



Actualisation du diagnostic social des territoires d'intervention de l'association Belle Rive

Synthèse de l'approche territoriale et sociodémographique

Février 2025



SOMMAIRE

1- Diagnostic "flash" de la rive droite de la ville de Saintes

- 1.A Une juxtaposition de quartiers fonctionnant peu en synergie
- 1.B Des quartiers avec des profils sociaux et des dynamiques différenciés

2- Diagnostic "flash" du territoire du Pays Buriaud

- 2.A Un territoire à l'interface de plusieurs bassins de vie, polarisé par Burie et Chérac, qui connaît des dynamiques différenciées selon les communes
- 2.B Une population familiale et active plus représentée qu'à l'échelle de l'agglomération, un clivage sociologique nord-sud qui semble s'estomper
- 2.C Une offre résidentielle trop monolithique pour répondre à la diversité des besoins, et confrontée à une problématique de dégradation structurelle

Chiffres clés du territoire d'intervention de Belle Rive



15 000 habitants (2021)

25% de l'agglomération saintaise
60% sur la rive droite / 40% sur le Pays Buriaud



627 logements HLM

Dont 90% sur la rive droite de Saintes
Soit 25% des logements HLM de l'agglomération



+ 80 habitants sur 2014-2021

- 20 habitants sur la rive droite
+100 habitants sur le Pays Buriaud



760 familles monoparentales

Dont 70% sur la rive droite de Saintes
Soit 30% des familles monoparentales de l'agglomération
Soit 10% des ménages du territoire d'intervention



#1

Diagnostic "flash" de la rive droite de la ville de Saintes

1/ La rive droite, un territoire "pixellisé"



- **Une multiplicité de "morceaux de ville"** avec leurs propres caractéristiques morphologiques mais aussi une histoire et un fonctionnement singuliers : *axes rattachés au centre-ville (Gambetta, arc de triomphe...), faubourgs et quartier de gare, cités ouvrières et cheminotes (Bonniot, Marie-Louise...) lotissements, "petits ensembles" HLM (Saint-Sorlin, Molière...), quartiers de logements sociaux ayant bénéficié +/- récemment du renouvellement urbain (arc de triomphe, Vallon, arrière du cimetière...)*
- **De fait, une diversité de situations sociales**, de logiques d'appartenance et d'identification au territoire... mais aussi de problématiques et d'enjeux en matière d'accompagnement social

2/ De manière schématique, la voie ferrée génère une rupture sur le plan sociologique



- **Entre la Charente et la voie ferrée**, des quartiers s'inscrivant dans le fonctionnement du centre-ville et de ses faubourgs à l'ouest : prégnance du parc locatif, logements plus petits, rotation résidentielle plus importante, davantage de personnes isolées et de ménages en situation de pauvreté ;
- **Entre la voie ferrée et la rocade**, des quartiers plus mixtes, avec une plus forte proportion de maisons occupées par des propriétaires, moins de rotation résidentielle, moins de personnes isolées et moins de "fragilités apparentes", même si certaines poches de précarité jalonnent le territoire (cité Saint-Sorlin, Vallon...);



3/ Des projets susceptibles d'accélérer les mutations à l'œuvre sur la rive

- le projet Ferrocampus, avec près de 700 étudiants attendus d'ici 2030
- quelques projets immobiliers "en attente" ou au "point mort"



4/ De nombreuses ressources mobilisables

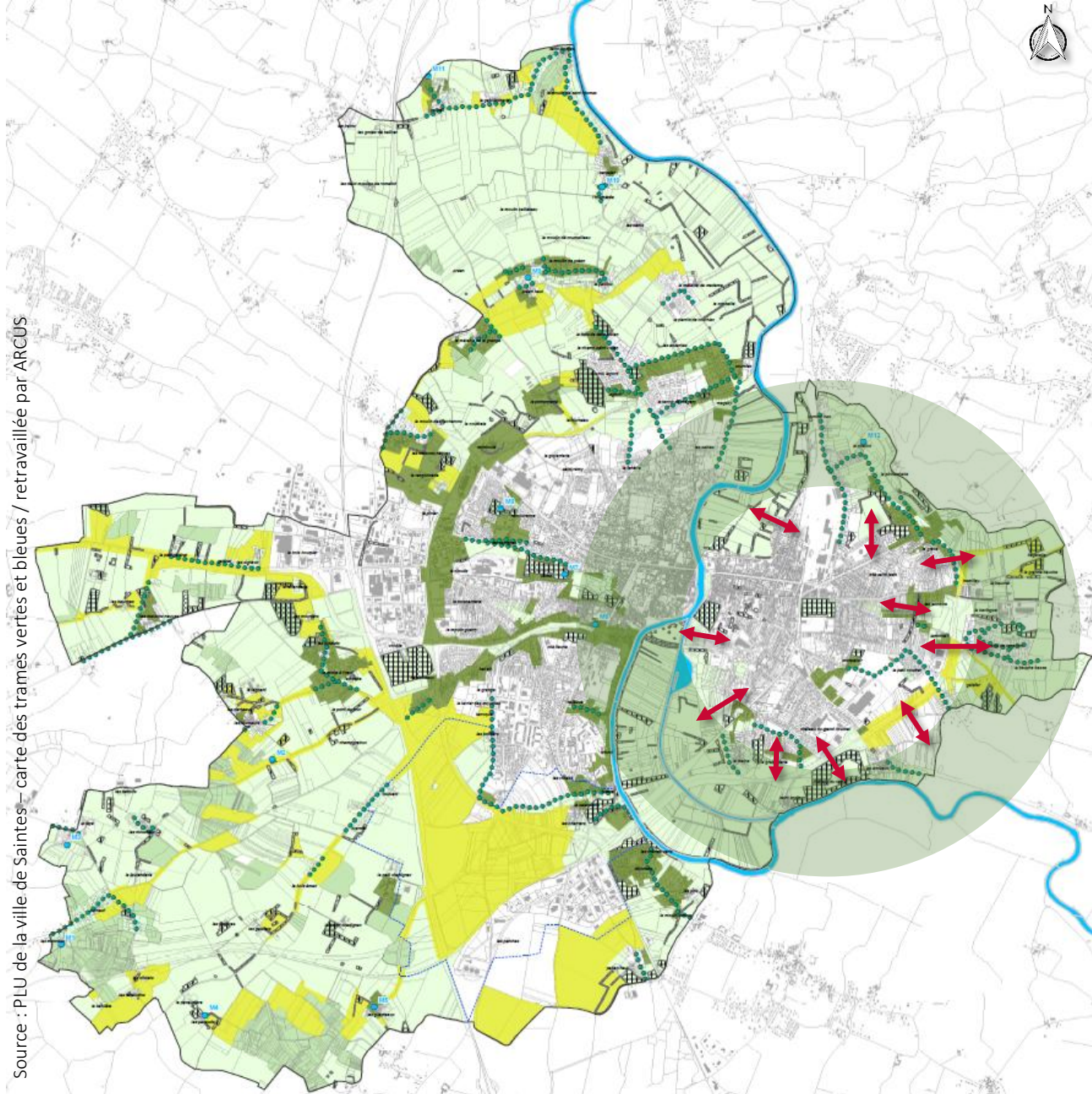
- Sur le plan social et culturel : équipements scolaires, structures d'action sociale, associations, collectifs émergents (Silo, etc.),
- Sur le plan territorial : espaces naturels majeurs à l'échelle de la ville, espaces publics fédérateurs, des pôles générateurs de flux...



#1.A

Lecture urbaine et territoriale

Une juxtaposition de quartiers
fonctionnant peu en synergie



Source : PLU de la ville de Saintes – carte des trames vertes et bleues / retravaillée par ARCUS



- Une ressource à investir pour de nouveaux projets, dans le prolongement de la dynamique engagée autour des jardins partagés et du savoir-faire acquis par l'association et ses forces vives ?
- Le cas échéant, quel secteur de cet écran pourrait être approprié à travers une dynamique de projet ?

Carte n°1 - Sécurité des personnes

Crue centennale (Q100)

Légende

Vulnérabilité des logements au niveau du plancher habitable

>= 1 m d'eau

< 1 m d'eau

Non exposé

Etablissement sensible

Parking souterrain

Route inondée

Zone de danger pour le déplacement des personnes (>1m d'eau)

Zone inondable

Sources : Ville de Saintes, R&T
Conception : Risque & Territoire



Source : Etude de vulnérabilité – EPTB Charente



Autres types d'inondations :

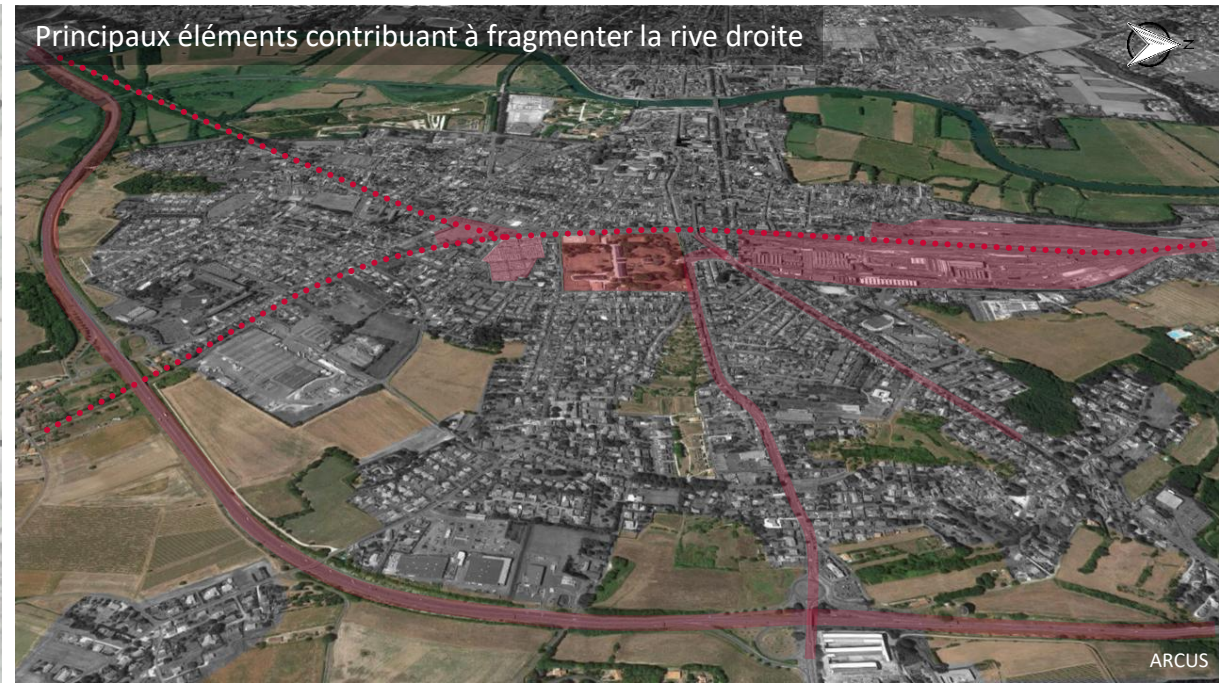
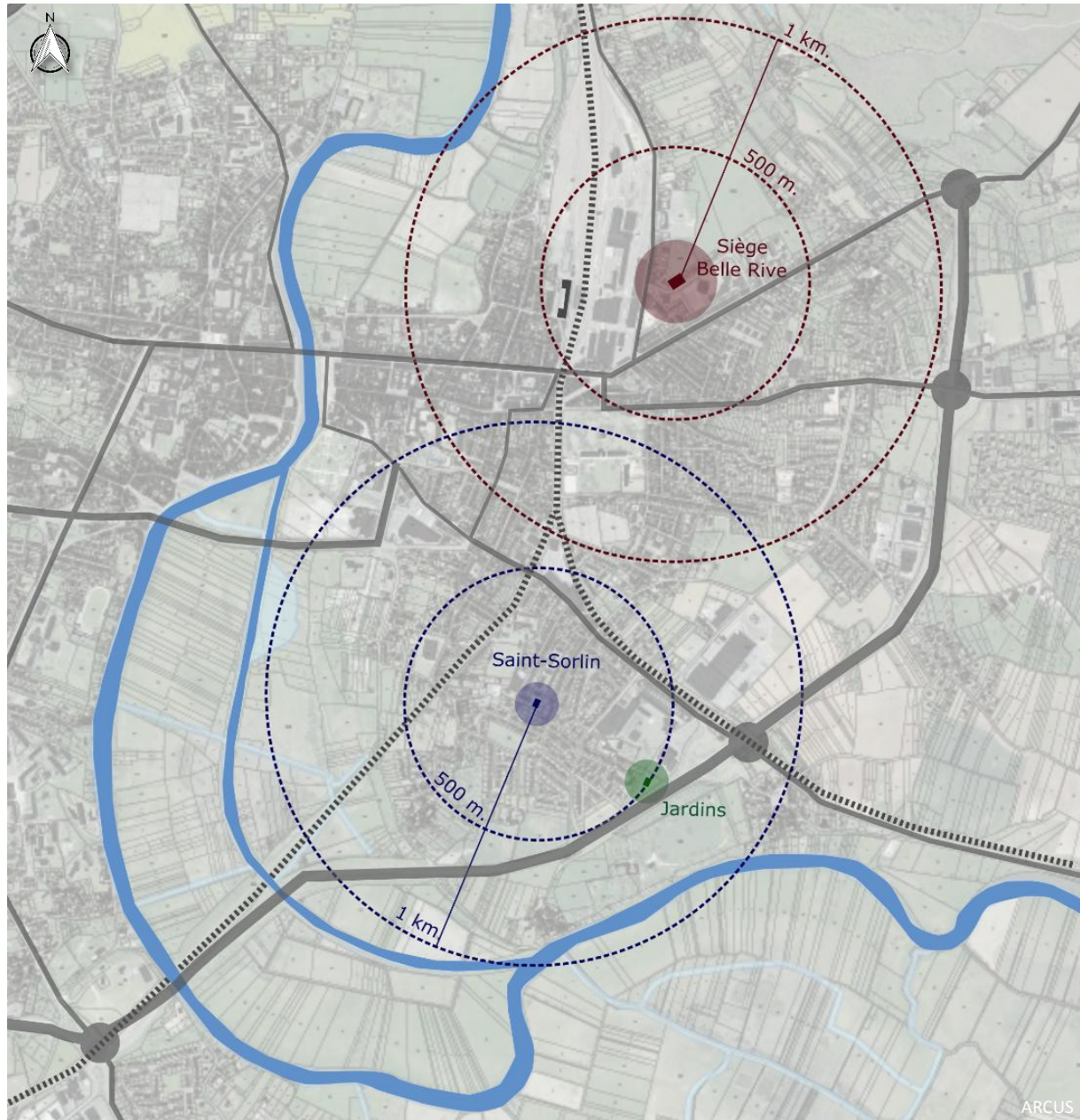
Référence au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels (ex plan d'exposition aux risques approuvé par arrêté préfectoral du 18 juin 1990)

Source : Plan de prévention des risques naturels - 2012

Zone bleue

Zone rouge

- Quelles implications potentielles en matière d'accompagnement pour Belle Rive ?



- Quelles implications concrètes dans le quotidien des habitants et des adhérents de l'association ?
- Modes d'intervention de l'association : comment combiner le "faire venir" avec le "aller vers" ?

Une juxtaposition de quartiers : quelle diversité des identités et des appartenances ?

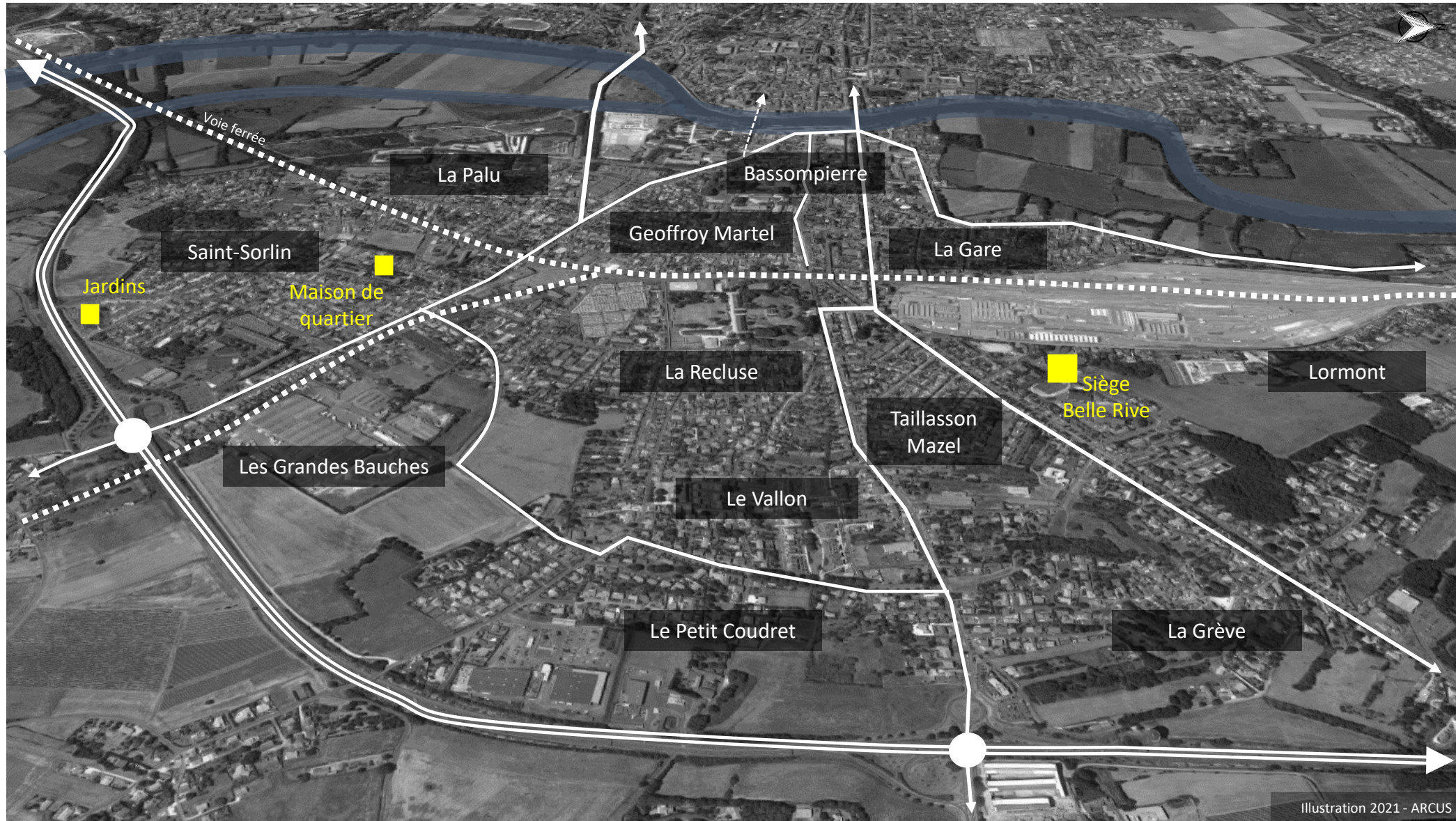


Illustration 2021 - ARCUS

- Quelles implications pour Belle Rive ?

Une juxtaposition de quartiers : adapter la stratégie de "aller vers" en fonction de la morphologie urbaine ?



Des quartiers de faubourgs intégrés au fonctionnement du centre-ville : l'exemple de la rue de l'Arc de Triomphe



Des "cités" ouvrières anciennes et des tissus résidentiels érigés par les cheminots : l'exemple de la cité Bonniot, dont la voie de desserte est privée



Les quartiers récemment aménagés, avec une mixité copropriétés/logement social : l'exemple de Monplaisir



Des quartiers de faubourgs à l'écart des dynamiques de centralité : l'exemple du quartier de la gare



Les "petits" ensembles de logements sociaux des 1960/70 : l'exemple de Saint-Sorlin



Les nouveaux quartiers d'habitat social : l'exemple du Vallon

Une juxtaposition de quartiers : miser plutôt sur les espaces publics majeurs et les polarités d'usages ?



Place Bassompierre



Skate-park et jardin public



Abbaye aux Dames



Prairie de la Palu



Place Gustave fort / "place rouge"



Lycée Bernard Palissy



Plateau du Cormier / Agrippa d'Aubigné



Boulodrome de la Recluse



Cafés et bars



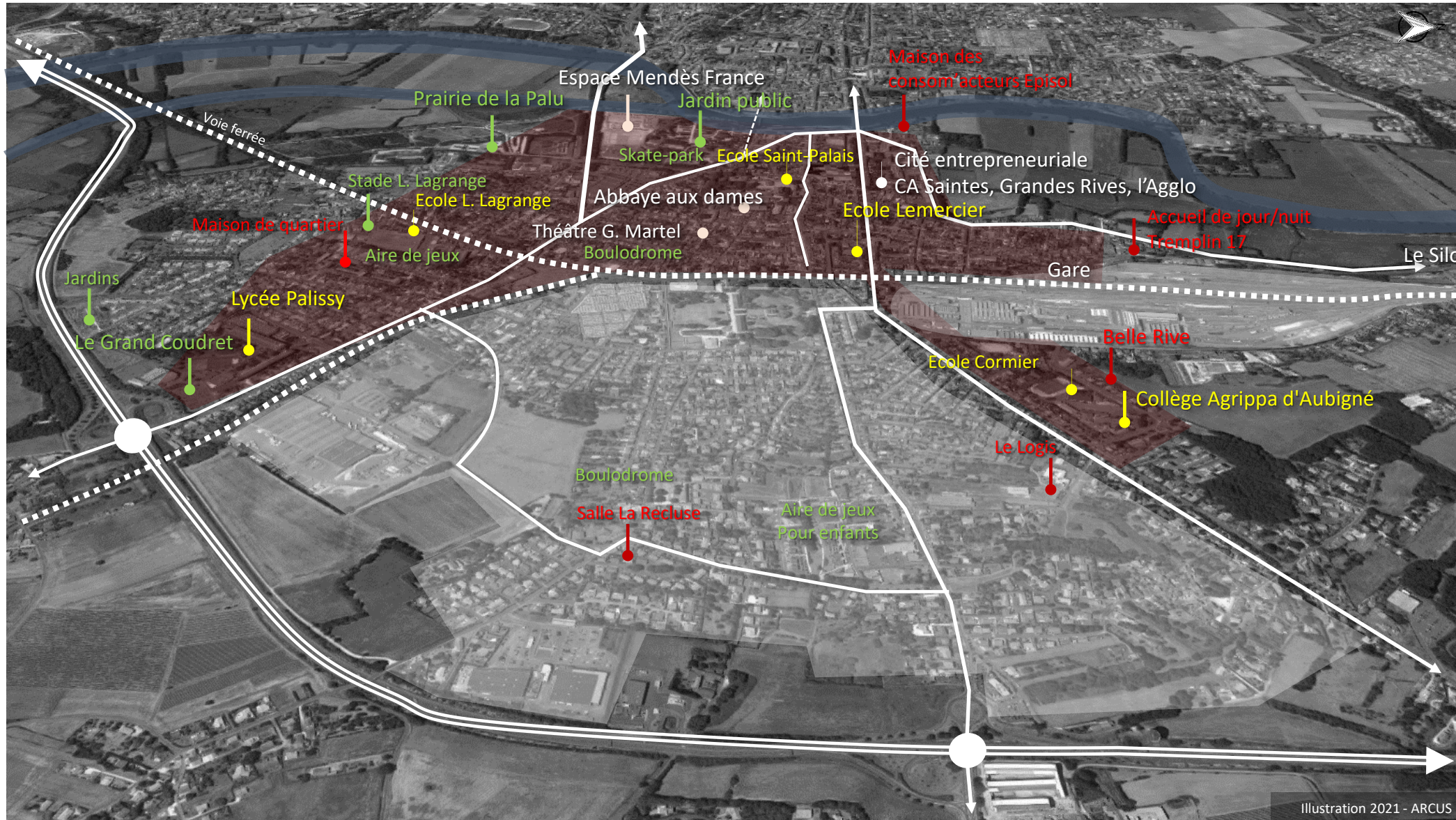
Parvis de la gare



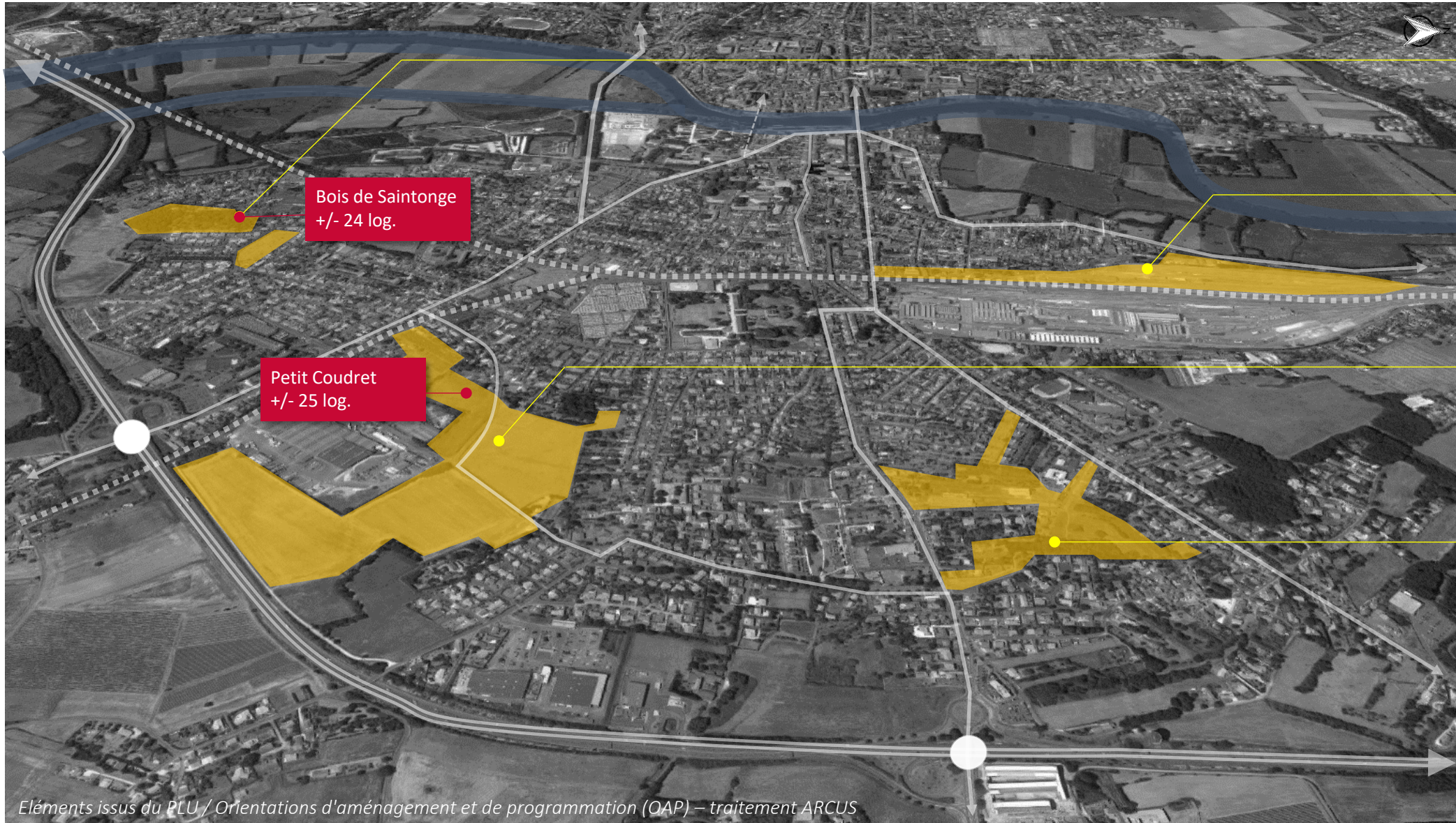
Epicierie sociale et solidaire



Le Silo



- Quelles implications pour Belle Rive, son partenariat, la mobilisation et le croisement des publics... ?
- Quels lieux privilégier pour aller au devant des publics ?



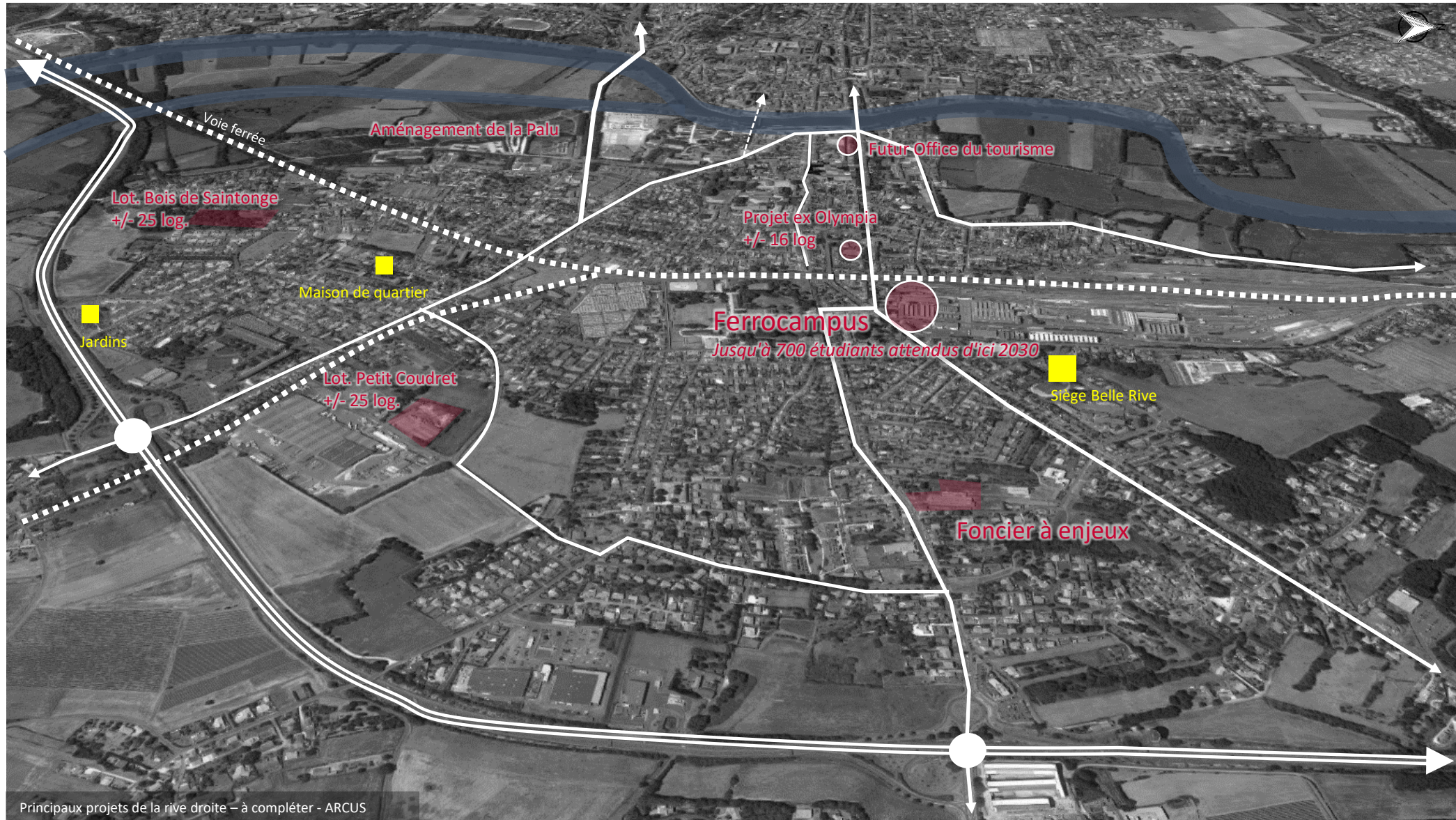
OAP Saint-Sorlin
+/- 15 logements

OAP La Gare
Pôle d'échange multimodal
+/- 420 logements de programmés à "long terme"

OAP Petit Coudret
14 hectares dédiés à du logement / 7 hectares pour le developpement d'activités éco.

OAP La Grève
Nouveau quartier, potentiel estimé à 185 logements

- Quel profil des nouveaux arrivants ? Quelles implications pour Belle Rive ?



- Quelles implications pour Belle Rive en terme de partenariats, de ressources et de publics visés ?
- Quelles implication du projet Ferrocampus en termes de logements et de services ?



#1.B

Synthèse de l'approche socio-démographique :

Des quartiers avec un profil et des dynamiques différenciées



9 126 habitants sur la rive droite (2021)
35% de la population saintaise



Stagnation démographique

- **20 habitants** entre 2015 et 2021
+ **230 sur Saintes** sur la même période



1 527 enfants/jeunes de moins de 18 ans
17% de la population de la rive droite
16% à l'échelle de la ville



53 % de personnes vivant seules
= **échelle de la ville de Saintes**



≈ **21 000 €** de revenu médian disponible
< **ville de Saintes (21 770)**

Après un fébrile rebond démographique, la population de la rive droite stagne depuis 2015

Hormis sur le quartier Geoffroy Martel et la gare, le parc de logements est resté stable

NB : ne tient pas compte des opérations récentes sur le secteur Saint-Sorlin, trop récentes pour être comptabilisées par l'INSEE

Logements	Evolution		
	2015	2021	2015-2021
Rive droite	5 803	5 883	1%
<i>Geoffroy Martel</i>	1 413	1 452	3%
<i>Saint-Sorlin La Recluse</i>	1 745	1 753	0%
<i>Sébastien de Bouard</i>	1 478	1 491	1%
<i>La Gare</i>	1 167	1 186	2%
Ville de Saintes	15389	15 855	3%

De fait, une population qui stagne depuis 2015, avec cependant des tendances contrastées d'un quartier à l'autre

↗ sur Sébastien de Bouard et la gare (hausse des primo-accédants, etc.) / ↘ sur Saint-Sorlin La Recluse (après la dynamique des 2000', un déclin en partie lié au vieillissement)

Population	Evolution		
	2015	2021	2015-2021
Rive droite	9 146	9 126	0%
<i>Geoffroy Martel</i>	2 046	2 046	0%
<i>Saint-Sorlin La Recluse</i>	3 074	2 900	-6%
<i>Sébastien de Bouard</i>	2 244	2 356	5%
<i>La Gare</i>	1 782	1 824	2%
Ville de Saintes	25288	25 518	1%

Plus d'un ménage sur trois vit dans son logement depuis moins de 5 ans sur la rive droite, à l'instar de la ville

avec une rotation résidentielle importante sur les quartiers de la gare et de Geoffroy Martel

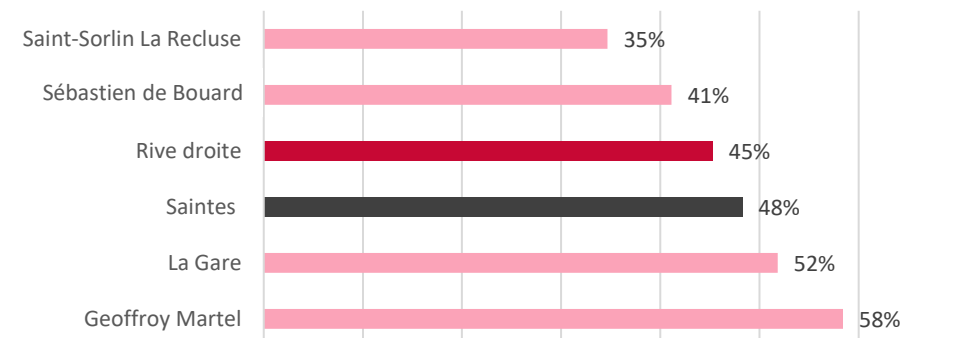
Part des ménages ayant emménagé depuis moins de 5 ans en 2021



Un part de logements locatifs importante sur la gare et Geoffroy Martel

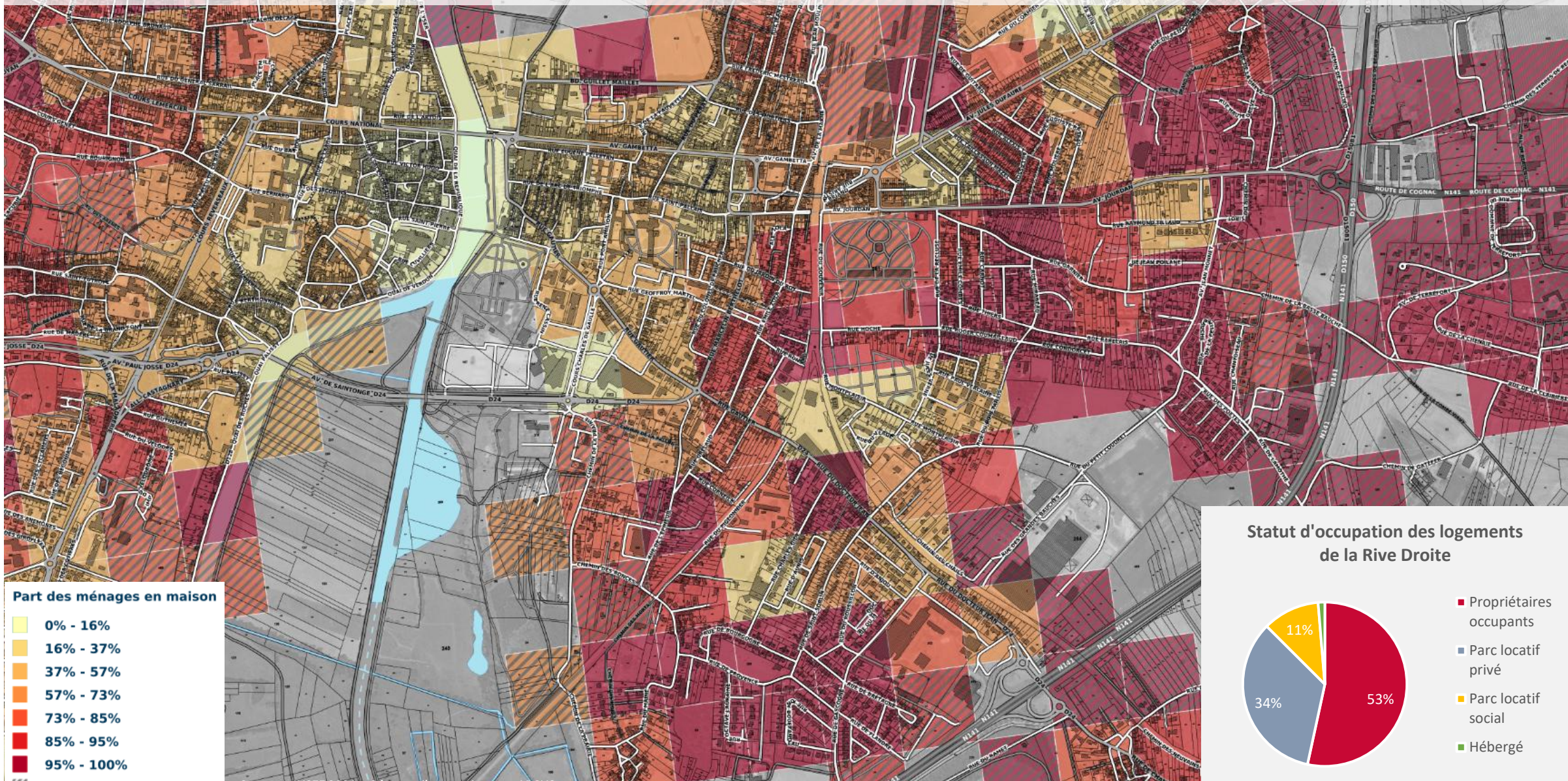
alors que de l'autre côté de la voie ferrée, la part de propriétaires culmine à plus de 60%

Part de logements locatifs dans les résidences principales en 2021



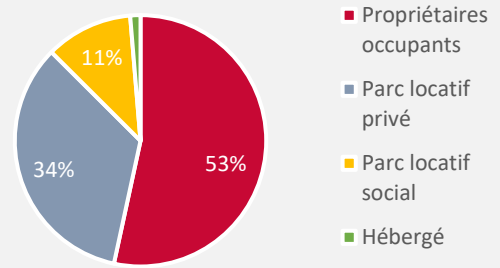
Les différents visages de la rive droite

- Un parc de maisons principalement occupées par leur propriétaires à l'est de la voie ferrée (Sébastien de Bouard, Récluse, Saint-Sorlin...)
- Des quartiers avec des caractéristiques proches du centre-ville entre la Charente et la voie ferrée (locataires, appartements, densité, rotation résidentielle...)
- Des petites poches de logements locatifs sociaux avec des caractéristiques très différentes (cf. plus bas)

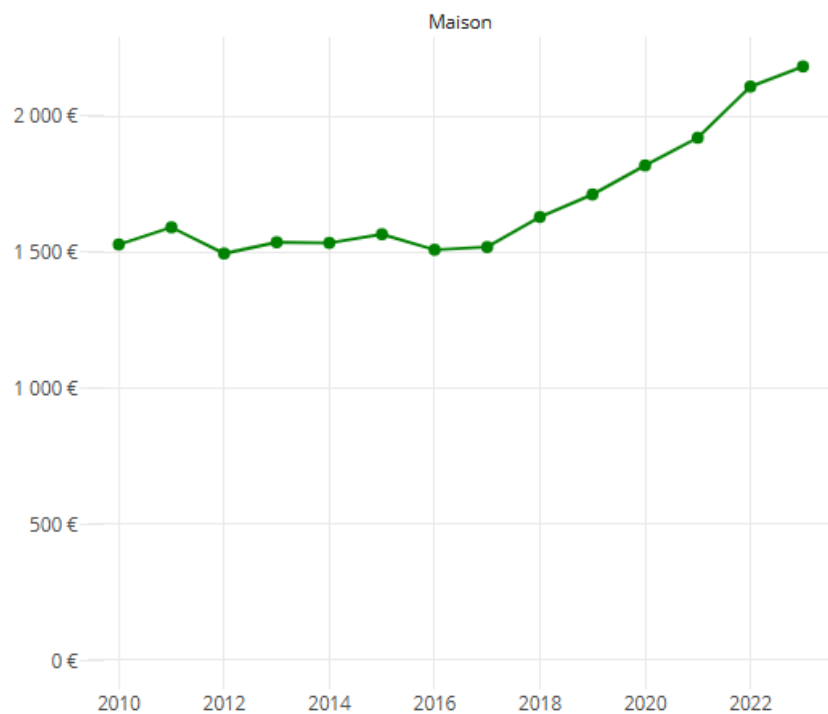


Sources : INSEE 2021 – Géoportail – retraitement ARCUS

Statut d'occupation des logements de la Rive Droite

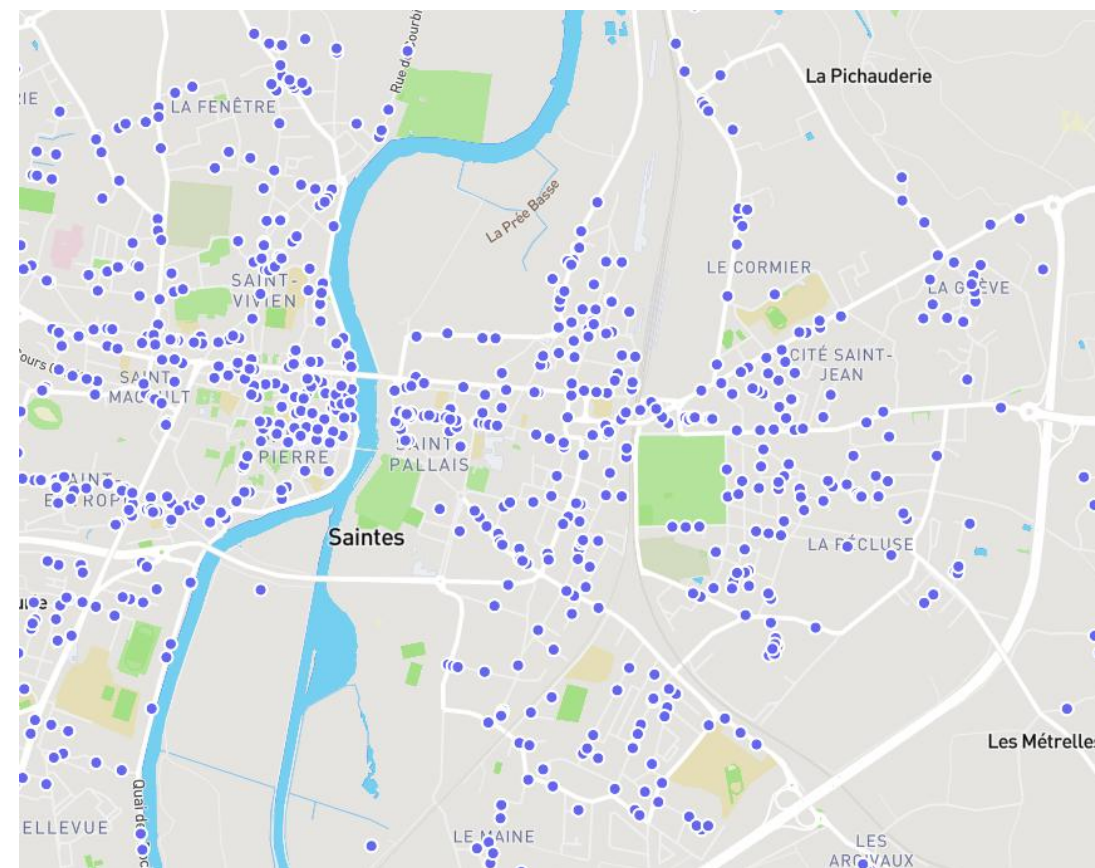


A l'échelle de la ville, un volume de transactions qui diminue comme partout (difficulté d'accès au crédit, hausse des couts de construction...) mais des prix qui restent haussiers pour ce qui concerne les maisons



Sources : DVF / Dynmark 2023

Une rive droite pleinement intégrée à la dynamique immobilière de la ville, avec des secteurs qui ont concentré ces dernières années de nombreuses mutations : rues de l'Arc de triomphe et Saint-Palais, rues de Taillebourg et Denfert Rochereau, cité Paul Bonniot et bas de l'avenue Jules Dufaure...



Sources : DVF 2023 – transactions entre le 01/07/2019 - 30/06/2024

Des niveaux de loyers qui ont augmenté de 20% en 5 ans à l'échelle de la ville (+27% à l'échelle du département), pénalisant l'accès au parc locatif privé pour les plus vulnérables

Loyer au m2 à Saintes

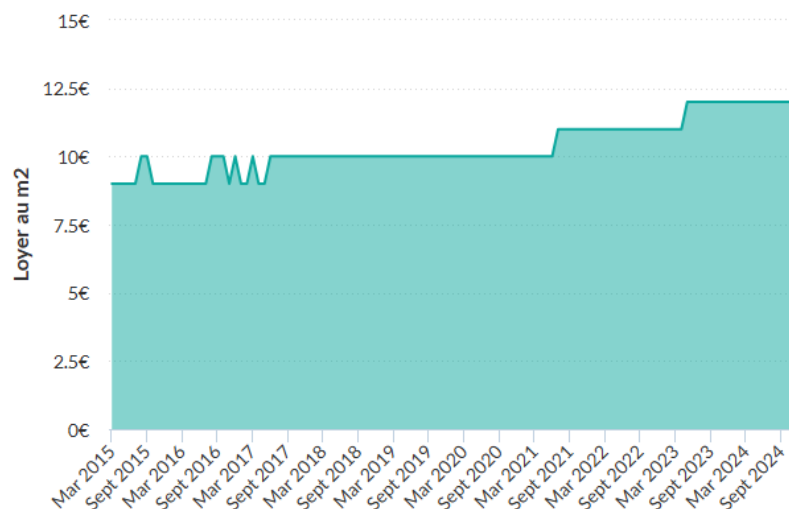
12 €/m2
(loyer médian)

+3 %
sur 1 an

+21 %
sur 5 ans

Estimations au 01/11/2024 (méthodologie)

Evolution des loyers au m2 à Saintes



Loyer bas
9 €/m2

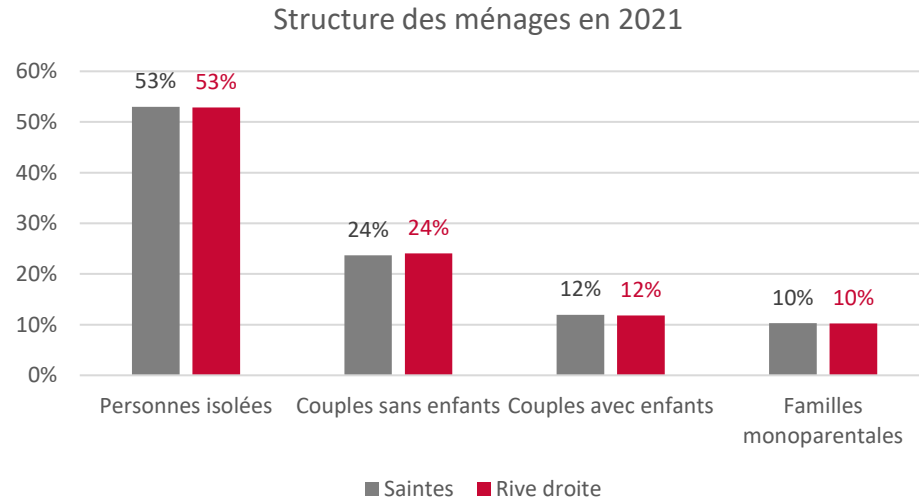
Loyer médian
12 €/m2

Loyer haut
18 €/m2

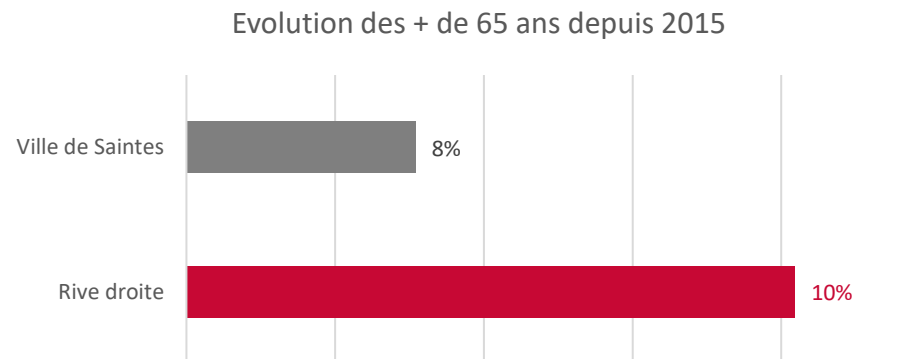
Dans une telle conjoncture, la pression sur l'offre locative sociale s'accroît et accéder à un logement HLM devient de plus en plus difficile (peu de mobilité, pas de vacance, etc.)

PARC SOCIAL	Demandes en juin 2024	Durée moyenne d'attente en mois	Nombre de demandes pour 1 attribution	Taux de vacance 2022	Taux de mobilité 2022
CARO	2 281	19	6	1,8%	9%
CARA	2 784	18	6	2,8%	15%
Rochefort	1 608	19	7	1,3%	9%
Royan	1 445	19	7	1,9%	15%
Saintes	1 633	18	8	1,5%	8%
CDA Saintes	1 876	18	8	1,5%	8%
CC Aunis Sud	316	19	8	0,7%	7%
CDA La Rochelle	11 239	22	8	2%	9%
CC Cœur de Saintonge	57	10	11	0%	6%
Traitement ARCUS	Imhoweb	Imhoweb	Imhoweb	RPLS	RPLS

A l'instar de la ville, une large majorité de personnes seules, et à peine 20% de ménages avec enfants

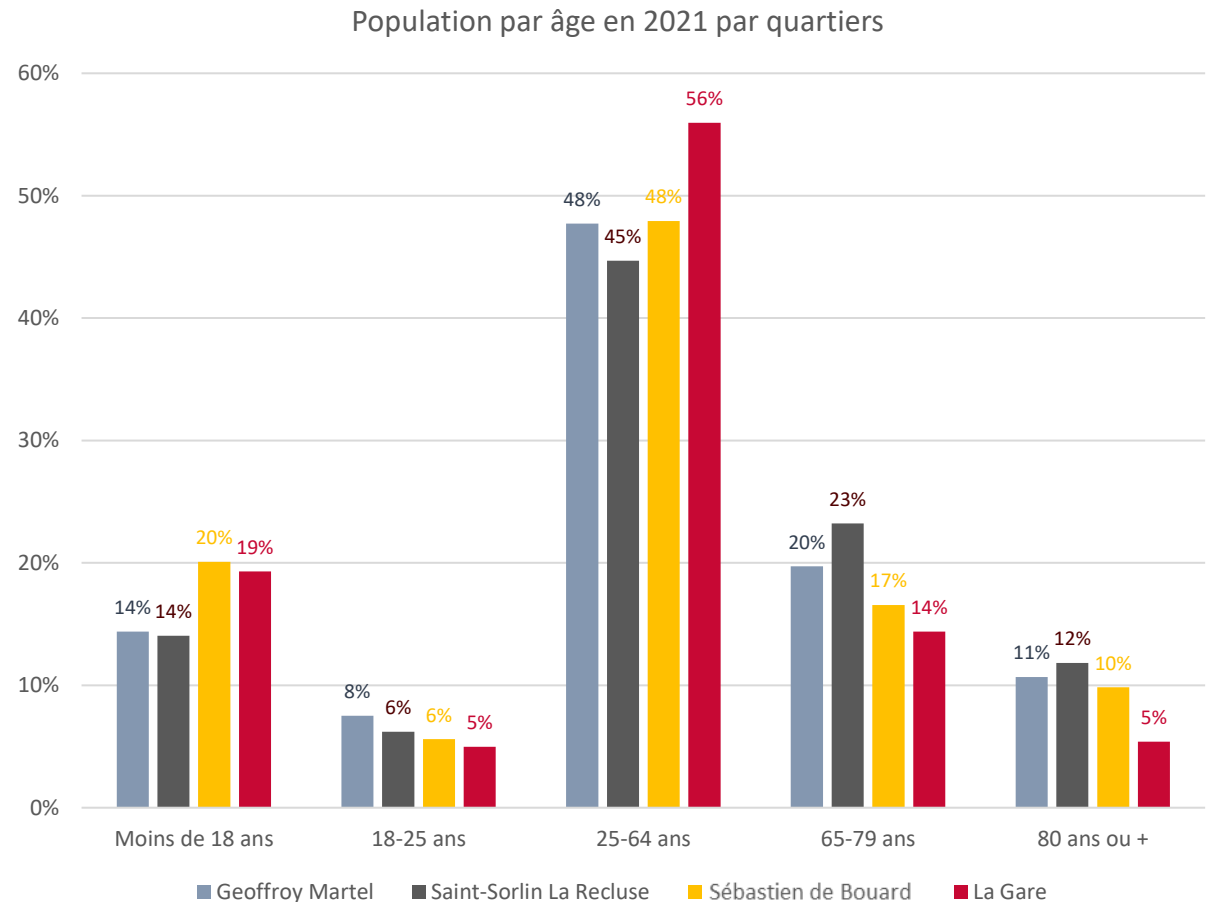


Un vieillissement un peu plus marqué sur la rive droite



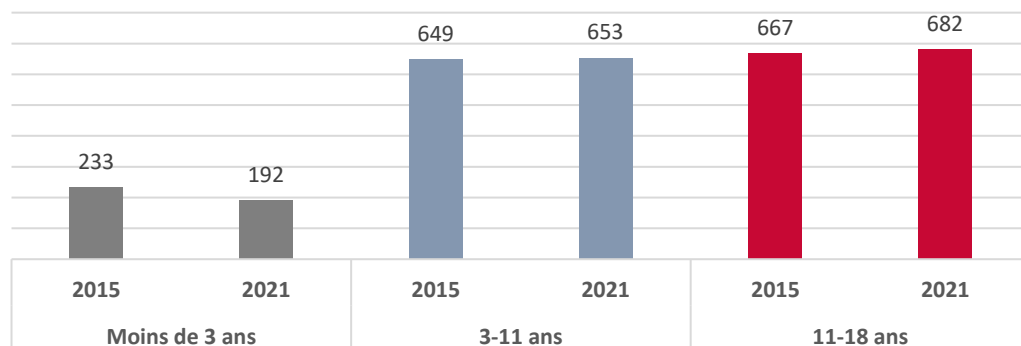
Des réalités à nuancer selon les quartiers :

- Une population plus familiale sur Sébastien de Bouard et le quartier de la gare
- Une population vieillissante sur le secteur Saint-Sorlin La Recluse
- Une cohabitation de familles, de personnes âgées et de 18-25 ans sur Geoffroy Martel, en lien avec la surreprésentation de logements locatifs sur le quartier (60%)



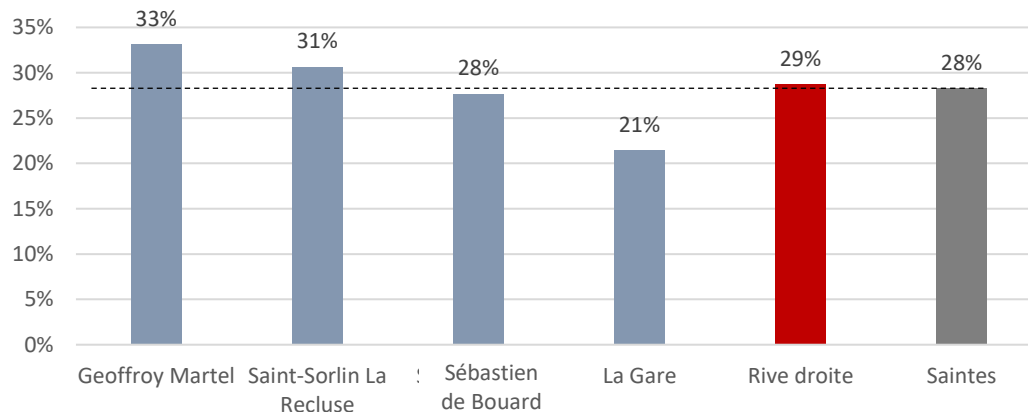
Sur la rive droite, une légère diminution des moins de 3 ans mais une stabilité des 3-11 ans et des 11-18 ans

Focus sur l'évolution des 0-18 ans sur la rive droite



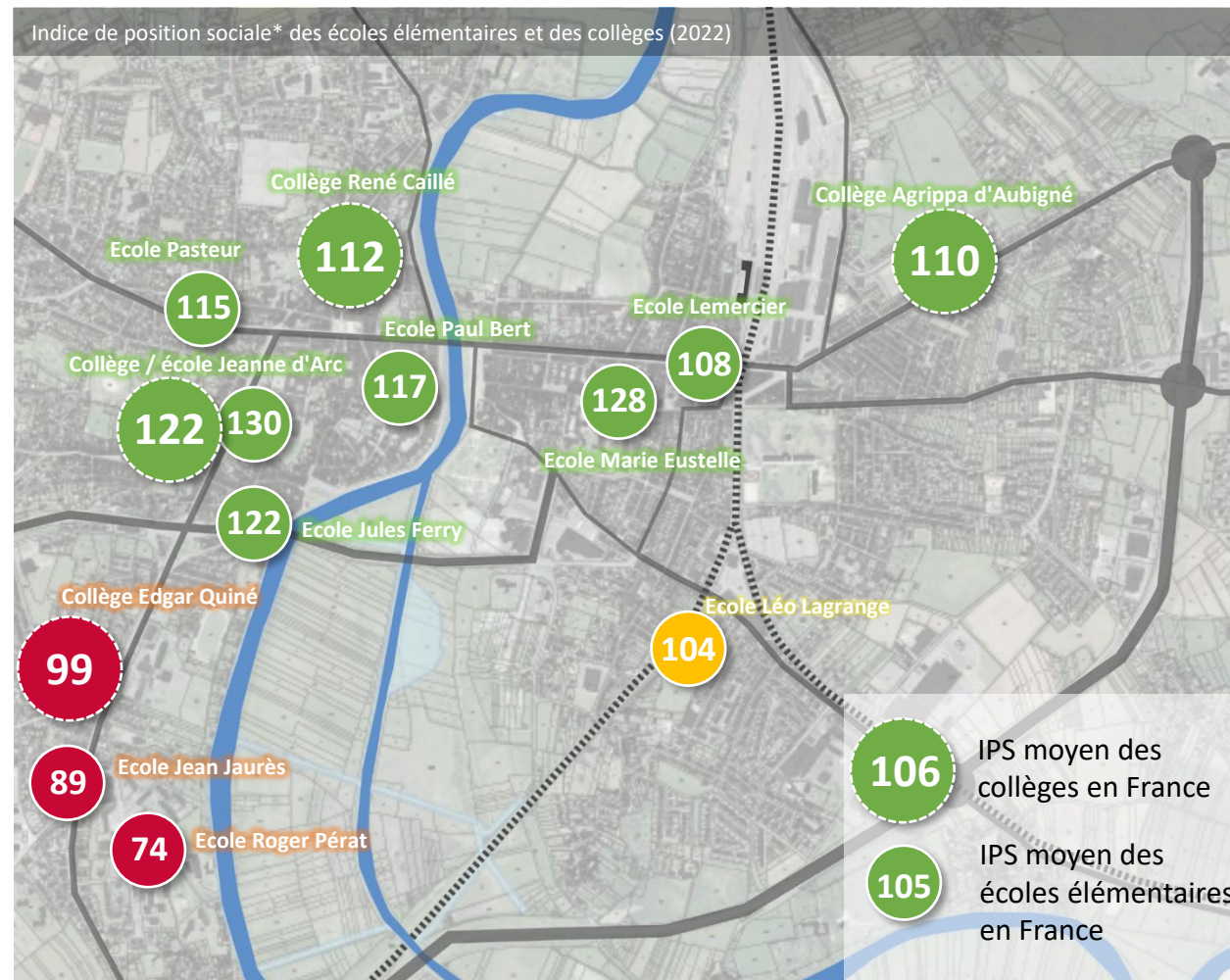
Une part de plus de 15 ans sans aucun diplôme ou avec seulement le BEPC plus importante à Saint-Sorlin et à Geoffroy Martel

Part des 15 ans ou + sans diplômes



Sources : INSEE 2021 – traitement ARCUS

Sur la rive droite, les élèves des écoles élémentaires et du collège bénéficient de conditions socio-économiques plutôt similaires à ceux des établissements de l'autre rive (hors Boiffiers-Bellevue), même si Léo Lagrange semble légèrement plus vulnérable

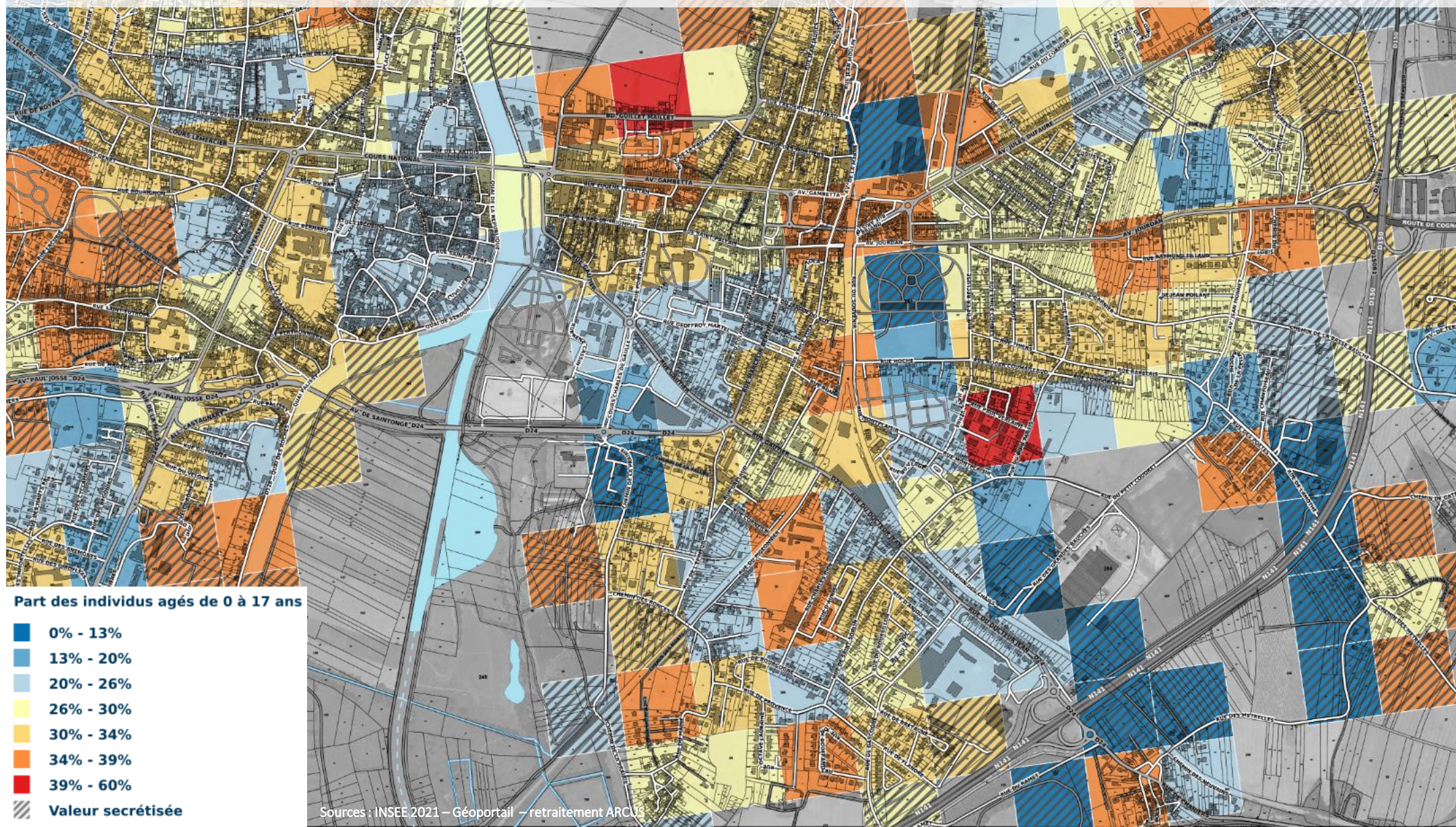


*L'Indice de Position Sociale (IPS) d'un établissement scolaire est un indicateur calculé par la DEPP. Ce dernier résume les conditions socio-économiques et culturelles des familles des élèves accueillis dans l'établissement. L'IPS permet ainsi de rendre compte des disparités sociales existantes entre établissements.

Source : Ministère de l'éducation – traitement ARCUS

Quels sont les secteurs où les moins de 18 ans sont les plus importants ?

- Le long du boulevard Guillet Maillet et dans le nouveau quartier situé derrière le cimetière
- De part et d'autres du pont Briand
- Dans quelques lotissements (sud de Saint-Sorlin, en face d'Intermarché, etc.)



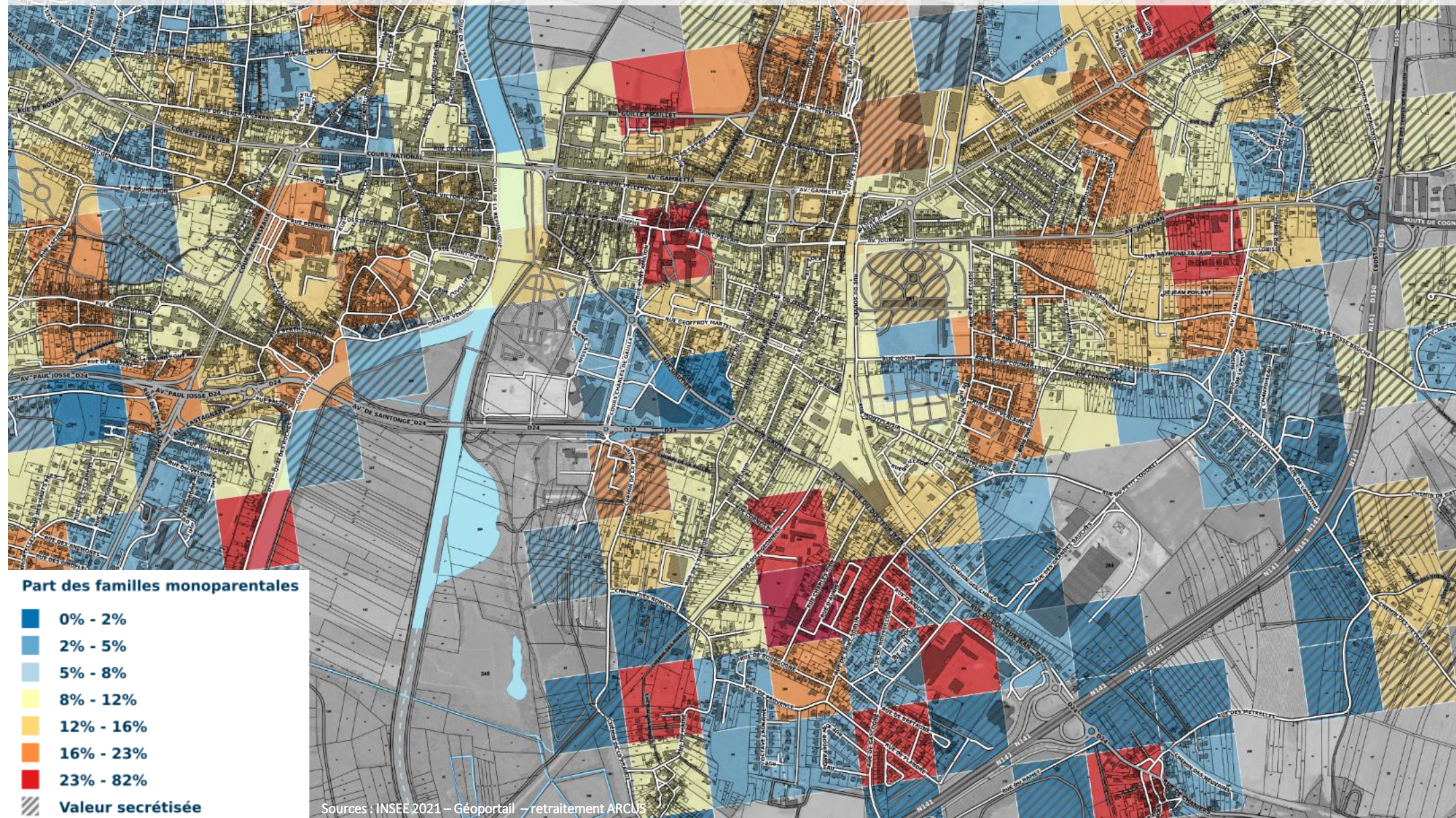
Part des individus âgés de 0 à 17 ans

■	0% - 13%
■	13% - 20%
■	20% - 26%
■	26% - 30%
■	30% - 34%
■	34% - 39%
■	39% - 60%
■	Valeur secrétisée

Sources : INSEE 2021 – Géoportail – retraitement ARCLUS

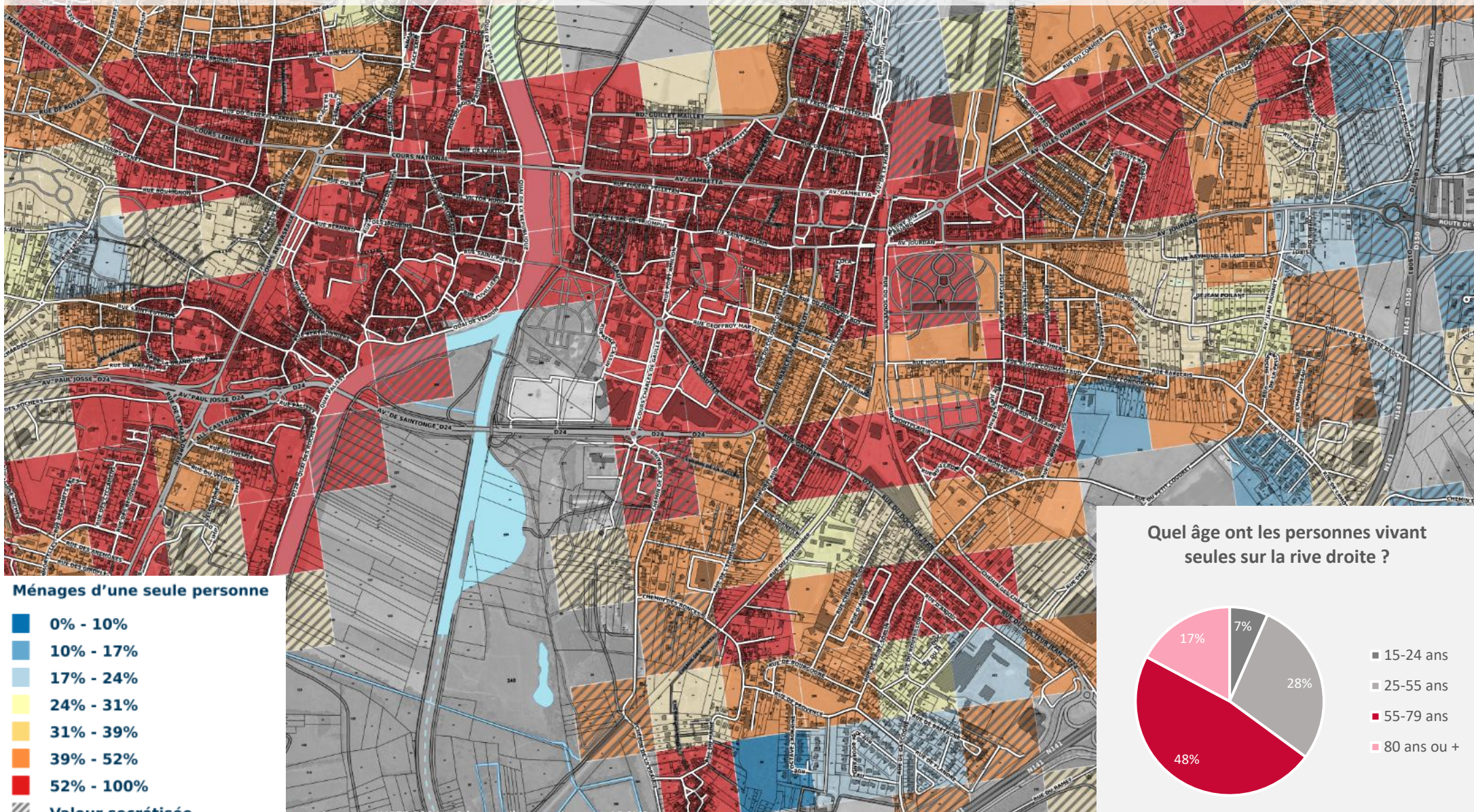
Où se concentrent les familles monoparentales ?

- Dans le parc social du secteur de l'Abbaye aux Dames, de la cité de Saint-Sorlin et de ses abords et du Vallon
- Le long du boulevard Guillet Maillet
- Dans certains lotissements de manière plus diffuse

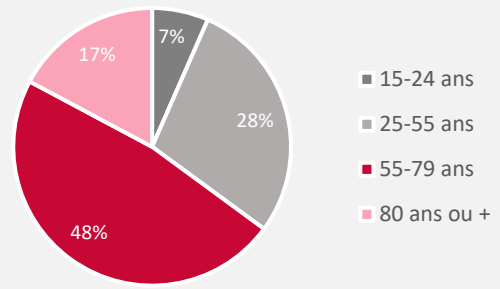


Où se concentrent les personnes seules ?

- Essentiellement entre la Charente et la voie ferrée, de part et d'autre de l'avenue Gambetta (prégnance des petits logements)
- De part et d'autre du pont Briand et au centre de l'avenue Dufaure
- Dans le pavillonnaire privé aux abords de Saint-Sorlin, et aux abords du cimetière



Quel âge ont les personnes vivant seules sur la rive droite ?



Sources : INSEE 2021 – Géoportail – retraitement ARCUS

Où se concentrent les personnes de plus de 65 ans ?

- Entre le théâtre Geoffroy Martel et la voie ferrée
- Au sud de Saint-Sorlin
- Dans le secteur de la Grève et aux abords du Vallon

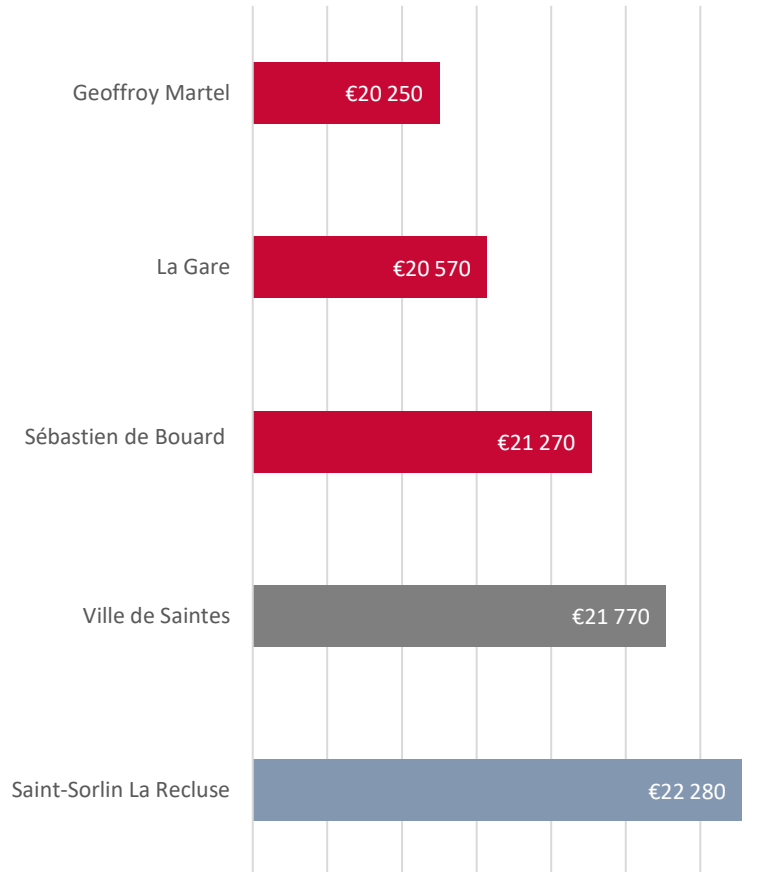


Sources : INSEE 2021 – Géoportail – retraitement ARCUS

Des vulnérabilités sociales diffuses, même si le secteur Geoffroy Martel/gare semble cumuler les fragilités

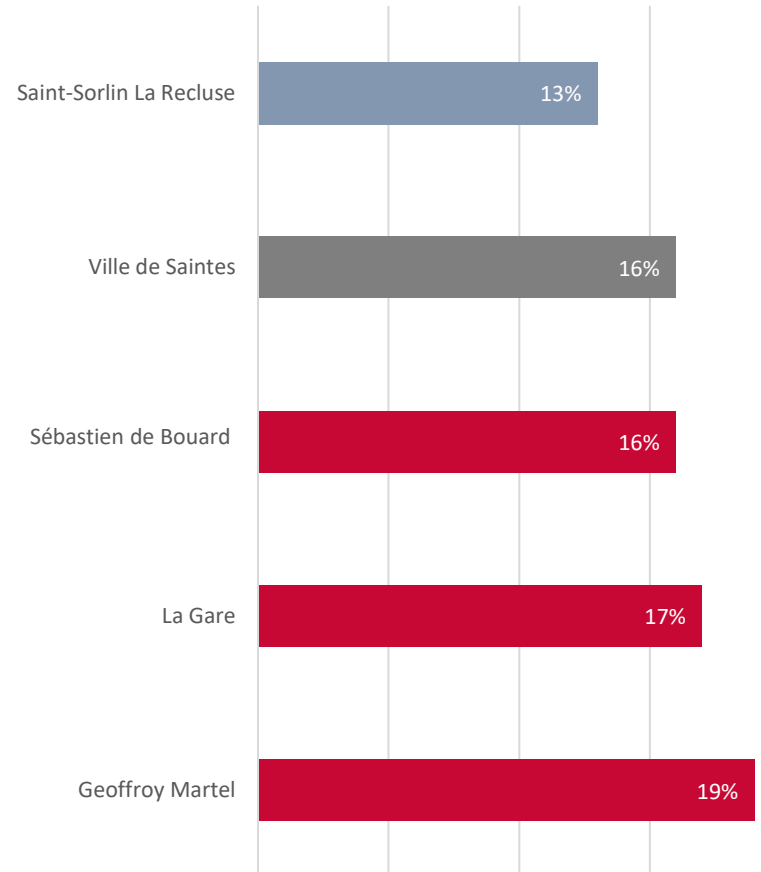
Des niveaux de revenus inférieurs à la moyenne de Saintes, hormis sur le secteur de Saint-Sorlin La Recluse

Revenu median par unite de consommation en 2021



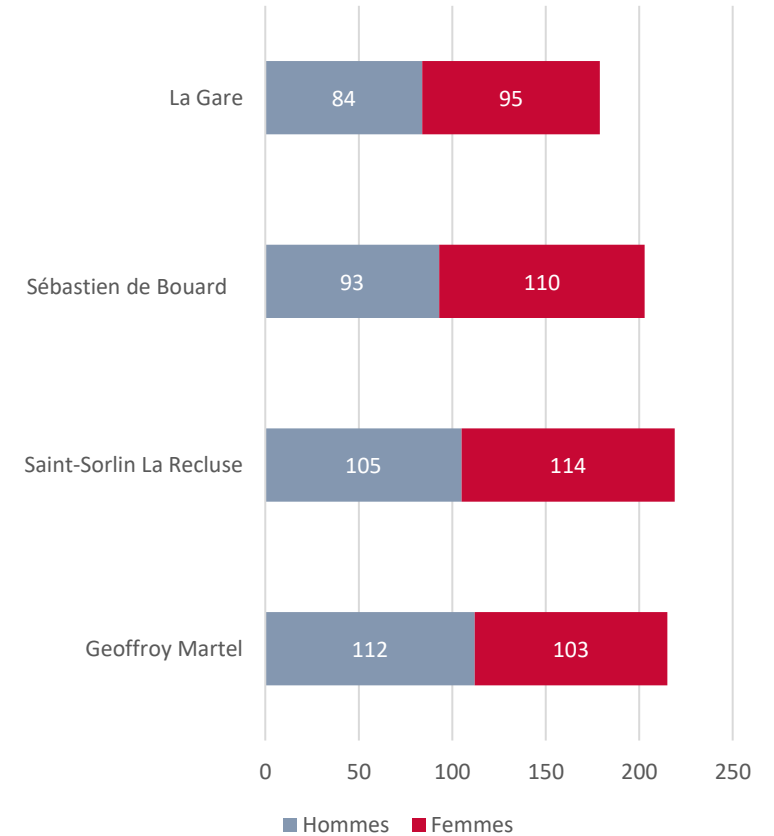
Un taux de pauvreté important dans les quartiers situés entre la Charente et la voie ferrée

Taux de pauvreté en 2021



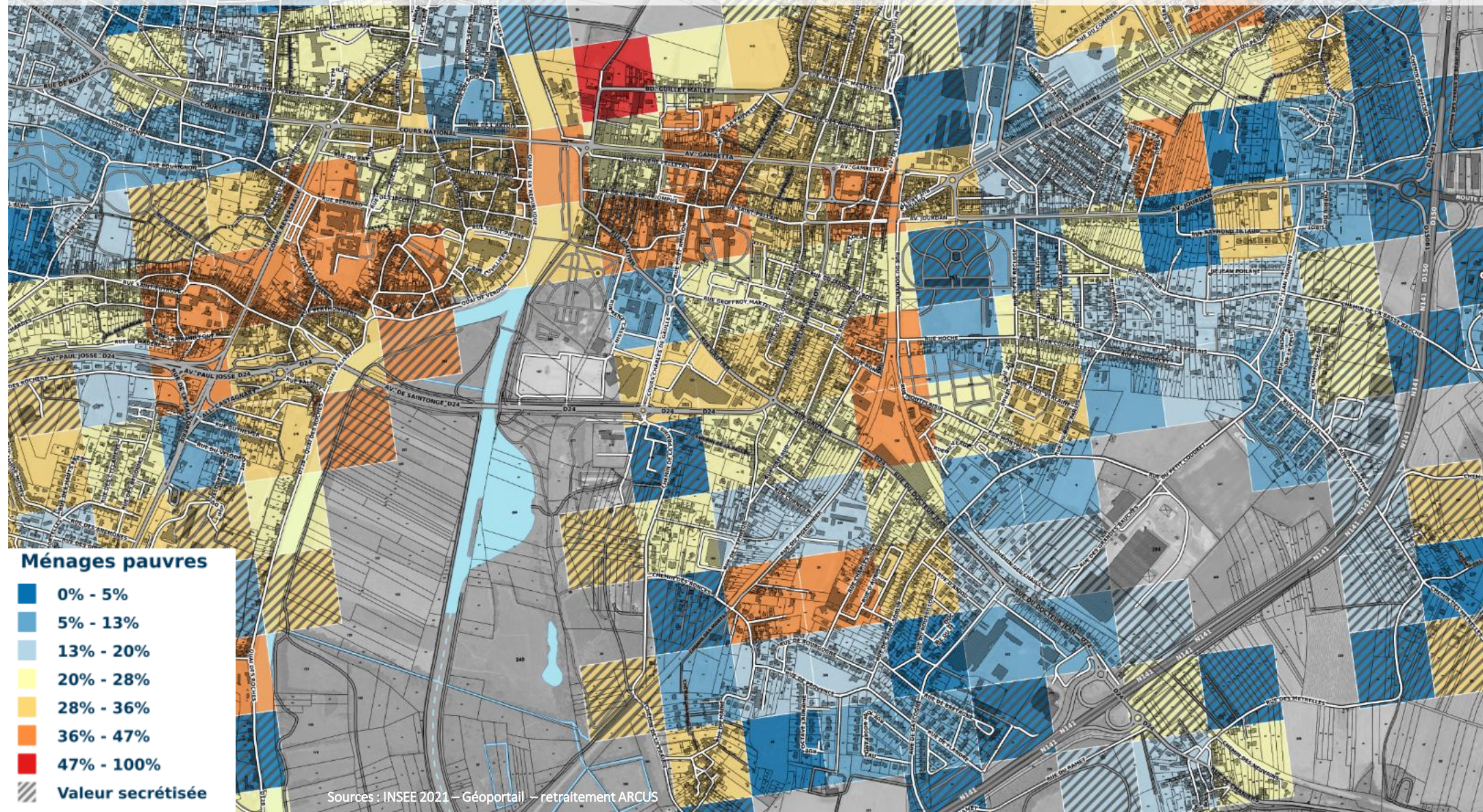
Chômage et précarité : plus de femmes un peu plus concernées ?

Nombre de demandeurs d'emplois en 2021

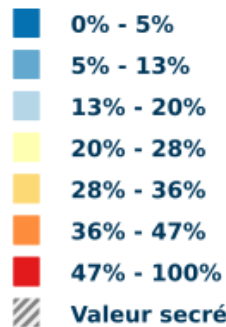


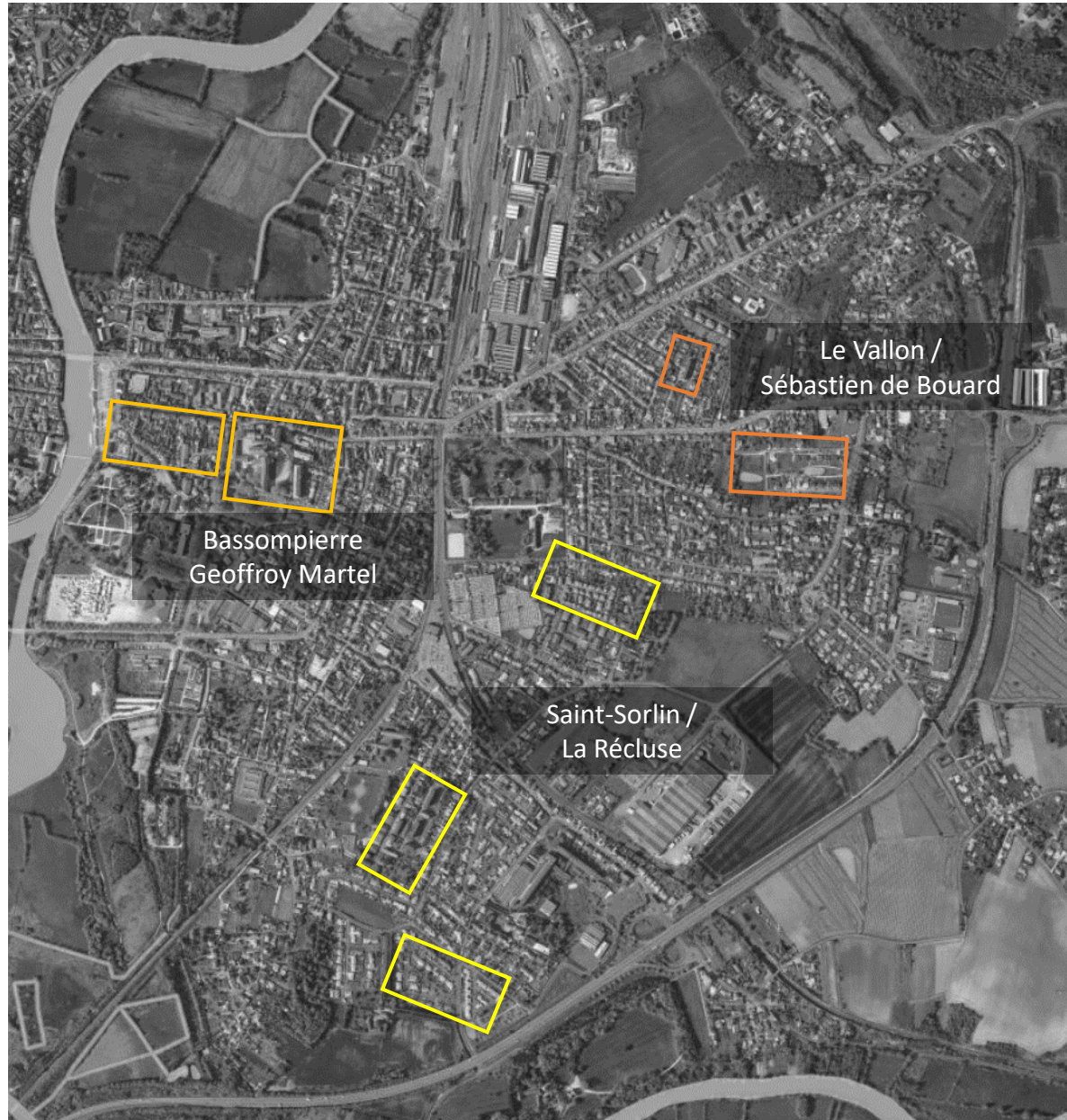
Où se situent les poches de fragilités sociales sur la rive droite ?

- A l'extrémité ouest du boulevard Guillet Maillet
- Dans les venelles de la rue de l'Arc de Triomphe et dans le parc social de l'Abbaye aux Dames
- Au bout de l'avenue Gambetta
- À la cité de Saint-Sorlin



Ménages pauvres





Le secteur Saint-Sorlin / La Récluse : 2 générations de patrimoine

- Un parc de logements collectifs sur Saint-Sorlin (6 immeubles), construit dans les années 1960 / un parc de pavillons individuels ou de petits collectifs construit plus récemment (reconstitution de l'offre des ORU de Boiffiers-Bellevue et La Fenêtre notamment, quartier pavillonnaire aux abords de Saint-Sorlin)
- Une offre centrée sur des T3/T4 (environ 80% des logements du secteur), une diversification initiée à travers les opérations plus récentes
- Des loyers plutôt bas (4,95 € / m² en 2016), mais qui varient d'un site à l'autre

Le secteur Bassompierre / Abbaye aux dames / Geoffroy Martel : une offre sociale essentiellement déployée dans du patrimoine bâti ancien

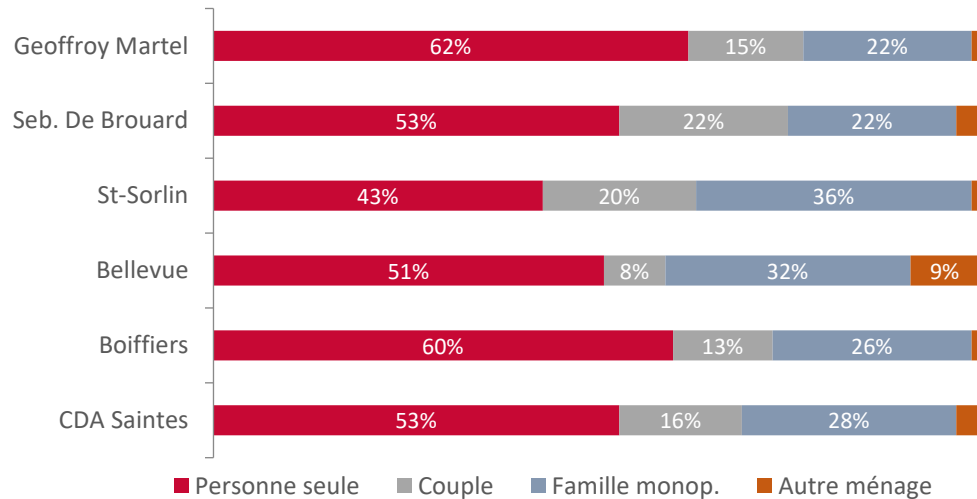
- Des opérations exemplaires de réinvestissement du patrimoine architectural et urbain : caserne de Taillebourg (années 1970), bâtiments associés à l'ensemble patrimonial de l'abbaye aux dames (années 1990), îlot arc de triomphe (années 2000')
- Une offre résidentielle équilibrée en matière de typologies de logements
- En matière de loyers, une offre qui se positionne dans la fourchette haute de l'agglomération (5,56 € / m²)

Le secteur Sébastien de Bouard / le Vallon : des ensembles résidentiels diversifiés

- Deux bailleurs sur le secteur : ICF (bailleur historique associé à la SNCF) et la SEMIS, propriétaire des logements sur le Vallon
- Une offre faiblement diversifiée, avec plus de 50% de T3 et 35% de T4
- Un loyer moyen de 5,26€ / m² en 2016

Données non actualisées par la CDA et les bailleurs – à comprendre comme des "tendances"

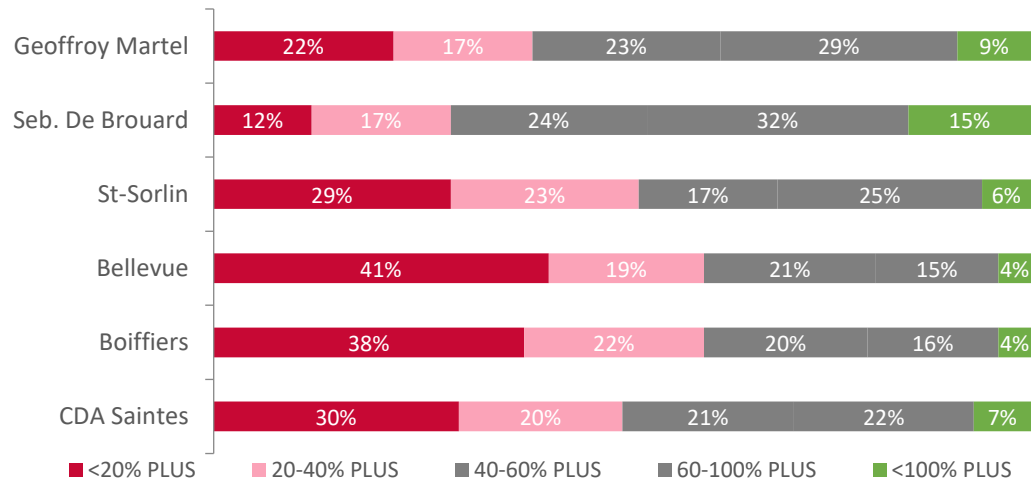
Composition familiale des ménages



Le secteur Saint-Sorlin / La Récluse : des résidences plus familiales qu'à l'échelle de la rive droite et de l'agglomération – prégnance des familles monoparentales et des fragilités sociales

- Si le parc social du secteur compte 45% de personnes seules, les familles restent dominantes / peu d'occupants âgés de plus de 65 ans
- Une part de familles monoparentales importante (1/3 des ménages) et plus élevée que les moyennes de la rive droite et de l'agglomération, y compris que le quartier Boiffiers-Bellevue
- Avec plus d'un ménage sur deux disposant de ressources inférieures à 40% des plafonds HLM, le parc social du secteur Saint-Sorlin / la Récluse est le plus vulnérable de la rive droite. Des fragilités néanmoins moins marquées que sur Boiffiers-Bellevue

Ressources des ménages en fonction des plafonds HLM



Le secteur Bassompierre / Abbaye aux dames / Geoffroy Martel : des occupants plus âgés qu'à l'échelle de la rive droite, plus de personnes seules

- Plus de 60% de personnes seules au sein du parc social de ce secteur,
- Une population plutôt équilibrée malgré une forte présence des + de 65 ans
- Des fragilités sociales moins marquées que les moyennes de la CDA, mais une part de ménages avec peu de ressources qui reste significative

Le secteur Sébastien de Bouard / le Vallon : une occupation sociale plutôt équilibrée

- Un ménage sur deux est une personne seule, à l'instar des occupants du parc de la CDA / une sous-représentation de familles monoparentales
- Près d'un ménage sur deux dispose de ressources supérieures à 60% des plafonds HLM, et 15% ont des revenus excédant les plafonds, ce qui est relativement rare dans le parc social – des fragilités toutefois repérées sur la résidence Molière



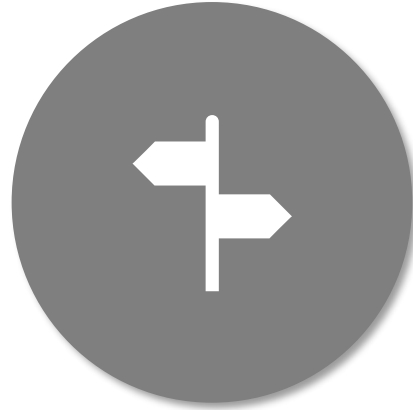
#2

Diagnostic "flash" du territoire du Pays Buriaud



L'accompagnement à la parentalité

Dans un territoire plutôt familial, dont la monoparentalité s'est amplifiée en 10 ans, et qui connaît des vulnérabilités sociales manifestes et plus latentes



L'accès aux droits et le repérage / accompagnement des plus vulnérables

Dans un territoire où la principale polarité est à l'écart des principaux axes qui desservent le territoire d'intervention, où l'offre de transports en commun est peu développée et où se déploient des fragilités sociales



L'accompagnement à la socialisation des enfants et des jeunes

Dans un territoire plutôt familial où les vulnérabilités sociales et familiales sont tangibles et où la mobilité des jeunes est complexifiée par l'absence d'offre en TC



L'intégration des nouveaux arrivants et la cohabitation anciens/nouveaux

Dans un territoire qui connaît un rebond démographique, et où cohabitent plusieurs générations d'habitants n'ayant pas le même ancrage territorial ni le même profil social

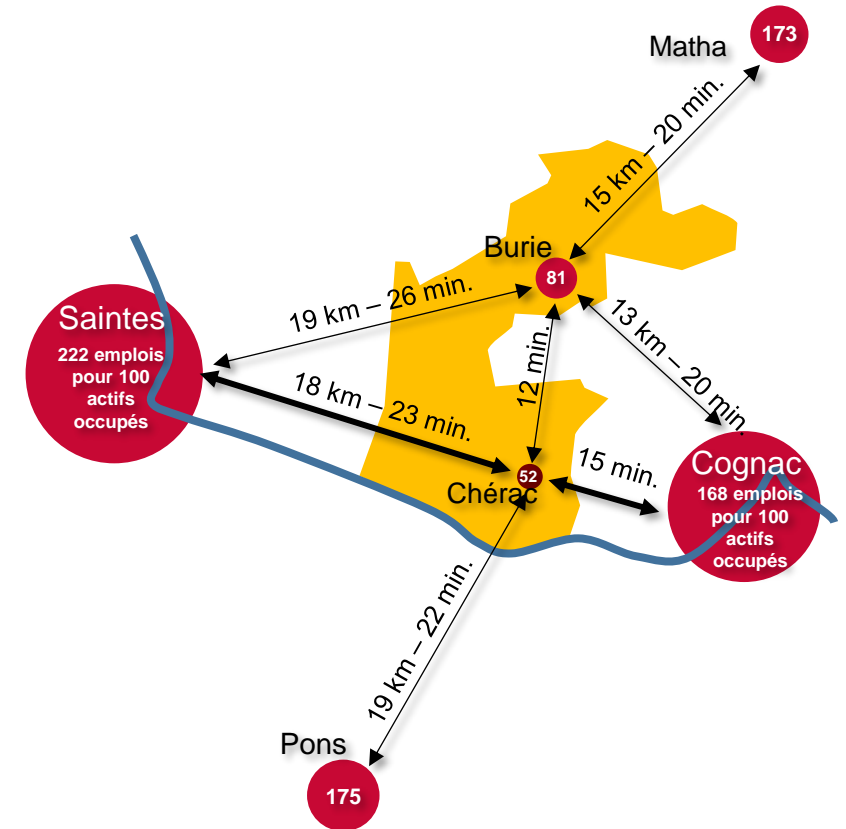
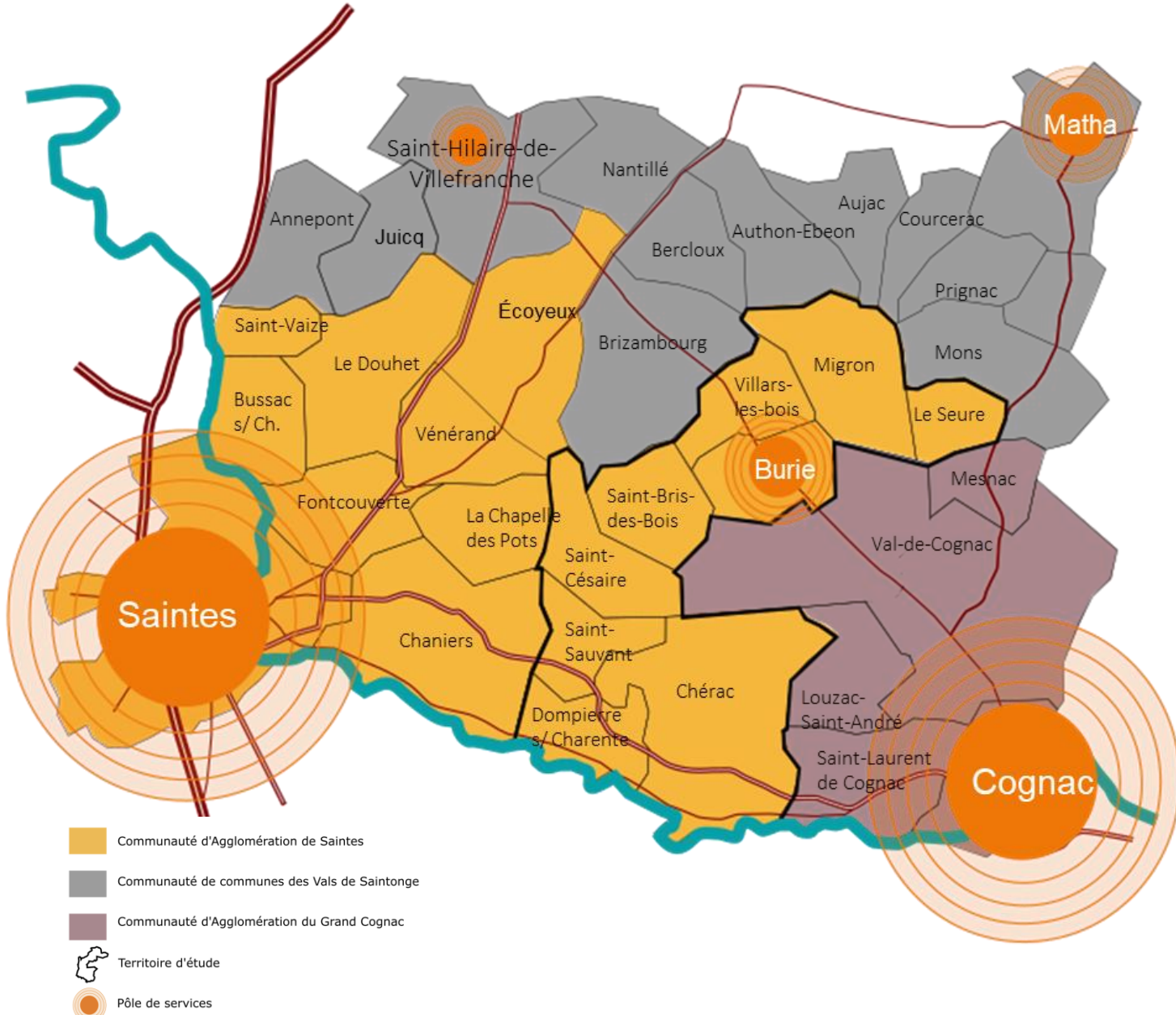


#2.A

**Un territoire à l'interface de
plusieurs bassins de vie, polarisé
par Burie et Chérac**

**Et qui connaît des dynamiques différenciées selon les
communes**

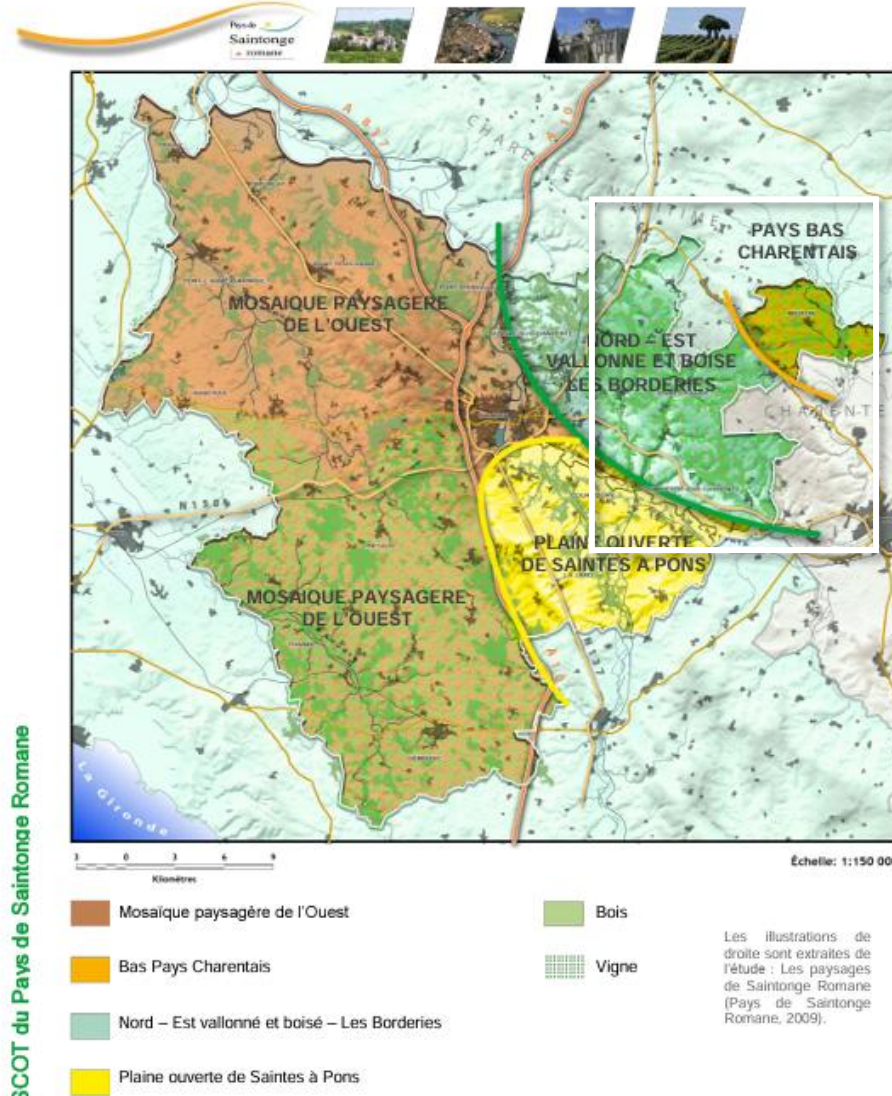
Un territoire à l'interface de 3 bassins de vie



Emplois au lieu de travail Sources : INSEE 2021	Nombre d'emplois en 2021	Actifs travaillant hors de leur commune de résidence
Burie	434	68%
Chérac	258	70%
Dompierre-sur-Ch.	66	63%
Le Seure	56	83%
Migron	92	73%
Saint-Bris-des Bois	71	68%
Saint-Césaire	212	69%
Saint-Sauvant	82	86%
Villars les-Bois	47	73%
Territoire d'étude	1318	73%
CA Saintes	27102	64%

Le secteur d'étude, structuré par Burie, se positionne **entre trois bassins de vie et d'emplois** (Saintes, Cognac, Matha). Sa population active est plus mobile que la moyenne de celle de l'agglomération, **traduisant la dépendance des communes concernées au reste du territoire, et questionnant sur les vecteurs potentiels de mobilisation des "navetteurs"**

Source : ARCUS



↪ Une faible présence visuelle du bâti mais qui s'affirme à l'approche de Saintes,
 ↪ De grandes étendues céréalières (openfield) traversés par les bois humides des Seignes et à l'Ouest par des coteaux boisés au profil marqué,
 ↪ Quelques haies et bois relictuels encore en place animent le paysage et l'empêche de s'ouvrir totalement.



Plaine ouverte de Saintes à Pons

↪ Un espace montueux boisé dominant la vallée de la Charente, des poches agricoles et bâties viennent s'intercaler dans la maille boisée,
 ↪ Un bâti préservé mais qui à proximité de Saintes s'étire sous forme pavillonnaire,
 ↪ De petites vallées remarquables par leur profil encaissé et la présence d'un bâti traditionnel (le Coran, le Bourrut et l'Escambouille).



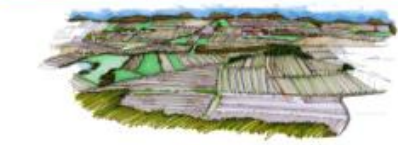
Nord - Est Vallonné et Boisé - Les Borderies

↪ Un espace de vallons doux et un réseau dense de surfaces boisées,
 ↪ Une imbrication caractéristique associant des motifs paysages : bâti traditionnellement éparse, espaces viticoles, terres agricoles et boisements,
 ↪ Des bourgs et des villages d'un grand intérêt architectural, souvent bien préservés,
 ↪ Hormis la vallée de la Charente et de l'Amoult, des paysages d'eau discrets.



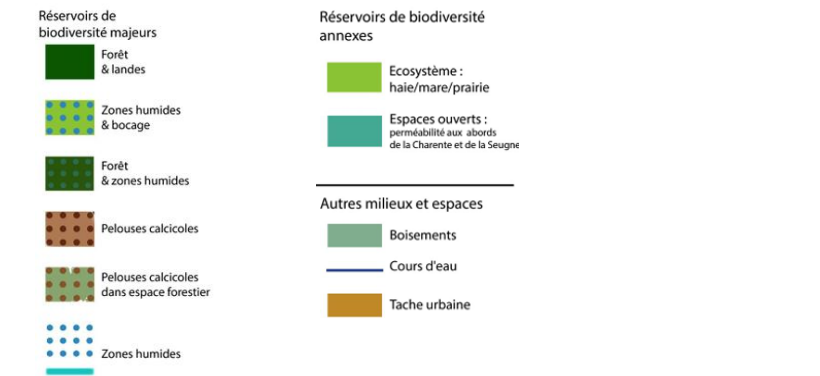
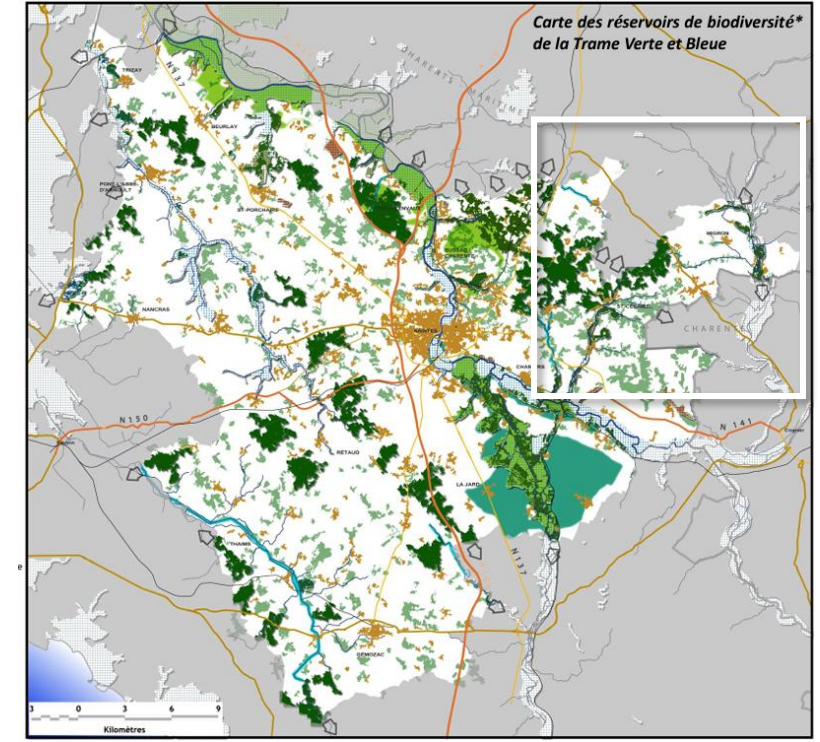
Mosaïque paysagère de l'Ouest

↪ Un vignoble qui domine le paysage dans un contexte de plaine (paysage ouvert), surplombé à l'Ouest par les coteaux de Burie à Villars-les-Bois,
 ↪ Des bourgs et des villages au tissu bâti quelque peu moins diffus, mais qui s'articulent en de nombreux hameaux et écarts, la présence de domaines et de corps de fermes traditionnels aux volumétries et emprises imposantes,
 ↪ Une présence de l'arbre contenue à quelques haies et boisements ainsi qu'à la ripisylve de la Seure.



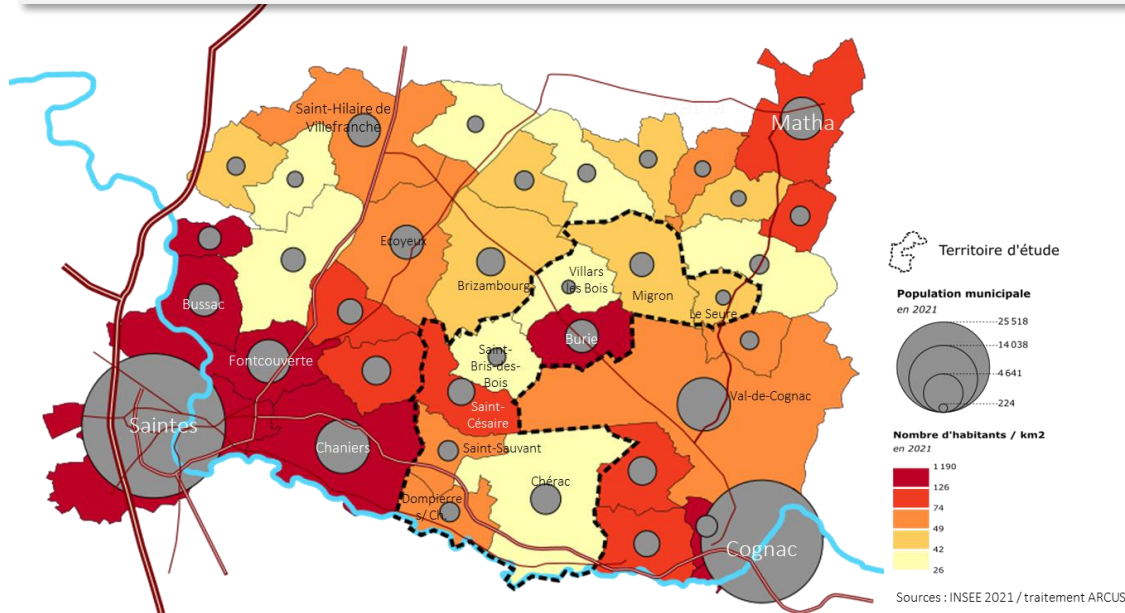
Pays Bas Charentais

Les illustrations de droite sont extraites de l'étude : Les paysages de Saintonge Romane (Pays de Saintonge Romane, 2009).



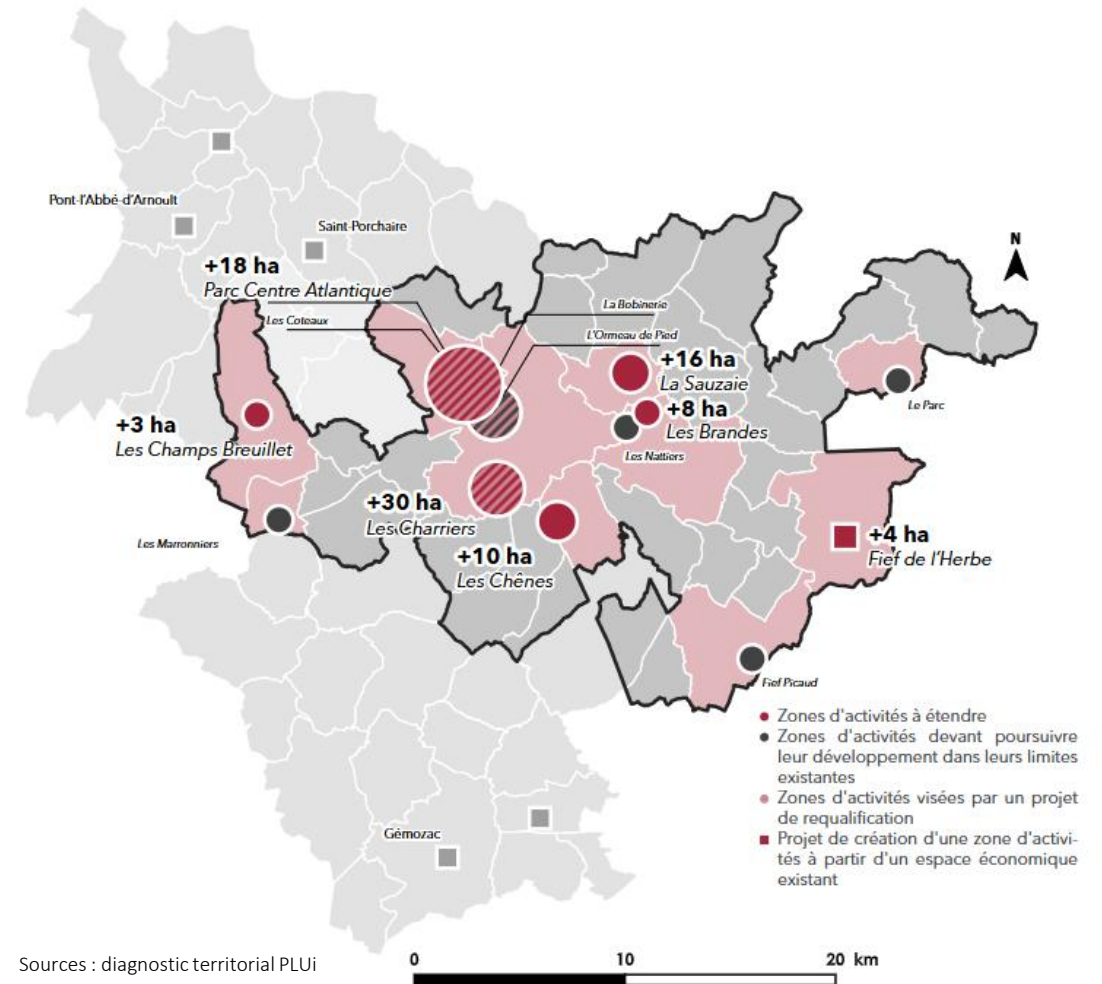
Sur le plan résidentiel et économique : un territoire d'abord polarisé par Burie, puis par Chérac et Saint-Césaire

- Si la commune de Burie concentre un quart de la population du secteur d'études, Chérac et Saint-Césaire accueillent respectivement 19 et 15% de la population.
- Une densité de population très basse à Chérac, Saint-Bris des Bois et Villars les Bois
- Une concentration de l'emploi plus marquée, les communes de Burie, Chérac et Saint-Césaire représentant 70% des emplois du territoire. Un projet de ZA de 4 ha sur Chérac.
- **Quelles implications sur le déploiement territorial de l'association ?**

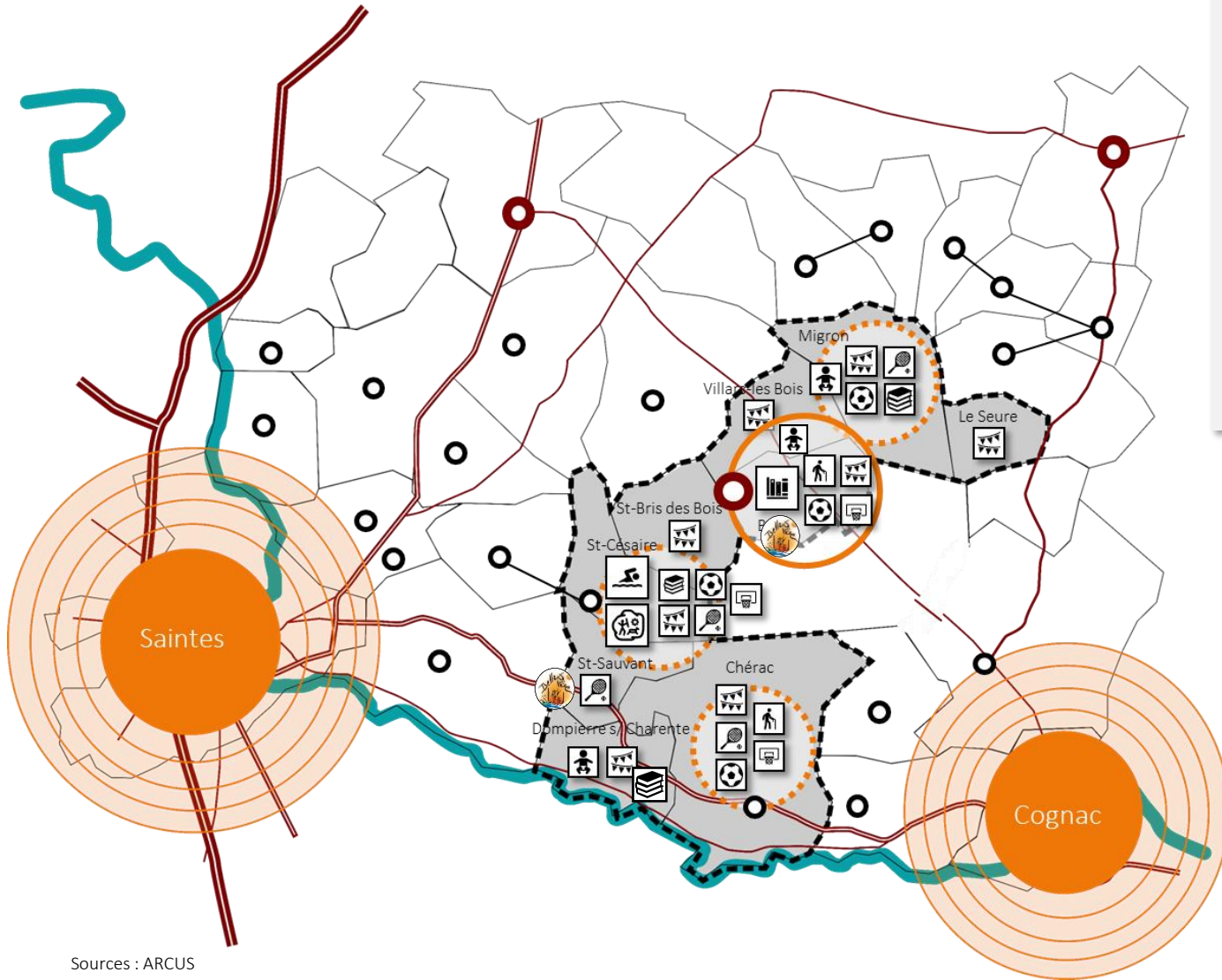


	Emplois 2021	Répartition	Population 2021	Poids démographique
Burie	434	33%	1337	23%
Chérac	258	20%	1130	19%
Saint-Césaire	212	16%	895	15%
Migron	92	7%	706	12%
Saint-Sauvant	82	6%	504	9%
Saint-Bris-des Bois	71	5%	386	7%
Dompierre-sur-Ch.	66	5%	479	8%
Le Seure	56	4%	267	5%
Villars-les-Bois	47	4%	224	4%
Territoire d'études	1 318	100%	5928	100%

Les prévisions de développement des zones d'activités économiques



Maillage des principaux équipements / services



- **De la maternelle au collège, une offre complète sur Burie** (44 élèves de maternelle et 81 en élémentaire). Une autre école maternelle à Saint-Césaire (72 élèves provenant également de Saint-Bris, La Chapelle des Pots et Saint-Sauvant), ainsi qu'à Chérac (36 élèves en maternelle et 56 en élémentaire) ;
- **Si Burie dispose de MAM et d'un RPE, elle n'offre pas de modes de garde collectifs**, seule Dompierre-sur-Ch. Disposant d'une micro-crèche ;
- **Une offre de lecture publique (médiathèque et bibliothèque) maillant plutôt bien le territoire** (mais quelles plages d'ouverture... ?)
- **De même une offre sportive plutôt bien répartie sur le territoire, même si le territoire ne dispose que de trois salles polyvalentes/gymnases** (Burie, Saint-Césaire et Chérac) ;

Armature des équipements

- Pôle structurant (territoire élargi)
- Pôle secondaire (territoire d'étude)
- Pôle de proximité (territoire d'étude)

Équipements scolaires / petite-enfance

- Ecoles, collèges, lycées, formations pro...
- Ecole + Collège
- Ecoles et RPI
- Accueil petite-enfance (micro-crèche, MAM)

Équipements culturels (territoire d'étude)

- Bibliothèque
- Paléosite
- Médiathèque

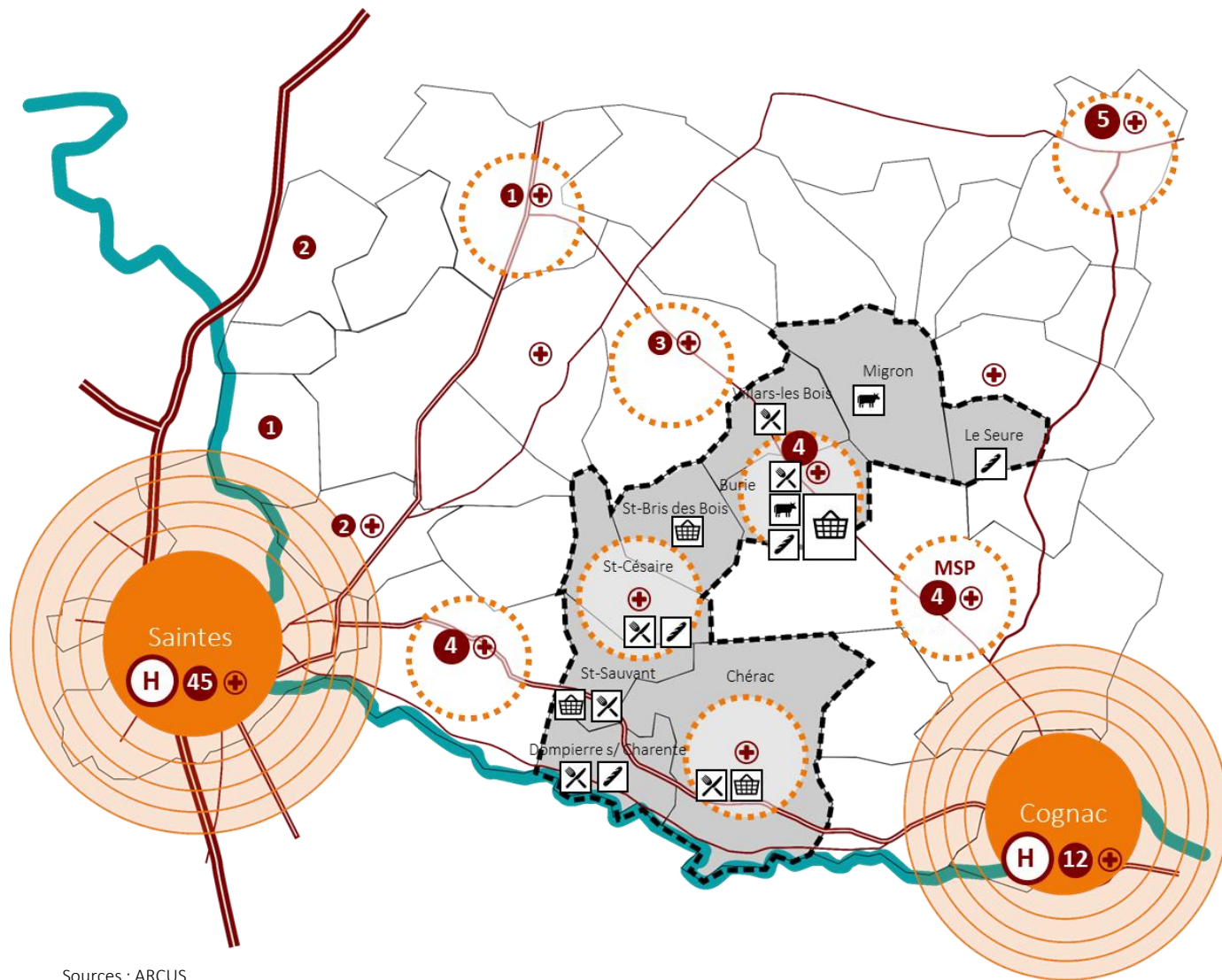
Équipements sportifs (territoire d'étude)

- Terrain de football
- Piscine
- Cours de tennis
- Salle polyvalente

Autres équipements (territoire d'étude)

- Salle des fêtes
- Hébergement personnes âgées
- Implantations régulières de Belle Rive (hors itinérance)

Maillage des principaux commerces et services de santé



Sources : ARCUS

7 COMMERCES
EN MOYENNE PAR COMMUNE
(HORS SAINTES)

58 %
LOCALISÉS SUR
8 COMMUNES



Sources : diagnostic territorial PLUi

Armature des services et commerces

- Pôle structurant (territoire élargi)
- Pôle de proximité (territoire élargi)

Équipements de santé - action sociale

- CHU
- Nombre de médecins libéraux en 2023
- MSP Maison de santé pluridisciplinaire
- Pharmacie

Commerces (territoire d'étude)

- Boucherie
- Epicerie, supérette
- Boulangerie / fournil
- Café, restauration

- **Une offre médicale très vulnérable :** même si le territoire compte trois pharmacies, il ne compte que 4 médecins basés sur Burie, dont 2 ont plus de 60 ans (déficit théorique de 1 à 2 médecins compte tenu de la densité moyenne observée à l'échelle nationale) ;
- **Une offre commerciale polarisée sur Burie,** qui dispose d'une moyenne surface et de commerces de proximité (boucherie, boulangerie), **mais d'autres communes bénéficient d'épiceries** et de cafés restaurant.

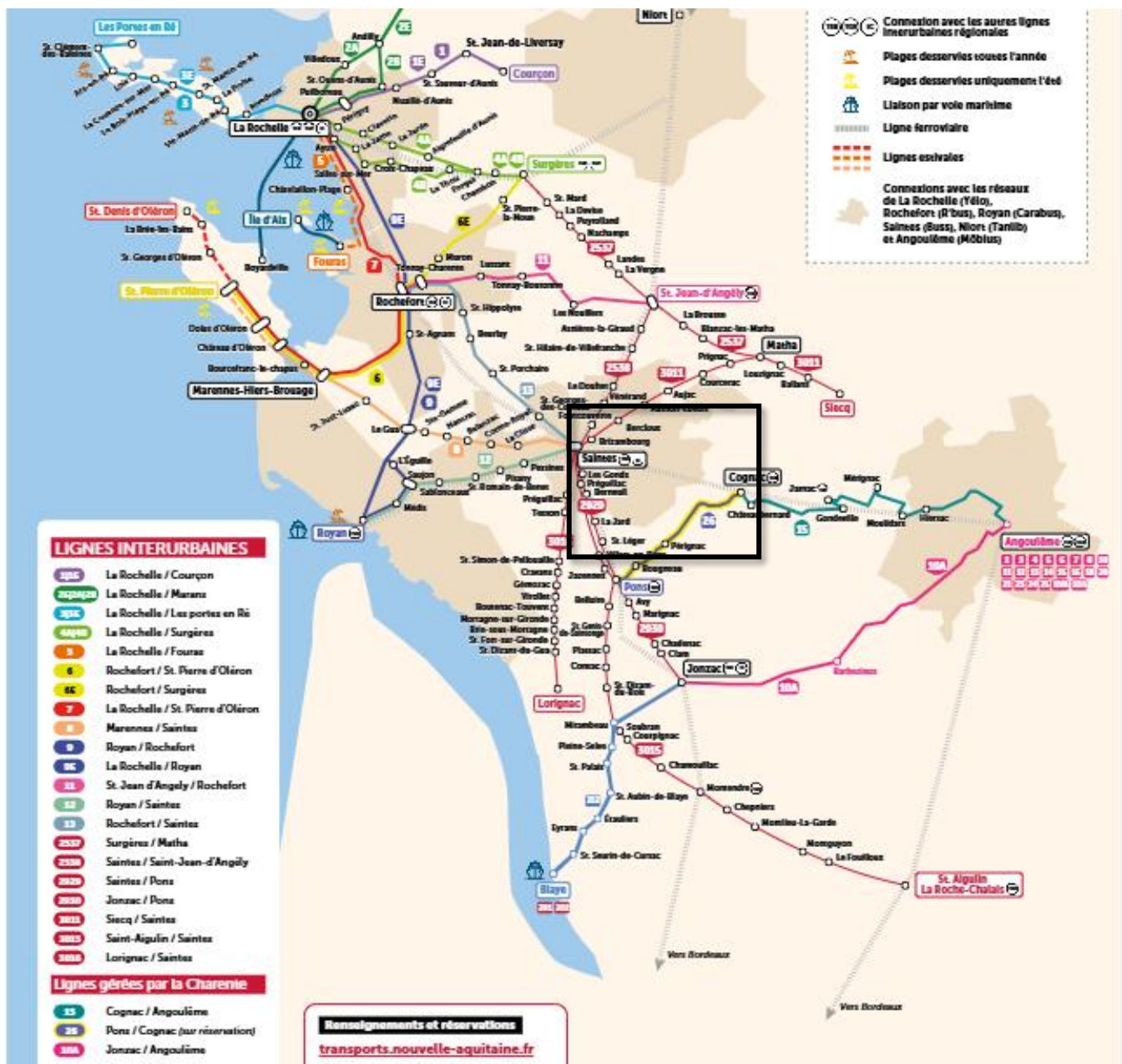
Une offre de mobilités collectives quasi-inexistante

Un taux de motorisation des ménages très élevé sur le territoire de l'ex Pays Buriaud, 95% des foyers disposant d'au moins un véhicule (85% à l'échelle de l'agglomération) ;

Mais une offre de transports en commun très peu développée :

- Pas de lignes interurbaines (Région / Département)
- Une seule ligne (13) du réseau BUSS Saint-Sauvant à Saintes (matin/soir)
- Des lignes RPI (39) Saint-Sauvant / Saint-Césaire / La Chapelle des Pots
- Plusieurs lignes régionales desservant le collège de Burie

Développement à venir du transport à la demande.



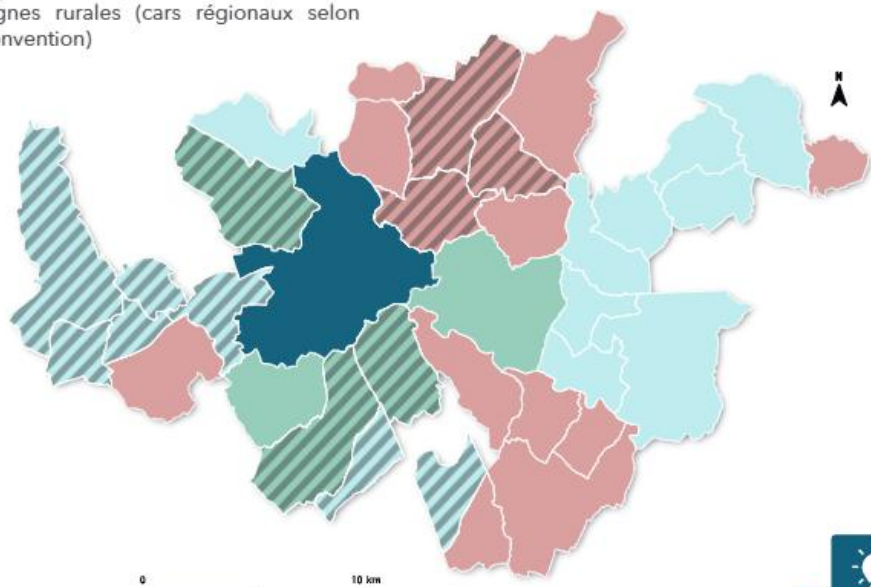
Organisation des transports de bus et car (source : Agglo. Saintes)

Offre de transports de l'agglomération

- Lignes de bus desservant le centre
- Lignes rurales (bus de ville RATP DEV)
- Lignes rurales (cars RATP DEV)
- Lignes rurales (cars régionaux selon convention)

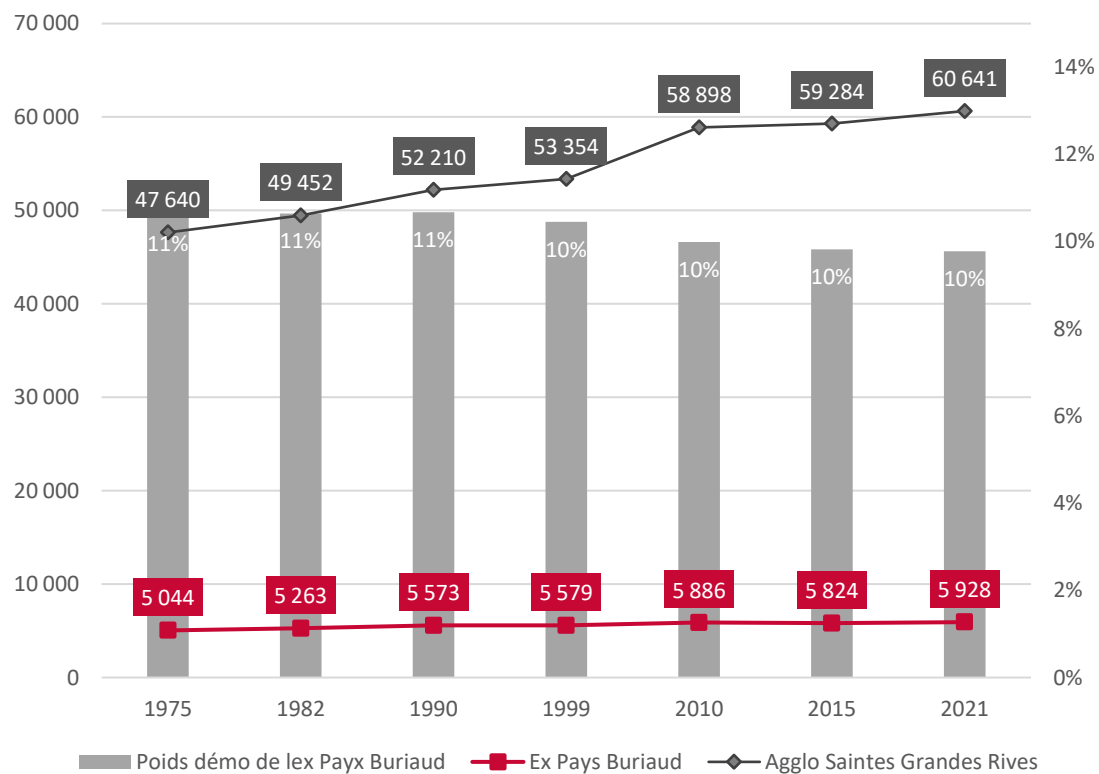
Offre de transports régionaux

- ▨ Communes desservies par les lignes régulières de cars régionaux



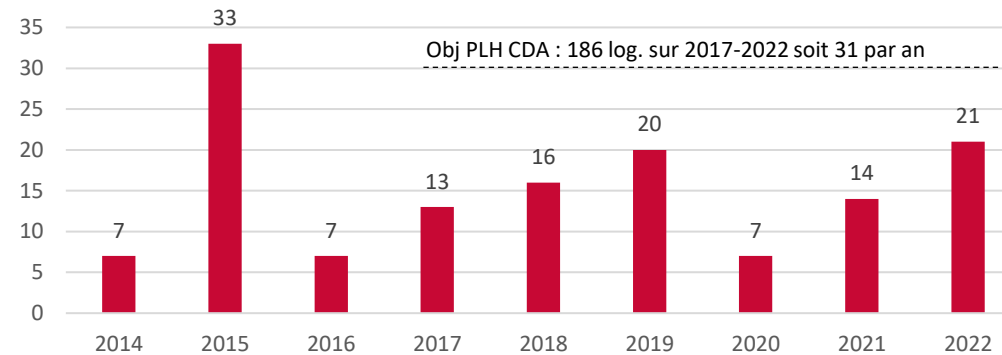
Un rebond démographique malgré une faible dynamique de construction

Alors que la démographie stagnait depuis les années 1990, le territoire enregistre de légers gains depuis 2015

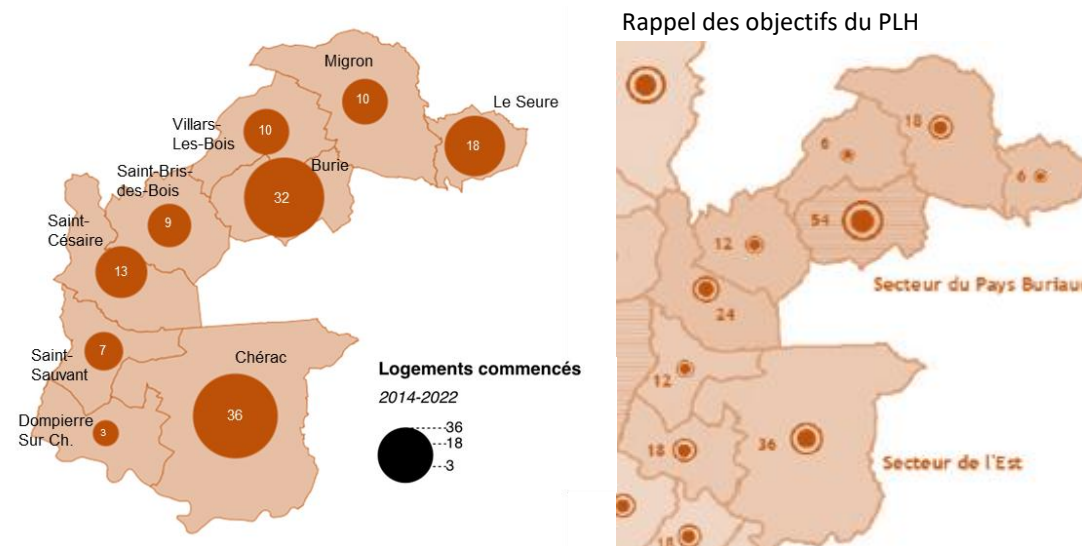


5 930
habitants sur l'ex Pays Buriaud (2021)
10%
de l'agglomération Saintes Grandes Rives

Un rythme de construction de logements inférieurs aux objectifs fixés par le PLH sur 2017/2022



50% des logements construits depuis 2014 l'ont été sur Chérac et Burie
Les communes du Seure et de Villars dépassent les objectifs du PLH, Chérac s'aligne, les autres communes ont produit moins

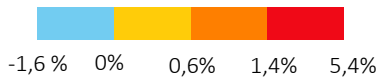
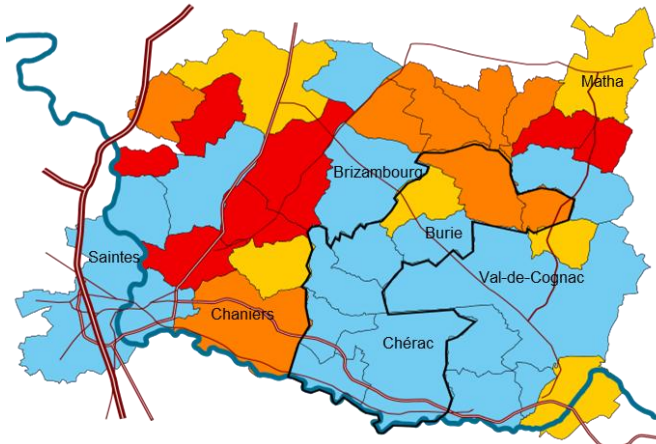


Un territoire qui bénéficie d'un rebond démographique, porté par le sud et le pôle de Burie

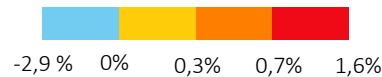
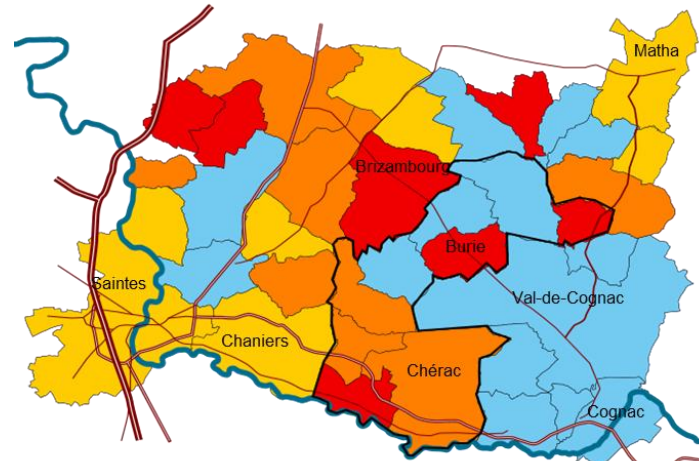
Dynamiques démographiques sources : insee 2021	Taux d'évolution annuelle moyenne de la population		Solde naturel		Solde migratoire	
	2010-2015	2015-2021	2010-2015	2015-2021	2010-2015	2015-2021
Le Seure	1,2%	1,0%	-0,2%	0,0%	1,5%	-0,6%
Burie	-0,2%	0,9%	-0,1%	-0,6%	-0,1%	1,6%
Dompierre-sur-Ch.	-1,6%	0,8%	-0,1%	0,4%	-1,5%	0,4%
Chérac	-0,1%	0,7%	-0,1%	0,0%	0,0%	0,6%
Saint-Sauvant	-0,8%	0,4%	0,3%	1,0%	0,8%	0,0%
Saint-Césaire	-0,9%	0,3%	-0,6%	-0,2%	-0,2%	0,6%
Saint-Bris-des Bois	-0,5%	0,4%	0,3%	0,0%	-1,2%	0,3%
Migron	1,4%	0,6%	-0,1%	-0,5%	-0,5%	0,0%
Villars-les-Bois	0,5%	2,9%	0,2%	0,0%	0,3%	-2,9%
Territoire d'étude	-0,2%	0,3%	-0,1%	-0,1%	-0,2%	0,4%
CA Saintes	0,2%	0,3%	-0,1%	-0,3%	0,3%	0,4%

- Si le territoire perdait +/- 10 d'habitants chaque année entre 2010 et 2015, il en gagne désormais +/- 20 par an depuis 2015, et connaît de fait le même rythme de croisière que l'agglomération ;
- Alors que les communes longeant la Charente et la vallée du Coran perdaient toutes des habitants au début des années 2010, elles portent désormais la croissance démographique du secteur d'étude ;
- Après une période de stagnation voire de déclin, le pôle de Burie voit à nouveau sa population s'accroître, dans des proportions non négligeables (+ 80 habitants depuis 2015) ;
- Un rebond démographique essentiellement alimenté par le solde migratoire, traduisant l'attractivité résidentielle du territoire, même si ce solde est négatif sur les communes du Seure et de Villars-les-Bois ;
- Seules les communes de Saint-Sauvant et de Dompierre-sur-Charente bénéficient d'un solde naturel positif. Ce constat illustre leur caractère familial ; il peut également révéler que sur les autres communes gagnant des habitants, les ménages qui s'installent ont déjà un enfant (ou alors que ce sont des pré-retraités ou de jeunes seniors sans enfants) ;
- 50% de la production neuve de logements du territoire s'est opérée sur Burie et Chérac sur 2014-2022 (36 sur Chérac et 32 sur Burie), ce qui a contribué à la relance de ces communes.

Croissance démographique annuelle moyenne 2010-2015



Croissance démographique annuelle moyenne 2015-2021



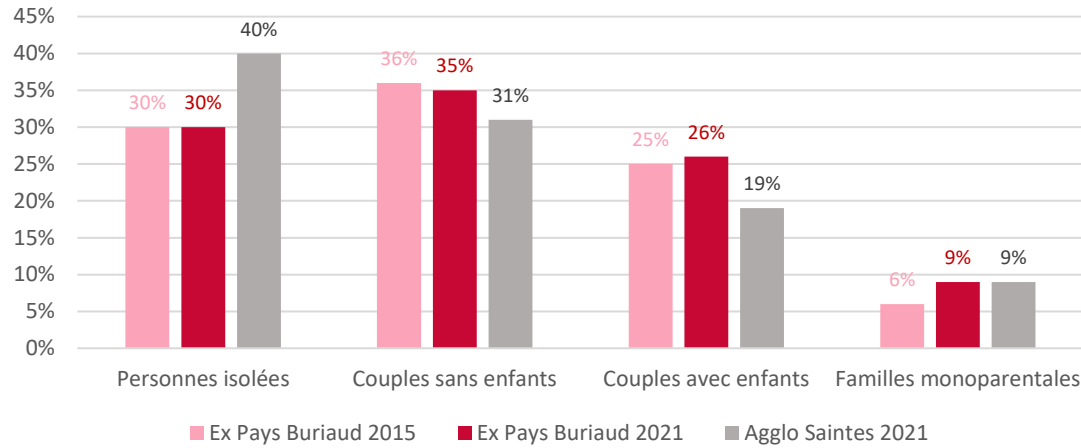


#2.B

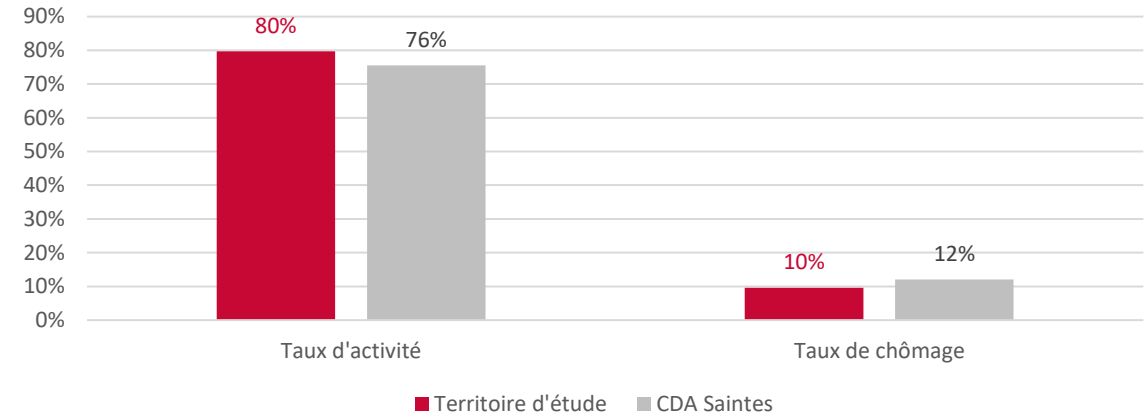
Une population familiale et active plus représentée qu'à l'échelle de l'agglomération

Un clivage sociologique nord-sud qui semble s'estomper à mesure que la population se renouvelle

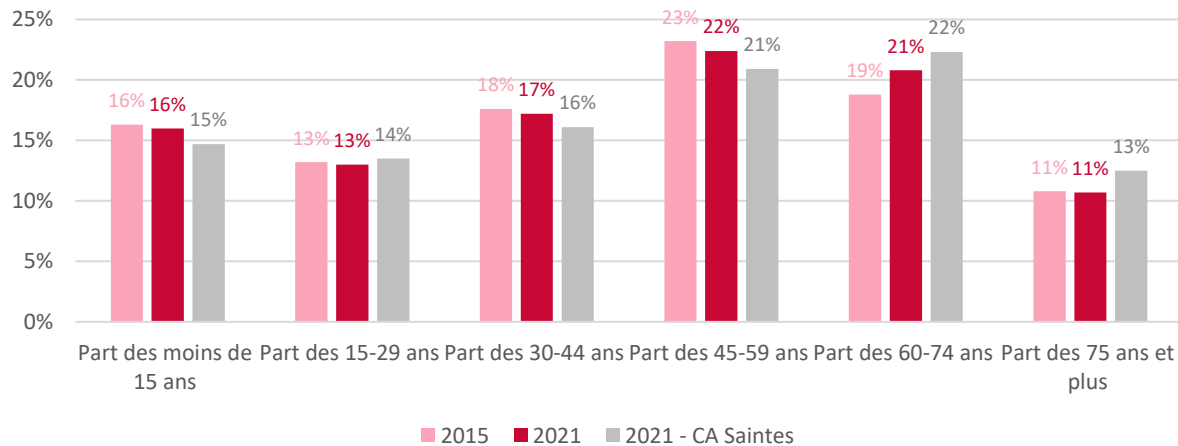
Moins de personnes isolées qu'à l'échelle de l'agglo, plus de familles, montée + de la monoparentalité



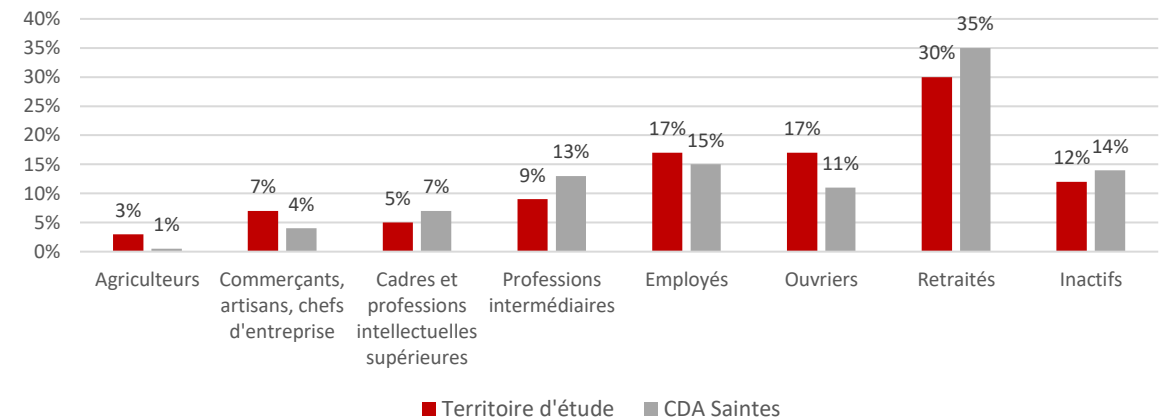
Chez les 15-64 ans, un taux d'activité légèrement plus élevé qu'à l'échelle de l'agglomération, et un taux de chômage inférieur



Une surreprésentation des moins de 15 ans et des 30-44 ans, un vieillissement encore modéré

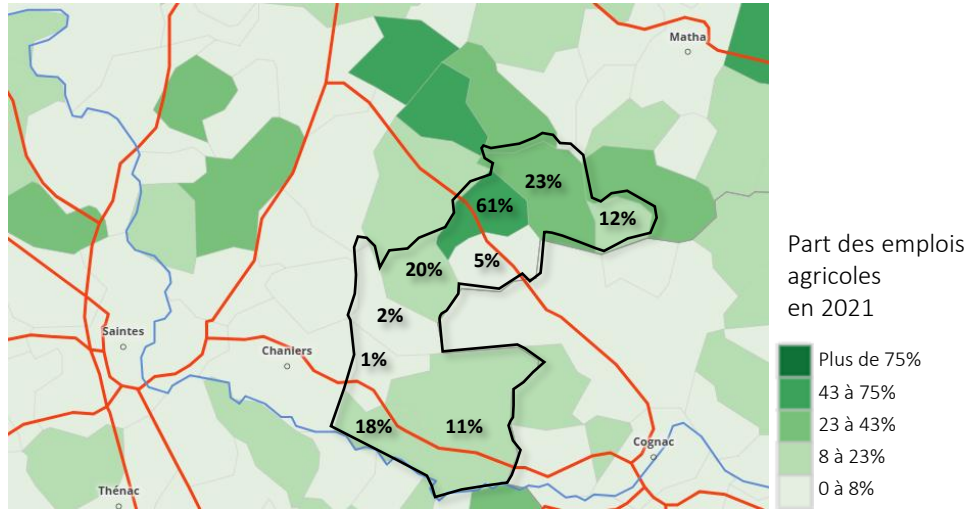


Un profil ouvrier très marqué, une proportion de cadres, de professions intermédiaires et de retraités moins importante que sur l'ensemble de l'agglo

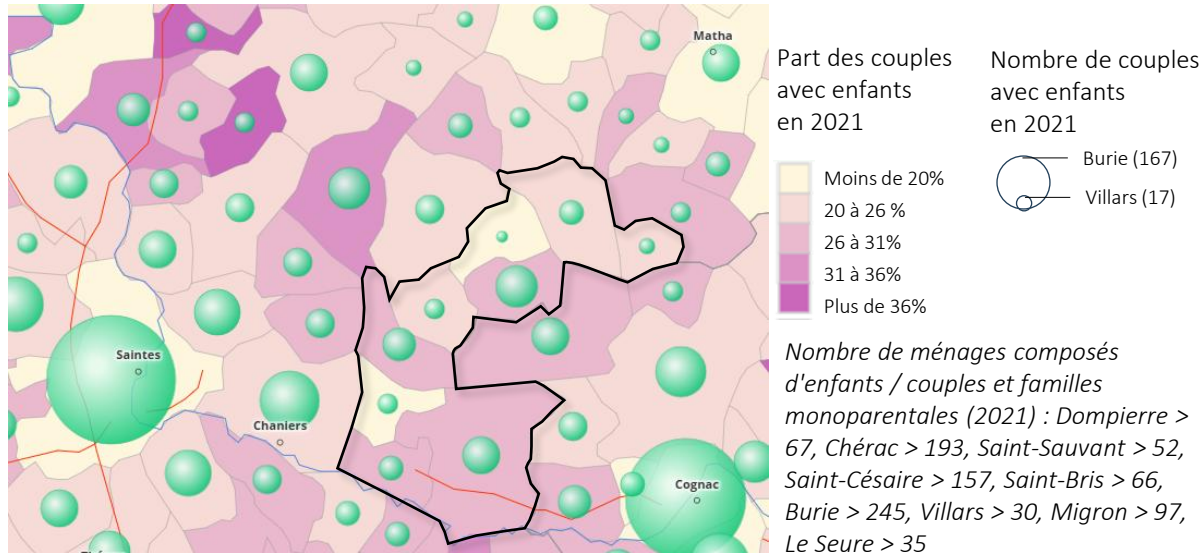


Un clivage sociologique entre le nord et le sud qui tend à s'estomper ?

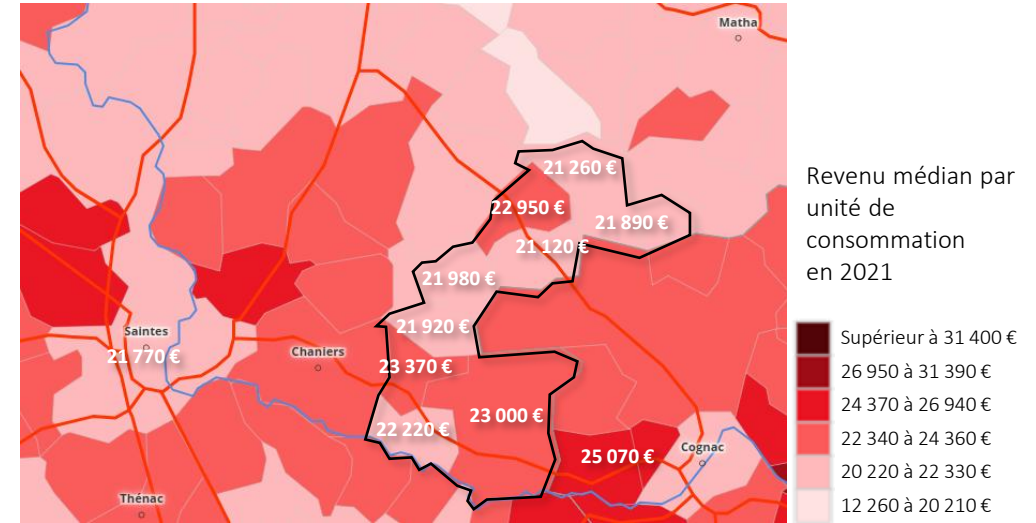
Une prégnance de l'agriculture au nord du secteur, même si Chérac et Dompierre drainent aussi de nombreux emplois viticoles



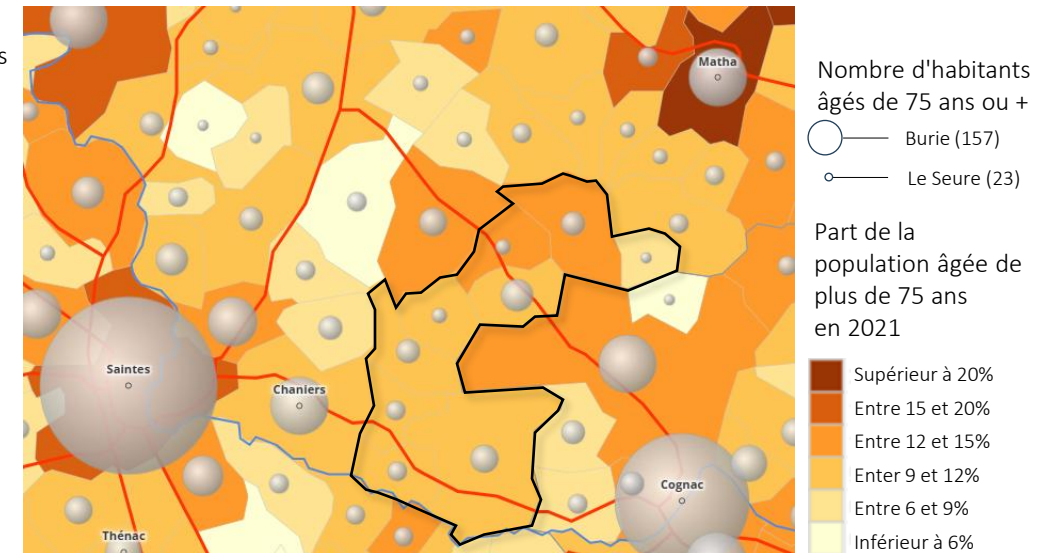
Si Burie et Chérac concentrent 45% des familles avec enfants du territoire, d'autres communes comme Dompierre ou Saint-Césaire ont-elles aussi un profil familial



Une population plus tertiairisée (cadres, professions intermédiaires) et des niveaux de revenus plus importants au sud, le long de l'axe Cognac-Saintes



Une part de personnes âgées plus importante sur les communes du nord, même si celles-ci sont plus nombreuses sur le croissant entre Chérac et Burie



232 familles monoparentales

sur l'ex Pays Buriaud (2021)

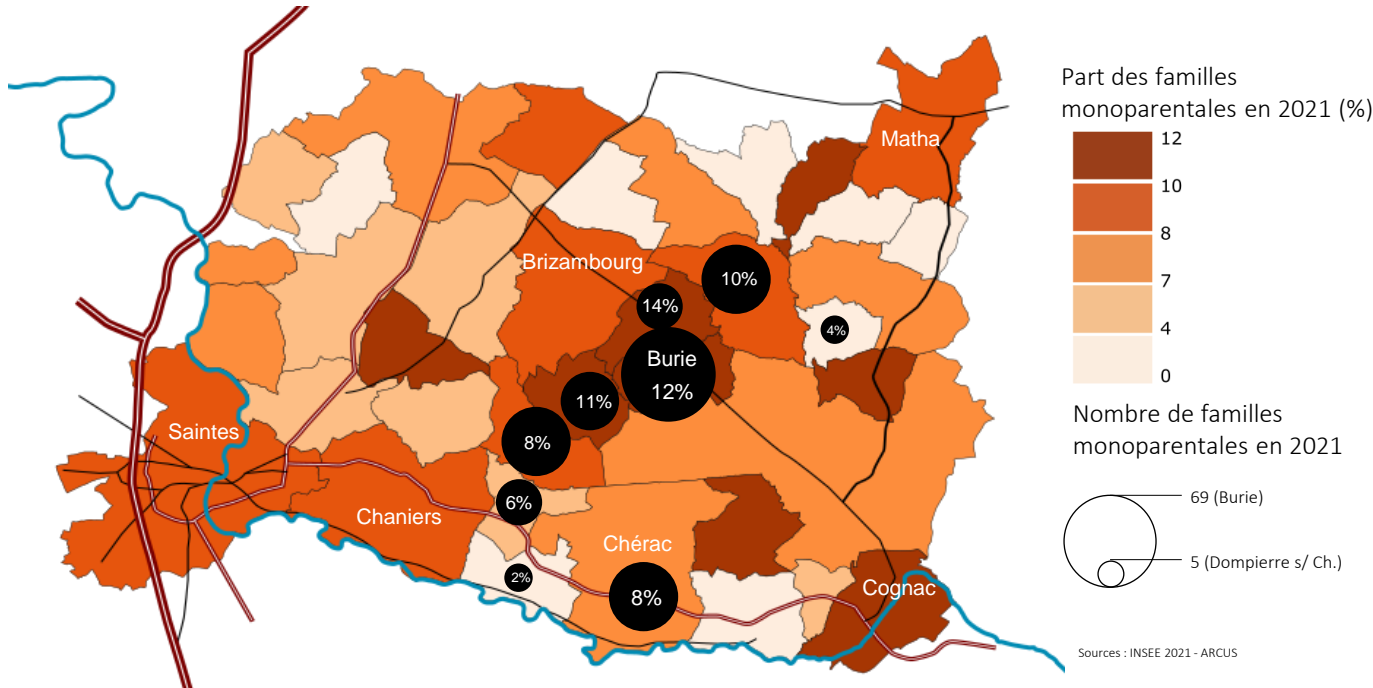
soit **9% des ménages du territoire**

soit **75 de plus qu'en 2014**

Représentant **250 enfants de moins de 19 ans**

85% de mères seules

Une proportion de familles monoparentales supérieures dans les communes du nord, et notamment sur Burie, Saint-Bris des Bois et Villars-les-Bois et Migron



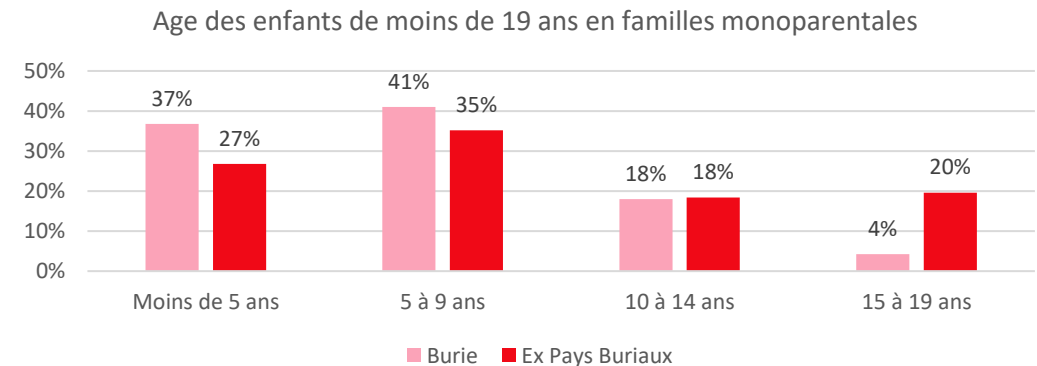
Une forte croissance de la monoparentalité sur Burie et Saint-Césaire

Burie : 41 familles monop. de + (de 5 à 12% des ménages)

Saint-Césaire : 25 familles monop. supplémentaires (de 3 à 8%)

	Nombre de familles monoparentales 2021	Evolution 2014-2021 (en nb)
Burie	69	41
Chénac	41	5
Dompierre-sur-Charente	5	-10
Migron	30	10
Saint-Bris-des-Bois	20	4
Saint-Césaire	35	25
Saint-Sauvant	14	-6
Le Seure	5	5
Villars-les-Bois	14	2
Total	232	75

A Burie, 80% des enfants vivant avec un seul parent ont moins de 10 ans. Sur le reste du territoire, l'âge moyen est plus élevé



816 personnes vivent seules

sur l'ex Pays Buriaud (2021)

soit **30 % des ménages du territoire**

contre 40% à l'échelle de l'agglomération

soit **33 de plus qu'en 2014**

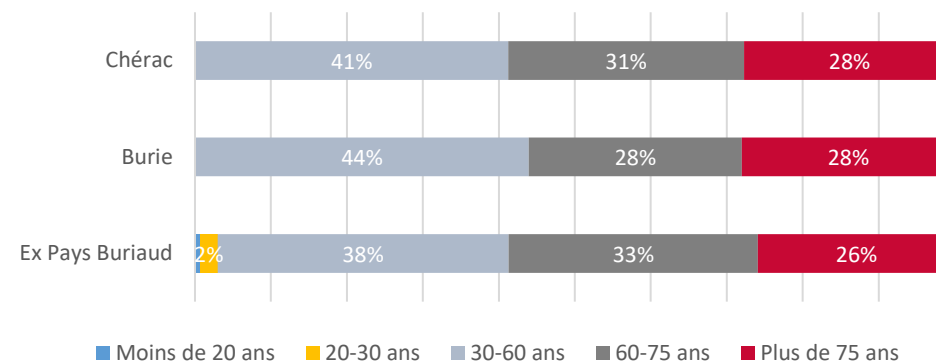
- **Burie, Chérac et Saint-Césaire concentrent plus de 50%** des personnes isolées du territoire ;
- La part de personnes seules est cependant **plus importante sur Saint-Sauvant et Villars-Les Bois** ;
- **Le nombre de personnes seules a diminué sur Burie de manière significative** ;
- **Mais il a augmenté sur Saint-Césaire et Villars-les-Bois.**

	Nombre de personnes isolées 2021	Part des personnes isolées en 2021	Evolution 2014-2021
Burie	156	27%	-21
Chérac	148	29%	8
Dompierre-sur-Charente	64	29%	-6
Migron	82	26%	2
Saint-Bris-des-Bois	53	28%	1
Saint-Césaire	132	31%	19
Saint-Sauvant	88	35%	2
Le Seure	41	33%	7
Villars-les-Bois	53	45%	21
Total Ex Pays Buriaud	816	30%	33

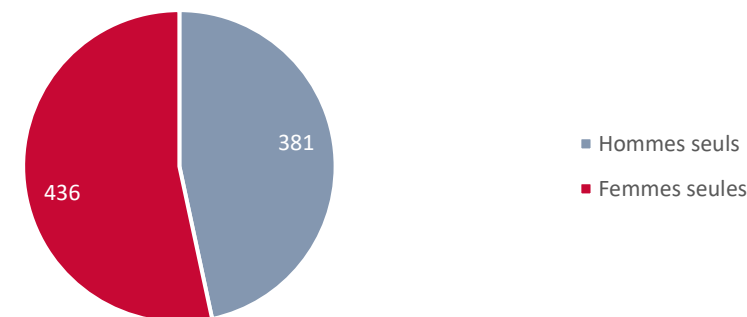
Des personnes qui se recrutent dans toutes les tranches d'âges au-delà de 30 ans :

- Peu de jeunes habitent seuls sur le territoire
- Un quart des personnes seules a plus de 75 ans (210 personnes)
- Un tiers a entre 60 et 75 ans
- Sur Burie, plus de jeunes vivent seuls que sur le reste du territoire

Tranche d'âge des personnes vivant seules en 2021



Une répartition plutôt équilibrée selon les genres

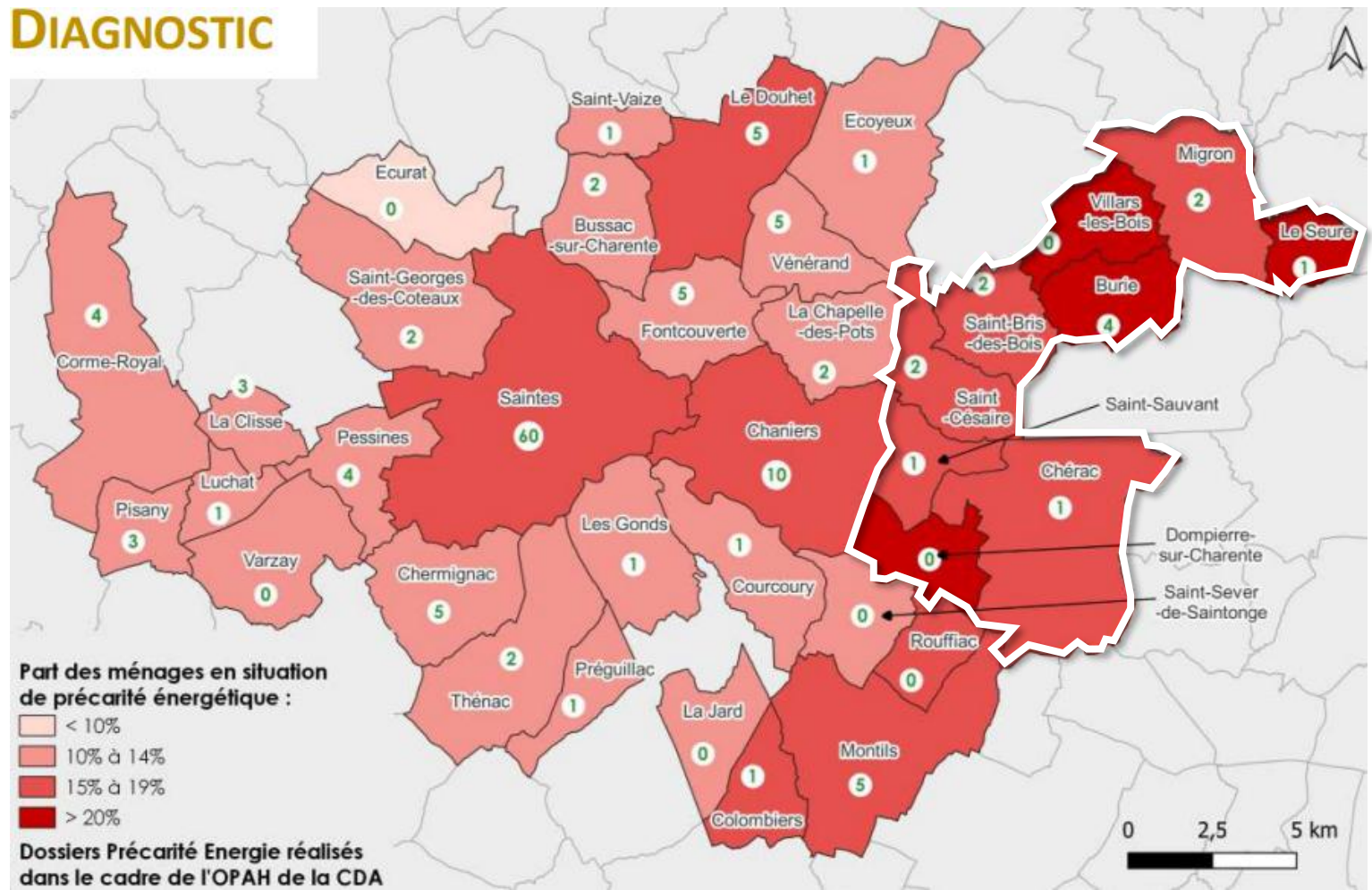


Focus sur les fragilités sociales

Un territoire largement confronté à la problématique de précarité énergétique :

- Dans des proportions plus importantes que les autres communes du territoire ;
- En particulier sur les communes de Burie, de Villars-les-Bois, Dompierre-sur-Charente et Le Seure, où peu de dossiers Energie ont été déposés à l'ANAH dans le cadre de l'OPAH (problématique d'identification et d'orientations des situations)
- Une problématique liée notamment à l'ancienneté du parc de logements, au faible niveau de performance thermique du parc, aux niveaux de revenus des habitants et aux pratiques de mobilité

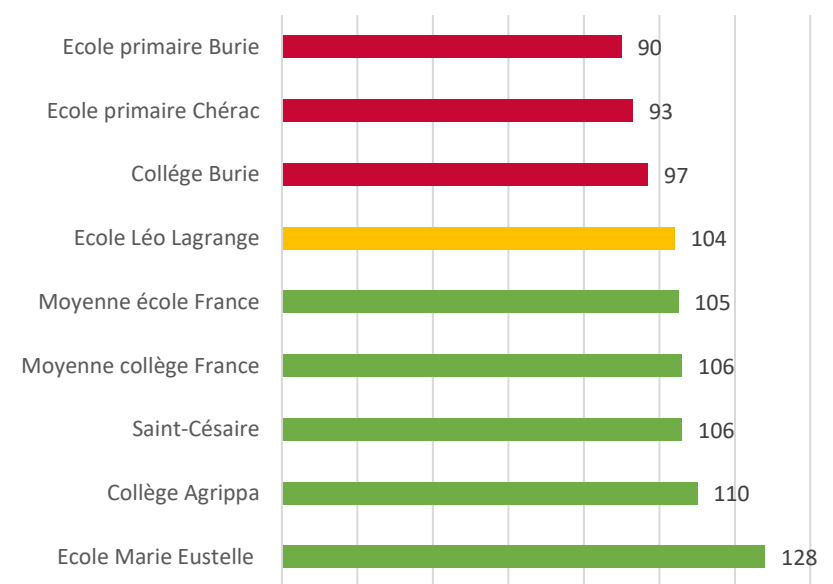
DIAGNOSTIC



Des établissements scolaires qui enregistrent des Indices de Position Sociale (IPS) très faibles, traduisant la vulnérabilité de l'environnement social des élèves :

- A titre d'exemple, l'IPS du collège de Burie est plus faible que celui d'Edgar Quinet, qui draine pourtant les élèves du quartier prioritaire Boiffiers-Bellevue
- Les écoles élémentaires de Burie et de Chérac ont des IPS bien plus bas que les écoles de la rive droite de Saintes

IPS des établissements scolaires



NB : "L'indice de position sociale (IPS) permet d'appréhender le statut social des élèves à partir des professions et catégories sociales de leurs parents. À chaque PCS ou couple de PCS est associée une valeur numérique de l'IPS. Plus l'indice de position sociale (IPS) est élevé, plus les élèves sont en moyenne d'origine sociale favorisée. Plus il est faible, plus les élèves sont d'origine défavorisée socialement." (Education Nationale)



#2.C

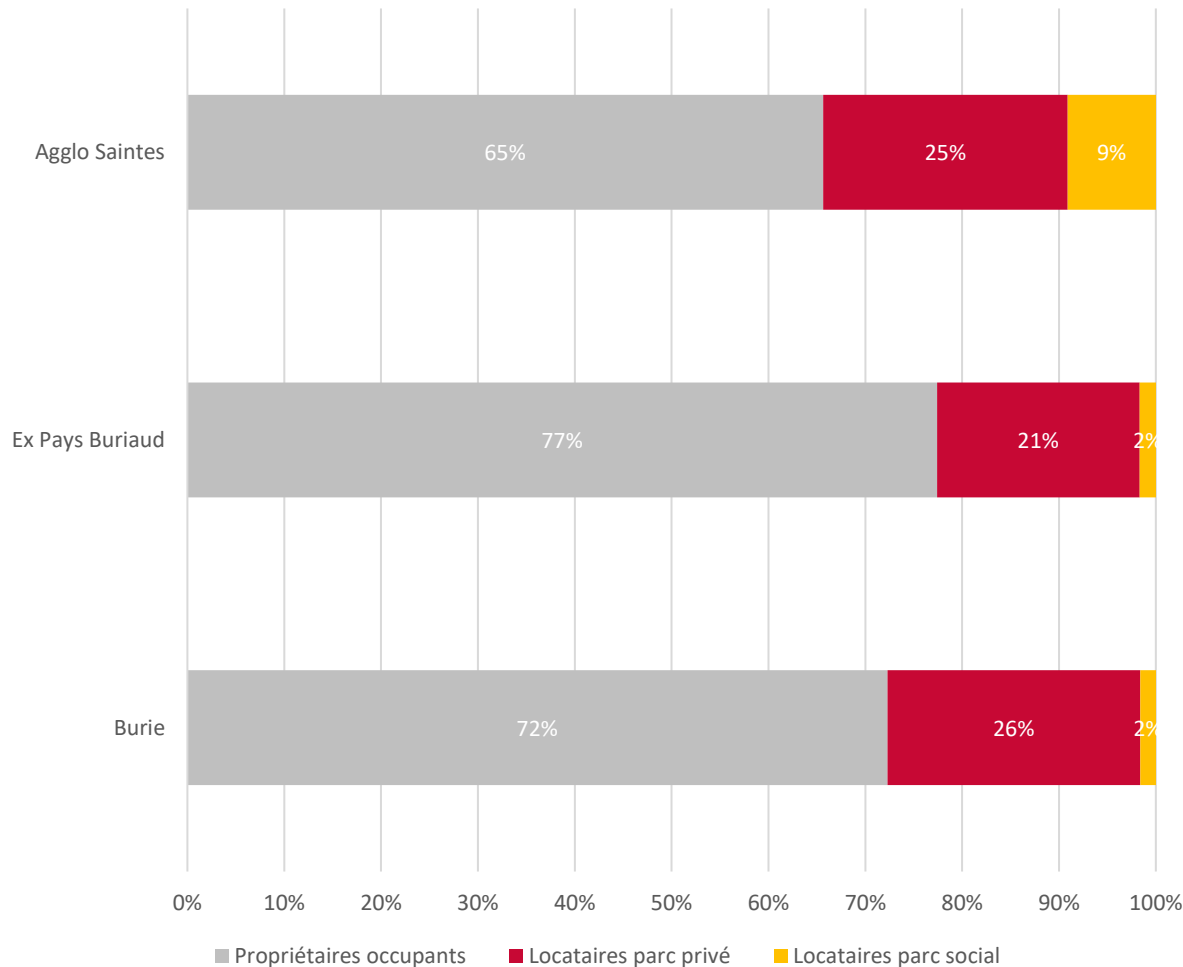
Le parc de logements

Une offre résidentielle trop uniforme pour répondre à la diversité des besoins, et confrontée à une problématique de dégradation structurelle

Une offre de logements dominée par le pavillon en accession à la propriété

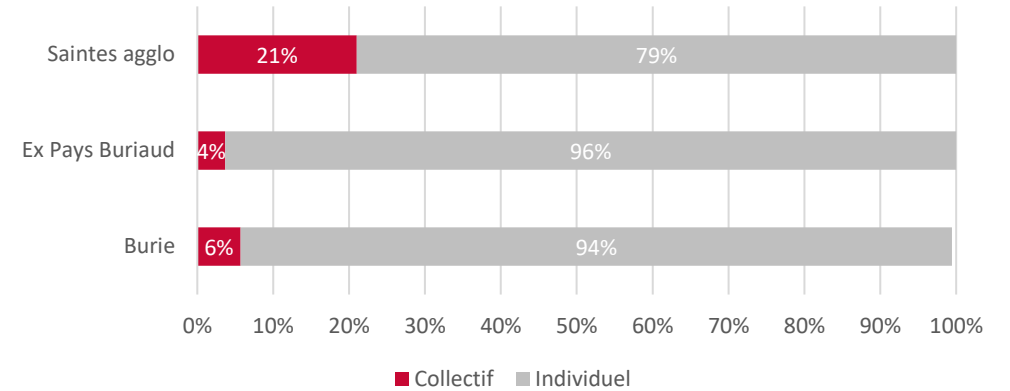
Une grande majorité de logements occupés par leur propriétaires, un déficit de locatif / locatif conventionné, même si Burie dispose d'un parc locatif privé plutôt développé

Répartition des résidences principales selon leur statut d'occupation en 2021



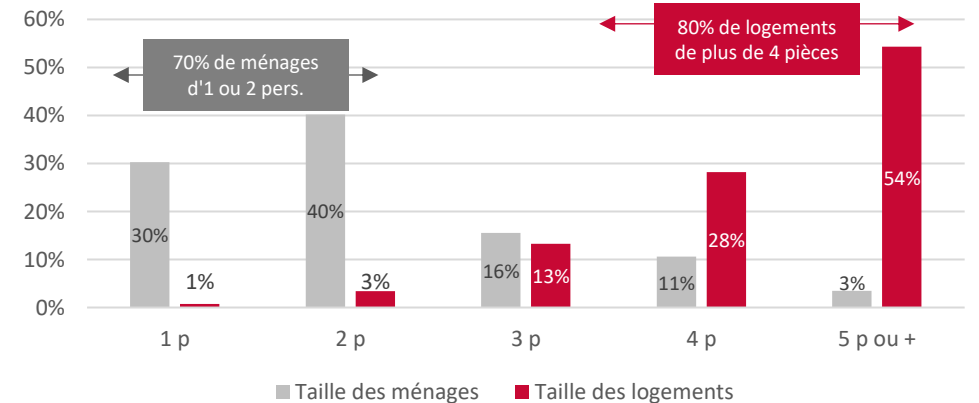
Une très grande majorité de logements individuels : plus de 9 logements sur 10 sont des maisons de bourg ou des pavillons individuels,

Type de logements en 2021



Un décalage classique entre la taille des logements et de celle des foyers, dans un contexte où le desserrement des ménages s'amplifie

Comparaison taille des ménages / logements en 2021

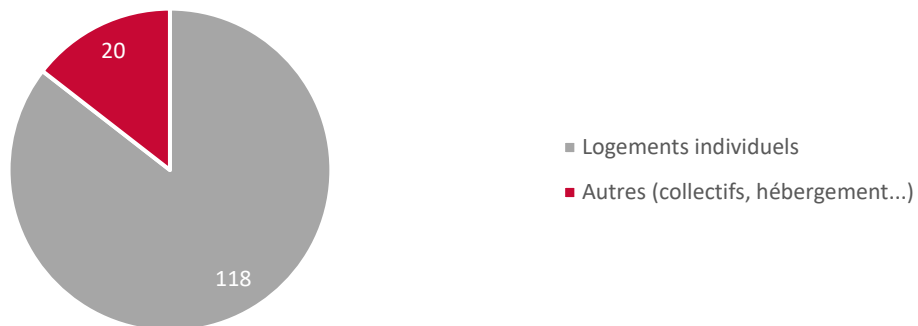


Une production récente qui conforte ces déséquilibres

Plus de 8 logements neufs construits entre 2014 et 2022 est un logement individuel

Seuls 20 hébergements ont été produits à Chérac en 2015

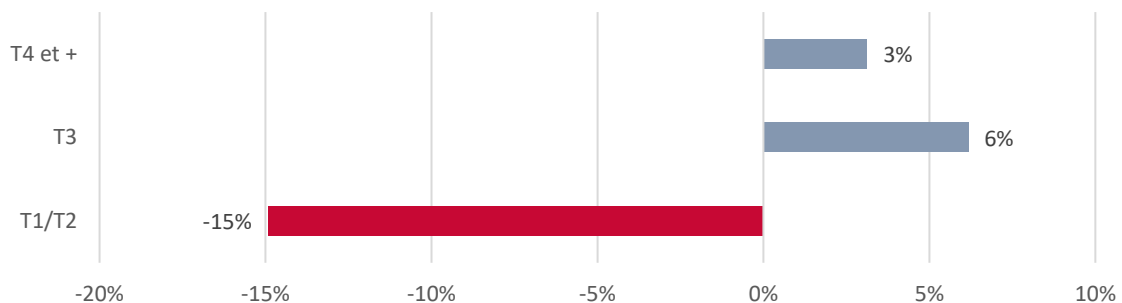
Répartition des logements construits entre 2014 et 2022 (SITADEL2)



Une diminution des petites typologies de logements entre 2014 et 2021

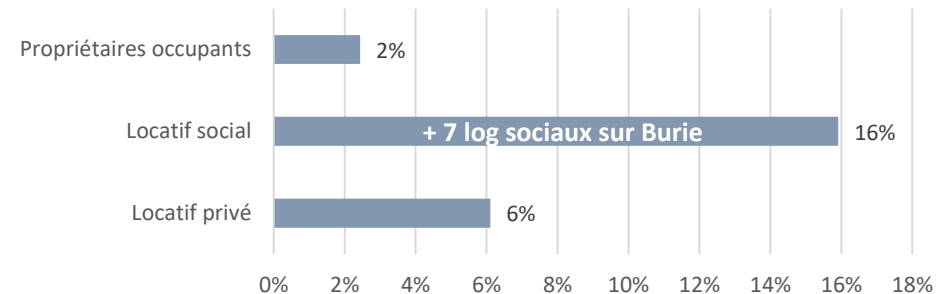
(démolition, restructuration d'immeubles, changement d'usages...)

Evolution des logements par typologies sur 2014-2021

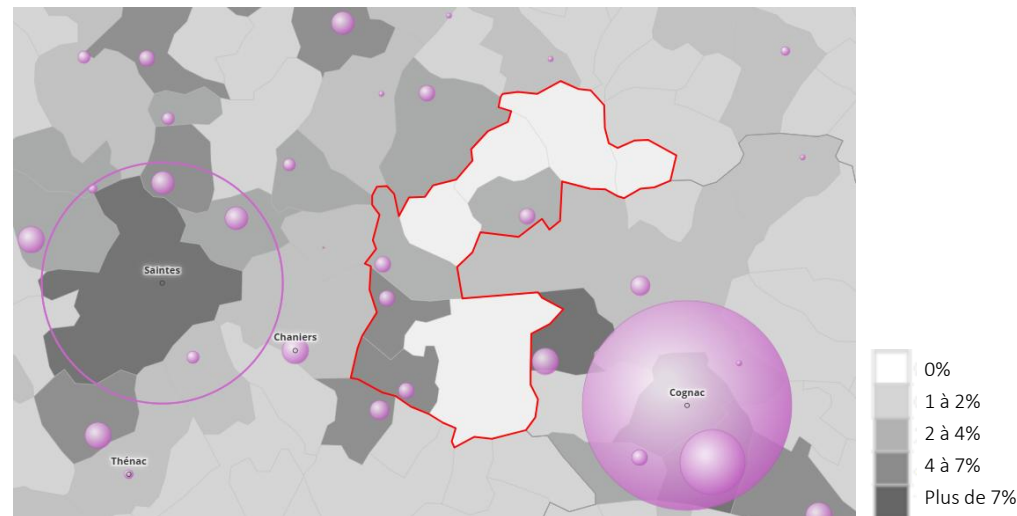


Un parc locatif qui progresse néanmoins plus rapidement que les logements en accession, même si les volumes sont plus modestes...

Evolution du nombre de logements par produits sur 2014-2021



51 logements locatifs sociaux sur le territoire, dont 14 sur Burie, 13 à Saint-Sauvant, 13 à Dompierre et 11 à Saint-Césaire



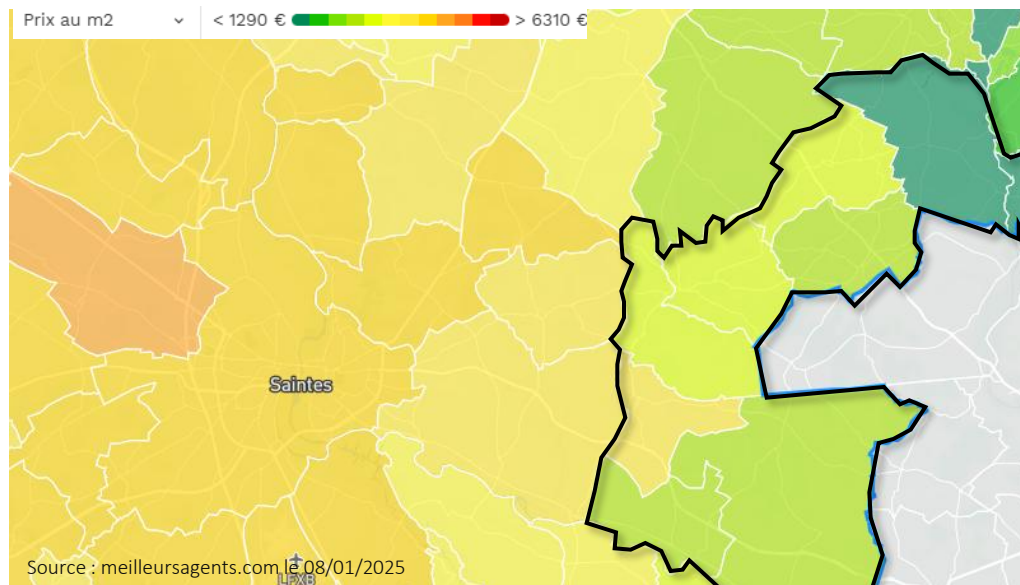
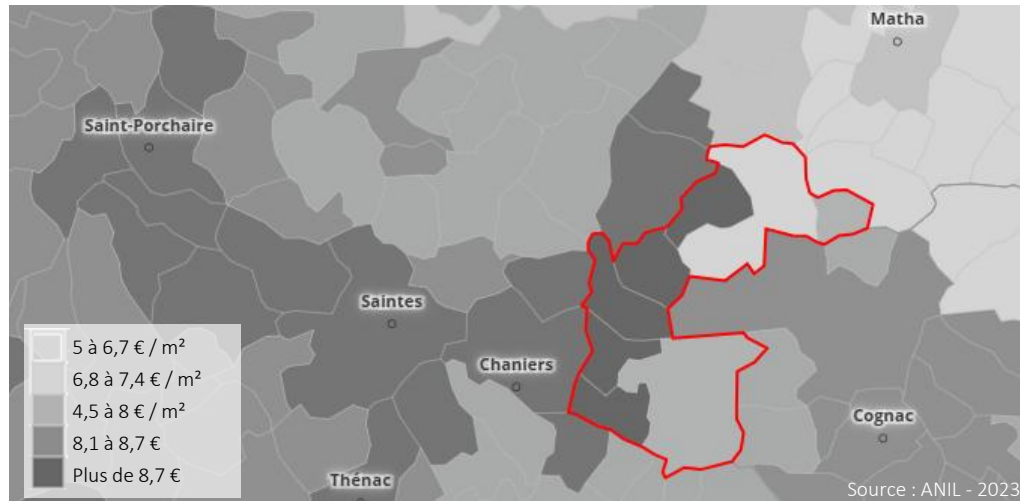
Quelques tensions sur le marché immobilier, notamment sur l'offre locative, mais une vacance élevée

Un déficit de locatif qui se traduit par des niveaux de loyers élevés, notamment pour les communes les plus proches de Saintes

Autour de 9 € par m² sur ces communes (7€ sur Burie)

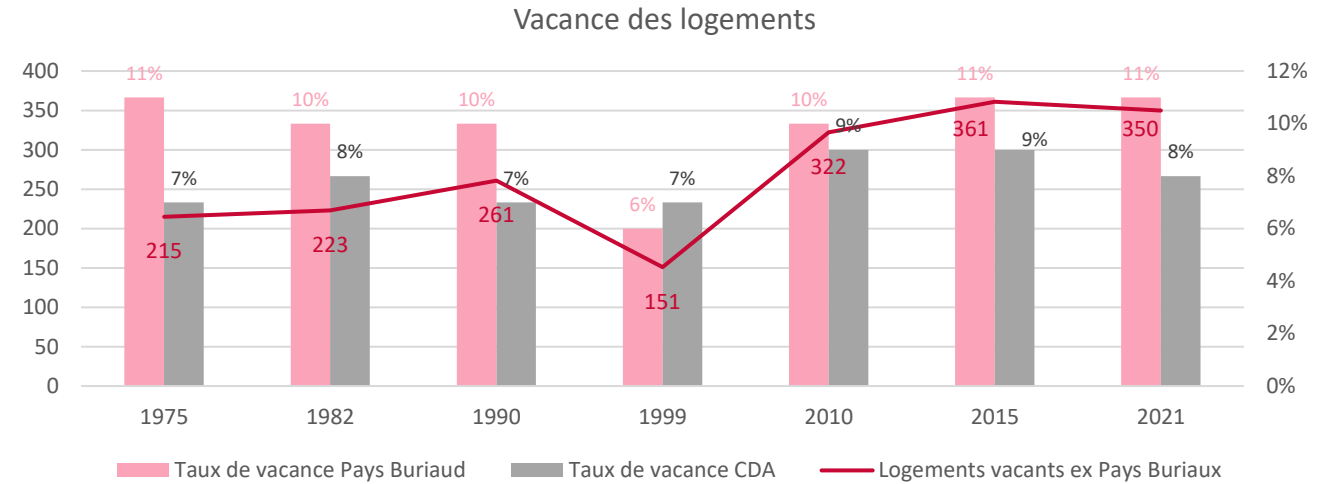
Mais un marché plus ouvert à l'accession

(entre 1300 et 2000 € / m² selon la proximité avec les principaux axes)

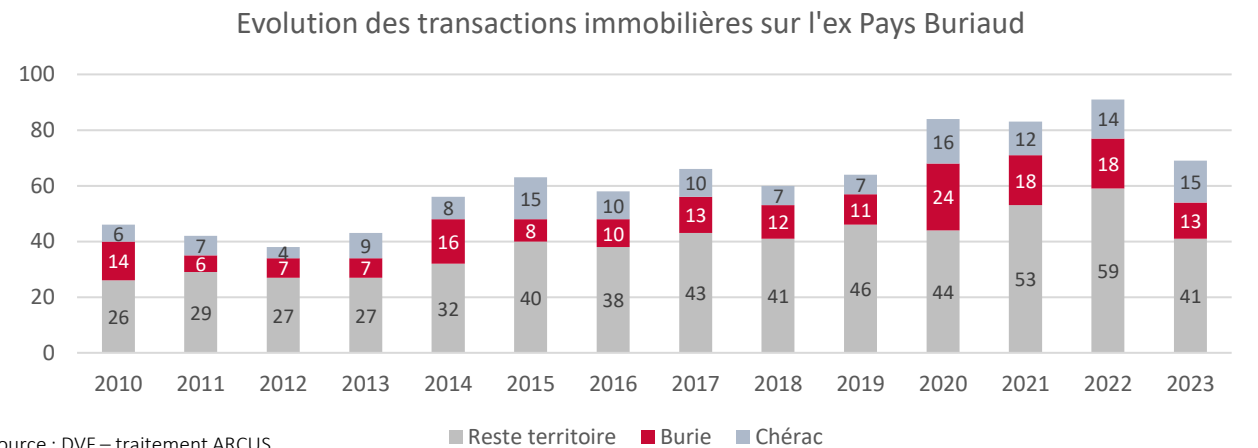


Une forte montée de la vacance des logements entre 1999 et 2015, celle-ci culminant aujourd'hui à 11% contre 8% sur la CDA

Sur Burie, le parc vacant représente même 17% des logements !



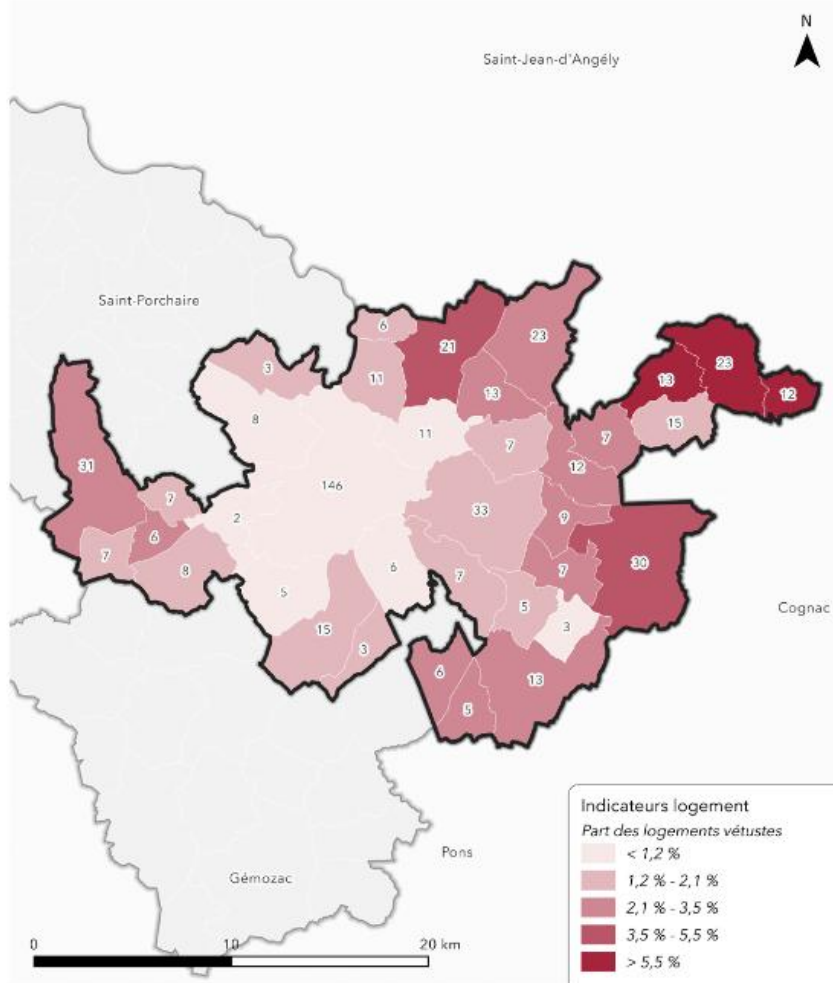
Si les transactions ont ralenti en 2023/2024 en raison de la conjoncture actuelle, le nombre de ventes augmentaient de manière continue depuis 2012



Un parc privé dégradé important sur le territoire, en particulier sur les principaux bourgs

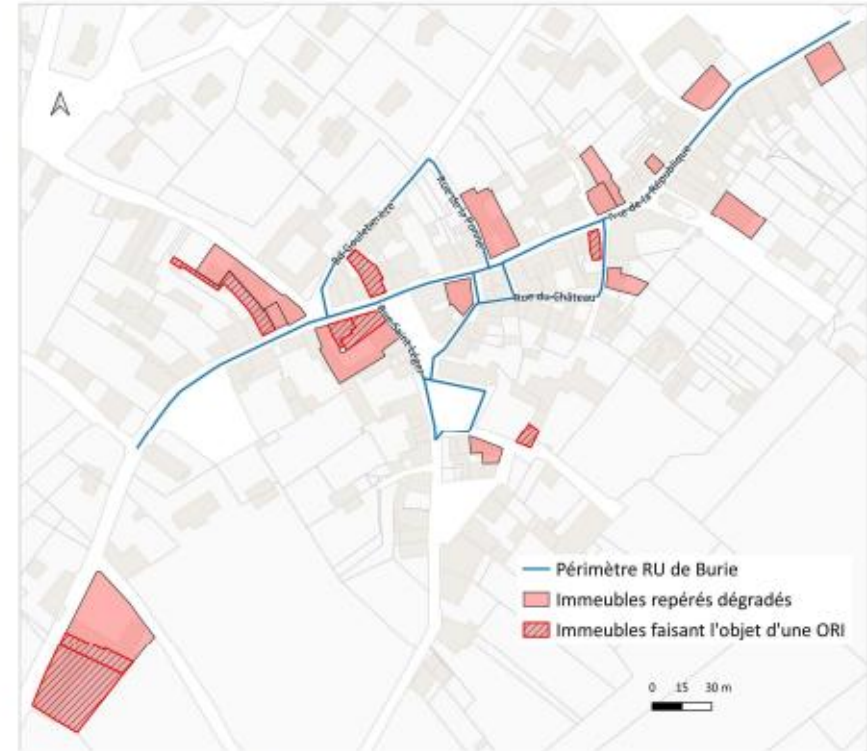
Un niveau de dégradation "théorique" des logements très important sur le territoire, notamment sur les communes de Chérac, de Villars, Migron et Le Seure

Part des logements considérés comme vétustes (source : LOVAC, 2022)



Source : diagnostic territorial PLUi - 2023

Focus sur l'état du bâti dans le centre-bourg de Burie



Immeubles fléchés pour la mise en place d'une ORI – Burie



Source : étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat – 2022 – SOLIHA