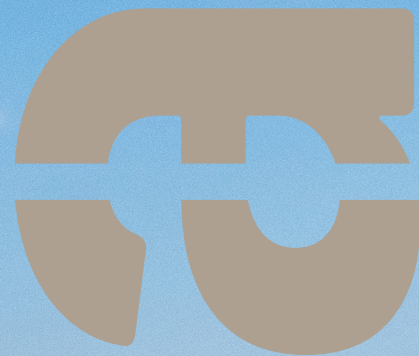


# Population et lieux de vie en Gironde

Une typologie des territoires girondins

étude

04 / 2022



## SOMMAIRE

- |          |  |      |
|----------|--|------|
| <b>1</b> | Une nouvelle lecture des territoires girondins                       | p.5  |
| <b>2</b> | L'analyse multivariée au service de la compréhension des territoires | p.36 |
|          | Conclusion   | p.44 |

Plus grand département de France, la Gironde est loin d'être un territoire uniforme.

De la métropole au littoral en passant par le périurbain, chaque espace offre une variété de situations, de pratiques, d'usages et de modes de vie.



Si les atlas thématiques peuvent rendre compte de cette diversité, les outils de compilation de données comme les analyse en composantes principales (ACP), empruntés à la statistique, donnent de nouvelles clés de lecture en mettant en évidence les ressemblances, les différences et plus généralement leurs enjeux propres.

Sur un sujet aussi sensible que le logement et les parcours résidentiels, il est apparu approprié d'avoir recours à ce type de méthode. Cela permet de réfléchir aux indicateurs qui agissent sur les marchés de l'habitat et de spatialiser les phénomènes observés. Se dessine alors une nouvelle lecture du territoire girondin en format kaléidoscope.

Cette publication a pour objectif de rendre compte des résultats et de présenter la méthode retenue pas à pas afin d'éviter les effets « boîte noire » que l'on peut souvent reprocher à ce type d'indicateurs.

La typologie élaborée a déjà été mobilisée pour des travaux réalisés avec l'Insee sur les migrations résidentielles. Elle pourra inspirer d'autres réflexions.





## **PARTIE 1**

# **Une nouvelle lecture du territoire girondin**

# Une typologie qui offre une nouvelle lecture de la Gironde

---

La typologie proposée, dont la méthodologie détaillée est exposée en deuxième partie (page 35), différencie six classes sur le territoire péri-métropolitain et sept au sein de la métropole bordelaise, qui se démarquent par des spécificités en matière d'habitat et de population.

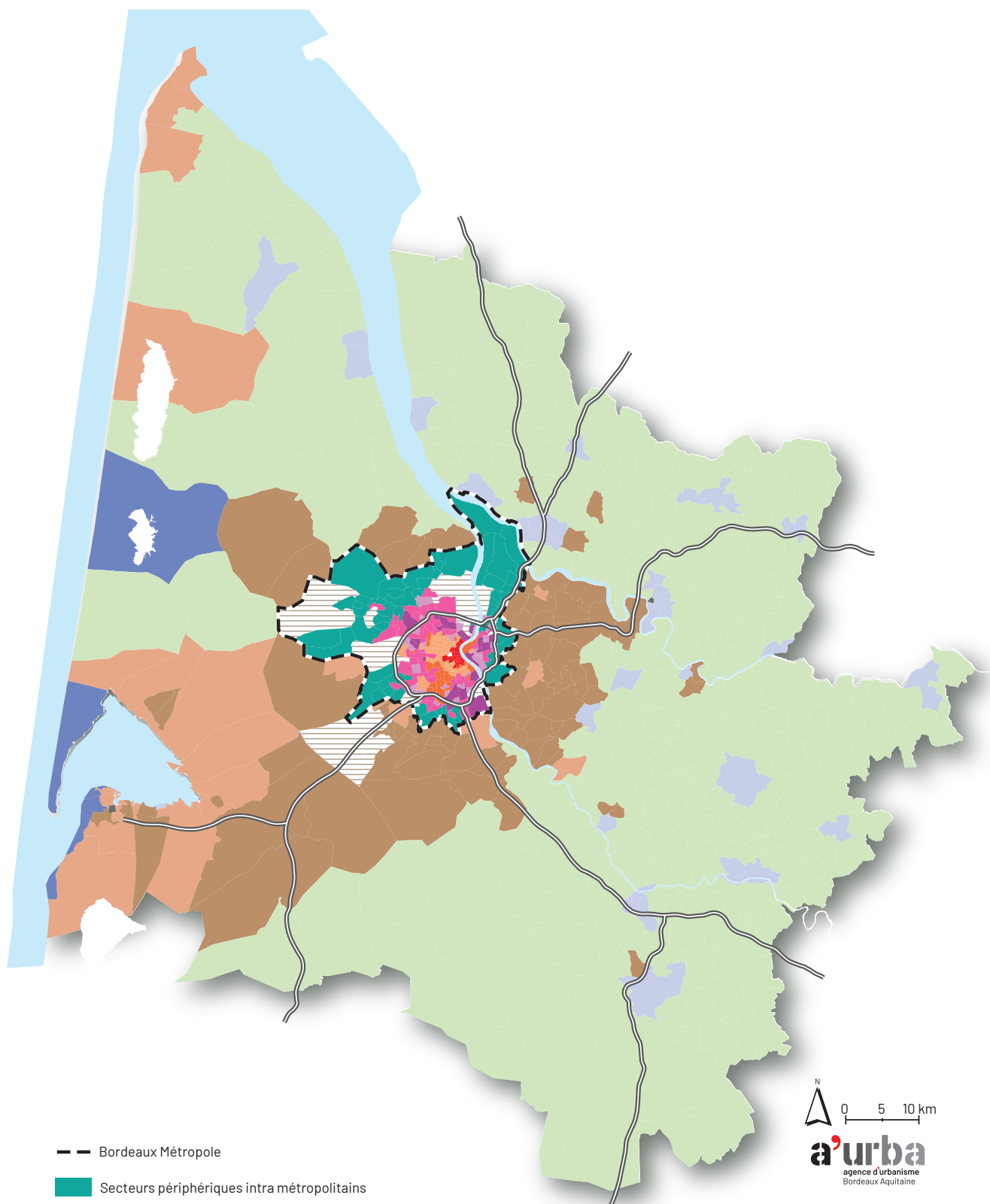
Certaines de ces classes présentent une continuité géographique tandis que d'autres sont présentes de manière beaucoup plus localisée dans le territoire girondin. De ce fait, leur qualification combine à la fois leurs spécificités et leur localisation géographique. On trouvera donc :

- l'hypercentre bordelais ;
- les secteurs centraux d'habitat mixte ;
- les secteurs centraux d'habitat collectif ;
- les secteurs péricentraux d'habitat collectif récent ;
- les secteurs péricentraux d'habitat mixte ;
- les secteurs péricentraux d'habitat social ;
- les secteurs périphériques intra métropolitains ;
- les polarités littorales d'habitat mixte ;
- les polarités péri-métropolitaines d'habitat mixte ;
- les secteurs péri-métropolitains d'habitat mixte ;
- les secteurs péri-métropolitains d'habitat individuel ;
- les campagnes péri-métropolitaines d'habitat individuel ;
- les polarités spécifiques.

Chaque classe est décrite dans les doubles pages suivantes. Les chiffres-clés y sont présentés. Afin d'en lire les particularités, les indicateurs les plus discriminants ont été retenus. C'est pourquoi les références diffèrent entre les territoires métropolitains des péri-métropolitains.

Les graphiques présentant les caractéristiques des résidents (mode de cohabitation et catégories socio-professionnelles des habitants) sont établis en référence avec la moyenne de l'ensemble auquel ces territoires appartiennent, soit Bordeaux Métropole, soit le reste de la Gironde.

# Les treize secteurs de l'habitat girondin



--- Bordeaux Métropole

■ Secteurs périphériques intra métropolitains

■ Secteurs péricentraux d'habitat mixte

■ Secteurs péricentraux d'habitat social

■ Secteurs péricentraux d'habitat collectif récent

■ Secteurs centraux d'habitat collectif

■ Secteurs centraux d'habitat mixte

■ Hypercentre Bordelais

■ Iris activités non traités

■ Campagnes péri-métropolitaines d'habitat individuel

■ Polarités littorales d'habitat mixte

■ Polarités péri-métropolitaines d'habitat mixte

■ Secteurs péri-métropolitains d'habitat individuel

■ Secteurs péri-métropolitains d'habitat mixte

■ Secteurs spécifiques de polarités



# L'hypercentre bordelais d'habitat collectif

**53 000** logements (6,2 %)

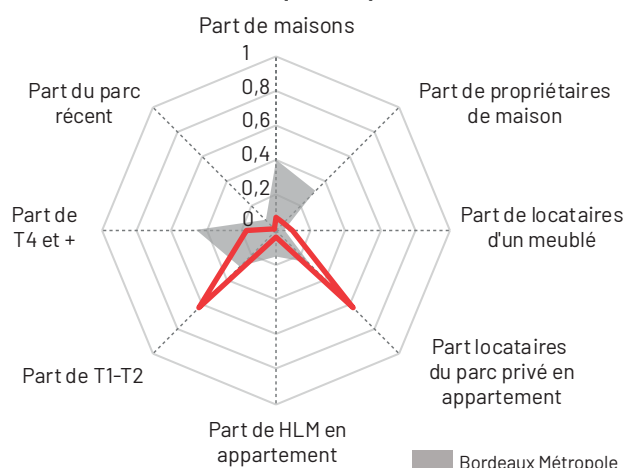
Superficie : **6** km<sup>2</sup>

**71 000** habitants (4,5 %)

## 1. Un parc de petits logements chers

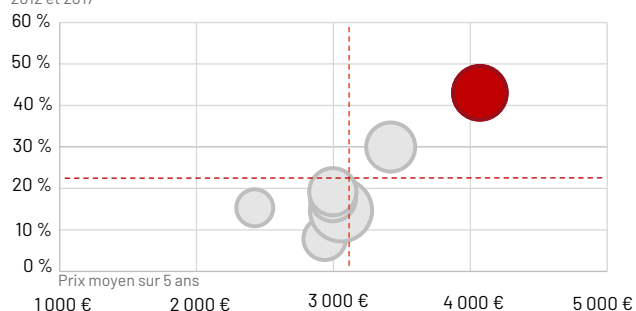
Contrairement aux caractéristiques du parc de la métropole bordelaise, ce territoire est caractérisé par une forte présence de logements locatifs dans le parc privé, en appartement; il est constitué de **petits logements**.

Caractéristiques du parc



Caractéristiques du marché

Évolution des prix moyens entre 2012 et 2017



Part des transactions dans le parc

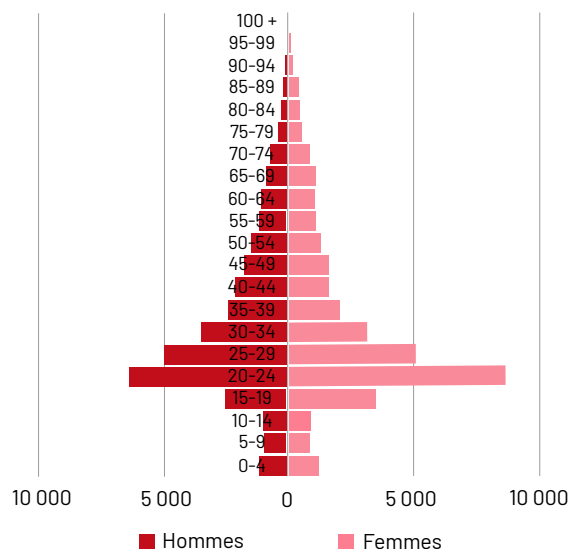
● Hypercentre de Bordeaux

Ce territoire enregistre les **prix les plus élevés** de la métropole ainsi que la plus forte évolution entre 2012 et 2017. En 2017, le prix du m<sup>2</sup> d'un appartement s'est élevé à plus de 4 400 € le m<sup>2</sup>.

C'est également le territoire qui enregistre les niveaux de loyers les plus élevés.

## 2. Une forte présence de jeunes adultes

Ces quartiers très centraux de la ville de Bordeaux sont des lieux privilégiés de résidence des **étudiants**, et dans une bien moindre mesure, des **jeunes adultes**.





## Typologie en fonction des caractéristiques du parc et du marché local de l'habitat girondin



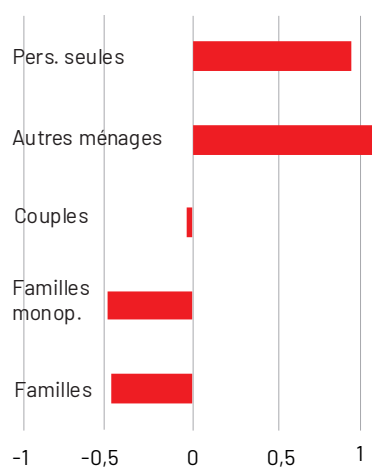
--- Bordeaux Métropole  
 ■ Hypercentre Bordelais



0 5 10 km

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

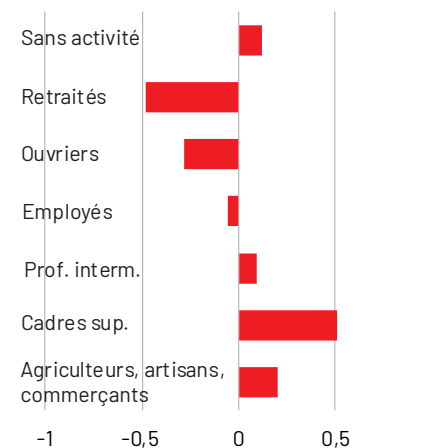
### Mode de cohabitation des habitants



Rapport à la moyenne de Bordeaux Métropole

Reflet d'un **parc de petite taille**, les **personnes seules** sont nombreuses dans ces quartiers.  
 Les autres **ménages atypiques** sont surreprésentés, témoins des pratiques de colocation des étudiants, très présents.  
 La pyramide des âges induit naturellement une sous-représentation des personnes retraitées.  
 On y observe une surreprésentation des **cadres supérieurs**, liée probablement à la population des jeunes actifs.  
 Les ouvriers et employés sont peu présents.

### Catégorie socio-professionnelle des habitants



Rapport à la moyenne de Bordeaux Métropole

# Les secteurs centraux d'habitat mixte

**72 000** logements (8,4 %)

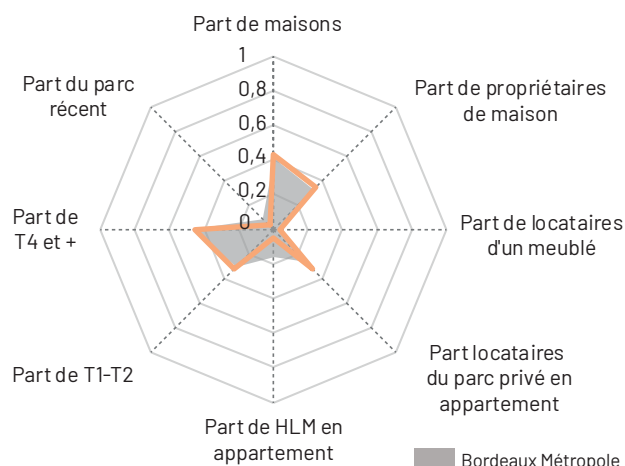
Superficie : **20** km<sup>2</sup>

**126 000** habitants (8,0 %)

## 1. Une mixité de logements à des prix élevés

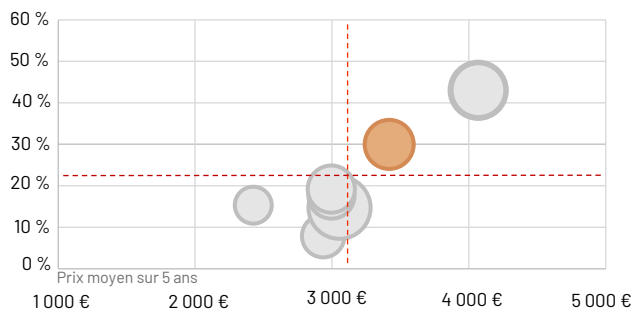
Les secteurs centraux d'habitat mixte représentent un **marché diversifié** de logements anciens, marqué aussi bien par la présence de propriétaires de maison que par une part assez importante de locataires d'appartement dans le parc privé.

Caractéristiques du parc



Caractéristiques du marché

Évolution des prix moyens entre 2012 et 2017



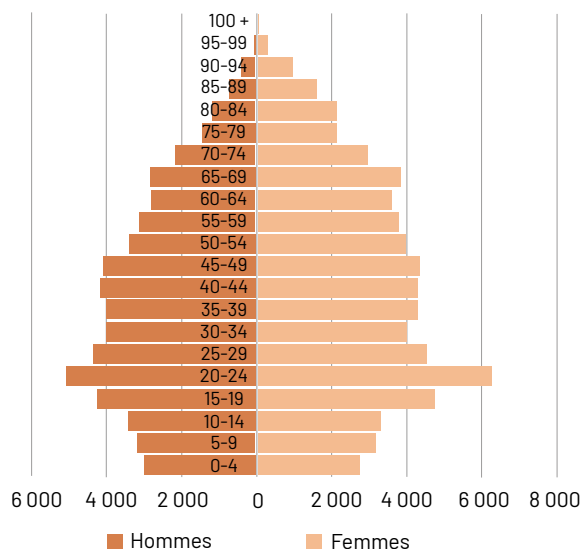
Part des transactions dans le parc

Secteurs centraux d'habitat mixte

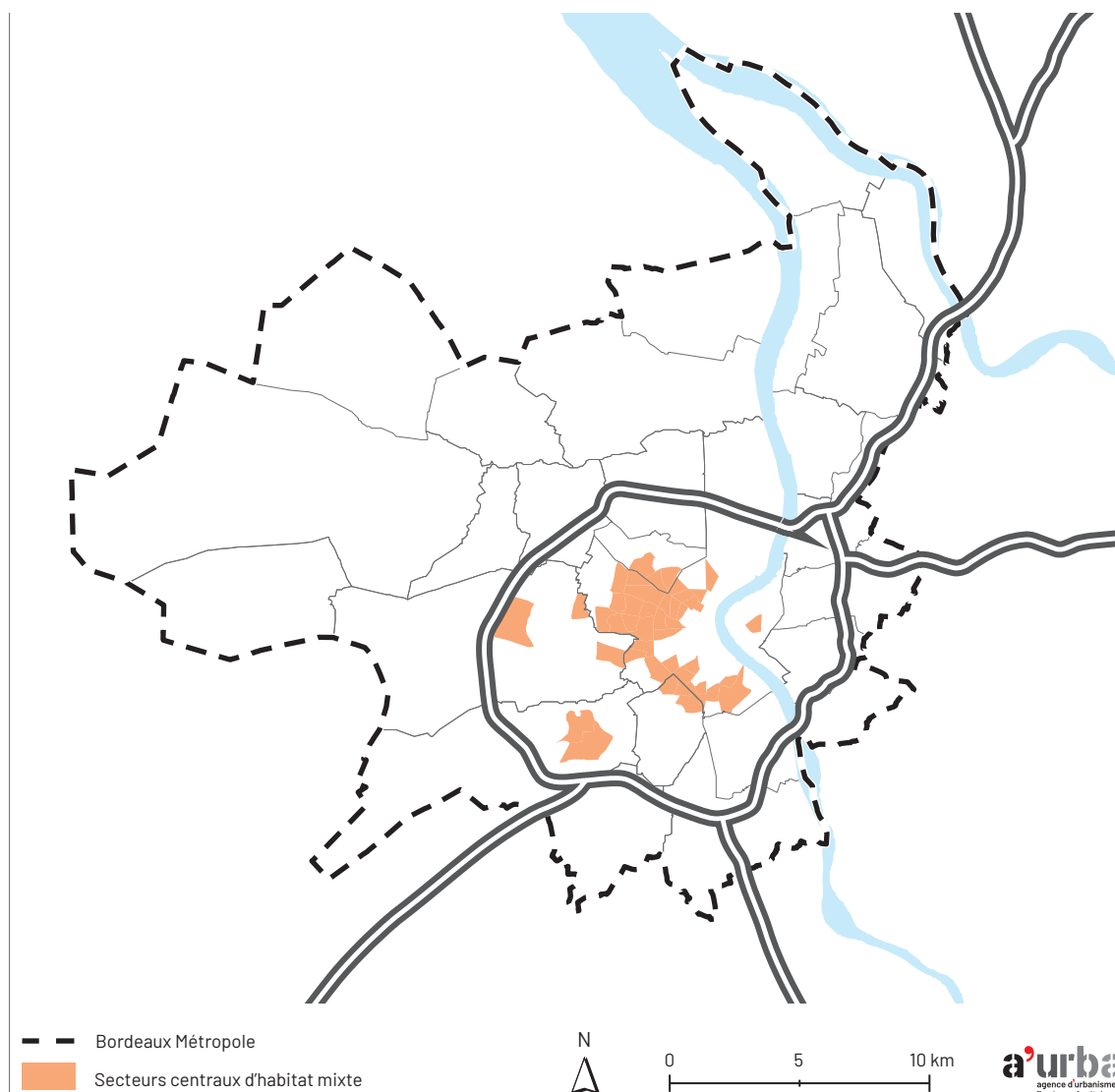
Les **niveaux de prix** des loyers et des prix à l'achat sont **élevés**. L'évolution entre 2012 et 2017 est supérieure à celle enregistrée sur la métropole sur la même période.

## 2. Une mixité d'habitants

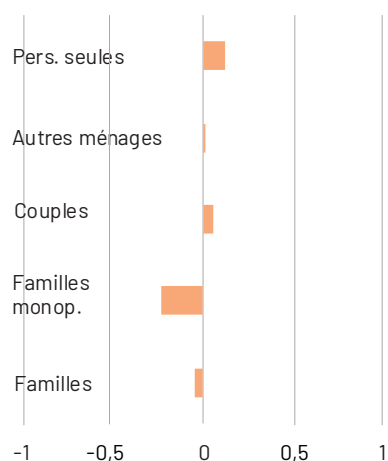
Quartiers péri-centraux et de faubourgs, ces territoires sont suffisamment proches des lieux d'enseignement pour qu'une partie de la population d'âges étudiants y réside. Mais la population présente une **grande mixité des âges** : les jeunes ménages trentenaires sont présents, comme les plus âgés. Les enfants également, même si les très jeunes sont moins nombreux que les adolescents, ce qui laisse supposer un départ des familles hors de ce territoire.



## Typologie en fonction des caractéristiques du parc et du marché local de l'habitat girondin



### Mode de cohabitation des habitants

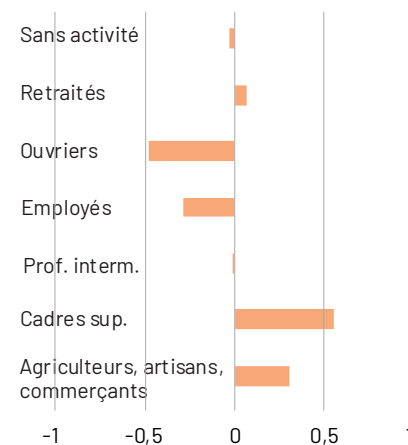


Le profil des ménages est assez proche de celui de la métropole, avec toutefois un peu plus de **personnes seules et de couples**, et un peu moins de familles monoparentales et de familles.

Ces quartiers présentent une forte surreprésentation des **cadres supérieurs** et dans une moindre mesure des **artisans et commerçants**.

À l'inverse, les ouvriers et employés sont en proportion moins nombreux.

### Catégorie socio-professionnelle des habitants



Rapport à la moyenne de Bordeaux Métropole

Rapport à la moyenne de Bordeaux Métropole

# Les secteurs centraux d'habitat collectif

**44 000** logements (5,2 %)

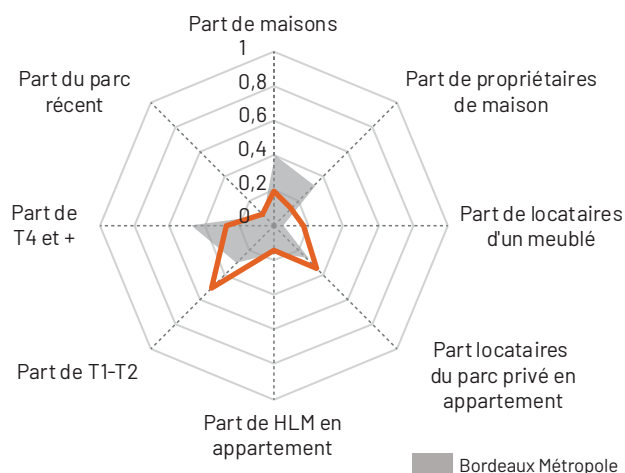
Superficie : **18** km<sup>2</sup>

**71 000** habitants (4,5 %)

## 1. Des petits logements en habitat collectif ancien

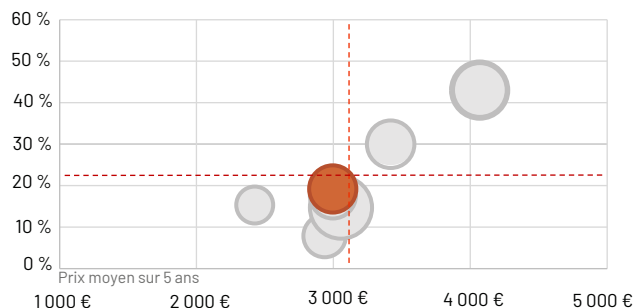
Les secteurs centraux d'habitat mixtes sont caractérisés par une forte présence de **petits logements** de type T1-T2. En lien avec cette typologie des logements, les **locataires du parc privé vivant en appartement** sont sur-représentés.

Caractéristiques du parc



Caractéristiques du marché

Évolution des prix moyens entre 2012 et 2017



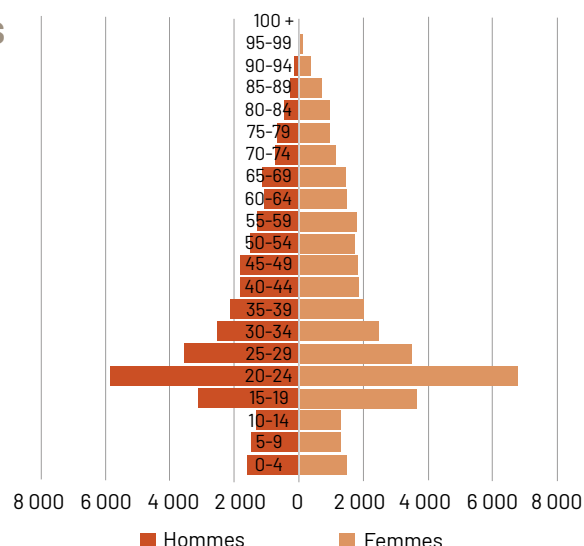
Part des transactions dans le parc

● Secteurs centraux d'habitat collectif

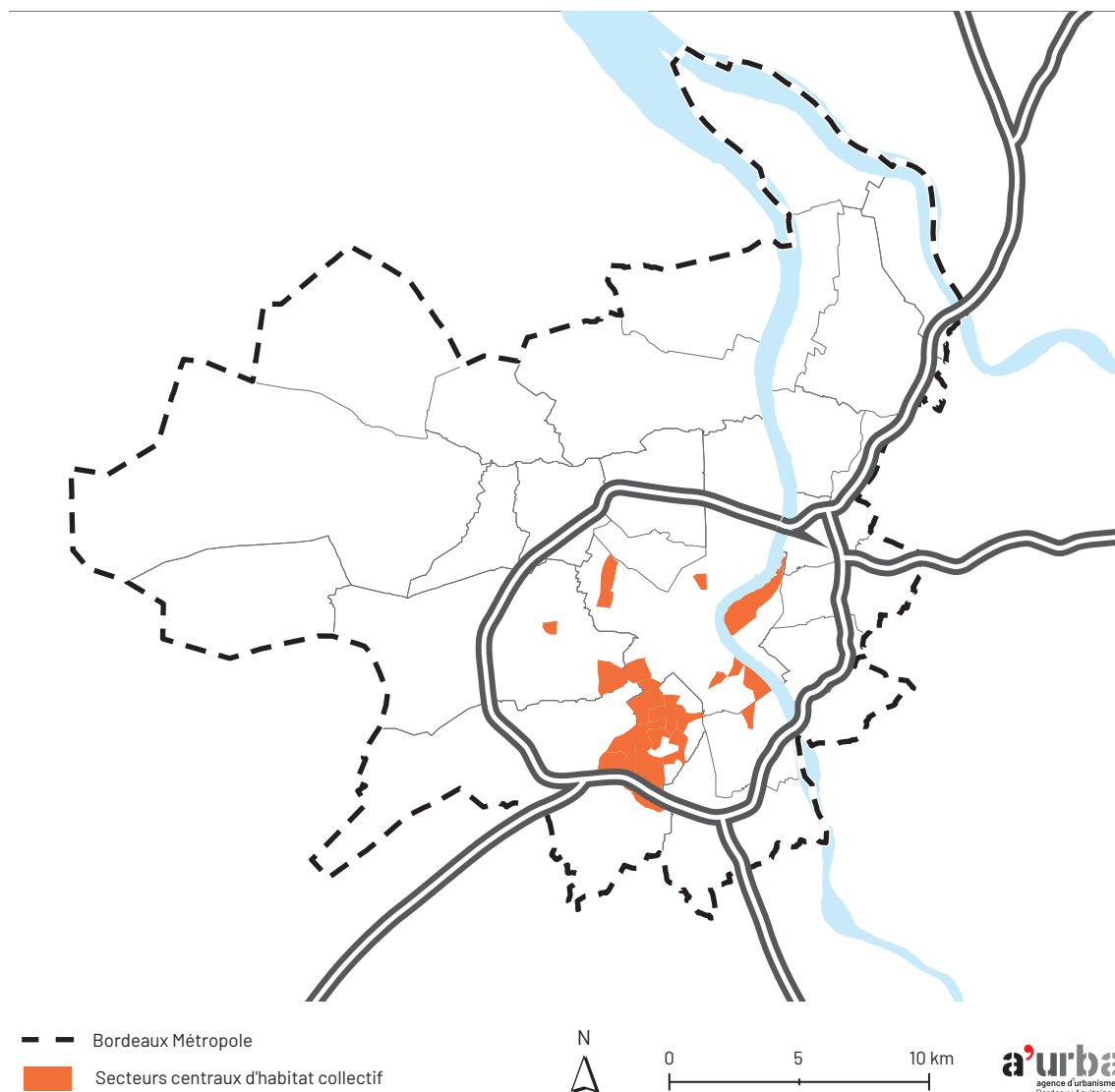
Les prix à l'achat, tout comme les loyers sont **élevés**, cependant ils restent moins chers que dans l'hypercentre bordelais. L'évolution des prix des dernières années reste celle enregistrée globalement au sein de la métropole bordelaise.

## 2. Une forte présence de jeunes étudiants

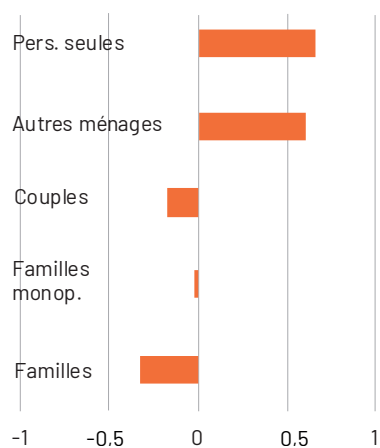
Il s'agit d'un territoire privilégié d'accueil de **jeunes étudiants**, comme l'indique la forte présence des 20-24 ans. Ces secteurs concernent une partie du campus universitaire, mais également des quartiers le jouxtant, abritant une population un peu plus diversifiée, où habitent quelques familles, si on en juge par la présence d'enfants et certaines personnes âgées.



## Typologie en fonction des caractéristiques du parc et du marché local de l'habitat girondin



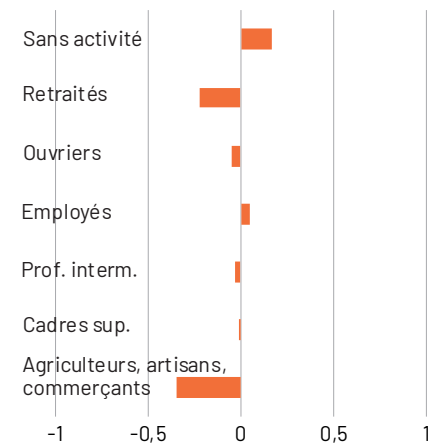
### Mode de cohabitation des habitants



Rapport à la moyenne de Bordeaux Métropole

En dépit du nombre d'étudiants, le profil socio-économique de ces territoires est proche de la **moyenne de la métropole**, avec une surreprésentation des **personnes sans activité** et une sous-représentation des retraités et des artisans et commerçants.

### Catégorie socio-professionnelle des habitants



Rapport à la moyenne de Bordeaux Métropole

# Les secteurs péricentraux d'habitat collectif récent

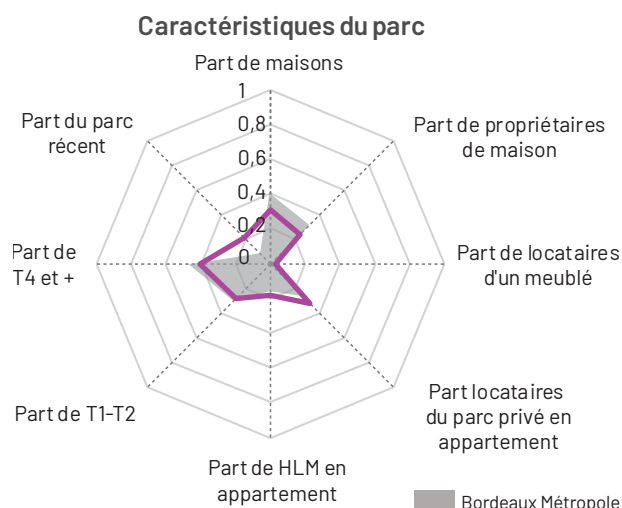
**45 000** logements (5,3 %)

Superficie : **32** km<sup>2</sup>

**84 000** habitants (5,3 %)

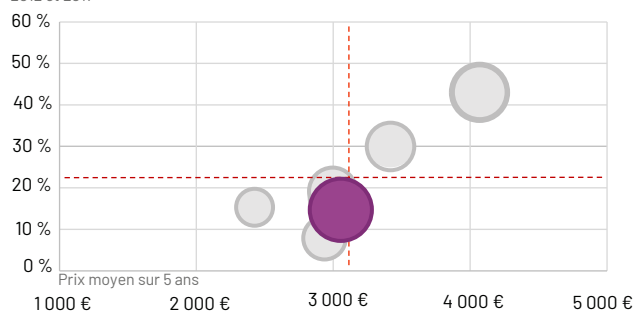
## 1. Des logements récents à des prix dans la moyenne de la métropole

Cette classe est caractérisée par la plus forte part de **logements récents**. Majoritairement composés de logements **collectifs**, ces territoires proposent une offre diversifiée en termes de taille des logements.



### Caractéristiques du marché

Évolution des prix moyens entre 2012 et 2017



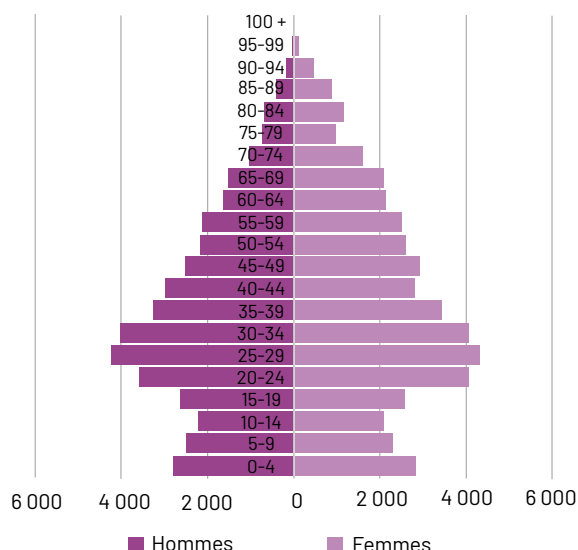
○ Part des transactions dans le parc      ● Secteurs péricentraux d'habitat collectif récent

À l'achat, ces territoires sont caractérisés par des prix du m<sup>2</sup> correspondant à la **moyenne de Bordeaux Métropole**.

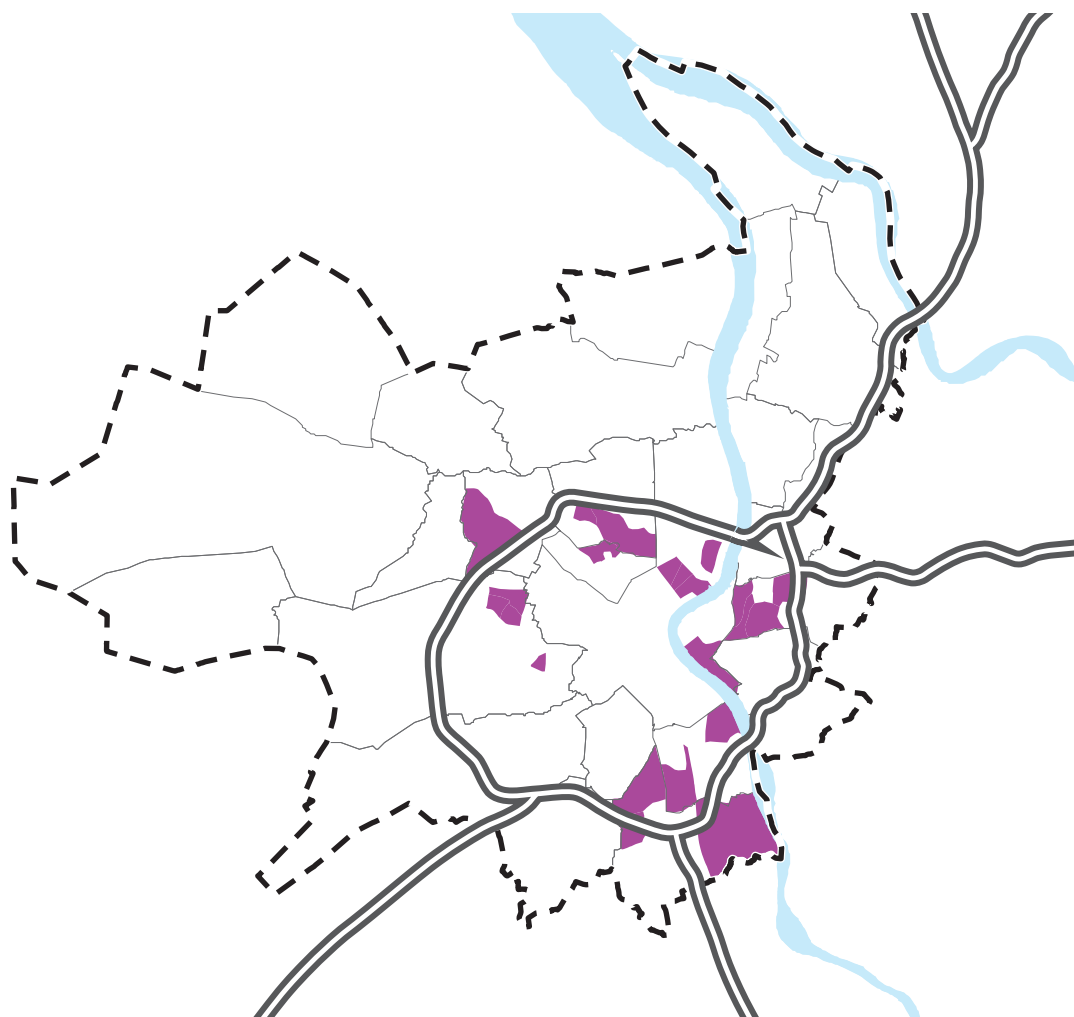
À la location, les niveaux de loyers sont légèrement plus faibles que la moyenne.

## 2. Une population jeune et diverse

La pyramide des âges est caractéristique de secteurs d'accueil des **jeunes ménages**. Les trentenaires y sont importants et les très jeunes enfants également. Mais le fait qu'une part importante de ce parc soit récent pose des questions sur l'avenir de ces territoires : les jeunes ménages et leurs très jeunes enfants ont-ils accès à un parc leur permettant de poursuivre leur trajectoire familiale et résidentielle ? Le fait qu'il y ait moins d'enfants de 10-14 ans que de 0-4 ans peut en effet être révélateur soit du caractère récent de l'installation de familles en cours de constitution, soit du fait que les familles se constituant dans ces espaces continuent de faire grandir leurs enfants dans un autre.



## Typologie en fonction des caractéristiques du parc et du marché local de l'habitat girondin



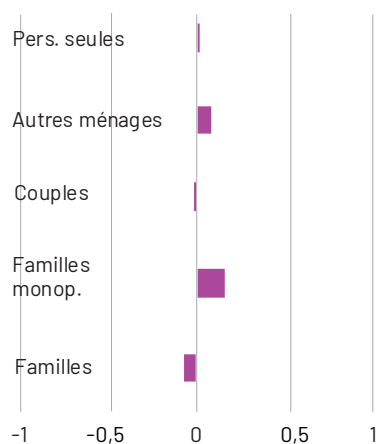
Bordeaux Métropole  
 Secteurs péricentraux d'habitat collectif récent



0 5 10 km

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

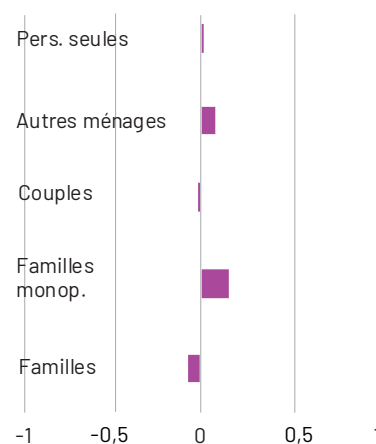
### Mode de cohabitation des habitants



Rapport à la moyenne de Bordeaux Métropole

Même s'ils sont en volume peu nombreux, les **ménages atypiques**, comme les cohabitations de locataires, sont surreprésentés dans ces quartiers. C'est également le cas des **familles monoparentales**. Cependant, le profil général de la population est assez proche de celui de Bordeaux Métropole. On observe une surreprésentation des personnes de catégories **employés, professions intermédiaires et ouvriers**. A contrario, les cadres supérieurs sont sous-représentés, tout comme les retraités et les personnes sans activité.

### Catégorie socio-professionnelle des habitants



Rapport à la moyenne de Bordeaux Métropole

# Les secteurs péricentraux d'habitat mixte

**74 000** logements (8,6 %)

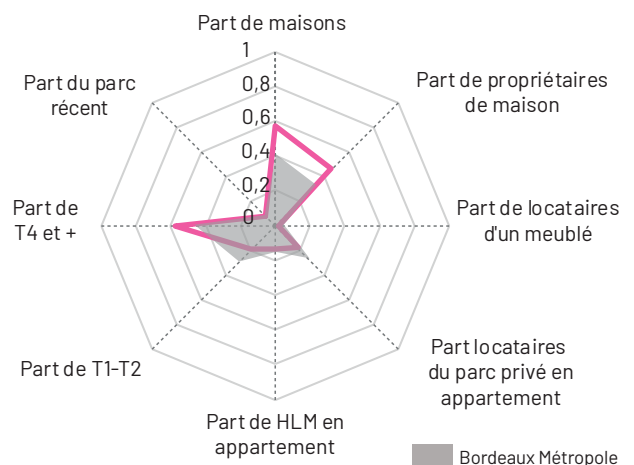
Superficie : **65** km<sup>2</sup>

**149 000** habitants (9,4 %)

## 1. De l'habitat mixte de grande taille à des prix moyens

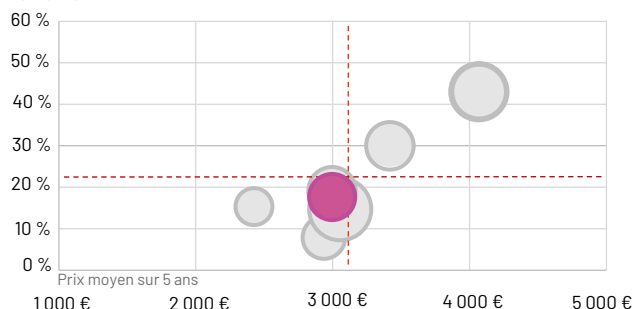
Ces territoires sont caractérisés par une **mixité** entre l'individuel et le collectif, ainsi qu'entre propriétaires et locataires. Ils présentent majoritairement des **grands logements** tout en proposant également une part non négligeable de petits logements, les T3 étant sous-représentés.

### Caractéristiques du parc



### Caractéristiques du marché

Évolution des prix moyens entre 2012 et 2017

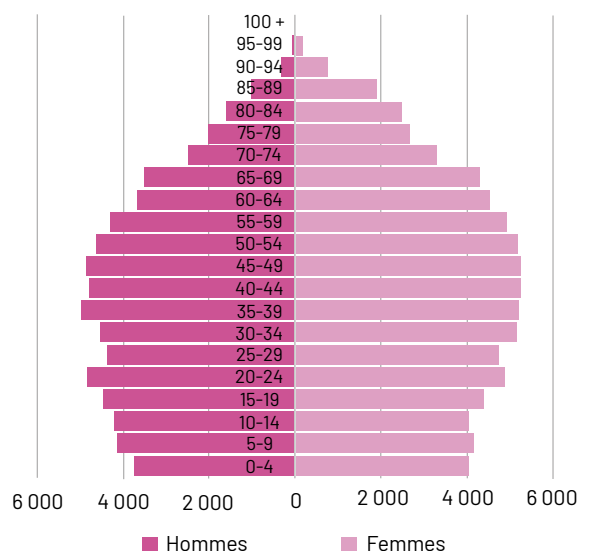


À l'achat comme à la location, ces secteurs sont caractérisés par des prix du m<sup>2</sup> correspondant à la moyenne de Bordeaux Métropole.

## 2. Des couples et familles de tous âges

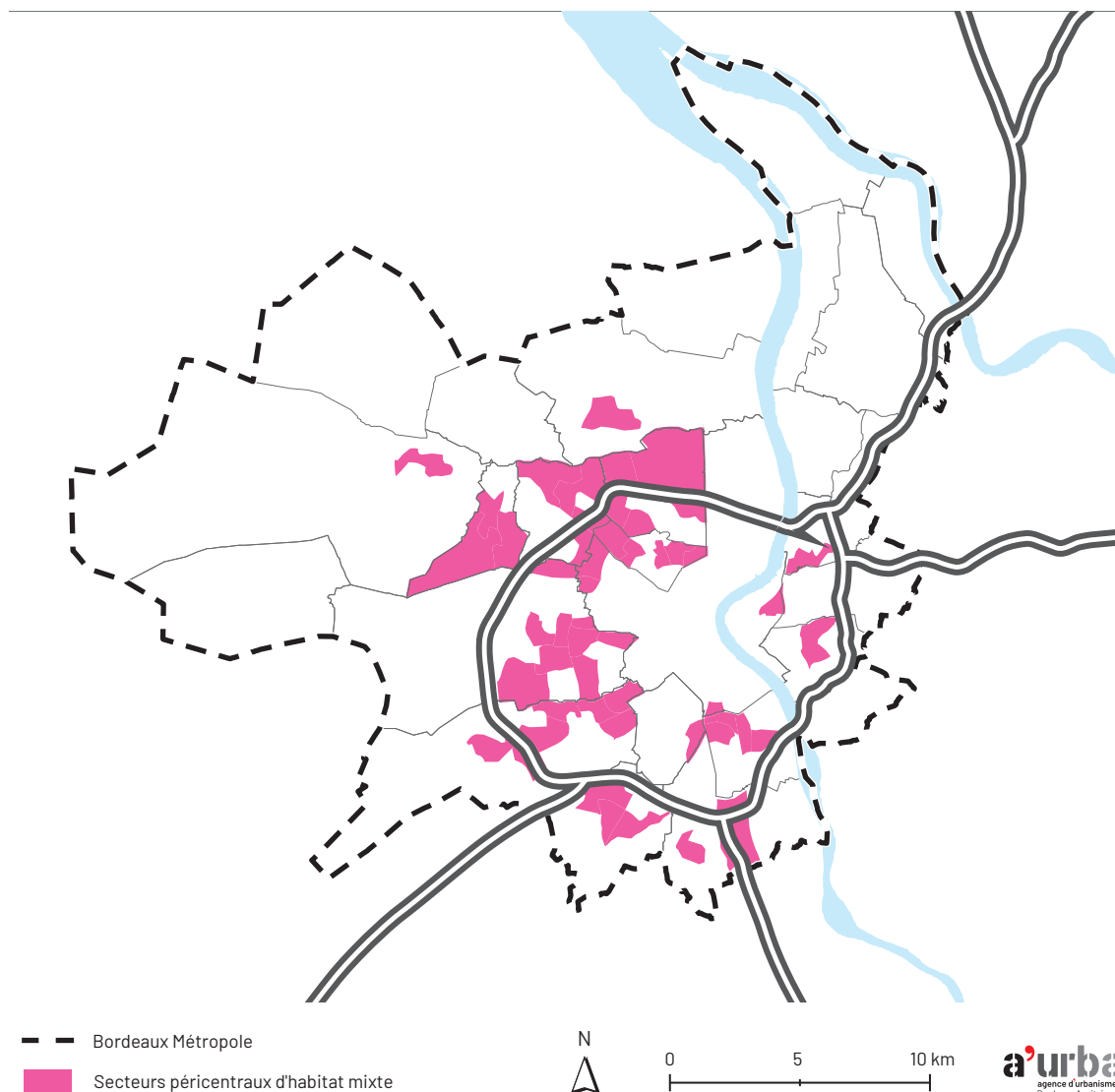
La pyramide des âges contrairement à d'autres territoires, ne montre pas de déficit marqué pour une classe d'âges, ce qui est preuve d'une relative **mixité de la population**, elle-même liée à la présence d'un parc de logements diversifié par ses formes et ses statuts d'occupation.

Bien que n'étant pas des territoires très centraux, on n'observe pas le creux des âges étudiants et des jeunes adultes, caractéristique des territoires périphériques. Au contraire, on observe un volume important de jeunes d'âges étudiants, mais également d'adultes de moins de 40 ans.

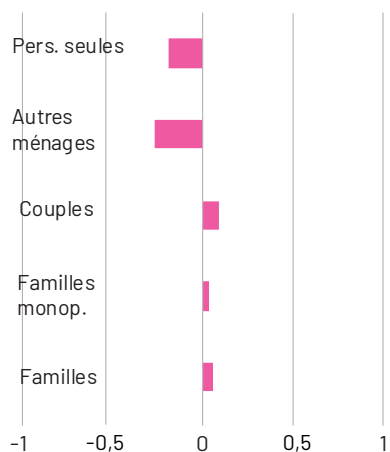




## Typologie en fonction des caractéristiques du parc et du marché local de l'habitat girondin



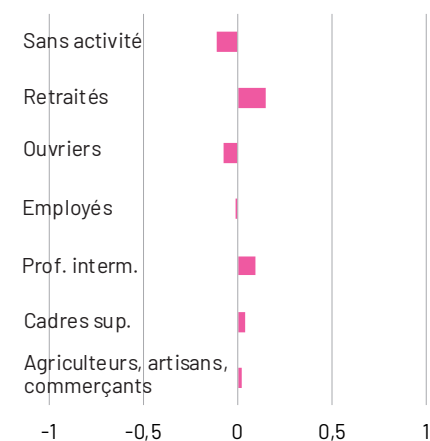
### Mode de cohabitation des habitants



La diversité des ménages montre **peu de spécificités**. Les familles, monoparentales ou non, et les couples sont légèrement surreprésentés, au contraire des personnes seules et des autres ménages plus atypiques.

On observe une surreprésentation des **personnes retraitées** et, a contrario, les ouvriers et personnes sans activité sont moins nombreux.

### Catégorie socio-professionnelle des habitants



Rapport à la moyenne de Bordeaux Métropole

Rapport à la moyenne de Bordeaux Métropole

# Les secteurs péricentraux d'habitat social

**50 000** logements (5,8 %)

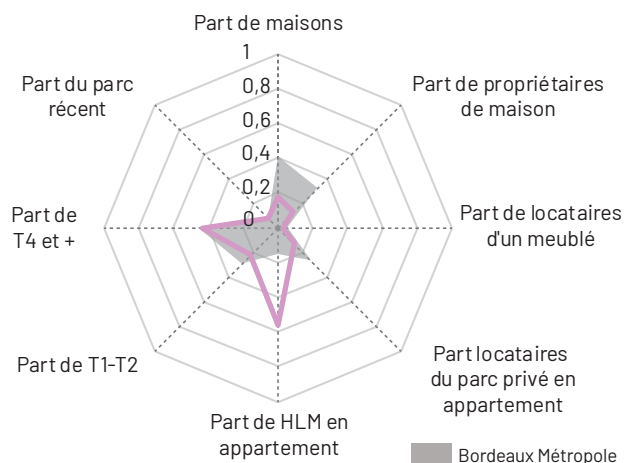
Superficie : **24** km<sup>2</sup>

**104 000** habitants (6,6 %)

## 1. De l'habitat social à prix modéré

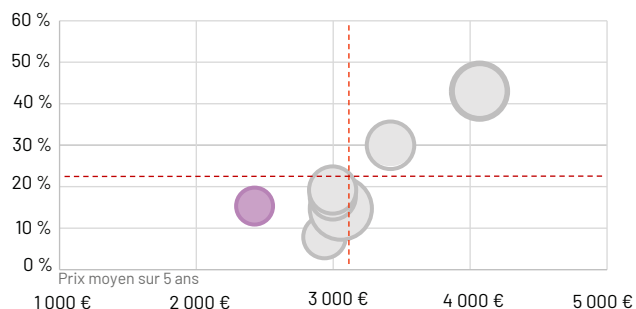
Ces territoires sont caractérisés par la forte présence d'**habitat social**. Majoritairement constitués par un **parc collectif**, ils proposent à la fois des grands logements et une part non négligeable de petits logements.

### Caractéristiques du parc



### Caractéristiques du marché

Évolution des prix moyens entre 2012 et 2017



Part des transactions dans le parc

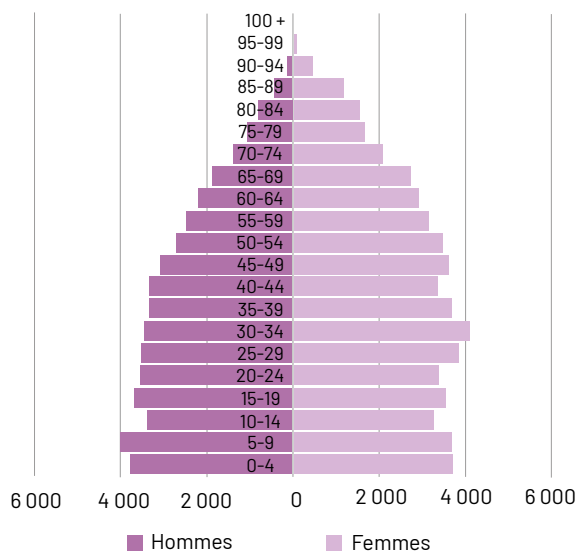
Secteurs péricentraux d'habitat social

En dehors du parc social, à l'achat comme à la location, ces territoires sont caractérisés par **les prix du m<sup>2</sup> les plus faibles de Bordeaux Métropole**. Cependant, l'évolution des prix y est plus forte que dans d'autres secteurs de la métropole.

## 2. Des familles nombreuses notamment des familles monoparentales

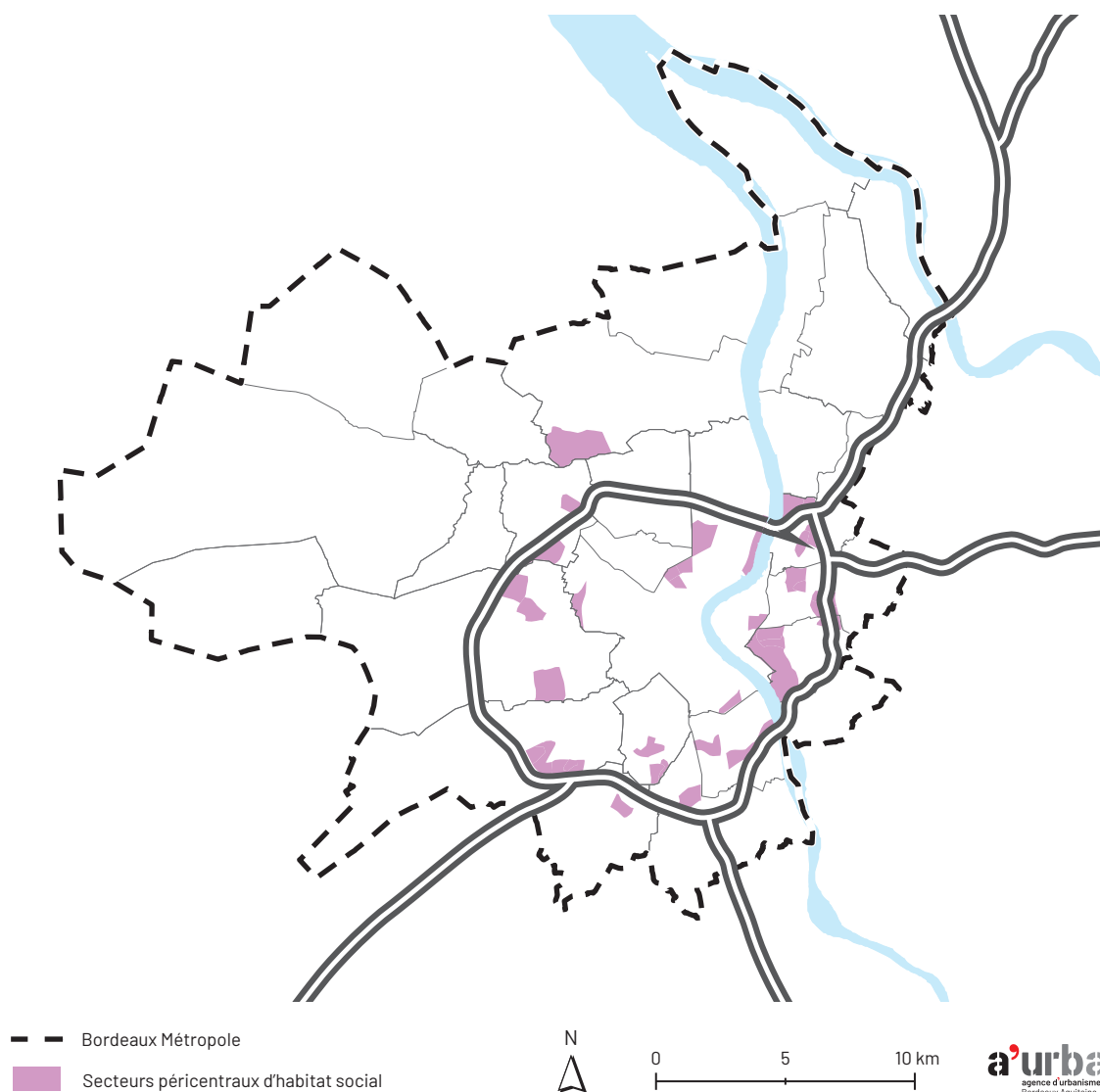
Ces secteurs, du fait de la surreprésentation du parc locatif Hlm, présentent une structure par âges caractéristique du peuplement de ces logements, avec **une population très jeune**. Les enfants sont nombreux, tout comme les jeunes adultes.

A contrario, les personnes âgées, sans être absentes, sont beaucoup moins présentes que dans les autres territoires. Ceci confirme la caractéristique de sas que représente le parc locatif social dans un territoire<sup>1</sup> (cf. étude de l'a-urba 2017).

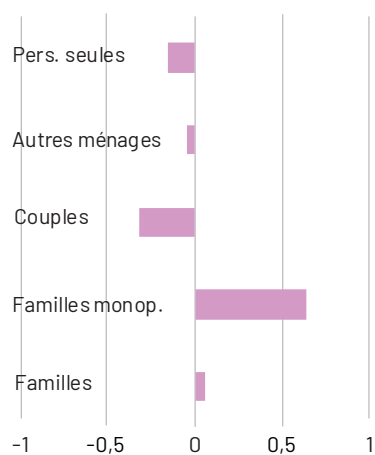


1. cf. [Les mouvements de population dans les quartiers « politique de la ville » : une analyse des migrations résidentielles des allocataires de la CAF](#), a'urba, juillet 2017, 12 pages.

## Typologie en fonction des caractéristiques du parc et du marché local de l'habitat girondin



### Mode de cohabitation des habitants

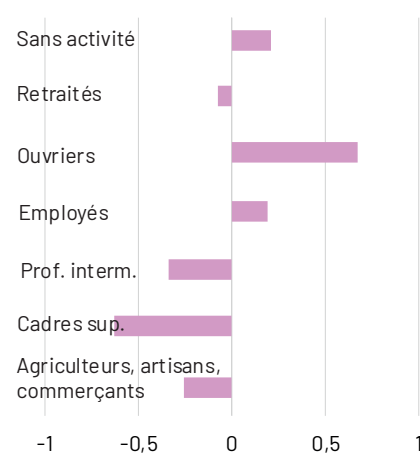


Rapport à la moyenne de Bordeaux Métropole

Le profil de ces territoires où le logement locatif social est important révèle la forte surreprésentation des **ménages monoparentaux**, vraisemblablement plus à même d'y trouver un logement financièrement accessible.

Conformément à la présence de ce parc locatif social important, **les ouvriers, employés et personnes sans activité** sont nombreux, au contraire des professions intermédiaires et des cadres.

### Catégorie socio-professionnelle des habitants



Rapport à la moyenne de Bordeaux Métropole

# Les secteurs périphériques intra-métropolitains

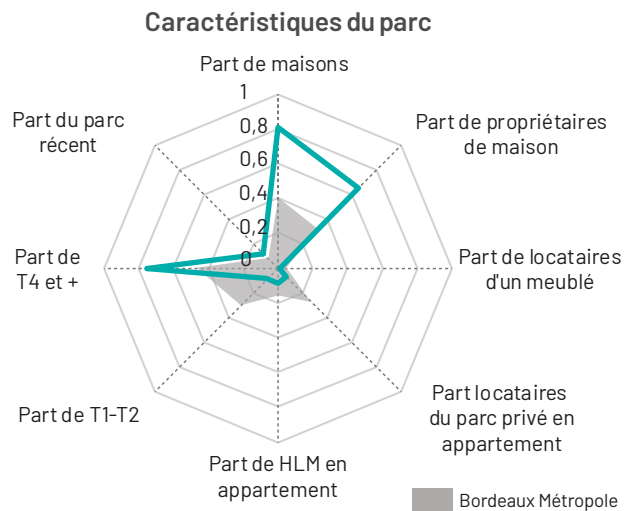
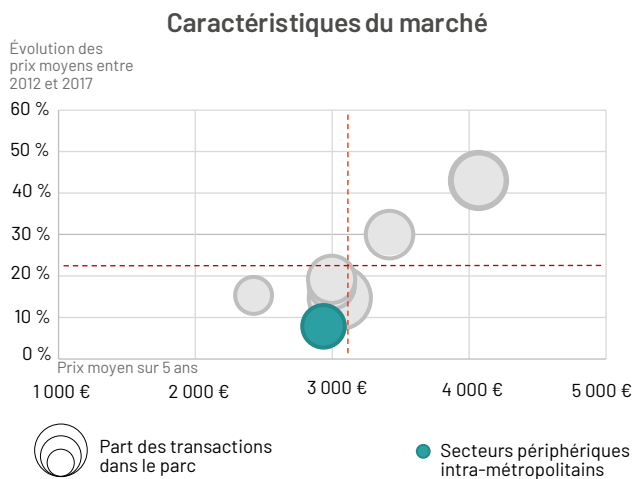
**47 500** logements (8,7 %)

**111 000** habitants (11,0 %)

Superficie : **286** km<sup>2</sup>

## 1. Des logements individuels de grande taille

Ces territoires caractérisés par de **grandes maisons**, majoritairement habitées par leur **propriétaire**, disposent de très peu de logements de petite taille et d'un parc HLM faible. À noter la part significative de nouveaux logements (11 %).

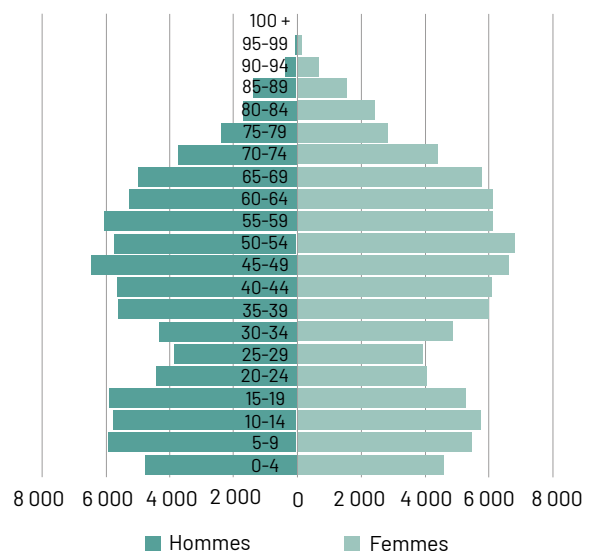


À l'achat comme à la location, ces territoires sont caractérisés par des prix moyens du m<sup>2</sup> plus faibles que la moyenne de Bordeaux Métropole. C'est également le territoire qui enregistre la plus faible évolution des prix moyen entre 2012 et 2017.

## 2. Une population familiale et des retraités

La structure par âges, caractéristique des secteurs périphériques, montre une **population familiale**, quoique vieillissante.

Les adultes les plus nombreux ont la quarantaine. De ce fait, même si la présence des enfants est importante, ce sont plus des 5-19 ans que des très jeunes enfants. Ceci peut signifier deux phénomènes différents : une baisse de la natalité due au vieillissement des ménages présents, ou bien le fait que les ménages qui arrivent dans ces territoires sont des familles déjà constituées, n'ayant plus de très jeunes enfants. Le nombre important des plus de 60 ans laisse augurer un fort vieillissement à venir. Les jeunes des âges étudiants et jeunes adultes présentent un déficit numérique marqué. Plusieurs facteurs y contribuent : un parc de logements non adapté et l'éloignement des lieux de formation.



## Typologie en fonction des caractéristiques du parc et du marché local de l'habitat girondin



--- Bordeaux Métropole

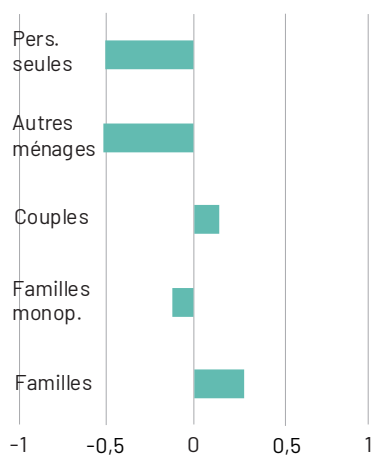
■ Secteurs périphériques intra-métropolitains



0 5 10 km

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

### Mode de cohabitation des habitants

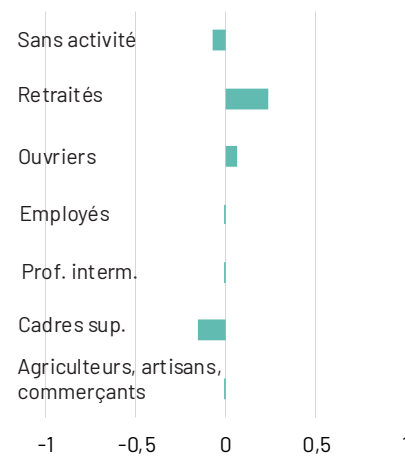


Rapport à la moyenne de Bordeaux Métropole

Les personnes vivant dans des **ménages familiaux** sont surreprésentées, à l'exception des ménages monoparentaux. Les personnes vivant en couple sont également en proportion importante, quoique moindre que les familles, vraisemblablement en lien avec l'importance des personnes retraitées.

Les **cadres** sont surreprésentés par rapport à la moyenne départementale, mais sous-représentés par rapport à la moyenne de Bordeaux Métropole. En revanche, il y a en proportion plus d'ouvriers que dans le reste de la métropole. Mais c'est l'importance du nombre de **personnes retraitées** qui distingue ces territoires du reste de la métropole.

### Catégorie socio-professionnelle des habitants



Rapport à la moyenne de Bordeaux Métropole

# Les polarités littorales d'habitat mixte (secondaires)

**27 000** logements (3,2 %)

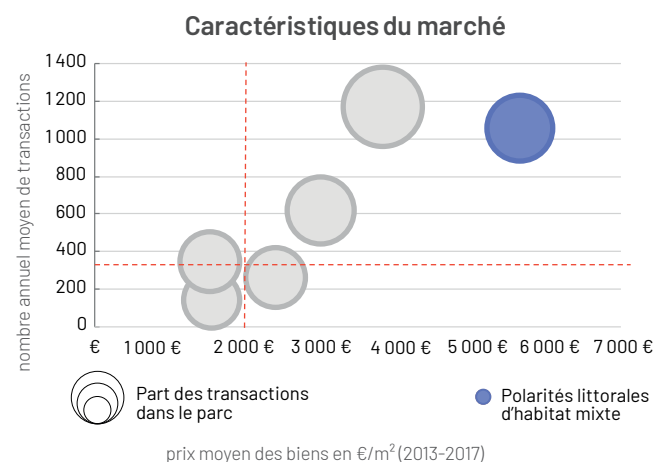
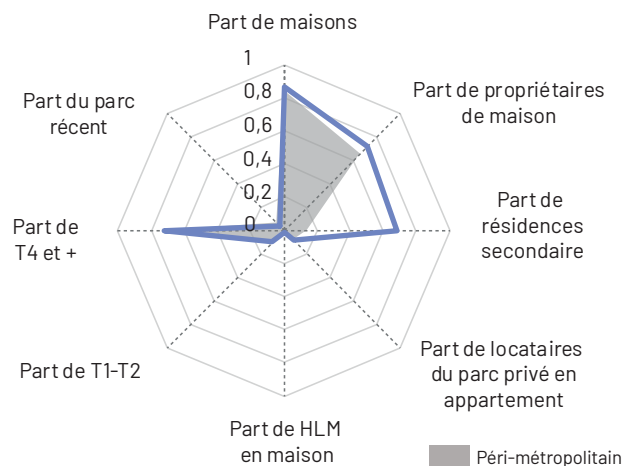
**14 000** habitants (1,0 %)

Superficie : **293** km<sup>2</sup>

## 1. Des résidences secondaires et des prix élevés

Ces secteurs, composés de logements de **grande taille et de propriétaires**, se distinguent par la très forte part de résidences secondaires.

Caractéristiques du parc

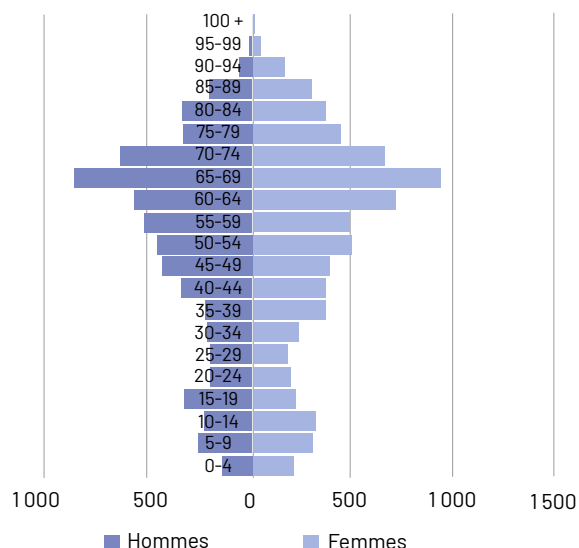


Ces secteurs, à **fort dynamisme**, se démarquent par les prix d'achat **les plus élevés du territoire girondin**.

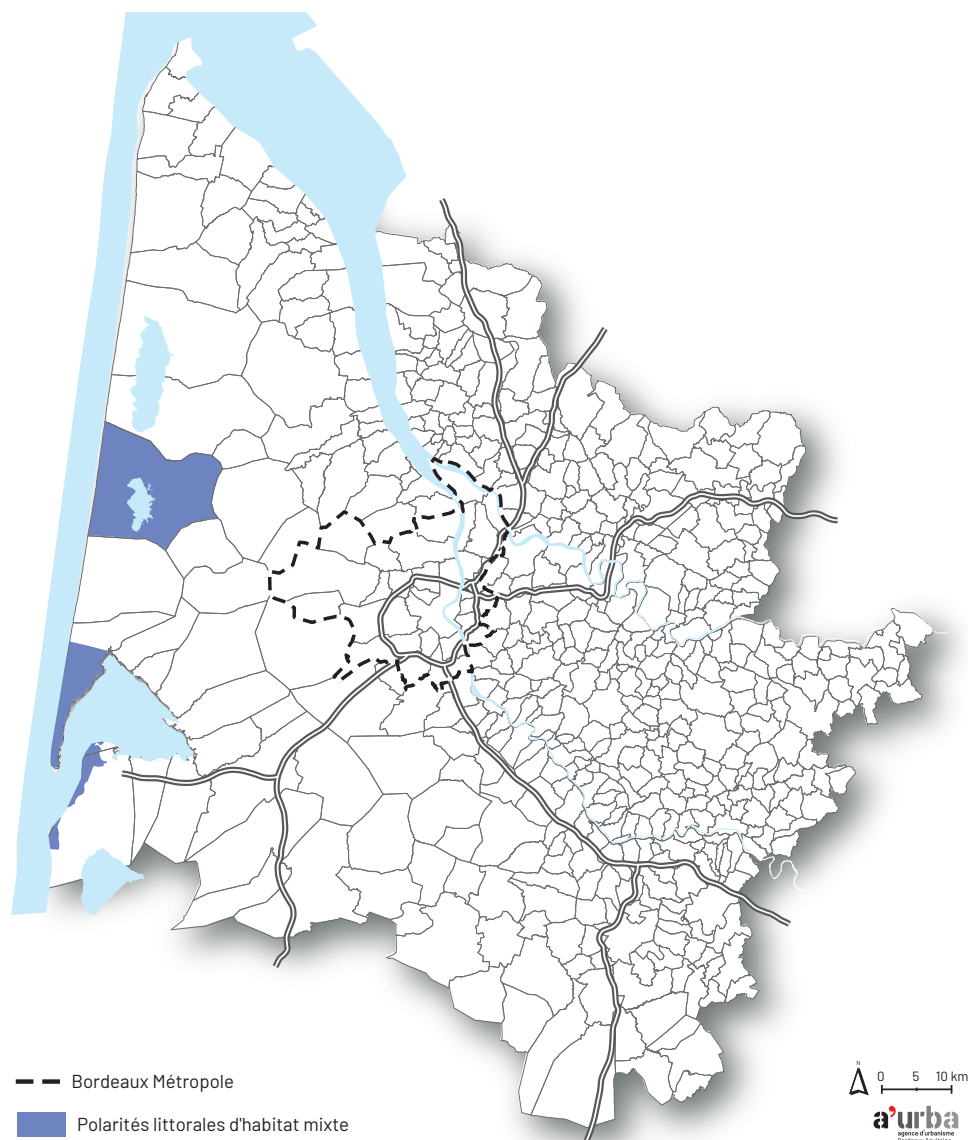
## 2. Une population résidente de retraités

Ces quelques territoires, numériquement peu nombreux, se distinguent par des dynamiques de l'habitat particulières et ont de fortes **particularités démographiques**. En effet, les 55 ans et plus représentent plus de la moitié de la population, et les plus de 65 près de 40 %. La pyramide illustre une **population extrêmement vieillissante**, avec un très fort déficit des jeunes adultes et des enfants.

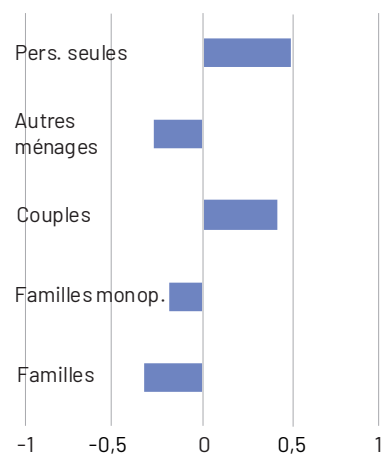
Il est intéressant de voir que la population des 65 ans et plus est relativement équilibrée entre les sexes, à un moment où, du fait d'une plus forte mortalité des hommes, le rapport hommes/femmes se déséquilibre au profit des femmes.



## Typologie en fonction des caractéristiques du parc et du marché local de l'habitat girondin



### Mode de cohabitation des habitants

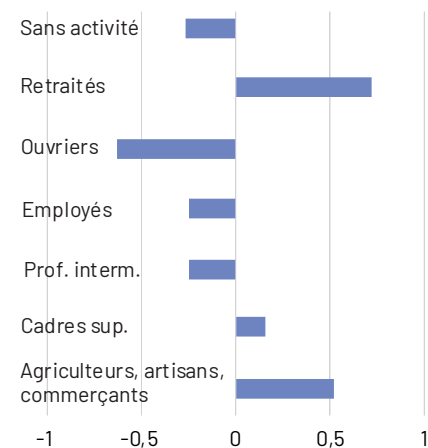


**Les couples et les personnes seules** sont surreprésentés.

Les personnes âgées présentes étant plus fréquemment en couple, la question est de savoir quels seront les choix résidentiels retenus par les conjoints survivants.

Les personnes **retraitées** sont donc surreprésentées, mais également les artisans et commerçants, ce qui confirme la présence d'une population active orientée autour des services.

### Catégorie socio-professionnelle des habitants



Rapport à la moyenne de la Gironde hors Bordeaux Métropole

Rapport à la moyenne de la Gironde hors Bordeaux Métropole

# Les polarités péri-métropolitaines d'habitat mixte

**62 000** logements (7,2 %)

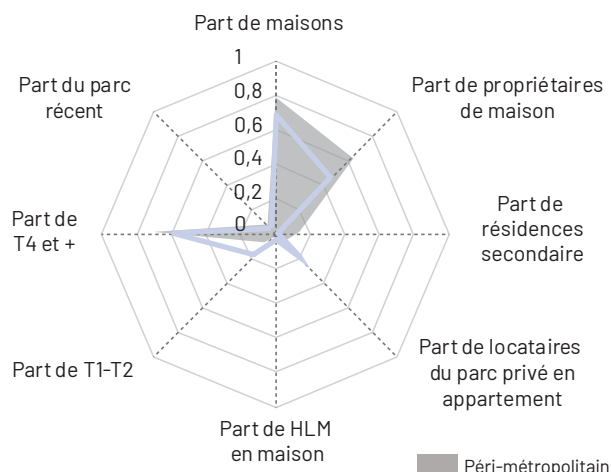
Superficie : **346** km<sup>2</sup>

**113 000** habitants (7,1 %)

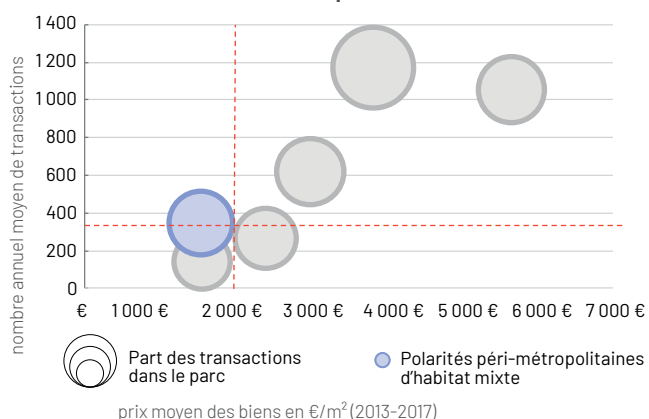
## 1. Une offre de logements variée à des prix modérés

Ces territoires proposent une **diversité d'habitat** avec une présence d'habitat collectif comme individuel, du locatif privé ou social, comme de la propriété, et la présence aussi bien de petits logements que de grands logements.

Caractéristiques du parc



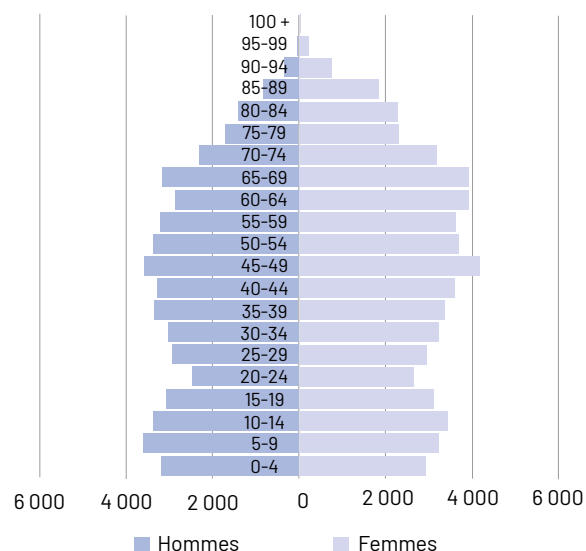
Caractéristiques du marché



Avec un **dynamisme** et des **prix d'achat** dans la **moyenne** des territoires girondins hors Bordeaux Métropole, cette classe se démarque avec des résidents disposant des plus bas revenus médians.

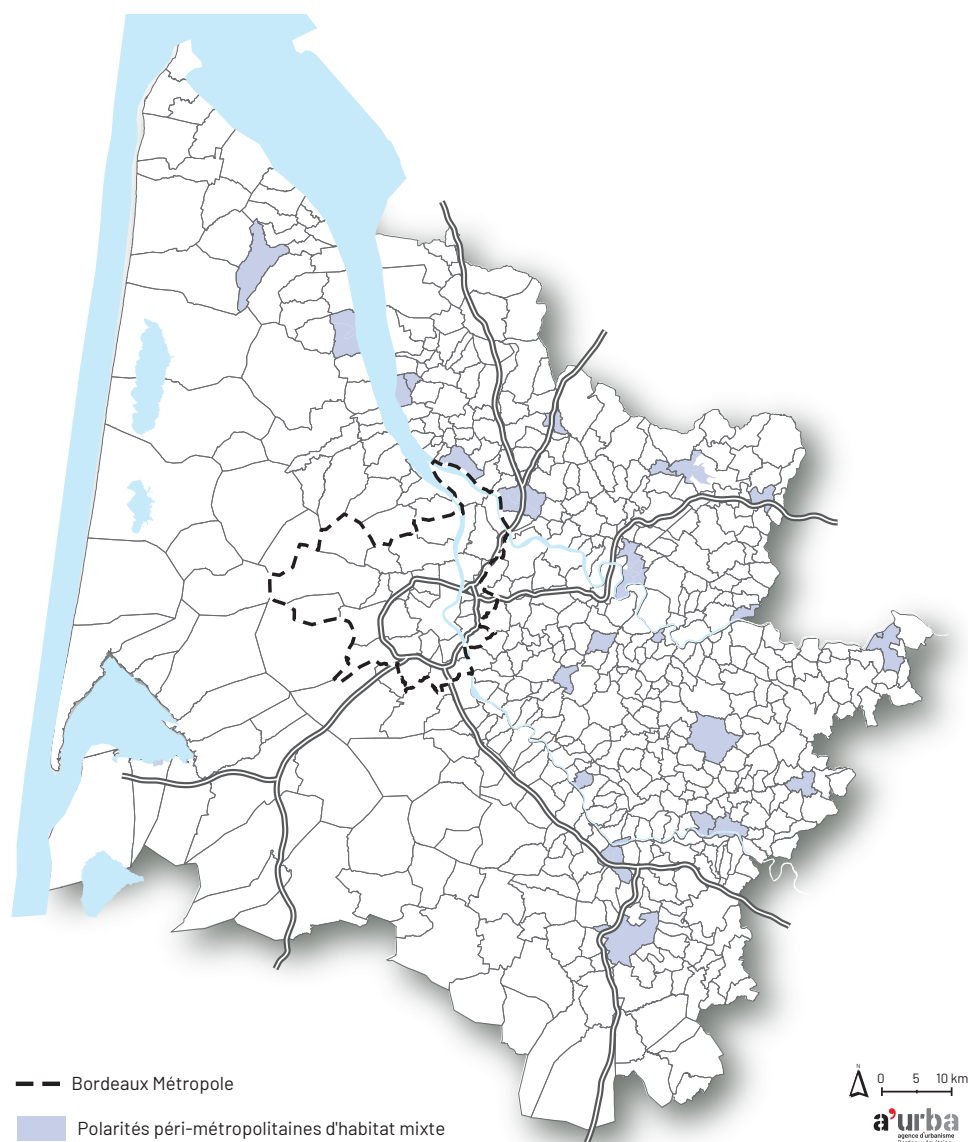
## 2. Des profils d'habitants diversifiés

Le déficit des jeunes adultes, s'il existe, est relativement peu marqué. Il s'observe plus chez les 20-24 ans que les 25-35 ans. L'importance du parc locatif, notamment social, peut en être une explication, tout comme l'atteste la présence de nombreux enfants. Le potentiel de vieillissement est cependant important, avec de très nombreuses personnes de plus de 60 ans.

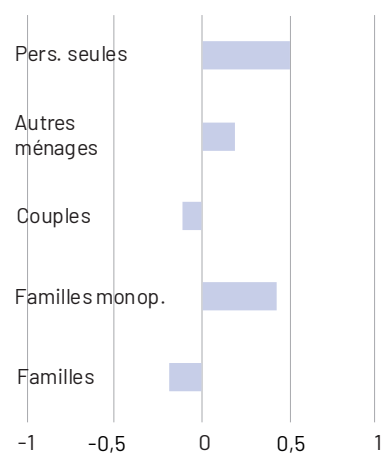




## Typologie en fonction des caractéristiques du parc et du marché local de l'habitat girondin



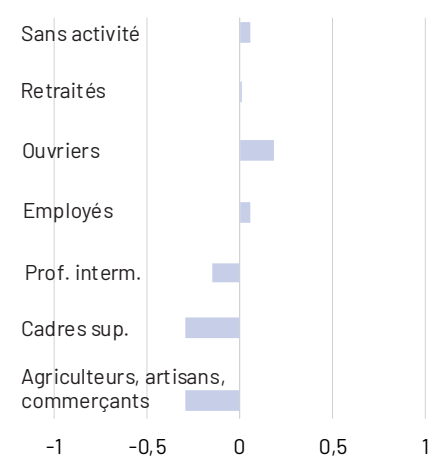
### Mode de cohabitation des habitants



Ces territoires montrent une forte représentation des **personnes seules**, mais également des **ménages monoparentaux**.

Les **employés**, et surtout les **ouvriers**, sont surreprésentés. A contrario, les professions intermédiaires, les artisans et commerçants et les cadres supérieurs sont peu présents.

### Catégorie socio-professionnelle des habitants



Rapport à la moyenne de la Gironde hors Bordeaux Métropole

Rapport à la moyenne de la Gironde hors Bordeaux Métropole

# Les secteurs péri-métropolitains d'habitat mixte

**75 000** logements (8,8 %)

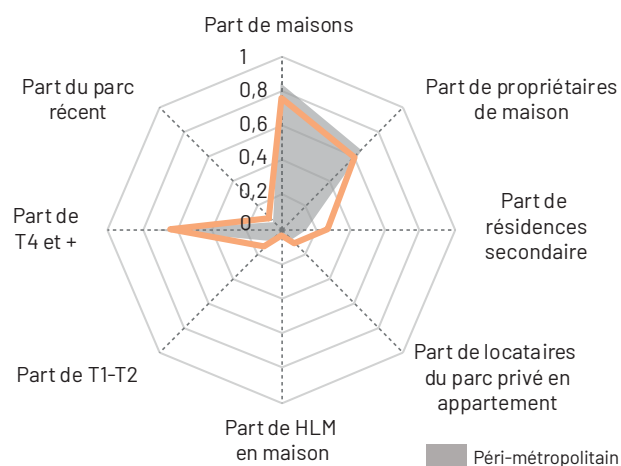
Superficie : **1 018** km<sup>2</sup>

**108 000** habitants (6,8 %)

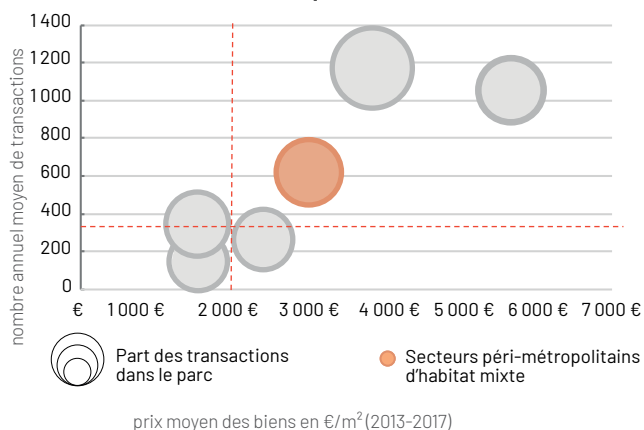
## 1. Une offre de logements variée et la présence de résidences secondaires

Ces territoires proposent un plus grand panel d'habitat avec une présence de **petits logements**, de logements locatifs et de **résidences secondaires**. Toutefois, les maisons individuelles restent la forme majoritaire.

Caractéristiques du parc



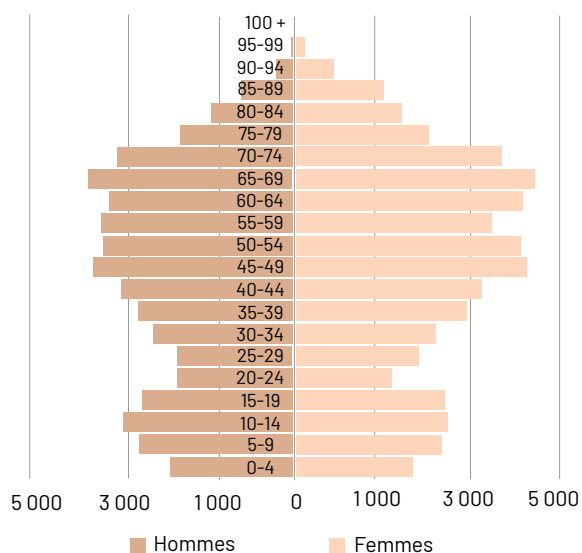
Caractéristiques du marché



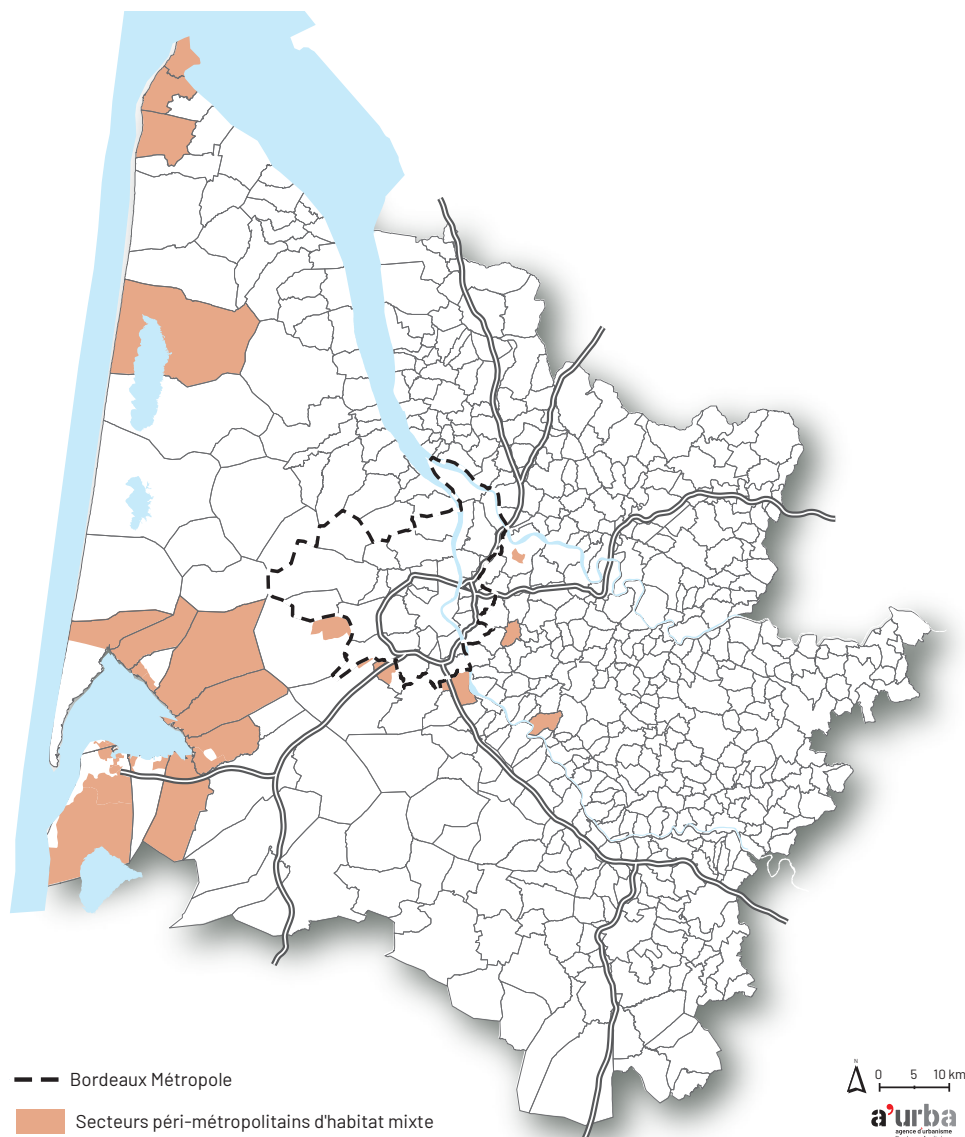
Ces territoires se démarquent avec des prix (à l'achat comme à la location) **plus élevés que la moyenne** girondine hors Bordeaux Métropole et un nombre élevé de transactions.

## 2. Des familles et des retraités

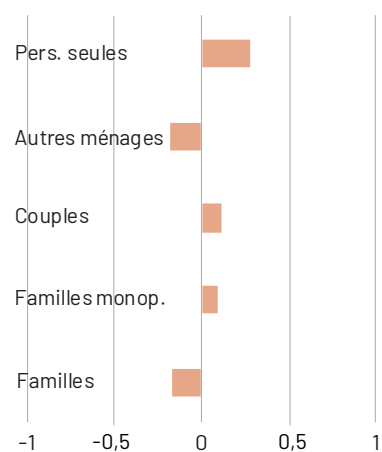
La population résidente présente les mêmes caractéristiques générales que celles des territoires péri-métropolitains, mais avec un vieillissement encore plus marqué. Les **adultes** en nombre le plus important sont les 45-69 ans, alors que les 20-29 ans sont peu nombreux.



## Typologie en fonction des caractéristiques du parc et du marché local de l'habitat girondin



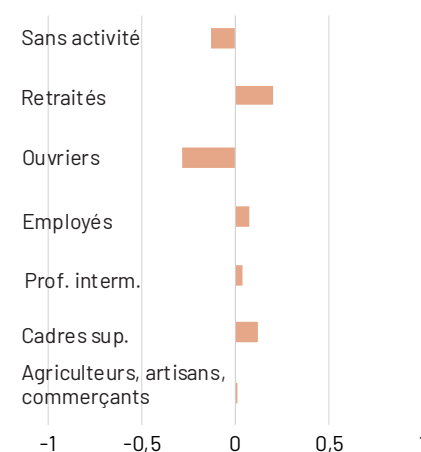
### Mode de cohabitation des habitants



Rapport à la moyenne de la Gironde hors Bordeaux Métropole

Le vieillissement important observé dans ces secteurs a pour effet une surreprésentation des **couples** et des **personnes seules**. On observe également une proportion un peu plus élevée de ménages monoparentaux. En toute logique, au vu du vieillissement à l'œuvre dans ces territoires, la proportion de personnes **retraitées** y est plus importante qu'ailleurs. Mais on observe également des surreprésentations de **cadres supérieurs, d'employés et de professions intermédiaires**. Seuls les personnes sans activité et surtout les **ouvriers** sont sous-représentés.

### Catégorie socio-professionnelle des habitants



Rapport à la moyenne de la Gironde hors Bordeaux Métropole

# Les secteurs péri-métropolitains d'habitat individuel

**88 000** logements (10,3 %)

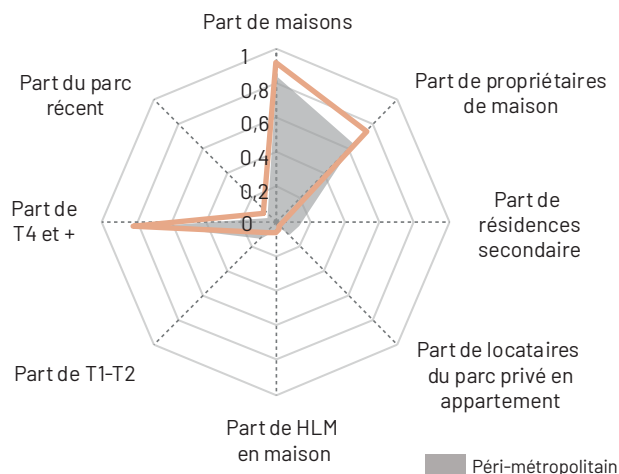
Superficie : **1 432** km<sup>2</sup>

**202 000** habitants (12,7 %)

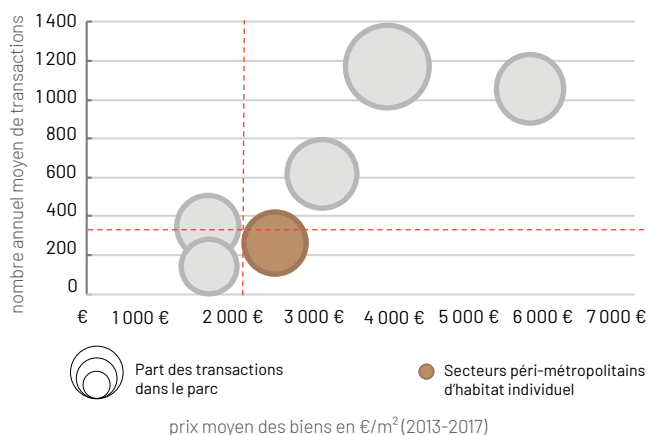
## 1. Des grandes maisons à prix modéré

Ces territoires, proches de la moyenne des secteurs péri-métropolitains, sont principalement composés d'**habitat individuel**, et proposent essentiellement des logements de grande taille. La part du **parc récent**, avec plus de 10 %, est la plus élevée en dehors de Bordeaux Métropole.

### Caractéristiques du parc



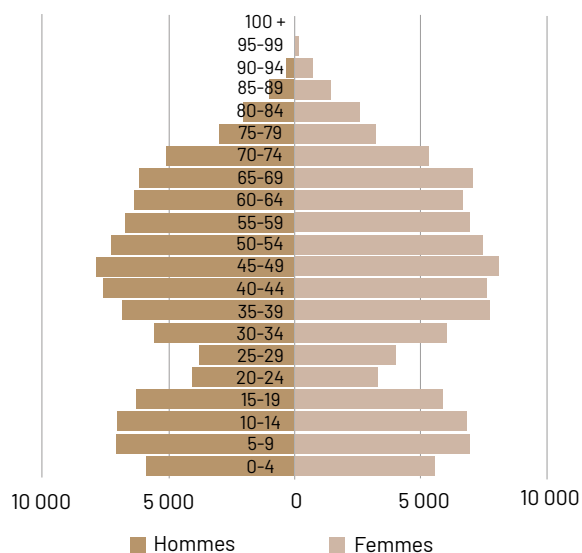
### Caractéristiques du marché



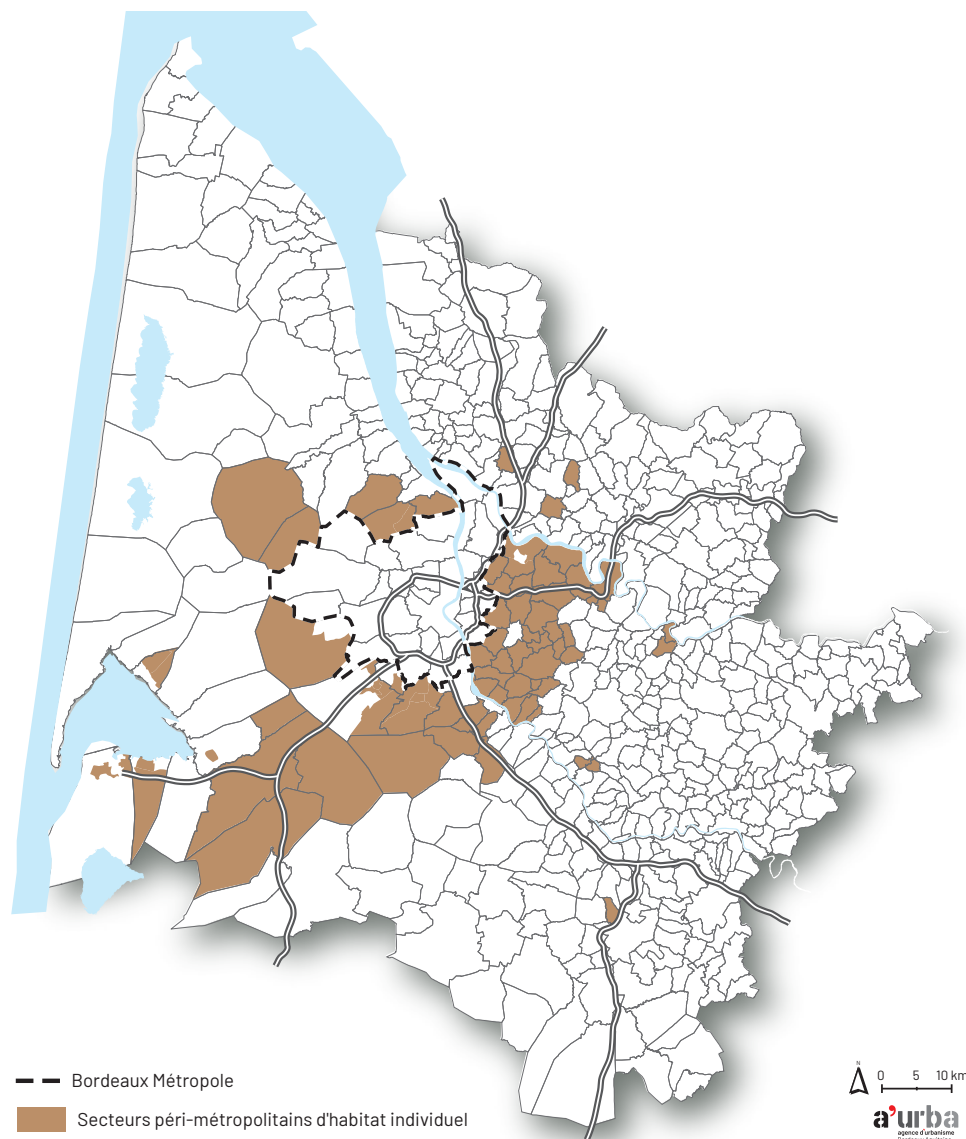
Ces territoires souvent limitrophes à la métropole bordelaise, offrent des prix (d'achat comme à la location) moins chers que les secteurs périphériques intra-métropolitains mais légèrement plus élevés que ceux enregistrés dans les communes girondines hors Bordeaux Métropole. Les résidents de ces territoires ont un **revenu médian bien supérieur** à celui de la Gironde hors métropole bordelaise.

## 2. Des familles de classes moyennes à supérieures

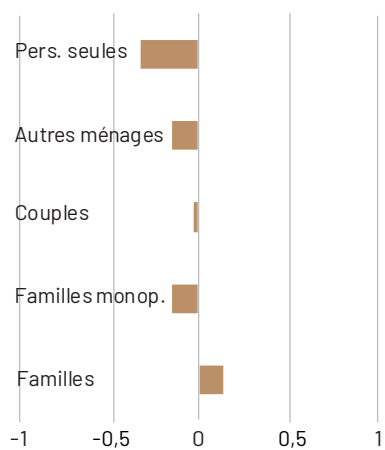
La **structure par âges est typiques des secteurs périurbains** (déficit des jeunes d'âges étudiants et des jeunes adultes). Ces territoires ont en revanche des personnes de plus de 35 ans et des enfants. La moindre importance des enfants de 0 à 5 ans laisse penser que les ménages familiaux déménagent une fois les premiers enfants nés.



## Typologie en fonction des caractéristiques du parc et du marché local de l'habitat girondin



### Mode de cohabitation des habitants



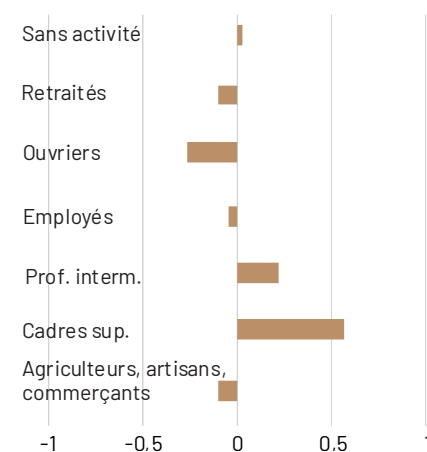
Ces territoires sont essentiellement caractérisés par des **ménages familiaux**.

Les ménages présentent une surreprésentation des **professions intermédiaires et des cadres supérieurs**.

C'est la principale différence avec les campagnes péri-métropolitaines, aux caractéristiques démographiques très semblables, mais qui sont plutôt habitées par des ouvriers et des employés.

Rapport à la moyenne de la Gironde hors Bordeaux Métropole

### Catégorie socio-professionnelle des habitants



Rapport à la moyenne de la Gironde hors Bordeaux Métropole

# Les campagnes péri-métropolitaines d'habitat individuel

**174 000** logements (20,2 %)

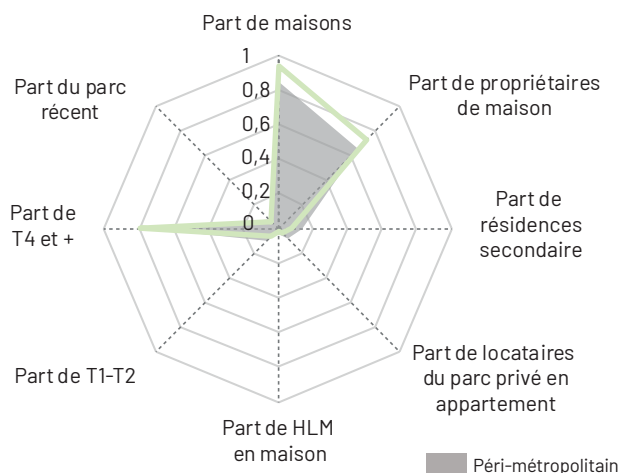
**346 000** habitants (21,7 %)

Superficie : **6 632** km<sup>2</sup>

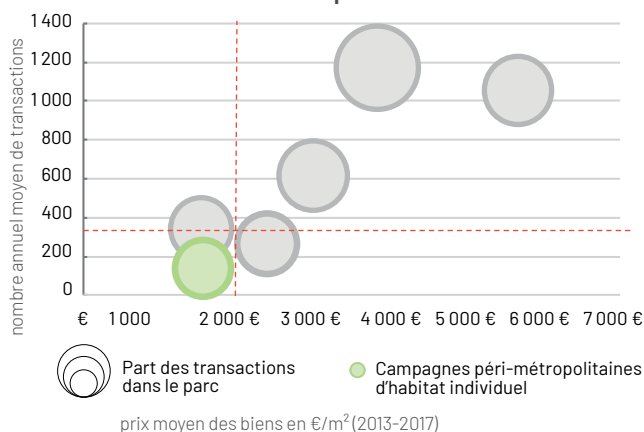
## 1. De grandes maisons à petit prix

Ces territoires principalement composés d'**habitat individuel** proposent essentiellement des logements de grande taille. Si plus de 70 % des résidents sont **propriétaires**, le statut locataire reste toutefois présent.

Caractéristiques du parc



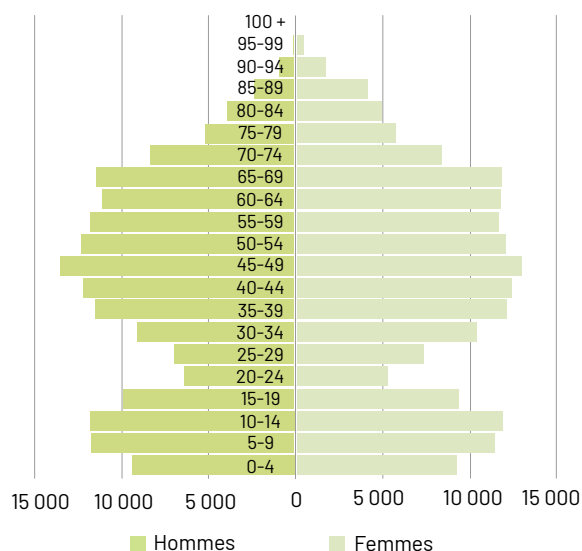
Caractéristiques du marché



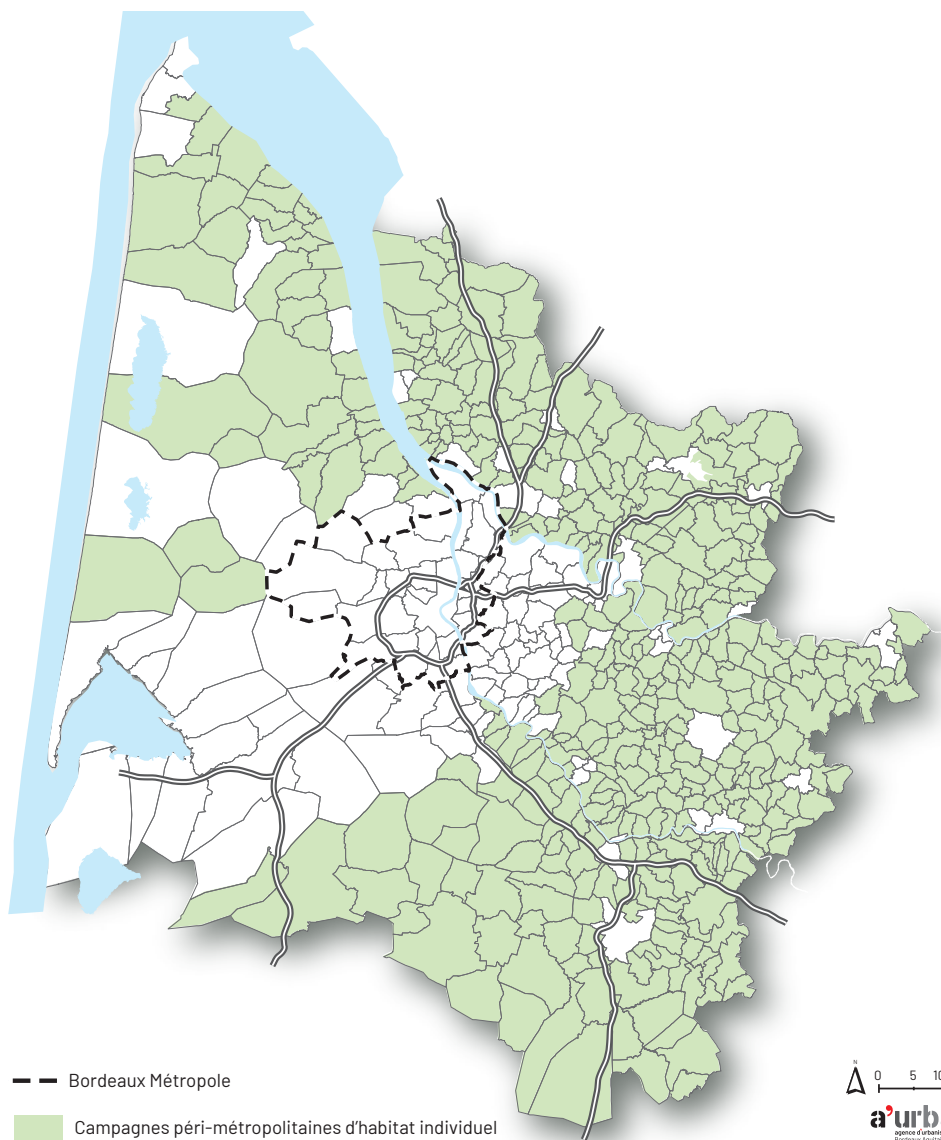
Ces espaces à la marge de territoires plus **dynamiques** offrent des prix les plus faibles pour l'achat comme pour la location.

## 2. Des familles ouvrières

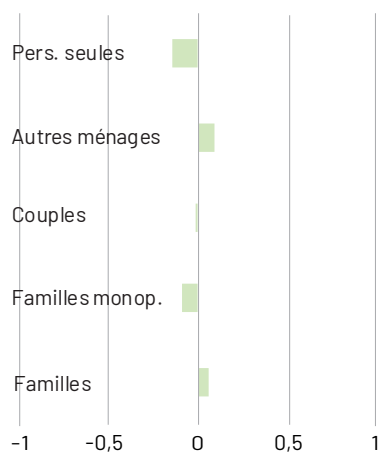
La population résidente présente une structure par âges assez similaire à celle des territoires péri-métropolitains d'habitat individuel et caractéristique des territoires périurbains. Elle est caractérisée par une sous-représentation notable des jeunes et très jeunes adultes. Mais les 25-29 ans sont légèrement plus nombreux que dans d'autres territoires, et le vieillissement y est d'ores et déjà plus marqué et pourrait être, à l'avenir, plus important.



## Typologie en fonction des caractéristiques du parc et du marché local de l'habitat girondin



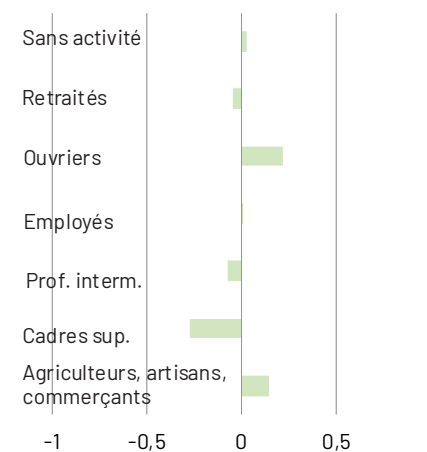
### Mode de cohabitation des habitants



Le profil des ménages de ce secteur est proche de la moyenne des territoires hors métropole bordelaise, avec une surreprésentation des **ménages familiaux**.

Les ménages présentent une surreprésentation des **ouvriers et des agriculteurs, artisans et commerçants**. Les professions intermédiaires et les cadres supérieurs sont en revanche sous-représentés.

### Catégorie socio-professionnelle des habitants



Rapport à la moyenne de la Gironde hors Bordeaux Métropole

Rapport à la moyenne de la Gironde hors Bordeaux Métropole

# Les polarités spécifiques

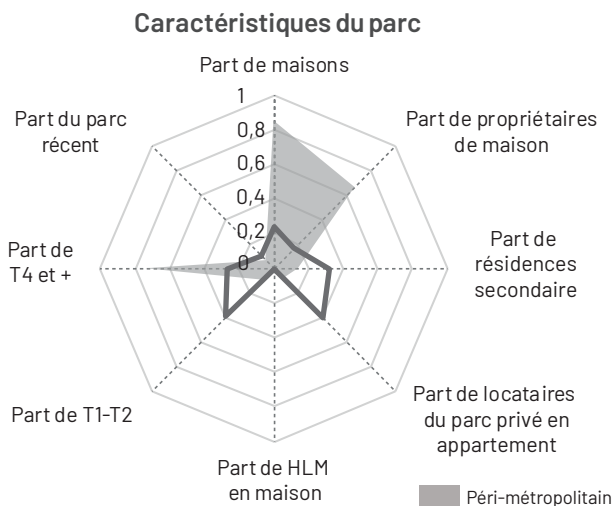
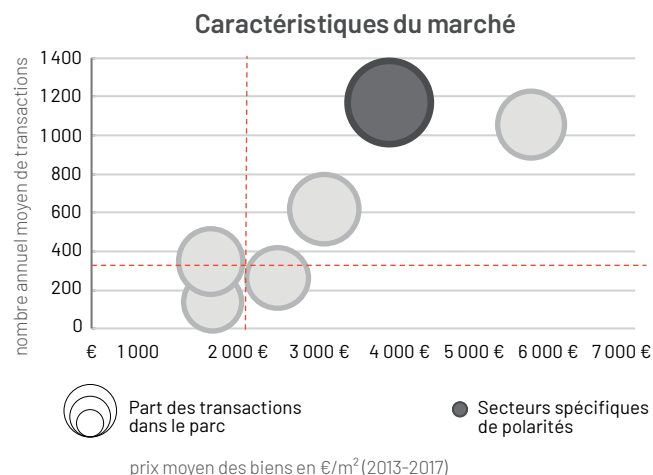
**11 000** logements (1,3 %)

Superficie : **2** km<sup>2</sup>

**11 000** habitants (0,7 %)

## 1. Un parc privé très présent, de petits logements et un marché tendu

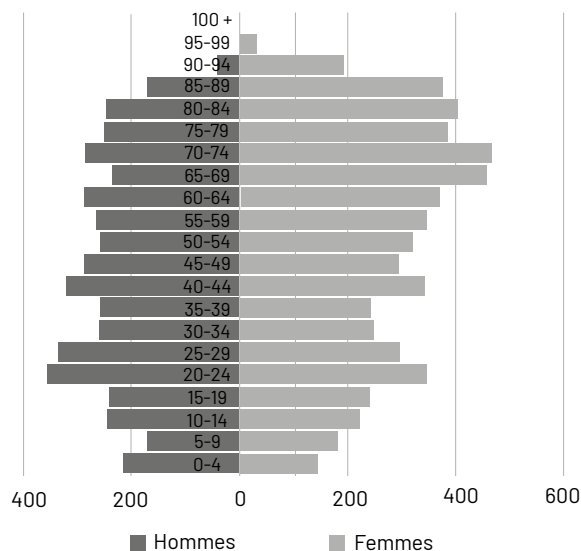
Ces territoires, **atypiques** dans le paysage girondin hors métropole bordelaise, offrent des logements de **petite taille**, avec un tissu majoritairement constitué d'habitat collectif. Ces territoires recensent des **logements neufs**, ainsi qu'une part significative de **résidences secondaires**.



Très dynamique sur le marché immobilier, ce secteur enregistre des **prix d'achat et de location très élevés** alors même que les revenus médians de ses résidents sont dans la moyenne girondine hors métropole bordelaise.

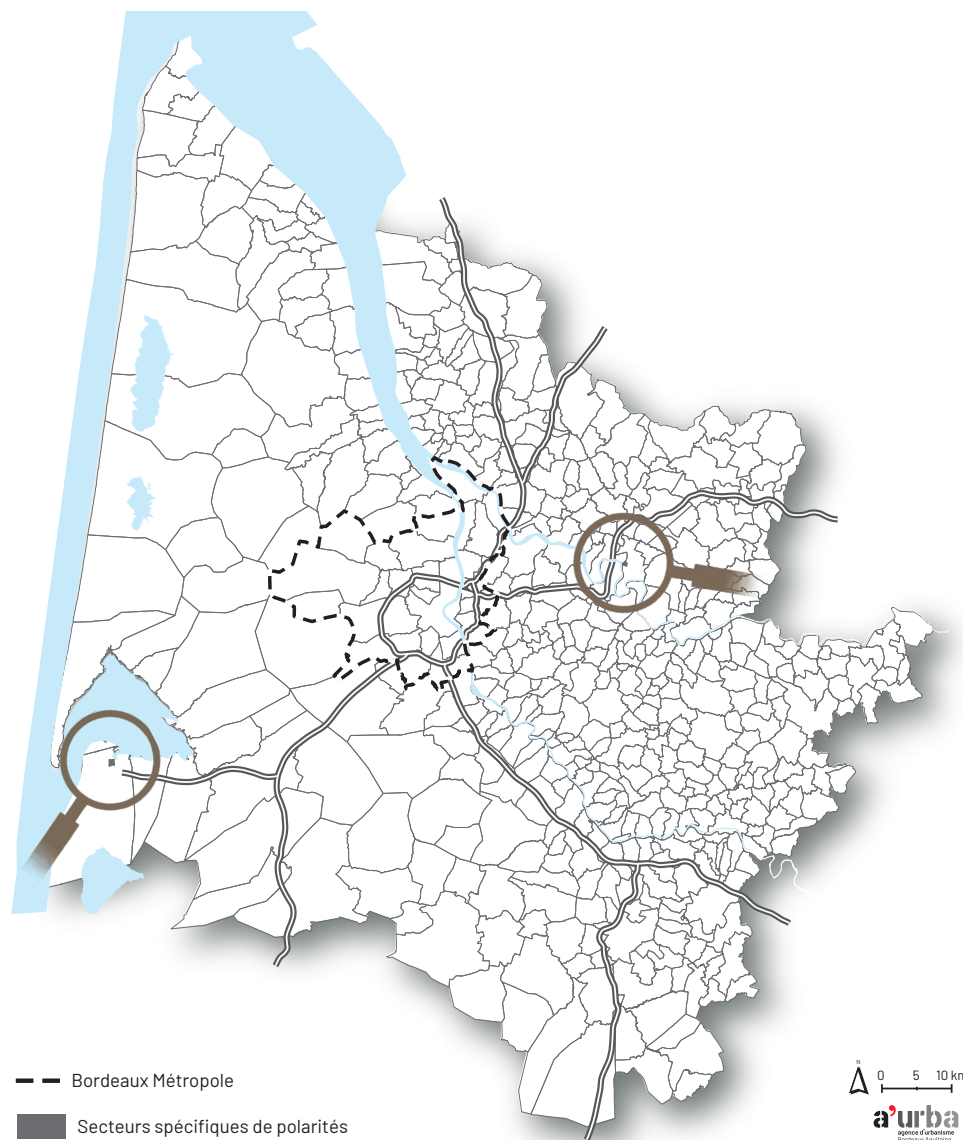
## 2. Une diversité de profils et une forte présence de retraités

Circonsrite à des petits territoires très urbains, cette classe présente une structure par âge assez particulière. Les **jeunes adultes** y sont nombreux, mais également les **personnes âgées**, en particulier les femmes. Le potentiel de vieillissement de ces territoires est important, d'autant plus que les enfants sont relativement peu nombreux.

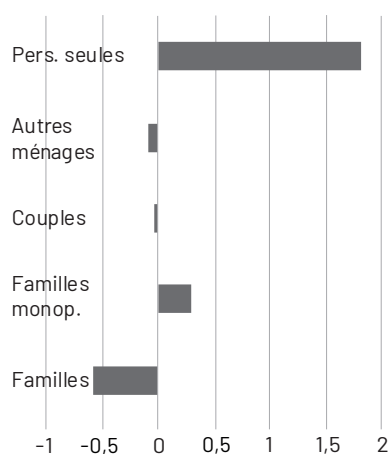




## Typologie en fonction des caractéristiques du parc et du marché local de l'habitat girondin



### Mode de cohabitation des habitants

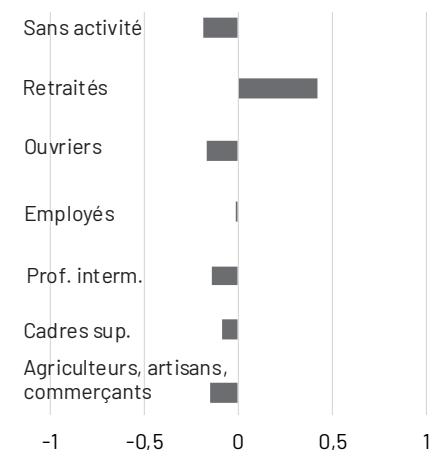


Rapport à la moyenne de la Gironde hors Bordeaux Métropole

La surreprésentation des **personnes seules** est extrêmement marquée. Dans une bien moindre mesure, les **ménages monoparentaux** sont eux aussi en proportion plus élevée. Ces deux traits sont à rapprocher du caractère très urbain de cette catégorie.

Sans surprise du fait de la pyramide des âges très renforcée dès 60 ans, ce sont les **personnes retraitées** qui impriment le profil socio-professionnel de ces territoires. Toutes les autres catégories socio-professionnelles sont sous-représentées.

### Catégorie socio-professionnelle des habitants



Rapport à la moyenne de la Gironde hors Bordeaux Métropole

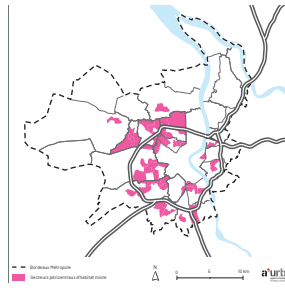
# Synthèse des profils des territoires

## Hypercentre bordelais



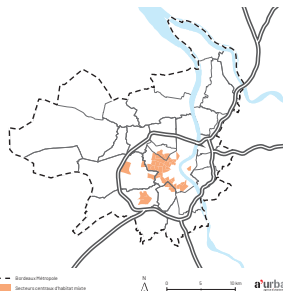
- ▶ **Caractéristiques du parc**
  - Petits logements.
  - Prix les plus élevés de Bordeaux Métropole.
- ▶ **Caractéristiques des habitants**
  - Jeunes adultes, cadres supérieurs.
  - Personnes seules.

## Secteurs péricentraux d'habitat mixte



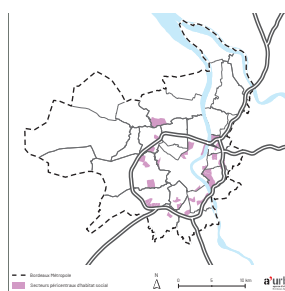
- ▶ **Caractéristiques du parc**
  - Grands logements individuels et collectifs.
  - Prix dans la moyenne de Bordeaux Métropole.
- ▶ **Caractéristiques des habitants**
  - Mixité des âges et des profils.
  - Familles et couples.

## Secteurs centraux d'habitat mixte



- ▶ **Caractéristiques du parc**
  - Mixité de logements.
  - Prix élevés.
- ▶ **Caractéristiques des habitants**
  - Mixité des âges : cadres sup, artisans, commerçants.
  - Personnes seules et en couples.

## Secteurs péricentraux d'habitat social



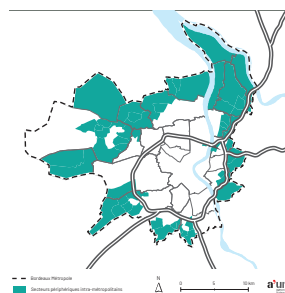
- ▶ **Caractéristiques du parc**
  - Parc collectif social.
  - Prix modérés.
- ▶ **Caractéristiques des habitants**
  - Population jeune ; employés, ouvriers et personnes sans activités.
  - Familles et familles monoparentales.

## Secteurs centraux d'habitat collectif



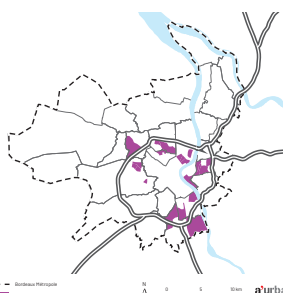
- ▶ **Caractéristiques du parc**
  - Habitat collectif ancien.
  - Prix élevés.
- ▶ **Caractéristiques des habitants**
  - Jeunes étudiants.
  - Personnes seules et autres ménages.

## Secteurs périphériques intra-métropolitains



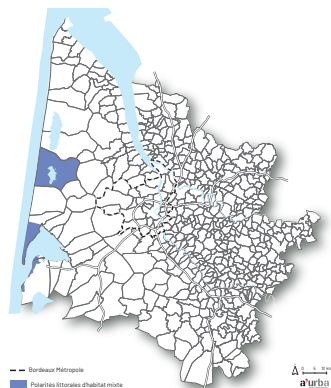
- ▶ **Caractéristiques du parc**
  - Grandes maisons et forte part de propriétaires.
  - Prix plus faible que la moyenne Bordeaux Métropole.
- ▶ **Caractéristiques des habitants**
  - Retraités et adultes.
  - Familles et couples.

## Secteurs péricentraux d'habitat collectif récent



- ▶ **Caractéristiques du parc**
  - Habitat collectif récent.
  - Prix dans la moyenne de Bordeaux Métropole.
- ▶ **Caractéristiques des habitants**
  - Jeunes ménages ; employés, ouvriers et professions intermédiaires
  - Familles monoparentales.

## Polarités littorales d'habitat mixte



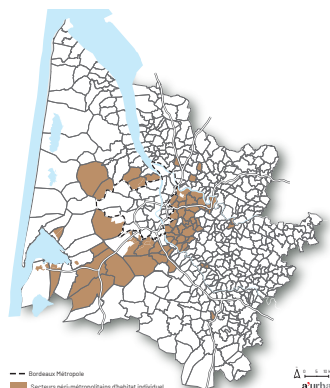
### Caractéristiques du parc

- Grandes maisons et forte part de résidences secondaires.
- Prix les plus élevés en Gironde hors métropole.

### Caractéristiques des habitants

- Population très vieillissante ; retraités.
- Personnes seules ou en couples.

## Secteurs péri-métropolitains d'habitat individuel



### Caractéristiques du parc

- Grandes maisons.
- Prix modérés.

### Caractéristiques des habitants

- Déficit de jeunes adultes ; cadres sup et professions intermédiaires.
- Familles.

## Polarités péri-métropolitaines d'habitat mixte



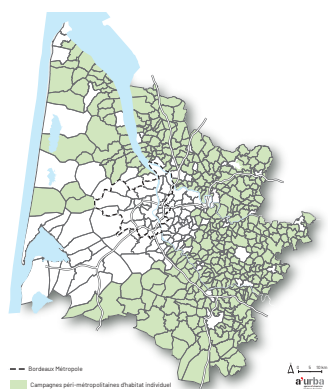
### Caractéristiques du parc

- Habitat divers.
- Prix moyenne girondine.

### Caractéristiques des habitants

- Mixité des âges ; ouvriers, employés.
- Familles monoparentales et personnes seules.

## Campagnes péri-métropolitaines d'habitat individuel



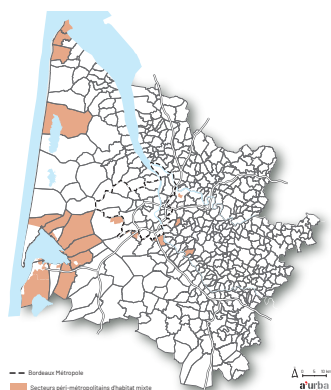
### Caractéristiques du parc

- Grandes maisons.
- Prix les plus faibles.

### Caractéristiques des habitants

- Déficit de jeunes adultes
- Ouvriers, artisans, commerçants, agriculteurs.
- Familles et autres ménages.

## Secteurs péri-métropolitains d'habitat mixte



### Caractéristiques du parc

- Habitat varié avec résidences secondaires.
- Prix plus élevés que la moyenne girondine.

### Caractéristiques des habitants

- Adultes et retraités ; cadres sup., employés, prof.inter.
- Personnes seules, couples et familles monoparentales.

## Polarités spécifiques



### Caractéristiques du parc

- Secondaire.
- Prix élevés.

### Caractéristiques des habitants

- Mixité des âges ; retraités.
- Personnes seules et Familles monoparentales.





## PARTIE 2

# L'analyse multivariée au service de la compréhension des territoires



# L'analyse multivariée au service de la compréhension des territoires

---

**Arpenter le département de la Gironde ou consulter les offres à la vente ou à la location de logements permet de se rendre compte de la diversité du territoire. Cette diversité n'empêche pas des similarités, y compris sur des espaces éloignés les uns des autres. Réaliser une typologie était un moyen de mettre en évidence ces ressemblances et ces différences.**

## 1. Quelle méthode pour rendre compte de la diversité ?

Avant de se lancer dans l'analyse de données, il est important de bien définir ce que l'on cherche à observer. L'objectif poursuivi ici était d'analyser les migrations résidentielles des girondins. Sujet classique d'étude, c'est cette fois-ci le recours à la base de données FIDELI<sup>1</sup> qui a été retenu, du fait des informations précises qu'elle contient sur les caractéristiques initiales et postérieures à la mobilité des ménages tout en dépassant, quand cela est rendu possible, la maille communale<sup>2</sup>.

Si ces nouvelles données permettent d'étudier plus finement les conditions des migrations, il faut pouvoir disposer d'un volume d'informations suffisamment conséquent pour garantir la rigueur de l'analyse. Autrement dit, en dessous d'un certain seuil, d'un nombre d'occurrences, la donnée est considérée comme non représentative du phénomène.

Le recours à des méthodes statistiques par regroupements permet de travailler sur des volumes plus conséquents et d'atteindre la robustesse d'analyse recherchée.

À partir de constats empiriques, deux principes et une hypothèse ont été posés :

- Le premier principe porte sur le constat d'un département structuré autour de trois grands ensembles : une métropole, des espaces littoraux, des périphéries. Cette diversité doit se retrouver dans les marchés immobiliers. Mais l'analyse ne peut se limiter à cette classification très synthétique. Or, le poids et les spécificités de la métropole gommant souvent les nuances du reste des communes girondines, le traitement des informations à l'échelle de Bordeaux Métropole a été distingué de celui réalisé pour les autres communes de la Gironde, ici nommées territoires périmétropolitains.
- Ensuite, parce que la diversité existe aussi à l'échelle infra-communale, quand cela est possible, les informations sont traitées à l'IRIS pour rendre compte des réalités micro-locales.
- Ces deux principes posés, nous formulons l'hypothèse à vérifier que la mobilité résidentielle est moins une affaire de proximité géographique que de type de marché. Ainsi les secteurs disposant d'un parc résidentiel similaire, en matière de typologie, de prix ou encore de population résidente, pourraient reproduire de mêmes pratiques de migrations résidentielles alors qu'ils se situent dans des positions géographiques extrêmes.

1. Fichiers démographiques sur les logements et les individus : « La constitution de bases de données statistiques sur les logements et les individus a pour ambition de valoriser les informations issues de l'administration fiscale sur l'impôt et les propriétés bâties et pour finalité une meilleure connaissance du parc de logement et de la démographie résidente. » Fidéli regroupe des informations, aussi bien sur le logement que sur leurs occupants, sur une année entière.

2. L'a-urba travaille depuis plusieurs années sur la question des migrations résidentielles. Jusqu'ici les analyses produites étaient à la maille communale, voire intercommunale. Cf. Les migrations résidentielles de la Nouvelle-Aquitaine, a'urba, 2019.

## 2. Interroger la disponibilité des données et les sélectionner

La similarité des territoires a été traitée sous trois angles : les caractéristiques et la structure du parc existant, les prix du marché immobilier et enfin les caractéristiques des résidents. Pour les informations sur l'offre du parc existant au sein des territoires, l'Insee met à disposition des données de cadrage grâce aux recensements. Cela permet de répondre à diverses questions. Les territoires présentent-ils une surreprésentation de logements individuels, de logements collectifs ou existe-t-il une mixité dans le parc ? Les logements présentent-ils des grandes typologies (T4 et plus) ou, au contraire, le parc est-il constitué de petits logements ne proposant qu'une ou deux pièces ? S'agit-il de logements récents ou anciens ? Le parc est-il principalement destiné à de la résidence principale ou dispose-t-il également de résidences secondaires ?

L'analyse de la base des demandes de valeurs foncières (DVF) permet de répondre à d'autres questions. Quels sont les prix à l'achat sur le territoire ? Le marché est-il dynamique, enregistre-t-il de nombreuses transactions ?

L'agence dispose également de données concernant les niveaux de loyers via son observatoire des loyers, ce qui a permis de traiter également la dimension locative des biens.

Enfin, le type de population résidente a été pris en compte avec les revenus médians des habitants et par le statut d'occupation des logements. Les informations sont disponibles grâce au fichier Filosofi<sup>1</sup> de l'Insee et au recensement.

## 3. Préparer les variables

Afin de rendre robuste l'analyse, un travail a été réalisé en amont sur les variables.

Certaines ont été croisées, comme les variables de typologie de logement et du statut d'occupation. Ainsi de nouvelles variables plus fines, portant sur les propriétaires de maison, le locatif privé dans un appartement collectif, le locatif privé en maison ou encore le locatif social en maison individuelle ont pu être créées.

D'autres données ont été mises de côté, comme par exemple l'analyse des appartements dans les territoires périurbains, trop peu nombreux, créant ainsi une distinction forte dans les deux analyses à réaliser sur le département.

Enfin, 19 territoires infracommunaux ne comptabilisant que très peu de logements et essentiellement constitués des zones d'activités ou des zones commerciales, ont été écartés de l'analyse.

## 4. Choisir les méthodes statistiques

Les données exploitées sont toutes des variables quantitatives, les méthodes statistiques faisant appel à des variables qualitatives ont donc été exclues d'office.

Les variables étant nombreuses, il est difficile de les exploiter directement. Les méthodes statistiques proposent des solutions pour réduire leur nombre. Pour cela, il faut faire appel préalablement à une analyse factorielle qui réduit le nombre de dimensions et facilite la compréhension des résultats. La méthode d'analyse statistique multivariée choisie est **l'analyse en composantes principales (ACP)**. Les variables étant mesurées dans différentes unités, elles seront, au préalable, normalisées.

Après avoir combiné un ensemble de variables et condensé l'information, les méthodes de classification sont appliquées afin de segmenter les territoires girondins.

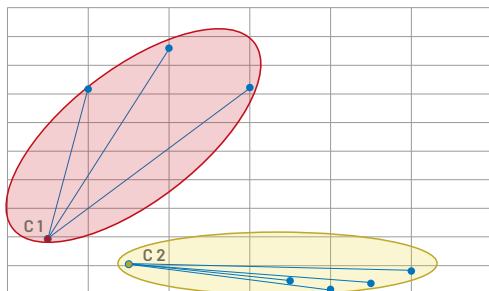
1. Le dispositif FiLoSoFi a été mis en œuvre afin de disposer d'indicateurs de niveau de vie, d'inégalité et de pauvreté à un niveau local infra-départemental.



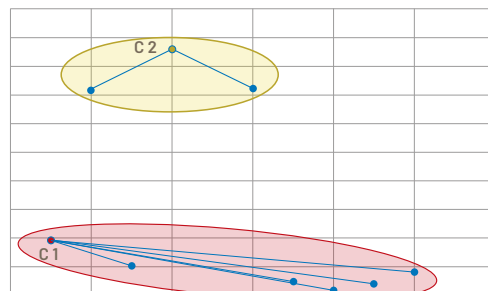
Il existe de nombreuses **méthodes de classification**. Il a été fait le choix de combiner deux méthodes complémentaires :

- La classification **K-means** va classer, de manière itérative, les territoires en fonction de la distance entre les variables des territoires et les centres des classes, en multipliant les points de départ des centres.

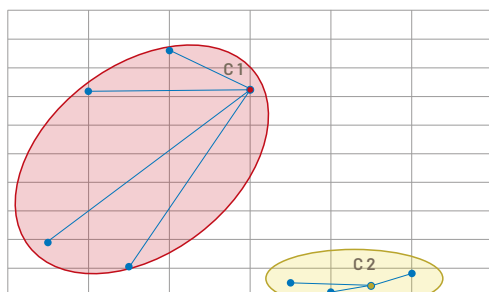
Étape 1



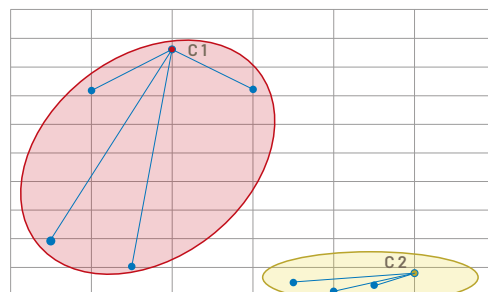
Étape 2



Étape 3

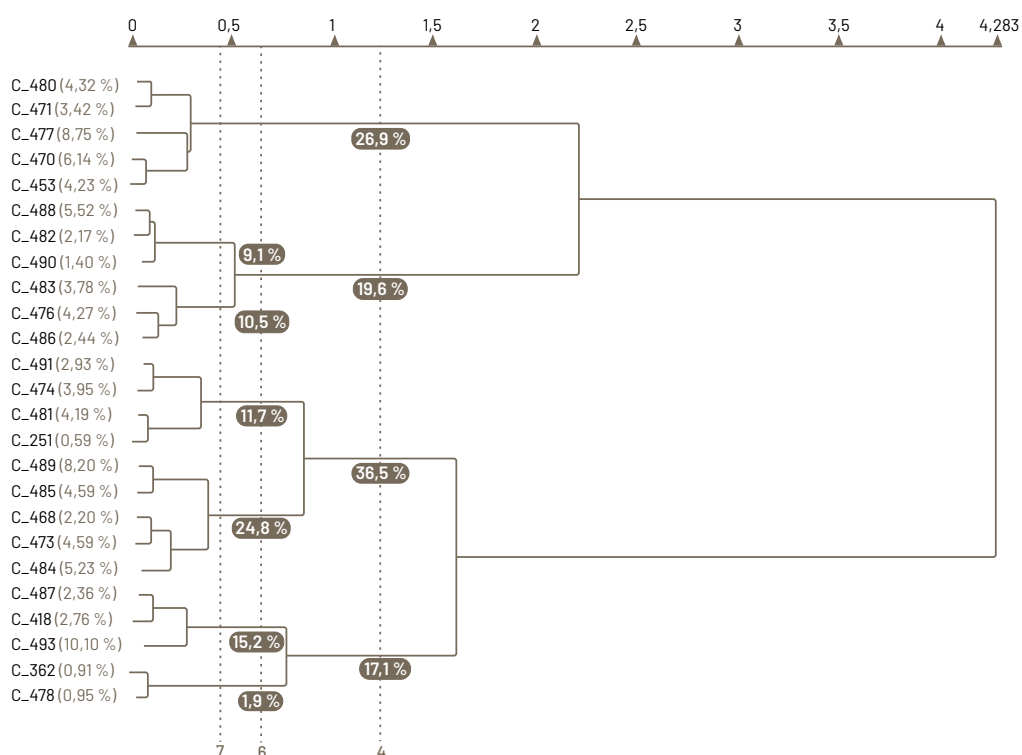


Étape 4



- La deuxième méthode est la **classification ascendante hiérarchique** (CAH). Elle classe les territoires un à un, en fonction des similarités et/ou dissimilarités (méthode de Ward), jusqu'à ce qu'il n'y ait plus de territoires à classer. La représentation graphique est celle du dendrogramme.

Représentation d'un dendrogramme



## 5. Analyser les résultats

### Analyse en composante principale normée des territoires péri-métropolitains

Elle prend en compte 13 variables et est pondérée par le volume de logements de 2017.

La part du locatif social ne présente pas un volume suffisant pour être intégrée. Elle est conservée à titre illustratif.

L'ACP a permis la réduction des 13 variables à trois axes d'analyse.

Ces axes synthétisent **80,2 %** de l'information contenue dans les 13 variables initiales.

Le premier axe répartit les territoires en fonction de la typologie des logements (taille des logements et type d'habitat).

Le deuxième axe répartit les territoires en fonction de la valeur du parc et départage également les territoires selon le statut d'occupation.

Enfin, le troisième axe répartit les territoires selon la part de résidences secondaires.

Ces trois axes spécifiques dessinent un nuage de points en trois dimensions. Chaque point représente un des 561 territoires (iris et communes de Gironde hors Bordeaux Métropole) girondins.

### Classification des territoires péri-métropolitains

La méthode de classification nous propose différentes segmentations. Nous avons opté pour la prescription du critère de Calinski-Harabasz<sup>1</sup> qui regroupe les 561 territoires observés en six classes :

- la classe 1 regroupe 5 territoires ;
- la classe 2 regroupe 38 territoires ;
- la classe 3 regroupe 76 territoires ;
- la classe 4 regroupe 29 territoires ;
- la classe 5 regroupe 410 territoires ;
- la classe 6 regroupe seulement 3 territoires très spécifiques.

### Analyse en composante principale normée des territoires de Bordeaux Métropole

Elle prend en compte 17 variables actives. Elle est pondérée par le volume de logements de 2017.

Le parc étant assez dense et mixte au sein de Bordeaux Métropole, nous pouvons introduire des nuances sur les prix d'accession en distinguant le parc individuel du collectif.

Avec l'ACP, nous pouvons réduire les 17 variables en quatre axes d'analyse. Ces axes permettent ainsi de synthétiser **75,8 %** de l'information contenue dans les variables initiales.

Le premier axe répartit les territoires en fonction de la typologie des logements (taille des logements et typologie d'habitat).

Le deuxième axe les répartit en fonction des revenus des ménages occupant les logements.

Le troisième axe prend en compte le dynamisme des ventes de logements.

Enfin, le quatrième axe discrimine les territoires selon les prix et la présence de logements de trois pièces.

Ces quatre axes spécifiques permettent ainsi d'obtenir un nuage de point en quatre dimensions, où chaque point représente un des 259 territoires de Bordeaux Métropole, principalement des zones infracommunales (iris) ou communes pour celles de moins de 10 000 habitants.

### Classification des territoires métropolitains

Le choix s'est porté sur un regroupement en sept classes distinctes :

- la classe 1 regroupe 57 territoires ;
- la classe 2 assemble 49 territoires ;
- la classe 3 regroupe 40 territoires ;
- la classe 4 regroupe 22 territoires ;
- la classe 5 regroupe 22 territoires ;
- la classe 6 regroupe 44 territoires ;
- la classe 7 regroupe 25 territoires.

1. L'indice de Calinski-Harabasz est le rapport entre la variance inter-groupes et la variance intra-groupe. C'est l'une des mesures de qualité d'une segmentation.



# Conclusion

---

Explorer des nouvelles méthodes pour donner à voir et comprendre les territoires girondins est un des objectifs que s'est donné l'a-urba.

L'apport et l'intérêt de ce travail, au regard de diverses typologies précédemment réalisées sur la Gironde, ont consisté à intégrer des données dynamiques sur les prix immobiliers et leur évolution récente. Et s'ils augmentent partout, ils n'en segmentent pas moins les territoires du point de vue sociologique. En réalité, les caractéristiques du parc de logements, celles des ménages et les volumes et prix des marchés immobiliers forment un triptyque aux relations étroites et aux effets de causalité imbriqués.

Cet exercice nuance la dichotomie souvent mise en avant entre Bordeaux Métropole et le reste du territoire girondin. La métropole est multiple, les territoires girondins le sont tout autant.

On peut notamment distinguer un vaste ensemble qu'il a été choisi de qualifier de péri-métropolitain, qui n'est pas sans ressemblance avec certains territoires métropolitains périphériques.

Le centre de l'agglomération dispose quant à lui des caractéristiques assez tranchées, présentées ici au niveau fin de l'IRIS, ce qui permet de différencier les secteurs hypercentraux et leur population étudiante, les quartiers plus familiaux, ceux où l'habitat social domine, ou encore les quartiers les plus récents.

Enfin, les polarités girondines se détachent du paysage, dans leurs différentes spécificités plus ou moins exceptionnelles, organisant ainsi le paysage départemental.

L'intérêt de cette typologie tient également à ce que, grâce à l'objectivation des phénomènes socio-urbains qu'elle apporte, elle pourra être mobilisée dans le cadre de différentes études. C'est d'ores et déjà le cas dans l'analyse des trajectoires résidentielles dans la métropole bordelaise, menée en partenariat avec l'Insee. Réalisée à partir de l'exploitation de la base de données Fideli 2017, elle a récemment été publiée par l'Insee : **un ensemble de marchés de l'habitat interconnectés au sein du pôle urbain de Bordeaux** - Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine n° 114, 2022.