

01

SOCIOLOGIE // DES DYNAMIQUES SOCIALES EN BERNE

A. DIAGNOSTIC SOCIAL QUALITATIF

B. DIAGNOSTIC SOCIAL QUANTITATIF

C. DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE ET BESOINS FONCIERS

A. DIAGNOSTIC SOCIAL QUALITATIF

MÉTHODOLOGIE

Observations : 3 balades photographiques

Des temps d’observation (balades et prise de photographies) ont été réalisés sur l’ensemble de la zone étudiée

Sociologie directe : 100 rencontres

Echanges avec plus d’une centaine d’habitants sous forme d’entretiens directs en immersion dans les quartiers étudiés (ex : un mercredi de marché place F. Mitterrand, un samedi au parc Palmer, aux arrêts de tram à La Marègue,...)

Entretiens individuels et collectifs : 10 entretiens et 2 ateliers

Entretiens avec des acteurs locaux (institutionnels, associatifs, habitants) qui ont été consultés dans le cadre d’entretiens individuels et sous la forme d’entretiens collectifs lors du séminaire d’immersion d’avril

Questionnaires (en cours) : objectif de 400 formulaires remplis

Photo-elicitation (à venir) : exposition photographique du travail des habitants

CONSTATS

Malgré des indicateurs sociaux qui justifient clairement son classement dans la géographie prioritaire, Cenon et les secteurs étudiés bénéficient d’une bonne image auprès des habitants.

La ville est appréciée avant tout pour son cadre de vie, son calme et ses transports (et en premier lieu le tram) et c’est plus généralement le fort attachement à la commune de Cenon qui ressort des discussions avec les habitants.

Les retours sur les logements sont globalement positifs mais certaines résidences de Saraillère et de Palmer cristallisent des commentaires très négatifs en termes de difficultés de conditions de vie et de vétusté des appartements en particulier en matière d’isolation thermique et phonique.

On observe également une vie associative dense mais très atomisée avec beaucoup de très petites associations parfois qualifiées «d’opportunistes». Dès lors, beaucoup constate que si la commune bénéficie d’une certaine paix sociale, le «vivre ensemble» reste fragile sur ces quartiers, certains allant jusqu’à exprimer des craintes quant au développement de logiques communautaires dans certains secteurs, notamment sur Palmer.



B. DIAGNOSTIC SOCIAL QUANTITATIF

MÉTHODOLOGIE

Analyse secondaire des données INSEE tirées des recensements et des données fournies par les bailleurs. La zone d'étude a été délimitée selon le découpage infracommunal de l'INSEE en IRIS soit 4 des 9 IRIS de la commune de Cenon : Palmer 1, Palmer 2, Saraillere-Ronceval-Seiglière et La Marègue.

Les chiffres disponibles les plus récents datent de l'année 2013. Les traitements statistiques ont été effectués par le Bureau de Sociologie Appliquée.

Des évolutions de la population contrastées selon les secteurs

Augmentation à Palmer 1 (+6% entre 2008 et 2013, comme sur Cenon).

Stagnation à Palmer 2 et Saraillère.

Diminution à La Marègue (-13% entre 2008 et 2013).

Part de jeunes de moins de 25 ans

Augmente à Palmer 1 (+6% entre 2008 et 2013).

Se stabilise à Palmer 2, Saraillère et à La Marègue après avoir connu une diminution.

Part d'immigrés

Augmente fortement à La Marègue (20%), à Palmer 2 (35%) et à Saraillère (47%).

Reste stable à Palmer 1.

Part de familles monoparentales

Augmente régulièrement à Palmer 2 et à La Marègue (40%) .

Reste stable sur Palmer 1 et Saraillère (25 et 31%).

Proportion de familles nombreuses

Augmente légèrement sur les 4 IRIS depuis 2011.

Reste 2 fois supérieure à la moyenne nationale à La Marègue (12%).

Taux d'activité

Inférieurs de 10 points (65%) à la moy. nationale sauf à Saraillère.

On note un fort décrochage à Palmer 1 entre 2008 et 2013 (-10 points).

Faible taux d'activité des femmes notamment sur Palmer 1.

Taux de chômage

Très élevé à Palmer 2 et à La Marègue (27% et 29% = 3 fois plus que la moy. nationale).

Particulièrement élevé pour - de 25 ans à La Marègue et Palmer 2 (près de 50%).

Moins important sur Palmer 1 et Saraillère (17 et 22% = dans la moy. de Cenon).

Taux de diplômés

Forte proportion de non diplômés sur Palmer 2 et à La Marègue (50 et 55%) .

Taux élevé de déscolarisation des - de 17 ans sur Palmer 2 (14% = 3 fois plus que la moy. nationale).

Statut d'occupation

Presque exclusivement des locataires à Palmer 2.

Une population plus diversifiée à Saraillère et Palmer 1.

On note une forte progression des propriétaires en habitat collectif à Palmer 1 : de 20 à 30% entre 2008 et 2013.

CONSTATS

Palmer 1 tend à s'aligner sur les autres IRIS de la commune de Cenon.

Saraillère se situe en position intermédiaire bien qu'on observe des situations de paupérisation en affinant avec les données bailleurs (patrimoine Mésolia).

La Marègue et Palmer 2 tendent à se confondre socialement et se distinguent en outre par la dégradation de la plupart des indicateurs sociaux renforçant ainsi la différenciation avec les autres IRIS.



Découpage infracommunal - Iris-Insee Cenon



Carte BSA – Réalisée avec Philcarto

C. DYNAMIQUE DÉMONGRAPHIQUE ET BESOINS FONCIERS

UNE TENDANCE À LA CROISSANCE

Quelques indicateurs clés nous permettent de contextualiser la situation communale :

- Après une décroissance démographique dans les années 1980-1990, le retour de la croissance observée au début des années 2000 se confirme. Elle reste portée par le solde naturel.
- Le solde migratoire, longtemps déficitaire, tend à s'annuler : signe potentiel d'une attractivité retrouvée.
- Le desserrement des ménages est encore fort sur la commune mais pas sur tous les quartiers : Palmer connaît un resserrement des ménages, alors que la Marègue connaît un desserrement encore plus fort.

Camille Pelletan en cours a bien cet objectif. De plus, l'observation des prix immobiliers confirme les éléments précédents.

Il faut noter toutefois que, malgré des prix plus bas sur le périmètre d'étude, les revenus des habitants sont modestes (800 à 1000 €/mois en moyenne) et permettent difficilement d'envisager l'accession. Ainsi, les produits immobiliers à la vente sur Cenon s'adressent pour la plupart :

- aux métropolitains travaillant sur la Rive Droite et cherchant à se rapprocher de leur travail
- aux nouveaux arrivants (hors Métropole), qui connaissent peu voire pas Cenon mais qui y voit un intérêt par la proximité de Bordeaux, la desserte en tramway et les prix moins élevés.
- aux ménages habitant déjà sur Cenon, arrivés dans le parc social et qui cherchent à s'installer de façon pérenne sur le territoire.

PRODUITS LOGEMENTS ET MARCHÉ IMMOBILIER, UN TERRITOIRE CONTRASTÉ

Les cartes à l'échelle des IRIS représentent les taux de parc social et la densité de population (données INSEE 2011). Elles montrent un **contraste fort entre les quartiers**, contraste qui dessine une **diagonale où se concentrent l'offre sociale, l'habitat collectif et la densité de population. Or la ligne de tramway suit finalement cette diagonale** ce qui démontre une pertinence de tracé à pérenniser. Il ne s'agira pas a priori de dé-densifier le territoire d'étude mais plutôt d'élargir cette densification sur les franges pavillonnaires. Le PAE

PERSPECTIVES DE CROISSANCE, DE FORTS BESOINS FONCIERS

Le volet habitat du PLU 3.1 définit des objectifs de construction: Cenon a pour objectif de produire 350 logements par an, ce qui nécessite de mobiliser un foncier important :

- à raison de 50 log/ha : 105 ha, soit l'équivalent de **150 terrains de football**.
- à raison de 125 log/ha : 42 ha, soit l'équivalent de **60 terrains de football**.



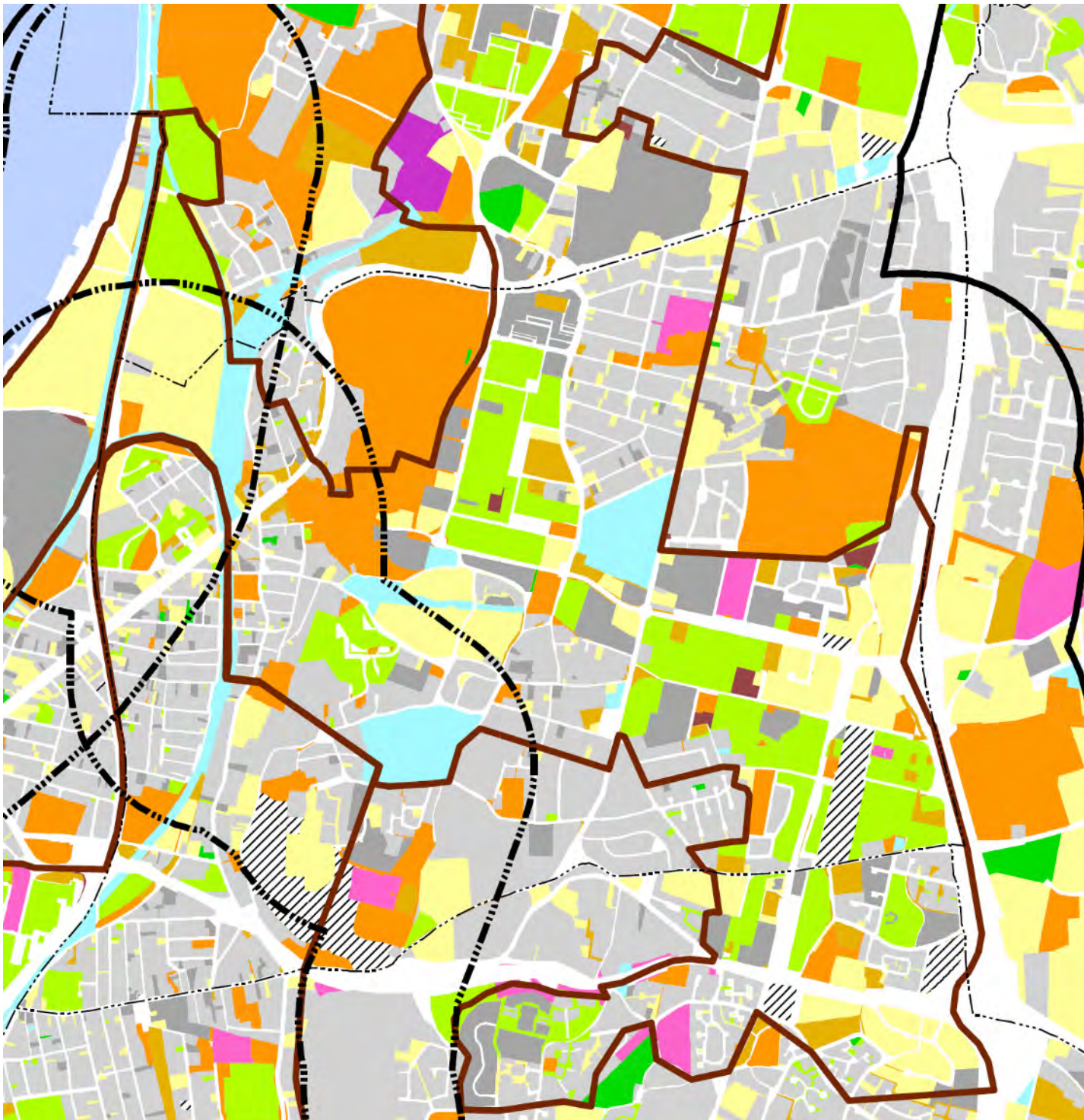
Part de HLM en 2011 (en % sur les résidences principales)

	ANALYSE RETROSPECTIVE			ACTUALISATION	SCENARIO PROSPECTIF		
	1990-1999	1999-2007	2007-2012	2012-2015	2016-2020	2021-2025	2026-2030
POPULATION	21 283 habitants	22 732 habitants	22 385 habitants	24 687 habitants	27 049 habitants	29 469 habitants	31 433 habitants
POPULATION DES MENAGES	21 123 habitants	22 356 habitants	21 898 habitants	24 200 habitants	26 562 habitants	28 982 habitants	30 946 habitants
Taux de variation annuel de population	-0,04%	0,71%	-0,41%	2,53%	1,88%	1,76%	1,32%
Taille moyenne des ménages	2,42 pers	2,34	2,25	2,23	2,18	2,15	2,10
TOTAL PARC	9 192	9 922	10 214	11 396	12 804	14 170	15 495
POINT MORT	403 logts 100%	221 logts 100%	869 logts 100%	851 logts 100%	667 logts 100%	625 logts 100%	814 logts 100%
CONSTRUCTION NEUVE	370 logements	749 logements	665 logements	1 883 logements	1 750 logements	1 750 logements	1 750 logements
Rythme annuel de construction	41 logts/an	94 logts/an	133 logts/an	471 logts/an	350 logts/an		
Foncier nécessaire en fonction de quatre densités types	50 logts/ha			38	35	35	35
	75 logts/ha			25	23	23	23
	100 logts/ha			19	18	18	18
	125 logts/ha			15	14	14	14

Hypothèse : renouvellement de 3% du parc

42 ha à mobiliser
= 60 terrains de foot

UN FONCIER ACTUEL DENSE ET PEU MUTABLE, UNE SITUATION COMPLEXE FACE AUX BESOINS



- Commune avec très peu de foncier (foncier des bailleurs > foncier public), avec peu d'espaces mutables mais pourtant fort enjeu de peuplement et de retour à une vision de mixité.
- Recherche de foncier invisible donc forcément un peu cher.

- Légende
- périmètre de TVA à 5,5 % par zone ANRU
 - périmètre de TVA à 5,5 %
 - périmètres ANRU
 - état (et concessionnaire)
 - région
 - département
 - CUB et autre syndicat intercommunal
 - commune
 - bailleur public ou aménageur public ou para-public
 - personne morale privée
 - propriété d'utilité collective
 - copropriété de personnes morales
 - copropriété (de personnes physiques)
 - personnes physiques
 - non identifié (mutation récente ou non enregistrée)