

Direction Départementale de l'Équipement



Observatoire de la croissance urbaine : la mise en tension des territoires girondins

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude

09/04/09

provisoire

étape

définitif

Hangar G2 Bassin à flot n°1
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33

quai Armand Lalande
Fax : 33 (0)5 56 99 89 22

BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
e-mail contact@aurba.org

Objet de l'étude

L'observatoire de la croissance urbaine est une veille du développement urbain à l'échelle du département qui met à disposition des acteurs locaux un ensemble d'informations quantitatives et qualitatives. Document transversal, il recoupe principalement les thèmes du développement résidentiel, de la population et de l'emploi.



Equipe projet

sous la direction de
Agnès Charousset

Chef de projet

Virginie Boillet

Equipe projet

Marie-Anne Clementi
Anne Delage
Jean-Bernard Malausséna

Katia Lagouarde, atelier de production graphique

Avec la collaboration de

Maud Gourvellec
Rémy Lassauvetat
Stella Manning
Caroline Martin



Sommaire

1 | Communauté urbaine de Bordeaux

- 1.1 Armature territoriale
- 1.2 Dynamique résidentielle
- 1.3 Mode de construction
- 1.4 Consommation d'espace

2 | Pays du Médoc

3 | Pays du Bassin d'Arcachon et du Val de Leyre

4 | Pays des Graves et des Landes

5 | Pays des Landes de Gascogne

6 | Pays des rives de Garonne

7 | Pays du Coeur Entre-deux-mers

8 | Pays du Haut Entre-deux-Mers

9 | Pays du Libournais

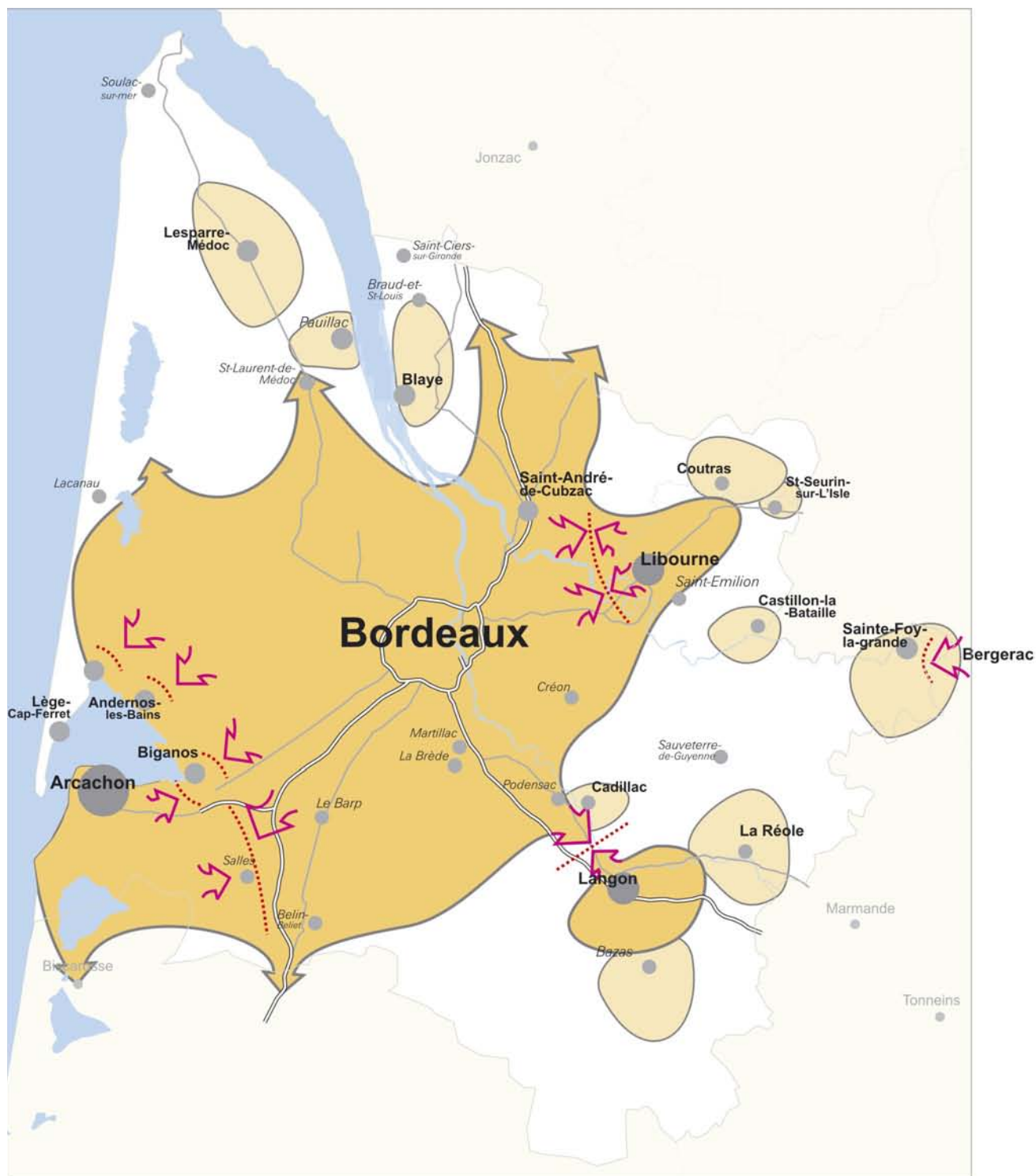
10 | Pays de la Haute-Gironde

Annexes méthodologiques

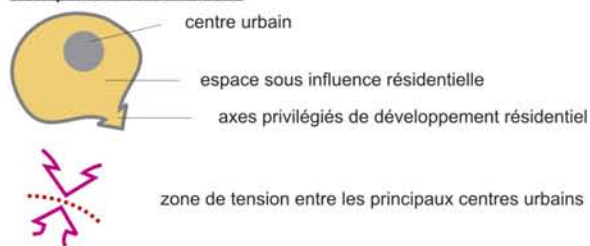


L'essentiel en Gironde...

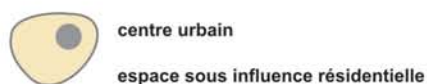
Mise en tension des territoires aux franges des secteurs urbanisés



forte pression résidentielle



pression résidentielle secondaire



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto98 - IGN ®
droits de l'état réservés
traitement A'urba mars 2008

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

L'essentiel en Gironde...

Quels sont les tendances en matière de construction ces 10 dernières années ?

L'analyse statistique des constructions neuves en Gironde depuis 1999 permet de distinguer deux périodes :

- 1999-2003, où le rythme de construction des logements est de 8 703 DOC annuelles. Ces années montrent un développement résidentiel de moyenne ampleur, avec une périurbanisation inscrite dans le prolongement des périodes précédentes : multiplication des logements individuels purs prenant ancrage sur les franges limitrophes aux secteurs déjà urbanisés. Aussi, aux alentours des principales agglomérations, **le développement des couronnes péri urbaines** s'accompagne d'une consommation foncière assez importante.

Cette période est également, en particulier pour la métropole bordelaise, l'amorce incontestable d'un **étalement urbain de grande ampleur**. Plus de la moitié des logements individuels purs portés par les habitants de la CUB se réalisent hors du territoire communautaire et franchissent, de surcroît, les limites du SCoT de l'agglomération.

- 2004-2007, où le rythme s'accélère et où la diversification des modes de construction s'opère avec la multiplication des logements collectifs et le développement d'une offre alternative aux logements individuels purs. On observe une **accélération très importante des rythmes de construction** par rapport à la période précédente : près de 53 000 DOC, soit une moyenne annuelle de 13 225 constructions neuves (4 522 DOC supplémentaires par an par rapport à la période antérieure 1999-2003).

Le développement résidentiel accélère les tendances observées à la période précédente, et laisse apparaître **quelques changements dans les modes de construction**. Bien que satisfaisant au mieux le besoin d'accession à la propriété, le logement individuel pur perd de sa suprématie, au profit des logements individuels groupés. Si le logement individuel reste le principal mode de construction, la multiplication des logements collectifs illustre le dynamisme observé sur la période 2004-2007, en particulier les deux premières années. Le logement collectif (pur et mixte) est le mode de construction qui a le plus participé au dynamisme résidentiel, avec un volume annuel moyen de 5 557 nouvelles constructions, soit 2 701 logements collectifs supplémentaires par an par rapport à la période précédente.

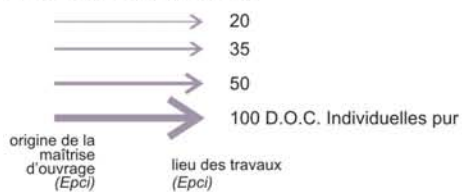
Que faut-il retenir de l'analyse fine des déclarations d'ouvertures de chantier ?

Entre 1999 et 2007, le développement résidentiel reste majoritairement concentré sur l'aire métropolitaine de Bordeaux et les autres systèmes urbains structurants ; ce sont toutefois les secteurs situés aux franges des territoires péri urbanisés qui connaissent les plus importantes accélérations. L'accession à la propriété individuelle sur des secteurs de plus en plus lointains joue un rôle déterminant dans le développement résidentiel girondin ; dans ce contexte, les territoires centraux, à l'exemple de la CUB, révèlent un manque d'attractivité conséquent. Le poids des logements individuels reste donc encore prépondérant malgré une récente diversification des modes de construction (opérations groupées et mixtes) et la multiplication des logements collectifs sur les centres urbains.

Report spatial de l'accession à la propriété individuelle pour les habitants hors CUB



**Nombre de déclarations d'ouverture de chantier
(logement individuel pur)**



espace sous influence résidentielle
métropolitaine

sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto98 - IGN ®
droits de l'état réservés
traitement Aurba mars 2008

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

L'essentiel en Gironde...

L'extension des secteurs périphériques devient un enjeu incontournable pour la gestion des territoires. L'accession à la propriété individuelle sur des espaces de plus en plus éloignés des centres urbains met les secteurs d'accueil sous tension (centre-Médoc, Val de l'Eyre, Blayais, canton de Podensac, canton de Villandraut, couronnes péri urbaines des centres structurants). Le « choix » de ces nouveaux lieux de résidence est intimement lié à leur accessibilité : la desserte routière de prime abord qui en facilite l'accès physique, mais surtout le prix du foncier : l'accessibilité financière. Le marché de immobilier conditionne largement la mobilité résidentielle des populations urbaines vers des secteurs de nouvelle conquête, mais également celle des populations autochtones vers les secteurs ruraux environnants.

Dans le même temps la mobilité résidentielle génère une augmentation conséquente des migrations pendulaires, entre les espaces péri urbains de plus en plus lointains et les secteurs d'emploi plus centraux.

La diminution globale de la consommation d'espace observée s'explique avant tout par la multiplication des opérations d'habitat collectif dans les centres urbains et par la diversification des modes de construction pour les logements individuels. La superficie de terrain moyenne a certes diminué, mais la consommation d'espace résidentiel reste importante notamment sur les secteurs ruraux.

Quelles sont les questions posées pour les territoires, en termes d'organisation de l'espace ?

La pression démographique en Gironde génère et encourage la dynamique de construction. Quels impacts sur les territoires ? Quelle réceptivité environnementale ?

L'accès à la propriété constitue un souhait pour la majorité des ménages. Les projections des ménages se portent plus facilement sur le modèle de la maison individuelle. Quels impacts (gains et charges) pour l'accueil de ces populations dont les besoins et les attentes sont souvent celles d'urbains ? Quel projet d'accueil et à quelle échelle ? Quelle est la spécificité des territoires et leur attractivité ? Qui sont ces populations nouvelles et à venir ? Quel rapport les nouvelles populations entretiennent-elles avec ces territoires d'accueil ?

Quels rapports les territoires girondins entretiennent-ils pour l'organisation de l'offre en habitat, emploi et transport ? Quelles relations à terme entre la métropole, son aire d'influence et les secteurs ruraux ? Quelle organisation des relations et des échanges entre les populations, les commerces, les services et les équipements, entre les espaces d'habitat et d'emploi ? Quels impacts sur l'armature territoriale (formes urbaines, déplacements...) ? Quels coûts publics de la ville étalée (VRD, etc...) ?

Les marges de progrès de l'observatoire de la croissance urbaine

Après plusieurs années d'observatoire de la croissance urbaine, l'exploitation des fichiers SITADEL (DOC, constructions neuves) a été poussée à maturité et sur certains points perd de sa pertinence. Ainsi, l'analyse de la mobilité résidentielle ne se faisant qu'à partir des pétitionnaires de logements individuels purs et ceux-ci perdant de leur représentativité (49,6% des constructions neuves entre 1999 et 2003 ; seulement 36,0% entre 2004 et 2007), on peut s'interroger sur la validité des résultats. Par ailleurs, le champ strictement résidentiel des DOC ne suffit pas à lui seul pour l'observation de la croissance urbaine.

Dans le but de perfectionner les analyses et les exploitations de l'observatoire, il est envisagé à l'avenir d'ouvrir les domaines d'investigation en développant le travail sur les autres champs du fichier SITADEL (DOC, bureaux, entrepôts, commerces) et surtout de croiser les DOC avec d'autres bases de données relatives :

- aux transports en définissant une géographie axiale pour prendre en compte les bassins de déplacements et les réseaux,
- à l'emploi avec une exploitation DADS possible en 2010,
- à la fragilité sociale et la ségrégation des ménages avec les données CAF,
- aux capacités à urbaniser des territoires pour révéler les zones de tension à l'échelle macro-territoriale, en se référant aux documents d'urbanisme.

La méthodologie de ces nouvelles investigations reste encore à définir. Une réunion d'ajustement avec les partenaires est prévue au premier semestre 2009.



1 | Communauté urbaine de Bordeaux

En résumé

• Développement de la construction

Un lieu privilégié du développement résidentiel girondin (38,1% du département depuis 1999) mais qui perd de son attractivité à l'échelle départementale (-8,1 points dans le total des DOC), malgré une reprise de la construction observée depuis 2004

• Mobilité résidentielle

Un développement résidentiel extrêmement lié au dynamisme de la population locale (88,7% des pétitionnaires d'un logement individuel pur résident la CUB entre 1999 et 2007)

Une mobilité résidentielle des habitants de la CUB très importante et qui s'accélère ces dernières années (70% des pétitionnaires d'un logement habitant la CUB quittent le territoire communautaire)

Des lieux privilégiés d'ancrage résidentiel de « proximité » (Cubzaguais, Cœur Entre-deux-Mers, sud-Libourne, CC Montesquieu, Cestas-Canéjan, Sud-Médoc) ou traditionnels (COBAN) et de plus en plus des secteurs plus lointains

• Modes de construction

Une part très importante de logements collectifs dans le développement résidentiel (63,4% du total des constructions neuves entre 1999 et 2007)

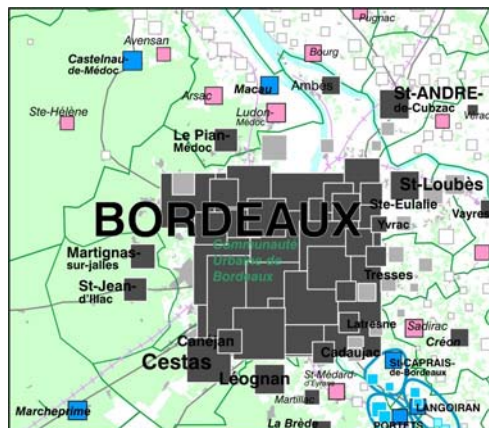
Un territoire qui reste toutefois important pour la construction des logements individuels (22,4% du total départemental entre 1999 et 2007)

Entre 2004 et 2007, une multiplication des opérations purs d'habitat collectif

• Consommation d'espace résidentiel

Une consommation d'espace résidentiel peu élevée avec les plus petites surfaces du département (indice de surface globale consommée entre 2004 et 2007 égal à 3,4) mais qui s'accroît vers les deuxièmes couronnes

Localisation et armature territoriale



sources : fonds topographiques en provenance de GISCO © - UE ©
et de la bd-carto08 © - IGN ©
données issues du RP99 - INSEE ©
traitement A'urba décembre 2006

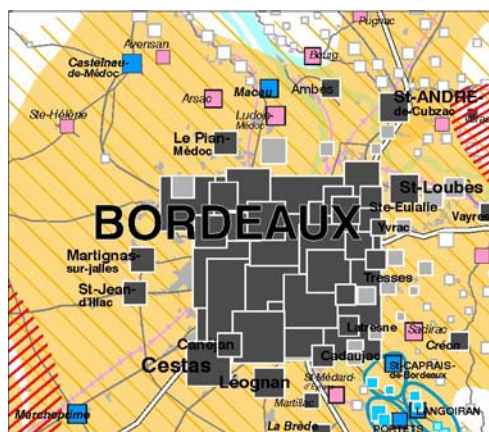
lieu d'emploi

- Centralité économique**
(commune de plus de 800 emplois en 1999),
fonctionnant avec son unité urbaine (système urbain)
ou seule (pôle d'emploi isolé)
- Centralité économique secondaire

lieu de résidence

- Foyer de peuplement
- Ville isolée
- Ville éclatée
- Communes rurales
- Limite EPCI

Polarisation des actifs



sources : fonds topographiques en provenance de GISCO © - UE ©
et de la bd-carto08 © - IGN ©
données issues du RP99 - INSEE ©
traitement A'urba décembre 2006

- aire d'influence**
(plus de 30% de la population active occupée
travaille dans un système urbain)
- aire d'influence potentielle**
(20 à 30% de la population active occupée
travaille dans un système urbain)
- Secteur bipolaire,**
à l'interface entre deux aires d'influence
(-aires d'influence potentielles)

1 | Communauté urbaine de Bordeaux

1.1 | L'armature territoriale

L'armature territoriale de la Communauté urbaine de Bordeaux laisse apparaître :

- **Bordeaux au coeur de la CUB, qui connaît une reprise de la construction**

Bordeaux représente le tiers des logements communautaires, et seulement 21% des DOC enregistrées sur la période 1999-2007. Après un manque de dynamisme observé aux décennies précédentes, la commune-centre présente des rythmes de construction modestes, mais participe largement à la dynamique ambiante des années 2004-2007 (1 260 D.O.C. par an sur cette dernière période, soit près de 300 logements supplémentaires par rapport à 1999-2003).

- **Le sud-ouest communautaire en « stagnation résidentielle », qui conforte son offre en habitats collectifs**

Le sud-ouest de la CUB, avec un volume annuel de 940 constructions neuves depuis 1999 est un secteur important du point de vue du développement résidentiel de l'agglomération. Il présente toutefois des rythmes de construction assez faibles (1,18% par an entre 1999 et 2007), avec une nette décélération de sa dynamique depuis 2004.

- **Le nord-ouest communautaire qui poursuit un développement résidentiel considérable, et tend à rééquilibrer son parc de logement grâce à une production importante d'habitat collectif pur.**

Avec une production annuelle de 1 400 logements entre 1999 et 2007, le nord-ouest de la CUB produit plus du quart des DOC du Scot. L'accélération de la construction observée depuis 2004 s'explique par la multiplication des opérations de logements collectifs purs mais également mixtes.

- **La proche rive droite, un renouvellement urbain**

Le territoire de la ZUP, à dominante d'habitations collectives (deux tiers des logements en 1999), connaît une accélération non-négligeable de ses rythmes de construction. Les politiques de démolition / reconstruction réalisées sur ces communes expliquent en grande partie le dynamisme résidentiel. La multiplication des opérations de logements collectifs, purs et mixtes, caractérise ainsi une dynamique résidentielle qui s'est accélérée entre 2004 et 2007.

- **La presqu'île qui connaît un développement résidentiel non-négligeable, et multiplie une offre en logements collectifs**

Malgré un développement résidentiel plus modéré que sur la rive gauche, les autres communes de la rive droite (Presqu'île, Artigues-près-de-Bordeaux, Bouliac) présentent la plus importante accélération des rythmes de construction depuis 1999. Avec un volume annuel de 400 constructions neuves depuis 2004, ce territoire affiche 160 D.O.C. supplémentaires par rapport à la période précédente (1999-2003). Depuis 2004, le développement résidentiel s'appuie sur le foisonnement des opérations d'habitat collectif (mixte et pur) : plus de la moitié des DOC entre 2004 et 2007. Ce phénomène permet, comme sur le secteur nord-ouest de la CUB, de rééquilibrer un parc de logements largement composé d'habitations individuelles (les trois quarts des logements en 1999).

Où Construisent les habitants de la CUB entre 1999 et 2007 ?

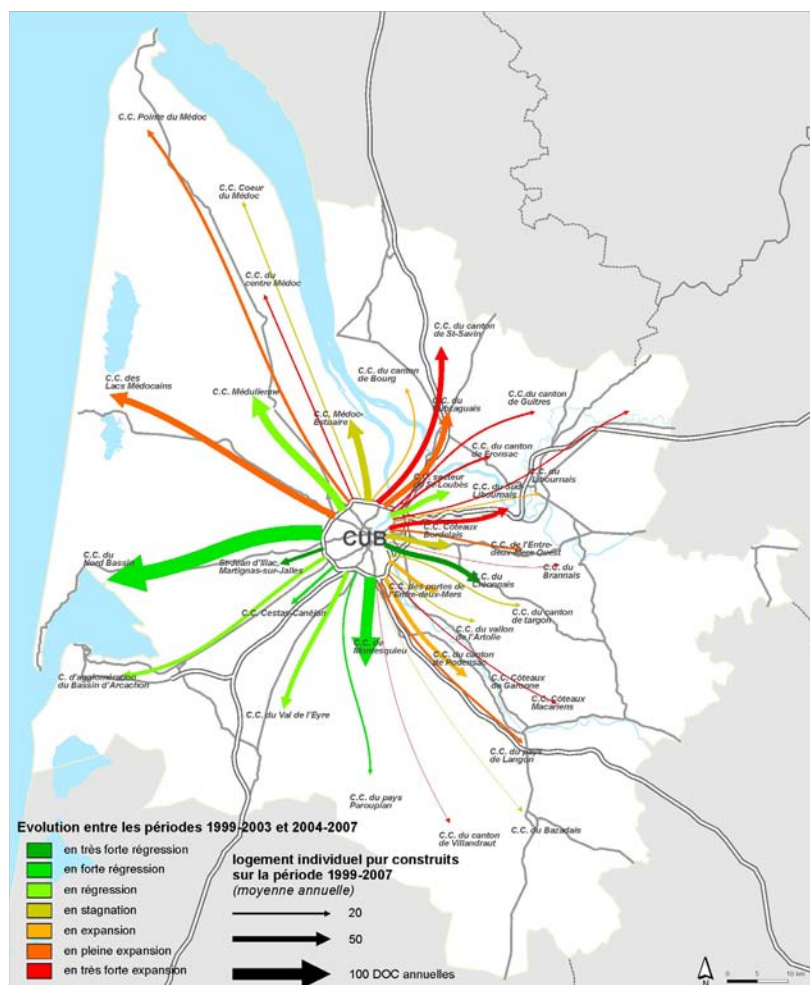


Tableau A - Rythme de la construction entre 1999 et 2007

	Rythme de construction annuel (en%)			Logement 99	Constructions neuves (volume annuel)	
	1999-2003	2004-2007	Accélération		1999-2003	2004-2007
Bordeaux	0,73	0,90	0,17	132 895	985	1 260
Mérignac	1,45	1,55	0,10	29 621	441	505
Nord-ouest, 1 ^{re} couronne	1,35	1,95	0,59	26 120	363	561
Nord-ouest, 2 ^{de} couronne	1,85	2,19	0,33	21 939	422	545
Pessac	1,12	1,31	0,19	23 344	267	330
Talence	1,14	0,85	-0,30	20 754	243	188
Bègles	2,31	1,66	-0,64	10 317	250	197
Sud-ouest, 2 ^{de} couronne	1,08	0,68	-0,40	21 045	233	153
Rive droite, 1 ^{re} couronne	1,04	1,20	0,16	24 306	258	314
Presqu'île	1,52	1,92	0,39	11 796	185	251
Secteur des coteaux	1,71	3,94	2,19	3 241	57	147
Total Pays	1,11	2,27	0,15	325 378	3 705	4 452
Total Gironde	1,32	1,84	0,51	641 861	8 726	12 953

1 | Communauté urbaine de Bordeaux

1.2 | Développement résidentiel

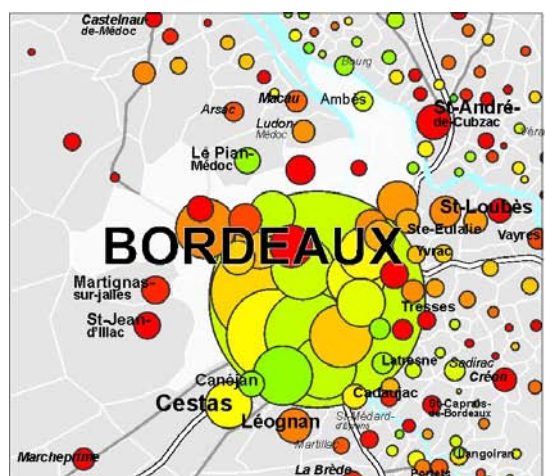
La **communauté urbaine de Bordeaux** est le territoire privilégié du développement résidentiel, affichant depuis 1999, un volume annuel de plus de 4 000 logements neufs, soit 38,1% du total du département. Entre 1999 et 2007, la CUB présente une dynamique de construction non-négligeable passant d'un rythme de 1,11% par an entre 1999 et 2003 à 1,27% pour la période 2004-2007.

Le développement résidentiel est **extrêmement lié au dynamisme de la population communautaire** : 88,7% des pétitionnaires d'un logement individuel pur entre 1999 et 2007 résident dans la communauté urbaine. La CUB concentre presque 40% des constructions neuves relevées depuis 1999, mais son territoire n'est pas attractif pour les populations environnantes dans leur accession à la propriété individuelle. L'essentiel de son développement résidentiel repose sur la construction de logements collectifs (64,1% des opérations réalisées à l'échelle de la Gironde).

La **mobilité résidentielle des habitants de la CUB**, dans leur accession à la propriété individuelle, est par contre **très importante, et croissante** : presque 70% des pétitionnaires d'un logement individuel pur choisissent de quitter le territoire communautaire (au lieu de 58% entre 1999 et 2003). Les secteurs périphériques restent les lieux privilégiés d'ancrage résidentiel : la **COBAN** (105 constructions neuves par an en mode individuel pur entre 2004 et 2007), la **CC de Montesquieu** (82), les secteurs du **sud-Médoc** (Lacs Médocains, (75) ; Médulienne, (63) ; Médoc-Estuaire, (61), le **Cubzaguais** (61), le sud-Libournais (48), le **Cœur Entre-deux-mers** (côteaux bordelais, (48) ; Saint-Loubès, (39) ; portes de l'Entre-deux-mers, (36). L'augmentation des prix du foncier inhérente au développement résidentiel a favorisé la diversification des modes de construction des maisons individuelles (opérations groupées et mixtes) sur les secteurs les plus proches, et a encouragé à une accession à la propriété individuelle sur des territoires plus lointains. Ces dernières années, de nouvelles destinations ont pris une importance non-négligeable auprès des habitants de la CUB : le canton de Saint-Savin en Haute-Gironde (70 constructions neuves par an en mode individuel pur entre 2004 et 2007), le canton de Podensac sur les rives de Garonne (42), le val de Leyre (33) et la Pointe du Médoc (31). Indépendamment des volumes de constructions neuves réalisées, d'autres secteurs encore plus éloignés ont connu une augmentation notable d'arrivée de la population communautaire : citons sur le **pays du Libournais** (canton de Fronsac, (28) constructions neuves par an en mode individuel pur entre 2004 et 2007 ; canton de Guîtres, (23) ; Entre-deux-mers Ouest, (21) ; pays de Coutras, (16) ; Brannais, (11), les **côteaux de Garonne** (8), le **pays des Rives de Garonne** (côteaux Macariens, (13) ; pays de Langon, (24), le centre-Médoc (16), le **pays de la Haute-Gironde** (CC de l'Estuaire, (6) ; canton de Blaye, (6), et le **canton de Villandraut** (9).

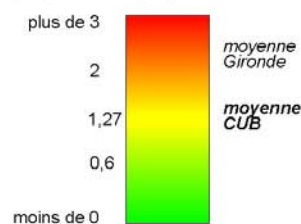
Cette mobilité résidentielle croissante des habitants de la CUB préfigure une extension de l'aire d'influence métropolitaine de 1999 (au moins 30% de la population active occupée a un emploi sur le SU de Bordeaux) **vers l'aire d'influence potentielle** (seulement 20 à 30% des actifs occupés). Ce phénomène se traduit par **un éloignement entre lieu de résidence et lieu de travail communautaire et génère un accroissement des migrations pendulaires** que le réseau viaire doit supporter.

Rythme de la construction entre 2004 et 2007

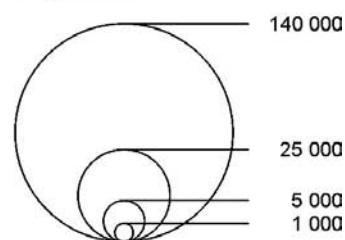


sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement Aurba décembre 2008

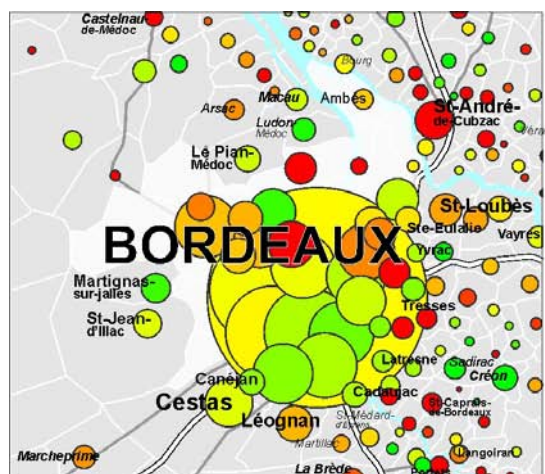
taux annuel moyen
2004-2007
(en pourcentages)



Logements

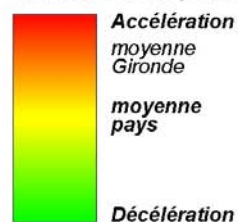


Dynamique de construction entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2007

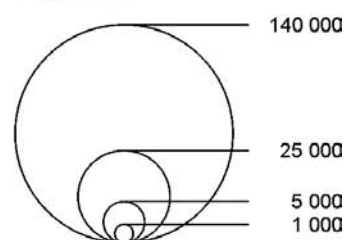


sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement Aurba décembre 2008

Dynamique de construction
entre les deux périodes



Logements



1 | Communauté urbaine de Bordeaux

Entre 2004 et 2007, la communauté urbaine de Bordeaux connaît une reprise de la construction, affichant un volume annuel moyen de 4 452 constructions neuves, soit un différentiel de 747 logements supplémentaires par an par rapport à la période précédente (1999-2003). Néanmoins, à l'échelle du département, le territoire communautaire a perdu de son attractivité ; l'augmentation des prix du foncier a incité les habitants de la CUB à accéder à la propriété individuelle sur les secteurs périphériques du Scot de l'agglomération bordelaise, et bien au-delà.

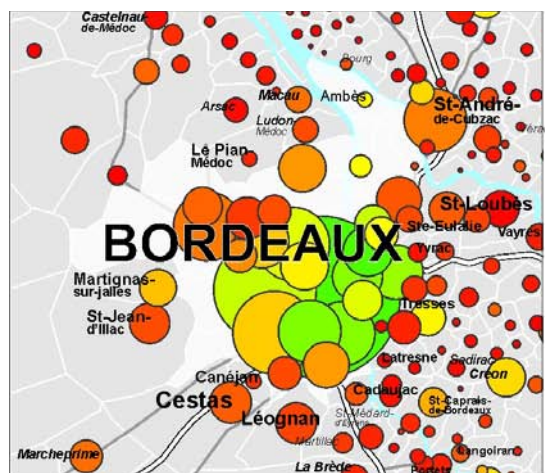
Au coeur de la CUB, la **centralité économique de Bordeaux** concentre une large part du développement résidentiel observé entre 2004 et 2007 (28,3% des logements neufs) et affiche par ailleurs une dynamique de construction non-négligeable.

Le développement résidentiel du territoire communautaire se réalise toutefois sur le **secteur nord-ouest** (la moitié des constructions neuves entre 2004 et 2007). La **centralité économique de Mérignac** concentre à elle seule 11,4% des constructions neuves, et poursuit un développement résidentiel sur des rythmes proches de ceux affichés à la période précédente. La dynamique de construction se ressent surtout sur les villes moyennes aux abords de la rocade (Eysines, Bruges) et davantage encore sur les villes de plus petit gabarit de l'extra-rocade (le Haillan, le Taillan-Médoc, Saint-Aubin-de-Médoc, Parempuyre). Entre 2004 et 2007, le développement résidentiel a pris toute son ampleur sur des communes éloignées du coeur de l'agglomération : parmi les villes les plus importantes, Saint-Médard-en-Jalles affiche une importante accélération de ses rythmes de construction alors que le Bouscat, limitrophe à Bordeaux, connaît une faible dynamique.

Le **secteur sud-ouest** de la CUB se révèle moins attractif qu'à la période précédente (19,5% des constructions neuves, soit une perte de 7,3 points par rapport à la période 1999-2003). La ville universitaire de **Talence**, tout comme les communes situées au sud de l'agglomération (Bègles, Villenave-d'Ornon, Gradignan), affichent une décélération de leur développement résidentiel. Seule la centralité économique de Pessac maintient des rythmes de construction non-négligeables.

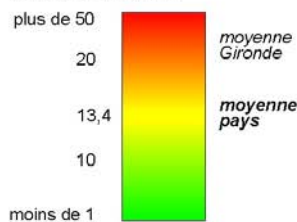
En rive droite de la CUB, les communes de l'intra-rocade maintiennent des rythmes de construction non-négligeables, en particulier sur **Cenon** mais surtout Lormont qui présente une dynamique de construction assez importante. Le développement résidentiel se réalise davantage sur le secteur de la presqu'île, sur les villes moyennes (Ambarès-et-Lagrave, Bassens, Carbon-Blanc) et sur la plus petite commune de Saint-Louis-de-Montferrand. **Artigues-près-de-Bordeaux** sur les côteaux montre une dynamique sans précédent, alors que le développement résidentiel de Bouliac tend à s'essouffler.

Proportion de logements individuels purs dans le total des constructions neuves entre 2004 et 2007

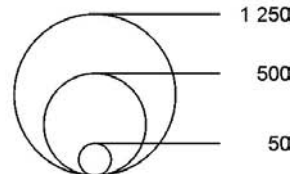


sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement Aurba décembre 2008

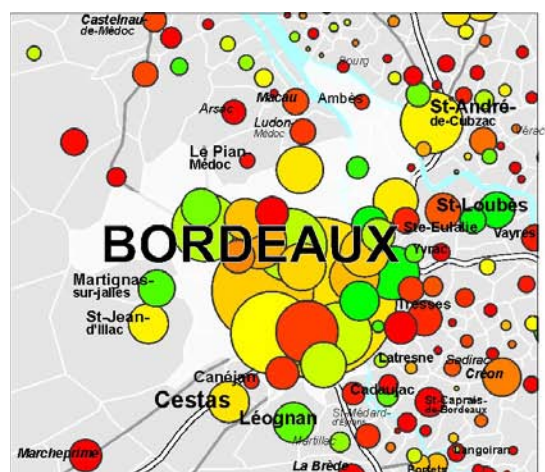
Logements individuels purs (en pourcentages)



Volume annuel de DOC

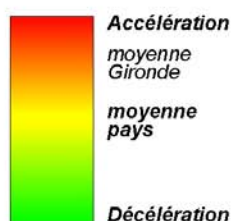


Dynamique de construction des logements individuels groupés entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2007

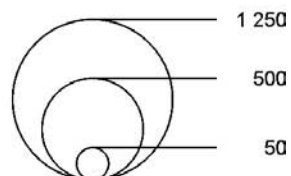


sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement Aurba décembre 2008

Dynamique de réalisation des opérations groupées



Volume annuel de DOC



1 | Communauté urbaine de Bordeaux

1.3 | Mode de construction

Le développement résidentiel de la communauté urbaine de Bordeaux se caractérise par un **poids très important de logements collectifs** (63,4% des constructions neuves entre 1999 et 2007). Sur cette période, la CUB a réalisé un volume de 2 560 logements collectifs par an, soit les deux tiers de la production du département. Entre 2004 et 2007, la prépondérance des logements collectifs n'a cessé de croître dans le développement résidentiel de la CUB, affichant une production annuelle supérieure à 3 000 logements (+10,7 points dans le total des constructions neuves). Les logements collectifs purs représentent la grande majorité de la production (86,3% du total des logements collectifs) ; les opérations mixtes jouent un rôle secondaire dans le développement résidentiel.

Parallèlement, le territoire communautaire **reste un territoire important du point de la construction des logements individuels** (22,4% du total du département entre 1999 et 2007). Au foisonnement des logements individuels purs aux décennies précédentes succèdent ces dernières années, la multiplication des opérations groupées et le développement des opérations mixtes. L'augmentation progressive, puis de plus en plus forte des prix du foncier explique ses changements des modes de construction, encourageant par ailleurs une accession à la propriété individuelle hors des limites de la CUB.

Tableau B - Mode construction entre 1999 et 2007 (en proportions du total des D.O.C.)

	Individuel pur		Individuel groupé		Mixte		Collectif	
	99-03	04-07	99-03	04-07	99-03	04-07	99-03	04-07
Bordeaux	4,7	2,7	2,1	2,6	8,8	3,2	84,4	91,6
Mérignac	21,6	9,1	9,1	12,7	16,9	11,8	25,4	66,5
Nord-ouest, 1 ^{er} couronne	28,6	15,4	10,4	12,1	15,1	13,5	46,0	59,0
Nord-ouest, 2 ^e couronne	60,1	37,4	16,4	19,7	3,6	19,0	20,0	23,9
Pessac	28,9	18,8	18,0	19,2	15,0	3,5	38,1	58,5
Talence	2,9	4,9	20,8	52,3	41,6	--	34,7	42,8
Bègles	13,5	5,2	10,0	8,3	43,6	40,8	32,8	45,7
Sud-ouest, 2 ^e couronne	41,7	33,4	19,0	26,3	5,2	6,5	34,1	33,8
Rive droite, 1 ^{er} couronne	15,1	5,7	33,4	23,3	9,4	16,1	42,2	54,9
Presqu'île	56,3	24,1	26,0	18,0	5,4	26,2	12,2	31,6
Secteur des coteaux	49,5	10,4	30,3	7,1	--	64,7	20,2	17,8
Total Pays	23,9	13,4	13,1	13,9	14,2	13,3	48,7	59,4
Total Gironde	49,2	36,0	14,3	18,6	8,4	12,8	28,1	32,6

- Entre 1999 et 2007, Bordeaux affiche un développement résidentiel largement inscrit dans la multiplication des logements collectifs (91,6% du total des constructions neuves). La commune concentre d'ailleurs près de 45% de la production de logements collectifs purs observée à l'échelle communautaire, et seulement 10,3% des opérations mixtes. Entre 2004 et 2007, la multiplication des logements collectifs purs s'est réalisée au détriment des autres modes de construction ; seules les opérations groupées d'habitat individuel marquent une progression.

1 | Communauté urbaine de Bordeaux

- Le **secteur nord-ouest de la CUB** affiche, entre 1999 et 2007, un développement résidentiel où le logement individuel reste prépondérant malgré la multiplication des opérations d'habitat collectif ces dernières années (380 logements collectifs supplémentaires par an entre 2004 et 2007 par rapport à la période 1999-2003).

La **centralité économique de Mérignac** poursuit un développement résidentiel inscrit dans la multiplication des logements collectifs (75,6% du total des constructions neuves entre 2004 et 2007). L'essentiel de la production se traduit par des opérations de logements collectifs purs ; les programmes mixtes ont une part moins importante ces dernières années (-5 points dans la proportion des constructions neuves). Dans le même temps, les opérations groupées d'habitat individuels (-12,6 points) donnent une certaine alternative aux logements individuels purs (+3,6 points).

Le développement résidentiel **des communes situées aux abords de la rocade** se caractérise, depuis 1999, par la multiplication des logements collectifs. Au **Bouscat**, commune limitrophe à Bordeaux, le parc d'habitat collectif existant se diversifie avec des opérations mixtes. Sur les autres communes (Eysines, Bruges, le Haillan), le développement résidentiel s'assoit sur des programmes d'habitat collectif pur.

Les **communes de la seconde couronne** maintiennent, entre 1999 et 2007, une place prépondérante aux logements individuels dans leur développement résidentiel. On observe toutefois ces dernières années (2004-2007) une diversification assez importante des modes de construction, à la faveur des opérations groupées (**Blanquefort, le Taillan-Médoc**) et des programmes mixtes (**Parempuyre, Saint-Aubin-de-Médoc**). Seule la commune de **Saint-Médard-en-Jalles**, qui connaît une importante accélération de ses rythmes de construction, présente un développement résidentiel avec une place prépondérante aux logements collectifs (plus de 100 logements collectifs par an entre 2004 et 2007).

- Le **secteur sud-ouest de la CUB** accorde une place plus importante aux logements collectifs dans son développement résidentiel (55,6% du total des constructions neuves entre 1999 et 2007).

La **centralité économique de Pessac** inscrit sa dynamique de construction avec une multiplication des opérations de logements collectifs purs (58,5% des constructions neuves entre 2004 et 2007).

La **centralité économique de Talence**, en perte de vitesse, concentre son développement résidentiel sur des opérations groupées d'habitat individuel et la multiplication des logements collectifs purs.

Au **sud de la communauté urbaine**, la commune de **Bègles** maintient une place encore plus importante aux logements collectifs purs et mixtes (82,1% du total des constructions neuves entre 2004 et 2007) dans son développement résidentiel. Les **communes de la seconde couronne** sont davantage des lieux d'ancrage pour les maisons individuelles. Ces dernières années, on observe toutefois une diversification des modes de construction, à la faveur des opérations groupées (**Gradignan**) et des logements collectifs purs (**Villeneuve-d'Ornon**).

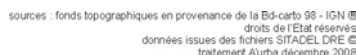
1 | Communauté urbaine de Bordeaux

- En **rive droite de la CUB**, les **communes de l'infra-rocade** maintiennent une place prépondérante aux logements collectifs dans leur développement résidentiel (56,9% du total des constructions neuves entre 1999 et 2007). **A Cenon**, la situation reste inchangée depuis 1999 : les logements collectifs représentent les trois quarts des logements neufs. Sur **Lormont et Floirac** par contre, le développement des programmes mixtes entre 2004 et 2007 permet d'offrir une alternative au logement collectif pur. La diversification des modes de construction à Lormont se manifeste davantage, avec la multiplication des opérations groupées d'habitat individuel.

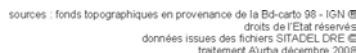
Le **secteur de la Presqu'île** maintient une place prépondérante aux logements individuels dans son développement résidentiel depuis 1999, même si l'on observe une diversification très importante des modes de construction ces dernières années. Les opérations mixtes (+18,2 points dans la proportion des constructions neuves) et les programmes d'habitat collectif pur (+19,4 points) se substituent aux logements individuels (85,3% des constructions neuves entre 1999 et 2003).

Sur **les côteaux**, la situation est identique à **Artigues-près-Bordeaux** qui connaît une accélération très importante de ses rythmes de construction. La dynamique résidentielle s'inscrit avec la multiplication des opérations mixtes (près d'une centaine par an entre 2004 et 2007) et des logements collectifs purs. La commune de **Bouliac**, peu dynamique, maintient une exclusivité des logements individuels purs dans son développement résidentiel (92,6% des constructions neuves).

Ratio de surfaces des constructions neuves réalisées entre 2004-2007
(rapport superficie terrain /surface habitable)



Evolution du ratio de surfaces global entre les deux périodes 199-2003 et 2004-2007



1 | Communauté urbaine de Bordeaux

1.4 | Consommation d'espace

Sur l'ensemble du territoire communautaire, la **consommation d'espace à vocation résidentielle est peu élevée** entre 1999 et 2007. Les surfaces habitables des constructions neuves sont les plus petites du département (89 m² en moyenne, tous modes de construction confondus) ; les superficies de terrain qui les supportent sont particulièrement peu importantes (337 m²). A l'échelle communautaire, le poids des logements collectifs explique largement cette situation. Dans le détail des communes, la consommation d'espace est faible au cœur de l'agglomération, en particulier à Bordeaux et sur les secteurs de l'infra-rocade, puis augmente sur les communes situées en seconde couronne.

Tableau C - Superficies consommées par mode de construction entre 2004 et 2007

	Individuel pur		Individuel groupé		Mixte		Collectif	
	shon	surface	shon	surface	shon	surface	shon	surface
Bordeaux	158	648	105	200	88	99	77	83
Mérignac	147	772	91	244	81	191	65	128
Nord-ouest, 1 ^{re} couronne	139	199	105	314	87	175	78	148
Nord-ouest, 2 ^e couronne	139	1 024	94	455	80	316	71	181
Pessac	144	886	96	365	71	137	47	146
Talence	133	760	105	207	--	--	55	91
Bègles	136	1 121	95	261	75	124	76	79
Sud-ouest, 2 ^e couronne	139	734	95	390	70	177	76	314
Rive droite, 1 ^{re} couronne	129	1 357	89	284	80	99	82	212
Presqu'île	128	1 527	92	699	82	209	70	141
Secteur des coteaux	157	980	91	683	83	294	67	277
Total Pays	140	1 388	95	372	81	202	73	128
Total Gironde	130		91	524	75	256	70	156

Entre 2004 et 2007, le développement résidentiel a sensiblement réduit la consommation d'espace, et ce principalement pour deux raisons. D'une part, l'évolution des modes de construction, à la faveur des logements collectifs sur les secteurs périphériques et des logements individuels groupés, a favorisé une **diminution non-négligeable de la consommation «réelle»** : les superficies de terrain nécessaires à leur construction sont bien moindres. D'autre part, l'ensemble des constructions neuves en mode individuel affiche une **réduction de leur consommation « relative »** par une diminution de leur emprise au sol.

1 | Communauté urbaine de Bordeaux

Tableau D – Indicateur de la consommation d'espace entre 1999 et 2007

	99-03	2004-2007				
	Global*	Global*	Individuel pur	Individuel groupé	Mixte	Collectif
Bordeaux	1,5	1,3	4,1	1,9	1,1	1,1
Mérignac	3,7	2,6	5,2	2,7	2,3	2,0
Nord-ouest, 1 ^{er} couronne	4,0	2,9	5,7	3,0	2,0	1,9
Nord-ouest, 2 ^e couronne	6,9	5,6	7,4	4,9	4,0	2,5
Pessac	4,4	4,4	6,2	3,8	1,9	3,1
Talence	2,4	2,3	5,7	2,0	--	1,7
Bègles	2,3	1,7	4,8	2,7	1,6	1,0
Sud-ouest, 2 ^e couronne	6,2	5,8	8,1	4,1	2,5	4,1
Rive droite, 1 ^{er} couronne	4,5	2,8	5,7	3,2	1,2	2,6
Presqu'île	6,7	6,0	10,6	7,6	2,6	2,0
Secteur des coteaux	8,6	4,9	9,7	7,5	3,5	4,1
Total Pays	4,1	3,4	7,0	3,9	2,5	1,8
Total Gironde	8,1	7,2	10,7	5,8	3,4	2,2

* tous modes de construction confondus

- Au cœur de l'agglomération, **Bordeaux** affiche une **consommation d'espace très faible** entre 1999 et 2007. Le poids des logements collectifs purs dans son développement résidentiel est un facteur déterminant : la taille des surfaces habitables est légèrement supérieure à la moyenne communautaire, alors que les superficies de terrain qui les supportent sont très peu élevées. Entre 2004 et 2007, le développement des opérations groupées d'habitat individuel, en alternative aux logements individuels purs, a permis également de réduire la consommation d'espace (passant d'un ratio de 4,1 à 1,9 d'un mode de construction à l'autre).

- Sur le **secteur nord-ouest de la CUB**, le développement résidentiel de **Mérignac** affiche une **consommation d'espace peu importante** qui dissimule les contrastes existants entre les faibles densités générées par les logements collectifs purs et une occupation au sol plus diffuse occasionnée par les logements individuels purs. Entre 2004 et 2007, la multiplication des opérations groupées d'habitat individuel a favorisé une gestion plus économe de l'espace résidentiel (passant d'un ratio de 5,2 à 2,7 d'un mode de construction à l'autre). Cette diversification des modes de construction s'est par ailleurs accompagnée d'une réduction très importante des superficies de terrain destinées à la réalisation de ces logements individuels (256 m² de moins pour une diminution de 20 m² de surface bâtie).

Pour les **communes situées aux abords de la rocade**, les modalités du développement résidentiel entre 2004 et 2007 ont permis de réduire nettement la consommation d'espace. La multiplication des logements collectifs purs sur **Bruges, Eysines et le Haillan** a occasionné une nette diminution des emprises au sol. Parallèlement, les superficies de terrain pour l'ensemble des modes de construction ont diminué. En revanche, pour la commune du **Bouscat**, les programmes d'habitat collectif affichent une consommation plus importante des emprises au sol, qui peuvent être considérées comme excessives compte tenu de la taille des logements qu'elles supportent (86 m² en moyenne pour une superficie de terrain de 274 m²).

1 | Communauté urbaine de Bordeaux

Le rapport des surfaces figure parmi les plus importantes de la CUB. La multiplication des opérations mixtes vient toutefois réduire la consommation précédente, d'autant plus que ces opérations sont très peu consommatrices d'espace.

A **Blanquefort**, le maintien d'une prépondérance de logements individuels dans le développement résidentiel induit de fait une consommation d'espace plus importante que sur les autres communes. Entre 2004 et 2007, l'augmentation des emprises au sol pour les logements individuels purs (1 200 m² pour des surfaces bâties de 141 m²) a généré une consommation d'espace supérieure à la période précédente (1999-2003). A **Saint-Médard-en-Jalles**, la réduction des emprises au sol consacrées à la réalisation des logements individuels purs et la diversification des modes de construction a permis d'afficher une gestion plus économe de l'espace résidentiel.

Sur les plus petites communes de la **seconde couronne communautaire**, la consommation d'espace résidentiel est plus importante. La prépondérance des logements individuels dans le développement résidentiel et la structure foncière sont les facteurs déterminants. Entre 2004 et 2007, les rapports des surfaces deviennent modérés, et montrent de très nettes diminutions de la consommation d'espace résidentiel. La substitution des opérations groupées aux logements individuels purs, tout comme la réduction des emprises au sol, excessives à la période précédente (1999-2003) ont favorisé ce phénomène. Les superficies de terrain consacrées à la réalisation des logements individuels purs peuvent malgré tout encore être considérées comme excessives.

- Sur le **secteur sud-ouest de la CUB, Pessac** affiche, entre 2004 et 2007, une consommation d'espace résidentiel importante. Malgré la multiplication des logements collectifs purs et le développement des opérations groupées d'habitat individuel, la consommation globale d'espace (tous modes de construction confondus) reste identique à celle de la période précédente. Les emprises au sol et les rapports de surface restent importants, notamment pour les logements individuels groupés et les logements collectifs purs.

Le développement résidentiel observé sur **Talence** affiche une consommation d'espace plus modérée. La multiplication des opérations groupées d'habitat individuel et des logements collectifs purs ont permis de maintenir un parc de logements à faible consommation d'espace.

A Bègles, la consommation d'espace résidentiel reste peu importante entre 2004 et 2007. Le maintien des logements collectifs purs et mixtes dans le développement résidentiel permet d'afficher la plus faible consommation d'espace de la CUB (après Bordeaux). Parallèlement, pour chacun des modes de construction, les superficies de terrain figurent parmi les moins importantes de la CUB.

La seconde couronne du sud de la CUB, avec une place plus importante accordée aux logements individuels dans son développement résidentiel, présente une consommation d'espace plus élevée qui reste néanmoins modérée à l'échelle communautaire. Entre 2004 et 2007, la substitution des opérations groupées aux logements individuels purs permet de réduire les emprises au sol (la superficie de terrain diminue de moitié). A Villenave-d'Ornon, la multiplication des logements collectifs purs permet d'obtenir un ratio de surface global plus faible (tous modes de construction confondus). A Gradignan par contre, le retour à un développement résidentiel axé sur les logements individuels implique un ratio de surface global plus élevé, proche des communes de la seconde couronne du nord-ouest.

1 | Communauté urbaine de Bordeaux

• **En rive droite, les communes de l'infra-rocade** ont une consommation d'espace peu élevée du fait de la prépondérance des logements collectifs dans leur développement résidentiel. Entre 2004 et 2007, on relèvera une nette diminution de la consommation d'espace attribuée à la multiplication des opérations mixtes sur Lormont et Floirac qui viennent atténuer les effets d'une consommation importante à la période précédente (logements individuels purs et groupés).

Le **secteur de la Presqu'île** affiche entre 2004 et 2007 une consommation d'espace encore importante malgré les diminutions observées. Le développement des logements collectifs à **Carbon-Blanc et Bassens** permet réduire sensiblement les rapports de surface. Sur les autres communes, le maintien des logements individuels dans leur développement résidentiel induit une consommation d'espace importante. Parallèlement, les emprises au sol restent importantes pour les surfaces habitables qu'elles supportent, même pour les opérations groupées.

Sur **les côteaux, Artigues-près-Bordeaux** affiche une consommation d'espace très modérée. La diversification des modes de construction observée entre 2004 et 2007 (logements collectifs, programmes mixtes) permet diminuer sensiblement la consommation de l'espace résidentiel. A **Bouliac** par contre, le maintien des logements individuels, très consommateurs de terrain induit une consommation de l'espace résidentiel qui peut être considérée comme excessive.



2 | Pays du Médoc

1 | Communauté urbaine de Bordeaux

En résumé

• Développement de la construction

Un important développement résidentiel depuis plusieurs décennies, en particulier sur les centres urbains structurants (à l'exception de Pauillac) et les communes métropolisées du sud-Médoc, parmi les plus dynamiques des couronnes péri urbaines girondines

- Entre 2004 et 2007, une accélération des rythmes de construction, très importante sur la façade littorale (le Verdon-sur-mer) mais également sur les secteurs métropolisés qui tendent à s'étendre vers le centre-Médoc

• Mobilité résidentielle

Une attractivité résidentielle assez importante auprès des habitants de la CUB (en particulier le sud-Médoc) et de populations originaires d'autres départements (sur les secteurs côtiers)

Entre 2004 et 2007, une consolidation du rôle de la CUB dans le développement résidentiel des secteurs métropolisés en 1999 et une extension de l'influence métropolitaine au-delà des limites définies en 1999

Parallèlement, une mobilité résidentielle par « report » de la population locale dans son accession à la propriété individuelle, vers les secteurs ruraux du centre-Médoc

• Modes de construction

Lieu privilégié d'accession à la propriété individuelle, affichant une prépondérance de logements individuels (85,8% des constructions neuves entre 1999 et 2007)

Entre 2004 et 2007, des efforts de diversification des modes de construction, avec :

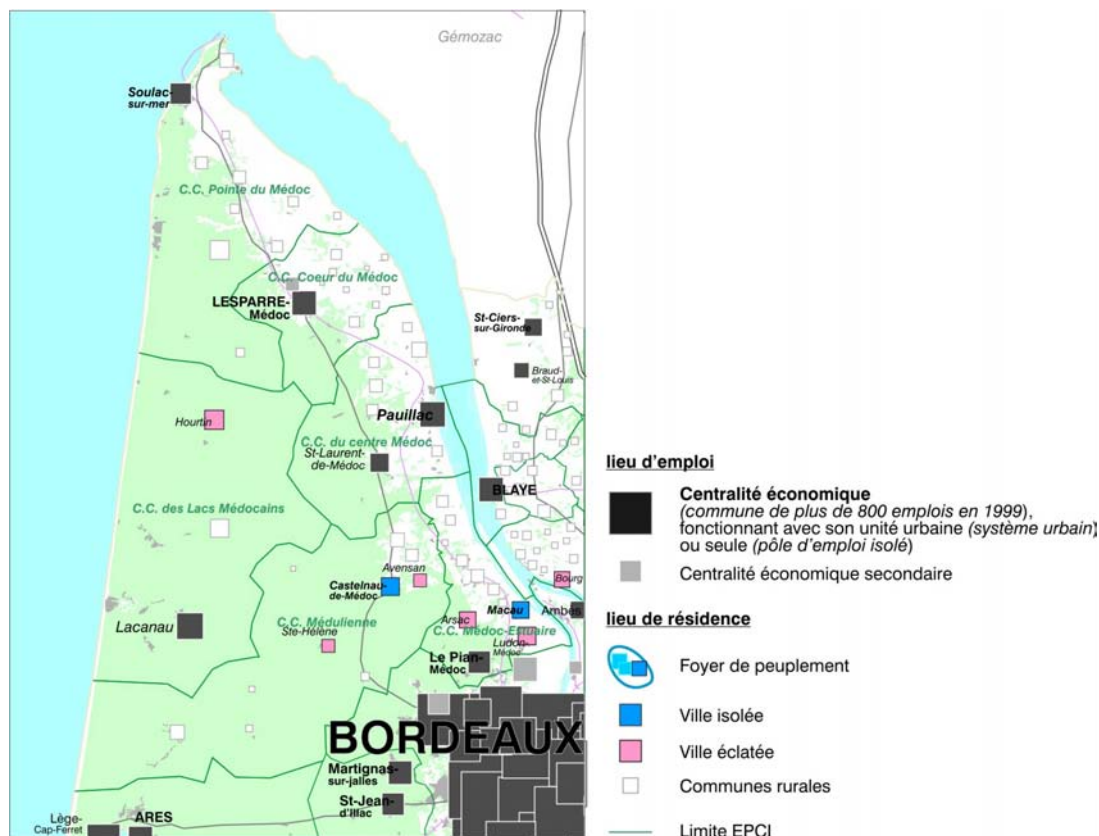
- le développement d'une offre en habitat collectif pur et d'opérations mixtes sur les centres urbains,
- une diversification des modes d'accession à la propriété individuelle, à la faveur des opérations groupées sur les secteurs métropolisés.

• Consommation d'espace résidentiel

Une importante consommation d'espace résidentiel (indice de surface globale consommée estimé à 10,6 entre 1999 et 2007) avec de fortes disparités territoriales entre centres urbains, secteurs sous influence métropolitaine et communes rurales du nord-Médoc

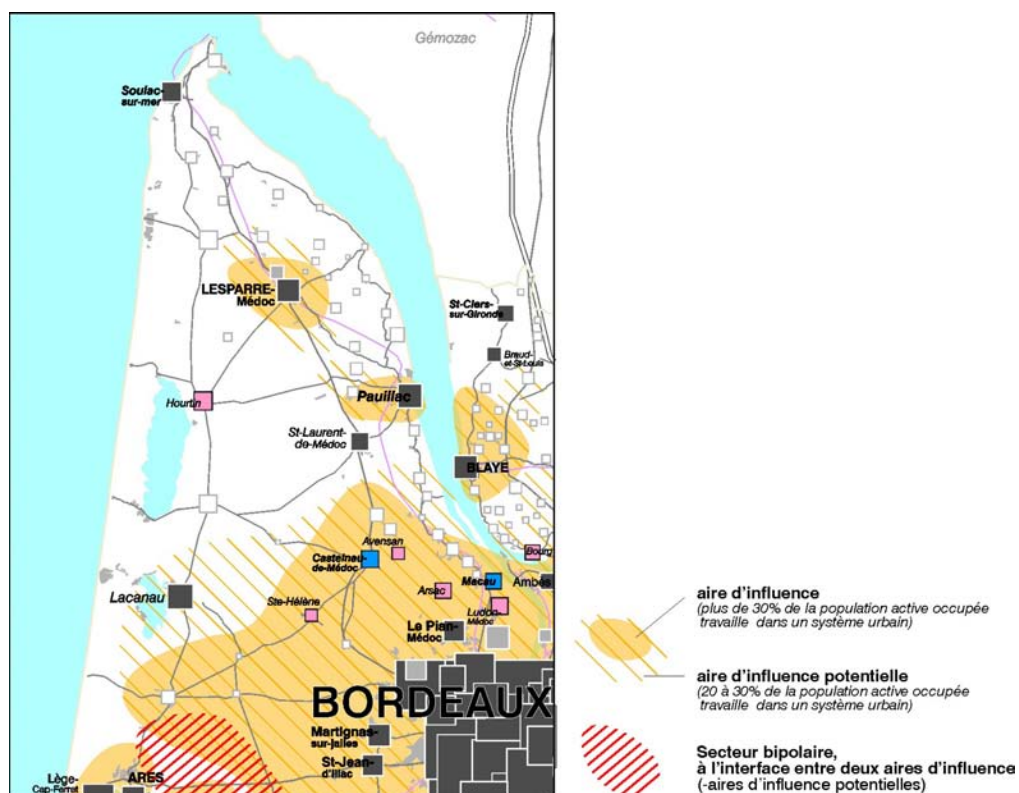
Entre 2004 et 2007, une consommation d'espace résidentiel qui reste très importante pour l'ensemble des modes de construction, malgré une légère diminution des superficies de terrain consacrées aux logements individuels

Localisation et armature territoriale



sources : fonds topographiques en provenance de GISCO © - UE ©
et de la bd-carto® © - IGN ©
données issues du RP99 - INSEE ©
traitement A'urba décembre 2006

Polarisation des actifs



2 | Pays du Médoc

2.1 | Armature territoriale

L'armature territoriale du pays du Médoc laisse apparaître :

- le **secteur du centre et du nord-Médoc**, qui connaît une réorganisation interne de son armature territoriale. Les centralités économiques de Lesparre-Médoc et Saint-Laurent-de-Médoc, en plein développement urbain, viennent pallier le manque de dynamisme des centralités économiques plus anciennes que sont Soulac-sur-mer et surtout Pauillac. Entre 2004 et 2007, les communes rurales les plus au sud de ce secteur (C.C. du centre-Médoc) affichent une accélération de leur dynamique de construction, liée à la venue croissante de la population communautaire dans leur accession à la propriété individuelle. Les autres communes, sur les C.C. du Cœur de Médoc et de la Pointe-Médoc connaissent un manque de dynamisme, démographique et résidentiel.

→ les **deux centralités économiques dynamiques de Lesparre-Médoc** (2 458 emplois en 1999 ; 5 147 hab. en 2005), et de **Saint-Laurent-de-Médoc** (1 203 emplois ; 3 628 hab.),

→ les deux centralités économiques plus anciennes de Pauillac (2 740 emplois ; 5 242 hab.), et de **Soulac-sur-mer** (913 emplois ; 2 691 hab.),

- l'**espace sous influence métropolitaine, situé au sud du pays du Médoc**, et qui se compose d'une vingtaine de communes (C.C. Médulienne, C.C. Médoc-Estuaire). Destination privilégiée des habitants de la CUB depuis plusieurs décennies, le sud-Médoc poursuit un important dynamisme démographique et résidentiel. Entre 2004 et 2007, ce secteur conserve une attractivité auprès de la population communautaire, même si le développement des logements individuels purs laisse apparaître une certaine désaffection, au profit de communes rurales situées plus au nord, sur la C.C. du centre-Médoc. L'aire d'influence de 1999 semble s'être consolidée, et même étendue sur les communes rurales situées plus au nord.

→ les **deux villes isolées de Castelnau-de-Médoc** (3 580 hab.) et **Macau** (3 207 hab.),

→ les **deux villes éclatées de Ludon-Médoc** (3 613 hab.) et **Arsac** (2 935 hab.).

- la **façade littorale**, de **Lacanau** à **Grayan-et-l'Hopital**, bénéficiant d'une attractivité résidentielle qui dépasse le cadre du département. La croissance urbaine des stations balnéaires s'opère via des flux migratoires notables, venant contrebalancer des bilans naturels négatifs.

→ la **centralité économique de Lacanau** (1 062 emplois en 1999 ; 3 495 hab. en 2005),

→ la **ville éclatée d'Hourtin** (2 473 hab.)

Où construisent les habitants du Médoc entre 1999 et 2007 ?

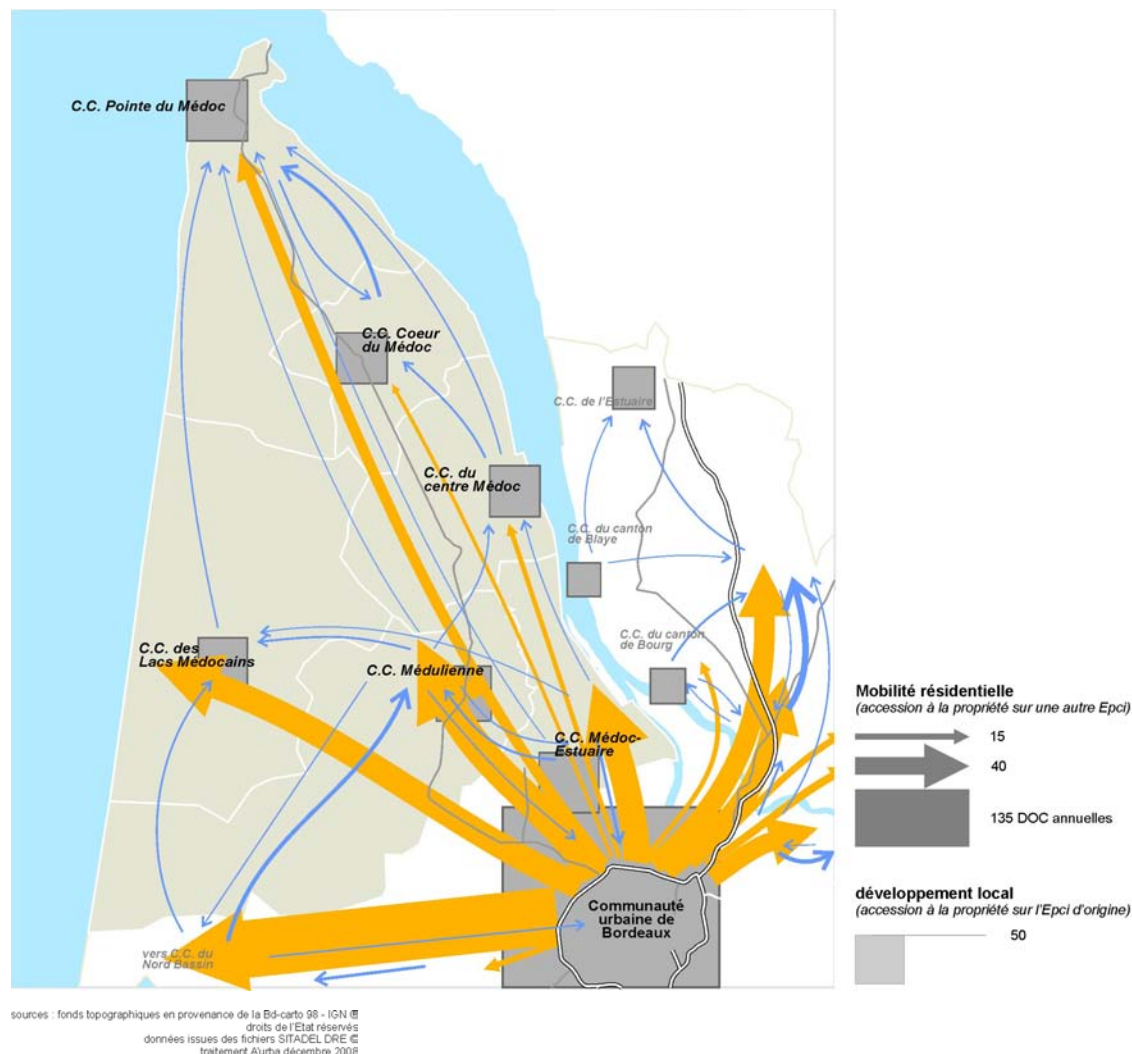


Tableau A - Rythme de la construction entre 1999 et 2007

	Rythme de construction annuel (en%)			Logement 99	Constructions neuves (volume annuel)	
	1999-2003	2004-2007	Accélération		1999-2003	2004-2007
Centres urbains structurants	1,28	2,10	0,82	14 015	183	324
Verdon sur mer	1,11	7,06	5,88	1 334	15	111
Communes rurales, nord - Médoc	0,80	1,81	1,01	5 763	47	112
Façade littorale	1,62	2,30	0,66	20 763	348	535
Centres urbains sud - Médoc	1,98	1,78	-0,19	6 567	135	132
Communes rurales, sud - Médoc	2,03	3,18	1,12	6 264	132	231
Total Pays	1,53	2,36	0,82	54 706	861	1 445
Total Gironde	1,32	1,84	0,51	641 861	8 726	12 953

2 | Pays du Médoc

2.2 | Développement résidentiel

Le **pays du Médoc** est un **secteur très important du point de vue de la construction résidentielle**. Entre 1999 et 2007, ce secteur présente un volume annuel de 1 120 constructions neuves, soit 10,6% du total du département. Les rythmes de construction sont assez importants et en nette progression depuis 2004, marquant une dynamique non-négligeable à l'échelle du département.

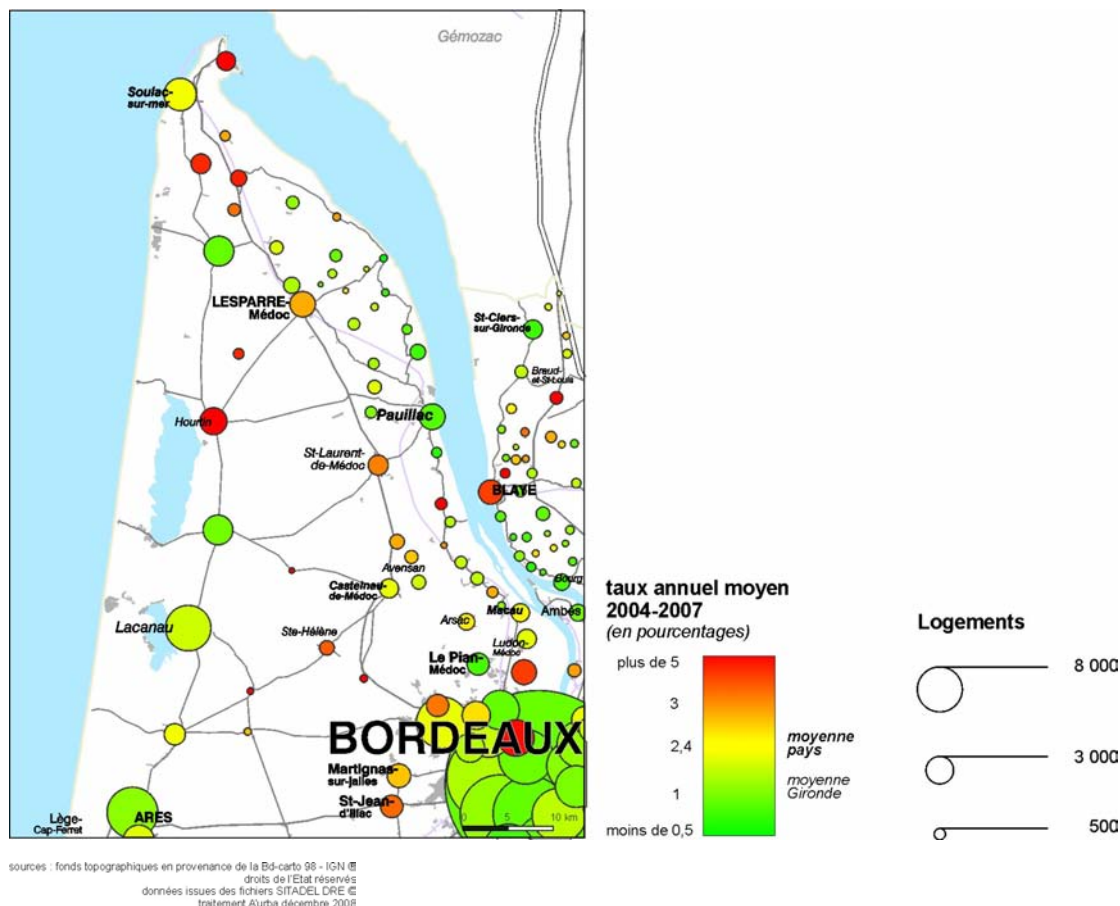
Le pays du Médoc dispose d'une **attractivité assez importante auprès de la population communautaire** (34,5% des logements individuels purs sont à l'initiative d'un habitant de la CUB). L'**influence métropolitaine** prend toute son ampleur sur les CC Médoc Estuaire et Médulienne (la moitié des accédant à la propriété individuelle) mais également sur la CC des Lacs Médocains. Dans le même temps, on observe une attractivité non-négligeable des secteurs côtiers auprès de populations originaires d'un autre département : environ 20% des logements individuels purs sur les CC des Lacs Médocains et de la Pointe du Médoc.

Entre 2004 et 2007, l'attractivité auprès des habitants de la CUB semble s'atténuer (-3,7 points dans le total des logements individuels purs réalisés sur le pays). Les chiffres masquent une évolution des modes de construction, à la faveur des logements individuels groupés (dont on ne peut interpréter l'origine géographique). Le pays du Médoc reste une **destination privilégiée pour les habitants de la CUB**. Ces dernières années, les secteurs du sud-Médoc restent en effet très attractifs pour la population communautaire (45% des logements individuels purs sur les CC Médoc Estuaire et Médulienne ; 37,8% sur la CC des Lacs Médocains). Ce phénomène préfigure une **consolidation de l'aire d'influence de 1999** (au moins 30% des actifs occupés ont un emploi sur le système urbain bordelais). L'accession en « nombre » à la propriété individuelle par des populations exogènes doit peut-être inciter à une **veille du coût et des modalités du développement résidentiel**.

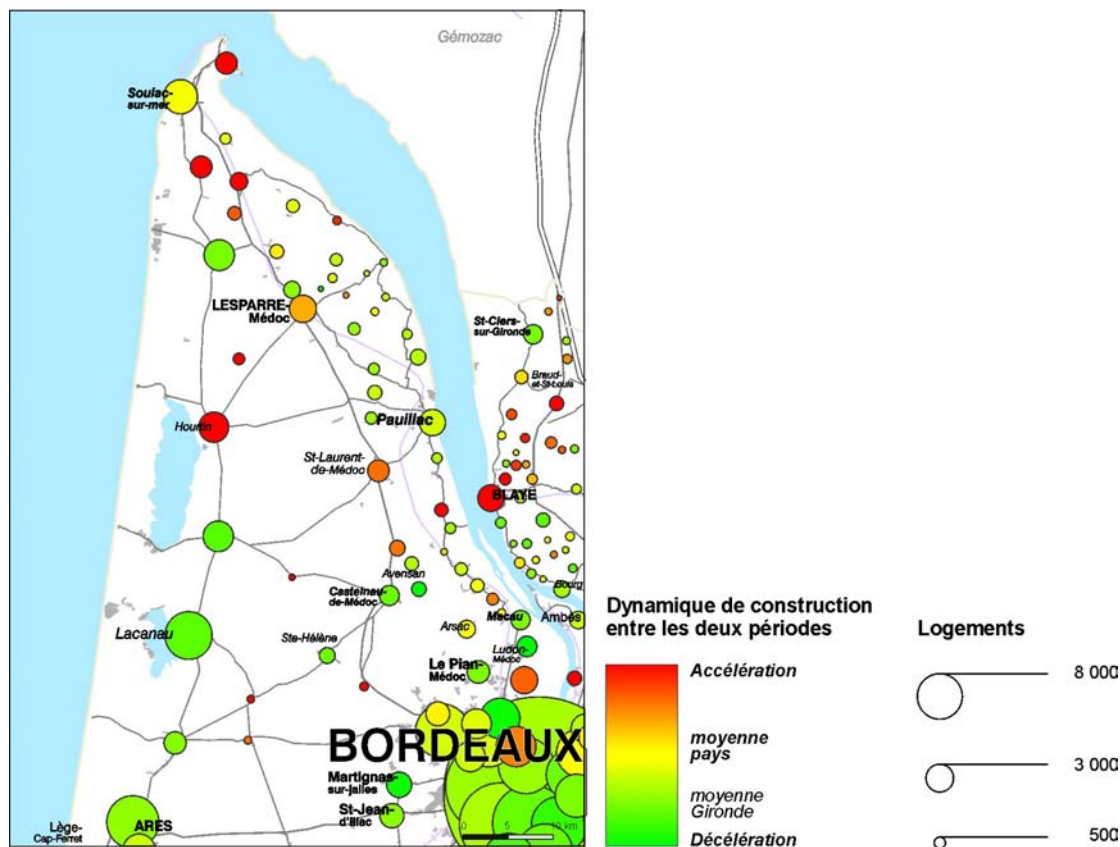
Le développement résidentiel sur les secteurs du sud-Médoc a pour conséquence d'augmenter considérablement le coût de l'accession à la propriété individuelle. Ce phénomène explique certainement la perte d'attractivité auprès des habitants de la CUB sur les couronnes péri urbaines les plus proches. On relèvera la venue croissante des habitants de la CUB sur les secteurs plus éloignés, en particulier sur la CC du centre-Médoc (+9,7 points parmi les pétitionnaires d'un logement individuel pur) et de la Pointe du Médoc (+2,3 points). Ce phénomène annonce une **extension des aires d'influence** (au moins 20% des actifs occupés ont un emploi sur le système urbain bordelais), **au-delà des limites définies en 1999**. Le développement de l'urbanisation sur ces secteurs ruraux incite à une **veille de la consommation d'espace, qui peut être considérée comme excessive sur ces communes**.

Ce phénomène génère également une augmentation de la mobilité résidentielle des habitants du pays Médoc vers des secteurs plus éloignés où l'acquisition d'une maison individuelle leur est encore possible. Ce phénomène est révélateur d'une mobilité résidentielle par « report ». Entre 2004 et 2007, les habitants des couronnes métropolitaines accèdent davantage à la propriété individuelle sur les CC du centre-Médoc et du Cœur-du-Médoc. Ces derniers secteurs connaissent parallèlement une **diminution de la stabilité résidentielle de leurs habitants** : la population du centre-Médoc se dirige davantage vers le Cœur-du-Médoc, et les habitants du Cœur-du-Médoc vers la Pointe du Médoc.

Rythme de la construction entre 2004 et 2007



Dynamique de construction entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2007



2 | Pays du Médoc

Entre 2004 et 2007, le développement résidentiel s'est nettement intensifié, passant d'un volume annuel de 861 à 1 445 constructions neuves. L'attractivité de la façade littorale, le développement des centres urbains structurants du Centre-Médoc, et la poursuite de la péri urbanisation métropolitaine sur les secteurs les plus au sud sont les principaux moteurs de la dynamique résidentielle.

- La **façade littorale** poursuit son développement balnéaire, affichant une production annuelle de 535 constructions neuves entre 2004 et 2007 (187 logements supplémentaires par an en comparaison avec 1999-2003). La dynamique résidentielle s'affiche sur les stations (Hourtin, Grayan-et-l'Hôpital), mais également sur les communes littorales (Vensac, Naujac-sur-mer). Le développement touristique prend cependant toute son ampleur au Verdon-sur-mer qui connaît une dynamique sans précédent : 110 constructions neuves par an entre 2004 et 2007.
- Les centralités économiques de Lesparre-Médoc (83 logements neufs par an) et de **Saint-Laurent-du-Médoc** (60 par an) poursuivent leur développement résidentiel avec une importante dynamique de construction. En comparaison avec les autres centralités girondines, elles figurent d'ailleurs parmi les plus dynamiques. Pauillac, par contre, continue de perdre de son essor, malgré une modeste reprise de son développement résidentiel.

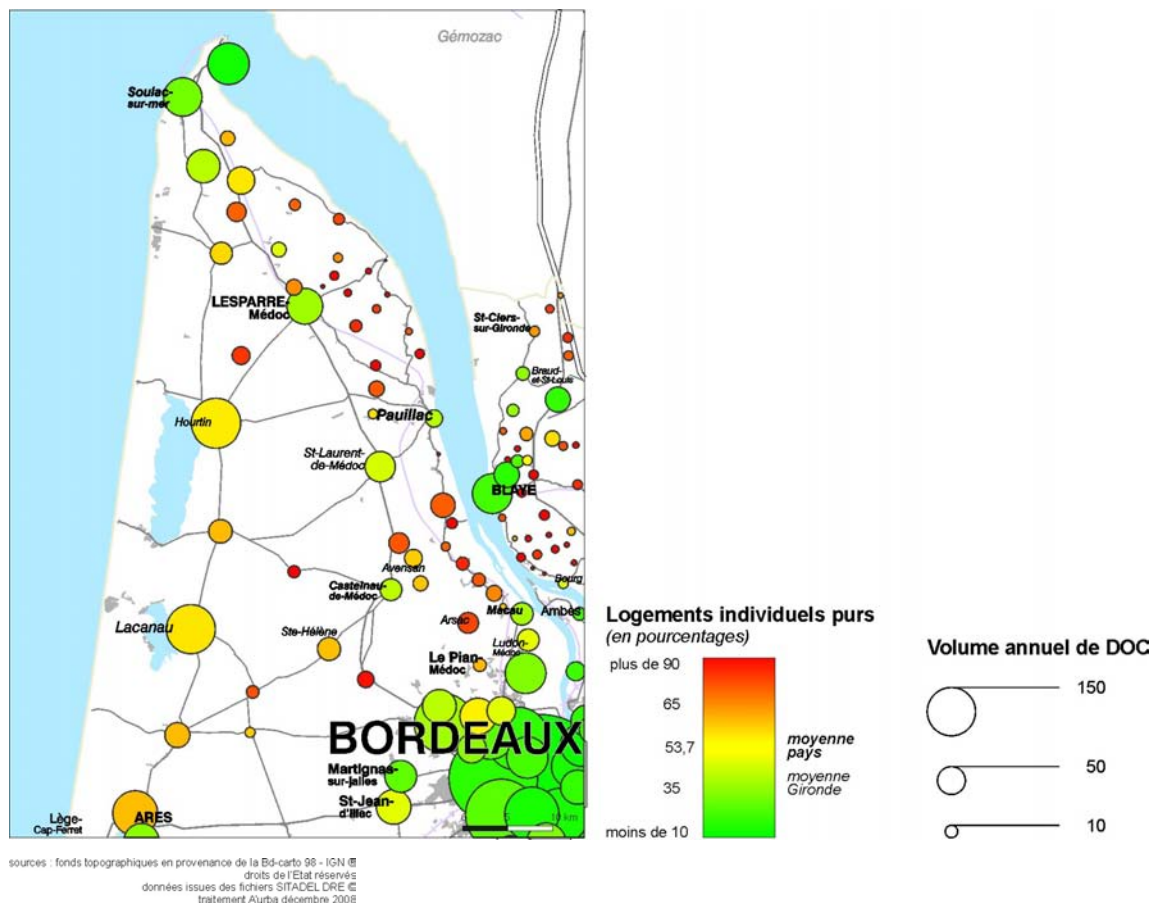
Les **communes rurales du centre-Médoc** connaissent un développement résidentiel modeste, affichant cependant une accélération non-négligeable des rythmes de construction. Entre 2004 et 2007, l'attractivité auprès des habitants de la CUB s'est accélérée. Parallèlement, le développement de ces secteurs ruraux est également lié à un accroissement de la mobilité des habitants des CC de Médoc-Estuaire et Médulienne dans leur quête d'accession à la propriété individuelle. L'augmentation des prix du foncier sur les secteurs métropolitains a généré un **accroissement de la mobilité résidentielle de la population locale**. Le développement résidentiel sur les secteurs centraux du Médoc s'inscrit dans une double attractivité, auprès la métropole bordelaise mais également depuis les secteurs voisins, dans un phénomène de **mobilité résidentielle par «report»**.

- Sur les **secteurs sous influence métropolitaine**, on observe une perte de dynamisme résidentiel sur les centres urbains, au profit des communes métropolisées (CC Médoc-Estuaire et Médulienne).

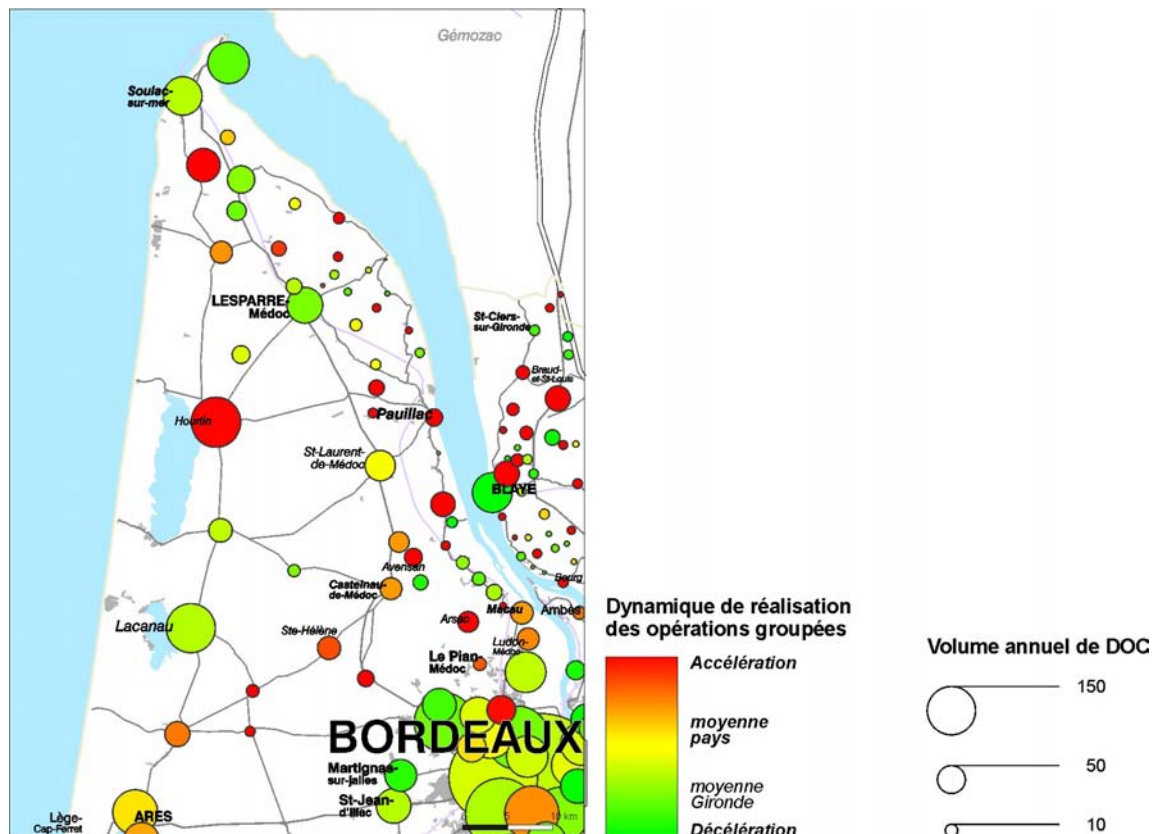
Les « **centres urbains** » du sud-Médoc affichent des rythmes de construction modestes et figurent parmi les moins dynamiques du département.

Les **communes métropolisées** concentrent l'essentiel du développement résidentiel du sud-Médoc, et présentent une dynamique de construction parmi les plus importantes des couronnes péri urbaines. Ce phénomène reflète une attractivité croissante auprès de la population communautaire, ce qui tend à **conforter l'aire d'influence de Bordeaux de 1999**. Localement, il se traduit par un **éloignement entre lieu de résidence et lieu de travail**, et génère un **accroissement des migrations pendulaires** que le réseau viaire doit supporter.

Proportion de logements individuels purs dans le total des constructions neuves entre 2004 et 2007



Dynamique de construction des logements individuels groupés entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2007



2 | Pays du Médoc

2.3 | Mode de construction

Le développement résidentiel du pays du Médoc se caractérise par une **part importante de logements individuels** (85,8% des constructions neuves entre 1999 et 2007). Situés en limite septentrionale de la métropole bordelaise, les secteurs du sud-Médoc sont des lieux privilégiés d'accession à la propriété individuelle pour les habitants de la CUB. Parallèlement, l'existence d'une façade littorale préservée dans son cadre naturel, favorise le foisonnement des résidences secondaires en habitations individuelles.

Entre 2004 et 2007, les modes de construction ont toutefois évolués, à la faveur des **logements individuels groupés** (+10,8 points dans la proportion des constructions neuves) qui se substituent aux logements individuels purs (-16,6 points). Le développement résidentiel s'appuie davantage sur la multiplication des **logements individuels groupés** (27,2% des DOC) : 392 constructions neuves, soit 250 logements supplémentaires par rapport à la période 1999-2003.

Dans le même temps, les **opérations de logements collectifs** (+8,3 points) prennent davantage de place dans le développement résidentiel du pays du Médoc. On retiendra toutefois le poids des structures d'hébergements touristiques au **Verdon-sur-mer** (280 logements collectifs purs entre 2004 et 2007) et à **Soulac-sur-mer** (226 unités sur la même période) qui vient supplanter l'effet d'annonce. Le logement collectif n'a connu de développement que sur les centres urbains structurants (collectif pur) ; les opérations mixtes n'ont émergé que sur les centres urbains métropolisés.

Tableau B - Mode construction entre 1999 et 2007 (en proportions du total des D.O.C.)

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	99-03	04-05	99-03	04-05	99-03	04-05	99-03	04-05
Centres urbains structurants	65,9	41,1	14,4	20,2	9,5	14,6	10,3	23,8
Verdon - sur - mer	53,9	3,8	46,1	33,3	--	--	--	62,9
Communes rurales, nord- médoc	83,3	72,5	9,9	16,3	--	11,1	6,9	--
Façade littorale	61,1	57,6	23,4	37,4	6,9	0,1	8,6	4,9
Centres urbains, sud - Médoc	76,6	52,0	7,7	24,4	0,2	18,2	15,4	5,5
Communes rurales, sud - Médoc	91,8	78,7	8,2	17,1	--	--	--	4,1
Total PAYS	70,3	53,8	16,3	27,2	4,9	5,9	8,5	13,1
Total GIRONDE	49,2	36,0	14,3	18,6	8,4	12,8	28,0	32,6

2 | Pays du Médoc

- Les **secteurs du centre et du nord Médoc**, hors lieux de villégiature balnéaire, trouvent une dynamique de développement résidentiel dans les centres urbains. Les centralités économiques de **Lesparre-Médoc** et de **Saint-Laurent-de-Médoc** en sont l'illustration, avec la multiplication des logements collectifs purs (respectivement 24,8 et 53,4% des constructions neuves). Le manque d'opérations mixtes ne permet cependant pas de diversifier le parc existant. Entre 2004 et 2007, les centres structurants du Médoc laissent apparaître un déficit crucial des structures d'habitat collectif dans leur développement résidentiel (à l'échelle du département, les autres centres urbains affichent, en moyenne, un poids relatif avoisinant les 60% de logements collectifs parmi les constructions neuves).
- Les **communes rurales** accordent une place encore importante aux logements individuels purs. Entre 2004 et 2007, le développement des opérations groupées permet ponctuellement de donner une alternative résidentielle, très peu établie sur ces secteurs ruraux.
- La **façade littorale**, en pleine expansion résidentielle, assoit son essor sur la multiplication des logements individuels (plus de 500 constructions neuves par an), avec une part non-négligeable d'opérations groupées (37,4% des constructions neuves). A l'ampleur du phénomène viennent s'ajouter les 125 logements collectifs par an de **Soulac-sur-mer** et du **Verdon-sur-mer** sur l'estuaire de la Gironde.
- L'**espace sous influence bordelaise** connaît un développement résidentiel largement assis sur le foisonnement des logements individuels : 80,5% sur les centres urbains et 95% des constructions neuves sur les communes rurales du sud-Médoc. L'insuffisance de logements collectifs parmi les constructions neuves, malgré le développement des opérations mixtes, est crucial. Et de manière générale, la multiplication des logements individuels groupés ne suffit pas à rééquilibrer une offre très centrée sur l'individuel pur.

2 | Pays du Médoc

2.4 | Consommation d'espace

Sur l'ensemble du Pays du Médoc, la **consommation d'espace à vocation résidentielle est importante**. La prépondérance des logements individuels parmi les constructions neuves, en particulier des logements individuels purs, explique largement cette situation. Entre 1999 et 2007, les surfaces bâties (en moyenne, 104 m² tous modes de constructions confondus) sont légèrement supérieures à la moyenne du département (96 m²), mais les superficies de terrain en sont bien plus éloignées (1 102 m² contre 758 m² pour la Gironde). On retiendra toutefois que la taille moyenne des parcelles de terrain destinées au logement individuel pur est parmi la plus faible du département. De ces faits, la consommation relative des constructions neuves est plus modérée que les chiffres n'y paraissent.

Tableau C - Superficies consommées par mode de construction entre 1999 et 2007

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	shon	surface	shon	surface	shon	surface	shon	surface
Centres urbains structurants	121	1 621	85	612	68	104	53	459
Verdon - sur - mer	132	1 673	51	285	--	--	55	459
Communes rurales, nord- médoc	116	1 943	75	932	61	244	--	--
Façade littorale	121	1 260	88	777	--	--	63	113
Centres urbains, sud - Médoc	137	1 332	89	631	71	263	73	290
Communes rurales, sud - Médoc	126	1 234	93	547	--	--	71	312
Total PAYS	123	1 392	85	678	67	208	56	283
Total GIRONDE	130	1 388	91	524	75	256	72	156

Entre 2004 et 2007, les modalités du développement résidentiel ont permis de réduire la consommation d'espace, malgré un poids encore prépondérant des logements individuels. La **multiplication des opérations groupées** a occasionné une réduction assez sensible des emprises au sol : en moyenne, 1 392 m² de terrain pour un logement individuel pur, et 678 m² pour un logement individuel groupé. Dans le même temps, les **superficies de terrain nécessaires à leur construction** (toutes déclinaisons de logements individuels confondues) **ont nettement diminué**. Entre 2004 et 2007, le développement de la construction présente ainsi **une gestion plus économe de l'espace résidentiel** : en moyenne, 207 m² de moins, tous modes de construction confondus.

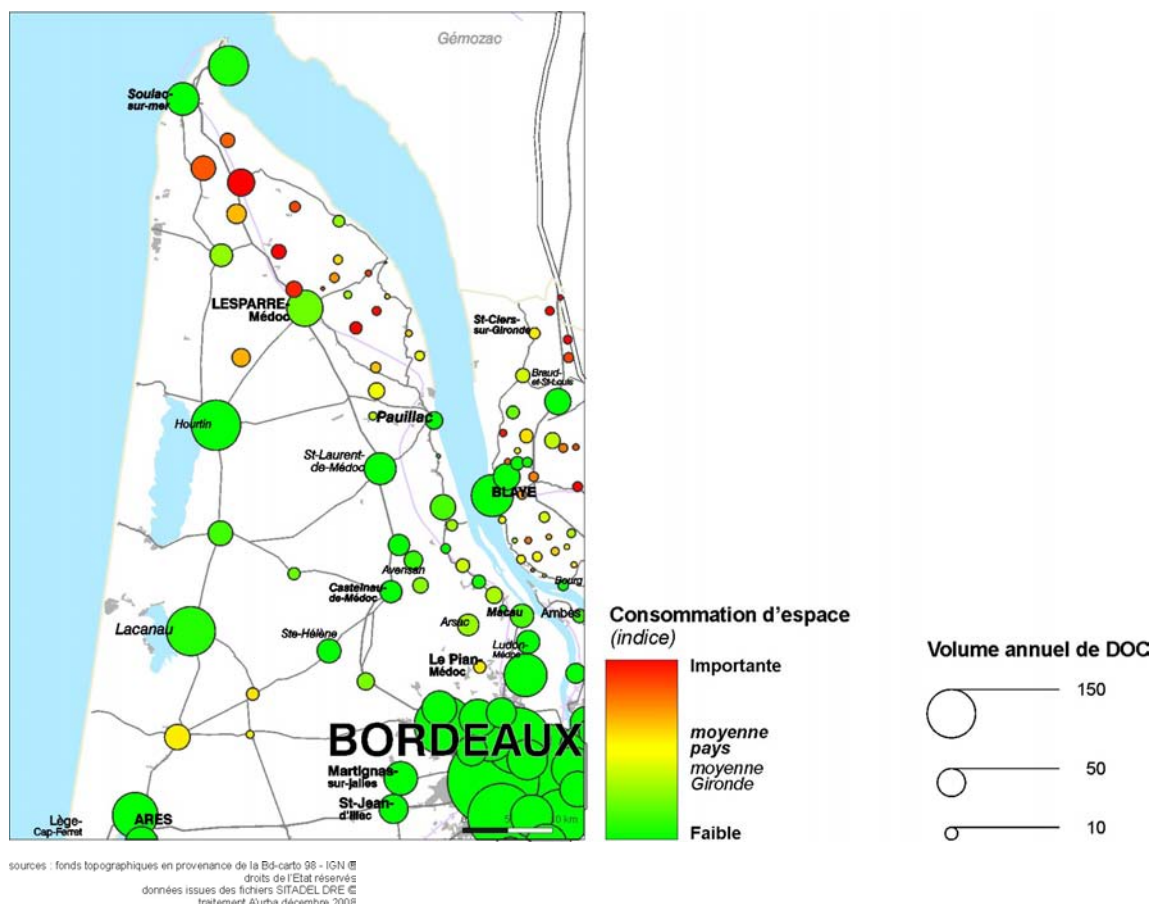
Tableau D - Indicateur de la consommation d'espace entre 1999 et 2007

	99-03		2004-2007			
	Global*	Global*	Individuel pur	Individuel groupé	Mixte	collectif
Centres urbains structurants	13,2	10,0	13,4	7,2	1,5	3,2
Verdon - sur - mer	12,8	8,3	12,7	5,6	--	8,4
Communes rurales, nord- médoc	18,0	15,4	16,8	12,5	4,0	--
Façade littorale	10,8	9,8	10,4	8,9	--	1,8
Centres urbains, sud - Médoc	9,1	8,3	9,8	7,1	3,7	5,4
Communes rurales, sud - Médoc	11,3	9,2	9,8	5,9	--	4,4
Total PAYS	11,5	9,9	11,3	8,0	3,1	5,0
Total GIRONDE	8,1	7,2	10,7	5,8	3,4	2,2

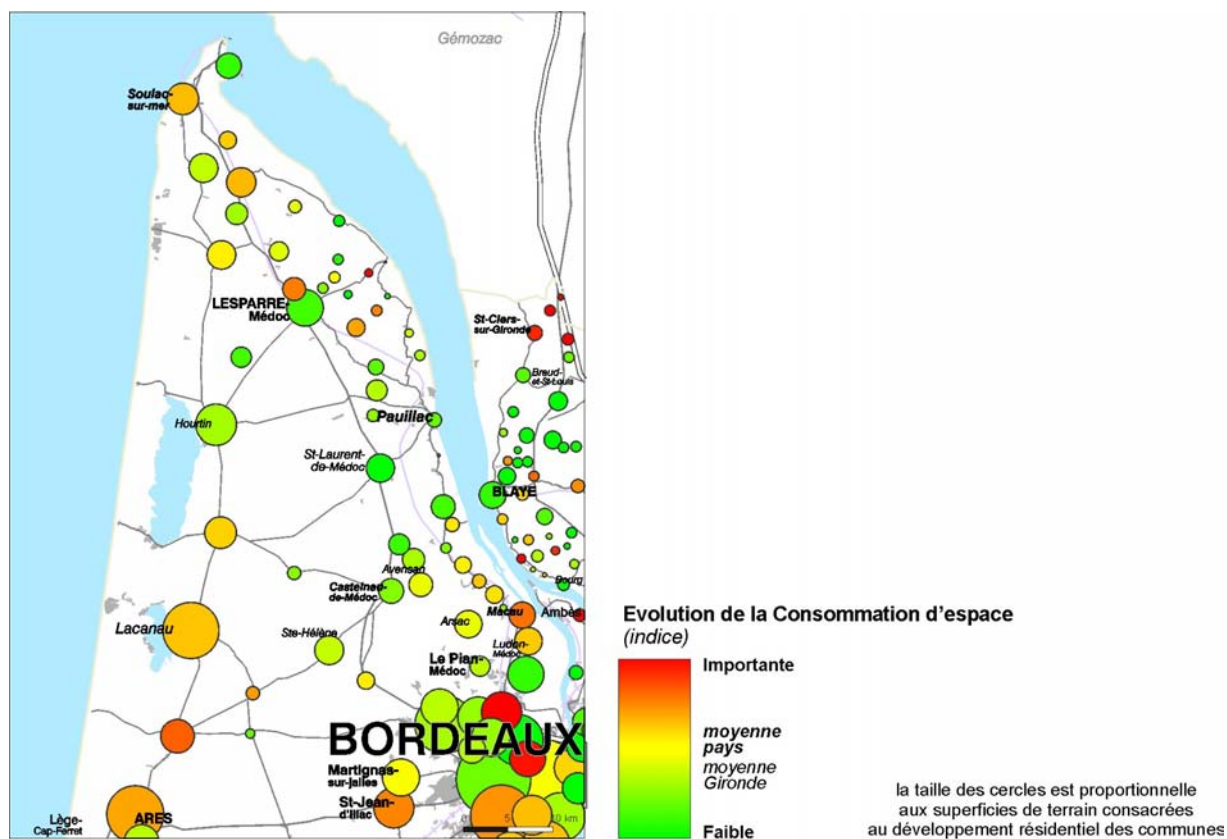
* tous modes de construction confondus

41 | Observatoire de la croissance urbaine - définitif 9 avril 2009 - a'urba ©

Ratio de surfaces des constructions neuves réalisées entre 2004-2007 (rapport superficie terrain /surface habitable)



Evolution du ratio de surfaces global entre les deux périodes 199-2003 et 2004-2007



2 | Pays du Médoc

- Les **secteurs du centre et du nord-Médoc**, présentent, entre 2004 et 2007, une consommation très importante de l'espace résidentiel, malgré une diversification des modes de construction plus importante que sur le reste du pays.

Sur les **systèmes urbains**, le développement des logements collectifs purs a permis de réduire considérablement l'emprise au sol des constructions neuves, mais les opérations s'avèrent très consommatrices de terrain, en particulier à **Lesparre-Médoc** (59 m² de surface habitable pour une superficie de terrain proche de 200m²) mais surtout à **Soulac-sur-mer** (46 m² de surface bâtie pour une occupation au sol de 202 m²), ou encore au **Verdon-sur-mer** (46 m² en moyenne, pour une superficie de terrain de 459 m²). Parallèlement, le développement des logements individuels purs sur les **centres urbains structurants** présente une consommation très importante d'emprise au sol (plus de 1 800 m² à Lesparre-Médoc).

Les **communes des aires d'influence** présentent aussi une consommation très importante de surface au sol (en moyenne, plus de 2 000 m² sur le secteur de Lesparre-Médoc), pour des surfaces habitables moindres que sur les autres communes polarisées du département.

Les **communes rurales** du nord-Médoc elles aussi ont une consommation d'espace résidentiel très importante. La prépondérance des logements individuels purs explique largement cette situation d'autant plus que les superficies de terrain consacrées à leur réalisation restent parmi les plus importantes du département.

- Sur les **secteurs sous influence métropolitaine**, la multiplication des logements individuels groupés et des opérations mixtes sur les centres urbains ont permis de gérer de manière plus économe la consommation d'espace résidentiel. La substitution des opérations groupées aux logements individuels purs permet de réduire l'emprise au sol de 700 m² par construction neuve. Toutefois, les superficies de terrain requises restent importantes au regard des autres centres urbains du département.

Les **communes métropolisées**, avec un développement résidentiel axé sur la multiplication des logements individuels purs, affichent une consommation d'espace résidentiel plus importante. Néanmoins, la superficie des terrains consacrée à la production des logements, individuels et groupés, reste en-dessous des moyennes observées sur les autres aires d'influence métropolitaine (pour des surfaces habitables quasi-identiques). De manière générale, la consommation de l'espace résidentiel reste modérée sur les communes du sud-Médoc. Des disparités toutefois au niveau de l'extension de l'urbanisation sur les communes rurales du centre-Médoc, pour lesquelles la consommation d'espace résidentiel peut être considérée comme très excessive.



3 | Pays du Bassin d’Arcachon et du Val de l’Eyre

3 | Pays du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre

En résumé

- **Développement de la construction**

Le territoire qui connaît le plus fort développement résidentiel en Gironde depuis plusieurs décennies (hormis la CUB), avec une accélération des rythmes de construction sur le Val de l'Eyre, parmi les plus importantes à l'échelle du département

Un développement résidentiel majoritairement lié au dynamisme de la population locale (56,5% des pétitionnaires d'un logement individuel pur résident dans le pays entre 1999 et 2007), en particulier sur la COBAS (les deux tiers)

- **Mobilité résidentielle**

Une certaine attractivité auprès de la population communautaire (23,4% des pétitionnaires d'un logement individuel pur entre 1999 et 2007), plus marquée sur la COBAN (28,1%) et le Val de l'Eyre (29,7%)

Entre 2004 et 2007, une emprise croissante de la CUB, de la COBAN et de la COBAS sur le destin résidentiel du Val de l'Eyre

- **Modes de construction**

Une place importante des logements collectifs dans le développement résidentiel entre 1999 et 2007 (31,8% des constructions neuves) malgré une place encore prépondérante accordée aux logements individuels

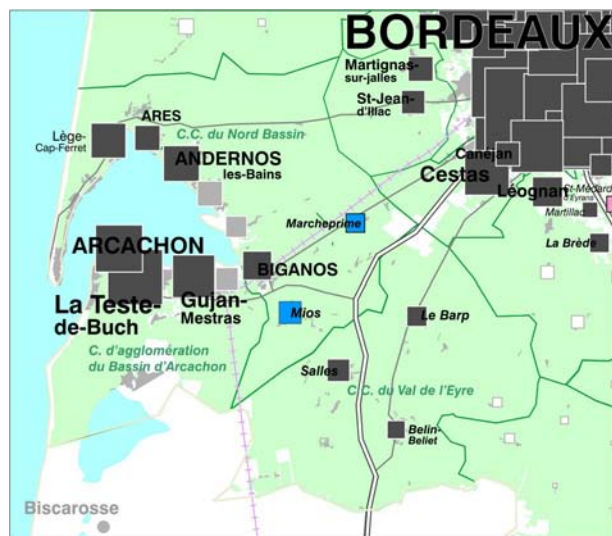
Entre 2004 et 2007, une désaffection des logements individuels purs (hormis Val de l'Eyre) à la faveur de tous les autres modes de construction.

- **Consommation d'espace résidentiel**

Une consommation d'espace résidentiel peu importante (indice de surface globale consommée entre 1999 et 2007 estimé à 7,4) avec des disparités entre les secteurs sous-pression du pourtour du Bassin et l'arrière-pays rural du Val de l'Eyre

Entre 2004 et 2007, une légère diminution de la consommation d'espace résidentiel liée à la diversification des modes de construction en alternative au logement individuel pur

Localisation et armature territoriale



lieu d'emploi

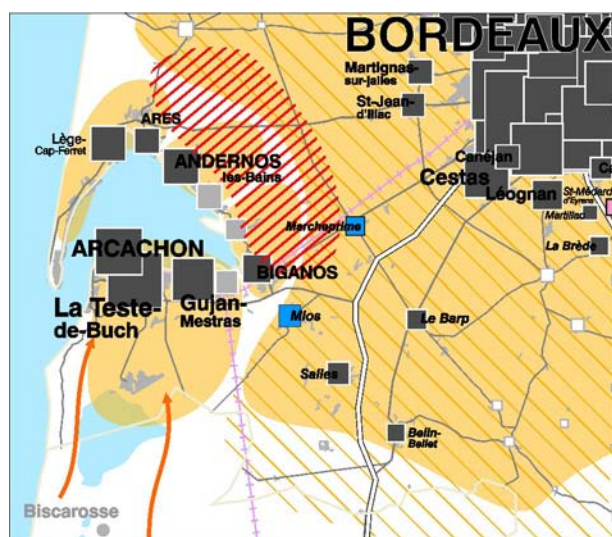
- Centralité économique**
(commune de plus de 800 emplois en 1999),
fonctionnant avec son unité urbaine (système urbain)
ou seule (pôle d'emploi isolé)
- Centralité économique secondaire

lieu de résidence

- Foyer de peuplement
- Ville isolée
- Communes rurales
- Limite EPCI

sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement A'urba décembre 2008

Polarisation des actifs



aire d'influence
(plus de 30% de la population active occupée
travaille dans un système urbain)

aire d'influence potentielle
(20 à 30% de la population active occupée
travaille dans un système urbain)

Secteur bipolaire,
à l'interface entre deux aires d'influence
(-aires d'influence potentielles)

sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement A'urba décembre 2008

3 | Pays du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre

3.1 | Armature territoriale

L'armature territoriale du pays du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre laisse apparaître :

- **au sud-Bassin, le territoire autonome de la COBAS :**

Le **système urbain d'Arcachon** (4 communes) fonctionne en vase relativement clos. En 1999, la quasi-totalité des emplois (presque 90%) du SU sont occupés par des actifs résidant sur l'une des quatre communes ; parallèlement, plus de 80% des actifs résidents occupent un emploi sur l'une des quatre communes. Entre 1999 et 2007, les deux tiers des logements individuels purs sont portés par les habitants de la COBAS. Ces dernières années (2004-2007), on observe toutefois un accroissement de la mobilité résidentielle vers la C.C. du Val de l'Eyre.

→ **les trois centralités économiques de la Teste-de-Buch** (8 203 emplois en 1999 ; 24 199 hab. en 2005), **d'Arcachon** (5 743 emplois ; 12 017 hab.), et de **Gujan-Mestras** (3 088 emplois ; 16 190 hab.),

→ la **commune du Teich** (5 830 hab.), rattachée à l'unité urbaine d'Arcachon en 1990 du fait du développement urbain des communes du sud-Bassin,

- **l'espace multipolaire du nord-Bassin**

Ce territoire (6 communes) est structuré autour des trois centralités économiques d'**Andernos-les-Bains** (2 091 emplois en 1999 ; 10 217 hab. en 2005), de **Biganos** (2 506 emplois ; 7 887 hab.), et d'**Arès** (1 160 emplois ; 5 335 hab.) et **en étroite relation avec le système urbain bordelais**. Toutes les communes, à l'exception de Lège-Cap-Ferret, sont bipolaires : les actifs travaillent majoritairement sur le système urbain de résidence, et secondairement (à plus de 30%) sur le système urbain bordelais. Le développement résidentiel de la COBAN est largement lié à la venue de populations exogènes, en provenance de la CUB, mais également de la France entière. Entre 2004 et 2007, on notera toutefois une certaine désaffection de la population communautaire vis à vis du logement individuel pur ; ce phénomène traduit un changement de mode de construction dans l'accès à la propriété individuelle des métropolitains (opérations groupées, et mixtes).

- **le Val de l'Eyre en plein développement urbain**

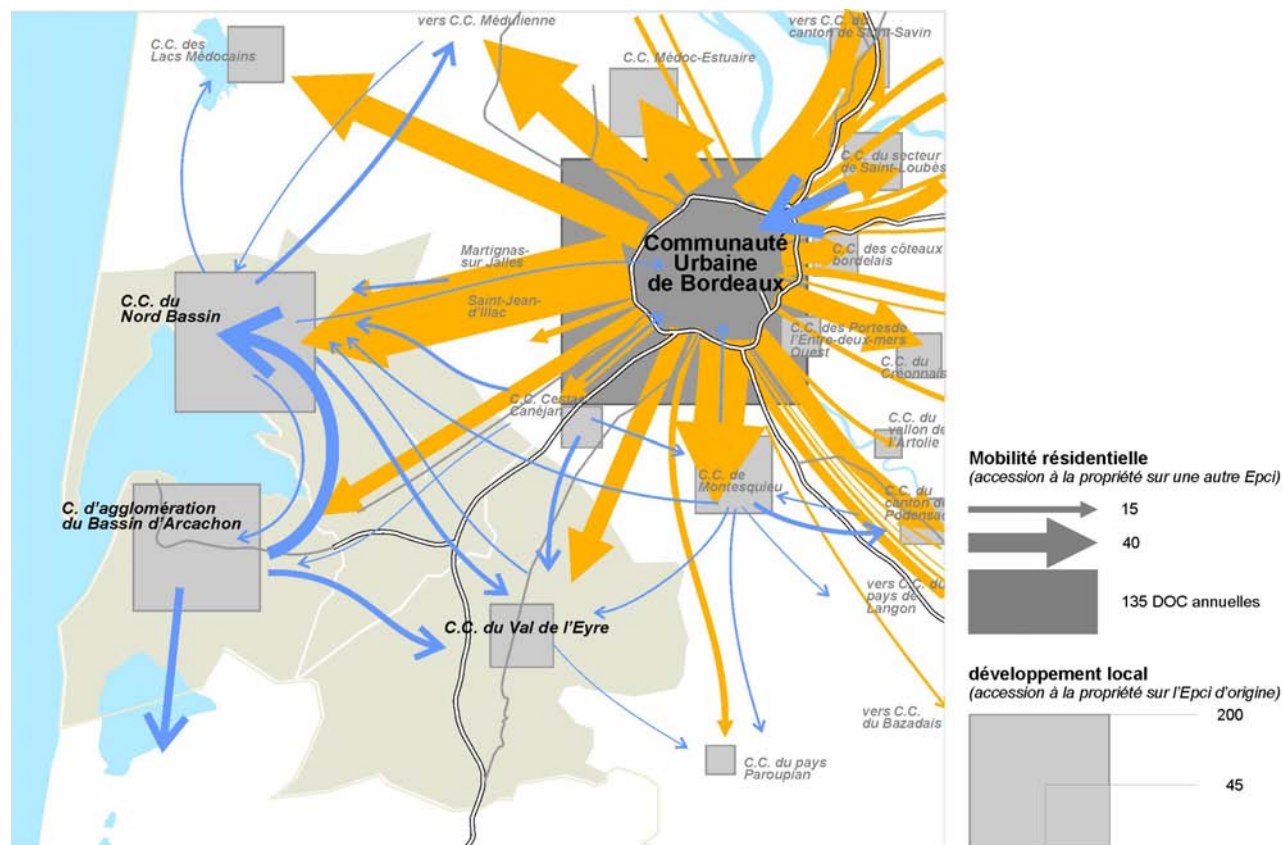
Le Val de l'Eyre (7 communes) est un espace à dominante rurale situé à proximité du bassin d'Arcachon dont il bénéficie de l'attractivité, et sous influence du SU bordelais (plus de 30% des actifs y ont un emploi). Entre 1999 et 2007, le développement résidentiel reste lié à la venue de la population communautaire, et de plus en plus des habitants de la COBAS

→ **les trois pôles d'emploi isolés** : **Salles** (5 402 hab. en 2005), le **Barp** (4 220 hab.), et **Belin-Beliet** (3 649 hab.),

→ les **foyers de peuplement de Mios** (5 943 hab.) et **Marcheprime** (3 832 hab.),

→ les **communes rurales de Lugos et Saint-Magne**.

Où construisent les habitants du pays du Bassin d'Arcachon et du val de l'Eyre entre 1999 et 2007 ?



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers CITADEL DRIE ©
traitement A'urba décembre 2008

Tableau A - Rythme de la construction entre 1999 et 2007

	Rythme de construction annuel (en%)			Logement 99	Constructions neuves (volume annuel)	
	1999-2003	2004-2007	Accélération		1999-2003	2004-2007
Arcachon	0,94	0,61	-0,33	15 284	146	98
Communes attenantes, Sud B.	2,09	3,08	0,97	22 895	499	819
Centralités économiques, Nord B.	1,79	2,84	1,04	13 742	255	445
Communes attenantes, Nord B.	1,91	2,03	0,12	15 074	300	347
Pôles d'emploi isolés, Nord B.	3,55	4,14	0,57	3 030	115	159
Pôles d'emploi isolés, V. de l'Eyre	3,57	4,87	1,26	4 510	173	282
Communes rurales, V. de l'Eyre	2,17	3,28	1,08	627	14	24
Total Pays	1,92	2,53	0,60	75 162	1 501	2 173
Total Gironde	1,32	1,84	0,51	641 861	8 726	12 953

3 | Pays du Bassin d’Arcachon et du Val de l’Eyre

3.2 | Développement résidentiel

Le **pays du Bassin d’Arcachon et du Val de l’Eyre** est depuis plusieurs décennies le territoire girondin qui connaît le plus important développement résidentiel (hormis la CUB). Entre 1999 et 2007, ce secteur affiche un **volume annuel de 1 800 constructions neuves**, soit 17,0% du total du département. Malgré un certain ralentissement de la construction entre 1999 et 2003, le dynamisme de la construction est reparti, avec un volume annuel moyen de 2 173 constructions neuves sur la période 2004-2007 (soit 405 logements supplémentaires par an en comparaison avec la période 1999-2003).

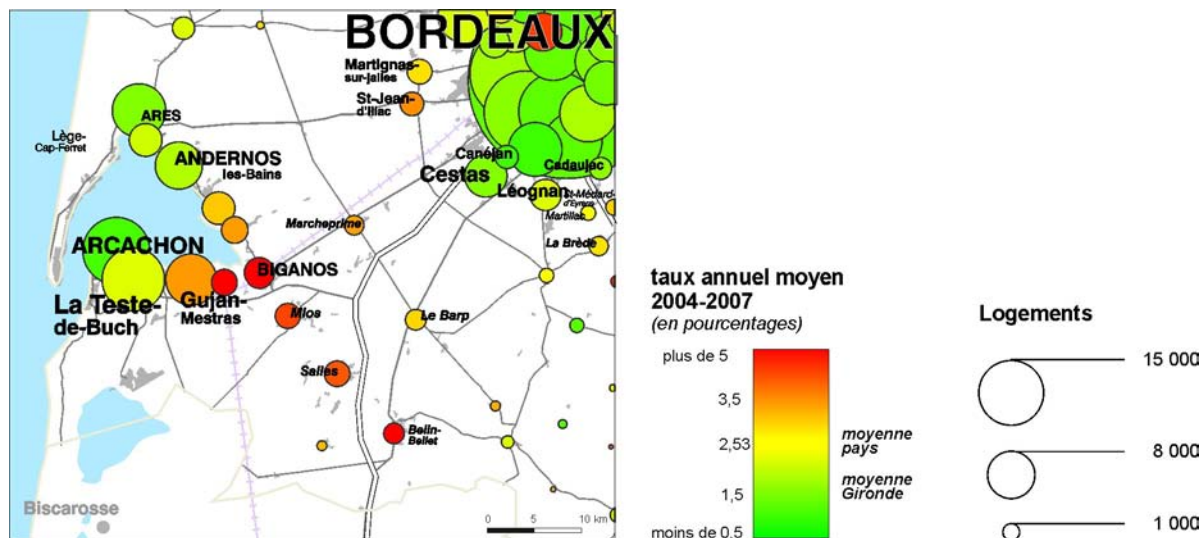
Le développement résidentiel est **majoritairement lié au dynamisme de la population locale** (56,5% des pétitionnaires d’un logement individuel pur résident le pays entre 1999 et 2007), néanmoins le pays du Bassin d’Arcachon et du Val de l’Eyre dispose d’une **certaine attractivité auprès de la population communautaire** : 23,4% des logements individuels purs sont à l’initiative d’un habitant de la CUB. L’influence métropolitaine se fait davantage ressentir sur la **COBAN** (28,1% des logements individuels purs) et le **Val de l’Eyre** (29,7%) mais tend à s’estomper ces dernières années. L’apparente désaffection de ces secteurs auprès de la population communautaire traduit cependant une évolution des modes de construction, à la faveur des logements individuels groupés (dont on ne peut interpréter l’origine géographique). Ces **secteurs restent des destinations privilégiées pour les habitants de la CUB** ; au regard de la dynamique résidentielle perçue à l’échelle du département entre 2004 et 2007, on relèvera toutefois que d’autres secteurs se sont révélés plus attractifs, certainement plus accessibles.

La **COBAS**, par contre, dispose d’un développement résidentiel très majoritairement lié au **dynamisme de la population locale** (deux tiers des logements individuel purs) et à la venue d’habitants extérieurs au département (14,9%). A l’échelle du pays, l’attractivité du bassin d’Arcachon et du Val de l’Eyre dépasse le contexte girondin : près de 12% des pétitionnaires viennent d’un autre département (y compris les Landes limitrophes).

Entre 2004 et 2007, l’augmentation des prix du foncier sur le pourtour du Bassin a cependant encouragé des changements radicaux des modes de construction, tout comme une dynamique de construction sans précédent sur le Val de l’Eyre. L’accession à la propriété individuelle, rendue de plus en plus difficile pour les populations originaires du bassin comme pour bon nombre de métropolitains, se réalise davantage sur les communes rurales de l’arrière-pays. L’accession en « nombre » à la propriété individuelle par des populations exogènes doit peut-être inciter à une **veille du coût et des modalités du développement résidentiel** (modes de construction, consommation d’espace).

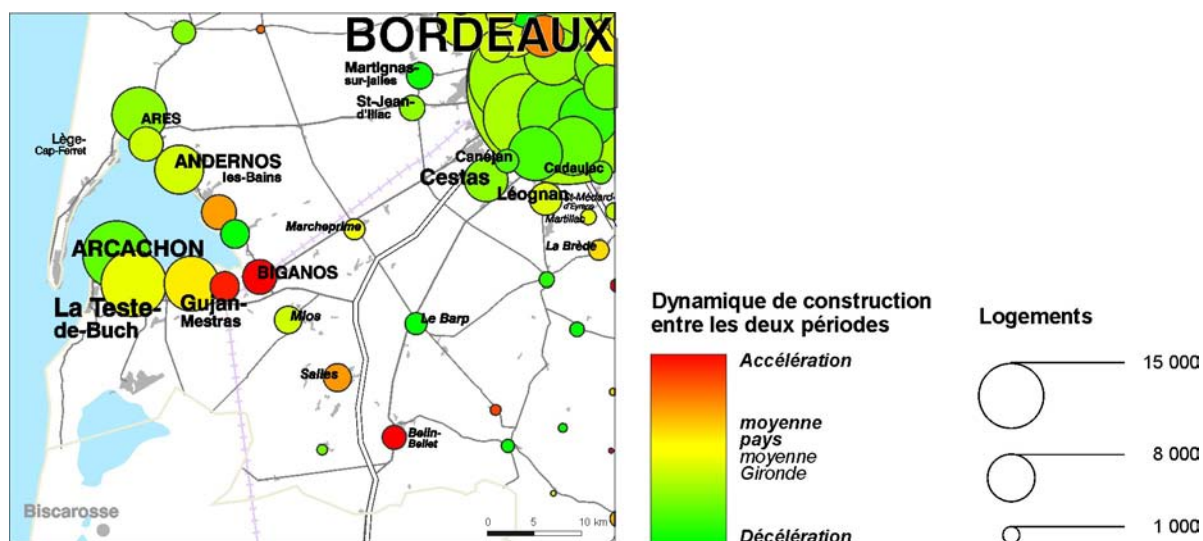
Dans le même temps, l’emprise croissante de la population communautaire, des habitants de la COBAS et de la COBAN sur le destin résidentiel du Val de l’Eyre a provoqué une augmentation des prix du foncier sur les communes rurales tout comme un **accroissement de la mobilité résidentielle de la population locale**. Entre 2004 et 2007, la stabilité résidentielle des habitants du Val de l’Eyre s’est atténuée (-10,8 points).

Rythme de la construction entre 2004 et 2007



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement Aurba décembre 2008

Dynamique de construction entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2007



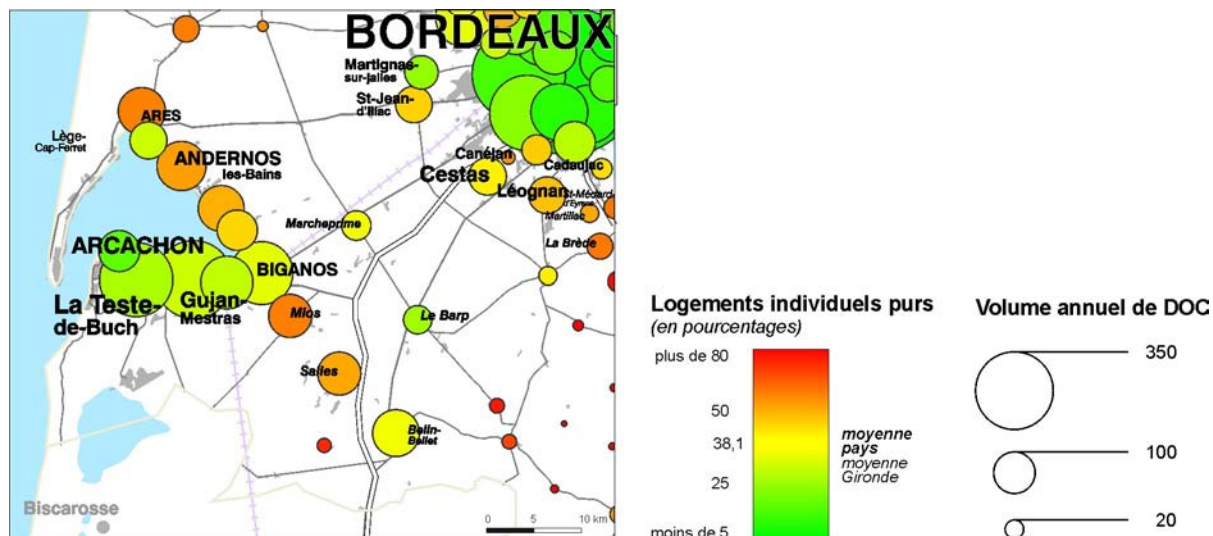
sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement Aurba décembre 2008

3 | Pays du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre

Entre 2004 et 2007, l'essentiel du développement résidentiel reste sur le pourtour du Bassin d'Arcachon, mais c'est dans le Val de l'Eyre que la dynamique de construction se fait davantage ressentir. Le développement résidentiel reste très important sur les secteurs historiques : les communes du sud-Arcachonnais, et le nord-Bassin.

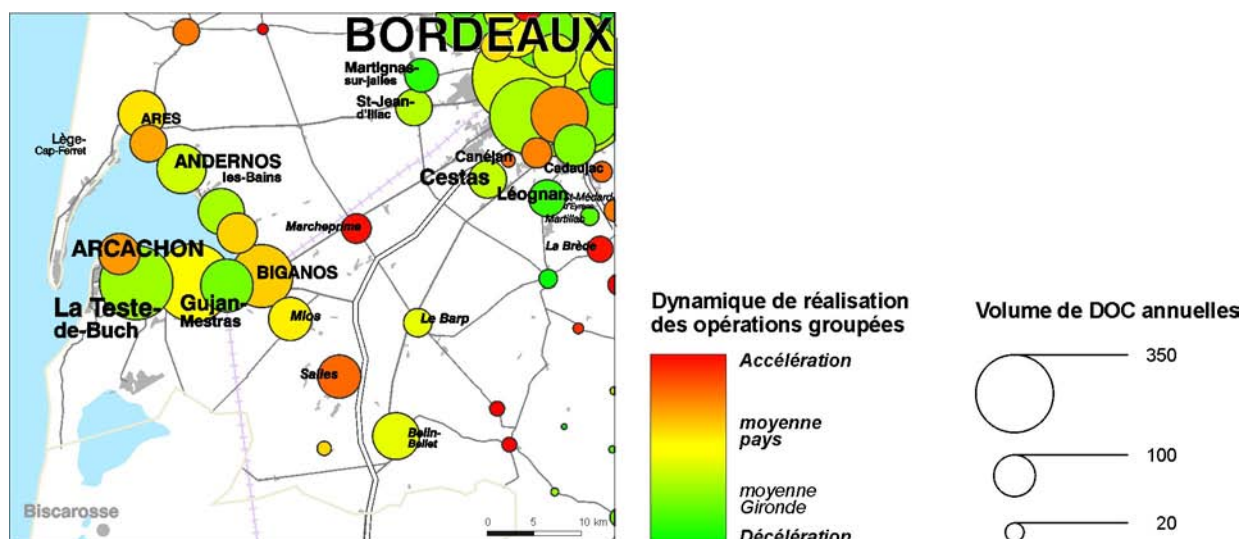
- Le **sud-Bassin** représente 42,2% du total des constructions neuves réalisées sur le pays. Organisé autour d'Arcachon, centre historique en perte de dynamisme résidentiel, ce secteur poursuit son développement sur les communes périphériques, en particulier à Gujan-Mestras (348 constructions neuves par an), et à la Teste-de-Buch (312 DOC annuelles). Entre 2004 et 2007, le développement résidentiel reste très majoritairement le fait de la population locale (deux tiers des logements individuels purs). La stabilité résidentielle des habitants reste également importante même si l'on observe une mobilité croissante vers les secteurs voisins de la COBAN, et du val de l'Eyre.
- Le **nord-Bassin** (42,2% des constructions neuves du pays) poursuit un important développement résidentiel. Entre 2004 et 2007, Lège-cap-Ferret, Andernos-les-bains et Arès maintiennent des volumes de constructions neuves élevés ; Biganos affiche une accélération très sensible des rythmes de construction (225 logements par an, contre une centaine pour la période 1999-2003). Les habitants de la CUB tiennent toujours une place non-négligeable parmi les logements individuels purs, malgré une certaine « désaffection » (22,9% du total).
- Le **Val de l'Eyre** connaît une importante accélération de son développement résidentiel, avec toutefois des volumes de constructions neuves bien moindres que sur les deux secteurs voisins (306 DOC en moyenne par an). Lieu privilégié d'accession à la propriété individuelle, le Val de l'Eyre devient attractif pour les métropolitains et les habitants du pourtour du Bassin.

Proportion de logements individuels purs dans le total des constructions neuves entre 2004 et 2007



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement A'urba décembre 2008

Dynamique de construction des logements individuels groupés entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2007



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement A'urba décembre 2008

3 | Pays du Bassin d’Arcachon et du Val de l’Eyre

3.3 | Mode de construction

Le développement résidentiel du **pays du Bassin d’Arcachon et du Val de l’Eyre** se caractérise par une offre assez diversifiée des modes de construction. Entre 1999 et 2004, les opérations de logements collectifs purs ont été prépondérantes ; ces dernières années, ce sont les logements mixtes et les logements individuels groupés qui caractérisent les constructions neuves.

Le coût du foncier et la pression de la demande conditionnent largement les modalités du développement résidentiel : les logements collectifs représentent 36,7% des déclarations d’ouverture de chantier entre 2004 et 2007 (un peu plus du quart à la période précédente). Dans le même temps, les logements individuels, en opérations groupées et mixtes constituent le quart des constructions neuves, ce qui donne une bonne alternative aux logements individuels purs encore très majoritaires sur les autres secteurs du département. L’analyse des pétitionnaires de logements individuels purs montrent d’ailleurs une certaine désaffection de la population communautaire pour ce mode de construction (-9,1 points pour la COBAN, -11,1 pour le val de l’Eyre).

Tableau B - Mode construction entre 1999 et 2007 (en proportions du total des D.O.C.)

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	99-03	04-07	99-03	04-07	99-03	04-07	99-03	04-07
Arcachon	8,4	12,5	4,4	15,1	--	--	87,2	72,4
Communes attenantes, Sud B.	58,8	26,7	17,0	20,3	2,6	13,0	21,6	40,1
Centralités économiques, Nord B.	75,2	40,3	9,3	17,2	--	23,0	15,5	19,5
Communes attenantes, Nord B.	70,3	55,6	10,9	19,7	2,1	11,1	16,7	13,6
Pôles d’emploi isolés, Nord B.	75,4	55,4	9,4	29,6	--	5,4	15,2	9,6
Pôles d’emploi isolés, V. de l’Eyre	68,5	41,1	9,0	20,9	4,9	23,9	17,6	14,1
Communes rurales, V. de l’Eyre	95,8	89,6	4,2	10,4	--	--	--	--
Total PAYS	61,7	38,1	11,6	20,0	1,8	14,8	24,8	27,1
Total GIRONDE	49,2	36,0	14,3	18,6	8,4	12,8	28,1	32,6

- Sur le territoire du **sud-Bassin**, le développement résidentiel affiche, entre 2004 et 2007, une diversification assez importante des modes de construction. En comparaison avec la période précédente au cours de laquelle les logements individuels maintenaient encore une place prépondérante, ce secteur poursuit le développement des opérations groupées d’habitat individuel en alternative aux logements individuels purs et multiplie les opérations mixtes tout comme les logements collectifs.

La centralité historique **d’Arcachon** poursuit son développement résidentiel sur la multiplication des **opérations de logements collectifs purs** (72% des déclarations d’ouverture de chantier) et multiplie les **opérations groupées d’habitat individuel**.

Les **communes attenantes** marquent davantage le changement, en poursuivant le développement des logements individuels en **opérations groupées et mixtes**, et surtout en développant une offre conséquente en **logements collectifs purs** (122 unités par an sur Gujan-Mestras ; 131 unités sur la Teste-de-Buch).

3 | Pays du Bassin d’Arcachon et du Val de l’Eyre

- Le développement résidentiel du **nord-Bassin** affiche encore une prépondérance des logements individuels (74% des constructions neuves), sur les centralités économiques comme sur les communes attenantes. La tendance s’est toutefois légèrement inversée ces dernières années, avec une diversification non-négligeable des modes de construction (-25 points pour les logements individuels purs dans le total des constructions neuves).

Les **centralités économiques situées sur le pourtour du Bassin d’Arcachon** présentent les plus importants changements, avec de manière générale la poursuite des opérations groupées d’habitat individuel, et surtout la multiplication des logements mixtes sur la centralité économique de Biganos et les logements collectifs purs sur Andernos-les-Bains.

Les **communes attenantes** maintiennent un poids non-négligeable de logements individuels et multiplient les opérations groupées d’habitat individuel.

Sur les **pôles d’emploi isolés** de **Mios**, et surtout de **Marcheprime**, le développement des logements individuels groupés (30% des DOC) donne une bonne alternative aux logements individuels purs.

- Sur le **Val de l’Eyre**, le développement résidentiel concède aux **logements individuels** une place encore prépondérante. Entre 2004 et 2007, **la diversification des modes de construction, en particulier sur les pôles d’emploi isolés**, est toutefois assez remarquable. Les opérations mixtes (Le Barp, Belin-Beliet) et les logements individuels groupés (Salles) ont pris une place non-négligeable parmi les constructions neuves.

Les **communes rurales** de l’arrière-pays, par contre, maintiennent un développement résidentiel axé sur les logements individuels purs (89,6% des constructions neuves).

3 | Pays du Bassin d’Arcachon et du Val de l’Eyre

3.4 | Consommation d’espace

Sur l’ensemble **du pays du Bassin d’Arcachon et du Val de l’Eyre**, la consommation d’espace à vocation résidentielle est inférieure à la moyenne du département. Les chiffres dissimulent toutefois les disparités territoriales liées à la diversité des secteurs, entre pression foncière sur le pourtour du bassin d’Arcachon, et disponibilité foncière dans l’arrière-pays et le val de l’Eyre.

Tableau C - Superficies consommées par mode de construction entre 1999 et 2007

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	shon	surface	shon	surface	shon	surface	shon	surface
Arcachon	168	795	111	231	--	--	91	90
Communes attenantes, Sud B.	137	1 078	88	525	80	462	65	262
Centralités économiques, Nord B.	133	1 030	88	503	69	301	68	217
Communes attenantes, Nord B.	134	1 094	94	679	73	379	73	230
Pôles d’emploi isolés, Nord B.	131	1 508	91	727	70	358	67	268
Pôles d’emploi isolés, V. de l’Eyre	134	1 768	104	626	72	270	60	94
Communes rurales, V. de l’Eyre	126	1 882	100	794	--	--	--	--
Total PAYS	134	1 231	92	572	73	344	69	221
Total GIRONDE	130	1 388	91	524	75	256	70	156

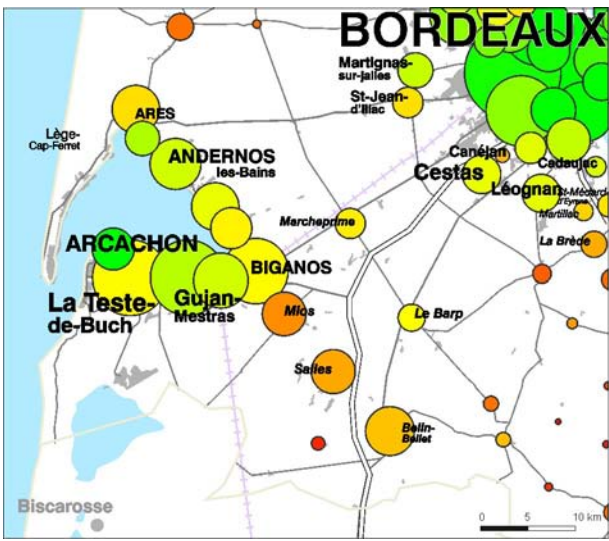
De manière générale, on observera une gestion plus économe de l’espace résidentiel dans la dynamique de construction des années 2004-2007 que précédemment. La diversification des modes de construction est le facteur déterminant, plutôt que l’évolution des superficies de terrain pour chacun des modes qui, sur le pays, n’ont pas beaucoup diminué, voire ont augmenté.

Tableau D - Indicateur de la consommation d’espace entre 1999 et 2007

	99-03		2004-2007			
	Global*	Global*	Individuel pur	Individuel groupé	Mixte	collectif
Arcachon	1,6	1,8	4,7	2,1	--	1,0
Communes attenantes, Sud B	7,0	6,1	7,9	6,0	5,8	4,0
Centralités économiques, Nord B.	7,7	6,3	7,7	5,7	4,3	2,2
Communes attenantes, Nord B.	7,9	7,3	8,2	7,2	5,2	3,1
Pôles d’emploi isolés, Nord B.	9,6	9,9	1,5	8,0	5,1	4,0
Pôles d’emploi isolés, V. de l’Eyre	12,4	9,1	13,2	6,0	3,7	1,6
Communes rurales, V. de l’Eyre	19,4	14,5	14,9	8,0	--	--
Total PAYS	7,9	7,0	9,2	6,2	4,7	3,2
Total GIRONDE	8,1	7,2	10,7	5,8	3,4	2,2

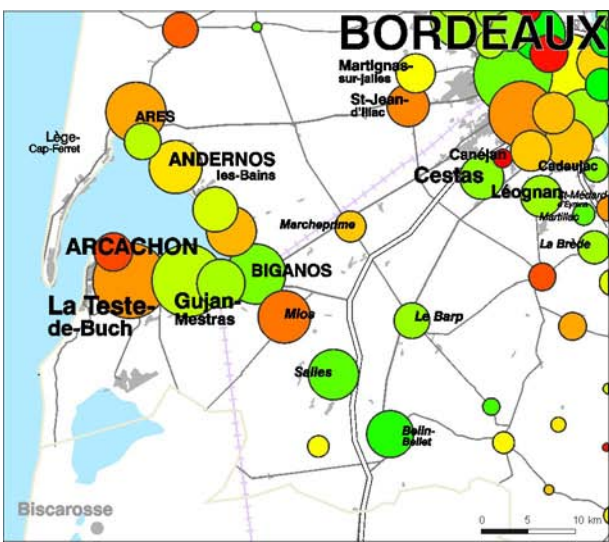
* tous modes de construction confondus

Ratio de surfaces global entre 2004 et 2007
(rapport superficie terrain /surface habitable)



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement Aurba décembre 2008

Evolution du ratio de surfaces global entre les deux périodes 199-2003 et 2004-2007



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN ©
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE ©
traitement Aurba décembre 2008

3 | Pays du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre

- Sur le territoire du **sud-Bassin**, la consommation d'espace résidentiel reste très modérée. Le prix du foncier y étant plutôt élevé, les superficies de terrain sont inférieures aux autres secteurs girondins.

La **centralité historique d'Arcachon**, établie sur une assise foncière saturée, affiche des indicateurs de consommation d'espace très faibles. De manière générale, les surfaces habitables y sont plus importantes qu'ailleurs (102 m², tous modes de construction confondus) et les emprises au sol y sont plus petites (183 m²). Le poids des logements collectifs purs explique largement cette situation. Entre 2004 et 2007, le développement des opérations groupées d'habitat individuel se révèle également peu consommateur d'espace (111 m² de surface bâtie ; superficie de terrain estimée à 230 m²).

Les **communes attenantes** ont une consommation d'espace résidentiel plus importante, mais qui reste modérée au regard des autres secteurs girondins. Les superficies de terrain qui assoient le développement résidentiel sont, **peu importantes pour les logements individuels** mais peuvent être considérées comme **excessives pour les logements collectifs** (en particulier à la Teste-de-Buch). D'ailleurs, ces dernières années, la consommation « relative » des logements collectifs purs a augmenté : la taille moyenne des logements a diminué alors que la superficie des terrains qui les supportent a considérablement augmenté. Entre 2004 et 2007, seule la diversification des modes de construction a permis de réduire la consommation de l'espace résidentiel (un logement individuel groupé consomme deux fois moins de terrain qu'un logement individuel pur).

- Au **nord-Bassin**, le développement résidentiel des **centralités économiques** affiche une consommation d'espace assez importante : en moyenne, les surfaces habitables sont plus petites et les superficies de terrain sont plus importantes que sur les autres centres urbains du département. Entre 2004 et 2007, la diminution de la consommation d'espace résidentiel est liée à la diversification des modes de construction. Les logements individuels purs présentent une emprise au sol moyenne, alors que les autres opérations réalisées sur les centralités présentent des ratios de surface supérieurs à ceux des autres centres urbains girondins (surfaces habitables moindres pour des superficies de terrain plus importantes).

Sur les **communes attenantes**, la consommation d'espace résidentiel est plus modérée : les surfaces habitables sont plus importantes et les superficies de terrain sont plus petites que sur les autres secteurs du département. Entre 2004 et 2007, la multiplication des logements individuels groupés et la diversification ponctuelle des modes de construction ont permis de réduire la consommation d'espace ; néanmoins ces derniers ont une occupation au sol très importante.

Le développement résidentiel des **pôles d'emploi isolés de l'arrière-pays**, axé sur les logements individuels, est davantage consommateur d'espace de fait. Entre 2004 et 2007, la multiplication des opérations groupées n'a pas occasionné une gestion plus économe de l'espace résidentiel. Bien au contraire, le développement résidentiel, peu importe le mode de construction, présente des superficies de terrain importantes, supérieures à ce qu'elles étaient à la période précédente.

3 | Pays du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre

Sur le **Val de l'Eyre**, le développement résidentiel est **consommateur d'espace** : en moyenne, les surfaces habitables et les superficies de terrain sont plus importantes que les autres secteurs girondins, sur les pôles d'emploi ruraux et sur les communes rurales. Entre 2004 et 2007, la diversification des modes de construction a néanmoins permis de réduire sensiblement la consommation très importante des logements individuels purs.

Sur les **pôles d'emploi isolés**, la consommation relative de l'espace résidentiel (rapport de surfaces) reste modérée. Entre 2004 et 2007, la diversification des modes de construction a permis de réduire les emprises au sol (passant de 13,2 pour les logements individuels pur à 6,0 pour les opérations groupées). Parallèlement, le développement de logements de moyenne et grande taille permet de réduire les ratios de surface (les emprises au sol restent importantes).

Sur les **communes rurales**, la très nette diminution des superficies de terrain a considérablement réduit la consommation d'espace (480 m² d'emprise au sol en moins par logement individuel pur).



4 | Pays des Graves et des Landes

4 | Pays des Graves et Landes

En résumé

- **Développement de la construction**

Un développement résidentiel assez important depuis plusieurs décennies qui connaît une décélération de ses rythmes de construction ces dernières années

Un développement résidentiel qui se passe essentiellement sur les secteurs les plus proches de la métropole (60% des constructions neuves sur les centralités économiques de l'ouest entre 2004 et 2007)

- **Mobilité résidentielle**

Un développement résidentiel étroitement lié à la venue de la population communautaire (60,6% des pétitionnaires d'un logement individuel pur résident la CUB entre 1999 et 2007)

Entre 2004 et 2007, une atténuation de l'attractivité auprès des habitants de la CUB avec toutefois des changements de mode d'accès à la propriété individuelle (à la faveur des opérations groupées) qui peuvent masquer le fait que la CUB ait consolidé son emprise sur le développement résidentiel sur les secteurs limitrophes et étendu son influence sur des secteurs plus éloignés (communes rurales des Graves et des Landes)

Une mobilité résidentielle croissante ces dernières années de la population locale vers des secteurs où l'accession à la propriété individuelle leur est encore possible (Val de l'Eyre, Pays de Paroupien ou canton de Podensac)

- **Modes de construction**

Un lieu privilégié pour accéder à la propriété individuelle du fait de sa proximité à la métropole (84,3% de logements individuels des constructions neuves entre 1999 et 2007)

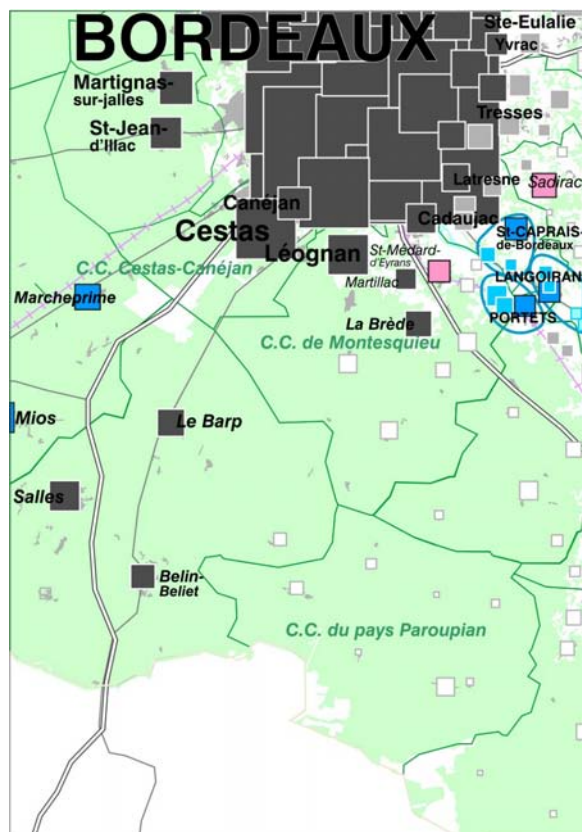
Entre 2004 et 2007, des efforts de diversification des modes de construction au profit des logements collectifs purs et individuels mixtes dans les centralités économiques de l'ouest et les centres urbains des Graves

- **Consommation d'espace résidentiel**

Une consommation d'espace résidentiel assez importante (indice de surface globale consommée entre 1999 et 2007 égal à 8,8)

Entre 2004 et 2007, une légère diminution de la consommation d'espace résidentiel lié notamment à la réduction des superficies de terrain dédiées aux opérations groupées et aux logements collectifs

Localisation et armature territoriale



lieu d'emploi

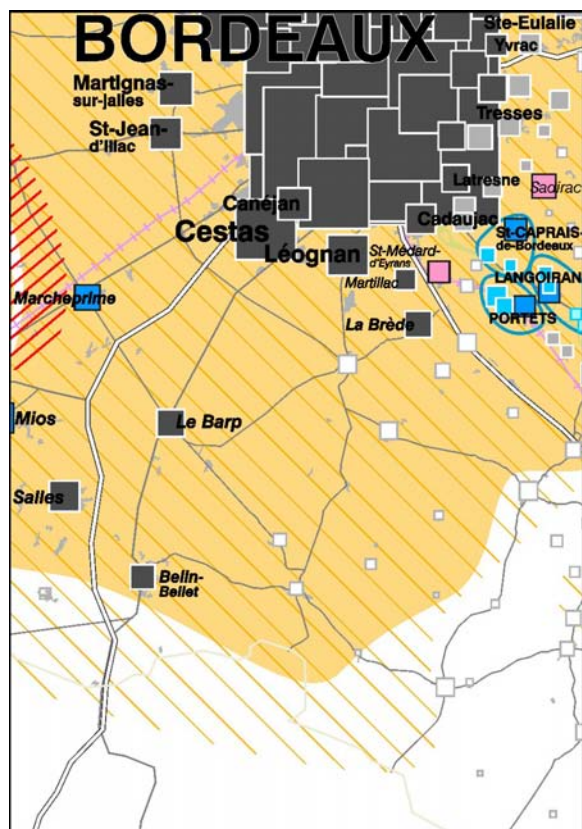
- Centralité économique**
(commune de plus de 800 emplois en 1999),
fonctionnant avec son unité urbaine (système urbain)
ou seule (pôle d'emploi isolé)
- Centralité économique secondaire

lieu de résidence

- Foyer de peuplement
- Ville isolée
- Ville éclatée
- Communes rurales
- Limite EPCI

sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement A'urba décembre 2008

Polarisation des actifs



- aire d'influence**
(plus de 30% de la population active occupée
travaille dans un système urbain)
- aire d'influence potentielle**
(20 à 30% de la population active occupée
travaille dans un système urbain)
- Secteur bipolaire,**
à l'interface entre deux aires d'influence
(-aires d'influence potentielles)

4 | Pays des Graves et Landes

4.1 | Armature territoriale

L'armature territoriale du pays des Graves et des Landes laisse apparaître :

- **les centralités économiques métropolitaines :**

Martignas-sur-Jalles, Cestas, Canéjan, Saint-Jean-d'Illac, Léognan et Cadaujac sont **des centralités économiques métropolitaines**, présentant de très importantes migrations pendulaires avec le SU de Bordeaux (plus de 90% des actifs occupés travaillent sur la métropole), alors que le taux de stabilité communal est inférieur à 20%.

Entre 2004 et 2007, ces centres urbains restent attractifs pour la population communautaire, même si le développement des logements individuels purs (la moitié des DOC) montrent une désaffectation des habitants de la CUB. Les autres modes d'accès à la propriété individuelle deviennent prépondérants. A l'ouest de la métropole, où le développement résidentiel prend toute son ampleur, le dynamisme de la construction est majoritairement le fait de la population endogène.

- **le secteur des Graves :**

Il se structure autour des centres urbains de **la Brède** (3 397 hab. en 2005), de **Saint-Médard-d'Eyrans** (2 535 hab.), de **Martillac** (2 224 hab.) et de **Beautiran** (2 104 hab.).

Aux franges du territoire métropolitain, ces centres urbains sont autant de **lieux de résidence attractifs pour la population communautaire que des noyaux fédérateurs pour les communes environnantes, ce qui favorise leur développement urbain.**

En 1999, plus de la moitié des actifs occupés du secteur des Graves ont un emploi sur la métropole bordelaise. Jusqu'en 2003, le développement des logements individuels purs (plus de 80% des DOC) montrent une très forte attractivité auprès de la population communautaire. Sur la période 2004-2007, la perte de dynamisme résidentiel s'explique par une certaine désaffectation de la part des habitants de la CUB.

- **l'espace rural du sud Girondin (C.C. du pays Paroupian), une frange métropolitaine en extension :**

Les communes de la C.C. du pays Paroupian se situent majoritairement dans l'espace métropolitain (plus de 20 % des actifs occupés ont un emploi sur le SU de Bordeaux en 1999). Sur la période 1999-2003, le développement des logements individuels purs (91,4% des DOC) est largement le fait des habitants de la CUB (45,3% des DOC-IP). Entre 2004 et 2007, les porteurs de DOC-IP ont des origines géographiques beaucoup plus variées (COBAS, COBAN, Val de l'Eyre, canton de Podensac). De par sa situation géographique et le moindre coût foncier, le pays Paroupian fait partie des secteurs qui connaissent la plus importante accélération des rythmes de construction.

Où construisent les habitants du pays des Graves et Landes entre 1999 et 2007 ?

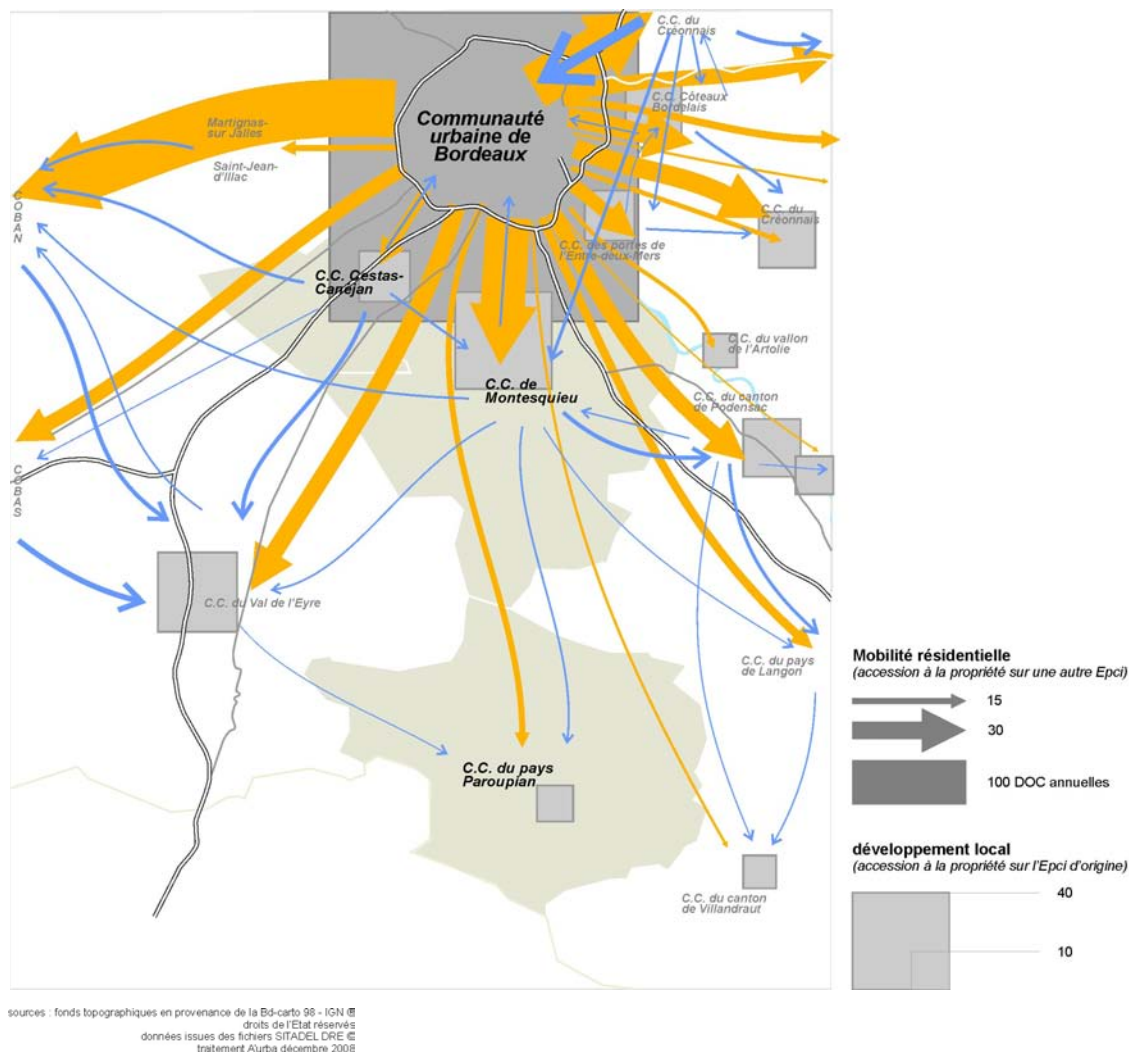


Tableau A - Rythme de la construction entre 1999 et 2007

	Rythme de construction annuel (en%)			Logement 99	Constructions neuves (volume annuel)	
	1999-2003	2004-2007	Accélération		1999-2003	2004-2007
Centres métropolitains, Ouest	3,75	3,24	-0,49	3 509	142	143
Centres métropolitains, Sud-Ouest	1,21	1,10	-0,11	7 831	97	93
Centres métropolitains, Sud	1,64	1,91	0,27	4 842	82	103
Centres urbains, Graves	2,27	2,43	0,15	4 055	96	114
Communes rurales, Graves	3,09	2,10	-0,96	2 724	89	69
Communes rurales, Landes	2,03	2,39	0,35	1 875	40	51
Total Pays	2,11	2,02	-0,09	24 836	546	574
Total Gironde	1,32	1,84	0,51	641 861	8 726	12 953

4 | Pays des Graves et Landes

4.2 | Développement résidentiel

Le **pays des Graves et des Landes** connaît, depuis plusieurs décennies, **un développement résidentiel très important**, affichant des rythmes de construction supérieurs à 2% par an, soit une production annuelle de 558 constructions neuves entre 1999 et 2007. Ces dernières années, les rythmes de construction restent soutenus même si l'on observe une décélération de la dynamique résidentielle par rapport à la période précédente (1999-2003).

Le développement résidentiel est **étroitement lié à la venue de populations communautaires** ; l'analyse des pétitionnaires de logements individuels purs (60,6% des constructions neuves entre 1999 et 2007), montre que la majorité d'entre eux est portée par un habitant de la CUB : plus de la moitié sur la CC de Cestas-Canéjan et la CC de Montesquieu ; le tiers sur la CC du pays Paroupian. L'influence métropolitaine tient une place très importante dans le développement résidentiel du pays des Graves et des Landes.

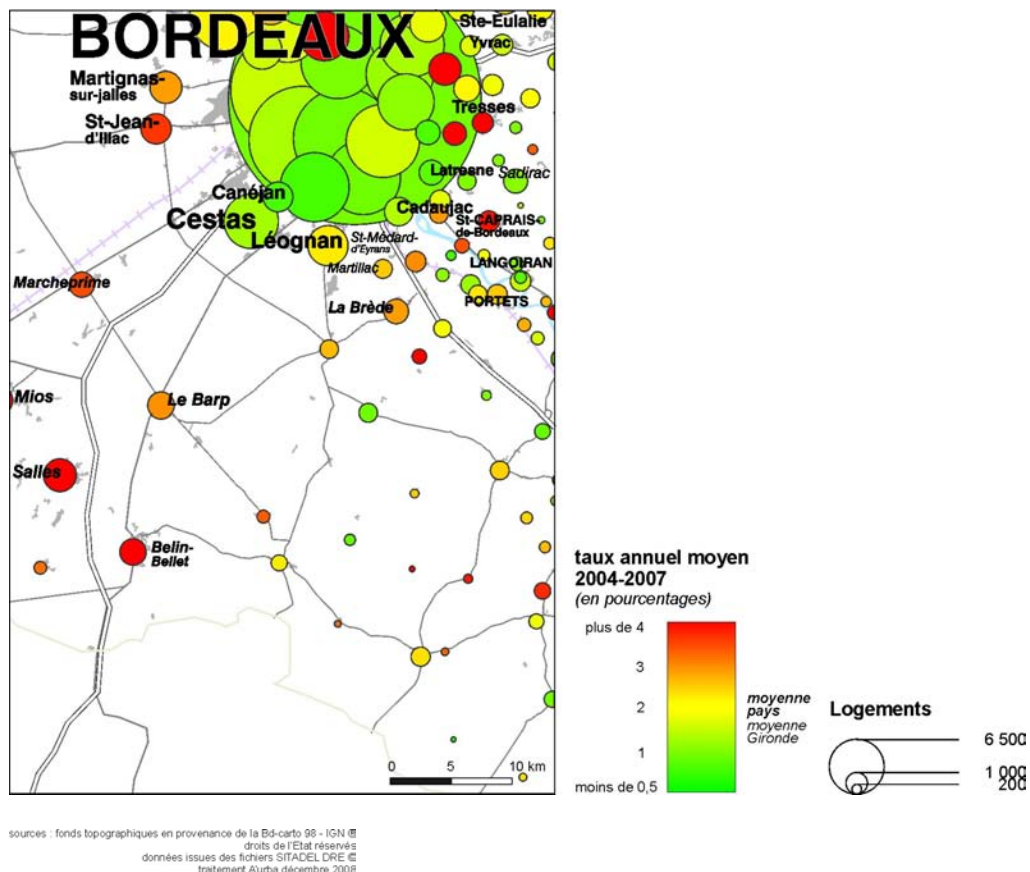
Entre 2004 et 2007, l'attractivité auprès des populations communautaires semble s'estomper (-13,3 points dans le total des logements individuels purs réalisés sur le pays). En réalité, les chiffres masquent une évolution des modes de construction, à la faveur des logements individuels groupés et mixtes (dont on ne peut interpréter l'origine géographique). Le pays des Graves et des Landes reste une destination privilégiée pour les habitants de la CUB ; au regard de la dynamique résidentielle perçue à l'échelle du département entre 2004 et 2007, on relèvera toutefois que d'autres secteurs se sont révélés plus attractifs, certainement plus accessibles.

L'important développement résidentiel depuis plusieurs décennies sur le pays des Graves et des Landes, a eu pour conséquence d'augmenter considérablement le coût de l'accession à la propriété individuelle, en particulier sur les secteurs métropolitains. Ce phénomène explique certainement la « relative » perte d'attractivité auprès des habitants de la CUB, au moins dans leur acquisition d'un logement individuel pur.

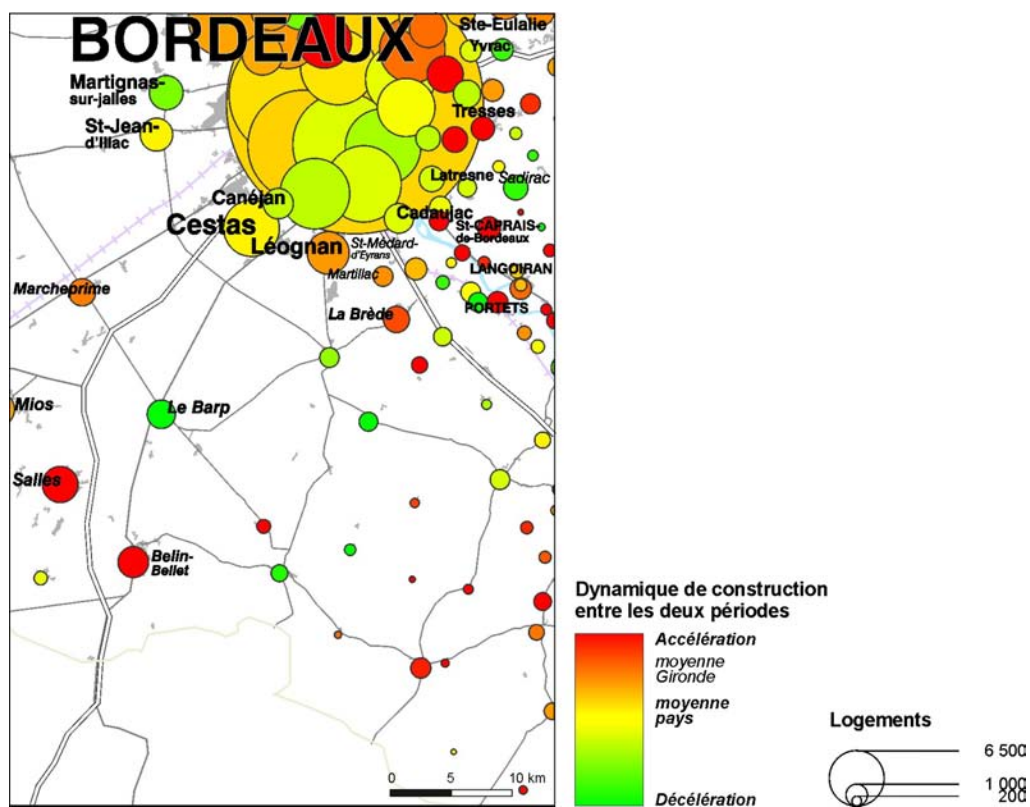
L'augmentation du coût du foncier se traduit également par une **mobilité résidentielle croissante des habitants du pays des Graves et de Landes** vers des secteurs plus éloignés où l'acquisition d'une maison individuelle leur est encore possible. Ce phénomène est révélateur d'une **mobilité résidentielle par « report »**. Entre 2004 et 2007, la population de la **CC de Cestas-Canéjan** a continué d'accéder à la propriété individuelle sur le Val de l'Eyre et dans une moindre mesure sur la COBAN ; les habitants de la CC de **Montesquieu** affichent une **mobilité résidentielle croissante vers le pays Paroupian et le canton de Podensac**.

Au sud du département, les communes rurales du pays Paroupian deviennent de plus en plus attractives pour les habitants de la CC de Montesquieu, mais également du Val de l'Eyre. Ce phénomène traduit un développement de l'urbanisation sur des secteurs ruraux, occasionné par une mobilité résidentielle par « report », depuis la CUB, mais également depuis le Bassin d'Arcachon. Le développement de l'urbanisation sur ces secteurs ruraux incite à une **veille de la consommation d'espace, qui peut être considérée comme excessive sur ces communes**.

Rythme de la construction entre 2004 et 2007



Dynamique de construction entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2007



4 | Pays des Graves et Landes

Entre 2004 et 2007, le pays des Graves et des Landes affiche une décélération de ses rythmes de construction, en particulier sur les centralités économiques ouest et sur les communes rurales des Graves. Parallèlement, les centres urbains de la CC de Montesquieu et les communes rurales des Landes (CC du pays Paroupian) maintiennent, voire amplifient, les rythmes de constructions affichés à la période précédente.

- Les **centralités économiques** métropolitaines concentrent l'essentiel du développement résidentiel (presque 60% des constructions neuves entre 2004 et 2007). Leur localisation en périphérie du territoire métropolitain est un facteur déterminant qui influence le rythme et les modalités de leur développement.

A l'ouest, Martignas-sur-Jalles et Saint-Jean-d'Illac présentent un développement résidentiel très important depuis 1999, avec des rythmes de construction parmi les plus élevés du territoire métropolitain. Entre 2004 et 2007, une perte de dynamisme s'est fait ressentir ; chacune des centralités affiche toutefois un volume annuel de 60 à 80 constructions neuves.

Au sud-ouest, Cestas est la principale centralité économique métropolitaine hors territoire communautaire. Son développement résidentiel reste modeste entre 2004 et 2007, même si l'on relève un volume moyen de plus de 80 constructions neuves par an. Canéjan, centralité économique située à proximité, connaît un faible développement résidentiel.

Au sud, Léognan et Cadaujac connaissent une dynamique de construction plus récente. Elles affichent un développement résidentiel assez important, en particulier sur Léognan (plus de 80 constructions neuves par an).

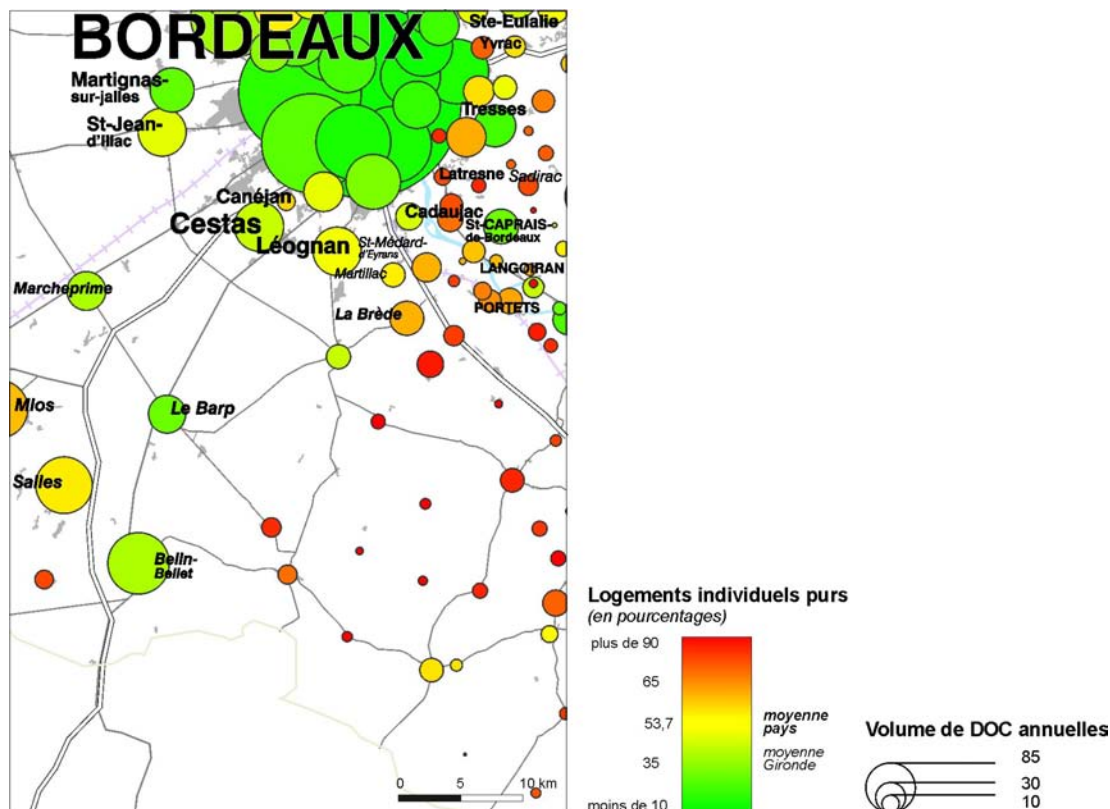
- **Sur le secteur des Graves** (C.C. de Montesquieu) poursuit son développement résidentiel avec des rythmes de construction non-négligeables. Les centres urbains maintiennent une accélération de leur développement, alors que les communes rurales perdent de leur dynamique de construction.

Les **centres urbains** connaissent un développement résidentiel non-négligeable qui tend à s'accélérer sur la période 2004-2007, en particulier sur **La Brède** (39 constructions neuves par an), **Saint-Médard-d'Eyrans** (29), mais également **Martillac** (20).

Les **communes rurales**, par contre, perdent de leur dynamique malgré des rythmes de construction élevés. Entre 2004 et 2007, la **mobilité résidentielle** des habitants de ce secteur dans leur accession à la propriété individuelle s'est accrue, vers l'ensemble des secteurs voisins, en particulier vers les communes rurales des CC du pays Paroupian au sud et du pays de Langon à l'est.

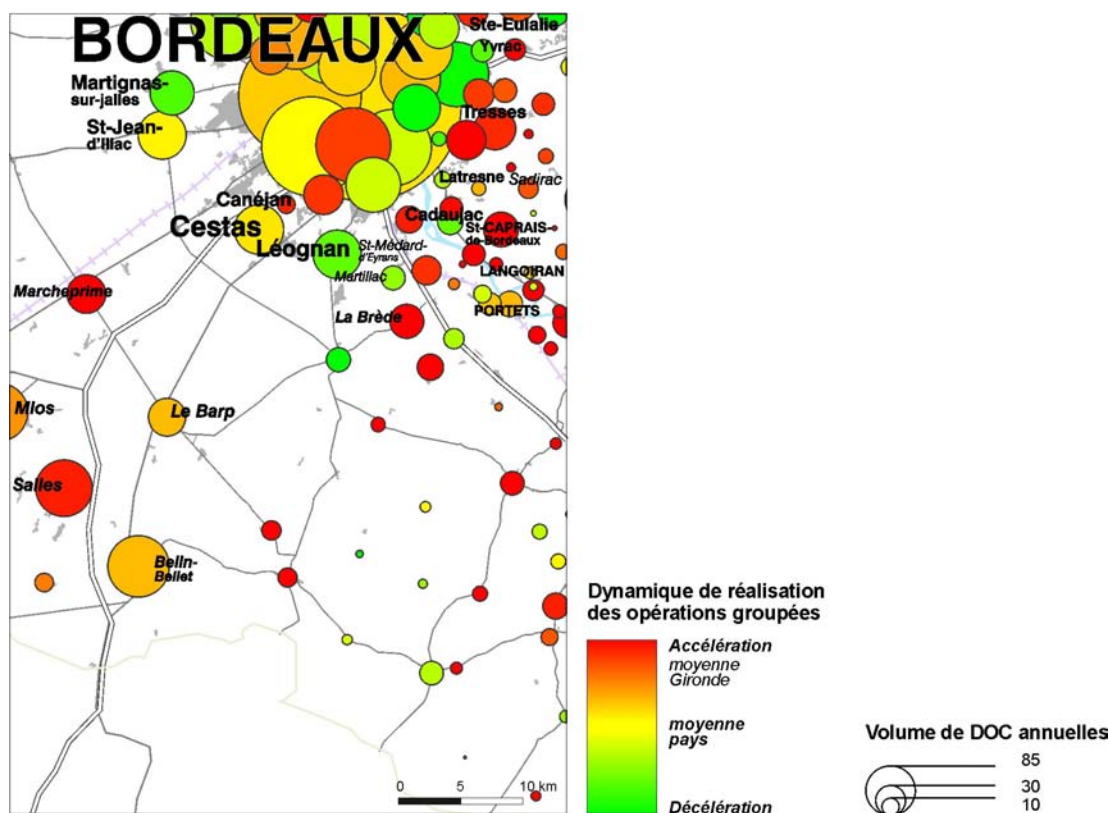
Les communes rurales du sud Gironde (C.C. Du pays Paroupian) affichent, entre 2004 et 2007, les plus importantes dynamiques résidentielles du pays, avec des rythmes de construction très élevés. Le développement résidentiel y reste modeste (un peu plus de 50 constructions neuves sur l'EPCI) mais tend à s'accélérer considérablement.

Proportion de logements individuels purs dans le total des constructions neuves entre 2004 et 2007



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement Aurba décembre 2008

Dynamique de construction des logements individuels groupés entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2007



4 | Pays des Graves et Landes

4.3 | Mode de construction

Le développement résidentiel du pays des Graves et des Landes se caractérise par **une part importante de logements individuels** (84,3% des constructions neuves depuis 1999). Jouxant la métropole bordelaise à l'ouest et en son sud, les secteurs le plus proches sont des lieux privilégiés d'accession à la propriété individuelle pour les habitants de la CUB. La situation géographique et la structure foncière du pays des Graves et des Landes est favorable au foisonnement des logements individuels.

Entre 2004 et 2007, on observe toutefois une **diversification non-négligeable des modes de construction**, traduisant une certaine désaffection des logements individuels purs (-12,8 points en comparaison avec la période 1999-2003) au profit **des logements collectifs purs** (+7,9 points) et des **logements individuels mixtes** (+3,7 points). Ces évolutions concernent en premier lieu les centralités métropolitaines et les centres urbains des Graves ; les communes rurales des CC de Montesquieu et du pays Paroupian restent des lieux privilégiés d'accession à la propriété individuelle, où les logements individuels groupés et mixtes viennent se substituer à bon nombre de logements individuels purs. En comparaison avec les autres secteurs girondins, le pays des Graves et des Landes maintient entre 2004 et 2007 un poids encore important de logements individuels purs parmi ses constructions neuves ; la multiplication des opérations groupées d'habitat individuel n'y a pas été suffisant

Tableau B - Mode construction entre 1999 et 2007 (en proportions du total des D.O.C.)

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	99-03	04-07	99-03	04-07	99-03	04-07	99-03	04-07
Centres métropolitains, Ouest	48,2	34,6	23,4	13,1	16,4	25,2	12,0	27,2
Centres métropolitains, Sud-Ouest	52,7	43,1	22,4	30,7	7,2	10,8	17,7	15,4
Centres métropolitains, Sud	56,2	48,7	26,7	24,5	--	22,0	17,1	4,8
Centres urbains , Graves	80,7	66,5	9,5	18,6	5,1	--	4,6	14,9
Communes rurales, Graves	93,3	78,2	5,4	5,1	--	16,8	1,3	--
Communes rurales, Landes	80,7	74,6	8,6	16,6	--	3,1	--	5,9
Total PAYS	93,3	53,7	17,3	18,4	6,4	14,2	9,9	13,6
Total GIRONDE	49.3	36.1	14.4	17.2	8.3	11.3	28.1	35.4

4 | Pays des Graves et Landes

- **Entre 2004 et 2007**, les **centralités métropolitaines** ont maintenu une prépondérance de logements individuels purs dans les constructions neuves alors que les autres centralités métropolitaines inscrivent davantage leur développement résidentiel sur la multiplication des logements collectifs purs et mixtes.

A l'ouest, les **deux centralités économiques** ont un développement résidentiel assez diversifié dans leur mode de construction, affichant un poids non-négligeable de logements collectifs (purs et mixtes, 41,2% des constructions neuves). A **Martignas-sur-Jalles**, la multiplication des opérations mixtes et groupées d'habitat individuel permet de donner une bonne alternative aux logements individuels purs. A **Saint-Jean-d'Illac** par contre, les logements individuels purs conservent une place prépondérante dans le développement résidentiel.

Au sud-ouest, les centralités maintiennent un poids important de logements individuels parmi les constructions neuves. **Cestas** présente toutefois une diversification assez importante, en multipliant les opérations groupées et mixtes ; les efforts faits sur le logement collectif pur n'ont pas suffi à équilibrer l'offre en logements neufs. A **Canéjan**, le développement de l'habitat collectif pur à la période précédente s'est poursuivi par des constructions neuves exclusivement en mode individuel pur et groupé.

Au sud, les centralités de **Léognan** et surtout de **Cadaujac**, accordent aux logements individuels un poids toujours considérable (au moins 80% des constructions neuves). La multiplication des opérations mixtes permet toutefois de diversifier le parc de logement.

- Le **secteur des Graves** affiche les modifications les plus sensibles, en particulier sur les **centres urbains** avec le développement des opérations de logements collectifs purs (Martillac, Beautiran), et la multiplication des logements individuels groupés (La Brède, Castres-Gironde, Saint-Médard-d'Eyrans) en alternative aux logements individuels purs. En comparaison avec les centres urbains des autres secteurs girondins, la diversification des modes de construction n'est pas très importante ; le logement individuel reste encore très prépondérant.

- Sur les **communes rurales** des CC de Montesquieu et du pays Paroupian, seule la structure du parc d'habitat individuel a été modifiée. Quelques communes ont développé une offre en logements collectifs purs (Saint-Symphorien) ou en logements mixtes (Saucats, Saint-Léger-de-Balsoné). De manière générale, le développement résidentiel s'appuie sur le foisonnement des logements individuels. Entre 2004 et 2007, la multiplication des opérations groupées sur Saint-Selve, Hostens et Saint-Symphorien a permis de détrôner le logement individuel pur qui continue de foisonner sur la grande majorité des communes rurales sud-girondines.

4 | Pays des Graves et Landes

4.4 | Consommation d'espace

Sur l'ensemble du pays des Graves et des Landes, la **consommation d'espace à vocation résidentielle est assez importante** (plus de 1 000 m² de terrain en moyenne entre 1999 et 2007, tous modes de construction confondus). Le poids des logements individuels dans le développement résidentiel en est la principale explication. Cependant, compte tenu de la taille des surfaces bâties (117 m² en moyenne), la **consommation relative d'espace résidentiel reste modérée**, et figure d'ailleurs **parmi les plus faibles du département**.

Tableau C - Superficies consommées par mode de construction entre 1999 et 2007

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	shon	surface	shon	surface	shon	surface	shon	surface
Centres métropolitains, Ouest	160	1 315	92	624	81	350	72	230
Centres métropolitains, Sud-Ouest	146	1 370	72	251	85	196	58	215
Centres métropolitains, Sud	142	1 131	98	436	96	365	64	99
Centres urbains , Graves	141	1 371	102	535	--	--	70	188
Communes rurales, Graves	139	1 729	102	757	93	825	--	--
Communes rurales, Landes	121	1 762	84	953	93	702	59	76
Total PAYS	142	1 433	90	488	89	418	67	198
Total GIRONDE	130	1 403	91	561	75	224	70	152

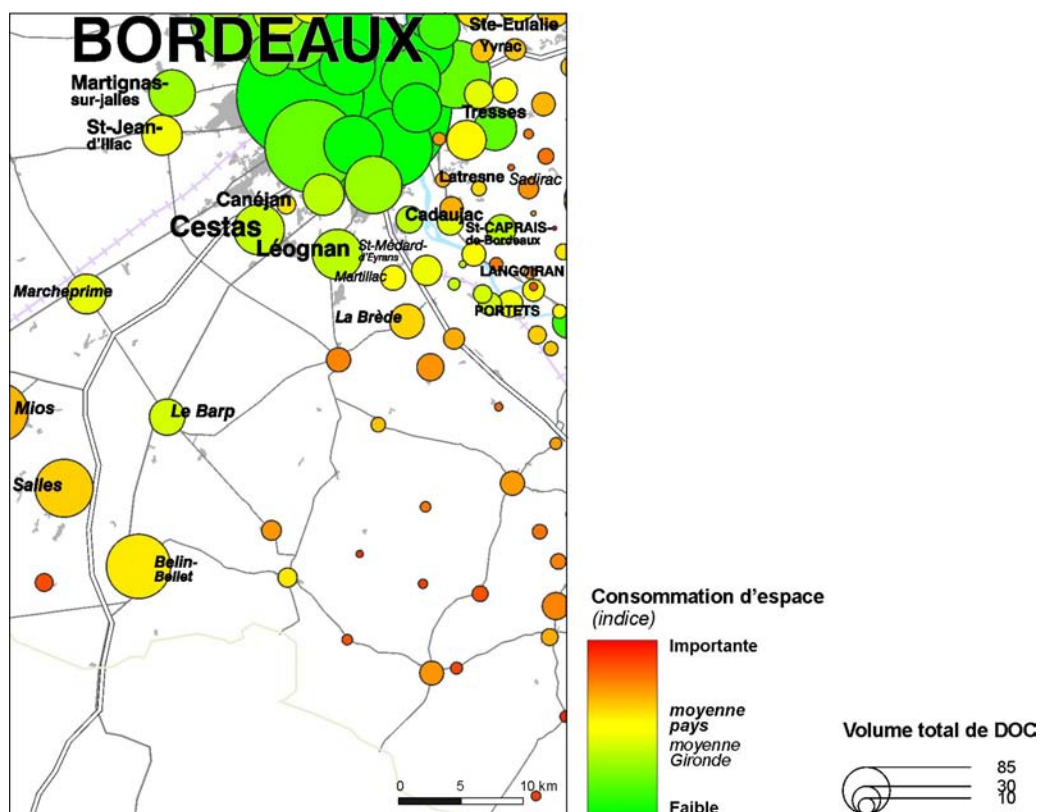
Entre 2004 et 2007, le développement résidentiel a permis diminuer la consommation d'espace. Ce phénomène est lié avant tout à la diversification des modes de construction et secondairement, à la réduction des superficies de terrain. On observera une **nette diminution des ratios de surface pour les logements collectifs**, en particulier sur les centralités économiques métropolitaines. **Néanmoins**, malgré les évolutions observées, les **opérations d'habitat collectif, pur et mixte, maintiennent des superficies de terrain élevées** en comparaison avec des secteurs territoriaux similaires. Sur les communes rurales des Graves et des Landes, le développement résidentiel axé sur le foisonnement des logements individuels maintient une importante consommation d'espace.

Tableau D - Indicateur de la consommation d'espace entre 1999 et 2007

	99-03		2004-2007			
	Global*	Global*	Individuel pur	Individuel groupé	Mixte	collectif
Centres métropolitains, Ouest	7,0	6,8	8,2	6,7	4,3	3,2
Centres métropolitains, Sud-Ouest	8,4	6,8	9,4	3,5	2,3	3,7
Centres métropolitains, Sud	8,3	6,3	8,0	4,5	3,8	1,6
Centres urbains , Graves	9,4	8,3	9,7	5,3	--	2,7
Communes rurales, Graves	11,5	11,7	12,4	7,4	8,9	--
Communes rurales, Landes	14,2	13,5	14,6	11,3	7,6	1,3
Total PAYS	9,1	8,3	10,0	5,4	4,7	3,0
Total GIRONDE	8,1	7,2	10,7	5,8	3,4	2,2

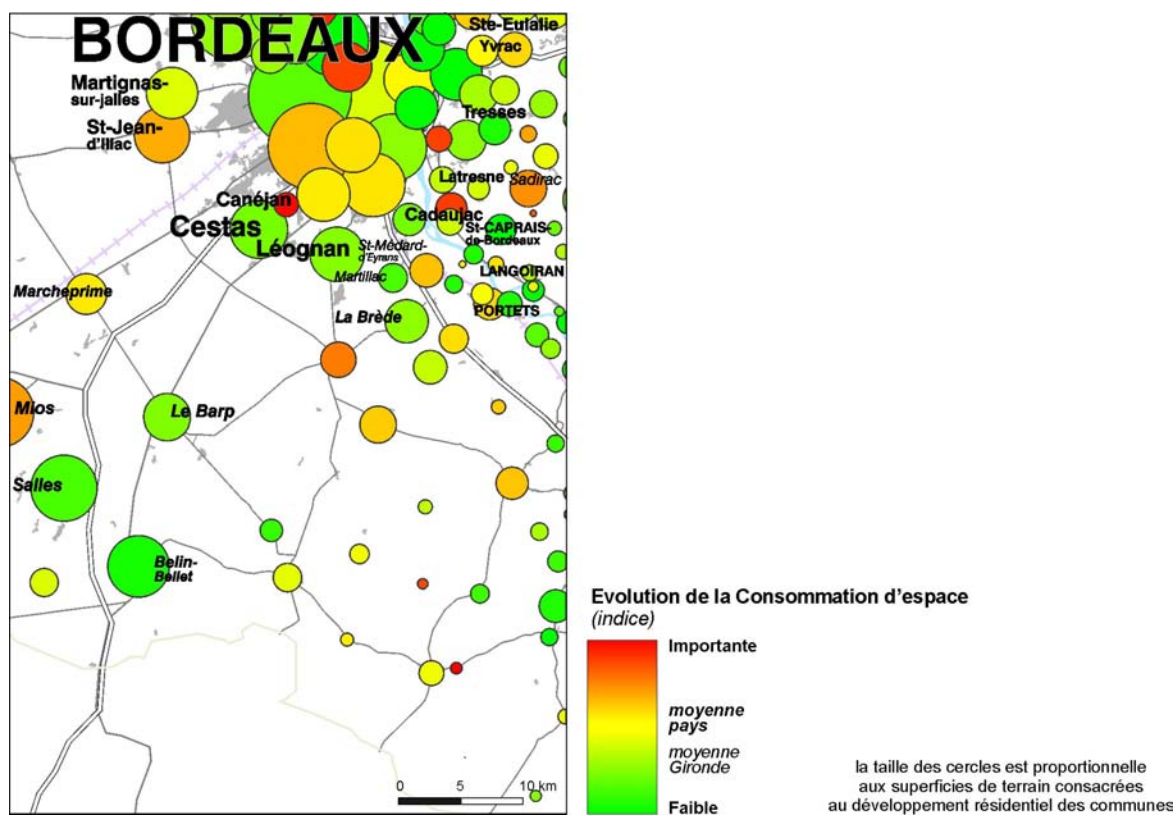
* tous modes de construction confondus

Ratio de surfaces global entre 2004 et 2007 (rapport superficie terrain /surface habitable)



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement Aurba décembre 2008

Evolution du ratio de surfaces global entre les deux périodes 199-2003 et 2004-2007



4 | Pays des Graves et Landes

- **Sur les centralités métropolitaines**, la consommation de l'espace résidentiel reste assez importante. Entre 2004 et 2007, le développement des opérations de logements collectifs a occasionné une réduction non-négligeable des emprises au sol (-160 m² de superficie de terrain en moyenne, tous modes de construction confondus). Il reste néanmoins une consommation très importante de superficie de terrain, tant pour l'habitat collectif pur que pour les opérations mixtes.

Les **centralités ouest** ont un développement résidentiel assez consommateur d'espace : la superficie moyenne des modes de construction est estimée à 770 m² par logement neuf, soit 360 m² de plus que la moyenne des autres centralités métropolitaines. Entre 2004 et 2007, le développement des opérations mixtes et des logements collectifs purs a toutefois permis diminuer les ratios de surface.

Au sud-Ouest, les centralités ont une consommation d'espace résidentiel importante. Le maintien d'une place prépondérante aux logements individuels dans le développement résidentiel explique cette situation. Entre 2004 et 2007, la multiplication des opérations groupées a toutefois permis une réduction non-négligeable des emprises au sol (la différence des superficies de terrain est supérieure à 1 000 m² par logement). Les modalités du développement résidentiel entre 2004 et 2007 ont ainsi favorisé une meilleure gestion de la consommation d'espace ; elle reste toutefois plus importante ici que sur les autres centralités métropolitaines.

Les **centralités situées au sud** de la métropole bordelaise ont une consommation d'espace résidentiel assez importante, et qui devient cependant plus modérée que ses voisines. Entre 2004 et 2007, malgré un poids encore important des logements individuels purs, le développement des opérations groupées (Cadaujac) et des logements mixtes (Léognan) a généré une réduction non-négligeable des emprises au sol. Parallèlement, la diminution des superficies de terrain pour les logements individuels purs (215 m² de moins que sur la période 1999-2003) a permis d'afficher une gestion plus économe de la consommation d'espace résidentiel.

- **Sur le secteur des Graves**, le maintien d'une place prépondérante aux logements individuels dans le développement résidentiel induit de fait une consommation d'espace plus importante.

Les **centres urbains** affichent, entre 2004 et 2007, une consommation d'espace résidentiel encore importante, malgré la multiplication des opérations groupées d'habitat individuel et le développement des logements collectifs purs. Le poids toujours important des logements individuels purs dissimulent les efforts apportés en termes de diversification du parc de logements.

Les **communes rurales des Graves** ont une consommation d'espace à vocation résidentielle plus élevée, mais qui reste modérée au regard des autres secteurs ruraux girondins. Entre 2004 et 2007, le développement des opérations des logements individuels, purs et groupés, se révèle toutefois davantage consommateur d'espace que précédemment.

4 | Pays des Graves et Landes

- **Les communes rurales des Landes**, ont une consommation d'espace résidentiel plus importante ; les surfaces habitables et les superficies de terrain sont supérieures aux moyennes des autres secteurs ruraux du département. Entre 2004 et 2007, le développement ponctuel d'opérations groupées a permis de réduire le ratio de surface global (tous modes de construction confondus). Cependant, la multiplication des logements individuels purs, avec une emprise au sol moyenne plus importante que sur la période précédente, réduit les efforts consentis.



5 | Pays des Landes de Gascogne

5 | Pays des Landes de Gascogne

En résumé

• Développement de la construction

Un développement résidentiel modeste à l'échelle du département et ce malgré une accélération des rythmes de construction ces dernières années

Entre 2004 et 2007, l'essentiel du développement résidentiel concentré sur le secteur de Bazas, en particulier sur la seconde couronne péri urbaine

Une accélération de la dynamique de construction sur les secteurs ruraux du canton de Villandraut ces dernières années

• Mobilité résidentielle

Un développement résidentiel majoritairement le fait de la population locale (la moitié des pétitionnaires de logements individuels purs entre 1999 et 2007)

Une certaine attractivité résidentielle auprès des habitants du pays de Langon (17%) et de la CUB (13%)

Entre 2004 et 2007, la consolidation du développement résidentiel périphérique du centre urbain de Bazas, secteurs de plus en plus attractifs pour les habitants du pays de Langon ainsi qu'une nouvelle attractivité des communes rurales (canton de Villandraut) auprès de la population communautaire

Le développement ces dernières années d'une mobilité résidentielle par « report » de la population locale vers des secteurs plus lointains, encore accessibles (CC de Villandraut vers Bazas et CC du Bazadais vers Captieux-Grignols)

• Modes de construction

Un lieu particulièrement privilégié pour accéder à la propriété individuelle avec une quasi-exclusive de logements individuels (97,8% des constructions neuves entre 1999 et 2007)

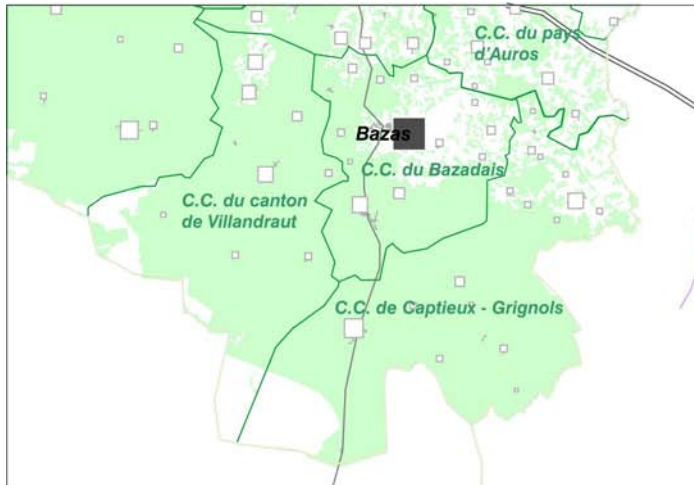
Entre 2004 et 2007, un poids des logements individuels qui s'est accru avec le développement des logements individuels groupés sur les secteurs les plus dynamiques

• Consommation d'espace résidentiel

Une consommation d'espace résidentiel considérable, deux fois supérieure à la moyenne départementale (indice de surface globale consommée entre 1999 et 2007 égal à 16,1)

Entre 2004 et 2007, une consommation d'espace résidentiel qui reste très importante malgré une diminution des superficies de terrain pour tous les modes de construction

Localisation et armature territoriale



lieu d'emploi

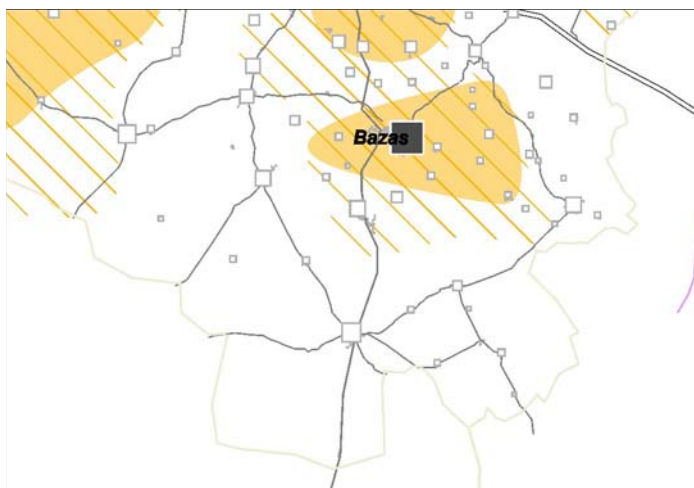
Centralité économique
(commune de plus de 800 emplois en 1999),
fonctionnant avec son unité urbaine (système urbain)
ou seule (pôle d'emploi isolé)

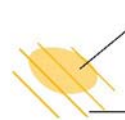
lieu de résidence

-  Communes rurales
-  Limite EPCI

sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE et
traitement A'urba décembre 2008

Polarisation des actifs



-  **aire d'influence**
(plus de 30% de la population active occupée
travaille dans un système urbain)
-  **aire d'influence potentielle**
(20 à 30% de la population active occupée
travaille dans un système urbain)

sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE et
traitement A'urba décembre 2008

5 | Pays des Landes de Gascogne

5.1 | Armature territoriale

L'armature territoriale du pays des Landes de Gascogne laisse apparaître :

- Bazas et son espace sous influence. Centralité économique au sein d'un espace rural, le pôle d'emploi isolé de Bazas dispose d'une importante attractivité économique auprès des communes environnantes

→ **le pôle d'emploi isolé de Bazas**, 2 430 emplois en 1999 ; 4 579 hab. en 2005,

→ **les communes polarisées par la centralité économique de Bazas** (six communes), en périphérie du centre urbain, côtoient l'aire d'influence de Langon, plus au nord,

→ **l'aire d'influence potentielle de Bazas** (dix communes) qui se développe en périphérie sud de Bazas,

Le développement résidentiel des zones d'influence, amorcé depuis 1999, **s'est accentué entre 2004 et 2007**. Alors que la C.C. du Bazadais disposait d'une attractivité non-négligeable auprès de la population communautaire entre 1999 et 2003 (11,6% des constructions neuves en logements individuels purs), ces deux dernières années montrent un développement résidentiel davantage lié à la venue de population originaire des secteurs voisins (canton de Langon)

Entre 2004 et 2007, on observe également une mobilité résidentielle croissante des habitants de la C.C. du Bazadais vers le canton de Langon. **La zone d'influence de Bazas est ainsi progressivement devenue un espace bipolaire, en relation avec les deux centralités économiques, de Bazas et de Langon.**

- les communes rurales des C.C. du canton de Villandraut et de Captieux-Grignols, font partie des secteurs les moins peuplés du département (entre 12 et 14 hab. au km²) :

→ **le secteur ouest** (C.C. du canton de Villandraut) connaît un développement résidentiel non-négligeable entre 1999-2007, avec une nette accélération des rythmes de construction ces dernières années. Disposant d'une attractivité notable auprès des secteurs limitrophes (canton de Langon, canton de Podensac), la C.C. du canton de Villandraut est **de plus en plus attractive pour les habitants de la CUB entre 2004 et 2007**.

→ **le secteur sud** (C.C. de Captieux-Grignols) affiche un développement résidentiel modeste sur la période 1999-2007, malgré une accélération des rythmes de construction les deux dernières années. Entre 2004 et 2007, la C.C. de Captieux-Grignols a toutefois perdu de son attractivité auprès de la population communautaire ; le développement résidentiel est davantage lié à la venue de population originaire des secteurs voisins (pays d'Auros).

Où construisent les habitants du pays des Landes de Gascogne entre 1999 et 2007 ?

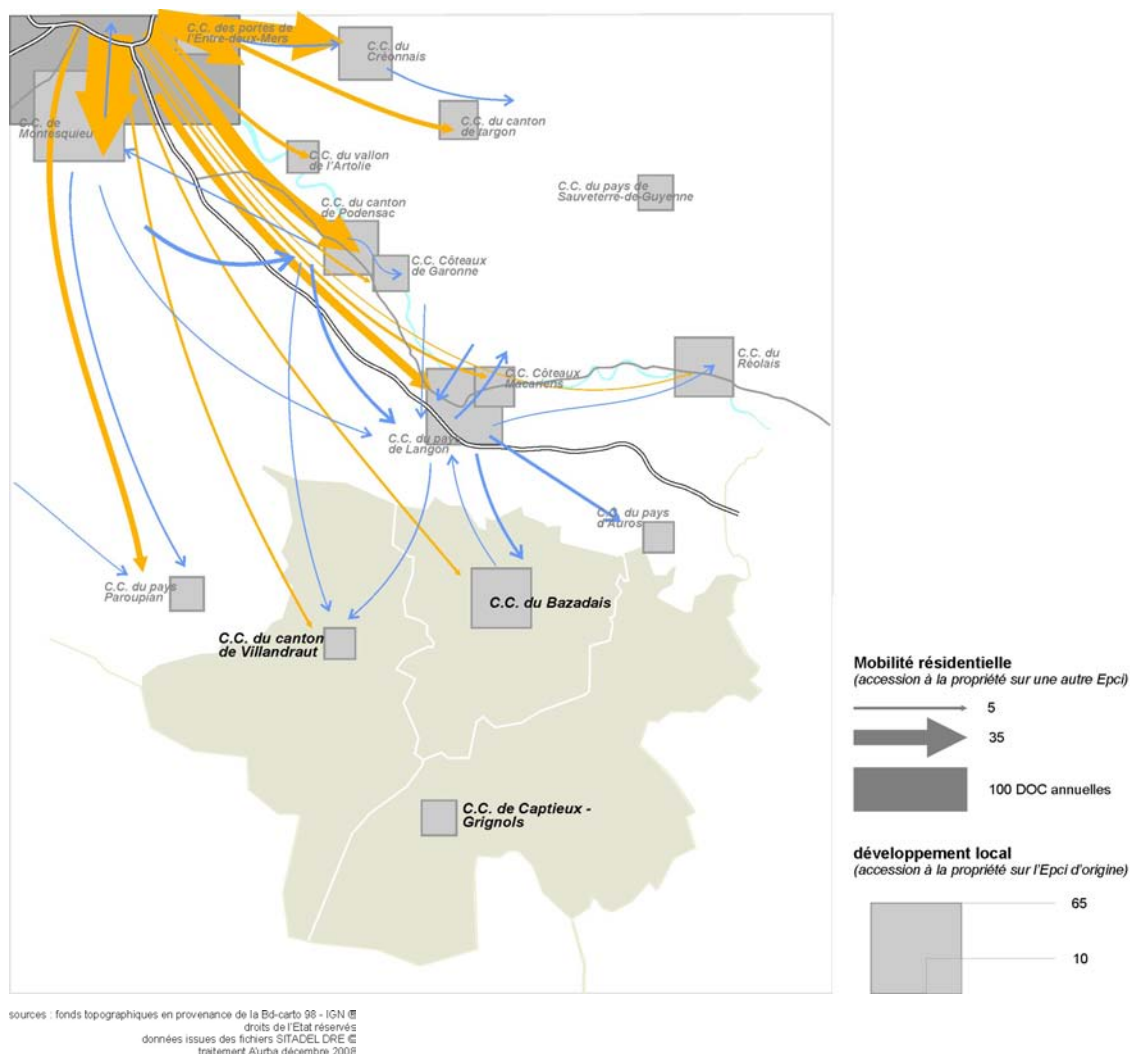


Tableau A - Rythme de la construction entre 1999 et 2007

	Rythme de construction annuel (en%)			Logement 99	Constructions neuves (volume annuel)	
	1990-2003	2004-2007	Accélération		1990-2003	2004-2007
Bazas	0,81	1,44	0,62	2 150	18	33
Bazas – 1 ^e couronne	1,82	2,32	0,49	572	11	15
Bazas – 2 nd e couronne	1,70	2,38	0,66	1 569	28	42
Communes rurales Captieux-Grignols	0,56	1,17	0,60	2 255	13	28
Communes rurales C.C. de Villandraut	1,02	1,99	0,96	2 055	21	44
Total PAYS	1,03	1,74	0,60	8 601	90	162
Total GIRONDE	1,32	1,84	0,96	641 861	8 726	12 953

5 | Pays des Landes de Gascogne

5.2 | Développement résidentiel

Le **pays des Landes de Gascogne** affiche, à l'échelle du département, un **modeste développement résidentiel** : entre 1999 et 2007, ce secteur au caractère rural présente un volume annuel moyen de 122 constructions neuves. Inscrit dans un environnement au caractère rural, les rythmes de construction demeurent inférieurs à la moyenne du département ; le pays des Landes de Gascogne reste à l'écart des dynamiques de construction girondine.

Le développement résidentiel est le **fait de la population locale** (la moitié des logements individuels purs depuis 1999), malgré une **certaine attractivité auprès des habitants du pays de Langon** (17,0%), et **de la CUB** (12,9%), en particulier sur les communes rurales du canton de Villandraut.

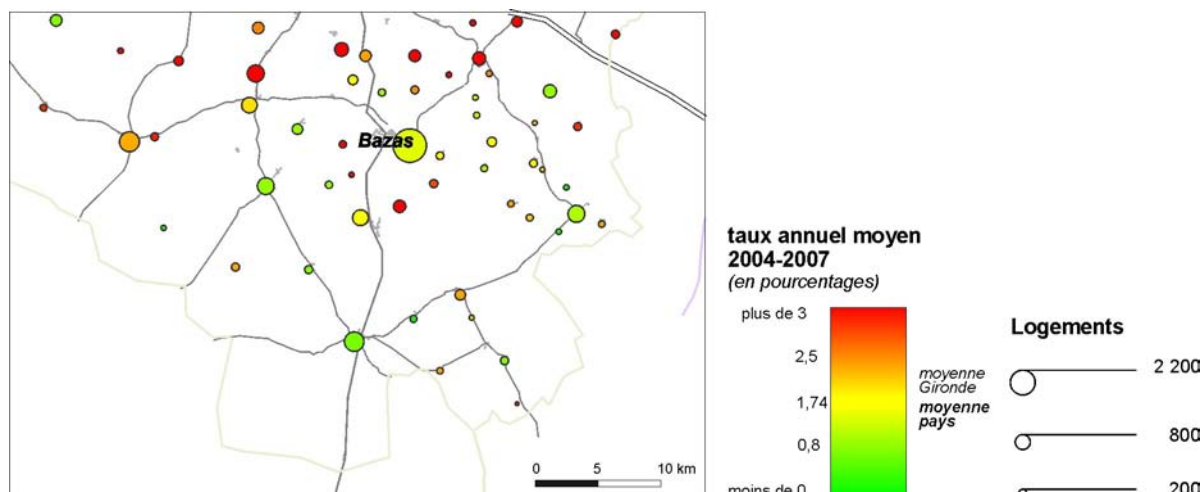
Entre 2004 et 2007, le **pays des Landes de Gascogne** connaît une **accélération de ses rythmes de construction**, avec un volume annuel moyen de 162 constructions neuves (71 logements neufs supplémentaires par an par rapport à la période 1999-2003). Assis sur une structure foncière favorable, le **pays des Landes de Gascogne devient de plus en plus un secteur d'accession à la propriété individuelle**, pour des populations urbaines voisines (secteur de Langon) mais également plus éloignées (CUB).

Le **secteur du Bazadais** poursuit un développement résidentiel non-négligeable, en particulier sur son aire d'influence (-potentielle) de 1999. Ce phénomène préfigure une **consolidation de l'emprise de Bazas sur le développement résidentiel des communes périphériques**. Dans le même temps, l'attractivité auprès des habitants du pays de Langon s'y est fait croissante (14,7% des logements individuels purs, soit 7,1 points supplémentaires en comparaison avec la période 1999-2003). L'accession en «nombre» à la propriété individuelle par des populations exogènes doit peut-être inciter à une **veille du coût et des modalités du développement résidentiel** (modes de construction, consommation d'espace).

L'essentiel de la dynamique se trouve sur les **communes rurales du canton de Villandraut**, avec la venue croissante de populations communautaires (25,7% des logements individuels purs, soit + 12,2 points par rapport aux années 1999-2003). Avec l'augmentation du prix du foncier sur les couronnes métropolitaines, les habitants de la CUB prennent une part de plus en plus importante dans le développement résidentiel de ces secteurs ruraux éloignés. Situé à la limite de l'aire d'influence potentielle du système urbain de Bordeaux, le canton de Villandraut connaît une **extension des couronnes métropolisées**.

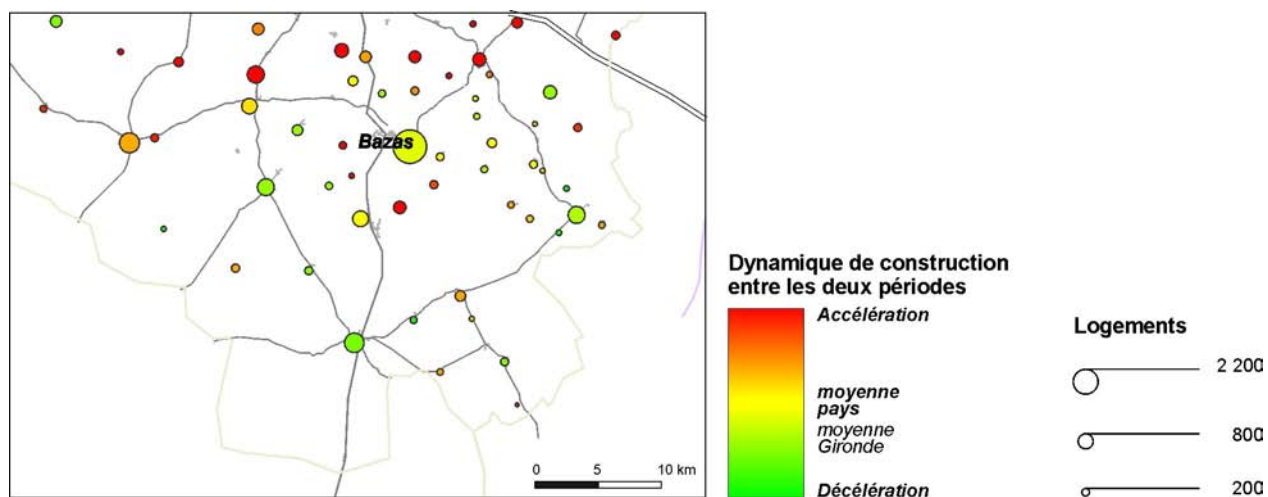
Parallèlement, l'emprise des populations urbaines sur le destin résidentiel de ces secteurs favorise une augmentation du prix du foncier, et génère le plus souvent un accroissement de la mobilité résidentielle de la population locale. Déjà, la période 2004-2007 montre une **mobilité croissante des habitants du Bazadais** vers le secteur de Captieux-Grignols (+5,3 points), tout comme des **habitants du canton de Villandraut** vers le secteur de Bazas (+10,3 points).

Rythme de la construction entre 2004 et 2007



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement A'urba décembre 2008

Dynamique de construction entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2007



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement A'urba décembre 2008

5 | Pays des Landes de Gascogne

Entre 2004 et 2007, l'essentiel des constructions neuves se réalise sur le secteur du Bazadais (près de 60% du total), en particulier sur la centralité économique de Bazas et sur sa seconde couronne péri urbaine. Les communes rurales affichent un développement résidentiel modeste, mais en très nette accélération, en particulier sur le canton de Villandraut, mais également de manière diffuse sur la CC de Captieux-Grignols.

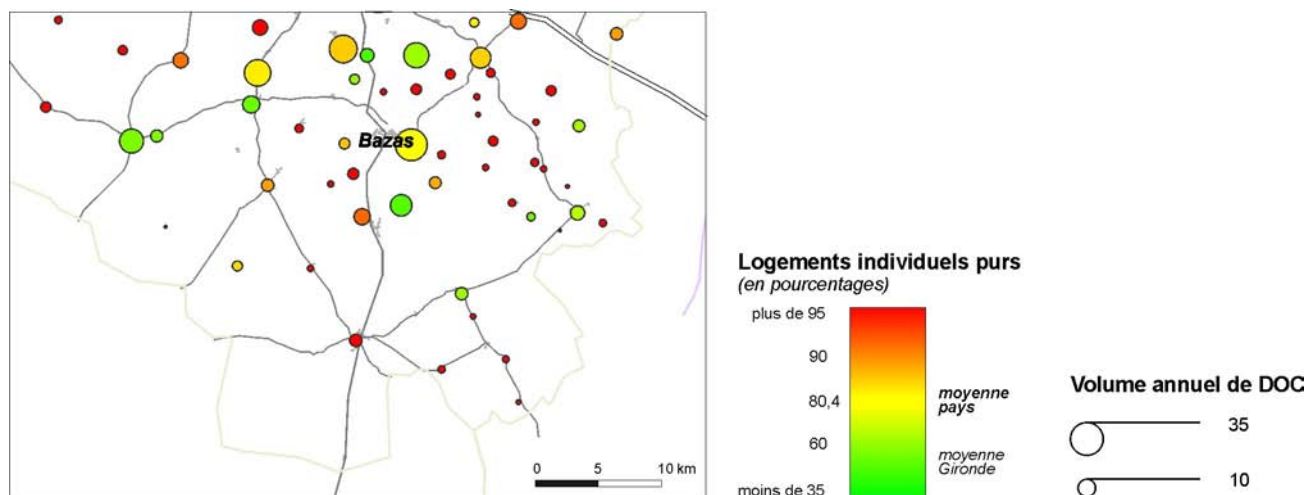
- Sur le **secteur du Bazadais**, la centralité économique de **Bazas** connaît une accélération de ses rythmes de construction, mais reste en-dessous de la dynamique affichée sur les autres centres urbains du département (1,44% par an contre 2,53% à l'échelle girondine).

Le développement résidentiel se réalise davantage sur les **aires d'influence de 1999**, en particulier sur l'aire d'influence potentielle (20 à 30% des actifs occupés vont travailler sur Bazas). Ce phénomène porte à croire que **l'emprise de Bazas sur le développement résidentiel de sa seconde couronne péri urbaine** s'est accrue. Ce phénomène se traduit par un éloignement entre lieu de résidence et lieu de travail, et génère un **accroissement des migrations pendulaires** que le réseau viaire doit supporter.

- Les **communes rurales du canton de Villandraut** ont un développement résidentiel assez important, en particulier sur les communes de Villandraut, Cazalis et Noaillan. La dynamique de construction, perceptible dès 1999, prend davantage d'ampleur entre 2004 et 2007, avec une moyenne 23 logements neufs supplémentaires par an. La venue croissante des habitants du pays de Langon et de la CUB en est certainement la principale explication. Le développement de l'urbanisation sur des secteurs ruraux incite à une veille de la consommation d'espace, qui peut être considérée comme excessive sur ces communes.

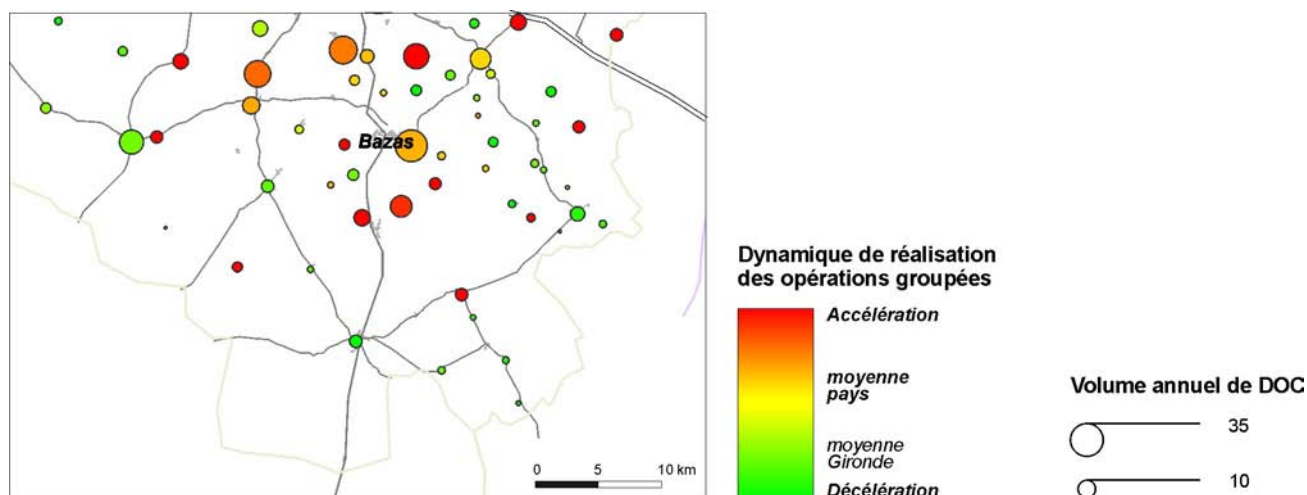
- Les **communes rurales du secteur de Captieux-Grignols** connaissent également une accélération de leur rythme de construction, même si le développement résidentiel reste modeste. On observe toutefois une attractivité croissante auprès du secteur de Bazas et des habitants du département voisin.

Proportion de logements individuels purs dans le total des constructions neuves entre 2004 et 2007



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement A'urba décembre 2008

Dynamique de construction des logements individuels groupés entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2007



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement A'urba décembre 2008

5 | Pays des Landes de Gascogne

5.3 | Mode de construction

Le développement résidentiel du **pays des Landes de Gascogne** repose **quasi-exclusivement sur des opérations de logements individuels**. Entre 1999 et 2007, le poids de ces derniers parmi les constructions neuves est le plus important à l'échelle du département : 97,8% du total des logements neufs, et plus de 80% de logements individuels purs. **Entre 2004 et 2007, la situation n'a que très peu évolué** : les opérations d'habitat collectif ne représentent que 1,1% du total des constructions neuves, c'est-à-dire seulement 2 logements collectifs neufs par an. Dans le même temps, les modes de construction alternatifs au logement individuel pur (opérations groupées et mixtes) n'ont pas connu ici le même succès que sur d'autres secteurs girondins.

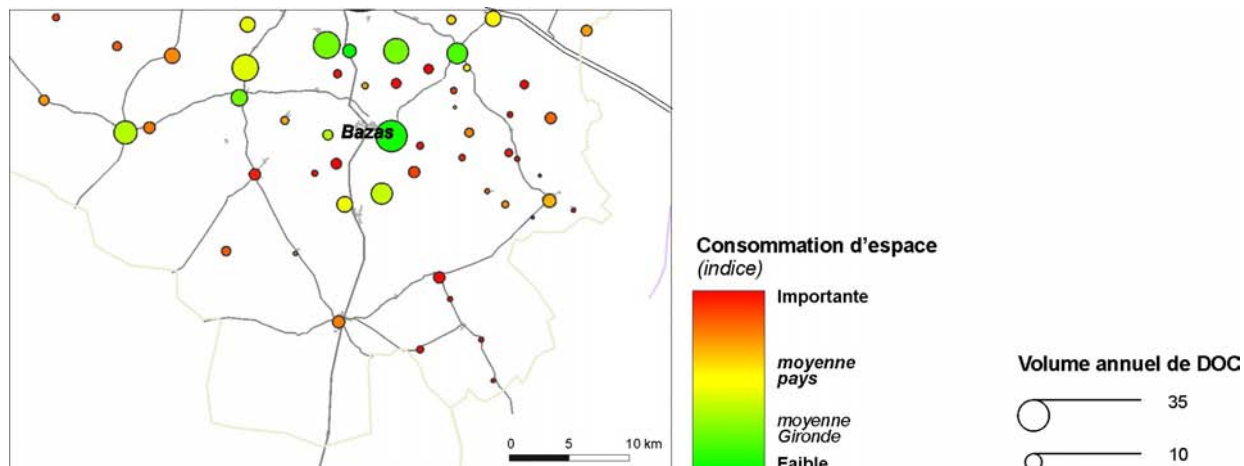
De manière générale, le **pays des Landes de Gascogne** dispose d'une **assise foncière particulièrement propice à l'accession à la propriété individuelle**, en particulier pour les habitants des grandes villes (CUB, Langon) qui ne peuvent y accéder sur des secteurs plus proches de leur lieu de travail. **Entre 2004 et 2007**, l'attractivité résidentielle auprès des populations urbaines s'est accrue, favorisant un **développement résidentiel largement axé sur les logements individuels purs**, même si l'on observe la **multiplication des opérations groupées sur les secteurs les plus dynamiques**.

Tableau B - Mode construction entre 1999 et 2007 (en proportions du total des D.O.C)

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	99-03	04-07	99-03	04-07	99-03	04-07	99-03	04-07
Bazas	85,4	80,3	80,4	15,9	4,4	--	4,5	3,8
Bazas – 1 ^{re} couronne	75,9	93,3	36,1	6,7	--	--	3,7	--
Bazas – 2 ^{de} couronne	88,4	73,8		26,2	--	--	4,3	--
Communes rurales Captieux-Grignols	79,7	86,4	20,3	11,8	--	--	--	1,8
Comunes rurales C.C. de Villandraut	88,8	78,5	8,4	21,5	--	--	2,8	--
Total PAYS	85,2	80,4	10,6	18,5	0,8	--	3,3	1,1
Total GIRONDE	49,3	36,1	14,4	17,2	8,3	11,3	28,1	35,4

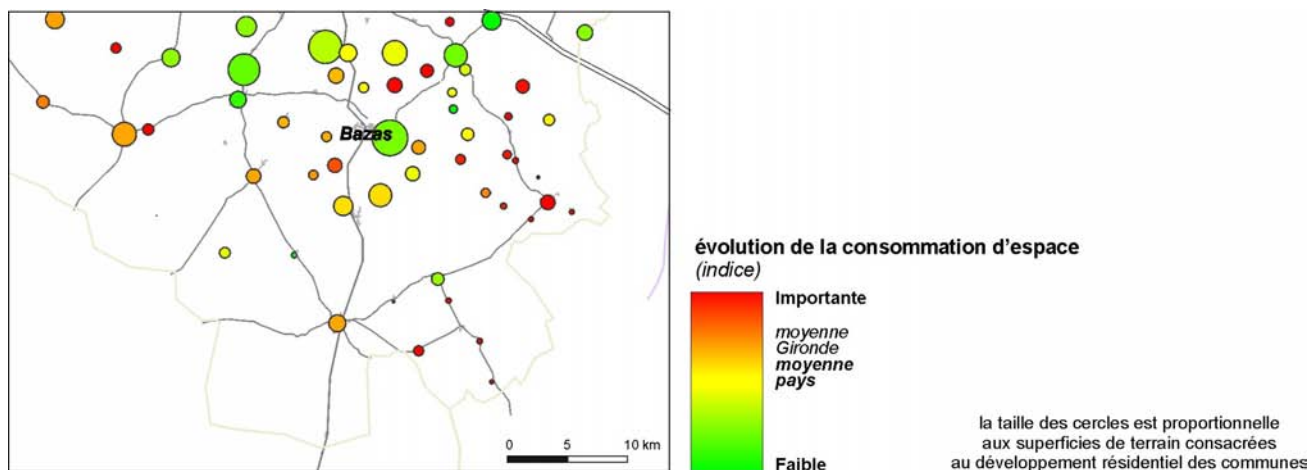
- Sur le **secteur de Bazas**, le logement individuel pur représente 79,4% des constructions neuves. Sur les communes de la 1^{ère} couronne péri urbaine, ces derniers constituent d'ailleurs la totalité de l'offre nouvelle en logement. Le centre-ville de Bazas et la seconde couronne péri urbaine affichent toutefois une diversification de leur mode de construction, avec le développement des opérations groupées (Cudos, 8 logements individuels groupés par an).
- Sur le **secteur rural du canton de Villandraut**, le dynamisme de la construction se réalise avec une prépondérance des logements individuels purs parmi les constructions neuves même si l'on note la multiplication des opérations groupées (+13,1 points dans le total des constructions neuves).
- Les **communes rurales du secteur de Captieux-Grignols** poursuivent leur développement résidentiel avec un poids encore plus important de logements individuels purs (86,4% du total des constructions neuves).

Ratio de surfaces global entre 2004 et 2007 (rapport superficie terrain /surface habitable)



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement Aurba décembre 2008

Evolution du ratio de surfaces global entre les deux périodes 199-2003 et 2004-2007



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement Aurba décembre 2008

5 | Pays des Landes de Gascogne

5.4 | Consommation d'espace

Sur l'ensemble du **pays des Landes de Gascogne**, la consommation d'espace résidentiel est très importante. Le développement résidentiel avec un poids aussi important des logements individuels, et surtout des logements individuels purs, y encourt inévitablement. Tous modes de construction confondus, les surfaces bâties et les superficies de terrain y sont bien plus importantes que les autres secteurs girondins.

Tableau C - Superficies consommées par mode de construction entre 1999 et 2007

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	shon	surface	shon	surface	shon	surface	shon	surface
Bazas	117	1 185	93	611	--	--	61	374
Bazas – 1 ^e couronne	125	2 184	83	794	--	--	--	--
Bazas – 2 ^{de} couronne	126	2 200	84	823	--	--	--	--
Communes rurales Captieux-Grignols	119	2 443	78	937	--	--	43	67
Communes rurales C.C. de Villandraut	123	1 896	91	811	--	--	--	--
Total PAYS	122	1 925	87	792	--	--	55	272
Total GIRONDE	130	1 388	91	524	75	256	70	156

Entre 2004 et 2007, le développement résidentiel a permis de réduire la consommation de l'espace à vocation résidentielle, même s'il reste encore le plus important à l'échelle du département. D'une part, la multiplication des logements individuels groupés sur la seconde couronne résidentielle et sur les communes rurales du canton de Villandraut a favorisé une diminution de la consommation « réelle » : les superficies de terrain nécessaires à leur construction sont moindres. D'autre part, les deux modes de construction de logements individuels affichent une réduction très nette de leur consommation « relative », par une réduction importante des superficies de terrain (-440 m² pour les logements individuels purs ; -487 m² pour les opérations groupées), alors que les surfaces habitables restent quasi à l'identique. Aussi, de manière générale, le **pays des Landes de Gascogne dispose d'une consommation d'espace importante, qui tend à diminuer ces dernières années.**

Tableau D - Indicateur de la consommation d'espace entre 1999 et 2007

	99-03		2004-2007			
	Global*	Global*	Individuel pur	Individuel groupé	Mixte	collectif
Bazas	14,6	9,6	10,2	6,6	--	6,2
Bazas – 1 ^e couronne	21,8	17,0	17,5	9,5	--	--
Bazas – 2 ^{de} couronne	19,5	16,0	17,4	9,8	--	--
Centres urbains , Graves	18,0	19,4	20,5	12,1	--	1,6
Communes rurales, Graves	20,4	14,2	15,4	8,9	--	--
Total PAYS	18,5	14,7	15,8	9,1	--	5,0
Total GIRONDE	8,1	7,2	10,7	5,8	3,4	2,2

* tous modes de construction confondus

5 | Pays des Landes de Gascogne

- Sur le **secteur du Bazadais**, la consommation d'espace résidentiel reste très importante, même si l'on observe de très nettes diminutions. La réduction des superficies de terrain, pour les logements individuels purs (-488 m² par logement) et surtout pour les logements individuels groupés (-749 m² par logement) se révèle efficace.

Le **pôle d'emploi isolé de Bazas** maintient une consommation d'espace résidentiel assez importante ; la prépondérance des logements individuels purs parmi les constructions neuves expliquent largement cette situation. Entre 2004 et 2007, les indicateurs de la consommation d'espace indiquent toutefois une nette diminution. La réduction des superficies de terrains destinés à la réalisation des logements individuels est un facteur déterminant (700 m² de moins pour les logements individuels purs ; plus de 1 000 de moins pour les opérations groupées).

Les **communes des aires d'influence** ont une consommation d'espace excessive : la superficie des terrain destinés à la réalisation des logements individuels purs dépassent les 2 000 m², soit une moyenne de 200 m² supplémentaires par rapport aux autres secteurs polarisés (et pour des surfaces habitables moindres). Entre 2004 et 2007, la consommation de l'espace résidentiel a diminué, notamment en raison des opérations groupées qui s'avéraient, à la période précédente, plus consommatrices d'espace.

- Sur **les communes rurales du canton de Villandraut**, la consommation d'espace résidentiel est importante (superficie de terrain moyenne estimée à 1 640 m² par logement), mais restent modérée au regard des surfaces habitables qu'elles supportent. Entre 2004 et 2007, le développement résidentiel a considérablement permis de réduire la consommation d'espace résidentiel : les ratios de surface ne sont que légèrement supérieurs aux moyennes girondines des secteurs ruraux. La diminution des superficies de terrain occasionnée par la multiplication des logements individuels groupés est un premier facteur. C'est toutefois la réduction très importante des emprises au sol destinées à la construction des logements individuels purs qui est primordiale : 665 m² de moins par logement, pour des surfaces bâties identiques.

- Le développement résidentiel sur les **communes rurales du secteur de Captieux-Grignols** révèle par contre une gestion moins économe de l'espace. Entre 2004 et 2007, les logements individuels purs, encore plus importants que précédemment, affichent des ratios de surface également plus élevés : surface habitable moindre pour des superficies de terrain identiques (logement individuel pur) et surface bâtie moindre pour des superficies de terrain plus importantes (opérations groupées).



6 | Pays des Rives de Garonne

6 | Pays des Rives de Garonne

En résumé

• Développement de la construction

Une accélération très importante du développement résidentiel ces dernières années (rythme de construction proche de 3% par an depuis 2004)

Entre 2004 et 2007, l'essentiel du développement résidentiel (deux tiers des DOC) concentré sur le secteur de Langon, qui se hisse ainsi, avec le canton de Podensac, parmi les plus dynamiques du département

• Mobilité résidentielle

Un développement résidentiel lié majoritairement à la population locale (50,6% des pétitionnaires d'un logement individuel pur résident le pays entre 1999 et 2007)

Une attractivité non-négligeable auprès de la population communautaire, en particulier sur les secteurs ouest (plus du quart des logements individuels purs)

Entre 2004 et 2007, une attractivité croissante auprès des habitants de la CUB, sur le canton de Podensac mais également sur la CC des côteaux Macariens, ce qui préfigure une extension de l'aire d'influence métropolitaine au-delà des limites définies en 1999

Une mobilité résidentielle accrue des habitants du SU de Langon vers les secteurs périphériques, et au-delà, vers les côteaux Macariens et le secteur de la Réole

• Modes de construction

Une place non-négligeable des logements collectifs dans le développement résidentiel entre 1999 et 2007 (23,8% des constructions neuves) malgré une place encore prépondérante accordée aux logements individuels

Entre 2004 et 2007, une évolution importante des modes de construction, avec :

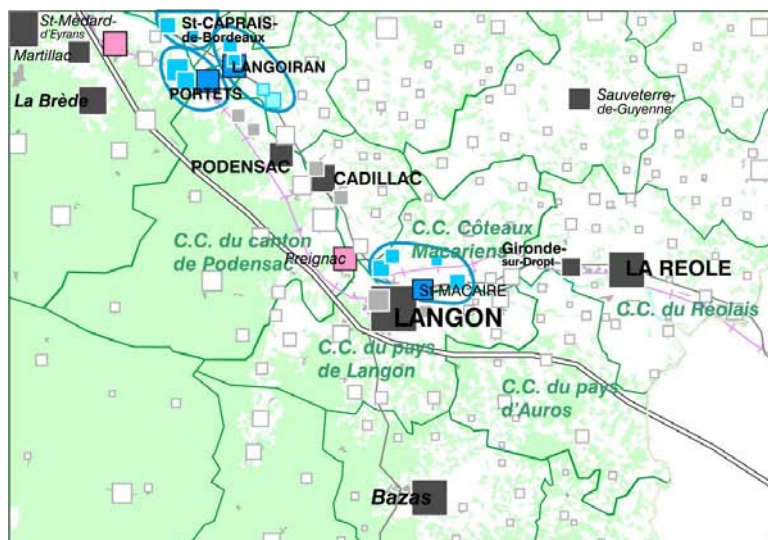
- le maintien des opérations groupées pour accéder à la propriété individuelle,
- la multiplication des logements collectifs mixtes sur le SU de Langon et le centre urbain de Saint-Macaire.

• Consommation d'espace résidentiel

Une consommation d'espace résidentiel assez importante (indice de surface globale consommée entre 1999 et 2007 estimé à 10,0)

Entre 2004 et 2007, une diminution généralisée des superficies de terrain en particulier pour les logements collectifs purs dont les effets ne pèsent que légèrement sur la consommation d'espace résidentiel

Localisation et armature territoriale



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement Aurba décembre 2008

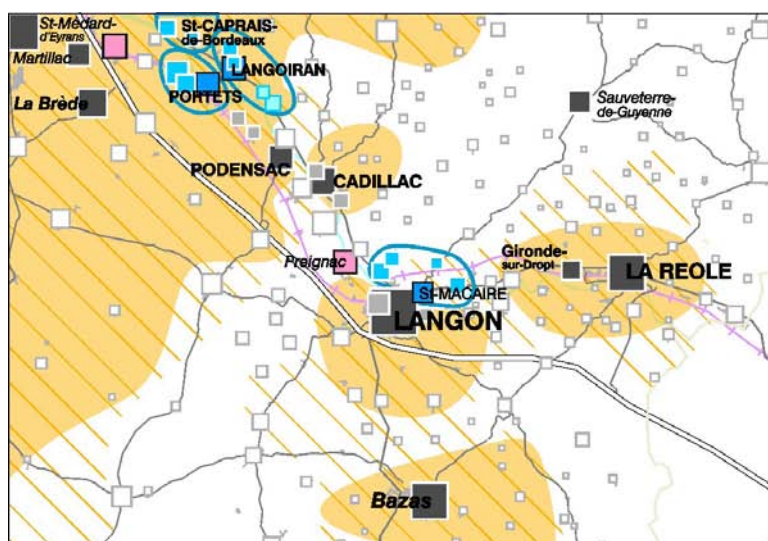
lieu d'emploi

- Centralité économique**
(commune de plus de 800 emplois en 1999),
fonctionnant avec son unité urbaine (système urbain)
ou seule (pôle d'emploi isolé)
- Centralité économique secondaire

lieu de résidence

- Foyer de peuplement
- Ville isolée
- Ville éclatée
- Communes rurales
- Limite EPCI

Polarisation des actifs



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement Aurba décembre 2008

- aire d'influence**
(plus de 30% de la population active occupée
travaille dans un système urbain)
- aire d'influence potentielle**
(20 à 30% de la population active occupée
travaille dans un système urbain)
- Secteur bipolaire,**
à l'interface entre deux aires d'influence
(-aires d'influence potentielles)

6 | Pays des Rives de Garonne

6.1 | Armature territoriale

L'armature territoriale du pays des rives de Garonne laisse apparaître :

- **le secteur de Langon, en pleine croissance urbaine, connaît une redynamisation de son centre et un développement non-négligeable de ses couronnes périphériques.** Depuis 1999, le développement résidentiel est largement le fait de la population locale stabilisée sur l'EPCI, même si l'on observe une attractivité non-négligeable auprès des habitants de la CUB. L'importante stabilité résidentielle des habitants de la C.C. du pays de Langon constaté jusqu'en 2003 s'est atténuée ces deux dernières années : la mobilité résidentielle s'est accrue, vers le pays d'Auros en particulier.

- **le SU de Langon** : la centralité économique de **Langon** (5 477 emplois en 1999 ; 6 426 hab. en 2005) et **les deux communes de son unité urbaine** (Toulence , 2 325 hab. et Saint-Pierre-de-Mons, 984 hab.),

- **les communes polarisées par le SU de Langon** : six communes périphériques au système urbain (4 405 hab.),

- **le secteur potentiellement sous influence du SU de Langon** : l'UU de Saint-Macaire (5 711 hab.) et les communes rurales environnantes (3 515 hab.)

- **l'espace interstitiel, situé en marge des aires d'influence potentielles de Langon, la Réole et Bazas**, bien qu'à l'écart de la dynamique de construction du pays des Rives de Garonne, **connaît entre 2004 et 2007, une certaine accélération de ses rythmes de construction.** Ces communes rurales, majoritairement situées sur la C.C. des Côteaux Macariens, disposent d'une attractivité croissante auprès des habitants de la C.C. du pays de Langon (16,1% des DOC individuel pur), mais également de la CUB (23,5%). Dans le même temps, la mobilité résidentielle vers le secteur du Langonnais s'est nettement atténuée (le quart des DOC-IP entre 1999 et 2003 ; seulement 15,6% ces dernières années).

- **l'espace sous influence métropolitaine**, au nord-ouest du pays des Rives de Garonne, connaît une décélération des rythmes de construction depuis 1999, qui s'est amplifiée entre 2004 et 2007. Ce secteur connaît surtout un dynamisme démographique, lié à des migrations métropolitaines antérieures.

- **l'aire métropolitaine, comprenant l'UU de Podensac** (4 400 hab. en 2005), et le **centre urbain de Portets** (2 103 hab.),

- **les communes potentiellement métropolisées** : cinq communes situées en marge de l'aire d'influence bordelaise (5 037 hab.)

- **les communes rurales de la C.C. du pays d'Auros**, excentrées aux confins du département, restent, de manière générale, à l'écart du développement urbain. On retiendra toutefois ponctuellement une certaine accélération des rythmes de construction, liée à la venue croissante de populations urbaines (Langonnais, CUB), qui viennent compenser des bilans naturels déficitaires.

Où construisent les habitants du pays des Rives de Garonne entre 1999 et 2007 ?

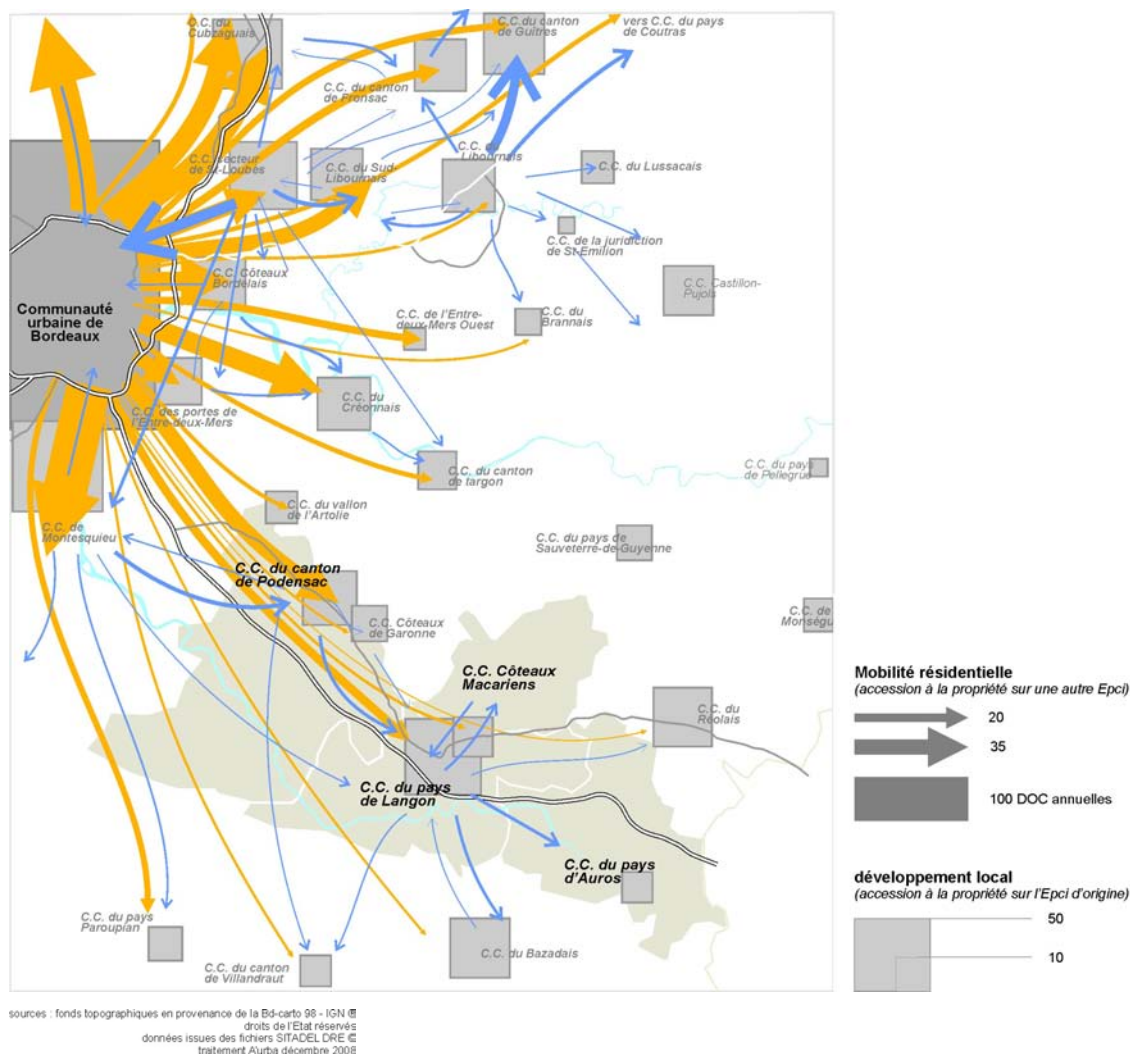


Tableau A - Rythme de la construction entre 1990 et 2007

	Rythme de construction annuel (en%)			Constructions neuves (volume annuel)		
	1990-2003	2004-2007	Accélération	Logement 99	1990-2003	2004-2007
SU de Langon	1,93	4,82	2,84	4 244	85	242
Langon – Aire d'influence	2,93	4,00	1,04	1 493	46	73
Langon – Aire d'influence potentielle	0,89	2,87	1,97	3 910	35	123
Aire métropolitaine, centres urbains	1,57	1,77	0,19	2 383	38,6	46,8
Aire métropolitaine, communes	1,06	1,10	0,04	851	9	10
Aire métropolitaine potentielle	1,67	2,45	0,77	2 055	35	57
Secteur Langon – Bazas – La Réole	0,55	1,50	0,94	3 100	17	49
Pays d'Auros - rural	0,55	2,44	1,22	1 545	19	42
Total PAYS	1,42	2,92	1,48	19 581	19	642
Total GIRONDE	1,32	1,84	0,51	641 861		12 953

6 | Pays des Rives de Garonne

6.2 | Développement résidentiel

Le **pays des Rives de Garonne** connaît, depuis 1999, un **développement résidentiel très important**. C'est également **un des secteurs les plus dynamiques du département**, passant d'un rythme annuel de construction de 1,42% entre 1999 et 2003 à 2,92% pour ces dernières années (642 constructions neuves par an, soit un différentiel de 355 logements neufs annuellement).

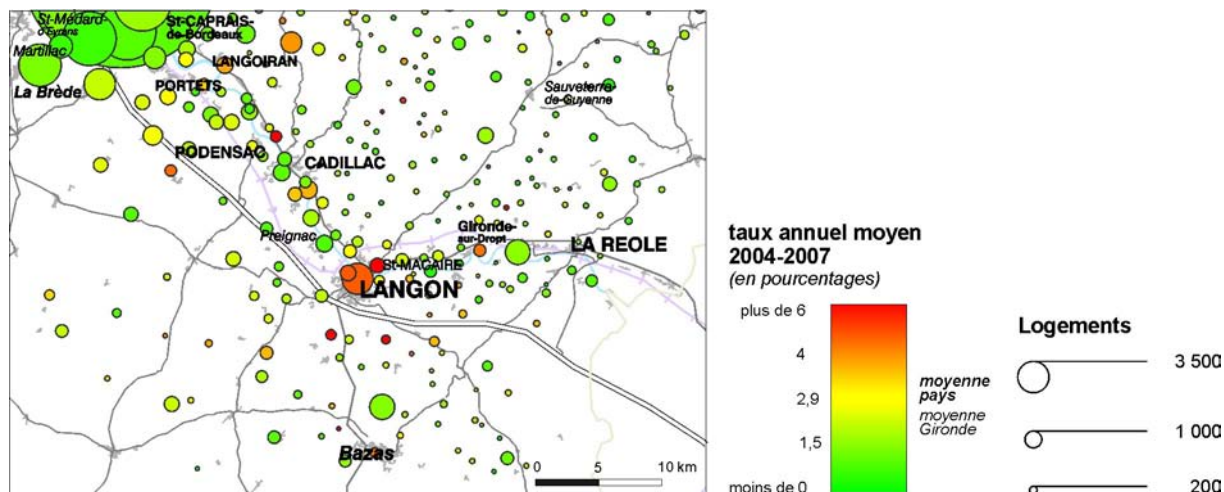
Le développement résidentiel **est lié au dynamisme de la population locale** (50,6% des pétitionnaires d'un logement individuel pur résident le pays entre 1999 et 2007), même si l'on observe **une attractivité non-négligeable auprès de la population communautaire** (27,2%).

L'**influence métropolitaine** est très importante sur la CC du canton de Podensac (44,3% des logements individuels purs depuis 1999) et ne cesse de croître sur la CC des côteaux Macariens (23,5% entre 2004 et 2007, soit 13,1 points supplémentaires par rapport à la période précédente 1999-2003). Cette **attractivité résidentielle croissante auprès des habitants de la CUB** préfigure une **extension de l'aire d'influence métropolitaine** de 1999 (au moins 30% de la population active occupée a un emploi sur le SU de Bordeaux) **vers l'aire d'influence potentielle** (seulement 20 à 30% des actifs occupés). Dans le même temps, l'emprise de la CC du pays de Langon s'est accrue sur le développement résidentiel de ce secteur (16,1% des logements individuels purs entre 2004 et 2007). **L'aire d'influence (1999) du SU de Langon s'est donc très certainement également étendue à l'aire d'influence potentielle**. Parallèlement, les habitants de la CC de Montesquieu viennent de plus en plus nombreux accéder à la propriété individuelle sur le canton de Podensac (plus de 10% des logements individuels purs entre 1999 et 2007) ; ce phénomène est révélateur d'une **mobilité résidentielle par « report »**, conséquence d'une augmentation des coûts du foncier sur les couronnes métropolitaines au sud de l'agglomération bordelaise.

Cette **attractivité résidentielle croissante** auprès de la population communautaire, des habitants du SU de Langon, et des secteurs péri urbains voisins **expliquent le développement actuel de l'urbanisation** sur le canton de Podensac et les côteaux de Garonne et **annoncent une dynamique de construction à venir**. L'accession en « nombre » à la propriété individuelle par des populations exogènes doit peut-être inciter à une **veille du coût et des modalités du développement résidentiel (modes de construction, consommation d'espace)**. Parallèlement, l'emprise des populations urbaines sur le destin résidentiel de ces secteurs favorise une augmentation du prix du foncier, et génère le plus souvent un **accroissement de la mobilité résidentielle de la population locale**.

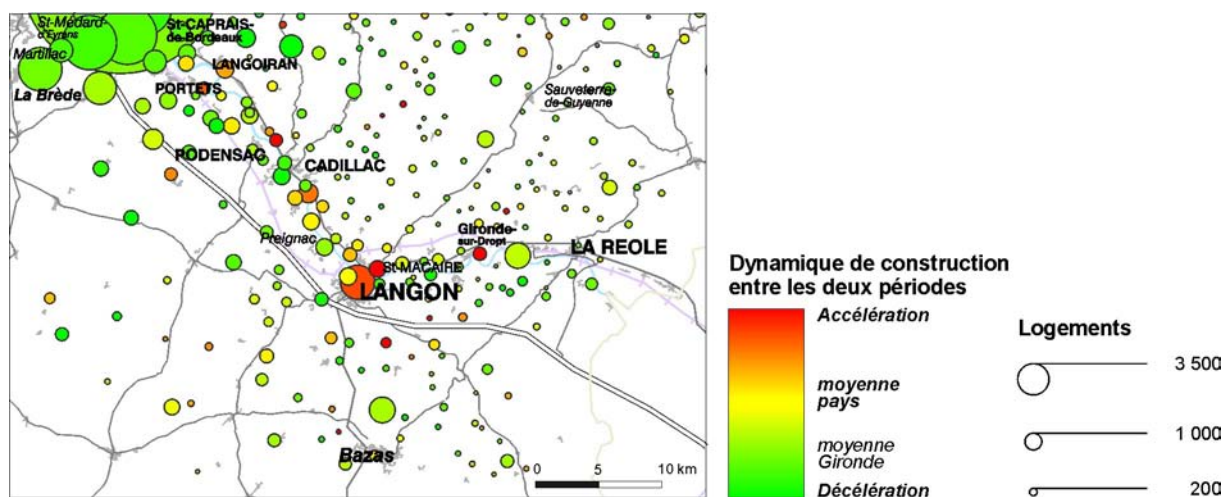
L'augmentation du coût du foncier se traduit déjà par une **mobilité résidentielle croissante de la population locale** vers des secteurs éloignés des couronnes métropolitaines où l'acquisition d'une maison individuelle leur est encore possible. Ce phénomène est révélateur d'une **mobilité résidentielle par «report»**. Entre 2004 et 2007, la population du canton de Podensac poursuit sa mobilité résidentielle vers le pays de Langon ; les habitants des côteaux Macariens accèdent davantage à la propriété individuelle sur le secteur du Réolais ; les habitants du pays d'Auros vers le Réolais et le secteur de Captieux-Grignols.

Rythme de la construction entre 2004 et 2007



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement Aurba décembre 2008

Dynamique de construction entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2007



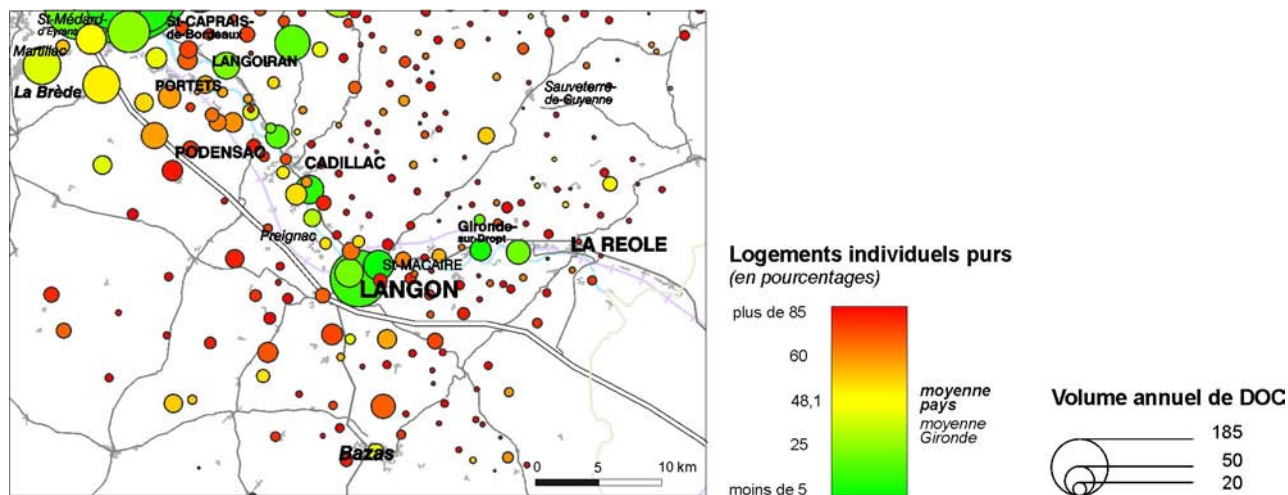
sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement Aurba décembre 2008

6 | Pays des Rives de Garonne

Entre 2004 et 2007, le développement résidentiel du pays des Rives de Garonne s'est nettement accéléré, en particulier sur le secteur de Langon qui concentre l'essentiel des constructions neuves (64,7% des constructions neuves). Les aires d'influence affichent des rythmes de construction assez importants, en particulier sur la 1^{ère} couronne péri urbaine, mais également sur le secteur de Saint-Macaire. Le territoire sous influence métropolitaine est le second secteur du développement résidentiel (21,8% des constructions neuves), avec des rythmes de construction assez élevés sur l'aire d'influence potentielle de 1999 (en partie le canton de Podensac), ce qui renforce l'idée d'une **extension des aires d'influence de 1999**. Ce phénomène se traduit par un **éloignement entre lieu de résidence et lieu de travail**, et génère un **accroissement des migrations pendulaires** que le réseau viaire doit supporter.

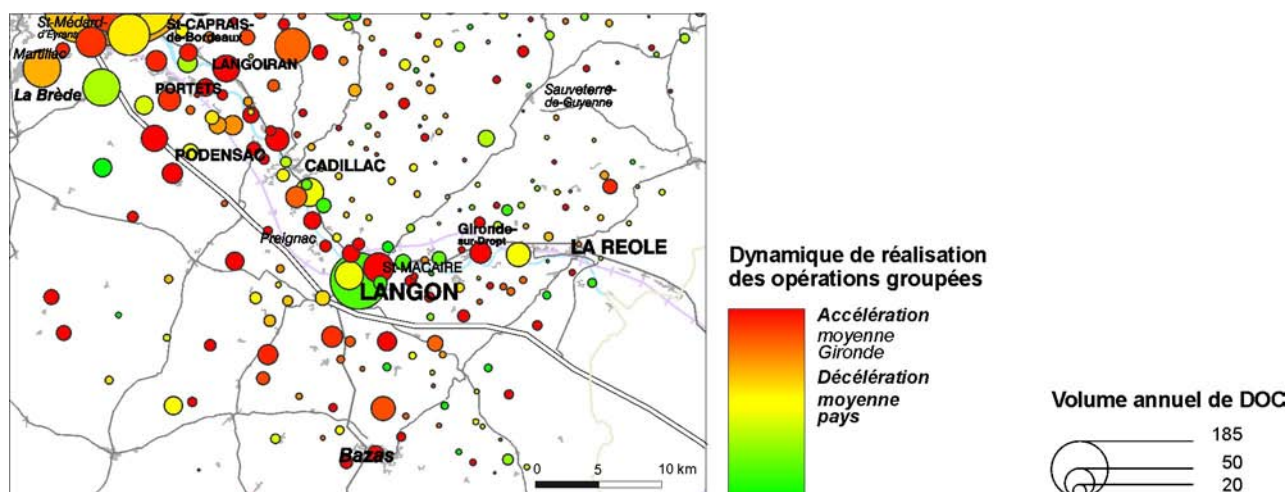
- Sur le **secteur de Langon**, le développement résidentiel est de plus en plus important, et se réalise majoritairement sur les communes du **système urbain** (Langon, Saint-Pierre-de-mons, et Toulenné : 37,7% des constructions neuves). La **1^{ère} couronne péri urbaine** maintient des rythmes de construction élevés ; l'accélération du développement résidentiel s'affiche nettement sur le **secteur de Saint-Macaire**, en seconde périphérie. L'emprise des habitants du système urbain de Langon sur le développement résidentiel des communes s'y est accrue.
- Le **territoire sous influence métropolitaine** perd de sa dynamique de construction entre 2004 et 2007, en particulier sur l'**aire d'influence de 1999** (notamment le système urbain de Podensac) ; seul le centre urbain de Portets affiche une accélération des rythmes de construction. L'**aire d'influence potentielle** maintient des rythmes de construction assez importants. L'emprise des habitants de la CUB sur le développement résidentiel des communes s'y est accrue.
- Le développement résidentiel sur **les secteurs ruraux** est plutôt modeste sur l'espace interstitiel Langon – Bazas – La Réole, alors que le **pays d'Auros** affiche une accélération sensible de ses rythmes de construction. La venue croissante des habitants du Langonnais afin d'accéder à la propriété individuelle (24,3% des pétitionnaires d'un logement individuel pur) est un facteur déterminant. Ce phénomène révèle une **extension des aires d'influence langonnaises au-delà des limites définies en 1999**. Le développement de l'urbanisation sur des secteurs ruraux incite à **une veille de la consommation d'espace, qui peut être considérée comme excessive sur ces communes**.

Proportion de logements individuels purs dans le total des constructions neuves entre 2004 et 2007



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement Aurba décembre 2008

Dynamique de construction des logements individuels groupés entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2007



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement Aurba décembre 2008

6 | Pays des Rives de Garonne

6.3 | Mode de construction

Le développement résidentiel du **pays des Rives de Garonne** se caractérise par un **poids non-négligeable de logements collectifs** (23,8% des constructions entre 1999 et 2007). Ces dernières années, on observe d'ailleurs une **diversification assez importante des modes de construction**, à la faveur des logements collectifs, purs et mixtes, qui vient réduire sensiblement la grande prépondérance des logements individuels notée jusqu'alors (90,2% des constructions neuves entre 1999 et 2003). Entre 2004 et 2007, le pays des Rives de Garonne a ainsi réalisé un volume annuel de 203 logements collectifs, soit un différentiel de 175 constructions neuves par an par rapport à la période précédente. Les centres urbains de Langon et de Saint-Macaire inscrivent l'essentiel des réalisations d'habitat collectif.

Sur le reste du territoire, le développement résidentiel s'assoie encore largement sur le **logement individuel pur**, malgré la multiplication des opérations groupées sur les centres urbains (Saint-Macaire, Podensac) et sur la couronne péri urbaine de Langon.

Tableau B - Mode construction entre 1999 et 2007 (en proportions du total des D.O.C.)

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	99-03	04-07	99-03	04-07	99-03	04-07	99-03	04-07
SU de Langon	37,3	16,1	38,5	12,7	2,8	33,3	21,4	37,9
Langon – Aire d'influence	82,3	75,8	13,4	24,2	--	--	4,3	--
Langon – Aire d'influence potentielle	80,2	49,2	18,1	9,4	1,7	34,5	--	6,9
Aire métropolitaine, centres urbains	73,1	73,8	25,9	21,9	--	--	1,0	4,3
Aire métropolitaine, communes	100,0	95,0	--	5,0	--	--	--	--
Aire métropolitaine potentielle	77,4	75,8	6,8	21,1	--	--	15,8	3,1
Secteur Langon – Bazas – La Réole	75,6	60,5	24,4	39,5	--	--	--	--
Pays d'Auros - rural	90,5	89,2	6,3	9,6	3,3	1,2	--	--
Total PAYS	67,5	78,0	22,1	18,0	1,3	--	9,1	4,0
Total GIRONDE	49,3	36,0	14,3	18,6	8,4	12,8	28,1	32,6

Entre 2004 et 2007, le développement résidentiel du secteur sous influence langonnaise présente une diversification assez importante de ses modes de construction, notamment sur les secteurs les plus dynamiques (système urbain, aire d'influence de 1999 et centre urbain de Saint-Macaire).

- Le **système urbain de Langon** affiche, entre 2004 et 2007, une diversification importante des modes de construction : multiplication des logements collectifs, purs et mixtes sur la centralité économique (144 unités par an) et développement des opérations groupées et mixtes sur Tourenne (plus de 20 logements par an). Le SU de Langon poursuit ainsi une démarche de diversification de son parc de logement, amorcée dès la période 1999-2003.
- La **première couronne péri urbaine**, en plein développement résidentiel, donne une alternative aux logements individuels purs en développant des opérations groupées (+10,8 points dans le total des constructions neuves).

6 | Pays des Rives de Garonne

Sur **l'aire d'influence potentielle** (en 1999), le dynamisme de la construction se traduit par des changements radicaux des modes de construction, en particulier sur le secteur de Saint-Macaire. La multiplication des opérations de logements collectifs sur le centre et le développement des opérations groupées d'habitat individuel sur les communes attenantes.

Sur **les autres communes potentiellement polarisées** (en 1999), le développement résidentiel affiche une exclusivité du logement individuel pur parmi les constructions neuves.

- Sur le **secteur sous influence métropolitaine**, le logement individuel pur maintient une place très importante dans le développement résidentiel. La diversification des modes de construction observée entre 2004 et 2007 sur les autres secteurs métropolisés ne s'est pas opéré ici. Le développement des logement collectifs ne dépasse pas les 4 logements par an, répartis sur Podensac, Portets et Cérons.

Le **système urbain de Podensac** maintient une place prépondérante aux logements individuels purs, même si les opérations groupées d'habitat individuel se sont multipliées sur la centralité économique.

Le **centre urbain de Portets** poursuit le développement des logements individuels groupés, en alternative aux logements individuels purs.

Les **communes métropolisées** affichent un développement résidentiel encore assis sur le foisonnement des logements individuels purs, malgré les opérations groupées sur la commune d'Illats.

Les **communes de l'aire d'influence potentielle** (de 1999), qui affichent un développement résidentiel assez important, accorde une place non-négligeable aux opérations groupées d'habitat individuel.

- Les **communes rurales** maintiennent un développement résidentiel axé exclusivement sur les logements individuels. L'espace **interstitiel Langon-Bazas-la Réole** affiche un poids assez important d'opérations groupées, alors que le **secteur du pays d'Auros** maintient le foisonnement des logements individuels purs.

6 | Pays des Rives de Garonne

6.4 | Consommation d'espace

Sur l'ensemble du pays des Rives de Garonne, la consommation d'espace à vocation résidentielle est assez importante entre 1999 et 2007. La prépondérance des logements individuels sur la première période (1999-2003), et surtout l'importance des superficies de terrain dédiées à la réalisation des logements individuels purs en sont les principales explications. Les surfaces bâties sont modestes, pour une occupation au sol assez importante.

Tableau C - Superficies consommées par mode de construction entre 1999 et 2007

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	shon	surface	shon	surface	shon	surface	shon	surface
SU de Langon	119	1 101	88	450	63	268	66	134
Langon – Aire d'influence	136	1 651	92	564	--	--	--	--
Langon – Aire d'influence potentielle	123	1 522	90	477	71	148	71	178
Aire métropolitaine, centres urbains	119	1 101	88	450	63	268	66	134
Aire métropolitaine, communes	136	1 651	92	564	--	--	--	--
Aire métropolitaine potentielle	123	1 552	90	477	71	148	71	178
Secteur Langon – Bazas – La Réole	127	1 631	86	403	--	--	--	--
Pays d'Auros – rural	122	1 811	91	759	75	175	--	--
Total PAYS	126	1 501	90	495	66	226	67	146
Total GIRONDE	130	1 388	91	524	75	256	70	156

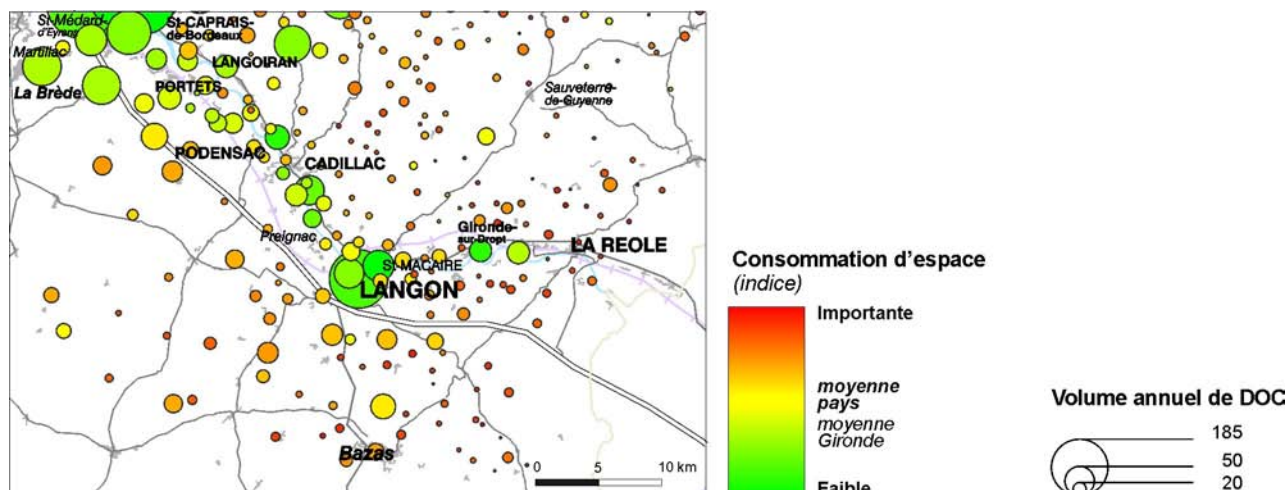
Entre 2004 et 2007, la diversification des modes de construction a joué un rôle déterminant dans la consommation d'espace. Tous modes de construction confondus, la surface habitable moyenne a diminué de 12 m² alors que les superficies de terrain ont été réduite de 470 m². Aussi, les modalités du développement résidentiel de ces dernières années ont permis de diminuer considérablement la consommation d'espace. Parallèlement, chacun des modes de construction a réduit ses emprises au sol pour des surfaces bâties quasi- identiques, sinon supérieures. Entre 2004 et 2007, les consommations réelles et relatives des constructions neuves ont ainsi permis d'afficher une gestion plus économe de l'espace résidentiel.

Tableau D - Indicateur de la consommation d'espace entre 1999 et 2007

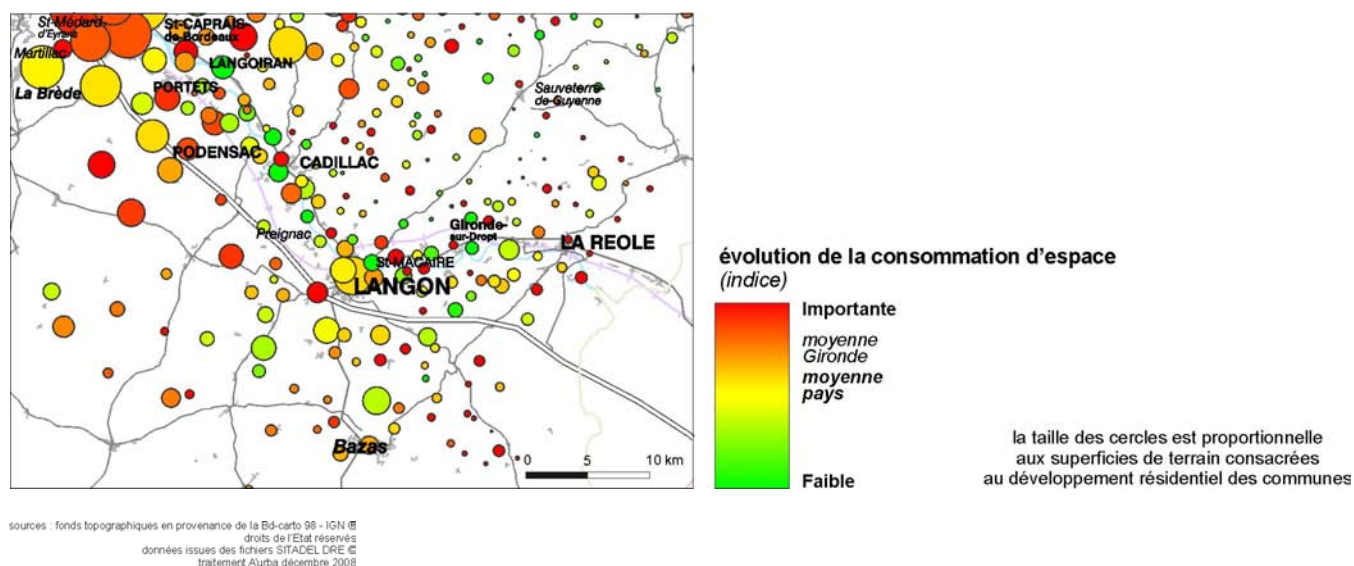
	99-03		2004-2007			
	Global*	Global*	Individuel pur	Individuel groupé	Mixte	collectif
SU de Langon	7,1	4,9	9,3	5,1	4,3	2,0
Langon – Aire d'influence	12,5	11,1	12,2	6,2	--	--
Langon – Aire d'influence potentielle	14,1	8,8	12,6	5,3	2,1	2,5
Aire métropolitaine, centres urbains	12,4	8,2	9,1	4,7	--	4,6
Aire métropolitaine, communes	16,7	13,3	13,2	15,2	--	--
Aire métropolitaine potentielle	12,0	10,7	11,7	6,2	--	4,4
Secteur Langon – Bazas – La Réole	17,8	10,3	12,8	4,7		--
Pays d'Auros – rural	20,2	14,2	14,8	8,3	--	--
Total PAYS	12,0	8,8	11,9	5,5	3,4	2,2
Total GIRONDE	8,1	7,2	10,7	5,8	3,4	2,2

* tous modes de construction confondus

Ratio de surfaces global entre 2004 et 2007 (rapport superficie terrain /surface habitable)



Evolution du ratio de surfaces global entre les deux périodes 199-2003 et 2004-2007



6 | Pays des Rives de Garonne

- **Sur le territoire du Langonnais**, les modalités du développement résidentiel entre 2004 et 2007 a permis de réduire considérablement les ratios de surface et de présenter une consommation modérée de l'espace résidentiel.

Le **système urbain de Langon** affiche, entre 2004 et 2007, une consommation d'espace modérée dans son développement résidentiel : les ratios de surface sont, pour chacun des modes de construction, inférieurs à ceux des autres systèmes urbains du département. La multiplication des logements collectifs sur la centralité économique a occasionné de fait une réduction très nette des emprises au sol (-210 m² de terrain alors que les surfaces habitables ne perdent que 22 m²). Le développement des opérations groupées et mixtes sur Tourenne provoque un phénomène similaire.

Le développement des logements individuels groupés sur l'**aire d'influence** a favorisé une moindre emprise au sol des constructions neuves, d'autant plus que les opérations réalisées entre 2004 et 2007 ont des ratios de surface modestes en comparaison avec les couronnes péri urbaines girondines.

Sur l'**aire d'influence potentielle de 1999**, la diversification des modes de construction (logements collectifs à Saint-Macaire, logements individuels groupés sur les communes attenantes) a permis de réduire les emprises au sol d'autant plus que les opérations menées se révèlent peu consommatrices d'espace. Les autres communes, par contre, connaissent un développement résidentiel axé sur les logements individuels purs, affichent des superficies de terrain plus importantes, même si elles restent modérées à l'échelle du département.

- Sur le **territoire sous influence métropolitaine**, la **consommation d'espace** liée au développement résidentiel des années 2004-2007 est **assez importante**, du fait de la place prépondérante des logements individuels dans le développement résidentiel. Compte tenu de la taille des surfaces habitables des logements individuels purs et de la superficie de terrain qu'elles occupent, la consommation d'espace résidentielle n'est cependant pas excessive sur le territoire métropolitain.

Entre 2004 et 2007, le développement des opérations groupées sur l'**aire d'influence potentielle** a permis de réduire l'emprise au sol moyenne (passant d'un ratio de surface de 11,7 avec un logement individuel pur à 6,2).

- Sur les **communes rurales**, la prépondérance des logements individuels purs implique de fait des emprises au sol plus importantes que sur les autres secteurs du pays des rives de Garonne. En comparaison avec les autres territoires ruraux du département, la consommation d'espace résidentiel reste modérée sur la **zone intersticielle Bazas-Langon-la Réole**. Entre 2004 et 2007, la multiplication des opérations groupées a permis une réduction notable des superficies de terrain (-580 m²) alors que la surface habitable a augmenté de 6m². La consommation « relative » a donc nettement diminué.

Sur le **pays d'Auros**, par contre, les emprises au sol restent importantes malgré une très nette diminution des superficies de terrain (-883 m²).



7 | Pays du Coeur Entre-deux-Mers

7 | Le pays du Coeur Entre-deux-Mers

En résumé

• Développement de la construction

Un développement résidentiel assez important depuis plusieurs décennies qui connaît une accélération non-négligeable de ses rythmes de construction ces dernières années. Entre 2004 et 2007, l'essentiel du développement résidentiel (la moitié des DOC) concentré sur le territoire métropolitain, la principale dynamique de construction se réalisant sur le secteur de Cadillac, à la limite de l'aire sous influence bordelaise de 1999.

• Mobilité résidentielle

Un développement résidentiel essentiellement le fait de la population communautaire (45,8% des pétitionnaires d'un logement individuel pur résident la CUB entre 1999 et 2007). Entre 2004 et 2007, une atténuation de l'attractivité auprès des habitants de la CUB avec toutefois des changements de mode d'accès à la propriété individuelle (à la faveur des opérations groupées) qui peuvent masquer le fait que la CUB ait consolidé son emprise sur le développement résidentiel sur les secteurs limitrophes (Côteaux Bordelais, Porte Entre-deux-Mers, Créonnais, secteur de Saint-Loubès) et étendu son influence sur des secteurs plus éloignés (Côteaux de Garonne).

Une mobilité résidentielle croissante ces dernières années de la population locale vers des secteurs où l'accession à la propriété individuelle leur est encore possible.

• Modes de construction

Un lieu privilégié pour accéder à la propriété individuelle (87,3% de logements individuels des constructions neuves entre 1999 et 2007).

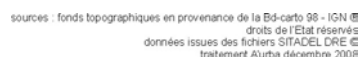
Entre 2004 et 2007, une diversification assez importante des modes de construction avec la multiplication de logements collectifs et des opérations groupées sur les territoires sous influence métropolitaine.

• Consommation d'espace résidentiel

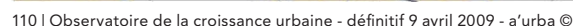
Une consommation d'espace résidentiel importante (indice de surface globale consommée entre 1999 et 2007 égal à 10,1) mais qui reste modérée par rapport aux autres secteurs d'accession à la propriété.

Entre 2004 et 2007, une consommation d'espace résidentiel qui reste importante, surtout pour les logements individuels purs et ce malgré la légère diminution des superficies de terrain dédiées aux opérations groupées d'habitat individuel et aux logements collectifs.

Localisation et armature territoriale



Polarisation des actifs



7 | Le pays du Cœur Entre-deux-Mers

7.1 | Armature territoriale

L'armature territoriale du pays du Cœur Entre-deux-Mers laisse apparaître :

- **le territoire métropolitain**, situé à l'ouest du pays du Cœur-Entre-deux-Mers, comprend 16 communes dont 5 centralités économiques en 1999. Ce secteur concentre près de 50 000 habitants en 2005, soit plus de la moitié de la population du pays du Cœur Entre-deux-Mers. Entre 2004 et 2007, ce secteur **reste très attractif auprès de la population communautaire (50 à 60% des logements individuels purs)**,

- **l'aire métropolitaine**, les secteurs sous influence du SU de Bordeaux,
→ **les centres urbains** : le pôle d'emploi isolé de **Créon** (1 030 emplois en 1999 ; 3 774 hab. en 2005), les foyers de peuplement de **Langoiran** (5 835 hab.) et de **Saint-Caprais-de-Bordeaux** (4 563 hab.), et la ville éclatée de **Sadirac** (3 357 hab.) constituent des centralités urbaines au sein d'un territoire péri urbanisé,

- **les communes métropolisées** (18 communes), majoritairement situées sur la C.C. du Créonnais. Ce secteur est attractif auprès de la population communautaire (54,7% des DOC-Individuel Pur entre 1999 et 2003). **Sur la période 2004-2005**, le ralentissement des rythmes de construction s'accompagne toutefois d'une **perte d'attractivité auprès des habitants de la CUB**,

- **les communes potentiellement métropolisées** (20 à 30% de la population active occupée a un emploi sur le SU de Bordeaux). Ce secteur recouvre huit communes, en marge de l'aire d'influence de 1999, et sont principalement situées sur le secteur Ouest du canton de Targon. L'important développement résidentiel observé à la période précédente (1999-2003) s'est interrompu entre 2004 et 2007. L'analyse des logements individuels purs sur l'EPCI montre une stagnation du poids des métropolitains dans les constructions neuves (25-30% des DOC-IP)

- **le secteur de Cadillac, de plus en plus attractif pour la population communautaire**, comprend :

- **le SU de Cadillac** : la centralité économique de Cadillac (1 967 emplois en 1999 ; 2 418 hab. en 2004), en plein développement, et les 2 communes de son unité urbaine (Loupiac et Beguey : 1 931 hab.),

- **l'espace interstitiel**, situé en marge des aires d'influence des SU de Cadillac et de Bordeaux qui connaît un accroissement des migrations résidentielles depuis la CUB,

- **les communes rurales de la C.C. du canton de Targon et des côteaux de Garonne**, en marge du développement résidentiel

Où construisent les habitants du pays du Coeur Entre-deux-Mers entre 1999 et 2007 ?

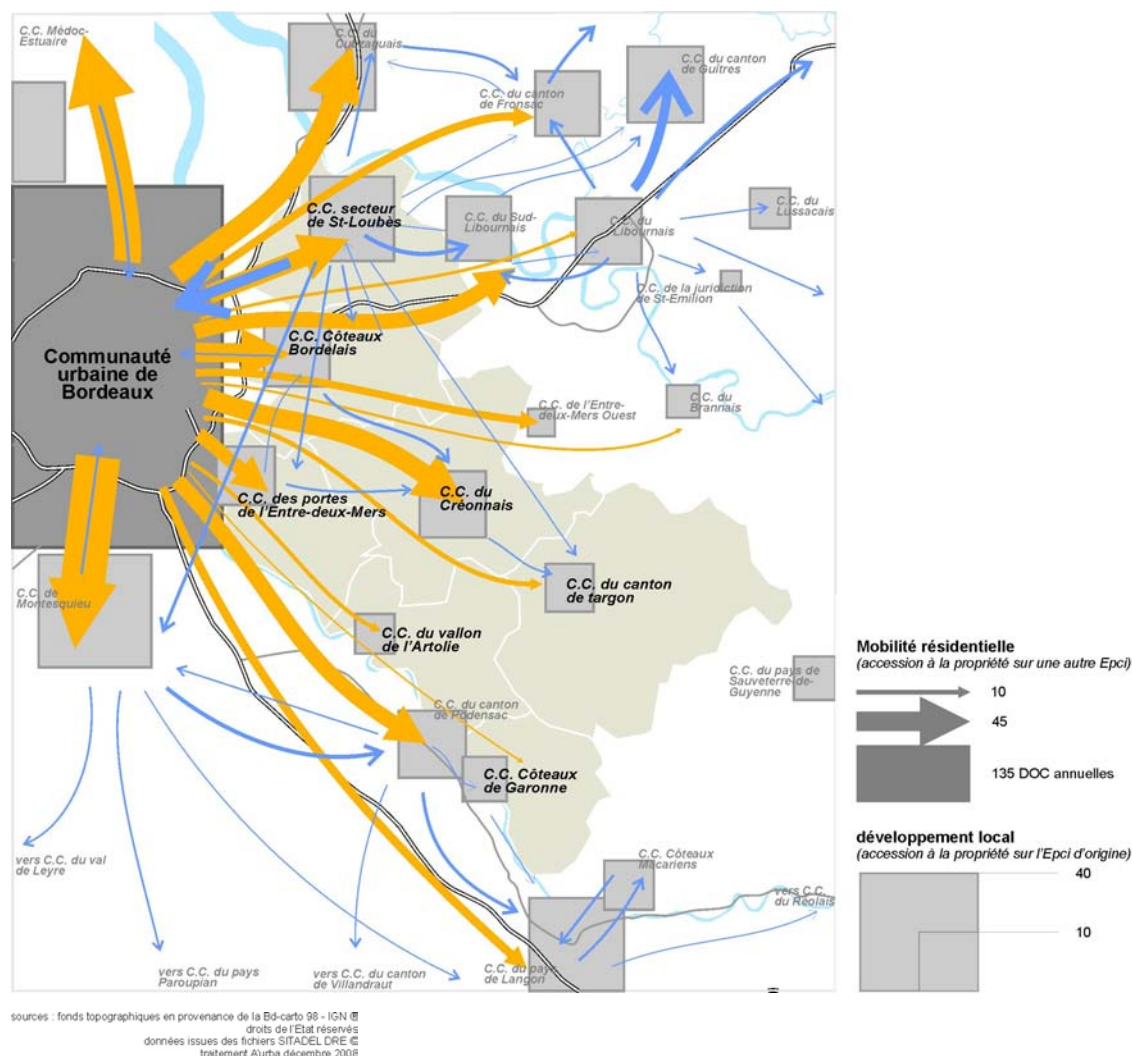


Tableau A - Rythme de la construction entre 1990 et 2007

	Rythme de construction annuel (en%)			Constructions neuves (volume annuel)		
	1990-2003	2004-2007	Accélération	Logement 99	1990-2003	2004-2007
Centralités métropolitaines	1,66	1,78	0,13	0,64	130	151
Communes métropolitaines	1,57	2,51	0,93	0,51	142	246
Aire métropolitaine – centres urbains	2,09	2,88	0,77	6 277	137	209
Aire métropolitaine – communes	1,84	2,12	0,28	3 968	135	187
Aire métropolitaine potentielle	1,35	2,04	0,68	1 078	15	24
Secteur du SU de Cadillac	1,03	2,45	1,41	1 973	30	77
Communes rurales	0,93	1,36	0,43	1 549	15	77
Total PAYS	1,64	2,29	0,64	32 037	543	825
Total GIRONDE	1,32	1,84	0,51	641 861	8 726	12 953

7 | Pays du Cœur Entre-deux-Mers

7.2 | Développement résidentiel

Le pays du Cœur Entre-deux-Mers affiche, **depuis plusieurs décennies, un développement résidentiel non-négligeable**. Depuis 1999, les rythmes de construction se sont accélérés, passant de 1,64% par an entre 1999 et 2003 à 2,29% par an sur la période 2004-2007. Ce secteur présente ainsi une production annuelle supérieure à 825 logements, soit plus de 280 logements neufs supplémentaires en référence à la période précédente.

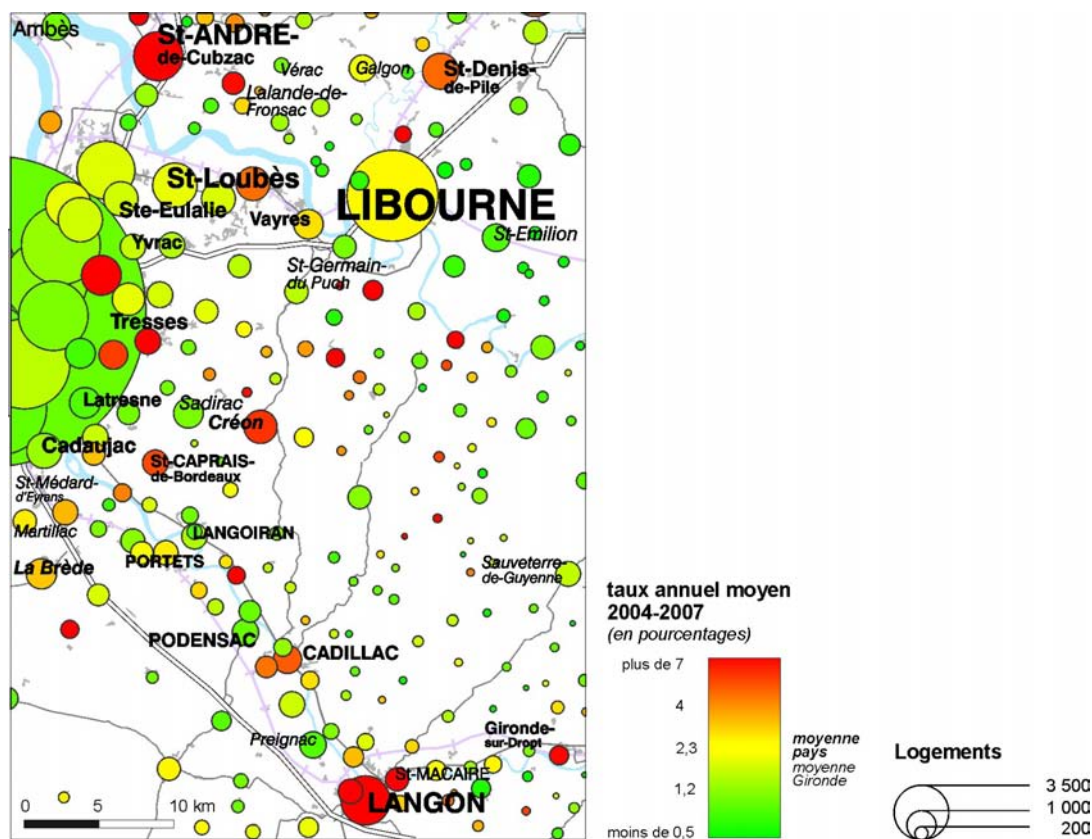
Le développement de la construction est **largement lié à la venue de la population communautaire**. Les pétitionnaires de logements individuels purs montrent que la majorité des constructions neuves est portée par un habitant de la CUB : plus de la moitié sur les CC des côteaux bordelais, des Portes de l'Entre-deux-mers et du Créonnais et du secteur de Saint-Loubès ; un tiers sur la CC du vallon de l'Artolie. Seuls les secteurs les plus éloignés (CC du canton de Targon, CC des côteaux de Garonne) semblent moins affectés par l'emprise métropolitaine dans leur développement résidentiel (27,7% et 21,0% des logements individuels purs).

Entre 2004 et 2007, l'attractivité auprès des habitants de la CUB semble s'atténuer (-5,7 points dans le total des logements individuels purs). Les chiffres masquent une évolution des modes de construction, à la faveur des logements individuels groupés (dont on ne peut interpréter l'origine géographique). Le pays du Cœur Entre-deux-Mers **reste une destination privilégiée pour les habitants de la CUB** ; au regard de la dynamique résidentielle perçue à l'échelle du département, on relèvera que d'autres secteurs se sont révélés plus attractifs, sans doute plus accessibles.

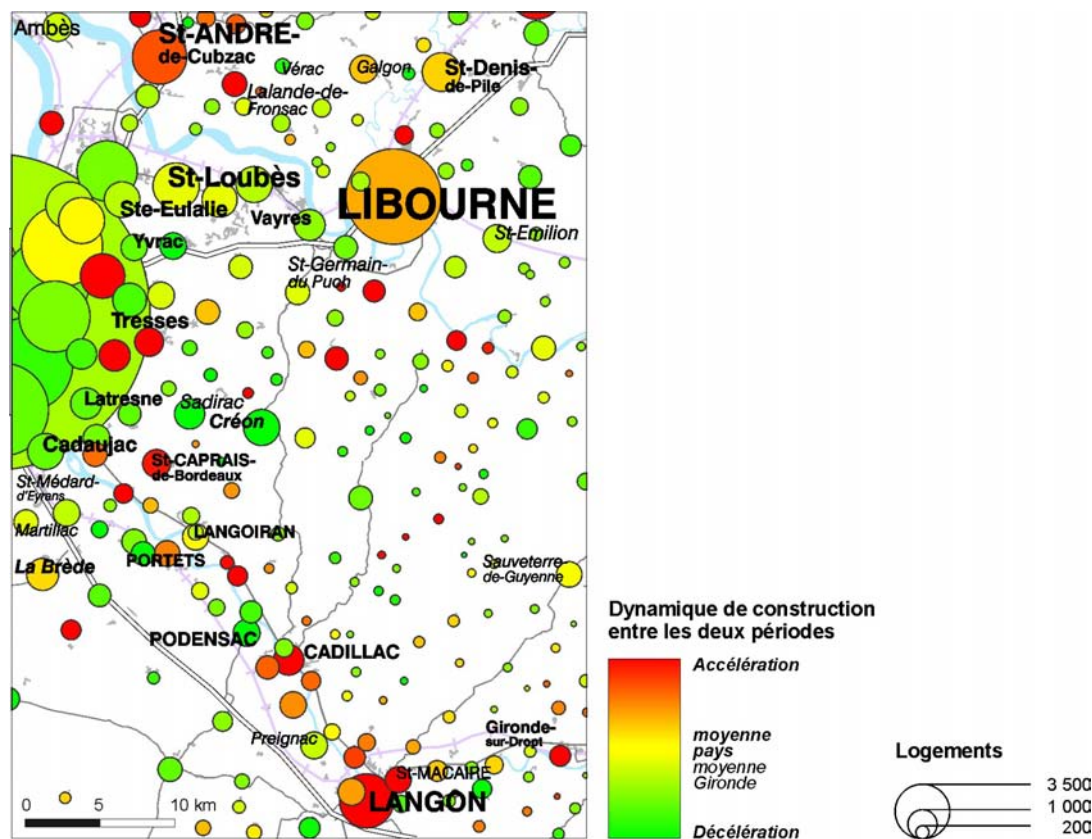
Le développement résidentiel sur les secteurs métropolitains a pour conséquence d'augmenter considérablement le coût de l'accession à la propriété individuelle. Ce phénomène explique certainement la « relative » perte d'attractivité auprès des habitants de la CUB sur les couronnes péri urbaines les plus proches. On relèvera la venue croissante des habitants de la CUB sur les secteurs les plus éloignés, en particulier sur les côteaux de Garonne (+13,5 points parmi les pétitionnaires d'un logement individuel pur). Ce phénomène préfigure une **extension des aires d'influence** (au moins 20% de la population active occupée à un emploi sur le SU de Bordeaux), **au-delà des limites de l'aire d'influence potentielle définies en 1999**. Le développement de l'urbanisation sur des secteurs ruraux incite à **une veille de la consommation d'espace, qui peut être considérée comme excessive sur ces communes**.

L'augmentation du coût du foncier se traduit également par une mobilité résidentielle croissante de la population locale vers des secteurs où l'acquisition d'une maison individuelle leur est encore possible. Ce phénomène est révélateur d'une mobilité résidentielle par « report ». Entre 2004 et 2007, la population de la CC de Saint-Loubès affiche une mobilité résidentielle croissante vers le sud-Libournais ; les habitants de la CC des Portes de l'Entre-deux-mers accèdent davantage à la propriété individuelle sur les côteaux bordelais et le canton de Targon. Et de manière générale, les secteurs de la seconde couronne affichent une diminution de la stabilité résidentielle de leurs habitants : la population du vallon de l'Artolie se dirige davantage vers le canton de Targon et les côteaux de Garonne ; les habitants du Créonnais vers l'Entre-deux-mers Ouest ; la population du canton de Targon vers le pays de Langon.

Rythme de la construction entre 2004 et 2007



Dynamique de construction entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2007

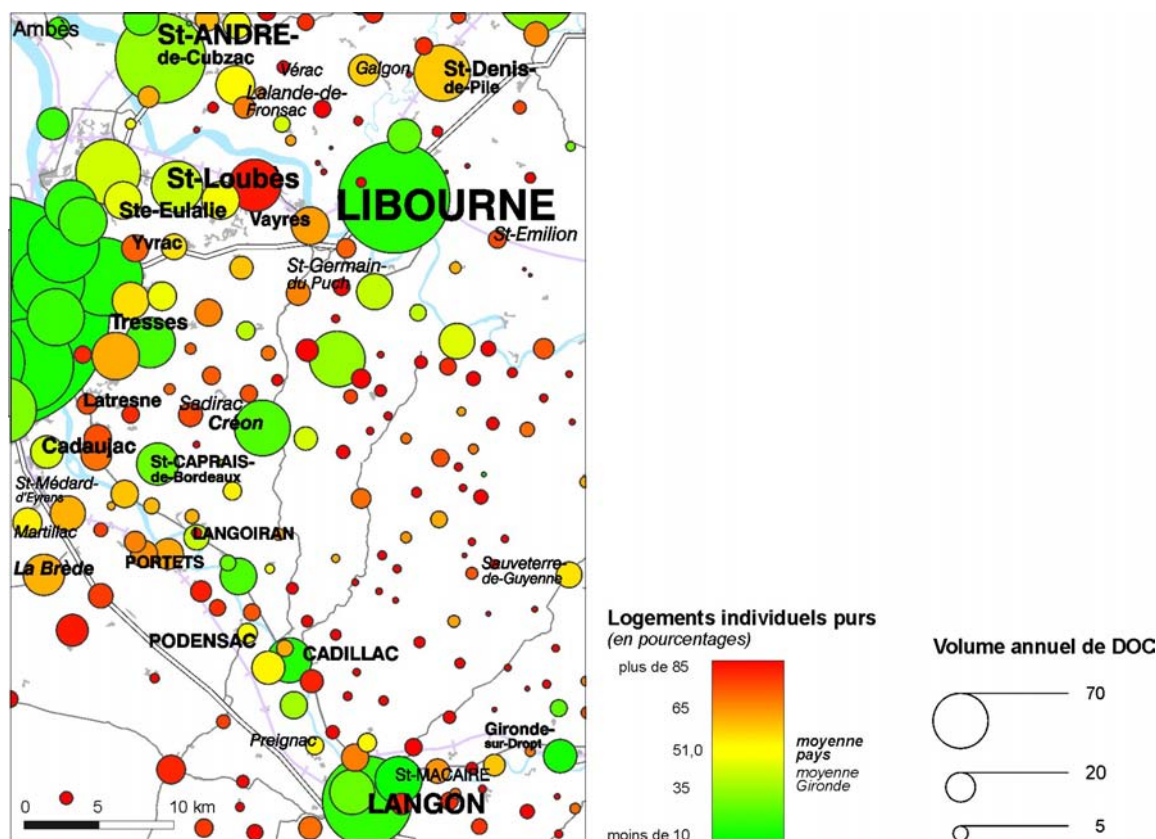


7 | Pays du Coeur Entre-deux-Mers

Entre 2004 et 2007, le développement résidentiel se réalise majoritairement sur le territoire métropolitain (la moitié des constructions neuves). Les aires d'influence bordelaise maintiennent des rythmes de construction assez importants. La principale dynamique de construction se réalise toutefois sur le secteur de Cadillac, à la limite de l'aire d'influence métropolitaine.

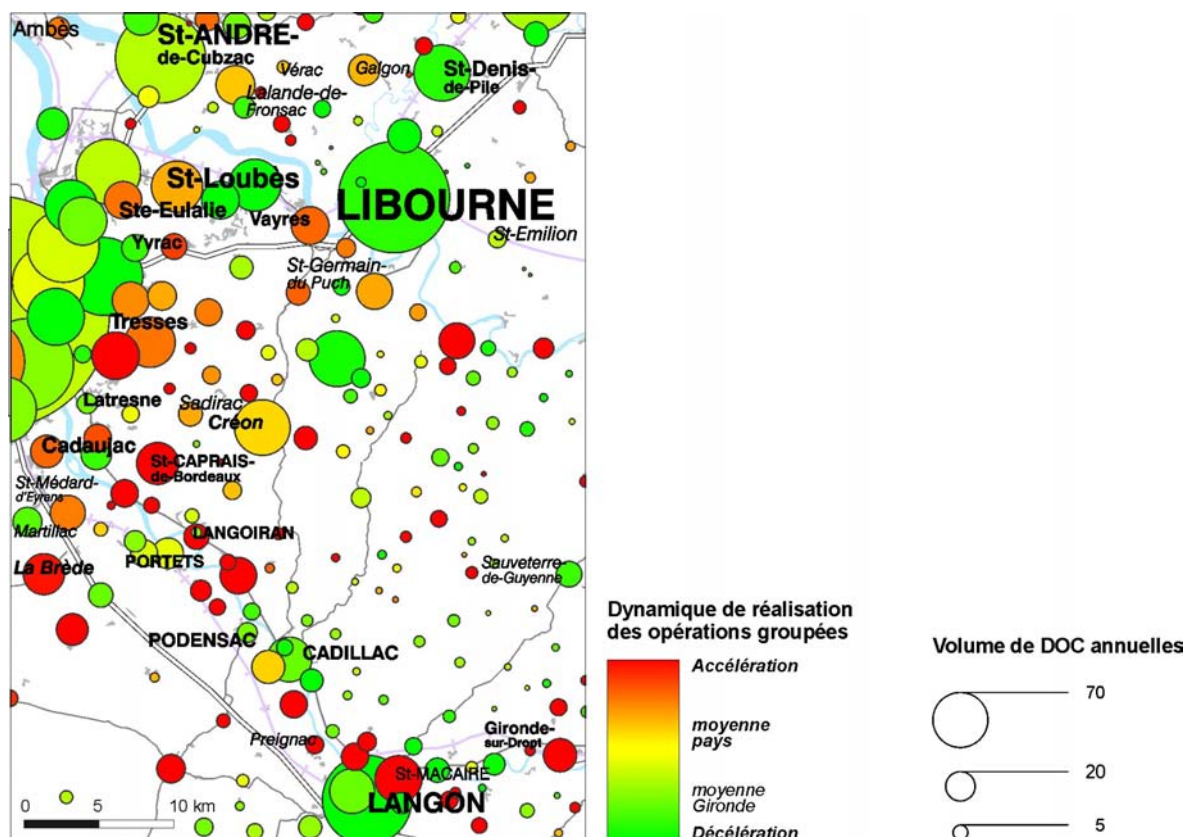
- Le **territoire métropolitain**, en périphérie Est de la CUB, reste le secteur privilégié du développement résidentiel. Entre 2004 et 2007, les CC de Saint-Loubès et des côteaux bordelais présentent un volume annuel de presque 400 constructions neuves, soit 125 logements neufs supplémentaires par rapport à 1999-2003. **Les centralités économiques** maintiennent des rythmes de construction assez importants (Tresses), et connaissent parfois une accélération non-négligeable de leur dynamique de construction (Saint-Loubès, Sainte-Eulalie). En comparaison avec les autres centralités économiques métropolitaines, elles figurent parmi les plus dynamiques. **Les communes du territoire métropolitain** connaissent, entre 2004 et 2007, une accélération assez importante de leur développement résidentiel. Comme sur le reste de l'agglomération bordelaise, le dynamisme de la construction vient des communes.
- **L'aire d'influence de la métropole bordelaise** reste le second territoire d'inscription du développement résidentiel, avec près de 40% des constructions neuves enregistrées sur le pays du Coeur Entre-deux-Mers entre 2004 et 2007. **Les centres urbains** concentrent l'essentiel des logements neufs (Créon, 80 DOC par an), et affichent des dynamiques assez importantes (Langoiran et Saint-Caprais-de-Bordeaux). **Les communes sous influence bordelaise** (CC du Créonnais, CC du canton de Targon) maintiennent des rythmes de construction élevés, mais la dynamique semblent s'essouffler. On retiendra d'ailleurs une certaine perte d'attractivité auprès de la population communautaire sur le secteur du Créonnais (-13,4 points sur la proportion de DOC individuel pur).
- **Au-delà**, les communes situées dans **l'aire d'influence potentielle de Bordeaux** connaissent une accélération de leur développement résidentiel, liée en partie à la venue croissante d'habitants du Créonnais. Ce phénomène, perceptible sur la CC du canton de Targon, traduit un **développement des couronnes métropolitaines par «ricochet», qui prend ici une inscription spatiale plutôt diffuse.**
- Le **secteur de Cadillac**, sur les côteaux de Garonne, est **le plus dynamique entre 2004 et 2007**. Les rythmes de construction connaissent une importante accélération, notamment sur la commune de Cadillac (65 constructions neuves par an). Le développement résidentiel est largement lié à la venue croissante des habitants de la CUB (+13,5 points sur la proportion de DOC individuel pur), mais également de la C.C. du canton de Podensac. Situé à la limite de l'aire d'influence bordelaise, ce secteur connaît une **extension des couronnes métropolisées au-delà des limites définies en 1999, qui se traduit par un éloignement entre lieu de résidence et lieu de travail**, et génère un **accroissement des migrations pendulaires** que le réseau viaire doit supporter.
- Les **communes rurales**, aux confins des CC des côteaux de Garonne et du canton de Targon, reste entre 2004 et 2007, en marge de la dynamique résidentielle ambiante, même si l'on relève une augmentation des rythmes de construction ces dernières années.

Proportion de logements individuels purs dans le total des constructions neuves entre 2004 et 2007



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE ©
traitement A'urba décembre 2008

Dynamique de construction des logements individuels groupés entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2007



7 | Le pays du Cœur Entre-deux-Mers

7.3 | Mode de construction

Le pays du Cœur Entre-deux-Mers se caractérise par un **développement résidentiel largement assis sur le foisonnement des logements individuels** (87,3% dans le total des constructions neuves depuis 1999). Jouxant la métropole bordelaise par l'Est, les secteurs le plus proches sont des lieux privilégiés d'accession à la propriété individuelle pour les habitants de la CUB. La situation géographique et l'assise foncière favorable, y encourage l'**accession à la propriété individuelle**.

Entre 2004 et 2007, le développement résidentiel affiche un meilleur équilibre entre les modes de construction avec, en particulier, la multiplication des logements collectifs purs (15,3%) et la poursuite des opérations groupées d'habitat individuel (26,8%) offrant alors une bonne alternative aux logements individuels purs. On observe ainsi le **développement des opérations de logements collectifs**, passant d'une production annuelle moyenne de 35 à 150 unités. Le territoire métropolitain (Saint-Sulpice-et-Cameynac, Fargues-saint-Hilaire) et les centres urbains de l'aire d'influence bordelaise (Créon, Langoiran, Saint-Caprais-de-Bordeaux) en sont les principaux bénéficiaires. Parallèlement, les modes d'accession à la propriété individuelle ont évolué depuis 1999, et en particulier à partir de 2004, **à la faveur des opérations groupées** (+10,7 points).

Tableau B - Mode construction entre 1999 et 2007 (en proportions du total des D.O.C.)

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	99-03	04-07	99-03	04-07	99-03	04-07	99-03	04-07
Centralités métropolitaines	72,7	74,6	23,3	46,6	--	--	4,0	--
Communes métropolitaines	74,5	49,2	12,9	30,3	9,2	4,6	3,4	20,7
Aire métropolitaine – centres urbains	65,4	31,8	15,5	28,2	17,1	8,2	2,0	31,8
Aire métropolitaine – communes	91,8	73,5	8,2	22,8	--	--	--	3,7
Aire métropolitaine potentielle	94,7	81,4	5,3	16,5	--	--	--	2,1
Secteur du SU de Cadillac	58,9	39,1	35,8	17,6	--	36,8	5,3	6,5
Communes rurales	100,0	90,0	--	10,0	--	--	--	--
Total PAYS	74,6	51,0	16,1	26,8	6,7	6,9	2,6	15,3
Total GIRONDE	49,2	36,0	14,3	18,6	8,4	12,8	28,1	32,6

- **Entre 2004 et 2007, le territoire métropolitain** poursuit un important développement résidentiel (400 logements neufs par an), et connaît quelques modifications dans ses modes de construction.

Les **centralités économiques** connaissent un développement résidentiel exclusivement assis sur les logements individuels. La multiplication des opérations groupées (46,6% des constructions neuves) permet de palier à la prépondérance des logements individuels purs de la période précédente. Néanmoins, la diversification observée sur les autres centralités économiques du territoire métropolitain, avec le développement des logements mixtes et collectifs purs, ne s'est pas réalisée ici.

7 | Pays du Coeur Entre-deux-Mers

Les **communes du territoire métropolitain** connaissent par contre des évolutions non-négligeables dans leur développement résidentiel avec, la multiplication des **logements collectifs purs** (Saint-Sulpice-et-Cameynac, Fargues-saint-Hilaire) et le développement des **opérations groupées d'habitat individuel**. Avec un meilleur équilibre des modes de construction, ces communes ont nettement réduit le poids des logements individuels purs, même si elles en maintiennent une prépondérance (77,1% des constructions neuves).

- L'**aire d'influence bordelaise** connaît, entre 2004 et 2007, un développement résidentiel marqué par la multiplication des **logements collectifs purs sur les centres urbains**, et le développement de l'**habitat individuel groupé sur les communes métropolisées**. Ces dernières années, la diversification des modes de construction est importante, parmi les plus importantes des secteurs sous influences métropolitaines du département, même si le logements individuels purs maintiennent une place prépondérante.

Les **centres urbains** sont les lieux privilégiés du dynamisme de la construction. Entre 2004 et 2007, on assiste à une diversification importante des modes de construction. **Créon** poursuit le développement de son parc d'habitat collectif (23 logements par an). Pour les deux autres centres urbains de Langoiran (25 unités par an) et de **Saint-Caprais-de-Bordeaux** (27 unités par an), les opérations de logements collectifs marquent une rupture avec les années précédentes (aucune construction de logements collectifs). Dans le même temps, les communes attenantes aux centres urbains (Lestiac-sur-garonne, Paillet, Baurech) multiplient les opérations groupées d'habitat individuel.

Sur les **communes de l'aire d'influence bordelaise de 1999**, et également sur l'**aire potentielle**, le développement résidentiel s'inscrit sur le foisonnement des logements individuels. La diversification des modes de construction observée sur les autres secteurs métropolisés ne s'est pas réalisés ici.

- Le **secteur de Cadillac** connaît, entre 2004 et 2007, une dynamique de construction très importante, largement inscrite sur le centre urbain. Le développement résidentiel s'assoie largement sur la multiplication des logements individuels.

Cadillac affiche une reprise de la construction et présente une production assez diversifiée de logements neufs, basée principalement sur les logements individuels, mixtes et groupés. Les communes attenantes maintiennent leur développement résidentiel sur les logements individuels, majoritairement purs.

- Les **communes rurales** environnantes, à l'habitat plus diffus, poursuivent, entre 2004 et 2007, un développement résidentiel axé sur les logements individuels purs.

7 | Pays du Cœur Entre-deux-Mers

7.4 | Consommation d'espace

Sur l'ensemble du pays du Cœur Entre-deux-Mers, la consommation d'espace à vocation résidentielle est supérieure à la moyenne départementale. Le développement résidentiel axé sur le foisonnement des logements individuels y encourt inévitablement : les surfaces bâties et les superficies de terrain y sont importantes, mais restent modérées au regard des autres secteurs d'accès à la propriété individuelle. De manière générale, on remarquera que la consommation relative (rapport entre les superficies terrain et les surfaces bâties), est restée assez importante sur l'ensemble de la période 1999-2007 malgré une gestion plus économe de l'espace résidentiel ces dernières années.

Tableau C - Superficies consommées par mode de construction entre 1999 et 2007

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	shon	surface	shon	surface	shon	surface	shon	surface
Centralités métropolitaines	136	1 410	83	501	--	--	--	--
Communes métropolitaines	146	1 514	90	516	56	160	65	248
Aire métropolitaine, centres urbains	130	1 493	93	465	67	201	75	198
Aire métropolitaine, communes	129	1 621	98	617	--	--	80	182
Aire métropolitaine potentielle	125	1 748	95	666	--	--	--	--
Secteur du SU de Cadillac	119	1 174	86	401	80	365	--	--
Communes rurales	124	2 024	103	401	--	--	--	--
Total PAYS	135	1 522	89	506	76	277	71	207
Total GIRONDE	130	1 403	91	561	75	224	70	152

Entre 2004 et 2007, le développement résidentiel a considérablement diminué la consommation d'espace, et ce pour deux raisons principales. D'une part, l'évolution des modes de construction, à la faveur des logements individuels groupés et des logements collectifs purs, a favorisé une diminution **non-négligeable de la consommation «réelle»** : les superficies de terrain nécessaires à leur construction sont bien moindres. D'autre part, l'ensemble des constructions neuves en mode individuel affichent une réduction de leur **consommation « relative »** par une augmentation de leur surface bâtie et une diminution de leur superficie de terrain. Aussi, de manière générale, le pays du Cœur Entre-deux-Mers disposent d'une consommation modérée, qui tend à diminuer ces dernières années.

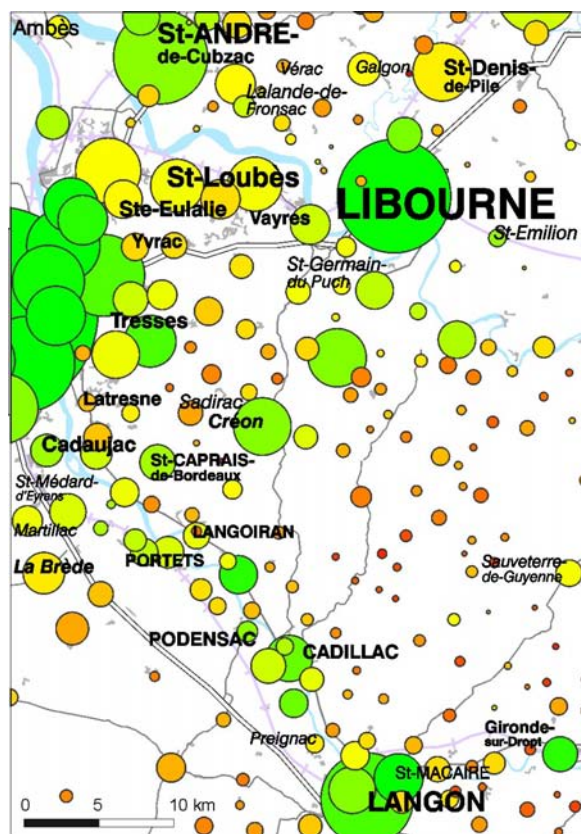
Tableau D - Indicateur de la consommation d'espace entre 1999 et 2007

	99-03		2004-2007			
	Global*	Global*	Individuel pur	Individuel groupé	Mixte	collectif
Centralités métropolitaines	10,2	8,8	10,3	6,0	--	--
Communes métropolitaines	10,3	8,5	10,4	5,7	2,2	3,5
Aire métropolitaine, centres urbains	9,9	7,2	11,5	5,0	3,0	2,6
Aire métropolitaine, communes	15,5	11,2	12,6	6,3	--	2,3
Aire métropolitaine potentielle	19,1	13,4	14,0	7,0	--	--
Secteur du SU de Cadillac	9,8	7,0	9,9	4,9	3	1,0
Communes rurales	17,8	16,0	16,3	10,5	--	--
Total PAYS	11,4	8,9	11,3	5,7	3,7	2,9
Total GIRONDE	8,1	7,2	10,7	5,8	3,4	2,2

* tous modes de construction confondus

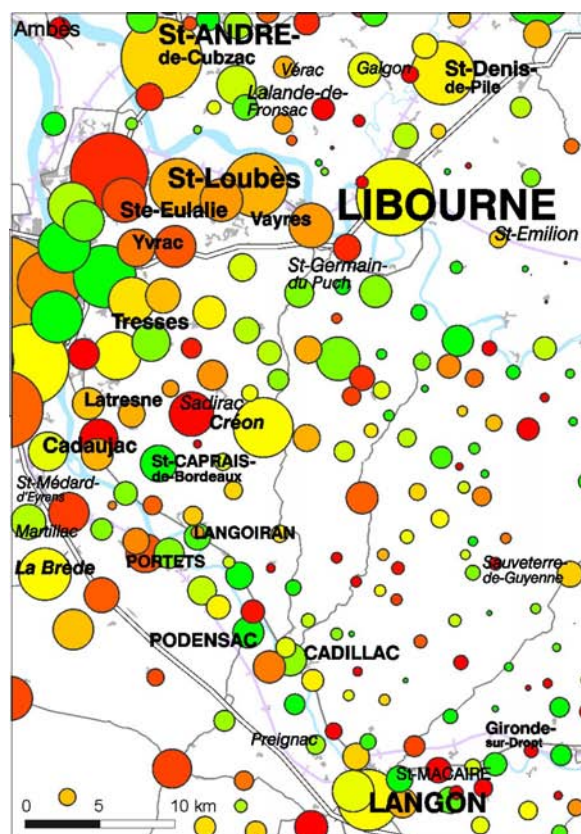
119 | Observatoire de la croissance urbaine - définitif 9 avril 2009 - a'urba ©

Ratio de surfaces global entre 2004 et 2007 (rapport superficie terrain / surface habitable)



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE ©
traitement Aurba décembre 2008

Evolution du ratio de surfaces global entre les deux périodes 199-2003 et 2004-2007



7 | Pays du Coeur Entre-deux-Mers

- Le **territoire métropolitain** du pays du Coeur Entre-deux-Mers a une consommation d'espace résidentiel plus importante que les autres secteurs sous influence de la métropole bordelaise (tous modes confondus). Les années 2004-2007 marquent toutefois une diminution sensible de la consommation d'espace sans pour autant rejoindre les moyennes métropolitaines.

Sur les **centres urbains**, les modalités du développement résidentiel ont généré une consommation d'espace très importante. Le maintien des logements individuels dans la dynamique de construction, tout comme des superficies de terrain très élevées (335 m² de plus que la moyenne des centralités métropolitaines), sont des facteurs déterminants.

Les **communes du territoire métropolitain** ont une consommation d'espace résidentiel plus modérée. Entre 2004 et 2007, la diversification des modes de construction a permis de réduire les emprises au sol (335 m² de moins, tous modes de constructions confondus). Si la consommation « réelle » du territoire est avérée, en revanche l'observation des ratios de surface montrent des superficies de terrain excessives par rapport aux surfaces bâties qu'elles supportent.

- Les **secteurs sous influence de la métropole bordelaise**, où le logement individuel reste prépondérant, la période 2004-2007 affiche une **consommation d'espace résidentiel modérée**.

Sur les **centres urbains**, le développement des logements collectifs purs et la multiplication des opérations groupées (communes attenantes) ont permis de réduire les emprises au sol.

Sur les **communes métropolisées**, c'est davantage la diminution des superficies de terrain qui a été déterminante : 562 m² de moins pour les logements individuels purs par rapport aux années 1999-2003 (pour des surfaces bâties quasi identiques).

L'**aire d'influence potentielle**, qui connaît une dynamique de construction non-négligeable, affiche une consommation d'espace résidentiel importante. La place encore prépondérante des logements individuels purs explique largement la situation, d'autant plus que les superficies de terrain consacrées à leur réalisation restent importantes. Entre 2004 et 2007, la diminution des emprises au sol pour la construction des logements individuels permet d'afficher une gestion plus économe du développement résidentiel. Les indicateurs de consommation restent toutefois plus élevés que sur les autres secteurs potentiellement sous influence métropolitaine.

7 | Pays du Coeur Entre-deux-Mers

- Sur le **secteur de Cadillac**, les modalités du développement résidentiel entre 2004 et 2007 permettent d'afficher une consommation très modérée de l'espace. La diversification des modes de construction sur le centre urbain de **Cadillac** et le développement des opérations groupées sur **Beguey** ont généré une nette réduction de la consommation d'espace résidentiel.
- Sur les **communes rurales**, où le **logement individuel** pur reste le seul mode de construction, la consommation d'espace figure toujours parmi les plus importantes du département. Les surfaces habitables restent modestes (125 m² en moyenne sur la période 2004-2007) pour des superficies terrain très importantes (plus de 2 000 m²).



8 | Pays du Haut Entre-deux-Mers

8 | Pays du Haut Entre-deux-Mers

En résumé

- **Développement de la construction**

Un développement résidentiel modeste à l'échelle du département du fait du caractère rural et enclavé du pays avec des rythmes de construction inférieurs à ceux des autres secteurs ruraux girondins

Entre 2004 et 2007, l'essentiel du développement résidentiel (plus de la moitié des DOC) concentré sur le secteur de la Réole, dont l'aire d'influence tend à s'étendre sur les communes rurales environnantes (pays de Pellegrue en particulier)

- **Mobilité résidentielle**

Un développement résidentiel majoritairement le fait de la population locale (près de 60% des pétitionnaires de logements individuels purs entre 1999 et 2007)

Une stabilité résidentielle très importante (75% des habitants accèdent à la propriété individuelle sur le pays)

Entre 2004 et 2007, un développement résidentiel de la seconde couronne du SU de la Réole ainsi qu'une attractivité croissante du pays de Pellegrue, provoquée par une mobilité résidentielle par « report » des populations des centres urbains et couronnes péri urbaines des secteurs voisins

- **Modes de construction**

Un lieu privilégié pour accéder à la propriété individuelle (87,4% de logements individuels des constructions neuves entre 1999 et 2007)

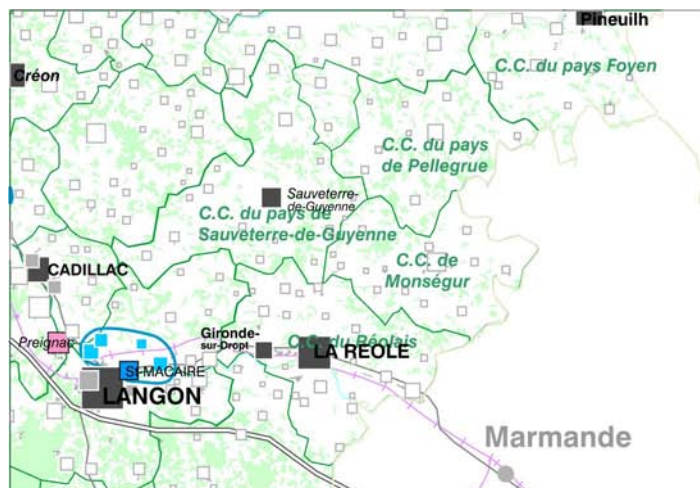
Entre 2004 et 2007, une diversification non-négligeable des modes de construction, à la faveur des opérations mixtes et groupées sur le système urbain de La Réole et sa deuxième couronne péri urbaine

- **Consommation d'espace résidentiel**

Une consommation d'espace résidentiel considérable, parmi les plus fortes du département (indice de surface globale consommée entre 1999 et 2007 égal à 15,0)

Entre 2004 et 2007, une consommation d'espace résidentiel qui reste importante, malgré une réduction des emprises au sol, en particulier pour les logements individuels purs

Localisation et armature territoriale



lieu d'emploi

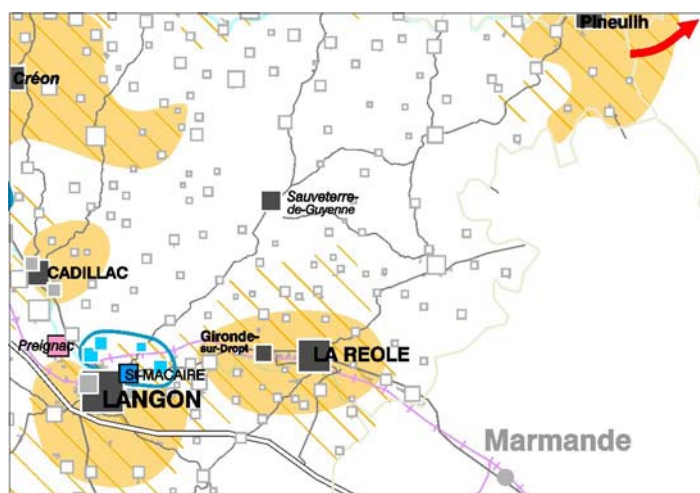
- Centralité économique**
(commune de plus de 800 emplois en 1999),
fonctionnant avec son unité urbaine (système urbain)
ou seule (pôle d'emploi isolé)
- Centralité économique secondaire

lieu de résidence

- Foyer de peuplement
- Ville isolée
- Ville éclatée
- Communes rurales
- Limite EPCI

sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement Aurba décembre 2008

Polarisation des actifs



- aire d'influence**
(plus de 30% de la population active occupée
travaille dans un système urbain)
- aire d'influence potentielle**
(20 à 30% de la population active occupée
travaille dans un système urbain)

sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement Aurba décembre 2008

8 | Pays du Haut Entre-deux-Mers

8.1 | Armature territoriale

L'armature territoriale du pays du Haut Entre-deux-Mers laisse apparaître :

- **La Réole et ses espaces sous influence**

Ce secteur dispose d'un développement urbain en constante progression depuis 1999, impulsé par la population locale (55 à 60% des DOC individuels purs sont à l'initiative des habitants de l'EPCI entre 1999 et 2005). Dans le même temps, la population autochtone affiche une importante stabilité résidentielle (plus de 80% des DOC-IP portées par les habitants se réalisent sur l'EPCI).

→ **le SU de la Réole** : la centralité économique de la Réole (4 212 hab. en 2005) et la commune limitrophe de Gironde-sur-Dropt (1 120 hab.)

→ les communes sous influence du SU de la Réole : sept communes périphériques au centre urbain

→ **les communes potentiellement sous influence du SU de la Réole** : quatorze communes situées en marge de l'aire d'influence de 1999 ;

- **le pôle d'emploi isolé de Sauveterre-de-Guyenne** (1 720 hab. en 2005), à l'écart de tout développement urbain ;

- **les secteurs ruraux des C.C. du pays de Sauveterre-de-Guyenne, de Pellegrue et de Monségur**, ont un faible développement urbain, essentiellement lié à la stabilisation de la population sur l'EPCI. Entre 2004 et 2007, seule la CC. du pays de Sauveterre-de-Guyenne dispose d'une attractivité croissante auprès des habitants des Coteaux de Garonne voisins.

Où construisent les habitants du pays du Haut Entre-deux-Mers entre 1999 et 2007 ?

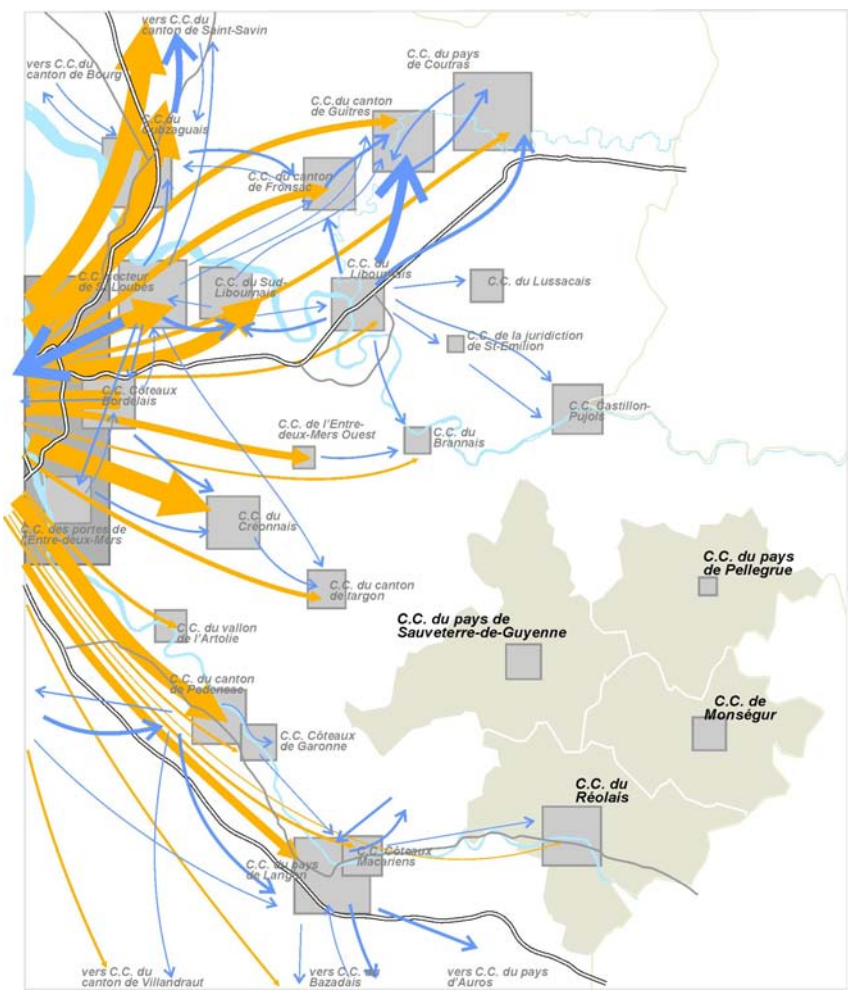


Tableau A - Rythme de la construction entre 1990 et 2007

	Rythme de construction annuel (en%)				Constructions neuves (volume annuel)	
	1990-2003	2004-2007	Accélération	Logement 99	1990-2003	2004-2007
SU de la Réole	0,58	2,13	1,54	2 608	15	59
La Réole – 1 ^{ère} couronne	1,92	1,67	-0,24	904	18	17
La Réole – 2 ^{nde} couronne	0,99	1,95	0,95	1 656	17	35
Sauveterre-de-Guyenne	0,94	1,70	0,75	833	8	15
Sauveterre-de-Guyenne - rural	0,81	1,11	0,31	1 780	15	21
Monségur - rural	0,59	1,45	0,86	1 882	11	29
Pellegrue - rural	0,43	0,98	0,54	1 508	7	15
Total PAYS	0,81	1,58	0,77	11 786	96	198
Total GIRONDE	1,32	1,84	0,51	641 861	8 726	12 953

8 | Le pays du Haut Entre-deux-Mers

8.2 | Développement résidentiel

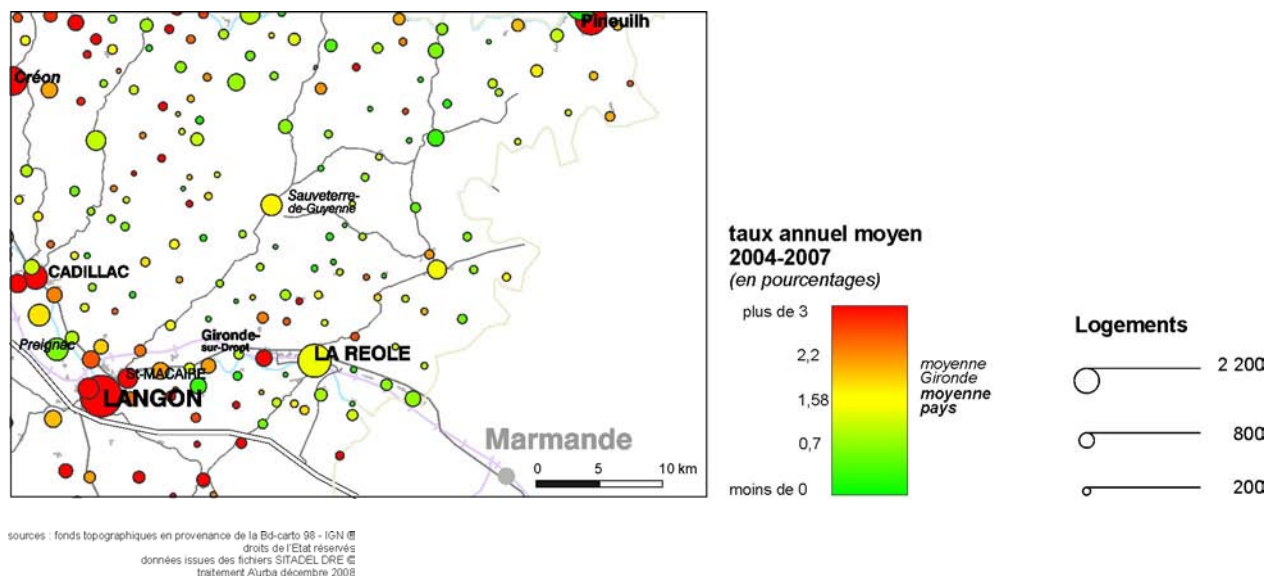
Le **pays du Haut Entre-deux-Mers** affiche, à l'échelle du département, un **modeste développement résidentiel** : depuis 1999, ce secteur au caractère rural présente un volume de 142 constructions neuves en moyenne par an. L'essentiel des constructions neuves se réalise sur le système urbain de la Réole (le quart des déclarations d'ouverture de chantier), et sur ses aires d'influence de 1999.

Le développement résidentiel y est **très majoritairement lié au dynamisme de la population locale** ; entre 1999 et 2007, près de 60% des pétitionnaires d'un logement individuel pur sont originaires du pays. L'attractivité auprès des habitants de la CUB reste modérée (9,8%), et tend même à s'estomper ces dernières années. Parallèlement, la stabilité résidentielle de la population locale est très importante : 75% des habitants construisent un logement individuel sur leur communauté de communes.

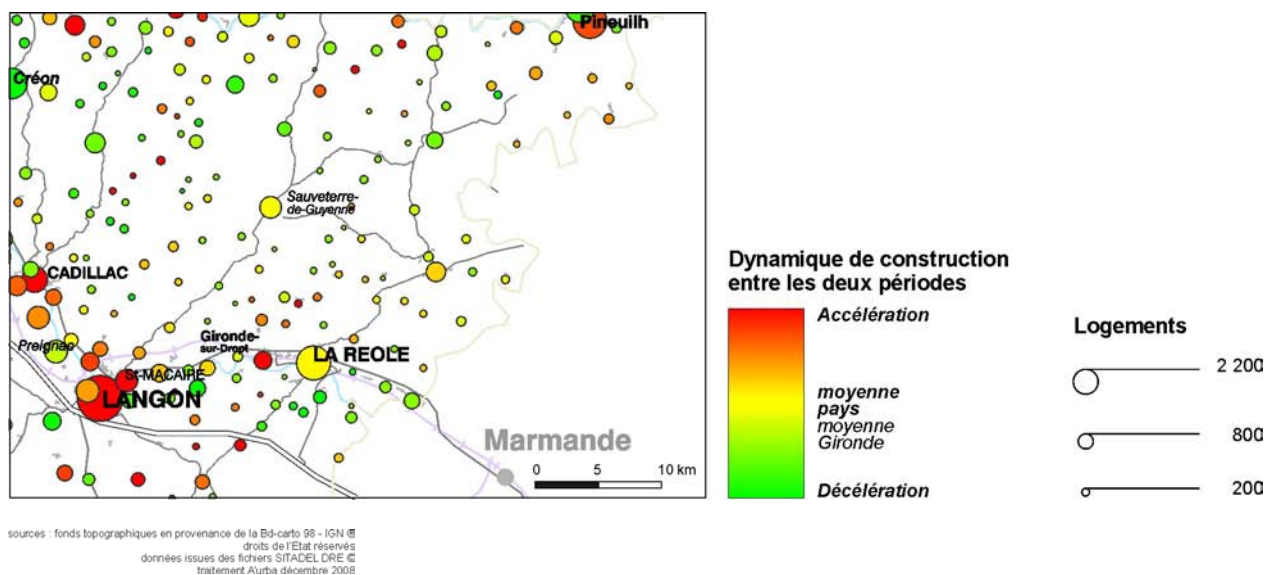
Entre 2004 et 2007, le dynamisme résidentiel est particulièrement présent sur le secteur de la Réole, et en particulier sur les communes de l'aire potentielle de 1999 (20 à 30% des actifs occupés ont un emploi sur le système urbain de la Réole). Ce phénomène porte à croire que l'emprise du système urbain de la Réole sur le développement résidentiel de sa seconde couronne péri urbaine s'est accrue. Ce phénomène se traduit par un **éloignement entre lieu de résidence et lieu de travail**, et génère un **accroissement des migrations pendulaires** que le réseau viaire doit supporter.

Parallèlement, on observe entre 2004 et 2007 la venue croissante d'habitants du Réolais et de populations originaires des secteurs voisins (Castillon-la-bataille, canton de Targon) sur la CC du pays de Pellegrue. Cette attractivité est la conséquence d'une augmentation des coûts du foncier sur les couronnes péri urbaines des centres urbains voisins. Ce mécanisme préfigure une urbanisation diffuse des espaces ruraux, occasionnée par un accroissement de la mobilité résidentielle par «report» des secteurs voisins (report géographique du choix résidentiel pour la population locale). Le développement de l'urbanisation sur des secteurs ruraux incite à une **veille de la consommation d'espace, qui peut être considérée comme excessive sur ces communes**.

Rythme de la construction entre 2004 et 2007



Dynamique de construction entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2007



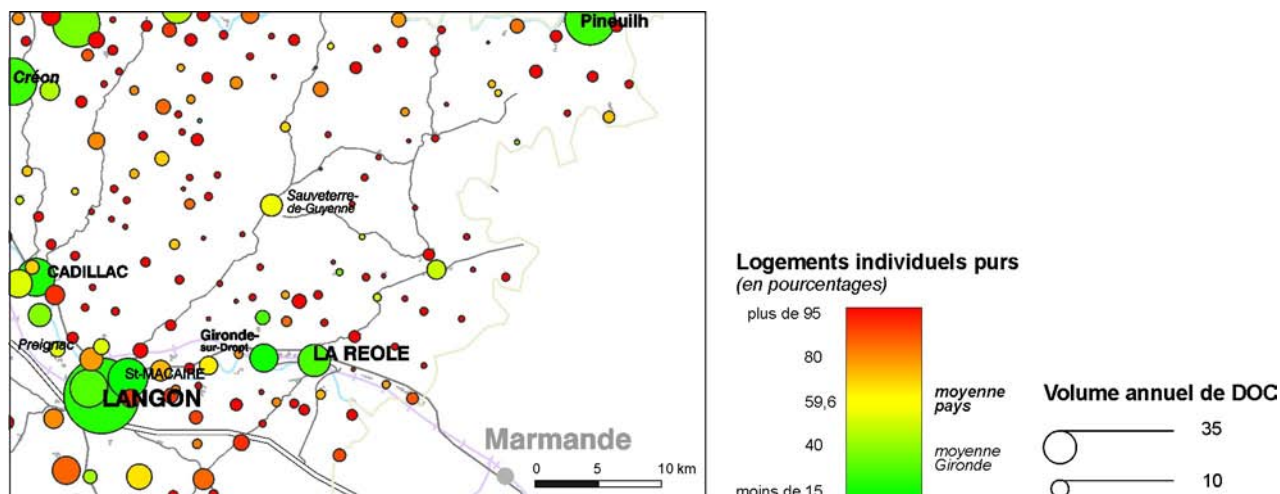
8 | Pays du Haut Entre-deux-Mers

Entre 2004 et 2007, le pays du Haut Entre-deux-Mers connaît une **importante accélération de ses rythmes de construction**, atteignant un volume annuel de 198 logement neufs, soit un différentiel de plus de 100 constructions neuves par rapport à la période précédente (1999-2003).

- Le **secteur de la Réole** reste le territoire privilégié du développement résidentiel. Entre 2004 et 2007, alors que la ville-centre affiche un modeste rythme de construction, la commune attenante de Gironde-sur-Dropt connaît une reprise de sa croissance, avec un volume annuel moyen de 26 logements neufs. Dans le même temps, la première couronne résidentielle poursuit un développement résidentiel modeste alors que la seconde couronne affiche une dynamique bien plus importante.
- Sur les **secteurs ruraux** du pays du Haut Entre-deux-Mers, le développement résidentiel reste modeste entre 2004 et 2007. Le centre urbain de **Sauveterre-de-Guyenne** maintient le dynamisme de sa construction (111 logement neufs par an, soit 60 de plus qu'à la période précédente) ; celui de **Monségur** connaît une accélération non-négligeable (12 constructions neuves par an, contre seulement 3 entre 1999 et 2003).

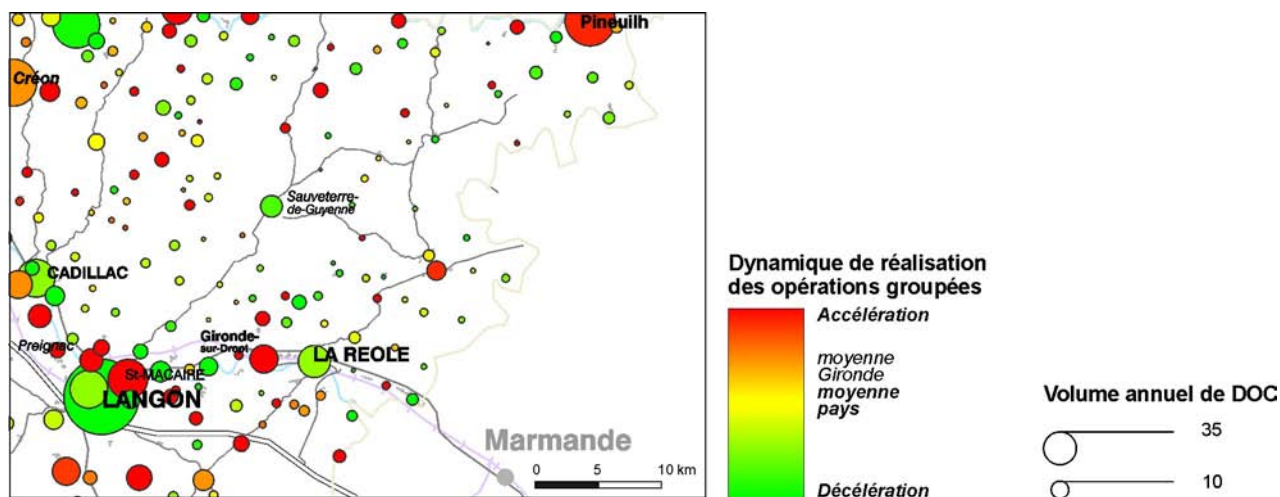
Les **communes rurales** restent à l'écart du développement résidentiel ; seule la CC de Monségur montre une dynamique de construction, néanmoins modeste à l'échelle du pays, et très en-deçà des phénomènes observés sur d'autres secteurs ruraux girondins.

Proportion de logements individuels purs dans le total des constructions neuves entre 2004 et 2007



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE ©
traitement Aurba décembre 2008

Dynamique de construction des logements individuels groupés entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2007



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE ©
traitement Aurba décembre 2008

8 | Pays du Haut Entre-deux-Mers

8.3 | Mode de construction

Le développement résidentiel du **pays du Haut Entre-deux-Mers** se caractérise par un **poids très important de logement individuel** : 87,4% des constructions neuves entre 1999 et 2007. Ces dernières années, on observe la multiplication des opérations mixtes, notamment sur le système urbain de la Réole, ce qui a permis d'afficher une production annuelle de 35 logements, soit 17,4% des constructions neuves. Dans le même temps, le développement des logements individuels groupés et mixtes donnent une offre alternative aux logements individuels purs, consommateurs d'espace.

De manière générale, le **pays du Haut Entre-deux-Mers** dispose d'une assise foncière propice au foisonnement des logements individuels. L'évolution des modes de construction entre 2004 et 2007, avec la multiplication des opérations groupées et mixtes, a permis toutefois de rééquilibrer une offre très centrée sur le logement individuel pur (-18,6 points dans le total des constructions neuves par rapport à la période 1999-2003).

Tableau B - Mode construction entre 1999 et 2007 (en proportions du total des D.O.C.)

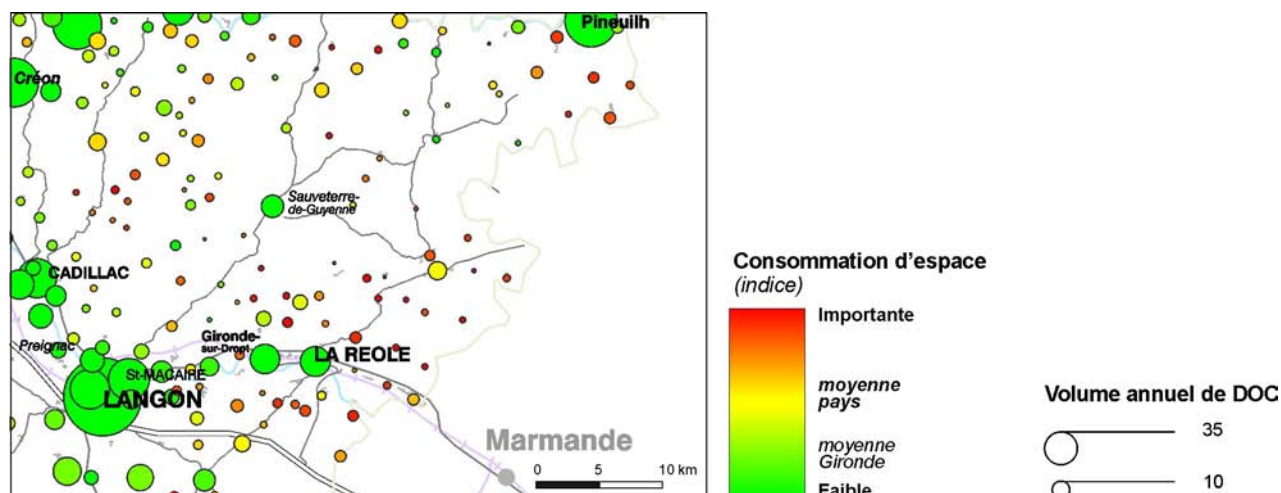
	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	99-03	04-07	99-03	04-07	99-03	04-07	99-03	04-07
SU de la Réole	40,8	13,1	34,2	26,7	--	46,2	27,1	14,0
la Réole – 1 ^e couronne	87,8	89,7	8,9	10,3	--	--	3,3	--
la Réole – 2 nd e couronne	97,6	77,9	2,4	19,3	--	2,8	--	--
Sauveterre-de-Guyenne	35,0	57,4	65,0	42,6	--	--	--	--
Monségur - rural	97,3	88,1	2,7	7,1	--	--	--	4,8
Sauveterre-de-Guyenne. - rural	96,4	73,9	3,6	22,6	--	--	--	3,5
Pellegrue - rural	87,9	85,2	12,1	14,8	--	--	--	--
Total PAYS	78,2	59,6	17,2	21,0	--	14,2	4,6	5,2
Total GIRONDE	49,2	36,0	14,3	18,6	8,4	12,8	28,1	32,6

- Sur le **système urbain de la Réole**, le dynamisme de la construction repose sur le logement collectif ; opérations purs et mixtes sur le **centre-ville** (respectivement 21,6% et 24,6% des constructions neuves) ; opérations mixtes sur la commune attenante de **Gironde-sur-Dropt** (60,8% des logements neufs). Les **couronnes péri urbaines** maintiennent l'exclusivité des logements individuels dans leur développement résidentiel ; sur la seconde couronne toutefois, le dynamisme observé traduit la multiplication des opérations groupées (+16,9 points dans le total des constructions neuves) et l'émergence des logements mixtes.

- Sur les **centres urbains**, le logement individuel constitue la quasi-totalité des constructions neuves (au moins 90% des logements neufs). Le seul changement s'opère avec le maintien des opérations groupées sur la centralité économique de **Sauveterre-de-Guyenne**, et leur développement sur la commune **Monségur**.

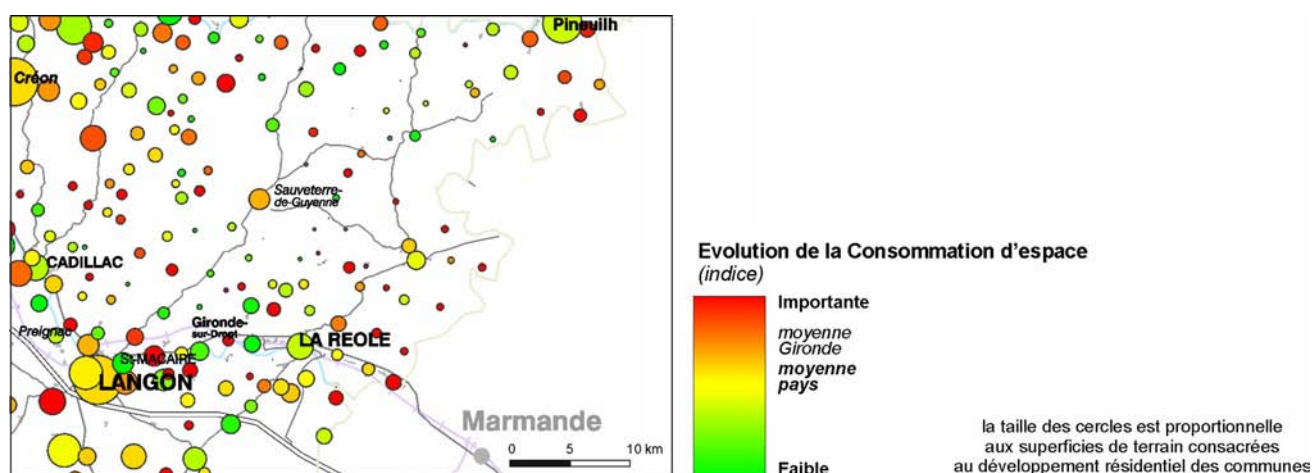
- Le développement résidentiel des **communes rurales** reste axé sur le foisonnement des logements individuels purs : presque 90% des constructions neuves entre 2004 et 2007.

Ratio de surfaces global entre 2004 et 2007 (rapport superficie terrain /surface habitable)



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE et
traitement A'urba décembre 2008

Evolution du ratio de surfaces global entre les deux périodes 199-2003 et 2004-2007



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE et
traitement A'urba décembre 2008

8 | Pays du Haut Entre-deux-Mers

8.4 | Consommation d'espace

Sur l'ensemble du **pays du Haut Entre-deux-Mers**, la **consommation d'espace résidentiel est importante**, nettement supérieure aux moyennes du département. Le développement résidentiel axé sur le foisonnement des logements individuels en est la principale explication. Tous modes de construction confondus, les surfaces bâties et les superficies de terrain y sont bien plus importantes que les autres secteurs girondins.

Tableau C - Superficies consommées par mode de construction entre 1999 et 2007

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	shon	surface	shon	surface	shon	surface	shon	surface
SU de la Réole	120	1 097	92	563	64	258	101	351
La Réole – 1 ^{ère} couronne	133	2 529	102	1 046	--	--	--	--
La Réole – 2 ^{nde} couronne	125	2 164	125	1 499	--	--	--	--
Sauveterre-de-Guyenne	116	1 182	64	312	--	--	--	--
Sauveterre-de-Guyenne - rural	123	1 766	89	375	--	--	76	201
Monségur - rural	128	2 500	80	907	--	--	--	--
Pellegrue - rural	128	1 714	100	867	--	--	--	--
Total PAYS	126	2 022	91	781	64	258	97	333
Total GIRONDE	49,2	36,0	14,3	18,6	8,4	12,8	28,1	32,6

Entre 2004 et 2007, les modalités du développement résidentiel ont permis de diminuer nettement la consommation de l'espace à vocation résidentielle, même si les indicateurs restent encore parmi les plus importants à l'échelle du département. L'évolution des modes de construction, en particulier la multiplication des opérations d'habitat collectif sur le système urbain de Langon, et la réduction des superficies de terrain pour les logements individuels (-532 m² d'occupation au sol avec des surfaces habitables quasi-identiques pour le logement individuel pur ; -135 m² de superficie de terrain avec des surfaces bâties plus importantes pour les opérations groupées) ont largement contribué à une gestion plus économe de l'espace résidentiel.

Tableau D - Indicateur de la consommation d'espace entre 1999 et 2007

	99-03		2004-2007			
	Global*	Global*	Individuel pur	Individuel groupé	Mixte	collectif
SU de la Réole	11,1	5,5	9,1	6,1	4,1	3,5
La Réole – 1 ^{ère} couronne	21,1	18,4	19,0	102	--	--
La Réole – 2 ^{nde} couronne	22,8	16,3	17,3	12,0	--	--
Sauveterre-de-Guyenne	10,5	8,6	10,2	4,9	--	--
Sauveterre-de-Guyenne - rural	19,5	13,5	14,3	4,02	--	2,7
Monségur - rural	22,3	18,1	19,5	11,4	--	--
Pellegrue - rural	18,3	13,8	14,2	8,6	--	--
Total PAYS	18,1	13,2	16,1	4,02	4,1	3,4
Total GIRONDE	8,1	7,2	10,7	11,4	3,4	2,2

* tous modes de construction confondus

8 | Pays du Haut Entre-deux-Mers

- Sur le **secteur de la Réole**, le **système urbain** de la Réole affiche une consommation d'espace résidentiel assez modérée : les surfaces habitables et les superficies de terrain restent supérieures aux moyennes des autres secteurs urbains. Entre 2004 et 2007, le développement des opérations groupées et des logements collectifs mixtes a permis diminuer la consommation de l'espace résidentiel. Parallèlement, l'importante réduction des superficies de terrain destiné à la réalisation des logements individuels purs a généré une réduction de moitié du ratio de surface global.
- Sur la **1^{ère} couronne péri urbaine**, le développement résidentiel s'est poursuivi avec une prépondérance de logements individuels purs très consommateurs d'espace (plus de 2 500 m² d'emprise au sol).
- Sur les **communes de la seconde couronne**, la consommation d'espace résidentiel reste importante entre 2004 et 2007, malgré une très nette diminution des ratios de surface. Le développement des opérations groupées a généré une moindre emprise au sol des constructions neuves. Parallèlement, la diminution des superficies de terrain pour les logements individuels purs (-712 m² de terrain pour des surfaces bâties identiques) est déterminante.
- Les **communes rurales des CC des pays de Sauveterre-de-Guyenne et de Pellegrue** ont maintenu un développement résidentiel axé sur les logements individuels purs, mais les ratios de surface ont considérablement diminué du fait d'une réduction très importante des superficies de terrain (environ 600 m² d'occupation au sol de moins). Entre 2004 et 2007, les indicateurs de consommation d'espace des logements individuels purs sont en-dessous des moyennes des autres secteurs ruraux girondins, alors qu'ils étaient nettement supérieurs aux moyennes du département à la période précédente.
- Pour les **communes rurales du secteur de Monségur**, c'est le développement des logements individuels groupés qui a permis d'afficher une gestion plus économe de l'espace résidentiel. En réalité, les ratios de surface restent largement supérieurs aux autres secteurs ruraux du département.



9 | Pays du Libournais

En résumé

• Développement de la construction

Un développement résidentiel parmi les plus importants du département (11,5% des constructions neuves réalisées entre 1999 et 2007)

Entre 2004 et 2007, une accélération assez importante des rythmes de construction, en particulier sur les centres urbains et leurs couronnes péri urbaines

Des secteurs sous influence métropolitaine affichant une dynamique sans précédent (espace interstitiel Bordeaux – Libourne entre autre)

• Mobilité résidentielle

Un développement résidentiel majoritairement lié au dynamisme de la population locale (63,2% des pétitionnaires d'un logement individuel pur résident le pays entre 1999 et 2007)

Une attractivité non-négligeable auprès de la population communautaire, en particulier sur les secteurs ouest (plus de la moitié des logements individuels purs)

Entre 2004 et 2007, une emprise croissante des habitants de la CUB sur le développement résidentiel des secteurs nord-ouest, au-delà les aires d'influence définies en 1999

Parallèlement, une attractivité croissante des secteurs nord-est pour les habitants de la CC du Libournais, preuve d'une mobilité résidentielle par « report »

Un report de la population locale pour accéder à la propriété vers les secteurs ruraux, encore accessibles

• Modes de construction

Une place non-négligeable des logements collectifs dans le développement résidentiel entre 1999 et 2007 (24,5% des constructions neuves) malgré une place encore prépondérante accordée aux logements individuels

Entre 2004 et 2007, une diversification importante des modes de construction, avec :

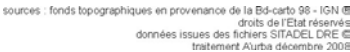
- le maintien des opérations groupées dans l'accession à la propriété individuelle sur les couronnes péri urbaines,
- la multiplication des logements collectifs purs sur les centres urbains et l'aire métropolitaine

• Consommation d'espace résidentiel

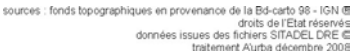
Une consommation d'espace résidentiel assez importante (indice de surface globale consommée entre 1999 et 2007 estimé à 9,9)

Entre 2004 et 2007, des superficies de terrain moindres sur les logements individuels purs et les opérations mixtes dont les effets ne pèsent que légèrement sur la consommation d'espace

Localisation et armature territoriale



Polarisation des actifs



9 | Pays du Libournais

9.1 | Armature territoriale

L'armature territoriale du pays du Libournais laisse apparaître :

- **le secteur de Libourne**, en pleine croissance urbaine, connaît une redynamisation de son centre et un développement non-négligeable des secteurs périphériques, en particulier sur la frange ouest, où les communes sont majoritairement bipolaires avec la métropole en 1999. Entre 2004 et 2007, le développement des logements individuels purs montrent, sur les C.C. du sud-Libournais et de Fronsac, une venue croissante de la population communautaire (respectivement 45 et 38,5% des DOC). Dans le même temps, les habitants du pays de Libourne poursuivent leur mobilité résidentielle vers des secteurs situés plus à l'est, sur les C.C. du canton de Guîtres, du pays de Coutras et du Lussacais, et plus au sud, vers les C.C. de l'Entre-deux-Mers ouest et du Brannais. L'extension de l'aire métropolitaine sur sa frange orientale provoque indéniablement un accroissement de la mobilité résidentielle des habitants du SU de Libourne vers des secteurs ruraux, assez éloignés de leur lieu de travail.
 - **le SU de Libourne** : les centralités économiques de Libourne (15 089 emplois en 1999 ; 22 396 habitants en 2005), et de Saint-Denis-de-Pile (951 emplois ; 4 524 hab.), ainsi que les trois communes de son unité urbaine (2 360 hab.),
 - **les six communes polarisées par le SU de Libourne** (6 991 hab.),
 - **les douze communes potentiellement sous influence du SU de Libourne** (11 963 hab.),
 - **l'espace interstitiel**, à l'interface des aires d'influence du SU de Libourne et de Bordeaux (douze communes, majoritairement bipolaires, 7 874 hab.) ;
- **l'espace sous influence métropolitaine**, situé à la frange ouest du pays de Libourne, est en pleine croissance urbaine depuis plusieurs décennies, et tend à s'étendre géographiquement. Entre 2004 et 2007, le poids des habitants de la CUB s'est considérablement accru dans la construction des logements individuels purs. L'aire métropolitaine de 1999 s'est donc étendue davantage sur le pays de Libourne, encourageant certainement, par la montée induite des coûts du foncier, la mobilité résidentielle de la population locale.
 - **le territoire métropolitain**, situé sur la C.C. du sud-Libournais, est composé de la centralité économique de Vayres (1 564 emplois en 1999 ; 2 855 hab. en 2005) et de deux communes **du SU de Bordeaux** (6 626 hab.),
 - **les douze communes sous influence du SU de Bordeaux**, situées dans l'Entre-deux-Mers ouest et le canton de Fronsac (9 971 hab.),
 - **les douze communes potentiellement sous influence du SU de Bordeaux**, situées dans l'Entre-deux-Mers ouest et le Brannais (6 389 hab.) ;

9 | Pays du Libournais

- **le secteur multipolaire**, situé au nord-est du pays de Libourne, est essentiellement rural et structuré autour de cinq centralités économiques. La proximité de la Dordogne lui confère une organisation particulière faite d'importantes relations de voisinage que l'on perçoit aussi bien dans la constitution des centres urbains (Montpon-Ménestérol) et sur les aires d'influence (Saint-Seurin-sur-l'Isle, Castillon-la-bataille). Entre 2004 et 2007, ce secteur multipolaire a connu une dynamique de construction non-négligeable, avec un important développement sur les centres urbains. La multiplication des logements individuels purs confirme une certaine attractivité auprès des habitants de la C.C. de Libourne (C.C. du canton de Guîtres et du pays de Coutras) et affiche la venue croissante de la population communautaire.

- **le pôle d'emploi isolé de Saint-Emilion** (2 212 emplois en 1999 ; 2 149 hab. en 2005),

- **le secteur de Coutras**, composé d'une centralité économique (2 200 emplois en 1999 ; 7 441 hab. en 2005), des deux communes de son système urbain (3 379 hab.) et d'une aire potentiellement sous influence (deux communes, 1 019 hab.),

- **le secteur de Saint-Seurin-sur-l'Isle**, limitrophe de la Dordogne, est composé d'une centralité économique (1 078 emplois en 1999 ; 2 472 hab. en 2005), des deux communes de son SU (2 570 hab.), et d'une aire potentiellement sous influence composée en Gironde de deux communes (1 091 hab.),

- **le secteur de Montpon-Ménestérol**, système urbain du département de la Dordogne, qui dispose d'une aire d'influence en Gironde (deux communes, 890 hab.),

- **le secteur de Castillon-la-bataille**, limitrophe du département de la Dordogne et composé de la centralité économique de Castillon-la-bataille (1 420 emplois en 1999 ; 3 143 hab. en 2005), d'une commune attenante à son système urbain (1 829 hab.) et d'une commune potentiellement sous influence en Gironde (1 052 hab.) ;

- **la frange est du pays du Libournais**, davantage tournée vers le département de la Dordogne. Rattaché à l'unité urbaine de Bergerac en 1999, le système urbain de Sainte-Foy-la-grande rayonne sur un espace rural peu dynamique, qui présente une croissance urbaine modeste. L'analyse des logements individuels purs montre une stabilité résidentielle croissante et la multiplication des échanges avec le département limitrophe de la Dordogne.

- **les communes du SU de Sainte-Foy-la-Grande** : les deux centralités économiques de Sainte-Foy-la-grande (1 902 emplois en 1999 ; 2 608 hab. en 2005) et de Pineuilh (914 emplois ; 3 896 hab.), ainsi que les deux communes de son système urbain (1 895 hab.),

- **les six communes sous influence du SU de Sainte-Foy-la-grande** (1 807 hab.),

- **les quatre communes potentiellement sous influence du SU de Sainte-Foy-la-grande** (1 498 hab.).

9.2 | Développement résidentiel

Le **pays du Libournais** est un secteur très important du point de vue de la construction résidentielle, affichant depuis 1999, un volume de **1 048 logements neufs par an**, soit 11,5% du total du département. Entre 1999 et 2007, ce secteur connaît un développement non-négligeable et est **un des secteurs les plus dynamiques du département**, passant d'un rythme annuel moyen de construction de 1,14% entre 1999 et 2003, à 2,30% pour la période 2004-2007.

Le développement résidentiel est très majoritairement lié **au dynamisme de la population locale** (63,2% des pétitionnaires d'un logement individuel pur résident le pays entre 1999 et 2007), néanmoins ce secteur dispose d'une **certaine attractivité auprès des habitants de la CUB** (20,1%). L'**influence métropolitaine** prend toute son ampleur sur les CC de l'Entre-deux-Mers ouest et du sud-Libournais (la moitié des logements individuels purs) mais également sur les CC du Brannais et du canton de Fronsac (le quart). Entre 2004 et 2007, la **venue croissante des habitants de la CUB** (+6,0 points) conforte l'emprise métropolitaine sur le développement résidentiel de l'Entre-deux-Mers ouest (50% des pétitionnaires de logement individuel pur) et du sud-Libournais (45,3%), et se traduit par une influence de plus en plus importante sur les CC du Brannais (+20 points), du canton de Fronsac (+14,1 points), du canton de Guîtres (+8,0 points) et du pays de Coutras (+5,6 points). Cette attractivité résidentielle croissante auprès des habitants de la CUB préfigure une **extension de l'aire d'influence métropolitaine de 1999**. Parallèlement, les secteurs du Brannais et de Fronsac disposent également d'une attractivité **auprès des habitants du SU de Libourne** (14,1% et 9,9% des logements individuels purs). Cette double attractivité traduit **une accélération du développement résidentiel sur les secteurs péri urbains** qui a pour conséquence d'augmenter sensiblement le coût du foncier.

Sur les **secteurs nord-est**, les CC du canton de Guîtres, du Lussacais et du pays de Coutras sont davantage les lieux d'accession à la propriété individuelle pour les **habitants de la CC du Libournais**. Ces destinations résidentielles révèlent une **mobilité résidentielle par «report»**, conséquence d'une augmentation des coûts du foncier sur les secteurs d'attractivité métropolitaine. Entre 2004 et 2007, les habitants de la CC du Libournais ont conforté leur emprise sur le développement résidentiel des CC du canton de Guîtres (22,7% des pétitionnaires de logement individuel pur) et du pays de Coutras (9,6%). Ces secteurs connaissent ainsi une double attractivité (CUB et Libourne) ce qui traduit une **accélération de l'urbanisation sur des secteurs ruraux**. L'emprise des populations urbaines sur le destin résidentiel de ces secteurs favorise une augmentation du prix du foncier, et génère le plus souvent un **accroissement de la mobilité résidentielle de la population locale**. L'accession en « nombre » à la propriété individuelle par des populations exogènes doit peut-être inciter à une **veille du coût et des modalités du développement résidentiel**.

De manière générale, l'accession à la propriété individuelle est devenue, difficile pour les habitants du pays du Libournais. Ce mécanisme traduit une **mobilité résidentielle par «report»**. Entre 2004 et 2007, les habitants de la CC de Libourne se tourne davantage vers les CC du Brannais et de Castillon-Pujols. Dans le même temps, la stabilité résidentielle de la population sur l'EPCI a reculé pour chacun des secteurs (-22,7 points pour l'Entre-deux-Mers ouest).

Où construisent les habitants du pays du Libournais entre 1999 et 2007 ?

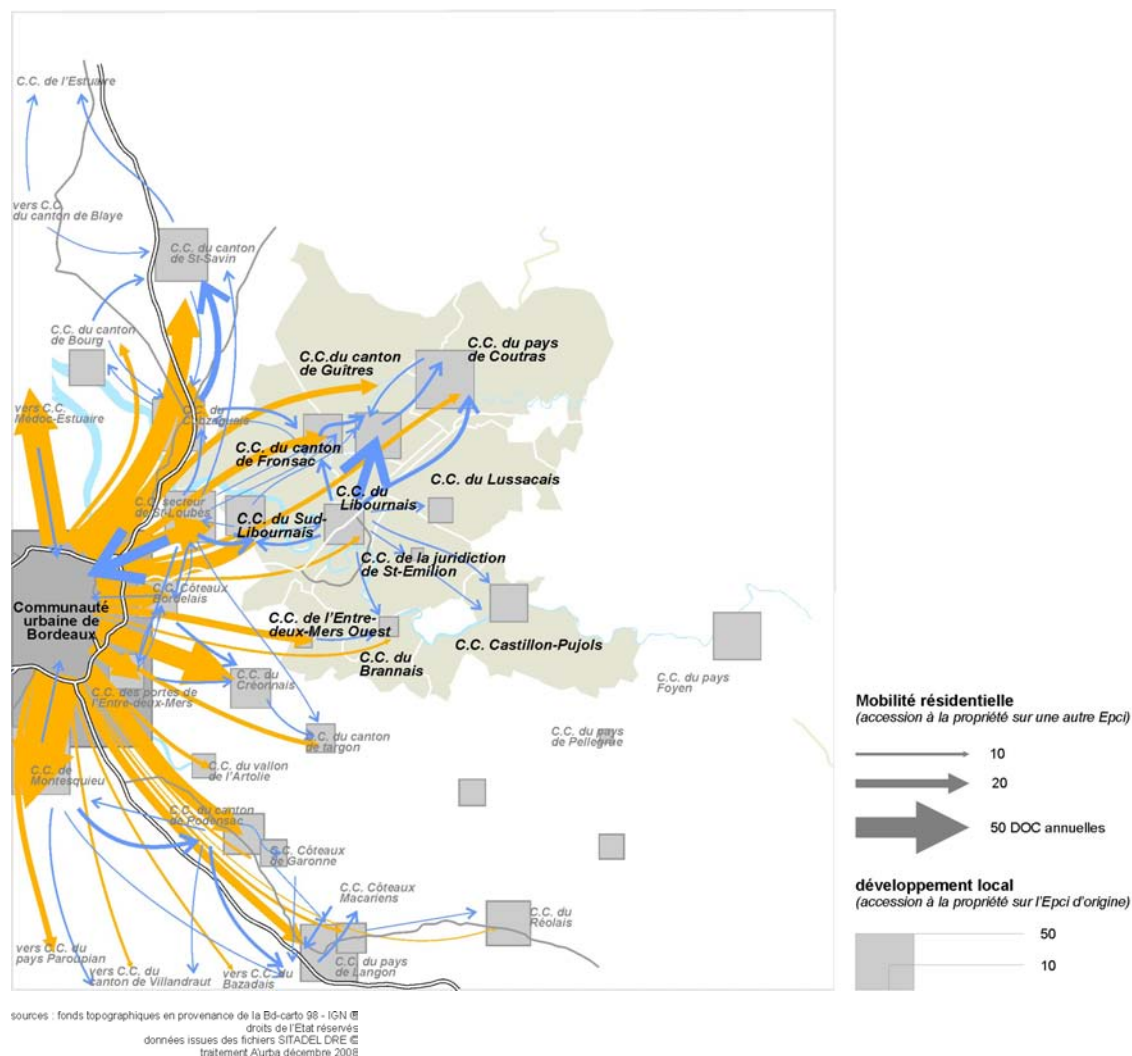


Tableau A - Rythme de la construction entre 1990 et 2007

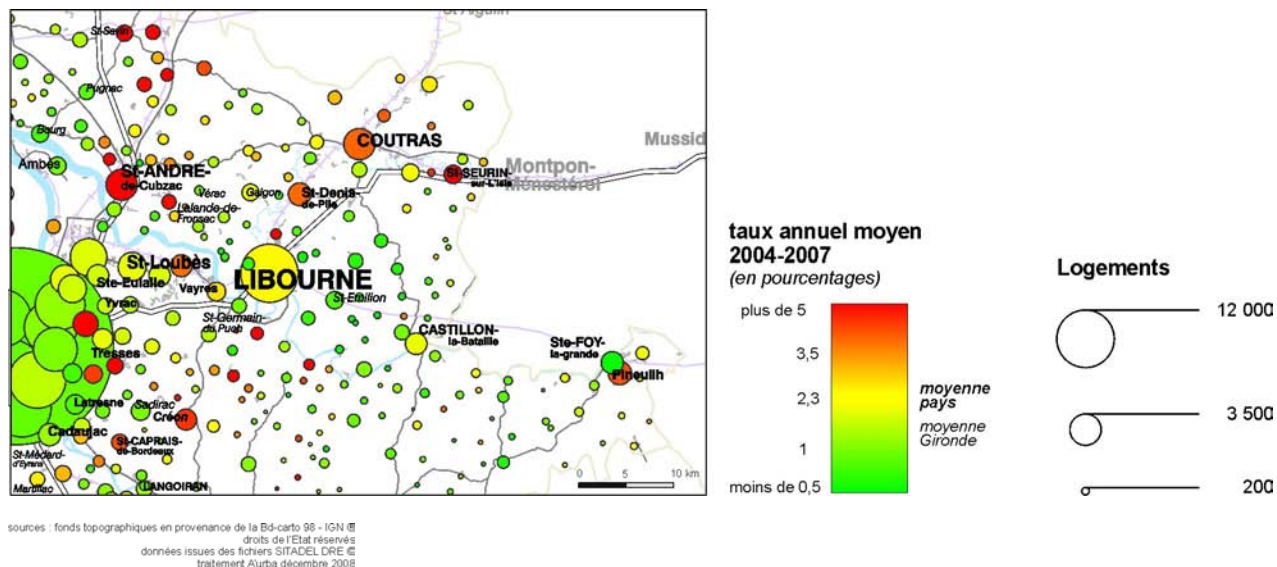
	Rythme de construction annuel (en%)			Constructions neuves (volume annuel)		
	1990-2003	2004-2007	Accélération	Logement 99	1990-2003	2004-2007
SU de Libourne	1,12	2,54	1,41	13 899	159	388
Libourne - Aire d'influence	1,05	1,40	0,35	2 737	29	41
Libourne - Aire d'influence potentielle	1,01	1,52	0,51	4 868	50	80
Interface Libourne - Bordeaux	1,36	3,47	2,09	2 914	41	388
Métropole bordelaise	2,64	2,77	0,13	3 174	88	80
Aire métropolitaine	1,82	4,02	2,16	3 441	65	161
Aire métropolitaine potentielle	1,01	1,19	0,17	2 629	27	34
Secteurs économiques Nord-Est	1,01	2,82	1,80	12 052	124	373
Communes rurales Nord-Est	0,57	0,88	0,30	7 775	45	71
SU de Ste-Foy-la-grande	1,18	2,15	0,96	4 249	51	100
Aires d'influence Ste-Foy-la-grande	0,63	1,75	1,12	1 605	10	30
Total PAYS	1,17	2,24	1,05	50 069	690	1 496
Total GIRONDE	1,32	1,84	0,51	641 861	8 726	12 953

9 | Pays du Libournais

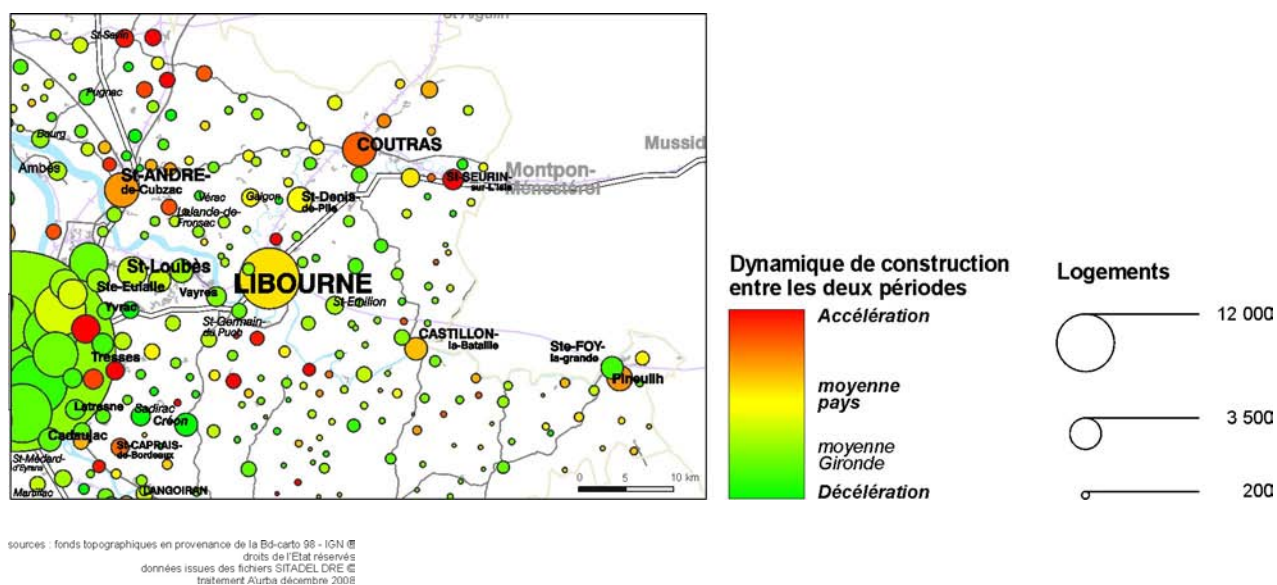
Entre 2004 et 2007, le développement résidentiel du pays du Libournais s'est nettement accéléré, en particulier sur les systèmes urbains où les rythmes de construction deviennent très importants (Libourne, Coutras, Saint-Seurin-sur-l'Isle). Parallèlement, les aires d'influence de 1999 connaissent un essor résidentiel sans précédent, notamment sur les secteurs métropolitains et l'espace interstitiel Bordeaux-Libourne.

- Le **secteur de Libourne** concentre une part importante du développement résidentiel (34,1% des logements neufs). L'essentiel des constructions neuves se réalise sur les centres urbains, avec une dynamique résidentielle sans précédent sur les centralités économiques de **Libourne** (287 logements neufs par an, soit un différentiel de 180 unités par an) et de **Saint-Denis-de-Pile** (73 constructions neuves annuelles). Les **aires d'influence** poursuivent leur développement résidentiel, mais restent à l'écart de toute dynamique. L'attractivité résidentielle de ces secteurs auprès des habitants du SU de Libourne s'est confirmée, mais l'augmentation des coûts du foncier lié à une métropolisation croissante a encouragé une accession à la propriété individuelle vers les secteurs situés plus au sud-est (Brannais, Castillon-Pujols).
- Le **territoire sous influence bordelaise** poursuit un important développement résidentiel, sur le **territoire métropolitain** (CC du Sud-Libournais) mais c'est l'**aire d'influence de 1999** qui connaît une impressionnante dynamique de construction. Les communes métropolisées affichent, entre 2004 et 2007, un volume annuel moyen de 161 constructions neuves, soit un différentiel de 96 unités par an. Les communes de Saint-Quentin-du-Baron (288 logements neufs par an) et de la Lande-de-Fronsac (140 logements neufs par an) caractérisent bien cette dynamique. Sur l'**aire d'influence potentielle** par contre, le développement résidentiel reste modeste. Entre 2004 et 2007, la métropole bordelaise a renforcé son influence sur sa première couronne. Parallèlement, l'accession à la propriété individuelle, se réalise davantage sur l'espace bi-polaire Bordeaux-Libourne de 1999, et de plus en plus sur des secteurs au nord, plus éloignés des couronnes péri urbaines devenues moins accessibles.
- Le **secteur bi-polaire Bordeaux-Libourne**, situé à l'interface des aires d'influence de la métropole bordelaise et du SU de Libourne, connaît entre 2004 et 2007, un développement résidentiel considérable (114 constructions neuves par an, au lieu de 41 logements entre 1999 et 2003). Cette dynamique est largement liée à la venue croissante des habitants de la CUB.
- Le **secteur nord-est du pays de Libourne** affiche, entre 2004 et 2007, un important développement résidentiel, avec des rythmes de construction nettement supérieurs aux autres centres urbains girondins. Seul Saint-Emilion reste en marge de la dynamique d'ensemble.
- Le **secteur de Coutras**, avec des rythmes de construction très importants, figure parmi les secteurs les plus dynamiques du département. Entre 2004 et 2007, le développement résidentiel concerne la totalité du territoire, même si le système urbain concentre l'essentiel des constructions neuves (138 logements neufs par an sur la commune de Coutras). L'aire d'influence (-potentielle) présente sur cette même période des rythmes de construction élevés, traduisant une intensification de la couronne péri urbaine.

Rythme de la construction entre 2004 et 2007



Dynamique de construction entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2007



9 | Pays du Libournais

Le **secteur de Saint-Seurin-sur-l'Isle** affiche entre 2004 et 2007, une importante dynamique de construction sur son système urbain. La centralité économique présente un rythme de construction considérable (avec 66 logements neufs par an sur la commune de Saint-Seurin). L'aire d'influence (-potentielle) connaît par contre, une nette décélération de son développement résidentiel.

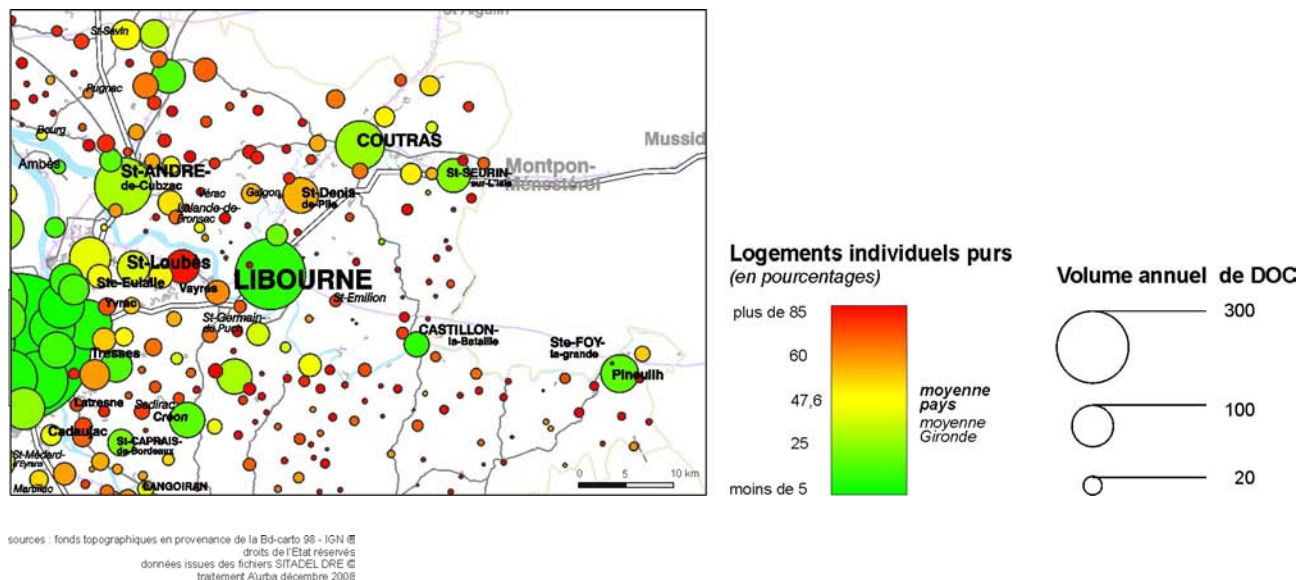
Les communes attenantes au **SU de Montpon-Ménestérol** poursuivent un important développement résidentiel.

Le **secteur de Castillon-la-Bataille** reste à l'écart de la dynamique des autres secteurs. Le développement résidentiel du système urbain reste modeste (44 logements neufs par an), tout comme la commune de son aire d'influence.

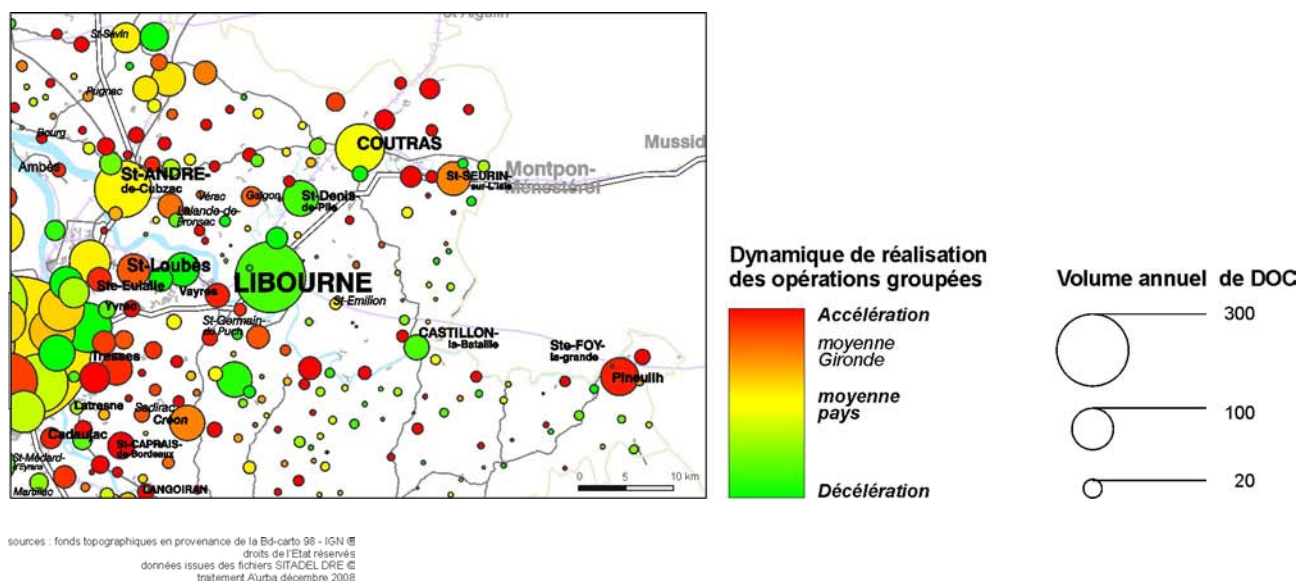
- Le **secteur de Sainte-Foy-la-Grande**, davantage tourné vers le SU de Bergerac, connaît un développement résidentiel non-négligeable, sous l'impulsion de Pineuilh (82 logements neufs par an). Les communes polarisées maintiennent des rythmes de construction non-négligeables mais le développement résidentiel reste modeste.

- Les communes rurales du **Lussacais** et du secteur de **Castillon-Pujols** maintiennent dans l'ensemble un modeste développement résidentiel. Dans le détail, on observe ponctuellement une importante dynamique de construction liée certainement à la venue des populations urbaines en quête d'accéder à la propriété individuelle.

Proportion de logements individuels purs dans le total des constructions neuves entre 2004 et 2007



Dynamique de construction des logements individuels groupés entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2007



9 | Pays du Libournais

9.3 | Mode de construction

Le développement résidentiel du pays du Libournais se caractérise par un **poids non-négligeable de logements collectifs** (24,5% des constructions neuves entre 1999 et 2007). Même si les logements individuels restent majoritaires, la dynamique de construction qui s'opèrent sur les centres urbains permet d'afficher une diversification non-négligeable des modes de construction. Entre 2004 et 2007, le pays du Libournais réalise un volume annuel de 468 logements collectifs, soit 8,7% du total du département (et un différentiel de 380 unités par an). L'essentiel de la production se retrouve sur les centres urbains (Libourne, Coutras, Sainte-Foy-la-Grande, Castillon-la-bataille) mais également sur l'aire d'influence métropolitaine de 1999 (60 logements collectifs par an).

Sur le reste du pays du Libournais, sur les secteurs d'accèsion à la propriété individuelle comme sur les couronnes péri urbaines, **le logement individuel pur reste le mode de construction prépondérant**. La diversification observée à l'échelle du département, à la faveur des opérations groupées, ne s'est pas produite ici. Entre 2004 et 2007, le logement individuel pur représente encore 68,4% des constructions neuves sur les aires d'influence de 1999, 80,9% sur les aires d'influence potentielle, et 90,8% sur les communes rurales.

Tableau B - Mode construction entre 1999 et 2007 (en proportions du total des D.O.C.)

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	99-03	04-07	99-03	04-07	99-03	04-07	99-03	04-07
SU de Libourne	36,2	19,4	28,3	11,3	12,3	21,4	23,1	47,9
Libourne - Aire d'influence	89,1	75,2	8,2	24,8	--	--	2,7	--
Libourne - Aire d'influence potentielle	66,5	79,6	27,9	18,5	--	--	5,6	1,9
Interface Libourne - Bordeaux	95,1	87,9	3,0	29,3	--	14,1	2,0	3,6
Métropole bordelaise	66,0	86,6	18,6	12,9	3,2	--	12,2	0,5
Aire métropolitaine	87,7	54,2	11,1	7,3	--	8,4	1,2	30,1
Aire métropolitaine potentielle	97,1	85,8	2,9	14,2	--	--	--	--
Secteurs économiques Nord-Est	78,5	38,7	14,4	30,5	--	6,4	7,1	24,4
Communes rurales Nord-Est	83,0	90,8	15,6	9,2	--	--	1,3	--
SU de Sainte-Foy-la-grande	47,5	26,3	6,6	29,8	43,2	24,5	2,7	19,5
Aires d'influence Sainte-Foy-la-grande	80,4	89,1	19,6	6,7	--	--	--	4,2
Total PAYS	67,3	48,6	17,0	18,8	6,4	10,7	9,2	23,9
Total GIRONDE	49,2	36,0	14,3	18,6	8,4	12,8	28,1	32,6

- **Sur le secteur du Libournais**, le développement résidentiel entre 2004 et 2007 se caractérise par une multiplication des logements collectifs sur le **système urbain** : logements collectifs purs sur la centralité économique de Langon ; logements collectifs purs et mixtes sur les communes attenantes (Saint-Denis-de-Pile, les Billaux).

L'**aire d'influence de 1999**, affiche un poids non-négligeable d'opérations groupées qui donnent une alternative aux logements individuels purs (commune de Galgon). Les rythmes de construction, modestes, ne permettent cependant pas d'influer sur l'équilibre des modes de construction à l'échelle du secteur d'autant plus que les communes de l'**aire d'influence potentielle** maintiennent un développement résidentiel axé sur les logements individuels purs.

9 | Pays du Libournais

- Le **secteur sous influence métropolitaine** inscrit son développement résidentiel avec un foisonnement des logements individuels purs sur le territoire central et une diversification assez importante des modes de construction sur l'aire d'influence.

A l'extrémité est du **territoire métropolitain**, les communes du **Su bordelais** affichent un poids très important de ces derniers, s'affranchissant d'une diversification des modes de construction telle qu'on peut l'observer sur les autres secteurs métropolitains qui disposent d'une offre nouvelle en habitat collectif.

Sur les **aires d'influence de 1999**, le logement individuel pur reste prépondérant parmi les constructions neuves. Malgré le développement d'une offre en logements collectifs purs sur Saint-Quentin-de-Baron (47 unités par an) et d'une offre en opérations mixtes sur la Lande-de-Fronsac, les autres communes métropolisées (et potentiellement) maintiennent un développement résidentiel axé sur le **foisonnement des logements individuels purs** (86,0% hors les deux communes précitées).

- Le dynamisme résidentiel de l'**espace bipolaire (Bordeaux-Libourne)** s'inscrit également dans un processus de construction favorable aux logements individuels purs. Néanmoins, entre 2004 et 2007, ces communes devenues très attractives, affichent une diversification importante des modes de construction, donnant ainsi une alternative non-négligeable aux logements individuels purs.

- Le **secteur nord-est du pays de Libourne**, en pleine dynamique résidentielle, affiche **une offre assez diversifiée de ses constructions neuves**, sur les centres urbains en particulier (multiplication des **logements collectifs purs** et le développement des **opérations groupées pour les logements individuels**). Les communes des couronnes péri urbaines accordent toutefois une place encore importante aux logements individuels purs dans leur développement résidentiel.

Le **secteur de Coutras**, parmi les plus importantes dynamiques résidentielles du département entre 2004 et 2007, affiche une des répartitions les plus équilibrées des modes de construction. Sur le **système urbain**, les logements collectifs purs et mixtes se multiplient sur la centralité économique et les opérations groupées d'habitat individuel donnent l'alternative aux logements individuels purs, très présents à la période précédente. Sur les **communes de l'aire d'influence**, la dynamique de construction s'opère avec le développement des logements individuels groupés, ce qui laisse un poids encore prépondérant aux logements individuels.

Le **secteur de Saint-Seurin-sur-l'Isle** affiche, entre 2004 et 2007, un important développement résidentiel de son système urbain. On retiendra la quasi-absence de logements collectifs ; le logement individuel reste prépondérant parmi les constructions neuves. On observe cependant la multiplication des opérations groupées d'habitat individuel autour de Saint-Seurin-sur-l'Isle. Les communes de l'aire d'influence maintiennent le logement individuel comme unique mode de construction.

Le **secteur de Castillon-la-Bataille** présente des rythmes de construction assez modérés. Le développement résidentiel affiche toutefois un volume non-négligeable de logements collectifs purs sur la centralité économique (33 unités par an).

Le développement résidentiel du **secteur de Sainte-Foy-la-Grande** s'inscrit essentiellement sur son système urbain (**Pineuilh**). On observera une diversification des modes de construction, avec notamment la multiplication des logements collectifs purs et des opérations groupées d'habitat individuel, dans le prolongement d'une prépondérance de logements mixtes sur la période 1999-2003. Sur les **communes polarisées**, le logement individuel pur maintient une part très importante des constructions neuves.

9 | Pays du Libournais

9.4 | Consommation d'espace

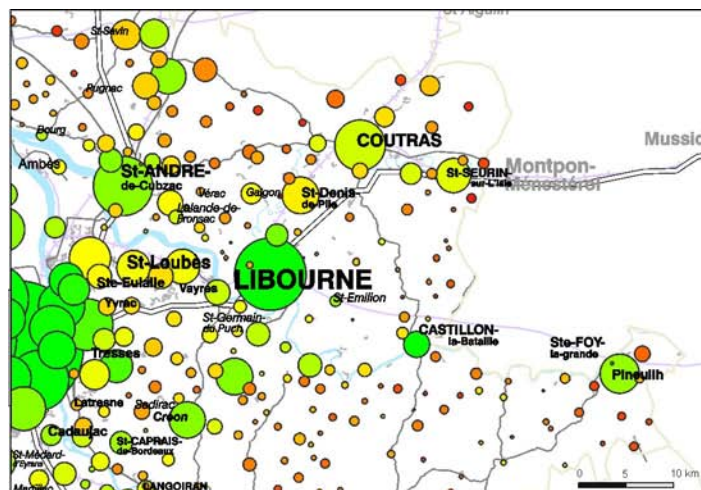
Sur l'ensemble du **pays du Libournais**, la consommation d'espace à vocation résidentielle est assez importante entre 1999 et 2007. La place prépondérante des logements individuels purs, en particulier sur la période 1999-2003, mais surtout l'importance des superficies de terrain consacrées à la réalisation des logements neufs (tous modes de construction) expliquent cette situation. De manière générale, les surfaces habitables ne sont que légèrement supérieures à la moyenne girondine, alors que les superficies de terrain sont assez importantes.

Tableau C - Superficies consommées par mode de construction entre 1999 et 2007

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	shon	surface	shon	surface	shon	surface	shon	surface
SU de Libourne	124	1 376	101	333	73	172	63	117
Libourne - Aire d'influence	128	1 635	92	618	--	--	--	--
Libourne - Aire d'influence potentielle	123	1 671	96	740	--	--	--	--
Espace interstitiel Libourne – Bordeaux	123	1 429	86	463	52	131	81	258
Métropole bordelaise	123	1 043	99	579	--	--	--	--
Aire métropolitaine	122	1 259	98	553	56	241	53	173
Aire métropolitaine potentielle	126	1 625	107	637	--	--	--	--
Secteurs économiques Nord-Est	121	1 577	89	543	65	383	59	169
Communes rurales Nord-Est	126	1 855	91	1 021	--	--	--	--
Centralité économique de Ste-Foy-la-G	118	1 578	99	681	64	236	58	146
Aires d'influence de Ste-Foy-la-G	122	2 120	76	580	--	--	85	516
Total PAYS	123	1 458	94	531	68	187	61	136
Total GIRONDE	130	1 388	91	524	75	256	70	156

Entre **2004 et 2007**, la multiplication des logements collectifs sur les systèmes urbains a joué un rôle déterminant dans la consommation d'espace. Ces opérations ont permis d'une part de réduire considérablement les emprises au sol par unité de logement : la superficie moyenne des constructions neuves est passée de 1 250 m² à 861 m², soit une économie globale de 388 m² par unité. Parallèlement, la surface bâtie moyenne des constructions neuves a perdu 13 m² : la consommation relative du développement résidentiel entre 2004 et 2007 a également diminué. D'autre part, la diminution des emprises au sol pour chacun des modes de construction a favorisé une gestion plus économe de l'espace résidentiel.

Ratio de surfaces global entre 2004 et 2007 (rapport superficie terrain /surface habitable)

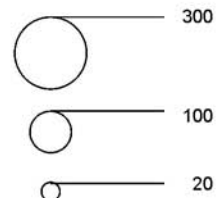


sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement Aurba décembre 2008

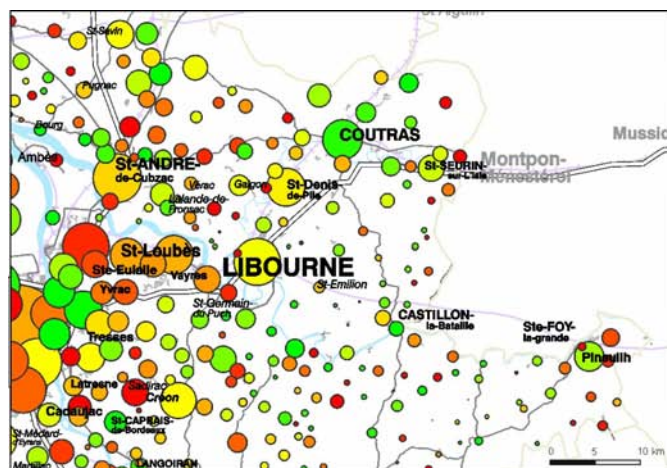
Consommation d'espace (indice)



Volume annuel de DOC



Evolution du ratio de surfaces global entre les deux périodes 199-2003 et 2004-2007



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement Aurba décembre 2008

évolution de la consommation d'espace (indice)



la taille des cercles est proportionnelle
aux superficies de terrain consacrées
au développement résidentiel des communes

9 | Pays du Libournais

Tableau D - Indicateur de la consommation d'espace entre 1999 et 2007

	99-03		2004-2007			
	Global*	Global*	Individuel pur	Individuel groupé	Mixte	collectif
SU de Libourne	6,9	4,9	11,1	3,3	2,4	1,9
Libourne - Aire d'influence	14,9	11,6	12,8	6,7	--	--
Libourne - Aire d'influence potentielle	16,6	12,4	13,6	7,7	--	1,2
Interface Libourne - Bordeaux	14,5	9,9	11,6	5,4	2,5	1,9
métropole bordelaise	9,3	8,2	8,4	5,9	--	1,2
Aire métropolitaine	12,0	8,5	10,4	5,6	4,3	3,3
Aire métropolitaine potentielle	15,7	11,9	12,9	5,9	--	--
Secteurs économiques Nord-Est	14,0	8,9	13,0	6,1	5,9	2,9
Communes rurales Nord-Est	15,7	14,6	14,8	11,3	--	--
SU de Ste-Foy-la-grande	8,7	7,9	13,4	6,1	3,7	2,5
Aires d'influence Ste-Foy-la-grande	19,8	16,8	17,4	11,3	--	6,1
Total PAYS	11,4	8,8	11,9	5,6	2,8	2,2
Total GIRONDE	8,1	7,2	10,7	5,8	3,4	2,2

* tous modes de construction confondus

- Sur le **secteur du Libournais**, le développement résidentiel réalisé entre 2004 et 2007 a permis d'améliorer nettement les indicateurs de la consommation d'espace, sur le territoire central du SU de Libourne, comme sur les aires d'influence.

La réalisation d'un volume assez important de logements collectifs, purs et mixtes, sur le **système urbain** s'est traduite par une diminution sensible des emprises au sol. Tous modes de constructions confondus, le développement résidentiel a consommé presque 300 m² de terrain en moins qu'entre 1999 et 2003, alors les surfaces bâties n'ont perdu que 20 m². Les modalités du développement résidentiel sur le système urbain de Libourne ont ainsi permis de réduire nettement la consommation des espaces résidentiels. Entre 2004 et 2007, ce secteur figure parmi les systèmes urbains qui ont le mieux réduit leur emprise au sol et leurs ratios de surface.

Sur l'**aire d'influence de 1999**, le maintien d'une prépondérance de logements individuels purs parmi les constructions neuves, se traduit par une consommation au sol plus importante. Néanmoins, les communes polarisées affichent des superficies de terrain modestes au regard des autres aires d'influence du département. Entre 2004 et 2007, le développement des opérations groupées d'habitat individuel, tout en donnant une alternative aux logements individuels purs, induisent une moindre consommation d'espace résidentiel (presque 1 000 m² de moins). Parallèlement, les superficies de terrain consacrées à la réalisation des logements individuels purs ont nettement diminué (-242 m² en moyenne).

Les **communes de l'aire d'influence potentielle**, avec un développement résidentiel largement axé sur les logements individuels purs, ont une consommation d'espace plus importante.

9 | Pays du Libournais

Entre 2004 et 2007, la très nette réduction des superficies de terrain (620 m² en moins) a permis de réduire nettement la consommation d'emprise au sol. En comparaison avec les secteurs sous influence potentielle des autres systèmes urbains du département, ce territoire affiche une consommation d'espace modérée.

Sur le **secteur sous influence métropolitaine**, l'importante réduction des emprises au sol pour la réalisation des logements individuels purs sur le territoire métropolitain et la diversification des modes de construction sur l'aire d'influence ont permis de diminuer nettement la consommation d'espace résidentiel.

Les **communes du territoire métropolitain**, avec la multiplication des logements individuels purs entre 2004 et 2007, présentent une consommation d'espace assez importante. En comparaison avec les autres secteurs métropolitains qui ont connu une diversification importante des modes de construction, la superficie de terrain moyenne des logements individuels sur le territoire métropolitain est y est plus importante. Néanmoins, les emprises au sol pour la réalisation des logements individuels purs y sont bien inférieures (presque 300 m² par logement neuf), ce qui évite une consommation d'espace résidentiel très importante.

Sur l'**aire d'influence de 1999**, la consommation d'espace résidentiel est plus importante du fait d'une prépondérance de logements individuels purs sur la majorité des communes métropolisées. Entre 2004 et 2007, la multiplication des logements collectifs mixtes (Lalande-de-Fronsac) et purs (Saint-Quentin-de-Baron) a permis de réduire considérablement la consommation d'emprise au sol. Parallèlement, la réduction des superficies de terrain, pour la réalisation des logements individuels purs et groupés a favorisé une nette diminution des ratios de surface. En comparaison avec les autres secteurs de l'aire d'influence métropolitaine, la consommation d'espace résidentiel reste modérée.

Sur l'**aire d'influence potentielle**, avec un développement résidentiel axé exclusivement sur les logements individuels, ont une consommation d'emprise au sol importante même si la consommation de l'espace résidentiel a nettement diminué entre 2004 et 2007. D'une part, la multiplication des opérations groupées s'est traduite par une réduction des emprises au sol (passant de 12,9 à 5,9 en comparaison avec des logements individuels purs). D'autre part, l'importante diminution des superficies de terrain pour chacun des deux modes (-343 m² par unité pour les logements individuels purs ; - 426 m² pour les opérations groupées) a favorisé une nette réduction des ratios de surface.

- **L'espace bipolaire (Bordeaux-Libourne)** connaît un important dynamisme de la construction entre 2004 et 2007, appuyé sur une diversification non-négligeable des modes de construction, donnant une alternative aux logements individuels encore très importants à la période 1999-2003 (98% des constructions neuves). Entre 2004 et 2007, la multiplication des opérations groupées d'habitat individuel et le développement des logements collectifs mixtes ont permis de réduire considérablement la consommation d'espace résidentiel. En comparaison avec les autres territoires métropolisés, le secteur bipolaire Bordeaux-Libourne (de 1999) maintient une place prépondérante aux logements individuels purs, mais la dynamique de construction observée ces dernières années se traduit par une consommation raisonnable d'espace résidentiel.

9 | Pays du Libournais

Sur le **secteur de Coutras**, la consommation d'espace résidentiel reste assez importante entre 2004 et 2007, sur le système urbain comme sur l'aire d'influence (-potentielle), même si les modalités du développement résidentiel ont très nettement permis de réduire les ratios de surface. L'importante diversification des modes de construction est le facteur déterminant, qui a permis de réduire considérablement les emprises au sol par unité de logement. Sur le système urbain, la superficie de terrain des constructions neuves est passée de 1 673 m² entre 1999 et 2003 à 735 m² pour la période 2004-2007. Le phénomène est similaire sur la couronne péri urbaine où le développement des opérations groupées d'habitat individuel ont permis de réduire les emprises au sol de plus de 800 m², pour des surfaces habitables quasi-identiques.

Sur le **secteur de Saint-Seurin-sur-l'Isle**, la consommation d'espace résidentiel reste également assez importante. La dynamique de construction sur le système urbain, et sur son aire d'influence (-potentielle), s'appuie encore largement sur la multiplication des logements individuels, consommateurs d'espace résidentiel. Le développement des opérations groupées sur le système urbain a toutefois permis de réduire sensiblement les emprises au sol. De manière générale, les superficies de terrain restent importantes alors que les surfaces habitables sont modestes. Entre 2004 et 2007, la consommation « relative » reste assez importante, malgré une diminution non-négligeable des indicateurs de surface davantage liée à l'augmentation des surfaces bâties qu'à la diminution des superficies de terrain.

Sur le **secteur de Montpon-Ménestérol**, les couronnes attenantes à la centralité économique ont une consommation très excessive de l'espace résidentiel. Avec la multiplication des logements individuels purs entre 2004 et 2007, la consommation d'espace a d'ailleurs augmenté. Les superficies de terrain, déjà très importante entre 1999 et 2003, ont augmenté de 330 m² ces dernières années.

Sur le **secteur de Castillon-la-Bataille**, la multiplication des logements collectifs sur la centralité économique a joué un rôle déterminant dans la gestion de l'espace résidentiel. Ces opérations ont permis d'une part de réduire considérablement les emprises au sol par unité de logement : en moyenne, la superficie de terrain des constructions neuves (tous modes de construction confondus) est passée de 1 068 m² à 522 m². Ainsi, **la consommation relative du développement résidentiel entre 2004 et 2007 a également diminué**. Ces chiffres dissimulent toutefois une consommation excessive de superficies de terrain pour les logements individuels qui caractérisent davantage le parc de logement.

Le **secteur de Sainte-Foy-la-Grande**, avec une dynamique de construction sur son système urbain, affiche une consommation d'espace modérée entre 2004 et 2007. La diversification des modes de construction, avec la multiplication des logements collectifs purs et les opérations groupées d'habitat individuel, y est déterminante. Elle a permis de réduire nettement l'emprise au sol globale des constructions neuves, excessive sur les périodes précédentes (superficies de terrain consacrées à la réalisation des logements individuels purs très importantes). Sur les **couronnes péri urbaines**, le maintien d'une prépondérance de logements individuels parmi les constructions neuves implique de fait une surconsommation des emprises au sol. Entre 2004 et 2007, la consommation d'espace a toutefois diminué sur l'aire d'influence potentielle qui affiche en moyenne, une réduction de plus de 800 m² des superficies de terrain dédiées à la réalisation des logements individuels purs.

9 | Pays du Libournais

- Les **communes rurales du pays du Libournais** ont une consommation d'espace importante. La structure foncière des secteurs ruraux et la prépondérance des logements individuels purs dans le développement résidentiel implique de fait des emprises au sol plus ou moins importantes. Les superficies de terrain sont modérées sur le **secteur de Castillon-la-Bataille** (proches de la moyenne des autres communes rurales girondines) et assez importantes sur le secteur du Lussacais (250 m² de plus).



10 | Pays de la Haute Gironde

• Développement de la construction

Une accélération très importante de son développement résidentiel ces dernières années (rythme de construction proche de 3% par an entre 2004 et 2007)

L'essentiel du développement résidentiel (deux tiers des DOC) concentré sur le territoire métropolitain malgré un dynamisme sans précédent sur le Blayais

• Mobilité résidentielle

Un développement résidentiel lié majoritairement à la population locale (55,8% des pétitionnaires d'un logement individuel pur résident le pays entre 1999 et 2007)

Une attractivité assez importante auprès de la population communautaire, en particulier sur le Cubzaguais et le canton de Saint-Savin

Entre 2004 et 2007, une extension de l'aire d'influence métropolitaine qui provoque le développement d'une mobilité résidentielle par report des populations locales (du Cubzaguais vers le canton de Saint-Savin et des secteurs de Blaye et de Saint-Savin vers l'Estuaire)

• Modes de construction

Un poids assez importante des logements individuels dans le développement résidentiel (77,8% des constructions neuves)

Entre 2004 et 2007, une diversification importante avec :

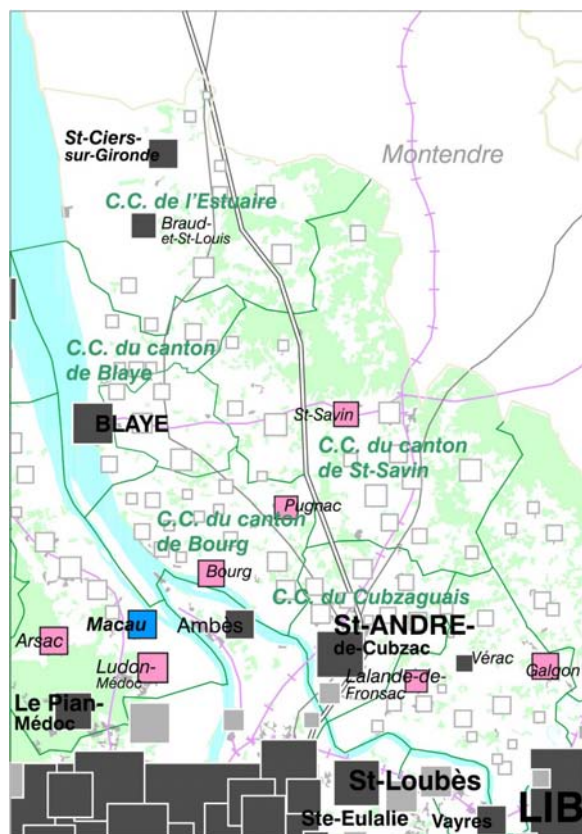
- une substitution des logements individuels par la construction de logements mixtes et collectifs en particulier sur les systèmes urbains de Blaye et de Saint-André-de-Cubzac
- le maintien d'une offre de logements groupés dans l'accession à la propriété individuelle

• Consommation d'espace résidentiel

Une consommation d'espace résidentiel assez importante (indice de surface globale consommée entre 1999 et 2007 égal à 10,4)

Entre 2004 et 2007, une diminution très importante de la consommation d'espace résidentiel liée avant tout à la diversification des modes de construction, mais également à la réduction des superficies de terrain pour les logements individuels purs et les opérations de collectifs purs

Localisation et armature territoriale



lieu d'emploi

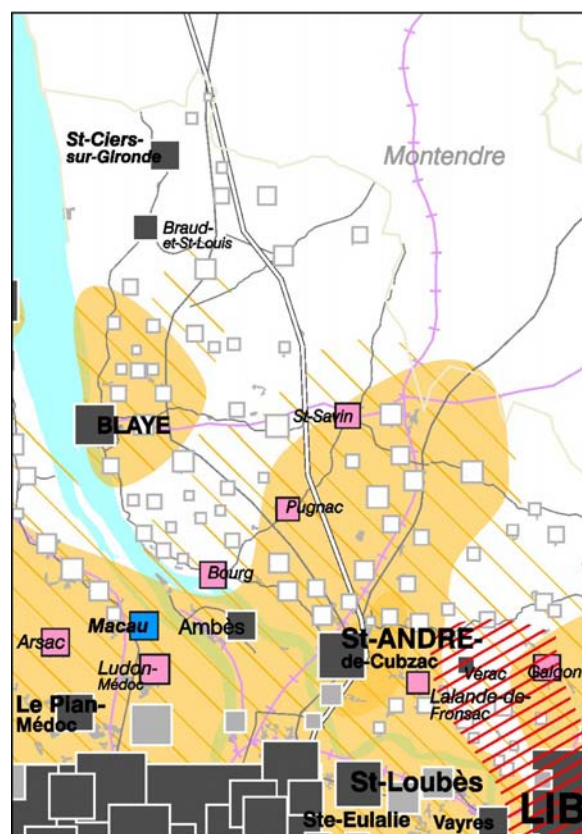
- Centralité économique**
(commune de plus de 800 emplois en 1999),
fonctionnant avec son unité urbaine (système urbain)
ou seule (pôle d'emploi isolé)
- Centralité économique secondaire

lieu de résidence

- Foyer de peuplement
- Ville isolée
- Ville éclatée
- Communes rurales
- Limite EPCI

sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement Aurba décembre 2008

Polarisation des actifs



- aire d'influence**
(plus de 30% de la population active occupée
travaille dans un système urbain)
- aire d'influence potentielle**
(20 à 30% de la population active occupée
travaille dans un système urbain)
- Secteur bipolaire,**
à l'interface entre deux aires d'influence
(-aires d'influence potentielles)

10 | Pays de la Haute Gironde

10.1 | Armature territoriale

L'armature territoriale du pays de la Haute-Gironde laisse apparaître :

- **Blaye, et son espace polarisé**, territoire situé à proximité de l'aire métropolitaine. Jusqu'en 2003, le développement résidentiel de ce secteur était largement lié à la population locale stabilisée sur l'EPCI. Entre 2004 et 2007, la dynamique de construction laisse apparaître une attractivité croissante auprès de la population communautaire, et d'habitants d'autres départements :

- **le système urbain de Blaye** : la centralité économique de **Blaye** (2 808 emplois en 1999 ; 4 684 hab. en 2005) et les quatre communes de son unité urbaine (Cars, Mazion, Saint-Martin-Lacaussade, Saint-Seurin-de-Cursac, 3 368 habitants)

- **les communes polarisées par le SU de Blaye** : cinq communes, à la périphérie de Blaye, 3 101 habitants,

- **les communes potentiellement sous influence du SU de Blaye** : quatre communes situées au Nord-Est de l'aire d'influence, 2 306 habitants ;

les centralités économiques du secteur Nord de la Haute-Gironde, en perte de dynamisme :

- **Braud-et-St-Louis**, pôle d'emploi isolé de 1 964 emplois en 1999, 1 327 hab. en 2005,

- **Saint-Ciers-sur-Gironde**, pôle d'emploi isolé de 870 emplois en 1999, 3 097 hab. en 2005 ;

- **l'espace sous influence métropolitaine**, largement lié à la mobilité des habitants de la CUB dans son développement résidentiel. Entre 2004 et 2007, l'attractivité auprès de la population communautaire s'est accrue, en particulier sur les C.C. du Cubzaguais et du canton de Saint-Savin (la moitié des logements individuels purs) :

- **le SU de Saint-André-de-Cubzac** : la centralité économique de Saint-André-de-Cubzac (2 666 emplois en 1999 ; 8 147 hab. en 2005) et les trois communes de son unité urbaine (Cubzac-lesponts, Aubie-et-Espessas, Saint-Antoine, 3 322 habitants en 2005),

- **l'aire métropolitaine**, vingt communes situées sur les C.C. du Cubzaguais, du canton de Bourg, et du canton de Saint-Savin, 24 844 hab. en 2005,

- **les communes potentiellement métropolisées**, 14 communes situées sur les C.C. du canton de Bourg et du canton de Saint-Savin, 13 590 hab. en 2005,

- **les communes rurales**, majoritairement situées sur la **C.C. de l'Estuaire**, espace interstitiel entre l'espace métropolitain et l'aire d'influence du SU de Blaye, et sur la **C.C. du canton de Saint-Savin**, en marge de la zone d'influence potentielle du SU de Bordeaux.

Où construisent les habitants du pays de la Haute Gironde entre 1999 et 2007 ?

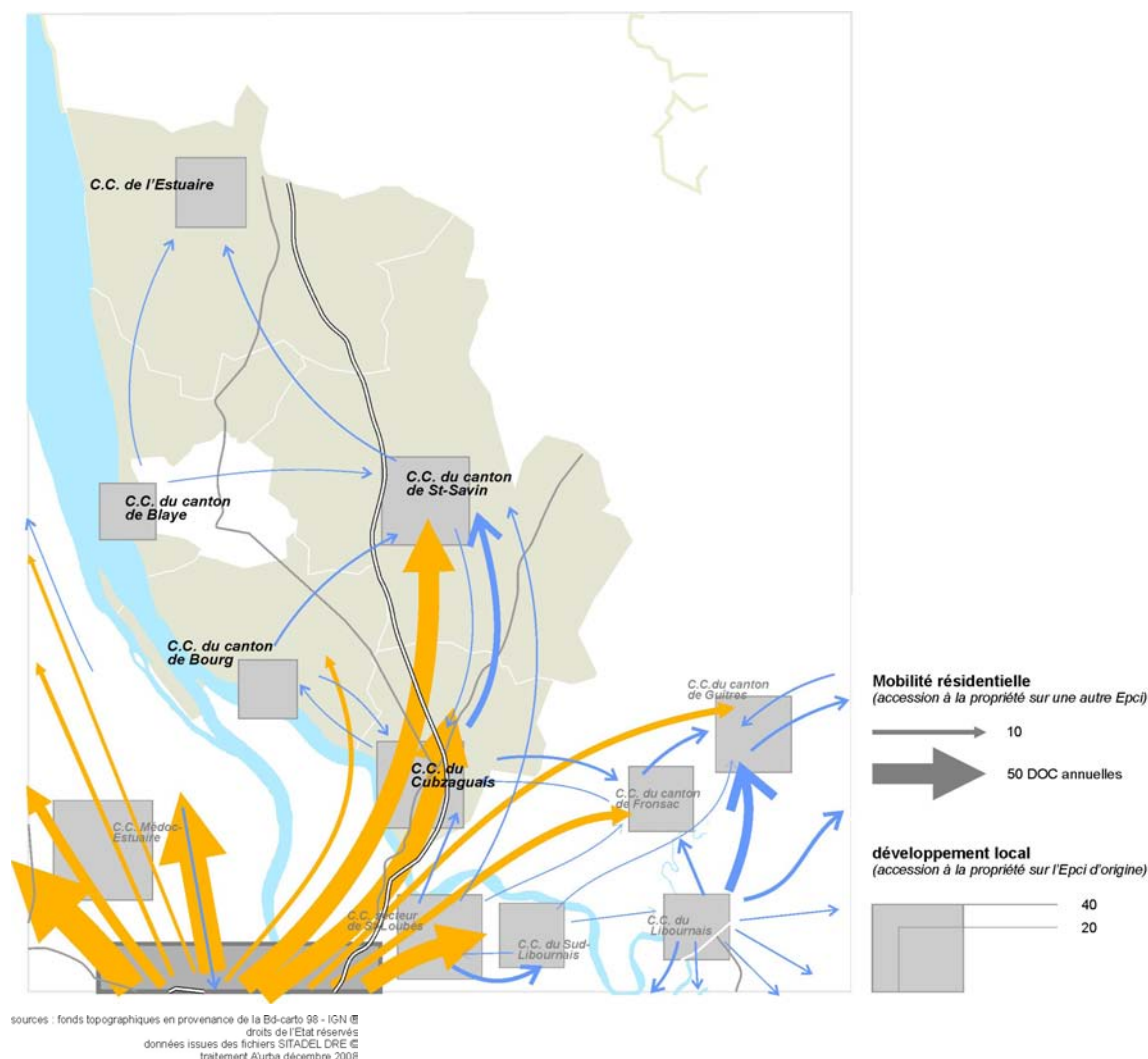


Tableau A - Rythme de la construction entre 1990 et 2007

	Rythme de construction annuel (en%)			Constructions neuves (volume annuel)		
	1990-2003	2004-2007	Accélération	Logement 99	1990-2003	2004-2007
SU de Blaye	0,77	4,13	3,33	3 615	28	165
Blaye – Aire d'influence	0,62	1,16	0,54	1 334	8	16
Blaye – Aire d'influence potentielle	0,95	2,72	1,75	1 054	10	31
Centralités Nord Gironde	0,63	2,13	1,49	2 602	17	59
Communes rurales	0,71	2,01	1,30	2 993	21	64
Aire métropolitaine	1,71	3,29	1,55	8 950	158	337
dont UU de Saint-André-de-Cubzac	2,59	4,20	1,57	4 177	114	212
Aire métropolitaine potentielle	0,84	1,68	0,83	5 706	49	103
Total PAYS	1,30	2,91	1,59	30 431	321	652
Total GIRONDE	1,32	1,84	0,51	641 861	8 726	12 953

10 | Pays de la Haute Gironde

10.2 | Développement résidentiel

Le pays de la Haute-Gironde connaît **depuis 1999 un important développement résidentiel ; c'est également le secteur le plus dynamique du département depuis 2004**. En effet, les rythmes de construction se sont considérablement accélérés, laissant apparaître une production annuelle de 987 logements entre 2004 et 2007, soit plus du double en comparaison avec la période précédente (406 déclarations d'ouverture de chantier par an entre 1999 et 2003).

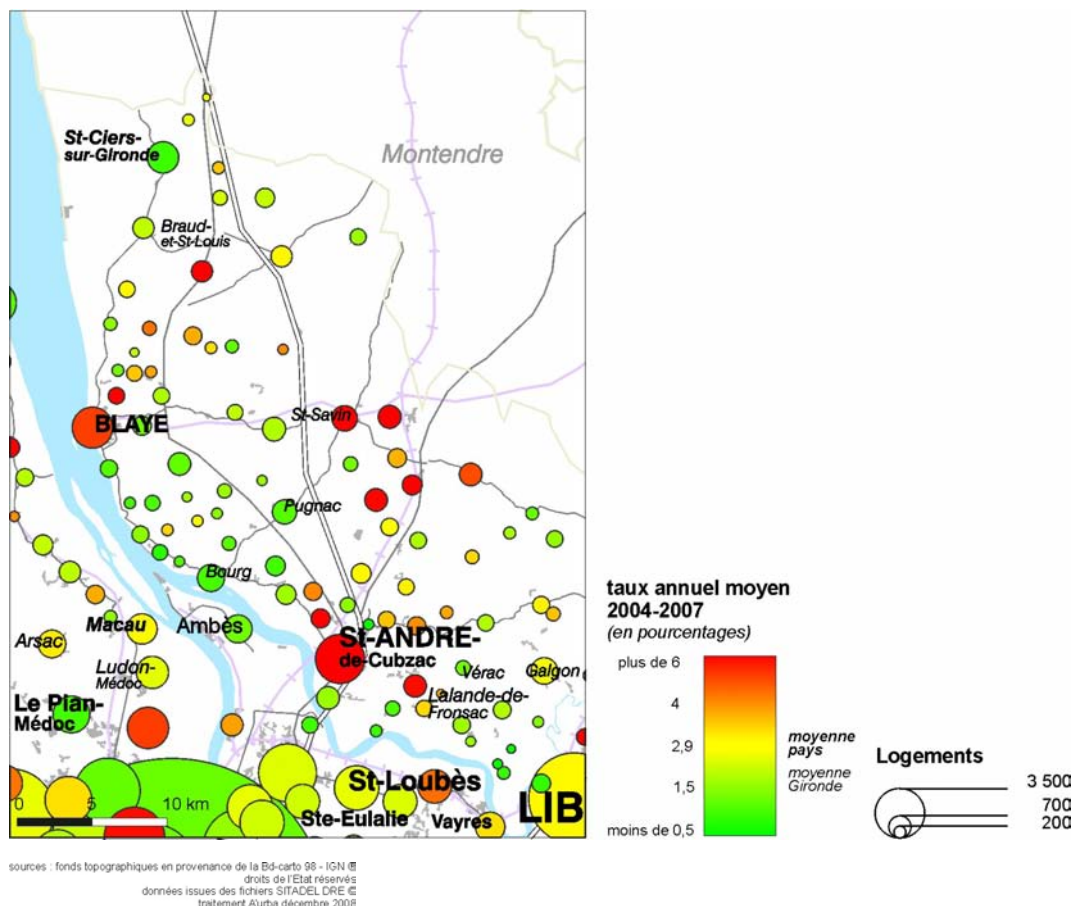
Le développement résidentiel est **lié au dynamisme de la population locale** (55,8% des pétitionnaires d'un logement individuel pur résident le pays entre 1999 et 2007), néanmoins le pays de la Haute-Gironde dispose d'une **attractivité assez importante auprès de la population communautaire** (31,3% des logements individuels purs sont à l'initiative d'un habitant de la CUB). L'influence métropolitaine prend toute son ampleur sur la CC du Cubzaguais (44,3% des logements individuels purs), du canton de Saint-Savin (36,9%) et du canton de Bourg-sur-Gironde (25,6%). Entre 2004 et 2007, l'attractivité du pays de la Haute-Gironde n'a d'ailleurs cessé de croître gagnant 7,1 points parmi les logements individuels purs. Ce secteur devient une **destination de plus en plus privilégiée auprès des habitants de la CUB**, dans l'accession à la propriété individuelle.

Entre 2004 et 2007, l'emprise métropolitaine sur le développement résidentiel des aires d'influence de 1999 s'est nettement accrue : la moitié des pétitionnaires d'un logement individuel pur sur le Cubzaguais (+9,3 points) et sur le canton de Saint-Savin (+11,9 points). Ce phénomène annonce une consolidation de **l'aire d'influence de 1999** (au moins 30% des actifs occupés ont un emploi sur le système urbain bordelais) et son **extension vers les secteurs nord de l'aire d'influence potentielle** (seulement 20 à 30% des actifs occupés en 1999). Le manque de dynamisme sur le secteur de Bourg-sur-Gironde (+2,6 points seulement) laisse penser que l'influence métropolitaine n'a pas évolué. Par contre, les habitants de la CUB sont venus plus nombreux sur les communes rurales de l'Estuaire (10,6% des logements individuels purs, soit 8,3 points supplémentaires par rapport à la période 1999-2003). Situé à la limite de l'aire d'influence potentielle de 1999, ce secteur connaît une **extension des couronnes métropolisées au-delà des limites définies en 1999**. Le développement de l'urbanisation sur ces secteurs ruraux incite à une **veille de la consommation d'espace, qui peut être considérée comme excessive sur ces communes**.

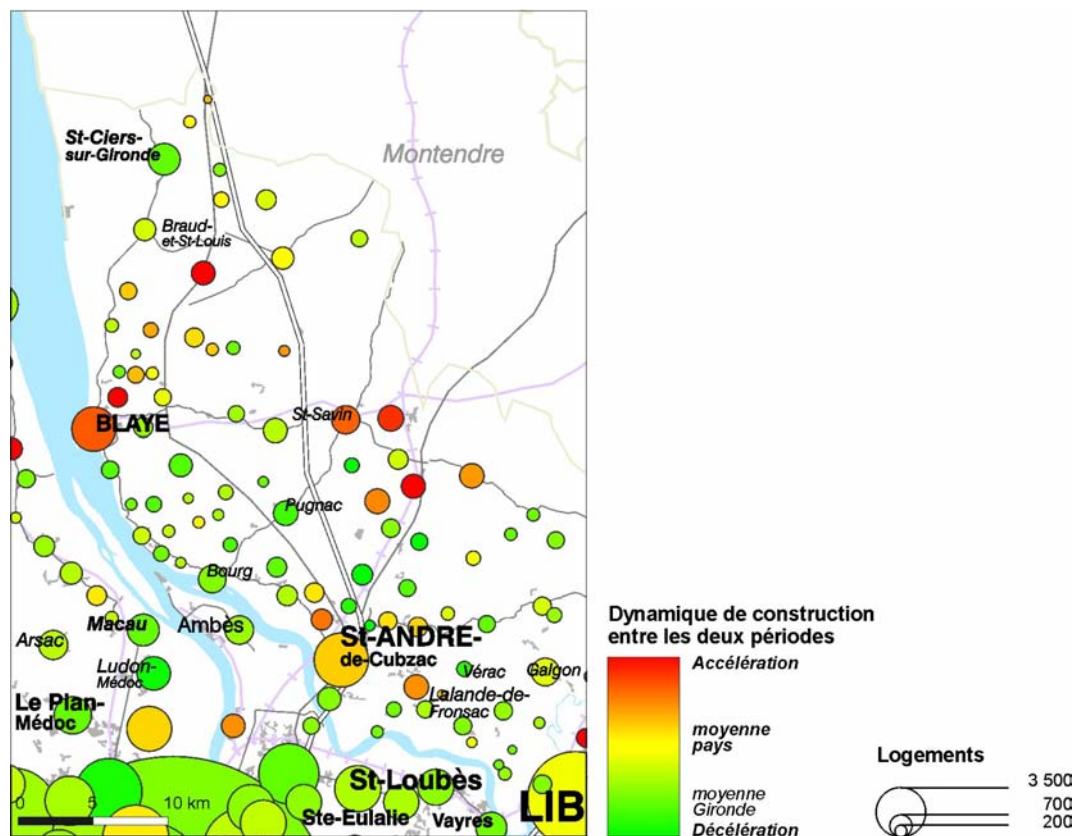
Le développement résidentiel sur les secteurs métropolisés a pour conséquence d'augmenter considérablement le coût de l'accession à la propriété individuelle, en particulier sur les territoires métropolitains. Ce phénomène génère également une **augmentation de la mobilité résidentielle des habitants du pays de la Haute-Gironde** vers des secteurs plus éloignés où l'acquisition d'une maison individuelle leur est encore possible. Ce phénomène est révélateur d'une **mobilité résidentielle par «report»**.

Entre 2004 et 2007, la population du **Cubzaguais** a effectivement perdu de sa stabilité résidentielle (-11,4 points), pour davantage accéder à la propriété individuelle sur le secteur de Saint-Savin. Les habitants du canton de Blaye et de Saint-Savin se tournent de plus en plus vers le secteur de l'Estuaire dans leur accession à la propriété.

Rythme de la construction entre 2004 et 2007



Dynamique de construction entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2007



10 | Pays de la Haute Gironde

Entre 2004 et 2007, les aires d'influence bordelaise de 1999 concentrent l'essentiel des constructions neuves ; les CC du Cubzaguais et du canton de Saint-Savin restent des secteurs privilégiés d'accession à la propriété individuelle par la population communautaire. La principale dynamique de construction se réalise toutefois sur le secteur du Blayais qui, rompt avec le manque de dynamisme des périodes précédentes.

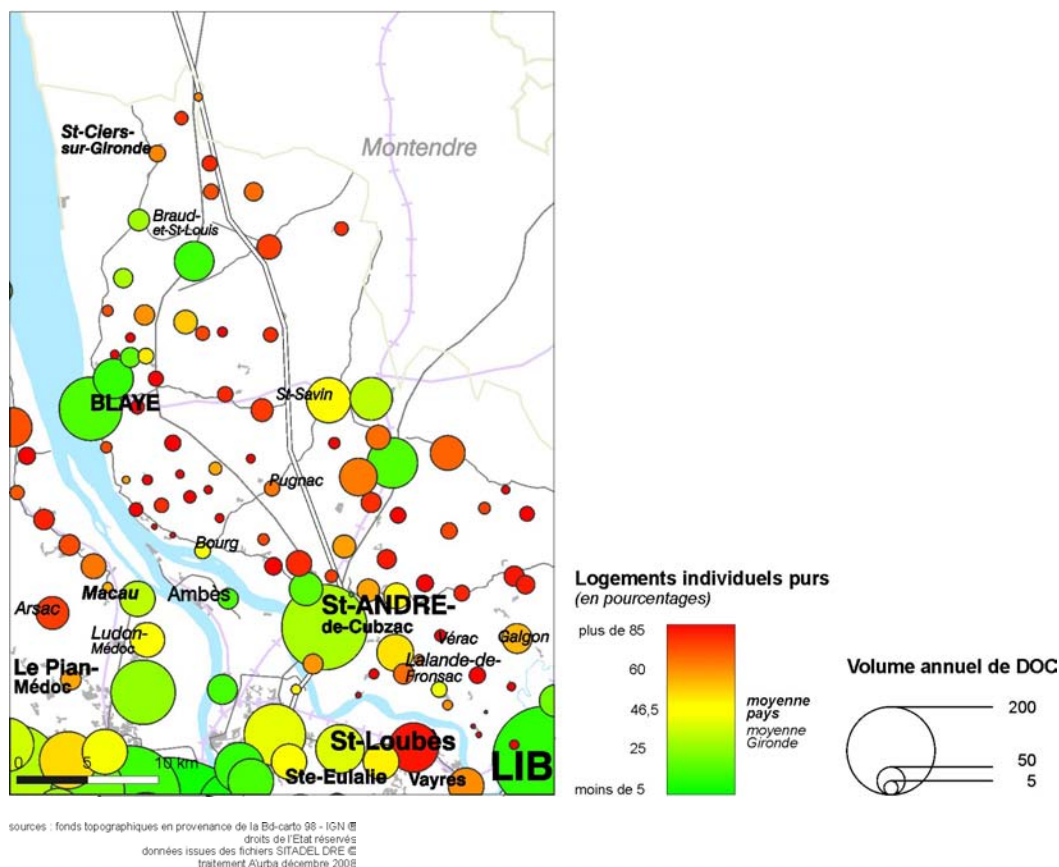
- Le **secteur du Blayais** affiche un dynamisme sans précédent, avec un rythme annuel de construction estimé à 3,24% (seulement 0,77% entre 1999 et 2003). Le développement résidentiel est **majoritairement lié au dynamisme de la population locale** même si l'on observe une **attractivité croissante auprès de la population communautaire** (14% des logements individuels purs). L'essentiel de la dynamique résidentielle se réalise sur **Blaye** (102 constructions neuves par an). Les communes polarisées connaissent un développement modeste en première couronne, et une **accélération de la construction en seconde couronne**, en particulier vers le nord. Entre 2004 et 2007, la mobilité résidentielle des habitants du Blayais a d'ailleurs doublé vers la CC de l'Estuaire (10,9% des logements individuels purs). Ce phénomène annonce une **extension des aires d'influence de 1999 en direction du secteur de l'Estuaire**. Ce mécanisme induit un éloignement entre lieu de résidence et lieu de travail, et génère un **accroissement des migrations pendulaires** que le réseau viaire doit supporter.
- Le « **secteur de l'Estuaire** » connaît un développement résidentiel non-négligeable depuis 1999, avec une accélération conséquente de la construction entre 2004 et 2007 sur le système urbain de **Braud-et-Saint-Louis**. Dans le même temps, l'attractivité des communes rurales auprès des CC de Saint-Savin et du Cubzaguais s'est accrue ; le développement résidentiel métropolitain sur les secteurs proches de l'agglomération bordelaise a également provoqué un **report d'accès à la propriété individuelle des populations locales vers des territoires plus éloignés**.
- L'**aire métropolitaine de Bordeaux** concentre l'essentiel du développement résidentiel : 66,0% des constructions neuves réalisées à l'échelle du pays de la Haute-Gironde entre 2004 et 2007. Secteur privilégié du développement résidentiel métropolitain, la population communautaire y prend un part de plus en importante.

Saint-André-de-Cubzac, au coeur de l'aire d'influence métropolitaine, affiche un important développement résidentiel, parmi les plus importants des systèmes urbains girondins (212 constructions neuves par an entre 2004 et 2007).

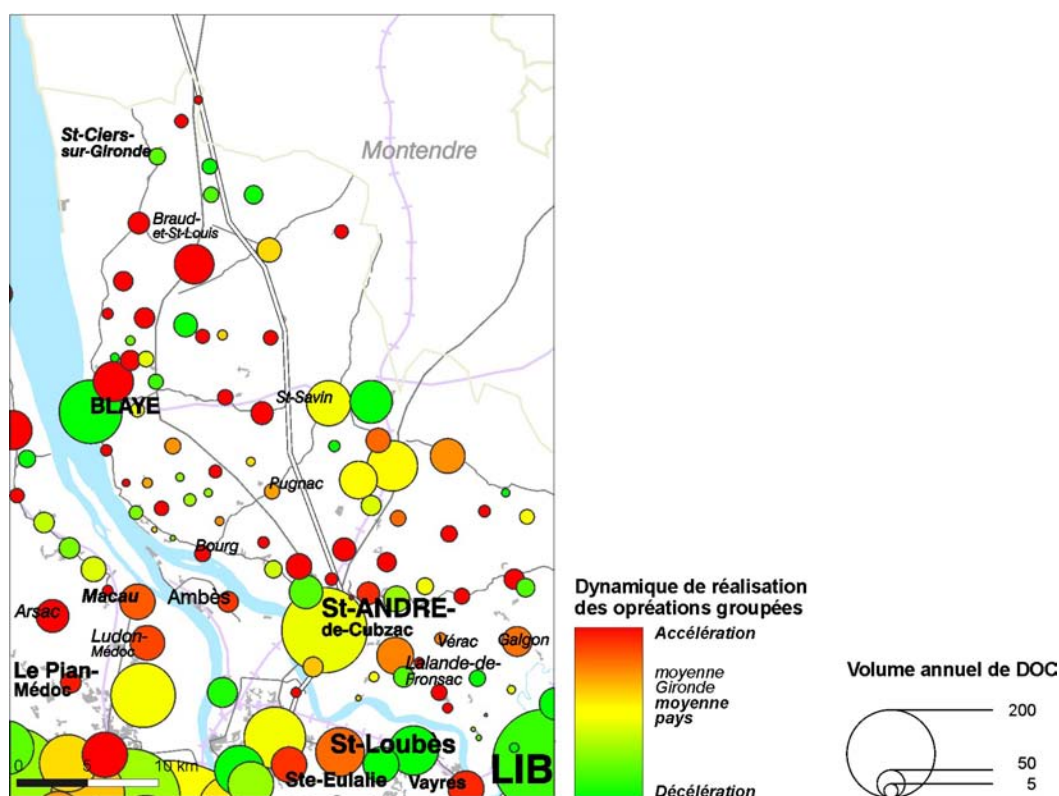
Les **communes métropolisées** maintiennent des rythmes de construction très élevés, en particulier sur les secteurs du Cubzaguais et de Saint-Savin qui figurent parmi les aires d'influence les plus dynamiques du département (337 constructions neuves par an, soit un différentiel de 178 logements neufs par an en comparaison avec la période 1999-2003). L'importance du développement résidentiel confirme une **consolidation de l'aire d'influence de 1999**.

L'**aire métropolitaine potentielle de 1999** davantage localisé sur le canton de Bourg-sur-Gironde, affiche un développement résidentiel modeste, bien que croissant. Le développement de l'urbanisation semble s'être réalisé davantage au nord, suivant le réseau viaire de l'A13, vers le canton de Saint-Savin, **au-delà les limites de l'aire d'influence potentielle de 1999**.

Proportion de logements individuels purs dans le total des constructions neuves entre 2004 et 2007



Dynamique de construction des logements individuels groupés entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2007



10 | Pays de la Haute Gironde

10.3 | Dynamique résidentielle

Le pays de la Haute-Gironde se caractérise par un **poids assez important des logements individuels dans son développement résidentiel** (77,8% des constructions neuves entre 1999 et 2007). Jouxant la métropole bordelaise en son nord, les secteurs le plus proches sont des lieux privilégiés d'accès à la propriété individuelle pour les habitants de la CUB. La situation et la structure foncière du pays de la Haute-Gironde est favorable au foisonnement des logements individuels.

Tableau B - Mode construction entre 1999 et 2007 (en proportions du total des D.O.C.)

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	99-03	04-07	99-03	04-07	99-03	04-07	99-03	04-07
SU de Blaye	47,5	17,3	52,5	17,3	--	26,4	--	29,0
Blaye – Aire d'influence	90,5	93,8	9,5	6,2	--	--	--	--
Blaye – Aire d'influence potentielle	84,3	66,4	15,7	17,6	--	16,0	--	--
Centralités Nord Gironde	73,5	22,0	26,5	57,2	--	7,2	--	13,6
Communes rurales	76,6	78,2	23,4	21,8	--	--	--	--
Aire métropolitaine	86,6	22,0	8,3	12,0	--	18,6	--	14,2
dont UU de Saint-André-de-Cubzac	46,9	78,2	17,6	22,9	--	28,4	20,4	13,3
Aire métropolitaine potentielle	97,1		2,9	10,7		20,5	--	--
Total PAYS	73,0	48,1	14,6	16,0	4,4	22,5	8,0	13,3
Total GIRONDE	49,2	36,0	14,3	18,6	8,4	12,8	28,1	32,6

- Entre 2004 et 2007, le développement résidentiel du **secteur de Blaye** repose essentiellement sur la multiplication des logements collectifs du système urbain de Blaye, et sur le foisonnement des logements individuels des couronnes périphériques.

Le **système urbain de Blaye** concentre la grande majorité des constructions neuves, en particulier sur la centralité économique de Blaye. La multiplication des **logements collectifs purs et mixtes sur la centralité** et le développement des **opérations groupées et mixtes d'habitat individuel sur les communes attenantes** donnent une bonne alternative aux logements individuels purs, lesquels représentaient la totalité des constructions neuves sur la période 1999-2003.

- Sur les **communes des aires d'influence**, les logements individuels, en particulier les logements individuels purs, restent toutefois le principal mode de construction privilégié du développement résidentiel. Le développement des opérations groupées d'habitat individuel est nettement inférieur aux autres aires d'influence du département. Seule la commune de Cartelègue présente des opérations mixtes (5 logements par an).
- Sur le « **secteur de l'Estuaire** », le **pôle d'emploi isolé de Braud-et-Saint-Louis** affiche des modifications importantes dans son développement résidentiel, avec notamment la multiplication des opérations groupées d'habitat individuel qui donnent une bonne alternative aux logements individuels purs (la totalité des constructions neuves sur la période 1999-2003).

10 | Pays de la Haute Gironde

Le **pôle d'emploi isolé de Saint-Ciers-sur-Gironde**, peu dynamique, maintient un poids très important de logements individuels dans son développement résidentiel.

Les **communes rurales** environnantes maintiennent une exclusivité des logements individuels dans leur développement résidentiel, en particulier les logements individuels purs. Contrairement à de nombreux autres secteurs ruraux girondins, les communes de l'Estuaire n'ont pas diversifié leur offre en logements neufs.

Sur les **espaces sous influence métropolitaines**, le développement résidentiel réalisé entre 2004 et 2007 montre une diversification assez importante des modes de construction. La **centralité économique de Saint-André-de-Cubzac** concentre l'essentiel de la production de logements collectifs, et les communes métropolisées (-potentiellement) réalisent des opérations mixtes et groupées d'habitat individuel qui viennent se substituer aux logements individuels purs, encore très prépondérants à la période précédente.

Le **système urbain de Blaye** poursuit un développement résidentiel qui tend à mieux équilibrer l'offre globale de son parc de logement. La **multiplication des logements collectifs, purs et mixtes surtout**, sur la centralité économique (78 unités par an) s'affiche dans le prolongement de la période précédente. Les **communes attenantes** maintiennent toutefois une place prépondérante aux logements individuels, sans diversification des modes de construction telle qu'on peut l'observer sur les autres systèmes urbains.

Le développement des **logements individuels, mixtes et groupés sur les aires d'influences métropolitaines** donnent une bonne alternative aux logements individuels purs. Entre 2004 et 2007, ces derniers perdent environ 30 points dans le total des constructions neuves, qu'il s'agisse de l'aire d'influence de 1999 (seulement 55% des constructions neuves) ou de l'aire potentielle (deux tiers entre 2004 et 2007, contre 97,1% à la période précédente).

10 | Pays de la Haute Gironde

10.4 | Consommation d'espace

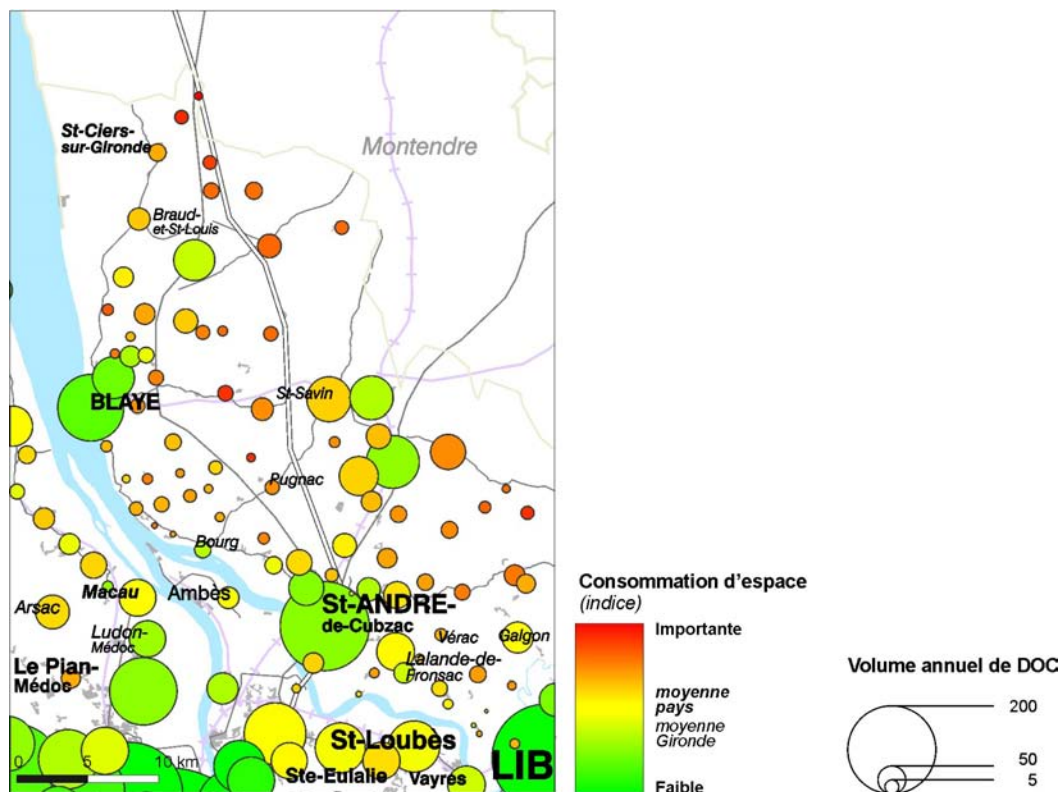
Sur l'ensemble du pays de la Haute-Gironde, la **consommation d'espace à vocation résidentielle est supérieure à la moyenne du département**. La prépondérance des logements individuels dans le développement résidentiel en est la principale explication. Entre 1999 et 2007, **les surfaces bâties sont modestes** (100 m² tous modes de construction confondus) et les **superficies de terrain sont assez importantes** (1 043 m² en moyenne) même si elles **restent modérées** en comparaison avec les autres secteurs d'accession à la propriété individuelle girondins. Du fait de la taille des terrains des constructions neuves, la **consommation relative d'espace résidentiel** (rapport entre les superficies de terrain et les surfaces bâties) est assez **importante**.

Tableau C - Superficies consommées par mode de construction entre 1999 et 2007

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	shon	surface	shon	surface	shon	surface	shon	surface
SU de Blaye	128	1 285	80	433	65	200	55	144
Blaye – Aire d'influence	128	1 859	94	630	--	--	--	--
Blaye – Aire d'influence potentielle	121	1 816	93	760	104	218	--	--
Centralités Nord Gironde	142	2 167	75	426	89	829	51	177
Communes rurales	118	2 097	94	858	--	--	--	--
Aire métropolitaine	120	1 447	93	708	70	273	56	155
dont UU de Saint-André-de-Cubzac	125	1 089	84	388	67	239	74	104
Aire métropolitaine potentielle	122	1 599	98	530		584	--	--
Total PAYS	122	1 516	85	524	68	283	59	141
Total GIRONDE	130	1 388	91	524	75	256	70	156

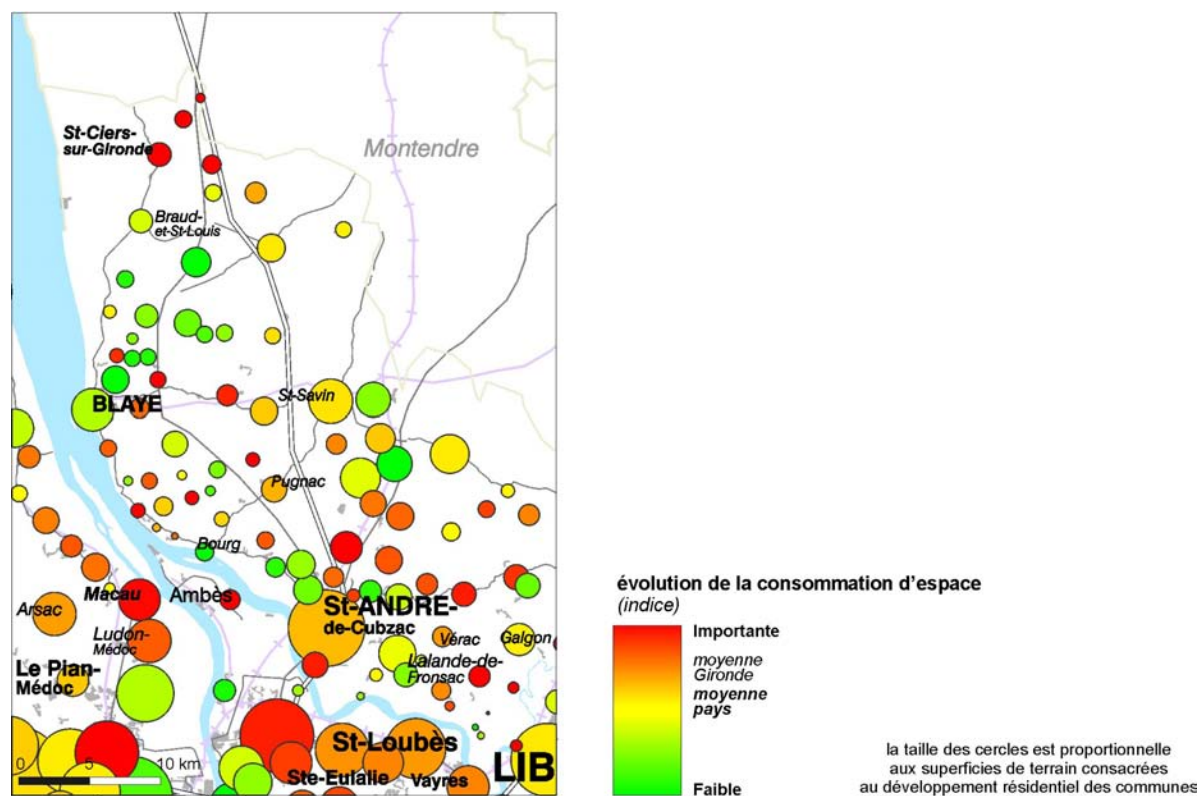
Entre 2004 et 2007, la diversification des modes de construction a permis de réduire sensiblement la consommation d'espace résidentiel. La multiplication des opérations d'habitat collectif et le développement des logements individuels purs ont contribué à faire baisser considérablement la superficie moyenne des terrains. En comparaison avec la période 1999-2003, la taille des « parcelles » (tous modes de construction confondus) est diminuée de 524 m² alors que les surfaces bâties ne sont réduites que de 20m². Dans le même intervalle de temps, **le ratio de surface des logements individuels purs** (45,6% des constructions neuves) **a diminué** : les superficies de terrain ont perdu 237 m² par unité, alors que les surfaces bâties sont restées quasi à l'identique. Aussi, de manière générale, le pays de la Haute-Gironde affiche **une consommation d'espace assez importante, qui a nettement diminué ces dernières années**.

Ratio de surfaces global entre 2004 et 2007 (rapport superficie terrain / surface habitable)



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto 98 - IGN
droits de l'Etat réservés
données issues des fichiers SITADEL DRE
traitement Aurba décembre 2008

Evolution du ratio de surfaces global entre les deux périodes 199-2003 et 2004-2007



10 | Pays de la Haute Gironde

Tableau D - Indicateur de la consommation d'espace entre 1999 et 2007

	99-03		2004-2007			
	Global*	Global*	Individuel pur	Individuel groupé	Mixte	collectif
SU de Blaye	10,2	5,4	10,1	5,4	3,1	2,6
Blaye – Aire d'influence	15,0	14,1	14,5	6,7	--	--
Blaye – Aire d'influence potentielle	20,0	12,0	15,0	8,2	2,1	--
Centralités Nord Gironde	14,1	9,0	15,3	5,7	9,3	3,4
Communes rurales	19,9	16,2	17,7	9,1	--	--
Centralités Nord Gironde	7,5	6,0	8,7	4,6	3,6	1,4
Communes rurales	13,7	9,7	12,1	7,6	3,9	2,7
Centralités Nord Gironde	15,6	12,2	13,1	5,4	9,2	--
Total PAYS	12,5	9,2	12,4	6,2	4,2	2,4
Total GIRONDE	8,1	7,2	10,7	5,8	3,4	2,2

* tous modes de construction confondus

- Sur le secteur du Blayais, les modalités du développement résidentiel entre 2004 et 2007 ont généré une consommation d'espace résidentiel modérée. La diversification des modes de construction, sur le système urbain et sur les aires d'influence a permis de réduire considérablement les emprises au sol. Dans le même temps, la très nette réduction des superficies de terrain dédiées à la réalisation des logements individuels purs, sur le système urbain (500 m² en moins) et sur l'aire d'influence potentielle (plus de 1 000 m² en moins), permet d'afficher une gestion plus économe du développement résidentiel.

Le **système urbain de Blaye**, avec la multiplication d'opérations d'habitat collectif sur la **centralité économique**, a diminué son ratio de surface de moitié (tous modes de construction confondus). Le développement des opérations individuelles groupées et mixtes sur les communes attenantes a également permis d'afficher une moindre consommation d'espace.

Sur les **communes de la seconde couronne**, en pleine dynamique de construction, la diminution des superficies de terrain a été déterminante dans la réduction de la consommation d'espace : 1 034 m² de moins pour la construction des logements individuels purs entre 2004 et 2007, par rapport à 1999-2003.

- Sur le « **secteur de l'Estuaire** », la **consommation d'espace résidentiel est importante**. Les emprises au sol destinées à la réalisation des logements individuels purs sont très importantes, supérieures à 2 000 m² sur les centralités économiques comme sur les communes rurales. Entre 2004 et 2007, le développement des opérations groupées a permis de réduire une consommation d'espace excessive.

Le développement résidentiel observé sur le **pôle d'emploi isolé de Braud-et-Saint-Louis** a permis de diminuer notablement la consommation d'espace résidentiel (opérations groupées d'habitat individuel et logements collectifs purs). Les ratios de surface des logements individuels purs restent toutefois très élevés pour un centre urbain (137 m² de surface habitable en moyenne pour une assise foncière de 2 462 m²).

10 | Pays de la Haute Gironde

Les **communes rurales** du nord-Gironde ont une consommation d'espace résidentiel très importante. Le maintien d'une place prépondérante aux logements individuels purs et l'importance des superficies de terrain expliquent ce phénomène. Entre 2004 et 2007, la réduction des emprises au sol (615 m² de moins pour les logements individuels purs ; 265 m² de moins pour les opérations groupées) a permis d'afficher une nette diminution de la consommation d'espace. Elle reste néanmoins élevée à l'échelle des secteurs ruraux du département.

- Sur les espaces sous influences métropolitaines, la consommation d'espace reste modérée depuis 1999, et a diminué entre 2004 et 2007. La diversification des modes de construction sur **Saint-André-de-Cubzac** (logements collectifs), et sur les communes attenantes (opérations groupées) ont permis de réduire nettement les emprises au sol.

Le dynamisme de la construction des **aires d'influence métropolitaine** affiche une consommation d'espace modérée liée à la diversification des modes de construction, en alternative aux logements individuels purs. Sur la première couronne, les modalités du développement résidentiel ont ainsi permis de gagner presque 600 m² sur le ratio de consommation global (tous modes de construction confondus).



Annexe | Méthodologie

Annexe 3

Méthodologie

L'observatoire de la croissance urbaine est appréhendé dans une approche multiscalaire, ce qui offre une vision trans-territoriale des phénomènes. Cette démarche permet d'observer la croissance urbaine à différentes échelles, selon différents cadrages géographiques (Gironde, pays, communauté de communes) et selon plusieurs inscriptions territoriales (pays, communauté de communes, système urbain, commune). L'exercice nécessite la production d'un nombre important de cartographies statistiques, principal support de la réflexion spatiale. La multiplicité des représentations nous incite aujourd'hui à la réalisation d'un atlas carto-statistique dédié à la croissance urbaine.

Au fil des ans, les grands thèmes du développement résidentiel (rythme de construction, mode de construction, consommation d'espace) sont maintenus, de manière à offrir un suivi de la croissance urbaine dans une continuité des travaux antérieurs. Dans le même temps, la méthodologie s'affine et les indicateurs évoluent.

Pour l'année 2008, et dans la perspective d'une nouvelle étape à venir avec les résultats du recensement rénové de la Population (INSEE) en 2009, l'agence d'urbanisme s'est attachée à transcrire un bilan détaillé du développement résidentiel depuis 1999, avec une distinction entre deux périodes (1999-2003 et 2004-2007), pour lesquelles les rythmes et les modalités de la construction divergent. Parallèlement, l'analyse approfondie de la mobilité résidentielle (à travers les pétitionnaires de logement individuel pur) permet d'actualiser l'influence des systèmes urbains de 1999 et de mieux mesurer le poids de la péri urbanisation, ou de la « péri urbanisation par report », voire de la « péri urbanisation par défaut » dans le développement résidentiel des territoires girondins.

Sources des données

Les données relatives au dynamisme démographique proviennent du recensement rénové de la population (estimation de la population en 2006).

Les données relatives au développement résidentiel sont issues des fichiers SITADEL, en provenance de la DRE.

Annexe

L'appréhension territoriale des pays met en avant l'organisation spatiale de son territoire et permet de définir les sous-secteurs qui caractérisent son fonctionnement. Pour chacun des sous-secteurs détectés, les indicateurs du développement résidentiel sont mentionnés.

- **Armature territoriale**

- les **centralités économiques existantes en 1999** (système urbain, pôle d'emploi isolé) : volume d'emploi en 1999, population en 2004
- les **foyers de peuplement** (unité urbaine, ville isolée, ville éclatée) : population en 2004
- les **aires de recrutement**, en référence aux migrations pendulaires de 1999 : les aires d'influence (au moins 30% des actifs occupés ont un emploi sur les systèmes urbains de 1999) et d'influence potentielle (« seulement 20 à 30% des actifs occupés ont un emploi sur les systèmes urbains de 1999) : population en 2004

Pour ce qui relève de la relation entre les territoires, l'analyse des pétitionnaires d'un logement individuel pur entre 1999 et 2007 (déclaration d'ouverture de chantier) vient actualiser le diagnostic territorial établi en 1999, à partir des déplacements domicile – travail.

- **Développement résidentiel**

- le volume annuel de déclarations d'ouverture de chantier, construction neuve,
- la répartition spatiale du développement résidentiel : proportion de constructions neuves dans la total du pays,
- le rythme annuel de construction,
- la dynamique de construction entre les deux périodes,
- l'origine géographique (EPCI) de la maîtrise d'ouvrage (les logements individuels purs) pour un lieu de construction donné (EPCI),
- les lieux des travaux privilégiés (EPCI) pour chacun des territoires (EPCI), logements individuels purs.

- **Modes de construction**

- le volume annuel de chacun des modes de construction (individuel pur, individuel groupé, opérations mixtes, collectif pur),
- la proportion de chacun des modes de construction,
- l'évolution de la proportion de chacun des modes de construction,
- l'évolution de la quantité de chacun des modes de construction.

- **Consommation d'espace**

- la surface habitable (shon) pour chacun des modes de construction,
- la superficie de terrain consacré à la réalisation de chacun des modes de construction,
- le rapport superficie / shon pour chacun des modes de construction.

Annexe 4

Indicateurs pour caractériser le développement résidentiel dans ses modes de construction

Pour l'ensemble des indicateurs, les données sont agrégées au niveau des EPCI et des PAYS afin d'avoir une analyse départementale globale. Lorsque l'analyse territoriale porte sur des secteurs plus réduits, les données restent au niveau communal.

A - Les indicateurs portant sur les dynamiques spatiales du développement résidentiel dans le contexte du département

- **La proportion, pour chacun des modes de construction, du nombre total de DOC de l'EPCI / du Pays, dans le total des DOC du mode de construction du département,** rapport entre le nombre de DOC de chaque mode de construction relevées sur l'EPCI / le Pays et le nombre total de DOC du mode de construction du département
→ permet de situer l'importance du mode de construction pour chacun des EPCI / Pays dans le contexte du département,
- **En comparaison avec le même indicateur sur la période 1999-2003,** il est possible de connaître le sens de la dynamique générale du mode de construction : notion de participation croissante ou décroissante à la dynamique générale du mode de construction retenu

Nota : pour les sous-secteurs (centres urbains ...), il s'agit de comparer le volume de DOC par mode de construction pour chacune des communes le constituant, avec le volume total de DOC retenues sur le secteur

B - Les indicateurs portant sur les volumes de DOC par mode de construction

- **Le volume annuel des DOC par mode de construction,** rapport entre le volume total de DOC par mode de construction sur la période et le nombre d'année qui la caractérise (1999-2003 : 5 ans ; 2004-2005 : 2 ans)
→ permet de quantifier chaque mode de construction et pouvoir comparer le volume de DOC entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2005
- **Le différentiel des moyennes annuelles par mode de construction,** différence des volumes annuels de DOC par mode de construction entre l'année T et l'année (T-1)
→ permet de quantifier les variations de volumes annuels de DOC par mode de construction

C - Les indicateurs portant sur les spécificités du développement résidentielle

- **La proportion de chacun des modes de construction dans le total des DOC de la commune, du centre urbain, de l'EPCI, du Pays**
rapport entre le nombre de DOC par mode de construction et le nombre total de DOC du pays
→ permet de situer l'importance de chacun des modes de construction, c'est-à-dire la spécificité des constructions neuves en référence au mode de construction retenu
- **L'évolution de la proportion de chacun des modes de construction dans le total des DOC de la commune, du centre urbain, de l'EPCI, du Pays,** rapport du nombre de DOC par mode de construction et le nombre total de DOC, entre l'année T et l'année (T-1)
→ permet de déduire si la zone est restée dans les mêmes spécificités de construction par rapport au mode de construction retenu, ou bien si cette dernière a évolué : notion de développement d'un mode de construction, de spécialisation, de diversification de l'offre résidentielle ...

Annexe 5

Indicateurs pour caractériser la consommation d'espace

Pour l'ensemble des indicateurs, les données sont agrégées au niveau des EPCI et des PAYS afin d'avoir une analyse départementale globale. Lorsque l'analyse territoriale porte sur des secteurs plus réduits, les données restent au niveau communal.

- **La surface habitable moyenne pour chacun des modes de construction,**
rapport entre la shon (=surface hors œuvre nette) totale et le nombre de DOC réalisée, par mode de construction
→ permet de quantifier la surface habitable moyenne pour chacun des modes de construction
- **La superficie de terrain moyenne consommée pour chacun des modes de construction,**
rapport entre la superficie terrain totale des DOC et le nombre de DOC réalisée, par mode de construction
→ permet de quantifier la superficie consommée en moyenne pour chacun des modes de construction
- **Le rapport shon / superficie terrain pour chacun des modes de construction**
rapport entre la surface habitable moyenne et la superficie moyenne consommée *100, par mode de construction
→ permet de préciser la consommation de superficie terrain par unité de surface bâtie, et par mode de construction



agence d'urbanisme

Bordeaux métropole Aquitaine

Hangar G2 - Bassin à flot n° 1
quai Armand Lalande

BP 71 ~ F-33041 Bordeaux Cedex

Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33

Fax : 33 (0)5 56 99 89 22

contact@aurba.org

www.aurba.org