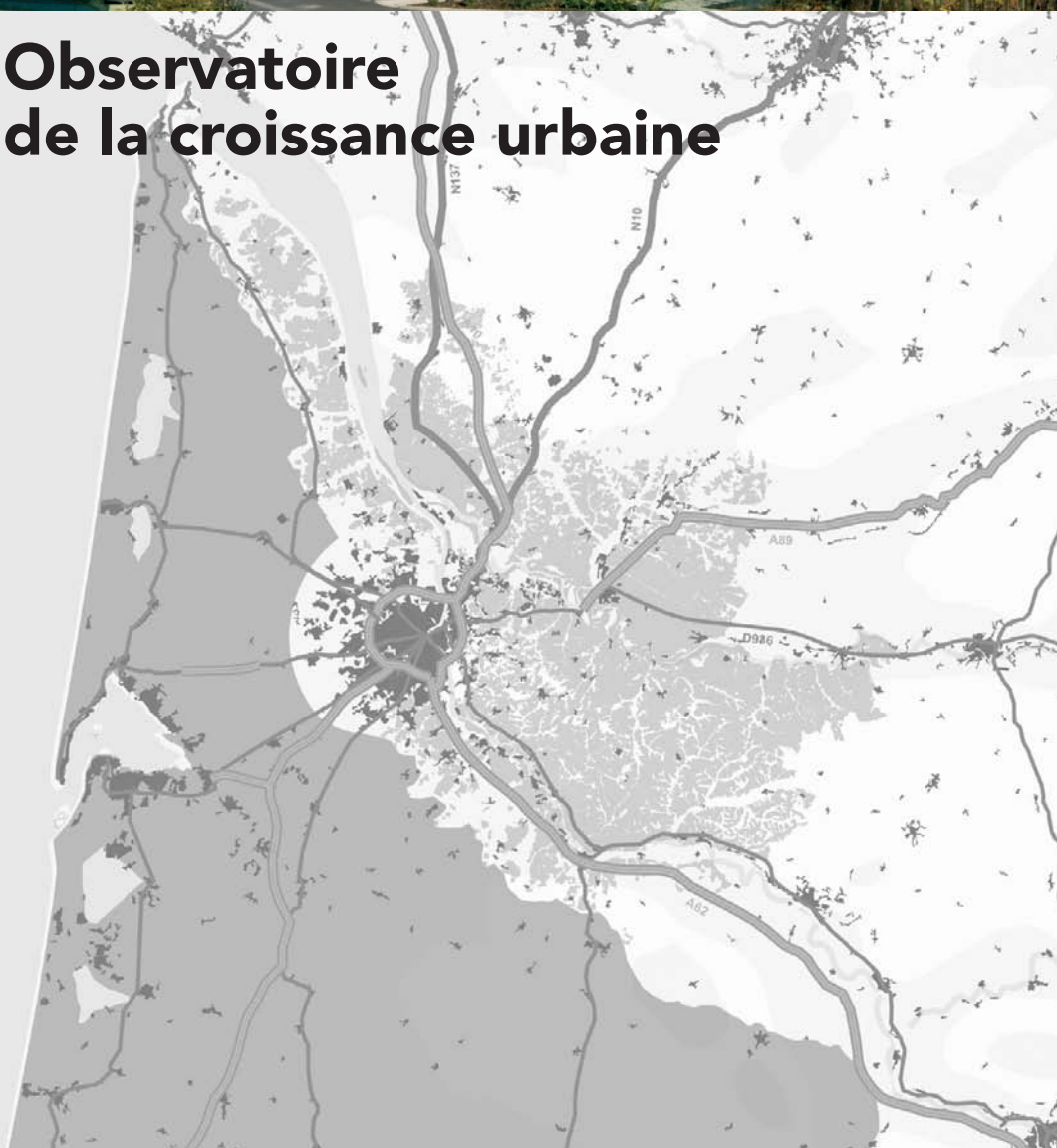


Direction Départementale de l'Équipement



Observatoire de la croissance urbaine



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude

26/11/07

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 consiste à mettre en place un outil de veille du développement urbain. Transversal par essence, l'observatoire recoupe les thèmes fondamentaux des dynamismes économique, démographique et résidentiel, dans une approche quantitative, qualitative et territoriale.

L'observatoire de la croissance est de fréquence annuelle. L'analyse des données est toutefois davantage pertinente lorsqu'elle porte sur une période plus importante (à minima de deux ans), et non sur une année où les épiphénomènes risquent de perturber les résultats.



Equipe projet

sous la direction de
Robert Lucante

Chef de projet

Virginie Boillet

Equipe projet

Anne Delage
Jean-Philippe Gautier, consultant cartographe
Cécile Rasselet

Avec la collaboration de
Pierre Chignac
Jean-Bernard Malausséna
Catherine Cassou-Mounat, atelier de production graphique



Sommaire

1 | Approche départementale

- 1.1 Les secteurs historiques du développement résidentiel
 - 1.1.1 L'aire métropolitaine de Bordeaux
 - 1.1.2 le Bassin d'Arcachon
 - 1.1.3 la zone littorale
- 1.2 Un important développement des secteurs urbains
 - 1.2.1 Le secteur du Libournais : développement urbain et dynamisme périphérique
 - 1.2.2 Langon, et les secteurs périphériques
- 1.3 Les centres urbains secondaires
 - 2.3.1 Le secteur Nord-Est du Grand Libournais
 - 2.3.2 La Haute-Gironde : un dynamisme sans précédent sur la Blayais
 - 2.3.3 Le Médoc

2 | Le pays du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre

- 2.1 Armature territoriale
- 2.2 Croissance démographique
- 2.3 Dynamique résidentielle
 - 2.3.1 Mode de construction
 - 2.3.2 Superficies consommées pour la construction des logements

3 | Le pays du Médoc

4 | Le Pays des Graves et Landes

5 | Le pays des Landes de Gascogne

6 | Le pays des Rives de Garonne

7 | Le pays du Cœur Entre-deux-Mers

8 | Le pays du Haut Entre-deux-Mers

9 | Le pays du Libournais

10 | Le pays de la Haute-Gironde

Annexes méthodologiques

Note méthodologique

Compte-tenu des données disponibles à ce jour, l'observatoire de la croissance urbaine pour les années 2006/2007 se consacre au dynamisme démographique et au développement résidentiel des territoires.

Du point de vue méthodologique, l'appréhension territoriale de la croissance urbaine nécessite une analyse spatiale multiscalaire (une perception des phénomènes étudiés à différents cadres géographiques, et selon plusieurs découpages territoriaux). Aussi, le développement urbain est abordé selon deux approches distinctes, et complémentaires.



Une première approche globale permet de localiser le développement urbain dans son contexte départemental. Les différents découpages territoriaux permettent d'avoir une appréhension globale (EPCI et Pays), mais également une perception fine des phénomènes, indépendamment des structures administratives existantes (centres urbains et communes). La moyenne de la Gironde sert de référence à l'analyse statistique.

Une seconde approche plus localisée redonne de l'identité aux territoires girondins. Le « Pays » sert de cadre de référence à l'analyse. Les communes offrent un découpage territorial cohérent pour une perception fine des phénomènes, et permettent de définir des sous-secteurs à enjeux (centres urbains, aires d'influence, secteurs ruraux ..) à l'intérieur même des pays. La moyenne du pays sert de référence à l'analyse statistique.

Source des données

Les données relatives au dynamisme démographique proviennent des recensements de la population (INSEE) : RGP1982, RGP1990, RP1999, et RPP2004. Pour l'année 2004, il s'agit d'une estimation de la population sur les communes de Gironde. Pour l'obtention de ce résultat, les données sur la construction (DOC) entre 1999 et 2004 ainsi que les données recueillies par l'INSEE sur 101 communes de la Gironde en 2004 ont été utilisées. Pour davantage d'informations, se reporter aux annexes.

Les données relevant du développement résidentiel proviennent des fichiers DOC de la DRE (nombre de DOC, nombre de logements, mode de construction, surface bâtie, superficie terrain consommée).

Approche départementale de la croissance urbaine

Ce chapitre aborde la croissance urbaine selon l'armature territoriale définie sur l'espace girondin. Les thèmes généraux du développement résidentiel, à savoir le dynamisme de la croissance, les modes de construction privilégiés, la consommation d'espace, sont traités de manière très globale, à l'échelle du département.

L'intérêt d'une approche départementale introductive permet de situer le développement résidentiel sur un vaste territoire, indépendamment des limites administratives. Cette initiative permet d'aborder les phénomènes spatiaux sans contraintes institutionnelles.

Aussi, les secteurs « historiques » du développement résidentiel girondin (l'aire métropolitaine bordelaise, le Bassin d'Arcachon, et le littoral atlantique) se dessinent comme des espaces vécus. La délimitation de ces secteurs est le résultat de l'exploitation de données statistiques (migrations pendulaires), et de réalités géographiques indéniables (le cordon littoral).

L'aire métropolitaine bordelaise comprend ainsi un territoire central (la métropole = l'unité urbaine de Bordeaux, 53 communes), une zone sous influence de ce territoire central (au moins 30 % des actifs occupés ont un emploi sur la métropole bordelaise, 113 communes), et une zone potentiellement sous influence (20 à 30 % des actifs occupés ont un emploi sur la métropole bordelaise, 52 communes).

Le Bassin d'Arcachon regroupe les deux C.C. de la COBAS et de la COBAN. Ces deux secteurs, bénéficiant d'une situation très favorable, connaissent une expansion résidentielle très importante depuis plusieurs décennies, même si la structuration et le fonctionnement de ces territoires sont très différents.

La zone du littoral Atlantique regroupe les 14 communes qui jouxtent la façade littorale. Recoupant plusieurs EPCI, ce secteur bénéficie d'une attractivité extra départementale sans équivalent en Gironde. Le développement des résidences secondaires vient également renforcer un développement résidentiel lié à la venue de populations communautaires.

Enfin, le développement des centres urbains et de leur couronne périurbaine, événement non-négligeable de la croissance urbaine à l'échelle du département, est abordé. L'analyse territorial porte sur les modalités spatiales de leur développement urbain.

Approche localisée de la croissance urbaine

L'approche territoriale du 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 démographiques, économiques et résidentiels sont mentionnés, c'est-à-dire :

- les centralités économiques existantes en 1999 : les nommer, préciser le volume d'emplois en 1999, le nombre d'habitants en 2004, et les caractériser (système urbain, pôle d'emploi isolé⁽¹⁾),
- les foyers de peuplement (unité urbaine, villes isolées, villes éclatées),
- les aires de recrutement, en référence aux migrations pendulaires de 1999 : définir les aires de dépendance, d'influence et potentiellement sous influence des centralités économiques existantes.

Pour ce qui relève de la relation entre les territoires, l'analyse des DOC en logements Individuels Purs (origine / destination sur la période 2004-2005) vient renforcer / actualiser le diagnostic territorial issu des déplacements domicile – travail de 1999.

→ Un tableau récapitulatif du dynamisme démographique entre 1990 et 2004

→ Deux cartographies centrées sur le pays :

- localisation et armature territoriale,
- polarisation des actifs en 1999.

• Croissance démographique

État des lieux → déterminer la croissance démographique entre 1999 et 2004,

Évolution → préciser le sens de la dynamique démographique,

Méthode → se référer aux indicateurs suivants, pour les deux périodes (en comparant avec la moyenne du pays) :

- le solde annuel de population (gain/perte d'habitants),
- la proportion du solde annuel de population dans le total du pays,
- le taux d'évolution annuel de la population,
- la dynamique démographique entre les deux périodes.

→ Un tableau récapitulatif des rythmes démographiques entre 1990 et 2005 (taux de variation annuel moyen, dynamique démographique entre chacune des deux périodes, solde annuel de population pour les deux périodes, poids du solde annuel dans le total du pays).

→ Deux cartographies centrées sur le pays :

- croissance démographique entre 1999 et 2004,
- dynamisme démographique 1999-2004, par rapport à la période 1990-1999.

• Dynamique résidentielle

État des lieux → déterminer le développement résidentiel de 2004-2005,

Évolution → préciser le sens de la dynamique de construction,

Méthode → se référer aux indicateurs suivants, pour les deux périodes (en comparant avec la moyenne du pays) :

- le volume annuel de DOC - constructions neuves,
- la proportion de constructions neuves dans le total du pays,

(1) voir méthodologie

- le rythme annuel de la construction,
- la dynamique du rythme de construction entre les deux périodes,
- l'origine géographique (EPCI) des personnes qui ont construits un logement individuel pur sur le pays,
- les lieux de construction privilégiés (EPCI) des habitants du pays.

→ Un tableau récapitulatif des rythmes de la construction entre 1990 et 2005 (taux de variation annuel moyen pour chacune des périodes, dynamique de construction entre chacune des périodes).

→ Deux cartographies centrées sur le pays :

- rythme de la construction entre 2004 et 2005,
- dynamisme de la construction 2004-2005, par rapport à la période 1999-2003.

• Mode de construction

Etat des lieux → déterminer les principaux modes de construction (individuel pur, individuel groupé, opérations mixtes, logements collectifs) entre 2004 et 2005,

Évolution → préciser les modifications éventuelles des modes de construction, en comparaison avec les logements réalisés entre 1999 et 2003,

Méthode → se référer aux indicateurs suivants, pour les deux périodes (en comparant avec la moyenne du pays) :

- 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.

→ Un tableau récapitulatif depuis 1999 du poids des constructions neuves par mode de construction (dans le total des DOC).

→ Deux cartographies centrées sur le pays :

- poids des logements individuels purs dans le total des DOC,
- évolution du rapport logements collectifs / logements individuels, entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2005.

• Superficies consommées pour la construction des logements

Etat des lieux → déterminer la consommation de surface pour chacun des modes de construction entre 2004 et 2005,

Évolution → préciser les modifications éventuelles de la consommation d'espace entre 2004 et 2005, en référence aux surfaces consommées entre 1999 et 2003,

Méthode → se référer aux indicateurs suivants, pour les deux périodes et en comparaison avec la moyenne du pays :

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

→ Un tableau récapitulatif des surfaces habitables et des superficies terrain moyennes par mode de construction.

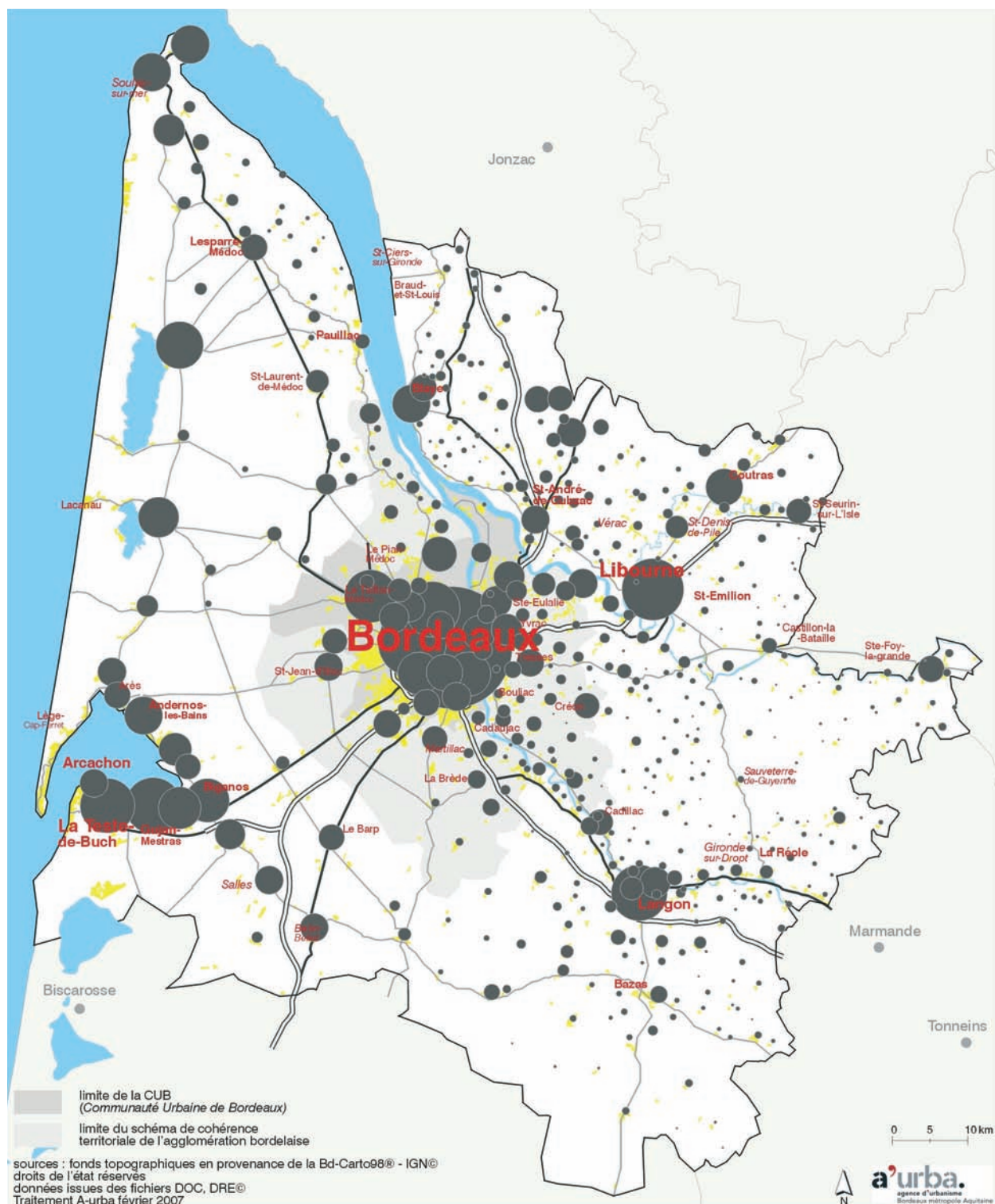
→ Deux cartographies centrées sur le pays :

- superficie consommée pour la construction des logements individuels purs entre 2004 et 2005,
- rapport superficies terrain / surface habitable pour les constructions neuves réalisées entre 2004 et 2005.



1 | Approche départementale

Répartition des DOC entre 2004 et 2005



DOC - constructions neuves entre 2004 et 2005



1 | Approche départementale

Une période de pleine croissance résidentielle, qui intervient après une phase de faible dynamisme de la construction.

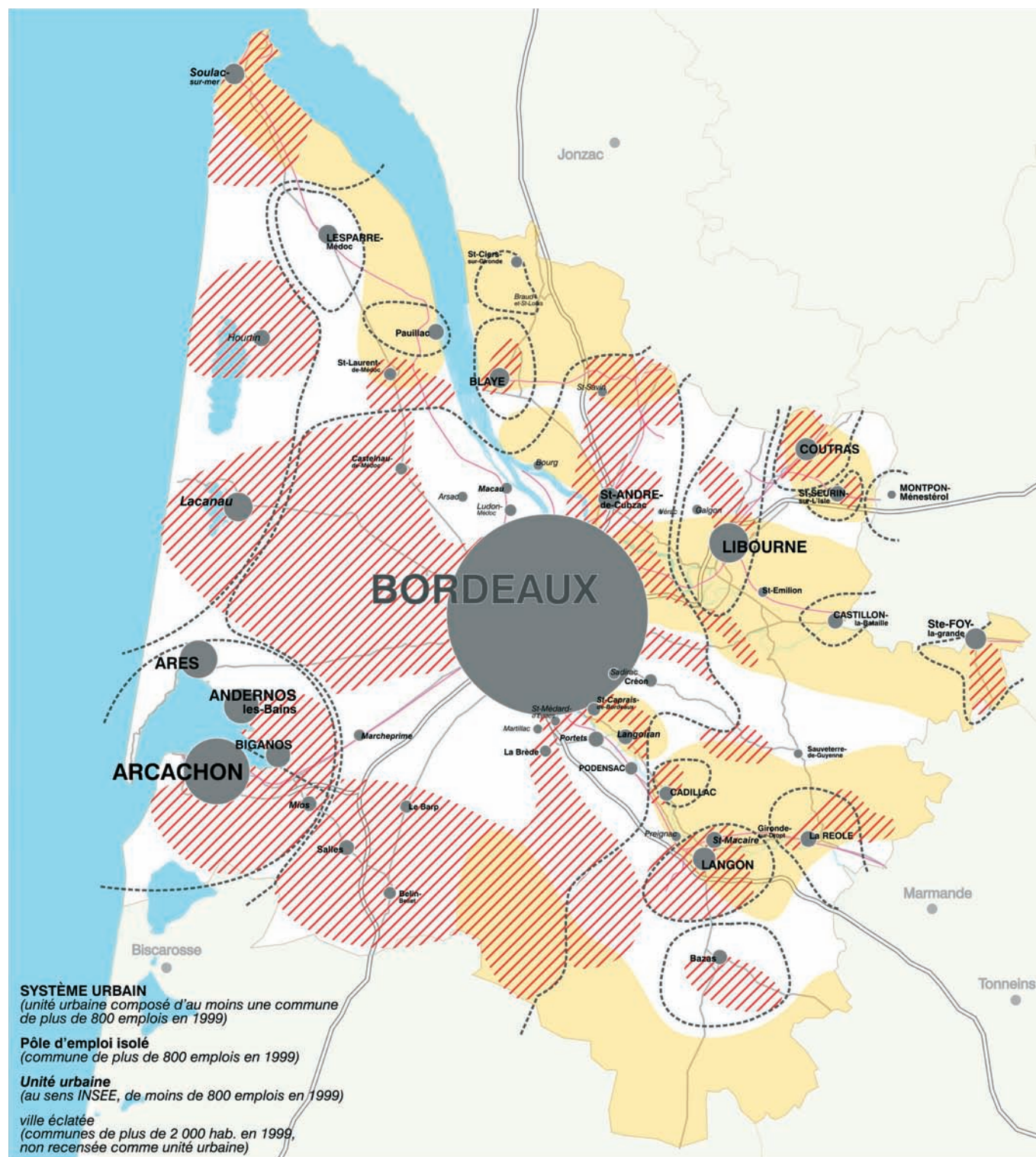
Les années 2004-2005 se caractérisent par **une accélération notable des rythmes de construction par rapport à la période précédente** (1999-2003). Il s'agit là d'une période de pleine croissance résidentielle, qui intervient après une phase de faible dynamisme. Après avoir connu des rythmes de construction avoisinant les 1,3 % par an depuis les années 1990, la Gironde affiche, entre 2004 et 2005, un taux d'évolution annuel de 1,8 %. Sur ces deux années, le département présente un volume annuel moyen de plus de 12 500 déclarations d'ouverture de chantier (DOC, constructions neuves), soit près de 4 000 logements neufs supplémentaires par an par rapport à la période 1999-2003.

Un développement résidentiel axé sur les logements collectifs.

Entre 2004 et 2005, le développement résidentiel laisse apparaître quelques changements dans les modes de construction. Bien que satisfaisant au mieux la soif 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 objet des DOC, les logements collectifs caractérisent sans équivoque le mode de construction dominant de ces deux dernières années. Le logement collectif (pur et mixte) est le mode de construction qui a le plus participé au dynamisme résidentiel, avec un volume annuel de 5 458 nouvelles constructions, soit 2 655 logements collectifs supplémentaires par an par rapport à la période précédente.

mode de logements		En proportions du total des DOC		Evolution des pourcentages entre les deux périodes	
		1999-2003 (en %)	2004-2005 (en %)	(en points)	(en %)
individuel	pur	49,7	36,1	- 13,6	- 27,4
	groupé	14,5	17,2	+ 2,7	+ 18,6
	mixte	3,4	3,3	0,0	- 0,8
collectif	mixte	5,0	8,0	+ 2,9	+ 58,7
	pur	27,4	35,4	+ 8,0	+ 29,1
total		100,0	100,0		

Dynamique de construction (annuelle) 2004-2005



- aires d'influence lié à un système urbain
*plus de 20% de la population active occupée travaillent sur le système urbain de référence
- secteur où le rythme de construction est élevé
- secteur où la dynamique de construction est élevée

volume de logement
(estimé en 2005)



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

1 | Approche départementale

Un développement résidentiel davantage réparti sur l'ensemble du département.

Entre 2004 et 2005, l'ensemble des secteurs connaissent **les plus importants rythmes de construction depuis le début des années 1990**. Les grands territoires historiques du développement résidentiel (métropole bordelaise et ses aires d'influence, le pourtour du bassin d'Arcachon, et la façade littorale) restent les secteurs majeurs de la construction. Les années 2004-2005 laissent toutefois émerger une nouvelle géographie de la croissance urbaine, à la faveur des autres systèmes urbains du département, mais également des secteurs ruraux, au-delà les franges périphériques déjà conquises par la rurbanisation.

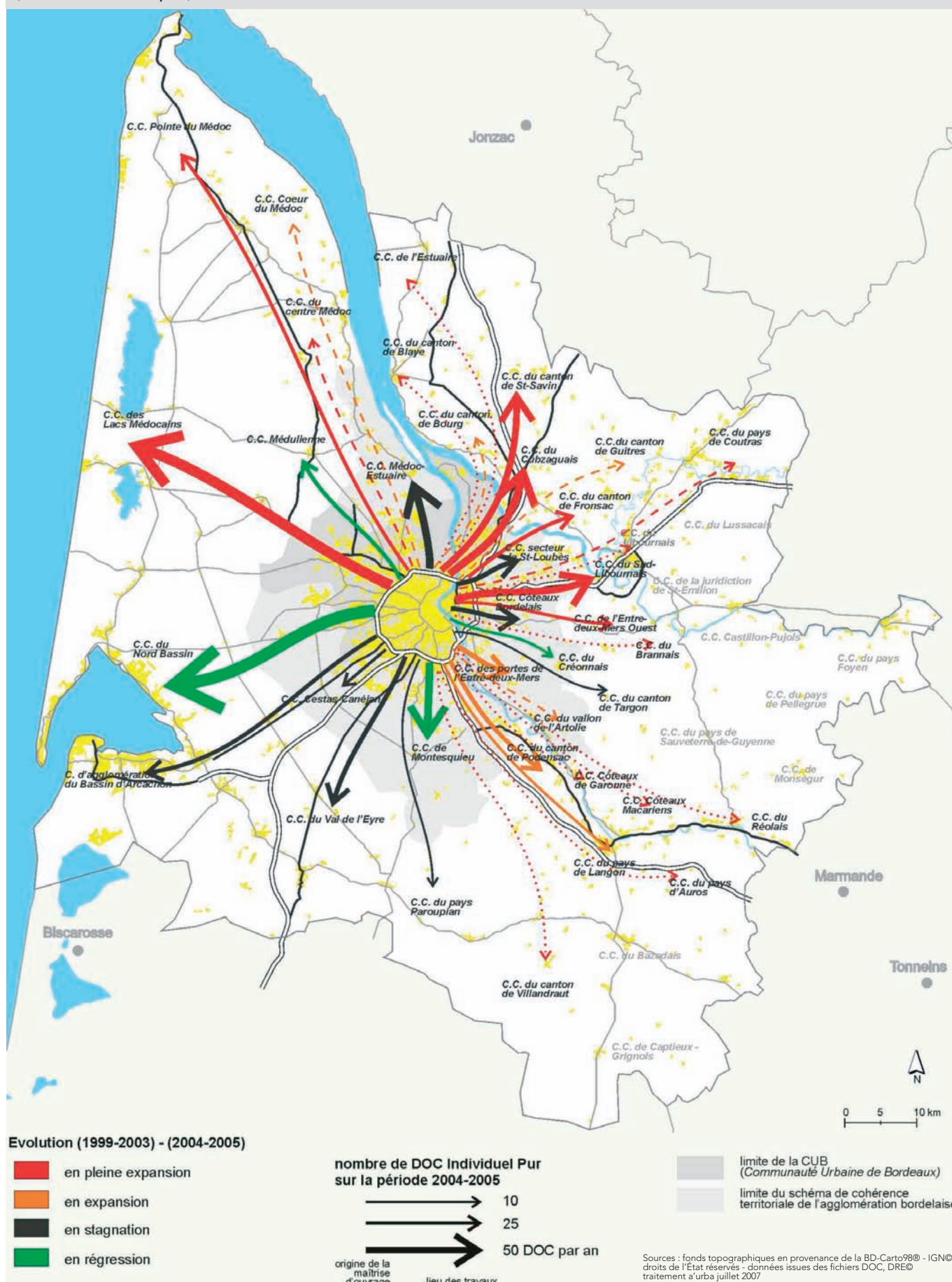
Les secteurs historiques du développement résidentiel connaissent une décélération de leur rythme de construction.

La métropole bordelaise et ses franges périphériques, le pourtour du bassin d'Arcachon, et la façade littorale restent les secteurs majeurs du développement résidentiel girondin. Entre 2004 et 2005, ces trois territoires concentrent les trois quarts des déclarations d'ouverture de chantier du département. A l'exception du littoral atlantique où l'héliotropisme reste un attrait incontournable, les deux autres secteurs privilégiés de la construction connaissent une perte du dynamisme résidentiel.

- **L'aire métropolitaine bordelaise présente un manque de dynamisme résidentiel sur le système urbain bordelais** (territoire communautaire et secteurs péri centraux), malgré une importante reprise de la construction, en particulier sur la commune de Bordeaux et les communes résidentielles du sud-libournais et de l'Entre-deux-mers. L'augmentation des coûts du foncier rend les secteurs (péri-) centraux moins accessibles, ce qui crée une perte d'attractivité au profit des communes périphériques et rurales environnantes et de plus en plus lointaines. En première couronne, les rythmes de construction restent élevés (Haute-Gironde, Libournais, Val de l'Eyre), malgré une perte de dynamisme sur les centralités urbaines. L'accélération des rythmes de construction se font davantage ressentir sur les centres urbains (Saint-Savin), et les communes rurales de la seconde couronne périurbaine.

→ Le phénomène d'accroissement des distances entre des lieux d'habitat situés de plus en plus loin en périphérie et des lieux de travail rappelle les enjeux environnementaux liés à la circulation automobile. Parallèlement, le développement résidentiel sur les couronnes périurbaines et les secteurs ruraux renvoie à la gestion (maîtrise) de l'urbanisation naissante afin d'éviter les phénomènes d'étalement urbain et de surcoûts pour les collectivités (équipements, réseau viaire, assainissement ..).

Mobilité résidentielle des habitants de la CUB entre 2004 et 2005 (maisons individuelles purs)



1 | Approche départementale

- **Les communes situées sur le Bassin d’Arcachon** poursuivent un important développement résidentiel, en particulier sur le secteur sud-ouest (Lanton, Biganos, Gujan-Mestras). La perte d’accessibilité des communes situées sur le pourtour du bassin d’Arcachon, liée à l’augmentation considérable du coût du foncier, favorise localement une décélération des rythmes de construction. Entre 2004 et 2005, on assiste alors à un développement résidentiel sans précédent sur les secteurs limitrophes du val de l’Eyre.

→ Le développement résidentiel en arrière-pays du Bassin d’Arcachon, tout comme le recul de l’aire métropolitaine bordelaise au sud-ouest, favorisent une croissance urbaine importante sur le Val de l’Eyre. Pour ce secteur situé à l’interface entre deux aires d’influence, se pose alors le problème de la gestion (maîtrise) de l’urbanisation.

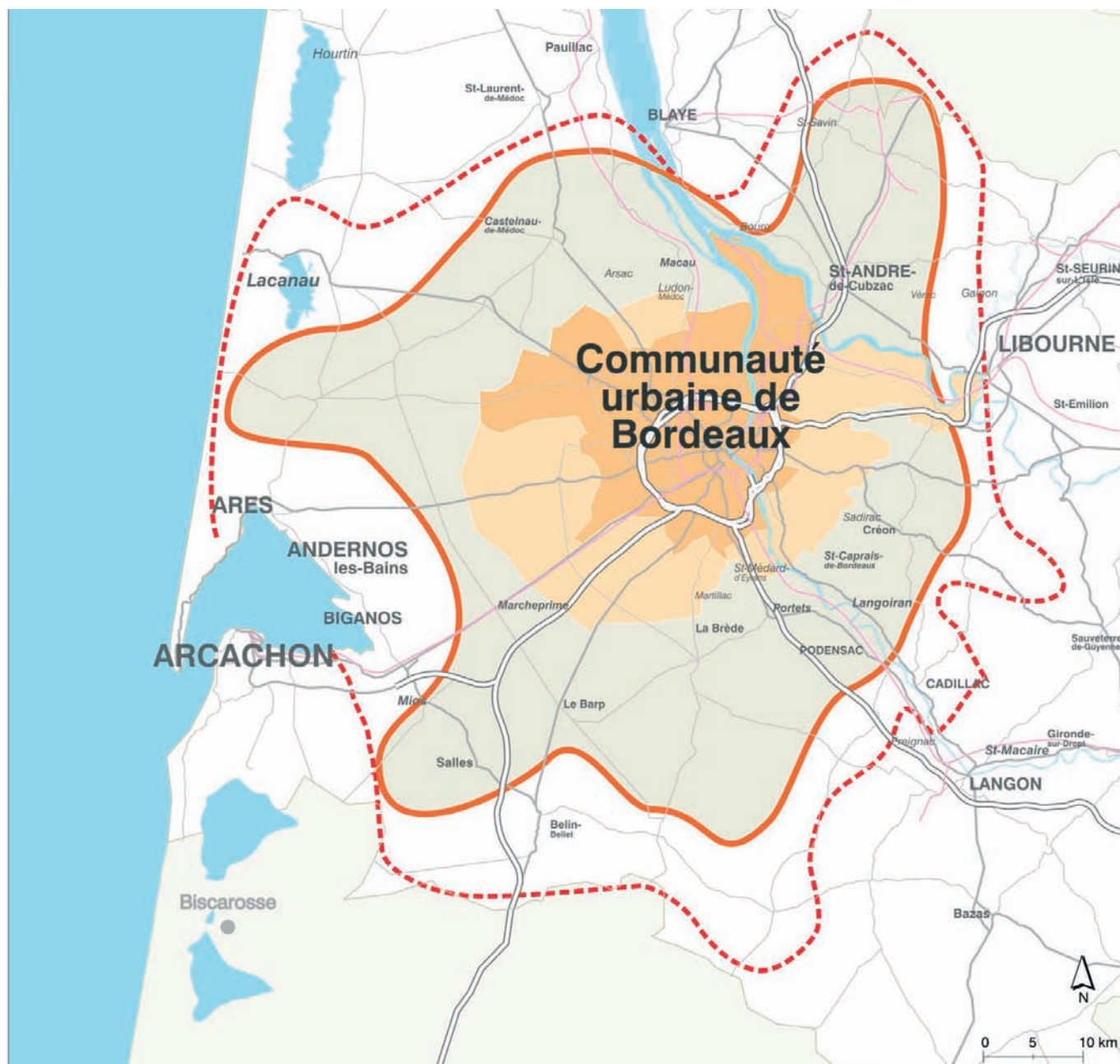
- **Le littoral atlantique en pleine expansion.** La zone littorale connaît, entre 2004 et 2005, un important développement résidentiel, après une période 1999-2003 moins dynamique. Ce sont surtout les stations balnéaires (Soulac-sur-mer, Verdon-sur-mer) qui portent le dynamisme de la construction, et apportent une diversification de l’offre en hébergements touristiques. Les stations des Lacs Médocains, Hourtin et Lacanau, par contre, ont un important développement résidentiel, axé sur les logements individuels (résidences secondaires). De par sa situation géographique, la zone littorale bénéficie d’une attractivité auprès des habitants de la CUB, et qui dépasse également le cadre départemental, en particulier sur la Pointe-Médoc.

Le dynamisme résidentiel des années 2004-2005 caractérise davantage les systèmes urbains du département, hors métropole bordelaise

L’important développement des systèmes urbains (hors secteurs privilégiés), concerne en particulier les territoires du Libournais (Libourne, Coutras, Saint-Seurin-sur-l’Isle, Saint-Denis-de-Pile), de la Haute-Gironde (Saint-André-de-Cubzac, Blaye) et des Rives de Garonne (Langon, Cadillac). Le dynamisme de la construction se manifeste par un recentrage du développement résidentiel sur les centres urbains (offre en hébergements diversifiée, avec une prédominance des logements collectifs) et secondairement, un développement des couronnes périurbaines, largement orienté sur l’accession à la propriété individuelle.

→ Le développement des couronnes urbaines, en périphérie des principaux systèmes urbains renvoie à la gestion (maîtrise de l’urbanisation), d’autant plus que certains secteurs se trouvent à l’interface de l’aire métropolitaine bordelaise

Le développement de l’urbanisation sur les secteurs ruraux, lié au recul des franges périphériques déjà conquises par la métropole bordelaise et au dynamisme résidentiel des autres systèmes urbains du département, laisse apparaître des espaces interstitiels (l’ouest du Grand Libournais, le Val de l’Eyre). Situés à la marge de deux aires d’influence, ces secteurs connaissent une forte pression foncière qui augmente sérieusement le coût d’acquisition d’un logement. Dans le même temps, les populations rurales, disposant d’un plus faible pouvoir d’achat, reportent leur propre désir d’accession à la propriété sur des secteurs non encore investis par la rurbanisation. L’installation des urbains sur les secteurs ruraux crée une sorte de mobilité résidentielle subie de la part habitants des campagnes girondines.



la métropole Bordelaise

(Unité urbaine de Bordeaux, définition INSEE,
+ UU d'Ambès,
+ UU de Martignas-sur-Jalles,
53 communes)

- un territoire central (la CUB)
- des territoires péri-centraux

des secteurs sous influences métropolitaines

- une aire d'influence
(au moins 30% des actifs occupés travaillent sur la métropole bordelaise)
- une aire d'influence potentielle
(20 à 30% des actifs occupés travaillent sur la métropole bordelaise)

1 | Approche départementale

1.1 | Les secteurs historiques du développement résidentiel

1.1.1 | L'aire métropolitaine de Bordeaux

La métropole bordelaise (= système urbain de Bordeaux, 53 communes) se compose d'un **territoire central** (la CUB, 27 communes, dont 23 centralités économiques) et de secteurs péri-centraux (26 communes, dont 13 centralités économiques). Lieu d'emploi privilégié du département, il dispose d'une influence économique sur plus d'une centaine de communes hors métropole en 1999 (30 % des actifs occupés ont un emploi sur le SU de Bordeaux). Au-delà de ce premier **espace résidentiel métropolitain**, plus d'une cinquantaine de communes connaissent une emprise économique plus modérée (20 à 30 % des actifs occupés ont un emploi sur le SU de Bordeaux)

La métropole bordelaise est le territoire qui, de part son poids économique (345 000 emplois en 1999) et démographique (760 000 habitants) influence et structure largement le reste du département. Le développement résidentiel girondin est extrêmement lié au dynamisme de la métropole, lieu privilégié de la croissance urbaine et génératrice de l'extension urbaine en périphérie.

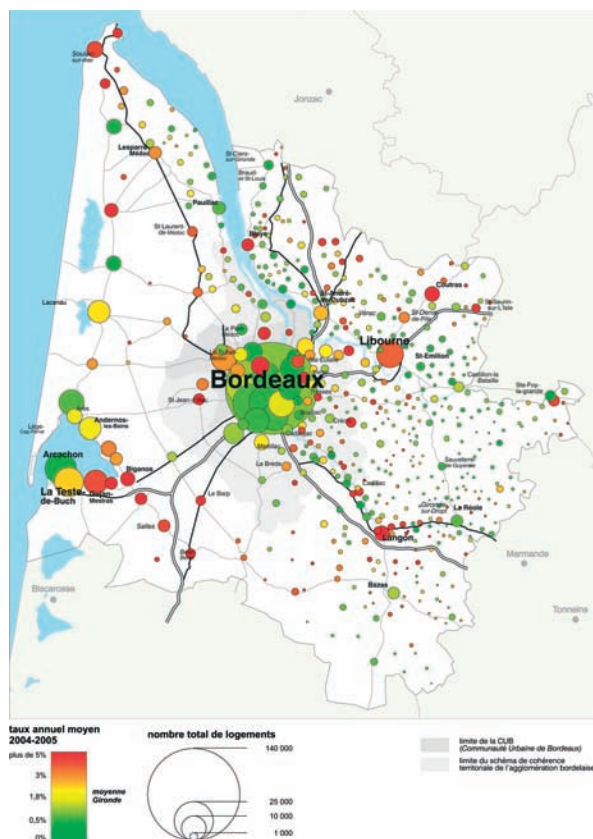
On retiendra ainsi que **le développement résidentiel girondin s'effectue majoritairement sur la métropole bordelaise** : entre 2004 et 2005, 41,7 % des DOC du département se sont réalisées sur son territoire (la CUB, territoire central, est le principal producteur de logements neufs). En moyenne, il s'agit d'une production de 5 245 logements par an, essentiellement des logements collectifs purs sur le centre urbain de Bordeaux, collectifs sur les secteurs infra-CUB (nord-ouest en particulier), et individuels sur les secteurs péri-centraux.

Parallèlement, le développement résidentiel réalisé à l'échelle du département est largement lié à l'installation de populations métropolitaines hors des limites de la métropole. **Entre 2004 et 2005, la mobilité résidentielle des habitants s'est accrue, en particulier l'accession à la propriété individuelle hors territoire métropolitain.**

Les couronnes résidentielles traditionnelles (aire d'influence de 30 %) restent les lieux privilégiés de construction. On relèvera toutefois une dynamique de construction portée par les habitants de la métropole sur la seconde aire d'influence (aire d'influence de 20-30 %) et sur les franges périphériques plus rurales. Entre 2004 et 2005, l'aire métropolitaine de Bordeaux tend ainsi à l'étendre spatialement.

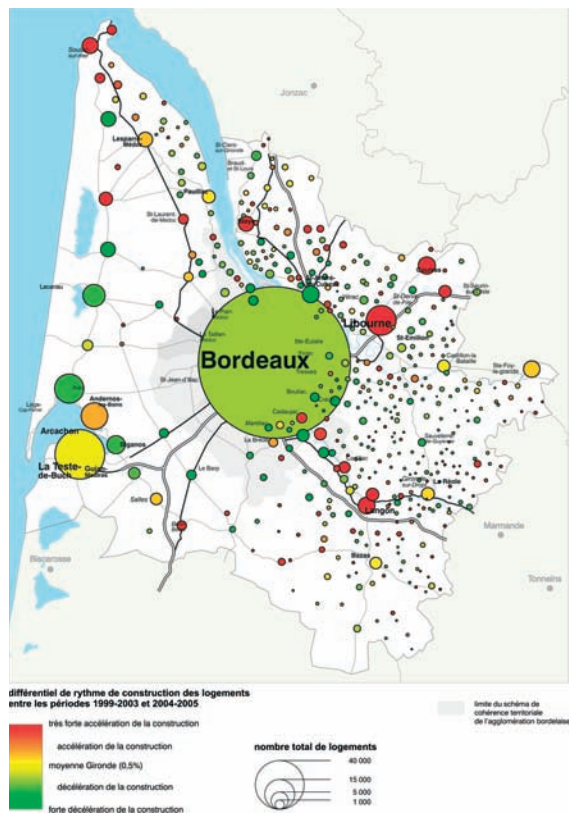
Rythme de construction 2004-2005

Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007



Dynamique 2004-2005

Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007



1 | Approche départementale

• Une importante reprise de la construction sur le territoire communautaire

La CUB est le pôle central du département, qui réalise le plus important volume de logements, tous modes de construction retenus. Entre 2004 et 2005, les 27 communes qui constituent son territoire totalisent **plus du tiers des DOC du département**. Ces deux années, la CUB a par ailleurs connu une reprise de la construction, avec un volume annuel de 4 356 DOC, soit 665 logements supplémentaires par rapport à la période précédente (1999-2003).

• La multiplication des opérations de logements collectifs sur Bordeaux

Le dynamisme de la construction de la CUB s'appuie sur la multiplication des opérations de logements collectifs, purs et mixtes (55 % du total des DOC du département). La CUB a ainsi réalisé un volume annuel de 3 000 logements collectifs entre 2004 et 2005, soit 900 logements supplémentaires par rapport à la période 1999-2003. Le centre urbain de Bordeaux en est le principal bénéficiaire (près de 1 500 logements collectifs purs par an).

Les autres modes de construction, notamment les logements individuels purs et groupés, sont peu représentatifs des constructions neuves sur la CUB. Entre 2004 et 2005, le poids de ces derniers a d'ailleurs davantage diminué que sur les autres secteurs du département. Il faut toutefois retenir que la CUB représente respectivement 14,5 % et 25,3 % dans le total girondin.

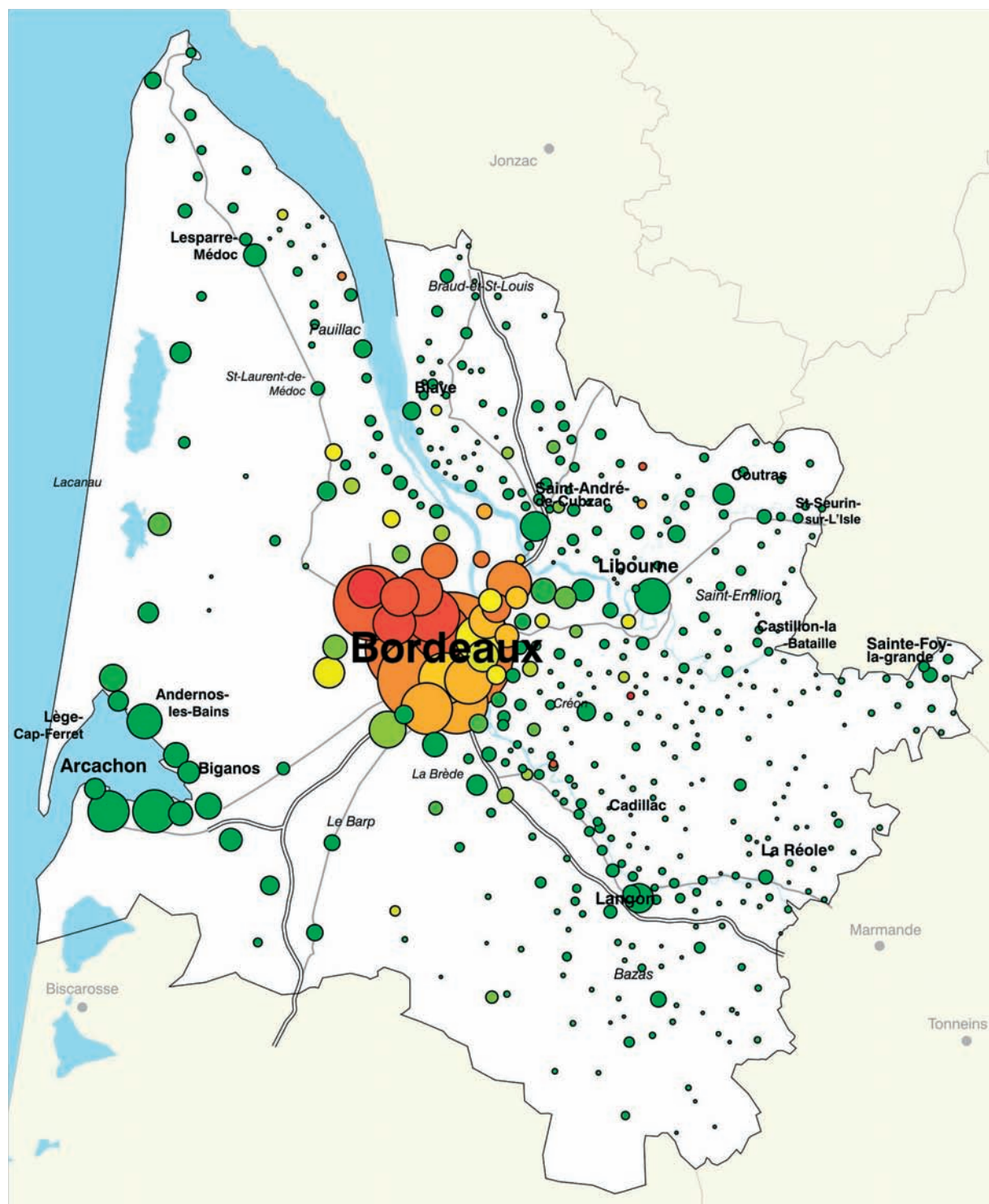
• Une accélération du développement résidentiel sur les secteurs péri centraux

Sur les secteurs CUB, périphériques à Bordeaux, seul le nord-Ouest maintient un rythme de construction important et poursuit un développement résidentiel (1 585 DOC par an). Le sud-Ouest poursuit une période d'essoufflement et connaît une nouvelle décélération de son rythme de construction. La rive Droite tend à stabiliser le rythme du développement résidentiel acquis sur la période précédente.

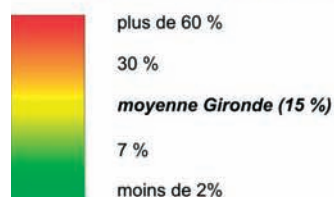
Les secteurs péri centraux poursuivent entre 2004 et 2005 un développement résidentiel déjà important à la période précédente. Les communes de l'Entre-deux-Mers (413 DOC par an) et des Landes et Graves (335 DOC par an) diversifient leur parc de logements individuels par de l'habitat collectif pur (25 % du total des DOC). C'est toutefois le secteur du sud-Libournais qui marque la plus importante dynamique résidentielle, totalement consacrée aux logements individuels.

En comparaison avec la dynamique de construction observée à l'échelle du département, la métropole ne fait pas partie des secteurs en pleine croissance résidentielle. L'augmentation des coûts du foncier lui fait perdre de son accessibilité auprès des habitants communautaires. Entre 2004 et 2005, la CUB connaît d'ailleurs **un accroissement notable de la mobilité résidentielle de ses habitants.**

Origine des DOC Individuel Pur réalisées sur le territoire de la métropole bordelaise, 2004-2005



sur 100 DOC-IP déclarées entre 2004 et 2005,
combien se réalisent sur la CUB?



limite de la CUB
(Communauté Urbaine de Bordeaux)
limite du schéma de cohérence
territoriale de l'agglomération bordelaise

Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'Etat réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

1 | Approche départementale

- **La métropole bordelaise de moins en moins accessible pour accéder à la propriété individuelle**

La métropole bordelaise est un territoire important dans la construction des logements individuels. Entre 2004 et 2005, la CUB et les secteurs péri centraux représentent 28,9 % du total des DOC Individuel du département, soit un volume annuel de plus de 2 000 logements (36,9 % à la période précédente). Malgré une nouvelle géographie du dynamisme résidentiel à l'échelle du département, notamment la croissance des autres systèmes urbains, la perte d'importance de la métropole bordelaise dans la construction des logements individuels révèle un problème d'accessibilité financière pour la majeure partie des habitants métropolitains.

- **Un territoire en perte d'accessibilité**

La quasi-totalité (91,8 % sur la CUB, 87,8 % sur les secteurs péri centraux) des DOC logement Individuel Pur réalisées sur la métropole bordelaise entre 2004 et 2005 sont initiées par ses propres habitants. La CUB, et ses secteurs péri centraux disposent donc **d'une très faible attractivité résidentielle**. Ce phénomène s'est par ailleurs accentué ces deux dernières années par rapport à la période 1999-2003. Compte-tenu de l'explosion des coûts du foncier, l'accession à la propriété individuelle sur la métropole bordelaise devient de plus en plus difficile.

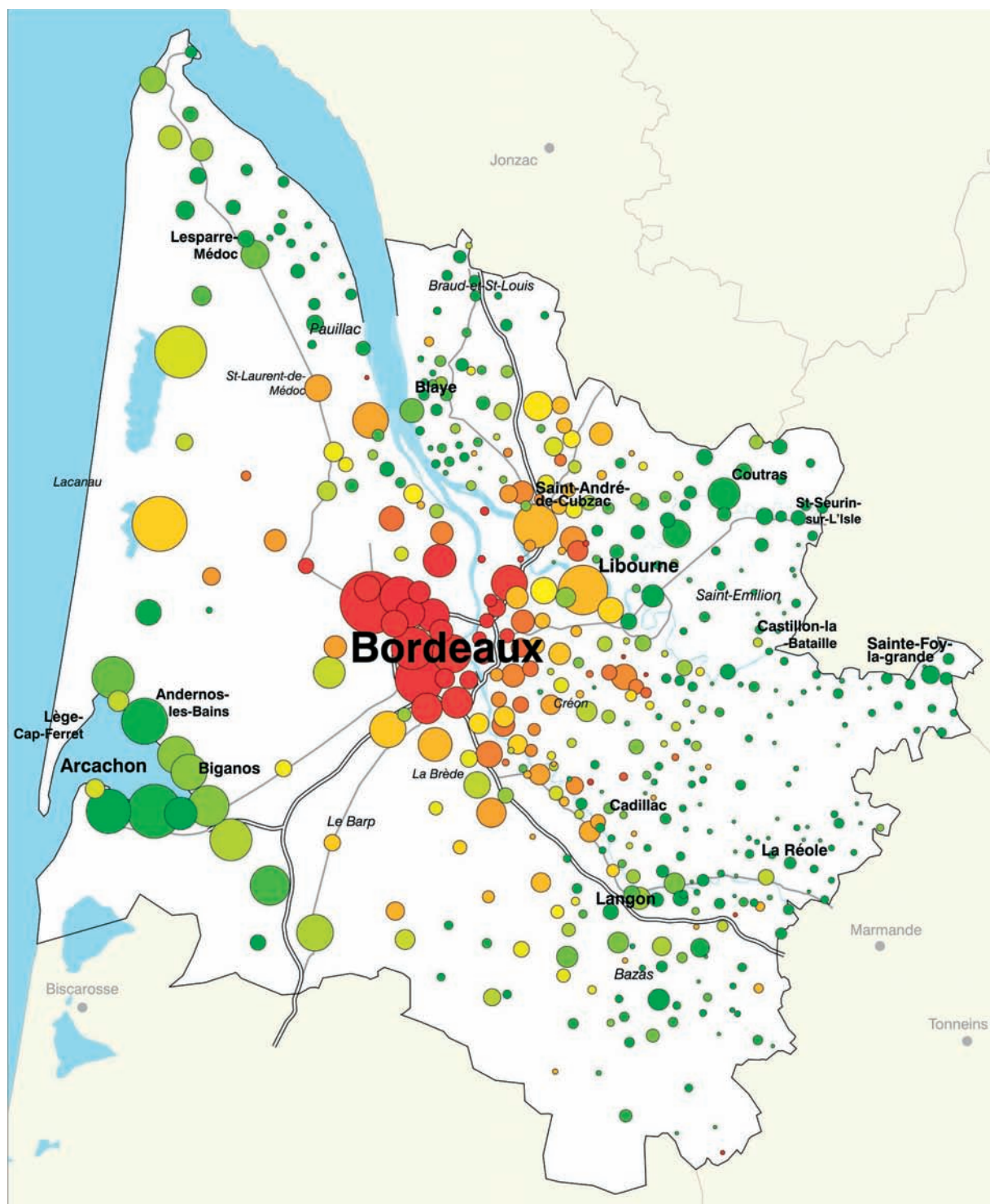
Seulement un tiers des habitants de la CUB construisent un logement individuel pur sur le territoire communautaire (42,3 % entre 1999 et 2003). Et seulement 5,6 % de la population des secteurs péri centraux portent une DOC Individuelle Pur sur la CUB (13 % à la période précédente).

- **Une mobilité résidentielle importante et diffuse**

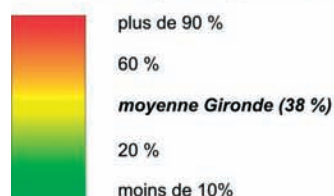
Entre 2004 et 2005, seulement un tiers des DOC en logements Individuel Purs initiées par les habitants de la CUB se réalise sur le territoire communautaire (contre 42,3 % sur la période 1999-2003). Autrement dit, les deux tiers des DOC Individuel Purs portées par les habitants de la CUB se réalise hors territoire communautaire. La population présente donc une **mobilité résidentielle importante et croissante**.

Bien qu'ayant quelques destinations privilégiées, de nature historique (bassin d'Arcachon, littoral atlantique), ou contemporaines (Médoc-Estuaire, Montesquieu, Axe de la Garonne), voire plus récente (Cubzaguais, sud-Libournais,,), la mobilité résidentielle des habitants de la CUB est **diffuse et de plus en plus lointaine**.

Destination des DOC Individuel Pur portées par les habitants de la métropole bordelaise, 2004-2005



sur 100 DOC-IP réalisées entre 2004 et 2005,
combien sont portées par un habitant de la CUB ?



limite de la CUB
(Communauté Urbaine de Bordeaux)

limite du schéma de cohérence
territoriale de l'agglomération bordelaise

Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'Etat réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

1 | Approche départementale

• Un accès à la propriété individuelle de plus en plus lointain, et sur des secteurs ruraux

Les territoires péri centraux, c'est-à-dire les 26 communes du SU de Bordeaux hors CUB, présentent des volumes de construction assez importants, mais perdent nettement de leur accessibilité auprès de la population communautaire. Les secteurs des Landes & Graves et de l'Entre-deux-Mers du Scot en sont les meilleurs exemples.

Les systèmes urbains et les **foyers de peuplement** de l'aire d'influence bordelaise restent une destination privilégiée. Ils attirent cependant de moins en moins d'habitants de la métropole. Seul le système urbain de **Saint-André-de-Cubzac** (Haute-Gironde) mais également les unités urbaines de **Saint-Caprais-de-Bordeaux**, de **Langoiran** (axe de la Garonne) et de **Portets** (Langonnais) restent attractifs auprès des populations communautaires.

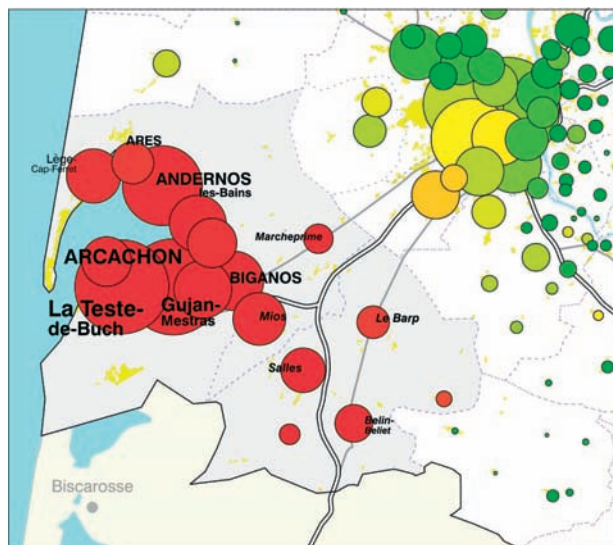
Ce sont les communes polarisées et surtout les secteurs ruraux qui affichent les dynamiques les plus importantes entre 2004 et 2005. Sur l'aire d'influence de 1999, les secteurs traditionnels d'accès à la propriété individuelle pour les habitants de la métropole poursuivent un développement résidentiel non-négligeable. Les rythmes sont toutefois moindres par rapport à la période 1999 et 2003. On observe ainsi une perte d'attractivité sur les secteurs du **sud du Médoc** (Médoc-Estuaire, Médulienne), du **Cœur-Entre-deux-Mers** (Créonnais, mais également canton de Targon) et des **Graves & Landes** (Montesquieu, mais également pays Paroupian). L'essentiel de la dynamique des logements individuels purs se trouvent sur deux axes majeurs : la **Haute-Gironde** (canton de Saint-Savin et Cubzaguais) et le **Libournais** (canton de Fronsac et Entre-deux-Mers-Ouest).

Sur le reste du département non-encore polarisé en 1999 par le SU bordelais, la répartition des logements individuels purs réalisés ces deux dernières années laisse percevoir **une permanence des destinations privilégiées** (le Bassin d'Arcachon en phase de régression, et le littoral atlantique en pleine expansion) mais surtout **quelques destinations nouvelles ou qui se confirment** pour les habitants de la CUB.

La période 2004-2005 met en évidence **l'extension de l'aire métropolitaine définie en 1999**. Bon nombre de communes situées en périphérie de l'espace polarisé par le SU de Bordeaux connaissent un développement résidentiel non-négligeable. Concernant majoritairement des logements individuels purs initiés par les habitants de la métropole, ce dynamisme repousse les limites de l'aire d'influence initiale. On observe ce phénomène sur les EPCI du **Médoc-Estuaire**, du **pays Paroupian** et du **canton de Villandraut**, de **Podensac**, mais aussi du **canton de Saint-Savin** et dans le **pays du Libournais**.

Origine des DOC

Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN®
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE®
traitement a'urba juillet 2007

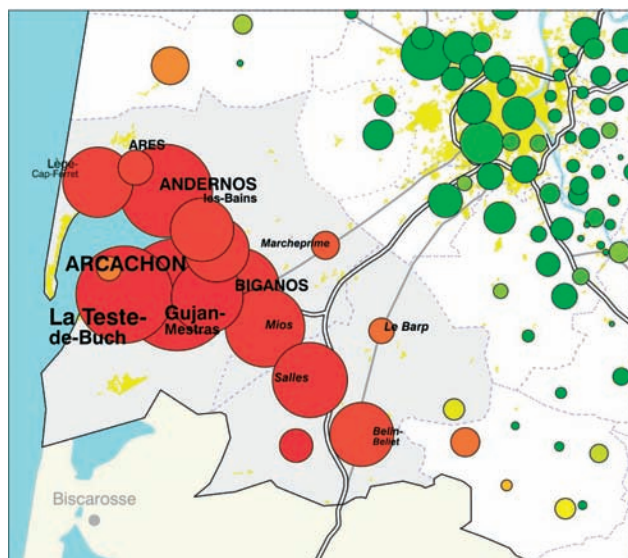


sur 100 DOC-IP déclarées entre 2004 et 2005,
combien se réalisent sur le pays d'Arcachon et du val de l'Eyre ?



Destination des DOC

Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN®
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE®
traitement a'urba juillet 2007



sur 100 DOC-IP réalisées entre 2004 et 2005,
combien sont portées par un habitant du "pays" ?



1 | Approche départementale

1.1.2 | Le Bassin d'Arcachon

Le bassin d'Arcachon concerne deux territoires distincts : la **COBAS** (sud Bassin) et la **COBAN** (nord Bassin). Entre 2004 et 2005, les 12 communes concentrent 13,6 % du total des DOC du département. Ce secteur en pleine expansion connaît depuis plusieurs décennies **les plus importants rythmes de construction du département**. Avec un volume annuel de 1 715 DOC entre 2004 et 2005, le bassin d'Arcachon connaît une accélération de son dynamisme résidentiel, avec **400 constructions supplémentaires par rapport à la période 1999-2003**. Au regard de la dynamique observée à l'échelle du département entre 2004 et 2005, on retiendra toutefois que le bassin d'Arcachon ne connaît pas les dynamismes les plus importants.

Disposant d'une certaine attractivité auprès des habitants de la CUB, mais également bien au-delà les limites du département, **le développement de la construction est de plus en plus le fait de la population endogène**.

- **Le sud bassin, un territoire fonctionnant en vase clos**

La **COBAS** connaît un développement de la construction bien plus important entre 2004 et 2005 (2,77 % par an) que sur la période précédente (1,64 entre 1999 et 2003). Le dynamisme résidentiel s'appuie sur **la multiplication des opérations de logements collectifs purs** (9,4 % du total des DOC du département) mais également sur **une diversification du parc de logements neufs**. Entre 2004 et 2005, la COBAS a réalisé un volume annuel moyen de 445 logements collectifs, soit 200 logements supplémentaires par rapport à la période 1999-2003. Alors que les logements individuels purs sont à la baisse entre 2004 et 2005, on note **une augmentation des logements individuels, groupés et mixtes**, en particulier sur les communes périphériques à Arcachon.

Le développement résidentiel lié aux logements Individuels purs est majoritairement le fait de la population endogène : entre 2004 et 2005, les deux tiers des DOC de la COBAS sont initiés par les habitants de l'EPCI. L'attractivité non-négligeable de ce secteur concerne avant tout le territoire national (16 % des DOC), et secondairement les habitants de la CUB (11,7 %). Ces modalités étaient déjà en place entre 1999 et 2003 ; la COBAS se révélait par ailleurs également attractive, pour les EPCI voisines de Montesquieu et de Cestas-Canéjan. Connaissant une sévère augmentation des coûts du foncier, **le sud-bassin est peu accessible pour le reste du département et devient de moins en moins attractif pour les territoires limitrophes**.

Le sud-Bassin présente **une importante stabilité résidentielle** : entre 2004 et 2005, les trois quarts des DOC Individuels purs portées par les habitants de la COBAS, se réalisent sur l'EPCI. Ce phénomène tend toutefois à diminuer par rapport à la période 1999-2003 (83,4 %). Compte-tenu du coût du foncier, **l'accession à la propriété individuelle se réalise hors des limites de l'EPCI**. On observe ainsi une augmentation de la mobilité résidentielle de la population de la COBAS, vers le proche nord-Bassin, mais surtout vers les secteurs ruraux proches du Val de l'Eyre et du pays Paroupian.

1 | Approche départementale

- **Le nord bassin**

La **COBAN** connaît un dynamisme résidentiel important entre 2004 et 2005 (2,17 % par an), et croissant par rapport à 1999-2003 (1,64 %). L'accélération des rythmes de construction est toutefois en-deçà de la dynamique observée à l'échelle du département. Malgré un volume annuel de 805 DOC entre 2004 et 2005, la COBAN n'est pas représentative du dynamisme résidentiel girondin.

Le développement de la construction s'appuie largement sur la **multiplication des logements individuels purs** (9,4 % du total des DOC du département), mais également sur une certaine diversification du parc de logements neufs. Entre 2004 et 2005, les logements individuels purs restent le principal mode de construction (53,2 % des DOC). La multiplication des autres modes de construction, en particulier des logements collectifs purs (160 DOC annuelles) et des logements individuels groupés (155 DOC par an) marque toutefois des changements dans la consommation des modes d'habiter.

Le développement des logements individuels purs est majoritairement lié aux habitants de l'EPCI : 50,1 % des DOC réalisées sur la COBAN sont à l'initiative de la population endogène. L'attractivité non-négligeable des communes du nord-Bassin s'exerce essentiellement auprès des habitants de la CUB (24,7 % des DOC), et secondairement sur le territoire national (13,7 % hors Gironde). En comparaison avec les modalités du développement résidentiel de 1999-2003, on observe une nette diminution de la population communautaire (- 8 points), à la faveur des autochtones. Compte-tenu du coût du foncier, l'attractivité résidentielle de la COBAN tend à s'estomper ; le dynamisme de la construction s'inscrit davantage au niveau local.

Parallèlement, la **COBAN présente une très importante stabilité résidentielle** : entre 2004 et 2005, la grande majorité (82,1 %) des DOC en logements individuels purs portés par les habitants du nord-Bassin, se réalisent sur l'EPCI. La mobilité résidentielle de la population reste modérée, en comparaison avec la période précédente (1999-2003). On notera toutefois l'émergence d'une nouvelle destination privilégiée, la C.C. des Lacs Médocains.

1 | Approche départementale

1.1.3 | La zone littorale

La zone littorale comprend la C.C. de la Pointe-Médoc et les trois communes littorales de la C.C. des Lacs Médocains. Entre 2004 et 2005, ce secteur connaît un impressionnant développement résidentiel, affichant un volume annuel de presque 1 000 logements neufs par an, soit plus du double de la période précédente (1999-2003). Avec un rythme annuel moyen de 3,2 % alors qu'il n'était que de 1,5 % entre 1999 et 2003, la zone littorale fait partie des secteurs girondins les plus dynamiques du département. Si la population locale affiche une importante stabilité résidentielle (plus de 75 % des DOC portées par les habitants des EPCI se réalisent sur le territoire des EPCI), la zone littorale dispose d'une très forte attractivité résidentielle, auprès des habitants de la CUB, mais également de la France entière.

Entre 2004 et 2005, **les communes rurales de l'estuaire, et les stations de villégiature du littoral Atlantique** (Grayan-et-l'hôpital, Naujac-sur-mer) affichent des rythmes de construction élevés, avec un développement résidentiel orienté sur les logements individuels purs.

La centralité économique de la Pointe-Médoc, **Soulac-sur-mer**, connaît un important développement résidentiel avec une diversification de son offre en hébergements : les deux tiers des DOC sont des logements collectifs, mixtes et purs. Avec une moyenne de 153 DOC par an, Soulac-sur-mer a réalisé 95 logements supplémentaires par rapport à la période précédente (1999-2003).

Le Verdon-sur-mer, sur l'estuaire de la Garonne, affiche une importante reprise de la construction (154 DOC annuelles). La commune connaît un développement résidentiel orienté sur les logements collectifs purs, qui intervient après un manque cruel de dynamisme depuis les années 1990'.

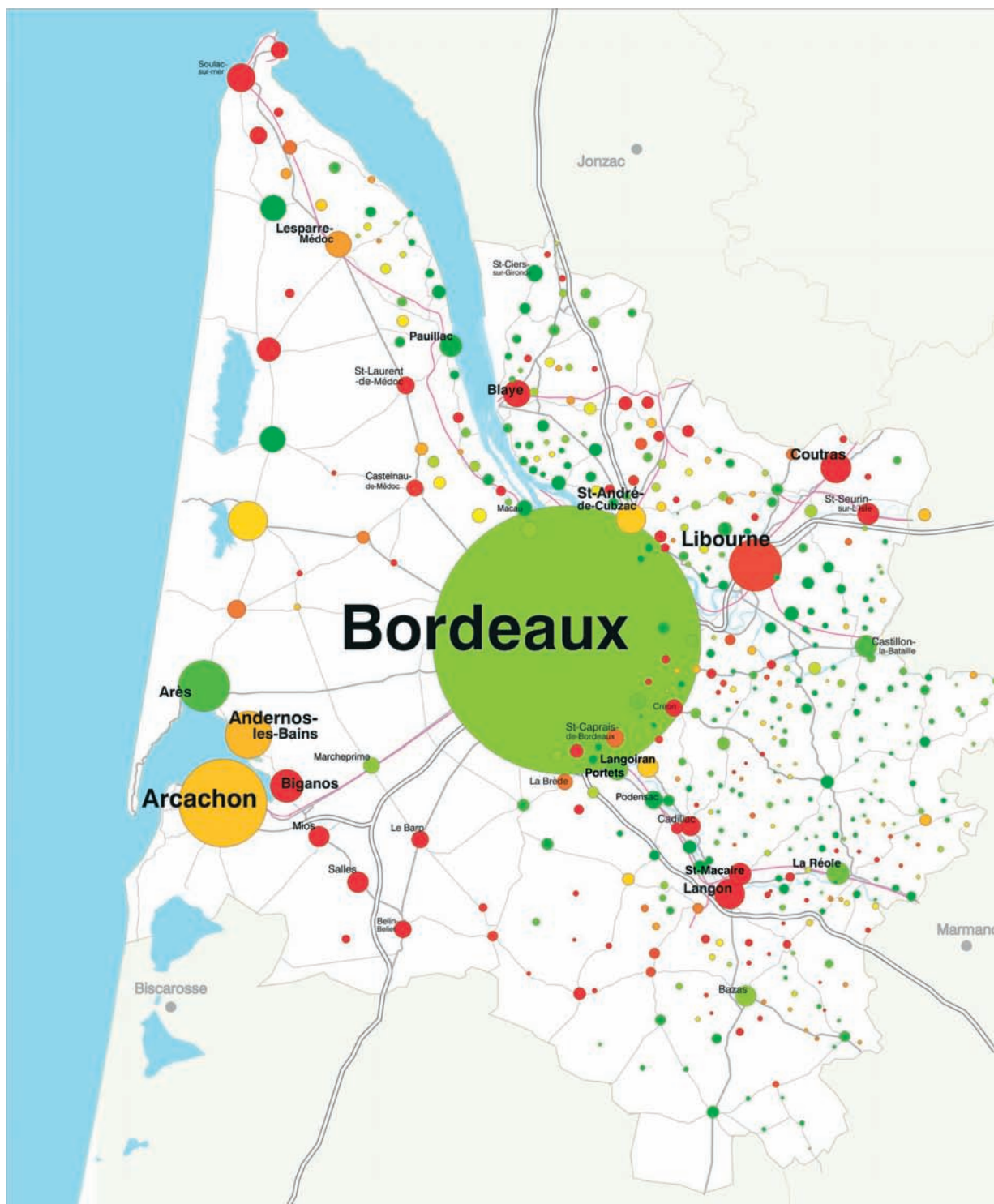
La C.C. de la Pointe-Médoc est un secteur qui bénéficie d'une **forte attractivité, qui s'est accrue entre 2004 et 2005**. Le développement des logements Individuels Purs est le fait d'une population venant de la France entière (27,1 %), mais également des habitants de la CUB (20,1 % des DOC).

La centralité économique des Lacs Médocains, **Lacanau**, station balnéaire structurante du littoral Atlantique, poursuit un développement résidentiel axé sur les logements individuels, purs et groupés. Dans la continuité de la période précédente, Lacanau réalise un volume annuel d'environ 170 logements par an, marquant ainsi une stagnation de son dynamisme résidentiel.

Sur le littoral atlantique c'est davantage la station balnéaire d'**Hourtin** qui caractérise le dynamisme de la période 2004-2005. Avec un rythme annuel moyen de 7,74 %, Hourtin réalise un volume moyen de 233 logements neufs par an. Après avoir connu une très nette décélération de son développement résidentiel, la station connaît, entre 2004 et 2005, un impressionnant dynamisme de la construction, basé sur les logements individuels mixtes et purs.

La C.C. des Lacs Médocains, notamment la zone littorale, dispose d'une **très forte attractivité résidentielle** : seulement 18,7 % des DOC Individuel Pur réalisées sur son territoire sont portées par la population autochtone. Le développement des logements individuels purs sont majoritairement le fait de la population communautaire (41,9 %) et secondairement des habitants de France entière (20,6 %).

Rythme de construction annuel moyen sur le territoire girondin entre 2004 et 2005
(unités urbaines + communes)



**taux annuel moyen
2004-2005**
(en pourcentages)

plus de 5
3
1,8
0,5
0



*moyenne
Gironde*

nombre total de logements



40 000
15 000
5 000
1 000

Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

1 | Approche départementale

1.2 | Un important développement des secteurs urbains

Alors que l'aire métropolitaine bordelaise et le Bassin d'Arcachon concentrent encore la majeure partie des déclarations d'ouverture de chantier, le dynamisme résidentiel semble se ralentir au regard des rythmes de construction observés sur les autres secteurs urbains du département. Le « **Grand Libournais** » (Libourne, Coutras, Saint-Seurin-sur-l'Isle) et les « **Rives de Garonne** » (Langon, Saint-Macaire, Cadillac) et le **Blayais** sont les secteurs qui affichent les plus importants dynamismes résidentiels.

Les centres urbains développent une offre en hébergements assez diversifiée, même si les logements collectifs représentent la grande majorité de l'offre nouvelle. Les couronnes périurbaines, par contre, connaissent une floraison des logements individuels, en particulier les logements individuels purs. **L'origine de ces DOC montrent que le développement résidentiel s'appuie, le plus souvent, sur un dynamisme local.** La croissance des secteurs urbains est donc le fait de la population endogène. **On constatera toutefois une part croissante de la population communautaire dans les couronnes périurbaines, mais également dans les centres urbains.**

1 | Approche départementale

1.2.1 | Le secteur du Libournais : développement urbain et dynamisme périphérique

Le secteur du système urbain de Libourne (26 communes) se situe sur les trois EPCI du Libournais, du canton de Guîtres et du canton de Fronsac. Il comprend ainsi le système urbain de Libourne, composé de deux pôles d'emploi (Libourne et Saint-Denis-de-Pile), qui disposent d'une influence sur les communes environnantes, majoritairement situées au nord et au sud-ouest.

Le secteur du SU de Libourne connaît sur la période 2004-2005, un développement très important de la construction. Avec un rythme annuel moyen de 2,4 %, ce territoire figure **parmi les secteurs les plus dynamiques du département**. Il représente un volume de 570 constructions neuves par an, soit 320 logements supplémentaires par rapport à la période précédente (1999-2003). Ce phénomène vient rompre avec le manque de dynamisme résidentiel observé depuis 1990, où les rythmes de construction étaient bien en-deça des moyennes girondines.

- **Les centres urbains au cœur du développement résidentiel**

Entre 2004 et 2005, **le centre urbain de Libourne porte l'essentiel du développement résidentiel** : la commune rassemble à elle seule 70 % des DOC de son secteur, alors qu'elle en représentait seulement 43,1 % à la période précédente (1999-2003). Largement basé sur le développement des logements collectifs, purs et mixtes (95,7 % des DOC du secteur), Libourne a construit 400 nouveaux logements par an, dont 300 logements collectifs. Il s'agit là du plus important développement résidentiel observé à l'échelle du département.

Le centre urbain de Saint-Denis-de-Pile (canton de Guîtres), connaît un important dynamisme depuis 1999, et poursuit son développement résidentiel sur des rythmes similaires, davantage basé sur les logements individuels, purs et groupés. Si la population locale du canton de Guîtres reste un commanditaire important pour les logements individuels purs, les habitants de la proche CC du Libournais participent davantage au développement résidentiel. On observe également une présence croissante de la population communautaire parmi les DOC Individuel Pur à Saint-Denis-de-Pile.

- **Un renforcement du dynamisme local sur les centres urbains**

Le développement résidentiel est majoritairement **le fait de la population endogène** : 61,6 % des DOC Individuel Pur réalisées sur la CC du Libournais (UU de Libourne) sont portées par les habitants de l'EPCI. On note toutefois **une certaine attractivité auprès des habitants de la CUB** (15,1 % des DOC). Ces modalités du développement résidentiel, déjà présentes entre 1999 et 2003, tendent vers **un renforcement du dynamisme local** puisque l'on observe une nette augmentation du poids des autochtones dans les logements individuels purs entre les deux périodes (54,2 % pour 1999-2003).

1 | Approche départementale

• Un développement des secteurs périphériques

Le développement résidentiel concerne, dans un second temps, **les aires d'influence du système urbain de Libourne**. Si la première couronne 1 tend à stabiliser le dynamisme de sa construction, la seconde couronne tout comme l'espace situé à l'interface des aires d'influence de Libourne et de Bordeaux connaît un développement important, basé sur les logements individuels purs.

Entre 2004 et 2005, les habitants de l'unité urbaine de Libourne favorisent le développement résidentiel des couronnes périphériques. Le quart des DOC Individuel Pur initié par la population libournaise se réalise sur la seconde couronne (14 % seulement entre 1999 et 2003).

La population de la CC du Libournais se caractérise d'ailleurs par **une importante mobilité résidentielle** hors EPCI : entre 2004 et 2005, seulement 27,4 % des DOC Individuel Pur portées par les habitants se réalisent sur le territoire de la CC du Libournais. La grande majorité des logements individuels se construisent sur les secteurs voisins, en particulier la **C.C. du canton de Guîtres** (22 % des DOC), mais également les C.C. proches du **sud-Libournais**, du **canton de Fronsac**, et plus éloignés de **Coutras**. Cette tendance au développement résidentiel de plus en plus éloigné du centre urbain initial, facilitée par le réseau viaire, déjà perceptible entre 1999 et 2003, et s'est poursuivie ces deux dernières années.

• Une attractivité résidentielle accrue sur les secteurs périphériques

La couronne périurbaine située au sud-ouest (CC du canton de Fronsac), à l'interface de l'influence des SU de Bordeaux et de Libourne, devient de plus en plus attractive pour les habitants de la CUB (38,5 % des DOC Individuel Pur) et du Cubzagais (12,4 %). Entre 2004 et 2005, le développement résidentiel de la CC de Fronsac s'est ainsi davantage réalisé à l'initiative de populations exogènes. Dans le même temps, la mobilité des habitants s'est accru, en particulier vers les communes du canton de Guîtres.

La couronne périurbaine située au nord (CC du canton de Guîtres) majoritairement sous influence du SU de Libourne, est de plus en plus attractive pour les habitants de la CUB et secondairement du Fronsacais. Dans le même temps, l'importante stabilité résidentielle de la population observée sur la période 1999-2003, a laissé place à une certaine mobilité vers la CC du pays de Coutras voisin.

(1) première couronne = aire d'influence, voir annexe

1 | Approche départementale

1.2.2 | Langon, et les secteurs périphériques

Le secteur du Langonnais (19 communes) est à cheval entre la C.C. du pays de Langon et des Côteaux Macariens. Il comprend le SU de Langon (3 communes) et ses aires d'influence, y compris le foyer de peuplement de Saint-Macaire (5 communes) qui constitue la partie Nord-Est de la seconde couronne.

Entre 2004 et 2005, ce territoire figure **parmi les secteurs les plus dynamiques du département**. Il représente un volume annuel de 630 constructions neuves, soit une production 460 logements neufs supplémentaires par rapport la période 1999-2003. Alors que la construction restait concentrée sur les communes de l'UU de Langon, les deux dernières années montrent un important développement résidentiel sur l'ensemble du secteur.

- **Langon**

Le centre urbain de Langon est le principal moteur de ce dynamisme : avec un volume annuel de **327 logements neufs entre 2004 et 2005** (soit 280 logements supplémentaires par rapport à 1999-2003), la commune concentre plus de la moitié du total des DO.C. du secteur. L'essentiel de la construction se traduit par **des logements collectifs, purs et mixtes** (85 % des DOC de la commune).

Les communes attenantes à Langon, et davantage encore la première couronne, poursuivent un développement résidentiel, basé sur les logements individuels purs avec des rythmes de construction importants.

Le développement des logements individuels purs sur le SU de Langon est **majoritairement porté par la population endogène**. Entre 2004 et 2005, on observe toutefois une attractivité non-négligeable auprès des habitants de la CUB (20,8 % des DOC IP). Situées à fait de l'agglomération bordelaise, l'ensemble des communes du système urbain deviennent attractives, car davantage accessibles financièrement, pour les habitants de la CUB.

- **Saint-Macaire**

Le plus important dynamisme se réalise toutefois sur l'UU de Saint-Macaire, seconde couronne résidentielle du SU de Langon. Ce territoire concentre 15,7 % des DOC du secteur de Langon entre 2004 et 2005, (1,3% sur la période 1999-2003). Le développement résidentiel entre 2004 et 2005 s'est manifesté avec la multiplication des logements individuels purs.

Le développement des logements individuels sur l'UU de Saint-Macaire est lié à deux phénomènes distincts. D'une part, la fonction de **foyer de peuplement** s'est particulièrement développée, **devenant de plus en plus attractive auprès du proche langonnais, et du plus éloigné territoire communautaire**. Par ailleurs, la stabilisation de la population sur l'EPCI (59,5 % des DOC entre 2004 et 2005, au lieu de 39 % entre 1999 et 2003) a apporté sa contribution.

1 | Approche départementale

1.3 | Les centres urbains secondaires

1.3.1 | Le secteur Nord-Est du Grand Libournais

La C.C. du pays de Coutras connaît, entre 2004 et 2005, une très nette accélération de sa dynamique résidentielle, passant d'un rythme de construction annuel moyen estimé à 1,28 pour la période 1999-2003 à 2,76 % sur ces deux dernières années.

Le développement résidentiel réalisé entre 2004 et 2005 s'inscrit essentiellement sur les centres urbains de **Coutras et Saint-Seurin-sur-l'Isle** qui connaissent un nouvel essor. La fonction de **centres urbains au sein d'un espace plutôt rural les rend attractifs pour la population endogène** (CC du pays de Coutras) et pour les communes limitrophes de la Dordogne. Disposant d'une assise foncière encore accessible pour les populations urbaines désireuses d'accéder à la propriété individuelle, ces secteurs sont également **attractifs pour les habitants de la C.C. du Libournais, et de la CUB.**

• Coutras, un développement résidentiel sur l'ensemble du secteur

Le secteur de Coutras bénéficie d'une très nette accélération de son dynamisme résidentiel. Avec un rythme de construction annuel de 3,5 % entre 2004 et 2005, ce territoire représente un volume annuel de 191 DOC, soit 132 logements supplémentaires par rapport à la période précédente (1999-2003).

Le centre urbain de Coutras en est la principale bénéficiaire, avec une offre diversifiée en hébergements. Située dans un espace rural, la commune est attractive pour la population des communes de l'EPCI, mais également du canton de Guîtres voisin.

Les communes attenantes à Coutras (communes de l'UU), tout comme l'aire d'influence potentielle, connaissent une nette accélération de leur rythme de construction entre 2004 et 2005, basée sur les logements individuels purs.

• Saint-Seurin-sur-l'Isle, un recentrage de la construction sur le centre urbain

Entre 2004 et 2005, le dynamisme résidentiel du secteur de Saint-Seurin-sur-l'Isle vient rompre avec le développement périphérique observé sur la période 1999 et 2003. **L'UU de Saint-Seurin-sur-l'Isle** (3 communes) **porte l'essentiel du développement résidentiel** (95 % des DOC du secteur).

Le centre urbain de Saint-Seurin-sur-l'Isle connaît un rythme de construction très important (5,4% par an). Entre 2004 et 2005, la commune entame une reprise de son développement résidentiel avec une offre en logements individuels, notamment groupés. Les deux communes attenantes ont des rythmes de construction moindres, concentrés sur les logements individuels purs.

1 | Approche départementale

1.3.2 | La Haute-Gironde : un dynamisme sans précédent sur le Blayais

Le secteur de Blaye (14 communes) se situe sur la CC de Blaye, et comprend le système urbain de Blaye (5 communes) et une aire d'influence de 9 communes. Entre 2004 et 2005, ce secteur connaît un impressionnant développement résidentiel, avec un rythme moyen de construction de 4,45 %, soit un volume annuel de 284 logements neufs. Ce phénomène rompt avec le manque de dynamisme résidentiel installé depuis 1990 (47 logements neufs par an entre 1999 et 2003). Ce territoire est ainsi **parmi les secteurs les plus dynamiques du département**.

Le centre urbain de Blaye porte l'essentiel du développement résidentiel (52,7 % des DOC du secteur), avec une offre assez diversifiée en hébergements, même si la commune rassemble la totalité des logements collectifs purs.

Les communes attenantes à Blaye (communes de l'UU), notamment Saint-Martin-Lacaussade, affichent un important développement résidentiel, assez diversifié dans ses modes d'hébergement.

Le développement résidentiel concerne, dans un second temps, **la seconde couronne périurbaine**, au nord-est et au sud-est du système urbain, et se matérialise par le développement des logements individuels, purs en particulier.

Entre 2004 et 2005, le développement des logements individuels purs sur la CC du canton de Blaye, et en particulier sur les couronnes péri urbaines, est majoritairement lié à la population endogène. On observe toutefois une attractivité non-négligeable auprès des habitants de la CUB (19,5 % des DOC Individuel Pur), et des communes hors département (12,6 %).

Dans le même temps, **la stabilité résidentielle des habitants de l'EPCI s'est accrue** : 61,4 % des DOC Individuel Pur portées par la population de la CC du canton de Blaye, se réalisent sur le territoire de l'EPCI (contre 51,6 % entre 1999 et 2003). On retiendra toutefois l'émergence d'une destination privilégiée, la CC de l'Estuaire situé plus au nord (10 % des DOC Individuel Pur).

1 | Approche départementale

1.3.3 | Le Médoc

- **Lesparre-Médoc, un développement résidentiel « cosmopolite »**

Le secteur de Lesparre-Médoc (5 communes) se situe sur la CC du Cœur de Médoc, et comprend le système urbain de Lesparre-Médoc (2 communes, dont un pôle d'emploi) et une aire d'influence de 3 communes. Après avoir connu un développement résidentiel non-négligeable depuis les années 1990, ce territoire connaît une certaine accélération de son rythme de construction entre 2004 et 2005. Avec un rythme annuel moyen de 2,27 % (contre 1,63 % entre 1999 et 2003), le secteur de Lesparre-Médoc participe à la dynamique résidentielle observée à l'échelle du département.

Le centre urbain de Lesparre-Médoc porte l'essentiel du développement résidentiel (70 % des DOC du secteur), avec une offre en hébergements largement orientée sur les logements individuels, purs et groupés, même si la commune rassemble la totalité des logements collectifs purs.

Le développement résidentiel concerne, secondairement, **la seconde couronne périurbaine**, qui connaît une certaine accélération de sa dynamique de construction, avec la multiplication des logements individuels purs.

Entre 2004 et 2005, **le développement des logements individuels purs** sur le secteur de Lesparre-Médoc est **majoritairement lié au dynamisme de la population endogène**. On retiendra tout d'abord la part croissante de la population communautaire (20 % des DOC Individuel pur sur le centre urbain) et des habitants hors département sur les couronnes périurbaines. On retiendra ensuite la multiplication des DOC Individuel pur en provenance des EPCI voisines (Pointe du Médoc, Centre Médoc). **Le secteur de Lesparre-Médoc dispose donc d'une certaine attractivité auprès de populations aux origines assez diversifiées.**

- **Saint-Laurent-de-Médoc, un centre urbain de plus en plus attractif pour la population communautaire**

Le pôle d'emploi de **Saint-Laurent-de-Médoc** ne dispose d'aucune aire d'influence en 1999. Centre urbain au milieu d'un espace rural situé au sud du Médoc, la commune est proche de l'aire métropolitaine de Bordeaux. Entre 2004 et 2005, Saint-Laurent-de-Médoc affiche **un important développement résidentiel, avec une nette accélération de son rythme de construction** (estimé à 3,36 % par an, alors qu'il était de l'ordre de 1,6 % entre 1999 et 2003).

Le dynamisme résidentiel concerne deux modes d'hébergement : les logements collectifs purs (fonction de centre urbain), et des logements individuels purs, largement portés par les habitants de la CUB (54,2 % des DOC). Le développement résidentiel de Saint-Laurent-de-Médoc marque ainsi l'extension de l'aire métropolitaine bordelaise.



2 | Le pays du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre

2 | Le pays du Bassin d’Arcachon et du Val de l’Eyre

(15 communes)

En résumé

• Démographie

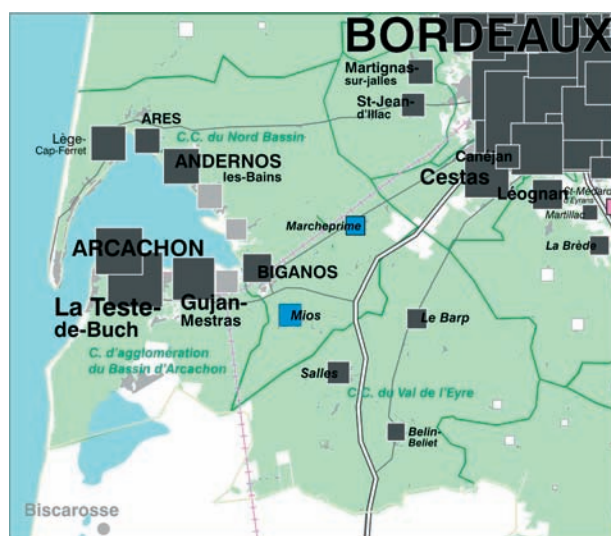
- une importante croissance démographique sur l’ensemble du pays, liée depuis plusieurs décennies à d’importants flux migratoires,
- une perte de dynamisme démographique sur les secteurs côtiers en comparaison avec l’essor perçu à l’échelle du département,
- une croissance démographique sans précédent sur le secteur du Val de Leyre, en particulier sur les pôles d’emploi isolés (le Barp, Salles, Belin-Beliet),

• Construction

- un important développement résidentiel sur les secteurs côtiers (centralités économiques de la COBAN, communes attenantes à Arcachon sur la COBAS) réalisé davantage à l’initiative de la population endogène. Entre 2004 et 2005, on observe une perte d’attractivité auprès de la population communautaire,
- une accélération très importante de la construction sur le secteur du Val de Leyre, marquant un développement résidentiel non-négligeable sur les pôles d’emploi isolés. Entre 2004 et 2005, ce secteur bénéficie d’une attractivité croissante auprès des habitants de la COBAS, de la COBAN et de la C.C. de Cestas-Canéjan,
- une prédominance de logements individuels dans les constructions neuves, qui tend toutefois à s’estomper entre 2004 et 2005, sur la COBAS et la COBAN,
- une consommation excessive de superficie terrain sur les communes rurales du val de l’Eyre

	population		construction	
	population 2004 (estimation)	solde annuel 1999-2004	logement 2005 (estimation)	DOC annuelle 1999-2005
Arcachon	12 249	159	16 177	83
communes attenantes, Sud B.	47 566	963	27 045	826
centralités économiques, Nord B.	23 289	481	15 864	425
communes attenantes, Nord B.	17 592	475	17 102	266
pôles d’emploi isolés, Nord B.	9 387	256	3 836	115
pôles d’emploi isolés, V. de l’Eyre	12 481	399	5 846	237
communes rurales, V. de l’Eyre	1 493	24	747	25
total PAYS	124 057	2 758	86 617	1 975

Localisation et armature territoriale du pays



lieu d'emploi

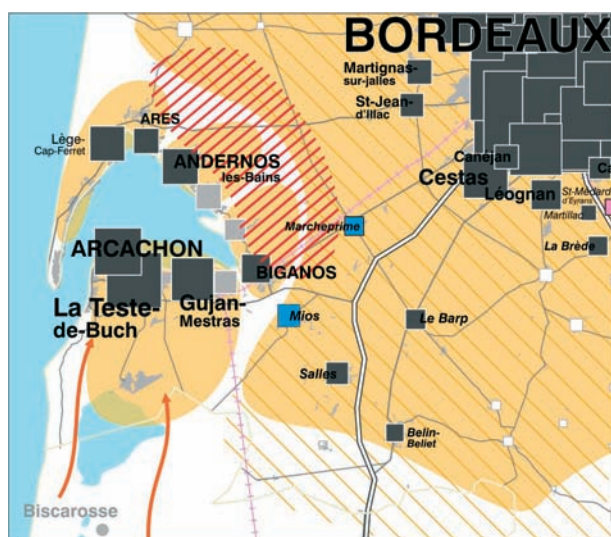
- Centralité économique**
(commune de plus de 800 emplois en 1999),
fonctionnant avec son unité urbaine (système urbain)
ou seule (pôle d'emploi isolé)
- Centralité économique secondaire

lieu de résidence

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

Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

Polarisation des actifs en 1999 et armature territoriale du pays



- 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)
- influence extérieure au département**

Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

2 | Le pays du Bassin d’Arcachon et du Val de l’Eyre

2.1 | 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 résidant occupent un emploi sur l’une des quatre communes. Entre 1999 et 2005, les deux tiers des logements individuels purs (40 % des constructions neuves), sont portés par des habitants de la COBAS. Ces deux dernières années (2004-2005), on observe toutefois une multiplication 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 ; 24 793 hab. en 2004), d’Arcachon (5 743 emplois ; 12 250 hab.), et de Gujan-Mestras (3 088 emplois ; 17 106 hab.),

→ la commune du Teich (5 668 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-lès-bains (2 091 emplois en 1999 ; 10 060 hab. en 2004), de Biganos (2 506 emplois ; 8 137 hab.), et d’Arès (1 160 emplois ; 5 093 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 France entière. Entre 2004 et 2005, on notera toutefois un dynamisme local plus marqué : la moitié des DOC-IP est portée par les habitants de la COBAN.

- **Le Val de l’Eyre en plein développement urbain**

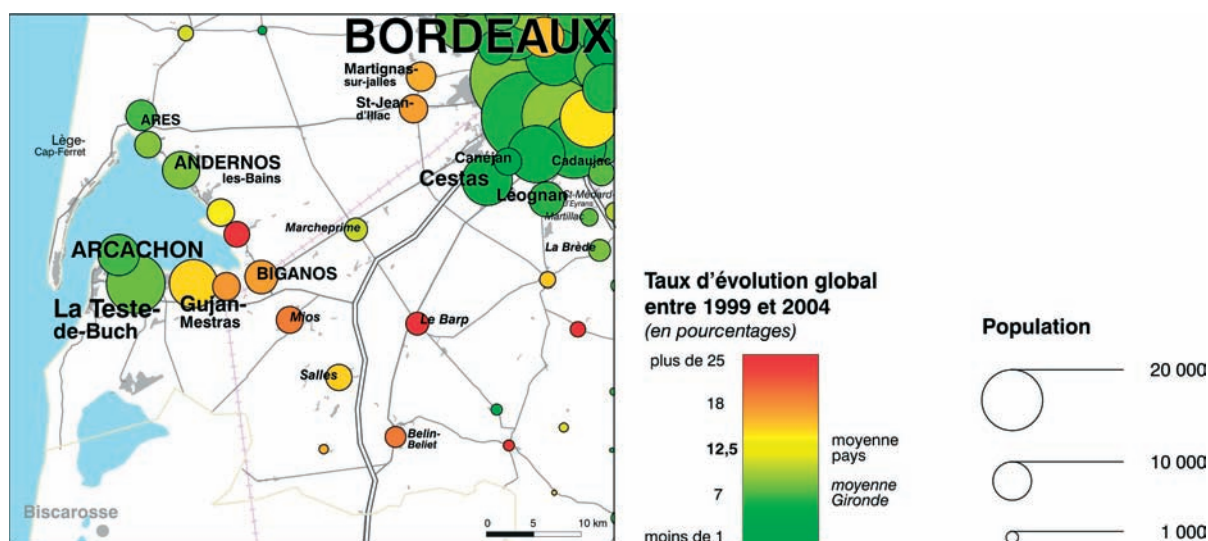
Le Val de l’Eyre (7 communes) est un espace à dominante rurale situé à proximité du bassin d’Arcachon dont il bénéficie de l’attractivité, et sous influence du SU bordelais (plus de 30% des actifs y ont un emploi). Entre 1999 et 2005, le développement résidentiel reste lié à la venue de la population communautaire, et de plus en plus des habitants de la COBAS

→ les trois pôles d’emploi isolés : Salles (5 142 hab. en 2004), le Barp (4 050 hab.), et Belin-Beliet (3 291 hab.),

→ les foyers de peuplement de Mios (5 506 hab.) et Marcheprime (3 881 hab.),

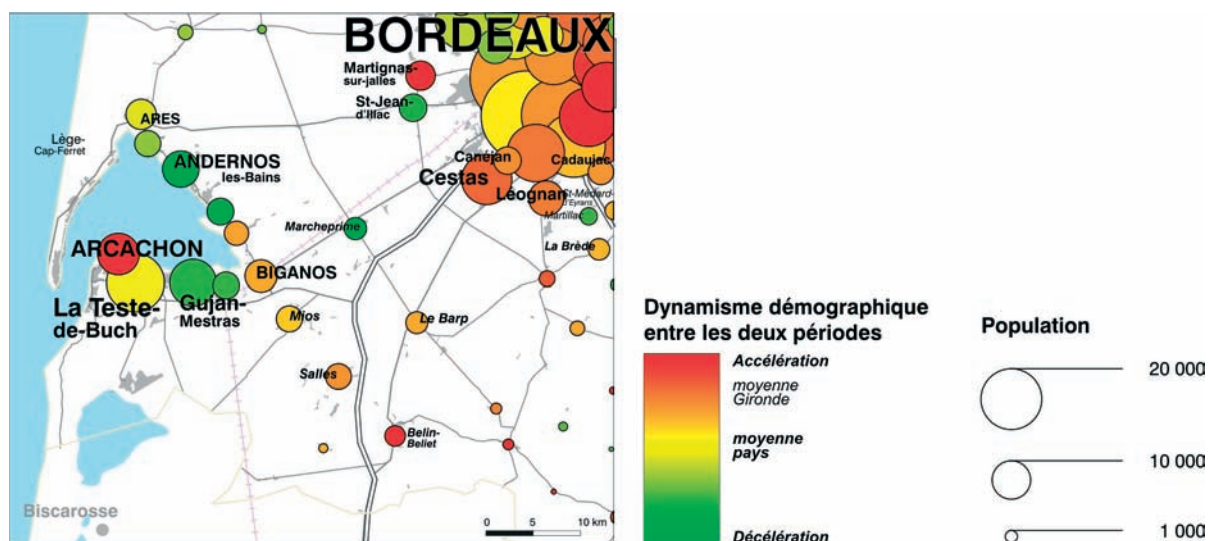
→ les communes rurales de Lugos et Saint-Magne

Croissance démographique entre 1999 et 2004



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

Dynamisme démographique entre les deux périodes 1990-1999 et 1999-2004



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

2 | Le pays du Bassin d’Arcachon et du Val de l’Eyre

2.2 | Croissance démographique

Le pays du bassin d’Arcachon et du Val de l’Eyre connaît depuis plusieurs décennies les plus fortes croissances démographiques du département. Le gain de population s’effectue grâce à des flux migratoires, infra- et extra- girondins très importants qui viennent contrebalancer des bilans naturels déficitaires.

Entre 1999 et 2004, le rythme de la croissance démographique s’est nettement accéléré, passant d’un taux de variation annuel moyen de 1,87% entre 1982-1999 à 2,38%. Sur cette période, le pays du bassin d’Arcachon et du Val de l’Eyre a ainsi gagné **2 760 habitants par an**.

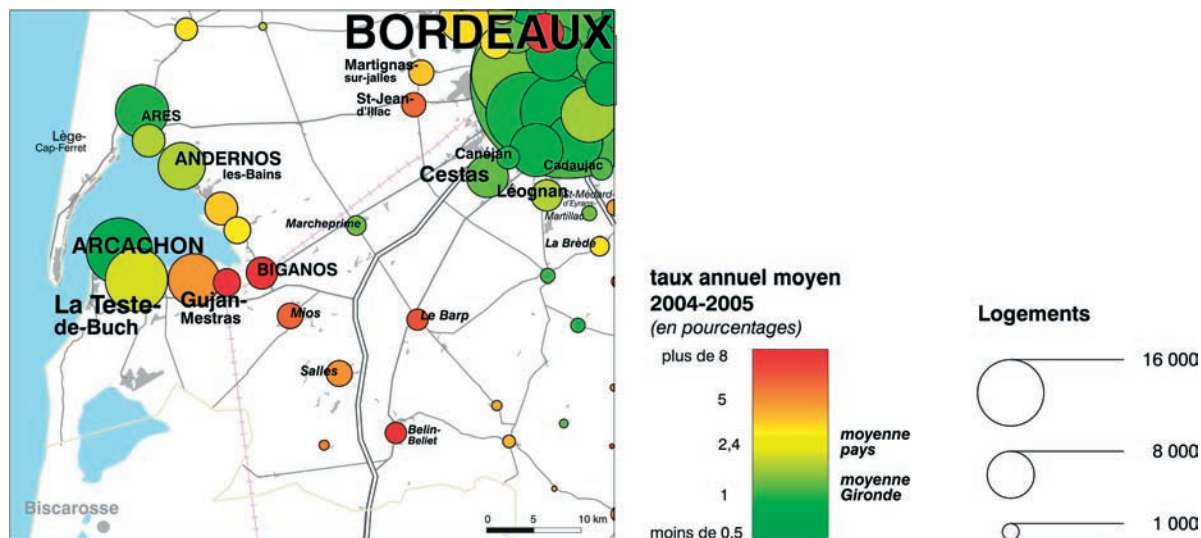
Les communes situées sur le *pourtour du bassin d’Arcachon* concentrent l’essentiel du dynamisme démographique. Entre 1999 et 2004, on observe **une importante reprise de la croissance démographique** qui vient rompre avec le ralentissement observé sur la période précédente 1990-99. L’essentiel de la dynamique se situe toutefois sur les secteurs plus ruraux du Val de l’Eyre.

Les années 1999-2004 se caractérisent ainsi par **une importante croissance démographique sur les communes du Val de l’Eyre**, en particulier sur les pôles d’emploi isolés (le Barp, Salles, Belin-Beliet). Ce dynamisme intervient dans une certaine continuité par rapport à la période 1990-99, où les rythmes de la croissance démographique, sous l’impulsion de phénomènes migratoires sans précédent, affichait déjà une nette accélération. Entre 1999 et 2004, le secteur du Val de l’Eyre poursuit donc une importante croissance démographique

Tableau A - Evolution démographique entre 1990 et 2004

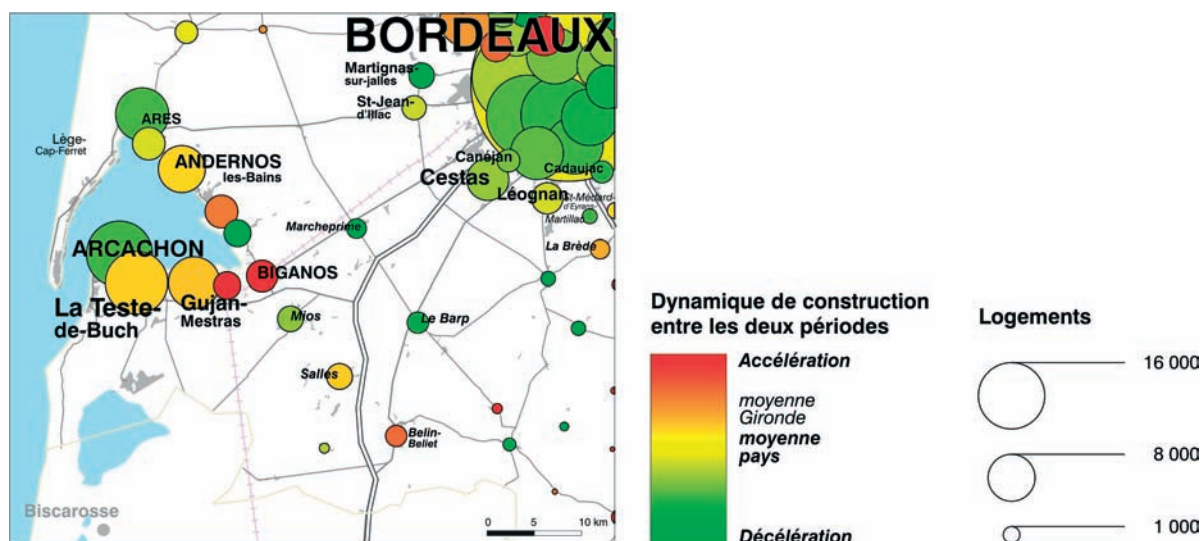
	Taux de Variation annuel moyen (en %)			Solde annuel de population			
	1990-99	1999-04	Accélération	1990-99	(en %)	1999-04	(en %)
Arcachon	-0,30	1,35	1,66	-35	-1,8	159	5,8
communes attenantes, Sud B.	2,13	2,16	0,03	820	42,9	963	34,9
centralités économiques, Nord B.	2,32	2,20	-0,11	432	22,6	481	17,4
communes attenantes, Nord B.	2,41	2,94	0,52	326	17,1	475	17,2
pôles d’emploi isolés, Nord B.	3,01	2,98	-0,03	211	11,0	256	9,3
pôles d’emploi isolés, V. de l’Eyre	1,50	3,55	2,01	147	7,7	399	14,5
communes rurales, V. de l’Eyre	0,82	1,71	0,88	11	0,6	24	0,9
total PAYS	1,90	2,38	0,47	1 912	100,0	2 758	100,0
total GIRONDE	0,66	1,43	0,77				

Rythme de la construction entre 2004-2005



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

Dynamisme de la construction entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2005



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

2 | Le pays du Bassin d’Arcachon et du Val de l’Eyre

2.3 | Dynamique résidentielle

Le pays du Bassin d’Arcachon et du Val de l’Eyre est depuis plusieurs décennies le **secteur qui connaît le plus important dynamisme résidentiel du département**, et ce malgré une nette décélération des rythmes de construction entre 1999 et 2003 sur les centralités économiques de la COBAS (Arcachon, la Teste-de-Buch) et de la COBAN (Andernos-les-bains et Arès).

Entre 2004 et 2005, le **dynamisme résidentiel semble reparti, avec un volume annuel de 1 975 nouveaux logements** (contre 1 500 pour la période précédente). Les rythmes de construction se sont nettement accélérés, notamment sur les **communes du sud Arcachonnais** (à l’exception d’Arcachon), et du nord-Bassin (en particulier Biganos et Lanton). L’analyse des logements individuels purs montre un renforcement du dynamisme local : la population endogène prend davantage d’importance dans le développement résidentiel de la **COBAS** et de la **COBAN**. Dans le même temps, l’augmentation des prix du foncier a favorisé la mobilité résidentielle des populations locales vers les communes de l’arrière-pays.

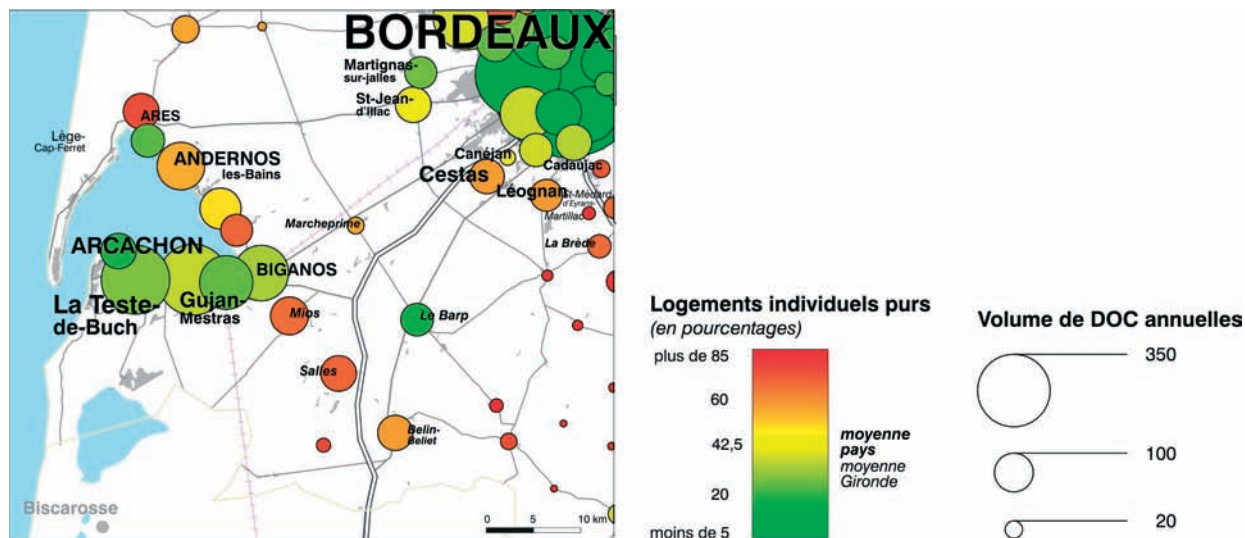
Le **Val de l’Eyre** connaît ainsi, entre 2004 et 2005, un **important dynamisme résidentiel**, avec toutefois des volumes de construction bien moins importants que sur les deux EPCI voisines. Contrairement aux communes situées sur le pourtour du Bassin d’Arcachon, les communes du Val de l’Eyre connaissent un développement résidentiel **majoritairement lié à la venue croissante de populations exogènes** (CUB, COBAS, COBAN, Cestas-Canéjan).

Compte-tenu de l’augmentation des coûts d’accession à la propriété sur la métropole bordelaise et sur les communes situées aux pourtours du bassin d’Arcachon, le Val de l’Eyre, de part sa situation géographique préférentielle, est devenu un secteur très attractif.

Tableau B - Evolution du rythme de la construction entre 1990 et 2005

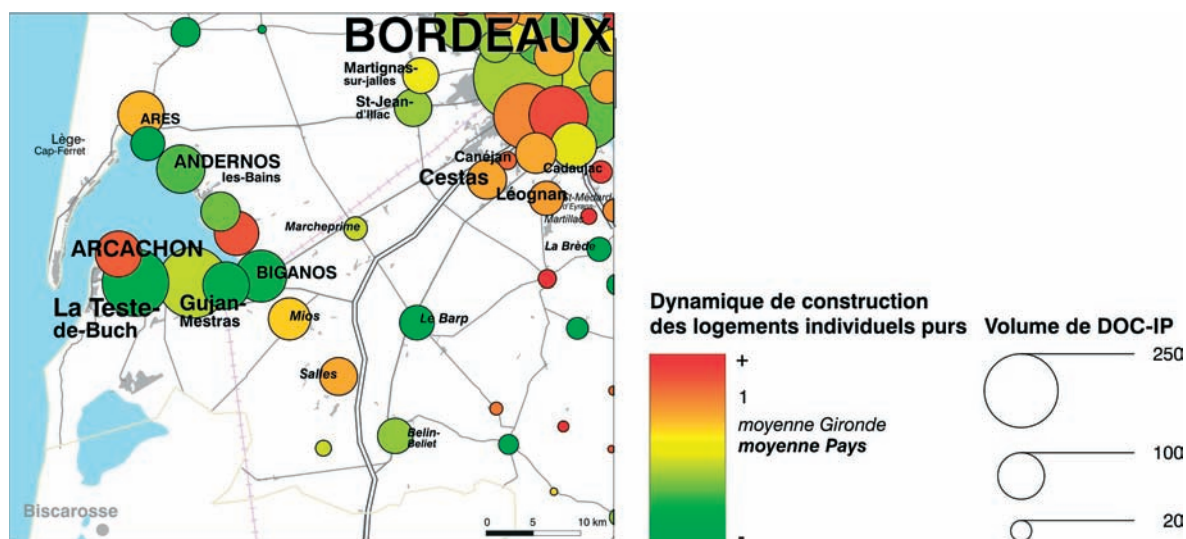
	Taux de Variation annuel moyen (en %)			Accélération	
	90-99	99-03	04-05	90-99 / 99-03	99-03 / 04-05
Arcachon	1,36	0,93	0,51	- 0,42	- 0,42
communes attenantes, Sud B.	2,37	2,09	3,20	- 0,27	+ 1,09
centralités économiques, Nord B.	1,69	1,79	2,79	+ 0,09	+ 0,99
communes attenantes, Nord B.	1,86	1,91	1,59	+ 0,05	- 0,32
pôles d’emploi isolés, Nord B.	2,96	3,55	3,13	+ 0,57	- 0,41
pôles d’emploi isolés, V. de l’Eyre	2,03	3,56	4,31	+ 1,50	+ 0,72
communes rurales, V. de l’Eyre	1,65	2,17	3,45	+ 0,51	+ 1,25
total PAYS	1,93	1,92	2,36	- 0,01	+ 0,43
total GIRONDE	1,23	1,32	1,82	+0,09	+0,49

Poids des logements individuels purs parmi les constructions neuves entre 2004 et 2005



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN®
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE®
traitement a'urba juillet 2007

Evolution du poids des logements individuels purs parmi les constructions neuves entre les deux périodes 1999-2003 et 2004 et 2005



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN®
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE®
traitement a'urba juillet 2007

2 | Le pays du Bassin d’Arcachon et du Val de l’Eyre

2.3.1 | Mode de construction

Le pays du bassin d’Arcachon et du Val de l’Eyre se caractérise par une **prépondérance des logements individuels** parmi les constructions neuves même si l’on observe, depuis 1999, une diminution régulière de ces derniers. **Entre 2004 et 2005**, les logements individuels purs sont nettement moins représentatifs des constructions neuves sur la COBAS et la COBAN. La pression foncière exercée en particulier sur le pourtour du bassin a pour conséquence de favoriser l’émergence d’une offre diversifiée en logements.

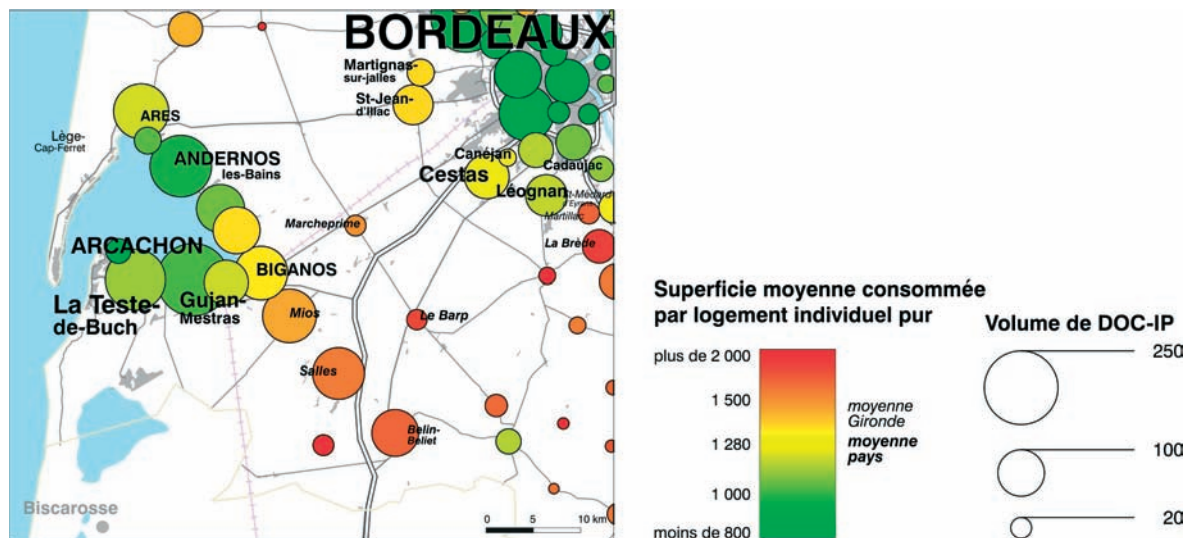
On observe ainsi, entre 2004 et 2005, une multiplication des **logements individuels groupés** et surtout le développement des opérations de logements collectifs purs sur les **communes du sud-Arcachonnais**, et les **centralités économiques du nord bassin** (Arès, Biganos). Si les logements collectifs purs restent le mode de construction prépondérant du centre historique d’Arcachon, les logements individuels, purs et groupés, prennent davantage d’importance dans les constructions neuves entre 2004 et 2005.

Sur les **secteurs plus ruraux du Val de l’Eyre**, en pleine croissance résidentielle, le **logement individuel pur** reste le mode dominant des constructions nouvelles (56,9% du total des DOC entre 2004 et 2005). Ces deux dernières années marquent toutefois l’émergence de modes d’hébergement alternatif : des logements individuels groupés sur Salles et Belin-Beliet, et surtout des logements collectifs purs au Barp.

Tableau C - Mode construction entre 1999 et 2005 (en proportions du total des D.O.C.)

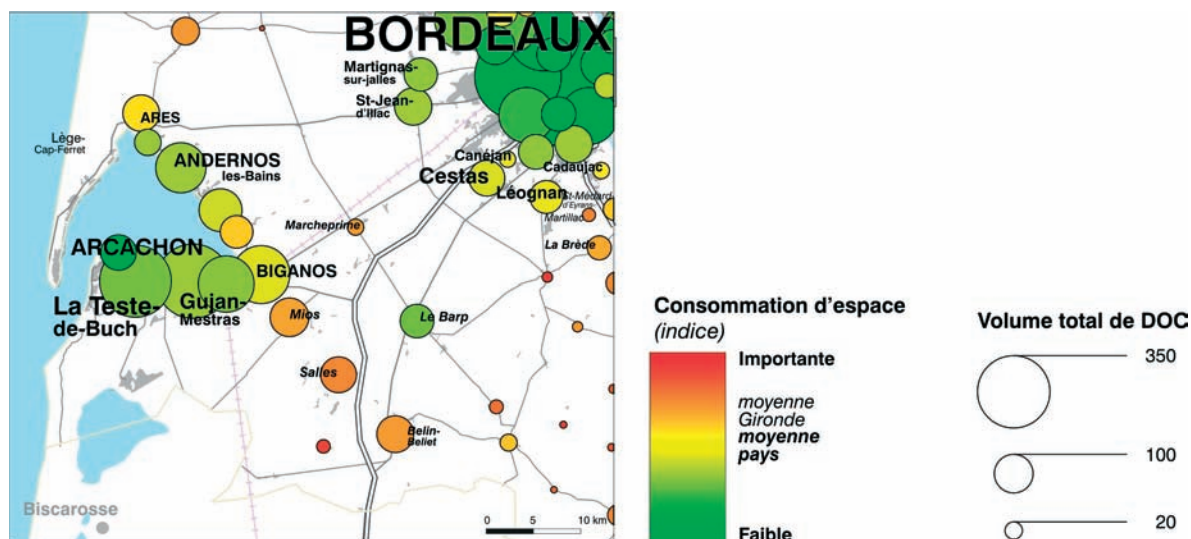
	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	99-03	04-05	99-03	04-05	99-03	04-05	99-03	04-05
Arcachon	8,4	17,0	4,4	17,0	--	--	87,2	66,1
communes attenantes, Sud B.	58,8	30,1	17,1	19,7	2,6	6,0	21,6	44,1
centralités économiques, Nord B.	75,2	39,9	9,3	21,1	--	9,0	15,5	30,0
communes attenantes, Nord B.	70,3	66,9	10,9	19,8	--	--	15,3	5,3
pôles d’emploi isolés, Nord B.	75,4	90,7	9,4	11,4	--	--	15,3	17,9
pôles d’emploi isolés, V. de l’Eyre	68,5	53,3	9,0	17,3	4,8	9,3	17,6	20,1
communes rurales, V. de l’Eyre	95,8	91,8	4,2	8,2	--	--	--	--
total PAYS	63,0	42,5	11,9	19,0	1,8	6,7	23,2	31,8
total GIRONDE	49,3	36,1	14,4	17,2	8,3	11,3	28,1	35,4

Superficie consommée par la construction des logements individuels purs entre 2004-2005



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

Ratio de surfaces des constructions neuves réalisées entre 2004-2005 (rapport superficie terrain /surface habitable)



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

2 | Le pays du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre

2.3.2 | Superficies consommées pour la construction des logements

Sur l'ensemble du pays du bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, la consommation de surface à vocation résidentielle est légèrement inférieure à la moyenne départementale. Entre 2004 et 2005, les constructions neuves ont par ailleurs occasionné une diminution non-négligeable des rapports de surface, liée à une réduction des superficies terrain. Les chiffres dissimulent toutefois les disparités existantes entre les centres urbains situés sur le pourtour du Bassin qui affichent de bien plus faibles ratios de surface (superficie terrain / surface habitable) que les communes du Val de l'Eyre.

Dans l'ensemble, la diversification du parc de logements sur la période 2004-2005, avec le développement des logements individuels groupés et mixtes, et la multiplication des logements collectifs, a occasionné une moindre consommation d'espace.

Sur le pourtour du Bassin d'Arcachon, les communes du Sud-Arcachonnais, et les centralités économiques du Nord-Bassin ont ainsi nettement diminué leur ratio de surface. **A Audenge et Lège-Cap-Ferret**, tout comme sur les **pôles d'emploi isolés ruraux**, la poursuite du développement résidentiel à partir de logements individuels purs a par contre favorisé une augmentation du ratio de surface moyen, et ce d'autant plus que les constructions neuves sont davantage consommatrices d'espace.

Dans le Val de l'Eyre, les ratios de surface sont nettement plus élevés du fait d'une assise foncière plus importante et plus accessible financièrement. Le développement résidentiel, majoritairement porté par la multiplication des logements individuels, est resté assez consommateur d'espace entre 2004 et 2005, malgré une diminution non-négligeable des ratios de surface. Seul le Barp, avec la multiplication de logements collectifs purs, a véritablement diminué sa consommation d'espace résidentiel.

Tableau D - Superficies consommées par mode de construction entre 1999 et 2005

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	shon	surface	shon	surface	shon	surface	shon	surface
Arcachon	176	833	122	321	--	--	93	95
communes attenantes, Sud B.	137	1 083	90	470	73	262	66	175
centralités économiques, Nord B.	138	1 106	88	418	79	278	64	262
communes attenantes, Nord B.	145	1 216	96	645	80	966	81	100
pôles d'emploi isolés, Nord B.	130	1 521	112	1 262	--	--	--	--
pôles d'emploi isolés, V. de l'Eyre	134	1 751	96	716	94	331	61	101
communes rurales, V. de l'Eyre	132	2 109	99	1 250	--	--	--	--
total PAYS	138	1 278	93	524	79	368	68	176
total GIRONDE	133	1417	91	512	73	256	72	161



3 | Le pays du Médoc

3 | Le pays du Médoc

(54 communes)

En résumé

- **Démographie**

- une croissance démographique, liée à des flux migratoires, sur le secteur de Lesparre-Médoc et à Soulac-sur-mer qui vient contrebalancer le manque de dynamisme des centres anciens,
- le secteur du sud-Médoc, principal moteur de la croissance démographique, avec une extension de la dynamique sur les communes rurales situées plus au nord,
- une reprise de la croissance au Verdon-sur-mer, après plusieurs décennies de déficits démographiques,

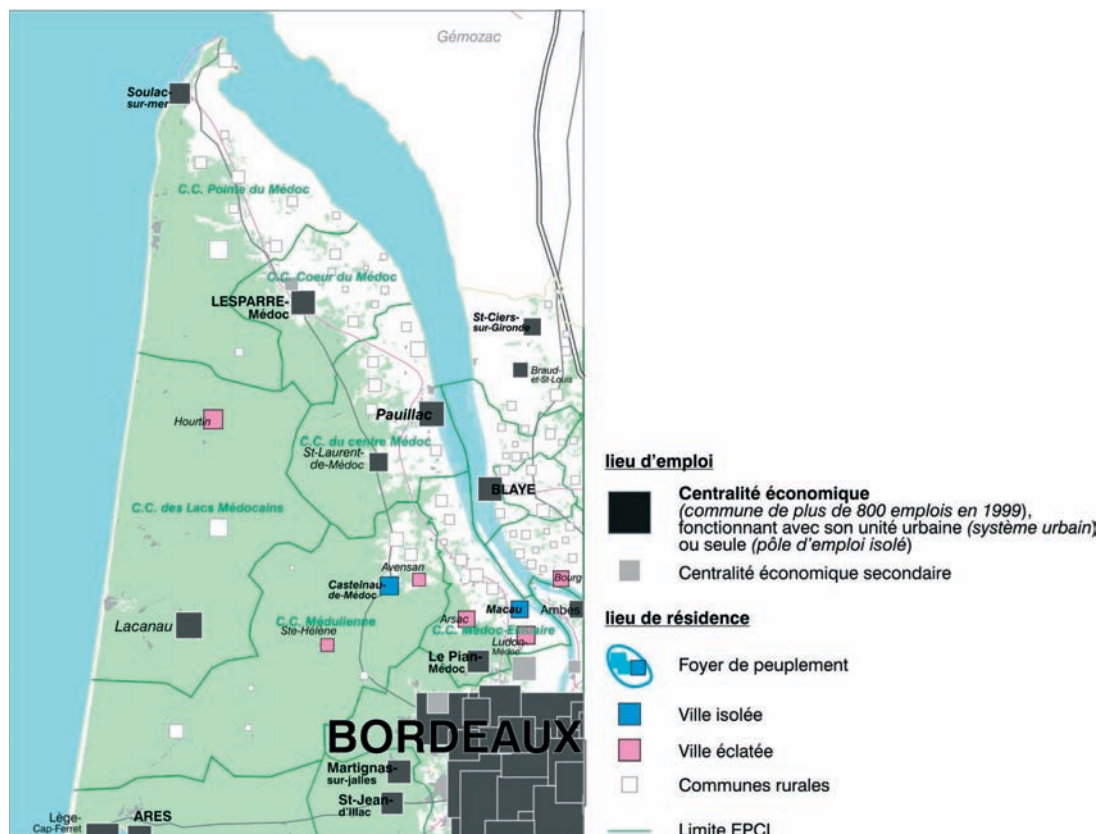
- **Construction**

- un des secteurs les plus dynamiques du département malgré une grande hétérogénéité spatiale,
- une importante reprise de la construction en façade littorale, en particulier Hourtin, Lacanau et Soulac-sur-mer,
- la poursuite du développement résidentiel sur les centres urbains de Lesparre-Médoc et de Saint-Laurent-de-Médoc,
- une nette accélération de la construction sur les secteurs ruraux du sud-médoc, allant au-delà les franges métropolitaines traditionnelles,
- une prédominance de logements individuels purs dans les constructions neuves malgré la multiplication des logements individuels groupés,
- une importante consommation de superficie terrain sur les centralités économiques et les communes rurales du nord-Médoc

	population		construction	
	population 2004 (estimation)	solde annuel 1999-2004	logement 2005 (estimation)	DOC annuelle 1999-2005
centres urbains structurants	25 245	315	15667	368
centres urbains, sud-Médoc	19 062	298	7458	108
communes rurales, sud-Médoc	16 970	294	7 294	184
façade littorale	13 485	216	23 741	619
Verdon-sur-mer	1 438	33	1 718	154
communes rurales, nord-Médoc	10 405	50	6 158	81
total PAYS	86 605	1 206	62036	1513

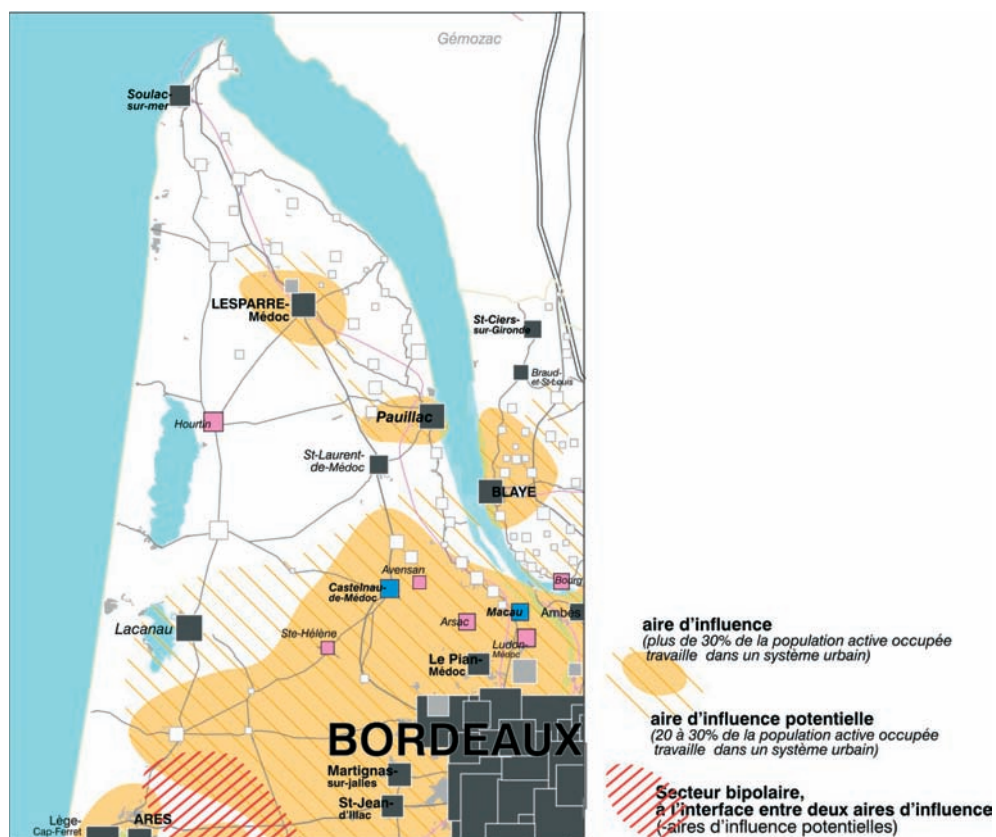
Localisation et armature territoriale du pays

Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007



Polarisation des actifs en 1999

Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007



3 | Le pays du Médoc

3.1 | Armature territoriale

Le pays du Médoc laisse apparaître trois territoires majeurs :

- **Le secteur du centre et du nord-Médoc**, connaît une réorganisation interne de son armature territoriale. Les centralités économiques de Lesparre-Médoc et Saint-Laurent-de-Médoc, en plein développement urbain, viennent palier au manque de dynamisme des centralités économiques plus anciennes que sont Soulac-sur-mer et surtout Pauillac. Entre 2004 et 2005, les communes rurales les plus au sud de ce secteur (C.C. du centre-Médoc) affichent une certaine 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 ; 5 336 hab. en 2004), et de Saint-Laurent-de-Médoc (1 203 emplois ; 3 585 hab.),

- les deux centralités économiques plus anciennes de Pauillac (2 740 emplois ; 5 253 hab.), et de Soulac-sur-mer (913 emplois ; 2 997 hab.),

- **L'espace sous influence métropolitaine**, situé au sud du pays du Médoc, 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 2005, ce secteur conserve une attractivité notable 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. Ces deux dernières années, la développement résidentiel repose davantage sur le renforcement du dynamisme local (plus de 40 % des DOC-IP),

- la centralité économique métropolitaine du Pian-Médoc (958 emplois en 1999 ; 5 509 hab. en 2004),

- les deux villes isolées de Castelnau-de-Médoc (3 561 hab.) et Macau (3 154 hab.),

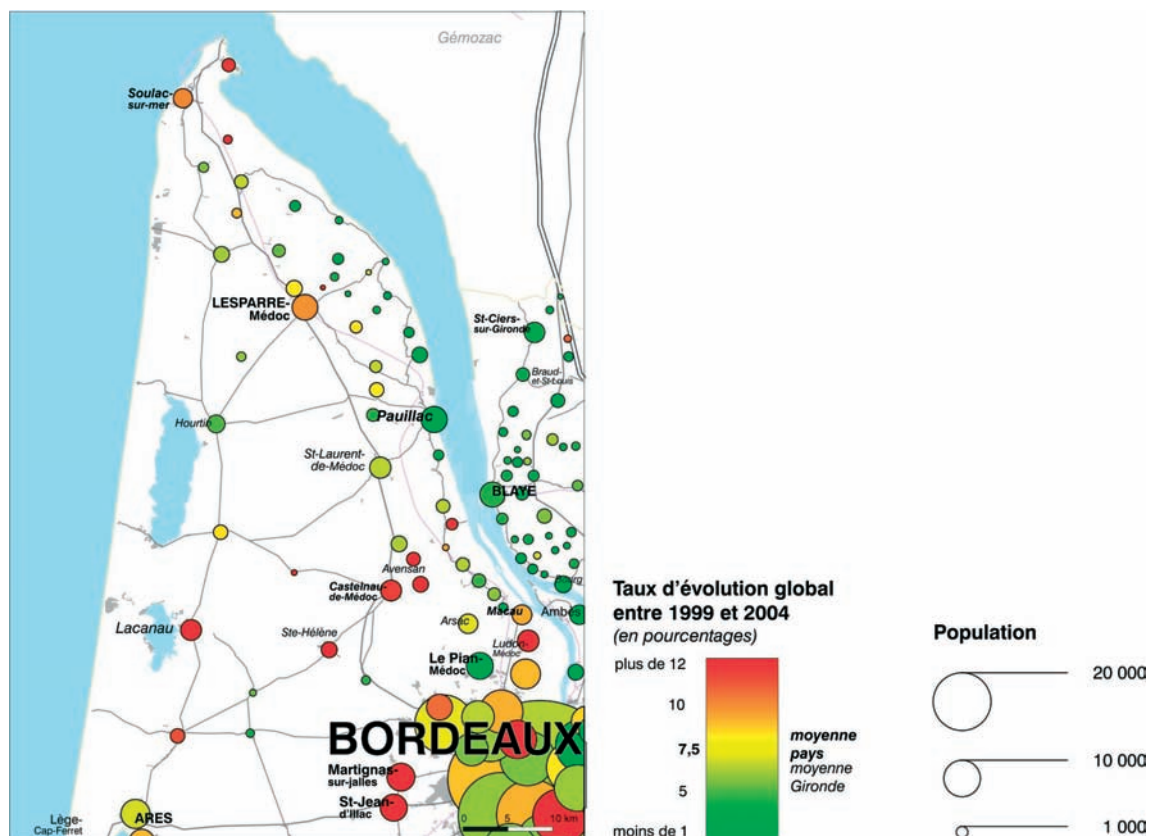
- les deux villes éclatées de Ludon-Médoc (3 816 hab.) et Arsac (3 022 hab.).

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

- la centralité économique de Lacanau (1 062 emplois en 1999 ; 3 560 hab. en 2004),

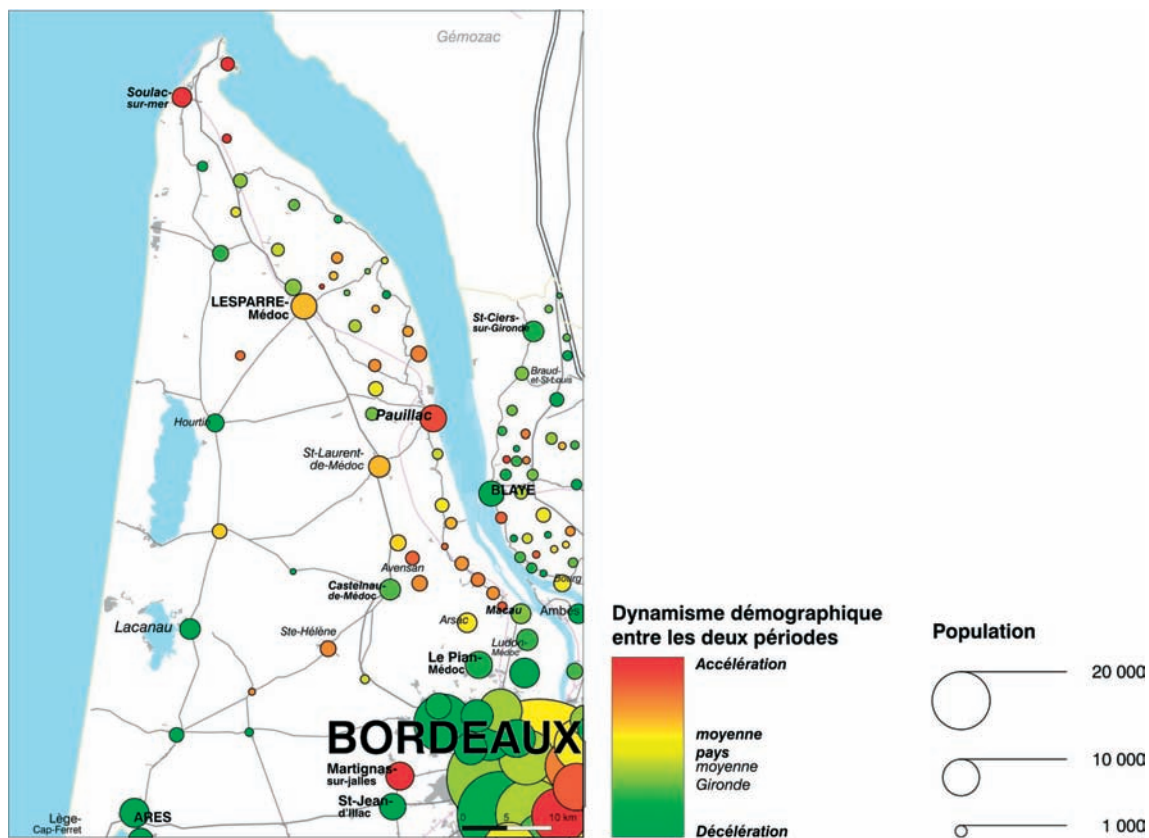
- la ville éclatée d'Hourtin (2 434 hab.)

Croissance démographique entre 1999 et 2004



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN® droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE® traitement a'urba juillet 2007

Dynamisme démographique entre les deux périodes 1990-1999 et 1999-2004



3 | Le pays du Médoc

3.2 | Croissance démographique

Le Pays du Médoc est un des secteurs les plus dynamiques du département depuis plusieurs décennies, malgré un important ralentissement de la croissance démographique sur la période 1990-1999, en particulier sur les centres urbains structurants qui affichent des bilans naturels déficitaires (Soulac-sur-mer, Pauillac).
notamment sur Lesparre-Médoc et sa couronne périphérique, mais surtout sur les communes du sud-Médoc.

Entre 1999 et 2004, le dynamisme démographique connaît une nette accélération, passant d'un taux de variation annuel moyen de 0,47 à 1,45. Sur cette période, le pays du Médoc a gagné plus de 1 200 habitants par an, contre seulement 371 entre 1990 et 1999.

Le secteur du Sud-Médoc est le principal moteur de cette croissance démographique, concentrant la moitié des gains de population entre 2004 et 2005, soit près de 600 habitants annuellement. Alors que les centres urbains du sud-Médoc ont impulsé la dynamique démographique entre 1990 et 1999, ce sont les communes rurales qui, ces dernières années, ont particulièrement gagné de la population.

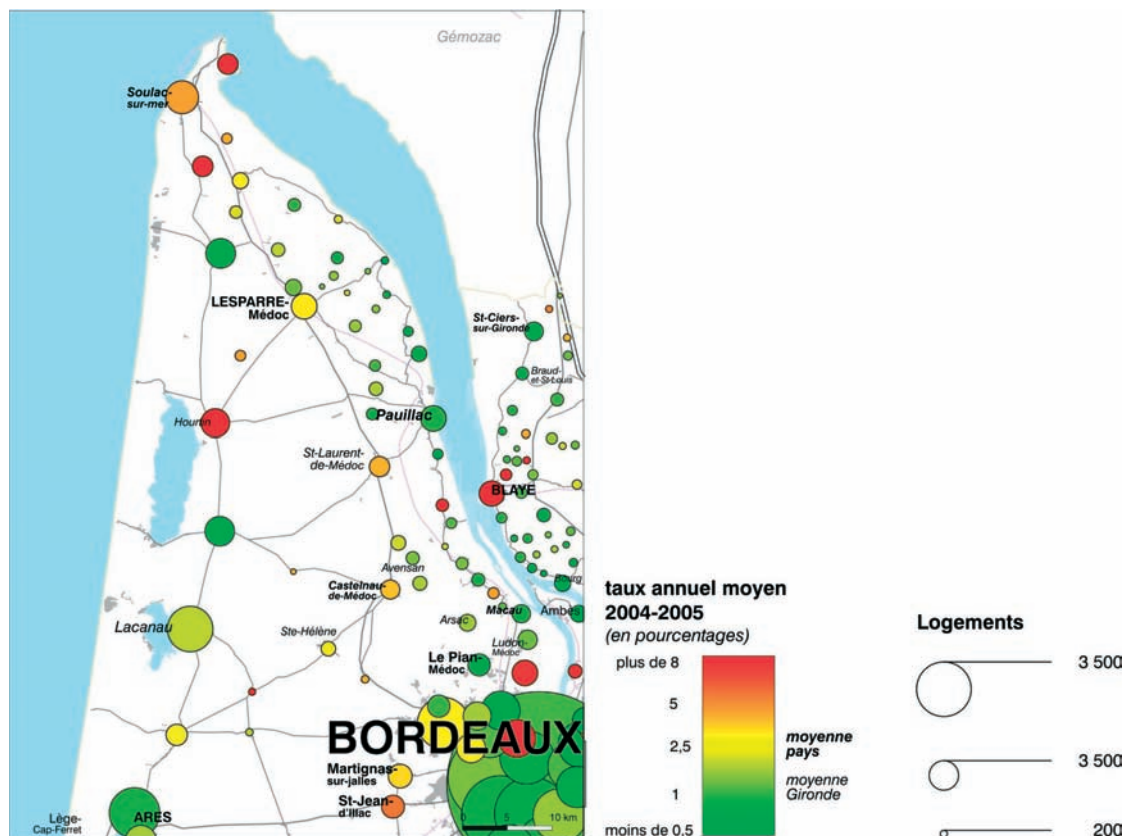
Entre 1999 et 2004, les centres urbains de **Pauillac** et de **Saint-Laurent-de-Médoc** qui perdaient de leur population entre 1990 et 1999, connaissent une nouvelle dynamique démographique, sans pour autant égaler celle affichée à **Soulac-sur-mer** et sur le secteur de **Lesparre-Médoc** (le centre urbain, et les couronnes périphériques).

Entre 1999 et 2004, la **façade littorale** poursuit sa croissance démographique, malgré une nette décélération de la dynamique affichée entre 1990 et 1999.

Tableau A - Evolution démographique entre 1990 et 2004

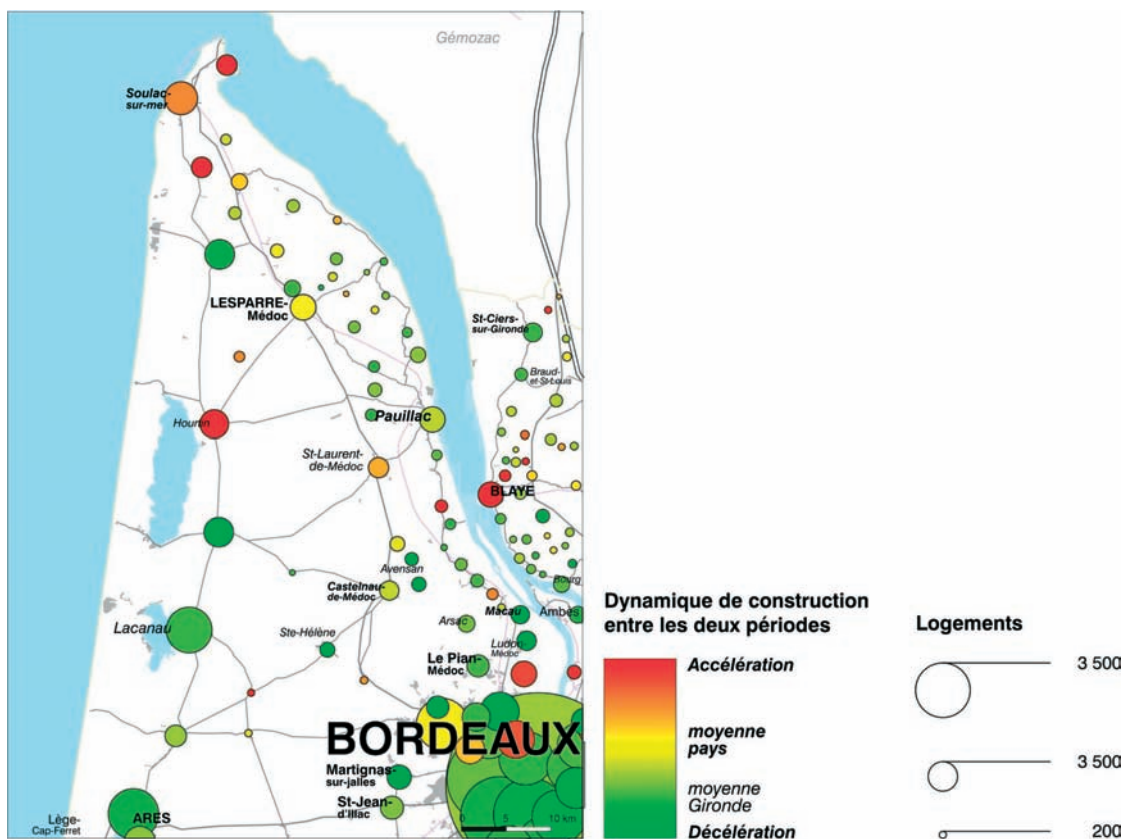
	Taux de Variation annuel moyen (en%)			Solde globale annuel de population			
	1990-99	1999-04	Accélération	1990-99	(en%)	1999-04	(en%)
centres urbains structurants	0,00	1,30	1,30	0	0,0	315	+ 26,1
centres urbains, sud-Médoc	1,00	1,64	0,63	168	+ 45,2	298	+ 24,7
communes rurales, sud-Médoc	0,68	1,73	1,04	50	+ 13,5	294	+ 24,4
façade littorale	1,53	1,68	0,15	176	+ 47,6	216	+ 17,9
Verdon-sur-mer	- 0,59	2,45	3,06	-8	- 2,1	33	+ 2,7
communes rurales, nord-Médoc	- 0,16	0,49	0,65	-16	- 4,9	50	+ 4,2
total PAYS	0,47	1,45	0,98	371	100,0	1 206	100,0
total GIRONDE	0,66	1,43	0,77				

Rythme de la construction entre 2004-2005



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

Dynamisme de la construction entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2005



3 | Le pays du Médoc

3.3 | Dynamique résidentielle

Le **Pays du Médoc** est, depuis plusieurs décennies, un des secteurs les plus dynamiques du département du point de vue de la construction. **Depuis 1990, les rythmes de la construction sont en constante progression**, toujours supérieurs aux moyennes girondines. Entre 1999 et 2005, le pays du Médoc présente un volume de 7 330 constructions nouvelles, soit 10,7 % du total du département. Sur la dernière période (2004-2005), **une très nette accélération du rythme de construction se fait ressentir**. L'attractivité de la façade littorale et le développement périurbain au sud-Médoc sont les principaux moteurs de la dynamique résidentielle.

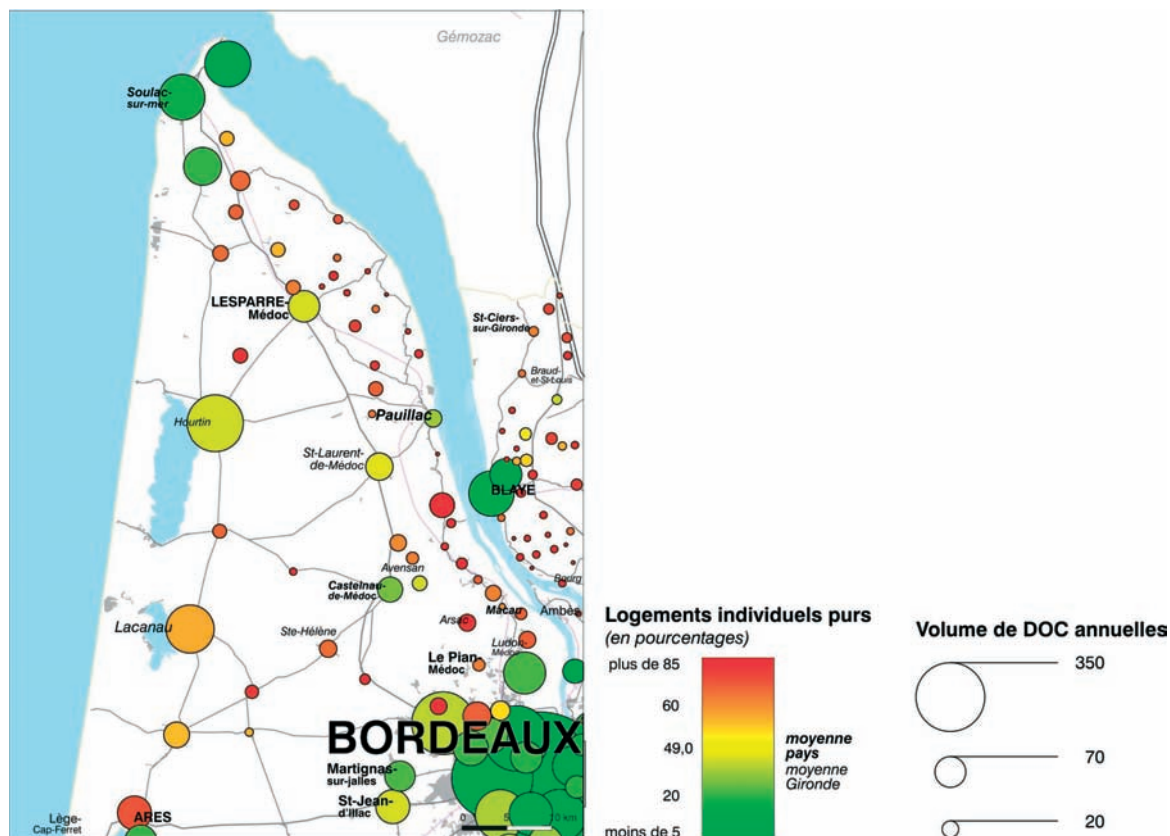
Entre 2004 et 2005, le développement résidentiel s'est nettement intensifié, passant d'un volume annuel de 861 à 1 514 constructions neuves. Les communes situées en **façade littorale** restent très attractives (40,9 % du total des D.O.C. du Médoc), tout comme le **sud-Médoc**, en particulier les communes rurales éloignées des abords de l'agglomération bordelaise (un développement résidentiel au-delà des couronnes historiques).

L'accélération de la dynamique résidentielle se fait surtout ressentir sur **les centres urbains structurants** (exception de Pauillac) et les communes du nord-Médoc. Alors que **Lesparre-Médoc** poursuit sa croissance urbaine sur un rythme modéré à l'échelle du Pays, **Saint-Laurent-de-Médoc** connaît une très nette accélération de son développement résidentiel. Le plus important dynamisme de la construction apparaît toutefois à **Soulac-sur-mer** (153 D.O.C. par an entre 2004 et 2005) mais également au **Verdon-sur-mer** et sur les communes rurales de la Pointe du Médoc.

Tableau B - Evolution du rythme de la construction entre 1990 et 2005

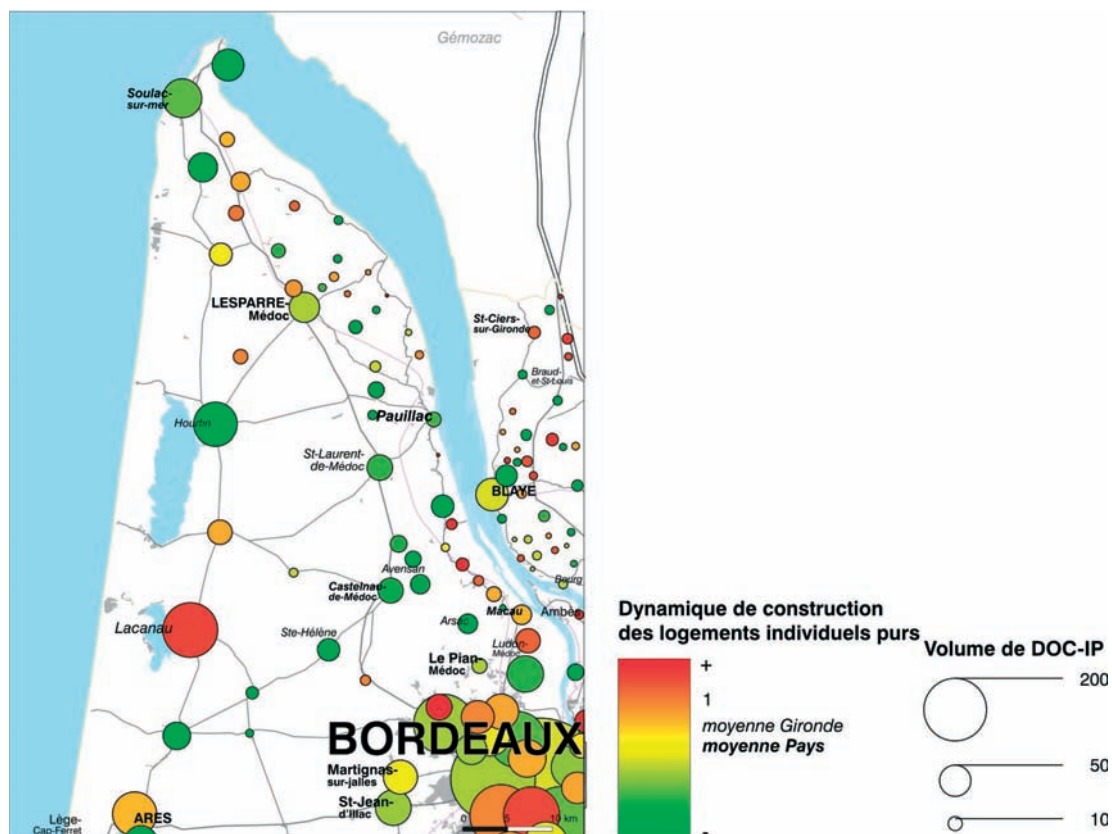
	Taux de Variation annuel moyen (en%)			Accélération	
	99-99	99-03	04-05	90-99 / 99-03	99-03 / 04-05
centres urbains structurants	0,63	1,28	2,43	+ 0,64	+ 1,14
centres urbains, sud-Médoc	1,85	1,98	1,48	+ 0,12	- 0,49
communes rurales, sud-Médoc	0,83	2,03	2,62	+ 1,19	+ 0,58
façade littorale	2,49	1,62	2,71	- 0,84	+ 1,07
Verdon-sur-mer	0,33	1,11	10,38	+ 0,78	+ 9,17
communes rurales, nord-Médoc	0,58	0,80	1,34	+ 0,22	+ 0,54
total PAYS	1,45	1,53	2,53	+ 0,1	+1,0
total GIRONDE	1,23	1,32	1,82	+ 0,09	+ 0,49

Poids des logements individuels purs parmi les constructions neuves entre 2004 et 2005



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN®
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE®
traitement a'urba juillet 2007

Evolution du poids des logements individuels purs parmi les constructions neuves entre les deux périodes 1999-2003 et 2004 et 2005



3 | Le pays du Médoc

3.3.1 | Mode de construction

Le Pays du Médoc se caractérise par une prépondérance des **logements individuels** (76,2 % des constructions neuves), en particulier sur les **communes du sud-Médoc**, satellisées par la métropole bordelaise, les **secteurs périphériques** des centres urbains structurants (Lesparre-Médoc, Pauillac) et les **communes rurales de la Pointe du Médoc**.

Sur la période 2004-2005, on observe toutefois une nette diminution de la production de logements individuels purs sur l'ensemble du pays. Les **logements individuels groupés** (26,6 % des D.O.C.) et surtout les **logements collectifs purs** (18,9 %) montrent les plus importantes progressions entre 2004 et 2005, notamment sur les centres urbains structurants du Pays du Médoc : **Lesparre-Médoc** pour les deux modes de construction, Pauillac pour les logements individuels groupés, **Saint-Laurent-de-Médoc** et **Soulac-sur-mer** pour les logements collectifs purs.

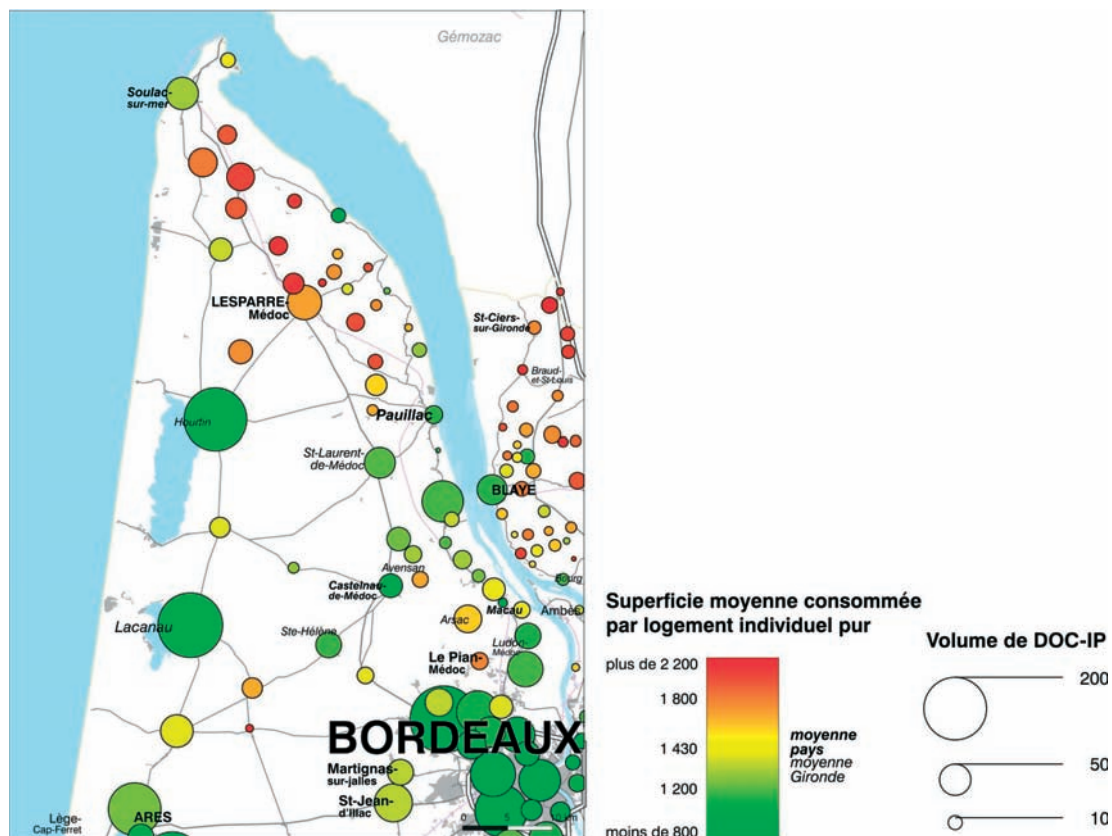
La **façade littorale** et les **centres urbains du sud-Médoc** (le Pian-Médoc, Macau, Ludon-Médoc) poursuivent la diversification de leur parc de logement, déjà entreprise sur la période précédente, avec un important développement des logements individuels groupés.

Le **Verdon-sur-mer**, à la pointe du Médoc, connaît un important développement résidentiel, avec la multiplication d'une offre sans précédent en logements collectifs purs.

Tableau C - Mode construction entre 1999 et 2005 (en proportions du total des D.O.C.)

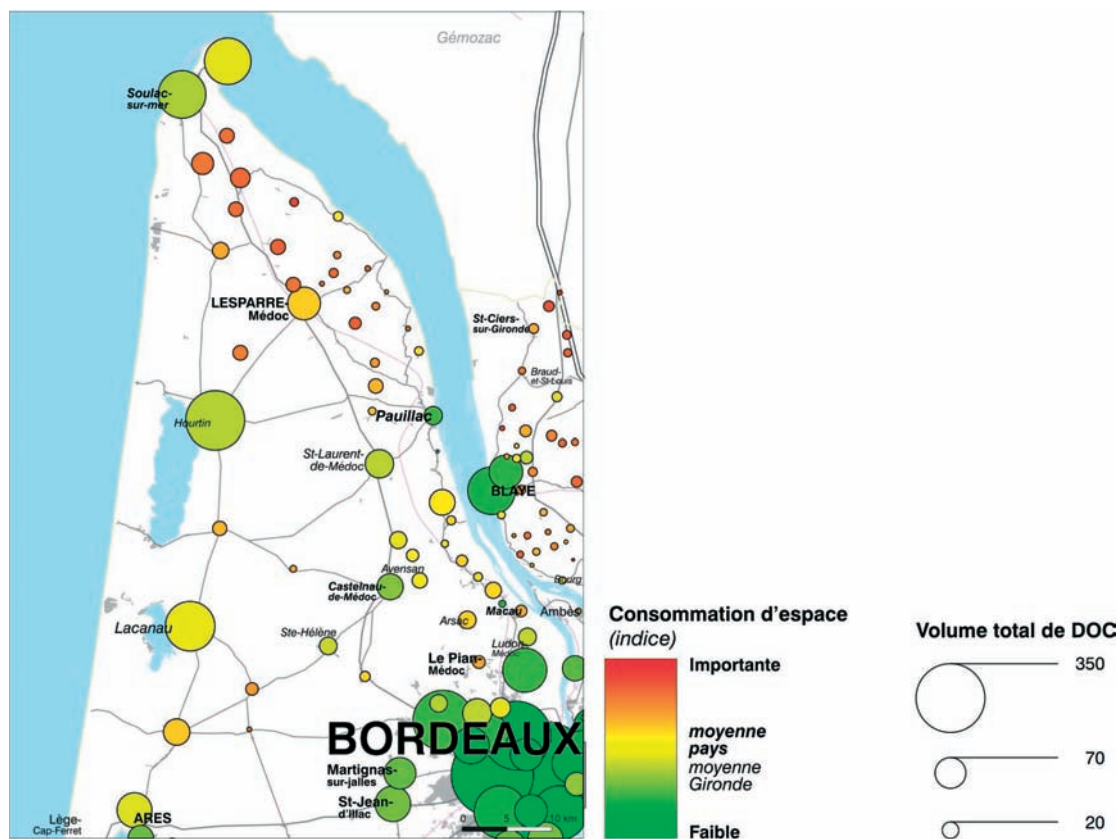
	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	99-03	04-05	99-03	04-05	99-03	04-05	99-03	04-05
centres urbains structurants	65,9	38,6	14,4	18,4	9,5	16,9	18,6	1,2
centres urbains, sud-Médoc	76,6	60,6	7,7	16,2	0,2	20,4	15,4	2,8
communes rurales, sud-Médoc	91,8	82,1	8,2	8,7	--	--	--	9,2
façade littorale	68,4	50,2	26,2	44,7	7,8	--	9,7	5,1
Verdon-sur-mer	53,9	3,9	46,1	5,8	--	--	--	90,3
communes rurales, nord-Médoc	83,3	80,9	9,9	19,1	--	--	6,9	--
total PAYS	70,3	49,0	16,3	26,6	4,9	5,6	8,5	18,9
total GIRONDE	49,3	36,1	14,4	17,2	8,3	11,3	28,1	35,4

Superficie consommée par la construction des logements individuels purs entre 2004-2005



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN®
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE®
traitement a'urba juillet 2007

Ratio de surfaces des constructions neuves réalisées entre 2004-2005 (rapport superficie terrain / surface habitable)



3 | Le pays du Médoc

3.3.2 | Superficies consommées pour la construction des logements

Sur l'ensemble du Pays du Médoc, la consommation d'espace à vocation résidentielle est supérieure à la moyenne du département. Sur la période 2004-2005, la diversification du parc de logements avec le développement des logements individuels groupés, et la multiplication des opérations de collectifs purs, a favorisé une diminution non-négligeable des rapports de surface. La réduction des superficies terrain occasionnée par ses modes de construction explique cette situation.

Les logements individuels purs sont les plus consommateurs de surface de terrain, avec des superficies oscillant entre 1 600 m² et 2 500 m² (secteurs périphériques de Lesparre-Médoc et Pauillac, communes rurales du nord-Médoc). Sur l'ensemble du pays, les surfaces de terrain sont proches de la moyenne du département ; c'est la petite taille des logements qui crée des rapports de surface plus importants.

Les logements individuels groupés, consommateurs d'espace, ont des rapports de surface bien plus élevés que la moyenne girondine, malgré une nette diminution des surfaces de terrain utilisées (passant de 802 m² à 677m² entre 1999-2003 et 2004-2005). Ce sont sur les communes littorales et le secteur périphérique de Lesparre-Médoc que les consommations d'espace sont les plus importantes.

Les logements collectifs purs sont majoritairement de petite taille, avec des superficies terrain importantes. Les opérations réalisées à Soulac-sur-mer (99 logements), et surtout au Verdon-sur-mer (278 logements) expliquent l'importance des rapports de surface. Sur le reste du pays du Médoc, les logements collectifs purs restent cependant davantage consommateurs d'espace qu'à l'échelle du département.

Tableau D - Superficies consommées par mode de construction entre 1999 et 2005

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	shon	surface	shon	surface	shon	surface	shon	surface
centres urbains structurants	121	1 691	83	605	46	245	53	194
centres urbains, sud-Médoc	137	1 389	95	620	55	278	94	581
communes rurales, sud-Médoc	124	1 322	91	539	--	--	72	257
façade littorale	119	1 246	78	716	--	--	59	109
Verdon-sur-mer	123	1 513	--	--	--	--	55	459
communes rurales, nord-Médoc	118	1 996	64	676	--	--	--	--
total PAYS	122	1 427	80	677	49	254	56	323
total GIRONDE	133	1417	91	512	73	256	72	161



4 | Le pays des Graves et Landes

4 | Le pays des Graves et Landes

(24 communes)

En résumé

- **Démographie**

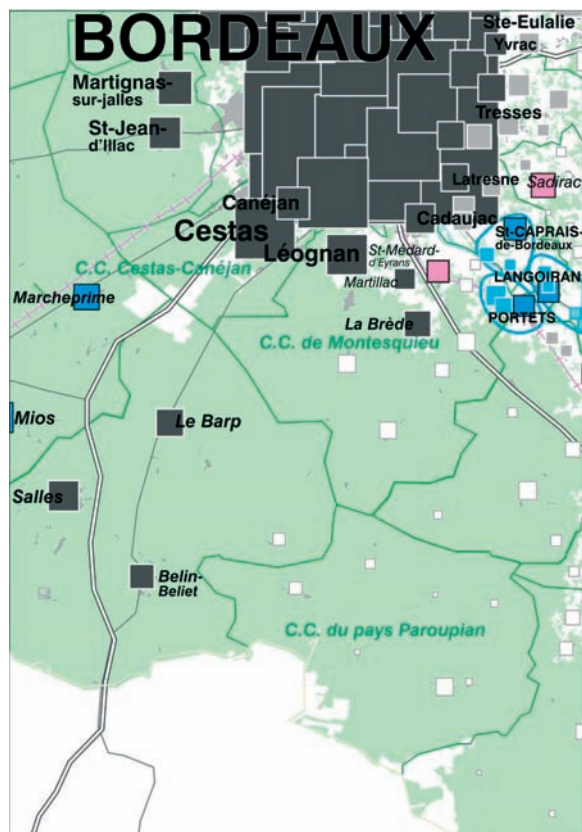
- une importante croissance démographique depuis plusieurs décennies, liée à la proximité immédiate de la métropole bordelaise,
- une importante reprise de la croissance démographique sur les centralités économiques métropolitaines Ouest (Martignas-sur-jalles et de Saint-Jean-d'Ilac),
- une accélération de la dynamique sur le secteur des Graves, en particulier les communes rurales,

- **Construction**

- un des secteurs les plus dynamiques du département malgré une décélération des rythmes de construction entre 2004 et 2005,
 - un développement résidentiel très important sur les centres métropolitains Ouest
 - une perte de dynamisme générale sur le secteur de Montesquieu, malgré d'importants rythmes de construction sur la Brède, Saint-Médard-d'Eyrans et Saint-Morillon,
 - une importante dynamique résidentielle sur les communes rurales du pays Paroupian (Saint-Symphorien, Hostens),
- un poids encore important des logements individuels purs dans les constructions neuves malgré la multiplication des logements collectifs sur les centre urbains,
- une consommation excessive de superficie terrain pour la construction des logements individuels purs et groupés sur les secteurs ruraux,

	population		construction	
	population 2004 (estimation)	solde annuel 1999-2004	logement 2005 (estimation)	DOC annuelle 1999- 2005
centres métropolitains, Ouest	12 583	359	4 519	151
centres métropolitains, Sud- Ouest	23 163	224	8 508	96
centres métropolitains, Sud	13 513	167	5 427	88
centres urbains , Graves	12 087	222	4 714	89
communes rurales, Graves	8 296	213	3 290	60
communes rurales, Landes	3 907	76	2 214	71
total PAYS	73 549	1 262	28 672	

Localisation et armature territoriale du pays



lieu d'emploi

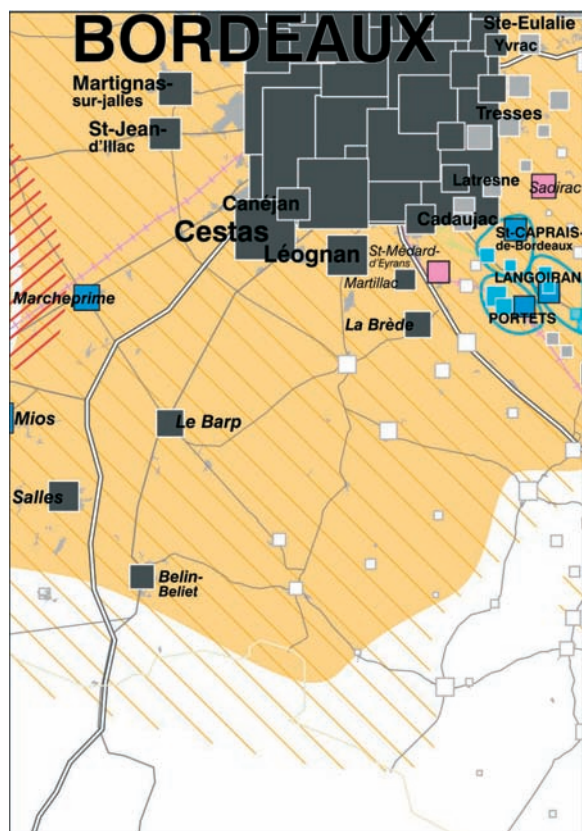
- Centralité économique**
(commune de plus de 800 emplois en 1999),
fonctionnant avec son unité urbaine (système urbain)
ou seule (pôle d'emploi isolé)
- Centralité économique secondaire

lieu de résidence

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

Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN®
droits de l'Etat réservés - données issues des fichiers DOC, DRE®
traitement a'urba juillet 2007

Polarisation des actifs en 1999



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 | Le 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 2005, 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. 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**, se structure autour des centres urbains de la Brède (3 400 hab. en 2004), de Saint-Médard-d'Eyrans (2 521 hab.), de Martillac (2 173 hab.) et de Beautiran (2 153 hab.).

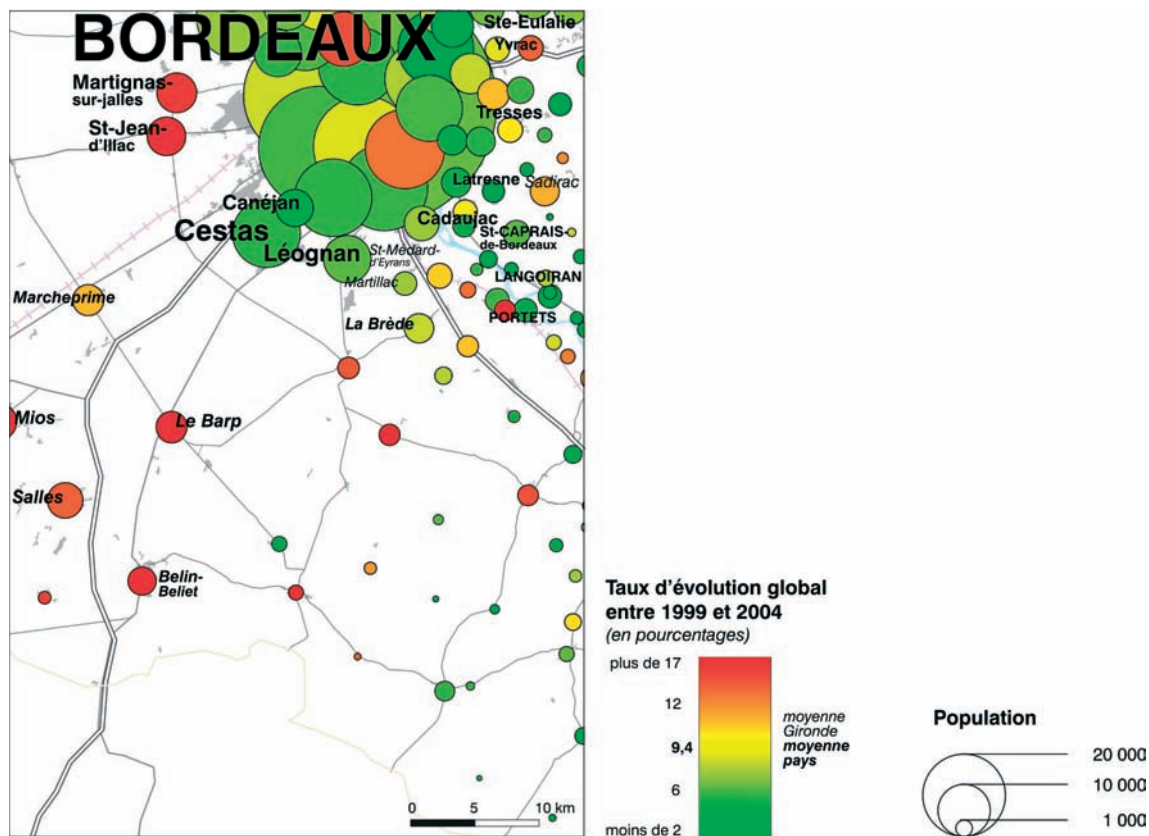
Aux franges du territoire métropolitain, ces centres urbains sont autant de lieux de résidence attractif pour la population communautaire que des noyaux fédérateurs pour les communes environnantes, ce qui favorise leur développement urbain.

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 2004-2005, 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

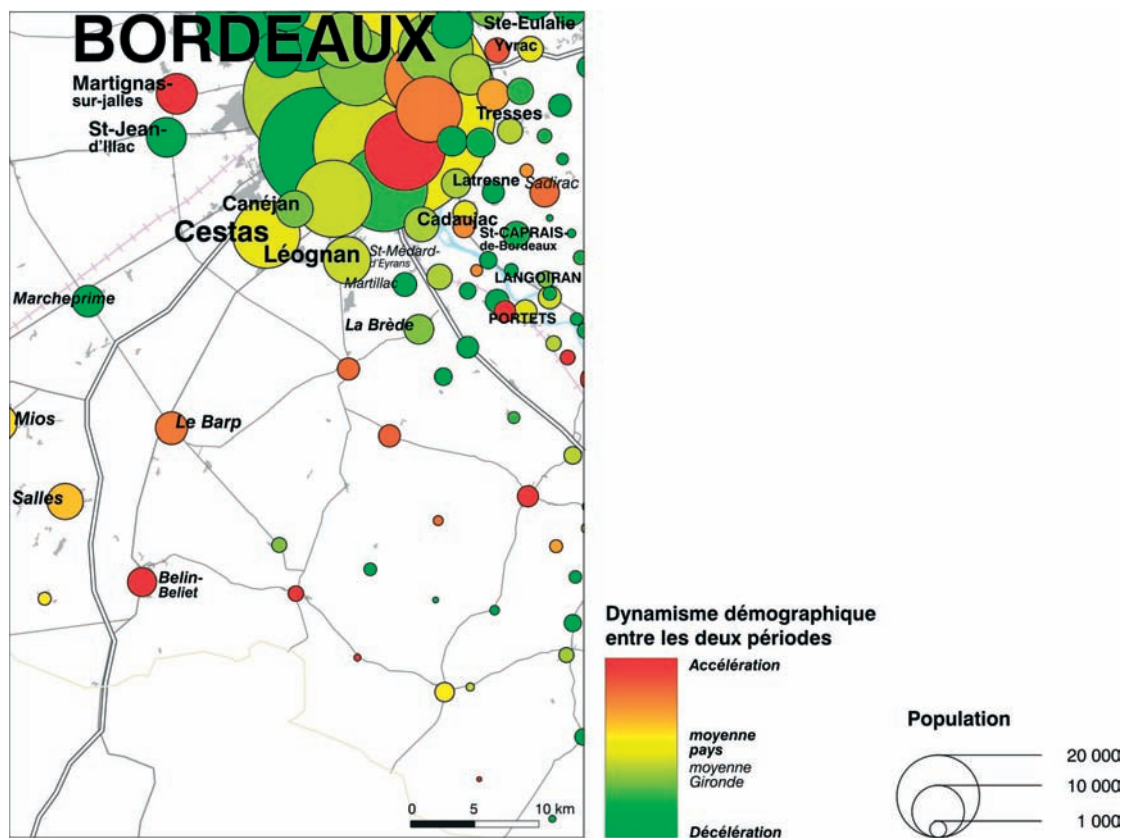
Les communes de la C.C. du pays Paroupian se situent majoritairement dans l'espace métropolitain (plus de 20 % des actifs occupés ont un emploi sur le SU de Bordeaux en 1999). Sur la période 1999-2003, le développement des logements individuels purs (91,4 % des DOC) est largement le fait des habitants de la CUB (45,3 % des DOC-IP). Entre 2004 et 2005, les porteurs de DOC-IP ont des origines géographiques beaucoup plus variées (COBAS, COBAN, Val de l'Eyre, canton de Podensac). De part sa situation géographique et le moindre coût foncier, le pays Paroupian fait partie des secteurs qui connaissent la plus importante accélération de son rythme de construction.

Croissance démographique entre 1999 et 2004



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN®
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE®
traitement a'urba juillet 2007

Dynamisme démographique entre les deux périodes 1990-1999 et 1999-2004



4 | Le pays des Graves et Landes

4.2 | Croissance démographique

Depuis plusieurs décennies, le **pays des Graves** et des **Landes** connaît une forte croissance démographique. Les importants flux migratoires (1 200 migrants par an entre 1982 et 1990) ont occasionné des taux d'accroissement naturel tout aussi importants. Cet essor démographique s'est toutefois nettement atténué entre 1990 et 1999. Ces dernières années, la croissance démographique semble repartie. Avec l'éloignement croissant du lieu de résidence au lieu de travail, le dynamisme démographique s'étend sur des franges urbaines de plus en plus éloignées de l'agglomération bordelaise.

Entre 1999 et 2004, le rythme de la croissance démographique s'est de nouveau accéléré, passant d'un taux de variation annuel moyen de 0,81 % entre 1990 et 1999 à 1,81 %. Sur cette période, le pays des Graves et des Landes a ainsi gagné 1 262 habitants par an.

Les centralités économiques métropolitaines concentrent la majeure partie de la croissance urbaine (près de 60 % des gains de population du pays). Martignas-sur-Jalles, et surtout Saint-Jean-d'Ilac connaissent ainsi, entre 1999 et 2004, une nette accélération de leur développement urbain.

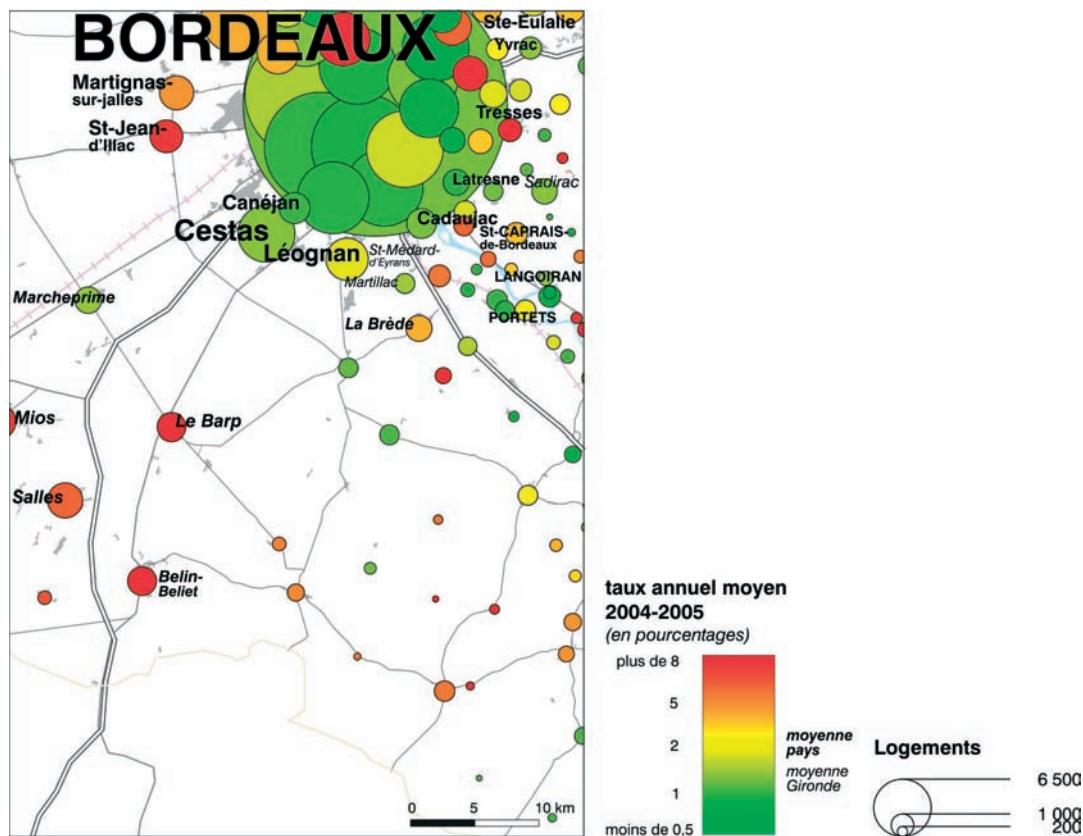
Le secteur des Graves, après avoir connu une forte croissance démographique jusqu'en 1999, connaît ces dernières années une nette décélération du dynamisme affiché depuis les années 1980.

Les communes rurales du sud Girondin connaissent une attractivité croissante. La C.C. du pays Paroupian bénéficie d'une situation favorable, en marge de l'aire métropolitaine, et à proximité d'autres secteurs de pression foncière plus importante (Bassin d'Arcachon, le Langonnais). L'accélération de la croissance démographique entre 1999 et 2004 tend à faire reculer les limites de l'aire métropolitaine.

Tableau A - Evolution démographique entre 1990 et 2004

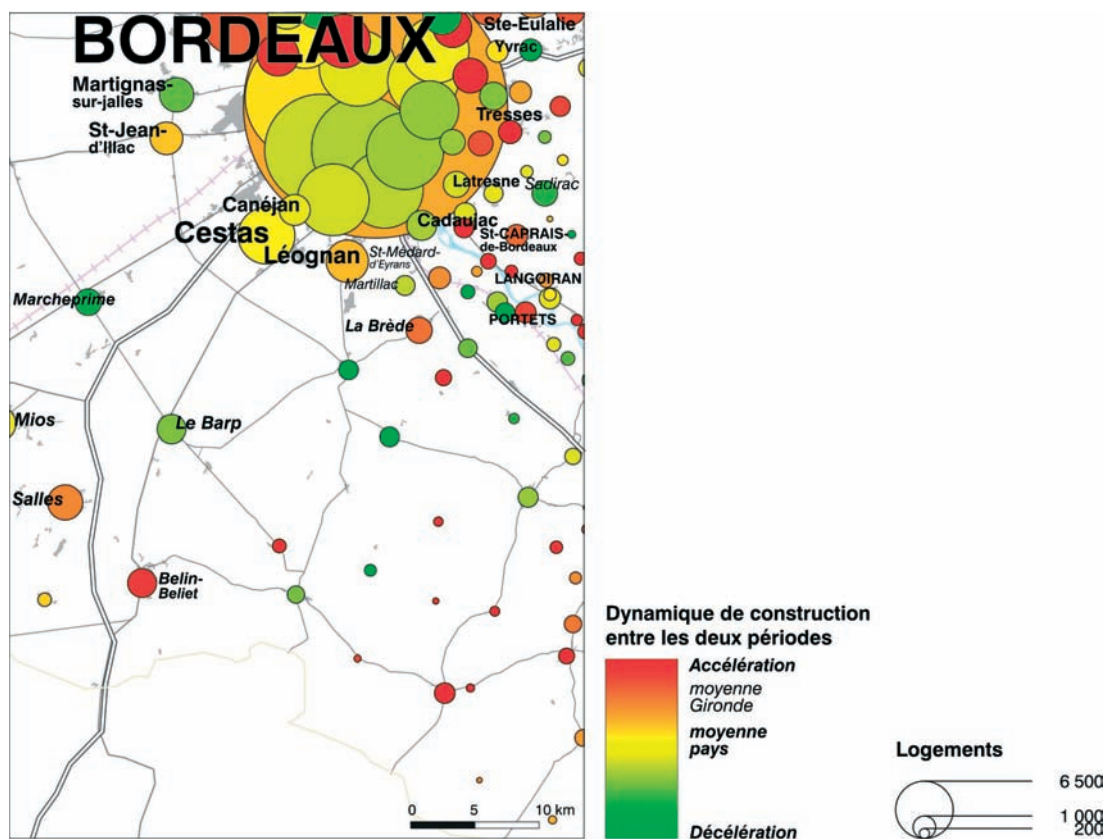
	Taux de Variation annuel moyen (en %)			Solde annuel de population			
	1990-99	1999-04	Accélération	1990-99	(en%)	1999-04	(en%)
centres métropolitains, Ouest	1,29	3,13	+ 1,81	131	25,1	359	28,5
centres métropolitains, Sud-Ouest	0,15	1,00	+ 0,85	33	6,3	224	17,8
centres métropolitains, Sud	0,48	1,29	+ 0,80	59	11,3	167	13,2
centres urbains , Graves	1.40	1.95	+ 0.54	144	27,5	222	17,6
communes rurales, Graves	2.01	2.78	+ 0.76	132	25,3	213	16,9
communes rurales, Landes	0.68	2.07	+ 1.39	23	4,4	76	6,0
total PAYS	0.81	1.81	+ 1.00	521	100,0	1 262	100,0
total GIRONDE	0,66	1,43	+ 0,77				

Rythme de la construction entre 2004-2005



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN®
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE®
traitement a'urba juillet 2007

Dynamisme de la construction entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2005



4 | Le pays des Graves et Landes

4.3 | Dynamique résidentielle

Le pays des Graves et des Landes est depuis plusieurs décennies, **un des secteurs les plus dynamiques du département**, et ce **malgré une certaine décélération de la dynamique de construction entre 2004 et 2005**, par rapport à la période 1999-2003. Les secteurs proches de la métropole bordelaise affichent une décélération des rythmes de construction, alors que les communes rurales du pays Paroupian connaissent une réelle dynamique.

Sur la période 1999 et 2005, le volume de constructions nouvelles est resté identique (550 logements par an). Entre 2004 et 2005, les rythmes de construction restent assez importants. En comparaison avec les tendances observées à l'échelle du département, le pays perd toutefois de sa dynamique.

A l'Ouest de la métropole, les centralités économiques de Martignas-sur-Jalles et de Saint-Jean-d'Illac poursuivent un développement résidentiel de grande ampleur (150 constructions neuves par an). Les centres métropolitains situés au sud, par contre, connaissent un moindre développement résidentiel, même si l'on note, entre 2004 et 2005 une reprise de la dynamique de construction.

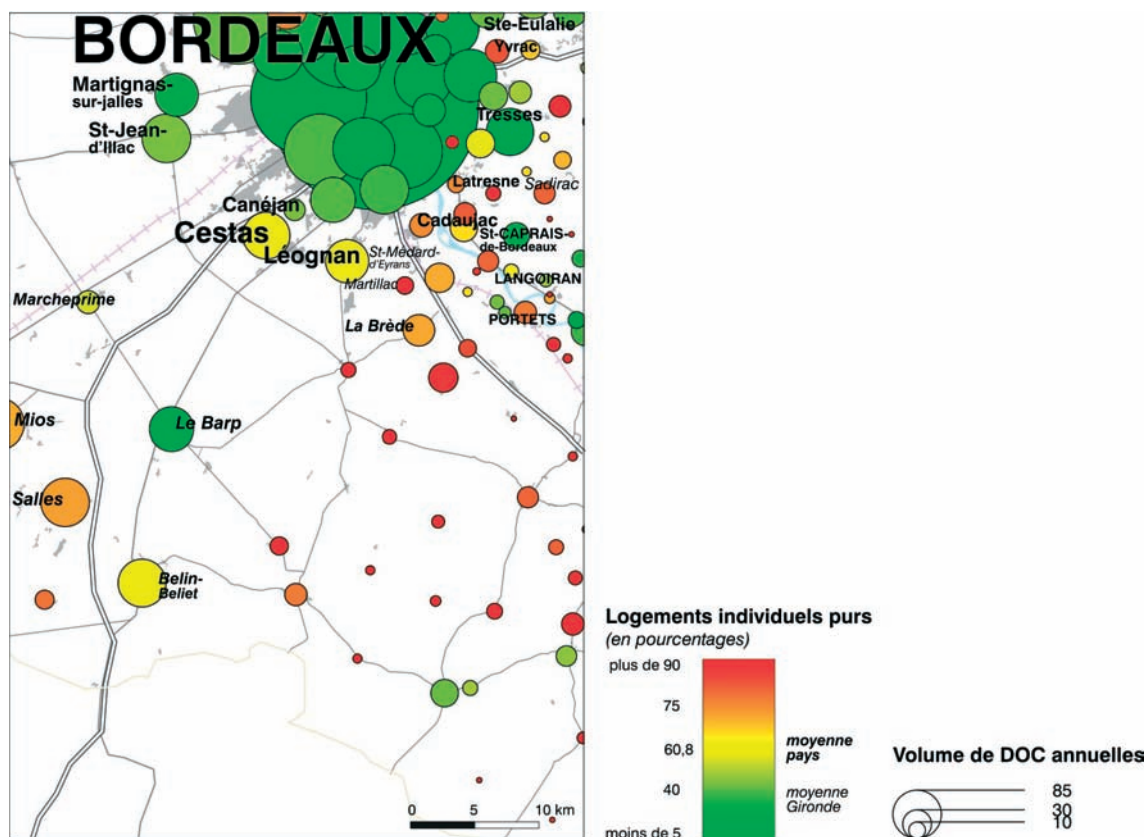
Le secteur des Graves (C.C. de Montesquieu), est un lieu de résidence privilégié pour la population communautaire sur la période 1999 et 2003 (près de 60 % des DOC-IP). Entre 2004 et 2005, il tend à perdre de son attractivité auprès des habitants de la CUB (seulement 45,7 % des DOC-IP), ce qui explique le ralentissement de sa dynamique résidentielle.

Entre 2004 et 2005, ce sont les communes rurales du sud Gironde (C.C. du pays Paroupian) qui affichent **les plus importantes dynamiques résidentielles**, avec des rythmes de construction très élevés. Convoité par les métropolitains pour une accession à la propriété individuelle (26,9 % des DOC), ce secteur bénéficie d'une attractivité croissante auprès des populations des EPCI voisines (canton de Podensac, pays de Langon).

Tableau B - Evolution du rythme de la construction entre 1990 et 2005

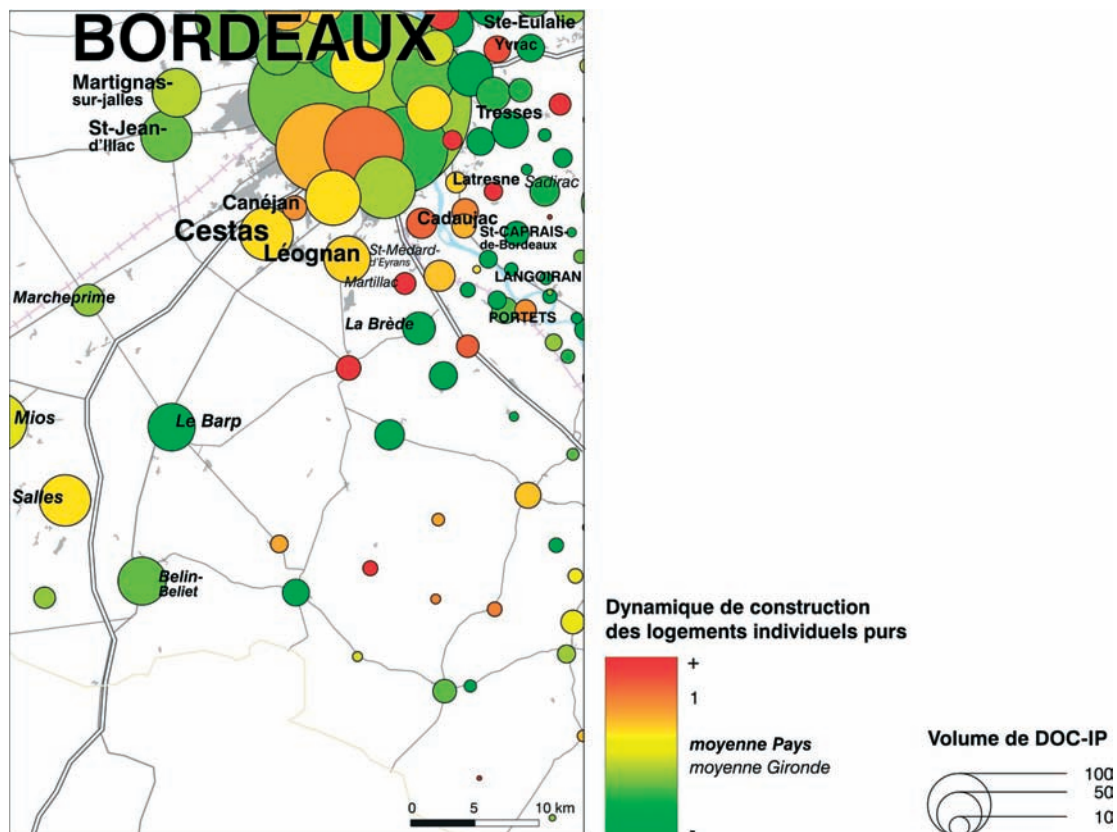
	Taux de Variation annuel moyen (en %)			Accélération	
	90-99	99-03	04-05	90-99 / 99-03	99-03 / 04-05
centres métropolitains, Ouest	2,11	3,74	3,52	+ 1,60	- 0,22
centres métropolitains, Sud-Ouest	1,29	1,21	1,14	- 0 08	- 0 07
centres métropolitains, Sud	1,38	1,64	1,66	+ 0,26	+ 0,03
centres urbains , Graves	1,85	2,27	1,93	+ 0,42	- 0,33
communes rurales, Graves	2,11	3,09	1,86	+ 0,96	- 1,19
communes rurales, Landes	0,52	2,03	3,34	+ 1,50	+ 1,29
total PAYS	1,53	2,11	1,99	+ 0,56	- 0,12
total GIRONDE	1,23	1,32	1,82	+0,09	+0,49

Poids des logements individuels purs parmi les constructions neuves entre 2004 et 2005



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN®
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE®
traitement a'urba juillet 2007

Evolution du poids des logements individuels purs parmi les constructions neuves entre les deux périodes 1999-2003 et 2004 et 2005



4 | Le pays des Graves et Landes

4.3.1 | Mode de construction

Le développement résidentiel du pays des Graves et des Landes se caractérise par **une prépondérance des logements individuels** parmi les constructions neuves, même si l'on observe une certaine diminution de ces derniers entre 2004 et 2005. Disposant d'une assise foncière favorable, les logements individuels (IP) représentent 77,4 % des constructions nouvelles réalisées sur le pays des Graves et des Landes entre 2004 et 2005. Alors que les autres secteurs du département ont plus ou moins largement diminué leur production de logements IP, le pays des Graves et des Landes n'a pas beaucoup modifié la composition de ses constructions neuves.

Ce sont toutefois les **logements collectifs**, notamment les logements collectifs purs qui affichent les plus importantes progressions des modes de construction entre 2004 et 2005 (19,2 % des DOC, contre seulement 9,9 % entre 1999 et 2003). **Les centres métropolitains de Martignas-sur-jalles et Saint-Jean-d'Ilac** ont ainsi multiplié les opérations de logements collectifs purs sur la période 2004-2005. Les centralités économiques situées au sud de la métropole ont par contre connu une reprise de

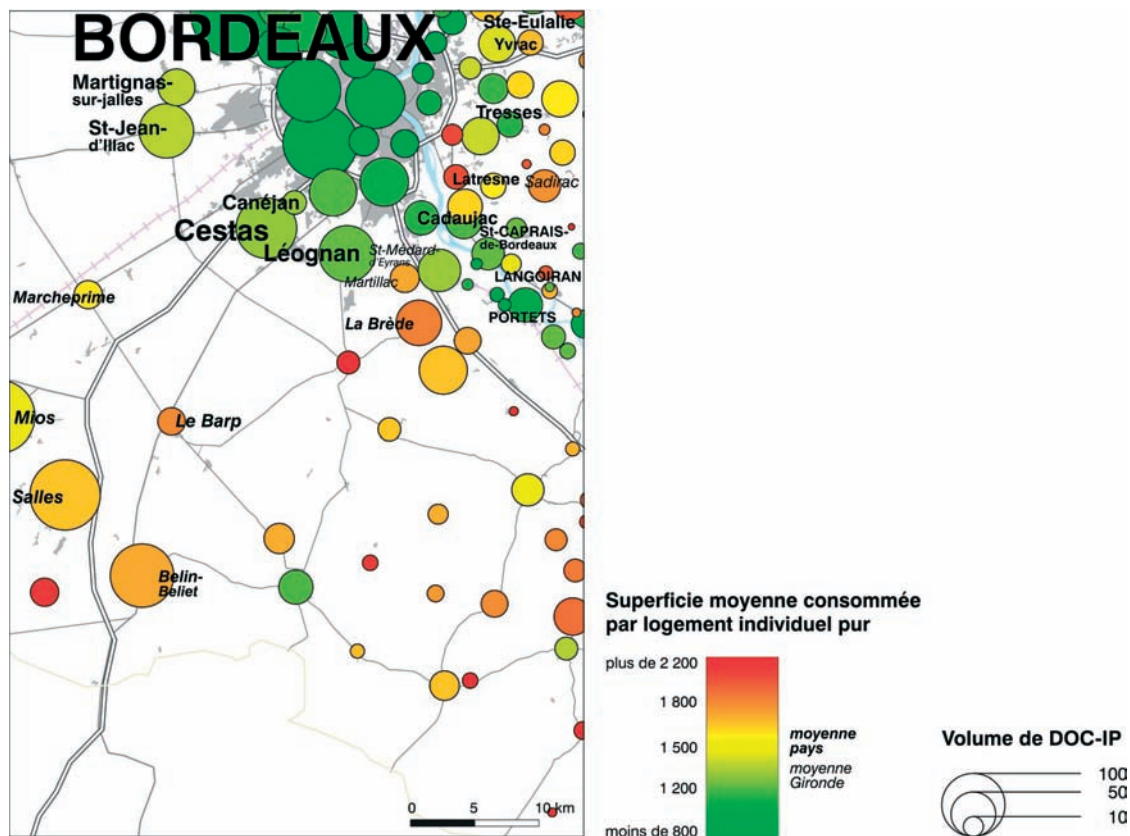
Sur le secteur des Graves, le logement individuel pur reste le principal mode de construction. Seuls les centres urbains de la Brède et de Beautiran ont diversifié leur parc de logement entre 2004 et 2005, avec des logements collectifs purs.

Les communes rurales du pays Paroupian, avec deux tiers des constructions neuves en logements individuels purs (87,2 % en logements individuels) sont d'un développement résidentiel lié à la venue de populations autochtones. L'assise foncière rend possible l'accession à la propriété individuelle pour la population métropolitaine, mais également les habitants des secteurs voisins.

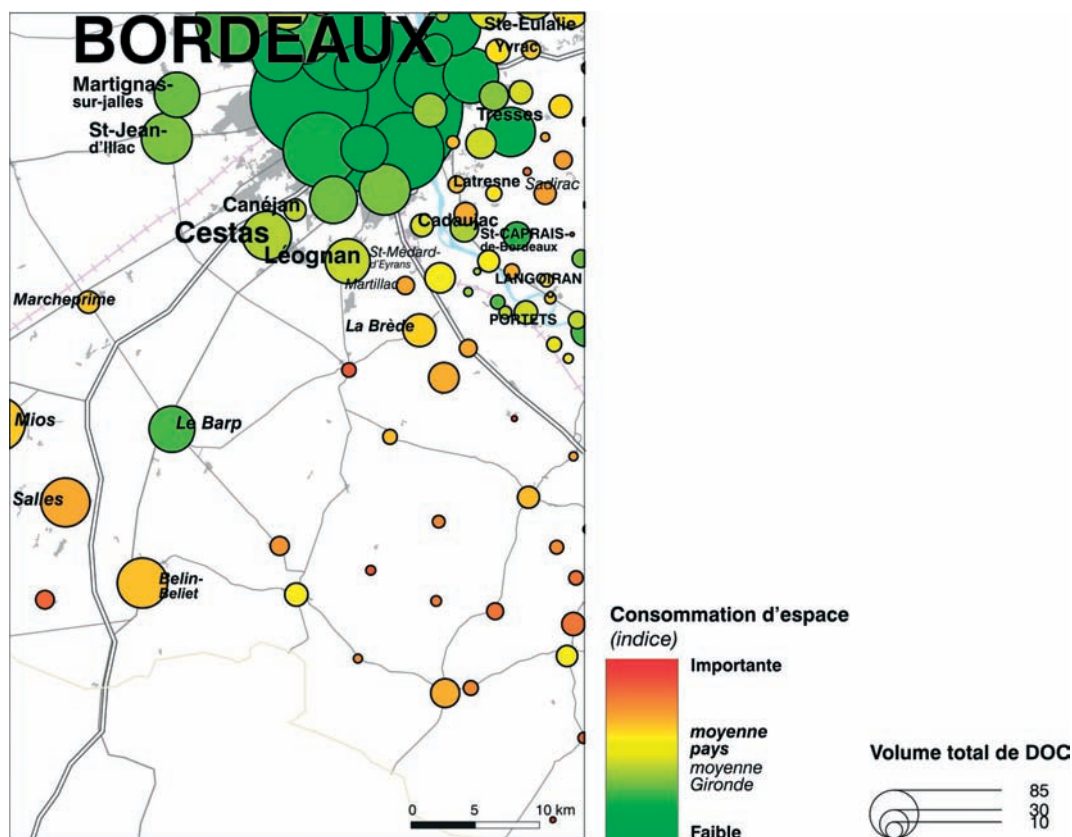
Tableau C - Mode construction entre 1999 et 2005 (en proportions du total des D.O.C.)

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	99-03	04-05	99-03	04-05	99-03	04-05	99-03	04-05
centres métropolitains, Ouest	48,2	35,8	23,4	17,5	16,4	4,3	12,0	42,4
centres métropolitains, Sud-Ouest	52,7	58,1	22,4	13,1	7,2	20,9	17,7	7,9
centres métropolitains, Sud	56,2	65,3	26,7	10,8	--	12,5	17,1	11,4
centres urbains , Graves	80,7	73,4	9,5	5,6	5,1	--	4,6	20,9
communes rurales, Graves	93,3	95,0	5,4	5,0	--	--	1,3	--
communes rurales, Landes	91,4	67,4	8,6	19,9	--	4,2	--	8,5
total PAYS	66,4	60,8	17,3	12,7	6,4	7,3	9,9	12,9
total GIRONDE	49,3	36,1	14,4	17,2	8,3	11,3	28,1	35,4

Superficie consommée par la construction des logements individuels purs entre 2004-2005



Ratio de surfaces des constructions neuves réalisées entre 2004-2005 (rapport superficie terrain /surface habitable)



4 | Le pays des Graves et Landes

4.3.2 | Superficies consommées pour la construction des logements

Le logement individuel étant le principal mode de construction, la **consommation d'espace résidentiel est plus importante sur le pays des Graves et des Landes**. De manière générale, la taille des logements et la superficie des terrains sont supérieures aux moyennes girondines. L'assise foncière favorise ainsi des rapports de surface assez élevés (une moyenne globale de 125 m² de surface habitable pour 1 070 m² de terrain) : les communes rurales comme les centres urbains sont des consommateurs d'espace résidentiel, néanmoins modéré à l'échelle d'autres secteurs du département.

Entre 2004 et 2005, la taille moyenne des surfaces habitables a augmenté, alors que les superficies terrain ont peu variées : le pays des Graves et des Landes a donc amélioré sa situation, tout en restant davantage consommateur d'espace résidentiel par rapport à la moyenne du département.

Sur les **centres métropolitains**, le développement des logements collectifs purs a occasionné une grande consommation d'espace résidentiel, lié à des superficies terrain très importantes (Saint-Jean-d'Ilac), soit à des rapports de surfaces élevés (Cestas). Il en est de même pour les **centres urbains du secteur des Graves** (Beautiran, Saint-Médard-d'Eyrans), où les superficies terrain sont très importantes, en comparaison avec les surfaces habitables.

Entre 2004 et 2005, les communes rurales du secteur des Graves, en perte de dynamisme résidentiel, ont maintenu un développement urbain axé sur des logements individuels **purs très consommateurs de superficies terrain** (1 800 m² en moyenne). La situation est plus alarmantes sur les communes rurales du pays Paroupian, où les ratios de surfaces figurent parmi les plus importants du département. On retiendra toutefois quelques améliorations liées au développement d'autres modes d'hébergement (Saint-Symphorien, Saint-Léger-de-Balson) qui ont favorisé une moindre consommation d'espace résidentiel ces dernières années.

Tableau D - Superficies consommées par mode de construction entre 1999 et 2005

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	shon	surface	shon	surface	shon	surface	shon	surface
centres métropolitains, Ouest	163	1 377	86	535	72	232	126	383
centres métropolitains, Sud-Ouest	149	1 293	80	400	85	196	69	291
centres métropolitains, Sud	142	1 174	112	502	75	792	64	99
centres urbains , Graves	150	1 629	110	815	--	--	64	188
communes rurales, Graves	143	1 808	120	1 010	--	--	--	--
communes rurales, Landes	120	1 703	84	912	93	702	59	76
total PAYS	145	1 497	90	627	80	401	102	299
total GIRONDE	133	1417	91	512	73	256	72	161



5 | Le pays des Landes de Gascogne

5 | Le pays des Landes de Gascogne

(37 communes)

En résumé

• Démographie

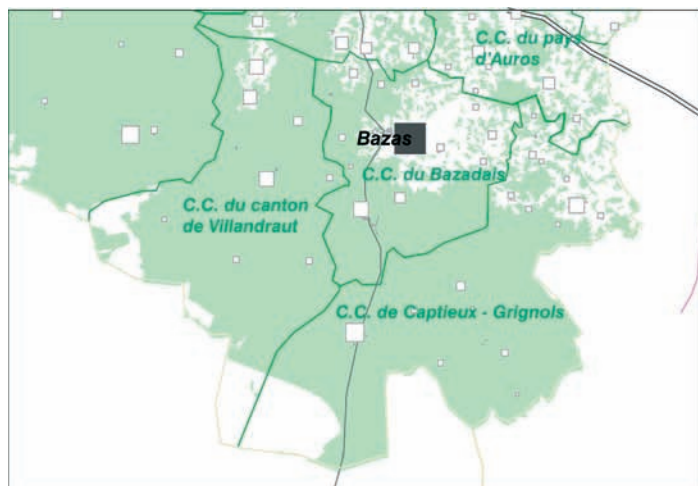
- une faible croissance démographique depuis plusieurs décennies, lié à une ruralité très présente et un manque de centres urbains,
- entre 1999 et 2004, une modeste croissance démographique principalement localisée au nord du secteur du Bazadais,
- une tendance à la stabilisation des secteurs ruraux, en déficits démographiques jusqu'en 1999,

• Construction

- un modeste développement résidentiel qui connaît, entre 2004 et 2005, une accélération de ses rythmes de construction,
- les communes en périphérie de Bazas poursuivent un développement résidentiel, déjà perçu à la période précédente (1999-2003),
- les communes rurales situées sur les C.C. de Villandraut de Captieux-Grignols connaissent une accélération de leur rythme de construction,
- un poids encore très important des logements individuels, en particulier des logements individuels purs,
- une consommation très excessive de superficie terrain pour la construction des logements, en particulier sur la C.C. du canton de Villandraut qui présente des rapports de surface (bati / terrain) parmi les plus importants du département

	population		construction	
	population 2004 (estimation)	solde annuel 1999-2004	logement 2005 (estimation)	DOC annuelle 1999-2005
Bazas	4 633	31	2301	31
Bazas – 1 ^e couronne	1 382	7	711	16
Bazas – 2 nd e couronne	3 583	32	1728	37
comm. rurales Captieux-Grignols	4 467	8	2373	27
comm. rurales C.C. de Villandraut	3 908	19	2247	43
total PAYS	17 974	97	9360	154

Localisation et armature territoriale du pays



lieu d'emploi

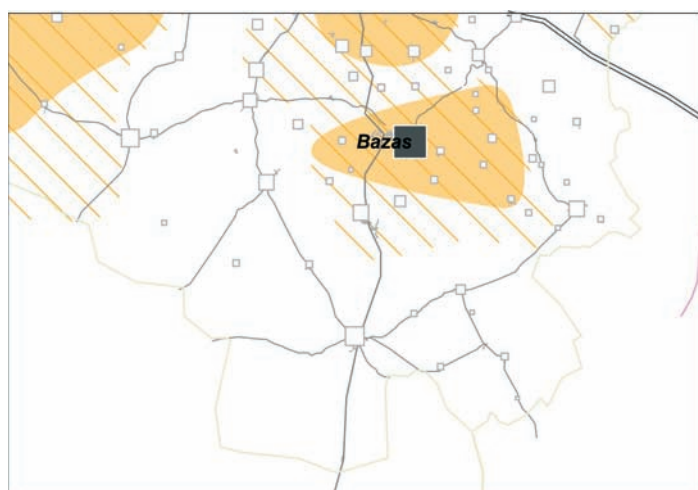
Centralité économique
(commune de plus de 800 emplois en 1999),
fonctionnant avec son unité urbaine (système urbain)
ou seule (pôle d'emploi isolé)

lieu de résidence

-  Communes rurales
-  Limite EPCI

Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

Polarisation des actifs en 1999



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-Carto98® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

5 | Le 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 ; 4 633 hab. en 2004,

- **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 2005. 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, 17,6 % des DOC-IP).

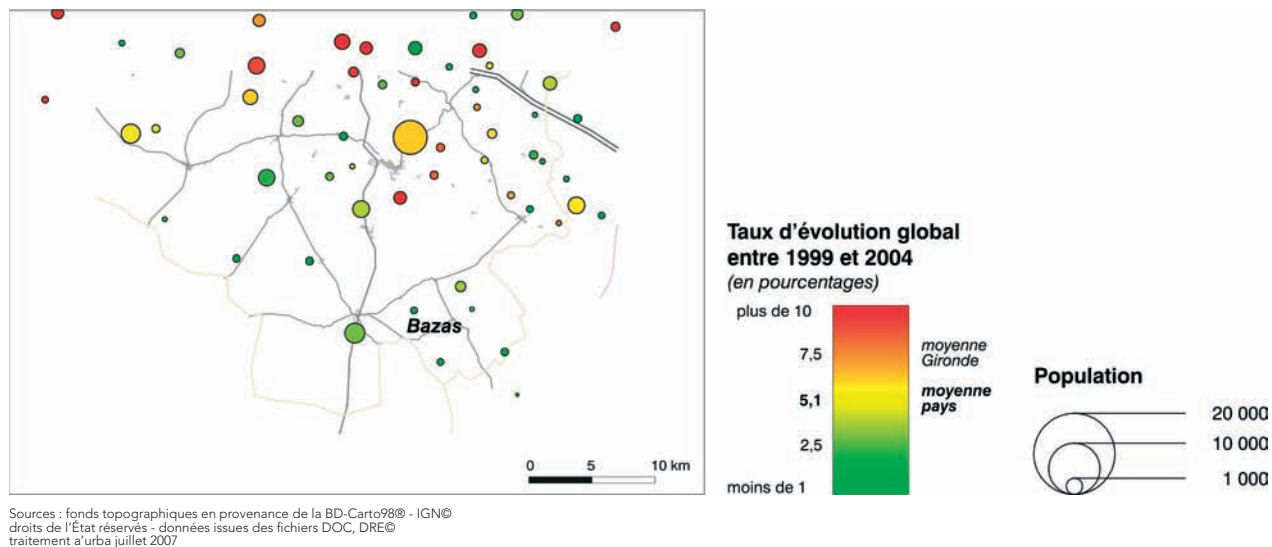
Entre 2004 et 2005, on observe également une mobilité résidentielle croissante des habitants de la C.C. du Bazadais vers le canton de Langon. La zone d'influence de Bazas est ainsi progressivement devenue un espace bipolaire, en relation avec les deux centralités économiques, de Bazas et de Langon.

- **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) :

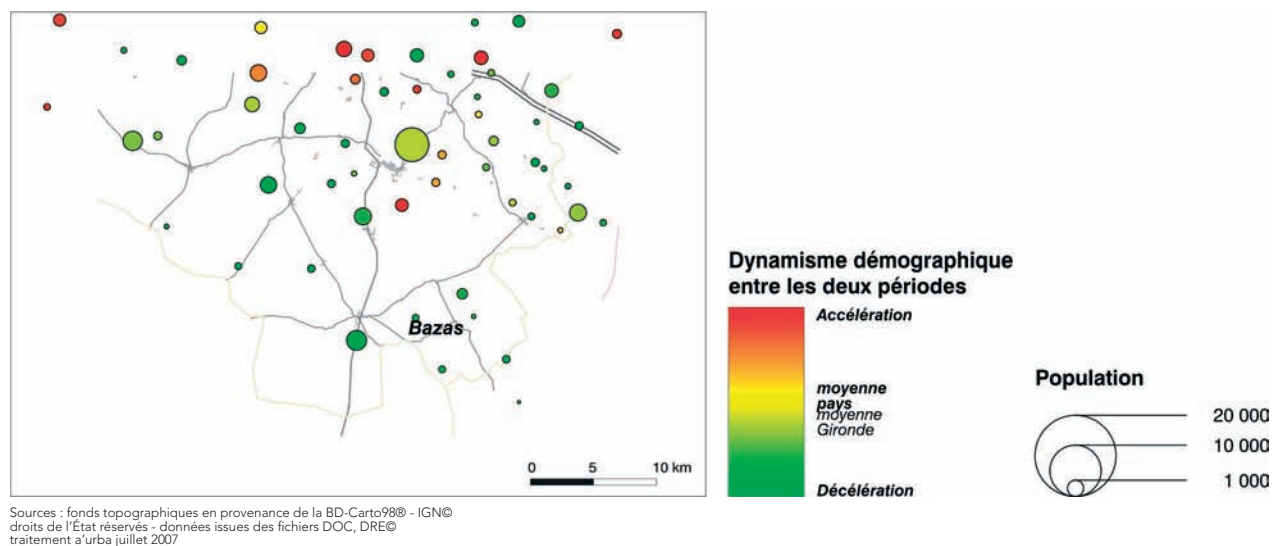
- **le secteur Ouest** (C.C. du canton de Villandraut) connaît un développement résidentiel non-négligeable entre 1999-2004, avec une nette accélération des rythmes de construction les deux dernières années. Disposant d'une attractivité notable auprès des secteurs limitrophes (canton de Langon, canton de Podensac), la C.C. du canton de Villandraut est de plus en plus attractive pour les habitants de la CUB entre 2004 et 2005 (26,5 % des DOC-IP de l'EPCI),

- **le secteur Sud** (C.C. de Captieux-Grignols) affiche un développement résidentiel modeste sur la période 1999-2005, malgré une accélération des rythmes de construction les deux dernières années. Entre 2004 et 2005, 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).

Croissance démographique entre 1999 et 2004



Dynamisme démographique entre les deux périodes 1990-1999 et 1999-2004



5 | Le pays des Landes de Gascogne

5.2 | Croissance démographique

Le pays des Landes de Gascogne présente **un faible dynamisme démographique**. Après avoir connu une période de déficits démographiques jusqu'en 1990, le territoire connaît une phase d'accélération de sa croissance liée à un **bilan migratoire très favorable**. Ce dynamisme qui intervient en particulier sur les couronnes périurbaines de Bazas, réduit le déficit naturel enregistré sur la majorité des communes du pays.

Entre 1999 et 2004, le pays des Landes de Gascogne poursuit une modeste croissance démographique, principalement localisée sur le secteur du Bazadais, et sur les communes rurales du canton de Villandraut. Ces deux dernières années, la géographie de la croissance démographique s'est considérablement modifiée par rapport à la période précédente, profitant davantage aux secteurs polarisés.

Le centre urbain de Bazas connaît, ces deux dernières années, un dynamisme démographique sans précédent, concentrant plus de 30 % des gains de population du pays, alors que les périodes précédentes affichaient des déficits démographiques.

Les communes situées dans l'aire d'influence de Bazas ont une modeste croissance démographique, **l'aire sous influence potentielle** poursuit, un développement urbain non-négligeable. Entre 1999 et 2004, ces communes concentrent également plus de 30 % des gains de population.

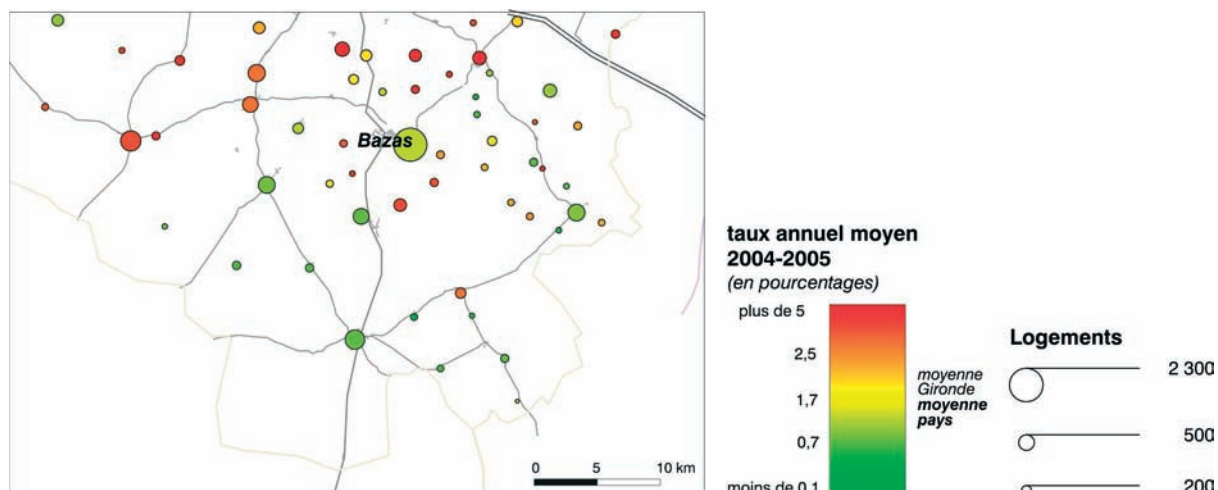
Les communes rurales du canton de Villandraut, poursuivent une modeste croissance démographique sur des rythmes moyens proches de la période 1990-99.

Les communes rurales de la C.C. de Captieux-Grignols, en déficit de population jusqu'en 1999, connaissent une accélération de leur croissance démographique et affichent une modeste croissance entre 1999 et 2004.

Tableau A - Evolution démographique entre 1990 et 2004

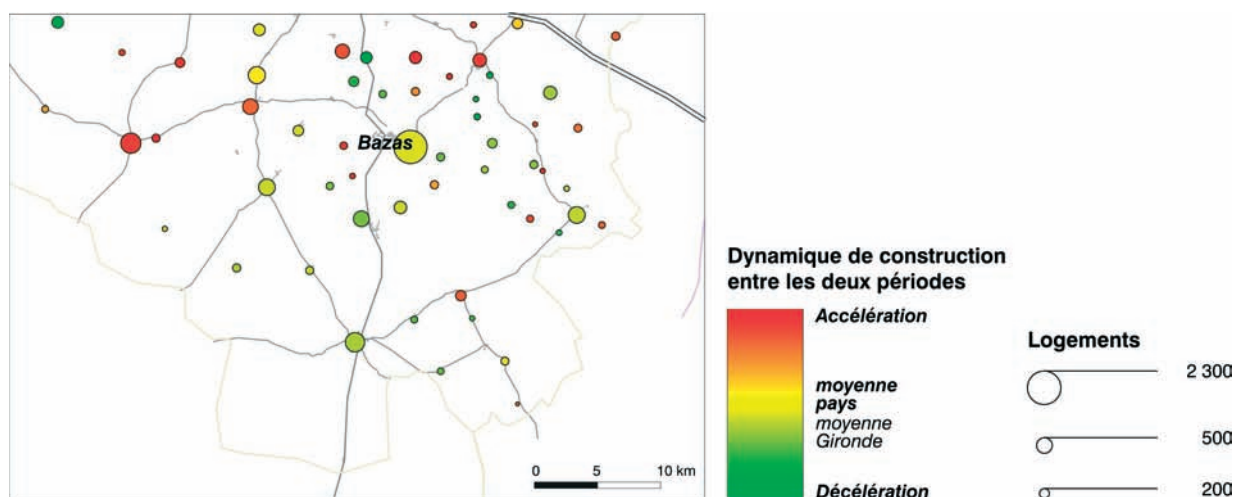
	Taux de Variation annuel moyen (en %)			Solde annuel de population			
	1990-99	1999-04	Accélération	1990-99	(en %)	1999-04	(en %)
Bazas	- 0,06	+ 1,24	+ 1,29	- 2	- 6,6	+31	+ 31,8
Bazas – 1 ^{er} couronne	- 0,39	+ 0,94	+ 1,34	- 5	- 14,0	+7	+ 7,3
Bazas – 2 nd e couronne	+ 0,89	+ 1,66	+ 0,77	+ 28	+ 75,2	+32	+ 32,6
comm. rurales Captieux-Grignols	- 0,34	+ 0,32	+ 0,66	-15	-40,6	8	+ 8,2
comm. rurales C.C. de Villandraut	+ 0,90	+ 0,92	+ 0,02	32	86,0	19	+ 20,1
total PAYS	+ 0,22	+ 1,00	+ 0,77	+ 37	100,0	+97	100,0
total GIRONDE	+ 0,66	+ 1,43	+ 0,77				

Rythme de la construction entre 2004-2005



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN®
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE®
traitement a'urba juillet 2007

Dynamisme de la construction entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2005



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN®
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE®
traitement a'urba juillet 2007

5 | Le pays des Landes de Gascogne

5.3 | Dynamique résidentielle

Le développement résidentiel tend donc à se mettre en place progressivement sur le pays des Landes de Gascogne, sous l'impulsion de Bazas, des couronnes périurbaines et des communes rurales.

Le pays des Landes de Gascogne est, depuis plusieurs décennies, **un des secteurs les moins dynamiques du département**. Entre 1999 et 2005, ce secteur affiche un volume moyen de 108 logements neufs par an, soit 1,1 % du total du département. Ces deux dernières années, on observe toutefois une accélération de la dynamique de construction, en comparaison avec la période précédente (1999-2003). L'essentiel du développement se trouve sur le secteur de Bazas, et sur quelques communes rurales, attractives auprès des habitants de la CUB et de plus en plus des secteurs voisins.

Entre 2004 et 2005, le pôle d'emploi isolé de Bazas connaît un modeste développement résidentiel, avec un volume annuel moyen de 31 constructions neuves par an. Néanmoins, on observe une certaine accélération des rythmes de construction sur le centre urbain (14 DOC supplémentaires par rapport à la période 1999-2003).

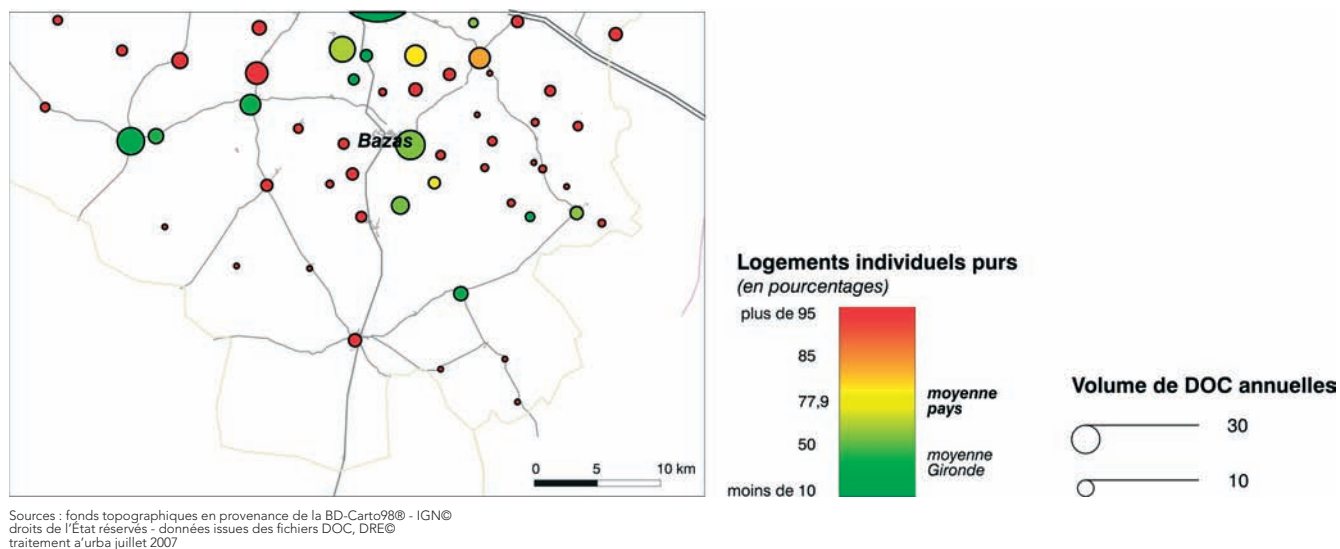
L'essentiel de la construction se réalise sur les **couronnes périurbaines**, malgré une perte du dynamisme résidentiel perçu entre 1999 et 2003. Les deux aires d'influence concentrent toutefois plus du tiers des constructions neuves réalisées sur le pays des Landes de Gascogne pour la période 2004-2005.

Les secteurs ruraux des C.C. de Captieux-Grignols et du canton de Villandraut connaissent une accélération de leur développement résidentiel. Entre 2004 et 2005, la centralité rurale de Villandraut connaît une nette accélération de son développement urbain, déjà non-négligeable à la période précédente. Dans le même temps, quelques communes rurales (Noaillan, Lerm-et-Musset en particulier) affichent des rythmes de construction élevés.

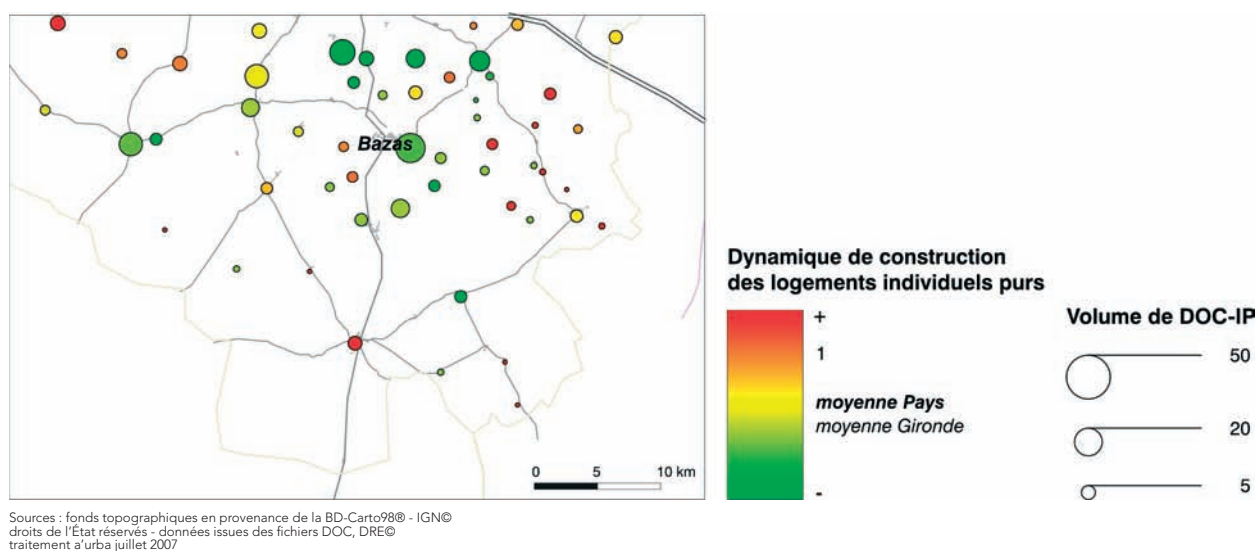
Tableau B - Evolution du rythme de la construction entre 1990 et 2005

	Taux de Variation annuel moyen (en%)			Accélération	
	90-99	99-03	04-05	90-99 / 99-03	99-03 / 04-05
Bazas	0,26	0,81	1,38	0,56	0,56
Bazas – 1 ^e couronne	0,38	1,70	2,33	1,32	0,62
Bazas – 2 nd e couronne	0,72	1,74	2,21	1,02	0,46
comm. rurales Captieux-Grignols	0,23	0,56	1,16	0,33	0,59
comm. rurales C.C. de Villandraut	0,48	1,02	1,95	0,54	0,92
total PAYS	0,39	1,03	1,68	0,63	0,65
total GIRONDE	1,23	1,32	1,82	+0,09	+0,49

Poids des logements individuels purs parmi les constructions neuves entre 2004 et 2005



Evolution du poids des logements individuels purs parmi les constructions neuves entre les deux périodes 1999-2003 et 2004 et 2005



5 | Le pays des Landes de Gascogne

5.3.1 | Mode de construction

Le développement résidentiel du pays des Landes de Gascogne repose sur la **multiplication des logements individuels** (la totalité des DOC entre 2004 et 2005). Disposant d'une assise foncière particulièrement favorable la propriété individuelle, le logement individuel pur constitue d'ailleurs plus des trois quarts des DOC. Ces deux dernières années, le développement des **logements individuels groupés** (21,8 % des D.O.C.) permet de diversifier l'offre résidentielle, et surtout de réduire la consommation importante d'espace.

Le pôle d'emploi isolé de Bazas et les communes de l'aire d'influence potentielle concentrent l'essentiel de la production de logements individuels groupés.

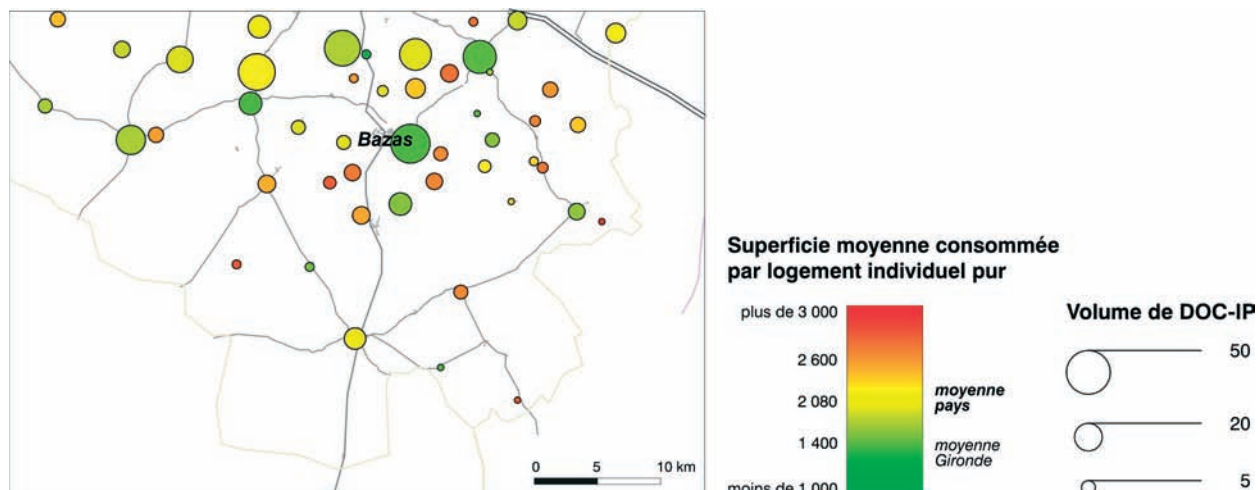
Sur le reste du pays des Landes de Gascogne, le logement individuel pur constitue une part très importante des constructions neuves.

On observera ainsi une absence de logements mixtes et de logements collectifs purs parmi les constructions neuves. La structure parcellaire et le manque de dynamisme résidentielle expliquent cette situation. Elle génère toutefois une importante consommation de surface terrain qu'il faudra surveiller compte-tenu de la venue croissante de populations exogènes sur le pays des Landes e Gascogne.

Tableau C - Mode construction entre 1999 et 2005 (en proportions du total des D.O.C)

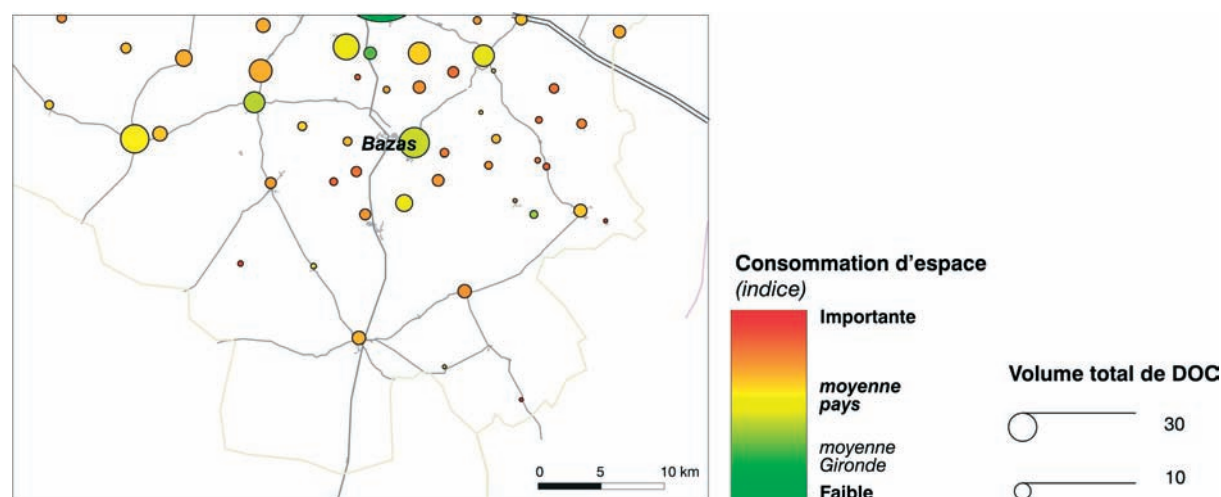
	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	99-03	04-05	99-03	04-05	99-03	04-05	99-03	04-05
Bazas	85,4	64,5	5,6	33,9	4,4	--	4,5	1,6
Bazas – 1 ^e couronne	75,9	93,8	20,4	6,3	--	--	3,7	--
Bazas – 2 ^{de} couronne	88,4	77,0	7,2	23,0	--	--	4,3	--
comm. rurales Captieux-Grignols	79,7	79,6	20,3	20,4	--	--	--	--
comm. rurales C.C. de Villandraut	88,8	81,2	8,4	18,8	--	--	2,8	--
total PAYS	85,2	77,9	10,6	21,8	0,8	--	3,3	0,3
total GIRONDE	49,3	36,1	14,4	17,2	8,3	11,3	28,1	35,4

Superficie consommée par la construction des logements individuels purs entre 2004-2005



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

Ratio de surfaces des constructions neuves réalisées entre 2004-2005 (rapport superficie terrain /surface habitable)



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

5 | Le pays des Landes de Gascogne

5.3.2 | Superficies consommées pour la construction des logements

Sur le pays des Landes de Gascogne, la **consommation d'espace à vocation résidentielle est parmi les plus importantes du département**. Le développement résidentiel réalisé entre 2004 et 2005 a favorisé une diminution non-négligeable des rapports de surface, grâce à une importante réduction des superficies terrain (en moyenne, 465 m² de surface en moins que sur la période précédente). Dans le même temps, la diversification du parc de logements neufs, avec le développement des logements groupés, a généré une moindre consommation d'espace résidentiel. Malgré tout, le rapport de surface terrain par m² bâti reste encore très important.

Le pôle d'emploi isolé de Bazas, tout comme la **centralité rurale de Villandraut**, avec la multiplication des logements individuels groupés, ont ainsi considérablement réduit leur consommation d'espace résidentiel, et ce d'autant plus que les constructions neuves occupent des superficies terrain bien moins importantes.

Sur les communes des aires d'influence, la diminution des surfaces consacrées à la construction des logements individuels purs a permis d'améliorer les rapports de surface. Entre 2004 et 2005, le développement résidentiel reste cependant parmi les plus consommateurs d'espace des secteurs polarisés.

Sur les secteurs ruraux des C.C. de Captieux-Grignols et du canton de Villandraut, l'accélération du développement résidentiel, fondé sur la multiplication des logements individuels purs, a occasionné une consommation extrêmement importante de superficies terrain. Malgré une importante diminution des surfaces, les rapports de surfaces restent parmi les plus élevés du département.

Tableau D - Superficies consommées par mode de construction entre 2004 et 2005

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	shon	surface	shon	surface	shon	surface	shon	surface
Bazas	121	1 360	93	611	--	--	225	875
Bazas – 1 ^{er} couronne	132	2 417	82	1 098	--	--	--	--
Bazas – 2 nd e couronne	126	2 361	79	645	--	--	--	--
comm. rurales Captieux-Grignols	116	1 969	77	936	--	--	--	--
comm. rurales C.C. de Villandraut	125	3 148	91	1 153	--	--	--	--
total PAYS	124	2 081	87	665	XX	XX	225	875
total GIRONDE	133	1417	91	512	73	256	72	161



6 | Le pays des Rives de Garonne

6 | Le pays des Rives de Garonne

(54 communes)

En résumé

• Démographie

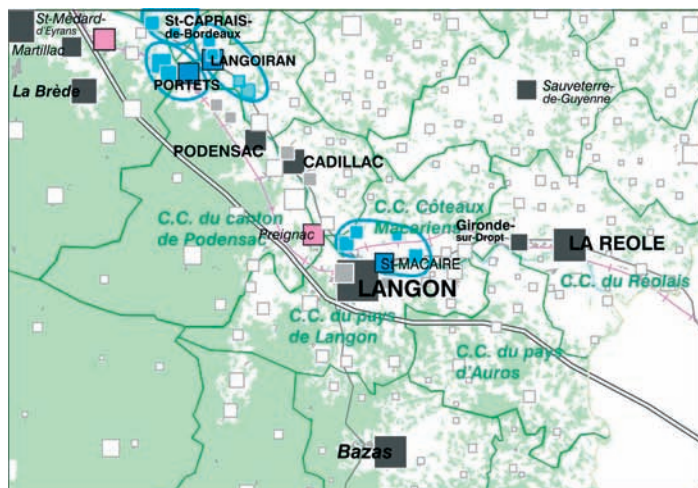
- une accélération très importante de la croissance démographique entre 1999 et 2004, principalement localisé sur les centres urbains,
- le secteur de Langon (centre urbain et communes périphériques) en est le principal bénéficiaire,
- les communes métropolisées connaissent un important dynamisme,
- les communes rurales du pays d'Auros, malgré une modeste croissance démographique, affichent une accélération non-négligeable,

• Construction

- des rythmes de construction très important sur l'ensemble du pays des Rives de Garonne,
 - le secteur de Langon poursuit son développement résidentiel, avec une très nette accélération de sa dynamique et une extension de son aire d'influence sur Saint-Macaire,
 - le secteur métropolisé maintient des rythmes de construction non-négligeable, et connaît surtout une extension géographique aux marges de l'aire métropolitaine de 1999,
 - les communes rurales poursuivent un développement résidentiel non-négligeable,
- un important développement des logements collectifs purs et des logements mixtes sur le secteur de Langon,
- un poids très important des logements individuels, en particulier des logements individuels purs, sur l'aire métropolitaine,
- une nette diminution des superficies terrain liée à la diversification des constructions neuves,
- une consommation de surface qui reste toutefois encore excessive sur les secteurs ruraux, en particulier la C.C. du pays d'Auros,

	population		construction	
	population 2004 (estimation)	solde annuel 1999-2004	logement 2005 (estimation)	DOC annuelle 1999-2005
SU de Langon	10 253	256	5 473	392
Langon 1 ^e couronne	4 214	87	1 873	74
Langon 2 ^{de} couronne	7 554	67	3 705	158
secteur sous influence bordelaise	18 193	228	8 152	118
secteur Langon – Bazas – La Réole	3 534	5	1 733	31
pays d'Auros	3 504	47	1 713	37
total PAYS	47 252	688	22 649	808

Localisation et armature territoriale du pays



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN®
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE®
traitement a'urba juillet 2007

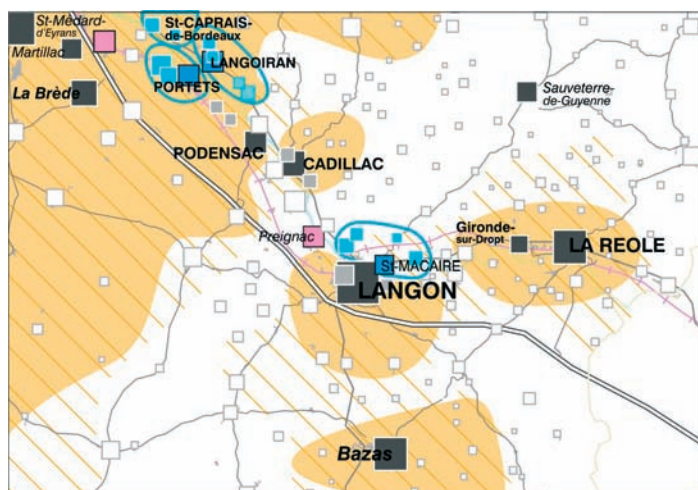
lieu d'emploi

- 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 en 1999



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN®
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE®
traitement a'urba juillet 2007

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 | Le 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 ; 6 930 hab. en 2004) et les deux communes de son unité urbaine (Toulence , 2 369 hab. et Saint-Pierre-de-Mons, 955 hab.),

- **les communes polarisées par le SU de Langon** : six communes périphériques au système urbain (4 214 hab.),

- **le secteur potentiellement sous influence du SU de Langon** : l'UU de Saint-Macaire (4 962 hab.) et les communes rurales environnantes (2 862 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 2005, 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 (21,2 % des DOC individuel pur), mais également de la CUB (15,3 %). 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 14,8 % ces deux dernières années).

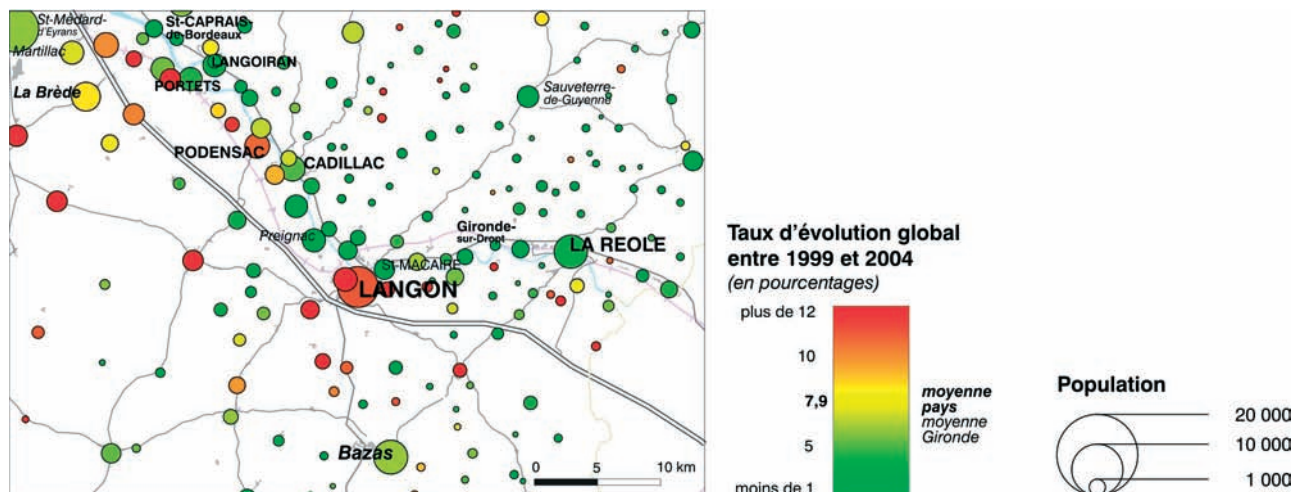
- **L'espace sous influence métropolitaine**, au Nord-Ouest du pays des Rives de Garonne, connaît une décélération des rythmes de construction depuis 1999, qui s'est amplifiée entre 2004 et 2005. Ce secteur connaît surtout un dynamisme démographique, liée à des migrations métropolitaines antérieures.

- l'aire métropolitaine, comprenant l'UU de Podensac (4 280 hab. en 2004), et le centre urbain de Portets (2 090 hab.),

- les communes potentiellement métropolisées : cinq communes situées en marge de l'aire d'influence bordelaise (5 060 hab.)

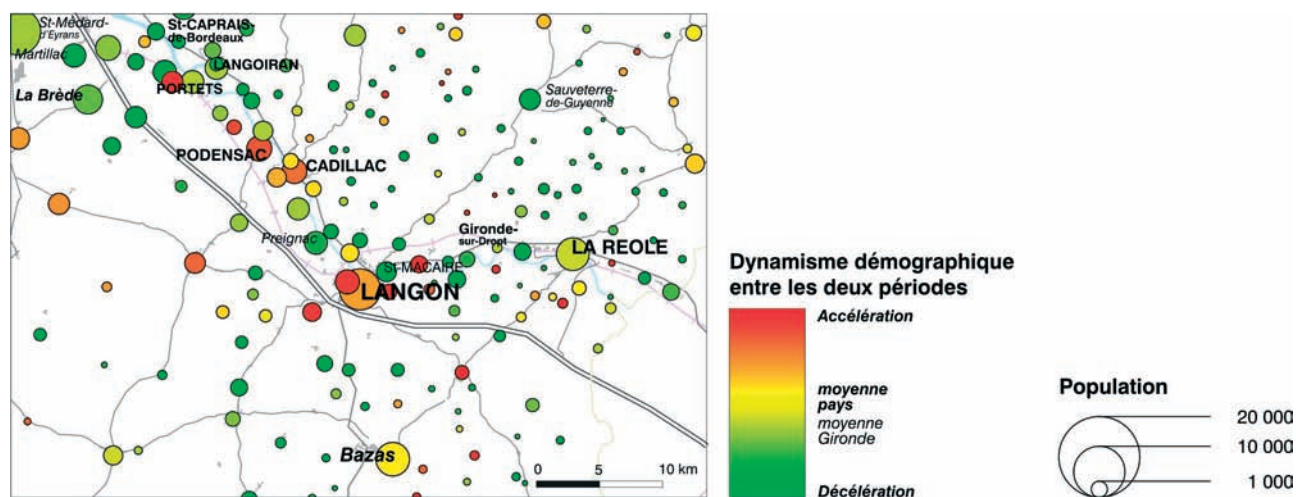
- **Les communes rurales de la C.C. du pays d'Auros**, excentrées aux confins du département, restent, de manière générale, à l'écart du développement urbain. On retiendra toutefois ponctuellement une certaine accélération des rythmes de construction, liée à la venue croissante de populations urbaines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

Croissance démographique entre 1999 et 2004



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

Dynamisme démographique entre les deux périodes 1990-1999 et 1999-2004



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

6 | Le pays des Rives de Garonne

6.2 | Croissance démographique

Entre 1999 et 2004, le pays des Rives de Garonne présente **un important dynamisme démographique, avec des taux de croissance parmi les plus importants du département**. Cette situation vient rompre avec plusieurs décennies de fléchissement démographique occasionné par des bilans naturels négatifs (- 0,17 % par an) venant réduire les effets des importants excédents migratoires (+ 0,5 % par an).

Le secteur de Langon connaît, entre 1999 et 2004, une très nette accélération de sa croissance démographique sous l'impulsion de son centre urbain. **L'UU de Langon** dépasse ainsi les 10 000 habitants en 2004. **Les communes situées dans l'aire d'influence** connaissent une croissance non moins importantes, même si l'on observe une perte du dynamisme perçu sur la période 1982-1999. Le secteur sous influence potentielle de 1999 tend à perdre de son dynamisme démographique, à l'exception du **secteur de Saint-Macaire** qui présente, entre 1999 et 2004, un gain de population.

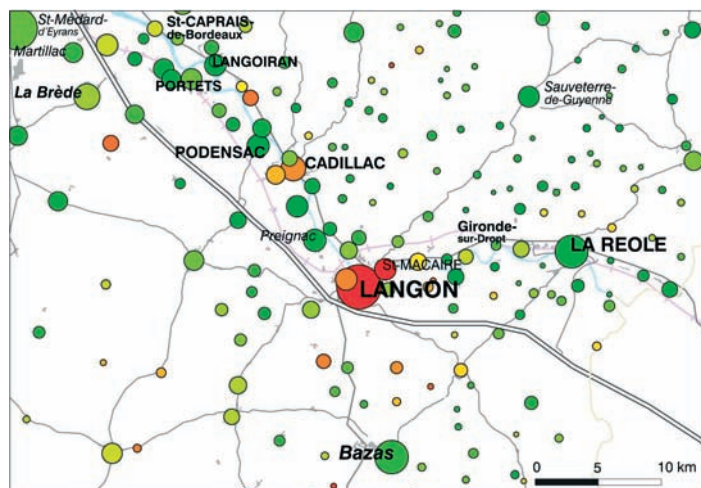
Les communes sous influences bordelaises affichent une croissance démographique non-négligeable entre 1999 et 2004, avec un important dynamisme par rapport à la période précédente. L'accélération des rythmes démographiques se réalise principalement sur le **centre urbain de Podensac**, mais également sur les **communes situées dans l'aire d'influence potentielle de 1999**. **L'espace interstitiel Langon – Bazas – La Réole**, à caractère rural, connaît un manque de dynamisme démographique entre 1999 et 2004.

Les communes rurales du pays d'Auros par contre, connaissent une nette accélération de leur dynamisme démographique, même si la croissance reste en-dessous des moyennes locales. Le développement résidentiel du secteur, en constante progression depuis 1990, semble apporter un nouveau souffle jusque là en perte de dynamisme (bilans naturels déficitaires).

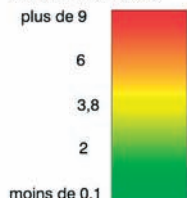
Tableau A - Evolution démographique entre 1990 et 2004

	Taux de Variation annuel moyen (en%)			Solde globale annuel de population			
	1990-99	1999-04	Accélération	1990-99	(en %)	1999-04	(en %)
SU de Langon	0,63	2,70	2,05	55	37,5	256	37,1
Langon 1 ^{er} couronne	1,41	2,19	0,77	50	34,0	87	12,6
Langon 2 nd e couronne	0,39	0,91	0,51	28	19,0	67	9,7
secteur sous influence bordelaise	0,10	1,30	1,20	17	11,8	228	33,1
secteur Langon – Bazas – La Réole	- 0,23	0,13	0,36	-8	-5,7	5	0,7
pays d'Auros	0,15	1,40	1,25	5	3,3	47	6,8
total PAYS	0,34	1,52	1,18	147	100,0	688	100,0
total GIRONDE	0,66	1,43	0,77				

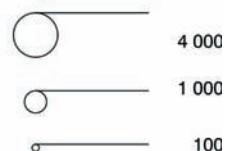
Rythme de la construction entre 2004-2005



taux annuel moyen
2004-2005
(en pourcentages)

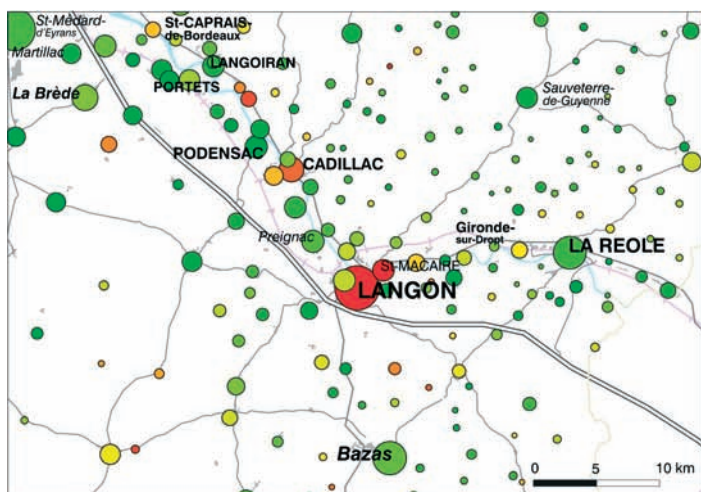


Logements

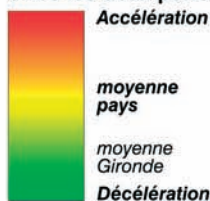


Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

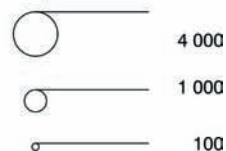
Dynamisme de la construction entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2005



Dynamique de construction
entre les deux périodes



Logements



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

6 | Le pays des Rives de Garonne

6.3 | Dynamique résidentielle

Depuis 1999, le pays des Rives de Garonne est le **secteur qui connaît le plus important dynamisme résidentiel du département**. C'est surtout sur la période 2004-2005 que le développement de la construction prend toute son ampleur, avec une production annuelle de 808 logements (DOC), soit 518 DOC annuelles supplémentaires par rapport aux années 1990-1999.

Entre 2004 et 2005, le **secteur du SU de Langon** concentre la grande partie du développement résidentiel (77,1 % des DOC), en particulier le **centre urbain de Langon** qui présente une très nette accélération de ses rythmes de construction. Le développement résidentiel est majoritairement lié à la population locale stabilisée sur l'EPCI ; on observe toutefois une attractivité non-négligeable auprès des habitants de la CUB (environ 20 % des DOC). Entre 2004 et 2005, la mobilité résidentielle du secteur de Langon s'est accrue vers les Côteaux Macariens (Saint-Macaire) et les communes rurales voisines, également concernés par la venue progressive des habitants de la CUB.

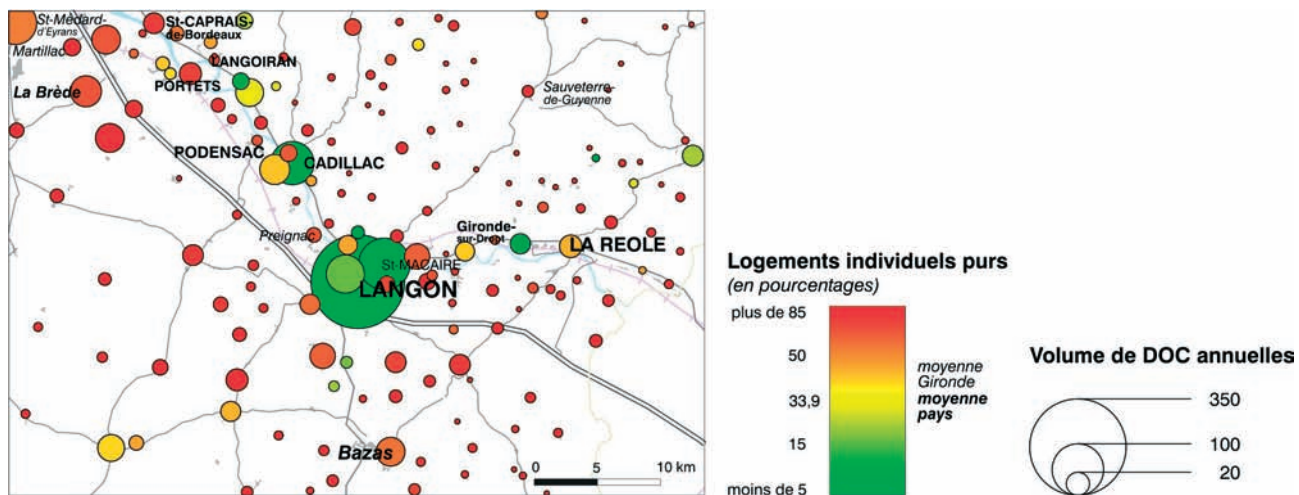
Les secteurs sous influences métropolitaines connaissent une importante décélération des rythmes de construction, en particulier l'aire d'influence. Les communes de la zone d'influence potentielle affichent une importante dynamique résidentielle, bien que le développement soit inférieur à l'ampleur de la construction du secteur de Langon. Entre 2004 et 2005, l'EPCI du canton de Podensac reste un lieu attractif pour la population communautaire (environ 45 % des DOC). Les habitants de la CUB construisent toutefois de plus en plus loin de leur lieu d'origine, dépassant largement les secteurs conquis en 1999.

Les communes rurales, sur l'espace interstitiel de Lagon – Bazas – La Réole et du pays d'Auros ont un développement résidentiel modéré. On retiendra toutefois une accélération non-négligeable de la dynamique résidentielle entre 2004 et 2005. Ces secteurs ruraux caractérisent le développement diffus des espaces situés en marge des nouvelles aires d'influence.

Tableau B - Evolution du rythme de la construction entre 1990 et 2005

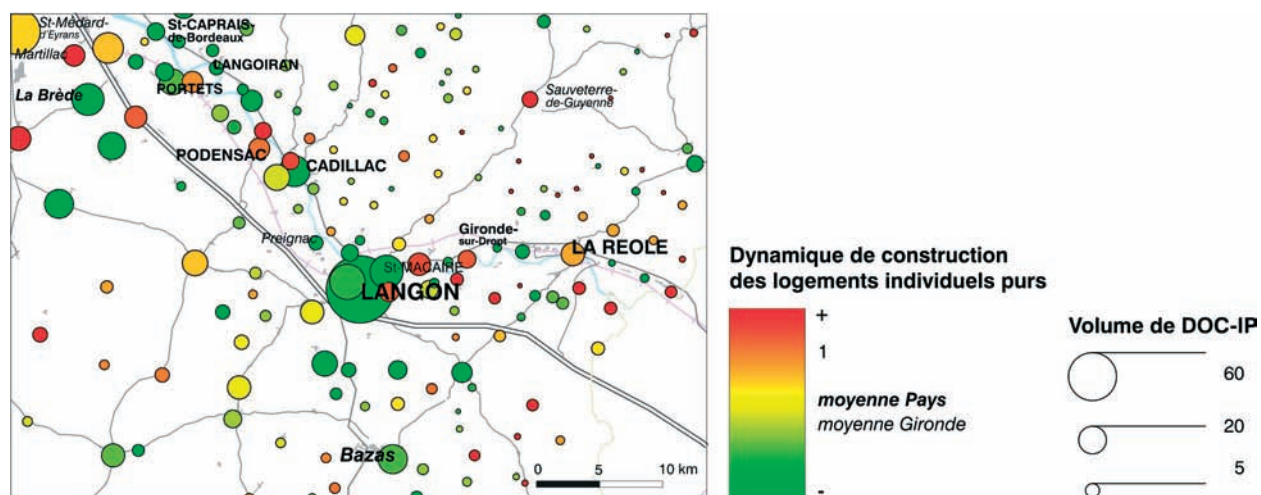
	Taux de Variation annuel moyen (en %)			Accélération	
	90-99	99-03	04-05	90-99 / 99-03	99-03 / 04-05
SU de Langon	1,63	2,02	8,03	0,38	5,89
Langon 1 ^e couronne	1,95	2,93	4,20	0,96	1,23
Langon 2 ^{nde} couronne	0,98	0,94	4,54	- 0,04	3,57
secteur sous influence bordelaise	0,47	1,19	1,47	0,72	0,28
secteur Langon – Bazas – La Réole	0,74	0,83	1,84	0,09	1,00
pays d'Auros	0,31	1,20	2,20	0,88	0,99
total PAYS	0,91	1,44	3,77	0,52	2,30
total GIRONDE	1,23	1,32	1,82	+0,09	+0,49

Poids des logements individuels purs parmi les constructions neuves entre 2004 et 2005



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN®
droits de l'Etat réservés - données issues des fichiers DOC, DRE®
traitement a'urba juillet 2007

Evolution du poids des logements individuels purs parmi les constructions neuves entre les deux périodes 1999-2003 et 2004 et 2005



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN®
droits de l'Etat réservés - données issues des fichiers DOC, DRE®
traitement a'urba juillet 2007

6 | Le pays des Rives de Garonne

6.3.1 | Mode de construction

Le développement résidentiel du pays des Rives de Garonne entre 2004 et 2005, se caractérise par une importante diversification des modes de construction par rapport aux périodes précédentes. Alors que les logements individuels constituaient plus de 90 % des D.O.C. entre 1999 et 2003, ils n'en représentent plus que 52 % entre 2004 et 2005. **Le logement collectif participe largement à la croissance des centres urbains de Langon et de Saint-Macaire** ; les logements individuels groupés diversifient l'offre résidentielle des nouvelles franges périphériques métropolitaines.

Entre 2004 et 2005, le dynamisme de la construction sur le **centre urbain de Langon** repose principalement sur la **multiplication des opérations de logements collectifs purs, et l'émergence d'une offre en logements collectifs mixtes**. Dans le même temps, les **communes situées dans l'aire d'influence de Langon et les communes attenantes au centre urbain de Saint-Macaire**, développent leur parc de logements individuels groupés. Seules les communes de l'aire d'influence potentielle du SU de Langon maintiennent un habitat en logement individuel pur dans ses constructions neuves.

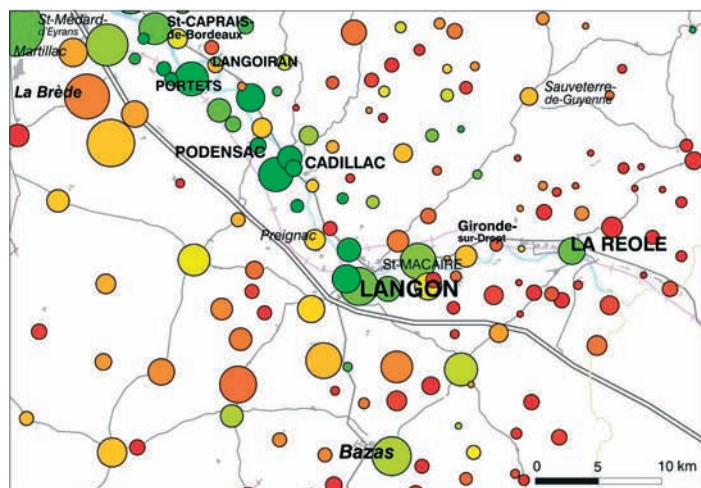
Sur le secteur métropolitain, l'important développement résidentiel des centres urbains (UU de Podensac, Portets) repose principalement sur la multiplication des logements individuels purs. Seules les communes situées dans l'aire d'influence potentielle développe une offre en logements individuels groupés qui permet de réduire la consommation d'espace excessive sur ces secteurs.

Sur les communes rurales, le logement individuel pur reste le principal mode de construction, tendant même à prendre encore plus d'importance sur le pays d'Auros (plus de 90 % des DOC). Seules les communes rurales situées dans le **triptyque Langon - La Réole - Bazas**, ont développé une offre en logements individuels groupés, nettement moins consommateurs d'espace.

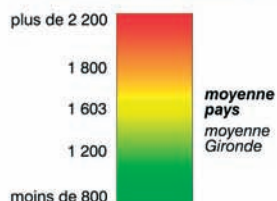
Tableau C - Mode construction entre 1999 et 2005 (en proportions du total des D.O.C.)

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	99-03	04-05	99-03	04-05	99-03	04-05	99-03	04-05
SU de Langon	35,7	9,3	41,3	6,5	2,6	39,6	20,4	44,6
Langon 1 ^{er} couronne	82,3	73,0	13,4	27,0	--	--	4,3	--
Langon 2 ^{ème} couronne	77,4	28,3	20,6	9,2	1,9	53,7	--	8,9
secteur sous influence bordelaise	79,8	75,3	13,6	21,7	6,6	--	3,0	--
secteur Langon – Bazas – La Réole	69,1	53,2	30,9	46,8	--	--	--	--
pays d'Auros	90,5	93,2	6,3	4,1	3,2	2,8	--	--
total PAYS	66,6	33,9	23,1	12,6	1,3	29,8	9,0	23,8
total GIRONDE	49,3	36,1	14,4	17,2	8,3	11,3	28,1	35,4

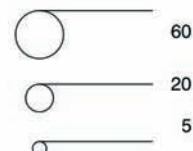
Superficie consommée par la construction des logements individuels purs entre 2004-2005



Superficie moyenne consommée par logement individuel pur

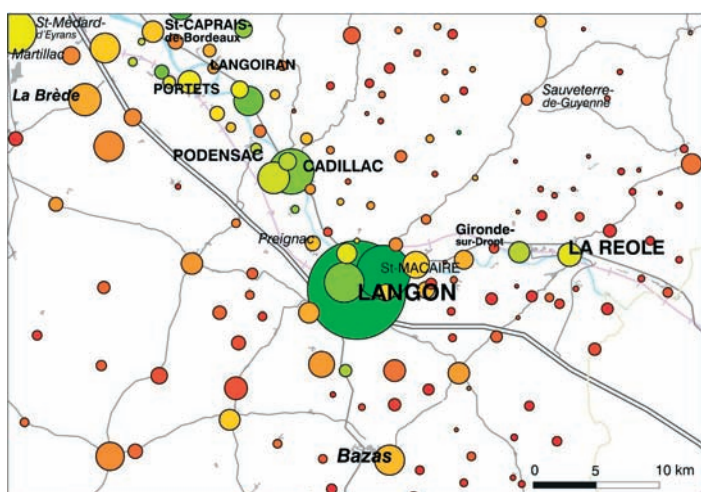


Volume de DOC-IP



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

Ratio de surfaces des baz constructions neuves réalisées entre 2004-2005 (rapport superficie terrain /surface habitable)



Consommation d'espace (indice)



Volume total de DOC



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

6 | Le pays des Rives de Garonne

6.3.2 | Superficies consommées pour la construction des logements

Sur l'ensemble du pays des Rives de Garonne, la consommation d'espace à vocation résidentielle entre 2004 et 2005 est modérée. Cette situation vient en rupture avec les périodes précédentes où les ratios de surface ont toujours été plus élevés. Entre 2004 et 2005, ce secteur connaît une diminution très importante des rapports de surface, liée à une nette réduction des superficies terrain. Ce phénomène s'explique par une modification des modes de construction. Parallèlement, chacun des modes de construction se révèle être moins consommateur d'espace par rapport à la période précédente.

Entre 2004 et 2005, le **secteur de Langon**, parmi les moins consommateurs d'espace résidentiel, a nettement amélioré ses rapports de surface. Le développement des logements collectifs sur le centre urbain de Langon en est la principale explication. Par contre, on constatera que les constructions neuves sur **l'aire d'influence** (logements individuels groupés) et sur l'aire d'influence potentielle (logements individuels purs) ont des ratios de surface plus importants entre 2004 et 2005 que sur la période 1999-2003.

Sur le secteur métropolitain, la poursuite d'un développement résidentiel axé sur les logements individuels purs a maintenu une importante consommation d'espace résidentiel. Entre 2004 et 2005, les rapports de surface ont diminué mais restent toujours élevés. C'est d'ailleurs davantage l'augmentation de la taille moyenne des constructions neuves qui fait baisser les ratios de surface. A l'exception des centres urbains (Podensac, Portets), les superficies de terrain sont restées proche des chiffres de 1999- 2003.

Sur les secteurs ruraux où le logement individuel pur est le moteur du développement résidentiel, la consommation d'espace est très importante. Entre 2004 et 2005, les rapports de surface ont nettement diminué, mais restent parmi les plus importants du département.

Tableau D - Superficies consommées par mode de construction entre 1999 et 2005

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	shon	surface	shon	surface	shon	surface	shon	surface
SU de Langon	124	1 164	91	426	63	271	66	134
Langon 1 ^e couronne	141	1 763	89	584	--	--	--	--
Langon 2 ^{de} couronne	130	1 725	88	442	71	148	71	161
secteur sous influence bordelaise	134	1 438	88	571	--	--	85	376
secteur Langon – Bazas – La Réole	134	1 945	103	741	--	--	--	--
pays d'Auros	126	1 953	88	937	75	175	--	--
total PAYS	132	1 603	90	535	66	228	67	141
total GIRONDE	133	1417	91	512	73	256	72	161



7 | Le pays du Coeur Entre-deux-Mers

7 | Le pays du Coeur Entre-deux-Mers

(71 communes)

En résumé

• Démographie

- une importante croissance démographique depuis plusieurs décennies, liée à la proximité immédiate de la métropole bordelaise,
- une importante reprise de la croissance démographique sur les centres urbains métropolitains,
- une dynamique démographique sur le secteur de Cadillac,

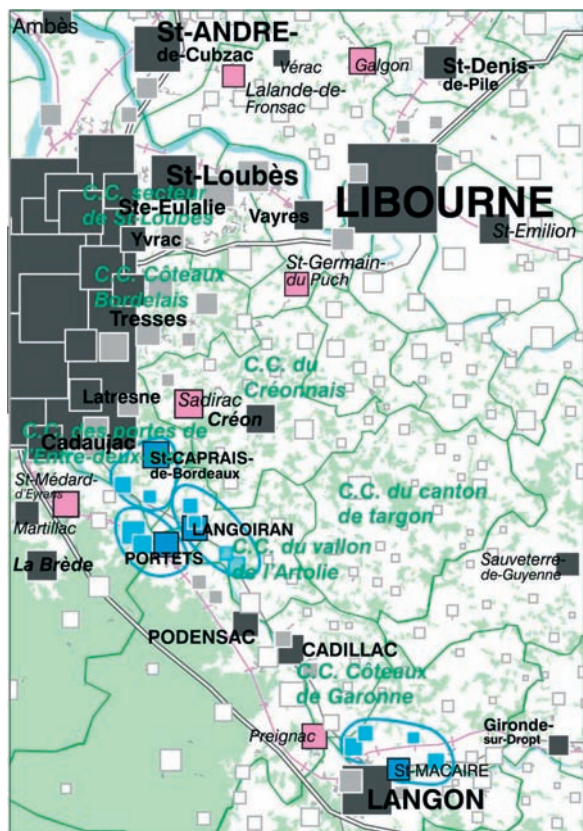
• Construction

- un des secteurs les plus dynamiques du département, affichant d'importants rythmes de construction sur l'aire métropolitaine,
- un développement résidentiel sans précédent du secteur de Cadillac,
- un dynamisme de la construction sur les communes rurales,
- un poids encore important des logements individuels purs, malgré le développement des logements individuels groupés,
- une diminution des rapports de surface (bati / terrain), malgré une consommation excessive sur les communes rurales (logements individuels purs)

	population		construction	
	population 2004 (estimation)	solde annuel 1999-2004	logement 2005 (estimation)	DOC annuelle 1999-2005
territoire métropolitain	48 977	637	18 476	413
Aire métropolitaine – centres urbains	17 394	326	7 330	184
Aire métropolitaine – communes	8 038	105	4 497	75
Aire métropolitaine potentielle	2 638	32	1 181	14
secteur du SU de Cadillac	6 575	67	3 209	95
communes rurales	3 715	33	1 664	21
total PAYS	87 337	1 199	36 357	801

Localisation et armature territoriale du pays

Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007



lieu d'emploi

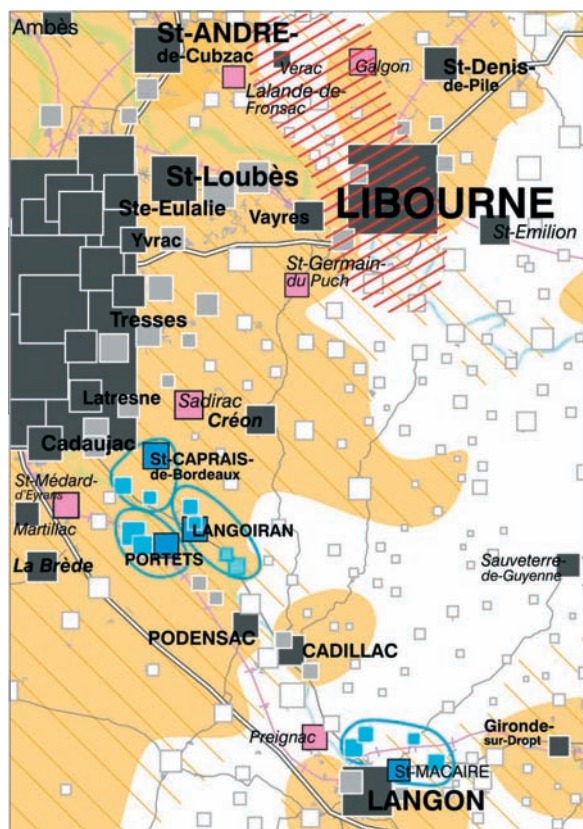
- Centralité économique**
(commune de plus de 800 emplois en 1999),
fonctionnant avec son unité urbaine (système urbain)
ou seule (pôle d'emploi isolé)
- Centralité économique secondaire

lieu de résidence

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

Polarisation des actifs en 1999

Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007



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)

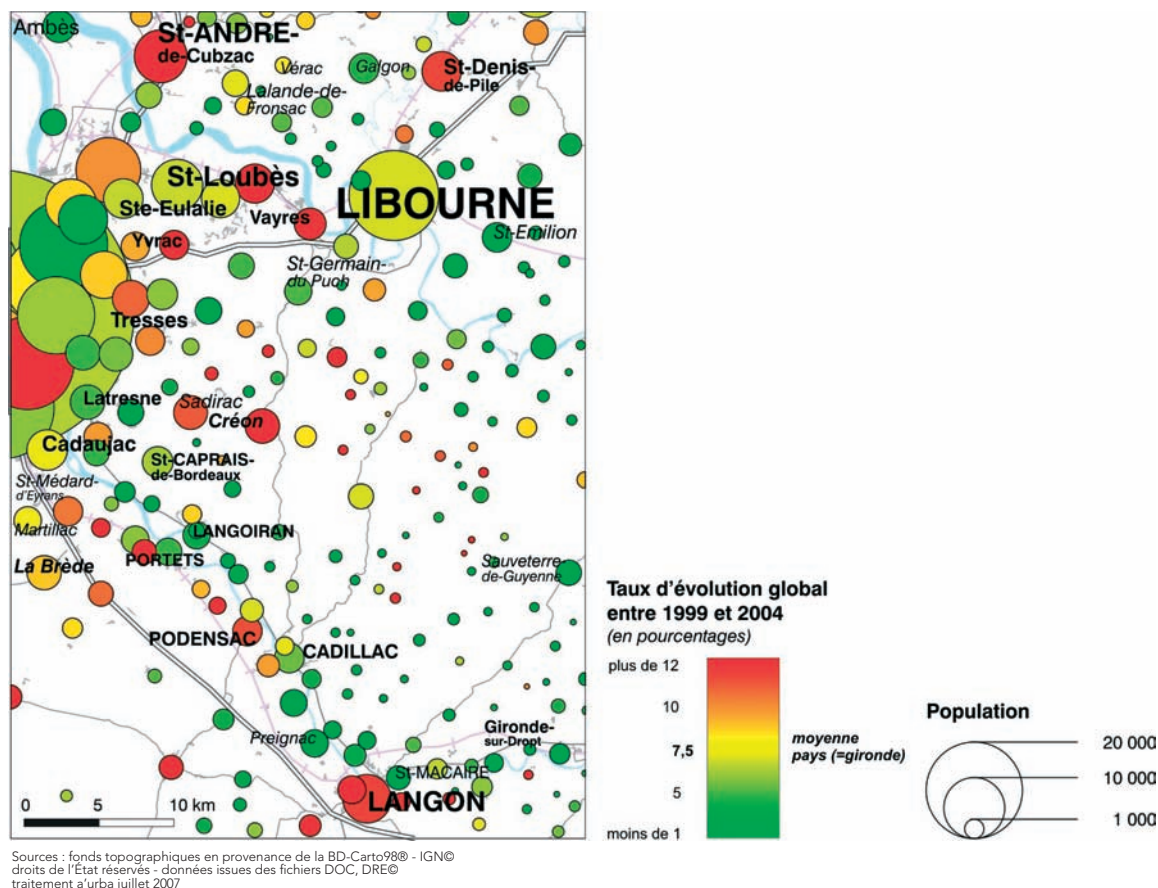
7 | Le pays du Cœur Entre-deux-Mers

7.1 | Armature territoriale

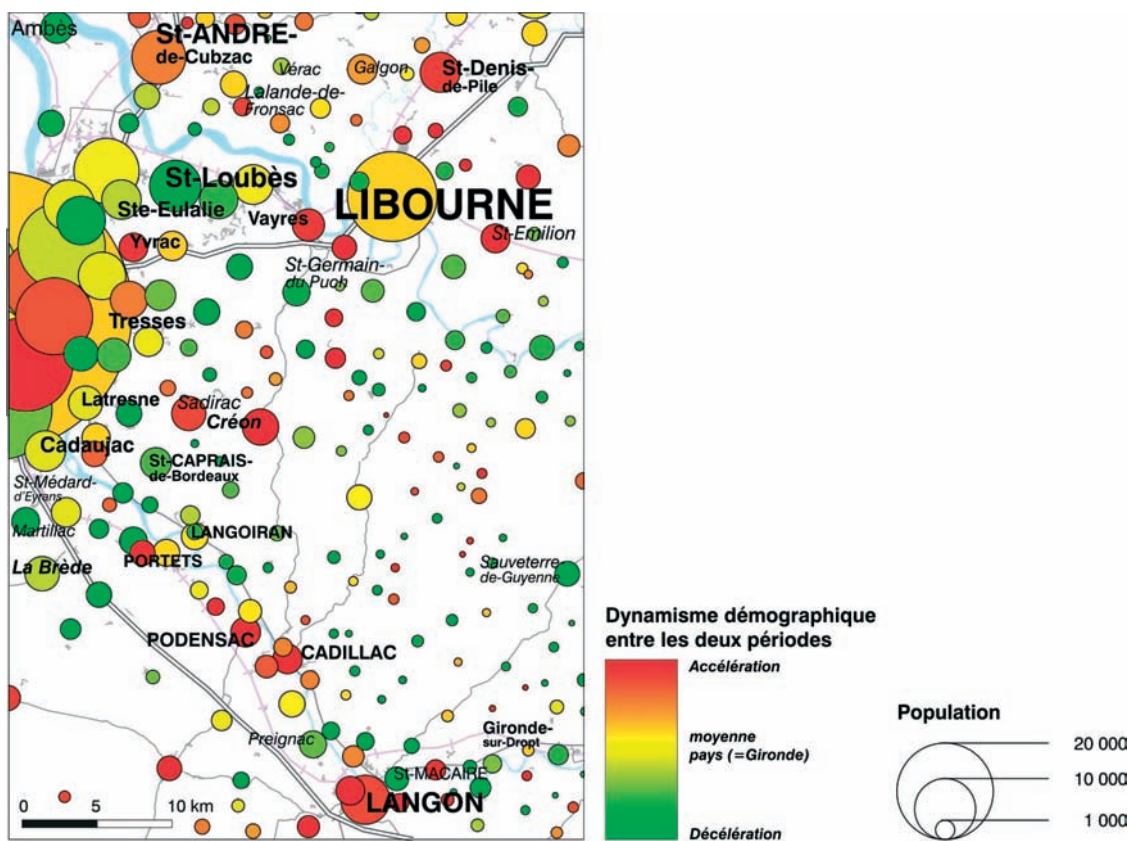
L'armature territoriale du pays du Cœur Entre-deux-Mers laisse apparaître :

- **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 2004, soit plus de la moitié de la population du pays du Cœur Entre-deux-Mers. Entre 2004 et 2005, 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 ; 3 786 hab. en 2004), les foyers de peuplement de Langoiran (5 684 hab.) et de Saint-Caprais-de-Bordeaux (4 552 hab.), et la ville éclatée de Sadirac (3 373 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 2005. 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 ; 2 487 hab. en 2004), en plein développement, et les 2 communes de son unité urbaine (Loupiac et Beguey : 1 957 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 coteaux de Garonne**, en marge du développement résidentiel

Croissance démographique entre 1999 et 2004



Dynamisme démographique entre les deux périodes 1990-1999 et 1999-2004



7 | Le pays du Cœur Entre-deux-Mers

7.2 | Croissance démographique

Le pays du Cœur Entre-deux-Mers connaît depuis plusieurs décennies, une croissance démographique discontinue. Entre 2004 et 2005, il connaît une accélération non-négligeable de sa croissance démographique, en particulier sur les centres urbains de l'aire métropolitaine. Le dynamisme perçu ces dernières années vient en rupture avec la période précédente (1990-1999) où le déficit des bilans naturels venait réduire considérablement les effets des importants excédents migratoires.

Entre 1999 et 2004, le territoire métropolitain concentre la majeure partie de la croissance démographique, avec une certaine disparité territoriale du développement. L'essentiel de la dynamique démographique se réalise d'ailleurs sur **l'aire métropolitaine**, en particulier sur les centres urbains de Créon (186 hab. supplémentaires par an) et de Sadirac (70 hab. en plus /an).

Les communes sous influences bordelaises connaissent, entre 2004 et 2005, un développement démographique, marquant un dynamisme ponctuel très important (Bellebat, Martres, Croignon, Saint-Pierre-de-Bat, Romagne ..).

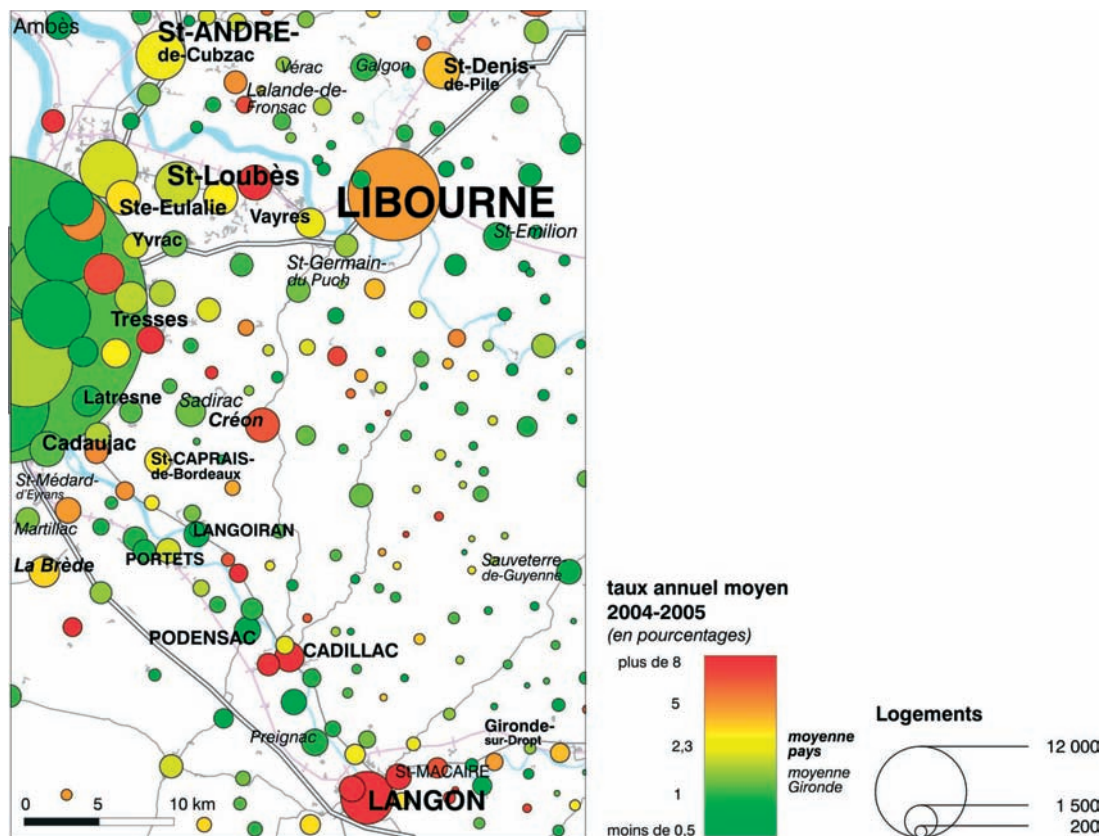
Le secteur de Cadillac, après avoir connu des bilans migratoires très déficitaires jusqu'en 1999, connaît une accélération sans précédent de sa croissance démographique. L'attractivité résidentielle de plus en plus importante, auprès de la population communautaire mais également des habitants du secteur de Podensac, a favorisé le dynamisme démographique.

Les communes rurales, majoritairement situées sur le canton de Targon, connaissent entre 2004 et 2005, une accélération non-négligeable de leur croissance démographique. Le développement de la population prend toutefois un caractère ponctuel, révélant une dynamique démographique très importante sur quelques communes.

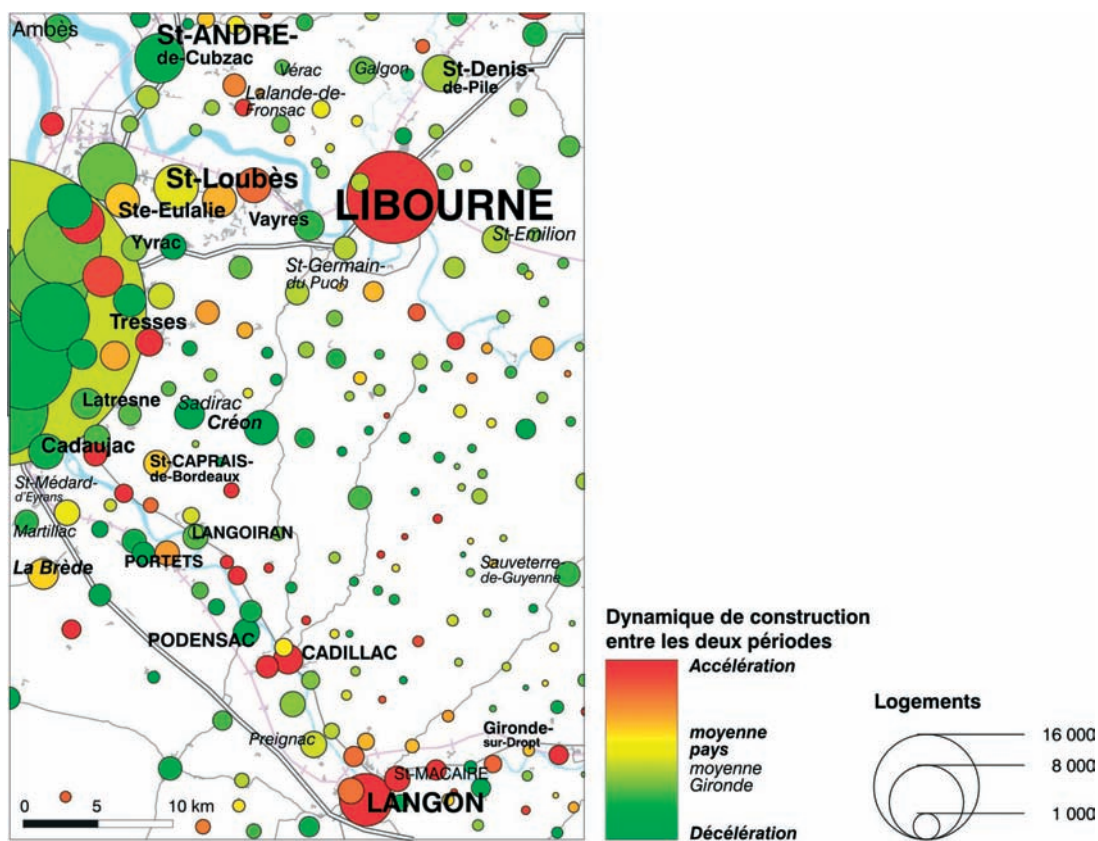
Tableau A - Evolution démographique entre 1990 et 2004

	Taux de Variation annuel moyen (en%)			Solde annuel de population			
	1990-99	1999-04	Accélération	1990-99	(en %)	1999-04	(en %)
territoire métropolitain	0.84	1.35	0.51	369	69.2	637	53.1
Aire métropolitaine – centres urbains	0.69	1.99	1.29	105	19.7	326	27.2
Aire métropolitaine – communes	0.76	1.36	0.60	63	11.9	105	8.8
Aire métropolitaine potentielle	0.54	1.25	0.70	13	2.5	32	2.6
secteur du SU de Cadillac	-0.36	1.05	1.41	-23	-4.3	67	5.6
communes rurales	0.14	0.91	0.76	5	1.0	33	2.7
total PAYS	0.68	1.43	0.75	533	100.0	1 199	100.0
total GIRONDE	0,66	1,43	0,77				

Rythme de la construction entre 2004-2005



Dynamisme de la construction entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2005



7 | Le pays du Cœur Entre-deux-Mers

7.3 | Dynamique résidentielle

Le pays du Cœur Entre-deux-Mers affiche, **depuis plusieurs décennies, un important développement résidentiel**. A partir de 1999, les rythmes de construction connaissent une accélération de leur dynamique. Entre 2004 et 2005, le volume de D.O.C. annuelles dépasse les 800 logements, soit un différentiel de plus de 250 logements par rapport à la période précédente (1999-2003). Ces deux dernières années, le pays du Cœur Entre-deux-Mers connaît ainsi un dynamisme résidentiel sans précédent. Le développement de la construction est largement lié à la venue de la population communautaire. Entre 2004 et 2005, on observe une extension de la périurbanisation vers le secteur de Cadillac sur l'axe de la Garonne, mais également sur les communes rurales de la C.C. du canton de Targon.

Entre 2004 et 2005, le territoire métropolitain et les centres urbains métropolisés restent les secteurs privilégiés du développement résidentiel (les trois quarts des DOC). **Les communes rurales de l'aire métropolitaine** (secteur du Créonnais) tendent par contre à perdre de leur attractivité auprès de la population communautaire, et ainsi de leur dynamique de construction.

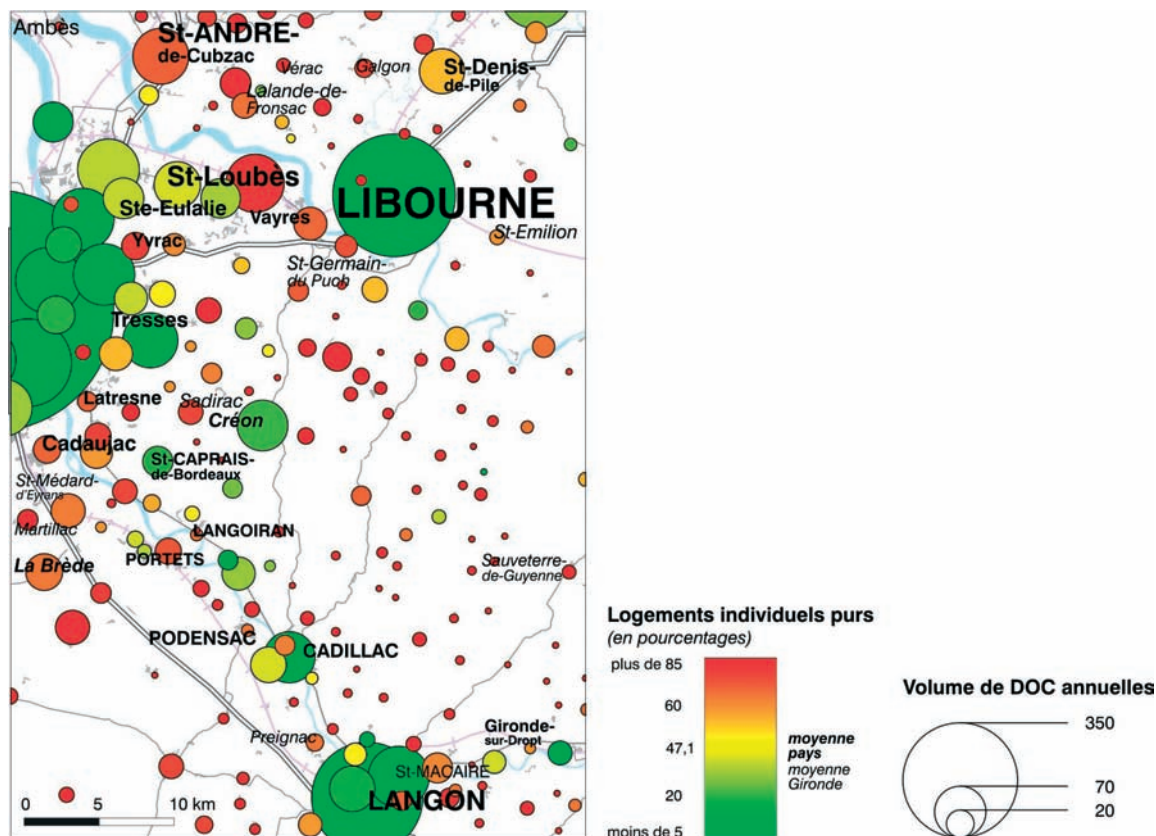
Le secteur de Cadillac, sur les coteaux de Garonne, connaît par contre une nette accélération de ses rythmes de construction, multipliant par trois son volume annuel de DOC. Le développement résidentiel est largement lié à la venue croissante des habitants de la CUB, mais également de la C.C. du canton de Podensac. Entre 2004 et 2005, le centre urbain de Cadillac affiche une accélération importante de son développement résidentiel, d'autant plus que les périodes précédentes ont manqué de dynamisme. Sur cette période, il concentre la majeure partie des constructions neuves.

Les communes rurales connaissent un développement résidentiel non-négligeable entre 2004 et 2005, bien qu'en-dessous des dynamiques locales.

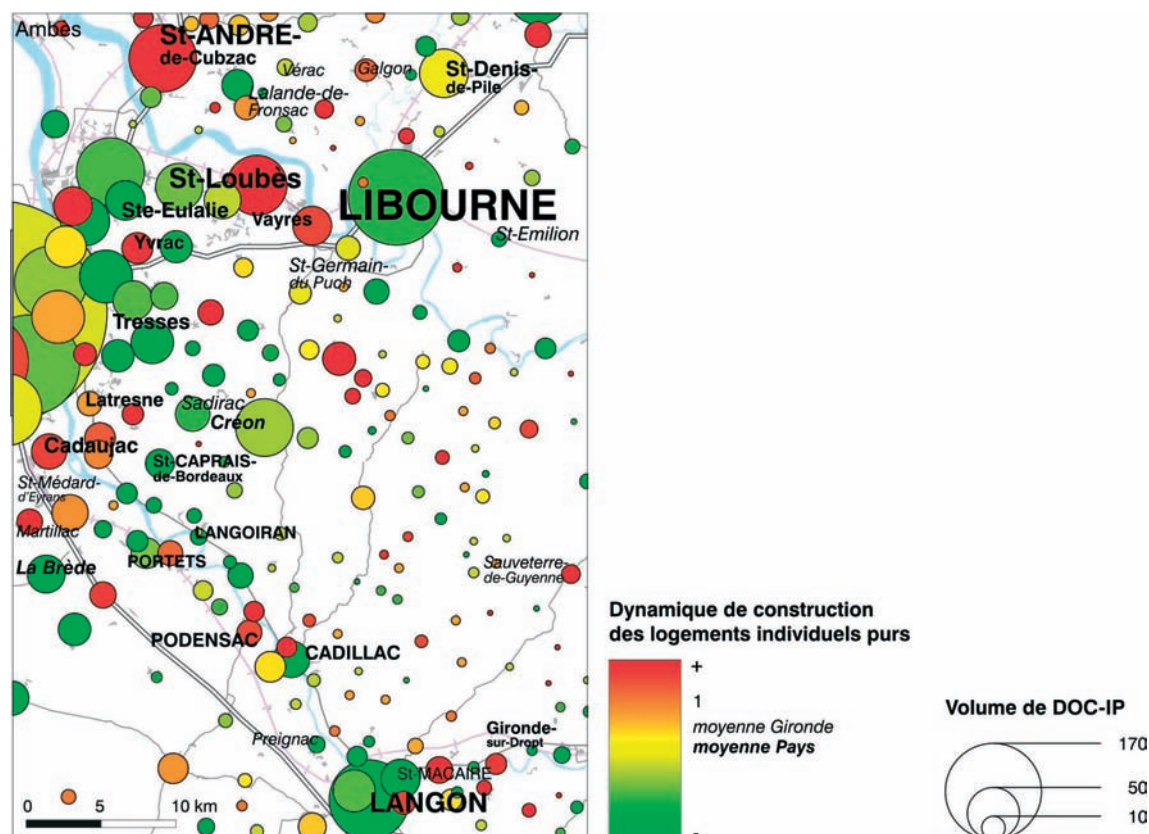
Tableau B - Evolution du rythme de la construction entre 1990 et 2005

	Taux de Variation annuel moyen (en%)			Accélération	
	90-99	99-03	04-05	90-99 / 99-03	99-03 / 04-05
Territoire métropolitain	1.57	1.60	2.28	+ 0.09	+ 0.67
Aire métropolitaine – centres urbains	1.31	2.09	2.61	+ 0.77	+ 0.51
Aire métropolitaine – rural	1.32	2.00	2.26	+ 0.67	+ 0.26
Aire métropolitaine potentielle	0.55	1.35	1.21	+ 0.80	- 0.15
secteur du SU de Cadillac	0.53	1.04	3.08	+ 0.50	+ 2.02
communes rurales	- 0.08	0.99	1.29	+ 1.00	+ 0.36
total PAYS	1.25	1.64	2.28	+ 0.38	+ 0.69
total GIRONDE	1,23	1,32	1,82	+0,09	+0,49

Poids des logements individuels purs parmi les constructions neuves entre 2004 et 2005



Evolution du poids des logements individuels purs parmi les constructions neuves entre les deux périodes 1999-2003 et 2004 et 2005



7 | Le pays du Cœur Entre-deux-Mers

7.3.1 | Mode de construction

Le pays du Cœur Entre-deux-Mers se caractérise par une **prépondérance des logements individuels parmi les constructions neuves**, même si l'on note une moindre production de ces derniers entre 2004 et 2005. Disposant d'une assise foncière favorable, ce secteur reste un lieu privilégié d'accession à la propriété individuelle pour les habitants de la CUB. Les modes de construction ont toutefois évolué, à la faveur des **logements individuels groupés et des logements collectifs purs** qui se multiplient.

Entre 2004 et 2005, le **territoire métropolitain** connaît une modification importante de son développement résidentiel, avec une production nettement moins importante de logements individuels purs, à la faveur de logements individuels groupés et des logements collectifs.

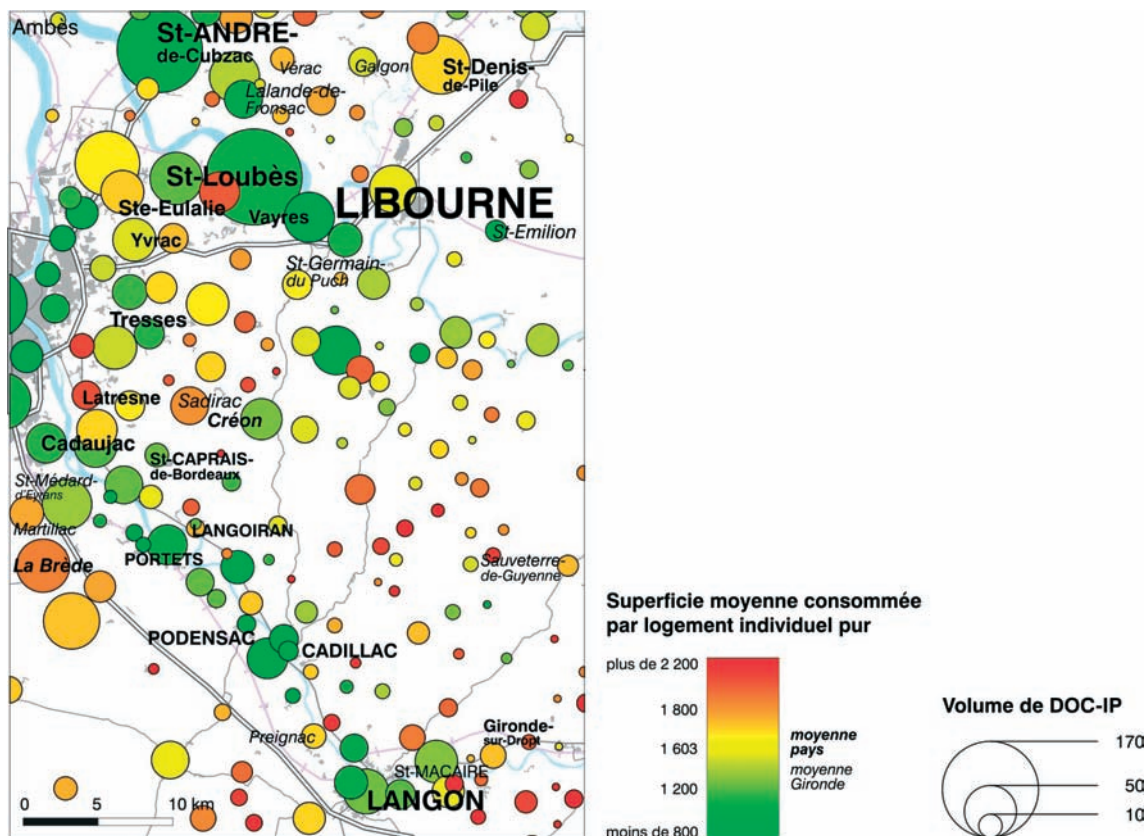
L'aire métropolitaine connaît également une diversification très importante de ses constructions neuves, avec le développement d'une offre alternative aux logements individuels purs sur les **centres urbains** : logements individuels groupés sur l'UU de Langoiran, et logements collectifs purs sur le centre urbain de Saint-Caprais-de-Bordeaux. **Les communes rurales** poursuivent par contre un développement résidentiel axé sur les logements individuels purs, même si l'on observe une nette diminution de ces derniers au profit d'une offre non-négligeable de constructions neuves en logements individuels groupés.

Le secteur de Cadillac connaît un développement résidentiel caractéristique des centres urbains en milieu rural. La centralité économique présente une offre diversifiée de constructions neuves, basée principalement sur les logements mixtes et les logements individuels groupés. Les communes de l'unité urbaine concentrent leur développement résidentiel sur les logements individuels, purs et groupés. Les couronnes périurbaines, à l'habitat plus diffus, connaissent un foisonnement des logements individuels purs.

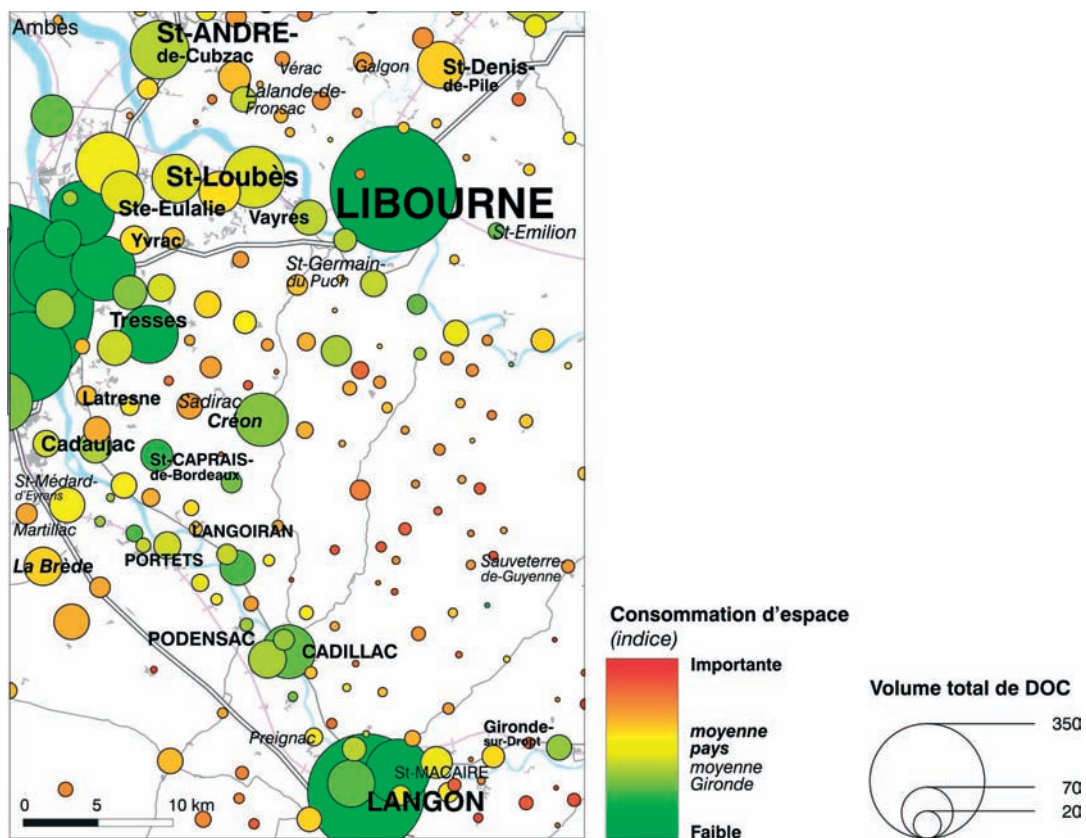
Tableau C - Mode construction entre 1999 et 2005 (en proportions du total des D.O.C.)

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	99-03	04-05	99-03	04-05	99-03	04-05	99-03	04-05
territoire métropolitain	71.3	48.5	17.9	29.6	4.8	--	3.7	21.9
Aire métropolitaine – centres urbains	65.4	38.6	15.5	52.4	17.1	--	2.0	9.0
Aire métropolitaine – rural	91.8	68.0	8.2	24.0	--	--	--	8.0
Aire métropolitaine potentielle	94.7	78.6	5.3	21.04	--	--	--	--
secteur du SU de Cadillac	59.2	26.5	35.5	21.7	--	51.9	5.3	--
communes rurales	100.0	90.5	--	9.5	--	--	--	--
total PAYS	74.6	47.1	16.1	32.7	6.7	6.1	2.6	14.1
total GIRONDE	49.3	36.1	14.4	17.2	8.3	11.3	28.1	35.4

Superficie consommée par la construction des logements individuels purs entre 2004-2005



Ratio de surfaces des constructions neuves réalisées entre 2004-2005 (rapport superficie terrain /surface habitable)



7 | Le pays du Cœur Entre-deux-Mers

7.3.2 | Superficies consommées pour la construction des logements

Sur l'ensemble du pays du Cœur Entre-deux-Mers, la **consommation d'espace à vocation résidentielle est supérieure à la moyenne départementale**. Les évolutions des modes de construction entre 2004 et 2005 ont favorisé une diminution importante des rapports de surface. De manière générale, la réduction de la taille moyenne des logements et des superficies terrain reste importante, même si elles sont moindres que sur la période 1999-2003.

Entre 2004 et 2005, la substitution des logements individuels groupés aux logements individuels purs sur le **territoire métropolitain et ses espaces sous influence** a largement contribué à une meilleure gestion de l'espace. Parallèlement, la très nette diminution des rapports de surface pour les logements individuels groupés, entre les deux périodes, a apporté sa contribution. Le développement de ce type de logement sur les **communes métropolisées** permet ainsi de rééquilibrer une consommation d'espace globale, souvent rendue trop importante par les logements individuels purs.

Sur les Côteaux de Garonne, le développement des logements mixtes et des logements individuels groupés sur le **centre urbain de Cadillac**, ont largement amélioré la consommation d'espace résidentiel. Entre 2004 et 2005, la multiplication des logements mixtes, majoritairement en habitat individuel, s'est toutefois réalisée sur des surfaces terrain assez importantes.

Sur les communes rurales hors des aires d'influence de 1999, où le logement individuel pur reste le seul mode de construction, la consommation d'espace résidentiel figure parmi les plus importantes du département. Les surfaces habitables restent modestes pour des superficies terrain très importantes.

Tableau D - Superficies consommées par mode de construction entre 1999 et 2005

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	shon	surface	shon	surface	shon	surface	shon	surface
territoire métropolitain	149	1 542	87	511	--	--	67	227
Aire métropolitaine – centres urbains	128	1 375	92	458	--	--	82	187
Aire métropolitaine – rural	126	1 715	92	613	--	--	--	--
Aire métropolitaine potentielle	127	1 937	--	--	--	--	--	--
secteur du SU de Cadillac	126	1 257	85	416	79	421	--	--
communes rurales	126	2 179	160	2 150	--	--	--	--
total PAYS	139	1 553	90	495	79	421	69	221
total GIRONDE	133	1417	91	512	73	256	72	161



8 | Le pays du Haut Entre-deux-Mers

8 | Le pays du Haut Entre-deux-Mers

(65 communes)

En résumé

- **Démographie**

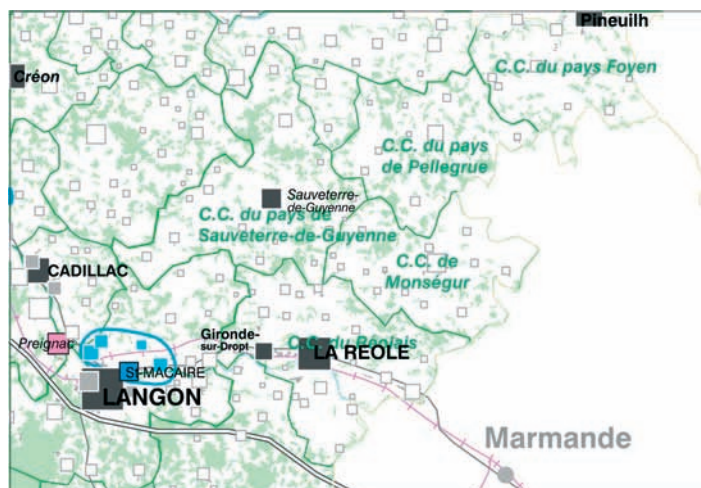
- une faible croissance démographique depuis plusieurs décennies, liée à une ruralité très présente,
- une croissance démographique non-négligeable mais qui reste modeste sur le secteur de la Réole,
- un manque de dynamisme sur le reste du territoire, en particulier Sauveterre-de-Guyenne,

- **Construction**

- un développement résidentiel qui se poursuit sur le secteur de la Réole,
- un dynamisme de la construction non-négligeable sur les communes rurales de Monségur,
- un poids très important des logements individuels, en particulier des logements individuels purs, qui occasionne une consommation excessive des superficies terrain sur les communes rurales comme sur le secteur de la Réole,

	population		construction	
	population 2004 (estimation)	solde annuel 1999-2004	logement 2005 (estimation)	DOC annuelle 1999-2005
SU de la Réole	5 469	35	2 751	34
la Réole – 1 ^{er} couronne	2 305	25	1 034	20
la Réole – 2 nd e couronne	3 882	25	1 783	22
Sauveterre-de-Guyenne	1 731	-12	883	5
Monségur - rural	3 906	7	2 003	33
Sauveterre-de-G. - rural	3 991	11	1 891	19
Pellegrue - rural	2 989	12	1 553	6
total PAYS	25 738	112	12 557	145

Localisation et armature territoriale du pays



lieu d'emploi

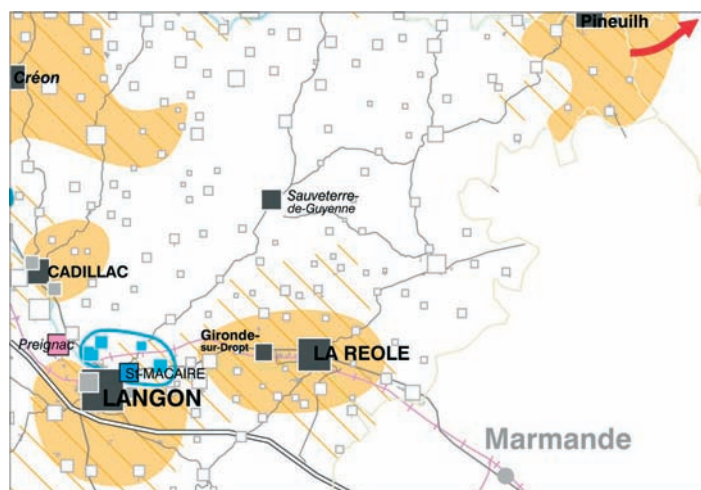
- Centralité économique**
(commune de plus de 800 emplois en 1999),
fonctionnant avec son unité urbaine (système urbain)
ou seule (pôle d'emploi isolé)
- Centralité économique secondaire

lieu de résidence

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

Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'Etat réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

Polarisation des actifs en 1999



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-Carto98® - IGN©
droits de l'Etat réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

8 | Le 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 (4 351 hab. en 2004) et la commune limitrophe de Gironde-sur-dropt (1 118 hab.)

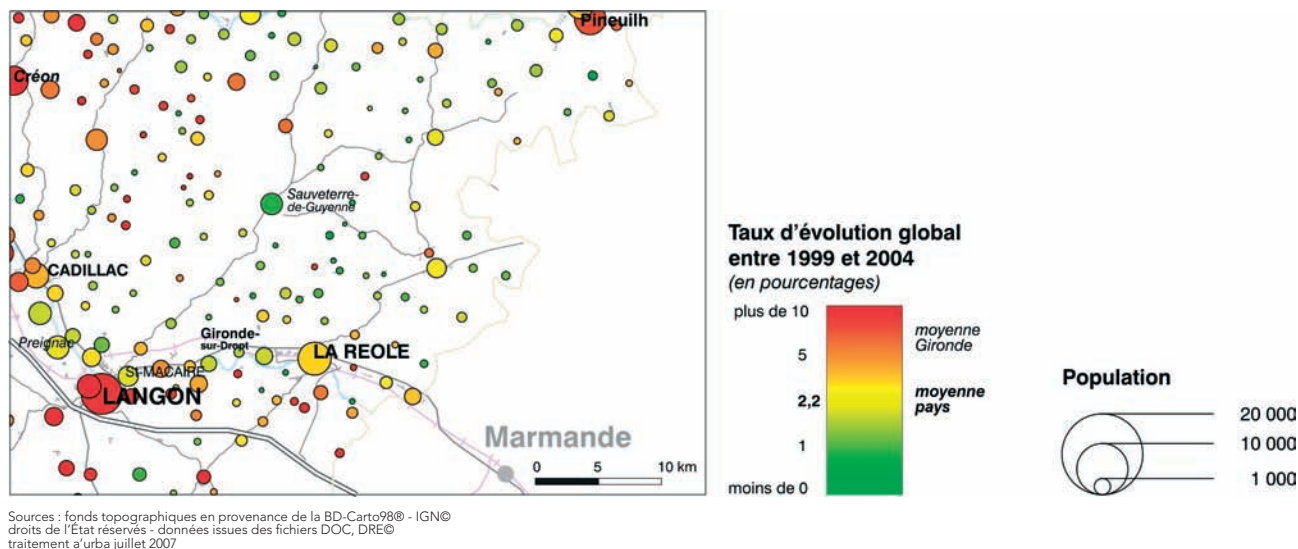
→ **les communes sous influence du SU de la Réole** : sept communes périphériques au centre urbain

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

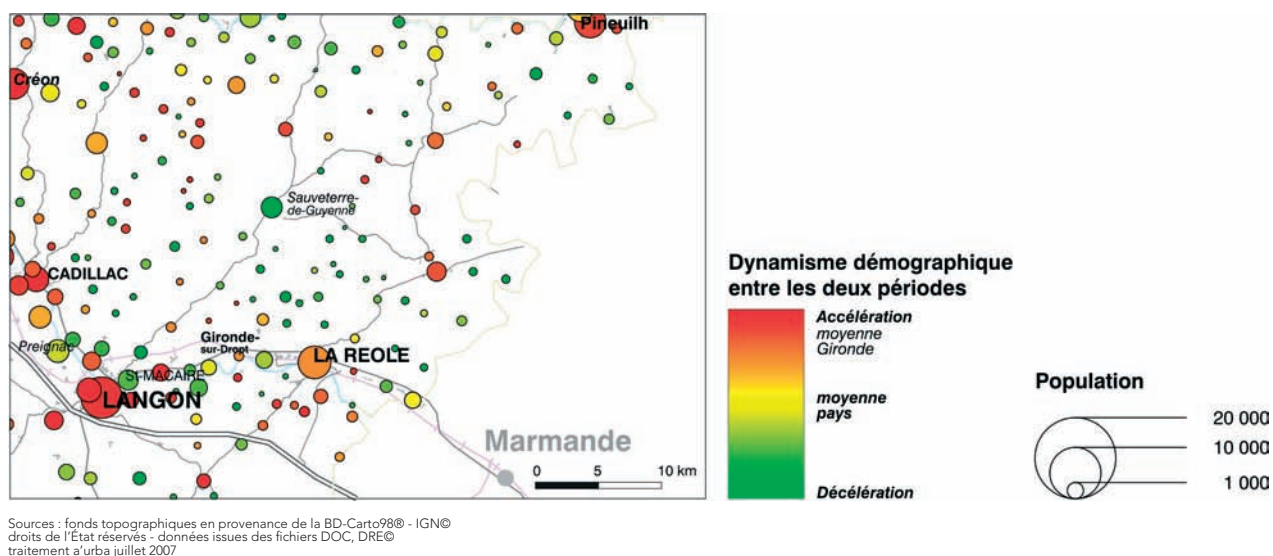
- **Le pôle d'emploi isolé de Sauveterre-de-Guyenne** (1 792 hab. en 2004), à l'écart de tout développement urbain

- **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 2005, seule la CC. du pays de Sauveterre-de-Guyenne dispose d'une attractivité croissante auprès des habitants des Coteaux de Garonne voisins

Croissance démographique entre 1999 et 2004



Dynamisme démographique entre les deux périodes 1990-1999 et 1999-2004



8 | Le pays du Haut Entre-deux-Mers

8.2 | Croissance démographique

Le pays du Haut-Entre-deux-Mers compte **parmi les secteurs les moins dynamiques du département**.

Entre 2004 et 2005, la croissance démographique reste modeste, malgré une certaine importante accélération en comparaison avec la période précédente (1990-1999). L'essentiel du dynamisme démographique se réalise sur le secteur de la Réole (deux tiers des gains de population) sous l'impulsion du centre urbain qui connaît enfin une croissance démographique après plusieurs décennies de déficits migratoires.

Dans le même temps, **l'aire d'influence du SU de la Réole**, avec une importante croissance démographique (25 nouveaux habitants par an) retrouve le dynamisme des années 1982-1990, en nette décélération à la période précédente (1990-1999). Les communes situées dans l'aire d'influence potentielle de 1999 connaissent, entre 2004 et 2005, une stabilisation de leur croissance démographique jusqu'alors lié à d'importants flux migratoires.

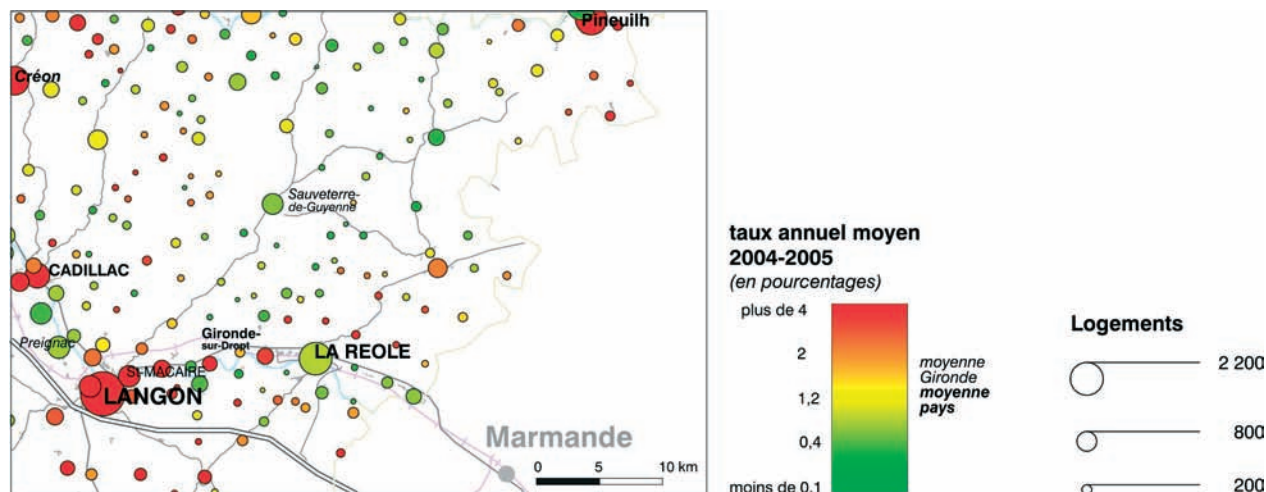
Le pôle d'emploi isolé de Sauveterre-de-Guyenne, après avoir connu une croissance démographique non-négligeable depuis 1982, grâce à des bilans migratoires qui viennent contrebalancer les déficits naturels, marque une stagnation de sa dynamique entre 2004 et 2005.

Le reste du territoire du pays du Haut-Entre-deux-Mers, extrêmement rural est en marge du développement démographique, même si l'on observe une importante accélération sur la C.C. du pays de Pellegrue, et une dynamique non-négligeable sur la C.C. de Monségur. Les déficits démographiques, liés en grande partie à la structure par âge de la population et au départ de la population autochtone, semblent s'atténuer mais reste toujours en vigueur.

Tableau A - Evolution démographique entre 1990 et 2004

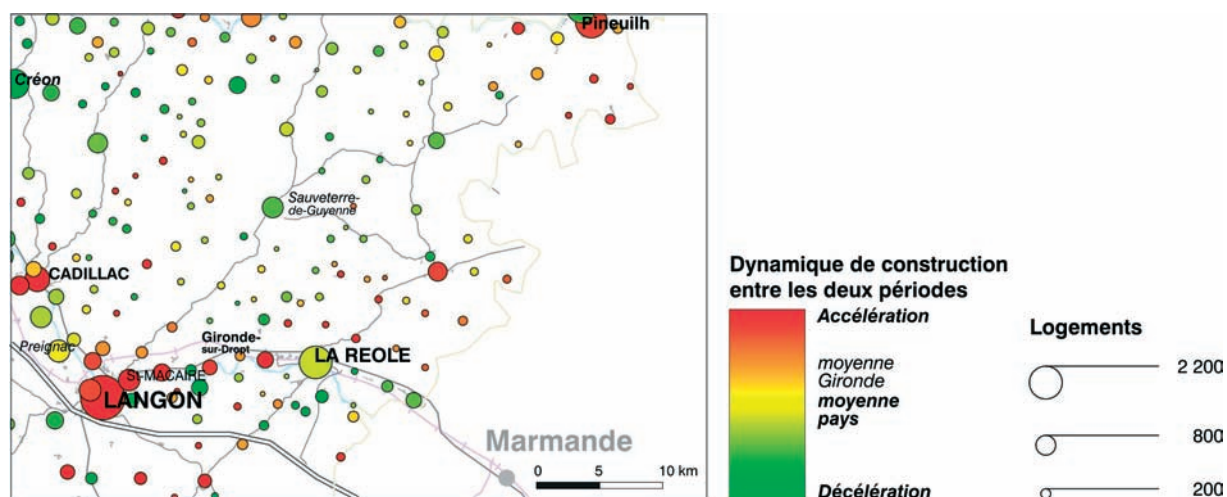
	Taux de Variation annuel moyen (en%)			Solde annuel de population			
	1990-99	1999-04	Accélération	1990-99	(en %)	1999-04	(en %)
SU de la Réole	-0.15	0.66	0.81	-8	- 47.4	35	28.5
la Réole – 1 ^{er} couronne	0.24	1.11	0.87	5	30.3	25	19.9
la Réole – 2 ^{ème} couronne	0.60	0.65	0.05	22	129.6	25	19.7
Sauveterre-de-Guyenne	0.49	0.00	-0.49	9	50.7	0	0.0
Monségur - rural	-0.09	0.19	0.29	-4	-21.7	7	6.0
Sauveterre-de-G. - rural	0.16	0.28	0.12	6	37.5	11	9.0
Pellegrue - rural	-0.65	0.41	1.07	-20	-117.1	12	9.7
total PAYS	0.08	0.44	0.37	17	100.0	125	100.0
total GIRONDE	0,66	1,43	0,77				

Rythme de la construction entre 2004-2005



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'Etat réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

Dynamisme de la construction entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2005



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'Etat réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

8 | Le pays du Haut Entre-deux-Mers

8.3 | Dynamique résidentielle

Le pays du Haut-Entre-deux-Mers est depuis plusieurs décennies le secteur le moins dynamique du département. Avec un volume annuel de 148 DOC, il réalise seulement 1,1% des constructions neuves présentées à l'échelle girondine. L'accélération du développement résidentiel observée sur la période 1999-2003, s'est atténuée entre 2004 et 2005. On retiendra toutefois une accélération notable des rythmes de construction sur le secteur de la Réole, dans le prolongement du dynamisme affiché dès la période précédente.

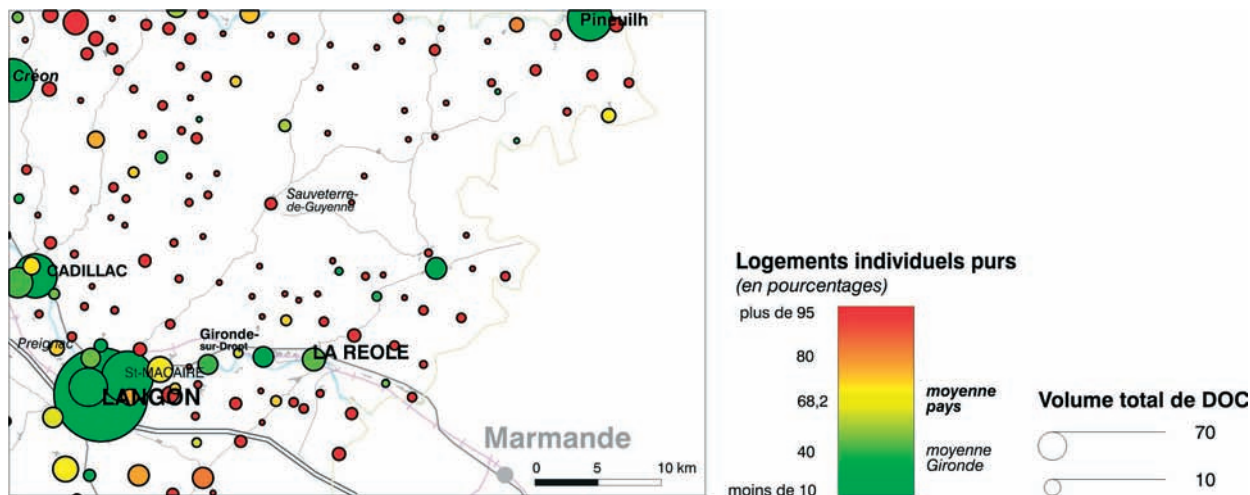
Entre 2004 et 2005, le « Réolais » concentre l'essentiel des constructions neuves du pays du Haut-Entre-deux-Mers (plus de la moitié des DOC). Cette répartition géographique du développement résidentiel, déjà existante entre 1999 et 2003, s'est toutefois davantage réalisée à la faveur du centre urbain qui connaît une importante accélération de son dynamisme. **Les communes situées dans l'aire d'influence** maintiennent des rythmes de construction élevés, avec cependant une stagnation de la dynamique résidentielle observée en 1999-2003. **Les communes situées dans l'aire d'influence potentielle** poursuivent un développement résidentiel qui reste modeste. **Le pôle d'emploi isolé de Sauveterre-de-Guyenne** reste en marge du développement résidentiel.

Entre 2004 et 2005, **les communes rurales** connaissent des situations variées. Sur la C.C. de Monségur, le développement résidentiel connaît une importante accélération, sous l'impulsion de la population locale, mais également d'habitants d'autres départements (alors que la CUB constituait le tiers des logements individuels purs entre 1999 et 2003, avec un dynamisme de construction certes beaucoup plus modeste). **Sur le reste des communes rurales**, le développement résidentiel est plus modéré, marquant d'ailleurs une perte de la dynamique affichée à la période précédente (1999-2003).

Tableau B - Evolution du rythme de la construction entre 1990 et 2005

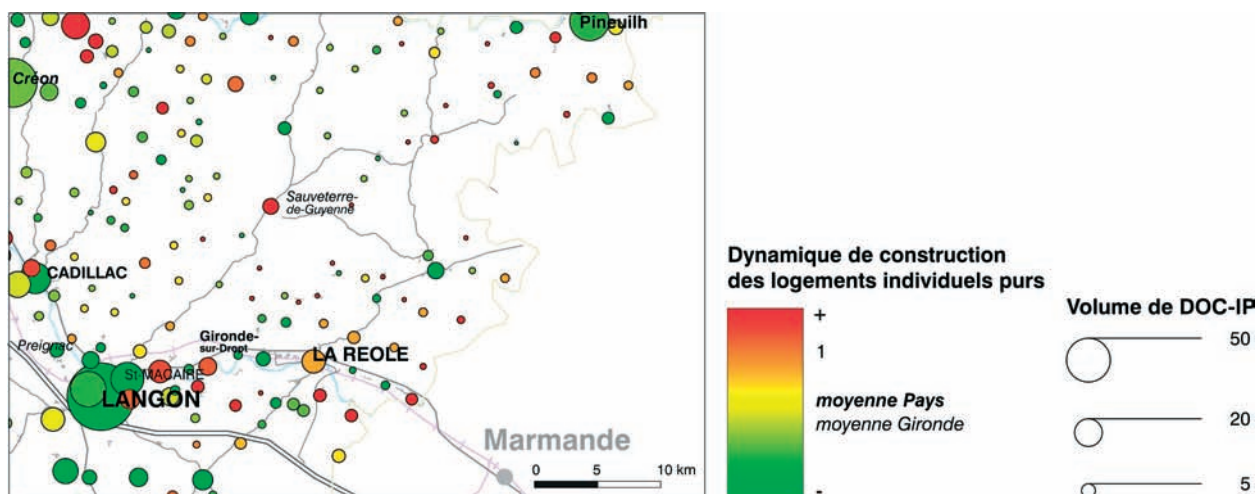
	Taux de Variation annuel moyen (en%)			Accélération	
	90-99	99-03	04-05	90-99 / 99-03	99-03 / 04-05
SU de la Réole	- 0.05	0.58	1.24	0.63	0.66
la Réole – 1 ^{re} couronne	0.83	1.92	1.99	1.07	0.07
la Réole – 2 ^{de} couronne	0.69	0.99	1.23	0.31	0.23
Sauveterre-de-Guyenne	0.15	0.94	0.57	0.79	-0.37
Monségur - rural	0.39	0.59	1.66	0.20	1.07
Sauveterre-de-Guyenne. - rural	0.00	0.81	1.02	0.81	0.21
Pellegrue - rural	-0.05	0.43	0.39	0.49	-0.05
total PAYS	0.23	0.80	1.17	0.57	0.36
total GIRONDE	1,23	1,32	1,82	+0,09	+0,49

Poids des logements individuels purs parmi les constructions neuves entre 2004 et 2005



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'Etat réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

Evolution du poids des logements individuels purs parmi les constructions neuves entre les deux périodes 1999-2003 et 2004 et 2005



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'Etat réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

8 | Le pays du Haut Entre-deux-Mers

8.3.1 | Mode de construction

Le développement résidentiel du pays du Haut-Entre-deux-Mers repose sur la **multiplication des logements individuels** (la quasi-totalité des DOC entre 2004 et 2005). Disposant d'une assise foncière particulièrement favorable la propriété individuelle, le logement individuel pur constitue d'ailleurs plus des deux tiers des DOC. Ces deux dernières années, le développement des **logements individuels groupés** (28,9 % des D.O.C.) a permis de diversifier l'offre résidentielle, mais n'a pas réduit d'autant l'excessive consommation d'espace.

Entre 2004 et 2005, le système urbain de la Réole connaît un développement résidentiel fondé sur la multiplication des logements individuels groupés (plus de 20 constructions neuves par an). L'émergence des logements collectifs purs observée à la période précédente s'est estompée.

Sur les aires d'influence de 1999, le logement individuel pur reste quasiment le seul mode de construction de ces deux dernières années. Les communes polarisées par le SU de la Réole poursuivent un développement résidentiel classique, largement consommateur d'espace.

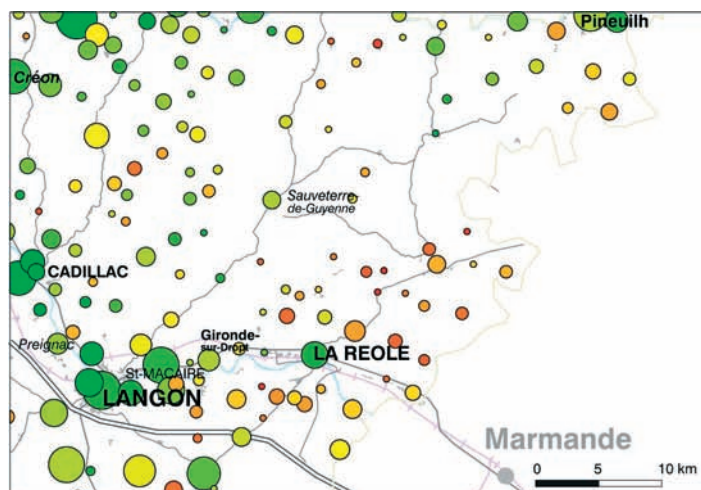
Les communes rurales de la C.C. de Monségur, en plein dynamisme résidentiel sur la période 2004-2005, connaissent une diversification de leur offre en constructions neuves, avec le développement des logements individuels groupés.

Sur les autres communes rurales de la C.C. de Sauveterre-de-Guyenne, de Pellegrue, l'assise foncière reste favorable aux logements individuels purs, qui ont eu tendance à diminuer entre 2004 et 2005, mais reste le principal mode de développement résidentiel.

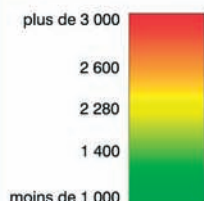
Tableau C - Mode construction entre 1999 et 2005 (en proportions du total des D.O.C.)

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	99-03	04-05	99-03	04-05	99-03	04-05	99-03	04-05
SU de la Réole	40,8	28,4	34,2	65,7	--	--	25,0	6,0
la Réole – 1 ^e couronne	87,8	90,0	8,9	10,0	--	--	3,3	--
la Réole – 2 ^{de} couronne	97,6	86,0	2,4	4,7	--	9,4	--	--
Sauveterre-de-Guyenne	35,0	100,0	65,0	--	--	--	--	--
Monségur - rural	96,4	56,9	3,6	36,9	--	--	--	6,2
Sauveterre-de-Guyenne. - rural	97,3	89,5	2,7	10,5	--	--	--	--
Pellegrue - rural	87,9	83,3	12,1	16,7	--	--	--	--
total PAYS	78,2	66,7	15,8	28,9	--	2,0	6,0	2,5
total GIRONDE	49,3	36,1	14,4	17,2	8,3	11,3	28,1	35,4

Superficie consommée par la construction des logements individuels purs entre 2004-2005



Superficie moyenne consommée par logement individuel pur



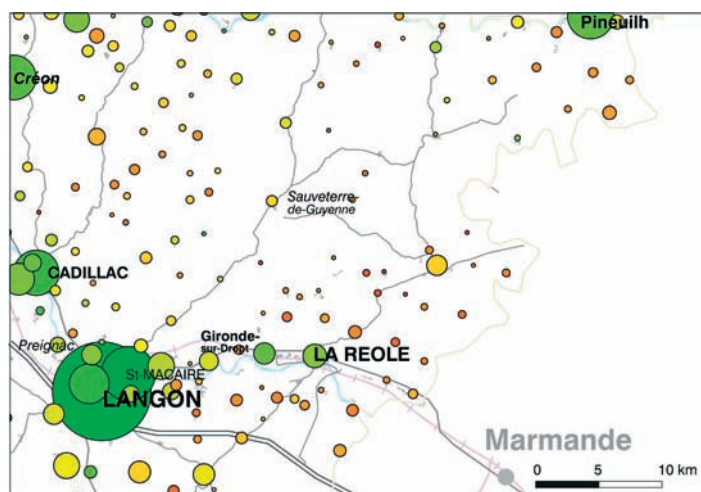
moyenne
pays
moyenne
Gironde

Volume total de DOC



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'Etat réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

Ratio de surfaces des constructions neuves réalisées entre 2004-2005 (rapport superficie terrain /surface habitable)



Consommation d'espace (indice)



Volume total de DOC



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'Etat réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

8 | Le pays du Haut Entre-deux-Mers

8.3.2 | Superficies consommées pour la construction des logements

Sur le pays du Haut-Entre-deux-Mers, la **consommation d'espace à vocation résidentielle est parmi les plus importantes du département**. Le développement résidentiel réalisé entre 2004 et 2005 a permis d'améliorer la situation. La diversification des constructions neuves avec le développement des logements individuels groupés a occasionné **une diminution non-négligeable des rapports de surface, liée à une réduction des superficies terrain**. La consommation d'espace reste toutefois très importante, malgré une réduction moyenne de plus de 300 m² par constructions neuves.

Sur le SU de la Réole, les modalités du développement résidentiel, entre 2004 et 2005, ont permis d'améliorer nettement les rapports de surface. D'une part, la multiplication des logements individuels groupés a occasionné une moindre consommation de superficie terrain. D'autre part, le développement des logements individuels purs s'est réalisé sur des superficies nettement moins importantes que sur la période 1999-2003.

Les communes situées dans les aires d'influence de 1999 restent très consommatrices d'espace pour les constructions neuves, et ce malgré une amélioration de la taille moyenne des surfaces de terrain destinées aux logements individuels purs (200 à 300 m² en moins qu'entre 1999 et 2003).

Les communes rurales de la C.C. de Monségur ont développé une offre résidentielle très consommatrice d'espace, malgré une diminution des rapports de surface pour les logements individuels purs, et le développement d'une offre en logements individuels groupés. Les superficies de terrain restent très élevés entre 2004 et 2005, et méritent d'y accorder son attention compte-tenu de la dynamique résidentielle en vigueur sur ce secteur.

Tableau D - Superficies consommées par mode de construction entre 1999 et 2005

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	shon	surface	shon	surface	shon	surface	shon	surface
SU de la Réole	116	1 231	90	425	--	--	42	515
la Réole – 1 ^{er} couronne	131	2 541	102	1 115	--	--	--	--
la Réole – 2 ^{ème} couronne	129	2 401	116	1 927	--	--	--	--
Sauveterre-de-Guyenne	129	1 717	--	--	--	--	--	--
Monségur - rural	138	2 938	80	907	--	--	--	--
Sauveterre-de-G. - rural	132	1 803	89	375	--	--	--	--
Pellegrue - rural	105	1 713	97	734	--	--	--	--
total PAYS	131	2 282	88	627	--	--	42	515
total GIRONDE	133	1417	91	512	73	256	72	161



9 | Le pays du Libournais

9 | Le pays du Libournais

(128 communes)

• Démographie

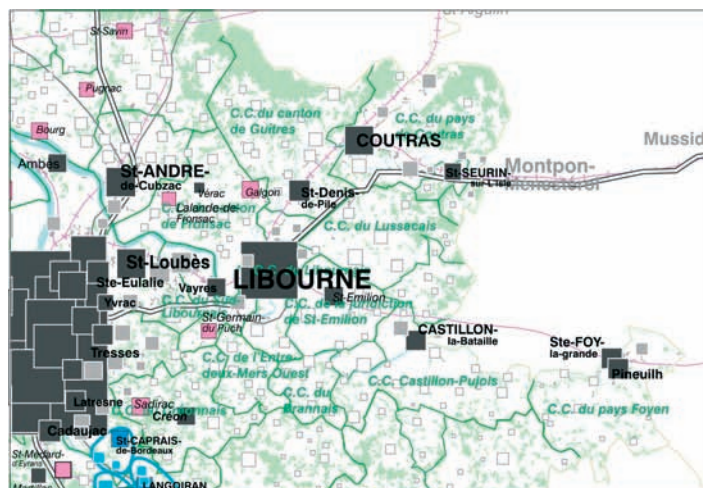
- une importante croissance démographique sur Libourne, et les centres urbains secondaires du nord-est, avec un dynamisme affiché sur les couronnes périphériques,
- une dynamique démographique sans précédent sur les secteurs métropolitains,

• Construction

- un important développement résidentiel, majoritairement sous l'impulsion de Libourne, qui affiche une extension de ses aires d'influence,
- les centralités économiques (Coutras, Saint-Seurin-sur-l'Isle) connaissent une accélération importante de leur rythme de construction,
- un manque de dynamisme sur les secteurs ruraux plus au sud,
- une prépondérance des logements individuels malgré une diversification non-négligeable des constructions neuves sur les centres urbains,
- un poids encore très important des logements individuels purs sur les couronnes périphériques des centres urbains, et sur les secteurs métropolitains,
- une consommation excessive de superficie terrain sur les secteurs du nord / nord-est, particulièrement attractif pour les métropolitains et les habitants de Libourne,

	population		construction	
	population 2004 (estimation)	solde annuel 1999-2004	logement 2005 (estimation)	DOC annuelle 1999-2005
SU de Libourne	30 227	420	15 607	457
Aire d'influence	6 971	48	2 944	30
Aire d'influence potentielle	11 797	95	5 255	68
espace interstitiel Libourne - Bordeaux	7 554	83	3 253	68
métropole bordelaise	9 236	205	3 878	132
Aire métropolitaine	9 731	129	3 973	104
Aire métropolitaine potentielle	6 296	44	2 838	37
secteurs économiques Nord-Est	27 298	281	10 710	330
communes rurales Nord-Est	16 909	50	8 105	53
centralité économique de Ste-Foy-la-grande	8 790	116	4 680	87
aires d'influence de Ste-Foy-la-grande	3 334	2	1 721	33
total PAYS	138 143	1 473	165 339	1 397

Localisation et armature territoriale du pays



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'Etat réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

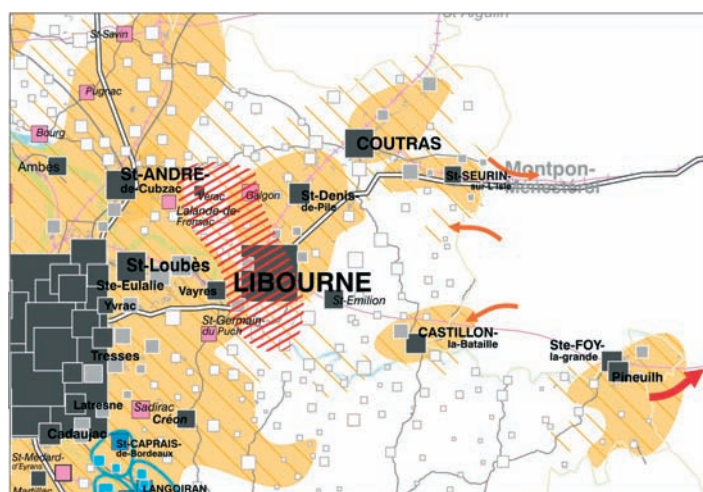
lieu d'emploi

- 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 en 1999



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'Etat réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

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)

9 | Le 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 2005, 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 ; 30 227 habitants en 2004), et de Saint-Denis-de-Pile (951 emplois ; 4 589 hab.), ainsi que les trois communes de son unité urbaine (2 367 hab.),

→ **les six communes polarisées par le SU de Libourne** (6 971 hab.),

→ **les douze communes potentiellement sous influence du SU de Libourne** (11 797 hab.),

→ **l'espace interstitiel**, à l'interface des aires d'influence du SU de Libourne, et de Bordeaux (douze communes, majoritairement bipolaires, 7 554 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 2005, le poids des habitants de la CUB s'est considérablement accru dans la construction des logements individuels purs, sur les C.C. du Sud-Libournais (44,7% des DOC), du canton de Fronsac (38,5 %), de l'Entre-deux-Mers Ouest (60,0%) et du Brannais (17,0 %). 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 ; 2 974 hab. en 2004), et de deux communes du SU de Bordeaux (6 262 hab.),

→ **les douze communes sous influence du SU de Bordeaux**, situées dans l'Entre-deux-Mers Ouest et le canton de Fronsac (9 731 hab.),

→ **les douze communes potentiellement sous influence du SU de Bordeaux**, situées dans l'Entre-deux-Mers Ouest et le Brannais (6 296 hab.),

- **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).

9 | Le pays du Libournais

Entre 2004 et 2005, 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 ; 2 382 hab. en 2004),
- **le secteur de Coutras**, composé d'une centralité économique (2 200 emplois en 1999 ; 7 484 hab. en 2004), des deux communes de son système urbain (3 327 hab.), et d'une aire potentiellement sous influence (deux communes, 991 hab.),
- **le secteur de Saint-Seurin-sur-l'Isle**, limitrophe à la Dordogne, est composé d'une centralité économique (1 078 emplois en 1999 ; 2 524 hab. en 2004), des deux communes de son SU (2 558 hab.), et d'une aire potentiellement sous influence composée en Gironde de deux communes (1 061 hab.),
- **le secteur de Montpon-Ménestérol**, système urbain du département de la Dordogne, qui dispose d'une aire d'influence en Gironde (deux communes, 872 hab.),
- **le secteur de Castillon-la-bataille**, limitrophe au département de la Dordogne et composé de la centralité économique de Castillon-la-bataille (1 420 emplois en 1999 ; 3 225 hab. en 2004), d'une commune attenante à son système urbain (1 829 hab.), et d'une commune potentiellement sous influence en Gironde (1 045 hab.),
- **La frange Est du pays du Libournais**, davantage tournée vers le département de la Dordogne. Rattaché à l'UU de Bergerac en 1999, le système urbain de Sainte-Foy-la-grande rayonne sur un espace rural peu dynamique, qui dispose d'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 ; 2 905 hab. en 2004) et de Pineuilh (914 emplois ; 4 019 hab.), ainsi que les trois communes de son système urbain (1 866 hab.),
 - **les six communes sous influence du SU de Sainte-Foy-la-grande** (1 825 hab.),
 - **les quatre communes potentiellement sous influence du SU de Sainte-Foy-la-grande** (1 509 hab.)

9 | Le pays du Libournais

9.2 | Croissance démographique

Le pays de Libourne est un secteur en manque de dynamisme démographique depuis plusieurs décennies, avec des bilans naturels et migratoires très modestes. Entre 1999 et 2004, ce secteur affiche **une accélération importante de sa croissance démographique**, avec un gain de 1 473 habitants par an, soit quatre fois plus qu'à la période précédente. Ces dernières années, le dynamisme est d'autant plus important qu'il s'affiche sur des secteurs jusque là, en manque de croissance démographique. Les évolutions récentes confirment les tendances observées depuis 1990 : le réseau des villes se consolide largement sur les secteurs historiques. L'aire métropolitaine, tout en poursuivant sa progression territoriale, ne représente ainsi plus que 25,7 % des gains de population (contre 63,2 % entre 1982 et 1999).

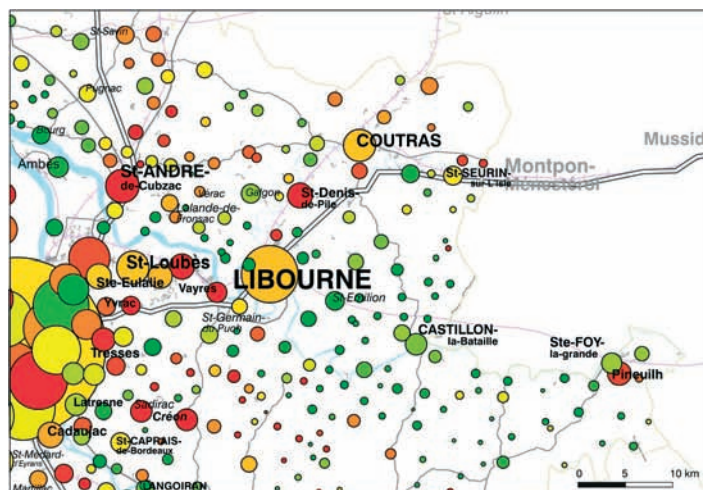
Le secteur de Libourne, entre 2004 et 2005, affiche une très nette accélération de sa dynamique démographique par rapport à la période précédente (1990-1999). Le SU de Libourne concentre l'essentiel des gains de population (38,5 %) : le centre urbain atteint les 30 000 habitants en 2004. Dans le même temps, les deux aires d'influence connaissent une croissance démographique modeste, malgré une accélération non-négligeable de leur dynamique.

Les communes situées dans **l'espace interstitiel entre les SU de Libourne et de Bordeaux**, connaissent de nouveau une croissance démographique avec des rythmes soutenus, après une décélération notable de la dynamique observée sur la période 1990

Tableau A - Evolution démographique entre 1990 et 2004

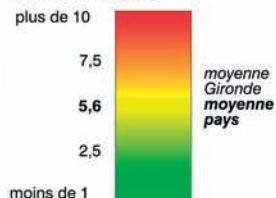
	Taux de Variation annuel moyen (en%)			Solde annuel de population			
	1990-99	1999-04	Accélération	1990-99	(en %)	1999-04	(en %)
SU de Libourne	0.33	1.45	1.12	91	26.7	420	28.5
Aire d'influence	-0.06	0.71	0.77	-4	-1.2	48	3.3
Aire d'influence potentielle	0.25	0.83	0.57	28	8.3	95	6.5
espace interstitiel Libourne - Bordeaux	0.72	1.13	0.41	49	14.6	83	5.6
métropole bordelaise	0.76	2.38	1.60	60	17.8	205	13.9
Aire métropolitaine	0.65	1.39	0.73	58	17.0	129	8.8
Aire métropolitaine potentielle	0.49	1.57	1.07	112	-1.8	378	3.0
secteurs économiques Nord-Est	0.26	1.06	0.80	55	16.2	281	19.1
communes rurales Nord-Est	-0.23	0.30	0.52	-38	-11.3	50	3.4
centralité économique de Ste-Foy-la-grande	0.39	1.38	0.98	32	9.3	116	7.9
aires d'influence de Ste-Foy-la-grande	0.13	0.05	-0.08	4	1.3	2	0.1
total PAYS	0.26	1.10	0.84	339	100.0	1 473	100.0
total GIRONDE	0,66	1,43	0,77				

Croissance démographique entre 1999 et 2004

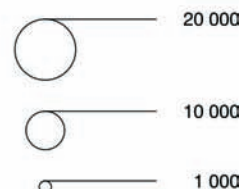


Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN®
droits de l'Etat réservés - données issues des fichiers DOC, DRE®
traitement a'urba juillet 2007

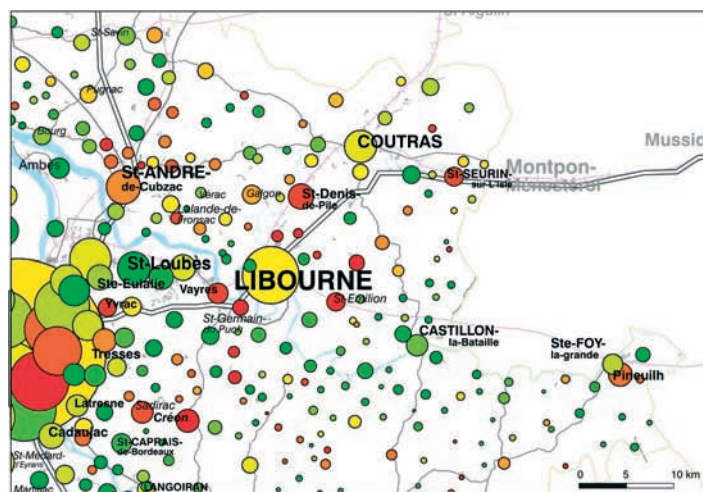
Taux d'évolution global entre 1999 et 2004 (en pourcentages)



Population

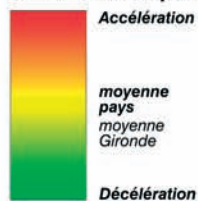


Dynamisme démographique entre les deux périodes 1990-1999 et 1999-2004

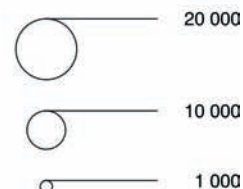


Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN®
droits de l'Etat réservés - données issues des fichiers DOC, DRE®
traitement a'urba juillet 2007

Dynamisme démographique entre les deux périodes



Population



9 | Le pays du Libournais

9.2 | Croissance démographique

L'espace **métropolitain** connaît, entre 2004 et 2005, une reprise de sa croissance démographique, qui vient interrompre l'importante décélération observée entre 1990 et 1999. Le territoire métropolitain porte l'essentiel de ce dynamisme : les trois communes de la C.C. du Sud-Libournais présentent un gain de 205 habitants par an entre 2004 et 2005, soit trois fois plus que sur la période 1990-1999.

Les communes de l'aire d'influence bordelaise poursuivent leur croissance démographique avec des rythmes assez soutenus.

Les communes situées dans l'aire d'influence potentielle affichent par contre une modeste croissance démographique, mais connaissent une nette accélération de leur dynamique par rapport à la période précédente (1990-1999).

Le secteur Nord-Est du pays de Libourne connaît, entre 1999 et 2004, une dynamique démographique non-négligeable qui s'affirme principalement sur les systèmes urbains.

Le pôle d'emploi isolé de Saint-Emilion, après plusieurs décennies de déficits démographiques, liés à des bilans migratoires défavorables, connaît une croissance, certes très modeste, néanmoins positive de sa population. Les communes rurales environnantes restent toutefois déficitaires.

Le secteur de Coutras, après plusieurs décennies de déficits naturels, poursuit une importante redynamisation de son unité urbaine, et connaît une accélération des rythmes démographiques sur les communes de son aire d'influence (potentielle). Entre 2004 et 2005, ce secteur gagne 157 habitants par an, soit quatre fois plus que sur la période précédente.

Sur le **secteur de Saint-Seurin-sur-l'Isle**, la centralité économique connaît une nette accélération de sa croissance démographique, et affiche un rythme assez important entre 2004 et 2005. Si les deux autres communes du centre urbain affichent une modeste croissance, les communes polarisées par le **SU de Saint-Seurin-sur-l'Isle** connaissent une dynamique démographique très importante.

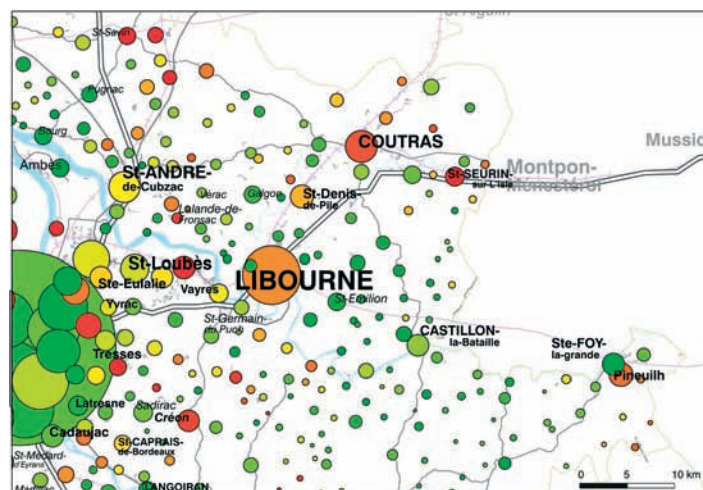
Le **SU de Montpon-Ménéstérol** (Dordogne), après plusieurs décennies de déficits naturels, affiche également une importante redynamisation de son centre.

Les communes rurales environnantes, malgré une importante dynamique démographique (périodes déficitaires jusqu'en 1999), ne connaissent qu'une modeste croissance démographique entre 1999 et 2004.

Seul le secteur de Castillon-la-bataille est en manque de dynamisme démographique entre 2004 et 2005. L'accélération observée sur la période 1990-1999, liée à d'importants flux migratoires, s'est interrompue ces dernières années. Les communes rurales poursuivent une modeste croissance démographique.

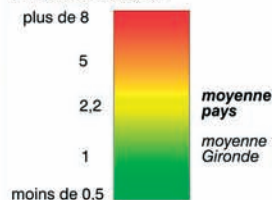
Sur le secteur de Sainte-Foy-la-grande, la croissance démographique se fait ressentir sur le système urbain, alors que les communes situées dans l'aire d'influence connaissent un manque de dynamisme.

Rythme de la construction entre 2004-2005

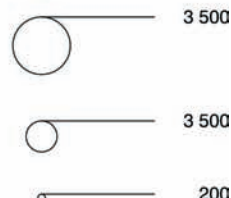


Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN®
droits de l'Etat réservés - données issues des fichiers DOC, DRE®
traitement a'urba juillet 2007

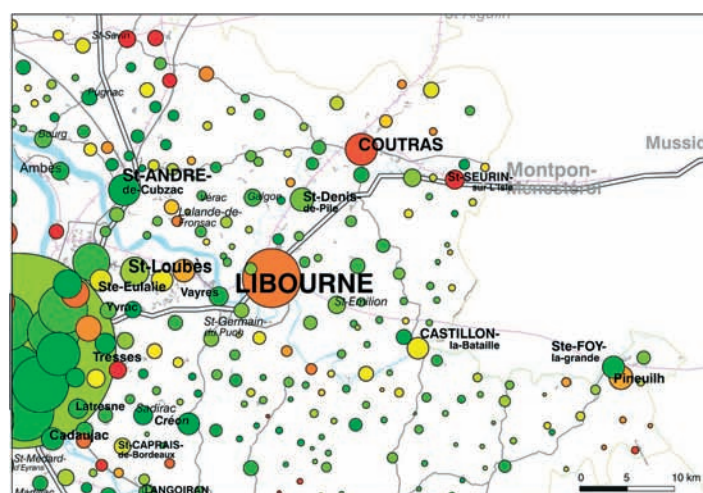
**taux annuel moyen
2004-2005
(en pourcentages)**



Logements

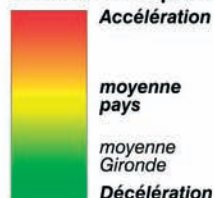


Dynamisme de la construction entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2005

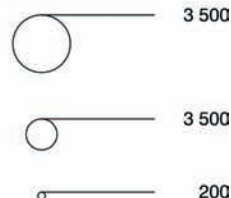


Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN®
droits de l'Etat réservés - données issues des fichiers DOC, DRE®
traitement a'urba juillet 2007

**Dynamique de construction
entre les deux périodes**



Logements



9 | Le pays du Libournais

9.3 | Dynamique résidentielle

Le pays du Libournais est un secteur qui connaît, entre 2004 et 2005, un important développement résidentiel. Depuis 1990, les rythmes de la construction sont en constante progression, mais c'est à **partir de 2004 que le pays du Libournais affiche d'importantes dynamiques** avec un développement résidentiel sans précédent sur le **SU de Libourne**, mais également sur les **centralités économiques du Nord-Est**. L'aire métropolitaine poursuit son développement résidentiel, avec une extension géographique progressive sur des secteurs de plus en plus éloignés de la métropole. Entre 2004 et 2005, le pays du Libournais a enregistré un volume de 2 794 D.O.C, soit un différentiel de plus de 700 constructions par an, par rapport à la période 1999-2003.

Entre 2004 et 2005, **le secteur de Libourne** concentre une part importante du développement résidentiel (le tiers des DOC). La redynamisation des centralités économiques (Libourne, Saint-Denis-de-Pile) explique l'accélération très importante des rythmes de construction. Entre 2004 et 2005, le SU de Libourne a réalisé un volume annuel de 457 logements neufs, soit 300 DOC supplémentaires par rapport à la période 1999-2003. Dans le même temps, **les communes polarisées**, tout comme **les communes situées dans l'aire d'influence potentielle** tendent à stabiliser leur développement résidentiel.

L'espace bipolaire, qui connaît une attractivité auprès des SU de Libourne et de Bordeaux, poursuivent leur croissance sur des rythmes de construction non-négligeable.

Tableau B - Evolution du rythme de la construction entre 1990 et 2005

	Taux de Variation annuel moyen (en%)			Accélération	
	90-99	99-03	04-05	90-99 / 99-03	99-03 / 04-05
SU de Libourne	0.79	1.12	3.06	0.32	1.92
Aire d'influence	0.53	1.05	1.03	0.52	-0.02
Aire d'influence potentielle	0.44	1.01	1.32	0.56	0.31
espace interstitiel Libourne - Bordeaux	0.700	1.36	2.16	0.65	0.79
métropole bordelaise	1.46	2.64	3.57	1.16	0.91
Aire métropolitaine	1.03	1.82	2.73	0.78	0.89
Aire métropolitaine potentielle	0.78	1.01	1.31	0.23	0.29
secteurs économiques Nord-Est	0.41	1.00	2.38	0.58	1.37
communes rurales Nord-Est	0.24	0.57	0.66	0.33	0.09
centralité économique de Ste-Foy-la-grande	0.54	1.18	1.91	0.64	0.72
aires d'influence de Ste-Foy-la-grande	0.49	0.63	1.00	0.14	1.31
total PAYS	0.67	1.21	2.43	0.54	1.21
total GIRONDE	1,23	1,32	1,82	+0,09	+0,49

9 | Le pays du Libournais

L'espace **métropolitain** poursuit, entre 2004 et 2005, un important développement résidentiel, même s'il tend à perdre de sa dynamique au regard des phénomènes observés sur les autres secteurs du pays du Libournais. Les rythmes de construction restent toutefois très importants, sur le **territoire métropolitain**, et sur les communes métropolisées (respectivement 132 et 104 DOC annuelles). Les communes situées dans l'aire d'influence potentielle du SU de Bordeaux, par contre, ont un développement résidentiel modeste ces dernières années. La mobilité résidentielle des habitants de la CUB s'est accentuée entre 2004 et 2005, vers des secteurs de plus en plus éloignés de la métropole (C.C. du canton de Guîtres au nord ; C.C. de l'Entre-deux-Mers Ouest et du Brannais, plus au sud).

Le **secteur Nord-Est du pays de Libourne** connaît, entre 2004 et 2005, une importante dynamique de construction, et affiche, sur les systèmes urbains, un développement résidentiel sans précédent. Seul le pôle d'emploi isolée de Saint-Emilion reste en marge de la dynamique d'ensemble.

Sur le **secteur de Coutras**, parmi les plus dynamiques, les rythmes de construction sont particulièrement importants, et concernent la totalité du territoire, les communes du centre urbain (174 DOC annuelles entre 2004 et 2005, contre seulement 52 DOC à la période précédente), comme l'aire d'influence (potentielle). Entre 2004 et 2005, le secteur de Coutras connaît ainsi une redynamisation de son centre et la poursuite du développement résidentiel en périphérie. Le **secteur de Saint-Seurin-sur-l'Isle** connaît, entre 2004 et 2005, une importante dynamique de construction sur son centre urbain (84 DOC annuelles entre 2004 et 2005 ; seulement 25 DOC entre 1999 et 2003), alors que les communes situées dans l'aire d'influence (potentielle) connaissent une très nette décélération de leur développement résidentiel. De même, le **SU de Montpon-Ménestérol** (Dordogne) poursuit un développement résidentiel progressif, avec des rythmes de construction qui deviennent importants dès 1999. Entre 2004 et 2005, la dynamique de construction donne une nouvelle ampleur au développement résidentiel. Le **secteur de Castillon-la-bataille** reste à l'écart du dynamisme des autres centres urbains. Entre 2004 et 2005, le développement résidentiel sur l'ensemble des communes du secteur, reste très modeste. Les **communes rurales du pays** restent également en marge de la dynamique de construction. Entre 2004 et 2005, elles ont stabilisé leur développement résidentiel.

Le **secteur de Sainte-Foy-la-grande**, davantage tourné vers le SU de Bergerac, connaît un développement résidentiel non-négligeable. Le **centre urbain** poursuit une croissance urbaine amorcée dès 1990. Entre 2004 et 2005, les **communes polarisées** connaissent une importante dynamique de construction et affichent des rythmes de construction élevés.

9 | Le pays du Libournais

9.3.1 | Mode de construction

Le développement résidentiel du pays du Libournais entre 2004 et 2005, se caractérise par la **multiplication des opérations de logements collectifs (purs et mixtes) sur les centres urbains, et le renforcement des logements individuels purs sur les communes polarisées et rurales**. Sur cette période, la diminution des logements individuels parmi les constructions neuves (87,5% des D.O.C. entre 1999 et 2003 ; 65,0% entre 2004 et 2005) s'explique par l'importance du développement résidentiel sur les centres urbains (logements collectifs). Aussi, entre 2004 et 2005, la dynamique de construction sur le pays du Libournais s'appuie largement sur la réalisation croissante de logements individuels purs..

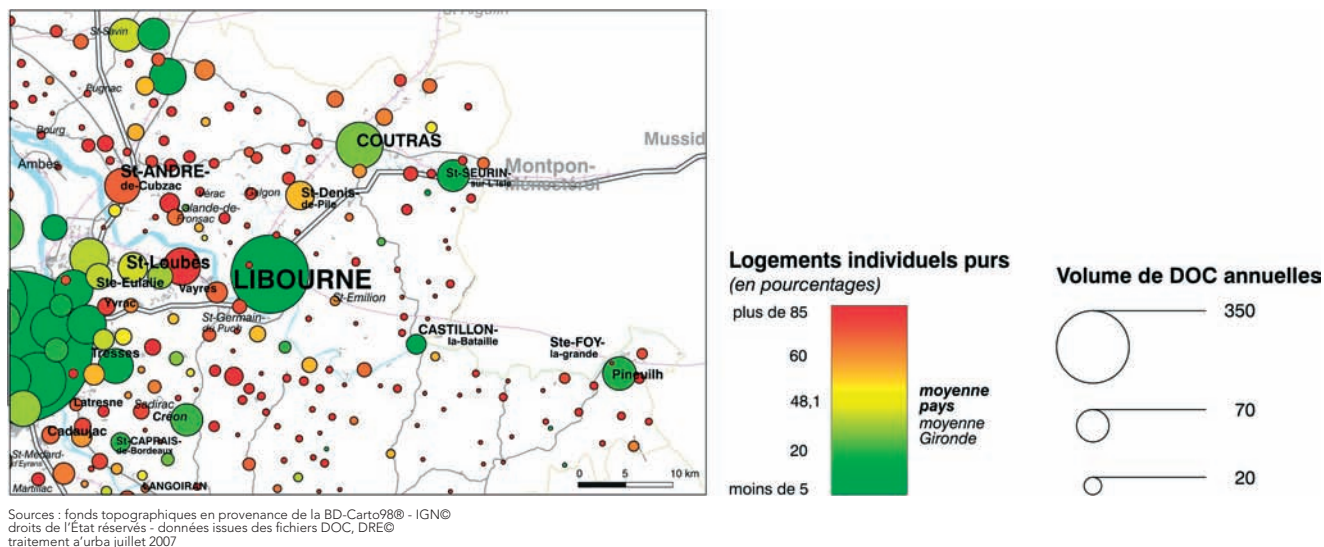
Entre 2004 et 2005, la dynamique de construction du **secteur de Libourne** se réalise principalement sur les deux centralités économiques (Libourne, Saint-Denis-de-Pile). Les logements collectifs purs constituent une part très importante des constructions neuves, se substituant largement aux logements individuels de la période précédente. En revanche, les communes polarisées des aires d'influence redonnent leur suprématie aux logements individuels purs, interrompant l'émergence d'une offre en habitat individuel groupé observée entre 1999 et 2003.

Les communes de l'espace bipolaire, sous influence des SU de Libourne et de Bordeaux, poursuivent la diversification de leurs constructions neuves, en développant davantage une offre en logements individuels groupés, et en habitat collectif.

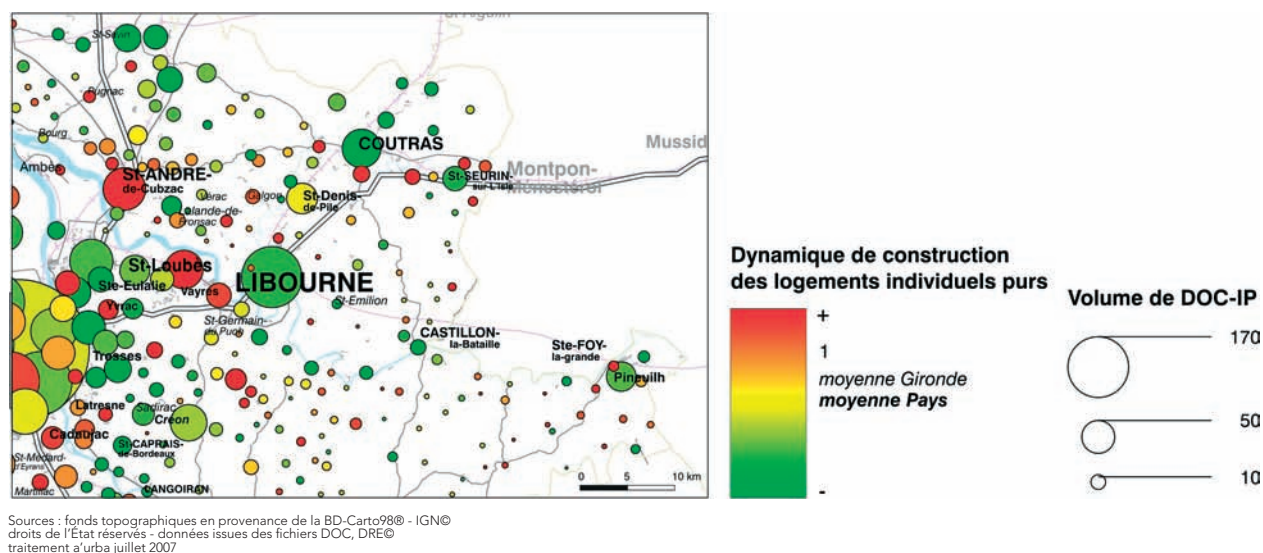
Tableau C - Mode construction entre 1999 et 2005 (en proportions du total des D.O.C.)

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	99-03	04-05	99-03	04-05	99-03	04-05	99-03	04-05
SU de Libourne	36.2	6.0	29.9	7.7	18.3	11.1	21.3	75.2
Aire d'influence	89.1	90.0	8.2	10.0	--	--	2.7	--
Aire d'influence potentielle	66.5	83.1	27.9	12.5	--	--	5.6	4.4
espace interstitiel Libourne - Bordeaux	95.1	72.8	3.0	18.4	--	--	2.0	8.8
métropole bordelaise	66.0	89.7	18.6	9.5	3.2	--	12.2	0.8
Aire métropolitaine	87.7	91.3	11.1	6.7	--	--	1.2	1.9
Aire métropolitaine potentielle	97.1	79.5	2.9	20.5	--	--	--	--
secteurs économiques Nord-Est	78.5	32.2	14.4	30.9	--	9.7	7.1	18.9
communes rurales Nord-Est	83.0	88.7	15.6	11.3	--	--	1.3	--
centralité économique de Ste-Foy-la-G	47.5	32.2	6.6	23.0	43.2	--	2.7	44.8
aires d'influence de Ste-Foy-la-G	80.4	86.2	19.6	6.2	--	--	--	7.7
total PAYS	66.8	46.9	17.1	17.0	6.5	6.0	9.6	30.8
total GIRONDE	49.3	36.1	14.4	17.2	8.3	11.3	28.1	35.4

Poids des logements individuels purs parmi les constructions neuves entre 2004 et 2005



Evolution du poids des logements individuels purs parmi les constructions neuves entre les deux périodes 1999-2003 et 2004 et 2005



9 | Le pays du Libournais

L'espace **métropolitain**, après avoir connu une offre assez diversifiée de ses constructions neuves entre 1999 et 2003, affiche une dynamique résidentielle de nouveau orientée sur **les logements individuels purs**. Entre 2004 et 2005, ces derniers représentent 89,0% des constructions neuves (78,5% pour la période 1999-2003). Seuls le **territoire métropolitain et les communes de l'aire d'influence potentielle** maintiennent une offre en habitat individuel groupé.

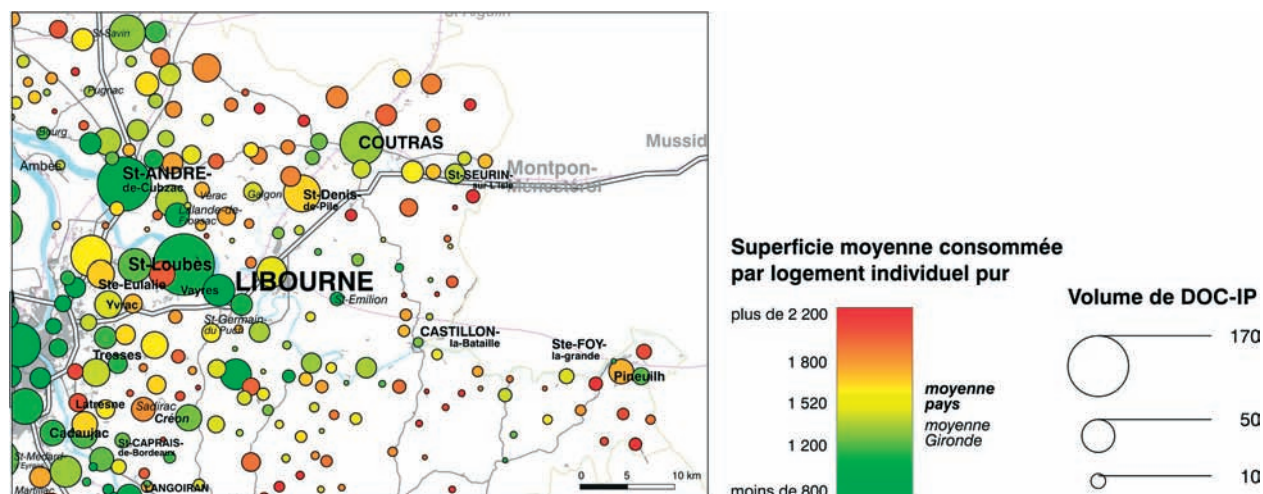
Le **secteur Nord-Est du pays de Libourne**, en pleine dynamique résidentielle sur la période 2004-2005, affiche une offre assez diversifiée de ses constructions neuves sur les centres urbains, alors que les communes polarisées (et potentiellement -), tout comme les secteurs ruraux, redonnent leur importance aux logements individuels purs.

Sur le **secteur de Coutras**, le développement résidentiel se réalise dans une certaine **homogénéité géographique** et qualitative, dans ses modes de constructions. Entre 2004 et 2005, la **centralité économique** concentre l'essentiel de la dynamique, avec une offre assez diversifiée bien que largement à la faveur des **logements collectifs** (la moitié des DOC). **Les communes attenantes à l'unité urbaine**, et les **communes situées dans l'aire d'influence potentielle** multiplient les logements individuels purs tout en laissant se développer une offre en logements individuels groupés. Le **secteur de Castillon-la-bataille**, avec une intensité moindre, connaît le même développement résidentiel.

Sur les **secteur de Saint-Seurin-sur-l'Isle**, et de **Montpon-Ménestérol**, par contre, les **logements individuels**, et particulièrement les **logements individuels purs**, sont omniprésents dans les constructions neuves. Seuls les **centres urbains** ont développé une offre individuelle groupée. Entre 2004 et 2005, les **communes rurales environnantes** multiplient les logements individuels purs dans leur développement résidentiel.

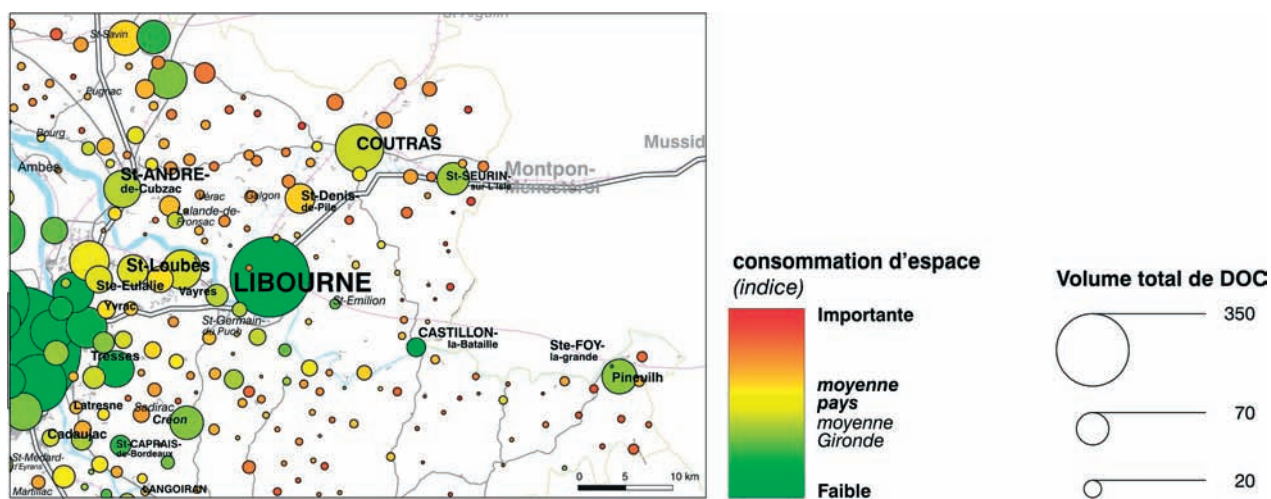
Le **secteur de Sainte-Foy-la-grande** connaît un développement résidentiel assez homogène. La centralité économique de Pineuilh concentre l'essentiel de la dynamique en multipliant les opérations de **logements collectifs purs**, ce qui lui permet de compléter la diversification de ses constructions neuves observée à la période précédente. Les **communes attenantes à l'unité urbaine** développent une offre de logements individuels groupés, alors que les **communes rurales** poursuivent le développement des logements individuels purs.

Superficie consommée par la construction des logements individuels purs entre 2004-2005



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'Etat réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

Ratio de surfaces des constructions neuves réalisées entre 2004-2005 (rapport superficie terrain /surface habitable)



Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'Etat réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007

9.3.2 | Superficies consommées pour la construction des logements

Sur l'ensemble du pays du Libournais, la consommation d'espace à vocation résidentielle entre 2004 et 2005 est modérée. Cette situation vient en rupture avec les périodes précédentes où les ratios de surface ont toujours été plus élevés. **Entre 2004 et 2005**, avec le développement des logements collectifs sur les centres urbains, ce secteur connaît **une diminution importante des rapports de surface, liée à une nette réduction des superficies terrain**. Sur la même période, les superficies consommées pour la construction des logements individuels purs restent importantes, notamment sur les communes rurales mais également à la périphérie sur les secteurs polarisés.

Le secteur de Libourne, avec la multiplication des logements collectifs sur le centre urbain, et la réduction non-négligeable des superficies consacrées à la réalisation des logements individuels purs sur les communes périphériques (472 m² en moins par construction neuve, en comparaison avec 1999-2003), a nettement amélioré ses ratios de surface. Entre 2004 et 2005, le développement, certes modéré, des logements individuels groupés sur l'aire d'influence viennent toutefois atténuer les améliorations apportées, puisqu'ils figurent parmi les plus grands consommateurs d'espace du département (100 m² en moyenne pour une surface terrain dépassant les 1 000 m²).

Les communes de l'espace bipolaire, sous influence des SU de Libourne et de Bordeaux, avec la diversification des modes de construction, ont apporté des améliorations non-négligeable à leur consommation d'espace résidentiel (452 m² en moins par construction neuve, par rapport à la période 1999-2003).

Tableau D - Superficies consommées par mode de construction entre 1999 et 2005

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	shon	surface	shon	surface	shon	surface	shon	surface
SU de Libourne	127	1 559	102	305	81	125	62	128
Aire d'influence	127	1 789	95	1 287	--	--	--	--
Aire d'influence potentielle	126	1 809	100	919	--	--	96	116
espace interstitiel Libourne - Bordeaux	129	1 610	99	559	--	--	81	258
métropole bordelaise	124	1 023	102	525	--	--	335	887
Aire métropolitaine	120	1 316	38	465	--	--	--	--
Aire métropolitaine potentielle	131	1 622	112	509	--	--	--	--
secteurs économiques Nord-Est	122	1 571	80	475	51	257	61	210
communes rurales Nord-Est	128	1 920	83	758	--	--	--	--
centralité économique de Ste-Foy-la-G	123	1 692	106	465	--	--	58	146
aires d'influence de Ste-Foy-la-G	118	2 094	--	--	--	--	85	516
total PAYS	125	1 517	93	526	68	181	63	148
total GIRONDE	133	1417	91	512	73	256	72	161

L'espace métropolitain, avec un développement résidentiel porté sur les logements individuels, ont une consommation d'espace résidentiel assez importante. **Entre 2004 et 2005**, la présence d'habitations individuels groupés parmi les constructions neuves sur le centre urbain et l'aire d'influence permet une réduction non-négligeable des ratios de surface. Les autres communes polarisées par le SU de Libourne, malgré les gains de superficie terrain, restent importantes

Le secteur Nord-Est du pays de Libourne, l'importante diversification des modes de construction sur les centres urbains a permis d'améliorer considérablement les ratios de surface.

Sur le secteur de Coutras, le développement des logements collectifs purs sur le centre urbain a permis de réduire de manière très importante les superficies de terrain à vocation résidentielle. Sur la même période, la multiplication des logements individuels a largement contribué à diminuer les ratios de surface (765 m² en moins par logements individuels purs, par rapport à la période 1999-2003). Entre 2004 et 2005, **le secteur de Castillon-la-bataille** qui dispose d'un mode de développement résidentiel similaire, a davantage amélioré sa consommation d'espace résidentiel, en gagnant plus de 1 000 m² en moyenne par constructions neuves. Sur **les secteur de Saint-Seurin-sur-l'Isle**, les ratios de surface se rapprochent des moyennes départementales. La multiplication des logements individuels groupés sur le centre urbain, et la diminution des superficies de terrain sur les communes polarisées a favorisé l'amélioration. **L'UU de Montpon-Ménestérol**, par contre, avec le maintien des logements individuels purs dans les constructions neuves, a conservé une consommation d'espace identique à la période 1999-2003. Ces deux dernières années, les superficie de terrain restent très parmi les plus importantes du département (plus de 2 000 m² par constructions neuves).

Les communes rurales du secteur Nord-Est connaissent une situation similaire : la poursuite d'un développement résidentiel centré sur des logements individuels purs favorise une consommation excessive de l'espace (1 780 m² de superficie de terrain pour une surface habitable de 120 m², en moyenne).

Le secteur de Sainte-Foy-la-grande a également amélioré ses ratios de surface. Entre 2004 et 2005, le développement résidentiel diversifié sur l'ensemble du système urbain lui permet de se rapprocher des moyennes départementales (155 m² de moins par constructions neuves par rapport à la période 1999-2003). La multiplication des logements individuels groupés sur les communes de l'aire d'influence potentielle a favorisé des gains de superficie de terrain (près de 600 m², en moyenne). Sur les communes polarisées, par contre, le maintien des logements individuels n'a pas amélioré les ratios de surface. Ces deux dernières années, ce secteur affiche des surface terrain supérieure à 2 400 m².



10 | Le pays de la Haute Gironde

10 | Le pays de la Haute Gironde

(65 communes)

En résumé

• Démographie

- une croissance démographique non-négligeable liée à de phénomènes migratoires importants,
- une croissance démographique portée par les secteurs métropolitains du Cubzagais
- une dynamique démographique sur les communes rurales situées plus au nord, dans l'axe de la RN 10,
- un manque de dynamisme sur le reste du territoire,

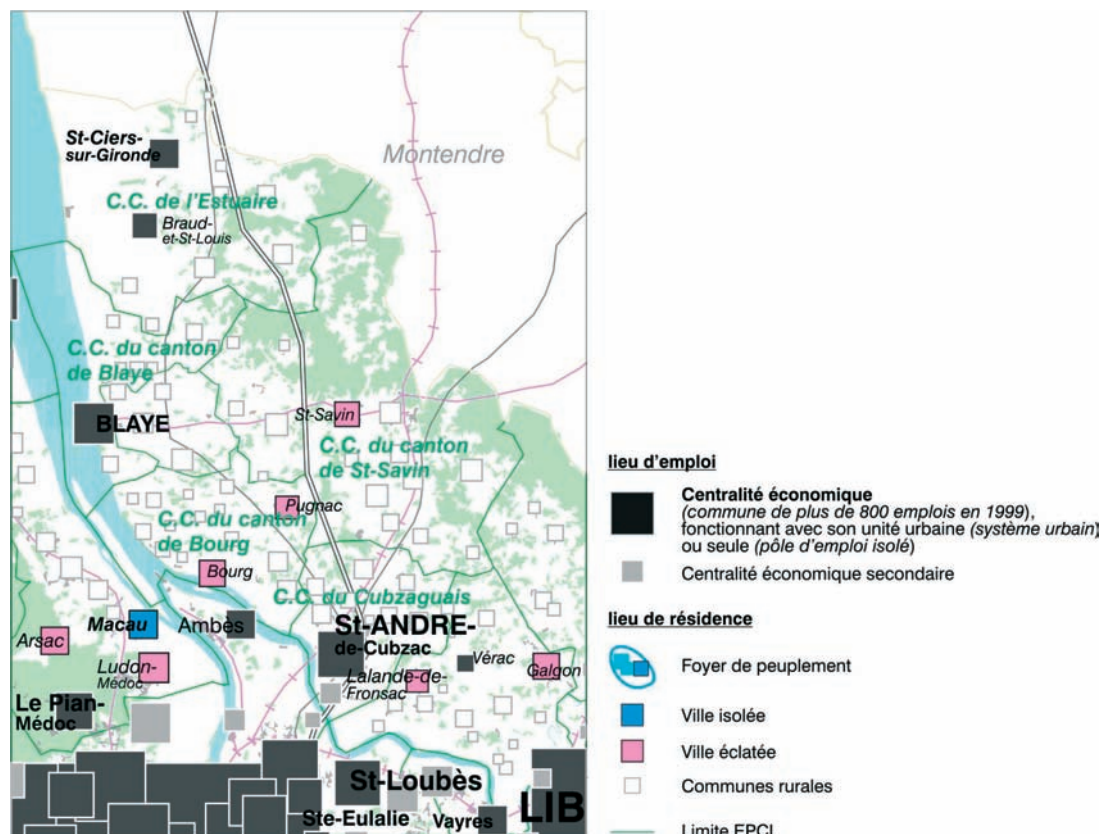
• Construction

- une reprise du développement résidentiel sur Blaye et les communes périphériques,
- une accélération des rythmes de construction sur les secteurs métropolitains, marquant une densification sur la couronne immédiate et une extension des franges périphériques,
- un poids encore important des logements individuels dans les constructions neuves, malgré une diminution des logements individuels purs,
- un important développement des logements collectifs et des logements mixtes sur Blaye et sur les secteurs métropolitains,
- des rapports de surface (bati / terrain) modérés sur les secteurs métropolitains,
- une consommation de superficie terrain encore importante sur les secteurs ruraux du nord-est du pays

	population		construction	
	population 2004 (estimation)	solde annuel 1999-2004	logement 2005 (estimation)	DOC annuelle 1999-2005
SU de Blaye	8 139	54	4 246	245
Blaye – Aire d'influence	3 086	15	1 406	15
Blaye – Aire d'influence potentielle	2 312	17	1 152	24
centralités Nord Gironde	5 963	34	2 718	17
communes rurales	6 455	38	3 202	51
Aire métropolitaine	24 286	316	10 365	312
dont UU de Saint-André-de-Cubzac	11 667	282	4 950	102
Aire métropolitaine potentielle	13 331	113	6 186	118
total PAYS	75 239	839	34 225	883

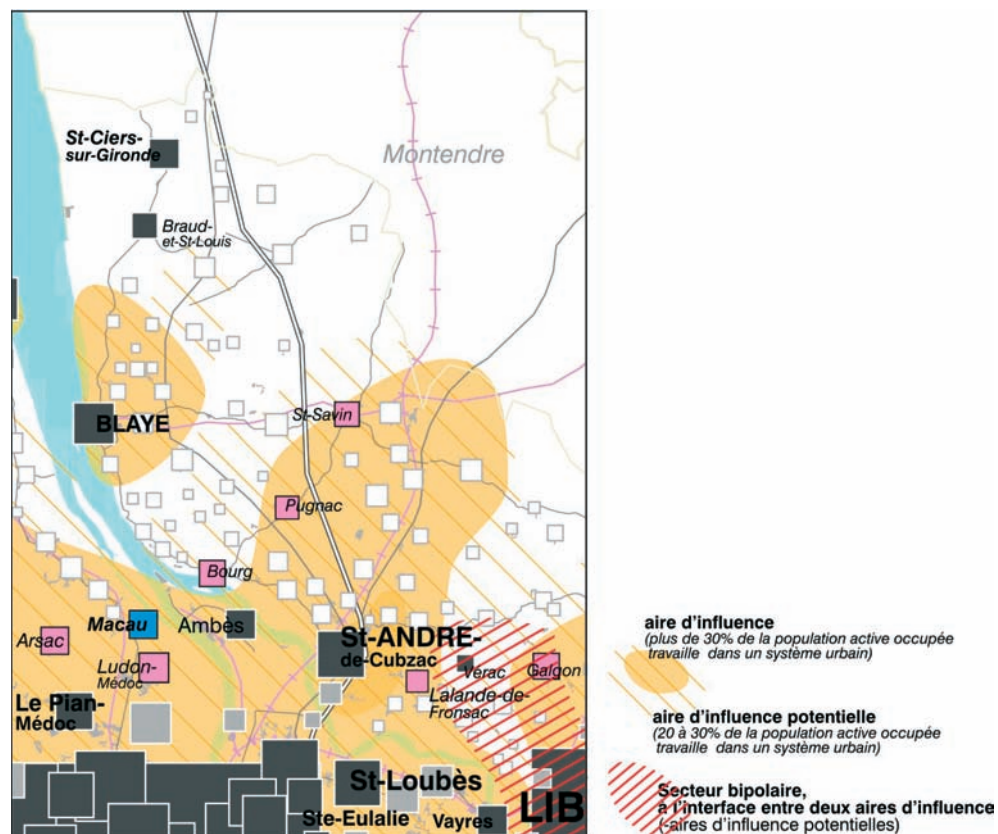
Localisation et armature territoriale du pays

Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007



Polarisation des actifs en 1999

Sources : fonds topographiques en provenance de la BD-Carto98® - IGN©
droits de l'État réservés - données issues des fichiers DOC, DRE©
traitement a'urba juillet 2007



10 | Le 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 2005, 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 ; 4 855 hab. en 2004) et les quatre communes de son unité urbaine (Cars, Mazion, Saint-Martin-Lacaussade, Saint-Seurin-de-Cursac, 3 284 habitants)

- **les communes polarisées par le SU de Blaye** : cinq communes, à la périphérie de Blaye, 3 086 habitants,

- **les communes potentiellement sous influence du SU de Blaye** : quatre communes situées au Nord-Est de l'aire d'influence, 2 312 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, 1 384 hab. en 2004,

- **Saint-Ciers-sur-Gironde**, pôle d'emploi isolé de 870 emplois en 1999, 3 198 hab. en 2004

- **L'espace sous influence métropolitaine**, largement lié à la mobilité des habitants de la CUB dans son développement résidentiel. Entre 2004 et 2005, 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)

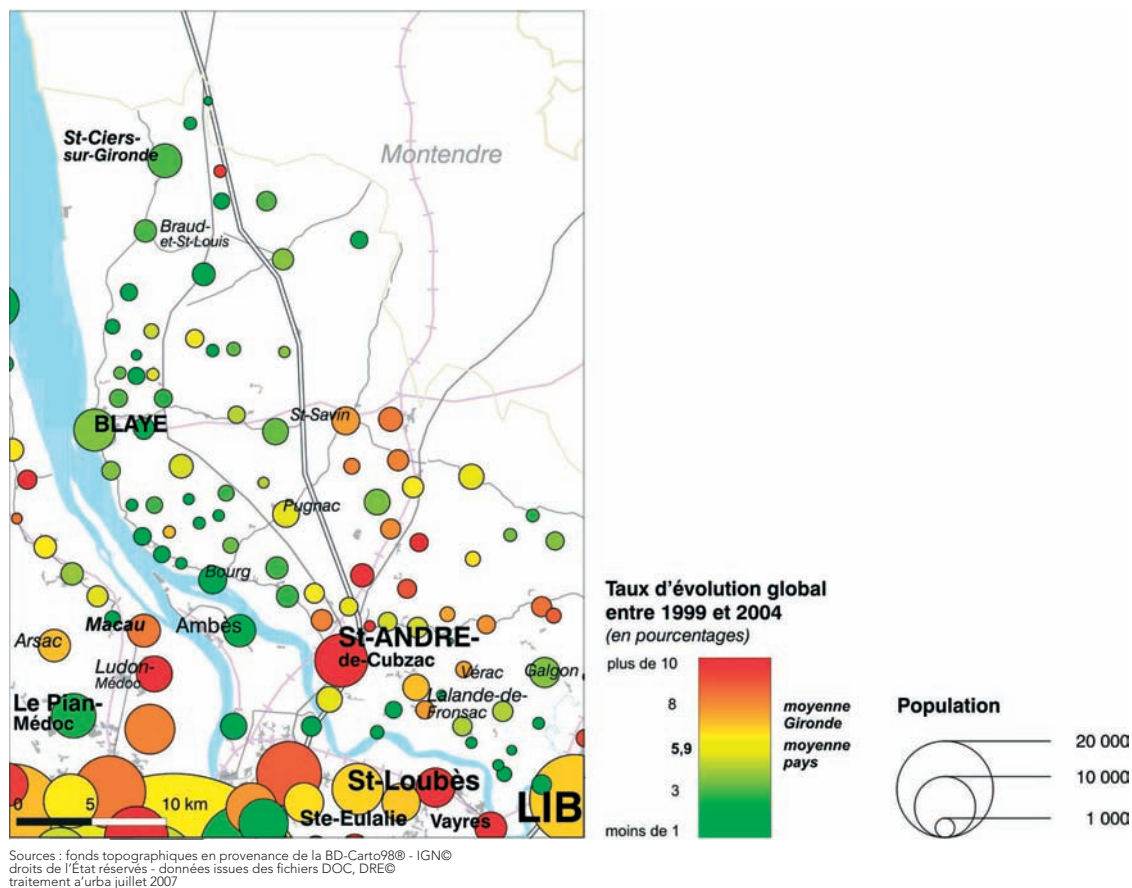
- **le SU de Saint-André-de-Cubzac** : la centralité économique de Saint-André-de-Cubzac (2 666 emplois en 1999 ; 8 383 hab. en 2004) et les trois communes de son unité urbaine (Cubzac-lesponts, Aubie-et-Espessas, Saint-Antoine, 3 284 habitants en 2004),

- **l'aire métropolitaine**, vingt communes situées sur les C.C. du Cubzaguais, du canton de Bourg, et du canton de Saint-Savin, 24 286 hab. en 2004,

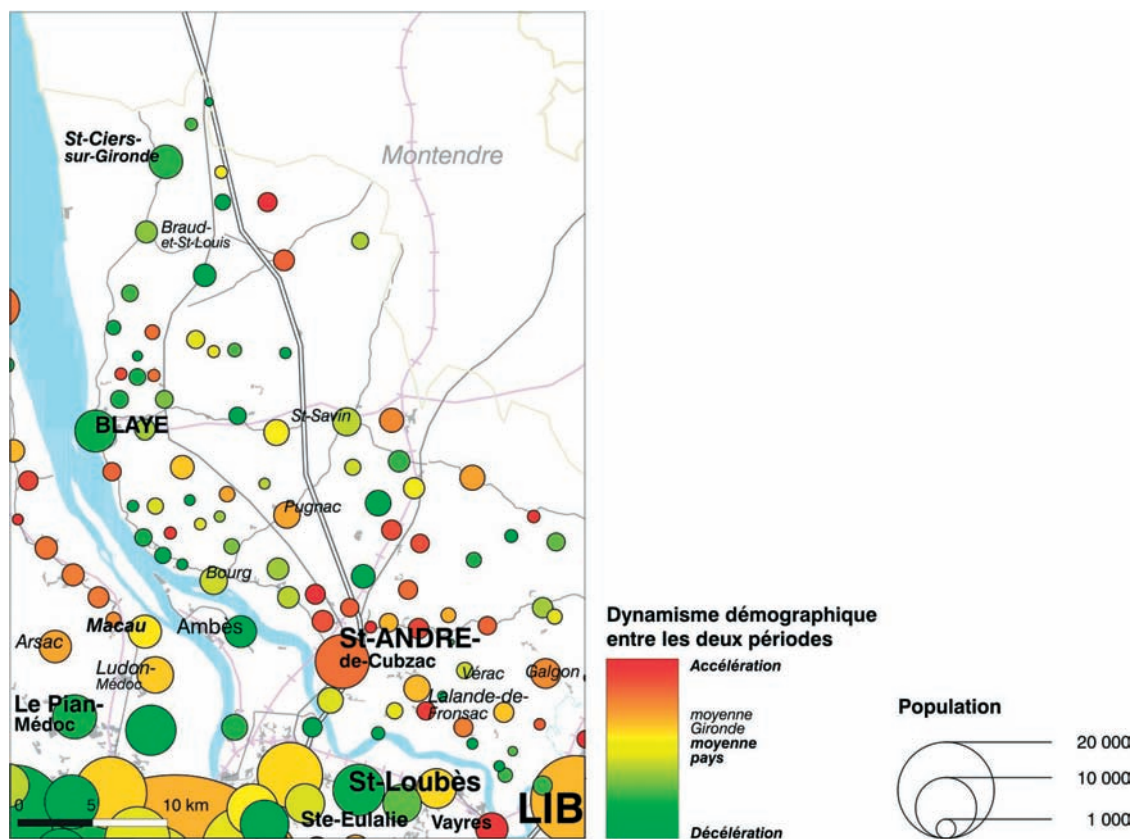
- **les communes potentiellement métropolisées**, 14 communes situées sur les C.C. du canton de Bourg et du canton de Saint-Savin, 13 331 hab. en 2004,

- **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

Croissance démographique entre 1999 et 2004



Dynamisme démographique entre les deux périodes 1990-1999 et 1999-2004



10 | Le pays de la Haute Gironde

10.2 | Croissance démographique

Le pays de la Haute-Gironde connaît depuis plusieurs décennies un manque de dynamisme démographique, lié à des bilans naturels et migratoires extrêmement faibles. Entre 1999 et 2004, ce secteur affiche une accélération non-négligeable de sa croissance démographique, présentant un gain de 840 habitants par an, soit 480 personnes supplémentaires par rapport à la période 1990-1999. Cet espace dominé par la ruralité, connaît d'importants mouvements migratoires, lié à la venue de la population communautaire.

Entre 2004 et 2005, le secteur de Blaye marque une nette décélération de la dynamique démographique observée entre 1990 et 1999. Le système urbain de Blaye, après une période d'importantes migrations résidentielles, venant compenser les bilans naturels déficitaires, connaît ces dernières années un manque de dynamisme. Les communes sous influences du SU de Blaye connaissent, dans le même temps, une modeste croissance démographique.

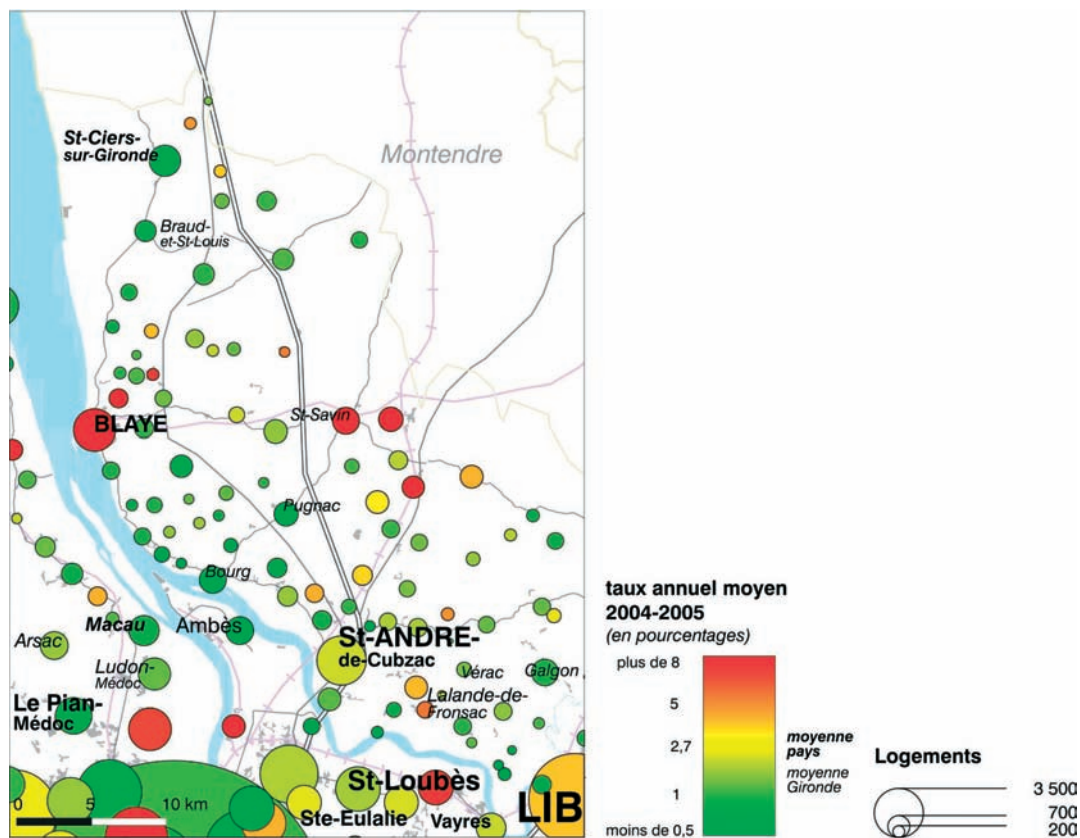
Les centralités économique situées au nord de la Haute-Gironde, après une croissance démographique sans précédent sur la période 1990-1999, affiche un manque de dynamique ces dernières années.

Entre 2004 et 2005, l'essentiel de la croissance démographique se réalise sur les secteurs sous influences métropolitaines (81,2% des gains de population), en particulier sur l'UU de Saint-André-de-Cubzac, et les communes déjà polarisées en 1999. Les communes potentiellement sous influence ont par contre, une croissance démographique plus modeste. Entre 2004 et 2005, l'accélération de la dynamique démographique sur les communes rurales de la C.C. de l'Estuaire, espace interstitiel à l'interface de secteurs polarisés (SU de Bordeaux et de Blaye), tend à faire reculer les limites de l'aire métropolitaine.

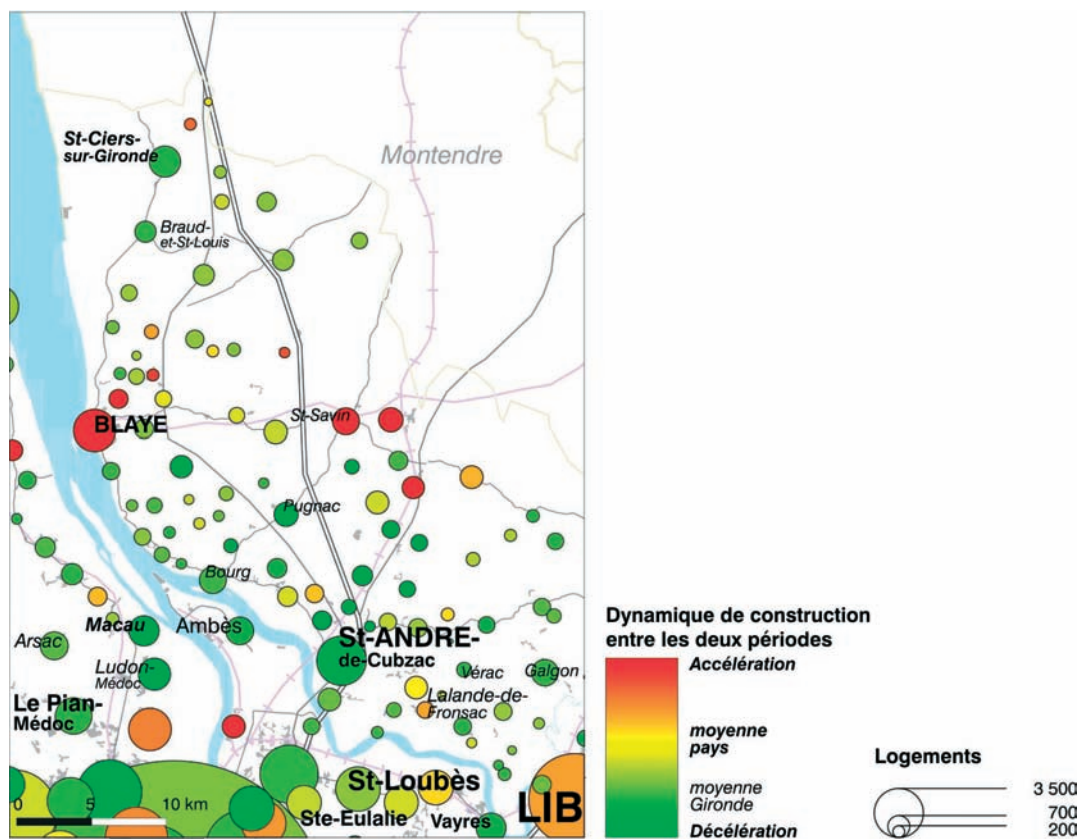
Tableau A - Evolution démographique entre 1990 et 2004

	Taux de Variation annuel moyen (en%)			Solde globale annuel de population			
	1990-99	1999-04	Accélération	1990-99	(en %)	1999-04	(en %)
SU de Blaye	0,67	0,68	+ 0,02	51	14,1	54	6,5
Blaye – Aire d'influence	- 0,03	0,48	+ 0,50	-1	- 0,2	15	1,7
Blaye – Aire d'influence potentielle	0,30	0,77	+ 0,47	7	1,8	17	2,1
centralités Nord Gironde	0,66	0,58	- 0,08	37	10,3	34	4,0
communes rurales	0,00	0,60	+ 0,60	0	0	38	4,5
Aire métropolitaine	0,49	1,35	+ 0,87	108	29,9	316	37,7
dont UU de Saint-André-de-Cubzac	1,12	2,61	+ 1,47	109	30,3	282	33,6
Aire métropolitaine potentielle	0,39	0,63	+ 0,24	49	13,7	83	9,9
total PAYS	0,52	1,15	+ 0,63	359	100,0	839	100,0
total GIRONDE	0,66	1,43	0,77				

Rythme de la construction entre 2004-2005



Dynamisme de la construction entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2005



10 | Le pays de la Haute Gironde

10.3 | Dynamique résidentielle

Le pays de la Haute-Gironde est, entre 2004 et 2005, **un des secteurs les plus dynamiques du département**, présentant des rythmes de construction très importants. Impulsé dès 1999, le développement résidentiel s'est nettement accéléré ces deux dernières années, affichant un volume annuel moyen de 883 DOC, soit 477 constructions neuves supplémentaires par rapport à la période précédente. Entre 2004 et 2005, le territoire métropolitain reste le principal secteur du développement résidentiel. La principale dynamique de construction se réalise toutefois sur le secteur du Blayais qui, rompt enfin avec le manque de dynamisme des périodes précédentes.

Entre 2004 et 2005, l'essentiel de la dynamique résidentielle se réalise sur le **SU de Blaye** qui connaît des rythmes de construction très importants (245 constructions neuves par an). Alors que **l'aire d'influence** de 1999 affiche un développement résidentiel modeste, les communes potentiellement polarisées présentent une nette accélération de leur rythme de construction.

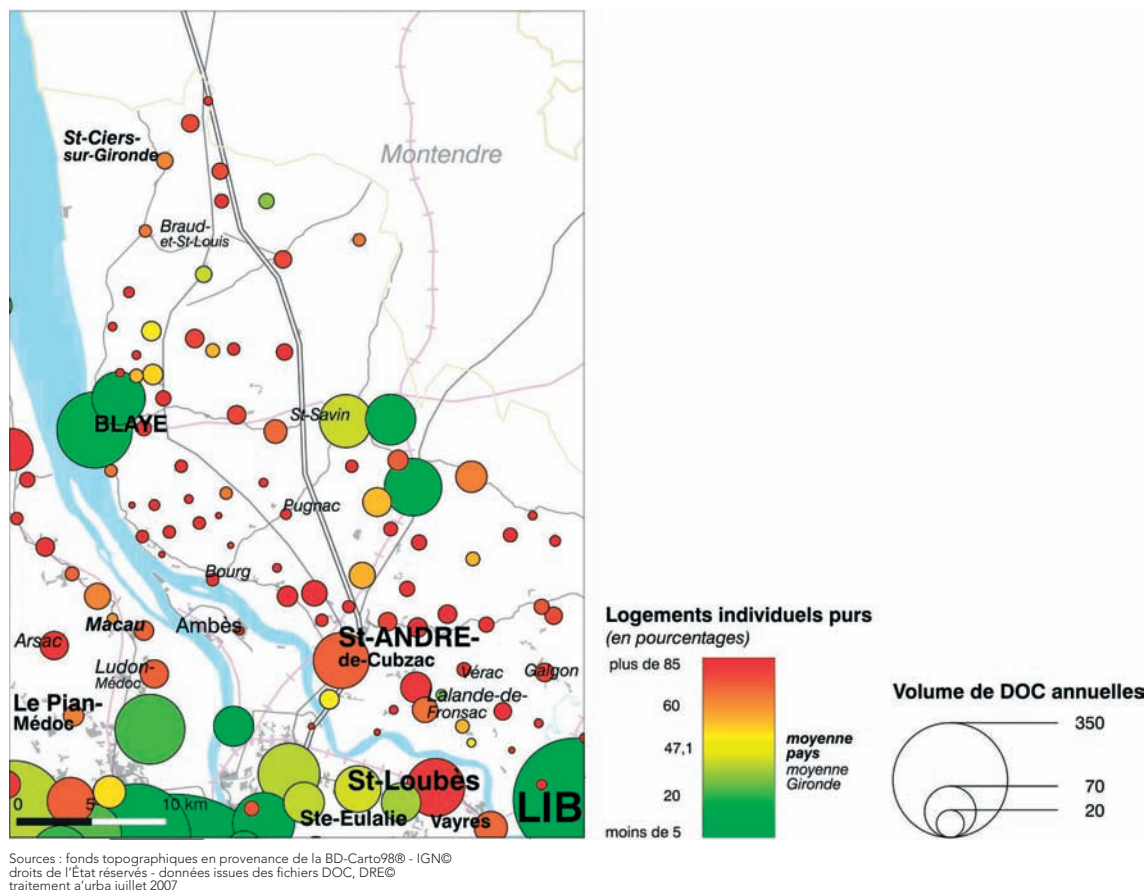
Le territoire métropolitain concentre encore entre 2004 et 2005 la majeure partie des constructions neuves (60,2 % des DOC), même si l'on note une perte de dynamisme de ces secteurs par rapport à la période précédente (1999-2003), en particulier sur le SU de Saint-André-de-Cubzac. De manière générale cependant, ces communes, notamment les communes métropolisées affichent des rythmes de construction très importants, et figurent parmi les secteurs les plus dynamiques du département.

Les communes rurales des C.C. de l'Estuaire et du canton de Saint-Savin, en marge des aires d'influence existantes en 1999, ont un développement résidentiel modeste, mais en constante progression depuis 1999.

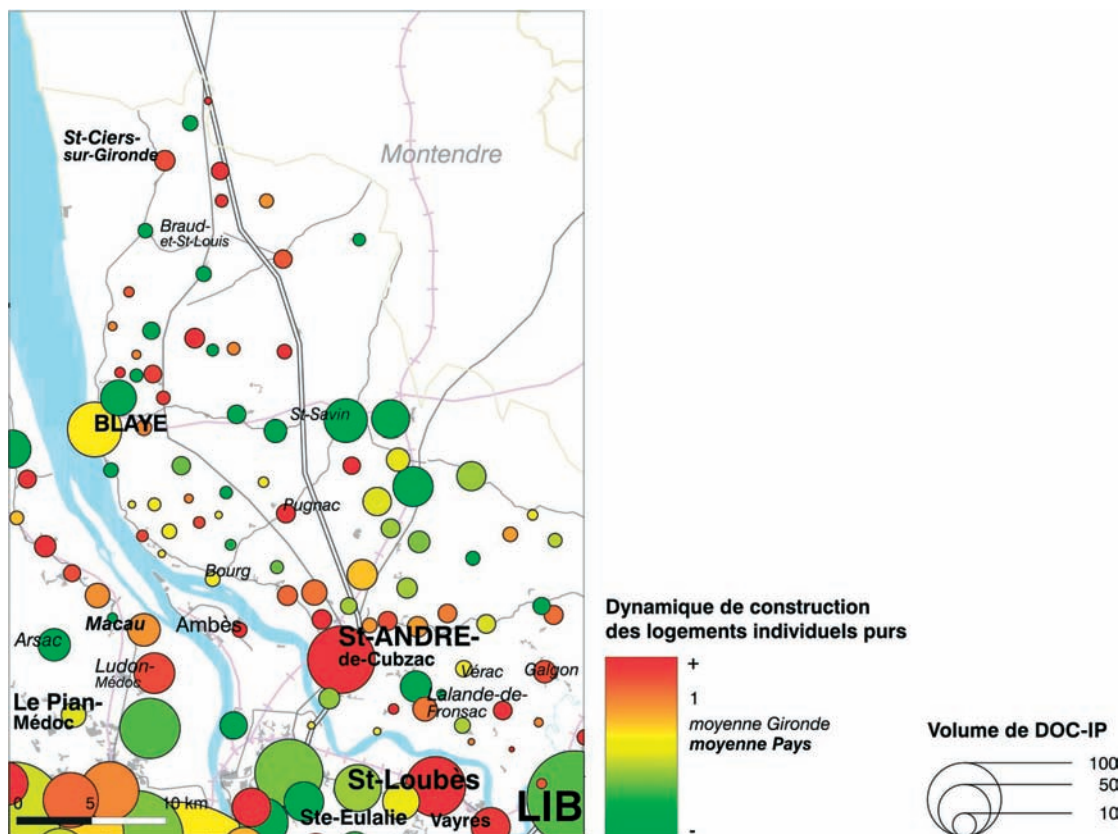
Tableau B - Evolution du rythme de la construction entre 1990 et 2005

	Taux de Variation annuel moyen (en %)			Accélération	
	90-99	99-03	04-05	90-99 / 99-03	99-03 / 04-05
SU de Blaye	0.53	0.77	6.32	0.24	5.51
Blaye – Aire d'influence	- 0.02	0.62	1.08	0.64	0.46
Blaye – Aire d'influence potentielle	0.32	0.95	2.10	0.63	1.14
centralités Nord Gironde	0.07	0.63	0.61	0.56	-0.02
communes rurales	0.31	0.70	1.63	0.39	0.92
Aire métropolitaine	0.87	1.71	3.15	0.83	1.41
dont UU de Saint-André-de-Cubzac	1.72	2.59	2.13	0.86	-0.45
Aire métropolitaine potentielle	0.34	0.84	1.96	0.50	1.11
total PAYS	0.65	1.30	2.68	0.64	1.37
total GIRONDE	1,23	1,32	1,82	+0,09	+0,49

Poids des logements individuels purs parmi les constructions neuves entre 2004 et 2005



Evolution du poids des logements individuels purs parmi les constructions neuves entre les deux périodes 1999-2003 et 2004 et 2005



10 | Le pays de la Haute Gironde

10.3.1 | Mode de construction

Le développement résidentiel du pays de la Haute-Gironde entre 2004 et 2005, se caractérise par une diversification non-négligeable des modes de construction. Alors que les logements individuels représentaient encore 89,3% des constructions neuves entre 1999 et 2003, ils n'en constituent plus que 69,1% sur la période 2004-2005. Les logements collectifs purs participent largement au développement résidentiel du centre urbain de Blaye ; les logements mixtes diversifient l'offre résidentiel du SU de Blaye et des secteurs métropolisés.

Entre 2004 et 2005, le développement résidentiel sur le secteur de Blaye se réalise principalement sur deux communes (le centre urbain et Saint-Martin-Lacaussade). Les **logements collectifs purs** (Blaye) et **logements mixtes** s'y substituent aux logements individuels encore largement présents sur la période 1999-2003. Ces deux dernières années, ils restent toutefois le principal mode de constructions neuves sur les communes des aires d'influence.

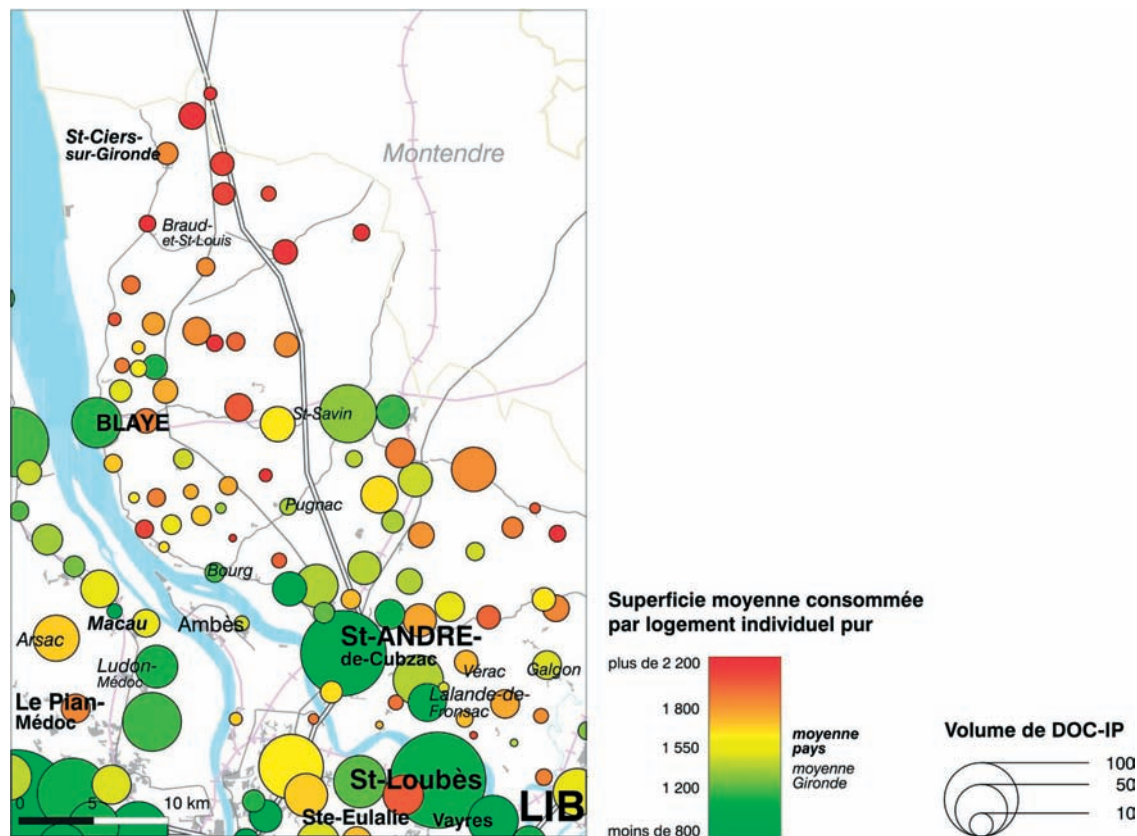
Sur le territoire métropolisé, les communes les plus dynamiques présentent une offre diversifiée de leurs constructions neuves. De manière générale, les communes des aires d'influence du SU de Bordeaux poursuivent un développement résidentiel axé sur les logements individuels purs.

De même sur les communes rurales des C.C. de l'Estuaire et de Saint-Savin, la dynamique de construction s'opèrent par la multiplication des logements individuels purs, très consommateurs d'espace.

Tableau C - Mode construction entre 1999 et 2005 (en proportions du total des D.O.C.)

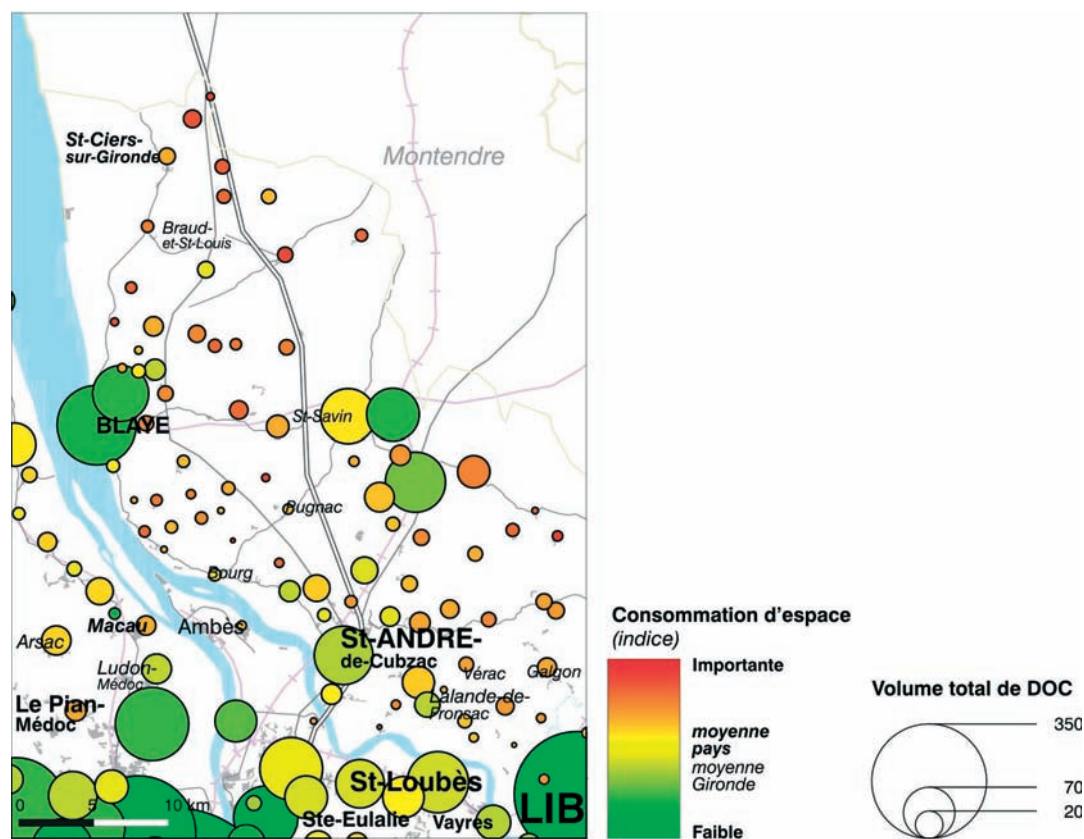
	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	99-03	04-05	99-03	04-05	99-03	04-05	99-03	04-05
SU de Blaye	47.5	16.5	52.5	10.2	--	49.0	--	24.3
Blaye – Aire d'influence	90.5	99.3	9.5	6.7	--	--	--	--
Blaye – Aire d'influence potentielle	84.3	70.2	15.7	29.8	--	--	--	--
centralités Nord Gironde	73.5	60.6	26.5	39.4	--	--	--	--
communes rurales	76.6	84.3	23.4	15.7	--	--	--	--
Aire métropolitaine	86.6	48.8	8.3	11.7	--	18.6	--	20.9
dont UU de Saint-André-de-Cubzac	46.9	77.5	17.6	21.6	15.1	--	20.4	1.0
Aire métropolitaine potentielle	97.1	61.0	2.9	3.4	--	35.6	--	--
total PAYS	73.0	48.4	15.1	12.5	4.3	24.9	7.7	14.2
total GIRONDE	49.3	36.1	14.4	17.2	8.3	11.3	28.1	35.4

Superficie consommée par la construction des logements individuels purs entre 2004-2005



Ratio de surfaces des constructions neuves réalisées entre 2004-2005

(rapport superficie terrain /surface habitable)



10 | Le pays de la Haute Gironde

10.3.2 | Superficies consommées pour la construction des logements

Sur le pays de la Haute-Gironde, la **consommation d'espace à vocation résidentielle est importante à l'échelle du département**. Le développement résidentiel réalisé entre 2004 et 2005 a permis d'améliorer la situation (480 m² en moins par constructions neuves). La diversification des constructions neuves avec le développement des logements individuels collectifs et des logements mixtes a occasionné une diminution importante des rapports de surface, liée à une réduction des superficies terrain utilisées. La multiplication des logements mixtes, entre 2004 et 2005, a toutefois induit une consommation d'espace plus importante qu'entre 1999 et 2003.

Entre 2004 et 2005, la diversification des modes de construction sur le **secteur du Blayais** a permis de réduire considérablement les rapports de surface sur le **centre urbain de Blaye**, et la commune de Saint-Martin-Lacaussade. Les autres communes du SU, tout comme les communes polarisées, en poursuivant le développement des logements individuels (purs) ont connu une diminution plus modérée de leur consommation d'espace.

Sur le territoire métropolisé, le SU de Saint-André-de-Cubzac a maintenu le développement de logements individuels avec des rapports de surface très modérés. Les **communes situées sur les aires d'influence** maintiennent une consommation d'espace à vocation résidentielle assez importante, malgré la réduction notable des superficies de terrain.

Les communes rurales, en marge des aires d'influence de Bordeaux et de Blaye, connaissent une dynamique de construction largement portée par la multiplication de logements individuels purs très consommateurs de superficies de terrain, parmi les plus importantes du département.

Tableau D - Superficies consommées par mode de construction entre 1999 et 2005

	Individuel pur		individuel groupé		Mixte		Collectif	
	shon	surface	shon	surface	shon	surface	shon	surface
SU de Blaye	127	1 292	87	586	65	200	54	131
Blaye – Aire d'influence	133	1 823	112	545	--	--	--	--
Blaye – Aire d'influence potentielle	123	2 027	98	961	--	--	--	--
centralités Nord Gironde	148	2 187	115	753	--	--	--	--
communes rurales	121	2 387	92	846	--	--	--	--
Aire métropolitaine	122	1 530	91	674	67	273	56	186
dont UU de Saint-André-de-Cubzac	126	1 040	96	475	--	--	--	--
Aire métropolitaine potentielle	119	1 590	88	1 025	64	584	--	--
total PAYS	124	1 547	93	648	65	293	55	162
total GIRONDE	133	1417	91	512	73	256	72	161



Annexes méthodologiques

Annexe 1

Méthodologie pour une approche territoriale

La croissance urbaine est abordée selon une approche territoriale, orientée lieu de vie / lieu d'emploi

a) les lieux d'emploi : les centralités économiques (communes de plus de 800 emplois en 1999, source RP99 – INSEE) :

- **les systèmes urbains** : unités urbaines (définition INSEE 1999⁽¹⁾) comprenant une ou plusieurs centralité(s) économique(s),
- **les pôles d'emploi isolés** : commune ou unité urbaine constituée d'une seule commune, disposant de plus de 800 emplois en 1999

b) les lieux de vie, dans la logique de concentration de population (unité urbaine) et de relations de déplacements domicile - travail (migrations pendulaires) avec les centralités économiques définies ci-dessus.

Selon la logique de concentration de population, il apparaît :

- **les agglomérations urbaines** : unités urbaines constituées de plusieurs communes (la ville centre et les communes périphériques)
- **les villes isolées**⁽²⁾ : unités urbaines constituées d'une seule commune
- **les villes éclatées**⁽³⁾ : communes de plus de 2 000 habitants en 2004, n'étant pas considérées comme unité urbaine car la répartition de la population sur le territoire communal ne forme pas de zone bâtie dense

Selon la logique des déplacements pendulaires vers les lieux d'emploi, il apparaît :

- les communes **sous dépendance** des lieux d'emploi : plus de 70% des actifs occupés travaillent dans une centralité économique,
- les communes **sous influence** des lieux d'emploi : 30 à 70% des actifs occupés travaillent dans une centralité économique,
- les communes **bi-polaires** : les actifs occupés travaillent à plus de 30% dans deux lieux d'emploi ,
- les communes **potentiellement sous influence** des lieux d'emploi : 20 à 30% des actifs occupés travaillent dans un lieu d'emploi
- les communes **rurales**, situées en dehors des aires d'influence

⁽¹⁾ l'unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres. En outre, chaque commune concernée possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie

⁽²⁾ définition INSEE

⁽³⁾ définition A'urba

Annexe 2

Estimation de la population en 2004 – résultats et guide méthodologique

Méthode :

Un modèle régressif multilinéaire qui s'écrit comme une combinaison des données liées à la construction et à l'état du parc des logements.

Données utilisées :

- les données sur la construction (DOC) entre 1999 et 2004
- les données de population fournies par l'INSEE sur 101 communes en 2004

* Pour 101 communes, nous avons à disposition :

- l'écart absolu de population (ΔP) entre 1999 et 2004, d'après le dernier recensement de l'INSEE
- le nombre de logement collectifs et individuels construits (N_c et N_i) entre 1999 et 2004
- sources DRE,
- le pourcentage de résidences secondaires en 1999 - sources : RP 1999
- la pourcentage des logements vacants en 1999 (Tx_{vac}) - sources : RP 1999

La variation de population s'écrit sous cette forme : $\Delta P = a \cdot N_i + b \cdot N_c + c \cdot Tx_{vac} + d$

La méthode des moindres carrés permet de calculer les coefficients a , b , c et d . Une fois ces valeurs obtenues à l'aide des 101 communes où ΔP est renseigné, il est possible de calculer ΔP pour n'importe quelle commune de la Gironde connaissant N_i , N_c et Tx_{vac} .

Remarques :

Les résidences secondaires : l'importance des résidences secondaires sur le littoral donnaient une mauvaise interpolation des communes limitrophes. Aussi, pour chaque commune, on déduit des constructions neuves le pourcentage de résidences secondaires observé en 1999.

Les logements vacants : la réhabilitation des logements vacants en 1999 perturbent les résultats. C'est pourquoi la formule tient compte du taux de logements vacants dans le calcul de la variation de population.

Résultats :

La méthode des moindres carrés nous donne comme valeurs de a , b , c et d :
 $\Delta P = 2.304 \cdot N_i + 2.499 \cdot N_c + 42.973 \cdot Tx_{vac} - 13.747$

Un indicateur nommé r^2 permet de juger de la qualité du modèle en calculant la dispersion des points autour de la régression. Plus il est proche de 1, meilleur est la régression, plus il est proche de 0 plus la régression est de mauvaise qualité. Ici, $r^2 = 0.92$. Le modèle est donc de bonne qualité.

Annexe 3

Indicateurs pour une mesure de la croissance urbaine liée au développement résidentiel

A - Les indicateurs du dynamisme résidentiel

- **Le volume annuel de DOC,**

rapport entre le volume total de DOC sur la période et le nombre d'année qui la caractérise (1999-2003 : 5 ans ; 2004-2005 : 2 ans)

→ permet de quantifier le développement résidentiel et de pouvoir comparer le volume de DOC entre les deux périodes 1999-2003 et 2004-2005

- **La proportion de DOC du pays dans le total des DOC du département,**

rapport entre le nombre de DOC relevées sur le pays et le nombre total de DOC à l'échelle du département

→ permet de mesurer la dynamique résidentielle du 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 : notion de participation croissante ou décroissante à la dynamique du département.

Nota : pour les sous-secteurs, il s'agit de comparer le volume de DOC des communes, avec le volume total de DOC observées sur le secteur

- **Le taux de variation annuel moyen (TVAm) de la construction,**

rapport entre le nombre total de logement à l'année T et le nombre total de logement de l'année (T-1), ramené sur une année

→ permet de connaître le rythme annuel moyen de la construction sur toutes les périodes :

$TVAm_{1990-99} = (\text{logement } 1999 / \text{logement } 1990)^{(1/9)}$

$TVAm_{1999-2003} = (\text{logement } 2003 / \text{logement } 1999)^{(1/5)}$

$TVAm_{2004-2005} = (\text{logement } 2005 / \text{logement } 2003)^{(1/2)}$

- **L'évolution du taux de variation annuel moyen de la construction,**

rapport entre le taux de variation annuel des deux périodes

→ permet de connaître le sens de la dynamique du rythme de construction entre les périodes 1990-1999 et 1999-2003, puis 1999-2003 et 2004-2005. Il est alors possible de savoir s'il y a une accélération du rythme de construction, ou une décélération entre les trois périodes

B - Les indicateurs de l'attractivité des territoires

Pour des raisons de fiabilité de l'information géographique, l'analyse ne porte que sur les DOC, logements individuels purs. Les logements groupés, mixtes et collectifs ne permettent pas de connaître avec certitude l'origine des personnes à l'initiative des DOC.

L'ensemble des indicateurs sont calculés au niveau des communes pour avoir une appréhension fine des phénomènes, en particulier sur les systèmes urbains et les unités urbaines, et agrégés au niveau des EPCI (et secteurs du Scot) afin d'avoir une analyse globale plus adéquate.

Annexe 3

B.1 – L’attractivité des EPCI, et des centres urbains

- **La proportion de DOC Individuel Pur réalisée par commune, sur chaque centre urbain / EPCI,**

rapport, pour chaque centre urbain / EPCI considéré comme lieu de réalisation des travaux, entre le nombre de DOC réalisées par les habitants de chaque commune du département et le nombre total de DOC sur le centre urbain / EPCI de référence,

→ permet de connaître l’origine géographique (à la commune) des personnes qui ont réalisé une DOC logement Individuel Pur (IP) sur un centre urbain / une EPCI

- **La proportion de DOC Individuel Pur réalisée par EPCI, sur chaque centre urbain / EPCI,**

rapport, pour chaque centre urbain / EPCI considéré comme lieu de réalisation des travaux, entre le nombre de DOC réalisées par les habitants de chaque EPCI du département et le nombre total de DOC sur le centre urbain / EPCI de référence,

→ permet de connaître l’origine géographique (à l’EPCI) des personnes qui ont réalisé une DOC logement Individuel Pur (IP) sur un centre urbain / une EPCI

B.2 – Typologie de l’attractivité résidentielle

Classification des EPCI considérés comme lieux de réalisation des travaux, en fonction du rapport entre le nombre des DOC-IP réalisées par les « autochtones » et celui des principales populations exogènes concernées (à l’EPCI)

→ permet de caractériser la dynamique de construction (à partir des DOC-IP) en fonction de l’attractivité résidentielle, ou du caractère casanier des EPCI

C - Les indicateurs de la mobilité résidentielle des habitants

Pour des raisons de fiabilité de l’information géographique, l’analyse ne porte que sur les DOC, logements individuels purs. L’ensemble des indicateurs sont calculés au niveau des EPCI (et secteurs du Scot) afin d’avoir une analyse globale pertinente à l’intérieur des pays et au niveau des communes, afin d’avoir une analyse plus fine de la mobilité résidentielle des habitants, notamment autour des centres urbains.

C.1 – La mobilité résidentielle des habitants des EPCI, et des centres urbains

- **La proportion de DOC Individuel Pur réalisée sur chaque centre urbain / EPCI, par commune,**

rapport, pour chaque centre urbain / EPCI considéré comme lieux de maîtrise d’ouvrage, entre le nombre de DOC réalisées sur chacune des communes du département et le nombre total de DOC par les habitants du territoire de référence

→ permet de connaître les choix résidentiels privilégiés (à la commune) des habitants des centres urbains / EPCI

- **La proportion de DOC Individuel Pur réalisée sur chaque centre urbain / EPCI, par EPCI,**

(4) logement 1990 et 1999 (source INSEE) = total logement 1990 et 1999

(5) logement 2003 (source INSEE, DRE) = logement 1999 + nombre de DOC 1999-2003

(6) logement 2005 (source INSEE, DRE) = logement 2003 + nombre de DOC 2004-2005

Annexe 3

rapport, pour chaque centre urbain / EPCI considéré comme lieux de maîtrise d'ouvrage, entre le nombre de DOC réalisées sur chacune des EPCI du département et le nombre total de DOC par les habitants du territoire de référence

→ permet de connaître les choix résidentiels privilégiés (à l'EPCI) des habitants des centres urbains / EPCI

C.2 – Typologie de la mobilité résidentielle des habitants

Classification des EPCI considérés comme lieux de maîtrise d'ouvrage, en fonction du rapport entre le nombre de DOC réalisées par les autochtones et celui des principales populations exogènes concernées (à l'EPCI)

→ permet de caractériser la dynamique de construction des EPCI en fonction de mobilité résidentielle des populations des EPCI

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