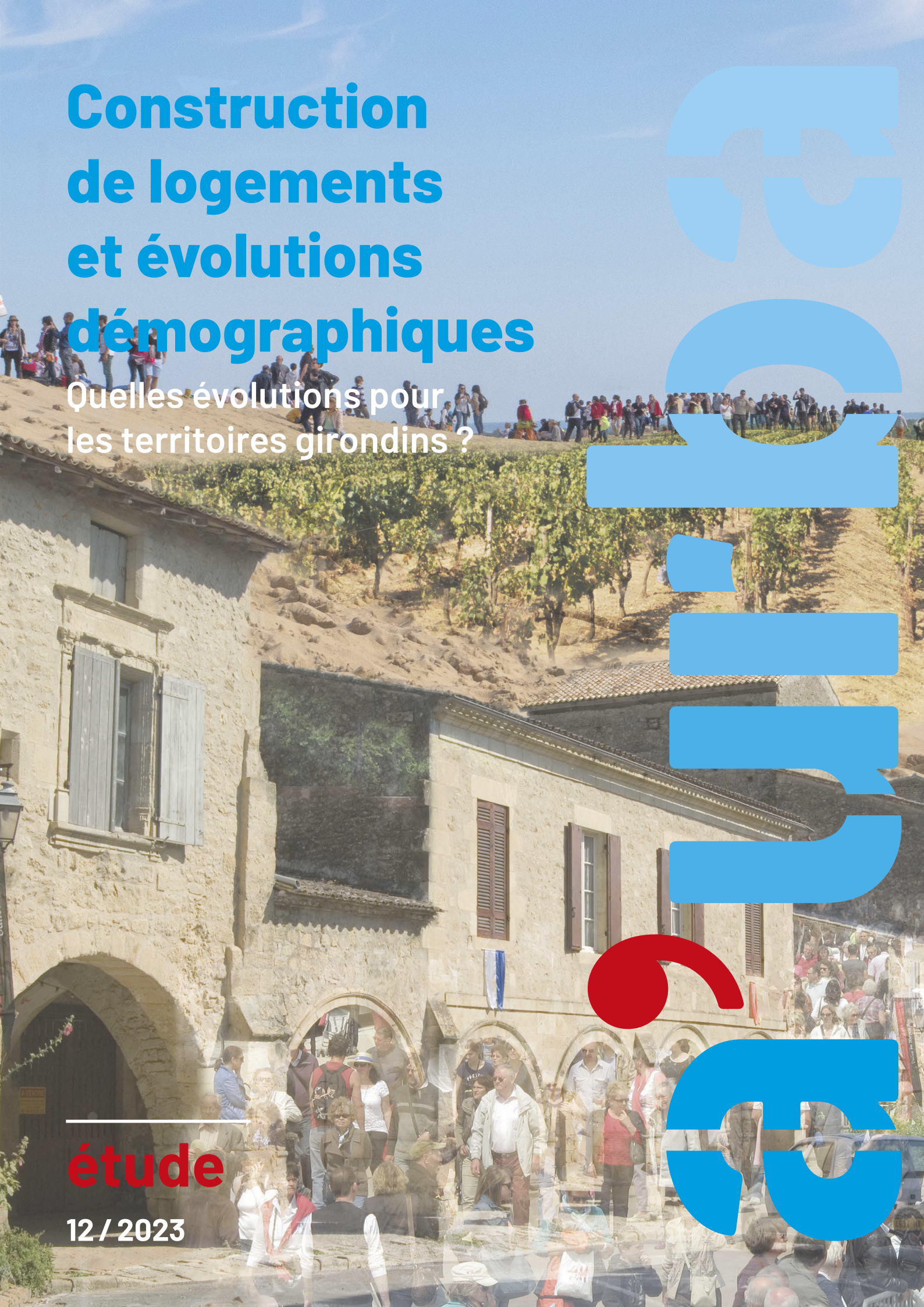
Construction de logements et évolutions démographiques

Quelles évolutions pour les territoires girondins ?



étude

12 / 2023

SOMMAIRE

Pourquoi de nouvelles projections démographiques girondines ? p. 4

Hypothèses retenues pour la projection p. 8

Les futurs possibles girondins p. 10

Les évolutions des grands territoires girondins p. 14

Perspectives p. 22

Éclairer les débats locaux, contribuer aux réflexions grâce à une vision anticipatrice sont des missions fondamentales de l'agence d'urbanisme.
Elle tente ainsi d'apporter de nouveaux regards sur les évolutions possibles des territoires girondins.
L'agence propose régulièrement des projections démographiques permettant d'appréhender l'éventail des futurs possibles girondins. Après un exercice un peu particulier en 2020 car réalisé durant l'épidémie de coronavirus, l'agence d'urbanisme a réfléchi avec Christophe Bergouignan, professeur de démographie à l'université de Bordeaux, sur des projections de population s'appuyant sur le développement du parc de logements.
Toujours au plus près des tendances récentes, ce travail a pour objet d'apporter des perspectives aux questionnements les plus actuels : quelles peuvent être les conséquences d'une baisse de la construction, souhaitée par certains, redoutée par d'autres, voire subie par la conjoncture actuelle ?

Pourquoi de nouvelles projections démographiques girondines ?

En 2020, l'agence d'urbanisme et l'institut de démographie de l'université de Bordeaux ont réalisé des projections démographiques des territoires girondins.

Ces projections s'appuyaient sur une méthode assez classique, faisant varier des hypothèses de fécondité, de mortalité et de migrations infra et internationales. Réalisées dans le contexte particulier du premier confinement de la pandémie de Covid, elles avaient tenté d'explorer des futurs possibles découlant de changements de comportement induits par les bouleversements et questionnements alors traversés. C'est ainsi qu'avait été élaborée une hypothèse intitulée « la crise des métropoles », envisageant un départ massif d'Île-de-France mais également des autres grandes métropoles françaises comme celle de Bordeaux.

Cet exode urbain ne semble finalement pas avoir eu lieu. De nombreux chercheurs se sont penchés sur la question, de diverses manières et sur la base de sources d'information différentes (réexpéditions postales définitives, recherches de biens immobiliers, inscriptions scolaires...). Leurs conclusions convergent sur le fait qu'on ne peut véritablement parler d'exode urbain de par la faible ampleur des phénomènes observés, mais pour autant, qu'un certain desserrement des grandes métropoles au profit de l'espace périphérique ou l'espace rural pouvait être observé. Tous s'accordaient à dire qu'il était trop tôt pour connaître la durabilité des mouvements observés, voire s'ils pourraient se transformer en tendance lourde.

Un changement de dynamique perceptible à l'échelle départementale

De toute évidence, les phénomènes imaginés dans certains scénarios des projections démographiques menées en 2020 ne se réaliseront pas. Pour autant, le phénomène de desserrement métropolitain, qui n'est pas perceptible à ce jour dans les résultats des recensements de la population de l'INSEE qui lissent, pour leur dernière livraison, des informations collectées entre 2018 et 2022, semble montrer ses premiers indices en Gironde.

À l'échelle girondine, la période 2013- 2017 a été l'occasion d'une intense phase de construction de logements dans Bordeaux Métropole et les intercommunalités qui l'entourent, opérant ainsi un recentrage du développement, tel qu'inscrit dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise.

Depuis 2018, même si elle reste à des niveaux assez élevés, la dynamique de construction se tasse dans les territoires girondins centraux, alors qu'on observe a contrario une forte à très forte croissance des autorisations de construire dans les territoires les plus éloignés de l'agglomération bordelaise. Dans une moindre mesure, ce tarissement concerne également le secteur de Libourne et le bassin d'Arcachon. Cf. cartes ci-contre.

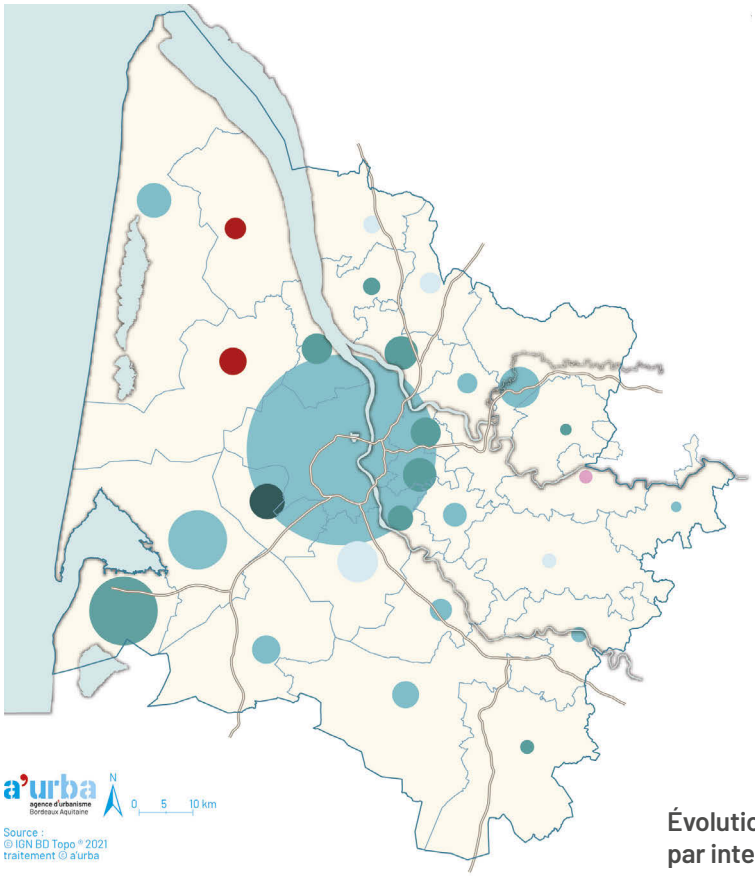
Le point de départ de ces évolutions semble se situer autour de l'année 2018, ce qui les déconnecte de la pandémie de Covid, même si cette dernière a pu permettre à certains ménages de confirmer leur choix.

En outre, ces constats se fondent sur les logements autorisés, donc les créations de logements. Les mouvements de population portent bien évidemment sur l'ensemble du parc de logements (évolution de la population dans les résidences principales, mobilisation des logements vacants...), mouvements qui ne peuvent pas encore être statistiquement appréhendés.

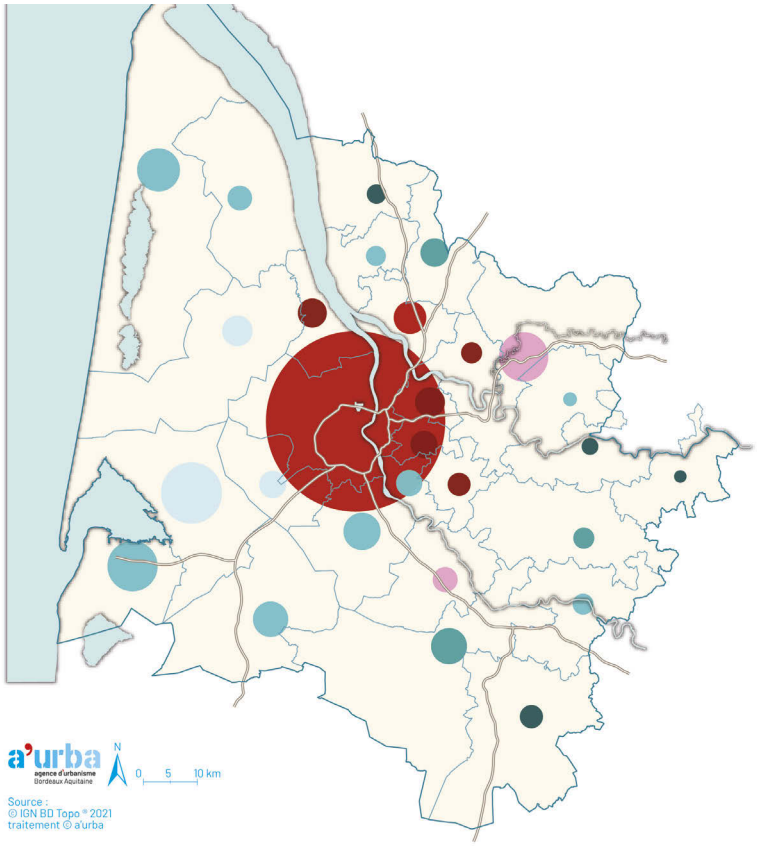
Pour autant, ces observations interrogent sur l'avenir de l'organisation territoriale girondine. Si l'analyse des causes et moteurs de ce regain d'attractivité des territoires éloignés des centres urbains est un sujet d'étude en soi, on peut avancer que les raisons financières (coût et disponibilité du foncier) sont tout autant présentes que les évolutions des modes de vie et les envies de vivre à la campagne des ménages.

De grandes évolutions dans la géographie de la dynamique de construction depuis 10 ans

Évolution des logements autorisés entre 2013 et 2017 par intercommunalité

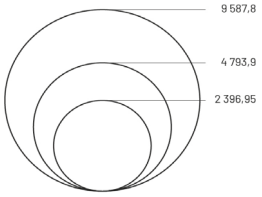


Évolution des logements autorisés entre 2018 et 2022 par intercommunalité



Variation moyenne du nombre de logements autorisés durant la période
(légende commune aux deux cartes)

- de -7 à -3 %
- de -3 à 0 %
- de 0 à 3 %
- de 3 à 10 %
- de 10 à 30 %
- de 30 à 33 %



Des nouveaux questionnements qui entrent en jeu

Au-delà de la poursuite supposée de cette dynamique, la question des effets de la loi Climat et résilience, qui entend combattre l'artificialisation des sols, se pose. Le gouvernement souhaite en effet protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers (espaces NAF) en instaurant un objectif de «zéro artificialisation nette» (ou ZAN). L'atteinte de cet objectif doit être progressive. Dans un premier temps (2021- 2031), la consommation des espaces NAF doit être réduite de moitié pour ensuite être réduite à zéro.

Cette mesure très vertueuse pour l'environnement nécessite de repenser les modes d'urbanisation de manière à réutiliser les espaces délaissés des zones urbaines. Cette adaptation à de nouveaux savoir-faire et leur généralisation sera progressive. Mais, passant par la maîtrise d'une urbanisation existante, cette mesure risque de présenter un renchérissement de l'accès au foncier. En effet, tout mesure visant à réguler l'usage du foncier et à stopper l'étalement urbain se traduira probablement à une hausse des valeurs foncières.

Pour ces différentes raisons, il est possible que la dynamique de construction soit durant quelques années freinée dans de nombreux territoires, urbains ou non, ce qui est une hypothèse à prendre en considération dans une réflexion sur l'avenir des territoires.

Un choix méthodologique différent, adapté aux évolutions les plus récentes

Les projections de population réalisées en 2020 s'appuyaient uniquement sur des hypothèses démographiques. Elles étaient déconnectées de l'évolution du parc de résidences principales. C'est la méthode de projection employée pour des macro-territoires, l'idée sous-jacente étant que le parc de résidences principales s'adaptera aux mouvements démographiques. À une échelle plus fine, le parc de résidences principales et son évolution sont des déterminants importants des évolutions démographiques. Une commune sans nouveaux logements aura une croissance démographique moindre, voire une décroissance de population et un vieillissement vraisemblablement plus marqué qu'une commune dont le parc se développe rapidement.

Dans un contexte où la construction évolue de manière différenciée entre territoires et où elle risque d'être rendue plus difficile par les évolutions législatives récentes liées au ZAN, il a été choisi de renouveler les projections démographiques réalisées en 2020 en s'appuyant cette fois-ci sur une modélisation de l'évolution et de l'occupation du parc de résidences principales.

Dans l'idéal, il s'agirait de recenser de façon détaillée et sur l'ensemble du territoire girondin les programmes de construction de logements envisagés et les espaces susceptibles d'être mobilisés pour accueillir les constructions de logements hors de ces programmes. Ce type d'exercice projectif à cette échelle ne peut s'appuyer sur des données aussi détaillées pouvant conférer aux résultats une portée prévisionnelle. Aussi des différents scénarios de construction de logements ont-ils été élaborés sur la base des dynamiques récentes du parc de logements.

Détail de la méthodologie

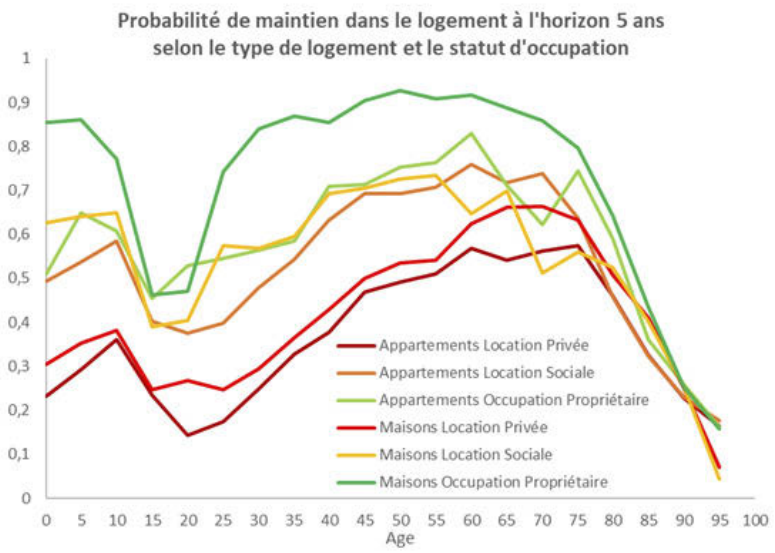
Cette modélisation prend en compte les occupants des résidences principales selon leur sexe et leur âge ainsi que les caractéristiques des logements : type (maison ou appartement) et statut (propriétaire occupant, locataire Hlm ou locataire du parc privé).

Les projections mobilisent plusieurs paramètres :

- La proportion de personnes quittant le logement qu'elles occupent déjà, soit par déménagement, soit par décès (en fonction de la catégorie et de la destination du logement et en fonction du sexe et de l'âge de ces personnes) ;
- La proportion de personnes de chaque sexe et âge étant personnes de référence de chaque type de logement (défini par sa catégorie et sa destination) ;
- Le nombre moyen de personnes de chaque sexe et âge occupant nouvellement les logements libérés du parc déjà existant ou les logements nouvellement construits et fonction du type de logement libéré ou construit (défini par sa catégorie et sa destination). Ce nombre moyen est modulé par le vieillissement global attendu de la population de la France.
- Le niveau de la fécondité nationale et le ratio comparatif local de présence enfantine chez les sédentaires permet de définir les enfants de moins de 5 ans nés au cours de chaque bond projectif au sein des ménages n'ayant pas quitté leur logement. Ici le choix est fait d'un niveau national intermédiaire (environ 1,7 enfant par femme) entre le scénario médian de l'INSEE (1,8 enfant par femme) et le scénario bas de l'INSEE (1,6 enfant par femme). Ce niveau national de fécondité est redressé en fonction des spécificités territoriales et des caractéristiques des logements.

La projection démographique se fait par bonds de 5 ans, essentiellement en raison de la structure des données (âges quinquennaux notamment) à partir de janvier 2018.

Les deux graphiques ci-dessous illustrent l'incidence du statut et du type du logement dans la probabilité de se maintenir ou non dans son logement (graphique du haut) mais également dans la population susceptible de s'y installer (graphique du bas).



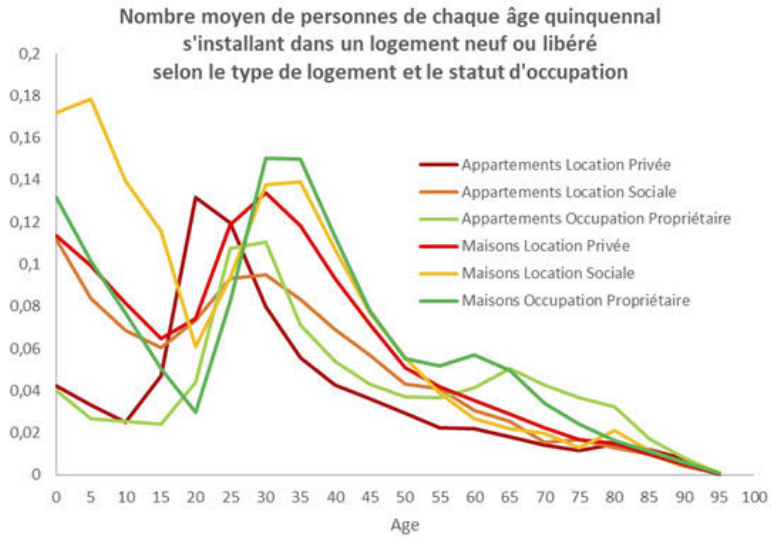
La probabilité de se maintenir dans son logement est d'autant plus forte que la personne appartient à un ménage propriétaire du logement. Elle est moindre pour les locataires, en particulier les locataires du parc privé, beaucoup plus mobiles.

Elle dépend également du type de bien : à quelques exceptions près, les occupants des maisons individuelles ont beaucoup moins propension à changer de logement que ceux des appartements.

Enfin le graphique montre les fortes disparités par âge, notamment la forte période de mobilité des très jeunes adultes avec le départ du domicile parental et les déménagements liés aux études ou au premier emploi.

De même, la forte diminution de la probabilité de maintien dans le logement après 75 ans résulte de la mortalité et des départs en résidence spécialisée pour personnes âgées.

De la même manière, le nombre moyen de personnes entrant dans un logement neuf ou qui vient de se libérer est très dépendant des trois variables que sont le statut d'occupation (propriétaire, locataire du privé ou locataire du parc social), le type de logement (maison ou appartement) et de l'âge des personnes constituant le ménage.



De nouvelles hypothèses fondées sur la construction de logements

Quatre scénarios ont été retenus, en fonction des dynamiques récentes de construction observées soit par le recensement de la population, soit par le biais des autorisations de construire[1] pour les données les récentes (cf. cartes de la page 5).

H0 : scénario théorique d'arrêt total de la production de nouveaux logements à partir de janvier 2018.

H1 : maintien du niveau de production de logements observé de janvier 2013 à janvier 2018.

H2 : prise en compte des tendances de répartition territoriale de la construction de nouveaux logements observées en 2018-2022 à partir des données sur les permis de construire. Au regard des niveaux de construction de logements observés entre janvier 2013 et janvier 2018, il se traduit par :

- une réduction de 30 % de la production de logements dans la métropole et dans les EPCI du proche périurbain,
- une réduction de 15 % de la production de logements dans les EPCI du périurbain plus éloigné et dans les deux EPCI du Bassin d'Arcachon (COBAS et COBAN),
- le même niveau de construction de logements dans les autres EPCI de la Gironde.

H3 : prise en compte des toutes dernières tendances de la dynamique de construction de logements. Il se traduit par une réduction de 50 % de la production de logements observée entre janvier 2013 et janvier 2018 dans tous les territoires girondins.

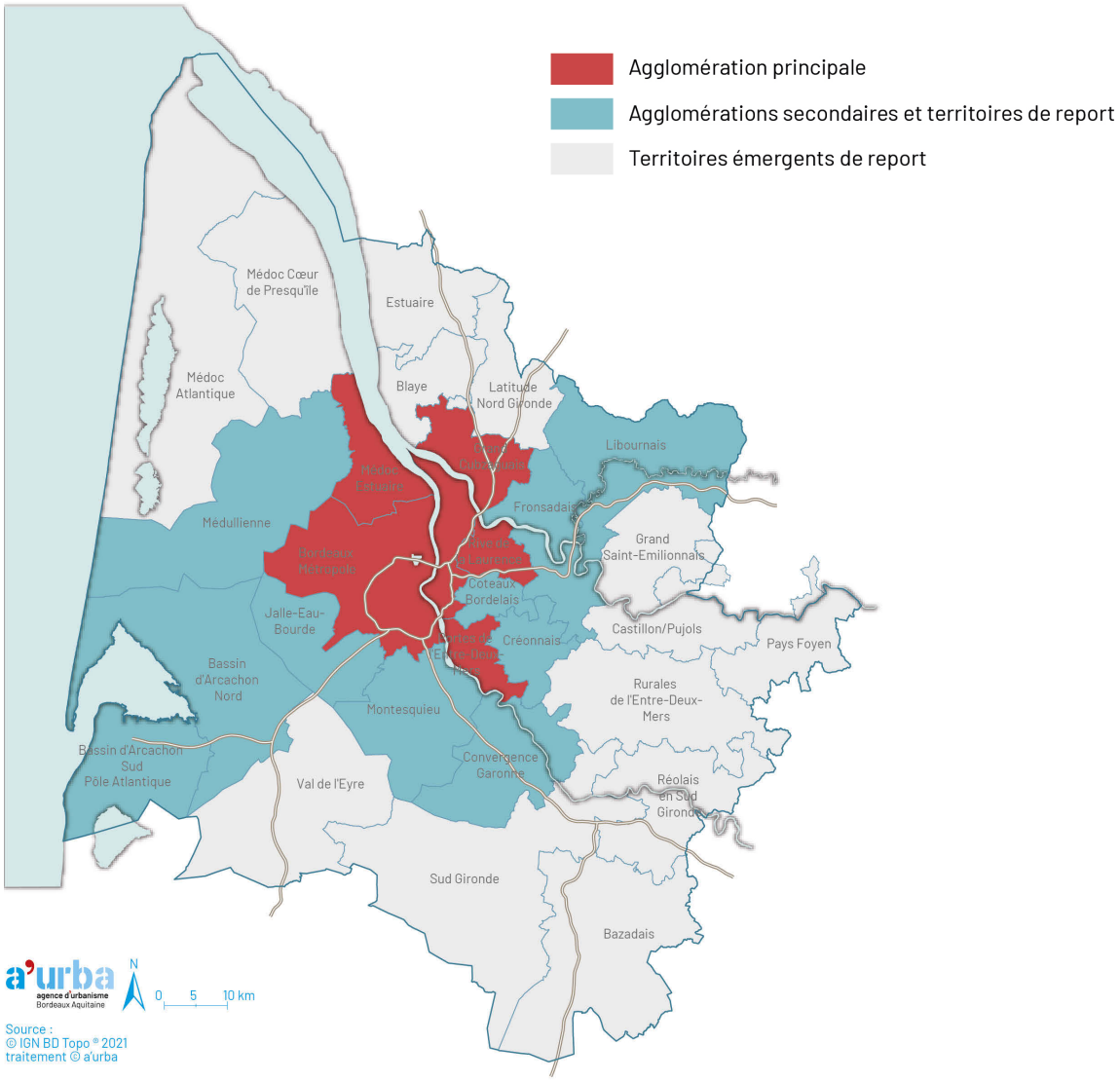
La projection démographique se fait par bonds de 5 ans, essentiellement en raison de la structure des données par âge présentées par tranches quinquennales dans les fichiers utilisés. La base de la projection est janvier 2018 et l'horizon de la projection est 2038. Les projections ont été réalisées à l'échelle des intercommunalités girondines. Elles sont ici restituées à cette échelle et à celle des grands territoires girondins.

1. base SITADEL2, ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires.

Récapitulatif des hypothèses en fonction des territoires

	Agglomération principale	Agglomérations secondaires et territoires de report	Territoires émergents de report
H0	0 nouveau logement	0 nouveau logement	0 nouveau logement
H1	tendance 2013- 2018 d'évolution du nombre de logements	tendance 2013- 2018 d'évolution du nombre de logements	tendance 2013- 2018 d'évolution du nombre de logements
H2	tendance précédente - 30 %	tendance précédente - 15 %	tendance précédente
H3	tendance précédente - 50 %	tendance précédente - 50 %	tendance précédente - 50 %

Typologie des territoires



Les futurs possibles girondins

Résultats des différents scénarios

Entre arrêt de la construction de logements et poursuite des tendances récentes

Selon toute vraisemblance, comme cela peut s'observer dans les chiffres les plus récents de construction, pour des raisons liées à l'évolution démographique et au contexte économique, l'évolution de la construction dans les prochaines années devrait être en retrait des tendances 2013- 2018. De ce fait, on peut penser que l'avenir des territoires girondins se situera entre les deux bornes que représentent les scénarios H0 et H1.

Assez logiquement, le scénario **H0** impliquant l'absence totale de nouveaux logements se traduit par une diminution de la population quel que soit le territoire girondin.

Cette baisse démographique serait comprise entre - 0,3 % et - 0,5 % par an dans les territoires comme Bordeaux ou la COBAS, où le renouvellement de la population repose en grande partie sur la rotation des ménages dans le parc de logements déjà existant, même si la construction neuve y joue également un rôle très important.

Dans les territoires comme les EPCI Jalle-Eau-Bourde ou Médoc-Cœur-de-Presqu'île où la population du parc de logements déjà existant se renouvelle plus lentement et, où la construction neuve prédomine dans les apports de nouvelles populations, la baisse serait comprise entre - 0,7 % et - 0,8 % par an.

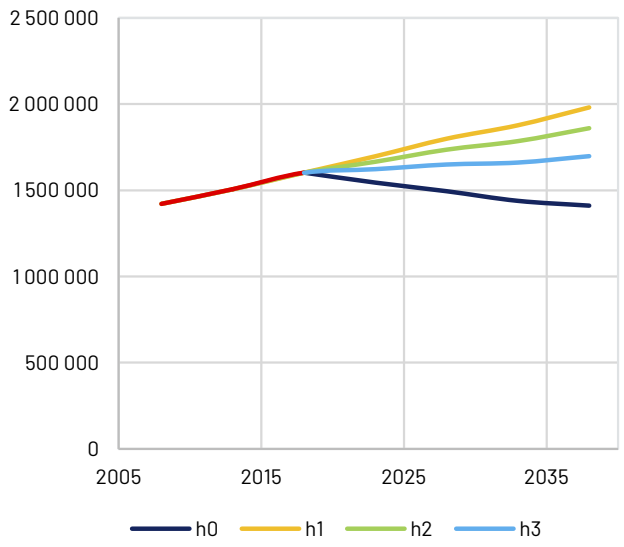
Le scénario **H1** impliquant le maintien à l'identique du rythme de construction de nouveaux logements observé entre janvier 2013 et janvier 2018 se traduit presque partout (sauf dans les rares territoires girondins où la population diminuait entre 2013 et 2018 comme la communauté de communes du Grand-Saint-Émilionnais) par une augmentation de la population avec un rythme très voisin de celui observé entre 2013 et 2018. **Le plus souvent ce rythme est néanmoins légèrement inférieur, ce qui s'explique par le vieillissement de la population qui implique une réduction de la taille moyenne des ménages qui transforme une même dynamique de construction de logements en une croissance démographique un peu moins rapide.**

Dans tous les territoires centraux du département (Bordeaux Métropole, les EPCI périurbains proches de la métropole, et, dans une moindre mesure, dans les autres EPCI périurbains et le Bassin d'Arcachon), les autres scénarios (**H2** et **H3**) se traduisent par une croissance démographique ralentie par rapport à la période 2013- 2017.

En revanche, s'agissant des EPCI girondins les plus excentrés (comme Médoc-Cœur-de-Presqu'île ou le Grand-Saint-Émilionnais), le H2 ne se différencie pas de H1 en termes d'évolutions démographiques puisque par hypothèse ils ne s'en différencient pas en termes de construction de logements.

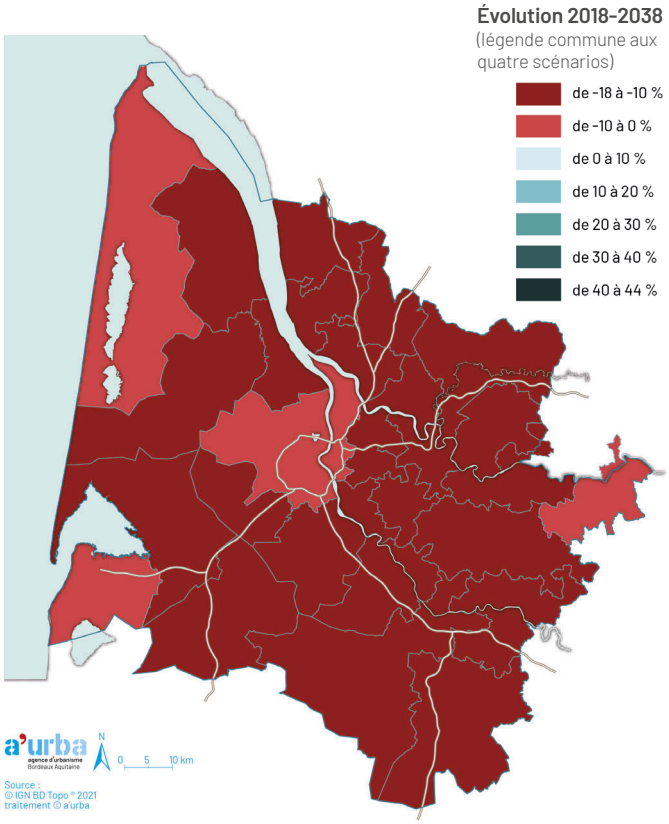
De façon évidente, dans tous les territoires girondins, le scénario **H3** conduit à des évolutions démographiques inférieures à celles correspondant aux scénarios H1 et H2, ce qui, logiquement, renvoie à la nature des hypothèses correspondantes. Une réduction de moitié de la production de nouveaux logements **conduirait tout de même à une croissance**, certes réduite, de la population dans la plupart des intercommunalités girondines.

L'évolution de la population girondine, entre arrêt de la construction et poursuite des tendances récentes



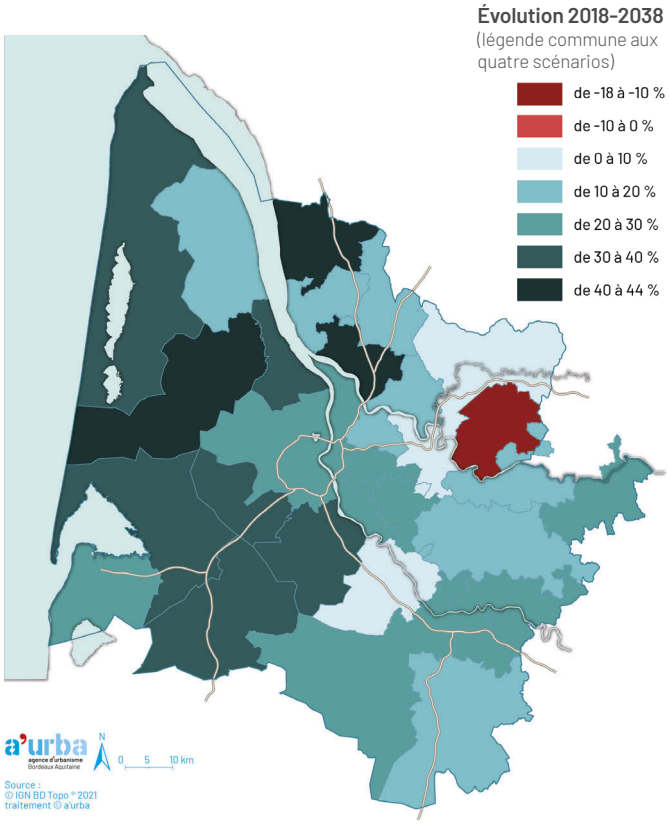
	Population 2038	Évolution 2018-2038	*Pour comparaison : évolution 2008-2018*
H0	1 410 200	- 12,0 %	+ 12,7 %
H1	1 979 800	+ 23,6 %	
H2	1 860 700	+ 16,2 %	
H3	1 698 500	+ 6,0 %	

Scénario H0 - arrêt total de la construction



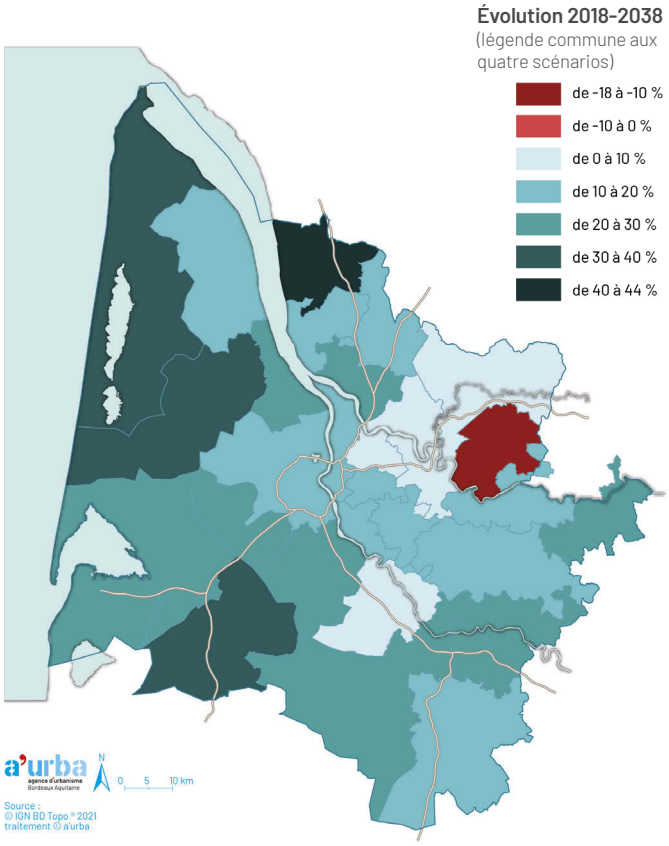
La décroissance de population serait généralisée, quoique un peu moins marquée dans Bordeaux Métropole du fait du renouvellement constant de la population étudiante, et dans les territoires aujourd'hui les plus âgés (littoral médocain, COBAS, pays foyen), du fait de la moindre mobilité des personnes âgées et d'une taille moyenne des ménages déjà réduite.

Scénario H1 - poursuite des tendances 2013-2018



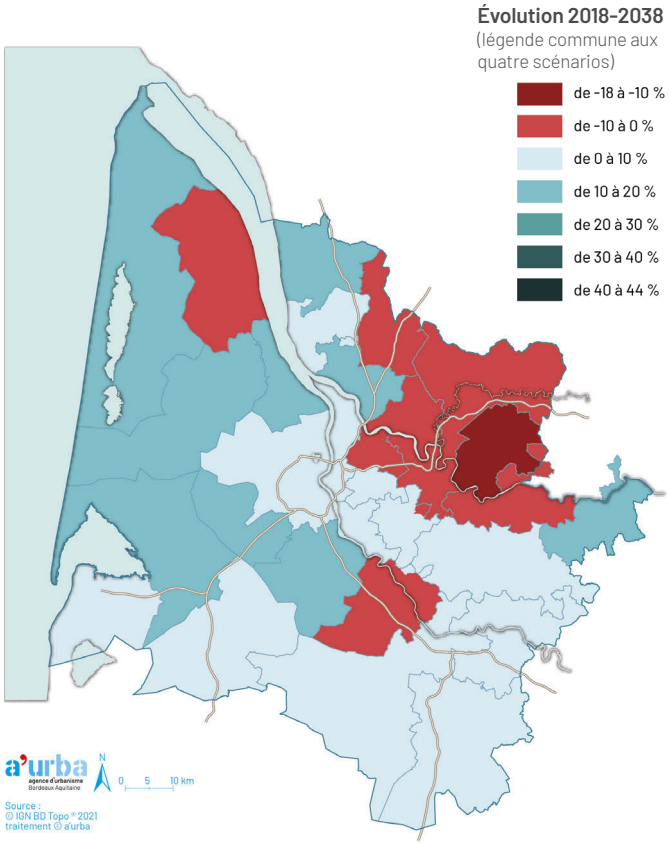
L'augmentation de la population est générale sauf dans le Grand-Saint-Émilionnais qui perd de la population du fait d'un territoire présentant peu de foncier disponible. Du fait du choix de l'hypothèse, la croissance est particulièrement importante dans les territoires ayant connu les plus fortes évolutions durant la période de référence, et notamment la plupart des EPCI de l'ouest du département, le Grand-Cubzaguais et la communauté de communes de l'Estuaire en Haute Gironde.

Scénario H2 - vers un ralentissement métropolitain



Du fait du choix d'hypothèse, l'évolution des territoires émergents de report (cf. page 9) est semblable à l'hypothèse H1. L'hypothèse d'une réduction de la construction de 30 % dans le cœur du département et de 15 % dans les autres agglomérations et les territoires de report conduit tout de même à une croissance démographique d'au moins 10 % d'ici 2038 par rapport à la population observée en 2018.

Scénario H3 - réduction de 50 % des tendances 2013-2018

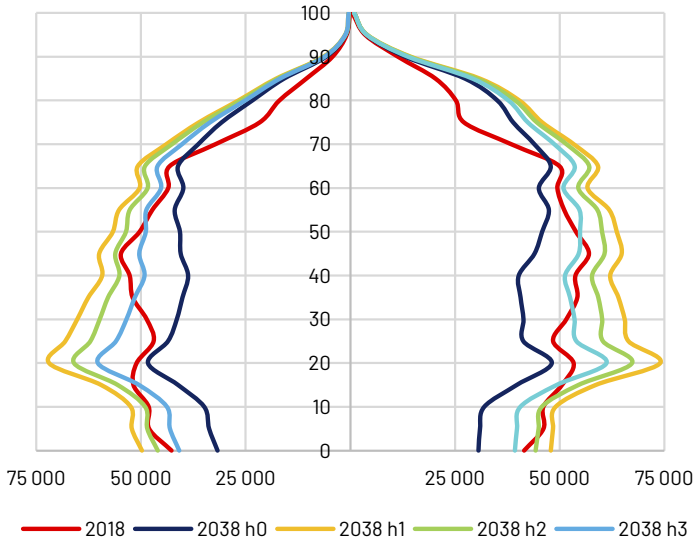


Dans l'hypothèse d'une réduction de moitié du développement observé entre 2013 et 2018, la population présenterait une baisse dans un tiers des EPCI girondins, et en particulier dans le Grand Libournais.

Un vieillissement marqué, quel que soit le scénario

En termes de composition par âges, on constate plusieurs tendances d'évolution future au-delà du vieillissement de la population qui s'observerait dans presque tous les territoires, quel que soit le scénario, même si, sous H0, l'hypothèse d'une absence totale de construction de nouveaux logements aurait tendance à l'accélérer. En effet, les personnes s'installant dans les logements neufs ou libérés sont majoritairement des adultes jeunes (pour les appartements en location privée ou occupés par leur propriétaire) ou d'âge intermédiaire avec leurs enfants (pour les autres logements), ce qui participe au rajeunissement de la population locale.

L'évolution de la pyramide des âges girondine, entre arrêt de la construction et poursuite des tendances récentes



Au-delà du vieillissement visible dans tous les territoires, on observe également une relative permanence de leur spécificité de composition par âge. C'est le cas aussi bien pour des territoires de Bordeaux Métropole (comme Bordeaux, avec la surreprésentation très marquée des jeunes et très jeunes adultes), que pour des territoires de l'espace périurbain proches (comme Jalle-Eau-Bourde, caractérisés par des adultes de 35- 54 ans avec leurs enfants de 5- 19 ans), pour le Bassin d'Arcachon (comme la COBAS, avec une présence très marquée des 60 ans et plus), ou pour les territoires girondins plus éloignés de Bordeaux (comme Médoc-Cœur-de-Presqu'île ou le Grand-Saint-Émilionnais, combinant la surreprésentation des adultes de 35-54 ans et de leurs enfants de 5-14 ans à celle des 60-74 ans).

L'évolution 2018- 2038 des grandes classes d'âges selon les scénarios (Gironde)

	H0	H1	H2	H3
moins de 15 ans	- 28,9 %	10,0 %	2,2 %	-9,2%
15 - 29 ans	- 13,2 %	32,0 %	21,1 %	9,6%
30 - 54 ans	- 21,8 %	18,0 %	9,8 %	-1,7%
55 - 64 ans	- 8,9 %	17,2 %	12,2 %	4,3%
65 - 79 ans	12,4 %	36,0 %	31,8 %	24,4%
80 ans et plus	35,4 %	52,8 %	49,5 %	44,2%
population totale	**- 12,0 %**	**23,6 %**	**16,2 %**	**6,0 %**

Répartition par âges de la population girondine selon les scénarios

	2018	H0	H1	H2	H3
moins de 15 ans	17,0 %	13,8 %	15,1 %	15,0 %	14,6%
15 - 29 ans	18,9 %	18,6 %	20,1 %	19,7 %	19,5%
30 - 54 ans	33,0 %	29,3 %	31,5 %	31,2 %	30,6%
55 - 64 ans	11,9 %	12,4 %	11,3 %	11,5 %	11,8%
65 - 79 ans	13,3 %	17,0 %	14,6 %	15,1 %	15,6%
80 ans et plus	5,9 %	9,0 %	7,2 %	7,5 %	8,0%
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Les évolutions des grands territoires girondins

La Haute Gironde

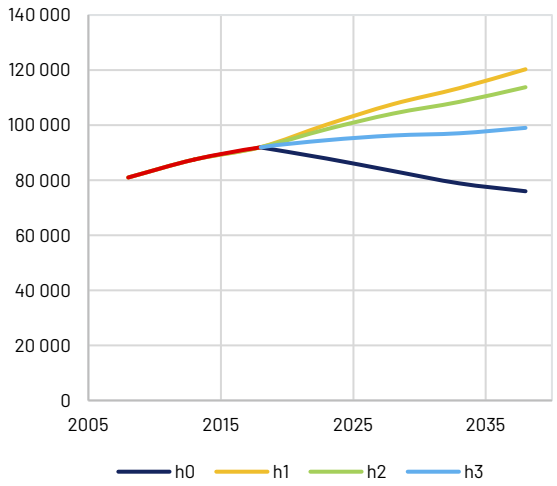
entre renforcement du caractère familial et vieillissement

Population **2018**	**91 740** habitants	
Population **2038**		
H0	**76 940**	- 17,4 %
H1	**120 200**	+ 30,7 %
H2	**113 790**	+ 23,8 %
H3	**99 020**	+ 7,7 %

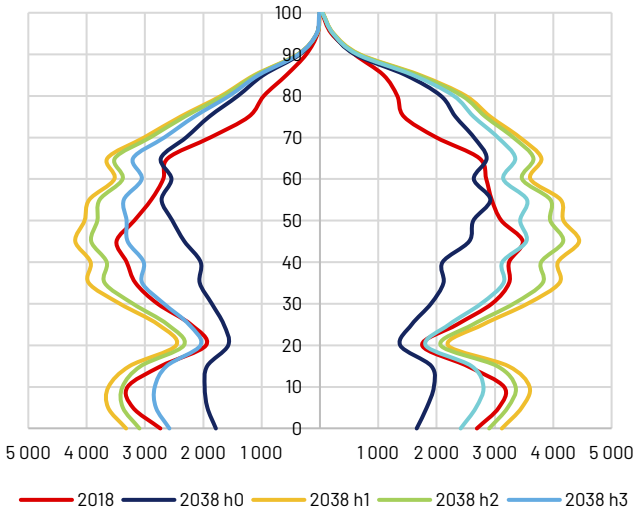
La Haute Gironde comprend les intercommunalités suivantes : Latitude Nord Gironde, Grand Cubzaguais, Blaye et Estuaire.

La Haute Gironde a connu un fort développement récent. S'il perdurait, la population pourrait croître de plus de 30 %. Le caractère familial de la population, toujours très marqué, cohabiterait avec un vieillissement marqué. Même si la dynamique de construction ralentissait fortement (H3), la population continuerait sa croissance. Mais si le nombre d'adultes pourrait rester stable, le nombre d'enfants risquerait de baisser et les plus de 60 ans représenteraient près d'un tiers de la population (31 %).

L'évolution de la population de Haute Gironde, entre arrêt de la construction et poursuite des tendances récentes



L'évolution possible de la pyramide des âges de Haute Gironde



L'évolution de la population de Haute Gironde par classes d'âges

	répartition en 2018	répartition en 2038				évolution 2018- 2038			
		h0	h1	h2	h3	h0	h1	h2	h3
moins de 15 ans	19,7 %	14,6 %	17,3 %	17,0 %	16,3%	- 38,7 %	+ 14,3 %	+ 6,5 %	- 11,2%
15 - 29 ans	14,7 %	13,2 %	13,9 %	13,8 %	13,7%	- 26,0 %	+ 23,6 %	+ 16,5 %	+ 0,2%
30 - 54 ans	34,8 %	29,1 %	33,2 %	32,8 %	31,7%	- 30,8 %	+ 24,9 %	+ 16,9 %	- 1,8%
55 - 64 ans	12,4 %	14,2 %	12,7 %	12,8 %	13,2%	- 5,0 %	+ 33,7 %	+ 28,1 %	+ 15,3%
65 - 79 ans	12,9 %	19,4 %	16,0 %	16,3 %	17,2%	+ 24,1 %	+ 61,6 %	+ 56,3 %	+ 43,7%
80 ans et plus	5,5 %	9,4 %	7,0 %	7,2 %	7,9%	+ 41,5 %	+ 66,2 %	+ 62,7 %	+ 54,4%
ensemble	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	- 17,4 %	+ 30,7 %	+ 23,8 %	+ 17,7 %

Le grand Libournais

une certaine stabilité et un vieillissement modéré

Population **2018** **155 670** habitants

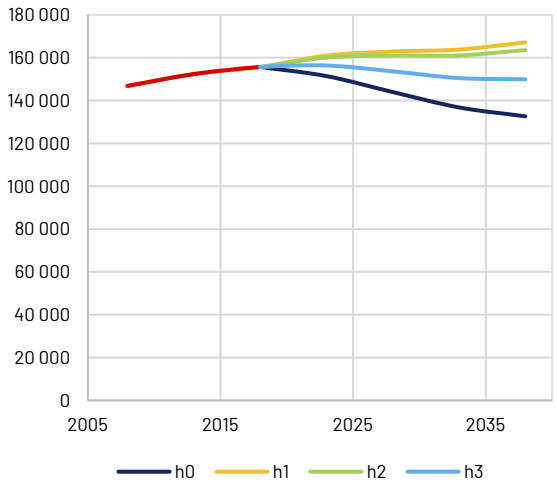
Population **2038**

H0	**132 580**	- 14,8 %
H1	**167 210**	+ 7,4 %
H2	**163 590**	+ 5,1 %
H3	**149 930**	- 3,7 %

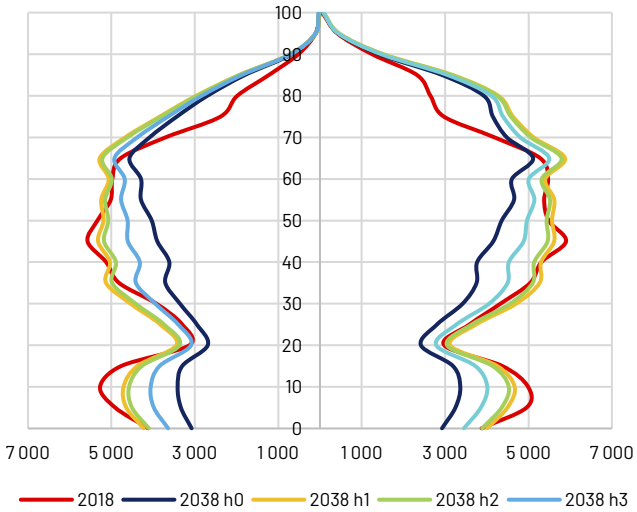
Le grand Libournais comprend les intercommunalités suivantes : Libournais, Fronsadais, Grand-Saint-Émilionnais, Castillon / Pujols et Pays Foyen.

Le Libournais est le territoire dont la population présenterait la moindre variation du fait de sa configuration et de la coexistence de communautés de communes au profil varié.
Quel que soit le niveau de production de logements, le nombre global d'enfants devrait se réduire.
Le vieillissement, présent comme dans tous les territoires girondins, présentera, comme pour le Sud Gironde cependant un caractère beaucoup moins marqué que dans le reste du département.

L'évolution de la population du grand Libournais, entre arrêt de la construction et poursuite des tendances récentes



L'évolution possible de la pyramide des âges du grand Libournais



L'évolution de la population du grand Libournais par classes d'âges

	répartition en 2018	répartition en 2038				évolution 2018- 2038			
		h0	h1	h2	h3	h0	h1	h2	h3
moins de 15 ans	18,0 %	14,6 %	16,0 %	15,9 %	15,3%	- 31,1 %	- 4,8 %	- 7,6 %	- 18,1%
15 - 29 ans	14,2 %	13,1 %	13,6 %	13,6 %	13,4%	- 21,5 %	+ 2,9 %	+ 0,4 %	- 9,0%
30 - 54 ans	32,6 %	28,7 %	30,9 %	30,7 %	29,9%	- 25,1 %	+ 1,7 %	- 1,1 %	- 11,7%
55 - 64 ans	13,4 %	13,5 %	12,8 %	12,8 %	13,1%	- 14,3 %	+ 2,4 %	+ 0,7 %	- 5,9%
65 - 79 ans	15,0 %	19,5 %	17,6 %	17,8 %	18,4%	+ 10,9 %	+ 26,3 %	+ 24,8 %	+ 18,7%
80 ans et plus	6,8 %	10,7 %	9,1 %	9,3 %	9,8%	+ 33,9 %	+ 44,9 %	+ 43,8 %	+ 39,7%
ensemble	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	- 14,8 %	+ 7,4 %	+ 5,1 %	- 3,7 %

Le Sud Gironde

entre maintien du caractère familial et vieillissement modéré

Population **2018** **127 400** habitants

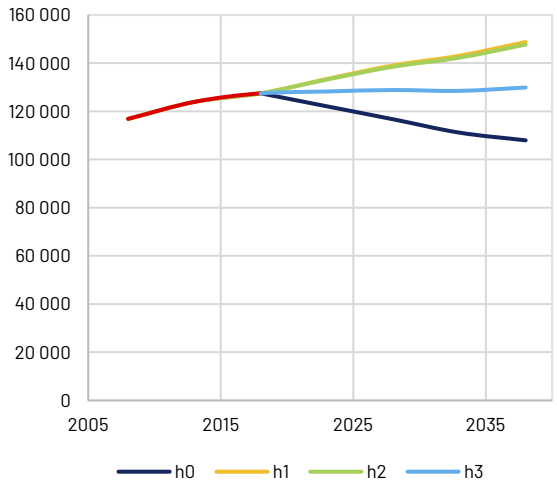
Population **2038**

H0	**107 920**	- 15,3 %
H1	**148 790**	+ 16,8 %
H2	**147 610**	+ 15,9 %
H3	**129 880**	+ 1,9%

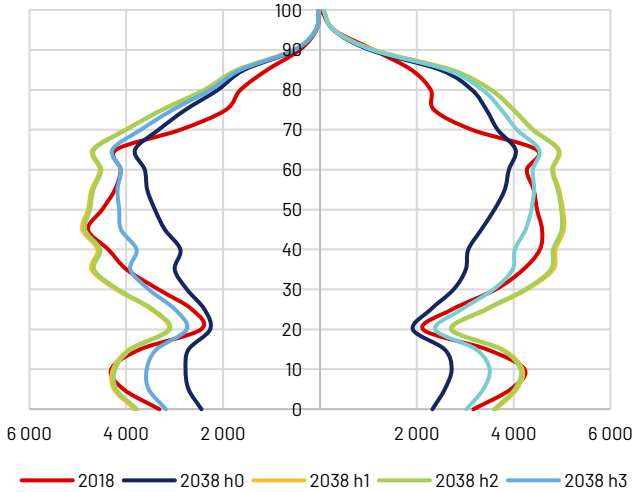
Le Sud Gironde comprend les intercommunalités suivantes : Réolais en Sud Gironde, Sud Gironde, Bazadais, Convergence Garonne et les communes rurales de l'Entre-deux-Mers.

La poursuite des tendances récentes de construction conforterait le territoire dans son profil d'accueil des familles, sans toutefois lui éviter un certain vieillissement, même si ce phénomène reste moins marqué que dans les autres territoires girondins.
Une forte réduction de la construction permettrait cependant au Sud Gironde de maintenir sa population, au risque d'un vieillissement plus intense.

L'évolution de la population du Sud Gironde, entre arrêt de la construction et poursuite des tendances récentes



L'évolution possible de la pyramide des âges du Sud Gironde



L'évolution de la population du Sud Gironde par classes d'âges

	répartition en 2018	répartition en 2038				évolution 2018- 2038			
		h0	h1	h2	h3	h0	h1	h2	h3
moins de 15 ans	18,1 %	14,4 %	16,3 %	16,2 %	15,5%	- 32,4 %	+ 5,3 %	+ 4,2 %	- 12,3%
15 - 29 ans	13,4 %	13,1 %	13,8 %	13,8 %	13,6%	- 17,4 %	+ 19,7 %	+ 18,7 %	+ 3,0%
30 - 54 ans	33,3 %	28,7 %	31,7 %	31,7 %	30,5%	- 26,9 %	+ 11,4 %	+ 10,3 %	- 6,5%
55 - 64 ans	13,4 %	13,8 %	12,8 %	12,8 %	13,2%	- 12,5 %	+ 11,7 %	+ 11,0 %	+ 0,4%
65 - 79 ans	14,9 %	19,5 %	17,0 %	17,1 %	18,0%	+ 10,8 %	+ 33,2 %	+ 32,6 %	+ 22,9%
80 ans et plus	7,0 %	10,5 %	8,4 %	8,5 %	9,2%	+ 27,6 %	+ 41,3 %	+ 40,9 %	+ 35,1%
ensemble	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	- 15,3 %	+ 16,8 %	+ 15,9 %	+ 1,9 %

Le bassin d'Arcachon

un vieillissement déjà très marqué

Population **2018** **156 360** habitants

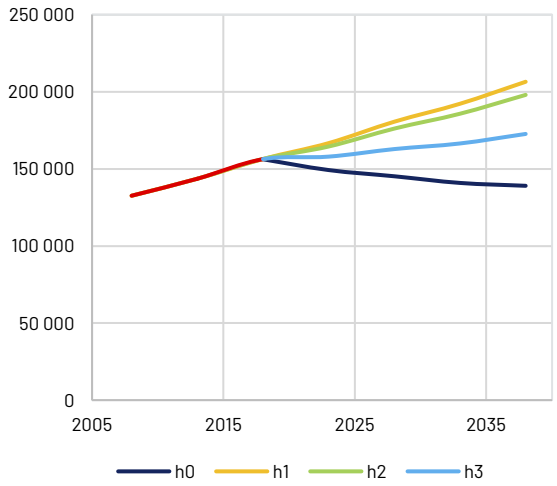
Population **2038**

H0	**138 990**	- 11,1 %
H1	**206 490**	+ 32,1 %
H2	**197 960**	+ 26,6 %
H3	**172 740**	+ 10,5 %

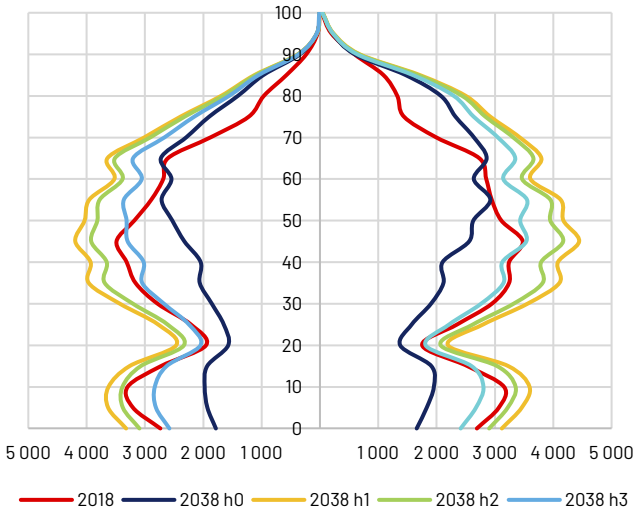
Le bassin d'Arcachon comprend les intercommunalités suivantes : COBAS, COBAN et Val de l'Eyre.

Le bassin d'Arcachon présente à la fois un profil familial, mais avec une surreprésentation des adultes entre 35 et 50 ans et une présence très importante des personnes de plus de 65 ans. Ces deux caractères seraient confortés dans les différents scénarios, avec des ampleurs variables. Les plus de 65 ans (27 % de la population résidente de manière permanente en 2018) passeraient à 31 à 32 % selon les hypothèses.
La part des moins de 15 ans se situerait autour de 13 % contre 15 % aujourd'hui. Mais en valeur absolue, ils ne progresseraient que dans les hypothèses H1 et H2.

L'évolution de la population du bassin d'Arcachon, entre arrêt de la construction et poursuite des tendances récentes



L'évolution possible de la pyramide des âges du bassin d'Arcachon



L'évolution de la population du bassin d'Arcachon par classes d'âges

	répartition en 2018	répartition en 2038				évolution 2018- 2038			
		h0	h1	h2	h3	h0	h1	h2	h3
moins de 15 ans	15,2 %	12,0 %	13,8 %	13,7 %	13,1%	- 29,8 %	+ 19,7 %	+ 13,8 %	- 5,1%
15 - 29 ans	12,9 %	12,5 %	14,1 %	13,9 %	13,4%	- 14,5 %	+ 43,4 %	+ 35,8 %	+ 14,5%
30 - 54 ans	31,3 %	26,0 %	28,8 %	28,6 %	27,7%	- 26,0 %	+ 21,8 %	+ 16,0 %	- 2,1%
55 - 64 ans	13,5 %	13,9 %	13,0 %	13,1 %	13,4%	- 8,4 %	+ 26,9 %	+ 22,4 %	+ 9,3%
65 - 79 ans	18,7 %	23,0 %	20,1 %	20,3 %	21,3%	+ 9,8 %	+ 42,0 %	+ 37,7 %	+ 25,9%
80 ans et plus	8,4 %	12,5 %	10,3 %	10,4 %	11,2%	+ 32,6 %	+ 61,2 %	+ 57,2 %	+ 46,9%
ensemble	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	- 11,1 %	+ 32,1 %	+ 26,6 %	+ 10,5 %

Le Médoc

un fort vieillissement à anticiper quel que soit le futur du territoire

Population **2018** **78 390** habitants

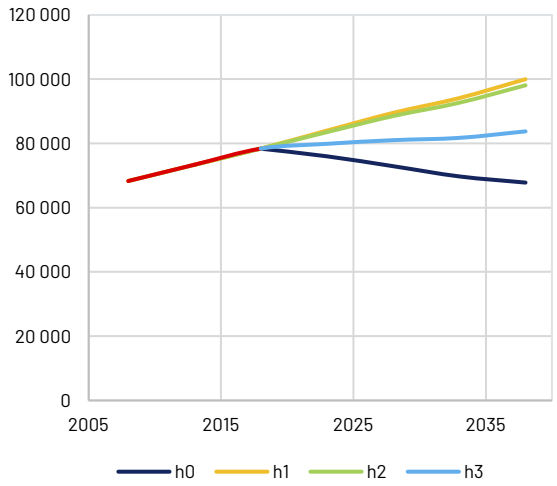
Population **2038**

H0	**67 800**	- 13,5 %
H1	**99 990**	+ 27,6 %
H2	**98 120**	+ 25,2 %
H3	**83 740**	+ 6,8 %

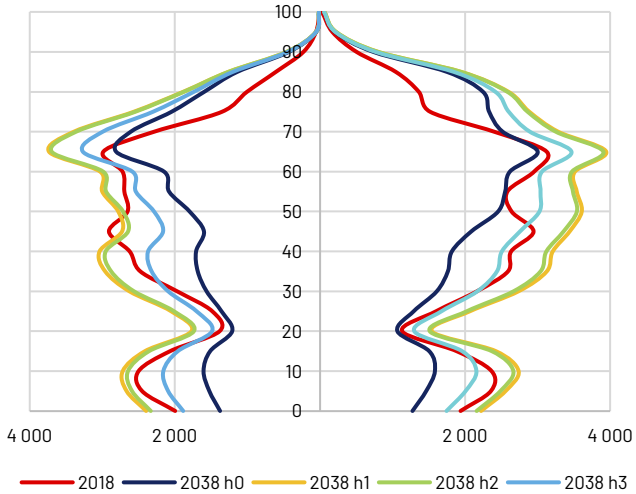
Le Médoc comprend les intercommunalités suivantes : Médoc Cœur de Presqu'île, Médoc Atlantique et Médullienne.

Le Médoc ayant connu une croissance récente soutenue, il continuerait à voir sa population croître même si la dynamique de construction se réduisait de moitié. Mais la progression du nombre de personnes âgées et très âgées sera, quel que soit son futur, très importante. Les plus de 80 par exemple, connaîtront une augmentation de + 74 à + 85 %.

L'évolution de la population du Médoc, entre arrêt de la construction et poursuite des tendances récentes



L'évolution possible de la pyramide des âges du Médoc



L'évolution de la population du Médoc par classes d'âges

	répartition en 2018	répartition en 2038				évolution 2018- 2038			
		h0	h1	h2	h3	h0	h1	h2	h3
moins de 15 ans	17,4 %	13,0 %	15,3 %	15,2 %	14,4%	- 35,1 %	+ 12,4 %	+ 9,3 %	- 11,5%
15 - 29 ans	12,2 %	11,7 %	12,3 %	12,2 %	12,0%	- 16,8 %	+ 28,4 %	+ 25,7 %	+ 5,6%
30 - 54 ans	32,7 %	26,7 %	30,2 %	30,0 %	28,8%	- 29,4 %	+ 18,1 %	+ 15,1 %	- 5,8%
55 - 64 ans	14,0 %	13,9 %	13,1 %	13,1 %	13,4%	- 14,2 %	+ 19,4 %	+ 17,7 %	+ 2,4%
65 - 79 ans	17,4 %	22,6 %	19,8 %	20,0 %	20,9%	+ 12,0 %	+ 44,9 %	+ 43,5 %	+ 28,2%
80 ans et plus	6,4 %	12,1 %	9,3 %	9,4 %	10,5%	+ 64,1 %	+ 85,4 %	+ 84,7 %	+ 74,5%
ensemble	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	- 13,5 %	+ 27,6 %	+ 25,2 %	+ 6,8 %

La couronne de l'aire métropolitaine bordelaise

entre maintien du caractère familial et fort vieillissement

Population **2018** **191 040** habitants

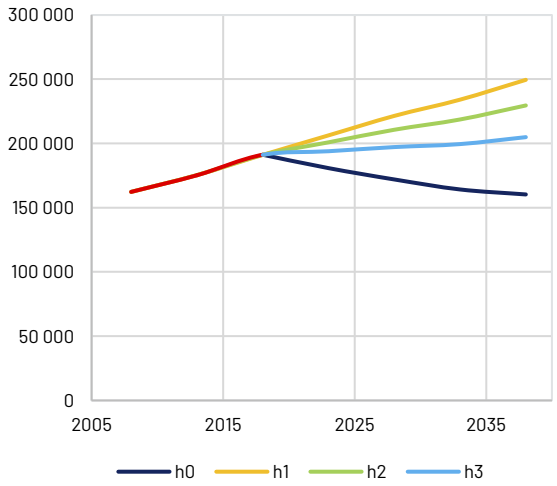
Population **2038**

H0	**160 240**	- 16,1 %
H1	**249 430**	+ 30,6 %
H2	**229 530**	+ 20,1 %
H3	**204 810**	+ 7,2 %

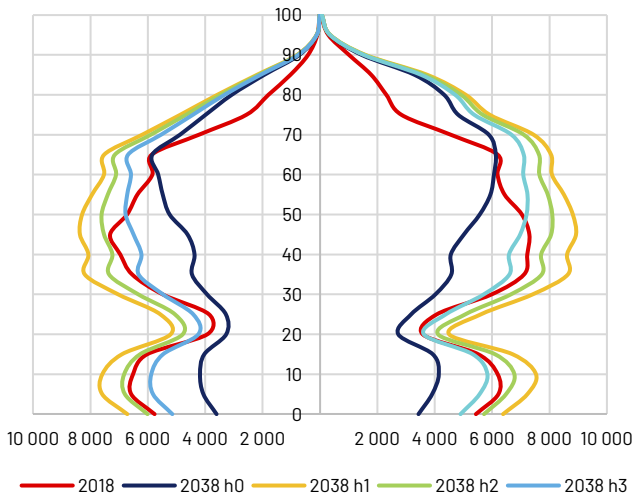
La couronne métropolitaine comprend les intercommunalités suivantes : Montesquieu, Portes de l-Entre-deux-mers, Créonnais, Jalle-Eau-Bourde, Coteaux bordelais, Rives de la Laurence et Médoc Estuaire.

Les EPCI de la couronne métropolitaine, qui entourent Bordeaux Métropole,devraient voir leur spécificité familiale (forte présence d'adultes trentenaires et de leurs enfants, déficit de très jeunes adultes d'âge étudiant ou d'entrée dans la vie active) confortée par les scénarios H1 et H2. Elle se réduirait un peu si le scénario H3 de réduction de moitié de la production de logements se déroulait.
Mais, la présence de personnes âgées en 2018 entre 45 et 65 ans, va conduire à un vieillissement massif de ces territoires dans lesquels les personnes ayant le moins de probabilité de déménager (cf. graphiques page 7) sont en volume important.

L'évolution de la population de la couronne métropolitaine bordelaise, entre arrêt de la construction et poursuite des tendances récentes



L'évolution possible de la pyramide des âges de la couronne métropolitaine bordelaise



L'évolution de la population de la couronne métropolitaine bordelaise par classes d'âges

	répartition en 2018	répartition en 2038				évolution 2018- 2038			
		h0	h1	h2	h3	h0	h1	h2	h3
moins de 15 ans	19,2 %	14,6 %	17,2 %	16,8 %	16,2%	- 36,3 %	+ 17,3 %	+ 5,2 %	- 9,7%
15 - 29 ans	14,1 %	12,8 %	13,8 %	13,7 %	13,4%	- 24,2 %	+ 27,9 %	+ 16,4 %	+ 1,8%
30 - 54 ans	35,4 %	29,0 %	33,0 %	32,4 %	31,4%	- 31,4 %	+ 21,7 %	+ 9,8 %	- 4,9%
55 - 64 ans	13,0 %	14,4 %	12,9 %	13,1 %	13,5%	- 6,8 %	+ 29,2 %	+ 21,2 %	+ 11,3%
65 - 79 ans	13,7 %	19,7 %	16,0 %	16,6 %	17,5%	+ 20,4 %	+ 52,6 %	+ 45,4 %	+ 36,6%
80 ans et plus	4,6 %	9,6 %	7,0 %	7,4 %	8,0%	+ 76,0 %	+ 100,9 %	+ 95,4 %	+ 88,6%
ensemble	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	- 16,1 %	+ 30,6 %	+ 20,1 %	+ 7,2 %

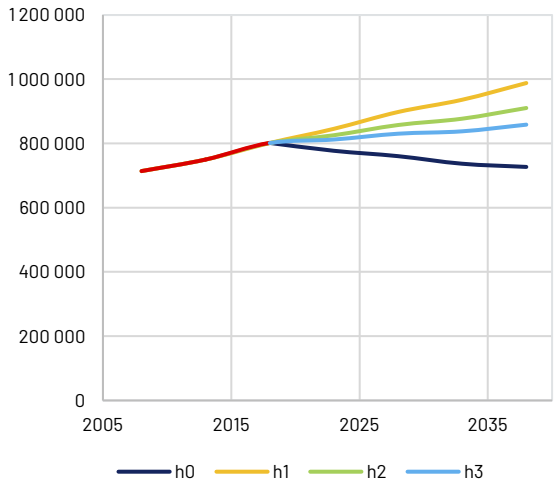
Bordeaux Métropole

entre maintien des étudiants, jeunes actifs et familles

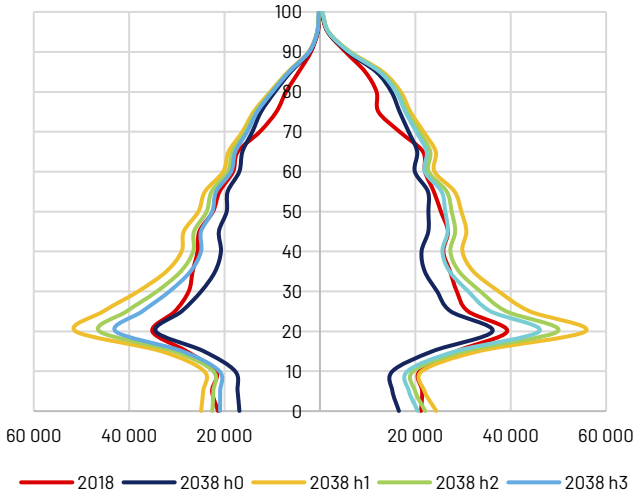
Population **2018**	**801 040** habitants	
Population **2038**		
H0	**726 770**	- 9,3 %
H1	**987 690**	+ 23,3 %
H2	**910 120**	+ 13,6 %
H3	**858 400**	+ 7,2 %

La poursuite de la dynamique observée entre 2013 et 2018 conduirait la métropole bordelaise au seuil du million d'habitants. Une baisse de 30 % diminuerait l'apport à un peu plus de 100 000 nouveaux habitants d'ici 2038 par rapport à 2018. Mais une réduction de moitié de la production de nouveaux logements réduirait ses gains de population à moins de 60 000 personnes. L'attractivité de Bordeaux Métropole envers les jeunes adultes (étudiants et jeunes actifs) se renforce, compensant pour partie le vieillissement qui adviendra.

L'évolution de la population de Bordeaux Métropole, entre arrêt de la construction et poursuite des tendances récentes



L'évolution possible de la pyramide des âges de Bordeaux Métropole



L'évolution de la population de Bordeaux Métropole par classes d'âges

	répartition en 2018	répartition en 2038				évolution 2018- 2038			
		h0	h1	h2	h3	h0	h1	h2	h3
moins de 15 ans	16,2 %	13,6 %	14,3 %	14,2 %	14,0%	- 23,5 %	+ 9,3 %	- 0,4 %	- 6,9%
15 - 29 ans	24,1 %	24,1 %	26,6 %	26,0 %	25,5%	- 9,1 %	+ 36,5 %	+ 22,9 %	+ 13,8%
30 - 54 ans	32,7 %	30,5 %	31,7 %	31,4 %	31,2%	- 15,3 %	+ 19,7 %	+ 9,3 %	+ 2,4%
55 - 64 ans	10,6 %	10,8 %	9,8 %	10,0 %	10,2%	- 7,4 %	+ 13,4 %	+ 7,2 %	+ 3,1%
65 - 79 ans	11,2 %	13,6 %	11,6 %	12,0 %	12,4%	+ 10,1 %	+ 27,7 %	+ 22,4 %	+ 19,0%
80 ans et plus	5,3 %	7,4 %	6,0 %	6,3 %	6,6%	+ 25,7 %	+ 39,2 %	+ 35,1 %	+ 32,4%
ensemble	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	- 9,3 %	+ 23,3 %	+ 13,6 %	+ 7,2 %

Bordeaux

entre maintien de la spécialisation étudiante et vieillissement limité

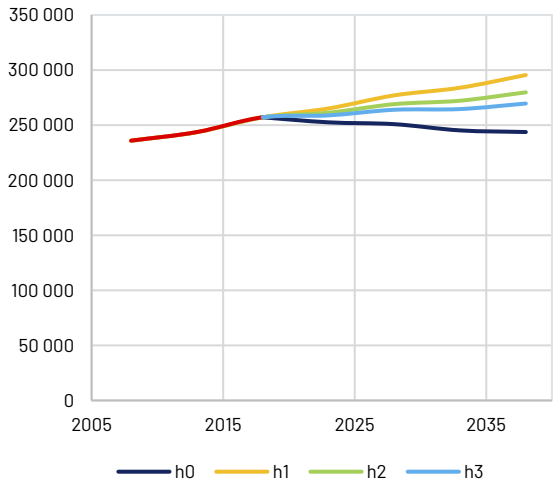
Population **2018** **257 070** habitants

Population **2038**

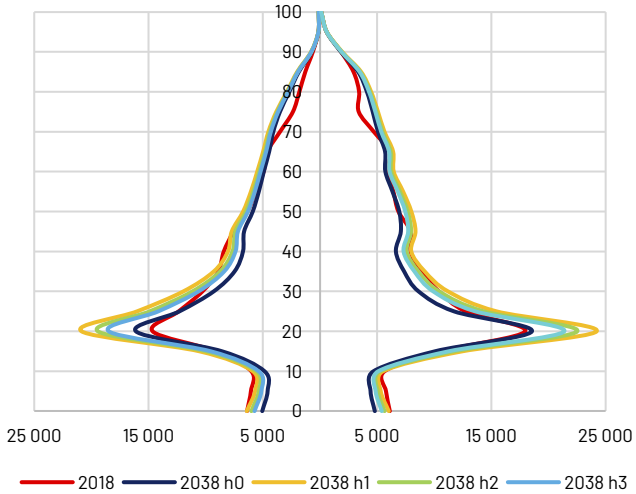
H0	**243 730**	- 5,2 %
H1	**295 320**	+ 14,9 %
H2	**279 840**	+ 8,9 %
H3	**269 520**	+ 4,8%

Quel que soit le futur de la commune de Bordeaux, sa pyramide des âges, caractérisée par la présence importante d'étudiants et de jeunes actifs, serait peu modifiée. De part le renouvellement constant de sa population résidente dans des logements déjà construits, c'est le territoire qui serait le moins impacté démographiquement par un hypothétique arrêt de la construction.

L'évolution de la population de Bordeaux, entre arrêt de la construction et poursuite des tendances récentes



L'évolution possible de la pyramide des âges de Bordeaux



L'évolution de la population de Bordeaux par classes d'âges

	répartition en 2018	répartition en 2038				évolution 2018- 2038			
		h0	h1	h2	h3	h0	h1	h2	h3
moins de 15 ans	14,0 %	11,7 %	11,8 %	11,8 %	11,7%	- 21,0 %	- 3,1 %	- 8,4 %	- 12,0%
15 - 29 ans	30,1 %	31,7 %	33,7 %	33,2 %	32,8%	- 0,1 %	+ 28,5 %	+ 20,0 %	+ 14,2%
30 - 54 ans	32,5 %	29,8 %	30,0 %	29,9 %	29,9%	- 12,9 %	+ 6,0 %	+ 0,3 %	- 3,4%
55 - 64 ans	8,9 %	9,2 %	8,6 %	8,7 %	8,8%	- 2,4 %	+ 10,5 %	+ 6,6 %	+ 4,1%
65 - 79 ans	9,6 %	11,3 %	10,3 %	10,6 %	10,7%	+ 11,4 %	+ 23,7 %	+ 20,0 %	+ 17,5%
80 ans et plus	4,9 %	6,4 %	5,7 %	5,8 %	6,0%	+ 21,8 %	+ 31,6 %	+ 28,6 %	+ 26,7%
ensemble	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	- 5,2 %	+ 14,9 %	+ 8,9 %	+ 4,8 %

Perspectives

De nouvelles projections, et alors ?

Dans la mesure où les projections réalisées en 2020 s'appuyaient non pas sur le développement du parc de logements mais sur de seules hypothèses démographiques (fécondité, mortalité, mobilité) qui rendaient essentiellement compte de l'attractivité des territoires, il a paru intéressant de comparer les résultats de ces deux exercices, ce qui permettrait de montrer l'adéquation des politiques de construction de logements à la poursuite des comportements de mobilité résidentielle observés récemment.[1]

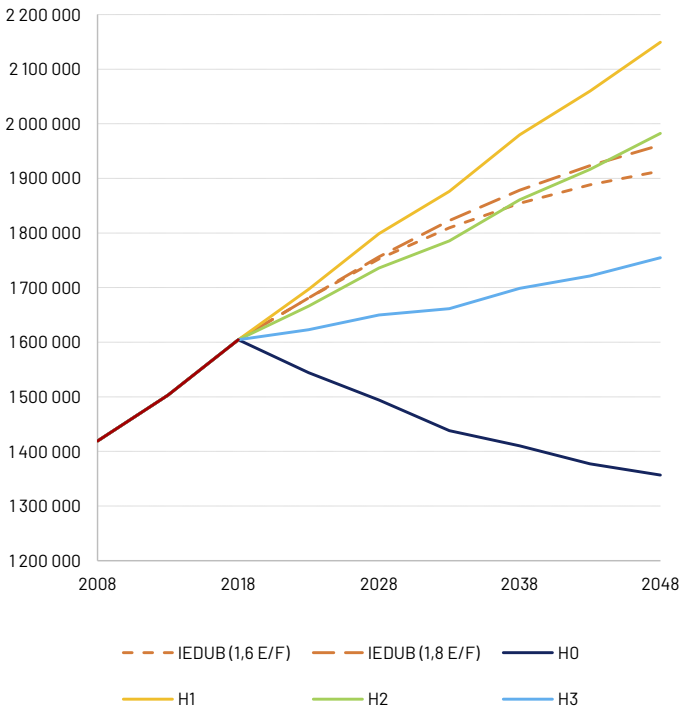
Le graphique suivant compare donc les quatre scénarios présentés dans cette publication et le fil de l'eau réalisé par l'Institut de démographie en 2020 par une projection multizones, avec 2 scénarios de fécondité (convergence de la moyenne nationale vers 1,6 ou 1,8 enfant par femme).

De façon évidente, l'absence totale de construction de logements (H0) est très loin de pouvoir offrir un habitat à la population d'une Gironde restant très attractive. *A contrario*, l'offre d'habitat associée au maintien du niveau de production de logements observé entre janvier 2013 et janvier 2018 (H1) pourrait accueillir une population girondine nettement supérieure (d'environ 200 000 personnes) à celle que l'on observerait avec les projections fondées sur les mobilités résidentielles et l'attractivité du territoire (hypothèses IEDUB). Ceci tient en une prise en compte différente des effets du vieillissement[2]. Dans le modèle de projection basé sur la dynamique du parc de logements, les enfants (moins représentés du fait du vieillissement) sont remplacés par des personnes plus âgées de sorte que la croissance linéaire du nombre de logements se traduit par une croissance presque linéaire de la population (un léger ralentissement de cette croissance s'observe cependant en raison de la plus petite taille des ménages).

Le scénario H2 correspond à une réduction de la production de logements dans Bordeaux Métropole et sa proche périphérie, ce qui correspond aux observations les plus récentes en matière de permis de construire. Il permettrait, à peu près, d'accueillir, à très long terme, la population d'une Gironde conservant le niveau d'attractivité des années 2015-2019 mais ne semble pas en mesure de proposer une offre d'habitat susceptible d'accueillir la population girondine au cours des 15 à 20 prochaines années (cf. graphique ci-contre : la courbe H2 est inférieure à celles des projections réalisées par projection multizones jusqu'en 2035 à 2045 environ).

Les tendances les plus récentes (années 2021-2022) paraissent même indiquer un fléchissement encore plus marqué, à l'origine du scénario H3, pour lequel il est clair que l'offre d'habitat serait loin de pouvoir accueillir la population d'une Gironde qui conserverait son attractivité, même en supposant une fécondité restant durablement à son niveau le plus faible jamais observé en France (1,6 enfant par femme).

Évolution de la population girondine selon les projections et comparaison avec les projections multizones



1. Cette comparaison a peu d'intérêt pour les échelons territoriaux fins, dans la mesure où les variations de la mobilité résidentielle résultent en grande partie de la construction de logements. Autrement dit, entre petits territoires voisins, des processus de réorientation et de substitution se mettent en place pour que s'ajustent « offre » et « demande » de territoire via les interactions entre construction de logements et mobilité résidentielle. En revanche, à l'échelle départementale, la mobilité résidentielle est beaucoup moins dépendante de la construction de logements, car, sans en être complètement autonome, elle dépend de nombreux autres paramètres (proximité du littoral, climat, services, emploi…).

2. Cette différence s'explique par le vieillissement de la population girondine (qui est aussi national, européen et mondial) qui, venant réduire le solde naturel, ralentirait la croissance future de la population girondine telle qu'anticipée par les modèles de projection multizones. Le vieillissement futur de la population est pourtant pris en compte par le modèle de projection basé sur la dynamique du parc de logements (comme en témoignent les pyramides des âges précédemment présentées), mais, en maintenant la construction à un niveau invariable, il ne considère pas l'évolution du parc de logements affectée par ce vieillissement.

Les conséquences possibles d'une réduction de la construction

L'un des enseignements de cet exercice de projections démographiques, et notamment de sa mise en perspective avec d'autres méthodes projectives, est que, à attractivité égale, l'évolution de la structure de la population, et notamment son vieillissement, va engendrer « naturellement » une baisse de la production de logements.

Pour autant, de nombreux facteurs autres que l'impact du vieillissement peuvent entraîner une baisse de la production de logements indépendamment des besoins des ménages, et c'est ce qu'ont voulu explorer ces projections. La conjoncture actuelle, combinant un foncier au prix élevé, plus difficilement mobilisable, une forte limitation de l'accès au crédit se cumulant avec une forte augmentation des taux d'intérêt, conduit à une baisse de l'activité immobilière, tant dans le domaine de la construction que dans celui des mutations. En outre, les dispositions du ZAN, que les territoires prennent d'ores et déjà en considération vont conduire à une raréfaction du foncier mobilisable et risquent, au moins dans un premier temps, d'entraîner une augmentation des coûts de production du logement.

Et si cette baisse de la production, même à hauteur de 50 % comme dans le scénario H3, ne se traduit pas à une baisse de la population dans tous les territoires girondins, cela aura des effets importants dans certains d'entre eux. Et y compris dans les territoires où la croissance démographique se maintient, ce qui pourrait être le cas de la moitié des EPCI girondins, les conséquences de ce ralentissement pèseront sur les trajectoires résidentielles des ménages.

En effet, l'absence de fluidité dans les trajectoires résidentielles crée une embolisation de tous les segments de la demande, se répercutant aussi sur le marché locatif et l'accès au parc social. Un grippage de la mobilité résidentielle a toutes les chances de conduire à une plus forte ségrégation sur les marchés immobiliers et à la multiplication de situations de sur-occupation, de mal-logement, jusqu'à la multiplication des habitats de fortune (occupations illégales et bidonvilles).

Les collectivités vont donc être confrontées à l'enjeu de maintenir une offre nouvelle de logements pour satisfaire les besoins en logements dans un contexte de foncier plus difficilement mobilisable (car nécessitant du recyclage foncier, des interventions sur le bâti existant…) et pour l'instant toujours très onéreux.

Cela soulève des enjeux de planification, mais aussi de structuration du territoire (desserte, développement économique et répartition des emplois) et de solidarités inter-territoriales. En outre, doit être également pris en considération l'inéluctable enjeu du vieillissement majeur, qui affectera la population et interpellera les politiques publiques, sociales mais également urbaines, locales.

Chef de projet : Caroline De Vellis /
Réalisation : Stella Manning / Christophe Bergouignan (professeur de démographie à l'institut d'études démographiques de l'université de Bordeaux) /
Photos : Hélène Dumora / Cartes : Sylvain Tastet /

a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine
aurba.org