



Étude prospective de la population de Lormont

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude

29/11/2013

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

Pour répondre aux interrogations de la ville de Lormont sur l'avenir de sa population au regard de sa programmation urbaine des prochaines années, l'agence d'urbanisme a mobilisé sa collaboration avec les démographes de l'université de Bordeaux pour évaluer, de manière scientifique et rigoureuse les futurs possibles de la commune.



Équipe projet

Sous la direction de
Cécile Rasselet

Chef de projet
Caroline De Vellis

Équipe projet
Caroline De Vellis
Stella Manning
Médéric Dubroca

Document produit en partenariat avec Christophe Bergouignan, démographe de l'Université de Bordeaux (COMPTRASEC - Centre de droit comparé du travail et de la sécurité sociale - UMR CNRS 5114 - Université Montesquieu - Bordeaux IV).

Composition de l'étude

L'étude est constituée de deux volets. Le premier, descriptif et analytique, permet d'identifier la relation entre un type de logement et sa population résidente, avec les particularités propres à la commune de Lormont. Le deuxième volet est développé autour d'un travail de projection permettant d'estimer, toujours au regard des spécificités lormontaises, la population, avec ses caractéristiques par sexe et âge, susceptible de venir habiter dans les logements envisagés d'ici 2017.



Sommaire

1 Préambule	5
2 Population et habitat dans la commune de Lormont.....	7
2.1 Analyse du profil démographique de la commune.....	7
2.2 Lormont au sein de la CUB.....	9
2.3 La relation population logement à Lormont	16
3 Simulations quantitatives des évolutions possibles de la population de Lormont aux horizons 2017 et 2026	21
3.1 Présentation générale de la méthode retenue	21
3.2 Contexte d'application et hypothèses en matière de programmes d'habitat	23
3.3 Résultats de la simulation quantitative prospective	24
3.4 Les incertitudes subsistantes et points de vigilance.....	36
4 Annexe.....	38
4.1 La commune dans son EPCI : Lormont vs Communauté Urbaine de Bordeaux.....	38
4.2 La commune et ses IRIS.....	44

Note de synthèse



Soucieuse d'évaluer l'impact démographique de son projet urbain, caractérisé par un volume important de démolitions de logements locatifs sociaux et par une reconstruction ayant pour objectif de diversifier l'offre locale de logements, la ville de Lormont a demandé à l'agence d'urbanisme, qui collabore depuis plusieurs années avec les démographes de l'université de Bordeaux, de l'aider à envisager ses futurs possibles, dans le cadre de sa convention communale. Cette dernière a pour vocation de répondre aux demandes des communes tout en élaborant de nouvelles méthodes susceptibles d'être adaptées à de nouvelles échelles et participer ainsi à l'intelligence collective territoriale.

Sur la base d'un travail en deux temps, analytique puis projectif, les statisticiens et démographes ont pu dégager les spécificités du peuplement lormontais et de ses dynamiques récentes. Il est effectivement important de connaître avec précision « qui habite quel logement ? » et de savoir en quoi cette population serait différente à Lormont avant de se poser la question de « qui pourrait venir habiter les nouveaux logements de la commune ? »

Dans la phase prospective une incertitude perdurait sur les caractéristiques d'une partie des logements à produire : quel statut des logements (logements locatifs sociaux, logements privés, occupés ou loués), quelle forme (individuel, petit ou grand collectif) et quelle typologie ? Plusieurs hypothèses ont donc été constituées de manière à cerner leurs impacts respectifs.

On constatera que les marges de manœuvre de la commune en fonction des hypothèses sont en définitive ténues, la pyramide des âges ne variant qu'à la marge. Toutefois, quelle que soit l'hypothèse retenue, la politique d'habitat entamée en 2006 devrait se traduire par une augmentation substantielle de la population communale, qui pourrait, si les programmes sont réalisés avec le calendrier prévu, se situer au-delà de 24 000 habitants dès 2017, et dépasser les 25 000 habitants dans les années 2020. L'étude avance également quelques points d'incertitude, attirant ainsi la vigilance de la commune sur l'évolution possible de certains quartiers.

1 | Préambule

Depuis les années 2006-2008, la commune de Lormont a entrepris un vaste programme de transformation de l'habitat (démolition de certains des grands immeubles du parc locatif social, constructions visant une relative diversification du parc de logements) qui devrait se poursuivre jusque vers 2017. Cette étude vise à étudier les effets de la première phase de transformation et à proposer des hypothèses sur les conséquences démographiques à moyen terme que ces évolutions pourraient avoir. Dans cette optique, la démarche engagée, se présente en deux parties :

Un volet descriptif et analytique, dont le but est de comprendre, à travers des décompositions approfondies et des comparaisons avec d'autres territoires, les spécificités communales de la relation entre population et logement, ou, du moins, d'être en mesure de situer Lormont dans une typologie spatiale couvrant la diversité des déclinaisons que peut prendre cette relation. Elle constitue la base d'une réflexion qualitative sur la population future de Lormont en fonction du contenu qui sera effectivement donné aux programmes de logements entrepris et de la façon dont on ils seront accompagnés par d'autres politiques (sociale, culturelle, sportive, ...). Plus riche qu'un modèle de simulation quantitatif, car couvrant davantage de dimensions (qualifications scolaires et groupes sociaux, contextualisation sociale et géographique, insertion dans les étapes des types de parcours de vie, ...), cette analyse ne saurait néanmoins se suffire à elle-même, car, considérée dans une optique prospective, elle est impuissante à fournir ne serait-ce que des ordres de grandeur des populations attendues et de leur composition par sexe et âge. C'est la raison pour laquelle il est apparu nécessaire d'ajouter un volet de simulation quantitative à ce volet descriptif et analytique sur lequel on peut s'appuyer pour imaginer les évolutions socio-démographiques futures de la commune,

Le volet de simulation quantitative vise à identifier le rôle des paramètres structurels (composition par sexe et âge initiale de la population, nature du parc de logements existant, profil par sexe et âge des flux de mobilité résidentielle récents, éléments déjà connus du contenu des programmes de logements) dans les évolutions démographiques à attendre. En se limitant à la partie de ces paramètres structurels qui s'intègre fonctionnellement au « système » que forme la dynamique des populations (composition par sexe et âge initiale, profil par sexe et âge des flux de mobilité résidentielle récents), on peut proposer des outils parfaitement automatisés de simulation démographique prospective. C'est notamment le cas des modèles projectifs multi-zones ou projections « liées », dont le nouvel OMPHALE est un exemple. Si ces modèles conduisent à des résultats constituant des supports très adaptés à certaines formes de réflexion prospective, ils sont très incomplets lorsqu'il s'agit de mesurer les conséquences démographiques d'une

politique d'habitat. Pour compléter ces outils automatisables dans l'optique d'appréhender ces conséquences démographiques des politiques d'habitat, il faut les combiner avec des méthodes prenant en compte les autres paramètres structurels de l'évolution de la population (nature du parc de logements déjà existant, éléments déjà connus du contenu du programme d'habitat). Il existe sur ce plan un grand nombre de combinaisons possibles dont la pertinence dépend d'éléments contextuels (configuration du parc de logements, taille de la population et situation du territoire), ce qui exclut la production d'un outil automatisé. La combinaison qui sera proposée ne conduit pas non plus à une prévision. En effet, un nombre important de phénomènes extérieurs aux deux ensembles de paramètres structurels pris en compte par cette combinaison influent sur ces évolutions démographiques futures (éléments encore indéterminés du programme d'habitat, maintien ou non de l'attractivité de l'ensemble de l'agglomération et de la région, politiques d'habitat des autres communes de l'agglomération, ...). L'objectif de la simulation ici proposée qui combine modèle projectif multi-zones automatisé et traduction démographique des programmes d'habitat, via la relation entre population et logements, est plutôt de quantifier les formes les plus probables des évolutions de la population communale. Elle constitue de ce fait un complément indispensable aux réflexions plus qualitatives.

2 | Population et habitat dans la commune de Lormont

Avant de recourir à la simulation prospective quantitative, on propose ici une double contextualisation de la population et de l'habitat de la commune (des quartiers lormontais entre eux, puis au regard des autres quartiers de la Communauté Urbaine de Bordeaux), et une analyse des éventuelles spécificités communales de la relation population-logement. L'ensemble des résultats obtenus permet d'orienter la réflexion sur les évolutions socio-démographiques futures de la commune dans une optique plus qualitative, certains aspects de l'analyse de la relation population-logement servant aussi de base à la simulation prospective quantitative.

2.1 | Analyse du profil démographique de la commune

La première étape de la contextualisation socio-démographique de la commune, comparant les quartiers de Lormont (définis sur la base des IRIS de l'INSEE) entre eux, s'appuie sur une analyse en composantes principales¹ suivie d'une classification² permettant de synthétiser l'hétérogénéité spatiale de l'habitat et de la population.

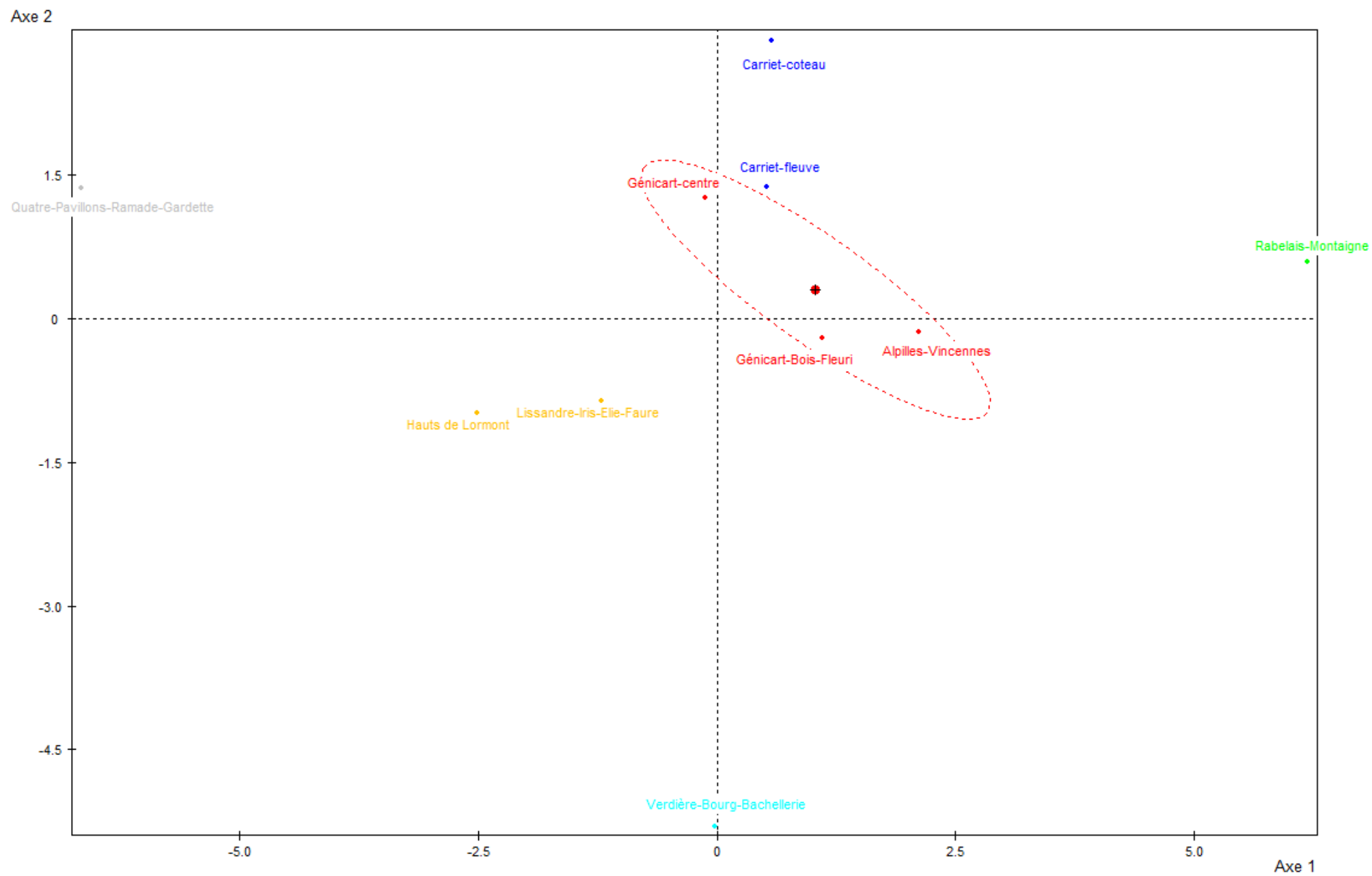
Nous obtenons au final 6 groupes distincts, qui ne comptent parfois qu'un seul IRIS :

- 1ère classe est composée des IRIS Carriet-coteau et Carriet-fleuve ;
- 2ème classe est composée des IRIS Alpilles-Vincennes, Génicart-Bois-Fleuri et Génicart-centre ;
- 3ème classe est composée de l'IRIS Rabelais-Montaigne ;
- 4ème classe est composée des IRIS Lissandre-Iris-Elie-Faure et Hauts de Lormont ;
- 5ème classe est composée de l'IRIS Verdière-Bourg-Bachelierie ;
- 6ème classe est composé de l'IRIS Quatre-Pavillons-Ramade-Gardette.

Le graphique page suivant présente les deux axes principaux et forme une représentation très satisfaisante puisqu'elle traduit plus de 87% de l'information récoltée sur l'ensemble les IRIS.

¹ L'objectif de l'analyse en composantes principales (ou ACP) est purement descriptif : il s'agit « d'explorer » un ensemble d'observations en synthétisant au mieux les informations qui les caractérisent.

² Le but de la classification automatique est de découper l'ensemble des données étudiées en un ou plusieurs sous-ensembles nommés classes, chaque sous-ensemble devant être le plus homogène possible au regard de l'information traitée.



La classe 1 **Carriet** est caractérisée par une surreprésentation des ouvriers. Cette classe comptabilise 75% d'appartements avec un indice de jeunesse³ de 1,8.

La classe 2, composée de deux IRIS de **Génicart** et d'**Alpilles-Vincennes**, est caractérisée par une surreprésentation d'appartements (plus de 94% en moyenne), d'employés (19% de cette sous-population) et de retraités (29% de cette sous-population).

La classe 3 **Rabelais-Montaigne** a le plus fort indice de jeunesse (3,8), une très forte surreprésentation des appartements qui constituent la quasi-totalité du parc de logements (99% des logements). Les appartements sont à 50% des T3, et 39% sont des T4 et plus. Cette classe se distingue aussi par son nombre de démolitions entre 2003 et 2011.

La classe 4, composée des IRIS **Lissandre-Iris-Elie-Faure** et **Hauts de Lormont**, est une classe qui se démarque par la plus forte part de logements de 4 pièces et plus (84%). Cette classe comprend, en moyenne, seulement 24% d'appartements, soit une surreprésentation de l'habitat individuel. Le nombre de projets de construction des prochaines années y est important.

La classe 5, avec l'IRIS **Verdière-Bourg-Bachelier** est une classe affichant un faible indice de jeunesse (0,7), une faible proportion d'appartements (15%) et par la plus forte part de petits logements : 13% sont des T1 et T2. Au regard de la population communale, cette même classe est marquée par une surreprésentation des cadres et des professions intermédiaires (respectivement 12% et 24%).

La classe 6 **Quatre-Pavillons-Ramade-Gardette** est tout à fait spécifique par rapport à son statut dans le projet de renouvellement urbain, et recense le plus important nombre de logements prévus sur les prochaines années.

Au vu de cette hétérogénéité, on peut donc s'attendre à un impact différent de la politique communale de renouvellement de l'habitat.

Les éléments pris en compte dans cette analyse sont disponibles dans la partie annexe.

2.2 | Lormont au sein de la CUB

De façon à mettre en perspective cette hétérogénéité infra-communale lormontaise, on peut envisager non plus une analyse comparative des IRIS de Lormont entre eux, mais à l'échelle de l'ensemble des 268 IRIS de la CUB. À la différence de l'analyse réalisée à l'échelle des seuls IRIS lormontais, on ne présente pas ici un nuage de points sur le premier plan factoriel issu d'une Analyse en Composantes Principales (ACP), ce qui serait difficilement lisible, étant donné le grand nombre d'IRIS traités, mais uniquement les 8 groupes d'IRIS issus de

³ Indice de jeunesse : rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Il est de 1,06 en France métropolitaine (2010).

l'Analyse de Classification Ascendante Hiérarchique (CAH). 3 de ces 8 groupes comprennent des IRIS lormontais.

Les 8 groupes d'IRIS de la CUB sont les suivants.

1. À l'exception d'une surreprésentation assez nette des propriétaires occupants, le parc de logements des IRIS à population aisée ne se différencie qu'assez peu de la moyenne de la CUB. De même, leur structure démographique diffère peu de la moyenne de celle de la CUB (composition par âge, types de ménage), on observe uniquement une surreprésentation des personnes seules, notamment au sein des plus âgés, possible prélude à une poursuite du renouvellement de la population en faveur de ménages plus jeunes appartenant aux catégories sociales les plus aisées. Il s'agit en effet de la caractéristique la plus marquante de ce groupe qui se manifeste par une surreprésentation des cadres et professions intellectuelles, des diplômés de l'enseignement supérieur long, et à l'inverse par une sous-représentation des personnes sans diplôme, des ouvriers et des immigrés. Aucun IRIS lormontais n'appartient à ce groupe. Il s'agit pour l'essentiel d'IRIS situés de part et d'autre du tronçon Ouest - Sud-Ouest des boulevards de Bordeaux et des parties centrales de quelques communes de banlieue de la rive gauche (Bruges, Gradignan, Mérignac, Pessac et Saint-Médard-en-Jalles), on les retrouve aussi dans une partie de la Bastide.
2. Un autre groupe d'IRIS présente des caractéristiques assez proches de ceux du groupe 1, si ce n'est qu'on y observe une très nette sous-représentation des très jeunes adultes (surtout vivant seuls), des étudiants et des ménages ne disposant pas de voiture. On y constate aussi une surreprésentation des appartements de 3 ou 4 pièces occupés par leur propriétaire. Aucun IRIS lormontais n'appartient à ce groupe, puisqu'il s'agit d'IRIS situés à Caudéran et dans la périphérie immédiate des parties centrales de quelques communes de banlieue : Bruges, Gradignan, Le Bouscat, Mérignac et Pessac.
3. Les IRIS peuplés de jeunes diplômés associent principalement étudiants et jeunes adultes en début de vie professionnelle et familiale. Ils se caractérisent par un parc de logements très spécialisé vers les petits appartements en location privée occupés par des ménages d'une personne ne disposant pas de voiture, et par des surreprésentations très marquées (18-24 ans, diplômés de l'enseignement supérieur parmi les personnes n'étant plus scolarisées). On y constate aussi des surreprésentations plus légères (cadres, 25-39 ans). Aucun IRIS lormontais n'appartient à ce groupe, constitué d'une bonne partie des IRIS de Bordeaux, de certains IRIS talençais et d'IRIS isolés à Pessac et Mérignac.
4. Par certains aspects, les IRIS « étudiants » ressemblent à ceux du groupe précédent, avec un parc de logements encore plus spécialisé vers les petits appartements occupés par une personne seule sans voiture et une surreprésentation des 18-24 ans encore plus forte. La surreprésentation des diplômés de l'enseignement supérieur parmi les personnes n'étant plus scolarisées y est semblable mais, à la différence du groupe précédant, cela ne

se traduit pas par d'importantes proportions de cadres ou de professions intermédiaires, ces CSP étant plutôt sous-représentées dans ces IRIS, qui sont en revanche caractérisés par un chômage d'un niveau presque deux fois supérieur à la moyenne de la CUB. Alors que dans le groupe d'IRIS peuplés de jeunes diplômés la sous-représentation des moins de 18 ans restait modérée, dans les IRIS « étudiants » elle est massive et renvoie à une sous-représentation presque aussi importante des 40-54 ans. Enfin, à la différence des IRIS peuplés de jeunes diplômés, ces IRIS « étudiants » présentent une surreprésentation des étrangers et immigrés. Aucun IRIS lormontais n'appartient à ce groupe, constitué des IRIS de la partie Sud des quartiers centraux de Bordeaux, et des 3 IRIS recouvrant le Campus universitaire Talence-Pessac-Gradignan.

5. Certains IRIS de la CUB comprennent une forte concentration d'habitat social au sein duquel les petits appartements sont relativement fréquents, se traduisant par une moindre spécialisation vers les 3 et 4 pièces que ce qui est habituellement observé dans ce type de parc. Ces IRIS se caractérisent par une surreprésentation des employés, des 25-39 ans et des personnes seules parmi les 25 ans et plus. La répartition par niveau de diplôme des personnes n'étant plus scolarisées y est assez semblable à la moyenne de la CUB, le chômage et la proportion d'immigrés y sont légèrement supérieurs. Aucun IRIS lormontais n'appartient à ce groupe dont les IRIS sont situés dans les parties les plus denses de la CUB (une partie de Bordeaux Grand-Parc et de Bordeaux-Bastide, Talence-Thouars, Pessac-Saïge et Mérignac-le Burck).
6. De façon évidente, et comme ceux du groupe précédent, les IRIS où le parc social « familial » constitue l'habitat dominant se caractérisent par une surreprésentation des appartements et des locataires. Ils s'en distinguent cependant par un poids très important des logements de 3 et 4 pièces associé à une surreprésentation des ménages avec enfants, notamment monoparentaux, renvoyant à une sous-représentation légère des 18-24 ans, qui devient massive si l'on considère les très jeunes adultes vivant seuls. Le poids de la population âgée y est assez semblable à ce qu'on observe pour la moyenne de la CUB mais, parmi les plus âgés, les personnes vivant seules sont surreprésentées. Le profil social des habitants est très caractérisé, avec des proportions très importantes de sans diplômes (et réciproquement, de très faibles proportions de diplômés de l'enseignement supérieur), des cadres et professions intermédiaires nettement sous-représentés au profit des ouvriers et employés, d'un chômage important (plutôt masculin) et d'une forte inactivité des personnes d'âge actif (essentiellement chez les femmes). Ce sont aussi les IRIS au sein desquels les proportions d'étrangers et d'immigrés sont, en moyenne, les plus fortes. Six (les 2 de Carriet et les 4 de Génicart) des dix IRIS lormontais appartiennent à ce groupe qui comprend aussi beaucoup d'autres IRIS de la rive droite de la CUB (1 à Bordeaux-Bastide, 4 à Cenon, 2 à Floirac), mais aussi quelques IRIS de Bordeaux-Grand-Parc, Bordeaux-Lac, Pessac-La Chaigneraie. Les six IRIS lormontais en question sont, dans l'ensemble, assez représentatifs de ce groupe. On remarque cependant, un IRIS (Génicart-centre) où les ménages avec enfants sont nettement moins fréquents, au profit de

personnes âgées vivant souvent seules, et où les étrangers et les immigrés sont sous-représentés (y compris, légèrement, par rapport aux proportions moyennes de la CUB), ce qui n'empêche pas l'inactivité des personnes d'âge actif (essentiellement les femmes) d'y atteindre un des niveaux les plus élevés de la CUB. Certains traits distinctifs communs à Génicart-centre, caractérisent les IRIS Génicart-Bois-Fleuri et Alpilles-Vincennes par rapport à ce groupe d'IRIS, mais leurs proportions d'étrangers et d'immigrés sont élevées et proches de la moyenne de ce groupe. Rabelais-Montaigne se présente plutôt comme une forme extrême de ce groupe avec des ménages familiaux encore plus fréquents, des proportions de sans-diplômes encore plus fortes, des cadres et professions intermédiaires encore plus rares, des chômeurs et des inactifs parmi les personnes d'âge actif encore plus surreprésentées, un parc de logements quasi exclusivement composé d'appartements locatifs de 3 et 4 pièces. Par certains égards, Carriet-fleuve reproduit des caractéristiques de cette forme extrême, mais s'en distingue par un bâti plus diversifié (les appartements n'y représentent « que » 60% des logements).

7. Les IRIS peuplés de ménages à ressources modestes ont un parc de logements se distinguant assez modérément de la moyenne de la CUB, sinon par le fait que les logements de 3 et 4 pièces y sont encore plus majoritaires et les petits logements (1 ou 2 pièces) moins fréquents. Cette surreprésentation des logements les plus polyvalents se traduit par une structure démographique assez peu spécifique, à l'exception d'une moindre fréquence des personnes seules, des 18-24 ans et des étudiants à laquelle répond une légère surreprésentation des ménages avec enfants. En revanche, la caractérisation sociale de ces IRIS est assez marquée : surreprésentation des personnes sans diplôme, des ouvriers et employés, sous-représentation des diplômés de l'enseignement supérieur et des cadres et professions intellectuelles. 2 (Lissandre-Iris-Elie-Faure et Quatre-Pavillons-Ramade-Gardette) des 10 IRIS lormontais appartiennent à cette catégorie qui comprend des IRIS situés dans la plupart des communes de la CUB, avec toutefois une relative concentration dans des espaces de proche banlieue (Bègles, Bas-Cenon, Bas-Floirac, Mérignac, Villenave-d'Ornon) et dans les parties centrales de communes plus éloignées (Bassens, Ambarès, Blanquefort, Carbon-Blanc). Si, à l'exception d'une proportion de propriétaires nettement plus importante, Lissandre-Iris-Elie-Faure est un IRIS dont les caractéristiques sont proches de celles de la moyenne de ce groupe, l'IRIS Quatre-Pavillons-Ramade-Gardette est plus atypique et moins aisément catégorisable. Les inactifs parmi les personnes d'âge actif y sont plus fréquents que dans les autres IRIS de ce groupe, ainsi que les personnes sans diplôme, les immigrés, les personnes très âgées (près de 15% de 80 et plus) et les couples avec enfants. Réciproquement, par rapport à la moyenne ce groupe, l'IRIS Quatre-Pavillons-Ramade-Gardette présente une moindre fréquence des professions intermédiaires, des bacheliers, des 40-64 ans et des couples sans enfant.
8. Enfin, les IRIS de type pavillonnaire « familial » forment un groupe très caractéristique par leur parc de logements (très nettement dominé par les

maisons moyennes et grandes occupées par leur propriétaire) et par leur équipement automobile (la moitié des ménages y dispose d'au moins 2 voitures et seulement 7% n'en ont aucune). Assez modérément influent sur le profil social des habitants (à l'exception d'un moindre niveau de chômage), ce type d'habitat structure fortement le profil démographique de la population : forte surreprésentation des couples (surtout avec enfants) et forte sous-représentation des personnes vivant seules (d'autant plus marquée qu'il s'agit d'adultes jeunes, globalement plutôt rares, avec moins de 8% de 18-24 ans). Enfin, on observe dans ces IRIS une sous-représentation non négligeable des immigrés et étrangers. 2 (Verdière-Bourg-Bachelierie et Hauts de Lormont) des 10 IRIS lormontais appartiennent à ce groupe surtout composé d'IRIS périphériques de communes de banlieue. Ces 2 IRIS lormontais présentent toutefois quelques spécificités par rapport aux caractéristiques moyennes des IRIS de ce groupe. L'IRIS Hauts de Lormont représente une forme encore plus archétypique de ce groupe déjà très caractéristique (sur le plan de l'habitat – quasi-absence d'appartements et de petits logements, locataires très peu fréquents – et sur le plan des structures démographiques – surreprésentation des couples avec enfants et sous-représentation des personnes vivant seules, encore plus marquées –). Sur un plan plus social, l'IRIS Hauts de Lormont, reproduit en grande partie les spécificités du peuplement communal, les habitants des lotissements en question étant probablement pour une part importante d'entre eux d'anciens habitants d'autres quartiers de Lormont, ou de communes de la rive droite partageant des caractéristiques sociales identiques. On y observe ainsi une surreprésentation des inactifs parmi les personnes d'âge actif et des personnes sans diplôme et une sous-représentation des bacheliers et des cadres et professions intermédiaires. Enfin, en opposition avec une des caractéristiques nette de ce groupe d'IRIS, l'IRIS Hauts de Lormont comprend une nette surreprésentation des étrangers et immigrés. L'IRIS Verdière-Bourg-Bachelierie affiche aussi certaines des particularités sociales de la commune (forte inactivité au sein des personnes d'âge actif, fréquence importante des personnes sans diplôme, surreprésentation des étrangers et immigrés), mais pas toutes (les professions intermédiaires y sont, par exemple, surreprésentées). En revanche, sur le plan de l'habitat et de la structure démographique, il constitue plutôt une version atténuée des IRIS de ce groupe et non une version archétypique comme c'est le cas de l'IRIS Hauts de Lormont. Ainsi, l'IRIS Verdière-Bourg-Bachelierie comprend un peu moins de ménages propriétaires, beaucoup moins de ménages disposant d'au moins 2 voitures, moins de grandes maisons, moins de couples avec enfants et davantage de personnes seules que ce qui est observé en moyenne pour les IRIS de ce groupe.

Tableau de synthèse de la typologie des IRIS CUB

Groupe d'IRIS	Situations les plus fréquentes et/ou surreprésentées	Situations les moins fréquentes et/ou sous-représentées	Localisation CUB	IRIS lormontais
1 Population aisée	Propriétaires occupants, cadres, diplômés du supérieur	Sans diplôme, ouvriers, immigrés	Boulevards Ouest et Sud-Ouest bordelais, quartiers centraux de communes de banlieue rive gauche	Aucun
2 Propriétaires d'appartements	Appartements de 3-4 pièces occupés par leur propriétaire, cadres, diplômés du supérieur	18-24 ans, étudiants, ménages sans voiture, sans diplôme, immigrés	Caudéran, périphérie proche du centre de communes de banlieue rive gauche	Aucun
3 Jeunes diplômés	18-39 ans, diplômés du supérieur, personnes vivant seules, petits appartements en location privée, ménages sans voiture	40-79 ans, grands ménages avec enfants, grands et moyens logements, maisons, propriétaires occupants, ménages à 2 voitures	1/3 des IRIS de Bordeaux, 4 IRIS de Talence, 1 à Mérignac et 1 à Pessac	Aucun
4 Étudiants	18-24 ans, diplômés du supérieur, personnes vivant seules, petits appartements en location privée, ménages sans voiture, immigrés et étrangers, chômage, vacance des logements	Moins de 18 ans, 40 ans et plus, grands ménages avec enfants, grands et moyens logements, maisons, propriétaires occupants, ménages à 2 voitures	Partie Sud des quartiers centraux de Bordeaux, campus	Aucun
5 Parc social « diversifié »	Petits et moyens appartements en location sociale, employés, 25-39 ans, personnes vivant seules, immigrés	Grands logements, maisons, ménages propriétaires, couples	Une partie de Bordeaux Grand-Parc et de Bordeaux-Bastide, Talence-Thouars, Pessac-Saige et Mérignac-le Burck	Aucun

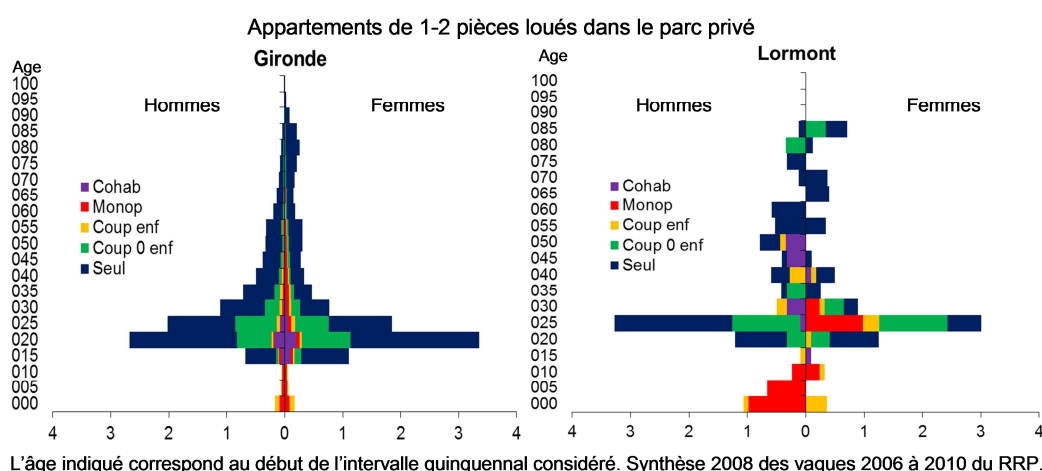
Groupe d'IRIS	Situations les plus fréquentes et/ou surreprésentées	Situations les moins fréquentes et/ou sous-représentées	Localisation CUB	IRIS lormontais
6 Parc social « familial »	Appartements de 3-4 pièces en location sociale, ménages avec enfants, monoparents, sans diplôme, ouvriers, chômage, inactivité féminine, étrangers et immigrés	Petits et grands logements, maisons, ménages propriétaires, personnes seules, couples sans enfant, cadres et professions intermédiaires, diplômés du supérieur	Rive droite, Bordeaux Grand-Parc, Bordeaux-Lac, Pessac-Chataigneraie	2 de Carriet et 4 de Génicart, Rabelais-Montaigne forme extrême, Génicart-centre situation atypique (peu familial, peu d'immigrés)
7 Population à ressources modestes	Logements de 3-4 pièces, ménages avec enfants, sans diplôme, ouvriers et employés	Petits logements, personnes seules, 18-24 ans, étudiants, diplômés du supérieur, cadres	Proche banlieue (Bègles, Bas-Cenon, Bas-Floirac, Mérignac, Villenave-d'Ornon), parties centrales de communes plus éloignées (Bassens, Ambarès, Blanquefort, Carbon-Blanc)	Lissandre-Iris-Elie-Faure (archétype) et Quatre-Pavillons-Ramade-Gardette (atypique dans le groupe, immigrés, population âgée et couples avec enfants, mais attention IRIS en mutation)
8 Pavillonnaire familial	Maisons moyennes et grandes occupées par leur propriétaire, au moins 2 voitures par ménage, couples (surtout avec enfants)	Appartements en location, personnes seules, 18-24 ans, ménages sans voiture, chômage, immigrés	Périphérie de communes de banlieue	Hauts de Lormont (forme extrême pour l'habitat et la structure démographique, adaptée au contexte communal pour les aspects sociaux – inactivité féminine, ouvriers, sans diplôme, rareté des cadres et professions intermédiaires, immigrés très présents) Verdière-Bourg-Bachelierie (forme atténuée, mais aussi au prisme social communal)

2.3 | La relation population logement à Lormont

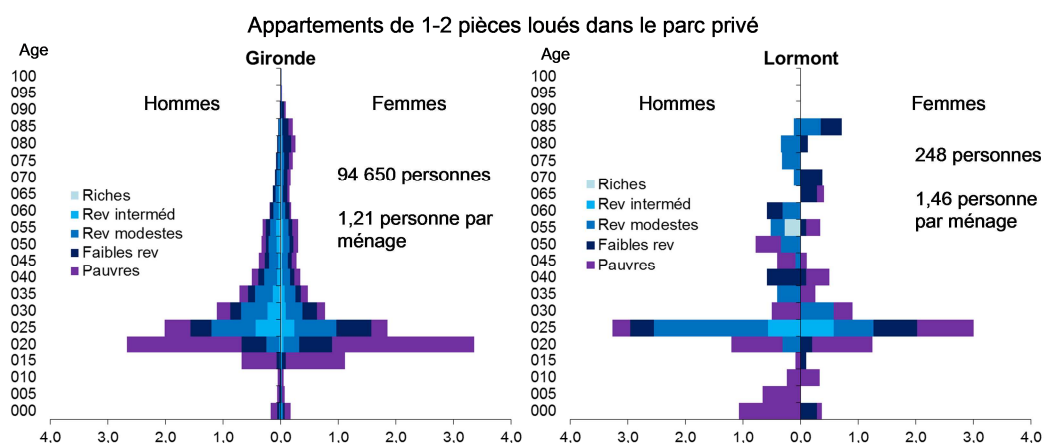
Etape importante de contextualisation et de préparation de la simulation prospective quantitative, l'analyse de la relation population-logement est ici détaillée pour les 4 principales catégories de logement qui représentent 51% de l'habitat des ménages girondins et 59% de l'habitat des ménages lormontais.

2.3.1 | Les appartements de 1 ou 2 pièces du parc locatif privé

Ce type de logements est très peu représenté dans le parc lormontais, les effectifs en cause sont donc très faibles. Aussi, contrairement à la pyramide des âges des personnes résidant dans ces logements pour l'ensemble de la Gironde, celle correspondant à Lormont est très irrégulière.



Malgré ces irrégularités résultant de l'aléa statistique, on observe certaines différences entre les 2 pyramides. Alors que pour l'ensemble du département, les appartements de 1 ou 2 pièces loués dans le parc privé accueillent surtout des 18-24 ans sans enfant (essentiellement des étudiants, d'où une surreprésentation encore plus marquée de ce groupe d'âge dans ce type d'appartement à Bordeaux et plus encore à Talence) ; à Lormont ce type d'habitat accueille surtout des 25-29 ans vivant pour une part modeste, mais non négligeable, d'entre eux, avec de jeunes enfants. Cela se traduit par des ménages de moins petite taille (1,46 personne en moyenne à Lormont et 1,21 personne pour l'ensemble de la Gironde).

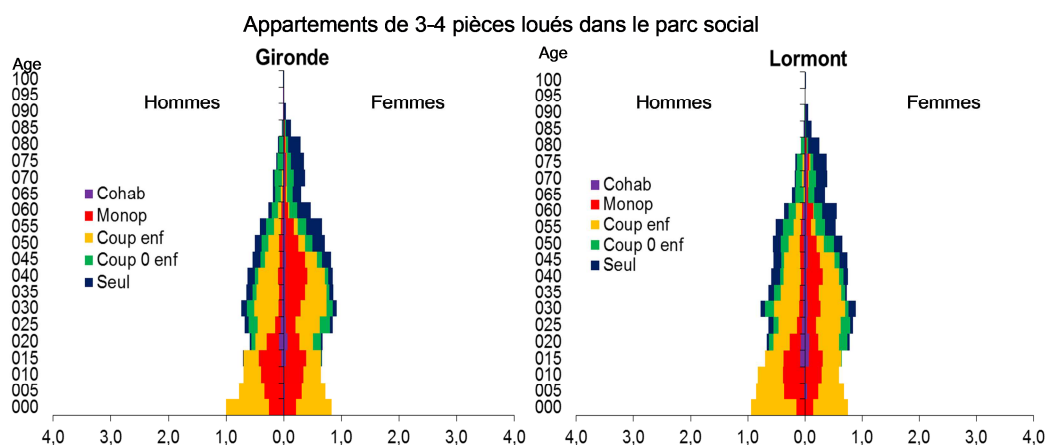


L'âge indiqué correspond au début de l'intervalle quinquennal considéré. Les ménages étudiants sont intégrés à la distribution des ménages selon les revenus, ils sont donc souvent classés parmi les pauvres (sous les 10 550 Euros de revenu annuel).
Source : Combinaison de l'EBC 2006 et de la synthèse 2008 des vagues 2006 à 2010 du RRP.

S'agissant de petits logements (1 à 2 pièces), cette taille moyenne des ménages nettement supérieure pourrait révéler un surpeuplement plus fréquent, à mettre en relation avec les faibles ou très faibles revenus des ménages avec enfants résidant à Lormont dans ces appartements. Pour autant, on reste loin de la situation observée dans la commune de Saint-Denis en banlieue parisienne (1,93 personne par ménage en moyenne) où les niveaux de surpeuplement des petits appartements en location privée sont bien supérieurs, avec une surreprésentation des ménages pauvres plus marquée.

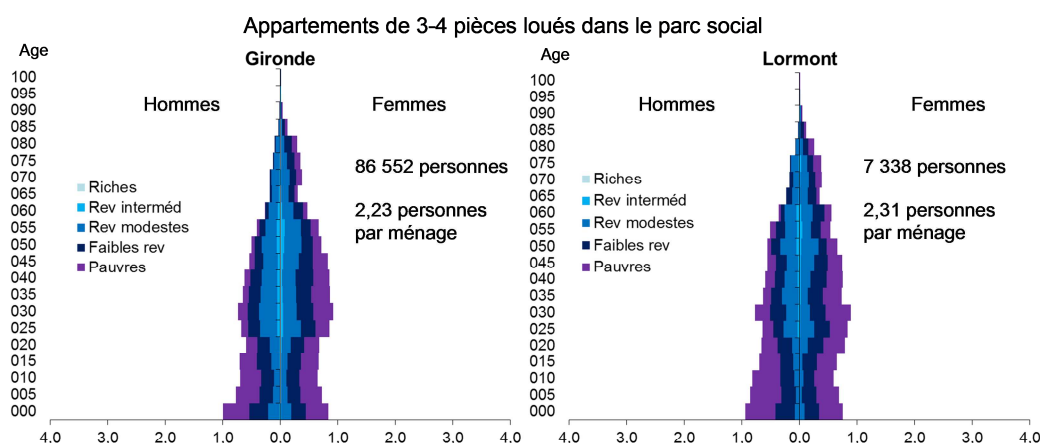
2.3.2 | Les appartements de 3 ou 4 pièces du parc locatif social

Ce type de logements est fortement représenté dans le parc lormontais et concerne plus de 7 000 habitants.



L'âge indiqué correspond au début de l'intervalle quinquennal considéré. Synthèse 2008 des vagues 2006 à 2010 du RRP.

On y retrouve la même structure démographique que dans les logements girondins de même catégorie. Cet habitat est principalement peuplé de couples avec enfant ou de familles monoparentales. Les personnes âgées y sont modérément fréquentes et il s'agit alors surtout de personnes seules et de couples sans enfant.

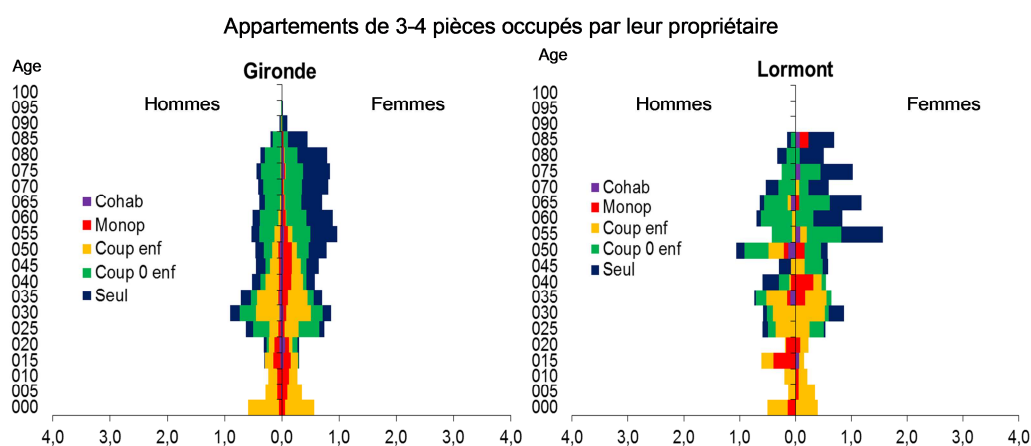


L'âge indiqué correspond au début de l'intervalle quinquennal considéré. Les ménages étudiants sont intégrés à la distribution des ménages selon les revenus, ils sont donc souvent classés parmi les pauvres (sous les 10 550 Euros de revenu annuel).
Source : Combinaison de l'EBC 2006 et de la synthèse 2008 des vagues 2006 à 2010 du RRP.

Dans les appartements de 3 ou 4 pièces loués dans le parc social lormontais, on observe en moyenne des ménages plus grands (2,31 personnes par ménage contre 2,23 pour les habitants de la même catégorie de logements pour l'ensemble de la Gironde) ainsi qu'une surreprésentation plus importante des ménages à faible revenu.

2.3.3 | Les appartements de 3 ou 4 pièces occupés par leur propriétaire

Ce type d'habitat est faiblement représenté dans le parc de logements lormontais, les petits effectifs correspondants étant à l'origine des irrégularités de la pyramide des âges communale.



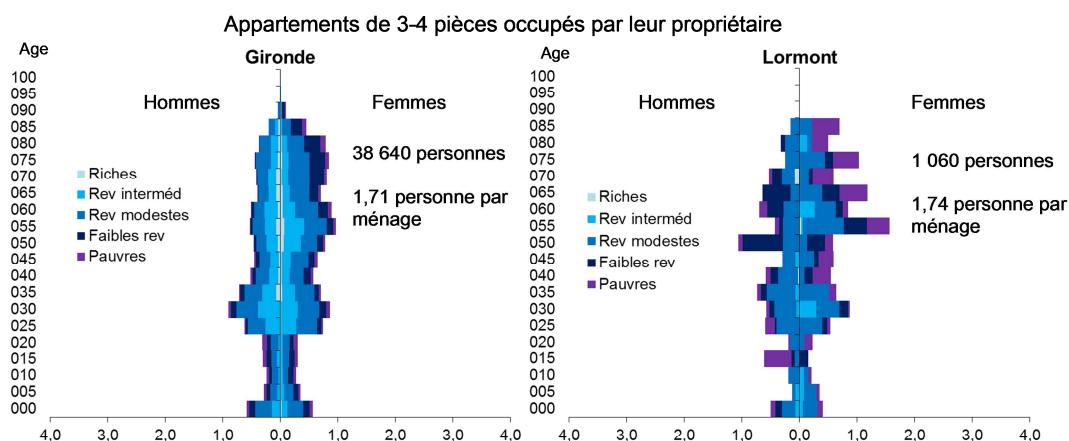
L'âge indiqué correspond au début de l'intervalle quinquennal considéré. Synthèse 2008 des vagues 2006 à 2010 du RRP.

Toutefois, si l'on fait abstraction de ces fluctuations liées aux petits nombres, le profil démographique des Lormontais résidant dans des appartements de 3 ou 4 pièces dont ils sont propriétaires, diffère modestement de celui observé pour l'ensemble de la Gironde pour les habitants de ce type d'habitat. Dans les deux cas, il s'agit essentiellement :

- de couples sans enfant, soit relativement âgés (ayant pu avoir des enfants ne vivant plus avec eux), soit plutôt jeunes (n'ayant pas encore eu d'enfant),
- de femmes assez âgées vivant seules,

- de couples de jeunes adultes avec de très jeunes enfants.

Au total, les 50 ans et plus sont nettement surreprésentés dans les appartements de 3 ou 4 pièces occupés par leurs propriétaires, le phénomène étant encore plus marqué à Lormont que dans l'ensemble de la Gironde.

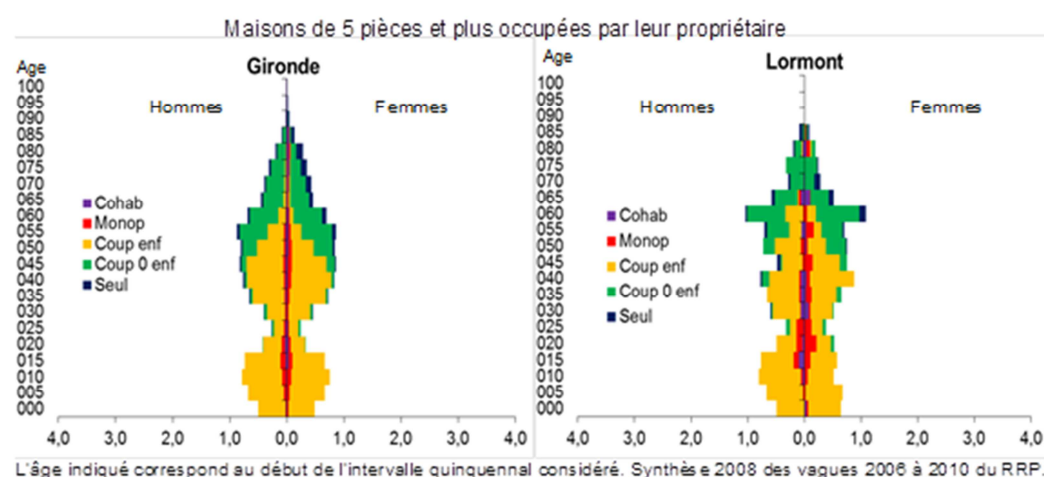


L'âge indiqué correspond au début de l'intervalle quinquennal considéré. Les ménages étudiants sont intégrés à la distribution des ménages selon les revenus, ils sont donc souvent classés parmi les pauvres (sous les 10 550 Euros de revenu annuel).
Source : Combinaison de l'EBC 2006 et de la synthèse 2008 des vagues 2006 à 2010 du RRP.

Dans l'ensemble de la Gironde les habitants des appartements de 3 ou 4 pièces, dont ils sont propriétaires, sont plutôt aisés. C'est également le cas, bien qu'à un moindre degré, à Lormont, les résidents âgés, notamment les femmes vivant seules, paraissant bénéficier de ressources plus faibles.

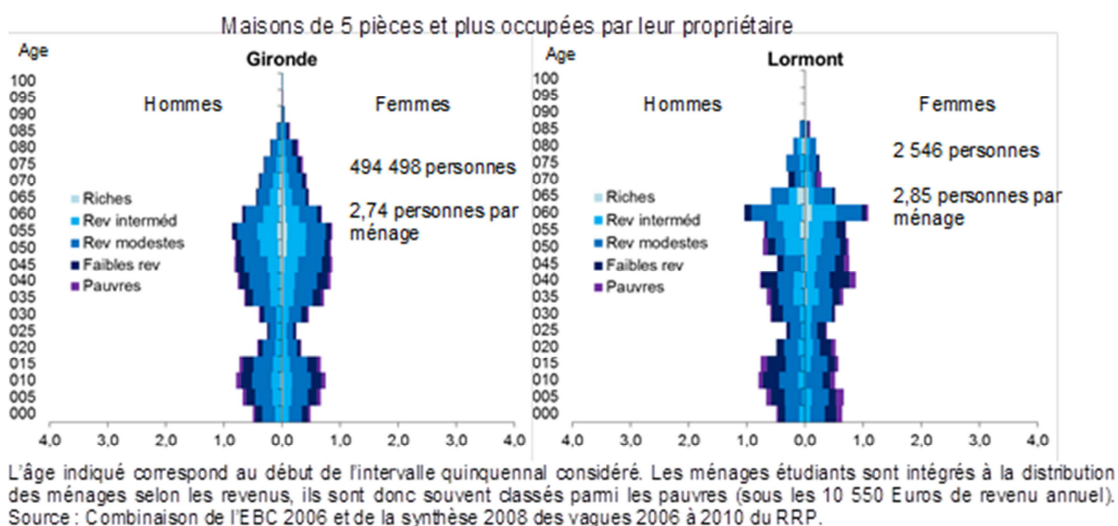
2.3.4 | Les maisons de 5 pièces et plus occupées par leur propriétaire

Bien que non majoritaire dans le parc de logements lormontais, cette catégorie de logements y est néanmoins bien présente (elle regroupe 2 500 personnes), tout en étant très concentrée dans quelques IRIS.



Les pyramides des âges girondine et lormontaise des habitants propriétaires occupants de maisons de 5 pièces et plus sont assez semblables (on peut simplement signaler une surreprésentation des 60-64 ans à Lormont qui provient peut-être de l'installation massive d'adultes des mêmes générations lors de la construction de lotissements au début des années 1980). Globalement, à Lormont,

comme dans l'ensemble du département, les maisons de 5 pièces et plus occupées par leur propriétaire sont principalement habitées par des couples avec enfants assez avancés dans la constitution de leur descendance (les aînés des fratries étant des adolescents ou pré-adolescents) et par des couples dont les enfants ont sans doute déjà quitté le ménage parental (ces couples s'étant probablement installés avec leurs enfants lors de la construction des lotissements).



Comme dans la plupart des logements occupés par leurs propriétaires, il s'agit plutôt de ménages à revenus moyens ou élevés. Lormont n'échappe pas à cette règle mais la pauvreté des propriétaires occupants y semble moins rare que dans le reste de la Gironde.

3 | Simulations quantitatives des évolutions possibles de la population de Lormont aux horizons 2017 et 2026

Il existe plusieurs méthodes visant à mesurer les conséquences démographiques futures d'une politique locale d'habitat. Idéalement, ces méthodes doivent pouvoir combiner 2 logiques : la prise en compte du contenu du programme d'habitat et la relation population-logement d'une part, la prise en compte des évolutions macro-démographiques et macro-sociales susceptibles de déformer cette relation population-logement. Selon la configuration du parc de logements (type d'habitat dominant), la taille de la population et la situation du territoire, plusieurs combinaisons peuvent être envisagées. Ici, l'importance du parc social et la taille de la commune incitent à opter pour une projection multi-zones redressée sur la base du programme d'habitat envisagé.

3.1 | Présentation générale de la méthode retenue

La simulation prospective quantitative ici retenue redresse les résultats d'un modèle projectif multi-zones en tenant compte du programme d'habitat envisagé. Ses étapes sont les suivantes :

1. Projection de la population du territoire dans le cadre d'un modèle multi-zones (les autres zones correspondant : aux territoires voisins, à des zones plus éloignées avec lesquelles le territoire a d'importants échanges, au reste de la région ou du département et au reste de la France métropolitaine réparti en grands territoires). Ce modèle multi-zones permet de tenir compte des évolutions macro-démographiques et de la structure générale des interactions de la mobilité résidentielle entre les zones. Ces interactions sont prises en compte par la mesure des comportements de mobilité résidentielle passés (à travers la question sur la résidence antérieure). Il peut s'agir de la mesure des comportements de mobilité résidentielle des dernières années précédant l'origine de la projection (2003-2008) ou de ceux d'une période plus ancienne (1990-1999, par exemple), il n'est cependant pas souhaitable de remonter à des périodes trop lointaines en raison des possibles distorsions de la relation population-logement au fil du temps. Pour le premier cycle de vagues du recensement rénové, la non-concordance de la période de mesure des évolutions du parc de logements (1999-2000+x années, x étant compris entre 5 et 11) avec la période de référence de recueil de la résidence antérieure (5 années précédant la collecte, donc 2001-2006, pour la période la plus proche de 1999-2000+x), conduit à préférer une projection multi-zones s'appuyant sur la mesure de la mobilité résidentielle 1990-1999. C'est donc le choix ici opéré, en dépit de la relative ancienneté de la mesure de cette mobilité résidentielle. En revanche, l'origine de la projection est bien 2008 et les comportements de mortalité et de fécondité appliqués à la projection sont bien des extrapolations basées sur les tendances les plus récemment mesurées.

2. Comparaison de l'évolution de l'habitat (constructions neuves mais aussi éventuelles démolitions) de la période de mesure de la mobilité résidentielle appliquée à la projection multi-zones (ici évolutions 1990-1999) aux évolutions de l'habitat prévues par les programmes dont on cherche à appréhender les conséquences démographiques futures.
3. La comparaison du 2 permet de construire pour chaque catégorie de logements (selon le nombre de pièces, le type d'occupation envisagée, le caractère individuel ou collectif des habitations), un différentiel d'évolutions de l'habitat entre le futur (tel qu'envisagé par les programmes) et la période de référence de la mobilité résidentielle appliquée à la projection multi-zones (ici 1990-1999).
4. Traduction, sur la base de la relation population-logement, de ce différentiel exprimé en termes de solde du nombre de logements de chaque catégorie, en un différentiel exprimé en taille des ménages et en répartition par sexe et âge.
5. Agrégation en un différentiel unique exprimé en taille des ménages et en répartition par sexe et âge, de ces différentiels propres à chaque catégorie de logements. En pratique, on peut mener cette étape en affectant des coefficients de pondération répercutant le poids de chaque catégorie de logements dans le différentiel. Cette agrégation pondérée permet de contourner la difficulté liée aux petits nombres affectant de nombreuses catégories de logements. Les indices (taille moyenne des ménages et répartition par sexe et âge) obtenus pour ce solde agrégé pondéré ont l'avantage de présenter des tendances claires et susceptibles d'être extrapolées.
6. Extrapolation jusqu'à l'horizon ultime de la projection des indices (taille moyenne des ménages et répartition par sexe et âge) obtenus pour ce solde agrégé pondéré.
7. Calcul pour chaque horizon (intermédiaire(s) et/ou ultime), à partir de ces indices extrapolés, et d'une hypothèse sur l'évolution future de la vacance des logements, d'un différentiel extrapolé exprimé en un solde du nombre de personnes de chaque sexe et âge.
8. Redressement, par ce différentiel extrapolé exprimé en un solde du nombre de personnes de chaque sexe et âge, de la population classée par sexe et âge obtenue lors de la projection multi-zones de l'étape 1. Le résultat de ce redressement est une estimation de la façon dont les programmes de logements envisagés pourraient modifier la population du territoire étudié en transformant la mobilité résidentielle qui l'affecte.

3.2 | Contexte d'application et hypothèses en matière de programmes d'habitat

La politique d'habitat et de rénovation urbaine en cours de mise en œuvre depuis 2006 comporte 2 aspects :

- la démolition de certains grands immeubles comprenant essentiellement des appartements du parc locatif social, soit environ 1 340 logements, dont la majeure partie l'a été en 2010 et en 2011,
- la construction massive d'immeubles de taille variable (allant de la maison individuelle à des immeubles de quelques étages). L'ensemble de ces nouveaux immeubles construits récemment, mais surtout à construire au cours des 5 prochaines années, correspond à environ 4 500 logements, dont la surface et le nombre de pièces est moins concentré autour des 3 et 4 pièces et dont le type d'occupation envisagé est aussi relativement diversifié. Ainsi, bien qu'une partie de ces nouveaux logements participent au renouvellement de l'offre locative sociale, l'accession à la propriété occupante et, plus encore, la location privée, devraient voir leur part augmenter dans le parc communal de logements.

Si cette modification de la composition de l'habitat de la ville est clairement inscrite et entamée dans la politique mise en œuvre, il n'en demeure pas moins qu'une part non négligeable des programmes envisagés reste indéterminée (correspondant à environ 1 800 logements), notamment en matière de nombre de pièces et de statut d'occupation visé. C'est la raison pour laquelle il est nécessaire de passer par certaines hypothèses pour simuler les conséquences démographiques de la politique de rénovation urbaine en s'appuyant sur une relation population-logement établie sur la base de tels critères.

On proposera ainsi 3 hypothèses pour caractériser les logements des programmes d'habitat dont la description est incomplète ou totalement absente.

On définit tout d'abord une hypothèse centrale dénommée **hypothèse centrale de programmes d'habitat**, selon laquelle les programmes d'habitat indéterminés auraient les mêmes caractéristiques que les programmes dont on connaît le contenu. Lorsque les programmes de logements sont partiellement déterminés (environ 700 logements sur les plus de 1 800 à être partiellement ou totalement indéterminés), la répartition des logements selon la ou les caractéristiques inconnues sera considérée identique à celle correspondant aux programmes partageant la ou les caractéristiques partiellement connues.

On définit ensuite une hypothèse de diversification maximale de l'habitat communal qui considère comme destinés à la location privée, les presque 1 400 logements dont le statut d'occupation visé est inconnu. On la dénommera **hypothèse programmes d'habitat orientés vers la location privée**.

On définit ensuite une hypothèse de reconstitution maximale du parc locatif social communal qui considère comme destinés à la location sociale, les presque 1 400

logements dont le statut d'occupation visé est inconnu. On la dénommera **hypothèse programmes d'habitat orientés vers le maintien de la spécialisation sociale**.

3.3 | Résultats de la simulation quantitative prospective

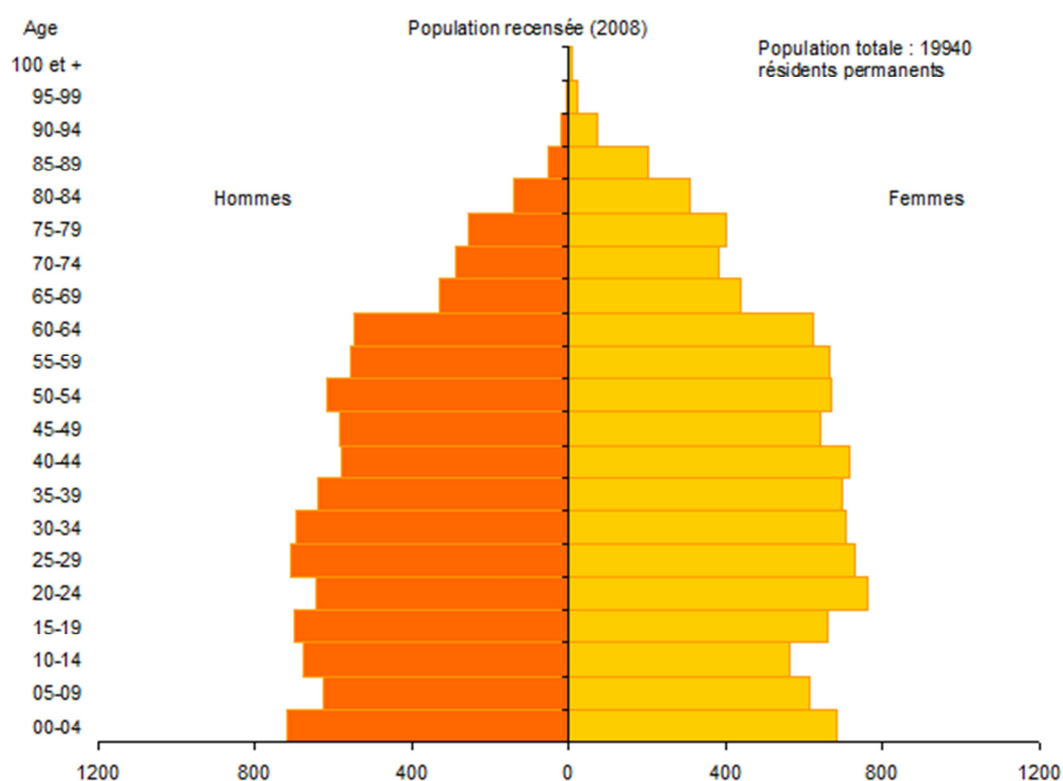
Quelle que soit l'hypothèse retenue, la politique d'habitat entamée en 2006 devrait se traduire par une augmentation substantielle de la population qui pourrait situer la commune (si les programmes sont réalisés avec le calendrier prévu), au-delà de 24 000 habitants⁴ dès 2017, et dépasser les 25 000 habitants dans les années 2020. En matière de composition par sexe et âge, les résultats obtenus sont plus sensibles à l'hypothèse retenue en matière de caractérisation des logements correspondants aux programmes dont le contenu est inconnu ou très partiellement connu. Toutefois dans les 3 hypothèses, on observerait 2 évolutions majeures par rapport à la composition par sexe et âge actuelle.

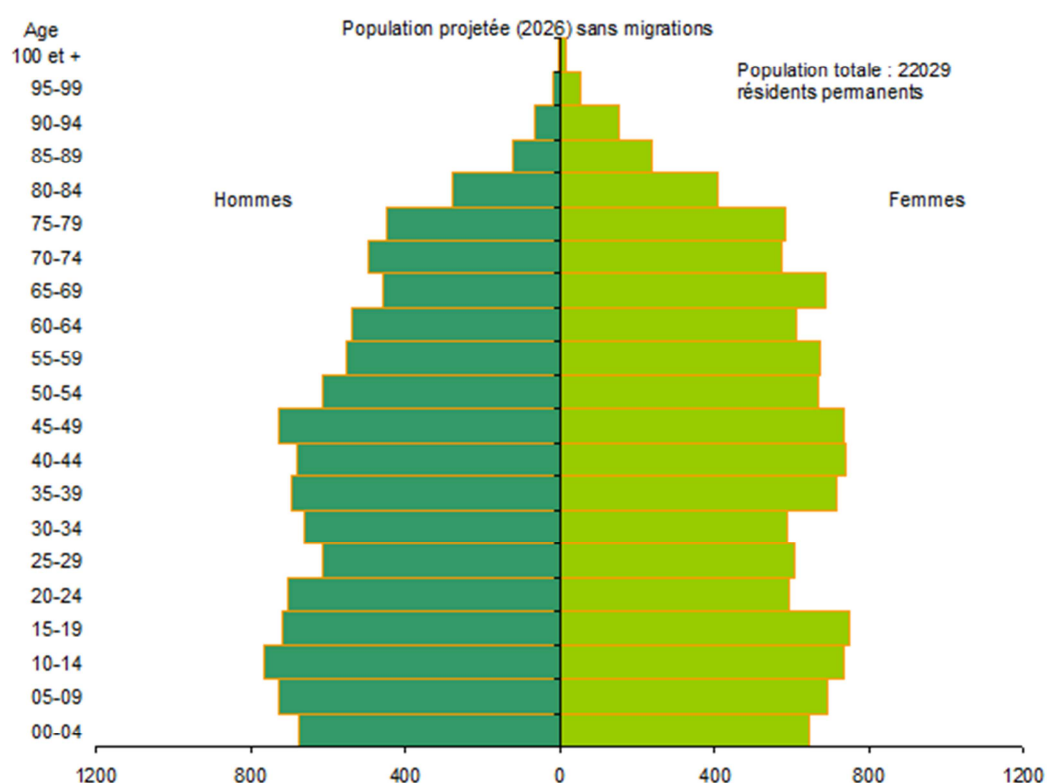
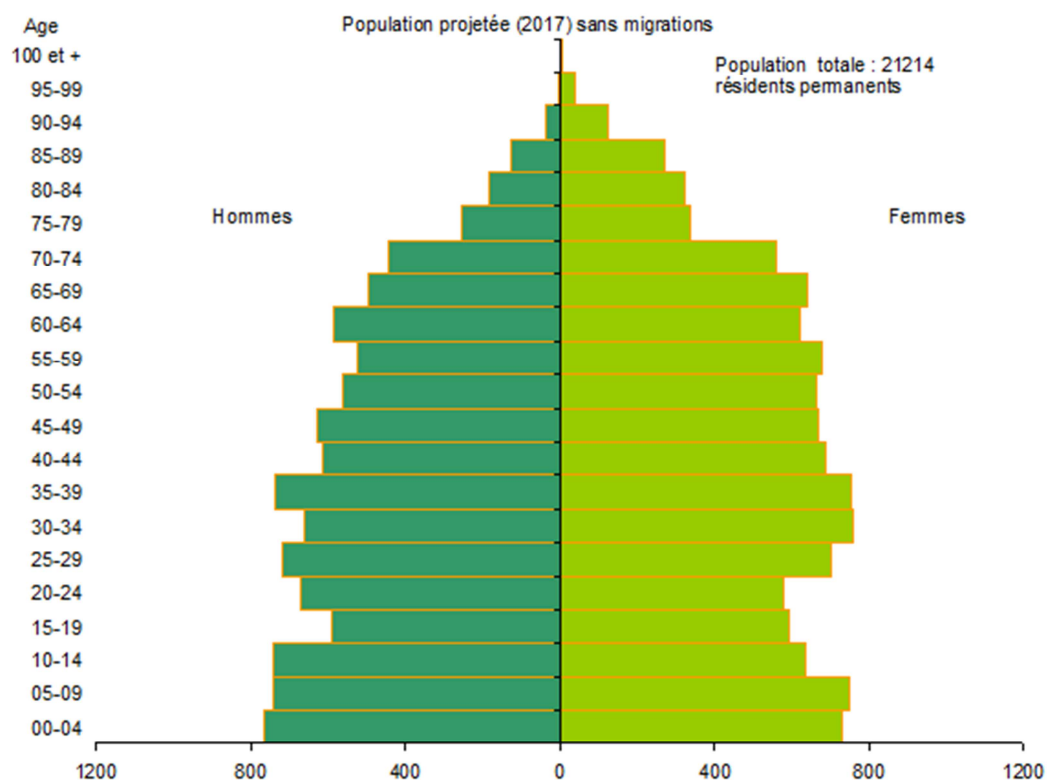
On constaterait, d'une part, un vieillissement de la population avec, notamment une hausse du poids des 65-79 ans. Particulièrement visible en 2026, ce phénomène répercute une tendance démographique nationale, continentale et mondiale. Elle devrait toutefois constituer une évolution plus rapide à Lormont qu'à l'échelle nationale, étant donnée la relative jeunesse de la population en 2008 (avec une forte représentation des âges actifs), sans pour autant atteindre, en 2026, un niveau très différent de la moyenne Française. Les simulations des évolutions démographiques futures sans migration (hypothèse purement théorique, mais permettant, par différence de visualiser l'impact de la mobilité résidentielle), illustrent bien ce vieillissement rapide, lié au maintien sur place de populations aujourd'hui âgées de 50-64 ans et plus. Elles montrent aussi, à travers la persistance d'une légère croissance naturelle (excédent des naissances sur les décès) que la population de Lormont ne devrait pas, en 2026, présenter une part des âges avancés, supérieure à la moyenne nationale.

D'autre part, on observerait, au sein des âges actifs, une croissance de la proportion de 25-29 ans, et, à un moindre degré, des moins de 5 ans. Cette dernière provient de la hausse, quelle que soit l'hypothèse retenue (bien que cette hausse diffère en fonction de celle-ci), du poids des petits logements locatifs privés, qui, à Lormont, accueillent de façon privilégiée les jeunes adultes en transition (entrée dans la vie professionnelle, début d'union ou vie isolée préalable à une union, couples avec premier enfant, rupture précoce d'union,...) . En effet, à la différence des villes universitaires, comme Bordeaux, Pessac ou Talence, dans une banlieue non universitaire, comme Lormont, ce type de logements n'accueille que de façon très marginalement des étudiants. Cette orientation des nouveaux programmes de logements vers les jeunes adultes de 25-29 ans, et, à un moindre degré, des moins de 5 ans, plutôt que vers les 20-24 ans, est d'autant plus marquée que les appartements destinés à la location privée comptent plutôt 2 voire 3 pièces qu'une seule. Enfin, contrairement, aux villes petites et moyennes ou

⁴ La population est ici considérée au sens statistique du terme, et non au sens de la population dite légale qui comprend un certain nombre de doubles comptes.

aux villes littorales, les appartements de 2 ou 3 pièces d'une grande agglomération comme Bordeaux ne présentent pas de surreprésentation nette des 65 ans et plus, qui sont alors souvent propriétaires occupants de ces appartements. Autant d'éléments qui font qu'une des orientations prises (construction d'appartements de 2 ou 3 pièces destinés au parc privé et destructions de grands immeubles du parc social) par la politique d'habitat initiée en 2006 devrait avoir pour conséquence une surreprésentation des 25-29 ans, et, à un moindre degré, des moins de 5 ans. Directement liée à la nature des programmes d'habitat, cette surreprésentation est donc modérément variable selon l'hypothèse choisie pour caractériser les logements correspondants aux programmes dont le contenu est inconnu ou très partiellement connu.





Cette surreprésentation des 25-29 ans, est donc maximale sous l'hypothèse selon laquelle les programmes de nouveaux logements dont le contenu est inconnu ou mal connu sont tous des programmes orientés vers la construction d'appartements de 2 ou 3 pièces du parc privé plutôt destinés à la location. C'est particulièrement

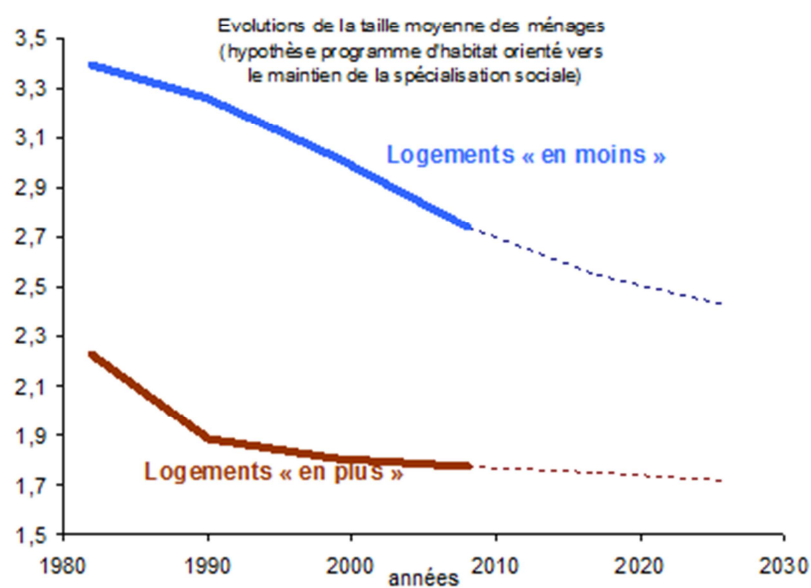
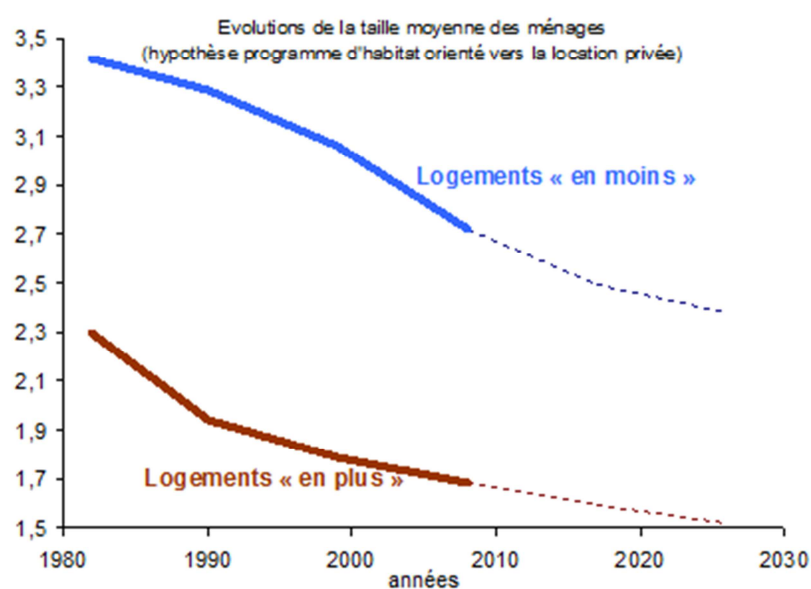
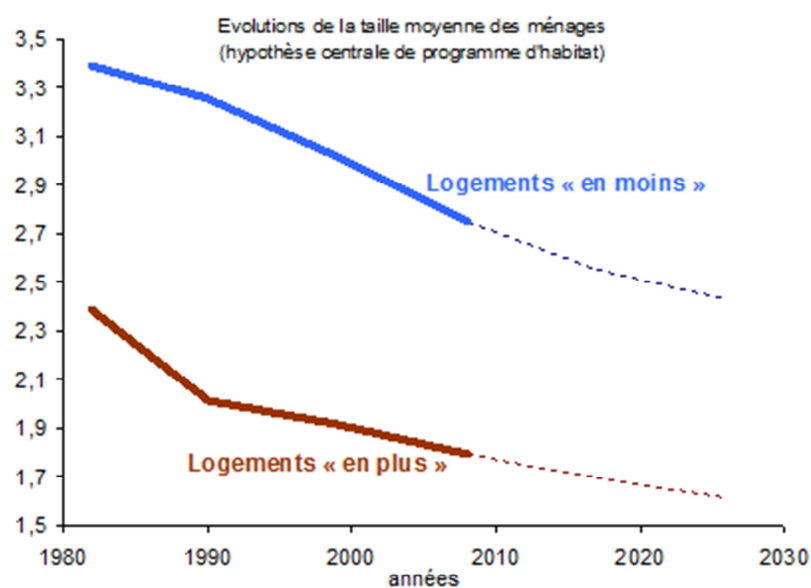
net lorsque l'on compare les pyramides des âges des occupants des logements « en plus⁵ » selon les 3 hypothèses⁶. La surreprésentation des 25-29 ans, est alors nette dans les logements « en plus » si l'on suppose que ceux dont les caractéristiques sont inconnues ou mal connues correspondent à des programmes orientés vers la construction d'appartements de 2 ou 3 pièces du parc privé plutôt destinés à la location. Fort logiquement, c'est aussi sous cette hypothèse que la taille moyenne des ménages occupant ces logements « en plus » atteindrait son niveau le plus bas en 2017 et en 2026⁷. **C'est donc sous cette hypothèse que la croissance de la population serait la moins forte** (même si les 3 hypothèses diffèrent assez peu sur ce plan).

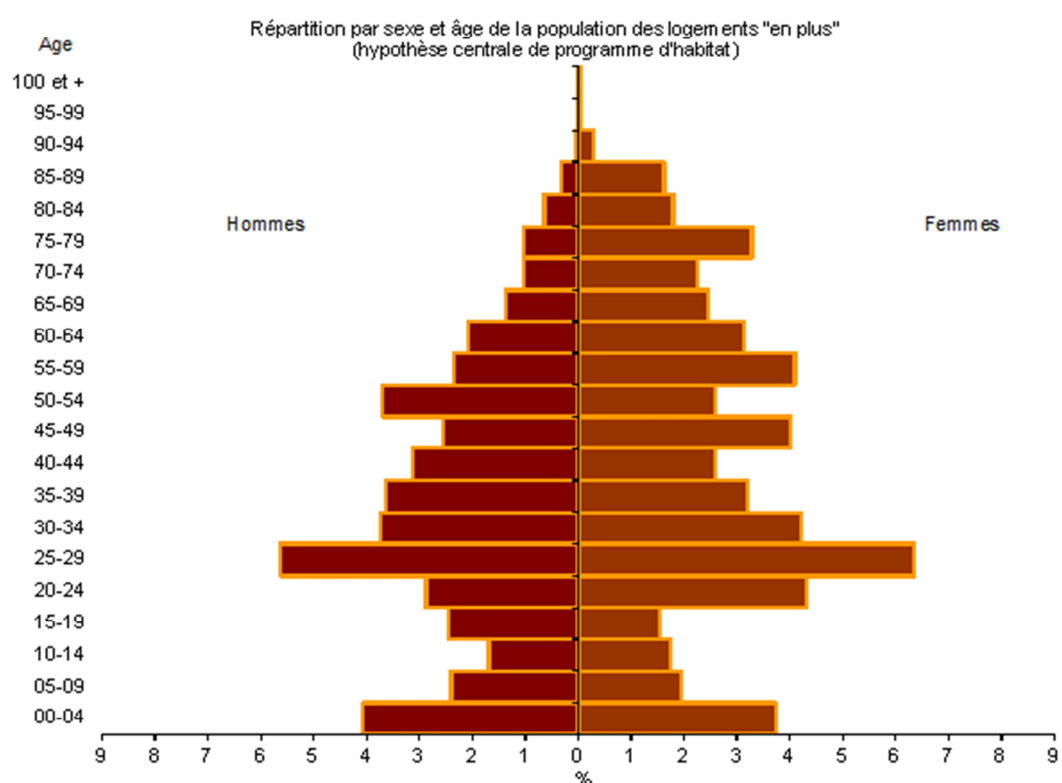
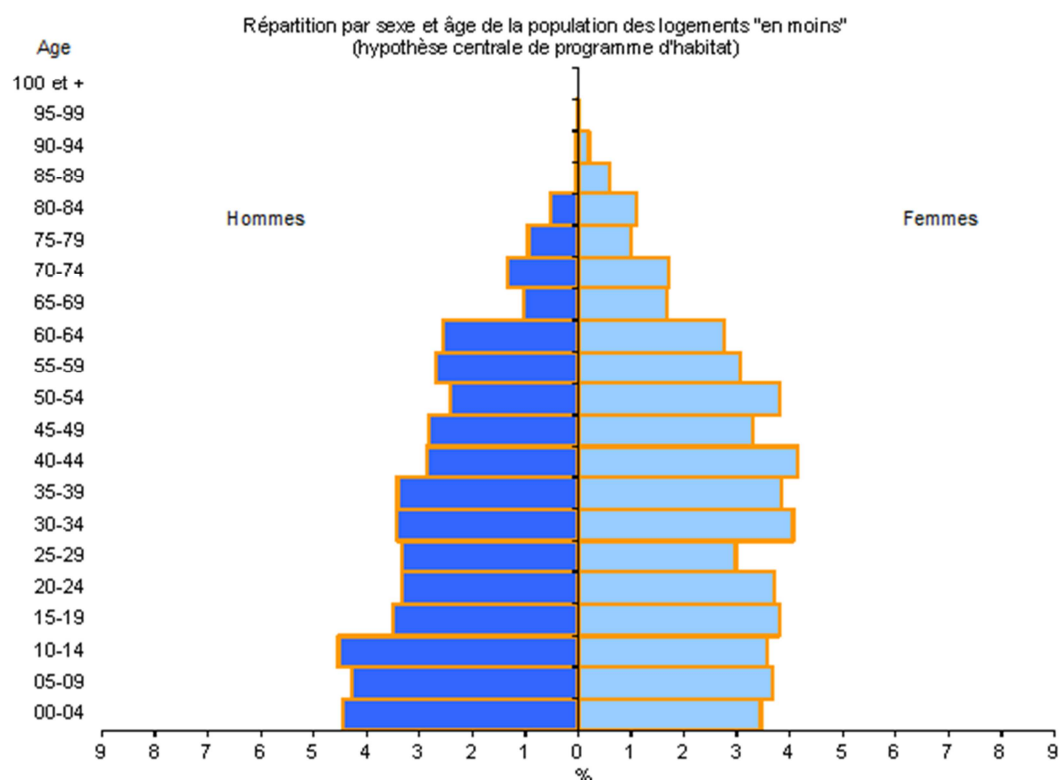
À l'inverse, cette surreprésentation des 25-29 ans, serait moins marquée dans l'hypothèse selon laquelle les programmes de nouveaux logements dont le contenu est inconnu ou très partiellement connu sont tous des programmes orientés vers l'habitat social, avec une distribution selon le nombre de pièces comprenant davantage de logements de 3 et 4 pièces. C'est particulièrement visible lorsque l'on compare les pyramides des âges des occupants des logements « en plus » selon les 3 hypothèses. La surreprésentation des 25-29 ans est alors assez modérée dans les logements « en plus » lorsque l'on suppose que ceux dont les caractéristiques sont inconnues ou mal connues correspondent à des programmes orientés vers la construction d'appartements de 2 à 4 pièces du parc social. Fort logiquement, c'est aussi sous cette hypothèse que la taille moyenne des ménages occupant ces logements « en plus » connaîtrait la baisse la plus lente. **C'est donc avec cette hypothèse que la croissance de la population serait la plus forte** (même si les 3 hypothèses diffèrent assez peu sur ce plan), du moins si, comme ici, on suppose que la vacance dans le logement social ne soit pas plus forte que dans le parc privé, ce qui n'est pas absurde au regard de la situation économique de beaucoup de ménages.

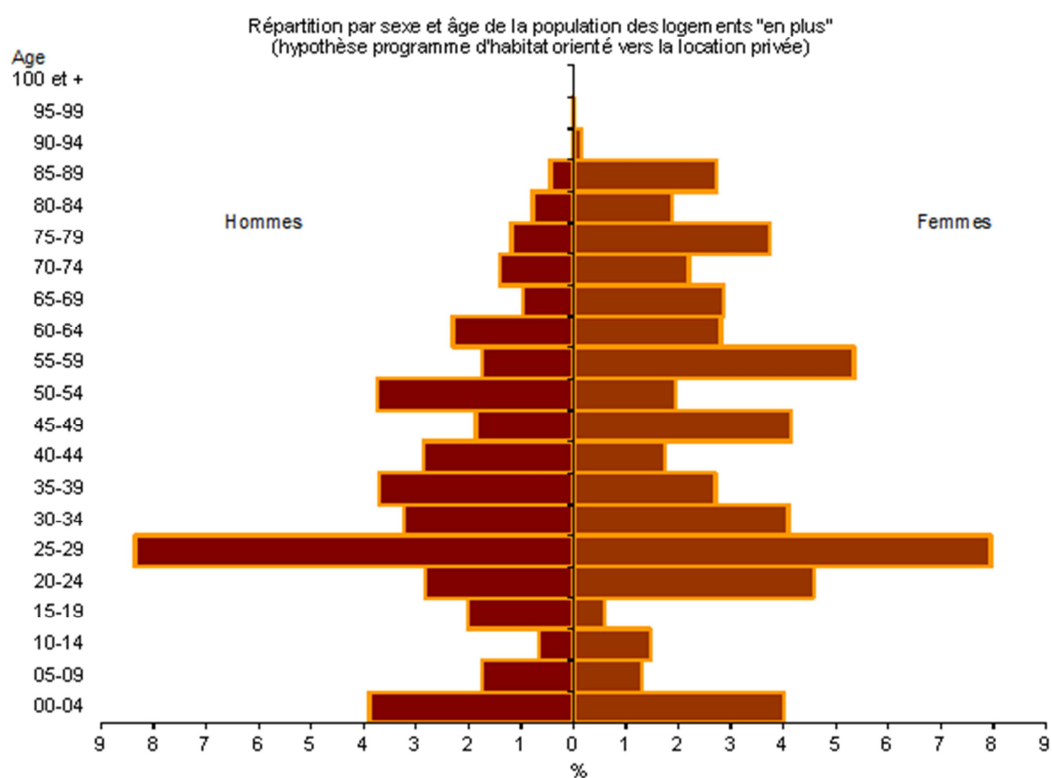
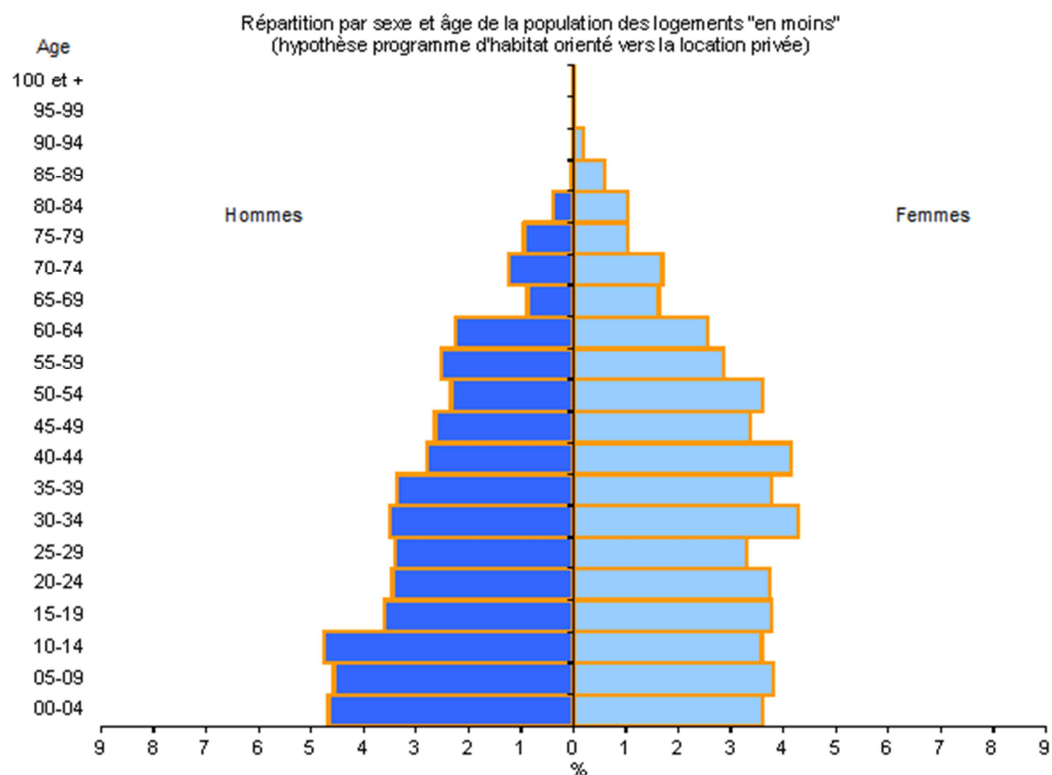
⁵ Les logements « en plus » représentent le différentiel positif entre les logements des différentes catégories programmés pour la période de projection (ici 2008-2017-2026) et les évolutions des différentes parties du parc de logements au cours de la période de référence de la projection multi-zones. À l'inverse, les logements « en moins » représentent le différentiel négatif entre les logements des différentes catégories programmés pour la période de projection (ici 2008-2017-2026) et les évolutions des différentes parties du parc de logements au cours de la période de référence de la projection multi-zones (ici 1990-1999). Ce différentiel négatif est logiquement amplifié lorsque la période de projection (ici 2008-2017-2026) comprend des démolitions de logements (ce qui est ici le cas en 2010 et en 2011).

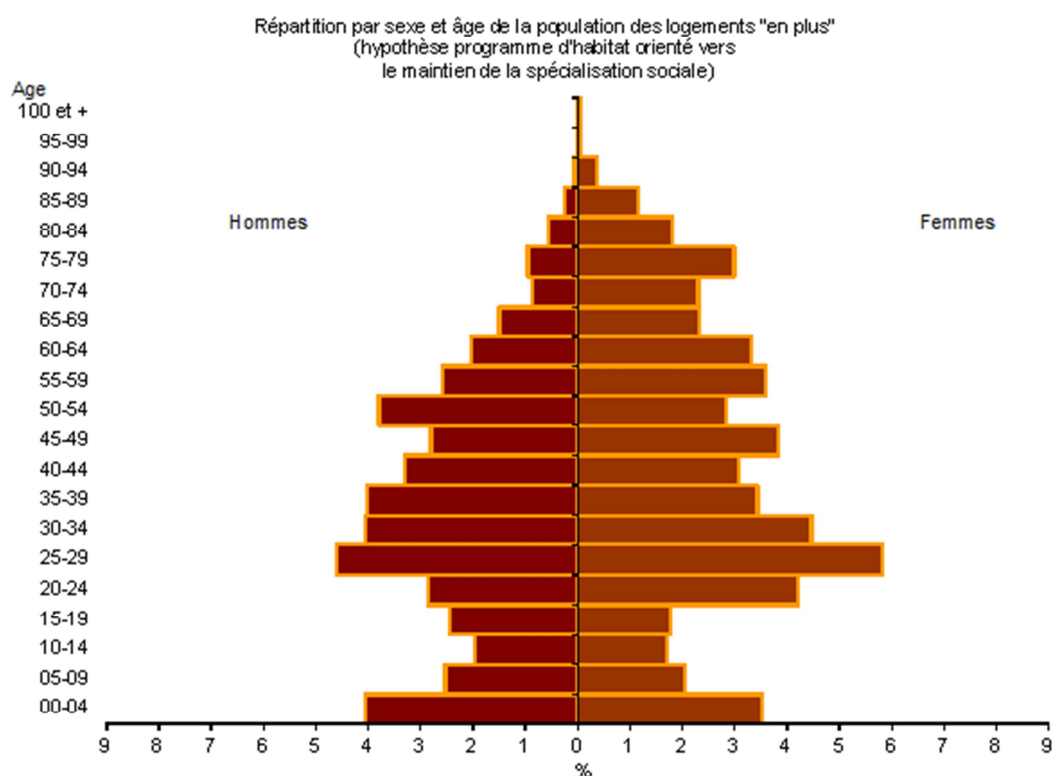
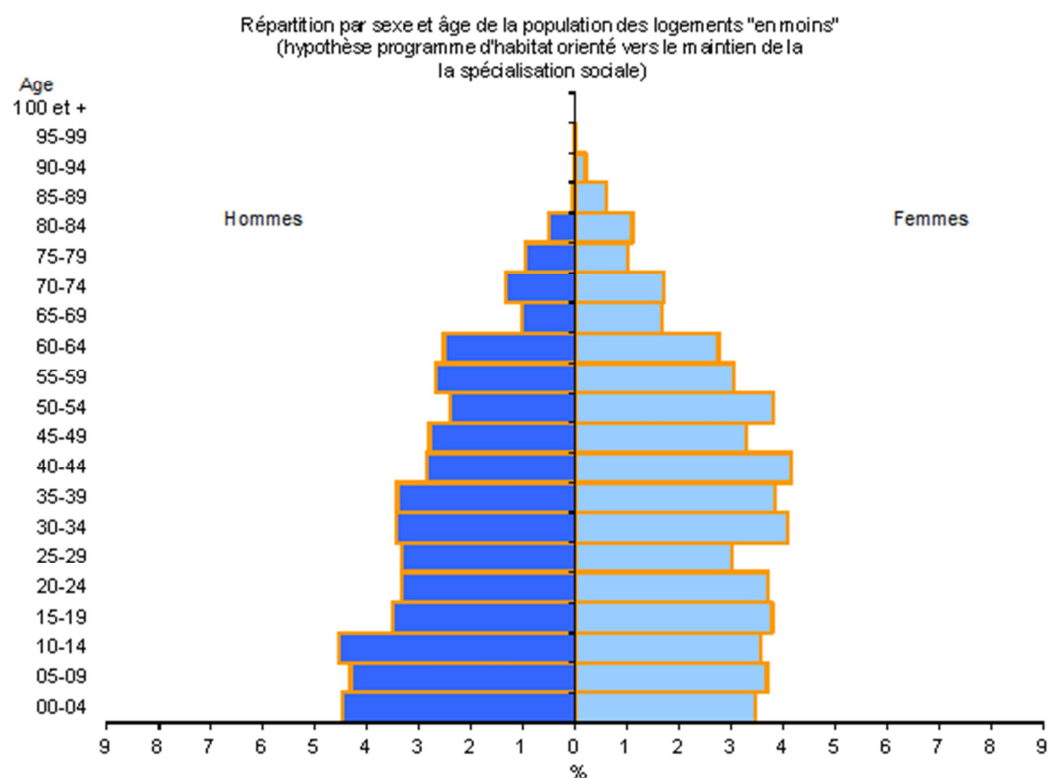
⁶ La pyramide des âges des occupants des logements « en moins » ne varie en revanche que très peu en fonction des différentes hypothèses, puisque se composant massivement des logements déjà démolis, leurs caractéristiques sont connues dans l'immense majorité des cas, la plupart d'entre eux l'ayant été entre 2008 (horizon de la projection) et la date courante (avril 2013). Il n'y a donc pratiquement aucune hypothèse à formuler quant à leurs caractéristiques et celles de leurs occupants.

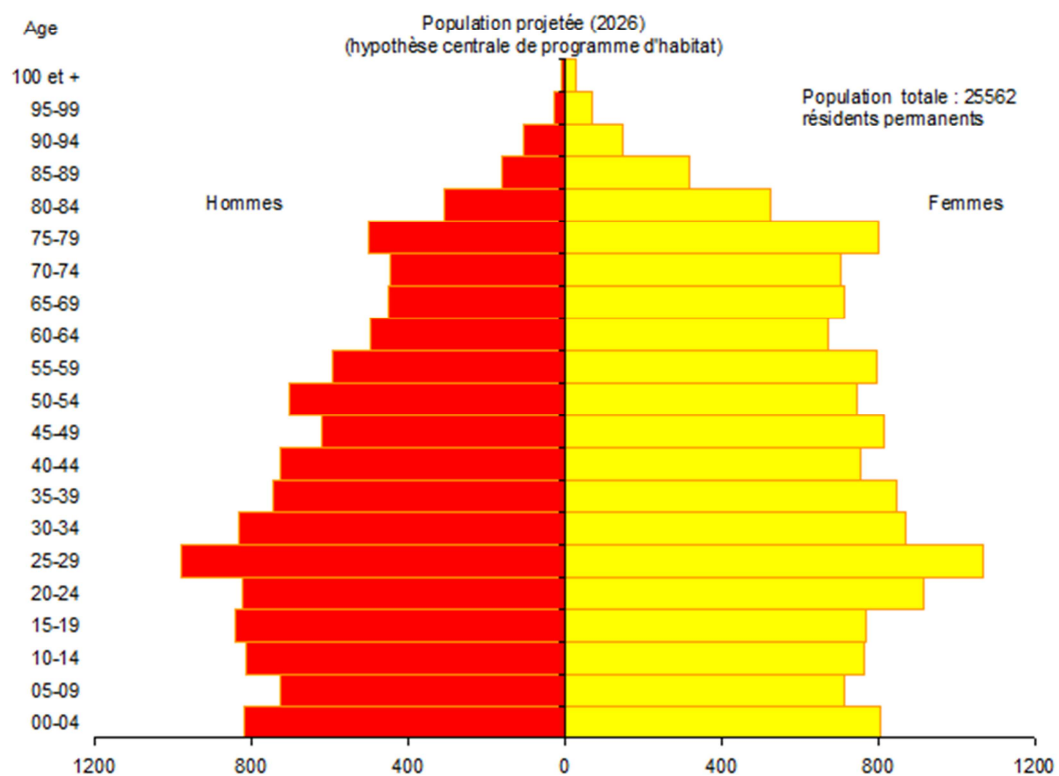
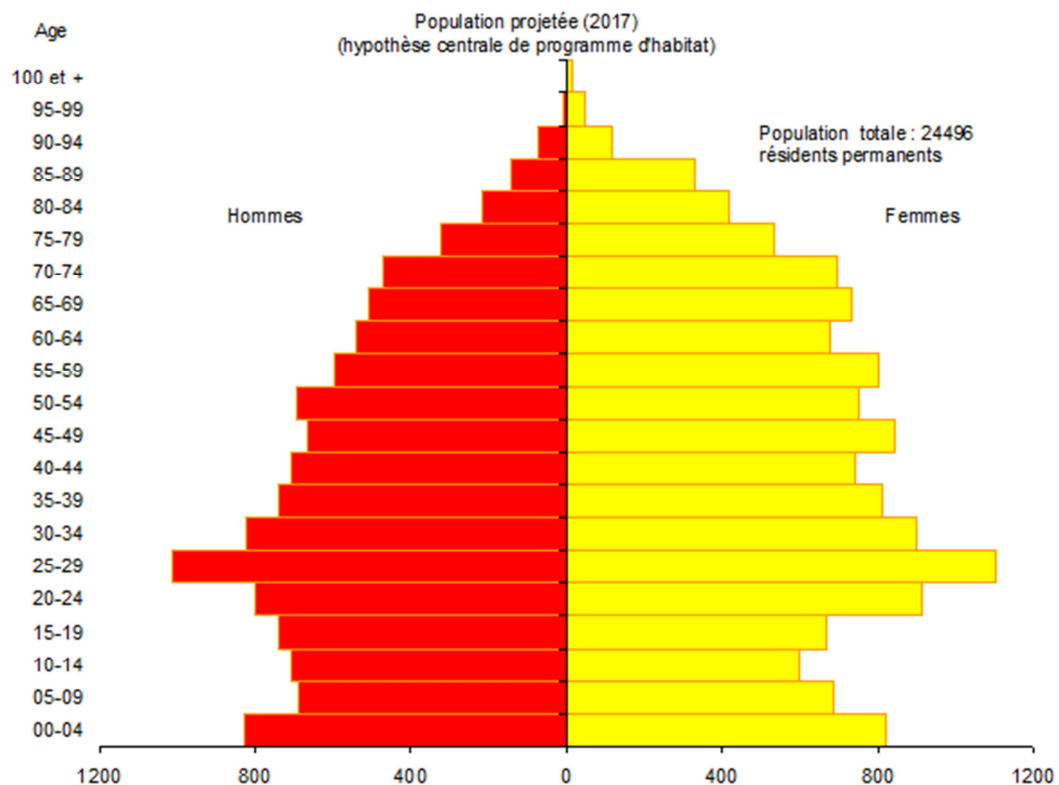
⁷ Idem note précédente pour la taille moyenne des ménages occupant des logements « en moins ».

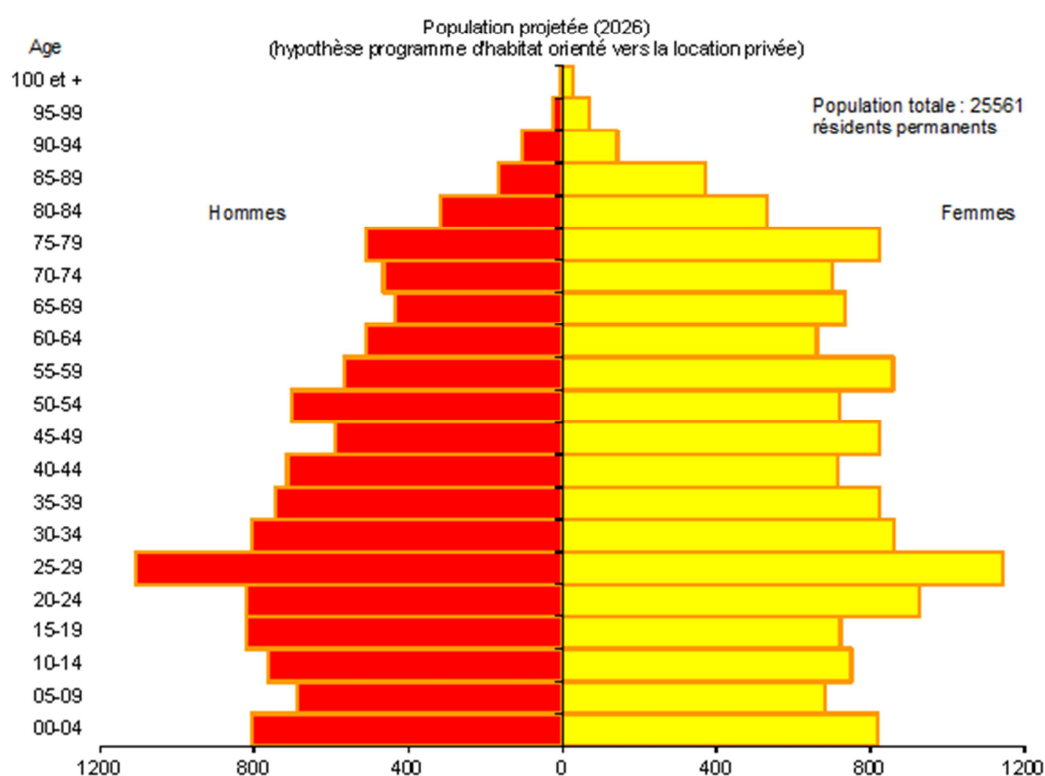
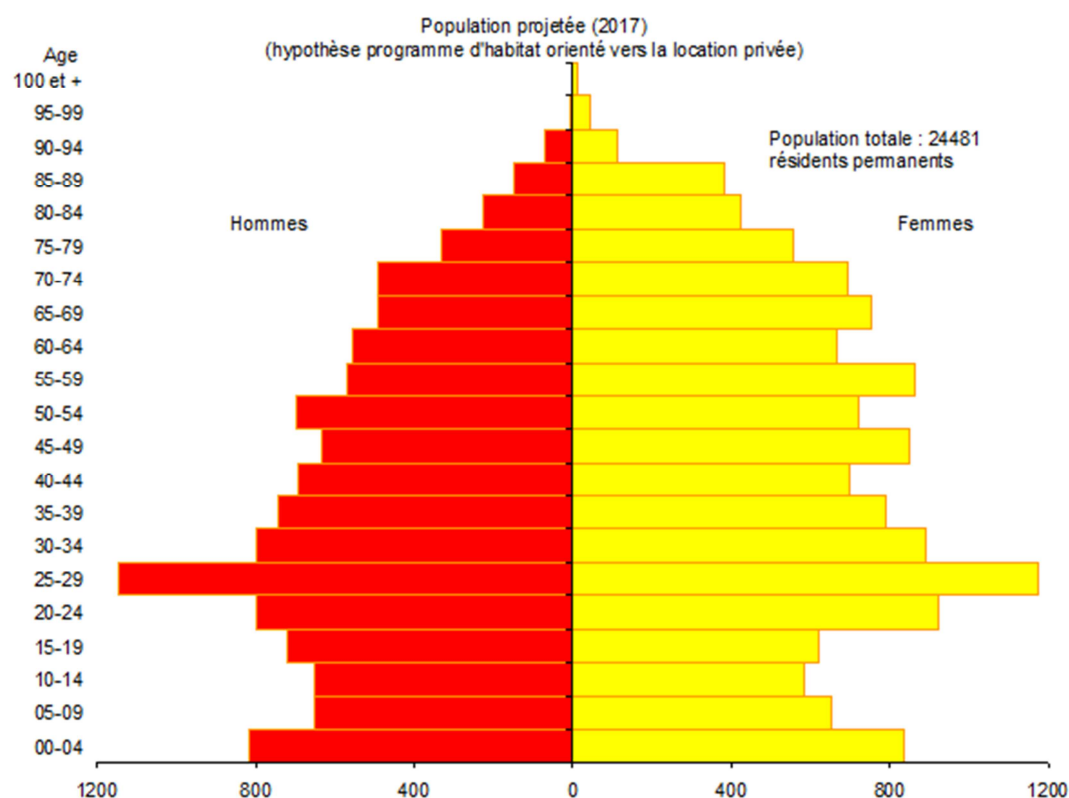


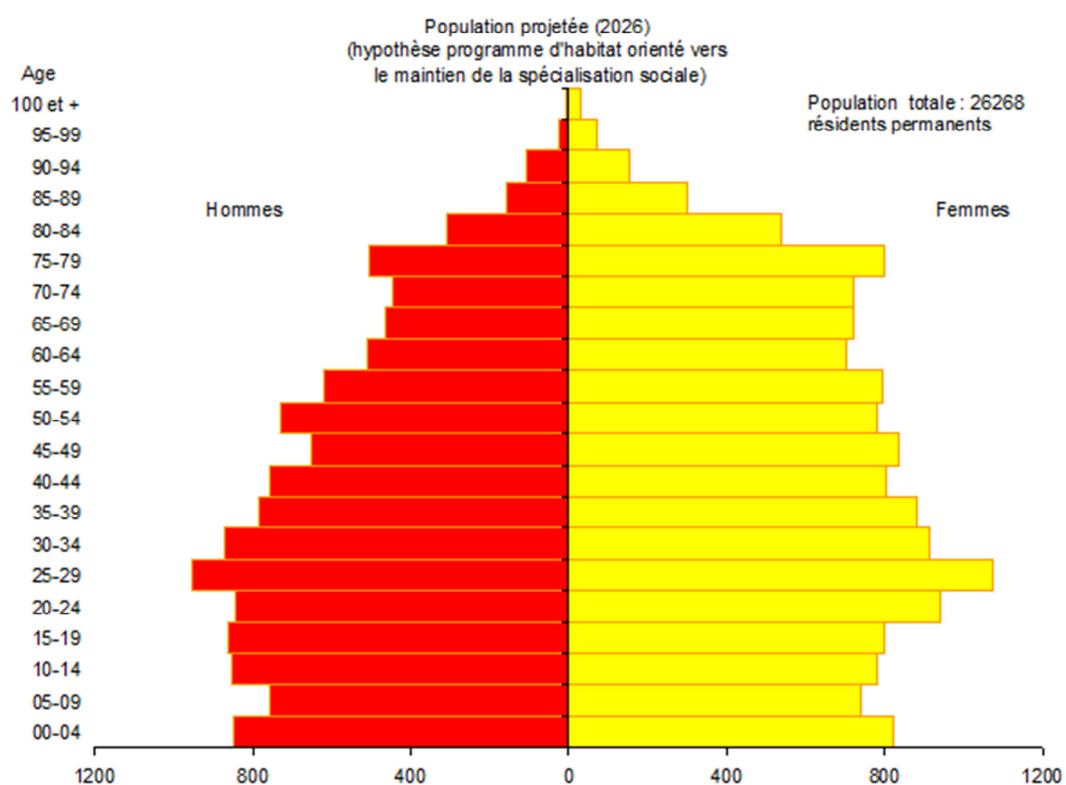
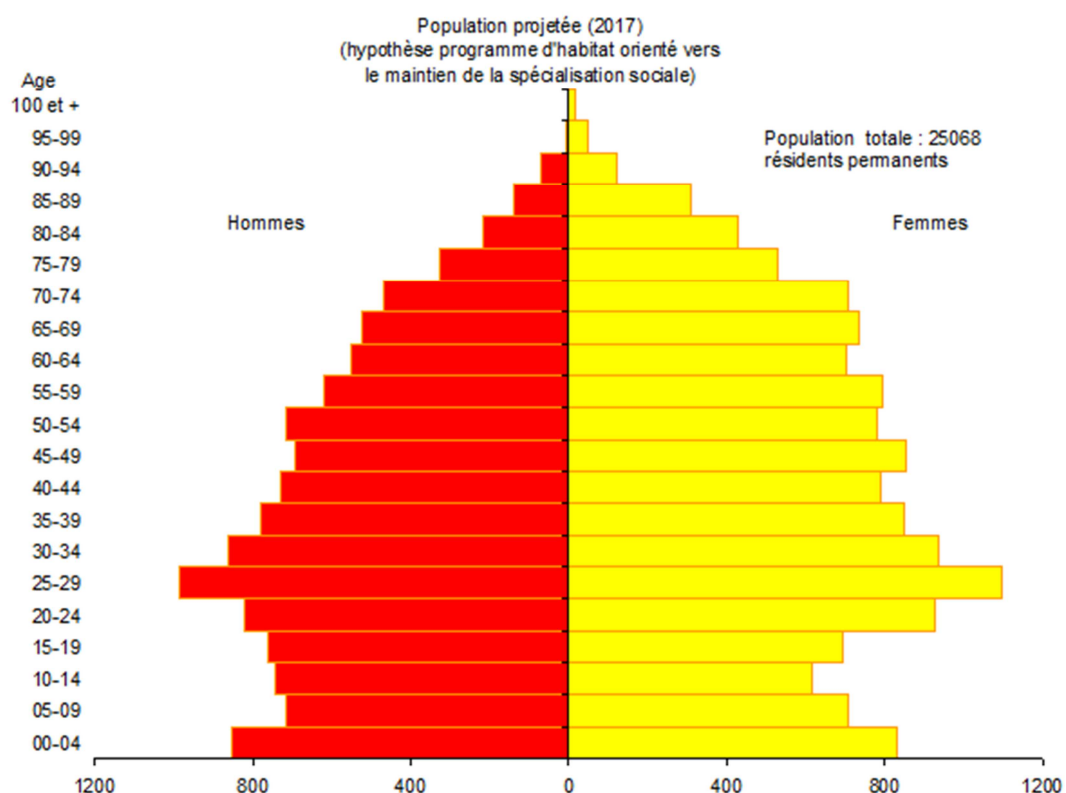












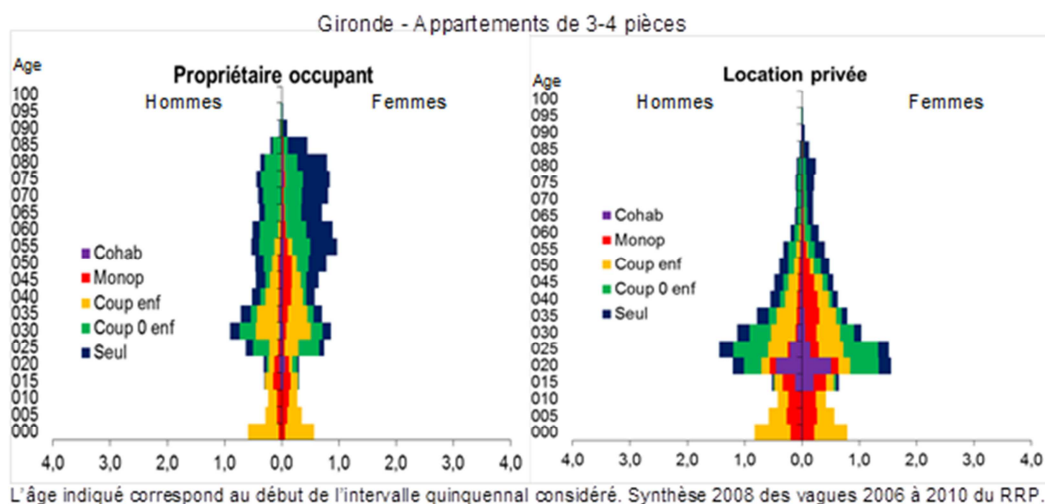


3.4 | Les incertitudes substantives et points de vigilance

A l'issue de cette simulation prospective quantitative, il reste, au-delà des différentes hypothèses proposées, de nombreux points d'incertitude. Certains d'entre eux se situent à une échelle d'intervention dépassant largement le seul cadre communal : évolution du contexte macro-économique national, capacité de l'agglomération et de la région à maintenir leur attractivité, politiques d'habitat des autres communes de l'agglomération, etc. On peut néanmoins identifier 3 domaines pour lesquels l'échelon lormontais semble le plus adéquat pour prendre en compte la préoccupation qu'ils impliquent.

Le premier point d'incertitude correspond à la nécessaire prise en compte d'un « prisme social », propre à Lormont à certains territoires voisins (Cenon et Floirac). Dans ces communes, un type d'habitat donné (notamment en termes de taille et de destination du logement) conduit à des structures démographiques (âge des habitants, composition familiale des ménages) assez proches de ce qui s'observe dans les autres territoires urbains (en dehors des espaces de peuplement étudiant). En revanche, on a pu constater (à travers la typologie des IRIS ou l'analyse de la relation population-logement), qu'à Lormont, les caractéristiques sociales de la population (sous-représentation des cadres, chômage, faiblesse des revenus, etc.), se retrouvaient même après avoir neutralisé l'effet de la catégorie de l'habitat. Ceci peut s'expliquer par le fait que si, à Lormont, comme dans beaucoup de territoires, la catégorie d'habitat exerce un effet sélectif sur le profil démographique des habitants, ces populations « sélectionnées » vont toutefois massivement provenir de territoires assez proches. Autrement dit, modifier la typologie des logements, revient, à accueillir une part importante de personnes résidant déjà dans la commune ou dans un territoire proche et traversant les étapes de leur biographie (notamment familiale) correspondant aux nouveaux logements. Plus concrètement, même en orientant le renouvellement urbain vers la construction de petits appartements en location privée, Lormont peut s'attendre à y accueillir davantage de ménages à faibles revenus (employés peu rémunérés en début de vie professionnelle et éventuellement en début de vie familiale, donc avec un premier enfant).

Ce premier point d'incertitude interagit fortement avec le deuxième, qui concerne la destination effective des nouveaux appartements de taille moyenne du parc privé. Seront-ils occupés par leur propriétaire ou par des locataires ? Les deux types de ménages sont démographiquement très différents, comme le montre le graphique suivant, qui présente les 2 populations vivant dans les appartements girondins de 3 ou 4 pièces (ces logements étant trop rares à Lormont leur interprétation aurait été « polluée » par les fluctuations aléatoires).



Le dernier point d'incertitude, qui nécessite une vigilance particulière de la part de la commune, concerne le renouvellement des habitants très âgés, nettement surreprésentés, de l'IRIS **Verdière-Bourg-Bachelierie**, lorsqu'ils décèderont. En effet, le caractère ancien du parc de logements de cet IRIS, peut lui conférer des destinations très diverses (voire opposées sur le plan socio-démographique) une fois les occupants initiaux disparus. On pourrait alors s'inscrire :

- dans le prolongement du renouvellement de population observé à Bordeaux-Bastide, avec l'accueil d'habitants appartenant à des catégories sociales dites « intermédiaires » (pas très bien nommées, puisqu'elles disposent en réalité de ressources supérieures à la moyenne des ménages),
- ou plutôt dans celui observé dans certains quartiers minoritaires, mais bien présents, de la ville-centre (où étudiants et précaires vivant seuls cohabitent). Sachant qu'à Lormont, les étudiants vivant hors du domicile parental sont quasiment absents, il ne serait pas impossible d'assister à une évolution comparable à celle constatée dans les bourgs paupérisés de nombreuses petites villes du département (Coutras, Ste Foy, Castillon,...).

4 | Annexe

4.1 | La commune dans son EPCI : Lormont vs Communauté Urbaine de Bordeaux

Cette annexe, complémentaire de la partie 2, va permettre d'analyser les caractéristiques de la population et de l'habitat de l'ensemble de la commune de Lormont.

4.1.1 | Évolution et caractéristiques de la population

Lormont a perdu environ 1 500 habitants au cours de la dernière décennie.

Évolution de la population et des ménages

Population	1990	1999	2009	Taux de variation annuel moyen 1999- 2009
Lormont	21 591	21 343	19 955	-0,67%
CU de Bordeaux	624 286	659 998	708 880	+0,71%

Ménages	1990	1999	2009	Taux de variation annuel moyen 1999- 2009
Lormont	7 784	8 268	8 145	-0,15%
CU de Bordeaux	259 244	295 559	340 508	+1,43%

(INSEE)

Cette tendance s'oppose à celle observée pour l'ensemble de la Communauté Urbaine de Bordeaux. La baisse de la population étant plus rapide que celle du nombre de ménages, cela signifie une diminution de la taille moyenne des ménages.

Évolution de la taille moyenne des ménages

	1990	1999	2010	Taux de variation annuel moyen 1999- 2010
Lormont	2,73	2,55	2,37	-0,66%
CU de Bordeaux	2,34	2,18	2,05	-0,56%

(INSEE)

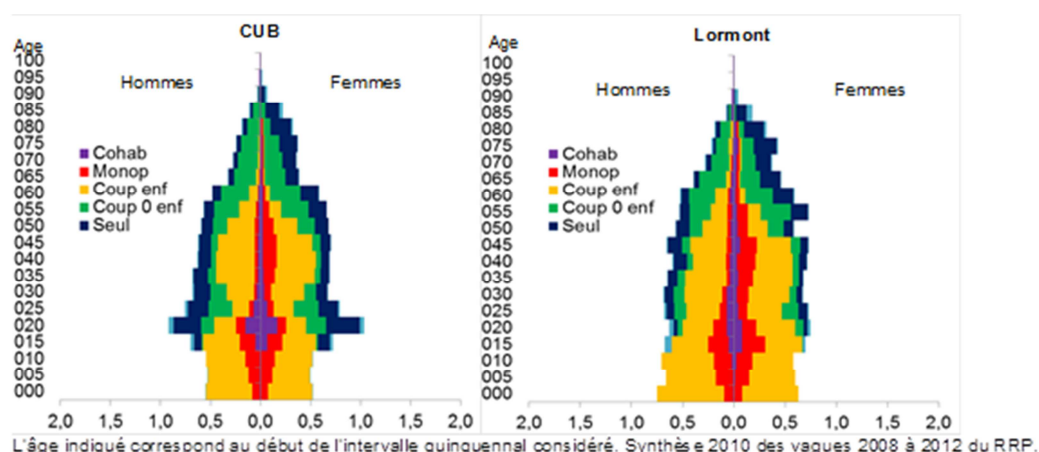
Bien qu'un peu moins rapide qu'à Lormont au cours des dernières années, la diminution de la taille moyenne des ménages correspond également à une tendance de long terme pour l'ensemble de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Type de ménage et âge de la personne de référence⁸

Type de ménage et âge de la personne de référence	Moins de 24 ans	25 à 39 ans	40 à 54 ans	55 à 64 ans	65 ans ou plus	Ensemble	
Ménages sans famille	110	524	729	570	1 138	3 071	38%
Ménages avec famille principale monoparentale	17	289	483	177	119	1 085	13%
Ménages avec famille principale composée d'un couple	107	1 186	1 135	750	808	3 986	49%
Ensemble	234	1 999	2 347	1 497	2 065	8 142	100%
	3%	25%	29%	18%	25%	100%	

(INSEE)

⁸ La personne de référence du ménage est déterminée à partir de la structure familiale du ménage et des caractéristiques des individus qui le composent. Il s'agit le plus souvent de la personne de référence de la famille quand il y en a une, ou de l'homme le plus âgé, en donnant priorité à l'actif le plus âgé.



Lormont comprend davantage de ménages se composant au moins d'une famille principale que la CUB. La répartition par âge de la population de Lormont diffère sensiblement de celle de l'ensemble de la CUB avec, notamment, une moindre proportion de jeunes adultes isolés ou des couples sans enfant.

Catégories socioprofessionnelles de la population des ménages

	Lormont		CUB	
Agriculteurs exploitants	NS	0%	1 353	0%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	1 082	6%	38 182	5%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	798	4%	123 507	18%
Professions intermédiaires	2 389	12%	124 702	18%
Employés	2 768	14%	95 861	14%
Ouvriers	5 471	28%	106 373	15%
Retraités	4 736	25%	147 202	21%
Autres personnes sans activité professionnelle	2 023	10%	59 240	9%

(INSEE)

Les catégories socioprofessionnelles des cadres, des professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires sont sous-représentées par rapport à la CUB, la catégorie des ouvriers étant surreprésentée.

Cette différence de répartition par CSP est visible à travers le revenu fiscal médian de la commune qui s'élève à 1 116€/mois à Lormont contre 1 642€/mois pour l'ensemble de la CUB.

4.1.2 | Évolutions et caractéristiques de l'habitat

Ces dernières années, le parc lormontais a vu son nombre de logements diminuer, suite aux nombreuses démolitions (plus de 1 400 logements détruits au cours des 5 dernières années).

Évolution du parc de logements

	1999	2009	Taux de variation 1999-2009
Lormont	8 646	8 534	-1,3%
CU de Bordeaux	325 378	362 041	11,3%

(INSEE)

Le parc de logements est très majoritairement composé de résidences principales (96% contre 93% pour l'ensemble de la CUB) avec un taux de vacance très faible de 3,5% (contre 5% pour l'ensemble de la CUB).

Il s'agit en majorité d'appartements.

Composition du parc de logements

Lormont	1999	%	2009	%
Appartements	6 073	70%	5 682	67%
Maisons	2 450	28%	2 825	33%

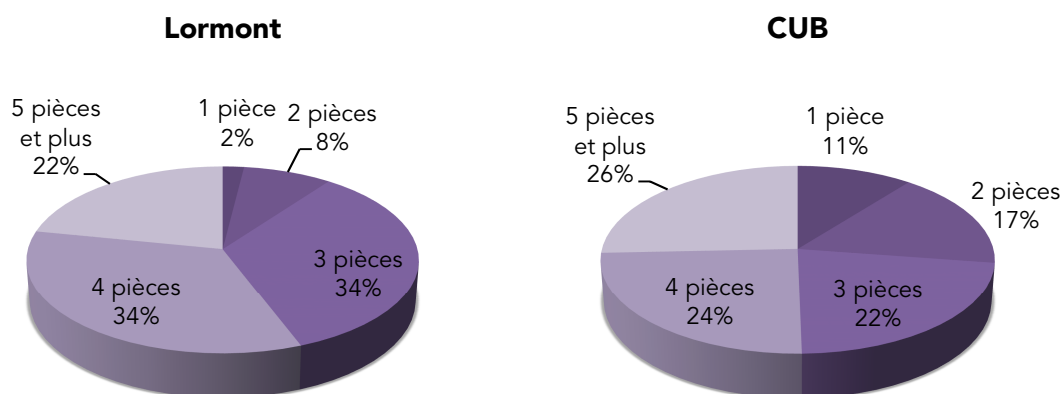
(INSEE)

De 1999 à 2009, le nombre de maisons a augmenté alors que le nombre d'appartements a diminué, les nouveaux logements ne compensant pas les démolitions ayant presque exclusivement concerné ce type d'habitat.

Dans l'ensemble de la CUB on recense 56% d'appartements contre 43% de maisons et la tendance des dix dernières années est plutôt à la hausse de la proportion d'appartements puisque leur part n'était que de 53,5% en 1999.

La taille des appartements occupés à titre principal est, en moyenne, de 3,5 pièces à Lormont contre 2,7 pour la CUB dans son ensemble.

Répartition des résidences principales selon leur nombre de pièces



Ainsi, à Lormont les logements de 3 et 4 pièces représentent la majorité des résidences principales, les petits logements y étant sous-représentés en comparaison de leur poids dans la CUB.

Statut d'occupation des résidences principales

	Lormont		CUB	
	2009	%	2009	%
Propriétaire	2 836	35%	151 442	45%
Locataire	5 270	64%	178 245	53%
Dont locataire HLM	4 482	55%	58 280	17%
Logé gratuitement	85	1%	7 428	2%

(INSEE)

Selon le recensement de 2009, Lormont enregistre une nette surreprésentation des locataires, notamment du parc HLM.

Ancienneté d'emménagement des ménages dans leur logement

Ancienneté d'emménagement	< 2 ans	Entre 2 et 4 ans	Entre 5 et 9 ans	Plus de 10 ans
Lormont	9%	22%	20%	48%
CU de Bordeaux	17%	24%	18%	41%

(INSEE)

Les ménages lormontais sont en moyenne installés depuis plus longtemps dans leur logement que ceux de l'ensemble de la CUB, avec une proportion plus importante de ménages dont le premier membre a emménagé depuis 5 ans ou plus.

Parc de logements conventionnés publics

	2006	%	2011	%	Évolution 2006-2011
Lormont	3 694	43%	4 418	54%	19,6%
CU de Bordeaux	56 412	17%	65 231	19%	15,6%

(RPLS)

Lormont, connue pour son offre d'habitat social, voit, ces dernières années, augmenter sa part de logements conventionnés publics.

4.2 | La commune et ses IRIS

L'IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique) constitue la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales.

La commune de Lormont possède un découpage à l'IRIS de 10 secteurs distincts : Carriet-coteau, Carriet-fleuve, Alpilles-Vincennes, Génicart-Bois-Fleuri, Génicart-centre, Rabelais-Montaigne, Lissandre-Iris-Elie-Faure, Hauts de Lormont, Verdrière-Bourg-Bachellerie, Quatre-Pavillons-Ramade-Gardette.

Il existe trois types d'IRIS. Seuls deux types sont présents sur ce territoire : Habitat et Activité. Neuf IRIS sont classés habitat, et un (IRIS Quatre-Pavillons-Ramade-Gardette) est classé activité c'est-à-dire qu'il regroupe plus de 1 000 salariés et compte au moins deux fois plus d'emplois salariés que de population résidente.

4.2.1 | Analyse de la population des IRIS

La population de la commune de Lormont se répartit de la manière suivante entre les IRIS.

Population et structure par âge

IRIS	Population en 2008	0-19 ans		20-64 ans		65 ans ou plus	
		Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Carriet-fleuve	1 880	513	27,3	1 080	57,4	287	15,3
Carriet-coteau	1 739	528	30,4	1 046	60,1	165	9,5
Verdière-Bourg-Bachellerie	2 606	546	21,0	1 485	57,0	575	22,1
Génicart-Bois-Fleuri	2 335	620	26,6	1 307	56,0	408	17,5
Génicart-centre	1 340	252	18,8	807	60,2	280	21,0
Hauts de Lormont	2 014	516	25,6	1 317	65,4	181	9,0
Rabelais-Montaigne	3 607	1 312	36,4	2 070	57,4	226	6,3
Lissandre-Iris-Elie-Faure	1 948	423	21,7	1 242	63,8	283	14,5
Alpilles-Vincennes	2 102	448	21,3	1 280	60,9	375	17,8
Quatre-Pavillons-Ramade-Gardette	369	83	22,4	137	37,0	150	40,6

(INSEE)

Dans les IRIS **Verdière-Bourg-Bachelierie** et **Génicart-centre**, les moins de 20 ans sont sous-représentés et les 65 ans et plus surreprésentés, contrairement à l'IRIS **Rabelais-Montaigne** où l'on observe une faible part de population âgée et une forte proportion de moins de 20 ans.

L'IRIS **Hauts de Lormont** affiche, quant à lui, une surreprésentation de 20-64 ans.

Nombre de ménages et taille moyenne des ménages

IRIS	Ménages 2008	Taille moyenne des ménages
Carriet-fleuve	800	2,4
Carriet-coteau	704	2,5
Verdière-Bourg-Bachelierie	1 080	2,3
Génicart-Bois-Fleuri	910	2,6
Génicart-centre	712	1,8
Hauts de Lormont	704	2,9
Rabelais-Montaigne	1 364	2,6
Lissandre-Iris-Elie-Faure	807	2,3
Alpilles-Vincennes	995	2,0
Quatre-Pavillons-Ramade-Gardette	106	2,2

(INSEE)

L'IRIS **Génicart-centre** se démarque avec une taille moyenne des ménages fortement inférieure à celle observée pour l'ensemble de la commune de Lormont (1,8 contre 2,4). A contrario, l'IRIS **Hauts de Lormont** présente une situation inverse, avec une taille moyenne des ménages supérieure à la moyenne communale (2,9 personnes par ménage).

Typologie des ménages

IRIS	Ménages 1 personne	Autres ménages sans famille	Ménages avec famille
Carriet-fleuve	34%	4%	62%
Carriet-coteau	33%	0%	67%
Verdière-Bourg-Bachelierie	28%	6%	65%
Génicart-Bois-Fleuri	31%	4%	65%
Génicart-centre	50%	2%	47%
Hauts de Lormont	15%	1%	84%
Rabelais-Montaigne	34%	4%	62%
Lissandre-Iris-Elie-Faure	29%	4%	67%
Alpilles-Vincennes	42%	4%	54%
Quatre-Pavillons-Ramade-Gardette	42%	0%	58%

(INSEE)

Comme attendu, l'IRIS **Génicart-centre**, avec une taille moyenne des ménages inférieure à celle de l'ensemble de la commune, se démarque avec une majorité de ménages d'une seule personne et à l'inverse l'IRIS **Hauts de Lormont** présente une forte part de ménages familiaux.

Répartition des ménages selon la CSP de la personne de référence

IRIS	Artisans commerç. chefs d'entrepr.	Cadres prof. intell. sup.	Prof. interméd.	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres
Carriet-fleuve	7%	1%	7%	15%	34%	23%	13%
Cité Carriet 2 La Croix Rouge	8%	1%	8%	18%	37%	17%	10%
Verdière-Bourg- Bachelierie	5%	12%	24%	9%	16%	28%	6%
Génicart-Bois- Fleuri	6%	3%	9%	18%	26%	28%	11%
Génicart-centre	4%	3%	9%	15%	28%	31%	10%
Hauts de Lormont	7%	12%	21%	7%	25%	26%	2%
Rabelais- Montaigne	3%	1%	9%	24%	33%	15%	15%
Lissandre-Iris- Elie-Faure	6%	10%	15%	12%	24%	28%	5%
Alpilles- Vincennes	6%	3%	11%	25%	22%	28%	6%
Quatre- Pavillons- Ramade- Gardette	8%	17%	25%	2%	13%	28%	8%

(INSEE)

Au regard de l'ensemble de la commune de Lormont :

- les deux IRIS de **Carriet** montrent une prédominance de la catégorie des ouvriers et une sous-représentation des cadres et des professions intermédiaires ;
- **Verdière-Bourg-Bachelierie** montre une surreprésentation de ménages dont la personne de référence est cadre ou profession intermédiaire et une sous-représentation de ménages dont la personne de référence est ouvrière ;
- comme on pouvait s'y attendre avec la composition par âge, l'IRIS **Génicart-centre** comprend une forte part de retraités ;

- les personnes de référence des ménages de l'IRIS **Hauts de Lormont** comprennent une forte part de cadres et de professions intermédiaires et une proportion relativement faible d'employés ;
- les personnes de référence des ménages de l'IRIS **Rabelais-Montaigne** comprennent une forte proportion d'employés et d'ouvriers, les autres CSP y étant sous-représentées ;
- les personnes de référence des ménages de l'IRIS **Lissandre-Iris-Elie-Faure** se démarquent par une forte part de cadres alors que ceux de l'IRIS **Alpilles-Vincennes** affichent une surreprésentation des employés.

4.2.2 | Analyse de l'habitat

Le parc de logements lormontais a connu une forte période de démolition qui n'a pas touché les différents IRIS avec la même ampleur, les constructions n'étant pas, elles non plus, également réparties entre les IRIS.

Évolution du parc de logements

IRIS	1999	2008
Carriet-fleuve	741	832
Carriet-coteau	827	717
Verdière-Bourg-Bachelierie	1 032	1 156
Génicart-Bois-Fleuri	1 099	952
Génicart-centre	879	716
Hauts de Lormont	664	720
Rabelais-Montaigne	1 470	1 396
Lissandre-Iris-Elie-Faure	801	879
Alpilles-Vincennes	1 019	1 019
Quatre-Pavillons-Ramade-Gardette	114	115

(INSEE)

Le recensement de l'INSEE en 2008 ne tenant pas forcément compte de toutes les nouvelles constructions et démolitions survenues entre 2003 à 2011 dans les IRIS, le bilan des constructions-démolitions n'est pas parfaitement cohérent avec les 1999-2008 du parc de logements.

Les transformations de l'habitat entre 2003 et 2011

	Logements démolis	Logements construits	Total
Carriet-fleuve	45	168	123
Carriet-coteau	370	375	5
Verdière-Bourg-Bachelierie	-	-	-
Génicart-Bois-Fleuri	300	49	-251
Génicart-centre	324	0	-324
Hauts de Lormont	-	57	57
Rabelais-Montaigne	375	149	-226
Lissandre-Iris-Elie-Faure	-	213	213
Alpilles-Vincennes	-	20	20
Quatre-Pavillons-Ramade-Gardette	-	437	437

(Ville de Lormont)

Durant les dix dernières années, Lormont voit son quartier **Génicart** en pleine refonte. Ce secteur à forte concentration d'habitat social est modelé par un projet de renouvellement urbain. En plus des démolitions et des logements neufs, ce quartier voit des logements réhabilités, des espaces publics réaménagés et des équipements restructurés.

Synthèse 2003-2017 des transformations du parc de logements selon les IRIS

	Bilan 2003-2011	Logements prévus 2011-2017	Bilan 2003-2017
Carriet-fleuve	123	636	759
Carriet-coteau	5	87	92
Verdière-Bourg-Bachelierie	-	300	300
Génicart-Bois-Fleuri	-251	210	-41
Génicart-centre	-324	242	-82
Hauts de Lormont	57	120	177
Rabelais-Montaigne	-226	140	-86
Lissandre-Iris-Elie-Faure	213	778	991
Alpilles-Vincennes	20	0	20
Quatre-Pavillons-Ramade-Gardette	437	1 107	1 544
Total	+54	3 620	+3 674

(Ville de Lormont)

Au total, le projet communal prévoit donc plus de constructions que de démolitions avec quelques disparités entre les IRIS. Si pour les IRIS **Génicart** la démolition prend le dessus, certains IRIS comme **Carriet-fleuve** ou **Lissandre-Iris-Elie-Faure** prévoient une forte construction pour les prochaines années. Le programme d'habitat sur **Quatre-Pavillons-Ramade-Gardette** prévoit également une très forte dynamique de construction qui pourrait changer son classement dans la typologie des IRIS en le faisant passer d'IRIS d'activité à IRIS d'habitat.

Les IRIS sont aussi très hétérogènes dans leur typologie. Si l'habitat de Lormont se compose très majoritairement d'appartements, cette structure diffère fortement selon les IRIS.

Typologie du parc de logements

IRIS	Maisons	Appartements
Carriet-fleuve	34%	65%
Carriet-coteau	15%	85%
Verdière-Bourg-Bachellerie	85%	15%
Génicart-Bois-Fleuri	0%	100%
Génicart-centre	13%	86%
Hauts de Lormont	97%	3%
Rabelais-Montaigne	0%	99%
Lissandre-Iris-Elie-Faure	54%	46%
Alpilles-Vincennes	4%	96%
Quatre-Pavillons-Ramade-Gardette	88%	12%

(INSEE)

Les IRIS **Verdière-Bourg-Bachellerie**, **Hauts de Lormont** et **Lissandre-Iris-Elie-Faure** affichent une majorité d'habitat individuel contre une présence très marquée d'appartements dans les autres IRIS.

Pour l'ensemble de la commune, l'habitat est largement composé (68%) de T3/T4, mais l'on retrouve hétérogénéité importante entre les IRIS.

Répartition des résidences principales selon leur nombre de pièces

IRIS	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Carriet-fleuve	0%	10%	40%	32%	17%
Carriet-coteau	0%	7%	37%	43%	13%
Verdière-Bourg-Bachelierie	5%	8%	29%	31%	28%
Génicart-Bois-Fleuri	1%	2%	36%	27%	33%
Génicart-centre	3%	12%	44%	32%	9%
Hauts de Lormont	0%	0%	9%	40%	51%
Rabelais-Montaigne	1%	10%	50%	29%	10%
Lissandre-Iris-Elie-Faure	0%	5%	19%	47%	29%
Alpilles-Vincennes	2%	14%	30%	36%	18%
Quatre-Pavillons-Ramade-Gardette	3%	4%	12%	42%	39%

(INSEE)

Les IRIS de **Carriet** présentent une plus forte proportion de T3/T4 que l'ensemble de la commune (73%). **Verdière-Bourg-Bachelierie** affiche la plus forte part de T1, de l'ordre de 5%, bien qu'elle reste encore faible en comparaison de ce qui est observé dans d'autres parties de la CUB.

Les IRIS de **Génicart**, qui présentent tous une grande majorité d'appartements, se différencient par la taille de ces derniers :

- 97% de l'habitat de **Génicart-Bois-Fleuri** est composé de logements de 3 pièces et plus ;
- 87% de l'habitat de **Génicart-centre** est composé de logements de 2, 3 ou 4 pièces ;
- 50% de l'habitat de **Rabelais-Montaigne** est composé de logements de 3 pièces.

La très large majorité de l'habitat des 2 autres IRIS se compose de logements de 4 pièces et plus (plus de 90% dans l'IRIS les **Hauts de Lormont** et 77% pour l'IRIS **Lissandre-Iris-Elie-Faure**).