

# Une mixité résidentielle différenciée selon les territoires

Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine • n° 143 • Décembre 2023



Un tiers des habitants de Bordeaux Métropole résident dans des quartiers très mixtes en 2019, c'est-à-dire où les différents niveaux de revenus sont représentés de manière égale. À l'opposé, un quart vit dans un espace très peu mixte, concentrant notamment des ménages aux revenus homogènes. Enfin, un peu moins de la moitié se situent dans un entre-deux.

Toutefois les disparités sont marquées selon les communes et à l'intérieur de ces dernières. La moitié des Bordelais et des Talençais résident dans des espaces très mixtes par rapport à moins d'un habitant sur dix à Lormont. Les communes très ségréguées de la périphérie concentrent des habitants plutôt aisés sur la rive gauche et plutôt modestes sur la rive droite. Au sein de la commune de Bordeaux, les quartiers les moins mixtes sont Saint-Seurin / Fondaudège, pour les ménages les plus aisés, et le Lac pour les plus modestes.

En 15 ans, la mixité est stable sur l'ensemble de la métropole. Les trajectoires sont néanmoins contrastées selon les territoires. Par exemple, la part de la population résidant dans un espace très mixte augmente au Haillan tandis qu'elle recule au Bouscat. Dans le quartier St-Michel/Victoire/Capucins, plusieurs espaces très peu mixtes se sont transformés en espaces à très forte mixité.

En partenariat avec :



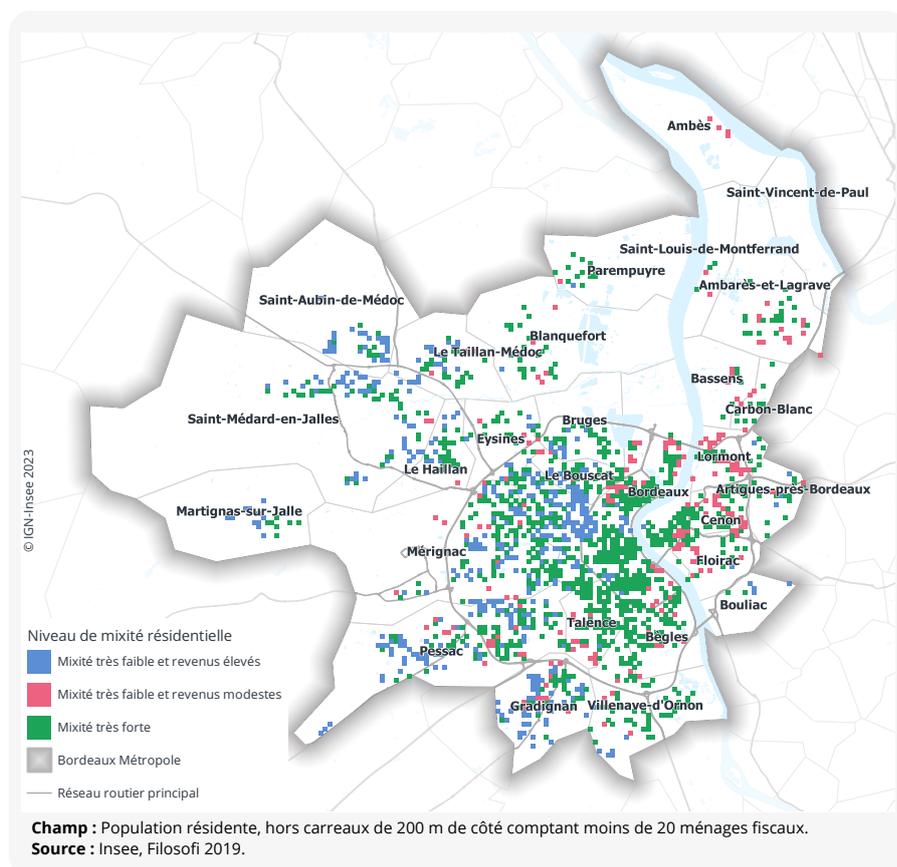
Les disparités existent aussi entre les communes de la métropole bordelaise. À Bordeaux, le niveau de vie médian des

habitants est le plus élevé en comparaison des autres communes de la métropole. C'est à Lormont qu'il y est le plus bas.

## ► 1. Typologie de la mixité et revenus dans la métropole de Bordeaux en 2019

En 2019, parmi les 53 plus grandes villes françaises, Bordeaux se situe à la 26<sup>e</sup> place en termes de **mixité résidentielle** devant Limoges et Poitiers, et derrière Pau et Bayonne. Cette mixité peut résulter de choix individuels ou de contraintes externes, les deux étant notamment liés au parc et au prix des logements, à la desserte en transports, au cadre de vie, à l'offre scolaire ou à la proximité des lieux d'emploi.

Composée de 28 communes et de 820 000 habitants, la métropole de Bordeaux est néanmoins marquée par de fortes disparités en matière de revenus. Les ménages les plus favorisés ont un revenu trois fois supérieur aux plus modestes. Ainsi, les 20 % des ménages les plus modestes vivent avec un revenu mensuel inférieur à 1 000 euros par unité de consommation (UC), tandis que les 20 % les plus aisés disposent d'un revenu mensuel supérieur à 3 040 euros en 2019.



## Un habitant sur trois vit dans un espace très mixte

En 2019, un tiers de la population de Bordeaux Métropole réside dans un **espace** très mixte ► **figure 1**. Dans ces espaces, la répartition des ménages par niveau de revenu est proche de la répartition moyenne observée dans l'ensemble de la métropole.

À l'inverse, un quart de la population vit dans un espace où la mixité résidentielle est très faible. Dans ces espaces considérés comme « **ségrégus** », les habitants ont des niveaux de revenus très proches les uns des autres, qu'ils soient élevés, modestes ou intermédiaires. Le reste de la population se partage des espaces relevant d'un entre-deux, c'est-à-dire où le lieu de résidence n'est ni considéré comme étant très mixte, ni comme très ségrégué.

## À Bordeaux et Talence, la moitié de la population vit dans un espace très mixte

La moitié des habitants de Bordeaux et Talence résident dans des espaces très mixtes ► **figure 2**. Ce sont les deux communes de la métropole où cette part

est la plus importante. Les espaces très mixtes sont notamment présents dans le centre bordelais. Les quartiers Hôtel de ville/Quinconces et Saint-Bruno se démarquent avec sept habitants sur dix vivant dans ces espaces. Cette part est également importante à Bastide, Nansouty et Saint-Jean/Belcier.

Bègles, le Haillan et Mérignac font également partie des communes les plus mixtes : respectivement 38 %, 37 % et 34 % de leur population habite dans ce type d'espace. Dans les autres communes de la métropole, la proportion de personnes demeurant dans un espace très mixte varie de 7,5 % à Lormont à 28 % à Bruges.

Le niveau de mixité d'un espace peut être lié au statut d'occupation des logements. La diversité du parc de logements favorise en effet la mixité. Dans les espaces les plus mixtes de la métropole, 46 % des ménages résident dans le parc privé, 13 % dans le parc social et 41 % sont propriétaires occupants. À l'inverse, dans les espaces les moins mixtes où les ménages aux revenus modestes sont surreprésentés, plus de 80 % de la population occupent un logement social. Dans ceux peu mixtes avec une surreprésentation des ménages aux revenus aisés, la proportion est identique, mais pour les propriétaires occupants.

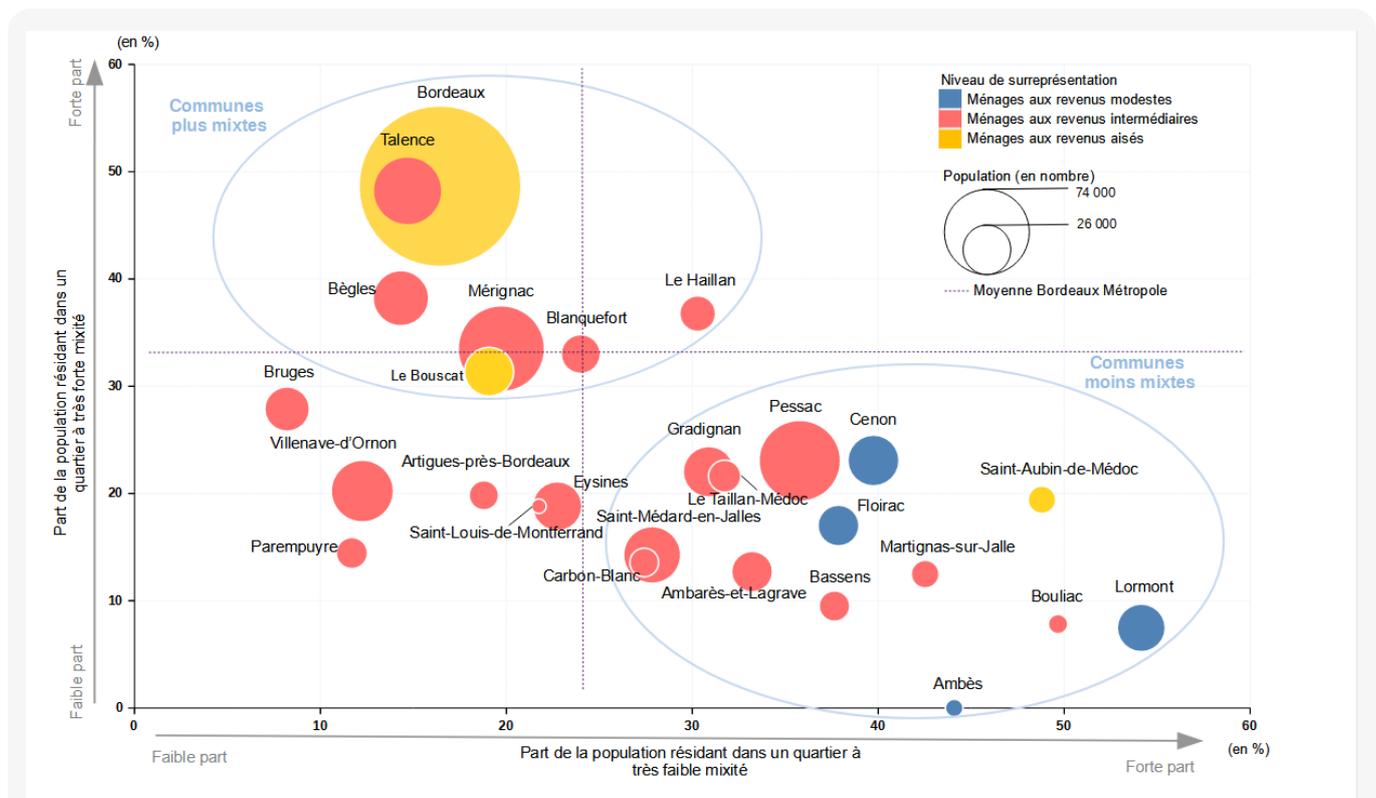
## Espaces très peu mixtes : les plus aisés en périphérie rive gauche, les plus modestes rive droite

Un quart de la population de Bordeaux Métropole réside dans un espace très ségrégué, ainsi défini en raison de la concentration de ménages appartenant à une même catégorie de revenus. Lormont, Bouliac et Saint-Aubin-de-Médoc apparaissent comme étant les communes les moins mixtes de la métropole avec néanmoins des profils très différents.

Les communes de la rive droite se caractérisent par une concentration de ménages à faibles revenus résidant dans un espace très peu mixte. Le parc locatif social y est prédominant, et la proportion de familles monoparentales y est également plus élevée qu'ailleurs. La part des personnes modestes vivant dans un espace ségrégué varie de plus de 30 % à Bassens et Floirac jusqu'à 40 % à Cenon et 51 % à Lormont. Dans la commune de Bordeaux, 55 % des habitants du quartier Le Lac, qui couvre les Aubiers et Ginko, résident dans ce type d'espace.

À l'inverse, les populations les plus aisées vivant dans un espace très peu mixte se concentrent dans certaines communes de la rive gauche. Elles habitent notamment

## ► 2. Niveau de mixité résidentielle dans les communes de la métropole de Bordeaux



**Note :** La taille des bulles est proportionnelle à la population de la commune. La commune de Saint-Vincent-de-Paul est masquée en raison du secret statistique.  
**Lecture :** En 2019, dans la commune de Lormont, 54 % de la population habite dans un espace très peu mixte où les ménages aux revenus modestes sont en surreprésentation. Moins de 10 % de la population vit dans un espace considéré comme très mixte.  
**Champ :** Population résidente, hors carreaux de 200 mètres de côté comptant moins de 20 ménages fiscaux.  
**Source :** Insee, Filosofi 2019.

dans la seconde, voire la troisième couronne autour de Bordeaux. Ainsi, 38 % des habitants de Saint-Aubin-de-Médoc vivent dans un espace ségrégué et sont des ménages aisés. Dans ces espaces, les résidents sont plus qu'ailleurs propriétaires de leur logement et vivent dans des maisons individuelles. Au Taillan-Médoc, 68 % des ménages sont propriétaires de leur logement. Dans la commune de Bordeaux, les quartiers Saint-Seurin/Fonduège et Caudéran autour du Parc Bordelais accueillent aussi une forte proportion de ménages à hauts revenus.

### En 15 ans, la mixité résidentielle de la métropole Bordelaise est stable

En 15 ans, la mixité résidentielle évolue peu à Bordeaux Métropole ► **figure 3**. Elle diminue dans la majorité des 53 plus grandes villes françaises comme à Pau, Limoges et Poitiers alors qu'elle augmente à Bayonne. Cette stabilité globale à l'échelle de la métropole masque une variété de situations selon les territoires. La mixité diminue ou augmente de manière très hétérogène au sein de Bordeaux Métropole. Parfois sur quelques centaines de mètres la mixité va fortement évoluer alors qu'elle est stable juste à côté.

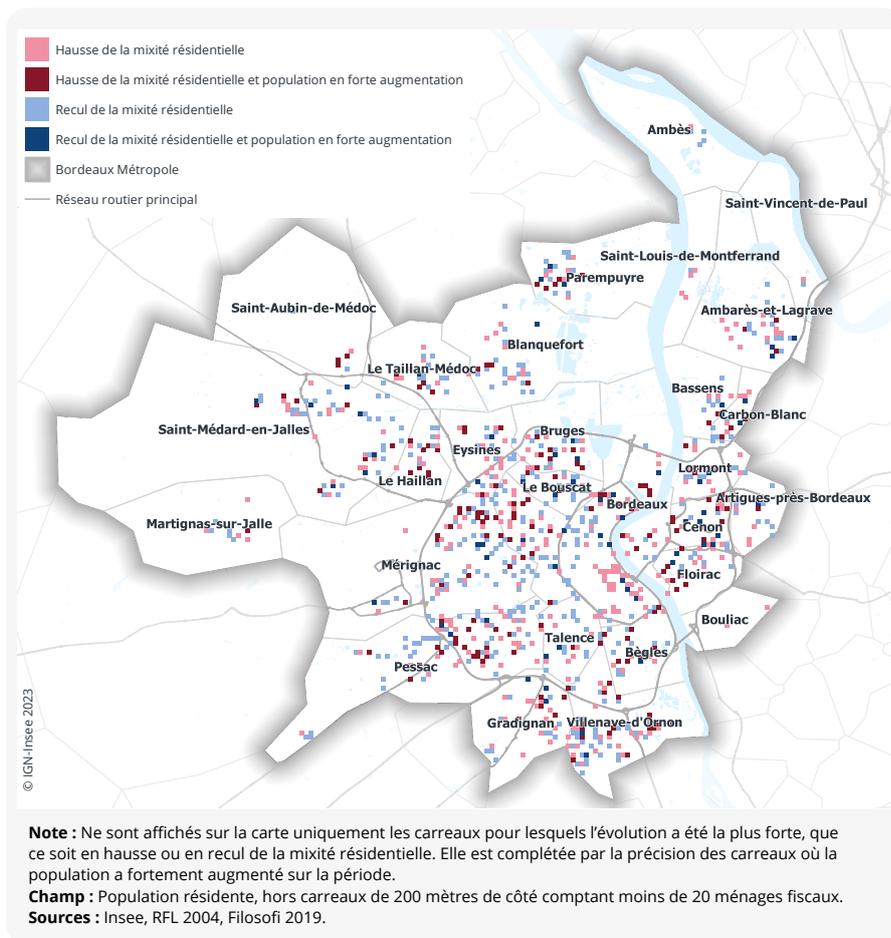
Au sein de la ville de Bordeaux, la mixité a le plus fortement augmenté au sud du centre-ville, comme à St-Michel/Victoire/Capucins. C'est également le cas dans d'autres quartiers, comme à Caudéran, aux Chartrons et à Bacalan.

D'autres espaces plus épars connaissent aussi une mixité grandissante à l'ouest de la métropole, à l'intérieur comme à l'extérieur de la rocade. Ceux avec une hausse importante de la population sont majoritairement des sites de projets urbains ou des lieux avec de nombreuses constructions en cours.

Par ailleurs, 12 communes de la métropole connaissent une hausse de la mixité, mais de moindre ampleur que les quartiers précédemment cités de Bordeaux. C'est notamment le cas au Haillan, Saint-Louis-de-Montferriand et Saint-Aubin-du-Médoc. En effet, s'installent dans ces communes des ménages aux revenus intermédiaires.

Les espaces où la mixité baisse fortement sont très dispersés. Cette diminution de la mixité va souvent de pair avec une croissance de la population dans ces mêmes espaces. Cependant, le quartier Saint-Seurin/Fonduège à Bordeaux et la commune du Bouscat sont deux espaces caractérisés par la baisse de la mixité. En effet, Le Bouscat, qui accueillait déjà en 2004 une part importante de population aux revenus aisés dans des espaces considérés comme très peu mixtes, en attire toujours autant aujourd'hui.

### ► 3. Évolution de la mixité dans la métropole de Bordeaux entre 2004 et 2019



#### ► Encadré 1 – La ZAC du Tasta à Bruges : la qualité urbaine pour un nouveau morceau de ville

De 2004 à 2021, la Zone d'Aménagement Concertée du Tasta a vu sortir de terre plus de 1 600 logements, de nombreux bureaux, des commerces et quelques équipements publics et privés. S'appuyant sur l'héritage maraîcher du secteur, le quartier s'organise autour d'une armature paysagère avec de grandes qualités environnementales : parcs, voies vertes, forte présence de l'eau. L'offre de logements, construite en plusieurs phases sur 15 ans, propose autant de logements sociaux, de résidences principales pour leurs acquéreurs que de logements en investissement privé destinés à la location. Riche de cette mixité de statuts d'occupation et d'une diversité d'âges de ses 4 000 habitants, la population de la ZAC du Tasta, se caractérise en 2019 par une forte mixité de revenu.

#### ► Encadré 2 – St-Michel/Victoire/Capucins : un quartier ancien en pleine mutation

L'évolution du quartier Saint-Michel/Victoire/Capucins est marquante : plusieurs espaces très peu mixtes se sont transformés en espaces à très forte mixité, notamment aux marges du périmètre du quartier. Aucune hausse importante de population n'a pourtant été constatée. Seul le secteur autour des Capucins reste marqué par une mixité faible où les revenus des habitants sont modestes.

Le quartier Saint-Michel/Victoire/Capucins est un quartier populaire bordelais en plein centre historique, intégré dans le périmètre sauvegardé de l'Unesco. Depuis 20 ans, cette zone est au cœur de nombreuses politiques publiques d'aménagements en matière de renouvellement urbain : un espace public (voiries, places, façades, quais) requalifié et des logements réhabilités avec InCité.

En outre, cette rénovation s'accompagne de dynamiques privées très marquantes : le marché immobilier est actif et prisé avec une croissance du nombre d'appartements vendus, une hausse des prix à la vente des logements et de hauts niveaux de loyers.

Pour des raisons différentes, la mixité recule également à Lormont, Ambarès-et-Lagrave et Ambès. Ces communes

continuent d'accueillir des ménages aux revenus modestes dans les espaces les moins mixtes de leur commune, alors que

ces derniers y étaient déjà surreprésentés en 2004. Ces territoires renforcent ainsi leur spécificité. ●

Sophie Baud, Pierre-Émile Bidoux, Sébastien Dumartin, (Insee) et Lionel Bretin, Caroline de Vellis (Agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine)



Retrouvez plus de données en téléchargement sur [www.insee.fr](http://www.insee.fr)

## ► Définitions

La **mixité résidentielle** désigne dans cette étude l'égalité répartition territoriale des habitants selon leur niveau de revenu (méthode). Un **espace ségrégué** est un espace où la mixité résidentielle est très faible.

Un **espace** est défini par un agrégat de carreaux de 200 mètres de côté. Avoir une approche selon les espaces permet une analyse à l'intérieur même des communes.

Le **revenu déclaré** du ménage (au sens fiscal) est constitué des ressources mentionnées sur la déclaration des revenus n° 2042. Il comprend donc les revenus d'activité salariée ou non salariée, les indemnités de chômage, de maladie, les pensions d'invalidité ou de retraite ainsi qu'une partie des revenus du patrimoine.

Pour comparer les **niveaux de vie de ménages** de taille ou de composition différente, on divise le revenu par le nombre d'**unités de consommation** (UC). Celles-ci sont généralement calculées de la façon suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

## ► Méthode

Les sources fiscales RFL et Filosofi ont été mobilisées pour réaliser l'analyse de l'étude en évolution sur une période de 2004 à 2019 et à un niveau fin : carreaux de 200 mètres de côté.

La **mixité résidentielle** est mesurée à partir des **revenus déclarés des ménages** par **unité de consommation** (via une décomposition en quintiles afin de déterminer cinq groupes sociaux d'analyse) et retranscrite grâce à l'indice de Theil. Celui-ci permet de juger dans quelle mesure un groupe est réparti de façon homogène au sein d'une zone. En prenant cet indice de Theil comme critère, à chaque carreau de 200 mètres de côté a été attribué un niveau de mixité : très forte mixité, forte mixité, faible mixité et très faible mixité.

Ainsi, neuf profils différents sont définis en croisant le niveau de mixité du carreau et la catégorie de revenus de ses habitants, selon le principe suivant :

### Niveau de mixité :

- les 25 % des carreaux de Bordeaux Métropole ayant l'indice de Theil le plus bas sont considérés comme étant des zones avec une très forte mixité ;
- les 25 % ayant l'indice le plus élevé sont considérés comme des zones très ségréguées ;
- les 50 % des carreaux restants relèvent d'un entre-deux, c'est-à-dire qu'ils ne font ni partie des espaces les plus mixtes, ni des espaces les plus ségrégués.

### Catégorie de revenus :

- les carreaux avec une surreprésentation de ménages disposant de revenus en dessous du premier quintile de revenu sont définis comme des carreaux surreprésentés par des ménages aux « revenus modestes » ;
- les carreaux avec une surreprésentation de ménages disposant de revenus au-dessus du dernier quintile de revenu sont définis comme des carreaux surreprésentés par des ménages aux « revenus aisés » ;
- les autres carreaux, où les ménages ayant un revenu entre le deuxième et le quatrième quintile de revenu sont surreprésentés, sont définis comme des carreaux surreprésentés par des ménages aux « revenus intermédiaires ».

## ► Pour en savoir plus

- **Bidoux P.E., Gueddar S.**, « Les QPV (quartiers prioritaires de la ville) en Nouvelle-Aquitaine : Une diversité de situations, la pauvreté en commun », Insee Analyses Nouvelle-Aquitaine n° 140, octobre 2023 ;
- **Gérardin M., Pramil J.**, « Cas d'utilisation des indices de Theil pour mesurer les disparités spatiales selon les revenus à l'infracommunal », Insee, Document de travail n° 2023-01, janvier 2023 ;
- **Gerardin M., Pramil J.**, « En 15 ans, les disparités entre quartiers, mesurées selon le revenu, se sont accentuées dans la plupart des grandes villes », Insee Analyses n° 79, janvier 2023 ;
- **Acs M., Veal S., Boisseuil C., Moreau E., Roger S.**, « Mixité sociale et ségrégation dans la métropole du Grand Paris : état des lieux et tendances sur 15 ans », Insee Analyses Île-de-France n° 165, février 2023.

