Cambes
Commune de Gironde

Elaboration du PLU

Atelier Démographie, Habitat
8 février 2022

Metropolis – SIRE Conseil

Objectifs de l'atelier pédagogique

1

Analyse socio-démographique

2

Caractéristiques du parc de logements

3

Perspectives

** Sauf précision : les données traitées sont celles de l'INSEE RP 2018*

1

Analyse socio-démographique

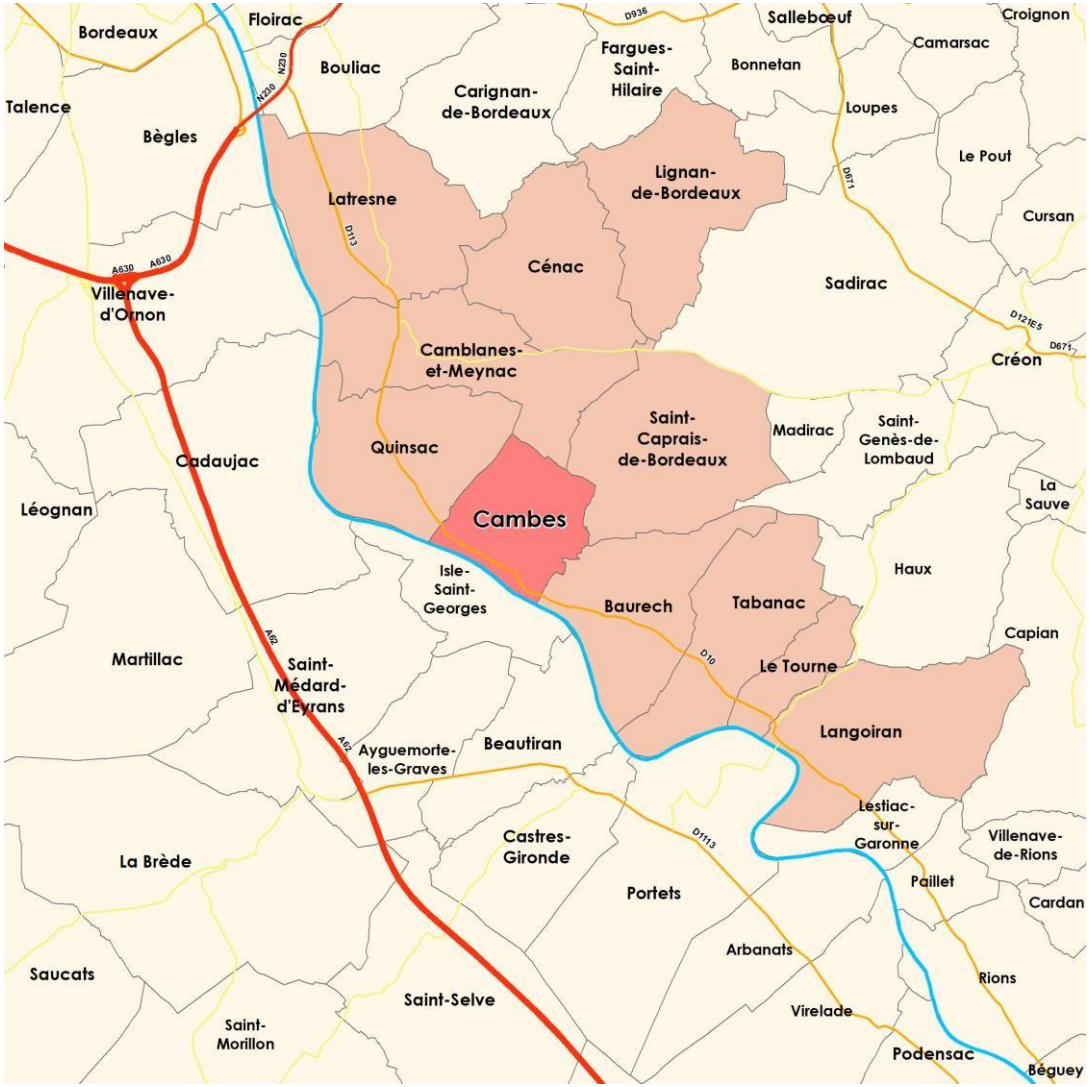
2

Caractéristiques du parc de logements

3

Perspectives

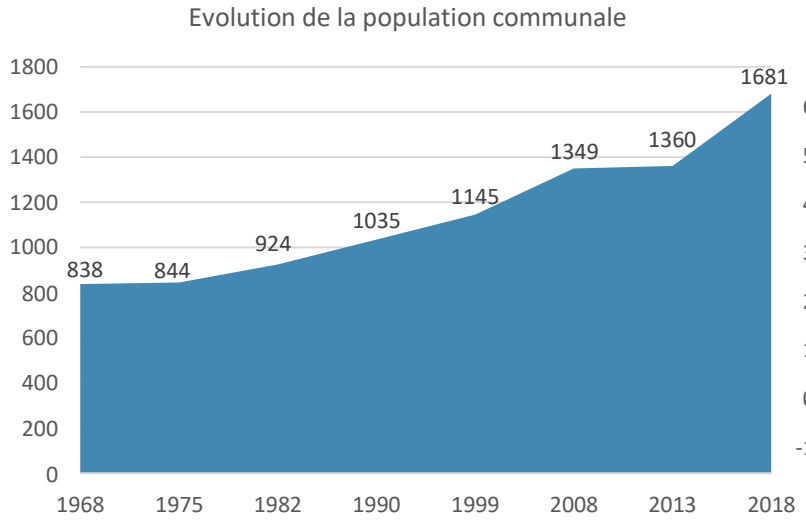
Inscription administrative

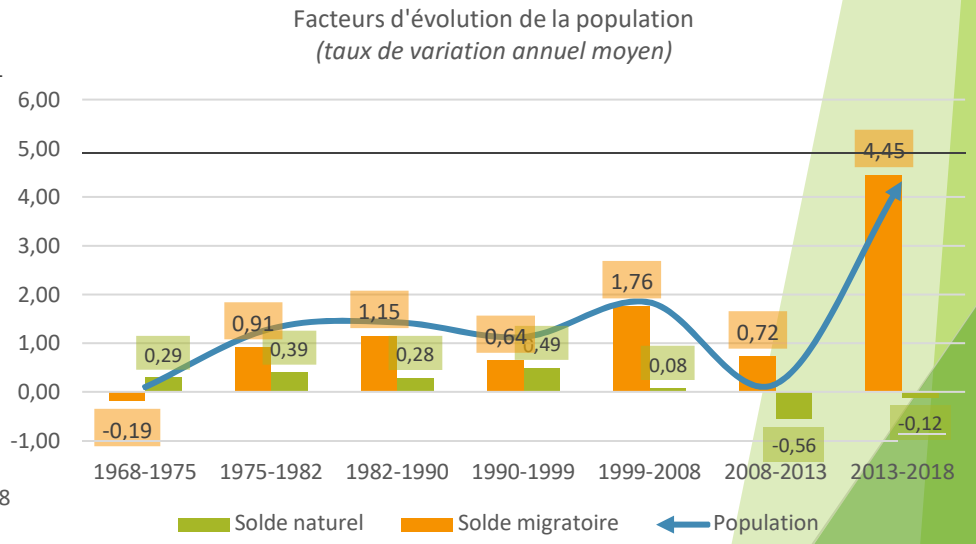


- Au sein de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-deux-Mers
- Au centre de la Communauté de Communes, le long de la Garonne
- Au Sud-Ouest de Bordeaux : Cambes appartient au bassin de vie et à la zone d'emploi de Bordeaux (INSEE)

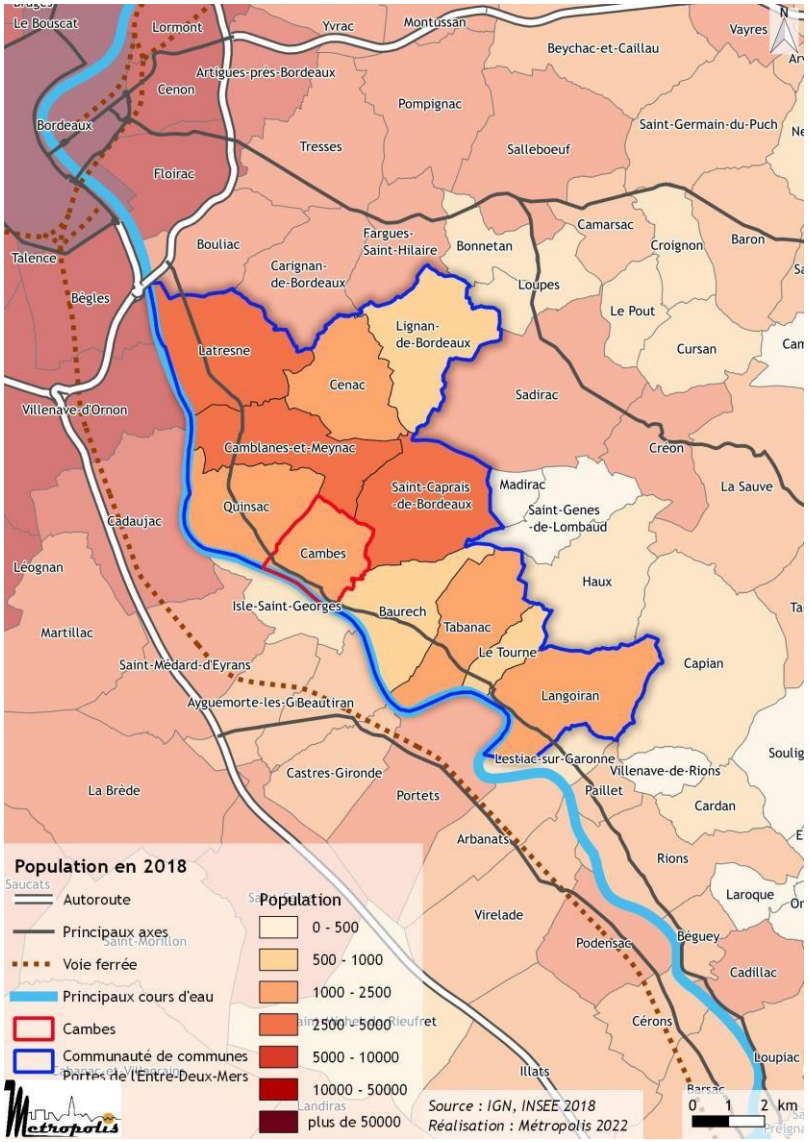
Évolution démographique

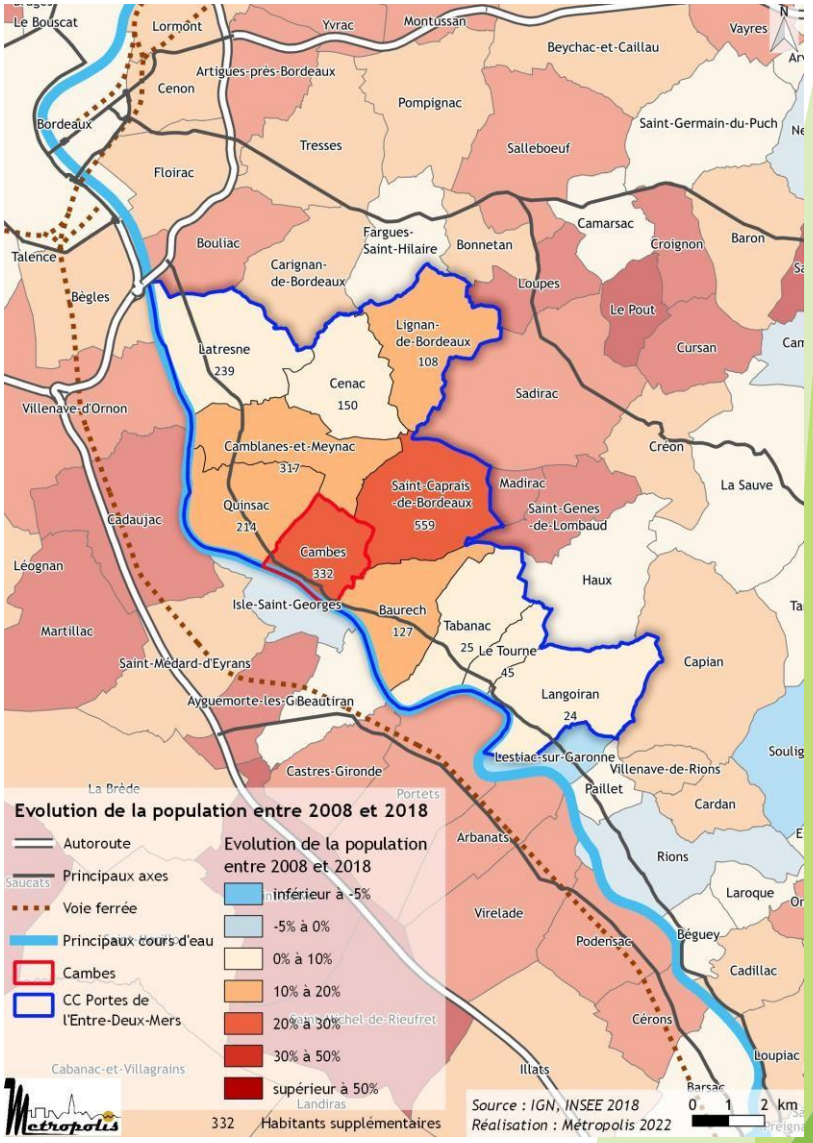
- Cambes compte **1681 habitants en 2018** (INSEE)
- La croissance démographique y a été soutenue :
  - **+ 17 habitants par an en moyenne depuis 1968**
  - **+ 300 habitants en 5 ans**
- Plusieurs périodes dans cette dynamique :
  - **Croissance continue entre 1975 et 2008**, principalement grâce à un solde migratoire important
  - **Une croissance moindre sur la période 2008/2013**, en raison d'un solde naturel négatif
  - **Un retour de la croissance très important depuis 2013**, avec un solde migratoire très élevé (le plus important de l'intercommunalité)
- Un solde migratoire toujours positif depuis 1975, qui s'est intensifié sur la dernière période, mais un solde naturel qui a tendance à diminuer, synonyme d'un possible vieillissement de la population.





Évolution démographique comparée





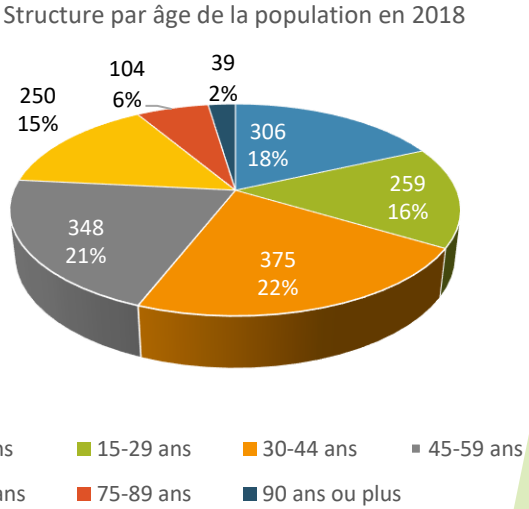
- Une commune plus petite mais à la croissance démographique plus soutenue que les communes voisines

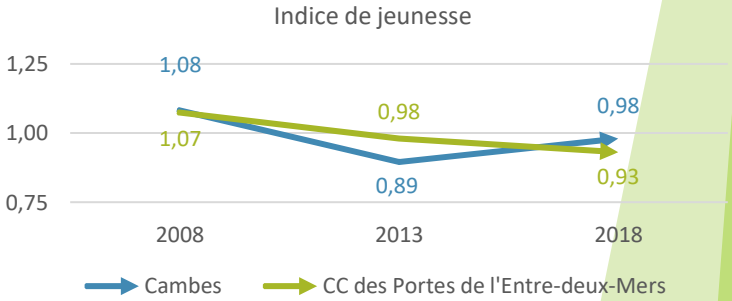
Structure de la population par âges

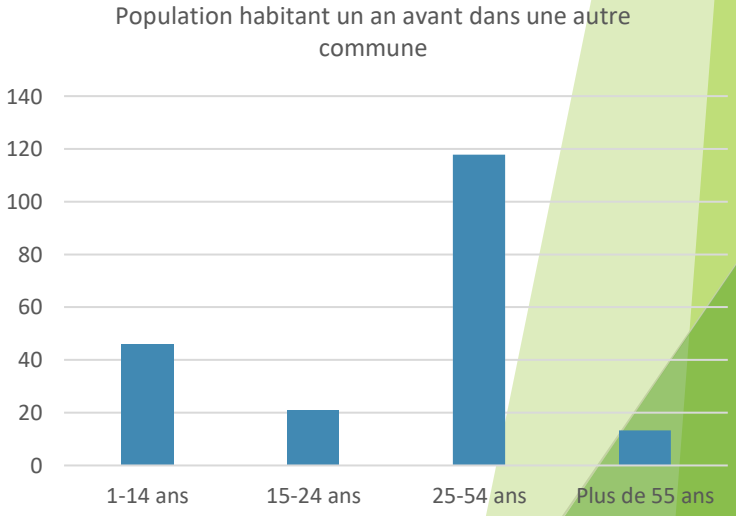
- **Une population plutôt équilibrée** :
  - 34% de moins de 30 ans
  - 43% de 30-60 ans
  - 23% de plus de 60 ans

- **Un indice de jeunesse au niveau départemental, mais qui a fortement varié depuis 10 ans :** *L'indice de jeunesse est un ratio entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans.*
  - On comptait **108** personnes âgées de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans en 2008 contre **98 personnes** de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans en 2018 à Cambes.
  - L'indice de jeunesse redevient supérieur à celui de la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-deux-Mers, en dépit d'une chute entre 2008 et 2013.

- **La commune est attractive pour les populations actives**. 60% des nouveaux arrivants ont entre 25 et 54 ans.



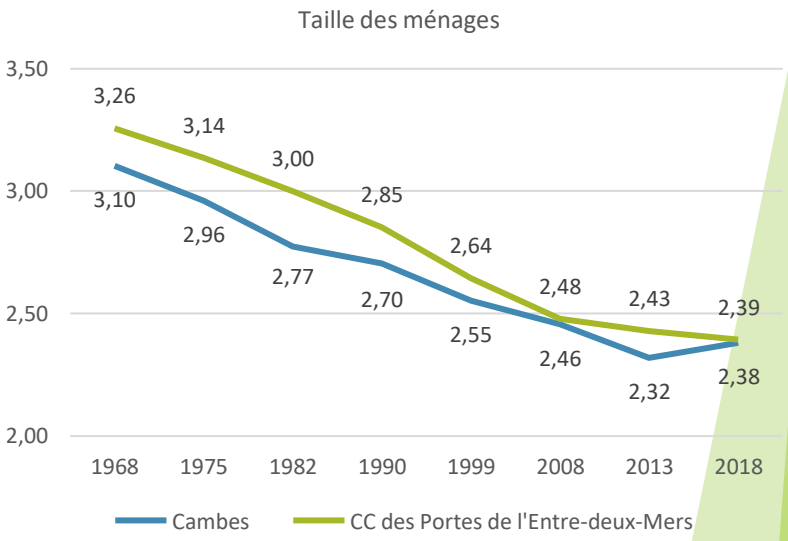


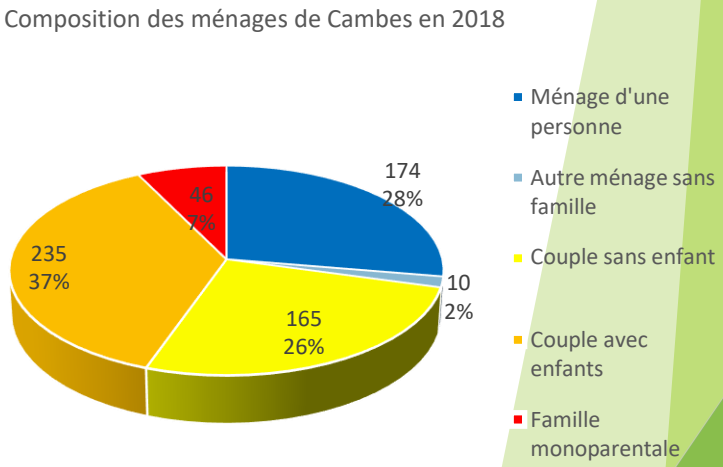


Structure des ménages

- En 2018, Le nombre de personnes par ménage de Cambes était de **2,38**.
- Une tendance à la baisse quasi constante depuis 1968.
- Une **taille des ménages longtemps plus basse** que les autres communes de la CdC, mais qui **aujourd'hui est au même niveau**.

- A Cambes, 71% des ménages y résidant sont des familles, soit légèrement moins que sur la Cdc (73%).
- Ce taux élevé est néanmoins à surveiller :
  - le nombre de couples sans enfants a progressé depuis 2008, plus vite que sur les autres territoires (décohabitation avec les enfants ?).
  - Le nombre de familles monoparentales a diminué.
  - Le taux de ménage d'une personne augmente de manière similaire à la moyenne de la Gironde.





1

Analyse socio-démographique

2

Caractéristiques du parc de logements

3

Perspectives

Évolution du parc

- En 2018, on compte **701 logements**, alors qu'en 1968 on en comptait 333 : **le parc a plus que doublé en 50 ans.**

+843 habitants
+368 logements

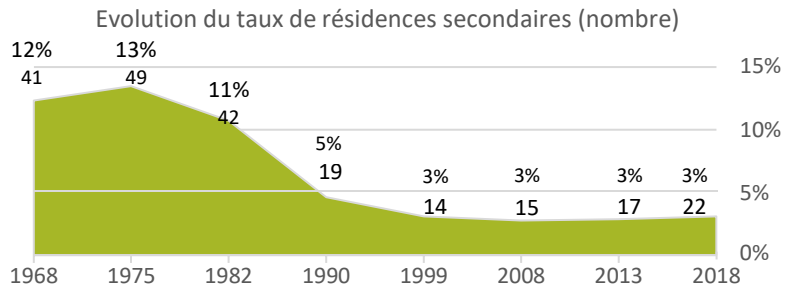
1 logements produit

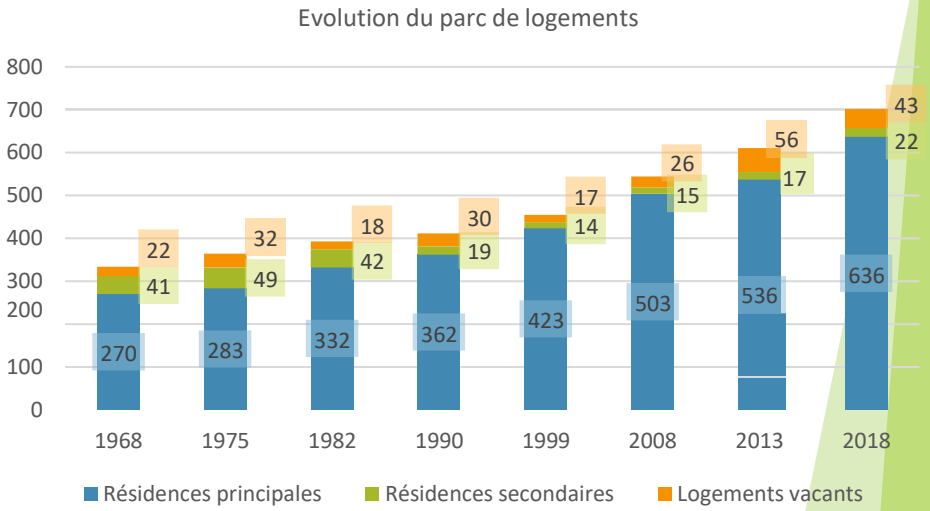
pour 2,3 habitants supplémentaires

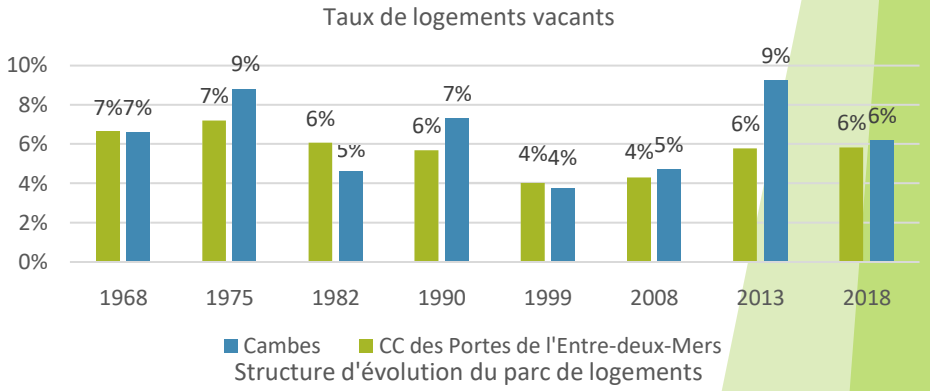
- **Une commune résidentielle** : le parc est à 91% occupé au titre de résidence principale, des résidences secondaires quasi-inexistantes.

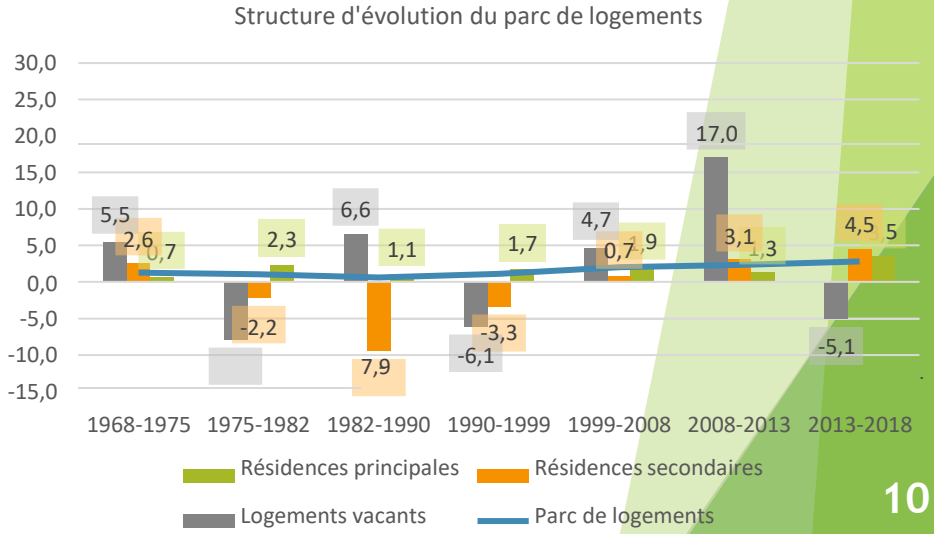
- **Une pression foncière certaine** : seulement 6% de logements vacants, mais un nombre brut en augmentation depuis 2000.

- Une croissance du parc plutôt linéaire dans le temps, avec augmentation constante depuis les années 1980.







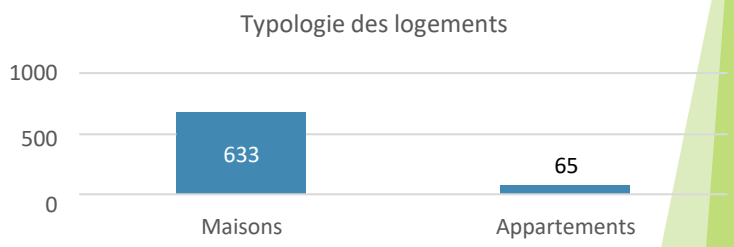


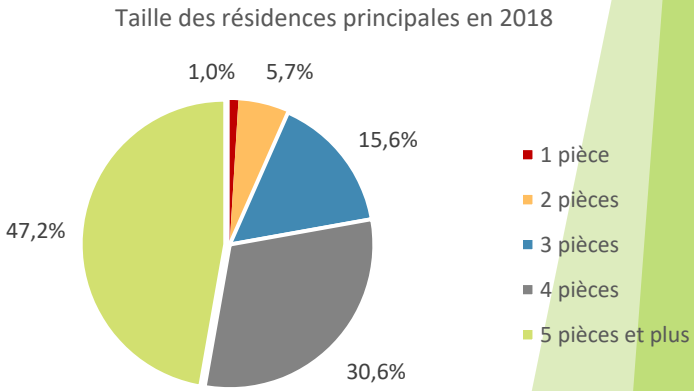
Structure du parc de logements

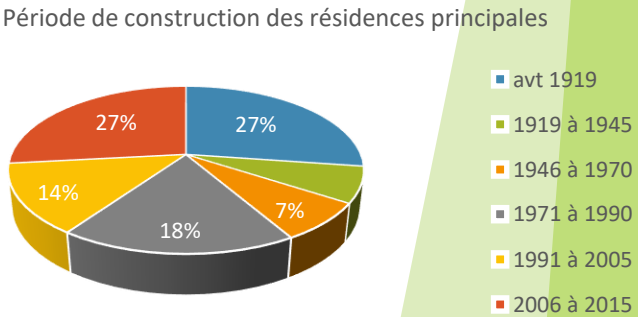
- **Un parc typique du milieu rural** :
  - 91% de maisons
  - 78% de grands logements (4 pièces et plus)
  - 75% de propriétaires occupants dans les résidences principales

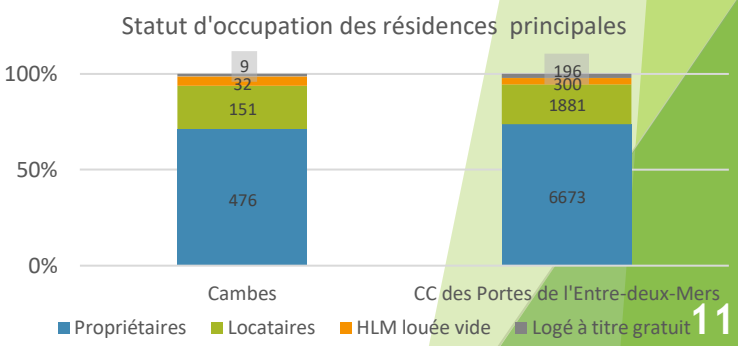
- **27%** du parc bâti **avant 1919** (très ancien) mais autant bâti entre 2006 et 2015.

- Un **profil de propriétaires occupants** très majoritaire : 75% à Cambes (76% sur la CdC, 55% en Gironde). 24% des logements sont occupés par des locataires.







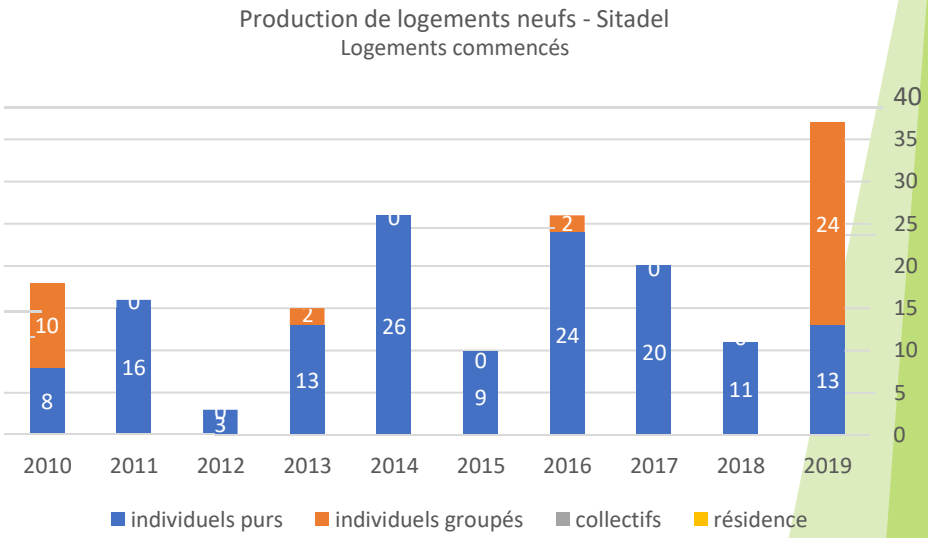


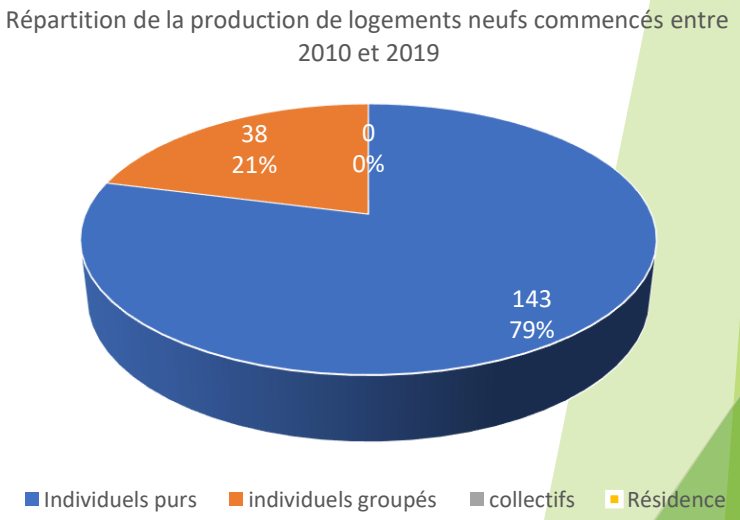
Dynamique de construction neuve

Les données INSEE ne fournissent que l'évolution du stock de logements mais il existe des démolitions / reconstructions.

Les données SITADEL assurent d'exhaustivité du nombre de logements autorisés ou commencés (ici commencés) de la commune.

- De 2010 à 2019, 181 logements ont été commencés. Il s'agit **uniquement de logements individuels**.
- 79% de ces maisons étaient des logements construits à la suite d'un permis relatif à une seule maison (individuel pur)
- 21% d'individuels groupés (maison individuelles regroupées dans un même permis de construire)
- La commune a un **rythme moyen de 18 logements / an**.





Synthèse

Démographie

- Une attractivité démographique certaine (+ 300 habitants en 5 ans), portée par un solde migratoire très élevé
- Une population qui vieillit (indice de jeunesse qui diminue)
- Une taille des ménages de moins en moins importante, avec des familles sans enfant plus présente sur la commune

Habitat

- Une production de logements constante depuis les années 1980
- Plus d'un quart des logements ont été construits avant 1919.
- Une offre de logements quasi-exclusivement composée de logements individuels (0 collectifs construits depuis 2010)

1

Analyse socio-démographique

2

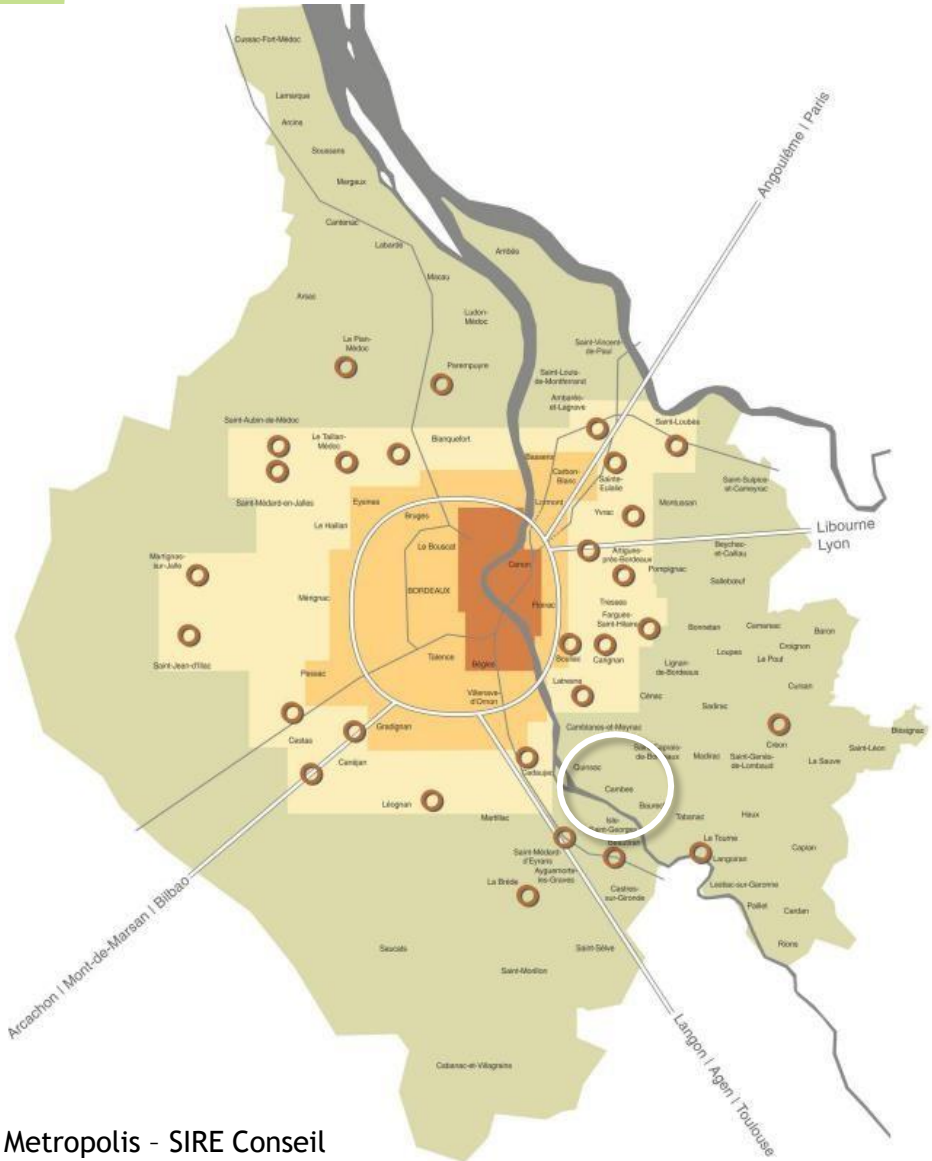
Caractéristiques du parc de logements

3

Perspectives

Ce que dit le SCOT

- Le PLU devra être compatible avec le **Schéma de Cohérence Territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise**, approuvé et exécutoire depuis le 28 avril 2014.



- Cambes fait partie **des bassins de vie**, avec pour principal enjeu : **centrer le développement sur les centralités relais locales**
  - Affirmer le rôle structurant des centralités relais
  - Développer les pratiques de déplacement alternatives
  - Préserver le caractère des paysages ruraux

- Objectifs démographiques des bassins de vie périphériques :
  +1500 habitants par an
- Objectifs démographiques CdC :
  +1950 habitants entre 2020 et 2030 (taux : 1,12% de croissance par an)

- Objectifs de production de logements dans les bassins de vie périphériques :
  +800 logements par an
- Objectifs de production de logements CdC :
  300 logements tous les 3 ans en moyenne

Perspectives d'accueil de la population

- Une perspective d'accueil de population qui s'appuie sur les dynamiques connues dans le passé par la commune et les territoires voisins : à long, moyen et court termes.

- Une analyse théorique qui sert de « cadrage » afin :
  - D'appréhender le nombre de logements à mettre sur le marché
  - D'appréhender la consommation d'espaces liée.

Taux de croissance annuels moyens (%)

	1999-2018	2008-2018	2013-2018
Cambes	0,47	0,25	4,33
CC des Portes de l'Entre-Deux-Mers	0,21	0,11	1,44
Gironde	0,24	0,13	1,25
SCOT	0,22	0,13	1,41

➢ **Les taux utilisés pour réaliser les projections d'accueil de population se basent sur les taux de croissance communaux et intercommunaux des différentes périodes**

Perspectives d'accueil de la population

		Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute	Hypothèse SCOT
		0,25%	0,47%	2%	1,12%
Date d'Arrêt N	2023	1952	1952	1952	1952
N+1	2024	1957	1961	1991	1957
N+2	2025	1962	1970	2031	1962
N+3	2026	1967	1980	2071	1967
N+4	2027	1972	1989	2113	1972
N+5	2028	1976	1998	2155	1976
N+6	2029	1981	2008	2198	1981
N+7	2030	1986	2017	2242	1986
N+8	2031	1991	2027	2287	1991
N+9	2032	1996	2036	2333	1996
N+10	2033	2001	2046	2379	2001
Habitants supplémentaires		49	94	427	230

- **Le SCOT va limiter le développement communal au regard des tendances connues ces dernières années**

Perspectives de mise sur le marché de logements

Evolution de la taille des ménages

Logements nécessaires pour l'accueil de **nouvelles populations**

Logements nécessaires pour le maintien de la **population déjà résidente**

Desserrement des ménages

Renouvellement du parc de logement

Fluidité du parc de logement

Logements nécessaires pour la population déjà résidente

- Le calcul du « point mort » consiste à calculer le nombre minimal de logements à produire pour permettre le maintien d'une population constante en volume et afin de répondre aux mutations structurelles des ménages et du parc de logements.

- Desserrement des ménages : plus la dynamique de baisse de la taille des ménages est forte plus le nombre de logements à mettre sur le marché est important pour maintenir le même nombre d'habitants.

La taille des ménages a augmenté sur la dernière période. Malgré cette augmentation, la tendance la plus probable est une stabilisation du nombre moyen de personne par ménage.

  - **Maintien de la taille des ménages à 2,38**

- Fluidité du marché : il s'agit de prendre en compte l'évolution du nombre de résidences secondaires et du nombre de logements vacants qui deviennent des résidences principales et inversement.

A partir des années 2000, le nombre de résidences secondaires est relativement stable. Le nombre de logements vacants a progressé sur la même période mais est relativement faible (6%). Il faudrait limiter la progression de ce taux.

  - **0 résidence secondaire supplémentaire**
  - **0 logement vacant supplémentaire**

- Renouvellement du parc : le besoin lié au renouvellement du parc correspond au nécessaire remplacement du nombre de logements retirés du marché (démolis, reconvertis…).

  - **10 logements à produire.**

Logements à mettre sur le marché

	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute	Hypothèse SCOT
	0,25%	0,47%	2%	1,12%
Habitants supplémentaires	49	94	42	230
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	21	39	180	97
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	10	10	10	10
Total de logements à mettre sur le marché	**31**	**50**	**190**	**107**

- **La mise sur le marché de logements peut résulter :**
  - **De la production de logements neufs sur des espaces agricoles et naturels, (attention compatibilité avec le SCOT !)**
  - **De la production de logements neufs au sein des zones déjà artificialisées,**
  - **De la reprise de logements vacants,**
  - **Du changement de destination des constructions existantes (bureaux, commerces, bâtis agricoles…devenant des logements)**

Il s'agit d'hypothèses théoriques qui ne tiennent ici pas compte des autres éléments de diagnostic à venir (capacités des réseaux par exemple) et des risques.