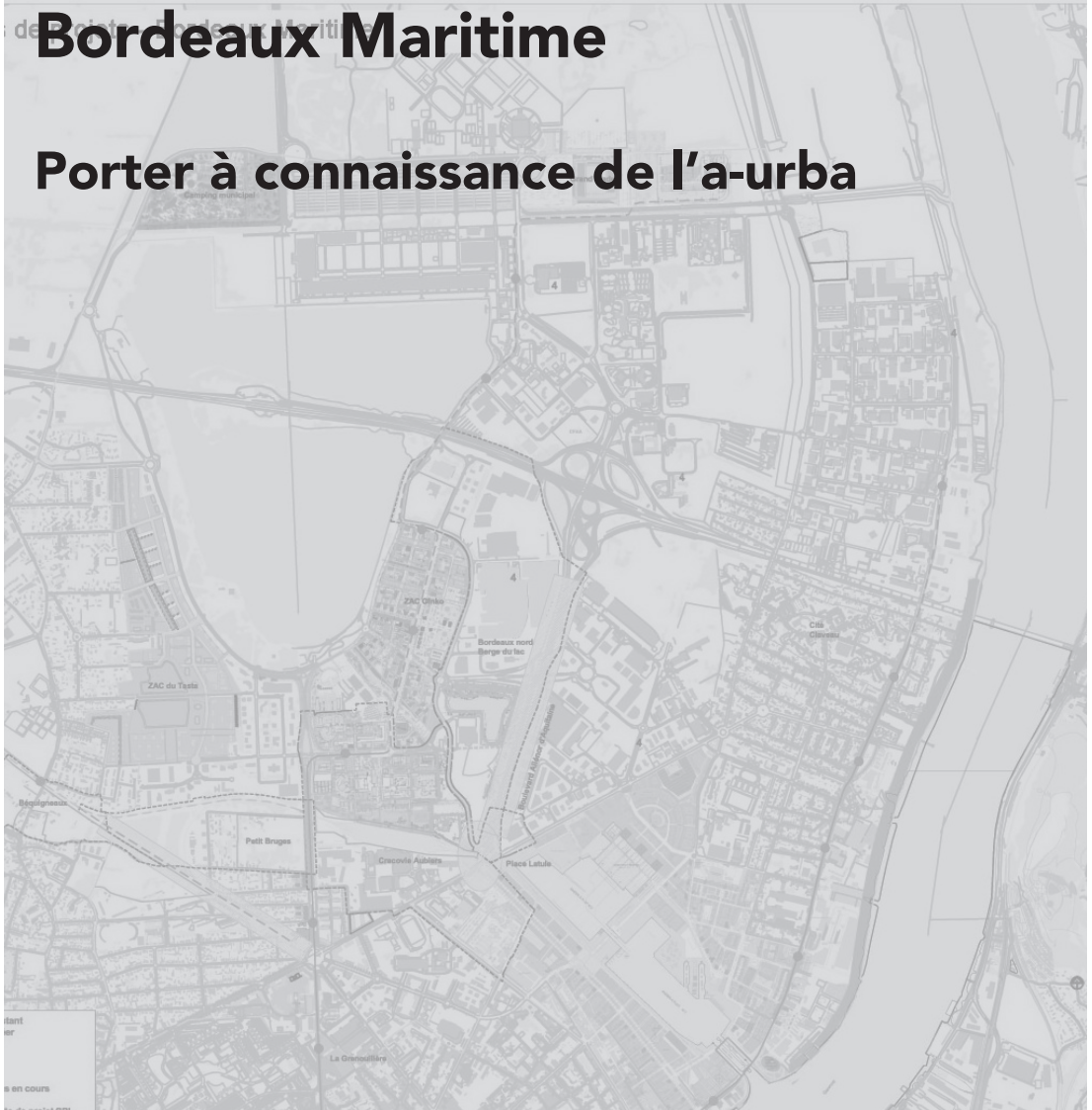


**Communauté urbaine de Bordeaux
Ville de Bordeaux**



Bordeaux Maritime

Porter à connaissance de l'a-urba



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

17/01/2013

provisoire

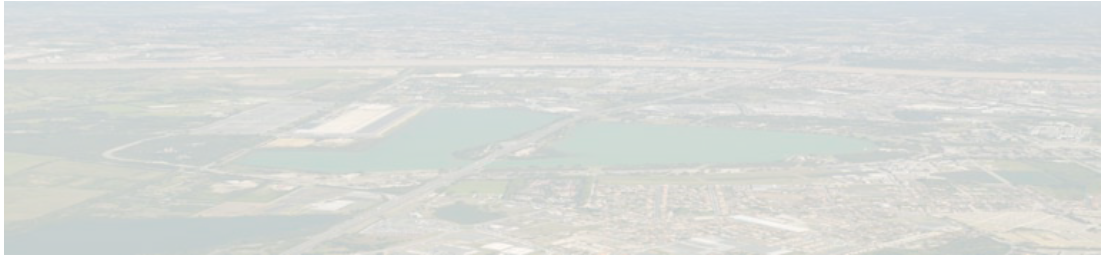
étape

définitif

Hangar G2 Bassin à flot n°1
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33

quai Armand Lalande
Fax : 33 (0)5 56 99 89 22

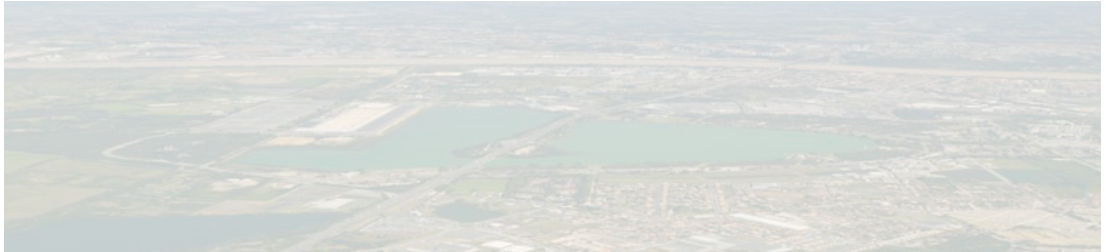
BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
e-mail contact@aurba.org



Equipe projet

Nicolas Drouin
Camille Garcelon
Pierre Layère
Cécile Rasselet
Camille Uri

avec la participation de
Joëlle Martineau



Sommaire

1 | Bordeaux Maritime : définition d'un périmètre

2 | Les grandes étapes de l'urbanisation et des projets de Bordeaux Maritime

3 | Les caractéristiques d'un territoire mosaïque

- 3.1 Note d'ambiance
- 3.2 Des potentiels fonciers importants

4 | Les caractéristiques et le poids économique de Bordeaux Nord

- 4.1 Un territoire accueillant 11 % des emplois de Bordeaux
- 4.2 Un marché économique stable

5 | L'habitat à Bordeaux Maritime aujourd'hui : un secteur atypique

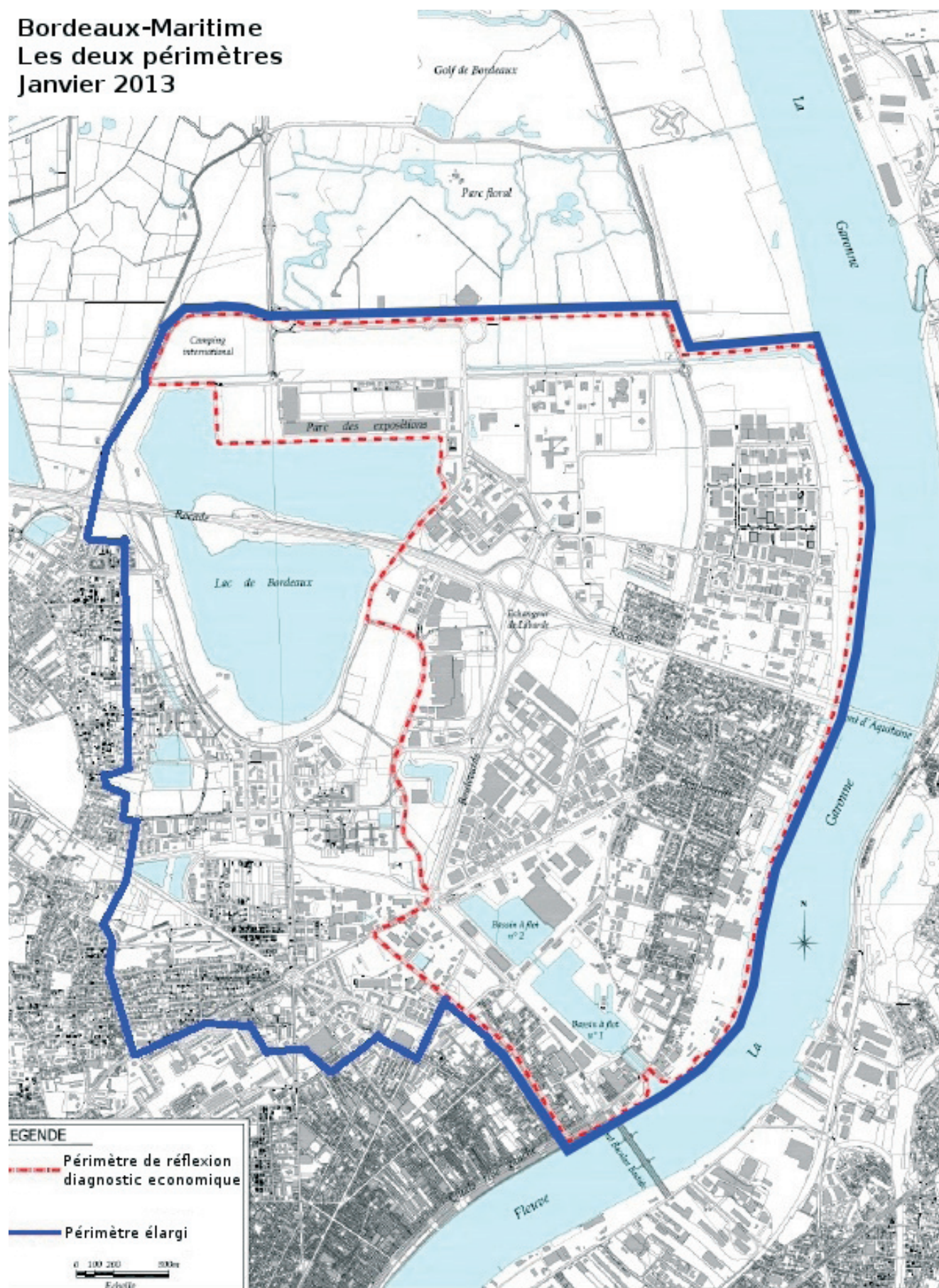
6 | La capacité d'accueil du territoire

- 6.1 Hypothèse « tout économique »
- 6.2 Le développement d'un quartier à dominante résidentielle



1 | Bordeaux Maritime : définition d'un périmètre

Bordeaux-Maritime Les deux périmètres Janvier 2013



1 | Bordeaux Maritime : définition d'un périmètre

Bordeaux Maritime est certainement le quartier le plus vaste de la ville de Bordeaux. Y apposer des limites précises pour élaborer un diagnostic devient un exercice complexe quand l'objectif est d'en comprendre à la fois la composition, les influences et les dynamiques. Il y a également la réalité et la disponibilité de la donnée qui peut contraindre les approches.

Deux périmètres de réflexion ont guidé les analyses :

- un périmètre dit « restreint » défini par la Communauté urbaine qui couvre 933 ha (soit 20 % du territoire de Bordeaux et 1,7 % de l'espace communautaire)
- un périmètre dit « élargi » intégrant la partie du Lac sur la commune de Bruges jusqu'à la zone du Tasta au Nord et la place Ravezies plus au sud. Ce périmètre couvre environ 1457 ha (soit 30 % du territoire de Bordeaux et 2,6 % de l'espace communautaire)

Ainsi, pour le traitement des données chiffrées de la partie habitat, le périmètre retenu est celui du « Bordeaux maritime élargi ».

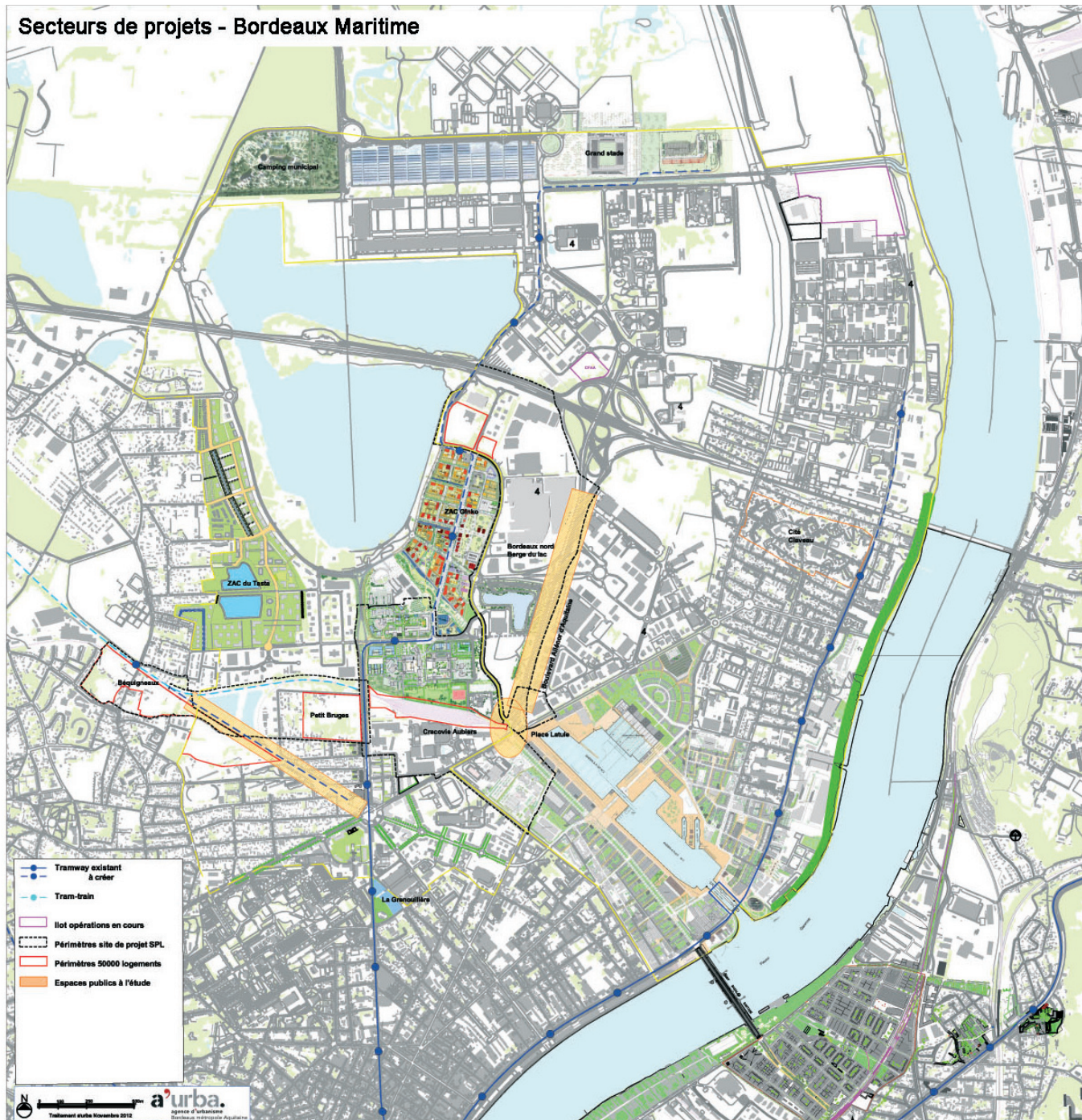
A noter également que pour la construction du diagnostic économique, l'A-urba a procédé à la capitalisation de données recensées sous forme de fiches sur les zones d'activités économiques à l'échelle de la CUB¹. Par ailleurs, les bases de données de l'observatoire de l'immobilier d'entreprise ont été exploitées par ventilation de la donnée par ZAE. Pour l'analyse des transactions immobilières trois secteurs d'analyse sont couramment étudiés :

- secteur Bordeaux Nord au sens OIB comprend Bordeaux Lac + Bruges + Blanquefort + Le Bouscat
- Bordeaux correspond à la ville de Bordeaux moins le Lac
- Le secteur Bordeaux Maritime « élargi » se situe finalement à l'intersection de ces périmètres. Il est à la fois une partie de Bordeaux et le Lac.

Pour l'analyse urbaine et le récolement des projets urbains, c'est le périmètre élargi également qui a été retenu.

¹ Etude des ZAE communautaires – étude a-urba 2012 en cours de finalisation – disponible janvier 2013

Secteurs de projets - Bordeaux Maritime





2 | Les grandes étapes de l'urbanisation et des projets de Bordeaux Maritime

Rappel historique

Aménager le territoire ...

XVII^e siècle : la conquête

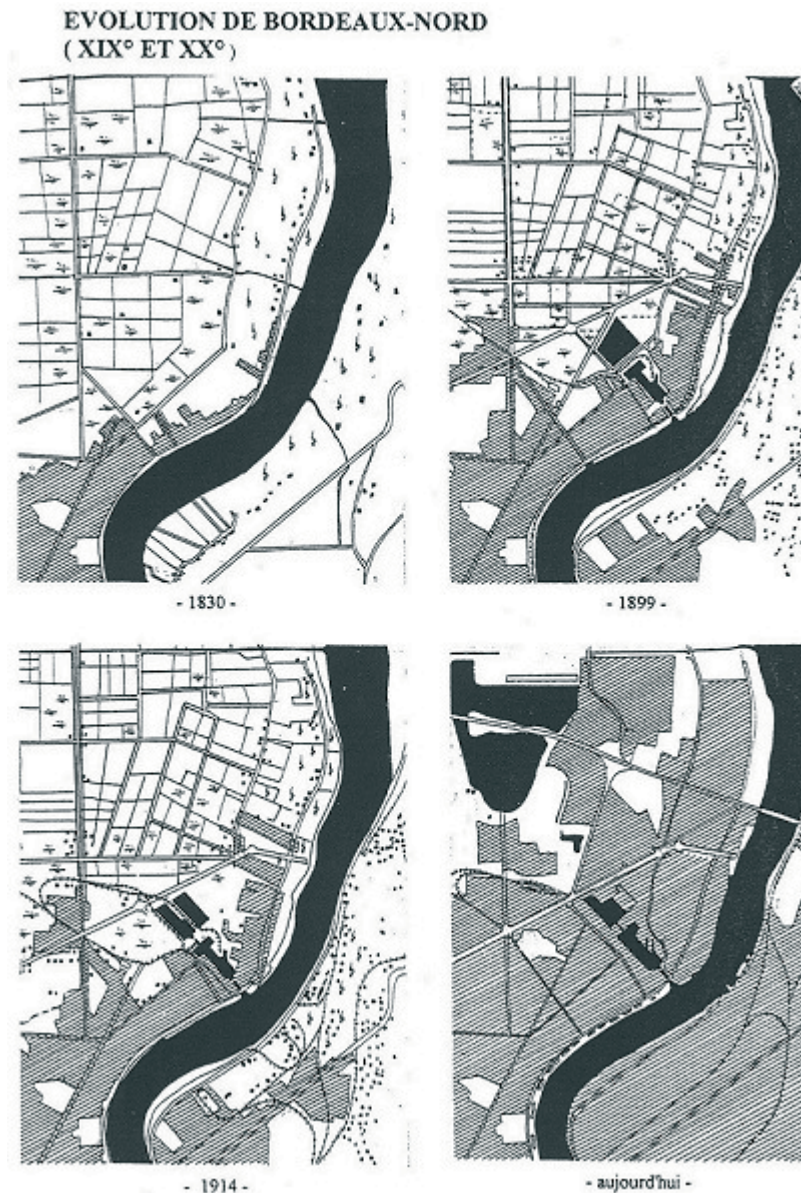
Assèchement des palus par les hollandais sous forme d'une maille : les jalles structurent le paysage.

Arborescences à partir de deux axes majeurs (jalle Conrad, actuelles allées de Boutaut et la Jallère au nord)



2 | Les grandes étapes de l'urbanisation et des projets de Bordeaux Maritime

Les grandes constantes et discontinuités dans l'histoire



Fin du XIX^e : un destin portuaire se dessine

Le boulevard marque la limite nord de la ville : une zone économique se développe autour du premier bassin à flot avec une connexion ferrée sur les quais et vers la ceinture ouest.

Début des acquisitions de l'Etat dans la perspective d'un grand port intérieur vers Grattequina (zone Aliénor actuelle).

Création d'un deuxième bassin.

2 | Les grandes étapes de l'urbanisation et des projets de Bordeaux Maritime

Première moitié du XX^e : naissance d'un quartier industriel

Développement du quartier de Bacalan : ouvriers et marins des terre-neuvas et la « fish-connexion » avec les sécheries béglaïses par les quais rive gauche.

Connexion ferrée des bassins et création de la desserte de Cracovie par l'actuelle place Latule.

La Base Sous-marine et les installations stratégiques viennent renforcer la vocation de logistique militaire du quartier (anciens magasins des Vivres et des munitions).

Le quartier Claveau et la Cité du Grand Parc vont contribuer plus tard au relogement de Mériadeck.

Grand Projet Urbain (J. D'Welles) : une base aérienne régionale (avions et hydravions) à l'emplacement du Lac actuel - non réalisée.



2 | Les grandes étapes de l'urbanisation et des projets de Bordeaux Maritime

Deuxième moitié du XX^e : déclin de l'activité portuaire historique et naissance d'un nouveau quartier

Contexte : 1950 - 1965

- Inondations années 1950
- 1950-1960 constructions massives de logements au confort moderne (rapatriés d'Algérie, exode rurale, démolition Mériadeck)
- Grand parc 1954-1969 ; Démolition du quartier Mériadeck 1955-1963 → 1980 La Benaugue
- Les marais, territoire de chasse, élevage, mais aussi d'habitat informel

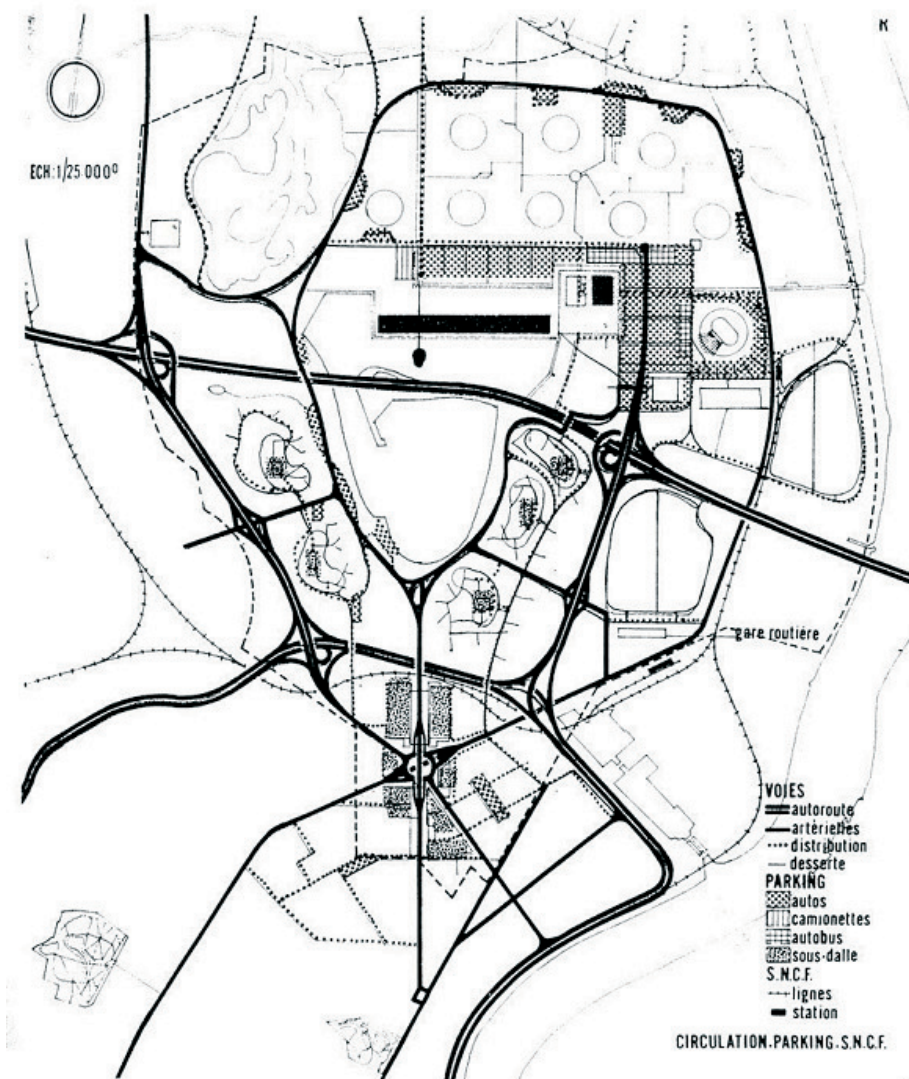


2 | Les grandes étapes de l'urbanisation et des projets de Bordeaux Maritime

Le « tout automobile » avec le pont d'Aquitaine, l'avenue Aliénor d'Aquitaine. Puis la création du quartier du Lac (Xavier Arsène Henry, 1966) avec le Parc des Expositions, les hôtels et le quartier d'affaires, les équipements de plein air, la zone d'entrepôts de Bordeaux Nord dans le prolongement des activités fondatrices du quartier et des quartiers ouvriers.

Brève apparition d'un témoin du mouvement hygiéniste : la Cité Lumineuse et première réhabilitation du quartier Claveau.

- Aquisition des terrains par la ville
- Création du Lac et remblaiements
- Concours d'urbanisme 1966, Xavier Arsène Henry
- Parc des expositions (exiguïté des Quinconces)
- Les Aubiers
- 1967 puis 1972, Pont d'Aquitaine / Rocade (26 ha d'échangeur)



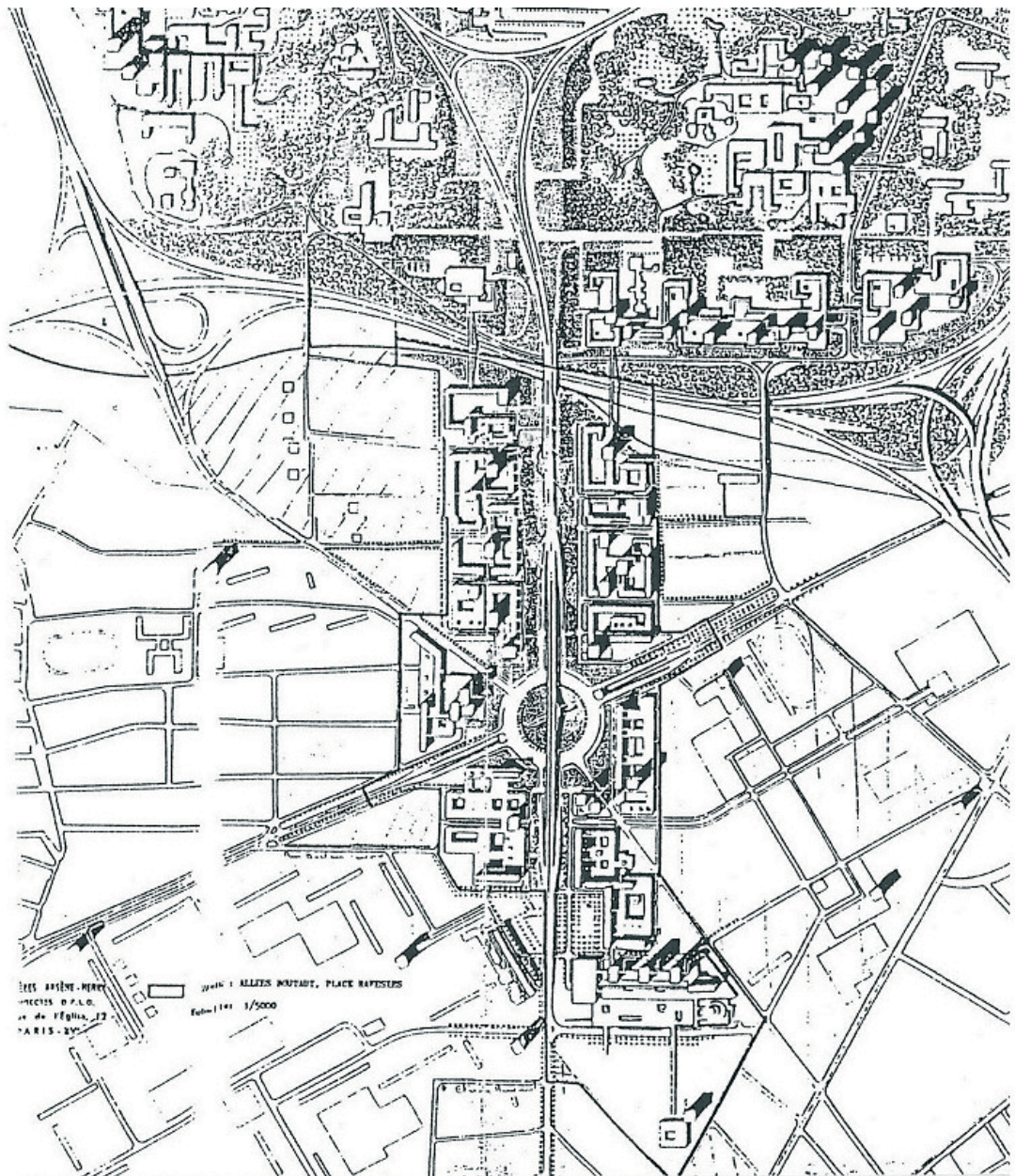
2 | Les grandes étapes de l'urbanisation et des projets de Bordeaux Maritime

Les grandes idées du plan de Xavier Arsène Henry :

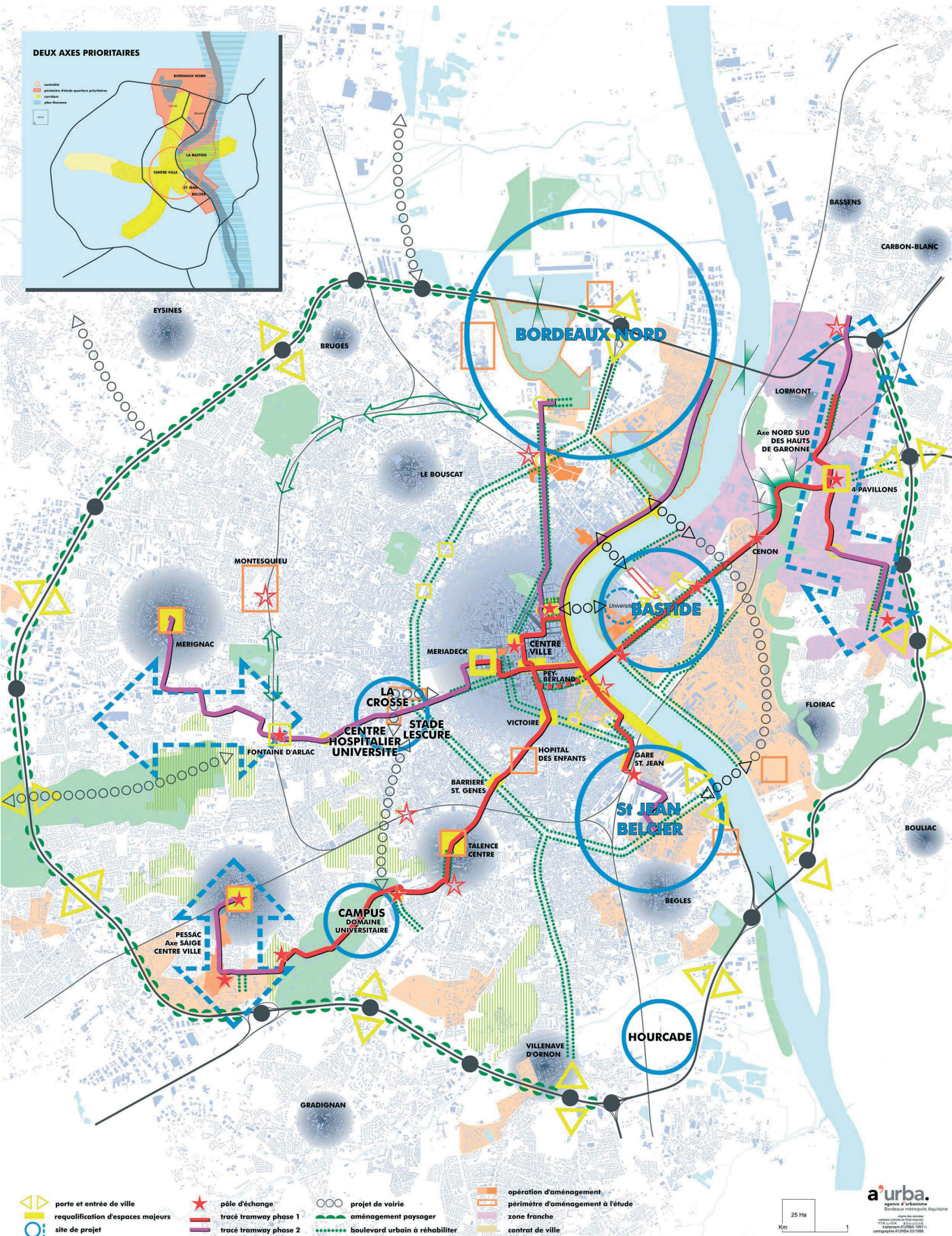
Les allées de Boutaut, axe nord-sud d'accroche du Centre Ville au quartier du Lac par de très fortes densités ainsi qu'un espace public largement dimensionné.

L'organisation en « clairières » des quartiers d'habitat dans un parc est amorcée par la création des clairières des Aubiers et du Lauzun, mais s'achève là, laissant un isolat résidentiel à la dérive au nord de Bordeaux.

L'aménageur du Lac se tourne vers les grands équipements, sièges sociaux et enseignes commerciales.



Dans le projet communautaire, les « 3 B » autour du fleuve desservis par le tramway



2 | Les grandes étapes de l'urbanisation et des projets de Bordeaux Maritime

Constitution de grandes réserves foncières communautaires (échanges avec l'Etat)

Le temps de la lutte contre les inondations et de l'assainissement communautaire (Yves Fargues)

Poursuite du déclin portuaire :

- Fermeture du port de Bordeaux (1987, départ du dernier terre-neuva)
- Fermeture de la plupart des entreprises liées au Port (Beghin Say, etc...)

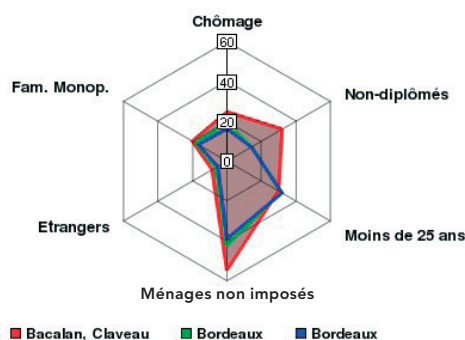
La démographie de Bacalan Claveau donne les indicateurs d'un quartier «à la dérive» :

Profil général 1999 (INSEE)

	ZUS Bacalan, Claveau	Commune Bordeaux	UU Bordeaux
Chômage (1999)	24,7 %	19.0 %	16.2 %
Non-diplômés (1999)	32.0 %	14.4 %	14.2 %
Moins de 25 ans (1999)	29.8 %	31.6 %	32.0 %
Etrangers (1999)	8.6 %	6.3 %	5.4 %
Familles monoparentales (1999)	20.1 %	18.0 %	16.6 %
Locatifs HLM (1999)	44.7 %	13.4 %	16.1 %

Source Insee - RP 1999

[Lien permanent](#) | [Formats d'export](#)



Fin du XX° :

Le projet urbain bordelais 1996 : concentrer les énergies sur trois grands sites de renouvellement centraux autour du tramway et d'un nouveau franchissement au nord de Bordeaux.

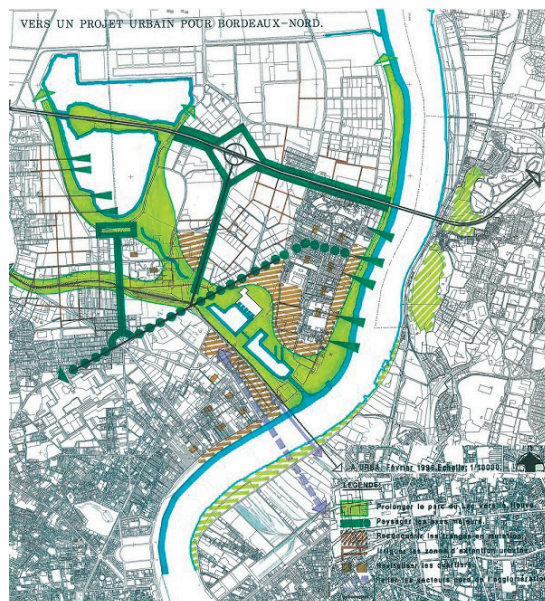
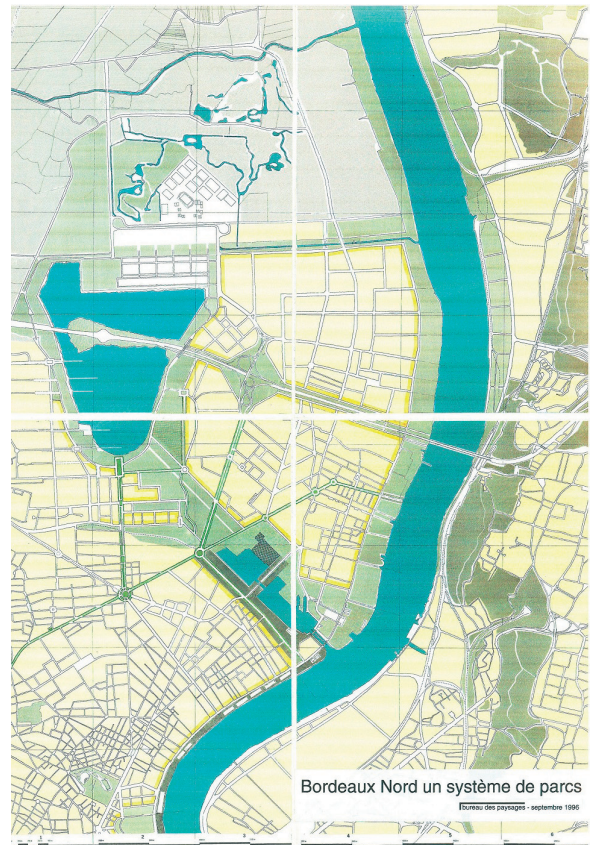
2 | Les grandes étapes de l'urbanisation et des projets de Bordeaux Maritime

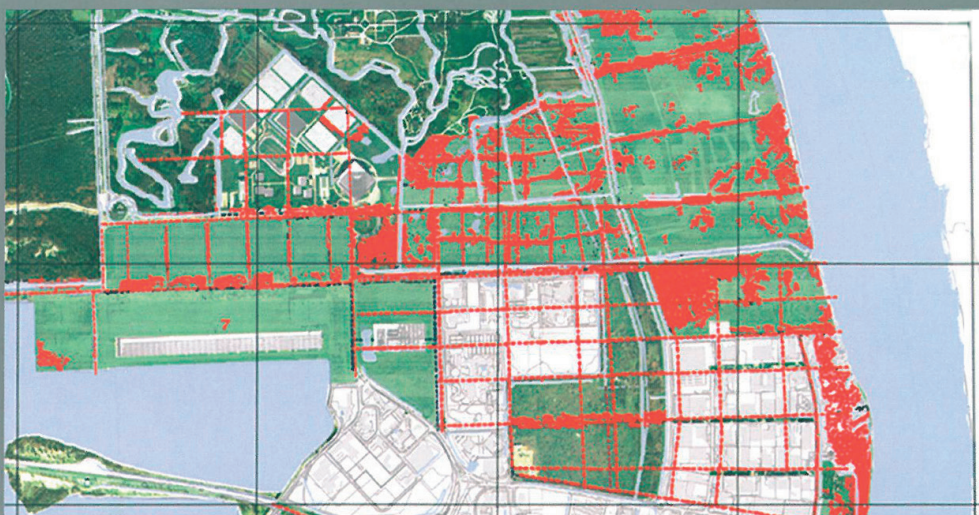
Les grandes idées du projet proposé par l'A'urba en 1996 :

→ Prolonger le parc du Lac vers le Fleuve, paysager les axes majeurs, reconquérir les franges en mutation, irriguer les zones d'extension urbaine, revitaliser les quartiers, relier les berges.

→ Expertise d'Alexandre Chemétoff : une trame des espaces publics renforcée surtout d'Est en Ouest, dans un système de parcs en boucle.

→ Prise de conscience collective du caractère exceptionnel du site des Bassins à flot.



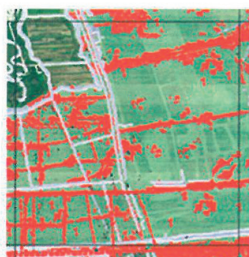


Les grandes mailles en secteur urbain et naturel ont des dimensions de 300 m x 150 m environ.

Trois secteurs de transformation du territoire

La trame bocagère sera réalisée au gré des aménagements urbains. Elle sera également développée en préfiguration des aménagements futurs, en fonction d'objectifs de densité urbaine décroissants à proximité des espaces naturels.

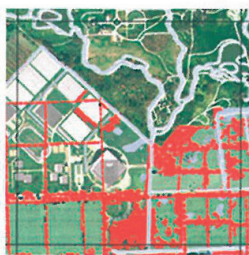
Ces grandes "salles vertes" sont sous divisées en pièces de 100 m x 100 m environ. Ce territoire reste majoritairement dédié aux espaces naturels et paysagers.



● Le secteur des territoires naturels

Les continuités est-ouest sont protégées, avec leur maillage de corridors écologiques. La continuité des berges nord-sud est préservée. Les jonctions entre parcs, bois et équipements sportifs sont renforcées. Les équipements sportifs s'inscrivent selon les principes de la trame bocagère.

< Base pour 1 boisement : 1500 arbres par 1000 ml - 36 arbres pour 100 m²



● Le secteur des équipements publics

Cette bande assure la transition entre la ville et les parcs, les connexions entre le nord et le sud, et développe le réseau des voiries. Elle comprend les parkings du Parc des Expositions, qui seront transformés selon les principes de la trame bocagère.

< Base pour 1 boisement : 1500 arbres par 1000 ml - 36 arbres pour 100 m²



● Le secteur de développement urbain de Bordeaux Nord

Entre la rue de la Jallère et le pont d'Aquitaine, la trame bocagère s'installe sur le réseau viaire et le parcellaire existants. Un réseau de promenades est mis en place, connecté aux parcs. Les corridors écologiques sont poursuivis.

< Base pour 1 boisement : 1500 arbres par 1000 ml - 6000 arbres pour 21000 m²

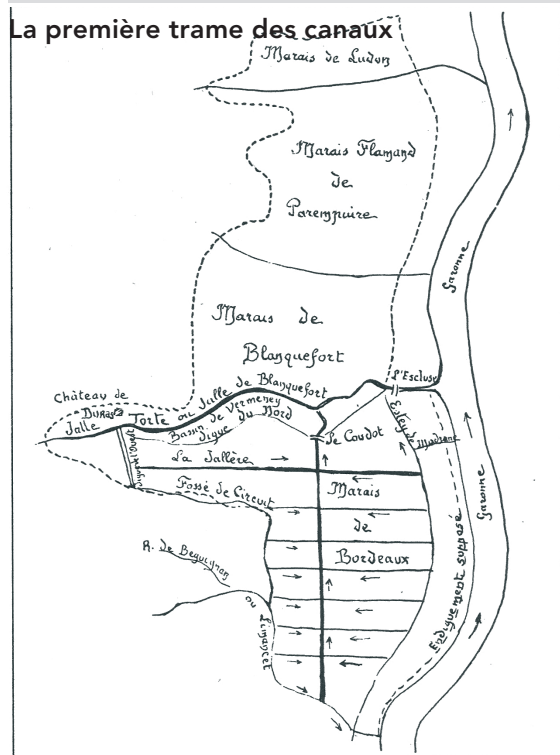


Fig. 6 : Schéma de l'assainissement des marais de Bordeaux-Nord par les Hollandais sous le règne d'Henry IV, d'après P. Ferron et M. Vigneaux, « Travaux d'hydraulique agricole dans le marais de Bordeaux au temps d'Henry IV », *Revue historique de Bordeaux et du département de la Gironde*, Bordeaux, 1953, p. 221.

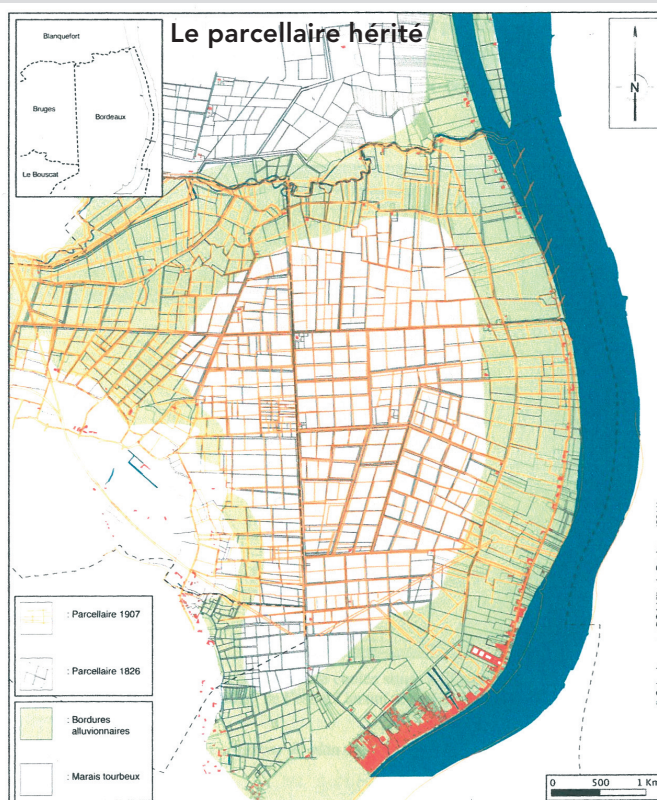


Fig. 23 : Superposition des plans cadastraux de 1826 et de 1884/1907 (Sources : Archives départementales de la Gironde et Archives municipales de Bordeaux).

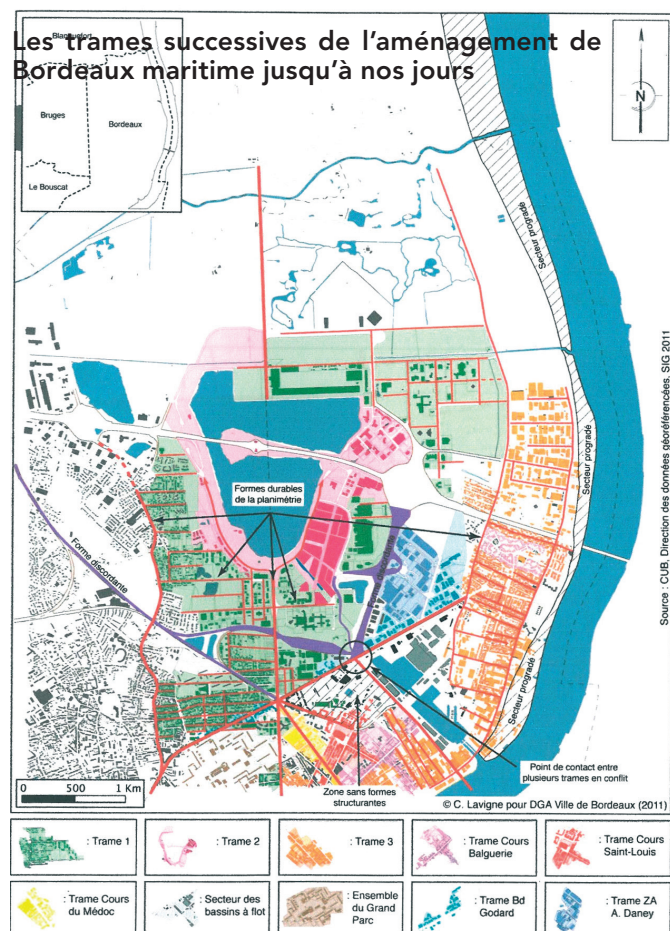


Fig. 57 : Les formes durables de la planimétrie de Bordeaux nord, en association ou en conflit (en rouge, les formes les plus structurantes).

2013 - Le pont Chaban Delmas réalisé



2 | Les grandes étapes de l'urbanisation et des projets de Bordeaux Maritime

Aujourd'hui, les chantiers qui en résultent (rappel) :

Le projet urbain bordelais dans l'arc de développement durable 2009-2030

I. Construire le réseau des centralités bordelaises : une ambition communale dans une logique métropolitaine

1. La réponse aux enjeux démographiques passe par le centre métropolitain et l'implication de tous ses territoires

- Poursuivre la construction en diffus et la relancer dans les quartiers historiques
- Aménager et construire en priorité dans les territoires de l'arc de développement durable
- Investir d'autres territoires du centre métropolitain, au-delà des opérations d'aménagement connues
- Recomposer avec les quartiers d'habitat social bordelais

2. Des centralités bordelaises connectées où s'exprime un choix dans les types de mobilité et d'itinéraires

- Soutenir l'essor des nouvelles centralités bordelaises par un réseau de transport en commun performant
- La promenade des bords d'eau ou l'incarnation de la transition urbaine bordelaise en marche
- Poursuivre l'engagement de la Ville pour les déplacements doux et adapter la politique de stationnement en fonction des territoires

3. Donner du rayonnement au centre métropolitain

- Structurer les territoires bordelais par leurs fonctions métropolitaines
- Construire des images référentielles

II. Valoriser le paysage patrimonial bordelais et intégrer de la nouveauté.

1. Prendre acte du paysage de la Ville

2. Valoriser et développer le patrimoine végétal bordelais

3 Protéger la biodiversité des quartiers et économiser nos ressources

4. Trouver le bon équilibre entre la préservation des éléments forts du paysage bordelais et les évolutions nécessaires de la Ville

III. Les centralités bordelaises : des quartiers singuliers dans une dynamique de développement commune

1. Replacer l'activité au cœur des quartiers

2. Rechercher les synergies possibles dans le développement des quartiers

3. Faciliter l'accès au commerce et mieux l'intégrer dans la ville
4. Habiter à Bordeaux : une stratégie de diversification de l'offre au profit de tous
 - Promouvoir l'accèsion à la propriété et accueillir des familles
5. Promouvoir des logements durables et à haute qualité d'usage
6. Créer les conditions du lien social dans les quartiers et y contribuer
7. Imaginer l'avenir de nos quartiers aux côtés de ses acteurs



2 | Les grandes étapes de l'urbanisation et des projets de Bordeaux Maritime

Passage à l'acte et nouveau questionnement de niveau métropolitain

La reconquête des friches des bassins à flots avec Nicolas Michelin et le pont Jacques Chaban-Delmas sont engagés.

Le renforcement de l'axe Nord Sud se poursuit avec les opérations Ravezies et Boutaut.

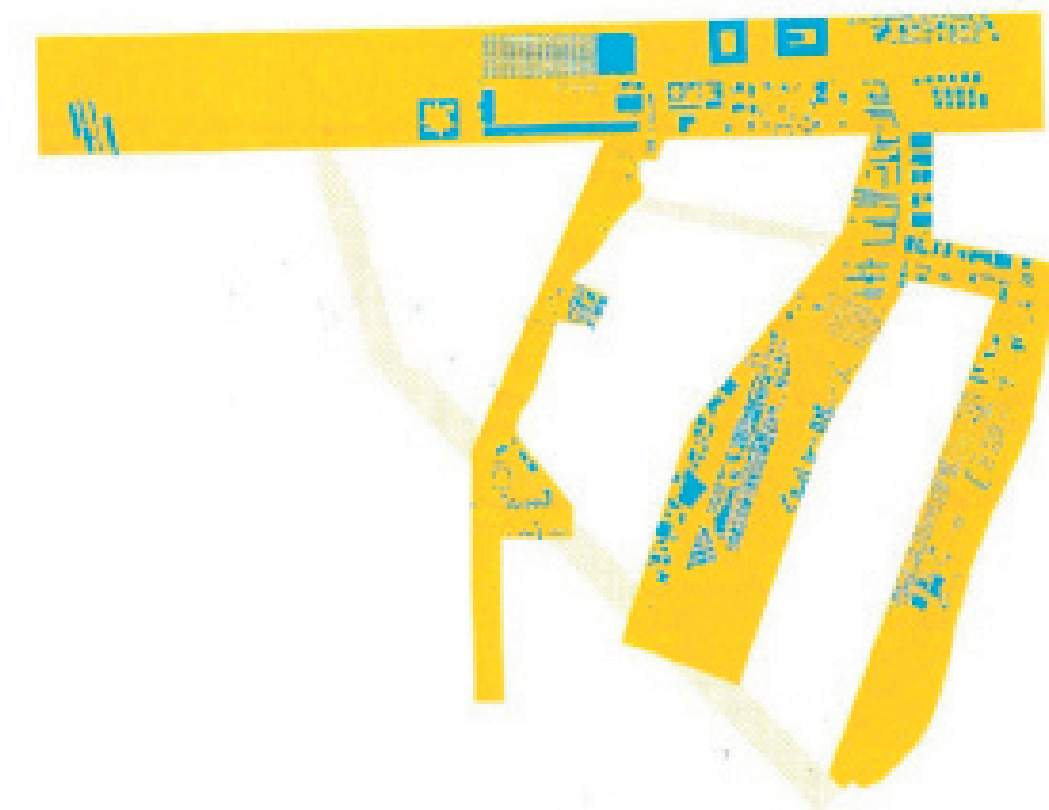
Le parc de liaison entre les Bassins à flots et le lac est en voie d'achèvement dans le cadre de la ZAC Ginko qui accueillera 2200 logements.

Le nouveau stade des Girondins s'implante au Lac en lisière du Parc Floral avec les ateliers du tramway. Et désormais, la question du bouclage des lignes B et C interpelle sur le devenir des territoires traversés...

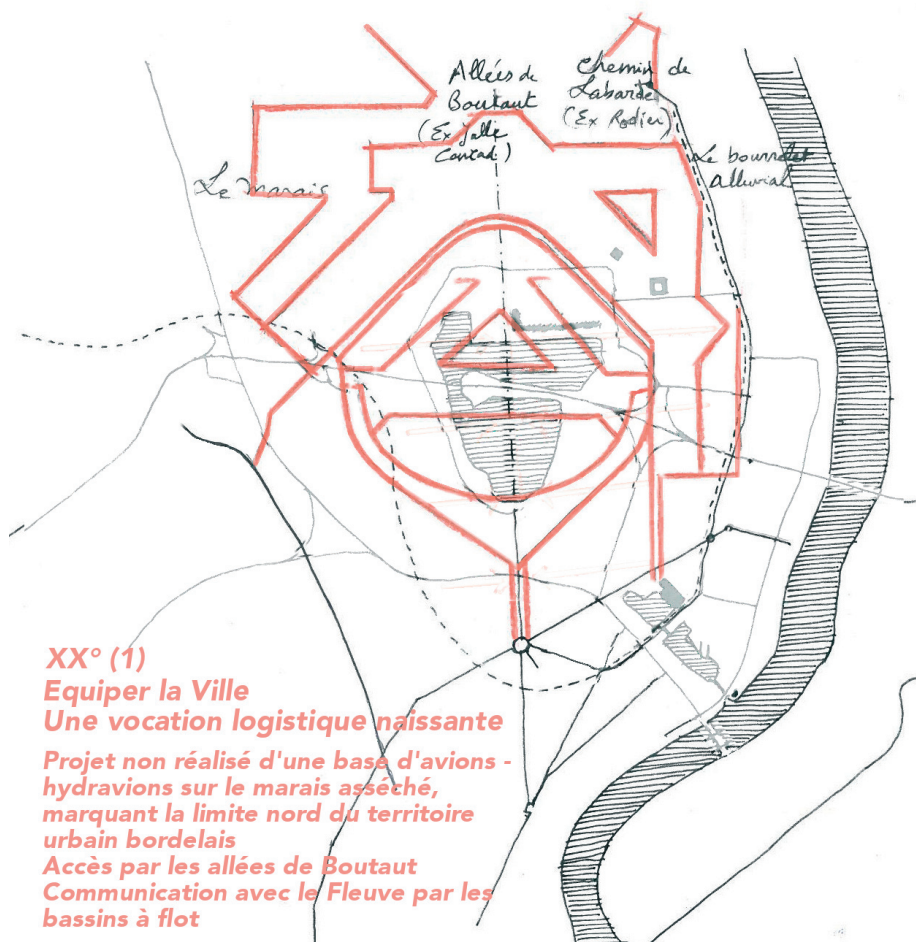
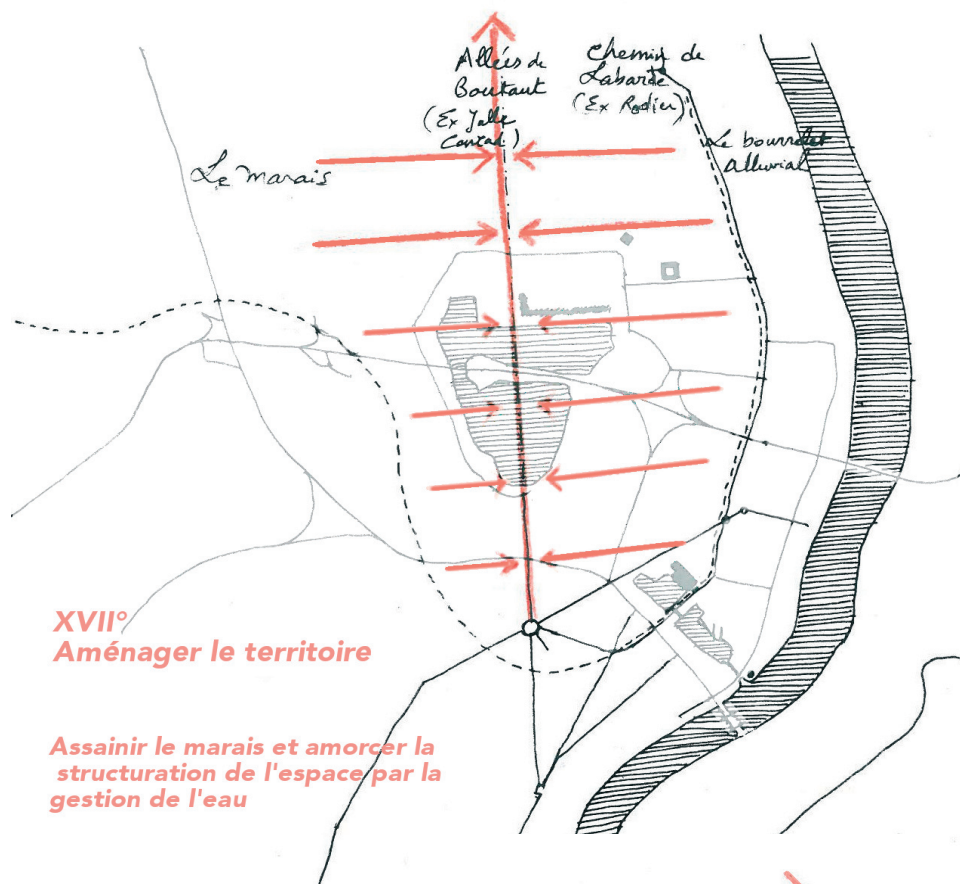
L'opération 50 000 logements

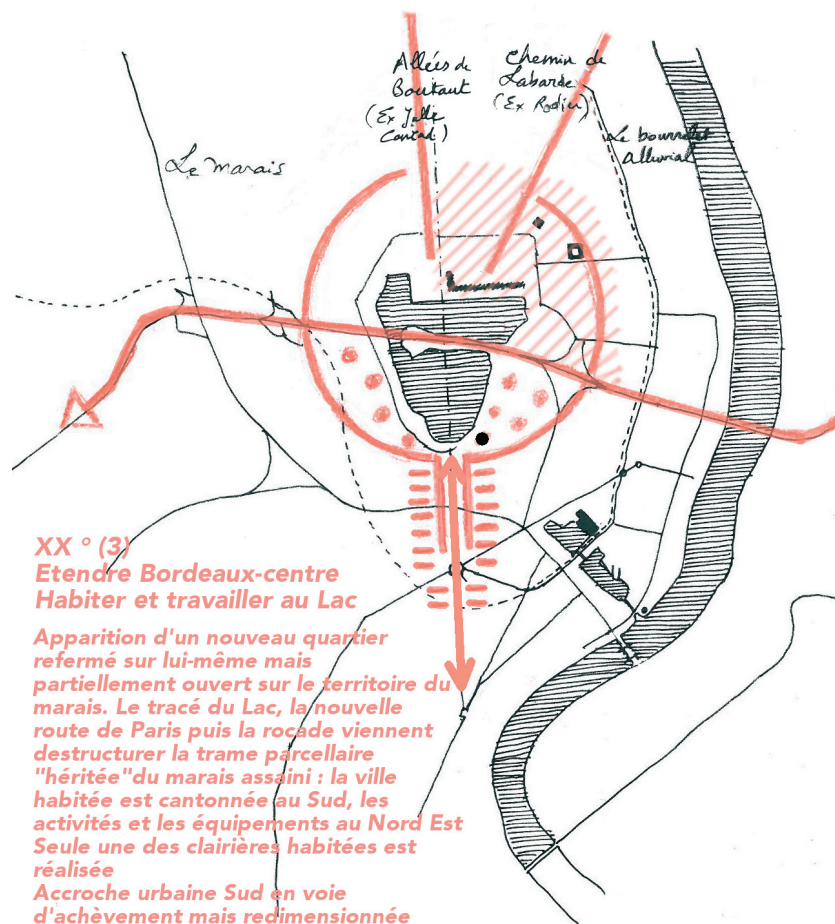
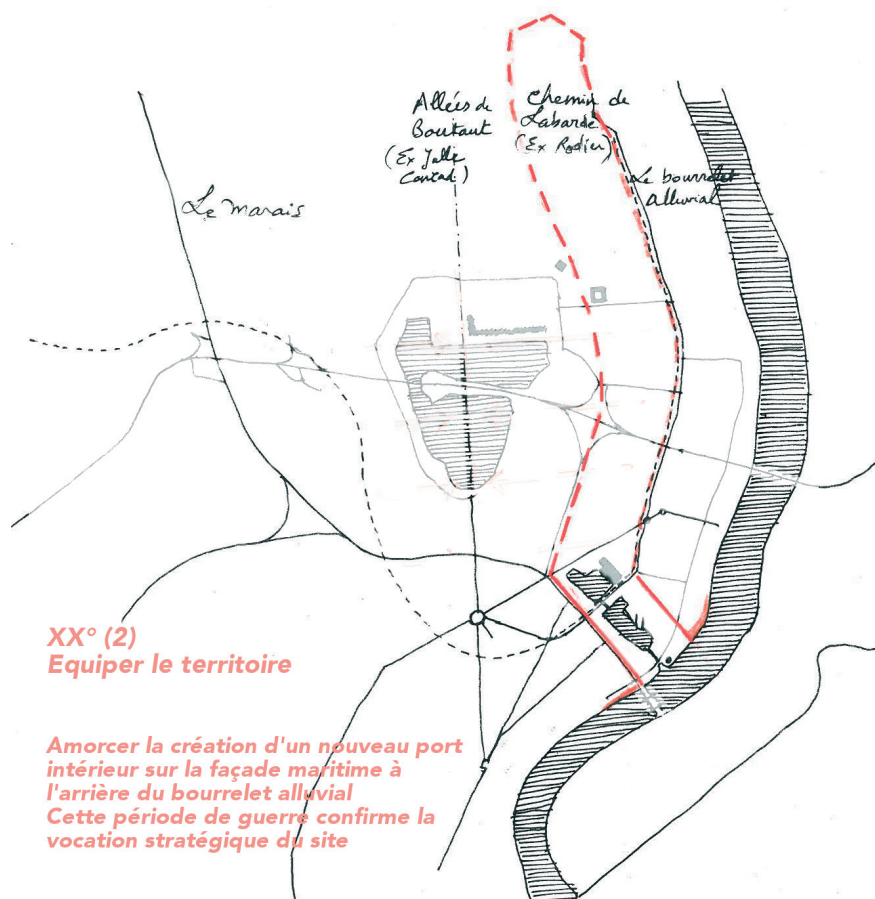
Les équipes OMA et Klouche donnent leur vision des potentiels offerts aux Aubiers et à Bordeaux maritime.

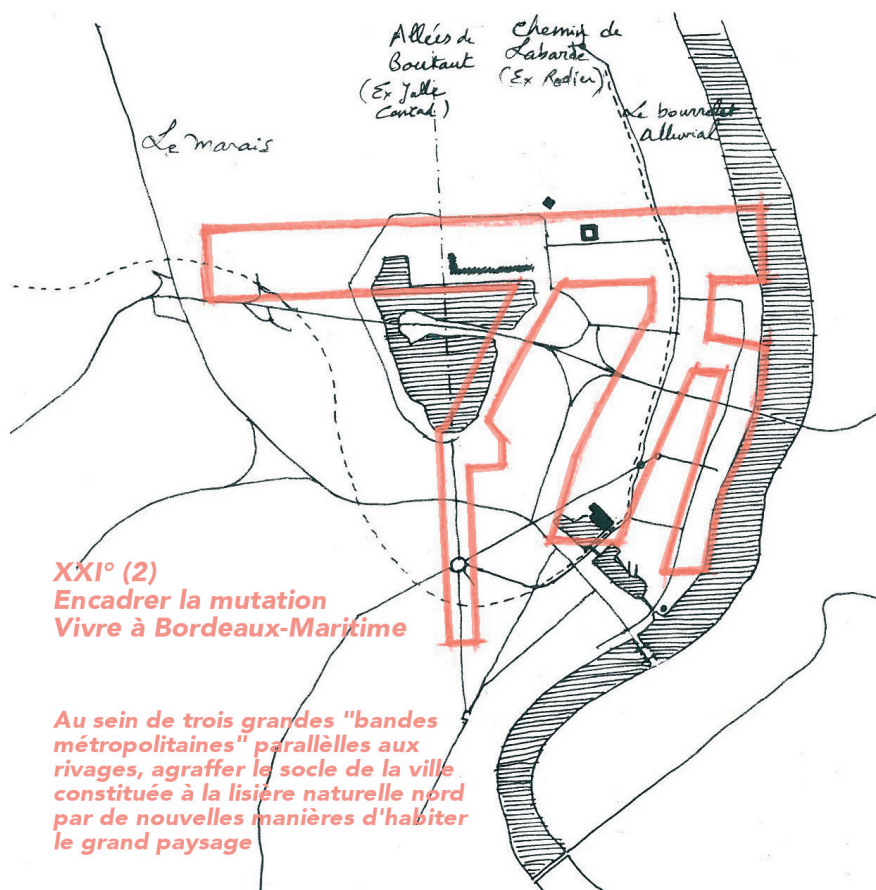
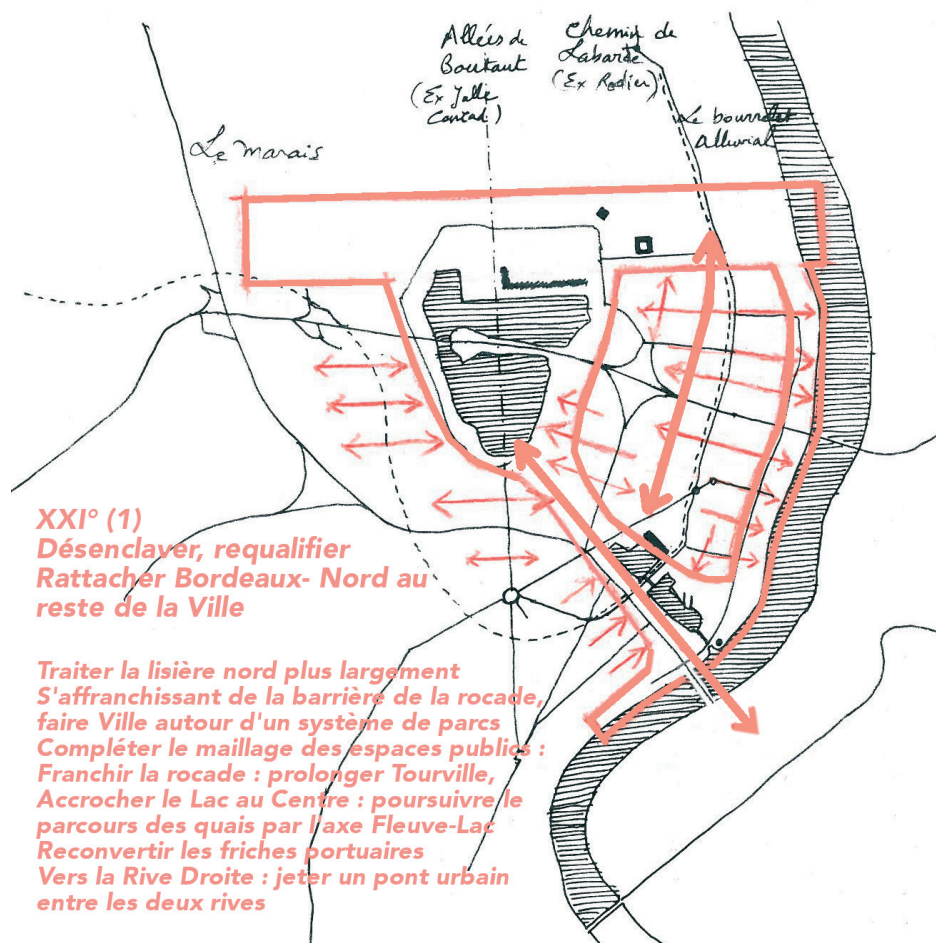
OMA 50 000 logements



Synthèse de l'historique des intentions de projets urbains sur le territoire de Bordeaux maritime









3 | Les caractéristiques d'un territoire mosaïque

3 | Les caractéristiques d'un territoire mosaïque

NB : à ce stade, il n'a pas été procédé à un diagnostic urbain et paysager de Bordeaux maritime, en accord avec la CUB, l'objet de l'étude actuelle étant centré sur la programmation urbaine du site à imaginer. L'agence peut proposer pour le début de l'année 2013 quelques vidéos d'ambiance pour qualifier rapidement les spécificités de ce territoire au sein de la ville de Bordeaux.

3.1 | Note d'ambiance

Par sa composition entre **grands attracteurs métropolitains** (Parc des expositions, casino, Palais des Congrès, grand stade), équipements intercommunaux d'envergure (zone commerciale du Lac, Lac, parc floral, camping international, bois de Bordeaux, plaine des sports, stade vélodrome, base nautique, base sous marine, centre technique du bois, gare Cracovie) et les **quartiers d'habitat à forte densité** (Aubiers/Lauzun, Bacalan), Bordeaux Maritime est un territoire mosaïque aux ambiances urbaines singulières. Bordeaux maritime accueille aussi des **équipements servants de l'agglomération** : centre routier, régie du gaz dans la ZI Bordeaux nord, fourrière, aire d'accueil des gens du voyage, centre de tri des déchets, centres techniques, station épuration...). C'est un lieu fait de césures et de juxtapositions. L'environnement naturel est omniprésent mais sans réelle valeur ajoutée pour l'utilisateur.

Mais c'est aussi un formidable territoire d'expérimentation en matière de formes urbaines, d'habitat, de culture, d'activités créatives, d'équipements, d'environnement, de démocratie participative et de procédures d'aménagement...



Bordeaux Maritime-Domanialité en 2011



■ Etat (et concessionnaire)	■ CUB et autre syndicat intercommunal	■ bailleur sociaux et SEM	■ copropriétaire	 non identifié
■ Région	■ Commune	■ personne morale privée et propriété d'utilité collective	■ particulier	 domaine public
■ Département				

3 | Les caractéristiques d'un territoire mosaïque

3.2 | Des potentiels fonciers importants

Bordeaux Maritime dispose de réserves foncières conséquentes : un foncier de plus de 180 ha sous-occupés (capacités d'intensification précises à expertiser à partir des données récentes sur l'inondabilité du secteur). En effet, Bordeaux Maritime est aussi un secteur soumis à des contraintes et des risques (PPRI et ligne haute-tension, réseaux, zone humide) qui conditionnent l'urbanisation (vocations, constructibilité, rapport au sol des programmes et formes urbaines)

Récapitulatif potentiel foncier brut Bordeaux Maritime

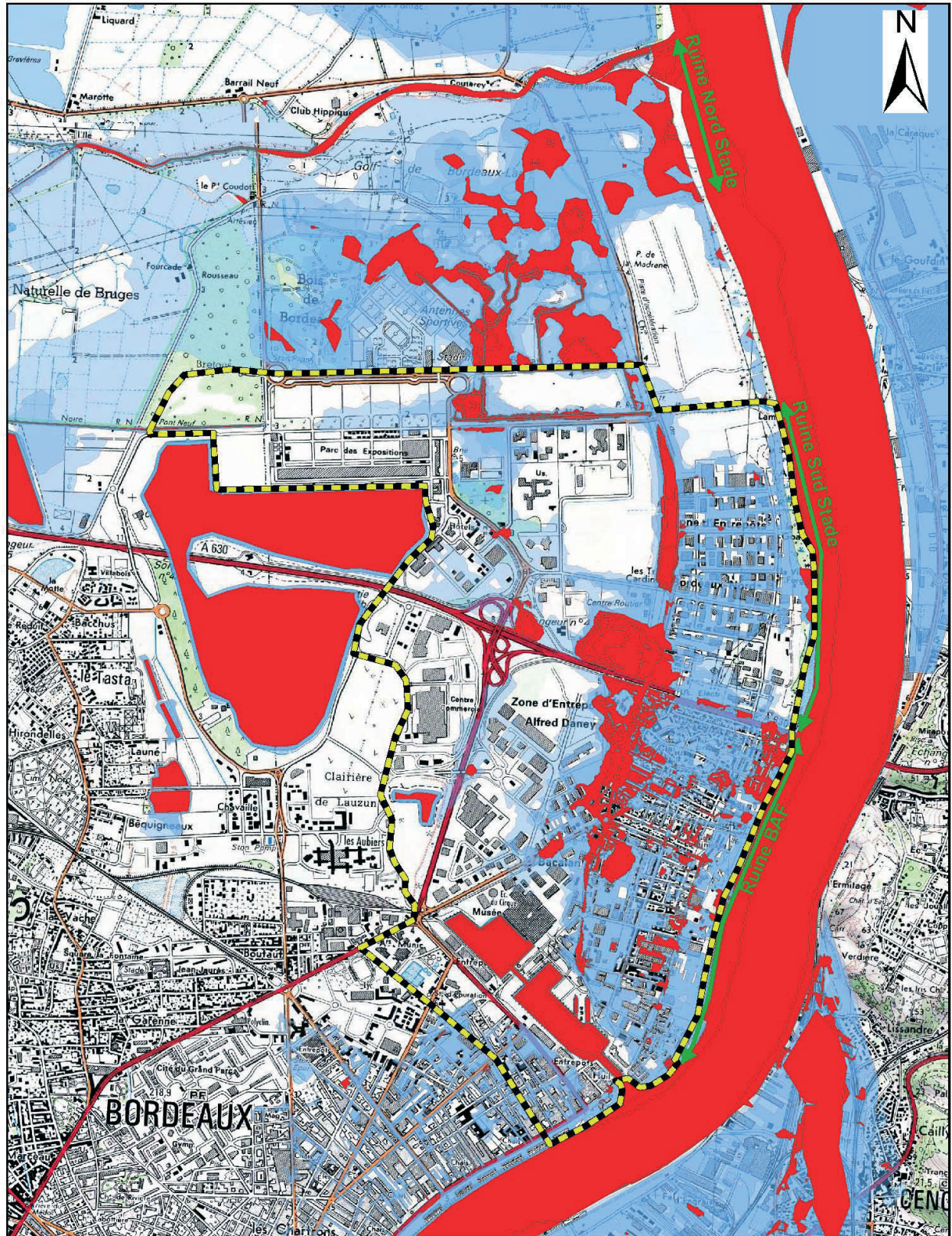
Sites	Foncier nu (0 % d'emprise au sol)	Foncier sous-occupé (ES inf. à 14 %)
Bordeaux lac nord	45,4	98,7
Parcs tertiaires Lac Bordeaux Bruges	0	2,9
Aliénor Alfred Daney	3	27,1
Parc d'activités de Bordeaux Nord	12,1	24,7
ZA Achard	1,4	1,4
Secteur Pôle technique	0	1,2
Espace commercial	10	22,5
Total	72	178,5

Source : les fiches de l'étude des zones économiques de la CUB, a'urba 2012

Si l'on inclut les espaces libres des autres parcelles dont la mise en commun permettrait par mutualisation des parkings, accès et desserte poids lourds, de dégager une meilleure constructibilité, on se situe au-delà des 180 ha.

en ha	Propriété CUB	Propriété Autres acteurs publics	Propriété Propriétaire privé	Propriété Non Renseignée
Foncier occupé à 0 % de l'UF (Foncier nu)	49,9	15,5	4,4	2,3
Foncier occupé à moins de 14 % de l'UF (Foncier sous occupé)	54,3	53,9	47,7	22,9
Aires de réflexion	46,5	30,8	36,1	12,8

Inondabilité Bordeaux Nord



3 | Les caractéristiques d'un territoire mosaïque



- **Les contraintes liées aux risques de débordement du fleuve**

La cartographie précise résultant des études menées sur le secteur suite au PPRI nous est parvenue récemment et devrait nous permettre dans les jours qui viennent d'évaluer plus précisément le potentiel résiduel du gisement foncier.

- **Les contraintes liées à la présence de lignes à haute tension**

Ces contraintes qui supposent une inconstructibilité sur une largeur de 15 m de part et d'autre de l'axe de chacune des lignes viennent se superposer aux contraintes d'inondabilité les plus fortes. Elles corroborent l'impact des premières sur le potentiel envisagé dans le projet « 50 000 logements »



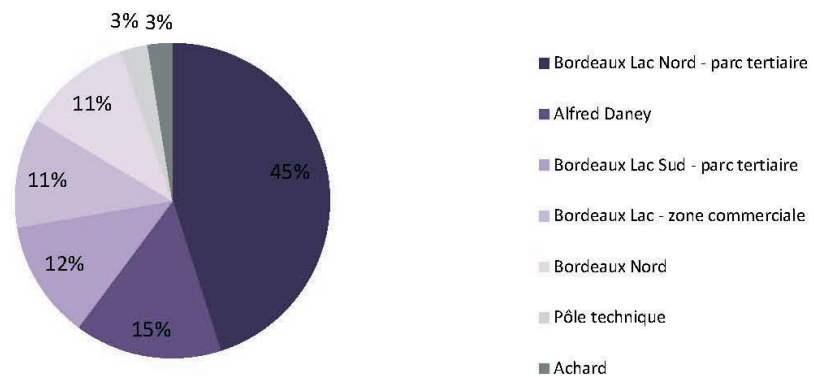
4 | Les caractéristiques et le poids économique de Bordeaux Nord

4 | Les caractéristiques et le poids économique de Bordeaux Nord

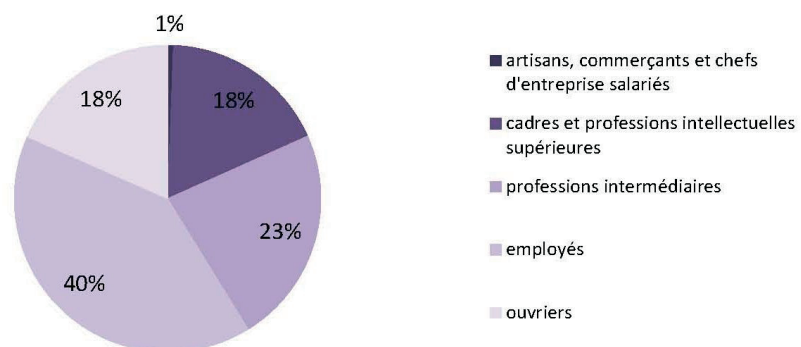
4.1 | Un territoire accueillant 11 % des emplois de Bordeaux

Le secteur Bordeaux Maritime élargi à la zone du Lac de Bruges sur les parties parc de Chavailles et Bureaux du Lac I compte 10 zones d'activités. L'étude A-urba 2012 recompose cette donnée en 7 périmètres en considérant que l'effet proximité fait « ensemble ».

Répartition des emplois de Bordeaux Maritime par zone

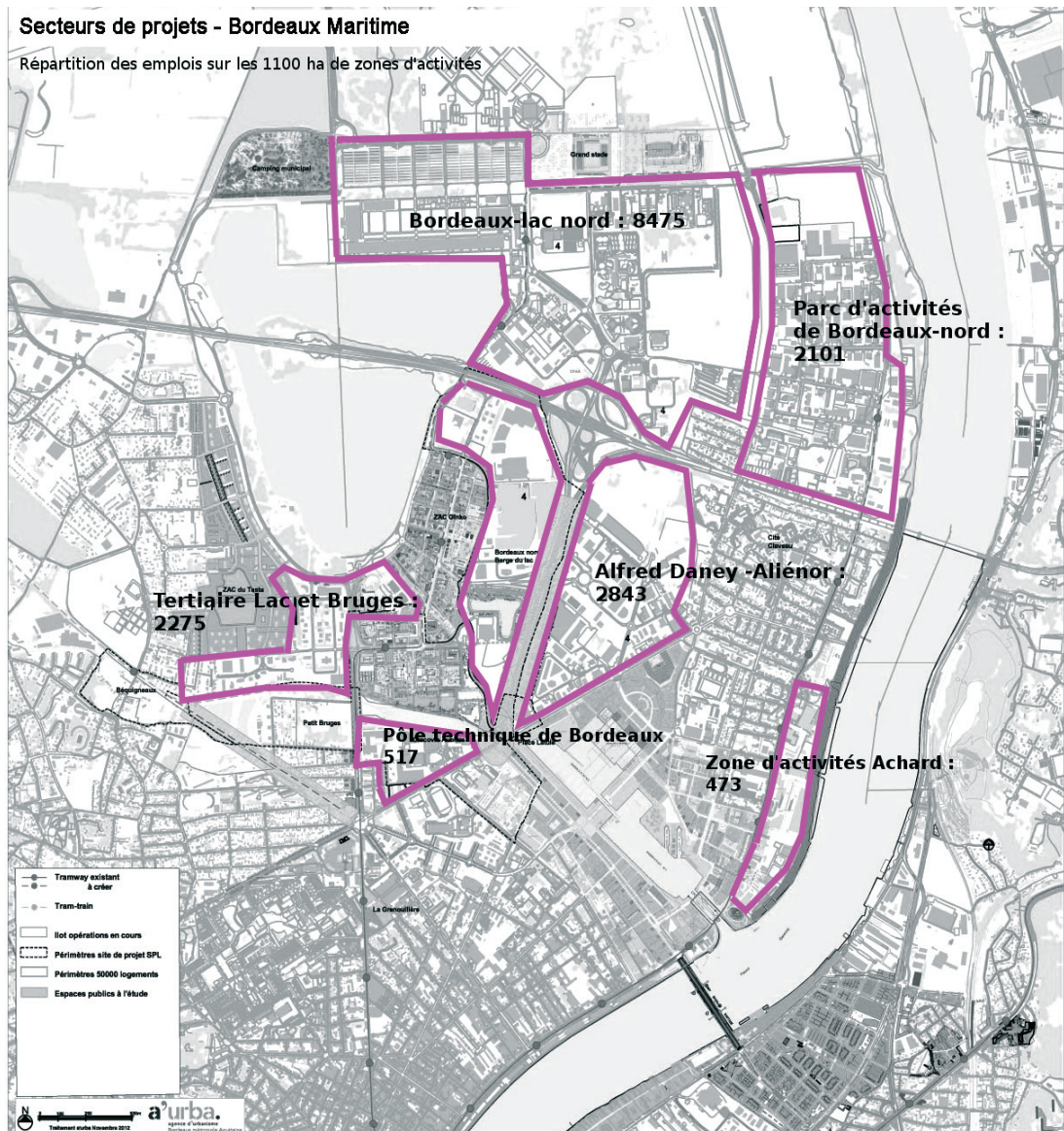


Répartition par profession et catégorie socio-professionnelle



4 | Les caractéristiques et le poids économique de Bordeaux Nord

Localisation des différentes zones économiques



4 | Les caractéristiques et le poids économique de Bordeaux Nord

Tableau de synthèse des principales données économiques recensées sur le secteur

ZAE	ha	Emplois (DADS 2009 ²)	Secteurs majeurs	Profession et Catégorie Socio-professionnelle majeure 2009	% emplois cadres
Pôle Technique	14	517	97 % industrie	41 % d'ouvriers	24 % (122)
ZA Achard	28	473	67 % construction/ administration/services aux entreprises	42 % d'ouvriers	9 % (41)
PA tertiaires du Lac	33	2275	60 % administration/ service aux entreprises	49 % d'employés	14 % (308)
Espace commercial Bordeaux Lac	73	2122	61 % commerce	63 % d'employés	14 % (292)
ZA Alfred Daney-Alienor	97	2843	48 % services aux entreprises/commerces/ 37 % autres secteurs	34 % d'ouvriers/31 % d'employés	13 % (381)
PA Bordeaux Nord	111	2101	48 % commerce	33 % d'ouvriers/30 % d'employés	11 % (228)
Bordeaux Lac Nord	230	8475	48 % administration	40 % d'employés	23 % (1917)
TOTAL ZAE enquêtées 2012	586	18806	Dominante administration publique, santé humaine et action sociale		

Le secteur d'activités le plus représenté en volume à l'échelle de Bordeaux Maritime est celui de l'administration publique, santé humaine et action sociale (5 596 emplois cumulés dans les ZAE soit 30 % de l'emploi). Viennent ensuite le commerce (16 % - 2 963 emplois), les activités de finance, assurance, immobilier (15 % - 2 797 emplois) et les services aux entreprises (13 % - 2 473 emplois).

² La déclaration annuelle de données sociales (DADS) est une formalité déclarative que doit accomplir toute entreprise employant des salariés. Dans ce document commun aux administrations fiscales et sociales, les employeurs fournissent annuellement et pour chaque établissement, un certain nombre d'informations relatives à l'établissement et aux salariés. Pour chaque salarié les informations suivantes sont déclarées : la nature de l'emploi et la qualification, les dates de début et de fin de période de paie, le nombre d'heures salariées, la condition d'emploi (temps complet, temps partiel), le montant des rémunérations versées, etc. Pour l'Insee, les DADS permettent de produire des statistiques sur les salaires et l'emploi. L'ensemble des employeurs et de leurs salariés rentrent dans le champ des DADS, à l'exception des agents des organismes de l'État, titulaires ou non (catégorie juridique commençant par 71, 7383, 7384, c'est-à-dire Siret commençant par 1 sauf 18 et certains), des services domestiques (division 97-98 de la NAF rév. 2) et des activités extraterritoriales (division 99 de la NAF rév. 2). En revanche, sont compris les collectivités territoriales et la fonction publique hospitalière, introduites de manière exhaustive depuis 1992. Sont inclus également les établissements publics à caractère industriel et commercial. En diffusion, des données issues d'autres sources sont ajoutées aux données issues des DADS pour couvrir l'ensemble du champ de l'emploi salarié. Le fichier ainsi constitué est appelé « DADS-grand format ».

4 | Les caractéristiques et le poids économique de Bordeaux Nord

Les secteurs de la construction, de l'industrie et du transport/entreposage qui produisent des formes urbaines de type locaux d'activités/entrepôts sont plus concentrés sur certaines zones et représentent 9 % des emplois (1 671).

Répartition des emplois

Affectation de l'emploi selon le type de bâti dominant de l'activité :

(à partir de la nomenclature NAF en 17 postes. Source : DADS 2009)

Zone d'enquête	locaux d'activités/entrepôts	locaux commerciaux	hotellerie/ restauration	bureaux	total des emplois	secret statistique
Bordeaux Lac Nord - parc tertiaire	25	74	271	8 036	8 475	69
Alfred Daney	419	653	180	1 011	2 843	580
Bordeaux Lac Sud - parc tertiaire	287	138	0	1 828	2 275	22
Bordeaux Lac - zone commerciale	0	1 293	214	591	2 122	24
Bordeaux Nord	666	1 017	27	320	2 101	71
Pôle technique	499	0	0	0	517	18
Achard	218	40	0	211	473	4
Bordeaux Maritime	2 114	3 215	692	11 997	18 806	788
Ville de Bordeaux	22 973	16 241	7 461	118 701	166 434	946
<i>Poids relatif de Bordeaux Maritime dans la Ville de Bordeaux</i>	<i>9,2%</i>	<i>19,8%</i>	<i>9,3%</i>	<i>10,1%</i>	<i>11,3%</i>	/

locaux d'activités/entrepôts : industries (C1, C2, C3, C4, C5, DE), construction (FZ), transports et entreposage (HZ)

locaux commerciaux : commerce; réparation d'automobiles et de motocycles (GZ)

hotellerie/ restauration : hébergement et restauration (IZ)

bureaux : information et communication (JZ), activités financières et d'assurance (KZ), activités immobilières (LZ), activités scientifiques et techniques; services administratifs et de soutien (MN), administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale (OQ), autres activités de services (RU)

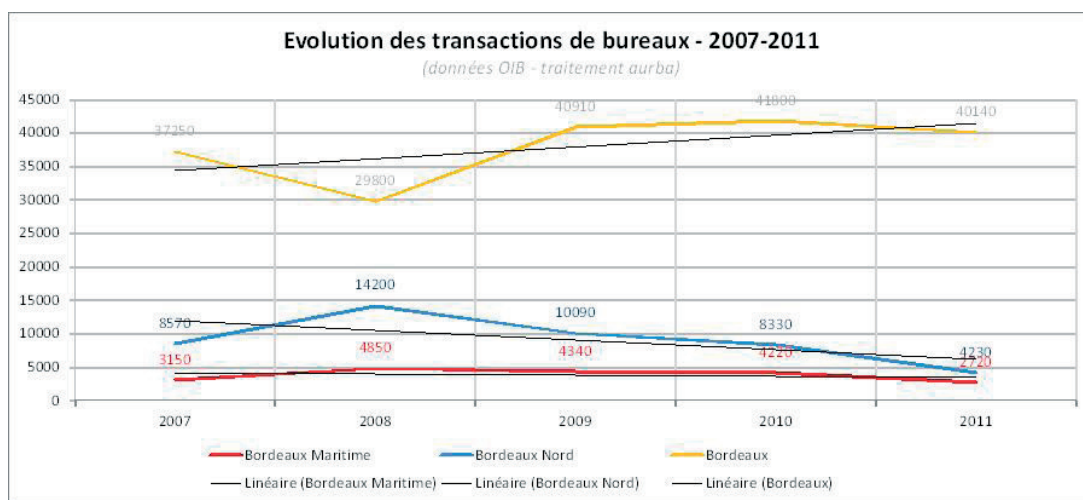
Pour une superficie égale à environ 20 % de la ville de Bordeaux, Bordeaux Maritime recèle aujourd'hui près de 11 % de l'emploi bordelais.

Pour une superficie égale à 2 % de la Cub, Bordeaux Maritime recèle aujourd'hui près de 5 % de l'emploi métropolitain.

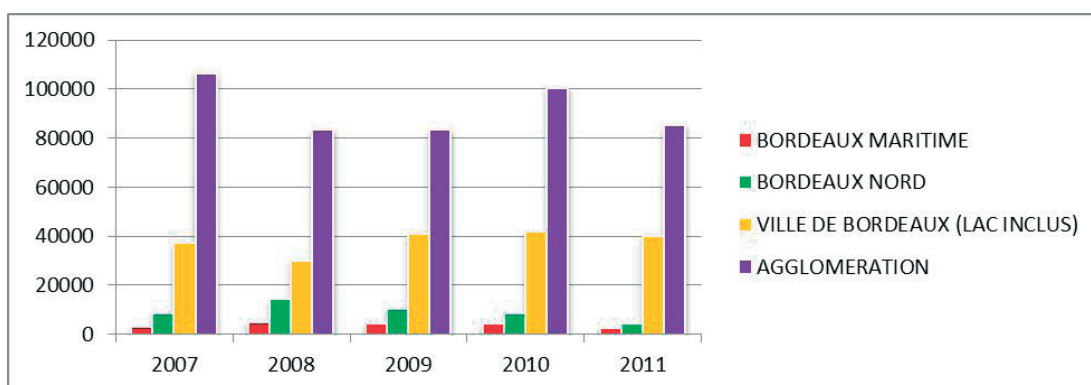
4 | Les caractéristiques et le poids économique de Bordeaux Nord

4.2 | Un marché économique stable - exploitations des bases de données de l'observatoire de l'immobilier Bordeaux Métropole³

a) Premiers résultats des exploitations de la base de données transactions de bureaux 2007-2011 : des transactions stables



Évolution des transactions de bureaux depuis 2007 – comparaison des dynamiques de Bordeaux à celle de la CUB



³ Méthode : - Exploitation des données OIB – La sectorisation géographique de la base de données OIB qui développe un raisonnement par marchés ne correspondait pas au périmètre d'étude nommé « Bordeaux Maritime ». Pour répondre aux mieux aux objectifs de l'analyse, un retraitement des adresses a été opéré permettant de mieux ventiler la donnée. En effet, le secteur Bordeaux Nord au sens OIB comprend Bordeaux Lac + Bruges + Blanquefort + Le Bouscat et Bordeaux correspond à la ville de Bordeaux moins le Lac. Le secteur Bordeaux Maritime « élargi » se situe finalement à l'intersection de ces périmètres. Il est à la fois une partie de Bordeaux et le Lac. Pour donner de la visibilité, une affectation d'un nom de parc ou ZA par adresse a été effectué en suivant les correspondances de l'étude des ZAE communautaires 2012. Le traitement des données transactions a donc été opéré par ZA pour le secteur Bordeaux Maritime élargi avec une mise en regard des dynamiques de marché par quartier de Bordeaux centre et des ZA du périmètre « Bordeaux Nord » au sens OIB. Les données sont exprimées en m² transactés.

4 | Les caractéristiques et le poids économique de Bordeaux Nord

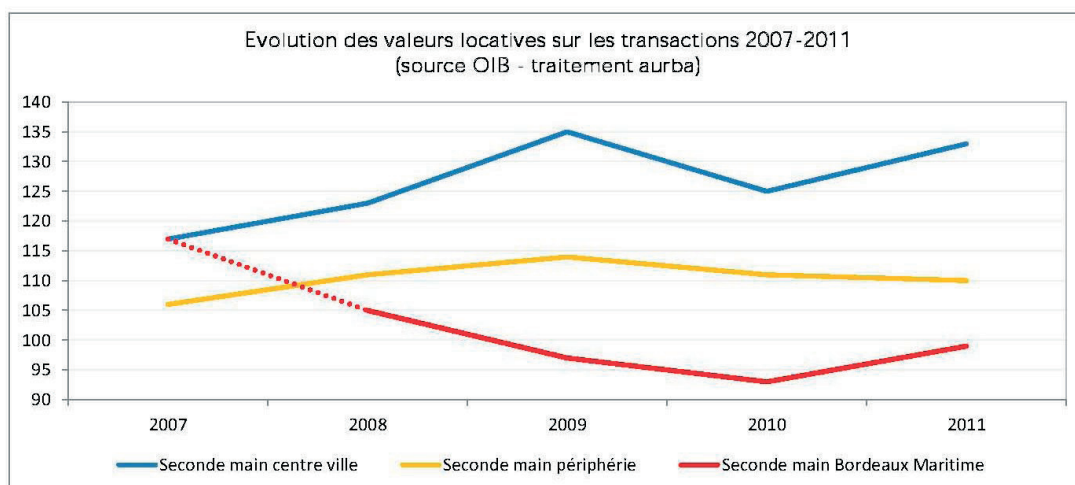
Si la tendance globale du marché de l'immobilier de bureaux à l'échelle de la ville de Bordeaux et plus généralement de l'agglomération s'affiche en légère hausse sur les 5 dernières années, Bordeaux Nord inscrit une tendance à la baisse et le secteur Bordeaux Maritime est dans un processus de stagnation. Autrement dit, la dynamique de marché ne profite pas à la partie nord de l'agglomération (même si les premières exploitations 2012 transcrivent un volume de transactions significatif sur Bordeaux Nord *en lien avec une transaction de seconde main exceptionnelle (env. 3000 m²)*).

L'examen des transactions nous permet également de confirmer que la demande placée à l'échelle des secteurs Bordeaux Maritime s'oriente quasi exclusivement sur du produit de seconde main, caractéristique d'un parc ancien.

Un détail des transactions par secteur a été établi et mis en annexe du présent document.

Le marché de bureaux à l'échelle de Bordeaux Maritime repose essentiellement sur la commercialisation des bureaux du Lac I dont les tendances sont proches des niveaux d'un quartier comme la gare ou sur les zones situées entre cours et boulevard. C'est un marché d'entre deux. Autre enseignement, la dynamique de Bordeaux Nord, marché dont le périmètre est souvent assimilé aux bureaux du Lac, a essentiellement été portée par la commercialisation de m² de bureaux neufs autour de la place Ravezies et de la ZAC du Tasta.

Enfin, l'observation des valeurs locatives sur les transactions sur les 5 dernières années sur les transactions de seconde main révèle que les loyers pratiqués sont nettement inférieurs à ceux observés à l'échelle de l'agglomération, que les immeubles se situent en centre ville ou en périphérie. Il faudrait observer les valeurs avant 2007 pour confirmer un effet « décrochage » visible dès 2009 (en l'absence de données références 2008).



4 | Les caractéristiques et le poids économique de Bordeaux Nord

b) Premiers résultats des exploitations base de données transactions locaux d'activités/entrepôts 2008-2011 (source OIB – traitement aurba)- un marché d'occasion

Ces analyses de la dynamique de marché pour les produits de bureaux a pu également être produite sur les bases de données locaux d'activités/entrepôts sur les quatre dernières années.

Les volumes sur ce type de transactions sont relativement conséquents. A ce titre, Bordeaux Maritime se définit comme territoire d'accueil d'unités de production et d'entrepôts. A noter que seules 3 ZA ont fait l'objet de transactions ces quatre dernières années et de manière assez régulière.

Détails des transactions par zones

	2008	2009	2010	2011	TOTAL	% SECTEURS
BORDEAUX	416	2310	2080	10496	15302	
BORDEAUX I	34		800		834	0
BRAZZA	382	2310			2692	1
CHARTRONS				936	936	0
EURATLANTIQUE			1280	9560	10840	6
BORDEAUX M	4685	7513	27417	10656	50271	
ALFRED DAN	500	3400	5351	7342	16593	9
BORDEAUX LAC NORD		3525	907		4432	2
PARC D ACT	4185	588	21159	3314	29246	15
BORDEAUX N	55986	12260	34345	24800	127391	
BASSINS A F	3855		1200		5055	3
BLANQUI				400	400	0
COMPLEXE INDAR				500	500	0
ECOPARC		3719	3700		7419	4
GALOCHET	5285				5285	3
PA DES LACS	35663	6915	23626	17085	83289	43
RAVEZIES		630			630	0
TECHNOBRUGES			4292	2309	6601	3
TERREFORT	2600				2600	1
ZONE DE FRI	8583	996	1527	4506	15612	8
Total général	61087	22083	63842	45952	192964	100

4 | Les caractéristiques et le poids économique de Bordeaux Nord

Transactions en volume global 2008/2011 par typologie de produits

	BORDEAUX M	BORDEAUX N	BORDEAUX
ENTREPOT CLASSE A		16000	
AUTRES ENTREPOTS	26370	72890	5130
BATIMENT D'ACTIVITES	16610	27880	9760
LOCAUX MIXTES		1000	
LOCAUX PME/PMI	7300	9620	420
TOTAL GENERAL	50280	127390	15310
% ENTREPÔTS	52	70	34

Il est en revanche difficile de fournir des éléments de prix car le nombre de références par produits est trop insuffisant pour en retirer des enseignements suffisamment précis. Les prix sont d'une grande hétérogénéité.



5 | L'habitat à Bordeaux Maritime aujourd'hui : un secteur atypique

5 | L'habitat à Bordeaux Maritime aujourd'hui : un secteur atypique

Une croissance démographique soutenue⁴

En 2008, le secteur Bordeaux Maritime comptait 31 044 habitants soit 4 % de la population bordelaise (235 891 habitants). Cette faible proportion à l'échelle d'un territoire qui représente 20 % de la surface totale de la ville est compensée par un réel dynamisme démographique. En effet, la croissance démographique y est plus marquée qu'aux échelles ville de Bordeaux et Cub : +1.16 % par an depuis 1999 contre 1.02 % à Bordeaux et 0.76 % dans la Cub.

Cette dynamique peut également expliquer que l'indice de jeunesse soit supérieur à la moyenne bordelaise et à celui de la Cub : 1.81 contre 1.16 à Bordeaux et 1.18 dans la Cub. Un chiffre qui indique une forme de renouvellement de la population et le définit comme territoire attractif pour les familles. Indicateur corroboré par l'indice taille des ménages qui est de 2.2 quant il est de 1.78 à Bordeaux.

Ces tendances positives sont toutefois insuffisantes en volume pour permettre l'accroissement de la part représentative de ce secteur. En revanche, les projets en cours (Ginko, Bassin à flots) devraient confirmer la croissance de ce secteur

Un parc de logements intermédiaires⁵

En 2008, le secteur Bordeaux Maritime élargi comptait 6 817 logements (contre 155 343 à Bordeaux, soit 4.4 % du parc) ; Il s'agit essentiellement de logements collectifs (65 %).

La typologie des logements laissent apparaître une forte proportion de logements dits intermédiaires (de type T3/T4) – 61 % - caractéristique de ce parc puisque la moyenne bordelaise sur ce type de logements se situe plutôt autour de 40 %.

Le parc est essentiellement orienté vers le marché locatif et notamment social. Au sein du parc social, le logement PLUS est le plus représenté. Contrairement aux idées reçues le logement très social (de type PLAI) n'est pas sur-représenté.

Un marché immobilier en hausse depuis 2002

Le marché de l'habitat collectif neuf⁶ affiche des prix de vente à la hausse (3 500€/m² en 2011) conformément à la dynamique marché globale. Ils restent toutefois encore inférieurs aux moyennes observées aux échelles bordelaise et communautaire (env. 3 900€/m²). Le marché est porté par la sortie d'opérations essentiellement situées sur les secteurs du Tasta (Bruges) et plus récemment Ginko.

⁴ Insee 2008 - exploitations IRIS

⁵ Exploitations cumulées de données INSEE 2008 et DGFIP 2011

⁶ Exploitations données ECLIN 2002-2008 et OIH 2009-2011

5 | L'habitat à Bordeaux Maritime aujourd'hui : un secteur atypique

Les prix pratiqués sur le marché de l'ancien⁷ restent largement inférieurs (2 130€/m²) à ceux de l'agglomération (2 580€/m²). Cette tendance mériterait d'être observée plus finement (type de produit, emplacement ...) même si cette donnée est globalement confirmée par les analyses PERVAL et peut s'expliquer au regard des caractéristiques bacalanaises.

⁷ DIA 2011



6 | La capacité d'accueil du territoire

[illegible]

6 | La capacité d'accueil du territoire

6.1 | Hypothèse « tout « économique »

Essai d'hamonisation des projections d'emplois horizon 2030 à l'échelle des secteurs de projets (en cours de validation avec les services économiques de la CUB et de la ville)

Cet exercice se fonde à la fois sur :

- l'application de ratio m²/emplois par type d'activités ;
- et sur un exercice de récolement de la programmation économique à l'échelle communautaire.

L'objectif est double :

- définir le volume d'emplois potentiels à l'échelle du secteur Bordeaux Maritime avec pour parti pris initial une hypothèse tout « activités » ;
- positionner ce potentiel au regard du volume de m² projetés à l'échelle de l'ensemble des sites projets et/ou programmes de la CUB sur la période 2013/2030.

Il a été rendu possible avec les concours de la DEA de la CUB et le service de développement économique de la ville de Bordeaux.

1. Les ratios

Nous avons retenu un ratio moyen en considération des travaux déjà engagés avec la Communauté Urbaine sur un exercice de programmation des besoins :

Les activités logistiques.....	150 m ² de surface de plancher= 1 emploi
Les bâtiments d'activités(dédiés à l'industrie + de 1 000 m ²).....	50 m ² de surface de plancher = 1 emploi
Les locaux d'activités de type PME/PMI	50 m ² de surface de plancher = 1 emploi
Les activités commerce/ artisanat en RDC.....	35 m ² de surface de plancher = 1 emploi
Les activités de bureaux.....	20 m ² de surface de plancher = 1 emploi

Pour les sites de projet où seule l'assiette foncière globale pouvant accueillir le projet était renseignée, nous avons procédé à une conversion des ha en m² et à l'application d'un COS de 0.4.

6 | La capacité d'accueil du territoire

2. Hypothèse Bordeaux Maritime

Avertissements

1I L'exercice s'applique au foncier public et privé mobilisable à court terme, soit environ 82 ha, mais ne tient pas compte ici des réserves d'espaces non optimisées dans les emprises foncières occupées, lesquelles participeraient essentiellement à intensifier l'activité tertiaire présente. En revanche, il n'exclut pas les zones à forte contrainte (type PPRI ...).

2I La présente simulation de nombre d'emplois par rapport à surface de plancher développée est effectuée sur la base d'échantillons de secteurs d'activités productive/commerce de gros/artisanat présents localement et sur l'agglomération. La moyenne retenue est de 1 emploi pour 50 m² de SURFACE DE PLANCHER développée, avec un COS appliqué sur les sites disponibles de 0.4 à 0.5.

En première approche, le territoire pourrait accueillir 6 000 emplois de type « activités » et donc développer en moyenne une offre de 300 000 m² de locaux d'activités.

6 | La capacité d'accueil du territoire

3. Positionnement de Bordeaux maritime dans une perspective de projets horizon 2030

Les projets en m² à 2030

Secteurs de projets	Ville	Volume de m² d'entrepôts projetés (logistique)	Volume de m² de locaux industriels projetés (+de 1000 m²)	Volume de m² de locaux d'activités projetés de type local PME/PMI (moins de 1000 m²)	Volume de m² commerce et/ou activités de RDC projetés	Volume de m² de bureaux	TOTAL	% ACTIVITE SUR SITE DE PROJET
BORDEAUX M	BORDEAUX	Partition à dé	Partition à dé	Partition à définir			300000	100
OIN Saint-Jear	BORDEAUX			30000	40000	300000	370000	8
OIN Garonne	BORDEAUX			50000	20000	150000	220000	23
Bastide Niel	BORDEAUX			15000	30000	25000	70000	21
Brazza Nord	BORDEAUX			80000	20000	100000	200000	40
Ravezies	BORDEAUX					5500	5500	0
Ginko	BORDEAUX				32000	25000	57000	0
Bassins à Flots	BORDEAUX			80000	18000	95000	193000	41
ilot sud-ouest	BORDEAUX				13650		13650	0
Joliot Curie	BORDEAUX			7500	1000		8500	88
Tasta	BRUGES	50000				18500	68500	73
Ecoparc (voca	BLANQUEFORT - 50ha		200000				200000	100
Ecoparc+	BLANQUEFORT							
Sabarège	AMBARES	50000					50000	100
Proodreed	BLANQUEFOR	8000					8000	100
Joliot Curie Ce	CENON			1600			1600	100
Pont Rouge	CENON					11000	11000	0
OIN Floirac Su	FLOIRAC							0
ZAC des Quais	FLOIRAC			13000		38000	51000	25
Canon	FLOIRAC							
Parc actif	LORMONT					2000	2000	0
Lormont Carri	LORMONT			5000		12400	17400	29
Gardette	LORMONT					13300	13300	0
Lissandre 1	LORMONT			2300		19000	21300	11
Lissandre 2	LORMONT					22500	22500	0
Hourcade	BEGLES/VILLENAVE							
Aeroparc	MERIGNAC/LE HAILLAN		132000				132000	100
Akènes	LORMONT			3000		11000	14000	21
Mermoz	EYSINES			1300			1300	100
Magudas	LE HAILLAN			1700			1700	100
Ausone	BRUGES					4000	4000	0
Aquilaie	ARTIGUES					8000	8000	0
Millenium	MERIGNAC					3500	3500	0
45EME parallé	MERIGNAC					26000	26000	0
Argonne	MERIGNAC					13600	13600	0
Harmony Park	MERIGNAC					13500	13500	0
Blue Park	LE HAILLAN					13600	13600	0
Cité numérique	BEGLES					16000	16000	0
Bersol/Enora	PESSAC					17000	17000	0
Bioparc	PESSAC					90000	90000	0
Blériot	VILLENAVE D ORNON					6300	6300	0
Projet Vizzion	VILLENAVE D ORNON				18000	22700	40700	0
Castorama	LORMONT				14000		14000	0
Extensions co	CUB				29850		29850	0
TOTAL		108000	332000	290400	236500	1082400	2349300	31

6 | La capacité d'accueil du territoire

Principaux enseignements :

Les 9 sites de projets de la ville de Bordeaux, hors Bordeaux-Maritime, représentent plus de 50 % du volume de m² potentiels à horizon 2030.

Finalement, les 30 sites/ou programmes en cours de réalisation ou projetés à l'échelle de la CUB représentent un peu moins du double de la programmation communautaire.

Bordeaux Maritime pourrait développer 300 000 m² de surface de plancher de locaux d'activités/entrepôts/artisanat.

Projection des emplois à 2030

Secteurs de projets	Ville	Vol. d'emplois potentiels créés act. Type logistique	Vol. d'emplois industriels potentiels créés	Vol. d'emplois de petite activité potentiels créés	Vol. d'emplois de commerce/artisanat potentiels créés	Vol. d'emplois potentiels de bureaux créés	Projection totale des emplois 2030	Tertiaire	Activités
BORDEAUX M	BORDEAUX						6000		6000
OIN Saint-Jean	BORDEAUX			600	1143	15000	16743	16143	600
OIN Garonne	BORDEAUX			1000	571	7500	9071	8071	1000
Bastide Niel	BORDEAUX			300	857	1250	2407	2107	300
Brazza Nord	BORDEAUX			1600	571	5000	7171	5571	1600
Ravezies	BORDEAUX				0	275	275	275	0
Ginko	BORDEAUX				914	1250	2164	2164	0
Bassins à Flots	BORDEAUX			1600	514	4750	6864	5264	1600
ilot sud-ouest	BORDEAUX				390		390	390	0
Joliot Curie	BORDEAUX			150	29		179	29	150
Tasta	BRUGES	333				925	1258	925	333
Ecoparc (voca)	BLANQUEFORT - 50ha		4000				4000		4000
Ecoparc+	BLANQUEFORT								
Sabarège	AMBARES	333					333		333
Proodreed	BLANQUEFOR	53					53		53
Joliot Curie C	CENON			32			32		32
Pont Rouge	CENON					550	550	550	
OIN Floirac Su	FLOIRAC								
ZAC des Quais	FLOIRAC			260		1900	2160	1900	260
Canon	FLOIRAC								
Parc actif	LORMONT					100	100	100	
Lormont Carri	LORMONT			100		620	720	620	100
Gardette	LORMONT					665	665	665	
Lissandre 1	LORMONT			46		950	996	950	46
Lissandre 2	LORMONT					1125	1125	1125	
Hourcade	BEGLES/VILLENAVE								
Aeroparc	MERIGNAC/LE HAILLAN		2640				2640		2640
Akènes	LORMONT			60		550	610	550	60
Mermoz	EYSINES			26			26		26
Magudas	LE HAILLAN			34			34		34
Ausone	BRUGES					200	200	200	
Aquilae	ARTIGUES					400	400	400	
Millenium	MERIGNAC					175	175	175	
45EME parall	MERIGNAC					1300	1300	1300	
Argonne	MERIGNAC					680	680	680	
Harmony Park	MERIGNAC					675	675	675	
Blue Park	LE HAILLAN					680	680	680	
Cité numériq	BEGLES					800	800	800	
Bersol/Enora	PESSAC					850	850	850	
Bioparc	PESSAC					4500	4500	4500	
Blériot	VILLENAVE D ORNON					315	315	315	
Projet Vizzion	VILLENAVE D ORNON				514	1135	1649	1649	
Castorama	LORMONT				400		400	400	
Extensions co	CUB				853		853	853	
TOTAL							80045	60877	19168

6 | La capacité d'accueil du territoire

Principaux enseignements :

Le potentiel d'emploi de la ville de Bordeaux sur les secteurs de projets : + 51 265 emplois.

Le potentiel d'emploi de la CUB sur les secteurs de projets : + 80 045 emplois.

Le potentiel d'emploi « activités » est de + 19 168 emplois (dont 11 250 ville de Bordeaux dont 6 000 Bordeaux Maritime) – donc Bordeaux Maritime représente la moitié du potentiel de développement des emplois « activités » à l'échelle de la ville de Bordeaux et 1/3 du potentiel sur ce même segment CUB.

Information d'ordre plus général pour poursuivre les réflexions sur ce secteur

Dans une perspective de « recentrage » des activités à l'échelle de la ville de Bordeaux, celle-ci doit accueillir à minima : + 32 500 emplois. Une projection de + 20 000 au-dessus de l'objectif la positionne de manière favorable.

La CUB a un objectif global à atteindre de + 75 000 emplois. Avec l'exercice de projection on est à + 5 000 au-dessus de l'objectif. Notons toutefois que, dans cette perspective, l'atteinte des objectifs reposent exclusivement sur la capacité de développement de la ville centre. Qu'en serait-il si les projets ne se développaient pas dans les dimensions projetées ? Si c'est moitié moins quelle conséquence pour la CUB ?

Des scénarios à envisager et à pondérer fonction des capacités offertes par la vacance (taux et volume à évaluer – source OIB) et du développement endogène des entreprises sur place (réflexions à entamer en ce sens à la fois sur les créations potentielles d'emplois et sur les destructions).

En conclusion :

3 | La programmation des grands projets de l'arc de développement bordelais, en l'état actuel des estimations/répartitions programmatiques (hors simulation Bordeaux Maritime), permet déjà d'atteindre très largement les intentions à horizon 2030 en dépassant les 37 500 emplois nécessaires pour maintenir le poids de Bordeaux dans la CUB : les 55 900 emplois pourraient permettre un recentrage de l'emploi dans le cœur d'agglomération, en l'état actuel des programmations connues.

4 | En revanche, le test d'un accueil « tout activités productives » sur Bordeaux Maritime, additionné aux projets de l'arc de développement durable bordelais, maintiendrait à peine la proportion d'emploi actuelle de Bordeaux Maritime par rapport à la ville et par rapport à la Cub.

Autres communes de l'arc du développement durable : 11559 (dont 906 non tertiaires)



6 | La capacité d'accueil du territoire

- Impacts par secteurs d'activités (projection programmation à l'horizon 2030)

Projection en emplois par type d'activité	Activités		Tertiaire	
	2012	2030	2012	2030
Bordeaux Maritime	2 114	+ 6 000	11 997	0
Ville de Bordeaux (hors Bordeaux Maritime)	20 859	+ 3 100	118 701	+ 44 034

En conclusion :

Les projets sur l'arc de développement durable bordelais permettent d'atteindre très largement, sur le plan quantitatif, les intentions de développement de l'emploi à l'horizon 2030 ...

....toutefois, on constate une proportion écrasante de programmation tertiaire (90 % de l'emploi) qui pose quatre types de questions :

- devenir de l'emploi productif dans l'agglomération ;
- capacité du marché à absorber une telle programmation tertiaire ;
- pour le développement des grands sites de projet bordelais (Euratlantique, Bastide Niel...), le transfert de locaux d'activités en fonctionnement sera nécessaire. Où s'implanteront-ils ?
- quelle offre bordelaise pour l'implantation d'une grande entreprise de production qui serait candidate demain ?

6.2 | Le développement d'un quartier à dominante résidentielle

- La simulation de OMA

La simulation de l'équipe OMA, chargée d'étudier le secteur dans le cadre de la démarche « 50 000 logements », reste une mesure d'appréciation. Celle-ci révèle la possibilité de construire 13 000 logements (base 250 000 m² shon logements + équipements+ services...) en exploitant une grande partie des terrains de Bordeaux maritime (y compris certaines zones d'activités en fonctionnement, mais en laissant de côté quelques emprises foncières nues), augmentées d'autres opportunités plus ou moins réalistes à moyen terme, dont certains secteurs d'activités existants.

L'un des préalables émis par OMA est le bouclage des lignes C et B du tramway par le nord du territoire.

- Quelques éléments de présentation générale du projet

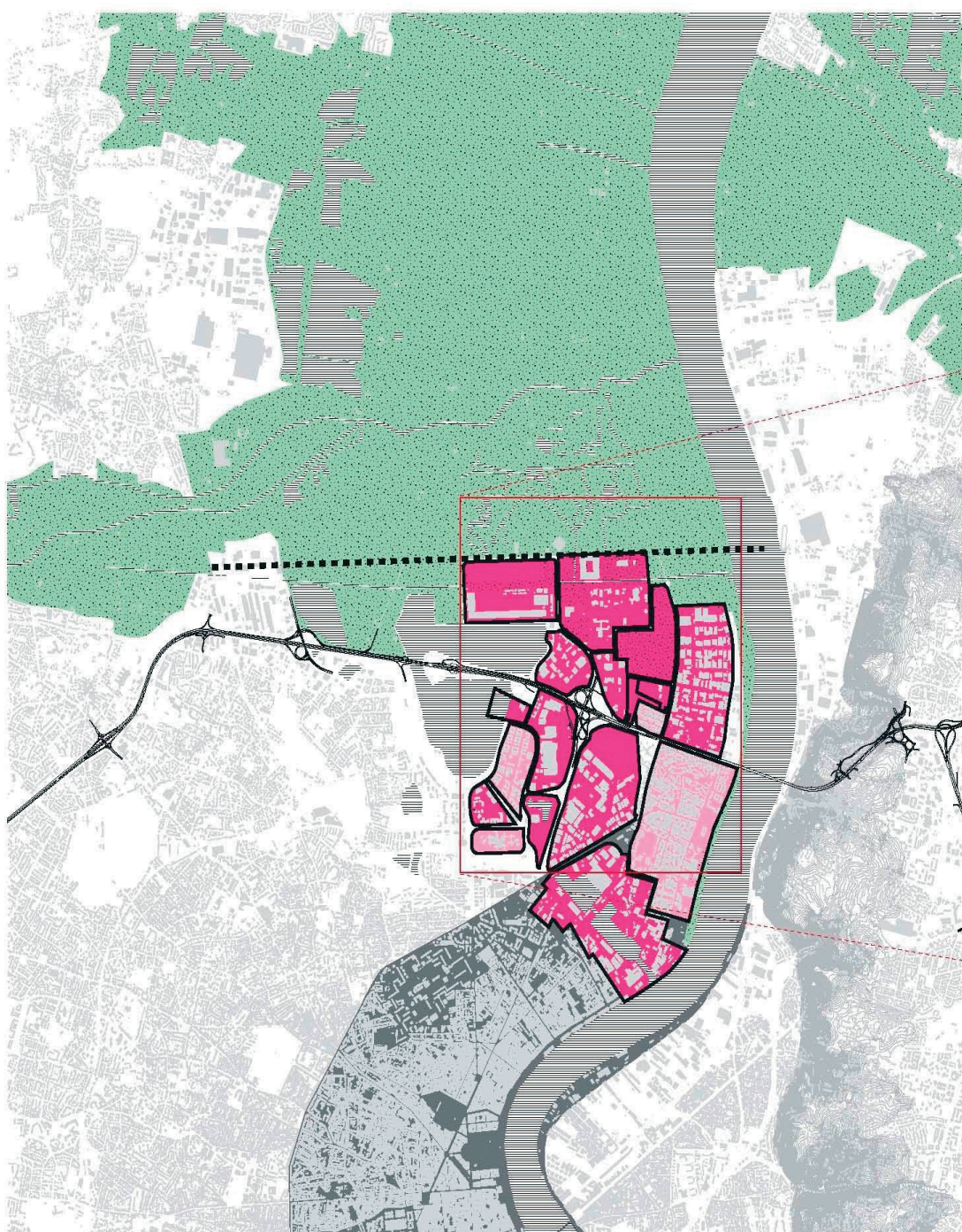
OMA s'appuie sur les grandes composantes géographiques et naturelles qui suggèrent les lignes de force du territoire pour un urbanisme « liant ». Il s'agit ici de passer d'un ensemble de fragments de ville qui s'ignorent à un territoire cohérent **qui affirme sa dimension métropolitaine, par sa dimension et ses multiples fonctions**, au-delà de la seule présence de grands équipements à fort rayonnement.

6 | La capacité d'accueil du territoire



URBANISME LIANT

Le territoire de Bordeaux Lac est constitué de multiples fragments aux identités fortes et variées mais monofonctionnelles - en rose pâle les fragments de logements.



6 | La capacité d'accueil du territoire

Ce changement d'image profiterait aux habitants actuels ou futurs (sentiment d'appartenance) et générerait une nouvelle dynamique de renouvellement urbain des tissus à vocation économique.

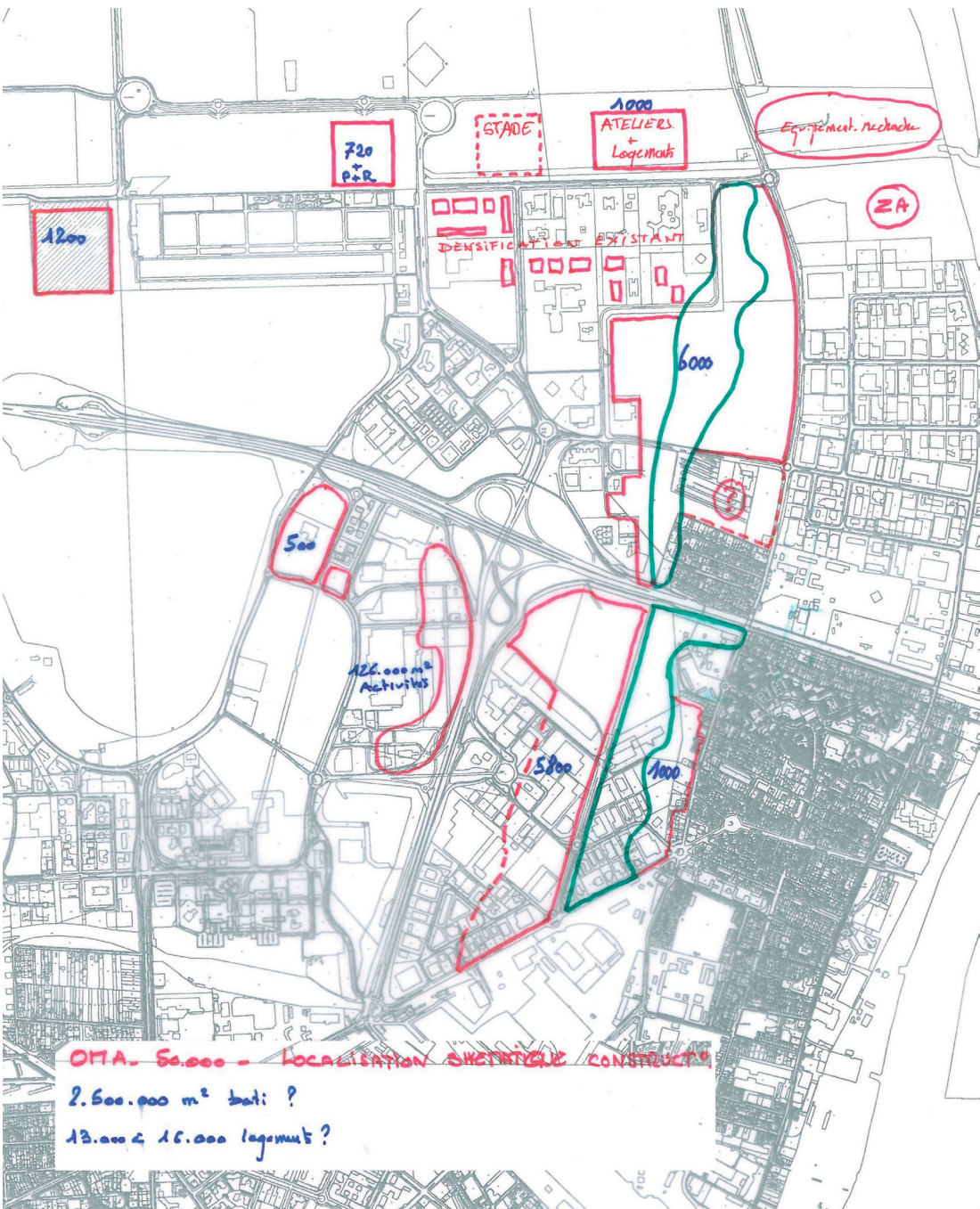
« La stratégie développée propose une vision, un dessein, pour Bordeaux Lac jusqu'alors sans délimitation ni orientations précises. La situation de fragments fonctionnellement distincts et pour la plupart autonomes et économiquement forts, **appuie en faveur d'une urbanisation respectueuse des économies en présence, recherchant à les lier afin de les renforcer** (...).

Dans le but d'assurer un développement maîtrisé, il est proposé la mise en place de bandes de développement permettant de contrôler et de cadrer l'évolution du secteur du Lac. Ces bandes se thématisent en fonction de leur implantation. Ainsi, si la bande de la grandeur assume un destin métropolitain avec l'intégration de grands éléments, elle permet de même de poser les règles du futur développement en fixant une limite nord stricte. La bande du loisir supporte une nécessité de (re)trouver une relation à l'eau, au lac, de l'habiter, se l'approprier. La bande des lagunes propose de développer un paysage fonctionnel, s'appuyant sur la très forte contrainte de l'eau afin de déployer un paysage et un cadre de vie remarquable et amène... »

Les « bandes ne sont pas toutes sujettes à une « urbanisation frénétique ». Les deux « bandes » support d'urbanisation sont essentiellement la « bande de la grandeur », axe est-ouest au nord du territoire et celle des « lagunes » qui s'attache à introduire le grand paysage du nord au sud dans un « corridor » naturel, véritable « référent commun » pour l'habitat (du parc des Jalles à Bordeaux centre).

En terme de desserte de ce territoire, le parc des lagunes serait parcouru par un axe de liaisons douces « rapides » (50 km/h $\cong$ 10 mn du nord au sud) enjambant la rocade. En revanche, les franges urbanisables de part et d'autre du parc seraient desservies par les espaces publics existants, libérant ainsi l'espace naturel de toute fonction de desserte locale.

6 | La capacité d'accueil du territoire



6 | La capacité d'accueil du territoire

Le principe pose toutefois question à deux titres :

S'il organise un nouveau vis-à-vis et donc une nouvelle proximité entre les secteurs est et ouest du territoire (Ginko- Aubiers / Bacalan) il n'établit pas pour autant de nouveaux liens transversaux en sud rocade (de la Garonne au lac, accessibilité aux commerces et équipements de Ginko...).



Par ailleurs, pour rejoindre le quartier des Bassins à flot depuis le nord, la bande des Lagunes interroge une bonne partie de la ZAE Daney/Alienor et déclencherait la mutation du secteur vraisemblablement au détriment des fonctions d'activités.

Autres communes de l'arc du développement durable : 7704 logements



6 | La capacité d'accueil du territoire

- Avec 13 000 nouveaux logements, quelle place de Bordeaux maritime dans le territoire ?

	Bordeaux Maritime (y compris Tasta)	Ville de Bordeaux	CUB
Nombre de logements 2011 (DGPIF)	6 817	155 343	384 562
Intention de programmation connue horizon 2030		60 000	110 000 à 125 000
Capacité d'accueil (projets connus)	13 000 (territoire d'étude)	26 550 + 8 000 à 15 000 en diffus (hors territoire d'étude)	/

- Total ville de Bordeaux, hors territoire d'étude Bx Maritime (secteurs OMA) et y compris diffus : 34 550 à 41 550 logements.
- Total ville de Bordeaux, y compris 13 000 logements (OMA) : 47 550 à 54 550 logements.

Conclusion

Un scénario qui tend à consolider sur le plan quantitatif l'hypothèse des 60 000 logements dans l'arc de développement durable bordelais (entre les deux rives) mais forte proportion de Bordeaux Nord par rapport aux autres secteurs de l'arc de développement qui suppose la suppression de certains secteurs d'activité existants. En revanche, il laisse possible théoriquement le redéveloppement de quelques zones d'activités économiques autour de nouveaux quartiers résidentiels à Bordeaux Maritime.

Un scénario au détriment d'une offre en ZA productive en fort déficit au regard de la programmation connue en « arc de développement » bordelais...

Les questions à débattre pour la suite :

Impacts déplacements et stratégie mobilité en cas d'intensification urbaine forte, nouveaux liens entre les territoires et incitation aux pratiques de mobilité alternatives...

Quelles nouvelles proximités et complémentarités de services urbains (mutualisations et synergies activité/habitat, mobilité interne...) ?

Quelle politique de peuplement dans un scénario pour tout ou partie habitat ?

Quel « effet stade » ?

Qu'est-ce qui ferait qu'on habiterait là ? Nord rocade ou sud rocade... préserver une identité spécifique ?

6 | La capacité d'accueil du territoire

Annexes

Démographie, chiffres clés du territoire de Bordeaux Maritime Fiches diagnostic des ZAE Bordeaux Maritime

EXPLOITATION GLOBALE TRANSACTIONS 2007/2011 (source OIB)

	2007	2008	2009	2010	2011	TOTAL	% SECTEURS TOTAL
BORDEAUX	28494	22323	35386	31896	23204	141303	
BASTIDE	1173	524	280	2566	496	5039	2
BOULEVARDS	624	2724	6346	1987	5050	16731	7
BRAZZA	518	0	90	0	0	608	0
CAUDERAN	2080	764	0	0	0	2844	1
CHARTRONS	3044	4271	13527	3167	3917	27926	12
CŒUR DE BASTIDE	11722	619	5185	490	2345	20361	9
ENTRE COURS ET BOULEVARDS	2276	2673	598	1780	289	7616	3
GARE	1352	823	1973	987	423	5558	2
HYPERCENTRE	3768	5385	5001	6464	9414	30032	13
MERIADECK	1937	4540	2386	14455	1270	24588	11
BORDEAUX MARITIME	3151	4854	4344	4225	2716	19290	
ALFRED DANÉY - ALIENOR D'AQUITAINE BORDEAUX				400	100	500	0
BORDEAUX LAC NORD	1351	535	347		511	2744	1
BORDEAUX LAC NORD - LES BUREAUX DU PARC					266	266	0
BORDEAUX LAC NORD - MINIPARC		666	1312	136		2114	1
ESPACE COMMERCIAL BORDEAUX LAC				2242		2242	1
PARC D'ACTIVITES BORDEAUX NORD	600	841	60			1501	1
PARCS TERTIAIRES DU LAC - BUREAUX DU LAC I	1020	2256	1163	1280	1361	7080	3
PARCS TERTIAIRES DU LAC - BUREAUX DU LAC II	180	342	872	167	478	2039	1
PARCS TERTIAIRES DU LAC - PARC DE CHAVAILLES		214				214	0
ZA ACHARD			590			590	0
BORDEAUX NORD	12910	14442	8180	11062	17125	63719	
BASSINS A FLOTS	140				11019	11159	5
BLANQUI - ZA TIVOLI					480	480	0
BOUSCAT CENTRE			85			85	0
FIEUZAL		569				569	0
INDAR		53				53	0
LE VIGÉAN		400				400	0
PA DES LACS		99	415			514	0
RAVEZIES	6536	5095	7093	6956	5110	30790	14
TASTA	4735	5062	587	3793	456	14633	7
TECHNOBRUGES	1259			235		1494	1
TERREFORT		2600				2600	1
ZONE DE FRET	240	564		78	60	942	0
Total général	44555	41619	47910	47183	43045	224312	100

	BORDEAUX MARITIME	BORDEAUX NORD	BORDEAUX
Comptes propres			
2007			1260
2008	1880	960	520
2009			2190
Transactions produits neufs			
2007		6790	14340
2008		10500	3510
2009	500	5980	12570
2010		8600	103340
2011		14380	2970
Transactions produits de seconde main			
2007	3150	4860	14160
2008	2970	2980	18280
2009	3840	2200	20620
2010	4230	2460	21560
2011	2720	2750	20230
TOTAL	19290	63720	234290
% de transactions seconde main	88	24	67



Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine
Hangar G2 - Bassin à flot n°1 BP 71 - F-33041 Bordeaux Cedex
tél.: 33 (0)5 56 99 86 33 | fax : 33 (0)5 56 99 89 22
contact@aurba.org | www.aurba.com