

Un ensemble de marchés de l'habitat interconnectés au sein du pôle urbain de Bordeaux

Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine • n° 114 • Janvier 2022



Au cours de l'année 2016, 85 000 déménagements concernant 126 000 individus sont survenus au sein du pôle de l'aire d'attraction de Bordeaux ou entre ce dernier et le reste de la France. Ces mobilités résidentielles sont principalement liées aux événements de la vie (naissance, mise en couple, séparation...) ainsi qu'à l'âge des individus. Le niveau de vie ne semble pas, en revanche, constituer un facteur déterminant.

Le parc locatif privé joue un rôle majeur d'accueil et de transition résidentielle. À un niveau plus détaillé, le pôle est composé de sept marchés locaux de l'habitat différents entre lesquels les échanges reflètent des trajectoires résidentielles caractéristiques.

En 2017, 724 000 habitants vivent dans le pôle de l'aire d'attraction de Bordeaux ► **définitions**. Ils occupent 340 000 résidences principales réparties dans trois parcs immobiliers distincts : le parc propriétaire (42 % des logements), le parc locatif privé (38 %) et le parc social (19 %). Au cours de l'année précédente, 85 000 déménagements ► **définitions** ont eu lieu au sein, vers ou à partir du pôle de Bordeaux ► **figure 1**. Ainsi, 126 000 individus ont changé de résidence principale au cours de l'année, impliquant un logement sur six.

L'âge et les changements familiaux, facteurs déterminants des mobilités résidentielles

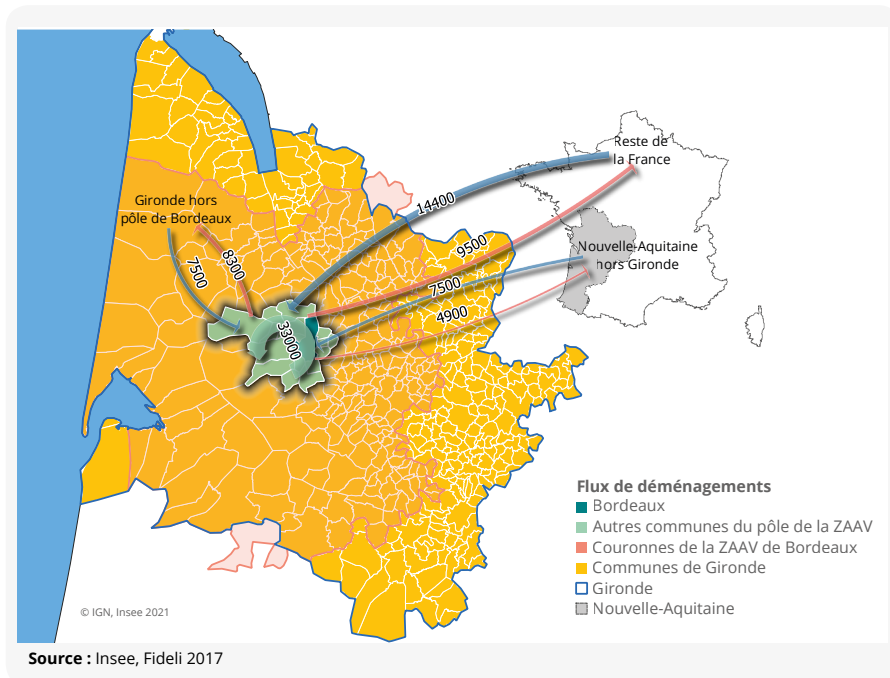
La mobilité des individus dépend essentiellement de leur âge et des changements intervenus dans la composition de leur ménage. La plupart des déménagements (65 %) concernent des individus de moins de 30 ans alors qu'ils représentent 38 % de la population du pôle. Les individus dont le ménage évolue au cours de l'année 2016 changent plus souvent de logement pour répondre à de nouveaux besoins. En effet, les deux tiers des déménagements sont liés à une modification

de la composition du ménage telle qu'une mise en couple, un départ du domicile familial ou une séparation. Ce chiffre est certainement sous-estimé. En effet, les déménagements peuvent être anticipés ou retardés par rapport à l'événement familial.

Par exemple, de jeunes parents peuvent déménager avant l'arrivée d'un enfant.

À l'opposé, les habitants du pôle de Bordeaux n'ayant pas déménagé, appelés les « stables », sont généralement plus

► 1. L'aire d'attraction de Bordeaux et les principaux flux de déménagements



En partenariat avec :

âgés (25 % d'entre eux ont 60 ans et plus, contre 6 % des mobiles). Seulement 10 % de ces habitants stables ont connu des modifications de la composition de leur ménage au cours de l'année 2016. En 2017, la moitié sont propriétaires de leur logement contre seulement 30 % des individus mobiles.

De manière contre-intuitive, la faiblesse du niveau de vie ne semble pas freiner la mobilité. En effet, les individus aux revenus les plus modestes déménagent dans les mêmes proportions que les autres. Néanmoins, les mobilités entre les parcs ne sont pas les mêmes. Les individus qui se dirigent vers le parc propriétaire ont des revenus plus élevés que ceux qui rejoignent le parc social. Les déménagements vers le parc locatif privé se caractérisent en revanche par une forte hétérogénéité où chaque niveau de vie est représenté.

Le pôle de Bordeaux, un territoire attractif notamment pour les jeunes

Le pôle de l'aire de Bordeaux est un territoire attractif. Entre 2016 et 2017, le solde des déménagements entrants et sortants est positif : 34 % sont à destination du pôle contre 27 % s'effectuant vers l'extérieur. Toutefois, ce solde est négatif lorsque l'on considère les flux avec la seule Gironde (8 300 déménagements sortants pour 7 500 entrants dans le pôle).

Les deux tiers des individus entrants ont moins de 30 ans. Ils se dirigent souvent vers le centre-ville de Bordeaux ou à proximité des lieux d'études supérieures. D'origines diverses et lointaines, la moitié des déménagements entrants proviennent d'au-delà de la Nouvelle-Aquitaine.

Les sortants sont caractérisés par une proportion plus forte d'individus de plus de 60 ans et ayant un niveau de vie plus élevé que la moyenne. Les flux se dirigeant vers l'extérieur du pôle s'accompagnent plus souvent, soit d'une augmentation de la surface des logements, soit d'une diminution de la taille du ménage ou encore d'une séparation.

Les mouvements internes au pôle de l'aire d'attraction de Bordeaux restent les plus nombreux : quatre sur dix s'opèrent en son sein. Dans ce cas, les individus semblent privilégier une mobilité à proximité de leur ancien domicile : un quart des déménagements se font à moins d'un kilomètre du logement de départ. De plus, contrairement à ceux entrant et sortant du pôle, 42 % des mouvements internes s'opèrent en l'absence d'un événement familial observé au cours de l'année.

Une forte interconnexion entre le parc locatif privé et le parc propriétaire

La plupart des flux de déménagements transitent par le parc locatif privé qui semble jouer un rôle de sas dans les mobilités ► **figure 2**. En effet, ce parc accueille les deux tiers des déménagements dont une part significative de provenance éloignée. Le parc locatif privé se démarque aussi des autres parcs par des habitants plus jeunes en moyenne et des logements plus petits, souvent occupés par des ménages de petite taille.

La moitié des déménagements entraînent un changement de parc. Parmi ces déménagements, 29 % correspondent à des trajectoires résidentielles du parc locatif privé vers le parc propriétaire. Cette trajectoire est caractérisée par des individus aux revenus plus élevés que la moyenne.

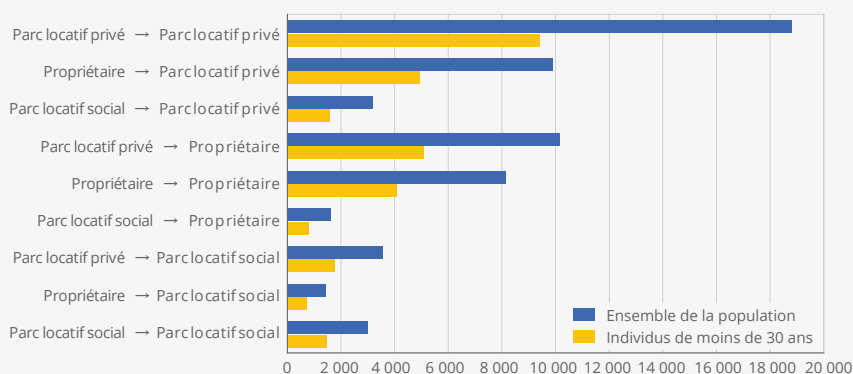
De plus, il s'agit dans la moitié des cas d'une sortie du pôle.

Toujours parmi les déménagements entraînant un changement de parc, les trajectoires en sens inverse, c'est-à-dire du parc propriétaire vers le parc privé, sont à l'origine de 43 % des déménagements entrants dans le pôle. Contrairement aux flux du parc locatif privé vers le parc propriétaire, ils sont généralement dus à un départ du domicile parental.

Une forte hétérogénéité du marché de l'habitat

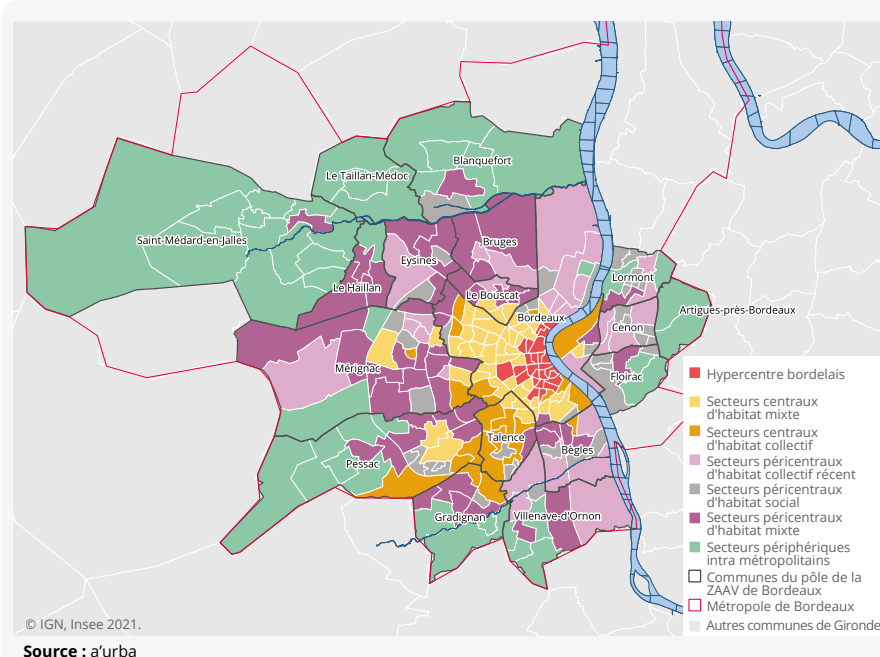
Le pôle de l'aire d'attraction de Bordeaux se divise en sept marchés de l'habitat. Ils se différencient en matière d'offre de logements qui se décline selon les prix, le type de bien, le parc d'appartenance du logement ou l'environnement ► **figure 3** ; ► **méthodologie**.

► 2. Nombre de déménagements selon les parcs d'origine et de destination



Lecture : en 2016, 10 000 personnes ont déménagé du parc locatif privé vers le parc propriétaire. Parmi eux, 5 000 individus avaient moins de 30 ans.
Source : Insee, Fideli 2017

► 3. Sept marchés de l'habitat au sein du pôle de Bordeaux



Avec plus de 53 000 logements et 71 000 habitants, l'hypercentre bordelais constitue un marché locatif dynamique de petits logements anciens, construits avant 1945. Très prisé, ce marché concentre les niveaux de loyers (11,9 euros/m²) et les prix d'achat les plus élevés (4 100 euros/m²).

Avec 117 000 logements et 200 000 habitants, contigus à l'hypercentre bordelais, les secteurs ► **définitions** centraux se divisent en deux catégories : les secteurs centraux d'habitat mixte, avec un marché ► **définitions** de logements anciens dont les niveaux de loyers et les prix d'achat sont élevés, d'une part. Les secteurs centraux d'habitat collectif, sont caractérisés par une part significative de logements récents (construits après 2015) et une part importante de petits logements, en lien avec la forte présence d'étudiants, d'autre part. Dans ces derniers, le prix d'achat des logements est dans la moyenne du pôle (3 100 euros/m²), mais le niveau des loyers est plus élevé (11,6 euros/m²), en lien avec la proximité des lieux d'études et la demande locative étudiante en résultant.

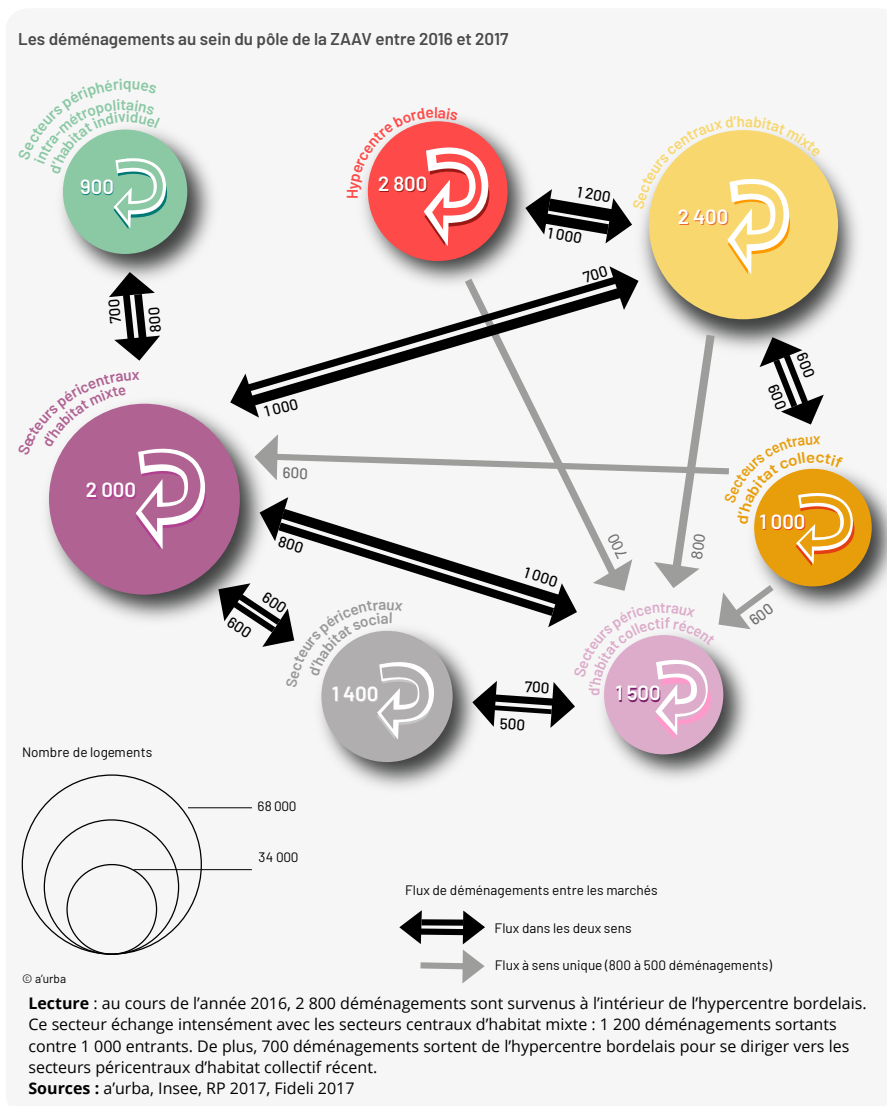
Avec 168 000 logements et 335 000 habitants, la périphérie de Bordeaux se divise en trois secteurs. Tout d'abord, les secteurs péri-centraux d'habitat collectif reflètent un marché dynamique et sont portés par la construction neuve. Les prix d'achat comme les niveaux de loyers se situent dans la moyenne du pôle. Puis, les secteurs péri-centraux d'habitat mixte partagent les mêmes caractéristiques de coût. Ils se démarquent par une présence équilibrée de maisons individuelles et d'habitats collectifs. Et enfin, les secteurs péri-centraux d'habitat social composent un marché peu dynamique caractérisé par les prix d'achat et les niveaux de loyers les plus faibles (respectivement 2 400 euros/m² et 10,3 euros/m²).

Avec 48 000 logements et 111 000 habitants, aux marges du pôle de l'aire d'attraction de Bordeaux, les secteurs périphériques intra-métropolitains constituent un marché moins dynamique d'habitat individuel, avec des logements récents. Ce marché recense des niveaux de loyers et d'achat légèrement plus faibles que la moyenne du pôle.

Les déménagements internes au pôle : des marchés de l'habitat interconnectés

Au cours de l'année 2016, 33 000 déménagements ont été observés dans le pôle de Bordeaux (hors entrants et sortants) ► **figure 4**. Si un tiers de ces déménagements se font au sein même des marchés, les échanges entre les sept marchés locaux de l'habitat sont bien plus fréquents : 64 % des flux impliquent un changement de marché. Seule différence notable, ils ont une distance moyenne plus grande que ceux qui ont lieu au sein d'un même marché.

► 4. Les principaux flux de déménagements au sein des marchés de l'habitat bordelais



L'intensité, l'origine et la destination des flux sont très diverses. Il convient donc de distinguer des marchés « émetteurs », « récepteurs », « d'interface » ou encore « peu dynamiques ».

Des marchés de début de parcours résidentiels identifiés

Deux marchés, situés dans le centre de la métropole, émettent plus de flux qu'ils n'en reçoivent : l'hypercentre bordelais et les secteurs centraux d'habitat collectif. Leurs habitants, mobiles ou non, sont souvent jeunes et vivent en majorité dans le parc locatif privé. Quitter ces marchés émetteurs, caractérisés par de petits logements, permet probablement à des individus sortants, généralement plus âgés que ceux entrants, de disposer d'une surface plus grande, voire d'accéder à une maison individuelle. L'hypercentre bordelais communique principalement avec des secteurs limitrophes. Il émet 700 déménagements vers les secteurs péri-centraux d'habitat collectif récent, moins chers à l'achat et à la location. Les logements y

sont plus récents et plus grands que l'habitat collectif de l'hypercentre. Il est aussi fortement interconnecté avec les secteurs centraux d'habitat mixte : 1 200 déménagements en partent et 1 000 arrivent depuis ces derniers qui échangent aussi avec les secteurs centraux d'habitat collectif, proches géographiquement. Pourtant, à proximité et appartenant à la même catégorie de marché, l'hypercentre bordelais et les secteurs centraux d'habitat collectif, marqués par une part importante de petits logements récents et une forte présence étudiante, sont très peu connectés. Cette faible porosité aurait comme origine une offre similaire dans ces deux secteurs. Leurs habitants auraient donc peu d'intérêt à passer de l'un à l'autre.

Des parcours résidentiels facilités par les marchés d'interface

Les secteurs centraux d'habitat mixte, d'une part, et péri-centraux d'habitat mixte, d'autre part, échangent avec de nombreux autres marchés dans une même intensité.

Ces marchés d'interface sont constitués aussi bien d'habitat individuel que collectif, et proposent des logements à l'achat et également à la location. Cette diversité de l'offre répond ainsi à une demande variée en provenance des autres marchés du pôle de Bordeaux. Ces deux marchés sont également connectés entre eux. Certains des secteurs péricentraux d'habitat mixte sont contigus aux secteurs centraux d'habitat mixte, et d'autres séparés par les secteurs centraux d'habitat collectif notamment. Ce sont probablement les secteurs proches géographiquement qui concentrent le plus de déménagements entre ces deux marchés.

Les secteurs centraux d'habitat mixte échangent aussi équitablement (1 200 déménagements) avec les secteurs centraux d'habitat collectif, marqués par un parc de logements récents et une part importante de petits logements. Les prix d'achat de ces derniers sont dans la moyenne du pôle alors que les prix des loyers sont élevés. Enfin, les secteurs centraux d'habitat mixte émettent 750 déménagements vers les secteurs péricentraux d'habitat collectif récent. Ces derniers se caractérisent par des prix à l'achat et à la location moins élevés, portés par la construction neuve. Les secteurs péricentraux d'habitat mixte échangent 600 déménagements avec les secteurs centraux d'habitat collectif (logements récents et petits logements). En revanche, ce marché communique faiblement avec l'hypercentre bordelais.

Des marchés récepteurs portés par la construction neuve

Le marché récepteur, correspondant aux secteurs péricentraux d'habitat collectif récent, accueille plus de flux qu'il n'en émet.

Recevant des flux venant d'une diversité de marché, il semble répondre à des besoins multiples. En effet, au cours de l'année 2016, il accueille plus de 4 200 emménagements, motivés par la construction neuve dynamique et des prix abordables.

Les secteurs péricentraux d'habitat collectif récent reçoivent ainsi des flux depuis l'hypercentre bordelais ainsi que depuis les secteurs centraux d'habitat mixte et d'habitat collectif récent. Néanmoins, les secteurs péricentraux d'habitat collectif récent sont plus poreux avec des marchés aux caractéristiques de prix similaires et proches géographiquement. Ils échangent donc des flux avec les secteurs péricentraux d'habitat mixte et social. En revanche, ils ne reçoivent et n'émettent que des flux très faibles vers les secteurs périphériques intra-métropolitains d'habitat individuel.

Des marchés peu dynamiques

Fortement déterminés par la présence de logements sociaux, ou encore par un statut de propriétaires occupants, les marchés dits peu dynamiques pourraient être qualifiés de « fermés » car ils interagissent peu avec les autres marchés du pôle.

Les secteurs péricentraux d'habitat social échangent des flux avec ceux d'habitat mixte et d'habitat collectif récent, proches géographiquement, mais avec aucun marché central ni avec les secteurs périphériques intra-métropolitains. Les prix étant plus bas que dans les autres secteurs du pôle, les ménages n'ont peut-être ni l'envie, ni la possibilité d'en sortir. Les secteurs périphériques intra-métropolitains d'habitat individuel

n'échangent qu'avec les secteurs péricentraux d'habitat mixte qui présentent des prix plus élevés, à l'achat et à la location. Les individus mobiles de ce marché sont plus âgés : 47 % ont entre 30 et 60 ans et se dirigent principalement vers le parc propriétaire.

Un pôle urbain bordelais qui n'a pas de réelle frontière dans les dynamiques résidentielles

Certains marchés communiquent avec d'autres territoires girondins situés hors du pôle, à hauteur de 1 600 déménagements entrants ou sortants. C'est particulièrement le cas des secteurs péricentraux d'habitat collectif récent et d'habitat mixte et des secteurs périphériques intra-métropolitains, très proches géographiquement des territoires de la couronne de l'aire d'attraction bordelaise. Néanmoins, l'ensemble des marchés constituant le pôle de Bordeaux a des déménagements (entrants et sortants) en lien avec l'extérieur de la Gironde. L'hypercentre bordelais et les secteurs centraux d'habitat mixte sont les plus connectés avec l'extérieur de la Gironde. ●

Vincent Graciet, Marc Joubert, Nicolas Kempf (Insee), Caroline De Vellis, Elise Thouron (a'urba)

Retrouvez plus de données en téléchargement sur www.insee.fr

► Définitions

L'**aire d'attraction** d'une ville (ZAAV) qui remplace le zonage en aire urbaine (ZAU) désigne un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi, et d'une couronne qui regroupe les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle.

À partir de critères de densité de population, d'emplois et déplacements domicile-travail, le pôle de l'aire d'attraction de la ville de Bordeaux constitue ainsi un point de convergence des déplacements domicile-travail des communes avoisinantes. Commune la plus peuplée : Bordeaux, en est la ville centre. Les 17 autres communes du pôle sont par ordre décroissant de population : Mérignac, Pessac, Talence, Villenave-d'Ornon, Saint-Médard-en-Jalles, Bègles, Gradignan, Cenon, Eysines, Le Bouscat, Lormont, Bruges, Floirac, Blanquefort, Le Haillan, Le Taillan-Médoc, Artigues-près-Bordeaux.

Un **déménagement** correspond au changement de résidence principale d'un individu ou d'un groupe d'individus entre le 1^{er} janvier 2016 et le 1^{er} janvier 2017.

Un **secteur** est une partition infra-communale des communes du pôle de ZAAV de Bordeaux calqué sur le découpage des Iris (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique) défini par l'Insee.

Un **marché local de l'habitat** est constitué d'un ou plusieurs secteurs regroupés en fonction d'une certaine homogénéité de parc, de structure, de prix et de revenu des individus. Ces éléments permettent ainsi de définir un marché local de l'habitat avec des délimitations spatiales contiguës ou discontinues.

► Méthodologie

Les marchés locaux de l'habitat permettent d'analyser finement les mobilités résidentielles au cours d'une année pour approcher au mieux les éventuels blocages et les logiques à l'œuvre lors des déménagements.

Sept marchés locaux de l'habitat au sein du pôle de l'aire d'attraction de Bordeaux ont été construits, à l'aide d'une analyse en composante principale suivie d'une classification.

Des données sur le parc (le statut d'occupation), sa structure (type d'habitat, le nombre de pièces, l'ancienneté du parc ou encore la part de résidences principales) et de marchés, tel que les loyers, le volume de ventes, le revenu médian des individus ou encore les prix d'achat et son évolution ont été utilisées. Ces données sont issues de diverses bases de données (DVF, bases de données de l'Observatoire de loyers, Insee RP et Filosofi). La maille d'analyse est celle de l'Iris, qui permet de constituer des secteurs homogènes à un niveau territorial fin.

► Pour en savoir plus

- Bayardin V., Boussad N., Laurent P., « Habiter en Île-de-France : à chaque étape de la vie son déménagement », *Insee Analyses Île-de-France* n° 130, février 2021
- « Les migrations résidentielles de la Nouvelle-Aquitaine », a'urba, 2019
- Béoutis A., Joubert M., « Parc locatif : un rôle majeur dans les trajectoires résidentielles », *Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine* n° 68, décembre 2018

