



Préparation de la gestion en flux des réservations de logements sociaux

Partage du diagnostic et des besoins des réservataires

2 décembre 2022

Direction Habitat & politique de la Ville
Comité de pilotage métropolitain de la gestion en flux



SOMMAIRE

- > **Rappel de la démarche**
- > **Feuille de route 2023**
- > **Partage du diagnostic**
 - **COPIL du 2 décembre 2022**
- > **Partage de la connaissance du fonctionnement du parc**
 - **COPIL du 9 décembre 2022**



1. Rappel de la démarche

- Les enjeux
- La méthodologie partagée
- Le calendrier de mise en œuvre

Les enjeux

- **Enjeux nationaux**

- Mieux répondre à la demande dans un contexte de tension du marché
- Favoriser les parcours résidentiels
- Respecter les objectifs de mixité sociale fixés dans le projet de CIA

- **Enjeux locaux**

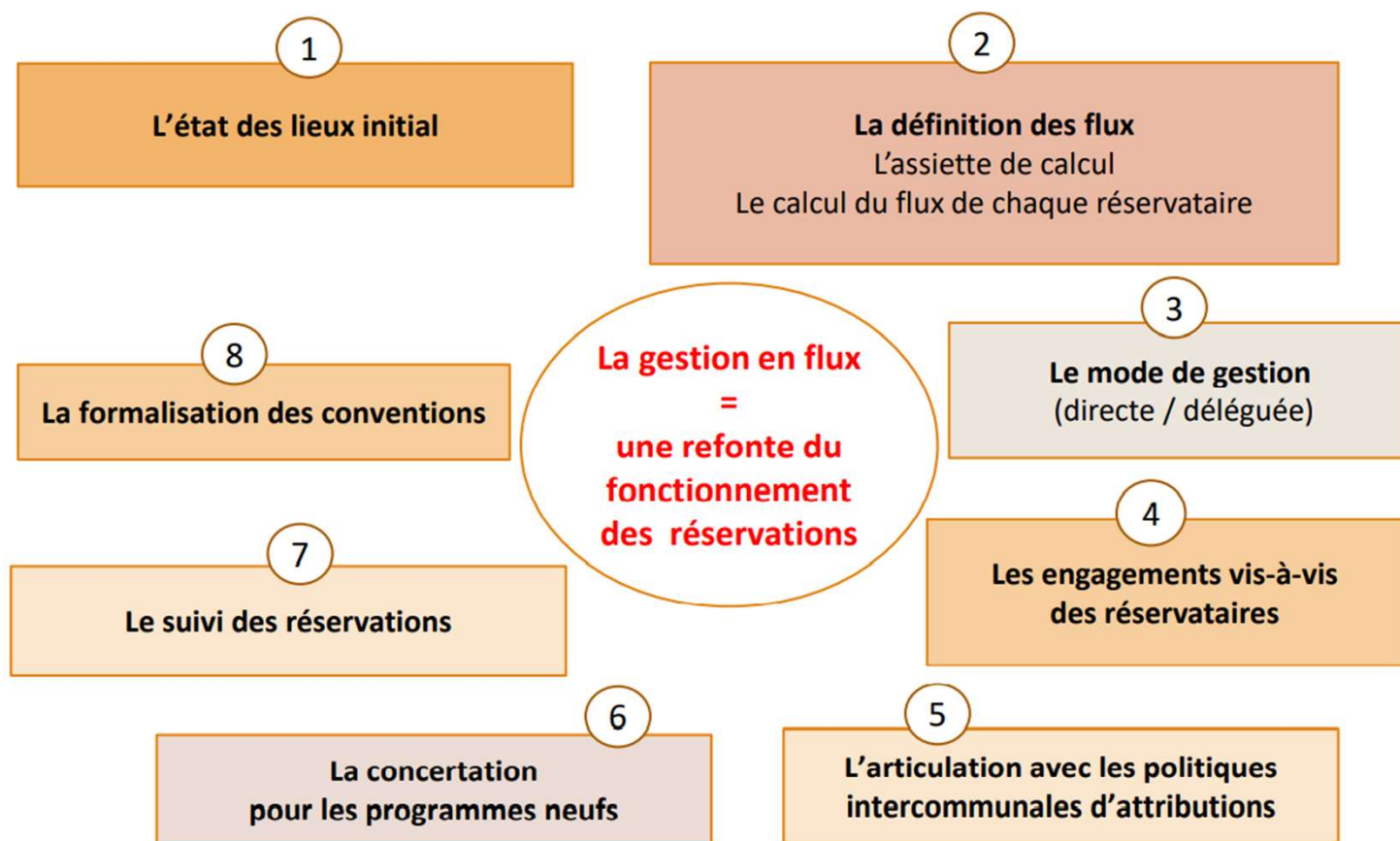
- Coordonner les réservataires pour s'accorder sur des modalités partagées de gestion en flux de façon à faciliter l'atteinte des objectifs
- Mettre en place des outils de gestion partagée pour suivre et piloter la gestion en flux et la politique métropolitaine d'attributions et de mixité sociale

- **Enjeux pour le parc social**

- Ne pas fragiliser les équilibres sociaux et générer de la concurrence entre réservataires
- Ne complexifier ni l'organisation interne des bailleurs, ni leurs équilibres financiers

La méthodologie

Des rencontres régionales ont été organisées en 2020 par l'Etat et l'URHLM pour partager l'information sur le passage à la gestion en flux et proposer une méthodologie commune.



Le calendrier des travaux



Phase préparatoire

Phase de négociation

Phase de formalisation

Propositions pour le territoire de Bordeaux Métropole

- **Installation d'une instance de pilotage**

- Rassemblant l'ensemble des réservataires : DDETS, Action Logement, CD33, URHLM et les bailleurs, Bordeaux Métropole et ses communes
- S'appuyant sur le travail d'un comité de pilotage restreint : DDETS, Action Logement, CD33, URHLM, Bordeaux Métropole
- Pilotée par Bordeaux Métropole

- **Proposition de calendrier de travail – COPIL restreint**

- Échanges sur le calcul de l'assiette et des flux, les engagements de chacun : octobre
- Échanges sur les conditions et modalités de mise en œuvre : novembre
- Rédaction des conventions de Bordeaux Métropole : décembre





2. Feuille de route 2023

- Partage des diagnostics et besoins des réservataires **02 déc. 22**
- Partage de la connaissance du fonctionnement du parc social **09 déc. 22**
- Définition de l'assiette de calcul et répartition des flux **Janv./fév. 23**
- Modalités de gestion, de suivi et outils partagés **mars/avril 23**
- Rédaction d'une convention cadre de gestion en flux des
réservation de logements sociaux sur Bordeaux Métropole **avril/mai 23**
- Validation : COPIL plénier **en juin 23**
conseil métropolitain **sept. 23**



Partage du diagnostic et des besoins

- **Objectif** Identifier les besoins des réservataires, au regard des objectifs de mixité sociale et des attentes spécifiques de chacun, tant quantitativement que qualitativement
- **Attendus** Caractériser les besoins spécifiques /orientations stratégiques de chaque réservataire
- **Ordre du jour**
 - Présentation des profils des attributaires par chaque réservataire et identification des besoins de chacun au regard des objectifs de mixité sociale.

Partage du diagnostic et des besoins

- Présentation des profils des attributaires et identification des besoins de chacun des réservataires au regard des objectifs de mixité sociale.
 - Le contingent préfectoral
 - Le CD 33
 - Bordeaux Métropole
 - Action Logement

Le contingent Préfectoral

ATTRIBUTIONS DU CONTINGENT DU PREFET SUR LA METROPOLE BORDELAISE

année	2019	2020	2021	Estimation Fin nov 2022
Nombre d'attributions	2098	1819	1787	1853
Motifs prioritaires :				
<u>DALO</u>	238	219	285	195
Sortants de structure	303	317	442	405
Réfugiés	136	155	268	160
Taux ménages prio	33 %	38,00 %	58,00 %	41,00 %
Autres motifs de mal logement	1421	1128	792	1093
Part de publics prioritaires	100 %	100 %	100 %	100,00 %
Ménages de 1 ^{er} Q	277 soit 13 %	411 soit 23 %	474 soit 28 %	410 soit 22 %
Principales communes de relogement	Bordeaux, Mérignac, Cenon, Pessac, Villenave et Talence	Bordeaux, Mérignac, Cenon, Pessac, Villenave et Talence	Bordeaux, Mérignac, Cenon, Pessac, Villenave et Talence	nc
Type de logement				
<u>I1/I2</u>	805	688	830	nc
<u>I3/I4</u>	1195	1046	901	nc
<u>I5 et +</u>	98	85	56	nc

Attributions préfet 2019

<i>EPCI/Commune</i>	<i>Attrib. prioritaires</i>	<i>Attrib. DALO</i>	<i>Attrib. hebg</i>	<i>réfugiés</i>	<i>expulsés</i>	<i>dépourvu L</i>	<i>autres motifs</i>
Bordeaux Métropole	2069	238	329	145	29	352	976
Blanquefort	73	12	7	6	0	19	29
Le Bouscat	59	9	12	5	1	6	26
Le Haillan	57	4	8	3	0	12	30
Pessac	125	7	25	11	0	26	56
Cenon	114	13	16	4	0	15	66
Eysines	89	8	12	8	1	20	40
Saint-Médard-en-	93	6	16	1	2	14	54
Mérignac	260	24	36	25	3	57	115
Bruges	76	6	8	2	1	14	45
Villenave-d'Ormon	130	25	20	12	1	14	58
Bordeaux	466	69	93	42	11	59	192
Carbon-Blanc	13	2	1	2	0	0	8
Bègles	78	10	19	5	1	13	30
Lormont	77	3	7	1	2	11	53
Floirac	64	8	6	2	1	13	34
Parempuyre	29	4	4	0	0	4	17
Le Taillan-Médoc	29	0	2	2	2	9	14
Artigues-près-	20	1	0	1	0	5	13
Ambarès-et-Lagrave	45	9	6	1	0	8	21
Martignas-sur-Jalle	11	2	0	1	0	2	6
Talence	88	8	17	11	2	16	34
Bouliac	2	0	0	0	0	1	1
Saint-Louis-de-	1	0	1	0	0	0	0
Ambès	8	3	1	0	0	0	4
Gradignan	37	3	8	0	1	8	17
Bassens	18	1	4	0	0	4	9
Saint-Aubin-de-	7	1	0	0	0	2	4
Saint-Vincent-de-	0	0	0	0	0	0	0
Total	2 805	280	411	160	47	493	1 414

Attributions préfet 2020

EPCI/Commune	Attrib. prioritaires	Attrib. DALO	Attrib. hebgf	Attrib. Réfugiés	Attrib. Expulsés	Attrib. Dépourvu L	Attrib. Autres motifs
Bordeaux Métropole	1756	219	326	156	24	266	765
Le Bouscat	69	12	10	8	1	12	26
Bruges	55	9	11	4	1	8	22
Eysines	56	7	8	6	0	7	28
Blanquefort	50	10	7	1	1	7	24
Le Taillan-Médoc	12	0	3	0	0	3	6
Mérignac	166	25	37	15	0	18	71
Parempuyre	48	3	6	0	1	10	28
Villenave-d'Ornon	170	18	32	24	1	26	69
Cenon	61	3	8	3	0	16	31
Le Haillan	18	4	2	3	0	3	6
Saint-Médard-en-Jalles	58	6	11	1	0	7	33
Pessac	97	13	21	6	0	15	42
Ambès	7	2	1	0	0	1	3
Carbon-Blanc	14	3	1	0	0	2	8
Bordeaux	495	65	115	52	12	68	183
Saint-Aubin-de-Médoc	6	0	1	0	0	0	5
Ambarès-et-Lagrave	31	1	5	0	0	4	21
Floirac	43	8	4	2	0	5	24
Bouliac	1	0	0	0	0	1	0
Lormont	56	1	6	2	1	15	31
Artigues-près-Bordeaux	13	0	0	1	1	4	7
Bègles	73	15	9	10	0	11	28
Martignas-sur-Jalle	10	1	1	0	0	2	6
Talence	95	12	17	14	1	13	38
Saint-Louis-de-	1	0	0	0	0	0	1
Gradignan	36	1	7	2	2	6	18
Bassens	15	0	3	2	2	2	6
Saint-Vincent-de-Paul	0	0	0	0	0	0	0
Total	2 259	276	392	162	31	364	1 034

Attributions préfet 2021

EPCI/Commune	Attrib. prioritaires	Attrib. DALO	Attrib. hebgf	Attrib. Réfugiés	Attrib. Expulsion	Attrib. dépourvu L	Attrib. Autres motifs
Bordeaux Métropole	1704	285	451	268	22	167	511
Blanquefort	73	11	22	11	0	13	16
Eysines	73	15	16	8	0	7	27
Bruges	64	7	19	12	1	2	23
Le Haillan	25	4	10	2	0	2	7
Mérignac	203	20	60	29	2	17	75
Saint-Aubin-de-Médoc	9	1	4	1	0	1	2
Cenon	60	15	15	9	0	3	18
Villenave-d'Ornon	162	38	37	22	5	19	41
Le Bouscat	48	6	8	8	0	2	24
Pessac	94	16	24	14	0	14	26
Saint-Médard-en-Jalles	55	6	15	2	1	6	25
Bègles	98	17	20	20	0	8	33
Bordeaux	465	74	139	84	9	46	113
Le Taillan-Médoc	7	2	0	0	0	2	3
Martignas-sur-Jalle	10	3	1	1	0	1	4
Floirac	36	7	6	6	0	3	14
Bassens	19	5	3	4	2	0	5
Parempuyre	24	4	5	4	0	2	9
Carbon-Blanc	8	2	2	1	0	1	2
Lormont	38	2	14	5	0	5	12
Gradignan	37	6	9	7	0	5	10
Artigues-près-Bordeaux	9	3	1	3	0	1	1
Talence	71	17	19	15	1	7	12
Ambès	3	0	0	0	0	0	3
Ambarès-et-Lagrave	13	4	2	0	1	0	6
Bouliac	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Vincent-de-Paul	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Louis-de-	0	0	0	0	0	0	0
Total	2 161	373	552	276	31	225	704

Attributions préfet nov 2022

EPCI/Commune	Attrib. prioritaires	Attrib. DALO	Attrib. Hebgt	Attrib. Réfugiés	Attrib. Expulsés	Attrib. dépou rvu L	Attrib. Autres motite
Bordeaux Métropole	1678	184	435	211	8	296	544
Bouliac	3	0	1	0	0	1	1
Le Haillan	26	3	3	4	0	9	7
Blanquefort	58	7	11	5	1	14	20
Bruges	54	7	6	1	0	7	33
Le Bouscat	62	12	15	4	2	7	22
Eysines	54	6	17	4	0	10	17
Pessac	121	8	43	10	0	19	41
Mérignac	176	20	48	21	1	29	57
Saint-Louis-de-Montferrand	2	0	0	0	0	0	2
Bègles	107	11	28	19	0	20	29
Saint-Aubin-de-Médoc	7	0	0	0	0	2	5
Artigues-près-Bordeaux	18	2	4	4	0	3	5
Cenon	56	7	11	10	0	8	20
Villenave-d'Ornon	144	20	35	19	0	29	41
Gradignan	62	6	15	6	1	8	26
Lormont	59	2	11	6	0	19	21
Bordeaux	428	41	136	75	2	68	106
Saint-Médard-en-Jalles	44	6	7	0	1	8	22
Bassens	21	4	3	1	0	2	11
Martignas-sur-Jalle	10	4	1	1	0	0	4
Floirac	33	3	10	4	0	8	8
Parempuyre	24	1	8	1	0	2	12
Talence	79	13	15	16	0	18	17
Ambès	4	0	1	0	0	1	2
Ambarès-et-Lagrave	17	1	3	0	0	4	9
Le Taillan-Médoc	4	0	2	0	0	0	2
Carbon-Blanc	5	0	1	0	0	0	4
Saint-Vincent-de-Paul	0	0	0	0	0	0	0
Total	2 222	259	539	212	17	399	796

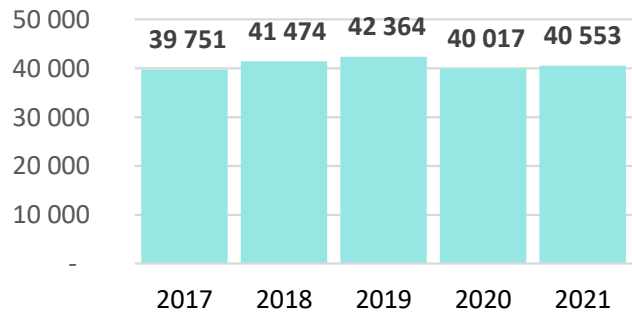
Le contingent de Bordeaux Métropole

- Principes de réservations du contingent de Bordeaux Métropole :
 - 20% de réservations sur tous les programmes neufs des bailleurs au titre des garanties d'emprunts
 - Les propositions de candidats sont gérées :
 - Par les communes de Bordeaux Métropole (65% mini)
 - Par Bordeaux Métropole (35% max)
- Attributions sur le contingent de Bordeaux Métropole
 - 700 attributions /an (moyenne sur les 5 dernières années)

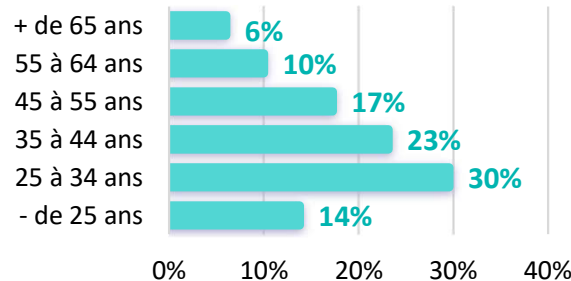
L'étude des profils des ménages demandeurs

Le **réservataire Bordeaux Métropole et ses communes** ont vocation à répondre à l'ensemble des demandeurs de logements sociaux, dans le respect des objectifs de mixité sociale et des équilibres territoriaux

- Un nombre de **demandeurs** qui se stabilise autour des **40 000** depuis 2018
- 80% des demandeurs habitent déjà sur le territoire demandé, les autres viennent des territoires limitrophes (source COPIL SNE)



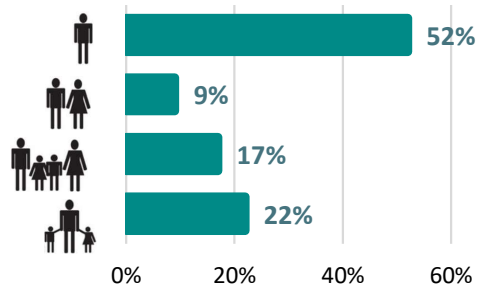
Des demandeurs majoritairement jeunes,
1/3 a moins de 30 ans, et 67% moins de 45 ans
Age moyen global : 44 ans



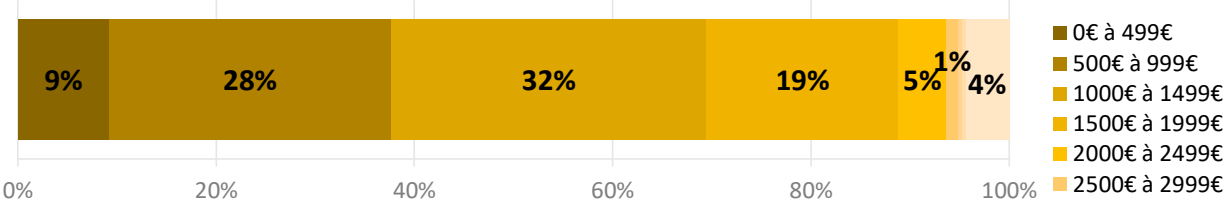
Ancienneté moyenne des demandeurs : **18 mois**
Ancienneté moyenne des attributaires : **15 mois**

Ancienneté Demande	Nombre	%	Pression
< 1 an	22 869	57%	5,2
1 à < 2 ans	7 955	21%	5,2
2 à < 3 ans	3 789	9%	5,3
3 à < 5 ans	3 442	8%	4,1
> 5 ans	2 498	5%	10,0
	40 553	100%	

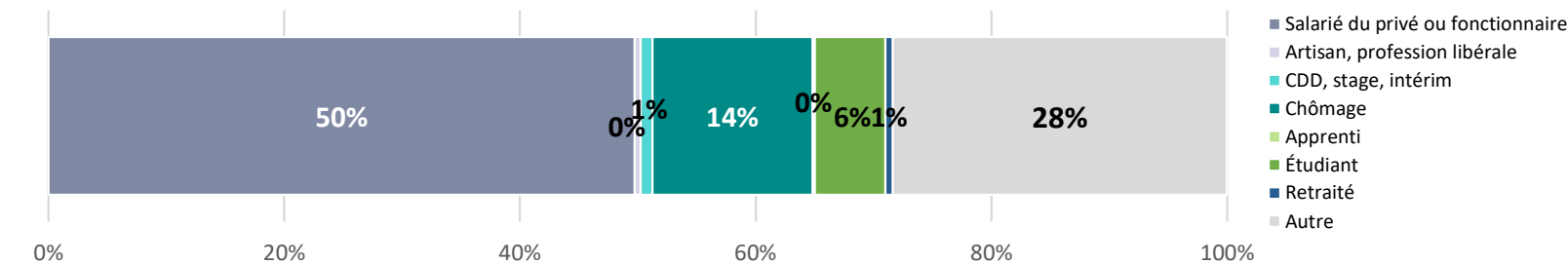
Les personnes seules sont majoritaires dans les demandes : 52% en moyenne
Une plus forte proportion sur la ville centre (59%) et les communes du campus



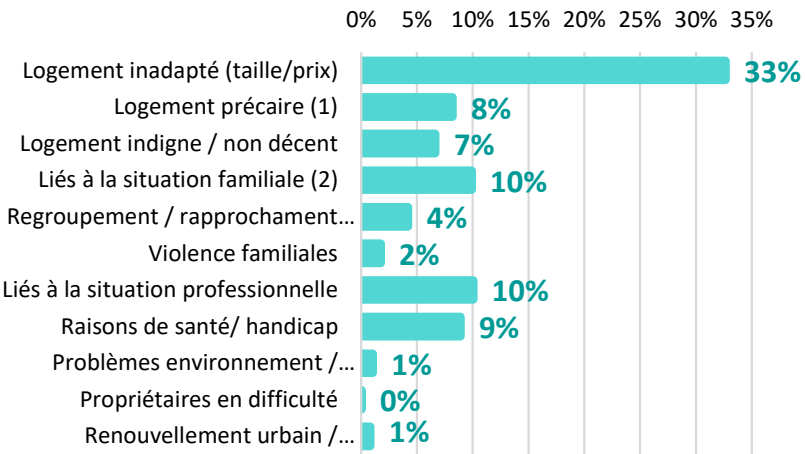
Revenus mensuels par unité de consommation inférieurs à 1 500€ pour les 2/3 des ménages



L'étude des profils des ménages demandeurs



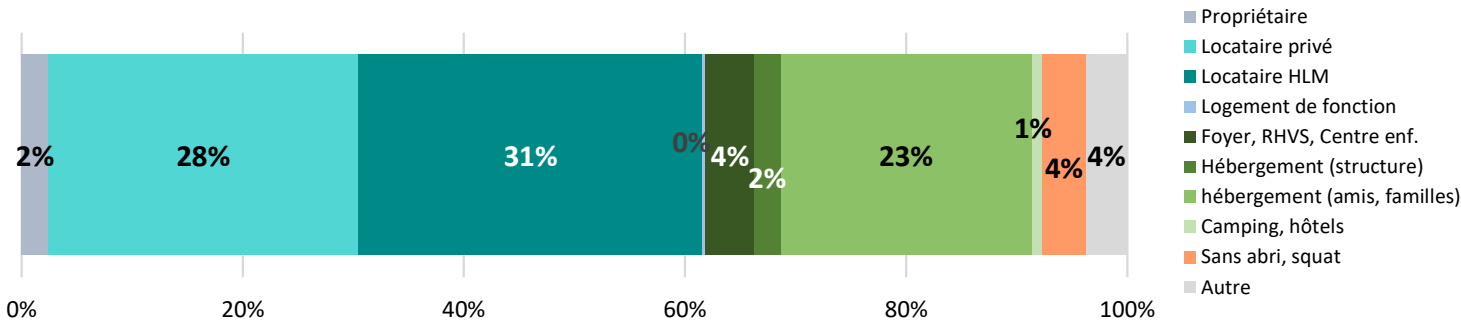
La moitié des ménages demandeurs sont salariés, en augmentation par rapport aux années précédentes



Près d'1/3 des ménages demandeurs sont déjà logés dans le parc social. La 1/2 d'entre eux sont en attente d'un logement plus grand.

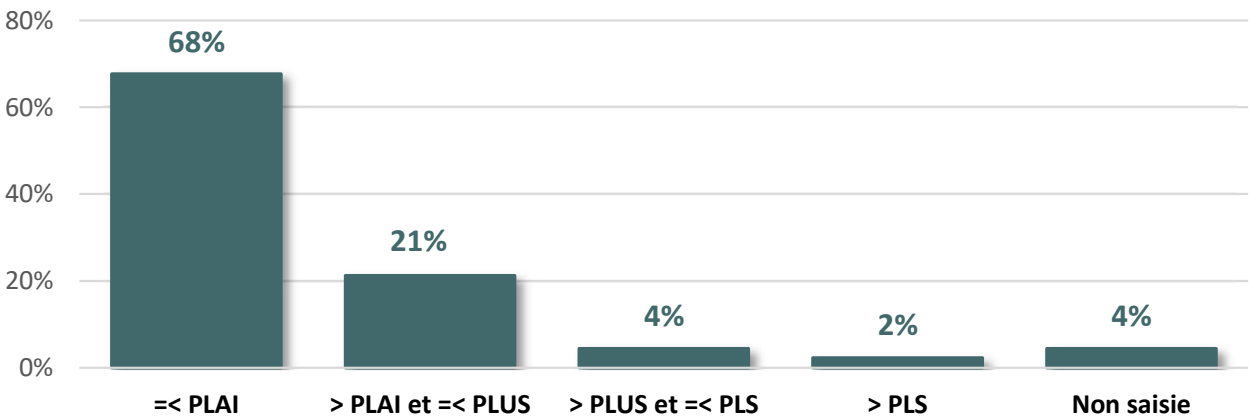
Le délai moyen d'attente pour les demandeurs déjà logés dans le parc social est de 19 mois, contre 14 mois pour les demandeurs hors mutation

(1) sans logement propre, logement repris, procédure d'expulsion
(2) Décohabitation, divorce, séparation, futur couple



Les logements : quels produits, quels typologies ?

Une proportion de ménages sous les plafonds PLAI en augmentation (+8 points par rapport à 2018)



Typologie	Demandes	
	Nombre	%
T1	7 131	18%
T2	14 306	35%
T3	10 926	27%
T4	6 920	17%
T5	1 227	3%
T6 ou plus	43	0%
Total	40 553	100%

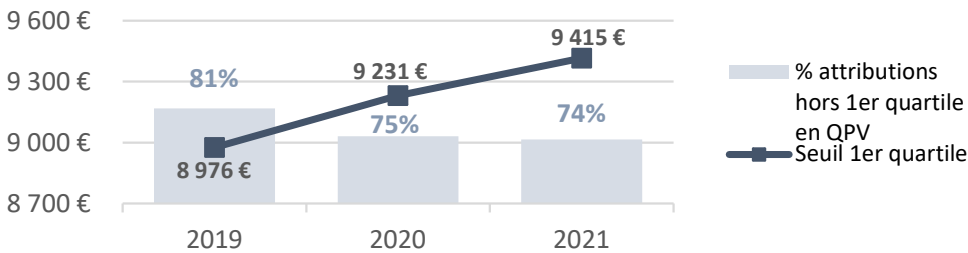
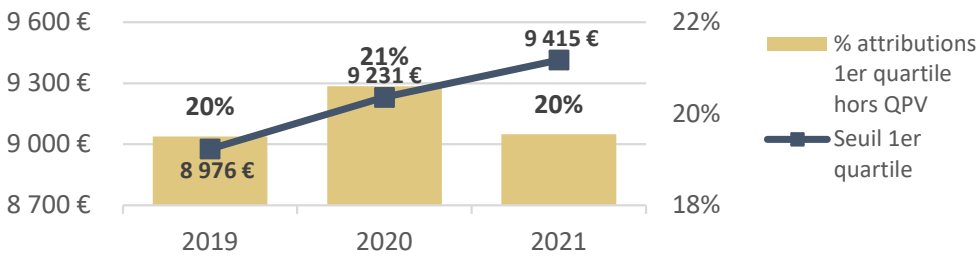
Une légère augmentation de la demande sur les petites typologies : 52% en 2018 et 53% en 2021, mais une pression qui augmente du fait de la baisse des attributions sur ces typologies

Les orientations souhaitées par Bordeaux Métropole

Suivi des 3 objectifs de la Loi E&C et des orientations de la CIA

- Pour le rééquilibrage du territoire

- ▶ 40% des attributions hors quartiers Politique de la Ville (QP et territoires de veille) à destination des ménages dont les revenus sont inférieurs à 40% des plafonds PLUS, dans la limite de 40% de l’occupation de la résidence
- ▶ 25% des attributions à destination des ménages appartenant au 1^{er} quartile Hors Quartiers Politique de la Ville (QP et territoires de veille)



- Pour l’accueil des plus fragiles

- ▶ 25% des attributions des réservataires à destination des ménages reconnus prioritaires

Bordeaux Métropole		ATTRIB. TOTALES	ATTRIB. aux Publics Prioritaires
Bordeaux Métropole + communes	21%	439	91
Action logement	13%	1 240	155
Contingent Préfecture (Prioritaire)	79%	1 143	898
Contingent Préfecture (agents publics)	47%	123	58
Contingent Département	14%	111	16
Contingent Région	0%	18	0
Autres réservataires	28%	635	179
Hors contingent	10%	3 754	358
		7 463	1 755



Le contingent de Département de la Gironde

- Principes de réservations du Département de la Gironde
 - 20% des programmes neufs de Gironde Habitat au titre des garanties d'emprunts (dont 2/3 pour le PDALHPD et 1/3 pour les agents du Dpt)
 - 10% des PLAI dans les programmes neufs des bailleurs sur Bordeaux Métropole au titre des subventions



Le contingent de Département de la Gironde

Le public du Contingent départemental

Le public de l'article 441-1 du CCH , soit le public prioritaire, soit le public PDALHPD + 4 publics spécifiques :

- Familles avec enfant(s) de moins de 6 ans
- Jeunes majeurs sortant de l'Aide Sociale à l'enfance
- Familles hébergées à l'hôtel avec prise en charge financière au titre de l'ASE
- Familles avec enfants confiés au titre de l'ASE pour lesquelles l'accès à un logement conditionne l'exercice du droit de visite et/ou d'hébergement

Au 31 décembre 2021, une file active de 1.789 demandes complètes, en attente de proposition adaptée.

- 80 attributions sur Bordeaux Métropole au titre du PDALHPD

Le contingent d'Action Logement

Analyse de la demande réalisée sur le 1^{er} souhait lieu géographique

	Al'In
Nbre de demandes de la métropole	10 345
Nbre de demandes du département	13 002
Nbre de demandes de la région	21 802

% demandes Bdx Métropole / Gironde	80%
% demandes Bdx Métropole / Région NAQ	47%

Niveau du revenu moyen

Demandes (nbre / %)	10 345	100%
0 à 60 % du PLUS	6526	63%
60 à 100 % du PLUS	2868	28%
100 à 120 % du PLUS	503	5%
Sup à 120 % du PLUS	427	4%
Non renseigné	21	0%

- 80 % des demandes sur la Gironde concernent Bordeaux Métropole
- Un âge moyen jeune (43 % ont 30 ans au plus)
- 91 % des demandes ont des ressources < aux plafonds PLUS

Le contingent d'Action Logement

Analyse de la demande réalisée sur le 1^{er} souhait lieu géographique

Nbre de demandes de la métropole	10 345
Nbre de demandes du département	13 002
Nbre de demandes de la région	21 802

% demandes Bdx Métropole / Gironde	80%
% demandes Bdx Métropole / Région NAQ	47%

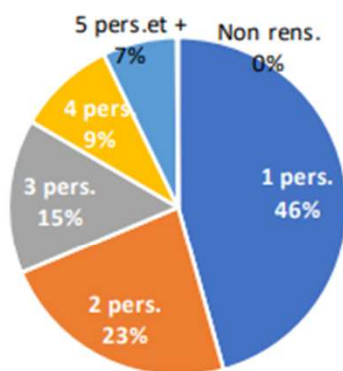
Niveau du revenu moyen

Demandes (nbre / %)	10 345	100%
0 à 60 % du PLUS	6526	63%
60 à 100 % du PLUS	2868	28%
100 à 120 % du PLUS	503	5%
Sup à 120 % du PLUS	427	4%
Non renseigné	21	0%

- 80 % des demandes sur la Gironde concernent Bordeaux Métropole
- Un âge moyen jeune (43 % ont 30 ans au plus)
- 91 % des demandes ont des ressources < aux plafonds PLUS

Le contingent d'Action Logement

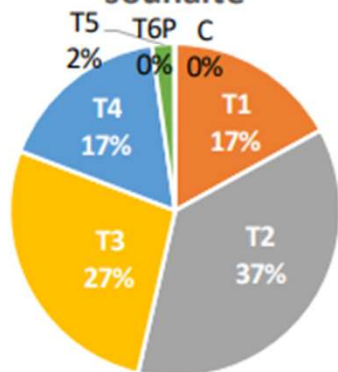
Composition du foyer



➤ 54 % de la demande se concentre sur les petits logements (T1/T2)

➤ 25 % des demandeurs souhaitent changer de logement en raison d'une mobilité professionnelle ou rapprochement lieu de travail (lien emploi-logement)

Typologie du logement souhaité



➤ 26 % des demandeurs sont hébergés (parents ou enfants, chez un particulier) et 16 % sont sans logement ou en structure d'hébergement

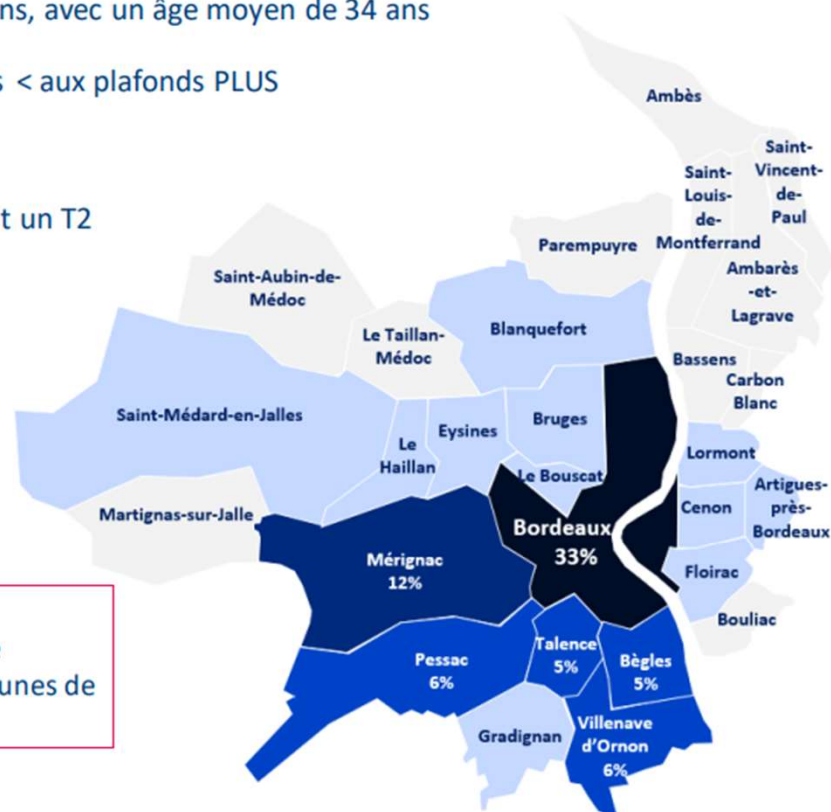
Le contingent d'Action Logement

En résumé

- 80 % des demandes sur la Gironde concernent Bordeaux Métropole (lien emploi logement)
- 43 % des demandeurs ont moins de 31 ans, avec un âge moyen de 34 ans
- 91 % des demandeurs ont des ressources < aux plafonds PLUS
- 46 % sont des personnes seules
- 17 % souhaitent un T1 et 37 % souhaitent un T2
- Géographie de la demande :

✓ A noter

- 88 % de la demande concerne la rive gauche
- 69% des demandes centrées sur les 7 communes de la rive gauche sud



10 435
demandes
en cours

Nombre demandes	Part demandes
3 368 (Bordeaux)	33%
1 250 (Mérignac)	12%
De 500 à 650	5% à 6%
De 150 à 400	2% à 4%
< à 150	0% à 1%

Le contingent d'Action Logement

ANALYSE DES ATTRIBUTIONS du 01/01/2021 AU 31/12/2021

2 907 attributions dans Bordeaux Métropole représentent 43% des attributions de Nouvelle Aquitaine (données arrêtées au 31/12/2021)

Les attributions dans Bordeaux Métropole représentent 82% des attributions de la Gironde

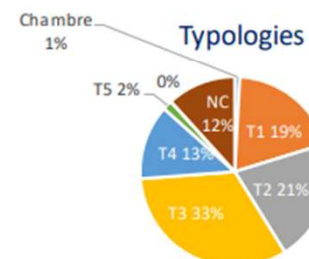
4 villes de Gironde totalisent plus de la moitié des attributions du département :

Bordeaux	32,3%
Mérignac	8,2%
Villenave-d'Ornon	7,8%
Talence	6,5%
Total	54,9%

Age moyen du demandeur : 36 ans

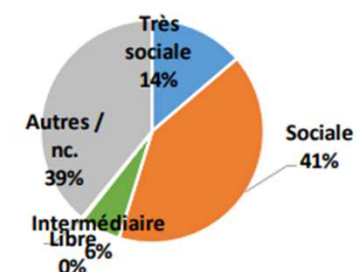
Typologies

Chambre	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus	nc.
25	564	606	951	370	48	1	342
1%	19%	21%	33%	13%	2%	0%	12%



Catégorie de financement	Nombre	%
Très sociale	399	14%
Sociale	1194	41%
Intermédiaire	169	6%
Libre	7	0%
Autres / nc.	1138	39%
Total	2907	100%

Catégorie de financement



Le contingent d'Action Logement

ANALYSE DES ATTRIBUTIONS du 01/01/2022 AU 20/11/2022

2 211 attributions dans Bordeaux Métropole représentent 38% des attributions de Nouvelle Aquitaine (données arrêtées au 20/11/2022)

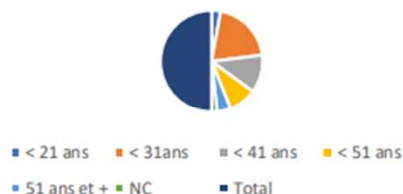
Les attributions dans Bordeaux Métropole représentent 77% des attributions de la Gironde

4 villes de Gironde totalisent la moitié des attributions du département :

BORDEAUX	26,5%
MERIGNAC	9,7%
VILLENAVE D ORNON	7,4%
BEGLES	6,3%
Total	50,0%

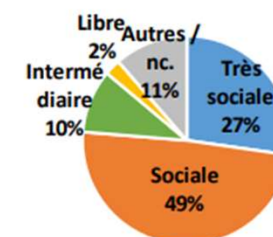
Tranche d'âge	Nombre	%
< 21 ans	127	6%
< 31 ans	889	40%
< 41 ans	534	24%
< 51 ans	392	18%
51 ans et +	191	9%
NC	78	3%
Total	2211	

AGE MOYEN



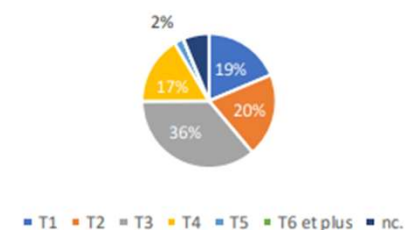
Catégorie de financement	Nombre	%
Très sociale	603	27%
Sociale	1084	49%
Intermédiaire	217	10%
Libre	55	2%
Autres / nc.	252	11%
Total	2211	100%

Catégorie de financement



T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus	nc.
413	445	798	365	50	1	138
19%	20%	36%	17%	2%	0%	6%

Attributions par typologie



Le contingent d'Action Logement

EN RESUME

- En 2021 les attributions sur Bordeaux métropole représentent 82 % des attributions de la Gironde (lien emploi-logement)
En 2022 nous sommes à 77 % (analyse arrêtée au 20/11/22)
- On constate entre 2022 et 2021 une augmentation des attributions sur le profil très social (14 % en 2021 contre 27 % en 2022 a ce jour)
- Les attributions sur les petits logements représentent plus de 40 % de nos attributions (cela inclut le logement temporaire)
- Age moyen de l'attributaire relativement jeune 36 ans
- Une grande majorité d'attributions sur la rive gauche .



Partage de la connaissance du fonctionnement du parc social

COPIL du 09/12/2022

- **Objectif** Identifier les effets de structure du parc et de ses mutations à prendre en compte dans les estimations du flux
- **Attendus** Caractériser le fonctionnement du parc à la rotation
- **Ordre du jour**
 - Taux de rotation/bailleur sur Bordeaux Métropole et par commune à partir des données 2019-2020-2021 (Présentation URHLM - transmission par chaque bailleur)
 - Demandes de mutations/bailleur (lien avec les CUS)
 - Besoins en relogement pour 2024 (URHLM)
 - Stabilisation de l'estimation des livraisons pour 2024 (URHLM)

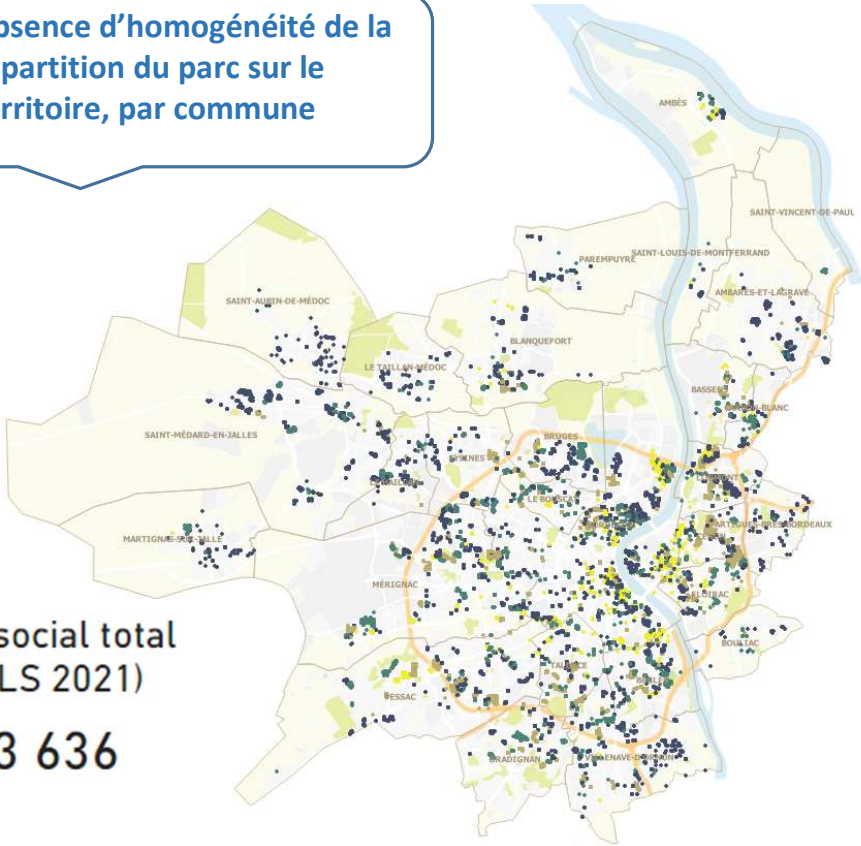
Caractéristiques et fonctionnement du parc social métropolitain

(source RPLS 2021)

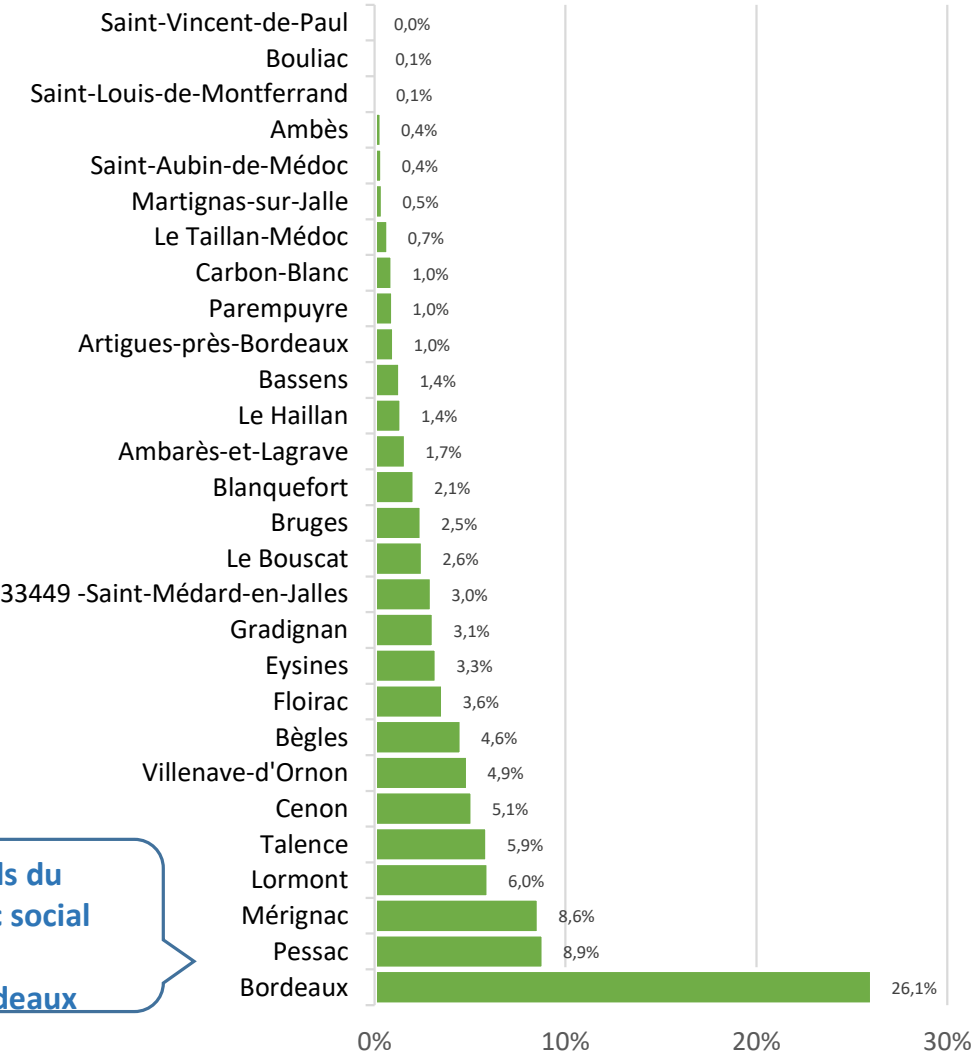
Absence d'homogénéité de la répartition du parc sur le territoire, par commune

Parc social total
(RPLS 2021)
83 636

Quel impact sur la gestion en flux des réservations :
⇒ Question de la répartition des flux par commune :
un élément à prendre en compte dans le flux ?



Répartition des LLS par commune

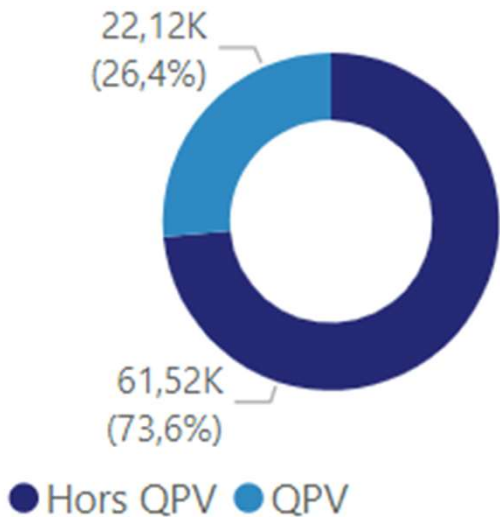


Poids du
parc social
sur
Bordeaux

Caractéristiques et fonctionnement du parc social métropolitain

Importance du parc
en QPV et territoires de veille

Localisation en QPV



Importance du parc à bas loyer en QPV et territoires de veille : attention aux risques de contradiction entre les objectifs de logement des plus fragiles et les objectifs de déconcentration de la pauvreté

Rappel politique de mixité sociale : attention particulière sur les QPV et les quartiers de veille en matière d'attributions pour préserver ces territoires fragilisés.

Quel impact sur la gestion en flux des réservations :
⇒ Question des équilibres territoriaux : pas d'objectif de flux mais un indicateur de suivi ?

Caractéristiques et fonctionnement du parc social métropolitain

Communes	Taux de rotation bailleur A			Taux de rotation bailleur B			Taux de rotation bailleur C		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Ambarès-et-Lagrave	10,0%	4,0%	8,0%	8,3%	7,4%	5,6%	9,6%	5,1%	6,7%
Ambès	6,7%	14,7%	5,3%	11,9%	12,6%	11,8%			
Artigues-près-Bordeaux	11,1%	7,1%	7,8%	10,4%	7,3%	5,1%	12,5%	0,0%	0,0%
Bassens	8,9%	7,6%	7,1%	1,1%	9,6%	5,1%	6,8%	10,2%	13,6%
Bègles	5,1%	5,0%	7,7%	9,0%	7,2%	7,1%	4,9%	3,9%	9,0%
Blanquefort							9,7%	5,6%	6,9%
Bordeaux	8,6%	5,5%	5,8%	6,5%	6,1%	7,2%	8,4%	5,7%	7,6%
Bouliac							7,7%	7,7%	1,9%
Le Bouscat	6,9%	3,7%	5,1%	5,3%	10,0%	5,5%	7,3%	4,2%	7,0%
Bruges							5,6%	5,0%	8,7%
Carbon-Blanc	5,0%	7,5%	6,7%	15,5%	11,4%	10,4%	0,0%	0,0%	0,0%
Cenon	6,1%	5,1%	4,0%	4,3%	4,1%	4,6%	11,7%	11,2%	7,0%
Eysines	7,6%	6,1%	9,7%	6,0%	4,5%	6,1%	9,2%	10,3%	6,1%
Floirac	10,6%	5,1%	7,8%	7,8%	7,0%	5,4%	6,5%	4,2%	3,4%
Gradignan							11,0%	9,2%	9,9%
Le Haillan	12,5%	18,8%	6,3%	9,1%	4,8%	8,7%	8,2%	4,6%	5,9%
Lormont	4,7%	4,1%	8,9%	6,7%	5,4%	6,3%	3,3%	2,7%	2,8%
Martignas-sur-Jalle	4,9%	3,3%	4,8%	0,0%	0,0%	12,5%	0,0%	12,5%	25,0%
Mérignac	6,0%	4,7%	5,1%	6,4%	4,9%	6,1%	5,8%	5,5%	6,0%
Parempuyre	8,3%	8,9%	10,2%	9,0%	8,4%	6,3%	6,9%	5,2%	5,2%
Pessac	6,5%	3,3%	5,2%	6,3%	5,9%	7,1%	0,0%	2,1%	5,2%
Saint-Aubin-de-Médoc	7,1%	1,4%	8,6%	4,2%	6,3%	2,1%	11,1%	0,0%	22,2%
Saint-Louis-de-Montferrand									
Saint-Médard-en-Jalles	8,4%	7,0%	7,3%	9,1%	7,6%	7,9%	8,9%	3,9%	7,5%
Saint-Vincent-de-Paul									
Le Taillan-Médoc	9,4%	5,3%	6,4%	7,7%	10,1%	6,6%	2,5%	8,4%	10,1%
Talence	6,5%	5,9%	4,0%	4,8%	9,8%	6,6%	7,8%	5,0%	5,3%
Villenave-d'Ornon	7,6%	8,9%	7,7%	7,0%	4,8%	7,0%	4,5%	4,6%	6,7%
Bordeaux métropole	7,4%	5,6%	6,4%	6,6%	6,2%	6,7%	7,0%	5,5%	6,7%

Pas d'homogénéité de la rotation : disparité de rotation par commune, par bailleur

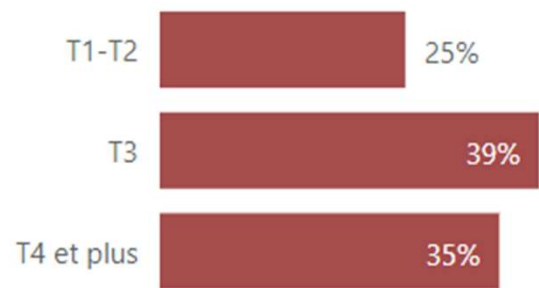
Quel impact sur la gestion en flux des réservations :

=> Question du taux de rotation de référence : Taux du bailleur ? Quelle prise en compte des disparités de territoires ?

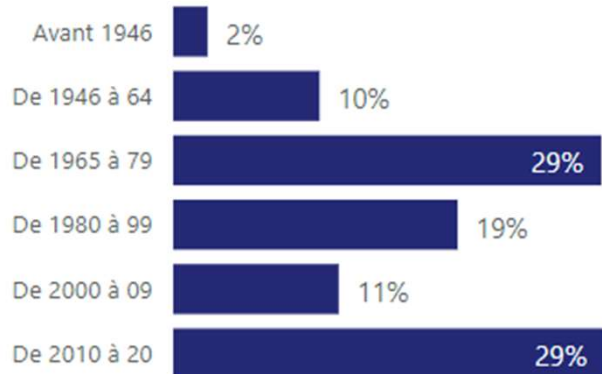
Au dessus de la moyenne 6,9%
En dessous de la moyenne 6,9%

Caractéristiques et fonctionnement du parc social métropolitain

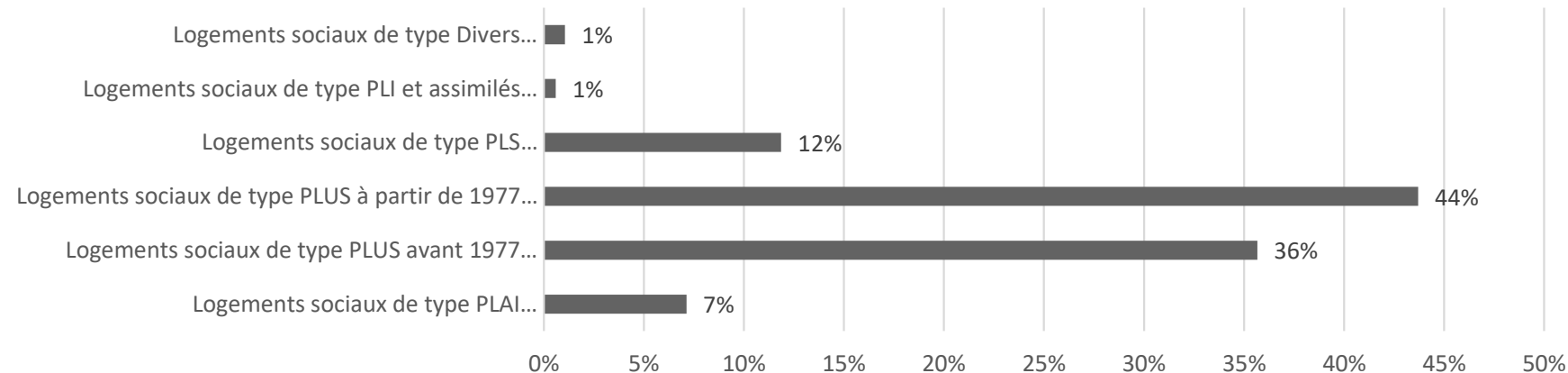
Typologie du parc proposé à la location



Parc selon la période de construction



Répartition selon le type de financements



Quel impact sur la gestion en flux des réservations :

⇒ Question de l'adaptation de l'offre aux besoins : une répartition équitables entre réservataires ?

Caractéristiques et fonctionnement du parc social métropolitain

Données 2022 pour le calcul du flux :

- Nombre de logements non mis en location destinés à la vente : **5 322**
- Nombre de logements non mis en location destinés à la démolition ou à immobilisation : **1 488**
- Estimation du volume de livraisons annuelles : **1 293**
- Besoins pour mutations sur le parc existant (attributions internes au parc du bailleur) : **493**
- Besoins pour mutations sur le parc neuf (attributions internes au parc du bailleur) : **108**
- Attributions consacrées aux relogements sur le parc existant (rénovation urbaine, copropriété) : **215**
- Attributions consacrées aux relogements sur le parc neuf (rénovation urbaine, copropriété) : **26**

Conclusions à discuter

- Question de la répartition des flux par commune :
 - un élément à prendre en compte dans le flux ?
- Question des équilibres territoriaux : pas d'objectif de flux mais un indicateur de suivi ?
 - Engagement pour une attention particulière aux équilibres territoriaux et notamment QPV/HQPV ?
- Question du taux de rotation de référence : Taux du bailleur ? Quelle prise en compte des disparités de territoires ?
- Question de l'adaptation de l'offre aux besoins :
 - une répartition équitables entre réservataires ?



Définition de l'assiette de calcul et répartition des flux

Janvier – février
2023

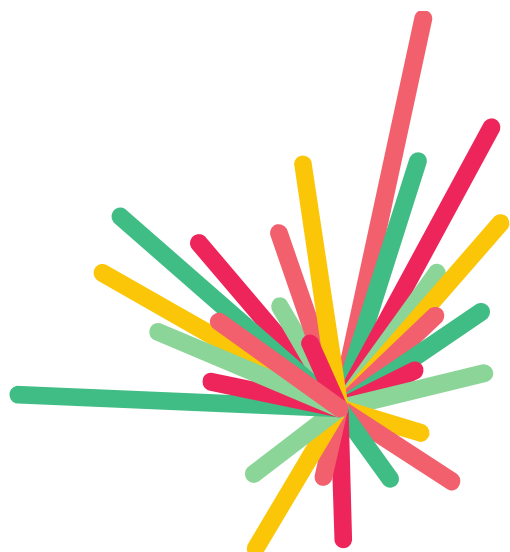
- **Objectif** Définir les flux de répartition des propositions de logement par réservataire
- **Attendus**
 - Définition précise de la méthode de calcul de l'assiette, et calcul de l'assiette pour 2024 (URHLM)
 - Définition de la répartition quantitative par réservataire : définition d'1 clé de répartition/réservataire sur le parc existant
 - Définition de la répartition qualitative par réservataire : question de la répartition territoriale par commune, question de la répartition par produit
 - Engagement concernant le respect des équilibres de mixité sociale de l'occupation
- **Ordre du jour**
 - Simulations de l'assiette et scénarios de répartitions quantitative et qualitative (URHLM)



Mars - avril 2023

Modalités de gestion, de suivi et outils partagés

- **Objectif** Définir les instances partagées, les process (gestion directe ou déléguée et leurs modalités), les outils de suivi et les indicateurs de suivi
- **Attendus** Échanges sur la gestion partagée
- **Ordre du jour**
 - Présentation des outils et modalités de suivi existants : SNE, ALIN, ImhoWeb



**BORDEAUX
MÉTROPOLE**