

**130 cartes pour comprendre les
enjeux résidentiels en Gironde**
Éléments de diagnostic pour le Plan
Départemental de l'Habitat

étude

12 / 2022

gironde

1	Introduction	p.3
2	Les périmètres girondins	p.7
3	Les grandes problématiques dans le département	p.13
4	Constats et enjeux territorialisés	p.157
5	Conclusion	p.165
6	Liste des cartes	p.168

Introduction

En Gironde, l'État et le Département orchestrent de concert différents dispositifs de politiques publiques de l'habitat :

- la délégation des aides à la pierre à la collectivité départementale, qui a été renouvelée pour la période 2020-2025 ;
- le PDH (Plan Départemental de l'Habitat), en cours de révision pour en établir un nouveau pour la période 2023-2028 ;
- le PDALHPD 2017-2023 (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) ;
- le SDAHGV 2019-2024 (Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage).

La loi pose comme objectif au PDH : « d'établir des orientations par territoires sur la base d'un diagnostic partagé sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement ».

Le document présent a été conçu comme une ressource à l'appui de l'élaboration du diagnostic du PDH par les pilotes du plan. Il a été élaboré par l'a-urba et travaillé avec les services partenaires (Département, DDTM33, Bordeaux Métropole).

Son entrée principalement cartographique vise à :

- offrir une lecture d'ensemble des dynamiques qui traversent le département et démontrer la nécessité parfois de réflexions inter-territoriales ;
- s'affranchir des périmètres institutionnels pas toujours adaptés ;
- territorialiser les diagnostics et les enjeux révélés.

Ce document s'organise autour de 11 chapitres thématiques, constitués principalement de cartes statistiques et d'une carte schématique de synthèse. Ces 11 chapitres ont aussi fait l'objet de 11 posters, au format A0, rassemblant les 7 principales cartes statistiques et la carte de synthèse.

Le dernier chapitre propose une synthèse territorialisée des constats, des enjeux identifiés et des réponses en matière de politiques publiques.

Le PDH de la Gironde s'appuie notamment sur trois grands piliers : le développement du parc public, l'amélioration du parc privé, l'accompagnement des publics dans leurs parcours résidentiels.

Toutes ces cartes abordent les grands sujets transversaux à traiter dans le PDH, le PDALHPD et le SDAHGV autour de la question « d'habiter en Gironde », sous toutes ses formes (en logement, en hébergement ou non sédentaire) et pour toutes les populations :

- l'évolution de la population girondine ;
- la connaissance des différentes catégories d'habitants (les actifs, les personnes âgées, les populations fragiles) ;
- les conditions d'accès au logement selon les ressources ou les spécificités de chaque public ;
- l'offre de logements, ses dynamiques les dernières années et les besoins d'évolution du parc ;
- le travail comme facteur déterminant des parcours résidentiels et des conditions de vie des habitants ;
- les impacts du développement urbain sur la consommation foncière.

Les cartes statistiques présentes dans ce document sont construites à partir des dernières données disponibles selon les thèmes traités. Pour les rendre plus lisibles à une échelle départementale et adaptées aux échelles d'actions des politiques publiques des collectivités territoriales, il a été retenu de les produire à l'échelle des EPCI girondins (en vigueur au 1er janvier 2022). Cependant, pour affiner la lecture de certains phénomènes spatiaux plus précis, il a aussi été choisi de dédoubler certaines cartes avec l'échelon communal. Pour ces dernières, les données sont représentées sur la tache urbaine de chaque commune et non sur l'intégralité de la surface communale.

Les cartes sont agrémentées d'éléments d'analyse objectivés comme des chiffres-clés, des graphiques, et des éléments de définition des indicateurs et des méthodes de mesure.

Les cartes schématiques, présentes à l'issue de chaque chapitre, ont été construites manuellement à partir des cartes statistiques précédentes. Elles résument, pour chaque thème, les grands constats observés dans le département.

Elles n'ont pas vocation à être exhaustives et géographiquement très précises. Elles visent à donner une lecture plus synthétique et dynamique des grands phénomènes spatiaux constatés et des enjeux qui en découlent.

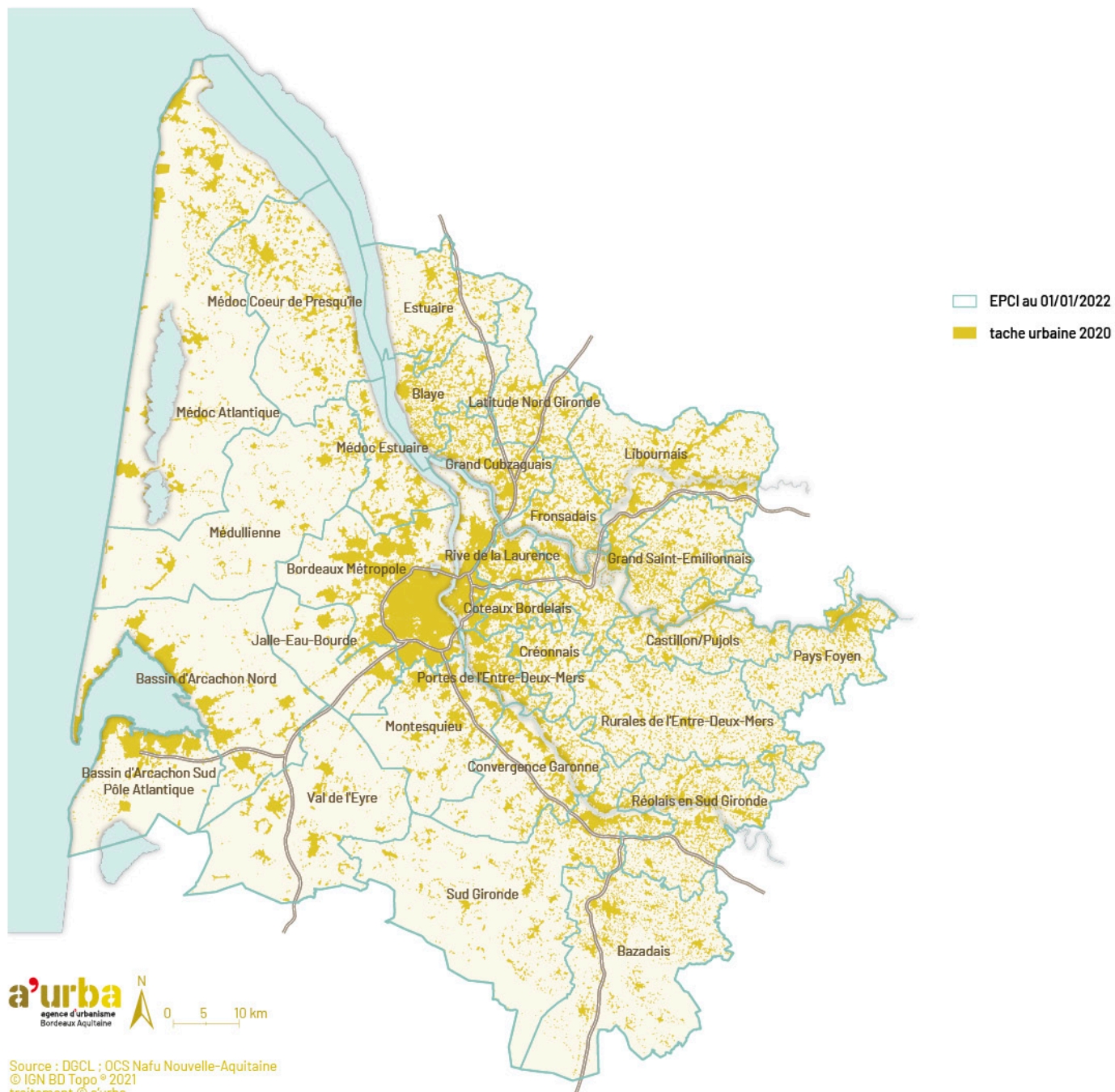
LES PÉRIMÈTRES GIRONDINS

Pour accompagner la lecture objective des dynamiques territoriales et enjeux constatés dans la Gironde, il apparaît utile de rappeler la géographie et les cadres d'actions des acteurs locaux.

Les cartes suivantes présentent les principaux périmètres institutionnels de compétences et de politiques publiques, en lien avec les questions d'habitat et d'aménagement du territoire, qui organisent l'espace girondin :

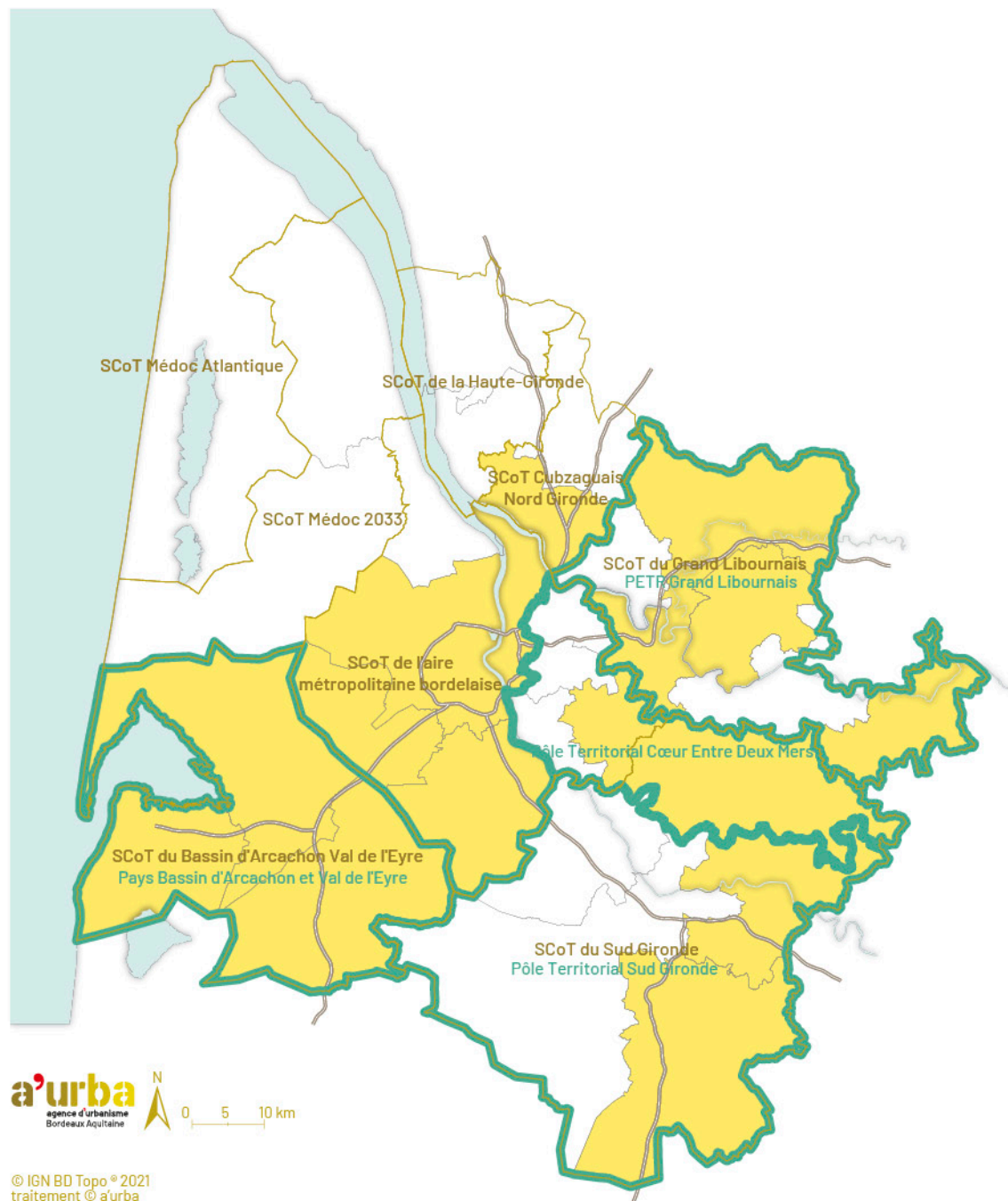
- les territoires de projets, qu'ils soient calés sur les documents de planification comme les SCoT (Schéma de COhérence Territoriale) ou de contractualisation comme les pays et PETR (Pôle d'Équilibre Territorial et Rural) ;
- les politiques de l'habitat avec les EPCI dotés de PLH (Programme Local de l'Habitat) ;
- les documents réglementaires à disposition : état d'avancement des documents d'urbanisme des communes ;
- les périmètres de travail du Département : les grands territoires de cadrage du PDH et l'organisation des territoires de solidarité et de leurs points d'accueil.

LES EPCI GIRONDINS



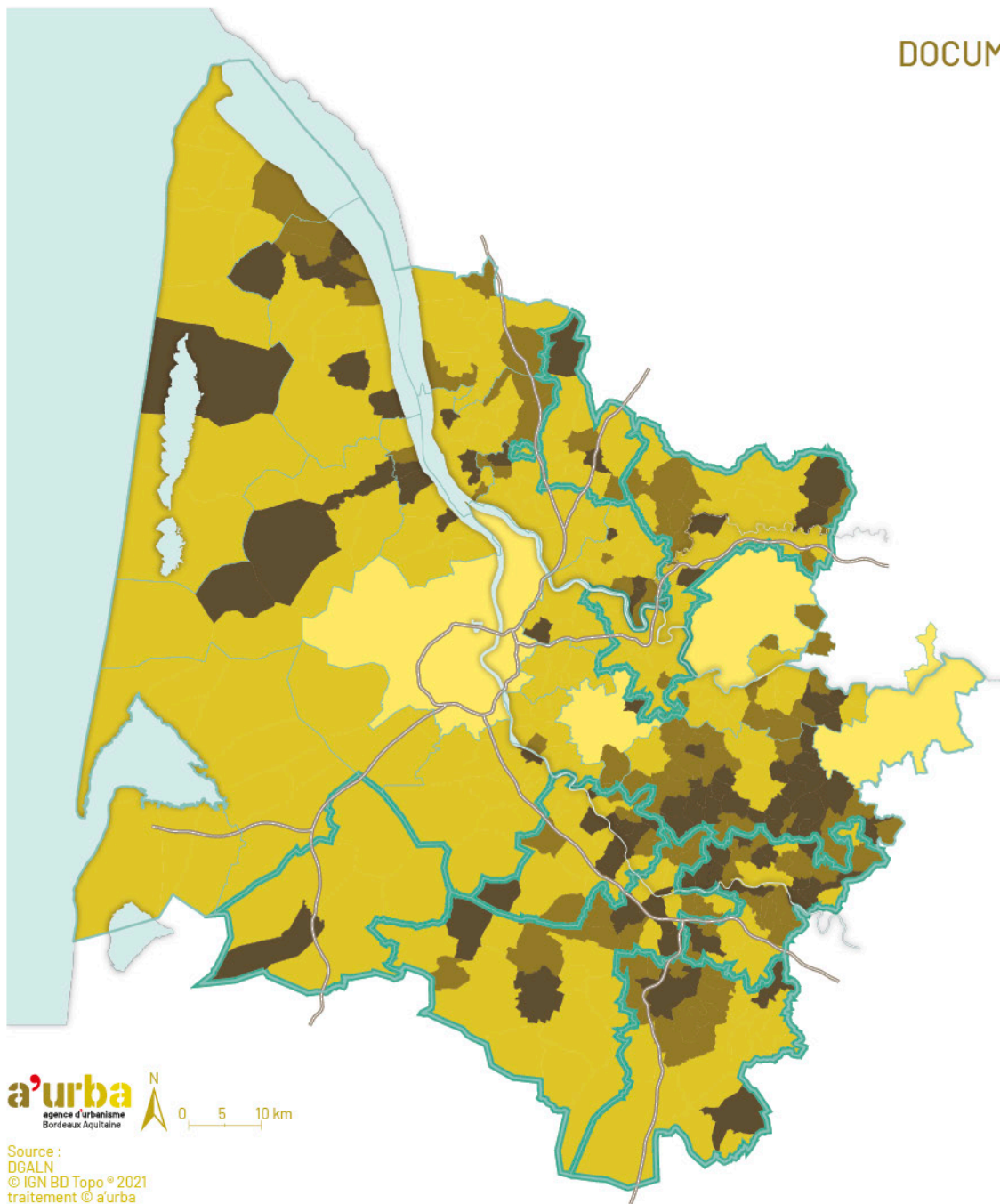
PLANIFICATION ET TERRITOIRES DE PROJET

- SCoT 2022
- Pays et PETR 2022
- EPCI avec un PLH (approuvé ou en cours)



DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR AU 31/12/2021

- RNU
- carte communale
- PLU
- PLUi
- EPCI avec un PLUi en cours d'élaboration

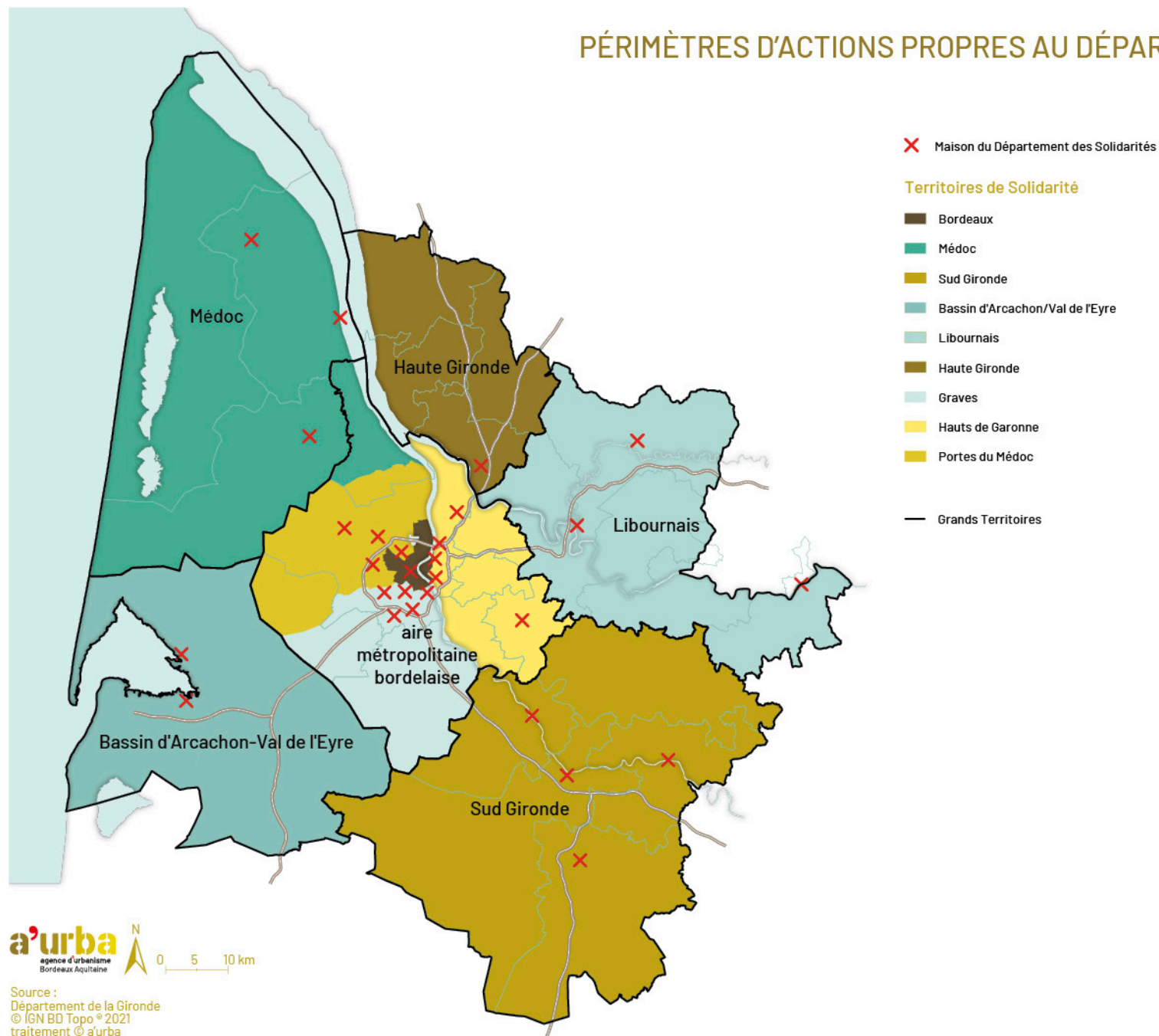


a'urba N
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine

0 5 10 km

Source :
DGALN
© IGN BD Topo © 2021
traitement © a'urba

PÉRIMÈTRES D'ACTIONS PROPRES AU DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE



LES GRANDES PROBLÉMATIQUES DANS LE DÉPARTEMENT

Les dynamiques démographiques

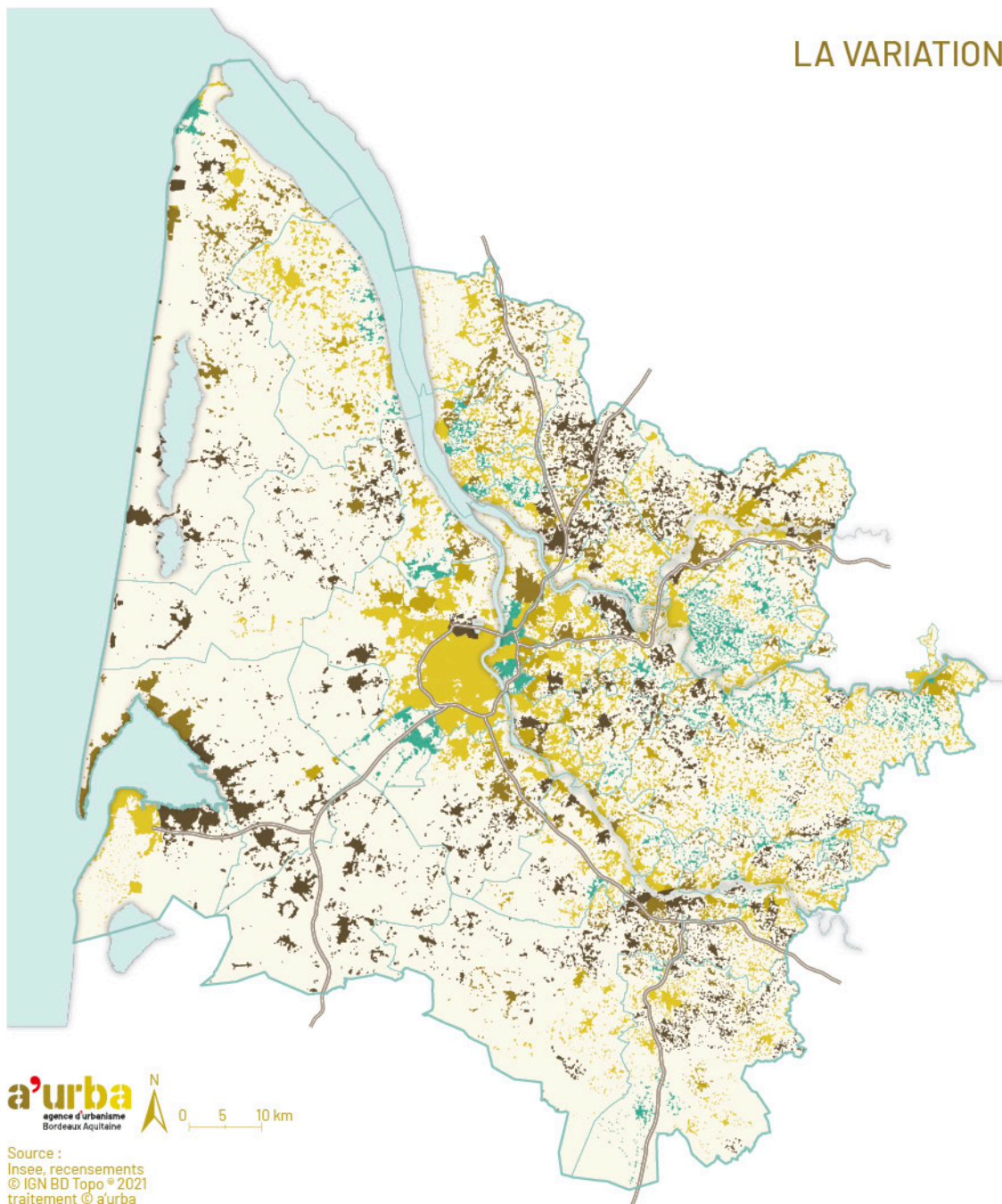
- La variation du nombre d'habitants entre 1999 et 2008
- La variation du nombre d'habitants entre 2008 et 2019
- Les moteurs des variations démographiques
- La variation du nombre d'habitants entre 2008 et 2019 : due au Solde Migratoire
- La variation du nombre d'habitants entre 2008 et 2019 : due au Solde Naturel
- La variation du nombre de naissances entre 2010 et 2020
- La variation du nombre de décès entre 2010 et 2020
- La jeunesse de la population
- L'évolution des populations de 0 à 14 ans
- L'évolution des familles avec enfants entre 2008 et 2019
- Les familles nombreuses
- Les personnes non scolarisées de 15 ans ou plus : sans diplôme ou avec le brevet
- Les personnes non scolarisées de 15 ans ou plus : avec un CAP ou un BEP
- Les personnes non scolarisées de 15 ans ou plus : avec le baccalauréat, un brevet professionnel ou équivalent
- Les personnes non scolarisées de 15 ans ou plus : avec un diplôme de l'enseignement supérieur

Carte de synthèse - Un contraste entre territoires déclinants et une aire métropolitaine qui se consolide.

LA VARIATION DU NOMBRE D'HABITANTS ENTRE 1999 ET 2008

Taux de variation annuel de population 1999-2008 (%)

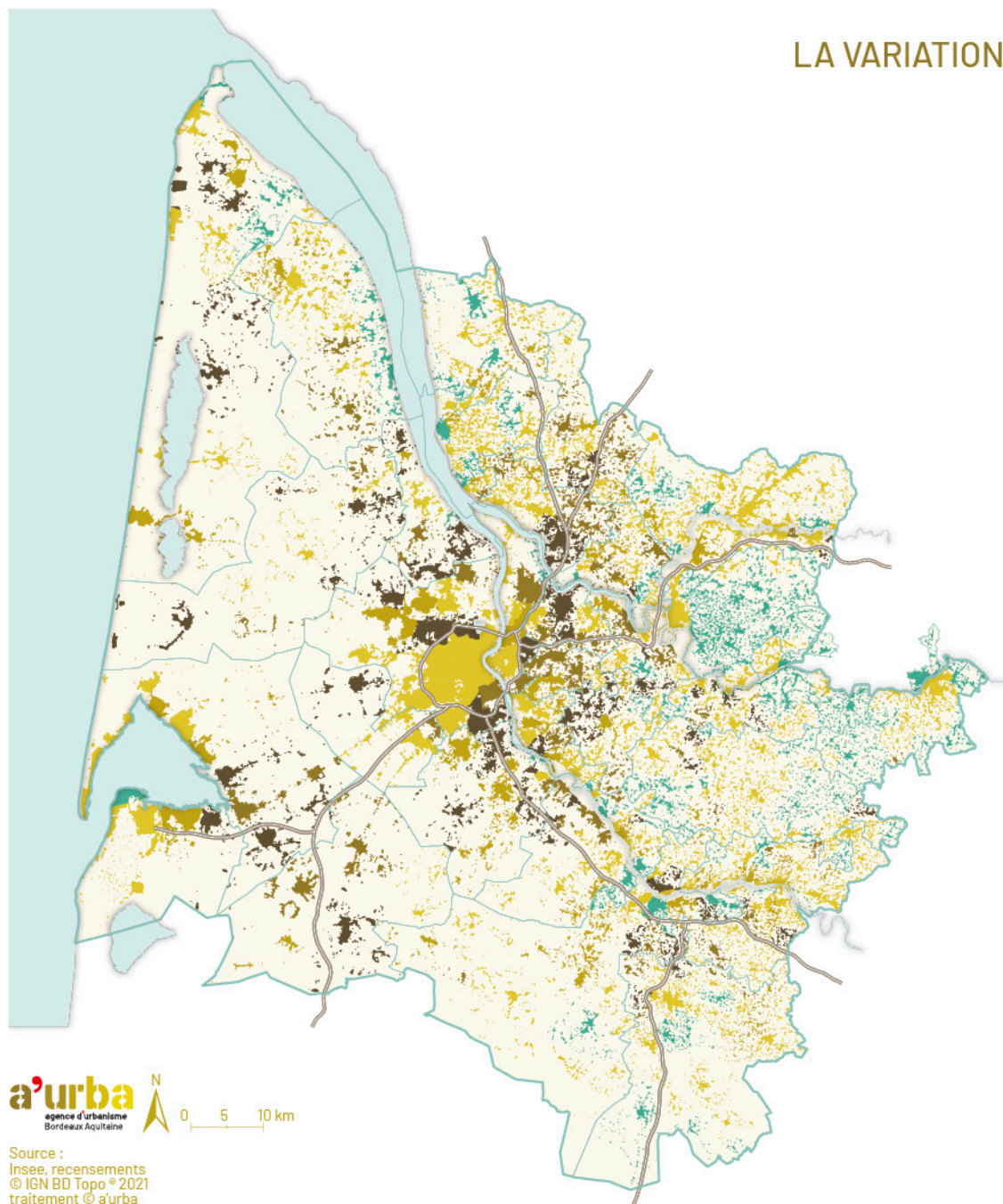
- de -2,6 à 0
- de 0 à +1,2
- de +1,2 à +1,7
- de +1,7 à +2,2
- de +2,2 à +6,8



+ 134 000 habitants supplémentaires entre 1999 et 2008 (+10,4 %).
22^e département métropolitain en termes de croissance démographique entre 1999 et 2008.
+1,11 % par an en moyenne, soit 14 900 habitants supplémentaires en moyenne par an.

CC du Grand Saint-Émilionnais : -0,16 %.
Saint-Hippolyte (dans la CC du Grand Saint-Émilionnais) : -2,58 %.
CC du Val de l'Eyre : +3,61 %.
Brach (dans la CC Médullienne) : +6,78 %.

LA VARIATION DU NOMBRE D'HABITANTS ENTRE 2008 ET 2019



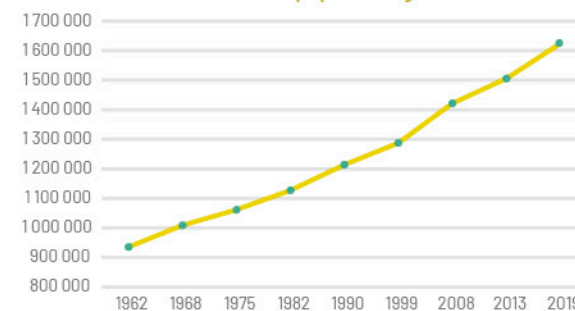
Taux de variation annuel de population 2008-2019 (%)

- de -4,4 à 0
- de 0 à +1,2
- de +1,2 à +1,7
- de +1,7 à +2,2
- de +2,2 à +5,8

+ 202 000 habitants supplémentaires entre 2008 et 2019 (+ 14,2 %).
4^e département métropolitain en termes de croissance démographique entre 2008 et 2019, après l'Hérault, la Haute-Savoie et la Haute-Garonne.
+1,22 % par an en moyenne, soit 18 400 habitants supplémentaires en moyenne par an.

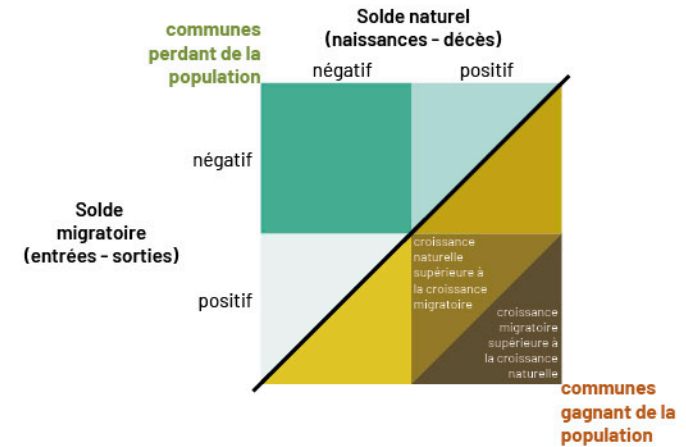
Saint-Antoine-du-Queyret (dans la CC rurales de l'Entre-Deux-Mers) : - 4,54 %.
CC du Grand Saint-Émilionnais : - 0,53 %.
CC Médullienne : + 2,32 %.
Brach (dans la CC Médullienne) : + 5,77 %.

Évolution de la population girondine



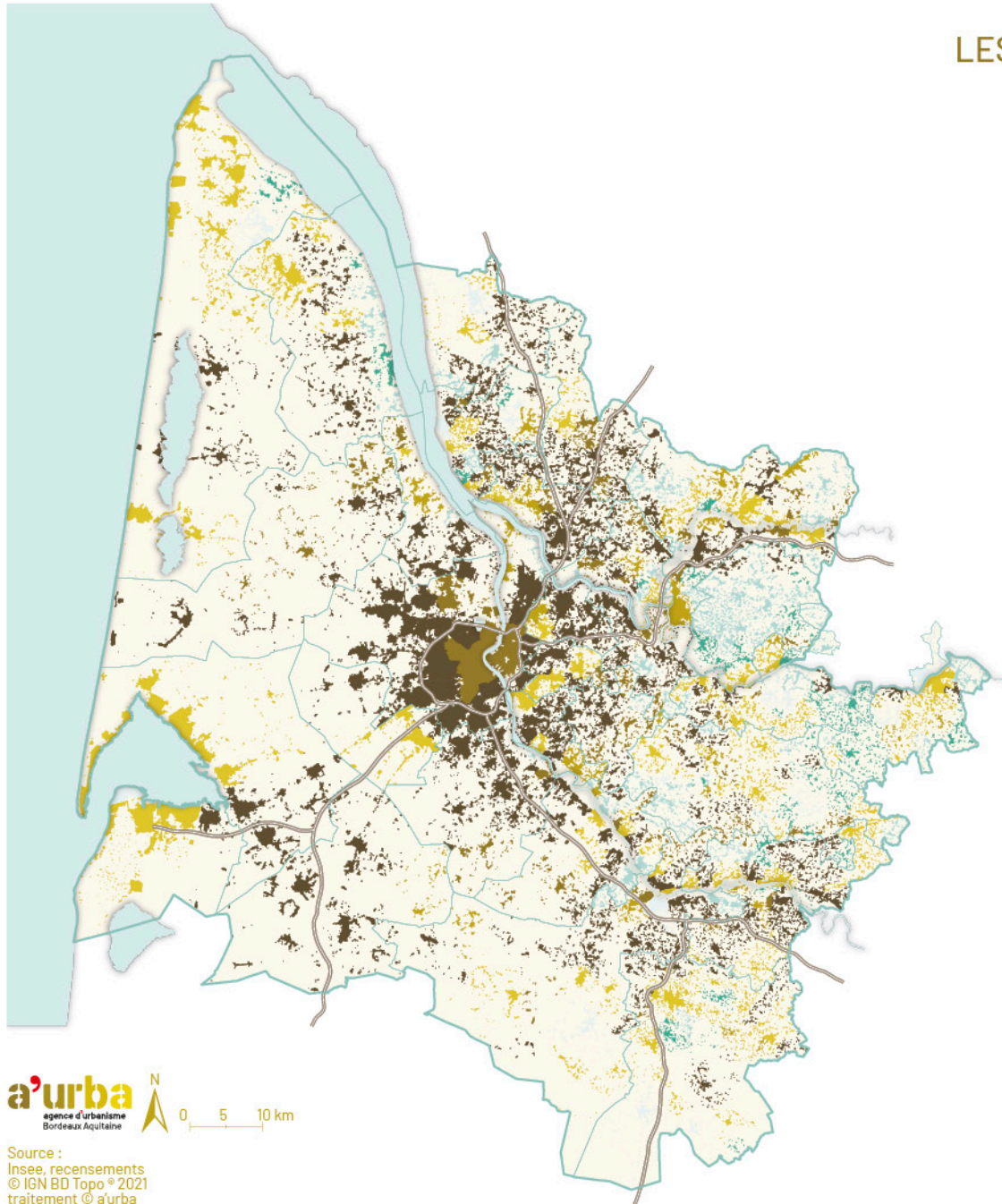
LES MOTEURS DES VARIATIONS DÉMOGRAPHIQUES

Contributions des soldes Naturel et Migratoire au solde Total de population



412 communes ont connu une croissance démographique entre 2008 et 2019.
 125 une décroissance.
 156 communes ont observé plus de décès que de naissances (solde naturel négatif).
 141 communes ont un solde migratoire négatif.
 41 communes ont à la fois un solde naturel et un solde migratoire négatifs.
 281 communes ont des soldes naturels et migratoire tous deux positifs.

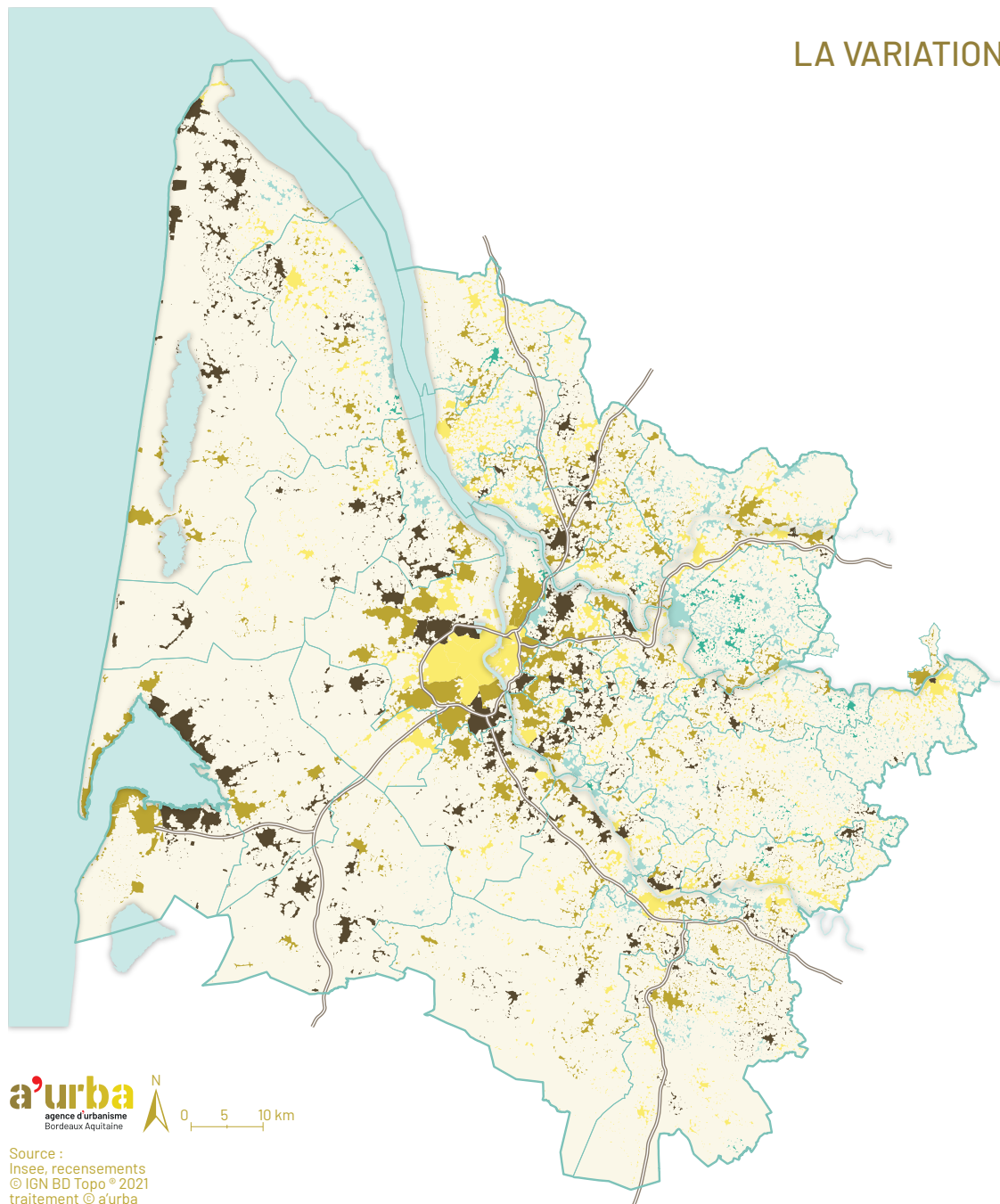
Les deux moteurs des évolutions démographiques sont liés au mouvement naturel des naissances et des décès et aux mouvements migratoires.
 Solde naturel : naissances moins décès.
 Solde migratoire : entrées dans le territoire moins sorties.



LA VARIATION DU NOMBRE D'HABITANTS ENTRE 2008 ET 2019 DUE AU SOLDE MIGRATOIRE

Taux de variation annuel de population 2008-2019
dû au solde migratoire (%)

- de -4,2 à -1
- de -1 à 0
- de 0 à +0,8
- de +0,8 à +1,6
- de +1,6 à +4,4



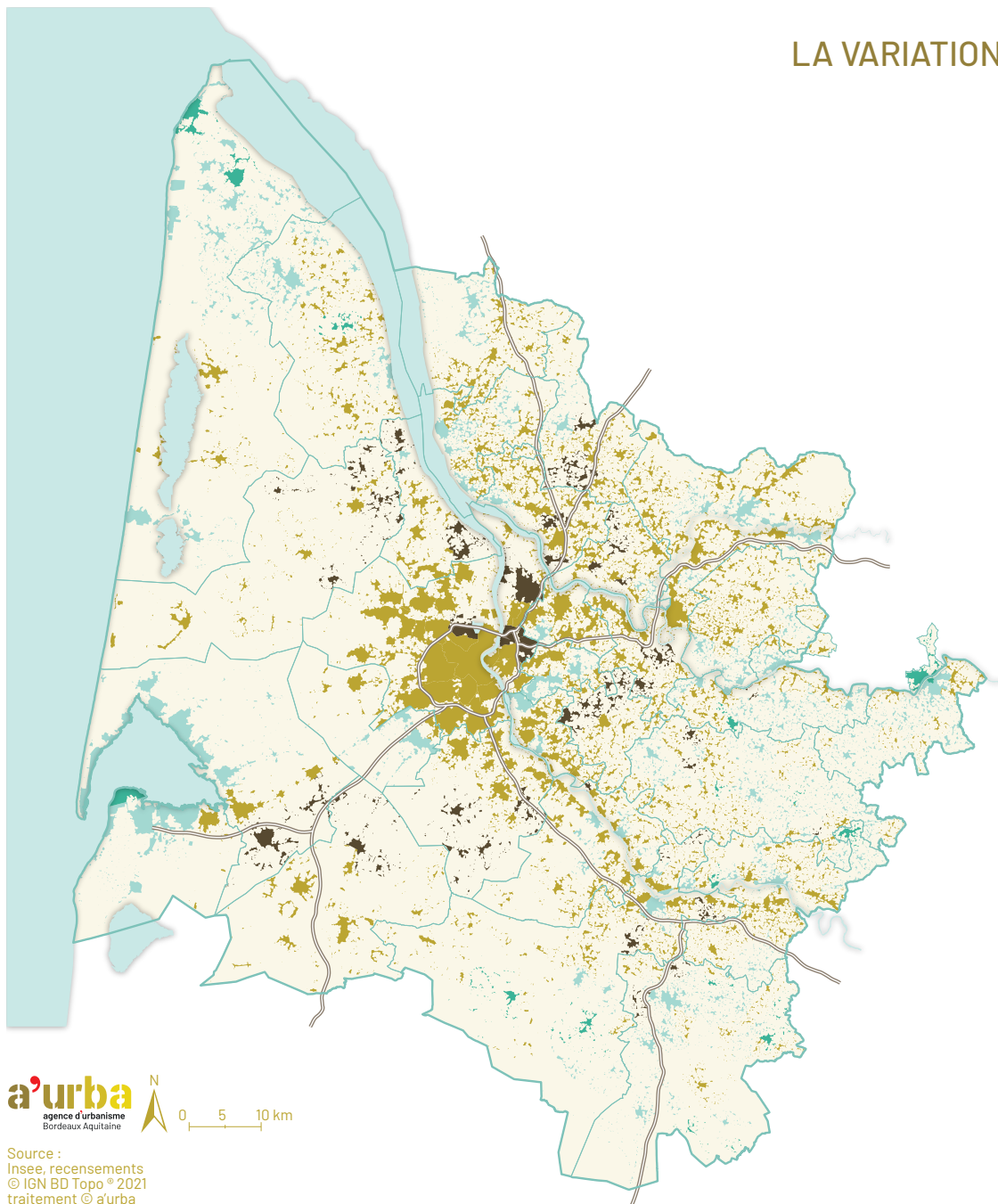
Gironde : +0,92%/an

Solde Migratoire = nombre d'Arrivées - nombre de Départs de la commune

LA VARIATION DU NOMBRE D'HABITANTS ENTRE 2008 ET 2019 DUE AU SOLDE NATUREL

Taux de variation annuel de population 2008-2019
dû au solde naturel (%)

- de -2,3 à -1
- de -1 à 0
- de 0 à +0,8
- de +0,8 à +1,4

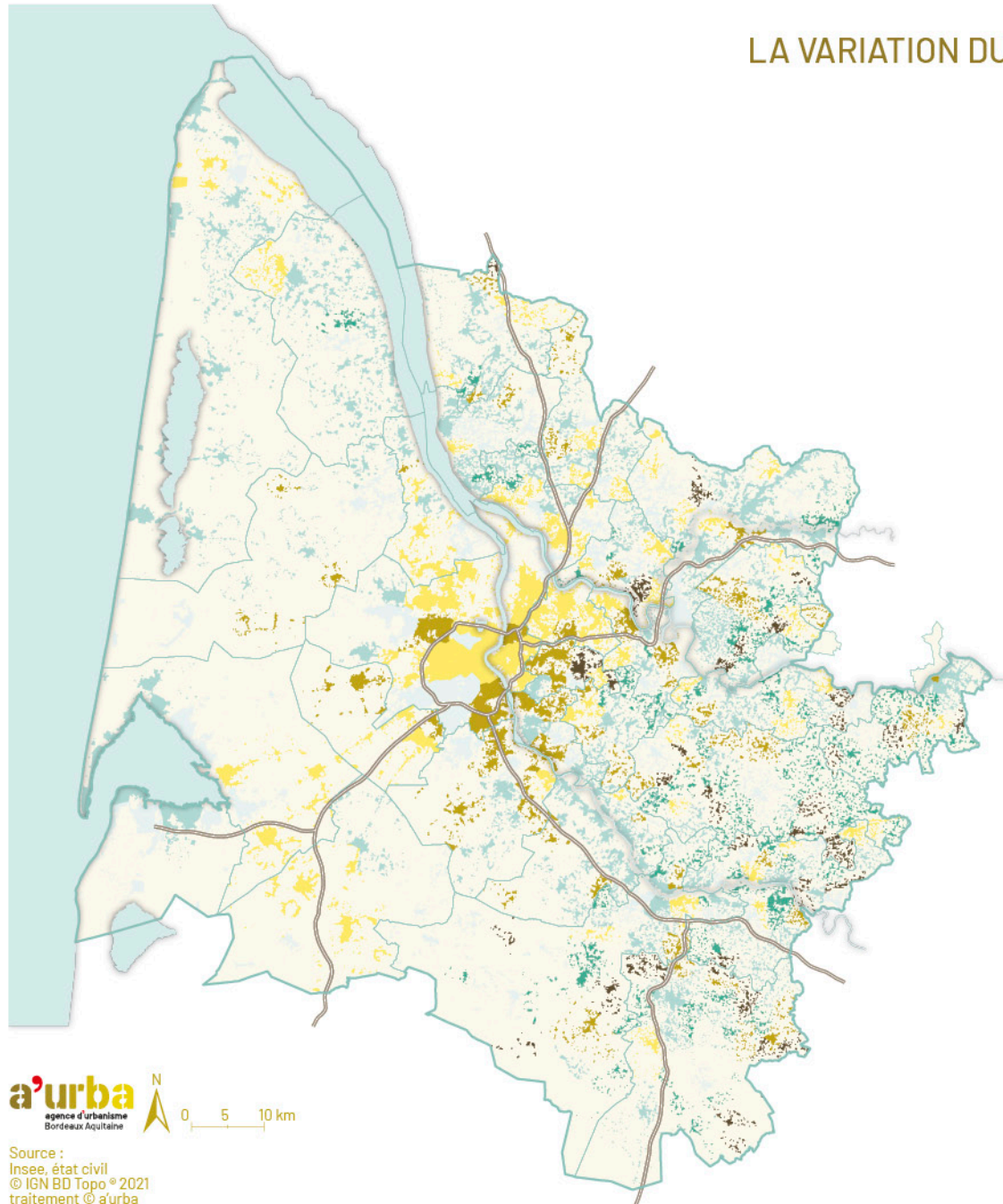


Source :
Insee, recensements
© IGN BD Topo © 2021
traitement © a'urba

Gironde : + 0,30%/an

Solde Naturel =
nombre de Décès - nombre de Naissances dans la commune

LA VARIATION DU NOMBRE DE NAISSANCES ENTRE 2010 ET 2020



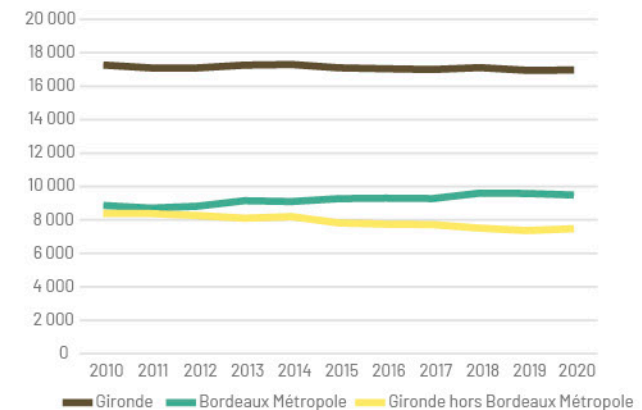
Taux de croissance annuel moyen du nombre de Naissances entre 2010 et 2020 (%)



17 100 naissances en moyenne par an en Gironde de 2010 à 2020.
-0,15% de naissances en moyenne chaque année, mais -1,44 % en France métropolitaine.

-3,66 % dans la CC Convergence Garonne.
+3,16% dans la CC les Coteaux Bordelais .

Évolution des naissances en Gironde



LA VARIATION DU NOMBRE DE DÉCÈS ENTRE 2010 ET 2020

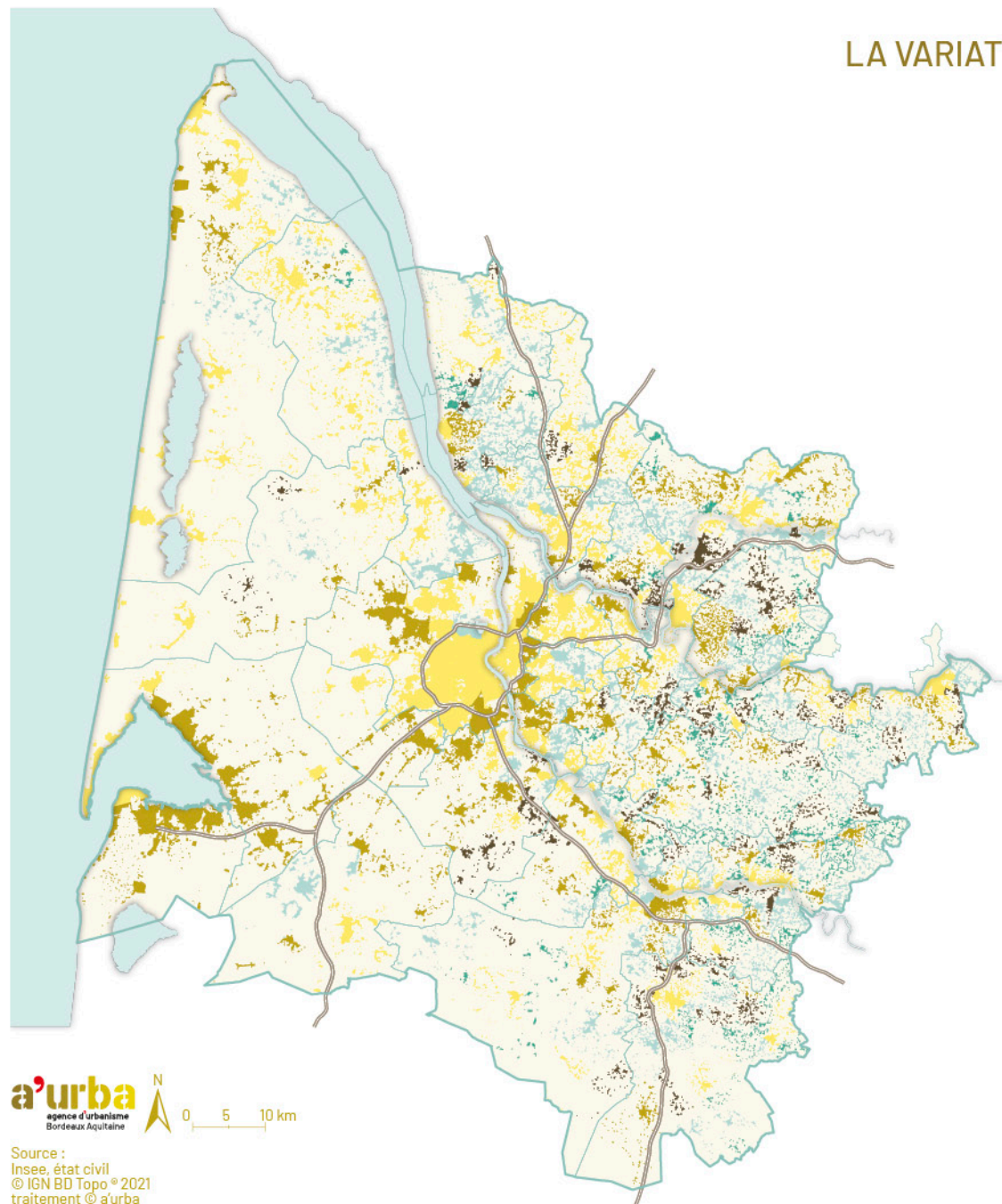
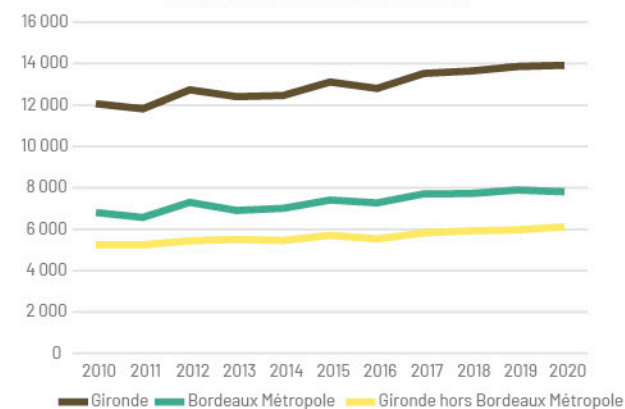
Taux de croissance annuel moyen du nombre de
Décès entre 2010 et 2020 (%)



12 900 décès en moyenne par an en Gironde de 2010 à 2020.
+1,61 % de décès en moyenne chaque année, mais +1,64 % en France.

-0,08 % dans la CC de Blaye.
+4,41 % dans la CC du Fronsadais.

Évolution des décès en Gironde



a'urba N
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine

Source :
Insee, état civil
© IGN BD Topo © 2021
traitement © a'urba

LA JEUNESSE DE LA POPULATION

Indice de jeunesse en 2019

- de 0,2 à 0,8
- de 0,8 à 1,0
- de 1,0 à 1,3
- de 1,3 à 2,0
- de 2,0 à 3,9

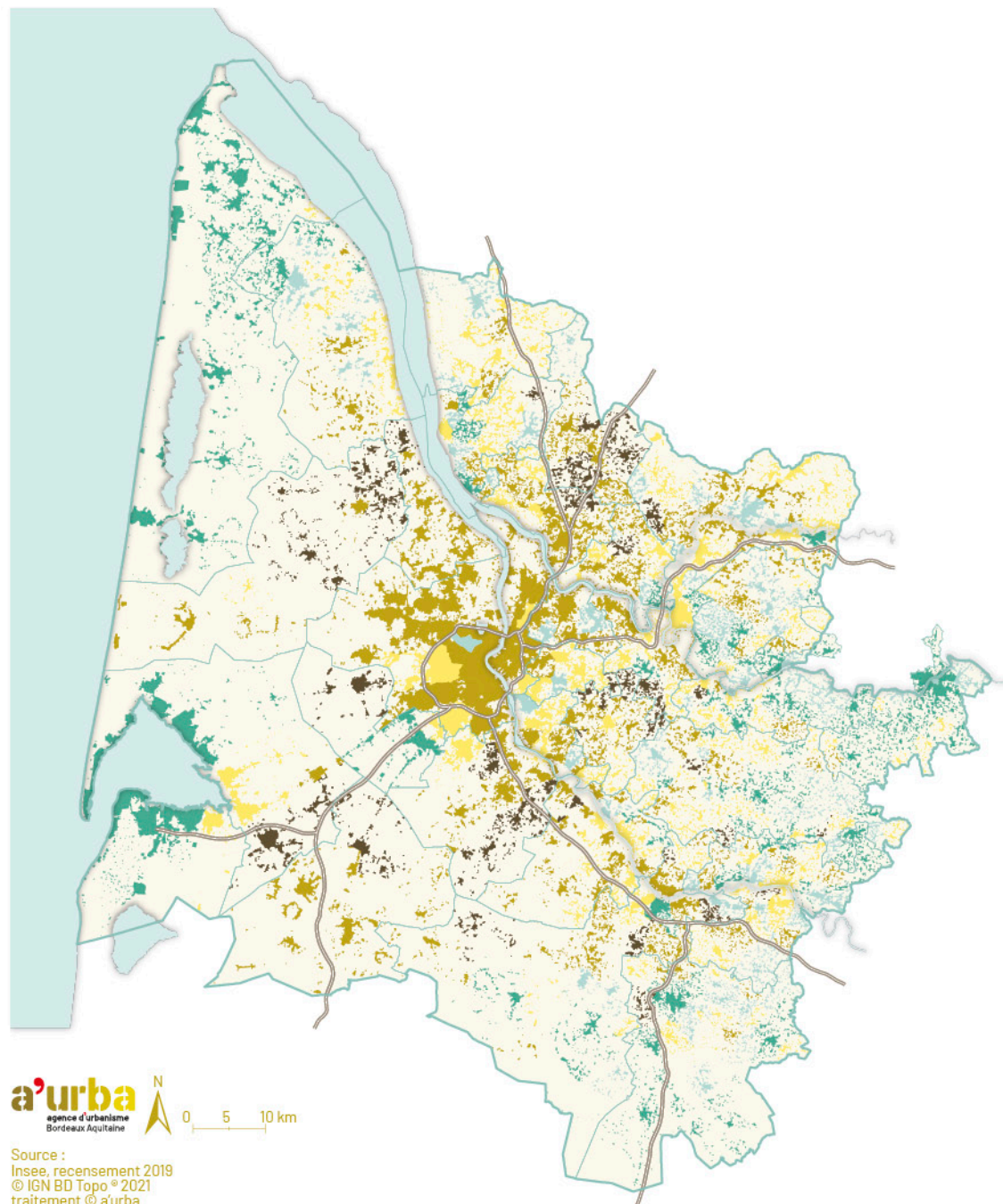
378 682 personnes de moins de 20 ans pour 311 369 personnes de 60 ans et plus, soit un indice de jeunesse de 1,22 en Gironde.

Coubeyrac (dans la CC Castillon-Pujols) : 0,21 .
 Arcachon : 0,23.
 Soulac-sur-Mer : 0,26.
 Verdon-sur-Mer : 0,33.
 CC Médoc Atlantique : 0,53.
 CC Latitude Nord Gironde : 1,83.
 Saint-Loubert (dans la CC du Sud Gironde) : 3,9.

L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et celui des personnes de 65 ans et plus.

Un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de personnes jeunes que de personnes âgées sur le territoire.

Plus les communes tendent vers le brun, plus la population est jeune, plus elles s'approchent du vert, plus la population est âgée.



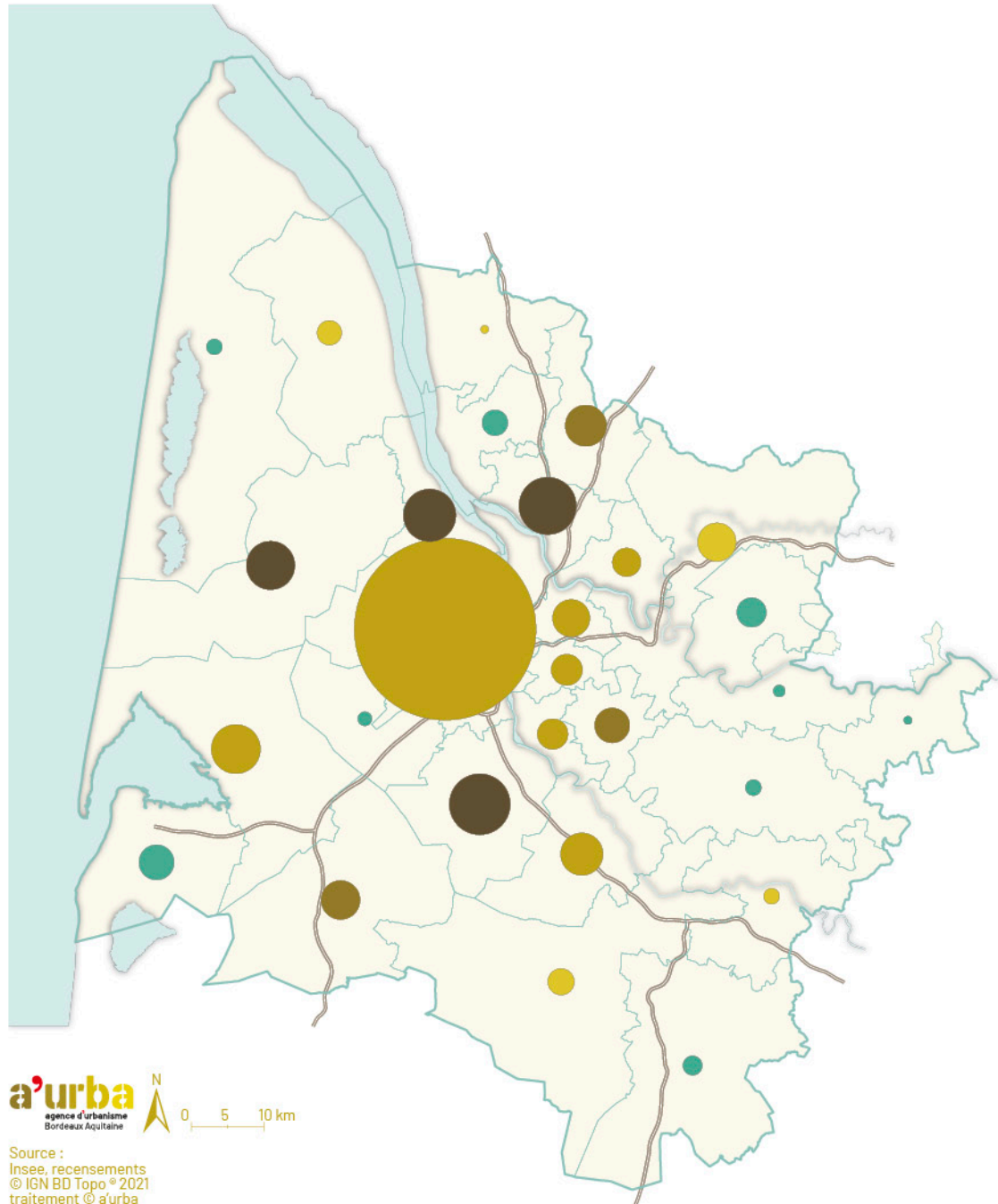
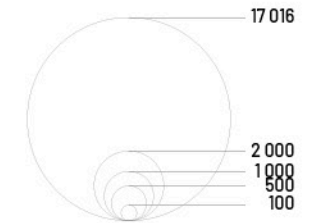
Source :
 Insee, recensement 2019
 © IGN BD Topo © 2021
 traitement © a'urba

L'ÉVOLUTION DES POPULATIONS DE 0 À 14 ANS

Evolution des personnes de
0 à 14 ans entre 2008 et 2009 (%)



Evolution du nombre de personnes
de 0 à 14 ans entre 2008 et 2009



Gironde : + 29 387 personnes, soit +11,9%

L'ÉVOLUTION DES FAMILLES AVEC ENFANTS ENTRE 2008 ET 2019

Évolution du nombre de familles avec enfants entre 2008 et 2019 (%)

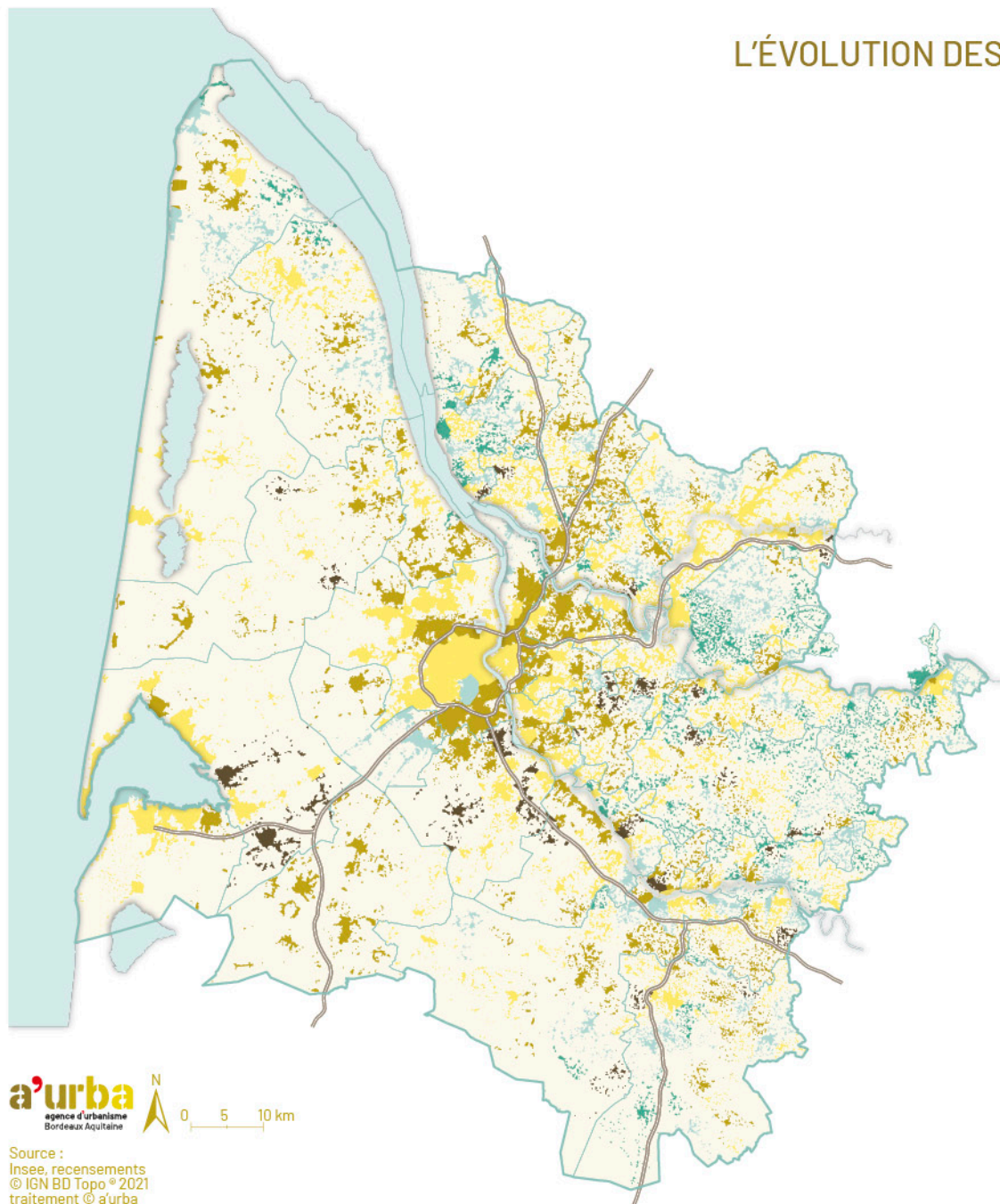
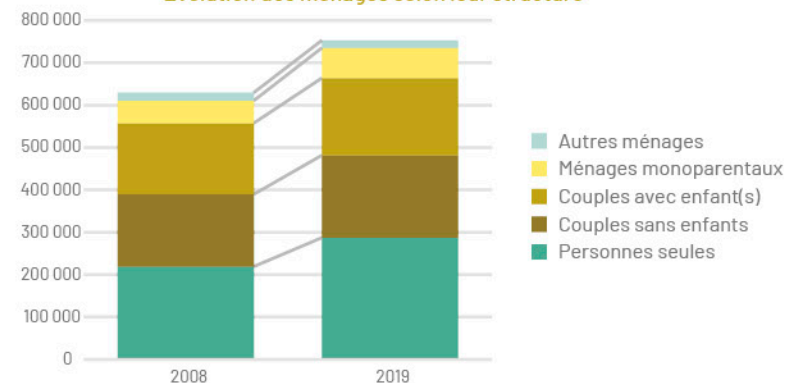


255 500 familles, y compris monoparentales, avec enfant(s) en 2019, soit un tiers des ménages.

+32 584 familles supplémentaires depuis 2009, soit une croissance de +14,6 %, alors que le nombre total de ménages a augmenté de +19,8 %.

Bourdelles (dans la CC du Réolais en Sud-Gironde) : -76,6 %.
 Coutures (dans la CC rurales de l'Entre-Deux-Mers) : +112,7 %.
 CC du Grand Saint-Émilionnais : -9,2 %.
 CC Médullienne : +32,4 %.

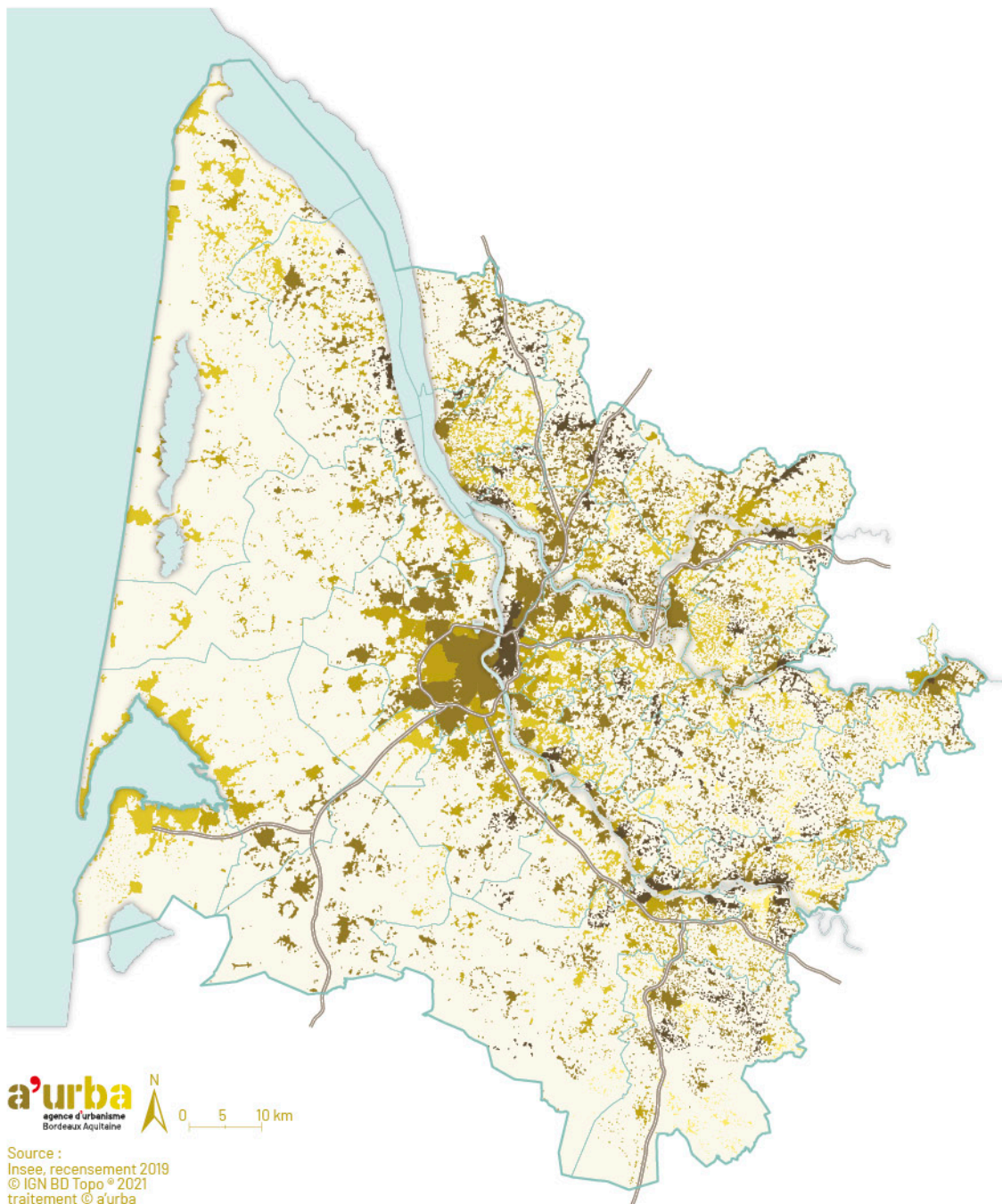
Évolution des ménages selon leur structure



LES FAMILLES NOMBREUSES

Part des familles nombreuses sur
l'ensemble des familles en 2019 (%)

- de 0 à 1,9
- de 1,9 à 4,8
- de 4,8 à 6,7
- de 6,7 à 9,7
- de 9,7 à 33,3



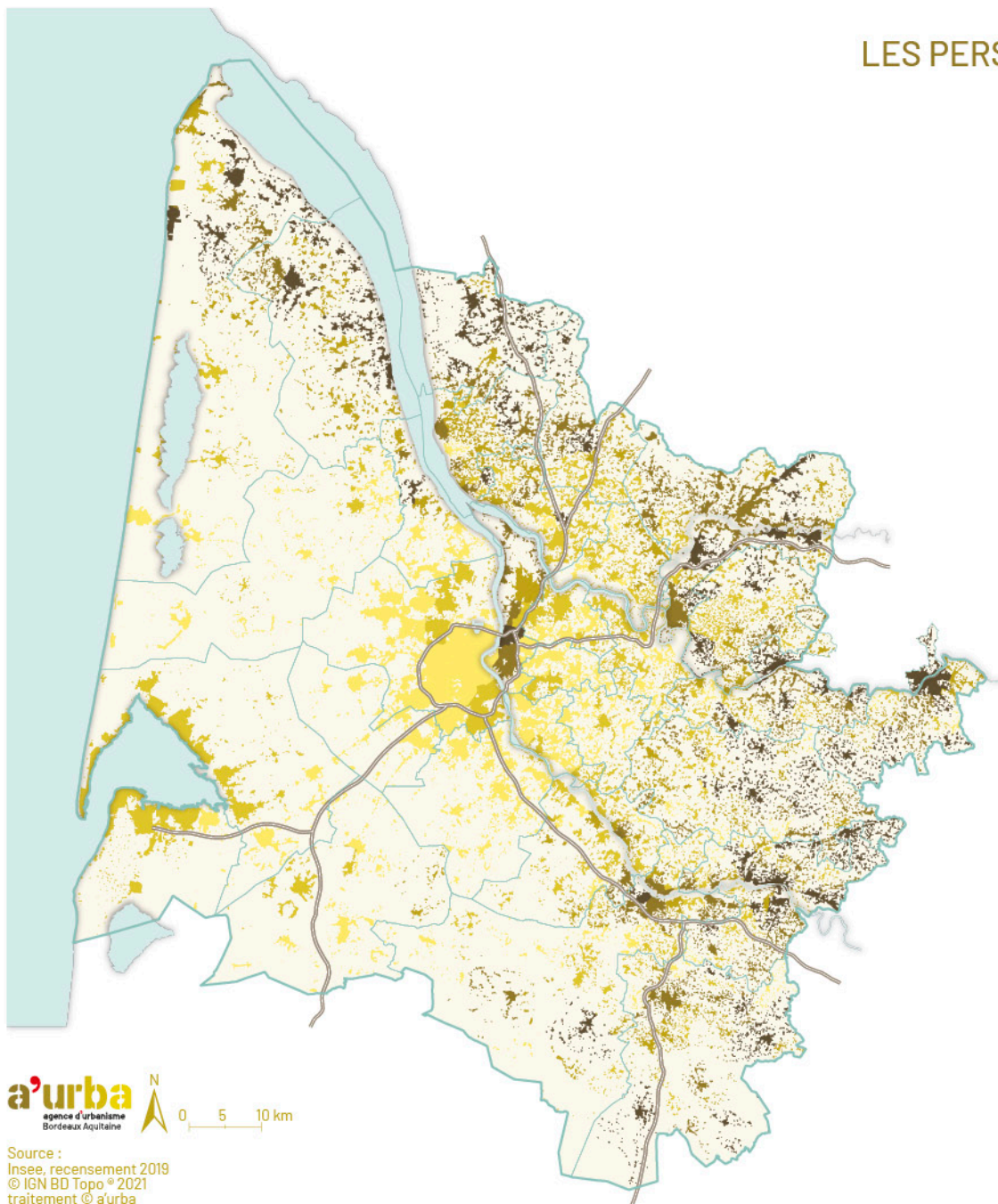
Gironde : 31 497 familles nombreuses, soit 7% des familles.

Une famille nombreuse compte au moins 3 enfants de moins de 25 ans.

LES PERSONNES NON SCOLARISÉES DE LA POPULATION SANS DIPLÔME OU AVEC LE BREVET

Part de la population non scolarisée
de 15 ans ou plus en 2019 (%)

- de 10,6 à 21,4
- de 21,4 à 26,9
- de 26,9 à 30,3
- de 30,3 à 33,9
- de 33,9 à 48,8

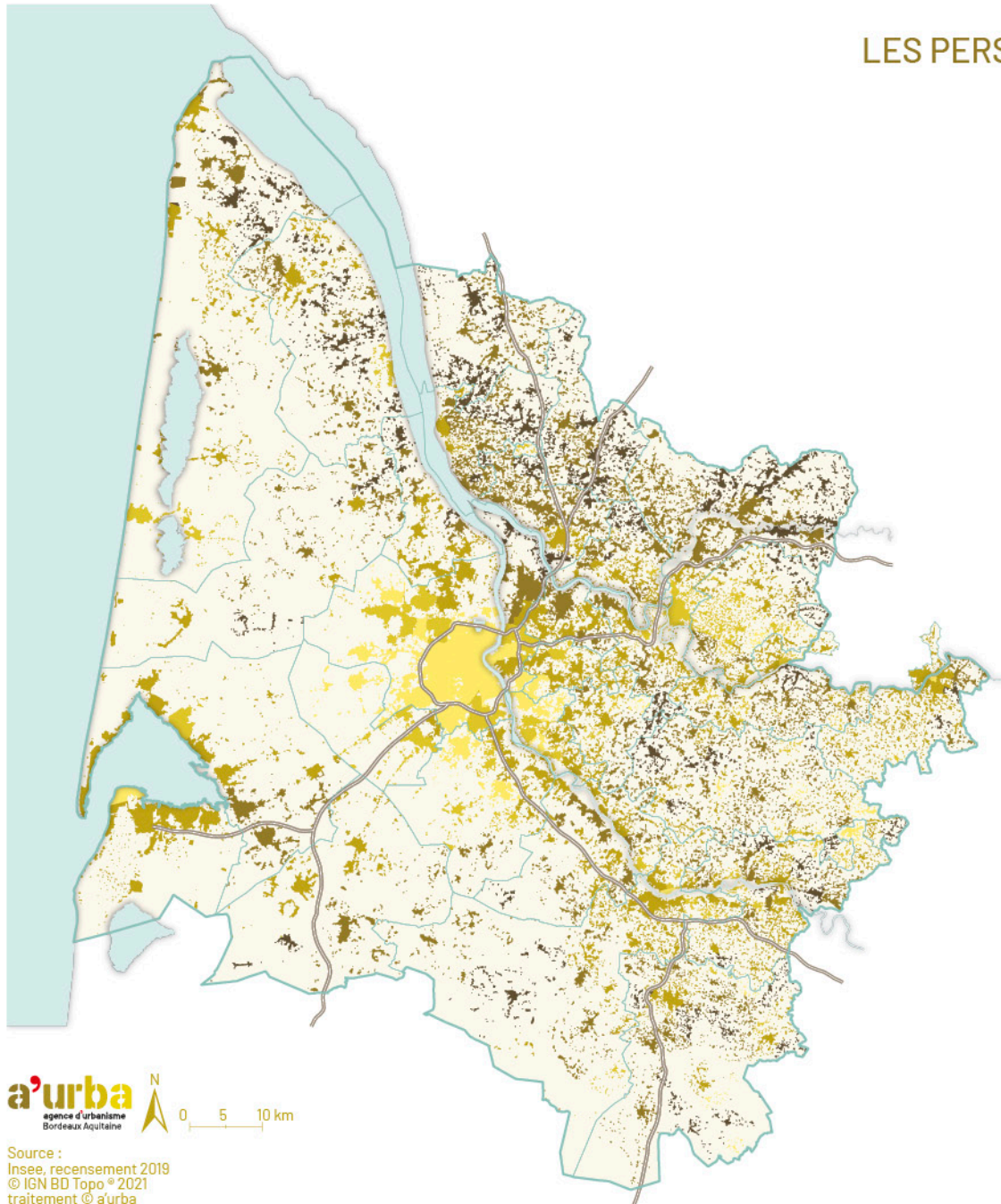


Gironde :
sans diplôme ou brevet = 274 412 personnes (23,2%)
CAP ou BEP = 294 800 personnes (24,9%)
baccalauréat ou brevet professionnel = 208 549 personnes (23,2%)
enseignement supérieur = 404 478 personnes (34,2%)

LES PERSONNES NON SCOLARISÉES DE 15 ANS OU PLUS AVEC UN CAP OU UN BEP

Part de la population non scolarisée
de 15 ans ou plus en 2019 (%)

- de 11,4 à 23,6
- de 23,6 à 26,6
- de 26,6 à 30,6
- de 30,6 à 34,7
- de 34,7 à 54,2

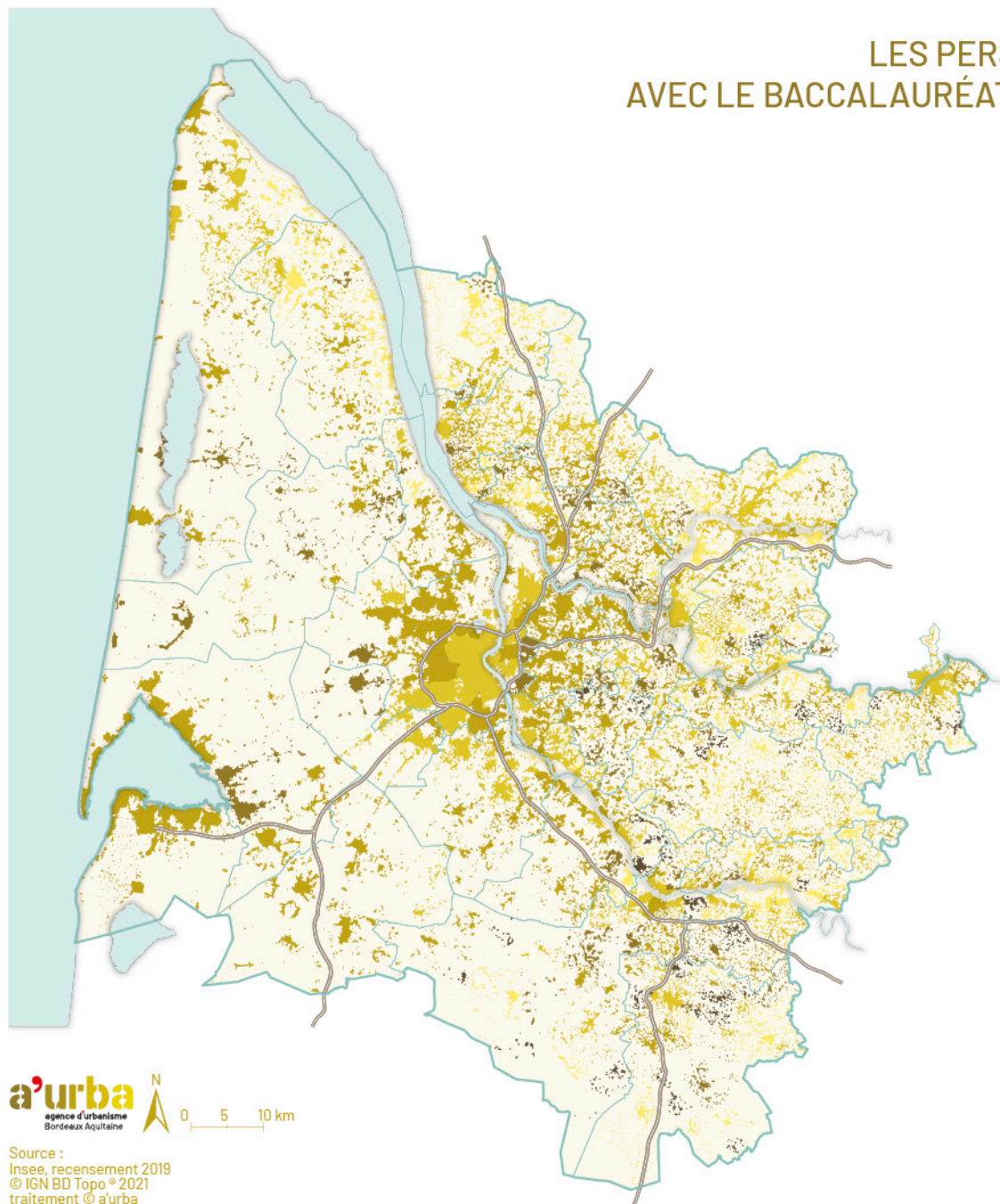


Gironde:
 sans diplôme ou brevet = 274 412 personnes (23,2%)
 CAP ou BEP = 294 800 personnes (24,9%)
 baccalauréat ou brevet professionnel = 208 549 personnes (23,2%)
 enseignement supérieur = 404 478 personnes (34,2%)

LES PERSONNES NON SCOLARISÉES DE 15 ANS OU PLUS AVEC LE BACCALAURÉAT, UN BREVET PROFESSIONNEL OU ÉQUIVALENT

Part de la population non scolarisée
de 15 ans ou plus en 2019 (%)

- de 3,3 à 15,3
- de 15,3 à 17,7
- de 17,7 à 20,2
- de 20,2 à 22,2
- de 22,2 à 28,4

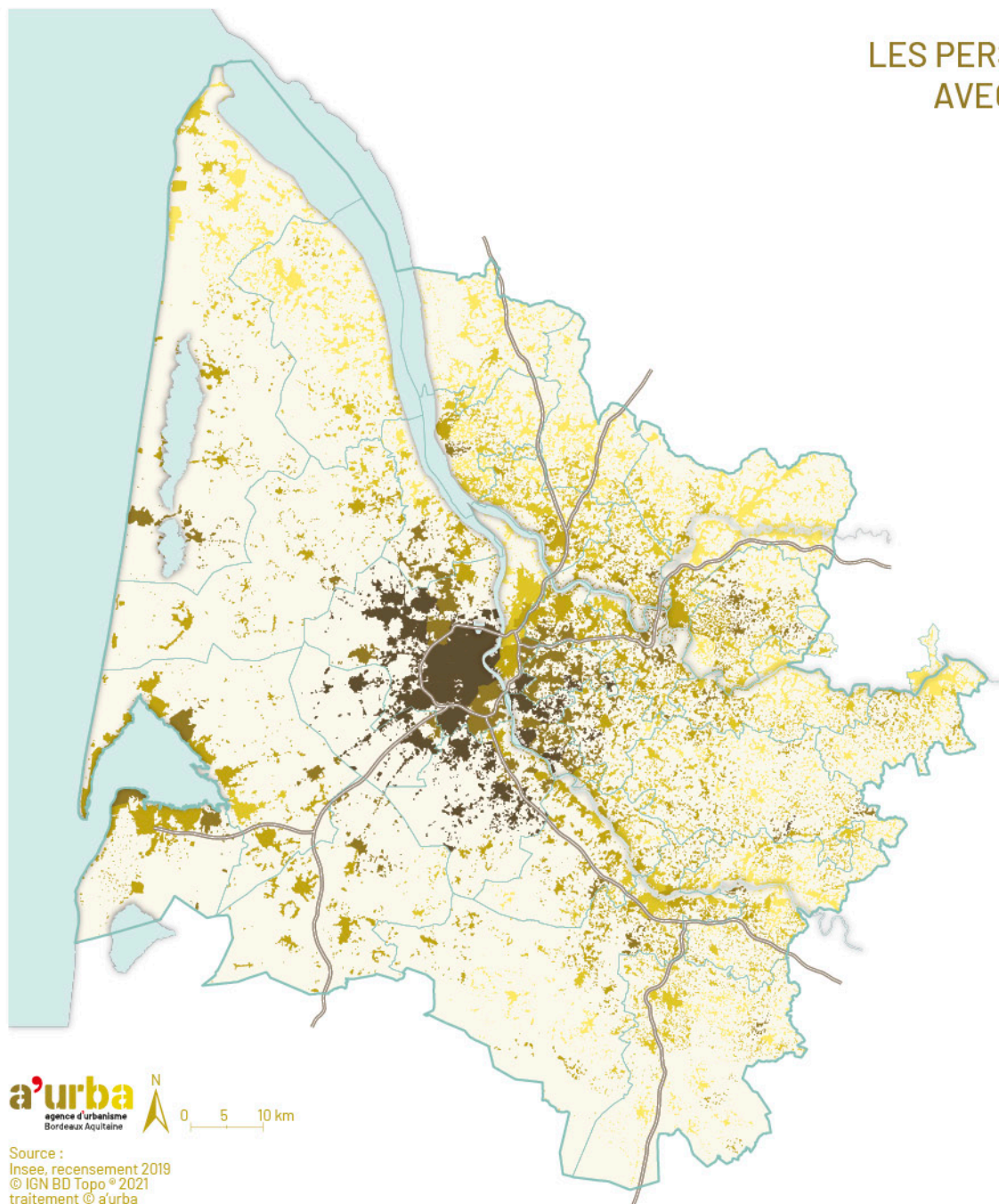


Gironde:
 sans diplôme ou brevet = 274 412 personnes (23,2%)
 CAP ou BEP = 294 800 personnes (24,9%)
 baccalauréat ou brevet professionnel = 208 549 personnes (23,2%)
 enseignement supérieur = 404 478 personnes (34,2%)

LES PERSONNES NON SCOLARISÉES DE 15 ANS OU PLUS AVEC UN DIPLÔME DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

Part de la population non scolarisée
de 15 ans ou plus en 2019 (%)

- de 9,4 à 19,0
- de 19,0 à 24,4
- de 24,4 à 31,6
- de 31,6 à 38,0
- de 38,0 à 53,0



Gironde:
 sans diplôme ou brevet = 274 412 personnes (23,2%)
 CAP ou BEP = 294 800 personnes (24,9%)
 baccalauréat ou brevet professionnel = 208 549 personnes (23,2%)
 enseignement supérieur = 404 478 personnes (34,2%)

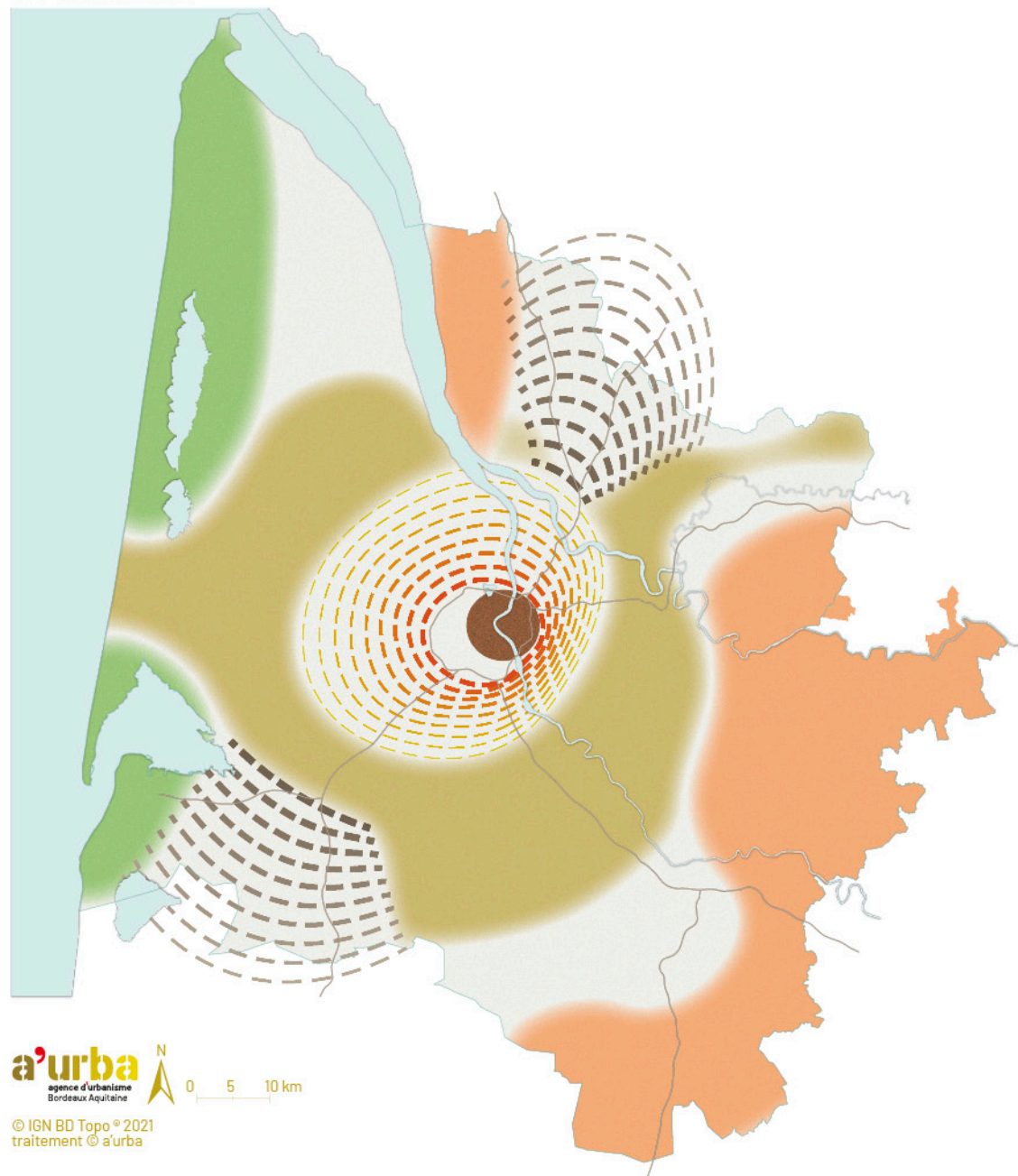
a'urba
 agence d'urbanisme
 Bordeaux Aquitaine



Source :
 Insee, recensement 2019
 © IGN BD Topo © 2021
 traitement © a'urba

SYNTHÈSE

LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES



Un contraste entre territoires déclinants et une aire métropolitaine* qui se consolide



Un renforcement de l'espace métropolitain



Une poursuite de la périurbanisation à un rythme soutenu et à spécialisation familiale



Un cœur d'agglomération renforcé par la natalité, notamment grâce aux familles



Une croissance qui continue mais de manière moins soutenue



Des territoires attractifs mais âgés



Des territoires âgés, qui perdent des habitants, et notamment des familles

- Favoriser un rapprochement des politiques locales de l'habitat, de l'emploi, de mobilités et d'implantation des équipements à favoriser afin de contribuer à un développement cohérent des territoires girondins.
- Viser un rééquilibrage territorial des différentes fonctions pour les habitants (résidentielles, emplois, services). Viser un renforcement des centralités de l'armature territoriale girondine ?
- Répondre aux besoins différenciés des territoires : pour la petite enfance dans l'aire métropolitaine et les secteurs de croissance péri-métropolitaine ; en faveur du vieillissement dans les territoires littoraux et éloignés...

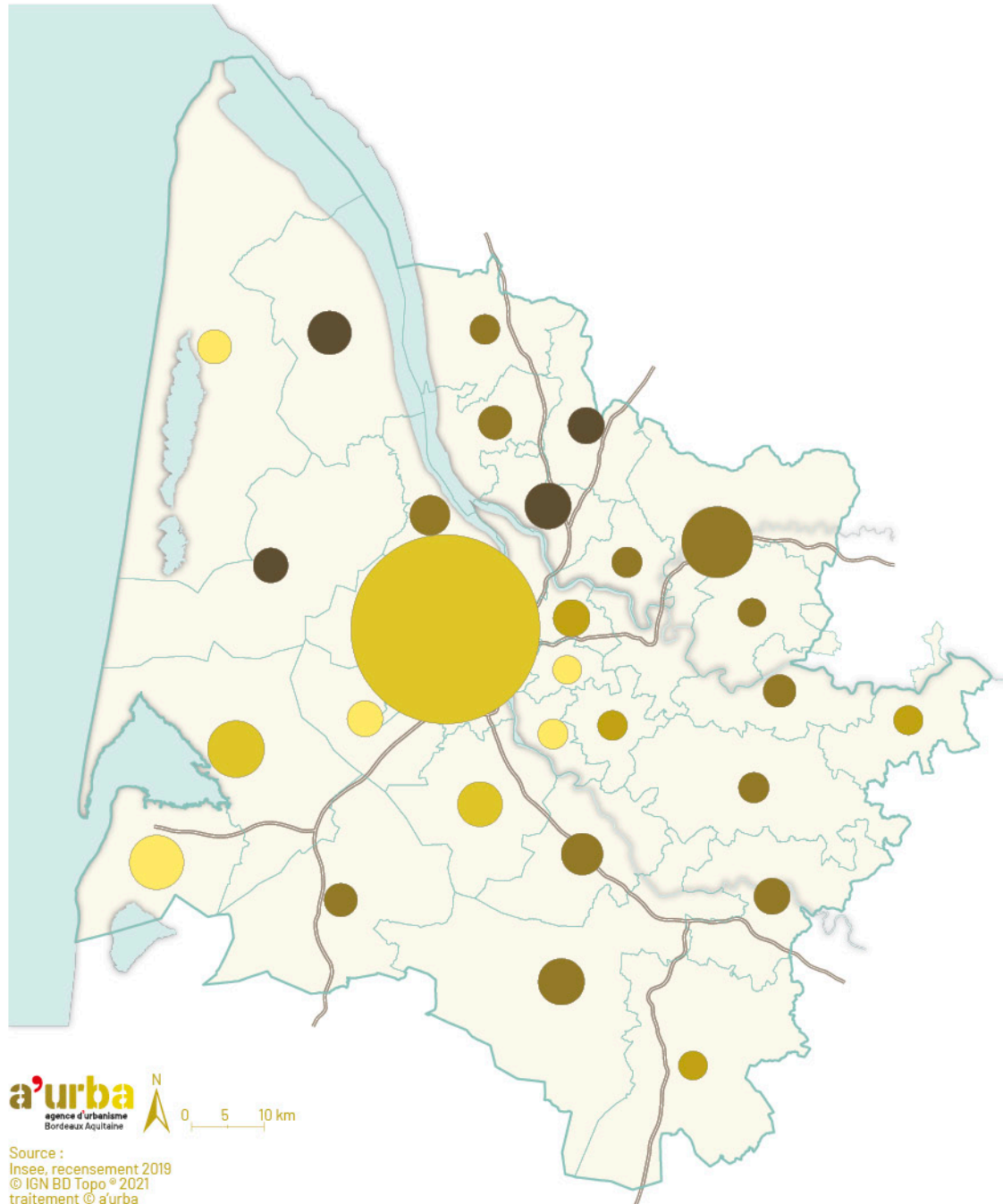
* Une aire métropolitaine dessine les réseaux et espaces pratiqués fréquemment, au rythme quotidien ou hebdomadaire, là où s'organisent les interactions entre territoires productifs et résidentiels.

Les populations actives

- Les ouvriers et employés en 2019
- Les ouvriers et employés : évolution 2008-2019
- Les cadres et professions intellectuelles supérieures
- Les cadres et professions intellectuelles supérieures : évolution 2008-2019
- Les travailleurs saisonniers
- Les travailleurs précaires
- Les travailleurs précaires par commune
- Les travailleuses les plus précarisées
- Les travailleuses les plus précarisées par commune
- Les ressources des salariés les plus pauvres
- Les ressources des actifs non-salariés les plus pauvres
- Les populations inactives, non scolarisées et non à la retraite

Carte de synthèse - Des territoires qui amplifient leur spécialisation socio-professionnelle

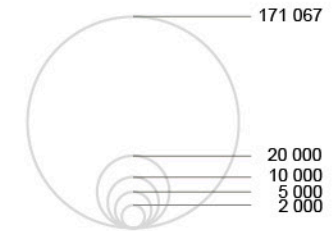
LES EMPLOYÉS ET OUVRIERS EN 2019



Part des employés et ouvriers dans la population de 15 ans ou plus (%)



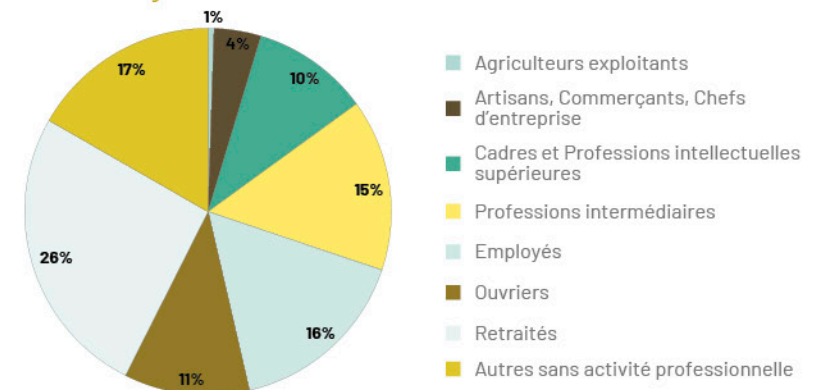
Nombre d'employés et ouvriers résidant dans les EPCI girondins en 2019



En 2019, en Gironde : 367 600 employés ou ouvriers résidents, soit 27,3 % des personnes de 15 ans ou plus.

CC Jalle-Eau-Bourde : 22,6 %.
CC Latitude Nord Gironde : 38,9%.
Saint-Quentin-de-Baron : 46 %.
Lormont : 37 % (6 900 personnes).

Catégories Socio-Professionnelles des girondins en 2019

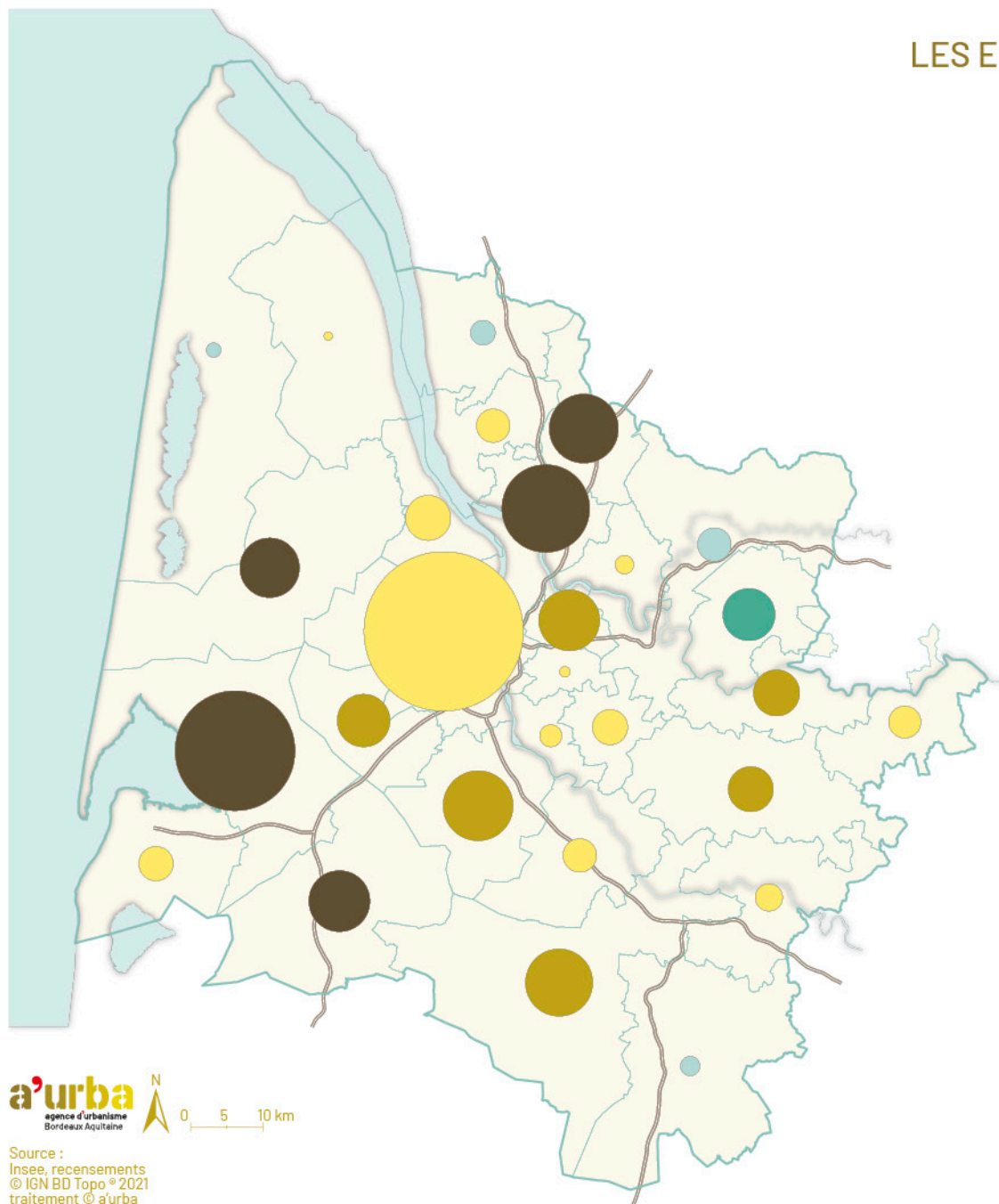


LES EMPLOYÉS ET OUVRIERS : ÉVOLUTION 2008-2019

Évolution entre 2008 et 2019 (%)



Evolution du nombre d'habitants employés ou ouvriers entre 2008 et 2019



74 750 employés et ouvriers supplémentaires en Gironde entre 2008 et 2019, soit + 4,2 %.

5 EPCI voient leur nombre d'employés et ouvriers baisser entre 2008 et 2019, notamment la CC du Grand Saint-Emilionnais (-11,3 %).

Coban : +19,6 % en 11 ans (+2 500 personnes).

Mios : + 59 % (+1 020 personnes).

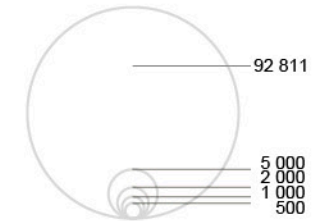
Saint-André-de-Cubzac : + 41 % (+1 030 personnes).

LES CADRES ET PROFESSIONS INTELLECTUELLES SUPÉRIEURES

Part des cadres et profession intellectuelles supérieures dans la population de 15 ans ou plus (%)



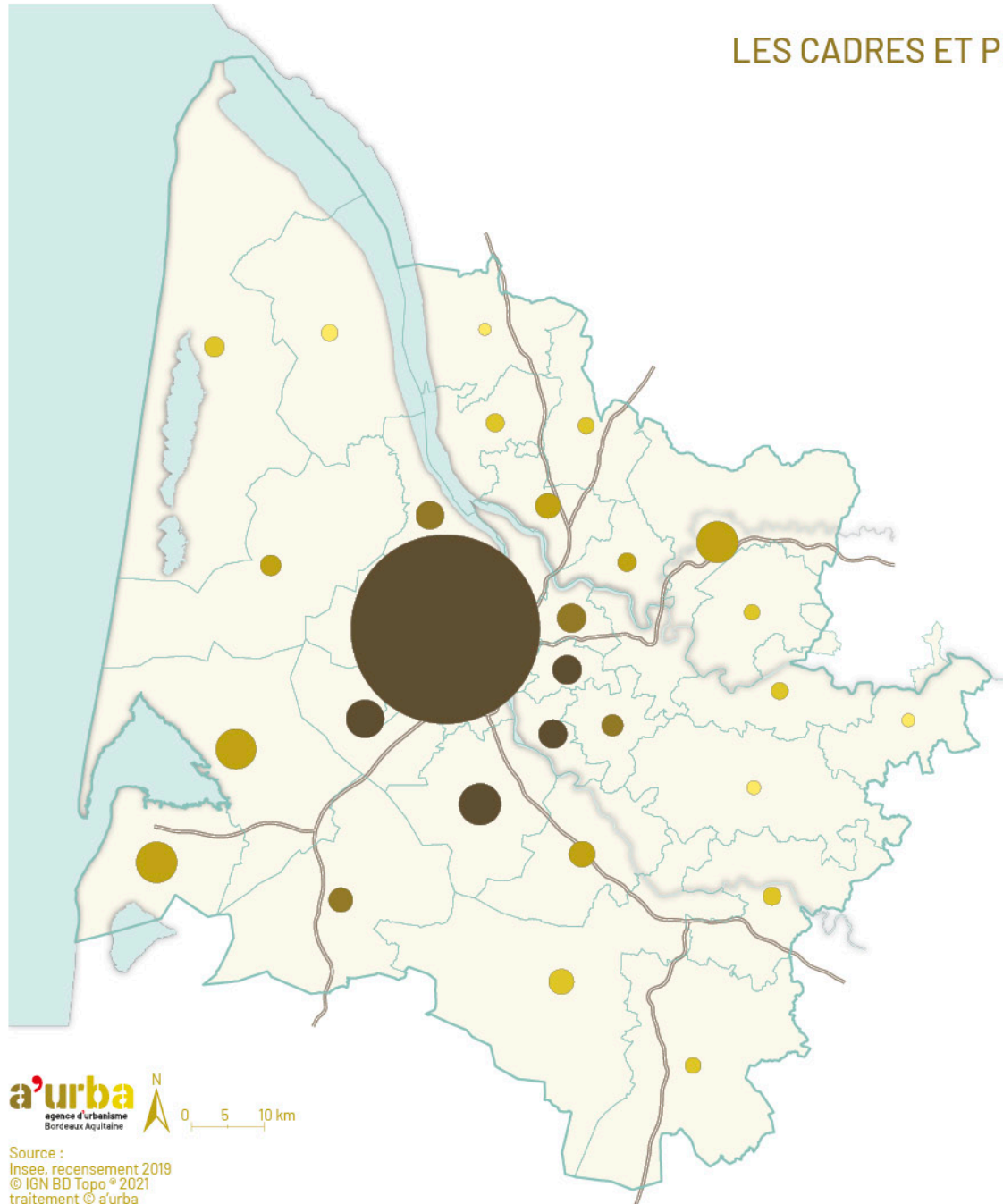
Nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures en 2019



En 2019, en Gironde : 139 400 habitants sont cadres ou avec une profession intellectuelle supérieure, soit 10,3 % des personnes de 15 ans ou plus.

CC Médoc Cœur de Presqu'île : 2,9 %.
 Bordeaux Métropole : 13,6 %.
 CC Jalle-Eau-Bourde : 13,7 %.
 Coutras : 3,5 %.
 Langon : 3,9 %.
 Saint-Aubin-de-Médoc : 20,5 %.

38 800 cadres ou professions intellectuelles supérieures supplémentaires entre 2008 et 2009, soit +38,6 %.
 CC rurales de l'Entre-Deux-Mers : seule EPCI qui perd des cadres et professions intellectuelles supérieures entre 2008 et 2019 (-80 personnes).
 CC du Val de l'Eyre : +70 % en 11 ans (+620 personnes).
 Mios : +140 % (+450 personnes).



a'urba N
 agence d'urbanisme
 Bordeaux Aquitaine
 0 5 10 km

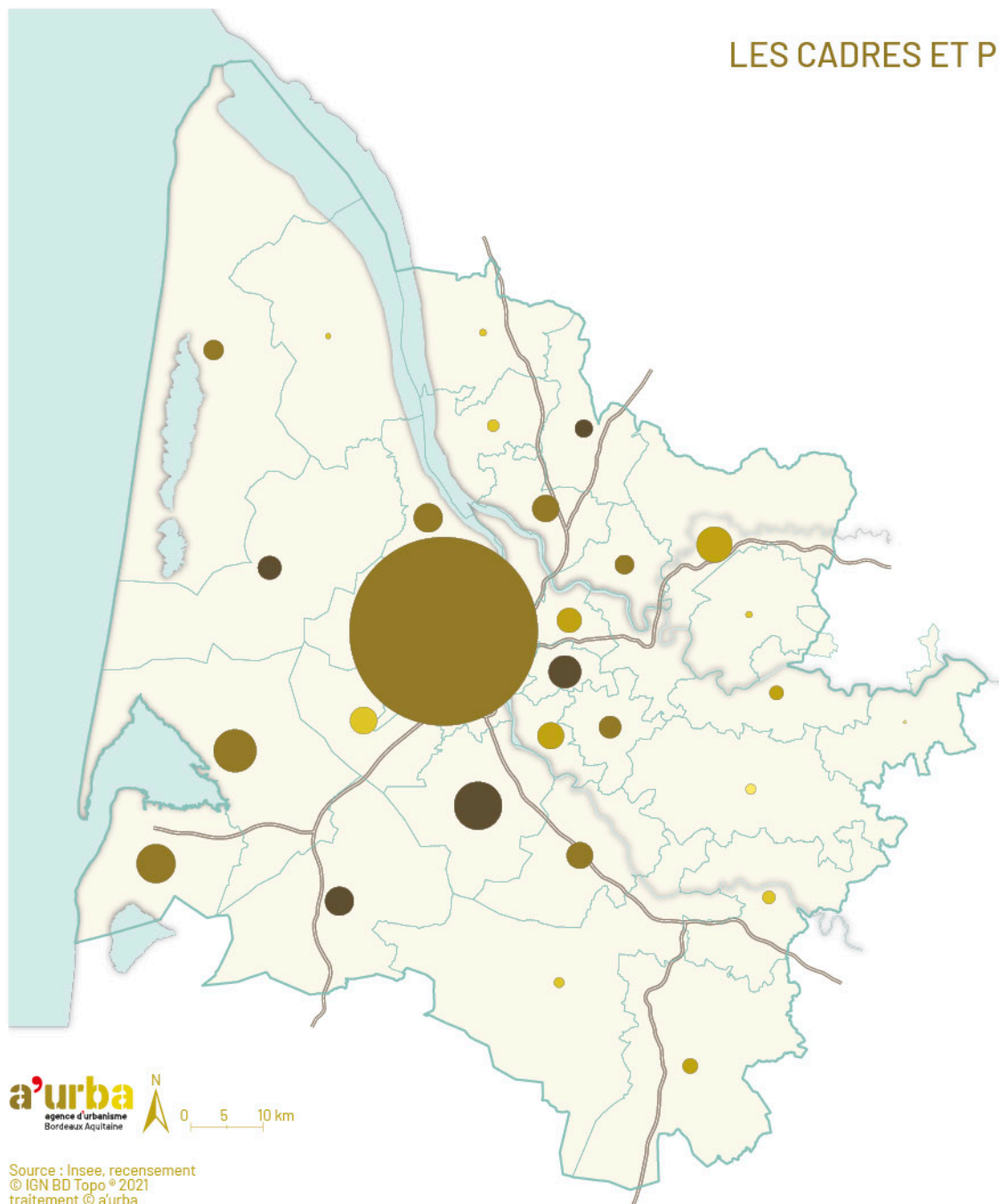
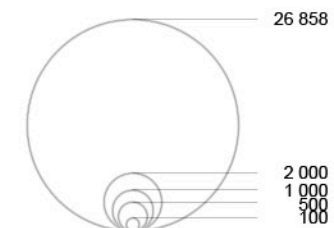
Source :
 Insee, recensement 2019
 © IGN BD Topo © 2021
 traitement © a'urba

LES CADRES ET PROFESSIONS INTELLECTUELLES SUPÉRIEURES ÉVOLUTION 2008 - 2019

Evolution entre 2008 et 2019 (%)

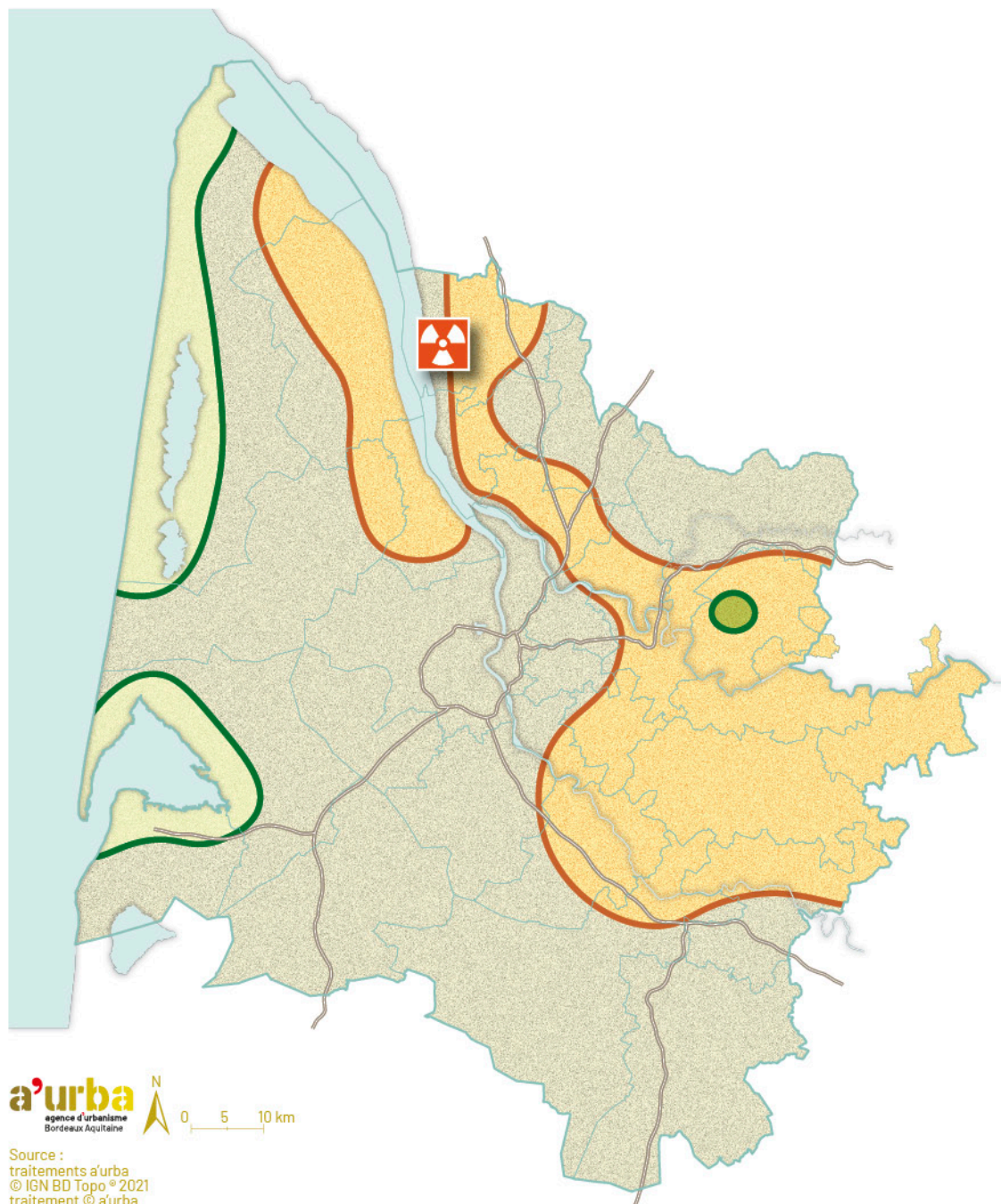


Evolution du nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures



LES TRAVAILLEURS SAISONNIERS

-  Les emplois saisonniers liés à l'activité touristique
-  Les emplois saisonniers liés à la viticulture
-  Les emplois saisonniers liés à la centrale de Blaye



Les emplois saisonniers concernent principalement les secteurs de l'agriculture (ramassage, travaux des vignes...) et du tourisme (hôtellerie, restauration, services divers).

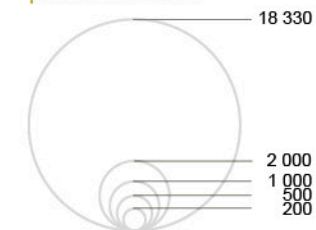
L'Insee estimait en 2017 à environ 76 000 le nombre d'emplois saisonniers dans les zones d'emplois girondines.

LES TRAVAILLEURS PRÉCAIRES

Part des travailleurs précaires parmi les actifs occupés en 2019 (%)



Nombre de travailleurs précaires en 2019



En 2019, en Gironde : 33 113 travailleurs précaires, soit 4,8 % des actifs occupés.

CC de Montesquieu : 2,6 %.

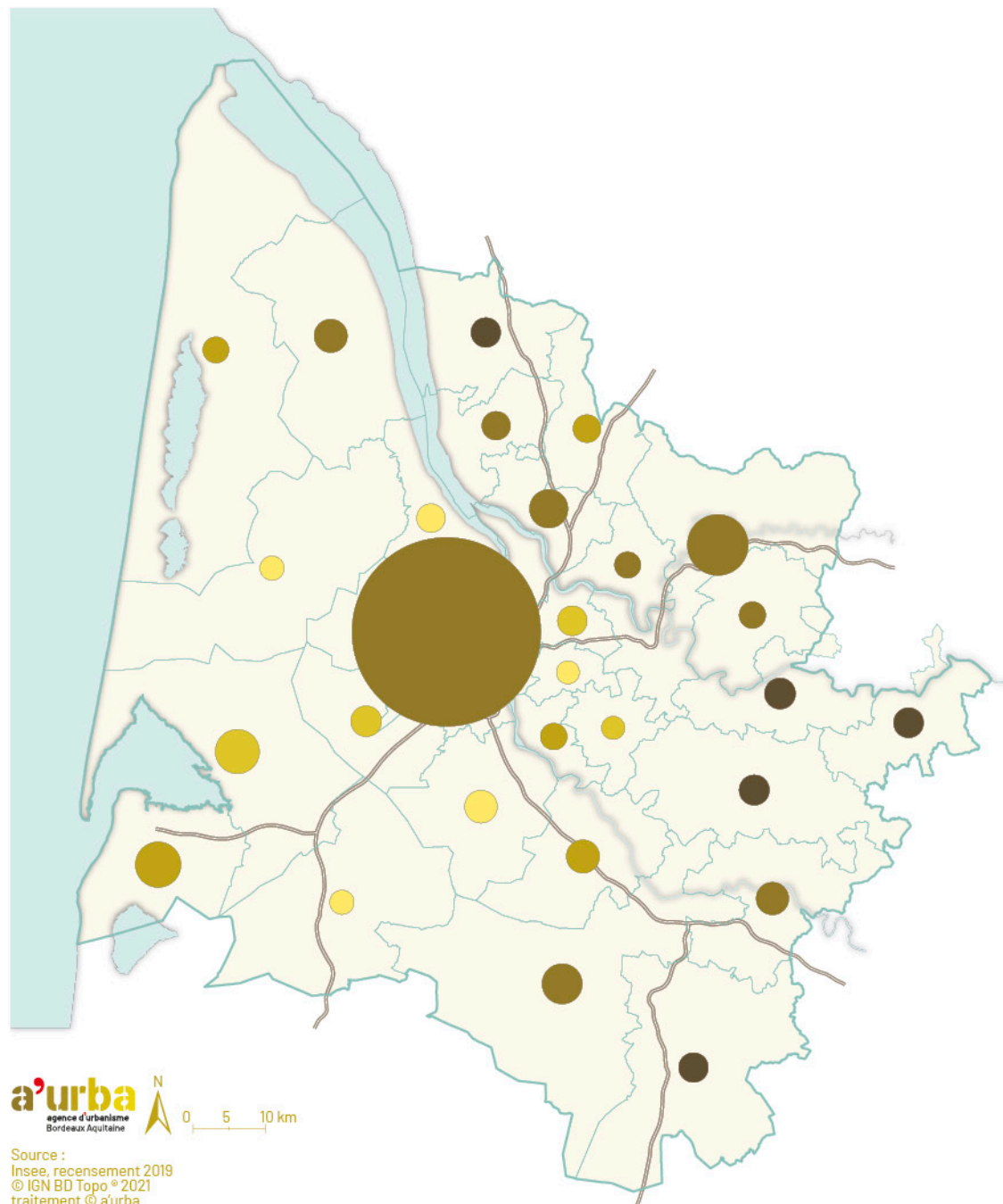
CC du Pays Foyen : 8,3 %.

Talence : 7,1 %.

Cali : 1 900 travailleurs.

Cobas : 1 060 travailleurs.

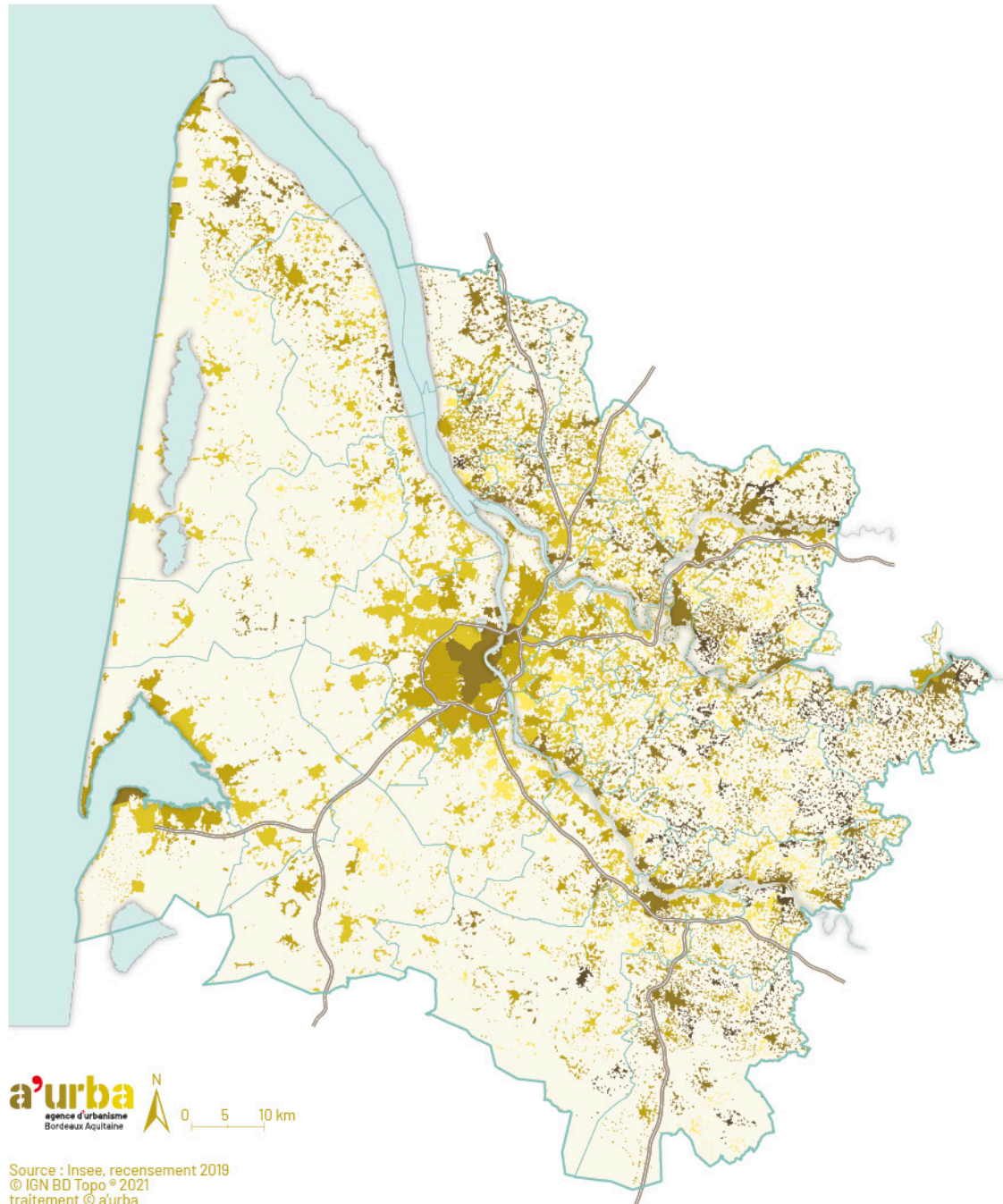
Les travailleurs précaires sont des personnes ayant un emploi en contrat à durée limitée, en emplois aidés, en intérim ou en apprentissage et qui travaillent aussi à temps partiel par la même occasion.



LES TRAVAILLEURS PRÉCAIRES PAR COMMUNE

Part des travailleurs précaires parmi les actifs occupés en 2019 (%)

- de 0 à 1,7
- de 1,7 à 3,9
- de 3,9 à 6,1
- de 6,1 à 10,5
- de 10,5 à 33,3



En 2019, en Gironde : 33 113 travailleurs précaires, soit 4,8 % des actifs occupés.

CC de Montesquieu : 2,6 %.

CC du Pays Foyen : 8,3 %.

Talence : 7,1 %.

Cali : 1 900 travailleurs.

Cobas : 1 060 travailleurs.

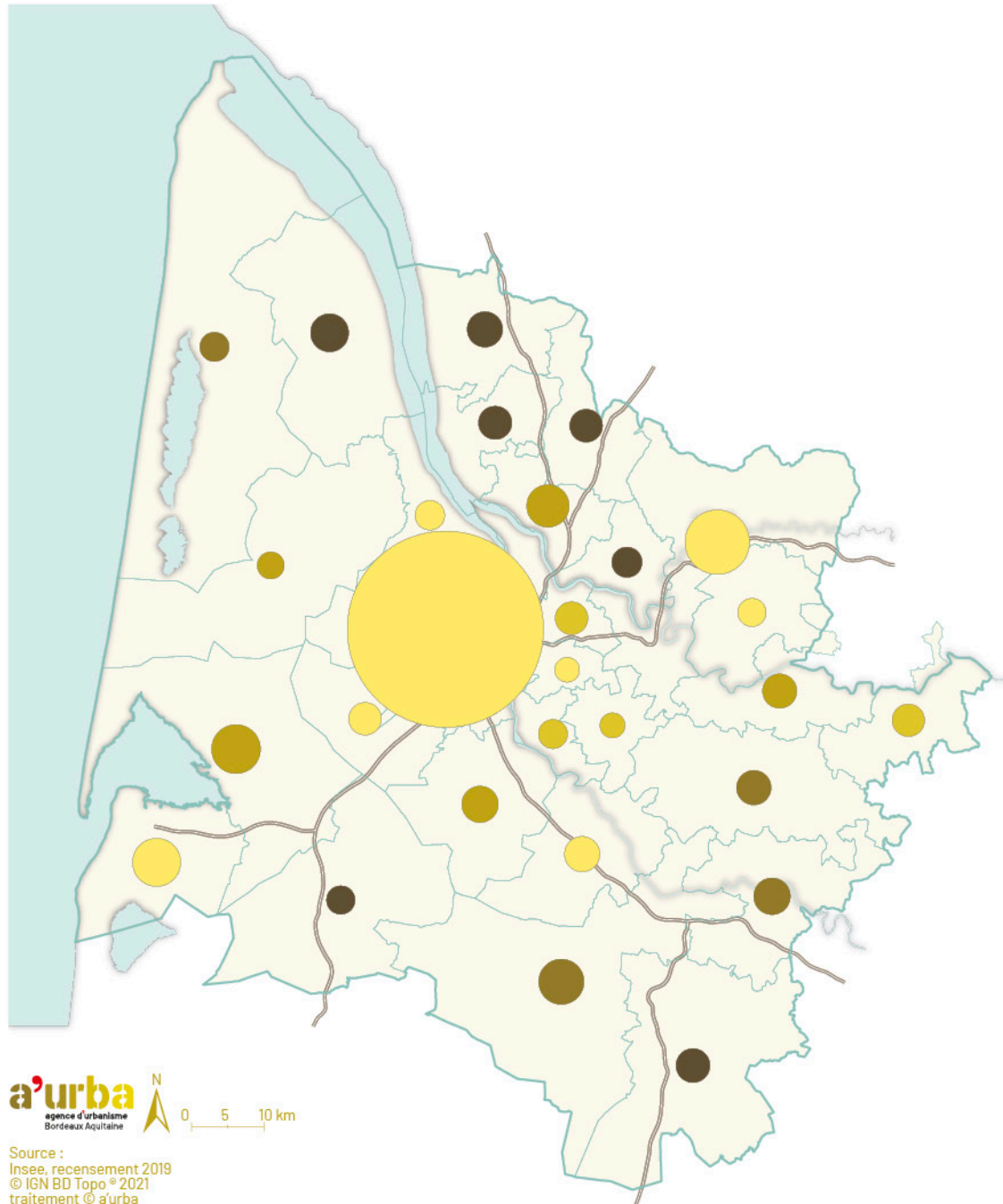
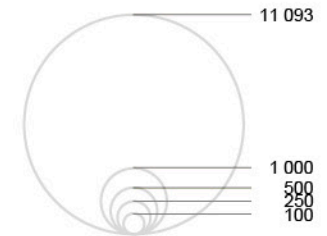
Les travailleurs précaires sont des personnes ayant un emploi en contrat à durée limitée, en emplois aidés, en intérim ou en apprentissage et qui travaillent aussi à temps partiel par la même occasion.

LES TRAVILLEUSES LES PLUS PRÉCARISÉES

Part des femmes parmi les
travailleurs précaires en 2019 (%)



Nombre de femmes en
emplois précaires en 2019



21 175 femmes ont des emplois précaires en Gironde, soit 63,9 % des travailleurs précarisés.

CC Médoc Estuaire : 59,8 %.

Bordeaux Métropole : 60,5 %.

CC Latitude Nord Gironde : 78,1 %.

CC de l'Estuaire : 79,7 %.

Dans 146 communes, tous les travailleurs précaires sont des femmes.

Les travailleurs précaires sont des personnes ayant un emploi en contrat à durée limitée, en emplois aidés, en intérim ou en apprentissage et qui travaillent aussi à temps partiel par la même occasion.

LES TRAVAILLEUSES LES PLUS PRÉCARISÉES PAR COMMUNE

Part des femmes parmi les
travailleurs précaires en 2019 (%)

- de 0 à 28,6
- de 28,6 à 61,1
- de 61,1 à 73,2
- de 73,2 à 88,7
- de 88,7 à 100,0

21 175 femmes ont des emplois précaires en Gironde, soit 63,9 % des
travailleurs précarisés.

CC Médoc Estuaire : 59,8 %.

Bordeaux Métropole : 60,5 %.

CC Latitude Nord Gironde : 78,1 %.

CC de l'Estuaire : 79,7 %.

Dans 146 communes, tous les travailleurs précaires sont des femmes.

Les travailleurs précaires sont des personnes ayant un emploi en contrat à
durée limitée, en emplois aidés, en intérim ou en apprentissage et qui
travaillent aussi à temps partiel par la même occasion.

LES RESSOURCES DES SALARIÉS LES PLUS PAUVRES

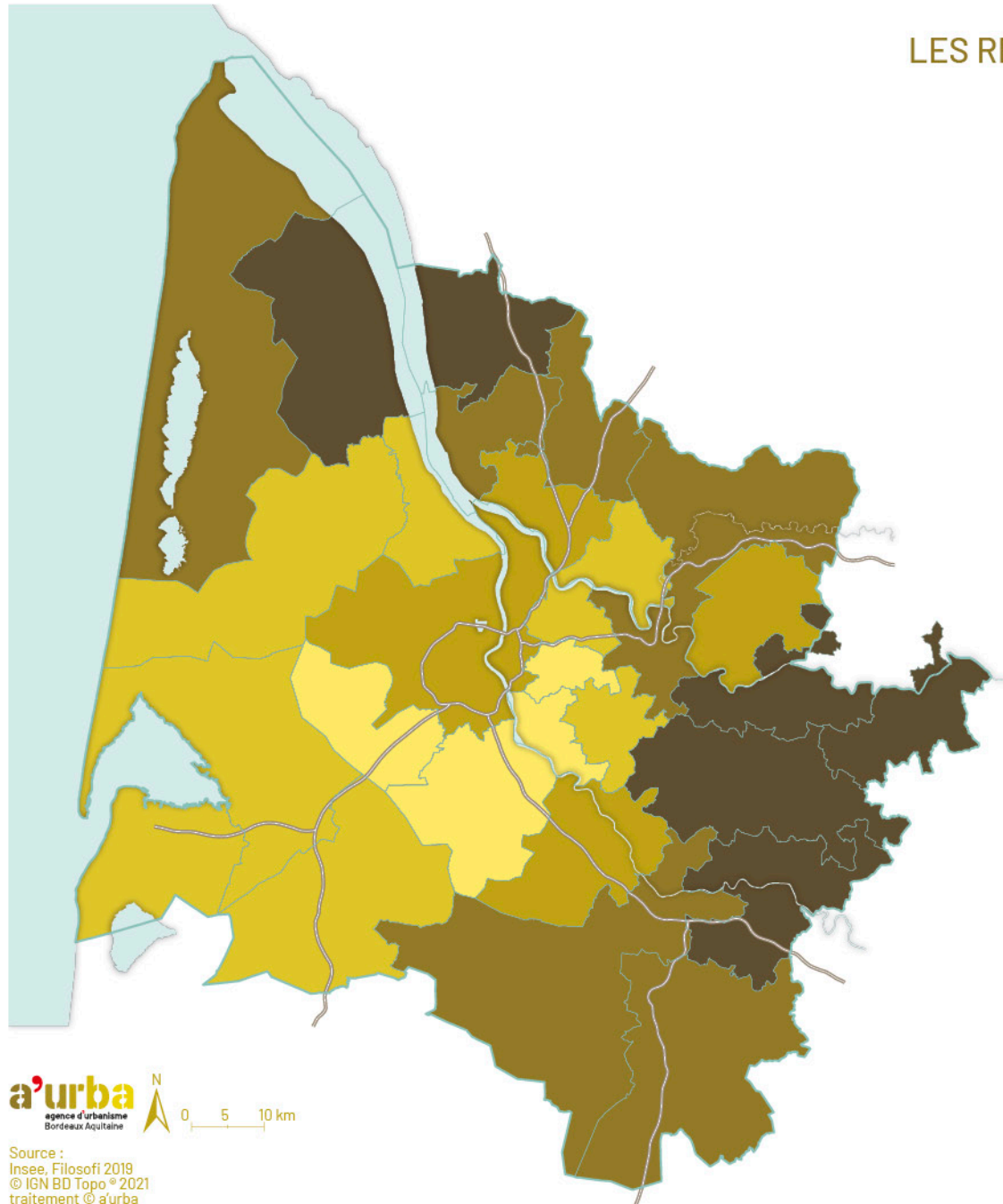
Revenu mensuel disponible par unité de consommation
en 2019 des 25% des plus pauvres (€)

- de 1180 à 1360
- de 1360 à 1423
- de 1423 à 1481
- de 1481 à 1647
- de 1647 à 1770

En 2019, en Gironde les 25 % des travailleurs salariés les plus pauvres gagnent en moyenne 1 478 €/mois/UC.

CC du Pays Foyen : 1 180 €/mois/UC.
CC Jalle-Eau-Bourde : 1 770 €/mois/UC.

Le revenu disponible est celui à disposition des ménages, une fois les impôts déduits. Unité de Consommation (UC) : pondération qui permet de comparer les ménages de tailles différentes (le premier adulte compte 1 et les personnes suivantes de 0,3 à 0,5 selon leur âge).



a'urba N
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine
0 5 10 km

Source :
Insee, Filosofi 2019
© IGN BD Topo © 2021
traitement © a'urba

LES RESSOURCES DES ACTIFS NON SALARIÉS LES PLUS PAUVRES

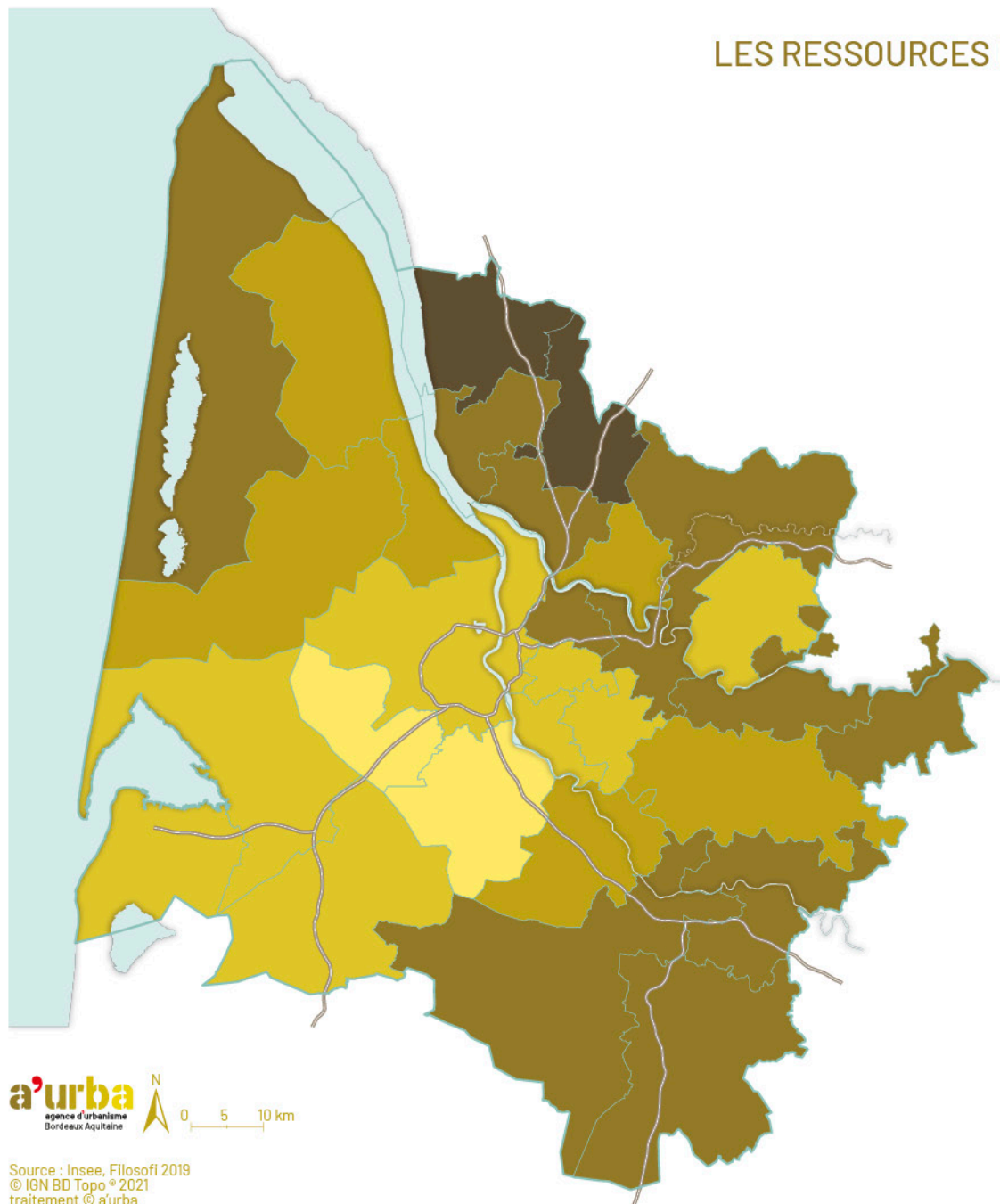
Revenu mensuel disponible par unité de consommation en 2019 (€) des 25% les plus pauvres

- de 952 à 1085
- de 1085 à 1274
- de 1274 à 1385
- de 1385 à 1606
- de 1606 à 1715

En 2019, en Gironde les 25 % des travailleurs non salariés les plus pauvres gagnent en moyenne 1354 €/mois/UC.

CC de l'Estuaire : 952 €/mois/UC.
CC Jalle-Eau-Bourde : 1715 €/mois/UC.

Le revenu disponible est celui à disposition des ménages, une fois les impôts déduits. Unité de Consommation (UC) : pondération qui permet de comparer les ménages de tailles différentes (le premier adulte compte 1 et les personnes suivantes de 0,3 à 0,5 selon leur âge).

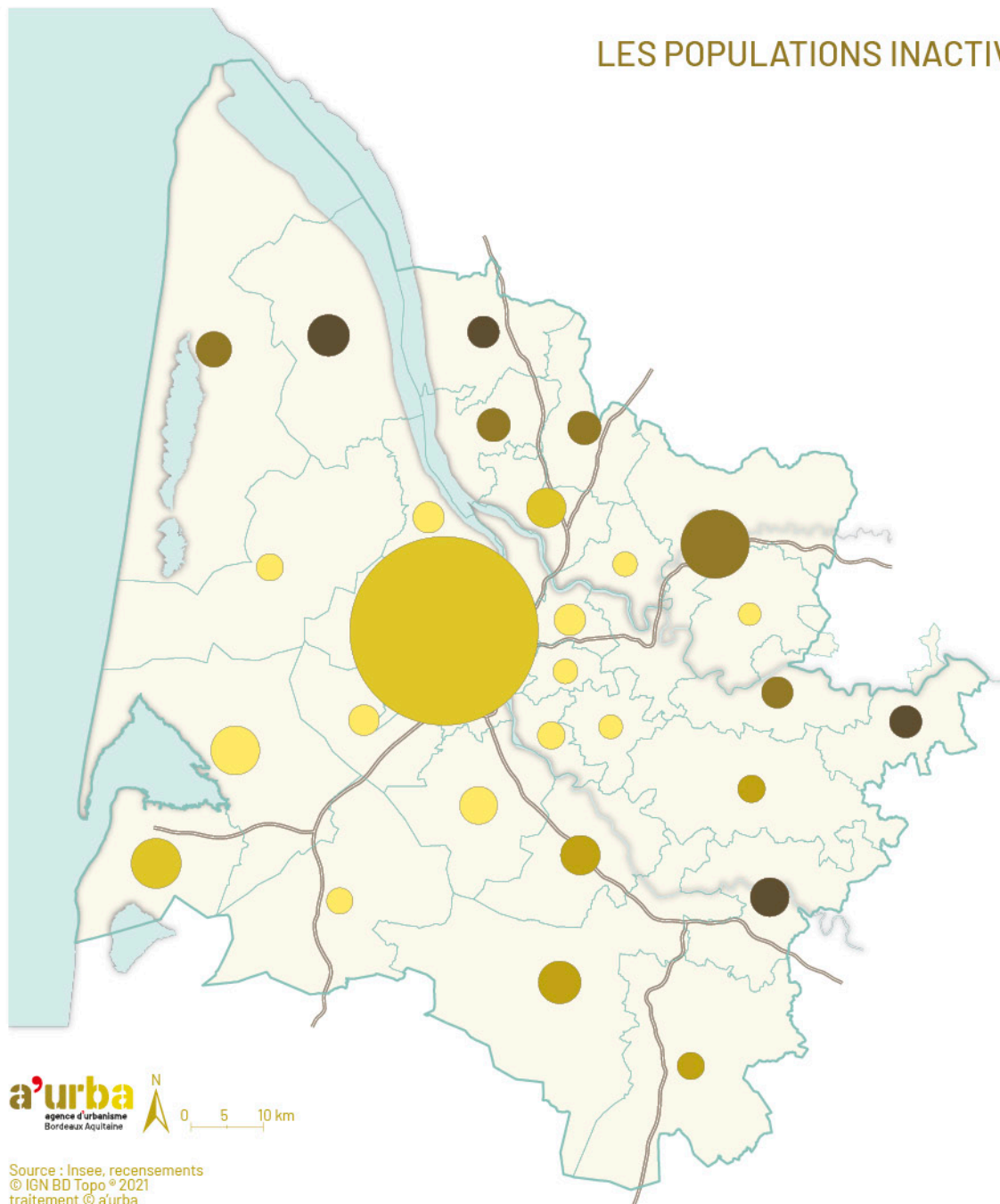
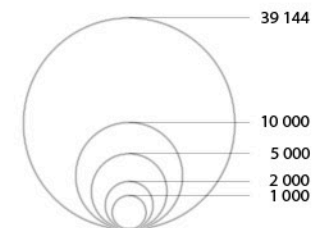


LES POPULATIONS INACTIVES, NON SCOLARISÉES ET NON À LA RETRAITE

Taux d'inactivité en 2019(%) :
part des inactifs dans la population
en âge de travailler (15 à 64 ans)



Nombre d'inactifs de 15 à 64 ans en 2019
(personnes sans emploi, non scolarisées
et non retraitées)



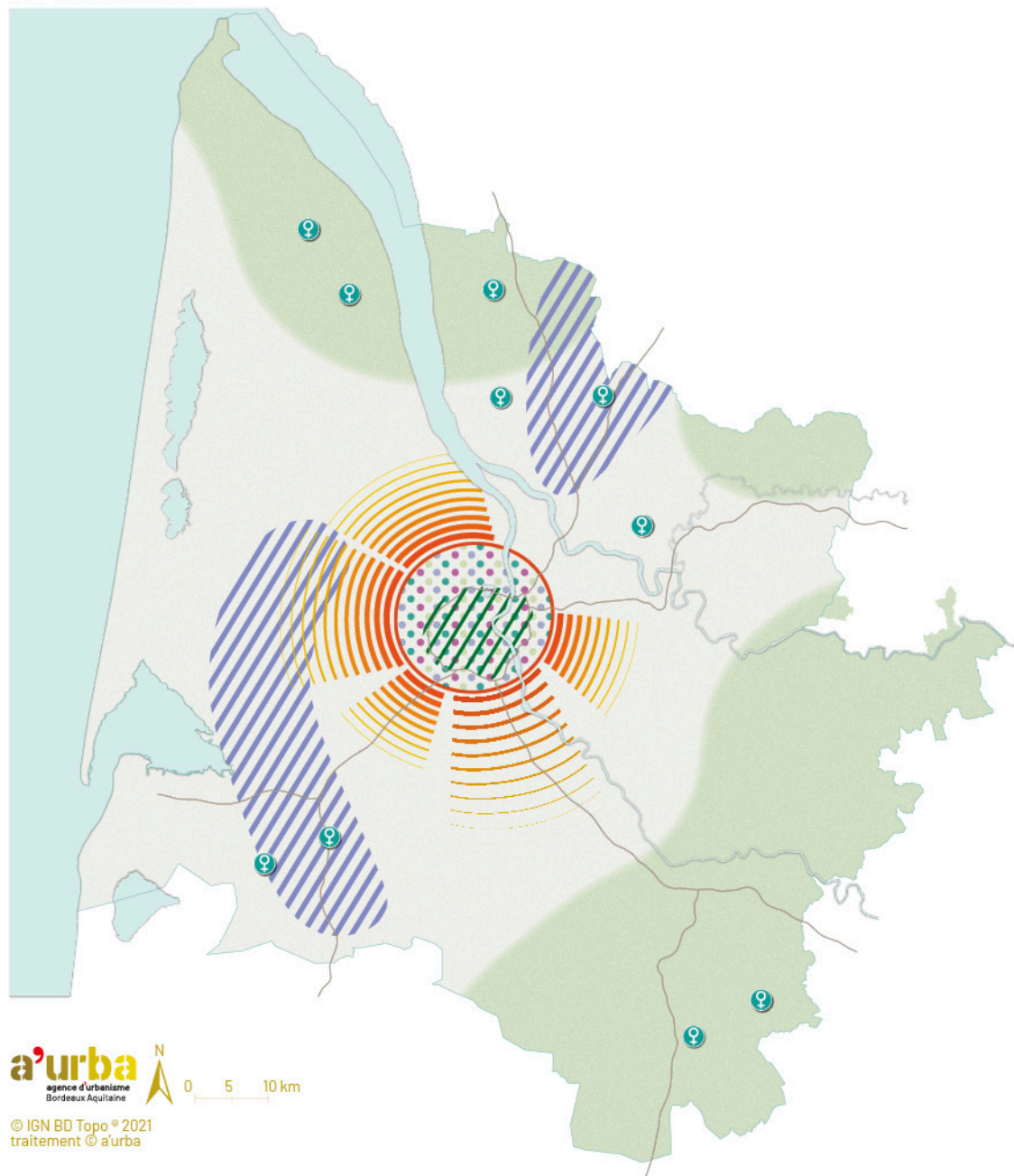
SYNTHÈSE

LES POPULATIONS ACTIVES

Des territoires qui amplifient leur spécialisation socio-professionnelle

-  Des secteurs privilégiés de résidence des cadres et professions intellectuelles supérieures
-  Une diffusion de la population des cadres
-  Des secteurs d'installation d'ouvriers et d'employés
-  Une surreprésentation d'actifs en emploi précaire et/ou partiel
-  Une surreprésentation des femmes parmi les actifs en situation de précarité
-  Une précarité moindre dans la métropole, mais qui pèse à l'échelle gironde

- Répondre aux besoins d'habitat et de logement des populations actives dans leur diversité.
- Développer une offre sociale qui permette aux actifs vulnérables d'accéder au logement (production de logements locatifs sociaux, médiation locative via des associations, information auprès des propriétaires et des locataires des avantages de la garantie Visale).
- Intégrer la question du logement dans les politiques de développement économique : sensibiliser les entreprises à l'accompagnement de leur salariés en matière d'habitat, requestionner les stratégies de filières et viser des emplois pérennes, attractifs et en lien avec les ressources humaines locales, accompagner les populations locales dans l'insertion professionnelle.
- Intégrer la question de l'accès au logement dans une réflexion plus globale sur les politiques familiales, la formation, l'accès aux services en lien avec la problématique de la précarité féminine.



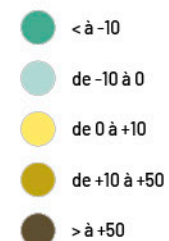
Les emplois et les déplacements domicile-travail

- La polarisation des emplois
- La polarisation des emplois : par EPCI
- Les emplois et fonctions des territoires
- Les fonctions des communes
- Les actifs occupés
- Le temps moyen entre le domicile et le lieu de travail
- Les travailleurs sous motorisés
- Les travailleurs qui ne quittent pas leur EPCI de résidence
- Les entrées et sorties de travailleurs dans les EPCI girondins
- Les déplacements domicile-travail entre Bordeaux Métropole et les autres EPCI girondins

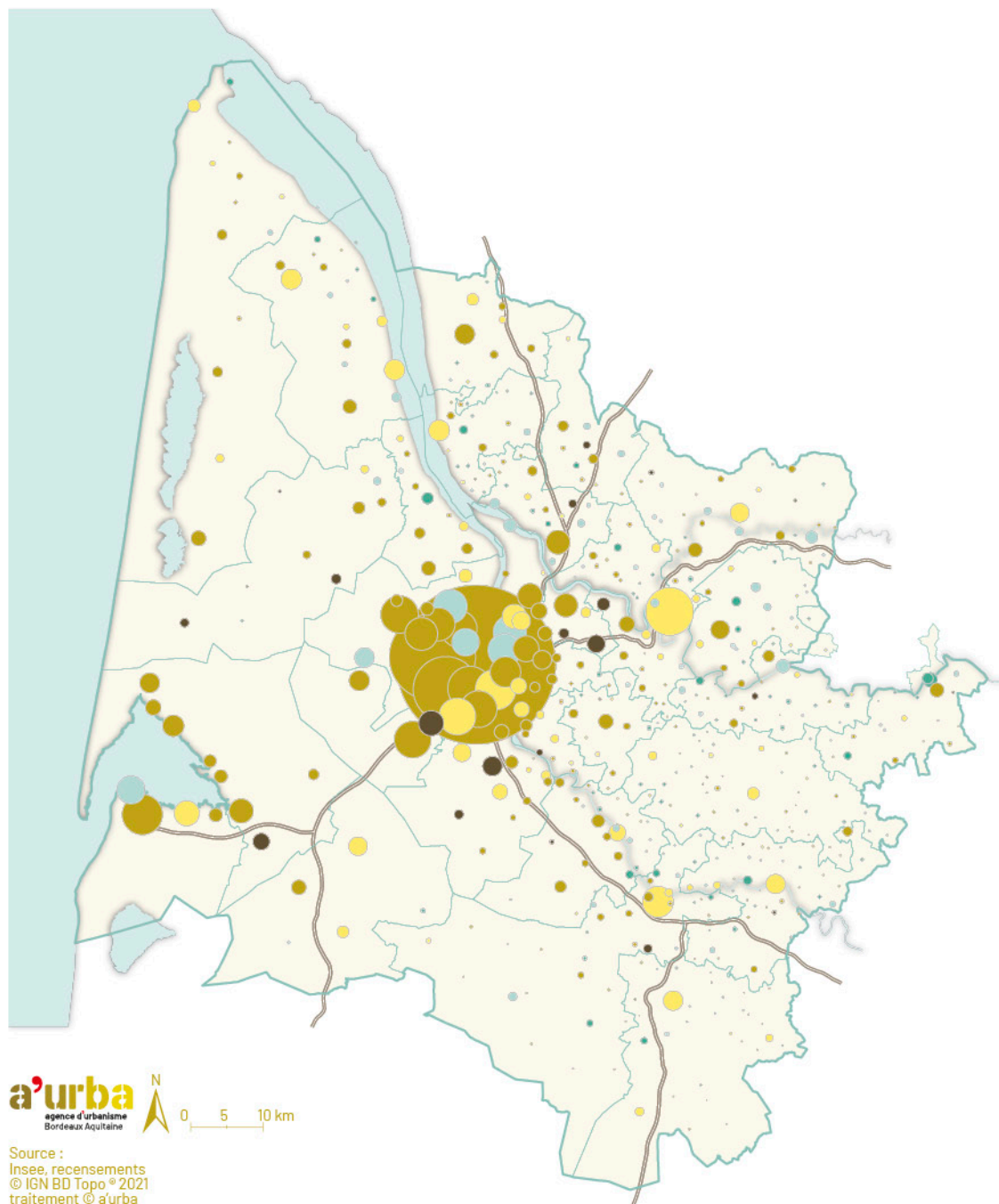
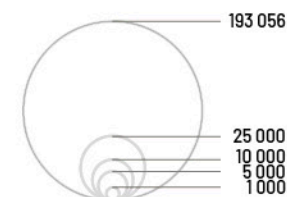
Carte de synthèse - Une polarisation de l'emploi dans le territoire métropolitain et les centralités qui structure le département

LA POLARISATION DES EMPLOIS

Évolution 2008-2019 du
nombre d'emplois (%)



Nombre d'emplois en 2019



688 500 emplois en 2019 en Gironde.
83 000 emplois supplémentaires depuis 2008, soit une hausse de +13,7 %.
217 communes ont perdu des emplois en 11 ans.

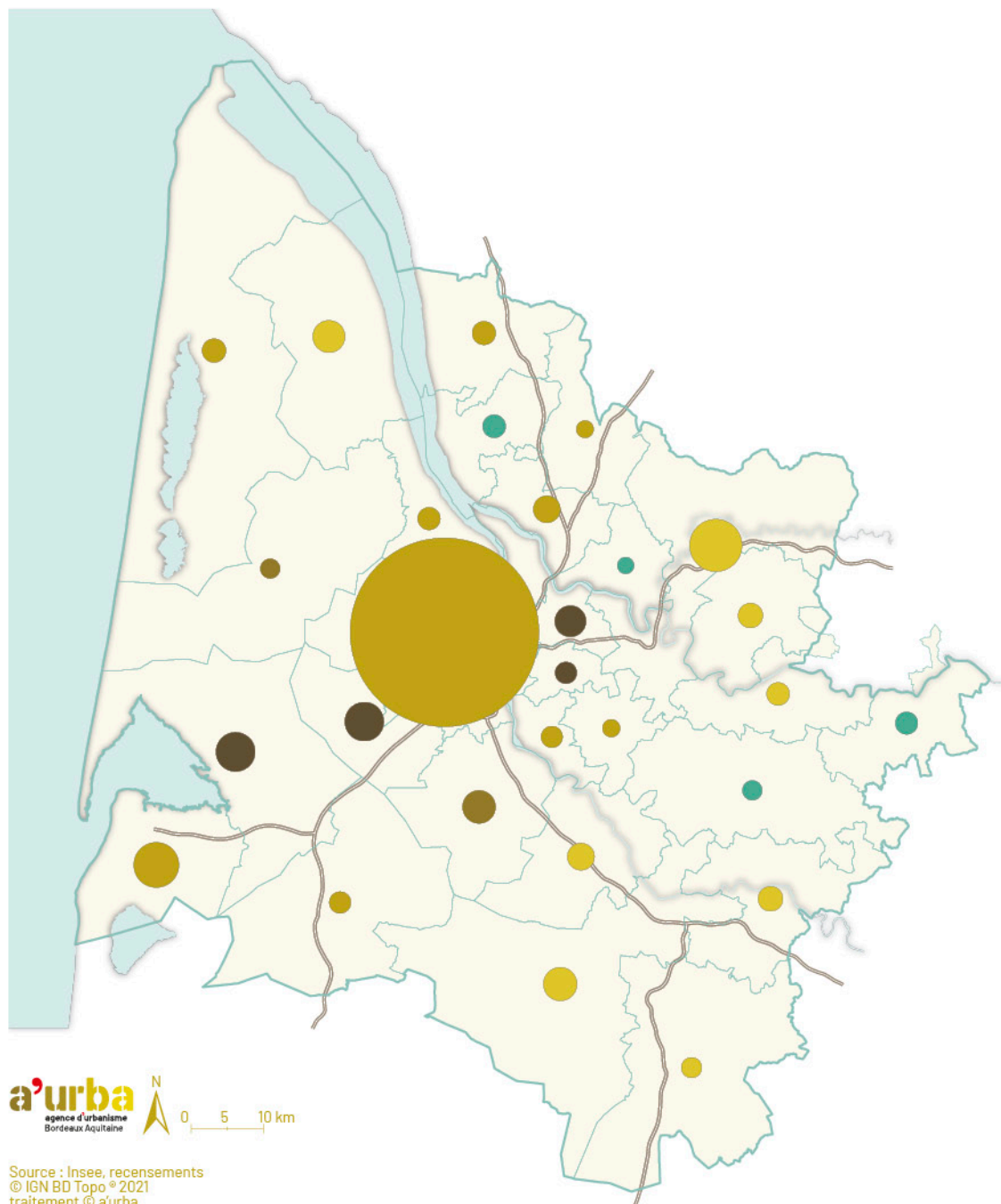
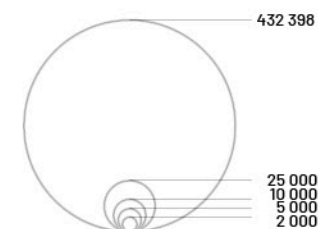
Bordeaux Métropole accueille 63 % des emplois girondins (432 400).
Bordeaux accueille 28 % des emplois du département.
Plus de la moitié des emplois sont concentrés dans 8 communes : toutes dans Bordeaux Métropole, excepté Libourne et La Teste-de-Buch.

LA POLARISATION DES EMPLOIS PAR EPCI

Evolution 2008-2019 du
nombre d'emplois (%)



Nombre d'emplois en 2019



688 500 emplois en 2019 en Gironde.
83 000 emplois supplémentaires depuis 2008, soit une hausse de +13,7 %.
217 communes ont perdu des emplois en 11 ans.

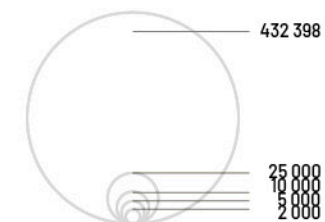
Bordeaux Métropole accueille 63 % des emplois girondins (432 400).
Bordeaux accueille 28 % des emplois du département.
Plus de la moitié des emplois sont concentrés dans 8 communes : toutes dans Bordeaux Métropole, excepté Libourne et La Teste-de-Buch.

LES EMPLOIS ET FONCTIONS DES TERRITOIRES

Indice de Concentration de l'Emploi (ICE) en 2019



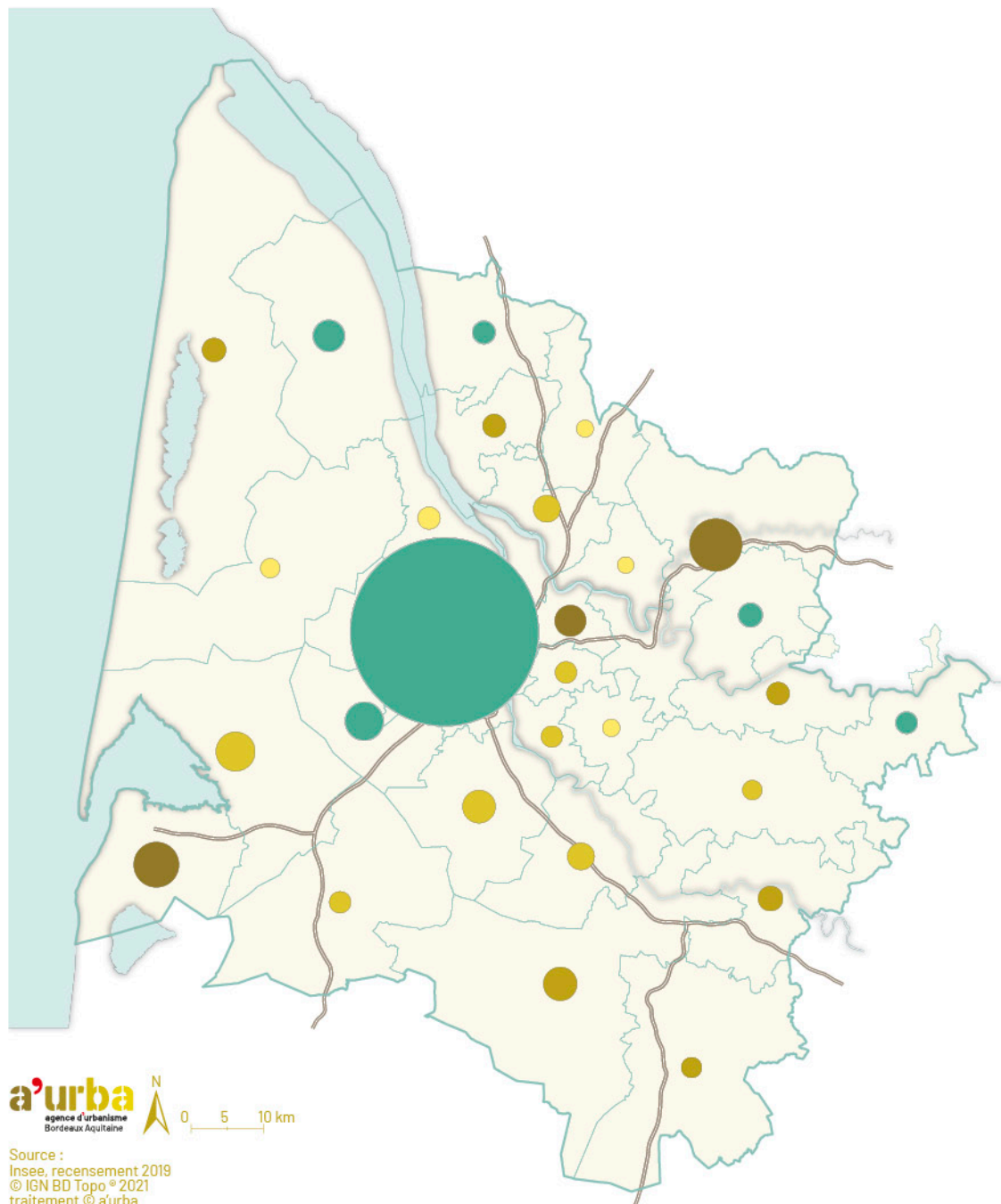
Nombre d'emplois en 2019



77 communes girondines ont un ICE supérieur à 100.
 Braud-et-Saint-Louis est la commune la plus polarisante : elle compte 5,4 fois plus d'emplois sur place que d'habitants qui travaillent (ICE = 536).
 Saint-Emilion : 324.
 Sainte-Foy-la-Grande : 278.
 Bordeaux : 168.
 Léognan : 55.
 Le Bouscat : 55.
 Mios : 42.

L'Indice de Concentration de l'Emploi (ICE) est le rapport entre nombre d'emplois total d'un territoire et nombre d'actifs occupés qui y résident. Les territoires où l'ICE est supérieur à 100 (en vert dans la carte) sont des polarités d'emplois, alors que les territoires avec un indice inférieur à 100 ont plutôt des fonctions résidentielles.

À l'échelle départementale cet ICE a une valeur de 100, c'est-à-dire que l'on trouve autant d'emplois sur place que de travailleurs qui y habitent (les premiers n'étant pas exclusivement occupés par les seconds).



a'urba
 agence d'urbanisme
 Bordeaux Aquitaine

Source :
 Insee, recensement 2019
 © IGN BD Topo © 2021
 traitement © a'urba

LES FONCTIONS DES COMMUNES

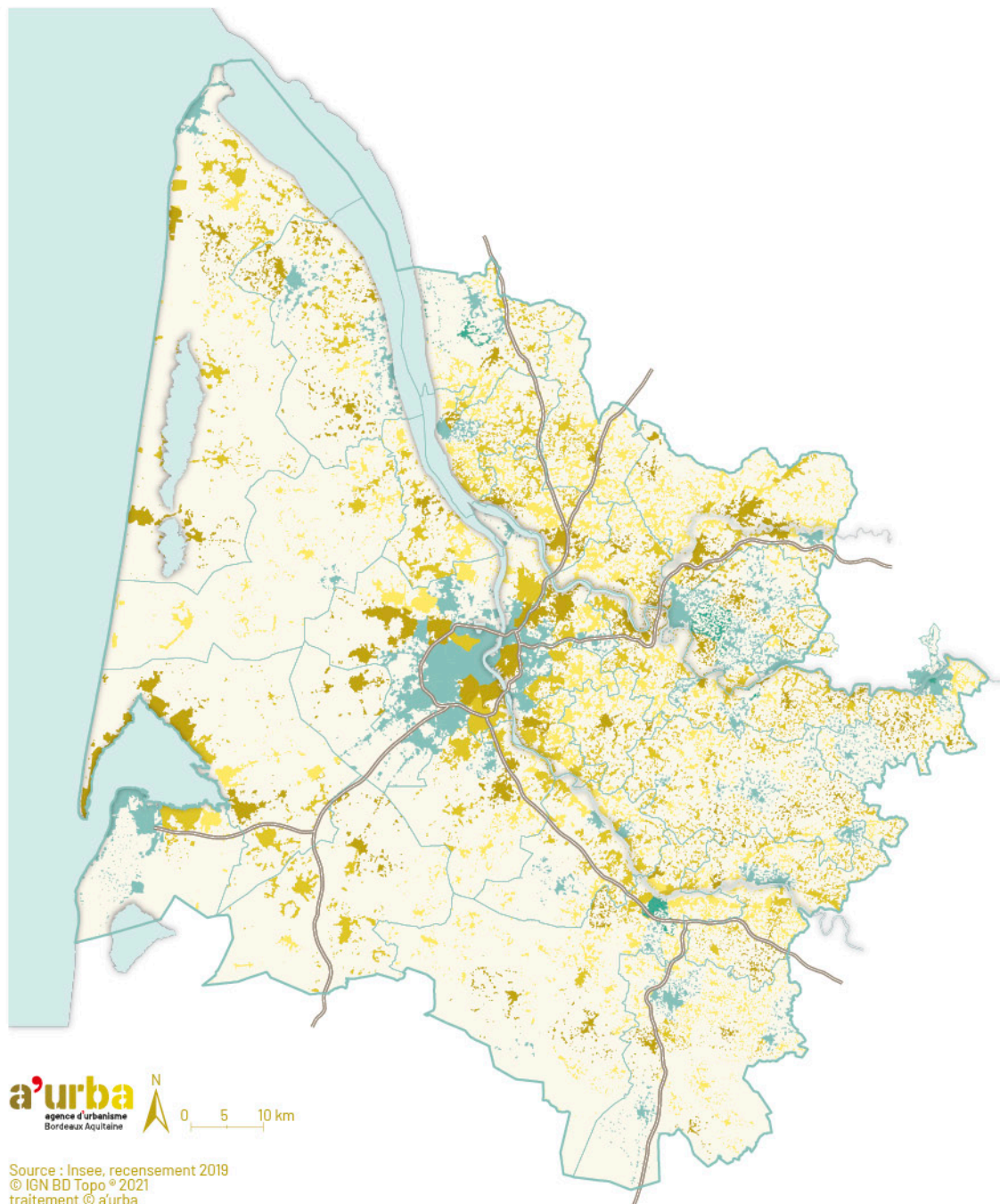
Indice de Concentration de l'Emploi
(ICE) en 2019

- de 0 à 40
- de 40 à 70
- de 70 à 100
- de 100 à 250 (pôles d'emplois)
- > à 250 (pôles d'emplois)

77 communes girondines ont un ICE supérieur à 100.
Braud-et-Saint-Louis est la commune la plus polarisante : elle compte 5,4 fois plus d'emplois sur place que d'habitants qui travaillent (ICE = 536).
Saint-Emilion : 324.
Sainte-Foy-la-Grande : 278.
Bordeaux : 168.
Léognan : 55.
Le Bouscat : 55.
Mios : 42.

L'Indice de Concentration de l'Emploi (ICE) est le rapport entre nombre d'emplois total d'un territoire et nombre d'actifs occupés qui y résident. Les territoires où l'ICE est supérieur à 100 (en vert dans la carte) sont des polarités d'emplois, alors que les territoires avec un indice inférieur à 100 ont plutôt des fonctions résidentielles.

À l'échelle départementale cet ICE a une valeur de 100, c'est-à-dire que l'on trouve autant d'emplois sur place que de travailleurs qui y habitent (les premiers n'étant pas exclusivement occupés par les seconds).

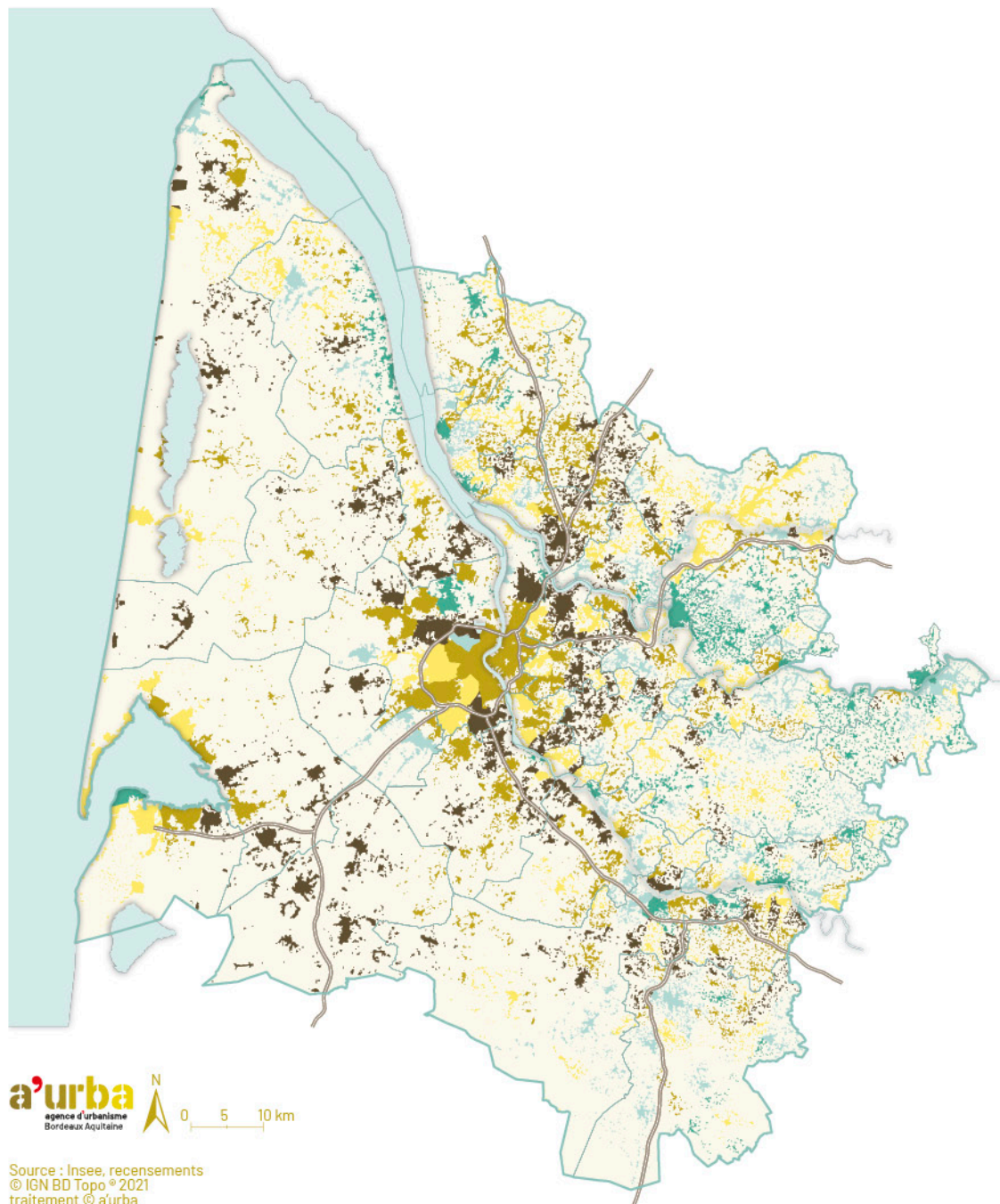


a'urba N
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine 0 5 10 km

Source : Insee, recensement 2019
© IGN BD Topo © 2021
traitement © a'urba

LES ACTIFS OCCUPÉS

Evolution du nombre d'actifs occupés de
15 à 64 ans entre 2008 et 2019 (%)

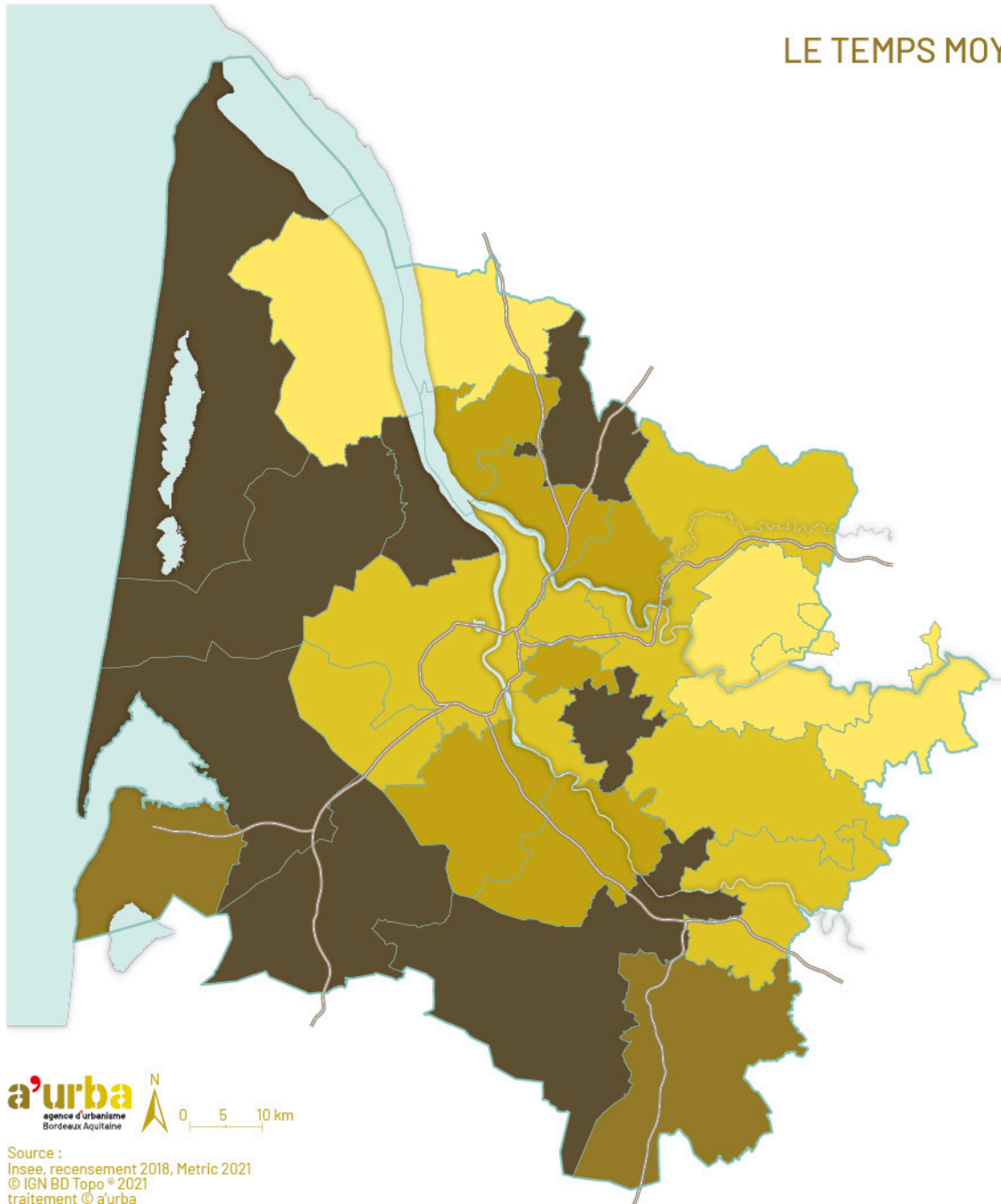


Gironde : + 72 119 personnes, soit + 11,9%

LE TEMPS MOYEN ENTRE LE DOMICILE ET LE LIEU DE TRAVAIL

Temps en 2018 (minutes)

- de 19 à 22
- de 22 à 24
- de 24 à 26
- de 26 à 27
- de 27 à 33

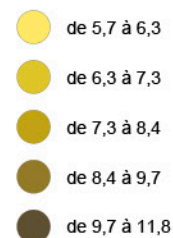


Le temps moyen de transport entre le domicile et le lieu de travail est en moyenne de 24,8 min pour les actifs girondins. Ils varient de 19,1 min pour la CC de l'Estuaire à 33,4 min pour la CC Médulienne.

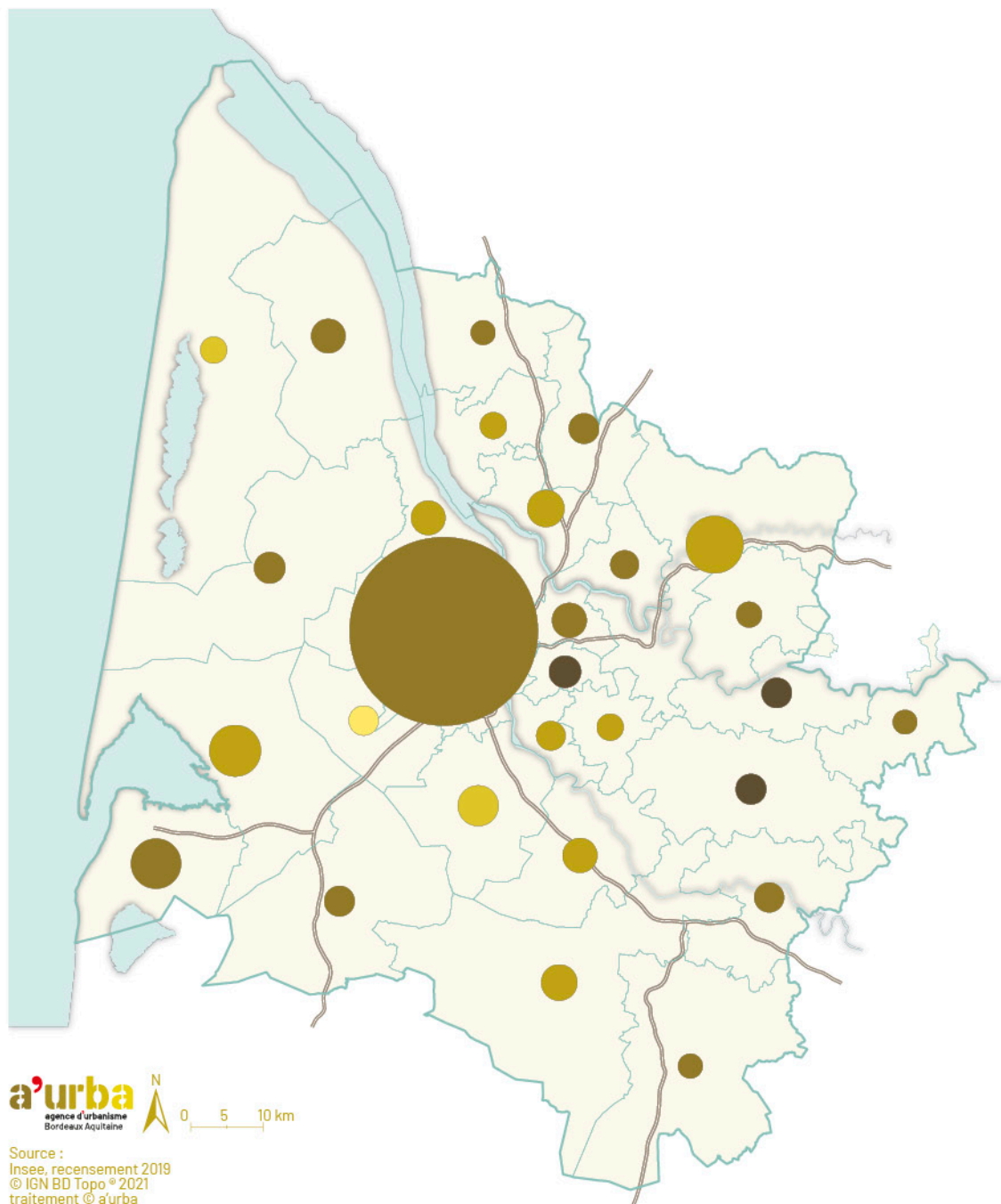
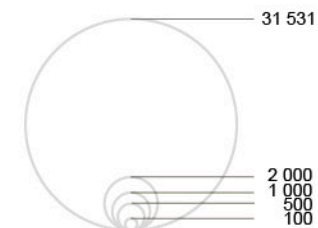
Les distances moyennes entre le domicile et le lieu de travail ne sont pas strictement calées sur les temps moyens : elles varient de 21,4 km pour la CC Médoc Cœur de Presqu'île à 39,5 km pour la CC Val de l'Eyre.

LES TRAVAILLEURS SOUS MOTORISÉS

Part des travailleurs sous motorisés
dans les actifs occupés en 2019 (%)



Nombre de travailleurs
sous motorisés en 2019



59 149 travailleurs sous-motorisés en Gironde en 2019, soit 8,6 % des actifs occupés.

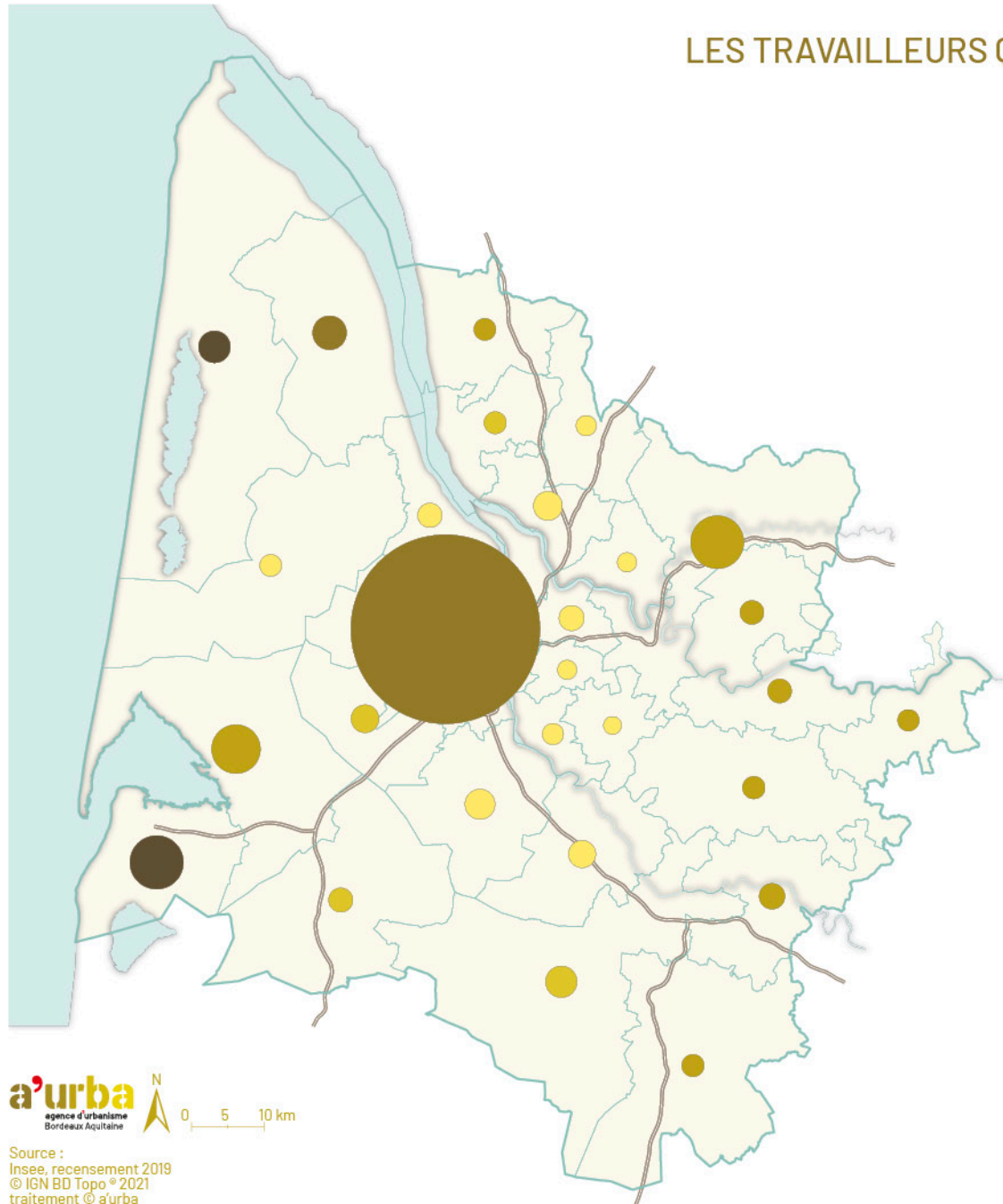
CC Jalle-Eau-Bourde : 5,7 %.

CC Castillon/Pujols : 10,8 %.

CC rurales de l'Entre-Deux-Mers : 11,8 %.

Les ménages sous-motorisés sont ceux déclarant aller travailler en voiture mais où il manque une voiture pour au moins une personne du ménage : 0 voiture pour 1 personne seule ; 1 seule voiture pour des ménages d'au moins 2 personnes actives.

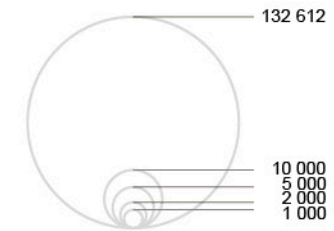
LES TRAVAILLEURS QUI NE QUITTENT PAS LEUR EPCI DE RÉSIDENCE



Part des actifs occupés
travaillant dans leur EPCI
de résidence (%)



Nombre d'actifs travaillant
dans leur EPCI de résidence



En 2019, 217 346 actifs restent dans leur EPCI de résidence pour y travailler, soit 31,7 % des travailleurs habitant en Gironde.

CC les Coteaux Bordelais : 14,8 %.

CC du Créonnais : 15 %.

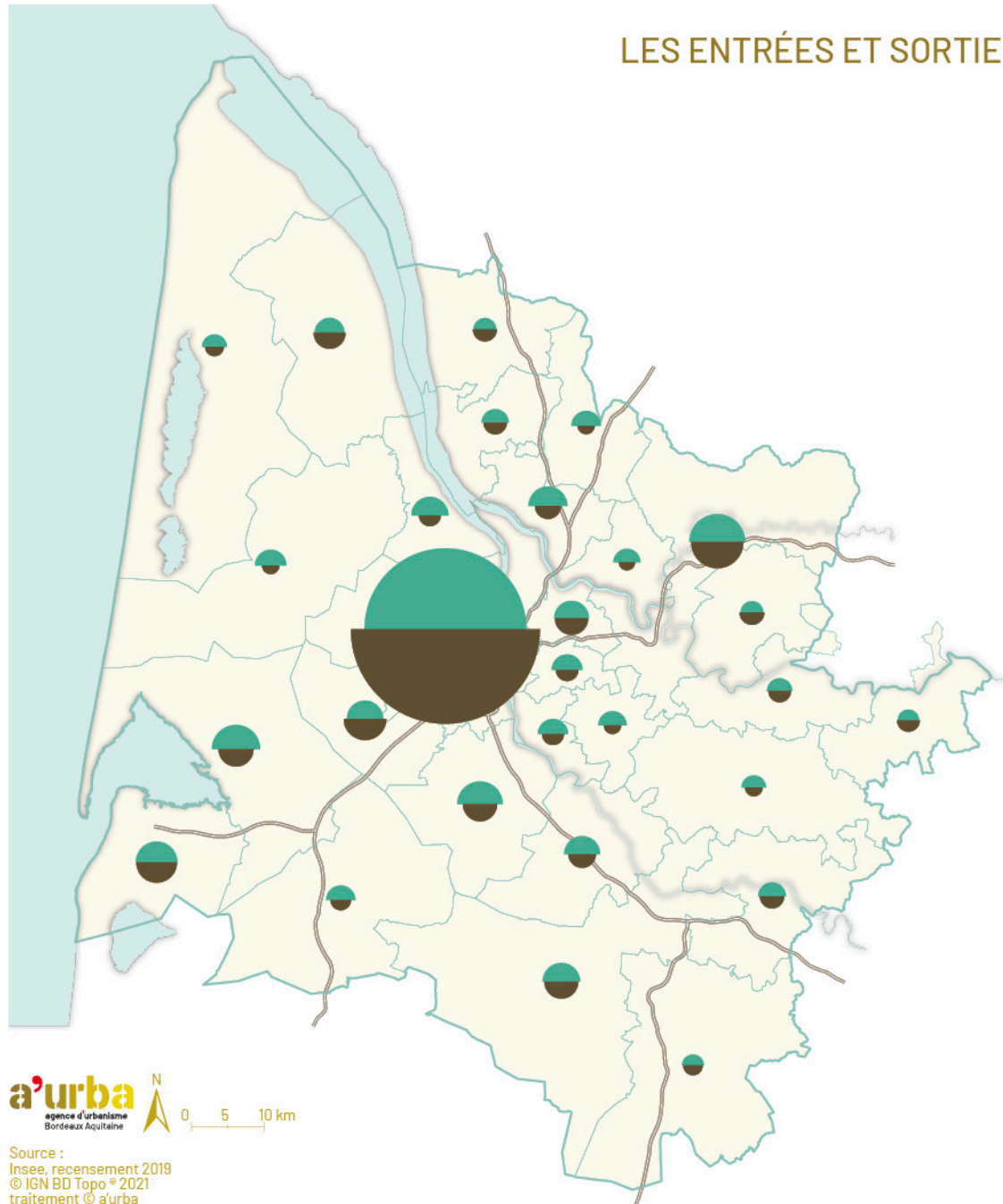
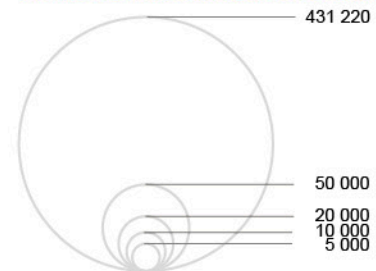
CC Médoc Atlantique : 42,1 %.

Cobas : 42,3 %.

LES ENTRÉES ET SORTIES DE TRAVAILLEURS DANS LES EPCI GIRONDINS

-  actifs résidents sortants de l'EPCI pour travailler ailleurs
-  actifs entrants dans l'EPCI pour y travailler

Nombres d'actifs occupés se déplaçant en 2019



a'urba N
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine
0 5 10 km

Source :
Insee, recensement 2019
© IGN BD Topo © 2021
traitement © a'urba

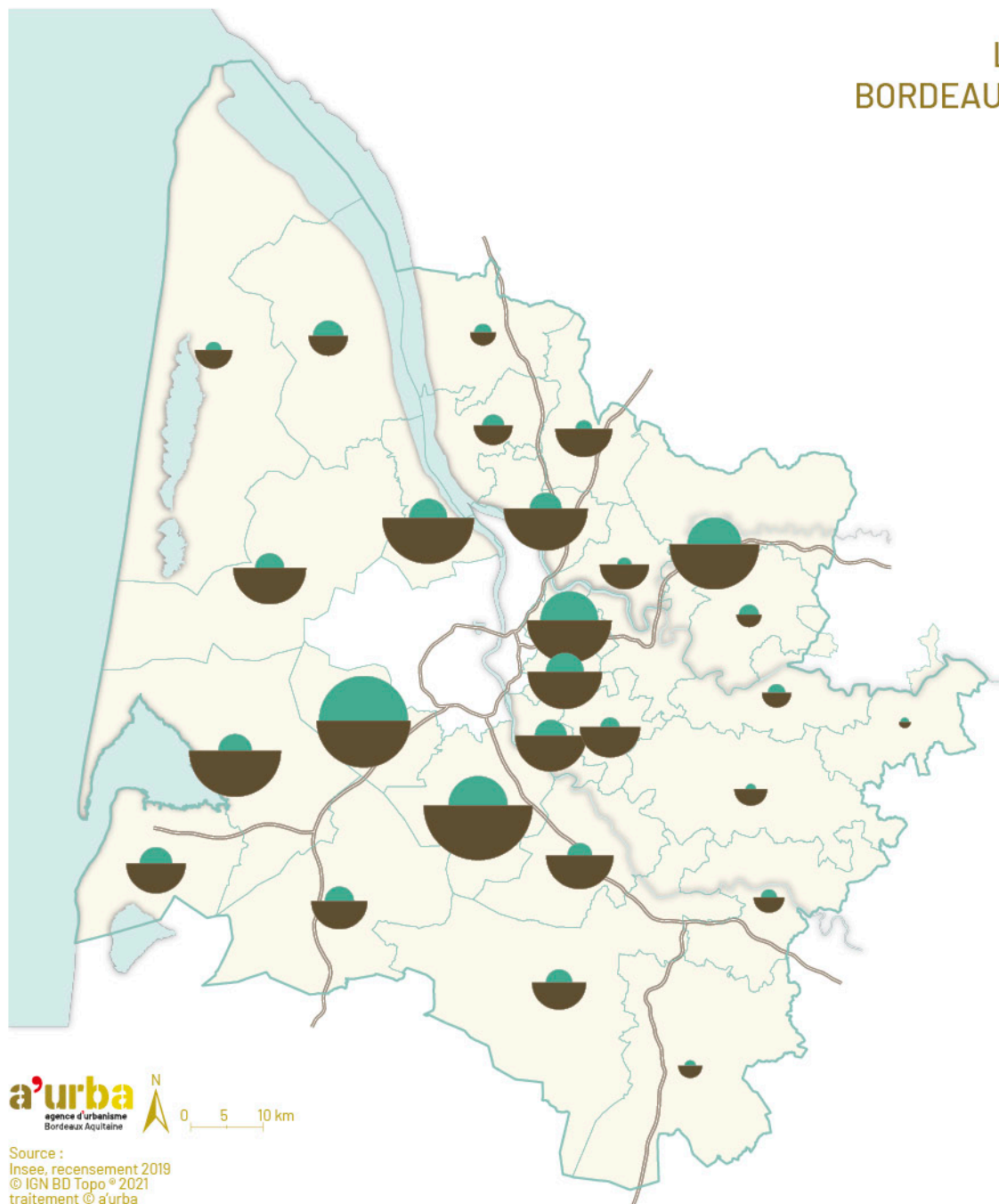
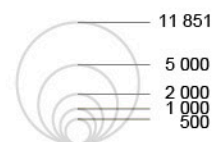
6 EPCI accueillent plus de travailleurs qu'ils n'en envoient sur d'autres territoires : CC de l'Estuaire, CC du Pays Foyen, CC du Grand Saint-Emilionnais, CC Médoc Coeur de Presqu'île, CC Jalle-Eau-Bourde, Bordeaux Métropole.

solde Bordeaux Métropole : + 79 700 travailleurs.
solde Coban : -9 378 travailleurs (19 500 sortants).
solde Bordeaux : +77 400 travailleurs.
solde Mérignac : +22 900 travailleurs.

LES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL ENTRE BORDEAUX MÉTROPOLÉ ET LES AUTRES EPCI GIRONDINS

-  actifs quittant Bordeaux Métropole pour travailler dans un autre EPCI girondin
-  actifs quittant l'EPCI pour travailler dans Bordeaux Métropole

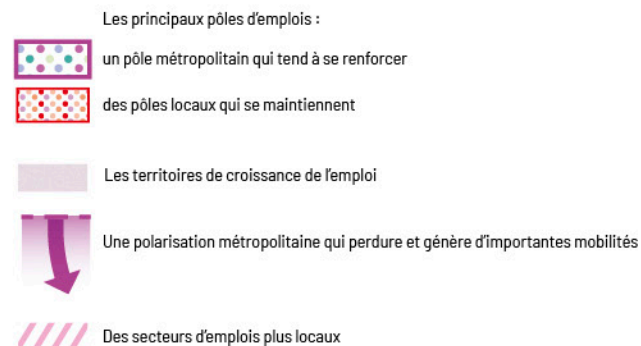
Nombre d'actifs occupés se déplaçant entre
Bordeaux Métropole et les autres EPCI girondins en 2019



Bordeaux Métropole accueille 298 600 travailleurs qui résident dans d'autres territoires, dont 108 500 dans le reste de la Gironde. 31 850 actifs habitant dans Bordeaux Métropole vont travailler dans d'autres EPCI girondins.

CC Jalle-Eau-Bourde envoie 8 850 travailleurs dans Bordeaux Métropole et 7 960 travailleurs résidant dans Bordeaux Métropole vont y travailler.
CC de Montesquieu envoie 11 850 travailleurs dans Bordeaux Métropole.
CC du Pays Foyen en envoie 137.

Une polarisation de l'emploi dans le territoire métropolitain et des centralités qui structurent le département



- Rapprocher/créer des emplois dans les secteurs à plus forte croissance démographique et à vocation surtout résidentielle : notamment la première couronne périurbaine et les espaces de desserrement associés.
- Favoriser le développement d'une offre en logements adaptée dans les pôles d'emplois des centralités girondines : rapprocher l'habitant de son lieu de travail (et pas seulement rapprocher les emplois des lieux de résidence).
- Développer des offres de mobilité adaptées (aux différents publics) entre les lieux d'emplois et de résidence.
- Développer une offre de logements à proximité des transports en commun.

Les inégalités de ressources

- Les inégalités de ressources
- Les bénéficiaires du RSA
- Les ménages sous plafonds Hlm
- Le taux de pauvreté monétaire
- Le taux de pauvreté monétaire des locataires
- Le taux de pauvreté monétaire des propriétaires
- La dépendance des ménages aux prestations sociales
- Origines des ressources des ménages : revenus d'activités
- Origines des ressources : pensions, retraites, rentes
- Les allocataires Caf avec un taux d'effort supérieur à 33% : en accession à la propriété
- Les allocataires Caf avec un taux d'effort supérieur 33% : en locatif privé
- Les allocataires Caf avec un taux d'effort supérieur à 33% : en locatif public

Carte de synthèse – Entre ségrégation métropolitaine et paupérisation rurale

LES INÉGALITÉS DE RESSOURCES

Rapport interdéciles en 2019

- de 2,5 à 2,7
- de 2,7 à 2,9
- de 2,9 à 3,0
- de 3,0 à 3,2
- de 3,2 à 3,6

Les EPCI les plus égalitaires :
CC Médullienne, CC du Val de l'Eyre, CC Médoc Estuaire.

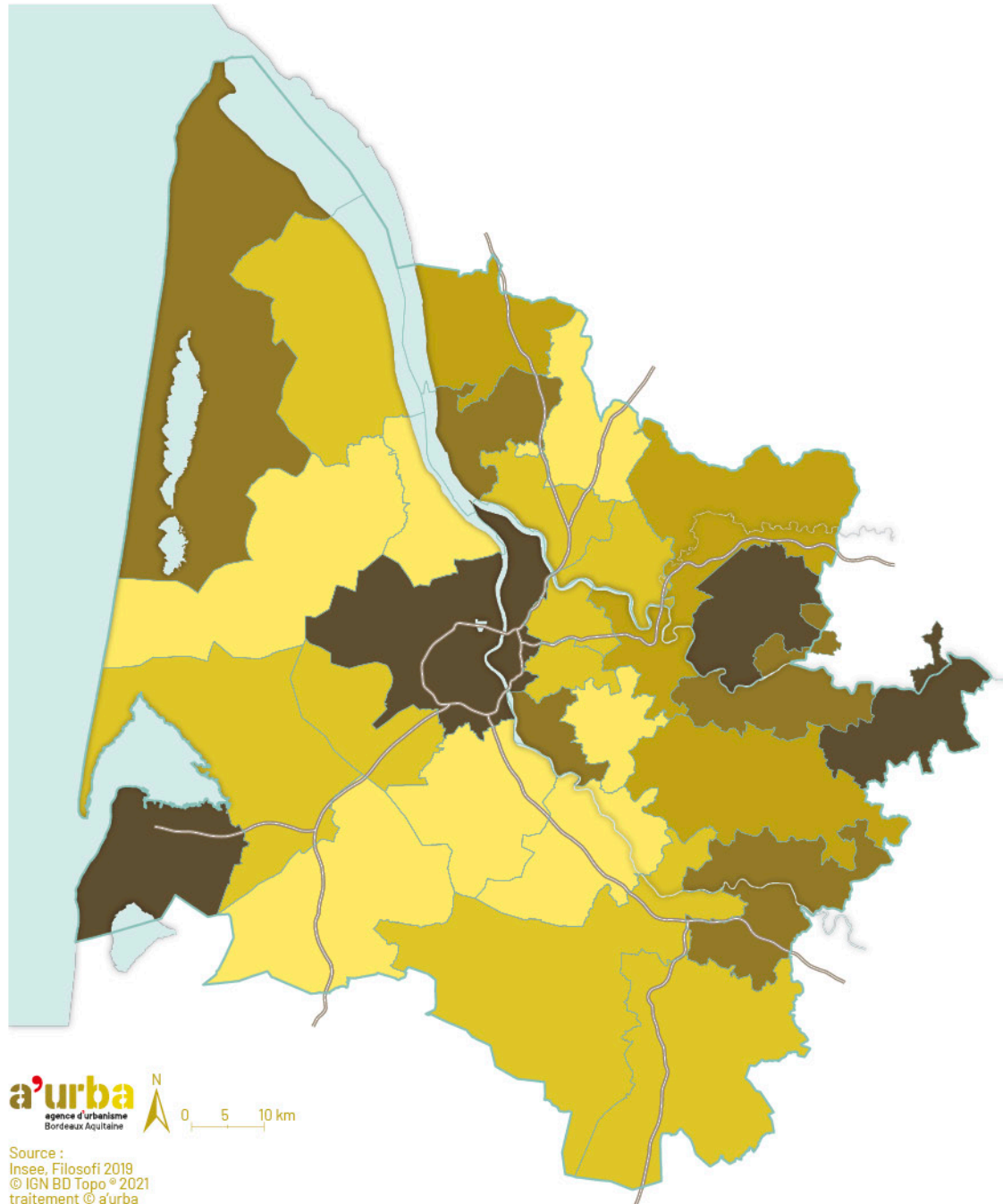
Les EPCI les moins égalitaires :
Bordeaux Métropole, CC du Pays Foyen, Cobas.

Le rapport interdéciles est un indicateur permettant de mettre en évidence les écarts entre les plus aisés et les plus modestes d'un territoire.
C'est le ratio entre les revenus des 10 % les plus riches et ceux des 10 % les plus pauvres.

Il est calculé par unité de consommation, (UC) qui est une pondération qui permet de comparer le niveau de vie de ménages de taille différente (le premier adulte compte 1 et les personnes suivantes de 0,3 à 0,5 selon leur âge).

Plus le rapport est élevé, plus les inégalités sont fortes dans le territoire considéré. S'il est faible, la population est plus homogène en termes de ressources, quel que soit leur niveau.

Un territoire peut être homogène et riche ou homogène et pauvre.

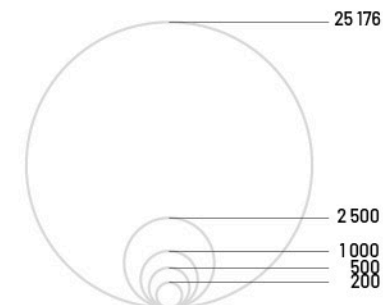


LES BÉNÉFICIAIRES DU RSA

Part des ménages bénéficiaires
RSA socle (%)



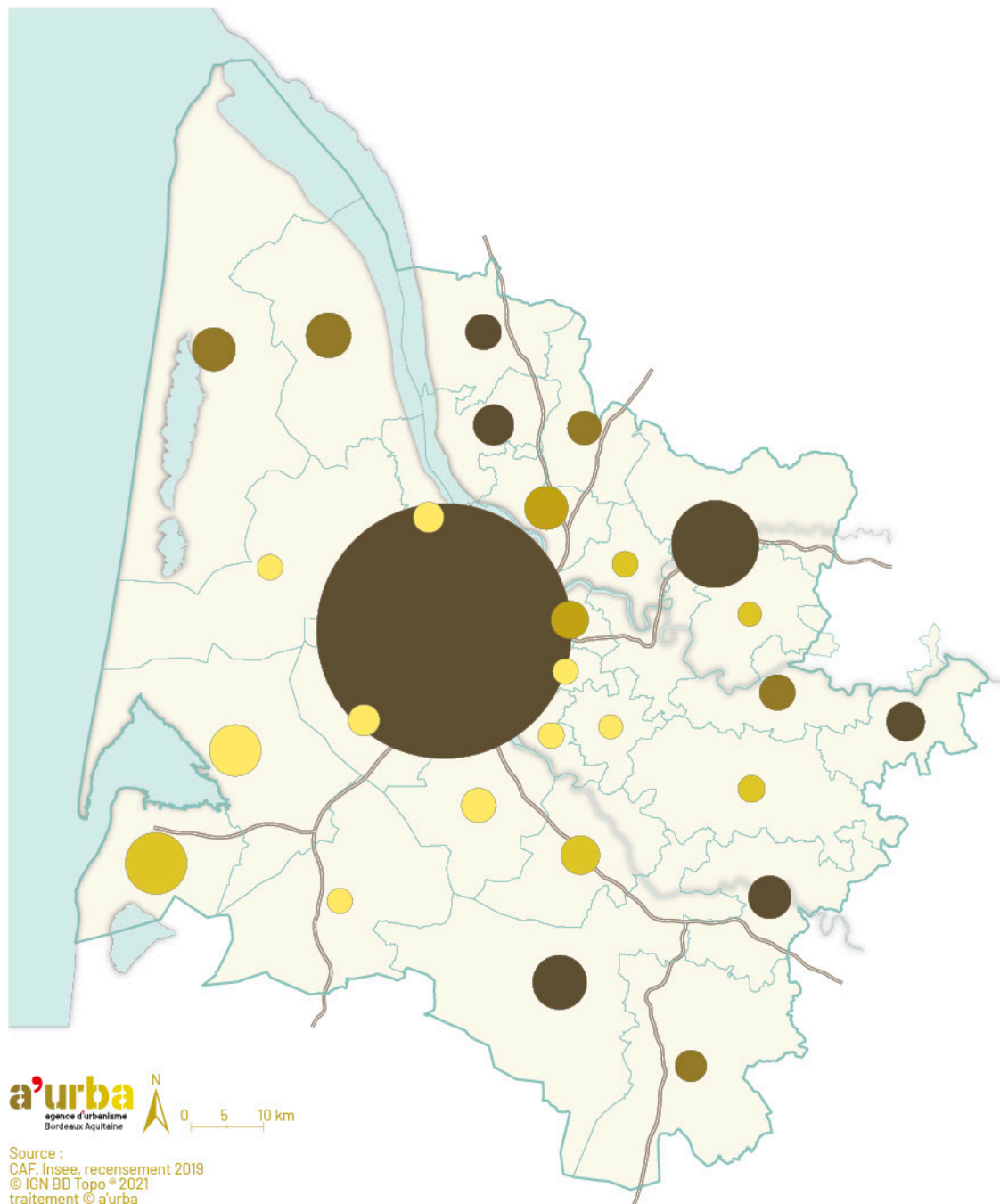
Nombre d'allocataires de la CAF
bénéficiaires du RSA socle en 2020



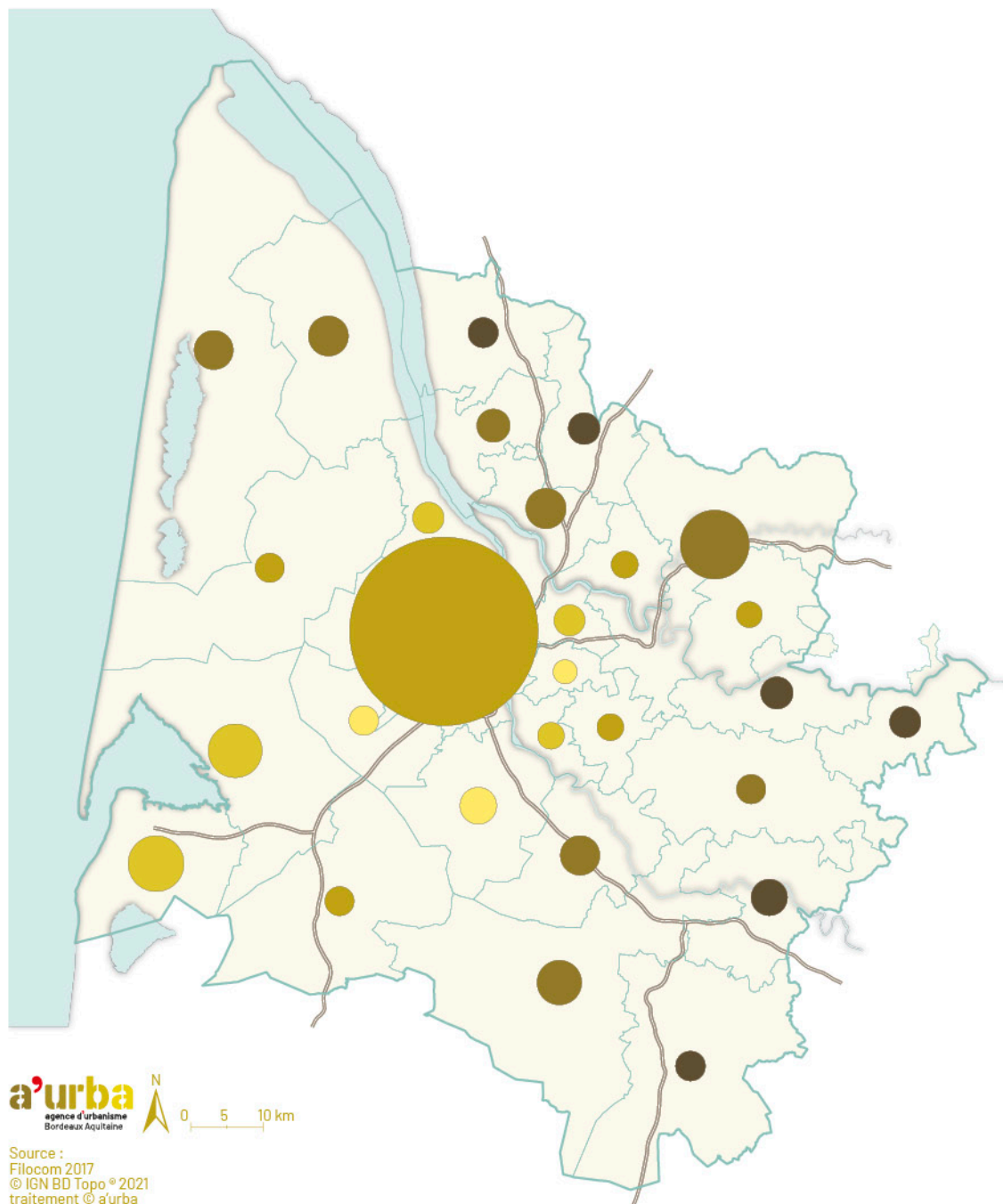
42 000 ménages girondins bénéficient du RSA socle, soit 5,6 % des ménages résidents.

CC de Montesquieu : 2,6% des ménages.
CC du Pays Foyen : 7,4 % des ménages.

Le RSA socle est destiné aux ménages ne percevant aucun revenu lié à une activité.



LES MÉNAGES SOUS LES PLAFONDS HLM



357 700 ménages girondins pourraient accéder à un logement social (PLAI ou PLUS), soit plus d'un ménage sur deux.
69 % peuvent prétendre à un logement PLS.
CC Jalle-Eau-Bourde : 36,3% des ménages éligibles au logement social (PLAI et PLUS).
CC du Réolais en Sud Gironde : 65,1%.

LE TAUX DE PAUVRETÉ MONÉTAIRE

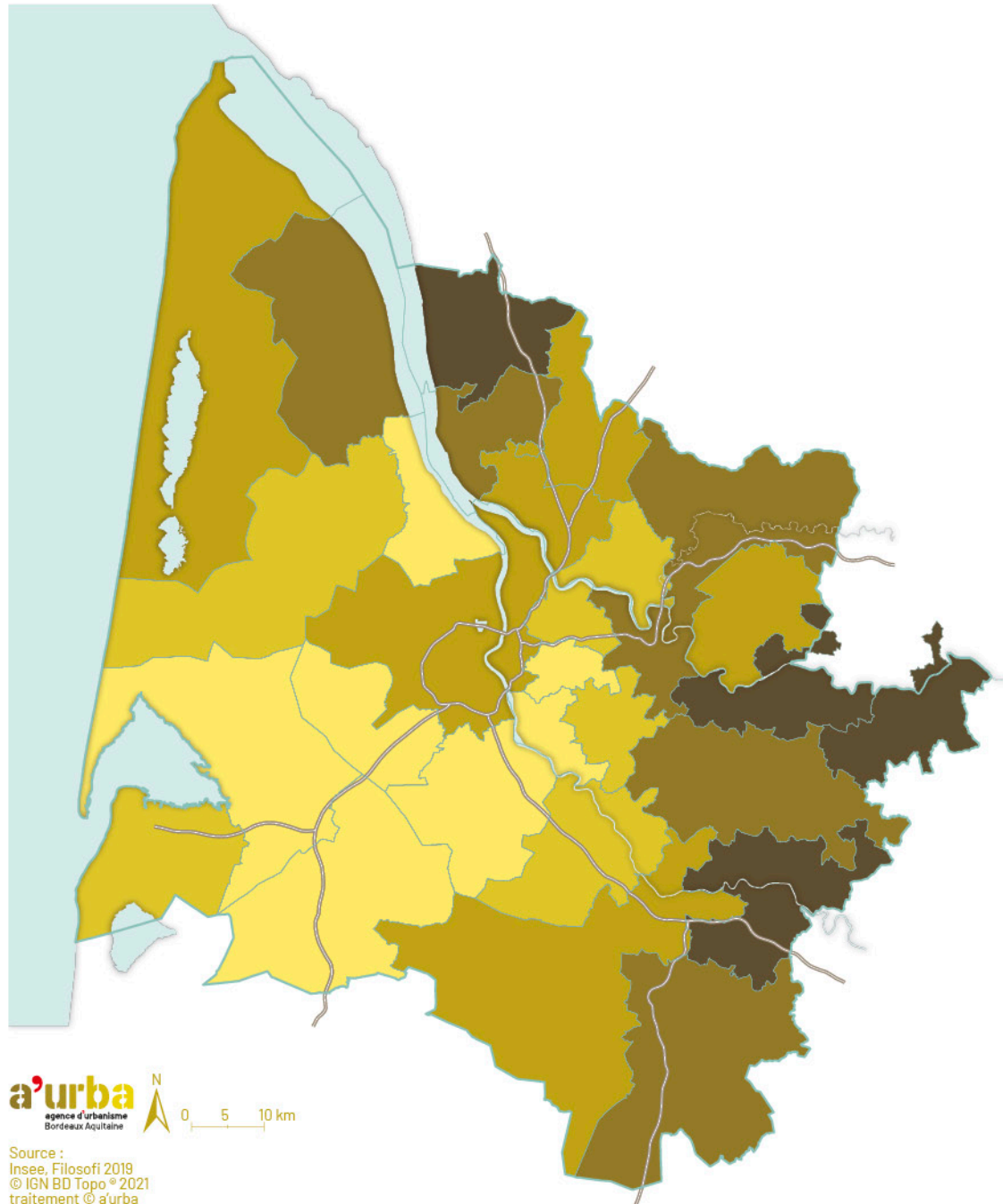
Taux de pauvreté en 2019 (%)

- de 5,2 à 8,0
- de 8,0 à 11,1
- de 11,1 à 14,5
- de 14,5 à 17,2
- de 17,2 à 22,5

12,6 % des ménages sont sous le seuil de pauvreté monétaire, soit 90 000 ménages (France métropolitaine : 14,5 %).

CC Jalle-Eau-Bourde : 5,2 %.
CC du Pays Foyen : 22,5 %.

Un individu (ou un ménage) est considéré comme pauvre lorsqu'il vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté, fixé à 60 % du niveau de vie médian français.
Pour une personne seule, le seuil de pauvreté est fixé, en 2019, à 1 100 € par mois.

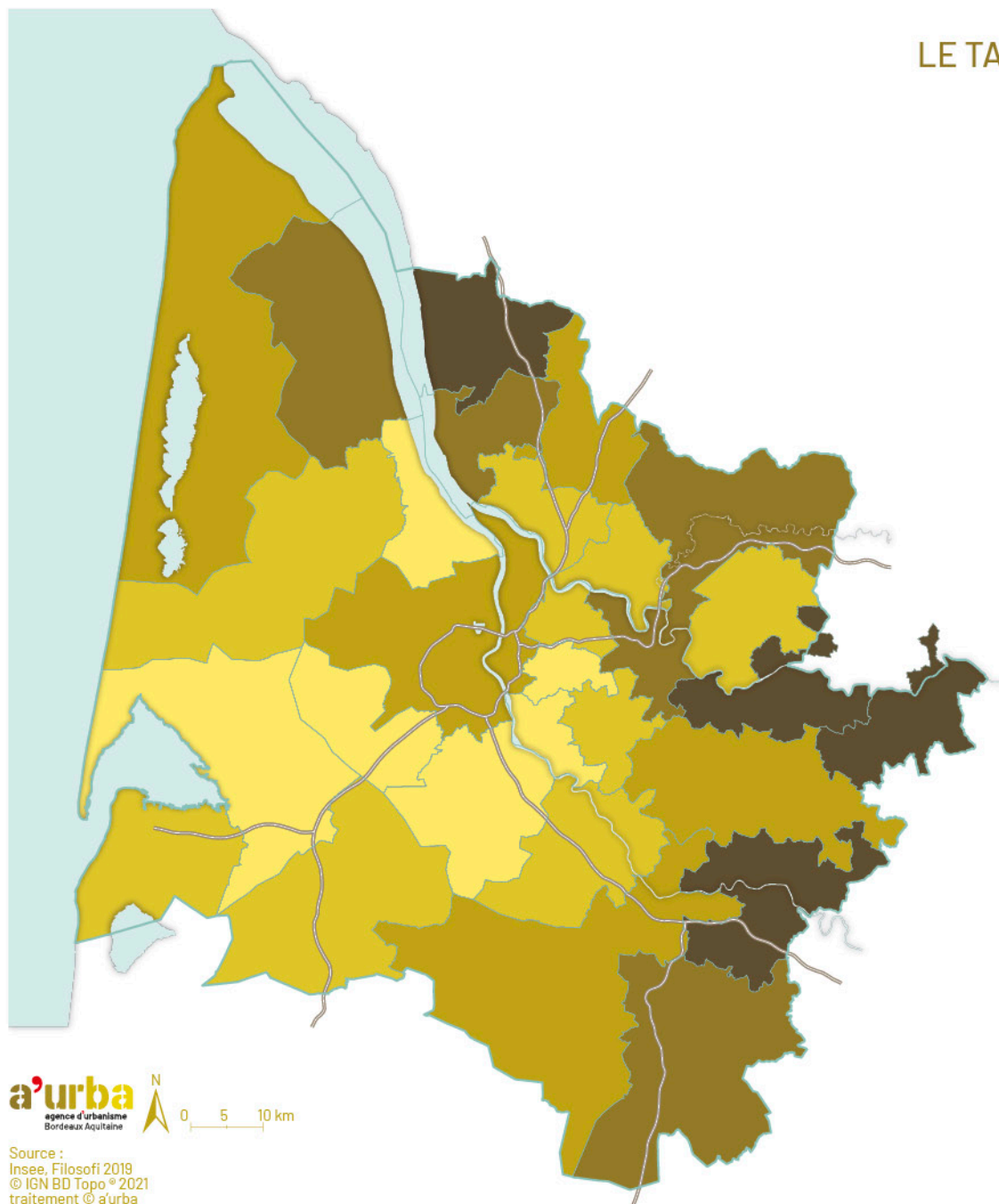


Source :
Insee, Filosofi 2019
© IGN BD Topo © 2021
traitement © a'urba

LE TAUX DE PAUVRETÉ MONÉTAIRE DES LOCATAIRES

Taux de pauvreté en 2019 des ménages locataires (%)

- de 13,3 à 17,0
- de 17,0 à 23,5
- de 23,5 à 27,7
- de 27,7 à 30,7
- de 30,7 à 38,5



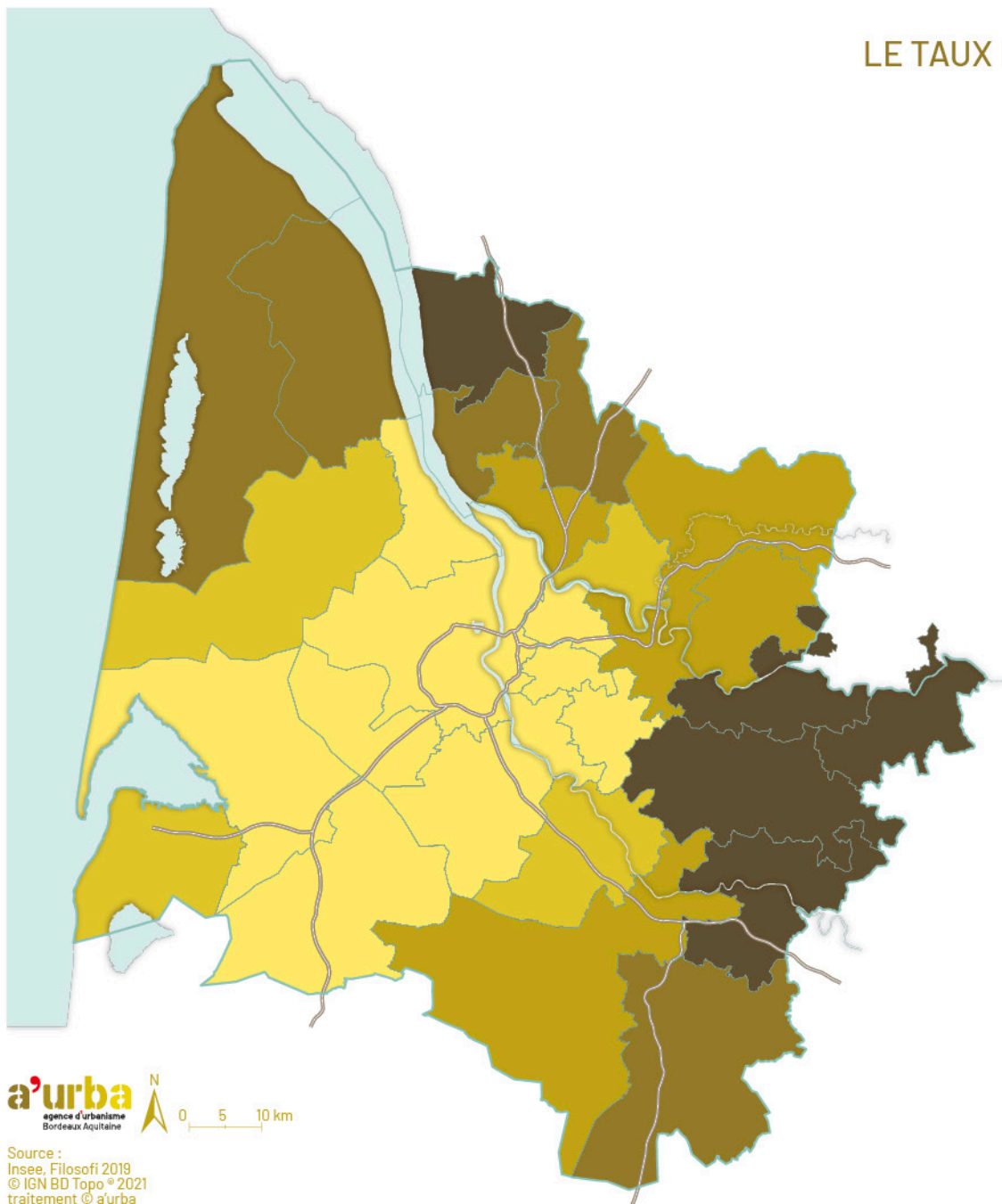
23,5 % des locataires des parcs locatifs public et privé ont des ressources les situant sous le seuil de pauvreté monétaire (27,8 % en France métropolitaine).

CC de Montesquieu : 13,3 %.
CC du Pays Foyen : 38,5 %.

LE TAUX DE PAUVRETÉ MONÉTAIRE DES PROPRIÉTAIRES

Taux de pauvreté en 2019 des ménages propriétaires (%)

- de 4,0 à 5,0
- de 5,0 à 7,0
- de 7,0 à 8,7
- de 8,7 à 10,5
- de 10,5 à 12,9



5,7 % des ménages propriétaires ont des ressources les situant sous le seuil de pauvreté monétaire (6,3 % en France métropolitaine).

CC de l'Estuaire : 12,9 %.

LA DÉPENDANCE DES MÉNAGES AUX PRESTATIONS SOCIALES

Part des prestations sociales dans
le revenu disponible en 2019 (%)



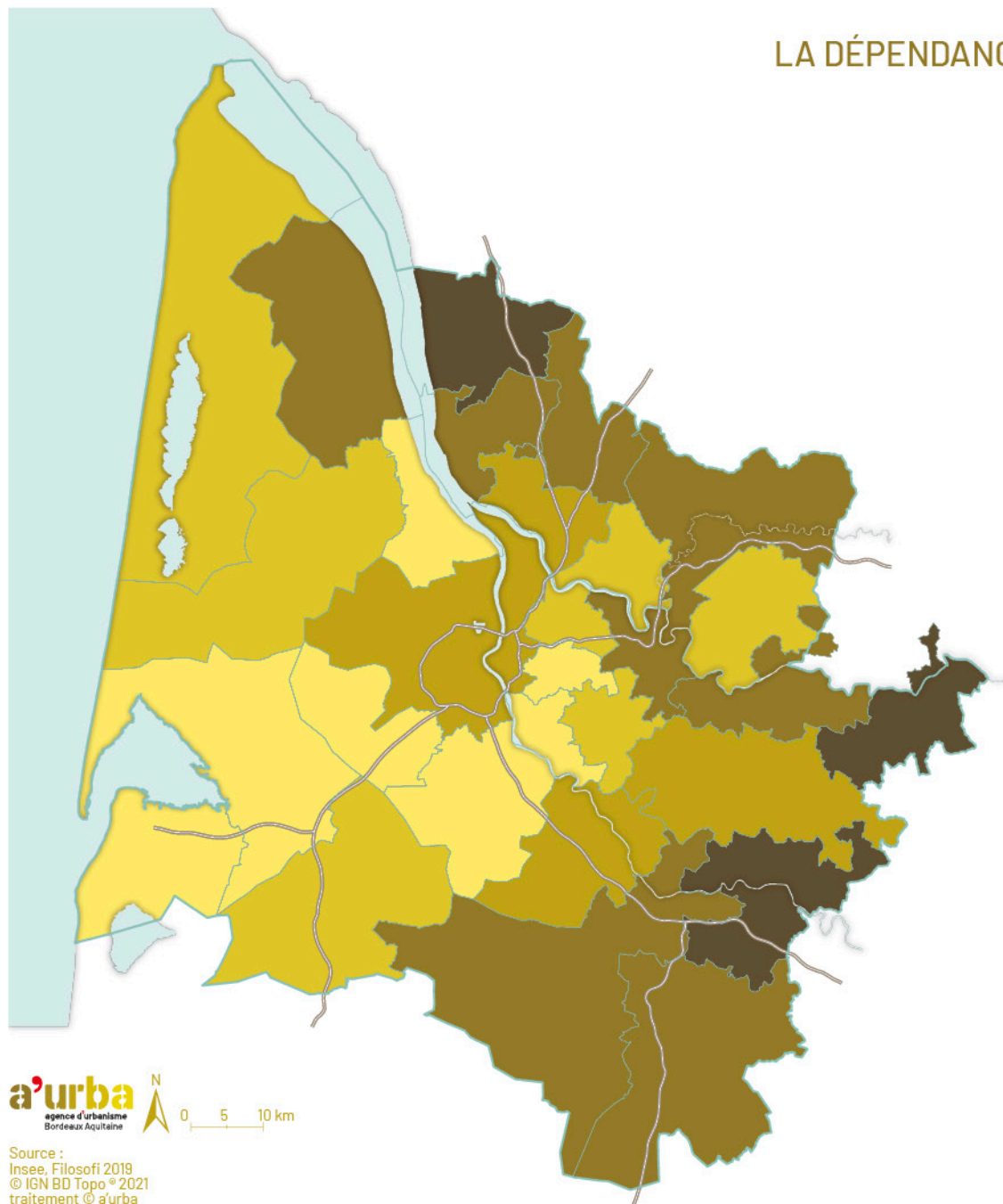
5,5 % du revenu disponible des ménages girondins proviennent des
prestations sociales.

CC Jalle-Eau-Bourde : 3,1 %.

CC du Pays Foyen : 8,4 %.

Les prestations sociales retenues comprennent les prestations fami-
liales, prestations de logement, et minima sociaux.

- Les prestations familiales regroupent les prestations relatives à l'accueil du jeune enfant (prime à la naissance, allocation de base, compléments de libre choix d'activité) et les autres prestations relatives à l'éducation des enfants (allocations familiales, complément familial, allocation de rentrée scolaire, allocation d'éducation de l'enfant handicapé, allocation de soutien familial).
- Les prestations logement regroupent l'aide personnalisée au logement, l'allocation de logement à caractère familial et l'allocation de logement à caractère social.
- Les minima sociaux comprennent le revenu de solidarité active (RSA) et les prestations de précarité relatives au minimum vieillesse (allocation de solidarité aux personnes âgées essentiellement) et au handicap (allocation aux adultes handicapés, allocation de soutien familial).



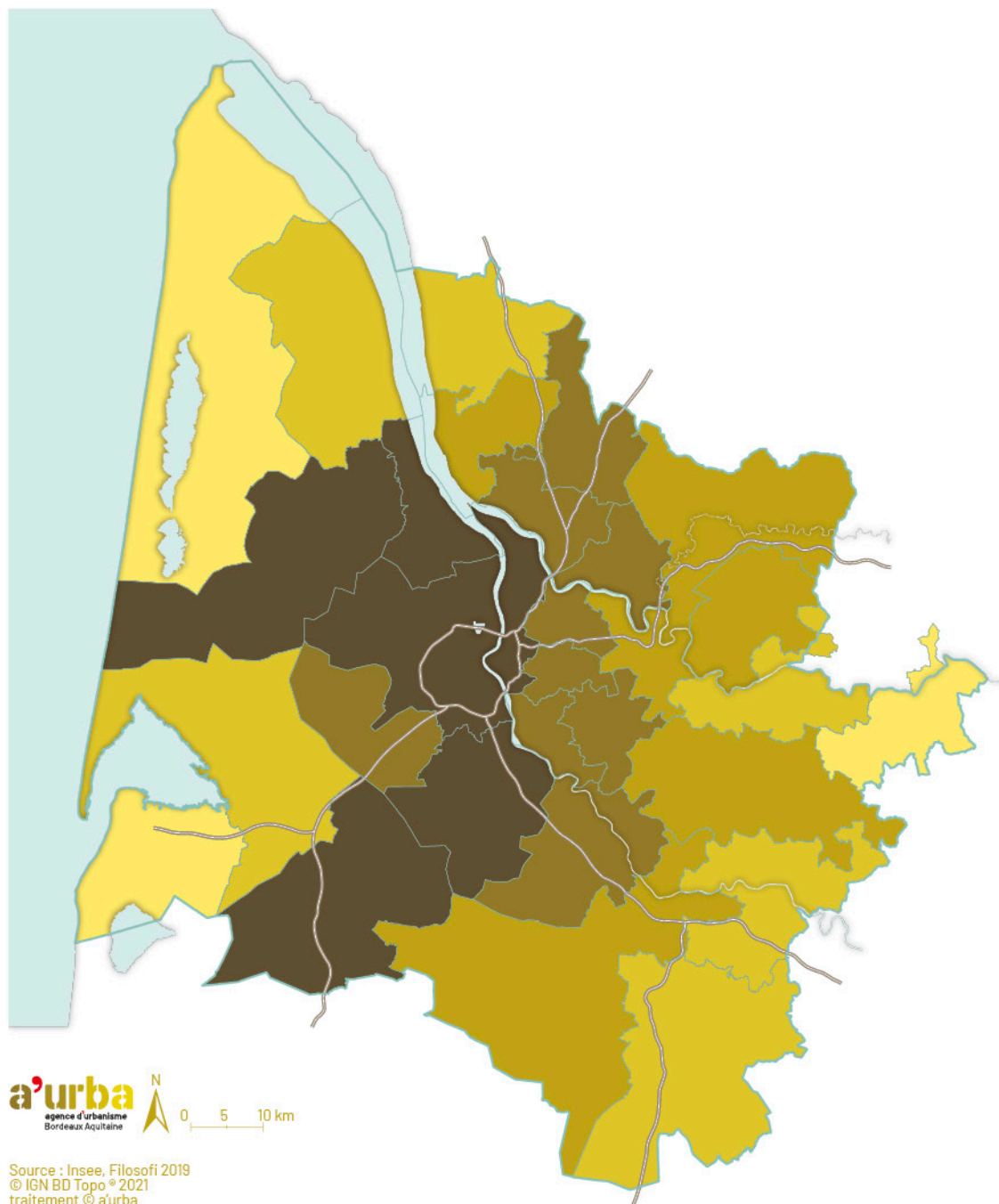
a'urba N
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine
0 5 10 km

Source :
Insee, Filosofi 2019
© IGN BD Topo © 2021
traitement © a'urba

ORIGINES DES RESSOURCES DES MÉNAGES : REVENUS D'ACTIVITÉS

Part des revenus d'activités dans
le revenu disponible en 2019 (%)

- de 54,8 à 60,9
- de 60,9 à 67,2
- de 67,2 à 72,3
- de 72,3 à 78,6
- de 78,6 à 81,1

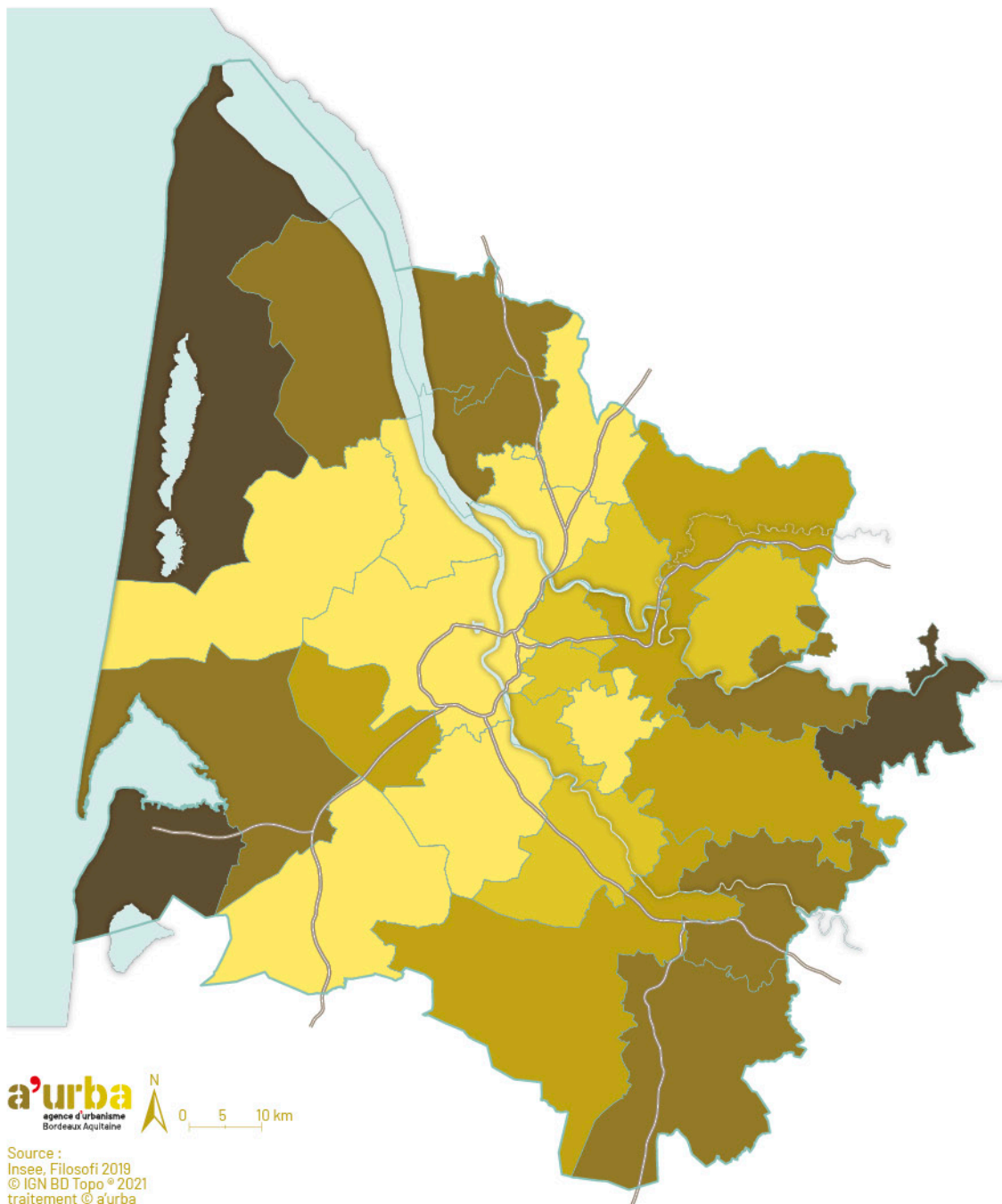


Revenus des activités :
 *salariées (les salaires, indemnités journalières de maladie, avantages en nature, certaines préretraites)
 *non salariées (revenus nets de déficits et hors plus-values des indépendant)
 *indemnités de chômage

ORIGINES DES RESSOURCES : PENSIONS, RETRAITES, RENTES

Part des pensions, retraites, rentes dans
le revenu disponible en 2019 (%)

- de 23,0 à 25,6
- de 25,6 à 28,3
- de 28,3 à 31,2
- de 31,2 à 38,4
- de 38,4 à 44,4



a'urba N
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine

0 5 10 km

Source :
Insee, Filosofi 2019
© IGN BD Topo © 2021
traitement © a'urba

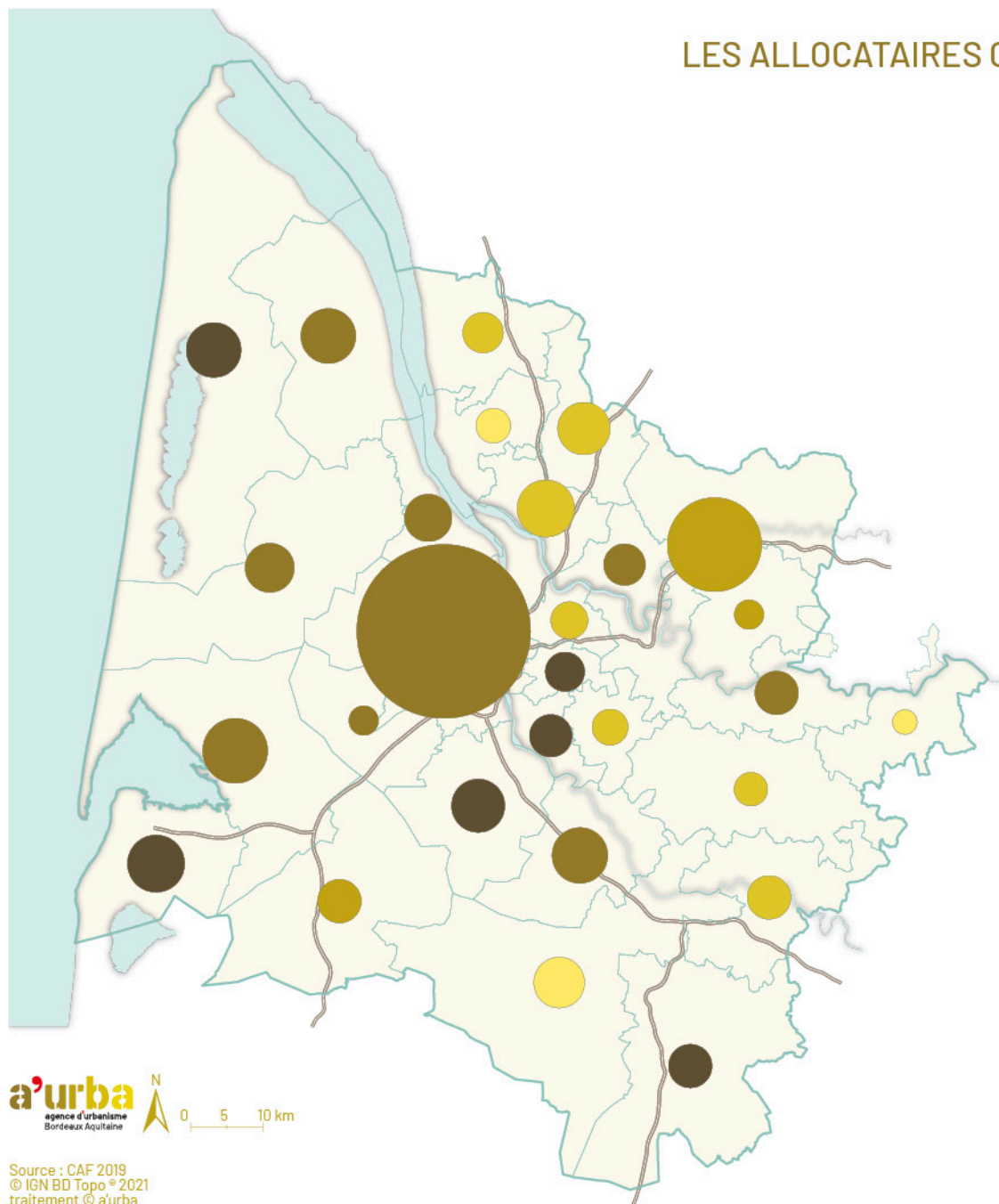
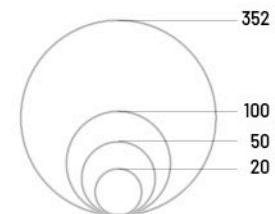
Les pensions, retraites et rentes incluent les retraites mais aussi les pensions d'invalidité, les pensions alimentaires nettes (déduction faites des pensions versées) et les rentes viagères (à titre gratuit et onéreux).

LES ALLOCATAIRES CAF AVEC UN TAUX D'EFFORT SUPÉRIEUR À 33% EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Part des allocataires accédant
à la propriété bénéficiant
d'une aide au logement (%)



Nombre d'allocataires accédant à la propriété
avec un taux d'effort >33% en 2019

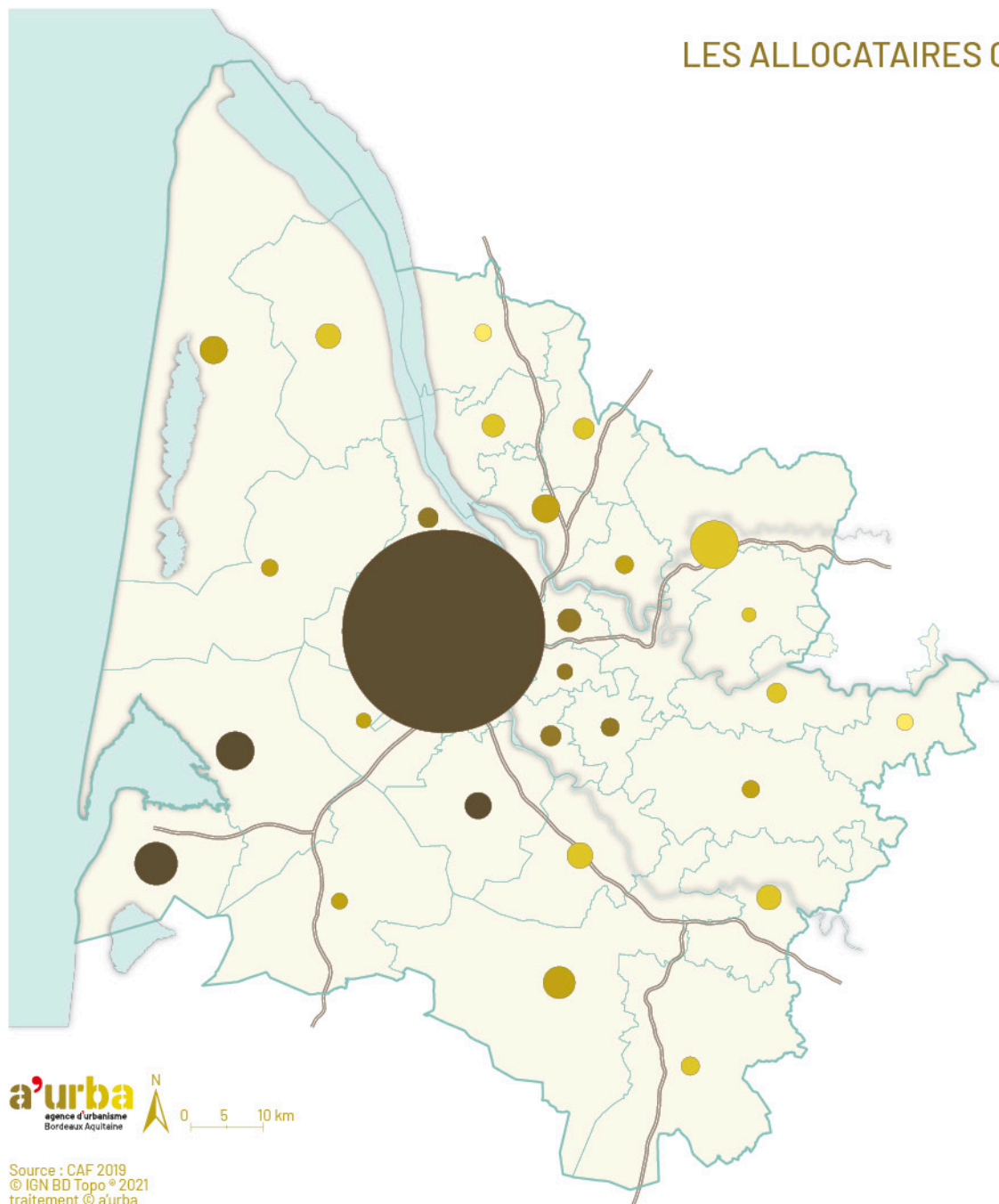
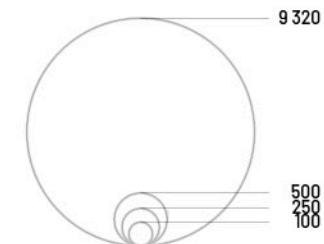


LES ALLOCATAIRES CAF AVEC UN TAUX D'EFFORT SUPÉRIEUR À 33% EN LOCATIF PRIVÉ

Part des allocataires en locatif privé
bénéficiant d'une aide au logement (%)



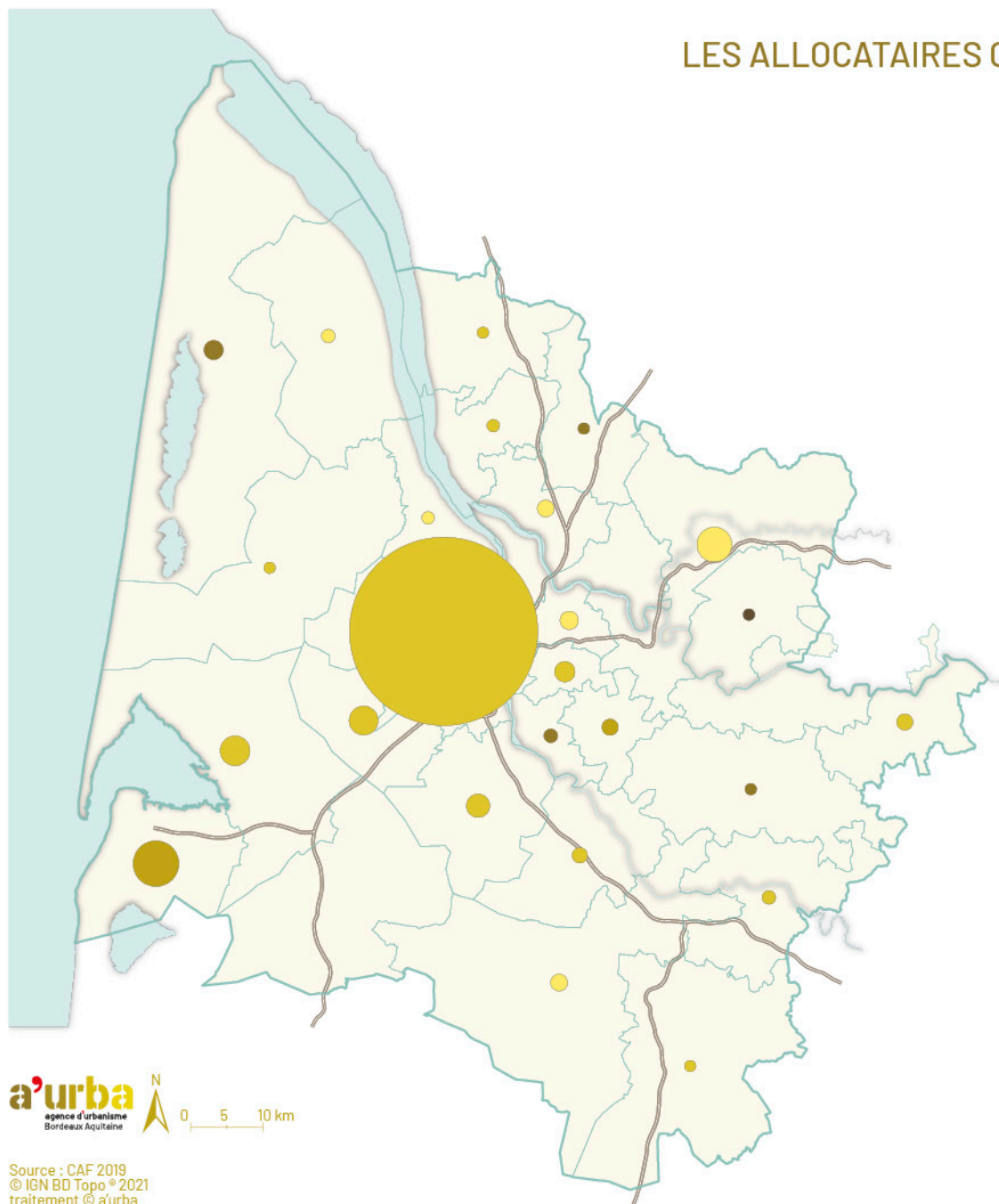
Nombre d'allocataires en locatif privé
avec un taux d'effort >33% en 2019



Gironde : 13 036 ménages allocataires en locatif public dont le taux d'effort dépasse 33% en 2019, soit 22,2% des allocataires en locatif public bénéficiant d'une aide au logement

LES ALLOCATAIRES CAF AVEC UN TAUX D'EFFORT SUPÉRIEUR À 33% EN LOCATIF PUBLIC

Part des allocataires en locatif public
bénéficiant d'une aide au logement (%) Nombre d'allocataires en locatif public
avec un taux d'effort > 33% en 2019



Gironde : 1 751 ménages allocataires en locatif public dont le taux d'effort dépasse 33% en 2019, soit 3,9% des allocataires en locatif public bénéficiant d'une aide au logement

SYNTHÈSE

LES INÉGALITÉS DE RESSOURCES

Entre ségrégation métropolitaine et paupérisation rurale

-  La couronne aisée
-  La pauvreté en cœur métropolitain
-  Des territoires impactés par la pauvreté
-  Des propriétaires pauvres en nombre important
-  De fortes inégalités locales

- Limiter les inégalités territoriales, a minima éviter qu'elles se renforcent.
- Adapter les politiques publiques au niveau de ressources des ménages résidents.

Les populations fragiles

- Les chômeurs en 2019
- Les chômeurs en 2019 par commune
- L'évolution du chômage entre 2008 et 2019
- L'évolution du chômage entre 2008 et 2019 par commune
- Les jeunes ni en emplois, ni en étude, ni en formation
- Les flux d'allocataires CAF
- Les familles monoparentales en 2019
- Les familles monoparentales en 2019 par commune
- L'évolution des ménages monoparentaux
- Les ménages non motorisés
- Les ménages non-motorisés par commune

Carte de synthèse - Entre concentration urbaine et renforcement des précarités périphériques

LES CHÔMEURS EN 2019

Taux de chômage en 2019 (%)



Nombre de chômeurs en 2019

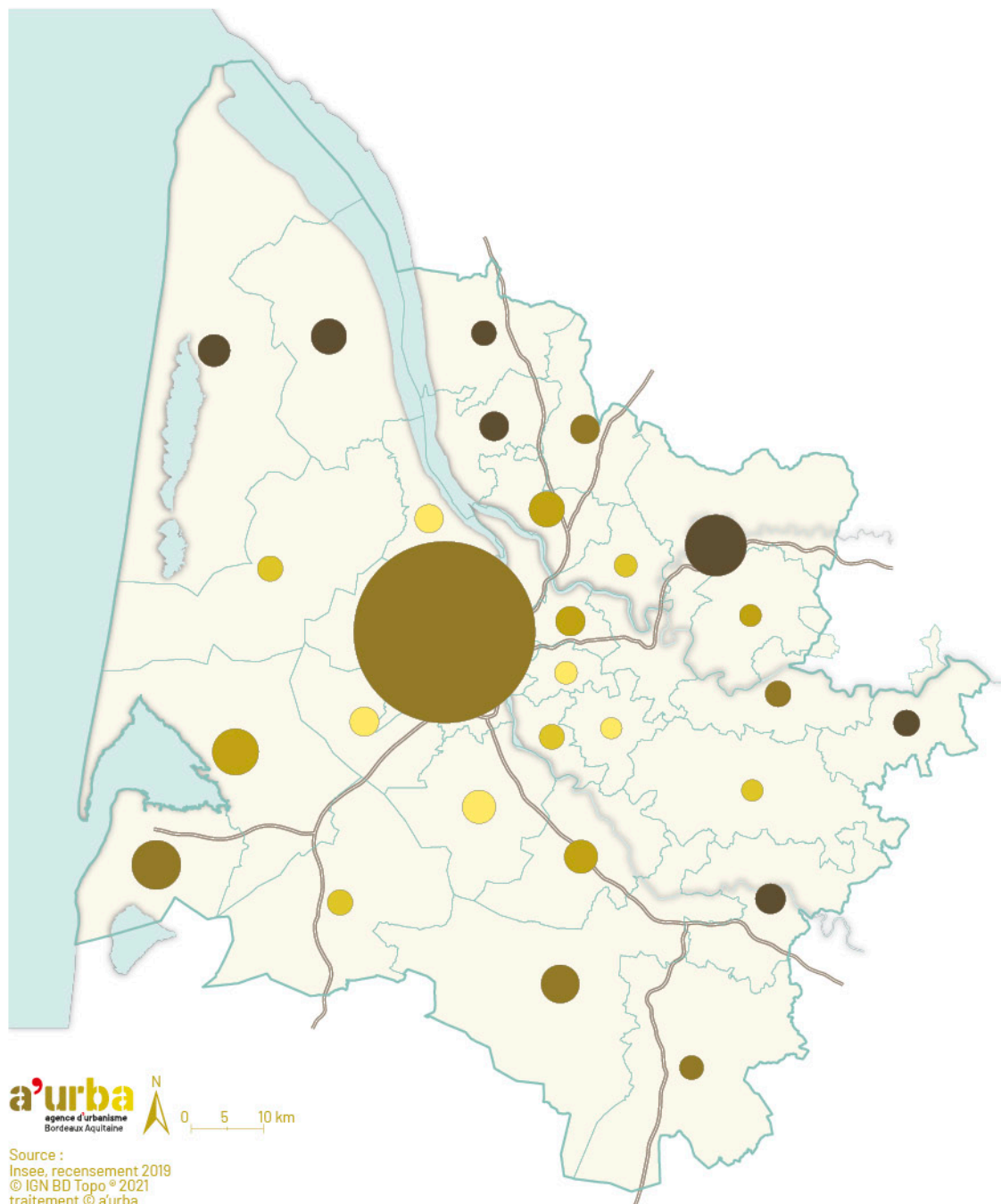


98 700 personnes se sont déclarées au chômage lors du recensement de la population, soit 12,7% des personnes actives.

Coban : 8,1 %.

CC du Pays Foyen : 17,1 %.

Il s'agit ici des chômeurs tels que définis par le recensement de la population et non selon la définition du BIT (Bureau international du travail). Ce sont les personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs, inscrites ou non à Pôle Emploi, sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail. Y apparaissent également les personnes âgées de 15 ans ou plus qui ne se sont déclarées spontanément ni en emploi, ni en chômage, mais qui ont néanmoins déclaré rechercher un emploi.



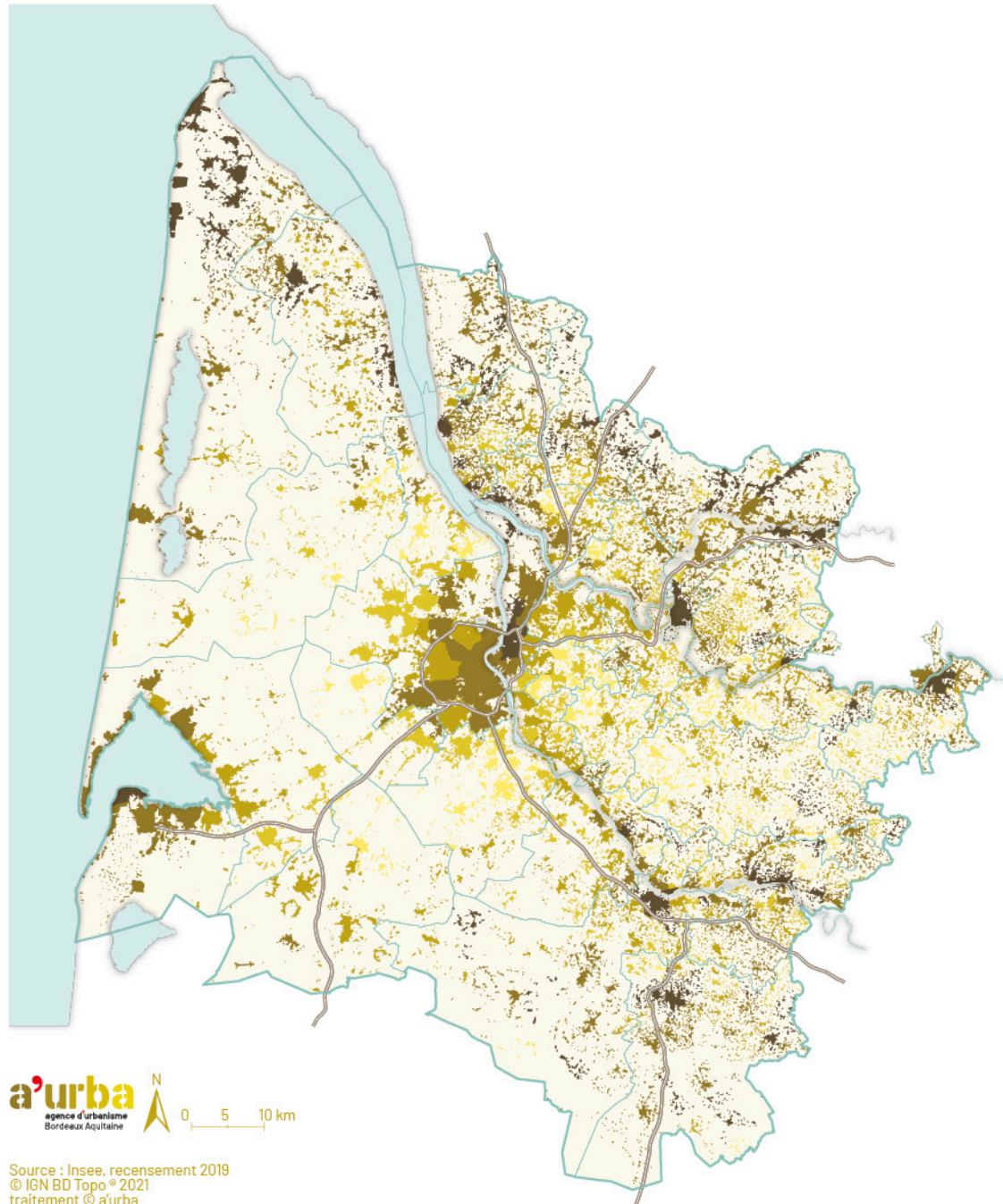
a'urba N
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine

Source :
Insee, recensement 2019
© IGN BD Topo © 2021
traitement © a'urba

LES CHÔMEURS EN 2019 PAR COMMUNE

Taux de chômage en 2019 (%)

- de 0 à 7,7
- de 7,7 à 9,4
- de 9,4 à 11,9
- de 11,9 à 15,7
- de 15,7 à 35,5



98 700 personnes se sont déclarées au chômage lors du recensement de la population, soit 12,7% des personnes actives.

Coban : 8,1 %.

CC du Pays Foyen : 17,1 %.

Il s'agit ici des chômeurs tels que définis par le recensement de la population et non selon la définition du BIT (Bureau international du travail). Ce sont les personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs, inscrites ou non à Pôle Emploi, sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail. Y apparaissent également les personnes âgées de 15 ans ou plus qui ne se sont déclarées spontanément ni en emploi, ni en chômage, mais qui ont néanmoins déclaré rechercher un emploi.

L'ÉVOLUTION DU CHÔMAGE ENTRE 2008 ET 2019

Évolution du taux de chômage
entre 2008 et 2019 (points)

- de 0 à +0,6
- de +0,6 à +1,7
- de +1,7 à +2,2
- de +2,2 à +2,7
- de +2,7 à +4,2

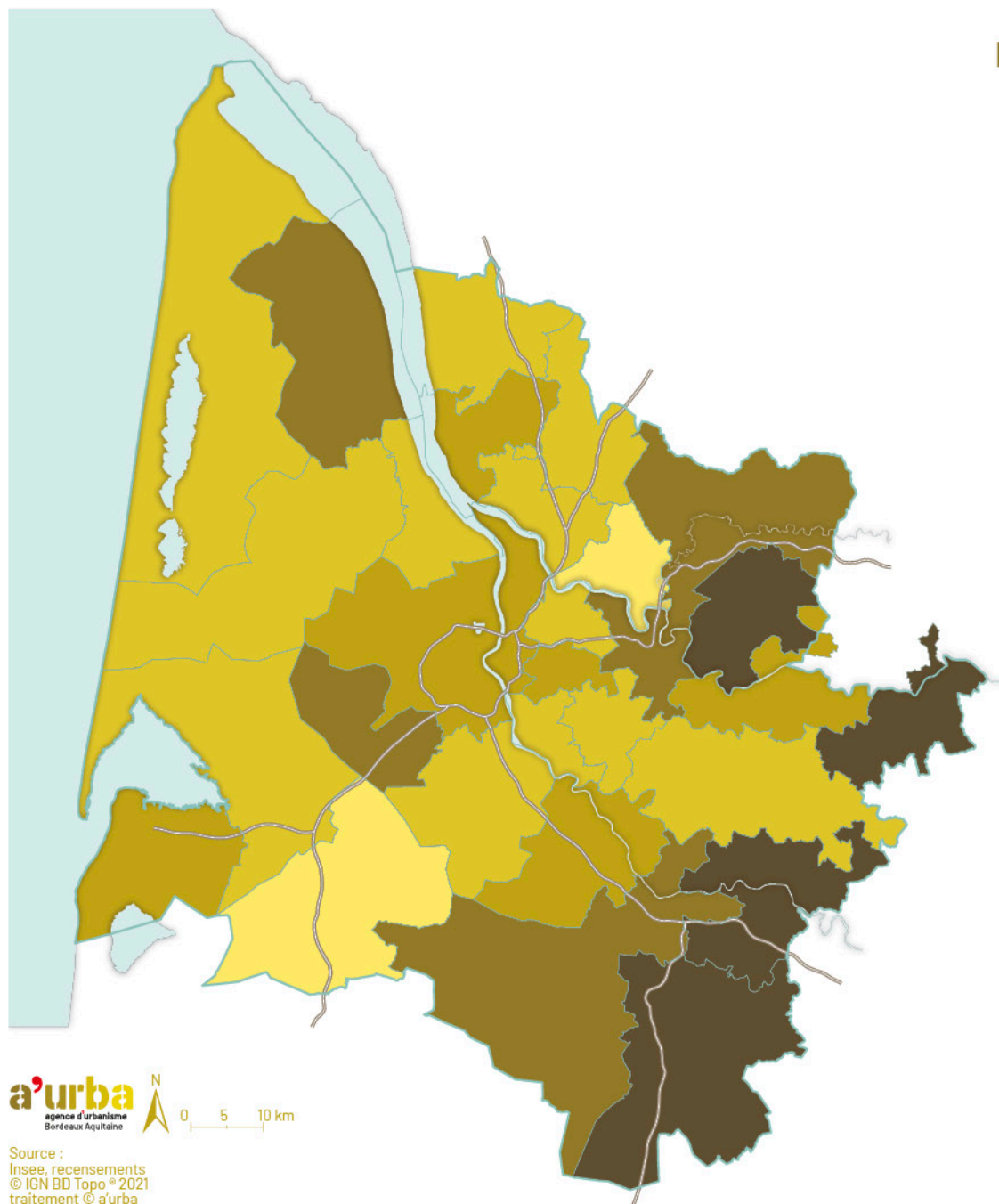
+ 25 000 chômeurs (au sens du recensement) supplémentaires entre 2008 et 2019.

11 % de la population active se déclarait au chômage en 2008, 12,7 % en 2019, soit 1,7 point supplémentaire.

CC du Val de l'Eyre : - 0,1 point de taux de chômage.

CC du Pays Foyen : + 4,2 points.

Il s'agit ici des chômeurs tels que définis par le recensement de la population et non selon la définition du BIT (Bureau international du travail). Ce sont les personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs, inscrites ou non à Pôle Emploi, sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail. Y apparaissent également les personnes âgées de 15 ans ou plus qui ne se sont déclarées spontanément ni en emploi, ni en chômage, mais qui ont néanmoins déclaré rechercher un emploi.



L'ÉVOLUTION DU CHÔMAGE ENTRE 2008 ET 2019 PAR COMMUNE

Evolution du taux de chômage
entre 2008 et 2019 (points)

- < à 0
- de 0 à +1,6
- de +1,6 à +4,6
- de +4,6 à +7,6
- de +7,6 à +22,5

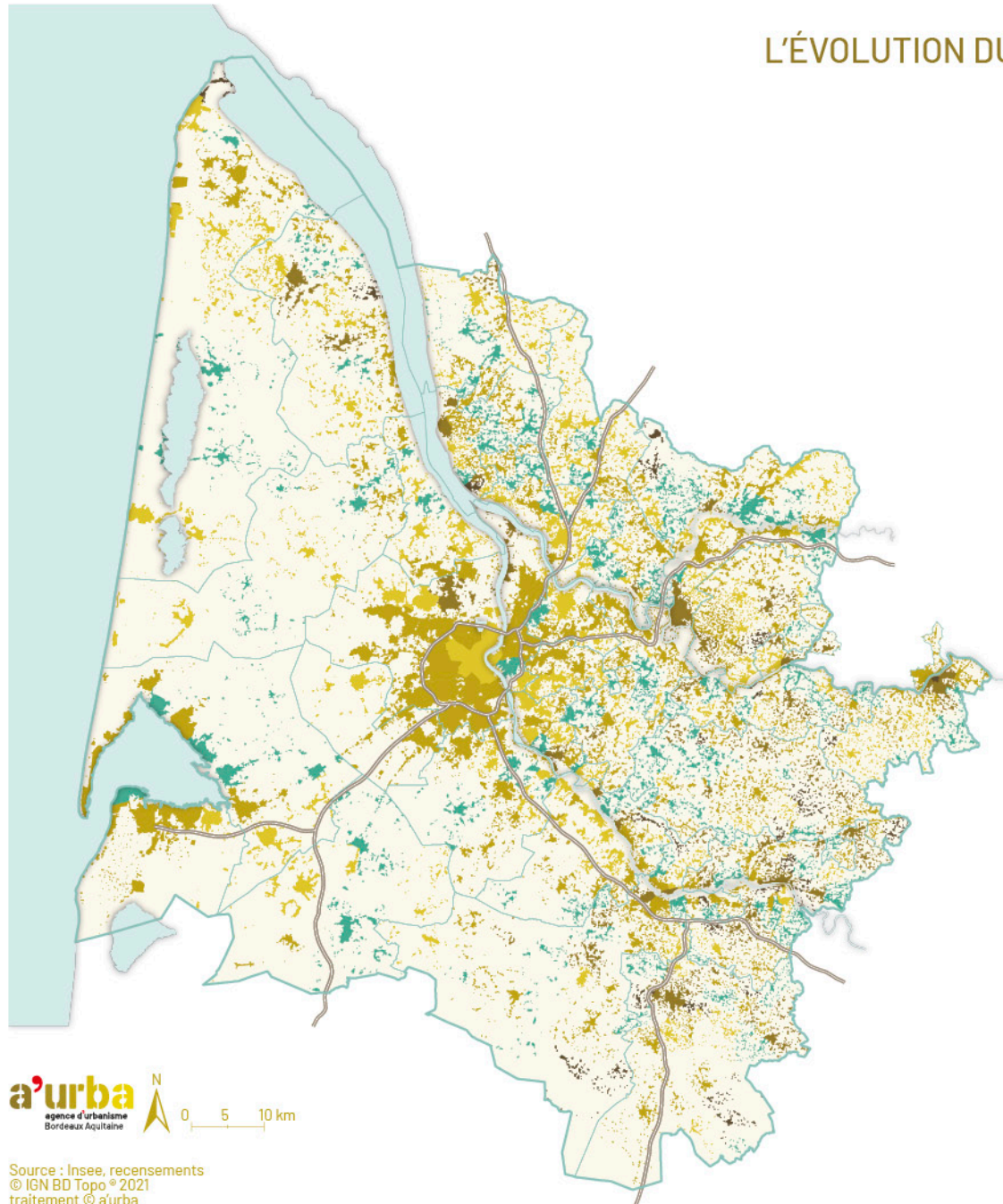
+ 25 000 chômeurs (au sens du recensement) supplémentaires entre 2008 et 2019.

11 % de la population active se déclarait au chômage en 2008, 12,7 % en 2019, soit 1,7 point supplémentaire.

CC du Val de l'Eyre : - 0,1 point de taux de chômage.

CC du Pays Foyen : + 4,2 points.

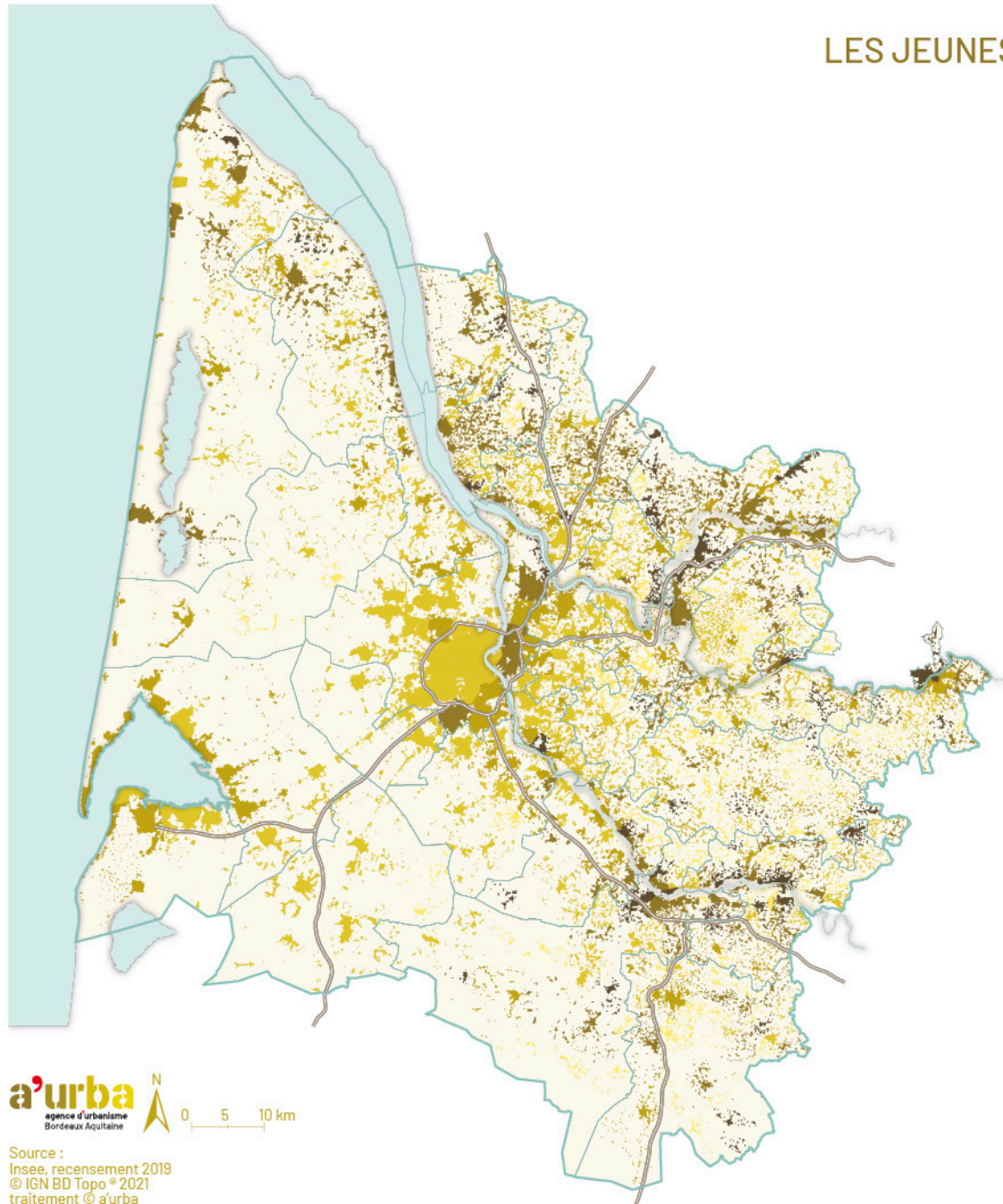
Il s'agit ici des chômeurs tels que définis par le recensement de la population et non selon la définition du BIT (Bureau international du travail). Ce sont les personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs, inscrites ou non à Pôle Emploi, sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail. Y apparaissent également les personnes âgées de 15 ans ou plus qui ne se sont déclarées spontanément ni en emploi, ni en chômage, mais qui ont néanmoins déclaré rechercher un emploi.



LES JEUNES NI EN EMPLOI, NI EN ÉTUDE, NI EN FORMATION

Part des jeunes ni en emploi, ni en étude, ni en formation
parmi les personnes de 15 à 24 ans en 2019 (%)

- de 0 à 1,4
- de 1,4 à 4,4
- de 4,4 à 6,6
- de 6,6 à 11,3
- de 11,3 à 35,7



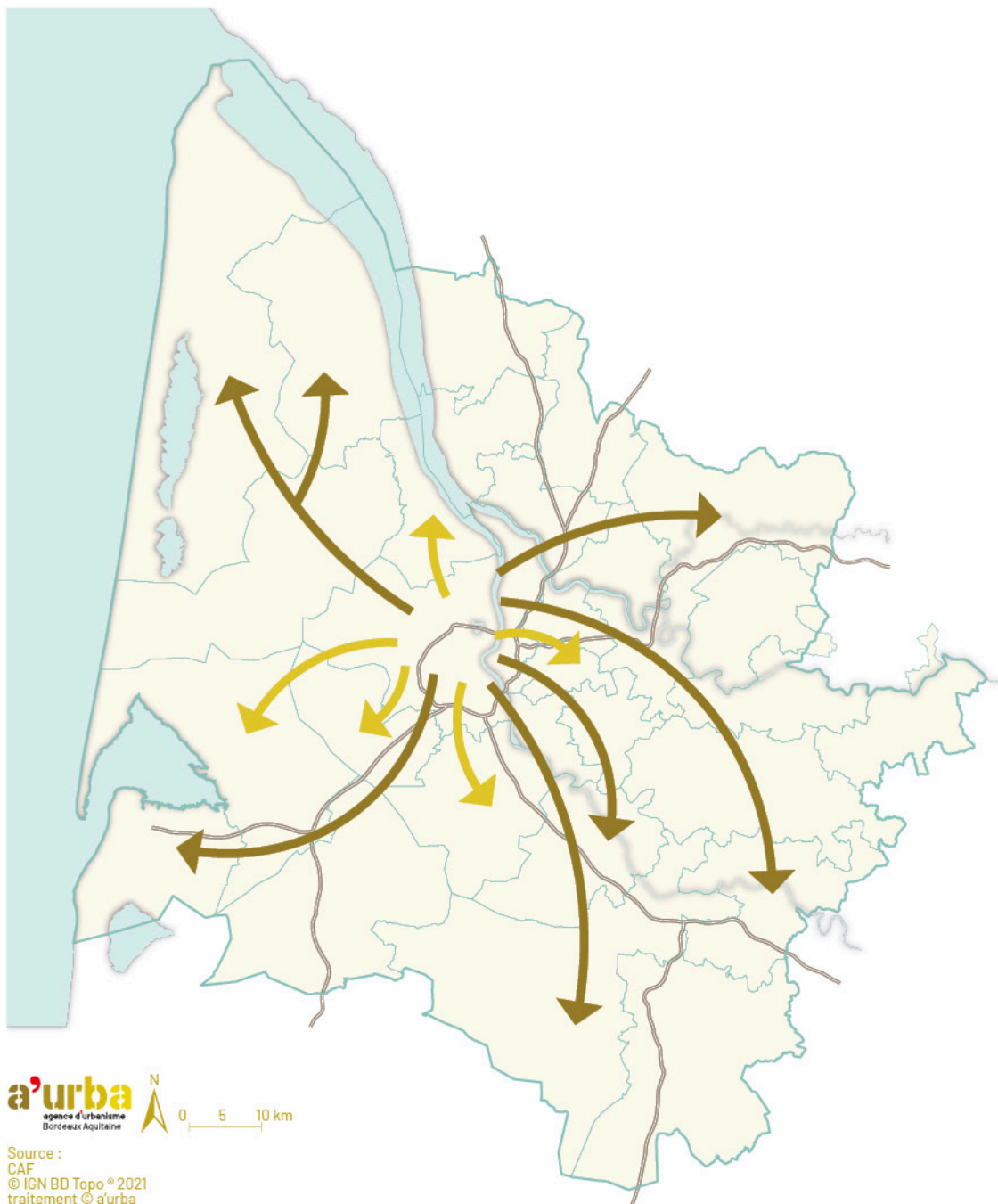
9 500 jeunes girondins de 15 à 24 ans ne sont ni en emploi, ni en étude, ni en formation (NEEF), soit 4,5 % des jeunes de 15 à 24 ans.

CC du Créonnais : 2,9 %.
CC du Pays Foyen : 9,6 %.

Les jeunes NEEF sont les personnes de 15 à 24 ans qualifiées comme « femmes ou hommes au foyer » ou « autres inactifs » selon l'Insee. Ceci exclut les actifs occupés, les chômeurs et les élèves, étudiants, stagiaires non rémunérés.

LES FLUX D'ALLOCATAIRES CAF

-  bénéficiaires des minimas sociaux
-  bénéficiaires des prestations familiales sans conditions de ressources



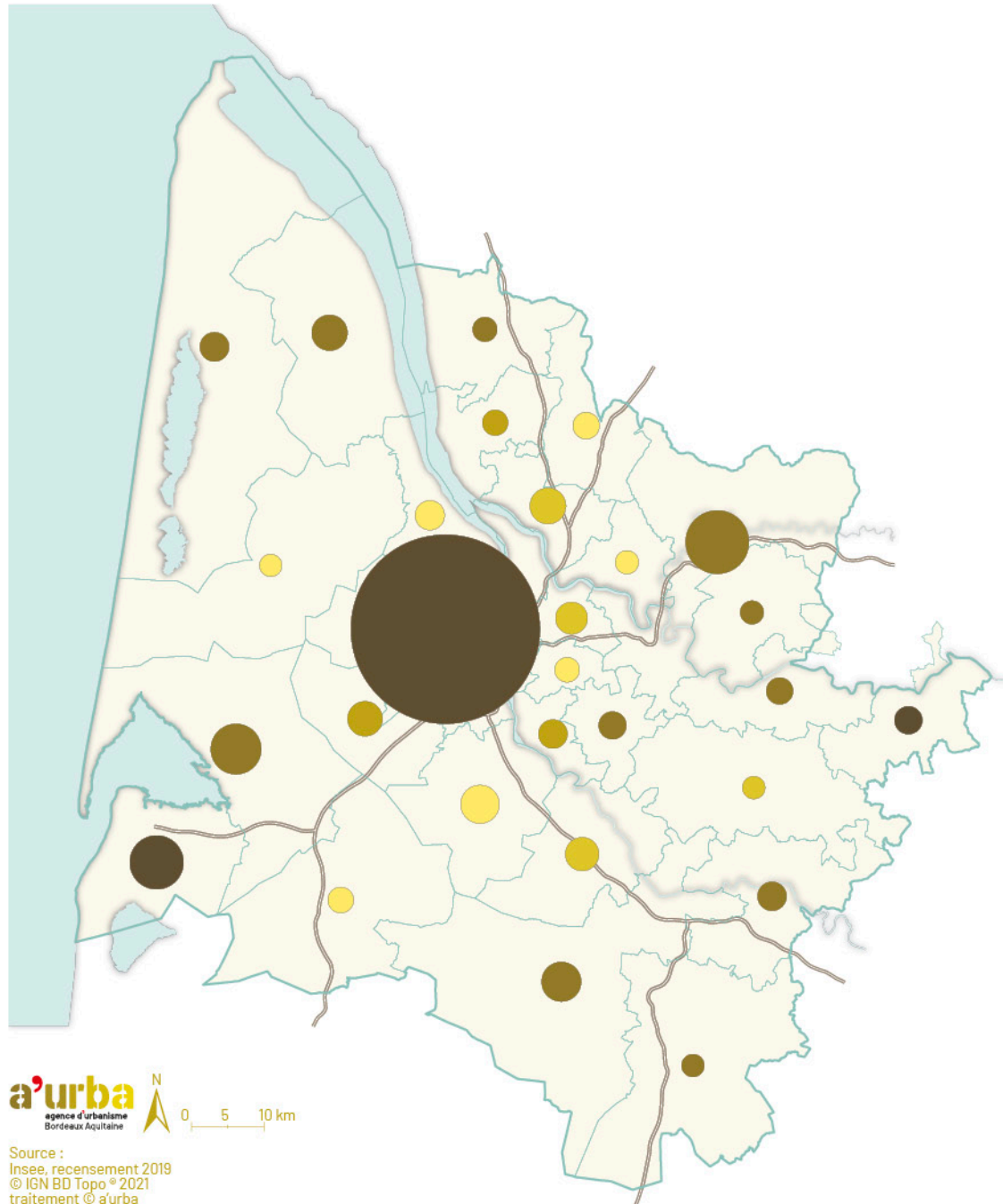
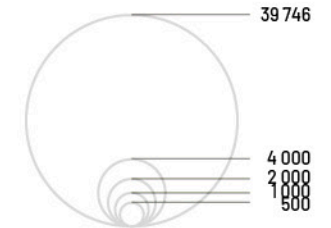
Cette carte est issue de travaux réalisés par l'agence d'urbanisme en partenariat avec la CAF (Caisse d'allocations familiales) de la Gironde. L'analyse des migrations résidentielles d'allocataires entre 2009 et 2014 montre que les ménages aisés familiaux vont vivre dans des territoires proches de l'agglomération, comme les communautés de communes Médoc Estuaire, Jalle Eau Bourde, Montesquieu ou Rives de la Laurence. Le Nord du Bassin d'Arcachon est également un lieu privilégié d'implantation de ces publics. En revanche les ménages les plus pauvres ont tendance à s'éloigner de l'agglomération pour s'implanter dans des territoires tels que le nord du Médoc, le Libournais, les communautés de communes Convergence Garonne, de Sud-Gironde et du Réolais, mais également la partie sud du Bassin d'Arcachon, plus en périphérie.

LES FAMILLES MONOPARENTALES EN 2019

Part des ménages monoparentaux parmi les familles avec enfants (%)



Nombre de familles monoparentales en 2019



a'urba N
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine
0 5 10 km

Source :
Insee, recensement 2019
© IGN BD Topo © 2021
traitement © a'urba

72 913 familles monoparentales en Gironde, soit 9,7 % des ménages (9,5 % en France métropolitaine).

28,5 % des ménages avec enfant(s) girondins sont monoparentaux.

25,7 % des enfants appartiennent à un ménage monoparental.

80 % des monoparents sont des femmes.

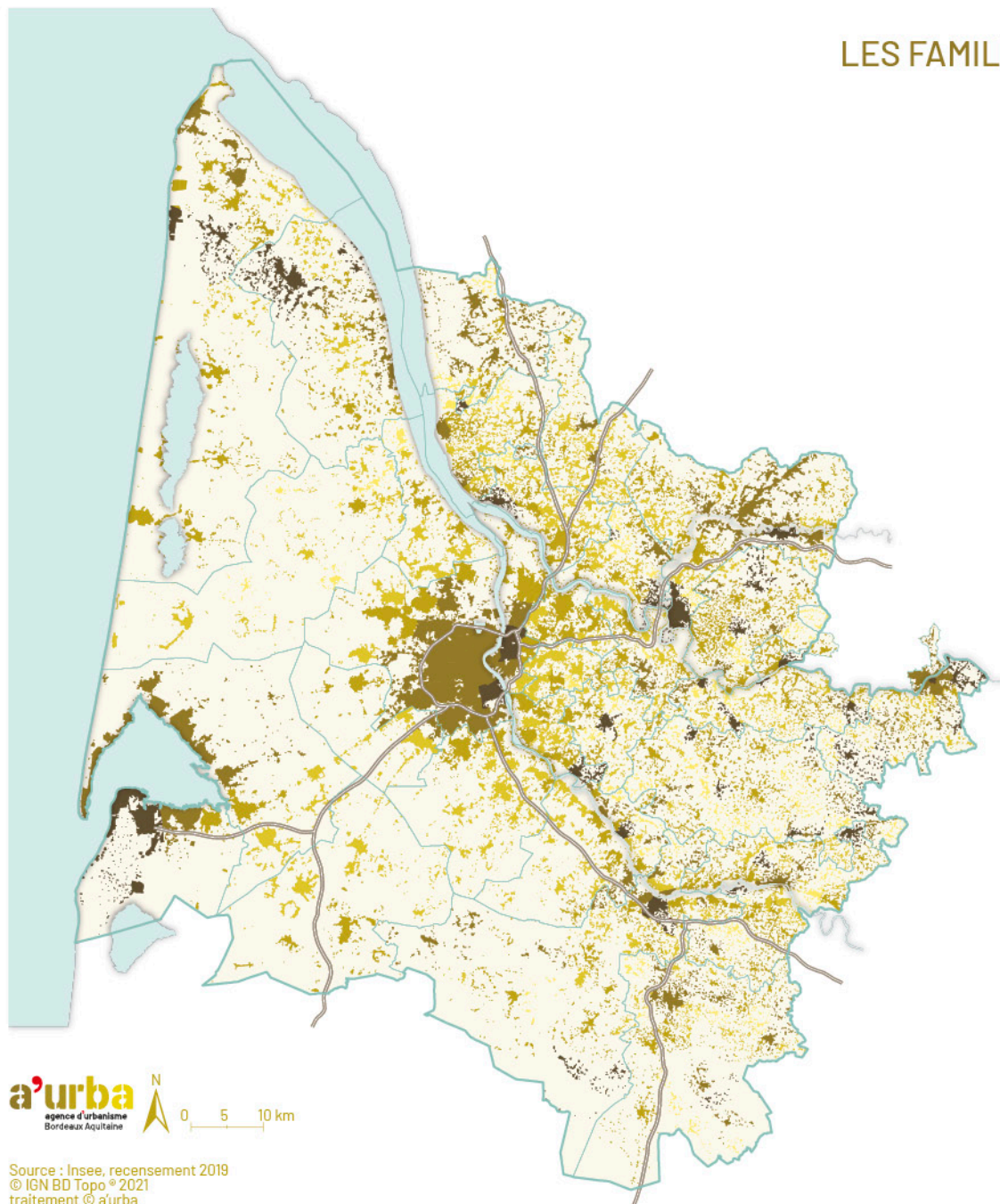
CC Médullienne: 13,7 % des ménages avec enfant(s) sont monoparentaux.

CC du Pays Foyen: 35,2 %.

LES FAMILLES MONOPARENTALES EN 2019 PAR COMMUNE

Part des ménages monoparentaux dans les familles avec enfants en 2019 (%)

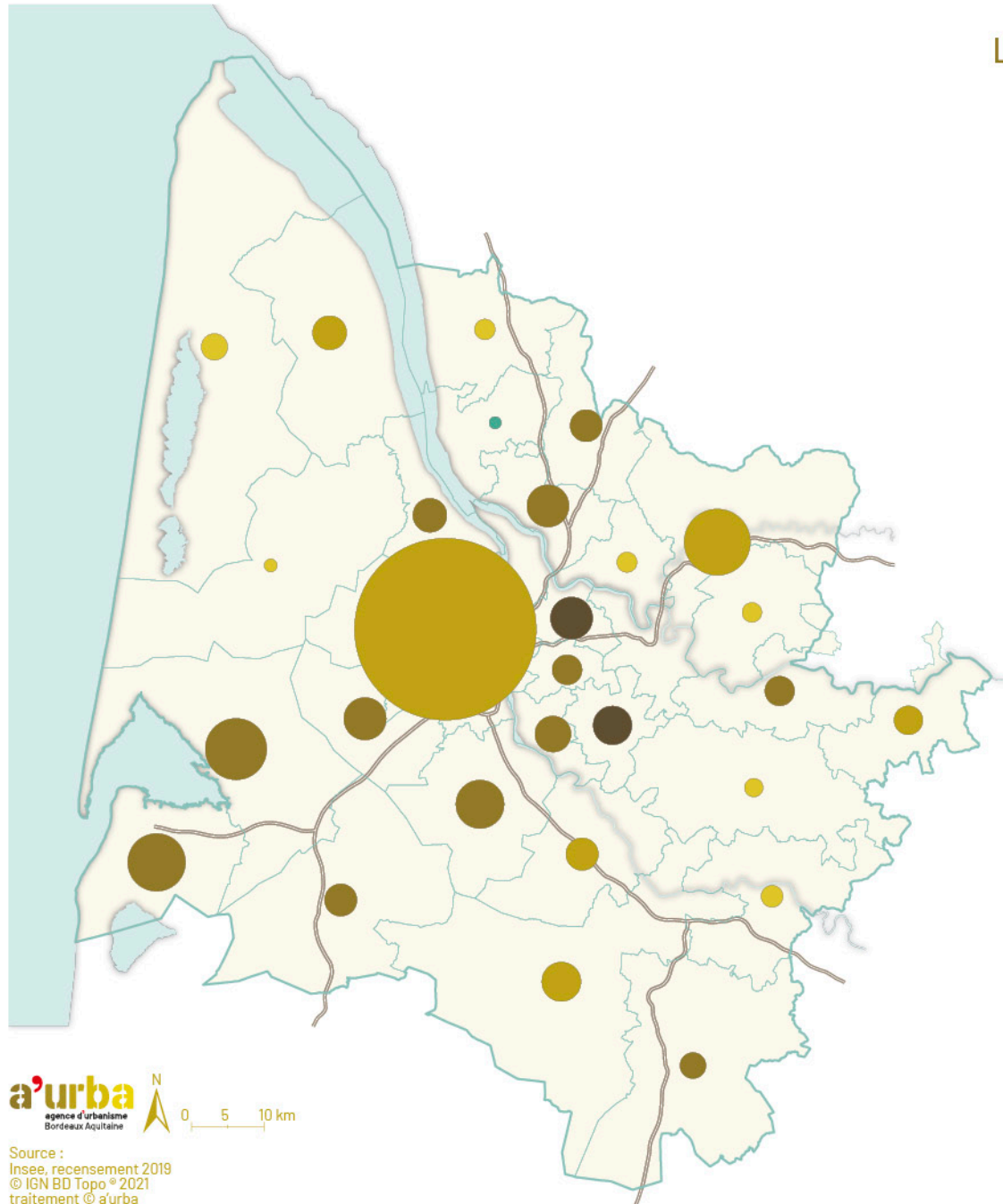
- de 0 à 8,7
- de 8,7 à 20,9
- de 20,9 à 29,2
- de 29,2 à 36,6
- de 36,6 à 60,1



72 913 familles monoparentales en Gironde, soit 9,7 % des ménages (9,5 % en France métropolitaine).
 28,5 % des ménages avec enfant(s) girondins sont monoparentaux.
 25,7 % des enfants appartiennent à un ménage monoparental.
 80 % des monoparents sont des femmes.

CC Médullienne: 13,7 % des ménages avec enfant(s) sont monoparentaux.
 CC du Pays Foyen: 35,2 %.

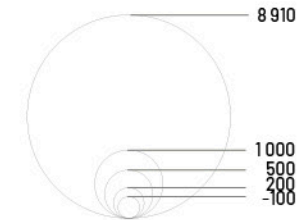
L'ÉVOLUTION DES FAMILLES MONOPARENTALES



Évolution 2008-2019 (%)
du nombre de familles
monoparentales

- de -5,2 à 0
- de 0 à +26
- de +26,0 à +37
- de +37 à +65
- de +65 à +90,6

Évolution du nombre de familles
monoparentales entre 2008 et 2019



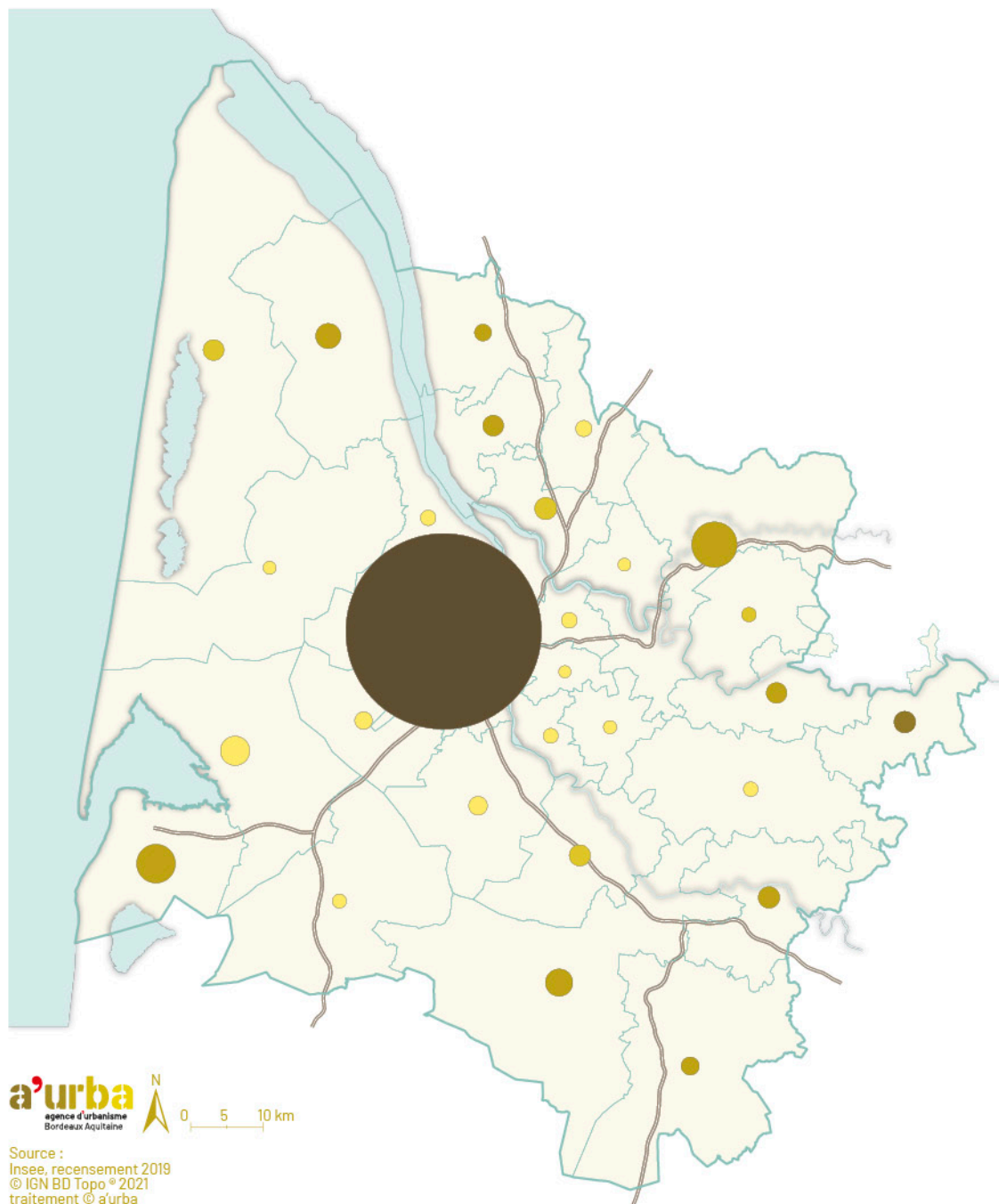
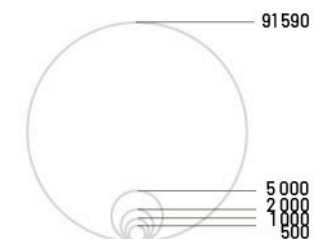
18 300 familles monoparentales supplémentaires entre 2008 et 2019.
+ 33,5 % en 11 ans (+ 23 % en France métropolitaine).
CC de Blaye : - 5,2 %.
CC du Créonnais : + 90,6 %.

LES MÉNAGES NON MOTORISÉS

Part des ménages non motorisés sur l'ensemble des ménages (%)



Nombre de ménage non motorisés en 2019



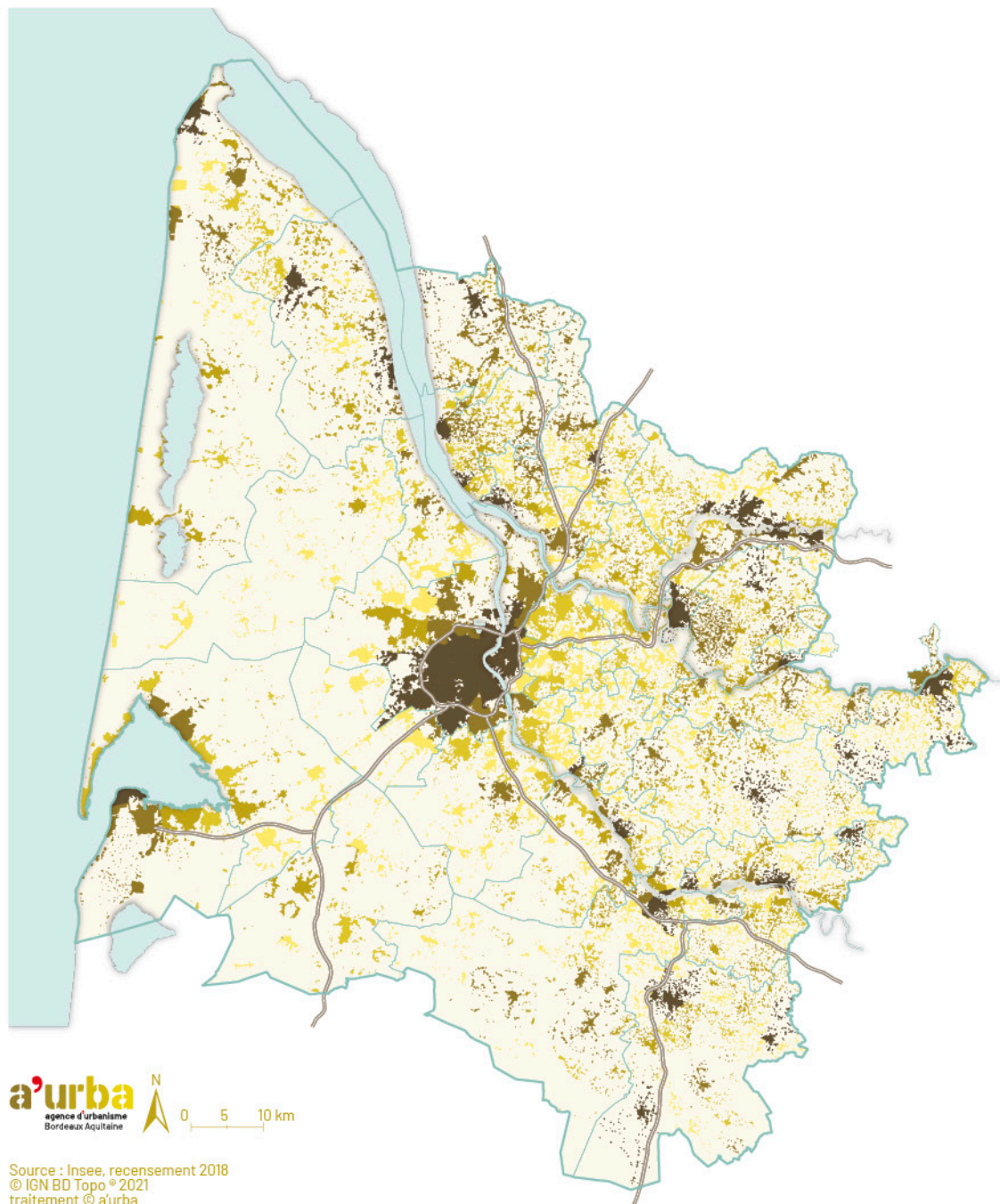
121 000 ménages ne disposent pas de véhicule en Gironde, soit 16,1 % des ménages girondins.
30 000 ménages girondins non motorisés en dehors de Bordeaux Métropole.

CC les Coteaux Bordelais : 4,2 % des ménages.
CC du Pays Foyen : 14,3 % des ménages.
Bordeaux Métropole : 22,9 % des ménages.

LES MÉNAGES NON MOTORISÉS PAR COMMUNE

Part des ménages non motorisés sur l'ensemble des ménages en 2019 (%)

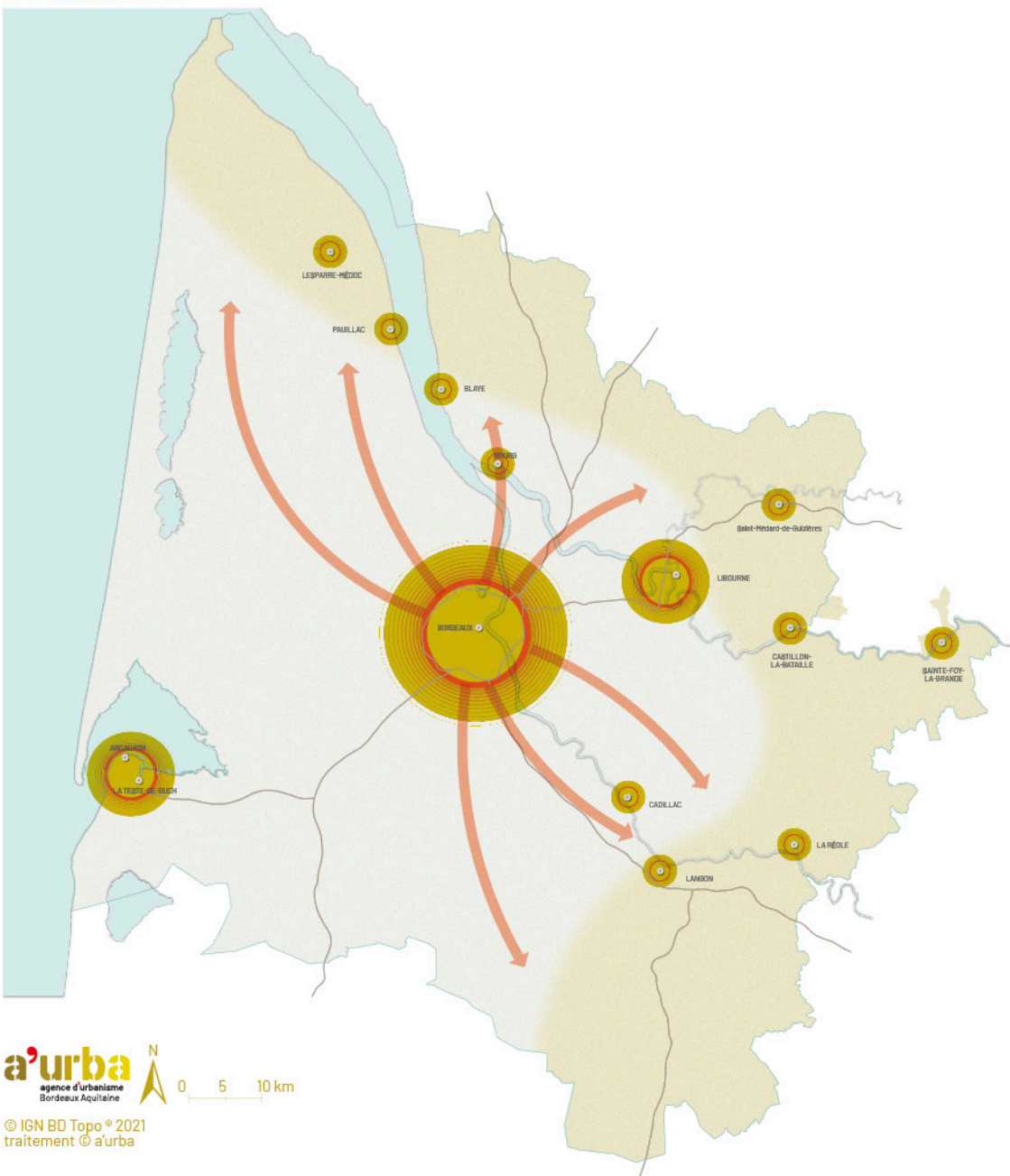
- de 0 à 4,4
- de 4,4 à 6,3
- de 6,3 à 8,1
- de 8,1 à 12,1
- de 12,1 à 36,9



121 000 ménages ne disposent pas de véhicule en Gironde, soit 16,1 % des ménages girondins.
30 000 ménages girondins non motorisés en dehors de Bordeaux Métropole.

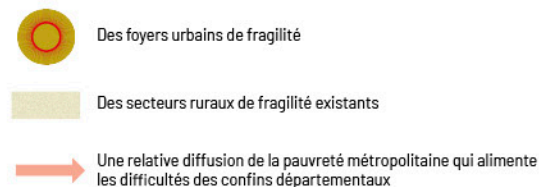
CC les Coteaux Bordelais : 4,2 % des ménages.
CC du Pays Foyen : 14,3 % des ménages.
Bordeaux Métropole : 22,9 % des ménages.

SYNTHÈSE



LES POPULATIONS FRAGILES

Entre concentration urbaine et renforcement des précarités périphériques



- Adapter les actions de lutte contre la précarité aux spécificités et difficultés des différents publics : financières, d'organisation (familles monoparentales), de mobilités, d'accompagnement/insertion (jeunes captifs)...
- Limiter le report de la pauvreté vers des territoires éloignés et peu pourvus en services et en emplois.
- Renforcer l'accompagnement des territoires qui cumulent des fragilités.
- Faire reculer la spécialisation sociale des territoires vulnérables par une stratégie d'intervention et de revitalisation ciblée (des politiques d'accès abordable, de logement social, de rénovation des logements de centres-bourgs, de lutte contre l'habitat indigne...).
- Adapter les actions de lutte contre la précarité aux spécificités des différents publics (accès à la santé, à la mobilité et à l'emploi).
- Développer un accompagnement social lié au logement de plus en plus marqué par une prise en compte de situations sociales complexes.

Les personnes âgées

- L'évolution du nombre de personnes de plus de 60 ans entre 2008 et 2019
- Les personnes âgées de 65 à 79 ans
- Les personnes de plus de 80 ans
- Les personnes de 80 ans ou plus par commune
- Les personnes de 80 ans et plus vivant seules
- Les personnes de 80 ans ou plus vivant seules par commune
- Les personnes de 80 ans et plus non motorisées
- Les personnes de 80 ans ou plus non motorisées par commune
- Les ressources des plus de 75 ans
- Les propriétaires occupants âgés d'au moins 60 ans
- Le locatif privé occupé par des personnes âgées d'au moins 60 ans
- Les capacités d'accueil en hébergements pour personnes âgées

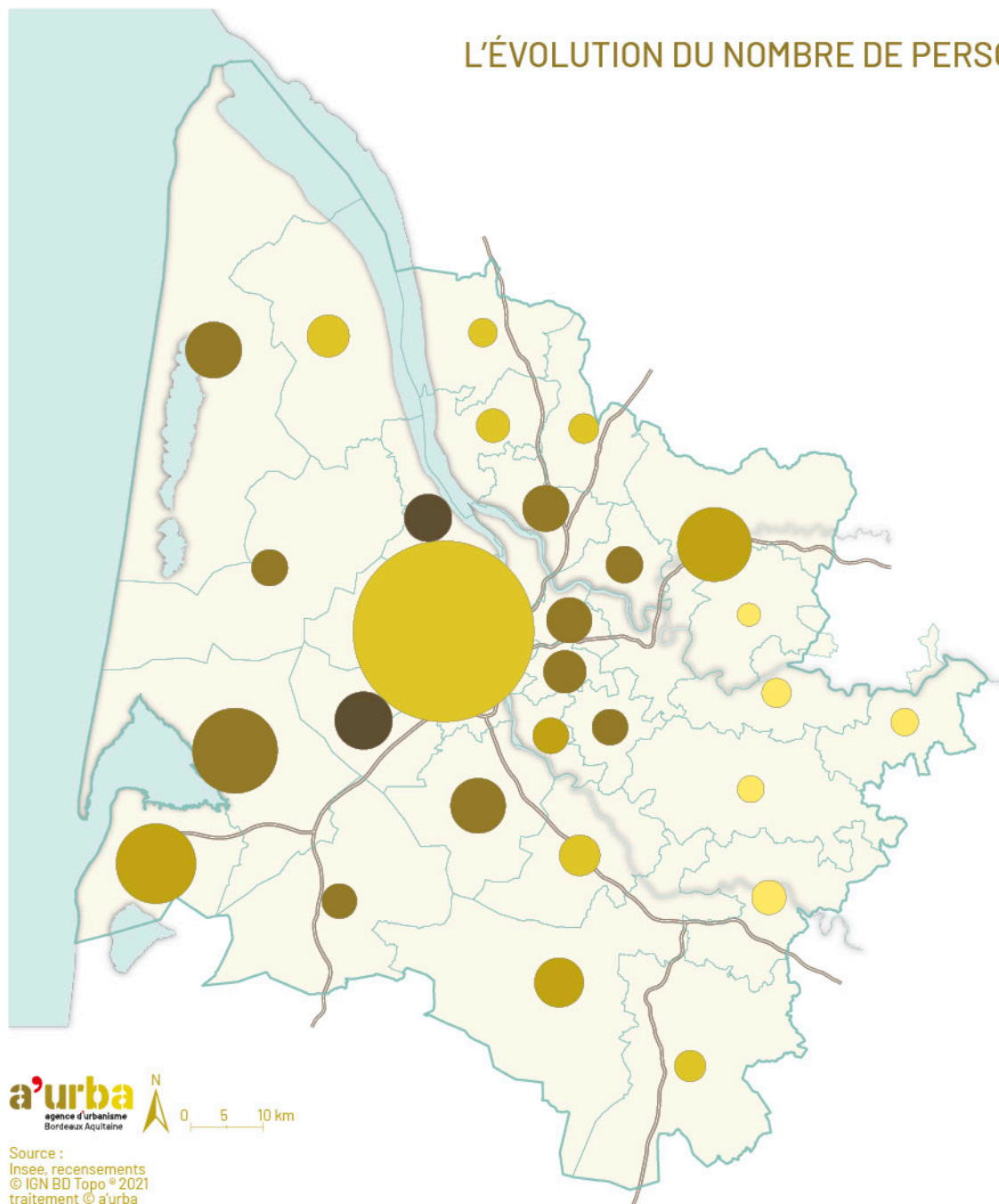
Carte de synthèse - Le vieillissement : des situations contrastées à accompagner ou anticiper de manière différenciée dans les territoires

L'ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PERSONNES DE PLUS DE 60 ANS ENTRE 2008 ET 2019

Evolution par rapport
à 2008 (%)



Nombre de personnes supplémentaires
de plus de 60 ans entre 2008 et 2019

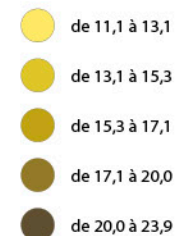


+96 400 personnes de plus de 60 ans, sur une croissance totale de
+202 000 habitants.
+31,2 % en Gironde, contre +24,2 % en France métropolitaine.

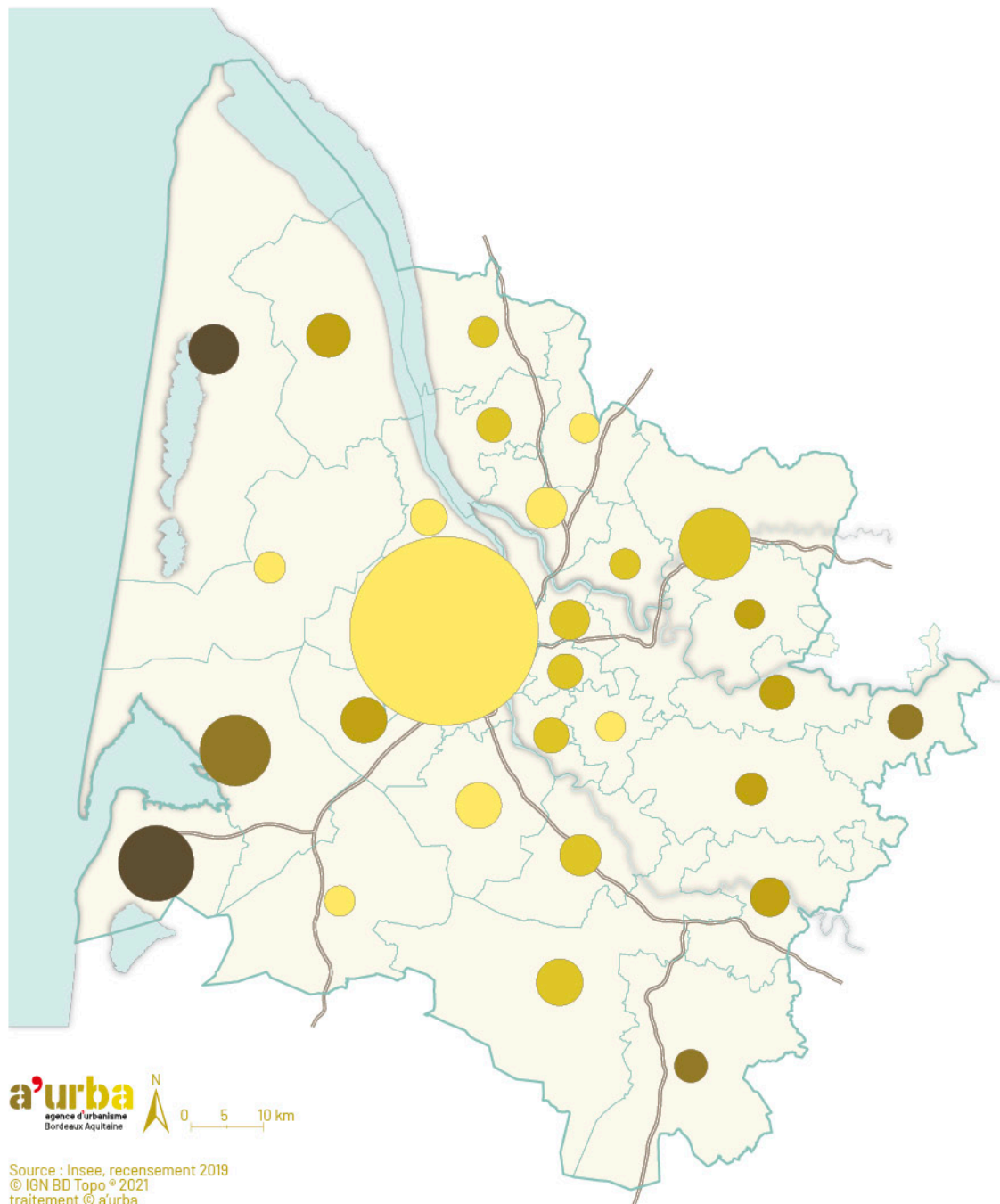
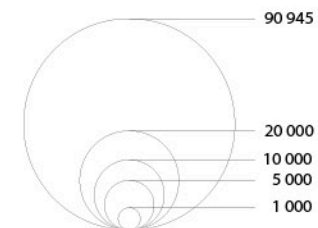
+15,4 % dans la CC du Pays Foyen.
+63 % dans la CC Jalle-Eau-Bourde.
+108,7% à Brach, dans la CC Médullienne.
-27,8 % à Saint-Étienne-de-Lisse dans la CC du Grand Saint-Émilionnais.

LES PERSONNES ÂGÉES DE 65 À 79 ANS

Part dans la population totale (%)



Nombre de personnes âgées de 65 à 79 ans en 2019

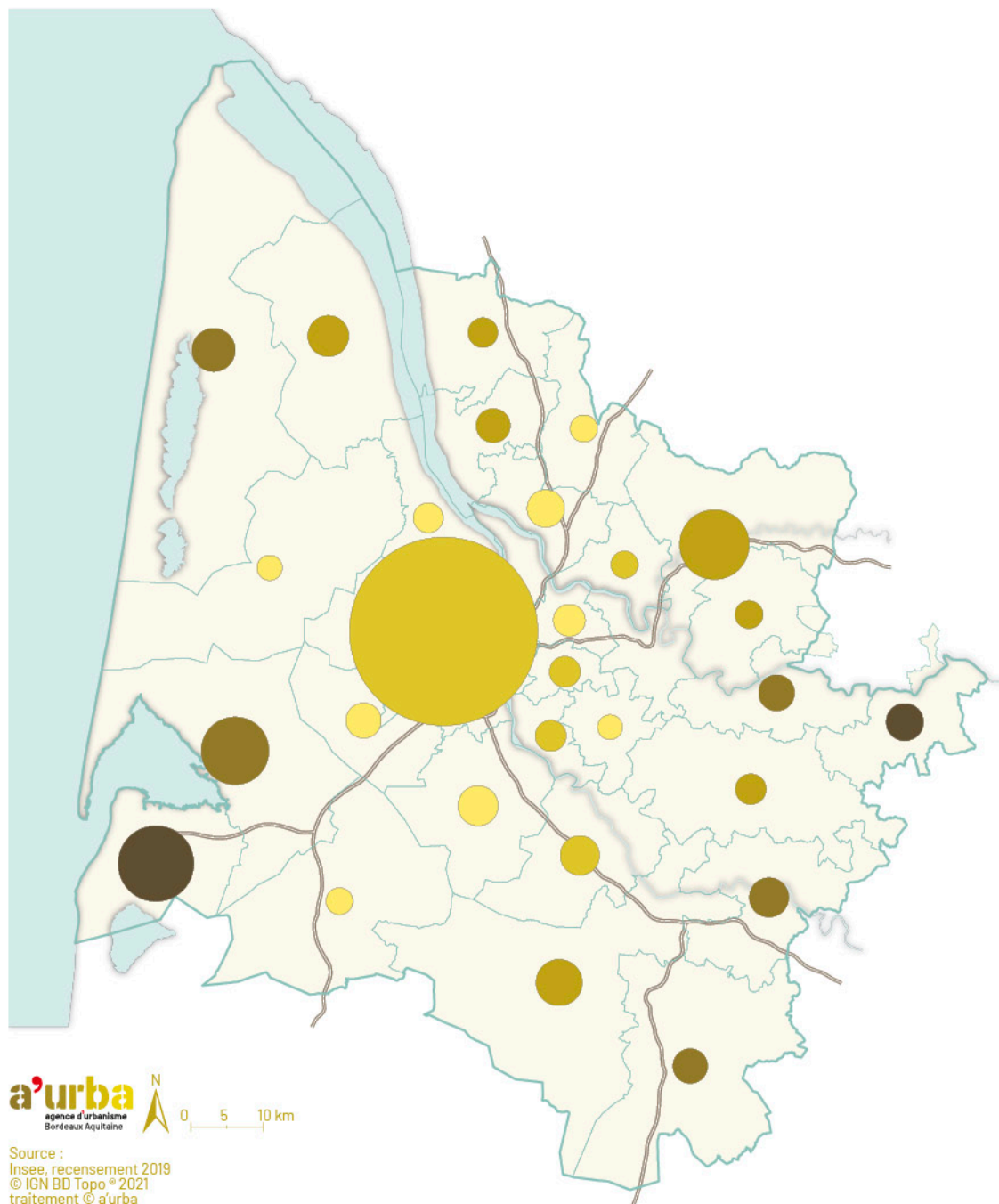
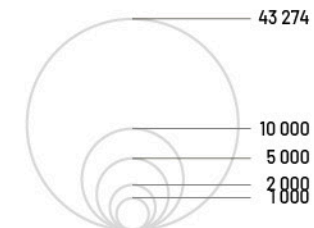


LES PERSONNES DE PLUS DE 80 ANS

Part dans la population totale (%)



Nombre de personnes de plus de 80 ans en 2019



95 400 girondins de 80 ans ou plus, dont 21 100 de plus de 90 ans, soit 5,9 % de la population girondine.

3,7 % dans la CC Médoc Estuaire.

10,2 % dans la Cobas ou la CC du Pays Foyen.

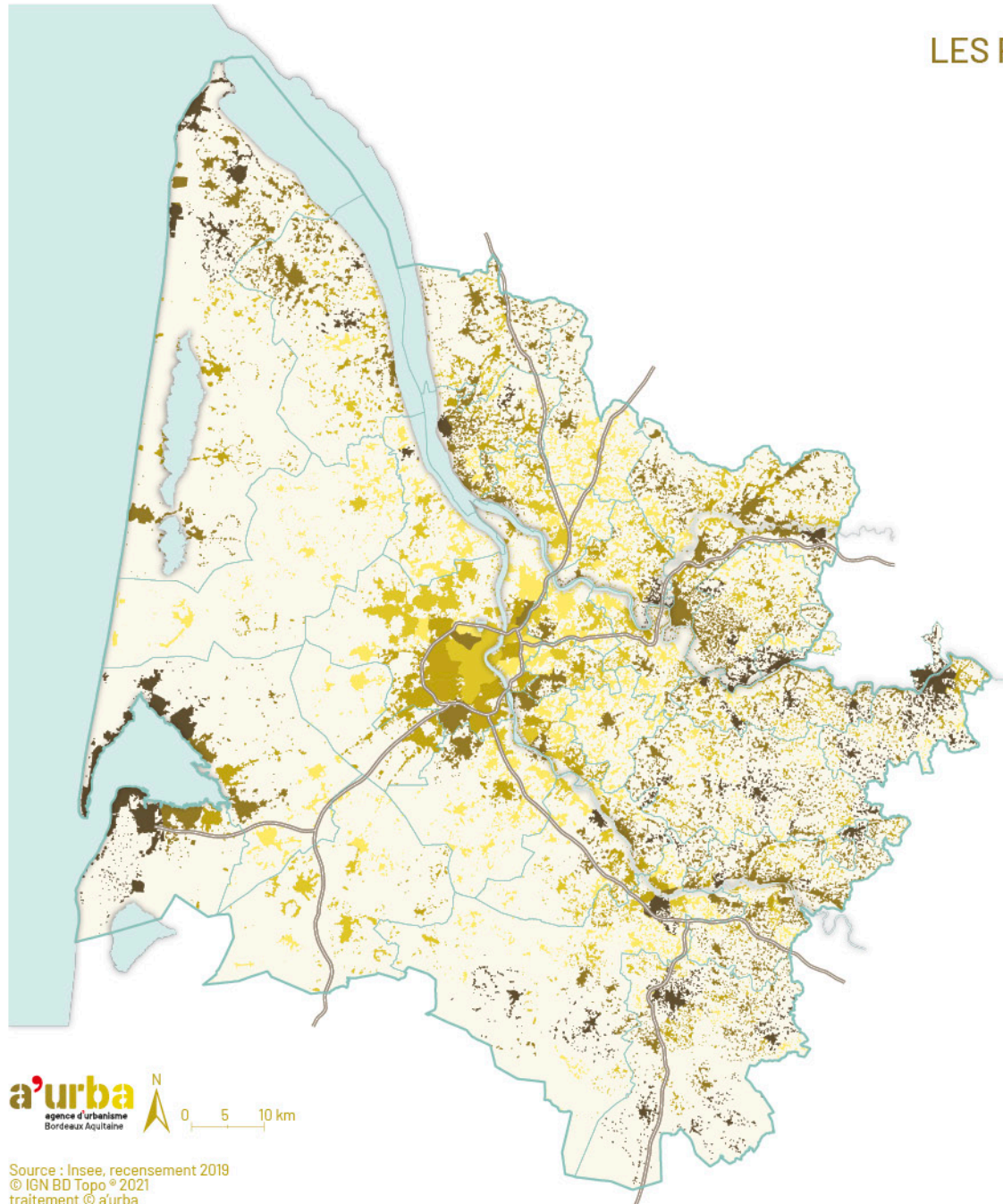
0,9 % à Floudès dans la CC du Réolais en Sud-Gironde.

20,9 % à Arcachon.

LES PERSONNES DE 80 ANS OU PLUS PAR COMMUNE

Part de la population totale en 2019 (%)

- de 0,9 à 4,4
- de 4,4 à 5,3
- de 5,3 à 6,3
- de 6,3 à 8,9
- de 8,9 à 20,9



95 400 girondins de 80 ans ou plus, dont 21 100 de plus de 90 ans, soit 5,9 % de la population girondine.

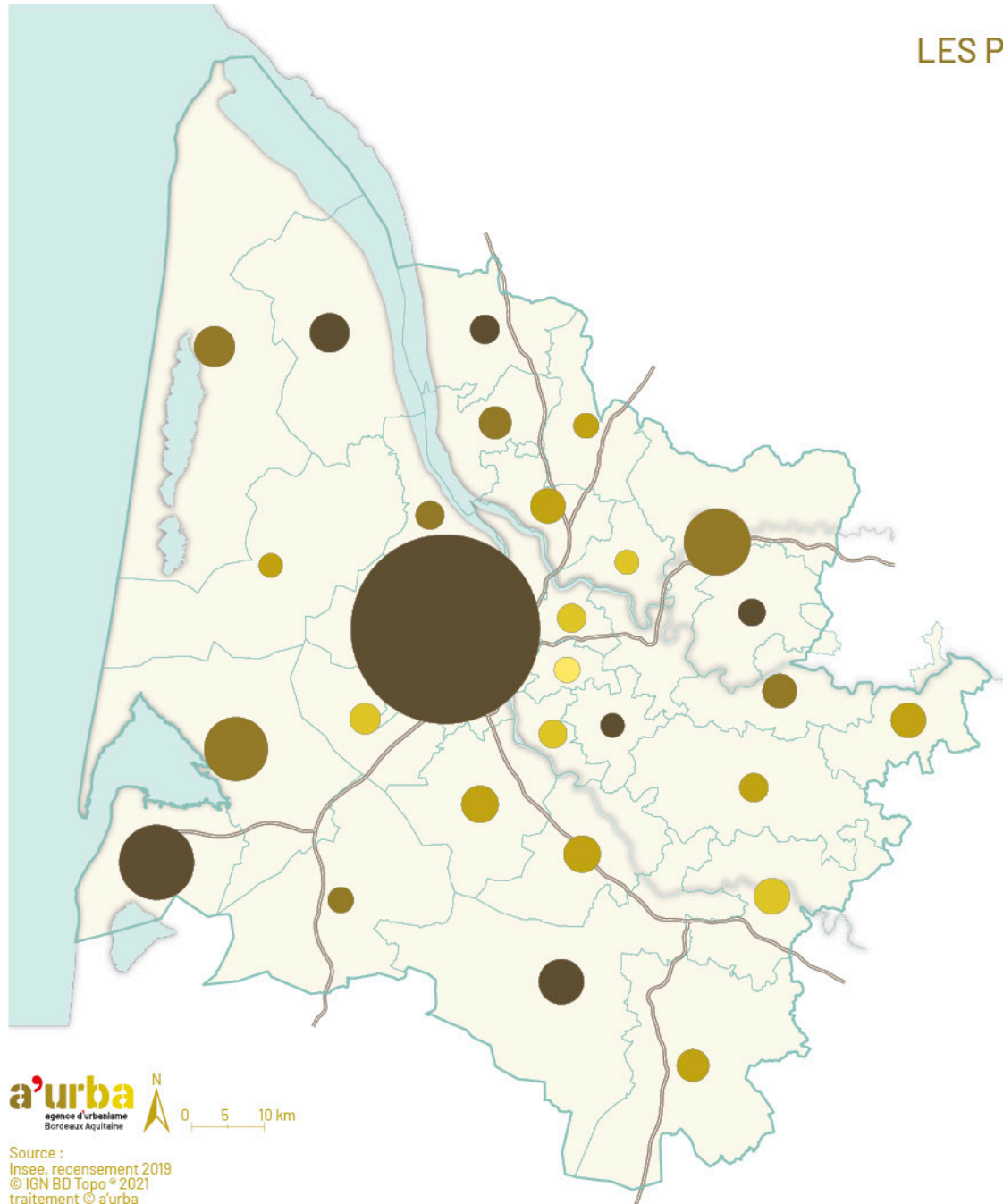
3,7 % dans la CC Médoc Estuaire.

10,2 % dans la Cobas ou la CC du Pays Foyen.

0,9 % à Floudès dans la CC du Réolais en Sud-Gironde.

20,9 % à Arcachon.

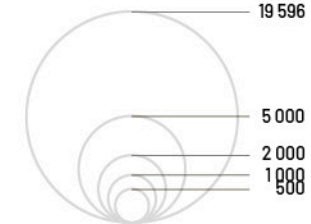
LES PERSONNES DE 80 ANS ET PLUS VIVANT SEULES



Part parmi les personnes
de 80 ans et plus (%)



Nombre de personnes de 80 ans
et plus vivant seules en 2019



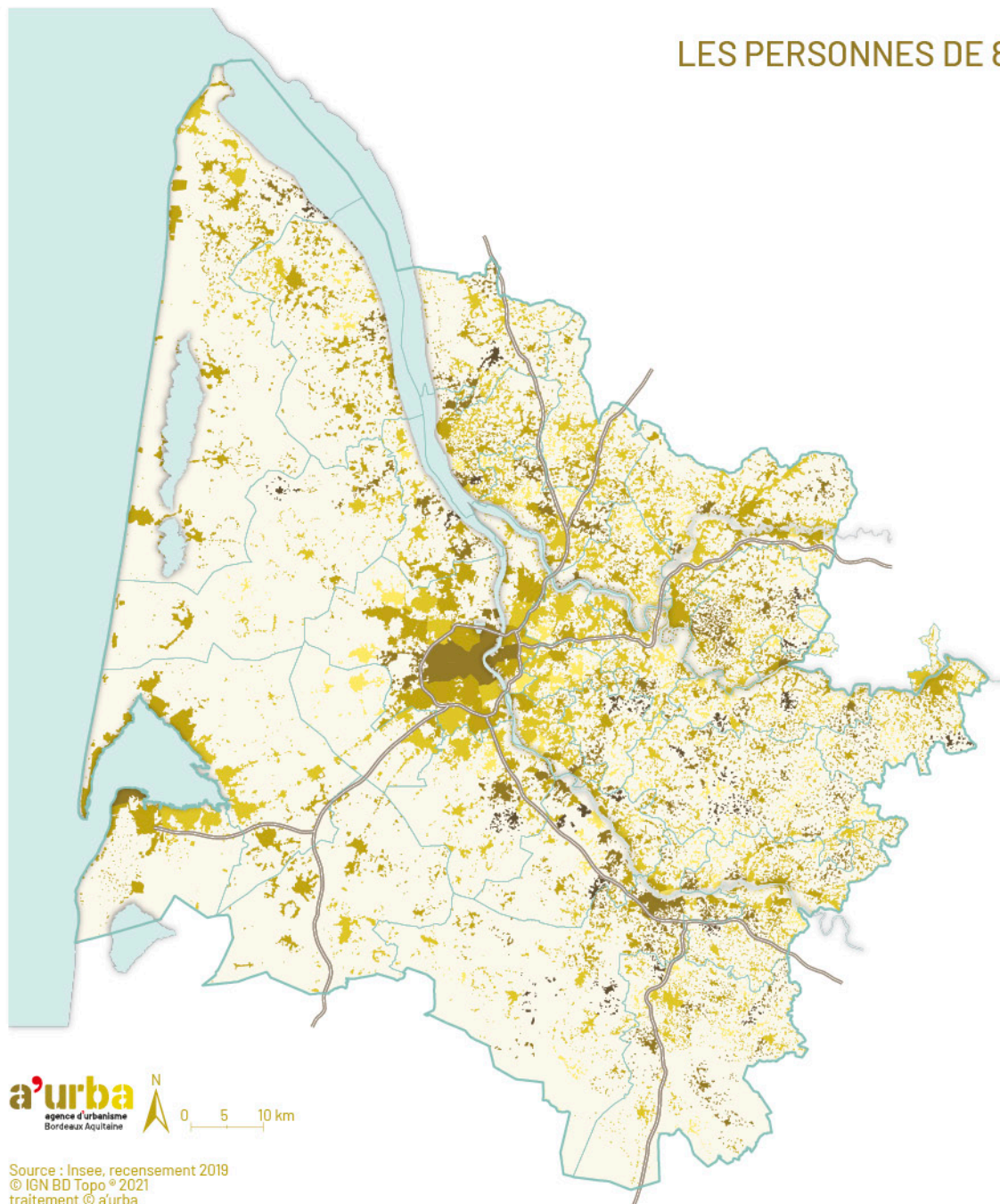
40 500 personnes de 80 ans ou plus vivent seules dans leur logement,
soit 42,4 % des plus de 80 ans.

CC les Coteaux Bordelais : 31,5 %.
Bordeaux Métropole : 45,3%.

LES PERSONNES DE 80 ANS OU PLUS VIVANT SEULES PAR COMMUNE

Part des personnes de
80 ans ou plus (%)

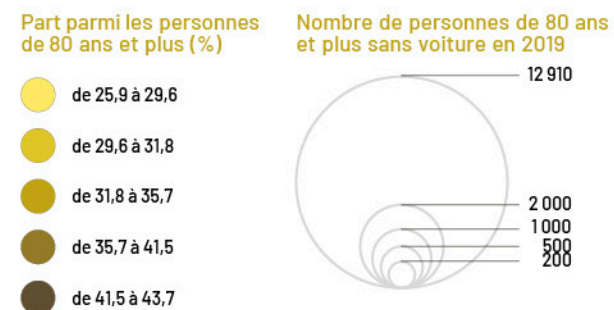
- de 0 à 27,7
- de 27,7 à 39,6
- de 39,6 à 48,5
- de 48,5 à 57,8
- de 57,8 à 87,5



40 500 personnes de 80 ans ou plus vivent seules dans leur logement,
soit 42,4 % des plus de 80 ans.

CC les Coteaux Bordelais : 31,5 %.
Bordeaux Métropole : 45,3%.

LES PERSONNES DE 80 ANS ET PLUS NON MOTORISÉES



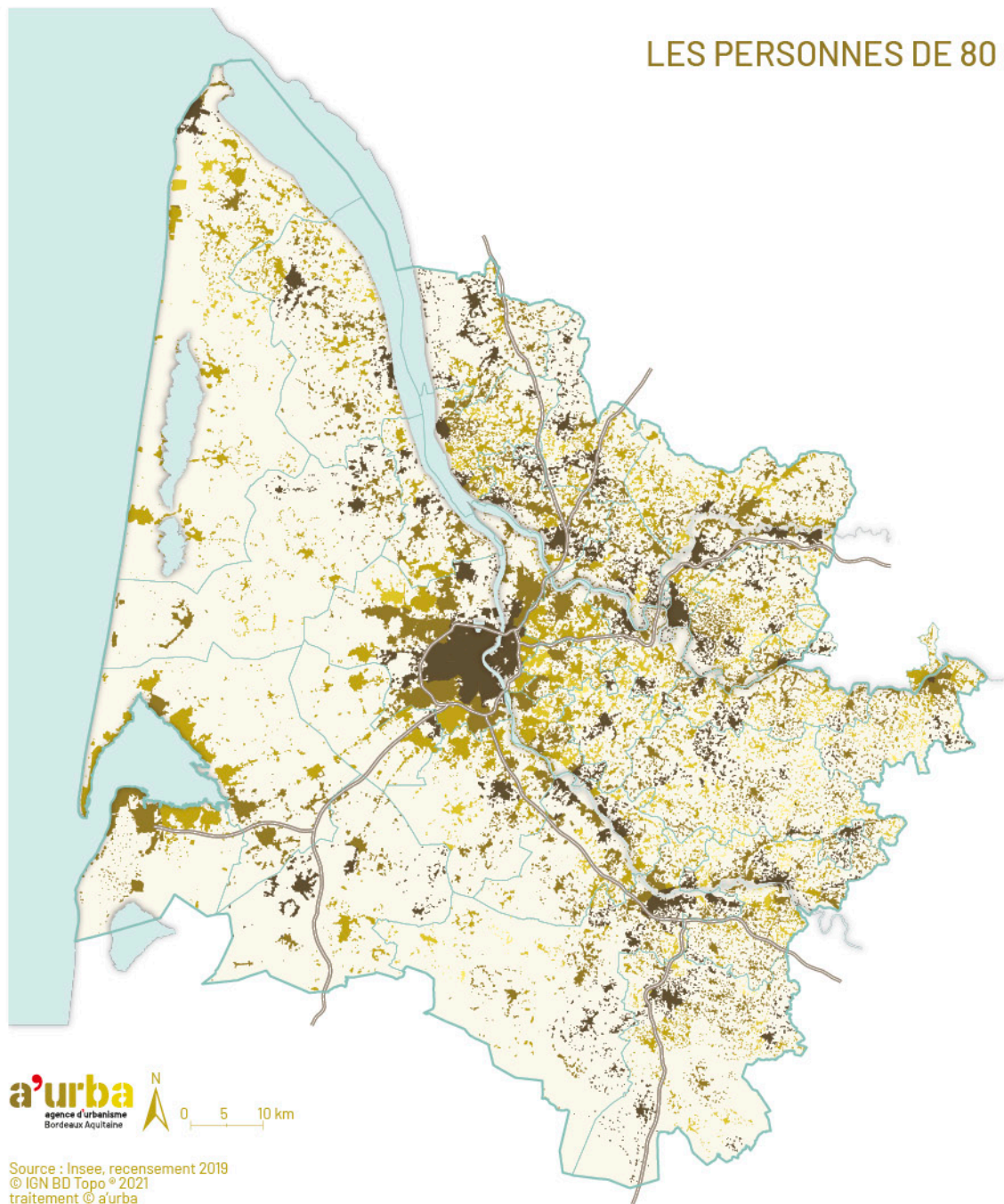
24 500 personnes de plus de 80 ans appartiennent à un ménage sans voiture particulière, soit 38,1 % des personnes âgées.

CC les Coteaux Bordelais : 25,9 %.
Bordeaux Métropole : 43,7 %.

LES PERSONNES DE 80 ANS OU PLUS NON MOTORISÉES PAR COMMUNE

Part des personnes de
80 ans ou plus en 2019 (%)

- de 0 à 2,6
- de 2,6 à 18,4
- de 18,4 à 29,2
- de 29,2 à 39,4
- de 39,4 à 77,8



24 500 personnes de plus de 80 ans appartiennent à un ménage sans
voiture particulière, soit 38,1 % des personnes âgées.

CC les Coteaux Bordelais : 25,9 %.
Bordeaux Métropole : 43,7 %.

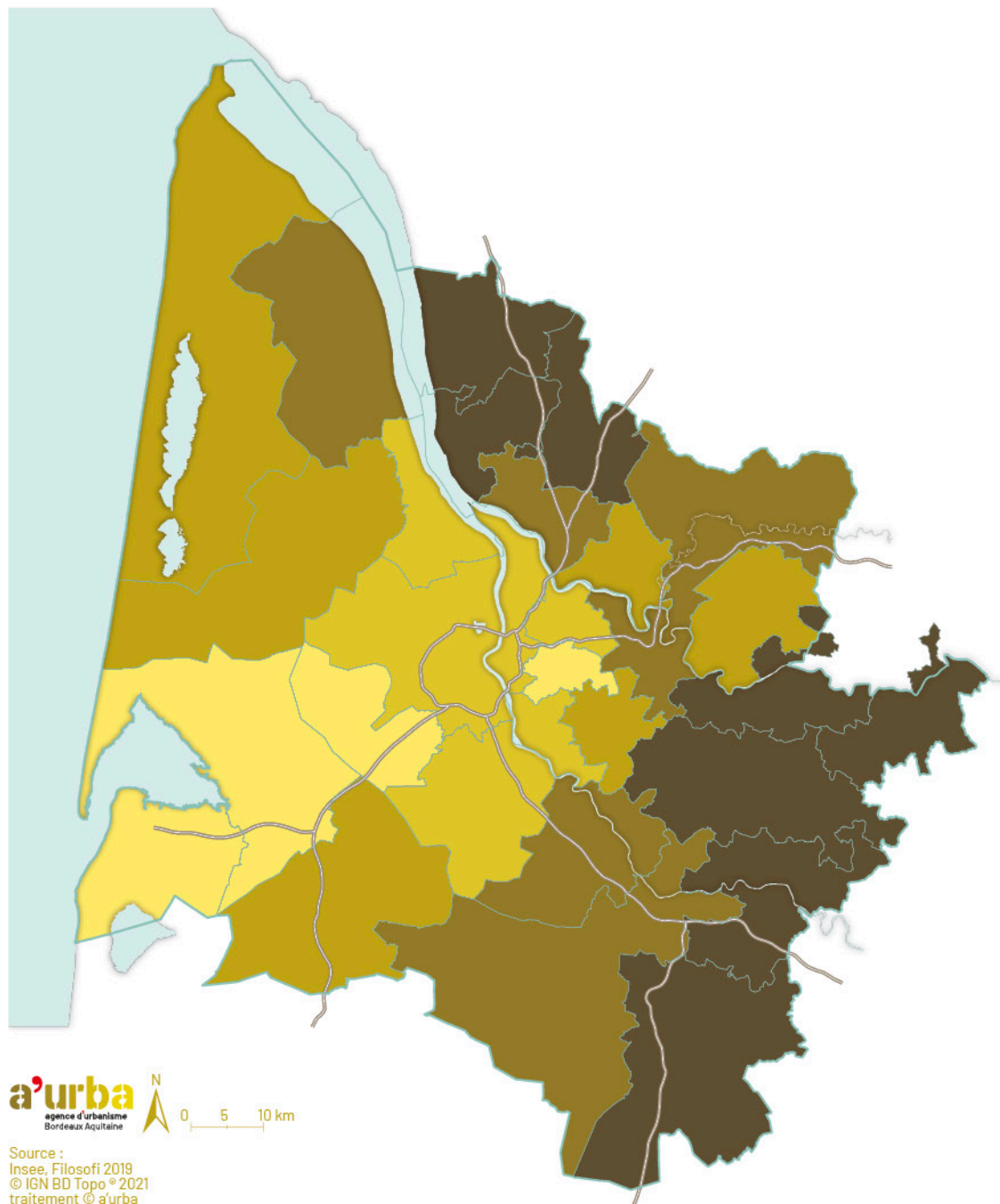
LES RESSOURCES DES PLUS DE 75 ANS

Revenu mensuel disponible par unité de consommation
en 2019 (€) pour les 25% les plus pauvres

- de 1113 à 1301
- de 1301 à 1359
- de 1359 à 1464
- de 1464 à 1575
- de 1575 à 1682

Le revenu mensuel disponible par unité de consommation du premier quartile des plus de 75 ans est de 1 453 € par mois.
CC de l'Estuaire : 1 113 € / mois et par UC pour le premier quartile.
CC Jalle Eau Bourde : 1 682 € / mois et par UC pour le premier quartile.

Premier quartile : les 25 % des ménages, dont la personne de référence a au moins 75 ans, ayant le revenu disponible le plus bas.
Unité de consommation (UC) : pondération qui permet de comparer le niveau de vie de ménages de taille différente (le premier adulte compte 1 et les personnes suivantes de 0,3 à 0,5 selon leur âge).



a'urba N
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine

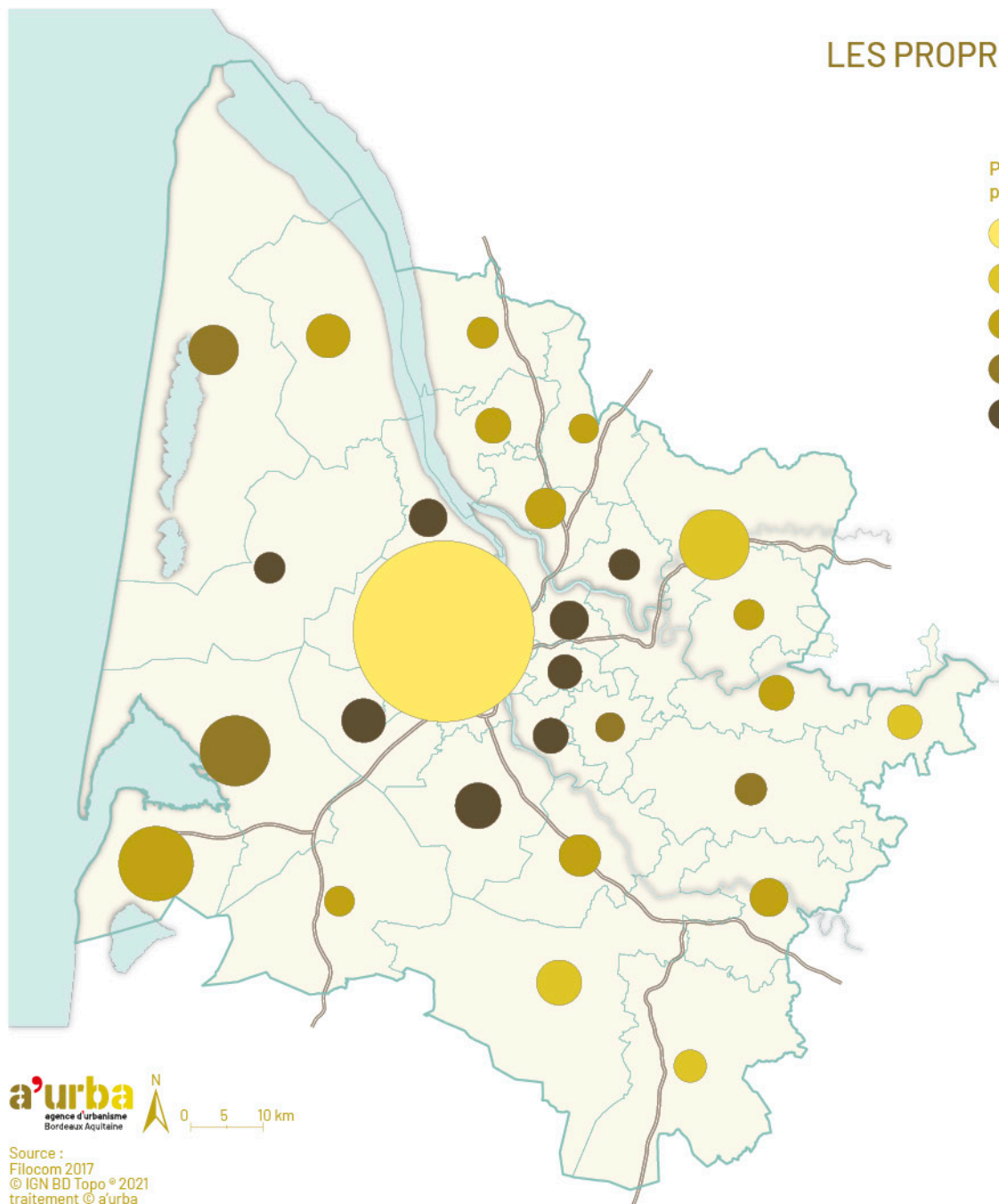
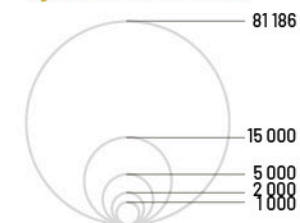
Source :
Insee, Filosofi 2019
© IGN BD Topo © 2021
traitement © a'urba

LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ÂGÉS D'AU MOINS 60 ANS

Part des propriétaires occupants
parmi les personnes d'au moins 60 ans (%)



Nombre de propriétaires occupants
âgés d'au moins 60 ans



199 700 ménages propriétaires dont la personne de référence a au moins 60 ans

73,4 % des ménages dont la personne de référence a au moins 60 ans sont propriétaires occupants.

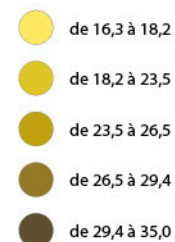
50,6 % des ménages propriétaires occupants ont une personne de référence d'au moins 60 ans.

CC Médullienne : 37,9 % des ménages propriétaires occupants ont une personne de référence d'au moins 60 ans.

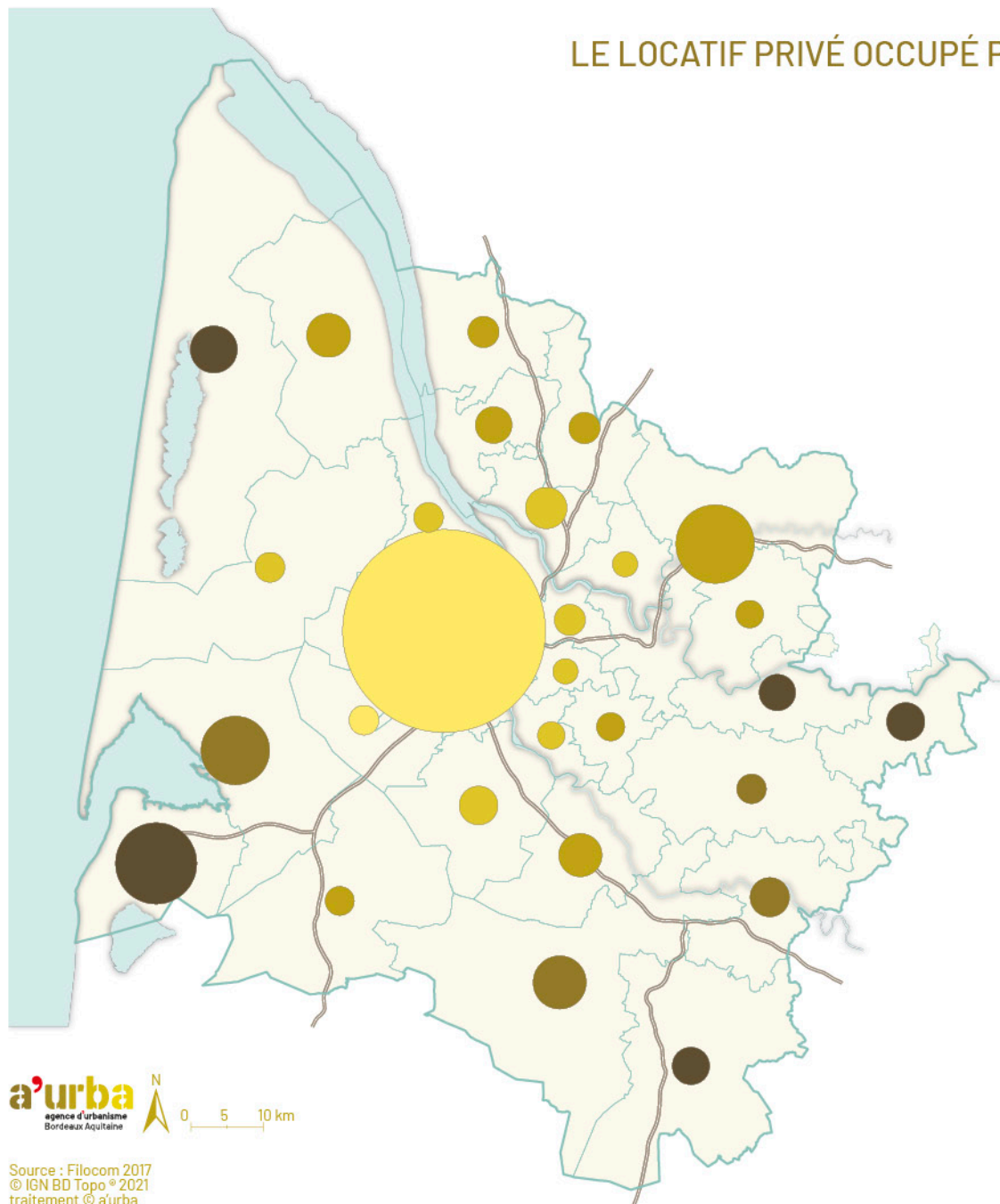
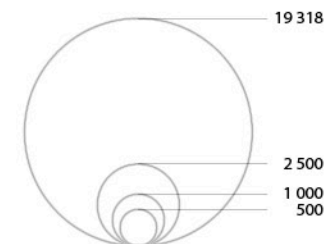
Cobas : 65,4 %.

LE LOCATIF PRIVÉ OCCUPÉ PAR DES PERSONNES ÂGÉES D'AU MOINS 60 ANS

Part des logements locatifs privés occupés par des personnes âgées d'au moins 60 ans (%)



Nombre de logements locatifs privés où le locataire a au moins 60 ans

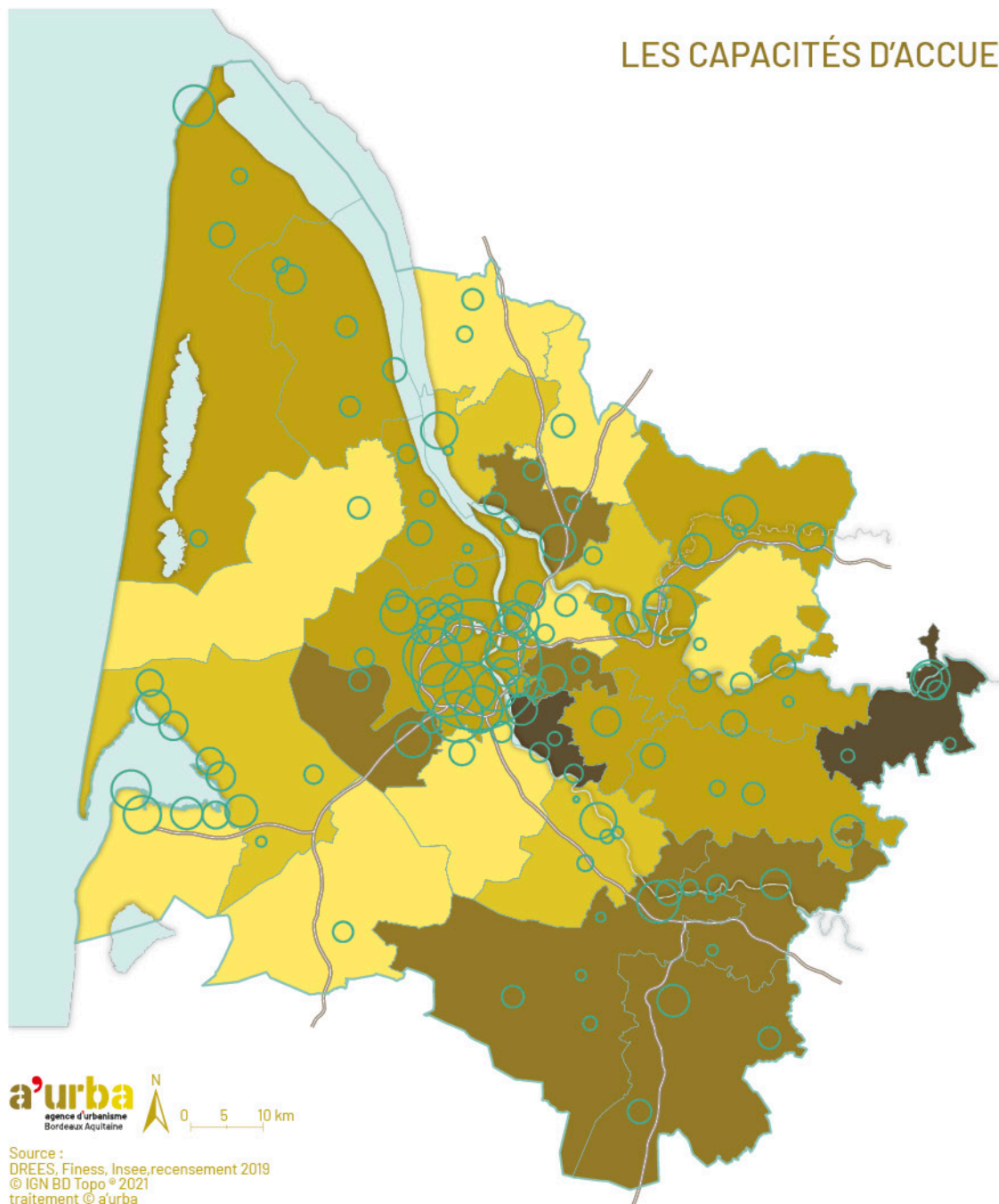
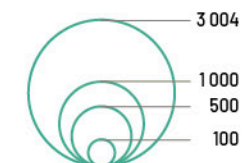


LES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN HÉBERGEMENT POUR PERSONNES ÂGÉES

Nombre de lits/1000 personnes
de 80 ans et plus

- de 81 à 141
- de 141 à 188
- de 188 à 221
- de 221 à 265
- de 265 à 311

Nombre de lits
(juillet 2022)



270 établissements, totalisant 18 328 lits, répartis dans 118 communes.
192 lits pour 1 000 habitants de 80 ans ou plus (189 ‰ en France).

CC du Val de l'Eyre : 81 ‰.
CC du Pays Foyen : 311 ‰.

SYNTHÈSE

LES PERSONNES ÂGÉES

Le vieillissement : des situations contrastées, à anticiper ou accompagner de manière différenciée dans les territoires

-  Des personnes âgées aisées
-  Des personnes âgées très modestes
-  Une problématique d'isolement (personnes seules)
-  Les secteurs périphériques de l'agglomération bordelaise, caractérisés par l'importance du statut de propriétaires chez les plus de 60 ans, et qui présentent un important potentiel de vieillissement
-  Des territoires déficitaires en hébergement pour personnes âgées

- Développer des politiques de maintien à domicile : offre de services (portage des repas, aides à domicile, offre de transport adaptée), aides à l'adaptation du logement.
- Développer une offre d'hébergement dans les territoires déficitaires adaptée aux caractéristiques socio-économiques des habitants (offre privée vs offre publique).
- Promouvoir les formes d'habitat alternatives en faveur des personnes âgées : habitat inclusif, partagé, intergénérationnel...
- Accompagner les propriétaires occupants âgés et modestes dans l'entretien de leur logement dans la perspective d'un retour sur le marché (ventes ou locations qui alimenterait l'offre résidentielle locale).
- Anticiper les évolutions du peuplement dans les tissus pavillonnaires des secteurs périphériques de l'agglomération (effectifs scolaires, besoins en équipements, adaptation au vieillissement).

Les besoins prioritaires

- La demande de logements sociaux
- Les demandeurs de logements sociaux hébergés par un tiers
- La cohabitation générationnelle présumée subie
- La suroccupation des résidences principales
- La suroccupation des résidences principales : par commune
- Les personnes ne vivant pas dans un logement ordinaire
- L'offre d'hébergements
- Les besoins de sédentarisation des gens du voyage

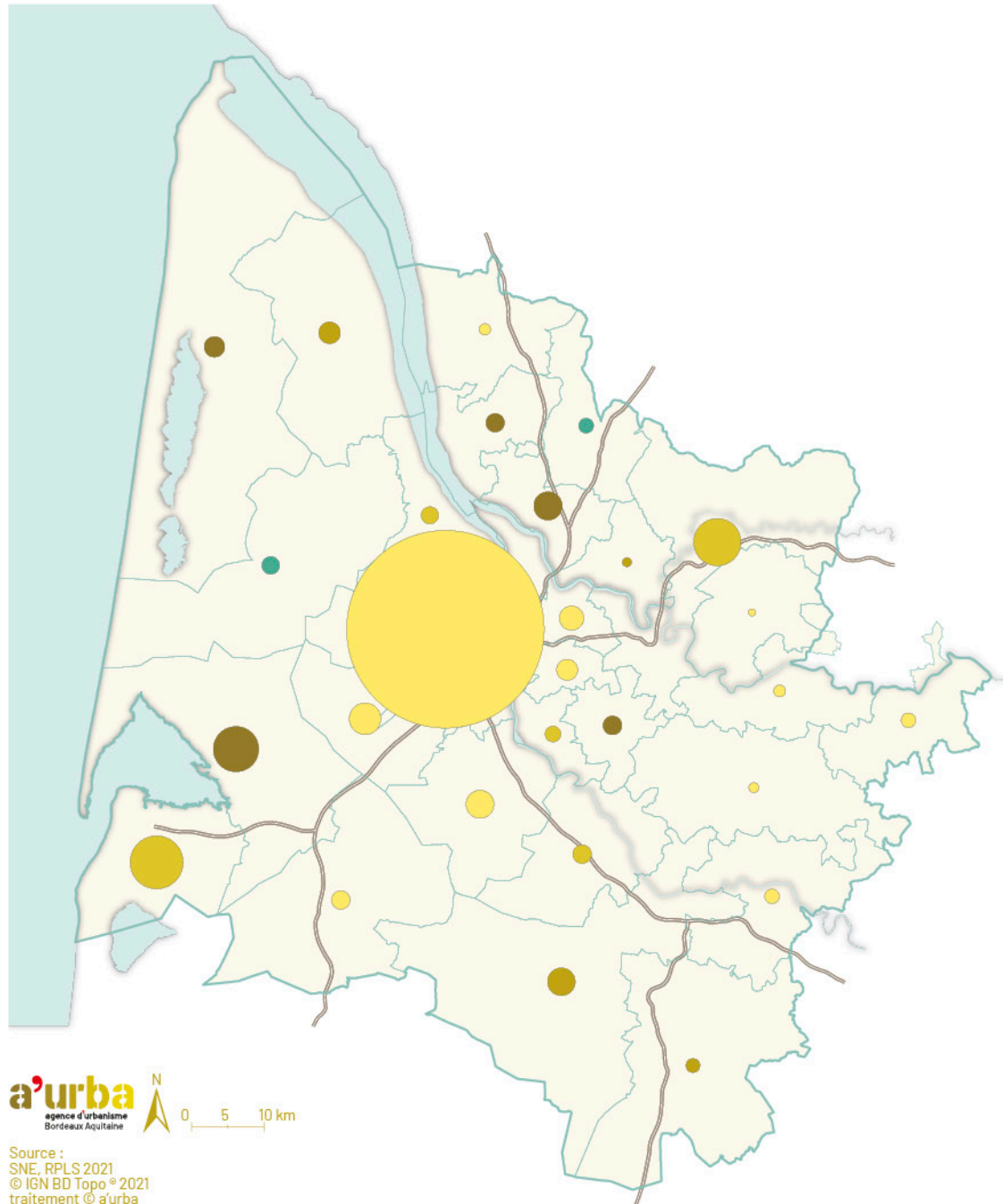
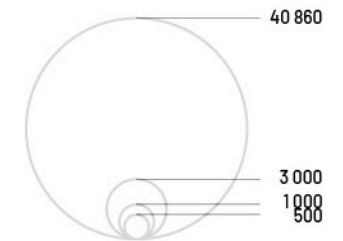
Carte de synthèse - Demandes exprimées, demandes potentielles

LA DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Nombre de demandes pour 100 logements sociaux existants au 01/01/2021



Nombre de demandes au 31/12/2021



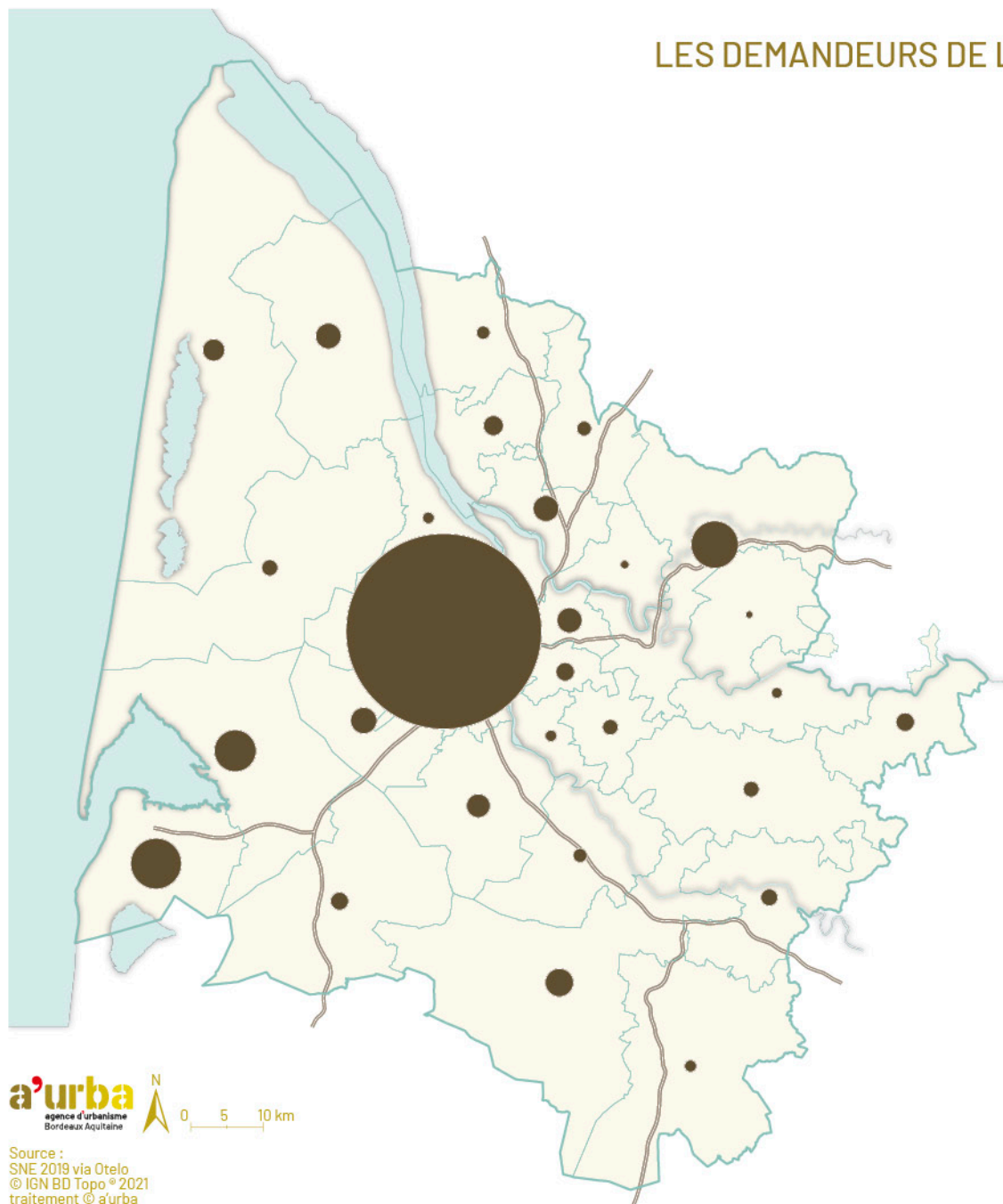
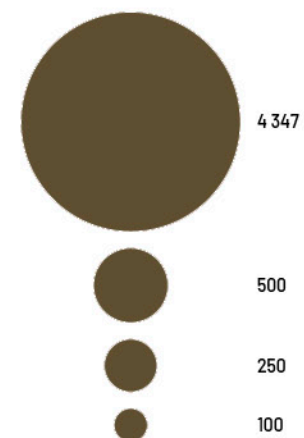
a'urba N
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine
0 5 10 km

Source :
SNE, RPLS 2021
© IGN BD Topo © 2021
traitement © a'urba

57 400 demandeurs de logements locatifs sociaux en Gironde.
71 % concernent des communes de Bordeaux Métropole où est concentré 77 % du parc locatif social.
28,4 % sont des demandes de mutation interne au parc.
52 demandes pour 100 logements sociaux existants.
CC du Grand Saint Emilionnais : 26 pour 100.
CC Médullienne : 128 pour 100.

LES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX HÉBERGÉS PAR UN TIERS

Nombre de demandeurs hébergés
par un tiers en 2019



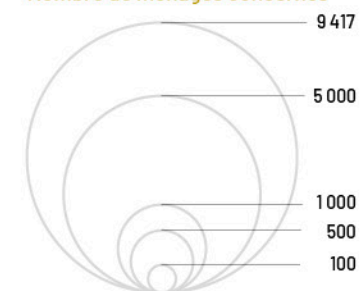
4 350 demandeurs de logements locatifs sociaux sont en situation
d'hébergement chez un tiers.
72% sont dans Bordeaux Métropole.

LA COHABITATION GÉNÉRATIONNELLE PRÉSUMÉE SUBIE

Part des ménages concernés (%)



Nombre de ménages concernés



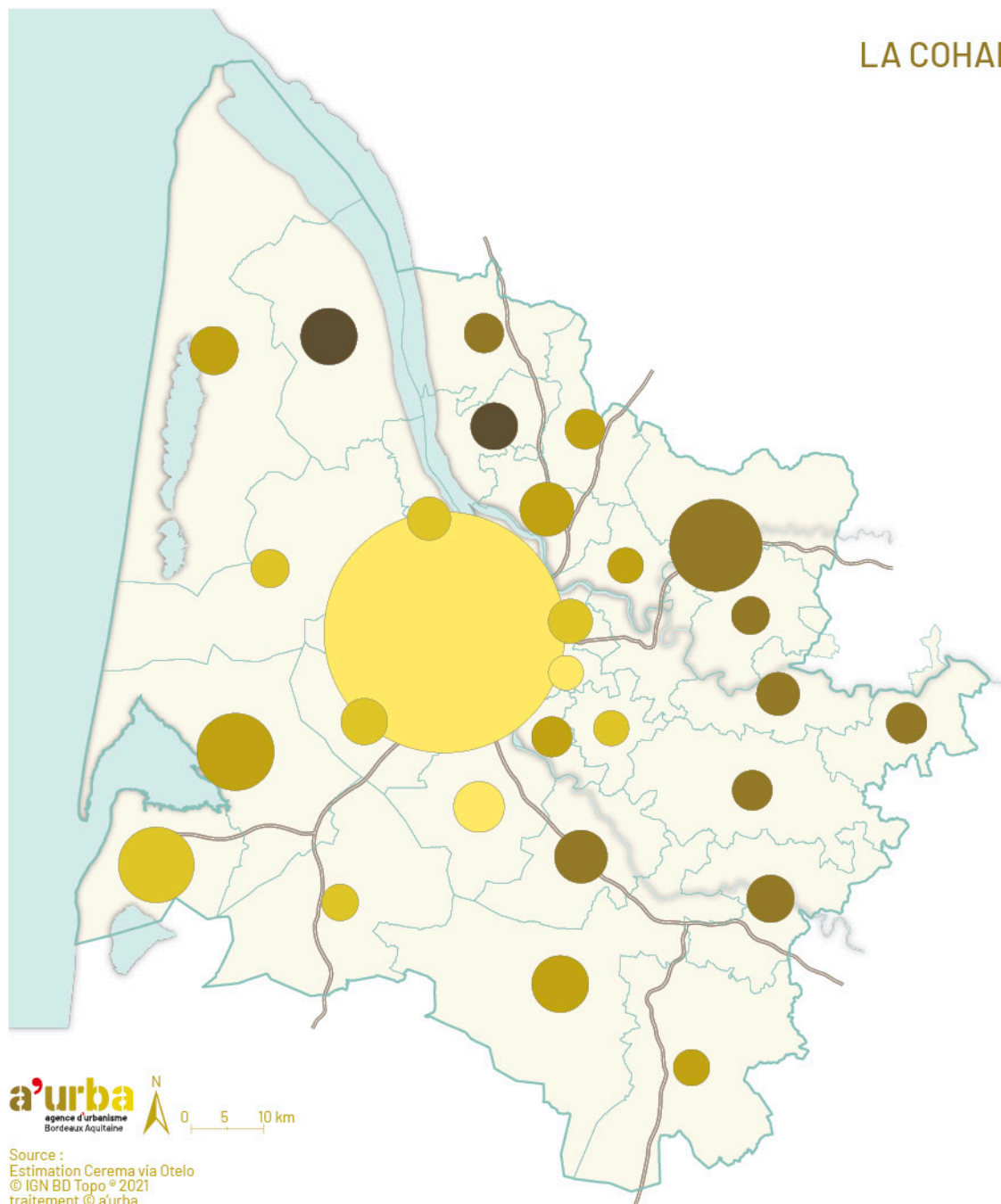
Environ 20 000 ménages seraient en situation de cohabitation générationnelle présumée subie, soit 2,7 % des ménages.
2,3% dans la CC les Coteaux Bordelais ou la CC de Montesquieu.
3,9% dans la CC de Blaye.

La cohabitation générationnelle présumée subie est une estimation réalisée par le Cerema à partir d'une analyse des fichiers fiscaux.

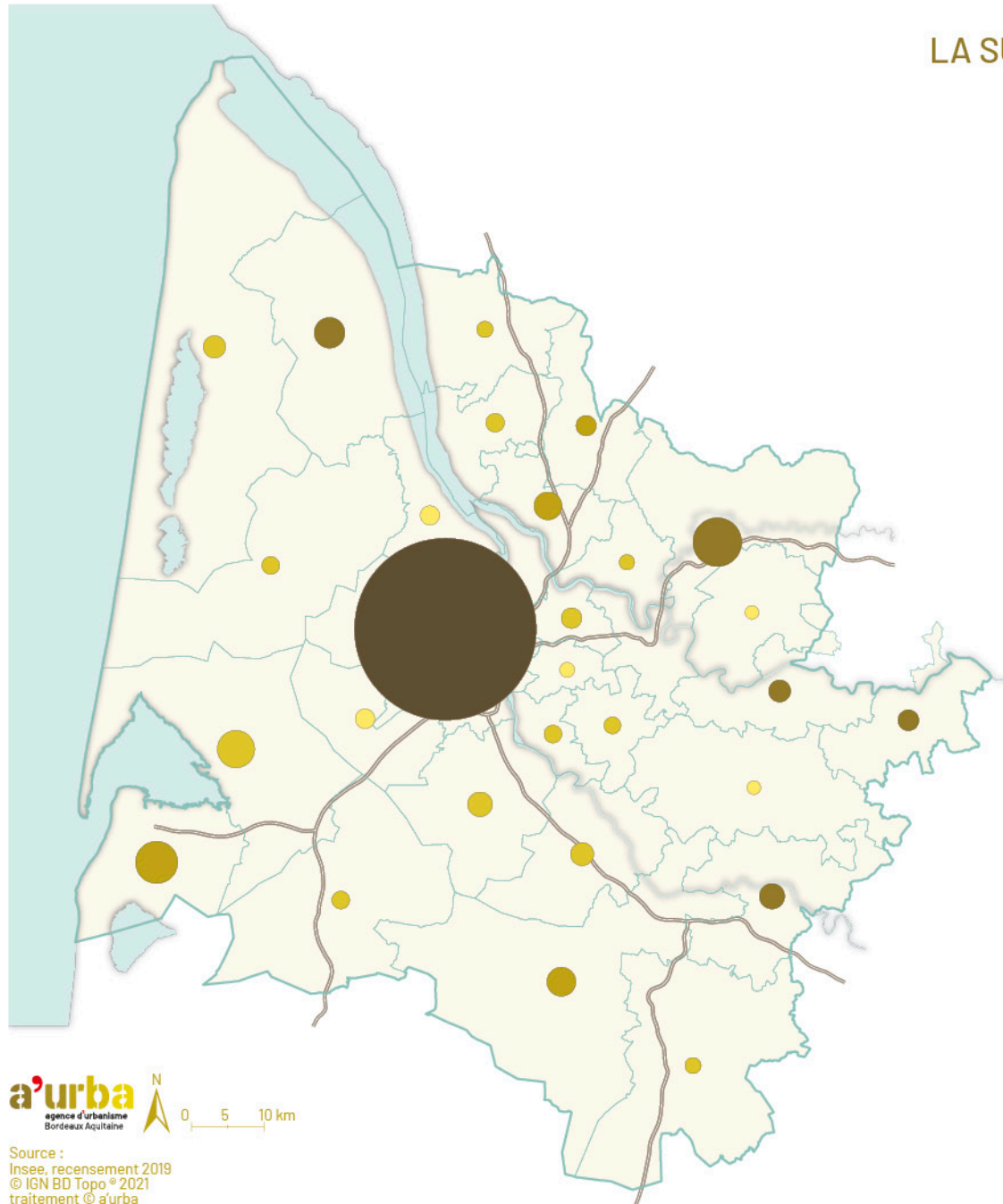
La méthode recherche les ménages composés de plusieurs foyers fiscaux.

La différence d'âge des personnes de référence doit être égale à 18 ans et la personne de référence la plus jeune doit avoir au moins 25 ans.

L'analyse part du principe qu'un foyer logé sous le même toit qu'un autre le fait par contrainte financière lorsque leur niveau de vie est sous le seuil de pauvreté, ou lorsque le départ d'un des foyers placerait le reste des occupants en situation de pauvreté.



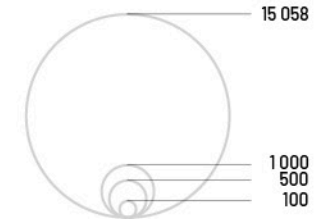
LA SUROCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES



Part des résidences principales
suroccupées (%)



Nombre de résidences principales
suroccupées en 2019



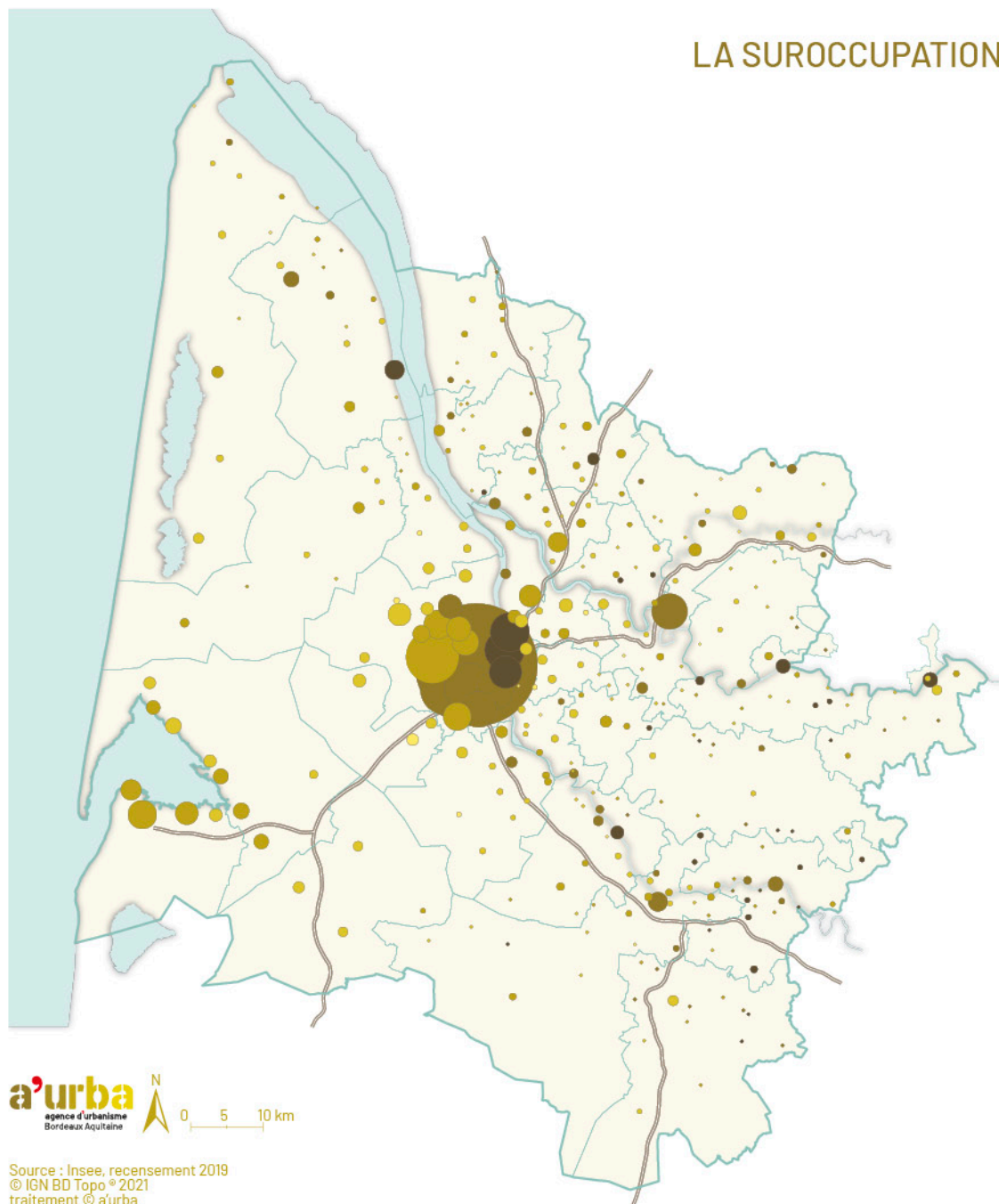
22 200 logements sont suroccupés, soit 2,9 % du parc.
1,2 % dans la CC les Coteaux Bordelais et dans les communes rurales de
l'Entre-Deux-Mers ; 3,8 % dans Bordeaux Métropole.

La définition de l'Insee de la suroccupation a été retenue. Elle est mesurée en rapportant la composition du ménage au nombre de pièces du logement, les studios occupés par une personne étant exclus du champ.

Un logement est suroccupé quand il lui manque au moins une pièce par rapport à la norme d'occupation considérée comme normale, fondée sur :

- une pièce de séjour pour le ménage,
- une pièce pour chaque personne de référence de chaque famille occupant le logement,
- une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans ou plus,
- et pour les célibataires de moins de 19 ans : une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans ; sinon, une pièce par enfant.

LA SUROCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR COMMUNE



Part des résidences principales
suroccupées (%)



Nombre de résidences principales
suroccupées en 2019



22 200 logements sont suroccupés, soit 2,9 % du parc.
1,2 % dans la CC les Coteaux Bordelais et dans les communes rurales de
l'Entre-Deux-Mers ; 3,8 % dans Bordeaux Métropole.

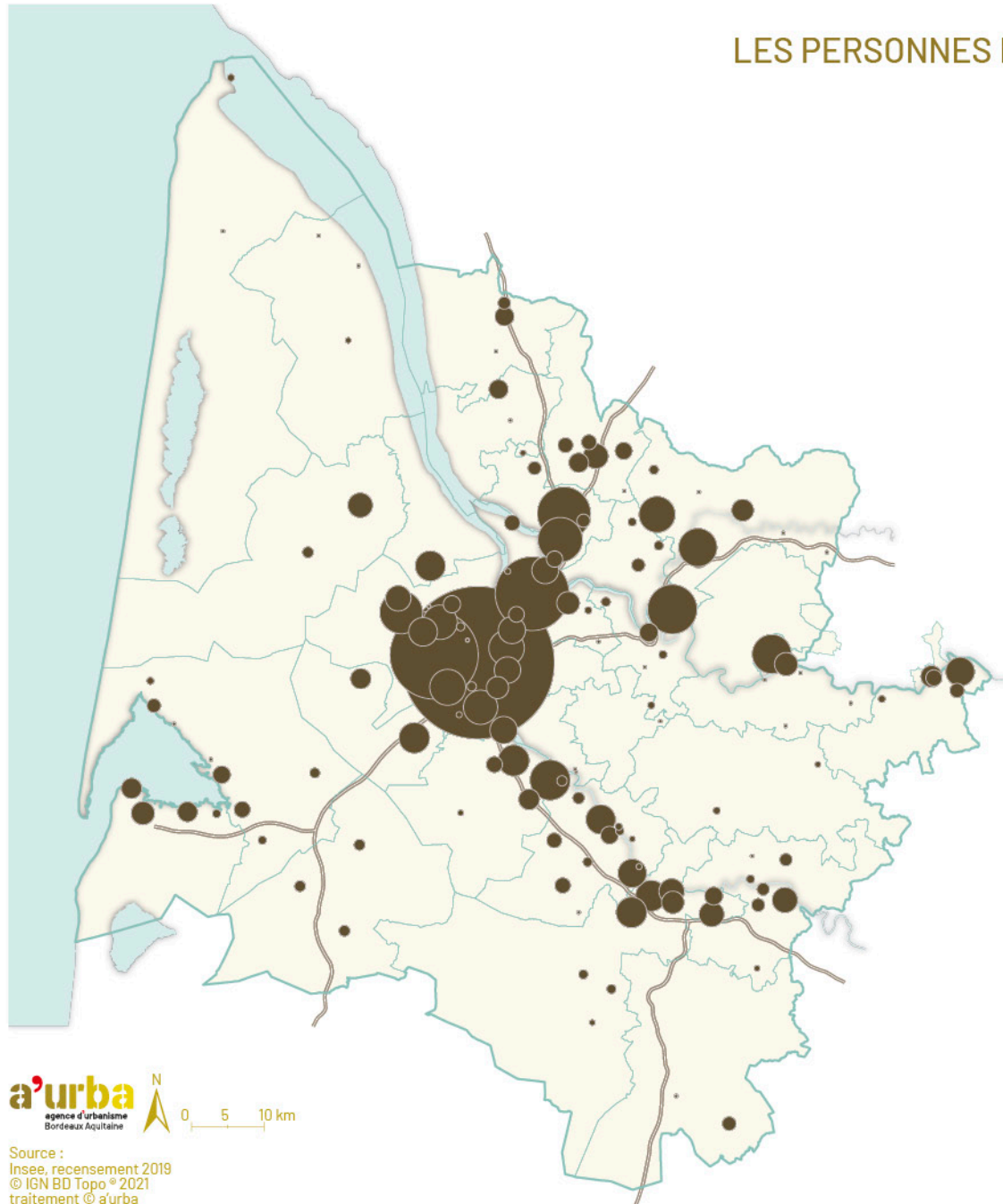
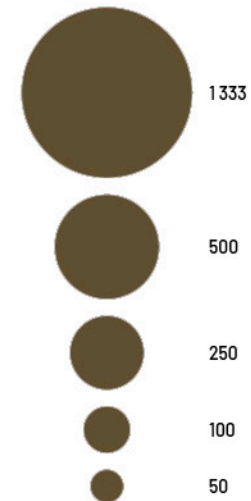
La définition de l'Insee de la suroccupation a été retenue. Elle est mesurée en rapportant la composition du ménage au nombre de pièces du logement, les studios occupés par une personne étant exclus du champ.

Un logement est suroccupé quand il lui manque au moins une pièce par rapport à la norme d'occupation considérée comme normale, fondée sur :

- une pièce de séjour pour le ménage,
- une pièce pour chaque personne de référence de chaque famille occupant le logement,
- une pièce pour les personnes hors famille non célibataires ou les célibataires de 19 ans ou plus,
- et pour les célibataires de moins de 19 ans : une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans ; sinon, une pièce par enfant.

LES PERSONNES NE VIVANT PAS DANS UN LOGEMENT ORDINAIRE

Nombre de personnes
par commune en 2019



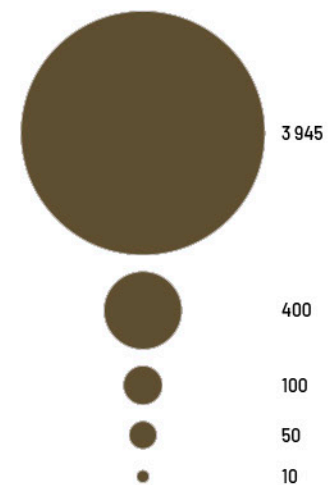
a'urba N
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine

Source :
Insee, recensement 2019
© IGN BD Topo © 2021
traitement © a'urba

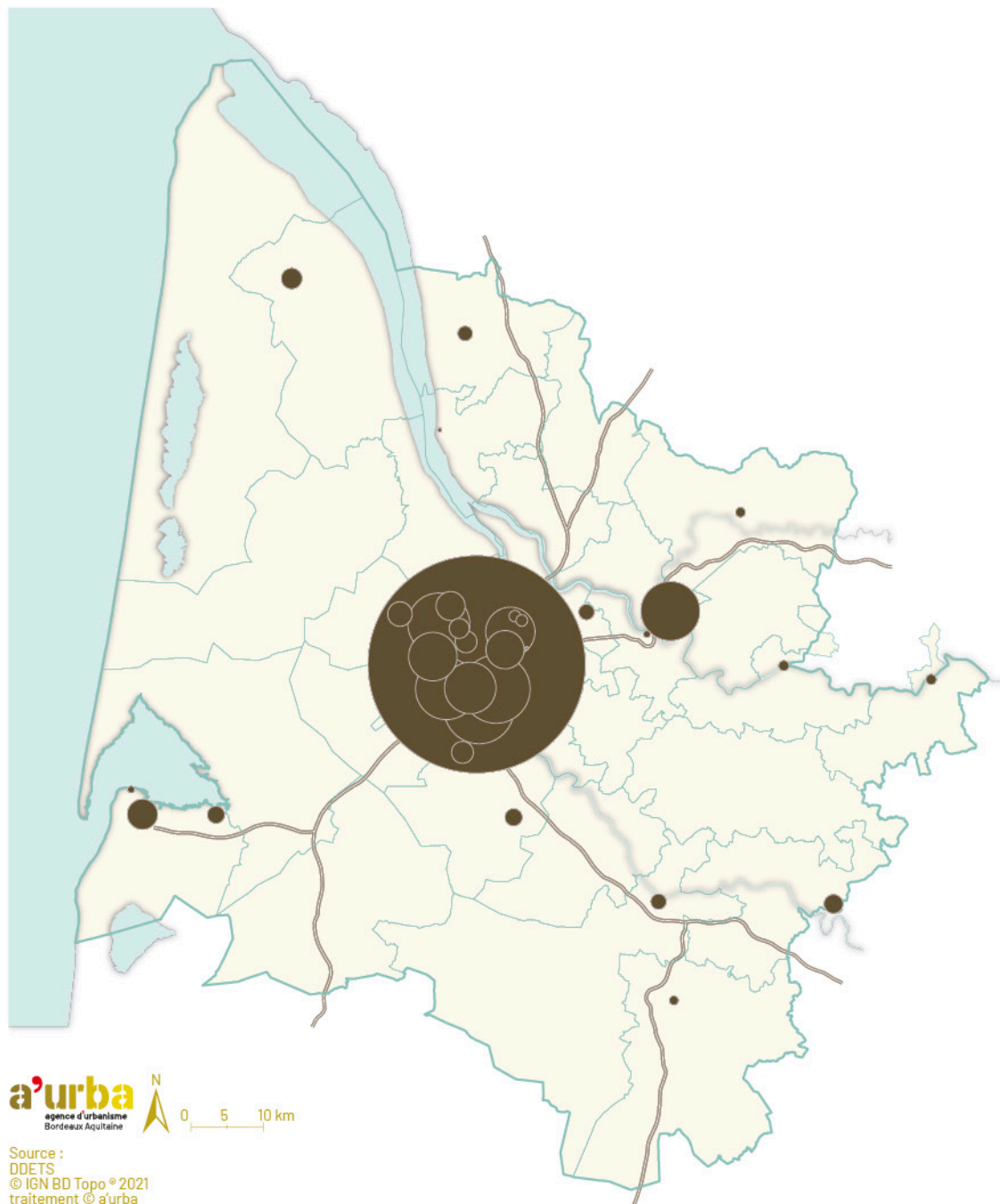
4 950 personnes ont été recensées par l'Insee comme «vivant en habitation mobile ou marinier ou sans-abri».
56 %d'entre eux sont situés dans le territoire de Bordeaux Métropole.

L'OFFRE D'HÉBERGEMENT

Nombre de places d'accueil
par commune en 2022



117 établissements localisés dans 33 communes.
6 964 places d'accueil.
91 % dans Bordeaux Métropole et 57 % dans Bordeaux.



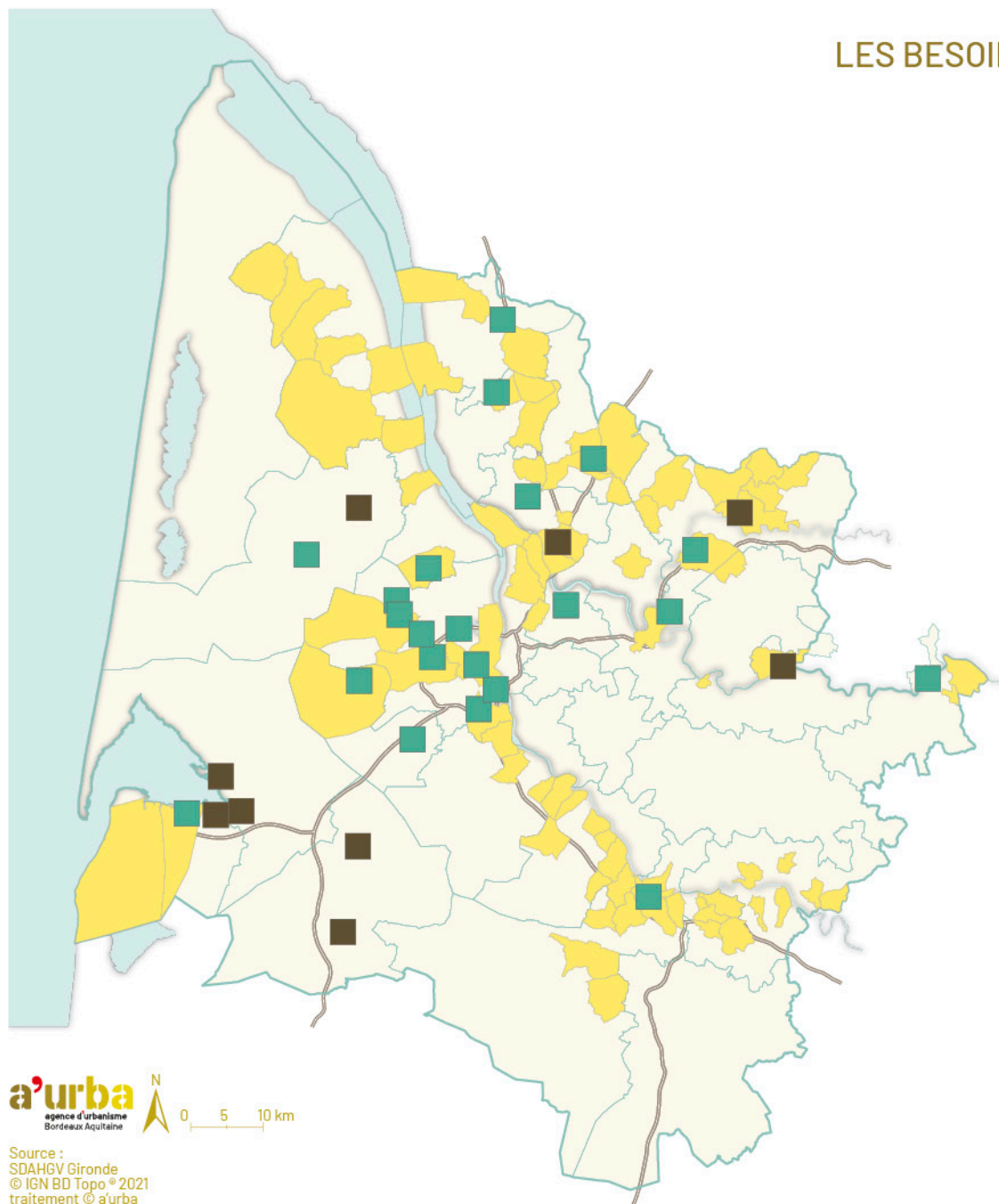
LES BESOINS DE SÉDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE

Communes avec au moins une aire d'accueil

■ sans familles sédentarisées

■ avec familles sédentarisées

■ communes avec familles de gens du voyage en démarche de sédentarisation



31 aires d'accueil des gens du voyage en Gironde proposant 770 emplacements.

19 aires accueillent des ménages qui souhaitent se sédentariser.

Des besoins de sédentarisation recensés dans 82 communes du département.

SYNTHÈSE

LES BESOINS PRIORITAIRES

Demandes exprimées, demandes potentielles

-  Une cohabitation «forcée» fréquente (hébergement par un tiers, suroccupation, cohabitation générationnelle présumée subie)
-  Des territoires privilégiés d'expression de la demande sociale
-  Une nécessité d'offres d'habitat adéquat pour répondre aux besoins prioritaires (logements sociaux, hébergements, accueil gens du voyage)
-  Forte intensité des besoins
-  Des besoins présents dans tous les territoires

- Développer des offres de logement accompagné permettant de répondre aux besoins prioritaires identifiés notamment par le PDALHPD.
- Développer l'offre très sociale dans tous les territoires girondins, en agglomération et hors agglomération.
- Mailler le territoire girondin en structures d'hébergement.
- Mettre en application les prescriptions du SDAHGDV.

Le parc de logements

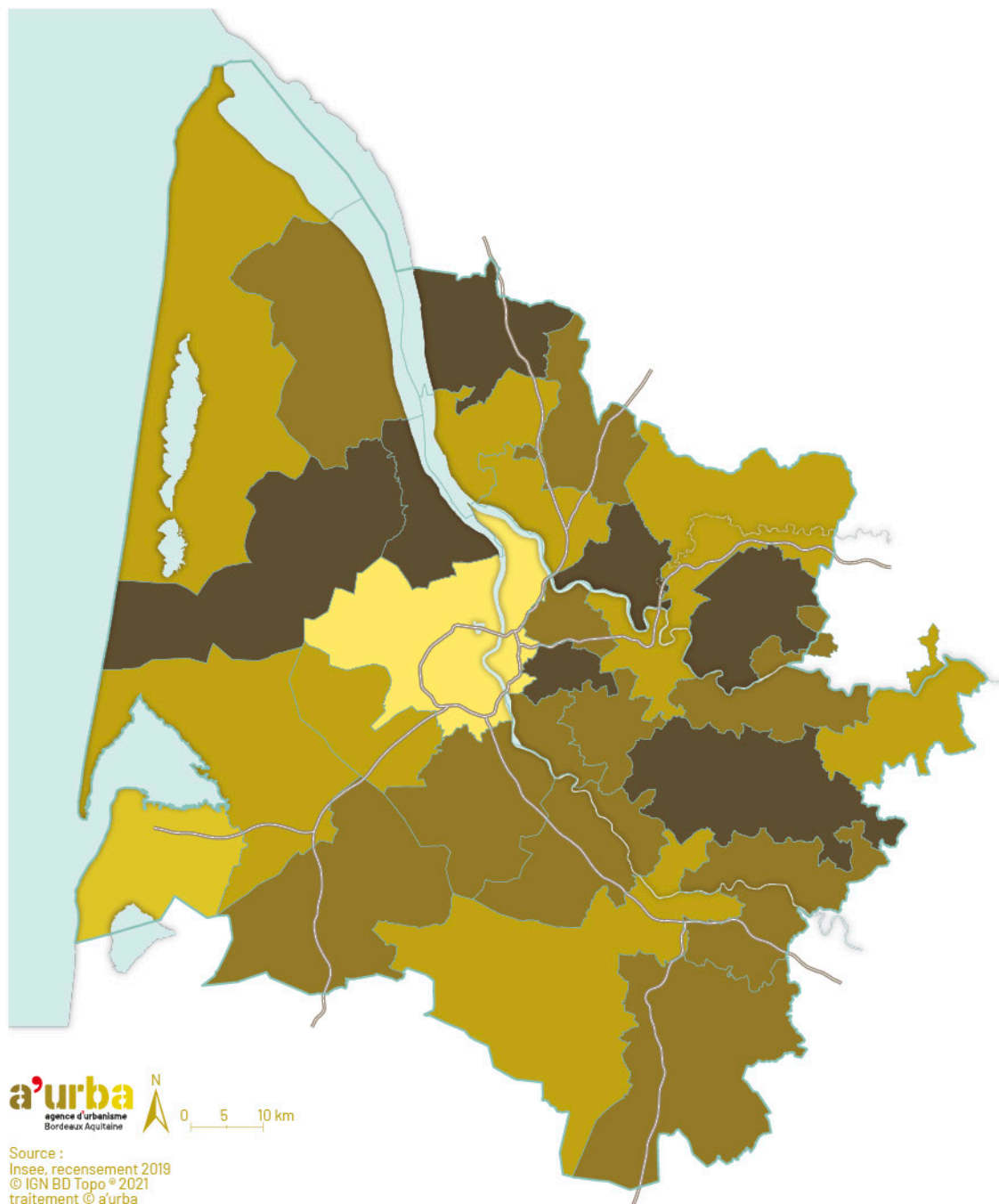
- Les maisons individuelles
- Les maisons individuelles par commune
- Les résidences secondaires
- Les résidences secondaires par commune
- La vacance de logements
- La vacance de logements par commune
- Les propriétaires occupants
- Le parc locatif privé
- Le parc locatif privé par commune
- Les logements sociaux
- Les logements locatifs sociaux par commune
- Les obligations SRU

Carte de synthèse – Concurrence et concentration : quelles complémentarités ?

LES MAISONS INDIVIDUELLES

Part des maisons dans le
parc de logements en 2019 (%)

- de 39,1 à 61
- de 61 à 69,8
- de 69,8 à 86,6
- de 86,6 à 91,3
- de 91,3 à 93,9



Gironde : 886 986 logements en 2019, dont 545 000 maisons, soit 61,4% du parc total de logements.

Gironde hors Bordeaux Métropole : 83,3 %.

Bordeaux Métropole : 39,1 %.

CC rurales de l'Entre-Deux-Mers : 93,8 %.

CC Médoc Estuaire : 93,9 %.

Bordeaux : 21,5 %.

Appartements :

Seules 13 communes comptent plus de logements en collectif qu'en individuel dans leur parc (dont 11 dans Bordeaux Métropole).

Bordeaux accueille à elle seule 37,8% des appartements de Gironde.

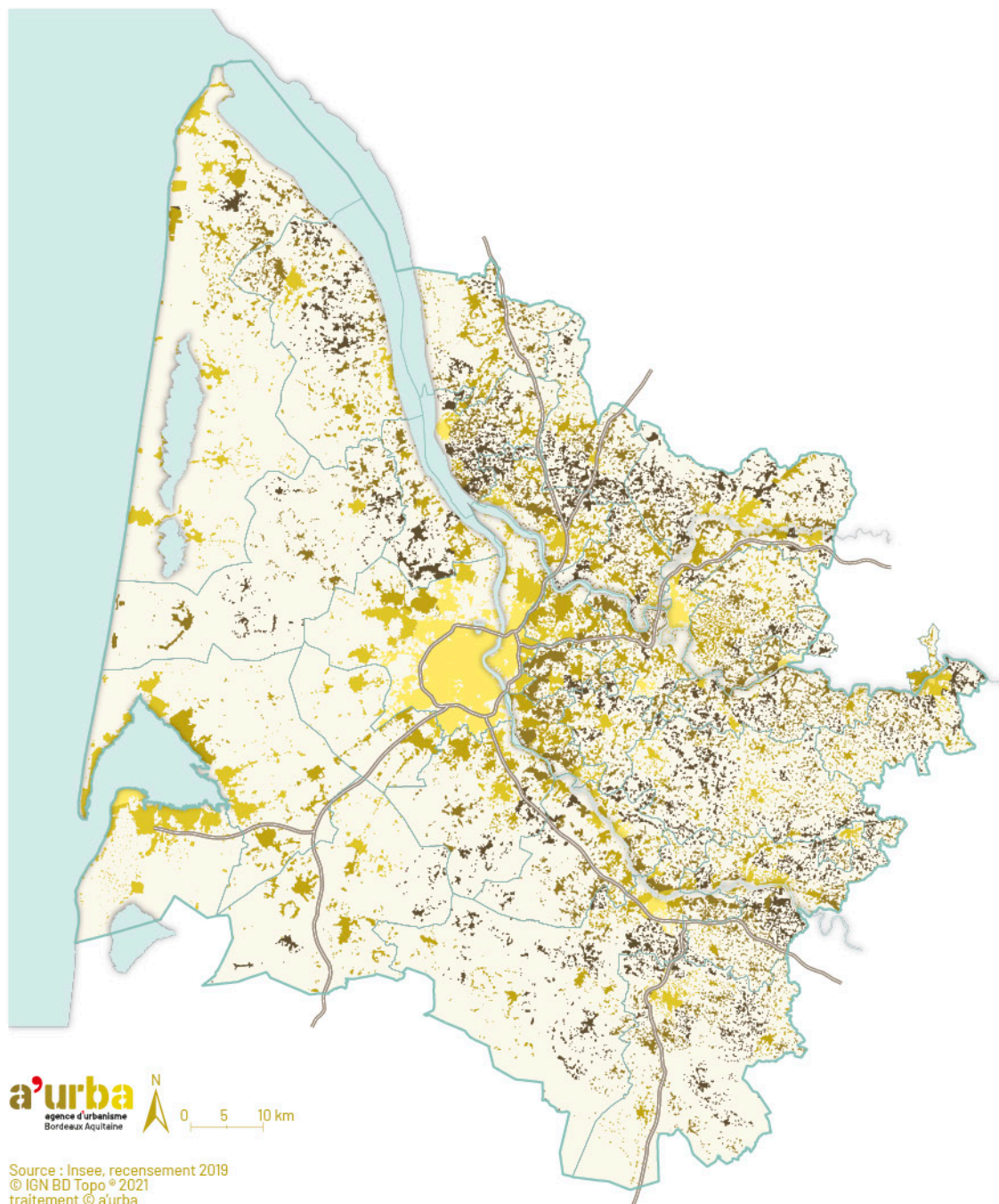
Sainte-Foy-la-Grande : 54,2 % du parc est constitué d'appartements.

Arcachon : 66,2 % du parc est constitué d'appartements.

LES MAISONS INDIVIDUELLES PAR COMMUNE

Part des maisons dans le
parc de logements en 2019 (%)

- de 21,5 à 65,6
- de 65,6 à 86,1
- de 86,1 à 94,5
- de 94,5 à 97,4
- de 97,4 à 100,0



Gironde : 886 986 logements en 2019, dont 545 000 maisons, soit 61,4% du parc total de logements.

Gironde hors Bordeaux Métropole : 83,3 %.

Bordeaux Métropole : 39,1 %.

CC rurales de l'Entre-Deux-Mers : 93,8 %.

CC Médoc Estuaire : 93,9 %.

Bordeaux : 21,5 %.

Appartements :

Seules 13 communes comptent plus de logements en collectifs qu'en individuel dans leur parc (dont 11 dans Bordeaux Métropole).

Bordeaux accueille à elle seule 37,8% des appartements de Gironde.

Sainte-Foy-la-Grande : 54,2 % du parc est constitué d'appartements.

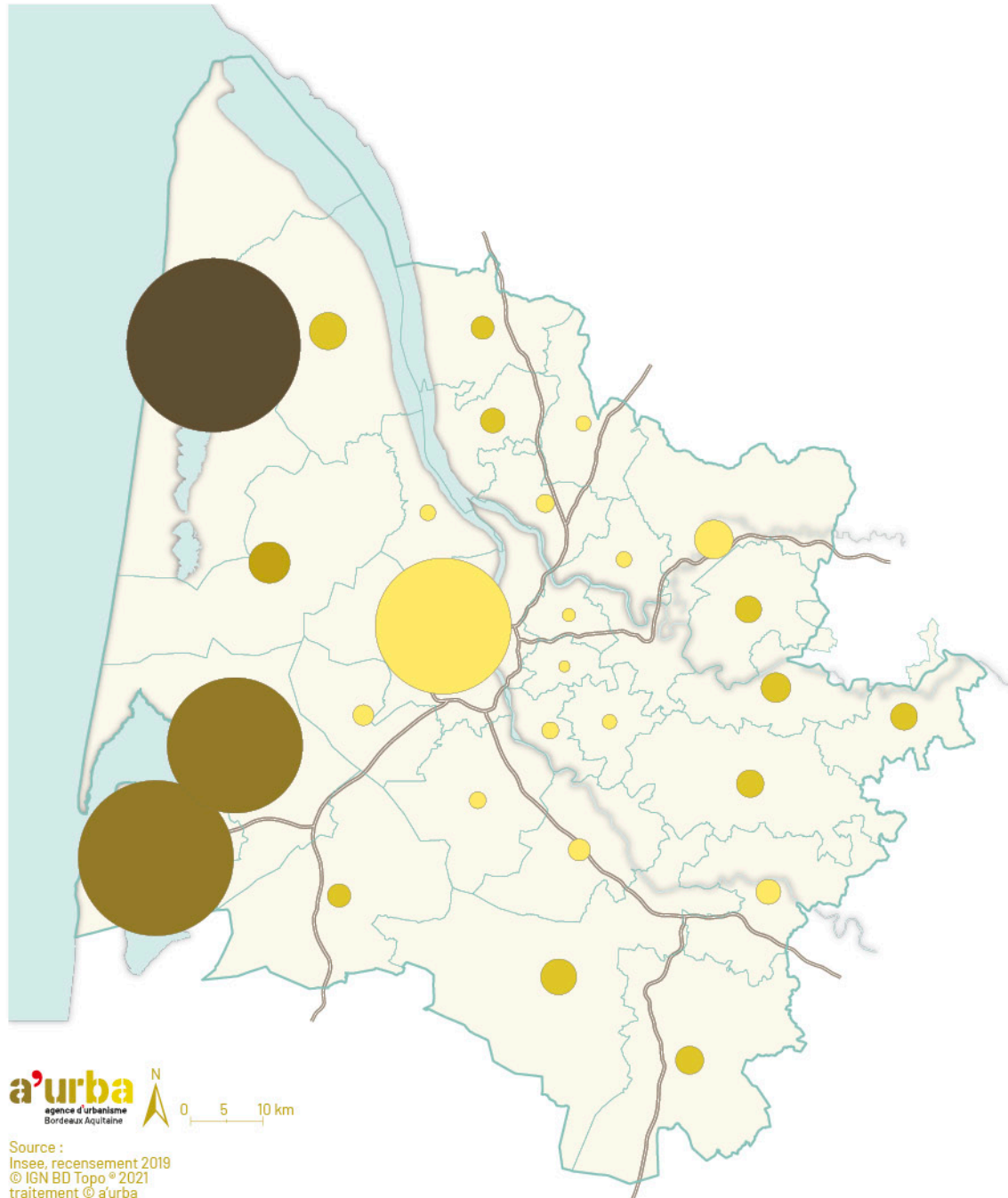
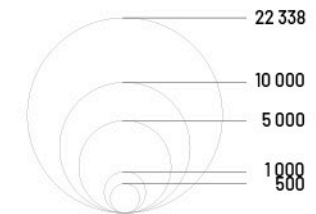
Arcachon : 66,2 % du parc est constitué d'appartements.

LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Part des résidences secondaires
dans le parc total de logements
en 2019 (%)



Nombre de résidences secondaires et de
logements occupés occasionnellement
en 2019



Gironde : 78 380 résidences secondaires ou logements occasionnels en 2019, soit 8,8 % du parc total de logements.

CC Médoc Atlantique : 22 340 logements, soit 60,5% du parc.

Cobas : 17 840 logements, soit 33,1% du parc.

Coban : 13 580 logements, soit 28,6% du parc.

Bordeaux Métropole : 13 690 logements, soit 3,1 % du parc.

Bordeaux : 8 560 logements (5 400 de plus qu'en 2008), soit 5,3% du parc.

Arcachon : 10 570 logements, soit 59,7 % du parc.

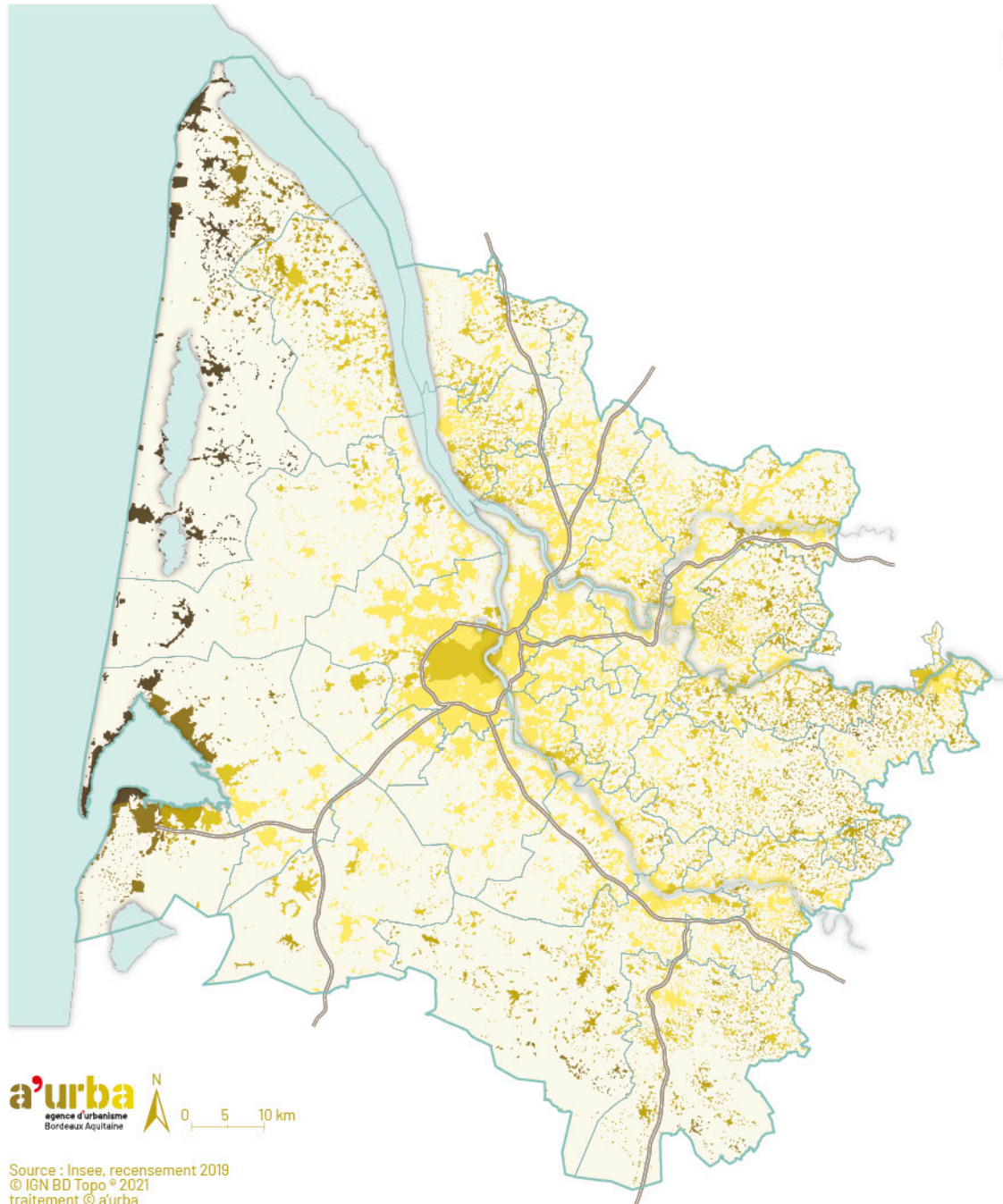
Lacanau : 71,5 % du parc.

Lège-Cap-Ferret : 63,3% du parc.

LES RÉSIDENCES SECONDAIRES PAR COMMUNE

Part des résidences secondaires dans le parc total de logements en 2019 (%)

- de 0 à 3,4
- de 3,4 à 8,0
- de 8,0 à 18,8
- de 18,8 à 38,2
- de 38,2 à 71,5



Gironde : 78 380 résidences secondaires ou logements occasionnels en 2019, soit 8,8 % du parc total de logements.

CC Médoc Atlantique : 22 340 logements, soit 60,5 % du parc.

Cobas : 17 840 logements, soit 33,1 % du parc.

Coban : 13 580 logements, soit 28,6 % du parc.

Bordeaux Métropole : 13 690 logements, soit 3,1 % du parc.

Bordeaux : 8 560 logements (5 400 de plus qu'en 2008), soit 5,3 % du parc.

Arcachon : 10 570 logements, soit 59,7 % du parc.

Lacanau : 71,5 % du parc.

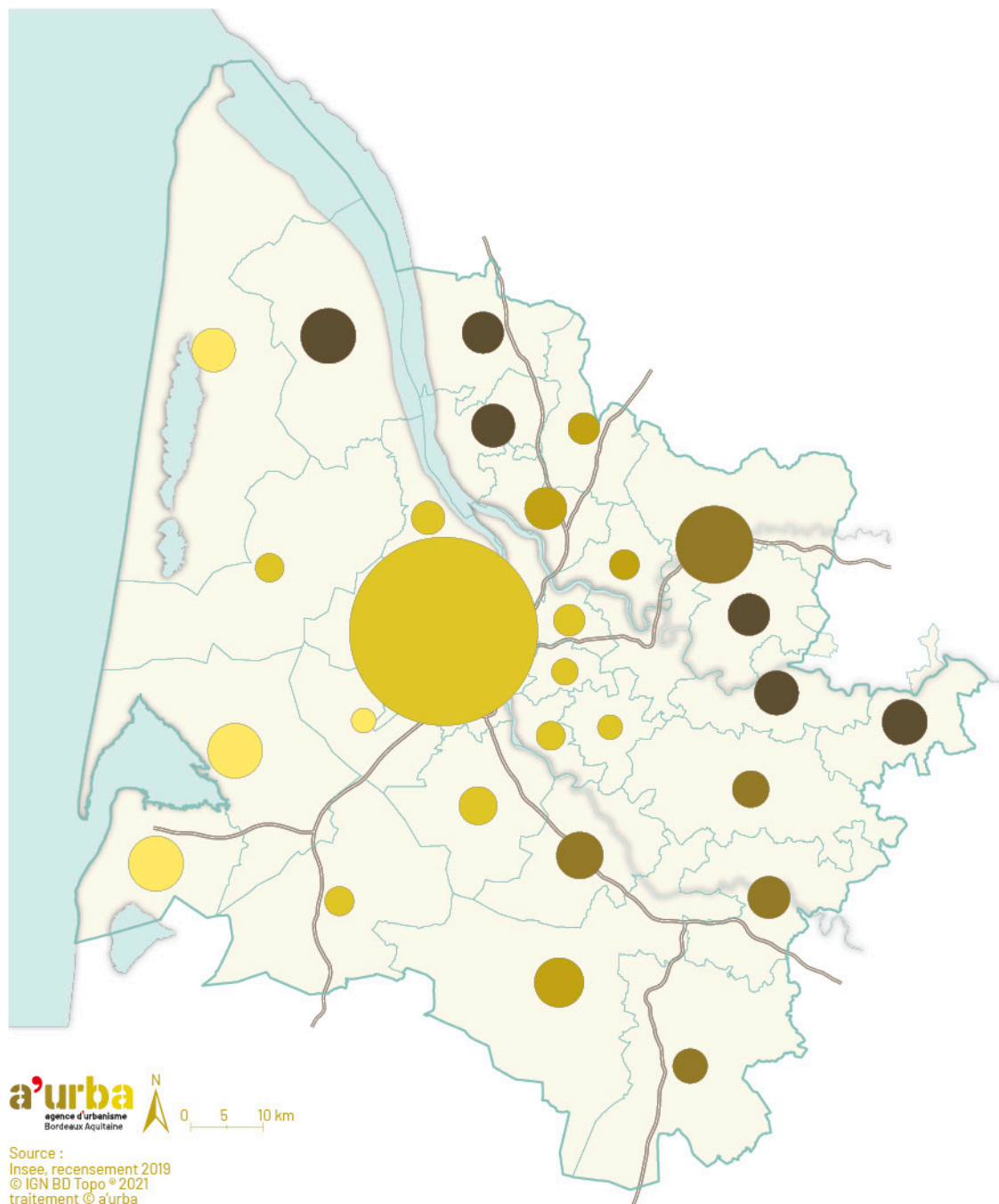
Lège-Cap-Ferret : 63,3 % du parc.

LA VACANCE DES LOGEMENTS

Taux de vacance en 2019 (%)



Nombre de logements vacants en 2019



Gironde : 55 500 logements vacants en 2019, soit un taux de vacance de 6,3 %.

Bordeaux Métropole : 24 040 logements vacants, soit un taux de 5,5 %.

Cali : 4 040 logements vacants, soit un taux de 8,8 %.

CC Jalle-Eau-Bourde : un taux de 2,8 %.

CC du Pays Foyen : 14,4 %.

CC du Grand Saint Emilionnais : 14,8 %.

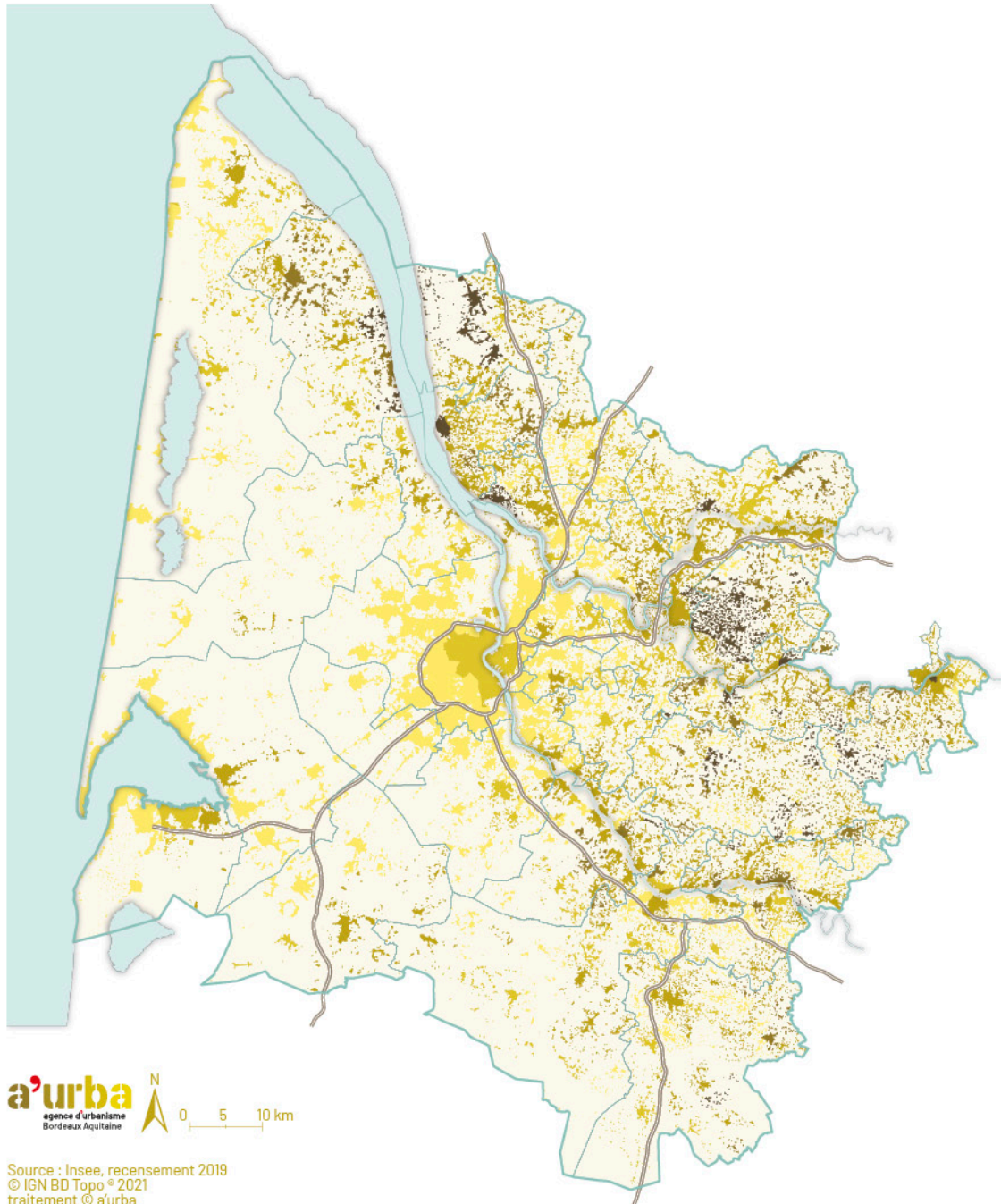
Sainte-Foy-la-Grande : 520 logements vacants, soit un taux de 28,4 %.

10 communes avec un taux supérieur à 20 % (dont quatre dans le Grand St-Emilionnais).

LA VACANCE DE LOGEMENTS PAR COMMUNE

Taux de vacance en 2019 (%) :
part des logements vacants dans le parc total

- de 0 à 5,4
- de 5,4 à 7,7
- de 7,7 à 12,4
- de 12,4 à 15,6
- de 15,6 à 39,1



Gironde : 55 500 logements vacants en 2019, soit un taux de vacance de 6,3 %.

Bordeaux Métropole : 24 040 logements vacants, soit un taux de 5,5 %.

Cali : 4 040 logements vacants, soit un taux de 8,8 %.

CC Jalle-Eau-Bourde : un taux de 2,8 %.

CC du Pays Foyen : 14,4 %.

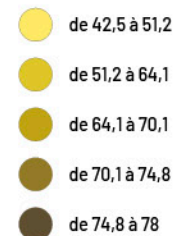
CC du Grand Saint Emilionnais : 14,8 %.

Sainte-Foy-la-Grande : 520 logements vacants, soit un taux de 28,4 %.

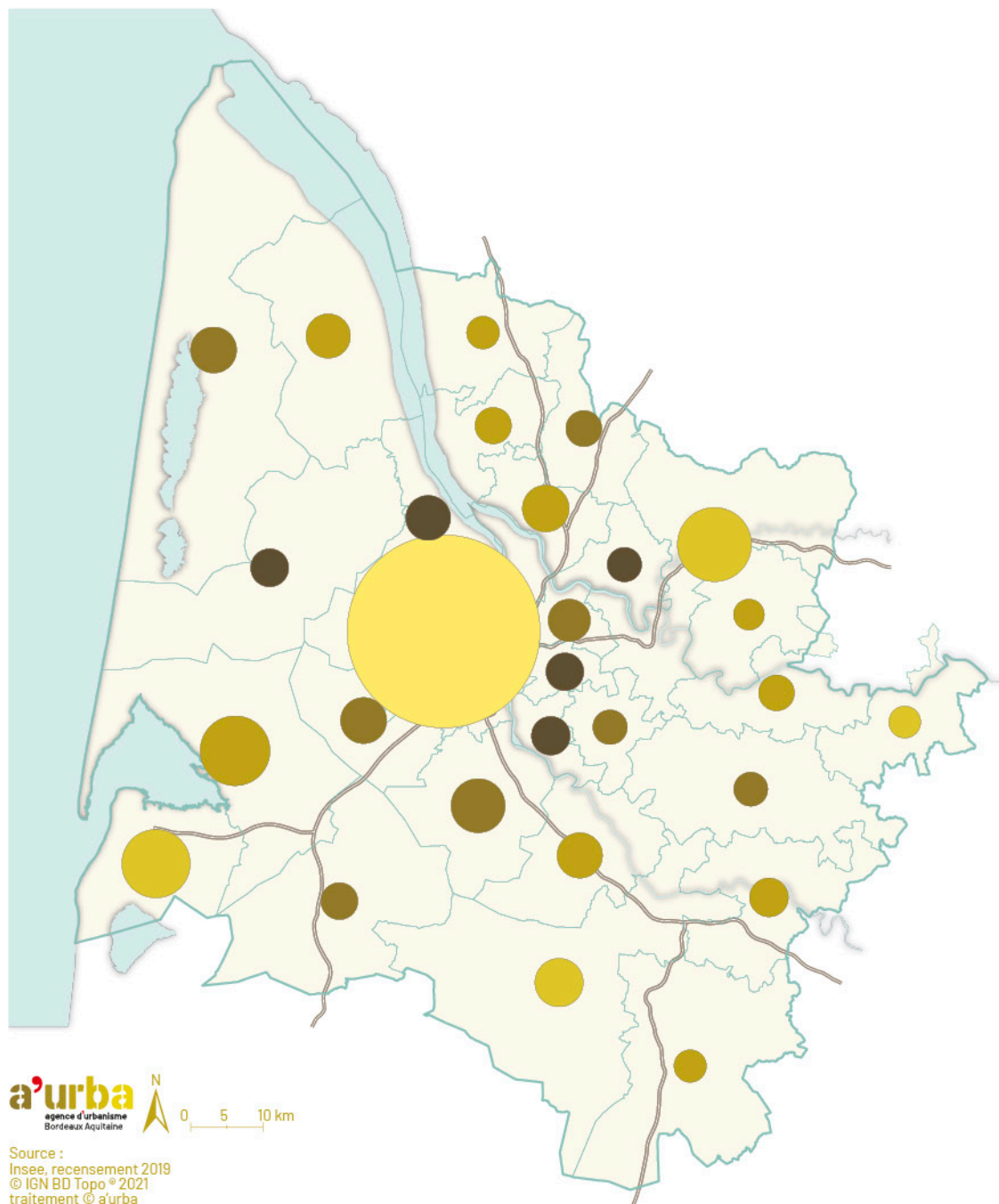
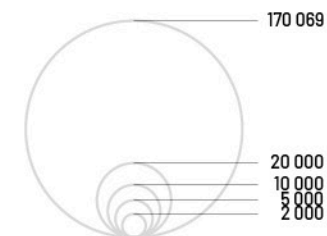
10 communes avec un taux supérieur à 20 % (dont quatre dans le Grand St-Emilionnais).

LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Part des propriétaires occupants dans le parc des résidences principales en 2019 (%)



Nombre de logements occupés par leur propriétaire en 2019



Gironde : 411 000 logements occupés par leurs propriétaires en 2019, soit 54,6 % des résidences principales.
Gironde hors Bordeaux Métropole : 69,5 %.

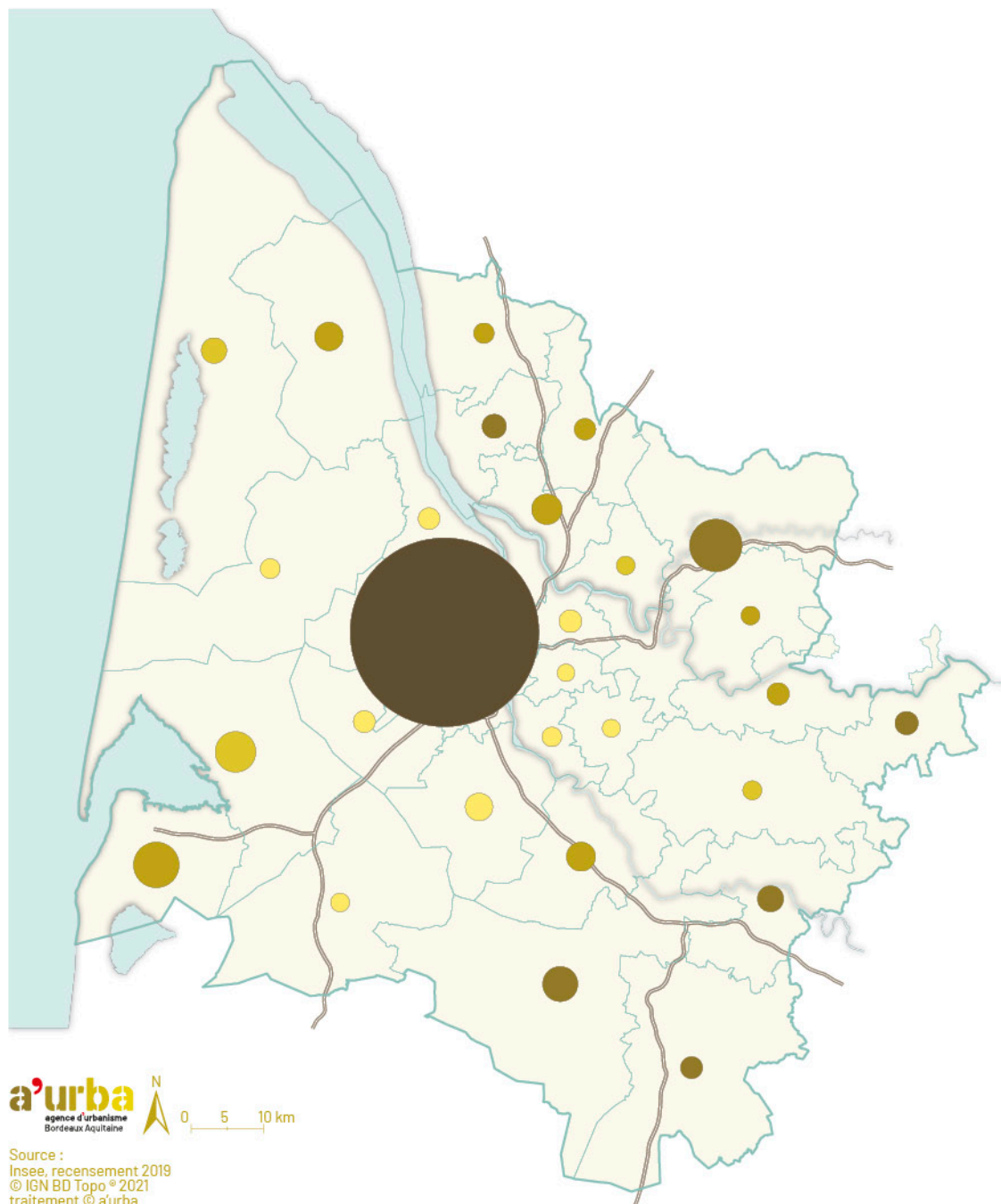
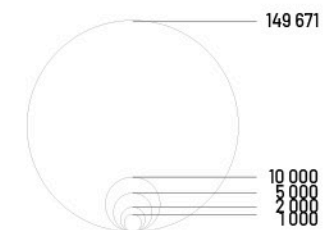
Bordeaux Métropole : 42,5 % des résidences principales occupées par leur propriétaire.
CC du Pays Foyen : 60 %.
CC Médoc Estuaire : 78 %.
Bordeaux : 31,6 %.
Sainte-Foy-la-Grande : 27,5 % (taux le plus bas de Gironde).

LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Part du parc locatif privé dans le parc des résidences principales en 2019 (%)



Nombre de logements locatifs privés en 2019



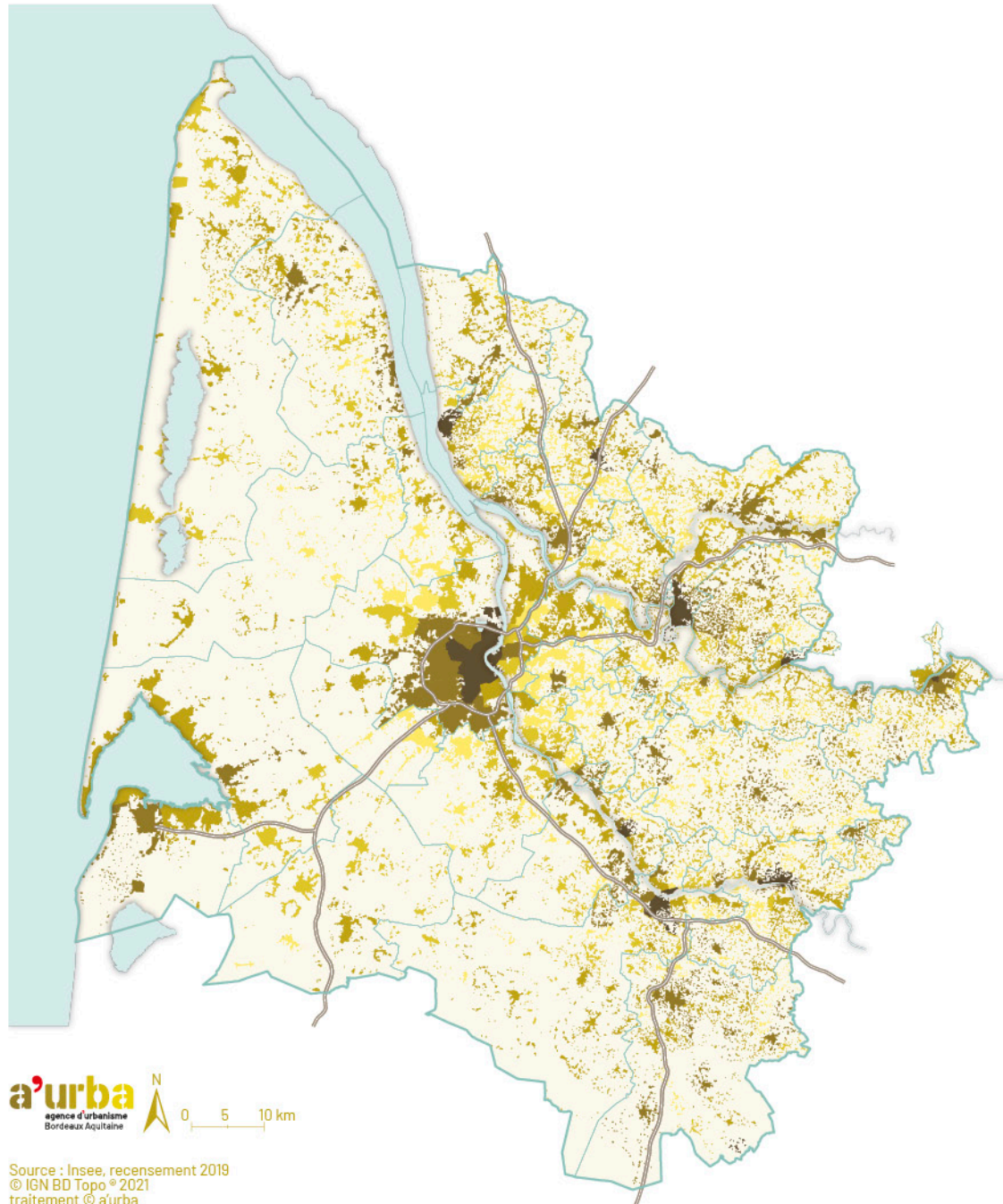
Gironde : 231 247 logements en locatif privé en 2019, soit 30,7% des résidences principales.
64,7 % du parc locatif privé girondin est concentré dans Bordeaux Métropole.

Bordeaux Métropole : 37,4 % des résidences principales en locatif privé (23,1 % pour le reste du département).
CC du Pays Foyen : 29,1 %.
CC du Sud Gironde : 29,6 %.
CC Jalle-Eau-Bourde : 14,8 %.
Sainte-Foy-la-Grande : 51,7 %.
Langon : 50,1 %.
Libourne : 40,1 %.
Cestas : 10,2 %.

LE PARC LOCATIF PRIVÉ PAR COMMUNE

Part du locatif privé dans le parc de résidences principales en 2019 (%)

- de 0 à 14,6
- de 14,6 à 19,4
- de 19,4 à 27,0
- de 27,0 à 39,0
- de 39,0 à 60,7



Gironde : 231 247 logements en locatif privé en 2019, soit 30,7% des résidences principales.
64,7 % du parc locatif privé girondin est concentré dans Bordeaux Métropole.

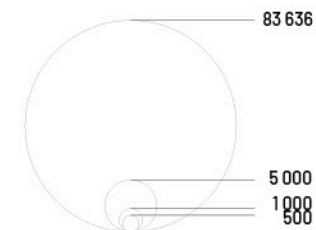
Bordeaux Métropole : 37,4 % des résidences principales en locatif privé (23,1 % pour le reste du département).
CC du Pays Foyen : 29,1 %.
CC du Sud Gironde : 29,6 %.
CC Jalle-Eau-Bourde : 14,8 %.
Sainte-Foy-la-Grande : 51,7 %.
Langon : 50,1 %.
Libourne : 40,1 %.
Cestas : 10,2 %.

LES LOGEMENTS SOCIAUX

Part des logements sociaux dans le parc de résidences principales (%)

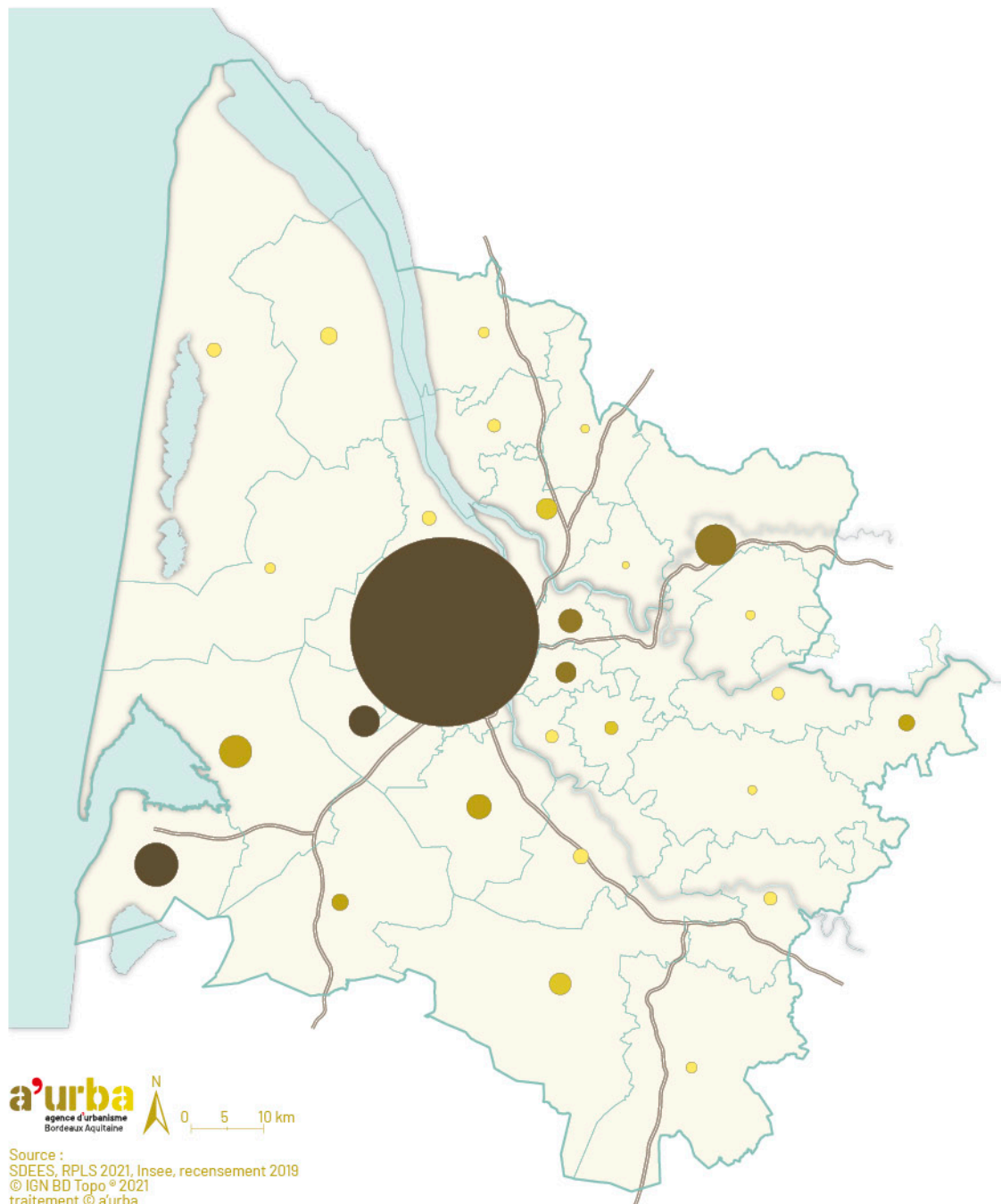
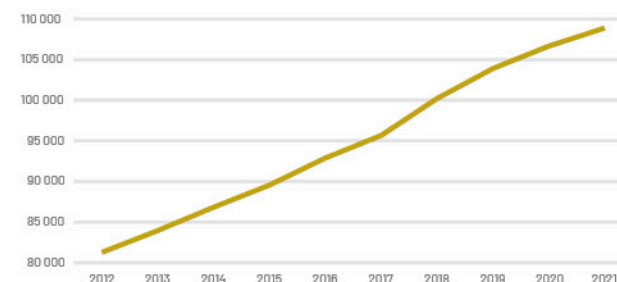


Nombre de logements locatifs sociaux au 01/01/2021



Gironde : 108 890 logements sociaux en 2021, soit 14,5% des résidences principales.
76,8 % des logements sociaux girondins concentrés dans Bordeaux Métropole.
27 600 logements sociaux supplémentaires (+34 %) entre 2012 et 2021.

Bordeaux Métropole : 83 640 logements sociaux, soit 20,9 % des résidences principales.
Cobas : 4 400 logements sociaux ; 13 %.
Cali : 3 870 logements sociaux ; soit 9,5 %.
CC Jalle-Eau-Bourde : 1 195 logements sociaux ; 16,2 %.
Lormont : 49,5 %.
Libourne : 18 %.
Sainte-Foy-la-Grande : 22 %.

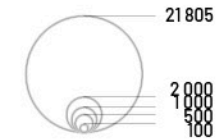


LES LOGEMENTS SOCIAUX PAR COMMUNE

Part des logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales (%)

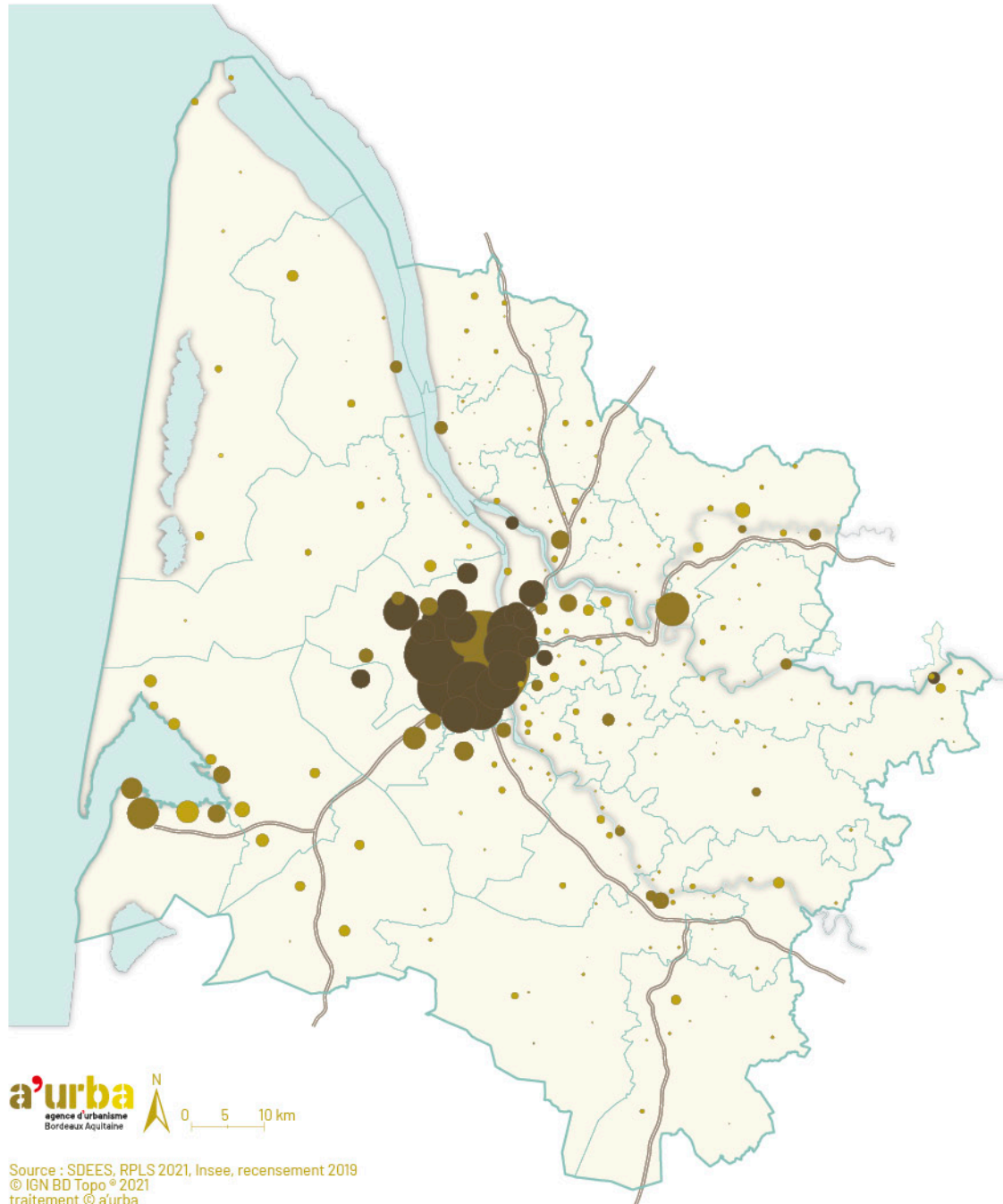
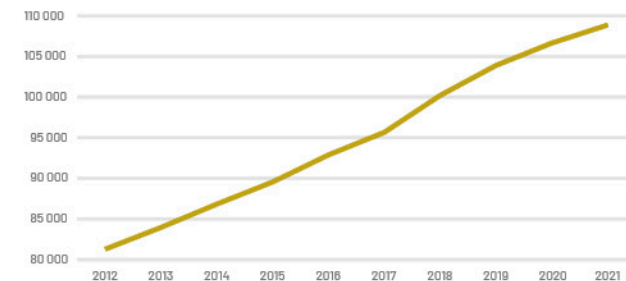


Nombre de logements locatifs sociaux au 01/01/2021



Gironde : 108 890 logements sociaux en 2021, soit 14,5 % des résidences principales.
76,8 % des logements sociaux girondins concentrés dans Bordeaux Métropole.
27 600 logements sociaux supplémentaires (+34 %) entre 2012 et 2021.

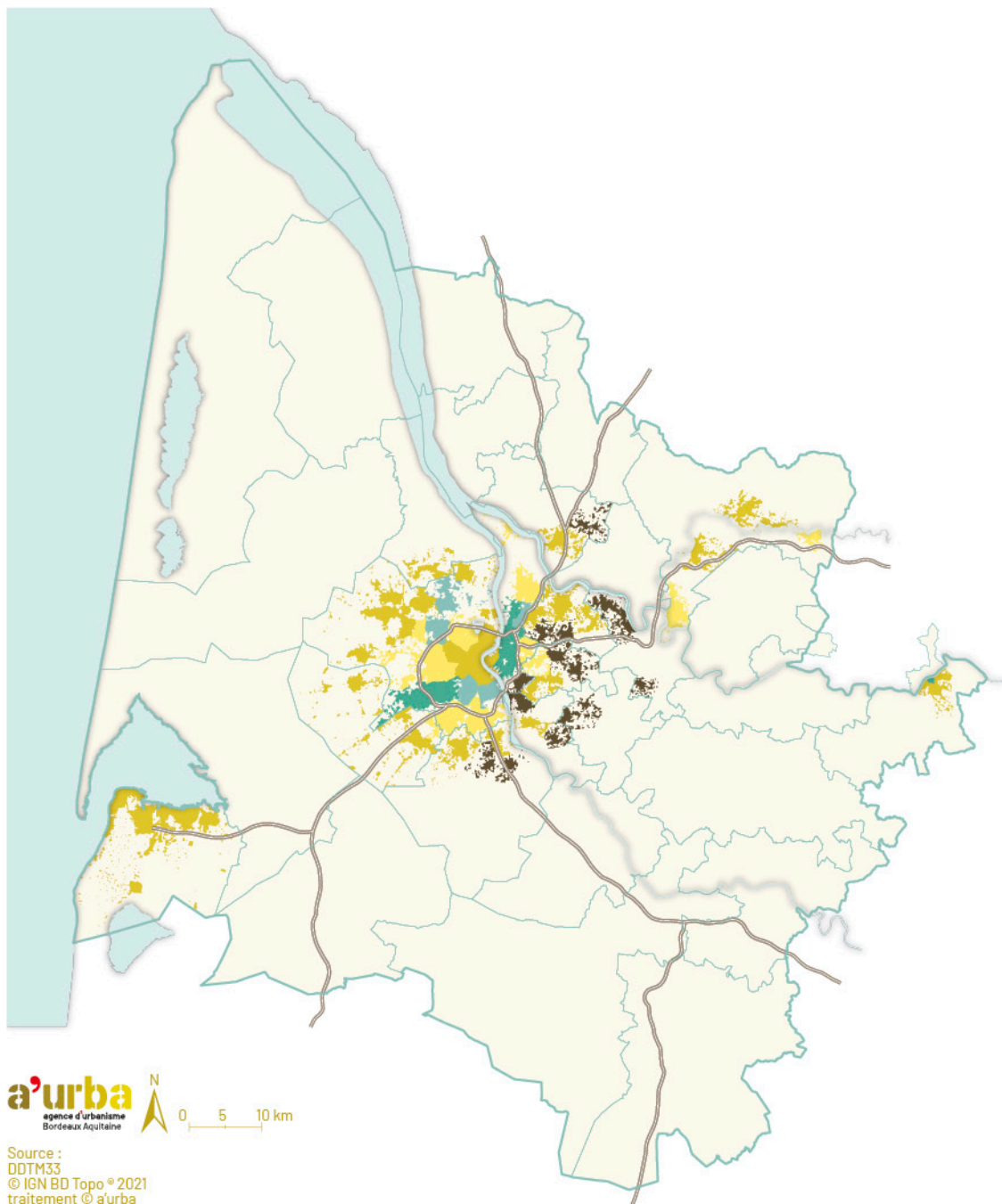
Bordeaux Métropole : 83 640 logements sociaux, soit 20,9 % des résidences principales.
Cobas : 4 400 logements sociaux ; 13 %.
Cali : 3 870 logements sociaux ; soit 9,5 %.
CC Jalle-Eau-Bourde : 1 195 logements sociaux ; 16,2 %.
Lormont : 49,5 %.
Libourne : 18 %.
Sainte-Foy-la-Grande : 22 %.



LES OBLIGATIONS SRU

Taux SRU en 2021 (%)

- de 1,0 à 8,8
- de 8,8 à 20,0
- de 20,0 à 25,0
- de 25,0 à 30,0
- de 30,0 à 49,2



50 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

4 EPCI et une agglomération concernés.

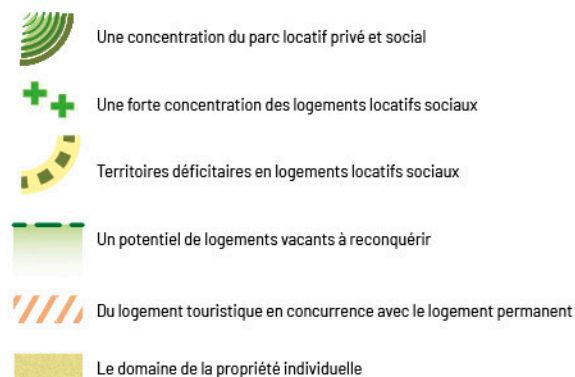
27 023 logements locatifs sociaux manquants dans le département au 1^{er} janvier 2021.

Des taux allant de 4 % (Val-de-Virvée) à 49,24 % (Lormont).

SYNTHÈSE

LE PARC DE LOGEMENTS

Concurrence et concentration : quelles complémentarités ?



- Développer une offre locative adaptée aux besoins et capacités financières des ménages pour favoriser les parcours résidentiels de chacun (maintenir la population locale et être en capacité d'accueillir, notamment hors de la métropole).
- Continuer à produire du logement social pour répondre aux obligations légales et à la demande des ménages sur l'ensemble du territoire girondin.
- Promouvoir un développement résidentiel et des formes urbaines plus économes en foncier (logements collectifs, maisons en bande...).
- Favoriser l'accès abordable afin d'accompagner les parcours résidentiels des ménages, notamment par le recours à des montages innovants, bail réel solidaire, et entre autres ceux qui souhaitent rester ou s'installer dans la métropole.
- Diversifier et préserver une offre résidentielle permanente dans les territoires touristiques.
- Travailler sur le potentiel d'adaptation et de rénovation énergétique du parc de logements individuels occupés par leurs propriétaires.

Les besoins de rénovation du parc de logements

- Les logements anciens
- Les logements anciens chauffés par chauffage électrique
- Les logements chauffés au fioul
- Les résidences principales sans salle de bain
- Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)
- Les propriétaires occupants aux revenus modestes
- Les propriétaires occupants aux revenus très modestes

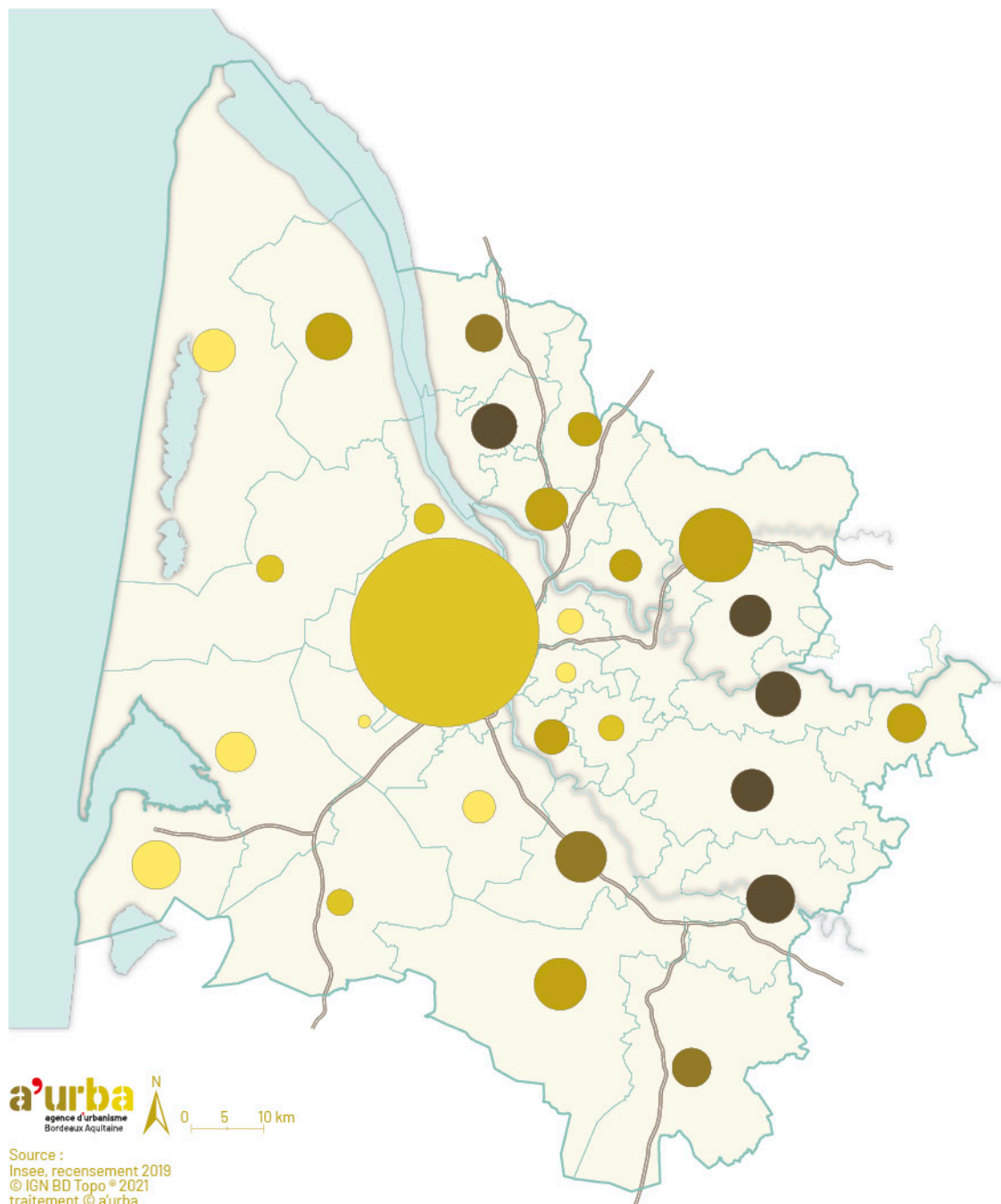
Carte de synthèse - Une convergence des besoins dans certains territoires

LES LOGEMENTS ANCIENS

Part des logements construit avant 1946 dans le parc actuel (%)



Nombre de logements construits avant 1946



Source :
Insee, recensement 2019
© IGN BD Topo © 2021
traitement © a'urba

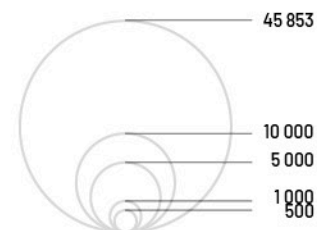
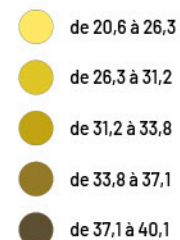
Un cinquième du parc de logements date d'avant-guerre, soit 185 000 logements.

CC Jalle-Eau-Bourde : 2,7 %.
CC du Grand Saint-Emilionnais : 50,6 %.

LES LOGEMENTS ANCIENS CHAUFFÉS PAR CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE

Part des résidences principales
construites avant 1971 (%)

Nombre de résidences principales construites
avant 1971 avec chauffage électrique

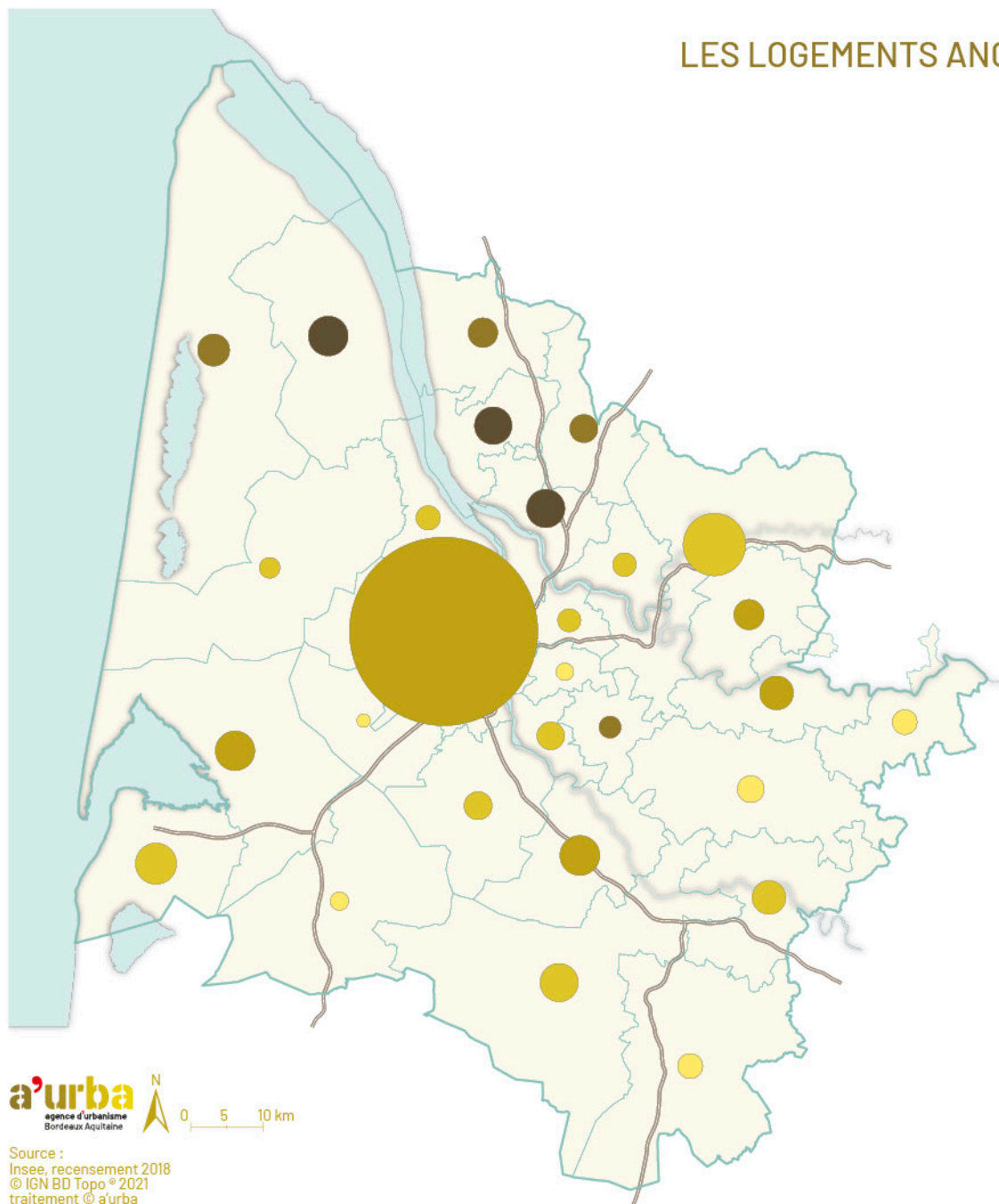


81 000 résidences principales construites avant 1971 sont chauffées par chauffage électrique, soit 31,4 % des résidences principales construites avant 1971.

CC du Pays Foyen : 20,6 %.
CC du Grand Cubzaguais : 40 %.

Mode de chauffage peu carboné, au regard d'autres énergies comme le gaz ou le fioul, le chauffage électrique n'en est pas moins problématique dans un logement mal isolé, où il procure un faible sentiment de confort pour une consommation élevée.

Les logements anciens, non soumis à réglementation thermique, sont particulièrement susceptibles d'être peu isolés.



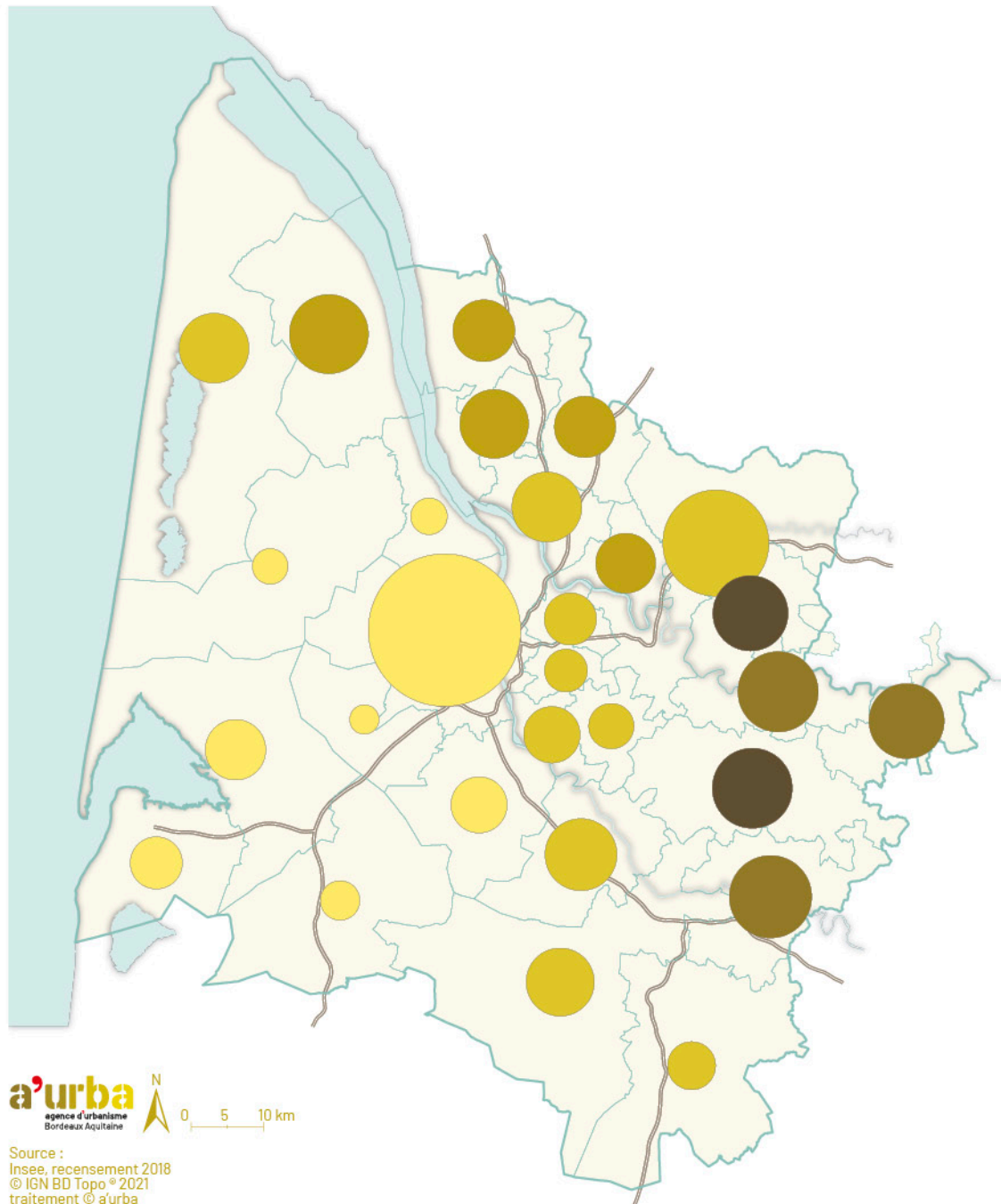
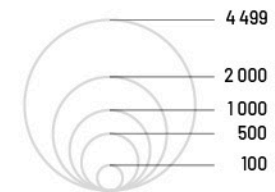
Source :
Insee, recensement 2018
© IGN BD Topo © 2021
traitement © a'urba

LES LOGEMENTS CHAUFFÉS AU FIOUL

Part des résidences principales en 2018 (%)



Nombre de résidences principales avec chauffage au fioul en 2018



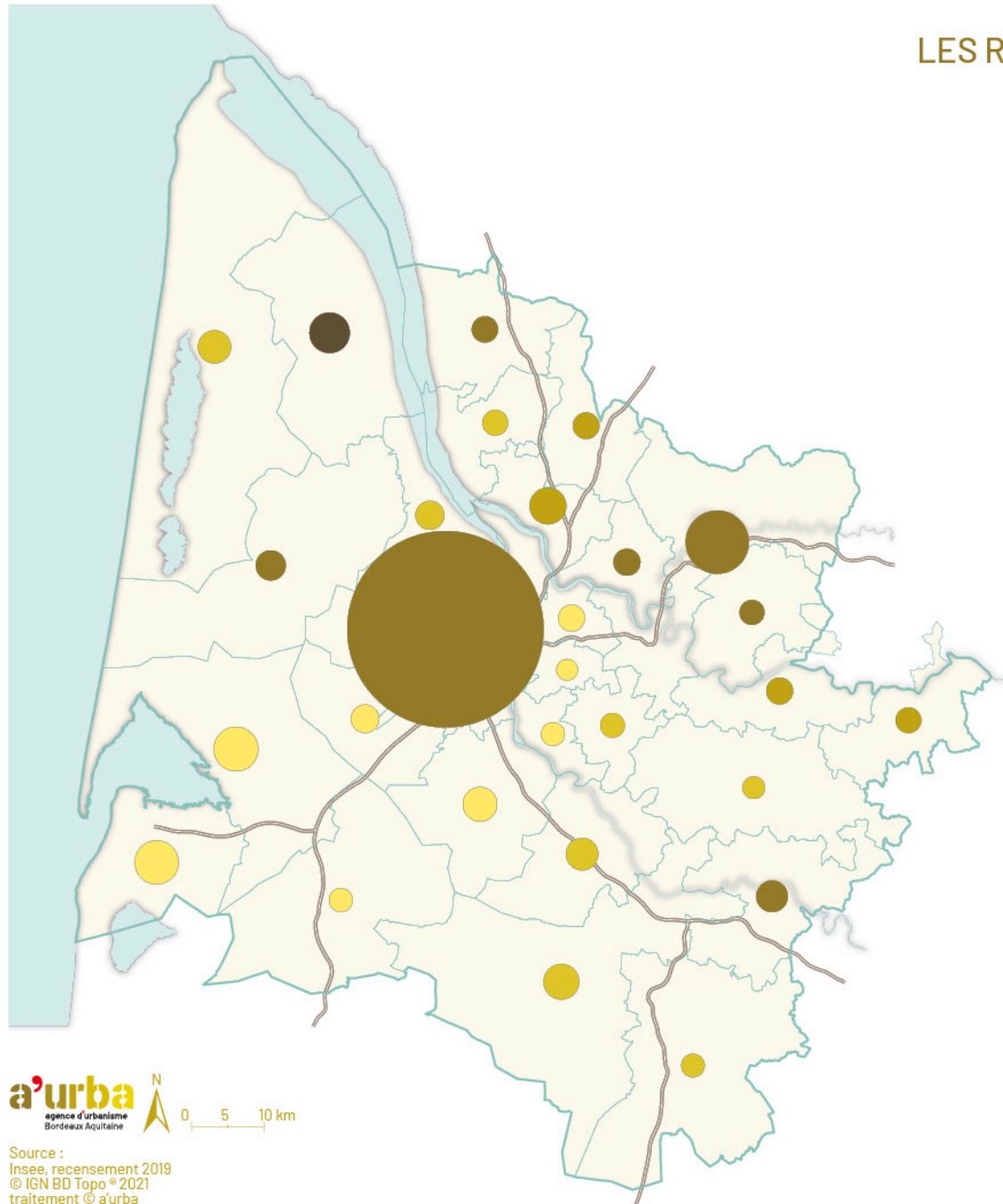
25 700 logements chauffés au fioul, soit 3,5 % des résidences principales.

Bordeaux Métropole : 1,1 %.

CC rurales de l'Entre-Deux-Mers : 17,4 %.

Depuis le décret du 5 janvier 2022, le remplacement des chaudières au fioul est interdit. Le parc de logements chauffés par ce combustible va donc progressivement nécessiter une transformation de son mode de chauffage.

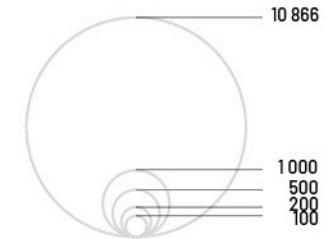
LES RÉSIDENCES PRINCIPALES SANS SALLE DE BAIN



Part des résidences principales en 2019 sans salle de bains (%)



Nombre de résidences principales sans salle de bain en 2019



18 600 logements sans salle de bain soit 2,5 % des résidences principales.

CC les Coteaux Bordelais : 1,5 %.

CC Médoc Coeur de Presqu'île : 3,4 %.

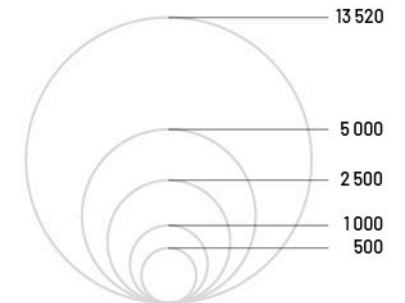
Il s'agit des résidences principales sans baignoire ni douche, ou disposant d'une baignoire ou d'une douche dans une pièce non réservée à cet effet.

LE PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE (PPPI)

Part du PPPI parmi les résidences principales privées (%)

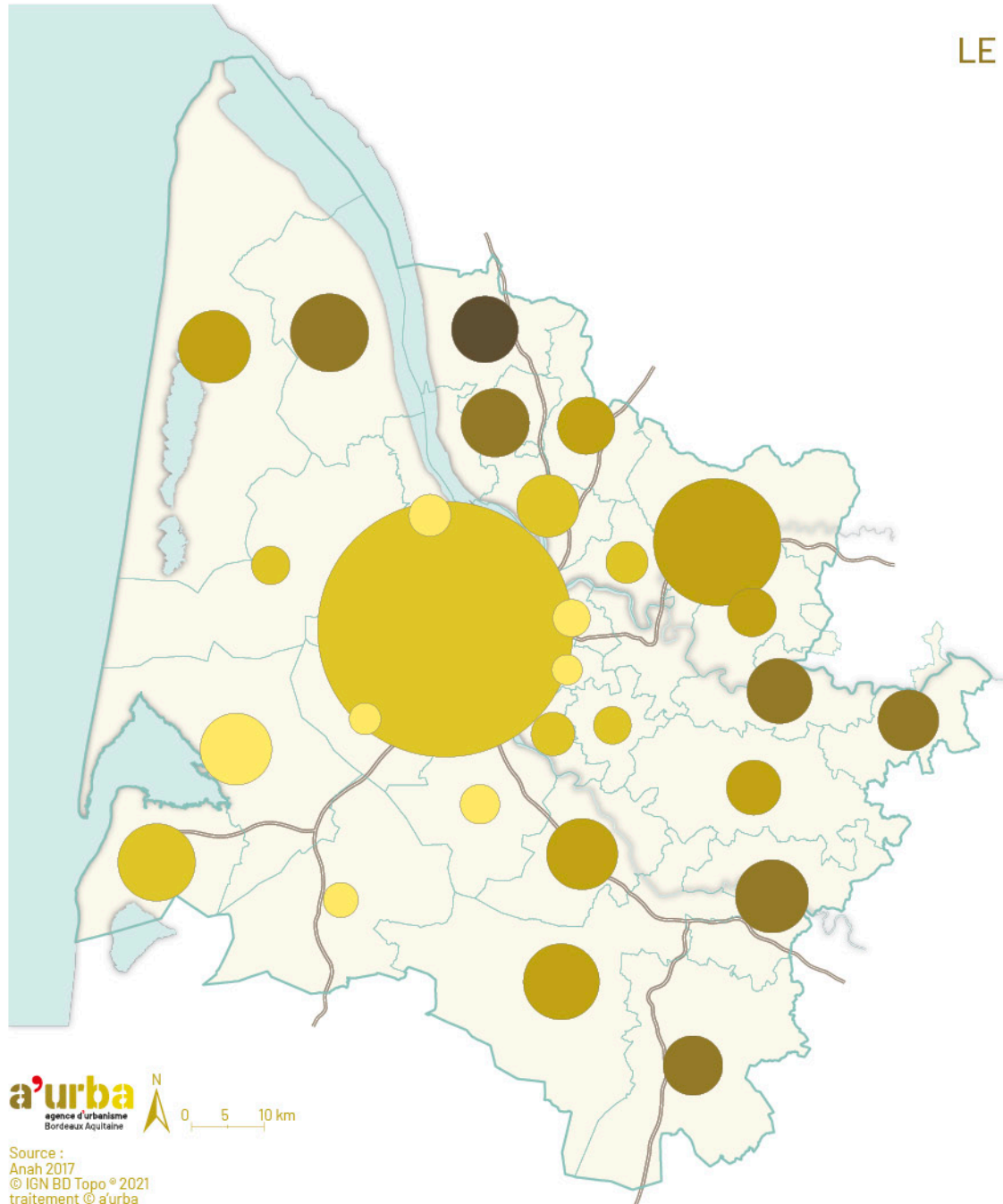


Nombre de logements du PPPI



34 600 logements privés potentiellement indignes en Gironde, soit 5,4% des résidences principales privées.
1,7 % dans la CC de Montesquieu.
13,3 % dans la CC de l'Estuaire.

Le PPPI est un indicateur statistique issu du croisement de données fiscales relatives à la qualité du parc des logements privés (selon leur classement cadastral) et aux revenus de leurs occupants (ménages sous seuil de pauvreté). Ce calcul repose sur le postulat que plus l'occupant d'un logement est modeste ou très modeste, plus il y a de probabilité que son logement n'ait pas été remis en état ou se soit dégradé depuis l'établissement des classements cadastraux. Il s'agit donc d'une estimation, vraisemblablement surestimée, du parc privé de très mauvaise qualité. Il est intéressant à observer de manière comparative à une large échelle territoriale afin de définir une géographie d'intervention sur le parc ancien.



a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine

Source :
Anah 2017
© IGN BD Topo © 2021
traitement © a'urba

LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS AUX REVENUS MODESTES

Part des propriétaires occupants modestes parmi les propriétaires occupants (%)



Nombre de propriétaires occupants modestes éligibles à l'Anah



45 000 propriétaires occupants aux revenus modestes.
9,3 % des ménages propriétaires sont éligibles aux aides de l'ANAH au titre des propriétaires modestes.

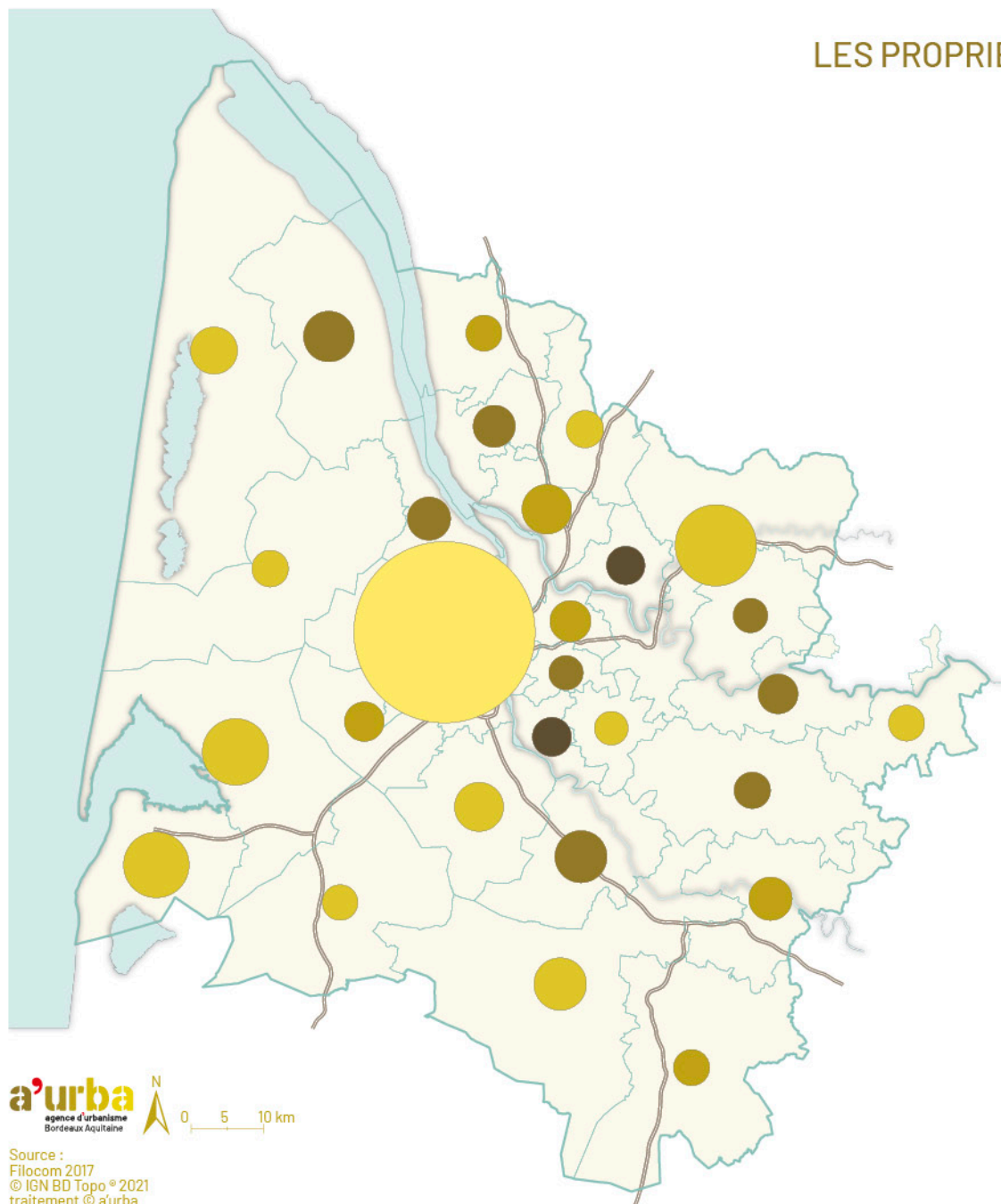
Bordeaux Métropole : 6,7 %.
CC du Fronsadais : 16,2 %

Plafonds de ressources pour bénéficier des aides à l'amélioration de l'ANAH (réactualisation 2022) :

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	15 262	19 565
2	22 320	28 614
3	26 844	34 411
4	31 359	40 201
5	35 894	46 015
par personne supplémentaire	+ 4 526	+ 5 797

Base : revenu fiscal de référence

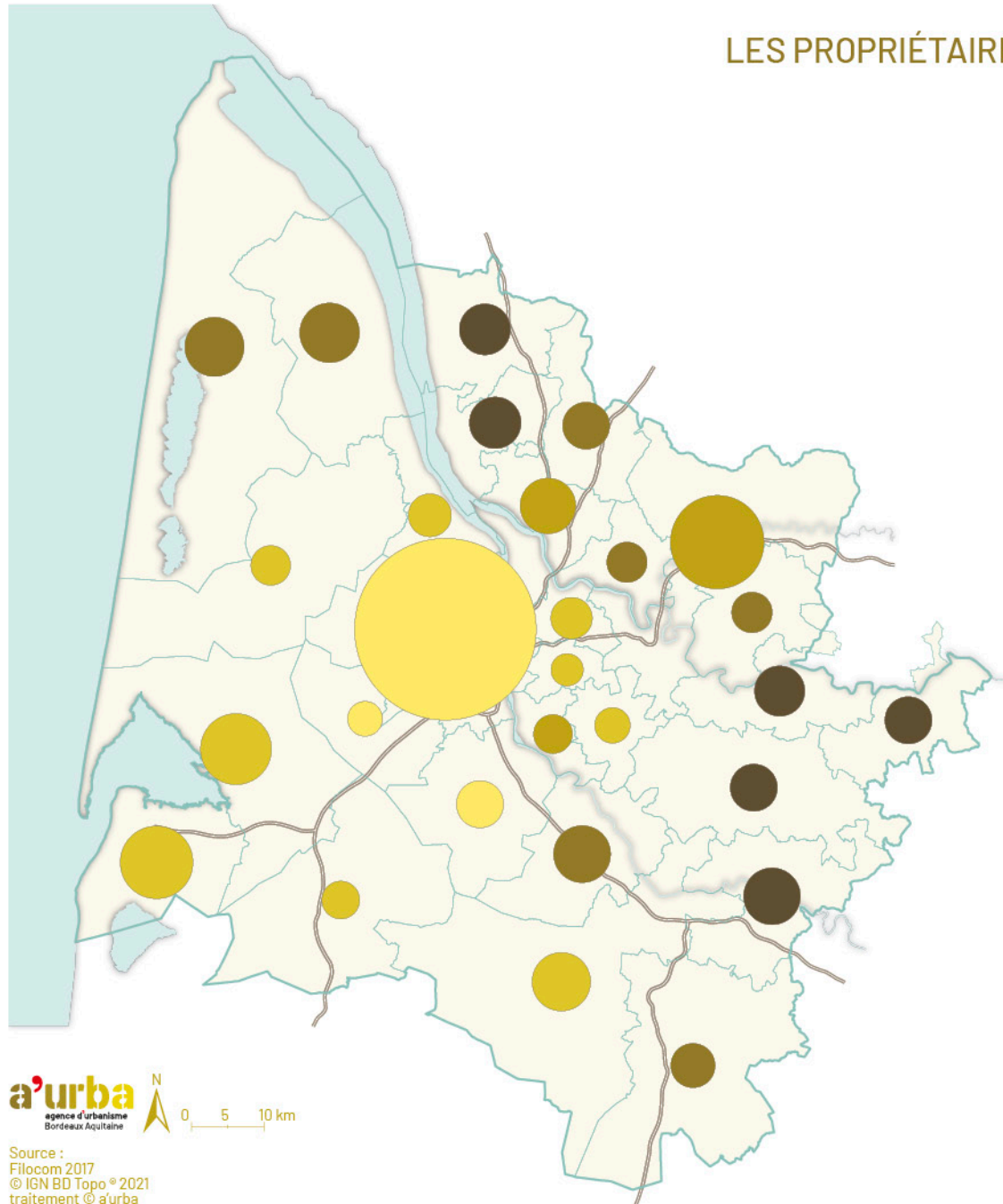
Les ménages cartographiés ont des ressources comprises entre ces deux plafonds.



a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine

Source :
Filocom 2017
© IGN BD Topo © 2021
traitement © a'urba

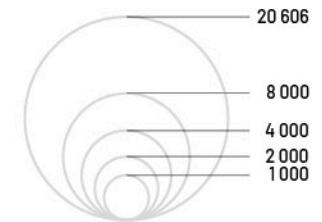
LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS AUX REVENUS TRÈS MODESTES



Part des propriétaires occupants
très modestes parmi les propriétaires
occupants (%)



Nombre de propriétaires occupants
très modestes éligibles à l'Anah



65 700 propriétaires occupants aux revenus très modestes.
13,5% des ménages propriétaires sont éligibles aux aides de l'ANAH au
titre des propriétaires très modestes.

Bordeaux Métropole : 8,4 %.
CC de l'Estuaire : 30,1 %.

*L'ensemble des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH
(cumul de cette carte et de la carte des propriétaires occupants modestes)
représente 22,8 % des ménages propriétaires occupants.*

*La proportion dépasse un tiers dans près de la moitié des EPCI girondins :
les communautés de communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers, Latitude
Nord Gironde, du Bazadais, Convergence Garonne, Pays Foyen, Médoc
Cœur de Presqu'île, Grand Saint-Émilionnais, Fronsadais, Réolais en
Sud-Gironde, Castillon-Pujols, Blaye, Communes rurales de
l'Entre-Deux-Mers et la CC de l'Estuaire où elle atteint 42,2 %.*

SYNTHÈSE

LES BESOINS DE RÉNOVATION DU PARC DE LOGEMENTS

Une convergence des besoins dans certains territoires

-  Des problématiques cumulées d'entretien du parc (logements anciens, de mauvaise qualité, aux propriétaires et/ou occupants modestes)
-  Des besoins de mise aux normes énergétiques (isolation, changement de mode de combustible)
-  Des besoins proportionnellement moins importants dans la métropole, mais qui pèsent à l'échelle girondine

- Développer et renforcer des programmes animés, de manière à proposer une action intégrée permettant de lutter contre le mal logement, l'habitat indigne et la précarité énergétique.
- Outiller les collectivités afin de renforcer leurs capacités d'intervention sur le recyclage de l'habitat ancien dégradé (mesures de police, dispositifs coercitifs...).
- Renforcer l'accompagnement des territoires qui cumulent des fragilités.

Les dynamiques immobilières

- La construction neuve
- La construction neuve : par commune
- Les constructions neuves : maisons individuelles
- Les constructions neuves : collectifs
- Les ventes de maisons
- L'évolution des prix de ventes des maisons
- Les ventes d'appartements
- Les ventes d'appartements neufs en 2021

Carte de synthèse - Une construction et un marché dynamiques, qui entraînent une tension sur les prix

LA CONSTRUCTION NEUVE

Nombre de logements construits
entre 2013 et 2021
pour 100 ménages en 2013



Nombre de logements construits
entre 2013 et 2021



122 700 logements commencés entre 2013 à 2021 en Gironde,
soit 15 300/an, soit 15,4 % par rapport au nombre de ménages en 2013.

Bordeaux Métropole : 75 200 logements commencés, soit un taux de
construction de 18,9 %.

CC du Grand Saint-Émilionnais : 244 logements, soit un taux de construc-
tion de 3,2 %.

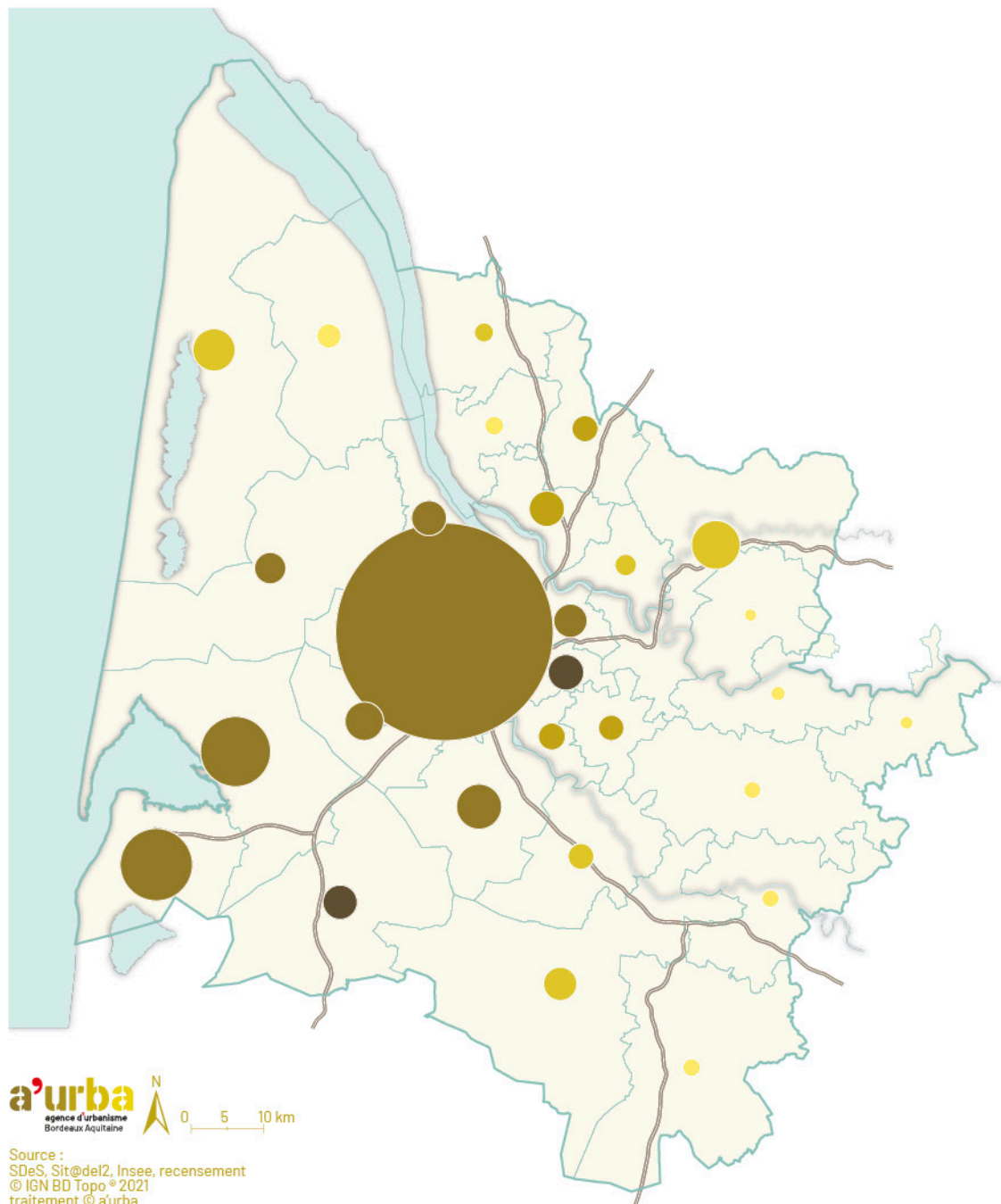
CC du Pays Foyen : 270 logements, soit un taux de construction de 2,9 %.

Cobas : 8 100 logements.

Coban : 7 600 logements.

CC du Val de l'Eyre : un taux de construction de 22,5 %.

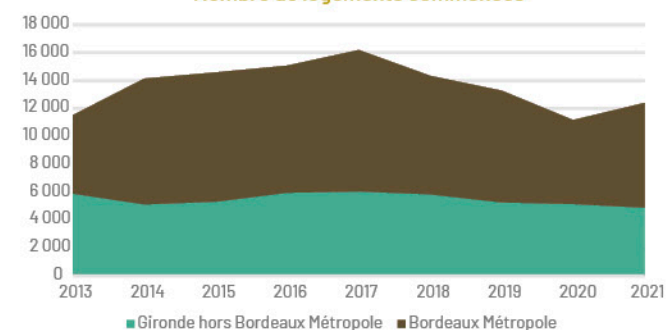
CC les Coteaux Bordelais : un taux de construction de 25,8 %.



a'urba N
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine

Source :
SDeS, Sit@del2, Insee, recensement
© IGN BD Topo © 2021
traitement © a'urba

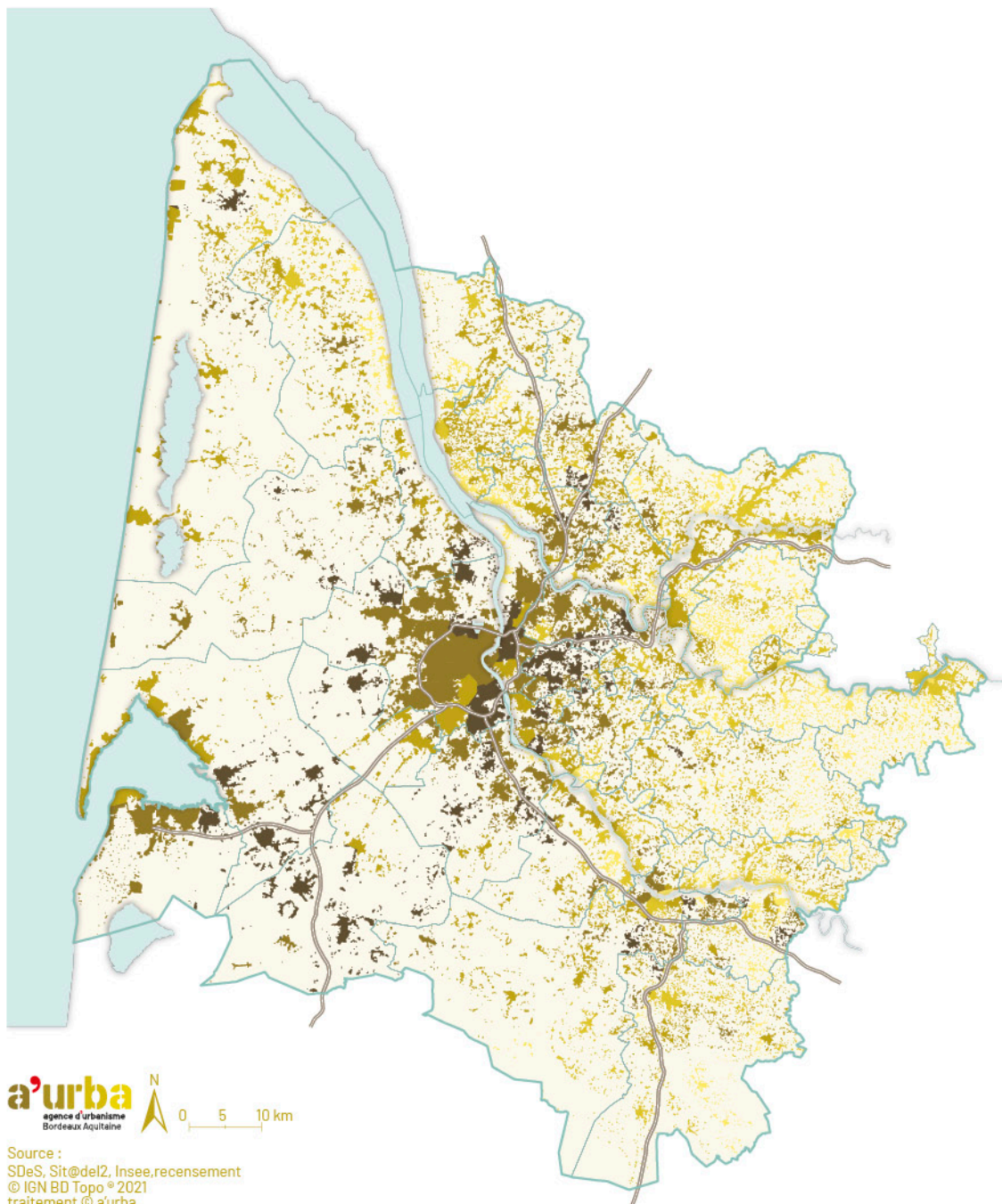
Nombre de logements commencés



LA CONSTRUCTION NEUVE PAR COMMUNE

Nombre de logements construits entre
2013 et 2021 pour 100 ménages en 2013

- de 0 à 3
- de 3 à 6
- de 6 à 12
- de 12 à 23
- de 23 à 58



122 700 logements commencés entre 2013 à 2021 en Gironde,
soit 15 300/an, soit 15,4 % par rapport au nombre de ménages en 2013.

Bordeaux Métropole : 75 200 logements commencés, soit un taux de
construction de 18,9 %.

CC du Grand Saint-Émilionnais : 244 logements, soit un taux de construc-
tion de 3,2 %.

CC du Pays Foyen : 270 logements, soit un taux de construction de 2,9 %.

Cobas : 8 100 logements.

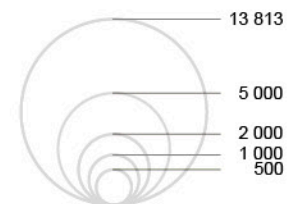
Coban : 7 600 logements.

CC du Val de l'Eyre : un taux de construction de 22,5 %.

CC les Coteaux Bordelais : un taux de construction de 25,8 %.

LA CONSTRUCTION NEUVE DE MAISONS INDIVIDUELLES

Nombre de logements individuels
(purs et groupés) commencés
entre 2013 à 2021



49 934 logements individuels commencés entre 2013 et 2021 en Gironde, soit 41 % de tous les logements construits.

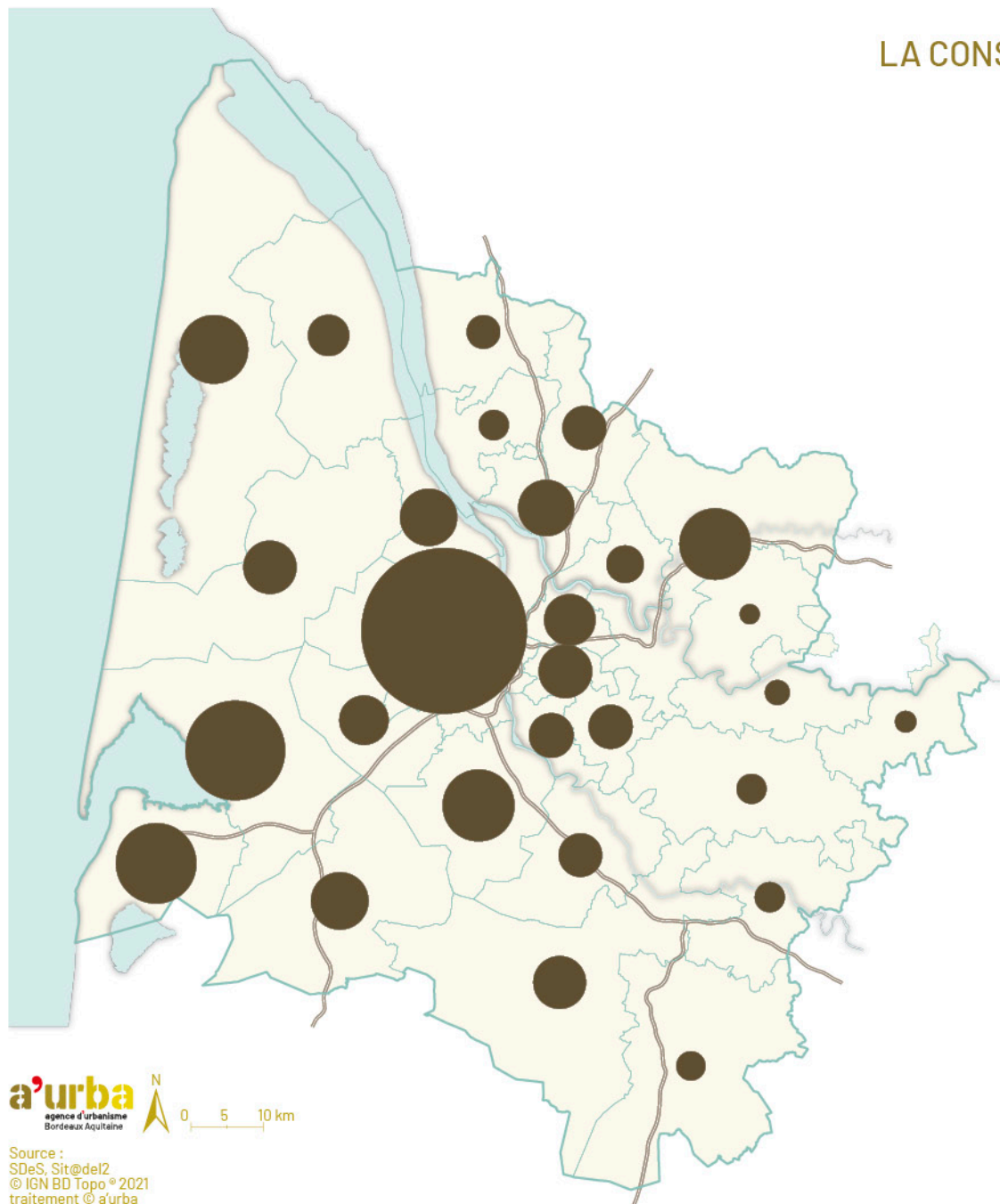
Bordeaux Métropole : 13 800 logements commencés, soit 28 % de la Gironde ; les maisons y représentent 19 % du total des logements construits.

Coban : 5 000 maisons construites, 66 % des logements commencés.

Cobas : 3 270 maisons construites, 41 % des logements commencés.

Cali : 2 570 maisons construites, 70 % des logements commencés.

Dans 11 EPCI, plus de 91 % des logements commencés sont des maisons individuelles.

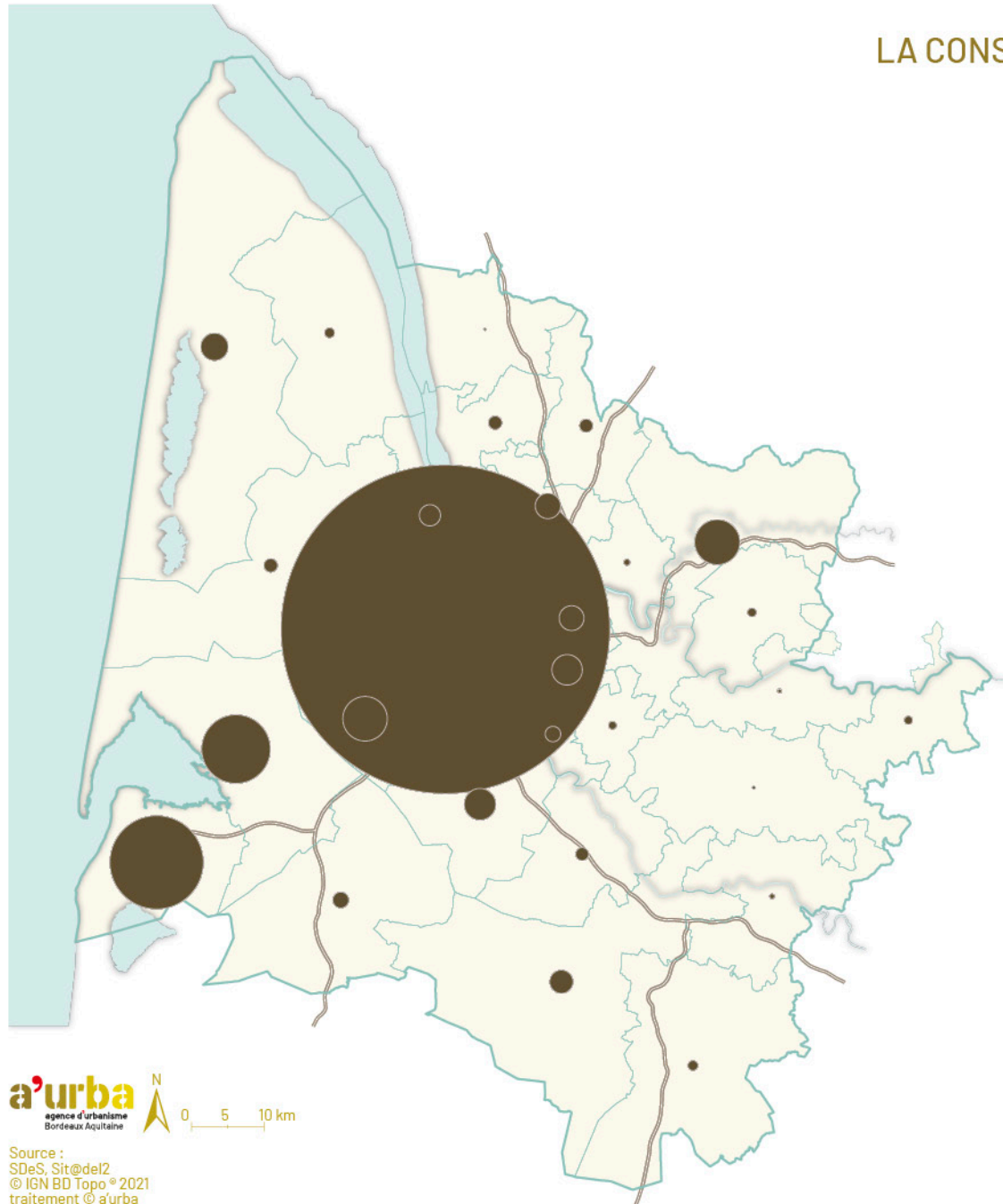
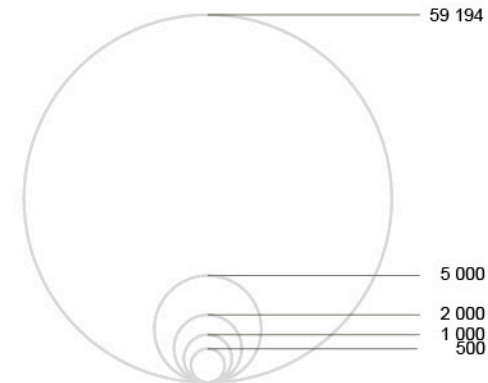


a'urba N
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine

Source :
SDeS, Sit@del2
© IGN BD Topo © 2021
traitement © a'urba

LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS COLLECTIFS

Nombre de logements collectifs
commencés entre 2013 à 2021



72 412 logements collectifs commencés entre 2013 et 2021 en Gironde.

Bordeaux Métropole : 59 200 logements commencés, soit 82 % de la Gironde.

Cobas : 4 780 logements construits.

Coban : 2 580 logements construits.

Dans 8 EPCI, moins de 50 logements en collectifs ont été construits entre 2013 et 2021.

LES VENTES DE MAISONS

Prix en 2020 (€/m²)

- de 1 250 à 1 753
- de 1 753 à 2 393
- de 2 393 à 3 374
- de 3 374 à 4 170
- de 4 170 à 4 434

Nombre moyen de ventes
par an entre 2010 et 2020



14 299 maisons vendues/an en Gironde en 11 ans, dont 35 % dans Bordeaux Métropole.

Bordeaux Métropole : 4 954 ventes/an.

CC du Pays Foyen : 153 ventes/an.

CC du Grand Saint-Emilionnais : 156 ventes/an.

3 000 €/m² en moyenne en Gironde en 2020 :

Cobas : 4 430 €/m².

Bordeaux Métropole : 3 900 €/m².

Lège-Cap-Ferret : 8 900 €/m².

Arcachon : 7 460 €/m².

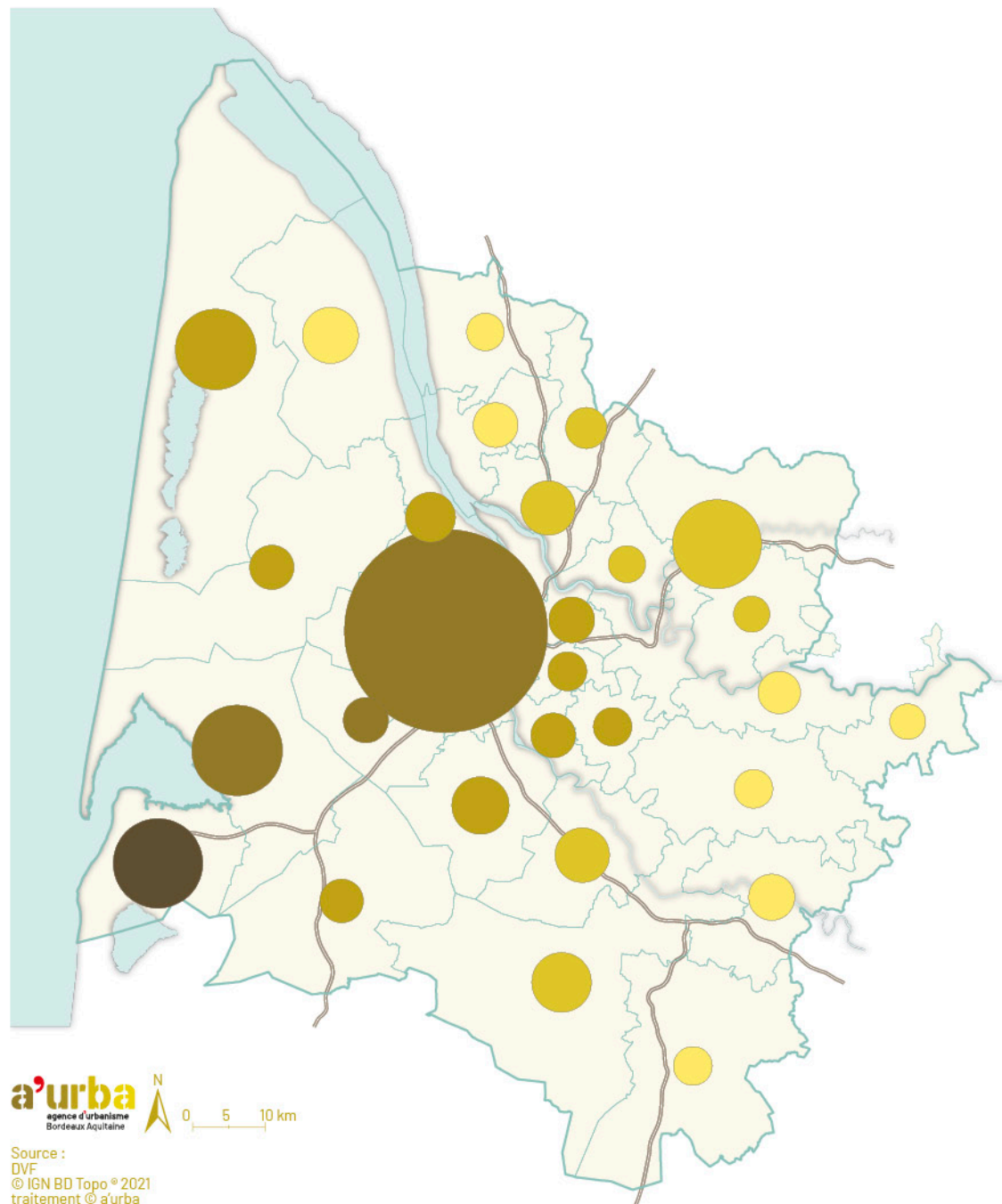
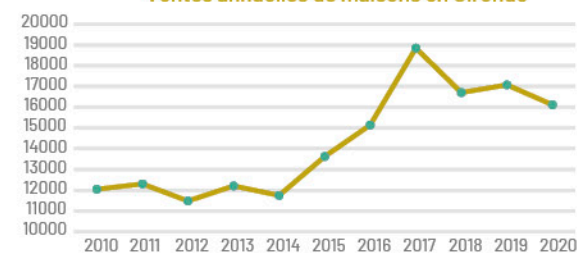
Le Bouscat : 5 000 €/m².

Bordeaux : 4 420 €/m².

CC du Pays Foyen : 1 250 €/m².

CC de l'Estuaire : 1 250 €/m².

Ventes annuelles de maisons en Gironde



a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine

Source :
DVF
© IGN BD Topo © 2021
traitement © a'urba

L'ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTES DES MAISONS

Évolution du prix entr
2015 et 2020 (en %)



Augmentation entre 2015 et 2020
(en €/m²)



Gironde : +29,4 % entre 2015 et 2020, soit +682 €/m².

Cobas : +44 %, soit +1 350€/m².

Bordeaux Métropole : +37 %, soit +1 050€/m².

Lège-Cap-Ferret : +62 %, soit +3 400€/m².

Arcachon : +54 %, soit +2 620€/m².

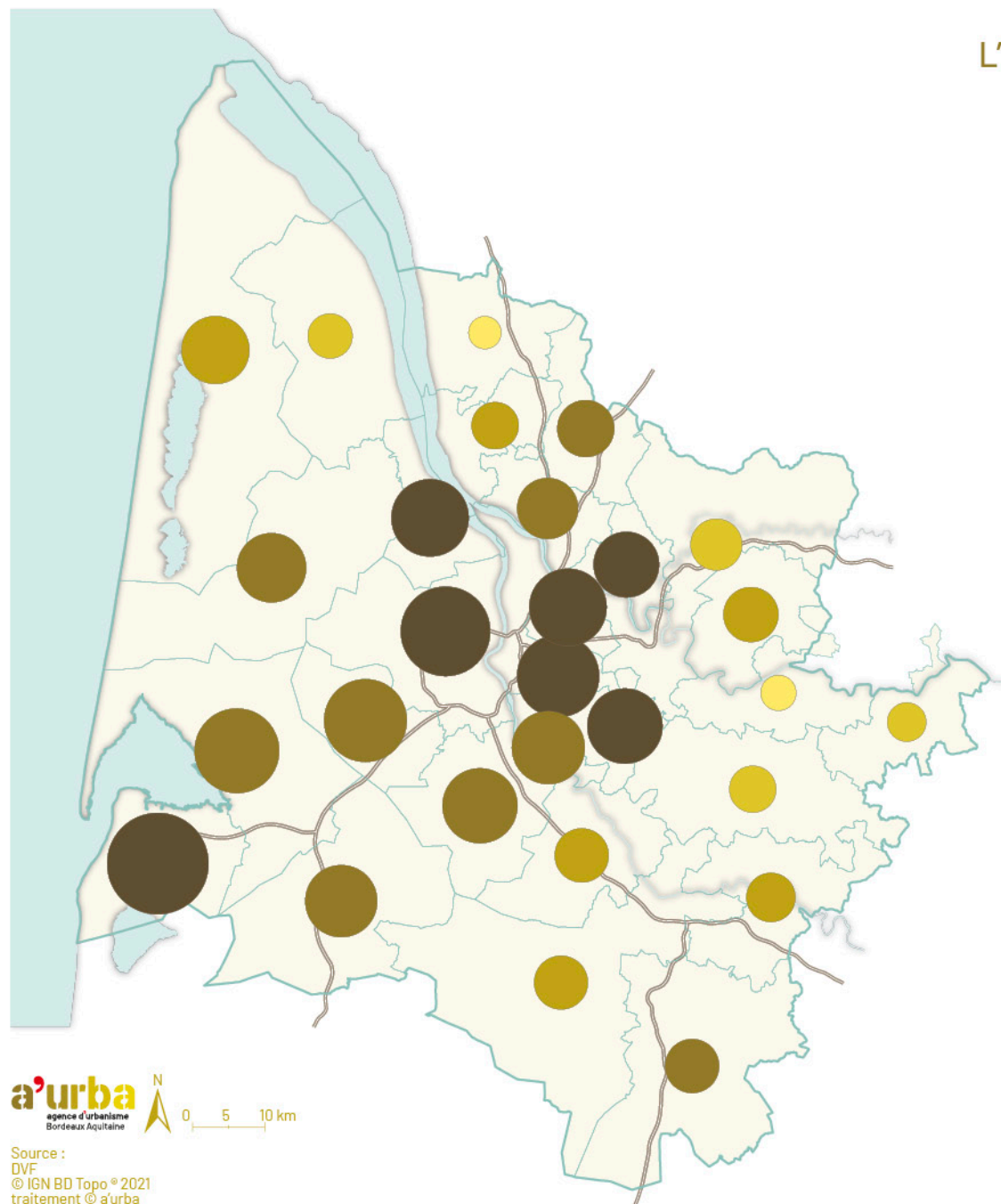
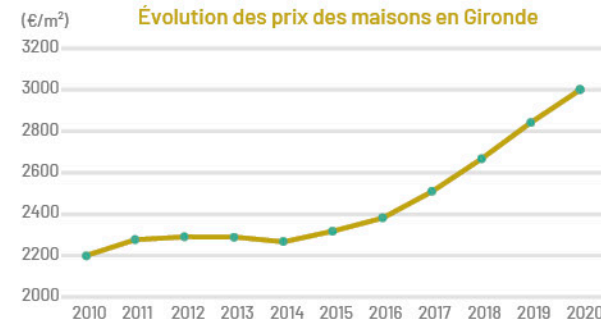
Le Bouscat : +40 %, soit +1 530€/m².

Bordeaux : +36 %, soit +1 410€/m².

CC de l'Estuaire : +12,5 %, soit +139€/m².

CC Castillon/Pujols : +12,2 %, soit +164€/m².

Évolution des prix des maisons en Gironde



a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine

Source :
DVF
© IGN BD Topo © 2021
traitement © a'urba

LES VENTES D'APPARTEMENTS

Prix en 2020 (€/m²)



Nombre moyen de vente
par an entre 2010 et 2020



9 792 appartements vendus/an en Gironde de 2010 à 2020, dont 77 % dans Bordeaux Métropole.

Prix en Gironde : +34,1% entre 2015 et 2020, soit + 920 €/m².

Bordeaux Métropole : 7 583 ventes/an ; 3 740 €/m² en 2020 (+38 % en 6 ans).

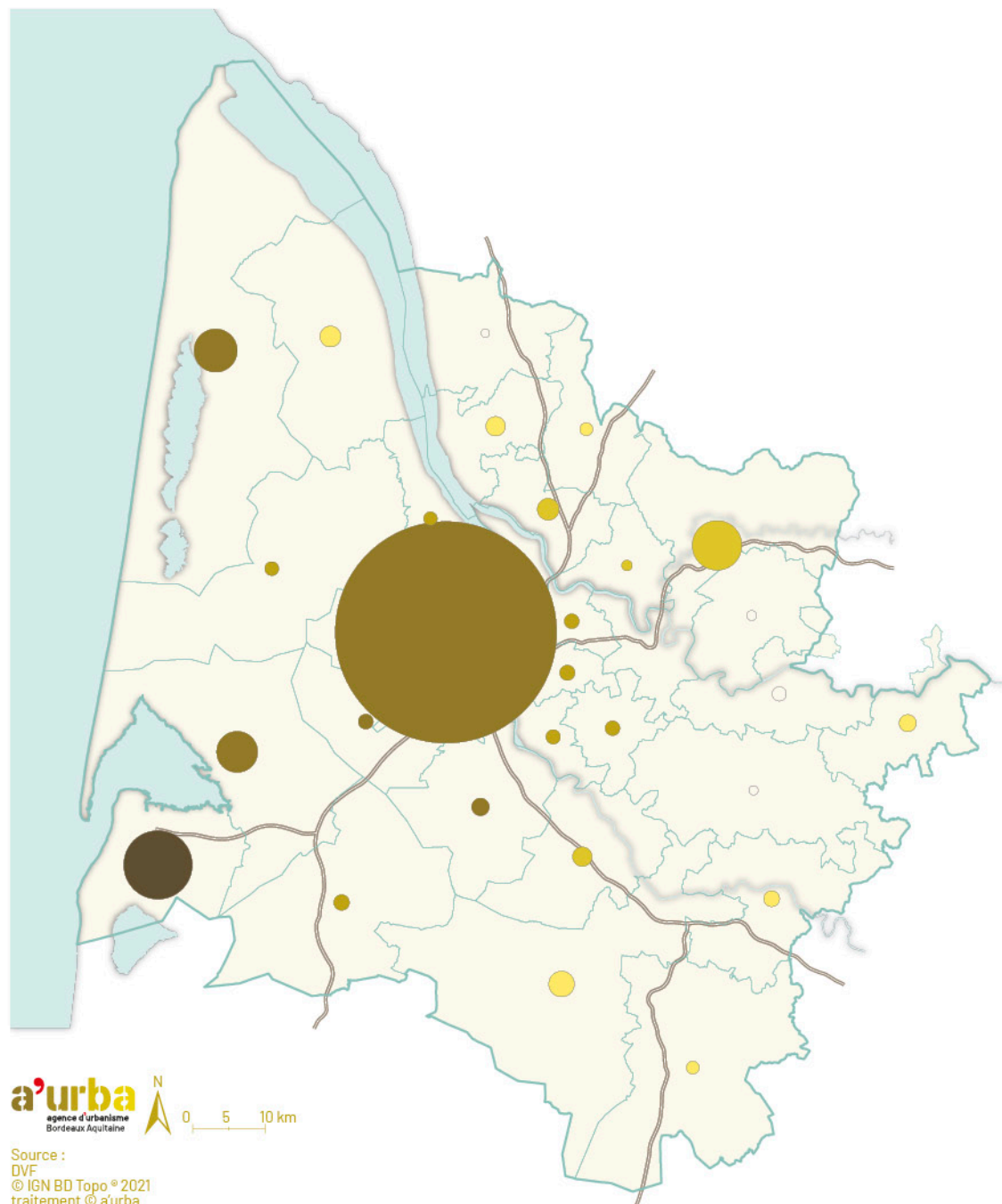
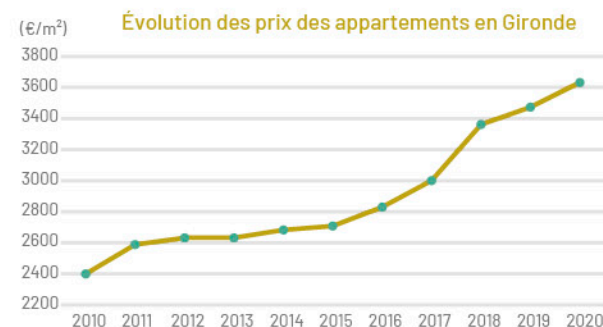
Bordeaux : 4 470 ventes/an ; 4 440 €/m² en 2020 (+45 % en 6 ans).

Cobas : 5 400 €/m² en 2020 (+38 % en 6 ans).

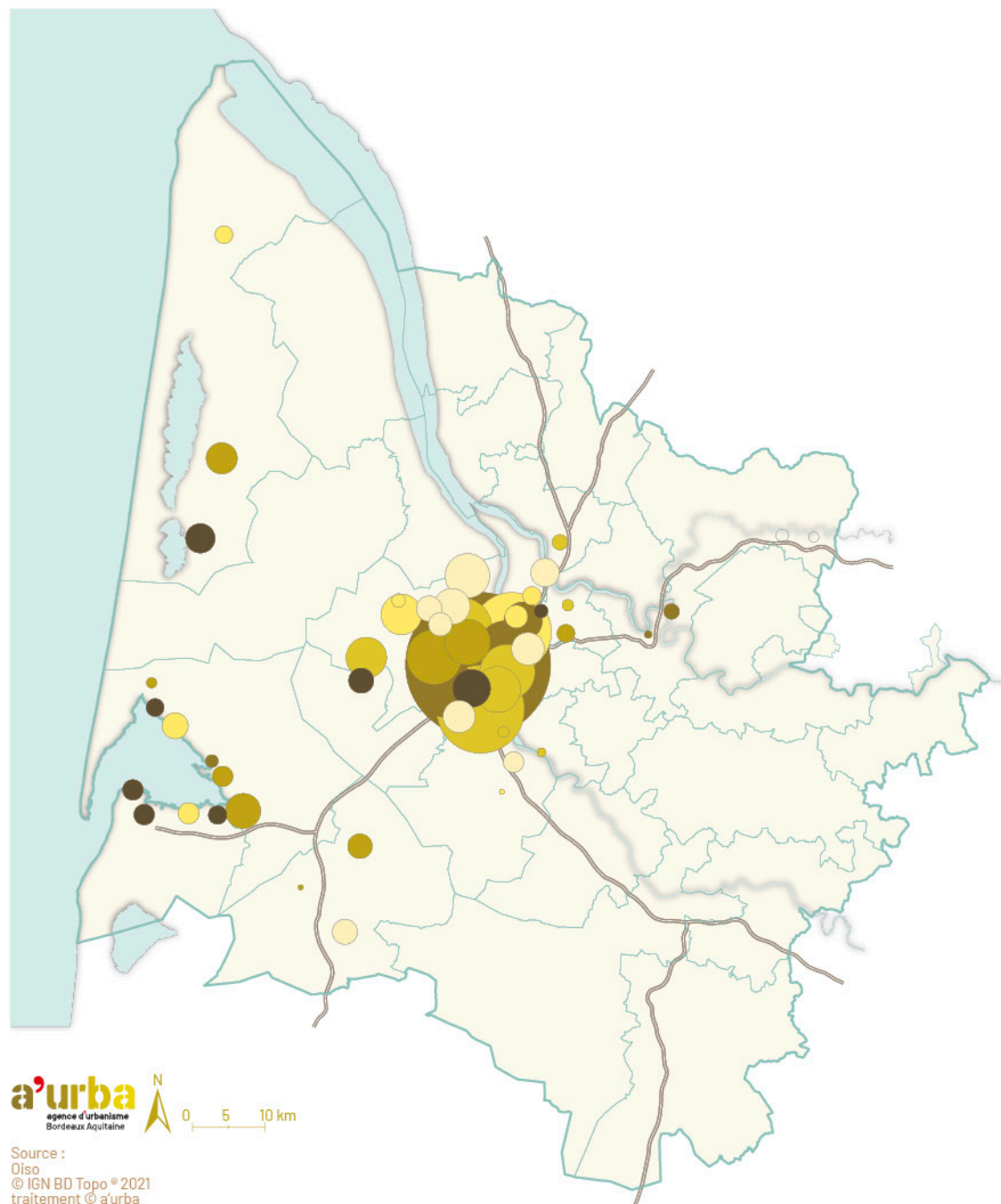
Arcachon : 6 480 €/m² en 2020 (+35 % en 6 ans).

Lège-Cap-Ferret : 8 100 €/m² en 2020 (+51 % en 6 ans).

Andernos : 5 240 €/m² en 2020 (+52 % en 6 ans).



LES VENTES D'APPARTEMENTS NEUFS EN 2021



Prix au m² (€)
avec stationnement

- de 1 245 à 2 814
- de 2 814 à 3 355
- de 3 355 à 3 632
- de 3 632 à 4 052
- de 4 052 à 4 418
- de 4 418 à 7 808

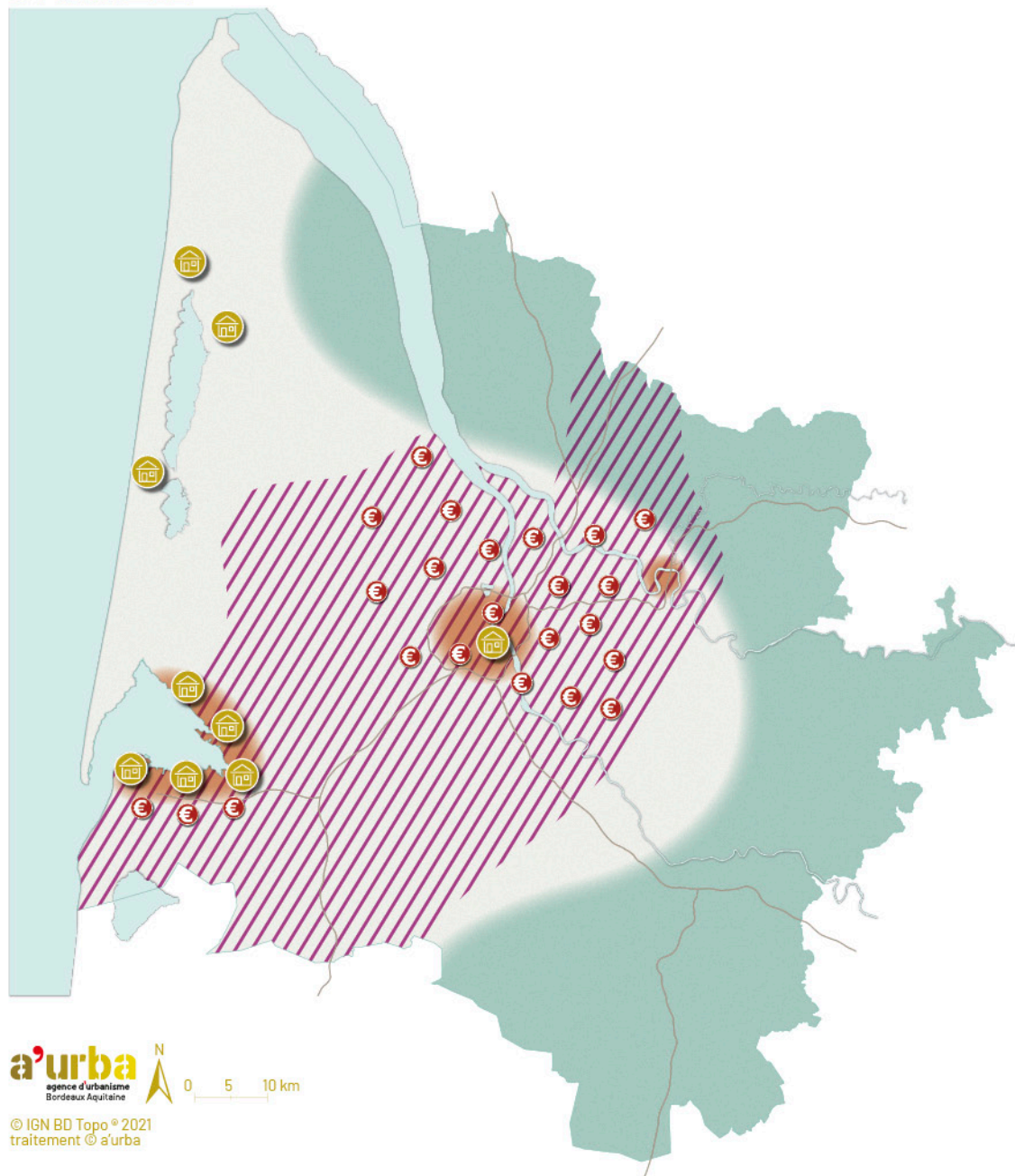
Nombre de ventes nettes
en 2021 par commune



2 939 ventes d'appartements en Gironde en 2021.
4 496 €/m² en moyenne durant le quatrième trimestre de 2021 (hors dispositifs d'accès social ou abordable).

CC de Montesquieu : 2 622 €/m².
Bordeaux Métropole : 3 245 €/m².
Cobas : 5 271 €/m².

SYNTHÈSE



LES DYNAMIQUES IMMOBILIÈRES

Une construction et un marché dynamiques, qui entraînent une tension sur les prix

//// Une forte dynamique de construction

■ Une place importante du collectif dans la construction et le marché immobilier



Un marché et une production en partie captés par le logement touristique et secondaire

■ Des territoires où le prix médian des biens vendus est inférieur à 2 000 € / m²



Territoires ayant connu les plus fortes évolutions de prix

- Accélérer la production de logements abordables dans les secteurs tendus afin de réduire la sélectivité des marchés du logement.
- Favoriser la production de logements groupés ou collectifs dans le périurbain et les polarités des territoires girondins pour accroître l'offre résidentielle et limiter l'artificialisation des sols : adapter les documents d'urbanisme, maîtriser le foncier, associer les professionnels de l'immobilier...
- Mettre en place des dispositifs de compensation des logements touristiques et saisonniers afin de maintenir le parc permanent.

L'occupation du sol et la consommation foncière

- Les surfaces urbanisées en 2020
- Les types de surfaces urbanisées en 2020
- L'évolution des surfaces urbanisées en 20 ans
- La consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers entre 2009 et 2020
- L'évolution de la consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers
- L'évolution de la consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers par commune
- Les destinations en 2020 des espaces Naturels Agricoles et Forestiers consommés depuis 2009
- La consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers, la production de logements et les évolutions démographiques
- La densités de logements

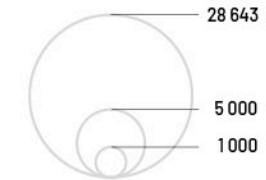
Carte de synthèse - La réduction de la consommation foncière : un enjeu à prendre en compte

LES SURFACES URBANISÉES EN 2020

Poids des surface urbanisées dans le territoire (%)

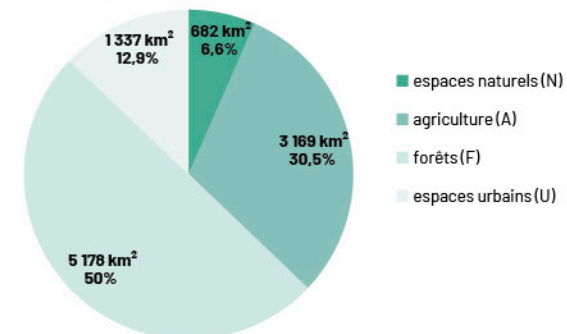


Surface urbanisée en 2020 (ha)



Gironde : 134 000 ha ; 12,9%

Occupation du sol en 2020



133 670 ha urbanisés en Gironde en 2020, soit 12,9 % du département.
21,4 % des espaces urbanisés girondins sont dans Bordeaux Métropole.

Bordeaux Métropole : 28 640 ha urbanisés, soit 49,7 % du territoire de l'EPCI.

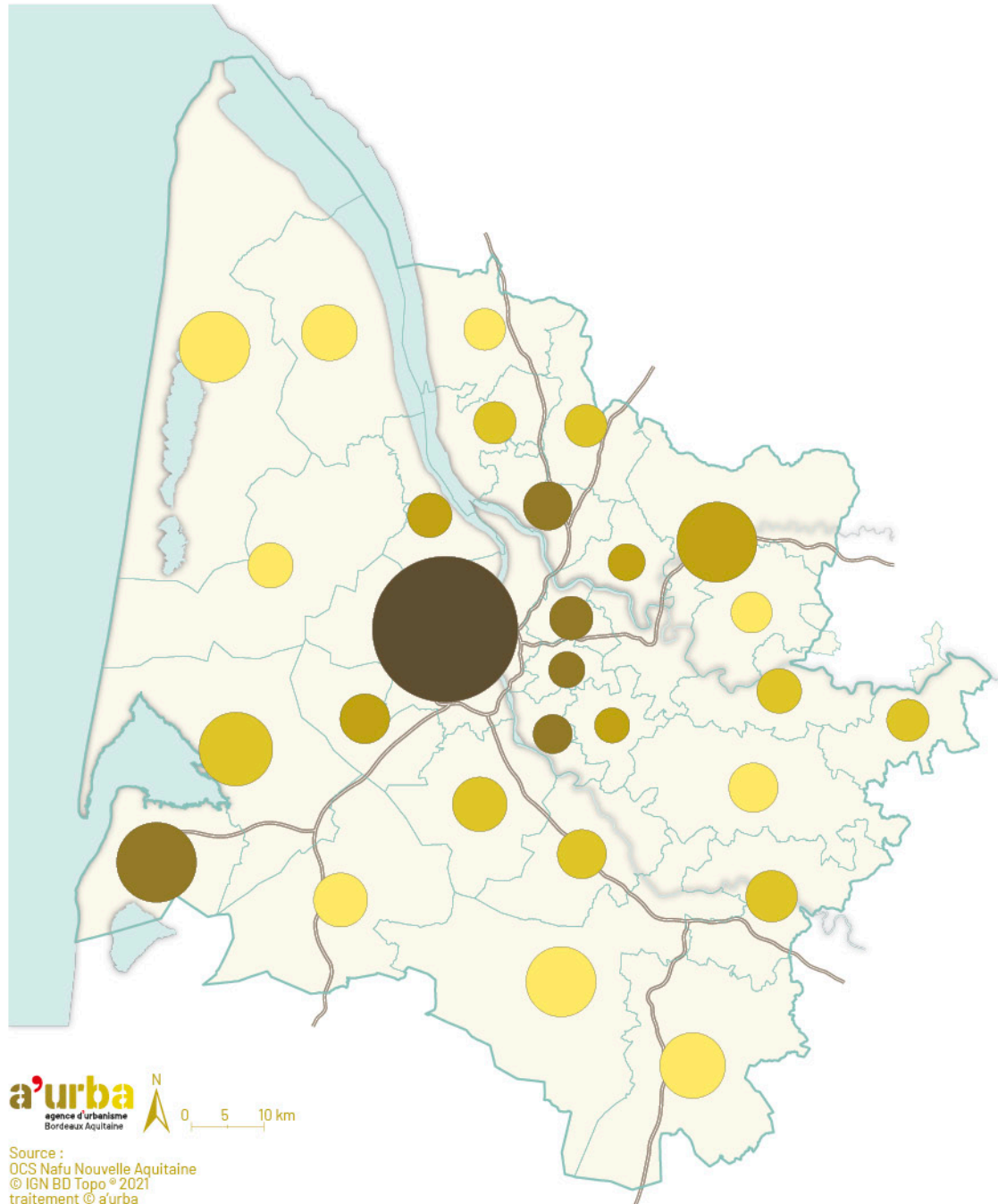
CC Les rives de la Laurence : 31 %.

CC Médullienne : 4,3 %.

La Teste-de-Buch : 4 730 ha urbanisés, soit 27 % de la commune.

Bordeaux : 4 220 ha urbanisés, soit 85 % de la commune.

Gujan-Mestras : 49 %.

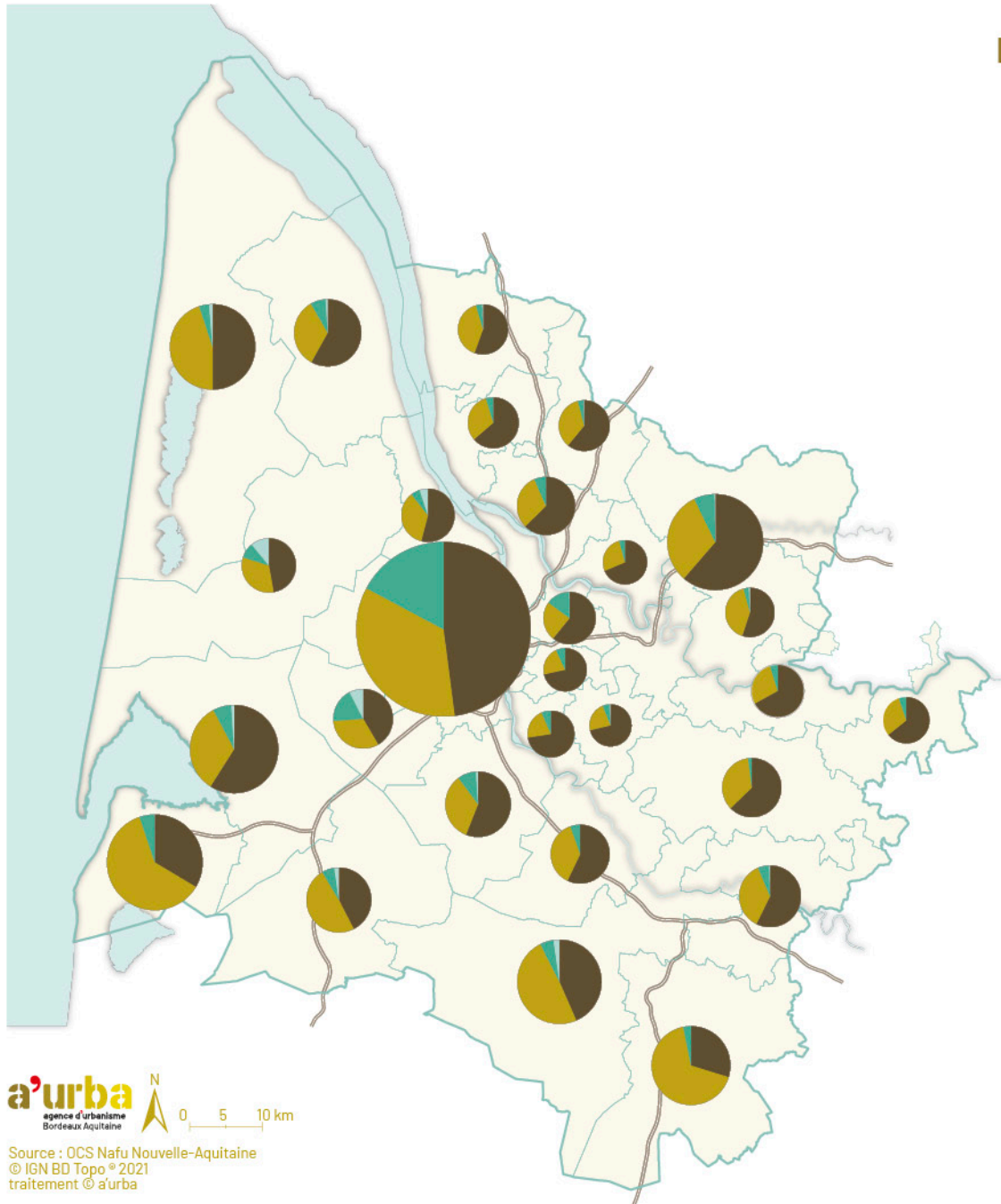
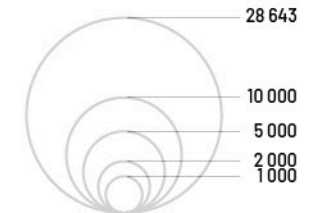


LES TYPES DE SURFACES URBANISÉES EN 2020

Catégories d'occupation des sols :

- résidentiel (habitat, mixte)
- autres urbains (chantiers, carrières, espaces verts...)
- activités (industrie, commerces)
- installations photovoltaïques

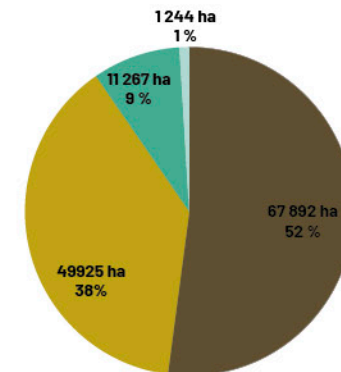
Surfaces en 2020 (ha)



a'urba N
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine

Source : OCS Nafu Nouvelle-Aquitaine
© IGN BD Topo © 2021
traitement © a'urba

Gironde



133 670 ha urbanisés en Gironde en 2020, soit 12,9 % du département.
21,4 % des espaces urbanisés girondins sont dans Bordeaux Métropole.

Bordeaux Métropole : 28 640 ha urbanisés, soit 49,7 % du territoire de l'EPCI.

CC Les rives de la Laurence : 31 %.

CC Médullienne : 4,3 %.

La Teste-de-Buch : 4 730 ha urbanisés, soit 27 % de la commune.

Bordeaux : 4 220 ha urbanisés, soit 85 % de la commune.

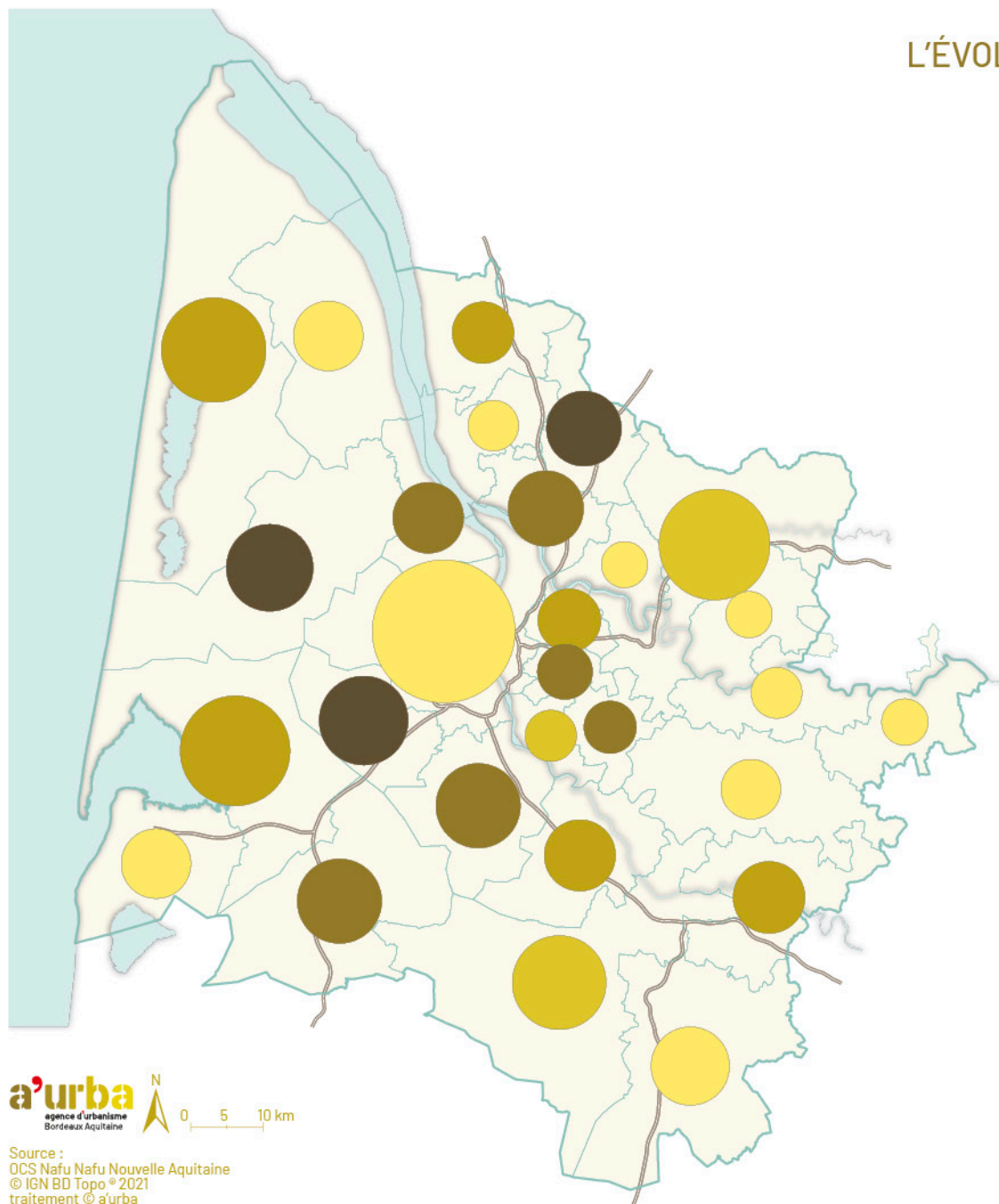
Gujan-Mestras : 49 %.

L'ÉVOLUTION DES SURFACES URBANISÉES EN 20 ANS

Évolution des surfaces urbanisées
entre 2000 et 2020 (%)



Surfaces urbanisées
entre 2000 et 2020 (ha)



20 470 ha d'espaces urbanisés supplémentaires entre 2000 et 2020, soit +15,3 % (et une part qui a augmenté de 2 points).

Bordeaux Métropole : +2 485 ha, soit +8,5 % ; l'EPCI contribue à 12 % de l'urbanisation du département en 20 ans.

Cali : +1 500 ha (+16,4 %).

Coban : +1 470 ha (+19,8 %).

CC Médoc Atlantique : +1330 ha (+18,6 %).

CC Médullienne : +32 %.

CC Jalle-Eau-Bourde : +28,3 %.

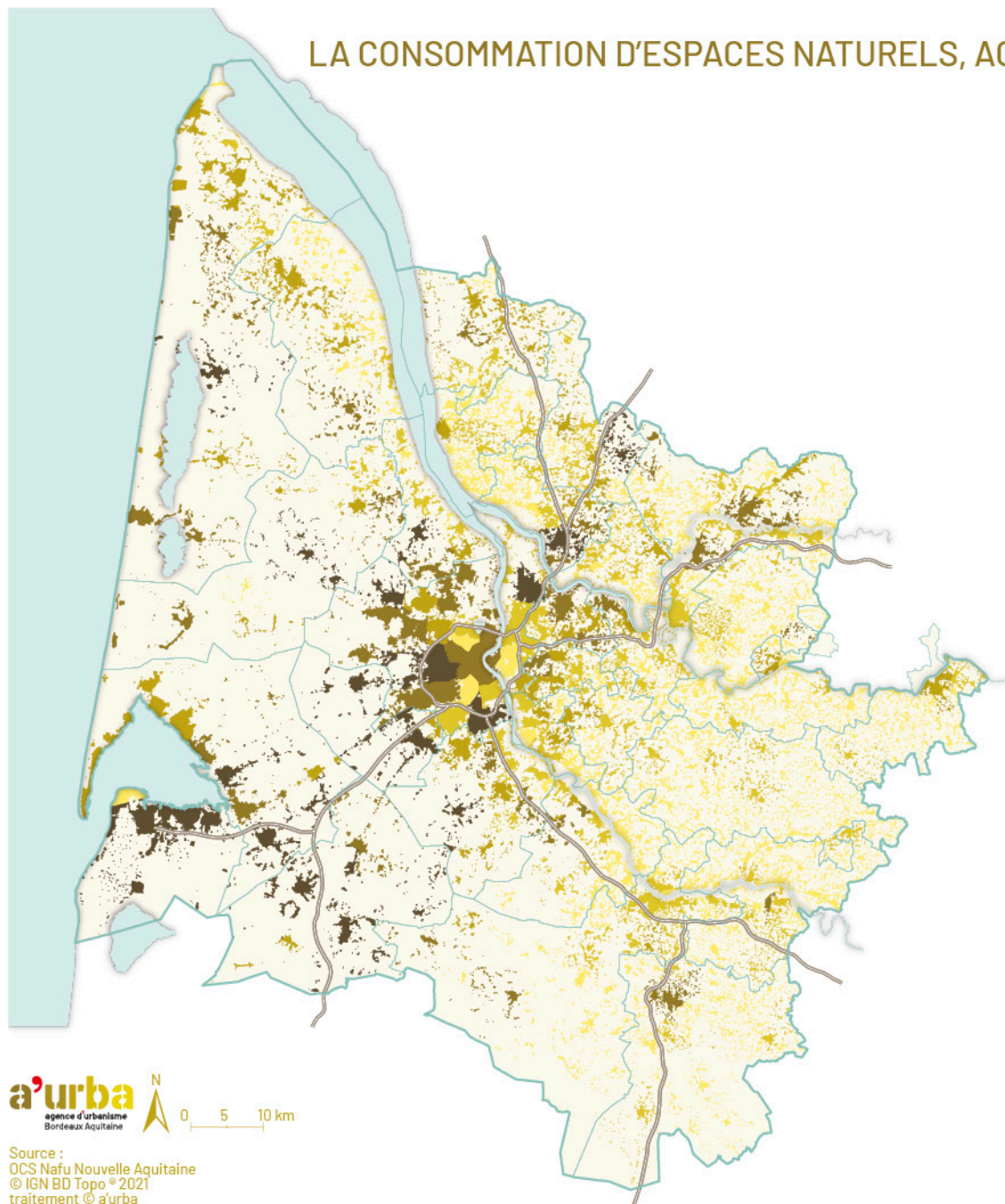
CC Latitude Nord Gironde : +28,3 %.

Cobas : +6,8 % (+592 ha).

LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ENTRE 2009 ET 2020

Contribution de chaque commune à la consommation de la Gironde (%)

- de 0 à 0,09
- de 0,09 à 0,25
- de 0,25 à 0,46
- de 0,46 à 0,88
- de 0,88 à 4,00

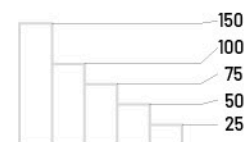


Gironde : 10 470 ha d'espaces NAF consommés, soit 952 ha/an.
Bordeaux Métropole contribue à hauteur de 12,6 % à la consommation des espaces NAF en Gironde entre 2009 et 2020.

Coban : 7,2 %.
Cali : 6,7 %.
CC de Blaye : 1,3 %.
CC Castillon/Pujols : 1,2 %.
CC du Pays Foyen : 1,1 %.
Cestas : 4 %.
Mios : 3 %.

L'ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Consommation annuelle (ha/an)



entre 2000 et 2009

entre 2009 et 2020

1 094 ha d'espaces NAF ont été urbanisés chaque année entre 2000 et 2020 :

- 1 267 ha/an entre 2000 et 2009.
- 952 ha/an entre 2009 et 2020, soit un ralentissement de 315 ha/an
- (-25%).

7 EPCI ont vu leur consommation d'espaces NAF augmenter entre les deux décennies :

- CC Jalle-Eau-Bourde : +17,7 ha/an.
- CC Médullienne : +13,6 ha/an.
- CC du Grand Cubzaguais +9,7 ha/an.

CC Médoc Atlantique : -41 ha/an.

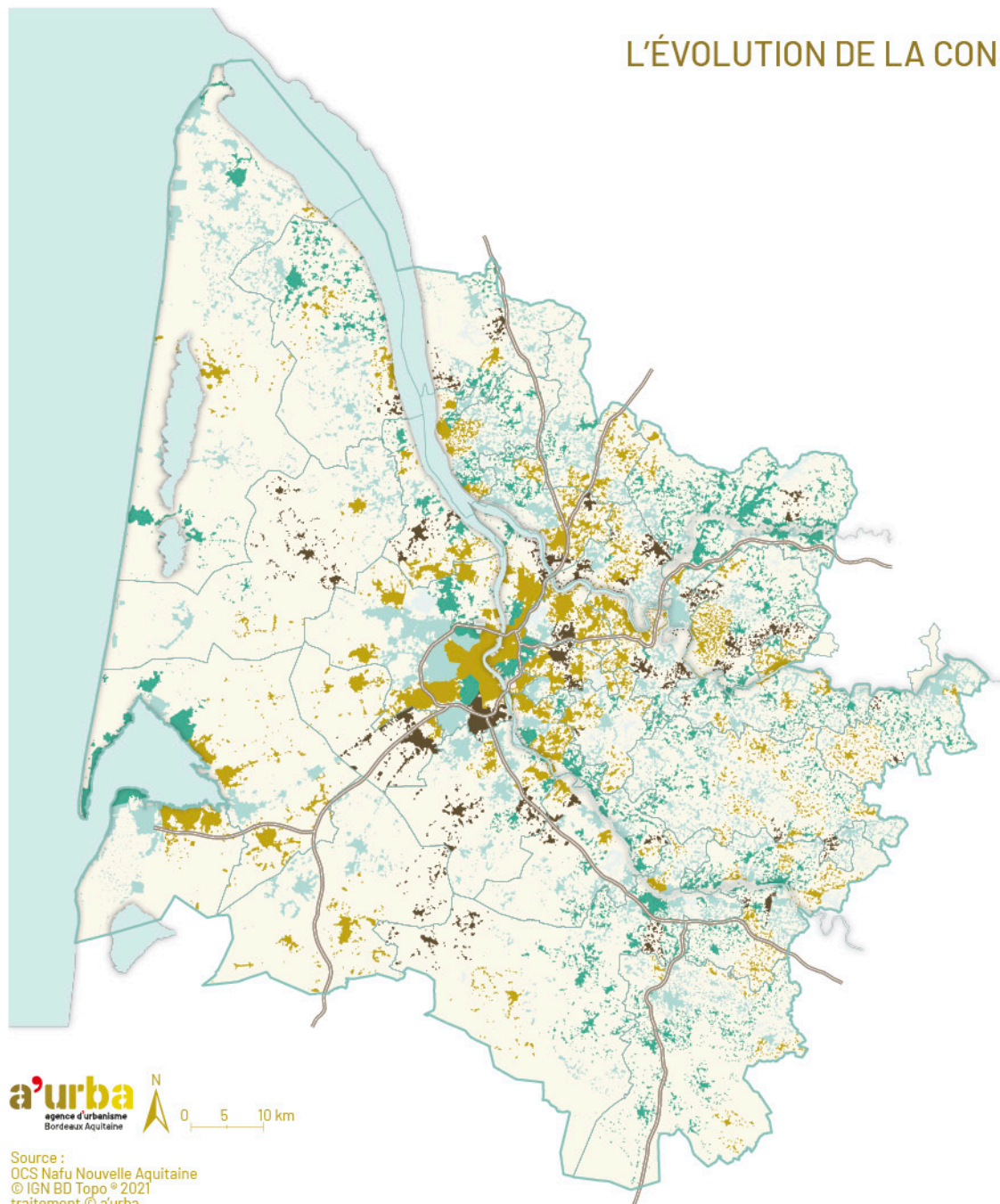
CC du Bazadais : -46 ha/an.

Cali : -55 ha/an.

L'ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS PAR COMMUNE

Evolution de la consommation entre
2000-2009 et 2009-2020 (%)

- de -100 à -50
- de -50 à -8,1
- de -8,1 à 0
- de 0 à +100
- > +100



1 094 ha d'espaces NAF ont été urbanisés chaque année entre 2000 et 2020 :

- 1 267 ha/an entre 2000 et 2009.
- 952 ha/an entre 2009 et 2020, soit un ralentissement de 315 ha/an (-25%).

7 EPCI ont vu leur consommation d'espaces NAF augmenter entre les deux décennies :

- CC Jalle-Eau-Bourde : +17,7 ha/an.
- CC Médullienne : +13,6 ha/an.
- CC du Grand Cubzaguais +9,7 ha/an.

CC Médoc Atlantique : -41 ha/an.

CC du Bazadais : -46 ha/an.

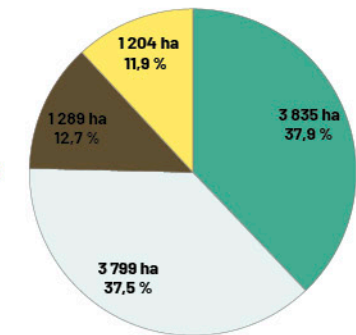
Cali : -55 ha/an.

LA DESTINATION EN 2020 DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS CONSOMMÉS DEPUIS 2009

Destination en 2020

- résidentiel et mixte
- autres urbains (chantiers, carrières, espaces verts...)
- activités
- installations photovoltaïques

Gironde



Activités productives (industries, commerces, grands équipements) : de 3,1 % (CC rurales de l'Entre-Deux-Mers) à 39,8 % (Cobas avec notamment de grands sites commerciaux et hospitaliers à La Teste-de-Buch). CC Les rives de la Laurence à 29,1 %.

Photovoltaïque :

26 communes concernées en Gironde.

CC Médullienne : 55 % de la consommation d'ENAF. CC Jalle-Eau-Bourde : 41%. CC Médoc Estuaire. : 37%.

De grandes fermes photovoltaïques sorties de terre après 2009 : à Cestas (250 ha) à Arlac (133 ha), à Salaune et Sainte-Hélène (270 ha), 3 fermes dans le Sud-Gironde (145 ha).

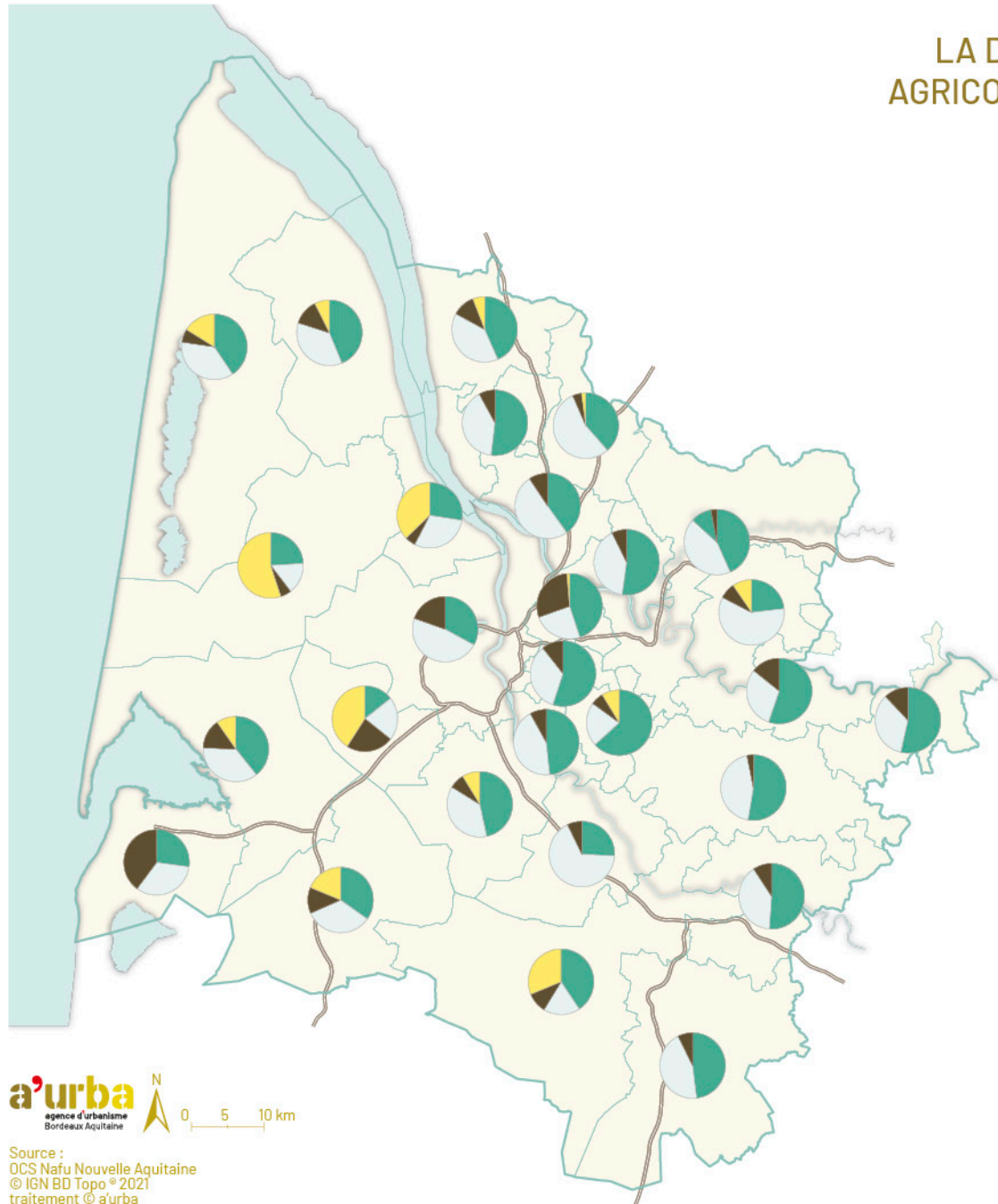
Fonctions résidentielles et mixtes :

de 14,3 % (CC Jalle-Eau-Bourde) à 63,3 % (CC du Créonnais).

Autres urbains :

de 15,6 % (CC Médullienne) à 67 % (CC Convergence Garonne avec de nombreuses carrières).

Cette catégorie recoupe des couvertures du sol concernant de grandes emprises, souvent non bâties mais considérées comme artificielles (carrières, équipements de loisirs et espaces verts) et souvent en état transitoire avant d'autres fonctions plus pérennes (chantiers et dépôts divers).



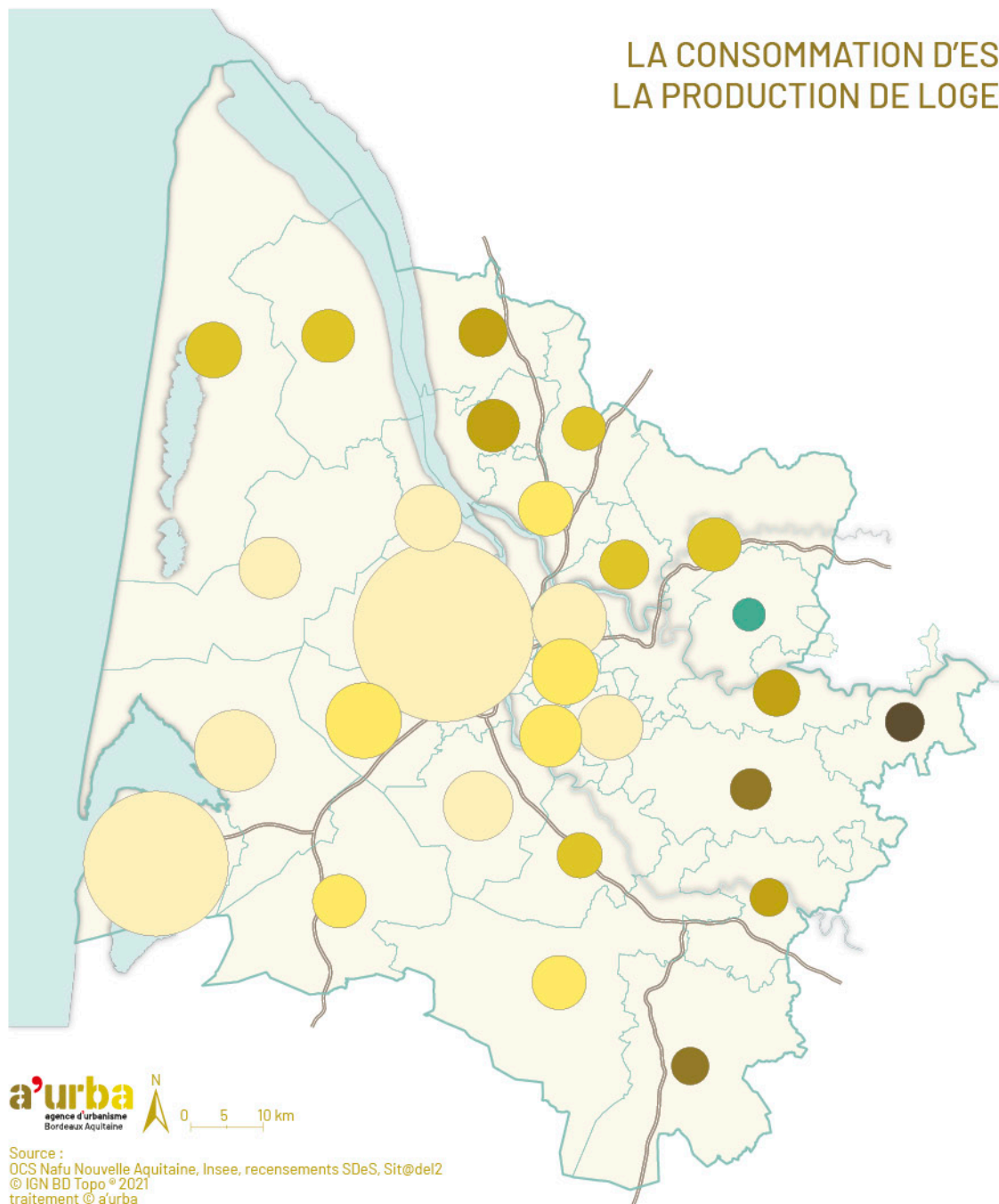
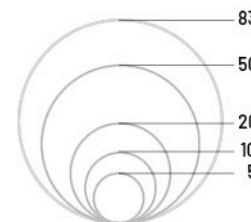
a'urba N
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine

Source :
OCS Nafu Nouvelle Aquitaine
© IGN BD Topo © 2021
traitement © a'urba

LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES

Nombre de logements construits pour chaque hectare consommé (hors activités) entre 2009 et 2020

Surfaces consommées (hors activités) pour chaque nouvel habitant entre 2009 et 2020 (m²/hab)



367 m² d'espaces NAF consommés (hors activités et photovoltaïque) pour chaque nouvel habitant de Gironde entre 2009 et 2020.

CC du Grand Saint Emilionnais : 1 500 m² consommés/habitant perdu (baisse démographique).

CC du Pays Foyen : consommation d'espaces NAF pour une faible croissance démographique (au moins 3 300 m² consommés/hab).

20 logements construits en Gironde pour chaque hectare d'espaces NAF consommés (hors activités et photovoltaïque) entre 2009 et 2020.

17 EPCI avec moins de 10 logt/ha.

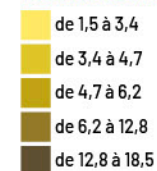
CC du Grand Saint-Emilionnais : 2,7 logt/ha.

Cobas : 53,2 logt/ha.

Bordeaux Métropole : 83 logt/ha.

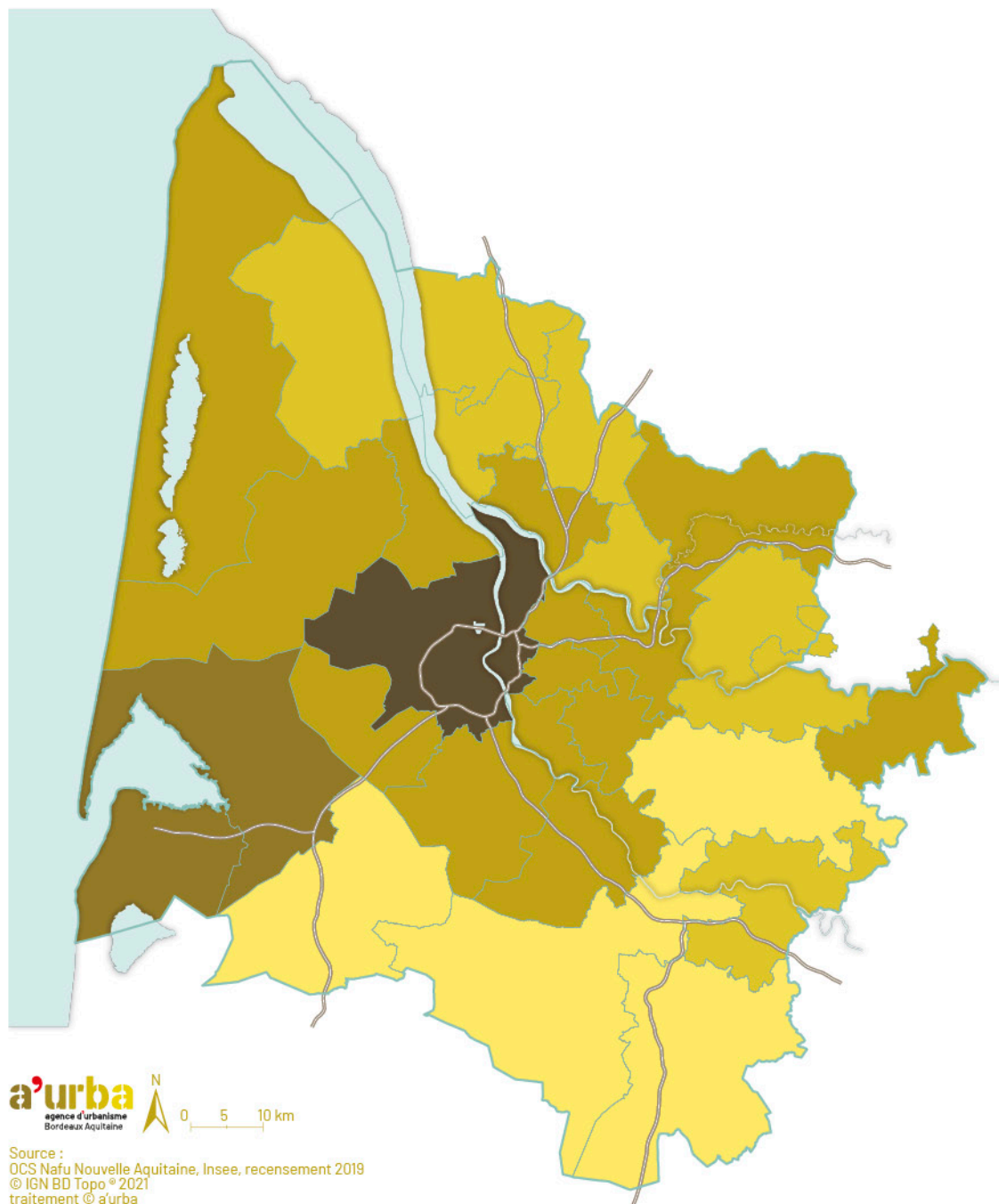
LA DENSITÉ DE LOGEMENTS

Densité corrigée de logements (logt/ha)



Gironde : 7,5 logt/ha.
 CC du Bazadais : 1,5 logt/ha.
 Bordeaux Métropole : 18,5 logt/ha.
 Bordeaux : 49 logt/ha.
 Sainte-Foy-la-Grande : 39 logt/ha.
 Arcachon : 28 logt/ha.
 Libourne : 18 logt/ha.

La densité corrigée calcule le nombre de logements en 2019 rapporté aux surfaces urbanisées en 2020 dédiées aux fonctions résidentielles (habitat, équipements, mixte).



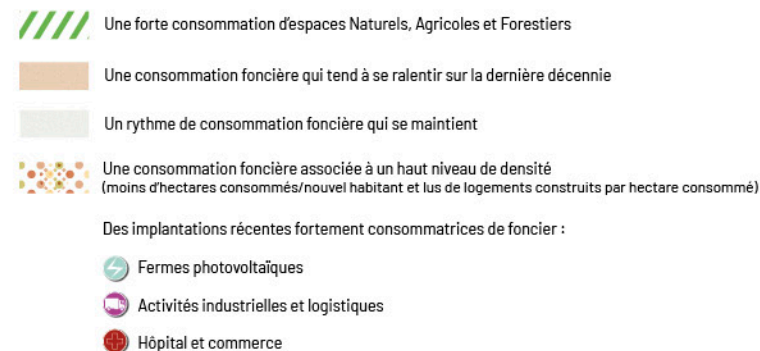
a'urba N
 agence d'urbanisme
 Bordeaux Aquitaine

Source :
 OCS Nafu Nouvelle Aquitaine, Insee, recensement 2019
 © IGN BD Topo © 2021
 traitement © a'urba

SYNTHÈSE

L'OCCUPATION DU SOL ET LA CONSOMMATION FONCIÈRE

La réduction de la consommation foncière : un enjeu à prendre en compte



- Être en capacité de changer le modèle de développement urbain porté par l'enjeu de sobriété foncière : une offre d'habitat nouvelle, renouvelée et plus économe en espace à intensifier dans l'ensemble des territoires girondins.
- Produire du logement social (art. 55 loi SRU) alors que les droits à urbaniser sont restreints (Loi Climat & Résilience) : éviter la double peine pour certains territoires.
- Améliorer l'offre de logements (en nombre et en qualité) alors que les droits à urbaniser sont restreints : innover pour que les territoires gardent des capacités de développement.
- Faire des arbitrages pour se développer (choix stratégiques et politiques) entre les types de projets et les fonctions urbaines à développer : du résidentiel ? de l'activité (pour des emplois) ? des équipements ?
- Se donner les opportunités de réinventer le modèle de développement de certains territoires : réinvestir/réanimer les centres en y concentrant la nouvelle offre de logements ; profiter de la renaturation/désartificialisation pour développer d'autres fonctions territoriales pertinentes (amélioration du cadre de vie, agriculture de proximité...).

CONSTATS ET ENJEUX TERRITORIALISÉS

Principaux constats

La Gironde connaît une **forte dynamique démographique** qui s'intensifie et reflète l'attractivité du territoire, et notamment son solde migratoire largement positif. Elle contribue au double phénomène de poursuite de la métropolisation et de littoralisation. Mais cette croissance est contrastée et elle est surtout portée par une moitié ouest du département : la métropole fournit le plus gros du gain de population (avec de plus en plus d'étudiants notamment) ; le nombre d'habitants augmente aussi beaucoup sur la première couronne de la métropole et le quart sud-ouest de la Gironde, plus familial.

Certaines évolutions structurelles sont généralisées sur un peu tous les territoires : globalement de plus en plus de tous **petits ménages** (étudiants et seniors) et des dynamiques de vieillissement qui vont s'intensifier partout.

Toutefois, en matière de **vieillesse**, les situations sont diversifiées, avec :

- une problématique d'isolement dans le cœur métropolitain ;
- à moyen terme, un fort potentiel de vieillissement dans la couronne métropolitaine, notamment pour les propriétaires occupants ;
- un poids important des personnes âgées autour du Bassin d'Arcachon mais plutôt aisées ;
- des secteurs qui cumulent les difficultés avec des personnes âgées très modestes, isolées et un déficit d'hébergement dans un grand tiers du département allant du Médoc au Bazadais.

La **socio-démographie** des territoires se spécialise :

- une métropole toujours très hétérogène ;
- une périurbanisation des ouvriers et des employés ;
- une diffusion partielle des cadres et des professions intellectuelles supérieures dans la première couronne métropolitaine, notamment à l'ouest et au sud avec aussi des ressources plus élevées, mais les effectifs sont principalement présents dans la métropole ;
- des personnes âgées plus aisées autour du Bassin d'Arcachon.

Des **fragilités sociales** qui se concentrent dans différents types de territoires :

- les « précaires des villes », dans le cœur métropolitain : de nombreuses personnes concernées, qui représentent la majorité des populations les plus fragiles en Gironde, mais qui pèsent moins dans la population et les besoins locaux ;
- les « précaires des champs », dans un grand tiers du département allant du Médoc au Bazadais (avec ponctuellement une représentation encore plus marquée dans certaines polarités comme Sainte-Foy-la-Grande ou Castillon-la-Bataille).

Un **cumul des difficultés** pour différentes populations dans certains territoires (notamment dans l'arc allant du Médoc au Bazadais), accentué par des difficultés structurelles et par une forme de « report » de certaines populations fragiles de la métropole. Ces populations sont caractérisées par :

- des ressources des plus modestes ;
- une paupérisation plus endémique qui touche aussi les propriétaires ;
- un chômage qui s'intensifie surtout à l'est ;
- une surreprésentation des actifs en emplois à temps partiel et précaires (notamment des femmes) ;
- des familles monoparentales très présentes dans la métropole mais aussi dans le Pays Foyen et le sud du Bassin d'Arcachon... et un phénomène qui se diffuse de plus en plus dans la périphérie de la métropole ;
- une part importante de jeunes « captifs » avec peu de perspectives dans certaines petites villes de l'est ;
- des solutions de mobilités pour les ménages variables selon les territoires : des parts importantes de ménages sans voiture dans l'est du département alors que l'offre en transports collectifs est moins fournie.

Une polarisation croissante de **l'emploi** s'observe surtout dans la métropole, mais aussi dans les centralités du département (même si elles perdent des habitants). De ce fait, on peut constater une décorrélation de l'emploi et des dynamiques démographiques, ce qui mène à une spécialisation croissante des fonctions des territoires et un éloignement des lieux de résidence et de travail, générant de plus en plus de mobilités quotidiennes. C'est notamment le cas autour de la métropole mais moins dans les territoires les plus périphériques (dont le littoral).

La croissance du **parc de logements** accompagne la croissance démographique et l'offre de logements connaît de fortes évolutions :

- une construction neuve importante, et une vacance souvent maîtrisée (sauf exceptions locales) ;
- une offre sociale en croissance mais qui reste en tension dans la périphérie de la métropole, le sud du Bassin d'Arcachon et le Libournais (avec une augmentation très forte de la demande partout) ;
- des marchés immobiliers dynamiques tendus (en volume et en prix) en hausse plus rapide que les ressources des populations ;
- une problématique touristique vers le littoral (résidences secondaires).

Le parc de logements est partagé entre la métropole (offre locative privée et sociale) et le reste du département, plutôt caractérisé par l'implantation de propriétaires occupants, généralement en maisons individuelles. Le parc locatif privé est aussi présent sur les territoires et polarités secondaires les moins en tension mais souvent confronté à diverses problématiques (logements anciens, souvent trop grands, « mal » chauffés...). On note d'importants besoins de rénovation du parc sur l'arc allant du Médoc au Bazadais, avec des logements anciens, de mauvaise qualité (problématique de mise aux normes énergétiques) et aux propriétaires modestes.

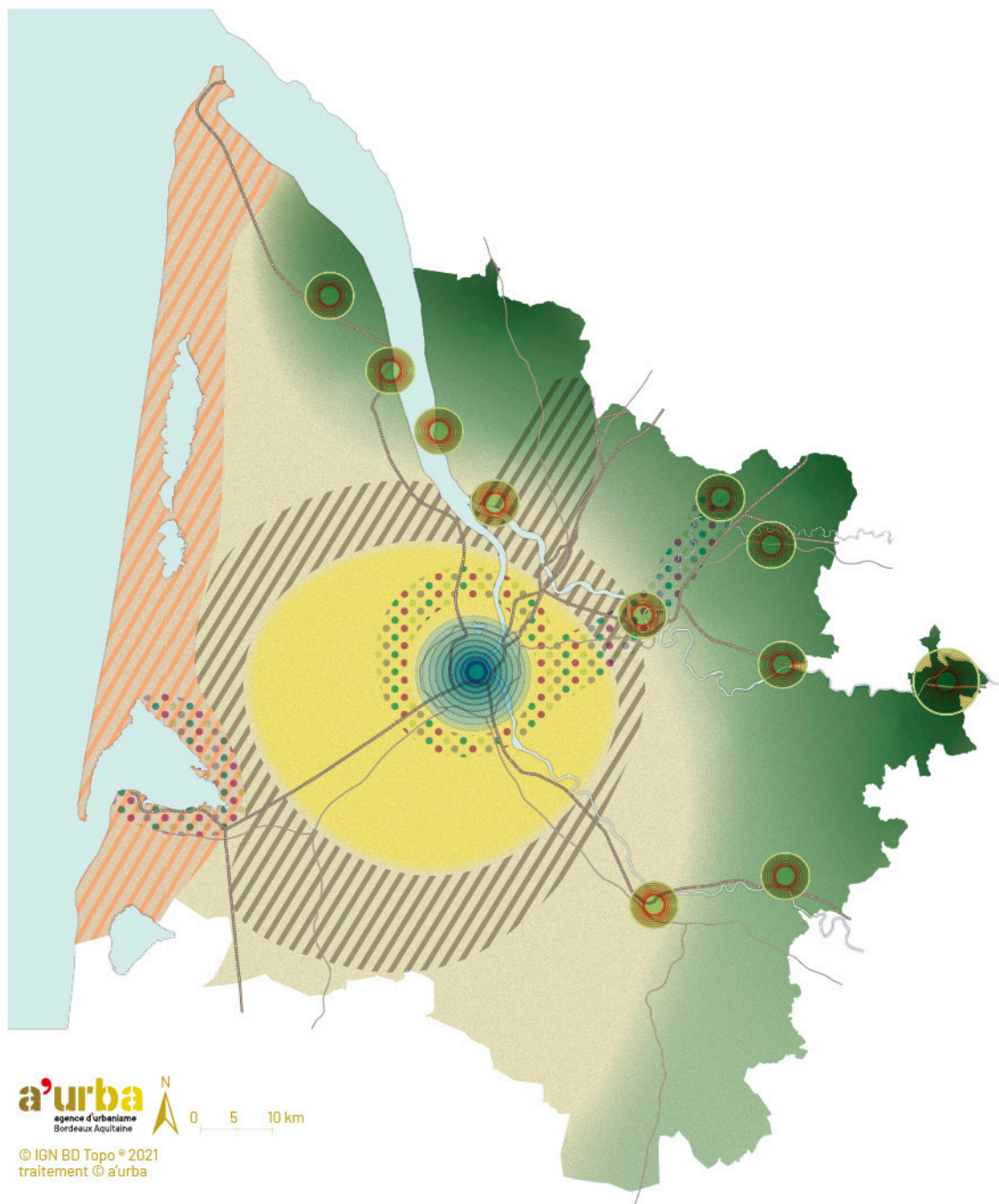
Enfin, les territoires en croissance, en nombre de logements et d'habitants, ont souvent un impact fort en matière de **consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers** car ils présentent des formes urbaines moins sobres en foncier (maisons individuelles). A contrario, les territoires déjà les plus denses « optimisent » mieux le foncier pour de nouvelles fonctions résidentielles.

LA GIRONDE PLURIELLE

Un ensemble de territoires singuliers qui nécessitent des politiques publiques adaptées à leurs enjeux



- une forte dynamique démographique, notamment grâce au solde migratoire, mais contrastée selon les secteurs
- de plus en plus de très petits ménages
- des situations de vieillissement diversifiées
- une socio-démographie qui se spécialise selon les territoires
- une polarisation croissante de l'emploi
- des fragilités sociales qui se concentrent dans le cœur métropolitain et aux confins du département
- un cumul des difficultés pour certaines populations et dans certains territoires
- la croissance du parc de logements est en lien avec l'augmentation de la population mais nécessite d'être accompagnée, voire régulée (tensions sur les marchés immobiliers, offre sociale très sollicitée, des parcs qui ont besoin d'évoluer)
- des impacts de ces dynamiques sur la consommation foncière à intégrer dans les politiques publiques



Déclinaisons territoriales

Les constats observés dans les cartes du document dessinent des espaces girondins qui connaissent des dynamiques différenciées. Celles-ci se traduisent par des spécificités territoriales fortes, marquées par le poids de la géographie (le littoral par exemple) et de l'histoire (les territoires moins urbains à l'est du département). Elles sont cartographiées dans la page précédente sous la forme de **sept types de territoires** caractérisés à la fois par des singularités fortes mais aussi par des problématiques de fond qui les traversent tous. Ces particularités ne sont pas propres au département girondin et incarnent les grands phénomènes spatiaux et sociétaux que connaissent les territoires nationaux et européens depuis de nombreuses années : métropolisation, périurbanisation, désindustrialisation, développement touristique, économie présentielle dynamique, vieillissement des populations... Mais la Gironde concentre sur son périmètre de nombreuses problématiques de ces dynamiques de fond qui se côtoient ou parfois se superposent générant des tensions et des inégalités entre les composantes du territoire girondin.

Au-delà des constats, pour chacun des types de territoires identifiés, apparaissent des enjeux à la fois structurels et conjoncturels. Ils invitent à penser les politiques publiques d'aménagement du territoire, et non seulement celles liées à l'habitat, à la fois à l'échelle fine de ces espaces avec des actions adaptées à leurs spécificités, mais aussi dans une lecture plus systémique et stratégique de l'ensemble des dynamiques girondines.

La pluralité des situations appelle une diversité des réponses en matière de politiques publiques. Elles sont évoquées ici pour chacun des types de territoires. Sont mises en avant celles qui relèvent principalement du champ de compétence du Département, mais la plupart appellent aussi à une mise en commun des moyens d'action des différents acteurs locaux concernés.

Le foyer métropolitain et ses problématiques

Constats

- De nombreuses personnes concernées par le cumul des difficultés, qui représentent une part importante des Girondins qui se précarisent.
- Mais un impact local moins fort : des problématiques moins visibles dans une métropole dynamique par ailleurs.
- Des inégalités plus importantes entre les différentes populations métropolitaines.

Enjeux

- Trouver une place pour chacun dans une métropole dynamique : les « délaissés » de la métropolisation doivent être accompagnés.
- Éviter le report de ces populations vers d'autres territoires plus périphériques pour des questions de coûts immobiliers.
- Permettre aux habitants de mener l'ensemble de leur parcours résidentiel dans la métropole (du premier logement locatif autonome jusqu'au grand âge, en passant par la constitution d'une famille et l'accession à la propriété).

Réponses en matière de politiques publiques

- Aménagement du territoire : coordination avec les documents d'urbanisme (PLUi et son volet Habitat, équivalent d'un PLH).
- Aides aux familles et à l'enfance : protection maternelle et infantile, protection de l'enfance, soutien aux familles en difficulté.
- Aides aux personnes âgées : adaptation du logement, aides à domicile, enrichissement de l'offre d'hébergement.
- Aide à l'insertion : allocations individuelles de solidarité (RSA, APA, PCH), accès à l'emploi, reconversion professionnelle, formation, aides à la mobilité.

Les territoires dans une dynamique favorable

Constats

- Un cumul des « bons » indicateurs : croissance démographique, augmentation de l'emploi, bons niveaux de ressources, forte production de logements...
- Mais des territoires sous tension : marché immobilier actif et prix élevés, pression foncière.

Enjeux

- Surveiller certains territoires : une croissance qui ne doit pas cacher les besoins et inégalités.
- Diversifier les offres pour garder accessibles les différents parcs de logements.
- Anticiper les besoins : vieillissement des propriétaires, vieillissement des logements à venir.
- Réguler les forts impacts environnementaux : diminuer la consommation foncière, décarboner les nombreux déplacements quotidiens...

Réponses en matière de politiques publiques

- Amélioration du parc de logements : FSL, réhabilitation, rénovation énergétique, autonomie des personnes...
- Production de logements sociaux (au moins répondre aux obligations légales) : délégation des aides à la pierre, accompagnement des bailleurs, portage foncier, outils réglementaires en faveur de la mixité sociale (PLU).
- Aides aux familles et à l'enfance : protection maternelle et infantile, protection de l'enfance, soutien aux familles en difficulté.
- Aides aux personnes âgées : adaptation du logement, aides à domicile, enrichissement de l'offre d'hébergement.
- Aménagement des territoires : faire projet de territoire ; accompagner les outils de planification (SCoT) et les documents d'urbanisme (PLUi) ; protection des espaces naturels (ZPENS, PEANP) et aménagement foncier.

La périurbanisation en cours

Constats

- Une forte croissance démographique.
- L'installation de classes moyennes qui accèdent à la propriété.
- Un taux d'emploi élevé.

Enjeux

- Répondre à de nombreux besoins en matière de logements et pour différentes populations : en locatif comme en accession à la propriété.
- Accompagner les fortes demandes des populations nouvelles en matière d'équipements publics.
- Réguler les forts impacts environnementaux : diminuer la consommation foncière, décarboner les nombreux déplacements quotidiens...

Réponses en matière de politiques publiques

- Production de logements sociaux (au moins répondre aux obligations légales) : délégation des aides à la pierre, accompagnement des bailleurs, portage foncier, outils réglementaires en faveur de la mixité sociale (PLU).
- Aides aux familles et à l'enfance : protection maternelle et infantile, protection de l'enfance, soutien aux familles en difficulté.
- Amélioration des conditions d'accueil des populations et des entreprises : réhabilitation des centres-bourgs, rénovation urbaine, lutte contre la vacance, aménagement des espaces publics, évolution des offres de mobilités, aménagement numérique, équipements publics (SDAASP)...
- Aménagement des territoires : faire projet de territoire ; accompagner les outils de planification (SCoT) et les documents d'urbanisme (PLUi) ; protection des espaces naturels (ZPENS, PEANP) et aménagement foncier.

Les territoires sous pression touristique

Constats

- Un marché immobilier tendu.
- Des concurrences entre les parcs de logements.
- Une population vieillissante.

Enjeux

- Renforcer le parc de logements permanents tout en les gardant accessibles.
- Diversifier les offres de logements pour maintenir et diversifier les différentes catégories de populations (pas uniquement des touristes, des retraités et des emplois saisonniers).

Réponses en matière de politiques publiques

- Production de logements sociaux (au moins répondre aux obligations légales) : délégation des aides à la pierre, accompagnement des bailleurs, portage foncier, outils réglementaires en faveur de la mixité sociale (PLU).
- Aides aux personnes âgées : adaptation du logement, aides à domicile, enrichissement de l'offre d'hébergement.
- Amélioration des conditions d'accueil des populations et des entreprises : réhabilitation des centres-bourgs, rénovation urbaine, lutte contre la vacance, aménagement des espaces publics, évolution des offres de mobilités, aménagement numérique, équipements publics (SDAASP)...
- Aménagement des territoires : faire projet de territoire ; accompagner les outils de planification (SCoT) et les documents d'urbanisme (PLUi) ; protection des espaces naturels (ZPENS, PEANP) et aménagement foncier.

Des territoires avec des besoins spécifiques forts

Constats

- D'importants besoins concernant les différentes formes de logements accompagnés : logements sociaux, logements adaptés, hébergements divers, gens du voyage...

Enjeux

- Éviter les risques de ségrégation entre populations et les tensions locales.
- Ne pas laisser les populations plus fragiles « décrocher » des dynamiques locales.

Réponses en matière de politiques publiques

- Production de logements sociaux (au moins répondre aux obligations légales) : délégation des aides à la pierre, accompagnement des bailleurs, portage foncier, outils réglementaires en faveur de la mixité sociale (PLU).
- Développer et améliorer l'offre en logements très sociaux ou adaptés : délégation des aides à la pierre, FSL.
- Développer les offres de logements prioritaires et d'hébergements divers adaptés aux différentes populations : compétences État.
- Aides aux familles et à l'enfance : protection maternelle et infantile, protection de l'enfance, soutien aux familles en difficulté.
- Aides aux personnes âgées : adaptation du logement, aides à domicile, enrichissement de l'offre d'hébergement.
- Aide à l'insertion : allocations individuelles de solidarité (RSA, APA, PCH), accès à l'emploi, reconversion professionnelle, formation, aides à la mobilité.

Les territoires cumulant les difficultés

Constats

- Des difficultés nombreuses : un parc de logements vieillissant ou inadapté (taille, chauffage), présence de populations fragiles, avec moins de ressources, une démographique moins dynamique...
- Un impact local fort avec un poids important de ces difficultés parmi les habitants.

Enjeux

- Éviter le cercle vicieux de l'enfermement de populations dans diverses problématiques qui s'alimentent les uns les autres.
- Éviter que les territoires ne « décrochent » aussi et ne renvoient qu'une image péjorative (notamment quelques polarités où les indicateurs sont particulièrement mauvais).

Réponses en matière de politiques publiques

- Amélioration du parc de logements : FSL, réhabilitation, rénovation énergétique, autonomie des personnes...
- Production de logements sociaux (au moins répondre aux obligations légales) : délégation des aides à la pierre, accompagnement des bailleurs, portage foncier, outils réglementaires en faveur de la mixité sociale (PLU).
- Aides aux familles et à l'enfance : protection maternelle et infantile, protection de l'enfance, soutien aux familles en difficulté.
- Aides aux personnes âgées : adaptation du logement, aides à domicile, enrichissement de l'offre d'hébergement.
- Aide à l'insertion : allocations individuelles de solidarité (RSA, APA, PCH), accès à l'emploi, reconversion professionnelle, formation, aides à la mobilité.
- Amélioration des conditions d'accueil des populations et des entreprises : réhabilitation des centres-bourgs, rénovation urbaine, lutte contre la vacance, aménagement des espaces publics, évolution des offres de mobilités, aménagement numérique, équipements publics (SDAASP)...

Les territoires intermédiaires

Constats

- Des espaces sans problématiques spécifiques mais où les différents besoins sont aussi présents.

Enjeux

- Ne laisser aucun territoire girondin sans accompagnement public : ne pas en faire des « zones blanches » des politiques publiques.
- Éviter le basculement de ces territoires, soit vers des zones en tensions, soit en territoires en difficultés.

Réponses en matière de politiques publiques

- Des territoires de droit commun où le Département doit jouer son rôle de chef de file des solidarités humaines et territoriales.

CONCLUSION

Les enjeux résidentiels sur un département comme la Gironde relèvent d'une grande variété de situations, de populations et de territoires. Accompagner ces diversités et permettre à tout un chacun d'y mener l'intégralité de son parcours résidentiel implique la mobilisation de nombreuses politiques publiques.

Les documents pilotés par le Département et l'État que sont le PDH, le PDALHPD et le SDAHGV donnent un cadre stratégique aux principaux dispositifs en matière de politique de l'habitat dans leur territoire de compétence. Mais les enjeux dépassent souvent les seules questions de l'accès au logement ou à un toit. Ils nécessitent aussi des actions en parallèle en matière de politiques foncières, d'aménagement urbain (notamment les aides aux collectivités locales) et d'équipements (les routes, les collèges...). Le Département a aussi à mobiliser ses prérogatives en matières de solidarité et actions sociales pour accompagner tous les girondins, quelles que soient leurs situations personnelles.

Les complémentarités sont également à trouver et à coordonner dans les forces et compétences des autres acteurs territoriaux. Ceux-ci s'imbriquent selon les échelles et périmètres de chaque collectivité : la Région (formations, mobilités, aménagement du territoire, filières économiques), les EPCI (planification, urbanisme, habitat, mobilités) et les communes (urbanisme, habitat, équipements et services publics, politiques sociales).

Liste des cartes

Les dynamiques démographiques

p.15

- La variation du nombre d'habitants entre 1999 et 2008
- La variation du nombre d'habitants entre 2008 et 2019
- Les moteurs des variations démographiques
- La variation du nombre d'habitants entre 2008 et 2019 : due au Solde Migratoire
- La variation du nombre d'habitants entre 2008 et 2019 : due au Solde Naturel
- La variation du nombre de naissances entre 2010 et 2020
- La variation du nombre de décès entre 2010 et 2020
- La jeunesse de la population
- L'évolution des populations de 0 à 14 ans
- L'évolution des familles avec enfants entre 2008 et 2019
- Les familles nombreuses
- Les personnes non scolarisées de 15 ans ou plus : sans diplôme ou avec le brevet
- Les personnes non scolarisées de 15 ans ou plus : avec un CAP ou un BEP
- Les personnes non scolarisées de 15 ans ou plus : avec le baccalauréat, un brevet professionnel ou équivalent
- Les personnes non scolarisées de 15 ans ou plus : avec un diplôme de l'enseignement supérieur

Carte de synthèse - Un contraste entre territoires déclinants et une aire métropolitaine qui se consolide.

Les populations actives

p.33

- Les ouvriers et employés en 2019
- Les ouvriers et employés : évolution 2008-2019
- Les cadres et professions intellectuelles supérieures
- Les cadres et professions intellectuelles supérieures : évolution 2008-2019
- Les travailleurs saisonniers
- Les travailleurs précaires
- Les travailleurs précaires par commune
- Les travailleuses les plus précarisées
- Les travailleuses les plus précarisées par commune
- Les ressources des salariés les plus pauvres
- Les ressources des actifs non-salariés les plus pauvres
- Les populations inactives, non scolarisées et non à la retraite

Carte de synthèse - Des territoires qui amplifient leur spécialisation socio-professionnelle

Les emplois et les déplacements domicile-travail

p.47

- La polarisation des emplois
- La polarisation des emplois : par EPCI
- Les emplois et fonctions des territoires
- Les fonctions des communes
- Les actifs occupés
- Le temps moyen entre le domicile et le lieu de travail
- Les travailleurs sous motorisés
- Les travailleurs qui ne quittent pas leur EPCI de résidence
- Les entrées et sorties de travailleurs dans les EPCI girondins
- Les déplacements domicile-travail entre Bordeaux Métropole et les autres EPCI girondins

Carte de synthèse - Une polarisation de l'emploi dans le territoire métropolitain et les centralités qui structure le département

Les inégalités de ressources

p.59

- Les inégalités de ressources
- Les bénéficiaires du RSA
- Les ménages sous plafonds Hlm
- Le taux de pauvreté monétaire
- Le taux de pauvreté monétaire des locataires
- Le taux de pauvreté monétaire des propriétaires
- La dépendance des ménages aux prestations sociales
- Origines des ressources des ménages : revenus d'activités
- Origines des ressources : pensions, retraites, rentes
- Les allocataires Caf avec un taux d'effort supérieur à 33% : en accession à la propriété
- Les allocataires Caf avec un taux d'effort supérieur 33% : en locatif privé
- Les allocataires Caf avec un taux d'effort supérieur à 33% : en locatif public

Carte de synthèse - Entre ségrégation métropolitaine et paupérisation rurale

Les populations fragiles

p.73

- Les chômeurs en 2019
- Les chômeurs en 2019 par commune
- L'évolution du chômage entre 2008 et 2019
- L'évolution du chômage entre 2008 et 2019 par commune
- Les jeunes ni en emplois, ni en étude, ni en formation
- Les flux d'allocataires CAF
- Les familles monoparentales en 2019
- Les familles monoparentales en 2019 par commune
- L'évolution des ménages monoparentaux
- Les ménages non motorisés
- Les ménages non-motorisés par commune

Carte de synthèse - Entre concentration urbaine et renforcement des précarités périphériques

Les personnes âgées

p.87

- L'évolution du nombre de personnes de plus de 60 ans entre 2008 et 2019
- Les personnes âgées de 65 à 79 ans
- Les personnes de plus de 80 ans
- Les personnes de 80 ans ou plus par commune
- Les personnes de 80 ans et plus vivant seules
- Les personnes de 80 ans ou plus vivant seules par commune
- Les personnes de 80 ans et plus non motorisées
- Les personnes de 80 ans ou plus non motorisées par commune
- Les ressources des plus de 75 ans
- Les propriétaires occupants âgés d'au moins 60 ans
- Le locatif privé occupé par des personnes âgées d'au moins 60 ans
- Les capacités d'accueil en hébergements pour personnes âgées

Carte de synthèse - Le vieillissement : des situations contrastées à accompagner ou anticiper de manière différenciée dans les territoires

Les besoins prioritaires

p.101

- La demande de logements sociaux
- Les demandeurs de logements sociaux hébergés par un tiers
- La cohabitation générationnelle présumée subie
- La suroccupation des résidences principales
- La suroccupation des résidences principales : par commune
- Les personnes ne vivant pas dans un logement ordinaire
- L'offre d'hébergements
- Les besoins de sédentarisation des gens du voyage

Carte de synthèse - Demandes exprimées, demandes potentielles

Le parc de logements

p.111

- Les maisons individuelles
- Les maisons individuelles par commune
- Les résidences secondaires
- Les résidences secondaires par commune
- La vacance de logements
- La vacance de logements par commune
- Les propriétaires occupants
- Le parc locatif privé
- Le parc locatif privé par commune
- Les logements sociaux
- Les logements locatifs sociaux par commune
- Les obligations SRU

Carte de synthèse - Concurrence et concentration : quelles complémentarités ?

Les besoins de rénovation du parc de logements

p.125

- Les logements anciens
- Les logements anciens chauffés par chauffage électrique
- Les logements chauffés au fioul
- Les résidences principales sans salle de bain
- Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)
- Les propriétaires occupants aux revenus modestes
- Les propriétaires occupants aux revenus très modestes

Carte de synthèse - Une convergence des besoins dans certains territoires

Les dynamiques immobilières

p.135

- La construction neuve
- La construction neuve : par commune
- Les constructions neuves : maisons individuelles
- Les constructions neuves : collectifs
- Les ventes de maisons
- L'évolution des prix de ventes des maisons
- Les ventes d'appartements
- Les ventes d'appartements neufs en 2021

Carte de synthèse - Une construction et un marché dynamiques, qui entraînent une tension sur les prix

L'occupation du sol et la consommation foncière

p.145

- Les surfaces urbanisées en 2020
- Les types de surfaces urbanisées en 2020
- L'évolution des surfaces urbanisées en 20 ans
- La consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers entre 2009 et 2020
- L'évolution de la consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers
- L'évolution de la consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers par commune
- Les destinations en 2020 des espaces Naturels Agricoles et Forestiers consommés depuis 2009
- La consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers, la production de logements et les évolutions démographiques
- La densités de logements

Carte de synthèse - La réduction de la consommation foncière : un enjeu à prendre en compte

Chef de projet : Lionel Bretin / Sous la direction de : Stella Manning
Equipe projet : Lionel Bretin, Stella Manning, Camille Garcelon, Margaux Darrieutort, Anne Delage, Laurent Dadies, Olivier Chaput