



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 9 juillet 2007

Conseillers en exercice : **61**

Date de Publicité : 10/07/2007

Reçu en Préfecture le :

CERTIFIE EXACT,

D - 20070333

Aujourd'hui Lundi 9 juillet Deux mil sept, à quinze heures,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire de Bordeaux

Etaient Présents :

M. Hugues MARTIN, M. Didier CAZABONNE, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, M. Jean-Paul JAUFFRET, M. Jean-Charles BRON, Mme Françoise BRUNET, M. Dominique DUCASSOU, M. Stéphane DELAUX, Mme Carole JORDA-DEDIEU, M. Jean-Marc GAUZERE, M. Claude BOCCHIO, Mme Elisabeth VIGNÉ, M. Joël QUANCARD, Mme Muriel PARCELIER, M. Jean-Michel GAUTÉ, M. Henri PONS, Mme Anne WALRYCK, M. Pierre LOTHAIRE, M. Jean-Louis DAVID, Mme Anne-Marie CAZALET, M. Alain MOGA, M. Bruno CANOVAS, Mme Françoise PUJO, M. Jacques VALADE (*présent jusqu'à 15 h 30*), Mme Ana De OLIVEIRA-POMMET, M. Patrick SIMON, Mme Anne CASTANET, M. Charles CAZENAVE, Mme Marie-Christine GUITER-ROCHE, M. Alexis BANAYAN, Mme Eliane BON, Mme Chantal BOURRAGUÉ, Mme Mireille BRACQ, Mme Nadine MAU, Mme Françoise MASSIE, M. Jean-Didier BANNEL, M. Alain PETIT, Mme Christine CHARRAS, Mme Marie-Claude CARLE DE LA FAILLE, Mme Elisabeth TOUTON, Mme Sonia DUBOURG-LAVROFF, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean MERCHERZ, M. Guillaume HÉNIN, Mme Martine MOULIN-BOUDARD, Mme Chrystèle PALVADEAU, M. Daniel JAULT, Mme Michèle DELAUNAY, M. Jacques RESPAUD, Mme Martine DIEZ, Mme Brigitte NABET, M. Vincent MAURIN, M. Matthieu ROUVEYRE, M. Pierre HURMIC,

Excusés :

Mme Michelle DARCHE, Mme Claude MELLIER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, M. Jacques COLOMBIER,

Projet de modification du Programme Local de l'Habitat de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Avis. Décision.

M. Michel DUCHENE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Le Programme Local de l'Habitat, arrêté le 14 décembre 2001 et modifié par avenant le 28 février 2003, a fait l'objet d'une convention d'application en date du 15 juin 2003. Il détermine les politiques locales de l'habitat applicables sur le territoire communautaire, dans un objectif de répartition diversifiée et équilibrée de l'offre de logement.

Au terme de six années d'existence marquées par une forte implication des acteurs, une modification du PLH s'imposait du fait des évolutions de la législation et du contexte général de l'habitat. Décidée par le Conseil de Communauté en date du 23 juin 2006, la modification du PLH a été menée en concertation avec les communes et les partenaires (Etat, Conseil Général, CDC, CILG, opérateurs). Après validation par chacune des communes, le projet de modification sera soumis au Conseil de Communauté en juillet. Il s'ensuivra un travail partenarial sur la charte d'engagement pour aboutir à la mise en œuvre du PLH.

Le PLH modifié comportera trois parties :

- un diagnostic portant sur le fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat dans la CUB disponible au Secrétariat du Conseil Municipal
- un document d'orientation présentant les principes et les objectifs du PLH
- un programme d'actions et les modalités de leur mise en œuvre disponible au Secrétariat du Conseil Municipal

Ces éléments seront complétés par un corpus de conventions bilatérales entre la CUB et ses partenaires afin de préciser les modalités d'application du PLH.

La CUB assurera le pilotage et l'animation du PLH et restera garante de sa mise en œuvre qui sera principalement portée par les communes, compétentes en matière d'habitat.

I – Des constats aux enjeux :

- Une situation paradoxale du marché de l'habitat :
L'analyse du marché de l'habitat sur la CUB fait apparaître une situation paradoxale puisqu'en dépit du dynamisme actuel de la construction, les ménages peuvent rencontrer des difficultés pour se loger de manière accessible et adaptée, du fait notamment de l'inadéquation entre l'offre de logements et les besoins des familles.
- Diagnostic et principaux enjeux :
Le PLH analyse l'ensemble du marché de l'habitat sur la CUB sous tous ses aspects en comparant l'offre de logements et les besoins des ménages.

Il complète le diagnostic précédent en traitant tous les volets des politiques de l'habitat : question foncière, poursuite du renouvellement urbain, développement de l'accession sociale, intervention sur le parc privé, logement des jeunes et des étudiants, adaptation au vieillissement et au handicap, développement des dispositifs d'hébergement et accompagnement des parcours vers l'autonomie dans le logement, accueil des gens du voyage.

II – Des enjeux aux ambitions :

L'enjeu de l'attractivité de la métropole bordelaise guide l'ambition du PLH qui se décline en quatre défis :

- Défi n° 1 : Promouvoir un habitat durable et solidaire
 - recentrer le développement urbain sur le cœur de l'agglomération
 - garantir l'équilibre urbain et social de l'agglomération et de ses quartiers
- Défi n° 2 : Accompagner le projet de développement et d'accueil de l'agglomération
 - considérer l'habitat comme un moteur de croissance
 - articuler le développement urbain et opérationnel avec la programmation de logement
- Défi n° 3 : Permettre un parcours résidentiel choisi, de qualité et adapté aux besoins
 - développer une offre de logement diversifiée et adaptée aux besoins
 - favoriser la fluidité des parcours résidentiels des ménages
 - promouvoir la fonction sociale du parc privé
- Défi n° 4 : Construire une politique de l'habitat communautaire partagée
 - réussir le PLH implique un partenariat fort avec tous les acteurs, professionnels de l'habitat, de l'économie, du social et communes, pour mettre en synergie toutes les compétences et les moyens.

III – Des ambitions à l'action :

- Nécessité de prévoir des objectifs quantifiés et territorialisés par communes :

La cartographie des besoins en logements et celle du gisement foncier font apparaître le centre de l'agglomération comme le plus contraint au regard du rapport entre le gisement et sa mobilisation en fonction des besoins, alors que c'est le lieu privilégié pour l'implantation de l'habitat. Ceci confirme la nécessité de la convergence entre les politiques foncières et celles de l'habitat.

Les objectifs identifiés pour l'ensemble de la CUB sont déclinés sur les sept secteurs du PLU ainsi que pour chaque commune sous la forme de fiches qui reprennent les principaux éléments statistiques (population, structure du parc de logements et objectifs de production assignés sur le parc en général et sur le parc conventionné...).

Il faut noter la forte augmentation des objectifs de production globale de logements, CUB et Ville de Bordeaux : ceci correspond tout d'abord au retard de production sur la période récente mais également au fait que la croissance de la population s'est accompagnée d'une forte augmentation du nombre de ménages.

En effet, alors que le nombre d'habitants sur la CUB a augmenté de 5,7 % entre 1990 et 1999, le nombre de ménages a augmenté de 14 %, leur taille moyenne étant passée de 2,35 à 2,18. La part des ménages de 1 personne est de 39 %, celle des ménages de 4 personnes et plus représente 17 %. La baisse de la taille moyenne des ménages (dessalement) est un des facteurs essentiels des besoins en logements.

Par ailleurs à Bordeaux la taille moyenne des ménages est de 1,8 personnes, la part des ménages de 1 personne représentant 52 % et celle des ménages de 4 personnes et plus étant de 10 %. Ceci confirme la nécessité de petits logements conventionnés pour des personnes de tous âges, souvent isolées avec de faibles revenus.

Concernant les objectifs de production de logements conventionnés pour chaque commune, il s'agit de chiffres globaux, non répartis selon les types de financement et les produits.

Le PLH préconise de privilégier le PLUS par rapport au PLS car 80 % des locataires du parc privé ont des ressources inférieures au plafond PLUS.

- Les objectifs du PLH pour l'ensemble de la CUB :
 - Estimation de la capacité d'accueil habitat PLU (2005-2015) : 39 900 logements (capacité théorique si tout le potentiel constructible est utilisé) et hors ZAC.

- besoins en logements neufs : la moyenne annuelle de construction 2000-2006 est de 3 773 logements. En conséquence, 5 100 logements par an seront nécessaires afin de rattraper le retard accumulé (4 200 logements sur le PLH initial).
- dont 1 471 à 1 537 logements locatifs conventionnés en développement de l'offre (pour 950 à 1 015 dans le PLH initial) et 500 logements pour le renouvellement urbain.
- priorité aux logements en PLUS, le PLS étant réservé à la diversification de l'offre dans les communes du GPV et celles fortement dotées en logements sociaux ainsi qu'aux produits spécifiques (logements étudiants et personnes âgées).
- prendre en compte les besoins particuliers :
 - . personnes âgées : pour maintenir le taux d'accueil il faudrait produire 250 logements par an jusqu'en 2035.
 - . personnes handicapées : réaliser 10 % de la programmation en logements adaptés.
 - . jeunes adultes : nécessité d'une offre diversifiée : FJT mais aussi petits logements à loyer abordable dans le parc banalisé. Un observatoire, en projet, permettra de quantifier les besoins.
 - . étudiants : 3 000 logements en PLS nécessaires à court ou moyen terme dont 1 200 sont programmés en 2007-2009, ainsi que la réhabilitation de 3 700 places. Seuls 100 agréments PLS ont été délégués en 2007, une augmentation significative de cette enveloppe est impérative pour les années suivantes.
 - . logement d'urgence et logement temporaire : 660 places d'urgence seraient nécessaires pour répondre aux exigences de la loi instituant le droit au logement opposable. Dans un premier temps, l'enveloppe réservée permettra de créer 40 places par an ainsi que 30 PLA-I par an en maisons relais.
 - . sédentarisation des gens du voyage : rechercher des solutions pour les ménages en demande, avec un financement PLAI.
- interventions sur le parc existant pour le maintenir à niveau
 - . rénovation urbaine : 9 opérations RU signées ou en cours avec démolition de 3 271 logements , 3 186 reconstruits dont la moitié sur site, ainsi que 535 logements démolis hors ANRU.
 - . intervention sur le parc privé : dans le cadre de la délégation de gestion des aides à la pierre et sur la base des objectifs du plan de cohésion sociale, mise en œuvre de procédures d'animation (OPAH copropriétés dégradées à Talence et Lormont, PIG communautaire en cours d'élaboration, PST départemental pour 45 propriétaires occupants et 50 locatifs).
- o Les objectifs du PLH pour la Ville de Bordeaux :
 - estimation de la capacité d'accueil habitat PLU (2005-2015) : 8 300 logements, potentiel qui serait épuisé en moins de 5 ans.
 - besoins en logements neufs : la moyenne annuelle de construction 2000-2006 est de 1 070 logements. Il faudra donc construire annuellement 1 800 logements afin de rattraper le retard (1 200 logements sur le PLH initial).
 - dont 576 logements locatifs conventionnés en développement de l'offre nouvelle (hors reconstitution d'offre en renouvellement urbain) pour 392 dans le PLH initial.

Ces éléments justifient l'exigence de la Ville de Bordeaux pour obtenir le lancement très rapide des différentes ZAC à l'étude, qui représentent la plus grande part du foncier mobilisable pour réaliser du logement social.

A défaut, les objectifs du PLH ne pourront être atteints. La Ville conditionne donc son accord sur ces objectifs à l'accord de la CUB pour lancer effectivement sans délai des ZAC en attente (Bassins à Flots, Bastide 2, Berges du Lac ...).

- Les actions à engager pour la réalisation des objectifs :

Les actions à engager pour la réalisation de ces objectifs au niveau communautaire se déclinent sous la forme de neuf fiches actions :

- Dynamiser la production de logements locatifs sociaux :
 - au moyen de la programmation triennale, mettre en adéquation production et besoins
 - encourager la production de PLUS et de PLAI
 - mobiliser les opérateurs privés pour réaliser des programmes en mixité sociale
 - communiquer sur le logement social pour dépasser les réticences
- Impulser une politique foncière en faveur de l'habitat :
 - optimiser et adapter l'action foncière en accompagnant le développement urbain
- Accompagner le renouvellement et la rénovation du parc locatif social :
 - mener à bien les projets de rénovation urbaine
 - réhabiliter le parc social
- Maintenir et développer un parc privé abordable et de qualité :
 - mettre en œuvre un programme d'intérêt général pour inciter à la production de logement privé conventionné
 - réduire le parc de logement indigne et/ou insalubre
 - accompagner la requalification des copropriétés fragiles ou dégradées
 - organiser la veille des sorties de conventionnement pour maintenir un parc privé abordable
 - anticiper les dysfonctionnements des lotissements fragiles ou vieillissants
- Favoriser une accession à la propriété abordable :
 - permettre l'accession sociale abordable dans les sites de projet communautaires
 - promouvoir l'action de l'ADIL 33 et du dispositif Loggia 33 (accession très sociale)
- Accompagner les parcours résidentiels de l'hébergement à l'autonomie.
- Favoriser le logement des jeunes :
 - développer des structures d'accueil (FJT, maisons relais, logements de transition)
 - réhabiliter et développer l'offre de logements étudiants
 - créer un observatoire de la demande de logements et services des jeunes
- Développer le confort de vie des personnes âgées et/ou handicapées :
 - développer les opérations expérimentales et/ou innovantes
 - favoriser la production de logements sociaux adaptés et adaptables
 - développer des projets d'offre nouvelle spécifique à coût maîtrisé (logements foyers, EHPAD, foyers d'hébergement et maisons d'accueil)
- Accueillir les gens du voyage :
 - mettre en œuvre le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage dans son volet « création d'aires d'accueil », en favorisant le maillage du territoire en aires d'accueil
 - favoriser la sédentarisation (relogements, mise à disposition de terrains, réhabilitations dans le parc ancien)

Chacune de ces actions sera guidée par trois fils conducteurs :

- promotion du développement durable
- gouvernance et animation

- animation et évaluation

La Ville de Bordeaux a d'ores et déjà anticipé les moyens à mettre en œuvre pour réaliser ces objectifs.

Par délibération en date du 18 décembre 2006, le Conseil municipal a entériné un nouveau dispositif d'aides au logement social, prenant en compte l'environnement et la mixité, mixité sociale et mixité des fonctions. Identique pour le PLUS et le PLAI, il permet d'accorder aux bailleurs sociaux des subventions au titre de la surcharge foncière pouvant aller jusqu'à 150 €/m² de surface utile, plafonnées à 15 000 € par logement en construction neuve et 200 €/m² plafonnées à 20 000 €/logement en acquisition-amélioration.

La Ville de Bordeaux a négocié avec plusieurs opérateurs privés la réalisation de logements sociaux dans leurs opérations. Elle a ensuite demandé l'inscription au PLU d'une servitude de diversité sociale prévue par la loi ENL : un quota de logements sociaux s'imposera donc sur les projets privés d'une certaine taille.

La Ville a contractualisé avec la Foncière Logement par convention en date du 20 avril 2007 pour un objectif de production de 150 logements par an, hors opération de renouvellement urbain, à destination des salariés du secteur privé. Les PLS Foncière Logement doivent respecter la règle d'attribution dite des trois tiers : un tiers des logements doit être attribué à des ménages disposant de ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS, un tiers à des ménages dont les ressources sont comprises entre 60 et 100 % des plafonds PLUS et un tiers à des ménages dont les ressources sont comprises entre 100 et 130 % des plafonds PLUS. Ceci permet de produire une offre de logement diversifiée à des montants de loyers inférieurs au prix du marché.

Une politique de préemption a également été engagée, à la fois dans le cadre de l'opération Centre Historique et sur le reste du territoire communal, avec une attention particulière pour la réalisation de projets en PLAI.

En dernier lieu, la Ville étudie un dispositif d'aide à l'accession à la propriété pour les ménages les plus modestes. La subvention accordée par la Ville permettrait sous certaines conditions à l'acquéreur d'un logement neuf d'obtenir une majoration du montant du prêt à taux 0 %.

Par ailleurs la Ville encourage les propositions innovantes en matière d'accession sociale à la propriété, émanant soit de bailleurs sociaux, soit d'associations.

Les objectifs de la modification du PLH sont donc en parfaite concordance avec les orientations d'ores et déjà retenues par la Ville de Bordeaux en matière de logement.

En conséquence, je vous demande, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir :

- Donner un avis favorable au projet de modification du Programme Local de l'Habitat de la Communauté Urbaine de Bordeaux, mais sous réserve expresse de confirmation par la CUB avant le Conseil de juillet 2007 du calendrier de lancement des ZAC situées sur le territoire communal, particulièrement Bassins à Flots et Bastide 2.

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE
ABSTENTION DU GROUPE COMMUNISTE
ABSTENTION DU GROUPE DES VERTS

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 9 juillet 2007

P/EXPEDITION CONFORME,

M. Michel DUCHENE
Adjoint au Maire

Les objectifs du PLH communautaire déclinés par secteur et par commune

Guide de lecture des fiches



Préambule

Le PLH de 2001 est en cours de modification pour intégrer un certain nombre de dispositions législatives relatives à la loi de 2004. L'une d'entre elles concerne la transcription territoriale des objectifs du PLH. En outre, le PLH approuvé en 2006 reprend, dès le PADD, les objectifs du PLH.

Aussi, la modification du PLH doit profiter du PLU pour accroître l'opérationnalité de la mise en œuvre des objectifs.

Le PLU ayant conduit des approches territorialisées par secteurs, il a semblé logique que le PLH reste sur ces secteurs pour donner du sens à sa portée communautaire.

Ce document présente donc, pour l'ensemble de la CUB, pour chacun des secteurs PLH/PLU et pour chaque commune, les éléments statistiques de référence concernant l'habitat sous forme de fiches.

Trois types de données sont détaillées :

- les éléments relatifs à la population ;
- les éléments sur le parc de logements ;
- la question spécifique des logements locatifs conventionnés.

Pour ce qui concerne les logements, outre les dernières données disponibles, sont également rappelés les besoins initiaux et les besoins réévalués.

Population

Le **nombre d'habitants RGP 1999** correspond au nombre d'habitants recensés en mars 1999 par l'INSEE.

La **population 2004** a été estimée par le pôle OPUS de l'urba à partir des précédents recensements et des données récentes sur la construction neuve et la vacance. Pour les communes qui ont fait l'objet d'un recensement partiel, l'estimation a été rapprochée des derniers résultats de l'INSEE.

L'**évolution 1999-2004** est le nombre d'habitants que chaque commune a gagné par an entre 1999 et 2004.

La **part des moins de 20 ans** et la **part des plus de 60 ans** s'obtiennent en divisant le nombre de moins de 20 ans ou de plus de 60 ans par la population totale.

La **taille moyenne des ménages** (qu'on appelle aussi « taux d'occupation ») est le nombre moyen de personnes par résidence principale. Les résidences principales sont les logements occupés (ensemble des logements hors logements vacants et résidences secondaires). La taille moyenne des ménages est

fortement corrélée à la part des moins de 20 ans : une taille moyenne des ménages et une part des moins de 20 ans élevées impliquent que la commune compte beaucoup de familles et donc de jeunes qui auront à terme des besoins en logements, mais pas forcément sur place. A l'inverse, une taille moyenne des ménages réduite et une part des plus de 60 ans élevée indiquent qu'on est en présence de ménages âgés.

La **part des ménages de 1 personne et la part des ménages de 4 personnes et plus** sont le nombre de petits et de grands ménages par rapport à l'ensemble des ménages de la commune.

Parc de logements

Structure du parc et des résidences principales

La part des **propriétaires occupants** est le nombre de résidences principales occupées par leur propriétaire de même que la **part des locataires dans le parc privé** est le nombre de résidences principales occupées par des locataires dont le bailleur est privé. Les logements locatifs sociaux sont donc exclus de cette catégorie. Cette donnée doit être prise avec précaution dans la mesure où elle est déclarative (de nombreux locataires de copropriétés pensent résider dans un logement social et inversement).

Objectifs de production et production récente

Les **besoins en logements PLH/PLU initiaux** sont ceux qui ont été validés lors du PLH de 2001. Les **besoins en logements PLH/PLU réévalués** en 2006 tiennent compte du retard de la construction depuis cinq ans et de la baisse de la vacance plus forte que celle qui avait été prévue en 2001 (voir diagnostic PLH). Ce sont désormais les besoins en logements à prendre en compte.

Rappel production 1990-1999 (source INSEE). Ce sont les logements construits par an entre les deux derniers recensements. Ils sont ventilés suivant les besoins en logements auxquels ils ont répondu (voir ci-dessous).

Que deviennent les logements construits ?

Lorsque des nouveaux logements sont construits sur un territoire donné, une petite

partie seulement permet d'accueillir de nouveaux ménages. En effet, la plus grosse partie de ces nouveaux logements répond à trois types de besoins :

- **le desserrement** : c'est la baisse de la taille moyenne des ménages. Les enfants qui quittent le foyer familial, les couples qui se séparent... induisent de nouveaux besoins en logements. Entre 1990 et 1999, 50 % des 4 700 logements construits sur la CUB ont répondu à ce besoin ;
- **le renouvellement du parc de logements** : quand deux logements sont rassemblés pour n'en faire plus qu'un, le stock global de logements diminue d'une unité, de la même façon que si un logement est transformé en local d'activité ou que si un logement est démoli par exemple. Entre 1990 et 1999, 17 % des logements construits ont ainsi permis de compenser les pertes de logements induites par le renouvellement ;
- **la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires** : plus le nombre de logements vacants augmente et plus il faut construire pour compenser la perte de logements induite par le phénomène. A l'inverse, pour la CUB, 140 logements vacants ou résidences secondaires ont été transformés en résidences principales entre 1990 et 1999. Ce sont donc 140 « nouveaux logements » qui sont venus s'ajouter aux logements construits pour accueillir de nouveaux ménages. La variation du parc occupé a donc représenté -3 % de la production de logements.

Ces trois types de besoins correspondent au **Point mort**. Dans une entreprise, le point mort est le niveau d'activité (chiffre d'affaires, production) au-dessus duquel l'entreprise commence à dégager un bénéfice. En habitat, le point mort est le nombre de logements qu'il faut produire pour maintenir le même nombre d'habitants. Pour accueillir de nouveaux ménages, il faut donc construire plus de logements que le point mort.

Ainsi entre 1990 et 1999 sur l'agglomération, seuls 36% [$100\% - (50\% + 17\% - 3\%)$] des logements construits ont permis d'accueillir de nouveaux ménages.

Les Déclarations d'Ouverture de Chantier fournissent des éléments sur le **nombre de logements mis en chantier par an entre 2000 et 2006** et sur la part de ces nouveaux logements en individuel. Le taux de construction (**nombre de logements commencés par an pour 1000 habitants**) permet de comparer les communes entre elles du point de vue de la construction.

L'estimation des capacités d'accueil habitat 2005-2015 : les surfaces constructibles en sites de projet, dans les zones 1AU et dans le diffus en zones urbaines ont été traduites en nombre de logements (nombre de logements/hectare après un abattement

tenant compte de la mixité fonctionnelle et de la morphologie du foncier). Cette estimation a été réalisée dans le cadre du PLU.

Logements locatifs conventionnés

Structure du parc, objectifs de production, production récente et programmation

Le **taux de logements locatifs conventionnés** est fourni par le décompte SRU (article 55). C'est le rapport entre le nombre de logements locatifs conventionnés et l'ensemble du parc de résidences principales. Même si le taux CUB est de 21,1%, il manque encore 10 916 logements locatifs conventionnés. En effet, cet article s'applique à l'échelle de chaque commune et non pas globalement à la CUB.

Le **nombre de demandeurs de logements locatifs conventionnés résidant dans la commune** est le nombre de ménages ayant exprimé une demande de logement HLM mais pas forcément dans la commune. Ce chiffre ne correspond pas aux besoins réels en logements locatifs conventionnés : compte tenu des délais d'attente et des modalités de gestion de la demande (renouvellement) notamment, certains ménages n'expriment pas de demande. Quant au **nombre de ménages demandeurs**, c'est le nombre de ménages, ne résidant pas forcément dans la commune, mais qui ont fait une demande de logement social dans la commune concernée (3 choix possibles).

Les **besoins initiaux en logements locatifs conventionnés en développement de l'offre** sont ceux qui ont été validés lors du PLH de 2001. Les **besoins en logements locatifs conventionnés en développement de l'offre réévalués** tiennent compte du retard dans la production par rapport aux objectifs du PLH de 2001 et des logements locatifs conventionnés privés à produire.

L'estimation du taux de logements locatifs conventionnés 2011 a été réalisée à partir de l'hypothèse que les besoins en logements globaux et en logements locatifs conventionnés seraient satisfaits dans les 5 prochaines années. Ils ont été calculés suivant la formule suivante :

$$\left[(\text{Nombre de LLC 2006} + \text{Besoins en LLC par an} \times 5) / (\text{Résidences principales 2006} + \text{Besoins en logements globaux par an} \times 5) \right]$$

POPULATION

RGP 1999	659 998 habitants	Estimation a'urba 2004	706 420 habitants	Evolution 1999-2004	9 284 habitants par an	
Part des moins de 20 ans		23%		Taille moyenne des ménages		2,2
Part des plus de 60 ans		19%		Part des ménages de 1 personne		39%
RGP 99				Part des ménages de 4 personnes et +		17%

PARC DE LOGEMENTS

STRUCTURE DU PARC ET DES RESIDENCES PRINCIPALES

325 378 logements dont	31%	construits avant 1949		
Résidences principales en individuel	45%	Propriétaires-occupants		44%
Résidences principales 1 et 2 pièces	26%	Locataires dans le parc privé		31%
Résidences principales 4 pièces et +	51%	RGP 99		

OBJECTIFS DE PRODUCTION ET PRODUCTION RECENTE

Besoins en logements PLH/PLU initiaux	4 200 logements par an	Rappel production 1990-1999	4 686 logts par an
Besoins en logements PLH/PLU réévalués	5 100 logements par an	dont	
Construction 2000-2006	3 773 logements construits par an	desserrement ménages	50%
	38% en individuel	renouvellement du parc	17%
	5,7 logements construits par an pour 1 000 habitants	variation parc occupé	-3%
		croissance ménages	37%

PLU estimation 2005-2015 capacités d'accueil habitat	39 900 logements	83%	dans les sites de projet (zones U et AU)
--	------------------	-----	--

LOGEMENTS LOCATIFS CONVENTIONNES

STRUCTURE DU PARC, OBJECTIFS DE PRODUCTION, PRODUCTION RECENTE ET PROGRAMMATION

Logements locatifs conventionnés en 2006	69 098	soit un taux de	21,1%
Situation au regard de l'article 55 de la loi SRU	10 916 logements locatifs conventionnés manquants	Désompte DDE SRU	

Demandes de logements locatifs conventionnés

Demandeurs résidant dans la commune	30 430	soit	10,3 demandeurs pour 1 000 ménages
Nombre de ménages demandeurs	35 697	DDE - fichier n° unique demande HLM	

Besoins initiaux en développement de l'offre	de 950 à 1015 logements locatifs conventionnés en développement de l'offre à produire par an
Besoins en développement de l'offre réévalués	de 1471 à 1537 logements locatifs conventionnés en développement de l'offre à produire par an

4 231 logement(s) locatif(s) conventionné(s) démolis(s) ou dont la démolition est actée 2003-2008

2001-2005				
Logements locatifs conventionnés publics financés par an en développement de l'offre	TOTAL	dont PLS	dont PLUS	dont PLAI
	717	39,9%	55,2%	4,9%

2006				
Logements locatifs conventionnés publics financés par an en développement de l'offre	TOTAL	dont PLS	dont PLUS	dont PLAI
	1 080	33,0%	66,4%	0,6%

2007				
Logements locatifs conventionnés publics financés par an en développement de l'offre	TOTAL	dont PLS	dont PLUS	dont PLAI
	1 270	24,3%	71,1%	4,6%

Simulation taux de logements locatifs conventionnés 2011	21,6%
(dans l'hypothèse où, d'ici 2011, les besoins en logements globaux et en logements locatifs conventionnés publics sont satisfaits)	

Bordeaux

POPULATION

RGP 1999	215 363 habitants	Estimation a'urba 2004	229 100 habitants	Evolution 1999-2004	2 747 habitants par an	
Part des moins de 20 ans		19%		Taille moyenne des ménages		1,8
Part des plus de 60 ans		20%		Part des ménages de 1 personne		52%
RGP 99				Part des ménages de 4 personnes et +		10%
				RGP 99		

PARC DE LOGEMENTS

STRUCTURE DU PARC ET DES RESIDENCES PRINCIPALES

132 895 logements dont	54%	construits avant 1949		
Résidences principales en individuel	27%		Propriétaires-occupants	30%
Résidences principales 1 et 2 pièces	42%		Locataires dans le parc privé	48%
Résidences principales 4 pièces et +	35%		RGP 99	
RGP 99				

OBJECTIFS DE PRODUCTION ET PRODUCTION RECENTE

Besoins en logements PLH/PLU initiaux	1 200 logements par an	Rappel production 1990-1999	1 447 logts par an
Besoins en logements PLH/PLU réévalués	1 800 logements par an	dont	
Construction 2000-2006	1 070 logements construits par an 9% en individuel	desserrement ménages	59%
	5,0 logements construits par an pour 1 000 habitants	renouvellement du parc	11%
		variation parc occupé	6%
		croissance ménages	23%
DOC - DRE			
PLU estimation 2005-2015 capacités d'accueil habitat	8 300 logements	98%	dans les sites de projet (zones U et AU)

LOGEMENTS LOCATIFS CONVENTIONNES

STRUCTURE DU PARC, OBJECTIFS DE PRODUCTION, PRODUCTION RECENTE ET PROGRAMMATION

Logements locatifs conventionnés en 2006	18 984	soit un taux de	14,7%
Situation au regard de l'article 55 de la loi SRU	6 856	logements locatifs conventionnés manquants	
Décompte DDE SRU			
Demandes de logements locatifs conventionnés			
Demandeurs résidant dans la commune	11 816	soit	10,4 demandeurs pour 1 000 ménages
Nombre de ménages demandeurs	11 784		
DDE - fichier n° unique demande HLM			

Besoins initiaux en développement de l'offre	392	logements locatifs conventionnés en développement de l'offre à produire par an
Besoins en développement de l'offre réévalués	576	logements locatifs conventionnés en développement de l'offre à produire par an
648 logement(s) locatif(s) conventionné(s) démolis(s) ou dont la démolition est actée 2003-2008		

2001-2005				
Logements locatifs conventionnés publics financés par an en développement de l'offre	TOTAL	dont PLS	dont PLUS	dont PLAI
	268	46,7%	44,8%	8,5%
2006				
Logements locatifs conventionnés publics financés par an en développement de l'offre	TOTAL	dont PLS	dont PLUS	dont PLAI
	255	61,2%	38,4%	0,4%
2007				
Logements locatifs conventionnés publics financés par an en développement de l'offre	TOTAL	dont PLS	dont PLUS	dont PLAI
	199	33,7%	59,3%	7,0%

Simulation taux de logements locatifs conventionnés 2011	15,6%
(dans l'hypothèse où, d'ici 2011, les besoins en logements globaux et en logements locatifs conventionnés publics sont satisfaits)	

