

Direction Départementale de l'Équipement



# Quadrant Sud-Ouest Gironde Inter-SCoT « Habitat et Territoires »

Une démarche prospective pour contribuer à  
l'identification des leviers de l'action publique



**a'urba.**  
agence d'urbanisme  
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude

05/12/07

provisoire

étape

définitif

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

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

BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex  
e-mail [contact@aurba.org](mailto:contact@aurba.org)

## Objet de l'étude

Pour construire les éléments de connaissance stratégique du quadrant Sud-Ouest Gironde, la présente étude, orientée sur l'habitat, vise le repérage des enjeux du territoire, de ses contraintes, de ses faiblesses et des leviers de développement.



## Équipe projet

Chef de projet  
Agnès Charousset

Équipe projet  
Stella Manning  
Caroline Martin  
Mathieu Bernard  
Thomas Crinquette  
Cécile Rasselet  
Daniel Naïbo

Avec la collaboration de  
Martine Plissonneau  
Atelier de Production Graphique  
Le centre de ressources et de documentation de l'a-urba  
Crédits photographiques : Hélène Dumora © a'urba

## Composition de l'étude

Cette étude est composée d'un rapport mettant en exergue la démarche prospective proposée pour identifier les leviers de l'action publique sur le quadrant Sud-Ouest de la Gironde. Le lecteur trouvera en annexe le synopsis du diagnostic.



## Sommaire

<b>1   Les apports du diagnostic territorial : quels défis pour le territoire ?</b>	<b>p. 5</b>
1.1 Fiche d'identité du Quadrant Sud-Ouest Gironde	p. 7
1.2 L'état des lieux montre les atouts et les contraintes du territoire qui s'impose à toute démarche territoriale	p. 7
1.3 Quelques situations identifiées peuvent être porteuses de risques, voire de ruptures pour le développement harmonieux du territoire	p. 8
1.4 Plusieurs facteurs de développement peuvent constituer des opportunités majeures d'organisation du territoire	p. 9
<b>2   Défis démographiques pour le territoire : quelle est la taille de l'enjeu ?</b>	<b>p. 11</b>
2.1 Des projections démographiques qui confirment les impacts de la très forte attractivité du territoire	p. 13
2.2 L'exercice de prospective démographique sur le quadrant Sud-Ouest Gironde : 100 000 habitants supplémentaires en 2035 ?	p. 15
<b>3   La démarche prospective du Quadrant Sud-Ouest Gironde : quels leviers pour l'action publique ?</b>	<b>p. 17</b>
3.1 Une croissance très importante et concurrentielle (scénario 1)	p. 19
3.1.1 Si l'avenir m'était conté, serait-il contreproductif ?	p. 19
3.1.2 La mise en débats de modes d'actions publiques incitatifs	p. 21
3.2 Une croissance organisée et sélective (scénario 2)	p. 23
3.2.1 Si l'avenir m'était conté, reposerait-il sur une volonté partagée ?	p. 23
3.2.2 La mise en débats de modes d'actions publiques reposant sur l'animation de l'ingénierie territoriale	p. 25
3.3 Une spécialisation forte avec la valorisation du cadre naturel (scénario 3)	p. 27
3.3.1 Si l'avenir m'était conté, aurait-il un ton protectionniste, voire défensif ?	p. 27
3.3.2 La mise en débats de modes d'actions publiques interventionnistes	p. 29
3.4 Un futur pessimiste mais possible (scénario 4)	p. 31
3.4.1 Si l'avenir m'était conté, s'effondrerait-il ?	p. 31
3.4.2 La mise en débats de modes d'actions publiques	p. 32
<b>4   Le territoire et les défis de l'avenir en matière d'habitat</b>	<b>p. 33</b>
4.1 L'habitat et la traduction en un projet de territoire	p. 36
4.2 L'habitat et la prise en compte de l'évolution des besoins	p. 37
<b>5   Annexe : le synopsis du diagnostic territorial</b>	<b>p. 41</b>

## Note de synthèse

Il est admis qu'une démarche de planification territoriale de type SCoT et inter-SCoT est souhaitable dans les territoires girondins les plus soumis à de fortes pressions. Le SDAU de l'aire urbaine bordelaise, qui a valeur de SCoT, répond à cet objectif, de même que celui du Bassin d'Arcachon. Ce n'est pas le cas du Val de l'Eyre qui ne bénéficie pas de document de ce type. De plus, l'espace interstitiel d'enjeux, espace sous influence des deux pôles urbains majeurs de la Gironde, ne bénéficie pas d'une approche stratégique combinée. De nombreux défis se posent à ce vaste territoire au destin partagé.



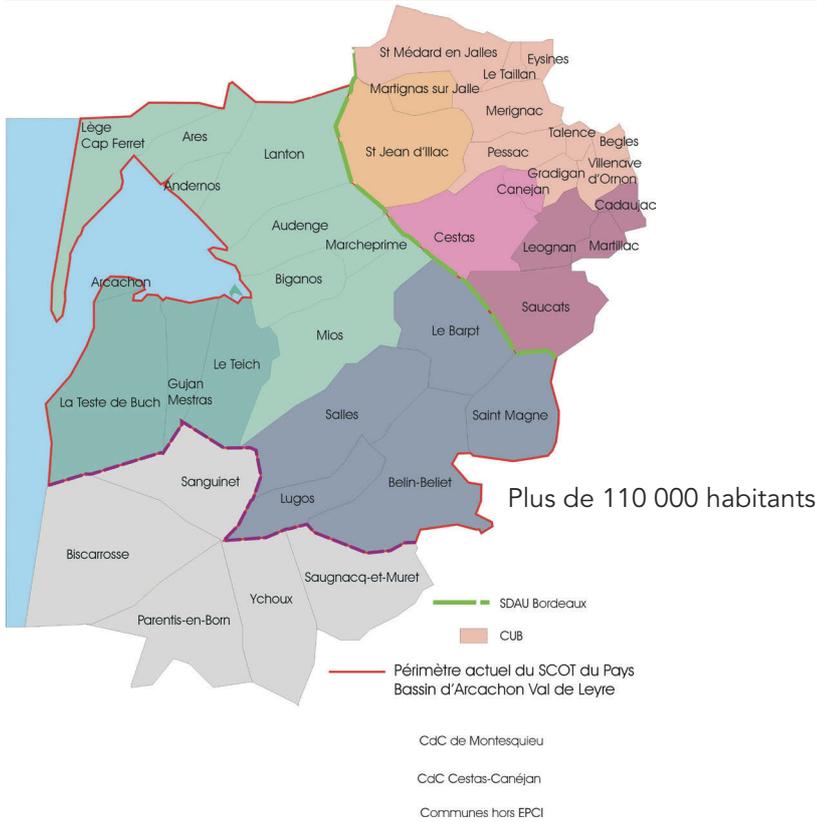
L'étude a donc pour finalité de proposer des éléments techniques d'analyse permettant à la DDE, et à ses partenaires, d'instaurer les bases d'un dialogue «éclairé» avec les territoires concernés et en particulier dans le domaine de l'habitat.

Aussi, la méthode choisie repose sur quatre scénarios prospectifs qui mettent en exergue des devenirs possibles du territoire et mènent nécessairement à un exercice collectif de formulation des stratégies possibles d'une part, et, d'autre part, du risque à faire dans la continuité des pratiques actuelles.



1 | Les apports du diagnostic territorial :  
quels défis pour le territoire ?

## Carte 1 | quadrant Sud-Ouest Gironde



**25 communes (hors CUB et Landes)**

### 5 EPCI

- COBAS
- COBAN
- CC Val de l'Eyre
- CC Montesquieu (en partie)
- CC Cestas- Canéjan

### 2 communes hors EPCI

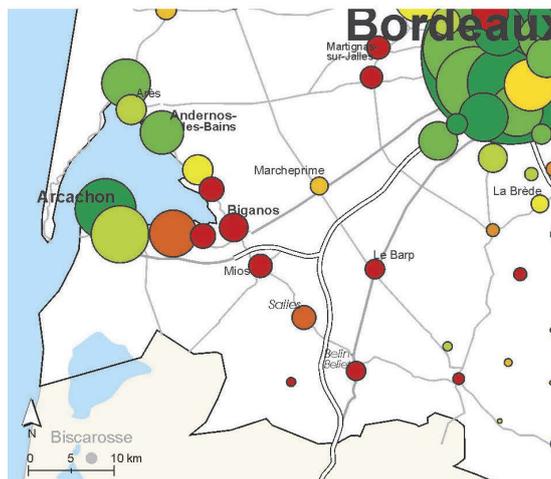
- St-Jean-d'Illic, Martignas

### 2 SDAU/SCOT

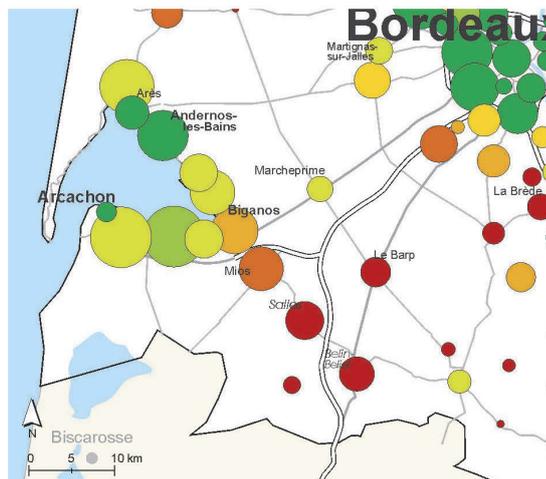
- Agglomération Bordelaise,
- Bassin d'Arcachon et Val de l'Eyre

## Carte 2 | Les dynamiques liées à la construction résidentielle

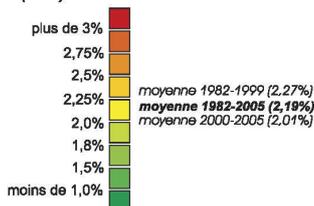
### Construction entre 2000 et 2005



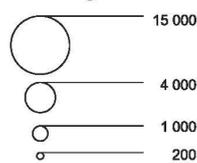
### La consommation d'espace pour un logement individuel



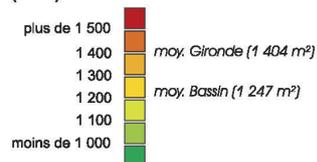
#### taux de croissance annuelle (en %)



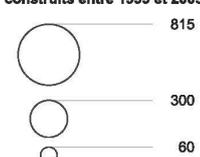
#### nombre de logements



#### superficie moyenne (en m²)



#### nombre de logements individuels construits entre 1989 et 2005



(source : DRE)

## 1 | Les apports du diagnostic territorial : quels défis pour le territoire ?

Il s'agit d'une restitution succincte du diagnostic préalable réalisé par l'a-urba, sous la forme d'une mise en perspective des éléments saillants (cf. annexe).

### 1.1 | Fiche d'identité du Quadrant Sud-Ouest Gironde

Voir carte 1 ci-contre.

### 1.2 | L'état des lieux montre les atouts et les contraintes du territoire qui s'impose à toute démarche territoriale

Si le cadre de vie est très attractif et la pression urbaine qui s'y exerce est forte, ce territoire n'est pas protégé à la hauteur de ses enjeux environnementaux et littoraux, d'autant plus qu'ils constituent la plus-value identitaire du territoire. Cette attractivité se positionne à l'échelle nationale, voire internationale, mais l'accueil des populations nouvelles y est encore peu structuré et fonctionne par opportunités.

La croissance démographique est portée par le solde migratoire mais le peuplement présente des situations contrastées et des poches de ségrégation sociospatiale sont identifiées comme des hiérarchisations qualitatives de l'accueil du territoire.

De 1999 à 2004, une évolution démographique annuelle de 2,22 % par an, près de 13 000 personnes de plus en 5 ans... les projections démographiques affichent 30 000 de plus pour 2015.

Le Val de L'Eyre évolue plus vite que l'agglomération arcachonnaise ou le territoire de la COBAN, même s'il reste moins peuplé.

La population se caractérise par sa diversité sociale, ce qui impose une gamme étendue de besoins.

Sur le territoire, au fur et à mesure que l'on s'éloigne du Bassin, la population est de plus en plus active, de plus en plus jeune et familiale et la taille des ménages augmente de plus en plus (2,41 en moyenne au lieu de 2,27 pour la COBAS). La population des retraités y est proportionnellement de moins en moins importante.

La proximité de l'agglomération bordelaise entraîne une polarisation des actifs importante selon les cas et entraîne une faible structuration du tissu économique.

Si le marché immobilier se montre dynamique et la croissance urbaine importante, ils sont facteur d'étalement urbain et génèrent une offre déséquilibrée et spécialisée dans le territoire. Une politique foncière y est encore possible au vu des disponibilités, mais le prix du foncier croît, limitant les marges de manœuvre d'anticipation.

Voir carte 2 ci-contre.

Si la politique de l'habitat est en devenir (jeune PLH d'EPCI, Chartes) avec un parc globalement de bonne qualité, l'offre en logements abordables demeure insuffisante, mal répartie et peu diversifiée, des situations précaires (saisonniers, chômeurs, ménages à bas revenus) se pérennisent.

Le réseau d'infrastructures de transports est qualifié de complet (route, TER, bus), mais il se caractérise par une forte orientation sur Bordeaux avec une quasi-absence de liaisons transversales (COBAS-COBAN).

### **1.3 | Quelques situations identifiées peuvent être porteuses de risques, voire de ruptures pour le développement harmonieux du territoire**

La croissance démographique y est deux fois plus importante que dans le reste du département. Elle est portée par un solde migratoire qui compense largement le solde naturel déficitaire. Cette tendance confirme l'héliotropisme et la poursuite du desserrement de l'agglomération bordelaise (retraités sur le littoral, familles au nord du Quadrant...). On est en présence d'un facteur déterminant : la capacité d'accueil du territoire des populations actuelles et futures au regard de son équilibre (notion d'empreinte écologique et de consommation des ressources) reste vitale.

Le vieillissement de la population est une réalité à l'échelle nationale, même s'il est moins marqué que dans le reste de l'Europe. Les personnes âgées sont fortement présentes dans le territoire : 43 % sur les deux communautés du Bassin. Malgré l'attractivité de ce territoire pour les jeunes et les familles, le mouvement actuel peut ne pas compenser l'évolution globale comme en Europe. Compte tenu de l'attractivité nationale et européenne de ce territoire pour ces populations, on peut entrevoir une tendance au vieillissement continue. Elle alourdirait la part des inactifs dans la population du sud Bassin, conduirait à un vieillissement des aires périurbaines (départ des enfants) et reposerait sur une économie domestique qu'il faudrait inévitablement introduire à grande échelle sur le territoire.

La baisse de la taille moyenne des ménages se poursuit, dans le cadre d'une évolution sociétale contemporaine. Cette baisse structurelle génère une croissance des besoins en logements, en plus de la pression démographique par ailleurs constatée.

Des déplacements massifs, à la fois quotidiens entre l'agglomération bordelaise et le Bassin pour le motif travail, mais également saisonniers pour l'attrait touristique du littoral, caractérisent ce territoire. La saturation des réseaux routiers en entrée d'agglomération, les nuisances (pollution, fatigue, stress, ...) constituent une fragilité pour le développement du territoire, voire un risque fort compte tenu de l'accroissement des tendances par ailleurs mentionnées. Le risque de crise énergétique pétrolière inéluctable à terme et la difficulté de trouver des énergies alternatives pérennes entraîneront une modification des comportements en réaction au coût des déplacements ; faut-il encore identifier ces changements et les canaliser pour ne pas entraîner des désaffections territoriales.

L'influence économique des deux plus grandes agglomérations de Gironde accroît la polarisation de Bordeaux et d'Arcachon sur le Val de l'Eyre. Même si émergent des pôles d'emplois importants sur le territoire du Quadrant (Cestas, Biganos dans une moindre mesure), ils continuent d'être sous influence métropolitaine.

## **1.4 | Plusieurs facteurs de développement peuvent constituer des opportunités majeures d'organisation du territoire**

Le contournement autoroutier de Bordeaux permet l'ouverture d'une nouvelle accessibilité depuis le probable échangeur situé à proximité de l'aéroport vers l'ensemble du quadrant Sud-Ouest-Gironde. Il est néanmoins accompagné de risques forts d'étalement urbain autour des échangeurs (activités et implantations commerciales) et dans les territoires plus reculés (habitat) et de risques de dégradation de la coupure verte, mais peut aussi être l'opportunité d'organiser l'espace.

La déviation de la RD3 permet le renforcement de l'accessibilité nord-sud Bassin et le "désenclavement" relatif du nord Bassin. De la même manière que précédemment, s'agit-il de risques d'étalement urbain ou d'opportunité d'organisation du territoire ?

Le cadencement de l'offre TER sur l'ensemble du réseau Aquitain entraîne un gain d'attractivité de la ligne Bordeaux - Arcachon avec une offre à la demi heure d'ici 2010. Cette offre constitue une ouverture pour le territoire, mais peut aussi le soumettre à des pressions affirmées auxquelles il faudra sans doute organiser une réponse.

Les lignes à Grande Vitesse Tours-Bordeaux et Bordeaux-Irun confirmeront la très forte attractivité du Bassin, à 2h30 de Paris et moins de 4h00 de Madrid. On observera alors une augmentation significative des séjours de courte durée, des effets sur le prix du foncier, des phénomènes de résidentialisation secondaire et une offre TER nécessairement renforcée entre les pôles urbains girondins.

Le PDU de la COBAS met en valeur le réseau urbain Baia nouvellement créé. Cette donne reste une opportunité pour élargir la logique du PDU à l'ensemble du Bassin (COBAN et autres secteurs) afin d'améliorer l'accessibilité globale et sa cohérence, de privilégier un réseau urbain intégré au réseau TER, pour une meilleure complémentarité des modes (intermodalité).



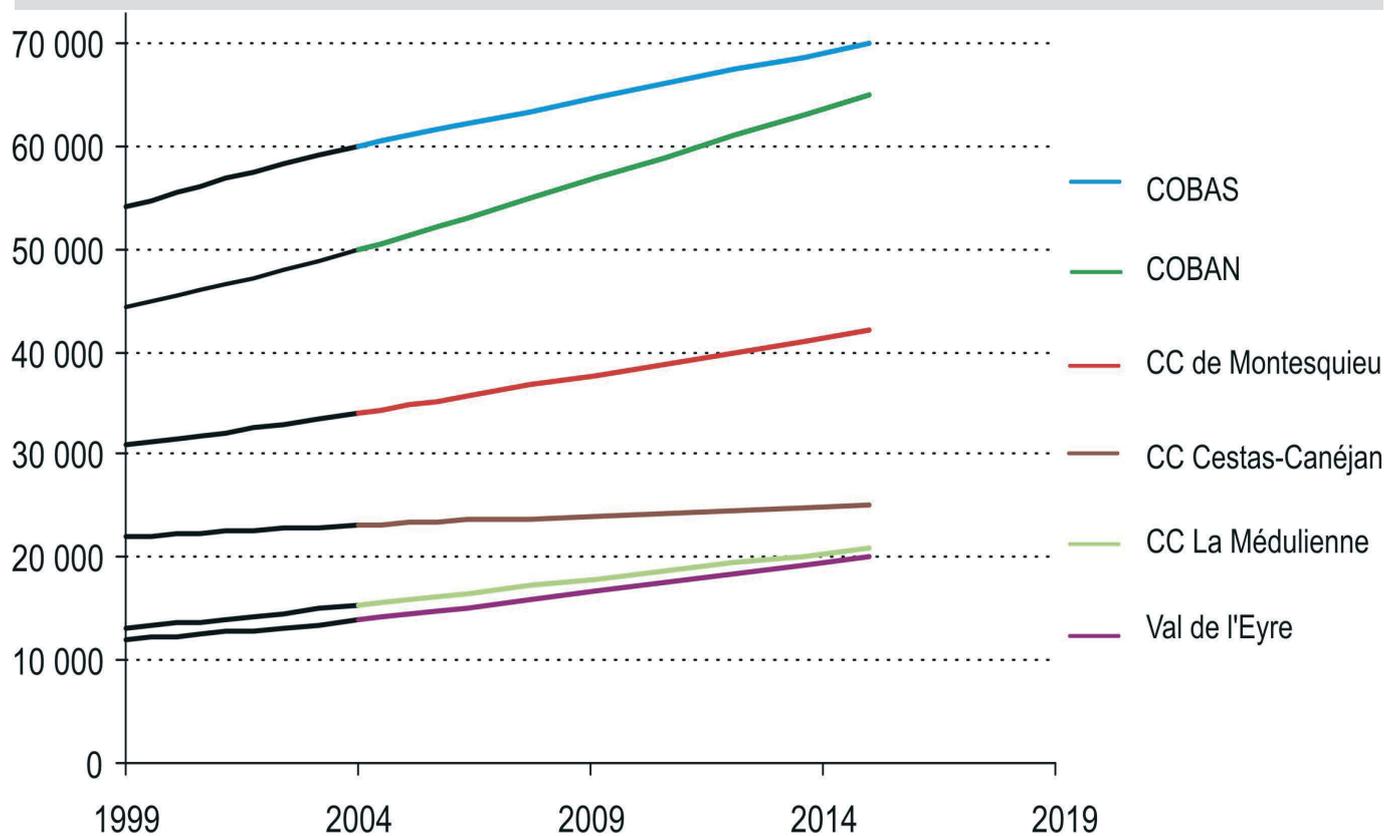


2 | Défis démographiques pour le territoire :  
quelle est la taille de l'enjeu ?

**Tableau 1 | Projection de population**

	1999	Evolution annuelle 90-99	2004	Evolution annuelle 99-2004	Projection 2015 fil de l'eau	Evolution 2005/2015 fil de l'eau	Projection 2015 Hypothèse très forte: + 2 % par an	Evolution 2005/2015 Hypothèse très forte	Projection 2015 Hypothèse Forte: +1,5 % par an	Evolution 2005/2015 Hypothèse forte
<b>Pays du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre</b>	<b>110 200</b>	<b>1,90%</b>	<b>123 000</b>	<b>2,22%</b>	<b>152000</b>	<b>24%</b>	<b>150000</b>	<b>22%</b>	<b>140000</b>	<b>14%</b>
COBAS	54 200	1,56%	60 000	2,05%	70100	17%	72000	20%	70000	17%
COBAN	44 200	2,47%	50 000	2,50%	65000	30%	60000	20%	58000	16%
Val de l'Eyre	11 900	1,42%	13 900	3,16%	20000	44%	17000	22%	16500	19%
<b>Pays des Graves et des Landes de Cernès</b>	<b>67 200</b>	<b>0,81%</b>	<b>72 700</b>	<b>1,59%</b>	<b>86000</b>	<b>18%</b>				
CC Cestas-Canéjan	22 000	0,15%	23 000	0,89%	25000	9%				
CC Montesquieu	30 900	1,15%	34 000	1,93%	42000	24%				
<b>Pays Médoc</b>	<b>80 500</b>	<b>0,47%</b>	<b>83 200</b>	<b>0,66 %</b>	<b>92600</b>	<b>11%</b>				
CC Médullienne	13 100	1,04%	15 200	3,02%	21000	38%				
<b>CUB</b>	<b>659 998</b>	<b>0,62%</b>	<b>706 420</b>	<b>1,37%</b>	<b>780000</b>	<b>10%</b>				
<b>GIRONDE</b>	<b>1 287 000</b>	<b>0,66%</b>	<b>1 340 000</b>	<b>0,81%</b>	<b>1460000</b>	<b>9%</b>				

**Graphique 1 | Projection Fil de l'eau EPCI**



## 2 | Défis démographiques pour le territoire : quelle est la taille de l'enjeu ?

### 2.1 | Des projections démographiques qui confirment les impacts de la très forte attractivité du territoire

Les trois projections démographiques présentées dans le tableau ci-dessous sont construites à partir des données INSEE et correspondent à :

- une hypothèse du «fil de l'eau» à 2,2 % par an qui demeure importante ;
- une hypothèse de croissance forte à 1,5 % de croissance démographique annuelle constatée sur les franges sud de la CUB, là où l'attractivité existe malgré un relatif éloignement de l'agglomération ;
- une hypothèse très forte, de 2 % de croissance démographique annuelle constatée sur la COBAS et la COBAN, là où le développement urbain est plus contraint.

Le lecteur est averti : ce ne sont que des projections qui prolongent des tendances observées, sans tenir compte de facteurs infléchissants (les stratégies d'urbanisation des communes par exemple).

Là où l'alerte est maximale, c'est que pour le territoire du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, les projections démographiques montrent que l'hypothèse du fil de l'eau (2,2 %) dépassent les hypothèses fortes et très fortes choisies sur des critères comparatifs raisonnés (respectivement de 1,5 et 2 %). La question dépasse la dimension habitat et concerne les grandes options d'aménagement pour le territoire. Il semble donc intéressant de pousser le raisonnement à l'échéance de 2030 (c'est-à-dire d'une génération) pour dégager les défis qui se posent au territoire.

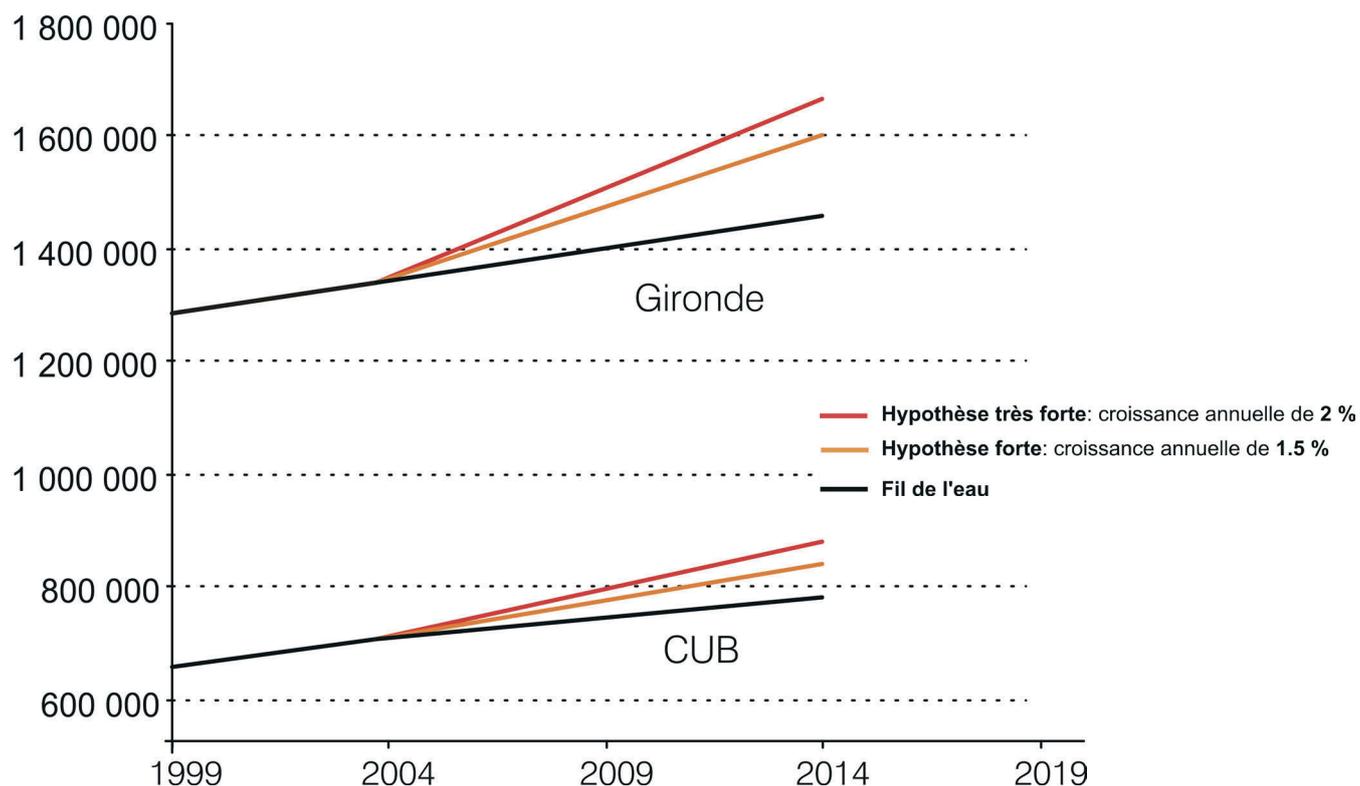
Voir tableau 1 et graphique 1 ci-contre.

Ces projections démographiques réalisées pour la période 2005 – 2015 montrent la vraisemblance de 30 000 habitants en plus sur ce territoire. Se pose d'ores et déjà la question du projet d'accueil de ce territoire, donc de la nature des besoins en habitat et du degré de réceptivité du territoire dans toutes ses composantes environnementales.

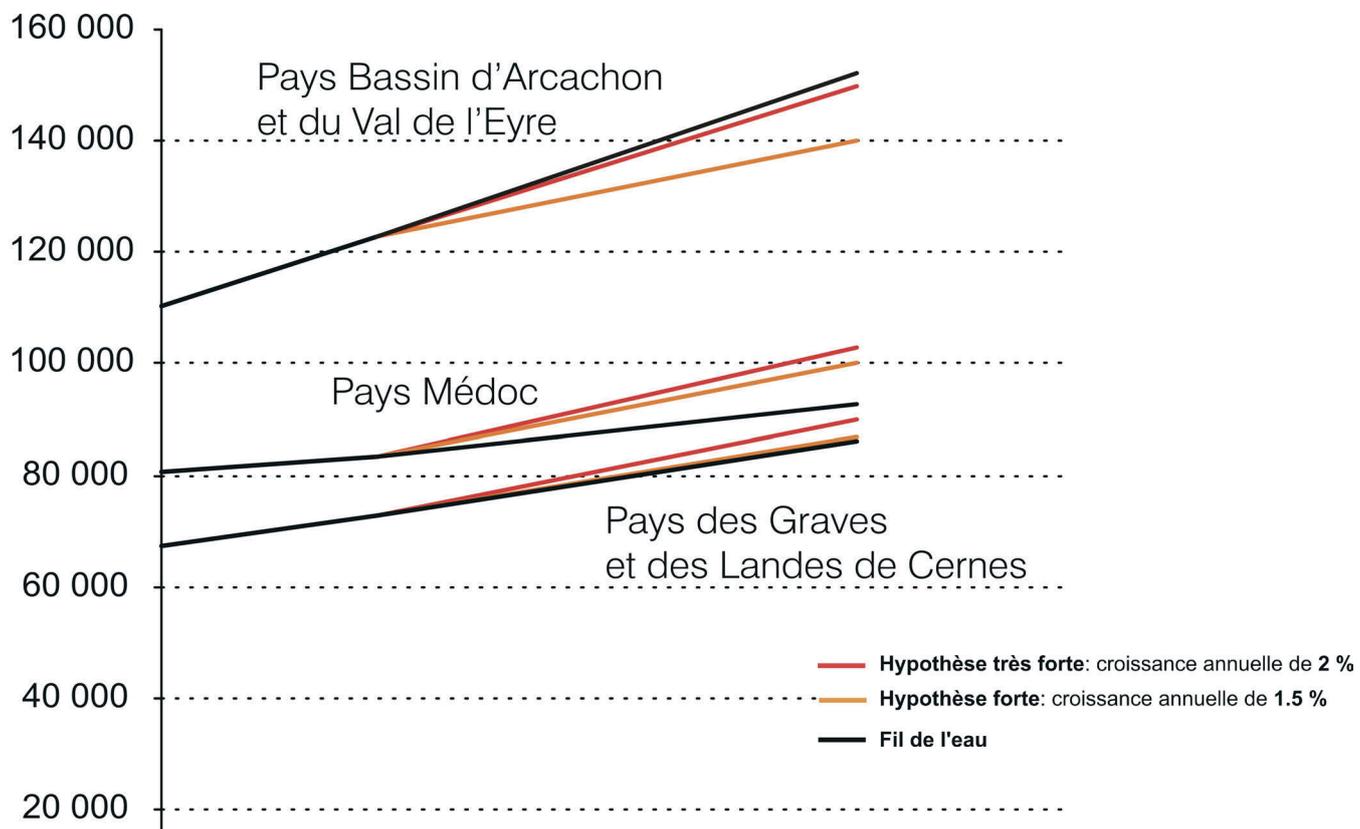
L'étude CODRA réalisée en 2005 montre que les besoins annuels ainsi évalués tourneraient autour de 1 800 logements à produire par an, essentiellement sous l'effet des migrations démographiques et marginalement du fait du desserement des ménages, renouvellement du parc...

En prenant l'hypothèse admise de 25 actifs et 15 emplois pour 100 habitants, on évalue à environ 4 500 emplois de plus d'ici maximum 10 ans, dont une grande partie entraînera des déplacements. Cela pose également la question de la capacité du tissu économique à s'adapter à cette attractivité ; l'étude CODE en cours donne à ce titre quelques pistes de travail à relier à cette problématique. C'est l'occasion de rappeler comment l'économie renvoie sur l'habitat les questions du logement des actifs et de la prise en compte des saisonniers très nombreux sur ce territoire.

**Graphique 2 | Hypothèse de projection**



**Graphique 3 | Hypothèse de projection**



Graphiques 2 et 3 ci-contre.

## 2.2 | L'exercice de prospective démographique sur le quadrant Sud-Ouest Gironde : 100 000 habitants supplémentaires en 2035 ?

Au vu des projections démographiques, on assiste à un mouvement démographique qui semble massif et inexorable

	Population RGP 1999	Estimation 2004	Capacité d'accueil des POS et PLU en vigueur (2015)	Coup de frein global L'agglomération bordelaise ne s'étale plus	Hypothèse 2035		
					Prolongement en tendance forte	Préservation du Bassin	
					Forte attractivité bord de l'eau	Structuration Val de l'Eyre	Structuration «Entre deux»
Pourtour du Bassin : 10 communes littorales soumises à la loi littoral (SYBA au sens strict)	90.000	100.000	115.000	135.000	200.000	145.000	145.000
«Entre deux» - RD5 : Blagon, Marcheprime, Lacanau de Mios (1/4), Le Barp, St Magne	9.000	10.000	15.000	20.000	20.000	30.000	75.000
Val de l'Eyre - RD3 : Mios (3/4), Salles, Belin-Beliet, Lugos	11.500	15.000	20.000	25.000	30.000	75.000	30.000
SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (SYBARVAL)	110.500	125.000	150.000	180.000	250 000 soit environ 100 000 habitants en plus par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur		

Source : INSEE, documents d'urbanisme, hypothèses DDE

Si le Sud Bassin est une agglomération structurée qui continue de se développer, l'Est du Bassin est plus morcelé avec une influence forte de l'ouest de l'agglomération bordelaise. En termes d'accueil des populations futures, les documents d'urbanisme locaux en vigueur ne permettent pas d'anticiper ce mouvement, ni de se prémunir contre un impact négatif de la pression démographique en termes environnementaux (coupures d'urbanisation, qualité du plan d'eau, etc...). De plus la structure actuelle du parc souffre déjà d'un manque de diversité de l'offre au détriment des logements locatifs sociaux, ce qui accroît l'enjeu d'une transformation structurelle du parc et s'ajoute à l'enjeu quantitatif.

Le territoire entre le Bassin et l'agglomération bordelaise constitue actuellement l'espace de coupure d'urbanisation. C'est aussi un lieu de passage organisé le long de la RD 5 avec son chapelet de petites villes et un lieu de projets (contournement autoroutier de Bordeaux, Laser méga joules). Géographiquement et du point de vue de la gouvernance, ce territoire est un espace de transition caractérisé par une dispersion du marché au gré des opportunités, avec le risque de l'émergence de ségrégation spatiale forte et d'incohérence dans le développement territorial.

Le Val de L'Eyre est organisé le long de la RD 3, avec une faible densité de population. C'est celui qui présente la plus forte marge de progression en matière d'accueil des populations nouvelles, mais c'est celui également qui n'offre aucune résistance aux mutations déjà en cours. Les mutations de ce territoire vont amener une transformation radicale de l'espace, sans expression urbaine de son projet de développement. Ce secteur nécessite donc de préparer encore plus fortement que les autres, son devenir, y compris par rapport au territoire Nord des Landes dont il est voisin et avec qui il partage le même destin démographique.

En termes de traduction spatiale, rappelons que l'hypothèse de 250 000 habitants en 2035, soit 100 000 supplémentaires, signifie un nombre conséquent de logements à produire.

En effet, les travaux de l'institut d'études démographiques de l'université de Bordeaux (IEDUB) estiment que la taille moyenne des ménages devrait se situer, en 2035, aux alentours de 2 pour les communes du littoral et 2,3 pour les communes de l'aire urbaine bordelaise.

250 000 habitants en 2035 nécessitent 110 à 125 000 résidences principales, soit 63 à 80 000 de plus qu'en 1999.

Par ailleurs, il faut également compter avec la pression engendrée par le tourisme et ne pas négliger la demande en résidences secondaires. Entre 1990 et 1999, **plus d'un quart (27,2 %) de la croissance du nombre de logements sur l'ensemble du périmètre d'étude est lié aux résidences secondaires. Ce sont donc 80 à 100 000 logements supplémentaires qu'il conviendra d'implanter (projection au fil de l'eau), c'est-à-dire envisager une multiplication par plus de 2 du nombre de logements.** Cela représente plus de 3 000 à 3 500 logements à produire par an, alors que le rythme de construction a été de 1 640 logements commencés par an entre 1999 et 2005.

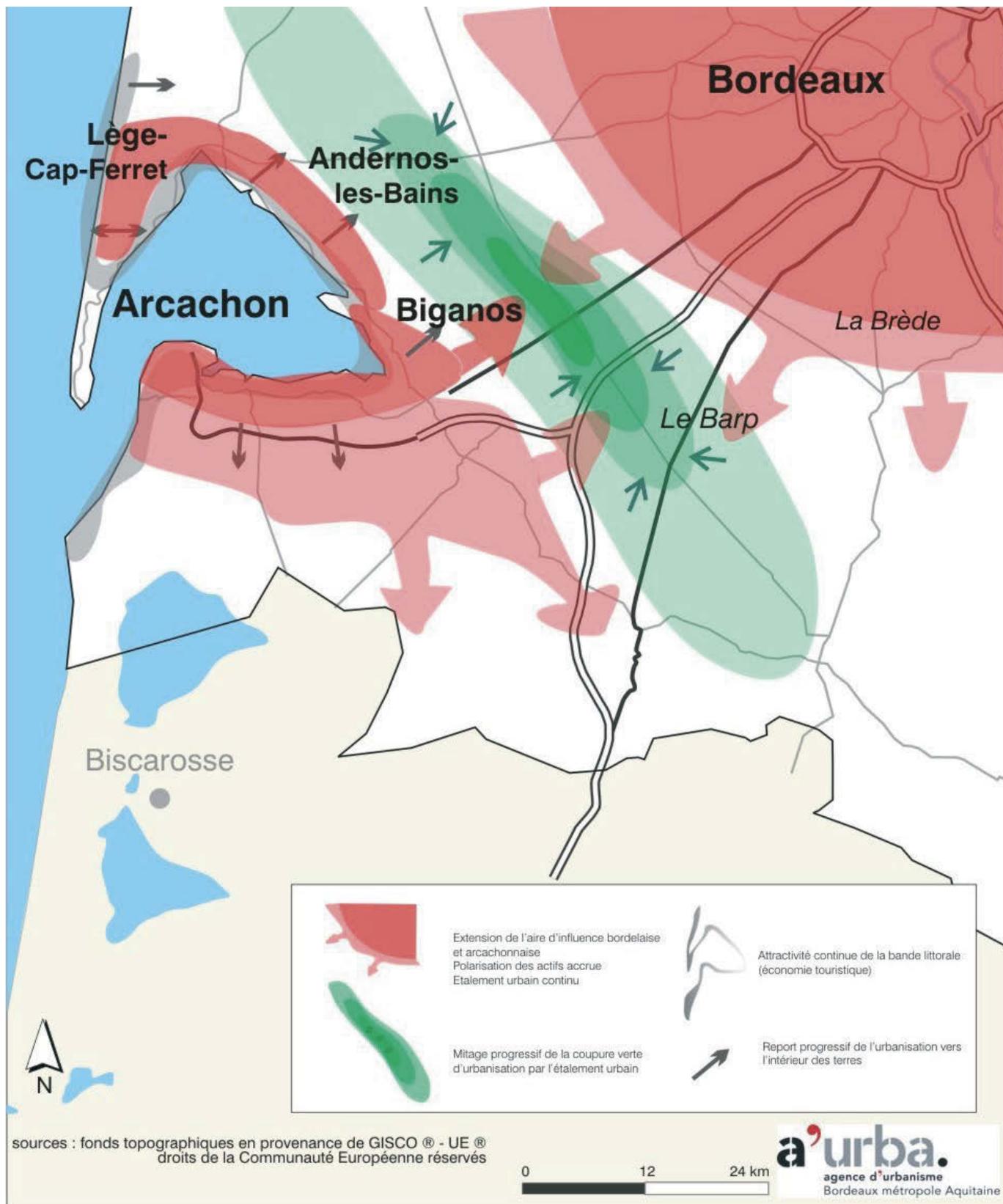
La question de la capacité de production se pose, mais celle de la **réceptivité du territoire** aussi. Quelle que soit la partie du quadrant sud ouest gironde considérée, cette réceptivité est donc fortement interpellée, d'où la nécessité pour les acteurs de forger un projet de territoire volontaire.

Compte tenu de cet enjeu, il est aisé de comprendre l'importance d'une politique foncière sur ce territoire qui permettrait d'accompagner ce développement et les politiques d'aménagement et les politiques d'aménagement tout en contenant et structurant l'urbanisation. A l'exception de la COBAS, déjà dotée, la mise en place de PLH devient vitale et la question d'un inter-PLH se pose de façon évidente pour bien assurer la cohérence à l'échelle des SCoT et de l'InterSCoT.

De la même façon et en conséquence, les déplacements et l'organisation du tissu économique sont nécessairement corélés à la problématique «population et habitat».



3 | La démarche prospective du quadrant Sud-Ouest Gironde :  
quels leviers pour l'action publique ?



## 3 | La démarche prospective du quadrant Sud-Ouest Gironde : quels leviers pour l'action publique ?

Il ne s'agit pas de prédire l'avenir mais plutôt de trouver un compromis entre anticipation (à ce qui peut être prévisible en rapport avec les grandes tendances) et réactivité (face à des événements aléatoires et incontrôlables).

Il s'agit de se donner une idée des futurs possibles et d'indiquer le poids relatif des éléments qui interagissent ou pèsent sur le territoire du quadrant Sud-Ouest Gironde. Ainsi, la prospective se construit selon une approche systémique où chacun des éléments du présent, mis en valeur dans le diagnostic, est confronté aux autres pour permettre de dégager une idée des évolutions futures plausibles et ainsi nourrir un débat, un questionnement et ainsi mieux orienter les choix stratégiques du territoire.

En 2006, un exercice de prospective démographique a été réalisé en partenariat avec l'IEDUB de l'Université de Bordeaux 4. Ce travail de recherche a permis la réalisation de quatre scénarios, dont la conception est fondée sur des variables démographiques, environnementales et sur l'évolution des politiques d'aménagement territorial. Ces 4 scénarios à l'échelle régionale servent de base à ceux développés dans ce document, sur le territoire du quadrant Sud-Ouest Gironde.

Les scénarios pour le territoire :

- une croissance très importante et concurrentielle ;
- une croissance organisée et sélective ;
- une spécialisation forte avec la valorisation du cadre naturel ;
- un futur pessimiste mais possible.

Ces scénarios sont présentés avec une illustration cartographique schématique, complétés de quelques pistes pour les modes d'action publique possibles relatifs à chacun.

### 3.1 | Une croissance très importante et concurrentielle (scénario 1)

Voir carte 3 ci-contre.

#### 3.1.1 | Si l'avenir m'était conté, serait-il contreproductif ?

Dans ce scénario, les différents acteurs territoriaux choisiraient de ne pas limiter la croissance de la population, voire de la considérer comme un vecteur de développement. Il peut être qualifié de «fil de l'eau» car il conforte un développement qui repose sur les opportunités du marché. Ce scénario stimulerait les initiatives locales et accentuerait la mise en concurrence des territoires.

Dans ce scénario, l'attractivité serait portée par l'économie, notamment l'économie présente (dont l'économie touristique). Cette croissance urbaine «soudaine» pourrait être génératrice d'étalement urbain, du fait du peu de protection des espaces naturels, des opportunités foncières et d'une disponibilité de l'espace importante (coupure d'urbanisation forestière). Le Val de l'Eyre se prête particulièrement bien à ce scénario vu sa faible densité, ses opportunités foncières, l'implantation économique du pôle de compétitivité Laser, le relatif déficit en équipements commerciaux type GMS et en équipements publics type collègue.

Ce scénario tendrait à accentuer les phénomènes démographiques que l'on peut déjà observer, à savoir :

- un apport de population girondine et métropolitaine très important, notamment de populations qualifiées, souvent en provenance d'autres métropoles attractives dont l'Île-de-France) ;
- un départ des plus jeunes (18-25 ans) vers le pôle de formation de Pessac Talence (campus) ;
- un départ des jeunes diplômés inexpérimentés vers l'Île-de-France et donc un vieillissement accentué, en plus du phénomène héliotropique ;
- une poursuite de l'étalement de l'aire d'influence bordelaise et arcachonnaise sur le Val de l'Eyre et le nord des Landes (accueil de familles).

Il aurait pour conséquence une accélération de la croissance urbaine (donc une polarisation accrue des actifs par Arcachon et Bordeaux et un apport de population entrante toujours plus important) et de l'étalement urbain dans le Val de l'Eyre et le Nord des Landes, au gré des opportunités foncières. Cet étalement se ferait au détriment de la coupure forestière d'urbanisation et des autres espaces fragiles (l'étalement que cela soit en termes de GSM ou de secteurs résidentiels ne serait pas freiné par les zonages de protection environnementale, peu présents dans le Val de l'Eyre). On pourrait penser que si les espaces protégés se trouvent «entourés» d'une urbanisation galopante, leur intégrité risquerait de décliner.

Ce scénario de l'étalement entraînerait une dispersion des actifs compte tenu de leur éloignement des Bassins d'emplois, un éloignement de l'habitat des services et une logique d'investisseurs sur le patrimoine résidentiel.

Cette hypothèse du fil de l'eau exacerbe les effets des grandes infrastructures autoroutières sur l'urbanisation comme le contournement autoroutier de Bordeaux, et, dans une moindre mesure, la déviation de la RD3. En l'absence d'une volonté politique forte de maîtrise foncière et d'encadrement de l'urbanisation nouvelle, le contournement pourrait avoir des effets plus ou moins dévastateurs selon le nombre d'échangeurs et leur localisation : il s'agit du risque d'y voir se multiplier toutes sortes d'implantations commerciales et de zones d'activités. Dans les territoires plus reculés, un contournement doté d'au moins deux échangeurs, favorise, en rapprochant en temps d'accès les zones d'habitations des zones d'emplois, une urbanisation de plus en plus lointaine et de nombreux déplacements en baïonnette (de périphérie à périphérie).

La déviation de la RD3 pourrait avoir, à un niveau moindre, le même type d'effets. Elle offrira en revanche la possibilité au Nord Bassin de se tourner davantage vers le pôle d'emplois et de services du Sud Bassin et de moins dépendre de l'aire d'influence bordelaise.

Le scénario 1, caractérisé par des risques d'étalement urbain forts, mettra fortement en péril la pérennité de la coupure verte, pourtant indispensable. En outre, ce scénario de grande mobilité ne favoriserait pas la densification, ni la structuration des centres bourgs (aussi bien en termes de commerces de proximité que d'équipements publics).

En termes d'infrastructures ferroviaires, c'est incontestablement Bordeaux et le Bassin d'Arcachon qui seraient les grands bénéficiaires des LGV Tours-Bordeaux et Bordeaux-Irun, en profitant ainsi d'une forte attractivité touristique depuis Paris et l'Espagne et de l'augmentation des séjours de courte durée. Bien que le passage de la LGV Bordeaux-Irun

soit prévu sur l'Est du département, les territoires profiteront du maintien de l'offre TER et TGV avec le renforcement de l'offre TER, à savoir le cadencement à la demi-heure. Ce scénario de grande mobilité devra davantage se méfier des effets des infrastructures routières que des projets de LGV, qui d'une manière globalement récurrente aux 4 scénarios, devraient avoir les mêmes impacts en termes d'attractivité du littoral. Tout l'enjeu consistera à anticiper les effets des afflux de population.

Cette hypothèse est très consommatrice d'espace et d'énergie, elle repose sur le maintien de la mobilité actuelle, et son augmentation à court terme. En outre, elle présente le risque de voir se dégrader ce qui est l'atout principal du quadrant Sud-Ouest Gironde, le cadre géographique et naturel, avec comme corollaire une baisse très importante de l'attractivité environnementale. De même, certaines filières économiques «territorialisées» fortement liées au cadre naturel (filiale bois, ostréiculture) pourraient périr à cause du changement du milieu (réchauffement, pollution croissante) ou encore des conflits d'usages (étalement urbain par desserrement des agglomérations de Bordeaux et d'Arcachon). Ainsi on peut dire que ce scénario est paradoxal.

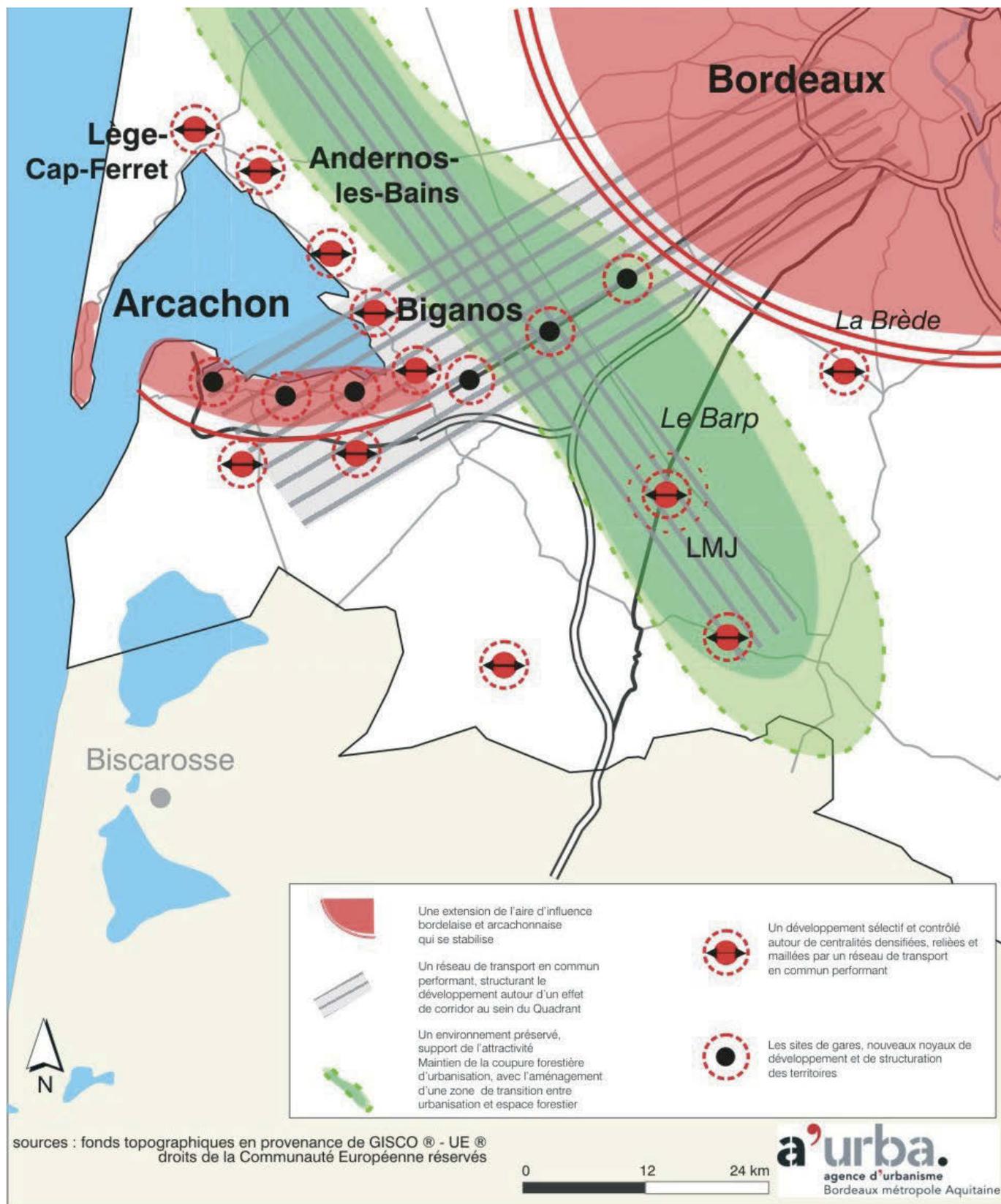
Si l'attractivité diminuait, le développement serait fortement freiné à long terme du fait de la population déjà âgée et du faible taux de fécondité aquitain (qui sera marqué selon les projections par la fin de l'exception française en termes de fécondité et un alignement sur les taux des voisins européens).

Ce scénario est soutenable mais pourrait entraîner une incompatibilité des politiques publiques visant à maximiser le développement (voire de mise en concurrence des territoires) avec toujours plus de population accueillie, et une contestation de la population locale souhaitant conserver son cadre de vie.

En définitive, c'est toute l'attractivité qui pourrait vaciller à moyen terme.

### **3.1.2 | La mise en débats de modes d'actions publiques incitatifs**

- Définir l'organisation urbaine susceptible de garantir un accueil massif de population : poursuivre le développement sur le maillage urbain actuel ou créer des villes nouvelles... dans le cadre d'un document de planification incitatif.
- Laisser une grande souplesse aux initiatives de développement à l'intérieur des espaces dédiés à l'urbanisation (espaces à vocation urbaine choisis : lotissements, bourgs et extensions...) en veillant aux équilibres macro-territoriaux.
- Prévoir une action publique qui palie les effets de la gentrification en termes d'habitat et de projet d'accueil des populations (habitants, visiteurs, actifs, saisonniers, ...).
- Accompagner les options d'aménagement d'une politique foncière incitative et sélective et régulatrice, agissant néanmoins en partenariat avec les différents acteurs du territoire (publics et privés).
- Calibrer les réseaux d'échanges pour répondre aux besoins de mobilité et de connectivité par rapport aux centres et aux Bassins d'emplois.
- Proposer des modes de déplacements alternatifs pour répondre à l'ampleur de la demande toujours croissante et aux demandes de populations moins autonomes (personnes âgées, jeunes...).



## 3.2 | Une croissance organisée et sélective (scénario 2)

Voir carte 4 ci-contre.

### 3.2.1 | Si l'avenir m'était conté, reposerait-il sur une volonté partagée ?

Ce scénario serait porté par une politique publique volontariste motivée par une exigence publique (aussi bien au niveau local qu'au niveau supraterritorial). Il prendrait en compte la probabilité d'une crise énergétique susceptible de bouleverser les modes de vie et appliquerait les principes du développement durable.

Il viserait à mettre en place une stratégie territoriale où toutes les thématiques seraient reliées (politiques du logement, des transports, économique...).

Cette hypothèse amènerait un développement maîtrisé et très organisé, mais paraît difficile à mettre en place car il supposerait de prendre délibérément le contre pied du «fil de l'eau», à savoir :

- une immigration moins importante de population non girondine ou en provenance du pôle urbain bordelais (familles en direction des espaces ruraux en mutation) ;
- des inégalités territoriales amoindries, notamment face au vieillissement de la population concentrée sur les littoraux déjà urbanisés (densification et accessibilité financière de plus en plus sélective) par l'accueil des jeunes (notamment néobacheliers) et des familles. Pour les jeunes, il s'agirait d'organiser une interface entre les structures de formation très spécialisées au sein des pôles économiques et de recherche (Laser MJ) et en lien étroit avec le pôle universitaire girondin.

Ce scénario présente un développement très hiérarchisé mais aussi très contraint, laissant peu de place aux initiatives individuelles. Cette logique paraît particulièrement ambitieuse dans le sens où une grande majorité de ménages aspire à la maison individuelle «à la campagne», participant-eux-mêmes au phénomène qu'ils dénonceront quelques années plus tard, à savoir la détérioration de leur cadre de vie.

En définitive, ce scénario se heurte principalement à des difficultés de mise en œuvre dans le sens où il nécessite une adaptation des aspirations de la population : d'une part, donner à vivre dans des petites villes plus denses et, d'autre part, limiter l'attrait de la «maison individuelle en pleine campagne».

Il s'agirait d'utiliser les centres-bourgs du quadrant pour encadrer le développement autour de ces centralités. Le choix se porterait sur des formes urbaines denses susceptibles de structurer l'armature urbaine, via un réseau correctement calibré d'espaces publics, d'équipements et de commerces de proximité, dans un objectif de requalification des centres-bourgs. Par conséquent, il permettrait de limiter l'étalement urbain. La capacité d'accueil en serait régulée et diminuée sur le long terme en dépit du maintien de l'attractivité puisque le cadre naturel aurait été préservé (donc peu de conflits d'usages entre agriculture et urbanisation). En outre, une politique de développement spatialement sélective fermerait la porte au développement commercial de type GMS (en cas de maîtrise du foncier) et peut entraîner un accroissement de la mobilité vers les pôles commerciaux d'attractivité régionale (notamment Mérignac Soleil, ce qui est déjà le cas).

En termes économiques, ce scénario serait basé sur la recherche de spécialisations à forte valeur ajoutée (sites spécialisés regroupant unité de recherche et de production, avec l'opportunité du pôle de compétitivité Laser). Le développement serait concentré sur des espaces dédiés du territoire. Ces derniers s'organiseraient à partir des noyaux urbains et des centralités existantes, le long des corridors de déplacements. Il pourrait s'agir d'orienter le développement autour du chapelet de gares reliant Bordeaux à Arcachon et ainsi limiter la dispersion de petites zones d'activités et le recours systématique aux déplacements routiers, notamment pour les personnes.

La polarisation des actifs pourrait être réduite par le développement des pôles économiques, mais ces pôles feraient sans doute appel à une population très qualifiée et spécialisée en provenance de différentes métropoles. Une conséquence probable serait également une sélectivité de fait des populations, notamment en cas de bonne structuration des centralités (armature commerciale complète, établissements scolaires secondaires). Ainsi, une politique de l'habitat, notamment en direction du secteur aidé, s'imposerait au risque de voir une partie de la population exclue de ces secteurs de développement. Cette politique de l'habitat devrait pouvoir répondre aux besoins effectifs des populations tout en prenant en compte les logiques de fonctionnement du territoire.

En termes de transports et de déplacements, ce scénario est volontariste. Avec un objectif de maîtrise foncière et donc de l'étalement urbain, ce scénario n'aurait pas à subir les effets directs d'un probable contournement autoroutier. De la même façon, les projets de LGV verraient leurs impacts diminués.

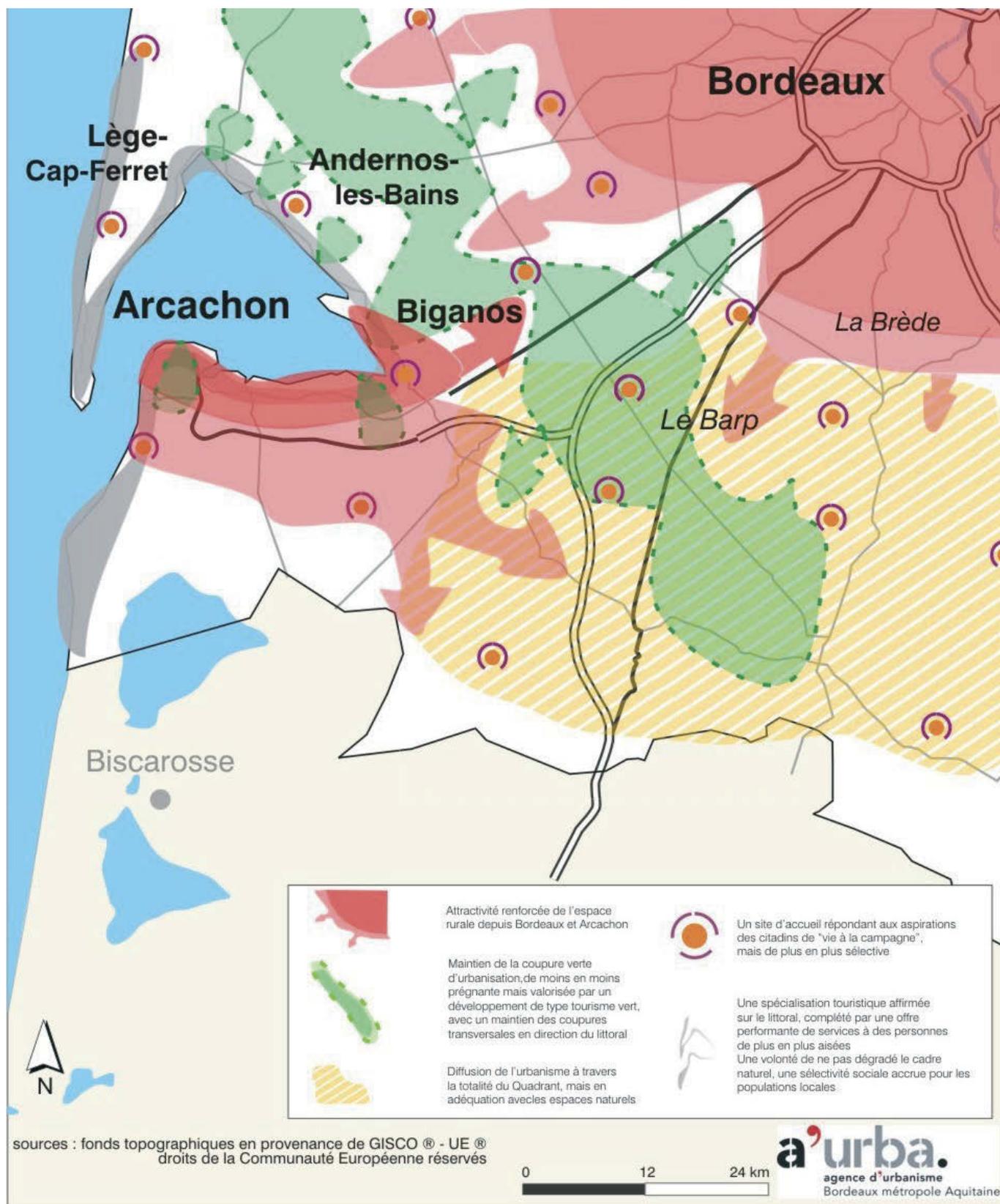
Le projet du Laser Mégajoules, bien qu'autonome par rapport aux LGV et de par sa position de cœur de compétitivité de haut niveau, pourrait prendre une ampleur considérable dans l'avenir. Dès lors se posera la question de son insertion dans le tissu urbain métropolitain qui appellerait une réponse en termes de mobilité des cadres (LGV ? accès aéroport ?).

Le développement urbain serait concentré et organisé en priorité dans les corridors de déplacements (tramway, train, éventuellement tram train) en particulier autour du chapelet de gares ferroviaires de la ligne Bordeaux - Arcachon. Il se baserait sur la notion de mixité fonctionnelle et de «ville de proximité». Cette notion de corridor poserait la question de la conurbation Bordeaux – Bassin d'Arcachon, même en préservant la coupure urbaine, et dans une moindre mesure, le long du chapelet de bourgs allant du nord au sud (Andernos, Biganos, Mios, Belin-Beliet... Le Barp).

La politique de transports collectifs serait très volontariste, basée sur l'intermodalité, avec d'une part le cadencement à la demi heure de la ligne de TER Bordeaux – Arcachon connecté au réseau urbain Baia des 4 communes du Sud Bassin, d'autre part le rabattement des cars et des automobiles vers des arrêts ferroviaires définis et, imaginons le, vers les arrêts d'un tram train qui éviterait les ruptures de charge...

### **3.2.2 | La mise en débats de modes d'actions publiques reposant sur l'animation de l'ingénierie territoriale**

- Animer une plateforme des acteurs pour les besoins de la gouvernance locale et sur des enjeux territoriaux afin d'organiser et d'entretenir durablement une vision partagée.
- Mettre en place une politique foncière affirmée et réactive, dans le cadre de documents d'urbanisme fédérateurs et partagés affichant les grandes options stratégiques du territoire (SCoT) et la vocation des espaces (PLU).
- Organiser la densification raisonnée des pôles urbains et privilégier la polarisation des espaces économiques, mettre en valeur des corridors de développement et limiter l'étalement urbain.
- Mieux organiser la mobilité entre les espaces d'accueil résidentiels et d'emplois du territoire et concevoir le développement des réseaux d'échanges pour servir la stratégie d'accueil et de rayonnement du territoire.
- Assurer une très performante diversification des logements dans le cadre d'une démarche habitat durable.



### **3.3 | Une spécialisation forte avec la valorisation du cadre naturel (scénario 3)**

Voir carte 5 ci-contre.

#### **3.3.1 | Si l'avenir m'était conté, aurait-il un ton protectionniste, voire défensif ?**

Un troisième scénario peut être envisagé et poserait comme principe d'optimiser les atouts du cadre de vie pour en faire le levier de développement en lien avec une spécialisation économique tournée vers le tourisme et l'héliotropisme.

Ce scénario se baserait sur le développement d'une économie de services à la personne (économie présentielle, résidentielle ou domestique) et sur l'accueil des populations retraitées, à l'échelle internationale. Il s'agirait d'organiser la vie «à la campagne» ou au «bord de la mer» avec des contraintes environnementales fortes visant à préserver le cadre de vie (qui devient une ressource à part entière), concomitamment à une utilisation plus importante des ENR (Energies Naturelles Renouvelables).

La croissance démographique se localiserait donc principalement sur les littoraux et les espaces ruraux plus que sur les couronnes péri-urbaines de Bordeaux, voire d'Arcachon.

Ce scénario correspondrait à un développement très spécialisé, qui viserait à organiser une des aspirations de beaucoup de ménages (la vie à la campagne) mais aussi à utiliser au maximum l'atout qu'est le cadre naturel :

- une croissance démographique portée par les nouveaux arrivants, mais un départ moins important des jeunes vers Bordeaux du fait du besoin en service à domicile, avec une organisation des formations locales...
- un vieillissement continu par apport important de populations retraitées (donc un système économique qui reposerait sur les services à la personne : services médicaux de premier ordre, etc...).

Ce scénario présente l'inconvénient caricatural de couper la société en deux, entre une population âgée et aisée venue de toute l'Europe et le reste de la population locale, cantonnée à des emplois de services.

En outre, les fortes protections des espaces naturels conduiraient à terme à limiter la «liberté de mouvements» du territoire et donc à faire baisser l'attractivité, même si le site conserve tous ses atouts environnementaux.

Par son organisation sociale, ce scénario est très dépendant de la solidarité nationale envers les personnes âgées et retraitées, mais aussi de la préservation des sites.

Ce scénario viserait à élargir l'attractivité du Quadrant Sud Ouest Gironde, en terme de marketing territorial. Il s'agirait d'organiser le développement des espaces ruraux, en lien avec le souhait d'une partie des français de «vivre à la campagne». Développer et maintenir un cadre «naturel», porteur de l'attractivité, voilà la difficulté de ce scénario qui concernerait particulièrement le Val de l'Eyre, sachant que la croissance démographique serait centrée sur ces espaces encore ruraux mais en mutation et non plus sur les franges de la CUB (Cestas, Léognan) qui verraient leur attractivité stagner (car considérées comme des espaces urbains). Sachant que l'éloignement de la ville-centre bordelaise se fait de couronne à couronne, il y

aurait toujours une part de population s'installant dans ces espaces de franges (les espaces de l'InterSCoT).

En complément de cet accueil des ménages, il s'agirait d'affirmer l'économie touristique et présenteielle comme porteur du développement et notamment sur le littoral. Il conduit à un vieillissement accentué de la population et surtout une accessibilité financière de plus en plus sélective, sachant que les espaces littoraux actuellement urbanisés seraient densifiés à la fois pour répondre aux besoins en accessibilité des personnes vieillissantes dont les besoins sont spécifiques et pour préserver le cadre naturel. Il en résulterait des «îlots» de richesse et de vieillesse.

L'étalement serait le plus limité possible (nécessité d'une politique foncière ambitieuse et impérative), mais l'ensemble du quadrant deviendrait financièrement peu accessible, ce qui pose le problème du logement accessible à tous, saisonniers et actifs liés aux services à la personne (économie présenteielle) avec des emplois faiblement rémunérés. En outre, ce scénario implique une forte intervention sur le parc existant afin de l'adapter à l'évolution des besoins et des modes de vie.

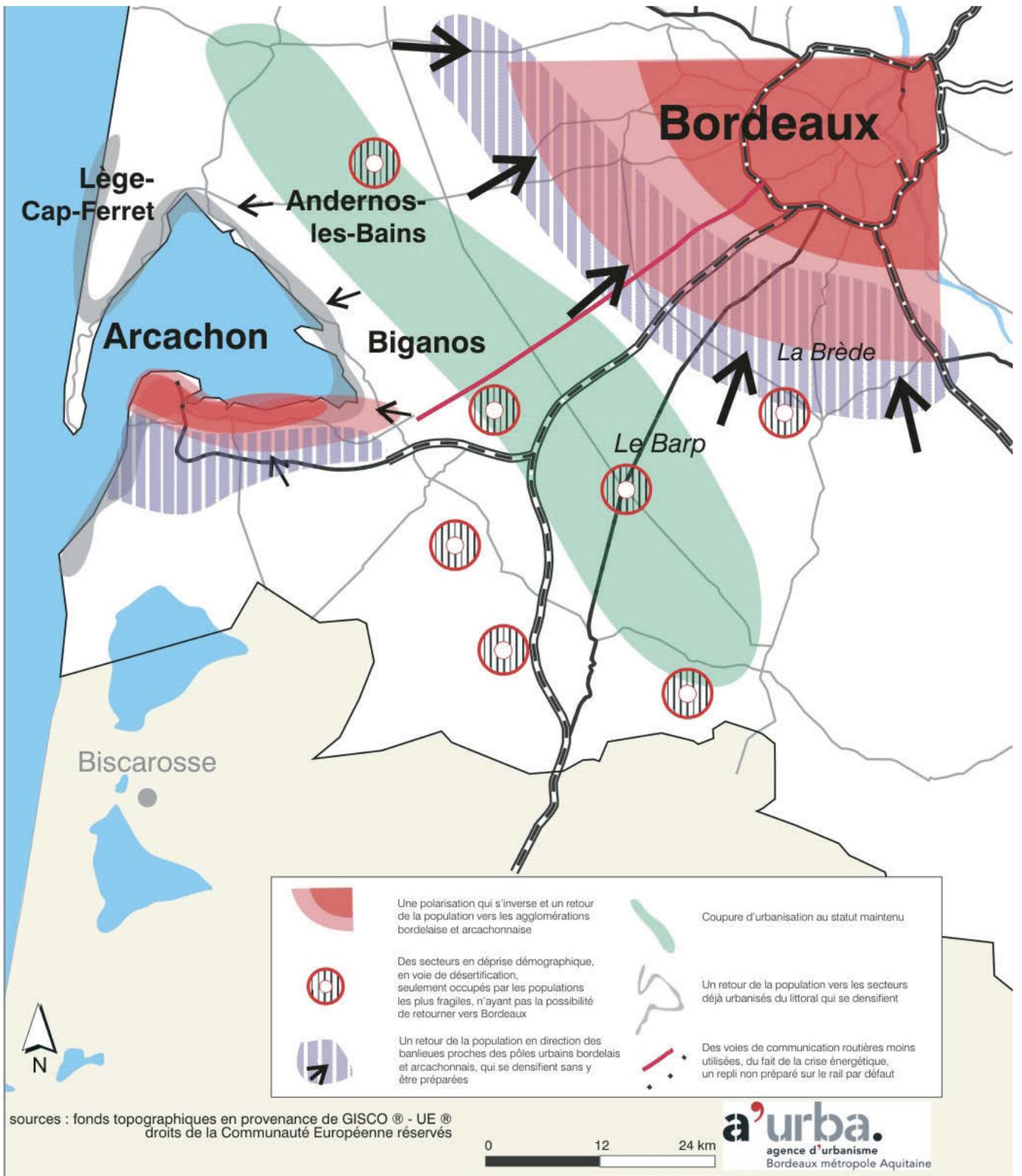
Dans ce scénario de forte spécialisation de la population, à savoir le creusement entre la population aisée et vieillissante et la population locale cantonnée à des emplois de services, les transports tiendraient alors une place particulière. On aurait à faire à une situation avec, à la fois une population aisée et détentrice d'une ou plusieurs voitures peu captive des transports collectifs et une population peu mobile plus dépendante des transports collectifs (trains, bus, cars).

Par ailleurs, la diffusion de l'urbanisation dans les territoires ruraux du quadrant irait à l'encontre du principe de développement prioritaire dans les corridors de transports collectifs. Elle ne permettrait pas une optimisation de la desserte des transports collectifs et appellerait à une autre forme de transports : le transport à la demande, adapté aux besoins d'alors, mais assez peu rentable.

Dans ce contexte territorial, la logique de rabattement des déplacements en automobile sur les points intermodaux stratégiques comme les gares SNCF deviendrait déterminante sur la COBAS et le Nord du Val de l'Eyre, mais pas pour le Nord Bassin, le Sud du Val de l'Eyre où un système collectif de rabattement reste à inventer.

### **3.3.2 | La mise en débats de modes d'actions publiques interventionnistes**

- Mettre en place une politique foncière impérative sur les espaces à préserver : espaces littoraux, agricoles et naturels (y compris la coupure d'urbanisation).
- Répondre aux besoins d'accueil de population spécifiques de manière sélective et conformément aux options de développement choisies.
- Organiser l'accueil de toutes les populations ressources, lié aux services et à l'économie domestique, en clarifiant quelle mixité ou diversité sociale et générationnelle doit être introduite dans les territoires.
- Intervenir fortement sur le parc existant et sur les espaces urbains y compris pour répondre aux exigences d'accessibilité.
- Calibrer les déplacements et l'impact de la mobilité entre les espaces résidentiels spécialisés et de diffusion des services à la personne en y répondant strictement.



## 3.4 | Un futur pessimiste mais possible (scénario 4)

Voir carte 6 ci-contre.

### 3.4.1 | Si l'avenir m'était conté, s'effondrerait-il ?

Ce scénario est celui d'une caricature des évolutions actuelles qui mènerait à une aggravation des impacts énergétiques et environnementaux et qui changerait la donne en matière de déplacements. Quand bien même il serait pessimiste, les probabilités sont à noter. Il en résulterait une baisse forte de l'attractivité métropolitaine du Quadrant. Il marquerait la fin de la périurbanisation et un recentrage sur les quartiers centraux densifiés par nécessité.

Un des éléments d'incertitude actuelle reste le contexte futur en termes d'énergie et d'environnement (réchauffement climatique, pénurie ou raréfaction probable de certaines ressources comme l'eau, pollution...). Cette incertitude touche particulièrement le quadrant Sud-Ouest Gironde, ou certains territoires comme le Val de l'Eyre ou encore les franges InterSCoT de la CUB. Il est fortement polarisé et les populations sont très dépendantes des véhicules personnels (la dépendance est accentuée par l'enclavement ferroviaire dans le cas du Val de l'Eyre).

Les populations des espaces périphériques et des espaces périurbains (Cestas, St Jean d'Illac) se trouveraient isolées par rapport aux sites d'emplois, de loisirs, voire même des commerces de première nécessité. Quant aux personnes âgées, elles se retrouveraient cantonnées dans leurs territoires d'accueil (centres-bourgs...). On peut noter que le vieillissement des couronnes périurbaines sera particulièrement important à l'échéance 2030. De fait, l'organisation territoriale des secteurs périurbains ou des espaces ruraux en mutation (du sud ouest de la CUB jusqu'au sud des Landes) s'en trouverait modifiée avec une concentration autour des bourgs revitalisés (avec une forte demande en logements) et un abandon progressif des espaces (et donc des logements) périphériques.

Ce scénario présente surtout un changement radical dans le mode de vie actuel du Quadrant mis en valeur dans le diagnostic. Ce scénario « du pire » engendrerait une crise du logement (avec pour corollaire préalable une baisse très forte de la fécondité), vu la demande très importante dans les centres urbains (aussi bien le cœur d'agglomération bordelaise ou arcachonnaise dans une moindre mesure, que dans les centres-bourgs), mais aussi une crise des identités avec un nouveau mode de vie à accepter. Par bribes, on retrouverait un peu de ce scénario dans les trois premiers scénarios.

A l'exception des aires urbaines qui connaîtraient une tension haussière probable, un effondrement du marché immobilier des espaces de l'InterSCoT, s'en suivrait. Il serait sans doute prudent d'imaginer alors que des logiques d'investisseurs voient le jour, aussi bien pour les petits propriétaires soucieux de préserver leur patrimoine, que des professionnels voyant là des opportunités à saisir (nouvelles demandes, transformation de patrimoine...).

Ce scénario qui marque la fin de la périurbanisation et un recentrage urbain va dans le sens d'une optimisation des dessertes en transports collectifs, capables de capter le maximum de clientèle. La politique des transports devra être alors à la hauteur de ces ambitions d'organisation spatiale et proposer des systèmes de transport performants et connectés entre eux.

On sera ainsi dans un système urbain organisé «en réseaux» dans lequel l'usage de la voiture sera limité, les déplacements plus canalisés, à la condition néanmoins que les polarités urbaines soient reliées entre elles par des réseaux de transports efficaces et attractifs.

Dans un contexte de crise énergétique, ce scénario se traduira également par une très forte remise en question des projets d'infrastructures routières (contournement autoroutier entre autres) au profit du transport ferroviaire, à savoir un report modal de la route vers le fer, autant pour les voyageurs que les marchandises. Les projets de LGV joueront alors, au regard de ces transformations de comportement, un rôle majeur.

L'attractivité touristique serait dépendante d'un réseau efficace de transports en commun. Le paysage serait alors marqué par des espaces bâtis désertifiés, peuplés de populations isolées, celles n'ayant pas la capacité (financière) de se loger et de vivre dans les nouveaux espaces d'accueil.

### **3.4.2 | La mise en débats de modes d'actions publiques**

Ce scénario poussé à l'extrême, met en évidence les risques encourus pour le territoire et ses habitants, si les pouvoirs publics territoriaux n'optent pas pour une structuration urbaine durable et solidaire, susceptible de «s'adapter» aux aléas conjoncturels ou structurels.



## 4 | Le territoire et les défis de l'avenir en matière d'habitat



## 4 | Le territoire et les défis de l'avenir en matière d'habitat

Les quatre scénarios du possible présentés préalablement n'ont pas vocation à être départagés ou choisis. Ils ont pour objet de présenter les risques et écueils de différents choix ou non-choix de développement.

En voici une restitution sous l'angle de l'habitat et pour les trois scénarios les plus crédibles (le 4<sup>ème</sup> étant celui qui cumule les problèmes majeurs).

	scénario concurrentiel	scénario sélectif	scénario de valorisation
L'accueil de la croissance démographique	problème existant	problème important	problème majeur
La ségrégation socio-spatiale dans le territoire	problème majeur	problème majeur	problème important
La diversité sociale dans un même bassin d'habitat	problème majeur	problème majeur	problème important
La mobilité des ménages et des navetteurs	problème majeur	problème important	problème existant
Le seuil de réceptivité / aux besoins habitat	problème majeur	problème majeur	problème majeur
La sélectivité des marchés fonciers et immobiliers	problème majeur	problème majeur	problème important
L'intégration résidentielle de l'économie domestique	problème majeur	problème existant	problème existant
La prise en compte de la loi accessibilité	problème important	problème existant	problème existant
La décohabitation des jeunes et des ménages	problème important	problème important	problème important
L'accueil des saisonniers	problème majeur	problème existant	problème existant

légende :	
	problème majeur = action publique majeure
	problème important = action publique forte
	problème existant = action publique d'accompagnement

Cette restitution invite à réfléchir sur des choix politiques forts.

En effet, le territoire d'étude est soumis à une telle pression démographique qu'il est aujourd'hui dans une situation paradoxale. La demande est si importante que si les territoires

y répondent , les conséquences sont sanctionnantes pour leur avenir, en termes d'équilibre et d'attractivité :

- des risques environnementaux en termes de biodiversité, de paysages et d'esthétique ;
- des risques de rupture liés aux conséquences d'une éventuelle crise énergétique ;
- des risques d'engorgement et d'inadéquation des infrastructures de transport (routières ou de transports en commun)...

En revanche, si les territoires choisissent de limiter leur développement en jugulant fortement leur capacité d'accueil au regard des pressions exercées, le marché deviendra alors assez sélectif. Ce sont des risques de ségrégation socio-spatiale et d'exclusion qui prendront le dessus, avec des conséquences importantes en termes de cohésion, de pénurie d'emplois de proximité, etc...

**L'avenir doit donc tenir compte de deux tendances : une demande résidentielle massive et le risque d'une désorganisation territoriale majeure. Le territoire se doit de faire face et de répondre aux besoins de manière anticipée et choisie, ce qui entraînera nécessairement une implication forte des collectivités.**

L'habitat nécessite une synergie entre les acteurs territoriaux, qui peut s'organiser en deux axes :

- un projet commun et partagé au travers d'un PLH, voire d'un interPLH et d'autres documents d'urbanisme (SCoT, PLU, PDU...)
- une plate-forme des acteurs pour assurer une mise en œuvre efficace des objectifs assignés, permettre les ajustements requis et organiser les alertes pour, le cas échéant, adapter les processus d'actions.

## 4.1 | L'Habitat et la traduction en un projet de territoire

### L'habitat et la réponse aux objectifs de développement durable

L'identité et l'attractivité de ce territoire reposent sur les éléments paysagers et de cadre de vie «naturel».

Le développement de l'habitat, en particulier pour que la motivation résidentielle se maintienne et perdure, doit non seulement être compatible avec la préservation des paysages, mais aussi se concevoir en maintenant la diversité écologique. La réceptivité environnementale et écologique de ce territoire doit être un préalable à tout projet d'urbanisation. Les effets positifs d'une telle démarche paysagère permet, entre autre, de limiter le mitage de l'espace et d'entraîner une gestion économe de la ressource foncière. En outre, la loi cadre très rigoureusement les aspects environnementaux et de prise en compte du développement durable, ce qui nécessite que cette clé d'entrée soit valorisée et développée.

L'habitat doit permettre le rapprochement des lieux de vie et d'emploi ce qui suppose de modifier les habitudes de déplacements et les nuisances, de travailler la compacité des sites urbains, de mieux articuler les principes de ville de proximité et d'autonomie des populations.

## **L'habitat et un accompagnement par le calibrage des centralités et des espaces publics**

Il n'est pas envisageable de concevoir un doublement de population en 25 ans, sans anticiper l'organisation urbaine alors requise sur l'ensemble du territoire.

Le territoire est actuellement structuré surtout en bourgs et villages, petites villes dont l'organisation repose sur des unités de vie aux formes urbaines étalées. Si ces unités urbaines deviennent le support du développement urbain et se révèlent le lieu d'accueil des populations nouvelles, il est alors nécessaire de faire évoluer les centres-villes / centres-bourgs en relation avec les objectifs de population. Ce travail de calibrage des centralités et des espaces publics pour conduire la mutation urbaine prévisible est vital pour les équilibres urbains futurs. Cette démarche préalable implique de travailler sur les formes urbaines et la densité respectueuses d'une gestion économe des espaces et d'un maintien de la ville de proximité, tout en répondant aux attentes des ménages en termes de rapport intime à l'espace.

C'est naturellement dans le secteur qui est aujourd'hui à la fois le moins développé et celui soumis aux plus fortes pressions (actuelles et à venir), c'est-à-dire le Val de Leyre sud et Ouest, que doit se dessiner cette stratégie d'anticipation du développement par une politique d'aménagement par le projet urbain forte.

### **4.2 | L'Habitat et la prise en compte de l'évolution des besoins**

#### **L'habitat en réponse à l'ampleur et à la diversité des besoins**

Ceux-ci vont se poursuivre : desserrement des ménages, desserrement de l'agglomération bordelaise et d'Arcachon, héliotropisme, développement de la résidence secondaire et de la multi-résidentialité (en particulier auprès d'une population jeune retraitée), développement des emplois (projet du Laser-Méga-Joules et emplois de proximité), amélioration de la desserte (contournement autoroutier, LGV, déviation de la RD3)...

Ce territoire peut difficilement ne pas répondre à la demande qui s'exprime et se voit donc plus ou moins dans « l'obligation » de répondre aux besoins. Les rythmes de croissance estimés à l'échéance d'une génération<sup>1</sup> sont peut-être un peu ambitieux, mais vont vraisemblablement être observés à court ou moyen terme.

Ces besoins sont différenciés selon le territoire du quadrant, la façon d'y répondre présentera également des nuances :

La COBAS organise la réceptivité des besoins majoritairement en tissu urbain constitué (tissu urbain « mûr » d'une ville avec services et équipements). La marge de manœuvre pour l'accueil massif de populations nouvelles est donc limité. Un risque de grande sélectivité du marché immobilier peut se développer compte tenu de la pression de la demande. Le défi pour ce territoire va donc être de contrecarrer cette sélectivité pour une production

<sup>1</sup> 1.100.000 habitants supplémentaires sur le Bassin d'Arcachon et le Val de l'Eyre (partie 2)

diversifiée de l'habitat, en territorialisant l'effort de construction ou de transformation du parc, des équipements et des services.

La COBAN présente des similitudes avec la COBAS avec toutefois un défi supplémentaire à celui de la sélectivité : la dégradation paysagère. Le tissu urbain y est plus lâche, rythmé par quelques centralités, le territoire est moins bien desservi. Ce territoire est donc moins bien doté pour se prémunir contre la pression démographique et le risque d'une sélectivité du marché résidentiel n'est pas à exclure, d'où la nécessité d'une diversification de l'offre.

Le Val de Leyre est incontestablement le réceptacle d'accueil des populations. Ce tissu rural ou périurbain se voit sollicité par des besoins massifs, avec un risque déjà émergent de désorganisation territoriale, accru par une desserte peu performante dans le sud du Val de Leyre. La dispersion de l'habitat est préjudiciable à la conception de centralités qui soient à la hauteur de l'enjeu.

Il est donc clair qu'une telle croissance peut avoir des effets contre-productifs en révélant des effets de seuil. Au risque d'aboutir à une dégradation des paysages naturels et urbains, à une perte d'identité, à de forts risques de congestion, on peut envisager un palier dans la croissance, comme il est constaté dans des régions littorales qui ont connu une très forte attractivité passée et ont aujourd'hui un développement beaucoup plus raisonnable. Il faut sans doute veiller à ce que la COBAS ne devienne pas le lieu-phare à caractère prestigieux, aux dépens d'un arrière pays tampon, le Val de Leyre. Les pouvoirs publics et les acteurs devront être sensibilisés aux phénomènes de pression et de dégradation à grande échelle et aux possibilités de l'organisation d'une (relative) maîtrise.

### **L'habitat face aux risques d'exclusion**

Les territoires ne peuvent faire le choix de se spécialiser (tourisme et résidences secondaires, ou populations aisées, ou population jeune retraitée...) sans mettre en péril leur avenir. Ne pas permettre l'accès de tous au logement exclut de fait une partie de la population susceptible de pourvoir les emplois moins rémunérateurs, tels que les services à la personne, certains services aux entreprises, les emplois de commerce, etc. et ne permet pas aux jeunes issus de ces communes de rester.

Les conséquences de difficultés d'accès à un logement abordable peut être le développement d'habitat informel. Le logement des travailleurs saisonniers touristique génère d'ores et déjà des difficultés et des conflits (dans les campings notamment), mais une sélectivité dans les politiques de développement peut favoriser des situations d'habitat précaire, voire insalubre. Les politiques publiques doivent en cela comprendre un volet sur la solidarité par le logement en envisager des réponses dans une gamme large, allant du logement social à destination des actifs aux ressources moyennes, au logement très social, à l'hébergement (personnes défavorisées, jeunes en apprentissage, accueil d'urgence...), au logement saisonnier, comme à l'accueil des gens du voyage.

### **L'habitat face aux évolutions sociétales et aux ruptures possibles**

L'habitat, en dépit du fait que le logement soit de plus en plus considéré par les économistes comme un bien de consommation courante, est un domaine de grande durabilité, avec une durée de vie extrêmement longue. Les constructions d'aujourd'hui modèlent la ville de demain. Mais elle doivent également l'anticiper, et anticiper tous les changements

susceptibles d'advenir, aussi bien les prévisibles (tel le vieillissement), que les plus aléatoires ou difficiles à admettre (cf. scénario n°4).

Sur ce territoire, à l'exception d'Arcachon et de quelques petites villes, l'habitat se développe aujourd'hui essentiellement sous forme pavillonnaire, ce qui pose de multiples difficultés en termes de coût de desserte, de viabilisation, d'assainissement, etc. Mais c'est également une forme urbaine qui n'est pas le mieux adaptée au vieillissement inéluctable sur ce territoire. En effet, l'éloignement aux centralités, aux services et aux équipements contredit les besoins des populations à mobilité réduite. L'avenir de ces zones pavillonnaires pose question dès aujourd'hui. Aussi conviendrait-il désormais d'éviter leur généralisation homogène. La distance aux pôles de services et dessertes de transports collectifs doit être clarifiée... Il faudrait donc dès à présent réfléchir sur la forme de l'habitat, son implantation, sa desserte, sa typologie, son financement, les caractéristiques et la diversité des populations résidentes à court, moyen et long terme, etc.

Orientation	Traduction opératoire
<b>Traduction en un projet de territoire</b>	
Réponse aux objectifs de développement durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la mixité sociale et fonctionnelle des quartiers</li> <li>- Appliquer les principes de l'Agenda 21</li> <li>- Aider l'ingénierie et l'animation des politiques de l'habitat</li> <li>- Faire le lien au SDHD (Schéma Départemental de l'Habitat Durable)</li> <li>- Anticiper l'adaptabilité et la réversibilité des espaces et des conceptions du bâti</li> <li>- Veiller à l'articulation entre les différents documents d'urbanisme</li> </ul>
Accompagnement par un calibrage des centralités et des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner la revitalisation des centres bourgs</li> <li>- Mettre en oeuvre des outils fonciers de reconquête des centres villes</li> <li>- Conduire des politiques d'aménagement ambitieuses</li> </ul>
<b>L'anticipation de l'évolution des besoins</b>	
Réponse à l'ampleur et à la diversité des besoins	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutenir une production d'habitat diversifiée</li> <li>- Anticiper les besoins en équipements et services</li> <li>- Développer les outils de connaissance du territoire et des besoins des ménages</li> <li>- Encourager la généralisation des PLH et des interPLH</li> <li>- Territorialiser des objectifs de construction et d'adaptation du parc</li> </ul>
Lutte contre les risques d'exclusion	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'accès et le maintien dans le logement</li> <li>- Produire des logements pour tous (toute la gamme des logements pour tous les parcours résidentiels)</li> <li>- Mettre en place les actions requises en direction de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'habitat indigne ;</li> <li>- la réhabilitation ;</li> <li>- l'accueil des saisonniers ;</li> <li>- l'accueil des gens du voyage ;</li> <li>- l'hébergement d'urgence ;</li> <li>- l'allègement des charges énergétiques du logement ;</li> <li>- ... etc.</li> </ul> </li> <li>- Faire le lien au PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées)</li> </ul>
Prise en compte des évolutions sociétales et des ruptures possibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer les démarches de veille prospective</li> <li>- Encourager les plateformes d'échanges entre les acteurs locaux et territoriaux</li> </ul>



5 | Annexe  
**Le synopsis du diagnostic territorial**



## Quadrant Sud-Ouest Gironde

### Enjeux de développement en matière d'Habitat

#### Synopsis du diagnostic

Un territoire d'eau et de forêt

Un espace lagunaire de 150 km<sup>2</sup>

Un paysage de pinède

Une **richesse paysagère**  
exceptionnelle, mais **fragile**

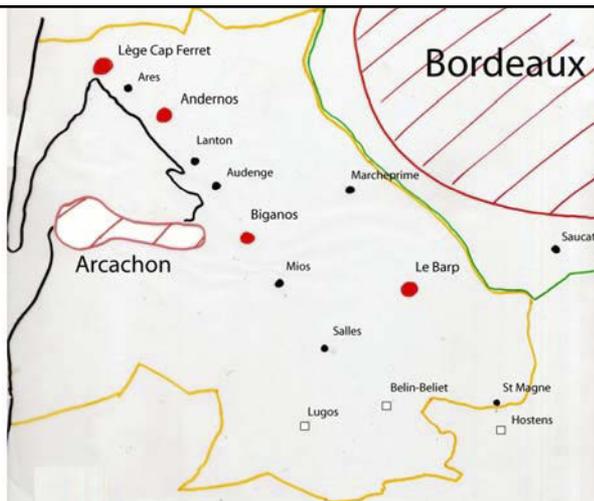
➔ Un territoire à enjeux du fait  
de la qualité de son cadre de vie  
et de sa proximité avec les  
pôles urbains bordelais et  
arcachonnais



Un chapelet de bourgs et de villages du Nord au Sud

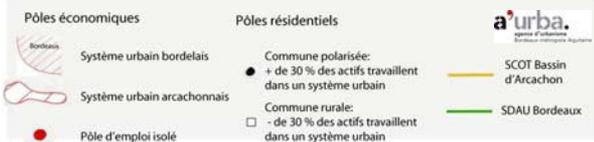
Le Val de l'Eyre, polarisé par les systèmes urbains arcachonnais et bordelais, est une interface avec les Landes

Le Barp, pôle économique isolé, en devenir, se situe à la croisée des deux systèmes urbains les plus importants du département



Système urbain : unité urbaine de plusieurs communes organisée autour d'un ou plusieurs pôles économiques et comprenant au moins 1000 emplois

Pôle d'emploi isolé : unité urbaine sur une seule commune présentant 1 000 emplois ou plus



## 1- Des territoires forts, mais sous influences

## Quadrant Sud-Ouest Gironde : une contiguïté à valoriser

### 25 communes

5 EPCI  
 COBAS  
 COBAN  
 CC Val de l'Eyre  
 CC Montesquieu (en partie)  
 CC Cestas-Canéjan

### Communes indépendantes

St-Jean-d'Ilac, Martignas

### SDAU/SCOT

Agglomération Bordelaise,  
 Pays du Bassin d'Arcachon

### 2 territoires limitrophes

Les Landes au sud  
 La Médulienne au nord



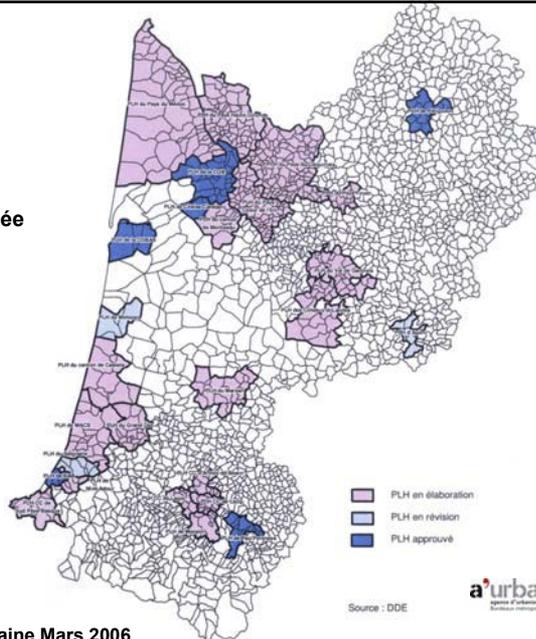
a'urba.  
 agence d'urbanisme  
 Bordeaux-Métropole Aquitaine

a'urba.  
 agence d'urbanisme  
 Bordeaux-Métropole Aquitaine

1- Des territoires forts, mais sous influences

2 PLH communautaires  
 COBAS (2002-2008)  
 CC Cestas-Canéjan (2001-2007)

**Une zone interstitielle sans  
 politique locale de l'Habitat affichée**



Les PLH en Aquitaine Mars 2006

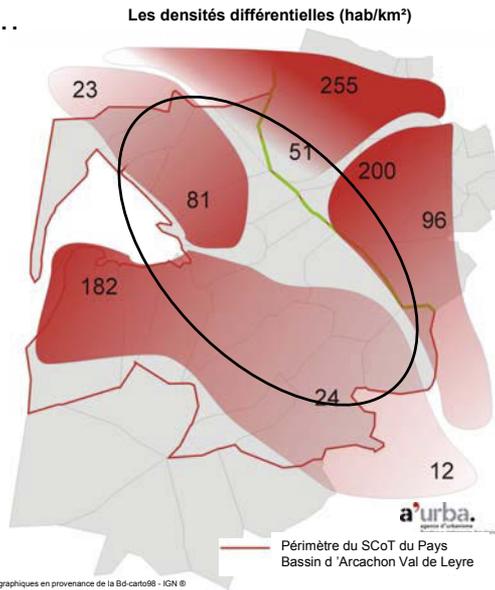
a'urba.  
 agence d'urbanisme  
 Bordeaux-Métropole Aquitaine

1- Des territoires forts, mais sous influences

## Un territoire sous influences...

Un territoire interstitiel soumis à la pression des aires bordelaise et arcachonnaise

110 000 habitants sur le territoire



## 2 - Une démographie qui définit les besoins en habitat

## La population du Quadrant Sud-Ouest Gironde

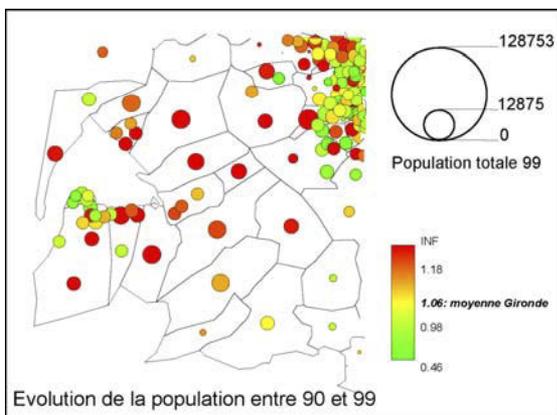
	1999	Evolution annuelle 90-99	2004	Evolution annuelle 99-2004
Pays du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre	110 200	1,90%	12 000	2,24%
COBAS	54 200	1,56%	58 200	1,79%
COBAN	44 200	2,47%	48 600	2,42%
Val de l'Eyre	11 900	1,42%	13 900	4,13%
Pays des Graves et des Landes de Cernès	67 200	0,81%	72 700	1,99%
CC Montesquieu	30 900	1,15%	34 000	2,47%
CC Cestas-Canéjan	22 000	0,15%	22 300	0,31%
CC Pays de Parouplan	3 500	0,68%	4 000	3,24%
Pays Médoc	80 500	0,47%	83 200	0,98%
CC Méduillienne	13 100	1,04%	15 200	3,86%
GIRONDE	1 287 000	0,66%	1 340 000	1,01%

### Une situation diversifiée

Des espaces périurbains déjà bien agglomérés (Cestas-Canéjan), des espaces urbains constitués (COBAS), des littoraux de plus en plus attractifs (La Méduillienne) et des espaces encore ruraux qui se transforment depuis plus d'une décennie (Val de l'Eyre) ou plus récemment (Pays de Parouplan)

Le cœur d'agglomération  
arcachonnais perd de la population

Une croissance démographique,  
portée par les entrants, qui touche  
tout le Quadrant, le Nord des  
Landes et surtout l'espace  
interstitiel de l'interSCoT

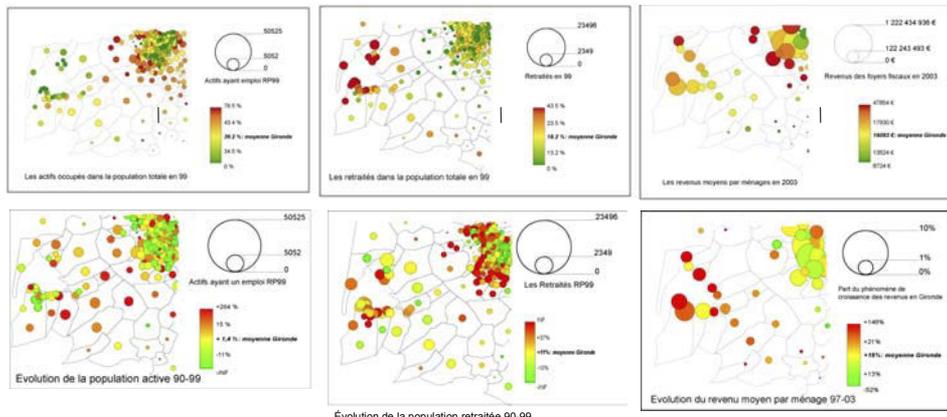


## Un gain de population qui cache une diversité de situations dans le Quadrant Sud-Ouest Gironde

- Près de **2 % par an** de croissance démographique entre 1982 et 1999, soit un total de près de 30 000 personnes pour le Pays du Bassin d'Arcachon. Une croissance encore plus rapide entre 1999 et 2004 (2,2% par an)
- Une croissance soutenue grâce aux nouveaux arrivants intra et extra Gironde, qui compensent un déclin du **solde naturel (- 0,1 % par an)**, notamment à proximité du Bassin
- Seule la CC de la Médulienne, connaît une croissance comparable (+ 3,9 %) au Val de l'Eyre (+ 4,1 %), avec une attractivité à la fois littorale (Le Porge) et périurbaine (Salaunes, Avesan)

Le Val de l'Eyre (+ 4 % par an entre 99-04) évolue plus vite que l'agglomération arcachonnaise (+ 1,8 %) ou que le territoire de la COBAN qui voit sa croissance annuelle diminuer (de + 2,47 % à + 2,42 %), même si le Pays du Bassin d'Arcachon reste dans l'ensemble plus dynamique que le Pays des Graves (+ 1,98 %) ou le Pays Médoc (+ 0,98 %)

## Diversité sociale : diversité des besoins



Une population d'actifs autour du système urbain arcachonnais et dans l'aire d'influence bordelaise, avec des revenus très élevés (Cestas, Lège) qui évoluent peu (Nord-Est du Quadrant) ou continuent d'augmenter (Arcachon, Andernos). Pourtant, des revenus faibles dans le Val de l'Eyre et au sud de la COBAN, preuve d'une multiplicité de besoins pour l'Habitat

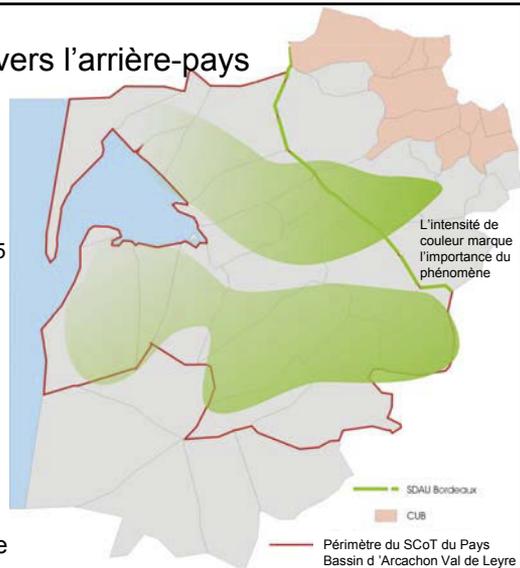
Une population de retraités et d'inactifs autour du Bassin, les actifs s'installent de plus en plus dans le Val de l'Eyre, mais ont des revenus en deçà de la moyenne girondine, même s'ils augmentent

Pourtant, une proportion importante d'employés et de catégories intermédiaires dans le pôle urbain arcachonnais

## Une dynamique territoriale vers l'arrière-pays et l'interSCoT

- Une population de plus en plus active
- Une population de retraités de moins en moins importante
- Une population de jeunes (moins de 25 ans) de plus en plus importante, plus familiale
- La taille des ménages augmente (2,27 dans la COBAS)

- ➔ Un enjeu d'accueil par rapport à la pression démographique
- ➔ Une diversité sociale qui engendre des besoins multiples à traduire dans la politique de l'Habitat



sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-carto98 - IGN ©  
droits de l'état réservés  
traitement a'urba mai 2007

### 3 - Comment l'offre de logements s'organise dans ce territoire ?

#### Les constats premiers

Le Pays du Bassin d'Arcachon connaît une tension immobilière du fait de la pression de la deuxième plus grande agglomération de la Gironde et de la croissance urbaine de la capitale aquitaine. Au Sud-Ouest de la CUB, où Cestas et le Nord de la CC de Montesquieu sont urbanisés depuis longtemps, le dynamisme y est moins important

Une politique d'habitat dynamique : deux contrats de Pays, deux chartes de pays, un PLH sur la COBAS (2002-2008), ainsi que sur la CC Cestas-Canéjan (2001-2007) malgré l'absence pour l'instant d'un PLH à l'échelle des Pays (ex : Pays Médoc en cours d'élaboration)

Une production de logements importante notamment en résidences secondaires dans le sud Médoc et le pourtour du Bassin

Des secteurs hors EPCI qui connaissent une croissance très importante en lien avec le desserrement de la CUB (Martignas, St Jean d'Ilac)

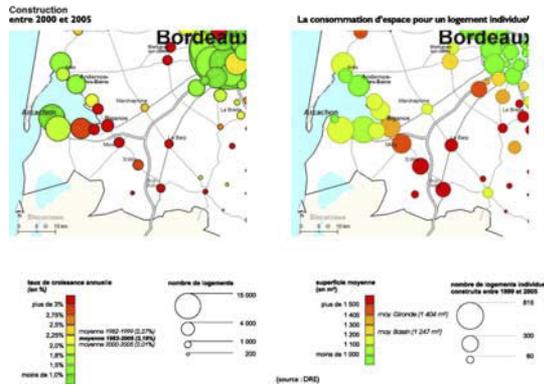
Une production insuffisante au regard de la diversité de la demande : retraités, saisonniers touristiques et agricoles, décohabitants des secteurs résidentiels...

## Un marché dynamique mais tendu (1)

➤ Une construction **dynamique mais contrastée** depuis 1999 : une explosion de la construction dans le Val de l'Eyre, avec une consommation d'espace importante, en lien avec les pôles d'emploi d'Arcachon et de Biganos et un foncier plus abordable

➤ Des secteurs en perte de dynamisme, aux lisières de la CUB (Cestas, Canéjan), avec une consommation d'espace de moins en moins importante

➤ Un sud Médoc qui profite à la fois des aménités littorales et du desserrement de la CUB, avec une croissance supérieure à la moyenne girondine et des consommations supérieures à 1400 m<sup>2</sup>



a'urba.  
agence d'urbanisme  
Bordeaux-Métropole Aquitaine

a'urba.  
agence d'urbanisme  
Bordeaux-Métropole Aquitaine

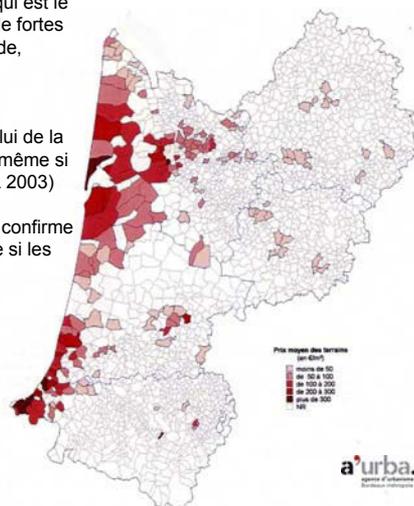
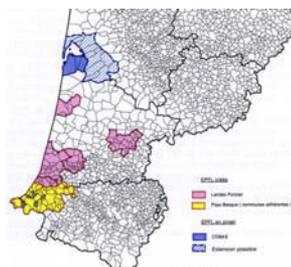
3 - Comment l'offre de logements s'organise dans ce territoire ?

## Un marché dynamique mais tendu (2)

➤ Un prix de vente moyen dans les maisons anciennes qui est le plus élevé de la Gironde : **215 000 €**, mais qui cache de fortes disparités internes dans le Quadrant Sud-Ouest Gironde, 155 100 € dans la CUB, 144 200 € en Gironde (source : PERVAL 2003)

➤ Un prix de vente au m<sup>2</sup> de terrain à bâtir au-delà de celui de la CUB en moyenne : **83 €/m<sup>2</sup>**, contre 73 € dans la CUB même si Bordeaux s'exprime avec 214 €/m<sup>2</sup> (source : PERVAL 2003)

➤ Un foncier peu contraignant sur le Val de l'Eyre qui se confirme par de fortes consommations et constructions... même si les prix deviennent de plus en plus importants



Le prix des terrains à bâtir en Aquitaine en 2006

Source Cartographie : © 2006 Insee/L'Etat/Communes et Départements  
Source : CRE Aquitaine/INSEE - PERVAL

Cartographie : CRE Aquitaine, avril 2006 (PERVAL)

a'urba.  
agence d'urbanisme  
Bordeaux-Métropole Aquitaine

a'urba.  
agence d'urbanisme  
Bordeaux-Métropole Aquitaine

3 - Comment l'offre de logements s'organise dans ce territoire ?

## Un marché dynamique mais tendu (3)

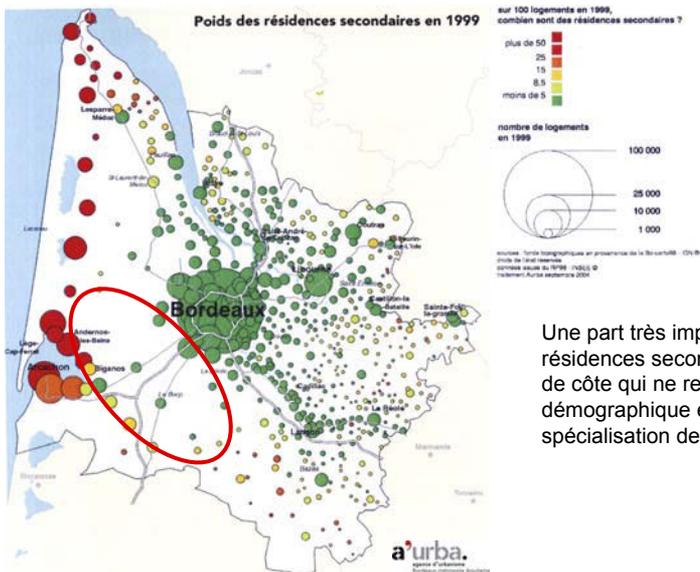
- Une consommation d'espace très importante dans le Val de l'Eyre
- Des surfaces importantes dans la CC Montesquieu (des surfaces en individuel groupé très importantes), plus faibles dans les communes hors EPCI de St-Jean-d'Ilac et Martignas, plus proches de la CUB
- Le Sud Médoc (Médulienne) subit l'influence bordelaise (des surfaces en deçà de la moyenne girondine) mais aussi une attractivité littorale (collectif)

	individuel pur		individuel groupé		mixte		collectif	
	SHON	Foncier	SHON	Foncier	SHON	Foncier	SHON	Foncier
COBAS	157	958	106	396	73	262	80	135
COBAN	138	1281	99	775	80	622	73	181
Val de Leyre	133	1930	98	983	94	331	61	101
Pays BAVE	138	1278	93	524	79	368	68	176
CC Montesquieu	140	1491	99	2600	75	792	71	237
CC Cestas-Canéjan	149	1425	86	1783	83	384	61	249
St Jean-Martignas	151	1246	95	730	80	385	115	395
Pays GLdC	147	1387	93	1704	79	520	83	294
CC Médulienne	123	1345	91	1601	55	278	62	395
Gironde	133	1417	91	512	73	256	65	176

Sources : DOC, traitement a'urba mai 2007

Les superficies consommées par mode de construction entre 1999 et 2005 (en m<sup>2</sup> dans le tableau)

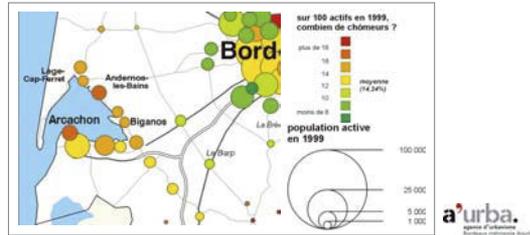
## Un marché dynamique mais tendu (4)



Une part très importante des résidences secondaires le long du trait de côte qui ne reflète pas la dynamique démographique et qui montre une spécialisation des marchés

## Des besoins en logement abordable importants... (1)

- Part importante de foyers non imposables : **45,5% dans le pays du Bassin d'Arcachon**
- **52%** des ménages sont susceptibles d'accéder à un logement social dans le Pays du Bassin d'Arcachon, **56%** dans le Pays des Graves
- Une **taille des ménages qui diminue** (2,41 dans le Pays Bassin d'Arcachon, 2,85 dans le Pays des Graves) et qui pèse sur les besoins en logements
- Une proportion de chômeurs non négligeable dans la population active : supérieure à la moyenne girondine le long du trait de côte du Bassin, égale ou inférieure dans le Val de l'Eyre. Le recensement ayant lieu en début d'année, on peut penser que les saisonniers sont peu pris en compte. Dans la partie Nord-Est du Quadrant, les chômeurs sont peu représentés, même si ce chiffre cache une pluralité des situations (jeunes actifs, décohabitation)
- Des besoins spécifiques : saisonniers touristiques et agricoles, vraisemblablement sous-estimés



## Des besoins en logements abordables importants... (2)

Des besoins diversifiés, répondant à une multitude de problématiques, mais principalement portés par la croissance démographique, au contraire du reste de la Gironde (croissance démographique et desserrement des ménages)

Besoins "fil de l'eau" 2010		Renouvellement du parc	Desserrement des ménages	Fluidité du marché	Croissance démographique	Total
COBAS	Volumes	50	132	138	452	771
	%	6%	17%	18%	59%	100%
COBAN	Volumes	70	102	170	531	874
	%	8%	12%	19%	61%	100%
Val de l'Eyre	Volumes	19	36	21	161	237
	%	8%	15%	9%	68%	100%
CC Montesquieu	Volumes	31	87	17	240	375
	%	8%	23%	5%	64%	100%
CC Cestas-Canéjan	Volumes	13	105	2	21	141
	%	9%	74%	1%	15%	100%
CC Médulienne	Volumes	0	46	27	154	227
	%	0%	20%	12%	68%	100%
Gironde	Volumes	1779	4584	1540	5119	13 000
	%	14%	35%	12%	39%	100%

Source: CODRA

## Objectifs généraux préconisés d'après l'étude CODRA (2004) : des besoins en logements sociaux et abordables (locatifs et en accession)

Objectifs sur 6 ans en 2003 par an	PLUS/PLAI/ conventionné privé	Locatif intermédiaire PLS	Accession sociale	Accession intermédiaire	Marché privé	
COBAS	%	27%	6%	6%	20%	42%
	Volume/an	209	43	46	152	321
	Volume total	1251	259	274	912	1928
COBAN	%	26%	0%	7%	23%	45%
	Volume/an	226	0	60	198	390
	Volume total	1357	0	359	1187	2342
Val de l'Eyre	%	27%	0%	5%	22%	47%
	Volume/an	63	0	11	53	111
	Volume total	377	0	65	317	663
CC Montesquieu	%	20%	1%	4%	21%	54%
	Volume/an	75	4	16	78	202
	Volume total	452	26	96	466	1210
CC Cestas- Canéjan	%	27%	4%	9%	14%	47%
	Volume/an	38	5	12	19	66
	Volume total	230	31	74	115	395
CC Médullienne	%	23%	0%	13%	20%	44%
	Volume/an	53	0	29	45	101
	Volume total	317	0	174	267	604
Gironde	%	25%	4%	8%	18%	46%
	Volume/an	542	87	173	390	997
	Volume total	3250	520	1040	2340	5980

Source : CODRA

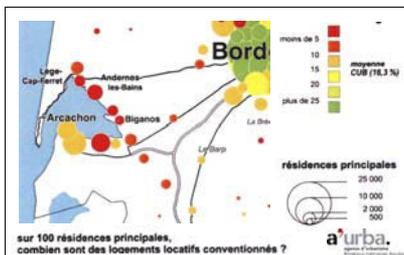
## ...mais une offre de logements conventionnés très faible...

Parc locatif social (2003)	nb (2003)	% Resid Princ (1999)	% Resid Princ (2003)	% du parc gironдин (2003)	Population des EPCI dans le population gironдин
COBAS	1761	6,5%	7,5%	2,5%	4,3%
COBAN	827	4,3%	4,6%	1,2%	3,6%
Val de l'Eyre	301	5,7%	6,8%	0,4%	1,0%
CC Montesquieu	482	3,8%	4,4%	0,7%	2,5%
CC Cestas- Canéjan	606	7,7%	7,9%	0,8%	1,7%
CC Médullienne	153	4,5%	4,6%	0,2%	1,1%
Gironde	71438	12,2%	13,2%	100%	100%

Sources : CODRA 2003, traitement a urba mai 2007

L'offre reste très insuffisante, avec un parc de **4 130 logements sociaux** en 2003 (PLAI, PLUS, PLS à décomposer), soit moins de 6 % du parc gironдин, (part moyenne de 12,3 % en Gironde)  
Toutefois, la part du parc social augmente sur l'ensemble du territoire entre 1999 et 2003

Une **offre déséquilibrée** où la COBAN compte pour seulement 29 % du parc social alors qu'elle regroupe 40 % de la population du pays Bassin d'Arcachon



## ...et une offre très sociale inégalement répartie

	Nb logements sociaux (2003)	Part des Résidences principales	Offre spécifique PDALPD											
			PST			PLAI			ALT			AML		
			nb	Part des logements sociaux	Répartition du département	nb	Part des logements sociaux	Répartition du département	nb	Part des logements sociaux	Répartition du département	nb	Part des logements sociaux	Répartition du département
COBAS	1 760	7,8%	17	0,7%	1,5%	35	2,0%	1,5%	29	1,6%	5,3%	13	0,7%	2,4%
COBAN	830	4,6%				33	4,0%	1,4%	0	0%	0%	0	0,0%	0,0%
Val de l'Eyre	310	7,0%	25	8,1%	2,3%	43	13,9%	1,8%	0	0%	0%	1	0,3%	0,2%
Pays BAVE	2 900	5,4%	42	1,4%	3,8%	120	4,1%	4,9%	29	1%	5,3%	14	0,3%	2,8%
CC Montescieu	600	5,5%	19	3,2%	1,7%	15	2,5%	0,6%	0	0%	0%	0	0%	0%
CC Destas-Candéan	490	6,4%	1	0,2%	0,1%	25	5,1%	1,0%	0	0%	0%	0	0%	0%
Pays GLaC	1200	5,4%	32	2,7%	2,9%	46	3,8%	1,9%	0	0%	0%	0	0%	0%
CUB	57 300	12,1%	270	0,5%	24,6%	1 700	3,0%	69,5%	450	0,8%	81,2%	430	0,8%	79,3%
Gironde	71 400	12,3%	1 100	1,5%	100%	2 400	3,4%	100%	550	0,8%	100%	540	0,8%	100%

Sources : CODRA, DDE-DDASS, traitement a'urba mai 2007

Prépondérance des PST (Programmes Sociaux Thématiques) dans le Val de l'Eyre

Offre en PLAI en faible adéquation avec les besoins de la population

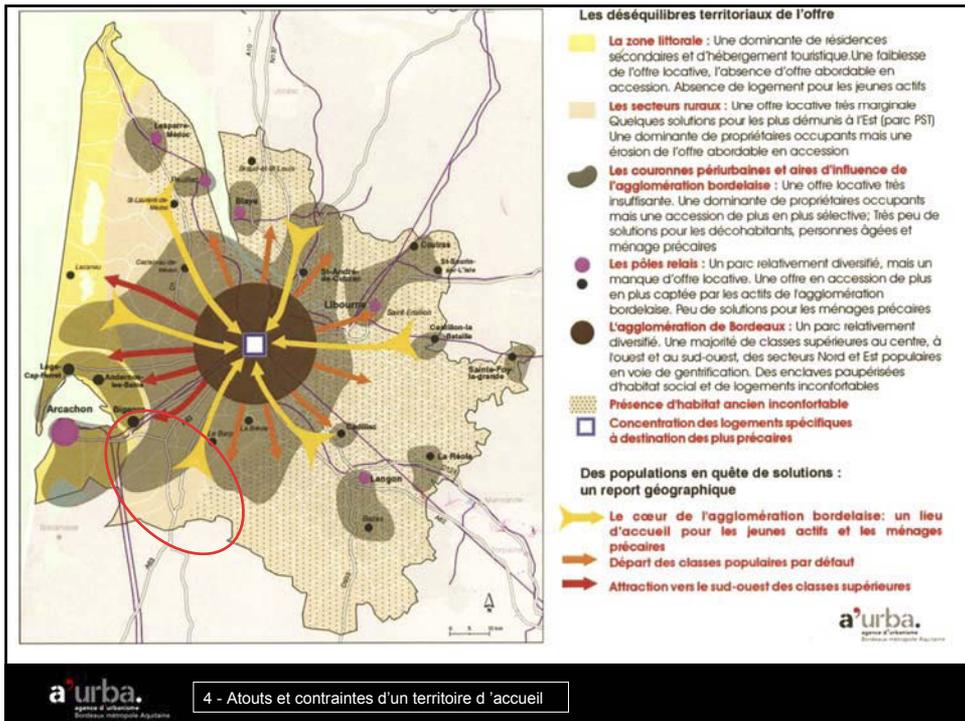
	Part de l'offre PDALPD dans les logements sociaux
COBAS	5,3%
COBAN	4,0%
Val de l'Eyre	22,3%
Pays BAVE	7,1%
CC Montescieu	5,7%
CC Destas-Candéan	5,3%
Pays GLaC	6,5%
CUB	5,0%
Gironde	6,4%

Des marchés spécialisés et une répartition spatiale de l'offre par défaut (opportunités du marché)

Enjeu d'une politique de l'Habitat sur tout le territoire d'influence du Quadrant Sud-Ouest Gironde pour une offre cohérente et diversifiée

➔ Un enjeu de politique locale de l'habitat, mais en le situant à la bonne échelle (inter PLH, PDH ?)

## 4 - Atouts et contraintes d'un territoire d'accueil



## Atouts

Un cadre géographique remarquable qui génère une attractivité à l'échelle nationale, porteuse de la croissance démographique

Une prise en compte déjà existante de l'Habitat dans les politiques publiques : 2 PLH, des contrats et chartes de Pays, un Parc Naturel Régional (dynamique de revitalisation des centres-bourgs, construction de la ville de proximité et protection des espaces naturels face à l'urbanisation incontrôlée)

Un parc de bonne qualité dans l'ensemble, qui garantit une utilisation potentielle de l'existant (Parc Privé Potentiellement Indigne faible)

## Questions en débat...

Une offre locative sociale faible et déséquilibrée dans la totalité du Quadrant Sud-Ouest Gironde, même si l'effet des PLH commence à se ressentir (Cestas Canéjan, COBAS)

Une spécialisation causée par le marché de l'Habitat selon les différents secteurs : résidences secondaires, formes urbaines mono-types

Une accession de plus en plus sélective, notamment dans les communes périurbaines de la CUB, ainsi que le long du trait de côte du Bassin

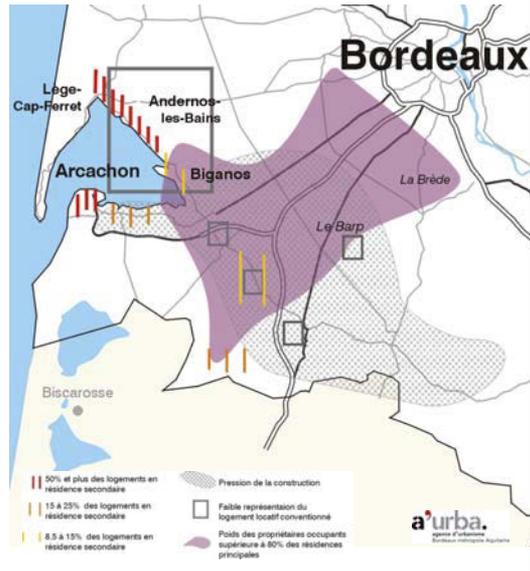
Une vacance faible qui ne peut pas participer au développement du territoire

Un foncier abondant mais soumis au marché

Une pression immobilière constante, qui se déplace vers le territoire rural du **Val de l'Eyre**, désormais sous pression car soumis à une double influence bordelalo-archachonnaise

Un **déficit en logements sociaux** malgré une demande non négligeable des populations locales (décohabitation) et saisonnières (touristiques et agricoles)

Des secteurs qui se spécialisent, essentiellement voués au **tourisme** pour les uns, de plus en plus inaccessibles aux nouveaux arrivants, et des secteurs **recevant les actifs** des pôles urbains arcachonnais et bordelais



## Défis

Diversification de l'offre locative et rééquilibrage de l'offre de logements sociaux spécifiques relevant du PDALPD pour répondre au desserrement des ménages (Est de la COBAS, Cestas Canéjan, Nord de la CC de Montesquieu), aux publics spécifiques (saisonniers et retraités sur le littoral), en plus de l'enjeu quantitatif (mouvement migratoire...)

Organisation du développement urbain dans le territoire de moins en moins rural du Val de l'Eyre tout en utilisant une offre existante ou à valoriser dans les centres bourgs

Mise en valeur des liens avec l'activité économique et aux bassins d'emploi (liens prospectifs avec CODE)

Équilibre des relations de dépendance des territoires (Val de l'Eyre)

Clarification de l'influence urbaine exogène et notamment bordelaise

## 5 - Éléments de structuration du territoire susceptibles d'influer sur les politiques d'Habitat

Le Quadrant Sud-Ouest Gironde est à replacer dans une perspective multiscalaire

Quels sont les facteurs qui influencent le développement du secteur ?

La protection de l'environnement

L'armature commerciale

Le réseau de transports en commun

Les équipements scolaires

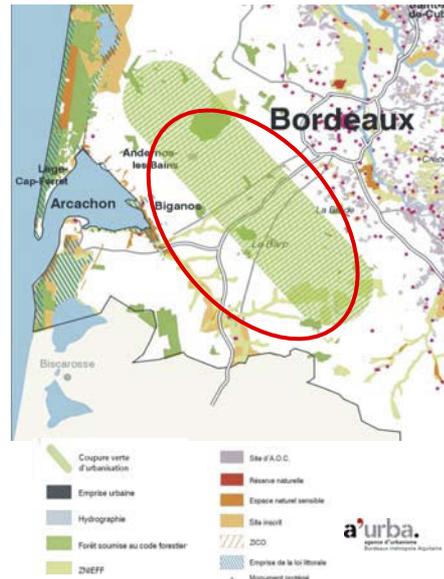
La polarisation des actifs

## Protection de l'environnement

Peu d'enjeux environnementaux entre Bordeaux et Le Barp, ce qui correspond à la forêt de pins, essentiellement à vocation de production de bois : enjeu du maintien de la ceinture forestière, en termes économiques

Cette forêt offre peu de résistances à l'étalement urbain, mais pose ainsi la question de l'organisation du développement en lien avec la cohérence de l'appareil productif et une éventuelle polarité technologique

Une valeur symbolique (imaginaire du jardin d'Eden) de cette coupure d'urbanisation interstitielle, facteur de l'attractivité du sud du Quadrant Sud-Ouest Gironde

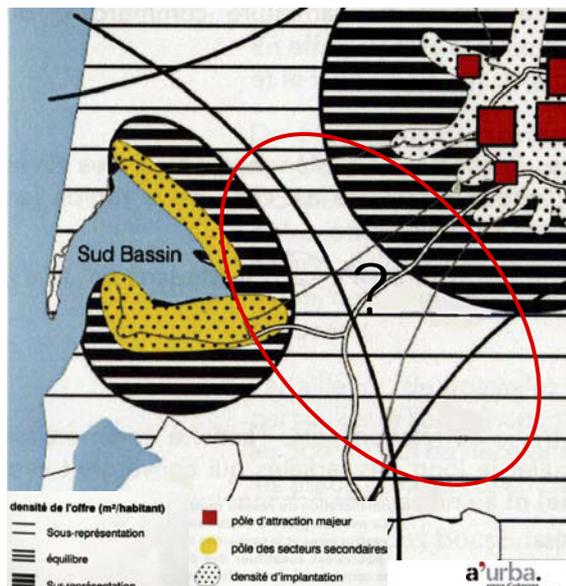


## Armature commerciale

Une offre bien structurée sur le pourtour du bassin et notamment le long de la N650 et de la D3, pas de pôle d'attraction à l'échelle régionale (4,6 % de commerces en plus entre 1999 et 2004), les CC de Cestas-Canéjan et de Montesquieu sont polarisées par les pôles régionaux de la CUB

Un déficit d'offre dans le Val de Leyre, sans polarité commerciale : **sous-utilisation des bourgs susceptibles de structurer l'armature commerciale**

Vraisemblable veille active des opérateurs commerciaux



## L'offre inégale en transports collectifs (1)

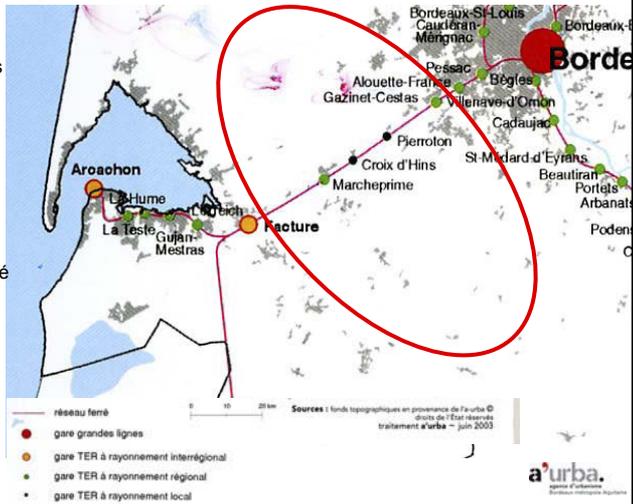
### La typologie des gares ferroviaires sur le Quadrant Sud Ouest girondin

Une offre ferroviaire intéressante, avec près de 25 TER entre Bordeaux et Arcachon/jour (toutes les 30 min aux heures de pointe)

Des « hub » en devenir, des supports potentiels comme points d'accroche du développement urbain

Facture-Biganos, un pôle urbain à optimiser, mais à fort potentiel d'intermodalité peu exploité

Le Nord Bassin et le Val de l'Eyre enclavés



## L'offre inégale en transports collectifs (2)

Un réseau essentiellement radial

Un réseau radial et multipolaire centré sur la capitale girondine qui offre une bonne accessibilité polarisée à Bordeaux, mais peu de connectivité

Un réseau peu compétitif en terme de fréquence par rapport au TER et en terme de distance-temps avec la voiture

Un offre bien adaptée au tourisme depuis Bordeaux vers le Cap Ferret et Arcachon



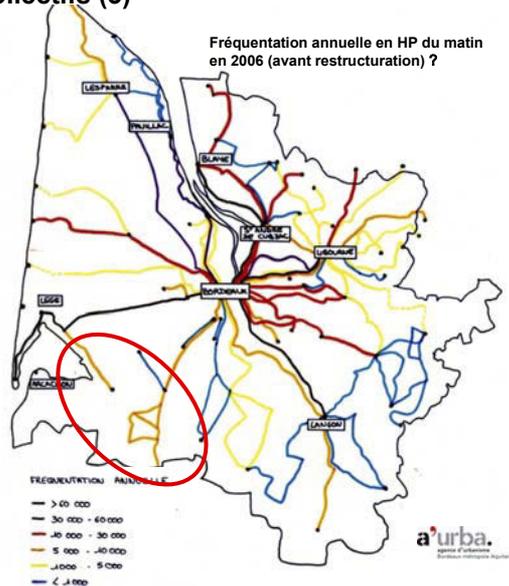
### L'offre inégale en transports collectifs (3)

Bordeaux-Lège Cap Ferret :  
une ligne rapide, fréquentée pour des déplacements domicile-travail surtout entre Bordeaux et St-Jean-d'Ilac

Une alternative à l'enclavement ferroviaire pour le Val de l'Eyre, mais des rabattements vers les gares encore peu utilisés (Facture, Marcheprime) en partie à cause de fréquences très faibles ou inexistantes

Absence de liaison entre Arcachon et le reste du territoire du Pays Bassin d'Arcachon, d'où un frein à la mise en relation de ces territoires en terme de trajets domicile-travail quotidiens

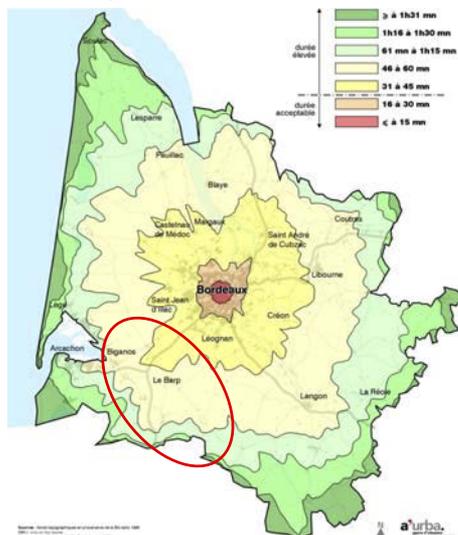
➔ Déficit global de maillage



### Les distance-temps depuis Bordeaux (1)

Malgré l'éloignement relatif, la distance-temps est favorable à une polarisation croissante du Val de l'Eyre par le pôle urbain bordelais

Temps d'accès en automobile depuis le centre de Bordeaux vers les territoires girondins en heure de pointe soir



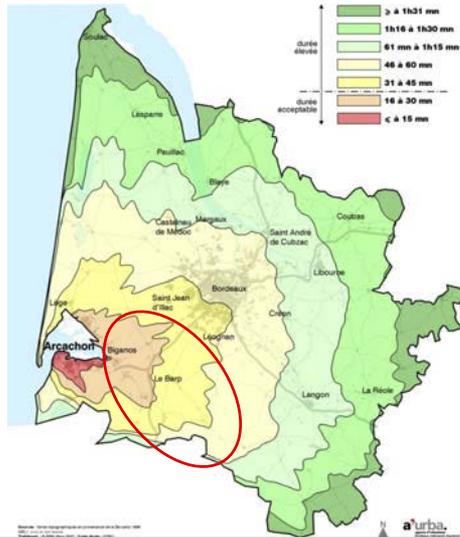
## Les distance-temps depuis Arcachon (2)

Temps d'accès en automobile depuis le centre d'Arcachon vers les territoires girondins en HP soir

Le Bassin est accessible depuis Bordeaux en moins d'une heure ce qui le rend très attractif en particulier pour des migrations pendulaires

Depuis Arcachon, un Nord Bassin moins accessible que les territoires situés entre Cestas et Salles

La pointe du Ferret aussi éloignée que l'Entre-de-Mers en termes de distance-temps

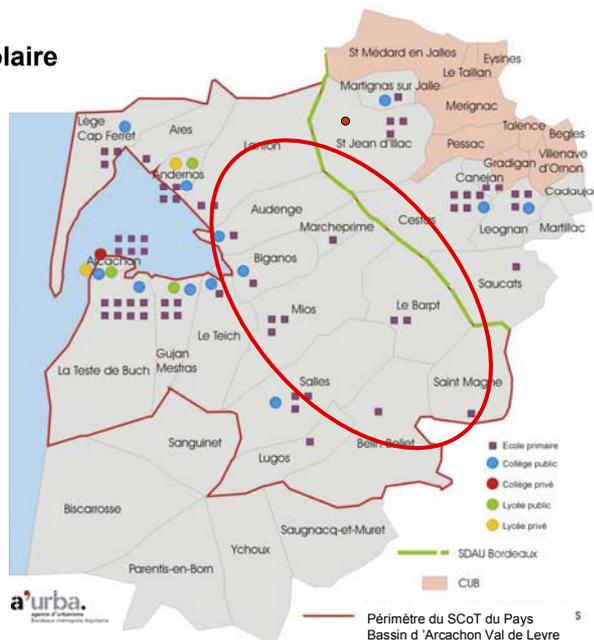


## L'offre d'équipement scolaire

Une offre équilibrée dans le Sud Bassin avec une diversité des possibles en termes d'orientation/filières dans le secondaire

Un déficit en établissements secondaires dans le Val de l'Eyre

Des communes périurbaines de la CUB très polarisées (proximité du Campus), d'où une absence de lycée, malgré une population très importante



## Les Territoires vécus

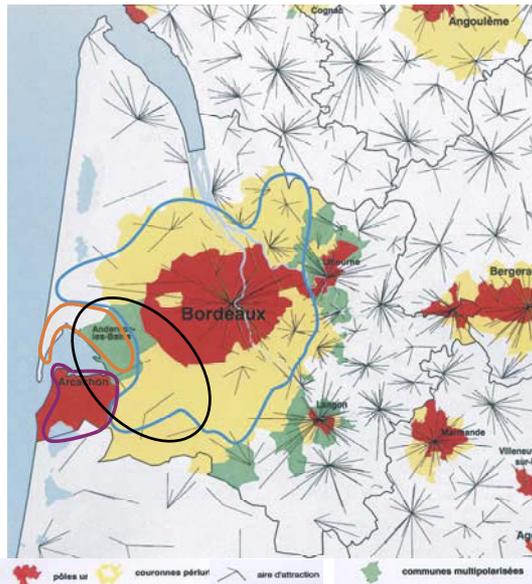
Un Nord-Est Quadrant (Cestas, St-Jean)  
dans le pôle urbain bordelais

Un Sud Médoc (CC Médullienne) polarisé  
par les pôles d'emplois isolés d'Andernos et  
de Lège

Un pôle arcachonnais indépendant  
(COBAS)

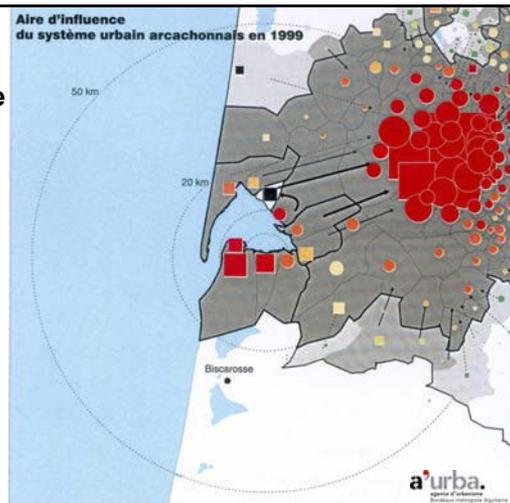
Un Nord bassin polarisé par Bordeaux,  
mais qui offre aussi des emplois à ses actifs

Un Val de l'Eyre compris dans l'aire urbaine  
de Bordeaux et sous l'influence du système  
urbain bordelais, malgré la distance



## Polarisation des actifs : entre autonomie et dépendance

Une perte d'autonomie relative des  
territoires du Quadrant Sud-Ouest  
girondin mais contrastée du point de vue  
des systèmes induits par les navetteurs



## Un point sur les navetteurs

### La COBAS

*Un système urbain (unité urbaine composée d'un ou plusieurs pôles d'emploi) autonome qui polarise ses actifs (75,8 % en moyenne y travaillent) et recrute dans le local (82,6% des emplois sont occupés par des actifs y résidant)*

→ Un système autonome de Bordeaux et relativement clos, mais qui polarise pas ou peu le reste du territoire du Pays, même si on observe une multiplication des mobilités résidentielles vers le Val de l'Eyre en 2004 et 2005

### La COBAN

*Un territoire polarisé par Bordeaux (Audenge, Marcheprime), mais aussi des pôles d'emploi importants qui polarisent leur actifs (Andemos, Biganos)*

→ Un système bipolaire (entre autonomie et influence Bordelaise) mais peu en lien avec le Sud Bassin (accessibilité difficile)

### Le Val de l'Eyre

*Des pôles d'emplois isolés (Le Barp, Salles, Belin), une grande partie du territoire intégrée à l'aire urbaine bordelaise (+ 40 % des actifs travaillent dans le pôle urbain bordelais) à l'exception de Lugos et Belin-Beliet*

→ Un système dépendant de Bordeaux (+ de 30 % des actifs y travaillent), avec probablement une multi polarisation à venir avec le système urbain d'Arcachon

### CC Cestas-Canéjan, CC de Montesquieu

*Des EPCI appartenant au système urbain de Bordeaux et dépendantes du pôle urbain bordelais, malgré la présence d'un pôle économique important et dynamique à Cestas. Le développement économique pourrait tendre à limiter la dépendance vis-à-vis de la CUB*

→ Un système périurbain dépendant de Bordeaux, mais qui polarise également une partie des actifs du Sud Quadrant (notamment grâce aux pôles économiques de Pessac et de Cestas)