



Le lien complexe entre habitat et population

Après « la démographie, guide de l'action publique ? » qui a fait l'objet d'un atelier-débat en 2016, l'agence d'urbanisme poursuit ses explorations dans ce domaine. Or la démographie, science de l'Homme par excellence, ne peut se dissocier d'analyser son environnement. Il s'agit ici de mettre en évidence les relations entre un parc de logements et les caractéristiques de la population qui y réside. Même si deux logements similaires peuvent être habités par deux ménages de composition extrêmement différente, on peut observer des convergences à une échelle plus large et la population de chaque fraction du parc présente des caractéristiques propres. Très intuitivement, on sait que les ménages locataires et les ménages propriétaires ne sont

pas les mêmes et que les rapporter au seul critère des ressources ou du pouvoir d'achat est insuffisant.

Cette publication a pour objet d'analyser la population de Bordeaux Métropole en fonction de son statut résidentiel : propriétaires, locataires du parc privé, locataires du parc public. L'approche s'appuie essentiellement sur une analyse des pyramides des âges, dont on pourra constater les dissemblances. Aux différences observées, on comprendra que cette analyse est une étape essentielle pour comprendre les dynamiques démographiques d'un territoire et que celles-ci découlent directement du type d'habitat qui a été construit dans son passé.

Combien d'habitants peut apporter un nouveau logement ?

Cette question est fréquemment posée par les élus bâtisseurs. Or rien n'est plus difficile que d'y répondre. Certains avancent que chaque nouveau logement apporte deux, trois nouveaux habitants, chiffre à multiplier par le nombre de logements produits. Mais le nombre d'habitants dépendra fortement des caractéristiques de l'habitat produit : sa forme (individuel ou collectif), son statut (propriété ou location, et parmi celle-ci, location privée ou location sociale) et bien entendu sa typologie (nombre de pièces).

Et pour chaque nouvel habitant d'une construction neuve, combien d'habitants en moins dans le parc de logements existant ? C'est dans ce stock que l'essentiel des mouvements démographiques de la commune a pourtant lieu. En effet, une opération peut apporter une cinquantaine

d'habitants nouveaux dans la commune, pendant que cette dernière en perdra, durant le même laps de temps, une cinquantaine par les départs : décohabitations, décès, séparations... Au final, la population municipale n'augmentera pas.

Dans une période récente, on peut constater que, dans Bordeaux Métropole, la construction neuve a pu avoir en moyenne une incidence sur la population communale de 1 à 1,2 habitant pour 1 logement construit.

Mais ce ratio moyen dépend non seulement des caractéristiques des logements précédemment énoncées mais également des dynamiques communales évoquées dans « Les profils démographiques de l'aire métropolitaine bordelaise ».

La population dépend beaucoup du parc de logements... et inversement !

Un moyen de mettre en évidence la relation entre la population et le parc de logements est de décomposer la structure de population en fonction des formes de ménages

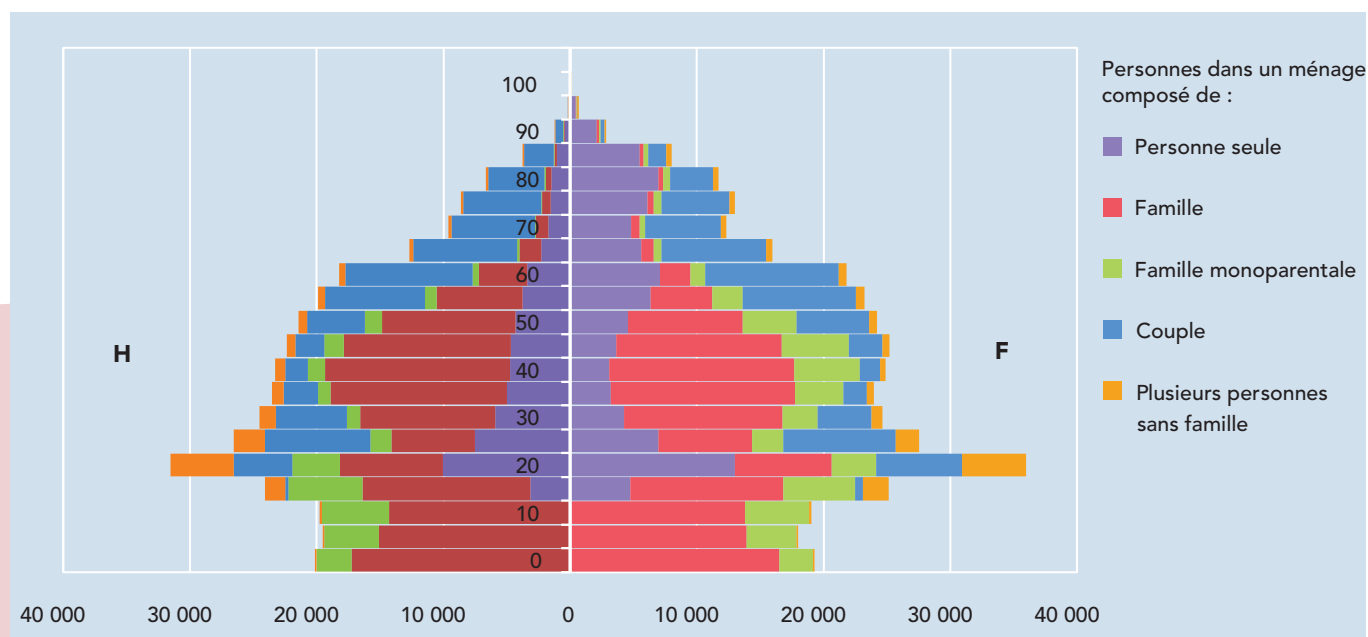
et du statut d'occupation de leur logement. L'analyse de la structure par âge des différents ménages, exprimée par des pyramides d'âges, est riche d'enseignements.

Des groupes de population au profil démographique très varié

À l'échelle de Bordeaux Métropole, la décomposition de la pyramide des âges des habitants selon le type de ménages montre des profils assez différents. Elle révèle notamment les statuts d'habitats privilégiés selon les différents âges de la vie. Les ménages sont décomposés en cinq groupes : les familles avec enfants, les couples, les personnes seules,

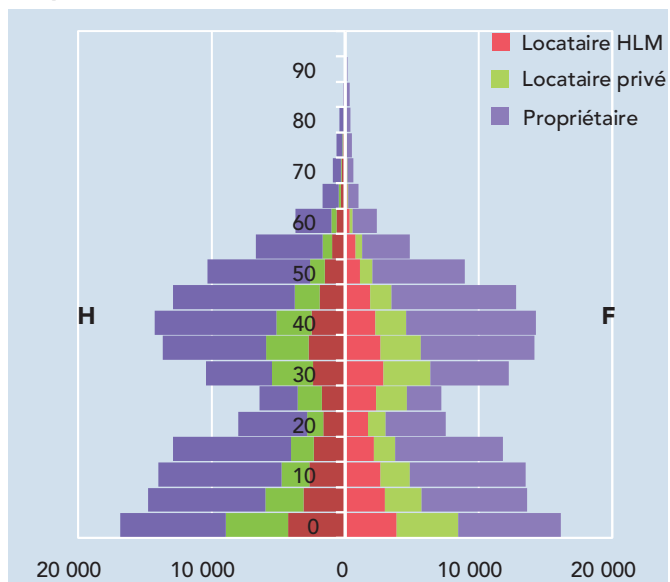
les familles monoparentales et les autres ménages de personnes cohabitant sous le même toit sans lien familial. Rappelons que l'on entend par ménage l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté.

Pyramide des âges et structure des ménages - Bordeaux Métropole



source : Insee 2010

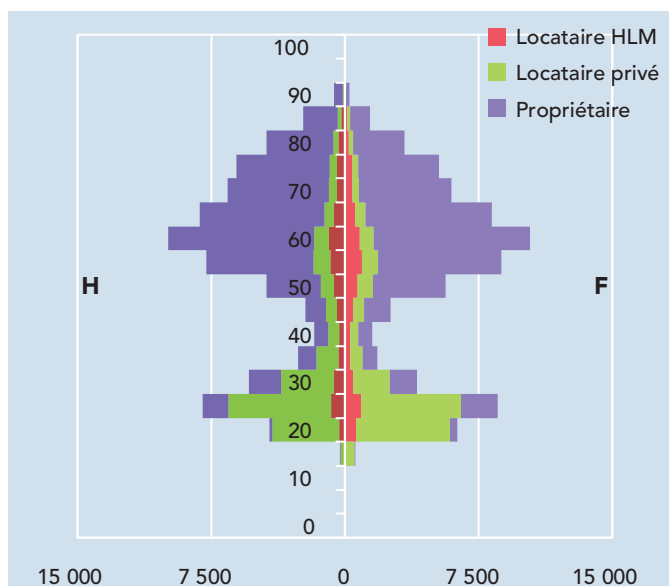
Couples avec enfant(s)



source : Insee 2010

- Nombre de personnes : 297 500, dont 116 000 enfants de moins de 20 ans.
- Moyenne d'âge (enfants et adultes) : 29 ans.
- Une pyramide jeune, avec de nombreux enfants.
- Mais le nombre d'enfants décroît très rapidement avec l'âge, ce qui signifie qu'ils ne grandissent pas dans Bordeaux Métropole.
- Or, la majorité des enfants de moins de 5 ans sont dans des ménages locataires, alors qu'ils ne sont plus qu'une minorité chez les 5-15 ans.
- On peut donc discerner des trajectoires résidentielles de familles dont le premier enfant naît alors qu'elles sont locataires dans Bordeaux Métropole, et qui accèdent à la propriété ultérieurement dans sa périphérie.

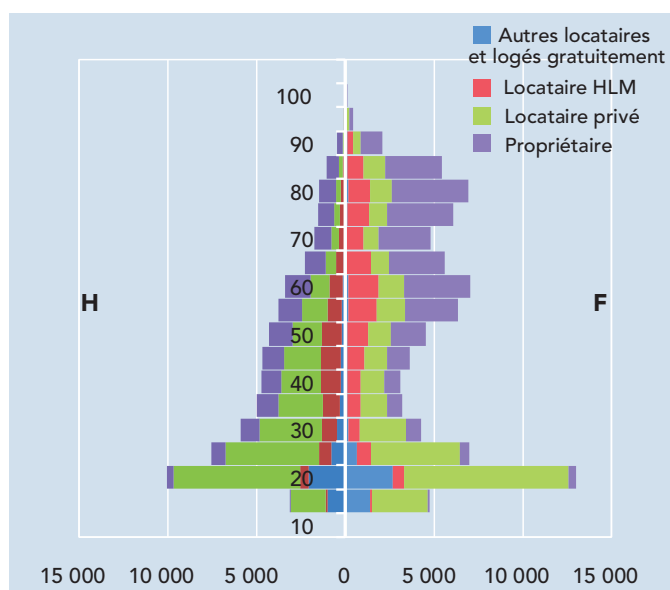
Couples sans enfants



source : Insee 2010

- Nombre de personnes : 153 000.
- Moyenne d'âge : 55 ans.
- Les couples sans enfants sont des familles potentielles en formation (les 20-30 ans), et qui sont alors locataires de leur logement (essentiellement dans le parc privé) et des couples plus âgés (valeur la plus représentée : les 60-65 ans) dont les enfants ont quitté le domicile, et qui sont propriétaires de leur logement.
- La présence de couples locataires du parc locatif social reste faible à tous les âges.

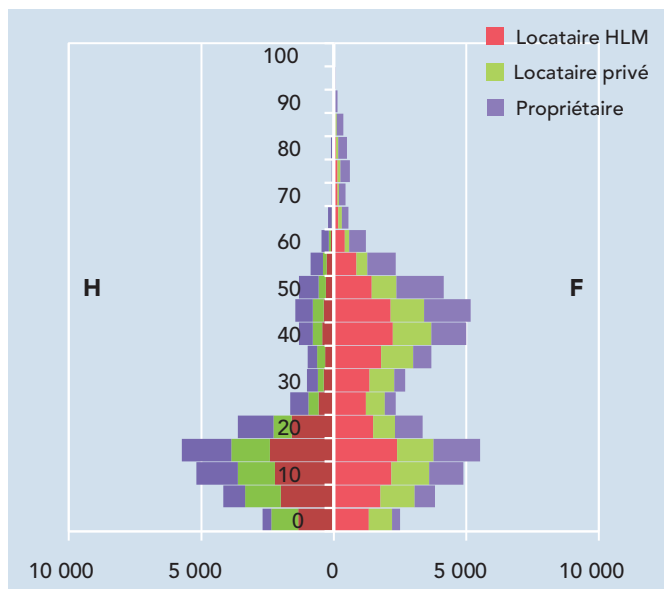
Personnes seules



source : Insee 2010

- Nombre de personnes : 149 500.
- Moyenne d'âge : 49 ans.
- Moyenne d'âge hors Bordeaux et Talence : 55 ans (femmes : 60 ans ; hommes : 48 ans).
- 60 % de femmes ; 68 % passés 45 ans ; 83 % des plus de 80 ans.
- Une fois passé l'âge des études, le nombre d'hommes seuls diminue, contrairement à celui des femmes seules, qui présente deux pics, à 60 ans et à 80 ans.
- Les personnes seules sont en majorité locataires, essentiellement du parc locatif privé pour les plus jeunes. Jusqu'à 65 ans, les hommes restent majoritairement locataires. Chez les femmes de plus de 65 ans, avec l'augmentation des veuvages, les propriétaires sont en nombre important, ce qui pose la question du devenir de leur logement après leur décès.

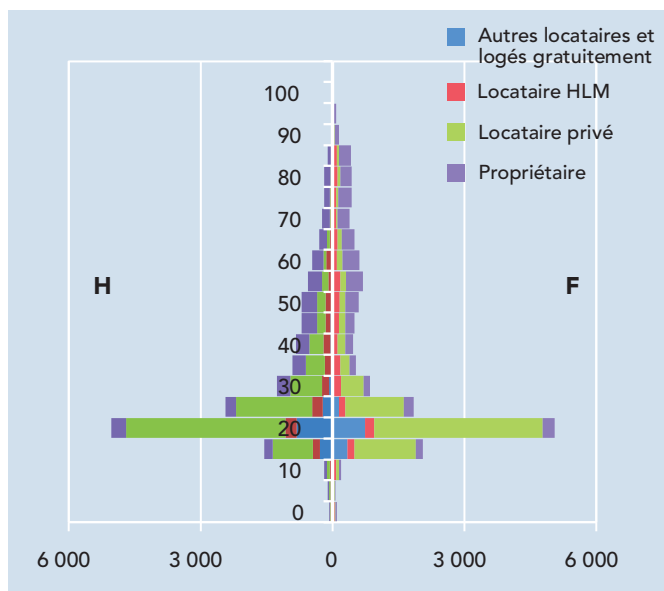
Familles monoparentales



source : Insee 2010

- Nombre de personnes : 83 000, dont 36 000 enfants de moins de 20 ans, soit 1 enfant de Bordeaux Métropole sur 5.
- Moyenne d'âge : 29 ans, enfants compris.
- 84 % des ménages monoparentaux ont à leur tête une femme.
- Ces ménages habitent essentiellement le parc locatif, notamment social.

Plusieurs personnes cohabitant hors famille

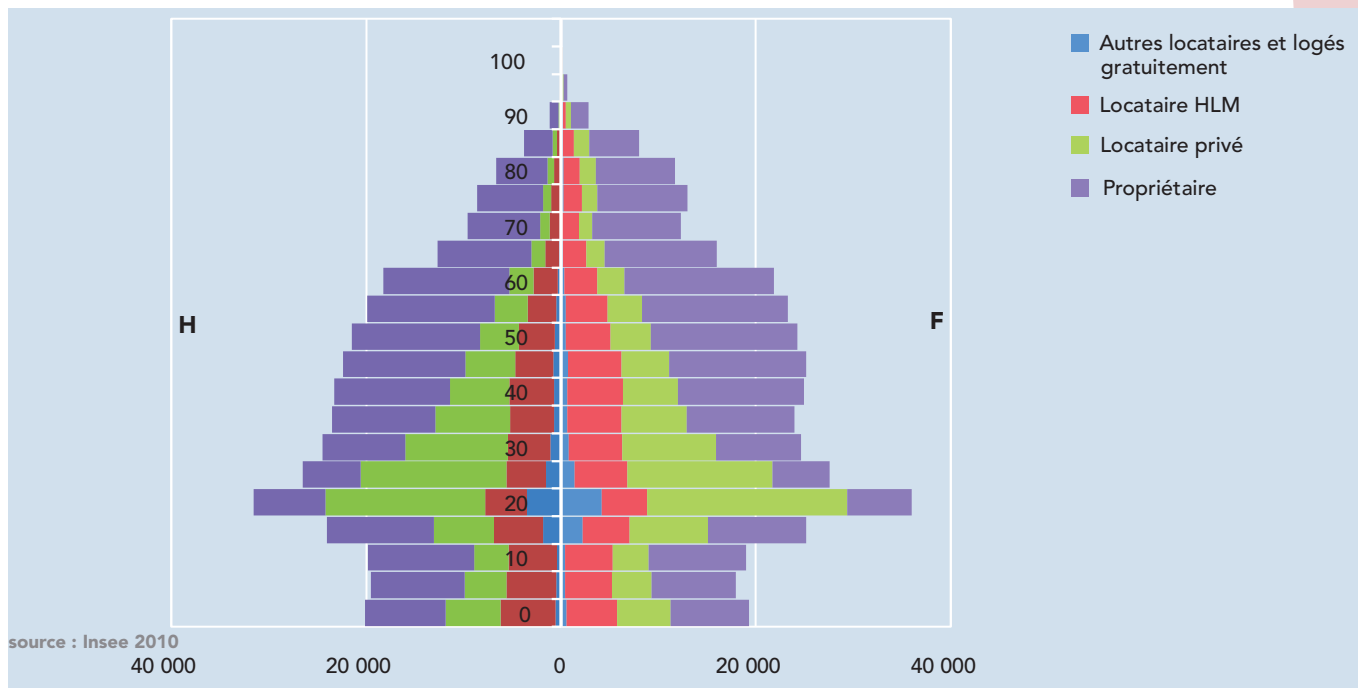


source : Insee 2010

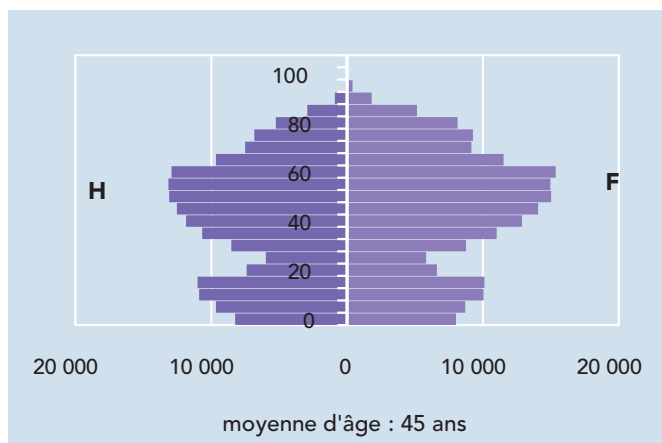
- Nombre de personnes : 32 000 dont 18 000 âgées de 15 à 29 ans et 20 800 locataires.
- 63 % habitent dans les communes de Bordeaux et Talence.
- Une moyenne d'âge de 35 ans.
- Un statut d'habitation principal, le parc locatif privé, ce qui permet d'estimer la colocation à 2,8 % de la population.

Statut du logement, catégorie de ménage et âges sont très liés

La même approche est maintenant utilisée pour observer la répartition des âges de la population en fonction du statut de son logement. Ici encore, les structures sont de nature très différente.



Propriétaires



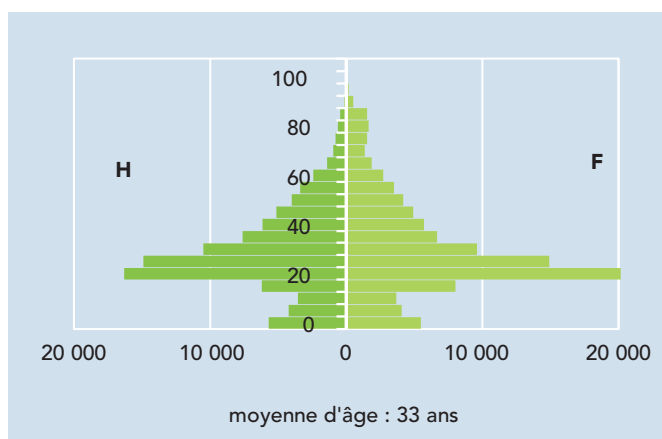
source : Insee 2010

Les ménages propriétaires de leur logement sont nombreux et représentent une population de plus de 350 000 personnes. Si les enfants entre 10 et 20 ans sont nombreux, les 20-35 ans sont très sous-représentés et on les retrouvera dans le parc locatif privé, dont la population a une pyramide inversée. A contrario, la population du parc locatif social présente une répartition par âges beaucoup plus homogène.

L'âge le plus représenté est autour de 60 ans pour les propriétaires, alors qu'il est entre 20 et 25 ans chez les locataires du parc privé. Chez les locataires du parc locatif social, la classe d'âges la plus représentée est la classe 0 à 5 ans.

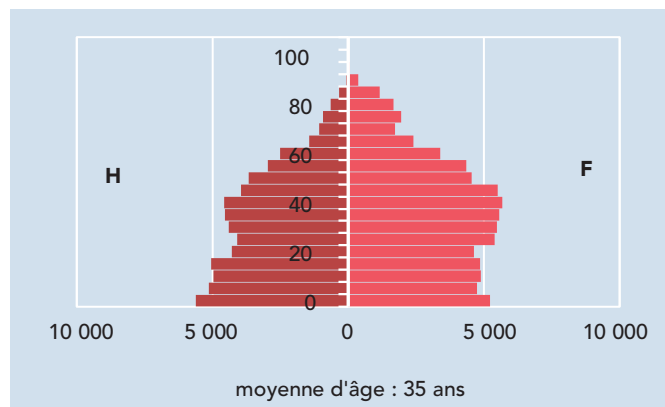
Il est d'ailleurs très intéressant d'observer la base de ces trois pyramides des premiers âges de la vie.

Locataires du parc privé

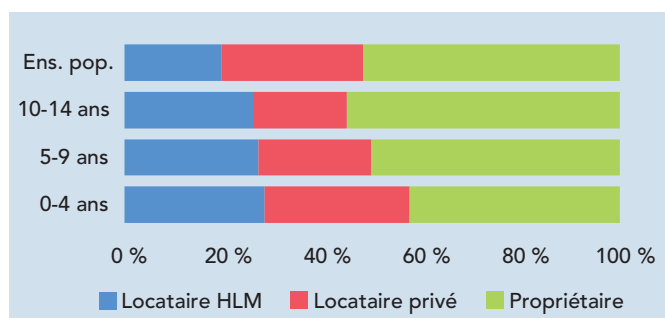


source : Insee 2010

Locataires Hlm



source : Insee 2010



source : Insee 2010

Si la plupart des enfants vivent dans un ménage propriétaire de sa résidence, ils sont proportionnellement beaucoup plus nombreux dans le parc locatif social.

En effet, une majorité des enfants de moins de 5 ans (58 %) grandit dans un ménage locataire de son logement, en nombre équivalent entre le parc social et le parc privé.

Les 5-9 ans présentent une petite majorité vivant dans des ménages propriétaires et c'est essentiellement la part du locatif privé qui s'effrite. Quant aux enfants âgés de 10 à 14 ans, leur nombre se réduit encore dans le parc locatif privé et ils sont 55 % à être dans un ménage propriétaire.

Se confirment ici des trajectoires résidentielles où l'arrivée des enfants et l'avancée en âge des parents conduisent à l'acte d'achat d'un logement.

Des ménages locataires qui se renouvellent plus fréquemment

Durée moyenne d'occupation (en années)



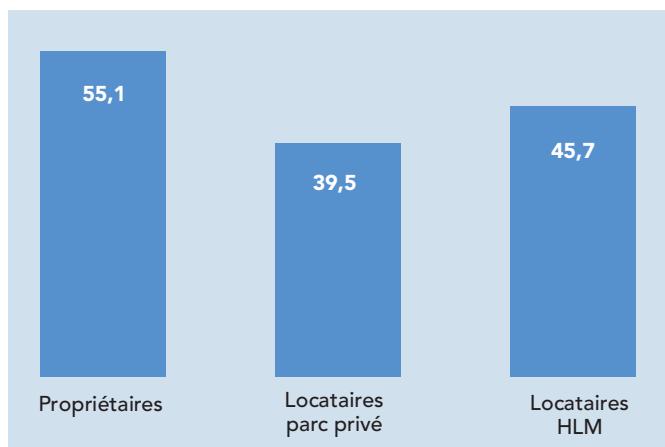
source : Insee 2010

Les ménages locataires changent plus fréquemment de logement. Dans Bordeaux Métropole, les locataires du parc Hlm déménagent deux fois plus souvent que les ménages propriétaires, et les locataires du parc privé deux fois plus que les locataires du parc social.

Un parc locatif est donc un gage de renouvellement plus fréquent de la population, puisqu'un locataire privé sur 5 changera dans l'année, contre un locataire social sur 9, et seulement un ménage propriétaire sur 20.

Des ménages locataires plus jeunes que les propriétaires

Âge moyen de la personne de référence du ménage



source : Insee 2010

Les propriétaires, moins mobiles que les locataires, vieillissent dans leur logement. Leur âge moyen est donc plus élevé. Les personnes de référence des ménages propriétaires ont en moyenne 16 ans de plus que les ménages locataires.

Diversifier les trajectoires résidentielles par le parc de logements

Ces éléments démontrent clairement que les caractéristiques du parc de logements existant, tout comme celles des logements qui seront construits à l'avenir, déterminent pour partie la population de demain. Il apparaît notamment que les logements qui apportent à la fois une plus grande diversité de population et un renouvellement plus fréquent sont ceux du parc locatif, public comme privé. La présence d'un tel parc prémunit les communes d'effets de cycle qui s'observent dans les quartiers ayant une trop grande majorité de logements en propriété occupée et dans lesquels de nombreux ménages ont une trajectoire résidentielle semblable. Cette configuration engendre une pression forte mais ponctuelle sur les établissements scolaires par exemple,

ce qui pose la question de leur bon dimensionnement. Dans un quartier où les habitants se renouvellent régulièrement, grâce à une diversité des formes urbaines et des statuts d'occupation, les ménages et générations sont plus variés et l'évolution des caractéristiques de la population sera paradoxalement moindre. Les outils de l'urbanisme, pensés à bon escient, peuvent permettre et faciliter cette mixité socio-démographique bienvenue. Il peut s'agir de secteurs définis dans les documents d'urbanisme en vue de la création de logements locatifs, inscrits dans le plan de zonage et le règlement ou de manière plus souple dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Équipe projet :

Stella Manning
Caroline De Vellis

Sous la direction de :

Cécile Rasselet

Conception graphique :

Christine Dubart

a'urba | octobre 2016