

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 29 avril 2016</b>	<b>N° 2016-260</b>

Convocation du 22 avril 2016

Aujourd'hui vendredi 29 avril 2016 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**

Mme Emmanuelle AJON, M. Dominique ALCALA, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOL, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

M. Alain SILVESTRE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE  
M. Alain DAVID à M. Jean-Pierre TURON  
M. Michel HERITIE à Mme Josiane ZAMBON  
Mme Odile BLEIN à M. Max GUICHARD  
M. Jacques BOUTEYRE à Mme Frédérique LAPLACE  
Mme Brigitte COLLET à Mme Anne BREZILLON  
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Arielle PIAZZA  
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Dominique IRIART  
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU  
M. Bernard LE ROUX à M. Jacques GUICHOUX  
Mme Zeineb LOUNICI à M. Kévin SUBRENAT  
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN  
M. Thierry MILLET à M. Jacques MANGON  
M. Jean-Louis DAVID à M. Stéphan DELAUX

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Dominique ALCALA à Mme Anne WALRYCK à partir de 12h30  
M. Erick AOUIZERATE à Mme Maribel BERNARD à partir de 12h35  
M. Patrick BOBET à M. Michel LABARDIN à partir de 13h15  
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 12h20  
Mme Virginie CALMELS à M. Nicolas BRUGERE à partir de 11h45  
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à M. Gérard CHAUSSET de 9h45 à 11h25  
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Philippe FRAILE-MARTIN à partir de 12h50  
M. Alain CAZABONNE à M. Didier CAZABONNE à partir de 12h50  
M. Didier CAZABONNE à M. Alain CAZABONNE jusqu'à 10h40  
M. Yohan DAVID à Mme Nathalie DELATTRE à partir de 11h25  
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Emmanuelle CUNY à partir de 12h50  
Mme Michèle FAORO à M. Jean TOUZEAU à partir de 12h00  
M. Vincent FELTESSE à Mme Michèle DELAUNAY à partir de 10h00  
Mme Véronique FERREIRA à Mme BOST à partir de 11h30  
M. Marick FETOUH à Mme Laurence DESSERTINE à partir 11h45 et à M. Fabien ROBERT à partir de 12h50  
Mme Béatrice de FRANÇOIS à Mme Isabelle BOUDINEAU à partir de 12h35  
Mme Magali FRONZES à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 12h50  
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme FORZY-RAFFARD à partir de 12h35  
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL PUECH jusqu'à 10h45 et à M. Pierre HURMIC à partir de 13h10  
M. Bernard JUNCA à M. Patrick BOBET à partir de 12h05 et à Mme Chantal CHABBAT à partir de 13h15  
M. Alain JUPPE à M. Christophe DUPRAT à partir de 12h50  
Mme Andréa KISS à Mme Emmanuelle AJON à partir de 12h35  
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 12h30  
Mme Anne-Marie LEMAIRE à M. Jean-Jacques BONNIN à partir de 12h40  
M. Pierre LOTHAIRE à M. Daniel HICKEL à partir de 12h10  
Mme Christine PEYRE à Mme Agnès VERSEPUY à partir de 13h15  
M. Michel POIGNONEC à Mme Anne-Lise JACQUET à partir de 12h50  
M. Patrick PUJOL à M. Nicolas FLORIAN à partir de 12h40  
M. Benoit RAUTUREAU à M. Franck RAYNAL à partir de 12h50  
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI de 11h00 à 12h00

M. Clément ROSSIGNOL PUECH à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 13h05  
Mme Gladys THIEBAULT à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à partir de 10h00  
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL à partir de 12h05  
M. Thierry TRIJOLET à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à partir de 11h30  
M. Alain TURBY à M. Michel DUCHENE à partir de 12h25  
M. Michel VERNEJOUL à M. Gérard DUBOS à partir de 11h00

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	<b>Conseil du 29 avril 2016</b>	<i><b>Délibération</b></i>
	Direction générale Valorisation du territoire  <b>Direction de l'habitat et de la politique de la ville</b>	<b>N° 2016-260</b>

---

**Politique métropolitaine de mixité sociale : point sur les travaux engagés et installation de la Conférence intercommunale du logement (CIL) - Décisions - Autorisation**

---

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de ses compétences en matière d'habitat, la Métropole se doit de construire une politique de mixité sociale, et de mettre en œuvre des instances et outils ad hoc pour pouvoir piloter et mettre en œuvre cette politique, en lien avec les communes et les partenaires.

**I. La nécessité de se donner tous les moyens pour appréhender la mixité sociale à l'échelle métropolitaine**

o Un contexte local qui évolue mais des tendances lourdes qui demeurent

L'effort très important produit par Bordeaux Métropole et les communes en matière de réalisation de logements locatifs sociaux a permis de développer et mieux répartir l'offre à l'échelle métropolitaine.

La révision du Programme local de l'habitat (PLH), désormais intégré au futur Plan local d'urbanisme (PLU 3.1), a été l'occasion de confirmer la volonté de poursuivre cet effort et de mieux répondre aux besoins de notre territoire. Cependant, de nombreux déséquilibres demeurent :

- les secteurs centraux offrent en majorité des logements anciens, parfois vétustes, de petite taille, occupés majoritairement par des locataires,
- les secteurs pavillonnaires périphériques, très nombreux, proposent de grands logements pour des propriétaires occupants, à destination de l'accueil des familles qui ont pourtant de plus en plus de difficultés à y accéder,
- la rive droite de l'agglomération est marquée par la concentration d'un parc de grands logements sociaux et la présence d'une part importante au sein de sa population de ménages cumulant des difficultés sociales et économiques.

Le territoire de Bordeaux Métropole présente un parc locatif social de près de 84 000 logements (*Données issues de l'inventaire SRU 2015*), soit près de 80 % de l'offre girondine. Cette concentration sur l'agglomération est liée au développement, dans les années 1960-1970 de grands quartiers d'habitat social, notamment sur la rive droite. Elle répond par ailleurs au besoin de loger une part importante d'actifs ne pouvant accéder au parc privé.

Ce parc de logements sociaux se caractérise notamment par (*Sources : RPLS 2014*) :

- une production fortement héritée des années 1970, complétée par une offre récente :
  - près de 45% du parc social a été construit entre 1960 et 1980,
- une vocation sociale affirmée :
  - 49% du parc est composé de logements à très bas loyers.

#### o Un contexte législatif qui affirme le rôle des intercommunalités

Une succession de lois est venue améliorer l'accès au logement ainsi que la mixité sociale :

- la loi du 5 mars 2007 créant le Droit au logement opposable (DALO),
- la loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion (MOLLE), ayant notamment conduit à la mise en place du Système national d'enregistrement de la demande de logement locatif social (SNE) pour :
  - partager la connaissance (qualitative et quantitative) de la demande,
  - simplifier les démarches via une demande (numéro) unique,
  - améliorer la transparence du processus d'attribution.

Cependant, le manque de cohérence territoriale et stratégique a mis en évidence la nécessité d'une intervention des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dans les politiques de gestion de la demande et des attributions, correspondant mieux aux besoins.

- la loi de Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des Métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014 est venue confirmer ce rôle de « chef de file » des EPCI, et renforcer le pouvoir des communautés urbaines en leur donnant le statut de « Métropole », ainsi que des compétences renforcées parmi lesquelles figurent :
  - le pilotage des dispositifs liés à la politique de la ville,
  - la politique locale de l'habitat.
- la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR – article 97) du 24 mars 2014, rend obligatoire la création d'un **Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur** (PPGDID).
- la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (dite Lamy) du 21 février 2014, impose la rédaction d'une **Convention intercommunale d'équilibre territorial (CIET)** pour les EPCI comportant des territoires « politique de la ville ». Elle constitue une annexe au contrat de ville à établir dans un délai maximal d'un an à compter de son vote.

La déclinaison de l'ensemble des outils et dispositifs d'animation et de suivi nécessaires pour répondre à ces obligations doit s'opérer au sein d'une **Conférence intercommunale du logement (CIL)**, nouvel outil de gouvernance à co-construire avec les acteurs locaux de l'habitat (ALUR – article 97).

Enfin le projet de loi Égalité et Citoyenneté en cours de finalisation s'oriente vers une confirmation et même un renforcement des dispositions et obligations déjà mentionnées.

Ainsi, la coïncidence entre les nouvelles ambitions du PLH en matière de production de logements locatifs sociaux et les obligations légales auxquelles Bordeaux Métropole est soumise, impose un certain nombre de démarches.

## II. Un travail de co-construction avec les acteurs du logement social

### o Des réflexions avec les communes

Depuis le mois de mars 2015, des séquences de travail, auxquelles les 28 communes sont invitées, ont été organisées. L'implication et la mobilisation de celles-ci sont à saluer.

Une première séance a permis de présenter :

- les enjeux liés à l'élaboration d'une politique de mixité sociale à l'échelle métropolitaine,
- la méthodologie envisagée et proposée par Bordeaux Métropole,
- le partage d'une expérimentation menée par Bordeaux Métropole, Aquitanis et Clairsienne sur la connaissance du parc (occupation, offre, demande) à Mérignac,

- la proposition d'organisation commune (calendrier, objectifs) jusqu'à la mise en œuvre des documents.

La plus-value collective à organiser ce travail à l'échelle de la Métropole a été partagée :

- connaissance fine des parcs et de leur occupation, afin d'établir des stratégies locales d'habitat plus efficaces,
- meilleure satisfaction des demandeurs de logements et des administrés,
- solidarité territoriale métropolitaine, notamment envers les publics jugés prioritaires.

Des ateliers ont permis d'aborder, d'une part, la question des pratiques en matière d'accueil des demandeurs de logements et de gestion de la demande jusqu'à l'attribution du logement et, d'autre part, la connaissance des publics et notamment des publics prioritaires.

Sur le premier point, les ateliers ont été l'occasion pour les communes d'échanger sur leurs pratiques, de disposer d'une connaissance commune des outils et obligations et de partager les enjeux d'une meilleure transparence de la gestion de la demande et des attributions, ainsi que l'amélioration du socle d'informations mises à disposition des demandeurs.

Sur le second point, en s'appuyant sur des fiches de présentation établies par l'Agence d'urbanisme, mais également sur un certain nombre d'analyses des besoins sociaux (ABS), réalisées par quelques communes, des éléments de diagnostic ont été produits et partagés.

Parmi les enjeux identifiés par les communes :

- l'amélioration de la connaissance des typologies de publics et leur répartition au sein des communes et des quartiers,
- l'identification des situations de fragilité et de déséquilibres,
- la connaissance de l'occupation du parc social,
- la connaissance de la demande et des besoins.

#### o Un partenariat avec les bailleurs

En parallèle, dans le cadre du travail partenarial mené avec les bailleurs et la Conférence départementale des organismes pour l'habitat à loyer modéré (CDHLM), une étude sur le parc social, sa place et sa fonction d'accueil au sein du parc global de logement, ainsi que son occupation a été confiée au bureau d'études Place.

Une première phase de restitution a été faite aux communes, en présence des bailleurs début novembre. Elle a permis de partager des éléments de connaissance à des échelles métropolitaines, communales et infra, offrant une vision objectivée des situations, confirmant de nombreuses représentations et en modérant, voire infirmant certaines (annexe 1).

Ont été soulignés :

- des déséquilibres marqués par le positionnement historique des communes,
- des évolutions lentes mais fortes d'un territoire en pleine attractivité et en forte tension.

L'approche du parc locatif social a démontré :

- la permanence des grands déséquilibres de l'agglomération,
- la meilleure répartition du parc HLM suite à l'effort de production et de renouvellement,
- l'importance d'un parc HLM « très social » toujours concentré sur les quartiers de la politique de la ville,
- les contributions des différents parcs à l'accueil des ménages fragiles,
- la pression qui se joue sur le parc HLM.

Enfin, une première analyse de l'occupation de ce parc social a fait apparaître :

- des fonctions sociales à reconnaître à l'échelle fine,
- une spécialisation des quartiers prioritaires qui ne se réduit pas,

- un accueil des ménages les plus fragiles qui ne se polarise pas uniquement sur les territoires de la politique de la ville.

Une seconde phase de restitution d'éléments permettant de préciser la première approche à une échelle plus fine devrait avoir lieu avant l'été. Comme pour la première étape, elle se fera en présence des communes et des bailleurs afin d'enrichir les échanges et de croiser les points de vue.

#### o Un échange avec les services de l'État

Par ailleurs, avec l'État, les travaux ont également été engagés à la fois sur les questions de contingent, de DALO, mais aussi sur la connaissance de la demande et la gestion du SNE. Là aussi, la mise à disposition de données objectives sur des sujets particulièrement sensibles comme celui des attributions réalisées dans le cadre du contingent préfectoral et spécifiquement la part consacrée au DALO s'avère indispensable à la mise en œuvre de la démarche portée par la Métropole.

Ce sujet fortement identifié par certaines communes devra être approfondi et éclairé.

De la même manière, la nécessaire élaboration du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) impose évidemment une connaissance des besoins et de la demande. La fiabilisation des données issues du « numéro unique » (SNE) semble aujourd'hui effective et devrait permettre de répondre à des attentes légitimes mais jusqu'alors non satisfaites d'une connaissance du nombre de demandeurs de logements sociaux sur notre territoire et de la qualification de cette demande (commune demandée, logement souhaité, profil du demandeur,...).

#### o Une démarche de benchmark

Enfin, il est à souligner, parmi les temps de travail avec les communes, qu'une journée a été consacrée à la rencontre d'autres intercommunalités engagées dans des démarches similaires. Cette journée s'est réalisée en présence des intercommunalités suivantes : la Métropole Européenne de Lille, Le Mans Métropole, le Grand Poitiers et Grenoble Alpes Métropole.

Elle a permis de présenter les niveaux d'avancement des expériences réalisées sur d'autres territoires, d'identifier les conditions de réussite et les freins ou obstacles rencontrés.

Elle a conforté le travail porté par Bordeaux Métropole et confirmé qu'il reposait sur des objectifs pertinents et que les étapes déjà franchies étaient cohérentes avec celles d'intercommunalités déjà engagées dans la démarche.

Elle a démontré tout l'intérêt de mettre nos pratiques en perspectives et a participé à la construction d'une culture commune sur les questions de mixité sociale.

### **III. Les acquis de la démarche engagée et les prochaines étapes**

#### o La poursuite du travail partenarial

Le travail engagé avec les communes a permis de construire un climat de confiance et de partager de nombreux éléments de connaissance, à la fois en terme de pratiques et de publics.

Il a également confirmé la volonté commune d'aborder les questions de mixité sociale et d'amélioration de la satisfaction du demandeur de logement.

Les sujets abordés dans cette démarche sont évidemment sensibles et complexes. Il ne s'agit pas de remettre en question le pouvoir des Maires, ni le rôle des bailleurs, mais bien de se doter, par une approche globale d'éléments de connaissance, d'outils permettant d'améliorer les décisions et de fixer des orientations pour une plus grande mixité sociale sur notre territoire.

Le travail avec les communes, les bailleurs et l'État doit être poursuivi. Il doit être engagé avec d'autres partenaires et notamment les réservataires tels qu'Action logement ou le Département.

#### o La mise en place d'une gouvernance

Bordeaux Métropole doit mettre en place une **Conférence intercommunale du logement** (CIL) qui constitue une obligation légale pour toute intercommunalité dotée d'un PLH et comprenant des quartiers prioritaires. Celle-ci devra être coprésidée par le Président de Bordeaux Métropole et par le Préfet.

Elle réunira, selon une vraisemblable organisation en collèges :

- les maires des 28 communes,
- les représentants du Département,
- les bailleurs sociaux,
- les réservataires des logements sociaux,
- les associations et maîtres d'ouvrage intervenant dans le champ de l'insertion,
- les associations de locataires,
- les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

Conformément aux conclusions des échanges du Bureau du 21 janvier dernier, un groupe préfigurateur d'élus a été mis en place afin de piloter ces travaux aux côtés du Vice-président en charge de l'Habitat.

Ce groupe s'est réuni le 10 mars dernier. A l'issue de la séance de travail, il a été convenu de poursuivre les travaux engagés depuis le début de la démarche, ainsi que l'installation de la CIL et l'élaboration des outils qui en découlent.

#### o La formalisation du cadre et des outils

C'est dans ce cadre que seront définies les orientations en matière d'attributions. La CIL validera le **Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur** (PPGDID) ainsi que la **Convention intercommunale** d'équilibre territorial (CIET) qui devront être élaborés par notre EPCI avant la fin du premier semestre.

Un **Accord collectif intercommunal** (ACI) devrait permettre de formaliser et de partager l'ensemble de la démarche.

Il s'agit là d'un processus complexe et très ambitieux. Il est cependant une opportunité pour améliorer la question de la mixité sociale sur notre territoire et de compléter l'effort engagé et à poursuivre en matière de production de logements locatifs sociaux.

C'est la cohésion du territoire qui est en jeu et l'ensemble de ces outils devra nous permettre d'illustrer le rôle que la Métropole entend jouer afin, d'une part, de porter l'effort de solidarité sur l'ensemble de son territoire et, d'autre part, d'améliorer la situation de ses habitants et tout particulièrement des plus fragiles.

**Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :**

#### **Le Conseil de Bordeaux Métropole,**

**VU** les articles L5217-1 et L5217-2 du Code général des collectivités territoriales,

**VU** la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale,

**VU** la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion (MOLLE), portant sur la création du système national d'enregistrement,

**VU** la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM),

**VU** la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine – article 8,

**VU** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové – article 97,

**VU** le décret n° 2015-524 du 12 mai 2015 relatif au contenu, aux modalités d'élaboration, d'évaluation et de révision du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs,

**VU** le décret n° 2015-523 du 12 mai 2015 relatif au dispositif de gestion partagée de la demande de logement social et à l'information du demandeur,

**VU** la délibération n° 2001-1186 du 14 décembre 2001 relative à l'adoption du Programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté Urbaine de Bordeaux,

**VU** la délibération n° 2014-437 du 11 juillet 2014 relative à la prorogation du délai de validité du PLH,

**VU** la délibération n° 2015-383 du 26 juin 2015 relative au Contrat de ville métropolitain 2015-2020,

**ENTENDU** le rapport de présentation,

**CONSIDERANT** la nécessité de compléter la politique de production ambitieuse réaffirmée dans le cadre du PLH métropolitain par une stratégie en matière de mixité sociale, et de renforcer ainsi l'effort de solidarité et la recherche d'une meilleure cohésion de notre territoire,

#### **DECIDE**

**Article 1** : d'engager les démarches pour la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement et prioritairement l'élaboration du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur et de la Convention intercommunale d'équilibre territorial,

**Article 2** : de déléguer à Monsieur le Président ou à son représentant l'organisation de la constitution de la Conférence Intercommunale du Logement et de ses collègues,

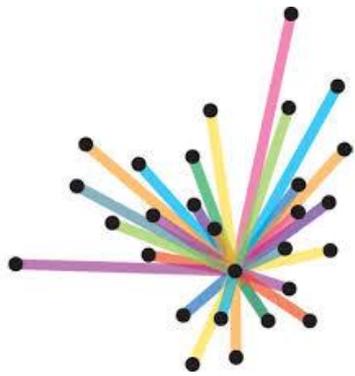
**Article 3** : d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à engager les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tout document permettant sa mise en œuvre.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Contre : Monsieur COLOMBIER

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 avril 2016

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>12 MAI 2016</b>	Pour expédition conforme,  le Vice-président,  Monsieur Jean TOUZEAU
<b>PUBLIÉ LE :</b> <b>12 MAI 2016</b>	



ASSOCIATION  
RÉGIONALE  
DES ORGANISMES  
SOCIAUX  
POUR L'HABITAT  
EN *Aquitaine*

# Mission de diagnostic de l'occupation et du fonctionnement du parc social

Octobre 2015 – Le diagnostic

**Place** groupe **reflex**  
coopérative conseil

Place coopérative conseil

rue des Terres neuves – Bâtiment 19 – F-331.

Tél. : 33 (0)5 56 31 29 28

E-mail : [place@place-reflex.org](mailto:place@place-reflex.org)

Scop-arl à capital variable – Siret 380 708 560 000 20 – APE

## ***Partie 1 - Trajectoire sociale des territoires***

- La permanence des déséquilibres marqués par le positionnement historique des communes
- Des évolutions lentes mais puissantes d'un système en pleine attractivité et en forte tension

## ***Partie 2 - La nouvelle donne du parc social et la fonction sociale des différents parcs***

- La permanence des grands (dé)séquilibres de l'agglomération
- la répartition du parc HLM suite à l'effort de production et de renouvellement
- un parc HLM « très social » important toujours concentré sur les quartiers de la politique de la ville
- Les parcs de logements et leurs contributions à l'accueil des ménages fragiles
- Les évolutions de la fonction des parcs : un système qui met le parc HLM sous pression

## ***Partie 3 – L'occupation du parc social HLM : approche des niveaux de spécialisation et de « fragilité »***

- des fonctions sociales à reconnaître à l'échelle fine
- une spécialisation des quartiers prioritaires qui ne se réduit pas
- un accueil des ménages les plus fragiles qui n'est pas polarisé sur les territoires de la politique de la ville

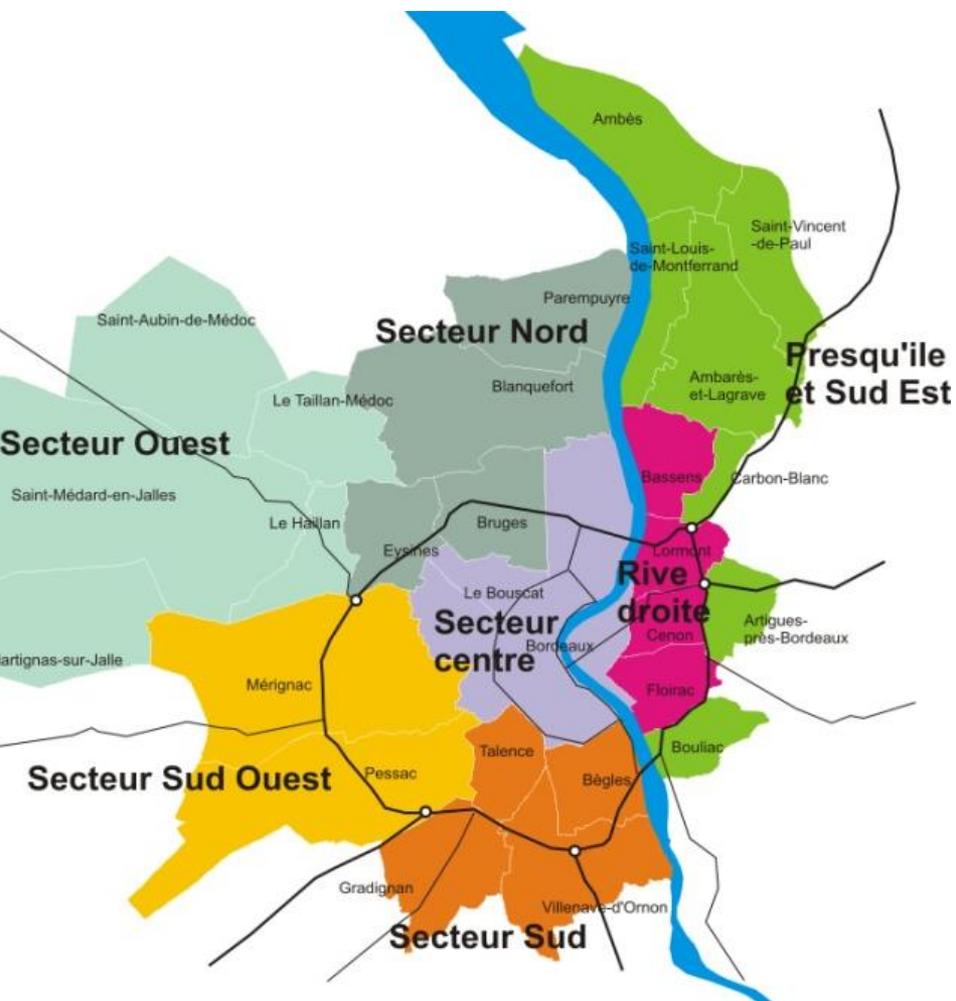
## **1/ L'emboitement des échelles**

- Bordeaux Métropole
- 28 communes
- 7 cadrans constitués par le regroupement de communes
- 80 secteurs infra communaux (base d'agrégation: les sections cadastrales)
- 600 unités résidentielles (base: RPLS 2014 )

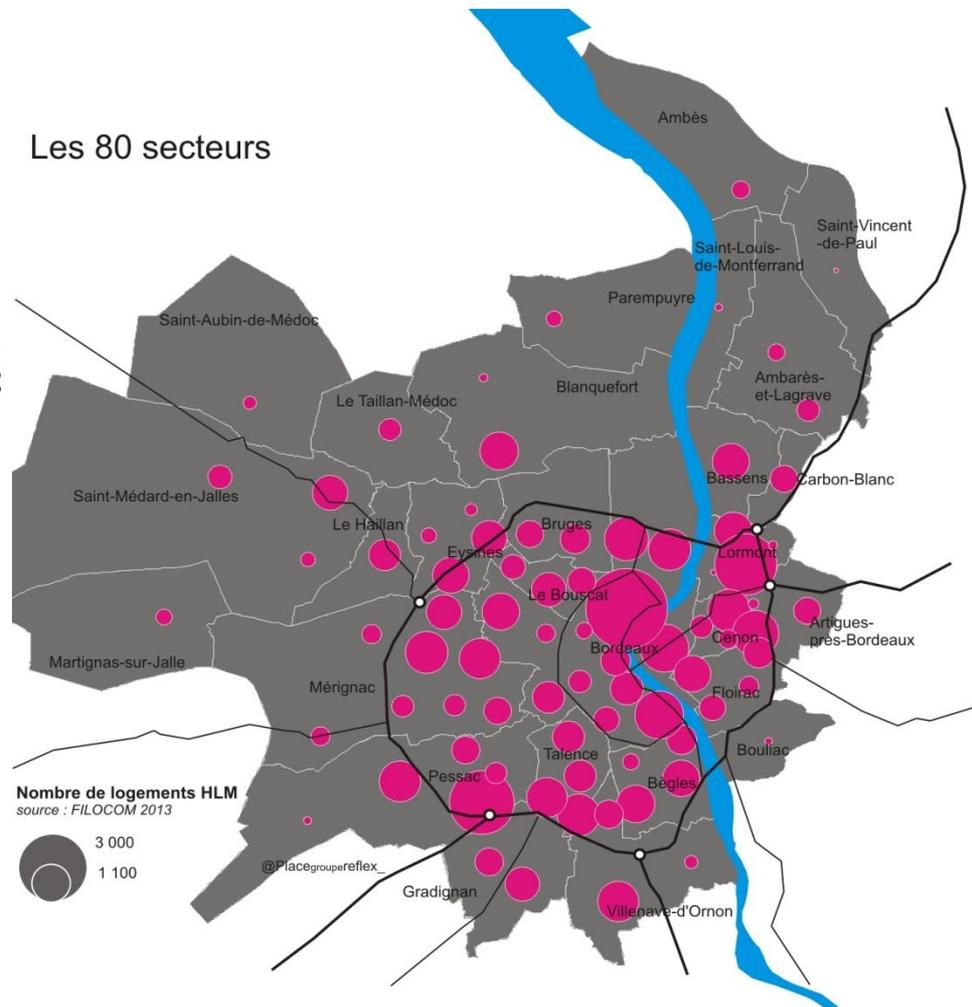
## **2/ Les bases de données mobilisées**

- Filocom 2005 et 2013
- OPS (années 2012 et 2013)
- RPLS 2014

## Les 7 cadrans



## Les 80 secteurs



***PARTIE 1 - Trajectoire sociale des  
territoires***

## **Bordeaux Métropole est une agglomération relativement préservée du jeu de la précarité :**

- La fragilité économique des ménages est **modeste** (15,5% de ménages sous le seuil de pauvreté - *source Filocom*). Elle se situe en deçà de la moyenne Girondine (15,8%) et de la moyenne Aquitaine (17%).
- Ce niveau de fragilité **diminue** (16,3% en 2005 - 15,5% en 2013)

## **Pour autant, Bordeaux Métropole doit composer avec :**

- Un effet masse : **la moitié des ménages les plus fragiles économiquement** de la Gironde (55 500 ménages sous le seuil de pauvreté ) sont à Bordeaux Métropole,
- **une dispersion des revenus** des ménages particulièrement accusée : le rapport entre les 10% les plus riches et les 10% des plus pauvres varie de 1 à 8.
- Une **organisation sociale des territoires qui compose avec** :
  - La permanence des déséquilibres sociaux entre les communes
  - Des évolutions puissantes où les trajectoires des territoires varient différemment au sein d'un système en pleine attractivité et en forte tension.

# 1.1 - La permanence des déséquilibres marqués par le positionnement historique des communes

---

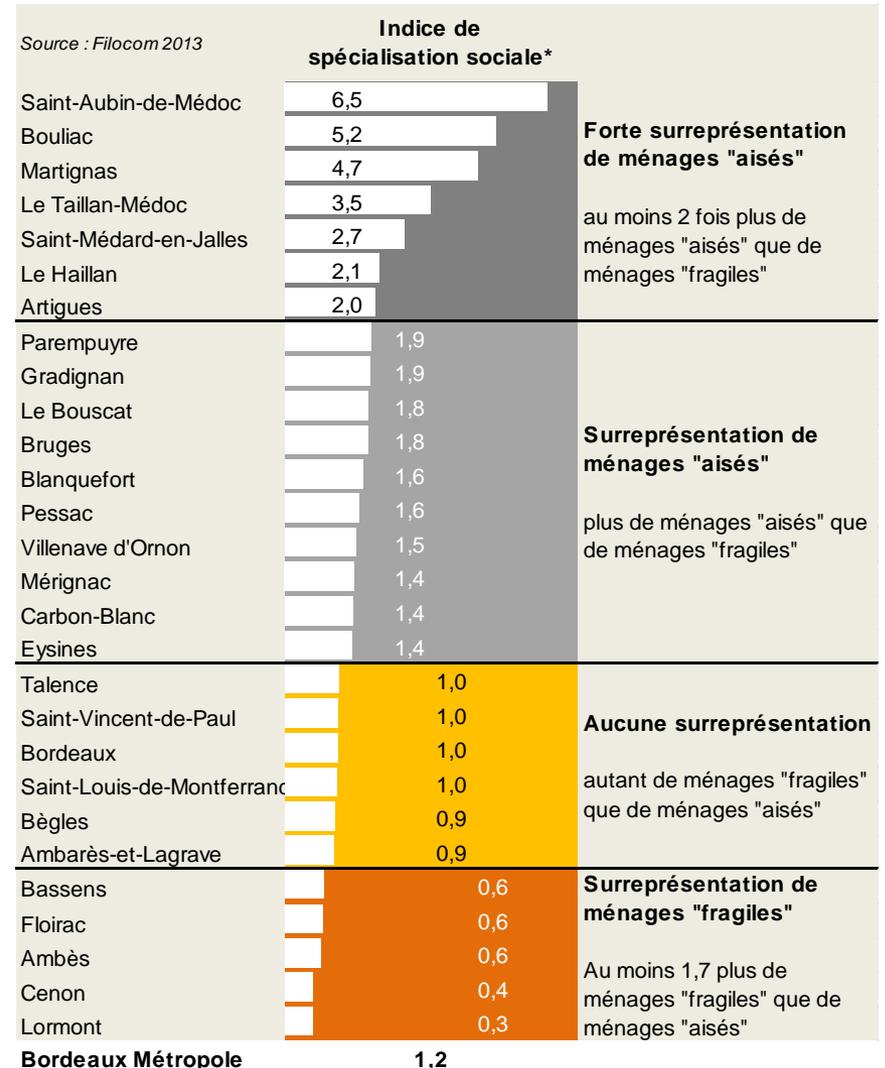
Une organisation **des territoires de la métropole** qui compose avec :

- La permanence des déséquilibres sociaux entre les communes
- La dispersion et l'étirement des situations sociales

# La permanence des déséquilibres marqués par le positionnement historique des communes

Le positionnement social des communes s'organise dans la distance entre :

- des spécialisations autour de l'accueil des plus aisés
- des spatialisations autour de l'accueil des ménages les plus fragiles
- des situations plus diversifiées



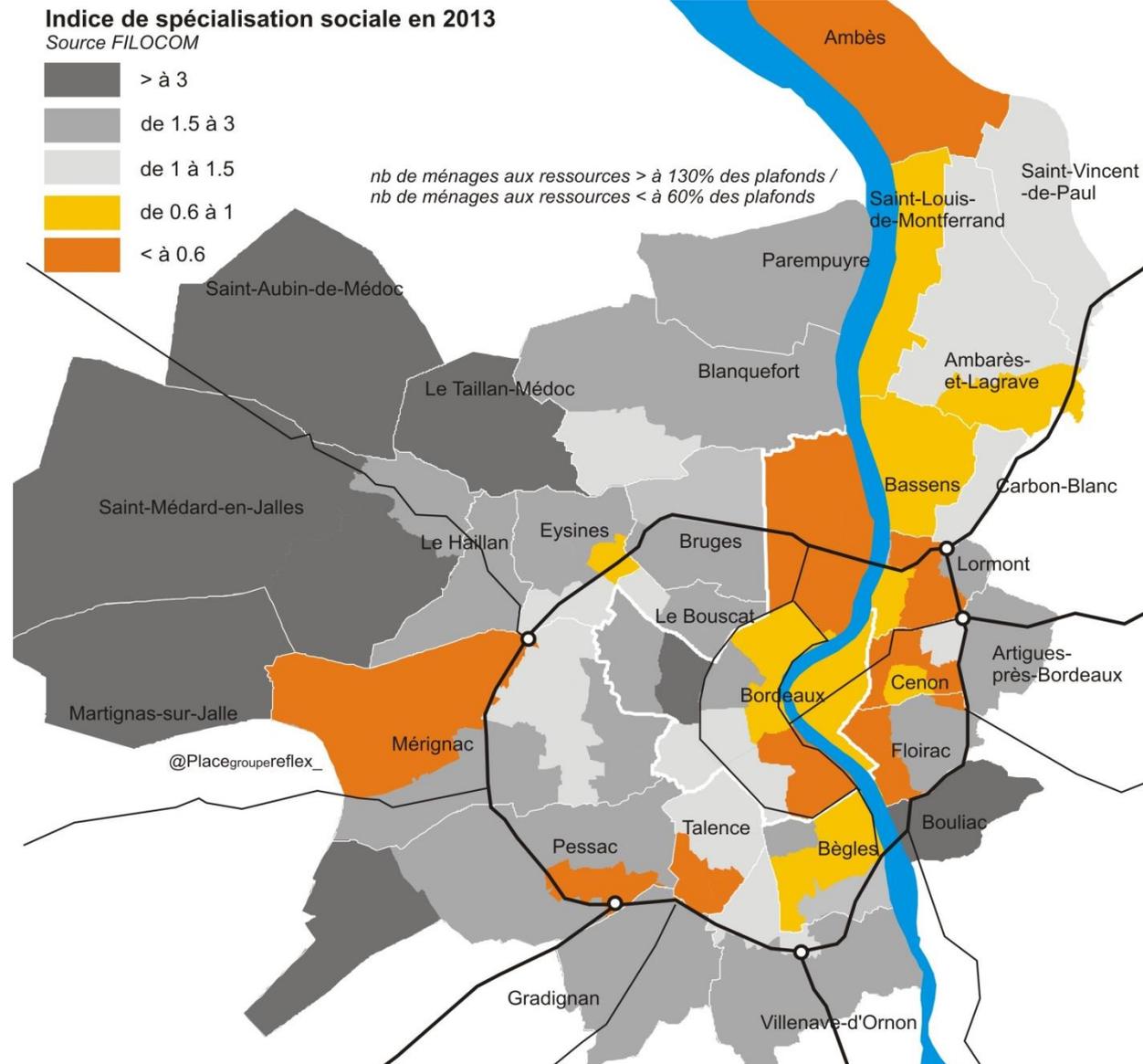
\* Nb de ménages aux ressources > à 130% des plafonds / nb de ménages aux ressources < à 60% des plafonds

# A l'échelle de la l'agglomération, la distance sociale entre les territoires prisés et les territoires fragiles est encore plus accusée

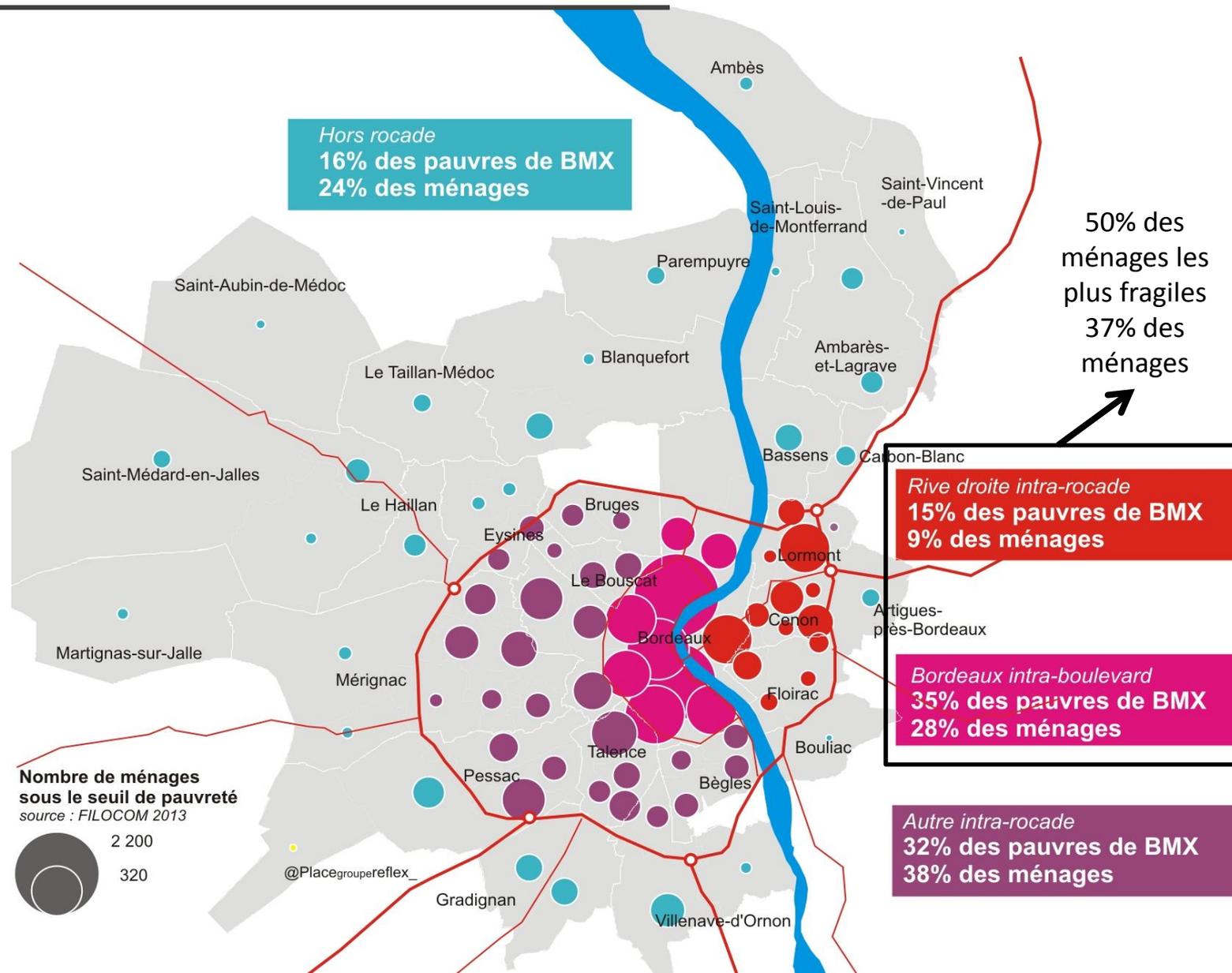
- des territoires composés principalement ou majoritairement des ménages à revenus aisés. Les secteurs de **la rive gauche hors rocade** ou **entre boulevards et rocade** sont pour la plupart inscrits dans cette catégorie.

- **les espaces du cœur** l'agglomération proches du fleuve - sont majoritairement caractérisés par la présence de ménages à très faibles ressources.

La rive droite compose avec une diversité de profils, entre secteurs de la plaine, coteaux et espaces extra rocade.



# L'organisation sociale est marquée par des effets de très forte concentration des ménages les plus fragiles au sein des espaces centraux de l'agglomération



## **1.2 - Des évolutions puissantes au sein d'une agglomération en pleine attractivité et en forte tension**

---

**Bordeaux Métropole est une agglomération relativement préservée du jeu de la précarité (le niveau de fragilité diminue (16,3% en 2005 - 15,5% en 2013))**

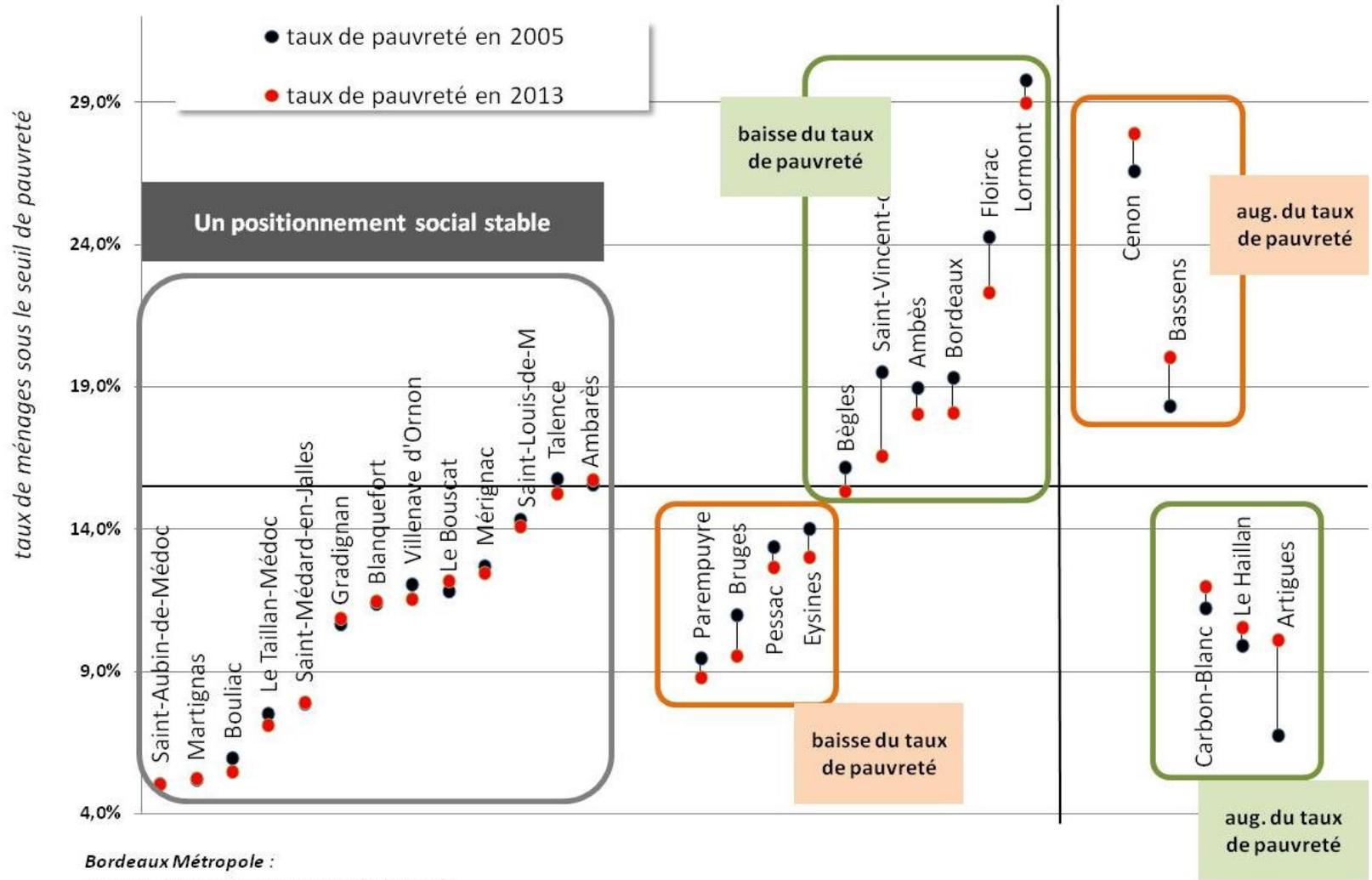
**Pour autant, la trajectoire sociale des communes et de leurs composantes évolue parfois dans des directions contrastées**

# La trajectoire sociale des communes évolue dans des directions contrastées

## Dynamiques sociales des communes de Bordeaux Métropole

source Filocom

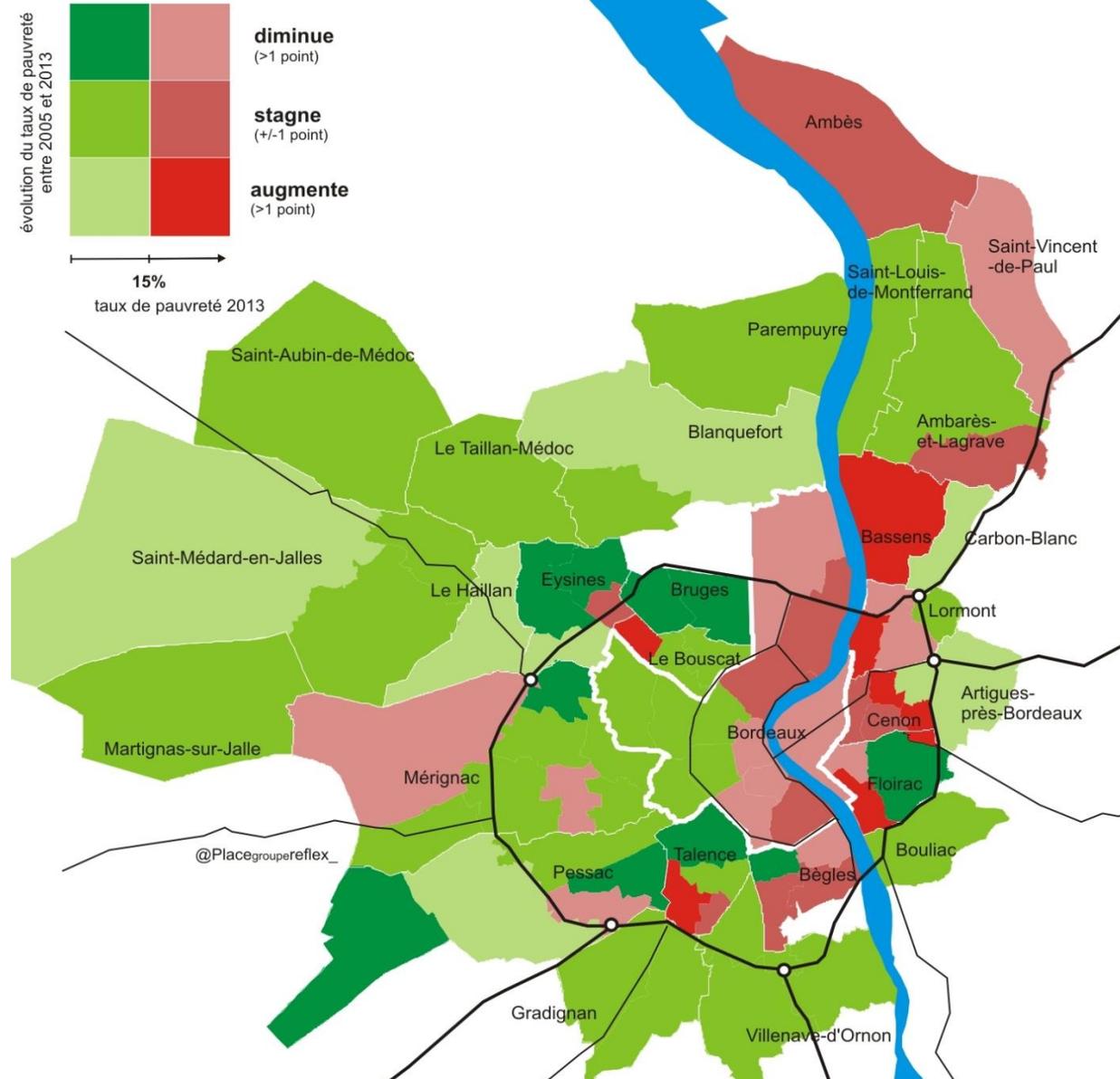
Des évolutions significatives du positionnement social



**Bordeaux Métropole :**  
 en 2005, le taux de pauvreté était de 16,3%  
 En 2013, ce taux était de 15,5%

## 2. Des évolutions puissantes au sein d'une agglomération en pleine attractivité et en forte tension

- La pauvreté concentrée dans l'hyper-centre de l'agglomération reste forte même si elle tend à se réduire.
- les évolutions sont très contrastées rive droite.
- Les secteurs de la rive gauche restent majoritairement stables :
  - certains de plus en plus sélectifs,
  - d'autres marquent une ouverture à la diversité de publics



***PARTIE 2 - La nouvelle donne du  
parc social et la fonction sociale  
des différents parcs de logement***

## **2.1 - La permanence des grands (dé)séquilibres de l'agglomération**

---

**La présence des logements HLM et la diversité des situations des communes**

- Nombre de logements locatifs sociaux (RPLS 2014) : 70 000
- Taux de logements locatifs sociaux : 19% (RPLS 2014 et INSEE 2012)

# La permanence des grands (dé)séquilibres de l'agglomération

Parc HLM  
structurant

Forte  
présence

Présence  
modérée

Présence  
faible

Présence  
très faible

Commune <i>(Source RPLS/Insee/DREAL SRU)</i>	Nombre LS 2013	Taux LS 2012	Nombre LLS SRU 2014	Taux LLS SRU 2014
Lormont	4 508	50,7%	4 535	52,0%
Cenon	4 133	42,4%	4 473	43,9%
Floirac	3 092	42,0%	3 365	45,9%
Bassens	1 069	36,7%	1 135	38,0%
Bègles	3 438	28,1%	3 545	28,1%
Eysines	2 497	27,0%	2 619	27,7%
Ambès	327	26,2%	324	25,4%
Le Haillan	1 010	24,6%	1 051	22,5%
Artigues-près-Bordeaux	746	24,2%	759	22,5%
Bruges	1 575	22,2%	1 522	19,6%
Blanquefort	1 411	21,9%	1 663	25,5%
Pessac	5 423	20,4%	7 785	29,9%
Talence	4 285	18,8%	5 434	25,4%
Carbon-Blanc	559	18,8%	628	20,6%
Mérignac	6 039	18,5%	8 159	24,7%
Le Bouscat	2 076	18,3%	2 528	21,8%
Gradignan	2 022	17,7%	2 030	17,9%
Villenave-d'Ornon	2 257	16,4%	2 505	18,6%
Saint-Médard-en-Jalles	2 039	15,9%	2 104	17,1%
Bordeaux	19 146	14,2%	22 566	16,6%
Ambarès-et-Lagrave	841	13,2%	1 148	19,3%
Martignas-sur-Jalle	327	12,2%	346	12,9%
Le Taillan-Médoc	430	11,3%	395	10,3%
Parempuyre	322	7,2%	326	10,0%
Saint-Louis-de-Montferrand	101	7,1%	82	9,6%
Saint-Aubin-de-Médoc	221	6,9%	219	8,8%
Bouliac	50	4,0%	51	4,1%
Saint-Vincent-de-Paul	12	3,1%	15	3,9%
<b>Bordeaux Métropole</b>	<b>69 956</b>	<b>19,3%</b>	<b>81 312</b>	<b>22,4%</b>



# La permanence des grands (dé)séquilibres de l'agglomération

- Le secteur centre regroupe 30% du parc social bien qu'il pèse plus de 40% des ménages,

- la rive droite concentre 18% du parc social et 8% des ménages de Bordeaux Métropole

- Les secteurs Sud, Sud-Ouest et Nord sont « dans le sillage » de ce qu'ils pèsent à l'échelle de la métropole : ils regroupent 40% des ménages et 42% du parc social

- La présence du parc social au sein des secteurs Ouest et presqu'île (9.6% du parc HLM de BMX), est en sous représentation au regard du poids des résidences principales (11.1%).

	Commune <i>(Source RPLS/Insee)</i>	répartition RP 2013		répartition du parc public		Nombre LS 2013
Secteur Centre	Bordeaux	37,4%	41%	27,4%	30%	19 146
	Le Bouscat	3,2%		3,0%		2 076
Rive droite	Cenon	2,8%	8%	5,9%	18%	4 133
	Lormont	2,5%		6,4%		4 508
	Floirac	2,0%		4,4%		3 092
	Bassens	0,8%		1,5%		1 069
Secteur Sud	Talence	6,5%	17%	6,1%	17%	4 285
	Bègles	3,3%		4,9%		3 438
	Villenave-d'Ornon	3,6%		3,2%		2 257
	Gradignan	3,1%		2,9%		2 022
Secteur Sud Ouest	Mérignac	9,1%	17%	8,6%	16%	6 039
	Pessac	7,4%		7,8%		5 423
Secteur Nord	Eysines	2,5%	7%	3,6%	8%	2 497
	Blanquefort	1,8%		2,0%		1 411
	Parempuyre	0,9%		0,5%		322
	Bruges	2,0%		2,3%		1 575
Secteur Ouest	Saint-Médard-en-J.	3,3%	7%	2,9%	6%	2 039
	Le Haillan	1,2%		1,4%		1 010
	Le Taillan-Médoc	1,0%		0,6%		430
	Martignas-sur-Jalle	0,7%		0,5%		327
	Saint-Aubin-de-Médoc	0,7%		0,3%		221
Presqu'île et Sud Est	Ambarès-et-Lagrave	1,5%	4%	1,2%	4%	841
	Carbon-Blanc	0,8%		0,8%		559
	Ambès	0,3%		0,5%		327
	Saint-Louis-de-M.	0,2%		0,1%		101
	Artigues-près-B.	0,9%		1,1%		746
	Saint-Vincent-de-P.	0,1%		0,0%		12
	Bouliac	0,4%		0,1%		50
<b>Bordeaux Métropole</b>			<b>100%</b>		<b>100%</b>	<b>69 956</b>

## **2.2 La nouvelle donne autour de l'effort de production et de renouvellement**

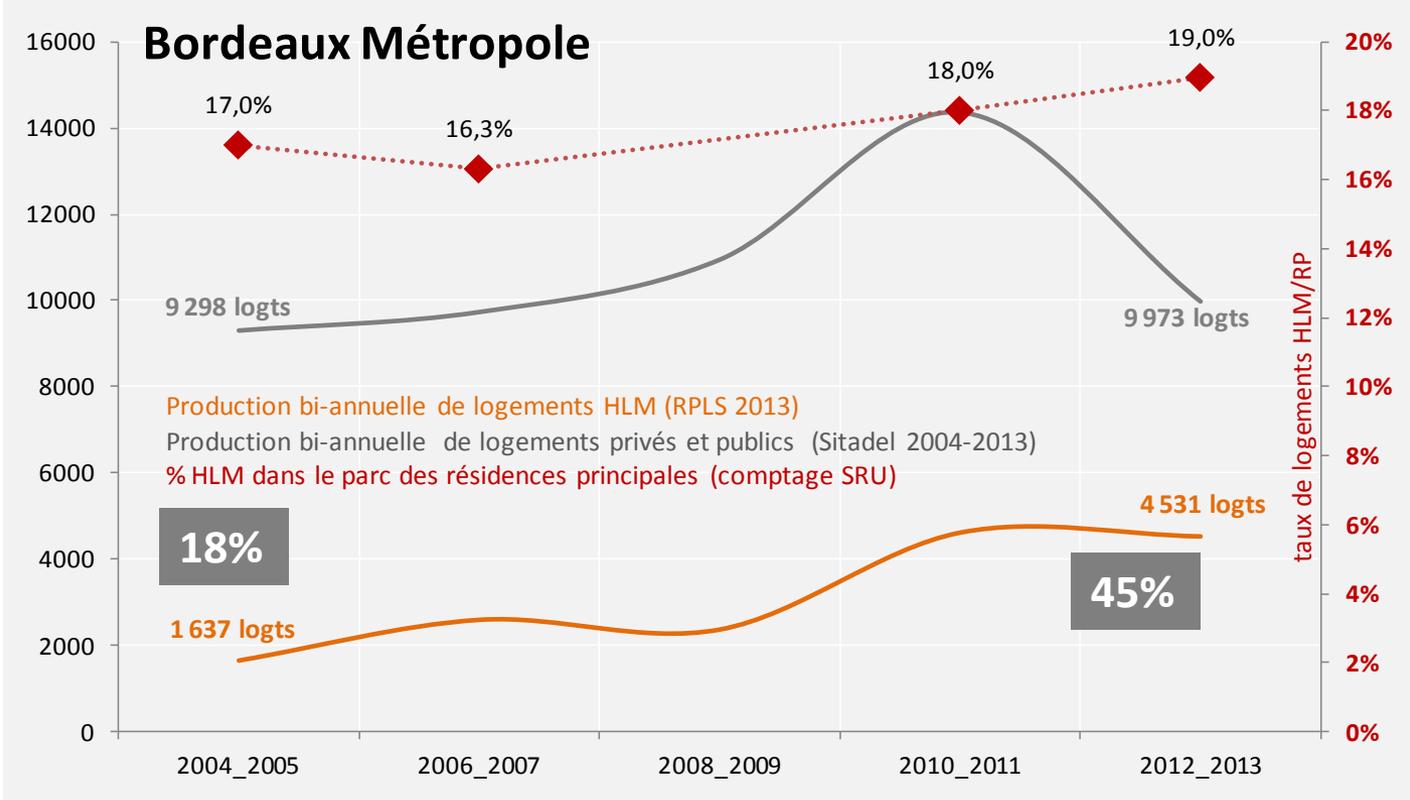
---

**L'effort de production (moyenne de 2012 et 2013)**

- Rythme : 2700 logements livrés par an
- Part de la production HLM dans l'activité de la construction : 45%

# La nouvelle donne autour de l'effort de production et de renouvellement

- Une production HLM qui s'est développée ces dernières années et qui se tient aujourd'hui à haut niveau
- Cette dynamique a permis de monter en diversité (+2 points)
- Une part importante au sein du nombre de logements produits chaque année à l'échelle de Bordeaux Métropole.

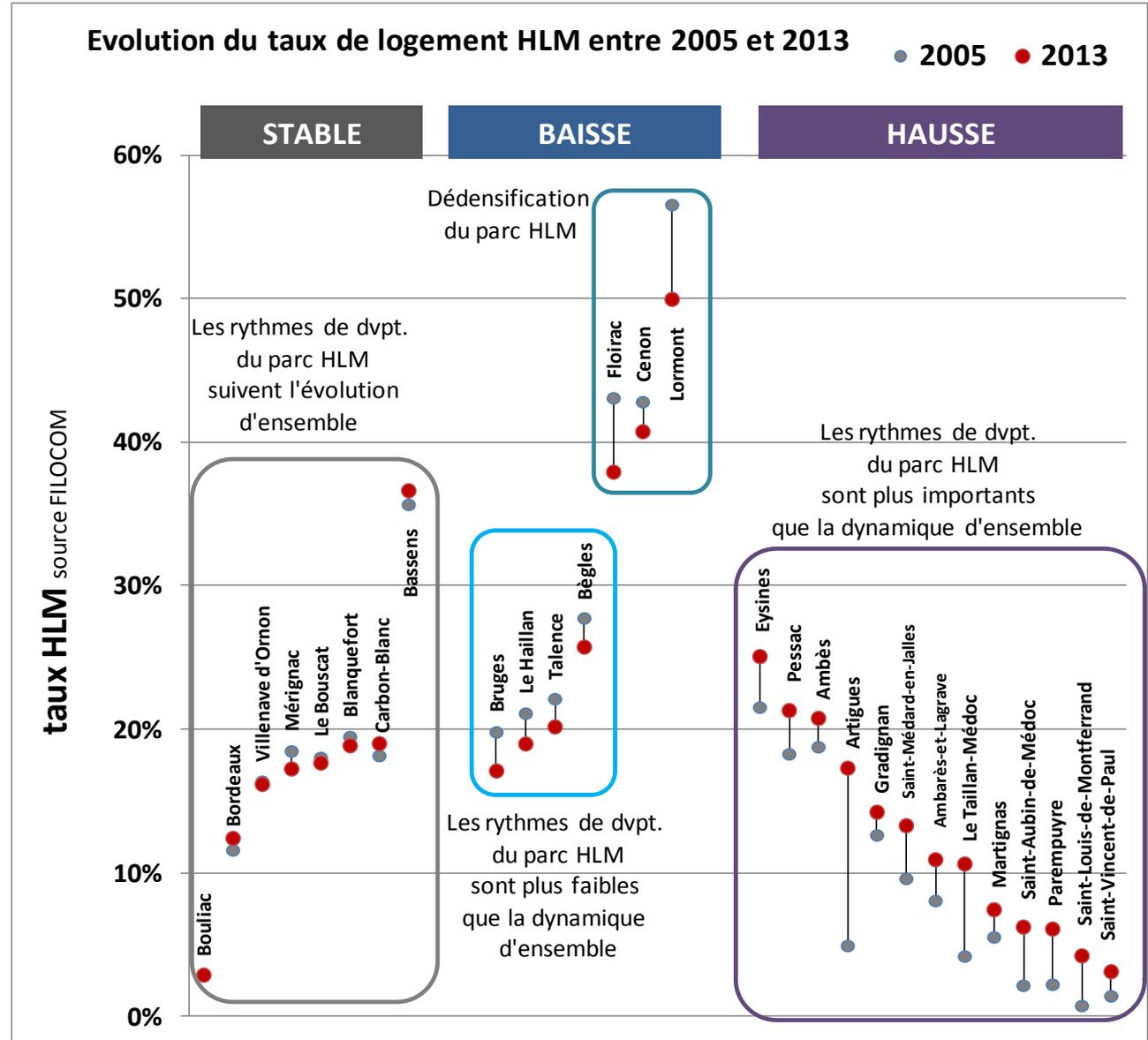


Bordeaux Métropole	2004/2013	dont logts HLM nouveaux	dont logts reconstruits (PRU) CD HLM
Nb de logements commencés (source Sitadel)	<b>54 297</b>		
Nb de logements HLM construits (source RPLS 2014)	<b>19 098</b>	15 732	3 366
Part des logements HLM dans la construction	<b>35,2%</b>		

➔ **18% liés au PRU**

# Avec l'accélération de la production de logements HLM, c'est une nouvelle géographie du parc social qui émerge

- mouvement de rattrapage impulsé dans les communes avec un faible taux de logements sociaux
- dé-densification / diversification de l'offre dans les secteurs très spécialisés,
- recul ou maintien de la diversité liés à l'expansion plus forte du parc de logements.



## 2.3 Zoom sur le parc HLM à loyers très social

---

### Près de 35 000 logements

- Entre présence d'un parc social historique à très bas loyer, intensification des rythmes de production et stratégies de renouvellement/requalification, la **présence du parc social et très social est très contrastée selon les communes**
- un parc HLM « très social » important toujours concentré sur les quartiers de la politique de la ville

# Le logement HLM et la diversité des parcs

Source : RPLS

Loyer	Catégorie du parc social et dispersion de loyer				
	"Très Social"	PLUS	PLA*	Intermédiaire	Ensemble
<5€	54%	1%	3%	2%	27%
5€-5,5€	23%	4%	5%	4%	14%
5,5€-6€	13%	24%	16%	5%	15%
6€-6,5€	5%	42%	28%	6%	17%
6,5€-7€	2%	20%	27%	4%	11%
7€-7,5€	1%	5%	11%	8%	5%
7,5€-8€	0%	2%	4%	16%	3%
>8€	2%	2%	6%	54%	9%
<b>Ensemble</b>	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Nombre</b>	<b>32 933</b>	<b>11 117</b>	<b>15 727</b>	<b>7 172</b>	<b>66 949</b>
<b>Loy moy</b>	5,1	6,3	6,6	8,2	6,0
	<b>49%</b>	<b>17%</b>	<b>23%</b>	<b>11%</b>	

## La définition du parc HLM « très social »

Financement brut	Nombre	Finan. Brut	Nombre	Finan. Brut	Nombre	Financement brut	Nombre
<b>"Très Social"</b>	<b>32 933</b>	<b>PLUS</b>	<b>11 117</b>	<b>PLA*</b>	<b>15 727</b>	<b>Intermédiaire</b>	<b>7 172</b>
HLMO	21 844			PLA	14 369	PLS/PPLS/PLA CFF	4 490
PLR/PSR	2 450			ILM	1 358	Autre partir de 1977	1 465
Autre avant 1977	2 131					PCL / PCLS	650
Autres	2 130					PLI	567
PLA LM/PLATS/PLAI	1 797						
Prêts spéciaux du CFF	1 701						
PLA d'intégration	485						
HBM	256						
ILN	139						

- La catégorisation du parc très a été établie à partir des types de financements bruts.
- Le loyer/m2 moyen nous a permis d'ajuster la classification lorsqu'une résidence reconnue comme « très sociale » par les acteurs, était positionnée dans une autre catégorie (rachat, ancienneté...)

## La structure du parc social de Bordeaux Métropole (près de 70 000 logements HLM)

---

La moitié du parc locatif public propose  
des logements à très bas loyers

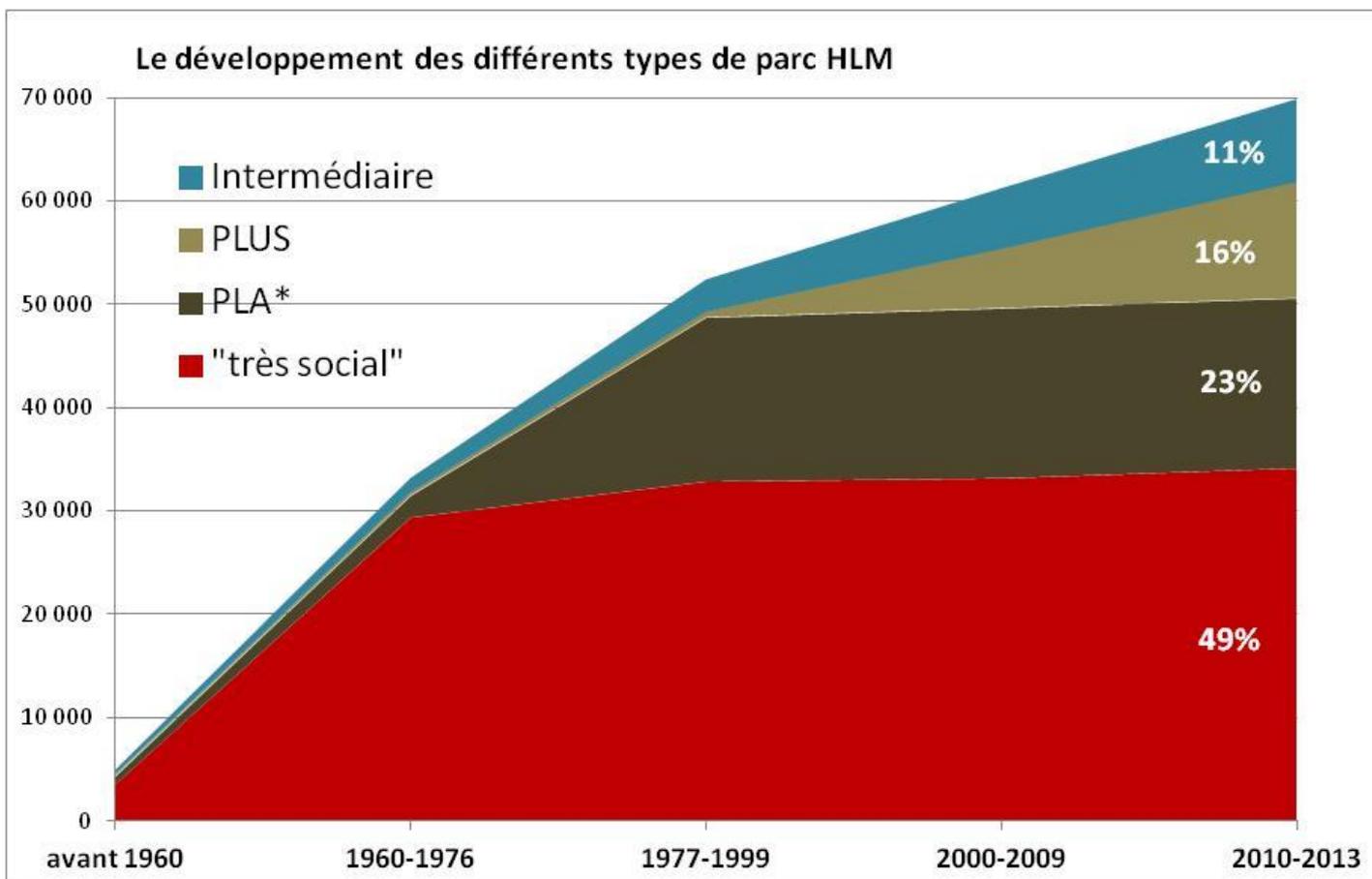
**49%**  
**de logements**  
**« très sociaux »**

**40%**  
**de loyers**  
**de type**  
**PLUS/PLA**

**11%**  
**de logements à**  
**loyers**  
**intermédiaires**

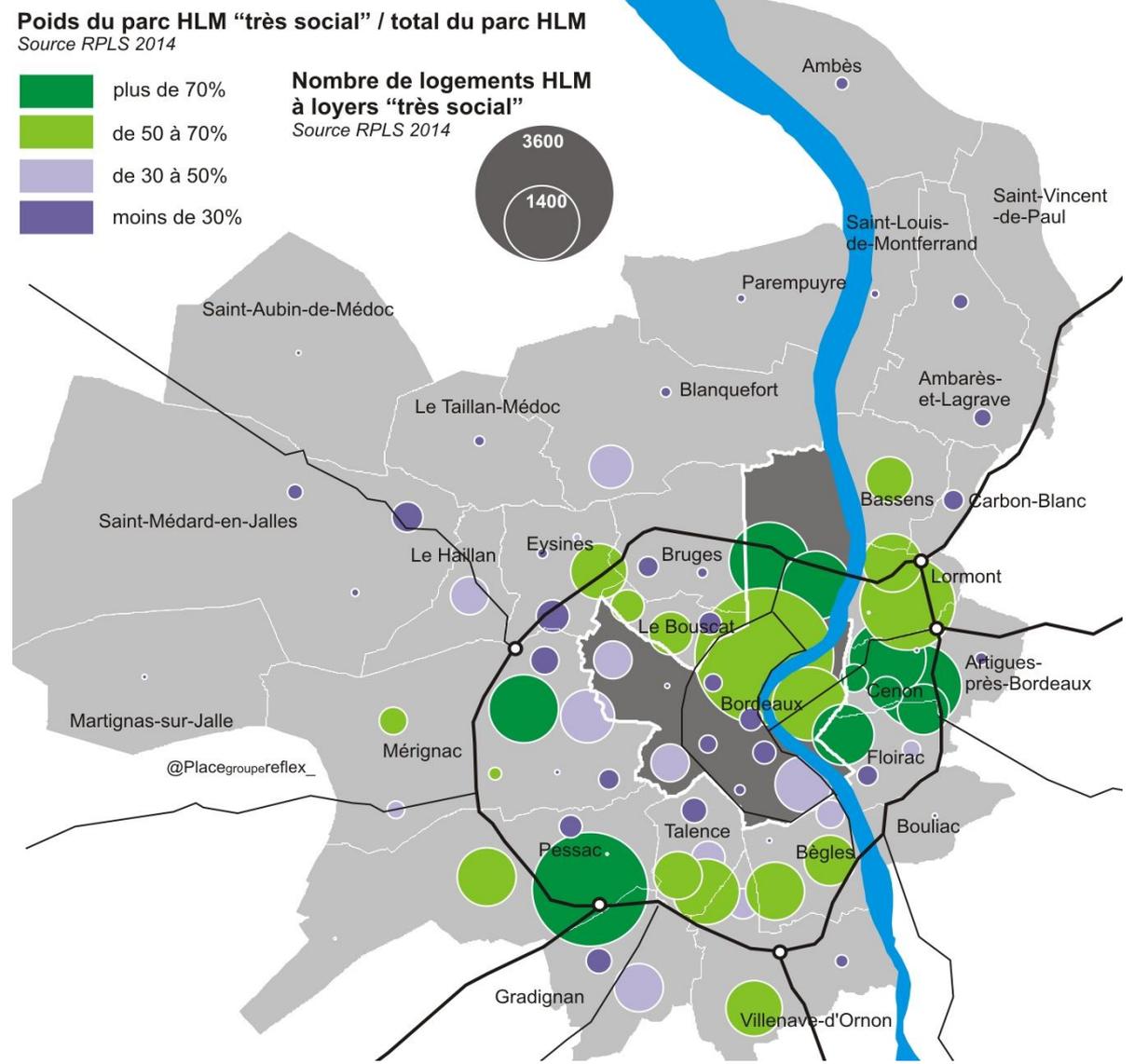
# La structure du parc social de Bordeaux Métropole (près de 70 000 logements HLM)

Issu de l'histoire de la production du parc HLM, le parc à très bas loyers est fondamentalement celui des années 1960-70 :  
**(86% du parc « très social » d'aujourd'hui a été construit avant 1977)**



# Les communes, leurs composantes et le logement « très social »

- La rive droite et ses différentes composantes concentrent 25% du parc HLM très social de BXM,
- Le secteur centre concentre 30% du parc HLM très social de BXM mais essentiellement Bordeaux-nord, Bacalan, Aubiers et Bastide,
- Le secteur sud et essentiellement les quartiers de Bègles, Talence et Villenave articulés à la rocade proposent 17% du parc très social de BXM
- Le secteur sud-ouest et là encore essentiellement les quartiers Pessac et Mérignac articulés à la rocade proposent 18% du parc très social de BXM
- Ailleurs le parc très social est réduit à quelques résidences dispersées au sein des communes



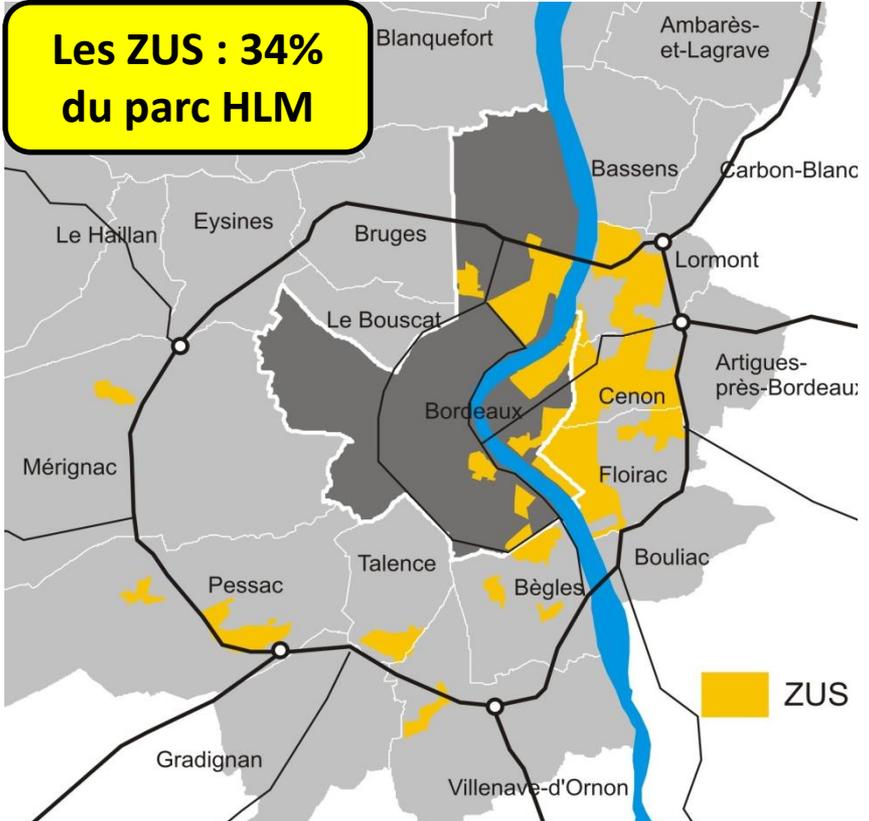
# La géographie du parc très social ne suit pas toujours celle du parc social dans son ensemble

- La rive droite et les quartiers de Bordeaux nord figurent comme des sites où l'inscription spatiale du parc à loyers « très social » domine largement.
- Les ensembles HLM des secteurs sud et sud ouest présente également cette concentration et ces spécialisations
- Ailleurs, la présence du parc à loyers « très social » est souvent réduite (en nombre comme en proportion au sein du parc HLM)

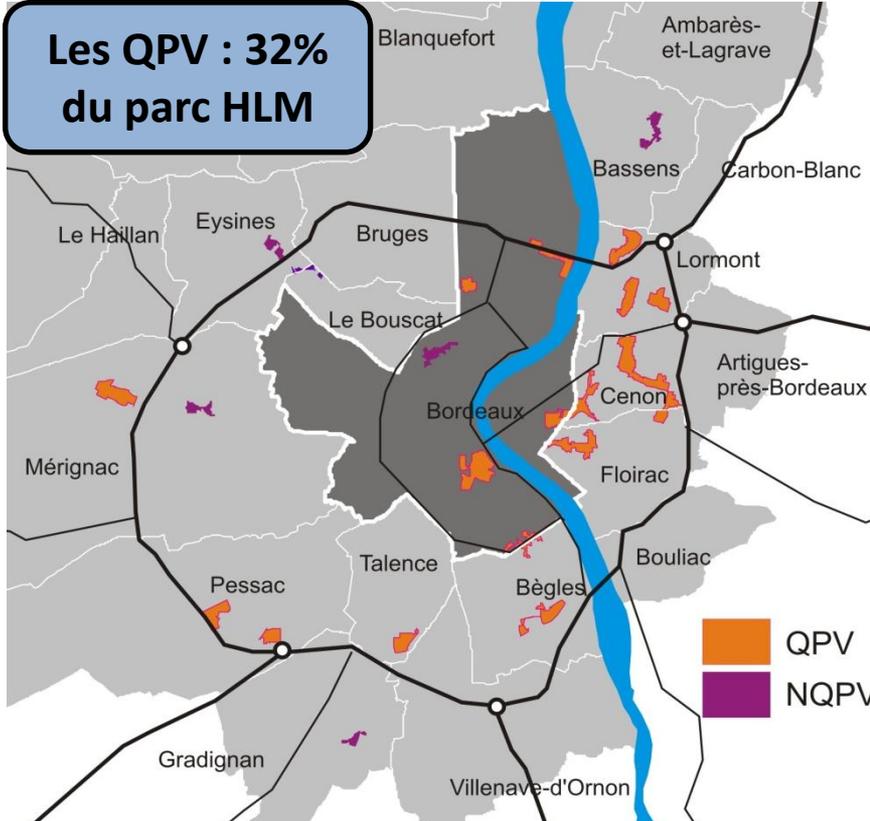
	Commune (Source RPLS 2014)	répartition du parc public		répartition du parc très social		Taux de logements très sociaux
Secteur Centre	Bordeaux	27,4%	<b>30%</b>	28,5%	<b>31%</b>	51%
	Le Bouscat	3,0%		2,7%		44%
Rive droite	Cenon	5,9%	<b>18%</b>	10,0%	<b>25%</b>	83%
	Lormont	6,4%		8,0%		60%
	Floirac	4,4%		5,2%		58%
	Bassens	1,5%		1,6%		51%
Secteur Sud	Talence	6,1%	<b>17%</b>	6,1%	<b>17%</b>	49%
	Bègles	4,9%		5,3%		53%
	Villenave-d'Ornon	3,2%		3,2%		48%
	Gradignan	2,9%		2,2%		37%
Secteur Sud Ouest	Mérignac	8,6%	<b>16%</b>	7,1%	<b>18%</b>	40%
	Pessac	7,8%		10,8%		68%
Secteur Nord	Eysines	3,6%	<b>8%</b>	3,3%	<b>5%</b>	45%
	Blanquefort	2,0%		1,5%		36%
	Parempuyre	0,5%		0,1%		9%
	Bruges	2,3%		0,5%		11%
Secteur Ouest	Saint-Médard-en-J.	2,9%	<b>6%</b>	1,1%	<b>2%</b>	19%
	Le Haillan	1,4%		1,2%		41%
	Le Taillan-Médoc	0,6%		0,1%		7%
	Martignas-sur-Jalle	0,5%		0,0%		3%
	Saint-Aubin-de-Médoc	0,3%		0,0%		6%
Presqu'île et Sud Est	Ambarès-et-Lagrave	1,2%	<b>4%</b>	0,5%	<b>1%</b>	21%
	Carbon-Blanc	0,8%		0,4%		25%
	Ambès	0,5%		0,2%		17%
	Saint-Louis-de-M.	0,1%		0,1%		21%
	Artigues-près-B.	1,1%		0,2%		8%
	Saint-Vincent-de-P.	0,0%		0,0%		0%
	Bouliac	0,1%		0,0%		30%
<b>Bordeaux Métropole</b>			<b>100%</b>		<b>100%</b>	<b>49%</b>

# Le parc HLM et les quartiers « politique de la ville »

**Les ZUS : 34% du parc HLM**



**Les QPV : 32% du parc HLM**



LOGEMENTS EN QPV/ZUS			
PERTE		GAIN	
Floirac	-1 086	Eysines	1 043
Pessac	-1 067	Mérignac	728
Cenon	-1 010	Bassens	475
Bègles	-790	Gradignan	445
Villenave	-508	Le Bouscat	324
Lormont	-452	Bordeaux	254
Talence	-257		
<b>Ensemble</b>	<b>-5 170</b>	<b>Ensemble</b>	<b>3 269</b>

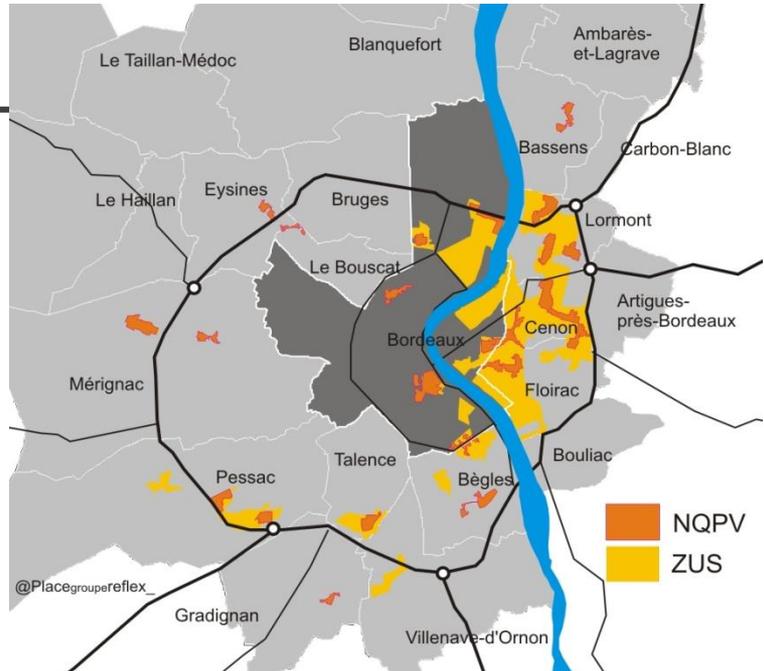
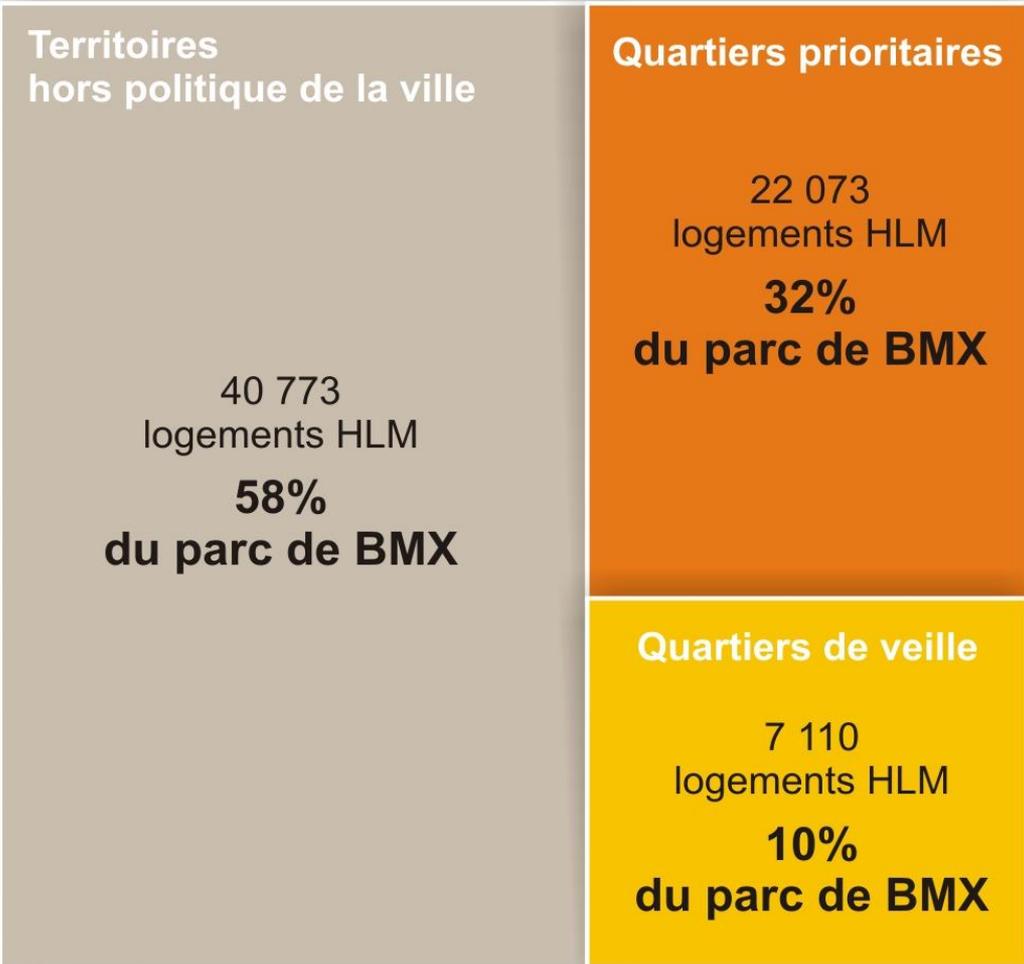
*Entre les nouveaux quartiers prioritaires, les quartiers maintenus et les sortants, la géographie « politique de la ville » a évolué (-2000 logements), même si au final le **taux logements HLM concernés reste autour d'1/3** :*

- nouveaux entrants : 7% du parc HLM
- Quartiers maintenus : 24% du parc HLM

Source : RPLS 2014

# Le parc HLM et les quartiers « politique de la ville »

## Répartition du parc HLM (source RPLS 2014)

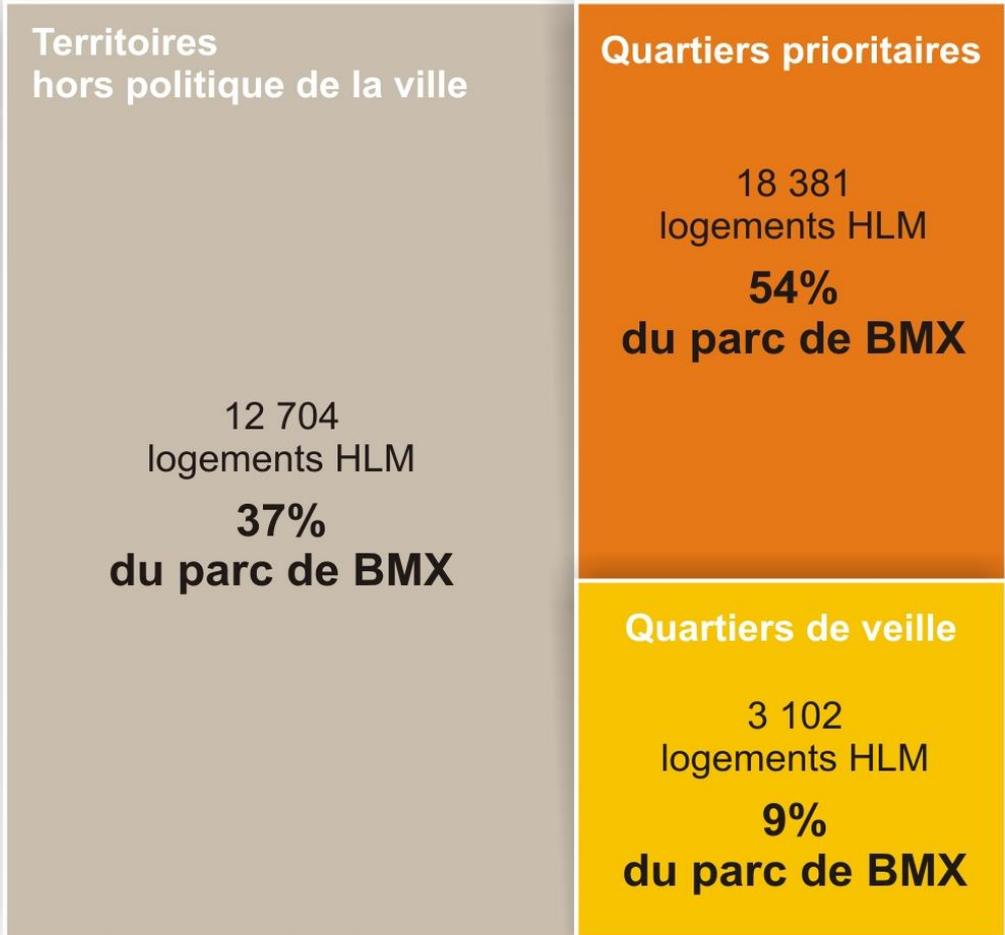


*Les quartiers prioritaires et les anciens quartiers (quartiers de veille) regroupent **42 % du parc social.***

# Le parc HLM et les quartiers « politique de la ville »

## Répartition du parc à loyer « très social »

(source RPLS 2014)



Au sein de Bordeaux Métropole la **concentration du parc à loyers « très social » dans les quartiers « prioritaires » est importante : 63%.**

## **2.4 Les parcs de logements et leurs contributions à l'accueil des ménages fragiles**

---

**A Bordeaux Métropole, la fonction importante du parc HLM pour l'accueil des ménages les plus fragiles se conjugue toujours avec celle du parc locatif privé**

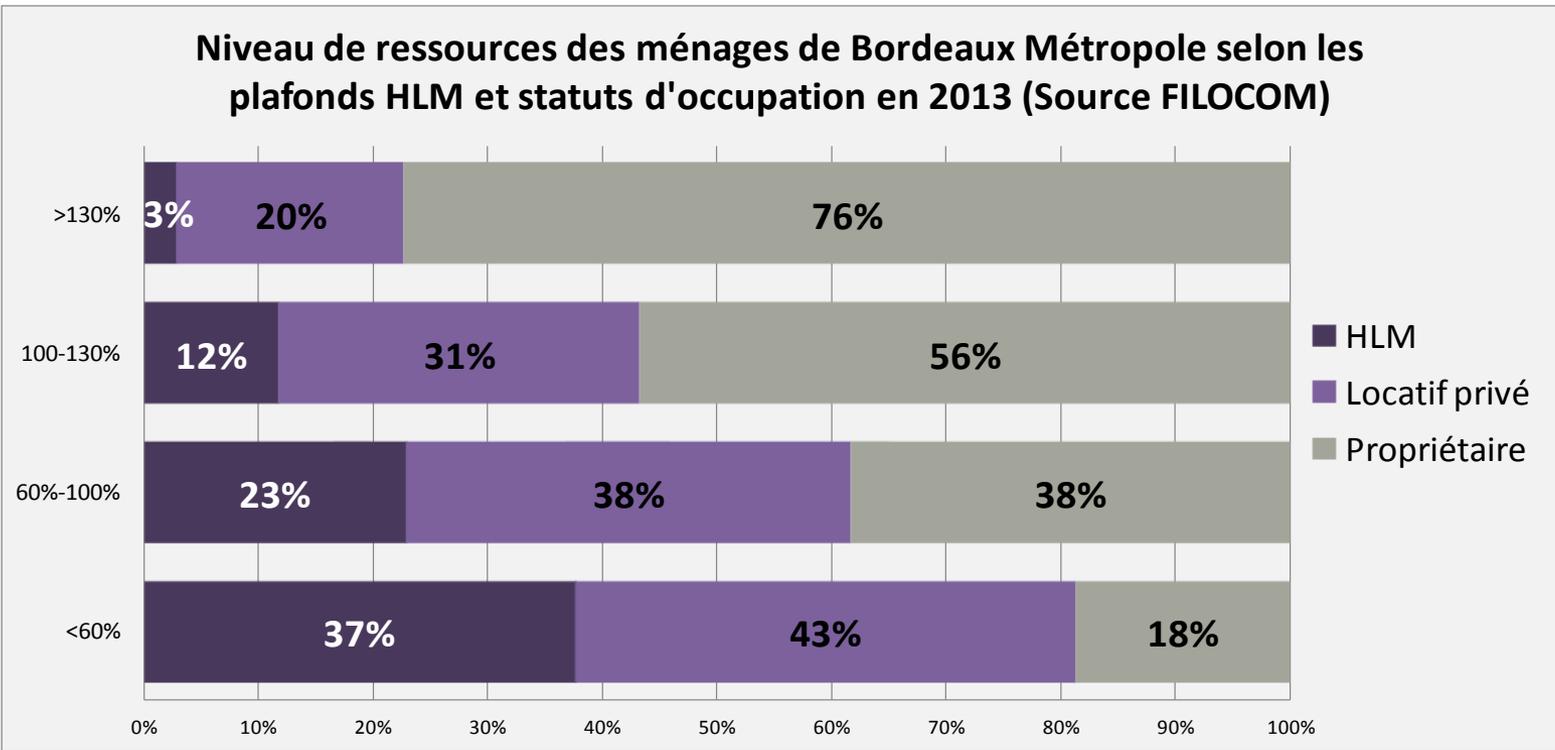
# La fonction des parcs varie selon les revenus des ménages

Répartition du parc de Bordeaux Métropole

**HLM**  
**19%**

**Locatif privé**  
**37%**

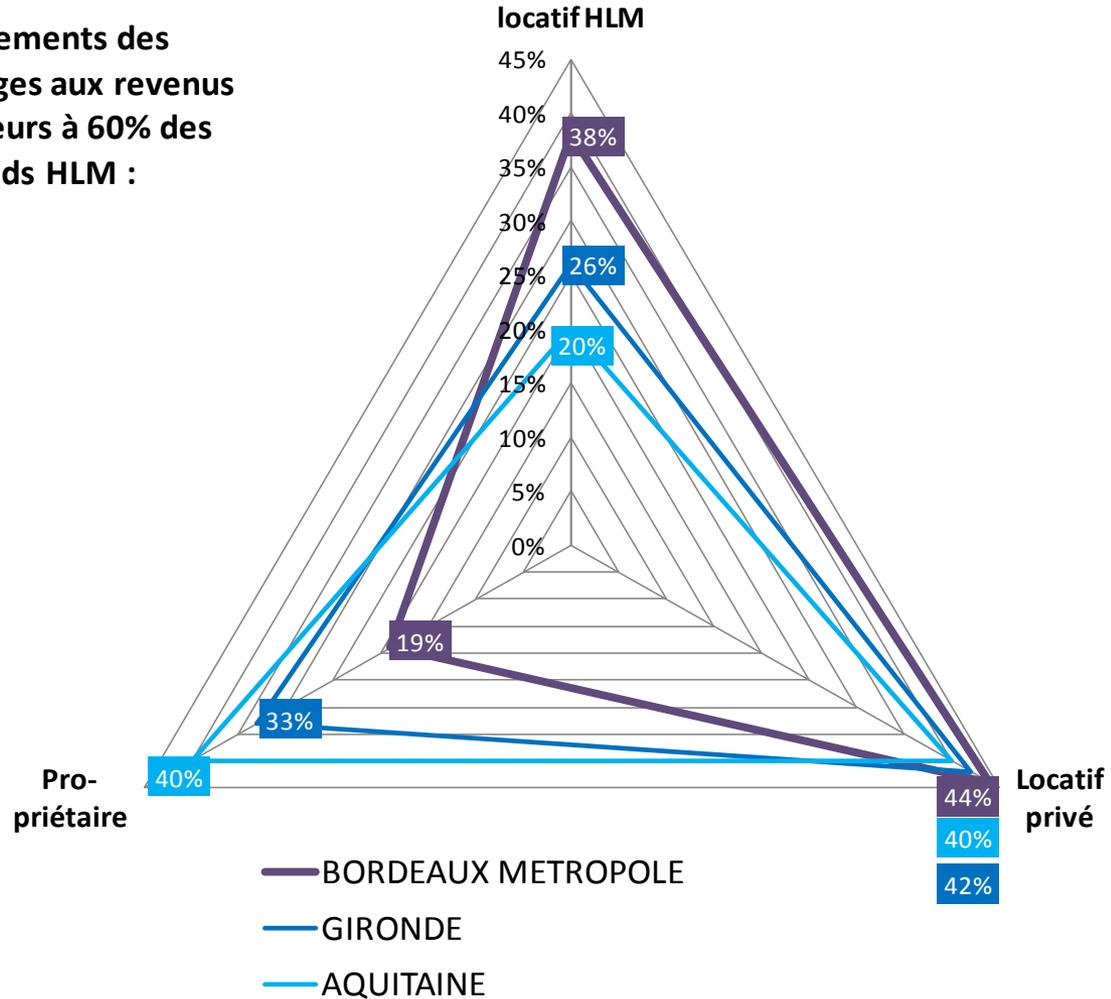
**Propriétaire**  
**43%**



Bien plus qu'en Gironde ou qu'en Aquitaine, le parc locatif public joue une fonction sociale majeure à Bordeaux Métropole: **38% des ménages les plus fragiles économiquement sont logés au sein du parc HLM**. Celui-ci ne représente pourtant que 18% des résidences principales.

Dans une agglomération au marché très tendu, le parc privé demeure une composante essentielle du logement des ménages les plus fragile : **44% des ménages sous le seuil de pauvreté sont logés dans le parc locatif privé**.

**Le logements des ménages aux revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM :**



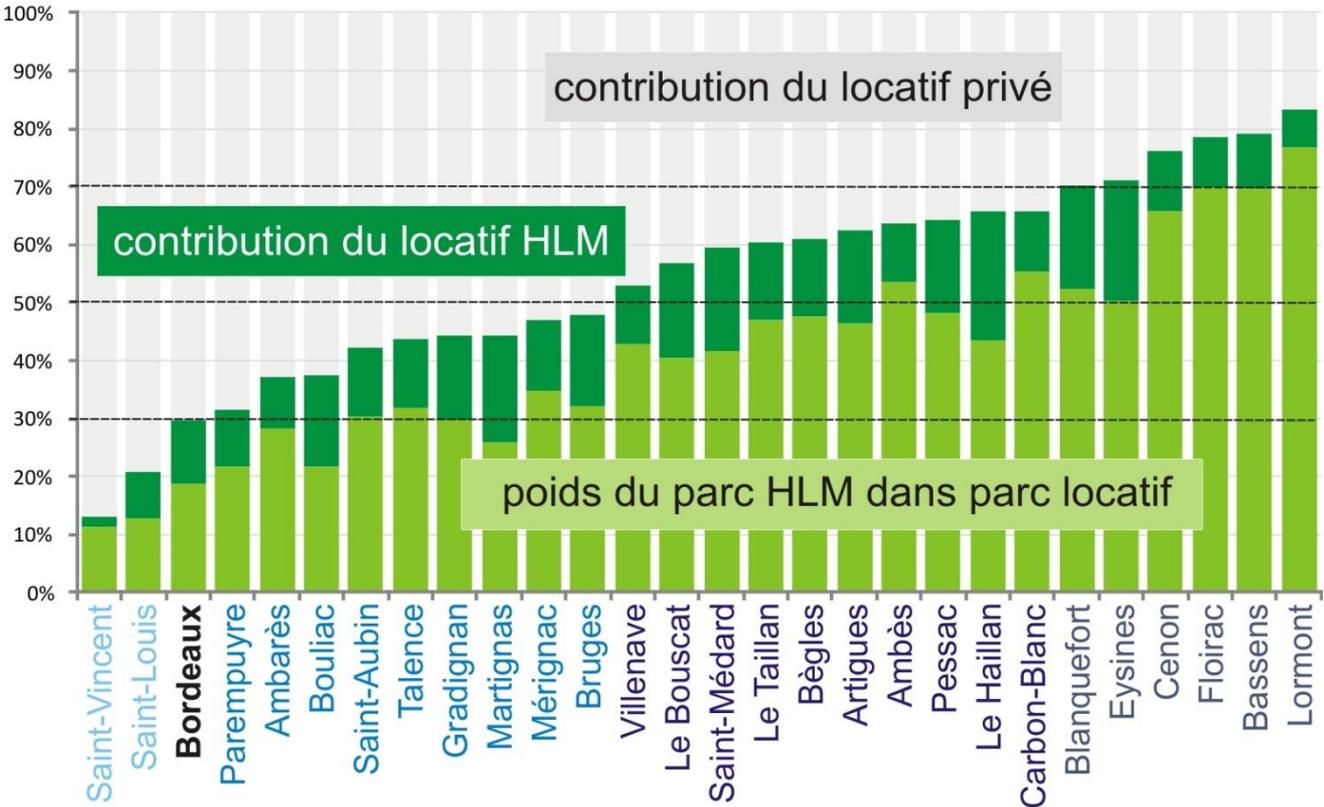
*Cette fonction s'exerce souvent au risque du mal logement : 30% des allocataires CAF du parc privé en 2013 acquittent un taux d'effort supérieur à 39% de l'ensemble de leurs ressources. Cette part ne cesse de croître.*

# La fonction des parcs varie selon les revenus des ménages et la diversité des parcs de logements des territoires de Bordeaux Métropole

Le parc HLM accueille les publics les plus fragiles au-delà du poids qu'il représente. Cette fonction se décline dans l'ensemble des territoires de Bordeaux Métropole.

Pour autant, sa contribution est variable au sein même des territoires.

### Le logement des ménages locataires fragiles (ressources inférieures à 60% des plafonds) Présence et contribution du parc HLM en 2013



## **2.5 Les évolutions de la fonction des parcs**

---

**Un système qui met le parc HLM sous pression**

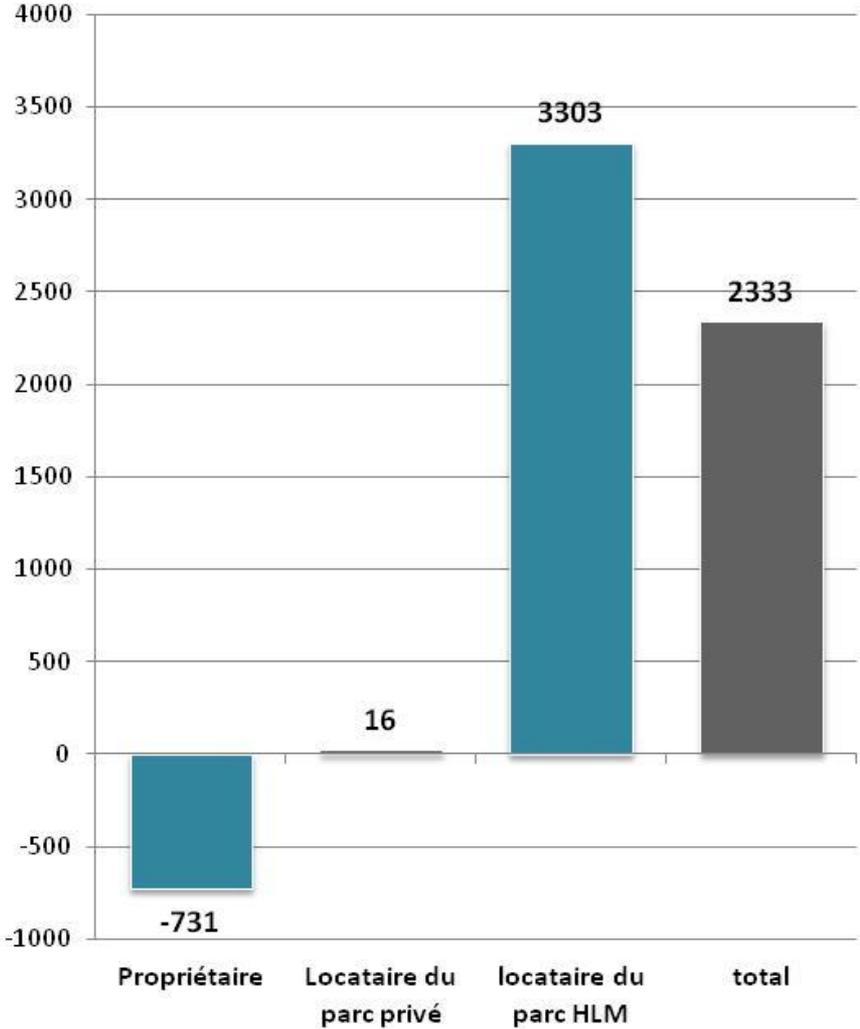
# Un système qui met le parc HLM sous pression

**La présence des ménages les plus fragiles augmente en nombre (+2300 ménages entre 2005 et 2013) et évolue selon les composantes du parc de logements de Bordeaux Métropole :**

- les propriétaires sous le seuil de pauvreté sont moins nombreux,
- le nombre de locataires sous le seuil de pauvreté logés dans le parc privé reste à un niveau identique,
- le nombre de locataires sous le seuil de pauvreté logés dans le parc HLM augmente très sensiblement.

**Evolutions brutes des ménages sous seuil de pauvreté par statuts d'occupation**

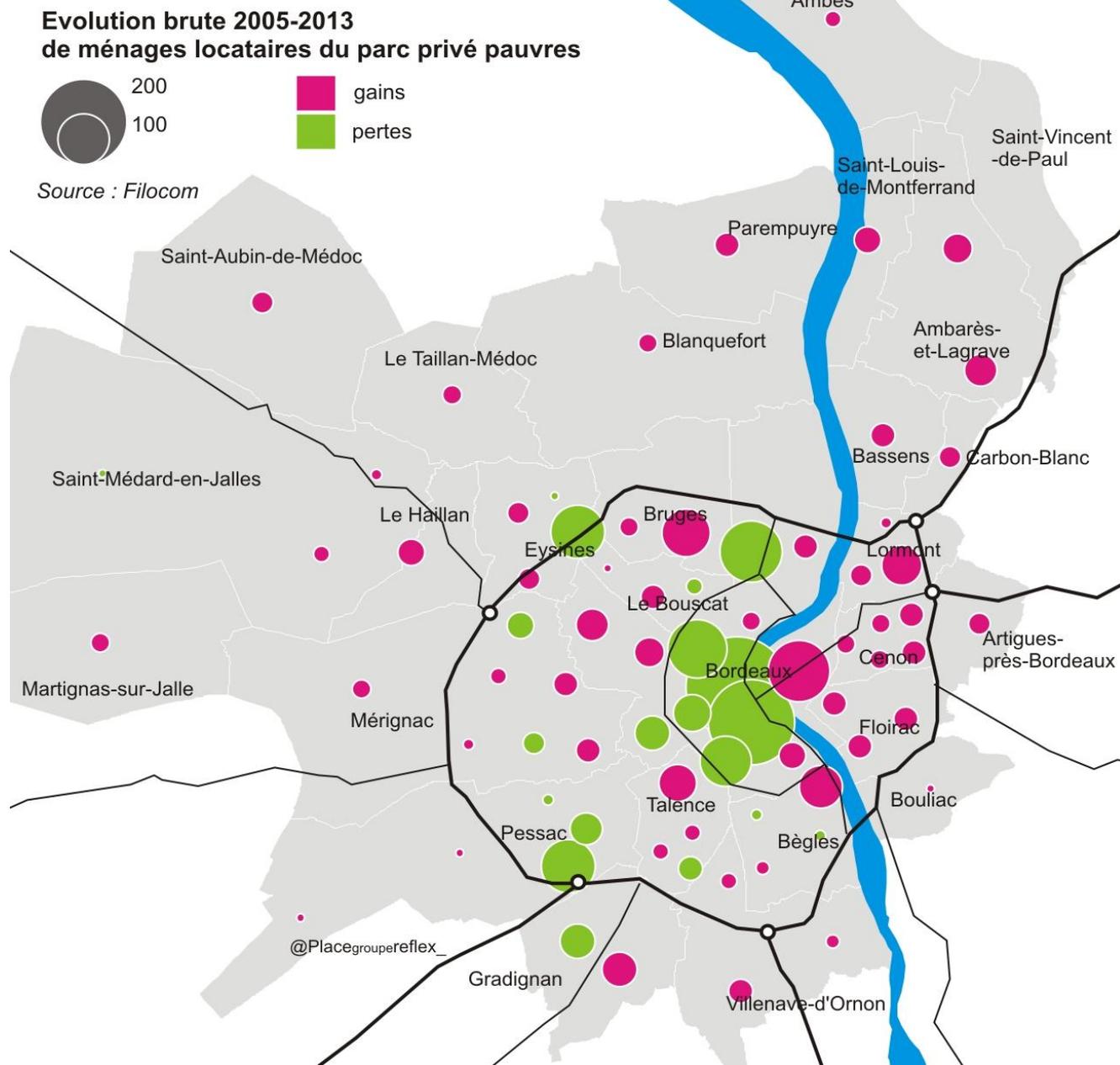
*source : Filocom 05-13*



Dans un jeu à solde nul, le nombre de locataires du parc privé sous le seuil de pauvreté se redistribue entre les territoires :

-Il baisse sensiblement dans les espaces centraux

- il augmente dans la plupart des autres secteurs, de l'agglomération notamment la rive droite.

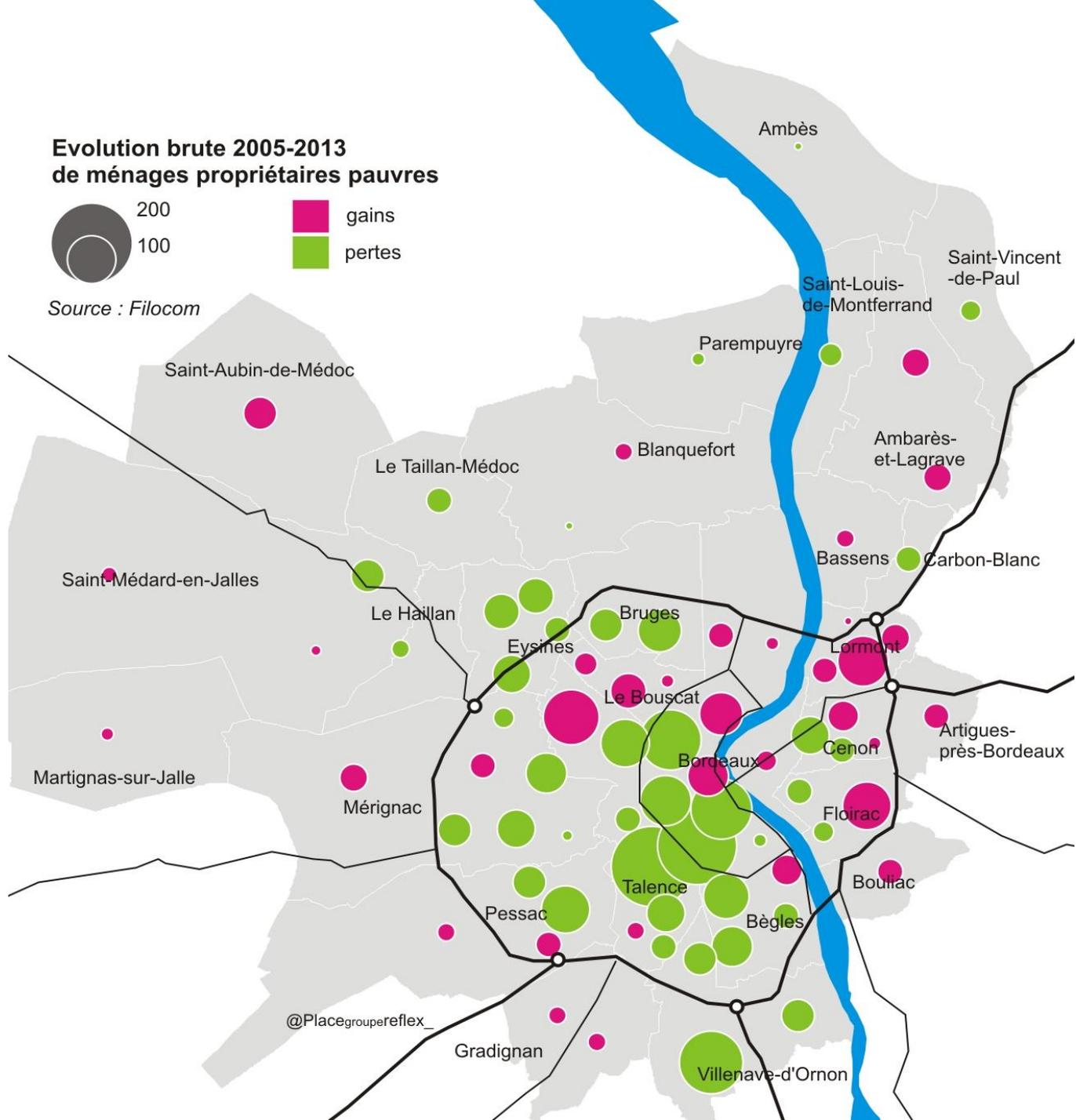


Le nombre de propriétaires sous le seuil de pauvreté diminue dans la majorité des composantes de l'agglomération

**Evolution brute 2005-2013 de ménages propriétaires pauvres**



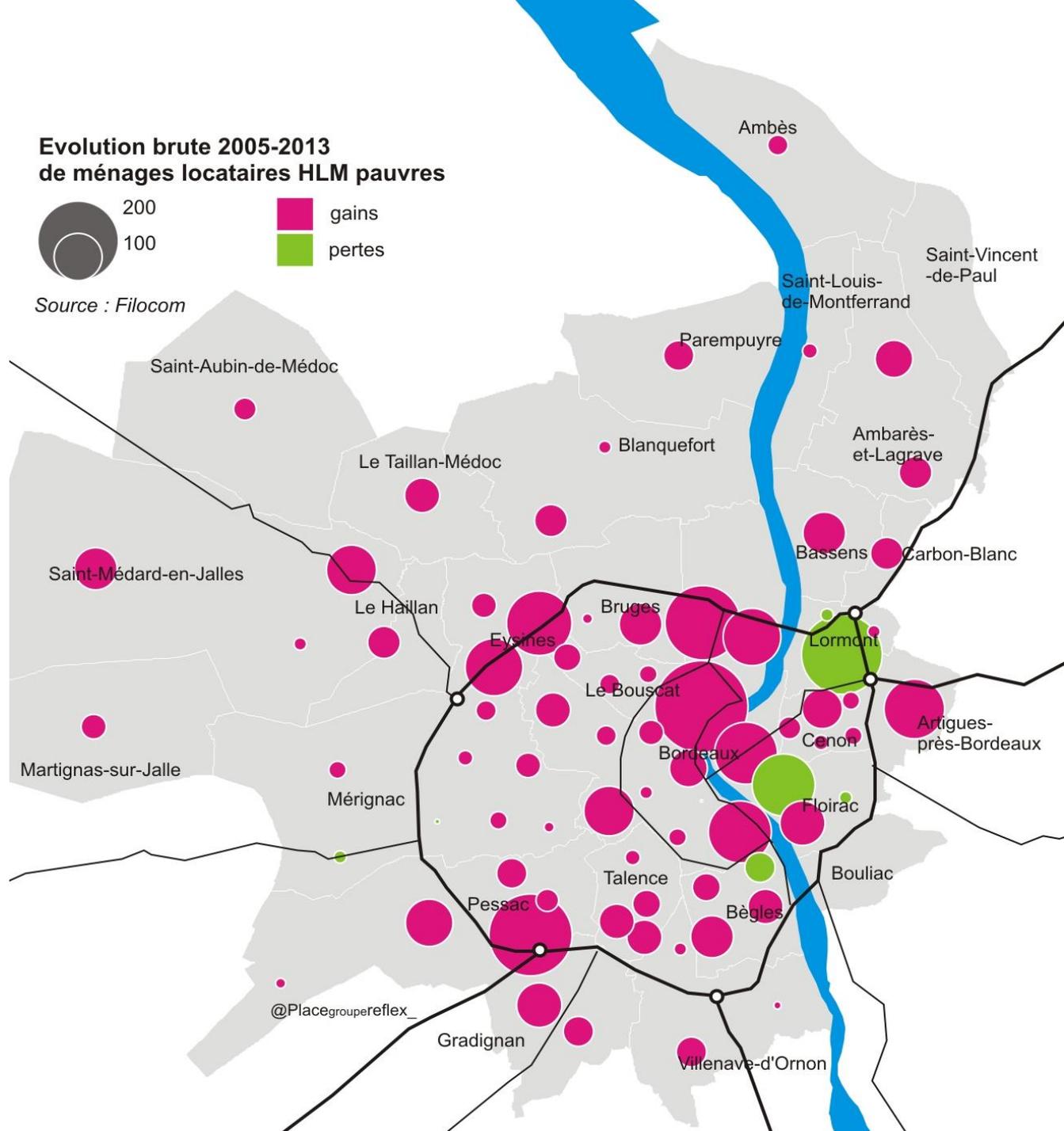
Source : Filocom



Le nombre de locataires HLM sous le seuil de pauvreté augmente partout, à l'exception des territoires fortement impactés par les politiques de renouvellement urbain (Lormont, Floirac et Bègles)

Ces évolutions semblent renvoyer à des registres différents :

- une augmentation associée qui accompagne le déploiement de l'effort de production
- la paupérisation des ménages du parc HLM
- une fonction sociale plus affirmée de certains ensembles



**Le parc HLM est ainsi de plus en plus sollicité et sa fonction vis-à-vis des ménages les plus fragiles largement réaffirmée :**

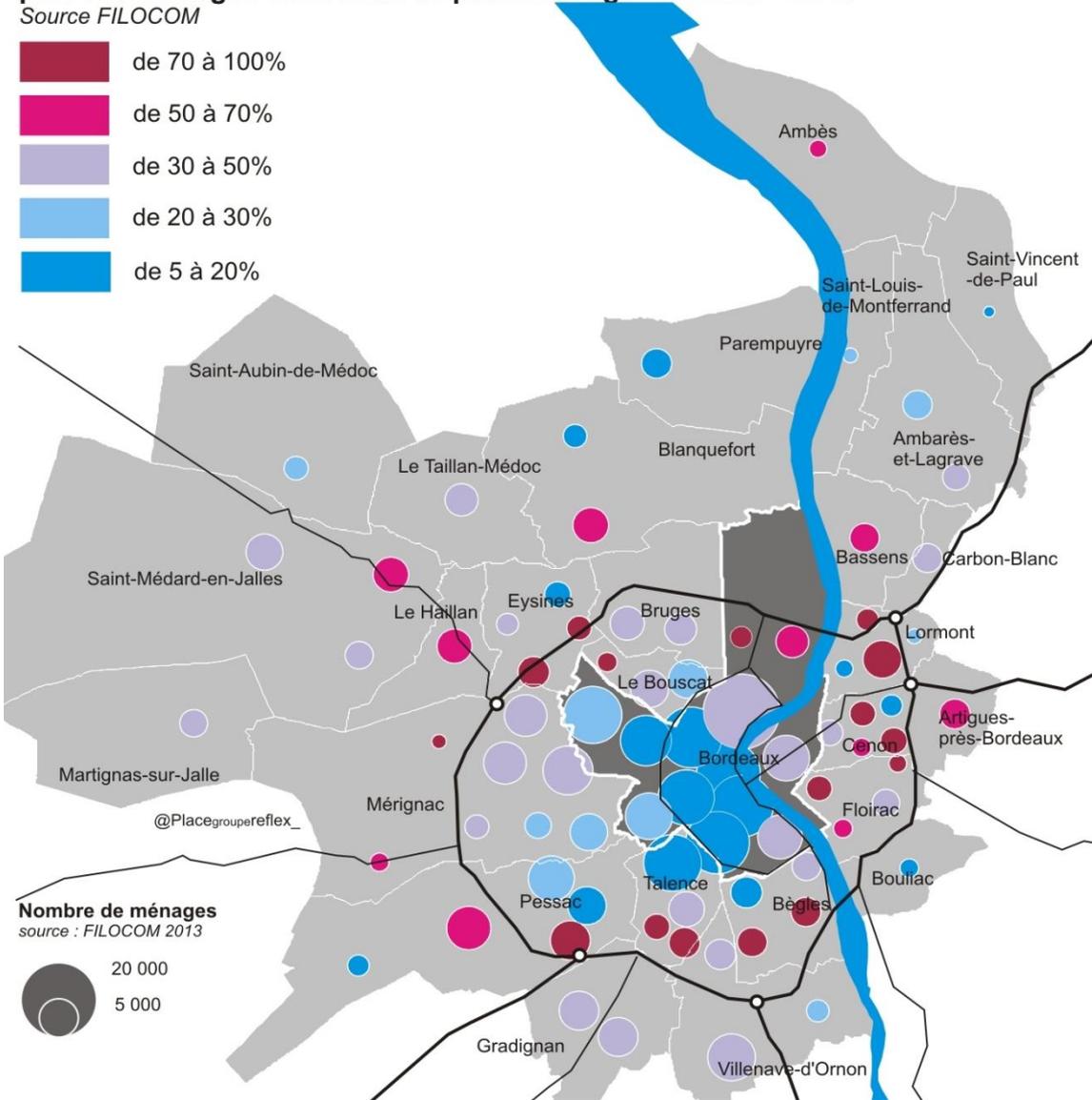
- en 2005, 35% des ménages pauvres étaient logés en HLM
- en 2013, la contribution du parc HLM en faveur de l'accueil des ménages les plus fragiles s'élève à 39%.

<i>Source Filicom 2013</i>	Taux de pauvreté de Bordeaux Métropole			
	<b>PO</b>	<b>LP</b>	<b>LH</b>	<b>Total</b>
<b>2005</b>	6,1%	21,0%	32,5%	16,3%
<b>2013</b>	5,2%	18,5%	34,3%	15,5%
<b>Différentiel</b>	 <b>-0,9 pts</b>	 <b>-2,5 pts</b>	 <b>1,8 pts</b>	 <b>-0,8 pts</b>

# La fonction des parcs HLM varie aux échelles fines

## part des ménages sous seuil de pauvreté logés en HLM - 2013

Source FILOCOM



***PARTIE 3 - L'occupation du parc social  
HLM : approche des niveaux de  
spécialisation et de « fragilité »***

# Chiffres clés de l'occupation sociale

**Nombre moyen d'attributions HLM (RPLS) : 8650 par an**

- 75% au sein du parc existant
- 25% via la production

**Taux de rotation au sein du parc existant : 10%**

<i>Source : RPLS 2014</i>	Taux de rotation en 2013
Accessible	 <b>7,8%</b>
PLUS	 <b>9,5%</b>
PLA	 <b>10,3%</b>
Intermédiaire	 <b>20,2%</b>
Ensemble	 <b>10,0%</b>

## Profils (ressources) des nouveaux entrants

Source :  
OPS 2014

**Ressources des ménages de BxM  
en fonction des plafds PLUS en 2014**

	<40%	40-60%	60-100%	>100%	Ens.
Total Ménages	<b>34%</b>	21%	32%	13%	100%
ER (<2ans)	<b>39%</b>	22%	31%	8%	100%

Source :  
OPS 2014

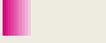
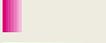
**Ressources des ménages de BxM  
< à 40% des plafonds PLUS en 2014**

	Accessible	PLA*	PLUS	Interm.
Total Ménages	<b>41%</b>	28%	27%	16%
ER (<2ans)	<b>59%</b>	37%	27%	24%

# La fragilité économique des locataires HLM 2012

L'affirmation de la fonction sociale et très sociale du parc HLM se joue partout. Dans ce contexte, le parc HLM d'Aquitaine et singulièrement de la Gironde et de Bordeaux Métropole **est relativement préservé des effets de paupérisation de la demande sociale.**

Au sein de l'Unité Urbaine de Bordeaux la frange la plus fragile des « clientèles » HLM représente un tiers des ménages. **Ici, la diversité des profils des ménages reste importante et les effets de spécialisation du parc social encore contenus.**

Poids des ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds				
OPS 2012 - DGALN-CRESGE	ensemble des ménages	emménagés récents		
<b>France (métropole)</b>	<b>38%</b>	<b>42%</b>		
<b>Aquitaine</b>	<b>37%</b>	<b>42%</b>		
<b>UU Bordeaux</b>	<b>33%</b>	<b>36%</b>		<b>4</b>
UU Bayonne	36%	38%		2
UU Montpellier	45%	46%		1
UU Pau	40%	46%		6
UU Marseille	42%	49%		7
UU Toulouse	44%	55%		12
UU Montauban	48%	63%		15

## La spécialisation sociale s'accroît dans les QPV

Source : OPS 2014

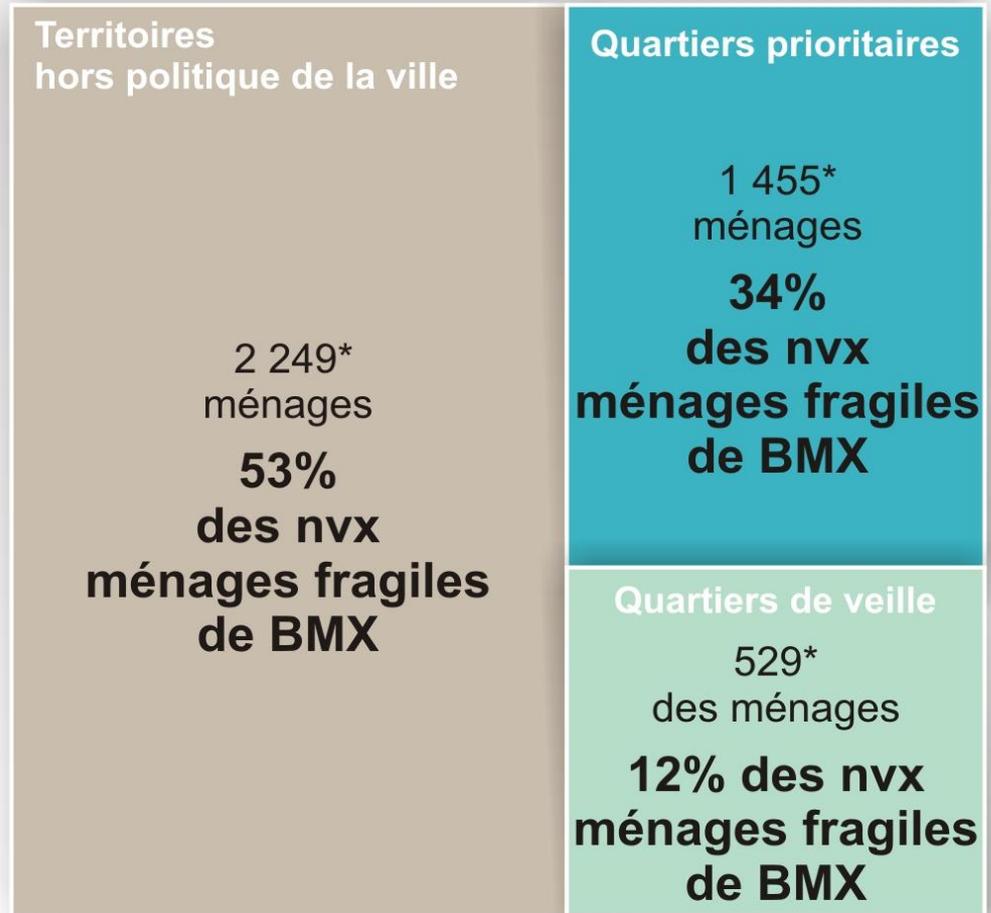
	Taux de ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS		
	Tot. ménages	ER	différentiel
<b>Bordeaux Métropole</b>	<b>34%</b>	<b>39%</b>	<b>5,2 pts</b>
Territoires hors PdV	29%	33%	4,1 pts
Quartiers de veille	36%	44%	8,4 pts
<b>QPV</b>	<b>43%</b>	<b>54%</b>	<b>11,4 pts</b>

**Même si l'accueil des ménages les plus fragiles entrant dans le parc HLM se joue tendanciuellement en dehors des QPV (65%).**

C'est d'autant plus remarquable que 37% du parc très social se situe hors des territoires de la politique de la ville.

*La faible rotation du parc existant en QPV (8,5%) et la nouvelle géographie de la production du parc HLM sont sans doute des facteurs de cette dynamique.*

Répartition des emménagés récents aux ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS



(source OPS 2014 : emménagés récents < 2 ans)

***Quels sont les parcs sollicités ? Quelles sont les fragilités à prévenir ou les stratégies à conforter ?***

# La fragilité économique des locataires HLM 2014 par communes

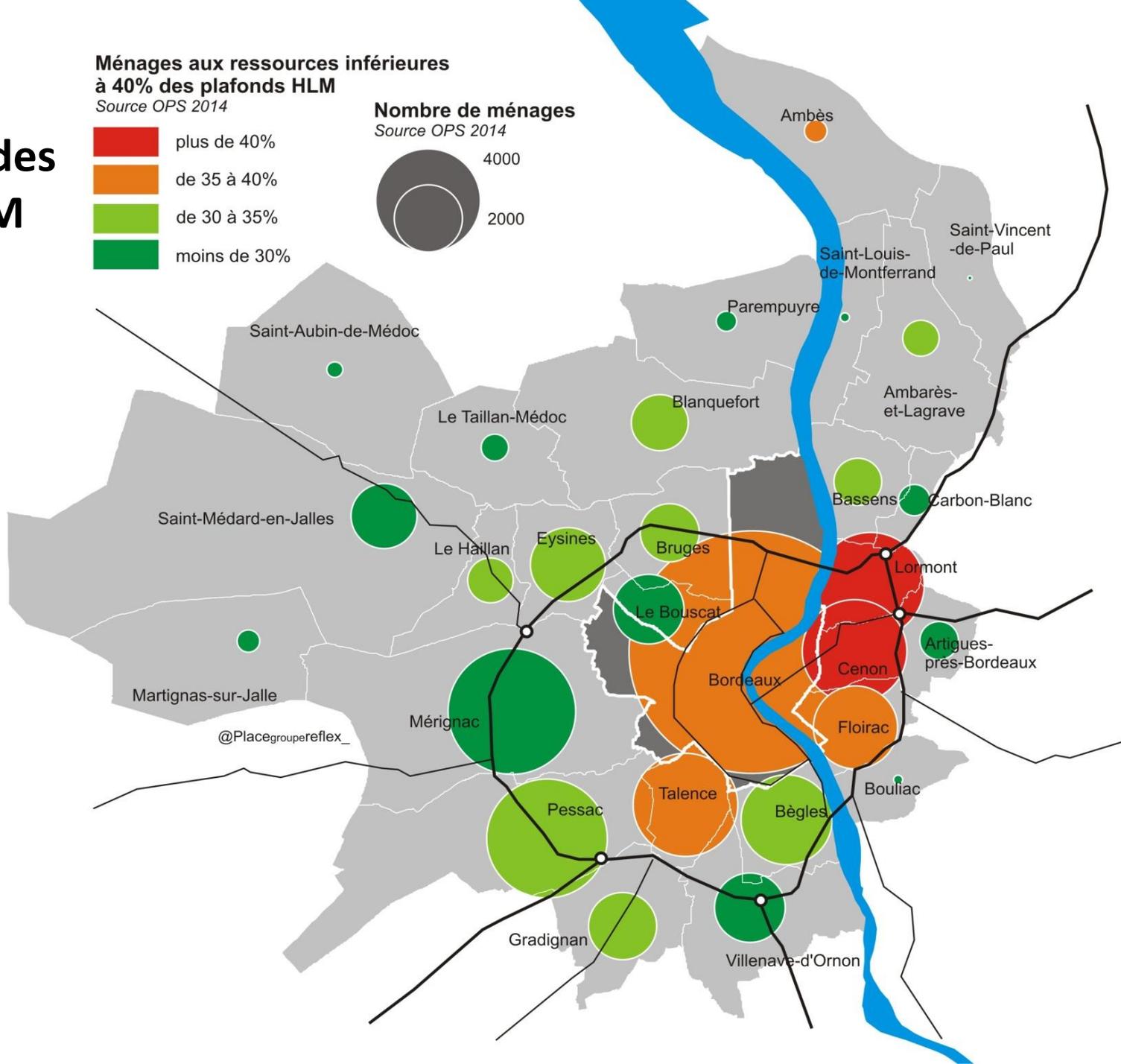
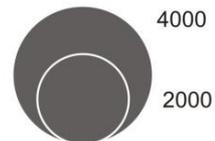
## Ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds HLM

Source OPS 2014



## Nombre de ménages

Source OPS 2014



@Placegroupeflex\_

# Des fonctions sociales à reconnaître à l'échelle fine

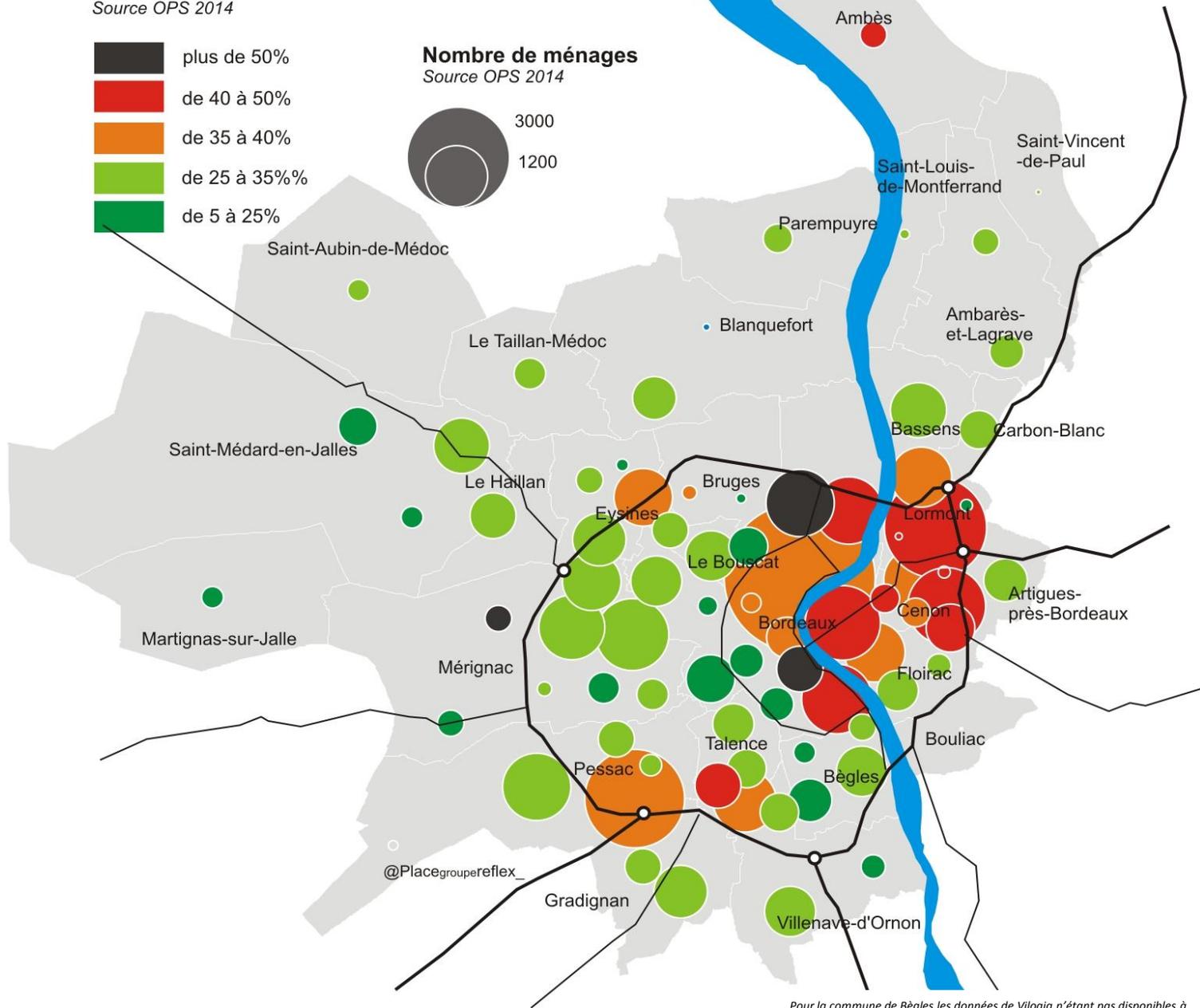
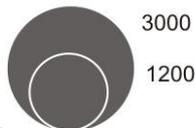
## Ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds HLM

Source OPS 2014



## Nombre de ménages

Source OPS 2014



# Permanence des secteurs les plus spécialisés voire fragilisés

Pour la commune de Bègles les données de Vilogia n'étant pas disponibles à l'infra communale, elles ne sont pas ici prises en compte.

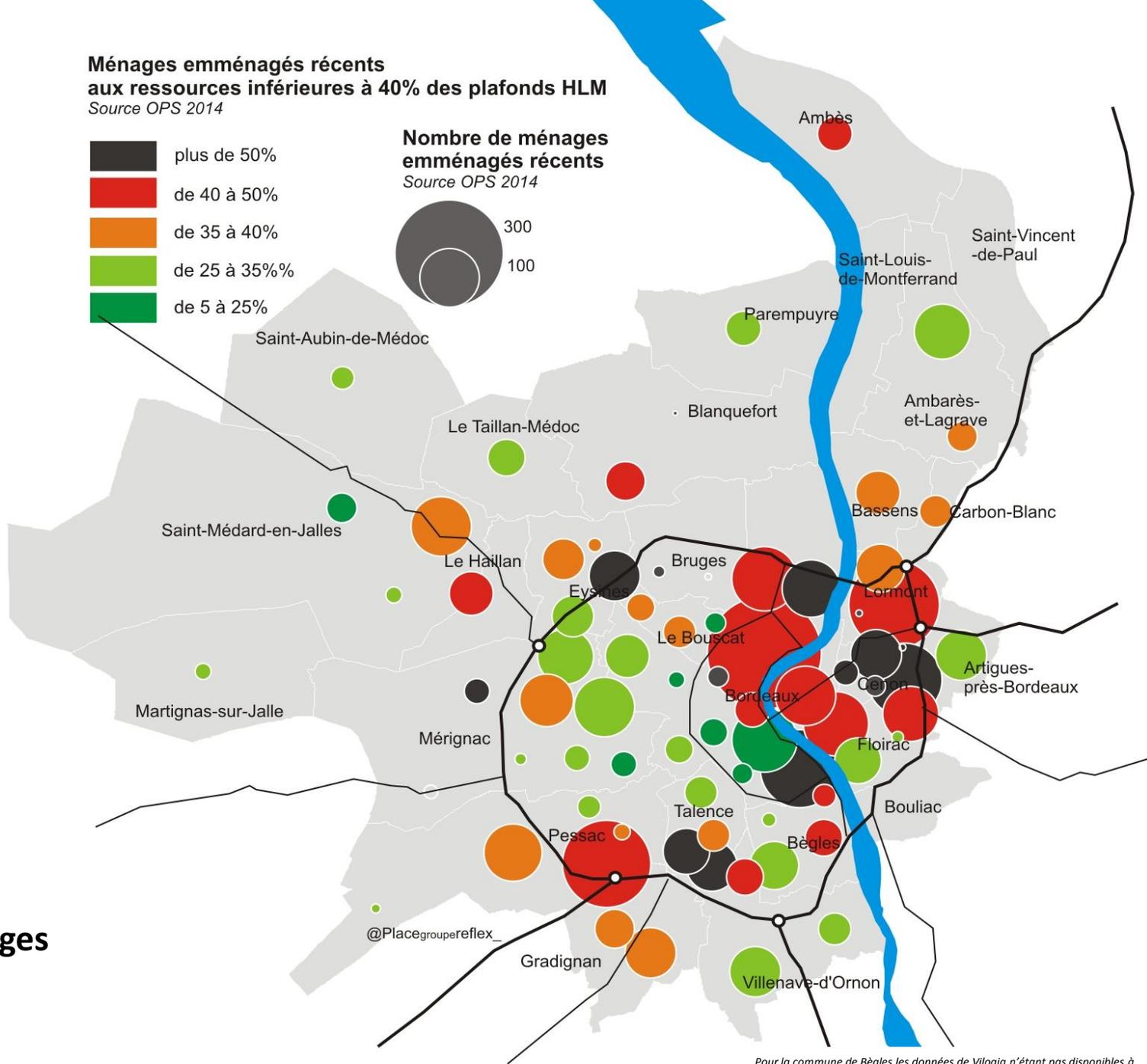
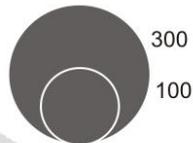
# Des fonctions sociales à reconnaître à l'échelle fine

Entre accentuation des fragilités et émergence de nouveaux site d'accueil des ménages à très faibles ressources

**Ménages emménagés récents aux ressources inférieures à 40% des plafonds HLM**  
Source OPS 2014



**Nombre de ménages emménagés récents**  
Source OPS 2014

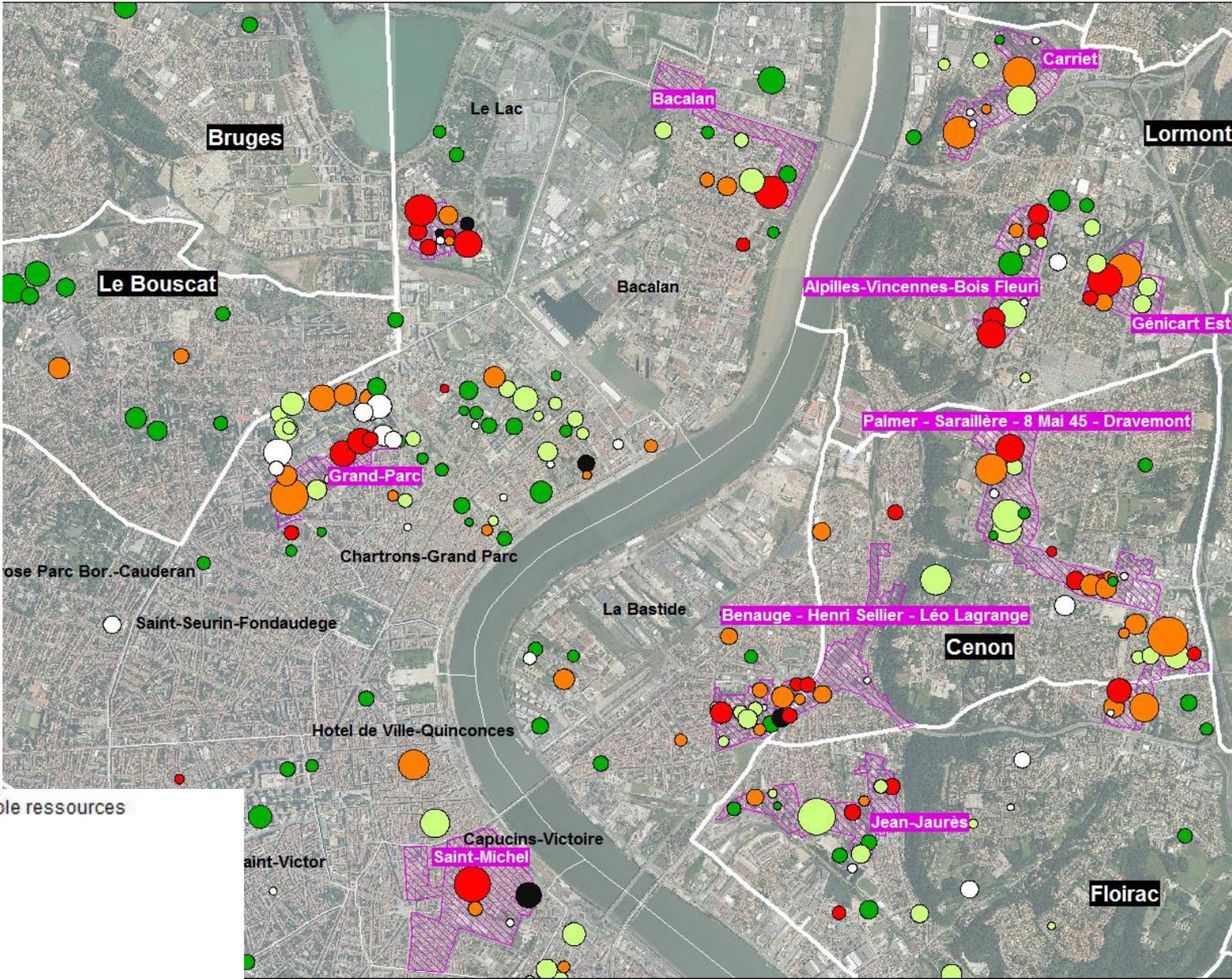


Pour la commune de Bègles les données de Vilogia n'étant pas disponibles à l'infra communale, elles ne sont pas ici prises en compte.

# Des fonctions sociales à reconnaître à l'échelle fine

## La fragilité économique des locataires HLM 2014 par unités résidentielles

les résidences en blanc = non renseignées ou nombre de répondants inférieurs à 20 ménages



### Secteur centre rive droite

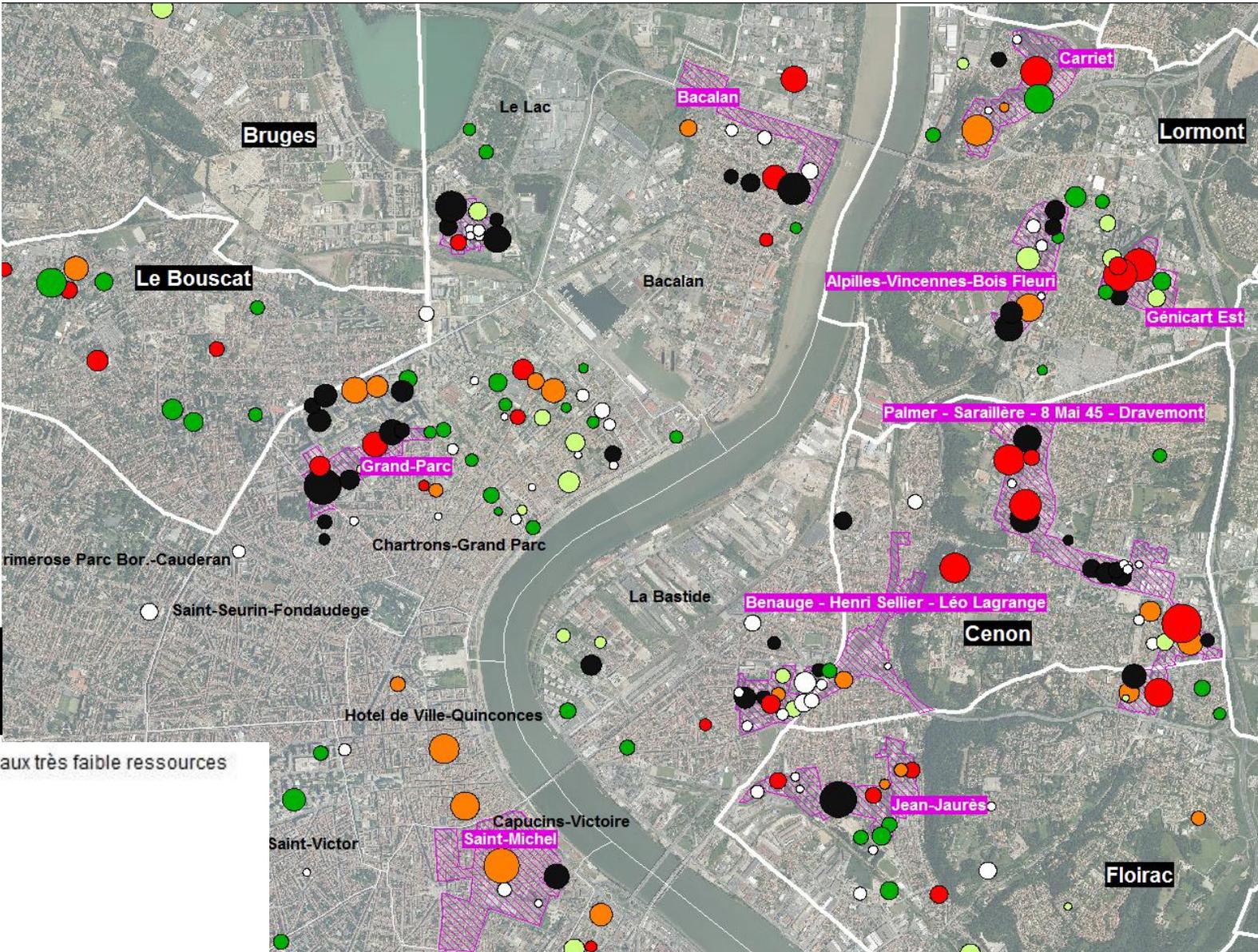
Poids des ménages aux très faible ressources inférieures à 40% des plafonds

■ de 60 à 100%	(20)
■ de 50 à 60%	(41)
■ de 40 à 50%	(83)
■ de 30 à 40%	(148)
■ de 5 à 30%	(270)

# Des fonctions sociales à reconnaître à l'échelle fine

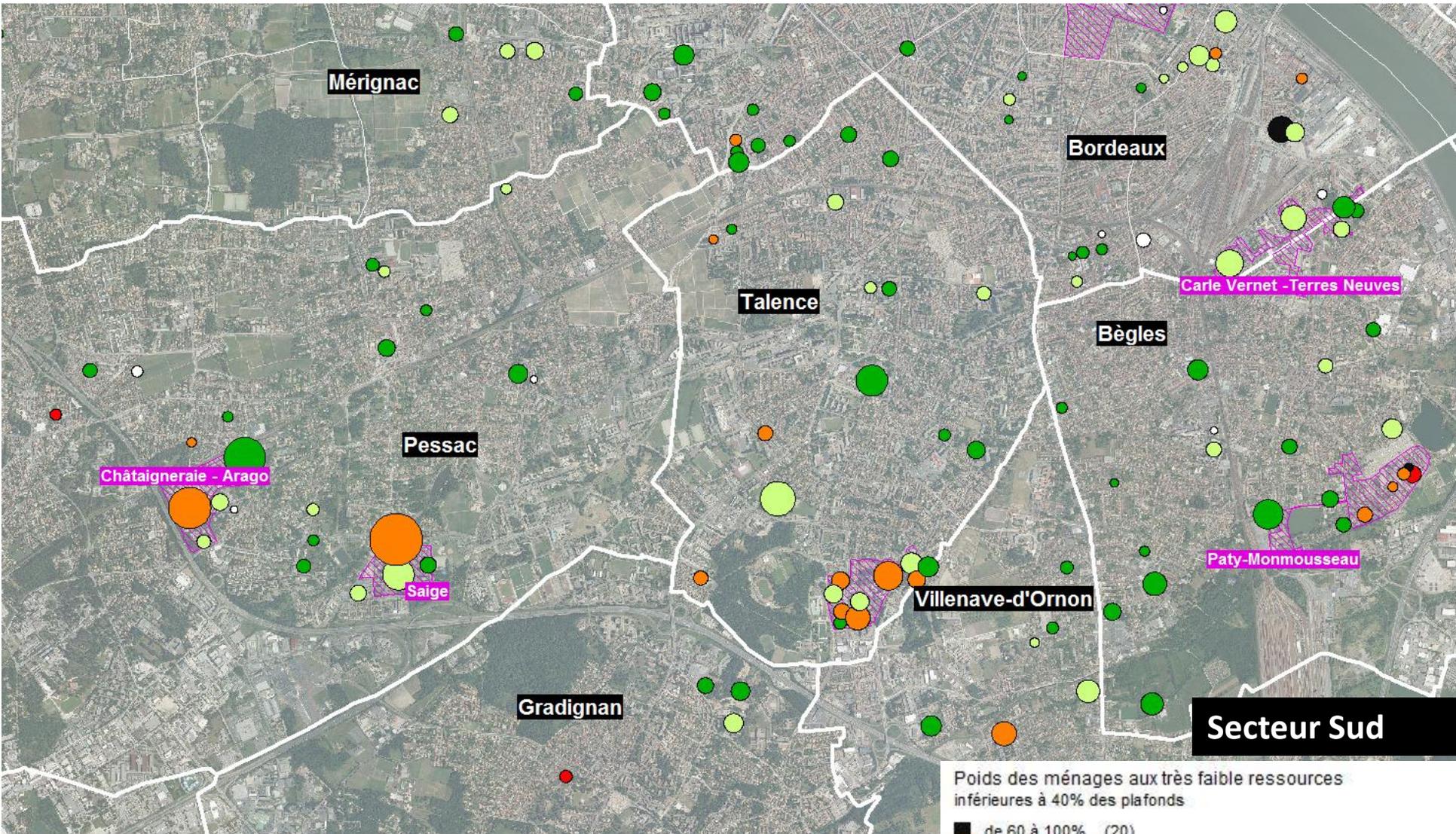
## La fragilité économique des locataires HLM 2014 par unités résidentielles

les résidences en blanc = non renseignées ou nombre d'entrants inférieurs à 5 ménages.



# Des fonctions sociales à reconnaître à l'échelle fine

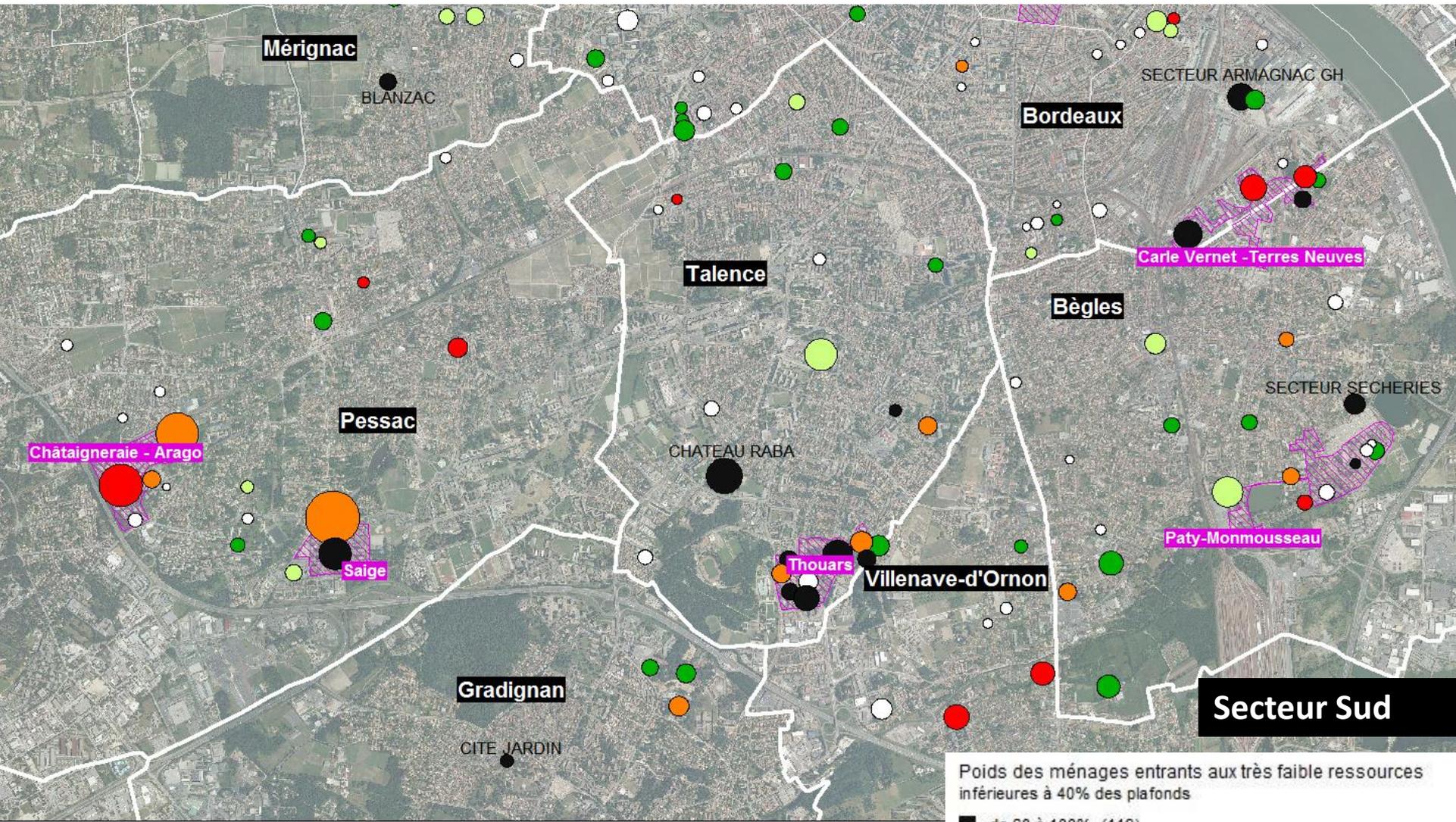
## La fragilité économique des locataires HLM 2014 par unités résidentielles



*Pour la commune de Bègles les données de Vilogia n'étant pas disponibles à l'infra communale, elles ne sont pas ici prises en compte.*

# Des fonctions sociales à reconnaître à l'échelle fine

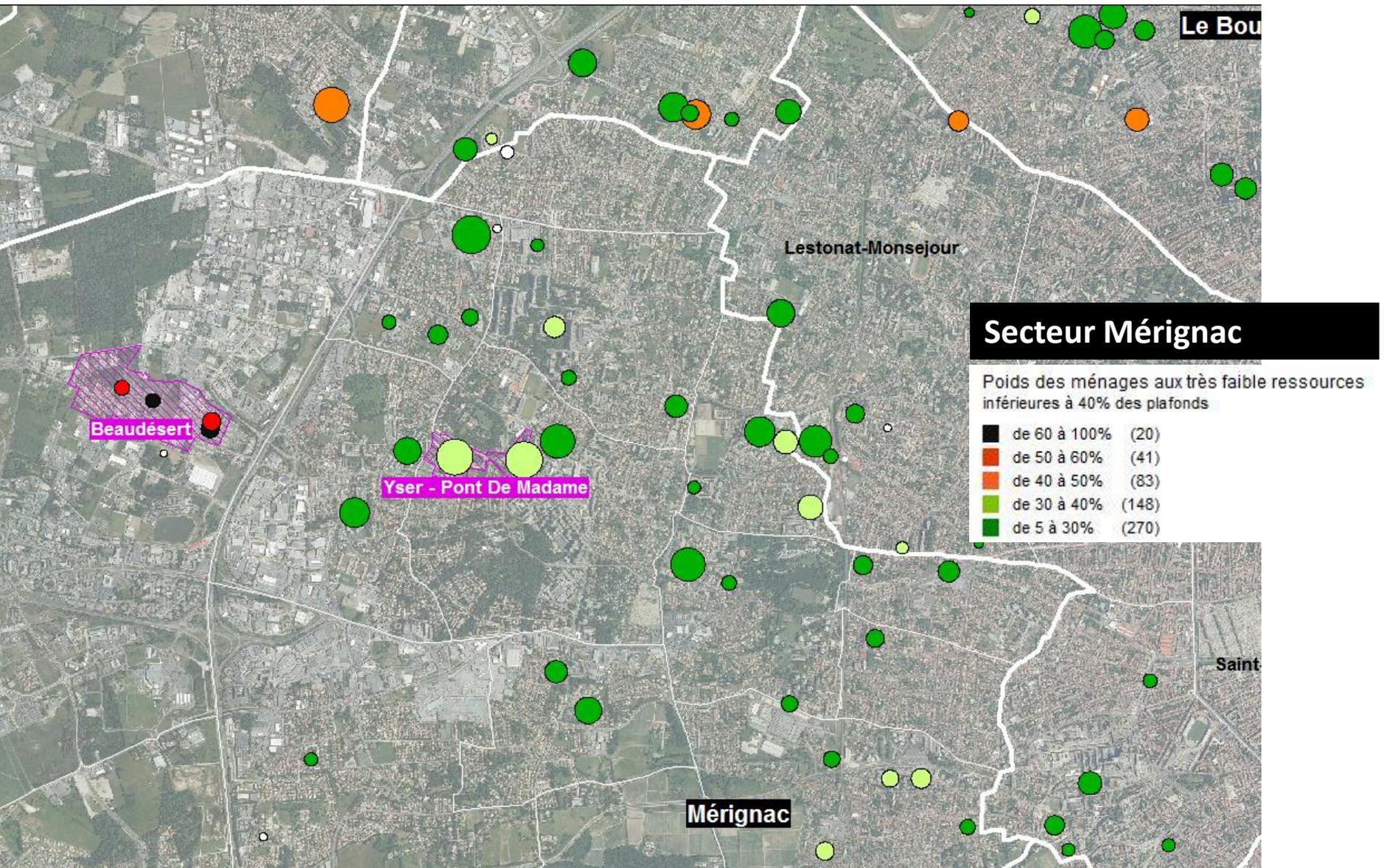
## La fragilité économique des locataires HLM 2014 par unités résidentielles



*Pour la commune de Bègles les données de Vilogia n'étant pas disponibles à l'infra communale, elles ne sont pas ici prises en compte.*

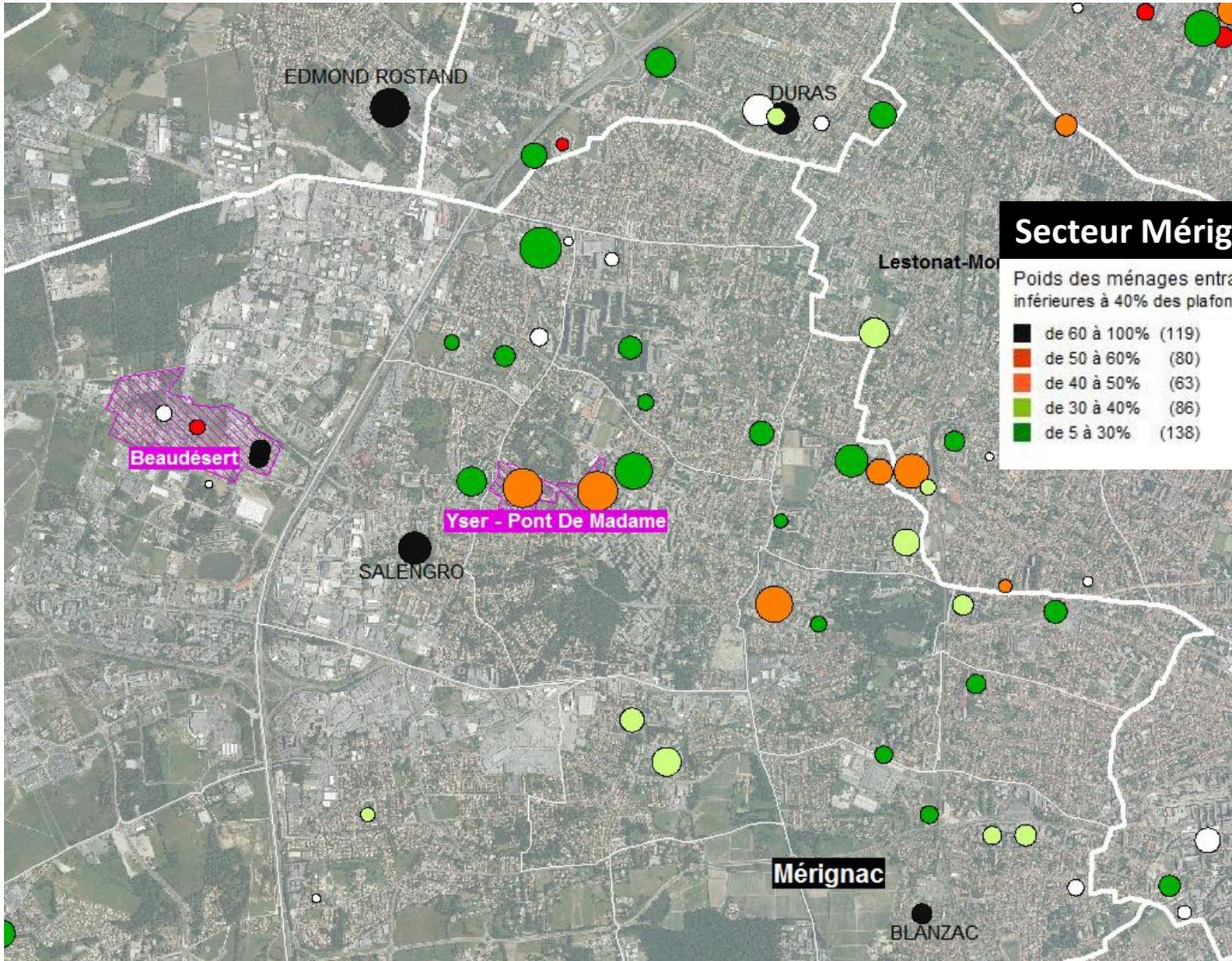
# Des fonctions sociales à reconnaître à l'échelle fine

## La fragilité économique des locataires HLM 2014 par unités résidentielles



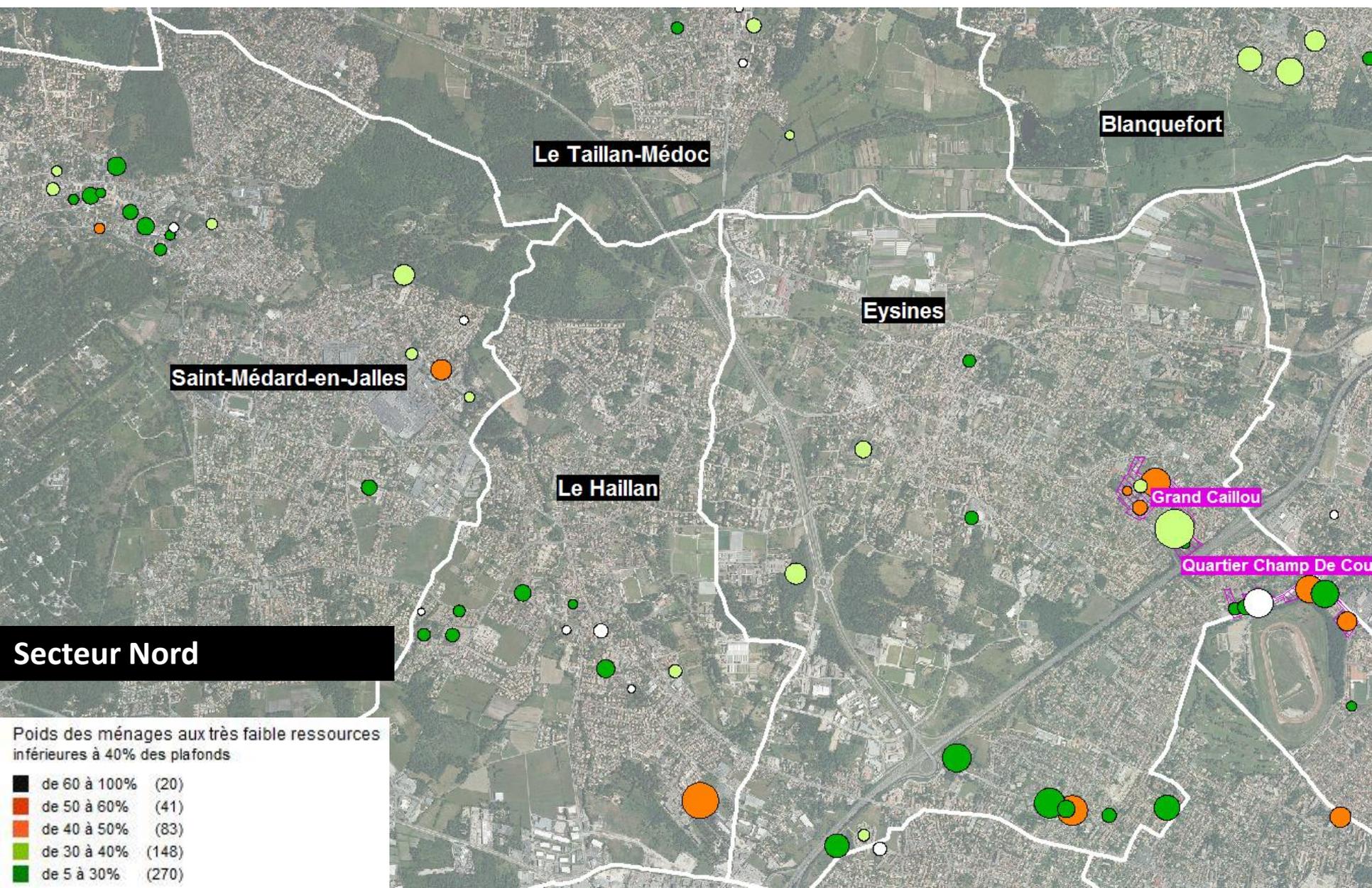
# Des fonctions sociales à reconnaître à l'échelle fine

## La fragilité économique des locataires HLM 2014 par unités résidentielles



# Des fonctions sociales à reconnaître à l'échelle fine

## La fragilité économique des locataires HLM 2014 par unités résidentielles



# Des fonctions sociales à reconnaître à l'échelle fine

## La fragilité économique des locataires HLM 2014 par unités résidentielles

