

## Rapport1 : La population de Magonty.

*Pierre Langrand*

Elle peut être estimée fin 2011 entre 5500 et 6 300 habitants<sup>1</sup> et est beaucoup plus diverse et équilibrée en termes d'âges, CSP,... qu'un regard rapide sur un quartier pavillonnaire pourrait laisser penser. Pour mieux comprendre le quartier, cette note vise à donner les grandes caractéristiques socio-démographiques des habitants du quartier en fonction des données recueillies. Evidemment, elle ne peut prétendre à une réelle étude de la population, mais cherche simplement à présenter quelques grandes composantes de la population du quartier en comparaison avec Pessac et la CUB.

### ➤ Evolution.

Le recensement de 1936 dénombre 162 habitants dans le quartier.

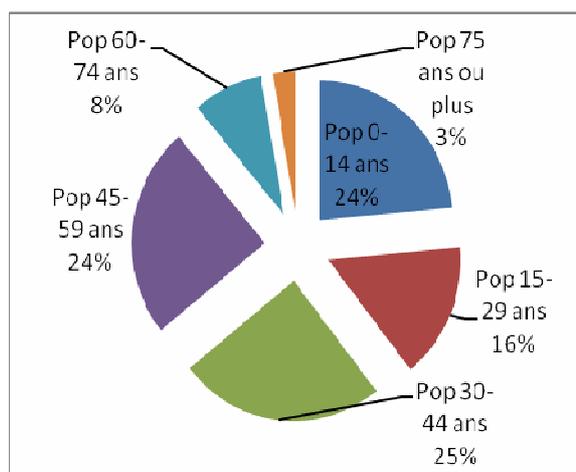
En 1952, pour l'ouverture de l'école, le syndicat de quartier compte 40 enfants nés entre 1939 et 1949.

A partir des années 1970, l'évolution rapide du quartier s'est fait avec de grands lotissements, en parallèle de l'émergence du quartier de Cap de Bos. Cette évolution s'est encore accélérée à partir de 1985 avant de se stabiliser. Les équipements et en tout premier lieu les écoles ont suivi cette montée rapide de l'urbanisation puis de la stabilisation actuelle.

De 1999 à 2006 la population de Pessac a augmentée de 2%. Dans le même temps celle de Toctoucau-Magonty de 3,5 % soit près du double.

### ➤ Une population jeune et active ; une sous représentation des étudiants et des seniors.

Trois tranches d'âge regroupent chacune ¼ de la population : les 0-14 ans, les 30-44 ans et les 45-59 ans alors que sur la CUB ou la Gironde ces tranches représentent respectivement 15%, 22% et 18%. Parallèlement la tranche des 14-19 ans, avec seulement 16% est sous représentée (25% en Gironde). Les plus de 60 ans ne représentent que 12% de la population de Magonty mais plus de 20 % en France.



**En résumé,** on peut dire qu'à Magonty, les

---

<sup>1</sup> Pour estimer la population, nous avons pris le nombre d'électeurs qui correspond précisément au quartier, corrigé du nombre de non inscrits constaté sur Pessac (12%) et majoré de la proportion de jeunes de moins de 19 ans que l'INSEE a comptabilisé en 2006 sur le quartier (33%). De manière générale les chiffres donnés sont établis par extrapolation, en considérant que la structure de la population décrite par l'INSEE en 2006 sur l'iris Magonty (3333 hab.) est valable sur tout le quartier et n'a pas évoluée significativement depuis 10 ans.

scolaires et les actifs sont surreprésentés, les étudiants et les seniors sous représentés.

**Commentaires :** la forte composante de scolaires peut être due à l'arrivée de nouvelles populations, souvent actives et ayant de jeunes enfants. Au fil du temps, cette surreprésentation a tendance à s'estomper comme en témoignent les fermetures de classe.

Pour les seniors, leur faible nombre peut être dû à la simple conséquence statistique de l'arrivée massive de populations jeunes et actives. Elle peut aussi être due à un urbanisme et un manque de services pénalisants pour le maintien à domicile des plus âgés. A noter que les départs des anciens, souvent propriétaires de grandes parcelles se traduisent par la création de quelques logements supplémentaires en lotissements.

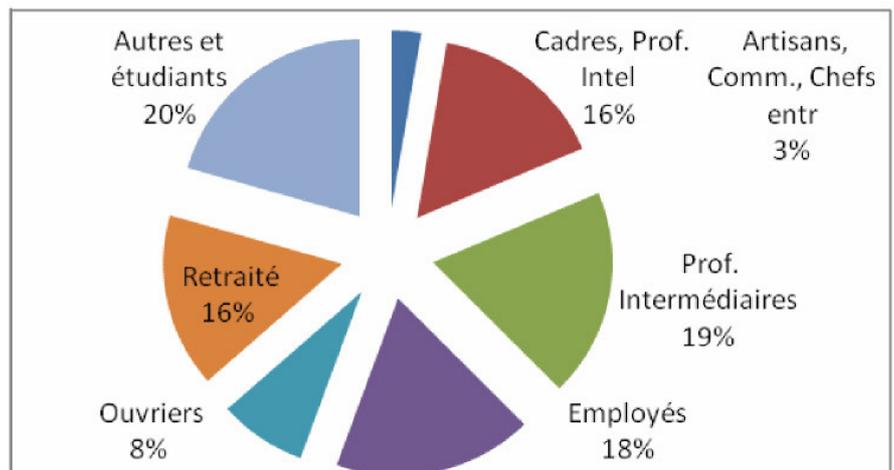
**Impact sur les services :** On comprend l'importance de la crèche et des assistantes maternelles sur le quartier. Les besoins en baby sitter ou en gardes d'enfants sont - ils satisfaits malgré le peu d'étudiants ? la question des activités et lieux d'accueil pour les scolaires et collégiens est posée. les besoins de services pour les seniors sont aussi à regarder de près.

### ➤ Une population stable.

75 % des habitants du quartier y habitent depuis plus de 5 ans.

10% des habitants récents de moins de 5 ans viennent d'un autre quartier de Pessac.

Contrairement à l'image souvent entendue, la population s'installe durablement sur le quartier. Les nouveaux arrivants qui louent avant de repartir ne sont qu'une minorité. Le quartier est attractif (image, environnement, disponibilité foncière) pour les Pessacais qui cherchent à devenir propriétaires.



### ➤ Une population variée.

Les habitants du quartier de plus de 15 ans exercent des professions variées. On retrouve de façon relativement équilibrée l'ensemble des catégories socioprofessionnelles.

Il est important de souligner, qu'un nombre important d'habitants ont des revenus très faibles et le soutien des services sociaux est indispensable sur le quartier. Le suivi de ces problèmes est en enjeu important, tout comme l'équilibre à rechercher pour faciliter la vie des populations les moins favorisées.

### ➤ L'habitat : pavillonnaire quasi intégral.

97 % de résidences principales, 3 % de logements vacants.... Et 1 résidence secondaire !

99 % de pavillons, moins de 1 % d'appartements

Des grands logements : 63 % de 5 pièces et +, 28 % de 4 pièces, 8 % de 3 pièces, 1 % de 2 pièces.

La moitié des logements a été construit ces 20 dernières années

2/3 des ménages ont 2 voitures ou plus.

Nous n'avons pas d'informations sur le statut (locataire ou propriétaire) ni sur les logements sociaux.

Sans surprise, l'habitat est essentiellement de grands pavillons, récents avec 2 voitures.

### **Commentaires :**

La population du quartier est conforme à l'image qu'on a en général de Magonty.

Il serait intéressant de pouvoir suivre dans le temps les évolutions dans la composition des ménages pour suivre l'évolution du nombre de jeunes de moins de 15 ans d'une part et du nombre de retraités et seniors d'autre part.

L'équilibre du quartier n'est pas encore atteint du fait de la jeunesse de son habitat.

#### **➤ Nos préconisations :**

Il y a un besoin de développer les services, principalement pour les jeunes (collège et lycée), mais également pour les seniors, dont la proportion devrait augmenter dans les prochaines années. A cet égard, une veille foncière devrait se faire autour du centre du quartier (maison de quartier, écoles, commerces, et cabinet médical) et peut être vers le pacha pour dégager du foncier apte à recevoir des services et des appartements.

Il est intéressant de souligner que la population est de composition assez variée.

L'étude d'urbanisme<sup>2</sup> montre que l'évolution du quartier est loin d'être achevée. Le potentiel d'aménagement pourrait rapidement conduire à 10 000 habitants, ce qui ne semble pas acceptable. La croissance du quartier doit donc être contrôlée et orientée avec 3 objectifs :

- Maitriser le rythme de croissance : 50 nouveaux logements par an ?
- Accompagner l'arrivée des nouveaux habitants avec la création de services.
- Introduire de la diversité dans l'habitat, surtout sur les grandes propriétés. L'identité du quartier est certes basée sur le pavillon, mais le besoin d'appartements est crucial dans des proportions à déterminer (10 % ?), pour permettre d'avoir une offre pour les jeunes adultes ou les seniors, tout comme il est souhaitable de développer l'habitat social.
- Comme cela se fait dans les dernières opérations, un équilibre doit être recherché entre maisons individuelles, résidences et logements sociaux. Sans perdre son identité, le quartier peut certainement accepter des styles et formes architecturaux modernes et innovants. Il faut cependant veiller à leur bonne intégration et implantation sur les parcelles. La multiplication

---

<sup>2</sup> Cf rapport sur l'urbanisme et le PLU.

des toitures terrasses sur des petits lots, qui plus est, cernés de murs de 2m ou plus n'est à cet égard pas conforme et devrait être bannies.

- Accompagner l'arrivée des nouveaux habitants avec la création de services.