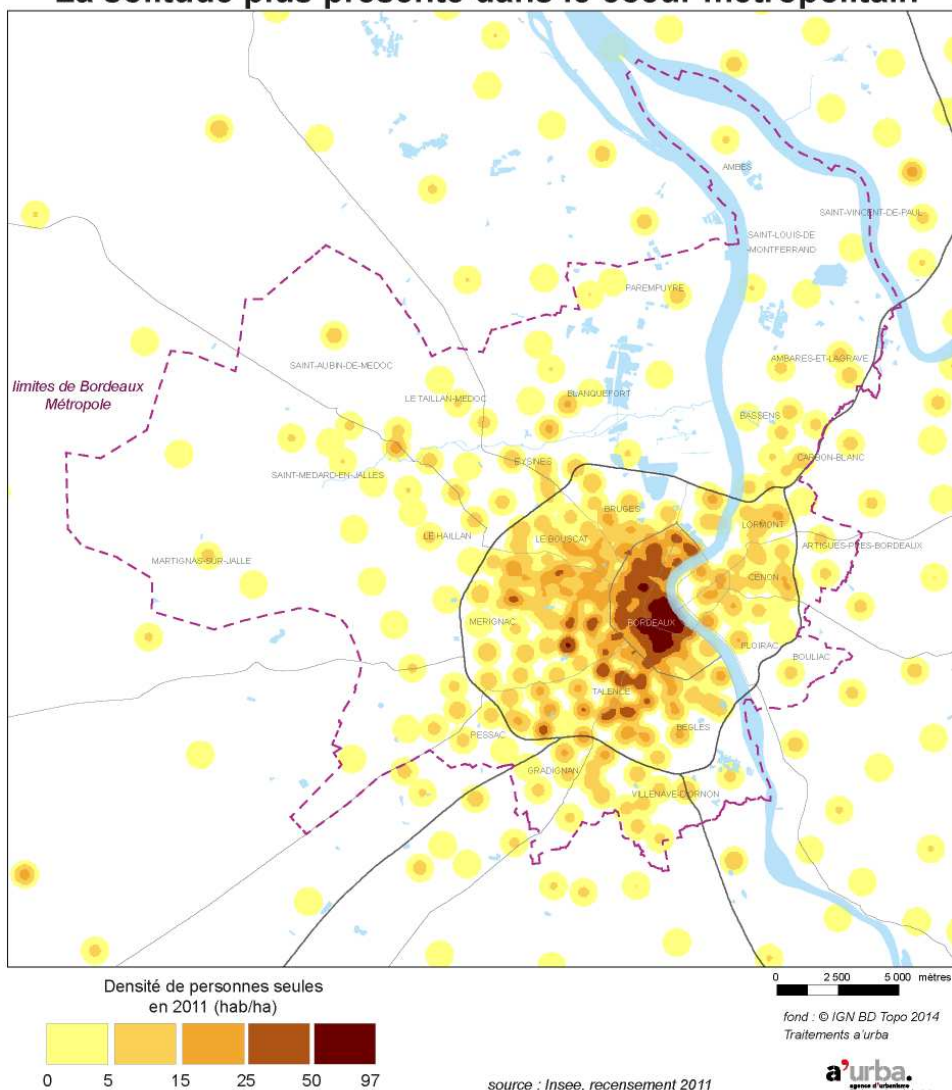


Dans Bordeaux Métropole, les personnes seules représentent 43 % de la population en 2011. Ce type de ménage y est ainsi largement surreprésenté par rapport à d'autres territoires puisqu'ils ne sont que 28 % dans le reste de la Gironde et 34 % en moyenne en France. Ces populations augmentent de 7,3 % entre 2006 et 2011 dans Bordeaux Métropole. La concentration n'est cependant pas marquée puisque la hausse est de 17,4 % pour les communes du reste du département.

Dans le territoire métropolitain, ces personnes vivant seules sont principalement présentes dans les communes de Talence et Bordeaux (30 % de la population totale). On les retrouve notamment concentrées dans le sud du centre-ville bordelais et sur le campus de Talence. Sont ainsi largement représentés ici les étudiants installés à proximité des sites d'enseignement et de la ligne de tram B qui les relie ainsi que dans les quartiers plus populaires et plus accessibles financièrement du sud de Bordeaux. On retrouve en négatif, les densités de personnes seules les plus faibles dans les communes de la presqu'île et de l'ouest de la métropole.

Floirac est la seule commune qui voit le nombre de personnes seules diminuer en cinq ans (de 4,3 %). Les hausses principales sont observées sur des communes qui avaient peu de personnes seules auparavant (moins de 500) comme Artigues, St-Aubin ou Parempuyre. Ces croissances sont aussi marquées sur des communes plutôt familiales de l'ouest comme Le Haillan, Le Taillan, Eysines ou St-Médard.

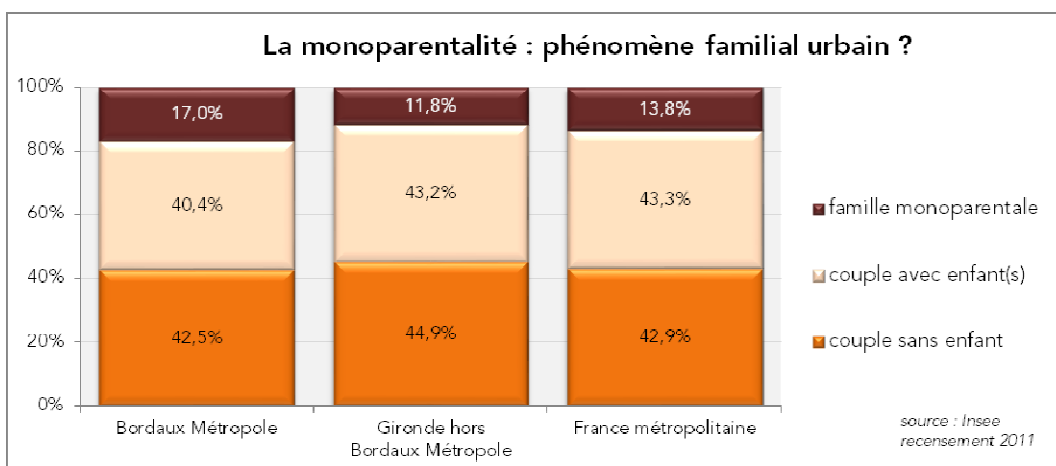
La solitude plus présente dans le cœur métropolitain



1.2. Les publics spécifiques

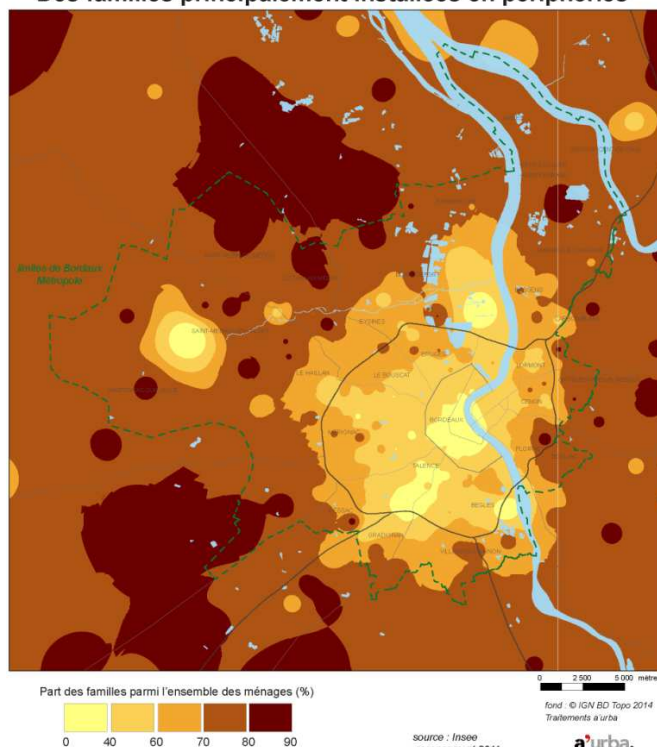
1.2.1. Les familles

Au sens statistique de l'Insee, les familles sont considérées comme des ménages ayant deux caractères principaux : la parentalité et/ou le couple (déclaré, et non au sens légal du terme). Les familles sont donc composées : de couples sans enfants, de couples avec enfants et de familles monoparentales (un adulte avec un ou plusieurs enfants). En 2011, Bordeaux Métropole compte 184 500 familles, soit plus de 53 % des ménages du territoire métropolitain. La structure de ces familles dans Bordeaux Métropole se rapproche de celles d'autres territoires avec quelques variantes : les couples sans enfants sont un peu plus présents dans le reste du département (peut-être de par un nombre plus important de couples de personnes plus âgées n'ayant plus d'enfants à charge dans le foyer) ; les familles « classiques » (constituées de deux adultes et un ou plusieurs enfants) sont un peu plus présentes hors de Bordeaux Métropole ; les familles monoparentales sont plus nombreuses sur le territoire métropolitain (près de 31 400 familles, soit 80 000 personnes). Le territoire métropolitain semble ainsi concentrer ces populations qui demandent une offre spécifique de logements adaptés à la taille de ces ménages, à leurs ressources partagées entre parents et à des phénomènes de bi-résidentialisation entre les deux parents.

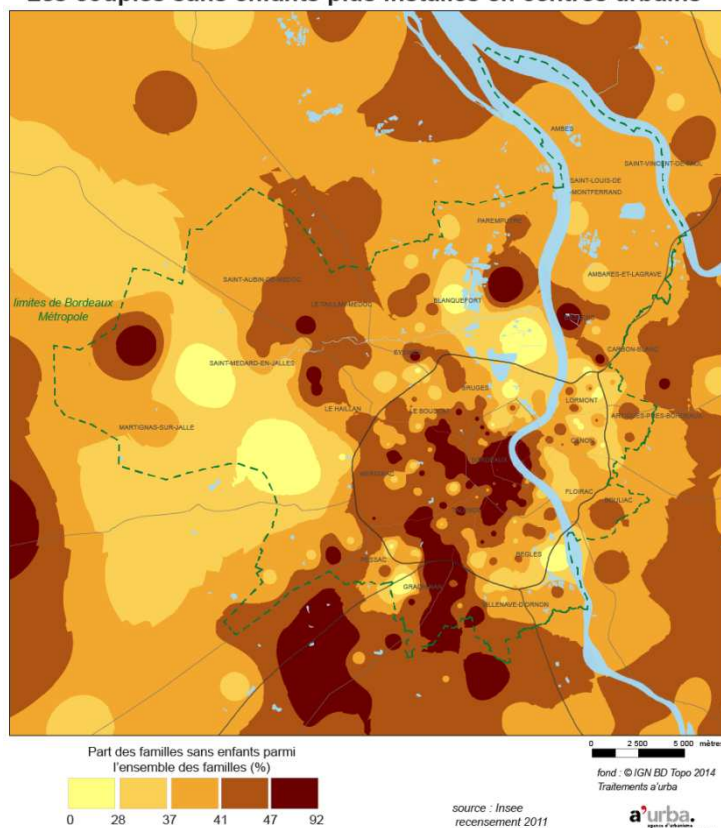


Dans l'agglomération, on retrouve les familles principalement sur les périphéries, et même hors du périmètre métropolitain. La Gironde hors Bordeaux Métropole compte ainsi 70 % de familles parmi ses ménages, et on en compte 63 % en moyenne sur le territoire national. Avec une part de 53 %, Bordeaux Métropole apparaît comme un espace moins « familial » que les autres territoires. C'est d'autant plus marqué sur l'hypercentre urbain et dans des espaces particuliers comme le campus où la part des familles représente moins de 40 % des ménages. Cette part augmente ensuite progressivement lorsque l'on s'éloigne du centre de Bordeaux pour représenter plus de 60 % des ménages en extra-rocade.

Des familles principalement installées en périphéries



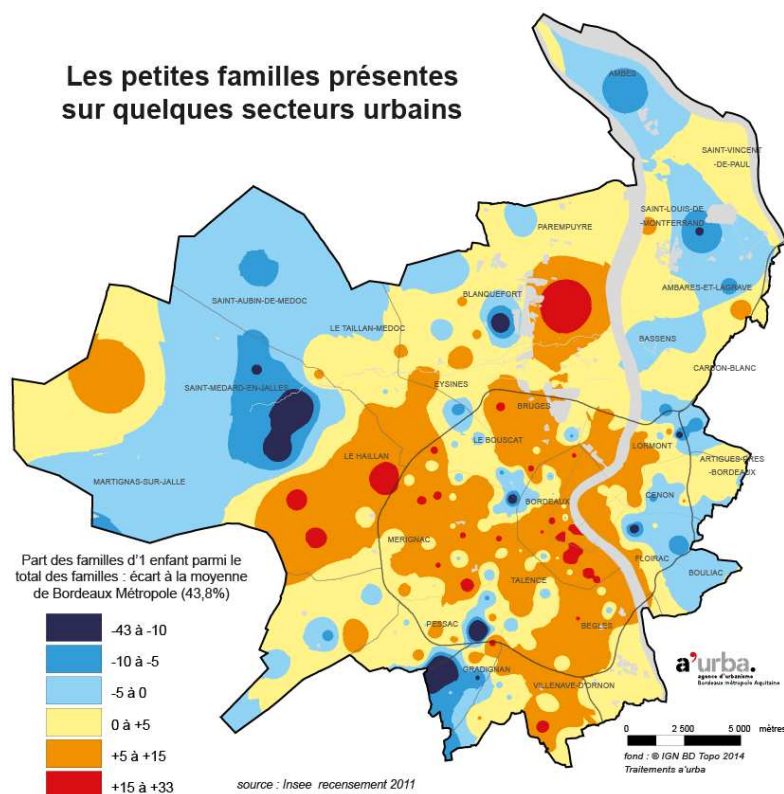
Les couples sans enfants plus installés en centres urbains



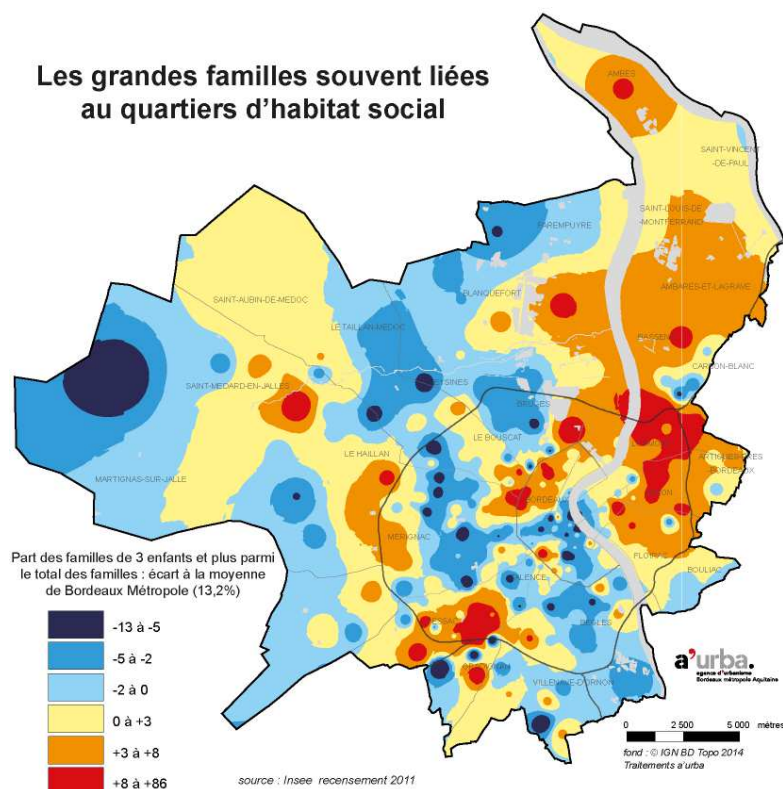
Cette structuration démographique se retrouve dans les types de familles présents dans Bordeaux Métropole. On observe, quasiment en négatif de la carte précédente, une forte représentation des familles constituées d'un couple sans enfants sur l'hypercentre urbain (l'intra-boulevards) et le campus Talence-Pessac-Gradignan où ils comptent pour plus de la moitié de l'ensemble des familles.

Puis lorsque le ménage s'agrandit avec l'arrivée du premier enfant, on voit la localisation de ces familles devenir moins concentrée. Leur répartition dans le territoire métropolitain est relativement homogène. Ces petites familles, avec un seul enfant, sont peu présentes dans le campus et dans les communes de l'ouest de l'agglomération. Elles sont surtout surreprésentées dans les tissus plus urbains en intra-rocade et notamment sur quelques secteurs au centre de Bordeaux et quelques centres-villes d'autres communes. Ces petites familles représentent cependant une certaine norme dans l'agglomération puisqu'elles comptent pour 44 % des familles avec enfants.

Les petites familles présentes sur quelques secteurs urbains



Les grandes familles souvent liées au quartiers d'habitat social

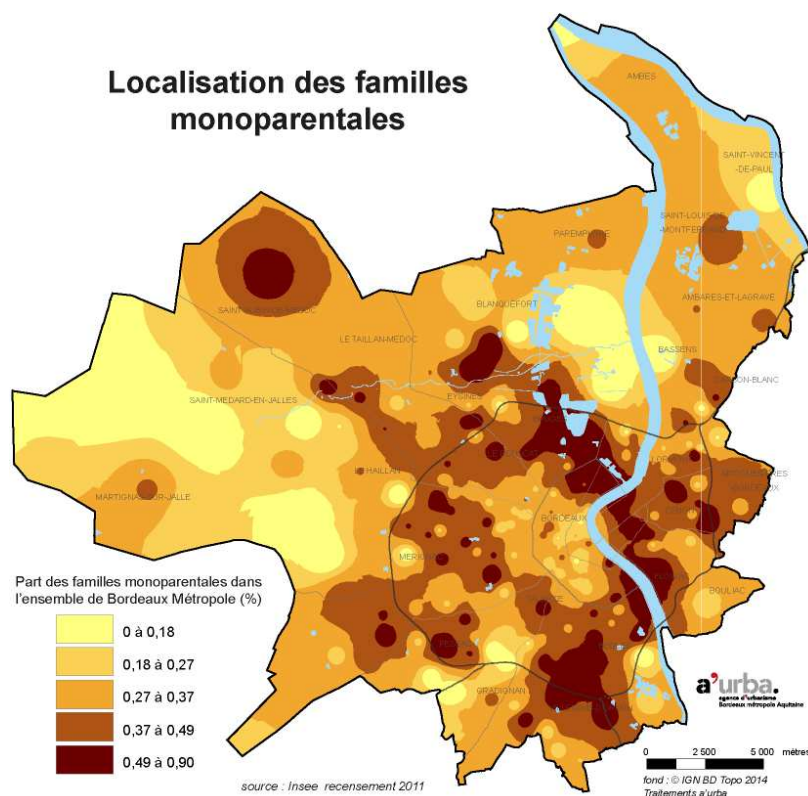


Bordeaux et en rive droite à Cenon et Bassens)

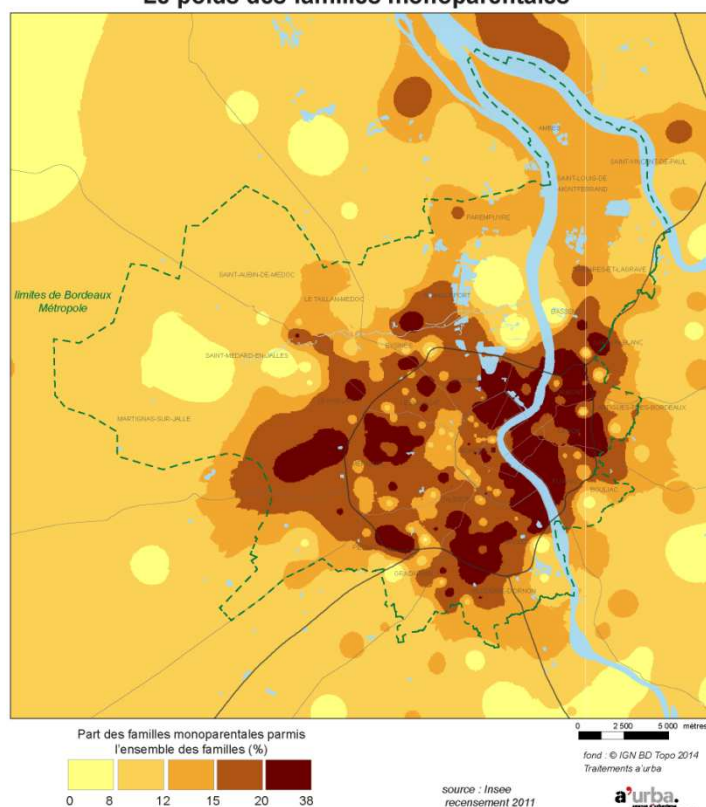
La répartition des grandes familles (au moins trois enfants) montre des logiques assez différentes. Représentant 13,2 % des familles avec enfants de Bordeaux Métropole, elles sont un peu plus présentes que dans le reste du département (12,5 % des familles avec enfants). Elles sont sous-représentées dans l'hypercentre de Bordeaux, les centres-villes des communes de premières couronnes et sur de grandes communes de périphérie à l'ouest de l'agglomération. On les retrouve par contre en surreprésentation sur d'autres types de secteurs : quelques faubourgs anciens vers Caudéran ou St-Genès, quelques communes périphériques comme Ambès ou St-Médard, principalement dans des quartiers de grands ensembles (Saïge à Pessac, les Aubiers et le Grand Parc à

La répartition des familles monoparentales montre une concentration importante de ces dernières sur un arc de cercle reliant Le Tasta à Bruges au Pont-de-la-Maye à Villenave d'Ornon en passant par la Rive droite. On retrouve ici notamment des quartiers d'habitat sociaux mais aussi des quartiers populaires plus anciens, des secteurs de faubourgs plus pavillonnaires et des secteurs d'habitats denses récents comme à Bruges. A l'inverse, ce sont le campus, l'hypercentre bordelais et des communes périphériques plus éloignées à l'ouest qui pèsent le moins dans la répartition de ces familles.

Localisation des familles monoparentales



Le poids des familles monoparentales



Cependant, ces familles monoparentales peuvent avoir localement un poids non négligeable. C'est le cas principalement sur les grands secteurs d'habitat social, notamment en rive droite, où le poids de ces familles dépasse souvent les 20 % de l'ensemble des familles présentes localement, allant jusqu'à 38 % sur certains secteurs à Cenon. On retrouve aussi des parts importantes des familles monoparentales sur de grands secteurs résidentiels plus périphériques comme à Villenave, Mérignac ou Eysines. On peut imaginer que ces familles connaissant souvent des difficultés de ressources pour subvenir à leurs besoins se réfugient sur des secteurs où le logement est relativement plus accessible (en terme de taille minimale et de coût) : dans le parc social, dans un parc privé peut-être plus individuel ou plus ancien mais hors de l'hypercentre métropolitain. Ceci questionne ainsi l'adaptabilité de ces différents parcs aux évolutions sociétales et aux besoins de ces nouveaux types de familles, de plus en plus présents.

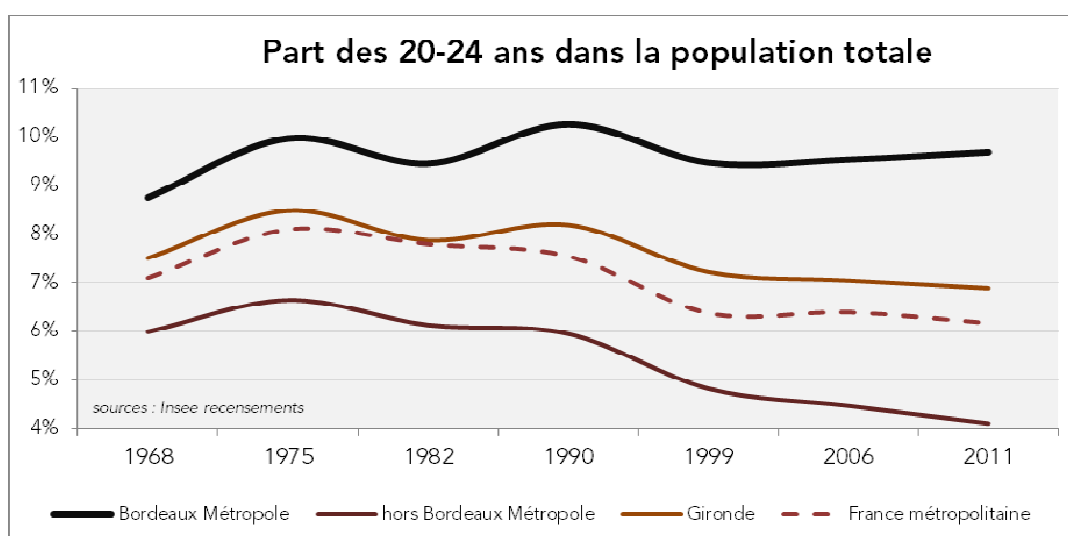
En résumé, on voit se dessiner certaines grandes logiques d'implantation des ménages selon l'évolution des parcours résidentiels. Celles-ci ne sont pas nouvelles mais ont tendance à s'accélérer sur le territoire :

- par défaut, on voit que les ménages hors familles sont plus représentés au centre de Bordeaux et sur le campus : ils correspondent ici principalement au public étudiant et à de jeunes actifs seuls installés en milieu hyper urbain ;
- la constitution de couples reste très ancrée sur l'hypercentre métropolitain avec une offre locale correspondante en petits logements ;
- l'arrivée d'un premier enfant voit ces ménages encore présents au centre mais de moins en moins concentrés et plus dispersés dans le tissu urbain au gré des opportunités résidentielles offertes par des logements un peu plus grands ;
- l'agrandissement de la famille se marque par deux phénomènes : soit un déplacement vers la périphérie qui pousse plus souvent les familles à quitter le territoire métropolitain pour le périurbain et une offre d'espace et de grands logements plus importante ; soit une implantation plus ancienne et pérenne de grandes familles en quartiers sociaux correspondant à des structures sociodémographiques propres à ces publics ;
- enfin, les familles monoparentales, vivant des situations de décrochage des parcours résidentiels classiques cherchent des solutions de logements dans des quartiers pouvant fournir des logements suffisamment grands et à coûts moindre (quartiers HLM, nouveaux quartiers résidentiels parfois) mais pas toujours adaptés à ces publics spécifiques.

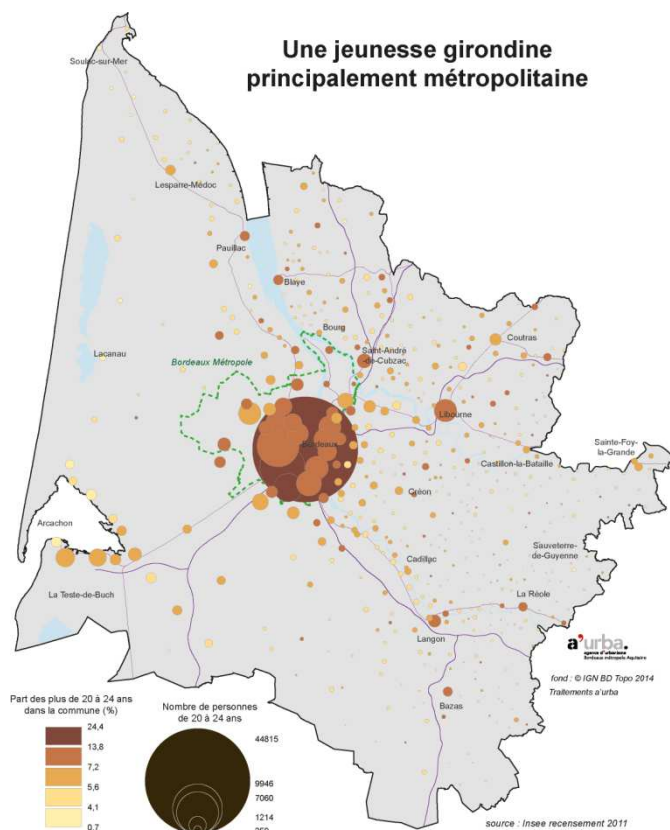
1.2.2. Les jeunes

- **La demande potentielle**

Territoire particulièrement jeune, Bordeaux Métropole a vu la part de 20-24 ans croître de près d'un point en 43 ans alors qu'elle diminuait ailleurs. Le nombre de jeunes a ainsi augmenté sur l'ensemble des territoires de la métropole mais à des rythmes divers. Entre 1968 et 2011, il a été de 3,5 à 4 fois plus élevé sur Bordeaux Métropole que sur le reste du territoire girondin ou qu'au niveau national. Le taux de variation annuel sur la durée s'élève en moyenne à 0,9 % par an sur Bordeaux Métropole et il est caractérisé notamment par un taux positif sur la dernière période à hauteur de 0,8 % par an, alors qu'il a diminué ailleurs. On voit ici les capacités d'attraction de ce territoire, notamment sur les populations étudiantes qui contribuent largement à l'afflux migratoire résidentiel dans Bordeaux Métropole. Ainsi, le nombre de jeunes entre 2006 et 2011 dans Bordeaux Métropole augmente plus vite que l'ensemble de la population qui a crû de 0,5 % par an.

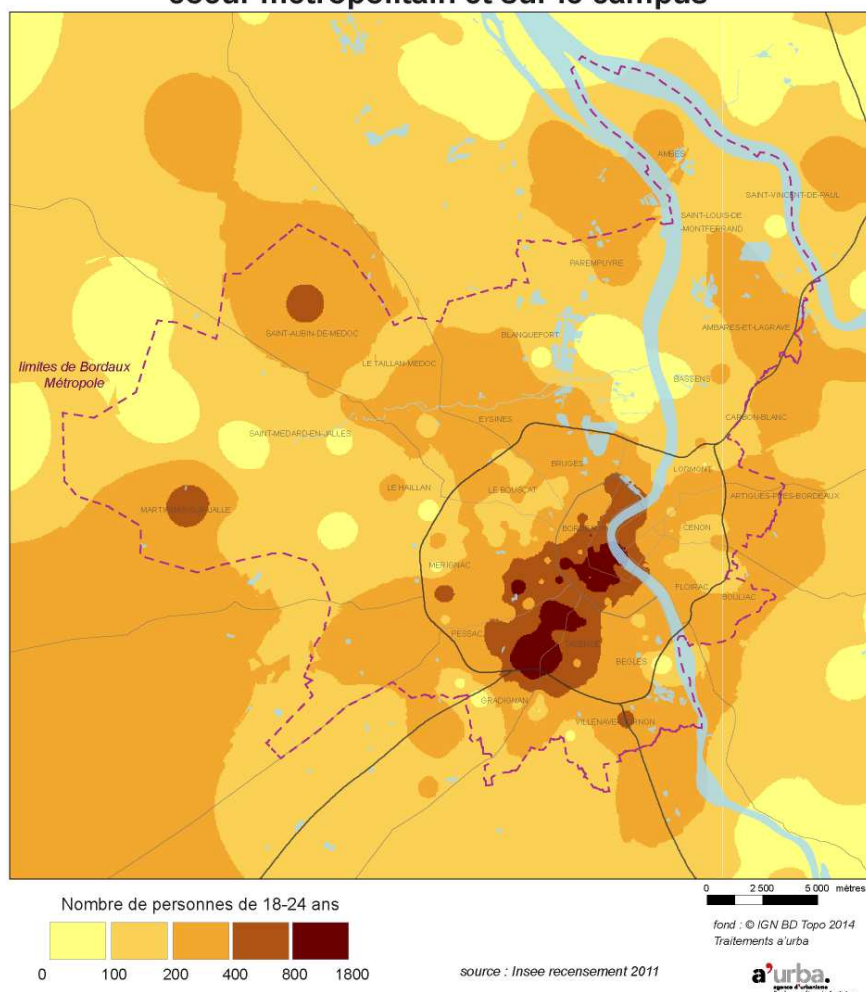


Au-delà des dynamiques dans le temps on constate que les jeunes de Gironde sont surreprésentés dans Bordeaux Métropole : le territoire métropolitain compte 69 % des 18-24 ans en 2011, contre 50 % de la population totale du département. Structuellement, la jeunesse a aussi un poids dans la population locale plus important : 13,4 % des habitants de Bordeaux Métropole ont entre 18 et 24 ans et seulement 6 % pour le reste de la Gironde, et 8,6 % pour la France métropolitaine. Seuls quelques pôles urbains historiques dans la partie est du département comptent une part supérieure à 7 %. Le Bassin d'Arcachon, plus urbanisé, dénombre plus de jeunes mais leur part reste en deçà de la moyenne départementale.



Les 97 400 habitants de Bordeaux Métropole âgés de 18 à 24 ans sont plus concentrés dans la partie la plus urbaine du territoire métropolitain que les autres : ils ne sont que 18 % à l'extérieur de la rocade contre 32 % pour les autres (moins de 18 ans et plus de 24 ans). A l'intérieur des boulevards, les proportions s'inverse puisqu'on y trouve 39 % des jeunes contre 21 % du reste de la population. La part de ces populations de jeunes adultes est même surreprésentée dans l'intra-cours en s'élevant à presque 28 %. Le centre-ville bordelais devient une référence en termes de logements pour les étudiants puisque 45 % d'entre eux y résident. Les secteurs intermédiaires (entre boulevards et rocades) sont aussi plébiscités par les jeunes de 18 à 24 ans à hauteur de 43 % d'entre eux. C'est notamment le cas pour les étudiants dont 37 % résident sur le campus Talence-Pessac-Gradignan ([source : Atlas 2012 de l'enseignement supérieur de la métropole bordelaise](#)).

Des jeunes principalement localisés en cœur métropolitain et sur le campus



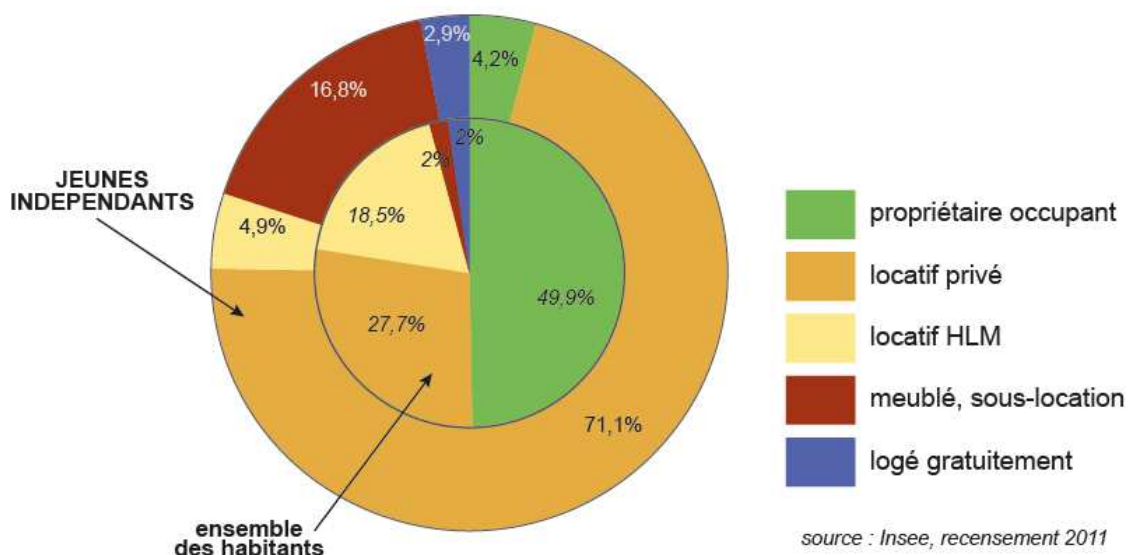
- Le logement des jeunes indépendants

En 2011, un tiers des jeunes de 18 à 24 ans de Bordeaux Métropole vit encore dans le foyer familial. Hormis ces populations, dont les conditions de logements sont gérées par les parents, il est intéressant d'observer les situations résidentielles des jeunes adultes « indépendants ». On analyse ici les personnes de 18 à 24 ans, vivant dans des ménages hors famille. Ceux-ci rassemblent trois modes de cohabitation : personnes vivant seules, en collectivité ou en colocation (30 % d'entre elles). Les activités de ces jeunes

correspondent soit à des études, une recherche d'emploi ou en qualité d'actifs ayant un travail. On comptabilise 42 300 jeunes indépendants sur Bordeaux Métropole en 2011, soit 6 % de la population totale.

Ces populations sont très largement logées en locatif privé : 71 % d'entre eux contre 28 % de l'ensemble des habitants de Bordeaux Métropole. Cette offre résidentielle privée est complétée par les locations ou sous-locations d'un logement meublé ou d'une chambre d'hôtel, dont la moitié des occupants sur Bordeaux Métropole correspond à des jeunes indépendants. Ce sont donc 88 % de ces jeunes indépendants qui logent dans le parc privé, démontrant ainsi le rôle essentiel de ce parc dans la contribution à leur parcours résidentiel. C'est notamment une étape primordiale dans l'accès à une indépendance du logement après le départ du foyer familial ou d'un collectif scolaire. Cette étape transitoire est ainsi largement représentée avant un accès à la propriété puisque 4,2 % de ces jeunes sont propriétaires de leur logement pour 50 % de l'ensemble de la population.

Comment se logent les jeunes dans Bordeaux Métropole

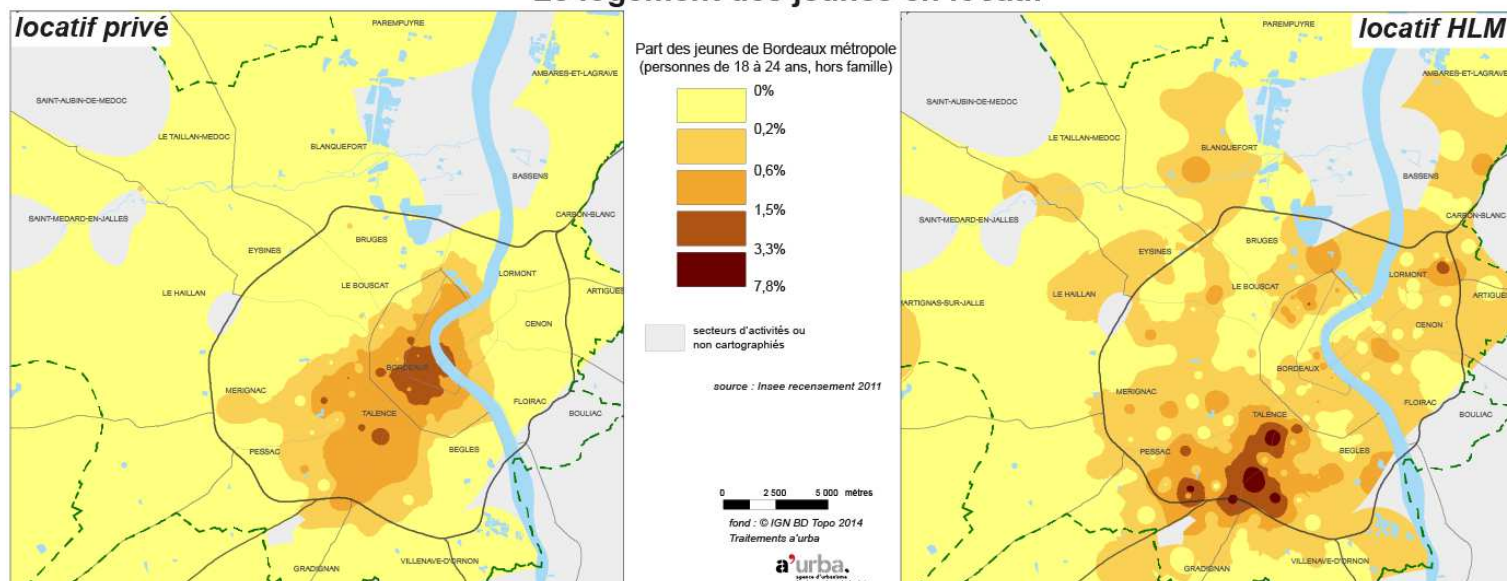


Le parc locatif HLM joue aussi un rôle non négligeable pour ces populations. Elles y sont moins représentées puisque 4,9 % de ces jeunes y résident pour 18,5 % de l'ensemble des habitants de Bordeaux Métropole. Cependant, l'offre locative sociale joue un rôle dans le logement des jeunes en finançant notamment le logement étudiant, via les PLS (Prêt Locatif Social). C'est ainsi que l'on retrouve une part importante des jeunes indépendants de Bordeaux Métropole, un tiers d'entre eux, rassemblés sur le secteur du campus universitaire. Les autres secteurs où se concentrent les jeunes en logements HLM correspondent aux quartiers populaires où l'habitat social est globalement majoritaire.

Les jeunes indépendants de Bordeaux Métropole logés dans le locatif privé sont quant à eux très polarisés sur le centre-ville de Bordeaux. Près de 45 % d'entre eux résident dans un polygone entre la Place des Quinconces, Mériadeck, le début des Cours de l'Argonne, l'Yser et la Somme jusqu'à la gare St-Jean et les quais de Garonne rive gauche. Sur ce secteur, c'est 80 % de l'ensemble des jeunes indépendants qui résident en locatif privé. Sur ces quartiers urbains anciens le marché locatif privé apporte différentes solutions d'hébergement : plutôt valorisé dans le secteur piétonnier comme St-Pierre ou plus ancien, populaire et partiellement en cours de réhabilitation autour de St-Michel, la Victoire ou les Capucins où ce parc privé doit jouer parfois un rôle de parc social de fait pour ces jeunes adultes. Dans tous les cas, l'offre urbaine de ces secteurs va au-delà de l'offre résidentielle puisque l'on

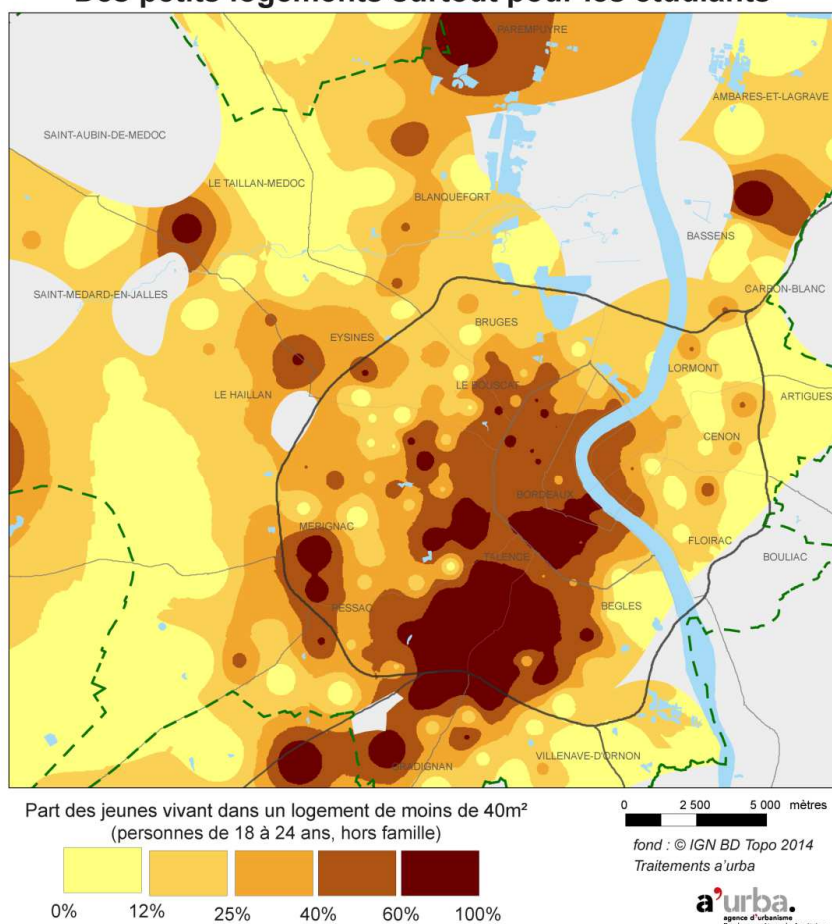
y trouve aussi toutes les aménités métropolitaines en termes d'espaces publics, de services, d'équipements, de loisirs, de commerces et de mobilités.

Le logement des jeunes en locatif



Avec une implantation plus forte sur les centres-villes historiques, la part des jeunes vivant dans un logement ancien est supérieure de 14 points au reste de la population puisque 37 % de ces jeunes indépendants résident dans un logement construit avant 1946.

Des petits logements surtout pour les étudiants



source : Insee recensement 2011

secteurs d'activités ou non cartographiés

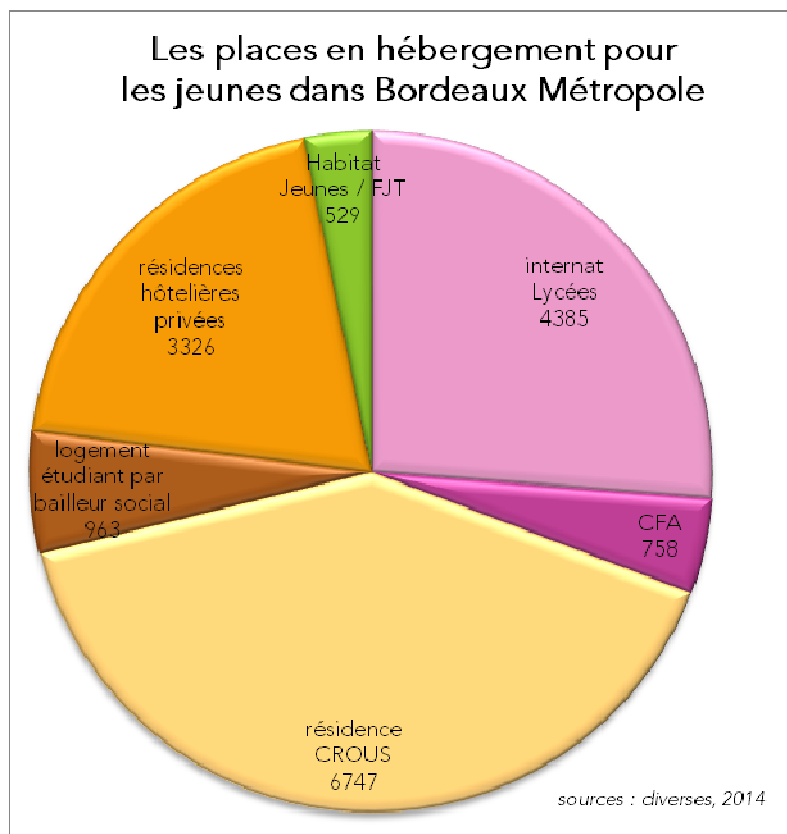
- **Les offres dédiées au public jeune**

L'offre de logements et en hébergements à destination des jeunes publics englobe diverses possibilités selon les destinataires des logements, leurs gestions ou leurs financements (voir [Le guide logement 2014 du Cija](#)). Le parc locatif privé non spécialisé représente une part importante de cette offre. Elle peut prendre différentes formes : location individuelle nue, location de meublé, chambre individuelle, chambre chez l'habitant ou colocation (dont le logement intergénérationnel). Au regard des ressources souvent plus faibles pour les populations plus jeunes, le parc locatif social est aussi une solution mobilisée par ces personnes.

L'offre spécifique destinée à ces jeunes publics est caractérisée par le fait qu'elle s'adresse d'abord à des jeunes en formation (étudiants, apprentis) et en partie seulement pour les jeunes actifs.

On compte environ 120 structures d'accueil pour les jeunes dans Bordeaux Métropole, de taille très diversifiée et qui représentent une capacité d'accueil totale de 16 700 places environ. Elles comprennent :

- les internats de lycées (gérés par le Conseil Régional), qui comptent pour plus d'un quart des places disponibles et à destination des élèves du secondaire du général et du technique et des filières supérieures courtes installées dans les mêmes établissements (BTS, classes préparatoires) ;
- les Centres de Formation des Apprentis (gérés par le Conseil Régional) munis d'hébergements, parfois adossés à des lycées, ou indépendants pour les formations plus spécialisées à vocation régionale ;
- les résidences du Crous : les 6 700 chambres universitaires, destinées aux étudiants de l'enseignement supérieur, représentent 40 % de l'offre de logements pour les jeunes ;
- le logement étudiant géré par les bailleurs sociaux (financés en PLS) : il correspond principalement à des T1 et studio, avec un rôle important de Domofrance et Aquitanis. On y associe aussi les résidences MoovAccess, gérées par Alliance Territoire, sur Le Bouscat et Bordeaux qui offrent des T1 meublés et équipés à destination des jeunes âgés de 18 à 30 ans en formation professionnelle ou qui travaillent ;
- les résidences hôtelières privées : gérées par des entreprises privées, elles comptent pour 20 % de l'offre dédiées aux jeunes. Elles sont principalement à destination des étudiants, elles proposent des studios souvent meublés, parfois accompagnés de services annexes (buanderie, salle de sport, salle TV) pour des durées variables et des prix plus élevés que les chambres du Crous ;
- les Habitats Jeunes : ces anciens Foyers pour Jeunes Travailleurs accueillent des jeunes de 16 à 30 ans qui travaillent, en demande d'emploi, en formation, apprentis ou stagiaires. Les logements indépendants (chambres à T3) sont souvent accompagnés de divers services (laverie, cuisine commune ou cafétéria).

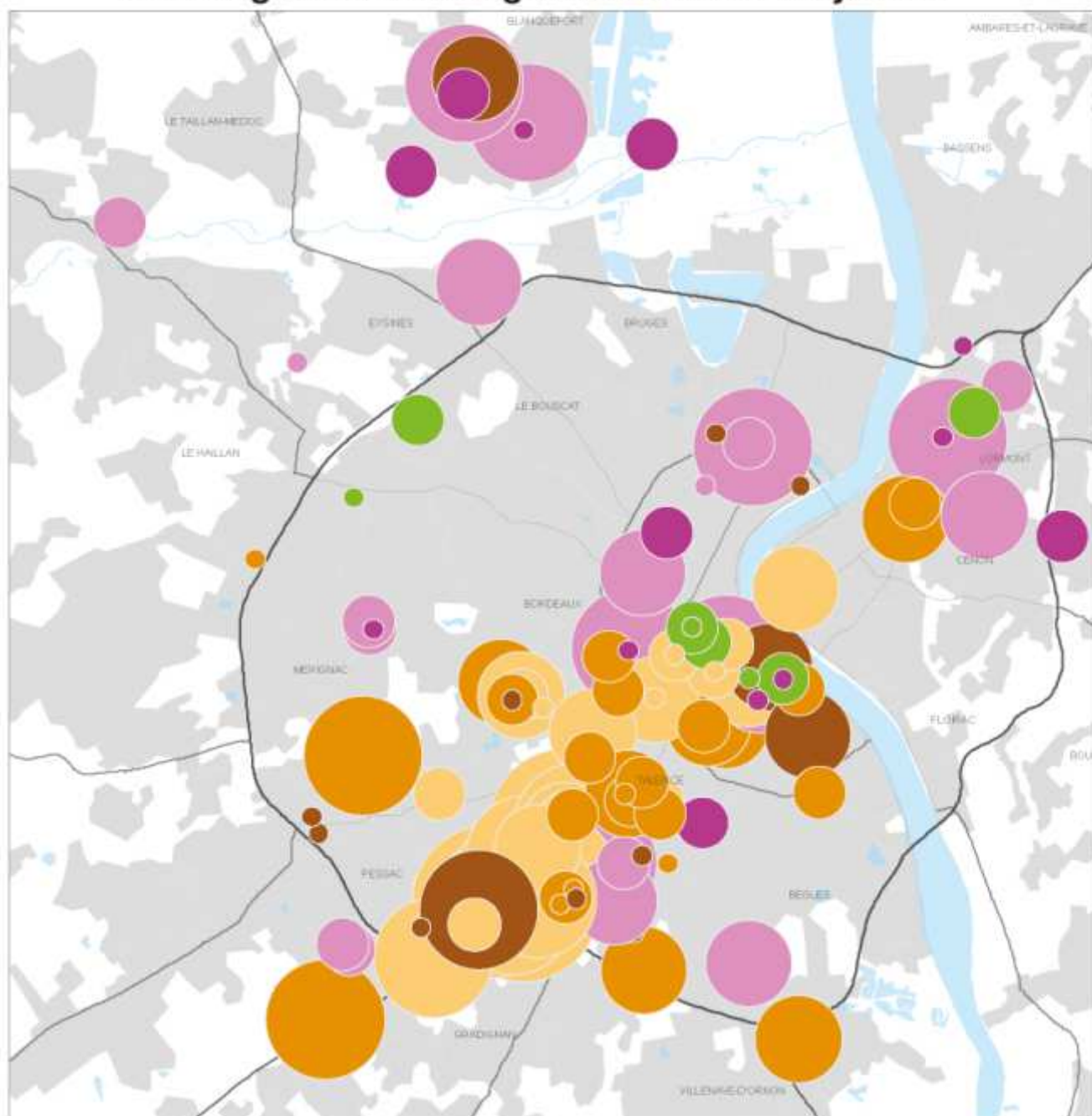


Le public visé étant très majoritairement celui en formation, la localisation des logements pour les jeunes est assez souvent associée à ces lieux de formation. C'est principalement le cas pour les hébergements des formations non universitaires (lycées, CFA) : soit spécialisées et localisées et parfois plus implantées en périphéries (Blanquefort, Lormont), soit mieux répartis sur le territoire car liées à l'enseignement secondaire plus généraliste.

On retrouve un axe important allant du Pont-de-Pierre à Bordeaux aux périphéries de la rocade à Gradignan qui représente les deux-tiers des logements pour jeunes recensés sur le territoire métropolitain. Cette implantation n'est cependant pas exclusive à la population universitaire. [L'Atlas 2012 de l'enseignement supérieur de la métropole bordelaise](#) montre que 45 % des étudiants de Bordeaux Métropole logent sur le centre-ville de Bordeaux et la Bastide alors qu'ils ne sont que 16 % à y étudier. Il y a donc une certaine séparation des lieux d'étude et lieux de vie (résidence, services, consommation, vie sociale) pour les populations étudiantes qui privilégient la mixité des fonctions du centre urbain à la spécialisation « enseignement » du campus TPG.

Ainsi, Bordeaux capte 27 % des logements dédiés aux jeunes en accueillant notamment les autres formes d'hébergement non liées aux Crous : les résidences des bailleurs sociaux et les Habitats Jeunes principalement localisés au sud du centre-ville, dans un secteur urbain plus populaire entre La Victoire, la gare St-Jean et les quais.

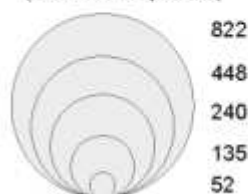
L'hébergement et le logement dédiés aux jeunes



Type de structures

- internats des Lycées
- CFA
- résidences CROUS
- logements étudiants par bailleurs sociaux
- résidences hôtelières privées
- FJT

Capacité d'accueil (nombre de places)



a'urba.

agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

0 2 500 mètres

fond : © IGN BD Topo 2014

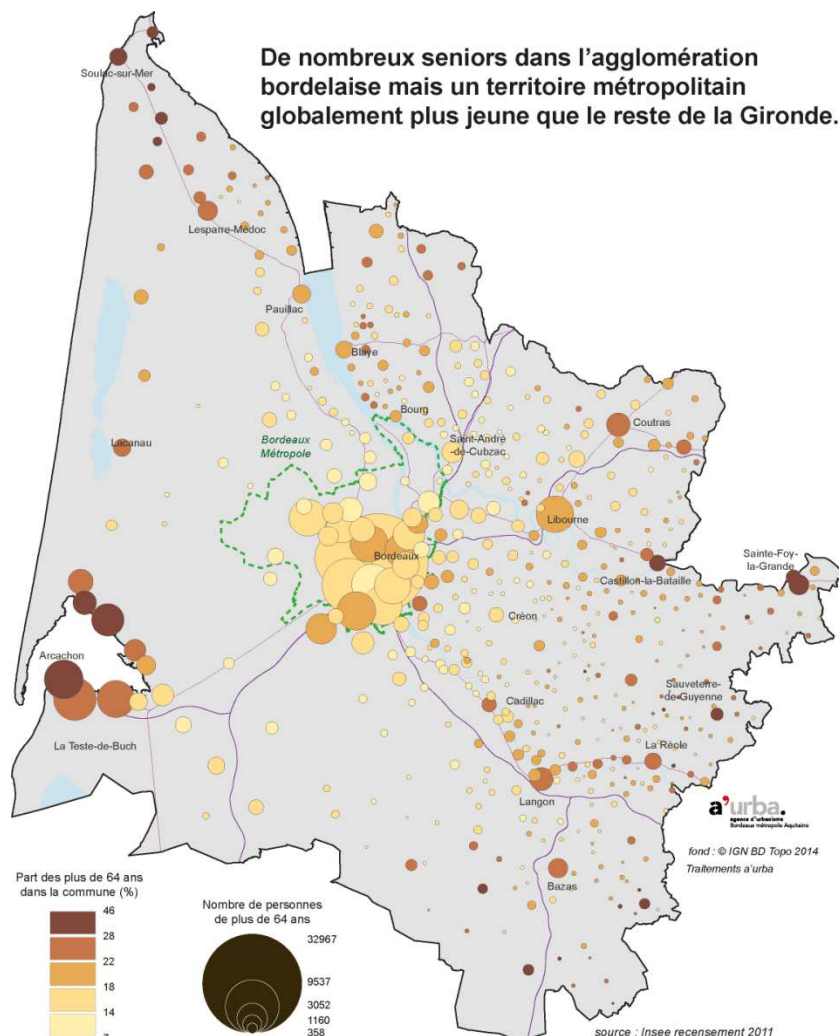
sources : diverses, 2014
Traitements a'urba

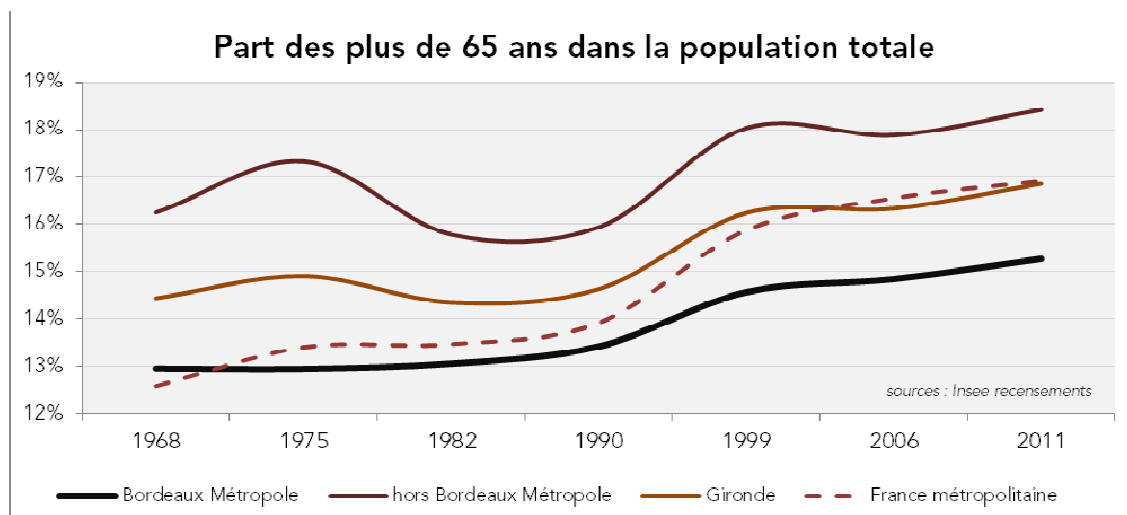
1.2.3. Les seniors

- La demande potentielle

En 2011, on compte plus de 111 000 personnes de 65 ans et plus sur Bordeaux Métropole, soit 15,3 % de l'ensemble de la population. Cette proportion est légèrement inférieure à celle observée dans la Gironde et en France métropolitaine qui s'élèvent à presque 17 %. Le vieillissement sur Bordeaux Métropole est aussi moins marqué qu'ailleurs. Entre 1968 et 2011, le nombre des plus de 64 ans a crû de 1 % par an sur Bordeaux Métropole (soit plus de 39 000 nouveaux seniors), alors que dans le même temps la population totale de Bordeaux Métropole augmentait de 0,6 % par an (au même rythme que le national). Mais il a augmenté de 1,4 % par an dans la Gironde hors Bordeaux Métropole et 1,2 % en France métropolitaine. Ainsi la croissance démographique locale ne se fait pas sur les classes d'âges les plus élevées. Après un creux généralisé dans les années 1980 (dû au déficit de naissances liées à la Première guerre mondiale), la part des seniors a connu une croissance

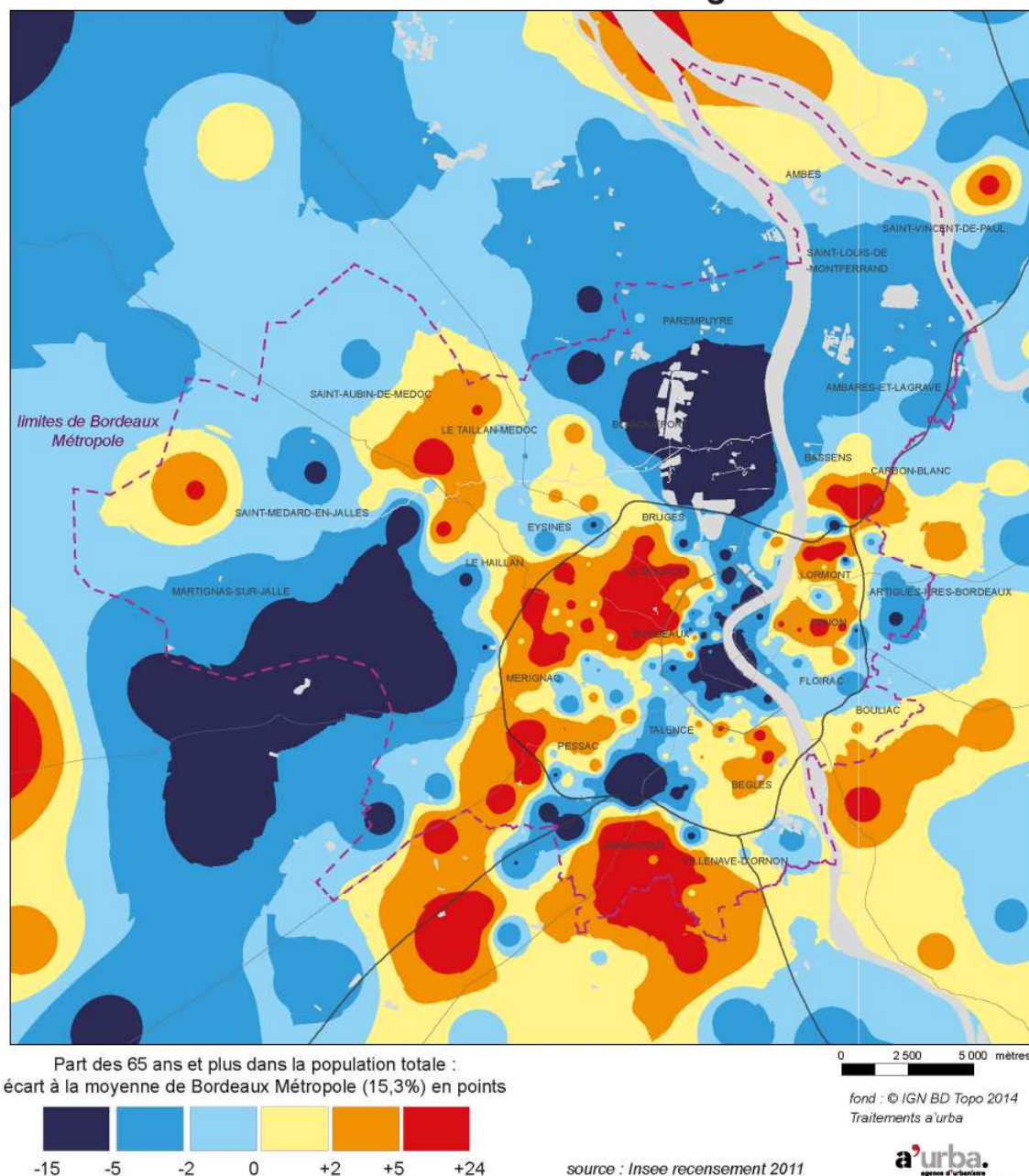
dans les années 1990 pour tous les territoires. Cette accélération a cependant été moindre dans Bordeaux Métropole, notamment par rapport aux territoires girondins hors agglomération bordelaise.





Le poids des 65 ans et plus dans le territoire métropolitain est variable selon les types de territoires. Ils sont largement sous-représentés dans différents secteurs : des grandes communes périphériques comme Blanquefort ou Parempuyre, Martignas et la presqu'île d'Ambès ; le secteur du campus TPG ; le secteur intra-cours très urbain du centre-ville de Bordeaux. A l'inverse, des secteurs très résidentiels de part et d'autres de la rocade sont marqués par une représentation très forte des seniors (avec une part dépassant le quart de la population totale) : en secteurs urbains assez anciens et denses (Le Bouscat, Caudéran, centre de Mérignac et de Pessac, Lormont, Carbon-Blanc) ; en secteurs périphériques résidentiels plus pavillonnaires comme Gradignan ou Le Taillan.

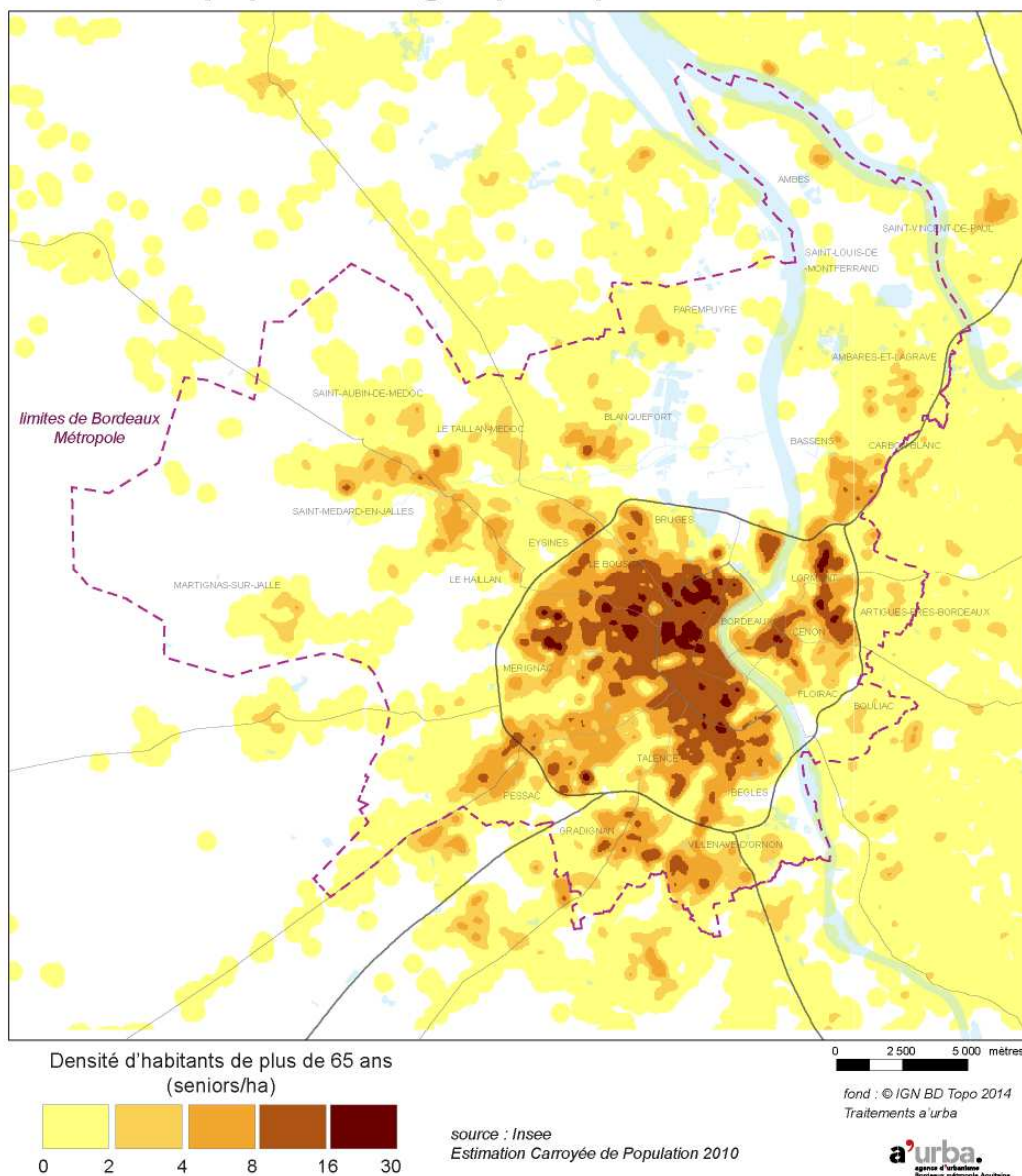
Une surreprésentation des seniors dans les secteurs de faubourgs



En nombre de personnes de 65 ans et plus, la répartition par communes respecte peu ou prou le poids démographique de chacune : les plus grandes communes sont aussi celles où l'on compte le plus de personnes âgées. L'intra-rocade, et même l'intra-boulevards, comptent les densités les plus élevées de seniors avec des valeurs supérieures à 20 personnes/ha. On observe ici quelques poches de plus fortes densités dans les zones les plus urbaines : certains quartiers d'échoppes ou d'habitat intermédiaire de Caudéran, du Bouscat ou de Mérignac centre ; un large secteur plus ancien dans Bordeaux entre cours et boulevards, entre les Rue Fondaudège et Rue Judaïque ; certains quartiers sociaux comme Le Grand Parc à Bordeaux ou Gécicart à Lormont. La présence de population âgée est donc encore marquée dans des quartiers populaires (qu'ils soient en parc public ou privé), des quartiers résidentiels anciens de faubourgs (avec un habitat moins dense et peut-être plus individuel) et dans des secteurs très urbains du centre-ville bordelais (avec un habitat collectif ancien mais plus patrimonial). Les problématiques de vie de ces

populations dans leur quartier vont ainsi se poser autour des différentes questions que sont l'adaptation d'un parc social (de droit commun ou de fait) au vieillissement, les capacités d'évolutions d'un parc plus individuel pour ces ménages ou l'accès à des services de proximité dans des secteurs plutôt résidentiels.

Une population âgée principalement urbaine

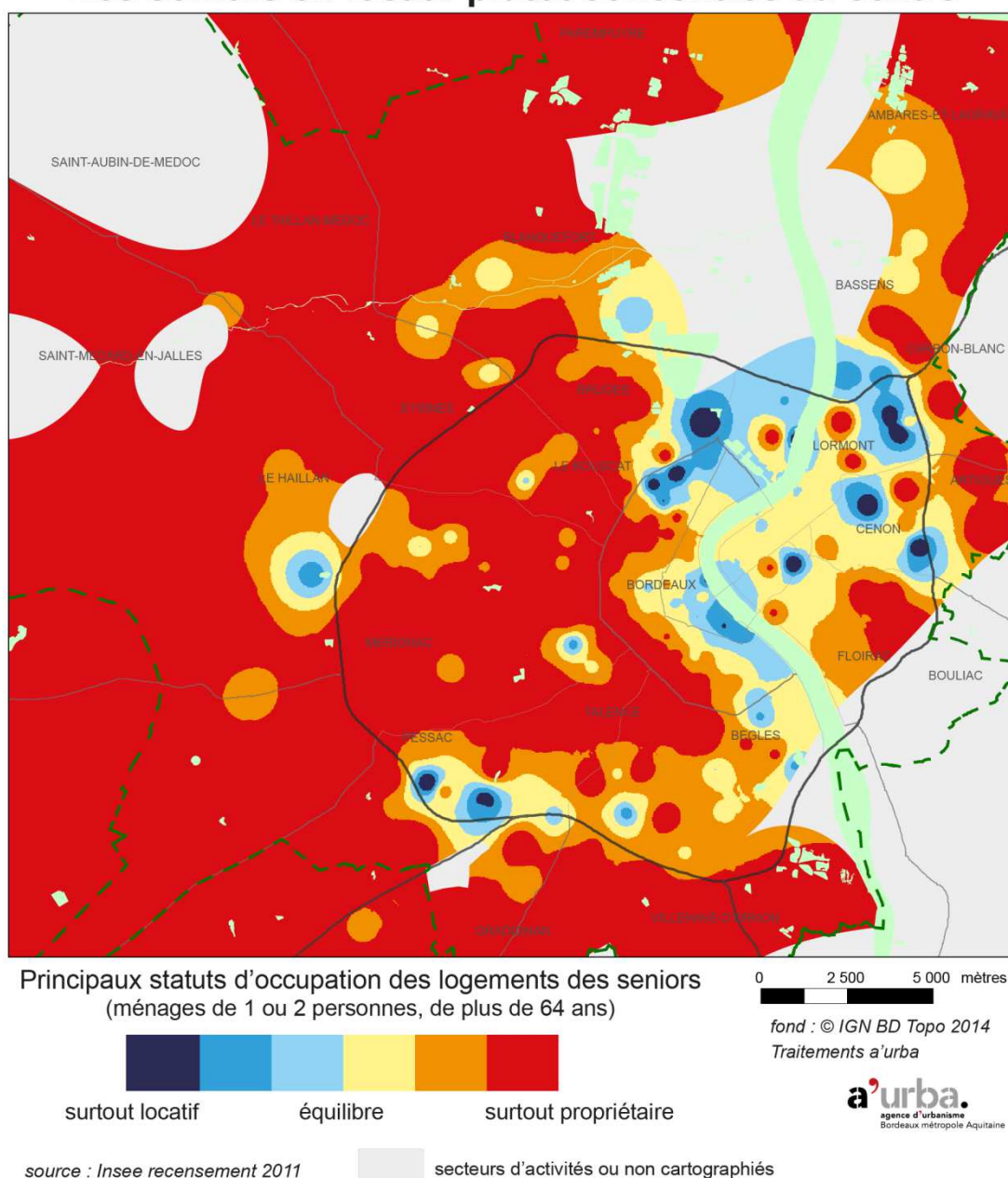


• Le logement des seniors

Les deux tiers des individus des ménages de une ou deux personnes de 65 ans et plus (que nous appellerons ici « seniors indépendants ») vivent en maisons individuelles. C'est largement plus que l'ensemble des habitants de Bordeaux Métropole qui vivent à 53 % en maisons.

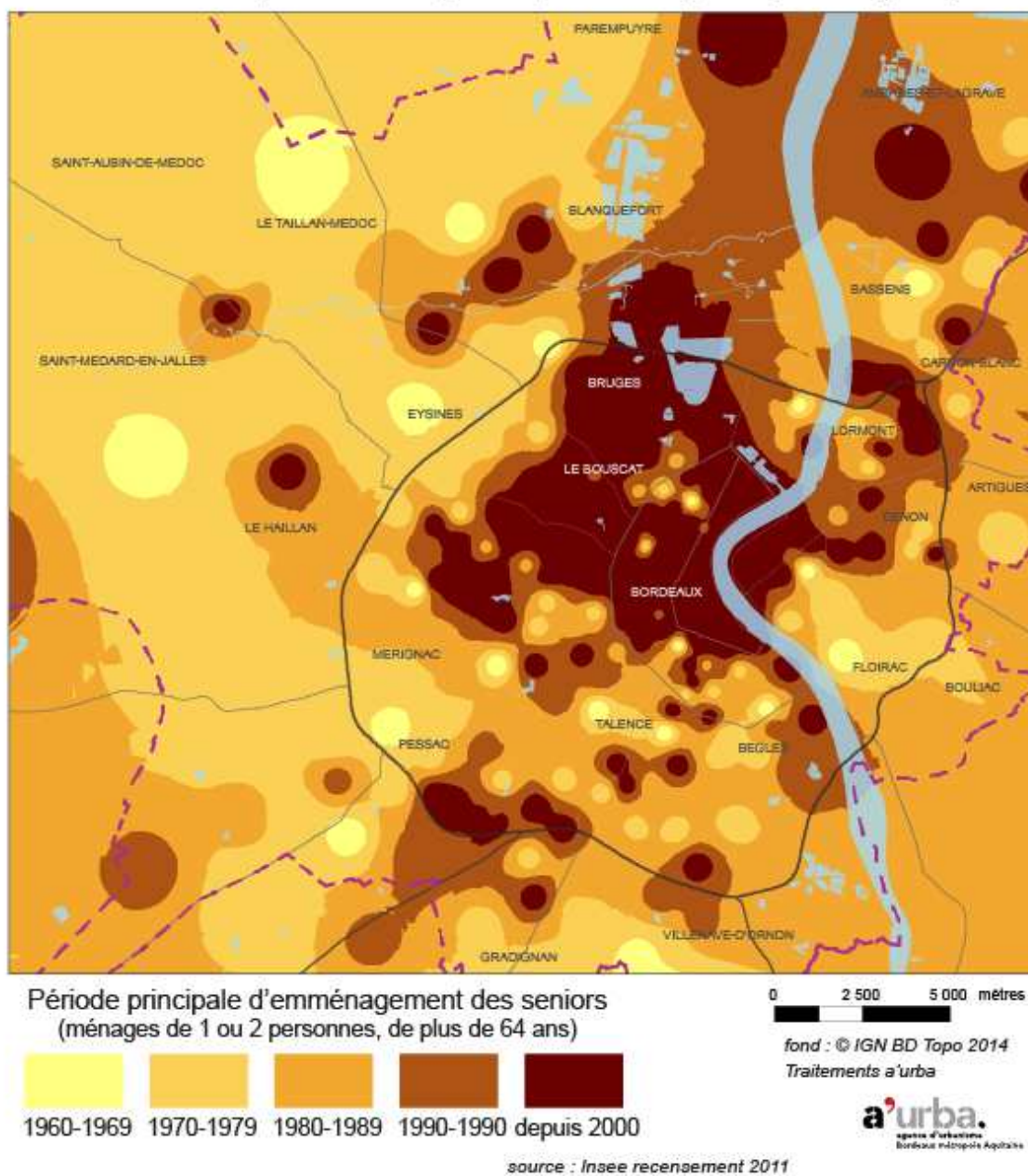
Ces seniors indépendants sont propriétaires du logement qu'ils occupent pour près des trois quarts d'entre eux. Pour les 25 % restant vivant en locatif, ils se répartissent à égalité entre le parc privé et le parc HLM. Au sein du territoire métropolitain, les secteurs concentrant une majorité de locataires parmi les seniors indépendants sont ainsi peu nombreux et se limitent notamment à quelques quartiers populaires, en appartements, autour de la gare de Bordeaux, de la Bastide, de Bègles ou de quartiers d'habitat social à Bacalan, Cenon ou Lormont.

Des seniors en locatif plutôt concentrés au centre



Les changements de logements pour ces seniors indépendants sont moins importants que pour l'ensemble de la population. Ainsi en 2011, si 64 % de l'ensemble des habitants de Bordeaux Métropole a emménagé dans son logement depuis 2000, cette proportion tombe à 22 % pour les seniors indépendants. La principale période d'emménagement pour ces derniers a été la décennie 1970-1979 (23 % d'entre eux). Au total, 69 % de ces seniors se sont installés entre 1960 et 1999 (contre 34 % pour l'ensemble des habitants). Cette stabilité sur la durée est à mettre en relation avec le statut de propriétaire prépondérant pour ces populations. Les seniors indépendants installés depuis au moins 30 ans se retrouvent dans des secteurs principalement en extra rocade dans des tissus moins denses et plutôt d'habitat individuel (en lien notamment avec les grandes vagues d'installations pavillonnaires des années 1970).

Des seniors implantés depuis plus longtemps en périphérie

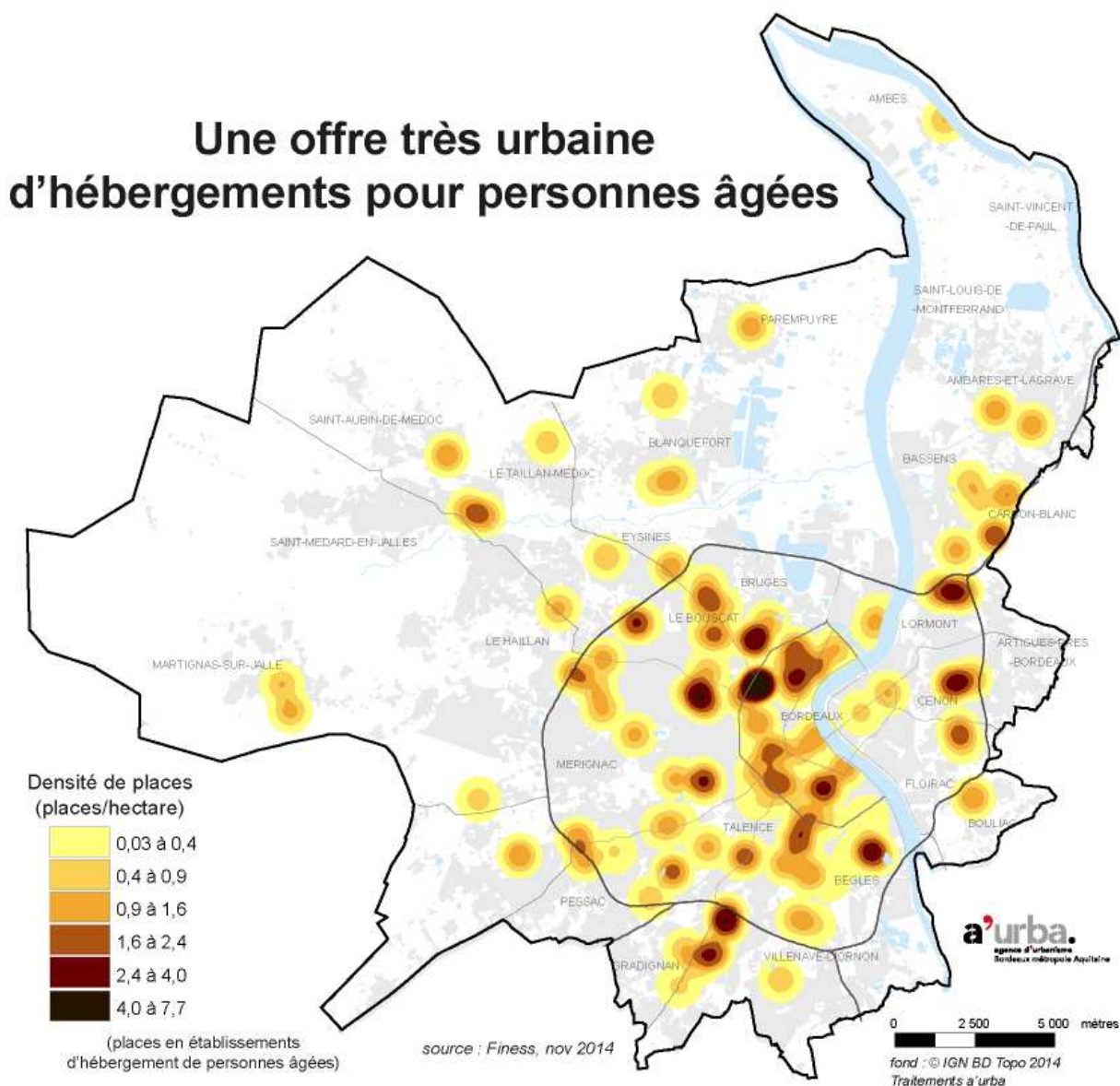


- **L'offre institutionnelle**

Avec plus de 120 structures d'hébergements implantées dans son territoire, Bordeaux Métropole est une collectivité plutôt bien lotie comparativement aux autres grandes métropoles nationales. Comptant 3,2 établissements pour 1 000 personnes de 80 ans et plus, elle est un peu moins bien fournie que Lille (3,3) mais un peu mieux que Nantes (2,8) et beaucoup plus que des grandes agglomérations comme Lyon ou Marseille (respectivement 1,6 et 0,4/1 000 habitants de plus de 79 ans).

En Gironde, Bordeaux Métropole a une représentation du nombre de places d'accueil quasi proportionnelle à son poids en personnes de 80 ans et plus avec 8 120 places en novembre 2014, soit 46,7 % de l'offre départementale pour 47,1 % de la population la plus âgée. Le reste du département est

ainsi un peu mieux couvert avec un taux de 21,3 places/100 habitants contre 21 dans Bordeaux Métropole. Ces établissements concernent principalement deux types de structures : les logements-foyers (Résidences pour Personnes Âgées, RPA) qui sont des solutions intermédiaires entre le logement individuel et l'hébergement collectif ; les Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD, les ex « maisons de retraites ») qui intègrent une gestion collective et un accompagnement médical.



Les établissements de Bordeaux Métropole ont une capacité d'accueil moyenne de 60 places. On compte cependant quelques très grosses structures souvent assez anciennes (l'EHPAD Terre-Nègre avec 400 places à Bordeaux ou l'EHPAD Les Balcons de Tivoli avec 200 places au Bouscat). La moitié d'entre elles, soit 53 % des places disponibles, ont été construites depuis 1986.

La localisation de ces établissements au sein du territoire métropolitain montre une assez forte implantation en milieu urbain assez dense. 70 % des places d'accueil sont situées à l'intérieur de la rocade, principalement entre boulevards et rocade (45 % de l'ensemble des places dans Bordeaux Métropole). On voit bien ici les enjeux à intégrer ces unités de vie des populations âgées au sein de la ville afin de maintenir une mixité intergénérationnelle dans la population locale mais aussi de permettre des

accès simplifiés aux aménités urbaines (services, équipements, commerces, loisirs) à des populations de moins en moins mobiles.

1.2.4. L'hébergement et le logement temporaire pour les personnes en difficulté

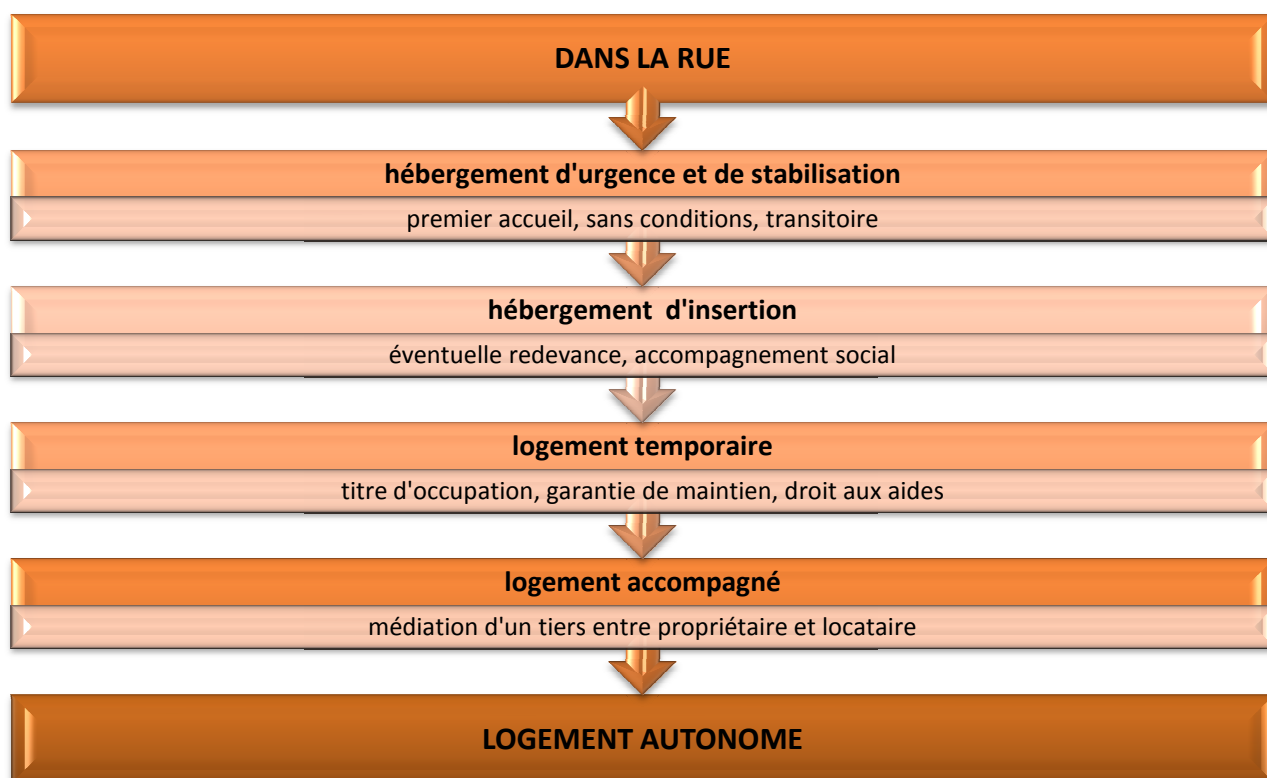
- **Éléments de définitions et de contexte**

La loi de Mobilisation pour Le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009 (dite loi Molle) conforte deux principes fondamentaux en matière de lien hébergement-logement :

- l'inconditionnalité en matière d'accueil d'urgence ;
- la continuité d'accompagnement des personnes accueillies en situation de détresse.

Elle repose sur une stratégie du « logement d'abord », inscrite dans le dispositif AHI (Accueil – Hébergement - Insertion), qui affirme que l'accès au logement est une condition sine qua non de l'insertion sociale. Les situations d'urgence et d'hébergement spécifiques doivent être ainsi temporaires. Est visée avant tout l'installation vers le logement autonome, excepté pour des publics marginaux ayant besoin d'un accompagnement plus important.

Sans être toujours linéaire, ce processus peut être schématisé de la façon suivante pour illustrer les moyens de passer d'une situation de sans-abrisme (personne sans habitation vivant dans la rue ou temporairement dans des structures d'hébergement) à un parcours résidentiel plus classique au sein du parc de logements ordinaires :



Ces différentes solutions sont évolutives et se caractérisent selon :

- les modes de financement des structures ;
- les critères immobiliers : collectif, individuel ; statut du propriétaire et du gestionnaire ;
- les critères de gestion locative : gratuité, redevance, loyers ou sous-loyer ou bail glissant ;

→ les publics accueillis qui nécessitent parfois des accompagnements sociaux, médicaux ou psychologiques spécifiques selon leurs profils : étrangers, pathologies mentales, handicap, addictions, situations familiales, âges ...

- **Les acteurs et dispositifs présents sur le territoire**

→ Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) est le cadre institutionnel de définition et d'harmonisation des initiatives en direction du logement des familles en situation précaire. Il est élaboré conjointement par l'Etat et le Conseil départemental et se construit en association avec les partenaires du logement et de l'action sociale. Il s'articule autour de trois axes : la connaissance des besoins (repérage des ménages en difficulté), le développement de l'offre adaptée, l'accompagnement social des ménages. Le dernier plan en Gironde a été établi sur la période 2010-2014 et estime à un millier de places les besoins en hébergement/logements temporaires sur Bordeaux Métropole.

Dans ce cadre, le Fond de Solidarité Logement (FSL), géré par le Conseil départemental est un outil de mise en œuvre du PDALPD en apportant des soutiens financiers tout autant aux propriétaires ayant besoin de garanties qu'aux locataires en difficultés de ressources. Le PDALPD comprend aussi le Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI) qui planifie plus spécifiquement les besoins et la programmation de l'hébergement dans le département.

→ Pour Bordeaux Métropole, les enjeux sont avant tout de réintroduire les populations concernées dans un parcours résidentiel classique, qui relève plus des compétences habitat d'une intercommunalité. Elle mettra notamment en œuvre des moyens d'accompagnement en finançant des PLAI adaptés en amont des besoins. Ces Prêt Locatifs Aidés d'Intégration, destinés aux bailleurs sociaux, sont aussi appelés « PLAI structures » car ils proposent une offre de logements adaptés spécifiquement à ces publics en détresse. La programmation sur le territoire métropolitain vise une production d'au moins une trentaine de PLAI adaptés par an qui doivent répondre à un meilleur maillage territorial et à une bonne insertion spatiale de ces logements dans les tissus urbains (proximité des centralités, des transports en commun et contribuant à la vie de quartiers). En 2013, 147 PLAI adaptés ont été financés dans le cadre de la délégation de l'aide à la pierre, soit 16 % de l'ensemble des PLAI. Par ailleurs, l'accompagnement dans l'hébergement est aussi lisible via les Résidences Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS), comme celle du Carriet à Lormont, notamment destinée aux jeunes, financée avec la Caisse des Dépôts et Consignation dans le programme des aides à la pierre en 2012 et qui sortira de terre à la fin 2015.

→ Les porteurs de projets sont les principaux acteurs de l'accompagnement des populations en errance. Structures d'hébergements, associations et travailleurs sociaux logent ces populations, les orientent et les accompagnent. Elles comptent notamment des Sem, des établissements publics administratifs, des associations, des fondations privées. Les principales représentées dans Bordeaux Métropole sont : le Caio de Bordeaux (Centre d'Accueil, d'Information et d'Orientation), Adoma, le Centre d'Orientation Sociale, le Diaconat de Bordeaux, le CCAS de Bordeaux, les différents foyers d'accueil, la Halte 33, le CEFR, Emmaüs, le Samu social ...

→ Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (Siao) de Gironde : intégré au Caio de Bordeaux, il a été créé dans la suite de la circulaire du 8 avril 2010. Il doit devenir le guichet unique de gestion et de traitement de la demande et de l'offre en termes d'hébergement et de logement adapté. Sa mission centrale est l'accompagnement de la demande de la personne vers le dispositif le plus adapté. Ces priorités sont donc : optimiser le passage de l'errance et l'hébergement vers le logement pour les personnes en demande ; intégrer toutes les problématiques sanitaires et médico-sociales propres aux

populations en grande précarité ; étendre le dispositif partenarial et les outils de gestion partagés chez tous les acteurs girondins. Pour ce faire, il repose sur une logique de coordination des acteurs par le partage d'informations sur les activités menées au sein des établissements et services, ainsi que sur les modalités d'accueil et d'accompagnement. Cette mission de régulation va au-delà d'une chambre d'enregistrement mais doit mettre en avant le rôle social de l'association qui dépasse les questions seules d'habitat. Cette mobilisation rassemble par convention presque une vingtaine d'acteurs, associations ou collectivités, dits Gestionnaires d'Hébergement Logement (GHL). Elle n'est donc pas exhaustive sur le territoire puisque d'autres acteurs privés continuent de gérer seules les demandes qui leur sont directement adressées. De même, le dispositif SIAO doit trouver progressivement sa place dans les territoires pour que les acteurs concernés, même ceux ayant déjà conventionné, s'approprient l'outil et l'alimentent régulièrement. Les moyens consacrés à ces missions consistent en : un progiciel commun pour enregistrer les situations des personnes et assurer leur suivi ; des fiches « structures » pour bien connaître l'offre existante ; des fiches d'évaluation sociale en liaison avec les travailleurs sociaux faisant remonter les demandes des usagers ; l'animation de commissions d'orientations et groupes thématiques spécialisés pour coordonner les acteurs selon les publics cibles (jeunes, femmes victimes de violences, public sous main de la justice, périnatalité ...) ; des supports de communication (rapport annuel d'activité, bulletin trimestriel, tableau de bord hebdomadaire du 115 avec la DDCS33).

Le SIAO comprend plusieurs services :

- le SIAO Urgence : gestion du 115 en Gironde et des demandes d'urgence ; orientation de ces demandes vers les structures d'hébergement ; lien avec le service Insertion pour le suivi des parcours ;
- le SIAO Insertion : gestion des dossiers individuels entre les demandes provenant des travailleurs sociaux, et des commissions d'orientation des partenaires qui doivent statuer sur les suites à donner à chaque demande ;
- l'Observatoire : qualifier et quantifier les besoins du public.
-

- **Les publics concernés**

Les éléments de connaissance des populations en grande difficulté proviennent de l'Observatoire du SIAO33. Elles ne sont donc pas totalement exhaustives sur le département, mais le SIAO reste le seul outil centralisateur permettant d'aborder ces populations. Les données traitées dans ce chapitre ont été observées entre mai 2013 et mai 2014 (incluant ainsi le dispositif hivernal).

L'observatoire montre une croissance très forte, de 71 %, des demandes entre 2012 et 2013. Parmi ces demandes, les profils évoluent avec une part des personnes de nationalité étrangère (surtout hors Union Européenne) en augmentation régulière depuis quatre ans. Par ailleurs, les délais de traitement des demandes sont assez long (d'un mois et demi à deux mois) et les taux de réponses à ces demandes plutôt faibles, rappelant ainsi la nécessité de renforcer les offres diverses et d'améliorer les actions collectives.

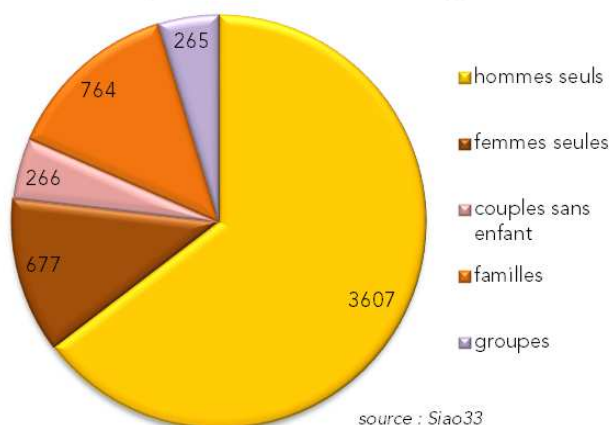
- **L'urgence**

Près de 56 900 demandes ont été enregistrées par le 115 en 2013. 33 800 d'entre elles ont abouti à des réponses négatives, soit un taux de 59 %.

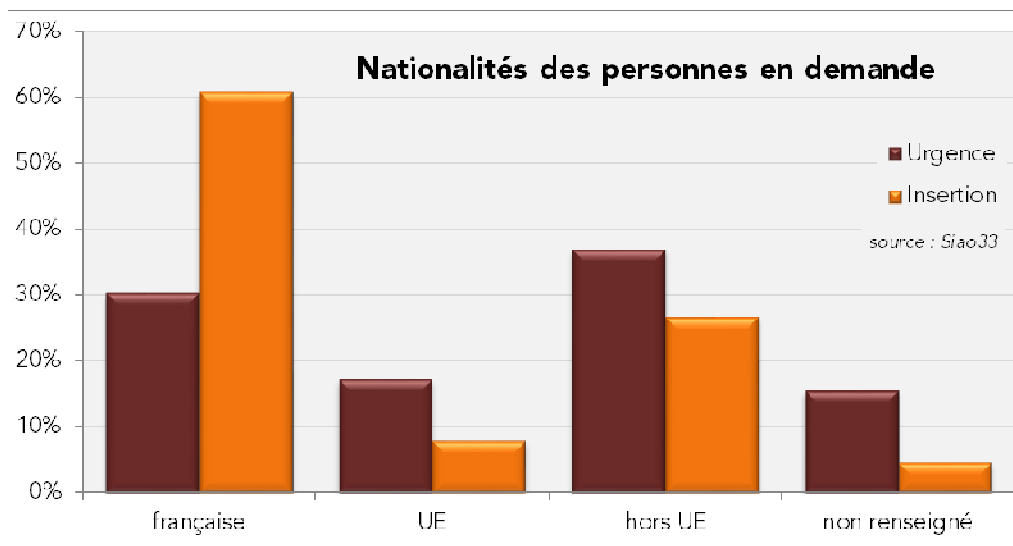
Parmi ces demandes on sait qualifier 5 600 ménages. Les deux-tiers concernent des hommes seuls, 12 % des femmes seules et 14 % des familles (on compte aussi 1 140 mineurs, soit 15 % des personnes en demande). Ces ménages représentent 7 630 personnes.

52 % d'entre elles concerne des adultes de 25 à 45 ans. Les populations plus âgées sont les moins représentées puisque l'on comptabilise 75 demandes émanant de personnes de plus de 60 ans.

Les ménages en demande d'Urgence



54 % des demandes proviennent de personnes de nationalités étrangères, notamment hors de l'Union Européenne (37 %). Ces populations, de plus en plus nombreuses, correspondent notamment à des jeunes immigrants en errance ou de passage sur le territoire, entre la fuite de leur pays d'origine et une destination finale pas toujours bien définie. Ces personnes sont principalement orientées vers les CADA (Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile) en attente de l'obtention d'un statut de réfugiés. Mais dans l'urgence, ils peuvent être aussi pris en charge par le SIAO qui, dans le cadre d'un budget opérationnel de programme dédié, peut faire appel à des nuitées d'hôtels à destination des demandeurs d'asile.



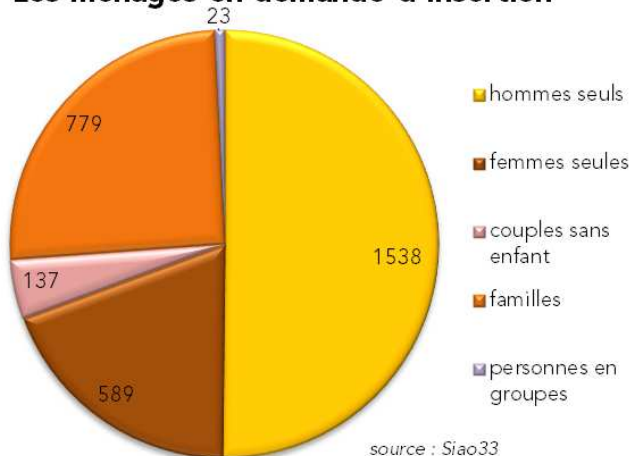
Ainsi, la principale raison évoquée pour expliquer les situations d'urgence est « le départ du pays d'origine » (27 % des personnes en demandes, soit presque 2 100 individus).

Les autres causes de difficultés enregistrées sont liées à des ruptures familiales et/ou conjugales pour 12 % des personnes et à des déménagements pour 14 % d'entre elles (perte du logement ou départ du département d'origine).

○ **L'insertion**

On recense en 2013 plus de 5 900 demandes traitées par le SIAO (provenant notamment des travailleurs sociaux). Le taux de réponses négatives s'élève à 76 %, soit 4 500 situations ne trouvant pas de places. On observe donc de réelles difficultés de stabilisation des publics demandeurs vers un logement pérenne.

Les ménages en demande d'insertion



Les personnes seules comptent pour 69 % de ces ménages, avec une population masculine solitaire très présente (2,6 fois plus d'hommes que de femmes). Les familles représentent un quart des ménages demandeurs.

Ces demandes concernent 4 720 personnes en 2013. Les profils par âges sont plus équilibrés que pour le public en demande d'urgence : les 25-44 ans comptent encore pour 46 % mais les familles sont présentes et les mineurs donc plus représentés (26 % des personnes en demande d'insertion). Les problématiques d'insertion touchent ainsi une demande sociale plus proche des caractéristiques sociodémographiques de l'ensemble de la population avec, par exemple, une part plus importante de personnes de nationalité française (61 %).

Les raisons principales expliquant ces conditions de précarité sont ainsi plus liées à des situations de crises et de discontinuité dans les parcours individuels : à 29 % ce sont des pertes du logement et à 22 % des ruptures familiales et/ou conjugales. La moitié des situations concerne donc des publics relevant de dispositifs d'accompagnements plus spécifiques qui cherchent des solutions d'insertion sociale par le logement (sortie de prison, d'établissements psychiatrique ou médicaux, suites à des situations de violence ...).

• **Les établissements d'accueil sur le territoire**

Les établissements proposant un accueil en hébergement et en logement aux populations en grande précarité peuvent être classés selon le tableau suivant (voir le [Guide des dispositifs d'hébergement et de logement adapté](#) rédigé par l'Etat en 2008).

On distingue notamment :

→ l'hébergement : qui vise les personnes sans domicile ou contraintes de le quitter ; les publics concernés ne s'acquittent pas de loyer ou de baux de location et ne bénéficient pas d'aides au logement ; ces situations doivent être provisoires et transitoires.

→ le logement adapté : les occupants versent une redevance ou un loyer, elles ont un statut d'occupation (bail ou titre) et peuvent bénéficier d'aides au logement (APL, AL et FSL).

Catégorie	Type	Forme d'habitat	Gestionnaire	Public	commentaires
HEBERGEMENT	CHU (Centre d'hébergement d'urgence)	collective	association, CCAS	accueil inconditionnel	hébergement temporaire
	nuitées d'hôtels	chambre d'hôtel	privé (conventionnement)	personnes en détresse (souvent via le 115)	en complément des CHU lorsqu'il y a saturation
	CHRS (Centre d'hébergement et de réinsertion sociale)	divers	association, CCAS, CG33	en difficultés socio-économiques ; problématiques spécifiques (femme, justice ...)	actions socio-éducative d'accompagnement (vers projets d'insertion)
	stabilisation	divers	association, CCAS, SEM	même que CHU mais avec des situations d'hébergement plus longues	accompagnement social
	ALT (Aide au logement temporaire)	chambres / logement	association, CCAS	accueil hors CHRS	urgence + insertion ALT = forme de financement donnant lieu à conventionnement, contribution du FSL
	RHVS (Résidence hôtelière à vocation sociale)	chambre d'hôtel meublée	privé (agrément)	personnes en difficulté désignées par le PDALPD	agrément préfectoral loyer dû par l'occupant
	CADA (Centre d'accueil pour demandeurs d'asile)	principalement collective	association, SEM	demandeurs d'asile en cours d'instruction	une fois le statut de réfugié obtenu, les personnes peuvent être orientées vers des Centres Provisoires d'Hébergement
LOGEMENT	Résidence sociale	collectif meublé	association, SEM (agrément de l'Etat)	en difficultés socio-économiques	logement temporaire
	Maison relais (« pension de famille »)	petites structures collectives	privé (agrément de l'Etat)	personnes isolées, faibles ressources	objectif de socialisation par le groupe
	FJT (Foyer des jeunes travailleurs)	chambre ou logement collectif	association, CCAS	jeunes (16-25 ans) en insertion sociale et professionnelle	
	<i>autres logements foyers spécialisés</i>	<i>collectif</i>	<i>association, CCAS</i>	<i>personnes âgées, handicapées ...</i>	
	sous-location (médiation locative)	appartement	association	ménage défavorisé, en difficulté	location (surtout à bailleurs sociaux) par une structure porteuse pour loger l'occupant
	gestion locative adaptée (InterMédiation Locative)	appartement	surtout association privée	ménage en difficulté d'insertion (plus proche de l'emploi)	intervention d'un tiers entre le propriétaire et l'occupant

Selon la Base Permanente des Equipements, construite par l'Insee en 2013 à partir notamment du Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux (Finess) du Ministère du Travail des Relations sociales, de la Famille et de la Solidarité, l'unité urbaine de Bordeaux est au septième rang des

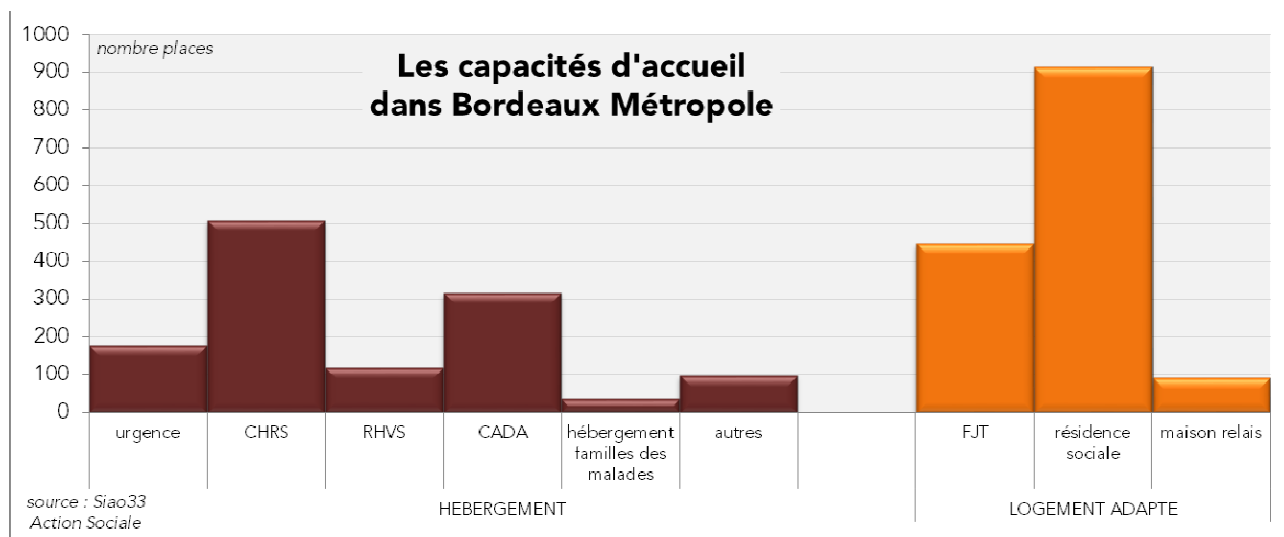
agglomérations françaises en nombre de structures d'hébergement et d'accueil de ménages en difficulté. Cette base recense ici les CHRS, les Cda et les autres établissements pour adultes et familles en difficulté (FJT, hébergement des familles de malades, logements-foyers non spécialisés et résidences sociales). Avec un taux d'environ 0,6 structure/10 000 habitants l'unité urbaine de Bordeaux compte un nombre de structures par rapport à sa population résidente un peu plus faible que les autres grandes unités urbaines françaises (de 500 000 à 1 000 000 d'habitants) qui connaissent des valeurs plutôt vers 0,8 ou 0,9/10 000 habitants. Le taux de couverture en établissements sur Bordeaux Métropole est de 0,72 structure/10 000 habitants contre 0,14 pour le reste du département. Dix huit communes girondines accueillent ces établissements dont onze dans Bordeaux Métropole, dont les trois-quarts des établissements sur Bordeaux (1,6 pour 10 000 habitants, soit le taux le plus élevé du département). Hors Bordeaux Métropole, Libourne est la principale commune contributrice avec trois structures d'accueil.

Les données détaillées décrites par la suite pour mesurer l'offre dans Bordeaux Métropole proviennent de l'Observatoire du SIAO33 en décembre 2014, complétées par la BPE2013 de l'Insee pour la localisation et par l'[Annuaire de l'Action Sociale](#) consulté en décembre 2014 pour mesurer les capacités d'accueil des établissements.

Fin 2014, on recense 60 établissements d'accueil dans le périmètre de Bordeaux Métropole, soit une capacité totale de 2 700 places en hébergements et en logements adaptés. Parmi ces structures, 22 établissements sont directement suivis par le SIAO33, permettant ainsi d'avoir un suivi hebdomadaire de leur occupation via [les tableaux de bords produits avec la DDCS](#). Début janvier 2015, ces établissements présentent un taux d'occupation proche des 100 % montrant le risque fréquent de sur-occupation et le manque d'offre sur le territoire.

Cette offre de structures permanentes est renforcée entre novembre et avril par le dispositif hivernal qui ouvre des places supplémentaires à la demande de la Préfecture. Le Plan hivernal 2014-2015 en Gironde complète l'offre permanente avec 296 nouvelles places. Elles sont principalement fournies par Emmaüs (à Bordeaux et Parempuyre et dans le Gymnase Palmer à Cenon), par la Clinique des sports à Mérignac et par 65 chambres d'hôtels en diffus sur l'ensemble de Bordeaux Métropole, gérées par le Caio de Bordeaux.

Avec 1 250 places au total, l'hébergement représente 46 % des places offertes par des Gestionnaires d'Hébergement Logement sur Bordeaux Métropole, dans des établissements d'une capacité moyenne d'une trentaine de places. Elles sont notamment représentées par une vingtaine de CHRS qui comptabilisent 500 places au total. Au travers de 23 structures de gestion, ce sont plus de 1 450 logements (principalement en collectif) qui complètent cette offre en insertion. Elle est caractérisée notamment par quelques grands établissements comme les foyers de travailleurs pouvant accueillir de 70 à 170 personnes.

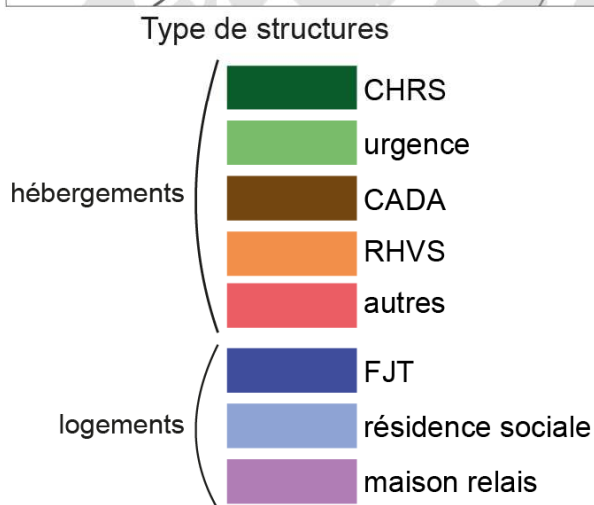
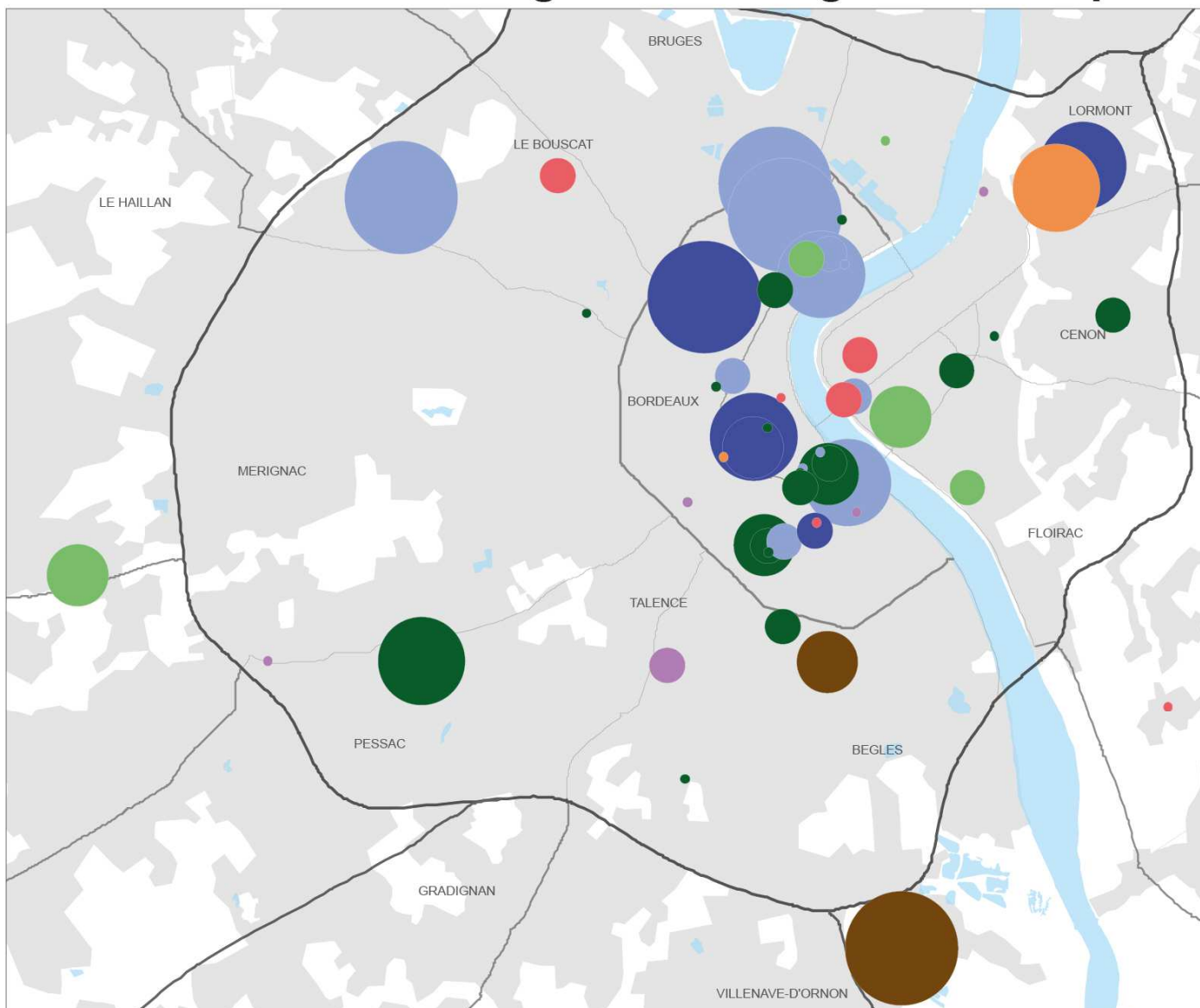


La soixantaine de structures d'accueil est administrée par 27 gestionnaires. Le plus présent dans le territoire métropolitain est Adoma (Sem nationale où l'Etat est majoritaire) avec une dizaine d'établissements dont de nombreuses places en résidences sociales. Adoma gère ainsi 43 % des logements adaptés dans Bordeaux Métropole. On trouve ensuite des structures publiques et parapubliques comme le Caio et le CCAS de Bordeaux qui, avec quatre ou cinq établissements chacun s'occupent surtout d'hébergement (CHRS et centres d'urgence). Enfin, sont aussi très présentes des structures privées associatives, notamment le Diaconat de Bordeaux et Emmaüs avec cinq à six établissements chacun, autant des CHRS que des maisons relais.

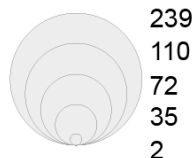
Parmi les 11 communes accueillant des établissements, Bordeaux propose 62 % des places disponibles dans Bordeaux Métropole. Cette capacité bordelaise de 1 670 places est portée par 45 établissements. Bordeaux concentre à elle seule presque la moitié des places en hébergement et les trois-quarts en logements adaptés. Sur le territoire communal, les établissements sont principalement localisés en intra-boulevard. On observe une concentration des CHRS et résidences sociales au sud du centre-ville (entre la Place de la Victoire, Nansouty et la gare St-Jean). Elle est suivie d'Eysines qui rassemble 11 % des places (soit 300), notamment en logements avec une résidence sociale, ancien foyer pour travailleurs migrants. Puis quelques communes complètent l'offre métropolitaine avec chacune de 100 à 200 places : Villenave-d'Ornon accueille notamment le Foyer Claude Quancard (Cada et CPH) avec près de 200 places, Lormont (avec le FJT Génilior et la RHVS du Haut-Carriet à venir, avec une centaine de places chacun) et Pessac (avec le CHRS du Comité d'Entraide aux Français Rapatriés et des logements plus diffus sur le territoire communal). Ces cinq communes rassemblent 92 % de l'offre disponible dans Bordeaux Métropole.

Ainsi, la localisation des différents établissements sur le territoire métropolitain est notamment marquée par l'historique de ces structures et les types de publics accueillis : les foyers des travailleurs migrants (anciennement foyers Sonacotra et devenus résidences sociales) ont été principalement construits à proximité des grands ensembles sociaux des années 1960-1970 pour accueillir massivement une main d'œuvre étrangère suite à la décolonisation ; les établissements d'accueil des demandeurs d'asile, plus récents et plus impactés par les problématiques actuelles de flux migratoires mondiaux, sont davantage situés hors de Bordeaux (sur Bègles, Villenave-d'Ornon ou Eysines) ; les structures plus généralistes (notamment dans l'urgence) sont plus installées dans le centre urbain mais vers les quartiers les plus populaires du sud de Bordeaux ou de la Bastide, permettant ainsi une plus grande proximité des services à la population pour ces personnes en grande précarité (sociaux, soins, commerces et gare pour les déplacements).

Etablissements d'hébergements et logements adaptés



Capacité d'accueil
(nombre de places)



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

0 2 500 mètres

fond : © IGN BD Topo 2014
Traitements a'urba

sources : Insee, BPE 2013
annuaire Action Social, déc2014
Siao, déc 2014

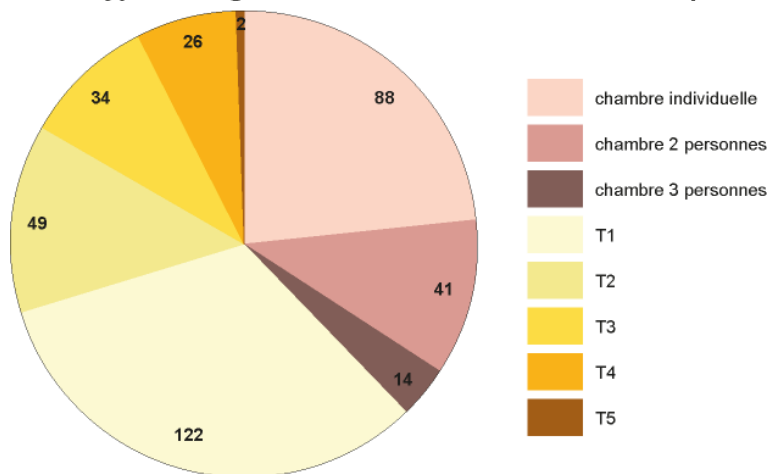
- **Vers le logement ordinaire qui diffuse dans les territoires**
 - **L'Allocation de Logement Temporaire (ALT)**

L'Allocation Logement Temporaire est un dispositif destiné à accorder une participation financière aux associations et aux Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) qui gèrent des structures d'hébergement accueillant des personnes démunies. Elle fait l'objet de conventions annuelles passées entre le Préfet et les gestionnaires. Elle est financée principalement par l'Etat, parfois le FSL, et doit répondre à des besoins identifiés dans le PDALPD.

Les publics concernés relèvent tout autant de l'hébergement d'urgence ne pouvant être garanti par les CHRS que des logements pour des personnes en cours d'insertion. Ceci permet d'identifier un parc de logements conventionnés en diffus qui n'apparaît pas précisément dans les structures d'hébergement dédiées. Cependant certains des logements comptabilisés sont déjà recensés dans la carte précédente, notamment quelques foyers-logements.

A la fin novembre 2014, 376 logements sont financés en ALT dans Bordeaux Métropole, soit 76 % de l'ensemble des ALT de Gironde. Ces logements accueillent 702 personnes au total. Les petits logements sont largement majoritaires dans cette offre. On y trouve principalement des chambres (38 % du total), notamment des chambres individuelles (23 %), ainsi que des T1 (32 % en tout).

Les types de logements en ALT dans Bordeaux Métropole



source : Siao33-DDCS33

Ces logements sont principalement implantés sur la commune de Bordeaux qui concentre 70 % des ALT de Bordeaux Métropole, puis 20 % sont présents dans cinq autres communes.

communes	nombre de logements	
	ALT	sous-location
Bordeaux	262	142
Talence	30	28
Le Bouscat	15	3
Mérignac	11	6
Lormont	11	7
Pessac	10	22
Floirac	5	13
Bruges	2	9
autres communes	30	45
total Bordeaux Métropole	376	275

source : Siao33-DDCS33

○ Les locations adaptées

Elles concernent des formes de location définies par des relations spécifiques et accompagnées entre propriétaires et locataires. Elles sont souvent nécessaires pour des ménages en difficultés financières et en difficultés d'adaptation ou d'indépendance vis-à-vis d'un statut de locataire autonome sachant gérer son loyer. Elles permettent ainsi de rapprocher des situations d'hébergement, plus ou moins encadrées, à des situations d'autonomie complète dans les parcs de logement ordinaires. Elles font donc le lien entre l'hébergement ou le logement adapté et les parcs publics et privés conventionnés classiques.

Elles peuvent prendre deux formes :

→ la sous-location (ou médiation locative) : les organismes accompagnants louent des logements aux propriétaires bailleurs (ici majoritairement publics) puis les sous-louent ensuite aux occupants. Ceci permet de sécuriser la relation entre propriétaire et occupant. Il passe donc par un bail de sous-location qui, en principe, doit progressivement glisser en bail de location classique.

A la fin novembre 2013, Bordeaux Métropole propose 275 logements en sous-location. Cette offre représente 60 % des 460 mesures recensées en Gironde. Hors de Bordeaux Métropole, c'est Libourne qui en compte le plus avec 69 logements.

La commune de Bordeaux propose 52 % des logements en sous-location dans Bordeaux Métropole (et presque un tiers de celles du département), et un quart de ces mesures sont concentrés dans trois autres communes : Talence, Pessac, Floirac. Voir *tableau précédent*.

→ l'InterMédiation Locative (IML) : caractérisée par l'intervention d'un tiers (agences immobilières spécialisées ou associations) entre les locataires et les propriétaires. Ces derniers sont majoritairement des opérateurs privés, aidés par des financements publics (notamment le FSL et l'Etat via la DDCS). L'occupant est donc locataire de son logement mais accompagné par un professionnel dans la gestion de son bail de location et de son loyer. Le public concerné est ici un peu plus proche de l'accès à l'emploi que pour les autres sous-locations, les moyens et loyers sont donc un peu plus élevés. On note cependant que concernant des propriétaires privés, le glissement du bail vers l'occupant est ici moins fréquent.

Fin 2013, on comptabilisait 86 mesures d'IML sur Bordeaux Métropole, soit 91 % des accompagnements de ce genre en Gironde. Une mesure correspond à l'accompagnement d'un ménage pour trouver un logement.

1.2.5. Les gens du voyage

- **Estimation de la demande**

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2011-2017 estime à environ 18 000 (soit 3 600 familles) le nombre de personnes des gens du voyage en Gironde. Celles-ci sont partagées entre terrains privés, semi-sédentarité, mobilité réelle et aires d'accueil institutionnelles.

- **L'offre d'accueil institutionnelle**

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2011-2017 prescrit la mise en place de 46 aires d'accueil des gens du voyage (pour une capacité totale de 1 156 places) et neuf aires de grands passages (soit 1 370 places). En septembre 2014, il manque en Gironde 18 aires d'accueil (soit 430 places) et quatre aires de grand passage (730 places).

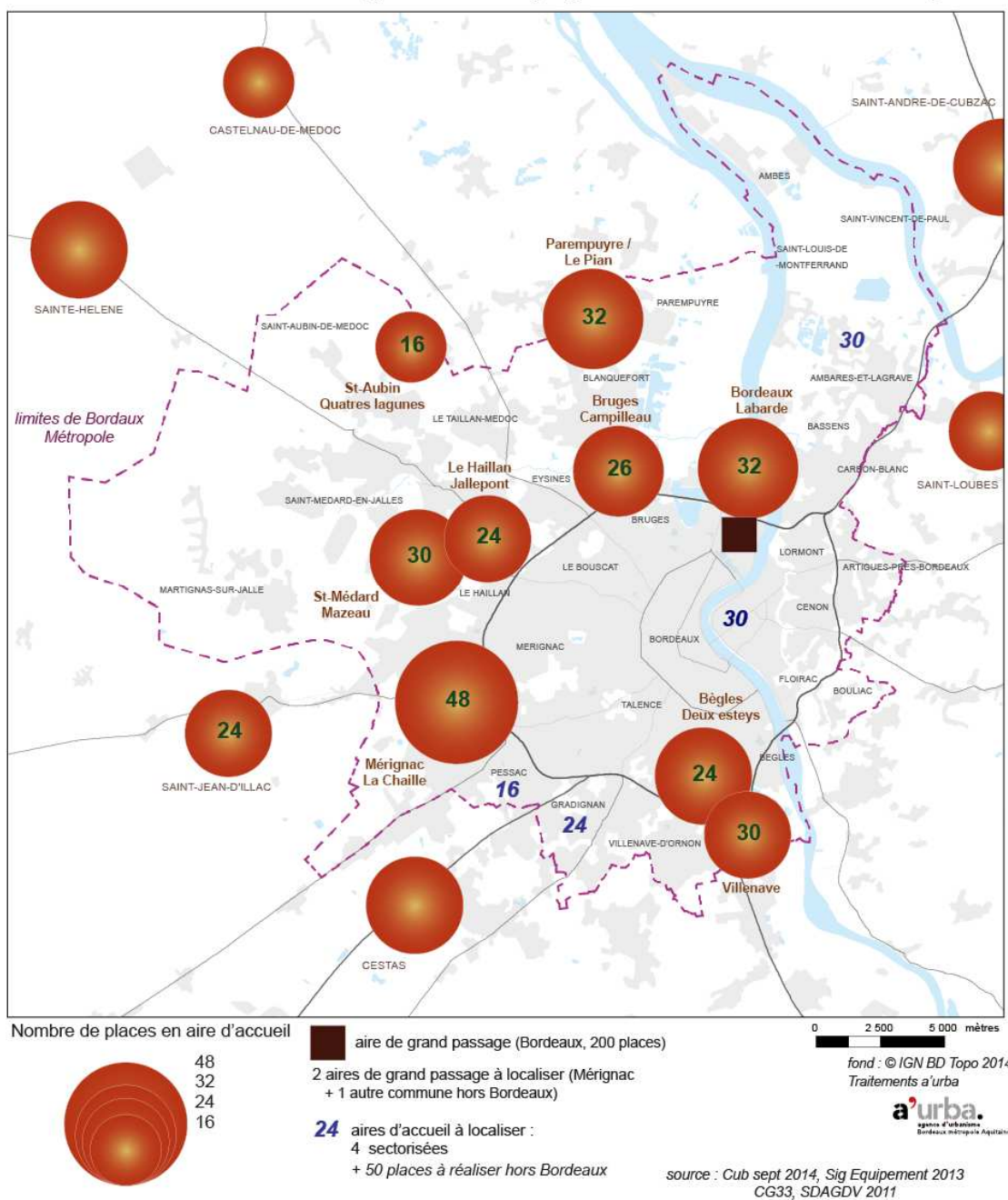
Dans Bordeaux Métropole, 24 des 28 communes compte plus de 5 000 habitants et ont donc des obligations d'accueil des gens du voyage. En 2014, on comptabilise sur le territoire métropolitain, huit aires d'accueil des gens du voyage parmi les 28 du département, c'est à dire 230 places, soit 32 % de celles disponibles en Gironde. L'aire du Pian-Médoc a complété cette offre en permettant à Parempuyre de se mettre en conformité avec les prescriptions du schéma, à l'instar de celle de Saint Jean d'Illac qui permet à Martignas de répondre à ses obligations et de porter à 286, le nombre de places de la Métropole (soit près de 40% de l'offre départementale). Il existe une aire de grands passages, d'une capacité de 200 places, sur Bordeaux, avenue de Tourville.

Concernant les aires d'accueil, la révision du PLU 3.1 a permis d'inscrire 4 emplacements réservés et de localiser de futurs équipements sur les communes suivantes : Ambarès-et-Lagrave, Bordeaux, Pessac et Villenave d'Ornon (pour le compte de Gradignan). Une offre supplémentaire correspondant à 50 places est inscrite au schéma. Cependant, l'évolution du phénomène de sédentarisation est de nature à questionner cette prescription.

Concernant les grands passages, deux équipements manquent sur le territoire métropolitain. Une étude de faisabilité est engagée sur un site sur la commune de Mérignac.

Pour être complet, et même s'ils relèvent de la compétence de l'État, les grands rassemblements annuels constituent également des événements susceptibles de concerner le territoire métropolitain.

Les aires d'accueil des gens du voyage dans Bordeaux Métropole



• La question de la sédentarisation

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2011-2017 estime à environ 250 le nombre de familles de gens du voyage en implantations temporaires et 250 familles sédentarisées à l'échelle du département. Ce phénomène semble se généraliser dans Bordeaux Métropole pour plusieurs raisons :

- économiques d'abord puisque les activités des personnes concernées relèvent souvent de l'auto-entrepreneuriat et la nécessité de constituer une clientèle pérenne les amène à se rapprocher du marché, c'est-à-dire des zones urbaines pour s'y implanter ;
- sociologiques d'autre part, puisqu'il semble que les modes de vie évoluent et rendent les voyages de moins en moins attractifs et de plus en plus contraignants.

La sédentarisation peut prendre plusieurs formes selon notamment les modalités d'accès aux logements :

- l'achat de terrains privés : souvent non constructibles, peu chers et en zones naturelles ou agricoles qui posent des problématiques de salubrité et de raccordement aux réseaux d'assainissement (exemple du secteur Bellevue à Mérignac et du Chemin de la Poudrière entre St-Médard-en-Jalles et Mérignac) ;
- une offre publique à travers les terrains familiaux : ce sont des parcelles viabilisées, de taille modeste (environ 200 m²) comprenant un petit bâtiment (25 m² avec les salles d'eau et la cuisine) et sur lesquelles on peut installer une caravane faisant office de pièces à vivre. Ces terrains peuvent être propriétés d'une collectivité ou d'un acteur privé. Le terrain est loué par bail à l'occupant qui dispose ainsi d'un emplacement qui lui est réservé (exemple du terrain d'Artigues, propriété de la Ville de Cenon qui le gère)
- l'habitat adapté : considéré comme du logement public, il est géré par un bailleur social (notamment Aquitanis dans Bordeaux Métropole) et se traduit par un bail de location normal pour l'occupant. Il est financé en PLAI, c'est-à-dire pour un niveau de ressources particulièrement bas, dit « adapté ». L'adaptation ici correspond à une typologie de logement spécifique répondant aux attentes des gens du voyage : un logement individuel, et un espace suffisant sur la parcelle pour accueillir une caravane.

Les réponses apportées aux différentes situations nécessitent de faire du cas par cas selon les besoins des populations concernées (avec ou sans logements par exemple) et en s'adaptant au niveau de solvabilité des ménages. La réponse publique peut se traduire dans les documents d'urbanisme. Elle peut s'illustrer par la confrontation à des constructions illégales sur des terrains qui appartiennent aux occupants, à des enjeux de santé publique, des besoins forts de viabilisation, des questions sociales, notamment autour de la scolarisation des enfants. Cette problématique a été fortement intégrée dans le cadre de la révision du PLH. La prise de compétence « grands passages » en 2012, puis le transfert des compétences « aménagement, gestion et entretien des aires d'accueil », dans la loi Maptam de 2014 (Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles), renforcent encore le rôle de la Métropole vis-à-vis de ces sujets.

Un travail partenarial est indispensable pour la Métropole pour mettre en œuvre ses actions, avec les communes évidemment, l'État et le Département notamment dans le cadre du dispositif de coordination départementale pour les grands passages estivaux. Avec des partenaires spécialisés enfin, comme l'Adav33 (Association départementale des amis des voyageurs) qui permet une médiation avec ces populations, qui identifie au plus près leurs besoins, qui met en place de l'accompagnement social auprès des communautés des gens du voyage.

Actuellement, la situation de la sédentarisation dans le territoire métropolitain peut être en partie appréhendée via les dispositifs que sont les Mous (Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) qui permettent d'organiser le partenariat et de dégager des moyens d'ingénierie pour les collectivités pour accompagner ces populations. Elles étaient jusqu'alors principalement financées par l'État, la Métropole et les communes et comportent plusieurs phases : un diagnostic patrimonial et social ; des propositions d'actions ; une mise en œuvre opérationnelle (phase qui actuellement est souvent en attente par retraits progressifs des financements de l'État).

Dans Bordeaux Métropole, on compte en 2014 deux Mous terminées. La première concerne Ambarès, commune où la population des gens du voyage en cours de sédentarisation est particulièrement importante, où une soixantaine de familles est suivie dans ce cadre. Sur Mérignac, secteur de Bellevue, une Mous a été lancée en 2003 et concerne près de 90 familles, soit 350 personnes, installées depuis près de 30 ans. La situation est extrêmement complexe. Elle a conduit à abandonner l'hypothèse de libération des lieux à orienter la stratégie vers une « normalisation » de la situation existante. L'objectif est de limiter l'extension du nombre de personnes installées en stabilisant les propriétaires présents et en identifiant les familles locataires ou occupants sans titre à déplacer. Dès lors, la problématique relève plus de questions d'habitat insalubre et les actions d'aménagement portent sur la création de voiries, de dessertes, la mise aux normes et la viabilisation des réseaux.

D'autres Mous sont encore actives dans le territoire :

- à Eysines (site du Plateau de Carès),
- au Taillan-Médoc (site du Chais),
- à Blanquefort (multi-sites)

Enfin, de nombreuses autres communes sont confrontées à ces problématiques sans nécessairement avoir mis en place des Mous : Bègles, Bordeaux, Le Haillan, Martignas-sur-Jalle, Pessac, Saint-Médard-en-Jalles...

SYNTHESE SUR LES HABITANTS

Inscrite dans divers phénomènes sociétaux (métropolisation, allongement de la durée de vie, migrations internationales, ségrégations sociales et paupérisation ...), Bordeaux Métropole voit ses populations évoluer, au même titre que d'autres territoires.

Le fonctionnement de la métropole dépasse largement ses propres limites géographiques. Elle se spécialise dans des fonctions d'activités et d'emplois alors que le reste du département devient de plus en plus résidentiel. Les flux quotidiens (de travailleurs, d'usagers des équipements de la métropole) deviennent ainsi un révélateur du pouls de la métropole. C'est l'ensemble de la Gironde qui apparaît de plus en plus attractive avec des fonctions de plus en plus distinctes pour les espaces qui la composent.

La métropole assoit aussi sa vocation étudiante. Les jeunes y sont de plus en plus nombreux. On les trouve principalement installés dans le centre de Bordeaux ou sur le campus. L'offre de logement dédiée aux jeunes concerne 40 % d'entre eux et se fait donc principalement en lien avec les établissements scolaires. C'est donc une large majorité d'entre eux qui dépend du marché privé pour se loger.

Parallèlement, la population métropolitaine connaît un vieillissement plus rapide que dans d'autres territoires : la métropole rattrape son retard pour se rapprocher de la norme nationale. Les seniors se retrouvent principalement installés en milieu urbain central, dans des logements en location. Cependant, on trouve aussi une forte représentation de ces personnes âgées en périphéries dans des maisons dont ils sont propriétaires depuis longtemps. Des questions subsistent cependant sur le devenir de ces populations, notamment en terme d'adaptabilité de leur logement, quelque soit leur situation (propriétaire en maisons individuelles ou locataire en collectif).

Finalement, la catégorie la moins représentative de la population métropolitaine est la famille. Leur part est en diminution et on compte de moins en moins d'adultes entre 30 et 60 ans. On les retrouve d'une part dans les quartiers populaires et d'habitat sociaux pour les grandes familles, ou dans des communes à la limite de Bordeaux Métropole. Elles ont surtout trouvé des territoires d'accueil dans les communes périurbaines ou rurales hors de la métropole.

Enfin, les populations les plus démunies semblent de plus en plus nombreuses et l'offre d'accueil qui leur est réservée est de plus en plus sollicitée. Ces demandeurs dans l'urgence concernent notamment des hommes seuls et de plus en plus des étrangers. Les demandes d'insertion, qui visent à s'intégrer dans la société, comptent un peu plus de femmes et de familles. Les trois-quarts d'entre elles, c'est-à-dire 4 500 demandes en 2013, ne trouvent cependant pas de réponses. Avec 2 700 places environ, l'offre institutionnelle pour les accueillir est remplie à 100 % de façon quasi permanente et les 700 logements adaptés destinés à les réinsérer dans du logement ordinaire peinent à répondre à tous les besoins.

Le profil démographique des habitants de Bordeaux Métropole évolue donc avec son temps. Se spécialisant dans l'accueil des jeunes, et des étudiants notamment, elles voient aussi les personnes âgées être de plus en plus présentes. Les uns comme les autres nécessitent des solutions de logements adaptés à leurs problématiques. L'idéal standardisé de la famille complète devient minoritaire dans la population locale, préférant d'autres espaces périphériques moins denses. Ce sont donc les populations les plus sensibles aux dispositifs publics qui restent dans les territoires métropolitains, à l'image des populations défavorisées qui se rassemblent dans les grands pôles urbains.

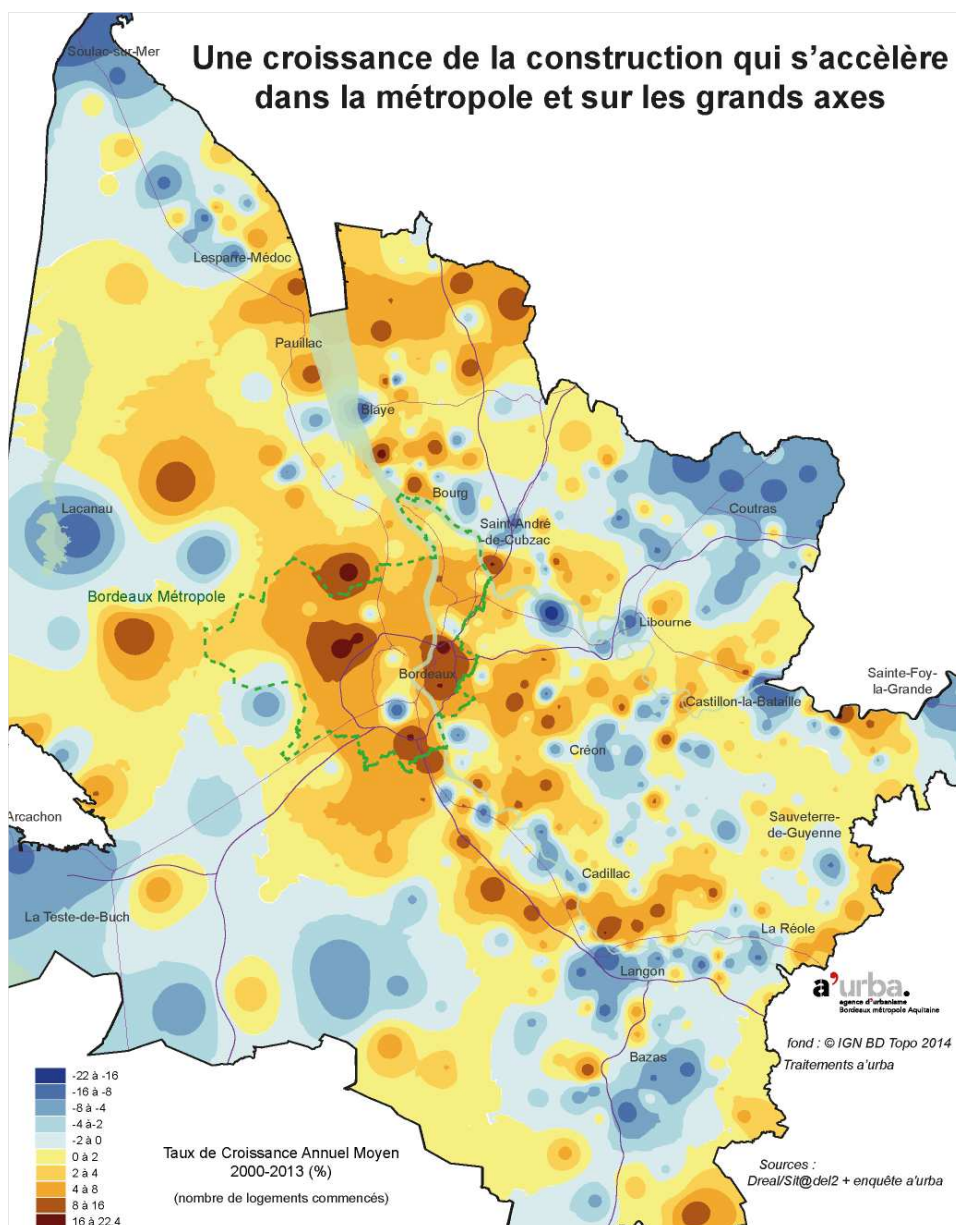
2. Le renforcement de l'offre résidentielle

2.1. Les productions de logements neufs

2.1.1. La construction neuve

- Un effet PLH ?

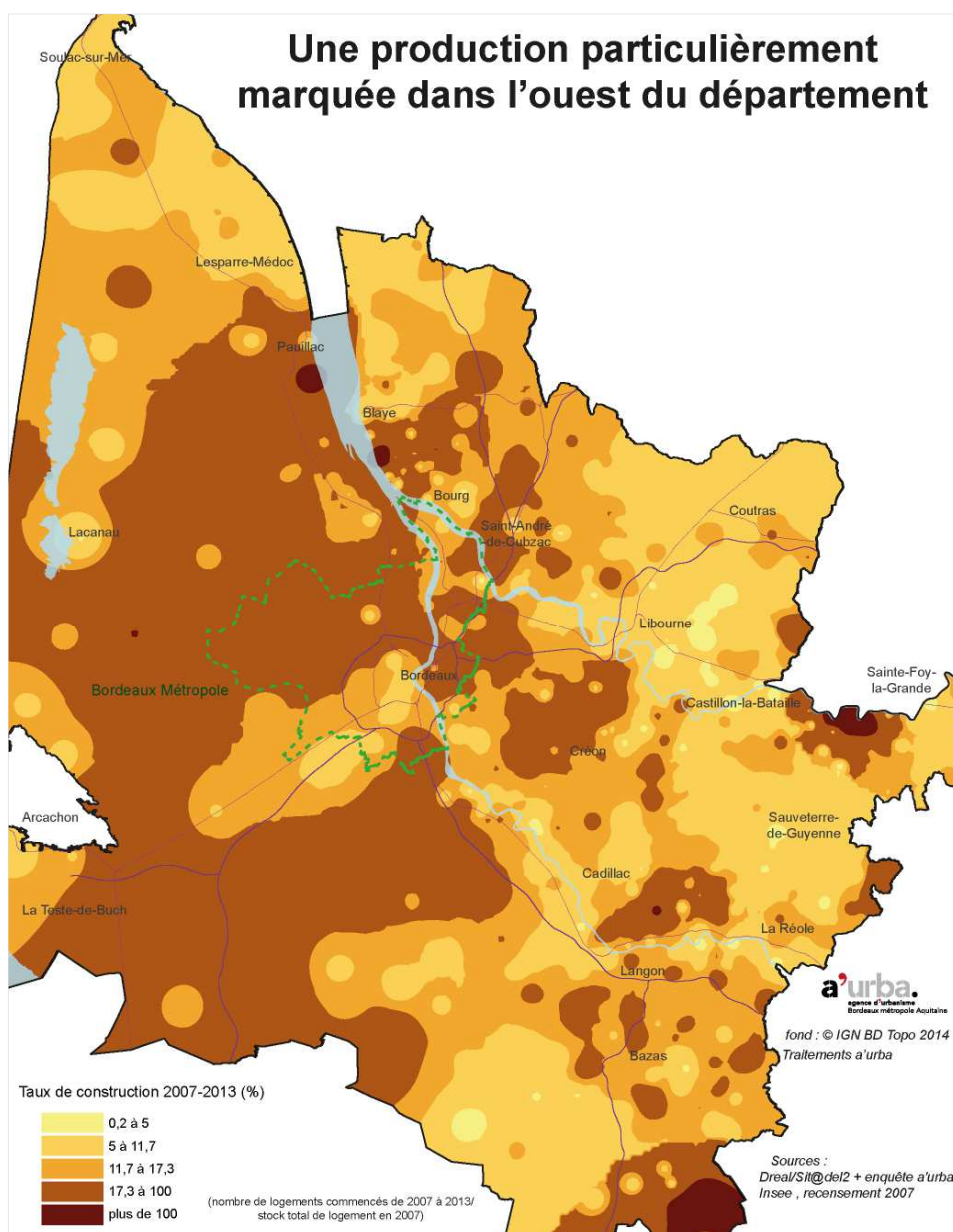
L'intensité de la production de logements en Gironde ces 15 dernières années a évolué selon les contextes locaux. Dans l'ensemble du département, la croissance de la production s'est élevée en moyenne à 3,3 % par an. Elle s'est intensifiée dans Bordeaux Métropole (avec un taux de croissance annuel moyen du nombre de logements commencés de + 6,7 % par an), alors qu'elle augmentait moins vite dans le reste du périmètre girondin (+ 0,5 % par an). L'accélération est notamment marquée dans les grands couloirs d'urbanisation le long des axes de transport (couloir garonnais, Dordogne, A10), dans quelques petites communes périphériques dynamisées par des opérations d'envergure et dans l'agglomération bordelaise.



Cependant, durant la dernière période (de 2007 à 2014), l'ensemble de la Gironde garde une production moyenne constante. On observe même un ralentissement hors du territoire métropolitain. Bordeaux Métropole, quant à elle, garde une croissance de + 6,8 % par an du nombre de logement produits.

- **A l'ouest toute**

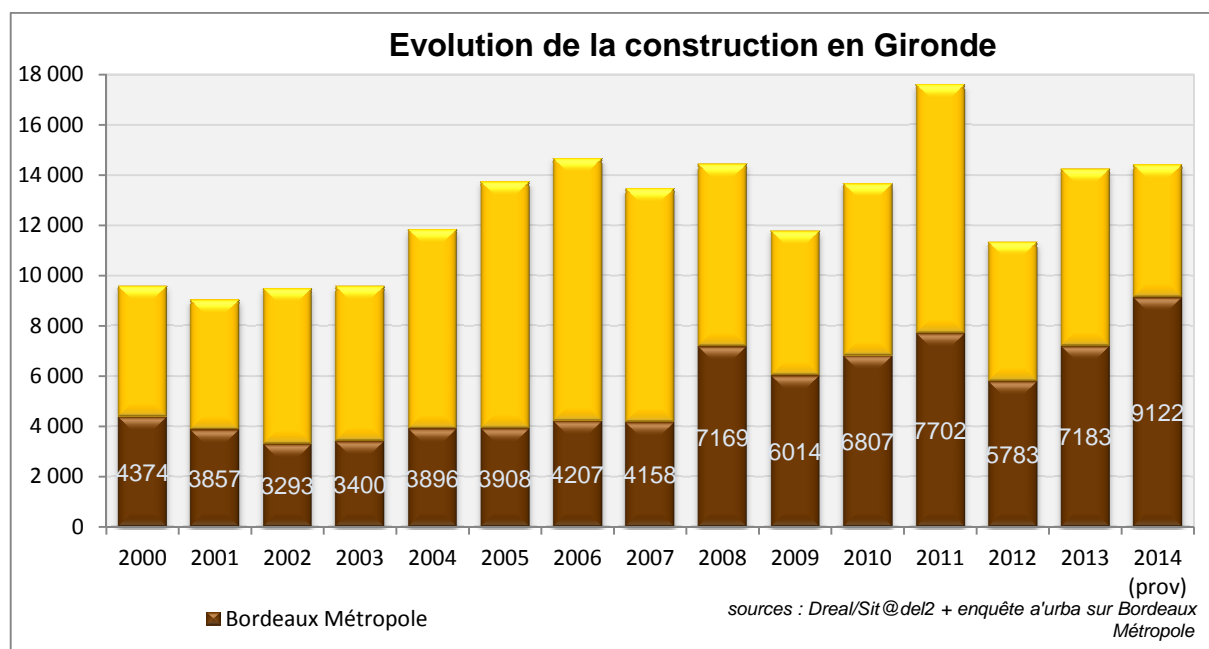
Indépendamment de son évolution, le niveau de production en Gironde reste conséquent avec un taux de construction de 15,3 % de nouveaux logements entre 2007 et 2014 par rapport au parc existant en 2007. Bordeaux Métropole connaît un taux de construction de 15,1 % mais c'est le reste du département qui tire un peu plus la moyenne départementale vers le haut avec un taux de 15,5 %. Tous les territoires girondins ne connaissent pas la même croissance résidentielle mais ce sont surtout les territoires en rive gauche de la Garonne, entre l'agglomération bordelaise et le Bassin d'Arcachon notamment, qui impriment la dynamique avec des accroissements conséquents de leur offre résidentielle (via des taux de construction supérieurs à 20 %).



- **Une relance de la construction en 2014**

Après un fort repli en 2012, la construction en Gironde connaît une bonne reprise en 2013 qui se confirme en 2014 (+27 % entre 2013 et 2014). Bordeaux Métropole rattrape progressivement son retard depuis 2008 puisque 63 % des logements commencés en 2014 dans le département se situent dans Bordeaux Métropole. La répartition de la production devient plus équilibrée puisque en 2011 le parc de logements de Bordeaux Métropole représente 48 % de l'ensemble du parc girardin.

La construction dans Bordeaux Métropole connaît le même type d'évolution et dépasse son niveau de 2011 grâce à une croissance de 27 % du nombre de logements commencés entre 2013 et 2014. Les déclarations d'ouverture de chantier s'élèvent à 9 122 logements en 2014, s'approchant des objectifs du projet métropolitain inscrits au PLU 3.1. L'accélération s'est produite dès 2008 puisque le rythme annuel de production est passé de +0,3 %/an entre 2000 et 2006 à +6,8 %/an entre 2007 et 2014 (alors qu'à l'inverse la croissance passe de +13,8 %/an à -4,5 %/an entre les mêmes périodes pour le reste du département).



La construction au sein de Bordeaux Métropole n'est toutefois pas suffisante pour retourner la tendance. Avec des ménages toujours plus petits, et notamment de taille plus réduite que ceux du reste du territoire girardin, ces niveaux de construction ne permettent pas à Bordeaux Métropole de retrouver son poids de population dans le département à court terme.

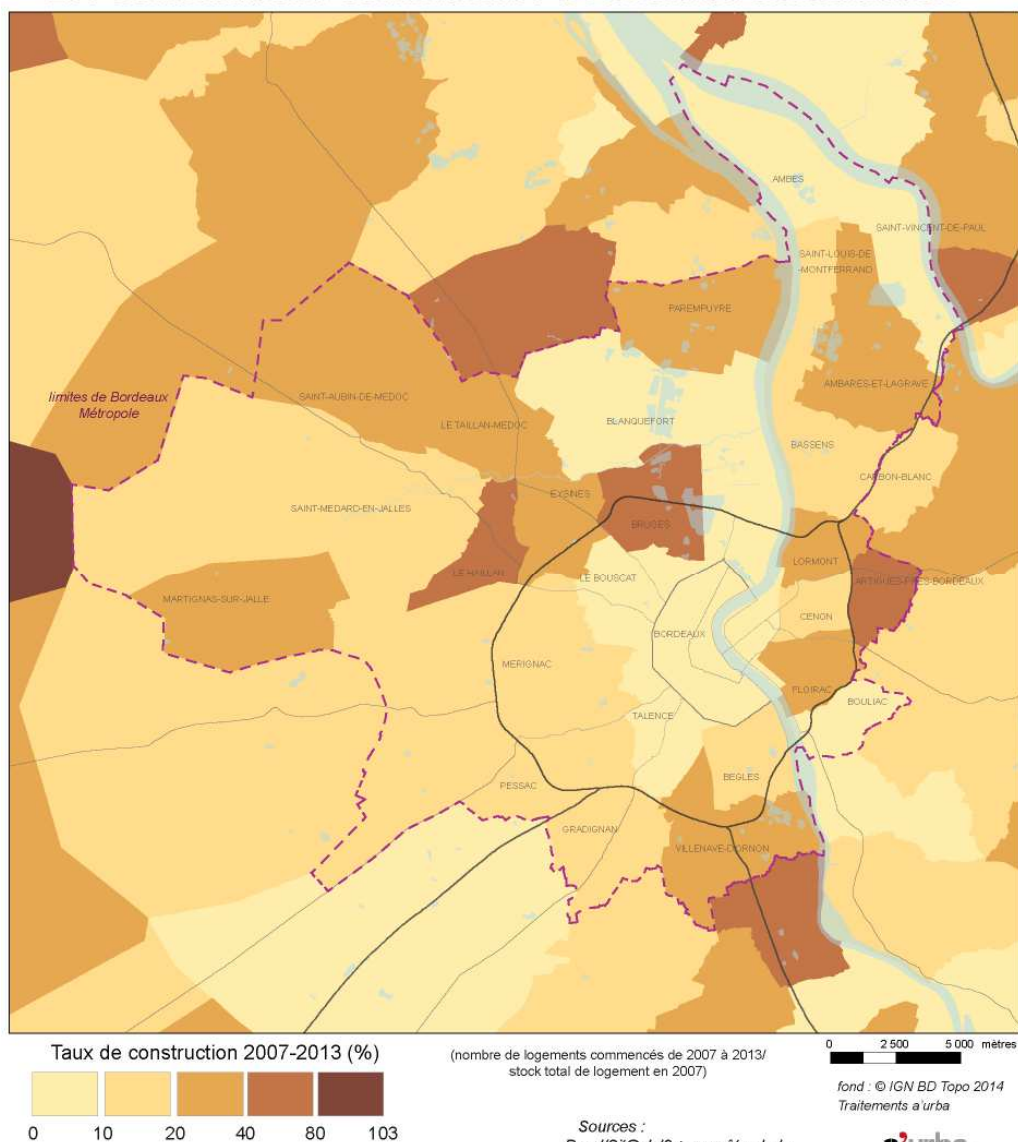
Ces chiffres restent cependant plus satisfaisants au regard de la conjoncture nationale qui reste défavorable et qui poursuit sa décroissance puisque le nombre de logements commencés en France a baissé de 10 % en 2014. Les chiffres locaux de la construction d'individuels purs montrent une très forte reprise (+51 %), ce qui peut être considéré comme un signe d'amélioration du marché et de la conjoncture pour les particuliers. Mais ils ne représentent que 13 % des logements commencés, contre 36 % en France, confirmant que l'essentiel du marché local est porté par les opérateurs publics et privés de l'immobilier.

- **Un effort de construction important pour les communes de périphérie**

Neuf des 28 communes de Bordeaux Métropole ont connu un taux de construction durant la période 2007-2014 inférieur à la moyenne métropolitaine de 15,06 % (ce taux est calculé en rapportant le nombre de nouveaux logements construits sur la période par rapport au stock de départ en 2007). Leur taux de construction, compris entre 2 et 10 %, relativement plus faible s'explique soit par un poids initial très important du parc sur lequel les nouvelles constructions n'apportent pas encore une influence majeure (comme à Bordeaux ou Talence), soit des communes plus contraintes dans leur capacité de développement (comme Le Bouscat) ou des communes sur lesquelles les grandes opérations d'habitat ont été moins présentes.

A l'inverse, des grandes communes périphériques ont assis leur développement avec des taux autour de 28 % à Saint-Aubin-de-Médoc, au Taillan-Médoc ou Ambarès-et-Lagrave par exemple. Et d'autres communes de toute première couronne, telle que Artigues-près-Bordeaux, Eysines ou le Haillan, avec des taux vers les 40 %, ont largement renouvelé et enrichi leur parc à travers des productions nombreuses et des opérations d'envergure sur leur territoire (comme Le Tasta à Bruges)

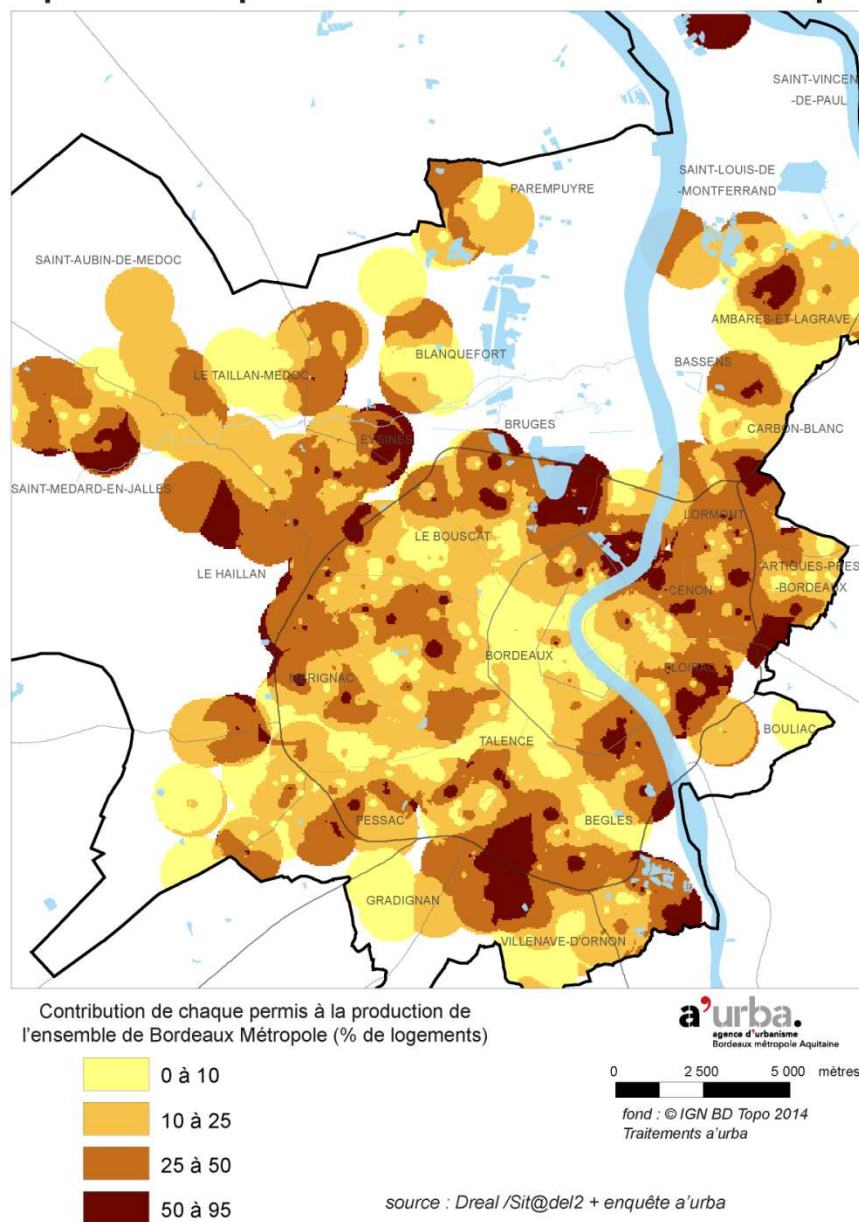
Les contributions communales à l'effort de construction



- **Mais une construction volumineuse dans certains secteurs**

La cartographie de la production de ces dernières années montre une concentration spatiale très forte des logements dans les chantiers ouverts. Ainsi, les trois quarts des logements comptabilisés le sont pour une quarantaine de permis de construire seulement (pour 700 ouvertures de chantier autorisées au total). De plus, ces grands permis sont souvent concentrés sur quelques grands secteurs opérationnels : Ginko et les Bassins à flot à Bordeaux, le Tasta à Bruges, sur le campus à Pessac ou via des opérations incluant de l'habitat social (les Akènes à Lormont par exemple). Ainsi, dans les périmètres de plus de 280 projets divers identifiés dans Bordeaux Métropole (PAE, Zac, OIN, 50 000 logements, divers projets urbains ...), représentant 6 800 hectares, on compte 43 % des logements inscrits dans des chantiers ouverts ces cinq dernières années.

Une production qui se concentre sur les secteurs de projets

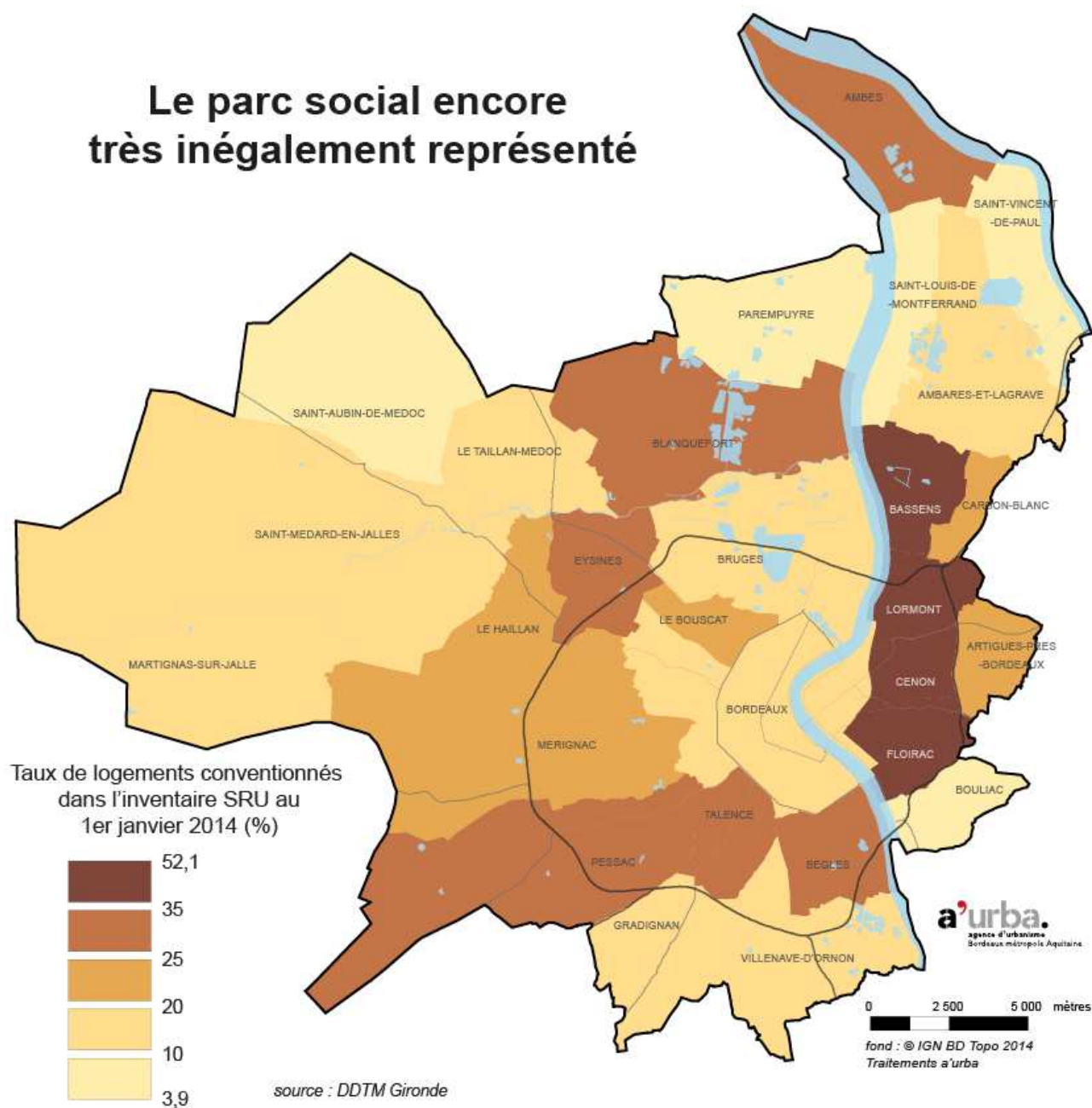


2.1.2. La production de logements sociaux

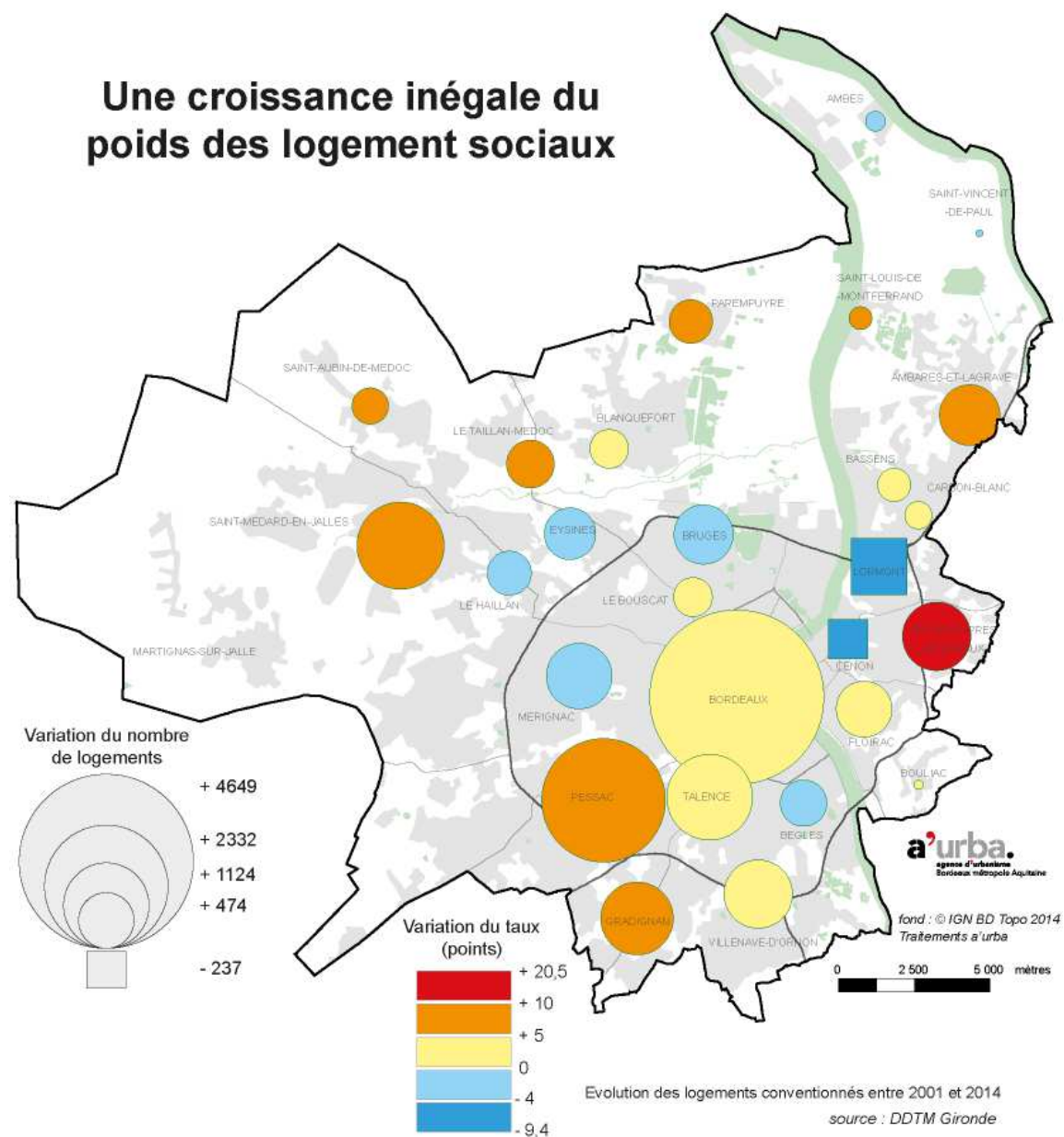
- Un poids du parc social encore hétérogène

Au 1^{er} janvier 2014, on compte 81 312 logements conventionnés (publics et privés) inscrits à l'inventaire SRU, soit un taux de 22,3 % du parc total. Ce taux est très variable sur le territoire de Bordeaux Métropole puisqu'il varie de 3,9 % pour Saint-Vincent-de-Paul à plus de 52 % pour Lormont. Les communes de la rive droite ayant connu l'installation de grands ensembles d'habitat social à partir des années 1960 sont encore celles avec les taux les plus élevés (plus de 35 %) : Lormont, Floirac, Cenon et Bassens. Les taux les plus faibles sont principalement ceux des communes moins peuplées et périphériques. Bordeaux, malgré l'offre la plus importante en volume avec près de 22 600 logements conventionnés, affiche un taux de 16,6 % seulement.

Le parc social encore très inégalement représenté



Entre 2001 et 2014, le territoire métropolitain a gagné 16 100 nouveaux logements conventionnés soit une croissance de 25 % de ce parc en 13 ans. L'ensemble des résidences principales, tout statut confondu, a augmenté de 19 % dans le même temps. Le taux global de logement conventionné a ainsi gagné 1 point sur la période, pour l'ensemble du territoire métropolitain. Cependant, certaines communes ont vu leur taux baisser selon deux logiques : soit par une baisse du nombre de logements sociaux (Lormont et Cenon) ; soit par une croissance plus rapide de l'ensemble du parc (notamment privé) que du parc social. C'est le cas notamment de communes qui ont beaucoup construit ces dernières années comme Bruges, Mérignac ou Eysines. A l'inverse, d'autres communes qui avaient un parc conventionné très faible en 2001, ont vu nombre de ces logements s'installer en 13 ans, contribuant ainsi à l'offre résidentielle globale de ces territoires et atteignant parfois un taux non négligeable en 2014 (comme à Artigues). Les communes de Bordeaux et Talence ont vu leur parc conventionné s'accroître mais à un rythme que très légèrement supérieur à la croissance globale du parc de logements, leur taux de logements sociaux ne gagnant ainsi qu'une part relativement limitée. Toutefois, cette tendance est à relativiser au regard du nombre important de logements à produire.

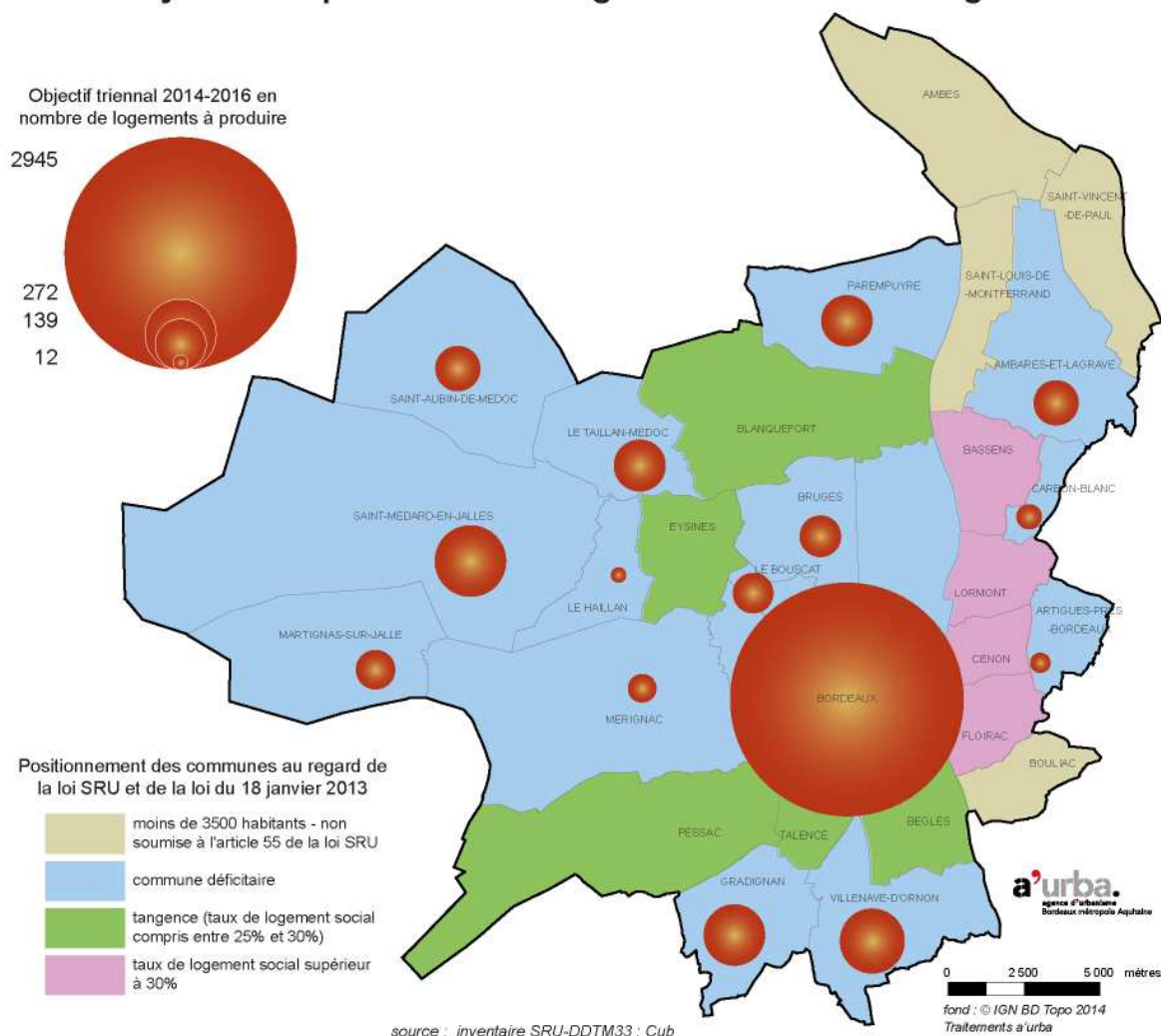


- **Etat des lieux des objectifs de productions de logements sociaux au regard de la loi**

La loi Duflot votée en 2013 (relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social) a notamment relevé le taux de logements sociaux pour la mixité sociale dans les communes de plus de 3 500 habitants qui appartiennent à une agglomération dont le marché est tendu, comme c'est le cas pour Bordeaux. Ce relèvement de l'obligation, faisant passer de 20 à 25 % la part de logements sociaux à atteindre, a un impact important sur les politiques locales d'aménagement et de construction.

Au 1^{er} janvier 2013, dix communes se situaient en deçà de 20 % de logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales et cinq autres ont un taux entre 20 et 25 %. Elles sont donc au total 15 à être considérées comme déficitaires. Cette modification a pour conséquence de faire passer le nombre de logements locatifs sociaux manquants de 7 418 à 18 038 (en intégrant aussi Martignas-sur-Jalles).

Les objectifs de production de logements sociaux au regard de la loi

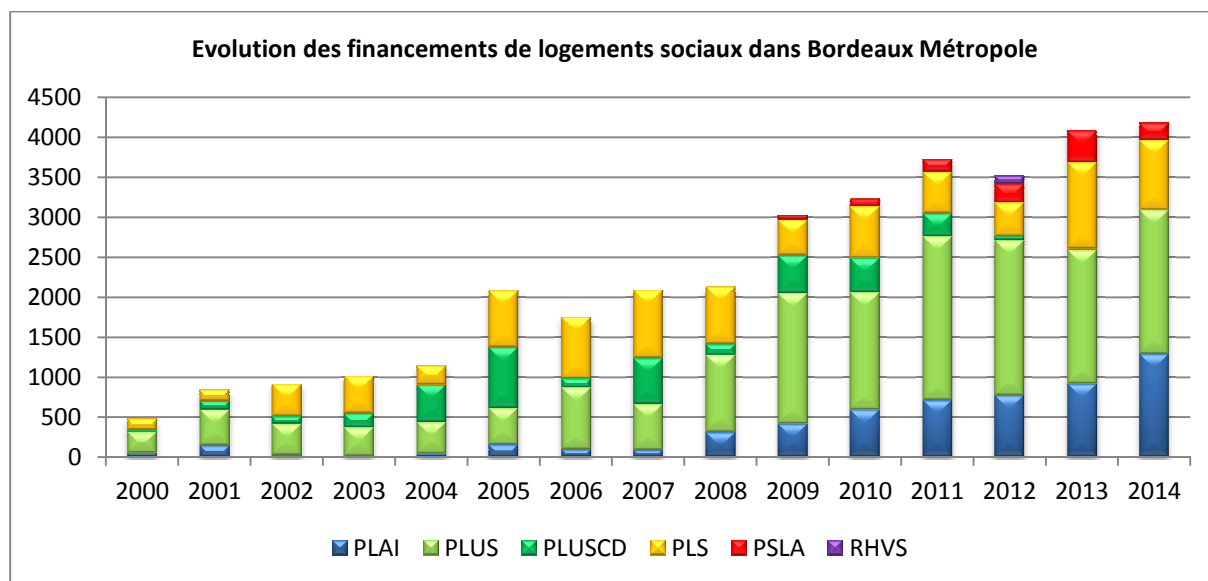


Les objectifs triennaux de production de logements locatifs sociaux pour la période 2014-2016 se portent à 4 510 logements dans Bordeaux Métropole. Avec plus de 2 900 logements, près des deux tiers de ces objectifs sont concentrés dans la commune de Bordeaux.

- **Des financements des logements sociaux toujours plus importants**

Avec 4 174 logements financés en 2014, le financement des logements sociaux dans la métropole atteint un niveau inégalé, dépassant très largement l'objectif de 2 000 logements annuels défini dans le PLH, objectif qui est en cours de réévaluation à 3 000 dans les travaux de révision du PLU 3.1 qui intégrera désormais le PLH. La part de Bordeaux Métropole en Gironde atteint ainsi 77 % des logements sociaux

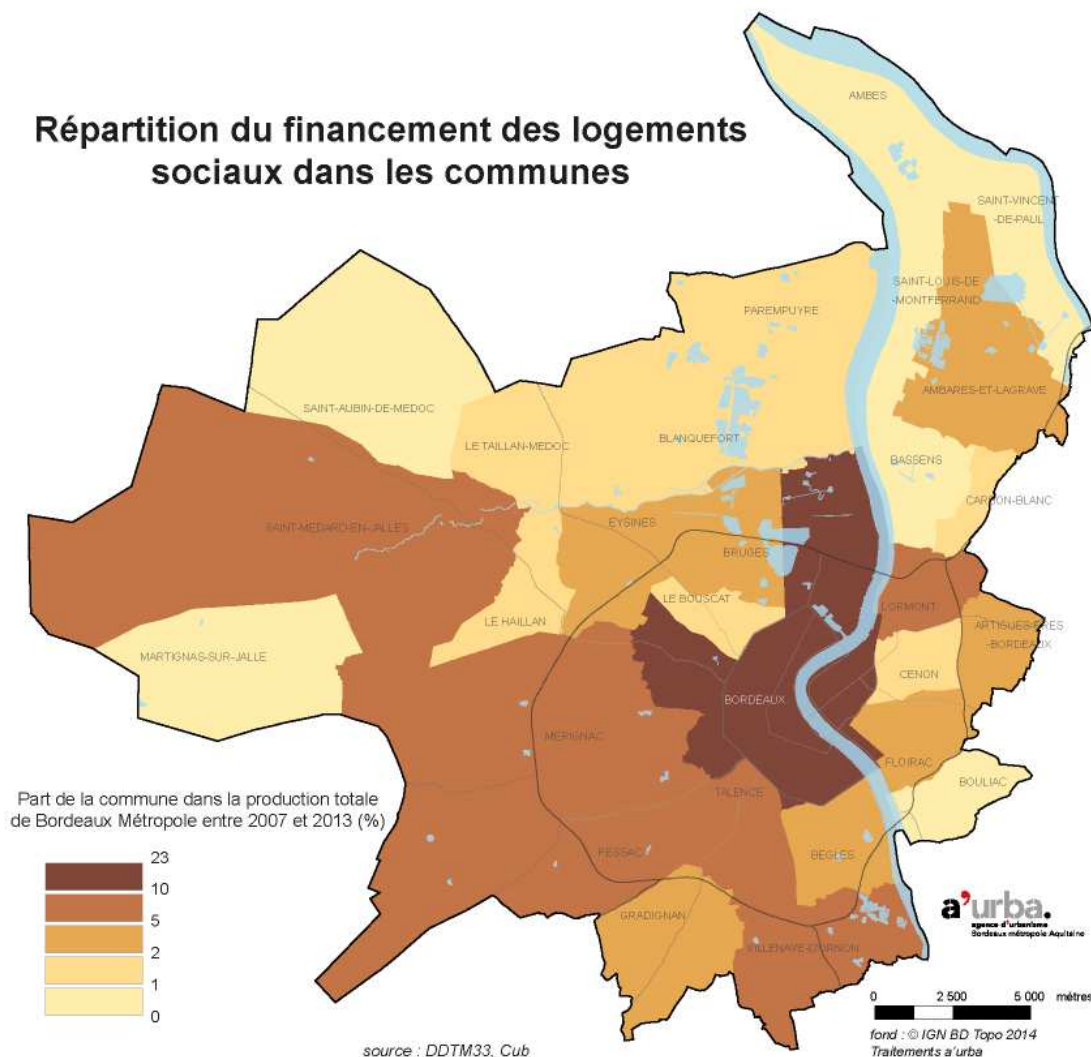
La progression est particulièrement notable pour les logements de type PLAI dont la production augmente de 41% entre 2013 et 2014 pour atteindre 1288 unités. Ce constat reflète l'effort de production de logements pour les ménages les plus modestes mis en œuvre. Avec 1799 logements financés, les PLUS progressent de 8%. La production de PLS et de PSLA est en revanche en baisse de respectivement 19% et 46%.



- **Des financements qui se concentrent dans certaines communes**

Entre 2007 et 2014, 26 000 logements sociaux ont été financés sur le périmètre de Bordeaux Métropole, soit une moyenne de 3 250 par an. La croissance a été quasi-permanente avec une hausse moyenne de 13 % par an du nombre de logements financés. A l'échelle métropolitaine, c'est la commune de Bordeaux qui a accueilli le plus de logements. Elle est suivie ensuite par les plus grandes communes qui comptent chacune pour plus de 5 % des financements observés : Mérignac, Villenave-d'Ornon, Pessac, Talence, Saint-Médard-en-Jalles et Lormont.

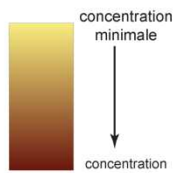
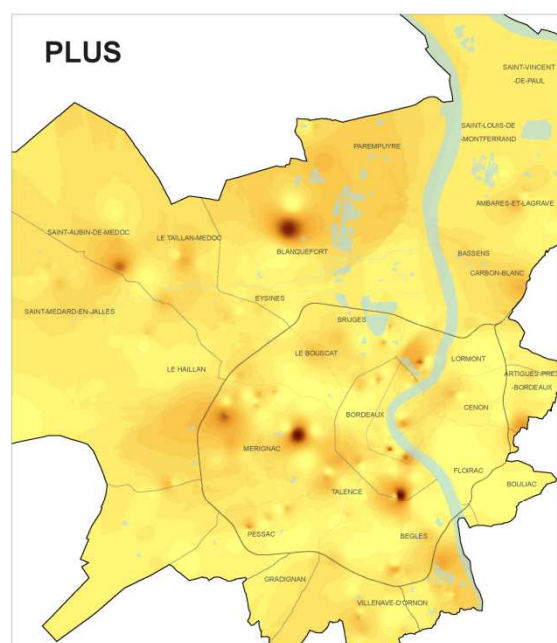
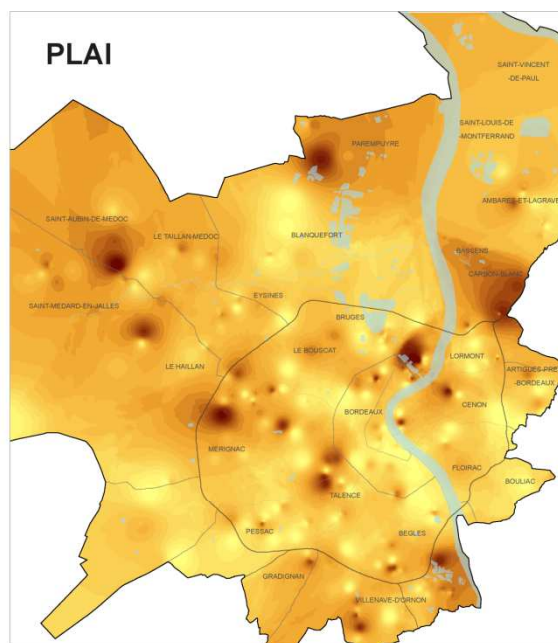
Répartition du financement des logements sociaux dans les communes



- Les logements sociaux différemment répartis dans les espaces de Bordeaux Métropole ces dernières années

Entre 2011 et 2013, 384 opérations ont été financées, soit un total de 10 900 logements. Ces dernières obéissent à une concentration de plus en plus forte au centre de l'agglomération : 39 % d'entre elles sont localisées extra-rocade, 41 % entre les boulevards et la rocade et 21 % intra-boulevards. On observe cependant des variantes selon les types de logements sociaux financés : les logements PLUS et PLAI sont un peu plus représentés extra-rocade et les PLS sont surreprésentés entre boulevards et rocade. On voit ici l'effet de la production des logements étudiants (financés en partie en PLS) dont la construction est présente principalement dans quelques grands sites en lien avec le projet Campus : le campus Talence-Pessac-Gradignan et le campus Carreire à Bordeaux.

La répartition des logements sociaux financés par type de financement

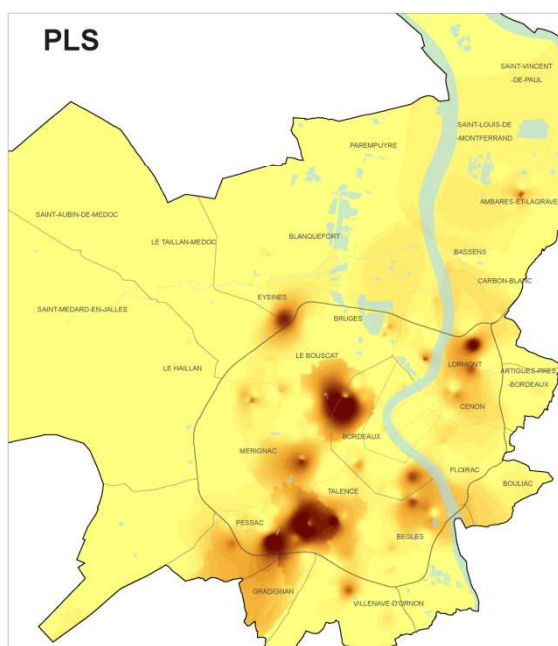


source : DDTM33, Cub
traitements a urba

(financements de logements
sociaux de 2011 à 2013)

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

0 2 500 5 000 mètres
fond : © IGN BD Topo 2014
Traitements a urba

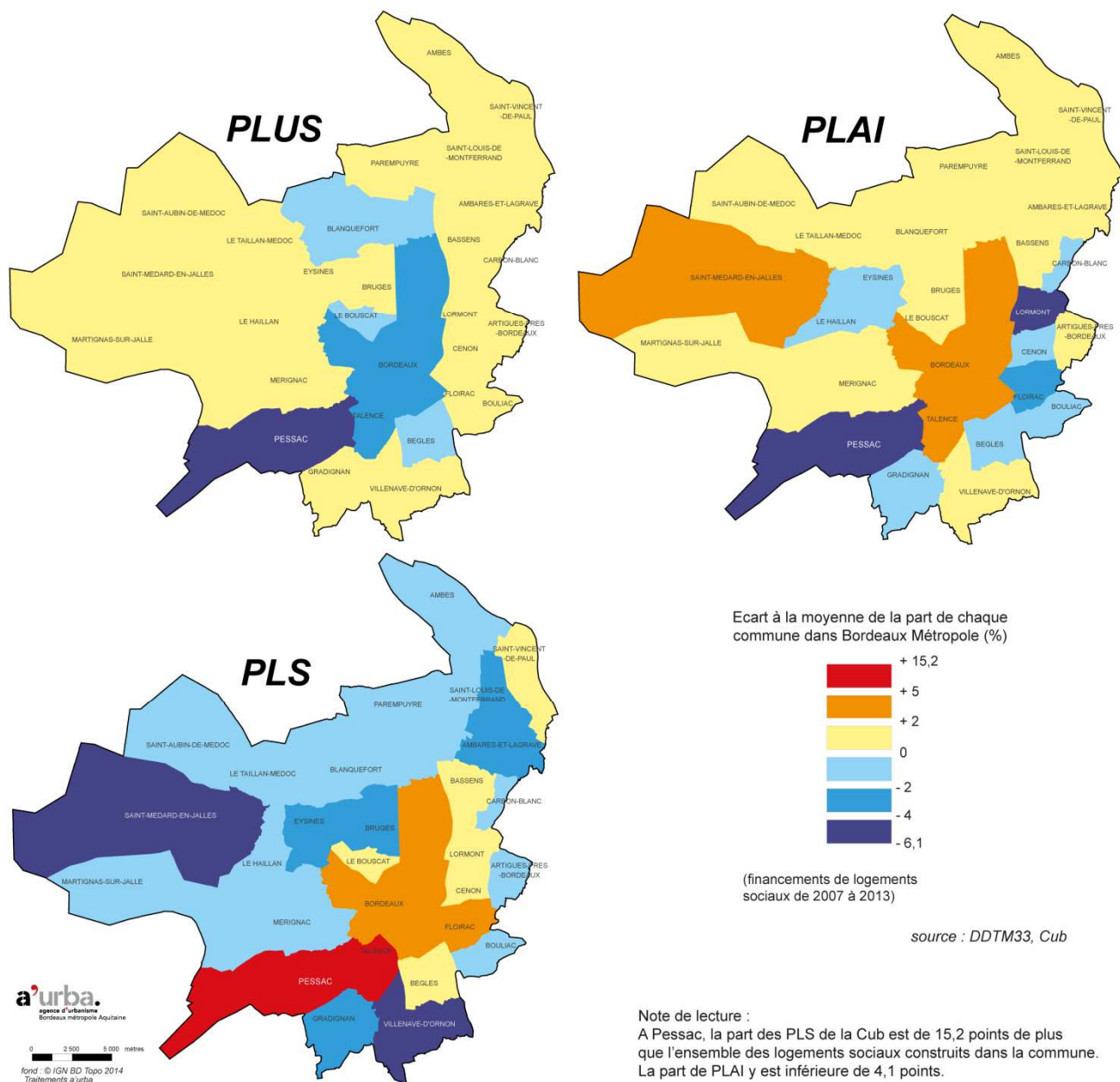


Les PLS répondent donc à un besoin en logement très spécifique liée notamment à la population étudiante et se retrouvent surreprésentés dans les quelques communes accueillant des structures d'enseignement supérieur.

Les PLUS représentent la moitié des logements financés depuis trois ans. Ils sont donc mieux implantés sur l'ensemble du territoire. Ainsi, les contributions de chaque commune sont plus équilibrées dans l'ensemble métropolitain.

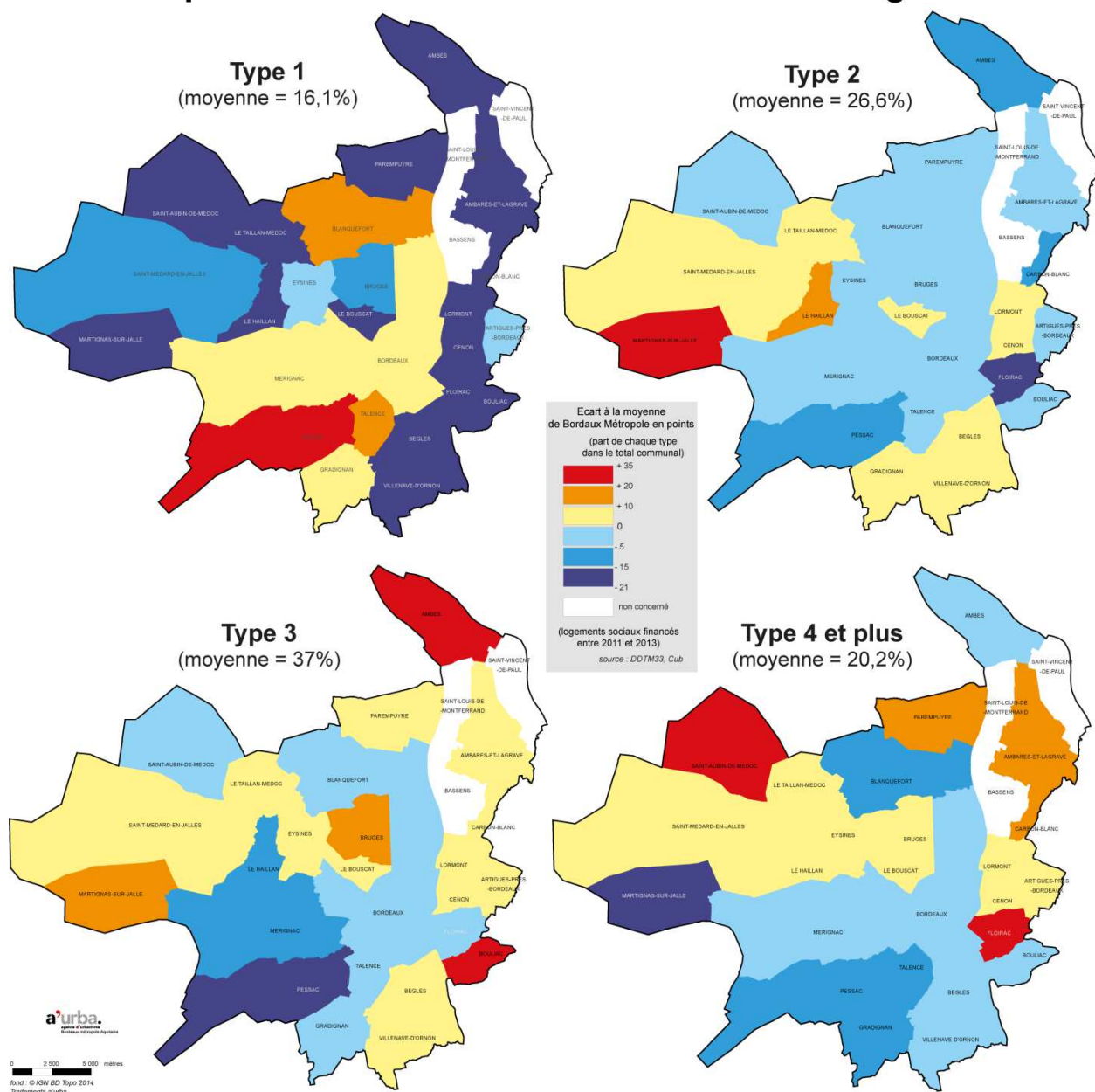
Les PLAI, moins nombreux (environ 22 % des financements de ces trois dernières années) montrent plus de concentrations fortes. Les contributions communales sont ainsi plus diverses et les écarts entre chaque commune plus contrastés.

Des contributions diverses des communes selon les types de logements financés



Les types de logements financés selon leur taille sont aussi à l'image des différentes formes de financement. Ces trois dernières années, les T3 représentent les principaux logements financés (37 %), suivi des T2 (27 %), T4 et plus (20 %) et T1 (16 %). Les petits logements restent très concentrés et concernent principalement ici les logements étudiants, financés en PLS, surreprésentés dans les villes plus universitaires : Bordeaux, Pessac, Mérignac et Talence. A l'inverse, les logements les plus grands (4 pièces et plus) sont répartis de façon plus équilibrée dans l'offre qu'apporte chaque commune. Ainsi, les communes qui se démarquent par une part importante de grands logements dans les financements sont plutôt en périphérie (Saint-Aubin-de-Médoc, Parempuyre, Ambarès-et-Lagrave) et répondent à une demande en logement familial importante.

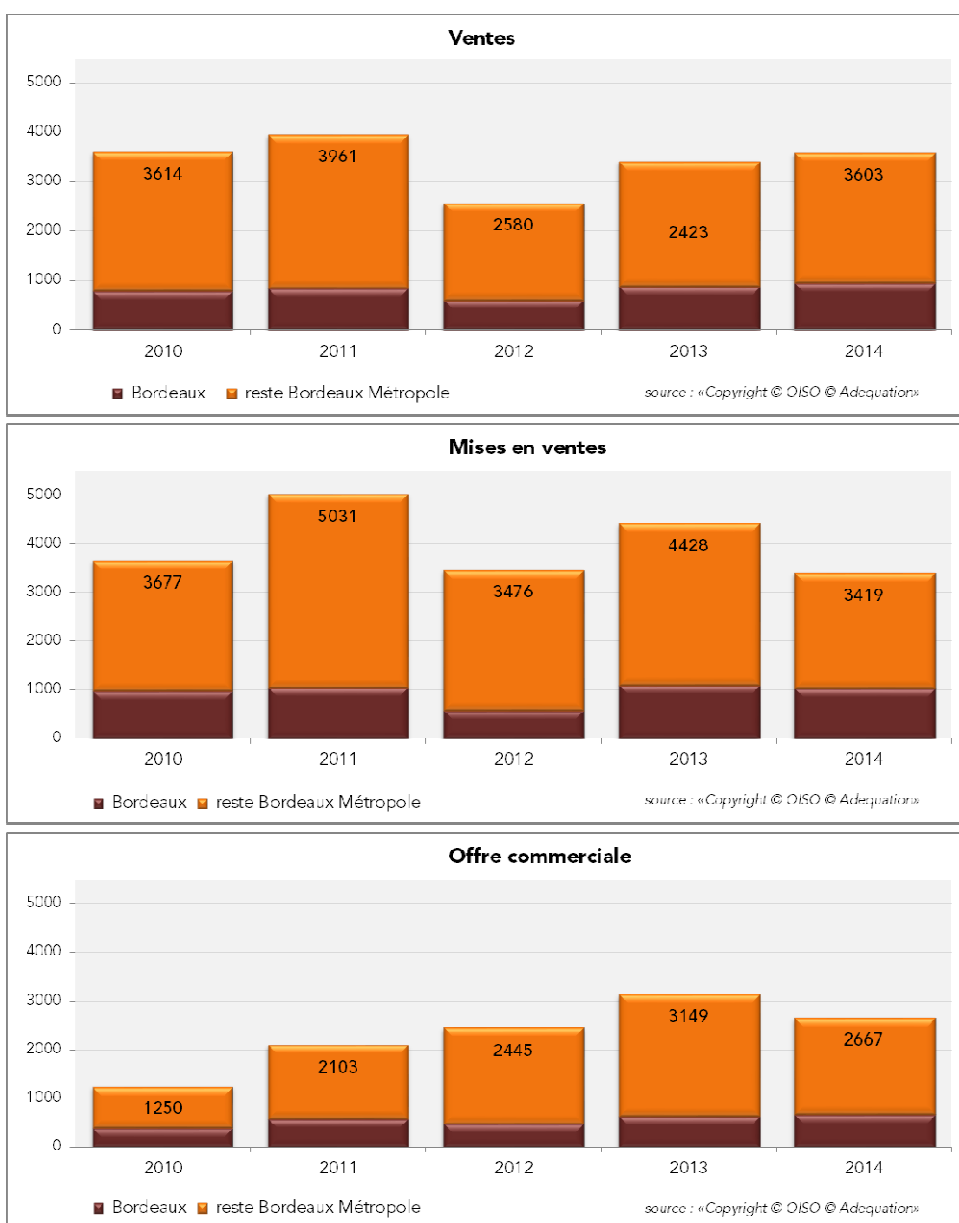
Des implantations différentes selon la taille des logements



2.2. Les marchés

2.2.1. La promotion immobilière en collectif neuf

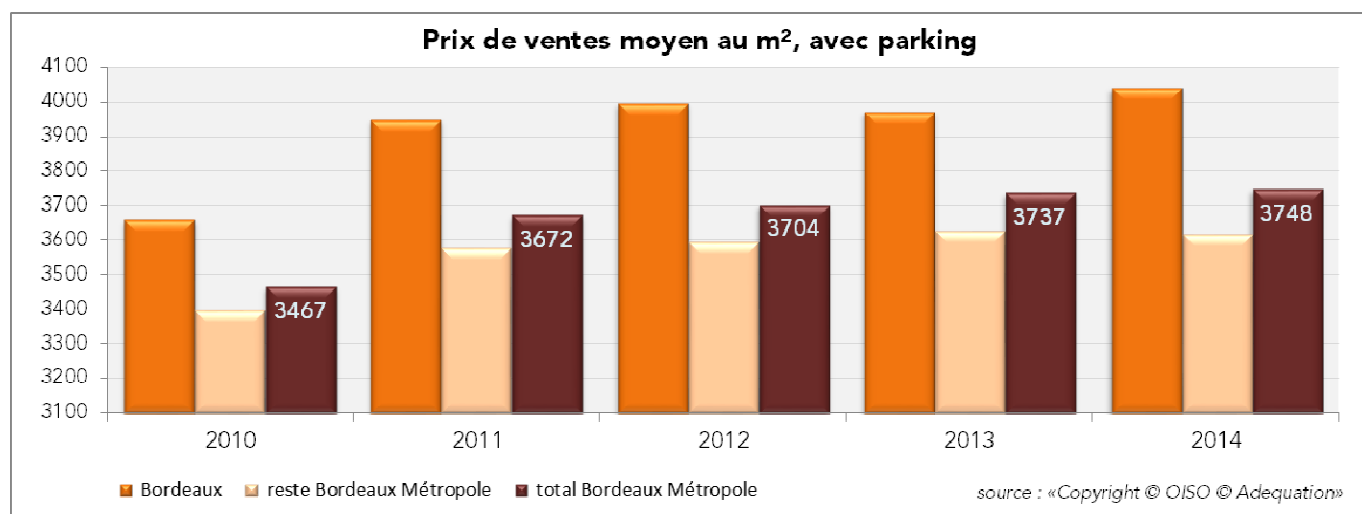
Après une très mauvaise année commerciale en 2012 où ventes et mises en ventes avaient reculé d'un tiers, l'année 2013 voit le marché de la promotion immobilière repartir à la hausse dans Bordeaux-Métropole : + 27 % pour les mises en vente, + 33 % pour les ventes. 2014 se distingue par un ralentissement certain puisque les mises en ventes diminuent de 23 % pour atteindre un total de 3 419 cette année. Avec 3 603 actes enregistrés, le nombre de ventes nettes dépasse le nombre de mises en ventes depuis de nombreuses années. Le nombre de ventes augmente ainsi de 5 %, de par une mobilisation plus importante du stock existant, notamment des produits commercialisés sur plan dont l'offre diminue de 28 % en un an. Les stocks diminuent ainsi globalement de 15 % entre 2013 et 2014, soit 2 667 logements disponibles fin 2014. L'offre commerciale était jusqu'alors en croissance régulière jusqu'en 2013, + 34 % par an depuis 2010. Les temps d'écoulement, entre commercialisation et ventes, de plus en plus longs, se rallongeaient et l'offre était de plus en plus visible directement sur les chantiers (dont la part est passée de 31 à 51 % des stocks entre 2010 et 2014).



En 2014, 68 % des ventes se font aux investisseurs, ce qui caractérise encore beaucoup les liens entre logements et produits d'investissement (même si les parts s'élevaient plus vers 72-74 % entre 2009 et 2011). L'accession abordable joue son rôle d'appui en représentant 43,5 % des 1 169 ventes à occupants en 2014 (contre 15,7 % en 2012).

Parmi la promotion collective en 2014, les T1/T2 représentent 48 % des ventes et les T4/T5, 13 %. Les proportions sont un peu plus équilibrées pour l'offre commerciale : la part des T4/T5 est plus importante (23 % des stocks) et celle des T1/T2 s'élève à 27 %. Entre 2011 et 2014, les ventes de T1/T2 ont diminué de 5,6 % mais les stocks ont crû de 24,2 %. Les hausses sont bien plus conséquentes pour les T4/T5 qui augmentent de 15,3 % en nombre de ventes et qui doublent presque (+ 94 %) en terme d'offre commerciale. La situation reste cependant paradoxale entre une demande sociale et un marché qui s'oriente encore majoritairement vers des petits logements (pour des ménages de plus en plus petits et dont les prix correspondent plus aux capacités financières d'achat de ces ménages) alors que les politiques publiques visent à un rééquilibrage démographique en retenant les familles qui cherchent des grands logements plus abordables.

En 2014, le prix de vente moyen, en incluant le stationnement, s'élève à 3 748 €/m² dans Bordeaux-Métropole. Il reste quasiment stable par rapport à l'année précédente et à connu une croissance de 1,7 % par an depuis 2010 (soit + 280 €/m²). Les prix dans la commune de Bordeaux sont toujours plus hauts que dans les autres communes (427 € de plus en moyenne en 2014, soit + 11,8 %). Ainsi les prix de Bordeaux ont connu une croissance un peu plus forte (en moyenne de + 2,1 % par an).

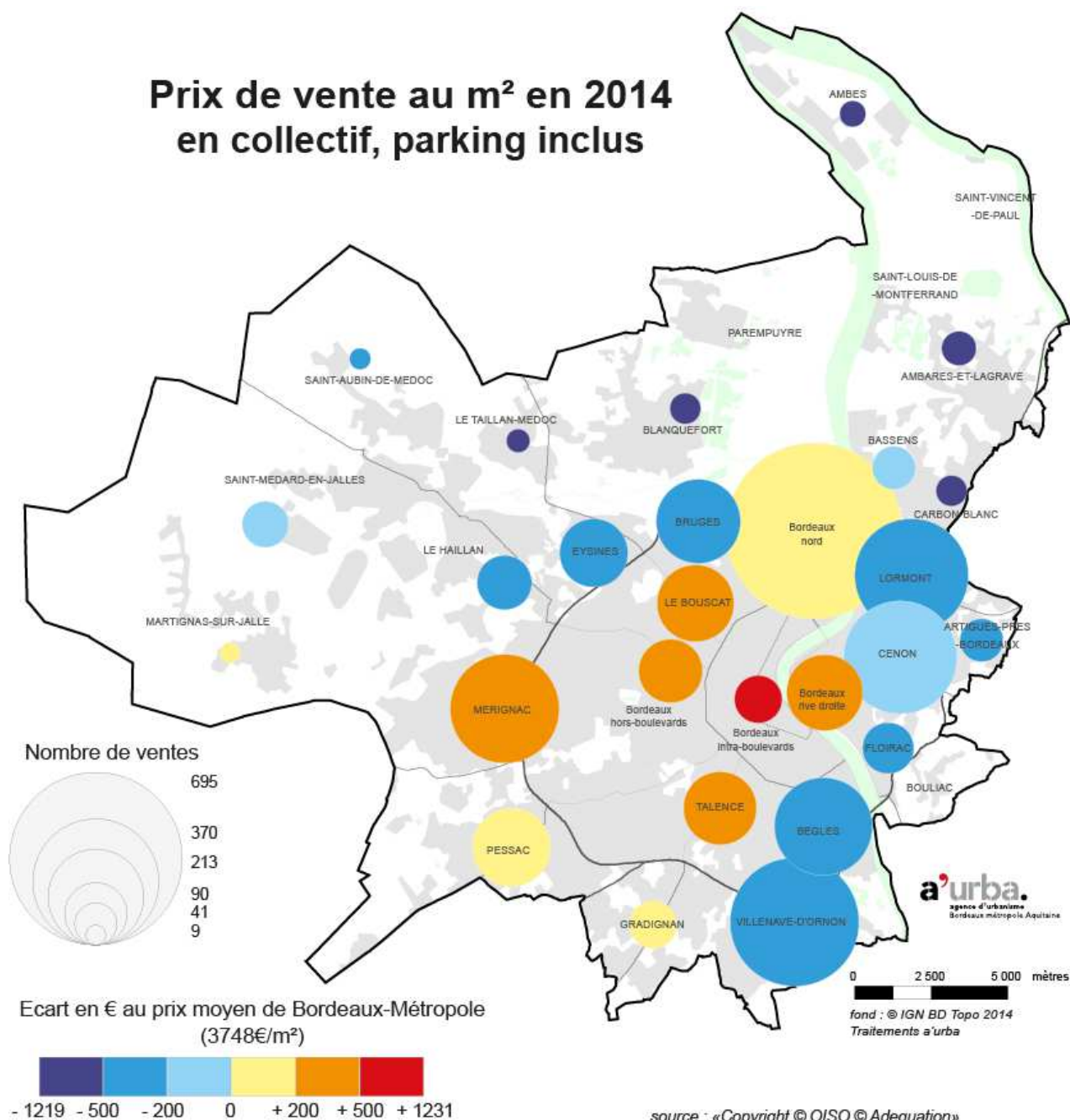


La majeure partie de la promotion sur Bordeaux Métropole reste du fait des communes hors de la ville centre (73 % des mises en ventes et 70 % des ventes en 2014) mais la place de cette dernière dans les dynamiques métropolitaines s'étend un peu puisque entre 2010 et 2014, la part des ventes sur Bordeaux a gagné 5 points. En 2014, la commune rassemble 28 % des ventes de la métropole, et 20 % du total métropolitain rien que sur le secteur Bordeaux-nord (des boulevards à la rocade).

Avec 53 % des ventes en secteurs aménagés dans Bordeaux Métropole en 2014 (à hauteur de 61 % sur la commune de Bordeaux) on voit ici le rôle déterminant des outils d'aménagement. Depuis 2010, le nombre de ventes dans ces secteurs (PAE, Zac ...) a augmenté de 58 %, gagnant 20 points de parts des ventes en quatre ans. On retrouve ici notamment les grandes opérations accompagnées que sont Ginko et les Bassins à flot au nord de Bordeaux.

Concernant les prix, c'est d'abord la commune centrale qui tire les prix métropolitains vers le haut avec la partie intra-boulevards qui présente des prix moyens à 4 980 €/m², mais aussi quelques communes de

première couronne particulièrement prisées comme Le Bouscat, Mérignac ou Talence à presque 4 000 €/m².



Avec 778 cas en 2014, le nombre de désistements continue d'augmenter, soit une hausse moyenne de + 45 % par an depuis 2010. Les difficultés d'accès au crédit restent donc importantes malgré des baisses significatives des taux bancaires. Parallèlement, on observe que le marché se détend cette dernière année avec un stock existant plus mobilisé pour les ventes nettes alors que la commercialisation (via les mises en vente) diminue.

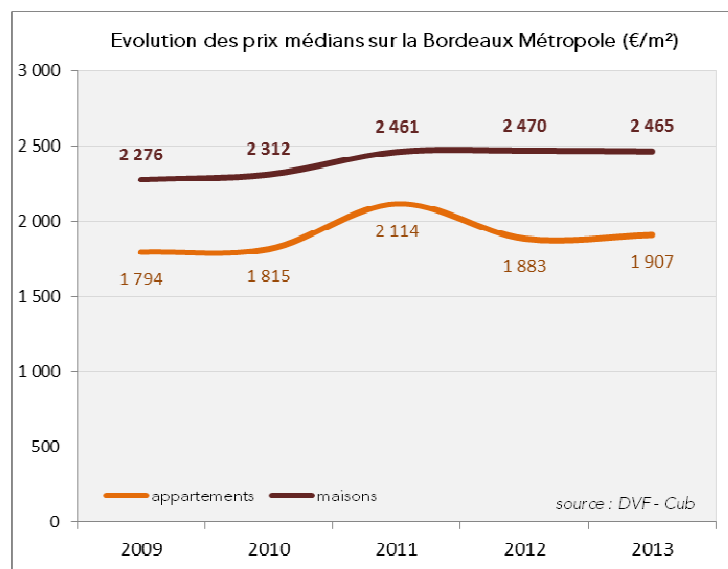
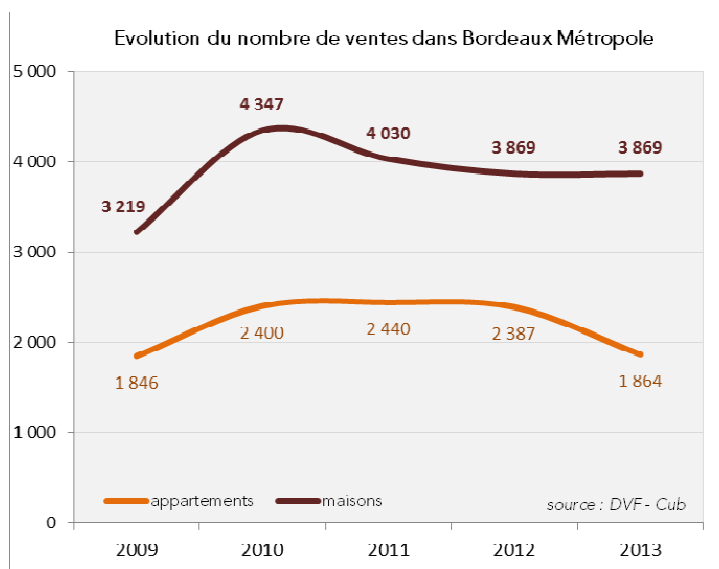
Signe de saturation du marché ou marque de ralentissement d'une grande vague de promotion immobilière ? Fin 2014 les professionnels de la filière s'interrogent sur ces effets de seuils et un retour à des productions moins soutenues une fois terminés les grands projets immobiliers en cours, notamment sur Bordeaux nord. La suite, et notamment les ambitions autour d'Euratlantique, est attendue pour maintenir les rythmes du marché de ces dernières années.

2.2.2. Le marché de l'ancien

Le marché de l'immobilier ancien dans Bordeaux Métropole atteint 5 700 ventes en 2013, soit un repli de 8,4 % par rapport à 2012. Le nombre de ventes de maisons se maintenant, la baisse est uniquement due aux appartements dont les ventes diminuent de 22 %, soit 520 transactions en moins, et qui reviennent au niveau du marché de 2009.

En un an, les prix, quant à eux, augmentent légèrement (+ 0,4 %), notamment pour les appartements (+ 1,3 %). Ils atteignent en 2013, 2 465 €/m² pour les maisons (en progression quasi continue depuis cinq ans) et 1 907 €/m² pour les appartements (qui reviennent à des niveaux plus moyens après l'embellie de 2011).

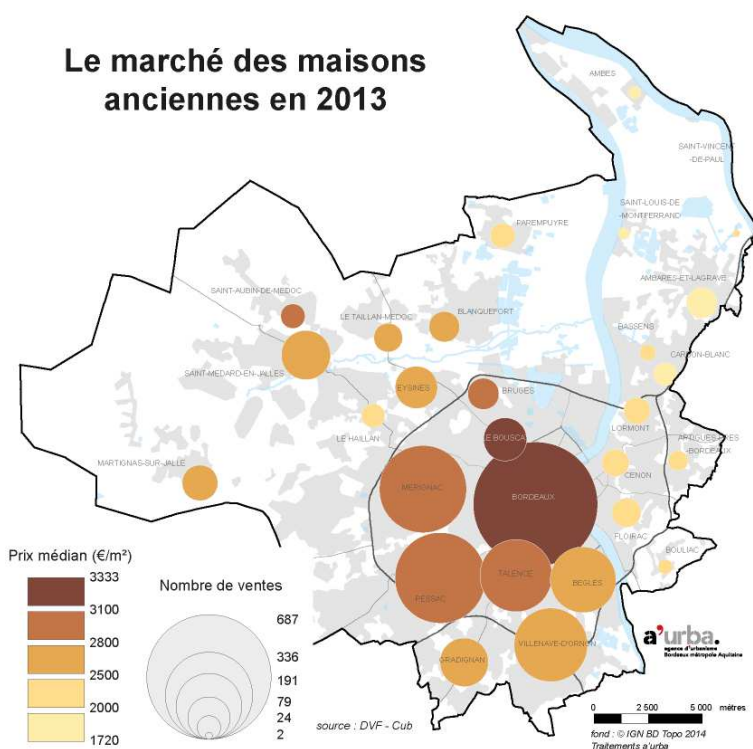
La situation locale est un peu en négatif du contexte national qui connaît une hausse des ventes de 2 % en 2013 (après une forte baisse à - 12 % en 2012) alors que les prix continuent de baisser, - 2 %, comme l'année précédente.



A l'image du parc existant, le marché de l'ancien est principalement représenté par Bordeaux (avec les trois-quarts des appartements et un quart des maisons vendus en 2013), suivi de Mérignac puis de Pessac pour les maisons.

Les prix médians des maisons anciennes s'échelonne de 1 720 €/m² pour Ambès à 3 330 €/m² au Bouscat et à Bordeaux.

Le marché des maisons anciennes en 2013



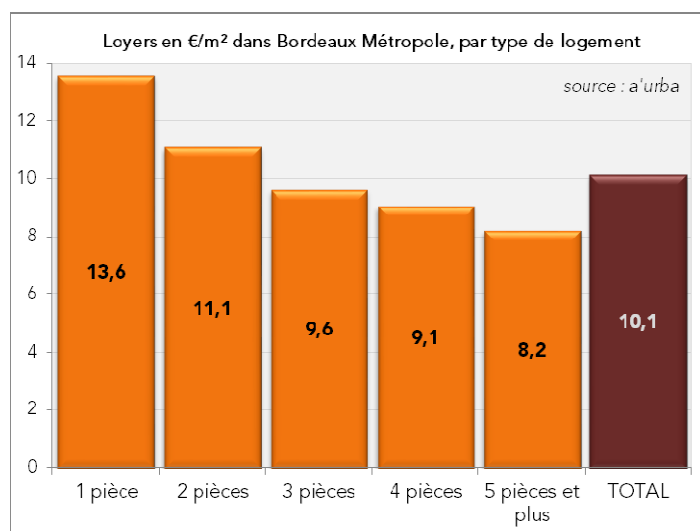
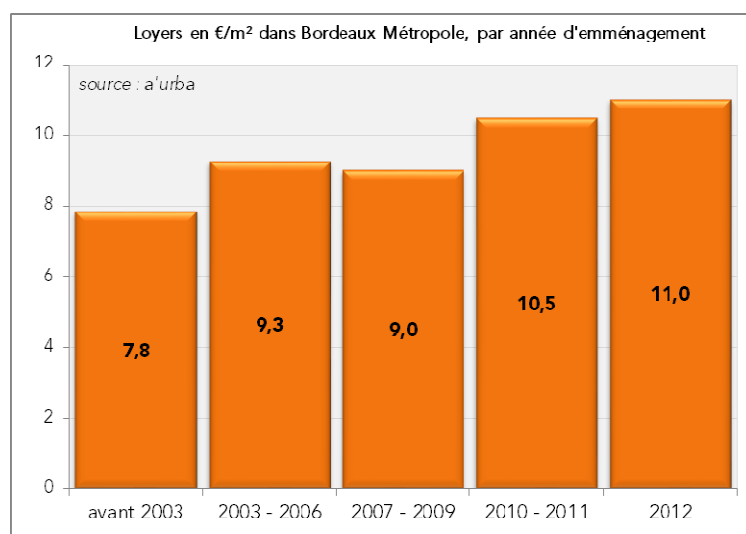
2.2.3. Les loyers du parc locatif privé

La Gironde a été retenue par le ministère en charge du logement en 2012 pour être site d'expérimentation d'un observatoire des loyers avec 18 autres territoires français. L'outil, mis en œuvre par l'a-urba, se veut partenarial et mobilise Bordeaux Métropole, le Conseil départemental de Gironde, le Conseil Régional d'Aquitaine et l'Etat. La méthode repose sur une enquête téléphonique auprès des occupants (bailleurs ou locataires) pour les logements en gestion locative directe par les propriétaires et par transmission de fichiers de gestion informatiques par les professionnels pour les logements en gestion déléguée. La collecte permet ainsi de recueillir des données représentatives sur près de 1 900 logements locatifs privés dans le territoire de Bordeaux Métropole.

Au 1^{er} janvier 2013, le loyer moyen dans le parc locatif privé dans Bordeaux Métropole s'élève à 608 €/m², pour une surface habitable moyenne de 60 m², soit un loyer moyen de 10,1 €/m². Cette valeur moyenne peut cependant connaître des variations plus ou moins importantes selon les caractéristiques du parc observé.

La localisation au sein du territoire montre pour l'instant un différentiel de 6 % du loyer moyen entre le centre de Bordeaux Métropole (la rive gauche de Bordeaux) avec 10,4 €/m² et le reste de l'espace métropolitain avec 9,8 €/m². L'époque de construction semble aujourd'hui moins discriminante avec une différence de 6 % seulement de loyer entre des logements anciens (construits avant 1946) et récents (après 2005). La rénovation importante de l'ensemble du parc semblant lisser les différences de qualités potentielles.

L'ancienneté d'emménagement apporte des différences assez conséquentes de loyers au sein du parc. Les logements étant occupés depuis plus de 10 ans ont un loyer 40 % moins élevé que ceux occupés depuis moins d'un an. Il semble que les réévaluations de loyers progressent moins vite pour les baux en cours que pour les nouvelles locations, plus dépendantes des tensions du marché.

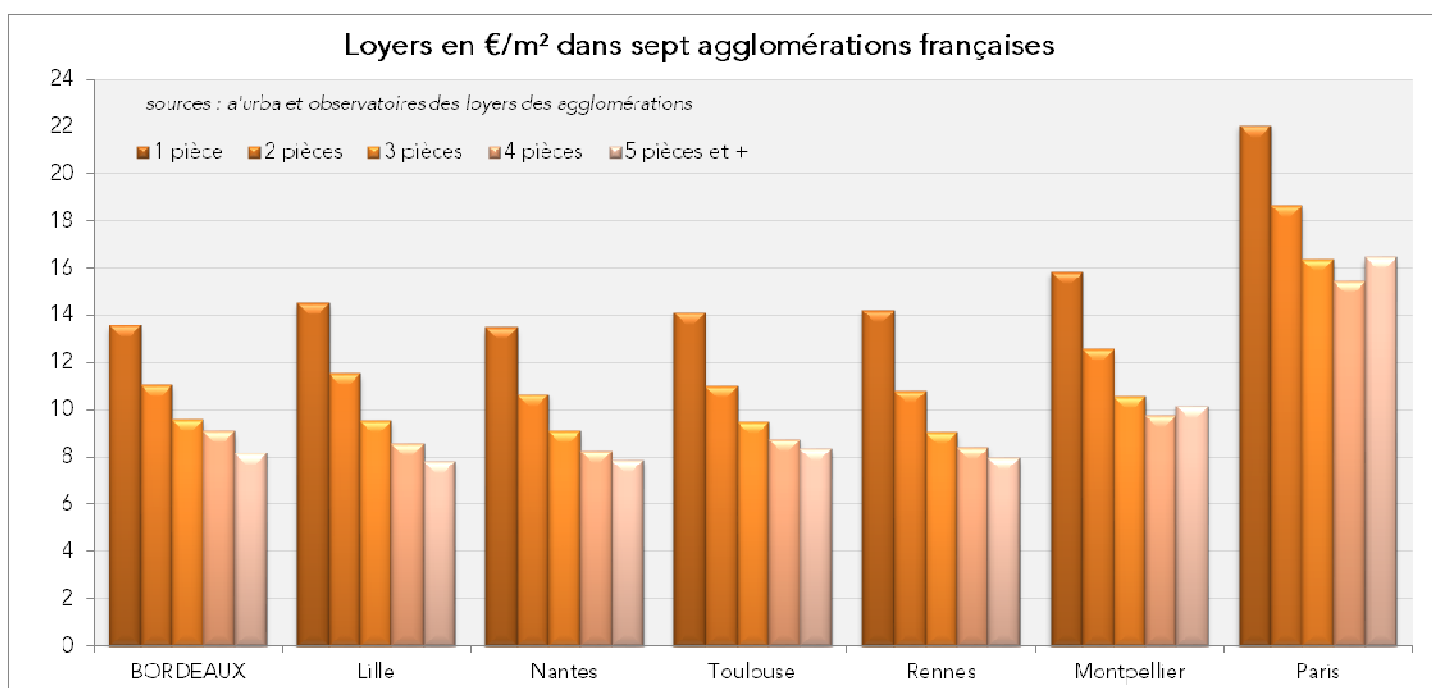


Enfin, c'est la taille du logement qui apparaît avoir le plus d'incidence sur le loyer au m² : les petits logements ont un loyer sensiblement plus élevé au m² que les grands. L'écart s'élève à 65 % entre les deux types. Les T1, d'une surface moyenne de 30 m², ont un loyer moyen de 13,6 €/m² et les grands T5, de 129 m² en moyenne, ont un loyer moyen de 8,2 €/m². Le taux de rotation (changement de locataire) apparaît ici plus important pour les petits logements, par exemple pour les étudiants qui déménagent plus souvent que des familles avec

enfants. Ces petits logements sont donc plus directement dépendants du marché plus tendu.

La démarche d'expérimentation nationale d'observatoires des loyers locaux permet d'utiliser des méthodologies identiques et de faire des comparaisons entre territoires. On peut ainsi comparer Bordeaux Métropole avec sept autres agglomérations ayant participé à l'expérimentation en 2013. Sans surprise, l'agglomération parisienne montre des niveaux moyens de loyers largement supérieurs aux agglomérations de province. Montpellier se distingue du reste du panel avec des valeurs supérieures à toutes les autres agglomérations quelle que soit la taille des logements.

Bordeaux se situe dans des niveaux de loyers très proches des autres métropoles régionales que sont Lille, Nantes, Toulouse et Rennes. Leurs principaux points communs étant d'être des grandes villes universitaires et qui connaissent par ailleurs un dynamisme démographique assez marqué ces dernières années.



SYNTHESE SUR LA PRODUCTION RESIDENTIELLE

La production de logements dans Bordeaux Métropole est relancée en 2013 et a augmenté d'un quart par rapport à 2012. Bordeaux Métropole représente désormais la moitié de la construction neuve en Gironde avec un rythme qui s'est accru ces dernières années. Cependant le taux de construction reste élevé dans les communes périphériques de la métropole, surtout à l'ouest. Les volumes de production sont importants sur le cœur métropolitain mais le poids des nouvelles constructions impacte surtout les communes hors Bordeaux.

Le financement de logements sociaux augmente régulièrement. Le logement social contribue ainsi fortement aux objectifs de production globaux. Dans le territoire métropolitain, la production sociale est notamment concentrée à Bordeaux. Elle est aussi caractérisée par des petits logements à destination des étudiants, plutôt concentrés, et quelques grandes opérations d'aménagement intégrant des logements sociaux.

La promotion immobilière dans Bordeaux Métropole révèle une situation bien plus favorable qu'au niveau national (très morose) avec une reprise des mises en vente et des ventes en 2013. Le marché local est cependant prudent avec des prix qui augmentent peu et des stocks qui croissent. La majeure partie de l'activité immobilière est portée actuellement par quelques grandes opérations de très grande envergure (Ginko puis Bassins à flot à Bordeaux).

Concernant l'ancien, les prix se maintiennent et le nombre de vente de maisons reste au même niveau alors que les ventes d'appartements sont moins nombreuses.

Les loyers du parc privé s'avèrent très dépendants des tensions du marché avec des valeurs relativement élevées pour les petits logements, plus centraux et qui connaissent une rotation plus importante.

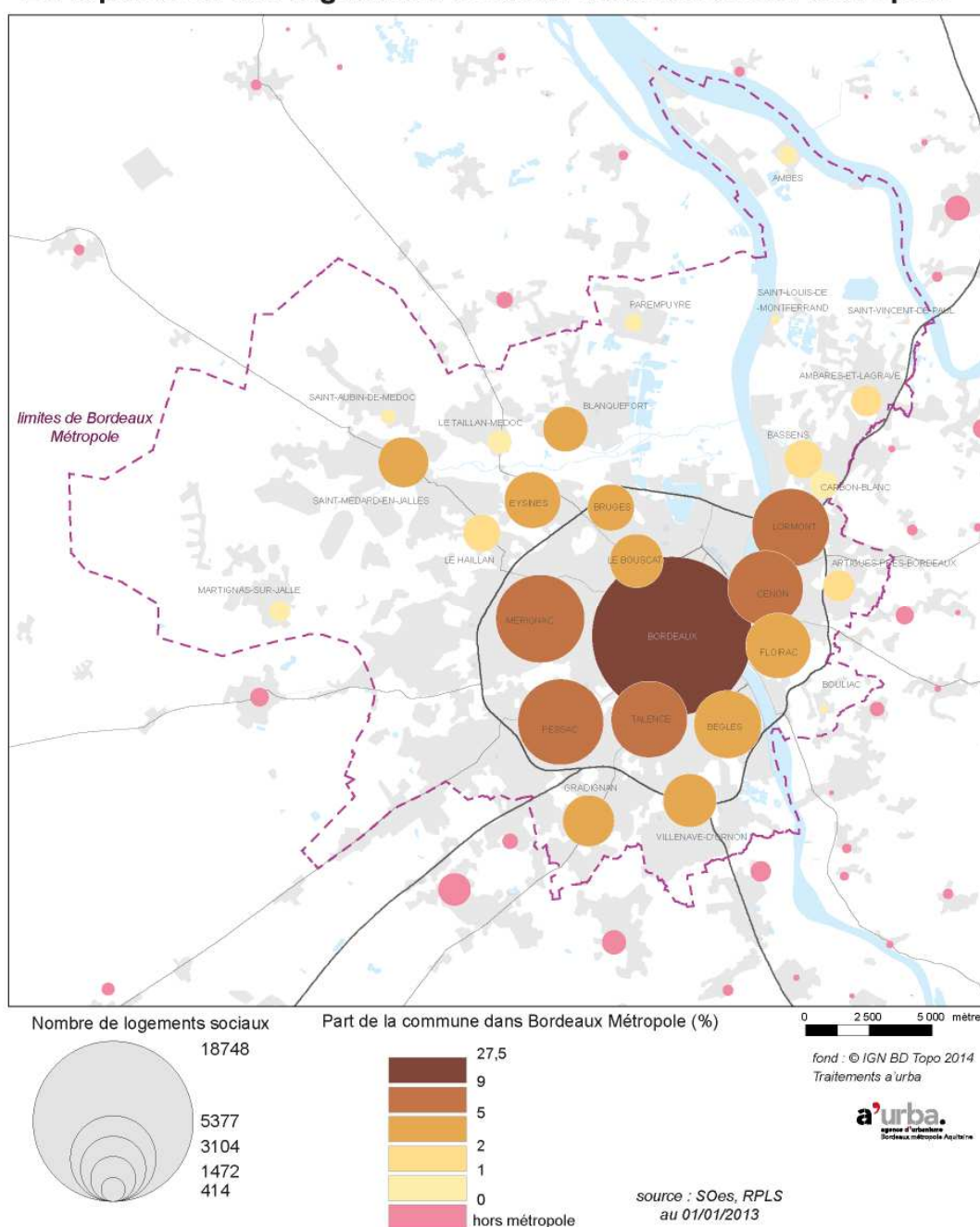
Globalement, le marché immobilier de Bordeaux Métropole reste relativement tendu et dynamique, surtout dans le contexte national, mais sans afficher d'excès, notamment en termes d'envolée des prix. Le marché semble fonctionner quasiment de lui-même avec une construction qui se maintient, portée d'une part par des efforts publics sans précédent (grands projets urbains, financements des logements sociaux), par des produits d'investissement qui remportent un certain succès et galvanisée par une attractivité résidentielle locale qui ne se dément pas.

3. Le parc existant

3.1. Le parc public

Au 1^{er} janvier 2013, le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) recense 68 085 logements locatifs sociaux dans Bordeaux Métropole, soit près de 78 % des 87 800 logements publics de Gironde. La moitié de ce parc est présent sur quatre communes : Bordeaux (qui avec 18 750 logements accueille à elle seule 28 % du parc social de Bordeaux Métropole), Mérignac, Pessac et Lormont. Suivent Talence, Cenon, Bègles, Floirac et Eysines qui portent la couverture des trois-quarts du parc HLM par neuf communes (soit un tiers de Bordeaux Métropole). Le parc est ainsi particulièrement concentré au sein du territoire métropolitain, soit dans les villes les plus peuplées soit dans celle présentant un parc plus spécialisé (sur la rive droite et autour du campus universitaire).

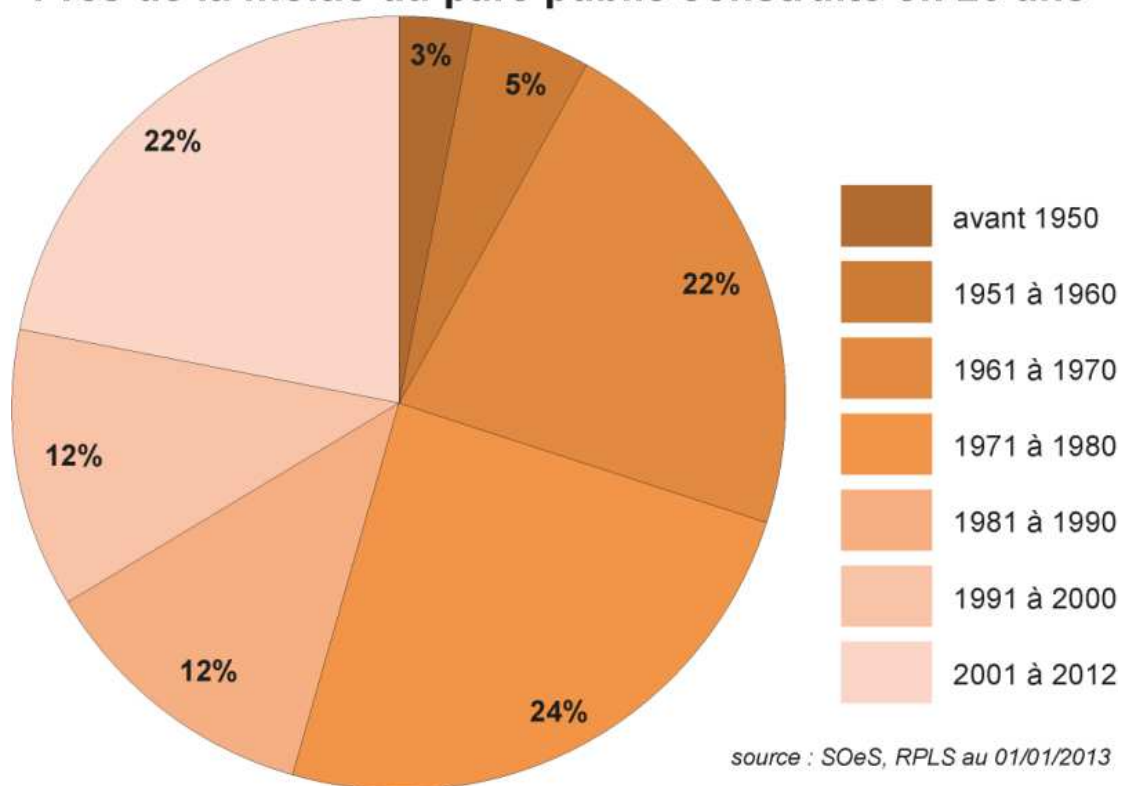
La répartition des logements sociaux dans bordeaux Métropole



3.1.1. L'âge du parc social

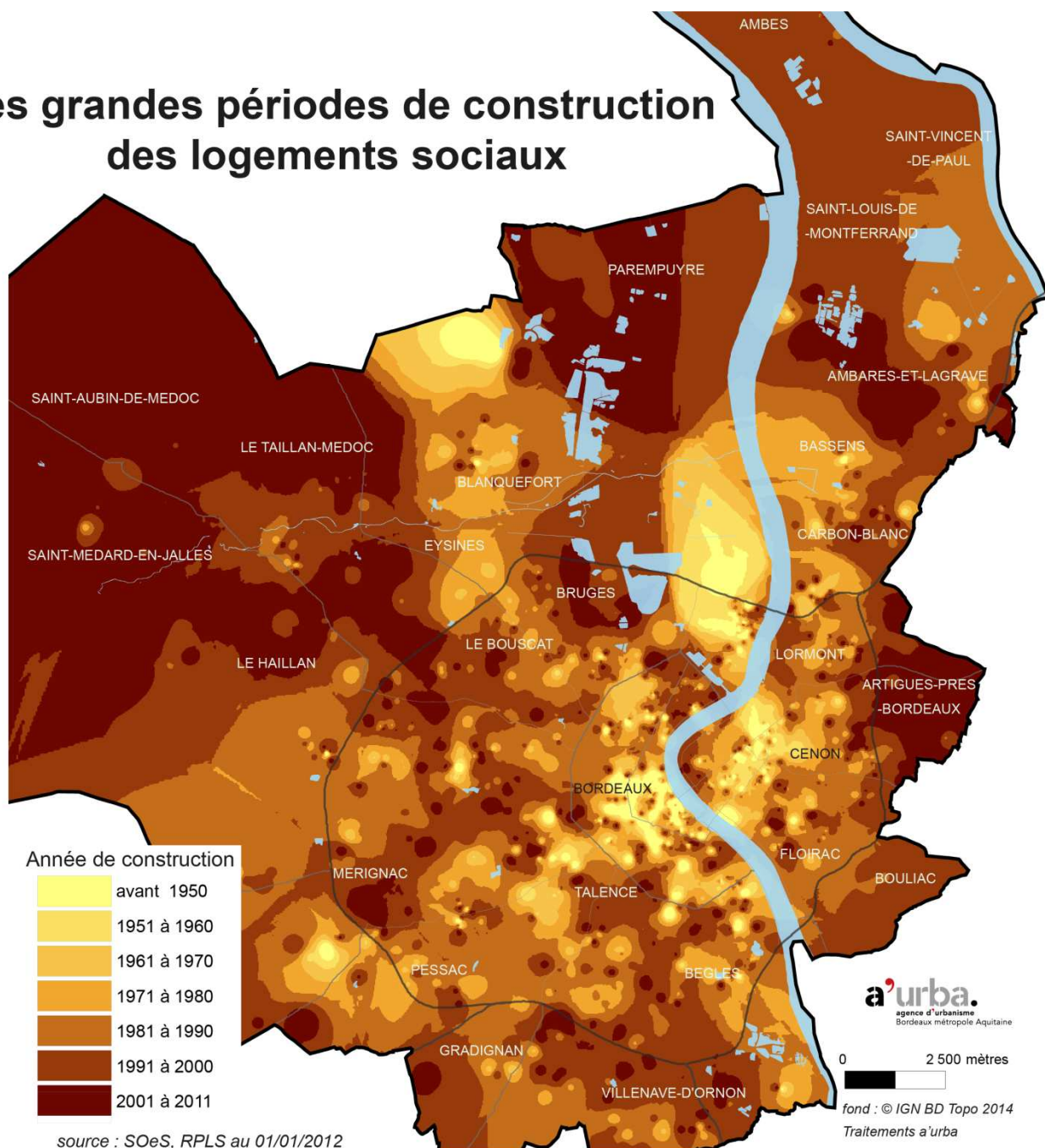
46 % des logements sociaux dans Bordeaux Métropole ont été construits entre 1961 et 1980. Cette proportion correspond aux structures nationales très liées aux grandes opérations de développement social des années 1960 et 1970. Le parc ancien (avant 1960) compte pour 8 % contre 15 % au niveau français. Ainsi, Bordeaux Métropole se démarque avec un reste du parc globalement plus jeune qu'au niveau national. La production récente a plus fortement contribué à l'ensemble du parc dans la métropole avec 22 % des logements (soit 14 900 logements) construits entre 2001 et 2012 contre seulement 13 % pour la même période sur l'ensemble de la France.

Près de la moitié du parc public construite en 20 ans



Ces mouvements se retrouvent en partie dans la localisation du parc au sein du territoire de Bordeaux Métropole. A l'image du parc total de logements, les logements HLM les plus vieux sont installés dans des tissus urbains anciens comme le centre-ville de Bordeaux ou de vieux quartiers populaires comme le bas de Cenon ou Bacalan à Bordeaux. Les grandes opérations des années 1960-70 sont plus denses et localisées notamment en Rive droite (Cenon, Lormont), au nord de Bordeaux (le Grand-Parc et les Aubiers) ou à Pessac (Saïge). Les constructions récentes sont plus diffuses et moins denses : elles s'implantent souvent au-delà de la Rocade (Artigues ou Le Haillan), dans des secteurs de rénovation urbaine (Les Chartrons à Bordeaux), au sein de grandes opérations d'ensemble (Ravezie à Bordeaux, Le Tasta à Bruges) ou en lien avec l'enseignement supérieur via le logement étudiant (Campus Carreire).

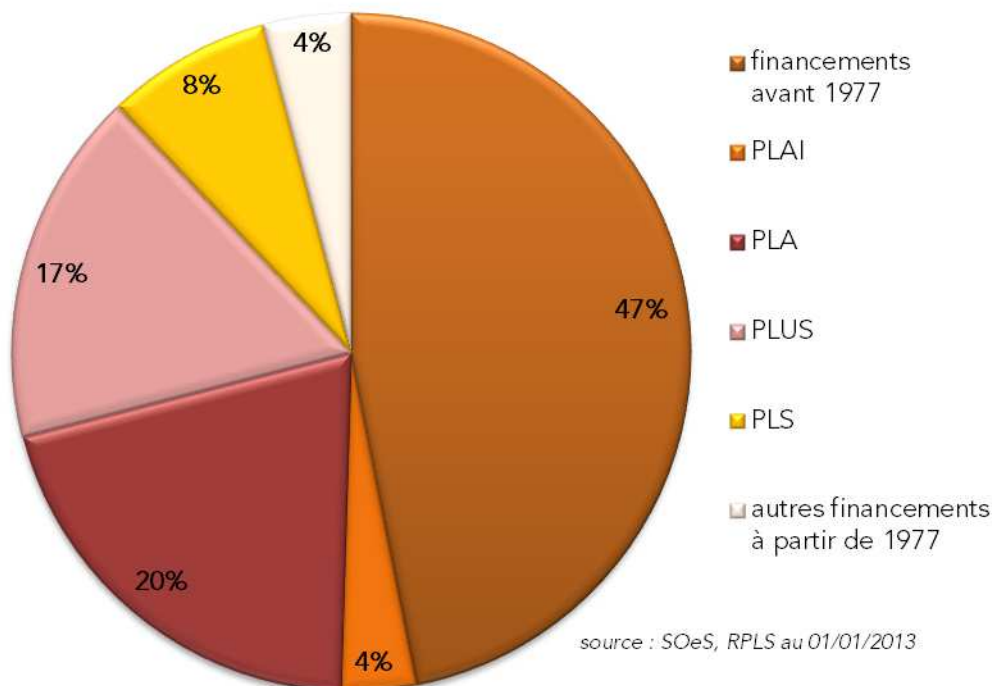
Les grandes périodes de construction des logements sociaux



3.1.2. Les types de financements du parc public

Les types de prêts destinés à financer le logement social définissent différents plafonds qui caractérisent le parc HLM : un plafond de ressources pour le locataire occupant le logement ; un plafond de loyer. Les types de prêts ont évolué au cours des années mais ce double principe reste pérenne et désignent les types de logements sociaux que l'on rencontre sur le territoire. Ainsi, au-delà de leur année de mise en œuvre et de l'origine des fonds mobilisés, les types de financement restent un bon indicateur de l'offre en logements publics par leurs niveaux de loyer et par les ressources des populations ciblées.

Un parc social aux vocations diverses

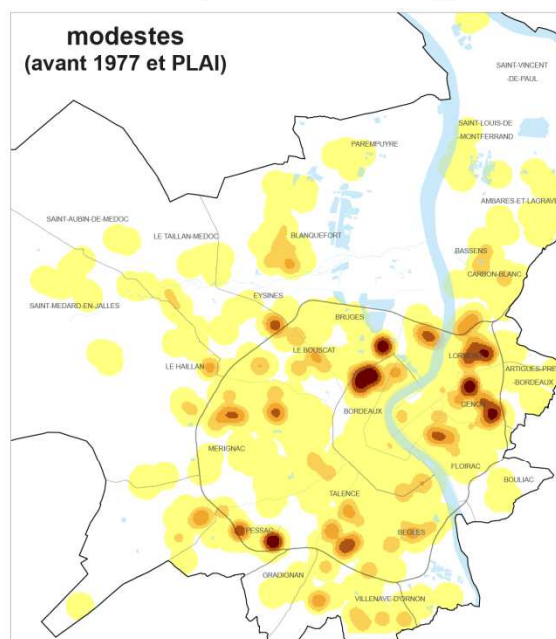


Dans Bordeaux Métropole, les logements sociaux « ordinaires » (PLUS et PLA) représentent 37 % du parc et sont au nombre de 25 500.

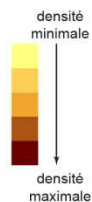
Les logements intermédiaires en PLS sont mieux représentés qu'au niveau national (ici 8 % du parc) afin que les ménages aux niveaux de ressources moyens puissent trouver des solutions de logement autres que dans le parc privé en tension.

Cette particularité répond ainsi aux besoins du marché immobilier bordelais particulièrement dynamique et à ses particularités (métropole étudiante mais qui attire aussi de plus en plus de seniors). Cependant, des analyses faites sur la base de l'enquête sur l'Occupation du Parc Social en 2012, enquête nationale gérée par les services de l'Etat auprès des bailleurs sociaux, montre quelques différences entre les publics accueillis et l'offre des parcs sociaux, entre l'unité urbaine de Bordeaux et d'autres grandes agglomérations (Nantes, Toulouse, Montpellier et Toulouse). Les caractéristiques démographiques des occupants du parc social bordelais sont relativement comparables à celles des territoires comparables. On observe cependant que dans l'unité urbaine de Bordeaux la part des ménages les plus modestes (moins de 40 % des plafonds PLUS) et les plus fragiles (familles monoparentales) est plus faible que dans les autres agglomérations. Avec un parc de logements sociaux constitué d'une part de logements les plus modestes (financés avant 1977 et PLAI) à 51 % contre 56 % au niveau national, il apparaît que dans Bordeaux Métropole cette offre à destination des populations aux ressources les plus basses est peut-être sous dimensionnée.

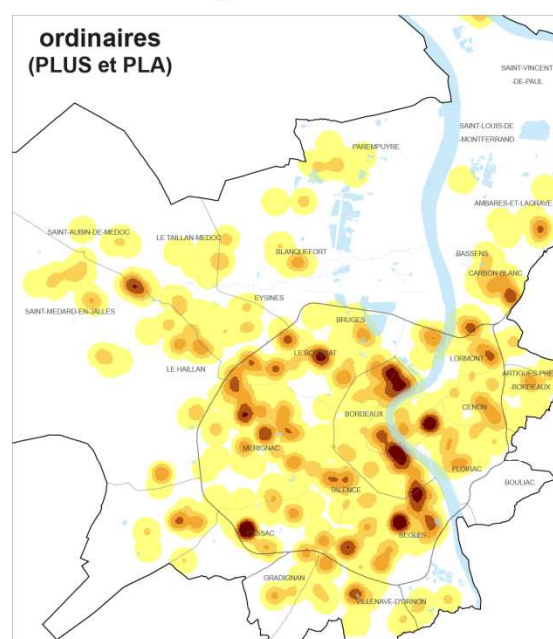
Répartition des logements sociaux existants selon le type de financement



(logements sociaux existants
au 01/01/2012)

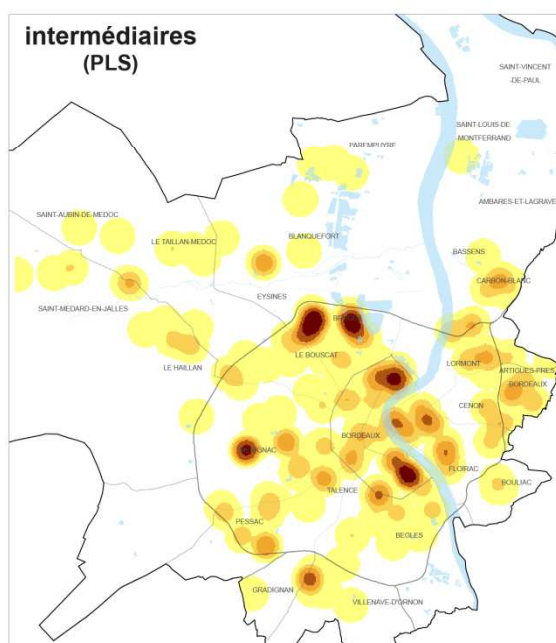


source : SOeS, RPLS



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

0 2 500 5 000 mètres
fond : © IGN BD Topo 2014
Traitements a'urba



La localisation des logements les plus modestes est ici largement déterminée par la période de construction des résidences concernées. On trouve ainsi les plus grandes concentrations de logements aux loyers plus faibles, en partie parce que plus anciens, dans les grands quartiers d'habitat social des années 1960-70 : le Grand-Parc et les Aubiers à Bordeaux, Saïge à Pessac, la Marègue et Palmer à Cenon, Génicart à Lormont.

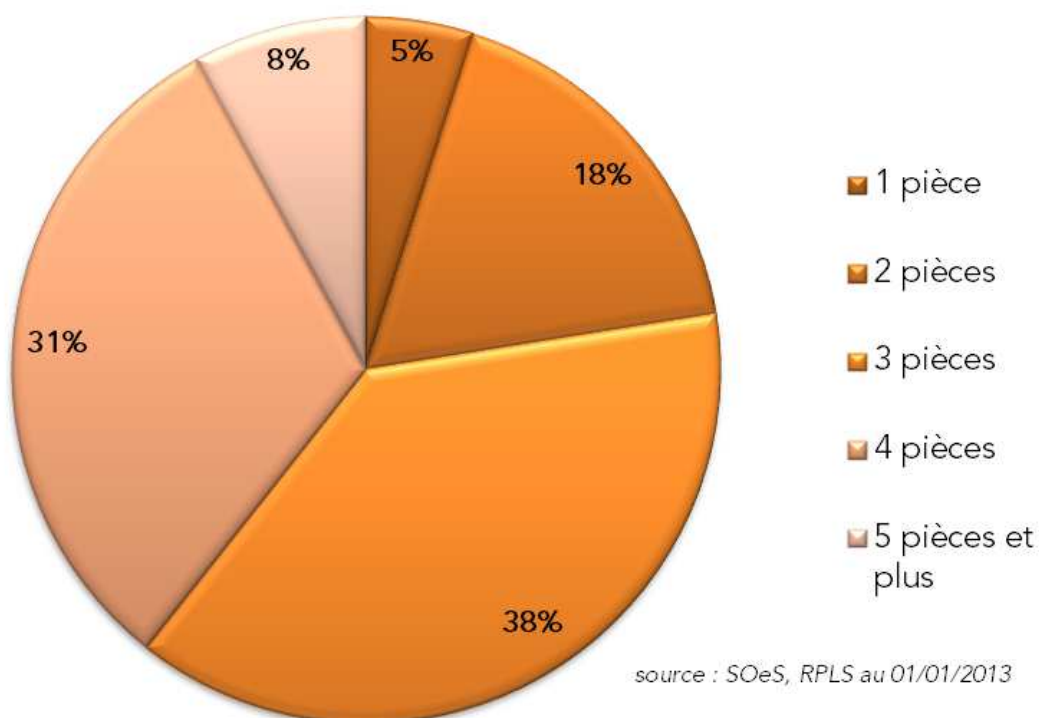
Les logements HLM ordinaires sont quant à eux un peu plus diffus et concernent des logements de diverses périodes : Cité Ladonne à Pessac ; le sud du centre-ville, La Benaugue et les secteurs entre Chartrons et Ravezies à Bordeaux ; Thorez et Terres-Neuves à Bègles ...

Les logements intermédiaires moins nombreux, 5 400 au total, sont souvent plus récents (à partir de 1980) et souvent intégrés dans des grandes opérations d'ensemble qui mixent habitat social et logements privés : les Terres-Neuves à Bègles, les secteurs entre Chartrons et Ravezies à Bordeaux, le Tasta et au centre-ville à Bruges ou le Parc de Marbotin à Mérignac.

3.1.3. La taille des logements sociaux

Le parc HLM représentent des formes urbaines assez spécifiques qui ne sont pas exactement à l'image de l'ensemble du parc de logement dans Bordeaux Métropole. On compte 87 % des logements sociaux en collectif, mais le nombre de logements individuels a fortement augmenté depuis une quinzaine d'années avec les productions les plus récentes. On ne trouve cependant qu'une faible part des 5 pièces et plus parmi les logements sociaux. Les logements étudiants gérés par le Crous, financés en PLS, n'étant pas recensés dans le fichier RPLS, on ne trouve que très peu de petits logements dans le parc géré par les bailleurs sociaux. Ainsi ce sont les logements de taille intermédiaires (T3 et T4) que l'on trouve en majorité et qui compose 70 % du parc social. Ils répondent directement aux besoins des populations et à la vocation d'accueil des familles du parc HLM. Ces logements de taille moyenne sont ainsi représentés sur tous les territoires de la métropole. Les plus petits logements, sont aussi souvent les plus anciens et plus présents dans le centre de Bordeaux. Les logements de grandes surfaces (plus de 80 m²) sont plutôt implantés dans les quartiers construits dans les années 1960-70 (Rive Droite, Bacalan), époque où les ménages étaient plus grands qu'à l'heure actuelle.

Des types de logements adaptés à l'accueil des familles



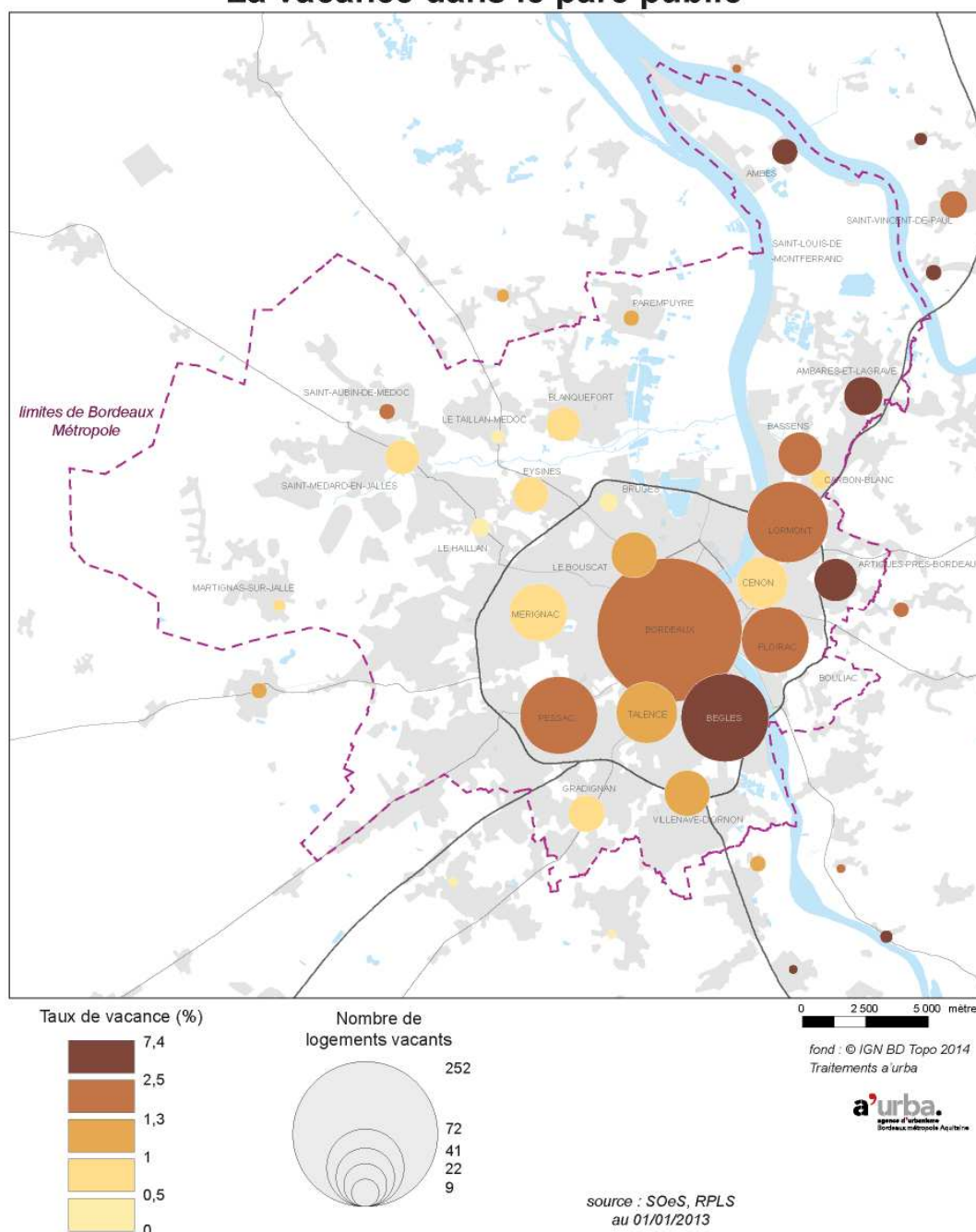
3.1.4. La vacance dans le parc public

Avec un taux de vacance moyen de 1,3 % sur l'ensemble de ces communes, le niveau de vacance sur le territoire de Bordeaux Métropole est largement inférieur à la moyenne nationale de 3,2 %. Ce relativement faible nombre de logements vacants (870 au 01 janvier 2013) correspond certainement à une vacance résiduelle, c'est-à-dire à la part minimum nécessaire pour assurer les rotations de locataires dans le parc et un stock d'offre minimum pour les bailleurs. Cependant, cette faible vacance traduit aussi

une certaine forme de pression sur ce marché où la demande reste plus élevée que l'offre et où les nécessités de production demeurent importantes au regard des besoins des populations.

La part de logements vides (c'est-à-dire en attente de travaux ou de démolition) s'élève à 1,2 %, légèrement inférieure au 1,7 % en France.

La vacance dans le parc public



A l'échelle des différents territoires de la métropole, la vacance est relativement équilibrée. Les volumes de logements vacants sont les plus importants dans les communes où le parc social est plus important. Les communes qui connaissent des taux plus élevés sont aussi souvent celles qui comprennent quelques grandes résidences anciennes, certainement en train de se vider, qui comportent de nombreux logements vacants. Par ailleurs, les logements vacants sont très diffus et souvent peu nombreux.

3.2. Le parc privé

AU 1^{er} janvier 2013, on compte 132 230 logements en locatif privé dans le territoire de Bordeaux Métropole (*source : SOES Filocom*). Ils représentent 37 % du parc de résidences principales (pour un poids de 31 % à l'échelle du département). La répartition de ces logements entre les communes suit plus ou moins celle de l'ensemble du parc. Bordeaux est la plus représentée avec 73 500 logements, c'est le poids le plus élevé dans son parc total de logement, soit 54 % du total. Elle est suivie de Mérignac avec 10 500 logements en locatif privé puis Talence pour une part de 43 % de son parc de logements et Bruges pour 36 %.

3.2.1. L'état du parc privé

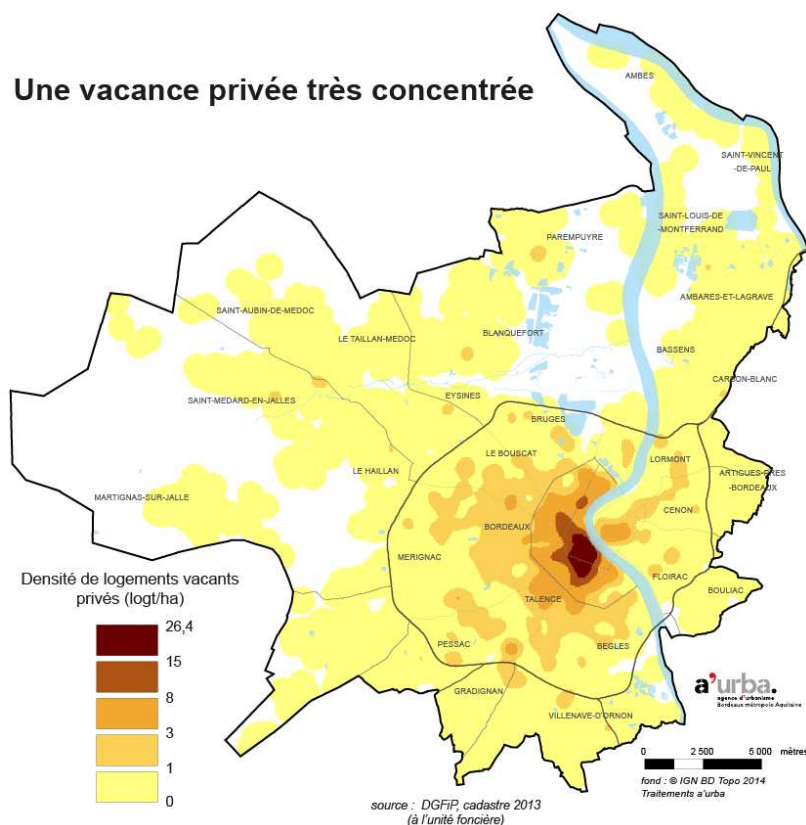
- La vacance

On dénombre près de 25 100 logements vacants dans le parc privé dans Bordeaux Métropole en 2013, soit un taux de vacance du privé de 8,7 % (inférieur de 0,4 point au taux en Gironde). Ce taux est supérieur à la vacance de l'ensemble du parc dans Bordeaux Métropole qui s'élève à 7,3 %. Les logements vacants privés représentent 86 % de l'ensemble des logements vacants. Cette surreprésentation du privé dans la vacance concerne surtout Bordeaux et quelques communes de la rive droite (Bassens, Bouliac, Ambès).

Bordeaux reste la commune la plus représentée avec plus de 13 400 logements privés vacants, soit 54 % de ce parc dans Bordeaux Métropole. Elle est suivie de Mérignac (1 900 logements), Talence (1 600) et Pessac (plus de 1 400). Les poids locaux de cette vacance dans les parcs privés dans les communes ne respectent pas cette hiérarchie des volumes. Bouliac a le taux de vacance privée le plus élevé avec 14 %, suivi d'Ambès (13,6 %), Bordeaux (11,8 %) et Bassens (10,5 %). De manière générale, les grandes communes situées à l'ouest de l'agglomération, hors rocade, connaissent les taux de vacance privée les plus bas (inférieurs à 6 %).

Les plus fortes densités de logements privés vacants sont localisées de façon concentrique, principalement en rive gauche, à partir du centre-ville de Bordeaux. Les valeurs les plus élevées (plus de 15 logements privés vacants par hectare) se retrouvent sur un carré encadrant le sud du centre-ville de Bordeaux, de St-Pierre à Nansouty et de la Bourse du travail à St-Michel. Ce secteur est notamment marqué par un habitat ancien qui correspond en partie à la ville de pierre et à des secteurs d'échoppes. Il recoupe notamment des quartiers en partie en réhabilitation urbaine au sud mais aussi des quartiers très centraux et animés au nord. Les densités diminuent ensuite progressivement à partir des cours, puis dans l'ensemble de l'intra-boulevards et vers les premiers quartiers de faubourg (notamment vers Caudéran).

Une vacance privée très concentrée



Entre 2007 et 2013, le nombre de logements privés vacants a diminué de 16 %, soit 3 600 logements en moins sur l'ensemble de Bordeaux Métropole (et 4 600 de moins, rien que sur Bordeaux). Cependant cette baisse n'est pas répartie de façon homogène puisque nombre de communes ont connu une croissance du nombre de logements vacants (notamment en rive gauche, en extra-rocade). Ainsi, avec les productions récentes de logements et l'accroissement de l'ensemble du parc privé, le taux de vacance privé n'a globalement diminué que de 4,6 points dans Bordeaux Métropole.

Cette vacance privée très urbaine, est représentée aux trois-quarts par des appartements en collectif. 39 % de ces logements privés vacants ont été construits avant 1915, mais on compte aussi 18 % d'entre eux construits entre 1949 et 1974. Ce parc privé vacant est globalement de plus mauvaise qualité que le reste du parc puisque 1 600 logements sont classés de qualité « médiocre » et « très médiocre » par les informations cadastrales (sur des critères architecturaux, de qualité de la construction, de distribution du local et de ses équipements). Ces logements de mauvaise qualité représentent 6,4 % des logements privés vacants contre une part de 1,5 % pour l'ensemble du parc.

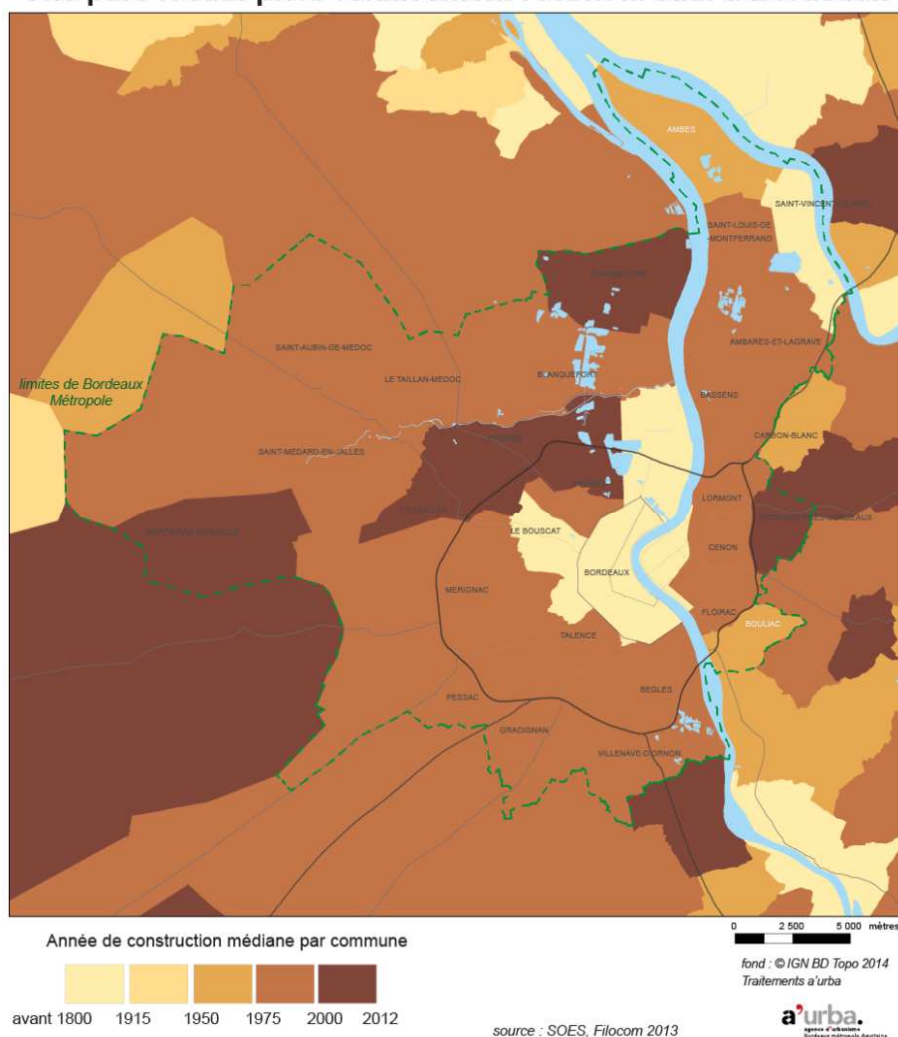
La durée de la vacance dans le parc privé est relativement courte puisque 63 % de ces logements vacants le sont depuis moins d'un an. Ce sont donc près de 15 800 logements qui correspondent à une vacance résiduelle nécessaire pour avoir un renouvellement dans le marché du locatif privé, soit par attente d'un nouveau locataire soit parce que le bien vient d'être construit ou revendu. On compte aussi 2 730 logements vacants depuis trois ans et plus (11 % du total). Une vacance aussi longue pose questions notamment sur la capacité à récupérer ces logements pour le marché ou à les détruire (car souvent trop vétustes) pour renouveler l'urbain. Enfin, plus d'un quart des logements vacants (6 600 environ) sont vacants depuis un à deux ans. Cette durée intermédiaire traduit certainement des situations très variées (marché insuffisamment tendu localement, bien qui ne se loue pas à cause de son état ou de sa situation, absence de volonté des propriétaires de louer pour diverses raisons, problèmes de succession, travaux en cours ...) qui rendent le logement plus ou moins mobilisable mais sur lequel des actions publiques pourraient éventuellement être engagées.

- **Le parc potentiellement concerné par la précarité énergétique**

Au-delà des capacités financières des ménages pouvant être sources de difficultés, l'état du logement est un facteur de précarité important pour les populations les plus défavorisées. Il convient ainsi d'observer notamment un parc qui peut potentiellement poser des problèmes en matière de ressources énergétiques : le parc privé (car moins suivi que chez les bailleurs sociaux), le parc ancien (la première réglementation thermique date de 1975) et en mauvais état.

L'âge du parc est donc un premier critère d'observation. La moitié des logements privés dans le territoire métropolitain a ainsi été construit avant 1970. Plus globalement, 55 % des logements privés ont été construits avant 1975, tout comme pour l'ensemble du parc de logements. Cependant, 40 % de ces logements privés datent d'avant 1949 (et même 35 % d'avant 1915), alors que cette proportion est de 29 % pour l'ensemble du parc (les logements sociaux plus nombreux après guerre « rajeunissant » ainsi l'ensemble du parc). Ce poids n'est, pour autant, pas équilibré sur l'ensemble de Bordeaux Métropole car pour quasiment toutes les communes, la moitié du parc privé a été construite après 1972. Avec les productions de logements en croissance ces dernières années, ce sont la moitié des parcs privés de plusieurs communes de l'ouest qui ont été construits après 2005. Seul Bordeaux est constitué d'un parc privé ancien majoritairement avant la moitié du 20^{ème} siècle. Avec ses volumes importants (presque 42 000 logements privés construits avant 1949), elle concentre à elle seule 35 % du parc le plus ancien de Bordeaux Métropole.

Une parc locatif privé relativement récent ... sauf à Bordeaux

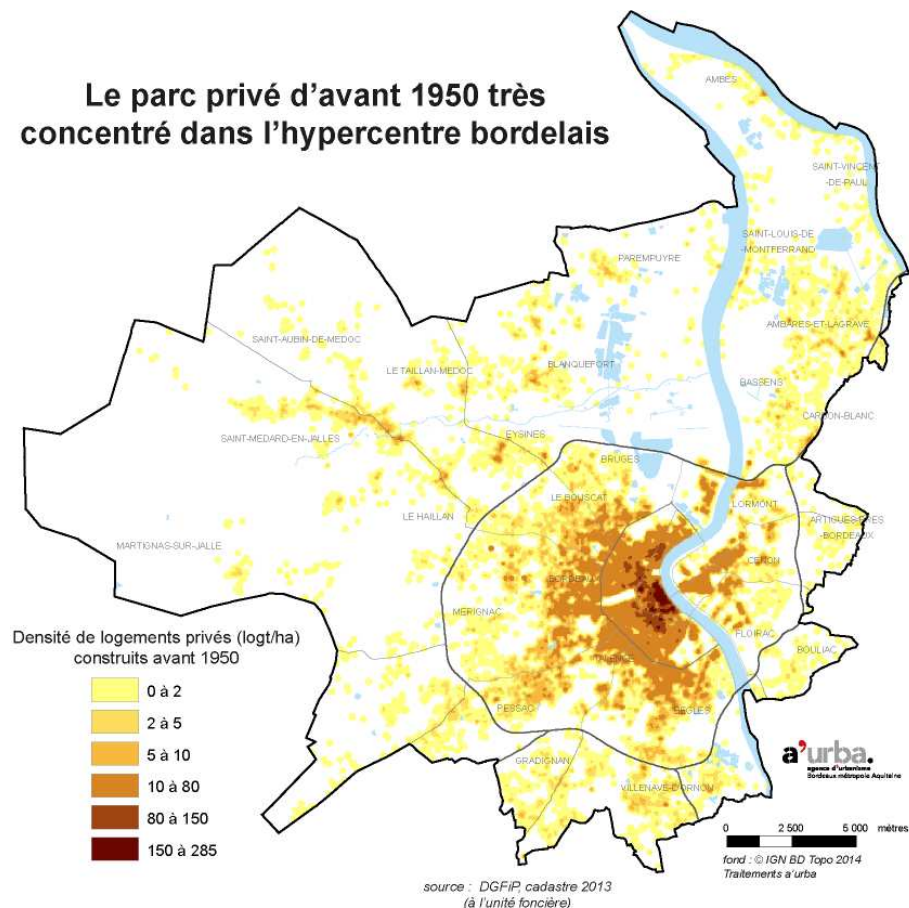


En observant la répartition de ces parcs privés anciens au sein des communes, on voit bien sûr ressortir l'hypercentre de Bordeaux et la ville de pierre du 18^{ème} du Cours Victor Hugo à la Place des Quinconces. Les densités y sont les plus élevées de par la présence de nombreux logements dispersés dans de nombreux immeubles. Puis les densités sont encore importantes ensuite à l'intérieur des cours, du côté des Chartrons, des secteurs haussmanniens vers Gambetta ou des quartiers d'échoppes vers les cours de l'Yser et de la Somme. Les densités diminuent ensuite progressivement au-delà des boulevards ou autour de l'avenue Thiers pour la rive droite. Au-delà, c'est un parc privé plus récent que l'on retrouve. Les densités sont moins élevées que dans l'hypercentre bordelais et on retrouve ici soit des unités de logements plus concentrées sur quelques grandes résidences privées, soit des maisons individuelles plus dispersées

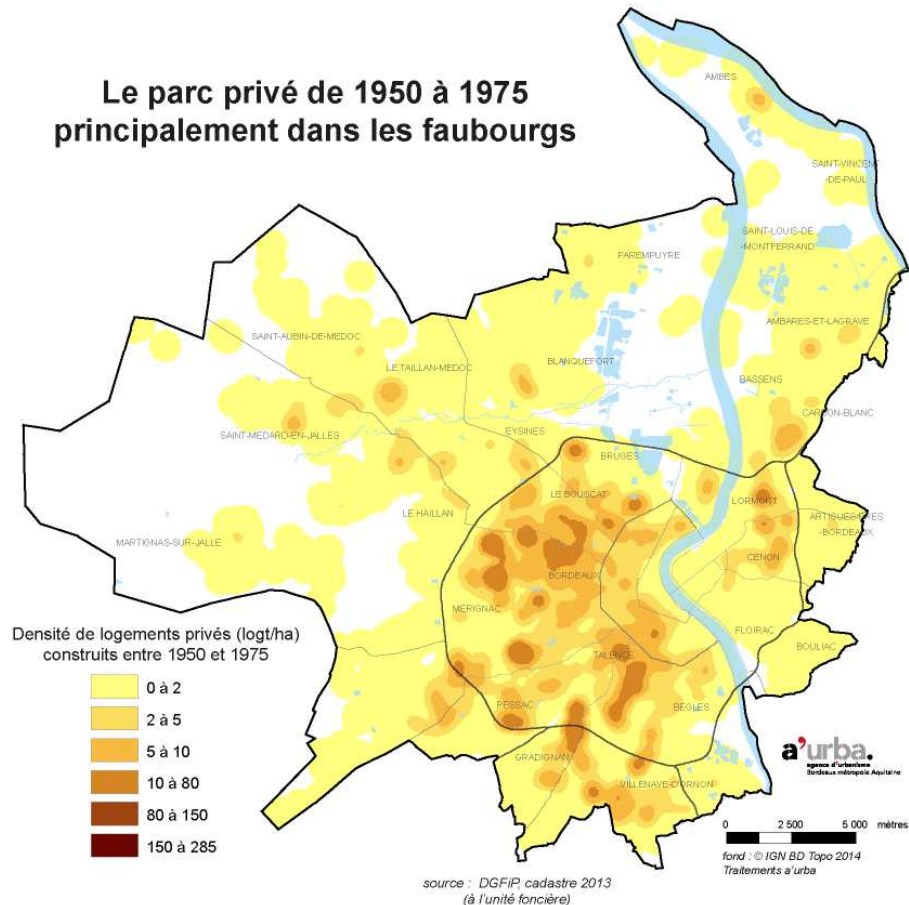
correspondant aux grandes vagues de construction de 1950 à 1974. La localisation suit ainsi les grands faubourgs pénétrant dans l'agglomération dans l'intra-rocade. Se démarquent donc des communes comme Bordeaux (avec Caudéran), Talence, Le Bouscat ou certains quartiers de Mérignac.

Enfin, la qualité des logements privés indique aussi ses potentialités à devenir un parc posant difficultés pour des questions énergétique. Cette qualité peut être abordée par le classement cadastral utilisé pour la fiscalité locale. Sont regardés ici les logements dits « médiocres » (classe cadastrale 7) et « très médiocres » (classe cadastrale 8). En 2013, 1,7 % du parc locatif privé est concerné dans Bordeaux Métropole, soit 2 200 logements (source Filocom). Ce taux est de 2,8 % sur l'ensemble de la Gironde. Le nombre de logements privés de mauvaises qualités a diminué de presque 2 000 unités depuis 2007. En la matière, le privé est un peu plus représenté que les autres modes d'occupation puisque la part moyenne des résidences principales de mauvaise qualité de Bordeaux Métropole est de 1,1 % en 2013 (pour 2,4 % en Gironde). Bordeaux compte 78 % de ces logements en locatif privé de mauvaise qualité avec 1 700 logements en 2013, soit 2,3 % du total de son parc en locatif privé.

Le parc privé d'avant 1950 très concentré dans l'hypercentre bordelais



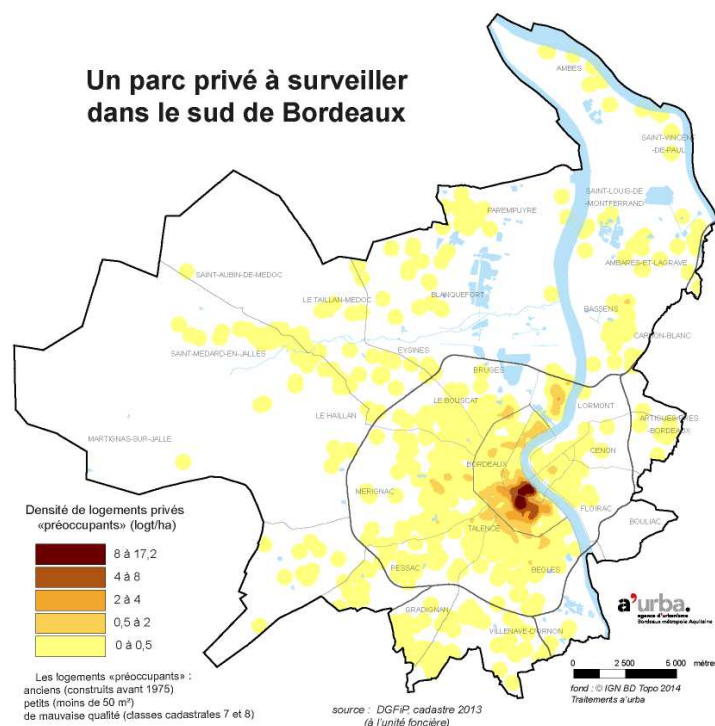
Le parc privé de 1950 à 1975 principalement dans les faubourgs



3.2.2. La fonction sociale du parc privé

Avec un taux de vacance faible et malgré une production récente importante et en hausse, le parc public HLM ne répond encore pas complètement à toutes les demandes de logements des populations locales ayant des difficultés, qu'elles soient économiques ou sociales. Une partie de ces populations s'orientent donc vers le parc locatif privé qui, de fait, récupère ainsi une fonction sociale. Cependant, l'adéquation entre des demandes sociétales pour certaines populations et un parc privé adapté à leurs besoins, n'est pas toujours garantie.

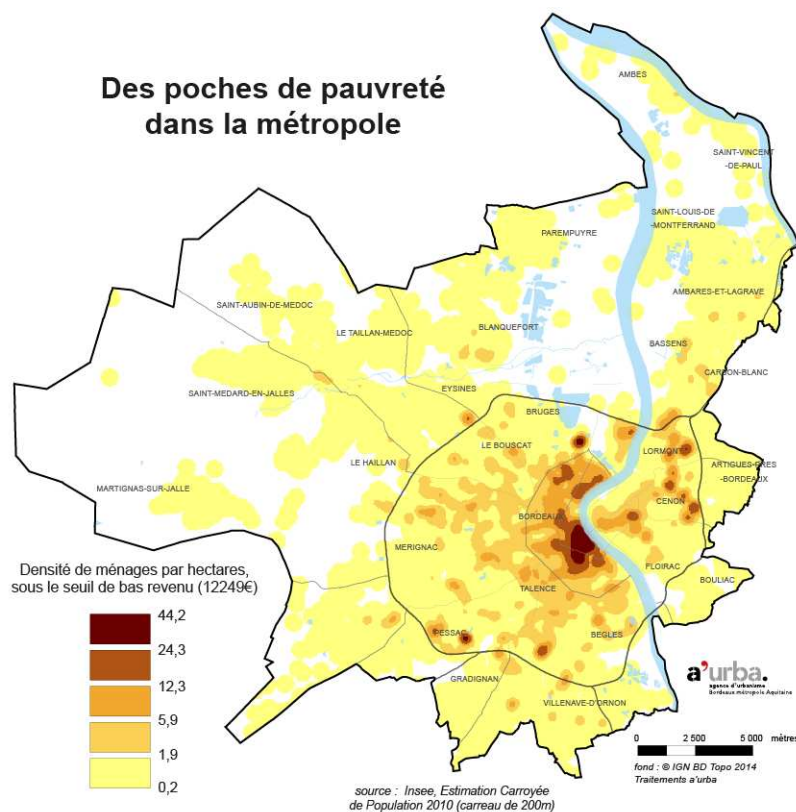
Observons d'abord le parc privé « à surveiller », qui pourrait poser le plus de difficultés à ses occupants. Nous définissons ce parc à surveiller selon plusieurs critères : son ancienneté (des logements construits avant 1975) ; la taille des logements (des petits logements de moins de 50 m²) ; ses qualités (médiocre et très médiocre, selon le classement cadastral). Ce parc privé préoccupant compte près de 3 400 logements au 1^{er} janvier 2013 dans Bordeaux Métropole (source : DGFIP, cadastre 2013). Cela représente 1 % du parc privé dans Bordeaux Métropole. Les trois-quarts de ces logements sont situés sur la commune de Bordeaux (soit 2 500). On en trouve ensuite de 100 à 130 sur Bègles, Mérignac et Talence. En les cartographiant plus précisément (par unités foncières du cadastre), on observe que leurs densités sont les plus fortes au sud du centre-ville de Bordeaux, de St-Michel à Nansouty. Ils sont aussi présents, mais moins nombreux, jusqu'aux boulevards, entre la gare St-Jean et la barrière d'Ornano, ainsi qu'aux Chartrons.



Comparons l'état de ce parc de ce parc avec les ressources des populations en utilisant le seuil de pauvreté, c'est à dire des ressources équivalentes à 50 % du revenu annuel médian par unité de consommation, soit 8 489 € par an en 2012 (source : SOES, Filocom 2013). 24 440 ménages dans Bordeaux Métropole ont des ressources inférieures à ce seuil et vivent en locatif privé en 2013, soit 18 % des logements de ce parc. Ce dernier est même surreprésenté parmi l'ensemble des logements puisque parmi l'ensemble des ménages sous le seuil de pauvreté, 44 % d'entre eux résident en locatif privé (alors que ce parc représente 31 % des résidences principales). 15 100 de ces ménages résident sur Bordeaux (62 % des ménages « pauvres » du territoire métropolitain dans le privé), suivie de Mérignac et Talence (chacun 1 600 ménages environ).

La cartographie fine de ces ménages pauvres (effectuée à partir du seuil de bas revenus en 2010, soit 60 % de la médiane) montre des concentrations de ces populations sur certains secteurs spécifiques (voir page suivante). Les plus périphériques correspondent notamment à des quartiers d'habitat sociaux comme à Cenon, Génicart à Lormont, Saige à Pessac, les Aubiers à Bordeaux, et dans une moindre mesure le Grand parc à Bordeaux. Mais les plus grandes concentrations de ces ménages sont encore localisées au sud du centre de Bordeaux, dans un triangle entre St-Pierre, le Quai de la monnaie et le Cours de la Somme. Ce dernier secteur est en partie couvert par la Zus St-Michel mais il compte aussi un parc locatif

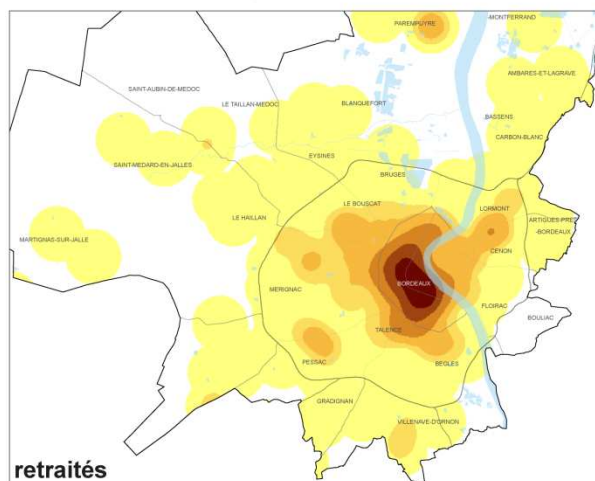
privé important. Et comme le montre la carte précédente, c'est aussi sur ce territoire que le parc privé à surveiller est le plus densément présent.



Enfin, il apparaît intéressant d'identifier les populations les plus fragiles résidant dans un logement préoccupant ou inadapté. Les populations considérées comme les plus fragiles ici sont les jeunes (moins de 20 ans), les seniors (plus de 64 ans), les personnes seules et les familles monoparentales. Et parmi tous ceux-ci, ceux qui sont inactifs (chômeurs, retraités ou enfants de moins de 14 ans dans des familles monoparentales). Le parc à observer ici pour ces personnes est le parc privé (locations vides, meublés ou logés gratuitement), de petite dimension (logements de moins de quatre pièces) et plus ou moins anciens (construits avant 1990). La question se pose rapidement de l'adaptation de ce parc à ces populations spécifiques. Ces individus vivant dans ces logement là, cumulent ainsi les difficultés : sociales ou familiales, de ressources au regard de leur inactivité professionnelle et de logement parfois (trop petit, trop ancien). De plus, ces locations ne sont pas encadrées par des conditions minimum de gestion et de loyers garanties comme dans le parc social.

La cartographie de ces populations fragilisées vivant dans ce parc à surveiller, distinguées selon leur profil d'activité, montre de nouveau l'hyperconcentration de ces problématiques sur des territoires très restreints (voir page suivante). On retrouve toujours les densités maximales d'habitants de Bordeaux Métropole dans le secteur au sud du centre-ville de Bordeaux. Les densités de chômeurs diminuent de façon concentrique, excepté des valeurs un peu plus élevées au-delà de la barrière St-Genès, et sont principalement implantées en intra-rocade. Les retraités sont plus nombreux et mieux implantés dans le territoire métropolitain. Mais on observe aussi des densités de ces retraités en difficultés en direction de Caudéran et autour de l'avenue Thiers rive droite. Enfin, les moins de 14 ans en famille monoparentale sont aussi très implantés sur tout l'intra-cours et vers la Bastide.

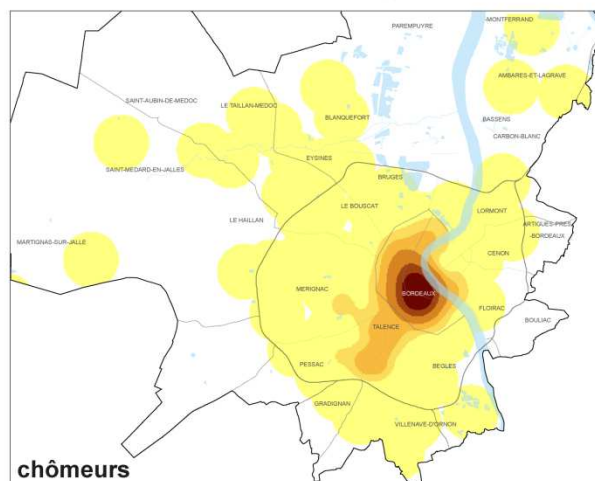
Une hyperconcentration urbaine des fragilités des populations et des logements



retraités

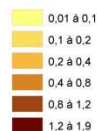
a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

0 2 500 5 000 mètres
fond : © IGN BD Topo 2014
Traitements a'urba



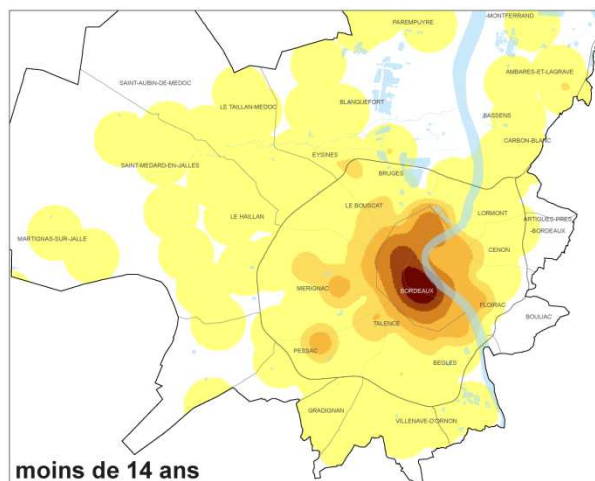
chômeurs

Densités de populations fragiles
dans des logements à surveiller (habitants/ha)



source : Insee, RP 2011
(à l'Iris)

(logements en locatif privé, en meublé ou personnes logées gratuitement)



moins de 14 ans

Populations fragiles = jeunes de moins de 20 ans
seniors de plus de 64 ans
personnes vivant seules
familles monoparentales

Logements à surveiller = construits avant 1991
moins de 4 pièces

En résumé :

L'ensemble de ces facteurs qualifiant le parc privé (vacance, ancienneté, qualité, taille), croisés avec des indicateurs de fragilité des populations montre des convergences de dynamiques géographiques qu'il convient de garder à l'esprit. Sur l'ensemble du territoire métropolitain, ces facteurs sont très inégalement répartis. La commune de Bordeaux concentre une majorité des situations nécessitant une attention particulière, tout comme c'est le cas pour les problématiques d'hébergement et d'urgence. Et au sein de la commune centrale, ce sont notamment tous les quartiers du sud du centre-ville qui sont concernés. Quartiers populaires, plus ou moins anciens, proches de nombreuses fonctions urbaines mais n'étant que partiellement intégrés dans les dispositifs de géographie prioritaire et de politique de la ville, ils ont été investis, par défaut certainement, et par opportunité par des acteurs privés. Ce parc privé est géré uniquement de façon individuelle, sans grandes opérations d'ensemble. Il est donc soumis au marché, mais étant souvent dévalorisé, en plus ou moins bon état, c'est souvent le seul accessible à ces populations fragiles en dehors du parc public saturé.

SYNTHESE SUR LES PARCS EXISTANTS

Le parc social dans la métropole bordelaise est très lié à son histoire et ses évolutions. Il est d'une part très implanté en Rive Droite où les grands ensembles sociaux ont été installés dans les années 1960 et 1970. On le retrouve aussi dans les grandes communes urbaines de la rive gauche. Mais il se caractérise notamment par sa jeunesse : la part des logements publics construits ces 15 dernières années dans Bordeaux Métropole est presque le double de ce que l'on observe à l'échelle nationale. Le mouvement est arrivé peut-être plus tardivement qu'ailleurs mais il bénéficie des enseignements du passé et des enjeux plus actuels. Ce parc est ainsi de plus en plus diffusé dans les autres communes de la métropole. Et il est constitué plus qu'ailleurs de logements intermédiaires (type PLS), notamment destinés à des publics spécifiques : les étudiants en grands nombres, les seniors et des ménages moins défavorisés. Avec une vacance très faible, il reste très mobilisé pour répondre aux besoins des populations.

Cependant, ces besoins semblent aussi beaucoup se tourner vers le parc locatif privé. Ce dernier est bien présent sur la métropole en comptant pour plus d'un tiers de son parc total de logements. Mais il accumule aussi les difficultés. Parc très ancien, il concerne notamment de l'habitat collectif inscrit en milieu urbain sur la commune de Bordeaux. C'est ici que l'on y retrouve le parc le moins performant (ancien, petit, parfois de mauvaise qualité, avec de la vacance) concentré sur quelques secteurs spécifiques, notamment le sud du centre-ville de Bordeaux. On le retrouve ainsi lié à des poches de pauvreté où des populations fragilisées (sans emplois, retraités, familles) trouvent des solutions de logements que le parc public, saturé, n'offre peut-être pas.

Ces interactions entre logements et habitants sont aussi lisibles à des échelles plus larges. D'autres travaux en cours dans l'Observatoire de l'habitat animé par l'a-urba visent à évaluer la fragilité des territoires girondins. Les analyses portent sur la fragilité du parc de logements et la fragilité socio-économique des ménages. Des méthodes statistiques croisées permettent de construire une typologie des territoires qui qualifie leur niveau d'exposition à un risque de fragilité.

Sur Bordeaux Métropole, 70 % des communes sont considérées comme étant faiblement exposées aux risques. Un quart des communes, toutes situées en rive droite de la Garonne, montrent des risques de fragilité sociale liés aux caractéristiques socio-économiques des ménages : niveaux de ressources bas, précarités de l'emploi, faible part de diplômés. Le risque principal pour ces territoires serait une dégradation des conditions de vie des habitants liée à leurs conditions de logement, inadaptées à leur besoins. Enfin, Bordeaux et trois communes de la presqu'île enregistrent un risque lié au parc de logements qui, soit ne répond pas complètement aux caractéristiques des résidents, soit présente un habitat qui se dégrade (vieillissant, sur-occupé ou vacant, avec de mauvaises performances énergétiques). Pour elles, le risque est ainsi de voir la population basculer vers plus de fragilité ou perdre sa dynamique démographique.

On voit ici les complémentarités entre parcs publics et sociaux qui finalement ont tous une fonction sociale auprès de populations plus précarisées. Cependant, les outils publics à disposition des partenaires ne sont pas les mêmes selon les parcs. Il est donc nécessaire de maintenir une vigilance sur le parc privé, qui s'avère le plus fragile, mais qui requiert des dispositifs d'actions publiques très différents du parc public, dont il faut maintenir l'exigence de production afin qu'il remplisse son rôle social.

CONCLUSIONS

Pour rappel, les principaux objectifs de la politique métropolitaine depuis quelques années, notamment en matière d'habitat, sont les suivants :

- devenir une agglomération millionnaire : une ambition quantitative
- prendre en compte les capacités contributives des ménages pour accéder au logement : une ambition qualitative
- être une agglomération d'accueil des familles

Or le constat effectué dans ce bilan montre des résultats nuancés sur ces différentes questions.

La démographie globale est dynamique et la population croît mais les familles quittent l'agglomération. Le recentrage urbain n'est pas au rendez-vous et les effets de la métropolisation montrent une croissance démographique sur de vastes territoires en Gironde. La métropole garde cependant une forte attractivité pour les plus jeunes et conforte son statut de cité étudiante. En parallèle, la population résidente vieillit de plus en plus vite. La conséquence de ces deux tendances serait dans quelques dizaines d'années une pyramide des âges en forme de sablier où seraient majoritaires les classes d'âges les plus extrêmes, jeunes et seniors. Le profil démographique, et donc les besoins en habitat, en serait fortement impacté.

On observe par ailleurs une assez forte polarisation dans la métropole (comme d'autres) des populations en grandes difficultés. Avec des populations de plus en plus spécifiques et diverses, les écarts de niveaux de vie et de ressources entre ces classes sociales ne se réduisent pas réellement.

Malgré cela, l'offre de logement se caractérise par des prix encore élevés qui ne s'adaptent pas à ces besoins locaux mais qui semblent plus répondre à une demande hypothétique de ménages hors du territoire. L'acquisition d'un logement neuf tel que l'on peut le trouver sur le marché de Bordeaux Métropole en 2014 n'apparaît possible que pour les 20 % des ménages les plus riches déjà résidents dans la métropole, environ 64 000 (*calculs d'urba sur la base du marché local observé dans l'Oiso, des caractéristiques des ménages connues par l'Insee*). Et ceci concernerait principalement des ménages déjà propriétaires en excluant complètement les ménages locataires du parc public dont les ressources ne pourraient répondre aux prix du marché. Seul, un logement dans l'ancien (de même type et surface) permettrait aux 20 % les plus aisés des locataires en HLM d'accéder à la propriété et permettrait de doubler le nombre total de ménages pouvant l'acquérir (environ 127 000).

Des inégalités subsistent donc dans l'accès à différents types de logements. Les parcs existants y apportent des réponses mais parfois avec des rôles contradictoires qui restent à préciser. Le parc public répond notamment aux besoins de populations plus « métropolitaines » qui sont de plus en demande (les seniors et les étudiants) avec, par exemple, une bonne part de PLS dans l'offre actuelle et dans la production récente. Mais on constate aussi une relativement faible proportion des logements dits très sociaux alors que les besoins en hébergements et en logements adaptés ne sont pas négligeables et que certaines franges de populations les plus en difficulté sont de plus en plus présentes. En même temps, le parc locatif privé répond à une demande sociale forte en logeant des populations modestes mais dans des conditions posant questions : vieillissement et dégradation de ces logements, concentration spatiale dans certains quartiers. Les risques de ségrégation socio-spatiale existent réellement et l'on peut s'interroger sur le devenir et la prise en charge de ce parc privé par des acteurs en capacité de le rénover.

Ainsi malgré une bonne santé du marché immobilier local et une dynamique de construction forte (y compris pour le parc social) des questions qualitatives subsistent, notamment sur des enjeux sociaux. L'adéquation, en matière de type de logements et de coût d'accès à ces derniers pour les ménages, est-elle bien au rendez-vous avec les véritables besoins des populations locales ? Comment les évolutions sociétales à venir pourront-elles être anticipées pour que les besoins de demain puissent être déjà intégrés dans les politiques publiques d'aujourd'hui ?

Comment maintenir sur la durée le dynamisme immobilier actuel ? De nombreux grands projets urbains, comme l'Opération « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs », sont programmés ou sortent de terre actuellement (mais n'apparaissent pas encore dans les outils statistiques officiels). Une fois ceux-ci terminés, les promoteurs craignent cependant que la dynamique en cours ne puisse être maintenue à son niveau d'efficacité.²

Ces questions réinterrogent donc les politiques publiques et démontrent la nécessité de hiérarchiser les enjeux. Les résultats du bilan effectué dans ce document démontrent que les enjeux se diversifient et doivent ainsi appuyer de nouvelles orientations en matière de politique de l'habitat, notamment en direction du parc existant et sur les questions du peuplement de l'habitat de la métropole.

² voir le compte-rendu de l'atelier débat de l'Observatoire de l'habitat de novembre 2014 : « Marchés immobiliers bordelais et girondin : bilan 2013 » - a'urba - avril 2015 : <http://www.aurba.org/L-a-urba/a-ctualites/Marches-immobiliers-bordelais-et-girondin-bilan-2013>

