

R

EGARDS CROISÉS



sur la **SÉGRÉGATION SOCIOESPATIALE** en **GIRONDE**

Analyse des migrations et des mutations résidentielles
d'allocataires de la CAF en Gironde, entre 1998 et 2007





R

EGARDS CROISÉS

sur la **SÉGRÉGATION SOCIOESPATIALE** en GIRONDE

Analyse des migrations et des mutations résidentielles
d'allocataires de la CAF en Gironde, entre 1998 et 2007



Ouvrage coproduit par la CAF de la Gironde et l'a-urba
conçu par l'a-urba sous la direction de Francis Cuillier

Rédaction en chef

Robert Lucante, responsable de l'observatoire des phénomènes urbains,
spaciaux et économiques, a'urba
Pierre-Yves Pacifico, directeur adjoint, CAF de la Gironde

Équipe projet

Catherine Hoorelbeck, géographe

Anne Delage, gestionnaire bases de données
Pierre Chignac, statisticien
Alain Coudert, statisticien (CAF de la Gironde)
Emmanuelle Gaillard, économiste
Nadine Gibault, responsable communication
Stella Manning, géographe urbaniste
Cécile Rasselet, géographe
Benoît Vinkel, statisticien (CAF de la Gironde)

Iconographie

atelier de production graphique

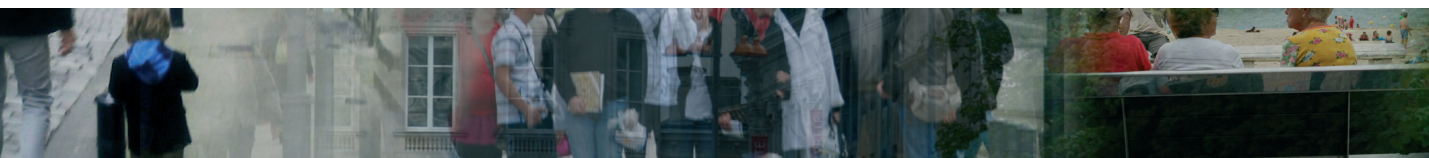
Conception graphique

Olivier Michard et Olivier Chaput, infographistes

© a'urba juin 2009

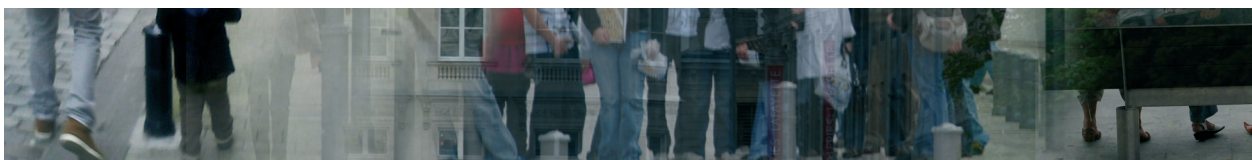
Etude réalisée avec le soutien de





Sommaire

Introduction	p. 5
Préalable	p. 6
1 Les flux résidentiels des allocataires en Gironde : état des lieux, évolutions sur dix ans et destinations des ménages	p. 7
1.1 Cadre de l'étude et préconisations méthodologiques	p. 8
1.1.1 Démarche partenariale et choix de l'échantillon	p. 8
1.1.2 Contexte géographique et emboîtement des échelons territoriaux au sein du département de la Gironde	p. 11
1.1.3 Une étude sur dix ans, de 1998 à 2007	p. 13
1.1.4 Étalement urbain, périurbanisation et ségrégation sociospatiale : définitions contextuelles des phénomènes étudiés	p. 14
1.2 Retour sur la croissance urbaine en Gironde : de l'étalement urbain à la fragmentation et à la ségrégation sociospatiale des territoires	p. 15
1.2.1 La croissance urbaine des villes françaises et les tendances actuelles	p. 15
1.2.2 Les caractéristiques de la croissance urbaine en Gironde et les changements en cours	p. 16
1.3 L'évolution des flux résidentiels des allocataires en Gironde	p. 19
1.3.1 L'évolution des flux résidentiels d'allocataires, toutes strates confondues, CUB et hors-CUB, entre 1999 et 2007.	p. 20
1.3.2 L'évolution des cinq types de mobilités résidentielles en fonction du type de prestation perçue (par strates d'allocataires), entre 1999 et 2007	p. 26
1.3.3 L'évolution du nombre de flux orientés vers le hors CUB par strates et grandes périodes : 1998-2002 et 2003-2007	p. 31
1.4 L'examen des trajectoires résidentielles des allocataires en fonction du type de prestation perçue et du niveau de ressources	p. 35
1.4.1 Les principes de base qui régissent l'organisation sociospatiale autour des agglomérations françaises : « logique d'auréole », « logique d'axe » et « logique de site »	p. 35
1.4.2 Le recours à l'outil cartographique	p. 36
1.4.3 Les trajectoires résidentielles des différents groupes d'allocataires dans la CUB et vers la CUB	p. 38
1.4.4 Les trajectoires résidentielles des différents groupes d'allocataires dans le hors CUB	p. 49
1.4.5 La mobilité résidentielle vers le hors CUB des allocataires en fonction de leurs profils	p. 68
1.4.6 Synthèse sur les flux résidentiels des allocataires girondins	p. 76
2 Les origines et les conséquences de la dispersion et de l'éloignement résidentiels	p. 81
2.1 La part des facteurs socioculturels, socioéconomiques, économiques et politiques dans l'explication de la dispersion résidentielle et de l'éloignement des allocataires	p. 82
2.1.1 Introduction au concept d'éloignement résidentiel	p. 82
2.1.2 Les motivations profondes des allocataires désireux d'accéder à la propriété	p. 84
2.1.3 L'idéal de l'accession confrontée aux principes des réalités économiques et sociales	p. 86



Sommaire

2.1.4	La typologie et la localisation de l'offre en logements potentiellement accessible aux allocataires pauvres et modestes	p. 88
2.1.5	Un contexte politique qui incite à la dispersion résidentielle et à l'éloignement des allocataires	p. 98
2.2	Les conséquences économiques et sociales de la dispersion résidentielle et de l'éloignement des allocataires	p. 107
2.2.1	Les incidences de l'éloignement sur les déplacements et leur coût	p. 107
2.2.2	Les impacts de l'éloignement résidentiel sur les modes de vie des allocataires	p. 113
2.2.3	L'éloignement résidentiel : un frein à l'emploi	p. 115
2.2.4	Les risques de surendettement et de dérapage financier pour les allocataires accédants	p. 116
2.3	Les impacts sur les territoires girondins	p. 118
2.3.1	La ségrégation sociale se traduit dans l'espace	p. 118
2.3.2	Les coûts de la fragmentation résidentielle pour les collectivités locales	p. 119
2.3.3	La remise en cause de l'éloignement résidentiel et le retour progressif de la préférence pour la densité	p. 122
3 	Regard prospectif sur la croissance urbaine des territoires girondins	p. 125
3.1	Les principaux constats	p. 126
3.1.1	La ville française contemporaine est une ville diffuse	p. 126
3.1.2	Les éléments pouvant faire entrave à l'aménagement du territoire girondin	p. 127
3.2	Les pistes de l'action	p. 128
3.2.1	À l'échelle des territoires : organiser la croissance urbaine des espaces girondins	p. 128
3.2.2	À l'échelle institutionnelle : adopter une vision globale, stratégique et coordonnée du projet de développement territorial	p. 132
3.2.3	À l'échelle des individus : renforcer la communication et sensibiliser les accédants aux conséquences de l'éloignement résidentiel	p. 134
3.3	La prospective	p. 135
3.3.1	Les variables conditionnant le développement des territoires girondins	p. 135
3.3.2	Un scénario privilégiant les aides à la personne et développement spontané des territoires : le fil de l'eau	p. 135
3.3.3	Un scénario privilégiant une intervention publique sur le territoire : les principes du recentrage urbain	p. 137
3.3.4	Les variantes du scénario reposant sur les principes du recentrage urbain	p. 140
	Conclusion générale	p. 142
	Glossaire	p. 144
	Index des cartes	p. 145
	Légendes associées aux données CAF	p. 146
	Bibliographie	p. 147
4 	Annexes	p. 151



Introduction

La persistance dans le temps des inégalités territoriales donne l'impression d'un espace résidentiel sclérosé et figé. Éric Maurin

Le processus de ségrégation sociale et spatiale apparaît comme une constante des sociétés humaines, donnée qui semble intangible et spatialement accroché à des lieux. Quel est alors l'intérêt d'une nouvelle étude sur le sujet ? Peut-être parce que l'image projetée pour reprendre l'assertion de l'économiste Éric Maurin, n'est qu'une « impression », que la réalité est sans doute plus complexe et qu'il est également important de distinguer le processus de ses effets et de considérer le contexte global dans lequel il s'inscrit.

Depuis quelques années, les chercheurs en sciences humaines observent un double phénomène, celui de l'accentuation du phénomène ségrégatif dans les quartiers politiques de la ville, la ghettoïsation et, sous l'effet conjugué des politiques de régénération urbaine, l'éviction des populations des anciens quartiers dégradés aux franges des agglomérations.

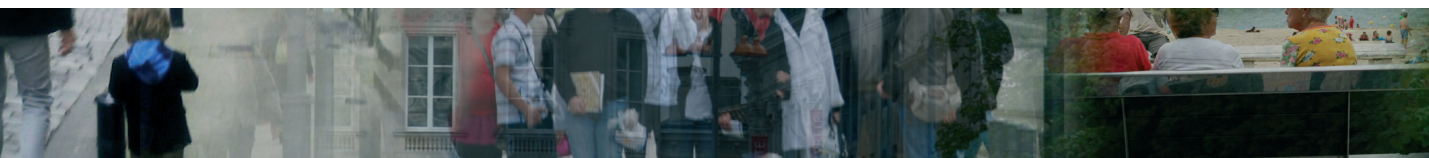
La ségrégation n'aurait donc plus de limites, ce qui nous oblige à nous extraire de nos stéréotypes. C'est d'ailleurs ce qui la définit bien comme process au même titre que la métropolisation, la périurbanisation, la rurbanisation... Elle est mouvement quand on la pensait contrôlée par un arsenal de politiques publiques.

C'est pourquoi, nous pouvons émettre une hypothèse. Dans son expression spatiale, la ségrégation revêt un caractère protéiforme. Cette position oblige à un croisement des données et des analyses pour entrevoir ses perspectives d'évolution. C'est de la connaissance du sujet et de la construction d'une vision partagée que pourra se fonder une stratégie de développement adaptée à la réalité du territoire de la Gironde. Ce sont ces objectifs que se sont fixés les pôles études de l'a-urba et de la CAF.

Le département de la Gironde se structure autour de trois polarités : Bordeaux et son agglomération, les communes situées autour du Bassin d'Arcachon et le territoire autour de Libourne. L'attractivité de la région a accentué la pression démographique sur l'ensemble de ces territoires rendant leur accès difficile aux ménages les plus fragiles. De plus, la privatisation du parc de logement des centres-urbains semble agir comme un élément accélérateur du phénomène. Pour preuve, ce sont les communes situées aux franges de ces espaces agglomérés qui ont connu les plus forts taux d'évolution de population.

Cette étude s'intéresse à une partie de la population girondine : celle des allocataires de la CAF (hors étudiants). Elle doit permettre de confirmer ou d'infirmer les tendances observées et surtout de qualifier les trajectoires de ces résidents « pauvres » ou modestes.

La première partie s'attache à caractériser les phénomènes par l'analyse des parcours résidentiels des allocataires de la CAF entre 1998 et 2007. Dans la deuxième partie, ces primo-analyses sont confrontées aux générateurs du phénomène en évaluant les conséquences pour les territoires. Enfin, la troisième partie est un exercice prospectif à porter au débat pour la construction de stratégies en matière d'accueil des populations sur les territoires girondins.



Préalable

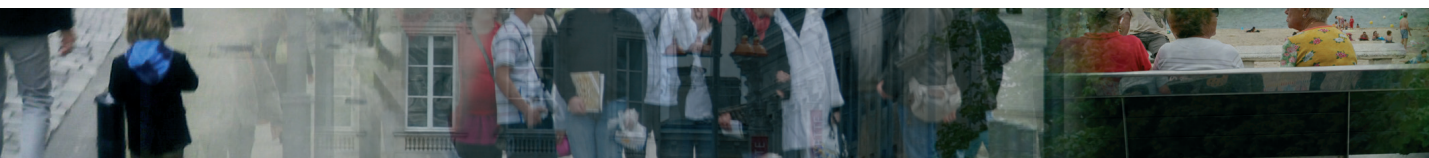
Les prestations familiales forment la « branche famille » de la Sécurité Sociale, à travers le réseau formé par la Caisse nationale des Allocations familiales (CNAF) et les 123 caisses d'allocations familiales (CAF). Depuis plus de soixante ans, cette institution accompagne les familles pour les aider dans leur vie quotidienne : éducation, garde des enfants, logement, loisirs. Acteur majeur de la solidarité nationale, l'un des pivots du « modèle social » français, elle est constituée d'un réseau d'hommes et de femmes présents sur l'ensemble du territoire. Résolument engagée sur la voie du progrès, elle travaille aujourd'hui à concevoir les politiques familiales de demain.

Si la fonction première des caisses d'allocations familiales est de prendre en charge les prestations légales et de développer une action sociale familiale sur leurs territoires, aujourd'hui leur champ de compétences s'est élargi. Soucieuses de l'évolution de leurs territoires, les CAF se sont dotées de services recherche-études. Ainsi, après avoir constaté certains déséquilibres sociospatiaux sur son territoire, une équipe-recherche de la CAF de la Gironde a souhaité engager, avec l'a-urba, une réflexion portant sur la structuration du territoire et plus précisément sur la ségrégation sociospatiale en Gironde.

Fruit de ce travail partenarial, l'étude vise à caractériser les processus de migrations et de mutations résidentielles à l'œuvre en direction des différents territoires girondins. Elle fait également le point sur les conséquences de la fragmentation résidentielle et revient sur les limites de certaines politiques existantes. Toutefois, elle ne saurait se contenter de faire figure d'état des lieux, son ambition étant aussi d'apporter un éclairage prospectif, en proposant des scénarios d'avenir, pour des territoires moins ségrégués.

1 | Les flux résidentiels des allocataires en Gironde :
état des lieux, évolutions sur dix ans et destinations
des ménages





1.1 | Cadre de l'étude et préconisations méthodologiques

Aborder la thématique de la ségrégation sociospatiale en Gironde implique de poser des limites, car il n'est pas envisageable d'embrasser l'intégralité du propos en une seule et même étude. Cette première sous-partie vise donc à planter le décor en exposant rigoureusement à la fois les divers éléments de contexte et la méthodologie adoptée et partagée par l'équipe projet. Afin de n'oublier aucun élément, elle s'organise sous la forme de réponses à une série de questions clés.

Qui ?

Quelles sont les populations étudiées ? Et étudiées par qui ?

Où ?

Quel est le cadre géographique de l'étude ? Sur quels échelons territoriaux va-t-on travailler ?

Quand ?

Sur quelle période se déroule l'étude ? De quand datent les données exploitées ?

Quoi ?

De quoi s'agit-il ? Quels sont les phénomènes étudiés ?

Comment ?

Quels choix ont été fait précisément ? Sur quelles bases méthodologiques repose l'étude ? Ces deux dernières questions relatives aux préconisations méthodologiques sont transversales. Elles sont posées en même temps que chacune des questions précédentes, car il convient d'explicitier chacun des choix effectués par l'équipe projet.

1.1.1 | Démarche partenariale et choix de l'échantillon (Qui ?)

• La démarche partenariale

L'idée de mener une étude sur la ségrégation sociospatiale en Gironde a été motivée par des constats, sources de questionnements, de suppositions et d'inquiétudes. Plusieurs travaux menés par les équipes de l'a-urba sur les revenus des ménages ont mis en évidence qu'existent, en Gironde, des territoires au sein desquels les populations semblent se situer au-dessous de tous les indicateurs de niveau social. Parallèlement aux réflexions menées à l'agence, la CAF de la Gironde, en examinant les parcours résidentiels de ses allocataires, a constaté une augmentation notable des mouvements centrifuges, du centre vers les marges du département, au cours de la dernière décennie. Elle a notamment été frappée par le nombre de départs de ménages pauvres et modestes, des communes de la CUB vers l'extérieur de l'aire urbaine métropolitaine bordelaise (périmètre du SCoT). Dès lors, le rapprochement CAF / a-urba s'imposait, pour entreprendre en commun un travail de fond, visant à vérifier ces premiers constats, à déceler leurs origines et à observer de près dans quelles mesures et sous quelles formes les territoires girondins sont ségrégués. La CAF ne parle pas de ménages ou de foyers mais d'allocataires. Cependant, l'INSEE considère qu'il est loisible de confondre allocataire et ménage sans introduire de distorsions qui seraient dommageable aux analyses. Ainsi, travailler avec les fichiers de la CAF se révèle intéressant dans la mesure où les ménages à revenus faibles



ou modestes sont pratiquement tous couverts par des prestations. Les ménages à revenus moyens ou élevés ne sont quant à eux que partiellement représentés. C'est pourquoi, cet échantillon ne peut être assimilé en aucune manière à l'ensemble de la population girondine. Les résultats inscrits dans cet ouvrage devront être analysés à travers ce prisme.

• La composition de l'échantillon

Le choix premier a été d'exclure de l'étude le groupe des étudiants, considérant qu'il risquait de biaiser les résultats. Les étudiants sont par définition des personnes qui poursuivent un cursus scolaire ou universitaire et qui ne perçoivent donc, a priori, aucun revenu. Leur situation, bien que parfois précaire, n'est pour autant que provisoire et reflète une réalité à un instant donné.

En procédant à une analyse pour chaque type de prestation, la CAF a élaboré une typologie reposant sur le regroupement de ses allocataires en fonction de la nature des aides que ces derniers perçoivent. Il en résulte quatre strates :

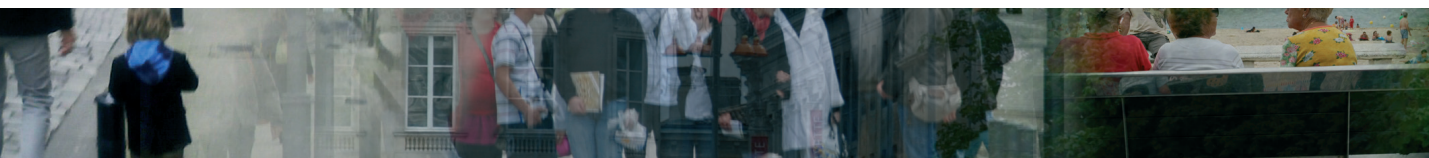
- **Les bénéficiaires de minima sociaux**, que nous appellerons couramment **MS**. Ces derniers perçoivent soit un revenu minimum d'insertion (RMI), soit une allocation de parent isolé (API), soit une allocation adultes handicapés (AAH).
- **Les bénéficiaires d'aide au logement** ou **PL**. Il s'agit des bénéficiaires d'une aide personnalisée au logement (APL), d'une allocation logement familial (ALF) ou encore d'une allocation logement social (ALS), à l'exclusion des allocataires appartenant déjà à la strate précédente.
- **Les bénéficiaires de prestations familiales sous conditions de ressources**, ou **PFR**. Il s'agit des bénéficiaires de complément familial (CF), de l'allocation rentrée scolaire (ARS) ou encore du droit de base prestation d'accueil du jeune enfant (droit base PAJE), à l'exclusion des allocataires appartenant déjà aux strates précédentes.
- **Les bénéficiaires de prestations familiales sans condition de ressources**, ou **PFO**. Il s'agit cette fois des bénéficiaires d'une allocation familiale (AF), d'une allocation parentale d'éducation (APE), d'une allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH), ou encore du complément mode de garde de la prestation d'accueil du jeune enfant (CMG PAJE), à l'exclusion des allocataires appartenant déjà aux strates précédentes.

Tous les allocataires sont présents dans une strate et une seule.

Nos analyses s'appuieront sur ce découpage.

Les MS se définissent comme les allocataires les plus pauvres de l'échantillon. A contrario, les PFO sont des allocataires relativement aisés. Nous serons donc fréquemment amenés à confronter ces deux strates, représentatives du principal écart entre les revenus des allocataires.

Les PFR sont plus modestes que les PFO. Il s'agit de familles appartenant aux classes moyennes de la société française.



Quant aux PL, ils forment une strate un peu « hors norme ». L'hétérogénéité de leurs profils et leurs capacités financières contrastées rendent impossible la modélisation de ce groupe d'allocataires et complexifient l'analyse de leurs trajectoires résidentielles. Les PL sont généralement des allocataires pauvres ou modestes, mais leur situation n'est pas figée. Elle peut s'améliorer dans le temps, ce qui explique la multiplicité de leur comportement résidentiel. Ces comportements variés résultent notamment du décalage entre la situation de l'allocataire telle que prise en compte par la CAF (et qui correspond à ses ressources de l'année antérieure) et sa situation réelle au moment de son déménagement. Concernant le montant de l'aide au logement versé, le mode de calcul est complexe. Nous pouvons néanmoins retenir qu'un loyer plafond forfaitaire est appliqué, fixé par décret et variable en fonction de la structure d'hébergement, de la qualité du bénéficiaire et de sa situation familiale.

• D'importantes disparités entre les strates d'allocataires

Il convient de se montrer vigilant quant à l'utilisation des données émanant de la CAF. Premièrement, ces données sont afférentes à une population spécifique. Même si cette dernière est bien représentative des foyers girondins pauvres, modestes et moyens, il ne s'agit là que d'un échantillon et tout ce qui va être écrit dans le cadre de cette étude n'est avéré que pour cette partie de la population girondine. Ensuite, il apparaît primordial de faire valider par la CAF chacune des interprétations de ses données, afin d'éviter les contre-sens. Un des exemples significatifs concerne l'année 2004. L'observation des données laisse à penser que les revenus moyens des allocataires ont augmenté. Or il n'en est rien. Ces fluctuations correspondent en réalité à l'intégration des personnels des anciens régimes spéciaux, tels ceux de France Telecom ou de l'Éducation nationale, parmi les usagers de la CAF. L'introduction de ces « nouveaux allocataires » relativement aisés a engendré une hausse des effectifs des deux tranches supérieures de revenus.

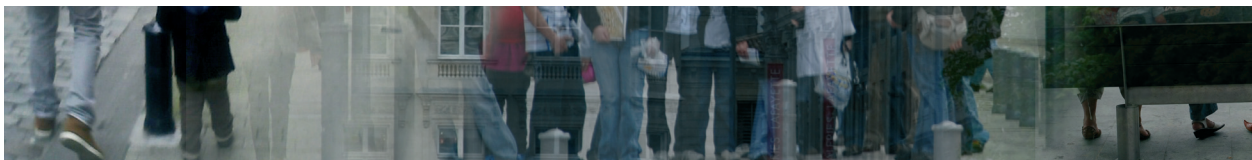
Les données sur les caractéristiques des strates, disponibles en annexes pour les années 1998, 2002 et 2007, révèlent que notre échantillon est composé de quatre groupes aux profils et aux effectifs très différents les uns des autres et très variables d'une année à l'autre. On perçoit tout d'abord une surreprésentation des PL. Pour chaque année envisagée, les « stocks de PL » sont plus importants que les effectifs des autres strates. Viennent ensuite les MS, puis les PFR et enfin les PF0.

Cf. annexe 4. Les caractéristiques des strates d'allocataires au 31 décembre 1998.

Cf. annexe 5. Les caractéristiques des strates d'allocataires au 31 décembre 2002.

Cf. annexe 6. Les caractéristiques des strates d'allocataires au 31 décembre 2007.

Il faut également faire état de la forte volatilité de certains groupes d'allocataires. La volatilité d'une population mesure l'importance des variations de ses effectifs sur une période donnée. Les effectifs de chaque strate varient à la hausse ou à la baisse à chaque révision annuelle. Ces fluctuations sont d'amplitude plus ou moins forte. Plus elles sont fortes et plus la volatilité est importante. Concernant les PL, on constate qu'ils représentent 51,4 % de l'échantillon global de l'année 1998, mais qu'ils ne représentent plus que 40,7 % de l'échantillon 2007, soit une baisse de plus de 10 points de la part des PL dans l'échantillon. Cette évolution s'explique par le fait



que les seuils d'octroi des allocations logement n'ont pas augmenté aussi rapidement que d'autres types d'aides. En conséquence, la volatilité des PL est relativement forte. À l'inverse, le nombre d'allocataires bénéficiant de prestations familiales s'est fortement accru entre 1998 et 2007. On enregistre ainsi une augmentation de 75 % des effectifs de PFR et une hausse de 71 % chez les PFO. Cet accroissement du nombre d'allocataires moyens et plus aisés, résulte principalement de la mise en place de la PAJE (prestation d'accueil du jeune enfant) et de sa généralisation.

Cf. annexe 2. Informations sur la PAJE.

- **Les cinq types de mobilités résidentielles**

L'étude s'intéresse aux parcours résidentiels de ces groupes d'allocataires, au sein de la Gironde. L'observation porte donc sur les différents types de déplacements et d'échanges résidentiels possibles entre la CUB et le hors CUB.

- **Les migrations CUB / CUB ou intra-CUB** : déplacement d'allocataires de la CAF au sein de la CUB. Ces déménagements s'effectuent, soit d'une commune vers une autre, soit au sein de la même commune.
- **Les migrations CUB / hors CUB** : déplacement vers les communes girondines situées en dehors de la CUB d'allocataires de la CAF précédemment résidant de la CUB.
- **Les migrations hors CUB / CUB** : déplacement vers les communes de la CUB d'allocataires de la CAF qui résidaient précédemment dans les communes girondines situées en dehors de la CUB.
- **Les mutations dans la CUB d'allocataires issus d'un autre département que la Gironde** : arrivée d'allocataires précédemment affiliés dans d'autres CAF et s'installant dans les communes de la CUB
- **Les mutations hors CUB d'allocataires issus d'un autre département que la Gironde** : arrivée d'allocataires précédemment affiliés dans d'autres CAF et s'installant directement dans les communes girondines situées en dehors de la CUB.

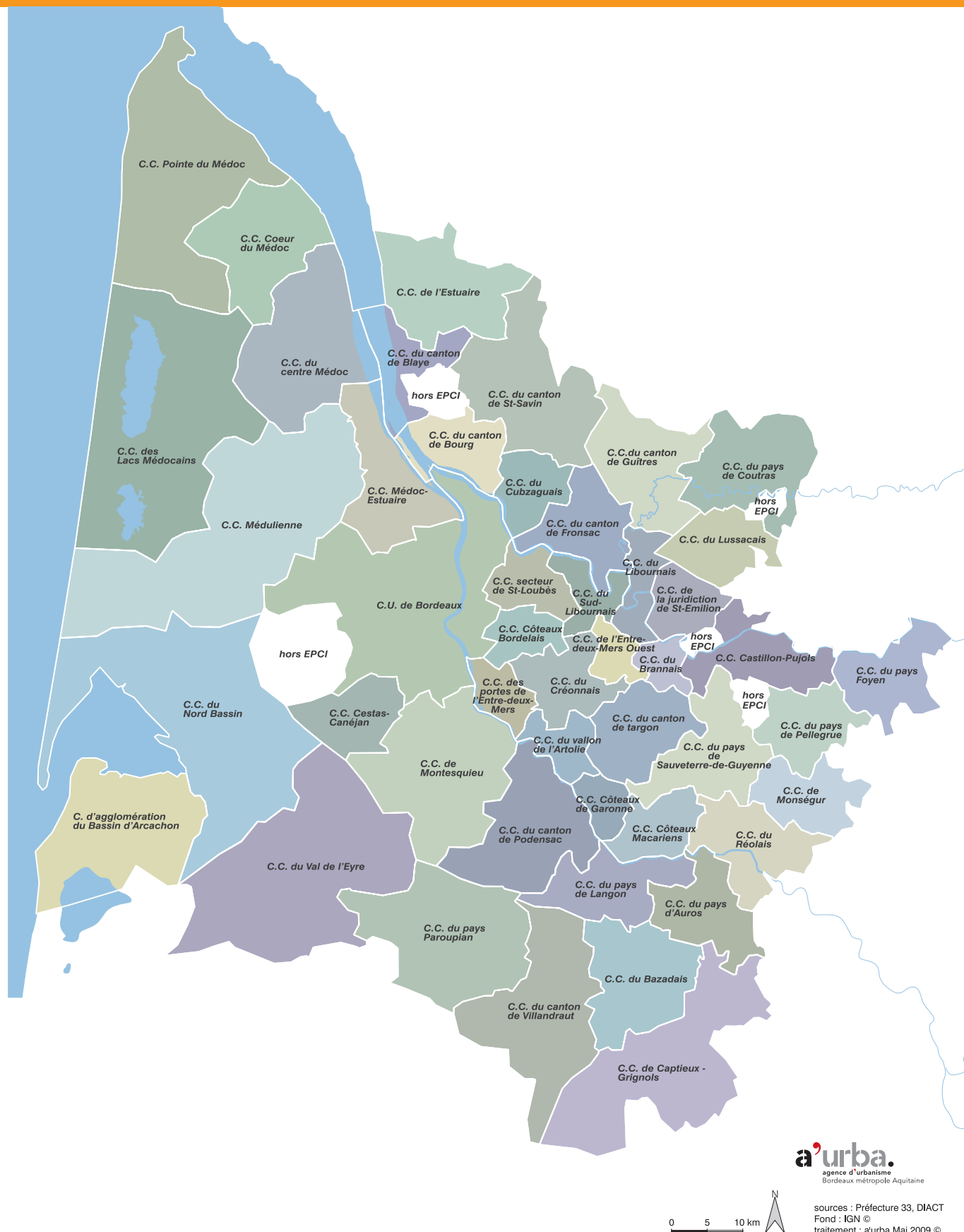
1.1.2 | Contexte géographique et emboîtement des échelons territoriaux au sein du département de la Gironde (Où ?)

Le département de la Gironde sert de cadre territorial à l'analyse. D'une superficie de 10 725 km², il est le plus étendu des départements français. Il fait également partie des 24 départements dont la population a le plus augmenté entre 1999 et 2006.

La Gironde se subdivise en 542 communes.

Définie par l'INSEE comme la plus petite et la plus ancienne subdivision administrative française, la commune a été instituée en 1789 et déclarée autonome en 1884. Échelon de référence pour toutes données statistiques, la commune représente aussi l'entité la plus tangible dans nos représentations. Toutefois, il s'avère peu judicieux d'engager un travail sur une base statistique de 542 entités, hormis dans

1. Les EPCI en Gironde





le cas particulier de certains secteurs nécessitant un zoom (CUB, COBAS). Jugé trop fin pour cette étude, le découpage communal risque de mettre en exergue des détails peu pertinents, au détriment d'observations globales plus intéressantes. En outre, les données exhaustives nous font défaut concernant les petites communes. Rappelons que la plus petite commune girondine, Lartigue en l'occurrence, ne compte que 55 habitants (2006). À l'opposé, avec 232 206 habitants (2006) répartis sur 4 455 hectares, Bordeaux se classe à la 6^e place des villes françaises c'est pourquoi il apparaît plus intéressant de développer notre analyse à un échelon territorial regroupant davantage de communes.

La Gironde compte 47 EPCI qui sont le plus souvent des communautés de communes. Rappelons que la plus importante des EPCI du département, la communauté urbaine de Bordeaux (CUB) est composée de 27 communes, rassemblant 702 522 habitants, répartis sur 55 188 hectares.

Ces EPCI, hors CUB, sont eux-mêmes regroupés en neuf pays : le Médoc, le Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre, les Graves et Landes de Cernès, le Cœur Entre-Deux-Mers, le Haut Entre-Deux-Mers, la Haute-Gironde, le Libournais et les Rives de Garonne et Landes de Gascogne.

Les schémas directeurs quant à eux, inaugurés en 1965 par le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région parisienne (SDAU), sont confirmés par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, puis dénommés schéma directeur (SD) depuis la loi du 7 janvier 1983. En 2000, afin de relier entre elles les diverses thématiques de l'urbanisme, la loi solidarité et renouvellement urbains prévoit le remplacement du SD, par le schéma de cohérence territoriale (SCoT). Le département de la Gironde est ainsi formé de plusieurs SD et SCoT en cours d'élaboration : le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise (167 000 hectares, 93 communes) ; le SCoT du bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre ; le SCoT du Libournais, le SCoT du Cubzaguais, le SCoT des Lacs Médocains et le SD Pointe Médoc.

Puisque travailler à l'échelle communale s'avère peu pertinent, notre choix s'est tourné vers les établissements publics de coopération intercommunale. Ce choix ramène donc à 47 le nombre d'entités à considérer et de variables à traiter.

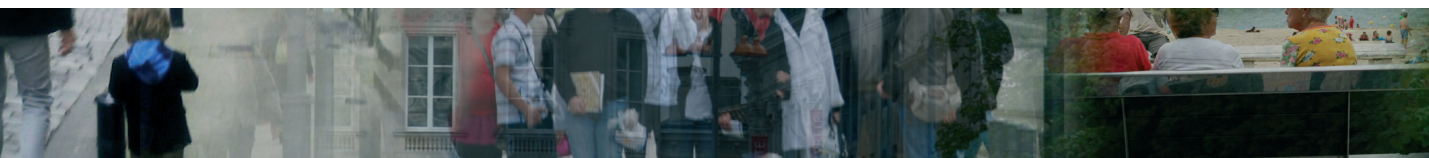
Cf. carte 1. Les EPCI en Gironde.

Cf. annexe 1. Liste et codes des EPCI girondins et des communes de la CUB.

1.1.3 | Une étude sur dix ans : 1998-2007 (Quand ?)

L'intérêt majeur des données fournies par la CAF réside dans leur niveau de fiabilité, lié à leur actualisation régulière. Les CAF demandent, en effet, à leurs allocataires, de signaler rapidement tout changement de situation survenu (changement d'adresse, de revenus, de situation familiale, de travail), afin qu'ils puissent continuer à percevoir leurs prestations. En outre, les données CAF sont disponibles par année.

L'étude court sur dix ans, durée jugée la plus adéquate pour appréhender les évolutions survenues. Pour certaines analyses, cette période de dix ans fera l'objet d'une scission

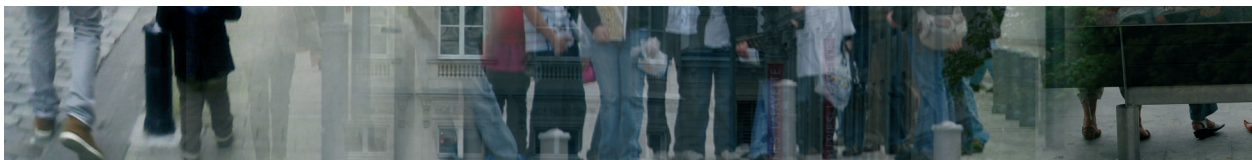


en deux temps : une première période du 1^{er} janvier 1998 au 31 décembre 2002 et une deuxième du 1^{er} janvier 2003 au 31 décembre 2007. L'année charnière 2002 correspond à une accélération des effets de la reprise économique, notamment sur les marchés immobiliers (produits investisseurs de Robien, accélération dans l'augmentation des valeurs foncières).

1.1.4 | Étalement urbain, périurbanisation et ségrégation sociospatiale : définitions contextuelles des phénomènes étudiés (Quoi ?)

Dans le champ des sciences sociales, la ségrégation désigne tout phénomène évolutif ou tout état de séparation de groupes ethniques ou sociaux, à l'échelle infra-urbaine, urbaine, régionale ou nationale, légitimée socialement, et qui conduit à la formation d'aires ségréguées, de territoires hétérogènes et d'espaces-frontières. La ségrégation repose avant tout sur un « pouvoir d'exclure » et résulte le plus souvent d'une « introduction des valeurs économiques dans les rapports sociaux » (Guy Di Méo). Le terme de ségrégation est complexe et évolutif, mais l'on constate que toutes les formes de ségrégations s'inscrivent dans l'espace. Le caractère spatial est donc fondamental. Depuis la création des premières cités, des formes de ségrégation sociospatiale sont apparues et se sont développées en leur sein. Au Moyen-Âge, cette ségrégation reposait généralement sur le métier exercé par le chef de famille. Les secteurs de la ville se spécialisaient donnant naissance, ici ou là, à une rue des charpentiers, à un quartier des tisserands, etc. De même, existait souvent au sein des villes une ségrégation religieuse et/ou ethnique.

La ségrégation sociospatiale n'est donc pas un fait nouveau. Cependant, de la même façon que la notion de ville a progressé au fil du temps, la notion de ségrégation sociospatiale a évolué. Par conséquent, il nous faut replacer ce phénomène dans le contexte urbain contemporain, un contexte marqué par l'étalement et la dilatation de nos villes et par leur grignotage sur les espaces alentours. Remparts, murailles et enceintes qui contenaient autrefois la ville sont tombés voilà fort longtemps déjà, faisant place à une ville qui s'étire et tend à perdre ses limites, au point que l'on parle parfois aujourd'hui de « ville démesurée ». Le développement urbain repose aujourd'hui avant tout sur la mobilité ou plutôt les mobilités. Ce sont, en effet, les différents types de déplacements qui participent aux transformations urbaines. La croissance des villes est moins due aux mouvements naturels qu'aux mouvements résidentiels qui assurent l'essentiel de l'expansion démographique dans les zones périphériques. L'espace périurbain couvre 33 % du territoire français, 21 % des Français y vivent. La population des communes périurbaines s'est accrue à un rythme beaucoup plus important que celle des pôles urbains, gagnant 3,5 millions d'habitants entre 1990 et 1999 (J. Cavaillès). Le périurbain, bien qu'il dépende de la ville, présente des traits marqués de ruralité. Son cadre de vie de type rural constitue un élément fortement valorisé par les ménages qui s'y installent. Cependant, nous pressentons que ce qui pousse de plus en plus de ménages, et notamment les moins aisés, à s'éloigner du cœur de l'agglomération bordelaise, ce ne sont pas tant les aménités inhérentes au cadre de vie, que des avantages purement économiques du moins à court terme. À Bordeaux, les opérations de redynamisation de ces dix dernières années, la revalorisation de certains quartiers, la flambée des prix



autour des lignes de tramway et toute une série d'actes de rénovations urbaines ont provoqué un phénomène de gentrification. Dans certains secteurs, les loyers deviennent inabordables pour un nombre croissant de ménages, qui se trouvent, de fait, « relégués » en périphérie ou dans des logements de piètre qualité. Pour vivre dans un logement décent, beaucoup de ces ménages n'ont aujourd'hui d'autres choix que de partir se loger de plus en plus loin de la CUB. A contrario, on assiste à une reconquête du centre historique de Bordeaux par des populations plus aisées, ainsi que par des étudiants, pour qui existe une offre en petits logements ou en colocation. Liée au processus de métropolisation, la rupture est donc croissante entre des territoires qui « s'enrichissent » et d'autres qui « s'appauvrissent » instaurant ainsi une forme de dualité et détériorant la qualité du lien social.

La combinaison des phénomènes de croissance urbaine et des mobilités résidentielles exponentielles des populations les moins aisées exporte le processus de ségrégation sociospatiale autrefois cantonné à l'intérieur des villes. Autour de la métropole bordelaise, le département de la Gironde tout entier est désormais concerné par l'existence de territoires ségrégués.

À travers les regards croisés de l'a-urba et de la CAF, ce premier chapitre se donne pour objet de démontrer ces préalables théoriques, à partir de l'examen des mobilités résidentielles de quatre groupes d'allocataires.

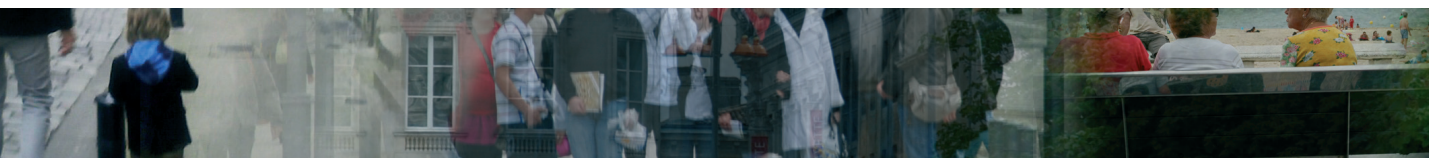
1.2 | Retour sur la croissance urbaine en Gironde : de l'étalement urbain à la fragmentation et à la ségrégation sociospatiale des territoires

Revenons quelques instants sur l'histoire de la croissance urbaine des agglomérations françaises, puis sur celle de l'urbanisation des espaces girondins. L'objectif n'est pas d'être exhaustif sur ces thématiques, mais de proposer un condensé mettant en avant les évolutions majeures et permettant de comprendre comment sont progressivement apparus les phénomènes d'« émiettements » et de « pulvérisations résidentielles » et les « déséquilibres » sociospatiaux aujourd'hui perceptibles en Gironde.

1.2.1 | La croissance urbaine des villes françaises et les tendances actuelles

Les villes ont toujours crû par leurs franges, mais ce processus s'est fortement accéléré depuis cent cinquante ans. C'est aujourd'hui aux limites des aires urbaines que l'on enregistre les taux de croissance démographique les plus forts, des limites repoussées de plus en plus loin à chaque recensement. Cette déconcentration urbaine a permis le renouveau d'un grand nombre de villages, qui voient leur population croître et rajeunir.

En effet, la France rurale compte 14 millions d'habitants et affiche un rythme de croissance double de celui des villes. Il convient toutefois de distinguer plusieurs catégories de zones rurales, depuis les campagnes des villes jusqu'au rural profond. Mais ce qu'il importe de retenir c'est que les agglomérations ne sont plus les seuls



espaces à capter la croissance démographique. L'attractivité résidentielle du territoire s'étend aujourd'hui bien au-delà des aires urbaines. Et si la distinction rural / urbain donne toujours une indication sur le niveau de densité humaine et physique, elle n'est plus pertinente, en revanche, pour rendre compte des modes de vie.

L'étalement urbain en « tache d'huile » caractéristique des années soixantes a évolué en émiettements et en archipels, incluant des communes rurales et des centres secondaires. La notion même d'« étalement » n'est donc plus vraiment pertinente pour décrire ces franges urbaines devenues discontinues. L'image du « saut de puce » est très représentatif de cette diffusion de l'habitat.

Dans les années à venir, la demande de construction devrait continuer à croître fortement, en raison à la fois des évolutions démographiques positives et de l'évolution de la structure des ménages (desserement, recomposition familiale, etc.). L'INSEE mise sur un besoin de 25 % de logements en plus d'ici 2030 en France. Le nombre de ménages devrait croître deux à trois fois plus vite que la population. Les opportunités de renouvellement des tissus existants permettent d'espérer une atténuation de la pression à venir sur l'étalement urbain, à condition toutefois que les objectifs et stratégies engagées par les pouvoirs publics aillent en ce sens.

1.2.2 | Les caractéristiques de la croissance urbaine en Gironde et les changements en cours

Le territoire girondin présente une densité brute relativement faible et se caractérise par une disponibilité de l'espace, favorisant la poursuite d'une diffusion lointaine de l'urbanisation. Avec un doublement de la croissance démographique depuis 1999, la Gironde connaît un dynamisme sans précédent. En témoigne le taux annuel de croissance, qui est passé de 0,66 % pour la période 1990-1999 à 1,14 % pour 1999-2006. Ce taux, largement supérieur à la moyenne française, fait de la Gironde l'un des départements français les plus attractifs. Chaque année, la Gironde accueille 15 000 habitants supplémentaires, soit l'équivalent de la population de Blanquefort ou celle de Saint-André de Cubzac et Langon réunis. La population girondine est passée de 1 287 334 habitants en 1999 à 1 393 758 habitants en 2006. Les perspectives de croissance démographique sont plus que favorables, puisqu'à l'horizon 2030, l'INSEE prévoit 300 000 Girondins supplémentaires, selon une projection de croissance de 1,2 % à 1,4 % par an.

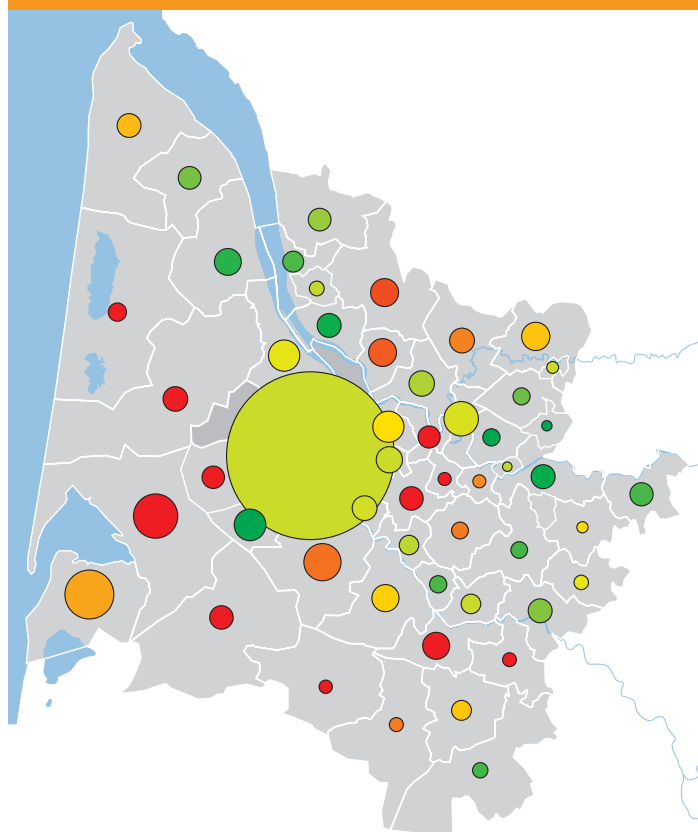
Mais la croissance urbaine en Gironde ne s'effectue pas de façon homogène. Elle a connu plusieurs phases et l'on considère 1999 comme une année charnière.

Cf. carte 2. L'évolution de la population sur le territoire girondin (1999-2006).

• Les tendances jusqu'en 1999

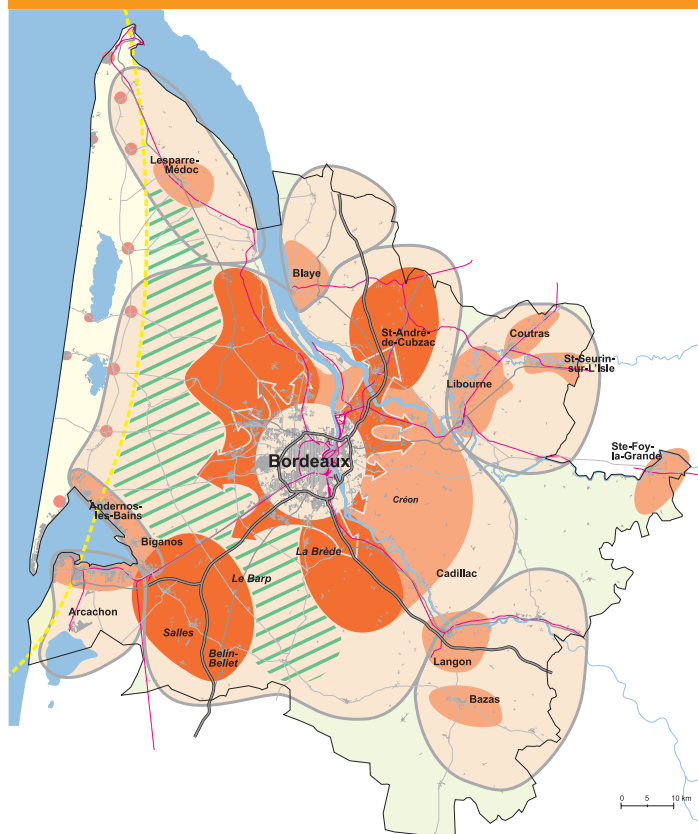
Jusqu'en 1999, la croissance urbaine se caractérise par un développement autour de l'agglomération bordelaise et orienté vers l'ouest du département et autour du Bassin d'Arcachon.

2. L'évolution de la population sur le territoire girondin (1999-2006)



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

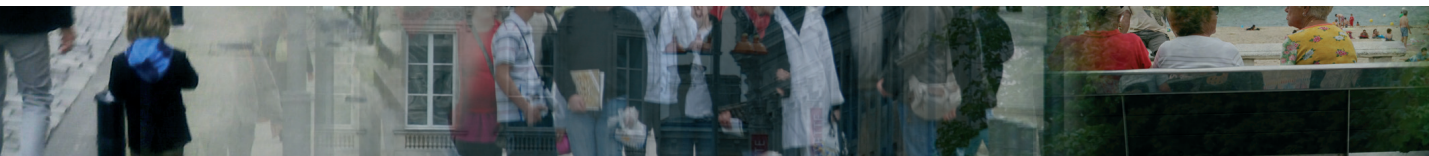
3. La croissance urbaine des territoires girondins : les tendances depuis 1999



- développement urbain important lié à la balnéarisation de la bande littorale
- tendance d'évolution des aires d'influence des systèmes urbains
- espace soumis à une pression urbaine modérée
- espace soumis à une pression urbaine forte
- espace soumis à une pression urbaine très forte
- continuité forestière préservée de la croissance urbaine
- territoire rural relativement préservé

Fond : IGN ©
traitement : a'urba Mai 2009 ©

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine



Ainsi, entre 1982 et 1999, les communes de l'ouest du département concentrent près de 80 % de la production de logements. Les taux de variation dépassent généralement 2 % par an, soit une augmentation de 40 % du parc en moins de 20 ans. Dans le système bordelais, le desserrement économique sur la ceinture périphérique le long de la rocade, en particulier sur Mérignac, Pessac et Cestas a joué un rôle essentiel dans la dispersion résidentielle. On note un étalement urbain important de l'agglomération en 1^{re} couronne, au sud d'une ligne Saint-Aubin-de-Médoc/Arsac/Macau et une croissance urbaine relativement modérée des autres territoires, voire faible sur la façade de l'estuaire. Le Bassin d'Arcachon connaît un dynamisme important en matière de construction, ainsi qu'une croissance économique favorable, avec le développement des pôles d'emploi de la Teste-de-Buch et Gujan-Mestras. Enfin, on assiste à une forte balnéarisation de la bande littorale (Le Porge, Lacanau, Carcans, Hourtin).

Jusqu'en 1999, la pression urbaine est restée concentrée le long des grands axes routiers : à l'ouest de la CUB avec la rocade, vers Saint-André de Cubzac avec l'A10, autour de la Brède avec l'A62 et la RN 113, vers Arcachon avec l'A63, la RN 250 et la RN 10, vers le nord du Bassin avec la RD106 et enfin vers Libourne avec la RN 89.

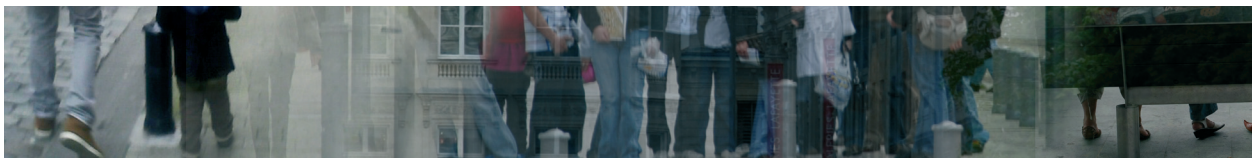
• Les tendances depuis 1999

Depuis 1999, la croissance urbaine s'accélère et s'éparpille sur l'ensemble de la Gironde.

La construction de logements s'intensifie avec un taux de variation annuel moyen supérieur à la période précédente (1,67 % contre 1,48 %). Fait nouveau, la croissance urbaine bénéficie désormais principalement aux territoires situés en dehors du SCoT bordelais, en deuxième couronne de l'agglomération et le long de la façade de l'estuaire. Entre 1990 et 2006, on assiste à une décélération de la construction sur la majorité des communes de l'agglomération, ainsi que sur le Bassin d'Arcachon, où cependant les volumes de construction demeurent conséquents. La reprise de la construction se réalise hors agglomération. La part des constructions réalisées à l'intérieur du SCoT est passée de 67 % en 1999, à 42 % seulement en 2004. L'accélération de la construction est particulièrement remarquable sur l'Entre-deux-Mers, le Sud-Médoc, le Libournais (effet de la RN89), autour de Langon et dans le Val de l'Eyre.

Cf. carte 3. La croissance urbaine des territoires girondins : les tendances depuis 1999.

Les premiers éléments du recensement 2006 confirment l'accentuation d'un phénomène de périurbanisation et d'archipelisation. Ce phénomène est naturel, seule son intensité varie en fonction de la pression démographique. Les secteurs les plus concernés par les soldes migratoires positifs sont ceux où les espaces ruraux ont le plus progressé démographiquement (notion de déversoir).



Cette dispersion du développement résidentiel, jamais égalée, génère une organisation urbaine beaucoup plus dispersée qu'auparavant. Il en résulte une nouvelle géographie de la croissance urbaine. La forte corrélation qui existait jusqu'alors entre le développement urbain, les grandes infrastructures et la structure géographique du département apparaît aujourd'hui moins évidente. De même, l'accessibilité des territoires ne semble plus être une condition exclusive au développement résidentiel. Dans un contexte marqué par la forte hausse des prix de l'immobilier et du foncier, le prix du foncier acquiert un rôle décisif dans l'implantation résidentielle des ménages et les pousse à s'éloigner des grandes infrastructures et à pénétrer de plus en plus loin à l'intérieur des territoires.

Ainsi, entre 1999 et 2003, sur les 16 080 ménages résidant du SCoT qui ont accédé à la propriété en maison individuelle neuve, 10 160 sont restés sur l'aire du SCoT et 5 920 sont partis résider au-delà (37 %).

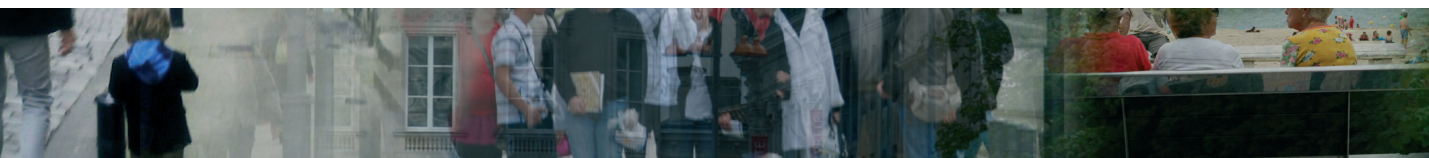
Outre le fait qu'il remette en mémoire les étapes-clés de la croissance urbaine, telle qu'elle s'est faite autour des villes françaises, et en particulier en Gironde, autour de l'agglomération bordelaise, cet état des lieux pointe les nouveaux phénomènes liés à l'évolution des formes prises par la croissance urbaine. Il fait état d'une organisation urbaine plus dispersée et moins lisible qu'auparavant.

Les premières observations portant sur les parcours résidentiels des allocataires girondins semblent en mesure d'illustrer ces phénomènes de diffusion et de fragmentation résidentielle d'un genre nouveau. La CAF a notamment constaté que de nombreux ménages précédemment résidents de la CUB, ont quitté le territoire communautaire pour s'établir en dehors (migrations CUB / hors CUB). De même, elle note qu'une part non négligeable d'allocataires arrivés en Gironde, en provenance d'autres départements, se sont installés directement en retrait de l'agglomération (mutations hors CUB). Il semble même que l'on s'achemine vers une nouvelle répartition sociospatiale des allocataires girondins.

Dès lors, et avant de nous intéresser aux destinations précises de ces ménages, essayons de voir si cette accélération des flux centrifuges est ponctuelle ou si elle a tendance à s'installer, voire à s'amplifier avec le temps. En d'autres termes, s'agit-il de processus en cours ou non ? Et si oui, de quelle ampleur ? En outre, ces flux centrifuges sont-ils compensés par une augmentation des flux vers la CUB ? C'est autour de ces questionnements qu'il convient à présent de travailler.

1.3 | L'évolution des flux résidentiels des allocataires en Gironde

Cette partie est consacrée au traitement des données quantitatives relatives aux flux résidentiels des allocataires en Gironde, entre 1998 et 2007. Elle propose une synthèse des évolutions les plus probantes, permettant de vérifier la réalité des phénomènes annoncés.



L'analyse des données « par strates d'allocataires » permettra de mesurer l'évolution des flux résidentiels vers la CUB, puis vers le hors CUB, tout en identifiant les strates les plus mobiles pour chaque type de mouvement. Pour que nos commentaires gagnent en justesse et en précision, nous utiliserons simultanément valeurs absolues (données brutes) et parts relatives. Etant donné que nous disposons de plusieurs variables à croiser (années, strates, entités géographiques), il paraît opportun de travailler par étapes, de façon à s'acheminer progressivement vers une connaissance de plus en plus fine des phénomènes mis à jour : évolutions globales des flux toutes strates confondues, puis évolution des flux par strates, puis évolutions par strates et par grandes périodes et pour finir, évolutions des flux par strates, périodes et entités géographiques.

1.3.1 | L'évolution des flux résidentiels d'allocataires, toutes strates confondues, CUB et hors CUB, entre 1999 et 2007

Mouvement ou déplacement résidentiel

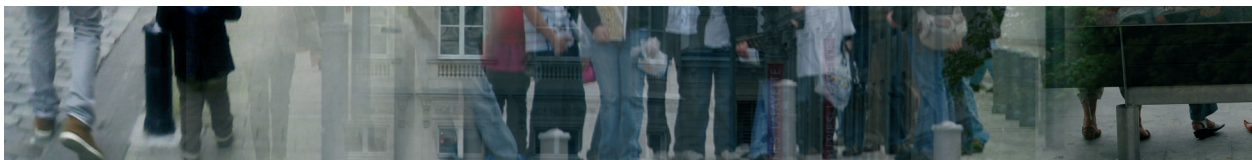
Formes de la mobilité résidentielle, ils expriment un changement de position géographique voulu ou subi.

Circulation

L'ensemble des déplacements d'allocataires dans l'espace peut être regroupé sous ce terme de circulation. Elle se mesure en flux orientés, c'est à dire, dans le cas présent, en volume ou nombre plus ou moins important d'allocataires, se déplaçant depuis une origine vers une destination résidentielle, le tout rapporté à une durée.

L'examen des totaux annuels de migrations et de mutations d'allocataires (valeurs absolues), ainsi que des taux correspondants (parts relatives), calculés en proportion du nombre d'allocataires résidents (dans la CUB, puis dans le hors CUB) doit permettre :

- de connaître l'évolution tendancielle des flux dans la CUB et en direction de la CUB ;
- de connaître l'évolution tendancielle des flux en direction du hors CUB ;
- de mesurer l'ampleur de ces évolutions, tout en confrontant CUB et hors CUB ;
- de repérer les années de ruptures, les creux et les pics, voire les inversions de tendance.



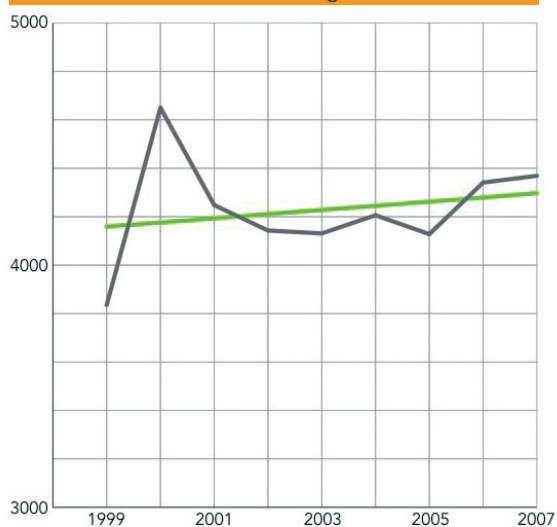
• L'évolution des flux résidentiels intra-CUB et vers la CUB

Les migrations intra-CUB

Les volumes annuels de migrants intra-CUB sont particulièrement élevés, mais en très faible augmentation sur l'ensemble de la période 1999-2007. La tendance générale du nombre annuel de migrations intra-CUB est peu évolutive.

Dans le détail, la période débute par une année creuse, au cours de laquelle le volume de migrations est inférieur à 3 900 mouvements. Après un redressement radical et un pic atteint en 2000 (4 650 migrations), on note une certaine stabilité du nombre annuel de migrations intra-CUB. Ainsi, entre 2001 et 2007, on dénombre entre 4 100 et 4 500 migrations annuelles. La fin de la période est toutefois marquée par une légère hausse, laissant imaginer une éventuelle poursuite de cette tendance.

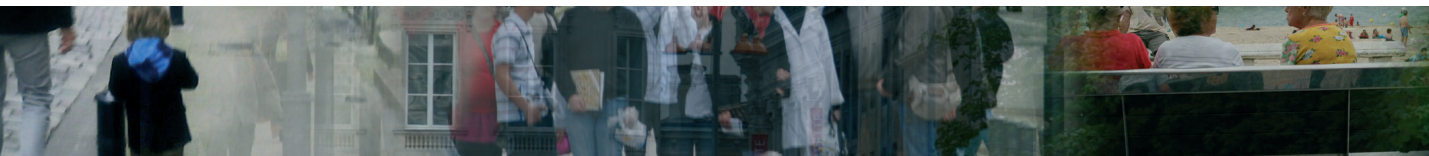
Évolution du nombre total de migrations intra CUB



Remarque : la droite verte correspond à la tendance globale du phénomène observé. Elle est calculée à partir d'une régression linéaire.

Sources CAF 2007

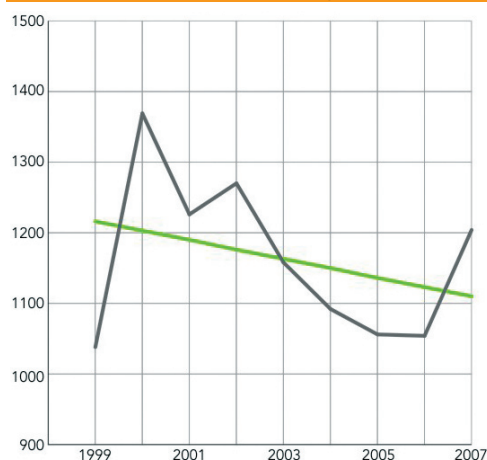
Les taux annuels de migrations intra-CUB sont les plus élevés des cinq types de mouvements envisagés en Gironde. Ils sont compris entre 3,2 % et 4 % par an (3,2 % à 4 % des allocataires résidant dans la CUB une année donnée, ont déménagé dans l'année, à destination d'une autre commune de la CUB).



Les migrations hors CUB / CUB

Les effectifs annuels de migrants hors CUB / CUB sont très faibles. La tendance générale est à la baisse du nombre de migrations hors CUB / CUB entre 1999 et 2007.

Évolution du nombre total de migrations hors CUB / CUB



Remarque : la droite verte correspond à la tendance globale du phénomène observé. Elle est calculée à partir d'une régression linéaire.

Sources CAF 2007

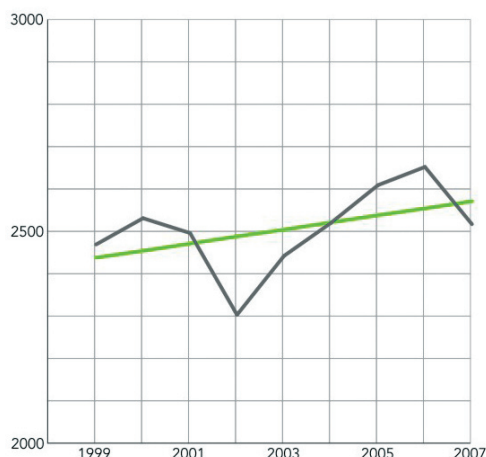
En moyenne, les allocataires girondins sont entre 1 000 et 1 200 chaque année à quitter leur lieu de résidence situé hors CUB pour s'établir dans une commune de la CUB, ce qui est très peu.

Les taux annuels de migrations hors CUB / CUB sont les plus faibles des 5 types de flux. Ils sont compris entre 0,8 et 1,1 % chaque année et témoignent d'une mobilité qui tend à faiblir.

Les mutations dans la CUB

La droite tendancielle fait état d'une faible augmentation du nombre de mutations dans la CUB sur l'ensemble de la période.

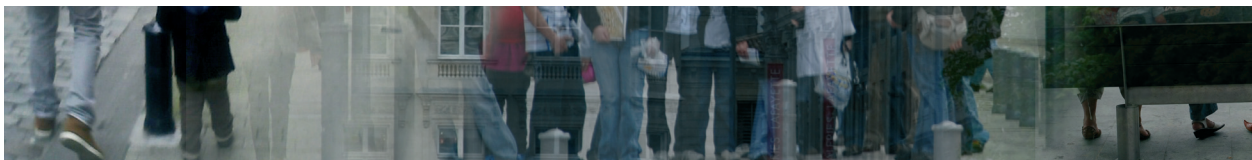
Évolution du nombre total de mutations dans la CUB



Remarque : la droite verte correspond à la tendance globale du phénomène observé. Elle est calculée à partir d'une régression linéaire.

Sources CAF 2007

Chaque année, environ 2 500 allocataires entrants en Gironde font le choix de s'installer dans la CUB. 2002 constitue la seule rupture « remarquable », caractérisée par une baisse du nombre de mutations dans la CUB. Les taux annuels de mutations dans la CUB sont très stables, toujours compris entre 1,9 (en 2002) et 2,1 %.

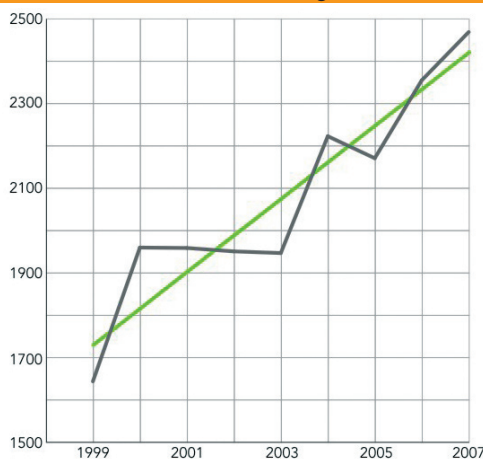


• L'évolution des flux résidentiels vers le hors-CUB

Les migrations CUB / hors CUB

La période se caractérise par une augmentation fulgurante du nombre de migrations CUB / hors CUB.

Évolution du nombre total de migrations CUB / hors CUB



Remarque : la droite verte correspond à la tendance globale du phénomène observé. Elle est calculée à partir d'une régression linéaire.

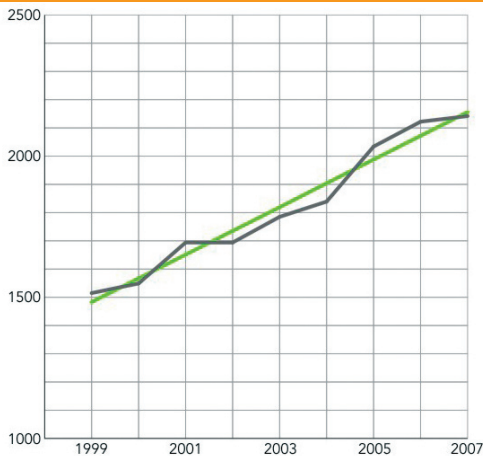
Sources CAF 2007

Entre 2000 et 2003, le volume annuel de migrants CUB / hors CUB est stable (2 000 par an). A partir de 2003, les effectifs ne cessent d'augmenter d'une année sur l'autre jusqu'à la fin de la période. En 2007, on comptabilise 825 migrations de plus qu'en 1999, signe d'une attractivité croissante du hors CUB. Les taux annuels de migrations CUB / hors CUB sont compris entre 2 et 2,5 %, en forte hausse à la fin de la période.

Les mutations hors CUB

On assiste à une progression soutenue des volumes de mutations hors CUB, sur l'ensemble de la période.

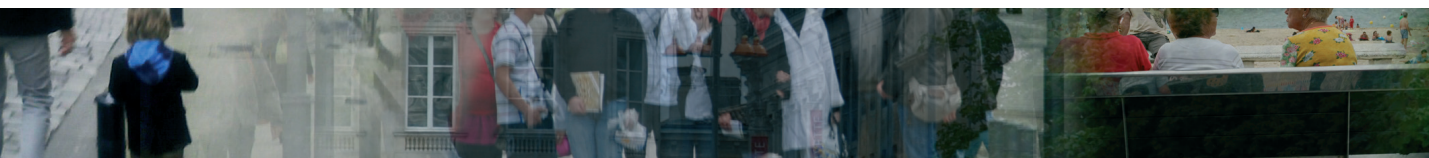
Évolution du nombre total de mutations dans la CUB



Remarque : la droite verte correspond à la tendance globale du phénomène observé. Elle est calculée à partir d'une régression linéaire.

Sources CAF 2007

Le nombre d'entrants en Gironde s'installant en dehors de la CUB est en croissance régulière tout au long de la période. On passe ainsi de 1 515 mutations en 1999 à 2 142 en 2007, soit une augmentation de 627 mouvements entre ces deux dates. Les taux annuels de mutations hors CUB sont en constante augmentation, compris entre 1,8 et 2,2 %.

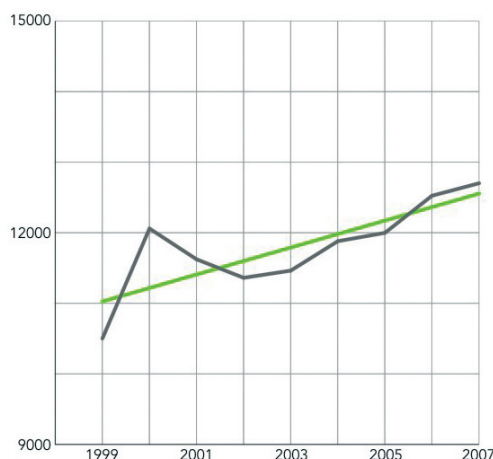


Les cinq types de flux résidentiels d'allocataires sont d'importance inégale. Les migrations intra CUB sont les mouvements les plus courants et les plus nombreux au sein du département. A contrario, les migrations hors CUB / CUB sont les déplacements qui mobilisent le moins d'allocataires.

Ainsi, on enregistre :

- migrations intra CUB : 3 900 à 4 650 flux annuels d'allocataires ;
- mutations dans la CUB : 2 300 à 2 650 flux annuels d'allocataires ;
- migrations CUB / hors CUB : 1 700 à 2 500 flux annuels d'allocataires ;
- mutations hors CUB : 1 500 à 2 150 flux annuels d'allocataires ;
- migrations hors CUB / CUB : 1 050 à 1 350 flux annuels d'allocataires.

Évolution du nombre total de flux en Gironde



Remarque : la droite verte correspond à la tendance globale du phénomène observé. Elle est calculée à partir d'une régression linéaire.

Sources CAF 2007

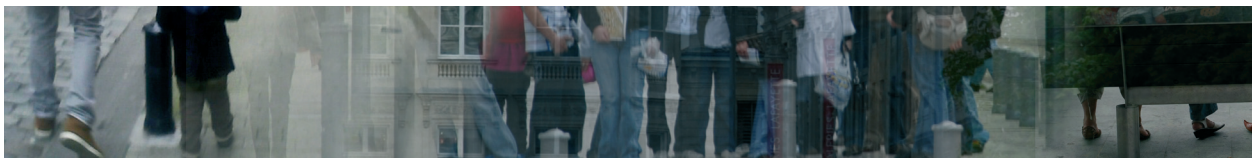
La compilation des cinq types de mobilités permet de conclure à une augmentation du volume global de flux résidentiels d'allocataires en Gironde, entre 1999 et 2007.

Dans le détail, nous venons de voir que les flux centraux (vers la CUB ou intra-CUB) n'ont pas connu d'évolution flagrante : les effectifs de migrants intra CUB et d'entrants dans la CUB ont eu tendance à stagner ou à augmenter légèrement, tandis que les effectifs de migrants hors CUB / CUB ont clairement régressé.

Les graphiques afférents au hors CUB confirment en revanche deux tendances jusqu'alors pressenties :

- d'une part, l'augmentation des flux centrifuges du cœur de l'agglomération vers l'extérieur ;
- d'autre part, l'augmentation du nombre de nouveaux Girondins (allocataires originaires d'autres départements), qui s'installent en dehors de la CUB.

Les taux de migrations confirment ces évolutions, puisqu'ils sont bien plus faibles dans le sens hors CUB / CUB que dans le sens CUB / hors CUB.



Le graphique suivant fait figure de synthèse. Il reprend les tendances d'évolution des cinq types de flux résidentiels, précédemment envisagés séparément.

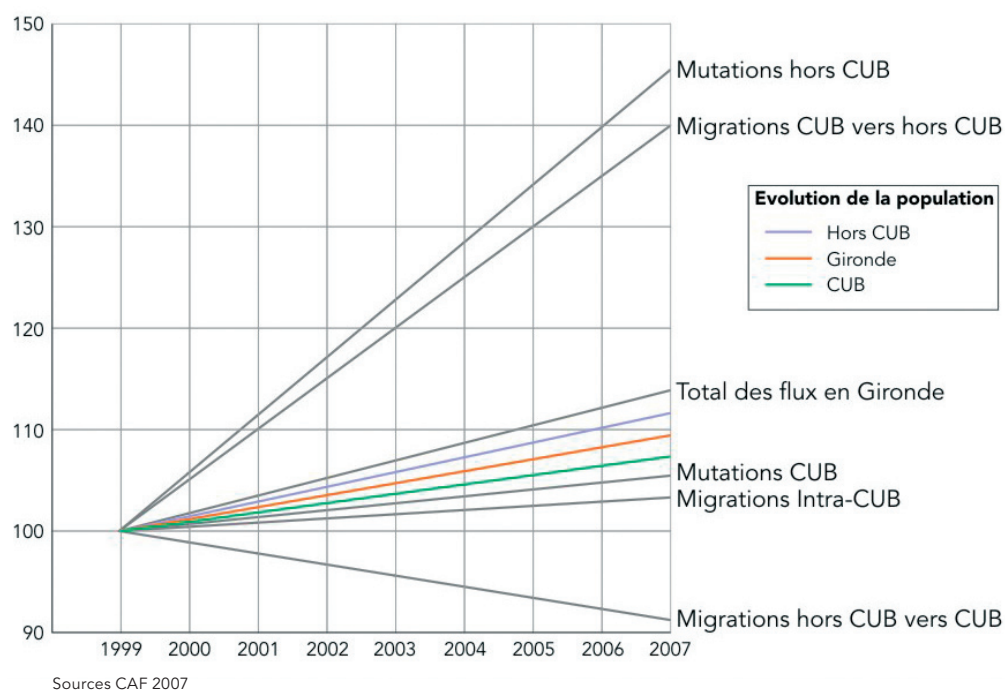
L'évolution de la population girondine y est également représentée, scindée entre le nombre d'habitants résidant dans la CUB et le nombre d'habitants vivant hors CUB.

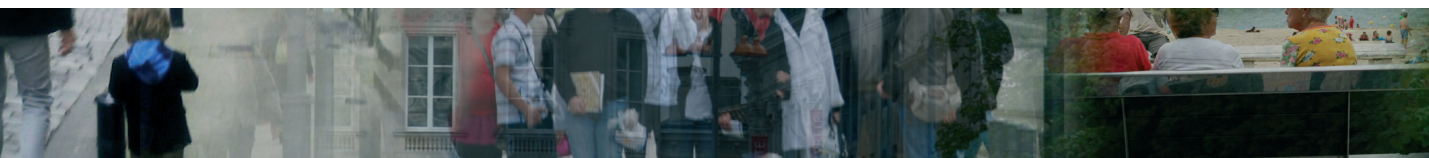
De façon à rendre possible la comparaison entre toutes ces évolutions, une base unique a été définie et appliquée : il s'agit de 100 ménages en 1999.

Sur la période étudiée, la population girondine vivant hors CUB a augmenté bien plus fortement que la population de la CUB. On constate que les flux d'allocataires orientés vers les espaces périurbains et, comme nous le verrons par la suite, vers les marges plus rurales du département (vers le hors CUB), ont crû de façon considérable, alors que les flux centraux (dans la CUB ou vers la CUB) ont faiblement augmenté, voire ont eu tendance à régresser.

Synthèse des tendances d'évolutions des flux d'allocataires en Gironde

Indicateur de base 100 ménages en 1999





1.3.2 | L'évolution des cinq types de mobilités résidentielles, en fonction du type de prestation perçue (par strates d'allocataires), entre 1999 et 2007

Les graphiques suivants introduisent une approche par strates d'allocataires. Ils représentent les taux de migrations et de mutations de chaque strate et permettent :

- d'une part, de comparer les différents groupes, de façon à voir quels sont les allocataires les plus mobiles, pour chaque type de mobilité ;
- d'autre part, de mesurer l'évolution des comportements de chaque strate, sur dix ans, pour chaque type de mobilité.

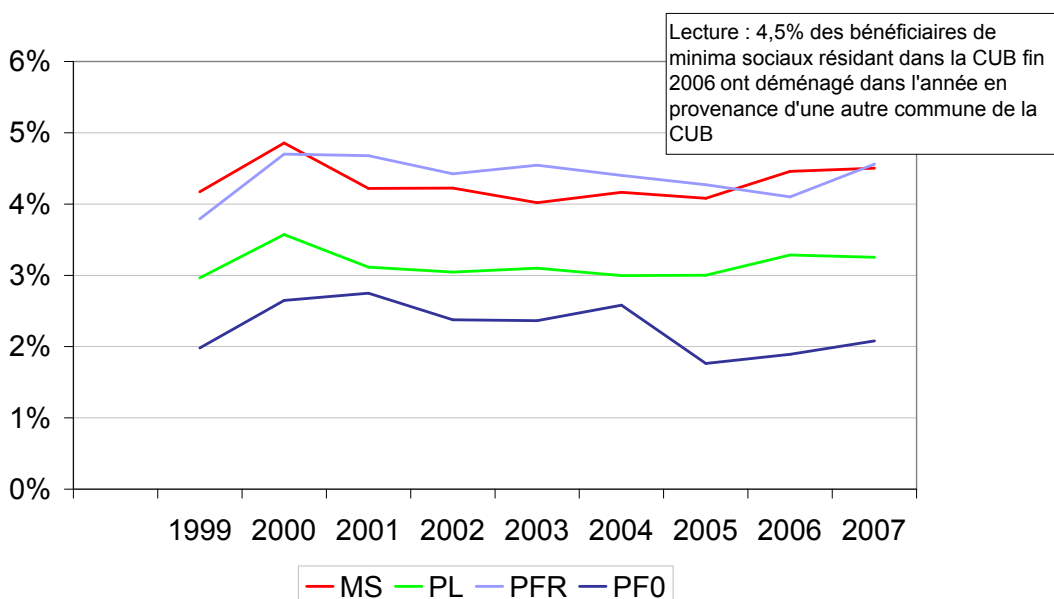
• La mobilité résidentielle des allocataires dans la CUB et vers la CUB entre 1999 et 2007

Le taux de migrations intra-CUB 1999-2007

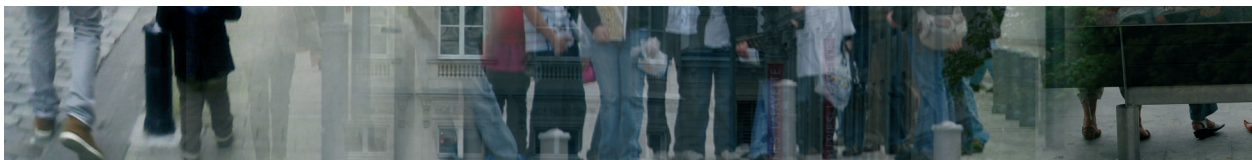
$$\text{Taux de migrations annuel d'une strate} = \frac{\text{Nb de migrations CUB de la strate}}{\text{Nb d'allocataires CUB de la strate}}$$

Migration intra-CUB = déplacement d'un allocataire de la CAF au sein de la CUB.
Ce déménagement se fait d'une commune à une autre ou au sein de la même commune.

La mobilité résidentielle intra CUB est la plus forte des cinq types de mobilités en Gironde. Les minima sociaux (MS) et les bénéficiaires d'allocations familiales avec conditions de ressources (PFR) sont les plus concernés par ce type de déplacement.



Sources CAF 2007

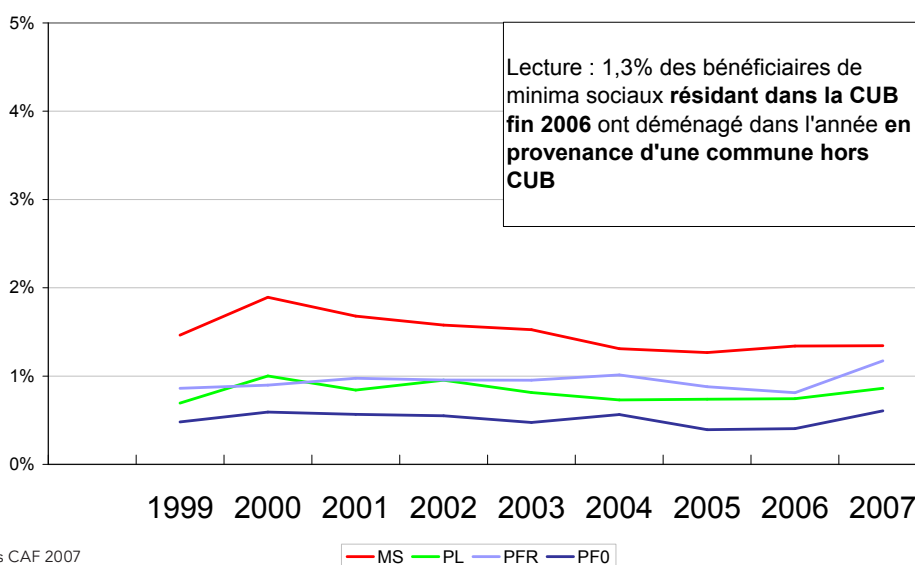


Chaque année, entre 4 et 5 % des MS et des PFR ayant résidé dans la CUB déménagent pour une nouvelle adresse au sein de ce même territoire.
Entre 2000 et 2005, les taux de migrations intra-CUB des PL sont stables et relativement faibles (3 à 3,5 %). A partir de 2005, ils tendent à augmenter.
Les PFO ont la plus faible mobilité intra-CUB (2 à 2,8 %) et celle-ci tend à diminuer.

Le taux de migrations hors CUB / CUB 1999-2007

$$\text{Taux de migrations annuel d'une strate} = \frac{\text{Nb de migrations hors CUB / CUB de la strate}}{\text{Nb d'allocataires CUB de la strate}}$$

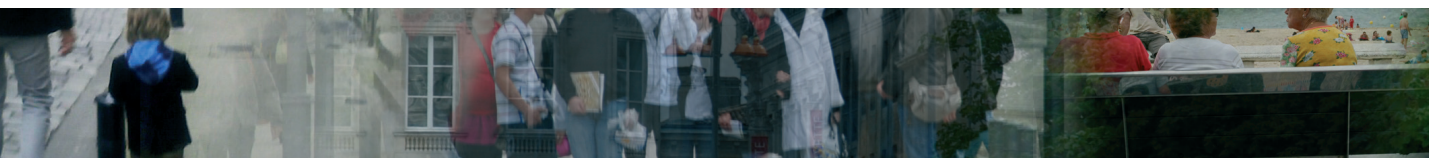
Migration hors-CUB/CUB = déplacement vers une commune de la CUB d'un allocataire de la CAF qui résidait précédemment dans une commune de la Gironde hors périmètre CUB.



Sources CAF 2007

Les minima sociaux sont, de très loin, les allocataires qui effectuent le plus de migrations hors CUB / CUB. On pressent que ces ménages pauvres et modestes, venus du hors CUB, gagnent les espaces centraux dans l'espoir d'y trouver une situation meilleure. On suppose qu'ils investissent en priorité les communes et quartiers où dominent l'habitat collectif, ancien, de faible qualité ou le logement social. Notons que l'on assiste depuis 2000 à une diminution des taux de migrations annuels des MS, qui passent de 1,9 % en 2000 à 1,3 % en 2007, signe d'une réduction de leur mobilité hors CUB / CUB, au fil des ans. Cette baisse est liée à la réduction, dans l'absolu, du nombre de migrations hors CUB / CUB sur la période, ainsi qu'à la diminution de l'offre potentielle de logements pouvant accueillir les populations les plus pauvres, phénomène qui s'est accentué à partir de 2003 (fin de la vacance dans les logements anciens du centre de l'agglomération).

Les taux de migration hors CUB / CUB des PFR sont compris entre 0,8 et 1,2 %, avec une tendance générale à la stagnation jusqu'en 2006.

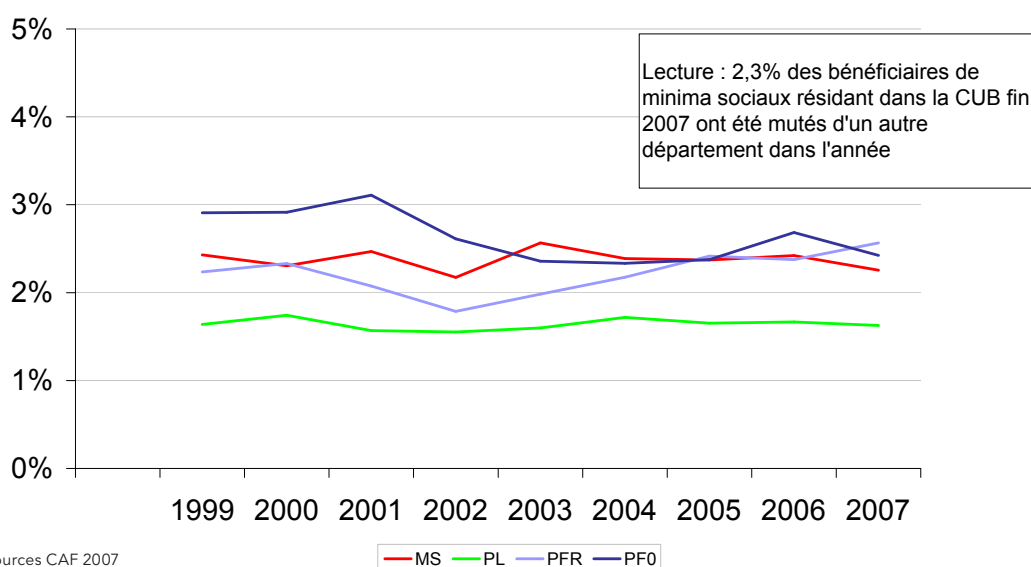


L'évolution lissée des taux de migrations des PL fait état d'une mobilité relativement stable sur l'ensemble de la période, avec des ratios annuels compris entre 0,7 et 1 % en moyenne. Les PFO sont les allocataires qui effectuent le moins de migrations hors CUB / CUB.

Le taux de mutations dans la CUB 1999-2007

$$\text{Taux de mutations annuel d'une strate} = \frac{\text{Nb d'allocataires de la strate entrants dans la CUB}}{\text{Nb d'allocataires CUB de la strate}}$$

Mutation dans la CUB d'un allocataire issu d'un autre département que la Gironde = arrivée d'un allocataire précédemment affilié dans une autre CAF et s'installant dans une des 27 communes de la CUB.



La propension des nouveaux girondins bénéficiaires de minima sociaux (MS) à s'installer dans la CUB est importante (ratios compris entre 2,3 et 2,6 %). Cette mobilité prononcée est en lien avec la présence, au sein du territoire communautaire, de l'offre en logements sociaux la plus importante du département (78 % du parc social girondin se trouve dans la CUB) et de l'offre la plus conséquente en logements locatifs.

La mobilité vers la CUB des entrants bénéficiaires d'allocations familiales avec conditions de ressources (PFR) est en forte hausse depuis 2002.

La mobilité vers la CUB des entrants bénéficiaires d'allocations familiales sans condition de ressources (PFO) est relativement élevée, mais affiche une tendance à la baisse.

Les ratios des allocataires percevant une aide au logement (PL) mutés en Gironde font état d'une mobilité résidentielle vers la CUB, à la fois très faible et très stable (1,6 ou 1,7 %).

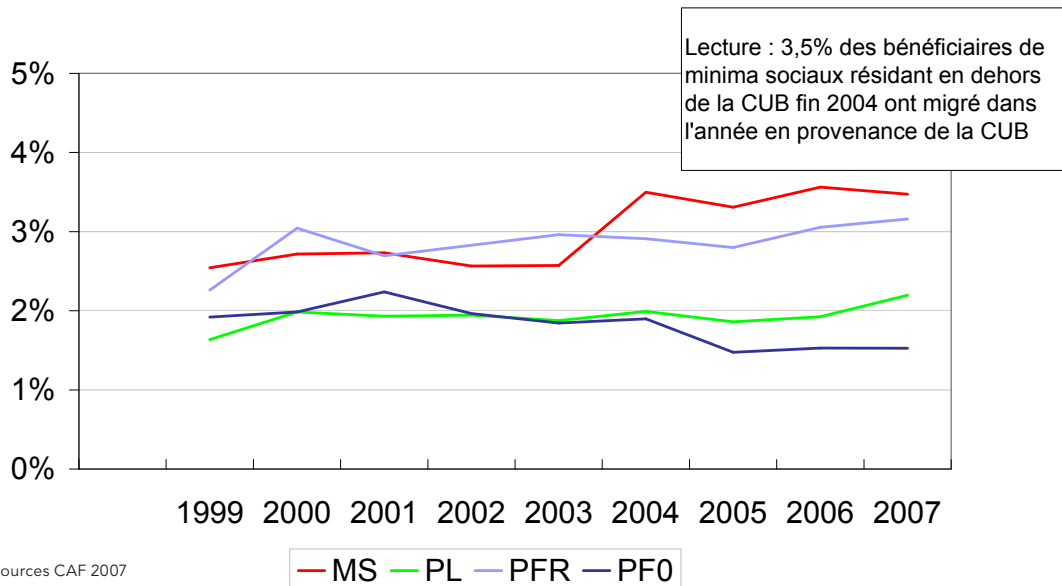


• La mobilité résidentielle des allocataires vers le hors CUB, entre 1999 et 2007

Le taux de migrations CUB / hors CUB 1999-2007

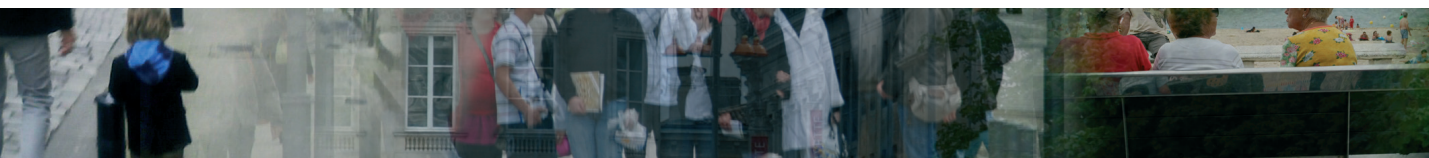
$$\text{Taux de migrations annuel d'une strate} = \frac{\text{Nb de migrations CUB / hors CUB de la strate}}{\text{Nb d'allocataires CUB de la strate}}$$

Migration CUB/hors-CUB = déplacement vers une commune de la Gironde en dehors du périmètre CUB d'un allocataire de la CAF qui résidait précédemment dans une des 27 communes de la CUB.



Les minima sociaux (MS) et les bénéficiaires d'allocations familiales avec conditions de ressources (PFR) sont les plus concernés par la mobilité résidentielle CUB / hors CUB. Leurs ratios témoignent d'une tendance à l'augmentation des migrations CUB / hors CUB, sur l'ensemble de la période.

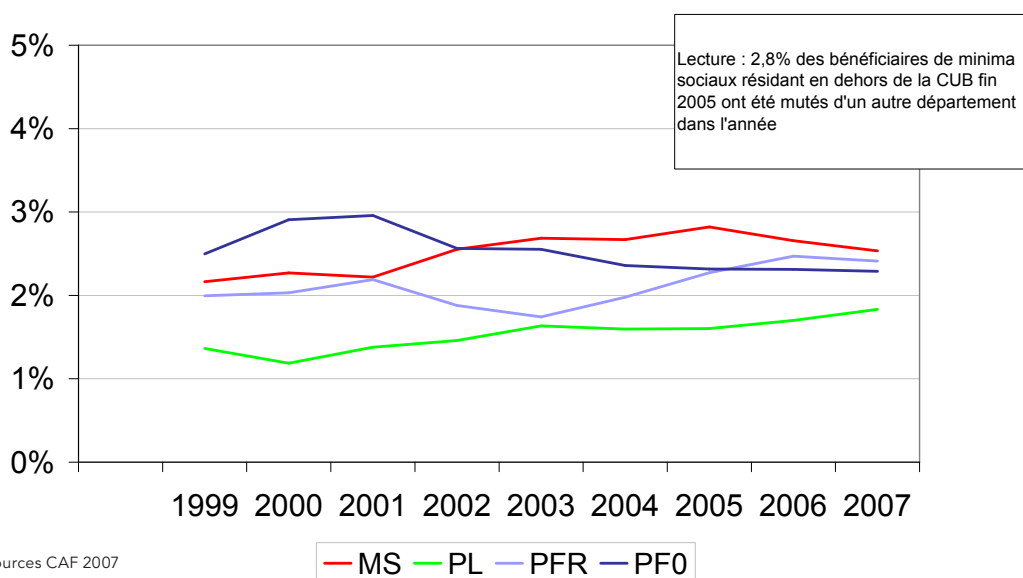
Les bénéficiaires d'allocations familiales sans condition de ressources (PF0) et les bénéficiaires logement (PL) ont moins tendance à déménager hors CUB. Mais si les taux de migrations des PF0 sont en baisse depuis 2000, ceux des PL tendent en revanche à augmenter.



Le taux de mutations hors CUB 1999-2007

$$\text{Taux de mutations annuel d'une strate} = \frac{\text{Nb d'allocataires de la strate entrants hors CUB}}{\text{Nb d'allocataires hors CUB de la strate}}$$

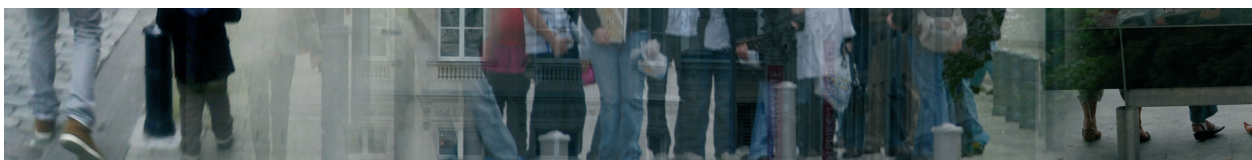
Mutation hors CUB d'un allocataire issu d'un autre département que la Gironde = arrivée d'un allocataire précédemment affilié dans une autre CAF et s'installant dans une commune de la Gironde en dehors du périmètre de la CUB.



Jusqu'en 2002, les bénéficiaires d'allocations familiales sans condition de ressources (PF0) sont les plus concernés par les mutations hors CUB. À partir de 2002, ce phénomène touche davantage les minima sociaux (2,8 % en 2005), puis les bénéficiaires d'allocations familiales avec conditions de ressources (PFR), alors que la courbe des PF0 entame une légère chute.

Depuis 2003, les taux de mutations hors CUB des PFR n'ont de cesse d'augmenter (1,7 % en 2003 mais 2,5 % en 2006.)

Si la mobilité vers le hors CUB des bénéficiaires d'une aide au logement (PL) est plus limitée, notons que cette strate enregistre la hausse la plus régulière de ses taux de mutations, tout au long de la période.



De cet examen des flux résidentiels par strates, il apparaît que :

- les minima sociaux (MS) et les bénéficiaires d'allocations familiales avec conditions de ressources (PFR) sont les allocataires les plus mobiles au sein du département. C'est vers le hors CUB que leur mobilité résidentielle tend le plus à s'accroître, au fil des années ;
- les minima sociaux sont aussi les plus concernés par les mutations hors CUB, signe que la tendance des populations pauvres et modestes à s'établir hors CUB est déjà lisible chez les entrants. Depuis 2003, les taux de mutations hors CUB des PFR ne cessent d'augmenter ;
- la mobilité résidentielle des bénéficiaires d'une aide au logement (PL) est relativement faible. Cependant, si cette mobilité demeure stable dans le temps, pour les flux orientés vers la CUB, elle tend en revanche à augmenter considérablement en direction du hors CUB (surtout dans le cadre de mutations).

En résumé, de plus en plus d'allocataires pauvres (MS) et/ou sous condition de ressources (PL et PFR) sont « aspirés » par le hors CUB, au fil du temps. Dès lors, afin de vérifier et de mesurer ces tendances, focalisons-nous sur les analyses menées hors CUB.

1.3.3 | L'évolution du nombre de flux orientés vers le hors CUB par strates et grandes périodes (1998-2002 et 2003-2007)

Les migrations CUB / hors CUB

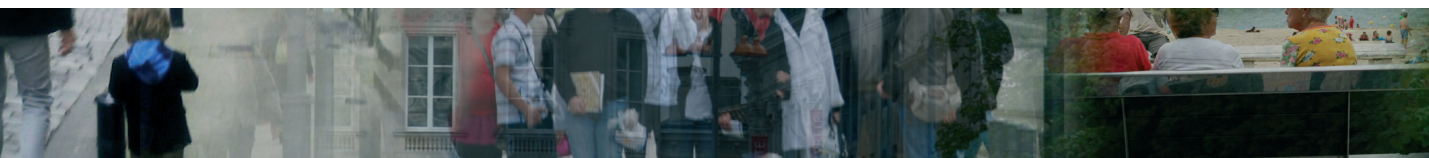
20 522 allocataires ayant résidé dans la CUB, à un moment donné entre 1998 et 2007, se sont installés en dehors.

9 363 ont déménagé entre 1998 et 2002, 11 159 ont déménagé entre 2003 et 2007, soit 1 796 mouvements de plus en 2^e période qu'en 1^{re}.

Ces chiffres confirment la tendance à l'augmentation des migrations CUB / hors CUB. Cette augmentation est plus ou moins marquée selon les strates.

Nombre d'allocataires de la CUB qui se sont installés hors CUB entre 1998 et 2007

	Entre 1998 et 2002	Entre 2003 et 2007	Entre 1998 et 2007
MS	2 107	2 843	4 950
PL	3 619	3 472	7 091
PFR	2 209	3 295	5 504
PFO	1 428	1 549	2 977
Ensemble des allocataires	9 363	11 159	20 522



Le tableau ci-après donne, pour chaque période envisagée, la part des allocataires ayant résidé dans la CUB, à un moment donné, puis ayant migré vers le hors CUB.

Part des allocataires ayant résidé un temps dans la CUB, entre 1998 et 2007, puis ayant migré hors CUB

	Entre 1998 et 2002	Entre 2003 et 2007	Entre 1998 et 2007
MS	5 %	6,5 %	9,8 %
PL	3,3 %	3,1 %	4,7 %
PFR	9,5 %	10,6 %	14,5 %
PF0	5 %	4,9 %	7,3 %
Ensemble des allocataires	4,6 %	5,1 %	7,2 %

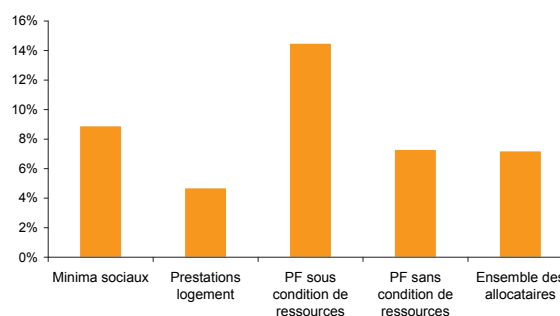
Ces données confirment la forte mobilité CUB / hors CUB des bénéficiaires d'allocations familiales avec conditions de ressources (PFR), puisque 14,5 % des PFR ayant résidé dans la CUB, à un moment donné entre 1998 et 2007, ont déménagé dans le hors CUB, au cours de cette même période. Leur mobilité vers le hors CUB a pris de l'ampleur entre les deux périodes.

Les minima sociaux (MS) ont aussi fortement tendance à s'expatrier hors CUB. 8,9 % des MS ont effectué ce type de transfert entre 1998 et 2007. Il s'agit de la strate qui enregistre la plus forte augmentation du ratio entre les deux périodes.

7,3 % des bénéficiaires d'allocations familiales sans condition de ressources (PF0) ont quitté la CUB pour le hors CUB, soit deux fois moins que les PFR et leur ratio a diminué entre les deux périodes.

Si en nombre d'allocataires, les PL sont les plus nombreux à s'expatrier hors CUB, les ratios rendent compte de leur faible mobilité résidentielle. Dans le cas présent, disposer de parts relatives permet donc d'échapper aux interprétations erronées liées à la surreprésentation des PL dans l'échantillon global (cf 1.1.1.).

Proportion des allocataires ayant migré hors CUB entre 1997 et 2007 par strate



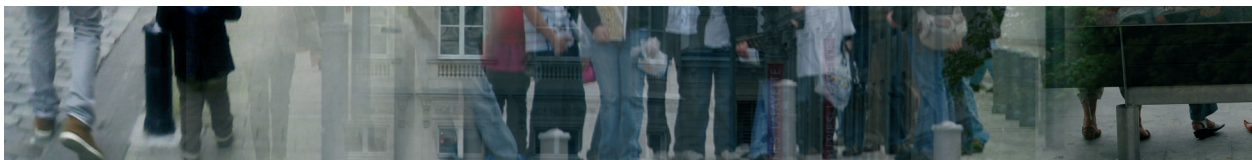
Sources CAF 2007

Les mutations hors CUB

Les mutations résidentielles au sein de la Gironde (en provenance d'autres départements) se font à environ 41 % vers le hors CUB avec une augmentation du ratio sur la période : 39 % de 1998 à 2002 et 43 % de 2003 à 2007.

16 863 entrants en Gironde se sont installés en dehors de la CUB entre 1998 et 2007. 6 941 mutations hors CUB entre 1998 et 2002, 9 922 mutations hors CUB entre 2003 et 2007, soit 2 981 mouvements de plus en 2^e période qu'en 1^{re}.

Il en ressort une tendance générale à l'augmentation des mutations hors CUB.

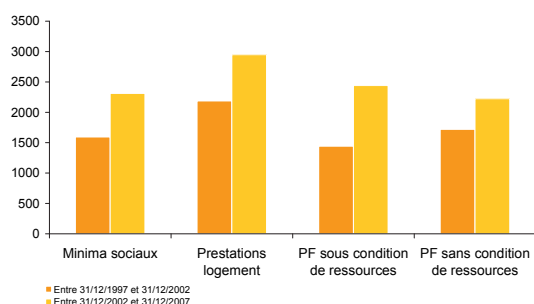


Examinons le détail par strate.

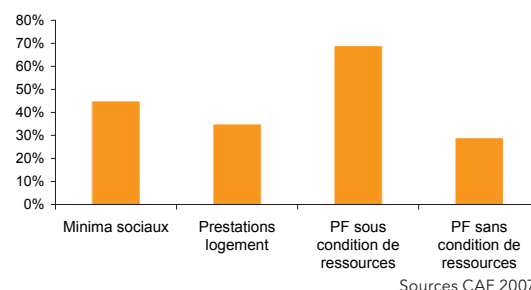
Nombre d'allocataires en provenance d'autres CAF qui se sont installés hors CUB entre 1998 et 2007

	Entre 1998 et 2002	Entre 2003 et 2007	Entre 1998 et 2007	% d'évolution entre les 2 périodes
MS	1 593	2 311	3 904	45 %
PL	2 187	2 948	5 135	35 %
PFR	1 442	2 440	3 880	69 %
PFO	1 719	2 223	3 942	29 %
Ensemble des allocataires	6 941	9 922	16 863	43 %

Évolution par période et par strate du nombre d'allocataires ayant muté hors CUB



Évolution du nombre d'allocataires ayant muté hors CUB, sur la période 1997 - 2007



Entre les deux périodes, les bénéficiaires d'allocations familiales avec condition de ressources (PFR) enregistrent l'augmentation la plus remarquable du nombre de mutations hors CUB, suivis par les minima sociaux (MS). Pour autant, il convient de rester prudent quant à l'interprétation de ces données brutes, puisque nous savons que les effectifs des strates ont évolué au fil du temps et que la volatilité des PFR et des PL est très forte. Cela dit, vue l'importance des effectifs d'entrants PFR et MS qui se sont installés hors CUB en 2^e période, il est évident que les parts relatives à chaque strate auraient placé ces deux groupes d'allocataires largement en tête.

Les migrations SCoT / hors SCoT

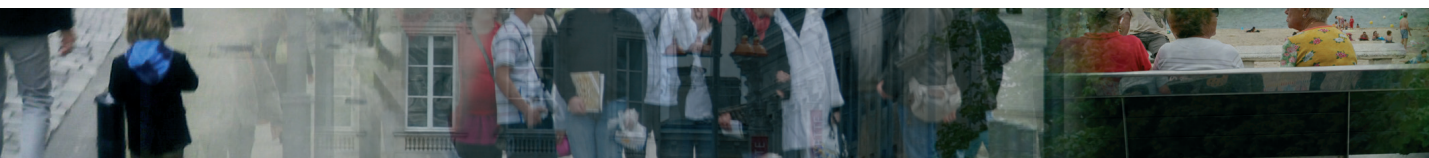
Considérons les quelques données SCoT / hors SCoT en notre possession, afin de voir si les tendances observées à l'échelle de la CUB se confirment à un échelon géographique plus large que le SCoT de l'agglomération bordelaise.

Entre 1998 et 2007, 15 644 allocataires ayant résidé dans le SCoT (en dehors de la CUB), se sont installés en dehors du SCoT, soit 4,9 % des allocataires.

6 808 migrations SCoT / hors SCoT entre 1998 et 2002, soit 3 % des allocataires.

8 836 migrations SCoT / hors SCoT entre 2003 et 2007, soit 3,6 % des allocataires.

Ce qui fait 2 028 mouvements de plus en 2^e période qu'en 1^{re}.



Ces données permettent de conclure à une augmentation des migrations SCoT / hors SCoT entre les deux périodes. Le détail par strates révèle la forte mobilité résidentielle hors SCoT des PFR et des MS. Ainsi, entre 1998 et 2007, 8,7 % des PFR ; 7,2 % des MS ; 3,5 % des PL et 3,3 % des PF0, ayant résidé un temps dans le périmètre du SCoT, se sont installés en dehors.

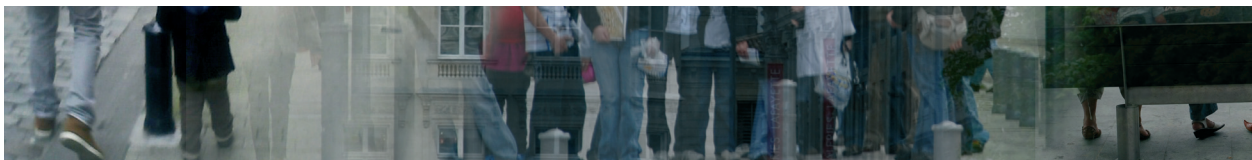
Au-delà des disparités inter-strates, l'examen des données fait état d'une augmentation des flux résidentiels en direction du hors CUB et du hors SCoT, entre 1998 et 2007. Dans le détail, les bénéficiaires d'allocations familiales avec condition de ressources (PFR) et les minima sociaux (MS) sont les plus concernés par la progression de ces flux centrifuges. Notons que ces évolutions se vérifient également à l'échelle du périmètre du SCoT de l'agglomération bordelaise.

Mais « augmentation des flux vers le hors CUB et le hors SCoT » ne signifie pas nécessairement « éloignement des ménages ». Il s'avère que le terme « éloignement » ne peut être dissocié de la notion de « distance » et de la mesure d'un « degré d'éloignement ». En effet, un allocataire résidant à Cestas ne peut pas être considéré comme éloigné de la CUB, bien qu'il n'en fasse pas partie. Mais nous reviendrons sur cette notion « d'éloignement résidentiel » au début du deuxième chapitre.

Par ailleurs, pour conclure à l'existence de phénomènes ségrégationnistes au sein des territoires girondins, constater cette augmentation des flux ne suffit pas.

C'est pourquoi, nous proposons d'examiner les trajectoires résidentielles des allocataires, afin de vérifier si, comme nous le pressentons, leur degré d'éloignement est corrélé à leur niveau de revenus. L'exploitation des données de la CAF devrait nous éclairer et nous permettre de vérifier l'hypothèse selon laquelle existeraient, en Gironde, des territoires socialement plus marqués que d'autres par la pauvreté et la précarité de leurs habitants.

Cet exercice fait l'objet de la partie qui va suivre. Une première sous-partie est consacrée à l'étude des flux résidentiels en direction de la CUB ; la seconde, à l'examen des flux à destination du hors CUB. Au préalable, nous reviendrons sur les grands principes, qui régissent l'organisation sociospatiale dans les espaces périurbains, ainsi que sur la méthodologie cartographique mise en œuvre.



1.4 | L'examen des trajectoires résidentielles des allocataires en fonction du type de prestation perçue et du niveau de ressources

1.4.1 | Les principes de base qui régissent l'organisation sociospatiale autour des agglomérations françaises : «logique d'auréole», «logique d'axe» et «logique de site»

L'espace périurbain apparaît traditionnellement comme l'espace des couches moyennes, au regard des agglomérations, dont certaines composantes (quartiers, rues) se gentrifient, pendant que les quartiers d'habitat social n'arrivent pas à inverser la tendance à la paupérisation. Pourtant le périurbain est loin d'être un espace socialement homogène.

Il apparaît plutôt comme un espace-mosaïque qui offre aux individus, selon leur niveau de revenus, autant de niches ou d'alvéoles où s'établir. En théorie donc, cette fragmentation du périurbain ne tient pas au hasard. Elle suit des principes de classement qui organisent, à l'échelle du périurbain, une division sociale de l'espace. Nous retiendrons trois grandes logiques d'organisation sociospatiale dans le périurbain.

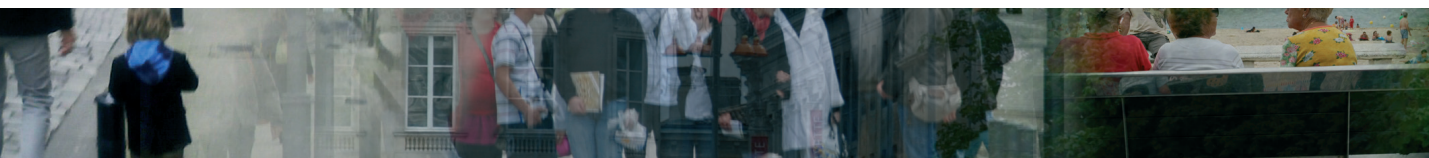
Partant de l'analyse des données dont nous disposons, nous proposons ensuite de voir si ces grands principes se vérifient à l'échelle de la Gironde, autour de l'agglomération bordelaise. Dans le même temps, nous chercherons à déceler s'il existe d'autres formes de ségrégation sociospatiale, plus spécifiques au département.

Le premier des grands principes d'organisation sociospatiale autour des agglomérations françaises est celui d'une diffusion par cercles concentriques, qui dispose les couches moyennes par niveau de ressources, du centre vers la périphérie. Selon cette **«logique d'auréole»**, les ménages les plus aisés se localisent en 1^{re} et 2^e couronne, alors que l'on trouve les plus modestes en 3^e et 4^e couronne, là où le prix du terrain à bâtir est moins cher. Les populations pauvres et modestes (MS, PL), ainsi que les fractions supérieures des couches moyennes qui aspirent à accéder à la propriété (PFR), sont repoussées aux franges du périurbain, toujours plus loin du pôle urbain, à mesure que s'étend la périurbanisation.

Le deuxième principe est celui d'une **«logique d'axe»**, qui vient perturber l'ordonnancement des cercles. Elle s'appuie sur de grandes voies de transport, qui contribuent à irriguer les espaces qui les bordent et à les relier au centre dans de bonnes conditions de déplacement.

Enfin, il existe une **«logique de site»**. Indépendamment de leur localisation au sein de l'aire urbaine, certains secteurs sont plus prisés que d'autres, en raison de qualités paysagères et/ou environnementales qui leurs sont propres. De la même façon, certains sites sont jugés répulsifs, en raison de nuisances qui leur sont inhérentes.

La conjonction de ces grandes logiques contribue à dessiner une marqueterie sociale du périurbain, qui s'inscrit dans l'histoire et la géographie de chaque agglomération.



À l'échelle de la Gironde, la «logique d'auréole», héritée de la période antérieure à 1999, est aisément décelable. Plusieurs études ont mis en évidence des contrastes importants dans les profils socioéconomiques des ménages girondins, en fonction de leur éloignement à la métropole bordelaise. En outre, nous avons précédemment rappelé que jusqu'en 1999, la croissance urbaine s'est faite en priorité le long des grands axes routiers (à l'ouest de la CUB avec la rocade, vers Saint-André de Cubzac avec l'A10, autour de la Brède avec l'A62 et la RN113, vers Arcachon avec l'A63, la RN250 et la RN10, vers le nord du Bassin avec la RD106 et enfin vers Libourne avec la RN89), respectant ainsi la «logique d'axe». Enfin, concernant le développement urbain et balnéaire autour du Bassin d'Arcachon, on peut parler de «logique de site».

Si, pendant un temps, les territoires girondins se sont donc développés selon les principes de base, qui régissent traditionnellement l'organisation sociospatiale des espaces périurbains, ces logiques ne suffisent plus aujourd'hui à interpréter la croissance urbaine telle qu'elle s'effectue, avec des phénomènes de pulvérisation et d'émiettement résidentiel. La cartographie des données dont nous disposons devrait permettre de mettre à jour de nouveaux types d'organisation sociospatiale, révélateurs de nouveaux déséquilibres. Cette démarche cartographique vise le repérage des territoires qui ont tendance à canaliser essentiellement les flux d'allocataires pauvres et modestes (MS), ceux qui accueillent en majorité des allocataires moyens (PFR) et ceux qui attirent en particulier les plus aisés (PF0).

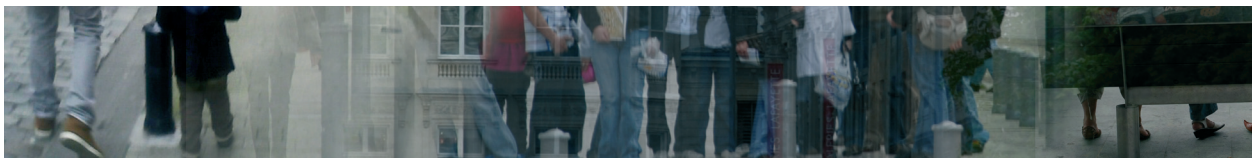
1.4.2 | Le recours à l'outil cartographique

L'objet de la représentation cartographique

Les données CAF rendent possible l'élaboration de plusieurs types de cartes, qui diffèrent en fonction de l'objet représenté, autrement dit, en fonction de ce que l'on souhaite vérifier. Il est par exemple possible de cartographier le nombre d'allocataires arrivant (migrants ou entrants en Gironde), par rapport au nombre d'allocataires résidant dans chaque commune ou EPCI. Ou encore, le nombre d'arrivants, par rapport au nombre total d'habitants de la commune ou EPCI. Mais ces types d'exploitation cartographique ont déjà donné lieu à des études réalisées à l'échelle de la population girondine. Or, nous souhaitons envisager la question des flux résidentiels sous un angle différent de ce qui a pu être fait auparavant.

Dès lors, plusieurs questions se posent. Que souhaitons-nous représenter ? La question du « choix de l'objet cartographique » renvoie à celle de la « finalité de nos cartes » et donc aux interrogations suivantes : quels phénomènes cherchons-nous à mettre à jour au moyen de nos cartes ?

Notre objectif majeur est de vérifier la « spécialisation » des territoires dans l'accueil d'allocataires pauvres (minima sociaux), et d'autres, dans l'accueil d'allocataires relativement aisés (allocations familiales sans condition de ressources). Valider ce qui ne sont pour le moment que des hypothèses, reviendrait à confirmer l'existence de ségrégations sociospatiales en Gironde.



Au final, la cartographie associée à cette étude vise à rendre compte du poids des flux résidentiels de chaque strate d'allocataires, dans le nombre total de flux résidentiels d'allocataires enregistré par chaque territoire (commune ou EPCI). Il s'agit de calculer et de représenter des parts.

Cette méthode relève d'un choix de représentation cartographique délibéré qui nous a semblé cohérent, pertinent et innovant. Ce choix n'écarte pas le fait que l'on s'intéressera assez régulièrement aux effectifs bruts d'entrants ou de migrants, pour enrichir ou nuancer les analyses.

La méthodologie cartographique adoptée

Nous disposons de deux fonds de carte : le premier destiné à représenter les flux vers la CUB ; le deuxième, dédié aux flux vers le hors CUB.

Les cinq types de mouvements résidentiels précédemment décrits sont cartographiés : migrations intra CUB, migrations hors CUB / CUB, mutations dans la CUB, migrations CUB / hors CUB et mutations hors CUB.

Sur chaque carte figurent les flux d'une seule et même strate d'allocataires. Pour chaque strate et pour chaque type de mouvement, deux périodes sont cartographiées : 1998-2002, que nous appellerons « 1^{re} période » et 2003-2007 ou « 2^e période ». À ces deux périodes, s'ajoute la carte récapitulative de la « période globale » : 1998-2007.

Chaque cercle représente une entité géographique : commune pour la CUB ; communauté de commune (CDC) ou groupe de communes non rattachées à une EPCI, pour le hors CUB.

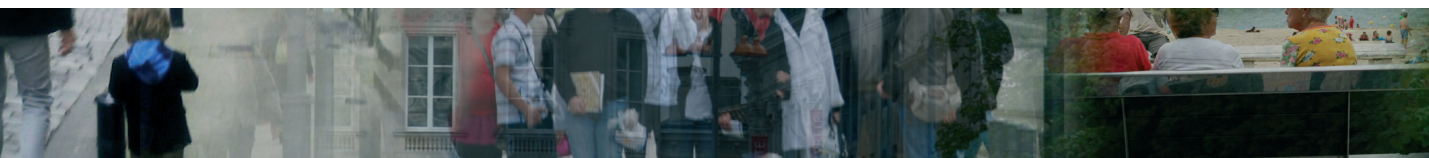
La taille du cercle est proportionnelle au nombre de mouvements enregistrés par une entité.

La couleur du cercle renseigne sur la part que représente une strate d'allocataires, dans le nombre total de migrations ou de mutations enregistrées par une entité, sur une période donnée. Plus le cercle est rouge vif, plus la part des allocataires est importante ; plus il est vert et plus cette part est faible. Pour les stades intermédiaires, les teintes des cercles sont dégradées du rouge au vert, en passant par l'orange, l'orangé et le jaune.

Dernières préconisations

Seules les cartes jugées pertinentes par l'étude ont été retenues pour y figurer. Lorsqu'aucune précision de période n'est donnée, les pourcentages présents dans les analyses se rapportent à la période globale, c'est à dire 1998-2007.

La surreprésentation des PL dans l'échantillon global a pour effet de fausser quelque peu la donne. Les PL étant les plus nombreux dans l'échantillon global, le nombre brut de mouvements enregistrés par cette strate est chaque année plus élevé que celui des autres strates. Cette incidence se répercute à son tour sur le calcul des parts d'arrivants PL, dans le nombre total d'arrivants enregistrés par entité. C'est



pourquoi, plus qu'aux pourcentages en eux-mêmes, c'est à l'ordre dans lequel les entités vont apparaître et aux évolutions qui seront mises en évidence, qu'il faut attacher de l'importance. Cela dit, cette remarque n'a aucune répercussion sur la lecture, la compréhension et la crédibilité des cartes, puisque chaque carte renvoie à une seule et même strate.

1.4.3 | Les trajectoires résidentielles des différents groupes d'allocataires dans la CUB et vers la CUB

Les destinations des minima sociaux dans la CUB et vers la CUB

Les cartes et interprétations qui vont suivre sont basées sur le calcul de la part des arrivants MS sur le nombre total d'allocataires arrivants, enregistrés par chaque commune de la CUB.

• Les migrations intra-CUB des MS

Cf. carte 4. Les migrations intra-CUB des MS.

La part des allocataires MS est dominante dans les migrations intra-CUB à destination :

- de Bordeaux (42 %) ;
- des communes de la Rive Droite appartenant au Grand Projet des Villes (GPV). Entre 1998 et 2007, 43 % des migrants vers Lormont, 39 % vers Cenon et 35 % vers Floirac étaient des MS. Ces communes proposent une offre conséquente en logements sociaux et en logements à moindre coût ;
- de communes situées au sud de la CUB et accolées à la ville-centre : Talence (32 %), Bègles (29 %), Mérignac (25 %), Pessac (24 %), soit des communes largement pourvues en logement locatif collectif.

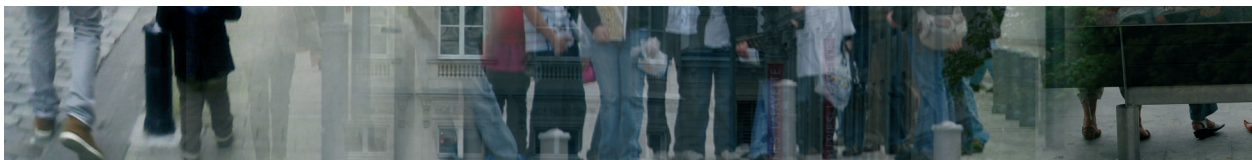
Soulignons que le nombre de migrations de MS, vers les communes qui viennent d'être citées, a eu tendance à faiblir ou à stagner en 2^e période.

A contrario, certaines petites communes éloignées du cœur de la CUB, telles Saint-Vincent de Paul ou Saint-Louis de Montferrand ont gagné en attractivité. Ces communes n'enregistrent pas un grand nombre d'arrivants, certes, mais les migrants intra-CUB qui s'y installent en 2^e période, sont majoritairement des MS. On pressent que les facteurs explicatifs se situent dans la composition de l'offre en logements présente au sein de ces communes. Si l'habitat collectif et les logements sociaux y sont quasi-inexistants leurs centres bourgs concentrent en revanche bon nombre de logements anciens à faible valeur locative.

Les migrations hors CUB / CUB des MS

Le calcul des parts de migrants MS venus du hors CUB, dans le nombre total de migrations hors CUB / CUB fait ressortir à peu près les mêmes entités que dans le cas des migrations intra-CUB :

- Bordeaux (49 %) ;
- les communes du GPV, Lormont en tête (45 %) ;
- les communes du quadrant sud de la CUB, accolées à la ville-centre : Talence (41 %), Bègles (34 %), Mérignac (29 %), Pessac (26 %).



De la même façon, on constate une diminution des flux de MS vers toutes ces communes entre les deux périodes. En revanche, signalons l'apparition du Haillan (39 %) et d'Ambarès et Lagrave (34 %) qui absorbent davantage de migrants MS en 2^e période, qu'en 1^{re} période.

Les mutations des MS dans la CUB

Cf. carte 5. Les mutations des MS dans la CUB.

La part des allocataires MS est également dominante dans les mutations à destination :

- de Bordeaux (33 %) ;
- des communes du GPV : Lormont (38 %), Cenon (37 %), Floirac (32 %) ;
- de Bègles (33 %) et Talence (30 %).

Mais à l'inverse de la situation observée précédemment chez les migrants, le nombre d'entrants dans ces communes a eu tendance à augmenter entre les deux périodes, y compris à Bordeaux (1 752 entrants MS en 1^{re} période, contre 2 107 en 2^e période). Entre les deux périodes, la parts des entrants MS dans les communes du Bouscat et de Eysines ont également augmenté (15 % à 21 % pour le Bouscat ; 22 % à 29 % pour Eysines).

A l'inverse, le Haillan et, dans une moindre mesure, Villenave d'Ornon, Artigues-près Bordeaux et le Taillan-Médoc enregistrent une baisse sensible du nombre d'entrants MS.

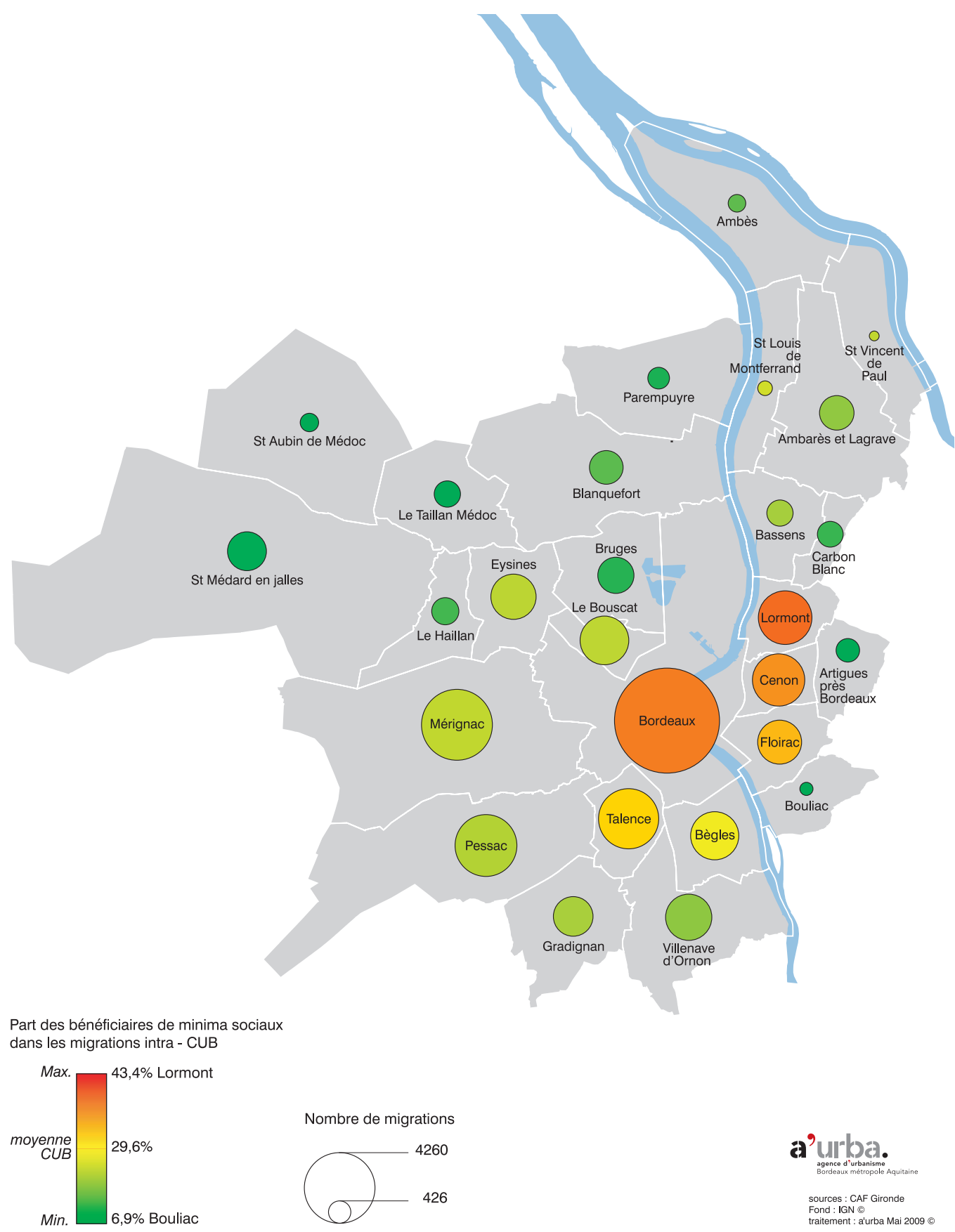
Quel que soit le type de mouvement envisagé, les MS sont toujours largement sous-représentés dans les flux orientés vers les communes périphériques. Ceci est vrai pour la rive gauche (Saint-Aubin de Médoc, le Taillan-Médoc, Saint-Médard, Parempuyre) tout autant que pour la Rive Droite (Artigues-près-Bordeaux, Bouliac).

• Les destinations des bénéficiaires d'une aide au logement dans la CUB et vers la CUB

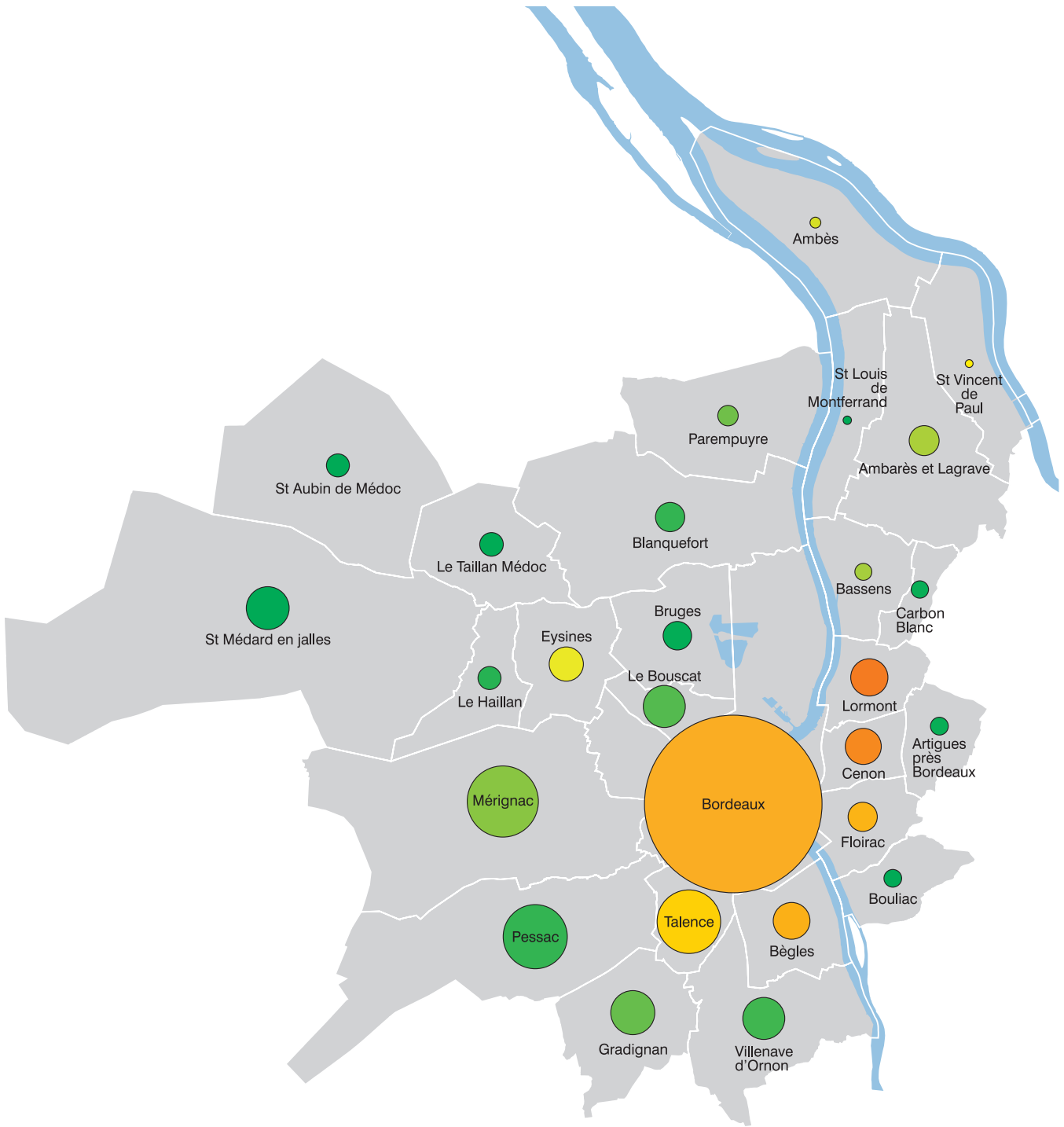
Les cartes et interprétations qui vont suivre sont basées sur le calcul de la part des arrivants PL, sur le nombre total d'allocataires arrivants enregistrés par chaque commune de la CUB.

Autant il est aisé de percevoir les destinations privilégiées par les MS, autant l'exercice se révèle compliqué pour les allocataires PL. Leur strate se compose rappelons-le, d'un nombre conséquent d'allocataires aux situations familiales et aux niveaux de ressources fort variés. Il s'agit, la plupart du temps, soit de jeunes ménages qui débutent un parcours professionnel et familial, soit de ménages plus âgés aux revenus modestes. La situation financière des premiers n'est pas figée. Elle est même susceptible d'évoluer assez rapidement à la hausse (amélioration de situation), comme à la baisse (accidents de parcours), ce qui occasionne des choix résidentiels pouvant parfois être diamétralement opposés. Essayons tout de même de dégager quelques trajectoires récurrentes.

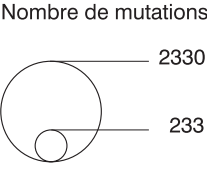
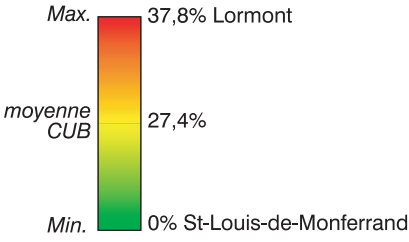
4. Les migrations intra-CUB des MS (1998 - 2007)



5. Les mutations des MS dans la CUB (1998 - 2007)

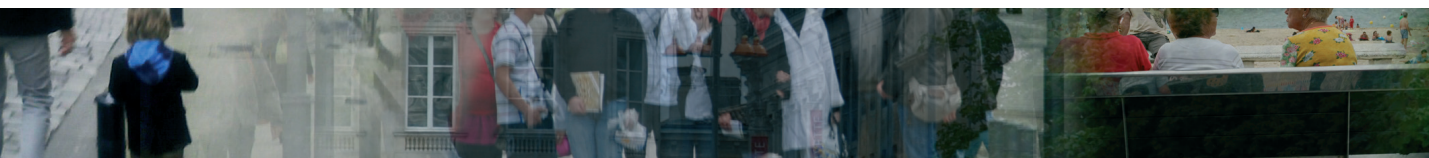


Part des bénéficiaires de minima sociaux dans les mutations vers la CUB



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

sources : CAF Gironde
Fond : IGN ©
traitement : a'urba Mai 2009 ©



Les migrations intra-CUB des PL

Cf. carte 6. Les migrations intra-CUB des PL.

La part des allocataires PL est importante dans les migrations intra-CUB à destination d'Ambès, de Gradignan, Saint-Vincent de Paul, Carbon-Blanc, Bègles, Mérignac, Talence et Bassens.

Bordeaux est en revanche assez peu concerné par les migrations des PL.

Les migrations hors CUB / CUB des PL

La part des allocataires PL est importante dans les migrations hors CUB / CUB à destination :

- de Bordeaux ;
- de communes de la rive droite : GPV mais aussi Ambès, Saint-Louis de Montferrand et Saint-Vincent de Paul ;
- de communes aussi bien situées au sud de Bordeaux (Mérignac, Pessac, Gradignan, Bègles), qu'au nord (Eysines, Le Bouscat, Bruges), mais possédant une frontière immédiate ou quasi-immédiate avec la ville-centre.

Les mutations des PL dans la CUB

Cf. carte 7. Les mutations des PL dans la CUB.

La part des allocataires PL est importante dans les mutations à destination :

- de Bordeaux ;
- des communes du GPV ;
- des communes situées au sud de Bordeaux : Talence, Mérignac, Bègles, Gradignan.

Les communes du nord de la CUB proches de Bordeaux (Bruges, Le Bouscat...) attirent peu les entrants PL, contrairement au cas précédent des migrations.

Quel que soit le type de mouvement résidentiel envisagé, les communes périphériques du nord de la CUB, comme Saint-Aubin de Médoc, Le Taillan-Médoc, Parempuyre ou Saint-Médard en Jalles, n'attirent guère les migrants PL. Il en va de même pour Bouliac et dans une moindre mesure pour Artigues-près-Bordeaux sur la Rive Droite. Ceci n'est pas vraiment étonnant, puisque ces communes constituent en quelque sorte le « royaume du pavillon ». L'offre sociale ainsi que l'offre en habitat collectif et en locatif ancien y est rare.

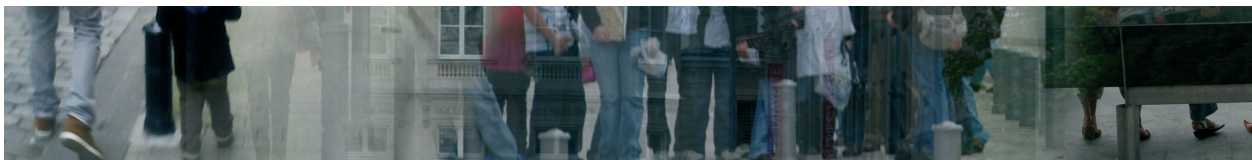
• Les destinations des bénéficiaires d'allocations familiales avec condition de ressources (PFR) dans la CUB et vers la CUB

Les cartes et interprétations qui vont suivre sont basées sur le calcul de la part des arrivants PFR, sur le nombre total d'allocataires arrivants, enregistrés par chaque commune de la CUB.

Les migrations intra-CUB des PFR

Cf. carte 8. Les migrations intra-CUB des PFR.

La part des allocataires PFR est importante dans les migrations intra-CUB à destination des communes les plus périphériques :



- rive gauche, au nord de Bordeaux : Parempuyre (31 %), le Taillan-Médoc, Saint Médard en Jalles ;
- rive droite : Bouliac (36 %), Artigues-près-Bordeaux (30 %) et Carbon-Blanc (27 %).

Entre les deux périodes, en lien avec l'augmentation des effectifs de PFR dans l'échantillon, les flux de migrants PFR ont augmenté vers toutes ces communes.

Soulignons également la progression fulgurante du nombre de migrants PFR accueillis par Villenave d'Ornon : 179 arrivants PFR sur un total de 874, en 1^{re} période, mais 259 arrivants PFR sur 890, en 2^e période.

Les migrations hors CUB / CUB des PFR

La part des allocataires PFR est dominante dans les migrations hors CUB / CUB à destination de communes périphériques, situées :

- rive gauche : Saint-Aubin de Médoc, Parempuyre, le Taillan-Médoc, au nord de Bordeaux et Villenave d'Ornon, au sud de Bordeaux ;
- rive droite : certaines communes se montrent attractives uniquement en 1^{re} période. C'est le cas de Bassens et Carbon-Blanc, alors que d'autres attirent davantage de migrants PFR en 2^e période : Artigues-près-Bordeaux, Bouliac, Saint-Louis de Montferrand, Saint-Vincent de Paul.

Soulignons que Saint-Aubin de Médoc, absente du classement en 1^{re} période (car ayant une part inférieure à 5 %), figure en tête dans le palmarès des communes qui accueillent le plus de migrants PFR en 2^e période (42 %). Elle accueille alors davantage de migrants PFR que de migrants PF0.

Les mutations des PFR dans la CUB

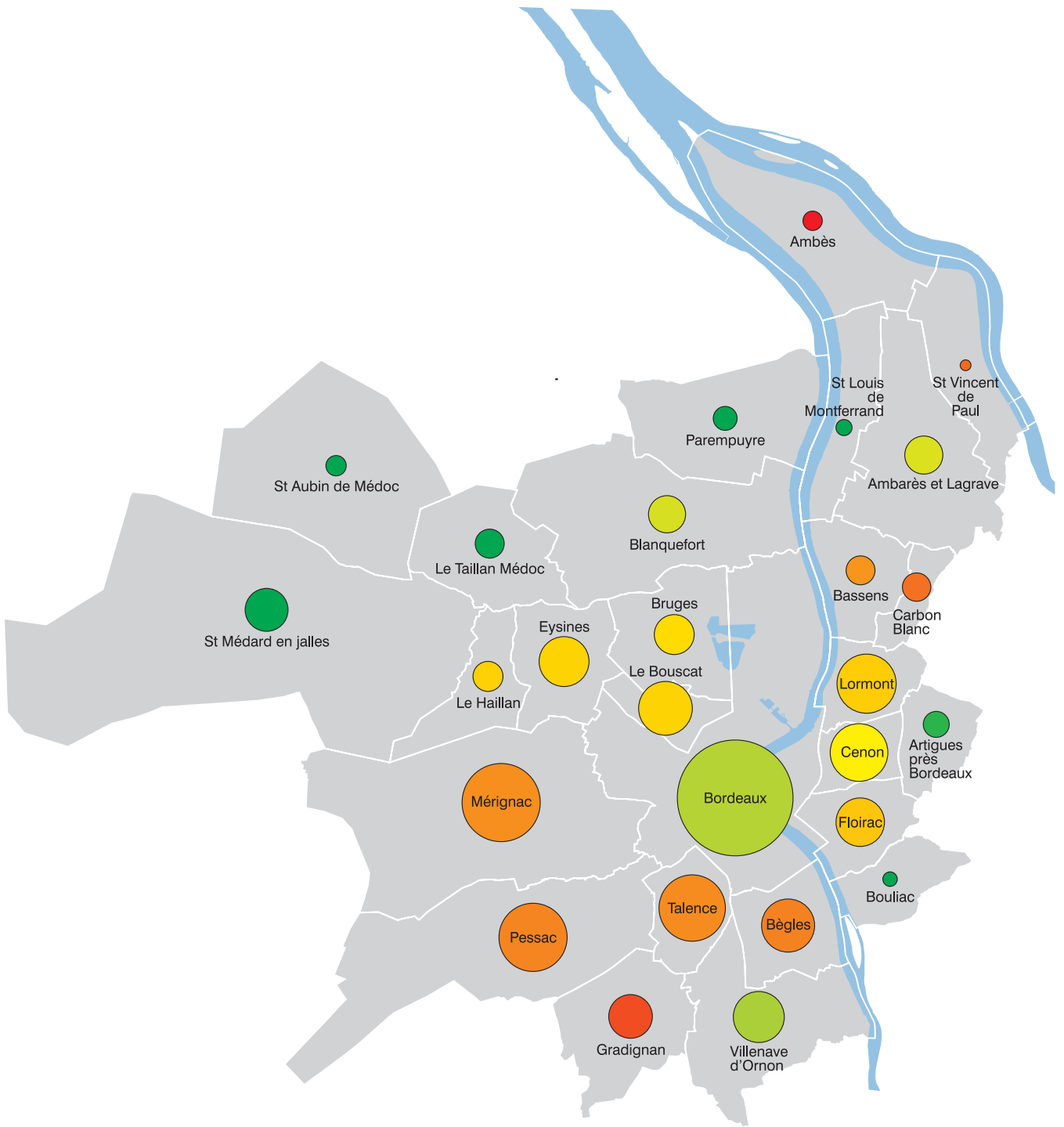
Cf. carte 9. Les mutations des PFR dans CUB.

La part des allocataires PFR est dominante dans les mutations à destination des communes les plus périphériques :

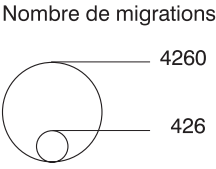
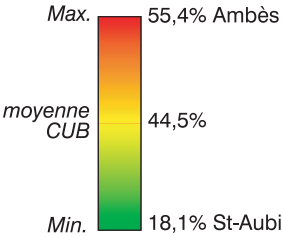
- rive gauche, au nord de Bordeaux : le Taillan-Médoc, Bruges, Eysines, Saint-Médard en Jalles et, dans une moindre mesure, le Haillan. L'attractivité de ces communes sur les entrants PFR se confirme au fil du temps (augmentation marquée des flux en 2^e période) ;
- rive droite : la part des entrants PFR est élevée à Bassens, où elle a augmenté entre les deux périodes (27 % en 1^{re} période mais 43 % en 2^e période), alors que la part des migrants PFR dans cette commune est plutôt faible (22 %). Bouliac (36 %), Ambès (30 %) et Carbon-Blanc (29 %) attirent également les entrants PFR, même si les effectifs d'entrants dans ces communes restent peu élevés.

A l'inverse, quel que soit le type de mouvement, les PFR sont sous-représentés dans les flux orientés vers les communes du GPV. Par ailleurs, ces flux vers le GPV ont eu tendance à diminuer ou à stagner en 2^e période, alors même que les effectifs de PFR augmentaient considérablement dans l'échantillon. Les arrivants PFR se font également rares à Bordeaux, ainsi que dans les communes du quadrant sud de l'agglomération (hormis Villenave d'Ornon), à savoir Talence, Bègles et dans une moindre mesure, Mérignac, Pessac et Gradignan.

6. Les migrations intra-CUB des PL



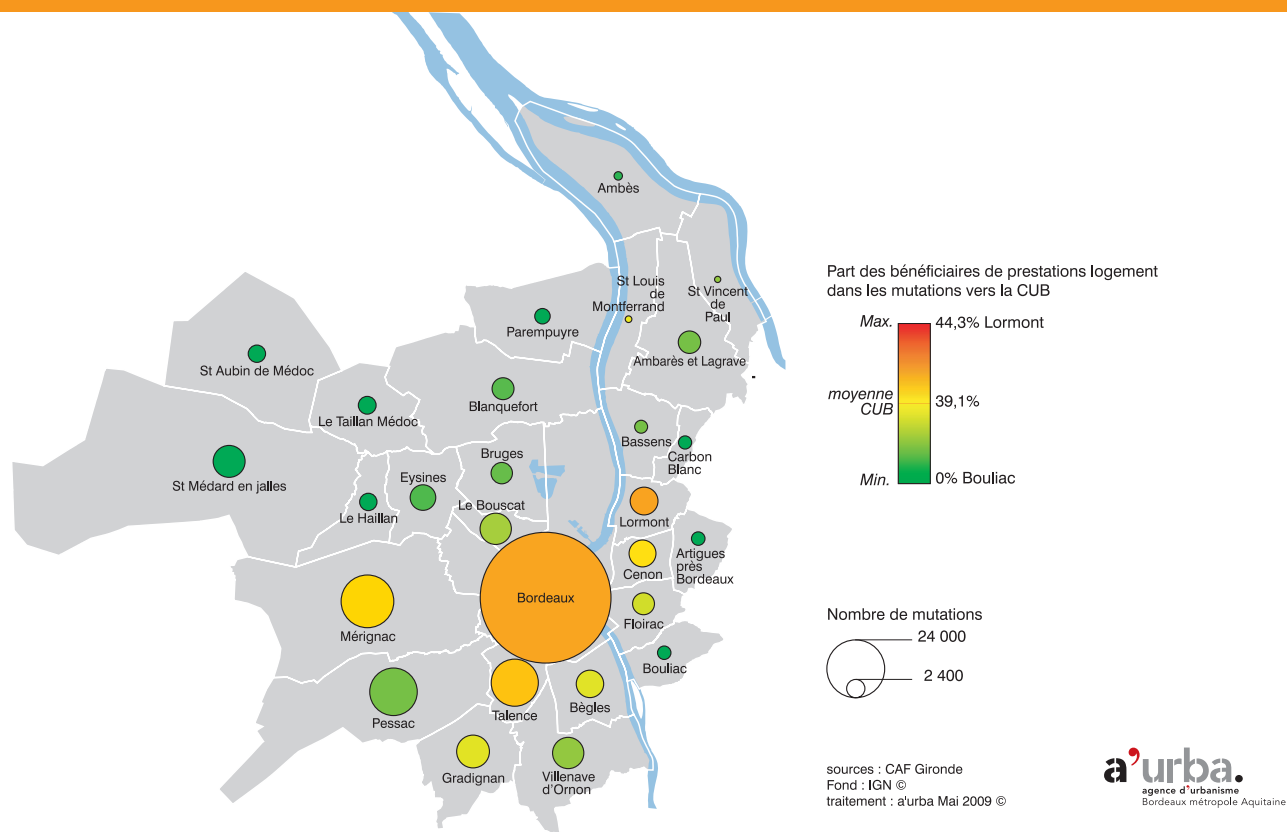
Part des bénéficiaires de prestations logement dans les migrations intra - CUB



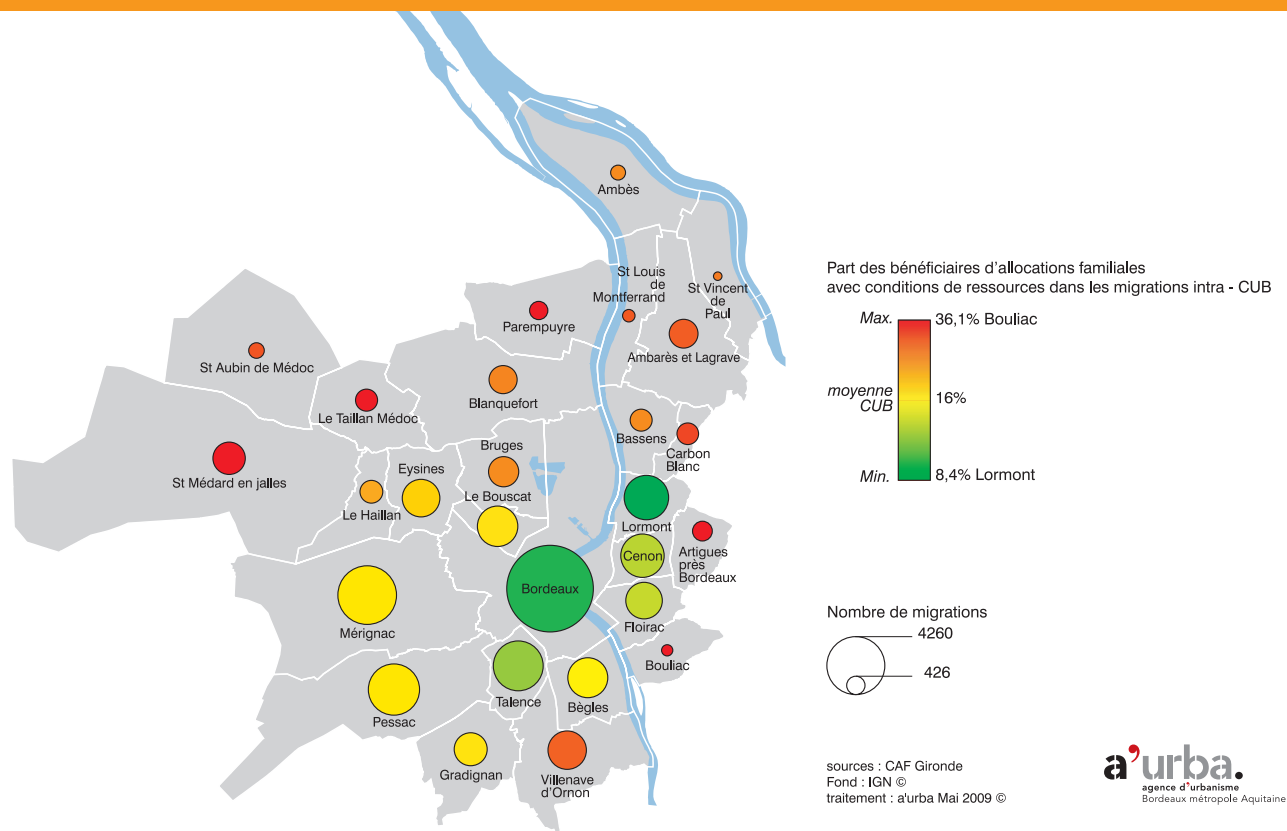
a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

sources : CAF Gironde
Fond : IGN ©
traitement : a'urba Mai 2009 ©

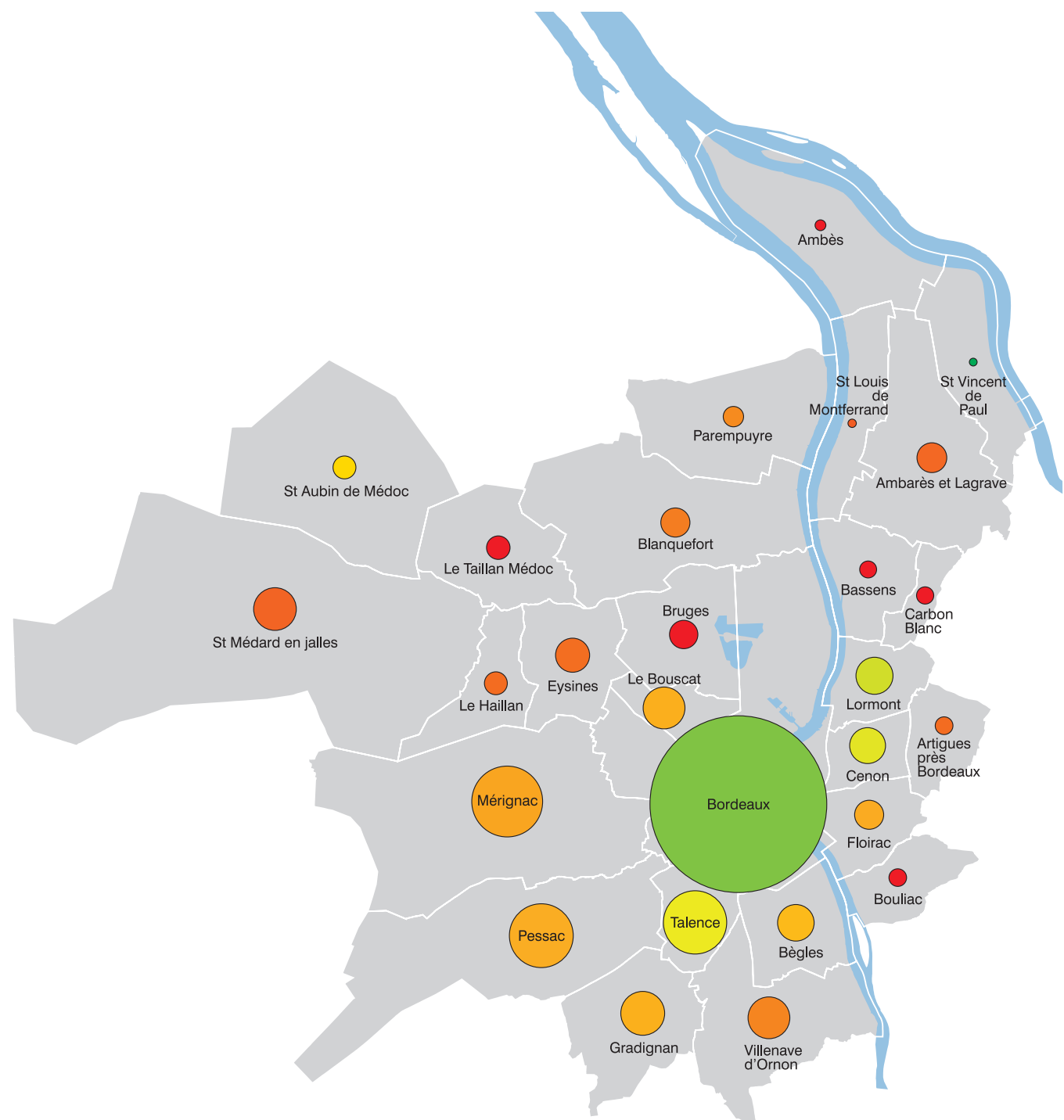
7. Les mutations des PL dans la CUB



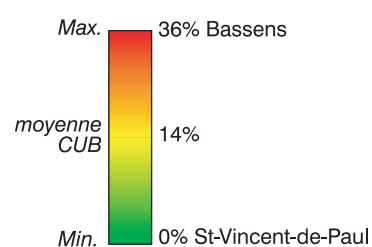
8. Les migrations intra-CUB des PFR



9. Les mutations des PFR dans la CUB



Part des bénéficiaires d'allocations familiales avec conditions de ressources dans les mutations vers la CUB



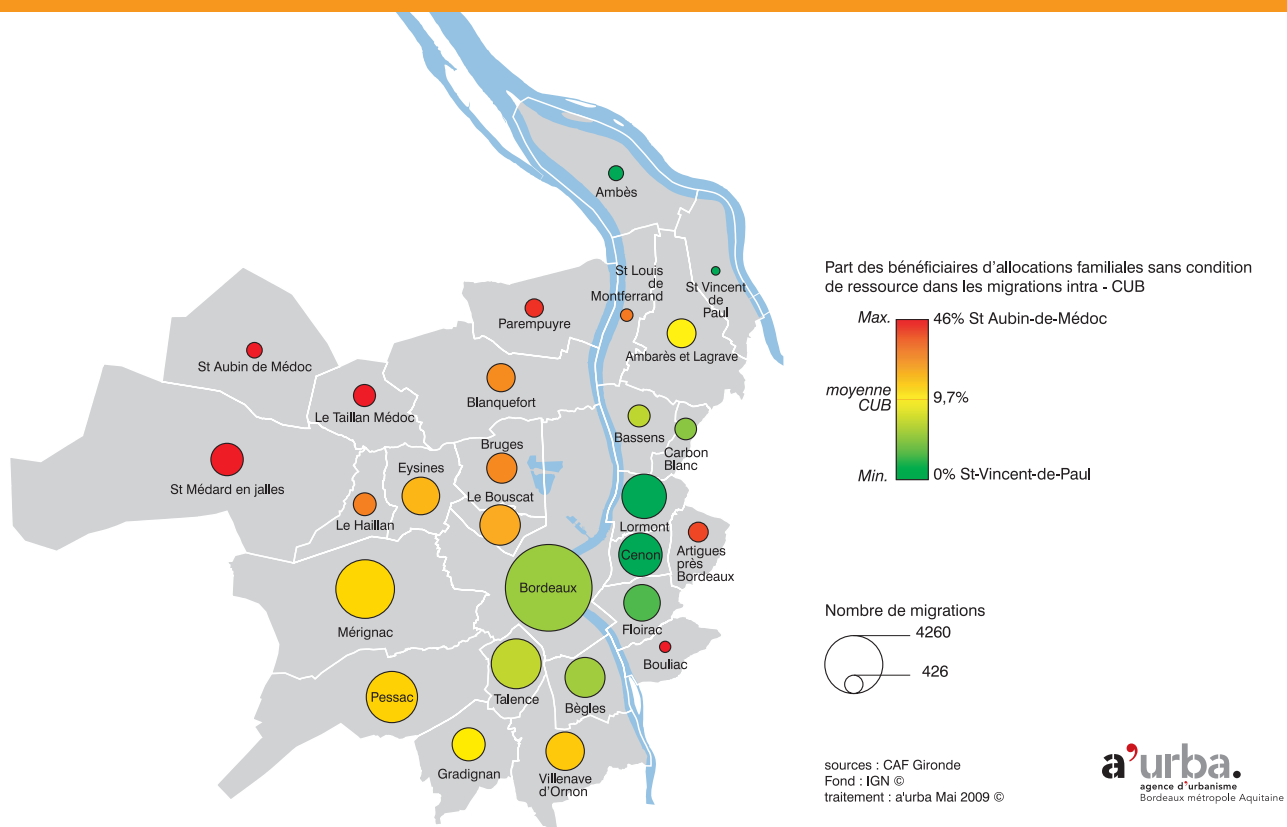
Nombre de mutations



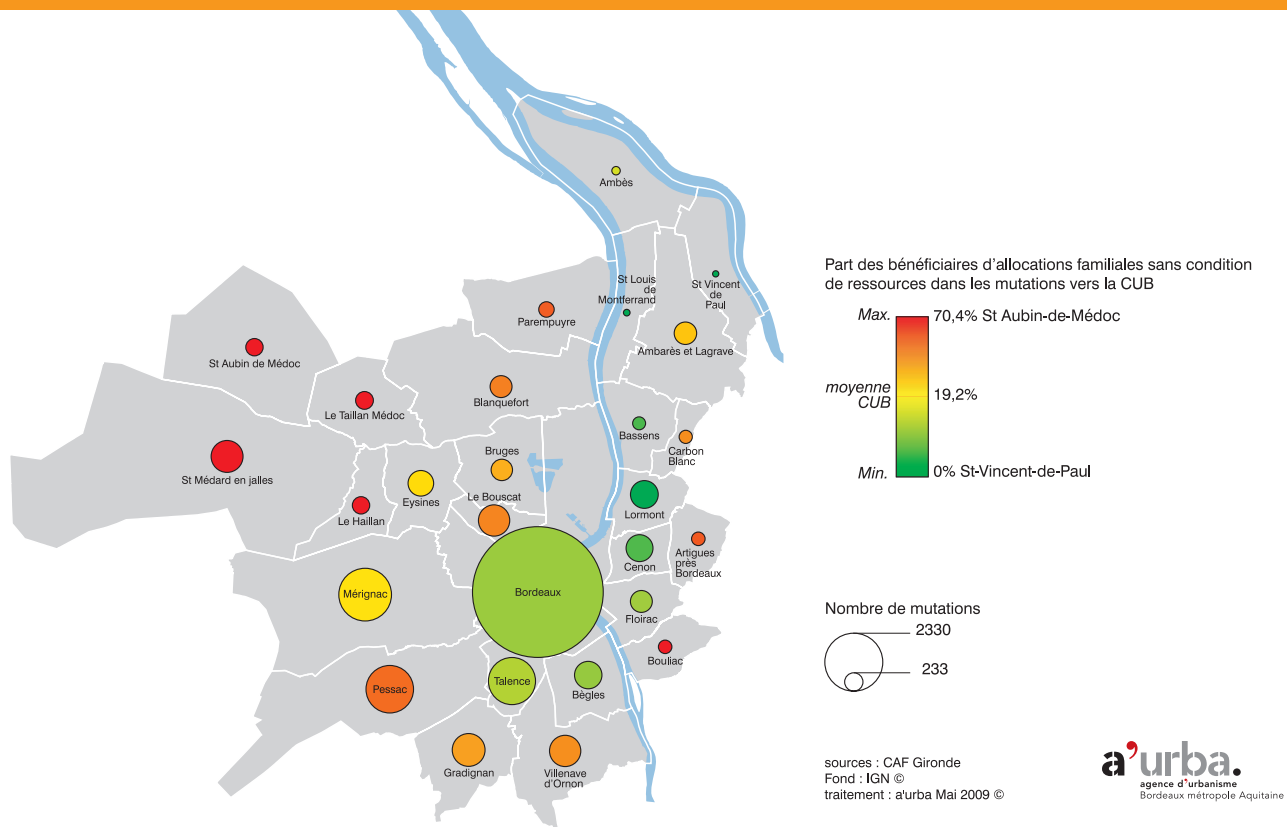
a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

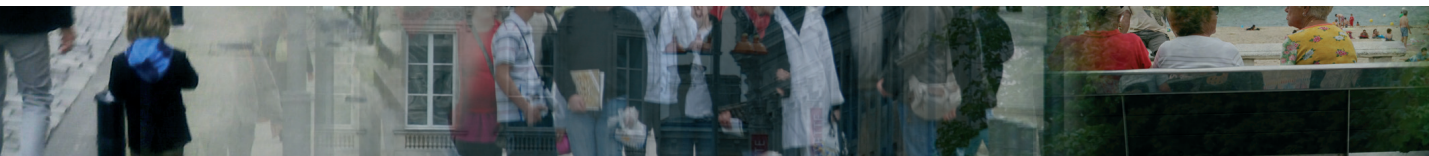
sources : CAF Gironde
Fond : IGN ©
traitement : a'urba Mai 2009 ©

10. Les migrations intra-CUB des PFO



11. Les mutations des PFO dans la CUB





- **Les destinations des bénéficiaires d'allocations familiales sans condition de ressources (PFO) dans la CUB et vers la CUB**

Les migrations intra-CUB des PFO

Cf. carte 10. Les migrations intra-CUB des PFO.

La part des PFO est prépondérante dans les migrations intra-CUB à destination :

- de Saint-Aubin de Médoc (46 %) qui, malgré un léger recul des parts entre les deux périodes, fait figure de commune d'accueil de prédilection pour les migrants intra-CUB de la strate PFO ;
- d'autres communes périphériques situées au nord de Bordeaux, rive gauche : Le Taillan-Médoc, Saint-Médard en Jalles, Parempuyre ;
- de deux communes périphériques de la rive droite : Bouliac et Artigues-près-Bordeaux.

Les migrations hors CUB / CUB des PFO

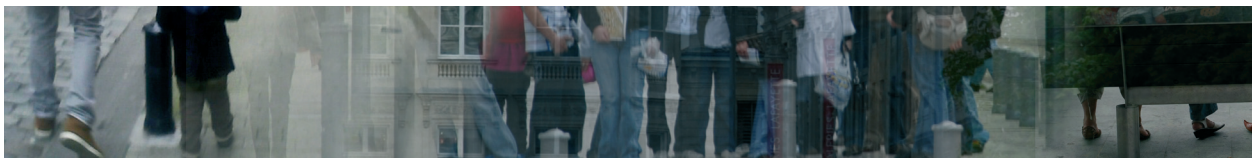
Dans le cadre d'une migration hors CUB / CUB, les territoires qui attirent principalement des allocataires aisés (PFO) sont également les communes périphériques pavillonnaires situées au nord de la CUB.

Les mutations des PFO dans la CUB

Cf. carte 11. Les mutations des PFO dans la CUB.

Les communes qui accueillent majoritairement des entrants PFO sont les mêmes que dans le cadre des migrations, mais les parts d'entrants sont particulièrement élevées. Ainsi, 70 % des entrants à Saint-Aubin de Médoc sont des allocataires PFO. De même, plus de la moitié des arrivants à Bouliac (56 %) et Saint Médard en Jalles (50 %) sont des PFO. Notons que cette tendance se renforce entre les deux périodes.

Sans grande surprise, les communes qui n'enregistrent que d'infimes parts d'arrivants PFO sont Bordeaux et la rive droite, exception faite de Bouliac et Artigues-près-Bordeaux. Le cas de Carbon-Blanc est un peu particulier : si cette commune n'attire pas les migrants PFO, la part des entrants PFO (mutations dans la CUB) y est en revanche assez forte (29 %).



Les trajectoires résidentielles des allocataires au sein de la CUB : une spécialisation sociospatiale des différents secteurs de la CUB

Les communes accueillant principalement les allocataires les plus aisés (PF0) sont situées en périphérie de la CUB : quadrant nord rive gauche, plus Villenave d'Ornon (au sud de la CUB), Bouliac et Artigues-près-Bordeaux (rive droite). Ces localités disposent d'un potentiel de foncier mobilisable et offrent donc aux allocataires la possibilité de résider en maison individuelle.

A l'inverse, le cœur de la CUB accueille en premier lieu les allocataires les moins fortunés (MS) : Bordeaux, le GPV (Lormont, Cenon et Floirac surtout) et le quadrant sud-ouest de la CUB (Bègles, Talence, Mérignac, Pessac). Ces territoires ont en commun de proposer une offre conséquente en logements collectifs, en locatif ancien et/ou logements sociaux.

Dès lors, on perçoit que les caractéristiques de l'offre résidentielle ne sont pas étrangères à la répartition géographique des allocataires. Il existerait un lien étroit entre la typologie de l'offre présente au sein des différentes communes et les trajectoires résidentielles des allocataires, en fonction de leurs ressources.

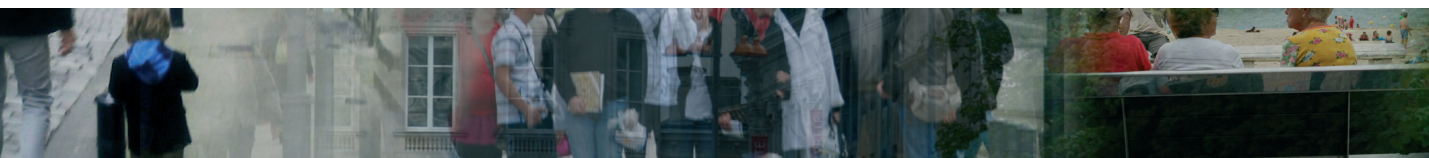
En outre, on observe assez aisément deux dichotomies au sein de la CUB :

- la première s'effectue au niveau de Bordeaux, espace-tampon entre un quadrant nord relativement aisé et un quadrant sud plus modeste ;
- la deuxième correspond à la traditionnelle séparation rive gauche/rive droite. Dans ce cas, le fleuve incarne la frontière, la rive droite, terrain du GPV, étant relativement moins favorisée que son homologue.

1.4.4 | Les trajectoires résidentielles des différents groupes d'allocataires dans le hors CUB

Tenir compte des effets de proximité

Concernant les mutations hors CUB, certains choix d'installations d'allocataires sur les marges du département se justifient par des effets de proximité. Certaines petites villes situées sur les marges de la Gironde exercent une attractivité résidentielle sur les allocataires résidant dans les départements limitrophes. Ainsi, par exemple, des allocataires précédemment affiliés en Dordogne se sont installés du côté de Sainte-Foy-la-Grande entre 1998 et 2007. Il est toutefois difficile de mesurer précisément l'influence des départements voisins, car nous ne connaissons pas le lieu d'origine des allocataires qui s'installent en Gironde. Et quand bien même nous les connaîtrions, il faudrait effectuer un travail « au cas par cas », croiser le lieu de départ et le lieu d'arrivée de chaque allocataire, ce qui nécessiterait un travail fastidieux pour des résultats difficilement exploitables.



• Les destinations des minima sociaux hors CUB

Les cartes et interprétations qui vont suivre sont basées sur le calcul de la part des arrivants MS, sur le nombre total d'allocataires arrivants, enregistrés par les territoires girondins situés hors-CUB (EPCI).

Les migrations CUB / hors CUB des MS

Cf. carte 12. Les migrations CUB / hors CUB des MS.

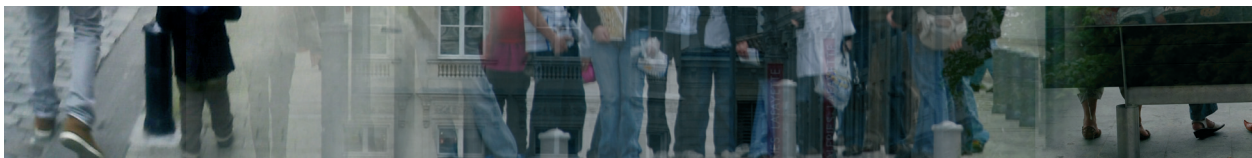
La part des minima sociaux est dominante dans les migrations CUB / hors CUB à destination :

- du Haut Entre-Deux-Mers : dans les CDC du Monségurais, du Réolais, du Pays de Pellegrue et du Pays de Sauveterre, la moitié des migrants arrivés entre 1998 et 2007 étaient des MS ;
- de l'est du Libournais : Saint-Seurin et Saint-Sauveur (46 %), CDC du Pays Foyen (45 %), de Castillon-Pujols (39 %), de Coutras (44 %) + cas particulier de Libourne (47 %), qui exerce une attraction en tant que pôle urbain secondaire dans le département ;
- du Médoc : particulièrement le long de l'estuaire en direction de la pointe du Verdon : CDC de la Pointe du Médoc (46 %), du Cœur du Médoc (45 %) et du Centre-Médoc (36 %) ;
- des Landes de Gascogne : CDC de Captieux-Grignols (42 %) et dans une moindre mesure CDC du Bazadais (36 %) ;
- du nord de la Haute-Gironde : CDC de l'Estuaire canton de Saint-Ciers-sur-Gironde (43 %) ;
- des Rives de Garonne : CDC du pays de Langon (38 %) ;
- ainsi que dans la COBAS (Bassin d'Arcachon), où la part des migrants MS atteint 47 % à Arcachon, 37 % à Gujan-Mestras, 36 % à La Teste-de-Buch et 25 % au Teich.

Toutes les CDC localisées sur les marges nord et est du département, sans exception, enregistrent un accroissement du nombre de migrants MS entre les deux périodes

Nous avons choisi d'illustrer ce propos à travers une CDC représentative de chacun des pays précédemment cités (mais il est possible de multiplier les exemples, tant ils sont nombreux) :

- Pays du Haut Entre-Deux-Mers, CDC du Réolais : 32 migrants en 1^{re} période, 96 en 2^e période ;
- Pays des Rives de Garonne, CDC du Pays de Langon : 60 migrants en 1^{re} période, 128 en 2^e période ;
- Pays des Landes de Gascogne, CDC du Canton de Villandraut : 9 migrants en 1^{re} période, 21 en 2^e période ;
- Pays du Libournais, CDC du Pays Foyen : 19 migrants en 1^{re} période, 29 en 2^e période ; de même, CDC du Pays de Coutras : 60 migrants en 1^{re} période, 88 en 2^e période ;
- Pays de la Haute-Gironde, CDC de l'Estuaire canton de Saint-Ciers-sur-Gironde : 31 migrants en 1^{re} période, 41 en 2^e période ;
- Pays du Médoc, CDC de la Pointe du Médoc : 56 migrants en 1^{re} période, 75 en 2^e période.



À mesure que l'on se rapproche de la CUB, on passe progressivement du rouge au vert sur les cartes réalisées, signe que la part des migrants MS tend à diminuer pour devenir infime aux portes de la CUB.

Ainsi, avec des parts inférieures à 15 %, Martignas, Saint-Jean d'Illac, les CDC de Cestas-Canéjan, Médulienne, du Créonnais, de Montesquieu, du Sud Libournais ou encore celle des Coteaux Bordelais n'accueillent que très peu de migrants MS.

Les mutations hors CUB des MS

Cf. carte 13. Les mutations hors CUB des MS.

La part des allocataires MS est dominante dans les mutations hors CUB à destination :

- des Landes de Gascogne : CDC de Captieux-Grignols (43 %) ;
- de l'est de l'Entre-Deux-Mers : CDC des Coteaux de Garonne (42 %), CDC du Monségurais (33 %), CDC du Réolais (33 %), CDC du Pays de Pellegrue (30 %) ;
- de l'est du Libournais : CDC du Pays Foyen (36 %), CDC Castillon Pujols (35 %), Saint-Seurin et Saint-Sauveur (34 %) ;
- du nord de la Haute-Gironde : CDC de l'Estuaire canton de Saint-Ciers-sur-Gironde ;
- du Médoc : le long de l'estuaire : CDC de la Pointe médoc (39 %), du Centre Médoc (34 %) et Cœur de Médoc (30 %).

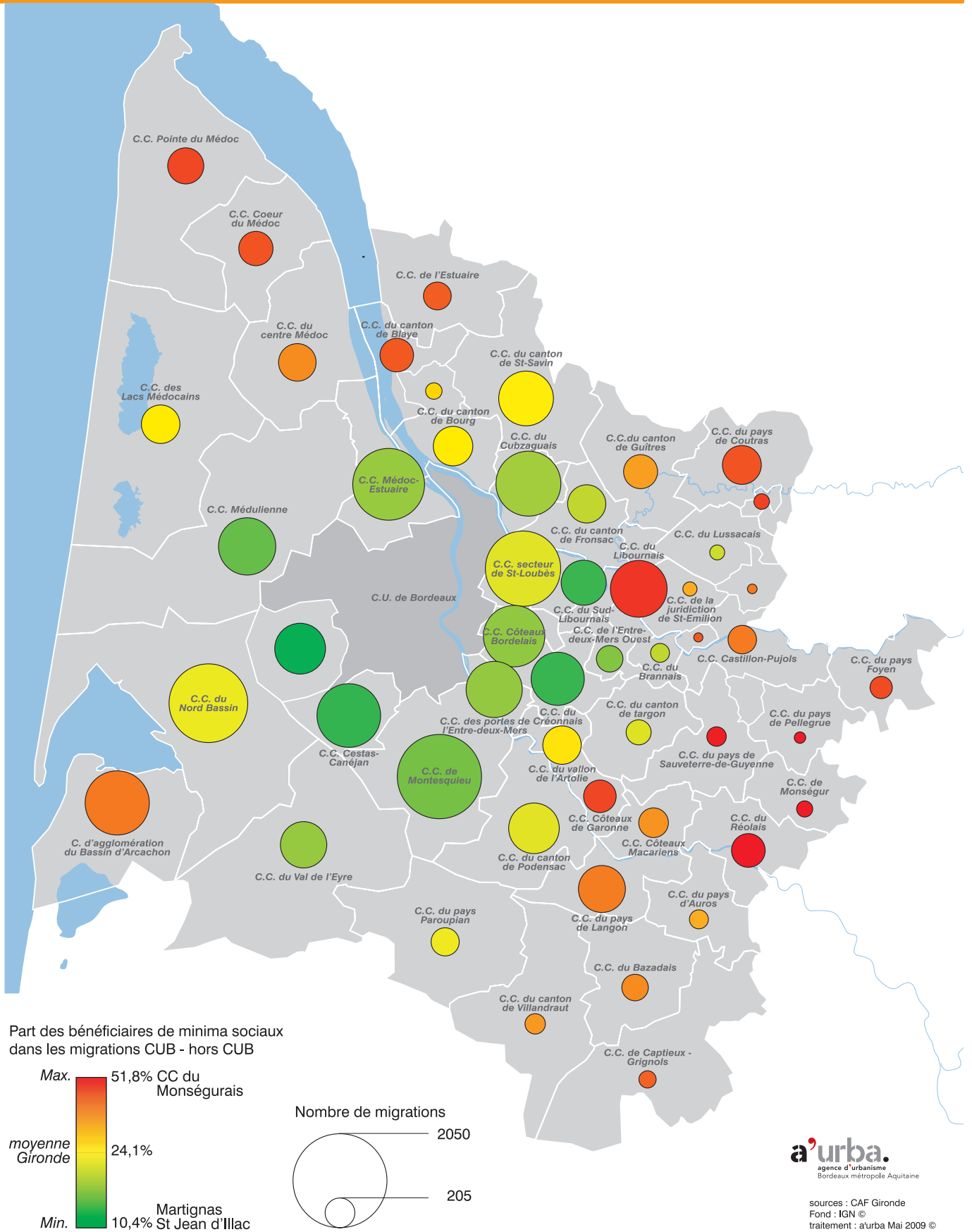
De la même façon que pour les migrations, tous les territoires situés sur les marges nord et est du département ont vu croître le nombre d'entrants MS entre les deux périodes.

Reprenons les mêmes CDC :

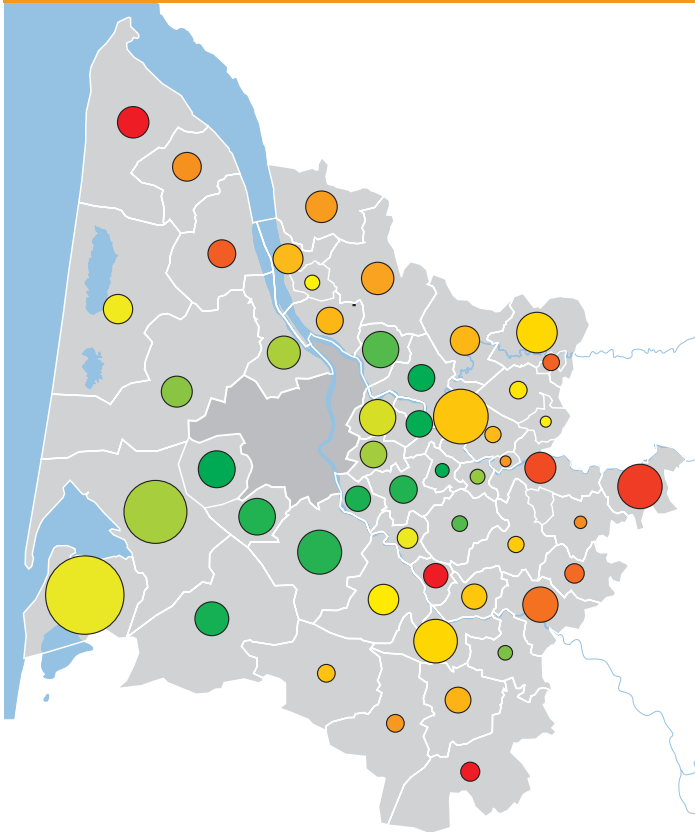
- Pays du Haut Entre-Deux-Mers, CDC du Réolais : 45 entrants en 1^{re} période, 92 en 2^e période ;
- Pays des Rives de Garonne, CDC du Pays de Langon : 51 entrants en 1^{re} période, 110 en 2^e période ;
- Pays des Landes de Gascogne, CDC du Canton de Villandraut : 10 entrants en 1^{re} période, 19 en 2^e période ;
- Pays du Libournais, CDC du Pays Foyen : 88 entrants en 1^{re} période, 156 en 2^e période ; de même CDC du Pays de Coutras : 50 entrants en 1^{re} période, 88 en 2^e période ;
- Pays de la Haute-Gironde, CDC de l'Estuaire canton de Saint-Ciers-sur-Gironde : 33 entrants en 1^{re} période, 64 en 2^e période ;
- Pays du Médoc, CDC de la Pointe du Médoc : 50 entrants en 1^{re} période, 78 en 2^e période.

A contrario, la 1^{re} couronne autour de la CUB est entièrement verte, signe que la part des entrants MS y est très faible.

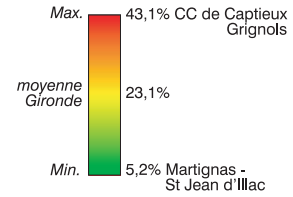
12. Les migrations CUB / hors CUB des MS



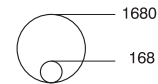
13. Les mutations hors CUB des MS



Part des bénéficiaires de minima sociaux
dans les mutations hors CUB



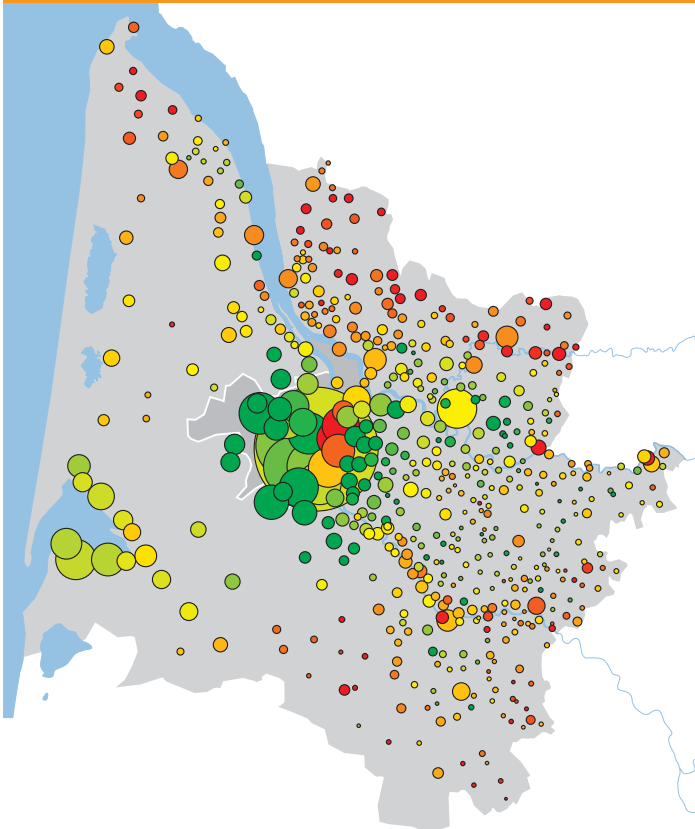
Nombre de mutations



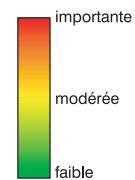
sources : CAF Gironde
Fond : IGN ©
traitement : a'urba Mai 2009 ©

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

14. La fragilité sociale en Gironde



Fragilité sociale
(indice)

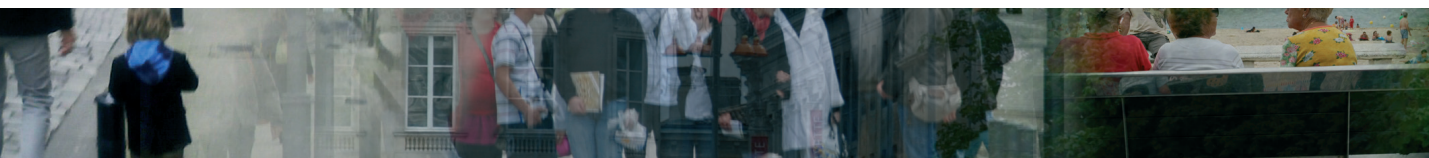


Indicateur reprenant les paramètres suivants :

- la proportion de chômeurs
- le nombre d'années d'étude
- les revenus fiscaux

sources : RP99 - INSEE © et
DGI ©
Fond : IGN ©
traitement : a'urba Mai 2009 ©

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine



Ainsi Martignas, Saint-Jean d'Ilac, les CDC du Canton de Fronsac, de l'Entre-deux-Mers ouest, du Sud Libournais, du Val de l'Eyre, des Portes de l'Entre-deux-Mers, de Cestas Canéjan, du Créonnais et de Montesquieu ne sont que très peu investies par les entrants MS.

Pour finir, si comme nous l'avons vu précédemment, la COBAS attire un grand nombre de migrants MS, ce territoire semble moins compter dans les choix résidentiels des entrants MS (les parts d'entrants sont inférieures à 30 %). Entre les deux périodes, on perçoit une augmentation du nombre d'entrants à Arcachon et à Gujan-Mestras, mais une diminution à la Teste-de-Buch.

Est-il possible d'établir un lien entre les principales trajectoires résidentielles des minima sociaux d'une part, et d'autre part, la localisation des territoires girondins marqués par la « fragilité sociale » ? Le travail consiste à confronter les cartes réalisées sur les parcours des MS, avec celle représentant « l'indice de fragilité sociale » en Gironde.

Cf. carte 14. La fragilité sociale.

Cette carte représente un indice calculé à partir de la proportion de chômeurs, du niveau d'études et des revenus fiscaux. Elle permet de mesurer la fragilité sociale des territoires girondins et offre une image de la ségrégation sociospatiale sur ce territoire. On constate que la précarité des ménages est plus forte sur les territoires éloignés de l'agglomération, en 3^e et 4^e couronne, ce qui concorde avec les destinations des allocataires MS. Les espaces où la fragilité des ménages est la plus importante (cercles oranges et rouges) se situent dans le secteur du Libournais, du Cubzaguais, du Blayais et, dans une moindre mesure, dans le Langonnais et le Bazadais.

Les trajectoires résidentielles des MS hors CUB : des installations sur les marges du département

Les territoires qui canalisent les principaux flux de minima sociaux sont situés en dehors du périmètre du SCoT. Ils s'agit des marges nord et est du département et des rives de la Garonne et de la Dordogne. Le sud du Bassin d'Arcachon (COBAS) compte également parmi les territoires d'accueil de ces populations disposant de faibles ressources.

• Les destinations bénéficiaires d'une aide au logement hors-CUB

Les cartes et interprétations qui vont suivre sont basées sur le calcul de la part des arrivants PL sur le nombre total d'allocataires arrivants, enregistrés par les territoires girondins situés hors-CUB (EPCI).

Les migrations CUB / hors CUB des PL

Cf. carte 15. Les migrations CUB / hors CUB des PL.

Les trajectoires résidentielles des migrants PL sont nombreuses et éparses. Cela dit, les cartes mettent en relief une longue « ligne rouge », située à l'est de la CUB qui, telle une colonne vertébrale, s'étire à la verticale, de la Haute Gironde au nord ;



- aux Landes de Cernès au sud ; en passant par les pays du Cœur Entre-Deux-Mers et des Rives de Garonne, délimitant une demi-couronne intermédiaire entre celle de l'accession à la propriété des plus aisés (PF0) et les marges accueillant les plus pauvres (MS). Le long de cette « arête » se trouvent les CDC qui enregistrent les plus fortes parts de migrants PL.

Les trajectoires résidentielles des PL ont connu d'importantes évolutions entre les deux périodes. Nous remarquons tout d'abord que l'attractivité de la COBAS sur les PL quittant la CUB tend à faiblir en 2^e période. Mais l'évolution majeure concerne les territoires frontaliers de la CUB, qui enregistrent une forte baisse des effectifs de migrants PL entre les deux périodes.

A titre d'exemples :

- CDC de Montesquieu : 297 migrants PL en 1^{re} période, mais 200 en 2^e période
- Martignas et Saint-Jean d'Illac : 91 migrants PL en 1^{re} période, mais 78 en 2^e période ;
- CDC de Cestas Canéjan : 168 migrants PL en 1^{re} période, mais 139 en 2^e période ;
- CDC des Portes de l'Entre-Deux-Mers : 127 migrants PL en 1^{re} période, 94 en 2^e période ;
- CDC du Secteur de Saint-Loubès : 249 migrants PL en 1^{re} période, mais 212 en 2^e période ;
- CDC Médulienne : 152 migrants PL en 1^{re} période, mais 103 en 2^e période.

A contrario, plusieurs territoires éloignés de l'agglomération ont vu croître le nombre de migrants PL en 2^e période.

Notamment :

- **dans le nord du Libournais**

CDC du Canton de Guitres : 28 migrants PL en 1^{re} période, mais 57 en 2^e période

CDC du Canton de Coutras : 45 migrants PL en 1^{re} période, mais 70 en 2^e période

- **dans le nord de la Haute-Gironde**

CDC de Saint-Savin : 113 migrants PL en 1^{re} période, mais 126 en 2^e période

CDC de Saint-Ciers-sur-Gironde : 26 migrants PL en 1^{re} période, mais 29 en 2^e période

- **dans le nord du Médoc**

CDC de la Pointe du Médoc : 41 migrants PL en 1^{re} période, mais 53 en 2^e période

- **en pays Rives de Garonne**

CDC du Pays de Langon : 73 migrants PL en 1^{re} période, mais 114 en 2^e période

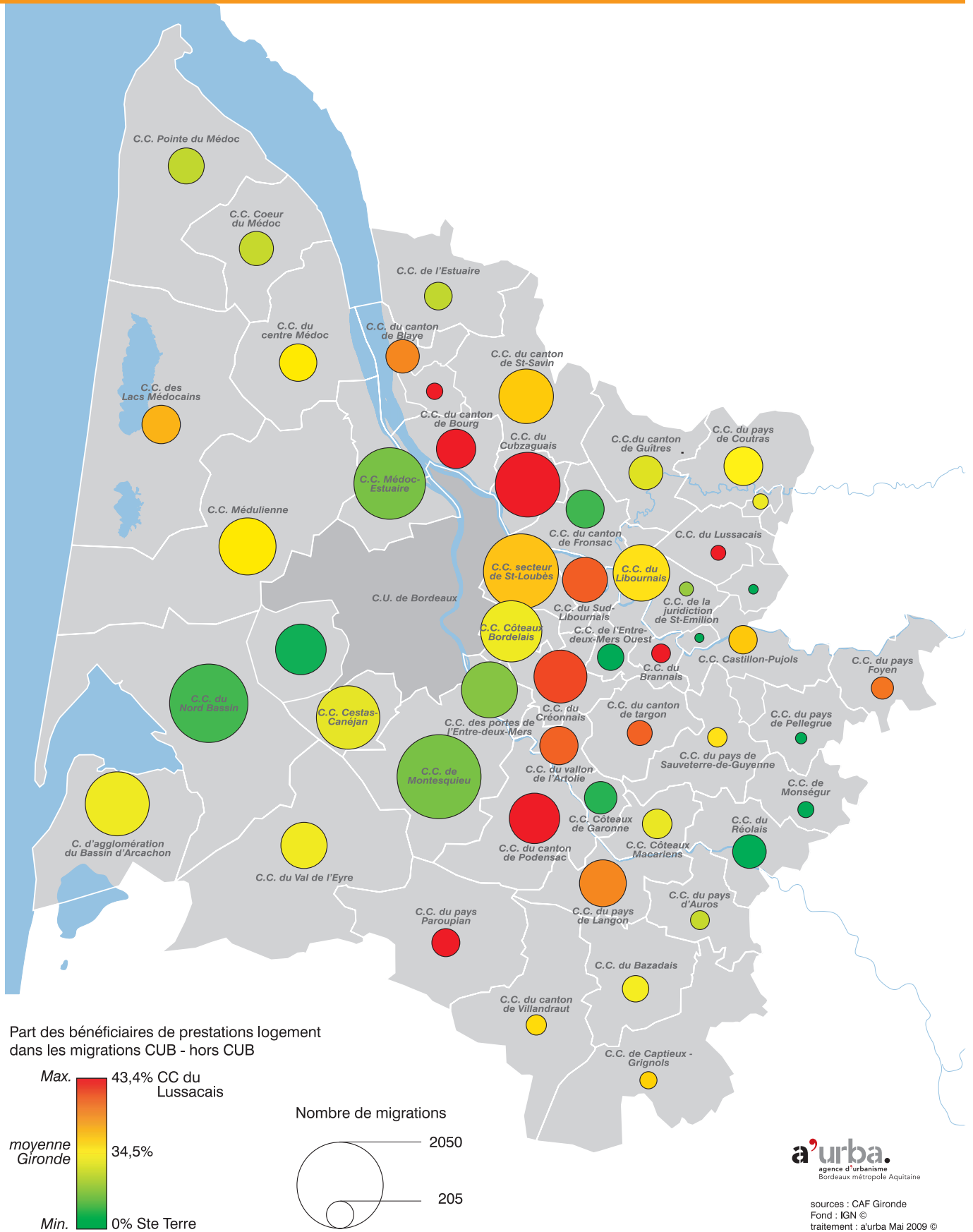
CDC des Coteaux Macariens : 23 migrants PL en 1^{re} période, mais 42 en 2^e période

- **en Pays Landes de Gascogne**

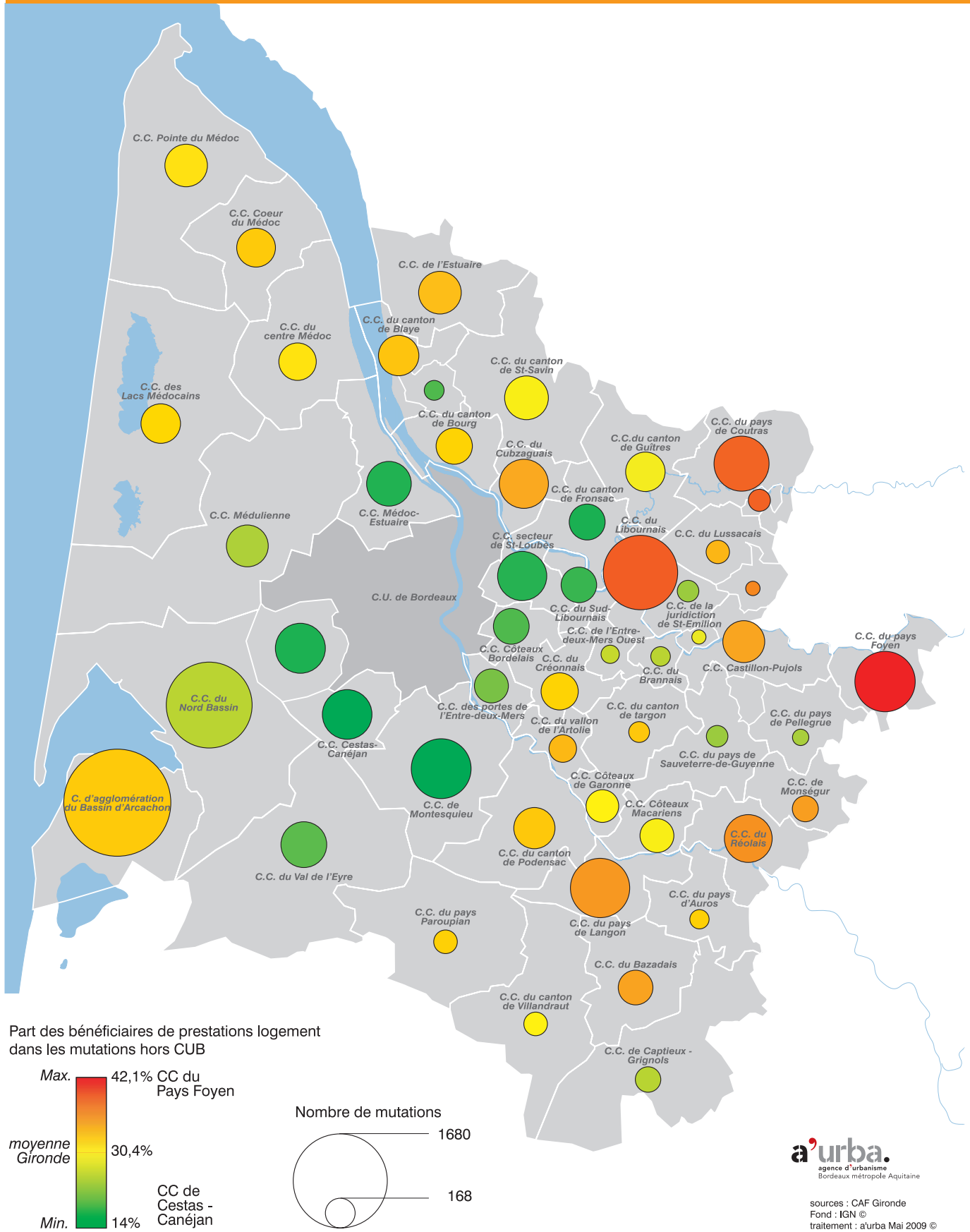
CDC du Bazadais : 18 migrants PL en 1^{re} période, mais 34 en 2^e période

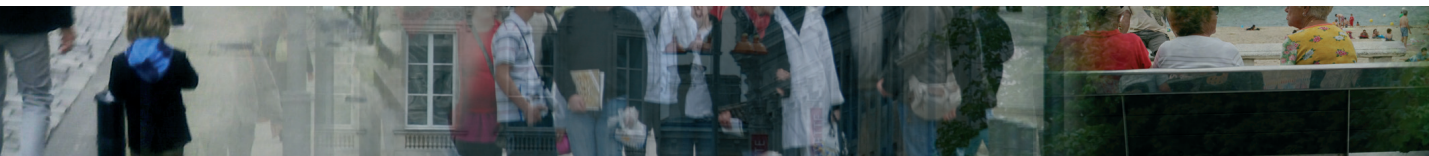
Ces constats sont à relier aux explications fournies précédemment : décélération de la construction sur la majorité des communes de l'agglomération et sur le Bassin d'Arcachon, mais accélération de la construction hors SCoT. (Rappel du point 1.2.2. Les caractéristiques de la croissance urbaine en Gironde et les changements en cours/Les tendances depuis 1999)

15. Les migrations CUB / hors CUB des PL



16. Les mutations hors CUB des PL





Les mutations hors CUB des PL

Cf. carte 16. Les mutations hors CUB des PL.

La part des allocataires PL est importante dans les mutations hors CUB à destination :

- du Libournais, à l'est surtout : CDC du Pays Foyen (42 %), Saint-Seurin et Saint-Sauveur (40 %), CDC du Libournais (40 %), CDC du Pays de Coutras (39 %), 6 communes dont Salles (37 %), CDC du Lussacais (34 %) ;
- du Haut-Entre-deux-Mers : CDC du Réolais (36 %), CDC du Monségurais (36 %) ;
- de la Haute Gironde : CDC du Canton de Saint-Ciers sur Gironde (34 %), CDC du canton de Blaye (33 %), CDC du Cubzaguais (35 %) ;
- de la COBAS : Arcachon (45 %), Gujan-Mestras (27 %), le Teich (32 %), la Teste-de-Buch (29 %).

On constate que de nombreux territoires éloignés du cœur du département enregistrent une hausse considérable du nombre d'entrants PL en 2^e période.

Notamment :

- à l'est du Libournais : CDC de Castillon-Pujols, CDC du Pays de Coutras, CDC du Pays Foyen (114 entrants PL en 1^{re} période, mais 171 en 2^e période) ;
- en Haute-Gironde : CDC de Saint-Ciers-sur-Gironde, CDC de Saint-Savin ;
- dans le Haut-Entre-Deux-Mers : CDC du Monségurais, CDC du Réolais ;
- dans les Rives de Garonne : CDC du Pays d'Auros, CDC du Canton de Podensac, CDC du Pays de Langon (79 entrants PL en 1^{re} période, mais 155 en 2^e période) ;
- dans les Landes de Gascogne : CDC de Captieux-Grignols, CDC du Bazadais.

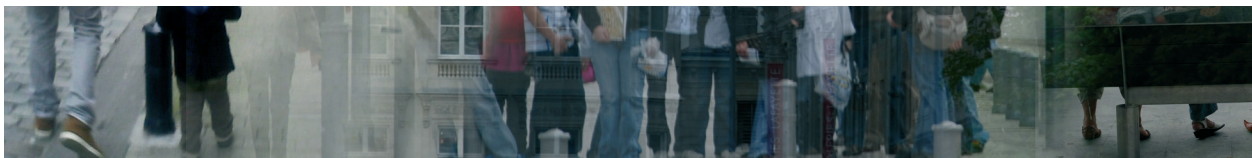
Globalement, les entrants PL ont tendance à s'installer plus loin que les migrants PL. De la même façon que les allocataires MS, ils investissent les marges du département (tendance plus prégnante en 2^e période qu'en 1^{re}).

Les trajectoires résidentielles des PL : des installations de plus en plus distantes du centre

Les trajectoires résidentielles des bénéficiaires d'aides au logement sont multiples et éclatées au sein du territoire girondin. Mais une évolution majeure ressort de l'exploitation des données par grandes périodes : les PL sont de plus en plus nombreux à s'établir loin de la CUB. Les distances résidentielles au centre tendent à s'accroître et ce phénomène est exacerbé en 2^e période. À l'inverse, la 1^{re} couronne autour de la CUB se caractérise par une diminution du nombre d'arrivants PL.

• Les destinations des bénéficiaires d'allocations familiales avec conditions de ressources (PFR) hors CUB

Les cartes et interprétations qui vont suivre sont basées sur le calcul de la part des arrivants PFR, sur le nombre total d'allocataires arrivants, enregistrés par les territoires girondins situés hors-CUB (EPCI).



Au fil du temps, on observe d'importants changements dans les trajectoires résidentielles des bénéficiaires d'allocations familiales avec condition de ressources.

On sait qu'en lien avec la forte hausse de leurs effectifs (liée, rappelons-le, à la mise en place de la PAJE et à l'intégration des régimes spéciaux), la composition de cette strate s'est profondément modifiée, mais cela ne suffit pas à justifier les éloignements observés en 2^e période.

Les migrations CUB / hors CUB des PFR

Cf. carte 17. Les migrations CUB / hors CUB des PFR 1998-2002.

Cf. carte 18. Les migrations CUB / hors CUB des PFR 2003-2007.

1^{re} période 1998-2002

La part des allocataires PFR est élevée dans les migrations à destination de territoires situés :

- essentiellement au sud et à l'ouest du Libournais : CDC de l'Entre-deux-Mers ouest (38 %), du Canton de Fronsac (33 %), du Sud-Libournais (31 %), du Brannais (30 %) ;
- mais aussi, à l'ouest du Cœur Entre-Deux-Mers : CDC du Créonnais (27 %) ;
- au nord des Graves : Martignas et Saint-Jean d'Ilac (29 %), CDC de Montesquieu (28 %) ;
- au sud-est du Médoc : CDC Médulienne (32 %), CDC Médoc Estuaire (30 %) ;
- autour du Bassin d'Arcachon : CDC du Val de L'Eyre (30 %), du Bassin d'Arcachon Nord Atlantique (27 %) ;
- et au sud de la Haute-Gironde : CDC du Cubzaguais (24 %).

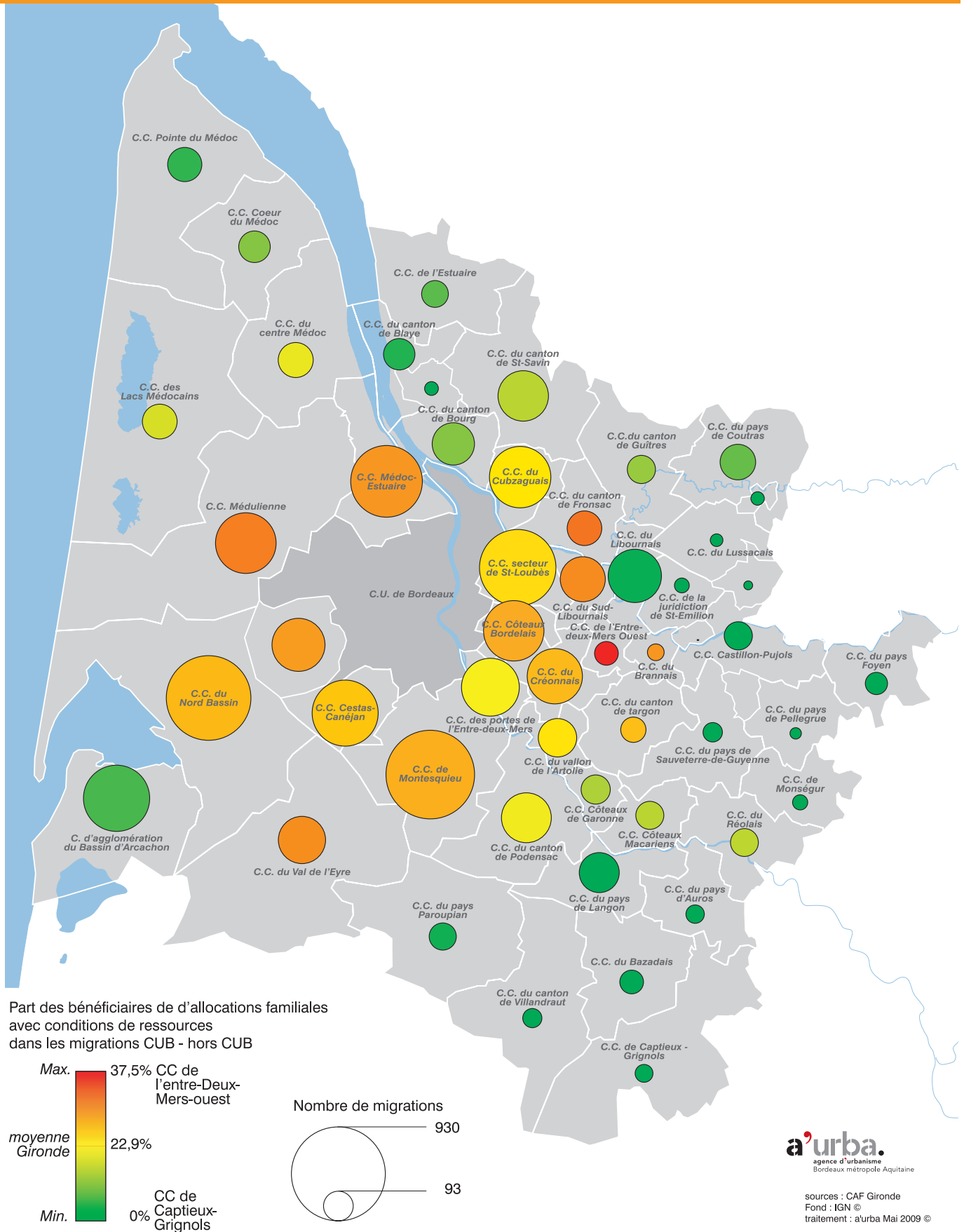
En 1^{re} période, les migrants PFR ont eu tendance à se concentrer spatialement autour de l'agglomération bordelaise.

Toutefois, les entités géographiques représentées par des cercles rouges ne touchent pas immédiatement la CUB, preuve que les PFR se sont installés plus loin que les PF0. Parmi les trois entités en rouge vif au cours de cette 1^{re} période, deux sont situées à l'est de la CUB : CDC du canton de Fronsac et CDC de l'Entre-Deux-Mers ouest, alors que la troisième se trouve à l'est : CDC Médulienne. Un nuage de points oranges et orangés viennent s'agglomérer à ces points rouges, de façon à former une 2^e couronne autour de la CUB (la 1^{re} couronne étant celle investie par les allocataires les plus aisés, les PF0, comme nous le verrons par la suite).

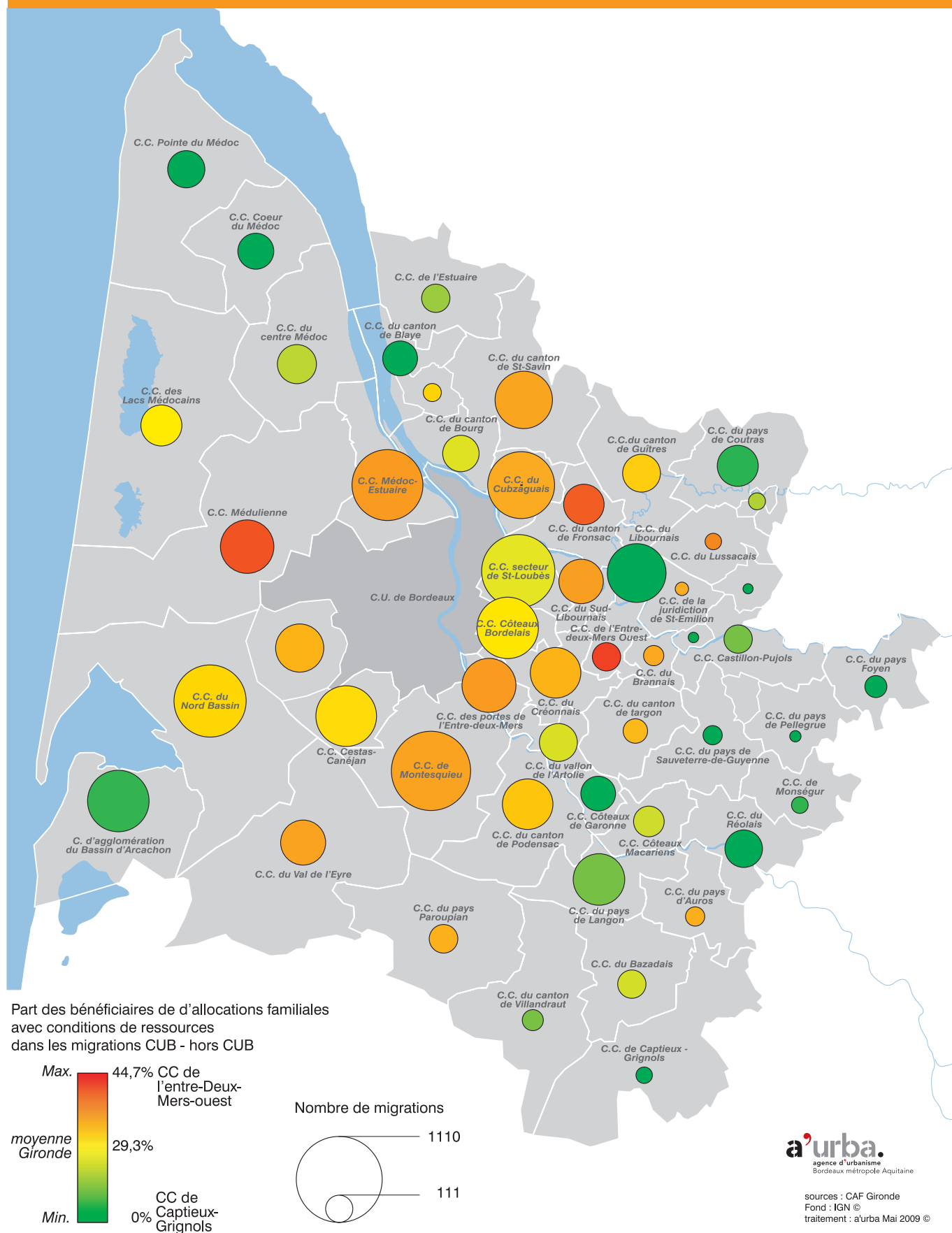
À mesure que l'on s'éloigne de l'agglomération, la couleur des points vire progressivement du orangé, au vert, signe que ces «territoires lointains» intéressent peu les migrants PFR.

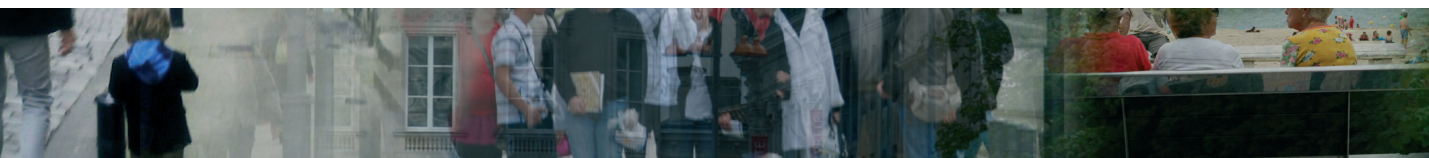
En queue de liste, avec des parts respectives inférieures à 5 %, on trouve les CDC du Pays de Pellegrue, du Pays de Sauveterre, de Captieux-Grignols, du Pays Foyen, de la Juridiction de Saint-Emilion, du Bazadais, du Canton de Villandraut, du Pays d'Auros, du Monségurais, du Lussacais et le Sivom du Pays Blayais.

17. Les migrations CUB / hors CUB des PFR 1998-2002



18. Les migrations CUB / hors CUB des PFR 2003-2007





2^e période 2003-2007

La part des migrants PFR reste élevée dans les mêmes secteurs que durant la 1^{re} période. En lien avec la hausse des effectifs de la strate, de nombreuses CDC proches de la CUB voient ainsi leurs stocks de migrants PFR augmenter :

- CDC Médoc-Estuaire : 159 migrants en 1^{re} période, 229 en 2^e période ;
- CDC du Cubzaguais : 93 migrants en 1^{re} période, 195 en 2^e période ;
- CDC des Portes de l'Entre-Deux-Mers : 78 migrants en 1^{re} période, 132 en 2^e période ;
- CDC du Canton de Fronsac : 40 migrants en 1^{re} période, 85 en 2^e période ;
- CDC des Coteaux Bordelais : 106 migrants en 1^{re} période, 140 en 2^e période ;
- CDC de Montesquieu : 228 migrants en 1^{re} période, 280 en 2^e période.

Même si ces territoires n'attirent pas un grand nombre d'allocataires, la part des PFR y est prépondérante dans le nombre de migrations enregistrées en 2^e période. Il s'agit d'un phénomène nouveau (Rappelons que durant la 1^{re} période, ces mêmes entités enregistraient des parts d'allocataires PFR inférieures à 5 %).

De plus, en 2^e période, le nombre de « territoires lointains », pour lesquelles les parts de migrants PFR sont inférieures à 5 %, ne sont plus que quatre, contre onze en 1^{re} période. On retrouve les CDC du Pays de Pellegrue, du Pays de Sauveterre, de Captieux-Grignols et du Pays Foyen. Mais toutes les autres entités ont accueilli davantage de migrants PFR.

L'apparition de migrants PFR dans des secteurs fortement excentrés, par rapport à l'agglomération bordelaise, alerte sur le fait que les allocataires PFR quittant la CUB ont tendance s'éparpiller davantage en 2^e période, tout en s'éloignant de plus en plus du cœur du département.

Les mutations hors CUB des PFR

Cf. carte 19. Les mutations hors CUB des PFR.

Les cartes représentant les parts d'entrants PFR font état d'un certain éparpillement résidentiel des entrants PFR. La deuxième couronne autour de la CUB est moins nettement perceptible.

1^{re} période 1998-2002

Les territoires qui accueillent en majorité des entrants PFR sont plus éclatés sur le territoire que dans le cas des migrations CUB / hors CUB.

Il s'agit :

- de l'ensemble du Libournais, y compris les secteurs éloignés situés à l'est : 6 communes dont les Salles (43 %), CDC(s) du Brannais (30 %), du Canton de Fronsac (28 %) ;
- du pays Cœur Entre-Deux-Mers : CDC du Créonnais (30 %), du Targonnais (30 %), du Vallon de l'Artolie (29 %), etc. ;
- des Rives de Garonne : CDC(s) du Pays d'Auros (39 %), des Coteaux Macariens (27 %) ;
- du canton de Podensac (28 %) ;
- du Blayais : CDC du Canton de Blaye (28 %) ;

Part des bénéficiaires d'allocations familiaiales avec conditions de ressources dans les mutations hors CUB

Max. 35,7% CC du canton de Fronsac

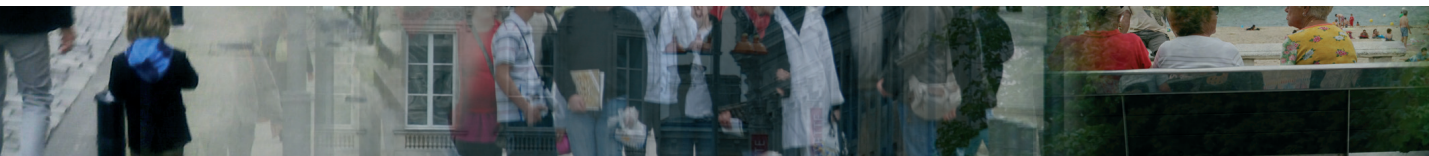
Nombre de mutations

Nombre de mutations

1680

168

sources : CAF Gironde
Fond : IGN ©
traitement : a'urba Mai 2009 ©



- du secteur des Lacs Médocains (27 %) ;
- d'une partie du Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre : le Teich (25 %), CDC du Val de l'Eyre (24 %) ;
- et de quelques secteurs proches de la CUB, mais assez peu finalement : CDC des Portes de l'Entre-Deux-Mers (27 %), Médoc Estuaire (25 %), Martignas et Saint-Jean d'Illac (24 %).

Les entités représentées par des cercles rouges sont dispersées et ne touchent pas immédiatement la CUB, preuve que les entrants PFR se sont installés plus loin que les entrants PFO.

En 2^e période 2003-2007

On note quelques évolutions au niveau des territoires d'accueil des entrants PFR :

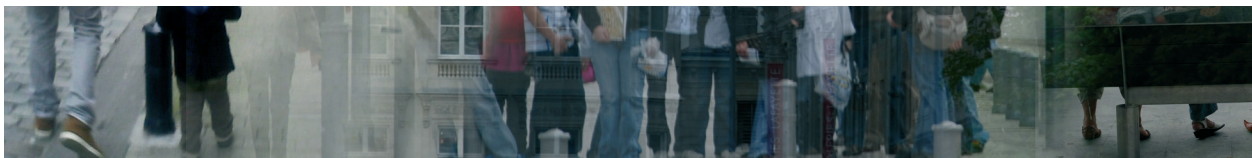
- le Libournais renforce son attractivité sur les entrants PFR et semble véritablement « se spécialiser » dans l'accueil de ces allocataires : CDC du Canton de Fronsac (41 %), du Brannais (35 %), du Sud Libournais (38 %), de la Juridiction de St-Emilion (31 %), Ste Terre (28 %), Les Salles (29 %), etc.

Mais, de nouveaux secteurs, éloignés de la CUB, apparaissent :

- les Landes de Cernès : CDC du Pays Paroupian (34 %) ;
- la Haute-Gironde : CDC du Cubzaguais (31 %), du Canton de Saint-Savin (27 %), SIVOM du Pays Blayais (32 %).

Si les entrants PFR sont encore relativement nombreux à s'établir dans les secteurs proches de la CUB (CDC Médulienne et CDC de Montesquieu surtout), cette 2^e période est surtout marquée par la multiplication des trajectoires résidentielles.

En 1^{re} période, 28 entités géographiques ont des parts d'entrants PFR comprises entre 20 % et 40 %. En 2^e période, le nombre d'entités passe à 46. Ce constat est le signe d'un éparpillement résidentiel grandissant. Les entrants PFR investissent désormais l'ensemble des territoires girondins et emménagent dans des secteurs de plus en plus épars et de plus en plus éloignés du cœur du département.



Les trajectoires résidentielles des PFR : vers un éclatement résidentiel et un éloignement progressif des allocataires PFR

Le Libournais constitue, de façon traditionnelle, le premier territoire d'accueil des bénéficiaires d'allocations familiales avec conditions de ressources, mais la palette des trajectoires des PFR s'est considérablement élargie entre les deux périodes. En 2^e période, leurs parcours résidentiels se caractérisent par une diffusion et un éparpillement sur l'ensemble du département. Les PFR empruntent des directions de plus en plus nombreuses et s'établissent dans des territoires de plus en plus éloignés de la CUB, tels que l'est du pays des Rives de Garonne ou le sud des Landes de Cernès. Il s'agit d'un phénomène d'un genre nouveau, quasi inexistant en 1^{re} période, mais monnaie courante en 2^e période et qui tend à s'intensifier.

Au cours du deuxième chapitre, nous tenterons de mettre à jour les différents facteurs aptes à expliquer ces évolutions. Notons encore que, pour le moment, les PFR ne semblent pas attirés par les marges extrême-sud et extrême-est du département, représentées par les pays du haut Entre-Deux-Mers et des Landes de Gascogne.

• Les bénéficiaires de prestations familiales sans condition de ressources (PFO) hors CUB

Les cartes et interprétations qui vont suivre sont basées sur le calcul de la part des arrivants PFO, sur le nombre total d'allocataires arrivants, enregistrés par les territoires girondins situés hors CUB (EPCI).

Les migrations CUB / hors CUB des PFO

Cf. [carte 20. Les migrations CUB / hors CUB des PFO](#).

La part des allocataires PFO est dominante dans les migrations à destination des territoires situés aux portes de la CUB, formant ainsi une 1^{re} couronne autour de l'agglomération :

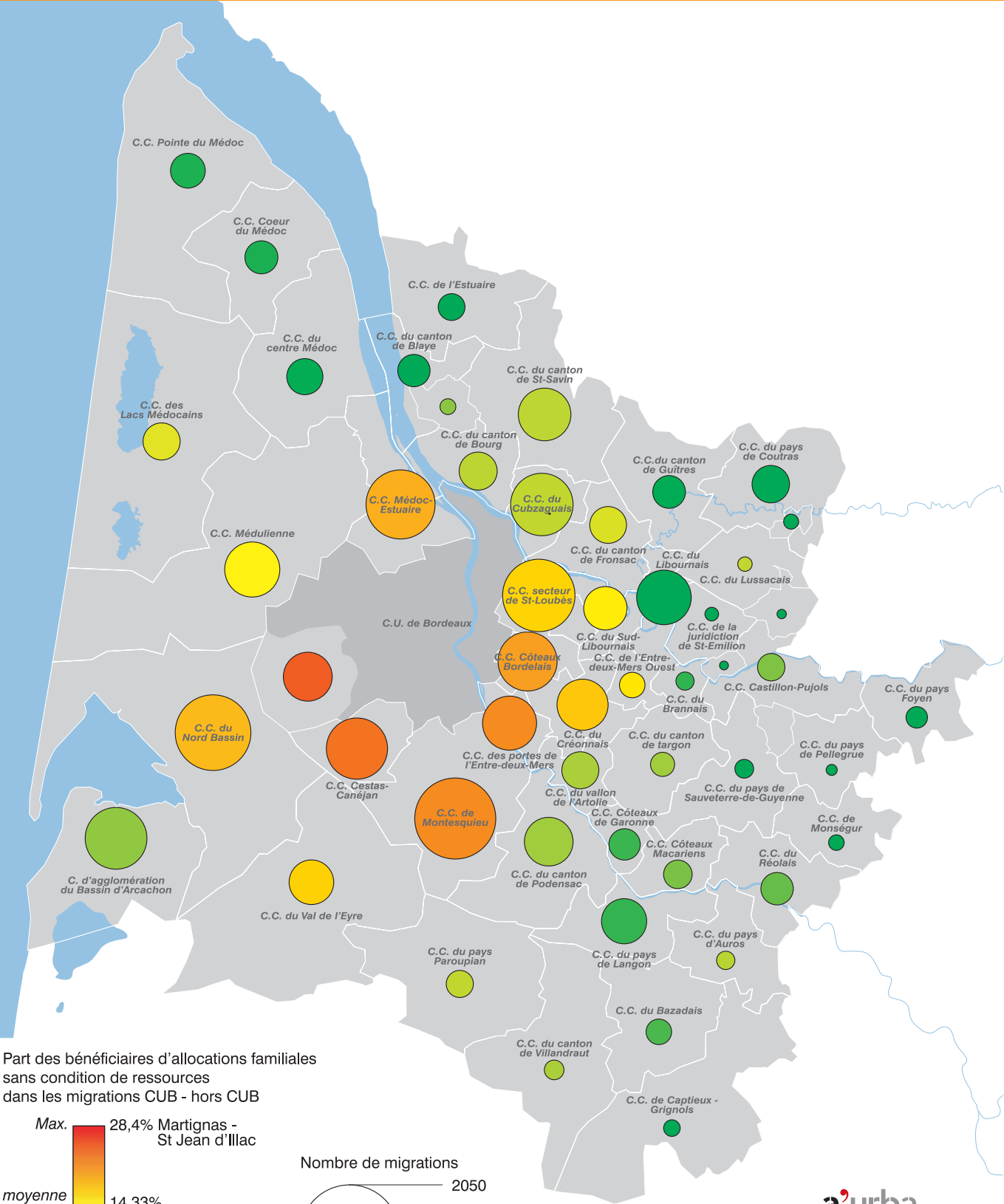
- nord des Graves : Martignas et Saint-Jean d'Illac, CDC de Cestas Canéjan et de Montesquieu ;
- ouest du Cœur-Entre-Deux-Mers : CDC des Portes de l'Entre-Deux-Mers, des Coteaux Bordelais, du Secteur de Saint-Loubès ;
- est du Médoc : CDC Médoc Estuaire, CDC Médulienne.

Il s'agit uniquement de territoires frontaliers avec la CUB. Ajoutons que les parts les plus conséquentes sont relevées dans les CDC situées au sud de la CUB.

Le pays Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre accueille également une part assez élevée de migrants PFO, mais uniquement dans les CDC du Bassin d'Arcachon Nord Atlantique et celle du Val de l'Eyre. On y observe toutefois une régression du nombre de migrants PFO entre les deux périodes.

À l'inverse, dans les territoires situés sur les marges sud et est du département, les parts de migrants PFO sont généralement inférieures à 5 % et le nombre de migrants PFO est non communiqué tant il est infime.

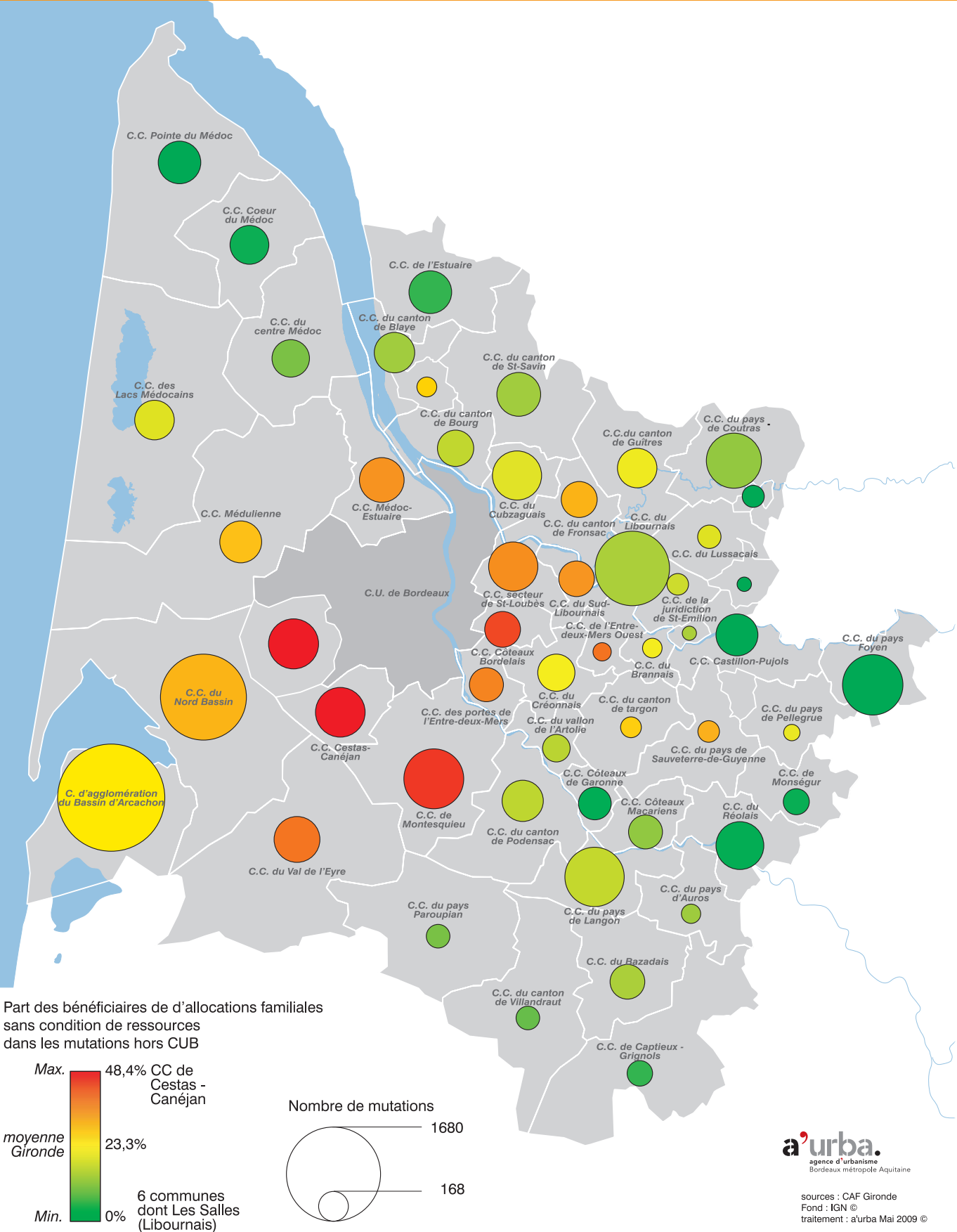
20. Les migrations CUB / hors CUB des PFO

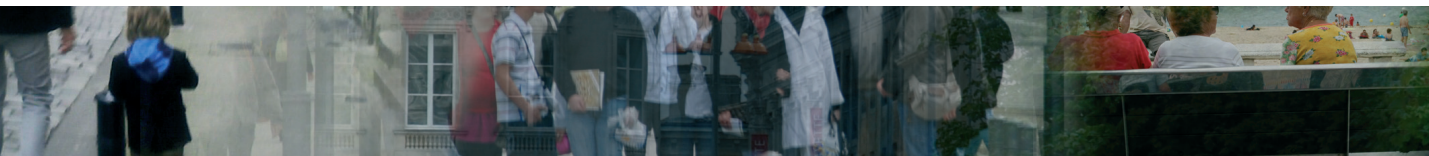


a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

sources : CAF Gironde
Fond : IGN ©
traitement : a'urba Mai 2009 ©

21. Les mutations hors CUB des PFO





Les mutations hors CUB des PF0

Cf. carte 21. Les mutations hors CUB des PF0.

La part des allocataires PF0 est dominante dans les mutations hors CUB à destination des territoires suivants :

- nord des Graves : Martignas et Saint-Jean d'Illac, CDC de Cestas Canéjan et de Montesquieu ;
- ouest du Cœur-Entre-Deux-Mers : CDC des Portes de l'Entre-Deux-Mers, des Coteaux Bordelais, du Secteur de Saint-Loubès ;
- est du Médoc : CDC Médoc Estuaire, CDC Médulienne ;
- mais aussi, dans l'ensemble du pays Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre, y compris dans la COBAS. Au sein de cette EPCI la situation est contrastée et nécessite une observation à l'échelle communale. Si Gujan-Mestras, le Teich et la Teste-de-Buch enregistrent des parts d'entrants PF0 relativement élevées (25 à 30 %), Arcachon reste en retrait de ce phénomène, en n'accueillant que 12 % d'entrants PF0.

Exception faite du Bassin, on constate, une fois de plus que les PF0 s'installent majoritairement dans la 1^{re} couronne autour de la CUB.

Les territoires éloignés de l'est et du sud du département (pays du Libournais, du Haut Entre-Deux-Mers, des Landes de Gascogne), n'intéressent guère les entrants PF0. Même constat pour les territoires qui bordent l'estuaire, en remontant vers la pointe du Médoc.

Les trajectoires résidentielles des PF0 hors CUB : une concentration résidentielle en 1^{re} couronne autour de la CUB

Les territoires qui se spécialisent dans l'accueil des allocataires les plus aisés (PF0) sont frontaliers avec la CUB et forment une 1^{re} couronne autour de l'agglomération.

Cf carte 34. Le revenu médian des ménages girondins

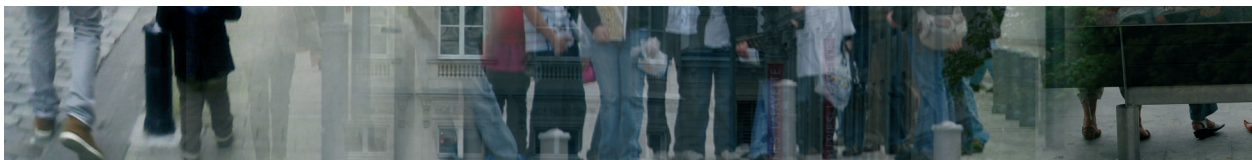
1.4.5 | La mobilité résidentielle vers le hors CUB des allocataires, en fonction de leurs profils

Examinons à présent la propension à la mobilité résidentielle des allocataires, en fonction de caractéristiques sociales et socio-économiques. La composition des strates étant différente d'une année à l'autre, il n'est pas envisageable de travailler par périodes. En outre, considérer l'une après l'autre les dix années sur lesquelles l'étude s'échelonne constituerait une charge trop lourde de travail. C'est pourquoi, nous avons choisi de retenir trois années clés, qui ne sont autres que les bornes chronologiques de l'étude, à savoir 1998, 2002 et 2007. Les caractéristiques des strates, pour ces trois années, sont disponibles en annexes. Pour 2007, une analyse plus fine est proposée. Trois variables sont à l'étude : l'âge des allocataires, leur situation familiale et leur niveau de ressources.

Cf. annexe 4. Les caractéristiques des strates d'allocataires au 31 décembre 1998.

Cf. annexe 5. Les caractéristiques des strates d'allocataires au 31 décembre 2002.

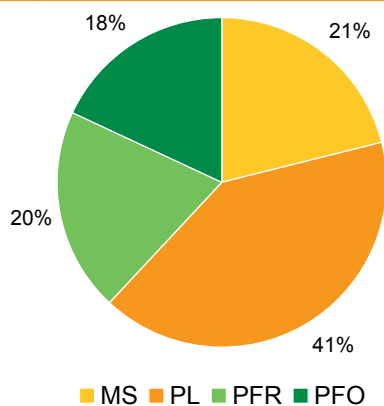
Cf. annexe 6. Les caractéristiques des strates d'allocataires au 31 décembre 2007.



Au 31 décembre 2007, l'échantillon rassemble 220 058 foyers allocataires, soit 594 520 personnes couvertes, avec une moyenne de 2,7 personnes par foyer. Des disparités sont à noter, puisque les bénéficiaires de MS comptent en moyenne 1,8 personne par foyer ; les PL, 2,1 ; les PFR, 3,7 et les PFO sont en moyenne des familles de 4 personnes.

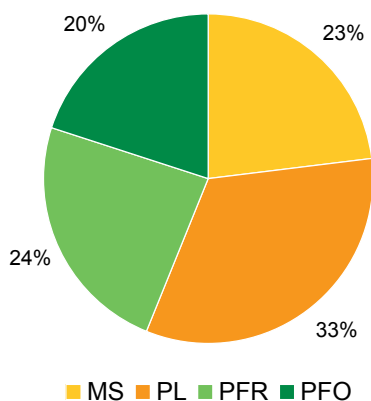
Strate	Effectif au 31/12/2008	dont nombre de migrations en 2007	dont nombre de mutations en 2007
MS	45504	648	1093
PL	89683	778	1533
PFR	44990	839	1122
PFO	39881	323	945
Toutes strates confondues	220058	2588	4693

Composition de l'échantillon au 31/12/2007

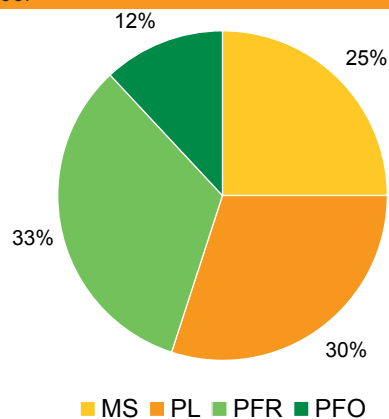


On observe des différences notables entre la composition de l'échantillon global et la composition de la fraction des allocataires ayant déménagé. Ainsi, si les PL représentent le plus gros du bataillon de l'échantillon global, ce sont les PFR et les MS qui affichent la plus forte mobilité résidentielle vers le hors CUB.

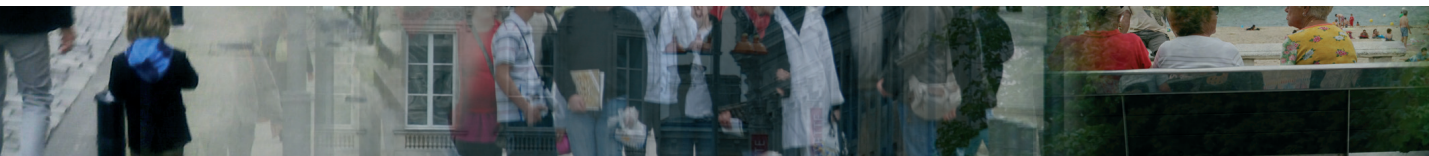
Part de chaque strate dans le total des migrations en 2007



Part de chaque strate dans le total des mutations en 2007



Sources CAF 2007



• Variable 1 : l'âge des allocataires

Si près de 40 % des allocataires de l'échantillon ont entre 40 et 60 ans, les migrations et mutations résidentielles ont généralement lieu à des âges moins avancés.

On retiendra également que les allocataires pauvres et modestes qui effectuent une mutation hors CUB sont en moyenne plus jeunes que ceux qui effectuent une migration CUB / hors CUB.

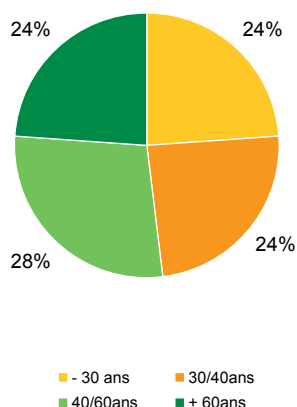
La mobilité résidentielle des minima sociaux (MS) est plus forte chez les très jeunes ménages.

Dans le cadre d'une mutation hors CUB, près de sept sur dix ont moins de 40 ans (69 %) et 35 % ont moins de 30 ans.

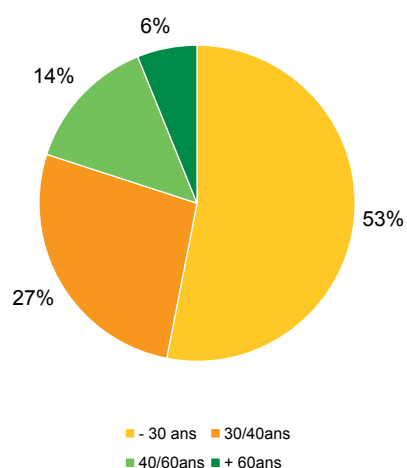
La surreprésentation des moins 30 ans est encore plus flagrante chez les PL, principalement dans le cadre d'une mutation hors CUB.

Ainsi, 8 entrants sur 10 avaient moins de 40 ans au moment de leur installation hors CUB et, parmi eux, plus de la moitié avaient moins de 30 ans (53 %). Du côté des migrations CUB / hors CUB, près de 7 allocataires PL sur 10 avaient moins de 40 ans lors de leur déménagement et 31 % moins de 30 ans.

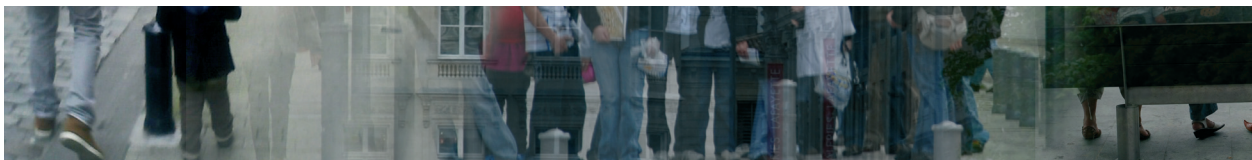
Age moyen des allocataires de prestations logement



Age moyen des prestataires logement ayant muté hors CUB en 2007

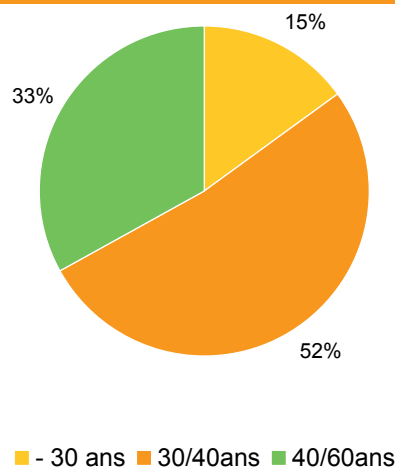


Sources CAF 2007

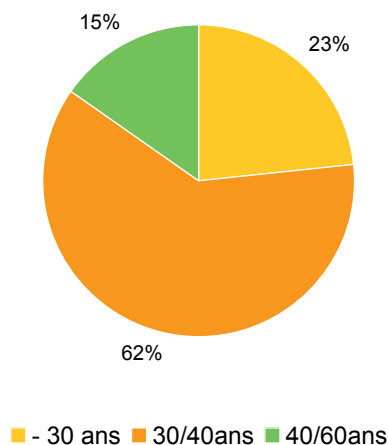


La mobilité résidentielle des PFR est relativement importante avant 30 ans, mais elle est surtout conséquente entre 30 et 40 ans, c'est à dire à des âges où, statistiquement, la famille a le plus de chance de s'agrandir. La naissance d'un ou plusieurs enfant(s) incite les ménages à chercher un logement plus grand et/ou à accéder à la propriété. Passé 40 ans, en revanche, les PFR sont peu mobiles. La tranche 40-60 ans correspond aux étapes de la vie où les familles sont toujours en charge d'enfants. S'ils continuent de percevoir des allocations familiales à ce titre, il n'y a plus de naissance nécessitant un déménagement.

Age moyen des allocataires de PF sous condition de ressources



Age moyen des PF sous condition de ressources ayant migré de la CUB vers le hors CUB en 2007

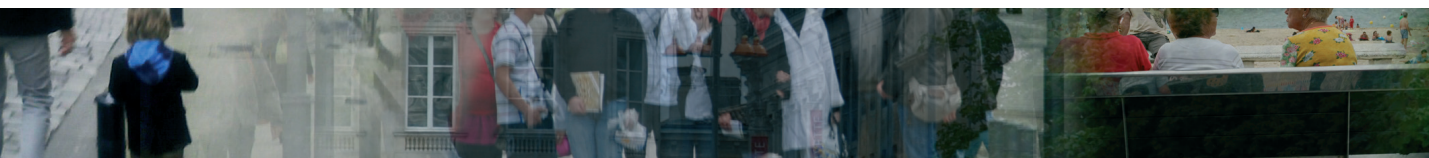


Les PFO ont également tendance à déménager à des âges moins avancés que l'âge moyen des allocataires de la strate. Cela étant, comme les PFO sont en moyenne plus âgés que les autres allocataires, leur mobilité résidentielle est quasi-inexistante avant 30 ans. Elle est très marquée entre 30 et 40 ans (plus de 60 % des cas).

Sources CAF 2007

• Variable 2 : la situation familiale des allocataires

Toutes strates confondues, 46 % des allocataires composant l'échantillon en 2007 vivent en couple avec au moins un enfant, 33 % sont des allocataires isolés, 17 %, des familles monoparentales et 5 %, des couples sans enfant. Toutes strates confondues, plus de la moitié des allocataires qui se sont installés hors CUB en 2007 vivent en couple avec enfant(s) (51 % des entrants et 55 % des migrants). Mais ces remarques qui valent pour l'échantillon global, cachent d'énormes disparités, révélatrices des spécificités des différentes strates.



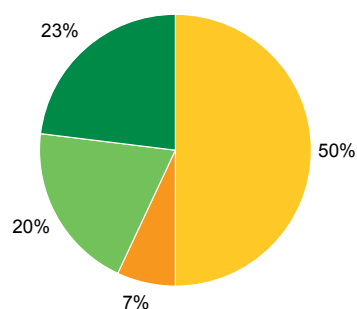
En effet, par définition, 100 % des bénéficiaires d'allocations familiales (PFR et PFO) sont des familles. Ce ne sont donc pas vers ces deux strates que va se porter notre attention à l'instant présent, mais plutôt vers les bénéficiaires d'aides au logement et les minima sociaux. 43 % des bénéficiaires d'aides au logement et 32 % des minima sociaux seulement vivent en famille. Ce qui nous intéresse est de savoir si les MS et les PL sont plus enclins à s'installer dans le hors CUB, lorsqu'ils vivent seuls ou en famille.

Les données relatives aux caractéristiques de chaque strate révèlent que la majorité des minima sociaux, qui se sont établis hors CUB en 2007, sont des allocataires isolés ou des familles monoparentales.

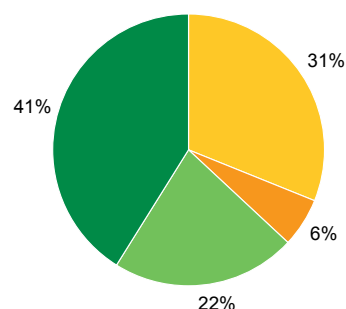
- Allocataires isolés : 56 % des flux vers le hors CUB.
- Familles monoparentales : 26 % des flux.

La moitié des bénéficiaires d'aides au logement sont des allocataires isolés. Mais ces derniers ne sont pas les plus mobiles vers le hors CUB. Les PL ont effectivement tendance à s'installer hors CUB, lorsqu'ils vivent en couple avec enfant(s). Le profil-type de l'allocataire PL plus enclin à partir s'installer hors CUB est le suivant : allocataire de moins de 30 ans, vivant en couple avec enfant(s). Il s'agit donc de jeunes familles à l'aube d'un parcours professionnel et familial. Les allocataires plus âgés et vivant seuls, qui sont pourtant bien plus nombreux au sein de l'échantillon, font preuve d'une mobilité moindre vers le hors CUB.

Situation familiale des prestataires logement au 31/12/2007



Situation familiale des PL ayant migré de la CUB vers le hors Cub en 2007

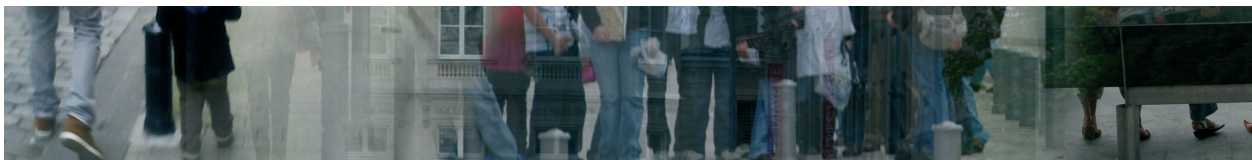


■ Allocataires isolés
 ■ Couples sans enfant
 ■ Familles monoparentales
 ■ Couples avec enfant

■ Allocataires isolés
 ■ Couples sans enfant
 ■ Familles monoparentales
 ■ Couples avec enfant

Sources CAF 2007

Notons encore que les ménages qui se sont installés hors CUB en 2007 comptent en moyenne davantage de personnes que la moyenne des ménages de l'échantillon : 2,9 personnes, contre 2,7 personnes pour l'échantillon.



• Variable 3 : le niveau de revenus des allocataires

Cf. annexe 3. Définition et calcul du RUC selon la CAF.

La médiane du RUC équivaut à 1 452 euros par u.c. Le seuil de bas revenus se situe à 60 % de la médiane du RUC, ce qui fait 871 euros par u.c pour une personne seule. Toutes strates confondues, en 2007, 57 % des allocataires ont des revenus supérieurs au seuil de bas revenus. Mais cette moyenne cache, là-encore, bien des disparités entre strates.

Si 87 % des bénéficiaires d'allocations familiales avec condition de ressources et 97 % des bénéficiaires d'allocations familiales sans condition de ressources ont des revenus supérieurs au seuil, à l'inverse, 51 % des bénéficiaires d'aides au logement et 78 % des minima sociaux perçoivent des revenus qui les placent au-dessous du seuil de bas revenus.

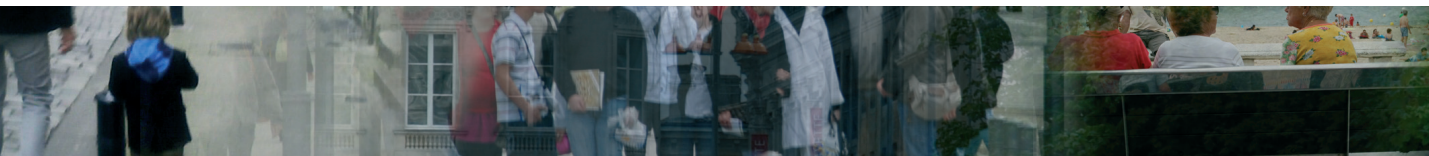
S'agissant des MS, rappelons que le montant du Revenu Minimum d'Insertion pour une personne vivant seule et sans enfant s'élève à 454,63 euros mensuels (1^{er} janvier 2009). Il est de 681,95 euros pour un couple sans enfant et de 818,34 euros pour un couple élevant un enfant.

En croisant les données sur les revenus des allocataires avec les données sur les flux, nous pouvons faire deux observations diamétralement opposées :

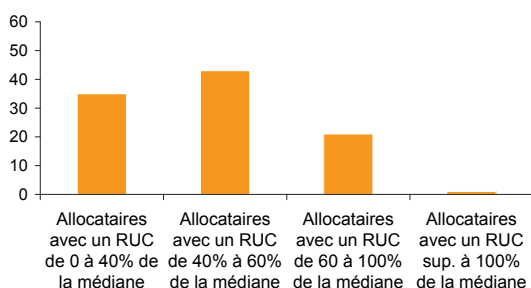
- D'une part, ce sont en priorité les allocataires les plus aisés, avec un RUC supérieur à 100 % de la médiane, qui s'expatrient en dehors de la CUB.
- D'autre part, et à l'inverse, ce sont les plus pauvres des allocataires pauvres et modestes, qui effectue ce même cheminement. Mais on sait désormais qu'allocataires aisés et allocataires pauvres ne s'installent pas dans les mêmes secteurs du département.

• Vers des profils-types d'allocataires

Suite au travail cartographique et à l'examen des caractéristiques des strates, il est possible de dégager, pour chaque strate, un profil-type d'allocataire plus enclin à s'établir hors CUB et de pressentir le lieu de son éventuelle installation. Soulignons qu'il s'agit simplement de tendances.

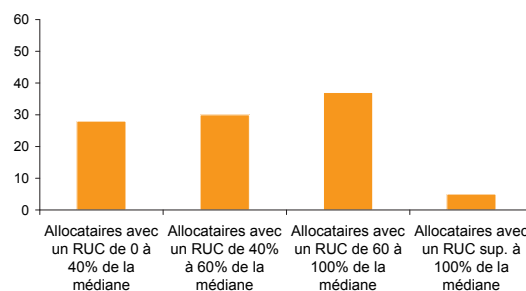


MS / revenus allocataires prestataires de minima sociaux au 31 / 12 / 2007



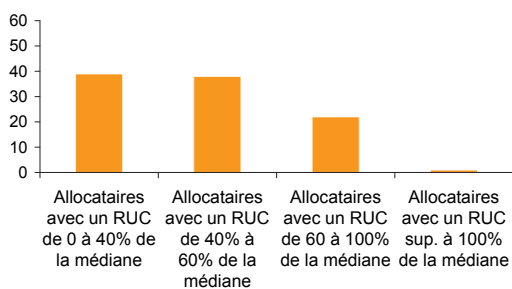
Sources CAF 2007

MS / revenus des PL ayant muté hors CUB en 2007



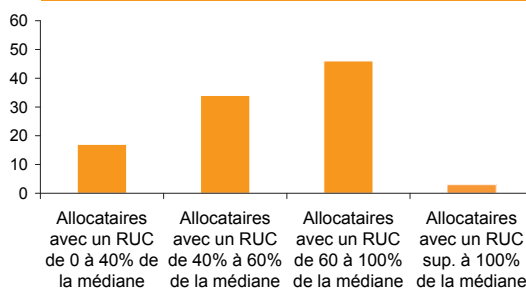
Sources CAF 2007

MS / revenus des MS ayant migré de la CUB vers le hors CUB en 2007



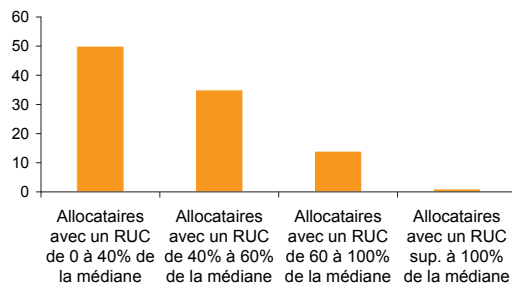
Sources CAF 2007

PL / revenus des prestataires logement au 31 / 12 / 2007



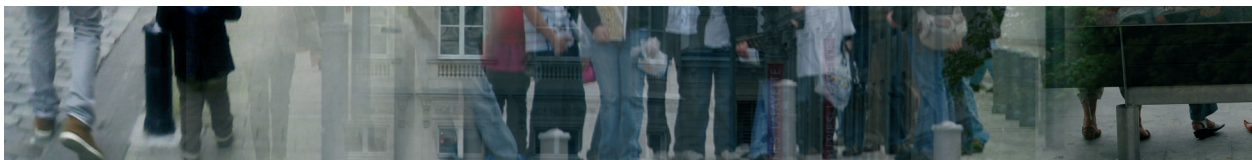
Sources CAF 2007

MS / revenus des MS ayant muté hors CUB en 2007



Sources CAF 2007

Notons que cela est plus probant pour les mutations que pour les migrations. Ainsi, 85 % des entrants MS qui se sont installés hors CUB en 2007 ont des revenus inférieurs au seuil de bas revenus. De même, 58 % des entrants PL qui se sont installés hors CUB en 2007, ont des revenus inférieurs au seuil de bas revenus.



Profil-type des minima sociaux s'installant hors CUB

- Un allocataire de moins de 30 ans, vivant seul, sans emploi.
- Ce bénéficiaire perçoit le RMI, sa principale source de revenus, qui le place largement au-dessous du seuil de bas revenus (RMI allocataire isolé : 454 euros/mois, soit des ressources égales à 31 % de la médiane du RUC, très inférieures aux 60 % de la médiane du RUC qui constitue le seuil de bas revenus)
- Il déménage dans un logement à Monségur, La Réole ou Sauveterre de Guyenne (Haut-Entre-Deux-Mers), à Lesparre (nord du Médoc) ou encore à Captieux ou à Grignols (Landes de Gascogne).

Profil-type des bénéficiaires d'une aide au logement s'installant hors CUB

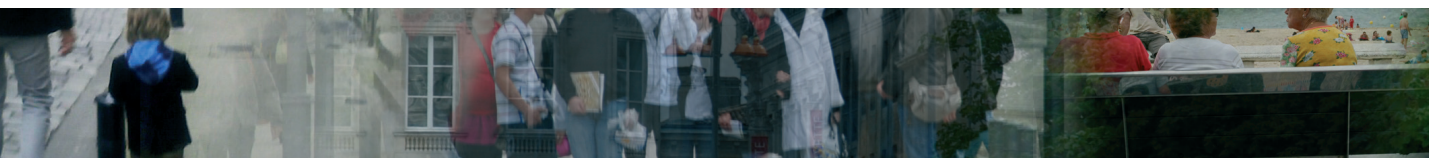
- Un employé en CDD de moins de 30 ans, vivant en couple avec 2 enfants âgés de 2 et 4 ans (donc moins de 14 ans).
- Le ménage dispose de 2 000 euros de ressources par mois, ce qui le place à peine au-dessus du seuil de bas revenus (soit des ressources égales à 66 % de la médiane du RUC ; 1 829 euros correspondant au seuil de bas revenus pour un couple avec 2 enfants de moins de 14 ans).
- Le ménage s'installe dans un logement situé en pays Foyen (sud-est du Libournais), dans le Réolais (Haut-Entre-Deux-Mers) ou encore à Arcachon.

Profil-type des bénéficiaires d'allocations familiales avec conditions de ressources s'installant hors CUB

- Un employé en CDI, ayant entre 30 et 40 ans, vivant en couple avec 2 enfants âgés de 8 et 10 ans (donc moins de 14 ans).
- Le ménage dispose de ressources légèrement supérieures à 3 050 euros/mois, ce qui le place au niveau de la médiane du RUC (3 048 euros correspondant à 100 % de la médiane du RUC pour un couple avec 2 enfants de moins de 14 ans), donc bien au-dessus du seuil de bas revenus (1 829 euros).
- La famille accède à la propriété, dans un rayon de 25km à 35 km autour de Bordeaux : Canton de Fronsac (à l'ouest du Libournais), Brannais (sud du Libournais), Cubzaguais (sud de la Haute-Gironde) ou encore Créonnais (Cœur-Entre-Deux-Mers).

Profil-type des bénéficiaires d'allocations familiales sans condition de ressources s'installant hors CUB

- Un cadre supérieur en CDI ou dirigeant de PME, ayant entre 30 et 40 ans, vivant en couple avec 3 enfants, âgés de 9 ans, 11 ans et 16 ans (dont 2 de moins de 14 ans et 1 de plus de 14 ans).
- Le ménage dispose de ressources amplement supérieures à 4 000 euros/mois, ce qui le place au dessus du RUC médian et donc très au-dessus du seuil de bas revenus (3 775 euros correspondant à 106 % de la médiane du RUC pour un couple avec 3 enfants, dont un âgé de plus de 14 ans).
- Ils font construire un pavillon avec jardin et emménagent aux portes de la CUB : à Léognan ou Martillac (CDC de Montesquieu), au Pian-Médoc (CDC Médoc-Estuaire), à Fargues Hilaire (CDC des Coteaux Bordelais), à Cestas, Canéjan, Martignas ou encore à Saint-Jean d'Ilac.



Ces profils-types, caricaturaux certes, mais qui transparaissent de la compilation des cartes réalisées et de l'exploitation des données sur les caractéristiques des strates, reflètent une organisation sociospatiale principalement fondée sur le niveau de ressources des allocataires. Il faut en retenir que les bénéficiaires aux situations les plus précaires, qui s'installent hors CUB, sont généralement ceux qui s'expatrient le plus loin.

1.4.6 | Synthèse sur les flux résidentiels des allocataires girondins

Cf carte 22. Les flux d'allocataires entrés en Gironde 1998-2007.

Cf carte 23. Les flux de migrants CUB / hors CUB 1998-2007.

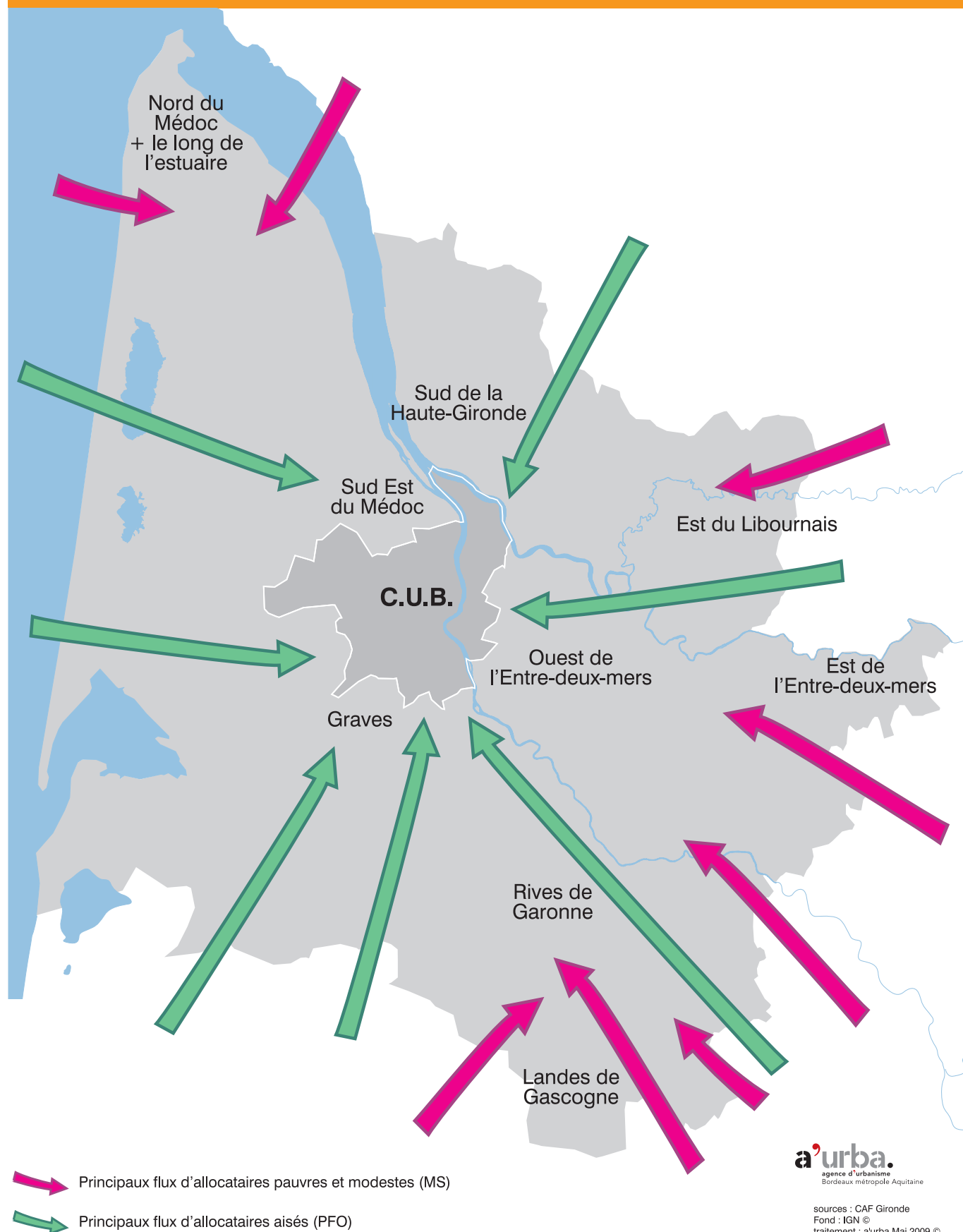
Au sein de la CUB, les flux de minima sociaux sont essentiellement orientés vers Bordeaux, la rive droite (GPV) et le sud-ouest du territoire (Talence, Bègles, Mérignac). Tout laisse à penser que cette répartition est liée à la présence d'une offre abondante en logements locatifs collectifs, en logements anciens et/ou vétustes, ainsi qu'en logements sociaux. Les destinations des bénéficiaires d'aides au logement sont plus disparates, mais globalement, ils ont tendance à se diriger vers le sud-sud-ouest de la CUB (Gradignan, Bègles, Talence) et vers la presqu'île d'Ambès.

Hors CUB, les bénéficiaires pauvres et modestes se dirigent en priorité vers les territoires girondins situés sur les marges nord et est du département, le long des fleuves (Garonne et Dordogne), ainsi que dans certaines communes du Bassin d'Arcachon.

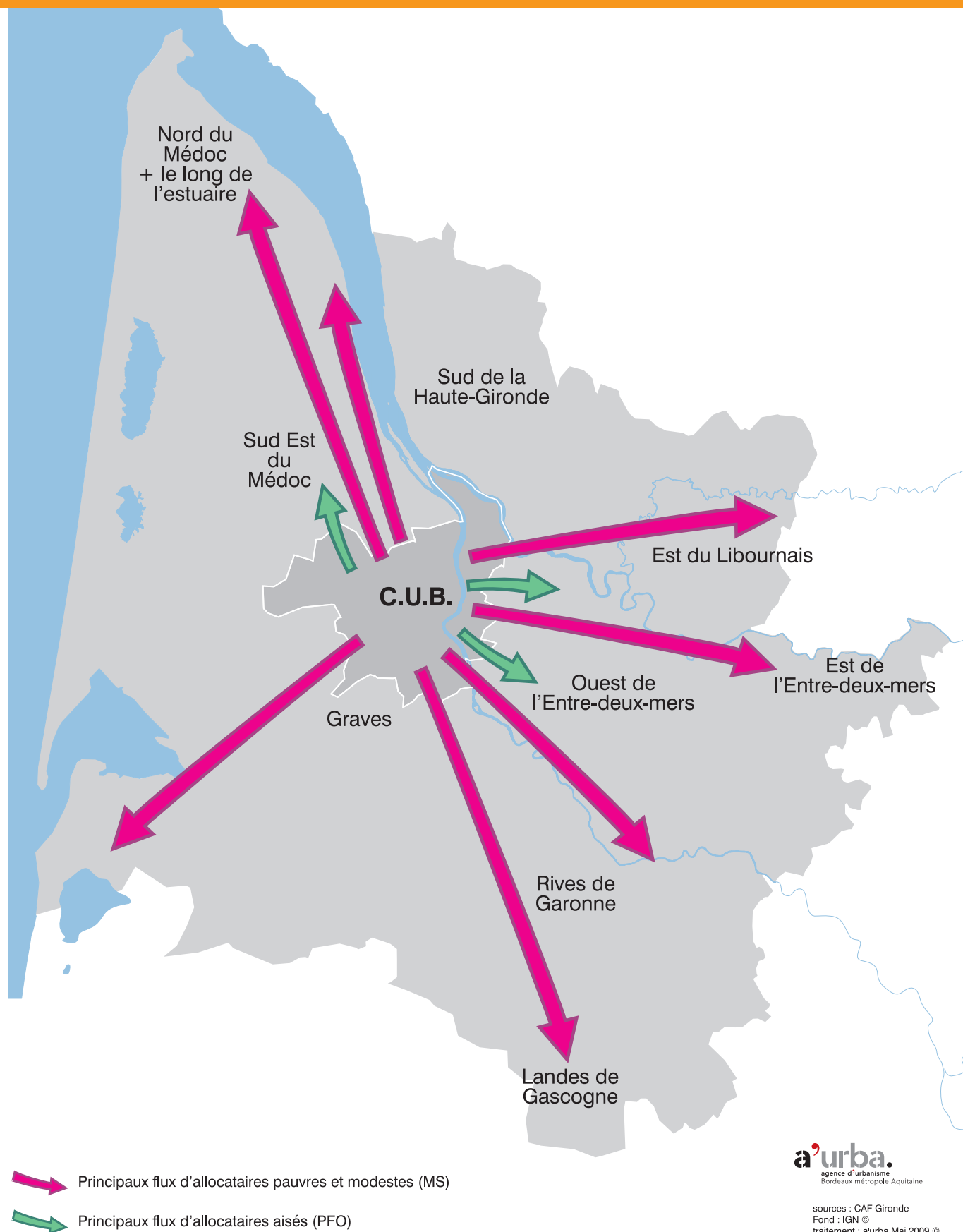
Au sein de la CUB, les bénéficiaires moyens (PFR) et plus aisés (PFO) se dirigent en priorité vers le nord-nord-ouest de la CUB. Les communes qui les accueillent sont les dernières encore en capacité de leur offrir du terrain, afin de leur permettre d'accéder à la propriété et/ou d'élever leurs enfants dans une maison avec jardin. On suppose que le choix précis de la commune est déterminé par le niveau de ressources des allocataires, puisque PFR et PFO ne s'installent pas tout à fait dans les mêmes secteurs. A l'extrême, Saint-Aubin de Médoc est le cas typique d'une commune qui reçoit essentiellement les couches les plus aisées des allocataires.

Hors CUB, les territoires situés en lisière de l'agglomération concentrent les flux résidentiels des allocataires les plus aisés (PFO). Les familles aux revenus moyens (PFR) s'installent quant à eux de plus en plus loin de la CUB au fil du temps.

22. Les flux d'allocataires entrés en Gironde 1998-2007



23. Les flux de migrants CUB / hors CUB entre 1998-2007





En résumé, la répartition inégale des allocataires est observable aux deux échelles considérées : CUB et département.

Au sein de l'espace communautaire, les flux résidentiels centrifuges sont du ressort des familles (PFR et PF0), qui partent chercher de l'espace sur les marges de la CUB. La zone centrale, Bordeaux en premier lieu et les communes qui la jouxtent (Talence, Mérignac, GPV), canalisent les flux d'allocataires pauvres et modestes (MS et PL)

Cette répartition sociospatiale inégale se poursuit hors CUB, où le sens des flux est inversé. Hors CUB, les allocataires les plus aisés s'installent en priorité et en masse dans les espaces péricentraux, c'est à dire au plus près du centre désormais symbolisé par la CUB. A l'inverse, les pauvres et modestes empruntent une direction centrifuge et investissent des espaces parfois très éloignés du centre.

Ainsi, est mise en évidence la «spécialisation sociospatiale» des couronnes résidentielles autour de l'agglomération bordelaise. La première couronne semble destinée à l'accession pavillonnaire des populations les plus aisées (PF0). Une deuxième couronne se dessine, en lien avec l'accession à la propriété des allocataires PFR. Notons que celle-ci tend à s'étirer de plus en plus loin dans le périurbain et à devenir moins perceptible au fil du temps. Les allocataires les plus pauvres (MS) sont fortement sous-représentés au sein de ces deux couronnes, contraints à «sauter» ces espaces pour gagner les marges, contraints à s'éloigner.

En définitive, l'examen des trajectoires résidentielles des allocataires en Gironde conduit à deux constats fondamentaux :

- d'une part, l'éloignement résidentiel est un phénomène qui touche de plus en plus d'allocataires et en premier lieu les moins aisés d'entre eux ;
- d'autre part, les distances entre la localisation des ménages et le centre (la CUB) tendent à s'accroître au fil du temps.

Dès lors, il paraît judicieux de s'interroger sur les origines véritables de tels éloignements.

Qu'est ce qui pousse les allocataires résidents de la CUB à s'expatrier hors CUB ? Pourquoi les entrants s'installent-ils d'emblée en dehors de la CUB, alors qu'une offre en logements existe bel et bien au sein du territoire communautaire ?

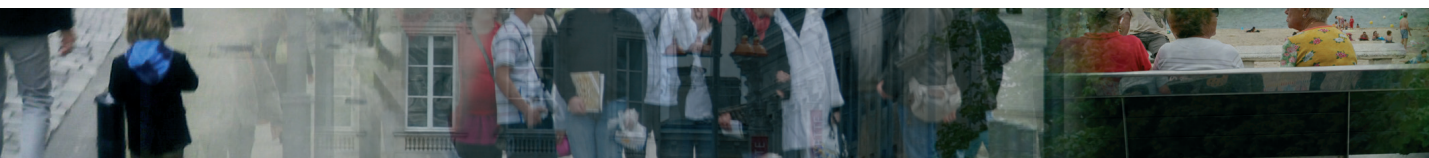
Et surtout, pourquoi les populations les plus fragiles (minima sociaux) sont particulièrement concernés par ces éloignements résidentiels ? Leurs choix émanent-ils d'une volonté personnelle ou sont-ils contraints ?

Cette recherche de facteurs explicatifs fait l'objet du deuxième volet de l'étude. Ce deuxième chapitre est aussi l'occasion d'analyser les problèmes que pose la ségrégation sociospatiale en Gironde et d'évoquer les risques encourus par les ménages économiquement fragiles, à mesure qu'ils s'éloignent de l'agglomération.



2 | Les origines et les conséquences de la dispersion et de l'éloignement résidentiels





2.1 | La part des facteurs socioculturels, socioéconomiques, économiques et politiques dans l'explication de la dispersion résidentielle et de l'éloignement des allocataires

2.1.1 | Introduction au concept d'éloignement résidentiel

Dans de nombreux articles et ouvrages, J.-C. Castel (chercheur en sociologie urbaine) s'attache à montrer que la dispersion des logements autour des villes traduit :

- **cas A,**

soit la préférence de certains agents pour l'excentration, comme le goût pour la maison individuelle ;

- **cas B,**

soit une possibilité d'éloignement, permettant de garder l'avantage de l'accessibilité grâce à la performance des réseaux d'infrastructure et la baisse des coûts du transport ;

- **cas C,**

soit, à l'inverse, un effet secondaire des politiques de redynamisation des centres et de leur gentrification, qui éjecterait en périphérie les classes sociales modestes.

Ces trois explications, bien que souvent conjuguées, renvoient à des dynamiques différentes. Dans le cas A, l'attrait de l'habitat individuel périurbain ferait plus que compenser l'avantage des externalités d'agglomération propres à la centralité. Dans la seconde explication (cas B), fondée sur la performance des transports, il n'y a pas d'effet de substitution entre externalités d'ordres différentes, mais cumulé des deux avantages. La troisième explication (cas C) est pratiquement opposée à la première, puisque la ville-centre est cette fois-ci la plus attractive. Elle opère un tri social et économique, par le jeu des enchères foncières et immobilières. La périurbanisation constitue alors, pour les ménages modestes, un choix par défaut, résultant de contraintes économiques.

Ces trois explications appréhendent la ville selon un rapport centre-périphérie, la fonction d'éloignement du centre jouant un rôle de premier plan. Cette notion d'«éloignement du centre» constitue l'un des piliers majeurs de notre étude. Il convient donc d'accorder à ce concept toute l'importance qui est la sienne. Le terme «éloignement» est difficile à définir, car il ne se suffit pas à lui-même. Il est relatif à l'espace-temps et implique un rapport entre des choses, des personnes et/ou des lieux. Il traduit un écart et se révèle indissociable du concept de «distance» ; le verbe «éloigner» signifiant d'ailleurs «mettre à distance». L'encyclopédie Hachette définit la distance comme : «l'intervalle entre deux points dans l'espace ; longueur d'un trajet à parcourir». L'encyclopédie interactive «l'Internaute» parle, quant à elle, d'«espace entre deux lieux», «d'intervalle de temps qui sépare deux événements». Cette allusion récurrente à l'espace et au temps est primordiale. Par définition, l'espace est «l'étendue infinie comprenant tous les objets». Le temps est une durée mesurable, qui tend également vers l'infini. Tous deux sont quantifiables grâce au calcul des distances, des éloignements et des durées.



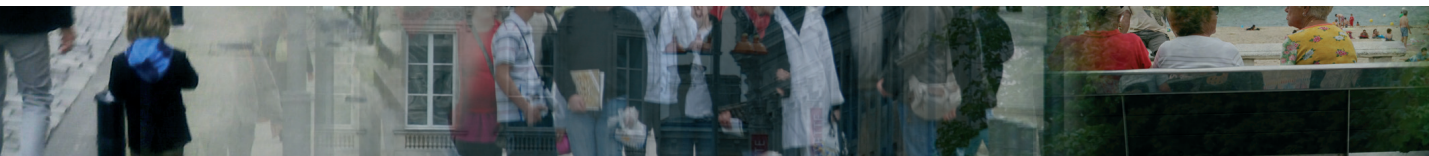
Par conséquent, un éloignement n'est pas une donnée fixe, mais variable, proportionnelle et graduelle.

Ces préalables théoriques laissent présager que l'éloignement résidentiel des allocataires (par rapport à la CUB) n'est choisi que dans une certaine mesure. Si le fait de s'écarter un peu de la ville peut émaner d'un choix délibéré de la part des allocataires, leur degré d'éloignement au centre résulte, le plus souvent, de la combinaison de facteurs d'ordre socioculturel, socioéconomique, économique et politique que nous proposons de passer en revue. Il convient donc de ne pas faire d'amalgame entre ce qui relève du propre choix des allocataires –éloignement résidentiel voulu– d'une part, et ce qui est de l'ordre de la contrainte –éloignement résidentiel subi– d'autre part.

Si l'on s'en tient aux trois types de motivations exposés par J.-C. Castel, on pressent que l'éloignement du centre répond principalement à l'explication A –goût pour l'excentration associé à un désir d'accession à la propriété-, et dans une moindre mesure à l'explication B –goût pour l'excentration associée à des facilités d'accessibilité au centre-, pour les allocataires moyens et aisés (principalement les bénéficiaires d'allocations familiales). Les allocataires pauvres et modestes, MS et PL en l'occurrence, seraient quant à eux dans le cas de figure C –éloignement contraint par les prix de l'immobilier au centre.

Si l'analyse de J.-C. Castel se révèle cohérente, on peut toutefois lui reprocher d'omettre d'évoquer un certain nombre de facteurs, qui concourent également à l'éloignement résidentiel des populations pauvres et modestes. Il serait fort réducteur, en effet, de rendre les politiques de redynamisation menées à Bordeaux, seules responsables de l'éloignement résidentiel des plus pauvres. Bien entendu, nous envisagerons la pertinence de ce facteur explicatif, mais nous verrons que son importance est mineure, en comparaison avec d'autres bien plus décisifs. C'est pourquoi, il s'avère plus juste :

- d'une part, d'englober les politiques de redynamisation des centres, dans un ensemble plus large de politiques publiques, car il apparaît que d'autres mesures et outils politiques encouragent également à l'éparpillement résidentiel ;
- d'autre part, de considérer les autres agents qui participent à la dispersion résidentielle et à l'éloignement des populations, notamment la « composante logement ».



2.1.2 | Les motivations profondes des allocataires désireux d'accéder à la propriété

Dans les cas A et B de l'analyse faite par J.-C. Castel, la dispersion résidentielle serait le résultat et l'expression spatiale d'un puissant désir d'accession à la propriété. Ces types de motivations concernent en premier lieu les bénéficiaires d'allocations familiales (PFR et PF0).

Une part croissante de la population française aspire à devenir propriétaire de son logement. L'accession à la propriété permet de répondre à ce désir, tout en contribuant à la libération de logements locatifs, participant ainsi à la fluidification du marché. Accéder à la propriété dans un secteur éloigné de la ville peut, dans certains cas, traduire de la part des allocataires un refus global des nuisances liées à l'urbain et une puissante aspiration à la stabilité, associée à une forme de promotion sociale :

- refus des nuisances propres au monde urbain et dont la « crise des banlieues » constitue une motivation supplémentaire ;
- refus de payer un loyer, considéré comme une « dépense n'aboutissant sur rien » ;
- préjugés négatifs associés à la densité, qui amalgament sans discernement concentration de problèmes sociaux et densité de logements ;
- « quête du vert », proximité de la nature, cadre de vie préférable ;
- aspiration idéalisée d'une nouvelle « manière d'habiter » favorable au bien-être des enfants et à la stabilité de la famille.

Pour les allocataires appartenant aux classes sociales modestes et moyennes, cette aspiration représente le couronnement d'un parcours résidentiel réussi. Des travaux de l'Institut de Sociologie Urbaine (ISU) ont mis en avant l'idéologie que véhicule la maison individuelle. S'intéressant aux pratiques et représentations des ménages en fonction de leur type de logement et du statut qui s'y attache, des chercheurs de cet institut ont mis en évidence ce qu'ils appellent « l'utopie pavillonnaire » ou « l'idéologie pavillonnaire ». Globalement, le pavillon apparaît comme une norme, voire un modèle. Il est en tout cas une valeur symbolisant la promotion sociale.

Si la période d'après-guerre a été marquée par une idéologie antipavillonnaire, à partir du milieu des années soixante-dix, les politiques du logement ont largement favorisé la maison individuelle. Cette priorité, visant à répondre aux aspirations des Français, a permis au système bancaire d'attribuer un nombre considérable de prêts d'accession à la propriété et de soutenir l'activité de pans entiers de l'économie (constructeurs de maisons individuelles, lotisseurs, promoteurs...). En matière de logement, le coût de construction d'un m² de maison individuelle revient moins cher que celui d'un m² de logement collectif. La maison individuelle présente aussi des avantages en termes de financement et de possibilités d'extension, permettant un échelonnement des investissements. Par contre, si l'on considère les coûts du mode de vie « maison individuelle dans le périurbain » ou « logement en ville », les comparaisons sont plus discutables. Les spécialistes des transports publics sont naturellement favorables à la ville dense. Les spécialistes de l'environnement, qui



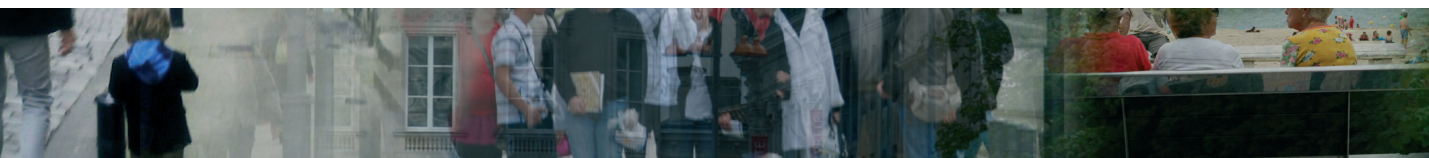
comparent les consommations d'énergie, sont également plus favorables à l'habitat urbain dense, théoriquement plus économique en chauffage et coûts d'entretien. Mais les ménages raisonnent rarement en terme d'économie d'échelle.

La maison individuelle répond à des exigences en matière de confort et de liberté. En atteste la taille des logements, qui tend à augmenter. Le nombre moyen de pièces par résidence est passé de 3,08 en 1962 à 3,86 en 1999, alors que dans le même temps le nombre de personnes par ménage chutait de 3,1 à 2,4 personnes. Plus spacieuse et plus modulable qu'un appartement, la maison individuelle permet à chacun de trouver sa place en fonction de ses désirs et besoins. En ce sens, la représentation de la maison est étroitement liée à celle de l'indépendance de ses occupants. Isolé de ses voisins, bénéficiant d'un jardin, librement aménageable, le propriétaire d'une maison a un sentiment de maîtrise de son espace, qui n'a pas d'équivalent en appartement.

La motivation des ménages partant s'installer en périphérie et en maison individuelle apparaît généralement au moment où la famille s'agrandit. L'offre périurbaine répond alors particulièrement bien à leur besoin d'espace et de tranquillité. Notons que la notion d'espace « périurbain » appartient au langage des professionnels et des initiés, mais échappe à l'imaginaire des habitants. Ces derniers considèrent la plupart du temps qu'ils vivent dans un espace rural et valorisent fortement ce cadre de vie (motivation supplémentaire).

Récemment, des enquêtes clientèle ont montré qu'en période d'incertitude sur l'emploi et les retraites, la stratégie des acquéreurs penche clairement en faveur d'un investissement dans une maison. Selon une étude du CREDOC sur « les opinions et aspirations des Français en matière de logement » (juillet 2008), près de la moitié des locataires (47 %) souhaiteraient accéder à la propriété dans un avenir proche et parmi ces aspirants à la propriété, 83 % opteraient pour un habitat individuel. Même si cet investissement s'avère peu productif, c'est souvent le seul placement d'avenir à la portée des ménages désireux de se constituer un patrimoine. Le lotissement de maisons individuelles est la réponse simple offerte par les pouvoirs publics et le marché pour permettre à pratiquement toute famille, disposant de revenus réguliers, de devenir propriétaire. Ainsi, dans les années 80-90, le développement du pavillon périurbain a banalisé ce mode d'habiter et de posséder.

Aujourd'hui encore, l'engouement pour la maison individuelle ne se dément pas, mais l'on constate que les ménages aux revenus modestes à moyens (ce qui est le cas de nombreux bénéficiaires d'allocations familiales avec condition de ressources), sont de plus en plus souvent exclus des secteurs où le foncier est fortement prisé. S'il constitue un motif réel pour s'écarter d'un cœur de ville jugé inadapté à la vie de famille, l'engouement pour le pavillon périurbain ne suffit donc pas à expliquer l'installation d'un nombre croissant d'allocataires, dans des territoires de plus en plus excentrés par rapport à l'agglomération bordelaise (cf cartes réalisées au 1^{re} chapitre).



2.1.3 | L'idéal de l'accession confronté aux principes des réalités économiques et sociales

La sociologue Marie-Christine Jaillet s'est penchée sur cette question spécifique des motivations des ménages qui s'éloignent des centres des agglomérations. Pour elle, s'il y a bien de la part des familles une volonté initiale de devenir propriétaire et d'élever leurs enfants dans un environnement jugé « plus naturel », elle souligne que :

C'est l'absence de disponibilités foncières, associée à l'incompatibilité des ressources dont disposent les ménages, avec les prix des marchés du foncier et de l'immobilier, qui pèse le plus dans l'explication de la rationalité des choix effectués.

Après une période d'atonie, la fin des années 90 marque la reprise de l'activité immobilière et le départ d'une montée de prix particulièrement soutenue. Cette tendance à la hausse, dont les mécanismes sont désormais connus – insuffisance de l'offre de logements, forte pression de la demande, taux d'intérêt historiquement bas – pénalise les projets d'accession des ménages les plus modestes. En mai 2007, l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) notait que « le coût d'une accession représente aujourd'hui, pour un accédant moyen, 5 à 6 années de revenu, contre 3 à 3,5, en 1996 ». L'une des stratégies adoptée par les ménages pour faire baisser le coût de leur acquisition consisterait à s'éloigner des secteurs où le foncier est le plus prisé, c'est à dire à s'éloigner des centres. Florence Goffette-Nagot, chercheur au CNRS (groupe d'analyse et de théorie économique), considère ainsi que « le périurbain est un espace qui relève de la théorie économique urbaine ». Plus explicitement, cela signifie qu'à mesure que l'on s'éloigne de la ville, le prix du foncier baisse. Les données notariales girondines permettent d'accréditer cette thèse et d'affirmer que le prix du foncier est fonction des centres et des grands axes de communication, à mesure que l'on s'éloigne, il décroît.

Dès lors, reconsidérons les cartes réalisées au premier chapitre.

Il apparaît que les accédants qui disposent de budgets restreints (une partie des PFR) se sont installés en moyenne plus loin que les PF0. Ces derniers ont emménagé aux frontières-mêmes de la CUB (Cestas, Canéjan, CDC de Montesquieu, CDC des Coteaux Bordelais), alors que les PFR ont eu tendance à s'établir de plus en plus loin de la CUB au fil du temps. Rappelons qu'en 2^e période, un nombre grandissant de PFR se sont installés dans les pays des Rives de Garonne, des Landes de Cernès ou encore à l'est du Libournais, c'est à dire des secteurs vers lesquels ils ne se dirigeaient pas encore en 1^{re} période. Ainsi, existerait une forte corrélation entre le niveau de revenu des allocataires et leur destination résidentielle. Le choix du lieu de résidence résulterait d'un équilibre entre des aspirations personnelles et socioculturelles (qui ne comptent que de façon mineure), d'une part, et des réalités d'ordre économique et socioéconomique (qui pèsent lourdement), d'autre part.



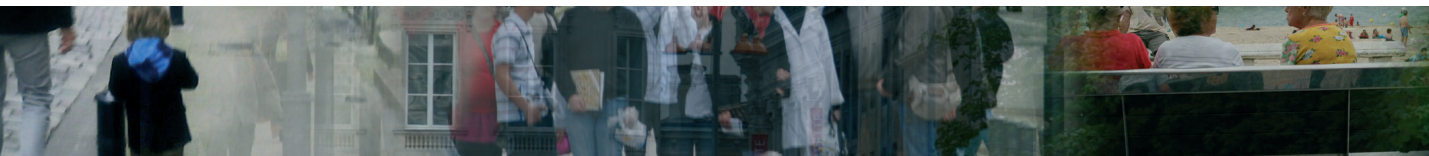
On suppose que les bénéficiaires d'allocations familiales avec condition de ressources (PFR) qui acceptent cet éloignement résidentiel en partie subi, veillent tout de même à ce que l'option retenue en matière de localisation reste la plus rationnelle possible. C'est ainsi qu'ils cherchent de préférence à se rapprocher des axes de transport majeurs, de même qu'ils considèrent l'emplacement de leur travail, pour choisir le rayonnement à partir duquel accéder à la propriété est envisageable. Cela dit, la réalité de l'offre qui leur est accessible ne leur permet pas toujours ces bénéfices. De plus, la rationalité de leurs décisions est limitée, car les coûts induits par une installation dans le périurbain sont trop souvent sous-estimés.

Notons que l'accession à la propriété des bénéficiaires d'allocations familiales avec condition de ressources correspond avant tout à une « accession sociale ». Il s'agit de l'aboutissement d'un désir, d'un accomplissement personnel et familial. Plus que la localisation, c'est avant tout le fait de posséder un bien propre (patrimoine) qui a de l'importance. C'est pourquoi, en fonction des moyens dont ils disposent, les PFR sont prêts à accepter un certain éloignement. Pour les bénéficiaires d'allocations familiales sans condition de ressources (PFO), en revanche, le lieu de la nouvelle résidence compte tout autant que l'accession en elle-même. Leurs ressources leur offrent la possibilité d'un choix résidentiel pour lequel tous les critères sont envisagés, calculés et choisis, y compris le nombre de kilomètres à parcourir quotidiennement. Ceci explique principalement pourquoi les territoires d'accueil de ces deux strates d'allocataires ne sont pas les mêmes.

Il apparaît ainsi que plus les revenus des allocataires sont faibles et plus l'offre à laquelle ils peuvent prétendre se restreint. Ces derniers sont alors contraints à des concessions :

- soit ils accèdent au marché du neuf, mais au prix d'un éloignement non voulu, puisque, de façon générale, l'éloignement du centre augmente tant que n'est pas trouvée la bonne adéquation entre leurs budgets et les prix du foncier et de l'immobilier ;
- soit ils demeurent à proximité du centre, mais renoncent à une partie de leur projet : rester locataire au lieu d'accéder à la propriété, acquérir un bien dans l'ancien au lieu d'une construction neuve, réduire les critères de confort, renoncer au jardin, opter pour un logement plus petit que prévu ou nécessitant des travaux de remise en état.

Quittons à présent la sphère de l'accession à la propriété en maison individuelle, pour nous intéresser aux motivations des allocataires pauvres et modestes ayant, le plus souvent, le statut de locataire. Il s'agit de tenter d'expliquer les choix résidentiels des MS et des PL.



2.1.4 | La typologie et la localisation de l'offre en logements potentiellement accessible aux allocataires pauvres et modestes

• Le parc social girondin : localisation des logements conventionnés et principales carences du parc

Les allocataires répondant aux critères d'éligibilité à un logement social peuvent émettre une demande pour ce type de logement. Cela dit, beaucoup de demandes sont en attente, car le parc girondin de logements locatifs conventionnés affiche des manques. On recense 88 000 logements locatifs conventionnés, soit 12,3 % des résidences principales, alors que les moyennes nationales sont de l'ordre de 16 à 17 %. A l'heure actuelle, on estime à 17 850 le nombre de logements sociaux manquants sur les terres girondines.

Cf. carte 24. Le parc locatif social en Gironde.

Cf. annexe 7. Le parc locatif social et très social : les chiffres en Gironde.

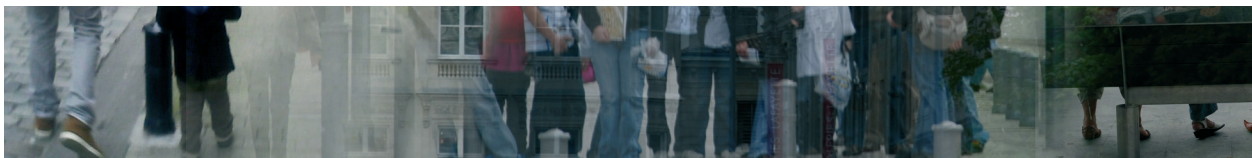
En 2008, avec 78 % de l'offre dans la CUB, alors que 50 % des communes girondines ont moins de 5 % de logements locatifs conventionnés, la répartition territoriale du parc social est déséquilibrée. 26 communes sont déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU. Au final, l'offre se trouve polarisée sur la CUB et, de façon moindre, en Libournais et à Langon. Dans certains secteurs à fort dynamisme démographique, comme le Bassin d'Arcachon ou les Graves et Landes de Cernès, l'offre sociale reste très limitée et la gamme des loyers est en inadéquation avec les capacités financières des ménages résidants. On perçoit ainsi un décalage entre la géographie de l'offre locative conventionnée et la localisation des territoires d'accueil de certains allocataires pauvres et modestes.

Cf. carte 12. Les migrations CUB / hors CUB des MS.

Cf. carte 13. Les mutations hors CUB des MS.

L'explication est qu'en lien avec le manque de logements sociaux, une large part d'allocataires pauvres et modestes n'a d'autres choix que de se diriger vers le parc privé. Or, qu'il s'agisse d'un bien loué ou acheté, le coût d'un logement privé dépend de sa localisation géographique mais aussi de son état général (niveau de confort) et de l'ancienneté de la construction.

Et puisqu'en toute logique, les populations résident aux endroits où leur budget leur donne la capacité de résider, nous supposons que le choix du lieu de résidence des allocataires pauvres et modestes est corrélé à la localisation d'une offre de faible coût, au sein des territoires girondins.



Si tel est le cas, la solution la plus rationnelle pour remédier aux carences structurelles du parc social ne réside pas dans le renforcement de ce parc sur les marges du département, c'est-à-dire dans les secteurs où l'on trouve, pour le moment, un grand nombre d'allocataires en situation de précarité, mais bien dans un renforcement du parc social au plus près des centres urbains (agglomération bordelaise et pôles urbains secondaires). Cela permettrait à des ménages fragiles de sortir de leur isolement et de profiter de toutes les formes de proximité que permet la ville (emploi, services, commerces, transports en commun). Par ailleurs, si on fait le rapport entre l'offre et la demande HLM, on remarque que les zones de plus forte tension sont situées sur les franges de l'agglomération bordelaise et sur le Bassin d'Arcachon (et non sur les marges du département), preuve que les demandes concernent bien la CUB, son proche périurbain et les centres secondaires du département.

Zoom sur le parc de logements locatifs conventionnés de la CUB.

Même si le parc social représente près de 21 % des résidences principales de la CUB, son développement est insuffisant, au regard du poids croissant de la demande. Les objectifs de production de logements locatifs conventionnés, au sein de la CUB, sont au moins de 1 000 logements par an, au titre du rattrapage et du rééquilibrage de la production. S'y ajoute l'impératif de reconstitution de l'offre sociale démolie (1 000 logements également). Suite aux dispositifs de relance des opérations de construction-démolition introduits par la loi Borloo de rénovation urbaine, l'agglomération connaît une montée en charge des projets. Enfin, un effort particulier est attendu pour développer une offre adaptée pour les ménages relevant du Plan départemental pour le logement des personnes défavorisées. En effet, le PDALPD fait le constat d'un parc quantitativement insuffisant et mal réparti : il est situé pour l'essentiel à Bordeaux et dans les communes des Hauts de Garonne.

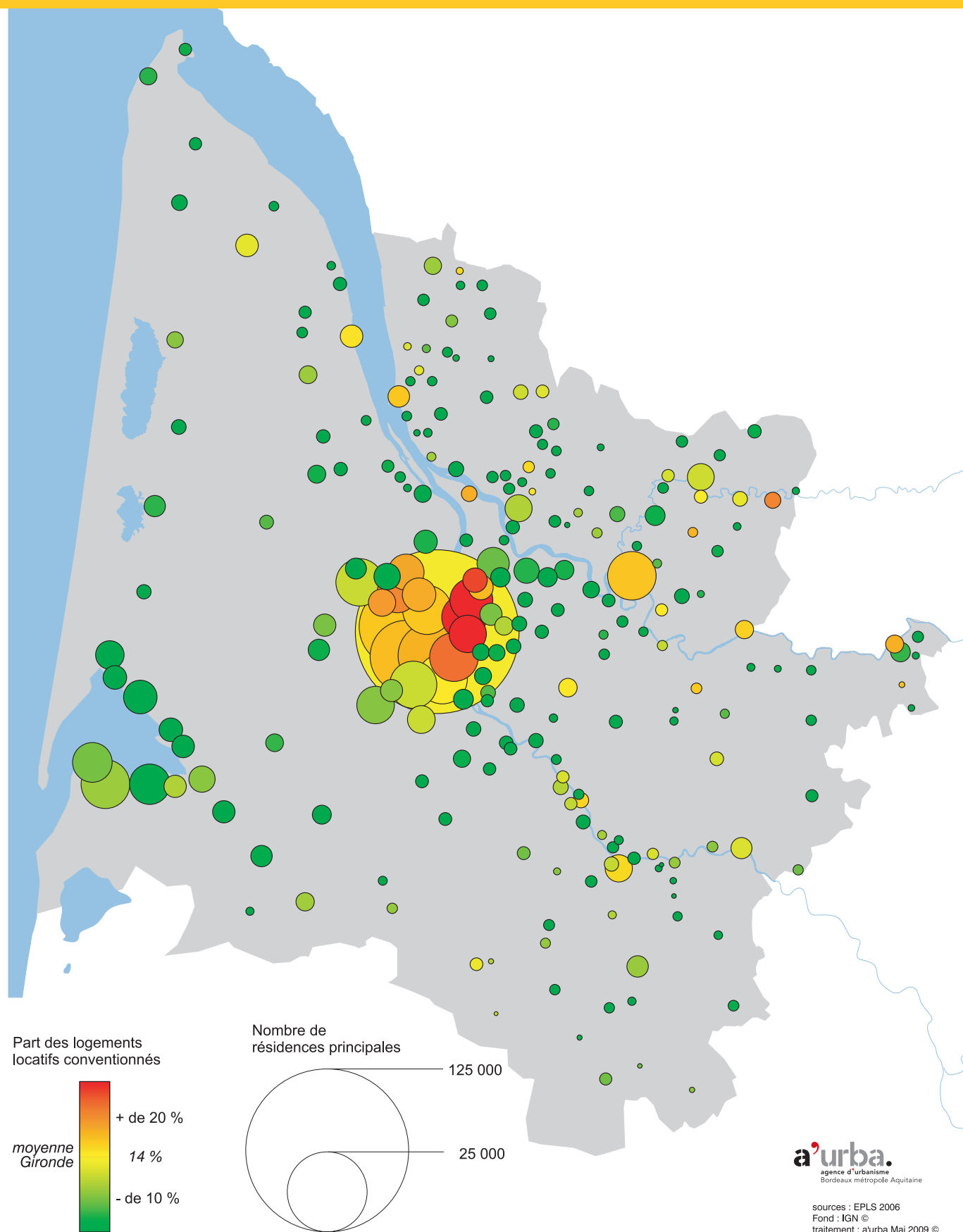
Cf. carte 25. La part du parc privé et public dans l'ensemble des résidences principales de la Gironde.

Il existe de nombreux facteurs contraignants l'accès au logement, comme le fait d'être sans emploi ou en situation irrégulière, le principal facteur aggravant restant l'insuffisance des revenus, ce qui est le cas de la majorité des MS et PL. En fonction de leur niveau de revenus et de leur parcours de vie, ces deux strates voient leur accès au logement et leur accès au confort, s'ouvrir ou se fermer plus ou moins. Beaucoup d'entre eux n'ont accès qu'à une offre privée de faible coût, constituée de logements anciens et/ou insalubres. Dès lors, il s'avère intéressant de localiser cette offre, au sein des territoires girondins.

• Le parc privé : l'option « habitat ancien »

Face aux coûts élevés du foncier et de l'immobilier, les allocataires pauvres et modestes (MS et PL) se logent dans le parc ancien qui ne couvre pas de façon homogène l'ensemble des territoires girondins.

24. Le parc locatif social en Gironde



Nombre de résidences principales

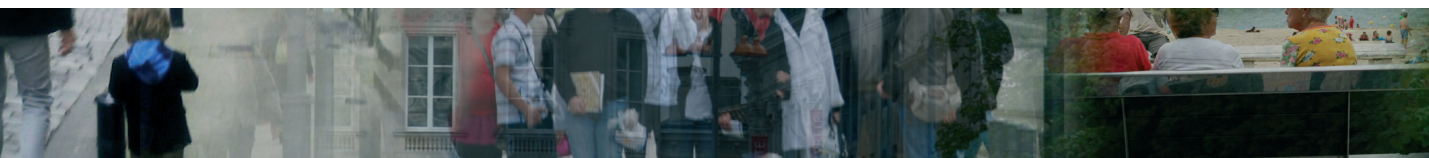
70 000

Parc privé

Parc locatif social

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

sources : Données DRE -
Filocom 2007, DDE EPLS 2006
Fond : IGN ©
traitement : a'urba Mai 2009 ©



Cette carte rend compte de l'âge des constructions en Gironde. Il en ressort que le parc de logements est plus ancien :

- à Bordeaux,
- le long des fleuves Garonne et Dordogne,
- dans les territoires situés sur les marges nord et est du département.

Cf. carte 26. La typologie des Iris selon la date de construction des résidences principales.

Dans le libournais, et de façon plus prégnante encore dans toute la partie sud-est de la Gironde, la multitude de points noirs et gris disséminés sur la carte représentent autant de petites villes et bourgs très anciens, composés de constructions majoritairement antérieures à 1916. Castillon-la-Bataille, Sainte Foy-la-Grande, la Réole, Langon ou encore Bazas sont des communes qui présentent ce profil. Si ces communes ont tendance à s'urbaniser sur leurs marges par construction pavillonnaire, leurs centres-bourgs comptent une part non négligeable de logements anciens dégradés, qui font généralement l'objet d'un réinvestissement par des populations pauvres ou modestes.

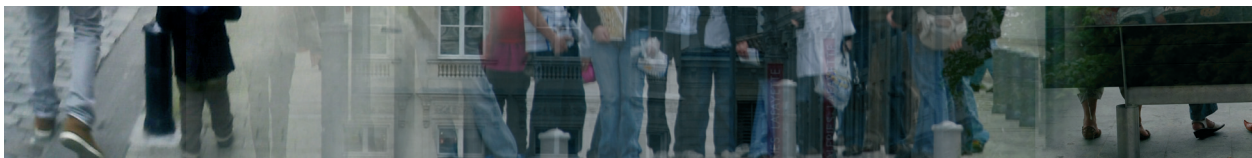
Du croisement de cette carte avec celles représentant les destinations résidentielles des allocataires, il ressort que les territoires pour lesquels l'étude des typologies révèle une ancienneté marquée des constructions, coïncident avec les territoires d'accueil des minima sociaux.

Cf. carte 12. Les migrations CUB / hors CUB des MS.

Cf. carte 13. Les mutations hors CUB des MS.

Le premier foyer d'allocataires MS se situe dans la ville-centre. Entre 1998 et 2007, 33 % des entrants, 41 % des migrants intra-CUB et 49 % des migrants hors CUB / CUB, vers Bordeaux étaient des MS. Une carte à l'échelle infra-communale permettrait de constater que tous les quartiers ne sont pas concernés par l'arrivée de ces ménages aux faibles revenus. Ces derniers se concentrent dans les quartiers d'habitat social, ainsi que dans les secteurs anciens non rénovés (quartiers de la gare, des Capucins, Sainte Croix, Saint-Michel), preuve que la ségrégation sociospatiale se décline à toutes les échelles, y compris à l'infra-communale.

En dehors de la CUB, le Libournais, secteur relativement proche de l'agglomération et bien irrigué par les infrastructures routières (A89, RN89, RN2089 et de nombreuses RD) a également eu tendance à attirer les strates les moins aisées des allocataires. Il en va de même pour les CDC qui bordent la Garonne et la Dordogne, ainsi que celles situées sur les franges est du département. A noter que ces dernières cumulent les désavantages, puisqu'elles sont relativement mal reliées à l'agglomération (absence de nationales et d'autoroutes du côté de Monségur, Pellegrue ou Sauveterre-de-Guyenne, par exemple).



Ce premier rapprochement atteste du fait que les allocataires aux situations les plus précaires (MS) ont eu tendance à se diriger en priorité vers les territoires girondins qui concentrent le plus grand nombre de logements anciens. Or, le logement ancien s'apparente souvent à vétuste, dégradé, nécessitant des travaux. Pour le vérifier, un deuxième rapprochement peut être fait, avec le parc privé potentiellement indigne (PPPI) de la Gironde.

• Le parc privé : l'option « habitat insalubre »

L'identification du PPPI provient du croisement de deux sources : la taxe d'habitation (logements classés en catégories 6 et 8 en termes de confort) et l'impôt sur le revenu des personnes physiques (ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM). On estime que des logements de mauvaise qualité ou sans élément de confort, dont les propriétaires et les occupants (dans le cas de locations) disposent de faibles ressources, a toutes les chances de présenter des caractères d'indignité. Le PPPI prend uniquement en considération le parc privé, puisqu'il est estimé que le parc social répond aux critères de confort élémentaire.

Cf. carte 27. Le parc privé potentiellement indigne en Gironde.

Cf. annexe 8. Le parc privé potentiellement indigne : les chiffres en Gironde.

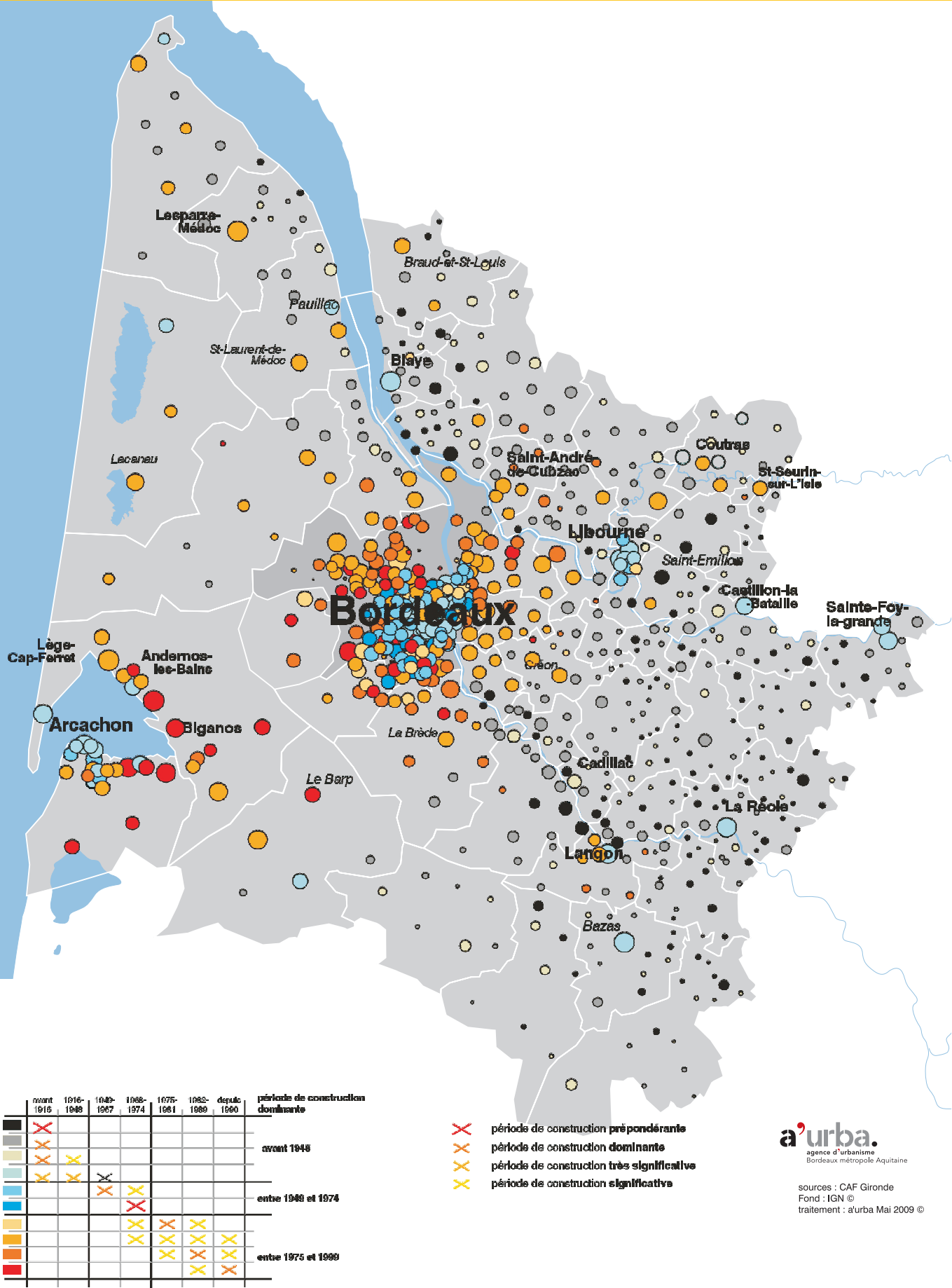
Avec près de 53 000 logements, soit 10 % du parc privé de la Gironde, le PPPI loge près de 110 000 personnes. 22 000 logements de la CUB sont potentiellement indignes, dont 12 000 sur la seule commune de Bordeaux. Hors CUB, ce phénomène est très présent dans les communautés de communes rurales des franges du département. Notons que les propriétaires occupants ne sont pas épargnés par le logement indigne. Dans certains territoires de la Haute-Gironde ou du Médoc, ils représentent plus de la moitié des habitants du PPPI.

Le recoupement entre les CDC qui ont accueilli en plus forte proportion des minima sociaux et celles pour lesquelles le pourcentage de PPPI dans le parc privé est supérieur à 15 %, met en avant les mêmes entités, preuve que les allocataires les plus pauvres se dirigent en priorité vers les territoires où la part des logements indignes est élevée : rives de la Garonne et de la Dordogne, marges nord et est du département.

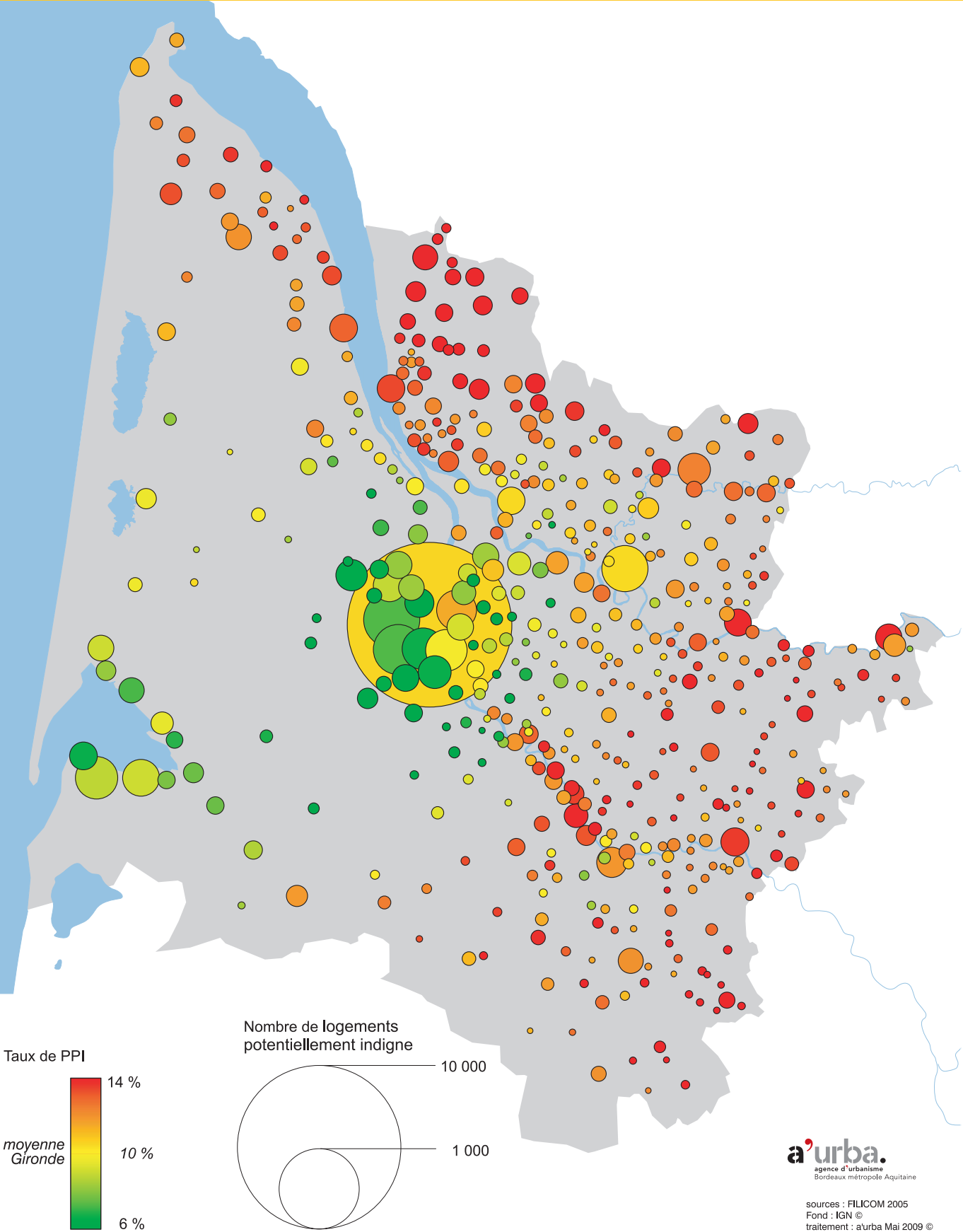
Cf. carte 12. Les migrations CUB / hors CUB des MS.

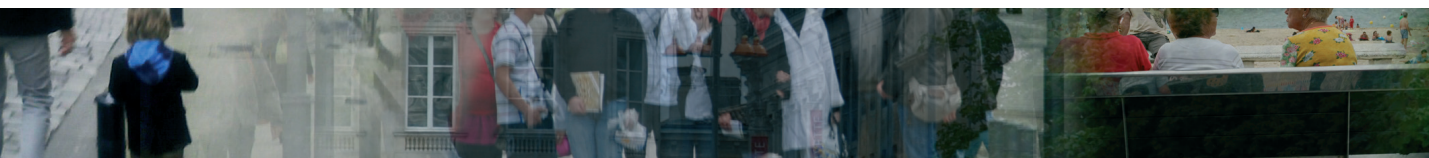
Cf. carte 13. Les mutations hors CUB des MS.

26. La typologie des Iris selon la date de construction des résidences principales



27. Le parc privé potentiellement indigne en Gironde





Pour exemples :

- CDC de Captieux Grignols : 43 % de MS dans le total des mutations hors CUB entre 1998 et 2007, 42 % de MS dans le total des migrations ; 22,5 % de PPPI dans le parc privé ;
- CDC des Coteaux de Garonne : 42 % de MS dans le total des mutations hors CUB entre 1998 et 2007, 46 % de MS dans le total des migrations ; 18,8 % de PPPI dans le parc privé ;
- CDC du Pays Foyen : 36 % de MS dans le total des mutations hors CUB entre 1998 et 2007, 45 % de MS dans le total des migrations ; 17,8 % de PPPI dans le parc privé ;
- CDC du Monségurais : 33 % de MS dans le total des mutations hors CUB entre 1998 et 2007, 52 % de MS dans le total des migrations ; 17,2 % de PPPI dans le parc privé ;
- CDC du Réolais : 33 % de MS dans le total des mutations hors CUB entre 1998 et 2007, 51 % de MS dans le total des migrations ; 17,2 % de PPPI dans le parc privé ;
- CDC de la Pointe du Médoc : 39 % de MS dans le total des mutations hors CUB entre 1998 et 2007, 46 % de MS dans le total des migrations ; 17,2 % de PPPI dans le parc privé ;
- CDC de Castillon-Pujols : 35 % de MS dans le total des mutations hors CUB entre 1998 et 2007, 39 % de MS dans le total des migrations ; , 19,8 % de PPPI dans le parc privé ;
- CDC du Pays de Pellegrue : 30 % de MS dans le total des mutations hors CUB entre 1998 et 2007, 50 % de MS dans le total des migrations ; 18,5 % de PPPI dans le parc privé.

A titre de contre-exemple, le PPPI de Cestas-Canéjan ne dépasse guère 3,5 %.

• Le parc privé : l'option «logement vacant»

Le taux de vacance est un indicateur intéressant, puisqu'il permet de mesurer la pression du marché. En 2005, la vacance se situait à 8 % du parc de logement girondin. Les taux de vacance font état d'une vacance faible dans les agglomérations et dans le sud ouest de la Gironde. La vacance est conjoncturelle (ou frictionnelle) en moyenne dans 45 % des cas. Elle est alors inférieure à un an et plutôt positive, car signe d'une fluidité nécessaire du marché. La vacance structurelle, établie depuis plus de deux ans, couvre quant à elle en moyenne 40 % des cas de vacance.

Cf. carte 12. Les migrations CUB / hors CUB des MS.

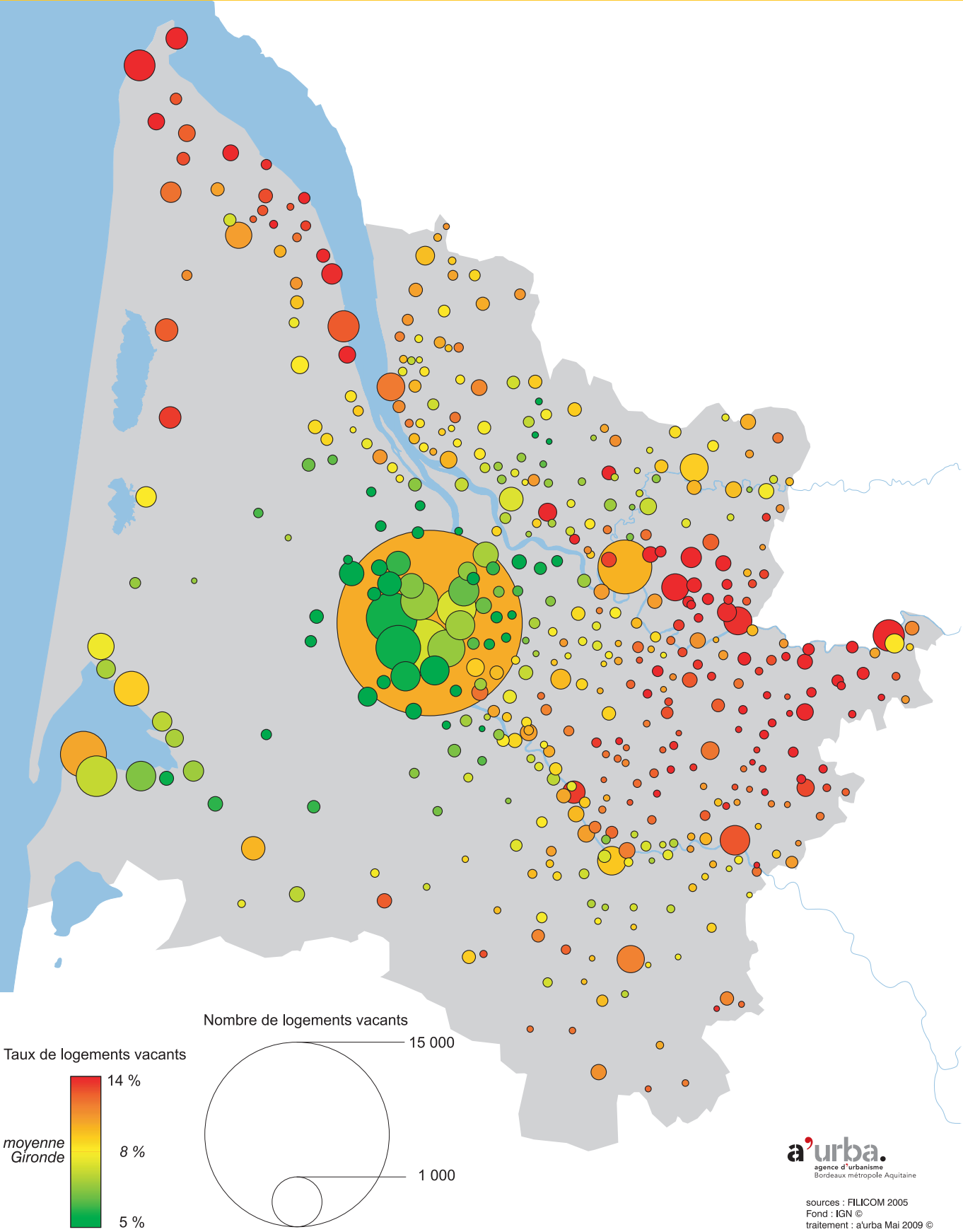
Cf. carte 13. Les mutations hors CUB des MS.

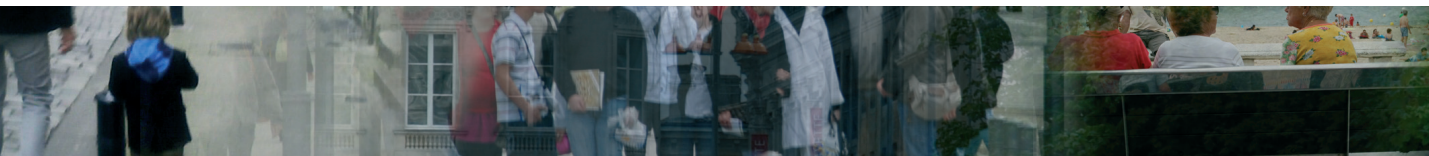
Cf. carte 28 La répartition des logements vacants au sein des territoires girondins.

Cf. annexe 9. La vacance dans le parc de logement : les chiffres en Gironde.

Si la vacance frictionnelle est du ressort de l'agglomération et des pôles urbains, la vacance structurelle est élevée dans les secteurs ruraux, tels que le Pays d'Auros, le Haut-Entre-deux-Mers ou encore dans de nombreux secteurs du Libournais. En lien avec la présence d'un habitat ancien inconfortable, la vacance structurelle reste très présente dans la partie est du département et dans le nord du Médoc,

28. La répartition des logements vacants au sein des territoires girondins





essentiellement le long des rives de la Garonne ; c'est à dire, une fois de plus, dans les secteurs les plus enclins à attirer les bénéficiaires de minima sociaux. Étant donné que dans le domaine des logements vacants, la qualité de l'offre arbitre en dernier ressort, tout laisse à penser que certains allocataires n'ont d'autres choix que de s'installer dans des logements vacants depuis longtemps. Si ces derniers leur sont plus abordables financièrement, ils sont le plus souvent de piètre qualité.

Ainsi, le croisement des données, associé à l'approche cartographique, confirme nos pressentiments concernant la taille restreinte de l'offre en logements potentiellement accessible aux ménages les plus pauvres. La conciliation du désir d'habitat avec leurs capacités financières contraint souvent ces populations à résider dans un logement ancien dégradé, voire indigne ou du ressort de la vacance structurelle.

En définitive, la localisation résidentielle des allocataires relativement aisés (PFO) émane d'un choix délibéré, généralement motivé par une quête d'espace et par l'attrait des avantages inhérents au proche périurbain. Ces ménages s'installent en priorité sur les marges de la CUB, dans la 1^{re} couronne autour de l'agglomération.

Au contraire, la localisation résidentielle des allocataires pauvres et modestes émane d'un choix contraint, imposé à la fois par les réalités économiques et par la géographie de l'offre qui leur est financièrement accessible. Ces ménages sont de plus en plus nombreux à s'installer aux confins du département. Ainsi l'augmentation du choix résidentiel pour les uns fait ressortir le moindre choix pour les autres.

Parmi les facteurs permettant d'expliquer l'éloignement résidentiel des ménages girondins, il nous faut également faire écho d'un cadre politique, dont certaines mesures, bien qu'elles soient à visée sociale, auraient pour effet pervers d'inciter à la dispersion des logements et à l'éloignement des populations.

2.1.5 | Un contexte politique qui incite à la dispersion résidentielle et à l'éloignement des allocataires

Si l'on examine nombres de mesures ou d'incitations initiées par l'État, on constate une convergence d'effets favorables à la dé-densification, à l'étalement, à la consommation d'espace.

• Les héritages des politiques des déplacements menées dans la deuxième moitié du XX^e siècle

Tout d'abord, la politique d'infrastructures routières très volontariste, conduite en France de l'après-guerre aux années 1990, a largement privilégié l'automobile. En optimisant le rapport distance-temps, elle participe au phénomène d'éloignement



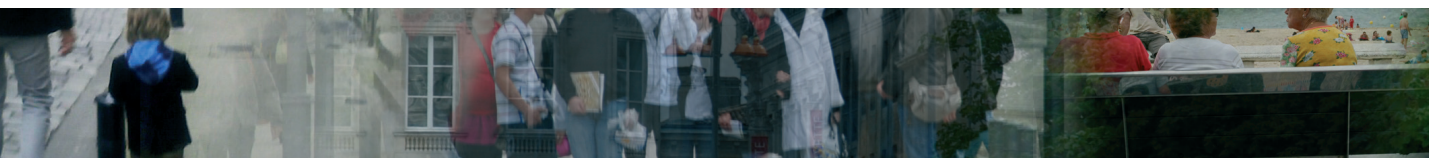
d'activités et de populations vers les espaces périurbains. Si le temps moyen de déplacement est resté stable, la distance moyenne a crû de 30 % en 10 ans. De ce fait, les conditions de la dé-densification et de l'étalement urbain ont été subventionnées massivement et durablement, sans qu'une politique explicite soit affichée en ce sens.

Depuis une dizaine d'années, la prise de conscience de l'hégémonie d'un système voué au «tout-automobile», a conduit les grandes villes françaises à élaborer des plans de déplacements urbains (PDU), qui traduisent une nouvelle volonté de partage de la voirie, aux dépens du trafic automobile. A Bordeaux, les périurbains sont ainsi invités à laisser leurs véhicules dans des parcs-relais et à utiliser les transports en commun (Tram, TER, bus). Ces mesures incitatives ont pour objectif d'améliorer la qualité de vie en ville, de favoriser les transports en commun, de contribuer à réduire l'effet de serre et aussi de décourager les candidats à l'évasion périurbaine. Pourtant, les parcs-relais et le cadencement SNCF, en facilitant grandement l'accessibilité des périurbains au centre de l'agglomération, ne génère-t-elle pas en réalité de l'étalement urbain, plus qu'elle ne décourage les candidats à la périurbanisation ? Les urbanistes volontaristes prônent toutefois l'extension de cette politique de maîtrise des déplacements à l'aire urbaine et à la région entière. D'autres prédisent au contraire une dualisation croissante de l'espace, avec des centres-villes réservés aux modes doux, entourés d'un immense autodrome fait de voies rapides et de rocade.

En vue de décourager les ménages qui aspirent à l'évasion périurbaine, certains chercheurs préconisent de diminuer la création de nouvelles routes, de limiter les pénétrantes en ville ou de réduire réglementairement les vitesses autorisées. Mais ces spéculations se heurtent aux enjeux économiques et sociaux. Pour l'approche économique, l'amélioration des vitesses des personnes et des marchandises fait partie de l'amélioration de la vitesse des échanges en général, synonyme de productivité et de croissance. Toute politique visant à diminuer l'accessibilité aux sites de production, de distribution et d'emplois n'est donc pas acceptable. En outre, si l'étalement urbain peut poser des problèmes de ségrégation sociale, la limitation de l'accessibilité en ville en pose également. Ainsi, en raison de ses effets ségrégatifs, les urbanistes français ne montrent pas d'engouement pour le péage urbain (mesure prise à Londres).

Au final, la réduction de l'accessibilité automobile au centre, conjointe à la politique de stationnement et aux mesures favorables aux transports en commun, améliorent surtout la qualité de vie des habitants du centre de l'agglomération et contribuent au mouvement de gentrification. Or selon J.-C. Castel, la tendance des classes modestes à quitter les centres-villes pour aller s'établir en périphérie résulterait de ces politiques de régénération des centres et de leur gentrification (cas C de son approche).

Quel crédit accorder à ce discours ? Et qu'en est-il à Bordeaux ? Pour nous en rendre compte, voyons si les politiques de redynamisation menées dans la « capitale girondine » ont eu pour effet de modifier la composition sociale des allocataires s'installant à Bordeaux (entrants et migrants). Et si oui, leurs impacts sont-ils vraiment significatifs ?



• Quid des politiques de régénération urbaine menées à Bordeaux ?

Devant la perte d'habitants des villes-centres depuis 1968, les édiles locaux ont privilégié les politiques de qualité de vie. Si ces politiques ont porté leurs fruits, (puisque au recensement de 1999 bon nombre de villes-centres avaient maintenu ou regagné des habitants), elles cachent un phénomène de transformation des anciens quartiers ouvriers, par l'arrivée d'une nouvelle classe bourgeoise. Les études qui mettent en évidence le phénomène de gentrification des villes, de pair avec l'explosion des prix immobiliers, montrent la ville comme une machine à exclure les classes ouvrières, qui se trouvent contraintes à s'éloigner pour accéder au logement. Ainsi les politiques de redynamisation des centres sont souvent accusées de produire de la ségrégation sociospatiale.

A Bordeaux, dans le courant des années 2000, sous l'impulsion d'une politique locale initiée par Alain Juppé, la ville-centre a bénéficié de travaux de modernisation, d'embellissement et d'aménagement considérables, le tout en lien avec la réalisation de trois lignes de tramway, qui assurent désormais une mise en réseau des quartiers et une meilleure accessibilité aux différents secteurs de la ville. Or, le tramway, qui utilise l'argument d'une finalité sociale censée profiter à toutes les classes sociales, est souvent accusé d'avoir fait monter les prix des immeubles riverains et de faciliter l'arrivée d'une nouvelle classe aisée à proximité de cet équipement. Selon la logique exposée par J.-C. Castel, ce réinvestissement des secteurs rénovés par des classes plus aisées provoquerait l'éviction des ménages les plus modestes, pour qui, la seule voie possible serait l'émigration périurbaine. Si cette thèse est avérée pour certaines villes françaises, qu'en est-il à Bordeaux ? Pour le savoir, nous proposons de mettre en parallèle l'évolution du projet bordelais, avec l'évolution des flux d'allocataires vers Bordeaux.

Le phasage des opérations de redynamisation urbaine à Bordeaux

1995 : Alain Juppé remplace Jacques Chaban-Delmas à la tête de la Mairie de Bordeaux

1997 : adoption du projet tramway et début des réflexions portant sur les aménagements à venir.

2000 : le projet tramway est reconnu d'utilité publique.

2000-2005 : « 1^{re} phase du tramway ». Un gigantesque chantier s'ouvre dans le centre-ville, le rendant peu attractif, dans un premier temps.

Décembre 2003 : mise en service de la ligne A du tramway

Printemps 2004 : ouverture des lignes B et C. À partir de 2003, les Bordelais récoltent les fruits des politiques mises en œuvre (tramway, PDU, aménagements). La ville a fait l'objet d'une véritable « renaissance urbaine ». Elle est plus attractive que jamais.

2006-2008 : « 2^e phase du tramway »

L'évolution des flux d'allocataires vers Bordeaux entre 1998-2002 et 2003-2007

Diminution du nombre de migrations à destination de Bordeaux :

- 4 861 migrants intra-CUB en 1^{re} période, mais plus que 4413 en 2^e période ;
 - 2 516 migrants hors-CUB / CUB en 1^{re} période, mais plus que 1989 en 2^e période ;
- mais augmentation du nombre de mutations à Bordeaux
- 5 271 entrants en 1^{re} période, 6 421 durant la 2^e période.



Le nombre d'entrants à Bordeaux a augmenté entre les deux périodes, signe que la ville-centre continue d'exercer une attractivité croissante sur les allocataires issus d'autres départements.

• **Les allocataires qui arrivent à Bordeaux sont majoritairement des ménages pauvres et modestes**

Exemple : 2 191 MS ont déménagé du hors CUB vers Bordeaux entre 1998 et 2007, alors que seulement 244 migrants PF0 se sont établis à Bordeaux durant cette même période.

La scission des données par grandes périodes, permet de constater que Bordeaux a eu tendance à accueillir moins d'allocataires pauvres en 2^e période, qu'en 1^{re} période. A l'inverse, le volume des flux d'allocataires moyens (PFR et PF0) vers Bordeaux a sensiblement augmenté entre les deux périodes. En réalité, les choses sont plus complexes. L'examen de la composition sociale des flux d'allocataires à destination de Bordeaux fait état de tendances qui divergent en fonction du type de flux analysé.

Mutations

La composition sociale des flux d'entrants à Bordeaux n'a quasiment pas évolué entre les deux périodes, signe que la ville-centre attire toujours autant d'allocataires pauvres et modestes issus d'un autre département que la Gironde.

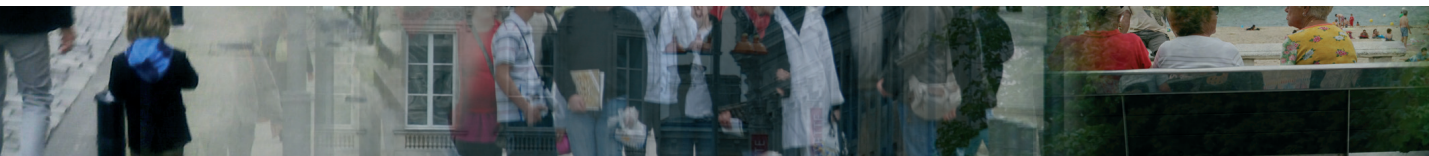
Migrations

En revanche, la composition sociale des flux migratoires fait état d'une légère diminution de la part des MS dans les migrations à destination de Bordeaux, en 2^e période et, à l'inverse, d'une légère augmentation de la part des PF0.

Si on s'en tient aux propos tenus par J.-C. Castel, il est possible d'imaginer que ces évolutions résultent d'un double phénomène de gentrification de certains secteurs du centre bordelais et, par effet compensatoire, d'éviction des populations les moins aisées vers d'autres communes, voire vers l'extérieur de la CUB. Mais, force est de constater que les parts respectives à chaque strate restent largement plus importantes pour les minima sociaux et bénéficiaires d'aides au logement, confirmant que Bordeaux attire toujours majoritairement des allocataires pauvres et modestes. Car ce que J.-C. Castel oublie, c'est le choix alternatif effectué par bon nombre de ménages pauvres et modestes, consistant à rester à Bordeaux, mais dans des logements de piètre qualité.

Si l'on s'accorde à reconnaître que la diminution de la part des minima sociaux dans les migrations à destination de Bordeaux est le fruit d'un phénomène de gentrification, comment expliquer alors, que l'on ne constate pas les mêmes effets sur les minima sociaux issus d'autres départements (mutations à Bordeaux) ?

Ces interrogations en suspens nous imposent de relativiser tout discours sur une éventuelle gentrification bordelaise. Les impacts des politiques de redynamisation menées à Bordeaux ne pèsent pas suffisamment pour être considérées comme un facteur explicatif des phénomènes de diffusion et d'éloignement résidentiels des



populations pauvres et modestes en Gironde. D'autre part, nous devons reconnaître que ces politiques ont eu des effets très positifs sur l'attractivité de Bordeaux, tant sur le plan national qu'international, et qu'elles ont contribué à améliorer considérablement le cadre de vie des Bordelais.

Puisque les politiques de redynamisation ne constituent pas une cause majeure des phénomènes de diffusion et d'éloignement résidentiels des populations pauvres et modestes en Gironde, c'est vers d'autres mesures politiques qu'il nous faut engager des investigations.

• Les effets pervers des dispositifs d'aide à l'accession sociale

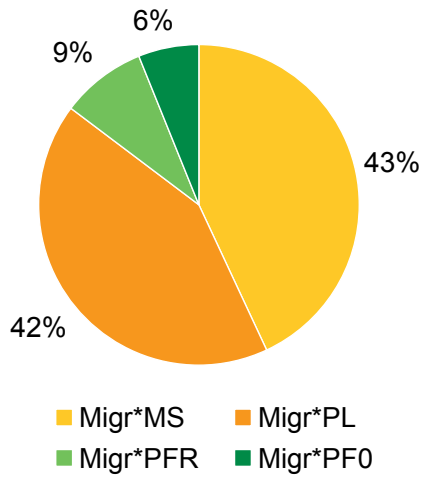
Depuis 1977, date de la création, le gouvernement français offre aux ménages à revenu modeste la possibilité d'accéder à la propriété. Différents types de dispositifs ont ainsi vu le jour, depuis le prêt d'accession à la propriété (PAP), remplacé par le prêt à taux zéro (PTZ) en 1996, jusqu'au Pass Foncier, en passant par le prêt d'accession sociale (PAS), le Prêt social de Location Accession (PSLA), le prêt conventionné (PC), la maison à 100 000 euros, puis à 15 euros par jour, la défiscalisation des intérêts d'emprunt, le taux de TVA à 5,5 % dans les zones ANRU... Toutes ces mesures ont une incidence directe sur les territoires et les politiques locales. En matière d'habitat, les ambitions poursuivies répondent à un certain nombre de besoins : satisfaire les aspirations des ménages, favoriser la fluidité du parc locatif social, aider les plus modestes à se constituer un patrimoine, mais aussi soutenir l'activité du bâtiment. Pour autant, le bilan de ces dispositifs n'est pas que positif. Certaines politiques favorables à l'accession à la propriété des ménages modestes et moyens incitent à mobiliser un foncier peu cher ... donc éloigné. Pour en rendre compte, notre attention va se porter sur l'examen du prêt à taux zéro (PTZ), dispositif probablement le plus représentatif des effets pervers de ces aides. Initié en 1996, le PTZ intéresse une clientèle à revenus faibles ou modestes et s'adresse, réglementation oblige, aux primo-accédants. Il fait office d'apport personnel à des ménages qui n'en disposent pas ou peu et qui perçoivent généralement moins de 2 200 euros par mois. Depuis février 2005, l'obtention d'un PTZ en acquisition d'un logement ancien n'est plus soumise à une obligation de travaux. Cette mesure favorise l'accession dans les agglomérations où le marché locatif est tendu et où l'offre en logements neufs est limitée et inaccessible financièrement à un grand nombre de ménages.

L'élargissement des plafonds de ressources du prêt et l'ouverture aux opérations dans l'ancien sans travaux ont engendré une hausse spectaculaire des projets d'acquisition dans l'ancien, qui deviennent prépondérants, sans que cela n'ait modifié pour autant le volume moyen annuel des PTZ construction.

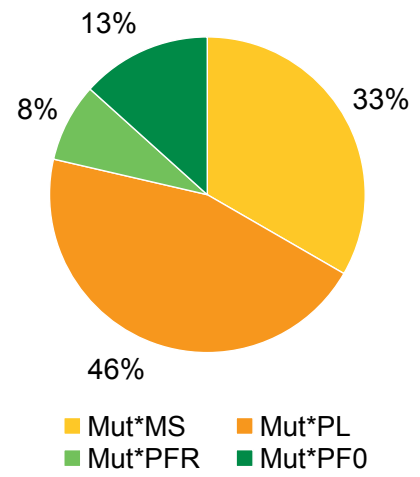
La part des PTZ dans l'ancien est beaucoup plus élevée dans la CUB (83 %) et à mesure que l'on s'en approche (Bordeaux (94 %), CDC de Cestas-Canéjan (67 %), CDC des Portes de l'Entre-deux-Mers), ainsi que dans les CDC de pôles urbains secondaires (CDC du Libournais (71 %) et du canton de Blaye (64 %), C. d'agglomération du Bassin d'Arcachon-sud).



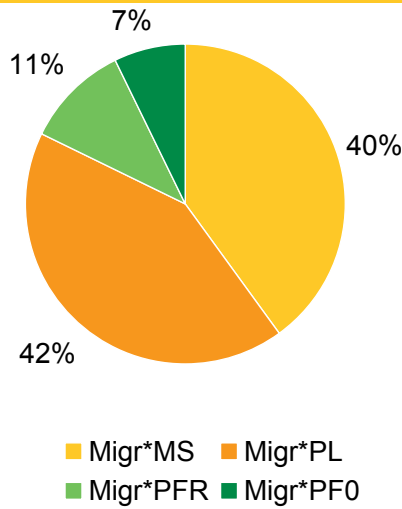
Migrations intra CUB à Bordeaux 1998 - 2002



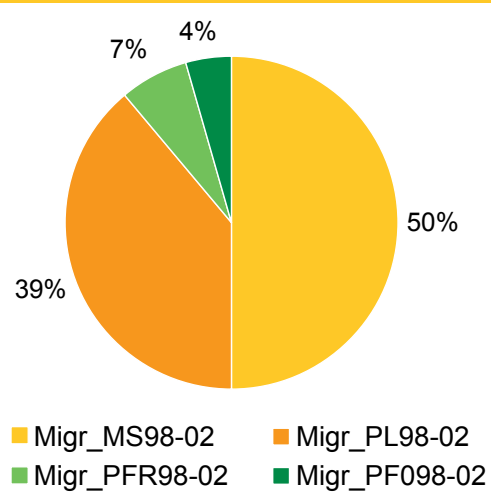
Mutations à Bordeaux 1998 - 2002



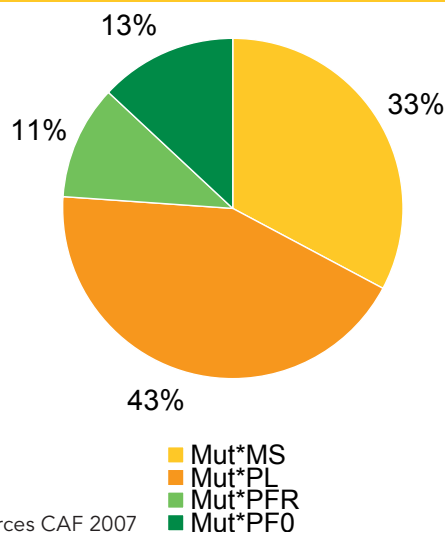
Migrations intra CUB à Bordeaux 2003 - 2007



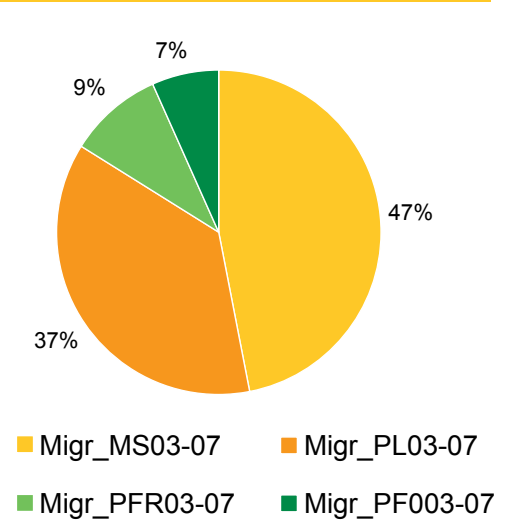
Migrations hors CUB / CUB à Bordeaux 1998 - 2002



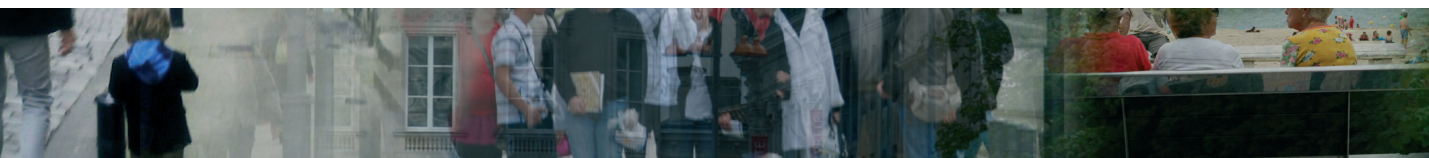
Mutations à Bordeaux 2003 - 2007



Migrations hors CUB / CUB à Bordeaux 2003 - 2007



Sources CAF 2007



Cette part des PTZ dans l'ancien tend ensuite à diminuer à mesure que l'on s'éloigne de l'agglomération, au profit de la part des PTZ-construction, qui est plus importante dans les territoires situés sur les marges nord et est du département (CDC du canton de Saint-Savin, du Monségurais, du canton de Pellegrue ou encore du Pays d'Auros, etc.)

Cf. annexe 10. Les PTZ attribués en Gironde.

Les taux d'évolution du nombre de PTZ entre 2000 et 2006 témoignent d'une baisse prononcée du recours à cette source de financement dans les secteurs proches de l'agglomération et dans le pays d'Arcachon et du Val de l'Eyre (où les taux sont largement négatifs). La forte augmentation du coût des biens dans ces secteurs les rend en effet inaccessibles aux ménages remplissant les conditions de ressources pour prétendre au PTZ.

A contrario, les taux d'évolution sont considérables dans les marges nord et est du département, qui concentrent de plus en plus de communes ayant vocation à accueillir de plus en plus de ménages pauvres et modestes : CDC du Pays d'Auros (+300 %), du Canton de Blaye : +273 %, des Coteaux Macariens (+231 %), de la Juridiction de Saint-Emillion (+167 %), du Canton de Villandraut (+150 %).

Ces indicateurs confirment que, pour acquérir un bien relativement près de l'agglomération bordelaise ou d'un pôle urbain secondaire de Gironde, les allocataires peu fortunés remplissant les conditions leur permettant de souscrire à un PTZ, sont forcés d'investir dans l'ancien. Lorsqu'ils souhaitent malgré tout accéder au marché du neuf, ils sont contraints à « l'éloignement subi ».

Directement ou indirectement, les PTZ-construction conduisent donc les allocataires éligibles à se tourner vers une accession périphérique.

Le suivi de la localisation de la construction aidée par un PTZ et le suivi de la contribution des PTZ à la construction neuve ou à des opérations dans l'ancien, permettent :

- de rendre compte d'un éloignement résidentiel à distance croissante de l'agglomération bordelaise et de ses couronnes périurbaines ;
- de repérer les CDC qui se spécialisent dans l'accueil de ménages modestes ;
- d'appréhender l'évolution des gradients de pression foncière autour de l'agglomération, qui expliquent en grande partie l'évasion résidentielle des ménages urbains.

De ces suivis, il ressort que le PTZ-construction contribue à la progression du logement individuel sur les marges du département, finançant ainsi en partie la diffusion et l'éparpillement résidentiel des plus modestes.

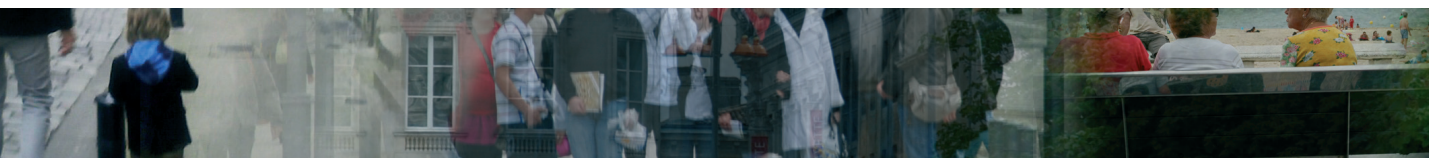
Ainsi, certains outils mis en place pour favoriser l'accession sociale à la propriété sont en contradiction avec le projet de développement territorial exprimé par la loi SRU. Ils ont tendance à encourager l'étalement urbain, au détriment du renouvellement du bâti et de la densité.



• Les ambitions limitées de la planification urbaine actuelle

Dans le domaine des limitations réglementaires d'extension de villes, la tradition française a débuté avec les ordonnances interdisant l'extension de Paris, en 1548, 1627, 1724... A ces époques, il s'agissait de préserver les secteurs agricoles autour de la ville pour se prémunir des difficultés d'approvisionnement et du risque d'une augmentation du prix des denrées. Aujourd'hui, la crainte n'est plus celle de la pénurie alimentaire. Avec les pollutions et la dépendance à l'automobile, la ségrégation sociospatiale fait partie de ces menaces. Les raisons invoquées ont ainsi changé, mais le souci de maîtrise de l'étalement urbain continue de traverser les époques. A chaque fois, il traduit des causes plus profondes, dont il n'est qu'une manifestation. Pourtant, les limitations réglementaires se sont rarement montrées efficaces. Cela ne veut pas dire qu'elles sont inutiles, mais que leur efficacité dépend de l'empressement de la société à les mettre en œuvre. Quand on examine l'histoire de la croissance urbaine, il semble que les seuls obstacles réels à l'urbanisation soient les montagnes et certains vignobles. Il faut dire que ces dernières décennies, les schémas directeurs étaient peu contraignants, les plans d'occupation des sols toujours trop petits et en perpétuelle révision. Les nouveaux documents d'urbanisme (SCoT, PLU) sont l'occasion d'ouvrir la concertation et de faire la preuve de l'évolution du consensus social sur le sujet. Lorsqu'une agglomération restreint l'offre foncière périurbaine dans ses documents d'urbanisme, on peut assister à une accélération de l'étalement au-delà de son périmètre. Les autorités d'agglomération peuvent alors tout au plus essayer de constituer une « ceinture verte » et repousser plus loin la demande de foncier. Ainsi, le règlement d'urbanisme, s'il peut contribuer à limiter la constructibilité, ne saurait, à lui seul, relancer la densité dans les zones constructibles. A l'intérieur de celles-ci, la densité a tendance à s'auto-limiter, les derniers arrivés faisant pression pour repousser plus loin ceux qui viendront après eux (phénomène « nimby » : « pas dans mon jardin »). La faible fiscalité foncière n'incite pas les propriétaires de terrains constructibles à céder leurs actifs.

La pression pour ouvrir les zones à l'urbanisation peut entraîner une surabondance de l'offre dans les communes les plus éloignées, conduisant à une dispersion des constructions. Pour contraindre l'offre, un moyen consiste à faire peser les coûts des équipements publics sur les bénéficiaires directs des nouvelles urbanisations. Tel est le principe de la redevance des riverains, issue du droit allemand, que la loi a traduit récemment sous le régime de la participation pour voirie et réseaux. Mais son application n'est pas homogène, dans la mesure où il revient à chaque commune de décider d'instaurer ou non ce système. Un autre exemple de politique consiste à mutualiser la rente foncière entre propriétaires, comme cela se passe dans les Associations foncières urbaines (AFU). L'emploi de ce dispositif reste toutefois bien marginal. La technique des transferts de densité dans les zones naturelles permet aussi de transférer les droits à construire d'un secteur vers un autre, ce qui permet de regrouper les constructions pour éviter la dispersion. Si cette méthode est peu utilisée de façon générale en France, notons que la CUB est l'une des rares à l'appliquer depuis longtemps.



• L'absence de politique foncière anticipatrice associée à une politique de logement forte et cohérente

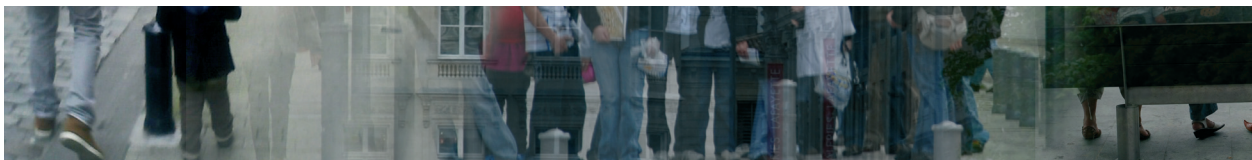
Bien que le droit de l'urbanisme incite les collectivités à se doter de politiques de gestion économe de l'espace et impose l'articulation entre politiques d'urbanisme et politiques des déplacements, la situation sur le terrain révèle une capacité d'inflexion restreinte des pouvoirs publics sur l'offre et la diversité de la construction dans les agglomérations. Toutes les mesures visant à maîtriser l'étalement urbain et la dispersion résidentielle sont nécessaires, mais toutes sont insuffisantes, si elles ne s'articulent pas avec une politique foncière et de logement capable d'avoir un impact à l'échelle des bassins d'habitat.

Le débat relatif à la limitation de l'étalement urbain s'est ravivé depuis la loi SRU. Reste que, malgré une ambition large, la réforme n'a guère osé toucher aux questions foncières. Or, à l'heure actuelle, toutes les politiques atteignent leurs limites sur la discrimination sociale face au coût foncier. Le terrain le moins cher sera toujours celui le plus éloigné, et il y aura toujours des ménages qui ne pourront s'offrir mieux. En sortant de la bulle immobilière du début des années 90, les collectivités ont dû apurer un grand nombre d'opérations publiques déficitaires. La leçon de cette expérience s'est traduite par une baisse sensible du lancement de nouvelles opérations. Si l'on ajoute le malthusianisme de nombreuses communes, le début des années 2000 a été marqué par un retard accumulé dans l'offre foncière urbaine mise sur le marché de l'aire urbaine métropolitaine bordelaise. De plus, la loi SRU a parfois été interprétée comme la nécessité de freiner les lotissements de maisons individuelles, entraînant une baisse des opérations de lotissement et une dispersion de l'habitat individuel au-delà des périmètres maîtrisés par les agglomérations. L'espace rural a joué le rôle de vase d'expansion.

Aujourd'hui, il s'avère que l'offre résidentielle présente sur l'aire urbaine métropolitaine bordelaise est à la fois insuffisante et en inadéquation avec les besoins des populations pauvres et modestes. Pour s'ajuster à la demande, elle nécessite un renforcement localisé, une diversification et des efforts particuliers en matière de mixité (sociale et des formes urbaines).

Si le choix résidentiel des allocataires est parfois dicté par des aspirations profondes, pour les ménages les moins aisés, il est surtout soumis à un ensemble de contraintes, telles que le budget allouable, l'état des marchés foncier et immobilier, la nature et la localisation de l'offre résidentielle qui leur est financièrement accessible. La zone centrale du département (CUB et ses pourtours) est le domaine convoité par les allocataires arrivants les plus aisés. Elle bénéficie de toutes les facilités en matière de transport et de dessertes et offre à ses habitants un coût de transport plus réduit. A l'opposé, la zone périphérique accessible en coût aux catégories plus modestes, entraîne un surcoût lié directement aux frais de transport.

Les impacts de cette fragmentation résidentielle couplée à des phénomènes ségrégationnistes sont nombreux et de tous ordres. Parmi ces impacts, nous pensons aux dégradations sur les espaces naturels et agricoles, causées par le grignotage des terrains de plus en plus loin dans le périurbain (mitage). Mais l'étude s'attachera ici à mettre plutôt en évidence les coûts économiques et sociaux engendrés par une croissance urbaine non maîtrisée.



2.2 | Les conséquences économiques et sociales de la dispersion résidentielle et de l'éloignement des allocataires

2.2.1 | Les incidences de l'éloignement sur les déplacements et leur coût

• La dissociation des sphères habitat/emploi et l'allongement des distances domicile-travail

Dans le système urbain actuel, l'habitat se disperse sans lien fortement structuré avec l'emploi. Ceci n'est pas toujours le fruit d'une mobilité résidentielle accrue des ménages. Les entreprises sont elles aussi parfois amenées à s'implanter ou à délocaliser tout ou une partie de leurs activités hors agglomération, que ce soit pour s'agrandir ou en raison des coûts du foncier. Globalement, l'emploi connaît un double mouvement d'attraction vers les métropoles et de desserrement depuis les centres villes vers les banlieues. Dans le détail il faut distinguer différents types d'emplois tertiaires. Le tertiaire supérieur, qui correspond aux fonctions dont le contenu décisionnel est élevé ou qui contribuent à valoriser l'image de la ville, se concentre principalement dans l'agglomération bordelaise. Le tertiaire de proximité, qui correspond aux services aux entreprises et aux particuliers, tend quant à lui à s'étendre à la périphérie. (F. Laine)

L'accroissement du déséquilibre entre la localisation des emplois et celle du domicile des actifs a engendré un accroissement considérable des flux domicile-travail, encore appelés « déplacements pendulaires » ou « migrations alternantes », qui ont plus que doublé entre 1975 et 1999. A l'heure actuelle, ils continuent d'augmenter, notamment dans les communes de deuxième couronne périurbaine. Une étude de l'INSEE révèle qu'en 2004, sept Aquitains sur dix quittaient quotidiennement leur commune de résidence pour travailler.

A l'occasion d'un colloque intitulé « Maîtriser le développement des espaces girondins » (Mérignac, 5 nov. 2007), une équipe de l'a'urba a présenté un état des lieux de l'urbanisation des espaces girondins et énoncé les grands enjeux du territoire à moyen et long terme. L'équipe s'est notamment intéressée à la composante emploi et à l'évolution des migrations domicile-travail sur le territoire girondin. En mettant face à face la carte représentant l'évolution de la construction et celle figurant l'évolution de l'emploi privé, on remarque à la fois une polarisation des emplois et une diffusion de l'habitat sur les territoires girondins.

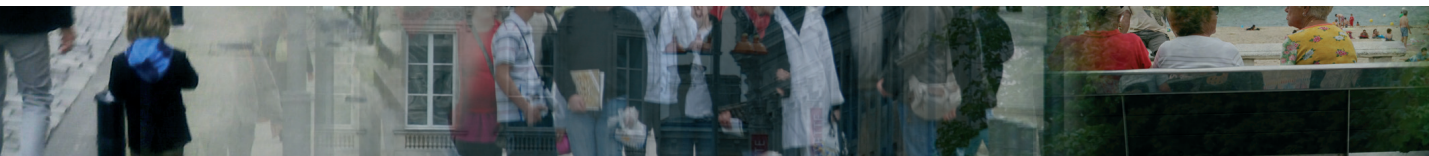
Cf. carte 29. L'évolution des migrations domicile-travail.

Cf. carte 30. Le rythme de construction annuel moyen sur le territoire girondin 1999-2007.

Cf. carte 31. L'évolution des emplois salariés du privé en Gironde 1998-2006.

Cf. carte 32. Les aires d'influence des territoires girondins liées au migration pendulaire en 1999.

Hors CUB, l'emploi est en croissance dans les pays de la Haute-Gironde, des Graves et Landes de Cernès, du Cœur Entre-deux-Mers et autour du Bassin d'Arcachon. A l'inverse, le Haut Entre-deux-Mers, le Libournais et le Médoc ont vu leur emploi stagner.



Les CDC girondines captant le mieux leurs actifs résidents, sont soit des pôles d'emploi secondaires (Libourne, la COBAS, Langon, Ste Foy-la-Grande, La Réole, Soulac...), soit des secteurs ruraux éloignés, comme le canton de Pellegrue ou les communes de l'Estuaire.

On perçoit une forte concentration des emplois sur le système urbain bordelais : 53 communes de l'agglomération absorbent 67 % des emplois du département, alors qu'elles n'hébergent que 59 % des girondins. La part des actifs girondins se rendant quotidiennement dans la CUB pour y travailler a augmenté de 43 % entre 1982 et 1999.

Aujourd'hui, plus de 30 % de la population active occupée en Gironde travaille sur le système urbain bordelais et la métropole exerce son influence sur 140 communes. Les territoires situés dans la couronne urbaine la plus proche de la CUB sont les plus dépendants en terme d'emploi. La part des salariés quittant leur commune pour travailler y est très élevée : 70 % des actifs résidant à Cestas-Canéjan et 68 % de ceux résidant dans la CDC des Coteaux Bordelais travaillaient dans la CUB en 1999.

A contrario, les territoires qui attirent principalement des allocataires pauvres et modestes sont les moins soumis à l'attractivité des emplois de la CUB. La part des actifs travaillant dans la CUB y est infime : 2 % pour la CDC de Monségur ou celle du Pays Foyen, 3 % pour la CDC de Pellegrue ou encore celle du Réolais.

• Une offre périurbaine de transports en commun inadaptée

Les allocataires actifs exerçant loin de leur domicile peuvent rarement compter sur l'offre périurbaine de transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail. Cette dernière se révèle en effet assez inadaptée et ce pour plusieurs motifs.

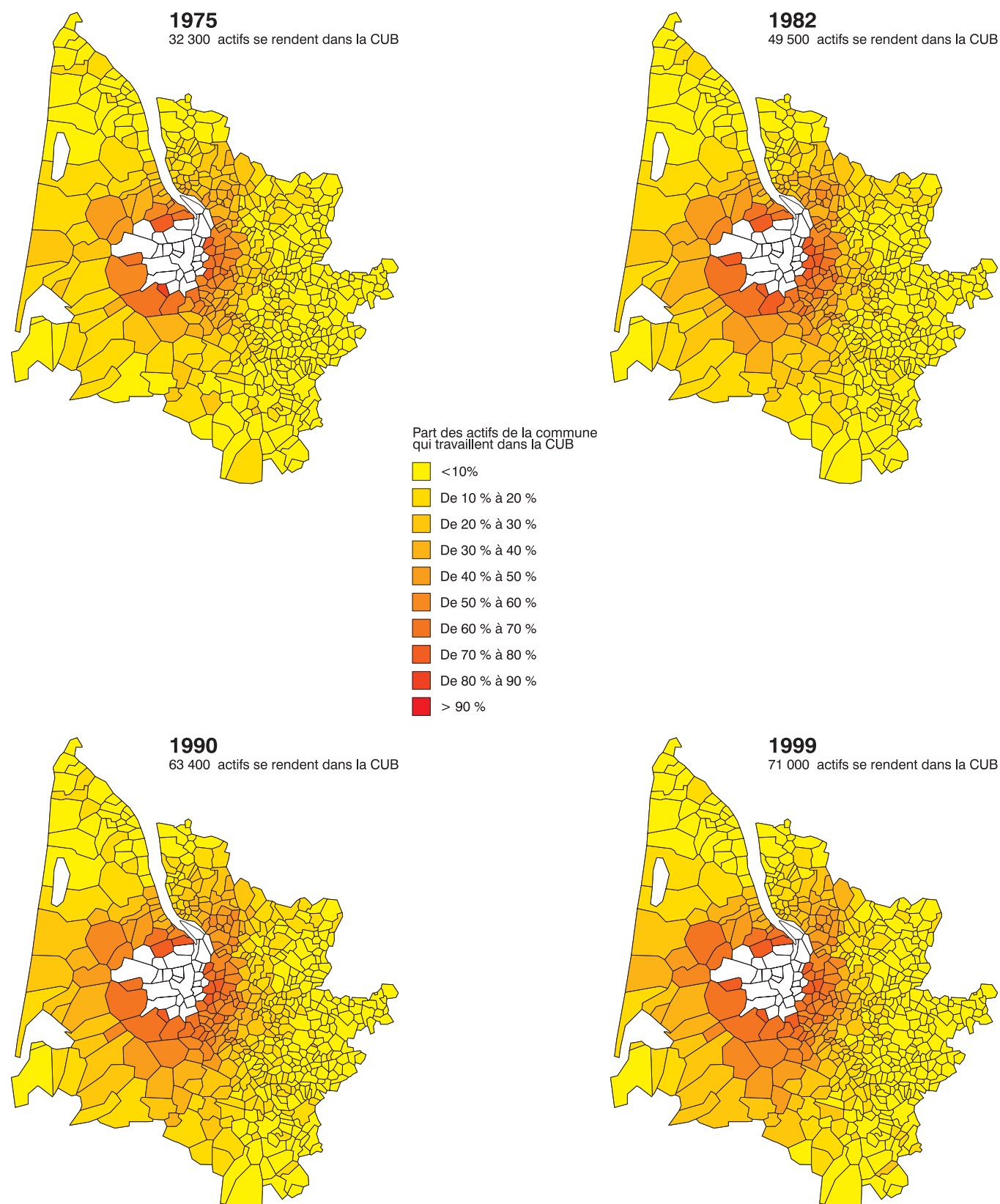
Premièrement, plus l'habitat se desserre et plus il devient difficile de répondre par une offre efficace et adéquate aux besoins et attentes individuelles des ménages.

Deuxièmement, les transports en commun existants (bus Trans-gironde et TER) ne sont plus en phase avec des horaires de travail, qui tendent de plus en plus à s'individualiser.

Troisièmement, les réseaux girondins sont organisés selon un système radial, qui ne permet pas aux périurbains de se déplacer entre communes périphériques. L'absence de liaisons transversales les oblige à passer par Bordeaux, avant d'envisager de repartir vers une autre commune périphérique, d'où des temps de trajet jugés trop longs. Les communes rurales les plus éloignées sont souvent peu ou mal desservies.

En conséquence, l'usage de la voiture est plus que prédominant dans l'ensemble des trajets effectués par les allocataires excentrés (trajets domicile-travail mais aussi trajets liés aux achats, aux sorties et aux loisirs).

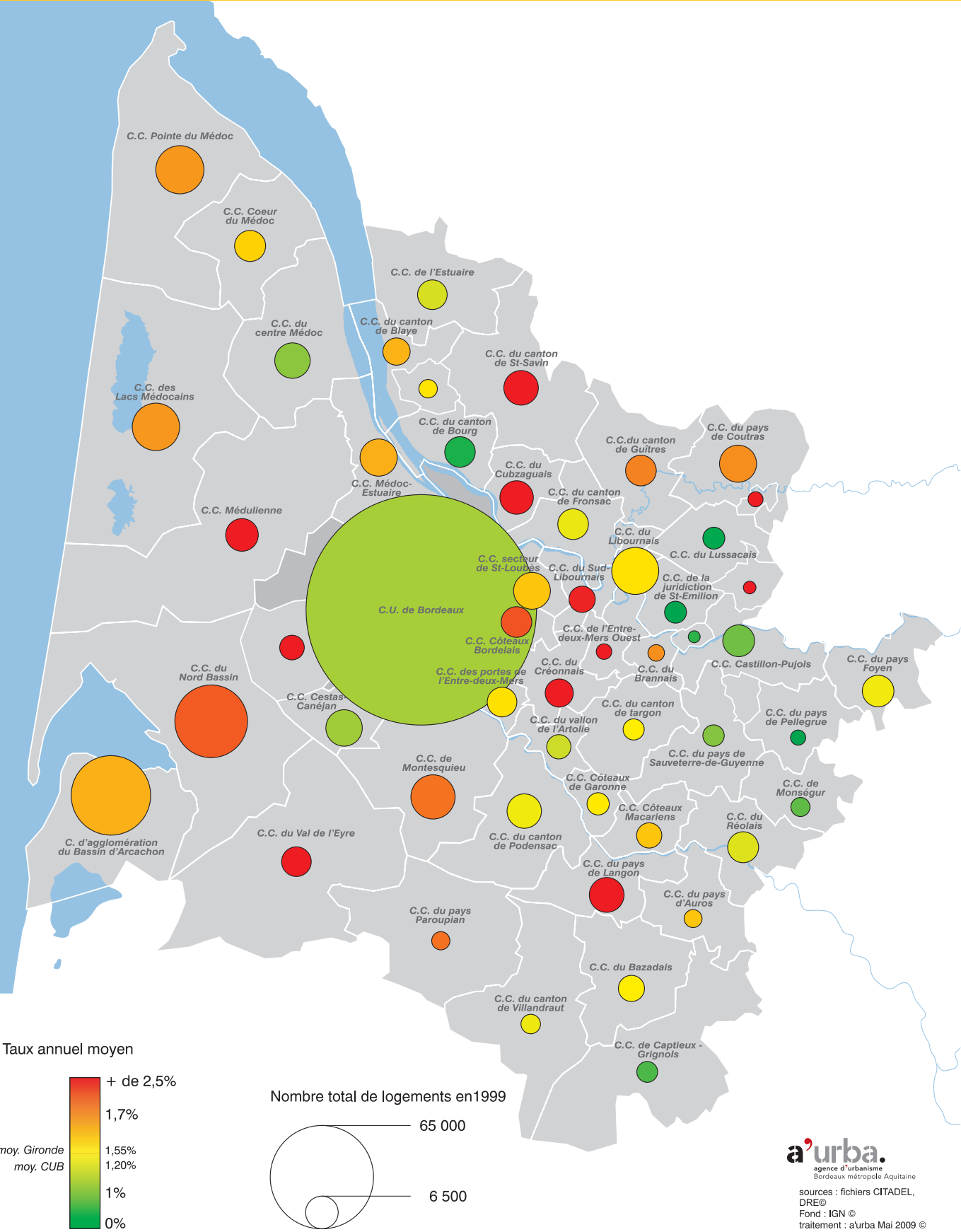
29. L'évolution des migrations domicile-travail



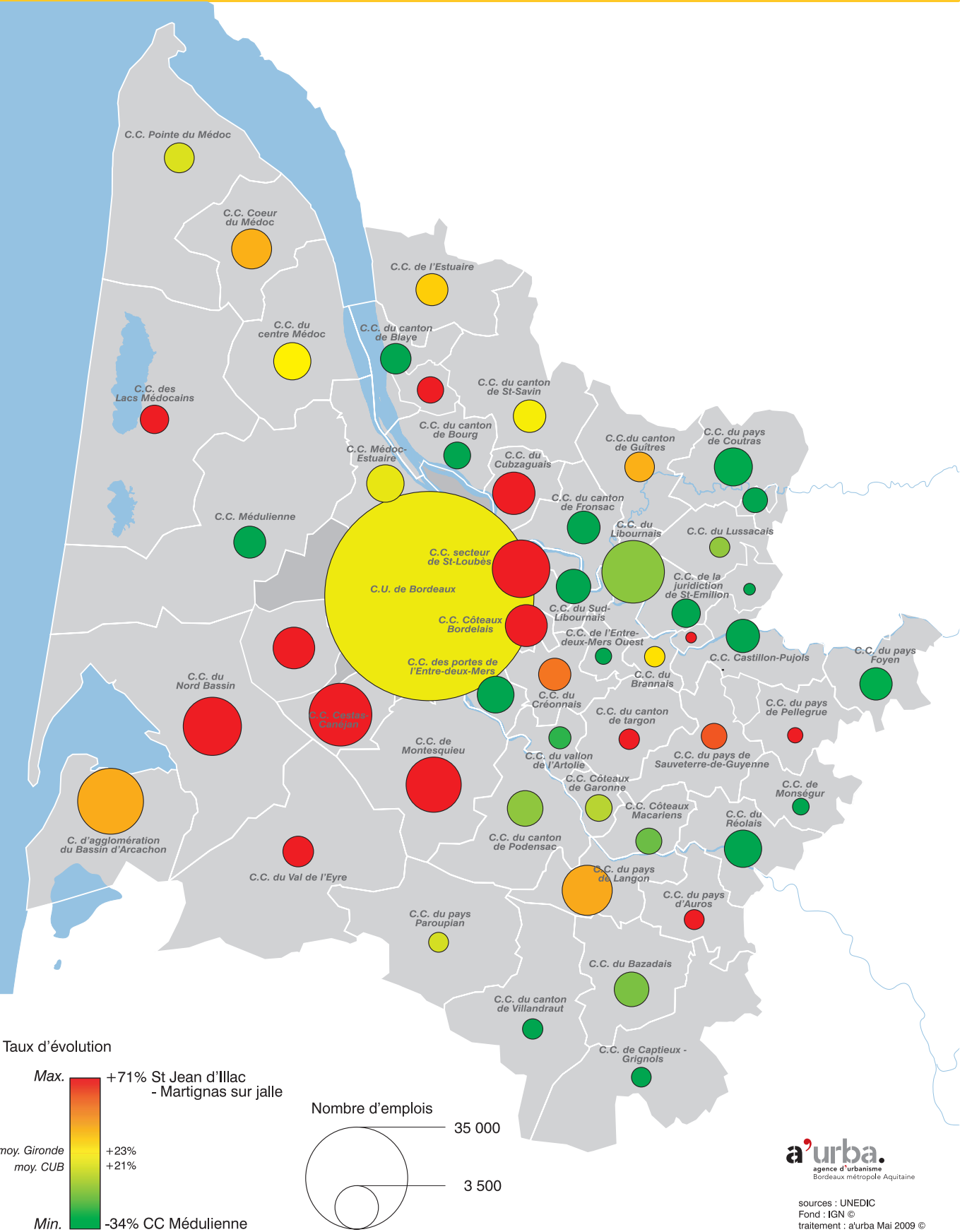
sources : INSEE
Fond : IGN ©
traitement : a'urba Mai 2009 ©

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

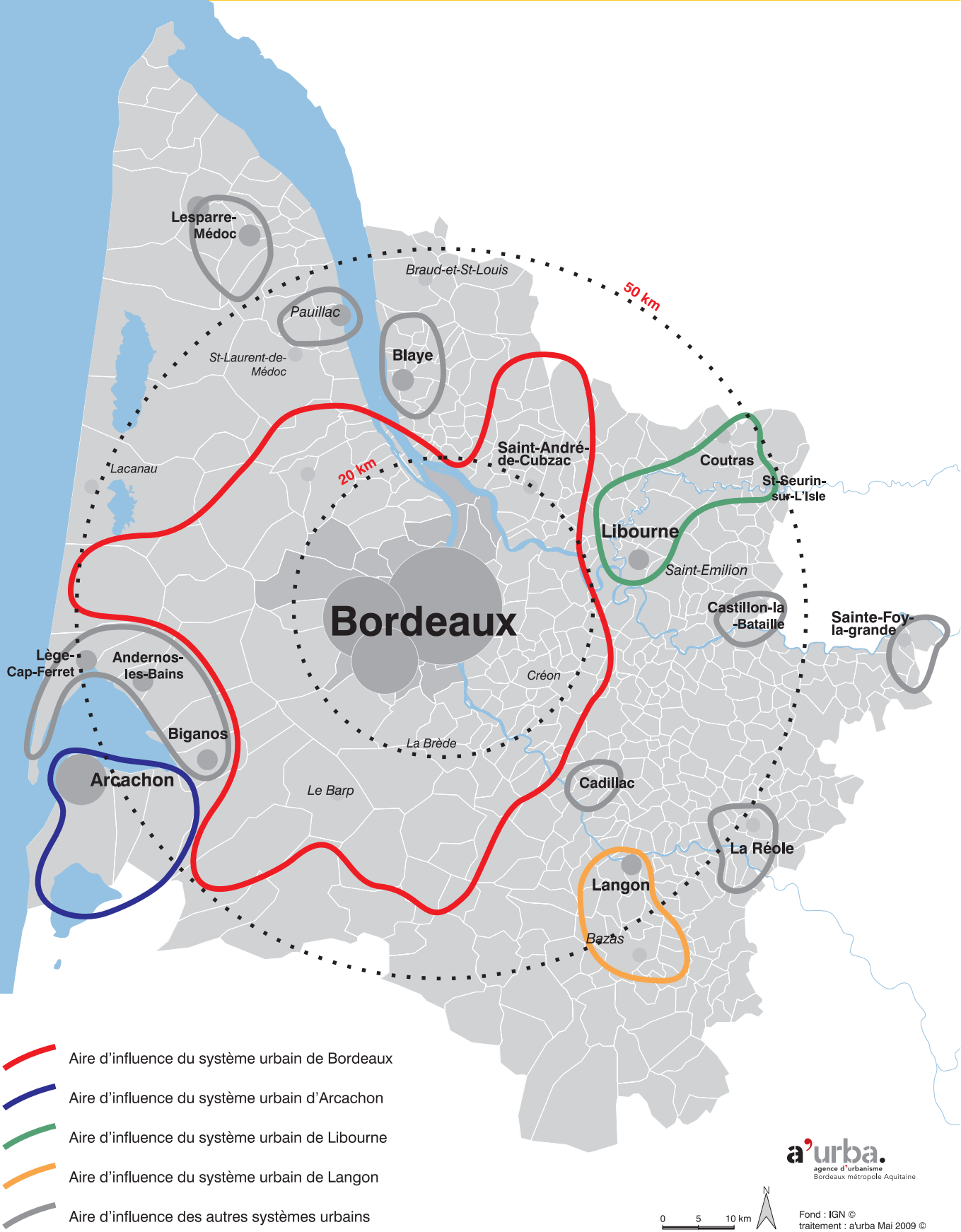
30. Le rythme de construction annuel moyen sur le territoire girondin 1999-2007



31. L'évolution des emplois salariés du privé 1998-2006



32. Les aires d'influence des territoires girondins liées aux migrations pendulaires en 1999





• Le poids des frais liés aux transports dans le budget des allocataires périurbains

La part du budget que les ménages français consacrent aux transports est passée de 10,6 % à 15,6 % entre 1960 et 1989 (R. Arthaut, INSEE, sept 2005). Elle s'est stabilisée depuis, mais il s'agit du poste de dépense le plus élevé après le logement et devant l'alimentation. À titre de comparaison, en 1960, le budget alimentation était 2,5 fois supérieur à celui des transports.

S'il est avéré, comme nous l'avons vu précédemment, que la dépense de logement tend à décroître avec l'éloignement de la CUB, cette décroissance est largement compensée par une augmentation de la dépense transport. Dans les secteurs très excentrés, la dépense de transport peut égaler, voire dépasser la dépense de logement, annulant au final l'effet compensatoire espéré par un coût de logement moins élevé.

Dans le cadre d'un mémoire consacré aux nouveaux périurbains de l'agglomération bordelaise, Marie Tonel a clairement mis en évidence qu'en s'éloignant de la CUB, les ménages se sont éloignés de leur lieu de travail. Les actifs interrogés ont en moyenne 30 km à parcourir quotidiennement pour se rendre au travail, soit 60km par jour, ce qui équivaut à une dépense mensuelle en carburant d'en moyenne 150 euros par mois. A deux, la dépense s'élève à 240 euros par mois, uniquement pour les trajets domicile-travail. Il ne s'agit là que d'une moyenne réalisée à partir d'un échantillon réduit de ménages girondins. Cet exemple illustre à quel point les dépenses liées aux déplacements domicile-travail pèsent lourd dans le budget des périurbains girondins.

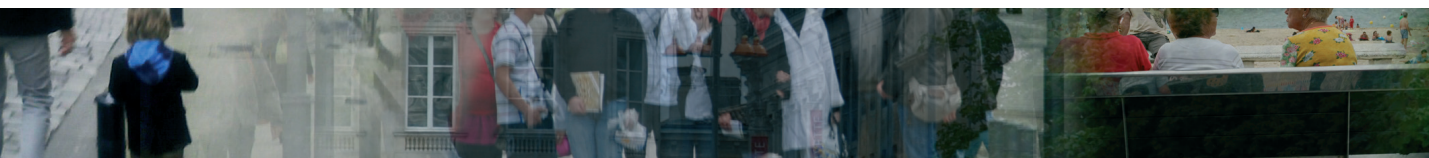
L'éloignement résidentiel a aussi pour effet d'augmenter la motorisation des ménages. Près de 50 % des périurbains possèdent deux véhicules ou plus, ce qui engendre des frais supplémentaires (achat + crédit + coûts d'entretien + frais d'assurance, le tout multiplié par le nombre de véhicules possédés).

2.2.2 | Les impacts de l'éloignement résidentiel sur les modes de vie des allocataires

La mobilité occupe une place primordiale dans le quotidien des allocataires périurbains. Pour qui réside en retrait de l'agglomération, seule la mobilité permet d'accéder à une offre de services et d'équipements diversifiée. L'aptitude à la mobilité est l'une des conditions indispensables pour la construction de trajectoires de vie satisfaisantes.

Or la mobilité est devenu facteur d'inégalité, car la propension à se déplacer dépend fortement des revenus des allocataires. Par conséquent, ce sont les allocataires plus fragilisés économiquement, qui subissent le plus durement les effets négatifs de l'éloignement résidentiel et les impacts de la hausse des prix du carburant.

Imposés par l'activité professionnelle, les déplacements domicile-travail, ne peuvent être supprimés, ni réduits. Les ajustements et rattrapages budgétaires s'effectuent donc au détriment d'autres postes et, en premier lieu, au détriment des postes

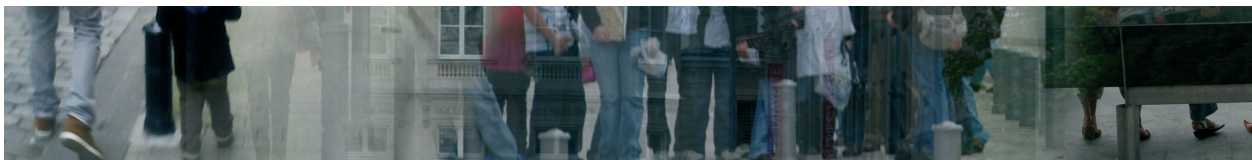


vacances et loisirs. Les sorties se font plus rares. Les activités sportives ou culturelles exercées sont celles qui n'engendrent aucun coût d'adhésion ou de licence. Quant aux vacances, elles deviennent un privilège réservé aux plus aisés.

Plus largement, c'est dans tous les domaines de la vie courante, que les allocataires éloignés sont amenés à modifier leurs habitudes, car on l'oublie trop souvent, la localisation du logement détermine la vie quotidienne des ménages. Ainsi, par exemple, les courses n'ont plus lieu le week-end, mais le soir après le travail, sur le trajet du retour, de façon à optimiser les déplacements, pour économiser les frais de carburant. Les dépenses sont anticipées et répondent à des stratégies d'achat (choix d'un discount alimentaire plutôt que d'un hypermarché, vêtements sans marque, premiers prix). Ainsi limités dans leurs déplacements par le nombre de kilomètres à parcourir pour accéder aux divers services, les allocataires ne sont plus vraiment libres. L'accumulation des contraintes contribue à altérer leur autonomie et génère de l'isolement. En outre, l'allongement des temps de déplacements peut se révéler, à terme, responsable de stress et de fatigue, avec des conséquences sur la santé et la vie de famille. Enfin, la garde des enfants, leur scolarisation et les transports scolaires font également parties des problématiques de l'ensemble de ces populations ayant fait le choix d'un éloignement des centres agglomérés.

Voici un tableau qui synthétise les aspects positifs et négatifs qu'implique une localisation périphérique, en comparaison avec une localisation centrale.

Localisation centrale		Localisation périphérique	
Aspects positifs	Aspects négatifs	Aspects positifs	Aspects négatifs
Forte valorisation du bien	Dépense logement	Espace/Jardin	Dépense transport
Proximité des services et pôles d'emplois	Espace réduit	Dépense de logement moindre	Multi-motorisation
Transports en commun	Pollution	Cadre de vie appréciable	Temps de déplacement allongés
Dépense transport moindre	Bruit		Retard/Stress
Accessibilité	Sentiment d'insécurité		Problèmes liés à la garde des enfants
Disponibilité			Moindre valorisation du bien
Ponctualité			



2.2.3 | L'éloignement résidentiel : un frein à l'emploi

A l'heure actuelle, la vulnérabilité des allocataires est renforcée par la conjoncture économique et l'insécurité sociale, générée par la globalisation néolibérale. Peu de Français sont encore en mesure d'affirmer qu'ils exerceront toute leur vie le même métier, au sein de la même entreprise. Entre emplois précaires, flexibilité, chômage, faillites et autres délocalisations, l'emploi ne peut plus être considéré comme un pilier stable dans la vie d'un individu.

Dans ce contexte, les données de l'INSEE montrent que l'éloignement résidentiel handicape le retour à l'emploi des actifs au chômage.

Cf. annexe 12. Les demandeurs d'emploi : les chiffres en Gironde

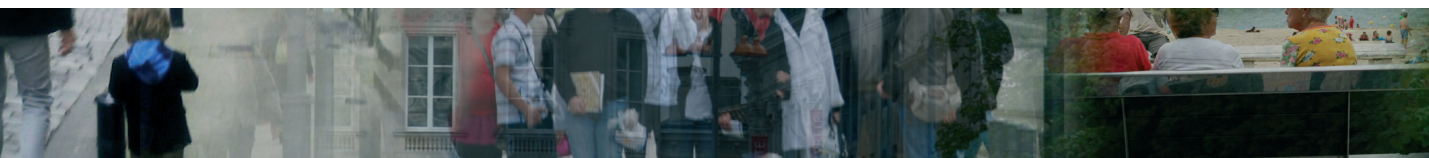
On perçoit que la part des chômeurs inscrits depuis plus d'un an atteint 30,9 % de l'ensemble des chômeurs dans la CDC de Captieux Grignols, 28,5 % dans celle du Pays Foyen ou encore 28,4 % dans celle de Monségur, alors qu'elle est inférieure à 25 % dans les CDC qui accueillent majoritairement des allocataires PFO (Cestas-Canéjan : 23,1 %, de l'Entre-deux-mers-ouest : 21,9 %).

Ces chiffres témoignent du fait qu'il est moins aisé de retrouver un emploi (qui plus est un emploi stable et en adéquation avec sa formation) quand on habite à Cudos (Bazadais), à Loubens (Réolais) ou à Saint Philippe du Signal (Pays Foyen), que lorsqu'on réside à Saint-Loubès ou à Fargues-St-Hilaire, tout simplement parce que le marché de l'emploi n'offre pas une palette aussi large de possibilités dans le lointain périurbain, qu'aux portes de l'agglomération. Dans le cas où un allocataire perd son travail, l'éloignement résidentiel peut ainsi freiner, voire compromettre son retour à l'emploi.

Par ailleurs, on constate que les territoires qui attirent de plus en plus de minima sociaux sont ceux qui présentent déjà des taux de RMI élevés.

Les parts de bénéficiaires du RMI sont plus élevées dans les centres urbains secondaires (Blaye, Langon, Libourne, Coutras) et sur les marges rurales du département (CDC du Réolais : 2,3 % ; CDC du Pays Foyen : 2,6 %). A contrario, elles sont très faibles dans le proche périurbain (CDC de Cestas-Canéjan : 0,6 % ; CDC de Montesquieu : 0,7 % ; CDC des Coteaux Bordelais : 0,6 %).

Cf. annexe 11. Les caractéristiques socioéconomiques des ménages girondins.



Dès lors, ne faut-il pas s'inquiéter de l'afflux de nouveaux allocataires pauvres et modestes, vers des territoires présentant déjà des signes de précarité et de sous-emploi ? En tout état de cause, il ne semble pas opportun de laisser s'installer un nombre grandissant d'allocataires vulnérables sur le plan économique, dans des territoires où leurs chances de s'en sortir sont amoindries.

2.2.4 | Les risques de surendettement et de dérapage financier pour les allocataires accédants

• La sous-estimation des coûts liés à la mobilité

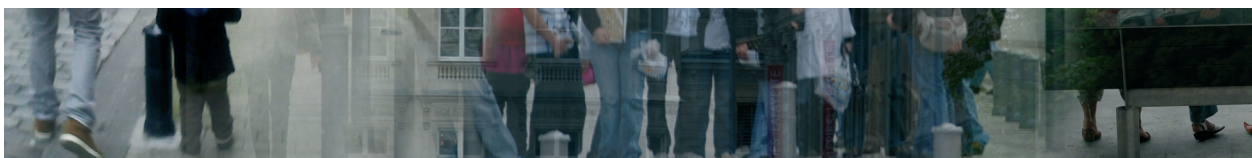
Les allocataires minorent le plus souvent les conséquences de leur choix de localisation résidentielle. Et quand bien même ce choix résulterait d'un arbitrage entre la localisation de leurs activités et le prix du foncier, leur rationalité est limitée par l'impossibilité de prédire l'état à venir de la conjoncture économique. Personne ne peut anticiper les fluctuations du prix du pétrole. De fait, quand le baril atteint des tarifs élevés, comme dans les années 1999-2000 ou encore au printemps 2008, les ménages pâtissent d'autant plus de leur dépendance à la mobilité que leur éloignement va croissant et ceux qui disposent des plus faibles revenus sont les plus exposés.

Dans le cadre d'une accession à la propriété, les professionnels de l'immobilier et les établissements financiers sont assez indifférents à la part du budget que leurs « clients » devront consacrer au poste transport. Ils orientent les ménages à revenus modestes vers les zones foncières de valeur nettement moins élevée, favorisant ainsi l'étalement urbain non maîtrisé dans les zones périphériques.

A terme, cette sous-estimation du coût des transports est susceptible de fragiliser la solvabilité des emprunteurs.

• Le poids des crédits de prêts immobiliers

A ces dépenses de transport sous-estimées s'ajoute le poids d'un endettement sur de longues années. Non encadrés, les prêts d'accession à la propriété peuvent représenter un risque d'endettement pour les allocataires aux revenus modestes. Le rapport annuel sur l'endettement (SOFRES, 2006), souligne que 51 % des français sont endettés, parmi lesquels 23 % le sont après avoir contractés des prêts immobiliers. Le tableau ci-après synthétise les frais réels (prêt + intérêts + assurance) induits par un endettement sur de longues années.



Coût du crédit pour 150 000 euros empruntés

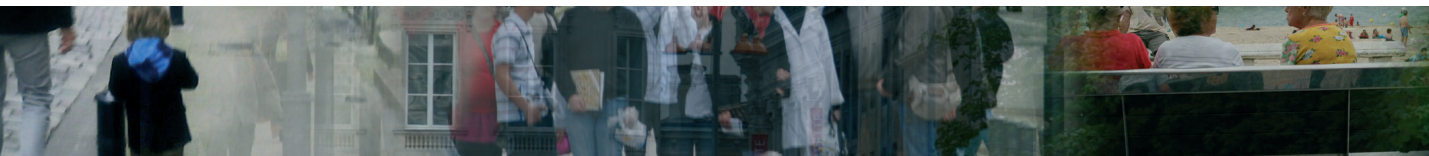
Durée du prêt	Taux d'intérêt + assurance	Mensualités	Coût du crédit	Capital remboursé à 10 ans
10 ans	4,40 % + 0,36 %	1 592 €	41 083 €	100 %
15 ans	4,60 % + 0,36 %	1 200 €	66 031 €	59 %
20 ans	4,65 % + 0,36 %	1 006 €	91 479 €	39 %
25 ans	4,75 % + 0,36 %	900 €	120 053 €	27 %
30 ans	5 % + 0,36 %	850 €	156 084 €	19 %

Le Fonds d'Aide aux Accédants en Difficulté (FAAD) intervient auprès des titulaires de prêts en situation de débiteurs défaillants. Le FAAD s'adresse aux ménages dont le revenu par unité de consommation est inférieur à 1 200 euros par mois. Les demandes sont principalement liées à des accidents de parcours (baisse de revenu, perte d'emploi, maladie, invalidité, séparation). La séparation entraîne souvent la modification du projet immobilier et nécessite de revendre le logement actuel, pour en acheter un plus petit ou moins cher, de modifier le montant des mensualités ou de prolonger la durée du prêt. Or, les frais liés à la renégociation du prêt ou à un remboursement par anticipation ne sont pas pris en charge par une assurance.

La mauvaise gestion du budget explique la plupart des recours au FAAD. La responsabilité ne tient pas uniquement au comportement des ménages, mais aussi au manque d'informations données aux emprunteurs sur les conditions de remboursement du prêt. Les banques proposent des prêts de très longue durée, qui engendrent des frais élevés. Dans un article paru le 8 janvier 2008, le journal le Monde pointe du doigt un « endettement toujours plus long des acquéreurs, qui empruntent aujourd'hui sur 21,5 ans en moyenne, soit un an de plus qu'en 2006 » et « la part des prêts sur 30 ans qui ne cesse de croître, atteignant 16 % des prêts souscrits en septembre 2007. Un tiers des jeunes ménages s'endettent désormais sur plus de 30 ans. »

Les conseillers en économie sociale et familiale de la CAF exposent deux situations ayant fait l'objet d'un dépôt de dossier de surendettement. Dans les deux cas, les ménages ont contracté des prêts à taux révisable, d'une durée de plus de 25 ans, assis sur une base de revenus intégrant l'allocation familiale, alors que celle-ci ne s'inscrira pas dans la durée, car conditionnée à l'âge des enfants. Dans les deux cas aussi, l'apport personnel représente moins de 3 % du montant total de l'acquisition et le taux d'endettement est supérieur à 40 %.

Loin d'être isolées, les situations de déconvenue face à l'accession sociale à la propriété tendent à se banaliser.



- **Une valorisation des biens plus incertaine loin des zones centrales.**

Les allocataires qui investissent dans une maison en secteur excentré pensent généralement qu'ils pourront revendre leur bien avec une plus-value d'ici quelques années. Or, personne ne peut prédire l'état du marché immobilier dans 5, 10 ou 20 ans. De plus, les prêteurs analysent l'éloignement résidentiel comme un facteur majorant les risques d'impayés et les risques de revente volontaire ou forcée, avec la notion de « perte à la revente ».

Ainsi, l'attrait d'une dépense logement moins élevée en zone périphérique ne doit pas masquer les conséquences annexes, parmi lesquelles une valorisation du bien plus incertaine pouvant engendrer un dérapage financier.

2.3 | Les impacts sur les territoires girondins

2.3.1 | La ségrégation sociale se traduit dans l'espace

Sur le thème de la ségrégation sociospatiale, les littératures abondent, encore faut-il faire le tri entre les propos engagés de certains urbanistes (tels que Le Corbusier), et les travaux des scientifiques, qui tâchent de définir de façon objective les critères de mesure des différentes ségrégations sociospatiales. Ce dont on peut s'inquiéter avec le plus de certitude, ce sont des disparités fiscales entre communes ou intercommunalités. Il apparaît que le fossé entre classes de revenus se renforce d'une commune à l'autre (J.-C. Castel).

Cf. carte 33. La part des bénéficiaires du RMI en Gironde.

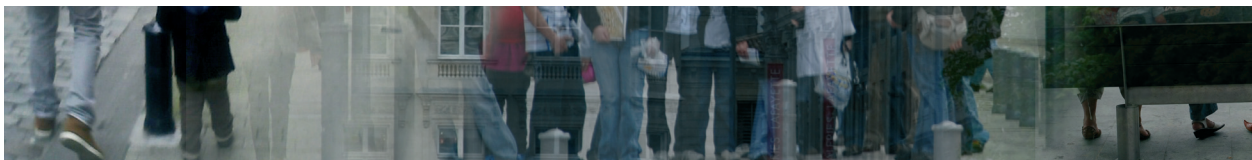
Cf. carte 34. Le revenu médian des ménages girondins.

Cf. annexe 11. Les caractéristiques socioéconomiques des ménages girondins.

La croissance du marché du logement neuf et d'occasion a contribué à une spécialisation sociale progressive des communes, que nous avons pu vérifier sur les cartes réalisées : regroupements de PF0 à Saint-Aubin de Médoc (CUB) ou à Cestas-Canéjan (hors CUB) ; regroupements de MS à Lormont (CUB), dans le Réolais ou le Monségurais (hors CUB). Il en résulte une aggravation des écarts de revenus entre communes.

L'observation des revenus des ménages girondins met en évidence des disparités entre territoires.

Le fossé atteint 70 % entre la CDC de Cestas-Canéjan, où le revenu médian des ménages est de 21 503 euros (2005) et celle du Pays de Pellegrue, où il n'est que de 12 479 euros. Entre ces extrêmes, le revenu médian des ménages a tendance à être conséquent dans les CDC bordant la CUB (CDC de Montesquieu 19 046 euros, des Coteaux Bordelais : 20 122 euros). En revanche, il diminue à mesure que l'on s'en écarte, les revenus les plus faibles concernant les franges nord et est du département (CDC du Pays d'Auros : 13 796 euros, de Captieux-Grignols : 13 439 euros).



Le taux de non-imposition des ménages est un second indicateur, permettant de rendre compte des écarts de richesse entre territoires.

Globalement, en Gironde, 48 % des ménages ne sont pas imposables. Mais on relève d'importants écarts entre les territoires proches de la CUB et ceux qui s'en éloignent le plus. Avec une moyenne de 62 % de ménages non imposables, le Haut-Entre-Deux-Mers est particulièrement concerné. A titre de comparaison, la CDC de Cestas-Canéjan ne compte que 31 % de ménages non imposables, soit moitié moins, et celle des Coteaux Bordelais 36 %.

Sans grande surprise, les territoires au sein desquels les revenus des ménages sont les plus élevés et les taux de non-imposition les plus bas, correspondent aux terres d'accueil des allocataires les plus aisés (PF0). Inversement, les territoires où les revenus des Girondins sont les plus faibles et les taux de non-imposition élevés sont ceux vers lesquels convergent les flux d'allocataires pauvres et modestes (MS en tête).

Ainsi, les caractéristiques socio-économiques des allocataires se modifient à mesure que l'on s'éloigne de la zone centrale. Le niveau de revenus des ménages se répercute sur la fiscalité de leur lieu de résidence. Réciproquement, la fiscalité des territoires reflète le niveau de vie des ménages qui y résident. En résumé, la ségrégation sociale imprègne les territoires.

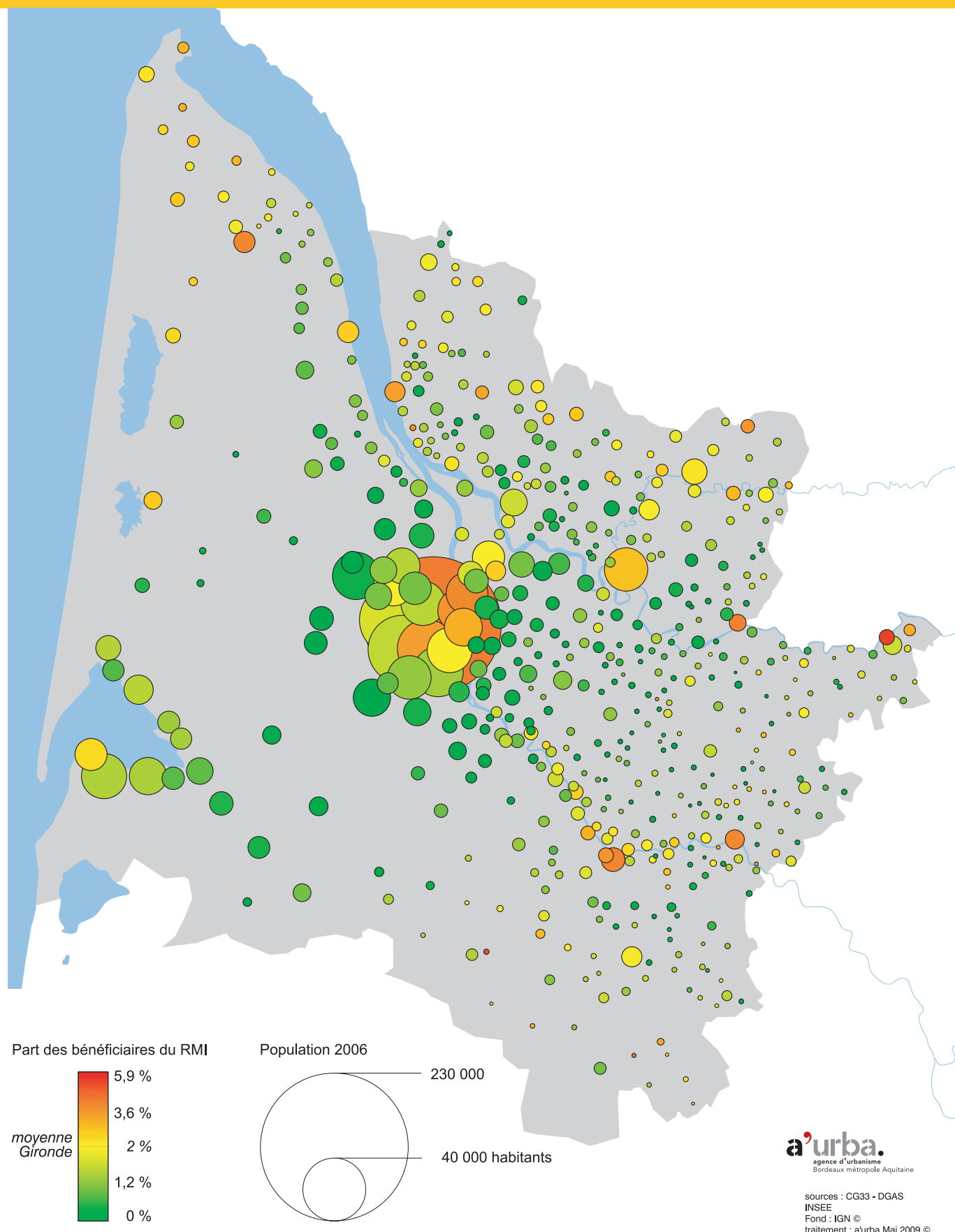
2.3.2 | Les coûts de la fragmentation résidentielle pour les collectivités locales

Du fait que la ségrégation sociale s'inscrive dans l'espace, les territoires girondins sont différemment concernés. Nous avons déjà constaté et rappelé à maintes reprises que certains territoires se spécialisent dans l'accueil d'allocataires aisés, alors que d'autres captent essentiellement des flux de populations pauvres.

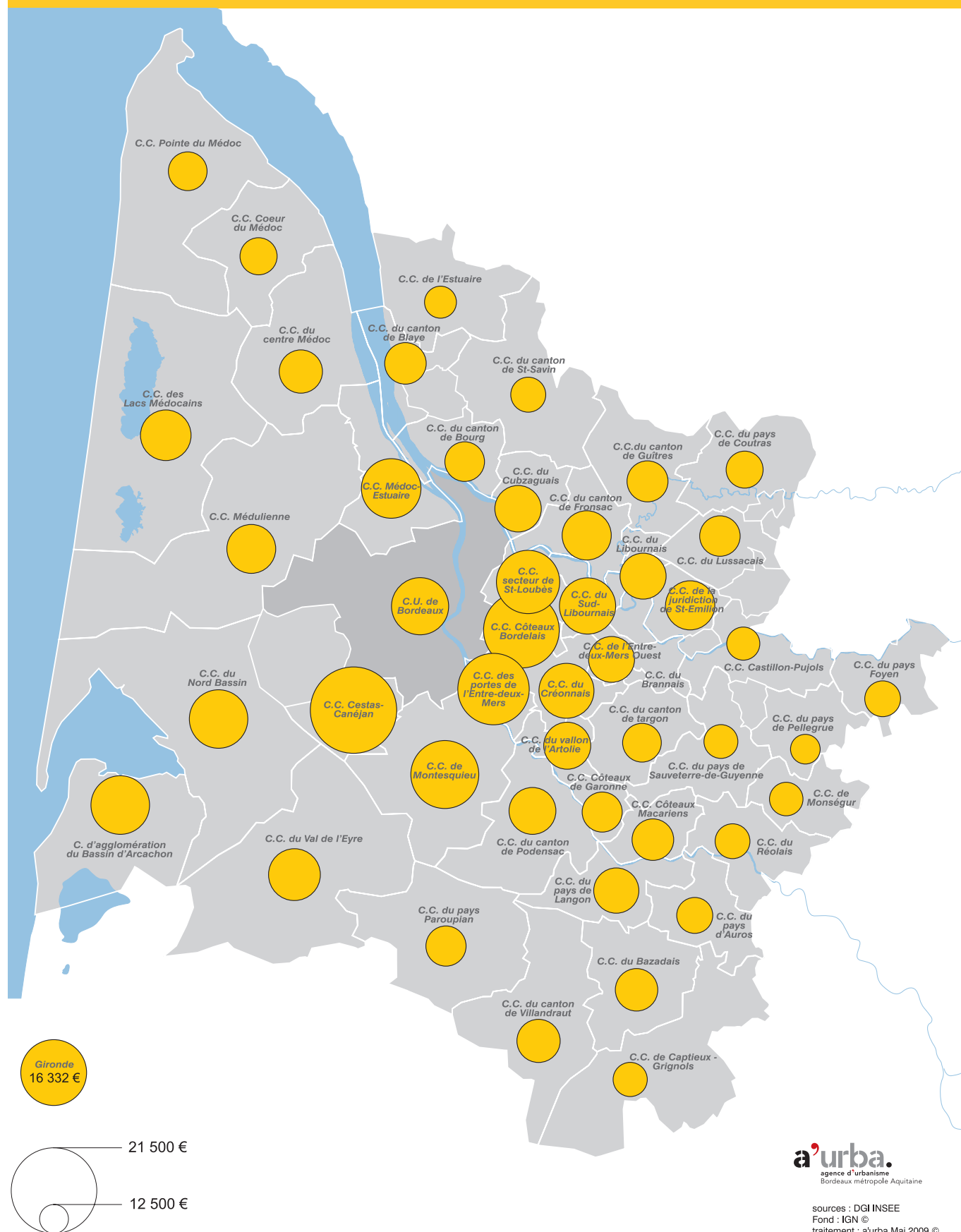
Si ces phénomènes se poursuivent, on peut s'attendre à l'accentuation des écarts entre territoires riches et pauvres confortant les uns et fragilisant les autres.

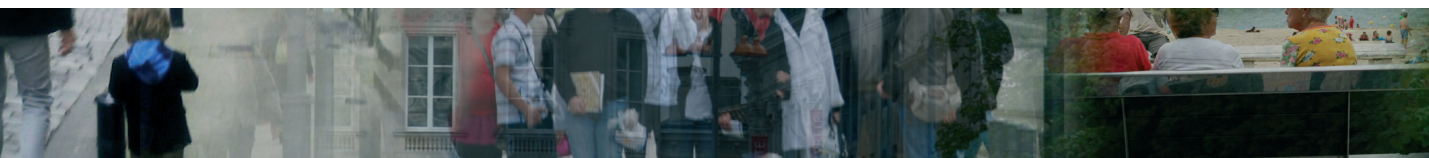
En outre, entre 1990 et 1999, le nombre de communes girondines sous influence urbaine a fortement augmenté. Cet accroissement des espaces sous influence urbaine s'est fait avec de faibles densités. Les Girondins qui s'établissent en zone rurale exigent le même niveau de services que la population urbaine. Par conséquent, l'éloignement résidentiel, issu de la multiplicité de décisions individuelles, crée une demande collective d'infrastructures et de services supplémentaires (services éducatifs, socioculturels...), que la fiscalité locale directe n'est pas toujours en mesure d'assumer. Les communes rurales qui attirent aujourd'hui, peuvent se développer à moindre coût, à condition qu'elles disposent d'une marge pour accueillir de nouveaux habitants, sans nécessiter le renforcement des réseaux, déjà amortis ou financés par le passé. Si elles ne disposent pas de ces marges, en revanche, elles sont soumises à des dépenses élevées, car la multiplication des lotissements dans les communes rurales engendre des surcoûts en équipement et desserte.

33. La part des bénéficiaires du RMI en Gironde



34. Le revenu médian des ménages girondins





Pour les raisons qui viennent d'être évoquées, il semble que l'enjeu principal en termes d'urbanisation se situe aujourd'hui dans les espaces périurbains proches de l'agglomération bordelaise et des centres urbains secondaires du département. Ils ont vocation à devenir de la ville dense, à l'opposé de ceux qui sont trop éloignés pour espérer une densité de services importante.

2.3.3 | La remise en cause de l'éloignement résidentiel et le retour progressif de la préférence pour la densité

Une enquête menée par Vincent Kaufmann (sociologue spécialisé dans les pratiques modales en milieu urbain) révèle que 44 % des propriétaires de pavillons ne sont pas satisfaits de leur localisation. Bon nombre d'entre eux reconnaissent que leur éloignement résidentiel résulte d'un arbitrage sous contraintes et non celui d'un choix libre. Selon Eric Charmes (spécialiste des mutations urbaines et de la périurbanisation) « si les gens expriment à la fois une préférence pour la maison individuelle, ils expriment aussi massivement leur désir d'avoir un accès facile aux services ; notamment les ménages avec enfants... Une fois agrégés (l'ensemble des besoins), les choix de localisation font apparaître une très forte préférence collective pour la densité » (E. Charmes).

Si la maison individuelle pavillonnaire a fait ses preuves durant plus de trente ans, elle se révèle de moins en moins adaptée à l'évolution actuelle des modèles familiaux et au vieillissement de la population. Un rapport d'étude de l'Aurba souligne que « les évolutions à la fois démographiques et sociétales vont vers une multiplication et une complexification des attentes » en matière de besoins de logements. « La réponse à ces besoins ne peut donc plus se permettre d'être simplement calibrée ou formatée ». Jean Cavailhès (chercheur en économie urbaine appliquée aux espaces périurbains et aux formes urbaines) préconise de s'orienter vers une forme d'habitat plus dense mais plus proche des centres urbains et des services.

En résumé, il faudrait tendre, en Gironde, vers une diversification de l'offre en logements, reposant sur les objectifs suivants : davantage de mixité sociale, de proximité, de densité et, une meilleure cohérence urbanisme-transport.



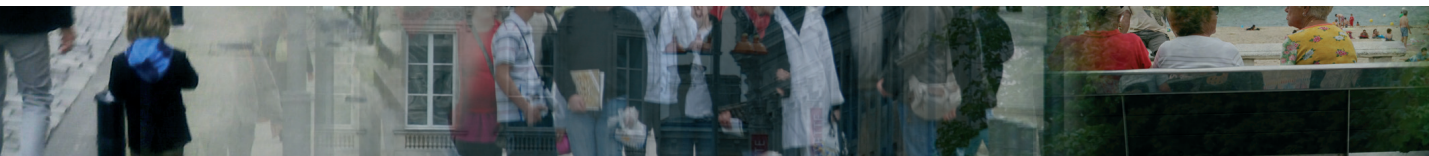
Au terme de ces deux chapitres, il apparaît que la dispersion des logements génère un mitage du territoire girondin et comporte un risque d'aggravation des ségrégations sociospatiales. L'examen des parcours résidentiels des allocataires et la recherche de leurs motivations ont mis en évidence que le moteur principal de la fragmentation sociospatiale réside dans une demande de logement en adéquation avec la possibilité d'échapper aux prix élevés du foncier et de l'immobilier, ce qui n'est rendu possible que par un éloignement contraint, pour les populations pauvres et modestes. En dernier lieu, ce sont les contraintes économiques et les caractéristiques de l'offre immobilière de chaque territoire, qui déterminent le champs des possibilités résidentielles des allocataires. Dans ces conditions, ce n'est pas tant l'étalement urbain qui produit la ségrégation sociospatiale, que l'exclusion du marché du foncier urbain et un accès limité à l'offre immobilière existante, pour les revenus modestes.

En matière de lutte contre l'étalement urbain et d'aide à l'accession au logement, les mesures actuelles se révèlent peu efficaces ou assorties d'effets pervers. Or, les phénomènes de diffusion de l'habitat, de fragmentations et de ségrégations sociospatiales conduisent à une totale désorganisation du territoire girondin et contribuent à le dégrader. Ils peuvent surtout mettre en difficulté des populations déjà fragilisées par la conjoncture économique, leur précarité se trouvant renforcée par les coûts du transport.

A map of the Gironde region in France, showing the Garonne river and its tributaries. The map highlights urban growth patterns with a dense network of lines and dots, particularly concentrated around Bordeaux. The map is overlaid on a solid green background.

3 | Regard prospectif sur la croissance urbaine des territoires girondins





3.1 | Les principaux constats

3.1.1 | La ville française contemporaine est une ville diffuse

La croissance rapide de l'urbanisation périurbaine en France s'alimente de plusieurs facteurs qui se combinent pour en multiplier les effets. Périurbanisation et fragmentation urbaine résultent en partie de politiques qui ont favorisées la mobilité par le biais de financements aidés pour l'accession à la propriété. Le facteur déterminant pour ces ménages modestes a été et est toujours le coût foncier. Ce prix est corrélé avec l'éloignement géographique. La périurbanisation attire plutôt les jeunes familles avec enfants alors que les célibataires et les personnes âgées privilégient la ville-centre. En France, 2/3 des ménages des villes-centres n'ont pas d'enfant et 42 % des ménages sont composés d'une seule personne.

Mais l'aspect particulièrement diffus de l'expansion urbaine à la française tient aussi à des facteurs plus structurants, parmi lesquels :

- le transfert complet de la compétence d'urbanisme à l'échelon communal et l'indépendance des niveaux institutionnels ;
- une tradition peu interventionniste des politiques publiques de logement.

A titre de comparaison, plusieurs pays du nord de l'Europe présentent un développement urbain conduisant moins à la dispersion que le système français. C'est le cas de la Grande-Bretagne, des Pays-Bas et de l'Allemagne. Les principales différences entre les mécanismes de l'urbanisation pratiqués dans ces pays et les mécanismes français peuvent se résumer en trois points :

Répartition des compétences institutionnelles et planification urbaine

L'État anglais a un droit de regard fort sur l'usage du sol. En Allemagne, le poids des compétences prises par les régions varie d'un Land à l'autre, mais dans le cas le plus fort, le Land impose une politique de coordination stricte entre l'offre de transports en commun et la localisation des programmes de logements sociaux.

Fiscalité de l'aménagement foncier

En Allemagne, le classement d'un terrain en zone à urbaniser entraîne une obligation de réaliser un programme de constructions, dont modalités et délais sont imposés. En Grande-Bretagne, la récupération de la rente foncière s'effectue par la fiscalité des plus-values et par des participations négociées. En Allemagne, ceci se traduit par la cession à titre gratuit d'au moins 1/3 du terrain à la collectivité et par des participations de riverains.

Intervention des collectivités sur les marchés fonciers

Les collectivités anglaises, allemandes ou hollandaises peuvent avoir une capacité à peser fortement sur le marché local. Certains pays disposent d'une longueur d'avance en termes de réserves foncières publiques ou de structuration de l'urbanisation en cohérence avec les réseaux de transports en commun.



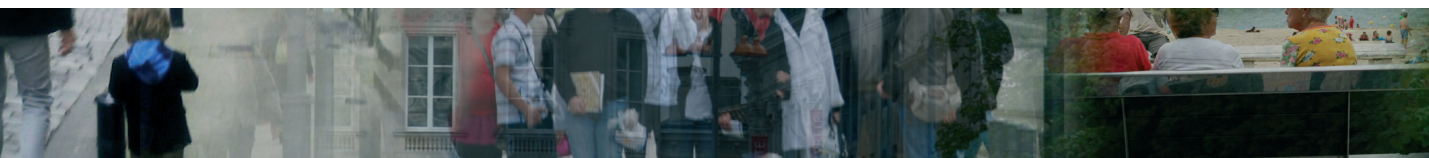
En France, la loi SRU témoigne d'une évolution du contexte et des esprits, en préconisant une gestion économe de l'espace et ses principales mesures en la matière ont été amendées par la loi du 2 juillet 2003. Les nouveaux outils pouvant concourir à maîtriser l'urbanisation (SCoT, PDU, PPR) interfèrent avec le poids des facteurs structurants évoqués précédemment. En matière de lutte contre l'étalement urbain et de maîtrise de la croissance urbaine bien qu'un consensus existe, les interventions restent modestes.

En conséquence, il apparaît que l'étalement urbain est une tendance nationale lourde, qui touche l'ensemble des agglomérations, à des degrés divers. Soulignons toutefois que plusieurs villes et communautés urbaines françaises se sont lancées dans des politiques volontaristes de limitation des zones à urbaniser, d'action foncière et de renouvellement urbain, en cohérence avec les politiques de déplacements. Les résultats positifs de ces interventions offrent des perspectives encourageantes, quant aux actions à mener en Gironde.

3.1.2 | Les éléments pouvant faire entrave à l'aménagement du territoire girardin

L'organisation spatiale et urbaine du département se caractérise par le poids considérable de l'agglomération bordelaise. En dehors d'Arcachon et Libourne, les centres secondaires girardins ont une faible capacité à relayer les activités du centre (agglomération bordelaise). Dans certains secteurs girardins, tel que le Médoc, l'absence de pôles urbains suffisamment importants n'incite pas les ménages à s'y installer. Les bourgs du Médoc n'offrant pas à leurs habitants une gamme de services susceptible de concurrencer Bordeaux, nombre de girardins à la recherche d'une domiciliation préfèrent se rapprocher de l'agglomération bordelaise, tout en restant relativement à l'écart. Ceci expliquerait une partie des choix des ménages qui s'installent dans le diffus pur ou, au mieux, dans de petits villages ou hameaux du Médoc.

A titre de comparaison, aux Pays-Bas ou en Allemagne Rhénane, dans des carrés de 100 km de côté s'inscrivent trois, quatre ou cinq villes, de 400 000 à 2 millions d'habitants. Ces espaces à haute densité de population sont sillonnés par des réseaux, dont le maillage garantit la performance des transports en commun (couple tram/train, réseaux ferrés interurbains, dessertes cadencées des gares). L'analyse de l'organisation spatiale et urbaine de ces villes compactes révèle de grandes différences avec la situation des villes françaises. Comme le souligne le géographe Francis Beaucire, « le problème, ce n'est pas tant que les villes françaises soient fragmentées, mais que ces fragments sont vraiment trop petits ». Selon cet universitaire, « notre système actuel de développement urbain était parfaitement cohérent jusqu'aux années 2000 ». Aujourd'hui, le renchérissement de l'énergie (carburant en 1^{er} lieu), ainsi qu'une faible croissance, rendent les choses plus difficiles économiquement parlant.



Autour de l'agglomération bordelaise, dans les secteurs périurbains et a fortiori rurbains, l'apparition de formes urbaines variées n'a pas supprimé la distinction entre des densités centrales plus fortes et des densités périphériques plus faibles.

La conquête par les ménages de foncier de plus en plus vastes et dispersés interroge les objectifs nationaux en matière de consommation d'espace et de développement durable.

Pour être véritablement urbains, ces espaces périphériques réclament un niveau d'équipement public difficilement amortissable en raison de leur faible densité.

Dès lors, ne serait-il pas préférable d'organiser la croissance urbaine des territoires girondins, en priorisant le développement résidentiel dans les secteurs déjà soumis à la pression urbaine et en cohérence avec les réseaux de transports existants ? Cette interrogation conduit à envisager :

- un renforcement des noyaux urbains existants ;
- le développement de nouvelles polarités dans les couronnes périphériques, en lien avec le développement des réseaux de transports en commun s'y trouvant ;
- tout en structurant et en contenant, en parallèle, l'urbanisation dans les secteurs ruraux.

Ces trois points représentent des pistes d'actions dans l'optique d'organiser la croissance urbaine des espaces girondins. Ces idées sont détaillées dans la partie suivante.

3.2 | Les pistes d'actions

3.2.1 | À l'échelle des territoires : organiser la croissance urbaine des espaces girondins

En vue d'agir pour la structuration de l'étalement urbain et des phénomènes de fragmentation résidentielle, les actions à mener sur le territoire sont d'ores et déjà connues. Elles ont notamment fait l'objet de plusieurs études réalisées par l'a-urba. Elles se déclinent en trois axes : renforcer l'attractivité des noyaux urbains existants ; réaménager les couronnes périphériques en y offrant de nouvelles polarités et structurer et contenir l'urbanisation en milieu rural.

• Renforcer l'attractivité des noyaux urbains existants

Par le renforcement des services urbains dans les corridors de transports en commun

Outils : politique d'aide financière au logement, action foncière, plan de déplacements des entreprises, partage de la voirie, plan local de déplacement, carte communale, SCoT

Acteurs : communes, entreprises



Par l'intervention sur les espaces publics

Outils : guide des règles de composition des espaces publics, savoir-faire technique

Acteurs : CUB, communes, agences d'urbanisme, CAUE

Par le renforcement de l'armature centrale des commerces et services

Outils : fonds d'intervention pour la sauvegarde, la transmission et la restructuration des activités commerciales et artisanales, charte d'urbanisme commercial, commission départementale d'aménagement commercial (CDAC ex-CDEC).

Acteurs : CUB, communes

Par la revalorisation de la fonction résidentielle, un renforcement de l'offre en logements et une diversification de l'habitat

Outils : SCoT, PLH, carte communale, opération programmée pour l'amélioration de l'habitat, périmètre de restauration immobilière, zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager

Acteurs : communes, ANAH

Le nombre de constructions en Gironde est aujourd'hui insuffisant au regard des besoins du département. Les estimations portent à 13 000 le nombre de logements à produire chaque année sur le territoire, pour accueillir les 15 000 nouveaux habitants annuels. Mais l'enjeu n'est pas tant d'atteindre ces objectifs quantitatifs de production, que de proposer une offre susceptible de répondre à la fois aux attentes, aux besoins et aux capacités financières de l'ensemble des ménages girondins.

En lien avec les évolutions démographiques et culturelles qui traversent la société française depuis le début du XX^e siècle (éclatement des familles, divorces, cohabitations, co-locations...), la composition familiale traditionnelle cède peu à peu la place à une multiplicité de situations et de profils socio-économiques, auxquelles correspondent des besoins différents en matière de logements. Face à ces évolutions, mais aussi face aux fondamentaux du développement durable et au défi de pallier les phénomènes de dispersion et de mitage, il ne s'agit plus de fournir une réponse quantitative et normée, mais une réponse en adéquation avec les besoins actuels et les capacités financières de l'ensemble des Girondins.

L'un des besoins récurrents est celui d'une famille avec enfants. Or, l'offre résidentielle des agglomérations est de moins en moins adaptée à cette demande. Le taux de rotation des grands logements étant de plus en plus faible, le choix des ménages se porte vers le pavillon périurbain et l'inertie de la structure du parc de logements ne permet pas d'espérer une adaptation immédiate aux changements sociétaux. En effet, pour le marché de l'habitat, seule l'offre détermine le marché, à la différence d'autres biens de consommation où le libre jeu du marché s'exerce. Or, les constructeurs s'en tiennent au marché actuel. Les produits changent très peu, alors que les besoins et « modes d'habiter » évoluent.

En matière d'habitat, la densité justifie et rend possible une desserte plus performante en transports collectifs. C'est pourquoi, revisiter les réponses en matière d'habitat



dense représente une piste sérieuse, d'autant que c'est en influant sur la diversification de l'offre en individuel qu'on révélera la demande.

Les formes d'habitat individuel dense constituent des instruments opportuns notamment pour la reconquête des espaces urbains et périurbains dégradés. En milieu urbain, les secteurs stratégiques sont connus (friches urbaines, quartiers dégradés). Les opérations de renouvellement urbain, du type GPV ou ORU, renferment des opportunités de réalisation d'une offre nouvelle en individuel dense. La forte appropriation sociale liée à ce type de produit est un atout pour la réussite de la transformation urbaine et sociale de ces secteurs. En milieu périurbain, l'intervention est plus délicate. Il ne s'agit pas de s'attaquer à l'individuel, mais de réorganiser l'offre, dans l'optique d'étendre la liberté de choix d'installation à des familles plus modestes ou de taille plus restreinte. Les « nouvelles » formes urbaines denses, qui se développent à l'heure actuelle, affichent des objectifs renouvelés, parmi lesquels :

- tenir compte des pratiques spatiales, sociales, culturelles et économiques des habitants ;
- respecter les relations entre passé, présent et avenir de la ville ;
- permettre de concilier aspiration à l'individuel, proximité et économie d'espace foncier.

En résumé, ces formes urbaines cherchent à être plus respectueuses des problématiques de développement économique, de cohésion sociale et de préservation de l'environnement, qui constituent les trois piliers du développement durable.

Si le lotissement de maisons de ville incarne un exemple concret d'innovation en matière d'habitat individuel dense, il ne représente pour autant qu'une piste de recherche parmi d'autres, car satisfaire des besoins émergents et gérer de manière plus économe l'espace n'induit pas l'uniformité de la réponse. Chaque territoire présente « des modes d'habiter » distincts. La densification n'est donc pas une fin en soi ; elle doit s'adapter aux lieux.

En matière d'habitat, la pratique de projets complexes se multiplie également dans l'agglomération bordelaise, démontrant sa capacité à atteindre des objectifs de diversification de l'offre et de mixité, à la fois sociale et fonctionnelle. Les outils d'aménagement opérationnel, tel que la ZAC (zone d'aménagement concerté) facilitent la mise en œuvre de projets répondant de façon plus réfléchie et durable aux besoins actuels. L'outil ZAC permet une mixité sociale tout autant qu'une mixité des activités, en ce sens qu'il réunit, autour d'un même espace, logements sociaux, logements privés, commerces et services, le tout en lien avec les réseaux de transports en commun, qui assurent une bonne accessibilité de cet espace aux autres secteurs de la ville.

• Réaménager les couronnes périphériques en y offrant de nouvelles polarités

Par la mise en œuvre d'une politique foncière

Outils : établissement public foncier, schéma d'orientation des zones d'habitat (PLU), SCoT, carte communale

Acteurs : collectivités locales, EPCI, EPF, État, SAFER



Nous avons précédemment constaté qu'une partie de l'offre immobilière périurbaine actuellement accessible aux allocataires disposant de budgets logement limités (accédants comme locataires), se trouve localisée sur les marges du département. S'il est difficile d'aller à l'encontre du besoin mythique d'accession à la propriété exprimé par les ménages, il faut toutefois éviter qu'un nombre grandissant d'accédants peu aisés soient contraints à l'expatriation périurbaine. De même, il faut éviter que les allocataires pauvres et modestes soient contraints à l'éloignement pour se loger. Pour y parvenir, il est nécessaire de renforcer l'offre en logements accessible aux ménages pauvres et modestes à proximité des pôles urbains. Les stratégies de planification et d'anticipation foncière constituent, à ce sujet, une première clef de la maîtrise des coûts et des prix du foncier urbain et proche-périurbain.

Par l'accompagnement de l'implantation des activités commerciales

Outils : carte communale, structure spécifique de maîtrise foncière.

Acteurs : communes, EPCI.

Par des recommandations urbaines et architecturales sur les formes urbaines

Outils : chartes.

Cf. discours précédent sur les formes urbaines et l'habitat individuel dense.

Par les infrastructures routières

Outils : carte communale, schéma de hiérarchisation des voiries, établissement public foncier, chartes, plan local des déplacements, SCoT

Acteurs : communes, EPCI

Par l'utilisation du stationnement comme levier d'action de la maîtrise de l'étalement urbain

Outils : analyse des besoins en stationnement, PLU, carte communale, PDU, plan local de déplacement, guide de préconisation de mise en œuvre du stationnement public

Acteurs : CUB, communes, promoteurs immobiliers, urbanistes, architectes, employeurs

Par une programmation de l'ouverture des terrains à l'urbanisation

Outils : reprise des contrats de concession, guide de recommandations

Acteurs : instructeurs PC, concessionnaires, communes, CUB

• Structurer et contenir l'urbanisation en milieu rural

Par la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

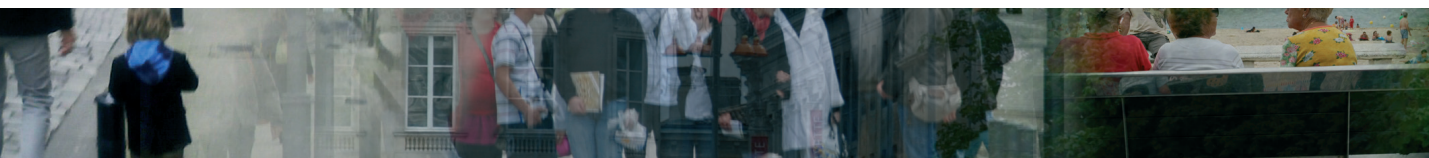
Outils : SCoT, carte communale, établissement public foncier

Acteurs : compétence supra communale

Par la valorisation des grands espaces (projet d'un système de parcs)

Outils : plan vert et plan paysager communal, acquisition de terrains, politique culturelle spécifique de ces espaces

Acteurs : compétence supra communale



• Bilan

Pour conforter le développement de l'agglomération bordelaise, tout en organisant celui des territoires voisins, les réflexions engagées doivent envisager une évolution des tissus pavillonnaires pré-existants, avant d'aller construire sur du foncier encore libre, et de conforter les bourgs et noyaux villageois de la Gironde. En effet, si la CUB demeure, à ce jour, le territoire girondin qui offre la plus large palette de produits résidentiels, elle se trouve de moins en moins en capacité de loger toutes les populations. Ce n'est donc plus uniquement au sein de la CUB que se situent les enjeux d'avenir en termes d'urbanisation, mais également dans le périmètre du SCoT et autour des centres urbains secondaires du département. Pour le moment, la première couronne autour de la CUB est le domaine privilégié du pavillonnaire et de l'accession à la propriété. Reste donc à convaincre les communes concernées de s'affranchir de certains comportements malthusiens, en acceptant de proposer d'autres types de produits favorisant la mixité sociale.

Le renforcement et la diversification de l'offre permettront difficilement d'atteindre les objectifs attendus d'adéquation aux besoins en logements, s'ils ne s'inscrivent pas dans une démarche plus globale. En effet, l'habitat est un thème transversal, qui nécessite d'être considéré en lien avec les différentes problématiques de l'aménagement du territoire.

Les rapports entre les acteurs de l'aménagement du territoire et les processus de fabrication de l'habitat doivent évoluer vers une démarche de projet, favorisant la réflexion partagée entre élus et maîtres d'ouvrage et en concertation avec les habitants, en amont des programmes immobiliers, pour mieux cerner les réels besoins des ménages en termes d'espaces et de services. Il s'agit aussi d'intégrer la production de logements dans un programme concerté de développement et d'aménagement territorial, un programme visant à répondre aux enjeux de la croissance urbaine.

3.2.2 | À l'échelle institutionnelle : adopter une vision globale, stratégique et coordonnée du projet de développement territorial

La volonté d'organiser de façon cohérente la croissance urbaine est exprimée par la loi SRU. Cette volonté doit être relayée localement. Or, la recherche de cohérences territoriales est soumise à deux paramètres :

- d'une part, la capacité des agglomérations à impulser une coordination élargie des politiques d'urbanisme et de déplacements, au-delà de leur strict périmètre institutionnel ;
- d'autre part, la capacité des collectivités à produire, sur leur territoire, une offre diversifiée d'habitat pour tous les revenus. À l'heure actuelle, les villes dotées d'équipements lourds, comme Bordeaux, sont prises dans un souci de densification pour améliorer les recettes d'exploitation de leurs investissements. À l'inverse, les petites communes non équipées accueillent des habitants de façon diffuse, pour ne pas avoir à se lancer dans des investissements. Celles qui souhaitent s'équiper bénéficient de transferts de ressources (Etat, Région, Département) et évoluent vers une intercommunalité plus intégrée. Par choix politique, identitaire et paysager,



d'autres communes optent pour une urbanisation très peu dense, privilégiant la maison isolée. Les stratégies de développement locales et micro-locales actuelles sont donc divergentes et parfois mêmes contradictoires.

Une vision partagée des politiques territoriales ne serait-elle pas préférable ? « Penser global, agir local ». Cette expression, empruntée aux altermondialistes sous-tend de penser le territoire girondin dans sa globalité, de façon à ce que les actions engagées sur de petites portions du territoire, entrent en cohérence avec celles engagées sur des territoires plus vastes ou sur les territoires voisins, et ne remettent pas en cause l'équilibre général du département.

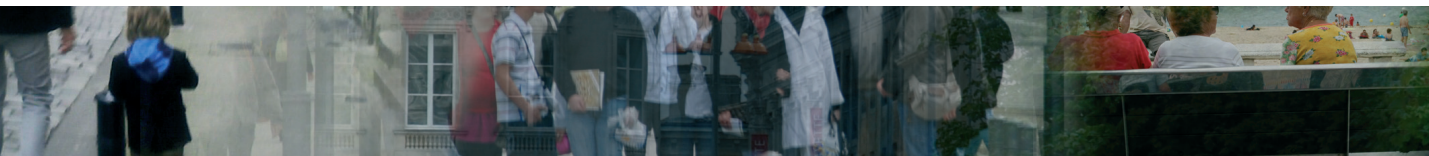
La gestion raisonnée des espaces girondins repose sur des réflexions thématiques portant sur chaque territoire et sur le croisement nécessaire de toutes ces réflexions, dans le but de bâtir une stratégie d'ensemble. Cette démarche passe par la mise en place de structures de dialogue, d'échanges de connaissances, de projets communs entre territoires, entre villes-centres et territoires ruraux, dans le cadre de réflexions emboîtées aux différentes échelles.

Cette volonté d'adopter et de partager une vision globale du territoire est d'ores et déjà affichée par les principales collectivités girondines (CG33, CUB). Elle s'appuie sur des outils permettant de fournir des réponses techniques, de définir des règles et de prévoir des arbitrages (outils de l'urbanisme et de la planification), et qui sont, en premier lieu, le SCoT et le PLU.

Pourtant, les différents outils de régulation existant à l'échelle du département (SCoT, PLU, PLH, EPFL) ne semblent pas en mesure de répondre aux enjeux actuels. Pour gagner en performance, ces outils nécessitent à la fois une bonne appropriation de leur contenu par les acteurs publics et des conséquences de leur mise en œuvre par les partenaires privés. Ils nécessitent également un engagement fort de la part des élus, qui doivent s'affranchir de certaines pressions exercées par les populations locales ou les associations de riverains, qui ont du mal à accepter les projets d'urbanisme visant la densification. En outre, ces outils doivent être élaborés et concertés au niveau territorial pertinent, puis articulés entre eux à nouveau à la bonne échelle, car désormais, complémentarités et mises en réseau sont recherchées, pour éviter l'exacerbation des déséquilibres sociospatiaux. La volonté d'organiser de façon cohérente la croissance urbaine est exprimée par la loi SRU. Cette volonté doit être relayée localement. Or, la recherche de cohérences territoriales est soumise à deux paramètres :

- d'une part, la capacité des agglomérations à impulser une coordination élargie des politiques d'urbanisme et de déplacements, au-delà de leur strict périmètre institutionnel.
- d'autre part, la capacité des collectivités à produire, sur leur territoire, une offre diversifiée d'habitat pour tous les revenus.

Les démarches de schémas de cohérence territoriale ont pour objectif majeur de déboucher sur des préconisations et des axes de cohérence partagés de développement du territoire girondin. Or, à l'heure actuelle, seuls trois territoires girondins révisent ou engagent des SCoT à bonne échelle (agglomération bordelaise,



Bassin d'Arcachon, Libournais). A côté de cela, quelques « micro-SCoT » ne semblent pas à la bonne échelle d'appréciation des enjeux et d'autres territoires demeurent sans réflexion collective sur leur devenir.

Ces dernières années, des formes de concertation sont apparues en Gironde. Des schémas départementaux ont vu le jour ou sont en cours d'élaboration en matière de logement, d'équipements et de services. Des initiatives fédératrices à l'échelle départementale ont été menées (syndicat mixte haut-débit, EPFL). Des contrats ont été négociés avec les CDC, la CUB, les communes de la CUB, l'État et la région. Des conventions de partenariat s'élaborent avec les représentants des milieux économiques ou les milieux associatifs. Toutes ces démarches partenariales prouvent que les différentes échelles et institutions sont capables de travailler ensemble autour de projets et d'objectifs partagés.

Prémisses d'une nouvelle forme de gouvernance, reposant avant tout sur l'échange et la recherche de complémentarités entre territoires, le développement de ces nouvelles pratiques de concertation offre des perspectives encourageantes, quant à l'élaboration d'une culture commune et le partage d'un « référentiel ».

Dans le contexte présent, le référentiel renvoie à une disposition de référence, élaborée par l'ensemble des autorités compétentes, présentes sur le territoire girondin, et servant de guide à la construction d'un programme de développement global pour le territoire. Il s'agit, en somme, d'un « modèle d'exigences » partagé par les territoires et décliné dans tous les documents cadres (PLU, SCoT...)

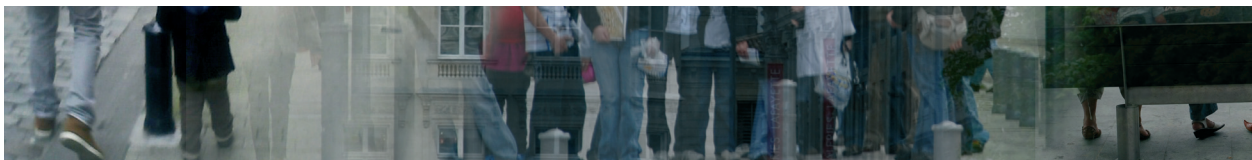
3.2.3 | À l'échelle des individus : renforcer la communication et sensibiliser les accédants aux conséquences de l'éloignement résidentiel

• Le conseil financier sur les conséquences de l'éloignement résidentiel

Il serait souhaitable que les allocataires soient sensibilisés sur les risques spécifiques liés à leur choix de localisation et que ces risques soient intégrés dans les études de faisabilité pour les projets d'accession en zone excentrée. Les pouvoirs publics pourraient s'appuyer sur des organismes tels que l'ADIL, voire développer des structures-conseils, en vue de sensibiliser les allocataires sur les conséquences de l'éloignement résidentiel, notamment sur le risque de renchérissement du coût transport. Cette suggestion est respectueuse de l'intérêt du ménage accédant de disposer d'une information neutre, qui ne soit pas perçue comme une entrave à son désir d'habiter, mais comme un éclairage d'experts tenus à un conseil de qualité.

• L'intégration des dépenses de transport dans le taux d'effort des allocataires

Le principe de prudence adopté par les emprunteurs et les établissements financiers fixe généralement à 1/3 des revenus, la part du budget à consacrer au remboursement des emprunts immobiliers. Jusqu'à présent, les prêteurs ne prennent en compte que le poids des dépenses logement. Les procédures d'évaluation de la solvabilité des ménages ne gagneraient-elles pas en fiabilité, si elles intégraient le poids des



dépenses de transport dans le taux d'effort des ménages, en plus du taux d'effort pour le logement ? La prise en compte du coût des transports conduirait à adopter de nouveaux seuils de solvabilité sans doute mieux ajustés aux situations individuelles.

La partie qui suit propose plusieurs scénarios d'avenir, qui diffèrent en fonction du choix des enjeux majeurs et de l'ambition plus ou moins volontariste de répondre à ces enjeux. Le partage d'un référentiel vaut pour les scénarios 2 et 3.

3.3 | La prospective

3.3.1 | Les variables conditionnant le développement des territoires girondins

C'est autour du choix de grandes orientations politiques (leviers) que va se jouer le devenir du territoire girondin. Aussi, pour évaluer les évolutions possibles de la croissance urbaine en Gironde et au regard des grands défis à relever, plusieurs items ont été retenus :

- Quelle politique d'aménagement du territoire décide t-on de mettre en œuvre ?
- Quelle politique de l'habitat ?
- Quels choix en matière de transports ?
- Quels choix en matière d'urbanisme ?
- Quel niveau de planification locale ?
- Quelle politique foncière ?
- Quel niveau d'intervention et de régulation, concernant les marchés foncier et immobilier ?

C'est de la combinaison de ces leviers que dépendent les évolutions potentielles en matière de croissance urbaine et d'organisation des territoires girondins. Les choix qu'effectueront les décideurs, les stratégies qu'ils décideront de développer et le degré d'interventionnisme qu'ils adopteront, dans tous les domaines précités, seront décisifs. Que la croissance urbaine soit laissée à un développement spontané ou qu'elle soit encadrée par des politiques fortes, elle se trouve, dans tous les cas, en prise avec les stratégies et moyens d'actions des différents acteurs du territoire. Tenter de mettre à jour ces éléments, c'est se poser la question du ou des choix à effectuer pour l'organisation à venir des territoires girondins. En imaginant quelques combinaisons possibles, voici trois scénarios envisageables.

3.3.2 | Un scénario privilégiant les aides à la personne et le développement spontané des territoires : le fil de l'eau

Dans ce scénario, aucune intervention publique n'est envisagée au niveau des territoires, qui se développent spontanément. Les offres mises sur le marché se multiplient sans organisation, ni cohérence entre elles. Les choix résidentiels sont individuels, chaque ménage pouvant se loger où il le souhaite. Ainsi, ce scénario se contente d'accompagner la multiplicité des intérêts particuliers, au détriment de



l'intérêt général. L'intervention des acteurs politiques et sociaux s'effectue à l'échelle individuelle, sous la forme de :

- aides à la personne (allocations familiales) ;
- aides à la pierre (prêts d'accession à la propriété) ;
- avantages fiscaux

• Bilan du scénario : fil de l'eau

Points forts

Les ménages jouissent d'une certaine liberté concernant le choix de leur lieu de résidence.

A court terme, les aides versées par les organismes sociaux et les crédits contractés auprès des organismes financiers permettent aux ménages d'optimiser leur taux d'effort pour se loger (locatif ou accession).

Points faibles

Si ce scénario peut effectivement fournir des résultats jugés positifs sur le court terme, le bilan à long terme est plus mitigé et peut même s'avérer négatif, car les aides et crédits contractés par les ménages ne représentent qu'un moyen provisoire de répondre aux besoins financiers de populations ayant du mal à « joindre les deux bouts ».

A terme, les aides sociales peuvent placer les ménages concernés dans un état passif d'assistanat, dont il n'est guère aisé de sortir.

Les prêts d'accession à la propriété peuvent mettre les ménages dans une situation de surendettement, les rendre insolvable et les plonger dans la précarité, si une quelconque modification de leur statut intervient (chômage, perte des aides...)

En conséquence, on peut s'attendre à une poursuite des processus déjà évoqués dans cet ouvrage.

Pour les populations

Fragmentations résidentielles accrues, émiettements, pulvérisations

Poursuite du phénomène d'éloignement résidentiel « contraint » des ménages pauvres et modestes

Exacerbation des déplacements individuels motorisés

Dépenses de transport accrues

Difficultés financières pour les ménages pauvres et modestes

Risque de surendettement pour les ménages fragiles

Accroissement des déséquilibres sociospatiaux

Accentuation des ségrégations sociospatiales

Pour les territoires

La multiplicité des décisions individuelles en matière de localisation résidentielle et l'accumulation des stratégies de développement local rendent peu lisible la cohérence entre les différents territoires girondins :

- poursuite de l'étalement urbain dans les couronnes périurbaines,
- extension non contrôlée des principales polarités urbaines,



- développement des transports collectifs insuffisant, car sans articulation avec le développement urbain diffus,
- politique de maîtrise foncière absente ou insuffisante, car pas de lisibilité des secteurs d'enjeux,
- consommation d'espace et artificialisation des sols accrue (mitage),
- développement des infrastructures routières,
- renforcement de la dualité entre territoires riches et territoires pauvres,
- accroissement des déséquilibres sociospatiaux,
- accentuation des ségrégations sociospatiales.

Ce scénario qui s'inscrit dans le prolongement de la situation actuelle, propose des perspectives allant à l'encontre de ce que les pouvoirs publics cherchent à mettre en place depuis quelques années dans le cadre de la loi SRU par exemple. Il fait prendre conscience qu'envisagées seules, les aides à la personne sont assorties d'effets pervers. Dès lors, on mesure la nécessité d'agir au niveau de l'organisation des territoires.

3.3.3 | Un scénario privilégiant une intervention publique sur le territoire : les principes du recentrage urbain

Le recentrage urbain correspond au choix affirmé d'une action sur l'organisation territoriale. Il envisage de réduire les ségrégations sociospatiales par une intervention directe sur les territoires (espace) et indirecte sur les populations (société). En ce sens, il privilégie le volet « spatial » au volet « social ». Plus précisément, il conçoit que c'est en agissant sur l'espace et sur l'intérêt général que l'on parviendra à satisfaire les besoins individuels des ménages et à réduire les déséquilibres observés. Il se donne pour objectif d'améliorer l'équilibre sociospatial des territoires, par une offre plus équitable (service public) et une recherche de la performance des territoires. Il ne s'agit plus de fournir aux ménages des participations financières pour leur permettre d'accéder aux équipements et services centraux par leurs propres moyens, mais de créer des équipements et services de proximité. Il s'agit de répondre aux besoins des ménages girondins par une offre cohérente (logements en adéquation avec les besoins réels, transports collectifs performants, « ville de proximité »).

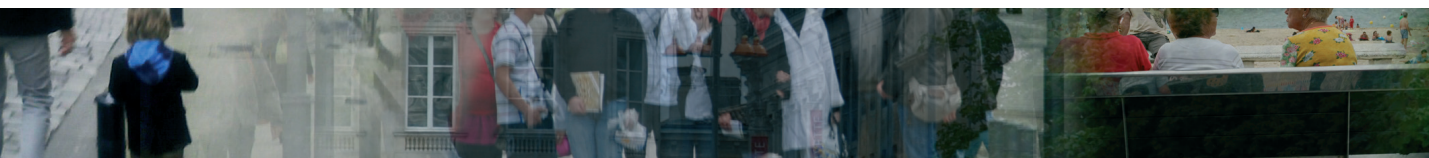
Les principes du recentrage urbain repose sur la combinaison de quatre idées fortes qui s'érigent comme des enjeux.

Le développement soutenu des transports en commun.

Le principe d'économie de l'espace, accompagné d'une politique forte de maîtrise foncière, pour agir sur les prix.

Le recentrage urbain autour des réseaux de transports en commun (gares, pôles intermodaux et corridors TC).

Le renforcement et la diversification de l'offre en logement sur ces territoires.



Ces enjeux constituent les piliers théoriques des « contrats d'axe ».

Le « contrat d'axe » est un mode opératoire innovant, qui doit permettre de franchir une nouvelle étape dans la mise en œuvre de la cohérence urbanisme/transport pour des territoires plus durables. Il permet d'agir sur la mobilité par l'urbanisme, de façon à orienter la demande de déplacements sur des modes alternatifs à la voiture particulière. Promouvoir la densité urbaine, de façon à rendre pertinent l'usage des transports collectifs, et agir sur l'aménagement de l'espace pour optimiser l'accessibilité aux transports collectifs (en particulier à l'aide des modes doux) sont les objectifs affichés par les contrats d'axe. (Guide méthodologique pour la mise en œuvre des contrats d'axe, AUAT -Tisséo, Toulouse, 2007).

Les contrats d'axe affichent d'ambitieux projets :

- définir des axes de concentration (densification) en Gironde, en utilisant les lignes de transports collectifs existantes ; voire, créer de nouveaux axes structurants, si nécessaire ;
- densifier autour des axes retenus, avec le parti pris de développer certains secteurs au détriment d'autres (le choix des secteurs voués à la densification s'effectue en fonction des résultats d'études et diagnostics menés au préalable) ;
- répondre de façon cohérente aux besoins en logement de l'ensemble des populations, y compris les pauvres et modestes ;
- s'appuyer sur les centralités secondaires et les renforcer ; voire, créer de nouvelles polarités, si nécessaire ;
- optimiser l'utilisation des équipements existants et créer de nouveaux équipements dans les secteurs voués à la densification ;
- promouvoir la ville polycentrique ;
- promouvoir la « ville de proximité ».

La réponse aux enjeux précédemment cités repose sur la coordination de plusieurs leviers.

Une politique d'aménagement du territoire, reposant sur une vision globale du territoire mais visant le développement conjoint des différents territoires girondins (passe par l'élaboration de SD, SCoT). La Gironde est composée de territoires aux profils divers : un pôle principal et son aire d'influence, des pôles secondaires structurants, des territoires sous influence urbaine, des territoires en mutation, des territoires en suspens et des territoires attractifs sur le plan touristique et résidentiel. Tous ces territoires n'ont pas les mêmes besoins, de même qu'ils ne sont pas de la même façon soumis à la pression urbaine exercée par les pôles urbains. Les politiques d'aménagement adoptées doivent donc considérer cette multiplicité des profils dans un fonctionnement global. Dès lors, il conviendrait d'élaborer un schéma global d'aménagement et de développement prenant en compte les spécificités de chaque territoire.

Un plan des déplacements urbains associé à la politique d'urbanisme (passe par l'élaboration de PDU et autres schémas organisant les déplacements à différentes échelles). Les documents d'urbanisme anciens ont « ouvert » les territoires sans lien avec des logiques de développement global, intégrant les problématiques d'équipement



et de déplacement. Les territoires girondins subissent donc, plus souvent qu'ils ne contrôlent, cette vague d'urbanisation qui part de la métropole bordelaise et se diffuse le long des axes structurants, puis, de plus en plus se fragmente dans le lointain périurbain, créant, comme nous l'avons vu, toutes sortes de déséquilibres. En réponse à cela, le scénario du « recentrage urbain » propose : - d'une part, de consolider et de promouvoir des réseaux de transports collectifs performants reliant zones d'habitats et de services ;

- d'autre part, de définir des secteurs d'urbanisation et de densification autour de ces réseaux de transports. Il rentre dans la lignée des réflexions stratégiques portant sur l'évolution de l'offre de transport à l'horizon 2020 sur la grande agglomération.

Une déclinaison locale dans un objectif d'organisation de la croissance urbaine

Pour atteindre cet objectif, il faut permettre une évolution de la réglementation vers plus de densité. Ceci passe par la révision des PLU sur les territoires d'enjeux repérés à l'échelle du département.

Une politique de l'habitat favorisant la mixité sociale et la densité au détriment de la dispersion résidentielle

(Elle passe par l'élaboration de PLH et autres programmes de l'habitat intégrés dans le projet global). Chaque intercommunalité peut participer de la nécessaire diversification de l'offre de logements, chacun à sa mesure mais avec le même souci d'équilibre global. Les moyens à mobiliser existent, il faut fondamentalement partager l'idée du projet préalable, qui aboutit inmanquablement à la question du foncier.

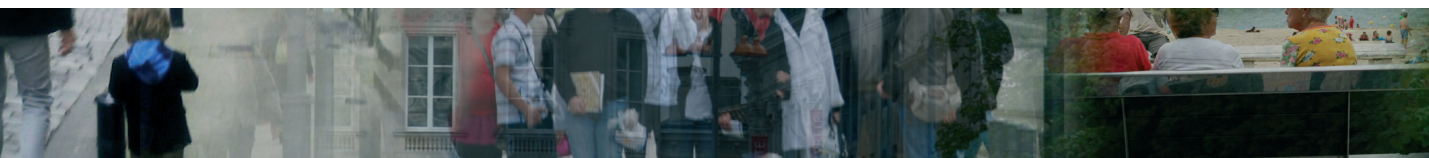
Une politique foncière anticipatrice

Il s'agit de promouvoir un usage plus économe du foncier nécessaire à la construction de logements. La crise de foncier est susceptible d'entraîner une crise de surproduction de logements trop chers et donc inadaptés à la demande. La complexité réglementaire et une planification malthusienne freinent la libération du foncier provoquant la flambée des prix. L'essentiel du foncier libéré pour le logement est libéré dans le diffus (mitage) et sans opérations organisées en ZAC ou lotissement. Dès lors, l'adoption d'une politique foncière anticipatrice s'avère nécessaire pour pallier le mitage et la poursuite des phénomènes de ségrégations sociospatiales. Francis Beaucire ajoute que « sans règlement de la question foncière, il est absolument évident que proposer la ville compacte comme alternative à la ville diffuse relève d'une pure utopie »

Une meilleure régulation des marchés foncier et immobilier

qui passera probablement par un encadrement plus fort.

Pour fonctionner correctement, le scénario du recentrage urbain nécessite un arbitrage politique et une démarche partenariale forte. En effet, il faut être en capacité de faire collectivement des choix pour le territoire, « sachant qu'il y a des endroits où il faut renoncer à urbaniser, mais sans renoncer au développement ».



Pour cela, «une véritable culture de la négociation et de la compensation entre les territoires» est nécessaire (F. Beaucire)

3.3.4 | Les variantes du scénario reposant sur les principes du recentrage urbain

Selon le choix du «centre», c'est à dire du périmètre faisant l'objet du recentrage, ce scénario est modulable, plus ou moins engagé. Voici deux variantes possibles.

• Variante 1 : le recentrage urbain sur la CUB, le développement organisé des territoires du SCoT et le fil de l'eau hors SCoT

Dans cette variante, le recentrage urbain s'effectue essentiellement sur la CUB qui renforce sa polarité déjà conséquente. Les territoires du SCoT font également l'objet d'un accompagnement à la croissance urbaine (multipolarité intra-SCoT).

Bilan de la variante 1

Ce scénario intermédiaire est assorti d'effets pervers, puisque seuls les périmètres de la CUB et du SYSDAU bénéficient d'un accompagnement à la croissance urbaine. Si les territoires intra-SCoT (d'agglomération) peuvent espérer aboutir à une organisation plus équilibrée et à une diminution des ségrégations sociospatiales, a contrario, on peut s'attendre à ce que les phénomènes d'éviction des populations pauvres et modestes se poursuivent et se renforcent sur le reste du département, c'est à dire sur les marges qui accueillent déjà, à l'heure actuelle, un grand nombre de ménages peu aisés.

Points forts

Renforcement des centralités secondaires dans l'intra-SCoT.

Structuration du territoire autour des axes de transports majeurs dans l'intra-SCoT.

Points faibles

- Développement spontané des territoires en dehors du périmètre du SCoT d'agglomération, conséquence d'une absence de dialogue inter-SCoT et de difficultés d'entente entre les différentes AOT (autorités organisatrices des transports).
- Risque de «thrombose» pour l'agglomération et pour la CUB en particulier.
- Renforcement de la dualité entre un intra-SCoT accueillant classes supérieures et classes moyennes et des marges de plus en plus fragiles, abritant des populations aux revenus modestes.
- Accroissement des déséquilibres sociospatiaux.
- Accentuation des ségrégations sociospatiales.

• Variante 2 : une organisation multipolaire à l'échelle du département

Dans cette variante, le recentrage urbain s'effectue sur le centre historique de Bordeaux. Mais tous les territoires girondins (CUB, SCoT, hors-SCoT) bénéficient d'un solide programme d'accompagnement à la croissance urbaine, reposant sur la relation urbanisme-transport et sur l'élaboration d'un schéma de développement



et d'aménagement global cohérent. La CUB s'organise autour de ses réseaux (lignes TCSP, réseaux bus, pistes cyclables) et des modes de déplacement doux (transports en commun mais aussi vélo et marche).

Hors-CUB, les pôles secondaires sont correctement reliés entre eux et font l'objet d'un renforcement volontaire organisé, par l'intermédiaire de programmes complexes associant habitat-emplois-services et TC. Les principaux axes de transports du département sont exploités en vue d'une utilisation optimale. Ils sont renforcés et servent d'axes de densification (contrats d'axe).

Ce scénario nécessite une bonne entente et une bonne coordination entre les différents SCoT du département et les différentes AOT.

Ce scénario est le plus ambitieux, puisqu'il envisage de repenser l'organisation de tous les territoires girondins, d'imaginer et de concevoir un schéma d'aménagement et de développement territorial cohérent, valable pour l'ensemble du département et faisant force de référentiel. Il est la consécration de la ville polycentrique et de la ville de proximité, envisagées à l'échelle du département.

Bilan de la variante 2

Points forts

Ce scénario permet bien des économies :

- économies d'espace, pour les territoires ;
- économies de mobilité, pour les populations.

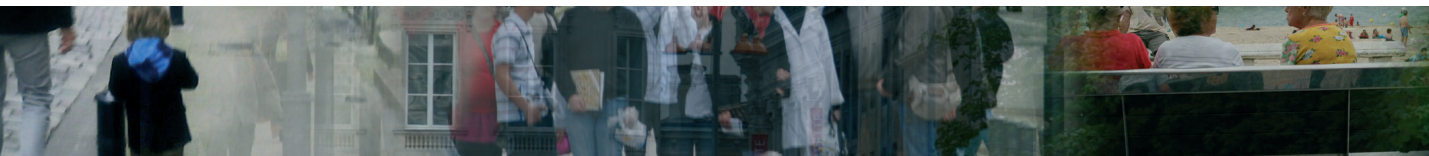
Les équipements de proximité et la desserte efficace des zones d'habitats par les transports en commun permettent à chaque ménage de limiter les distances à parcourir et de réduire les temps de déplacements.

Points faibles

- Réduction du pouvoir décisionnel des ménages en matière de choix d'implantation. En orientant les populations vers les centralités, ce scénario restreint quelque peu les choix effectués par chaque ménage.

- Ce scénario implique une mobilisation, à bonne échelle, de l'ensemble des acteurs du département et une démarche fortement volontariste. Il ne faudrait donc pas se cacher les difficultés de mise en place d'une telle démarche, qui va à l'encontre des désirs actuels de nombreux ménages. Un travail de pédagogie s'avèrera sans doute nécessaire.

Dans un contexte où les inégalités d'accès à la mobilité et aux réseaux sont devenues des facteurs de renforcement des inégalités économiques et de l'exclusion (Orfeuil, 1999), il semble que la ville polycentrique offre, à travers ses centres secondaires, une opportunité d'intégration des populations éloignées du centre historique. Cette forme de ville ne garantirait-elle pas de vrais espaces d'interactions sociales marqués par moins d'inégalités socio-économiques ?.



Conclusion générale

Contrairement à ce qu'un premier regard sur le département de la Gironde pourrait donner à penser, il n'existe pas de déterminisme territorial qui décrirait les secteurs d'accueil des populations selon leurs revenus. Même si des considérations de nature environnementale (liées au cadre de vie) ou géographique (proximités) sont de nature à « classer » qualitativement les territoires, il est certain que c'est une suite de décisions politiques locales ou nationales qui ont pesé dans les choix résidentiels plus ou moins assumés des ménages.

L'analyse des données de la caisse d'allocations familiales de la Gironde en permettant d'esquisser la géographie sociale des territoires girondins révèle qu'aujourd'hui la ségrégation n'a plus de frontière. Certes de nombreux facteurs concourent à accentuer le phénomène et à l'inscrire comme tendance lourde de l'évolution des territoires. Entre réalité concrète (niveau de l'offre, coût, disponibilité foncière) et idéal à atteindre (le mythe du pavillon), s'éloigner pour accéder est devenu la règle pour de nombreux ménages aux revenus moyens.

La persistance du modèle pourrait contribuer à définir un espace en fonction des populations qu'il accueille et à creuser les écarts entre des territoires « riches » et des territoires « pauvres » à toutes les échelles.

Cette perspective a déjà une réalité à l'échelle girondine démontrant que la mixité sociale, l'un des fondements du développement durable encouragé par la loi SRU, est mise en échec.

La contrainte économique guide les trajectoires résidentielles, rendant certains territoires « inaccessibles ». Les populations se répartissent alors en fonction de leur capacité contributive.

A l'échelle de la Gironde on observe une forte graduation entre les communes de plus en plus marquées par ces disparités. D'une part, la première couronne hors CUB n'accueille presque pas de « pauvres », alors qu'il suffirait de développer une offre en logements sociaux, répartie sur l'ensemble des financements spécifiques, du PLS au PLAI, pour tendre vers plus de mixité sociale. D'autre part, les communes éloignées de l'agglomération qui ont une offre locative portant sur des logements anciens de piètre qualité accueillent une forte part d'allocataires des minima sociaux car il faut bien comprendre que ces derniers ne sont pas, a priori, des accédants. Lorsqu'ils ne trouvent pas de solutions locatives dans l'agglomération ils sont rejetés bien au-delà de la première couronne. Ces nouveaux lieux ne répondent pas toujours aux besoins de cette frange de population qui est avant tout urbaine. Dans les territoires éloignés des centralités, les services publics indispensables pour la mise en place des politiques d'intégration ne sont souvent pas représentés, les réseaux associatifs de solidarité sont moins denses et ont moins de moyens d'interventions. Ces populations souffrent surtout de l'absence de moyens de transport en commun performants pour rester en contact avec le monde actif.

Les accélérations de ces tendances depuis 2003, vont rapidement spécialiser les territoires dans l'accueil des différentes populations si l'on ne prend garde à agir sur la diversification de l'offre en logement pour aller vers plus de mixité. L'exemple d'Arcachon montre bien que cela reste possible quelque soit la notoriété du territoire concerné. En effet, cette commune accueille une part non négligeable d'allocataires

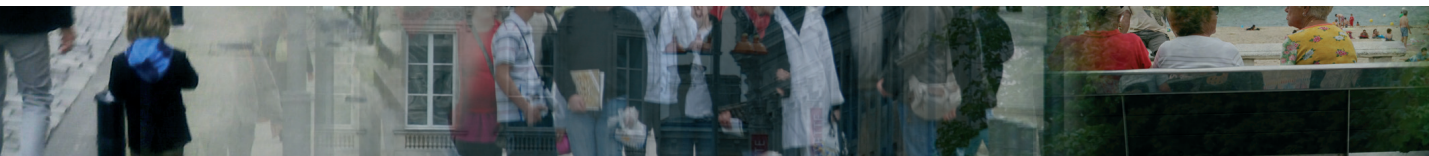


Conclusion générale

pauvres et modestes qui se répartissent entre les logements sociaux (la Régue Verte) et le quartier des pêcheurs (l'Aiguillon). C'est bien la nature de l'offre qui dessine les profils des populations qui occupent un territoire.

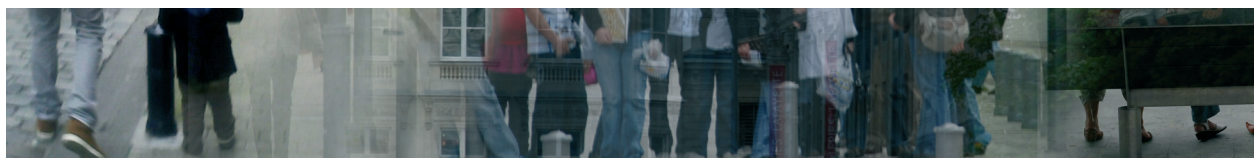
En matière d'urbanisation, les enjeux se localisent dans les espaces périurbains proches de l'agglomération bordelaise et des centres urbains secondaires du département. Ces espaces ont vocation à devenir de la ville dense, à l'opposé de ceux qui sont trop éloignés pour espérer une densité de services importante. L'offre en transport en commun, l'offre en services, la densification urbaine, de même que la question cruciale du foncier (maîtrise foncière, politique foncière anticipatrice) sont également à l'ordre du jour. Ces leviers doivent être mobilisés à toutes les échelles et dans le cadre d'un programme élaboré autour d'objectifs partagés par l'ensemble des acteurs politiques et sociaux du département (référentiel).

Par rapport à cette démarche la richesse des données de la caisse d'allocations familiales de la Gironde peut permettre d'aller plus avant dans la connaissance des territoires et de leur évolution en terme d'accueil des allocataires.



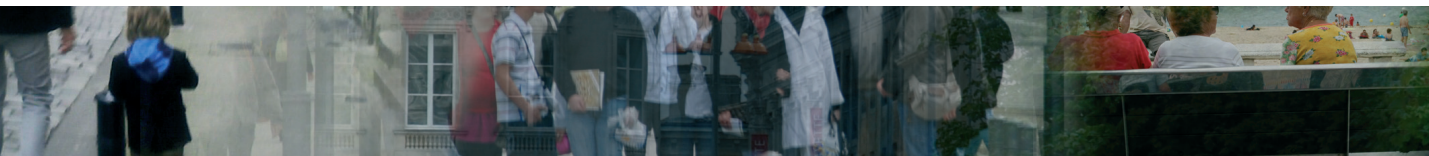
Glossaire

AAH : Allocation adultes handicapés
AEEH : Allocation d'éducation de l'enfant handicapé
AF : Allocations familiales
APL : Aide personnalisée au logement
ALF : Allocation logement familial
ALS : Allocation logement social
APE : Allocation parentale d'éducation
API : Allocation de parent isolé
ARS : Allocation rentrée scolaire
CAF : Caisse d'allocations familiales
CF : Complément familial
CMG PAJE : Complément mode de garde de la prestation d'accueil du jeune enfant
CNAF : Caisse nationale des Allocations familiales
Droit base PAJE : Droit de base Prestation d'accueil du jeune enfant
MS : Minima sociaux
PF : Prestation familiale
PFR : Prestation familiale avec conditions de ressources
PFO : Prestation familiale sans condition de ressources
PL : Prestation logement
RMI : Revenu minimum d'insertion



Index des cartes

Carte 1. Les EPCI en Gironde	p. 12
Carte 2. L'évolution de la population sur le territoire girondin 1999-2006	p. 17
Carte 3. La croissance urbaine des territoires girondins : les tendances depuis 1999	p. 17
Carte 4. Les migrations intra-CUB des MS	p. 40
Carte 5. Les mutations des MS dans la CUB	p. 41
Carte 6. Les migrations intra-CUB des PL	p. 44
Carte 7. Les mutations des PL dans la CUB	p. 45
Carte 8. Les migrations intra-CUB des PFR	p. 45
Carte 9. Les mutations des PFR dans la CUB	p. 46
Carte 10. Les migrations intra-CUB des PFO	p. 47
Carte 11. Les mutations des PFO dans la CUB	p. 47
Carte 12. Les migrations CUB / hors CUB des MS	p. 52
Carte 13. Les mutations hors CUB des MS	p. 53
Carte 14. La fragilité sociale en Gironde	p. 53
Carte 15. Les migrations CUB / hors CUB des PL	p. 56
Carte 16. Les mutations hors CUB des PL	p. 57
Carte 17. Les migrations CUB / hors CUB des PFR 1998-2002	p. 60
Carte 18. Les migrations CUB / hors CUB des PFR 2003-2007	p. 61
Cartes 19. Les mutations hors CUB des PFR	p. 63
Carte 20. Les migrations CUB / hors CUB des PFO	p. 66
Carte 21. Les mutations hors CUB des PFO	p. 67
Carte 22. Les flux d'allocataires entrés en Gironde 1998-2007	p. 77
Carte 23. Les flux de migrants CUB / hors CUB 1998-2007	p. 78
Carte 24. Le parc locatif social en Gironde	p. 90
Carte 25. La part du parc privé et public dans l'ensemble des résidences principales de la Gironde	p. 91
Carte 26. La typologie des Iris selon la date de construction des résidences principales	p. 94
Carte 27. Le parc privé potentiellement indigne en Gironde	p. 95
Carte 28. La répartition des logements vacants au sein des territoires girondins	p. 97
Carte 29. L'évolution des migrations domicile-travail	p. 109
Carte 30. Le rythme de construction annuel moyen sur le territoire girondin 1999-2007	p. 110
Carte 31. L'évolution des emplois salariés du privé en Gironde 1998-2006	p. 111
Carte 32. Les aires d'influence des territoires girondins liées aux migrations pendulaires en 1999	p. 112
Carte 33. La part des bénéficiaires du RMI en Gironde	p. 120
Carte 34. Le revenu médian des ménages girondins	p. 121



Légendes associées aux données CAF

Nc : non communicable (donnée inférieure à 5 ou permettant de reconstituer une donnée inférieure à 5)

Type

Mut : mutations

Migr : migrations

Strates

MS : minima sociaux

PL : prestations logement (hors MS)

PFR : prestations familiales SOUS conditions de ressources (hors MS & PL)

PFO : prestations familiales SANS condition de ressources (hors MS & PL & PFR)

Caractéristiques

Age 1 : âge moyen des adultes (responsable + conjoint) inférieur à 30 ans

Age 2 : âge moyen des adultes (responsable + conjoint) de 30 à 40 ans

Age 3 : âge moyen des adultes (responsable + conjoint) de 40 à 60 ans

Age 4 : âge moyen des adultes (responsable + conjoint) de 60 ans et plus

Api : allocation parent isolé

Aah : allocation adulte handicapé

Rmi : revenu minimum d'insertion

Iso : personnes isolées (sans conjoint ni enfant)

Cous : couples sans enfant

Mono : familles monoparentales

Cou 0-3 : couples avec au moins un enfant de 0-2 ans révolus

Cou3p : couples avec aucun enfant de 0-2 ans révolus

Coua : couples avec enfant (s) = Cou03 + Cou3p

Onglets

Par année total : nombre de mutations (entrants en Gironde) et migrations (déplacements en Gironde CUB / CUB ou CUB / hors CUB) par année

Par année strates : détail des strates des mutations (entrants en Gironde) et migrations (déplacements en Gironde CUB / CUB ou CUB / hors CUB) par année

Migr1998-2002 : croisement des strates avec les caractéristiques des migrants entre 1998 et 2002 - déplacements CUB / CUB et CUB / hors CUB

Mut1998-2002 : croisement des strates avec les caractéristiques des mutés entre 1998 et 2002 - entrants en Gironde CUB et hors CUB

Migr2003-2007 : croisement des strates avec les caractéristiques des migrants entre 2003 et 2007 - déplacements CUB / CUB et CUB / hors CUB

Mut2003-2007 : croisement des strates avec les caractéristiques des mutés entre 2003 et 2007 - entrants en Gironde CUB et hors CUB

Migr1997-2007 : croisement des strates avec les caractéristiques des migrants entre 1997 et 2007 - déplacements CUB / CUB et CUB / hors CUB

Mut1997-2007 : croisement des strates avec les caractéristiques des mutés entre 1997 et 2007 - entrants en Gironde CUB et hors CUB



Bibliographie

Extraits de colloques, séminaires

« Maîtriser le développement des espaces girondins », Mérignac, 5 novembre 2007, Préfecture de la région Aquitaine, Préfecture de la Gironde, AMG33, CG33, a'urba..., extraits tirés du supplément d'Objectif Aquitaine n°151, janvier 2008.

« La ville fabriquée », Bordeaux, 19 juin 2008, « Les représentations de l'action urbaine : le référentiel », J.-C. Chadanson, in les Actes du séminaire.

Ouvrages, articles de revues, études

ADU, Agence Pays de Montbéliard de Développement et d'Urbanisme, « Accession sociale à la propriété et projet de développement territorial », décembre 2008.

Arbonville, Denise, « Ménages, familles, et modes d'habiter », in Logement et habitat l'état des savoirs, La Découverte, 1998, p94-109.

Arthaut, Régis, « Le budget transport des ménages depuis 40 ans », in INSEE première n°1039, 4 p., septembre 2005.

A.U.A.T./Tisséo, Guide méthodologique pour la mise en œuvre des contrats d'axe, Toulouse, sept 2007.

A'urba, « Maîtriser l'étalement urbain : enjeux et outils », 2 p., novembre 2007.

A'urba, DDE Gironde, « La croissance urbaine, État des lieux en Gironde »
5 fascicules : État des lieux en Gironde, Le Bassin d'Arcachon, Le Médoc, L'Entre-Deux-Mers, Les Landes et Graves, Libournais-Cubzaguais-Blayais, décembre 2006.

A'urba, CUB, Conseil général de la Gironde, « Répondre aux besoins en logements de la CUB et des territoires girondins », 2008.

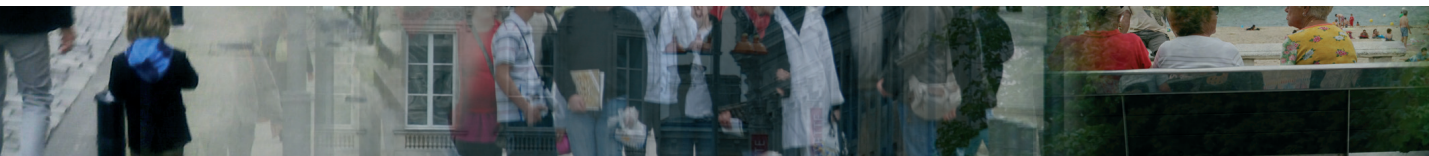
A'urba, étude réalisée pour le Conseil général de la Gironde, « Schéma départemental de l'habitat durable », 2008.

A'urba, « Répondre aux besoins en logements : enjeu de société, enjeu de territoire », in Mix'cité n°3, octobre 2008.

Baggio, Marie-Sophie, « Les nouveaux périurbains de l'agglomération bordelaise » mémoire d'étude, 2007-2008.

Baudelle, Guy et Darris, Gérard, « Les conséquences d'un choix résidentiel périurbain sur la mobilité : pratiques et représentations des ménages », in Revue européenne de géographie, n°287, 17pages, oct. 2004.

Bonvalet, C et Brun, J, « Logement, mobilité et trajectoires résidentielles », in Logement et habitat : l'État des savoirs, La Découverte, 1998.



Bibliographie

Bonvalet, C et Brun, J, « Logement, mobilité et trajectoires résidentielles », in Logement et habitat : l'Etat des savoirs, La Découverte, 1998.

Bosvieux, Jean, « Besoins et demande de logements », in Logement habitat : l'état des savoirs, La Découverte, 1998, p. 86-93.

Carpentier, S et Gerber, P., « Parcours résidentiels et comportements de mobilité quotidienne. Analyse des espaces de vie au Luxembourg »

CNAF, Cazain, S et Crépin, C, « Familles couverts par les CAF. Analyse des disparités régionales et perspectives d'avenir », Dossier d'étude n° 85, octobre 2006.

Cavailhès, J, Peeters, D, « La ville périurbaine », in Revue Économique vol 54, n° 1, janvier 2003, p. 5-24.

Castel, Jean-Charles, « Etalement urbain, les termes du débat, les réponses politiques », le Certu, n° 60-61, 2007.

Castel, Jean-Charles, « l'Etalement urbain », Entretiens territoriaux de Strasbourg, CERTU, nov. 2004.

Castel, Jean-Charles, « Coûts immobiliers et arbitrages des opérateurs : un facteur explicatif de la ville diffuse », in Les annales de la recherche urbaine n° 102, Le PUCA, 2007.

Charmes, Éric, « Densifier les banlieues », in Études foncières n° 99, sept-oct 2002.

Coloos, B et Taffin, C, « Mobilité résidentielle et statut d'occupation », in Logement habitat : l'état des savoirs, La Découverte, p. 110-119, 1998.

CREDOC, étude réalisée pour le Conseil Général de la Gironde, « Les bénéficiaires du RMI de la Gironde, décembre 2008.

CREDOC, Enquête « Conditions de vie et aspirations des Français » réalisée à la demande du Ministère du logement et de la ville, « Quelques opinions et aspirations en matière de logement », juillet 2008.

CREDOC, « L'impact des aides publiques sur les inégalités face au logement », Cahier de recherche n° 245, décembre 2007.

DDE Gironde, « Les dynamiques du marché de l'habitat en Gironde », fascicule 2 p., juin 2005.

DDE du Bas-Rhin/service Habitat et Construction, « Les enjeux d'une densification de l'habitat », www.alsace.equipement.gouv.fr/DRE, 8 p.



Bibliographie

DRE Ile de France et ADIL75, « La prise en compte des dépenses de transports dans les projets d'accession. Une aide à la cohérence des choix résidentiels ».

Donzelot, Jacques, « La ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification », in La ville à trois vitesses : gentrification, relégation, périurbanisation, Esprit, avril 2004, p. 14-39.

Estèbe, Philippe, « Quel avenir pour les périphéries urbaines ? », in La ville à trois vitesses : gentrification, relégation, périurbanisation, Esprit, p. 82-95, avril 2004.

François, Daniel, « L'étalement résidentiel et la croissance démographique urbaine en France métropolitaine après la seconde guerre mondiale », INSEE Repères, n° 8, sept. 2004.

Granelle, Jean-Jacques, « les marchés fonciers, causes ou conséquences de la ségrégation urbaine ? » in Études foncières n° 99, sept-oct. 2002.

Grimal, Régine, « Les prêt à taux zéro, une aide à l'étalement urbain ? », in Études foncières n°91, 2001.

Jaillet, Marie-Christine, « L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes », in La ville à trois vitesses : gentrification, relégation, périurbanisation, Esprit, p40-64, avril 2004.

Juillard, Marianne, « Le budget automobile des ménages s'adapte aux prix des carburants », in Insee première, n°1159, 4 pages, octobre 2007.

Lacoste, G et Massot, A, « L'accession à la propriété : retour sur les dispositifs successifs de ces trois dernières décennies », Cahier de l'IAURIF, 2004.

Lelévrier, Christine, « Que reste-t-il du projet social de la politique de la ville », in La ville à trois vitesses : gentrification, relégation, périurbanisation, Esprit, avril 2004, p65-81.

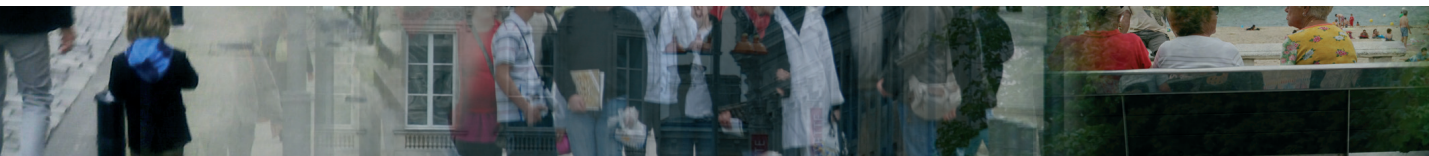
Paugam, Serge, « Repenser la solidarité. L'apport des sciences sociales », Puf, 2007, 980 p.

Orfeuill, Jean-Pierre, « Transports, pauvretés, exclusions, pouvoir bouger pour s'en sortir », Éditions de l'Aube, 2004.

Piron, Olivier, « Où va t-on construire demain ? », in Études foncières n° 122, 2006.

Rougé, Lionel, « Les petits budgets du périurbain », Études foncières n° 128, juillet-août 2007, p. 14-17.

Rougé, Lionel, « Inégale mobilité et urbanité par défaut des périurbains modestes toulousains. Entre contraintes, tactiques et captivité », Espaces Temps.net, Textuel, 25 avril 2007, <http://espacestems.net/document2237.html>



Bibliographie

Sauvez, Marc, « Les coûts cachés de l'étalement urbain », in Études foncières, n° 95, 2002.

Segaud, M, Bonvalet, C, Brun, J (dir.), « L'économie du logement », Chapitre 3, in Logement habitat : l'état des savoirs, La Découverte, 1998.

Segaud, M, Bonvalet, C, Brun, J (dir.), « Politiques publiques », chapitre 4, in Logement habitat : l'état des savoirs, La Découverte, 1998.

SYSDAU, Dossier « habitat et développement durable », in Terre Bigarrée n° 10, 2008

Tonel, Marie, Approche sociologique du phénomène de la périurbanisation. Les motivations des ménages à vivre en périurbain et les coûts engendrés par cette implantation, Mémoire, Université Victor Ségalen BordeauxII, a'urba, 2007-2008

Vanoni, D, « La dimension territoriale de la crise du logement », in Études foncières n° 128, 2007.

Vorms, B, « Les politiques d'encouragement à l'accession à la propriété », in Logement habitat : l'état des savoirs, La Découverte, 1998.

Sites Internet

www.insee.fr

www.cnaf.fr

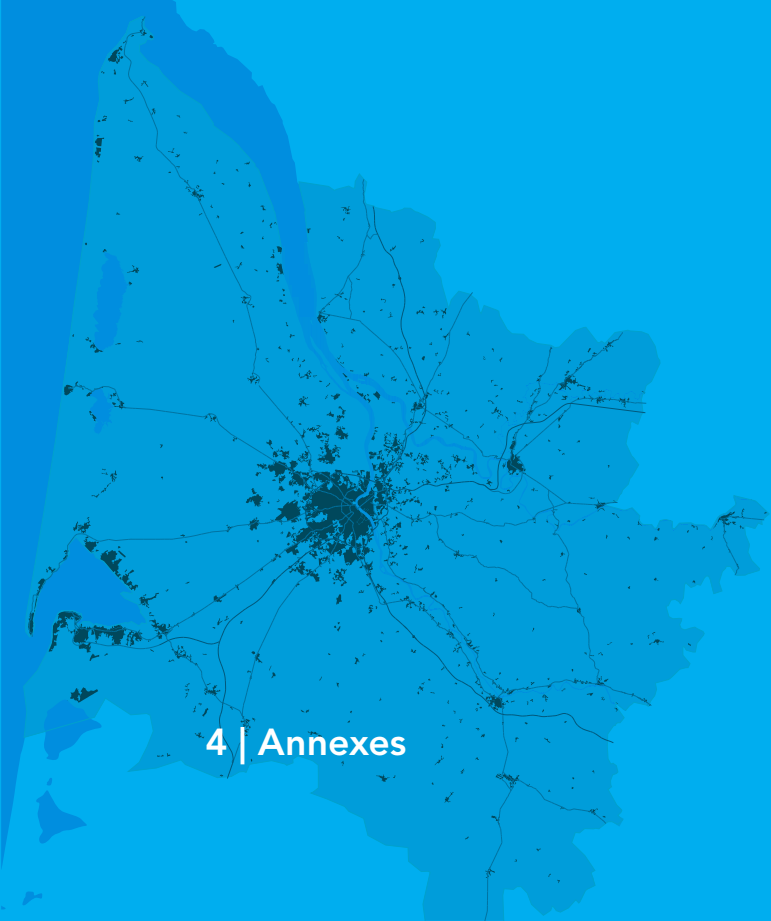
www.cg33.fr

www.gironde.equipement.gouv.fr/direction

www.gironde.pref.gouv.fr

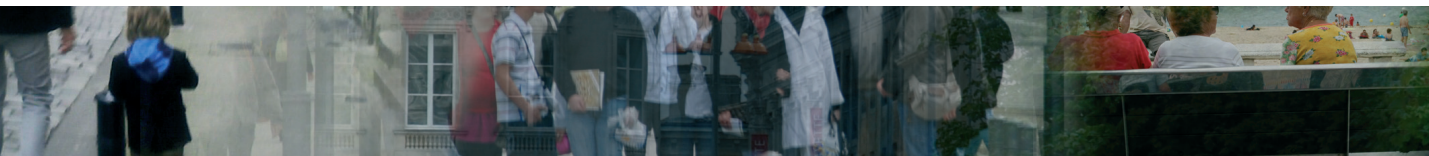
www.logement-ville.gouv.fr

www.legifrance.gouv.fr



4 | Annexes





Annexe 1

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX (243300316)

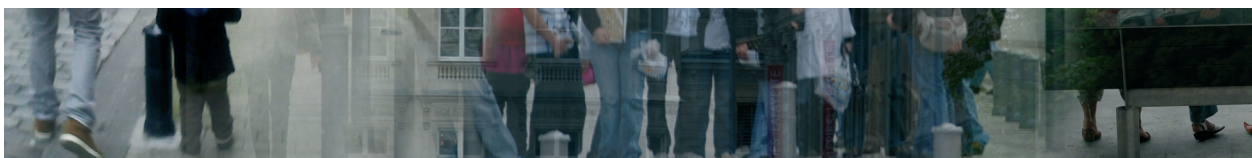
Code	Nom de la commune	Code	Nom de la commune
33003	Ambarès-et-Lagrave	33192	Gradignan
33004	Ambès	33200	Le Haillan
33013	Artigues-près-Bordeaux	33249	Lormont
33032	Bassens	33281	Mérignac
33039	Bègles	33312	Parempuyre
33056	Blanquefort	33318	Pessac
33063	Bordeaux	33376	St-Aubin-de-Médoc
33065	Bouliac	33434	St-Louis-de-Montferrand
33069	Le Bouscat	33449	St-Médard-en-Jalles
33075	Bruges	33487	St-Vincent-de-Paul
33096	Carbon-Blanc	33519	Le Taillan-Médoc
33119	Cenon	33522	Talence
33162	Eysines	33550	Villenave-d'Ornon
33167	Floirac		

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD (243300563)

Code	Nom de la commune	Code	Nom de la commune
33009	Arcachon	33529	La Teste-de-Buch
33199	Gujan-Mestras	33527	Le Teich

COMMUNAUTE DE COMMUNES

Code EPCI	Nom de l'EPCI	Code EPCI	Nom de l'EPCI
200000446	CC du Brannais (C.C.B) 8 communes	243301314	CC du Libournais 6 communes
243300738	CC de la Pointe du Médoc 11 communes	243301322	CC du Sud Libournais 5 communes
243300795	CC de l'Entre Deux Mers Ouest 7 communes	243301330	CC du Canton de Guitres 13 communes
243300811	CC du Canton de Saint Ciers sur Gironde - 11 communes	243301355	CC des Coteaux Bordelais 7 communes
243300829	CC du Pays de Coutras 13 communes	243301371	CC du Pays Foyen 15 communes
243300837	CC du Centre Médoc 8 communes	243301389	CC Médullienne 10 communes
243300894	CC du Canton de Bourg sur Gironde - 15 communes	243301397	CC du Canton de Fronsac 18 communes

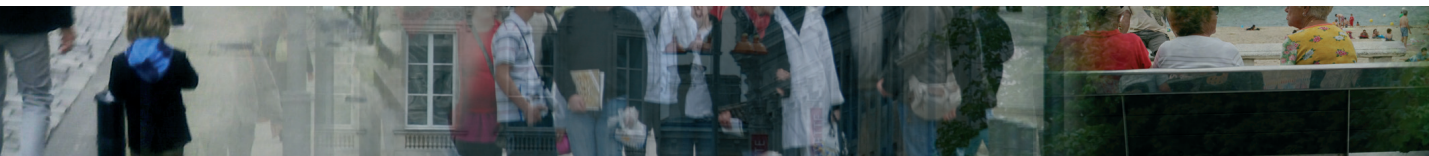


Annexe 1

243301116	CC du Pays de Pellegrue 9 communes	243301405	CC du Val de L'Eyre 5 communes
243301124	CC du Pays de Sauveterre 16 communes	243301413	CC des Lacs Médocains 3 communes
243301140	CC du Canton de Blaye 9 communes	243301421	CC Cœur du Médoc 11 communes
243301165	CC Cestas Canéjan 2 communes	243301439	CC des Portes de l'Entre Deux Mers - 7 communes
243301173	CC du Vallon de l'Artolie 9 communes	243301447	CC Médoc Estuaire 11 communes
243301181	CC du Canton de Saint Savin 16 communes	243301454	CC Castillon Pujols 21 communes
243301215	CC du Créonnais 14 communes	243301462	CC des Coteaux Macariens 14 communes
243301223	CC du Cubzaguais 10 communes	243301470	CC des Coteaux de Garonne 9 communes
243301231	CC de Captieux Grignols 16 communes	243301488	CC du Pays de Langon 14 communes
243301249	CC du secteur de Saint-Loubès 6 communes	243301504	CC du Bassin d'Arcachon Nord Atlantique - 8 communes
243301256	CC de la Juridiction de Saint- Émilien - 8 communes	243301512	CC du Réolais 23 communes
243301264	CC de Montesquieu 13 communes	243301520	CC du Pays d'Auros 13 communes
243301272	CC du Bazadais 13 communes	243301538	CC du Canton de Podensac 13 communes
243301280	CC du Canton de Villandraut 8 communes	243301546	CC du Monségurais 15 communes
243301298	CC du Targonnois 19 communes	243301553	CC du Lussacais 8 communes
243301306	CC du Pays Paroupian 7 communes		

COMMUNES NON RATTACHEES A UN EPCI

Code	Nom	Code	Nom
99992	Martignas & Saint-Jean d'Illac - Graves	99995	6 communes dont les Salles-de- Castillon- Libournais
99993	SIVOM du Blayais- Blayais	33485	Sainte-Terre - Libournais
99994	Saint-Seurin & Saint-Sauveur - Libournais		



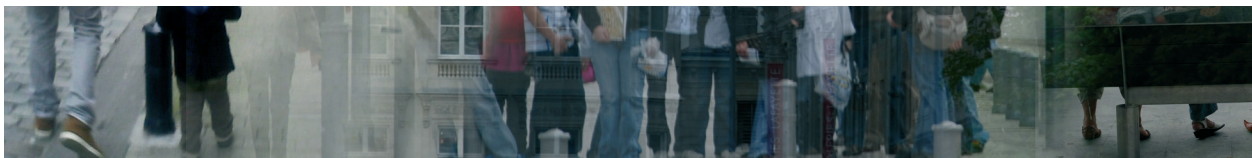
Annexe 2

Informations sur la PAJE

La prestation d'accueil du jeune enfant (PAJE) a été adoptée le 1^{er} janvier 2004. L'augmentation du nombre de bénéficiaires a été progressive, à mesure de l'intégration des anciens régimes spéciaux dans le régime général.

À ce jour, le régime général (CAF) est l'organisme débiteur de la PAJE, y compris pour les agents de :

- La Poste, depuis 2004 ;
- France Telecom, depuis 2005 ;
- EDF/GDF ;
- la Fonction publique d'Etat (Métropole et DOM), depuis 2005 ;
- la Fonction territoriale et hospitalière dans les DOM, depuis 2005 ;
- la RATP ;
- la SNCF (uniquement pour le complément de libre choix du mode de garde).



Annexe 3

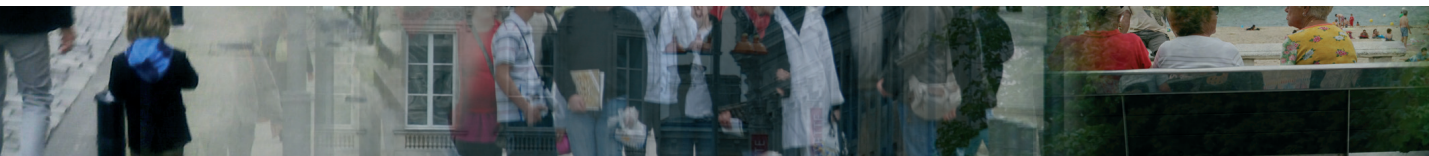
Définition et calcul du RUC selon la CAF

Le niveau de vie d'un ménage est mesuré par le RUC. Il est égal au revenu disponible (revenus déclarés au fisc + prestations sociales) divisé par le nombre d'unité de consommation. Les unités de consommation (UC) ont été calculées selon l'échelle dite de l'OCDE modifiée, qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus, et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans. Il est majoré de 0,2 pour une famille monoparentale. Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage. Le RUC est calculé uniquement pour les allocataires non étudiants, âgés de moins de 65 ans et ayant déclaré leurs revenus à la CAF.

Le niveau de vie médian est celui au-dessus duquel se situe une moitié de la population, l'autre se situant en dessous.

Un individu est considéré comme à bas revenus lorsque son niveau de vie mesuré par le RUC est inférieur au seuil de bas revenus. Ce seuil est calculé par rapport à la médiane de la distribution nationale des niveaux de vie. C'est le seuil à 60 % du niveau de vie médian qui est retenu comme seuil de bas revenus. Pour l'année 2007, il est de 871 €.

Attention, comme en atteste le tableau qui suit, il existe des différences entre le «taux de bas revenus», tel que la CAF l'envisage et le «taux de pauvreté», tel que l'INSEE le définit.

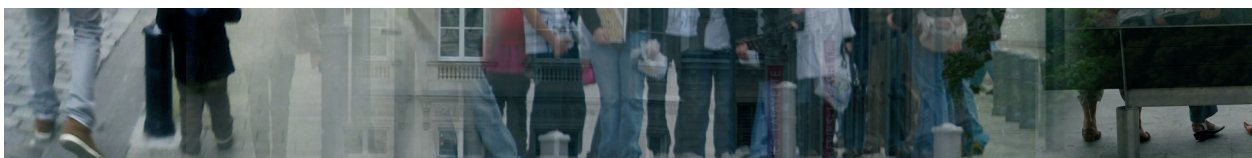


Annexe 3

	Taux de bas revenus	Taux de pauvreté
Champs d'études	Calculé sur la population de moins de 65 ans des foyers allocataires du régime général (étudiants exclus)	Calculé sur la population des ménages hors population des collectivités et sans-abris (étudiants exclus)
Source	Revenus imposables uniquement, impôts non pris en compte, mais prestations sociales exactes Bas revenus	Revenus disponibles localisés (Insee/DGI) qui tiennent compte des impôts et de l'ensemble des prestations sociales (parfois imputées)
Seuil	Égal à 60 % de la médiane dans les deux cas, mais seuils différents pour tenir compte des différences de source et du décalage des ressources dans les fichiers CAF.	
Échelle des unités de consommation	Majoration de 0,2 UC pour les familles monoparentales	Pas de majoration pour les familles monoparentales
Disponibilité Géographique	Disponible à tout niveau géographique.	Disponible au niveau départemental mais pas aux niveaux géographiques plus fins.

Mode de calcul du RUC, du point de vue de la CAF

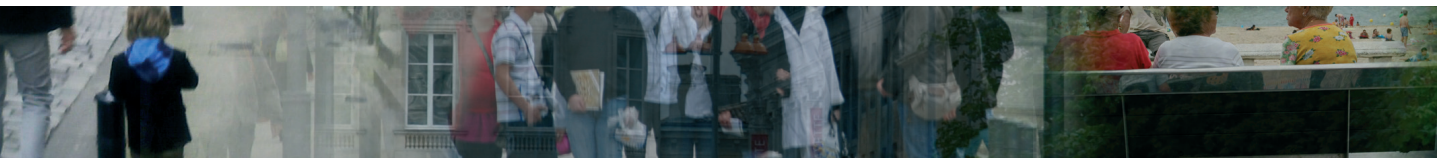
	Calcul du nombre de parts	Ressources prises en compte
QF Fiscal	1 par adulte 0,5 par enfant de rang 1 et 2 1 par enfant à partir du rang 3	Revenu net imposable
RUC	1 pour le 1 ^{er} adulte 0,5 pour le conjoint 0,5 par enfant de 14 ans et plus 0,3 par enfant de moins de 14 ans 0,2 en plus si monoparent	Revenu net imposable + Prestations familiales



Annexe 3

Ressources de familles dont le RUC est au niveau du seuil de bas revenus (seuil à 871 € / UC en 2007)

	Nombre d'UC	Ressources (en euros)
Personne seule	1	871
Couple sans enfant	1,5	1 307
Couple avec 1 enfant de moins de 14 ans	1,8	1 568
Couple avec 1 enfant de plus de 14 ans	2	1 742
Couple avec 2 enfants de moins de 14 ans	2,1	1 829
Couple avec 2 enfants : 1 de plus de 14 ans et 1 de 14 ans	2,3	2 003
Couple avec 2 enfants de plus de 14 ans	2,5	2 178
Couple avec 3 enfants de moins de 14 ans	2,4	2 090
Couple avec 3 enfants : 2 de moins de 14 ans, 1 de plus de 14 ans	2,6	2 265
Couple avec 3 enfants de plus de 14 ans	3	2 613
Monoparent avec 1 enfant de moins de 14 ans	1,5	1 307
Monoparent avec 1 enfants de plus de 14ans	1,7	1 481
Monoparent avec 2 enfants de moins de 14 ans	1,8	1 568
Monoparent avec 2 enfants : 1 de plus de 14 ans et 1 de moins de 14 ans	2	1 742
Monoparent avec 2 enfants de plus de 14 ans	2,2	1 916
Monoparent avec 3 enfants de moins de 14 ans	2,1	1 829
Monoparent avec 3 enfants : 2 de moins de 14 ans, 1 de plus de 14 ans	2,3	2 003
Monoparent avec 3 enfants de plus de 14 ans	2,7	2 352

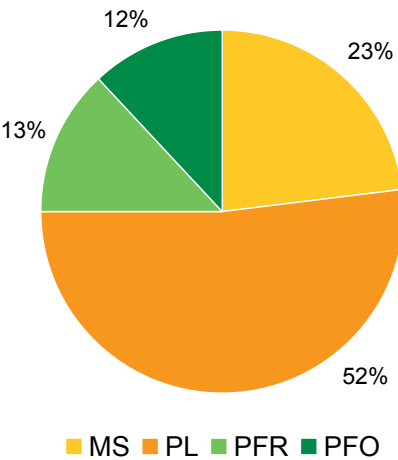


Annexe 4

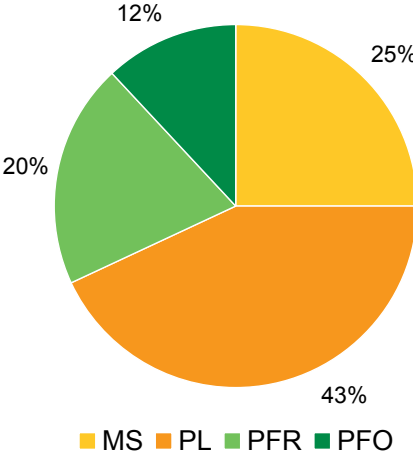
Les caractéristiques des strates d'allocataires au 31 décembre 1998

Strate	Effectifs au 31/12/ 1998	dont nombre de migrations en 1998	dont nombre de mutations en 1998
MS	44 333	544	378
PL	98 895	947	570
PFR	25 786	433	176
PFO	23 329	271	234
Toutes strates confondues	192 343	2 195	1 358

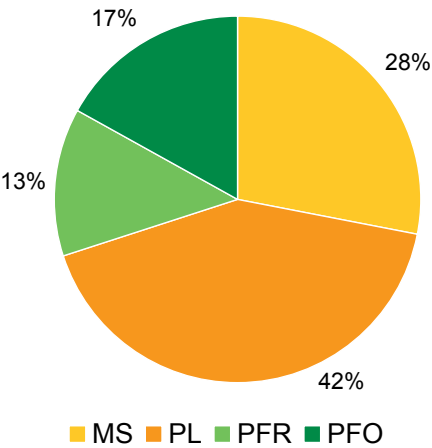
Composition de l'échantillon au 31 / 12 / 1998



Part de chaque strate dans le total des migrations en 1998



Part de chaque strate dans le total des mutations en 1998



Sources CAF 2007

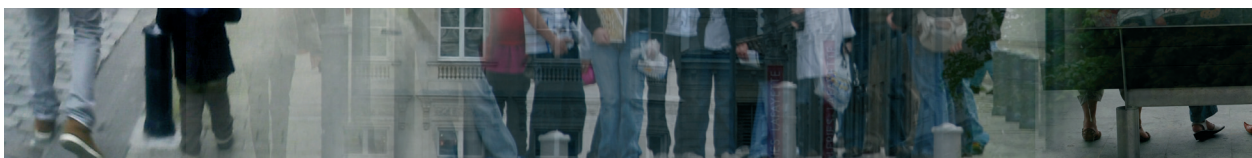


Annexe 4

	Minima Sociaux (MS)				Prestataires Logements hors MS (PL)				Prestations familiales sous condition de ressources hors MS et PL (PFR)			
	Allocataires 31/12/1998	dont mutations en 1998	dont migrations CUB / hors CUB en 1998		Allocataires 31/12/1998	dont mutations en 1998	dont migrations CUB / hors CUB en 1998		Allocataires 31/12/1998	dont mutations en 1998	dont migrations CUB / hors CUB en 1998	
Nombre d'allocataires CAF hors étudiants	44 333	378	544		98 895	570	947		25 786	176	433	
Age moyen des adultes : moins de 30 ans	29 %	49 %	38 %		23 %	65 %	36 %		22 %	41 %	31 %	
Age moyen des adultes : 30 à 40 ans	29 %	29 %	33 %		29 %	20 %	39 %		51 %	44 %	55 %	
Age moyen des adultes : 40 à 60 ans	37 %	21 %	28 %		25 %	10 %	10 %		27 %	15 %	14 %	
Age moyen des adultes : plus de 60 ans	5 %	1 %	1 %		22 %	5 %	14 %		0 %	0 %	0 %	
Allocataires isolés	58 %	65 %	56 %		456 %	55 %	32 %		0 %	2 %	0 %	
Couples sans enfant	9 %	9 %	6 %		9 %	16 %	8 %		4 %	8 %	2 %	
Familles monoparentales	20 %	21 %	21 %		13 %	7 %	13 %		13 %	11 %	12 %	
Couples avec enfants	13 %	4 %	17 %		32 %	21 %	47 %		83 %	80 %	86 %	
Familles allocataires	33 %	26 %	38 %		46 %	28 %	60 %		95 %	90 %	98 %	
Familles avec enfant - 6 ans	18 %	19 %	28 %		24 %	18 %	46 %		62 %	77 %	78 %	
Familles avec aucun enfant - 6 ans	15 %	6 %	10 %		21 %	11 %	14 %		33 %	13 %	20 %	
Bénéficiaires de RMI depuis moins de 3 ans	32 %	52 %	36 %									
Bénéficiaires de RMI depuis plus de 3 ans	23 %	15 %	21 %									
Bénéficiaires d'AAH	38 %	17 %	33 %									
Bénéficiaires d'API	8 %	15 %	10 %									

Annexe 4

	Toutes strates (hors étudiants)				MS + PL			PFR + PFO		
	Allocataires 31/12/1998	dont mutations en 1998	dont migrations CUB / hors CUB en 1998	Allocataires 31/12/1998	Allocataires 31/12/1998	dont mutations en 1998	dont migrations CUB / hors CUB en 1998	Allocataires 31/12/1998	dont mutations en 1998	dont migrations CUB / hors CUB en 1998
Nombre d'allocataires CAF hors étudiants	19 243	1 358	2 195	143 228	948	1 491	49 115	410	704	
Age moyen des adultes : moins de 30 ans	22 %	47 %	33 %	25 %	59 %	37 %	13 %	21 %	25 %	
Age moyen des adultes : 30 à 40 ans	35 %	34 %	44 %	29 %	24 %	37 %	51 %	56 %	60 %	
Age moyen des adultes : 40 à 60 ans	30 %	17 %	16 %	29 %	14 %	17 %	35 %	23 %	15 %	
Age moyen des adultes : plus de 60 ans	13 %	2 %	6 %	17 %	3 %	9 %	0 %	0 %	0 %	
Allocataires isolés	37 %	42 %	28 %	50 %	59 %	41 %	0 %	1 %	0 %	
Couples sans enfant	7 %	10 %	6 %	9 %	14 %	8 %	2 %	3 %	1 %	
Familles monoparentales	14 %	12 %	14 %	15 %	13 %	16 %	10 %	11 %	9 %	
Couples avec enfants	42 %	36 %	53 %	26 %	15 %	36 %	87 %	84 %	89 %	
Familles allocataires	56 %	48 %	67 %	42 %	27 %	52 %	98 %	98 %	99 %	
Familles avec enfant - 6 ans	31 %	33 %	52 %	22 %	18 %	39 %	58 %	68 %	79 %	
Familles avec aucun enfant - 6 ans	25 %	15 %	15 %	20 %	9 %	12 %	40 %	28 %	20 %	

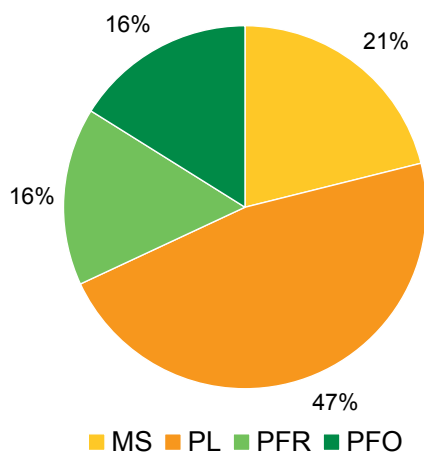


Annexe 5

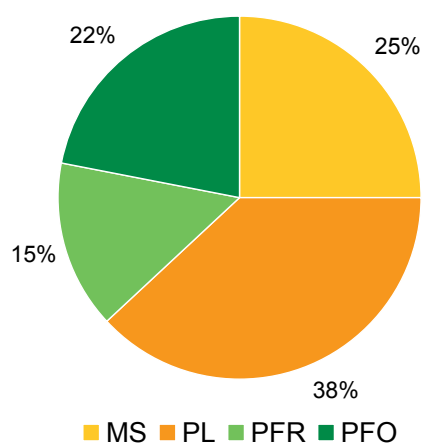
Les caractéristiques des strates d'allocataires au 31 décembre 2002

Strate	Effectifs au 31/12/ 1998	dont nombre de migrations en 1998	dont nombre de mutations en 1998
MS	43960	439	1015
PL	98667	761	1497
PFR	32553	515	598
PFO	34261	334	887
Toutes strates confondues	209441	2049	3997

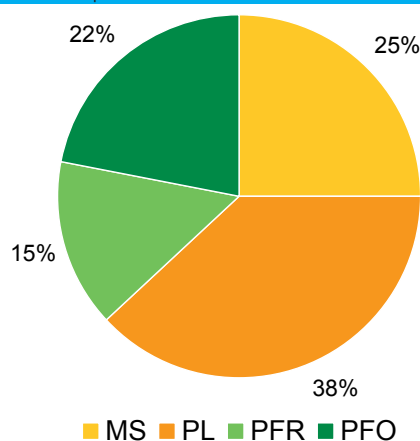
Composition de l'échantillon au 31 / 12 / 1998



Part de chaque strate dans le total des migrations en 2002



Part de chaque strate dans le total des mutations en 2002



Sources CAF 2007

Annexe 5

	Minima Sociaux (MS)			Prestataires Logements hors MS (PL)				Prestations familiales sous condition de ressources hors MS et PL (PFR)			
	Allocataires 31/12/2002	dont mutations en 2002	dont migrations CUB / hors CUB en 2002	Allocataires 31/12/2002	dont mutations en 2002	dont migrations CUB / hors CUB en 2002		Allocataires 31/12/2002	dont mutations en 2002	dont migrations CUB / hors CUB en 2002	
Nombre d'allocataires CAF hors étudiants	43 960	1 015	439	98 667	1 497	761		32 553	598	515	
Nombre de personnes couvertes	80 149	1 776	868	218 286	3 332	2 106		115 104	2 110	1 753	
Nombre de personnes par allocataire	1,8	1,7	2,0	2,2	2,2	2,8		3,5	3,5	3,4	
Age moyen des adultes : moins de 30 ans	25 %	42 %	36 %	22 %	50 %	33 %		18 %	29 %	33 %	
Age moyen des adultes : 30 à 40 ans	29 %	32 %	32 %	28 %	31 %	40 %		48 %	53 %	54 %	
Age moyen des adultes : 40 à 60 ans	42 %	25 %	32 %	27 %	13 %	12 %		34 %	18 %	14 %	
Age moyen des adultes : plus de 60 ans	4 %	1 %	2 %	23 %	6 %	14 %		0 %	0 %	0 %	
Allocataires isolés	58 %	60 %	52 %	49 %	47 %	34 %		0 %	1 %	0 %	
Couples sans enfant	8 %	6 %	7 %	7 %	11 %	5 %		4 %	5 %	3 %	
Familles monoparentales	21 %	26 %	28 %	16 %	15 %	13 %		16 %	15 %	16 %	
Couples avec enfants	12 %	8 %	13 %	28 %	27 %	48 %		80 %	79 %	81 %	
Familles allocataires	34 %	34 %	41 %	44 %	42 %	61 %		95 %	94 %	97 %	
Familles avec enfant - 6 ans	16 %	22 %	26 %	21 %	29 %	46 %		50 %	71 %	75 %	
Familles avec aucun enfant - 6 ans	17 %	12 %	15 %	23 %	13 %	15 %		45 %	22 %	22 %	
Allocataires dans le champ de calcul du RUC	42 591	1 002	432	75 090	1 330	641		32 359	597	513	
Allocataire avec un RUC de 0-40 % de la médiane	40 %	49 %	40 %	17 %	29 %	12 %		8 %	8 %	6 %	
Allocataire avec un RUC de 40-60 % de la médiane	40 %	39 %	38 %	39 %	33 %	34 %		14 %	9 %	12 %	
Allocataires avec un RUC de 60-100 % de la médiane	19 %	11 %	21 %	42 %	35 %	50 %		57 %	49 %	54 %	
Allocataires avec un RUC sup à 100 % de la médiane	1 %	1 %	1 %	2 %	3 %	5 %		21 %	34 %	28 %	
* médiane du RUC des français pour le calcul du taux de bas revenus = 689 euros/UC											
Bénéficiaires de RMI depuis moins de 3 ans	26 %	44 %	25 %								
Bénéficiaires de RMI depuis plus de 3 ans	25 %	21 %	19 %								
Bénéficiaires d'AAH	41 %	20 %	40 %								
Bénéficiaires d'API	8 %	15 %	15 %								

Annexe 5

	Toutes strates (hors étudiants)			MS + PL			PFR + PFO		
	Allocataires 31/12/202	dont mutations en 2002	dont migrations CUB / hors CUB en 1998	Allocataires 31/12/2002	dont mutations en 2002	dont migrations CUB / hors CUB en 2002	Allocataires 31/12/2002	dont mutations en 2002	dont migrations CUB / hors CUB en 2002
Nombre d'allocataires CAF hors étudiants									
Nombre de personnes couvertes	209 441	3 997	2 049	142 627	2 512	1 200	66 814	1 485	849
Nombre de personnes par allocataire	550 159	10 822	6 007	298 435	5 108	2 974	251 724	5 714	3 033
	2,6	2,7	2,9	2,1	2,0	2,5	3,8	3,8	3,6
Age moyen des adultes : moins de 30 ans	19 %	35 %	29 %	23 %	47 %	34 %	10 %	15 %	23 %
Age moyen des adultes : 30 à 40 ans	34 %	41 %	47 %	28 %	31 %	37 %	48 %	57 %	61 %
Age moyen des adultes : 40 à 60 ans	35 %	21 %	18 %	32 %	18 %	20 %	42 %	28 %	16 %
Age moyen des adultes : plus de 60 ans	12 %	3 %	6 %	17 %	4 %	10 %	0 %	0 %	0 %
Allocataires isolés	35 %	33 %	24 %	52 %	52 %	40 %	0 %	0 %	0 %
Couples sans enfant	6 %	6 %	4 %	8 %	9 %	6 %	2 %	2 %	2 %
Familles monoparentales	15 %	16 %	16 %	17 %	19 %	18 %	11 %	11 %	12 %
Couples avec enfants	44 %	44 %	56 %	23 %	20 %	36 %	87 %	86 %	86 %
Familles allocataires	59 %	61 %	72 %	41 %	39 %	54 %	98 %	98 %	98 %
Familles avec enfant - 6 ans	28 %	40 %	53 %	19 %	26 %	38 %	48 %	63 %	74 %
Familles avec aucun enfant - 6 ans	30 %	21 %	19 %	21 %	13 %	15 %	50 %	34 %	24 %
Allocataires dans le champ de calcul du RUC	177 350	3 644	1 856	117 681	2 332	1 073	59 669	1 312	783
Allocataire avec un RUC de 0-40 % de la médiane	18 %	26 %	15 %	25 %	38 %	23 %	4 %	5 %	5 %
Allocataire avec un RUC de 40-60 % de la médiane	29 %	25 %	24 %	40 %	35 %	36 %	8 %	6 %	8 %
Allocataires avec un RUC de 60-100 % de la médiane	37 %	28 %	41 %	34 %	25 %	38 %	42 %	34 %	45 %
Allocataires avec un RUC sup à 100 % de la médiane	16 %	21 %	20 %	1 %	2 %	3 %	45 %	55 %	43 %

Annexe 6

Annexe. Les caractéristiques des strates d'allocataires au 31 décembre 2007

	Minima Sociaux (MS)			Prestataires Logements hors MS (PL)				Prestations familiales sous condition de ressources hors MS et PL (PFR)			
	Allocataires 31/12/2007	dont mutations en 2007	dont migrations CUB / hors CUB en 2007	Allocataires 31/12/2007	dont mutations en 2007	dont migrations CUB / hors CUB en 2007	Allocataires 31/12/2007	dont mutations en 2007	dont migrations CUB / hors CUB en 2007	Allocataires 31/12/2007	dont mutations en 2007
Nombre d'allocataires CAF hors étudiants	45 504	1 075	648	89 683	1 529	778	44 990	1 115	839	164 499	3 022
Nombre de personnes couvertes	81 118	1 983	1 155	190 174	3 401	2 144	164 499	4 220	3 022	3,7	3,6
Nombre de personnes par allocataire	1,8	1,8	1,8	2,1	2,2	2,8	3,7	3,8	3,6		
Age moyen des adultes : moins de 30 ans	23 %	36 %	30 %	24 %	52 %	31 %	16 %	21 %	23 %		
Age moyen des adultes : 30 à 40 ans	27 %	34 %	29 %	24 %	27 %	36 %	52 %	62 %	61 %		
Age moyen des adultes : 40 à 60 ans	46 %	29 %	39 %	28 %	17 %	19 %	33 %	17 %	15 %		
Age moyen des adultes : plus de 60 ans	4 %	2 %	2 %	24 %	6 %	14 %	0 %	0 %	0 %		
Allocataires isolés	59 %	56 %	57 %	51 %	46 %	31 %	0 %	0 %	0 %		
Couples sans enfant	8 %	6 %	7 %	7 %	12 %	6 %	1 %	1 %	0 %		
Familles monoparentales	21 %	27 %	25 %	20 %	16 %	22 %	15 %	10 %	14 %		
Couples avec enfants	12 %	11 %	11 %	23 %	26 %	41 %	84 %	89 %	86 %		
Familles allocataires	32 %	38 %	36 %	43 %	43 %	63 %	99 %	99 %	99 %		
Familles avec enfant - 6 ans	16 %	22 %	23 %	20 %	28 %	44 %	62 %	80 %	79 %		
Familles avec aucun enfant - 6 ans	17 %	16 %	13 %	23 %	14 %	19 %	37 %	19 %	20 %		
Allocataires dans le champ de calcul du RUC	43 902	1 061	632	71 133	1 434	681	44 556	1 102	828		
Allocataire avec un RUC de 0-40 % de la médiane	35 %	50 %	39 %	17 %	28 %	14 %	4 %	5 %	4 %		
Allocataire avec un RUC de 40-60 % de la médiane	43 %	35 %	38 %	34 %	30 %	30 %	8 %	5 %	8 %		
Allocataires avec un RUC de 60-100 % de la médiane	21 %	14 %	22 %	46 %	37 %	50 %	46 %	32 %	38 %		
Allocataires avec un RUC sup à 100 % de la médiane	1 %	1 %	1 %	3 %	4 %	6 %	41 %	58 %	49 %		
* médiane du RUC des français pour le calcul du taux de bas revenus = 689 euros/UC											
Bénéficiaires de RMI depuis moins de 3 ans	27 %	46 %	27 %								
Bénéficiaires de RMI depuis plus de 3 ans	24 %	20 %	21 %								
Bénéficiaires d'AAH	42 %	20 %	40 %								
Bénéficiaires d'API	8 %	13 %	14 %								

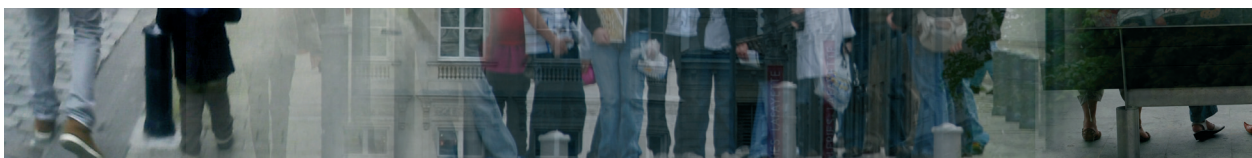
Annexe 6

	Toutes strates (hors étudiants)				MS + PL			PFR + PFO		
	Allocataires 31/12/207	dont mutations en 2007	dont migrations CUB / hors CUB en 2007	Allocataires 31/12/2007	dont mutations en 2007	dont migrations CUB / hors CUB en 2007	Allocataires 31/12/2007	dont mutations en 2007	dont migrations CUB / hors CUB en 2007	
Nombre d'allocataires CAF hors étudiants										
Nombre de personnes couvertes	220 058	4 659	2 588	135 187	2 604	1 426	84 871	2 055	1 162	
Nombre de personnes par allocataire	594 520	13 342	7 553	271 292	5 384	3 299	323 228	7 958	4 254	
	2,7	2,9	2,9	2,0	2,1	2,3	3,8	3,9	3,7	
Age moyen des adultes : moins de 30 ans	18 %	31 %	25 %	23 %	45 %	31 %	8 %	13 %	18 %	
Age moyen des adultes : 30 à 40 ans	33 %	42 %	46 %	25 %	30 %	33 %	44 %	59 %	61 %	
Age moyen des adultes : 40 à 60 ans	39 %	24 %	24 %	34 %	20 %	28 %	47 %	28 %	20 %	
Age moyen des adultes : plus de 60 ans	11 %	2 %	5 %	17 %	4 %	9 %	0 %	0 %	0 %	
Allocataires isolés	33 %	28 %	24 %	54 %	50 %	43 %	0 %	0 %	0 %	
Couples sans enfant	5 %	5 %	4 %	7 %	9 %	6 %	0 %	0 %	0 %	
Familles monoparentales	17 %	16 %	18 %	20 %	21 %	23 %	12 %	10 %	12 %	
Couples avec enfants	46 %	51 %	55 %	19 %	20 %	28 %	88 %	89 %	87 %	
Familles allocataires	62 %	67 %	73 %	39 %	41 %	51 %	99 %	100 %	100 %	
Familles avec enfant - 6 ans	30 %	44 %	51 %	18 %	26 %	34 %	48 %	66 %	72 %	
Familles avec aucun enfant - 6 ans	33 %	23 %	21 %	21 %	15 %	17 %	52 %	33 %	27 %	
Allocataires dans le champ de calcul du RUC	175 637	4 245	2 337	115 035	2 495	1 313	60 602	1 750	1 024	
Allocataire avec un RUC de 0-40 % de la médiane	17 %	24 %	16 %	24 %	38 %	26 %	4 %	4 %	4 %	
Allocataire avec un RUC de 40-60 % de la médiane	27 %	21 %	22 %	37 %	32 %	34 %	6 %	4 %	7 %	
Allocataires avec un RUC de 60-100 % de la médiane	38 %	27 %	36 %	37 %	27 %	37 %	40 %	27 %	34 %	
Allocataires avec un RUC sup à 100 % de la médiane	19 %	29 %	26 %	2 %	3 %	4 %	50 %	65 %	55 %	

Annexe 7

Le parc locatif social et très social : les chiffres en Gironde

	Parc locatif conventionné 2008	Parc locatif public 2008	Parc conventionné privé 2008	Nombre de logements sociaux produits par an 2000-2008	Nombre de logements manquants selon l'inventaire SRU 2007
C.C. de l'Estuaire	342	273	62	18	
C.C. du canton de Blaye	447	406	33	13	
C.C. du canton de Bourg-sur-Gironde	188	96	64	3	
C.C. du canton de Saint-Savin	310	226	76	10	
C.C. du Cubzaguais	572	527	31	20	
Communes hors C.C.	13	7	6	1	
Pays de la Haute-Gironde	1 872	1 535	272	65	
C.C. de Cestas-Canéjan	870	848	0	33	841
C.C. de Montesquieu	712	684	22	22	523
C.C. du pays Paroupian	205	152	37	7	
Communes hors C.C.	448	448	0	27	312
Pays des Graves et des Landes de Cernès	2 235	2 132	59	89	
C.C. de Captieux-Grignols	210	112	44	8	
C.C. du Bazadais	307	202	48	10	
C.C. du canton de Villandraut	107	64	17	3	
Pays des Landes de Gascogne (Gironde)	624	378	109	21	
C.C. des Coteaux Macariens	244	114	105	10	
C.C. du canton de Podensac	287	234	28	12	
C.C. du pays d'Auros	92	12	48	4	
C.C. du pays de Langon	816	721	68	17	
Pays des Rives de Garonne	1 439	1 081	249	43	
C. d'agglomération du bassin d'Arcachon-Sud	2 546	2 348	54	76	3 646
C.C. du Bassin d'Arcachon-Nord	1 252	1 179	56	40	
C.C. du Val de L'Eyre	467	435	19	13	
Pays du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre	4 265	3 962	129	129	
C.C. des Coteaux Bordelais	433	413	14	24	138
C.C. des Coteaux de Garonne	352	298	42	13	
C.C. des portes de l'Entre-deux-Mers	253	238	8	13	
C.C. du canton de Targon	45	26	15	2	
C.C. du Créonnais	329	310	13	16	
C.C. du secteur de St-Loubès	393	386	6	21	1 001
C.C. Vallon de l'Artolie	89	55	28	3	
Pays du Coeur Entre-deux-Mers	1 894	1 726	126	91	
C.C. de Monséguir	99	38	39	6	
C.C. du pays de Pellegrue	117	25	47	4	
C.C. du pays de Sauveterre-de-Guyenne	201	158	17	10	
C.C. du Réolais	571	350	183	19	
Pays du Haut Entre-deux-Mers	988	571	286	40	
C.C. du Brannais	157	58	12	11	
C.C. du canton de Guitres	330	232	52	11	
C.C. de Castillon-Pujols	487	353	92	7	
C.C. de la juridiction de St-Emilion	181	159	16	1	
C.C. de l'Entre-deux-Mers-Ouest	37	21	4	1	
C.C. du canton de Fronsac	143	127	9	2	
C.C. du Libourmais	2 095	1 987	49	42	
C.C. du Lussacais	125	102	16	2	
C.C. du pays de Coutras	755	673	75	20	
C.C. du pays Foyen	700	595	86	19	113
C.C. du Sud Libourmais	164	134	18	9	268
Communes hors C.C.	362	333	22	8	
Pays du Libourmais	5 536	4 774	451	131	
C.C. de la Pointe du Médoc	216	182	24	7	
C.C. des Lacs Médocains	258	250	8	10	
C.C. du centre Médoc	489	439	40	8	
C.C. du Coeur du Médoc	360	317	38	8	
C.C. Médoc-Estuaire	151	108	24	6	377
C.C. Médullienne	198	164	28	7	
Pays Médoc	1 672	1 460	162	47	
CUB - secteur Nord-Ouest	5 021	4 717	269	74	346
CUB - secteur Ouest	4 468	4 414	6	114	1 809
CUB - secteur Sud-Ouest	18 387	15 162	1 717	315	
CUB - secteur Sud	6 467	6 237	79	84	1 141
CUB - rive droite	13 699	13 651	35	172	207
CUB - presqu'île	2 678	2 668	9	53	327
CUB - ville de Bordeaux	20 166	16 668	2 582	367	6 811
Communauté Urbaine de Bordeaux	70 886	63 517	4 697	1 179	10 643
TOTAL GIRONDE	91 411	81 136	6 540	1 836	17 862
Source	DDE - ECOLO -	DDE - ECOLO -	DDE - ECOLO -	DDE - ECOLO -	DDE



Annexe 8

Le parc privé potentiellement indigne : les chiffres en Gironde

	Parc privé potentiellement indigne 2005	% de PPPI dans le parc privé	Population du PPPI	Part des propriétaires occupants dans le PPPI
C.C. de l'Estuaire	1 256	26.8%	2 605	54.0%
C.C. du canton de Blaye	703	19.6%	1 433	40.1%
C.C. du canton de Bourg-sur-Gironde	835	16.1%	1 905	50.8%
C.C. du canton de Saint-Savin	1 508	21.4%	3 542	55.2%
C.C. du Cubzaguais	793	11.7%	1 850	50.7%
Communes hors C.C.	345	17.9%	800	52.2%
Pays de la Haute-Gironde	5 440	18.6%	12 135	51.7%
C.C. de Cestas-Canéjan	276	3.5%	553	42.0%
C.C. de Montesquieu	604	5.0%	1 284	47.2%
C.C. du pays Paroupian	253	15.6%	582	43.9%
Communes hors C.C.	87	2.2%	205	43.7%
Pays des Graves et des Landes de Cernès	1 220	4.8%	2 624	45.1%
C.C. de Captieux-Grignols	465	22.5%	1 016	37.2%
C.C. du Bazadais	580	16.1%	1 255	33.1%
C.C. du canton de Villandraut	305	16.6%	647	43.9%
Pays des Landes de Gascogne (Gironde)	1 350	18.0%	2 918	37.0%
C.C. des Coteaux Macariens	443	13.3%	1 090	42.4%
C.C. du canton de Podensac	1 200	17.6%	2 677	51.7%
C.C. du pays d'Auros	275	15.8%	654	44.0%
C.C. du pays de Langon	812	12.0%	1 724	29.3%
Pays des Rives de Garonne	2 730	14.6%	6 145	42.7%
C. d'agglomération du bassin d'Arcachon-Sud	1 873	7.1%	3 536	42.8%
C.C. du Bassin d'Arcachon-Nord	1 433	6.6%	2 944	45.4%
C.C. du Val de L'Eyre	436	8.2%	989	37.6%
Pays du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre	3 742	7.0%	7 469	43.2%
C.C. des Coteaux Bordelais	366	6.5%	780	49.2%
C.C. des Coteaux de Garonne	473	18.8%	960	30.2%
C.C. des portes de l'Entre-deux-Mers	442	8.9%	971	51.4%
C.C. du canton de Targon	311	12.8%	912	37.9%
C.C. du Créonnais	376	7.8%	870	38.8%
C.C. du secteur de St-Loubès	721	8.6%	1 741	41.7%
C.C. Vallon de l'Artolie	508	15.7%	1 169	42.1%
Pays du Cœur Entre-deux-Mers	3 197	10.0%	7 403	41.6%
C.C. de Monségur	293	17.2%	757	44.0%
C.C. du pays de Pellegrue	189	18.5%	492	45.5%
C.C. du pays de Sauveterre-de-Guyenne	365	16.5%	892	36.7%
C.C. du Réolais	855	17.2%	1 950	36.6%
Pays du Haut Entre-deux-Mers	1 702	17.2%	4 091	38.9%
C.C. du Brannais	163	11.5%	376	39.3%
C.C. du canton de Guîtres	784	14.9%	1 789	54.7%
C.C. de Castillon-Pujols	1 045	19.8%	2 260	44.4%
C.C. de la juridiction de St-Emilion	263	11.7%	640	33.8%
C.C. de l'Entre-deux-Mers-Ouest	145	10.3%	408	45.5%
C.C. du canton de Fronsac	518	9.9%	1 200	47.3%
C.C. du Libourmais	1 169	11.0%	2 260	26.9%
C.C. du Lussacais	299	12.7%	708	37.1%
C.C. du pays de Coutras	1 215	16.9%	2 824	49.8%
C.C. du pays Foyen	817	17.8%	1 789	43.3%
C.C. du Sud Libourmais	600	14.0%	1 427	55.2%
Communes hors C.C.	385	16.4%	931	43.9%
Pays du Libourmais	7 403	14.2%	16 612	43.8%
C.C. de la Pointe du Médoc	1 014	17.2%	2 038	58.4%
C.C. des Lacs Médocains	374	9.7%	719	44.1%
C.C. du centre Médoc	933	15.5%	1 986	52.9%
C.C. du Cœur du Médoc	723	15.9%	1 567	54.9%
C.C. Médoc-Estuaire	624	7.4%	1 496	50.8%
C.C. Médullienne	559	9.7%	1 242	41.1%
Pays Médoc	4 227	12.3%	9 048	52.2%
CUB - secteur Nord-Ouest	1 142	5.7%	2 399	43.4%
CUB - secteur Ouest	1 177	5.2%	2 666	43.8%
CUB - secteur Sud-Ouest	3 319	5.5%	6 803	38.3%
CUB - secteur Sud	1 566	6.0%	3 229	45.4%
CUB - rive droite	1 378	8.8%	3 304	50.3%
CUB - presqu'île	748	7.5%	1 912	45.3%
CUB - ville de Bordeaux	12 481	11.1%	20 761	13.6%
Communauté Urbaine de Bordeaux	21 811	8.2%	41 074	26.3%
TOTAL GIRONDE	52 822	10.0%	109 519	37.5%

Source

FILOCOM

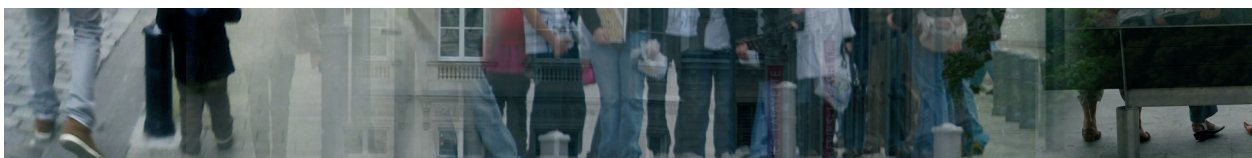
Annexe 9

La vacance dans le parc de logement : les chiffres en Gironde

	Nombre de logements vacants 2005	Évolution 2001-2005 du nombre de logements vacants	Part des logements vacants en 2005	Part des logements vacants depuis moins de 1 an 2005	Part des logements vacants de plus de 2 ans 2005
C.C. de l'Estuaire	578	-15%	11%	38%	49%
C.C. du canton de Blaye	579	-11%	13%	40%	47%
C.C. du canton de Bourg-sur-Gironde	540	-11%	10%	36%	51%
C.C. du canton de Saint-Savin	612	-10%	8%	41%	45%
C.C. du Cubzaguais	524	-17%	7%	56%	32%
Communes hors C.C.	176	-22%	9%	S	S
Pays de la Haute-Gironde	3 009	-14%	9%	S	S
C.C. de Cestas-Canéjan	230	28%	3%	59%	27%
C.C. de Montesquieu	576	-7%	4%	42%	41%
C.C. du pays Paroupian	225	-29%	11%	24%	64%
Communes hors C.C.	132	45%	3%	S	S
Pays des Graves et des Landes de Cernès	1 163	-4%	4%	S	S
C.C. de Captieux-Grignols	302	-16%	12%	29%	52%
C.C. du Bazadais	500	-8%	12%	36%	50%
C.C. du canton de Villandraut	230	-14%	10%	40%	46%
Pays des Landes de Gascogne (Gironde)	1 032	-12%	12%	35%	50%
C.C. des Coteaux Macariens	392	-16%	11%	29%	57%
C.C. du canton de Podensac	711	-17%	10%	30%	58%
C.C. du pays d'Auros	175	-24%	9%	19%	71%
C.C. du pays de Langon	684	3%	9%	37%	47%
Pays des Rives de Garonne	1 962	-12%	10%	31%	55%
C. d'agglomération du bassin d'Arcachon-Sud	2 195	-5%	5%	53%	31%
C.C. du Bassin d'Arcachon-Nord	1 624	20%	5%	46%	35%
C.C. du Val de L'Eyre	458	7%	8%	37%	45%
Pays du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre	4 277	4%	5%	49%	34%
C.C. des Coteaux Bordelais	251	-21%	4%	44%	43%
C.C. des Coteaux de Garonne	421	0%	15%	26%	59%
C.C. des portes de l'Entre-deux-Mers	543	61%	10%	54%	29%
C.C. du canton de Targon	408	11%	16%	21%	67%
C.C. du Créonnais	516	14%	10%	34%	46%
C.C. du secteur de St-Loubès	346	-14%	4%	53%	31%
C.C. Vallon de l'Artolie	386	-14%	11%	28%	56%
Pays du Cœur Entre-deux-Mers	2 871	4%	8%	37%	47%
C.C. de Monségur	359	16%	19%	20%	68%
C.C. du pays de Pellegrue	316	1%	27%	16%	73%
C.C. du pays de Sauveterre-de-Guyenne	452	2%	19%	19%	67%
C.C. du Réolais	806	-3%	15%	28%	58%
Pays du Haut Entre-deux-Mers	1 933	2%	17%	23%	64%
C.C. du Brannais	180	1%	S	S	S
C.C. du canton de Guîtres	515	-1%	9%	43%	47%
C.C. de Castillon-Pujols	1 203	7%	20%	33%	56%
C.C. de la juridiction de St-Emilion	711	-6%	28%	19%	71%
C.C. de l'Entre-deux-Mers-Ouest	136	-14%	9%	18%	72%
C.C. du canton de Fronsac	601	16%	11%	47%	42%
C.C. du Libournais	1 601	-4%	12%	42%	40%
C.C. du Lussacais	504	-18%	19%	24%	64%
C.C. du pays de Coutras	879	-7%	11%	33%	54%
C.C. du pays Foyen	1 110	1%	17%	25%	59%
C.C. du Sud Libourmais	308	-3%	7%	43%	43%
Communes hors C.C.	S	S	S	S	S
Pays du Libourmais	S	S	S	S	S
C.C. de la Pointe du Médoc	1 444	-11%	11%	28%	59%
C.C. des Lacs Médocains	617	-28%	5%	41%	52%
C.C. du centre Médoc	1 115	-17%	16%	37%	55%
C.C. du Cœur du Médoc	731	-19%	13%	33%	57%
C.C. Médoc-Estuaire	487	-23%	6%	30%	58%
C.C. Médullienne	363	-13%	5%	33%	52%
Pays Médoc	4 757	-17%	9%	33%	56%
CUB - secteur Nord-Ouest	1 224	3%	5%	60%	S
CUB - secteur Ouest	722	-9%	3%	60%	S
CUB - secteur Sud-Ouest	3 580	-27%	5%	66%	20%
CUB - secteur Sud	1 388	-10%	4%	55%	29%
CUB - rive droite	1 652	-11%	6%	53%	27%
CUB - presqu'île	623	-16%	S	S	S
CUB - ville de Bordeaux	16 177	-27%	12%	53%	29%
Communauté Urbaine de Bordeaux	25 366	-24%	8%	55%	28%
TOTAL GIRONDE	54 422	-14%	8%	45%	40%

Source

FILOCOM



Annexe 10

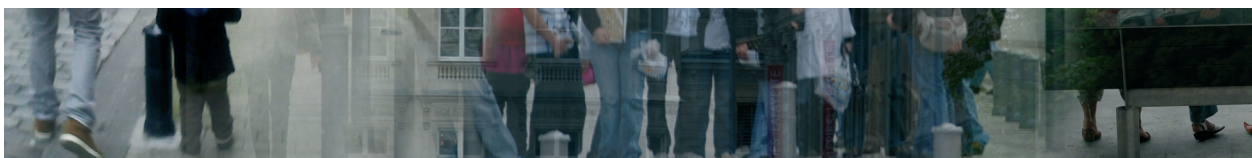
Les PTZ attribués en Gironde

	Part de logements individuels 1999	Part d'individuel dans construction neuve 1999-2007	Nombre de PTZ par an en 2005-2006	Evolution du nombre de PTZ entre 2000 et 2006	Part des PTZ dans l'ancien en 2005-2006
C.C. de l'Estuaire	82%	94%	47	132%	46%
C.C. du canton de Blaye	74%	65%	35	273%	64%
C.C. du canton de Bourg-sur-Gironde	83%	99%	46	111%	52%
C.C. du canton de Saint-Savin	86%	82%	147	192%	29%
C.C. du Cubzaguais	86%	70%	100	12%	37%
Communes hors C.C.	87%	69%	19	133%	39%
Pays de la Haute-Gironde	83%	77%	394	103%	39%
C.C. de Cestas-Canéjan	91%	81%	23	-19%	67%
C.C. de Montesquieu	89%	89%	101	-17%	43%
C.C. du pays Paroupian	73%	96%	26	9%	33%
Communes hors C.C.	95%	71%	26	0%	37%
Pays des Graves et des Landes de Cernès	89%	83%	175	-12%	44%
C.C. de Captieux-Grignols	79%	99%	19	29%	41%
C.C. du Bazadais	74%	97%	30	-6%	30%
C.C. du canton de Villandraut	75%	99%	25	150%	37%
Pays des Landes de Gascogne (Gironde)	76%	98%	73	30%	35%
C.C. des Coteaux Macariens	80%	69%	38	231%	54%
C.C. du canton de Podensac	84%	95%	99	72%	40%
C.C. du pays d'Auros	81%	98%	32	300%	30%
C.C. du pays de Langon	74%	65%	88	36%	46%
Pays des Rives de Garonne	79%	76%	256	80%	43%
C. d'agglomération du bassin d'Arcachon-Sud	47%	53%	103	1%	62%
C.C. du Bassin d'Arcachon-Nord	53%	78%	161	-30%	33%
C.C. du Val de L'Eyre	83%	73%	67	-31%	47%
Pays du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre	52%	67%	330	-23%	45%
C.C. des Coteaux Bordelais	92%	81%	43	83%	36%
C.C. des Coteaux de Garonne	73%	87%	32	218%	44%
C.C. des portes de l'Entre-deux-Mers	88%	85%	45	17%	58%
C.C. du canton de Targon	84%	99%	39	33%	38%
C.C. du Créonnais	87%	85%	62	38%	35%
C.C. du secteur de St-Loubès	89%	94%	57	44%	54%
C.C. Vallon de l'Artolie	84%	74%	50	167%	65%
Pays du Coeur Entre-deux-Mers	87%	86%	326	63%	47%
C.C. de Monségur	77%	96%	17	78%	30%
C.C. du pays de Pellegrue	76%	100%	7	75%	31%
C.C. du pays de Sauveterre-de-Guyenne	81%	98%	21	21%	29%
C.C. du Réolais	75%	78%	45	58%	45%
Pays du Haut Entre-deux-Mers	77%	85%	88	53%	38%
C.C. du Brannais	80%	100%	30	44%	35%
C.C. du canton de Guîtres	84%	92%	97	167%	30%
C.C. de Castillon-Pujols	77%	74%	48	100%	46%
C.C. de la juridiction de St-Emilion	80%	100%	15	167%	80%
C.C. de l'Entre-deux-Mers-Ouest	84%	64%	24	108%	23%
C.C. du canton de Fronsac	89%	84%	76	54%	53%
C.C. du Libournais	58%	42%	67	235%	71%
C.C. du Lussacais	81%	97%	13	0%	60%
C.C. du pays de Coutras	81%	78%	92	92%	43%
C.C. du pays Foyen	70%	69%	41	95%	41%
C.C. du Sud Libournais	86%	93%	54	49%	38%
Communes hors C.C.	82%	94%	32	300%	45%
Pays du Libournais	76%	74%	587	104%	45%
C.C. de la Pointe du Médoc	36%	76%	49	29%	31%
C.C. des Lacs Médocains	21%	89%	57	76%	35%
C.C. du centre Médoc	74%	76%	70	176%	53%
C.C. du Coeur du Médoc	72%	87%	41	26%	41%
C.C. Médoc-Estuaire	88%	91%	117	27%	45%
C.C. Médullienne	73%	93%	101	-32%	26%
Pays Médoc	53%	85%	434	19%	39%
CUB - secteur Nord-Ouest	57%	43%	153	98%	64%
CUB - secteur Ouest	81%	66%	152	74%	62%
CUB - secteur Sud-Ouest	42%	37%	411	224%	86%
CUB - secteur Sud	58%	44%	174	131%	90%
CUB - rive droite	41%	45%	159	198%	83%
CUB - presqu'île	75%	65%	107	97%	68%
CUB - ville de Bordeaux	23%	8%	524	402%	94%
Communauté Urbaine de Bordeaux	41%	36%	1678	194%	83%
TOTAL GIRONDE	55%	61%	4339	76%	58%
Source	INSEE - RGP	DRE - DOC	DRE	DRE	DRE

Annexe 11

Les caractéristiques socioéconomiques des ménages girondins

	Revenu médian des ménages 2001	Revenu médian des ménages 2005	Part des ménages non imposables 2005	Nombre de bénéficiaires du RMI déc. 2008	Part des allocataires du RMI dans la population
C.C. de l'Estuaire		12 984	64%	215	1.9%
C.C. du canton de Blaye	13 163	14 832	58%	229	2.4%
C.C. du canton de Bourg-sur-Gironde	12 562	14 482	57%	186	1.5%
C.C. du canton de Saint-Savin	11 547	13 591	62%	340	1.8%
C.C. du Cubzaguais	13 856	15 709	53%	264	1.4%
Communes hors C.C.			55%	53	1.1%
Pays de la Haute-Gironde			58%	1 287	1.7%
C.C. de Cestas-Canéjan	19 119	21 503	31%	130	0.6%
C.C. de Montesquieu	16 777	19 046	40%	255	0.7%
C.C. du pays Paroupian	12 427	14 593	59%	66	1.6%
Communes hors C.C.			30%	48	0.4%
Pays des Graves et des Landes de Cernès			37%	499	0.7%
C.C. de Captieux-Grignols	11 638	13 439	63%	80	1.6%
C.C. du Bazadais	13 400	14 991	54%	149	1.6%
C.C. du canton de Villandraut	13 029	15 129	56%	79	1.9%
Pays des Landes de Gascogne (Gironde)			57%	307	1.7%
C.C. des Coteaux Macariens		14 846	56%	155	1.8%
C.C. du canton de Podensac		15 773	54%	249	1.4%
C.C. du pays d'Auros		13 796	59%	41	0.9%
C.C. du pays de Langon		15 491	53%	481	2.7%
Pays des Rives de Garonne			54%	926	1.9%
C. d'agglomération du bassin d'Arcachon-Sud	15 749	17 682	44%	888	1.5%
C.C. du Bassin d'Arcachon-Nord		17 642	45%	589	1.1%
C.C. du Val de L'Eyre		16 607	50%	117	0.8%
Pays du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre			45%	1 594	1.3%
C.C. des Coteaux Bordelais		20 122	36%	103	0.6%
C.C. des Coteaux de Garonne		14 567	59%	117	1.8%
C.C. des portes de l'Entre-deux-Mers		19 531	40%	110	0.8%
C.C. du canton de Targon	12 666	14 312	57%	65	1.0%
C.C. du Créonnais	14 721	17 114	47%	121	0.9%
C.C. du secteur de St-Loubès	16 492	18 366	41%	274	1.2%
C.C. Vallon de l'Artolie	13 441	15 791	53%	127	1.5%
Pays du Coeur Entre-deux-Mers			45%	917	1.0%
C.C. de Monséguir		13 295	63%	55	1.2%
C.C. du pays de Pellegrue	11 301	12 479	64%	48	1.9%
C.C. du pays de Sauveterre-de-Guyenne	12 406	13 359	62%	68	1.2%
C.C. du Réolais		13 555	61%	291	2.3%
Pays du Haut Entre-deux-Mers			62%	462	1.8%
C.C. du Brannais			52%	32	0.9%
C.C. du canton de Guîtres	12 933	14 742	58%	279	1.9%
C.C. de Castillon-Pujols		13 211	61%	250	1.9%
C.C. de la juridiction de St-Emilion	14 947	16 176	46%	38	0.7%
C.C. de l'Entre-deux-Mers-Ouest	13 881	15 609	52%	35	0.9%
C.C. du canton de Fronsac		16 170	50%	123	0.8%
C.C. du Libourmais	14 280	15 629	53%	653	2.4%
C.C. du Lussacais		14 641	52%	62	1.0%
C.C. du pays de Coutras	12 398	14 005	60%	418	2.2%
C.C. du pays Foyen		13 756	59%	305	2.6%
C.C. du Sud Libournais	14 796	17 304	45%	122	1.0%
Communes hors C.C.			59%	91	1.4%
Pays du Libourmais			55%	2 408	1.7%
C.C. de la Pointe du Médoc	12 789	14 310	59%	333	2.5%
C.C. des Lacs Médocains		16 398	49%	177	2.2%
C.C. du centre Médoc	13 242	15 147	54%	246	1.5%
C.C. du Coeur du Médoc		14 018	59%	300	2.6%
C.C. Médoc-Estuaire		17 818	43%	195	0.8%
C.C. Médullienne		16 113	51%	135	0.9%
Pays Médoc			52%	1 386	1.6%
CUB - secteur Nord-Ouest			39%	737	1.3%
CUB - secteur Ouest			36%	802	1.2%
CUB - secteur Sud-Ouest			43%	3 284	2.0%
CUB - secteur Sud			44%	1 158	1.5%
CUB - rive droite			57%	2 209	3.1%
CUB - presqu'île			49%	528	1.6%
CUB - ville de Bordeaux			47%	9 714	4.2%
Communauté Urbaine de Bordeaux	15 691	17 455	45%	18 432	2.6%
TOTAL GIRONDE	15 027	16 832	48%	28 218	2.0%
Source	DGI - INSEE	DGI - INSEE	DGI	CG33 DGAS	CG33 DGAS - RGP



Annexe 12

Les demandeurs d'emploi : les chiffres en Gironde

	Nombre de demandeurs d'emploi DEFM1 déc. 2007	Part des chômeurs de moins de 26 ans	Part des chômeurs de plus de 50 ans	Part des femmes	Part des chômeurs inscrits depuis 1 an et plus
C.C. de l'Estuaire	417	23.0%	15.1%	53.2%	19.7%
C.C. du canton de Blaye	376	22.3%	13.8%	51.3%	23.7%
C.C. du canton de Bourg-sur-Gironde	447	21.0%	15.2%	52.1%	32.0%
C.C. du canton de Saint-Savin	685	19.9%	14.7%	50.7%	24.2%
C.C. du Cubzaguais	639	17.6%	14.1%	56.7%	24.7%
Communes hors C.C.	147	15.6%	16.3%	49.7%	29.9%
Pays de la Haute-Gironde	2 711	20.1%	14.7%	52.7%	25.2%
C.C. de Cestas-Canéjan	412	19.9%	18.2%	49.3%	23.1%
C.C. de Montesquieu	784	16.5%	15.2%	51.9%	25.6%
C.C. du pays Paroupian	154	13.0%	13.6%	49.4%	25.3%
Communes hors C.C.	272	11.8%	19.5%	55.9%	27.6%
Pays des Graves et des Landes de Cernès	1 622	16.2%	16.5%	51.7%	25.3%
C.C. de Captieux-Grignols	139	10.8%	18.0%	56.1%	30.9%
C.C. du Bazadais	215	14.0%	20.5%	57.2%	24.7%
C.C. du canton de Villandraut	132	15.9%	16.7%	62.9%	27.3%
Pays des Landes de Gascogne (Gironde)	486	13.6%	18.7%	58.4%	27.2%
C.C. des Coteaux Macariens	271	18.1%	14.0%	56.1%	24.0%
C.C. du canton de Podensac	499	15.0%	12.8%	54.1%	24.6%
C.C. du pays d'Auros	109	12.8%	18.3%	51.4%	23.9%
C.C. du pays de Langon	626	17.4%	15.5%	60.4%	22.8%
Pays des Rives de Garonne	1 505	16.4%	14.6%	56.9%	23.7%
C. d'agglomération du bassin d'Arcachon-Sud	1 806	14.5%	18.7%	54.3%	24.9%
C.C. du Bassin d'Arcachon-Nord	1 483	14.3%	19.6%	54.3%	26.5%
C.C. du Val de L'Eyre	463	13.6%	16.6%	53.6%	27.4%
Pays du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre	3 752	14.3%	18.8%	54.2%	25.9%
C.C. des Coteaux Bordelais	312	15.4%	16.3%	52.6%	24.0%
C.C. des Coteaux de Garonne	203	14.3%	14.8%	49.8%	23.6%
C.C. des portes de l'Entre-deux-Mers	281	13.9%	20.6%	47.7%	25.6%
C.C. du canton de Targion	164	22.0%	17.1%	56.1%	29.9%
C.C. du Créonnais	350	13.4%	14.6%	56.0%	20.3%
C.C. du secteur de St-Loubès	569	17.6%	14.6%	49.6%	23.2%
C.C. Vallon de l'Artolie	279	15.4%	14.3%	55.2%	25.8%
Pays du Coeur Entre-deux-Mers	2 158	15.8%	15.8%	52.0%	24.1%
C.C. de Monségur	95	22.1%	20.0%	56.8%	28.4%
C.C. du pays de Pellegrue	58	10.3%	15.5%	63.8%	12.1%
C.C. du pays de Sauveterre-de-Guyenne	128	14.8%	17.2%	50.8%	25.3%
C.C. du Réolais	366	17.8%	17.8%	49.2%	27.9%
Pays du Haut Entre-deux-Mers	647	17.2%	17.8%	51.9%	26.1%
C.C. du Brannais	99	19.2%	10.1%	51.5%	16.2%
C.C. du canton de Guîtres	501	18.4%	12.8%	57.1%	21.8%
C.C. de Castillon-Pujols	390	17.4%	13.8%	53.3%	22.6%
C.C. de la juridiction de St-Emilion	131	16.8%	16.8%	49.6%	22.1%
C.C. de l'Entre-deux-Mers-Ouest	105	20.0%	10.5%	61.0%	21.9%
C.C. du canton de Fronsac	411	18.0%	17.0%	63.0%	23.4%
C.C. du Libourmais	1 085	18.5%	12.7%	53.0%	19.4%
C.C. du Lussacais	154	15.6%	18.2%	55.2%	19.5%
C.C. du pays de Coutras	709	23.4%	13.1%	58.5%	24.8%
C.C. du pays Foyen	347	17.0%	16.1%	52.7%	28.5%
C.C. du Sud Libournais	295	14.6%	16.6%	54.2%	25.4%
Communes hors C.C.	204	19.1%	11.8%	56.9%	23.0%
Pays du Libourmais	4 431	18.7%	14.0%	55.7%	22.5%
C.C. de la Pointe du Médoc	509	12.6%	18.5%	54.0%	25.3%
C.C. des Lacs Médocains	372	12.6%	16.6%	55.9%	23.1%
C.C. du centre Médoc	588	20.4%	17.0%	59.7%	27.4%
C.C. du Coeur du Médoc	432	18.3%	18.7%	52.8%	26.4%
C.C. Médoc-Estuaire	557	22.8%	14.9%	53.7%	20.6%
C.C. Médullienne	439	16.2%	15.7%	57.2%	28.5%
Pays Médoc	2 897	17.6%	16.9%	55.6%	25.2%
CUB - secteur Nord-Ouest	1 582	17.3%	14.3%	49.6%	25.8%
CUB - secteur Ouest	1 601	19.0%	14.2%	52.0%	23.9%
CUB - secteur Sud-Ouest	4 900	16.8%	13.1%	49.2%	25.0%
CUB - secteur Sud	2 231	16.3%	13.8%	50.0%	24.5%
CUB - rive droite	2 919	17.9%	13.4%	48.4%	23.8%
CUB - presqu'île	1 008	21.5%	13.4%	50.8%	22.8%
CUB - ville de Bordeaux	10 771	13.4%	10.9%	46.7%	24.3%
Communauté Urbaine de Bordeaux	25 012	15.8%	12.4%	48.4%	24.4%
TOTAL GIRONDE	45 346	16.3%	14.1%	51.0%	24.5%

Source

DRTEFP

