

Ville de Bordeaux



Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

Synthèse Le centre ancien : entre rayonnement métropolitain et vie de quartier

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude

12/2010

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



Équipe projet

Sous la direction de
Nicolas Drouin

Chef de projet
Romain Deux

Équipe projet
Marie-Christine Bernard-Hohm
Sylvain Charlier
Agnès Charousset
Bob Clément
Cécile Durando
Samuel Faucher
Emmanuelle Gaillard
Camille Garcelon
Emmanuelle Goity

Avec la collaboration de l'équipe Gestion et Représentation de l'Information
Laurent Dadies
Anne Delage
Jean-Bernard Malaussena

et la participation de
Joëlle Martineau
Sandra Rinjonneau



Sommaire

Synthèse

1 Les caractéristiques principales du centre de Bordeaux	p. 9
1.1 Le quartier étudiant de Bordeaux	p. 11
1.2 Une forte croissance démographique associée à un renouvellement des populations et un renforcement des tendances à l'œuvre	p. 11
1.3 Une gentrification du centre ancien	p. 12
1.4 Une dynamique immobilière favorisant la résorption de la vacance par la mise sur le marché de petits logements en locatif...	p. 12
1.5 ...mais encore une sous occupation du bâti, particulièrement en pied d'immeuble	p. 12
1.6 Une activité économique contrainte	p. 13
1.7 De grands équipements rayonnants mais peu d'équipements de proximité	p. 13
1.8 Des quartiers aux profils marqués	p. 15
2 Les questions qui se posent	p. 17
2.1 Quelle spatialisation des objectifs urbains ?	p. 19
2.2 Comment limiter l'éviction des populations modestes ?	p. 19
2.3 Euratlantique, le projet phare de l'agglomération : quelle articulation avec le périmètre du PNRQAD ?	p. 20
3 Les pistes de réflexions	p. 21
3.1 Diffuser l'offre en espaces publics de proximité	p. 23
3.2 Sortir d'une logique de privatisation de l'espace public pour un meilleur foisonnement des usages	p. 23
3.3 Les pieds d'immeuble, le vrai potentiel de développement	p. 23
3.4 Mettre en place une stratégie de redynamisation du tissu économique des quartiers	p. 24
3.5 Développer l'offre en logement social	p. 24
3.6 Penser transversalement la coexistence des générations dans les quartiers populaires centraux de Bordeaux	p. 25
3.7 Une grille de lecture du centre ancien, support de la construction du projet urbain	p. 26

Objet de l'étude



La PNRQAD¹ vise la requalification durable du centre urbain et historique de Bordeaux. L'enjeu majeur concerne l'habitat, dans sa composante urbaine, au-delà des logements, en d'autres termes, l'accueil et le maintien de populations. Le programme cible « les quartiers anciens qui concentrent les situations d'habitat indigne, sociales et urbaines les plus difficiles ».

Ce programme doit participer à la remise sur le marché de logements, notamment conventionnés, pour tendre vers l'objectif des 20 %. Le PNRQAD a vocation à intervenir également sur les espaces publics et sur le tissu commercial/artisanal. Le PNRQAD doit entraîner des améliorations sur la performance énergétique du parc dans le cadre d'une meilleure qualité de ce dernier.

Toutes ces composantes concernent le cadre bâti dans son ensemble, c'est-à-dire la qualité de vie et l'urbanité... et d'une certaine façon, la ville « durable et solidaire ». Le principe du PNRQAD est d'en soutenir l'articulation et la cohérence.

Dans le cadre du PNRQAD, un des outils opérationnels classiques mobilisables reste l'OPAH et devra s'articuler avec les CUCS, PSMV, PMAV...

Les bailleurs de fonds sont essentiellement l'ANRU, l'ANAH et la CDC (Etat).

Les partenaires opérationnels sont nécessairement et a minima la CUB et les bailleurs sociaux.

Au préalable, la ville de Bordeaux a initié un ensemble d'études visant la définition d'une vision stratégique à l'échelle de son centre historique. Dans cette optique, elle a notamment missionné l'agence pour la réalisation d'un porter à connaissance couvrant les thématiques de l'habitat, la démographie, l'énergie, l'économie, la mobilité et des espaces publics.

Ce document met en lumière les grandes tendances à l'œuvre, les questions qui se posent et les pistes de réflexions pour ces quartiers centraux marqués par une importante croissance démographique sur ces dix dernières années.

Cette première base de connaissance constituera un des supports des réflexions qui seront menées par l'équipe pluridisciplinaire qui aura en charge l'élaboration du projet urbain d'ensemble.

¹ Ce programme national est lancé par l'ANRU, sélectionne 25 quartiers anciens, dont le Centre ancien de Bordeaux.

Synthèse



Une fonction structurante assumée et reconnue...

Si le Centre ancien nous était conté, on commencerait par la magie des lieux où le remarquable bâti ancien et le chapelet d'espaces publics contemporains ou encore désuets se côtoient dans des rythmes à la fois magistraux et intimistes. Le visiteur attribue à ce Centre ancien bordelais un caractère minéral, mais reconnaît aussi que la nature peut le surprendre, notamment au détour des quais ou dans la profondeur des îlots.

Le visiteur, se mêlant à la foule dans ce centre métropolitain, note la grande diversité des usagers où il n'est pas bien sûr d'y repérer les habitants : touristes, enfants, étudiants, personnes âgées, hommes et femmes de tous les milieux se côtoient tous à la fois dans un flot incessant de foule ou dans des espaces urbains apaisés, eux-mêmes juxtaposés aux espaces de circulation. Le visiteur ressent la mixité des fonctions du Centre ancien de Bordeaux. Il sait être en un lieu très attractif dont le rayonnement est indéniable, sans toutefois le saisir immédiatement dans ses diversités.

... mais aussi des frictions et des rapports de force conjoncturels

Si le Centre ancien était analysé, on commencerait par des chiffres qualifiant la donne urbaine et caractérisant les dynamiques sociales et environnementales à l'œuvre. Le technicien ne contredit en rien l'approche sensible du visiteur ci-dessus mentionnée, mais il révèle des réalités cachées et interroge les conditions à réunir pour une persistance urbaine vivante.

Tout d'abord, les habitants sont pour moitié des jeunes (15-29 ans). Les habitants côtoient des usagers métropolitains attirés par la densité et la singularité des commerces et des services, par les aménités urbaines... La croissance démographique y est plus forte qu'ailleurs sur la ville et la part des familles commence à augmenter. Parallèlement, un mouvement de gentrification montre l'éviction de populations modestes qui ne peuvent pas assumer les plus-values occasionnées par l'amélioration du cadre de vie (tramway, espaces publics...), par ailleurs nécessaires sur l'ensemble du centre historique de Bordeaux. En tout état de cause, le Centre ancien présente toujours des secteurs aux profils sociaux contrastés.

Ensuite, la dynamique immobilière se mesure par la baisse de la vacance, au profit de la mise sur le marché de petits logements (T2 et T3). Une partie de la vacance est fonctionnelle ; le turn-over de population reste assez élevé compte tenu de la structure du parc marquée par le locatif. En revanche, la vacance commerciale en

pied d'immeubles est importante, surtout dans la partie sud du Centre ancien. La principale cause de cette vacance reste l'inadéquation entre les locaux et les besoins des professionnels (configuration des lieux, aspects logistiques...).

L'activité économique y est donc contrainte. L'offre commerciale, de rayonnement métropolitain, se développe fortement au détriment de commerces plus traditionnels ou de l'artisanat ou encore de locaux professionnels. La partie sud du centre accueille moins de la moitié des commerces alors qu'elle abrite les 2/3 de la population du secteur.

Ensuite, en matière d'équipements, la situation peut être résumée de la façon suivante : une forte présence de grands équipements de rayonnement métropolitain et une légère carence en équipement de proximité. Les besoins de la population qui, elle même, évolue sur le Centre ancien, notamment avec le mouvement de vieillissement qui s'amorce, amène aussi à reconsidérer l'offre de proximité en l'ajustant.

Enfin, le Centre ancien est favorable aux circulations douces, la marche à pied y figurant comme des pratiques prédominantes. Les déplacements motorisés sont fortement contraints par la présence du tramway, bien que les véhicules dominent sur les axes de desserte de l'agglomération. Les déplacements de proximité, quotidiens et métropolitains se côtoient de façon pacifiée.

Demeurent toutefois deux difficultés : le stationnement qui gêne la fonction résidentielle du Centre ancien d'une part, et les modalités de livraisons et de circulation des marchandises qui en limitent la fonction économique et commerciale, d'autre part.

Les questions et les enjeux d'avenir

Au vu de ces constats, quelques enjeux des plus prégnants ressortent.

L'éviction des populations les plus modestes (encore très présentes) et les plus fragiles (personnes âgées) reste un risque associé à la requalification du Centre. C'est donc la mixité sociale choisie qui est questionnée.

L'attractivité économique du centre pour de petites unités artisanales ou professionnelles reste sous-tendue par la malléabilité possible du tissu immobilier et par un choix de mixité fonctionnelle à déterminer.

Les équipements de proximité supposent de répondre aux besoins des populations actuelles et à venir, ce qui interroge le choix sous-jacent de peuplement et de mixité générationnelle.

Si la politique multimodale des espaces dédiés aux déplacements se révèle plutôt une réussite, la question du stationnement et des livraisons limite le projet d'accueil résidentiel et économique.

En définitive, dans ce tissu urbain contraint, la question reste la capacité d'un projet à faire cohabiter les aspirations des populations et des usagers, les besoins économiques et en déplacements, dans le cadre d'une mitoyenneté à la fois de proximité et métropolitaine.

Un outil d'intervention à la hauteur de l'enjeu pour le Centre ancien

Un encadrement de la production de logements, pour répondre aux objectifs de mixité du peuplement.

Le PNRQAD vise la requalification durable du centre urbain et historique de Bordeaux.

L'enjeu majeur concerne l'habitat, dans sa composante urbaine, au-delà des logements, en d'autres termes, l'accueil et le maintien de populations... ce qui suppose la remise sur le marché de logements, notamment conventionnés.

Limiter l'éviction d'une partie de la population suppose de compenser les nouvelles charges liées à la requalification par des partenariats et une réflexion sur le coût globalisé. Les familles étant aussi un public cible pour les différentes politiques de l'habitat, il peut être avancé que l'enjeu est celui d'une production ou réhabilitation de logements abordables et de grande taille. Par voie de conséquence et compte tenu du profil des ménages, il est soutenable que le développement de l'offre sociale permet de pérenniser et de développer une occupation mixte (sociale et générationnelle) du centre ancien.

Une plus grande performance du bâti au service des occupants

Le PNRQAD doit entraîner des améliorations sur la performance énergétique du parc dans le cadre d'une meilleure qualité de ce dernier. Ce point, visant en principe aussi une diminution des charges individuelles pour les occupants, est à mettre en corrélation avec celui du risque d'une répercussion globale des coûts d'amélioration sur les charges résidentielles et des conséquences en matière d'éviction des ménages les plus modestes.

Une gamme urbaine complète pour les habitants et les usagers du centre

Le PNRQAD a vocation à intervenir également sur les espaces publics et sur le tissu commercial/artisanal.

Les espaces publics sont les lieux d'urbanité, d'accueil et de friction entre les usagers... à ce titre, la poursuite de l'attention portée, au travers de vecteurs qualitatifs déjà existants comme dans le cadre de l'application des principes de la loi « accessibilité », restent des leviers essentiels pour le foisonnement des usages.

Il peut être aussi considéré que la programmation des équipements de proximité génère des peuplements choisis (famille, étudiants, personnes âgées...).

Accompagnée d'une politique d'implantation commerciale et artisanale en utilisant le potentiel de développement en pied d'immeuble, l'attractivité du centre pourrait combiner rayonnement métropolitain et confort de proximité.

Toutes ces composantes concernent le cadre bâti dans son ensemble, c'est-à-dire la qualité de vie et l'urbanité... et d'une certaine façon, la ville « durable et solidaire ». Le principe du PNRQAD est d'en soutenir l'articulation et la cohérence.

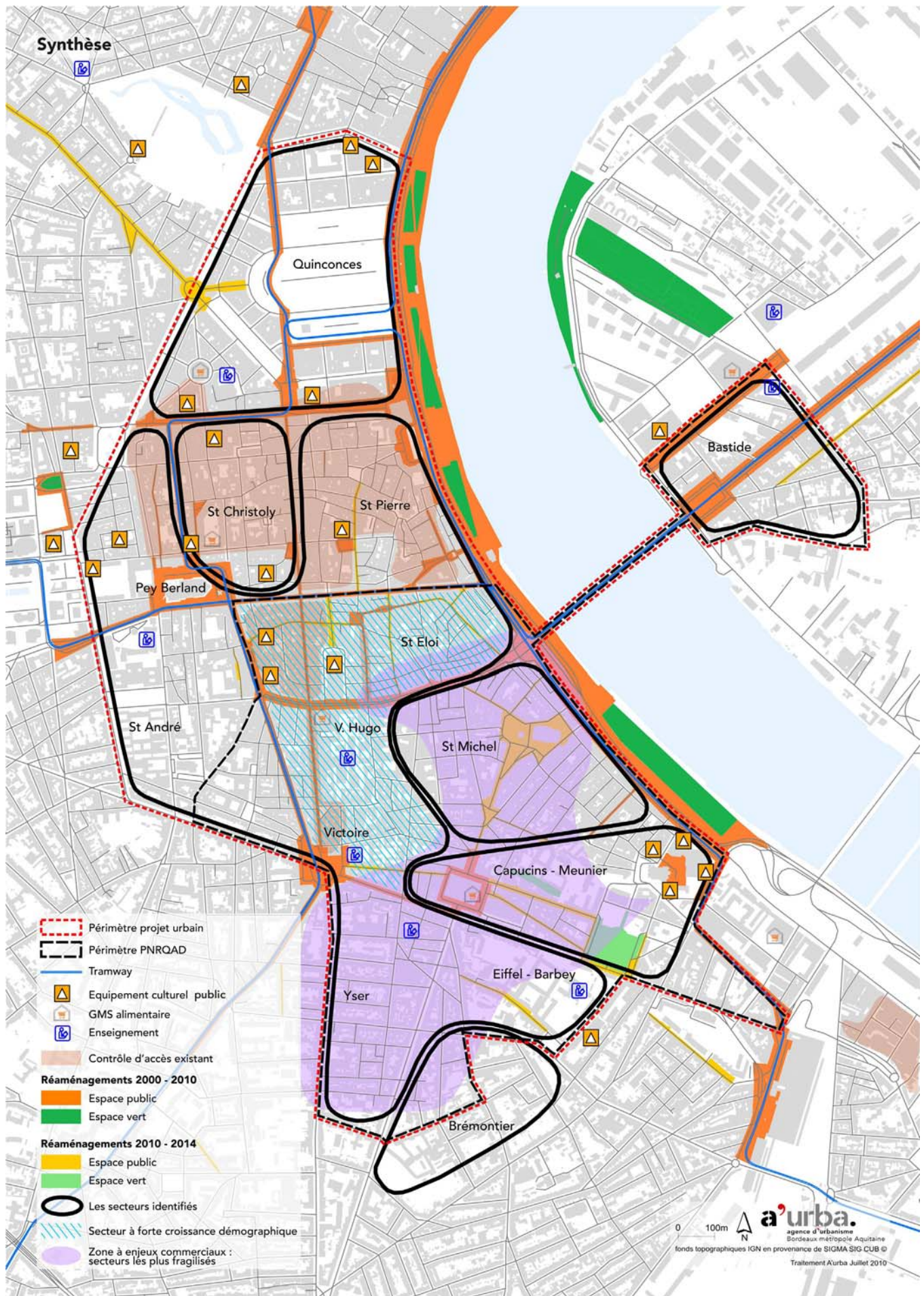
Une mobilisation des acteurs autour d'un référentiel commun

Dans le cadre du PNRQAD, un des outils opérationnels classiques mobilisables reste l'OPAH. Cet outil a une vocation habitat et pour lui conférer une dimension urbaine, il devra s'articuler avec d'autres outils communaux ou communautaires que sont les CUCS, PSMV, PMAV, guide de qualité urbaine, guide des espaces publics... etc.

Les bailleurs de fonds sont essentiellement l'ANRU, l'ANAH et la CDC (Etat). Ils instaureront des critères d'évaluation investissement/rendement opérationnels qu'il conviendra sans doute d'élargir pour assurer une évaluation contextuelle et ce, en relation avec d'autres partenaires opérationnels que sont la CUB et les bailleurs sociaux, par exemple. Objectifs de préservation et impératifs de développement pourront ainsi s'articuler avec la vie du quartier et les logiques métropolitaines.



1 | Les caractéristiques principales du centre de Bordeaux



1 | Les caractéristiques principales du centre de Bordeaux

1.1 | Le quartier étudiant de Bordeaux

C'est une population jeune. Les jeunes représentent 50 % de la population du périmètre centre ancien avec 22 000 habitants âgés entre 15 et 29 ans. Cette proportion forte de jeunes dans le centre s'explique en partie par les nombreuses aménités urbaines qu'offre le centre ancien : proximité des équipements au rayonnement important (universités, gare Saint-Jean) et grande densité de services. Cette concentration de jeunes trouve son origine également par la présence de lieux de festivités qui font la marque du centre ville actuellement et qui qualifient le quartier « étudiant » de Bordeaux. D'autre part, le parc constitué en majorité de petits logements anciens accessibles financièrement favorise l'installation de ce type de population en renouvellement rapide.

1.2 | Une forte croissance démographique associée à un renouvellement des populations et un renforcement des tendances à l'oeuvre

Entre 1999 et 2006, on observe une forte évolution démographique sur le centre ancien. Avec 14 % d'augmentation, elle est beaucoup plus forte qu'ailleurs sur le territoire (7,8 % à Bordeaux et 6,4 % sur la CUB).

Les personnes de moins de 14 ans et de plus de 45 ans apparaissent sous représentées dans le périmètre centre ancien et d'autant plus concernant les enfants de moins de 14 ans dans le PNRQAD. L'analyse de la pyramide des âges montre que le poids des habitants âgés de moins de 45 ans est plus important en 2006 qu'en 1999, et plus particulièrement pour les personnes entre 30 et 44 ans. En moyenne entre 1999 et 2006, le peuplement en centre ancien reste jeune, ce qui suggère un renouvellement de la population. Les classes d'âges supérieures à 45 ans voient leur poids diminuer et témoignent de ce fort renouvellement. Si en volume l'installation de familles en ville depuis 1999 est avérée, il s'agirait, au regard de l'évolution de la pyramide des âges plutôt de jeunes familles, comme l'atteste le poids de moins en moins important des classes d'âges supérieures à 45 ans. Les familles restent pour une durée limitée de leur parcours résidentiel, ce qui pose la question du maintien de ces familles en ville. Pour preuve, alors que la classe d'âge 0-5 ans progresse, celle des 6-14 diminue.

1 | Les caractéristiques principales du centre de Bordeaux

1.3 | Une gentrification du centre ancien

L'analyse des CSP montre une certaine gentrification du centre de Bordeaux. En effet, entre 1999 et 2006, seules les catégories cadres, professions intellectuelles supérieures et employés ont vu leur proportion augmenter à l'échelle globale du centre ancien. Ce phénomène touche principalement le nord du périmètre centre ancien (hors PNRQAD), quartiers qui ont fait l'objet d'une forte requalification ces dernières années. Ce phénomène s'observe aussi au sein du périmètre PNRQAD même si les revenus des ménages y restent beaucoup plus modestes.

1.4 | Une dynamique immobilière favorisant la résorption de la vacance par la mise sur le marché de petits logements en locatif...

Sur la période 2001 – 2009, la dynamique immobilière a été légèrement moins forte sur le centre ancien (+ 4,3 % de logements) et le PNRQAD (+ 4,6 % de logements) que sur le périmètre ville de Bordeaux (+ 6,0% de logements). Sur les 1 500 logements créés sur cette période, les 2/3 se concentrent dans le périmètre PNRQAD.

On observe une baisse de la vacance de logements dans le centre ancien (source DGI). Ainsi, à l'échelle du centre ancien, ce sont plus de 500 logements remis sur le marché sur cette période dont 300 sur le périmètre PNRQAD. En l'absence de données sur la vacance de longue durée, cette donnée doit être relativisée même si elle suggère une certaine tension du marché. Alors que les petits logements T1 et T2 sont majoritaires à 73 %, la dynamique immobilière sur cette période a surtout profité aux T2 et T3 avec en parallèle une forte diminution des très grands logements T6 et plus.

En termes de statut d'occupation, cette dynamique a profité au marché locatif, la part des locataires ayant progressé de 2 points alors que la part des propriétaires occupants a stagné sur cette période.

1.5 | ...mais encore une sous occupation du bâti, particulièrement en pied d'immeuble

Si la vacance immobilière a légèrement baissé sur la période 2001-2009, elle en reste néanmoins particulièrement élevée. Ceci peut s'expliquer par le fort turn-over lié au fort taux de locatif sur le territoire (vacance fonctionnelle) mais dénote d'un potentiel de développement encore exploitable. Celui-ci est particulièrement important au débouché du Pont de Pierre en rive gauche. Ces données restent néanmoins déclaratives et mériteraient d'être confortées à l'aide d'enquête de terrain plus fines.

1 | Les caractéristiques principales du centre de Bordeaux

En revanche, la vacance commerciale en pied d'immeuble est, elle, particulièrement avérée sur le périmètre du PNRQAD, du cours Victor Hugo au cours de l'Yser. Ces pieds d'immeuble représentent un potentiel de développement très important pour peu que ces locaux soient adaptés aux besoins des professionnels désireux de s'installer en centre ville.

1.6 | Une activité économique contrainte

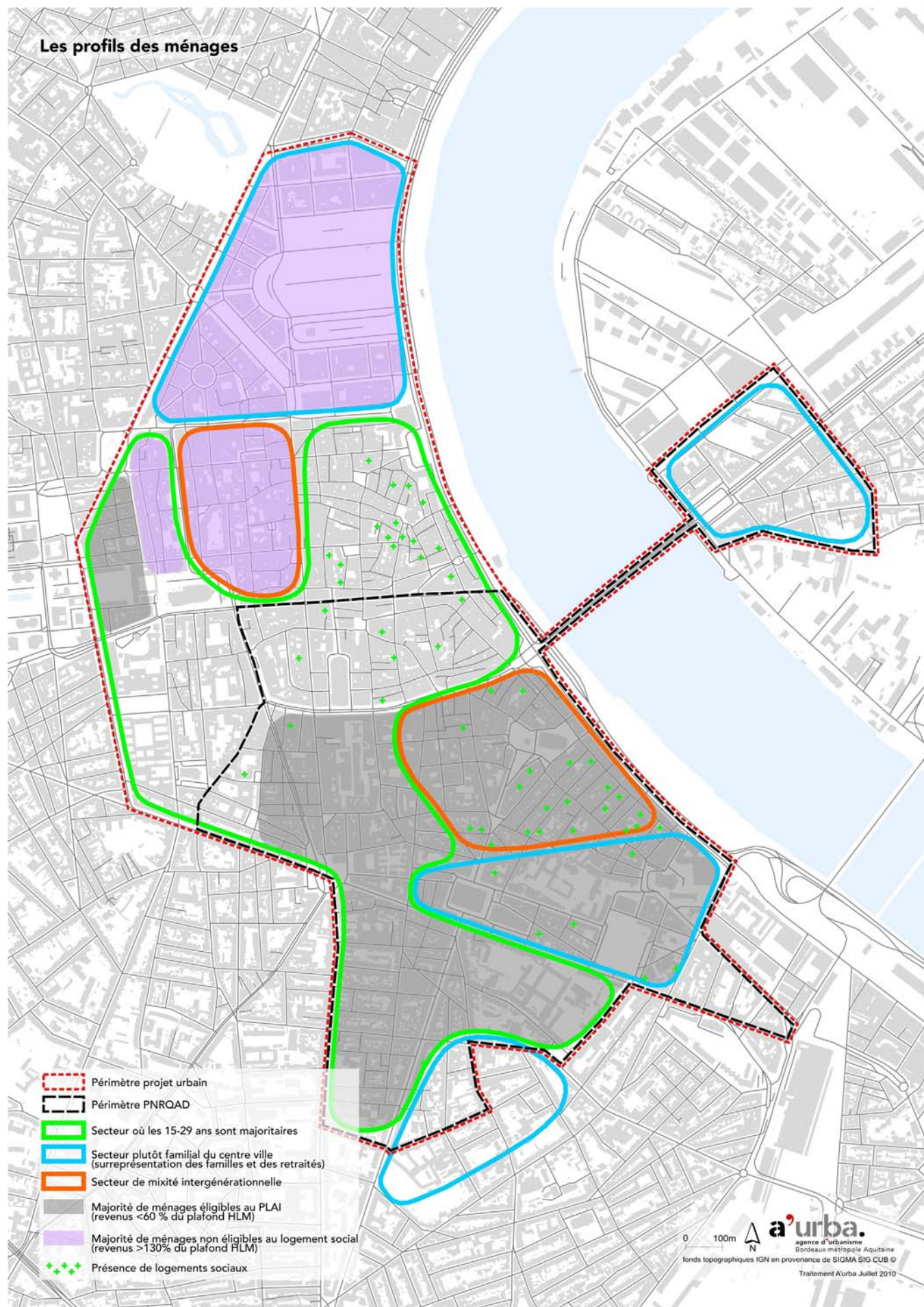
En termes d'activités, le centre ancien développe une offre commerciale de rayonnement métropolitain. A l'échelle du centre ancien, les surfaces à vocation économique progressent de 1 %, ce qui montre un certain dynamisme pour un territoire contraint physiquement. En revanche, à l'intérieur du périmètre PNRQAD celles-ci diminuent de 4,1 %, ce qui révèle un certain décrochage de ces quartiers par rapport à la dynamique économique du centre. Le recul des surfaces dédiées aux activités professionnelles sur le secteur PNRQAD plus important que sur les autres secteurs de la ville de Bordeaux et de la CUB peut s'expliquer par une accessibilité réduite et surtout par une inadaptation et un faible état des locaux commerciaux et artisanaux.

A l'intérieur du centre ancien, le périmètre PNRQAD accueille moins de la moitié des commerces alors qu'il abrite plus des 2/3 de la population. Dans le périmètre du PNRQAD, les quartiers et axes de Victor Hugo, Saint Michel, Marne/Capucins/Yser sont caractérisés par des difficultés particulières en termes de vacance (très supérieure à la moyenne de l'ensemble du périmètre ancien) mais également par un état des points de vente faible selon l'étude PIVADIS. Le tissu commercial est globalement fragile et la vacance des rez-de-chaussée accentue le délitement du tissu commercial.

1.7 | De grands équipements rayonnant mais peu d'équipements de proximité

Le centre ancien concentre de grands équipements, les équipements d'enseignement et culturels y sont particulièrement sur représentés. A l'inverse, les équipements de proximité y sont sous représentés au regard des besoins des populations. Ceci est particulièrement avéré au sein du périmètre PNRQAD.

Les profils des ménages



1 | Les caractéristiques principales du centre de Bordeaux

1.8 | Des quartiers aux profils marqués

Derrière une apparente uniformité liée à l'effet de masse de la classe d'âge 15-29 ans, on peut distinguer 3 grands secteurs au regard de la mixité intergénérationnelle :

- Les quartiers plutôt familiaux : le secteur des Quinconces et le secteur Capucins / Meunier / Sainte-Croix.
- Les quartiers « jeunes » : St-Pierre / St-Eloi, Victor Hugo / Saint-André et Victoire / Yser / Pasteur et Pey Berland.
- Les quartiers plutôt mixtes : St-Christoly, St-Michel

Malgré la forte présence de jeunes ménages d'une personne sur le centre ancien, la caractérisation des familles dans les quartiers peut permettre de localiser les besoins en termes d'équipements et de services. Le tableau ci-dessous synthétise le profil des populations des quartiers qui forment le centre ancien.

Les quartiers	Mixité intergénérationnelle	Revenus des ménages	Types de famille (surprésentation)
Quinconces	Familial	Aisés	/
Capucins/Meunier	Familial	Modestes	Nombreuses et mono parentales
St-Christoly	Mixte	Aisés	/
St-Michel	Mixte	Modestes	Mono parentales
St-Pierre	Jeune	Intermédiaires	Bas âges et mono parentales
St-Eloi	Jeune	Intermédiaires	Bas âges
Victor Hugo	Jeune	Modestes	Nombreuses et mono parentales
St-André	Jeune	Intermédiaires	Nombreuses
Victoire/Yser/ Pasteur et Pey Berland	Jeune	Modestes	/



2 | Les questions qui se posent

2 | Les questions qui se posent

2.1 | Quelle spatialisation des objectifs urbains ?

Sous une apparente mixité sociale et fonctionnelle, le centre ancien de Bordeaux présente des quartiers aux profils sociaux marqués. La question qui est ici posée est celle du devenir de ces différents secteurs du centre ancien. Devant les tendances lourdes à l'œuvre, les profils des quartiers observés seraient-ils à conforter ou à infléchir. Cette question renvoie l'enjeu de la spatialisation des objectifs urbains pour le centre ancien, afin d'en garantir leur efficacité.

Au delà de l'identité de chaque quartier sur lesquels les projets devront s'appuyer, il s'agira de bien prendre en compte les dynamiques à l'œuvre. En effet, dans une logique de plus grande mixité sociale et générationnelle, comment faire cohabiter des populations aux aspirations différentes dans un tissu si contraint ?

L'objectif de « faire revenir des familles en ville » doit-il par exemple prendre appui sur les quartiers déjà plutôt familiaux ou venir contrarier les développements à l'œuvre de quartiers jeunes ? Si dans le second cas la mixité sociologique semblerait plus fine, elle demande pour ce faire des investissements d'accompagnement plus lourds (espaces publics, équipements...).

2.2 | Comment limiter l'éviction des populations modestes ?

Les contraintes du tissu urbain, en termes de typologie et d'ancienneté du bâti, de partage et de traitement des espaces publics, auxquelles sont venus s'ajouter les dispositifs contraignant la circulation automobile (contrôle d'accès, stationnement) propres à un centre ancien apaisé constituent le facteur structurel prédominant le peuplement du centre. Le second facteur d'ordre économique n'est pas aussi prégnant pour l'ensemble des quartiers et notamment au sein du périmètre PNRQAD. Les ménages à revenus modestes, les étudiants, les chômeurs, les ouvriers trouvent encore à s'y loger.

Dans une logique d'amélioration du bâti (notamment énergétique), comment ces populations supporteront-elles les nouvelles contraintes financières ? Quelles réponses apporter pour les populations modestes en place et notamment les familles ?

La question de la solvabilité des ménages en place doit être le point de départ d'une réponse à leur besoin qui demandera de l'innovation en termes opérationnels. La production de grands logements pour les familles ne sera viable que si les biens proposés sont abordables. Ceci pose la question d'une réflexion sur :

- les montages opérationnels et notamment l'intégration d'une réflexion en coût global ;
- le financement des opérations et notamment la question des partenariats entre opérateurs économiques et collectivités.

2 | Les questions qui se posent

2.3 | Euratlantique, le projet phare de l'agglomération : quelle articulation avec le périmètre du PNRQAD ?

L'objectif de ce projet est de bâtir un centre d'affaires au rayonnement international et de faire de Bordeaux un nœud ferroviaire entre le Nord et le Sud de l'Europe. A cheval sur les communes de Bordeaux, Floirac et Bègles, l'emprise foncière du projet sera de plus de 700 hectares.

A l'horizon 2030, on y prévoit plus de 20 000 emplois.

Les quartiers anciens, principalement résidentiels, situés aux franges de ce projet devront faire l'objet d'une réflexion concernant leur articulation avec ce territoire qui aura un rayonnement européen. Seront plus particulièrement concernés, le quartier de la Bastide, situé à proximité de la salle de spectacle ARENA et Saint Michel/Capucins/Sainte Croix, proches de la Gare Saint Jean.

En termes d'équipement, l'enjeu pour le PNRQAD est double et le projet devra répondre aux questions suivantes :

- quels besoins pour les entreprises et les populations du périmètre ?
- quelle gestion du rayonnement des grands équipements structurants dont le développement n'est pas sans conséquences sur les quartiers anciens ?

Il s'agit dès aujourd'hui de définir le rôle que pourront jouer ces quartiers localisés entre le centre historique et Euratlantique, en prenant en compte leur identité actuelle, afin qu'ils soient le support d'une offre urbaine originale et complémentaire en termes de logements, équipements et activités et de ne pas supporter un développement subi.



3 | Les pistes de réflexions

3 | Les pistes de réflexions

3.1 | Diffuser l'offre en espaces publics de proximité

Le réel effort porté sur les grands espaces publics emblématiques doit être accompagné d'un développement d'espaces de rencontres de proximité, notamment en second rang des quais. Afin de répondre aux besoins de familles, cette offre à structurer doit être articulée avec les équipements scolaires et les crèches. La conception de ces « micro-espaces publics » devra être concertée afin de répondre au mieux aux besoins des familles en termes de localisation et de traitement et pourra faire l'objet d'ateliers de quartiers spécifiques.

3.2 | Sortir d'une logique de privatisation de l'espace public pour un meilleur foisonnement des usages

La mise en place en parallèle du stationnement payant et des abonnements résidentiels conduit à une privatisation du domaine public au profit du stationnement longue durée. Le partage de l'espace public doit être repensé à l'aune de son adéquation avec les activités en rives. Il convient de mettre en place une stratégie à double détente dissociant le stationnement courte durée et le stationnement longue durée. Pour le stationnement longue durée, l'espace public n'a pas vocation à répondre à lui seul à la demande. En effet, dans ce cas, l'encombrement à cet effet d'un espace public physiquement très contraint pose la question de l'accessibilité de l'espace public notamment pour les PMR mais aussi pour les services, livraisons et donc le développement de la vie économique du centre. Le report vers le stationnement en ouvrage doit être privilégié. L'espace ainsi libéré dégagerait les marges de manœuvre nécessaires à un traitement plus convivial des voies du centre. Ce traitement pourrait intégrer une offre en stationnement courte durée tous modes favorables au maintien et au développement des activités.

Pour le stationnement à durée limitée, les nouveaux systèmes de contrôle à distance du stationnement constituent un gage de bonne rotation des véhicules et mériteraient d'être testés.

3.3 | Les pieds d'immeubles, le vrai potentiel de développement

La question des pieds d'immeubles revêt un enjeu fort pour le développement d'une offre urbaine originale en centre ancien. Il s'agit de proposer une stratégie de développement en lien à la fois avec les besoins identifiés et, à la fois, avec le contexte physique.

La reconversion des pieds d'immeubles délabrés et/ou vacants doit être pensée de manière horizontale et verticale :

3 | Les pistes de réflexions

- horizontale, au regard de l'importante surface de plancher fragilisée, particulièrement au sein du périmètre PNRQAD, il conviendrait de réfléchir globalement à leur vocation et à la distribution sur le territoire des fonctions au regard des besoins identifiés (cité artisanale, les équipements et commerces de proximité, les pieds d'immeubles habités...) ;
- verticale, car la vocation de ces pieds d'immeubles doit être définie en lien avec le partage de l'espace public le desservant et en lien avec les occupations des étages pour une bonne cohabitation des fonctions dans ce tissu si contraint.

3.4 | Mettre en place une stratégie de redynamisation du tissu économique des quartiers

Si le centre ancien de Bordeaux présente dans sa globalité une dynamique porteuse en termes d'activités commerciales, les quartiers au sein du PNRQAD présentent un tissu commercial fragilisé.

La revitalisation commerciale des quartiers compris dans le périmètre PNRQAD passe par une plus grande réflexion sur l'identification des besoins et l'adaptation de l'offre en locaux, en lien notamment avec la stratégie de développement des pieds d'immeuble à définir.

La définition d'une stratégie économique pour les quartiers du PNRQAD, afin d'intégrer une nécessaire gestion au cas par cas dans une vision globale, passe par la confrontation des besoins des acteurs économiques et la mise en place de plateformes d'échanges entre les acteurs institutionnels.

3.5 | Développer l'offre en logement social

Au regard des revenus des ménages observés au sein du PNRQAD, il semble important de développer une offre en logement abordable, voire très sociale. En effet, une majorité de ménages a des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM (cf. partie occupation sociale). Développer une offre en logement abordable, publique ou privée, en location ou accession sociale, permettra de conserver une mixité sociale et une culture populaire dans les quartiers de l'hyper-centre. Outre le montage financier, la réflexion sur l'offre doit passer par la question de la taille, l'accessibilité et la typologie des logements, afin de stabiliser des familles, permettre aux personnes de vieillir dans leur quartier, tout en cohabitant avec des populations étudiantes.

3 | Les pistes de réflexions

3.6 | Penser transversalement la coexistence des générations dans les quartiers populaires centraux de Bordeaux

Le centre ancien de Bordeaux compris dans le PNRQAD a longtemps été le site privilégié de petits artisans et commerçants de la ville qui ont vieilli sur place, en atteignant aujourd'hui une moyenne d'âge élevée. La rencontre de quelques-uns de ces derniers octogénaires à vivre sur place depuis plus de cinquante ans¹, comme locataires ou propriétaires, montre combien leur enracinement résidentiel a été favorisé par un tissu urbain resserré, propice à l'échange et à la convivialité. Ce dernier offre, en effet, dans une bonne proximité une série d'avantages appréciables que ce soit pour pérenniser leurs activités (atelier attenant aux échoppes d'habitation), leurs loisirs (bars, places, clubs seniors) ou leur ravitaillement (petites épiceries de quartier, marchés St-Michel ou (ancien) marché des Capucins). Qui plus est, ces aînés se sont adaptés à l'évolution sociologique de ces quartiers qui ont connu différentes vagues résidentielles dont les familles maghrébines plus jeunes et les populations plus précarisées. Cette capacité d'adaptation au changement doublé d'un fort attachement au quartier n'a pas été non plus enrayée par la morphologie de l'environnement urbain pourtant très « handicapogène » (rues pavées propices aux chutes, trottoirs étroits et biscornus, espaces publics encombrés, parfois insécures, voitures mal garées créant autant d'obstacles au cheminement de ces PMR).

C'est dire la force de l'habitude dans cet échange quasi biologique que les habitants entretiennent avec un cadre de vie correspondant à leur aspiration, on l'a nommé « tropisme »². Peu à peu, ces derniers représentants du cœur populaire de Bordeaux s'éteignent et sont remplacés par les jeunes générations dernièrement implantées, dont certaines appartiennent aux classes socialement et économiquement privilégiées qui achètent et rénovent avec, en tête, pour certains, un projet de vie à long terme.

Aussi faut-il anticiper sur la chaîne des générations appelées à coexister et donc :

- créer une offre immobilière propice au bien vieillir (logements adaptés à la perte de motricité et aux déficiences sensorielles, implantés dans un environnement accessible et sécurisé), destinée aux anciens du quartier qu'il faut éviter de déraciner (leur logement trop grand pourrait alors être mis en vente), ainsi qu'aux nouveaux migrants de retraite attirés par la qualité patrimoniale de ces quartiers renouvelés ;
- imaginer des scénarios résidentiels de complémentarité intergénérationnelle, où des habitants plus jeunes et moins solvables accueillis dans du PLAI pourraient vivre sur place et seraient susceptibles entre autres de constituer une source d'emplois localisée opportune en matière de services à la personne.

¹ « Vieillir dans la métropole bordelaise », Complexité n° 2 juin 2006

² « Gériologie et société » revue de la FNG, n° 132, mars 2010, « Des tropismes pour vieillir, des zones-âges pour agir ».

3 | Les pistes de réflexions

3.7 | Une grille de lecture du centre ancien, support de la construction du projet urbain

On l'a vu, le centre ancien est à la fois contraint et doit pouvoir répondre à des attentes, des besoins qui peuvent être divergents entre ce qui relève des activités, ce qui relève des aspirations des populations en place... Afin de construire un projet urbain économique et social répondant au mieux aux attentes de chacun, il s'agit de construire un référentiel d'analyse auquel on pourra se rapporter au cours de la construction du projet.

Afin de faciliter la lecture des projets à venir, ce référentiel peut prendre la forme d'une grille d'analyse pour la construction d'un projet urbain dont les objectifs pourront être différents suivant les situations et permettant de se mettre en situation de traiter les conflits urbains en fonction des objectifs recherchés.

Le centre ancien de Bordeaux doit être regardé à deux échelles particulières, son fonctionnement se situant à l'articulation de l'échelle métropolitaine et de celle des quartiers. Face aux phénomènes observés, les choix urbains opérés peuvent s'avérer paradoxaux en fonction de l'échelle à laquelle on les regarde.

Les logiques d'intervention sur le centre ancien sont quant à elles de deux ordres. Suivant les objectifs recherchés, celles-ci oscillent entre préservation des qualités du centre ville et développement urbain. Là aussi les choix peuvent s'avérer paradoxaux.

Le tableau ci-après combine deux à deux les échelles d'analyse et les logiques d'intervention. Il en résulte une grille de lecture du territoire permettant de cibler les objectifs urbains et d'évaluer à quelle type de vision chaque intervention peut être rattachée. Il convient de préciser que cette grille n'est pas exclusive, le centre ancien de Bordeaux dans sa globalité relevant des 4 types à la fois.

	Vie de quartier	Rayonnement métropolitain
Préservation	Urban Villages Contrôle d'accès Stationnement résidentiel Mobilités douces	La ville musée Classement UNESCO Espaces publics emblématiques
Développement	Les «faux-bourgs» Équipements de proximité Commerces / services de proximité Structures d'accueil associative	Le quartier latin Universités Grands équipements culturels Commerces anomaux



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

© aurba | Décembre 2010

Ville de Bordeaux



Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

Approche thématique du porter à connaissance

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude

12/2010

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



Équipe projet

Sous la direction de
Nicolas Drouin

Chef de projet
Romain Deux

Équipe projet
Marie-Christine Bernard-Hohm
Sylvain Charlier
Agnès Charousset
Bob Clément
Cécile Durando
Samuel Faucher
Emmanuelle Gaillard
Camille Garcelon
Emmanuelle Goity

Avec la collaboration de l'équipe Gestion et Représentation de l'Information
Laurent Dadies
Anne Delage
Jean-Bernard Malaussena

et la participation de
Joëlle Martineau
Sandra Rinjonneau



Sommaire

Cadrage historique	p. 33
1 Habitat	p. 37
1.1 Le bâti existant	p. 39
1.2 Occupation du bâti	p. 39
2 Énergie	p. 65
2.1 Performance du bâti	p. 67
2.2 Énergies	p. 69
2.3 Synthèse habitat et énergie	p. 70
3 Espaces publics - Espaces verts	p. 75
3.1 Des contraintes physiques	p. 77
3.2 Un réel déficit en jardins publics de proximité	p. 78
4 Déplacements - Stationnement	p. 81
4.1 Un territoire favorable aux circulations douces...	p. 83
4.2 Mais un contexte urbain où la marche à pied prédomine nettement	p. 84
4.3 Des modes de déplacement motorisés, seul le tramway trouve sa place	p. 85
4.4 Les enseignements de l'enquête Ménages - Déplacements 2008	p. 86
4.5 Un stationnement résidentiel envahissant	p. 87
5 Un tissu économique de proximité sous contraintes	p. 93
5.1 Un secteur mal doté en commerces, services de proximité et équipements	p. 95
5.2 De grands équipements d'agglomération mais un manque de structures de proximité	p. 101
5.3 Des conditions défavorables au développement d'activités économiques	p. 105

Cadrage historique

Des interventions publiques sur l'habitat depuis la fin des années 70

Depuis près de 30 ans, l'intervention publique se penche sur la question de la dégradation du centre ancien de la ville de Bordeaux. En termes d'habitat, l'essentiel des démarches s'est porté sur la réhabilitation du bâti existant par le biais d'incitations financières auprès des propriétaires et la volonté de créer des logements sociaux pour permettre aux ménages de se loger à un coût adapté à leurs revenus.

En **1984**¹, la ville de Bordeaux s'est engagée dans une démarche d'intervention globale visant à enrayer un processus de dégradation du quartier Saint-Michel à partir de projets portant sur plusieurs secteurs compris dans le périmètre actuel. Cette dégradation concerne à la fois le bâti, l'inconfort des logements, la précarité sociale, les conflits inter-ethniques, le manque d'équipements, la disparition des activités commerciales. Cette démarche sera prise en compte par la Commission Nationale de Développement Social des Quartiers Dégradés (Commission Dubedout). Un diagnostic établit à 700 le nombre de logements à traiter, et pour lesquels deux opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) seront lancées. Les OPAH reposent à la fois sur la volonté des propriétaires à réhabiliter leur bien et sur des acquisitions/réhabilitations par les bailleurs sociaux.

Les objectifs principaux, proches de ceux d'aujourd'hui, étaient de résorber l'habitat insalubre et la vacance, dans le but de maintenir la population en place et permettre le retour de familles à revenus modestes. Le développement d'une offre en logement social avait été proposé (financé notamment en PLA, correspondant au PLUS actuel). Des réhabilitations spécifiques portaient sur les foyers de travailleurs migrants et résidences pour personnes âgées.

15 ans plus tard, les bilans de chacune des OPAH, accompagnées d'un Développement Social de Quartier, sont inégaux. La première de **1986 à 1989** a semblé largement réussie, une valorisation non poursuivie lors de la seconde opération de **1989 à 1991**. L'intervention publique n'aurait pas généré l'effet d'entraînement escompté auprès des nouveaux acquéreurs. Les réhabilitations ont principalement eu lieu entre le cours Victor Hugo et les abords de la place Camille Pelletan ; au sud de la porte de Bourgogne, îlots entre la place des Capucins et la place Maucaillou, puis les îlots compris entre la rue Camille Sauvageau et la rue Carpenteyre.

Une troisième OPAH a été envisagée vers la fin des années 90 dans le but d'améliorer 550 logements dans le centre historique intra cours. Signée en 2003, elle devait permettre d'aider des propriétaires pour des travaux de réhabilitation du parc, d'amélioration de l'offre de logements et de création de locaux annexés à l'usage résidentiel. « *Un premier bilan, 5 ans après le lancement de l'OPAH fait apparaître que 1280 logements ont été réhabilités (ou achèvent leur réalisation) dont 25 % de logements sociaux publics et privés* » (source : In Cité).

¹ CEREL, ARIM Aquitaine et Agence d'urbanisme, Opération pour le développement social du quartier Saint-Michel, étude préalable pour la ville de Bordeaux, juillet 1984.

Cadrage historique

Cette dernière OPAH s'est inscrite au volet habitat du programme global de renouvellement du centre historique, animé par la SEM In Cité par le biais d'une convention publique d'aménagement (CPA) signée en 2002 entre l'Etat, l'agence nationale de l'habitat (ANAH), la CUB et la caisse des dépôts et de consignations (CDC).

Trois programmes de restauration immobilière (PRI) ont été créés dans le cadre de la CPA. Un premier PRI est opérationnel sur Saint-Eloi depuis 2002.

Le premier PLH en 2001 a mis de nouveau en lumière le peuplement des quartiers du centre ancien et Bastide, et les problématiques qui leur sont inhérentes.

La déclinaison du PLH sur la ville de Bordeaux, planifiée par quartiers, a regroupé tout d'abord les Capucins, la Victoire, Saint-Michel et Sainte-Croix. Bastide a été traité comme un quartier à part entière. Il n'est pas possible d'extraire des données sur Saint-Eloi en traitement statistique, ce secteur est attaché au quartier Hôtel de Ville-Quinconces.

Les quartiers Capucins, Victoire, Saint-Michel, Sainte-Croix

Rive gauche, l'évolution de certains indicateurs entre 1990 et 1999 en a fait un site prioritaire du contrat de ville 2000-2006 : la paupérisation des familles, une population de plus en plus jeune avec la présence importante d'étudiants. Le quartier est également lieu d'accueil de nouvelles populations étrangères, constat déjà formulé en 1984. Un bémol quant à l'activité économique, notamment les commerces de proximité, dont l'offre s'est amoindrie fortement durant les années 80, suite aux départs tout d'abord des habitants possédant des commerces dans le quartier, puis de leur commerce eux-même.

Les enjeux inscrits ont été les suivants :

- la reconquête du quartier respectueuse de l'histoire, du patrimoine et des habitants en place ;
- une mixité fonctionnelle (habitat et activités) préservée qui confère au quartier son image et sa popularité au sein de l'agglomération ;
- des espaces publics à la qualité d'usage améliorée pour le confort des populations résidentes.

Dans le contexte d'un quartier caractérisé par un parc locatif privé mais « social de fait », avec une très grande proportion de petits logements, la priorité a donc été l'amélioration de la qualité du parc et des conditions d'habitation des populations au travers d'une diversification de l'offre vers des logements conventionnés et en accession. Le quartier manque de logements sociaux relativement à la population qui y vit. Les moyens mis en œuvre sont pour une part les PRI et OPAH déjà citées avec des réhabilitations de logements et acquisitions par des bailleurs sociaux. D'autre part les acteurs privés sont sollicités pour le développement d'une offre en logements locatifs sociaux et intermédiaires et en accession. Une priorité a été mise sur les grands logements afin d'accueillir des familles.

La rareté et la cherté du foncier restent les premières difficultés pour aboutir aux objectifs de mixité sociale. Ce constat en appellerait à une politique foncière active.

Cadrage historique

Toutefois, une intervention foncière en tissu constitué dense reste prohibitive à l'échelle du projet pour des raisons de portage financier (frais d'éviction, d'expropriation, voire de démolition, de remise en état des sols ou du patrimoine, portage foncier). Aussi, s'agit-il plus dans ces propos de développer l'idée de pratiques encore expérimentales, mais qui permettent la maîtrise sans acquisition : l'emphytéose, des services conventionnelles...

Bastide

Ce quartier est apparu beaucoup plus hétérogène que le précédent, comportant des zones d'activités, de l'habitat traditionnel et pavillonnaire ouvrier, des ensembles de logements sociaux. En 2001, ce quartier entame une profonde mutation liée à la dynamique de la ZAC Cœur de Bastide et au passage du tramway avenue Thiers, son artère principale. Au sud-est de l'avenue, le tissu est constitué d'échoppes et de petits collectifs à destination familiale, puis du quartier Benauges, ensemble de logements sociaux de l'après-guerre. Le nord de l'avenue Thiers rassemble essentiellement un ensemble d'activités économiques longeant la Garonne.

Ce quartier offrait déjà un équilibre fonctionnel et social entre habitat et activité économique. Le maintien de cette diversité a donc été un objectif important, accompagné par la volonté d'un développement d'une offre spécifique pour les jeunes et de logements sociaux pour des familles souhaitant se stabiliser. En 2001, une attention particulière s'était portée sur le quartier de la Benauges, afin de requalifier le parc dégradé et son environnement. La cité Benauges, ne faisant pas partie du périmètre du PNRQAD, montre des caractéristiques très différentes de celles du centre ancien en terme d'habitat et par conséquent en appellerait à un traitement différent.

On constate aujourd'hui la marque d'une forte activité immobilière et le développement d'une offre neuve de standing au premier plan à partir des Berges, accompagnés d'autres opérations en accession, de différents projets (pôle universitaire, jardin botanique, cinéma, etc...) à proximité du noyau dense de Bastide. Ces divers éléments ont favorisé une valorisation foncière de cette partie de la rive droite, qui en terme de localisation est immédiatement reliée à la rive gauche par le pont de Pierre, d'autant plus facilité par le tramway.

Toute la plaine rive droite incluant Bastide est amenée à évoluer avec la construction des ponts Bacalan-Bastide et Jean-Jacques Bosc.

La CUB pilote depuis 2008 un programme d'intérêt général (PIG) de « lutte contre le mal logement et la promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable » : « *Le PIG repose sur le principe de conventionnement des logements, c'est-à-dire que le propriétaire privé accepte de plafonner le loyer de son logement pour une durée de 12 mois (renouvelable) et de le louer à un locataire sous plafond de ressource. En contrepartie il bénéficie d'aides publiques pour réaliser les travaux de remise en état de son logement.* »



1 | Habitat

1 | Habitat

La ville de Bordeaux conduit depuis une décennie au moins, une politique de l'habitat très dynamique et de repeuplement sur le Centre historique. L'augmentation démographique y est avérée.

La taille des ménages y est plus faible que dans le reste de la ville (jeunes adultes, personnes âgées...). Elle commence à être pondérée par l'arrivée de familles. Toutefois, l'offre est de plus en plus constituée par de petits logements.

Le secteur est caractérisé par des contrastes sociaux très forts, signe d'une mixité sociale avérée, mais qui pose aussi la question de l'accès au logement pour les plus modestes. Le mouvement de gentrification n'est pas différent à Bordeaux que sur d'autres cœurs de grandes villes en requalification.

Aussi, la PNRQAD qui promeut la mixité, doit continuer de soutenir l'augmentation du parc conventionné dans le centre ancien d'une part, les grands logements abordables pour les familles, d'autre part.

1.1 | Le bâti existant

1.1.1 | Données générales

Le secteur étudié fait parti du centre historique de Bordeaux et l'essentiel du bâti date d'avant 1900, puis 1900-1945. Quelques grandes opérations sont plus récentes, à la Bastide et dans le quartier Sainte-Croix. On retrouve des îlots rénovés sur le périmètre grâce aux interventions publiques des 20 dernières années, mais le renouvellement urbain reste faible, à part quelques démolitions de logements dans les années 80, de changements d'affectation et de redistributions internes d'immeubles, et des difficultés à mobiliser les propriétaires bailleurs.

L'ancienneté du bâti, le peu de renouvellement urbain au cours du siècle et les contraintes patrimoniales dans le centre ancien ont peu fait évoluer **les hauteurs des édifices** (cf carte en annexe). Dans le quartier Saint-Eloi, on observe des immeubles de R+3 à R+5, tandis que l'on retrouve un tissu de petits collectifs et de maisons de ville à R+1 et R+2 vers Marne-Yser et Bastide. La hauteur du bâti baisse progressivement de Saint-Eloi / cours Victor Hugo vers le sud.

La plupart des logements du périmètre sont collectifs : 4 % de maisons sur l'ensemble des logements et 3% dans le périmètre élargi (21 % sur Bordeaux - source : DGI 2009). La présence de maisons est plus importante dans les secteurs de Marne - Yser et Bastide. Certaines ont probablement fait l'objet d'une redistribution interne pour des usages locatifs. D'autre part, la population étudiante en colocation y est présente, au vu des résultats obtenus concernant les typologies de logements, l'âge et les catégories socioprofessionnelles. La présence de maisons ne signifie donc par forcément présence d'une famille nucléaire.

La répartition maison/appartement se différencie légèrement au sein des îlots dans l'ensemble du périmètre centre ancien. On constate notamment davantage

1 | Habitat

d'îlots exclusivement constitués d'appartements entre la place des Quinconces et Saint-Eloi. Le quartier Saint-Eloi constitue un territoire intermédiaire avec quelques îlots d'appartements exclusivement et une majorité d'îlots à dominantes appartements. Enfin le reste du PNRQAD, y compris Bastide, est constitué d'un tissu à forte dominante appartements sans qu'il soit exclusif, malgré la présence apparente de maisons dans le quartier Marne - Yser. Aucun îlot n'est constitué essentiellement de maisons.

La densité de logements à l'hectare du PNRQAD est strictement la même que sur l'ensemble du périmètre centre ancien, soit 164 log/ha (source : DGI 2009, cf carte en annexe). Par rapport à la répartition maisons/appartements mentionnée, l'existence d'îlots exclusivement constitués d'appartements au nord de Saint-Eloi par rapport à un tissu plus mixte à dominante appartements dans le PNRQAD n'engrange pourtant pas une densité de logements à l'hectare plus élevée dans ce premier secteur.

Certains îlots dans la partie nord-ouest du centre ancien y sont de densité plus faible du fait de l'emprise des équipements collectifs et des commerces et se rééquilibrant avec la partie est comptant plusieurs îlots dont la densité est supérieure à 350 log /ha. Au sein du PNRQAD, on constate une relative uniformité de la densité, hormis le long du cours Victor Hugo et le long des quais (plusieurs îlots à plus de 500 log/ha). Bastide se détache par une densité moins importante que le PNRQAD rive gauche, se situant plutôt entre 100 à 150 log/ha. Celle-ci se rapproche de la forme urbaine traditionnelle des quartiers résidentiels secondaires.

La part de logements sociaux, mesurée à partir des données DGI, reste faible dans le périmètre du PNRQAD et le centre ancien, loin de la moyenne observée sur la ville de Bordeaux à 15,2 %. Ces données comptent 6,7 % de logements sociaux au sein du PNRQAD et 5,4 % à l'échelle du centre ancien. Cependant des précautions méthodologiques doivent être prises car ces données ne comptabilisent pas l'ensemble des logements sociaux au titre de la loi SRU. Les logements conventionnés sont mal comptabilisés. Ce sont ici les parts minimum de logements sociaux au sein du parc existant. Le pourcentage observé est donc sous-estimé.

Les logements sociaux référencés au sein du PNRQAD à partir de cette base de données semblent se situer en grande majorité dans les quartiers Saint Michel et Sainte-Croix, puis à l'est des quartiers Saint-Eloi et Saint-Pierre (cf carte en annexe). Ces localisations se concentrent sur un axe longeant la Garonne. Le quartier Bastide en compte également et ce, dans une majorité de ses îlots.

La partie ouest du centre ancien semble manquer quant à elle de ce type de produit.

1.1.2 | Un centre ancien concentrant l'essentiel de l'offre en petits logements de l'agglomération

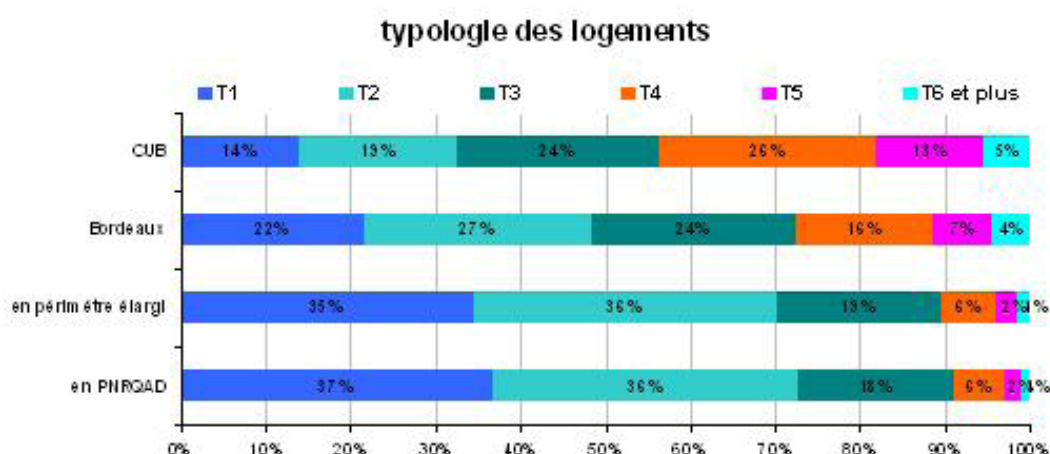
Une majorité de petits logements sur l'ensemble du périmètre centre ancien.

Les petits logements de type T1 et T2 constituent plus des 3/4 du parc en 2009 (source : DGI 2009). Le périmètre du PNRQAD, avec des proportions similaires au

1 | Habitat

reste du périmètre du centre ancien, équivaut à 1/5 des petits logements de la ville de Bordeaux et 10 % de son parc total. C'est aussi 13 % des petits logements de la CUB et 4,2 % de l'ensemble. Pour rappel, l'offre en T1 et T2 de la ville de Bordeaux équivaut à 60 % des petits logements de l'agglomération. La majorité des petits logements de l'aire métropolitaine se concentre dans ce périmètre, et plus généralement dans la ville de Bordeaux.

Dans les années 90, se sont construits des petits logements¹. Ce marché s'oriente principalement vers les investisseurs. C'est d'ailleurs aussi la majeure partie de la production en logement social durant la même décennie, destinée à une population étudiante, outre une offre en T3 qui apparaît. De façon synchronique, le renforcement du pôle universitaire de la Victoire a joué un rôle dans l'accentuation d'une offre en petits logements sur les quartiers Saint-Michel et Victoire, et de ce fait favorisé une certaine officialisation du caractère étudiant de ces quartiers.

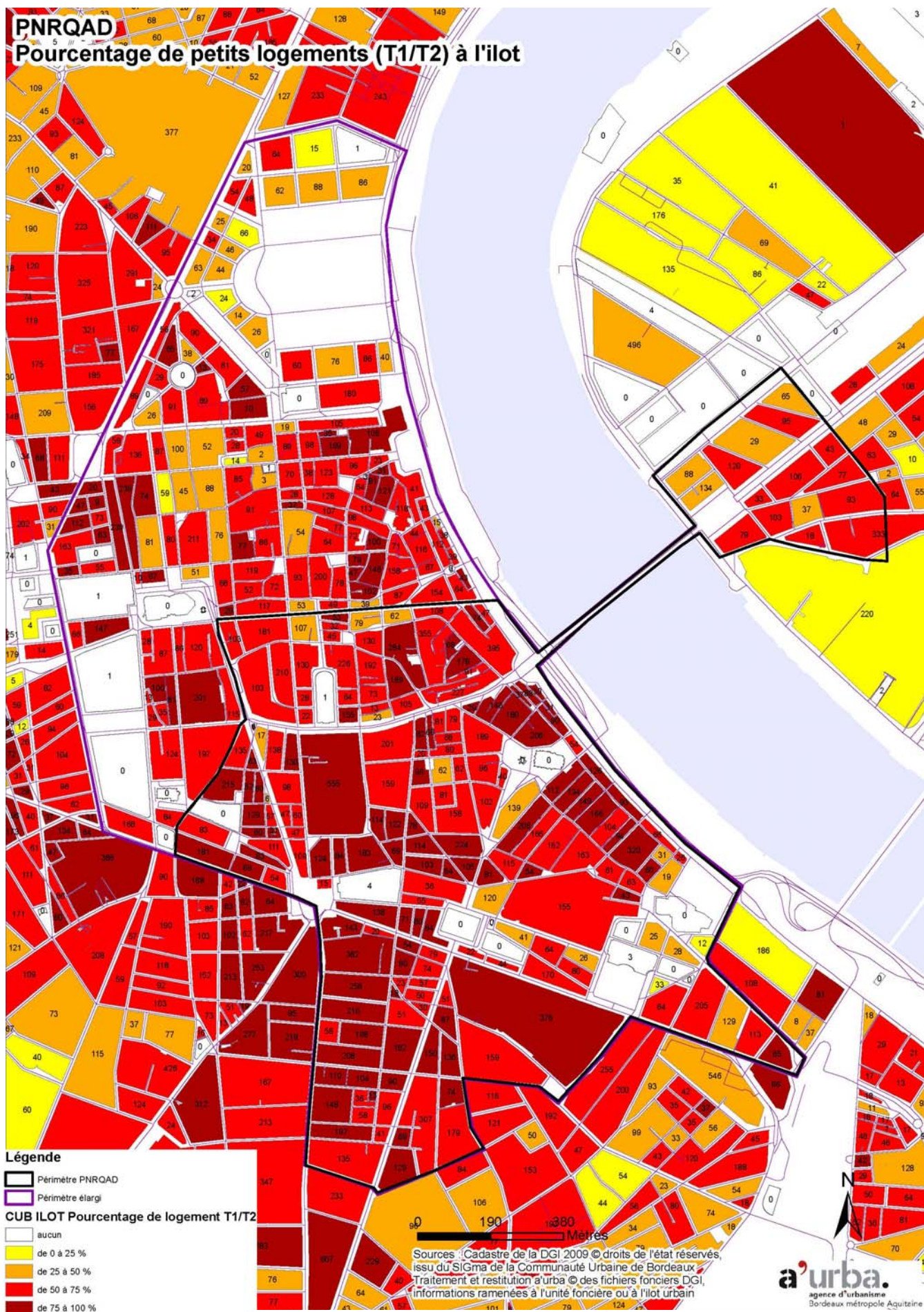


Source : DGI 2009

Des répartitions hétérogènes par type au sein du périmètre

Au sein du périmètre, les T1 et T2 sont répartis différemment selon les secteurs, même s'il n'existe quasiment pas d'îlot composé à moins de 25 % en petits logements. Le quartier en ayant la plus forte proportion est celui de Marne-Yser : quasiment tous les îlots comptent plus de 75 % de T1-T2 entre le cours de la Somme et la rue Kleber. Globalement, les îlots à proximité de la place de la Victoire sont constitués essentiellement de petits logements. D'autres groupements d'îlots avec une part similaire de petits logements apparaissent près des quais, rue Camille Sauvageot et rue Carpenteyre, puis à proximité de la porte de Bourgogne. Une corrélation est à faire entre ces secteurs à forte proportion et les secteurs réhabilités lors des deux OPAH qui se sont suivies fin des années 80 début 90. On peut supposer que ces réhabilitations ont porté sur des petits logements en priorité, où qu'elles ont favorisé la production de petits logements.

¹ A'urba, Capucins - Saint-Michel : un marché à transformer, un quartier à requalifier, étude réalisée pour le compte de la Délégation Générale à l'Aménagement urbain de la ville de Bordeaux, avril 1997.



1 | Habitat

L'hétérogénéité semble relativement plus grande à Bastide. Même si l'offre en petits logements est grande, aucun îlot ne dépasse les 75 % de T1-T2.

Les T3, à près de 20 % de la part des logements du périmètre, représentent la seconde offre dans le secteur (cf carte en annexe). C'est à Bastide que l'offre est la plus importante pour ce type de produit, la majorité des îlots compte au minimum 25 % de T3 dans son parc. Le quartier de Saint-Eloi compte plusieurs îlots, notamment le long du cours Alsace-Lorraine et au début du cours Victor Hugo, avec des parts de T3 comprises entre 25 % et 50 %. Il faut toutefois garder à l'esprit que peu d'îlots dépassent la part des 25 % en T3.

On retrouve d'avantage de T3 dans le nord du périmètre centre ancien hors PNRQAD, dans le quartier Saint-Pierre et la place des Grands Hommes.

Les T4 ne représentent que 6 % des logements du périmètre du PNRQAD et centre ancien, contre 16 % sur Bordeaux et 25 % à l'échelle de l'agglomération. Les T5 et T6 représentent seulement 3 % du parc, alors que c'est respectivement 11 % et 18 % de ceux de la ville et de la CUB. (cf carte en annexe)

Quelques secteurs présentent une offre plus forte sur ce type de produits : le quartier Sainte-Croix au sud, puis Saint-Christoly et la place des Quinconces, secteurs à plus fort potentiel de familles, mais avec des disparités importantes de revenus. Par conséquent, il est à supposer que les familles seront moins présentes dans le reste du périmètre centre ancien, et surtout dans les quartiers où les parts de petits logements explosent.

Les coûts d'achat ou de location élevés des grands logements en centre ancien ne favorisent pas le maintien et/ou le développement de l'offre pour les familles.

Les grands logements dans les quartiers à forte proportion d'étudiants peuvent faire l'objet de colocations. Souvent chers pour des familles en centre ville et peu commodes relativement à leurs modes de vie, ces grands logements deviennent plus accessibles à des étudiants grâce au cumul des allocations logements, malgré des revenus faibles. Le pouvoir d'achat d'une colocation d'étudiant devient plus important que celui d'une famille mono-active ou bi-active.

D'autre part, certains grands logements conçus à l'origine pour des familles bourgeoises et un mode de vie familiale feutré semblent inadaptés à la mixité générationnelle du quartier. Les nuisances sonores et les vis-à-vis importants dans le tissu le plus dense peuvent nuire à une installation durable des familles.

Enfin, la difficulté à circuler en voiture, faute d'une offre en services adaptée, pousse également les familles avec enfants à chercher un logement dans d'autres secteurs.

1 | Habitat

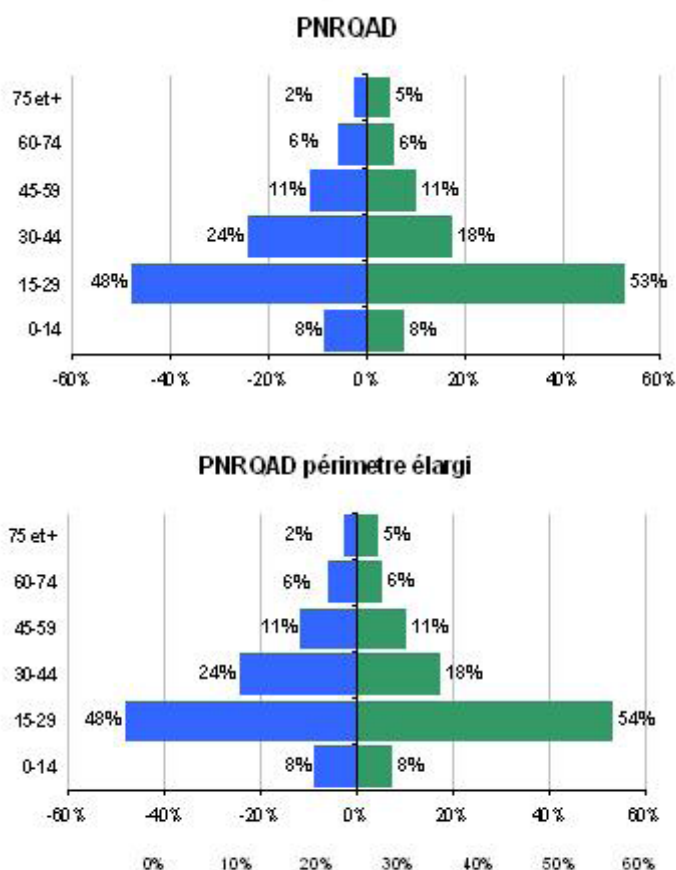
1.2 | Occupation du bâti

1.2.1 | Démographie

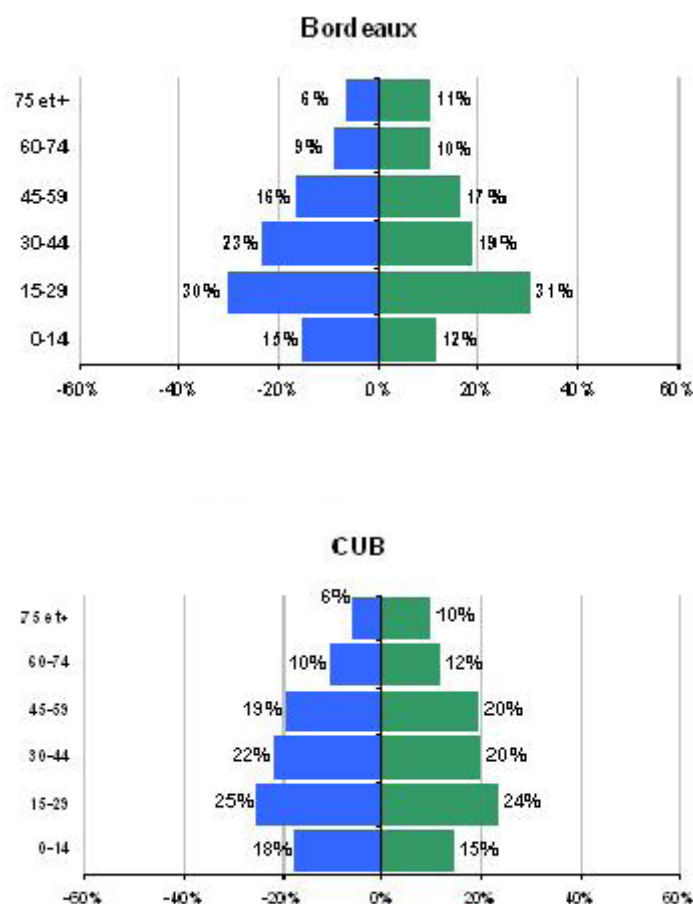
L'augmentation démographique entre 1999 et 2006 semble plus conséquente dans le périmètre du centre ancien et le PNRQAD que dans le reste de la ville de Bordeaux et de l'agglomération. En effet, alors que la CUB voit sa population croître de 6,4 % et Bordeaux de 7,8 %, le périmètre centre ancien et le PNRQAD enregistrent respectivement 14,3 % et 14 % de croissance. Le périmètre du PNRQAD passe de 25 733 habitants en 1999 à 29 340 en 2006 et l'ensemble du périmètre centre ancien passe de 37 795 à 43 198 habitants.

Certains secteurs se sont distingués par une croissance beaucoup plus forte que le reste du périmètre : le quartier du Mirail (+ 27 %), le sud du cours de la Marne (+ 22 %) les Quinconces (+ 21 %), Saint-Eloi (+ 20 %), puis Saint-Pierre Sainte-Croix et Gambetta (+ 18 %).

Évolution en part de la structure par âge entre 1999 et 2006



1 | Habitat



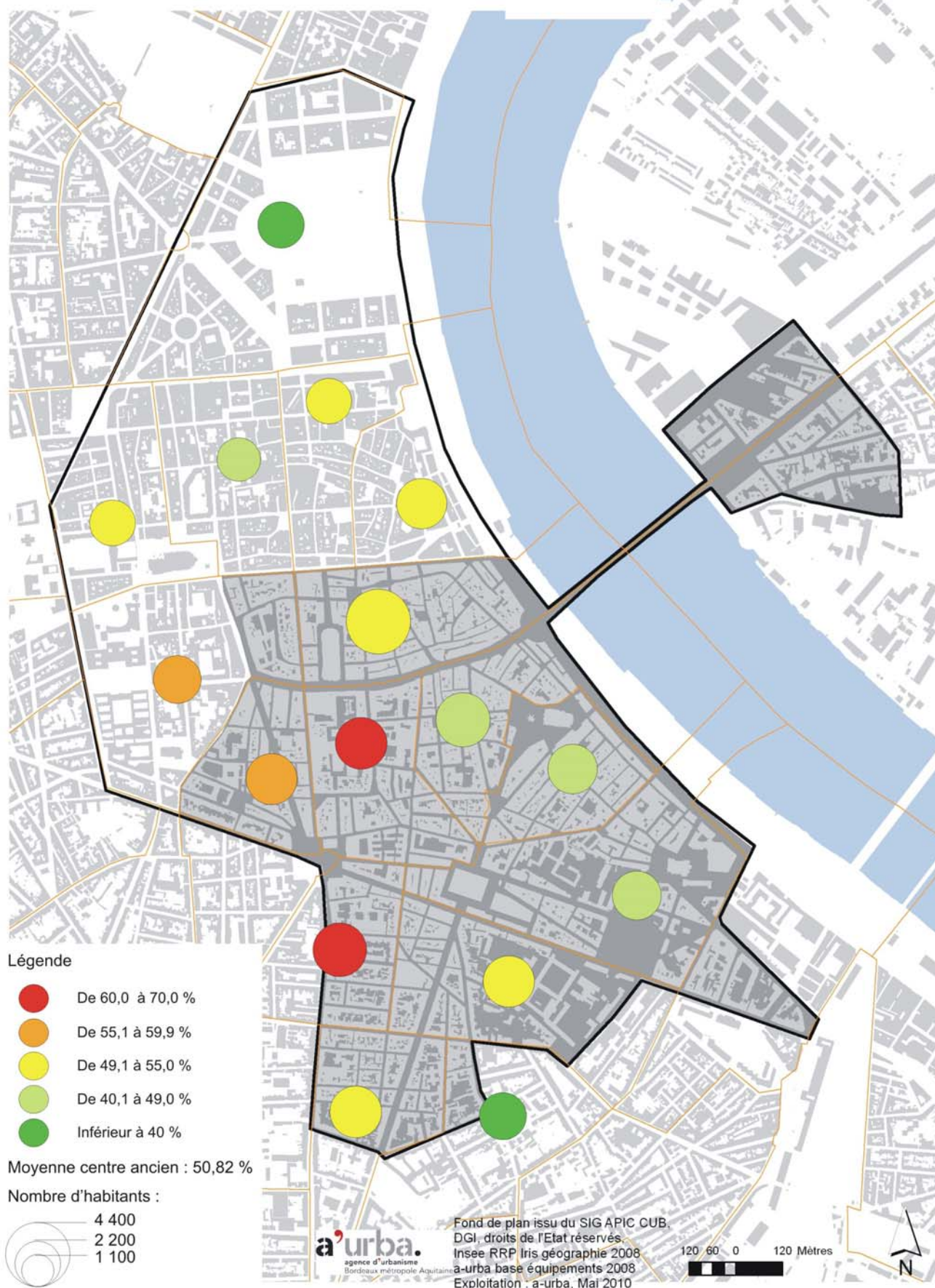
Source : INSEE 2006

Une population jeune

Les populations présentes en 2006 dans le périmètre du PNRQAD et du centre ancien se démarquent fortement de la ville de Bordeaux et de la communauté urbaine en terme d'âge (source : INSEE). La moitié des habitants est âgée de 15 à 29 ans, soit près de 22 000 habitants dans le périmètre centre ancien et plus de 15 000 au sein du PNRQAD, alors que cette classe d'âge représente 1/3 des Bordelais et 1/4 des habitants de la CUB. Cette population équivaut à 31 % des 15-29 ans de Bordeaux et 13 % des 15-29 ans de la CUB. Les 15-29 ans du centre ancien représentent 9,5 % de la population totale de Bordeaux.

Cette tranche d'âge est en augmentation entre 1999 et 2006 dans l'ensemble du centre ancien et Bordeaux. Cette augmentation est légèrement plus forte dans le périmètre centre ancien hors PNRQAD que dans le PNRQAD lui-même (centre ancien hors PNRQAD : 45,4% de 15-29 ans en 1999 et 47,8 % en 2006; PNRQAD : 51,4 % en 1999 et 52,3 % en 2006).

Part des 15 -29 ans dans la population totale



1 | Habitat

Les Iris où la part des 15-29 ans dépasse les 50 % couvrent la majeure partie du centre ancien. Les seuls territoires qui ne dépassent pas ce seuil se situent au nord des Quinconces et la partie est du début de la rue Sainte-Catherine, puis les quartiers Saint-Michel, Sainte-Croix et le sud du quartier Marne-Yser. Hormis vers Sainte-Catherine, les quatre autres Iris cités ci-dessus constituent les seuls secteurs accusant une baisse des 15-29 ans entre 1999 et 2006. La plus forte baisse est constatée dans l'Iris correspondant au nord du quartier Saint-Michel, proche du cours Victor Hugo, passant de 49,3 % à 46,4 %, soit une différence de 3 points entre les deux recensements.

À l'inverse, la plus forte hausse est enregistrée à l'ouest de la rue Sainte-Catherine, où les 15-29 ans passent de 38,9 % à 45,8 % en 2006.

Des hypothèses effectuées fin des années 90 évoquaient l'impact du tramway, qui devait contribuer à une meilleure répartition géographique de la population étudiante. Au vu de la forte proportion des 15-29 ans sur le périmètre, il semble que l'amélioration des mobilités vers les pôles universitaires ait plutôt conforté une implantation centrale de cette population, qui lui permet de jouir de toutes commodités liées à ses modes de vie, proximité des lieux festifs, de la gare, des transports en commun... L'offre en petits logements accessibles, toujours majoritaire, s'y prête parfaitement. D'autre part, on peut noter que la taille de logements, petits, au sein d'une telle configuration urbaine, souvent peu équipés en ascenseurs, en accès pour personnes à mobilité réduite ou en poussette, et possédant peu de place de parking favorise l'installation de petits ménages, jeunes et peu motorisés.

La présence des moins de 15 ans est largement en deçà de la moyenne bordelaise en 2006 (13,3 %). Elle témoigne d'une hausse de la petite enfance mais d'une baisse du nombre d'enfants de plus de 5 ans. La population des moins de 15 ans reste plus importante dans le PNRQAD (8,4 %) qu'à l'échelle globale du centre ancien (7,4 %).

Les enfants de moins de 5 ans représentent la moitié de la population des moins de 15 ans en 2006 dans le centre ancien et le PNRQAD. La hausse de la présence de très jeunes enfants est beaucoup plus marquée à Saint-Pierre, Saint-Eloi, Sainte-Croix, l'est et le sud de Marne-Yser, dépassant 4 % de la population. En revanche, leur part baisse dans les quartiers Quinconces, Saint-Michel et la rue Sainte-Catherine.

Les secteurs où leur présence est la plus faible, mais malgré tout en augmentation, correspondent aux quartiers les plus étudiants, au sud de la Victoire (3,9 %) puis dans le périmètre centre ancien hors PNRQAD à proximité de Gambetta.

En 2006, les moins de 15 ans au sein du PNRQAD continuent de se concentrer dans la partie sud, malgré une légère baisse de la part d'enfants de 5 à 15 ans, soit dans les quartiers Sainte-Croix (12,6 %), au sud et l'ouest de Marne-Yser (9 % et 9,1 %), dans le quartier Saint-Michel (8,9 %), et enfin dans le quartier Saint-Eloi (8,5 %). (cf carte en annexe).

Enfants et familles

La présence de familles semble plus importante dans les quartiers des Quinconces, Sainte-Croix et le sud de Marne-Yser. Toutefois la présence de familles nombreuses¹ est plus grande dans certains quartiers centraux : 7 % des familles vers la rue du Mirail et le quartier Saint-André.

Saint-Eloi et Saint-Pierre avec une forte augmentation d'enfants en bas âge (+ 1,5 point entre 1999 et 2006) semblent concentrer plutôt des jeunes couples, au regard des autres quartiers où l'on observe les familles. D'autre part, ces quartiers font partie des secteurs où la population a augmenté de 20 % et plus entre 1999 et 2006. Ce constat conduit à émettre deux hypothèses : les étudiants et jeunes actifs restent dans ces quartiers après la naissance d'un enfant et des jeunes couples s'installent dans ce quartier afin d'y fonder une famille. Toutefois, il reste à savoir si ces familles s'y installent de manière pérenne ou transitoire.

La part des familles monoparentales est importante dans le centre ancien (19,6 % des familles en 2006) tout comme dans la ville (18,9 %). Ces familles sont légèrement plus présentes au sein du périmètre PNRQAD (20,7 %). Le quartier Saint-Pierre comptabilise plus d'1/4 de familles monoparentales sur l'ensemble des familles, où l'on retrouve également une plus forte proportion d'enfants en bas-âge.

Au sein même du PNRQAD, les familles monoparentales sont présentes dans le quartier Saint-Michel, vers le quartier du Mirail, puis au sud du Cours de la Marne.

La part des 30-44 ans augmente entre 1999 et 2006 dans le périmètre PNRQAD (20,2 % contre 18 % en 1999) et le centre ancien (20,7 % contre 19 %), se rapprochant des données observées sur la ville de Bordeaux (21 %). Il semblerait que les étudiants et jeunes actifs aient tendance à rester après leurs études dans le centre ancien.

D'autre part, c'est dans les quartiers les plus étudiants du centre ancien que l'augmentation de la part des 30-44 ans est la plus forte. Les Iris autour de la place de la Victoire voient les parts de 30-44 ans augmenter de plus de 3 points. Le quartier du cours de la Somme par exemple passe de 12,8 % en 1999 à 16,5 %. Cette tranche d'âge est à corréliser avec la présence d'enfants et jeunes enfants (Saint-Eloi, Saint-Pierre et la Victoire), mais aussi avec la croissance démographique observée dans certain Iris.

Des départs sont constatés à partir de 45 ans. En effet, une baisse générale des parts des 45-60 ans, 60-74 ans et plus de 75 ans est enregistrée dans le centre ancien entre 1999 et 2006. La baisse de la part des 45-60 ans semble la plus importante à Saint-Eloi, passant de 15 % à 12,3 %.

Certains quartiers voient leur part augmenter légèrement. Il s'agit de Saint-André, Saint-Pierre, Gambetta, Sainte-Croix et le sud de Marne-Yser. Ce dernier rassemble la plus importante part de personnes âgées entre 45 et 60 ans, avec 16,9 % en 2006, suivi des Quinconces (15,6 %) où cette population est en baisse.

¹ trois enfants et plus âgés de moins de 25 ans

La part des plus de 60 ans, 9,4 % dans le centre ancien et le PNRQAD, est moitié moins élevée que dans la CUB (19 %) et dans la ville de Bordeaux (18 %). Cette population tend à diminuer depuis 1999.

Les plus de 60 ans se répartissent différemment au sein du périmètre du PNRQAD et du centre ancien. On constate qu'ils sont plus présents dans le quartier des Quinconces (23 %), puis à l'extrême sud du périmètre avec une part de 20 % (cf carte en annexe)

Cette population reste présente au sud de Marne Yser (10 %) dans les quartiers Sainte-Croix (9,6 %) et Saint-Michel (10 %), vers le cours Pasteur (8,1 %) à l'est et l'ouest de la rue Saint Catherine dans le périmètre centre ancien hors-PNRQAD (respectivement 15,9 % et 8,9 %), puis à Gambetta (9,9 %). Elle est par contre assez peu présente à Saint-Eloi (6,3 %) et dans les quartiers qui entourent la Victoire (hormis vers le Cours Pasteur).

Au sein des plus de 60 ans, **la part des populations âgées entre 60 et 75 ans baisse**, à l'exception de celles situées au début de la rue Sainte-Catherine, Saint-Michel et Sainte-Croix, puis le sud de Marne-Yser.

Les personnes entrant dans le grand âge, c'est-à-dire de plus de 75 ans, sont également moitié moins présentes dans le périmètre du centre ancien (3,7 %) et PNRQAD (3,3 %) que dans Bordeaux (8,4 %) et l'agglomération (8 %).

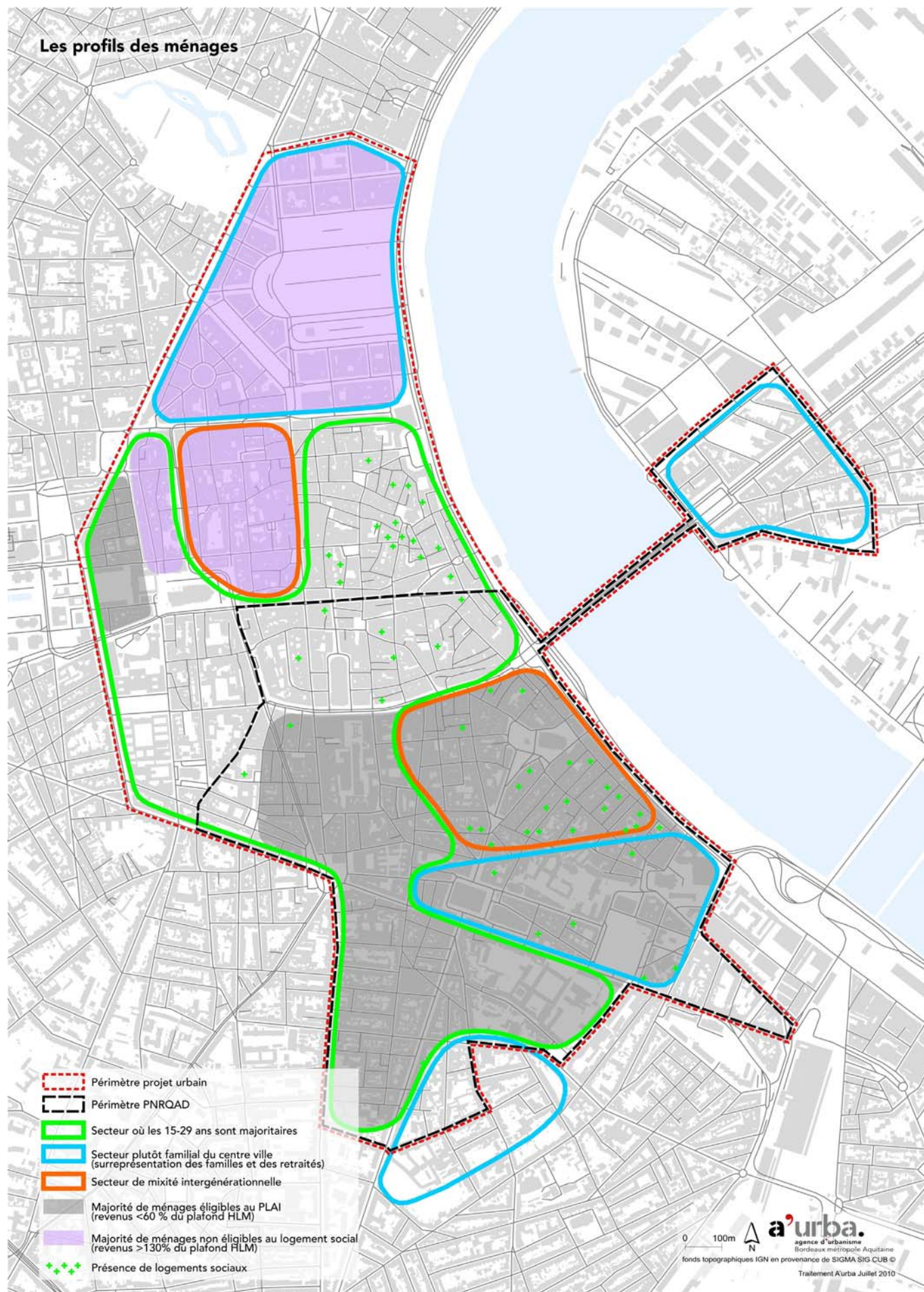
Leur présence baisse partout hormis dans le quartier Saint-Michel. Les parts les plus fortes sont observées dans le quartier des Quinconces (10 %), c'est-à-dire au dessus des valeurs de la ville de Bordeaux, puis vers Saint-Christoly (7,5 %). Elles sont à l'opposé très peu présentes (moins de 2 %) dans les quartiers où la part des 15-29 ans est la plus forte, c'est-à-dire autour de la Victoire et dans le quartier Saint-Pierre.

En conclusion, malgré une forte proportion et augmentation de la population des 15-29 ans sur l'ensemble du périmètre, des spécificités apparaissent dans la territorialisation de l'âge. Il y a clairement des quartiers très jeunes, avec peu d'enfants, soit peu de familles, et peu de personnes âgées. Il s'agit principalement des quartiers Gambetta, Saint-Pierre, Saint-Eloi, la Victoire, Marne-Yser et au sud du Cours de la Marne.

Ces quartiers sont aussi ceux où les 30-44 ans augmentent. Cependant ces quartiers jeunes témoignent d'une augmentation de la part des jeunes enfants, même si cette part reste faible. Les familles sont plutôt présentes vers les Quinconces Sainte-Croix et le sud de Marne-Yser, entourant ainsi les quartiers plus jeunes mais depuis 1999 logent dans l'hyper-centre, où la part des jeunes enfants a tendance à augmenter.

Une rupture semble s'opérer à partir de 45 ans avec une baisse générale de toutes les classes d'âges. Les familles avec enfants et les personnes plus âgées semblent quitter le centre ancien.

Les profils des ménages

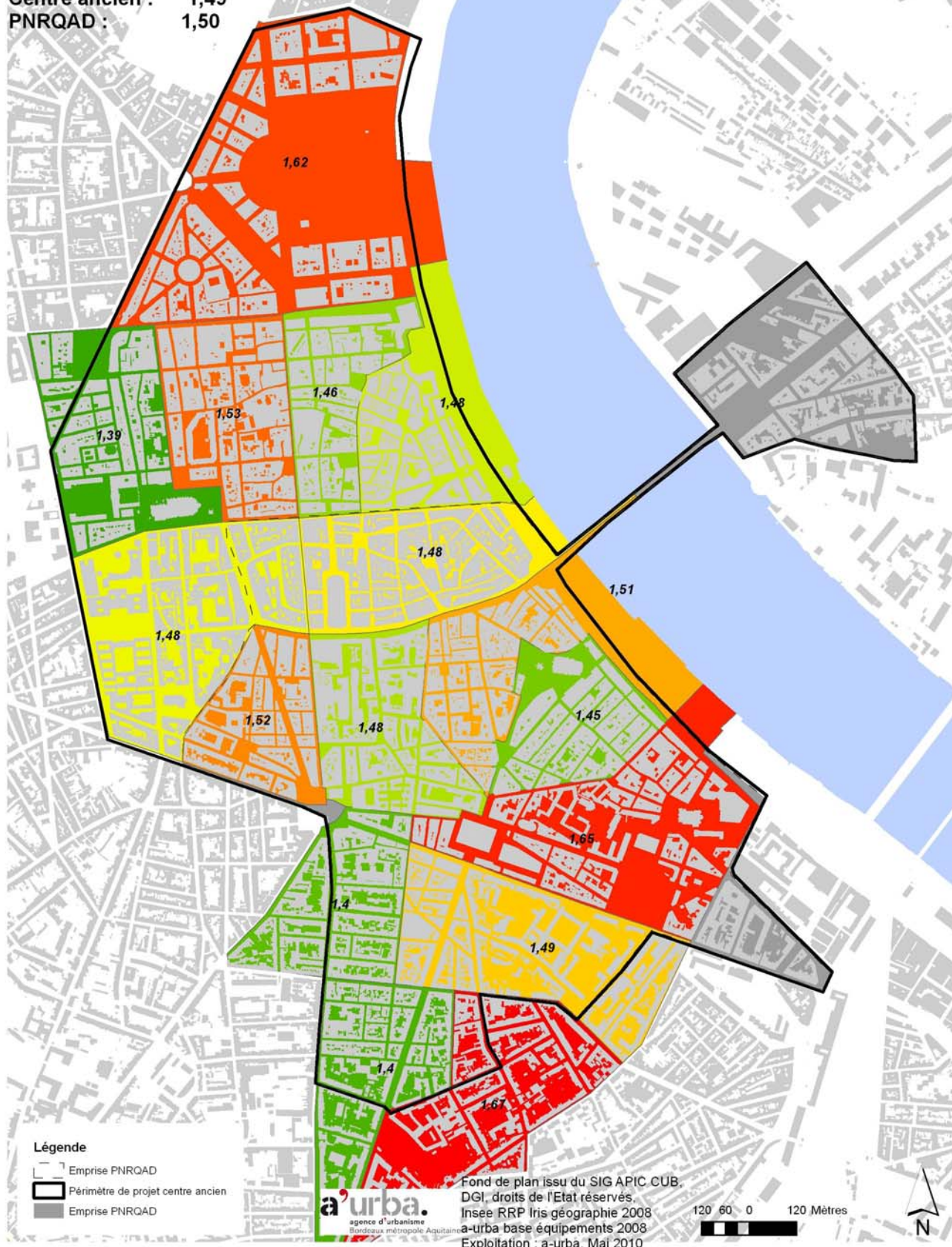


1 | Habitat

Enfin une plus grande mixité générationnelle se joue dans le quartier Saint-Michel et vers Saint Christoly, ce dernier ayant une tendance au vieillissement. Saint-Michel est le seul quartier où la population très âgée continue de croître légèrement sur le périmètre du PNRQAD.

Taille moyenne des ménages au RP 2006

Cub : 2,08
Bordeaux : 1,77
Centre ancien : 1,49
PNRQAD : 1,50

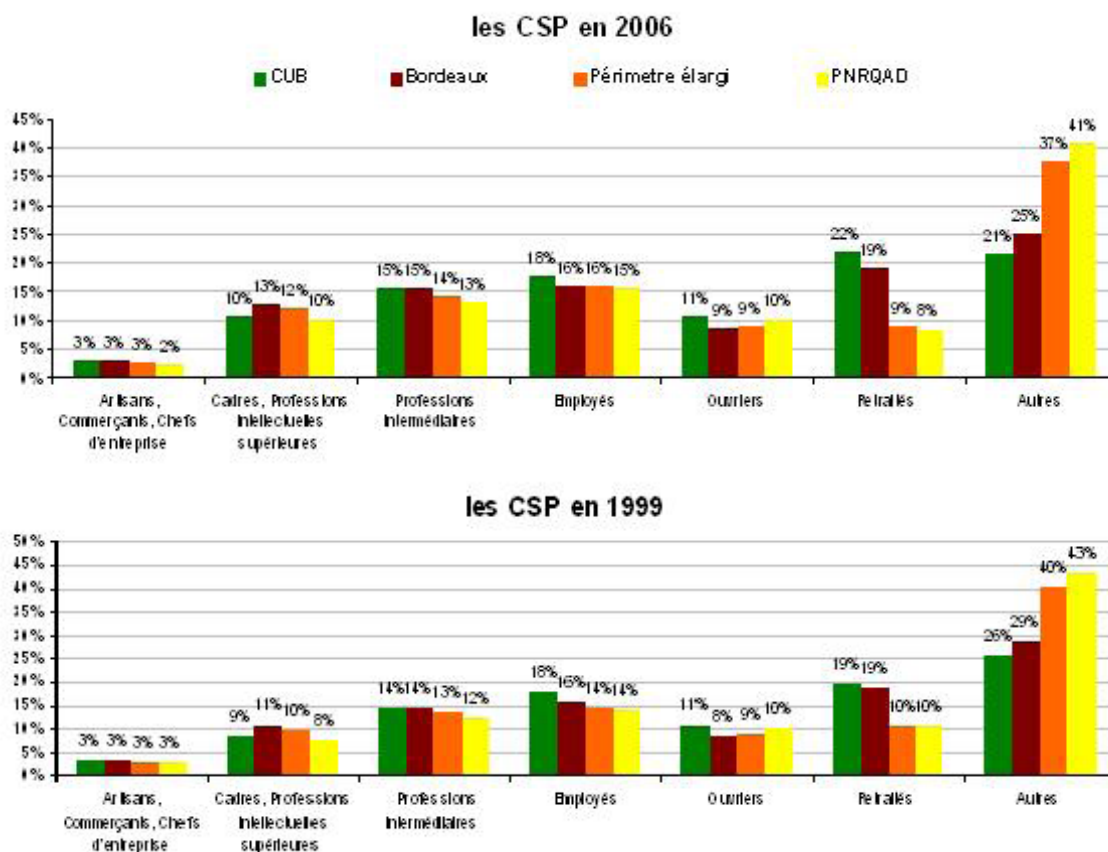


1.2.2 | La taille des ménages

La taille des ménages vient confirmer les observations faites sur la structure par âge. Elle reste plus faible que dans le reste de la commune et de l'agglomération avec une taille moyenne dans le PNRQAD de 1,49 et 1,5 dans le centre ancien, tandis que la taille moyenne des ménages dans la ville est de 1,77 et dans la CUB de 2,08.

La taille des ménages est fortement corrélée avec l'âge. C'est dans les quartiers où l'on constate à la fois la part la plus grande de petits logements et des 15-29 ans qu'elle est la plus faible, par exemple 1,4 vers la Victoire. C'est aussi dans les quartiers où la présence d'enfants de moins de 14 ans et de personnes de plus de 60 ans est significative que la taille moyenne des ménages dépasse 1,5, en l'occurrence : les Quinconces, Saint-Christoly, Saint-Michel, Sainte-Croix et le sud de Marne-Yser. C'est donc bien dans ces quartiers que l'on trouve le nombre le plus important de familles au sein du périmètre centre ancien.

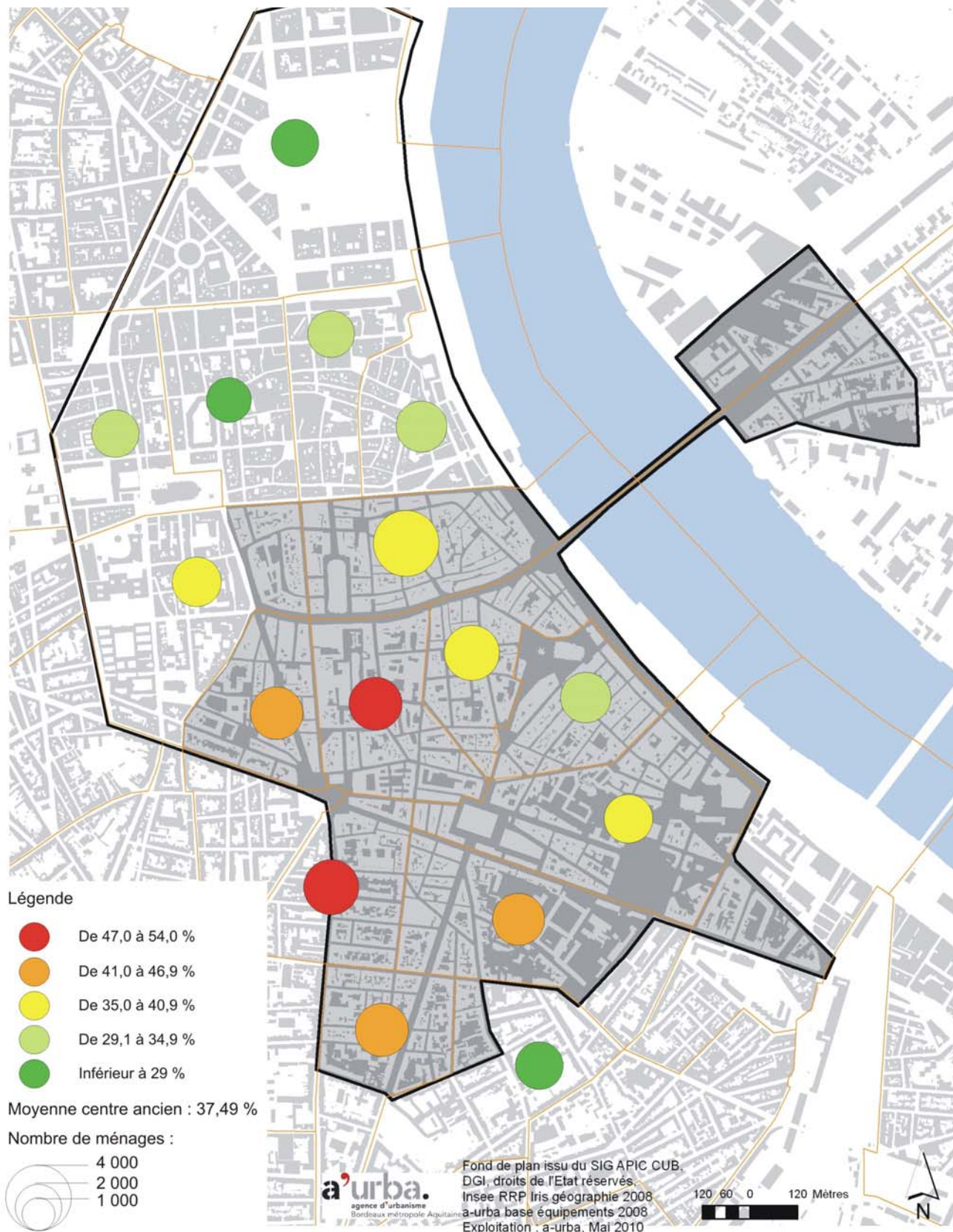
1.2.3 | Les catégories socioprofessionnelles en 2006 et en 1999



Source : INSEE 2006

Part des « autres inactifs » selon le recensement

chômeurs n'ayant jamais travaillé
militaires du contingent
élèves, étudiants
autres personnes sans activité



1 | Habitat

Le périmètre du PNRQAD se distingue légèrement du centre ancien et fortement de Bordeaux et de l'agglomération concernant les catégories socio-professionnelles observées.

La catégorie « autres inactifs », correspondant aux personnes de plus de 15 ans, élèves, étudiants, sans activité professionnelle et chômeurs n'ayant jamais travaillé concerne de loin la plus grande partie des habitants. Même si l'on constate une légère baisse entre 1999 et 2006, elle s'élève néanmoins à 41 % dans le PNRQAD, soit près de deux fois plus que les chiffres observés à l'échelle de la CUB. On peut supposer que cette catégorie, au regard de la jeunesse du territoire, correspond majoritairement à la population étudiante. En effet, les secteurs où la part dépasse la moyenne du périmètre PNRQAD sont les quartiers où les 15-29 ans sont très représentés : un pic à 53,7 % à la Victoire, puis un rayonnement tout autour de ce quartier qui s'atténue progressivement vers le sud de Marne-Yser (23,5 %), Saint-Michel (31,4 %) et Saint-Pierre (30,2 %).

La baisse de la part des autres inactifs, en moyenne de 3 points, est observée dans tous les Iris hormis au sud du Cours de la Marne.

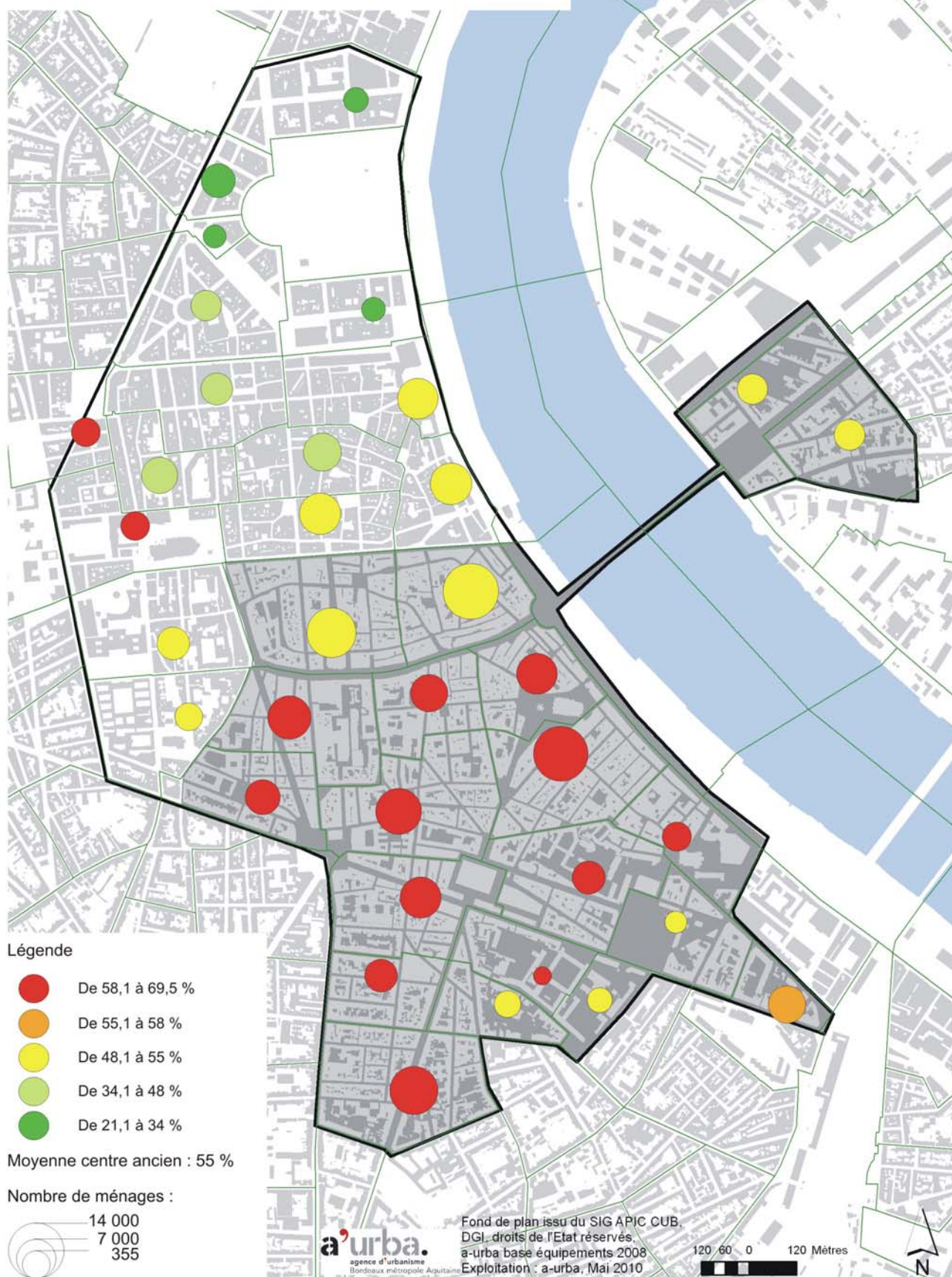
Les cadres, professions intermédiaires et employés sont en légère augmentation sur le périmètre du centre ancien, plus fortement en dehors du PNRQAD. Cette augmentation s'observe aussi à plus grande échelle, mais on peut tout de même mentionner que ces catégories ne boudent pas le territoire du PNRQAD, ce qui montre une certaine attractivité du secteur.

Bien que présents dans le PNRQAD, les cadres semblent plus enclins à s'installer dans la partie nord du périmètre du centre ancien (cf carte en annexe). La coupure est nette à partir du cours Victor Hugo, au-delà duquel la part des cadres dépasse les 12 %. En dehors de cette coupure, quelques secteurs dépassent les 10 %, vers le cours Pasteur, le quartier du Mirail et le sud de Marne-Yser. La part des cadres a quasiment doublé au nord du quartier Saint-Michel (4,8 % en 1999 et 10,3 % en 2006) et vers le Cours Pasteur (6,9 % en 1999 et 11,6 % en 2006). Elle baisse vers le rue du Mirail et le Cours de la Somme.

Les professions intermédiaires suivent la localisation des cadres. On les retrouve en proportion plus importante en dehors du PNRQAD, bien que présentes dans le quartier Saint-Michel où leur effectif baisse légèrement. Les augmentations les plus importantes entre 1999 et 2006 sont constatées dans le quartier Saint-Pierre et Cours de la Somme.

La proportion d'employés la plus importante se situe vers Gambetta (20 %) et se retrouve dans le quartier de Pey-Berland (17,6 %), Saint-Eloi (16 %), Saint-Michel (18,7 %), Saint Croix (17,9 %) et vers le cours de la Marne (17,4 %). Ils sont moins présents dans les quartiers à proximité de la Victoire. La part des employés est en baisse au nord du quartier Saint-Michel, près du cours Victor Hugo (17,2 % en 1999 et 13,5 % en 2006). Ce secteur laisse apparaître une probable transition car il enregistre l'augmentation la plus forte de cadres, une augmentation de la part des ouvriers et retraités, et une baisse des professions intermédiaires, employés et autres inactifs.

Part des familles dont le revenu est inférieur à 60 % du plafond HLM



1 | Habitat

Les ouvriers sont en majorité installés vers Saint-Michel (14,5 % et 14,9 %), Sainte-Croix (10,4 %) et Marne-Yser (10,6 % et 9,6 %), où l'on constate des augmentations entre les deux recensements. Leur part baisse globalement dans le nord du centre ancien et augmente au sud, même si le début de la rue Sainte-Catherine enregistre une légère hausse.

Enfin, on observe l'existence d'une part de retraités supérieurs à 10 % aux deux extrémités du périmètre du centre ancien, vers les Quinconces, Saint-Christoly, puis Sainte-Croix et le sud de Marne-Yser. Cette catégorie est en légère baisse depuis 1999. Cette baisse n'est pas uniforme et certains quartiers voient la part des retraités croître. Il s'agit des Quinconces, Saint Christoly, Saint-Michel et Sainte-Croix.

La catégories « autres », en légère baisse, continue à être majoritaire en centre ancien et rayonne depuis son épocentre, la Victoire. Les cadres, plutôt localisés aux deux extrémités du périmètre centre ancien, sont attirés par l'hyper-centre ou décident de rester dans celui-ci après la fin de leurs études. On en compte désormais plus de 10 % à l'entrée nord de Saint-Michel, soit 6 % de plus depuis 1999. Les retraités globalement quittent le centre ancien, mais restent attirés par certains quartiers tels que Saint-Michel, Sainte-Croix et les Quinconces. Bien qu'en forte baisse depuis plus de 30 ans en centre ville, la présence des ouvriers dans les quartiers Saint-Michel et Victoire perdure, voire augmente au nord de Saint-Michel puis au sud du périmètre PNRQAD.

Le périmètre PNRQAD, et en particulier le quartier Saint-Michel, apparaissent en pleine mutation, mais restent exemplaires en terme de mixité sociale et générationnelle.

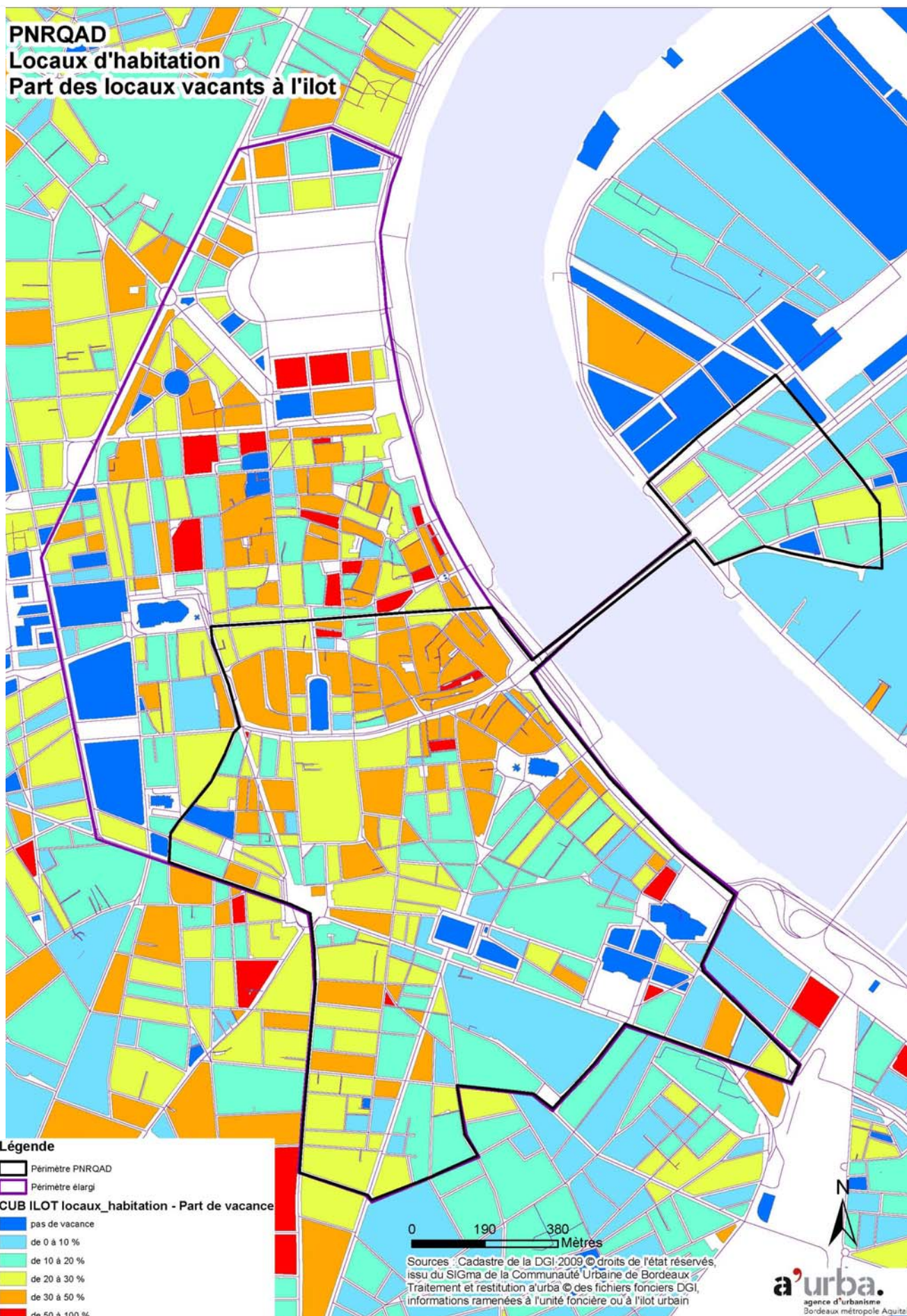
1.2.4 | Les revenus des ménages

L'observation des revenus se fonde sur deux indicateurs Filocom 2007 : la part des ménages ayant des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM, et la part des ménages ayant des revenus supérieurs à 130 % des plafonds HLM. L'avantage de ces indicateurs est que la taille des ménages et leurs revenus sont déjà pris en compte dans le calcul. Le revenu moyen bordelais se situe à 99 % des plafonds HLM.

NB : Les ménages ayant des revenus à 60 % des plafonds HLM correspondent en terme de produit logement à du PLAI, soit des revenus pour une personne seule à 736 €/mois et pour une famille de 4 personnes à 1 434 €/mois.

Les ménages avec des revenus supérieurs à 130 % du plafond HLM correspondent à 1 739 €/mois pour une personne seule et 3 371 €/mois pour une ménage de 4 personnes et ont des revenus adaptés au produit logement PLS.

Ces tranches de revenus sont appuyées sur les plafonds ministériels de 2007, en cohérence avec la donnée Filocom datant de 2007.



1 | Habitat

Les contrastes sociaux en terme de ressources au sein du périmètre centre ancien sont très forts et passent d'un extrême à l'autre entre nord et sud.

Plus précisément, le cœur du PNRQAD, de Victoire à Saint-Michel puis Marne-Yser montre que plus de 60 % de la population vit de faibles revenus et est éligible à un produit de type PLAI, c'est-à-dire à un logement très social.

Un autre secteur vers Pey-Berland et Gambetta affiche une part importante de ménages à faible revenu. Le phénomène doit être relativisé avec le nombre moins élevé de foyers fiscaux à la section cadastrale. Ce secteur compte moins de 1 ménage sur 10 ayant des revenus supérieurs à 130 % des plafonds HLM (cf. carte en annexe).

Une tangente se dessine, incluant Bastide, Saint-Eloi, Saint-Pierre, et Saint-André, où près de la moitié de la population a de faibles revenus, ce qui malgré tout représente une forte part de ménages précaires. Ces quartiers, et surtout au nord du cours Alsace Lorraine, sont davantage habités par des ménages ayant de bons revenus, entre 13 % et 19 % selon les sections cadastrales.

Le quartier Bastide se démarque car ces niveaux de revenus y sont peu observés, de manière comparable aux faibles parts constatées au sein du périmètre PNRQAD. L'homogénéité sociale semble plus grande, avec moins de populations pauvres que dans le PNRQAD rive gauche mais aussi moins de ménages avec des revenus plus élevés que la moyenne bordelaise. N'ayant pu obtenir d'informations sur les catégories socioprofessionnelles, il est probable que le quartier Bastide garde encore de nos jours une population d'ouvriers et d'employés.

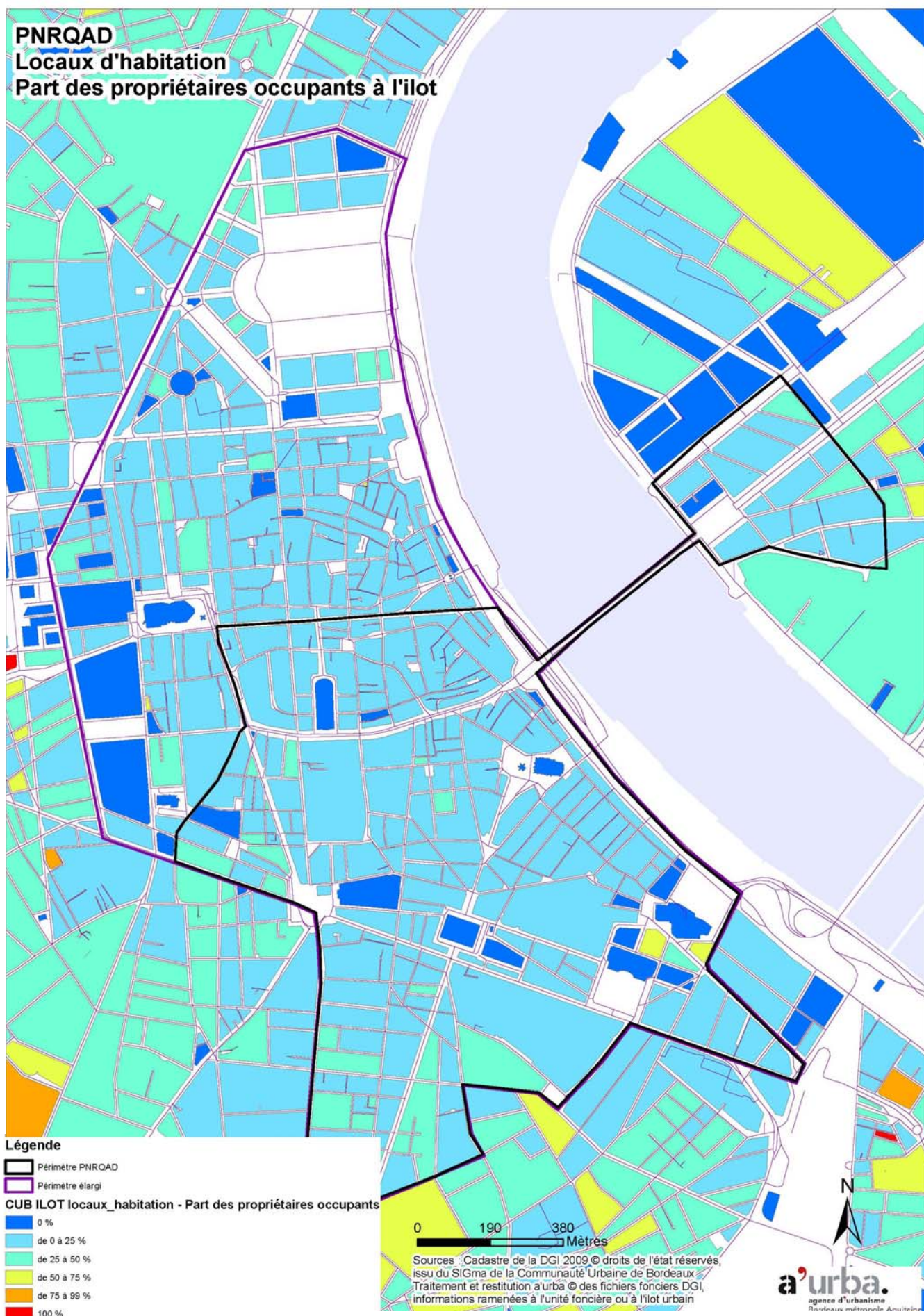
1.2.5 | Le statut d'occupation du bâti

Précaution méthodologique :

Les informations sur le statut d'occupation sont issues de la base de données de la direction générale des impôts (DGI). Cette base de données s'appuie sur la taxation des propriétés bâties. La base de données Filocom provient des mêmes données, mais ne traite pas les données selon la même méthode, ce qui laisse entrevoir des écarts avec les résultats obtenus à partir de la base DGI.

Cependant, notamment à propos de la vacance et du parc privé potentiellement indigne, la comparaison des deux bases de données met en valeur des tendances similaires quand à la spatialisation de l'indicateur.

La vacance est surestimée car ne peut être mesurée selon son ancienneté. La base de données DGI en effet ne peut pas observer la vacance de plus de deux ans. Les étudiants, locataires et en renouvellement constant, sont la population majoritaire dans le PNRQAD et participent au gonflement de la vacance dans les chiffres observés par rapport à la date prise en compte pour la taxation du bâti.



Une forte occupation locative qui augmente depuis 2003

	2003			2009		
	vacance	propriétaires occupants	locataires	vacance	propriétaires occupants	locataires
en PNRQAD	26 %	14 %	60 %	24 %	14 %	62 %
en périmètre élargi	27 %	14 %	60 %	24 %	13 %	62 %
Bordeaux	21 %	28 %	51 %	20 %	28 %	52 %
CUB	16 %	39 %	45 %	15 %	46 %	39 %

Plusieurs travaux menés par l'a-urba montrent que depuis 40 ans les logements de ce secteur urbain sont dédiés en majeure partie à un usage locatif. Les périmètres ne sont pas strictement les mêmes, mais les tendances le sont. En 1975 les statuts d'occupation du quartier Saint-Michel (correspondant à quartier n° 11) montraient une part dédiée au locatif de 87 %, contre 63,5 % à Bordeaux¹. Un diagnostic urbain de 1997² portant sur le marché des Capucins-St Michel confirmait, sur un périmètre toutefois ne comprenant pas Bastide et Marne-Yser, que la part du locatif était de 78 % en 1990 (INSEE).

La part globale d'occupation locative enregistrée dans le périmètre du PNRQAD est en deçà des chiffres observés ces dernières décennies, mais reste malgré tout largement majoritaire avec une légère augmentation entre 2003 et 2009. La part des locataires était de 60 % en 2003 et passe à 62 % en 2009.

Ce gain pour l'usage locatif, dans le périmètre du PNRQAD, dans le centre ancien et à l'échelle de Bordeaux semble se faire au profit d'une baisse de la vacance. La baisse de la vacance s'observe également à l'échelle de la CUB mais plutôt suite à l'augmentation de la part de propriétaires occupants, la part des locataires étant quant à elle en baisse.

La baisse de la vacance semble plus importante dans le périmètre centre ancien et le PNRQAD entre 2003 et 2006 que dans la ville de Bordeaux.

L'importance de l'usage locatif dans le centre ancien efface par conséquent la part des propriétaires occupants, beaucoup plus faible qu'à l'échelle de Bordeaux et celle de la CUB. Cette part de propriétaires occupants stagne dans le périmètre PNRQAD, baisse dans le centre ancien hors PNRQAD et augmente dans la ville de Bordeaux et la CUB.

Au sein du PNRQAD, on retrouve davantage de propriétaires occupants dans les quartiers de Marne-Yser, Bastide et Sainte-Croix que dans le reste du centre ancien. La vacance, en parlant non pas en volume mais en tendance, semble se concentrer dans le quartier Saint-Eloi, le nord de Saint-Michel. Elle semble exister également, de manière moins importante, dans les quartiers Saint-Pierre et Saint Christoly. Bastide et Sainte-Croix ne semblent pas confrontés à une vacance importante au sein de leur parc.

¹ CEREL - ARIM Aquitaine - Agence d'urbanisme - Opération pour le développement social du quartier Saint-Michel, étude préalable, juillet 1984.

² A'urba, Capucins-Saint-Michel : un marché à transformer, un quartier à requalifier, étude pour le compte de la ville de Bordeaux, DGA, avril 1997.

Synthèse

Les faits marquants / les grandes tendances

- Une grande majorité de petits logements, part qui s'est accrue sur la dernière décennie. Marne-Yser est le quartier qui en compte le plus.
- Peu de logements sociaux et notamment à l'ouest du centre ancien.
- Une baisse de la vacance au profit du locatif.
- En opposition aux résultats observés à l'échelle de la CUB, la part des propriétaires occupants est en légère baisse depuis 1999.
- Un accroissement démographique plus fort dans le centre ancien que dans le reste de la ville.
- Une tranche d'âge majoritaire, les 15-29 ans dont la part augmente entre 1999 et 2006 sur le PNRQAD et le centre ancien. Seuls les quartiers de Saint Michel, Sainte Croix et le sud Marne-Yser voient leur part diminuer.
- La part des 30-44 ans augmente entre 1999 et 2006 au sein du périmètre PNRQAD et dans le centre ancien. Il semblerait que les étudiants et les jeunes actifs aient tendance à rester dans le centre après leurs études.
- Au-delà de 45 ans, toutes les classes d'âges baissent sur l'ensemble du centre ancien entre 1999 et 2006. Corrélée à la baisse de la part des 6/15 ans, cette évolution suggère que les couples avec jeunes enfants aient tendance à quitter le centre ancien quand l'enfant est en âge d'être scolarisé ou à la naissance du deuxième enfant.
- Les cadres sont peu présents dans le PNRQAD. Ils sont toutefois en augmentation dans le quartier Saint Michel. Les cadres, professions intermédiaires et employés sont en légère augmentation depuis 1999.
- De grandes disparités de revenus entre le nord du centre ancien (Quinconces, Grands Hommes) et le sud (Saint Michel, Marne Yser).

Les chiffres clefs :

- Une densité moyenne de logement : 164log/ha; densité maximale 350 log/ha.
- Les T1-T2 représentent plus de 70 % de l'offre en logement sur le PNRQAD et sur l'ensemble du centre ancien.
- 62 % de locataires.
- 6,7 % de logements sociaux dans le PNRQAD selon les Données DGI.
- Une taille moyenne des ménages de 1,5 dans le centre ancien, contre 1,77 pour la ville de Bordeaux et 2,08 au sein de la CUB.
- Un accroissement démographique de plus de 14 % entre 1999 et 2006 dans le centre ancien contre 7,8 % à Bordeaux et 6,7 % dans la CUB.

1 | Habitat

- 1/3 des personnes âgées entre 15 et 29 ans de la ville habitent le centre ancien.
- Les personnes âgées de 60 ans et plus moitié moins représentées dans le centre ancien (9,4 %) qu'à l'échelle de la CUB (19 %).
- 60 % de la population du cœur du PNRQAD (Victoire, Saint Michel, Marne-Yser) est éligible au logement de type PLAI (ressources inférieures à 60 % du plafond HLM).

Ce qui fait enjeu

En termes de mixité sociale et générationnelle :

- La prise en compte du vieillissement des populations.
- Le maintien des familles sur le long terme.
- Le maintien des populations les plus modestes.
- La cohabitation entre les différentes populations présentes sur le périmètre.

En termes de parc de logements :

- Le développement de l'offre en accession à la propriété (notamment sociale).
- La mise sur le marché de grands logements familiaux.
- La définition de la stratégie d'amélioration des performances énergétiques adaptée à chaque situation, en précisant la typologie du parc, croisant caractéristiques architecturales et morphologiques, mode d'occupation (propriétaire occupant/locataire), niveau de revenu des propriétaires.

Les indicateurs de suivi proposés en première approche :

- Évolution du taux de vacance.
- Indice d'état d'entretien, du logement : qualité du logement déclaré.
- Evolution du nombre de logement par taille.
- Evolution des propriétaires occupants (parcelle cadastrale).
- Répartition des CSP.
- Taux de logements sociaux publics et privés.



2 | Énergie

2 | Énergie

Le centre historique est caractérisé par un tissu urbain dense datant d'avant 1900 et en partie dégradé sur certains secteurs.

L'objectif d'amélioration de performance énergétique est directement lié aux propriétés constructives et thermiques du bâti. Lutter contre la précarité énergétique, c'est aussi s'intéresser à la composition de l'occupation (statut d'occupation et statut immobilier, par exemple) et à la solvabilité des propriétaires. La précarité énergétique concerne également les charges locatives.

A ce titre et au-delà des fondements environnementaux, le PNRQAD reste un levier majeur pour lutter contre la précarité énergétique et permettre à tous les ménages, toutes ressources confondues, de pouvoir prétendre au choix d'habiter le centre ville.

2.1 | Performance du bâti

Le tissu bâti du centre ancien de Bordeaux est essentiellement constitué d'immeubles collectifs construits avant 1900, d'une hauteur moyenne R+3 ne dépassant que rarement le R+5. Ces constructions sont implantées sur un parcellaire étroit et profond ; les îlots sont denses et présentent des cours intérieures modestes. (cf. annexe : carte « datation du bâti résidentiel à l'unité foncière »)

2.1.1 | Propriétés constructives de la période avant 1900

Les propriétés constructives et morphologiques caractéristiques de cette période sont détaillées dans le tableau suivant, pour les maisons individuelles (MI) et les immeubles collectifs (IC)¹.

	Tx de vitrage	Façade	Épaisseur mur sur rue / sur cour	Toiture	Mitoyenneté
MI	20 %	Pierres de taille apparentes	50 cm / 27 cm	Tuiles girondes ou plates charpente bois	36 %
IC	30 %		65 cm/27 cm		50 %

Les propriétés thermiques sont traduites ci-après¹ :

	Vitrage simple [W/K.m²]	Murs sur rue [W/K.m²]	Murs sur cour [W/K.m²]	Toiture [W/K.m²]	Ponts thermiques [W/K.m²]	Ventilation naturelle [vol/h]
MI	4,95	2,15	2,85	1,5	0,9	1
IC		1,85				

Ces constructions ont pour avantage de présenter une forte mitoyenneté et un faible taux de vitrage – bénéfique du point de vu des déperditions – mais ont généralement encore des menuiseries peu performantes.

¹ Source : « Caractérisation thermique du parc bâti de la CUB » - a'urba 2009

2.1.2 | Thermographie aérienne

Deux thermographies aériennes ont été réalisées, une pour le compte de la ville de Bordeaux (http://www.bordeaux.fr/ebx/portals/ebx.portal_nfpb=true&_pageLabel=pgPresStand8&classofcontent=presentationStandard&id=27029), la seconde pour le compte de la Communauté urbaine de Bordeaux (<http://www.lacub.com/>) balayant toute la communauté urbaine. Elles diffèrent par leur méthode de prise de mesures. La thermographie commandée par la ville a l'avantage d'avoir été faite le matin, permettant ainsi d'éviter les erreurs liées aux accumulations de chaleur en journée et aux baisses de consommations de nuit. En revanche, la thermographie CUB permet une comparaison du centre ancien avec le reste du territoire. Sur celle-ci **on observe une concentration de températures de toitures élevées entre le cours Alsace-Lorraine et la place des Quinconces** (périmètre élargi du centre ancien), par rapport au reste du territoire communautaire.

Toutefois l'interprétation de ces données n'est pas évidente, une température de toiture élevée peut refléter la situation d'un bâtiment mal isolé ou d'un bâtiment trop chauffé (surconsommation). De façon similaire, une faible température peut être le résultat d'une bonne isolation ou d'une sous-consommation. Les plafonds étant majoritairement à 3 mètres de hauteur (grands volumes), les ménages et notamment les personnes en accompagnement social ont vraisemblablement tendance à sous-consommer. En outre il est difficile de savoir si les combles sont occupés ou non. Or ceci a des effets certains sur la température de toiture, une isolation sous pente étant moins efficace qu'une isolation horizontale sous plafond.

2 | Énergie

2.2 | Énergies

2.2.1 | Équipements de chauffage

L'utilisation de deux types d'énergie pour le chauffage des bâtiments du centre ancien se distingue particulièrement : **l'électricité et le gaz**. La part de logement chauffée à l'électricité reste cependant majoritaire car ce sont surtout les équipements publics qui sont chauffés au gaz. **Bien que les appareils de chauffage électriques soient associés au meilleur rendement, il s'avère que ce mode de chauffage n'est peut-être pas le plus adapté aux constructions en pierre**, caractéristiques du centre ancien. De fait le chauffage électrique chauffe l'air alors que dans ce type d'immeuble, il faut d'abord chauffer les murs, ce qui, associé à de grands volumes, induit a priori des consommations importantes. (cf. annexe : carte « part des logements chauffés à l'électricité » et « part des logements chauffés au gaz »)

2.2.2 | Énergies renouvelables, des pistes de réflexion

L'idée de réseaux de chaleur est à creuser, d'autant plus que le périmètre d'étude du PNRQAD est traversé par des collecteurs d'eaux usées de gros diamètre. **Le site de projet présente ainsi un potentiel pour le chauffage par la récupération des calories des eaux résiduaires urbaines**. Un réseau bois-énergie pourrait également être envisagé. En revanche, ce type de solution n'est efficace que si les bâtiments ont préalablement atteint un bon niveau de performance énergétique, ce type d'énergie ne fournissant que des températures de chauffe relativement faibles. (cf. annexe : carte « récupération des calories des réseaux d'assainissement »)

L'implantation de panneaux photovoltaïques fait également l'objet de questionnements. Est-il préférable d'en planter sur les équipements publics, qui offrent plus de surface de toiture et donc un meilleur potentiel, ou sur les bâtiments résidentiels, auquel cas se pose la difficulté des petites parcelles et des copropriétés (à qui cela va-t-il profiter ?). Concernant l'implantation sur des toitures d'habitation, il est certainement plus opérationnel de le faire sur des bâtiments à RdC ou R+1 (type maisons individuelles) abritant un ou deux ménages maximum.

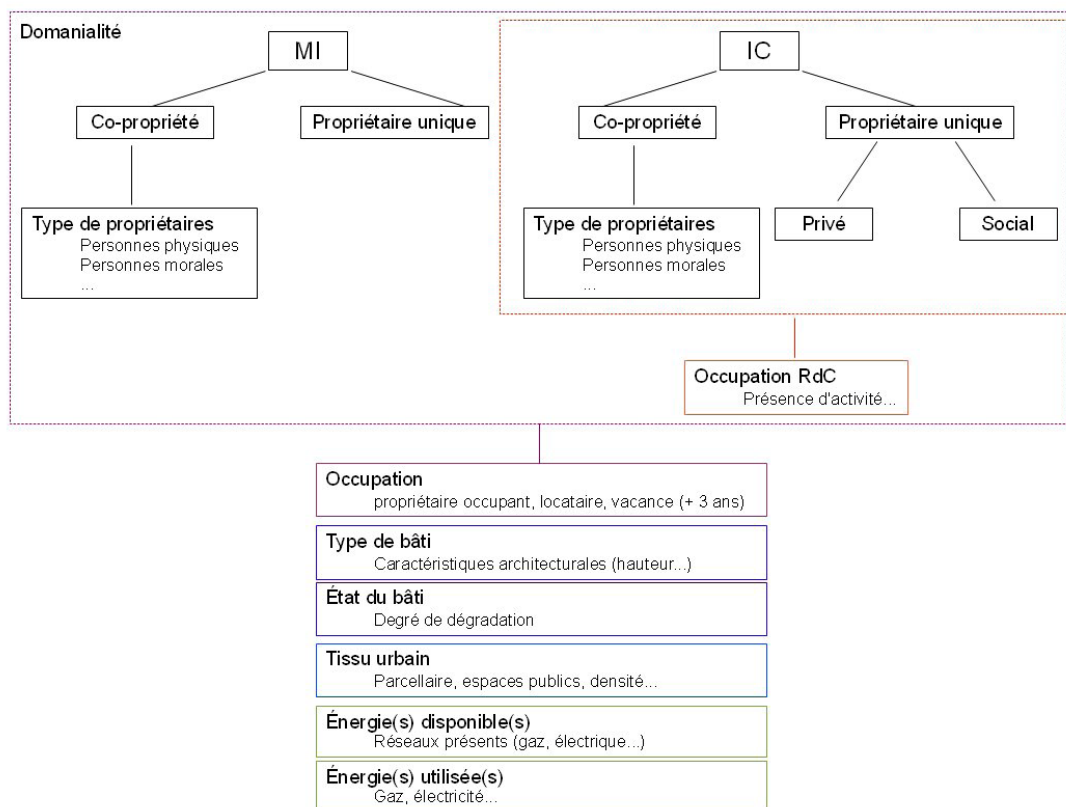
2 | Énergie

2.3 | Synthèse habitat et énergie

2.3.1 | Une approche typologique

Afin d'aider à la priorisation des enjeux et des actions de réhabilitation, a été élaboré une méthodologie visant à établir une typologie du parc de logements sur le périmètre PNRQAD. Ce schéma ci-après détaille les paramètres à prendre en compte pour élaborer la typologie.

Proposition méthodologique pour l'élaboration d'une typologie



MI : Maison Individuelle

IC : Immeuble Collectif

Du fait de l'homogénéité de certains paramètres sur le territoire du PNRQAD comme la datation du bâti, le tissu urbain, les énergies utilisées...seuls trois paramètres ont été retenus : la domanialité, l'occupation du logement et la hauteur des constructions.

2.3.2 | Énergies renouvelables, des pistes de réflexion

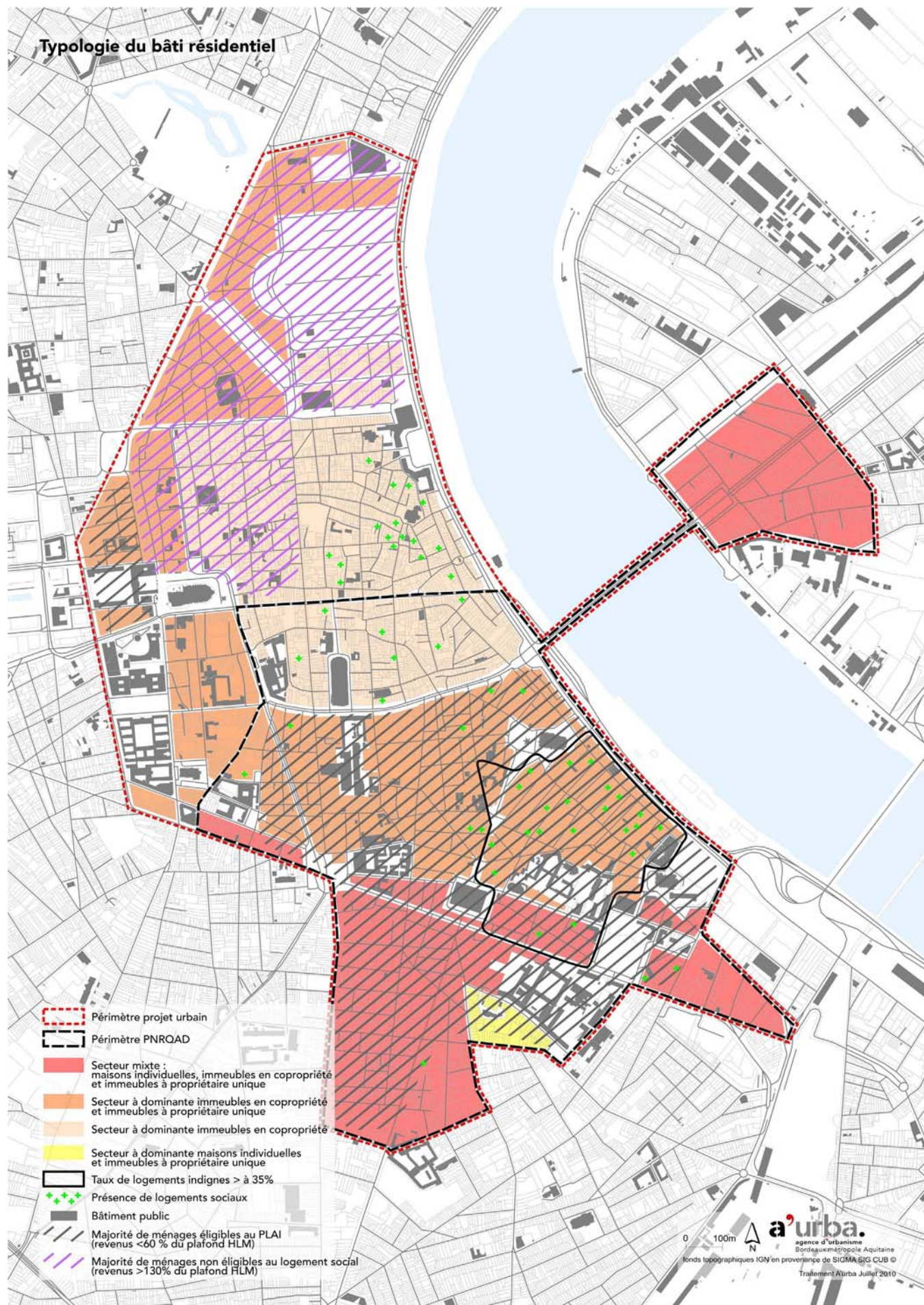
Sur le périmètre du PNRQAD, nous distinguons ainsi quatre grands types de bâtiments résidentiels. Par ordre d'importance, il y a :

- **Les immeubles collectifs de R+1 à R+5 en copropriété.** Ce type de bâtiment se trouve très majoritairement au nord et en bordure sud du cours Alsace-Lorraine. Ailleurs, il est réparti dans les îlots.
- **Les immeubles collectifs de R+1 à R+5 appartenant à un propriétaire unique** avec plusieurs occupants. Ce type est réparti dans les îlots au sud du cours Alsace-Lorraine et dans le quartier Bastide sur la rive droite.
- **Les maisons individuelles de hauteur RdC et R+1, généralement occupées par leur propriétaire.** Elles se trouvent majoritairement dans les secteurs extra-cours (quartier Marne-Yser), mais aussi dans le quartier Saint Michel.
- **Le locatif social en immeuble de R+3 à R+5.** Les logements sociaux sont majoritairement situés dans des unités foncières appartenant à des bailleurs sociaux mais certains sont ponctuellement situés dans des immeubles en copropriété. On en trouve davantage dans le quartier Saint Michel.

La carte « Typologie du bâti résidentiel » identifie les secteurs où ces différents types de bâtiments sont majoritaires sur le territoire du PNRQAD. Elle s'appuie sur **un lot de cartes d'analyse du bâti figurant en annexes** :

- Domanialités
- Usage du bâti (DGI 2009 taxe sur les propriétés bâties)
- Hauteur du bâti
- Locatif social
- Statut d'occupation des locaux – pourcentage de locataires et logés gratuits
- Statut d'occupation des locaux – pourcentage de propriétaires occupants

Typologie du bâti résidentiel



2 | Énergie

La superposition de ces informations avec celles relatives au revenu des occupants permet de renseigner, dans une première approche, à la fois **le niveau de « facilité » d'une action sur les performances énergétiques** du parc résidentiel en intégrant les facteurs opérationnels (nombre de propriétaires et nombre d'occupants de l'immeuble) et financiers (capacité financière, précarité énergétique) et **le risque d'éviction des populations en place**.

Les bâtiments a priori les plus favorables sur le plan opérationnel à une action énergétique sont **les maisons individuelles et les immeubles à propriétaire unique** (situés principalement dans la couronne intra-cours, dans le secteur Marne-Yser et dans le secteur Bastide).

En partie nord, le niveau de revenu relativement élevé des occupants renforcera cette capacité d'action (tout au moins pour les propriétaires occupants, les revenus des propriétaires non occupants n'étant pas ici renseignés, même si l'on peut supposer que les propriétaires uniques d'immeubles ont eux aussi une capacité de financement ou d'emprunt relativement élevée). Les niveaux de revenus observés dans la moitié nord permettent également de faire l'hypothèse d'une éviction plus faible des locataires, qui disposent de fait d'une plus grande capacité à absorber un surcoût de loyer lié à une réhabilitation (a priori en partie compensée d'ailleurs par une baisse des charges énergétiques).

En partie sud en revanche, l'avantage opérationnel des maisons individuelles et des immeubles à propriétaire unique se trouve pénalisé par des revenus relativement faibles des propriétaires occupants (notamment des maisons individuelles, qui sont majoritairement occupées par leur propriétaire). En outre, le risque d'éviction sera plus élevé pour les locataires, sauf dispositif spécifique visant par exemple à conditionner les aides au propriétaire sous réserve de maintien des locataires en place, ou dispositif visant à équilibrer pour le locataire surcoût de loyer et gains induits par les travaux sur la facture énergétique.

Pour **les immeubles en copropriété** enfin (présents sur l'ensemble du PNRQAD mais largement majoritaires en zone centrale), la difficulté opérationnelle liée à la multiplicité des propriétaires pourra être ponctuellement compensée par une relativement bonne capacité de financement des propriétaires occupants dans le quadrant nord-ouest du secteur central.

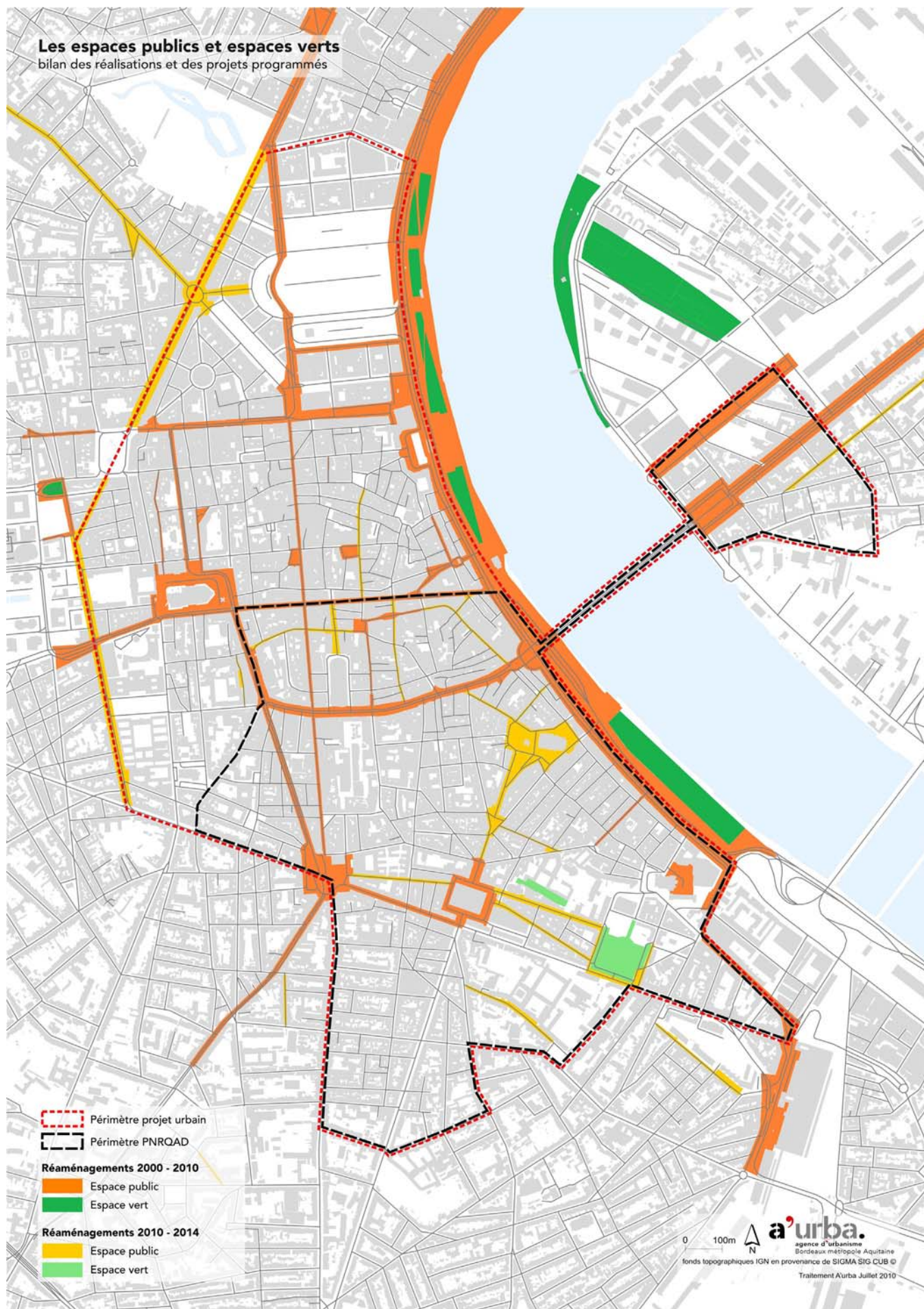
L'analyse ici proposée pourra être affinée par des enquêtes terrain, en vue d'élaborer, dans la phase ultérieure de travail, des préconisations techniques, financières et opérationnelles adaptées à chacune des situations identifiées.



3 | Espaces publics - espaces verts

Les espaces publics et espaces verts

bilan des réalisations et des projets programmés



3 | Espaces publics - espaces verts

Le centre urbain bordelais, compact et dense, est irrigué par des espaces ouverts et de respiration, de typologie variable. Avec la réalisation du Tramway et une politique de valorisation patrimoniale ambitieuse, le centre a bénéficié d'une requalification exemplaire de ses espaces publics des plus emblématiques, dans les dix dernières années.

Le centre bénéficie donc d'espaces publics qui assurent d'abord des fonctions métropolitaines d'agrément (les quais rive gauche) ou d'échanges (Pey Berland, la Victoire, les Quinconces...).

Actuellement et dans le cadre du PNRQAD, la question se pose toutefois en termes de pratiques de proximité et interroge la gestion de la mitoyenneté entre les habitants et les usagers. L'urbanité rime avec hospitalité, civilité et pratiques très diversifiées (circulations et déambulations, activités sportives et/ou familiales, de repos et de contemplation,...). Sur ce thème, l'investissement sur le secteur sud du centre ville reste un enjeu majeur.

3.1 | Des contraintes physiques fortes

Ces dix dernières années, un réel effort a été porté sur les espaces publics emblématiques du centre ville concomitamment à l'arrivée du tramway (les quais, places de la Victoire, Pey-Berland...). Cette requalification s'est faite au profit des circulations douces participant ainsi à l'émergence d'un centre ancien apaisé.

Parallèlement aux grands investissements communautaires (tramway, axes majeurs, réseau piétonnier...) une politique active de valorisation patrimoniale a été menée par la ville de Bordeaux ayant donné lieu à la requalification de places et placettes dans les différents quartiers bordelais.

Cette requalification des espaces publics se poursuit aujourd'hui avec, pour les plus grands exemplaires, le projet d'aménagement de la place St Michel sur un périmètre allant des Capucins aux quais, ou encore les futurs réaménagements de la ceinture des cours en partie centrale (Verdun, Clémenceau, d'Albret).

En partie sud de l'hypercentre se pose toutefois la question de nouvelles aménités urbaines, à l'échelle des quartiers.

Le réseau d'espaces publics y est en effet contraint en gabarit, au regard des intensités d'usages et des diversités fonctionnelles, et particulièrement vieillissant en termes de traitement, de confort et de partage de l'espace entre les différents modes de déplacement.

3 | Espaces publics - espaces verts

Si, en complément de la plaine des sports des quais rive gauche, les places Saint Michel et le jardin A. Meunier restent les grands espaces potentiels de respiration du secteur, force est de constater un déficit de places, placettes et jardins de proximité dans les quartiers au sud du cours Victor Hugo jusqu'à la gare St Jean.

Dans ce contexte historiquement contraint, il conviendrait d'engager des actions fines visant à révéler des lieux de convivialité potentiels dans la profondeur des tissus, à l'instar du projet d'aménagement du « Jardin des remparts » en contact avec la rue des Douves.

3.2 | Un réel déficit en jardins publics de proximité

La ville de Bordeaux totalise 2 500 000 m² de parcs, jardins, squares, bois et berges aménagées, soit une offre globale de 11,50 m² par habitant environ.

Toutefois, 60 % des espaces verts récréatifs sont concentrés au nord de Bordeaux (parc floral, bois de Bordeaux) et, en conséquence, la réalité du « vécu » résidentiel se situe autour de 3 à 4 m² par habitant d'offre en espace vert public.

S'agissant du centre ville intra-cours, ces ratios perdent leur sens. Le coefficient d'occupation du sol par le bâti reste élevé et le maillage d'espaces publics cultive une certaine minéralité par ailleurs revendiquée au titre de la « ville de pierre ».

Si, au-delà de la ceinture des cours, l'absence de végétalisation de l'espace public est compensée par une forte présence de la nature en cœurs d'îlots, il n'en va pas de même dans l'hypercentre où les espaces de respiration demeurent nouvellement concentrés sur les quais rive gauche en bord de Garonne.

La présence de la nature en ville pose donc question, particulièrement dans le secteur sud du centre de Bordeaux, dans la mesure où la ville « en creux » offre peu d'opportunités spatiales.

3 | Espaces publics - espaces verts

Synthèse

Les faits marquants / les grandes tendances

- Un réseau d'espaces publics contraints en gabarit.
- Un réseau vieillissant en termes de traitement, confort et partage de l'espace.
- Une offre en espaces verts concentrée sur les quais.

Les chiffres clefs

- Entre 3 et 4 m² d'espaces verts publics par habitant.

Ce qui fait enjeu

- La question de la nature en ville.
- La requalification de « micro-espaces publics » prenant en compte la diversité des usages, les rythmes urbains et les contraintes physiques fortes.

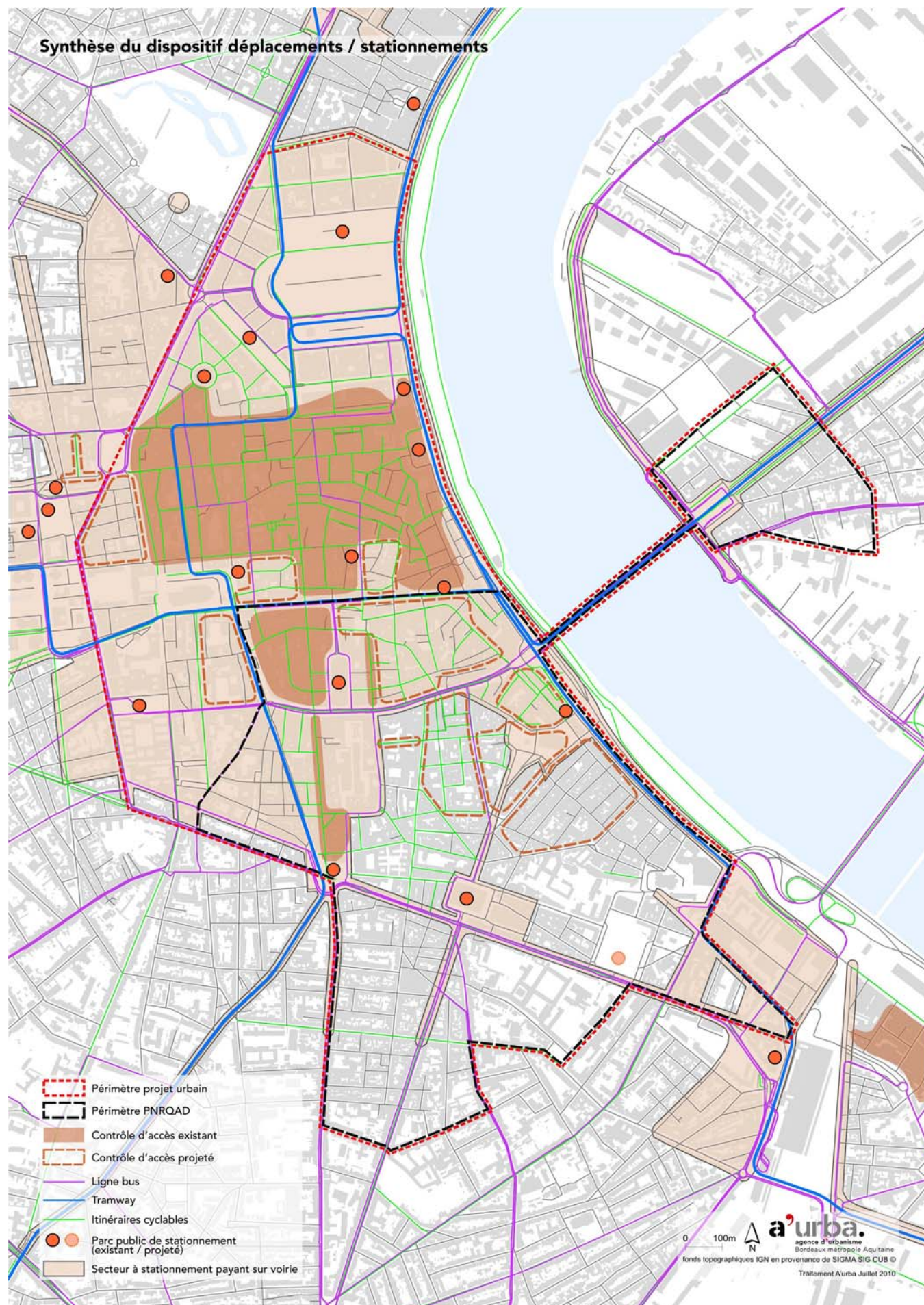
Les indicateurs de suivi en première approche

- Ratio m² d'espaces verts publics par habitant.
- Qualification des usages des espaces publics.



4 | Déplacements - Stationnement

Synthèse du dispositif déplacements / stationnements



4 | Déplacements - Stationnement

Le centre ancien a bénéficié de politiques de déplacements et de stationnement assez importantes. Elles prônent la mixité des usages : circulations automobiles, TC et douces... Par ces dernières, le territoire est identifié comme favorable.

Toutefois, des difficultés persistent car les usages et les pratiques réinterrogent en permanence la donne. Le stationnement (résidentiel notamment) est vécu comme contraint par les uns et envahissant par les autres. La question des livraisons et des interventions professionnelles domestiques (dépannage, artisans...) reste épineuse. Toutefois, la cohabitation tram/voiture/vélo/piéton doit se dérouler de façon pacifiée.

Ce que le PNRQAD aura à relayer tient donc autant de la qualité de vie et des usages que du bon fonctionnement : la gestion de la mixité des usages métropolitains et de passage avec le confort des habitants, des familles, des commerçants (stationnement, nuisances sonores, livraisons, dépannages...) reste un des enjeux majeurs.

4.1 | Un territoire favorable aux circulations douces...

Le périmètre « projet urbain », plus étendu vers le nord et l'ouest que le périmètre PNRQAD, intègre un secteur à contrôle d'accès automobile qui a vocation à s'étendre encore dans les années à venir (cf. carte ci-contre). Seuls les résidents, les commerçants et autres employés du centre, les médecins, les véhicules d'urgence (...), ont le droit de pénétrer dans ce secteur essentiellement situé sur le quartier Saint-Pierre, le quartier Saint-Christoly – Intendance et la rue Sainte-Catherine.

Celui-ci favorise les circulations douces (vélos, piétons) par le fait qu'il est principalement régulé en zone 30 de circulation avec nombre de linéaires de voirie interdits au stationnement et qu'il offre de nombreux espaces piétonniers. Le principe de « zones de rencontre » tend aussi à se développer sur le quartier Saint-Michel. Le piéton y est prioritaire sur tous les véhicules à l'exception du tramway et la vitesse est limitée à 20 km/h.

4 | Déplacements - Stationnement

4.2 | Mais un contexte urbain où la marche à pied prédomine nettement

Même si la continuité du réseau cyclable demande à être améliorée, l'augmentation de la pratique du vélo a été clairement observée ces dernières années (les trafics ont parfois plus que triplés sur le secteur « intra-cours », cf. carte en annexes), les travaux de mise en œuvre du réseau tramway ayant largement incité au développement de la pratique des modes doux et surtout du vélo, pratique qui se perpétue aujourd'hui après la mise en service du tramway. Cependant, l'usage du vélo, pour les déplacements internes au périmètre « projet urbain » extrapolé dans l'enquête Ménages – Déplacements de 2008, n'est pas au niveau auquel on pouvait l'attendre (cf. tableaux résultats EMD en annexes), avec à peine 7 % de part modale, tandis que la marche à pied représente près de 80 % de ces déplacements, et l'automobile et les transports en commun à peine plus de 7 % chacun.

Malgré la densité urbaine bien présente et un territoire aux dimensions idéales pour les déplacements courts, la question du stationnement du vélo au domicile, l'irrégularité de la trame viaire ancienne, l'omniprésence des pavés au sol et la forte circulation piétonne, rebutent encore bon nombre d'usagers habituels ou potentiels de la petite reine. Pourtant, la Ville de Bordeaux et la CUB contribuent chacune à son développement. La Maison du vélo, ouverte par la ville avant la mise en service du tramway à Bordeaux, possède plus de 3 000 vélos actuellement en circulation, en prêt aux usagers non propriétaires. Le dispositif V3, mis en service par TBC pour le compte de la CUB au moment de la restructuration du réseau TC en février dernier, offre quant à lui des vélos en libre service, essentiellement sur le secteur intra-boulevards de Bordeaux. Ce sont plus de 130 stations qui délivrent ces vélos sur le territoire de la CUB. 10 % de ces stations (presque toutes à proximité ou à l'intérieur de la ceinture des cours) répondent à 50 % de la demande après 3 mois d'usage du réseau et c'est un total de plus de 7 000 abonnés qui sont déjà inscrits.

4 | Déplacements - Stationnement

4.3 | Des modes de déplacement motorisés, seul le tramway trouve sa place

Malgré la restructuration du réseau de transports en commun TBC en février 2010, qui facilite grandement l'accès à l'hypercentre de Bordeaux, le territoire étudié ne favorise donc pas les déplacements en transports en commun. Si l'hypercentre fait figure de pôle de correspondance tramway, seules quelques lignes bus sur le cours Victor Hugo et la navette électrique de la ligne Citéis 47, le traversent. La partie Est du quartier Saint-Michel et le quartier Sainte-Croix sont particulièrement délaissés. Le rabattement des lignes principales d'accès au centre-ville (les lianes, lignes structurantes cadencées et généralement radiales) s'organise, quant à lui, autour de la ceinture des cours (cf. détails du réseau en annexes).

Le franchissement de la Garonne est facilité en transports en commun, notamment par le passage du tramway sur le pont de Pierre, mais la seule présence de ce pont et du pont Saint-Jean ne répond pas aux besoins effectifs de relier les deux rives au niveau de l'hypercentre bordelais. Si les territoires hypercentraux n'ont pas vocation à faciliter l'usage de l'automobile, le manque de franchissements intra rocade concentre la circulation automobile via la Garonne sur ces deux ouvrages et impose une cohabitation nocive aux modes doux sur le pont de Pierre.

Le trafic automobile est aussi particulièrement dépendant du dimensionnement de la trame viaire. Hormis les voies des quais, la ceinture des cours et les rares axes traversants tels que le cours d'Alsace-Lorraine et le cours Victor Hugo, le reste de la trame viaire ne joue le rôle que de desserte locale ou de maillon dans quelques itinéraires malins.

Ce trafic a déjà baissé en moyenne de 20 % en 2008 sur le secteur intra-boulevards de Bordeaux depuis la mise en service du réseau tramway (jusqu'à -30 à -40 % sur certains axes de circulation dont les quais), dans un contexte où la motorisation des ménages a diminué d'un peu moins de 10 % sur le secteur intra-cours (sources EMD 1998 et 2008) à 0,51 véhicule / ménage en moyenne et où 1 ménage sur 2 n'a pas de voiture. De 2008 à 2009, l'évolution des trafics est par ailleurs plutôt globalement à la baisse (jusqu'à -10 % selon les voies et les sens de circulation) même si certaines voies affichent une progression (cf. données en annexes).

4 | Déplacements - Stationnement

4.4 | Les enseignements de l'enquête Ménages – Déplacements 2008

L'analyse des déplacements en lien avec le périmètre « projet urbain » extrapolé dans l'enquête Ménages – Déplacements de 2008 (cf. résultats EMD en annexes) révèle un fonctionnement bien particulier du secteur d'étude :

- 1 déplacement sur 3 (32,9 %) en échange avec ce secteur, lui est interne, pour une population équivalente à 7,3 % du territoire d'enquête EMD ;
- 22,1 % des déplacements avec ce secteur proviennent du reste du secteur intra-boulevards de Bordeaux, pour une population équivalent à 10,9 % du territoire d'enquête ;
- 30,9 % des déplacements avec ce secteur proviennent du reste du secteur intra-rocade de Bordeaux, pour une population équivalent à 38,6 % du territoire d'enquête ;
- 13,5 % des déplacements avec le secteur d'étude proviennent de la Rive Droite, pour une population équivalente à 21,7 % du territoire d'enquête EMD ;
- 53,6 % des déplacements avec ce secteur proviennent de la Rive Gauche, pour une population équivalent à 71 % du territoire d'enquête.

Un tiers des déplacements sont des déplacements relativement courts car internes au périmètre « projet urbain » extrapolé dans l'EMD. La quasi totalité (85,9 %) des déplacements générés par ce périmètre est d'origine et destinations urbaines et ne dépasse pas la rocade : la marge de croissance des parts modales TC et autres modes mécanisés (vélos avant tout) est réelle. Le manque de franchissements de la Garonne impacte nécessairement sur l'échange avec la Rive Droite, mais pour autant, les enjeux principaux se situent intra-boulevards Rive Gauche, avec plus d'1 déplacement sur 2 (55 %) en échange avec ce secteur d'étude pour une population équivalente à seulement 18,2 % du territoire d'enquête.

Sous l'angle des motifs de déplacements, en proportion, peu d'actifs travaillant dans le secteur d'étude y vivent alors que la répartition (domicile intra/extra secteur d'étude) tend à s'équilibrer pour les étudiants.

4 | Déplacements - Stationnement

4.5 | Un stationnement résidentiel envahissant

La question du stationnement n'est pas la moindre des préoccupations dans le secteur. En voici le bilan offre / demande résidentielle sur le périmètre intra-cours (donc hors Rive Droite) :

- 14 500 véhicules environ (taux de motorisation de 0,51) ;
- 1 300 places de stationnement privé (garages, box, associés au logement) ;
- 350 places de stationnement en garages commerciaux (garages, box, loués ou achetés hors logement) ;
- 3 700 cartes résidents de stationnement sur voirie payante, diffusées par la Ville (coût du stationnement sur voirie : 1 € / jour, 6 € / semaine, 10 € / 2 semaines) ;
- 2 600 abonnés résidents dans les parcs publics de stationnement (coût d'un abonnement résident mensuel permanent : 44 € à 100 € / mois).

Le périmètre d'étude s'inscrit presque entièrement à l'intérieur du périmètre de stationnement payant sur voirie à Bordeaux (cf. carte de synthèse et cartes en annexes) qui compte environ 6 000 places. Pour autant, le stationnement y est interdit sur bon nombre de voies. On recense 18 parcs publics de stationnement dans ce périmètre d'étude ou à proximité (quartier Mériadeck...) pour une capacité totale de 11 150 places.

Le stationnement est particulièrement difficile dans ce secteur très ancien et sauvegardé de Bordeaux, au regard de la morphologie et de la densité urbaines, malgré le faible taux de motorisation des ménages par exemple (0,51 véhicule / ménage sur le secteur intra-cours et 0,65 sur le périmètre « projet urbain » extrapolé dans l'EMD). Un ménage sur deux n'y possède pas de véhicule, mais les autres stationnent le leur à 52 % sur la voirie (34 % en garages particuliers), soit l'équivalent de 7 500 véhicules en surface.

La fréquentation horaire des parcs de stationnement a baissé d'environ 6 % entre 2000 et 2008 (source observatoire du stationnement de la CUB). Cela représente 300 000 entrées en moins sur une année. Le nombre moyen d'abonnés (tous types confondus) dans ces parcs en 2008 était de 9 580 (pour une capacité totale offerte de 11 150 places). Ce résultat est en hausse d'environ 500 abonnés depuis 2000 par l'unique fait de la très forte augmentation du nombre d'abonnés résidents dans ces parcs. Ces derniers sont passés de 600 en 2000 à un peu plus de 2 600 en 2008 et représentent en 2008, 25,3 % du nombre total de places offertes dans ces parcs de stationnement et 28,0 % du nombre moyen total d'abonnés (tous types confondus).

La Ville de Bordeaux diffuse, quant à elle, des cartes résidents à tarif préférentiel (une par ménage maximum) pour le stationnement payant sur voirie. 3 700 cartes étaient en circulation en 2008, pour le centre ancien.

4 | Déplacements - Stationnement

La voirie est donc l'alternative principale au fort déficit de stationnement privé (logements, bureaux, activités, garages commerciaux...) dans un contexte urbain où les espaces publics notamment de voirie sont extrêmement contraints, pour ne pas dire inadaptés, pour la circulation automobile et le stationnement associé. Cette pression exercée par le stationnement de surface contribue aussi à dévaloriser l'image de ces quartiers, où le stationnement sauvage très présent ne fait qu'accentuer les incivilités.

S'il faut saluer la politique foncière mise en place par In Cité pour réserver de nouvelles emprises au stationnement privé, force est de reconnaître qu'il s'agit d'une mission à très long terme qui ne peut répondre à elle seule au déficit global d'offre de stationnement. Le stationnement en parc public reste le plus légitime et le plus adapté aux besoins d'un stationnement de longue durée comme l'exige celui des résidents voire de certains actifs. En outre, il présente aujourd'hui encore des disponibilités non négligeables aux abonnés, même si cela se fait au détriment du stationnement de courte durée de la clientèle horaire de ces parcs, ce qui n'est pas sans poser des problèmes de rentabilité financière pour les exploitants.

A retenir, la construction prochaine d'un parc de stationnement de la CUB sous la place André Meunier et la volonté d'extension des périmètres de stationnement payant sur voirie par la Ville de Bordeaux.

On le perçoit donc, les enjeux en la matière sont aussi forts que le sont les habitudes prises par les usagers du secteur et le besoin en stationnement résultant à l'heure actuelle. A court terme, la question du stationnement payant dans le quartier Saint-Michel reste posée de même que celle de l'application de la réglementation associée (PV...). La libération de certains espaces publics passe peut être aussi par là.

La politique adaptée en matière de foncier et d'immobilier doit par ailleurs intégrer la notion de mutualisation des usages, qu'il s'agisse de stationnement existant ou de stationnement à créer. L'auto-partage peut naturellement y trouver sa place voire être prioritaire quant aux nouveaux emplacements créés, aussi bien en voirie qu'en ouvrages. Enfin, le PLU devra s'adapter afin de ne pas favoriser la multimotorisation des ménages, dans un territoire où un ménage sur deux n'a pas de véhicule.

En outre, les livraisons posent de nombreuses questions sur un territoire où la circulation et le stationnement de fourgons et de poids lourds relèvent de l'antinomie. 9 livraisons 10 y sont réalisées en stationnement illicite (gênant, horaires ou paiement non respectés). Les livraisons sont autorisées de 9 h à 13 h et le stationnement est totalement gratuit pendant ce créneau horaire. Les artisans intervenant dans le secteur payant sont, quant à eux, autorisés à stationner 4 heures en continu sans spécification de créneau horaire.

D'un total d'environ 40 à 50 emplacements de manutention, cette offre de stationnement spécifique est faible dans le secteur sauvegardé, la majorité des places se trouvant au nord des cours de l'Intendance et du Chapeau Rouge.

Enfin, la question des arrêts minutes doit relever d'analyses au cas par cas et non de mises à disposition systématique dans les secteurs ou les rues les plus commerciaux, la pression de la demande globale de stationnement étant beaucoup trop forte

4 | Déplacements - Stationnement

pour espérer faire respecter un tel dispositif. Les modes des livraisons pourront aussi évoluer vers des modes doux (triporteurs...) pour les secteurs les plus contraints.

La question de l'adaptation de l'offre en stationnement aux besoins résidentiels et économiques constitue l'une des clés de la réussite du projet d'accueil du centre ancien. Il s'agit dès lors de dissocier les fonctions nécessaires et admissibles sur voirie (livraison, courte durée, dépose minute), celles dont la réponse se fera en ouvrage et de les calibrer.

4 | Déplacements - Stationnement

Synthèse

Les faits marquants / les grandes tendances

- Un territoire calibré pour les déplacements courts : la marche à pied, mode de déplacement intra-secteur ultra-majoritaire.
- Les déplacements à vélo en net progrès depuis 10 ans mais en retrait des autres modes (moins de 10 % de l'ensemble des déplacements).
- Un trafic automobile en baisse régulière depuis la mise en service du tramway (-20 % en 2008).
- VP et TC, modes de déplacements prédominants en échange avec le secteur d'étude (30 à 40 % chacun).
- Un territoire – « pôle de correspondance tramway » mais souvent impénétrable par les bus (Saint-Michel et surtout Sainte-Croix presque totalement délaissés).
- Une offre publique de stationnement, dans ou à proximité immédiate du secteur, pour 40 % environ sur voirie et 60 % en parcs de stationnement.
- Un stationnement payant sur voirie sauf à Saint-Michel .
- Un stationnement sur voirie en permanence saturé.
- Une offre de stationnement de livraison spécifique très insuffisante.

Les chiffres clefs :

- Au sein du centre, presque 8 déplacements sur 10 se font à pied.
- 85,9 % des déplacements en lien avec le centre ne dépassent pas la rocade.
- L'ensemble des ménages du centre possède de l'ordre de 14 500 voitures.
- Un ménage sur deux ne possède pas de voiture.
- Plus de 6 000 ménages disposent d'un tarif préférentiel « résidents » pour stationner sur voirie ou dans les parcs.
- Une baisse de 10 % de la motorisation des ménages habitant le centre depuis 1998.
- 52 % des ménages motorisés stationnent leur véhicule sur voirie.
- Une offre de 11 150 places en ouvrage, pour 2 600 abonnés résidents.
- 3 700 cartes de stationnement résidents sur voirie payante.
- 9 livraisons sur 10 y sont réalisées en stationnement illicite.

4 | Déplacements - Stationnement

Ce qui fait enjeu

- Le stationnement automobile et son impact sur les espaces publics.
- L'offre de stationnement privée et publique hors voirie et sa mutualisation, pour répondre au projet d'accueil résidentiel et économique.
- La rationalisation des livraisons de marchandises et du stationnement associé.
- La densification du réseau TC et le système de navettes TC en intra-cours et en échange avec le secteur.
- L'extension des périmètres à contrôle d'accès, la poursuite de la pacification des circulations (zones 30 et de rencontres) et les mesures d'accompagnement nécessaires au maintien des activités artisanales et de services.

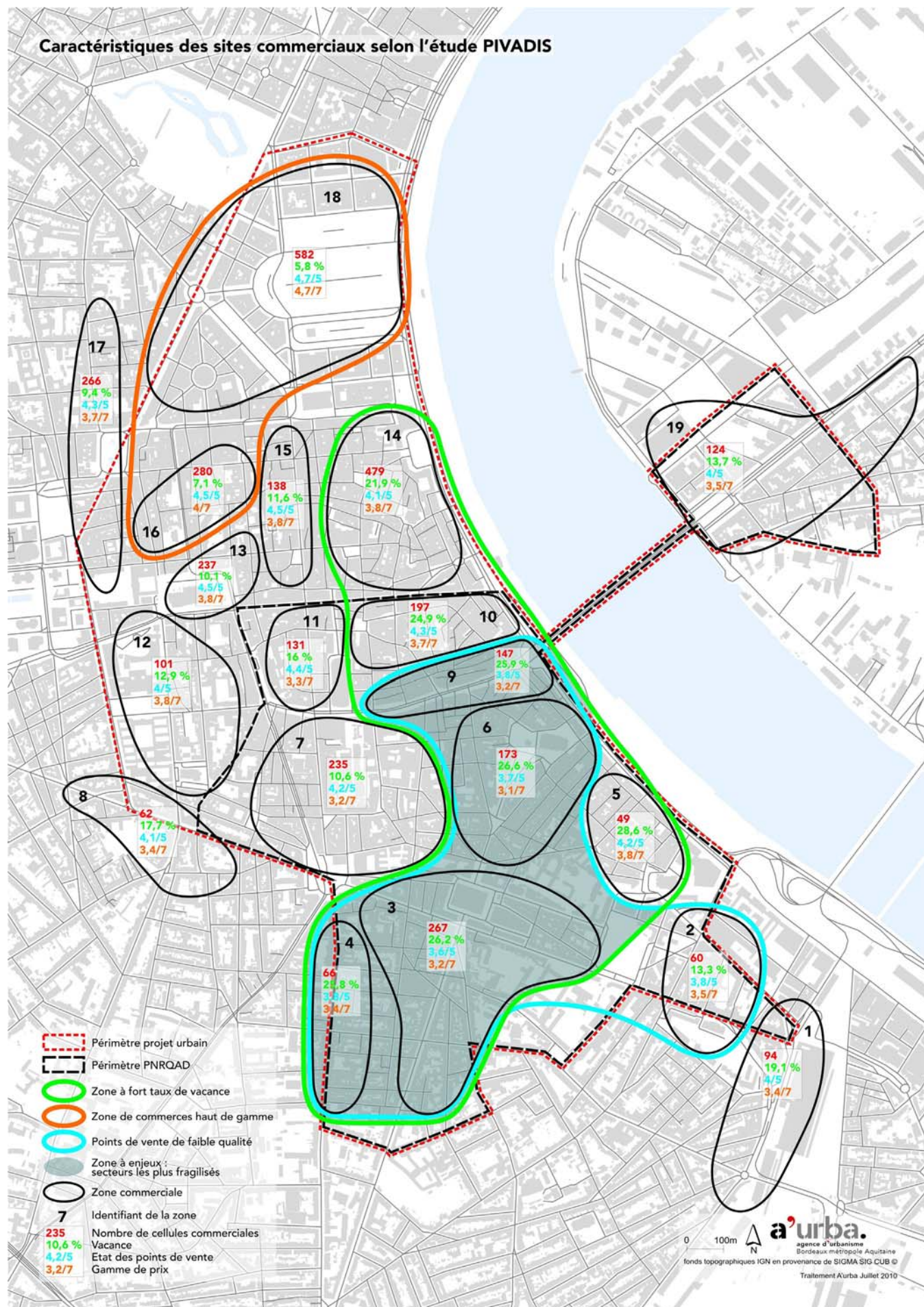
Les indicateurs de suivi proposés en première approche

- Trafic automobile.
- Fréquentation du réseau TBC.
- Trafic vélo.
- Données d'exploitation de la Maison du vélo et du dispositif VCUB.
- Fréquentation des parcs publics de stationnement.
- Taux d'occupation et de rotation du stationnement sur voirie.
- Taux de motorisation des ménages et propension à stationner sur le domaine public (Données Enquête Ménages Déplacements).



5 | Un tissu économique de proximité sous contraintes

Caractéristiques des sites commerciaux selon l'étude PIVADIS



5 | Un tissu économique de proximité sous contraintes

La ville de Bordeaux, dont la volonté est de diminuer les déplacements motorisés et de favoriser les échanges de proximité, doit prendre en compte l'analyse des tendances en matière d'offre en équipements et en services de proximité.

Les contraintes morphologiques de la trame urbaine et du bâti du centre ancien, caractérisée par l'accumulation des strates du passé, déterminent fortement les usages. En effet, la malléabilité du tissu est faible et les contraintes de déplacement spécifiques ne doivent pas constituer un frein à une bonne intégration d'une économie commerciale et artisanale.

La question des équipements est à regarder à deux échelles, celle de la proximité et celle métropolitaine, afin de répondre aux deux enjeux, d'une part de la constitution d'une offre pour les quartiers et d'autre part, du développement du rayonnement métropolitain.

Enfin, l'intégration des équipements métropolitains (universités, gare, marchés, quais...) interrogent la question des usages mitoyens et de proximité.

Le PNRQAD s'intéresse à l'économie de proximité car elle reste une base bien-être et de qualité urbaine pour les habitants, les familles et au delà, pour les usagers du centre. L'enjeu sera bien l'intégration économique et de services de proximité.

5.1 | Un secteur mal doté en commerces, services de proximité et équipements

5.1.1 | Le tissu commercial : une hétérogénéité forte au sein du centre ancien, entre commerces haut de gamme et zones de forte fragilité

Point méthodologique :

Les données utilisées dans cette analyse sont issues d'un diagnostic territorial mené par le cabinet PIVADIS pour le compte de la Ville de Bordeaux. Le cabinet estime avoir couvert 94 % du tissu commercial de la ville de Bordeaux. 107 zones ou « séquences » commerciales ont été étudiées afin d'établir un diagnostic de l'appareil commercial le plus fin possible.

Le découpage de ces zones ne correspond pas tout à fait au périmètre du PNRQAD. Néanmoins, l'agrégation des informations au plus près de notre découpage permet d'avoir une vision relativement proche de la réalité.

5 | Un tissu économique de proximité sous contraintes

Les zones sélectionnées sont les suivantes :

	Nom de la séquence
Périmètre PNRQAD	Gare Saint-Jean
	Marne/Peyronnet
	Marne/Capucins
	Ste-Catherine/Victoire
	St-Michel
	Sauvageau/Renaudel
	Cours de la Somme
	Victor Hugo
	Ste-Catherine/Lorraine
	Lorraine/St-James
	Stalingrad/Thiers
Périmètre Projet Urbain centre ancien	Albret/Cursol
	Ste-Catherine/Porte Dijaux
	Bouffard/Remparts
	St-Rémi
	Grands Hommes/Clémenceau
	Trois Conils/Loup
	Judaïque/Nancel Pénard
	Briand/Costedoat

Une concentration classique des commerces sur le centre ancien

	Périmètre PNRQAD		Périmètre Projet Urbain - centre ancien	
	Nombre de cellules commerciales	Part dans le centre ancien	Nombre de cellules commerciales	Part dans l'ensemble de la ville de Bordeaux
Nombre de locaux commerciaux	1 570	42 %	3 715	60 %
Population 2006	29 340	68 %	43 198	19 %

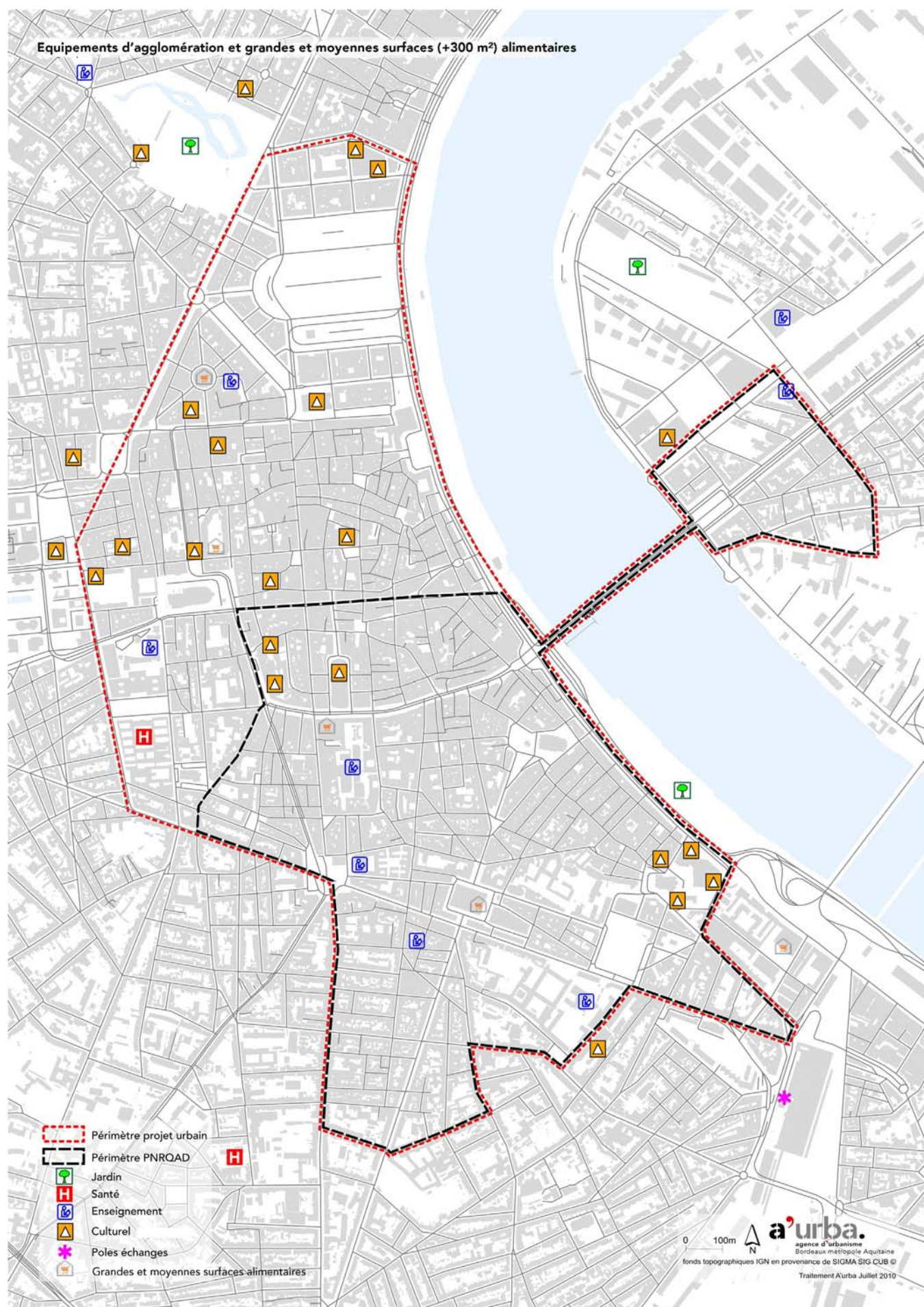
5 | Un tissu économique de proximité sous contraintes

L'ensemble du centre ancien concentre environ 60 % des commerces de Bordeaux pour 19 % de la population. Le rayonnement commercial de l'hyper-centre est par conséquent très fort notamment sur les secteurs de l'habillement et du multi-média (PIVADIS). La structuration du tissu commercial se caractérise par l'existence de fortes polarités commerciales (souvent en linéaire) comme les Grands Hommes, Saint Rémi ou Marne/Capucins. La présence de commerces dans le diffus est assez faible.

A l'intérieur du centre ancien, le périmètre PNRQAD accueille moins de la moitié (42 %) des commerces du centre ancien alors qu'il abrite plus des deux tiers de sa population (68 %). Le tissu commercial présent sur ce périmètre est par conséquent assez atypique par rapport à ce que l'on peut observer sur le centre ancien. Non seulement le rayonnement commercial est bien moindre (excepté pour les Capucins), mais en plus on peut se poser la question de la satisfaction des besoins commerciaux des habitants, notamment sur le sud du périmètre particulièrement concerné par la faiblesse de l'offre commerciale. Il faut toutefois être vigilant par rapport aux conclusions de cette étude qui sont influencées par le découpage retenu par le cabinet d'études.

La répartition des locaux commerciaux se fait de la manière suivante :

Nom de la séquence	Nb de locaux commerciaux	Part dans l'ensemble du centre ancien
Marne/Capucins	267	7 %
Ste-Catherine/Victoire	235	6 %
Lorraine/St-james	197	5 %
Victor Hugo	174	5 %
St-Michel	173	5 %
Ste-Catherine/Lorraine	131	4 %
Stalingrad/Thiers	124	3 %
Gare Saint-Jean	94	3 %
Cours de la Somme	66	2 %
Marne/Peyronnet	60	2 %
Sauvageau/Renaudel	49	1 %
Périmètre PNRQAD	1 570	42 %
Grands Hommes/Clémenceau	582	16 %
St-Rémi	479	13 %
Bouffard/Remparts	280	8 %
Judaïque/Nancel Pénard	266	7 %
Trois Conils/Loup	237	6 %
Ste-Catherine/Porte Dijaux	138	4 %
Albret/Cursol	101	3 %
Briand/Costedoat	62	2 %
Périmètre Projet urbain - centre ancien	3 715	100 %



5 | Un tissu économique de proximité sous contraintes

Au-delà du diagnostic quantitatif, l'étude PIVADIS tente de qualifier les zones en fonction de plusieurs critères. Dans notre analyse, nous en avons retenu trois :

Le taux de vacance : il s'agit du nombre de cellules inoccupées rapporté au nombre de cellules totales. C'est l'un des indicateurs de dynamique commerciale d'un territoire. Afin de compléter cet indicateur, il faudrait avoir connaissance de la durée de la vacance. En effet, un taux de vacance élevé associé à une durée de vacance faible met en évidence un secteur dynamique et en mutation alors que si la durée de vacance est élevée, la fragilité commerciale est certaine.

L'état des points des ventes : indicateur élaboré à partir d'un constat sur site. Noté sur 5, il vise à évaluer la nature des travaux nécessaires à la mise à niveau optimum des cellules commerciales. Plus la note est proche de 5, plus l'état des points de vente est proche de cet optimum.

La gamme de prix : noté sur 7, cet indicateur détermine le positionnement prix d'une séquence commerciale (bas, moyen, haut de gamme).

Le PNRQAD : un territoire soumis à une forte vacance, symptomatique d'un tissu commercial fragilisé

Avec une vacance de près de 21 %, le périmètre du PNRQAD est largement au-dessus de la moyenne communale qui se situe autour de 15 % alors que l'ensemble du centre ancien est en revanche proche de cette moyenne. La spécificité du périmètre s'exprime donc aussi par une fragilité du tissu commercial.

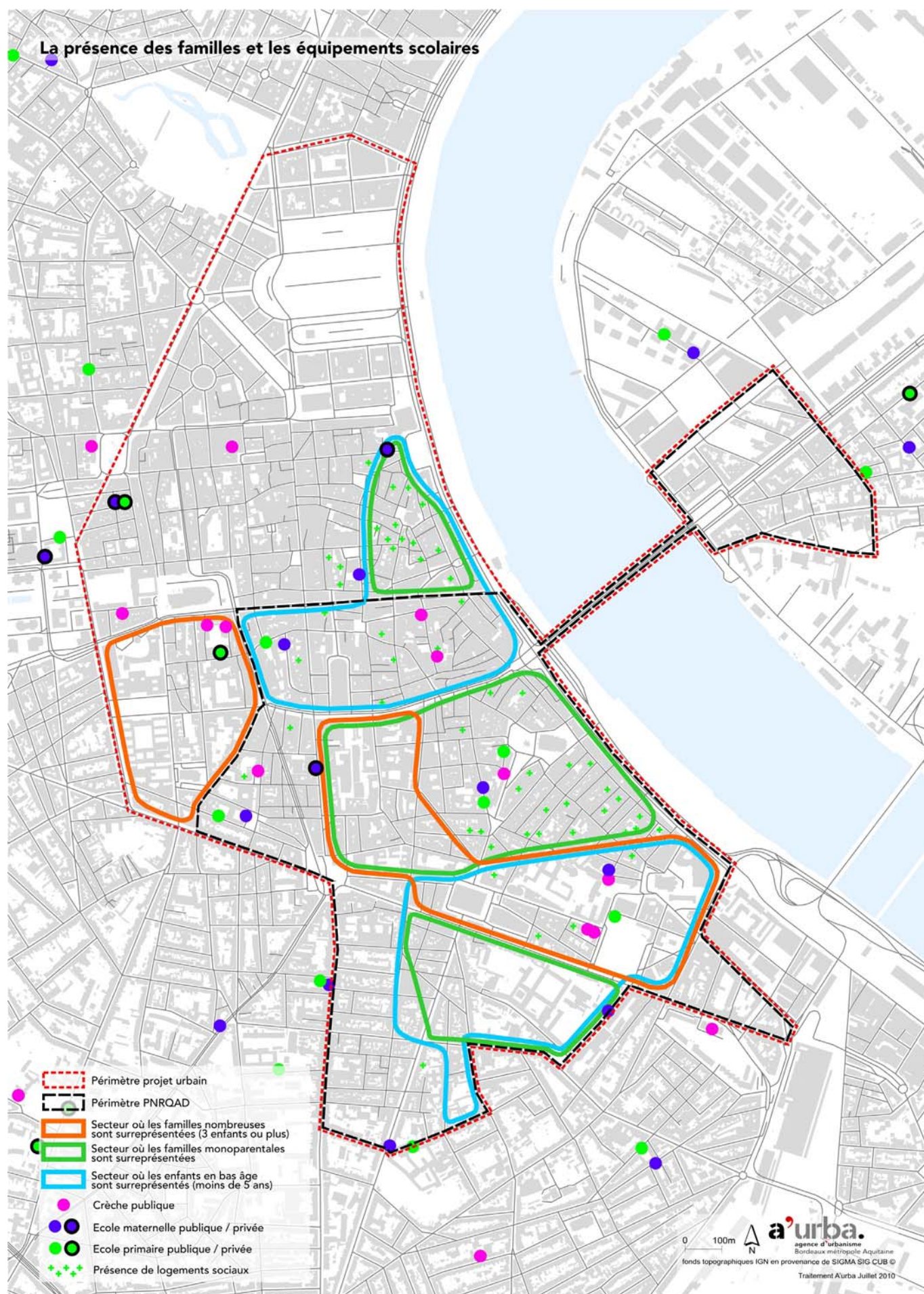
Les zones les plus concernées par ce manque d'attractivité sont celles les plus proches de la Garonne et des Capucins/Yser/Marne.

Concernant l'état des points de vente, le PNRQAD est aussi dans une situation défavorable par rapport au centre ancien. La note moyenne (pondérée par le nombre de cellules commerciales) est égale à 3,9/5 alors qu'elle est de 4,2/5 sur l'ensemble du centre ancien.

Ce sont les quartiers du sud du PNRQAD qui nécessiteraient le plus de travaux ou d'aménagements. La zone Capucins/Yser/Marne recueille la note la plus faible avec une note de 3,6/5.

Enfin, le PNRQAD est plutôt positionné sur un commerce assez bas de gamme avec une moyenne de 3,3/7 contre 3,7/7 pour l'ensemble du centre ancien. La zone de Saint Michel possède la gamme de prix la plus faible avec la prépondérance de magasins orientaux souvent situés dans des locaux de très faible qualité. A l'inverse, les zones de Grands hommes/Clemenceau et Bouffard/remparts sont majoritairement composées de commerces haut de gamme, notamment en matière d'équipement à la personne.

La géographie commerciale du centre ancien est assez révélatrice. Le périmètre du PNRQAD semble concentrer un grand nombre de difficultés. Un ensemble de séquence commerciale se détachent particulièrement du lot. Il s'agit des zones de Victor Hugo, St Michel, Marne/Capucins/Yser, Cours de la Somme, qui ont à la fois une vacance très supérieure à la moyenne et un état des points de vente faible. Si des efforts doivent être faits pour une amélioration du tissu commercial, ces zones semblent par conséquent prioritaires.



5 | Un tissu économique de proximité sous contraintes

5.2 | De grands équipements d'agglomération mais un manque de structures de proximité

La Ville de Bordeaux, dont la volonté est de diminuer les déplacements motorisés et de favoriser les rapports de proximité, doit prendre en compte l'analyse des tendances en matière d'offre en équipements et en services de proximité.

Les contraintes morphologiques de la trame urbaine et du bâti, caractéristiques de l'accumulation des strates du passé, déterminent fortement les usages possibles (faible malléabilité du tissu).

Deux constats peuvent être posés.

D'une part, le périmètre du PNRQAD a un degré d'équipement relativement faible. En effet, il concentre 10 % des équipements de la ville pour environ 13 % de la population. Les équipements collectifs (enseignement, culture et patrimoine, lieux de culte) y sont sur-représentés par rapport à l'ensemble de la ville de Bordeaux. En parallèle, les services postaux, l'administration et la sécurité sont des catégories sous-représentées.

D'autre part, la présence d'équipements métropolitains (universités, gare, marchés, quais) interroge les conditions d'une articulation cohérente avec le développement d'équipements et de services de proximité.

5.2.1 | Une offre en équipements et services de proximité à développer au regard des besoins des habitants

Suite aux rencontres menées avec les acteurs de terrain, les éléments ci-dessous permettent de définir un cadrage qualitatif des besoins de proximité.

Petite enfance : un besoin spécifique accentué par la sur-représentation des monoparentaux précaires

Les quartiers du centre ancien connaissent une forte présence de familles monoparentales. En parallèle, ces quartiers manquent de crèches et plus spécifiquement d'assistantes maternelles.

Par ailleurs, les plages horaires des services d'assistance de la petite enfance ne sont pas forcément adaptées aux horaires de travail des familles monoparentales. Le regroupement de plusieurs assistantes maternelles n'est pas assez développé malgré le vote d'une loi¹ à cet effet.

¹ Loi de regroupement d'assistantes maternelles (La loi de financement de la sécurité sociale pour 2009 prévoit la possibilité pour les assistant(e)s maternel(le)s d'accueillir des mineurs dans un local en dehors de leur domicile.)

5 | Un tissu économique de proximité sous contraintes

Personnes précarisées et transhumance des SDF : Un manque de structures d'accueil

Deux centres d'accueil sont présents aux abords du périmètre PNRQAD :

- le Foyer Leydet, Cours de la Somme, géré pour le compte de l'Etat par le CCAS (43 % de la capacité du département) ;
- près de la Gare (14 Lits Halte Soins Santé).

Cela représente environ 160 à 180 personnes précarisées qui traversent potentiellement chaque jour le centre ancien. Ces passages soulèvent de nombreuses questions en matière d'hygiène et de sécurité (peu de toilettes publiques, pas de point d'accueil) même si la présence des associations pallie en partie ce déficit.

A l'horizon 2012, le centre Leydet aura diminué sa capacité d'accueil de l'ordre de 30 % (disposant actuellement de 20 places pour les femmes, 120 places pour les hommes et pouvant accueillir 2 à 3 familles). Où seront hébergées ces personnes par la suite ? Les populations précaires, très présentes sur le PNRQAD et plus particulièrement sur les secteurs Marne/Yser, pâtissent d'un manque de structures d'hébergement adaptées à leurs besoins.

Les séniors : Une offre d'hébergement à diversifier et des services à développer

Deux types de personnes âgées sont représentés sur le territoire d'étude :

- les 80-100 ans, peu mobiles et fréquentant les foyers-restaurants-clubs historiquement ancrés dans le paysage de ces territoires. Ces personnes sont en général très attachées à leur quartier et ne souhaitent pas le quitter ;
- les 60-80 ans, très mobiles, qui ont souvent moins de moyens que leurs aînés, et sont en demande d'animations socio-culturelles. Paradoxalement, ils fréquentent peu les foyers-restaurants-clubs existants, qui semble-t-il ne répondent plus à leurs attentes.

Les évolutions à venir risquent d'aggraver la situation des séniors :

- le nombre de clubs séniors est passé de 42 à 25. Ces derniers connaissent de nombreuses difficultés liées à la nature du tissu urbain. Les structures sont vieillissantes et les coûts d'entretien ou de rénovation sont importants. Les mises aux normes (accessibilité, énergies, hygiène) remettent aujourd'hui en cause leur pérennité. Il est plus facile et moins coûteux de construire de nouveaux foyers restaurants à l'extérieur du centre ancien. De nouveaux projets sont en cours à Caudéran et au Grand Parc ;
- les services sociaux de la Ville détectent de plus en plus « d'invisibles » chez les personnes âgées. Ces personnes sont captives de leur logement et n'ont quasiment aucun lien social ;
- la disparition en 2014 de l'établissement d'hébergement pour Personnes Âgées dépendantes (EHPAD) rue Billaudel. Cela représente 50 lits en moins et, par conséquent, un report de la charge sur les familles.

Enfin, il existe peu de structures pour accueillir les aidants (personnel d'aide à domicile ou membres de la famille) qui éprouvent des difficultés en termes d'accessibilité au logements (lié au manque de places de stationnement et à des espaces publics n'intégrant pas les normes d'accessibilité en raison d'un mail contraint). Les livreurs (repas par exemple) et aides à domicile ont ainsi beaucoup de mal à intervenir dans ces quartiers anciens.

5 | Un tissu économique de proximité sous contraintes

Un tissu associatif très riche

Selon les acteurs de terrain, la vie associative est très riche sur ces quartiers et permet de renforcer la cohésion sociale notamment sur le quartier Saint Michel. Les deux projets suivants devraient permettre de donner plus de moyens à ces associations :

- **La Halle des Doves** dans le quartier des Capucins accueillera une maison des associations (lieu de proximité). La livraison des travaux est prévue pour 2013. Le programme de l'opération étant achevé, il ne reste plus qu'à désigner l'équipe de maîtrise d'œuvre. Le coût envisagé pour la réhabilitation de la Halle est de 4,4 millions d'euros TTC. Cette réhabilitation revêt un enjeu majeur à la fois pour l'installation des associations de quartiers et pour sa grande valeur patrimoniale.
- **Le Palais des Sports** fait actuellement l'objet d'une consultation suite à la remise des éléments de programmation par la ville de Bordeaux à la maîtrise d'œuvre.

L'objet du programme porte sur l'intégration d'un équipement sportif de taille pour le centre urbain, ainsi que d'un lieu de vie pour le quartier :

- maintien d'une **offre qualitative** qui participe au maillage socio-culturel de proximité (Manifestation Chahut) ;
- **veille foncière** des équipements culturels de proximité : reprise du théâtre de la Lucarne ; Association Pneu Pneu : situation foncière complexe : enjeu de la préemption des lieux culturels.

5.2.2 | Des équipements d'agglomération à intégrer à la vie des quartiers anciens

L'Université : un équipement qui influence les dynamiques de peuplement du périmètre PNRQAD

L'Université Bordeaux II Victor Segalen dispose des UFR suivants sur la victoire :

- Odontologie
- Sciences et Modélisation
- Sciences de l'Homme
- les premiers cycles de Pharmacie et Médecine

L'institut de de journalisme se situe, quant à lui, à proximité de la Place Renaudel.

Au total, entre 2 000 et 3 000 étudiants viennent se former dans le périmètre du PNRQAD.

La présence de ces formations influence largement la typologie de la population locale. En effet, le quartier de la Victoire et ceux à proximité sont très attractifs grâce à la proximité de l'Université, au moindre coût des logements, et à une vie de quartier très animée notamment en soirée.

Aujourd'hui, la question de l'adaptation des logements pour les étudiants reste à approfondir ainsi que l'impact qu'ils ont sur la présence de familles dans les quartiers anciens.

5 | Un tissu économique de proximité sous contraintes

Le renforcement d'un pôle dédié à l'enseignement artistique : l'affirmation de la Place Pierre Renaudel comme polarité créative

Le quartier Sainte Croix est la principale polarité d'enseignement artistique de l'Aquitaine. Il accueille :

- le Conservatoire de Bordeaux avec près de 2 000 élèves, fonctionnant en partenariat avec les écoles à proximité (Classes d'Horaires Aménagés pour la Musique et la Danse à André Meunier et Aliénor d'Aquitaine) ;
- l'École des Beaux Arts, l'une des plus anciennes institutions culturelles de la Ville de Bordeaux ;
- l'ESTBA (École Supérieure de Théâtre Bordeaux Aquitaine), créée en 2007 dans le TNBA.

Aujourd'hui, la volonté est de faire de ce pôle un véritable atout économique en valorisant les activités créatives et artistiques.

La plaine des sports Saint-Michel : un lieu de mixité sociale

Symboles du renouveau de la Ville de Bordeaux, les quais ont connu une appropriation très forte dès leur aménagement. La plaine des Sports, dernier segment du projet, donne directement sur le quartier Saint Michel et Sainte Croix. Se croisent, le long des espaces verts, des jeunes venant profiter d'un coin de verdure, des familles promenant leurs enfants, des touristes venant découvrir le port de la lune, des sportifs faisant leur jogging...

Les marchés des Capucins et de Saint Michel : l'identité d'un quartier

Le marché des Capucins est le marché le plus important de la Ville de Bordeaux (hors M.I.N) et aussi l'un des plus anciens. A l'origine, c'était un marché de gros qui s'est peu à peu transformé avec la création du M.I.N de Brienne en 1953. Aujourd'hui, la soixantaine de commerçants continue de pratiquer des prix bien plus bas que dans les autres marchés de la Ville. C'est à la fois un élément de la vie de quartier et un facteur de rayonnement.

Le marché Saint-Michel au pied de la cathédrale est quant à lui connu pour ces brocanteurs et fait lui aussi partie de l'identité du quartier.

5 | Un tissu économique de proximité sous contraintes

5.3 | Des conditions défavorables au développement d'activités économiques

La connaissance des acteurs de terrain (Chambre des métiers) et les chiffres convergent : les conditions ne sont pas favorables à l'implantation et au maintien d'activités commerciales et artisanales. En cause, la nature très contraignante du tissu urbain.

5.3.1 | Un recul des surfaces dédiées aux activités professionnelles

Selon les données de la DGI, les surfaces à vocation économique ont diminué de 4,1 % entre 1991 et 2008 alors qu'elles augmentaient de 1 % sur le centre ancien, de 8,4 % sur la ville de Bordeaux et de 19,7 % sur la CUB.

Cette tendance, a contrario de l'évolution générale, révèle des difficultés spécifiques au périmètre du PNRQAD.

Deux causes principales ont été identifiées :

- L'inadaptation et le manque de locaux commerciaux ou artisanaux : les artisans et commerçants peinent à trouver des locaux adaptés à leur activité. Les pieds d'immeubles ne sont pas suffisamment exploités. L'une des pistes mise en avant par la chambre des Métiers est de mener une réflexion conjointe entre In'Cité et la mairie de Bordeaux sur les pieds d'immeubles lors des réhabilitations. L'identification des besoins serait un préalable indispensable pour cibler les interventions de la ville et garantir une adéquation entre offre et besoins des professionnels.
- L'accessibilité réduite : les conditions d'accessibilité et de stationnement sont très mauvaises dans la quasi-totalité du périmètre. Les professionnels préfèrent bien souvent se localiser ailleurs malgré la présence d'une zone de chalandise attractive. Des aires de stationnement dédié aux professionnels résoudraient une partie du problème. Un système d'accès limité, comme c'est le cas à Saint Pierre, pourrait aussi répondre à ces difficultés.

5.3.2 | La pépinière d'activités Sainte-Croix : une piste pour faciliter l'implantation d'activités dans un tissu très contraint

Inauguré en novembre 2006, c'est un bâtiment qui appartient à la ville de Bordeaux et dont l'administration a été confiée à la Chambre des Métiers. Son rôle est d'accompagner les entreprises et d'assurer la gestion du bâtiment en lui-même. Il comporte 9 locaux comprenant 4 ateliers et 5 bureaux. Le taux de remplissage est d'environ 90 % en 2010. En 4 ans d'existence la pépinière a accueilli une quinzaine d'entreprises.

5 | Un tissu économique de proximité sous contraintes

Différents corps de métiers sont installés et notamment les artisans du bâtiment, les services à la personne (soutien scolaire...), architectes et bureaux d'études en recherche et développement. La pépinière reçoit des activités en création et réalise des stages d'économie créative (journée portes ouvertes, accueil des délégations étrangères). L'objectif est de faire vivre l'outil au-delà de sa fonction de pépinière en accueillant des publics plus larges. En 2009, la pépinière a accueilli plus de 600 personnes.

Parmi les 15 entreprises qui sont passées dans les locaux de la pépinière, une seule personne vient du quartier. Elle a pu saisir l'opportunité d'accompagnement et d'accueil qu'offre la pépinière. Les entreprises qui viennent en pépinière sont principalement motivées par l'exploitation d'un potentiel marchand dans un milieu urbain très contraint.

A l'origine, la durée moyenne de résidence des entreprises est de 23 mois. Ces entreprises peuvent prolonger leur maintien sur place en fonction de leur mauvaise situation économique et du contexte.

Cette initiative ne suffit pas à maintenir le nombre d'artisans sur le secteur et la pénurie de locaux d'activités adaptés reste le principal problème.

5 | Un tissu économique de proximité sous contraintes

Synthèse

Les faits marquants / les grandes tendances

- Le PNRQAD se caractérise par la fragilité de son tissu commercial. Le nombre de commerces est proportionnellement moins élevé que dans l'ensemble du centre ancien et le segment « bas de gamme » y est sur-représenté. L'état des points de vente est bien moins bon qu'ailleurs, ce qui contribue à expliquer une forte vacance des locaux commerciaux.
- Les besoins des habitants en matière d'équipement de proximité ne sont pas totalement couverts. Les publics les plus touchés sont :
 - les familles, notamment les monoparentaux qui pâtissent d'un manque de structures d'accueil « petite enfance » et d'une inadaptation des plages d'ouverture ;
 - les personnes âgées, dont une partie souffre de l'absence de lien social. Ces « invisibles » sont captives de leur logement et donc très difficiles à détecter. La disparition de nombreux clubs séniors ne fait qu'aggraver cet isolement ;
 - les SDF et les plus précarisés qui souffrent d'un manque de points d'accueil. De plus, le nombre de places disponibles en foyer diminuera à l'horizon 2012 (foyer Leydet) ;
- Le périmètre du PNRQAD et plus particulièrement le quartier Saint Michel possède un tissu associatif très riche vecteur de solidarité et de cohésion social.
- Le PNRQAD abrite les équipements d'agglomération suivants :
 - l'Université Bordeaux II Victor Segalen et l'IUT de journalisme accueillent entre 2 000 et 3 000 étudiants. Ces derniers impactent à la fois le peuplement et la vie des quartiers ;
 - la place Renaudel, principale polarité d'enseignement artistique en Aquitaine ;
 - la plaine des sports Saint Michel, lieu de mixité sociale ;
 - le marché des capucins et le marché Saint Michel, à la fois éléments structurants du périmètre et facteurs de rayonnement.
- Les conditions d'accueil des activités économiques sont défavorables au maintien et à l'implantation d'entreprises. Les artisans sont particulièrement touchés par l'inadaptation des locaux et les problèmes de stationnement. Le périmètre du PNRQAD est un marché intéressant du fait de la concentration de la population, mais très difficile à exploiter.

5 | Un tissu économique de proximité sous contraintes

Les chiffres clefs

- Le centre ancien de Bordeaux concentre environ 20 % de la population de la Ville et 60 % des commerces.
- Le PNRQAD représente 68 % de la population du centre ancien pour seulement 42 % des commerces.
- Une vacance commerciale très élevée : 21 % contre 15 % sur l'ensemble de la Ville.
- Ces dernières années, le nombre de Clubs séniors est passé de 42 à 25.
- 2 000 à 3 000 étudiants viennent se former dans le périmètre.
- Entre 1991 et 2008, la surface à vocation économique a diminué de plus de 4 % dans le PNRQAD, alors qu'elle augmentait sur la Ville de Bordeaux.

Ce qui fait enjeu

- L'amélioration qualitative de l'offre commerciale.
- L'adaptation des équipements et services de proximité au regard des besoins des habitants.
- Le maintien du tissu associatif, élément majeur de cohésion sociale.
- Une intégration des équipements d'agglomération à la vie de quartier. Une réflexion sur l'impact du projet Euratlantique est sans doute indispensable pour tendre vers une articulation harmonieuse.
- L'amélioration des conditions d'accueil des entreprises grâce à un renforcement de l'offre en locaux commerciaux ou artisanaux et à une véritable politique spécifique de stationnement.

Les indicateurs de suivi proposés en première approche :

- Recensement des équipements et des services de proximité.
- Recensement des marchés.
- Recensement des associations.
- Recensement du tissu artisanal (PMI/PME).



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

© aurba | Décembre 2010

Ville de Bordeaux



Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

Annexes thématiques

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude

12/2010

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



Équipe projet

Sous la direction de
Nicolas Drouin

Chef de projet
Romain Deux

Équipe projet
Marie-Christine Bernard-Hohm
Sylvain Charlier
Agnès Charousset
Bob Clément
Cécile Durando
Samuel Faucher
Emmanuelle Gaillard
Camille Garcelon
Emmanuelle Goity

Avec la collaboration de l'équipe Gestion et Ressources de l'Information
Laurent Dadies
Anne Delage
Jean-Bernard Malaussena

et la participation de
Joëlle Martineau
Sandra Rinjonneau



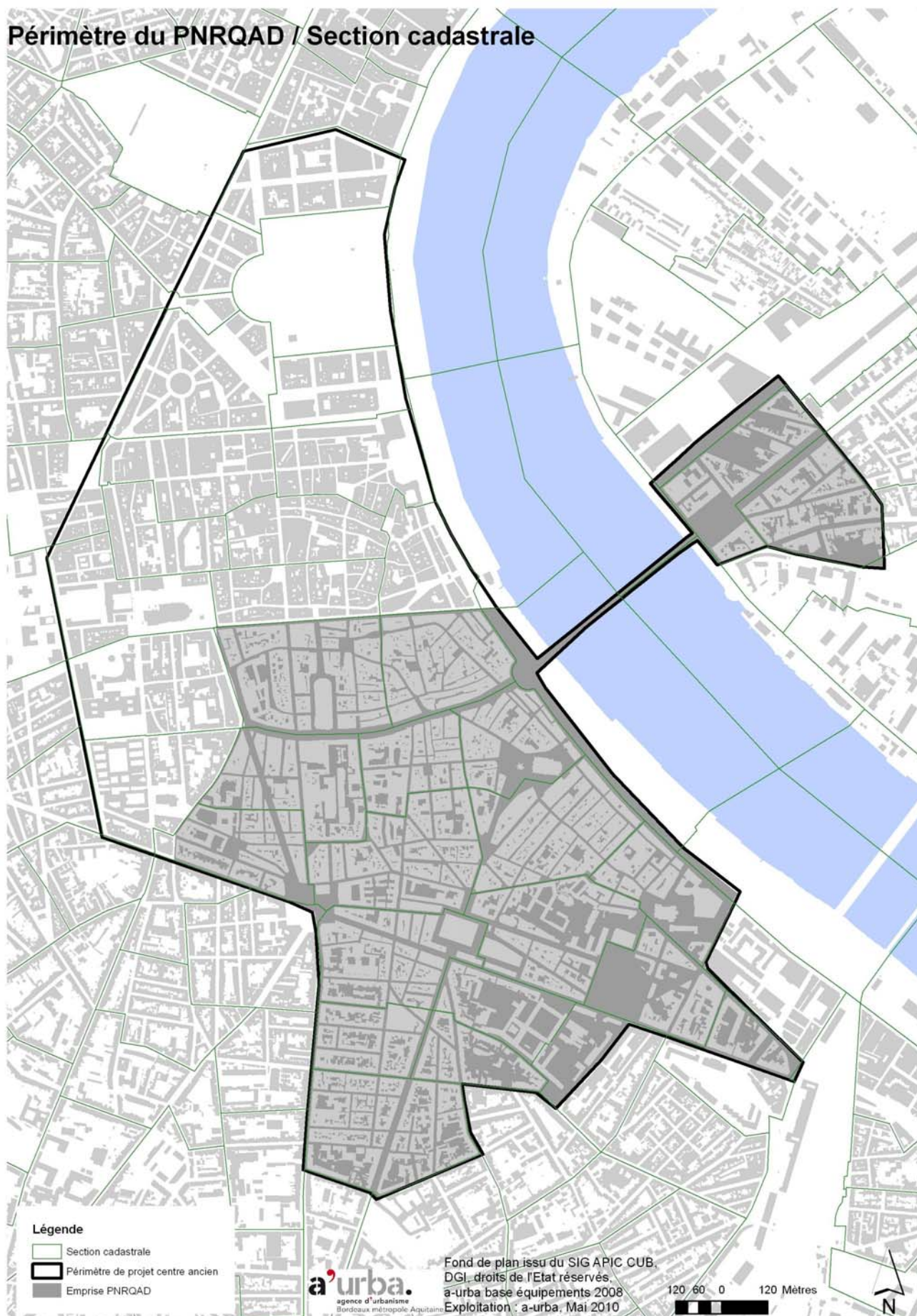
Sommaire

1 Habitat	p. 115
2 Énergie	p. 147
3 Espaces publics - Espaces verts	p. 155
4 Déplacements - Stationnement	p. 157
5 Equipements - Commerces	p. 167

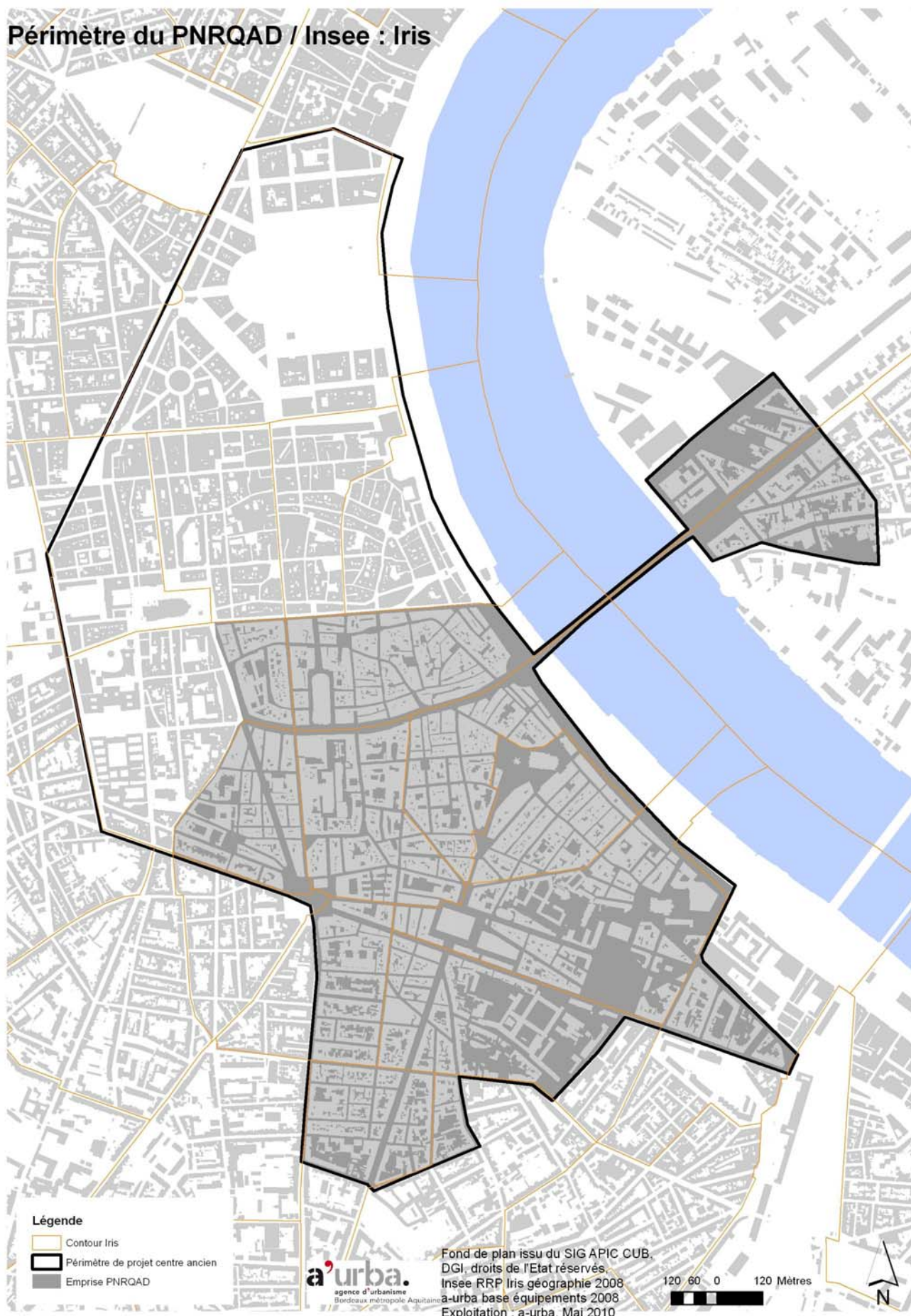


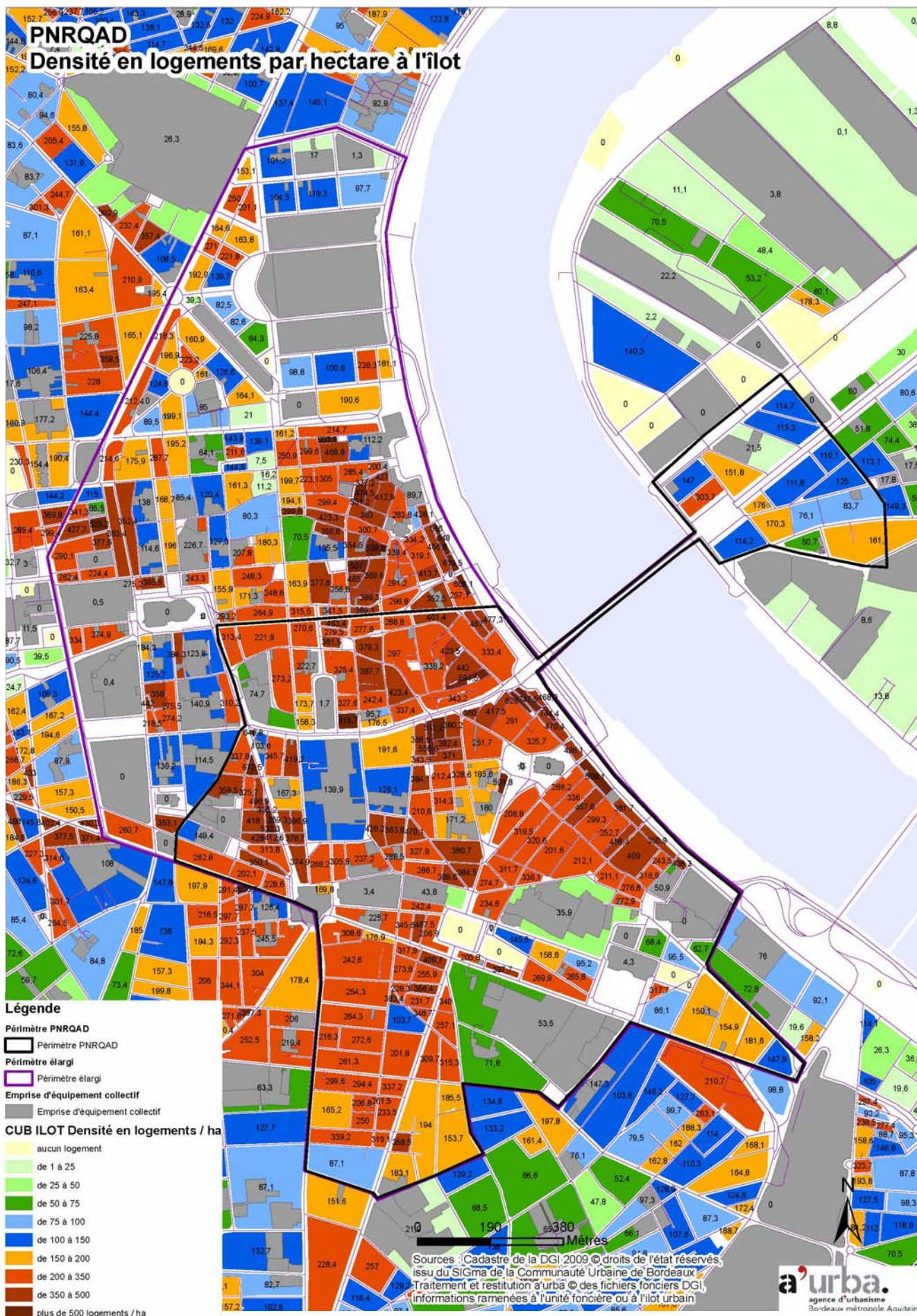
1 | Habitat

Périmètre du PNRQAD / Section cadastrale

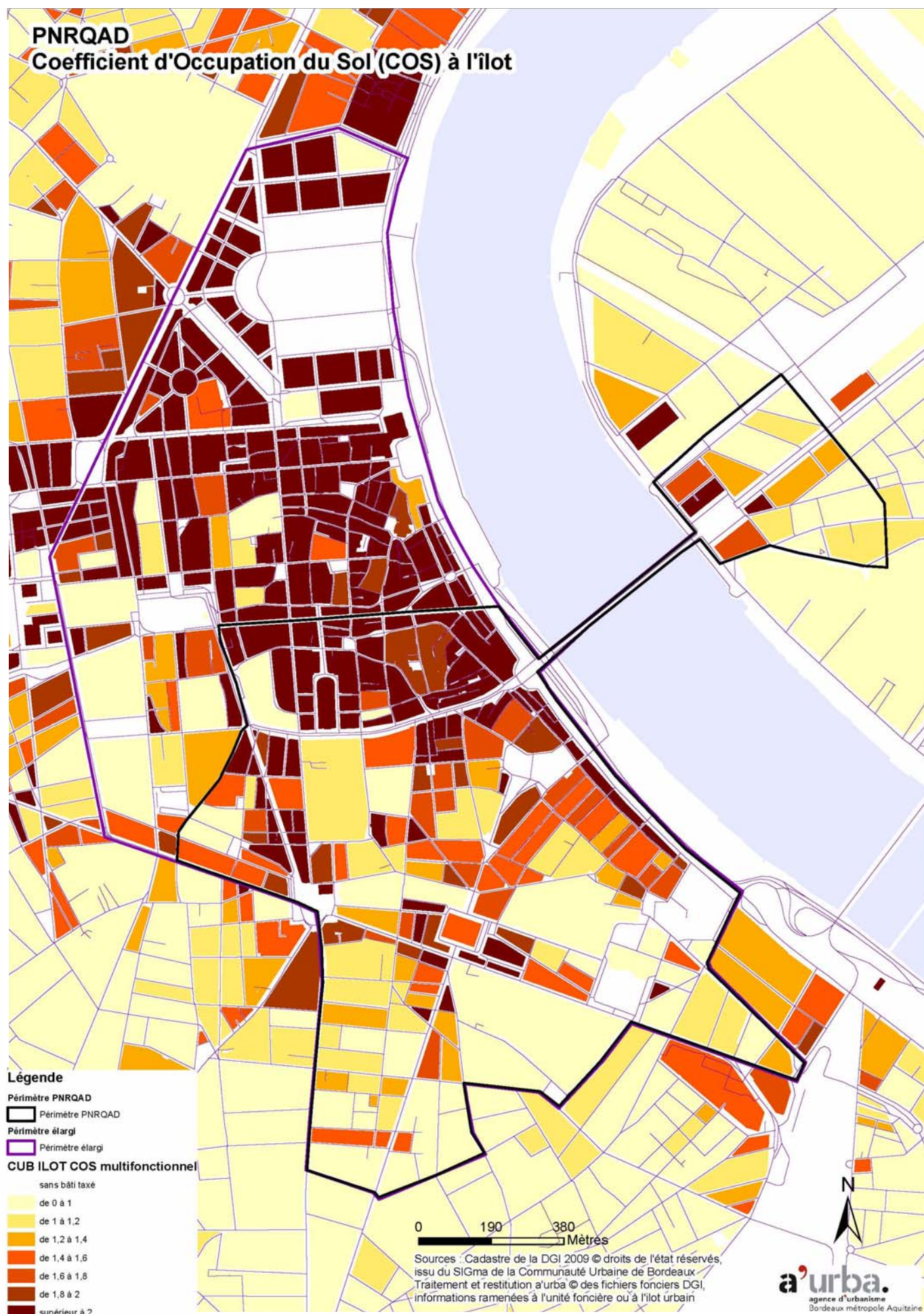


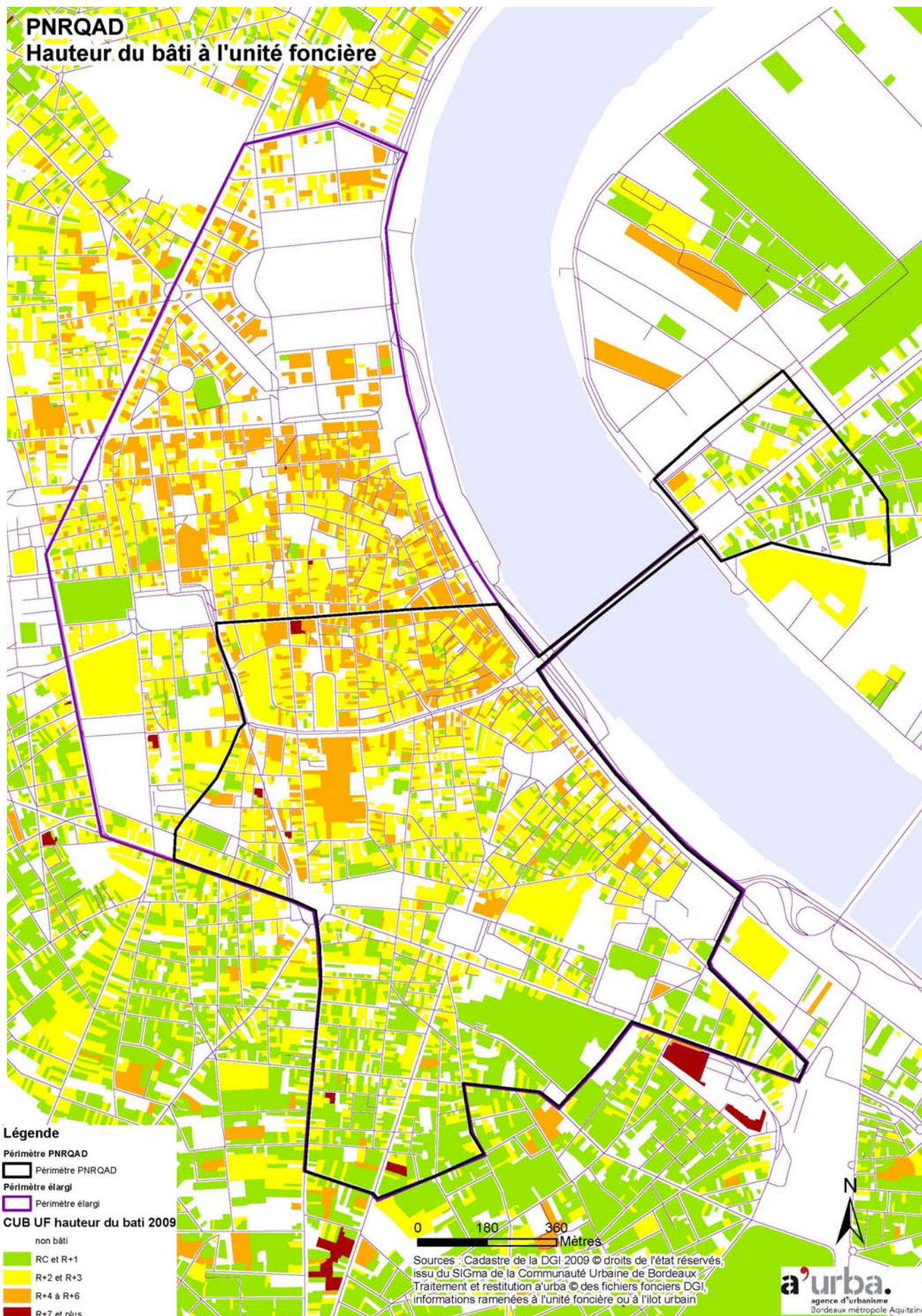
Périmètre du PNRQAD / Insee : Iris

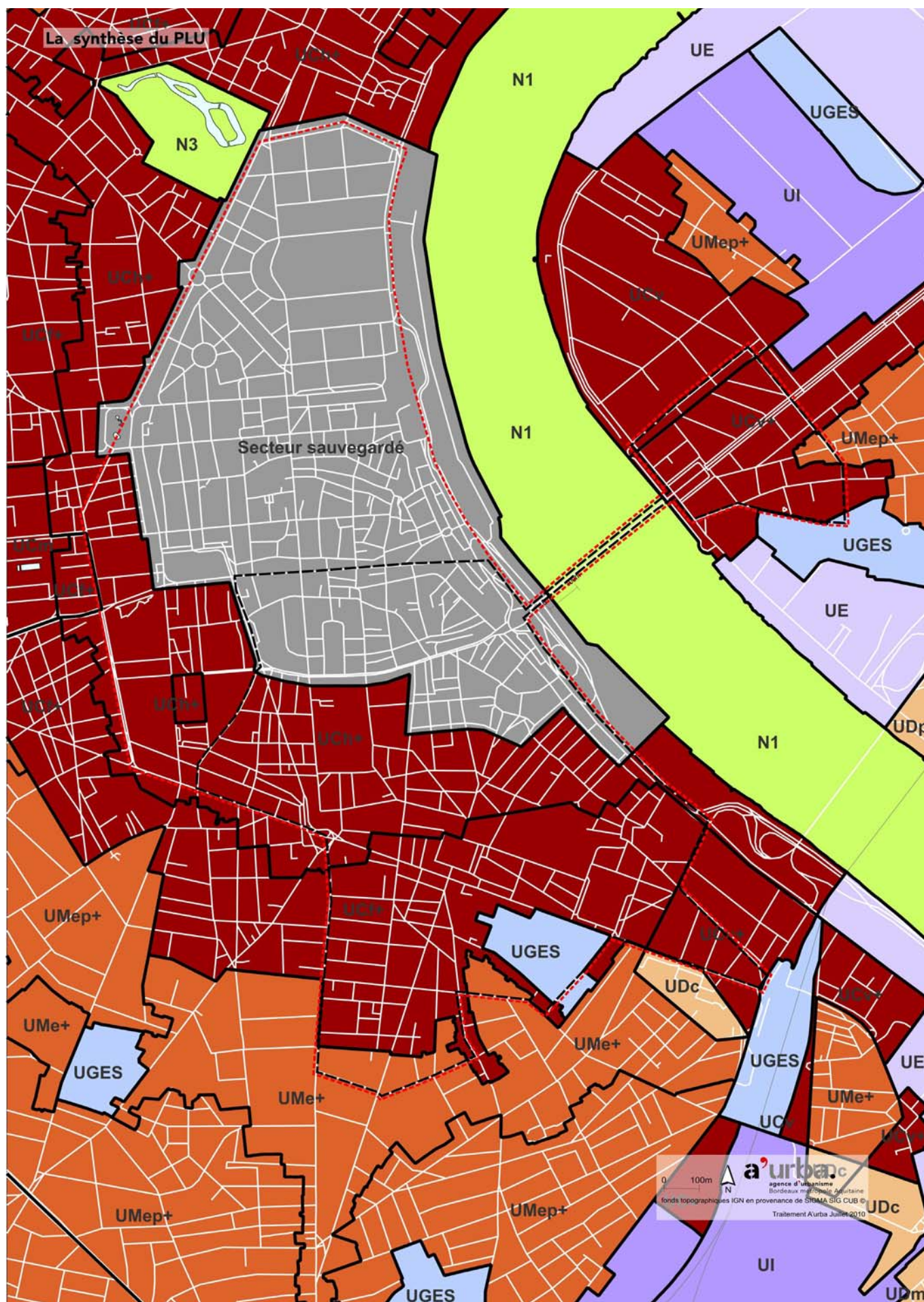


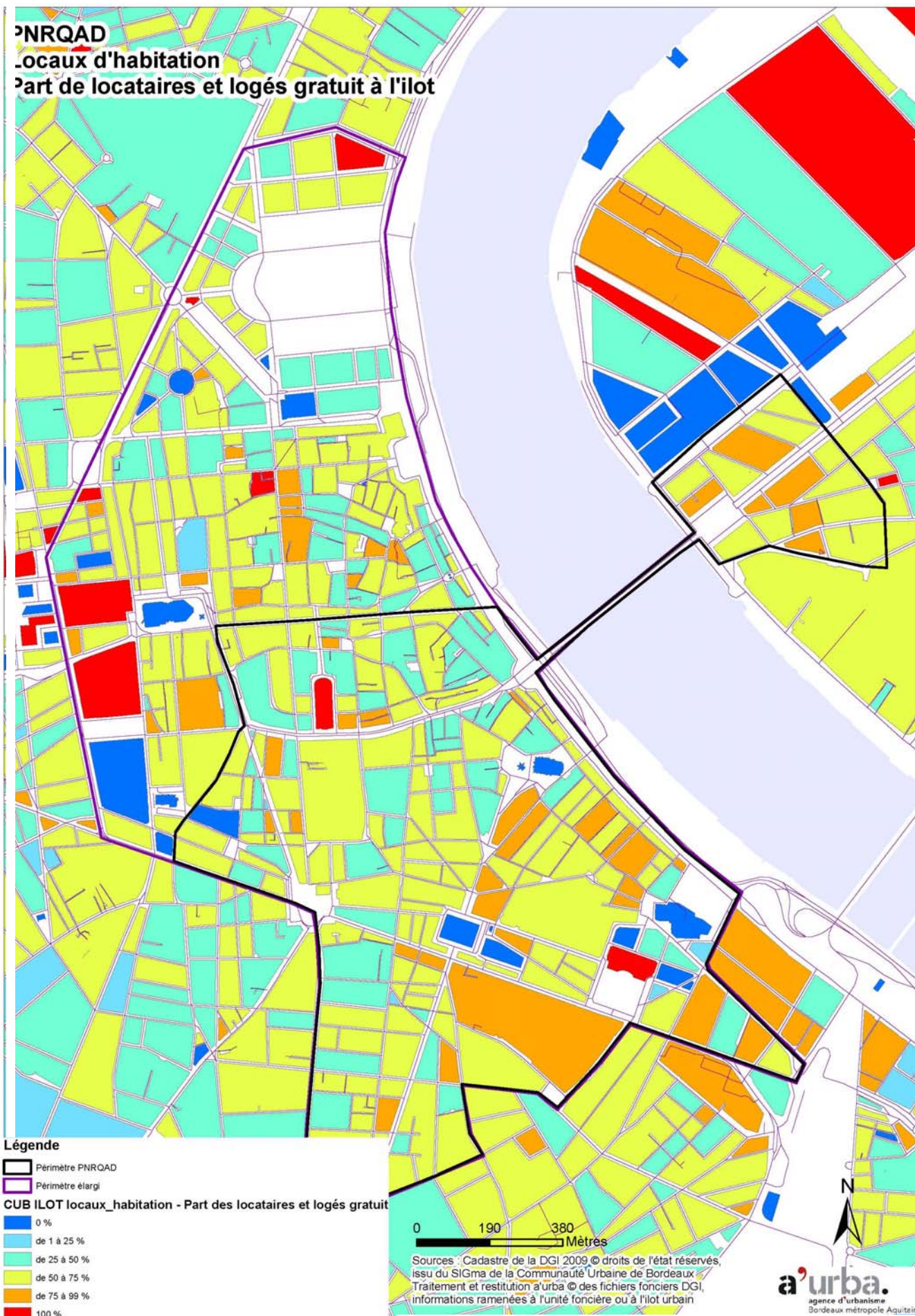


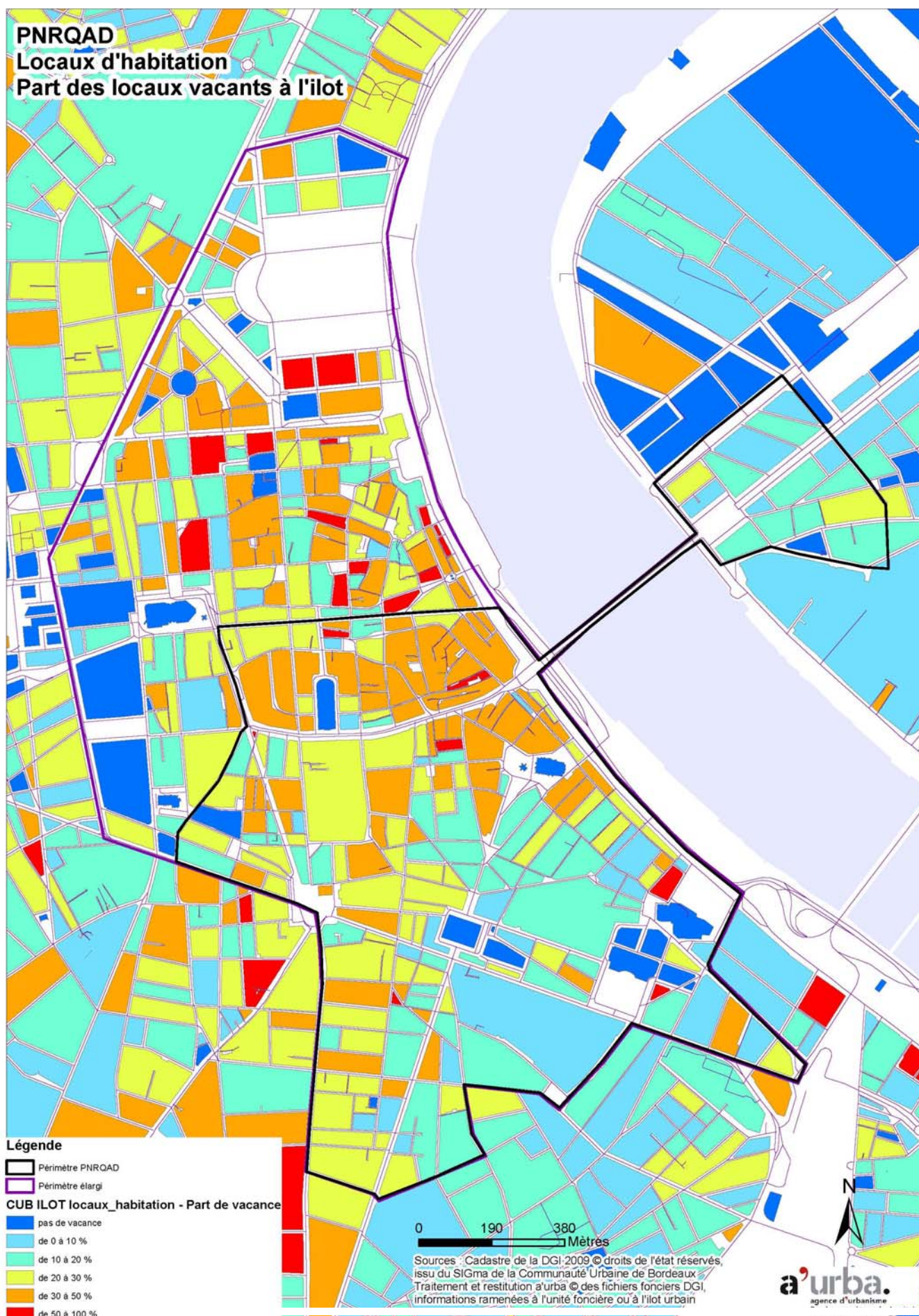
PNRQAD **Coefficient d'Occupation du Sol (COS) à l'îlot**

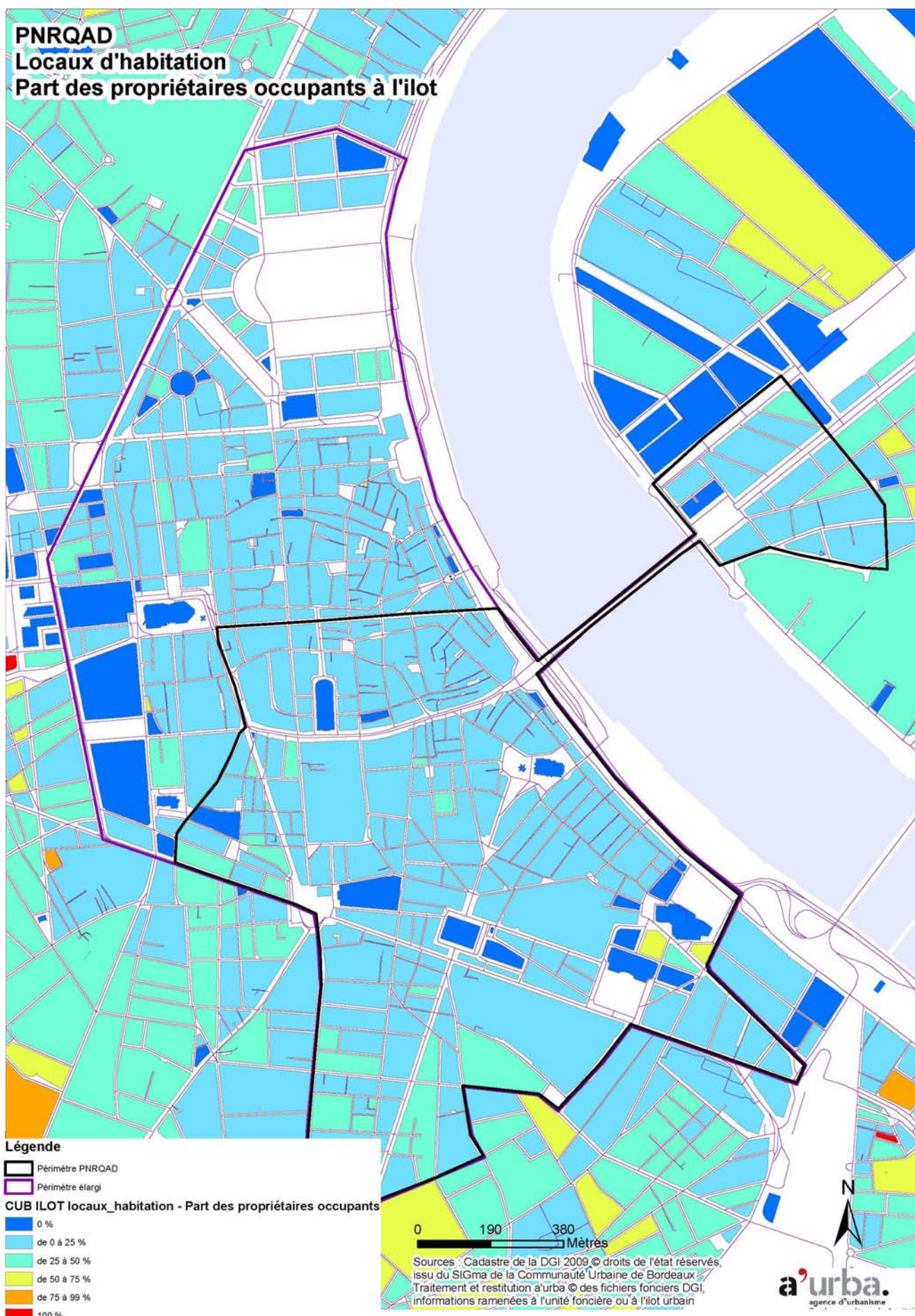


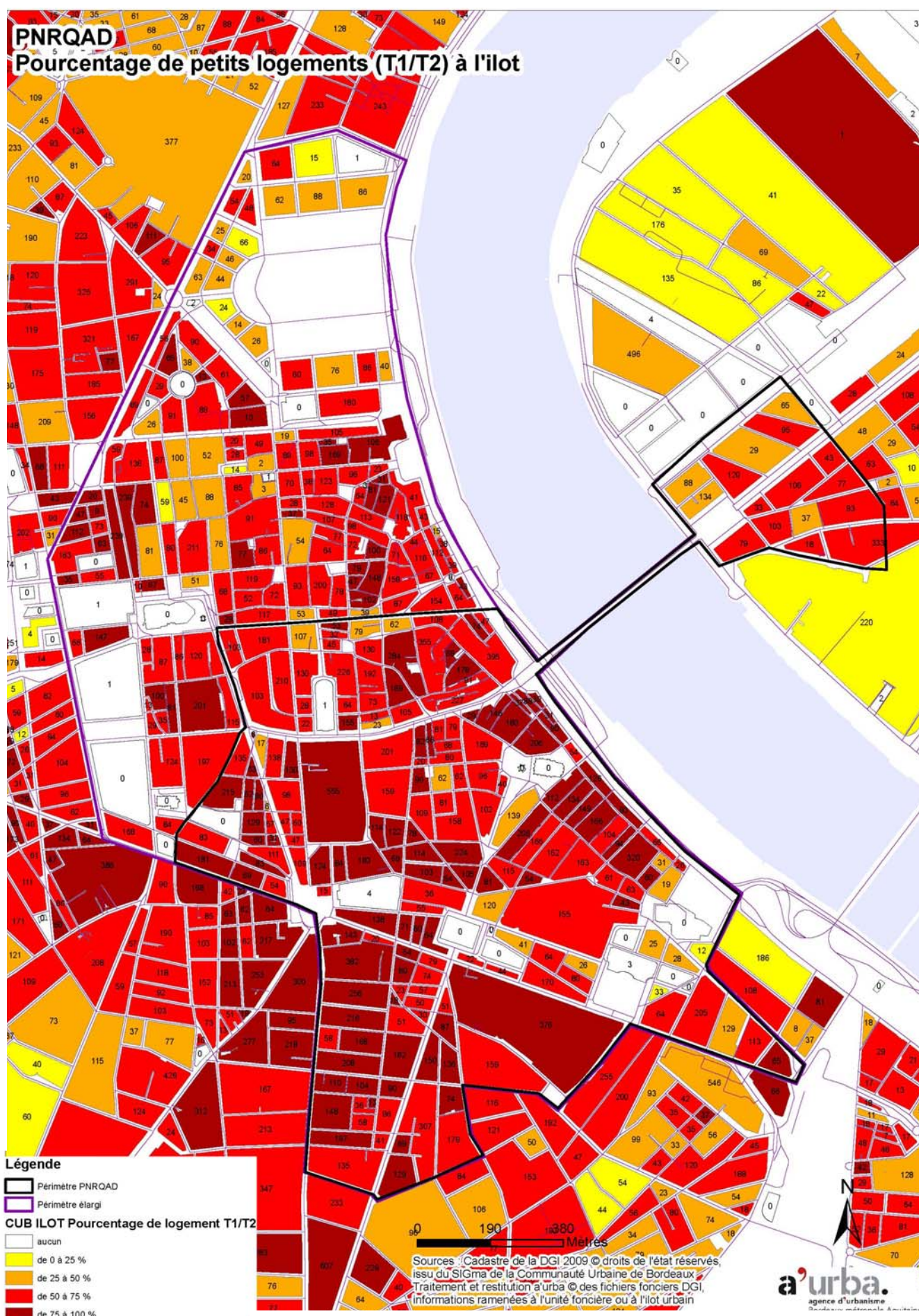


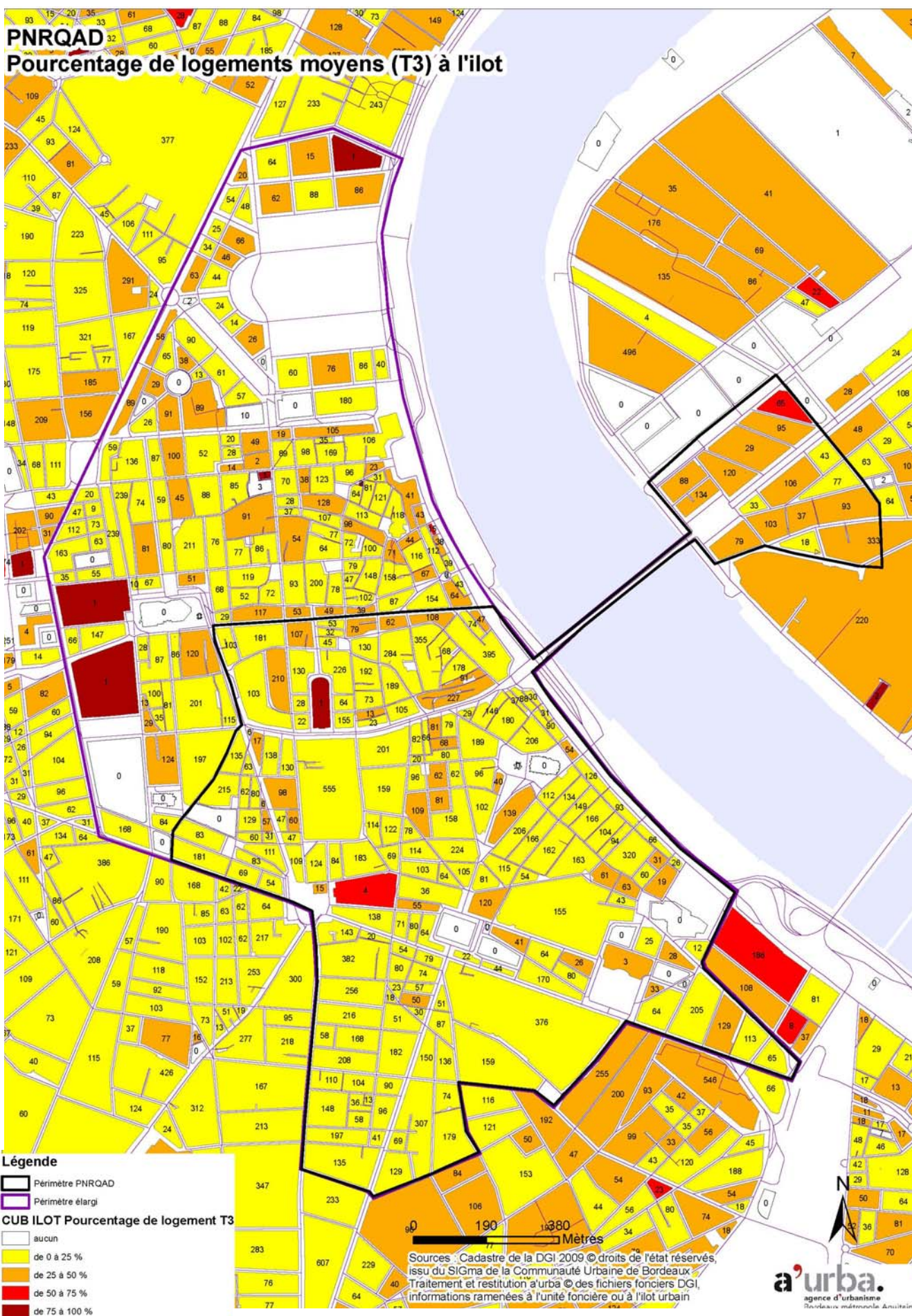


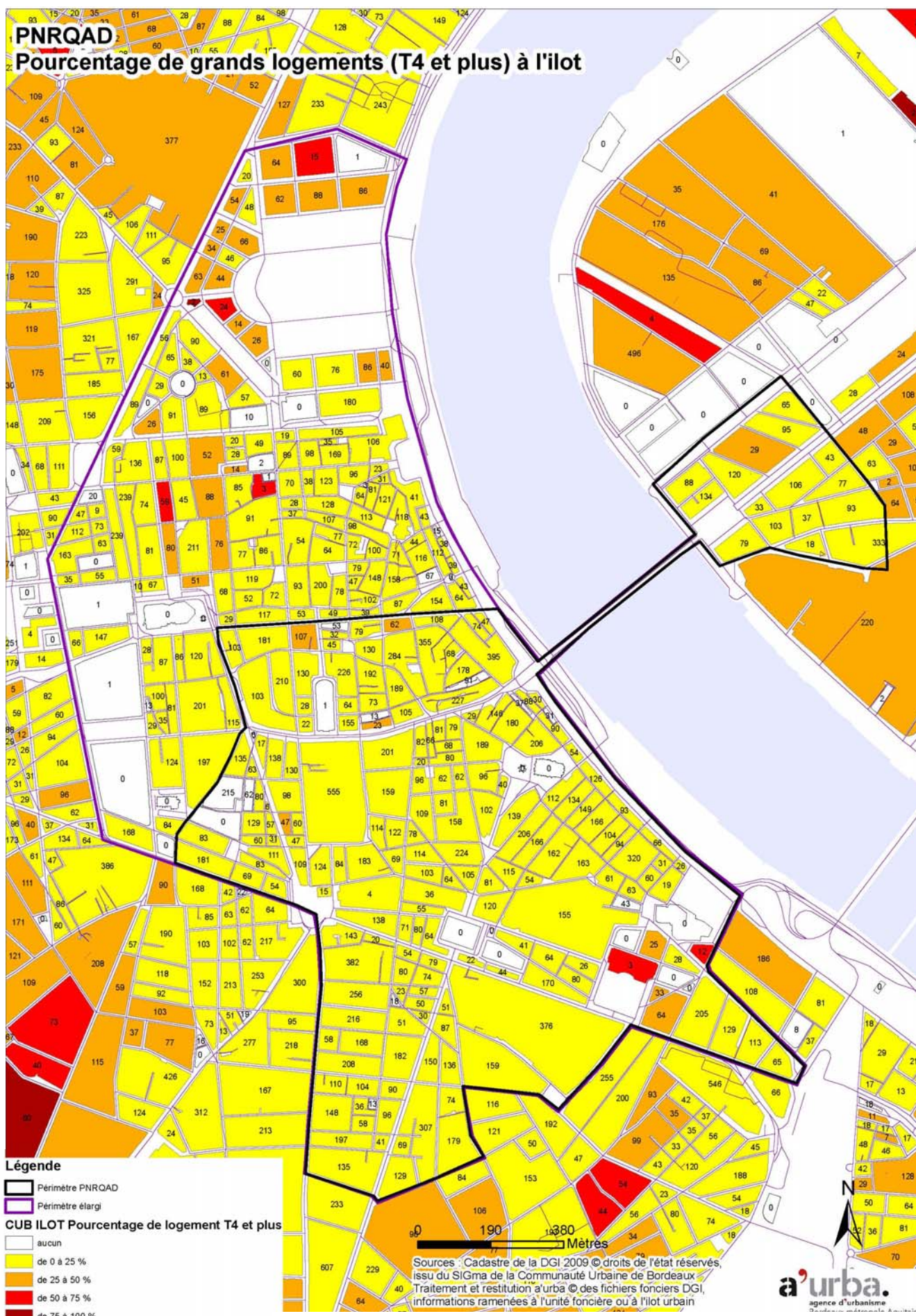


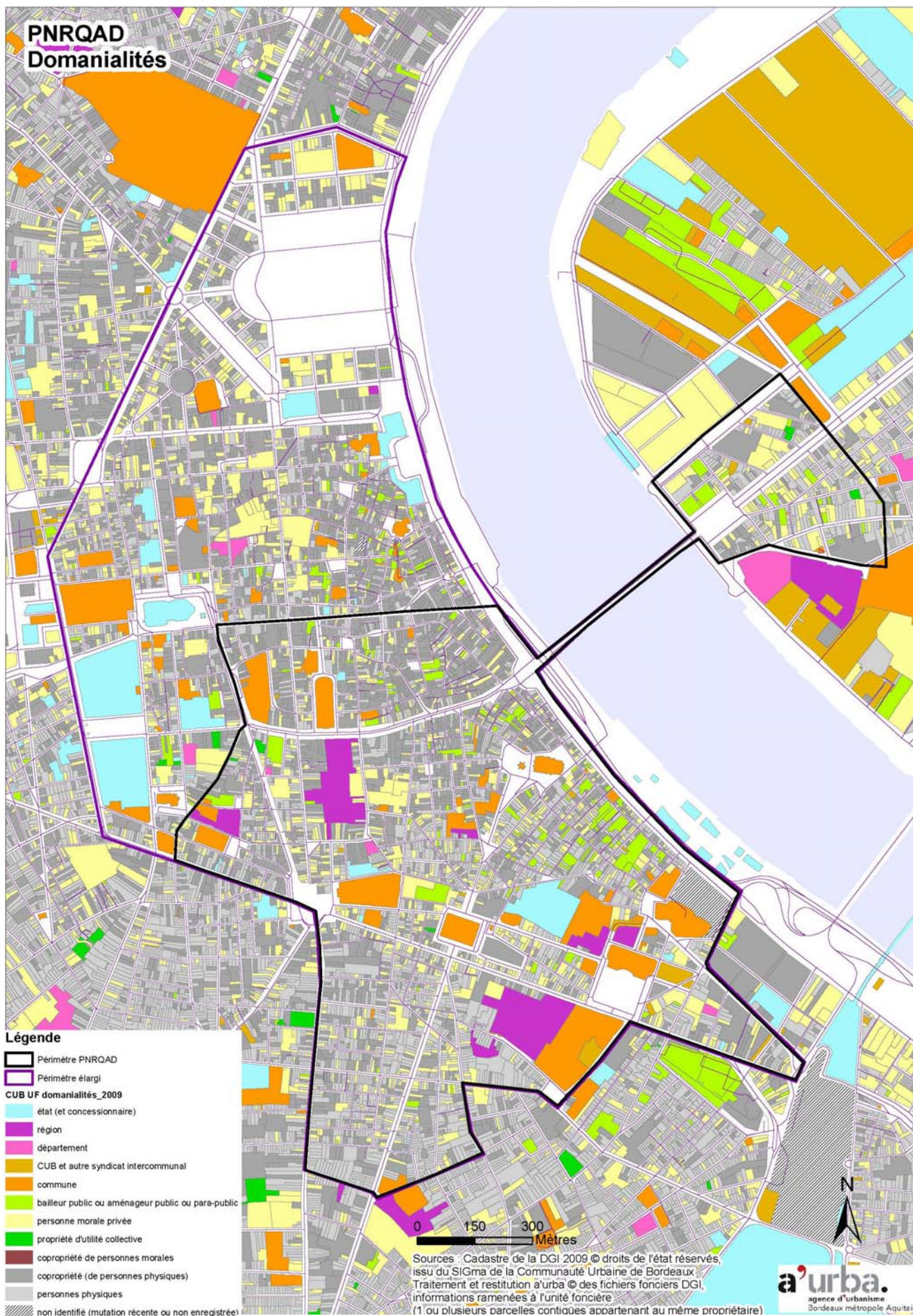




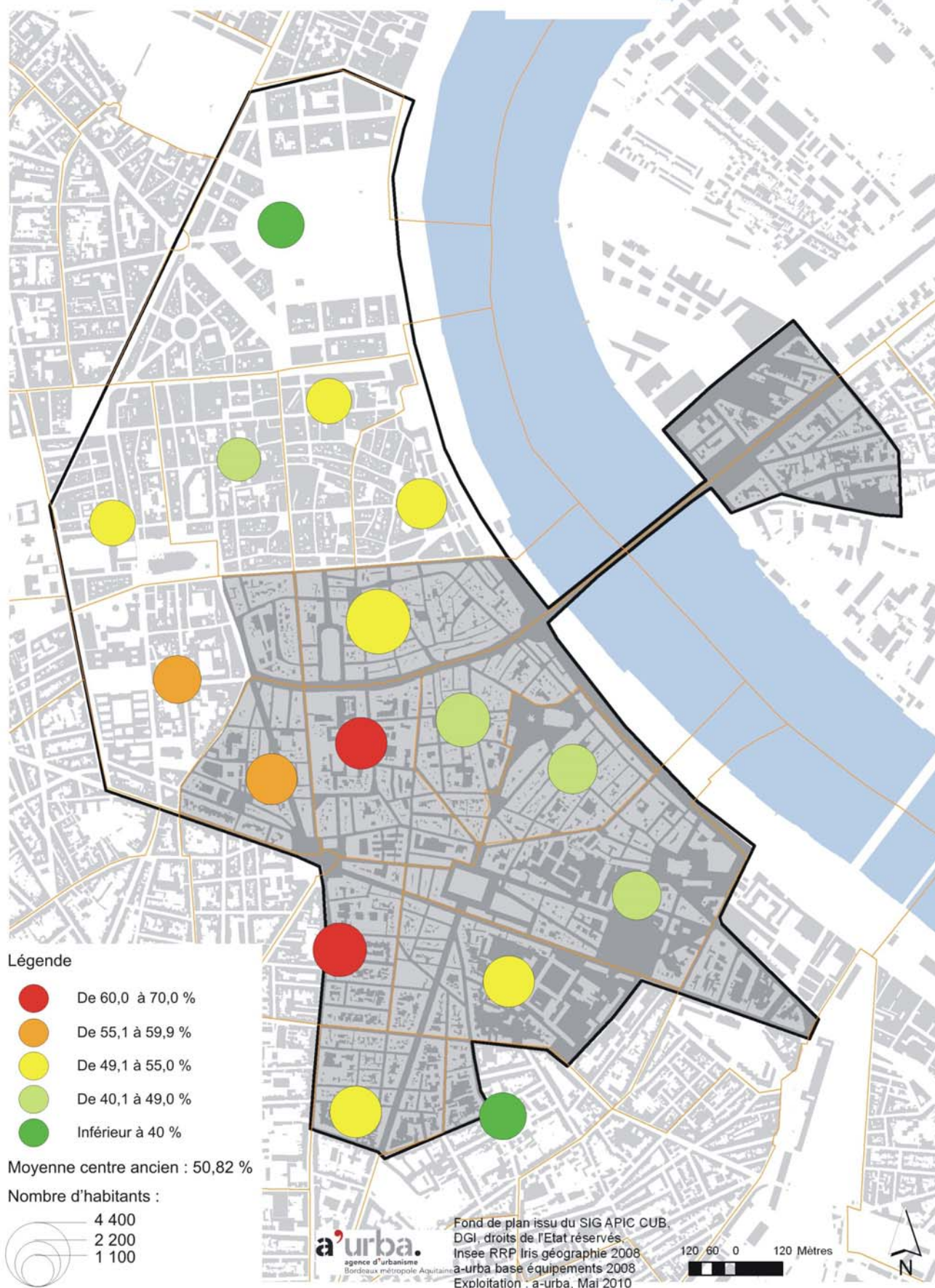




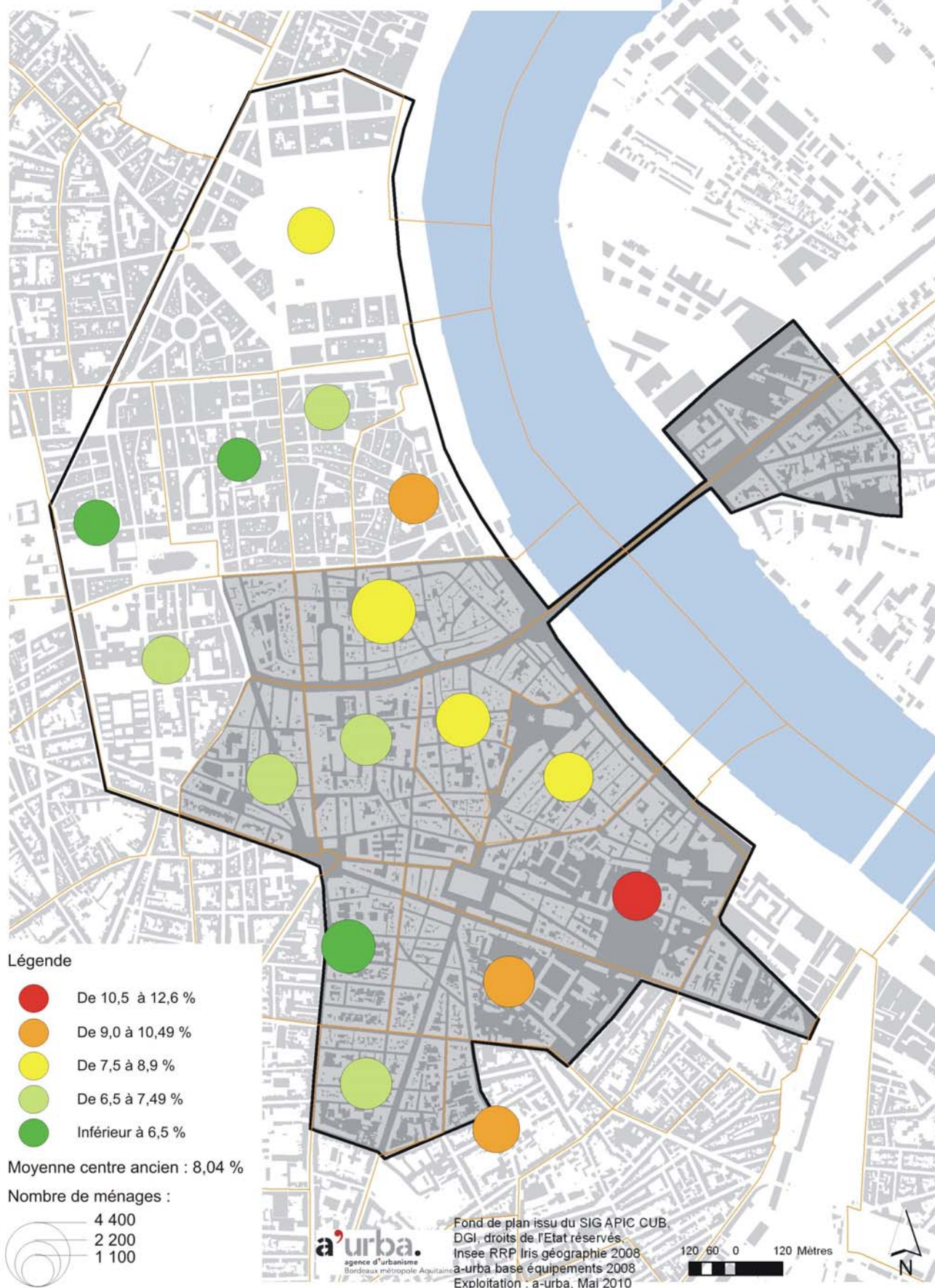




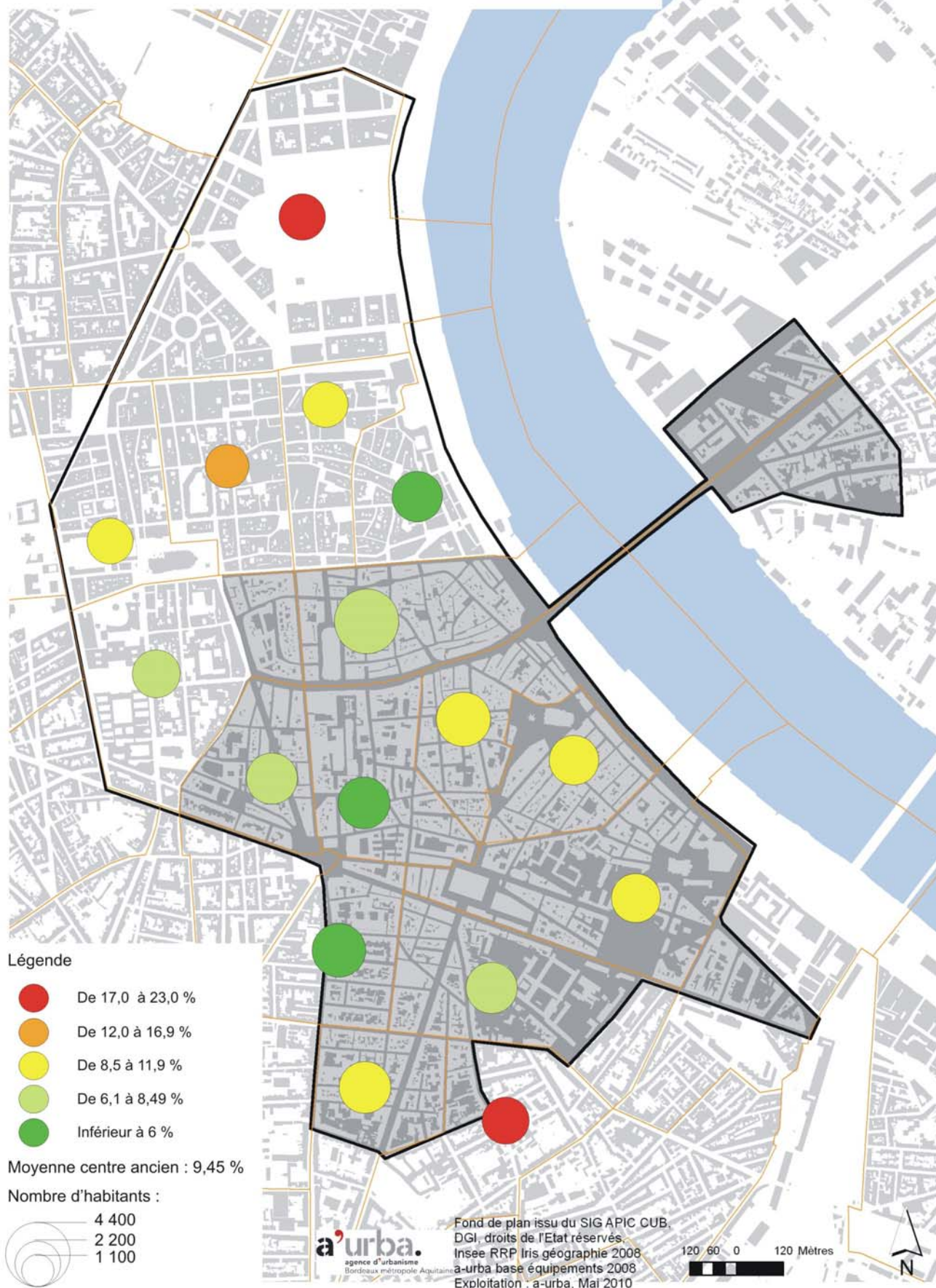
Part des 15 -29 ans dans la population totale



Part des moins de 15 ans dans la population totale



Part des plus de 60 ans dans la population totale



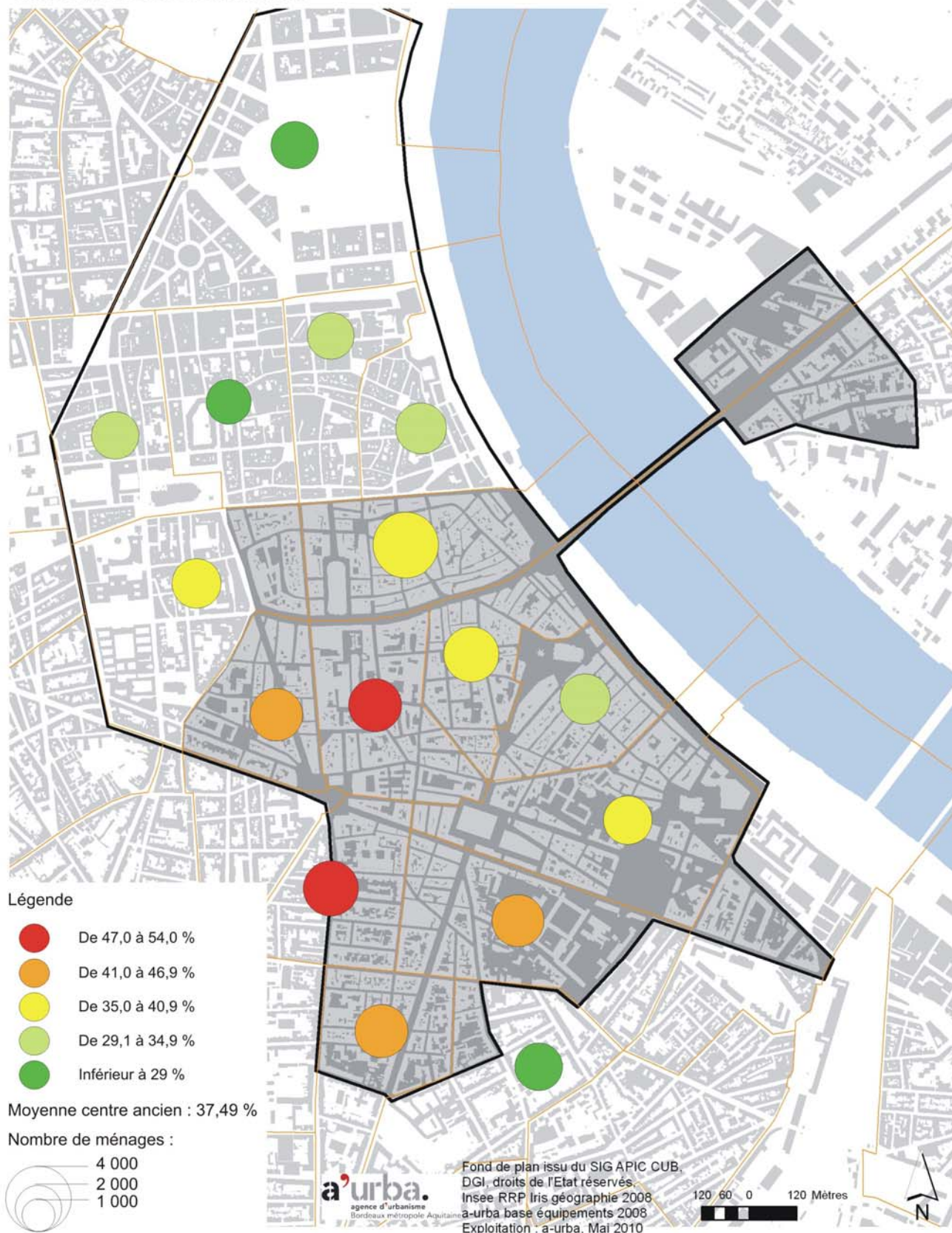
Part des “autres inactifs” dans la population active

chômeurs n'ayant jamais travaillé

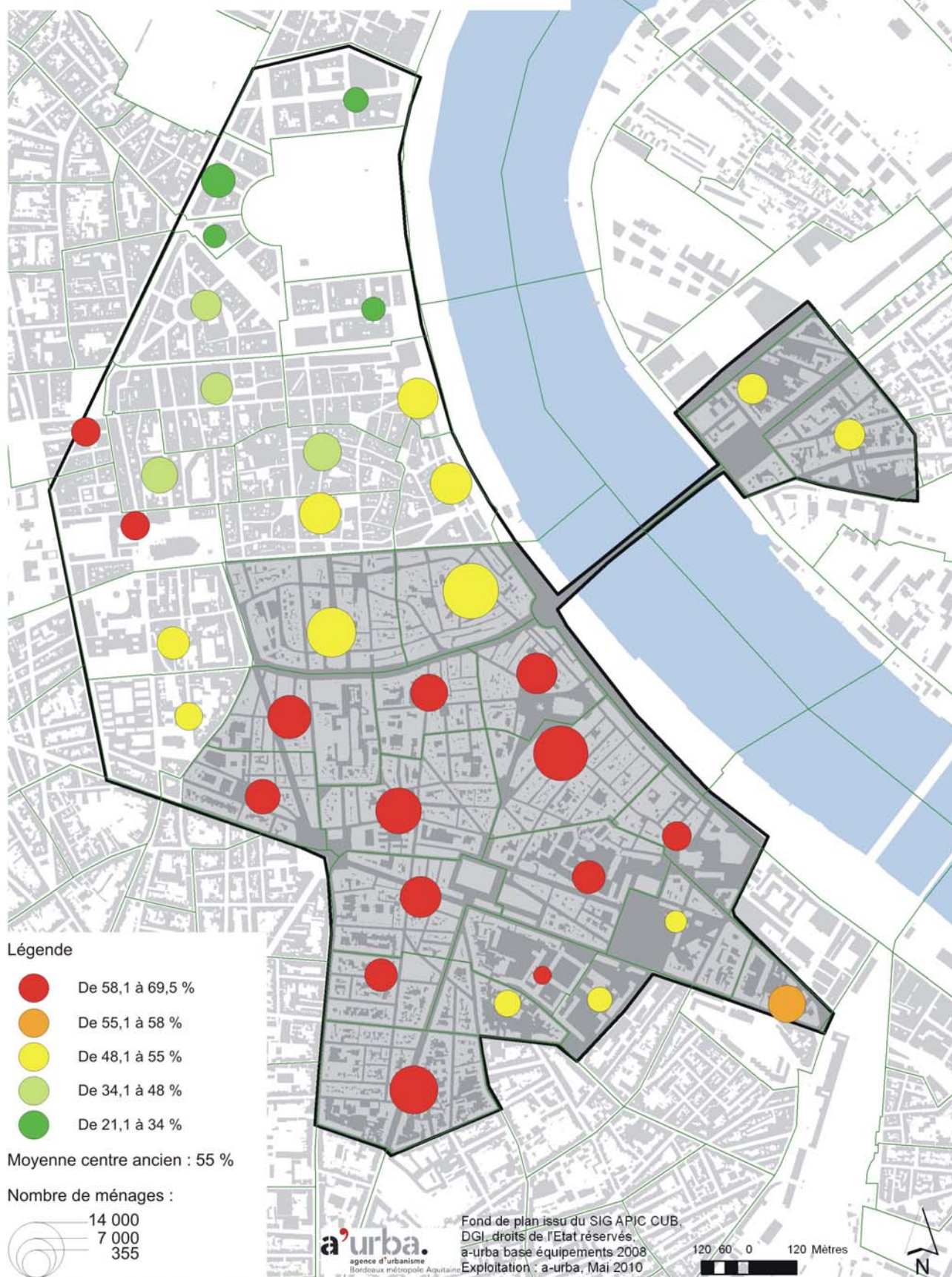
militaires du contingent

élèves, étudiants

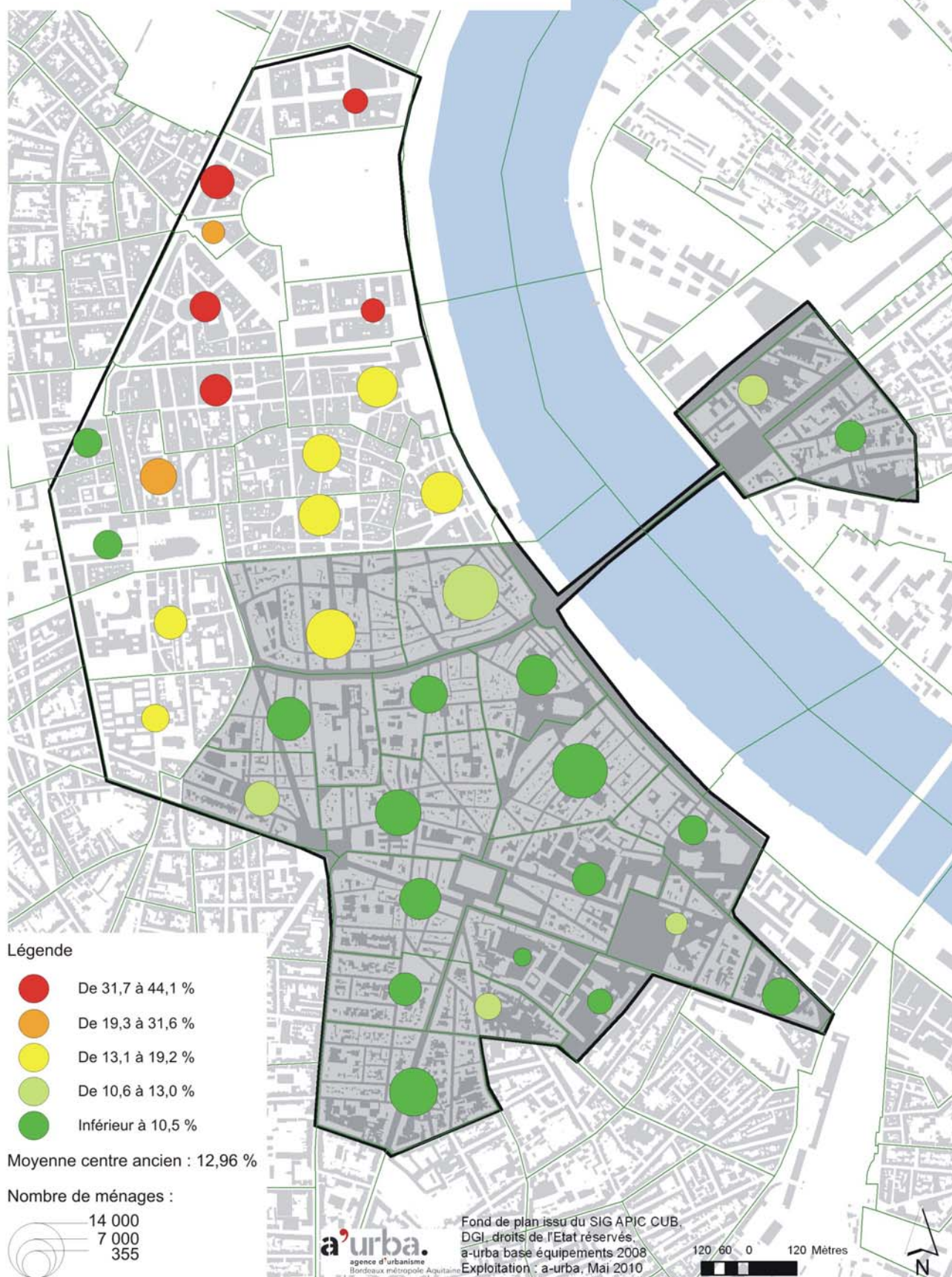
autres personnes sans activité



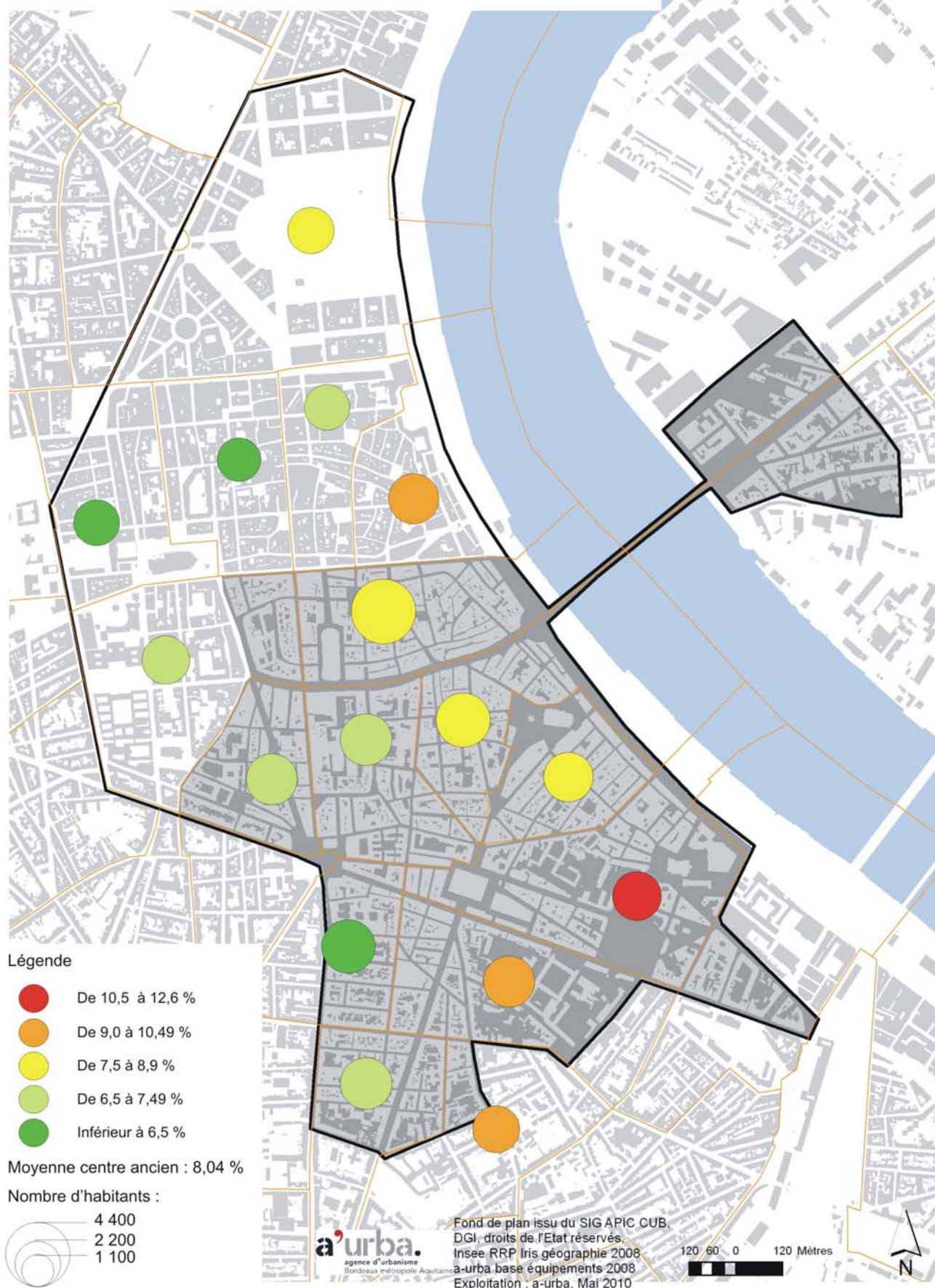
Part des familles dont le revenu est inférieur à 60 % du plafond HLM



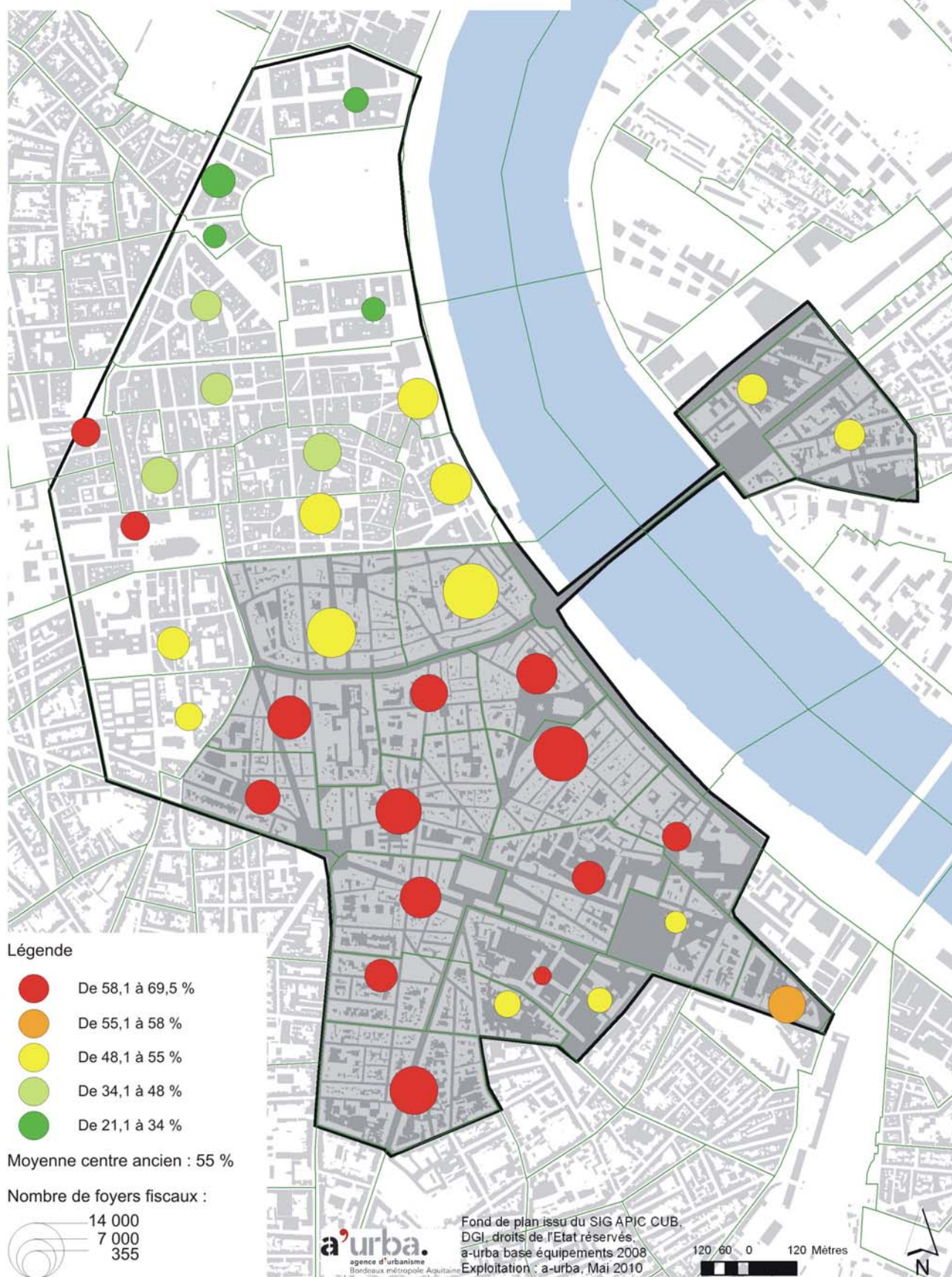
Part des familles dont le revenu est supérieur à 130 % du plafond HLM



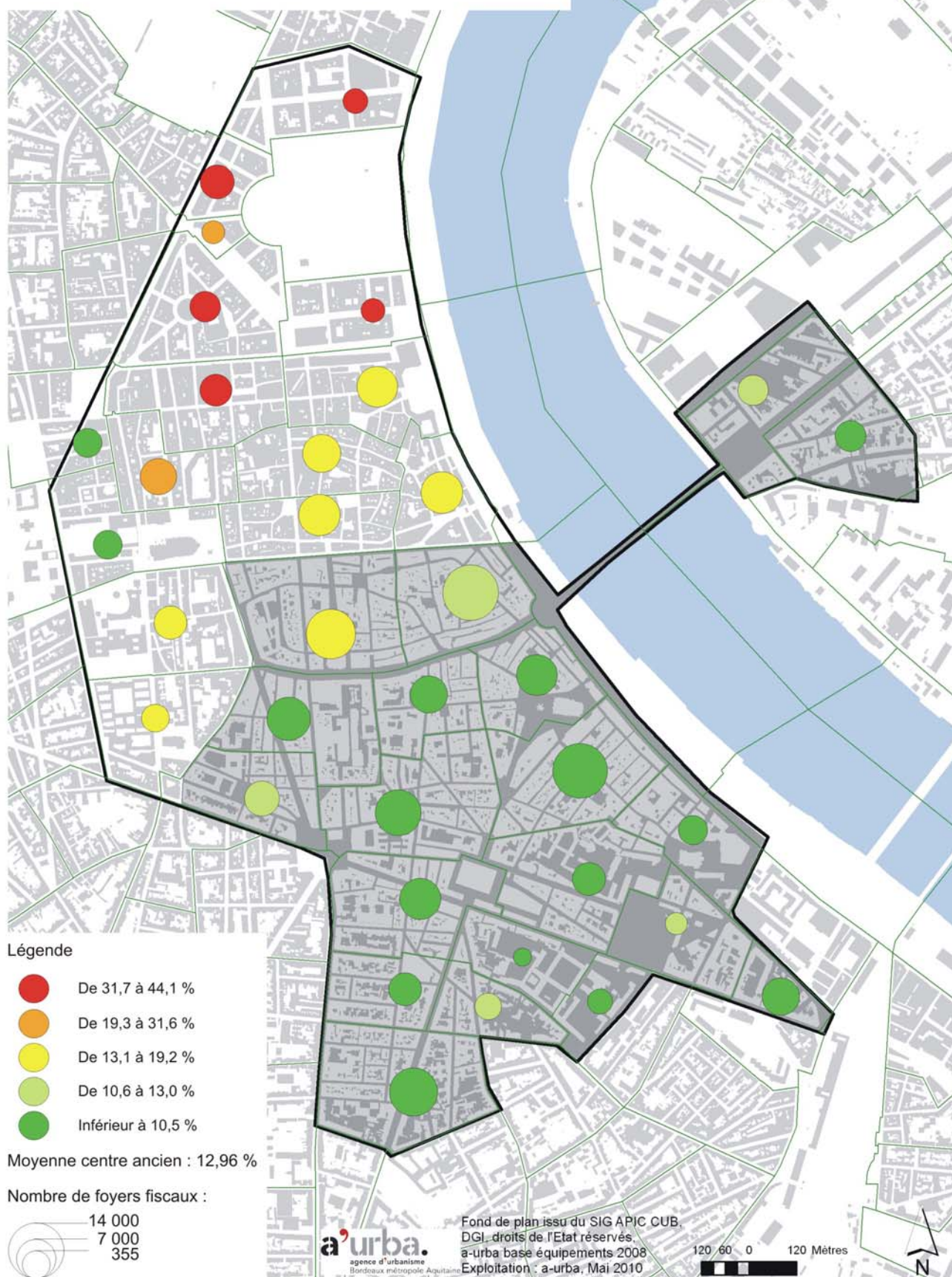
Part des moins de 15 ans dans la population totale



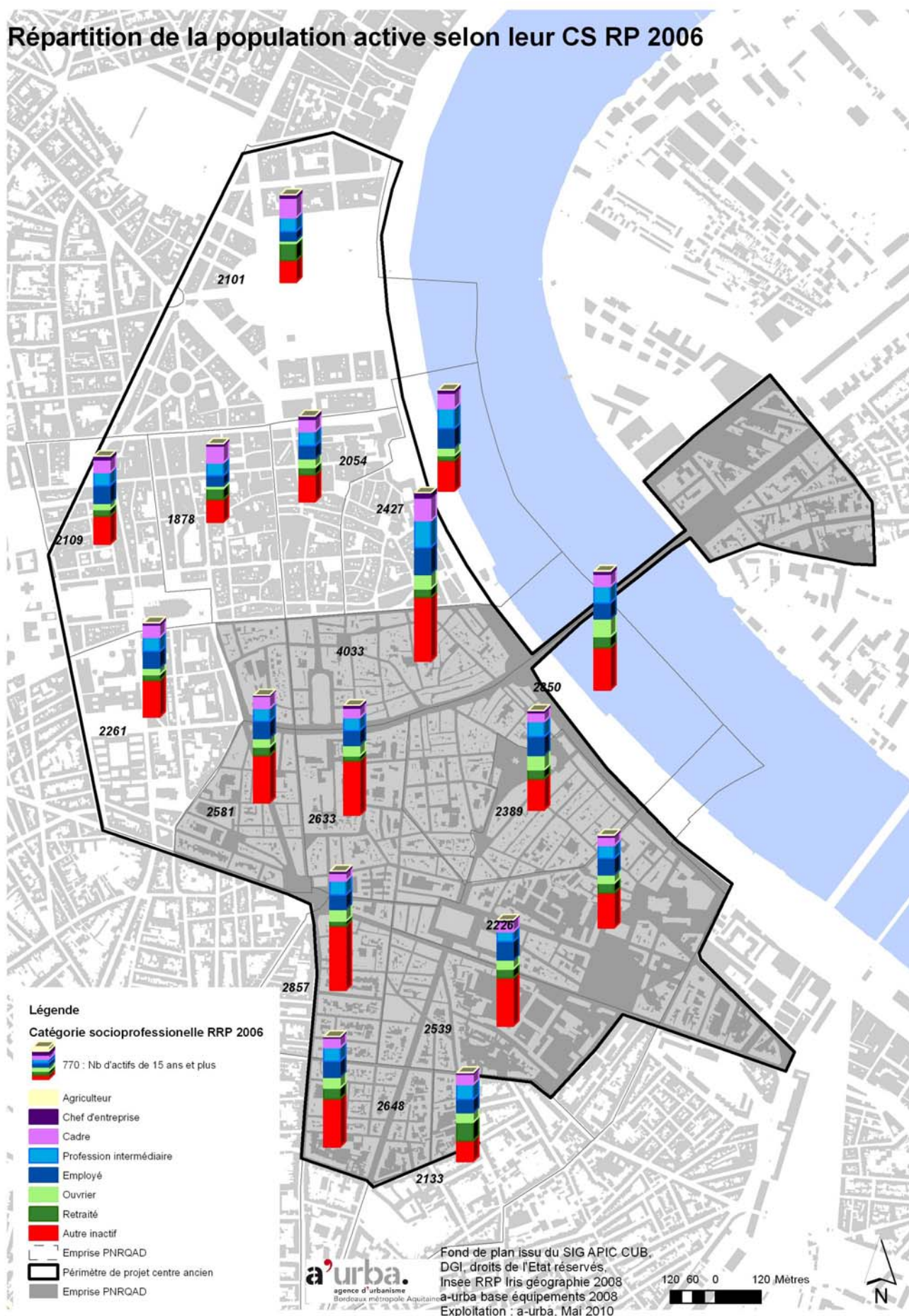
Part des foyers fiscaux dont le revenu est inférieur à 60 % du plafond HLM



Part des foyers fiscaux dont le revenu est supérieur à 130 % du plafond HLM

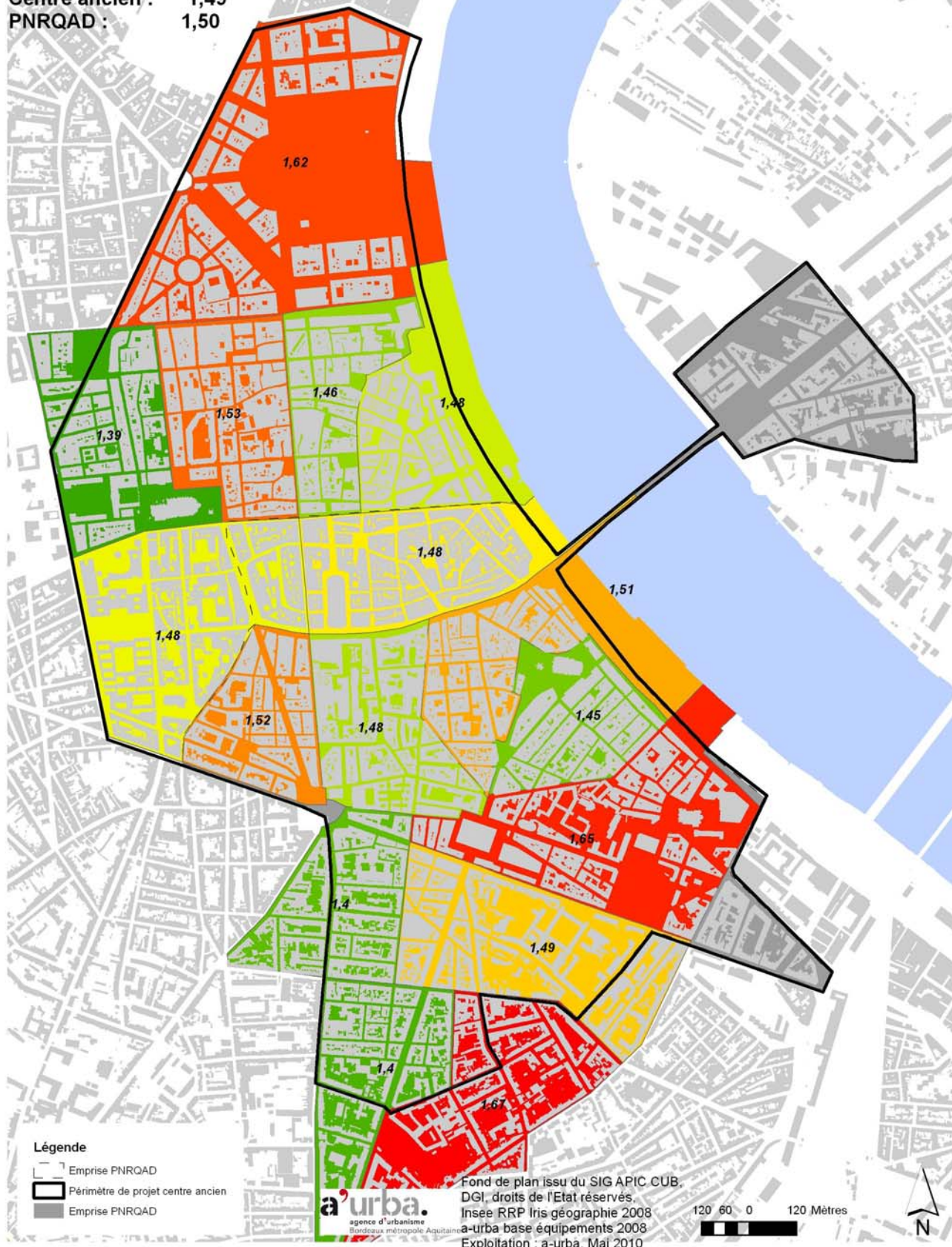


Répartition de la population active selon leur CS RP 2006

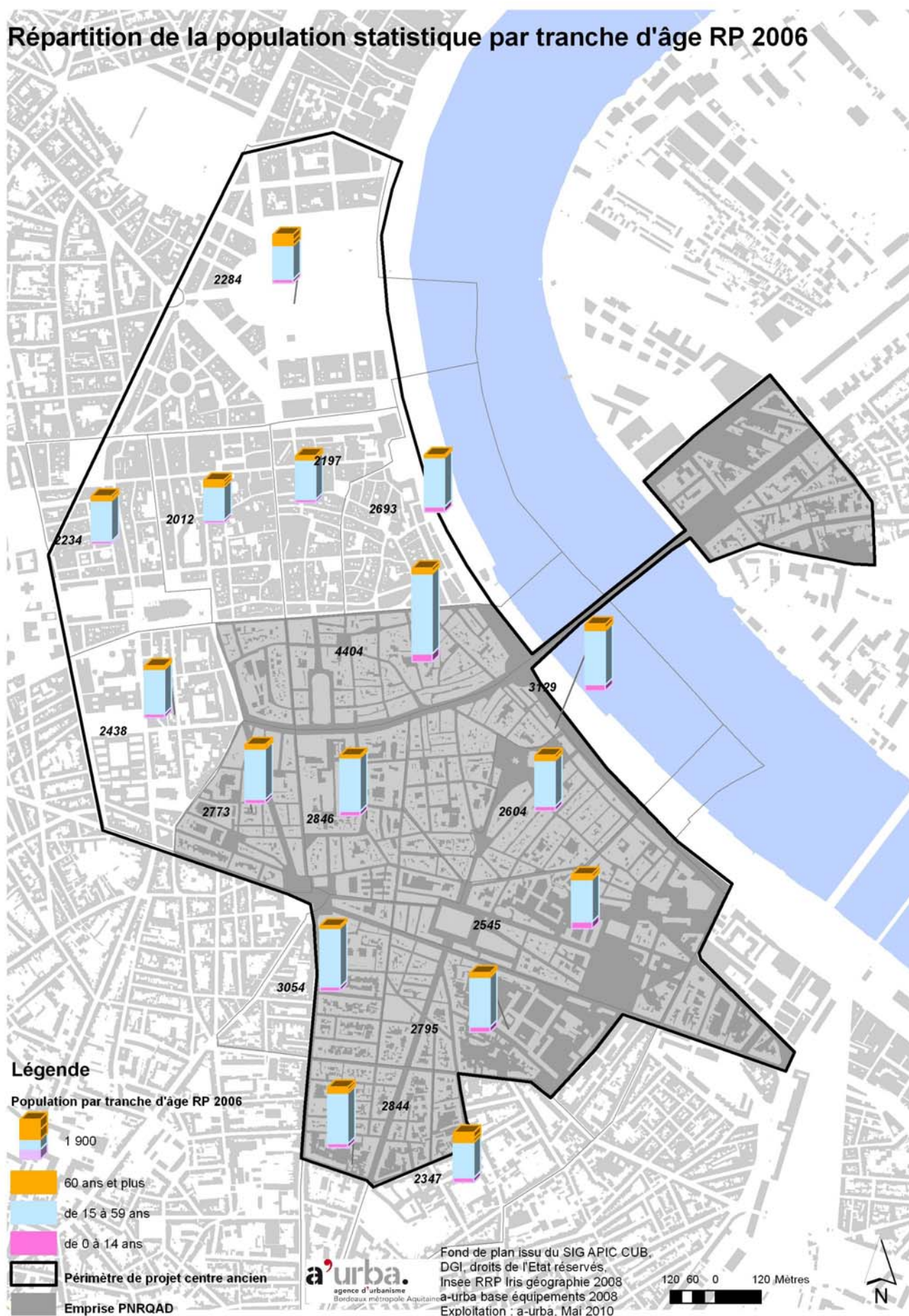


Taille moyenne des ménages au RP 2006

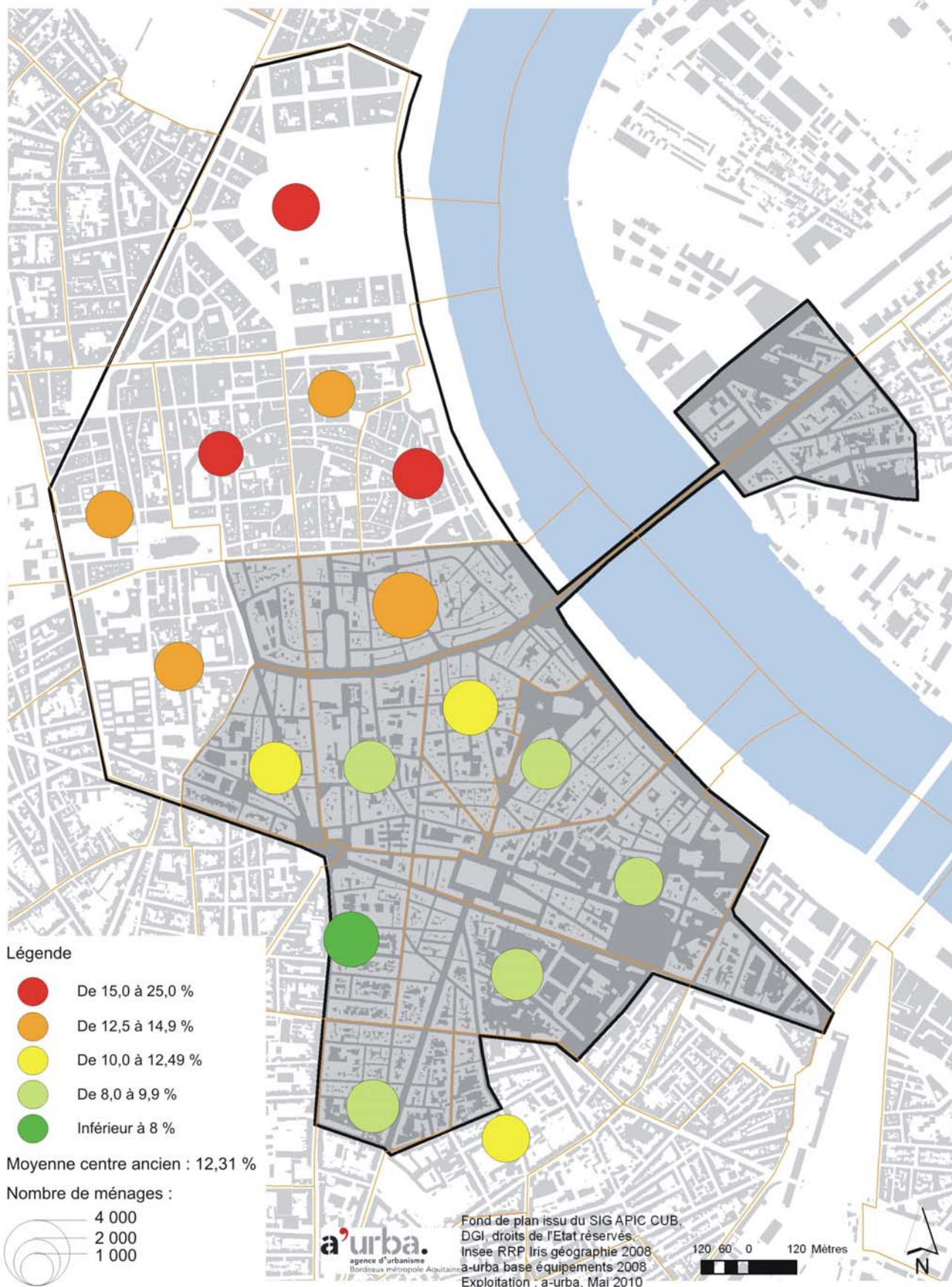
Cub : 2,08
Bordeaux : 1,77
Centre ancien : 1,49
PNRQAD : 1,50



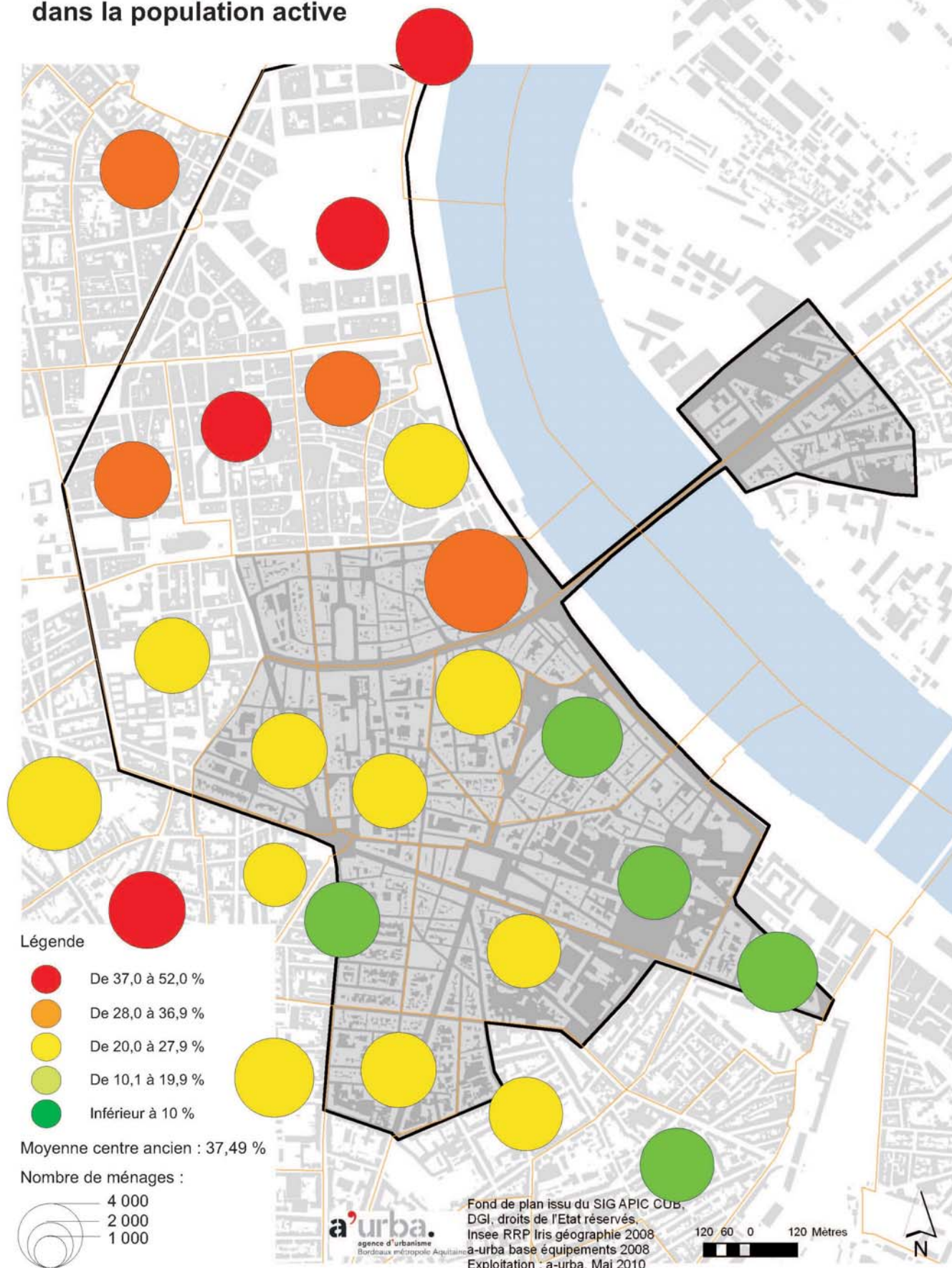
Répartition de la population statistique par tranche d'âge RP 2006



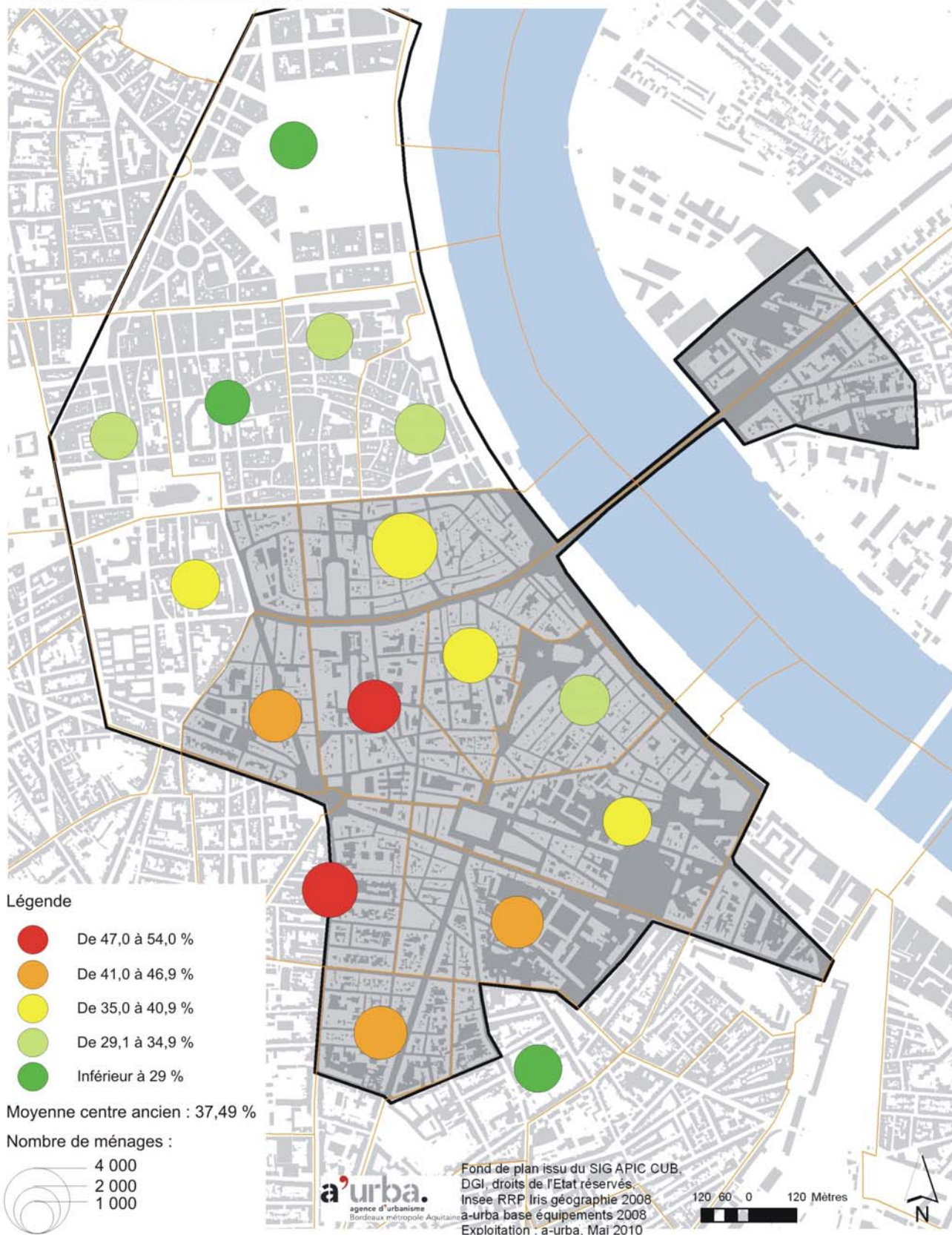
Part des cadres et professions intellectuelles supérieures dans la population active



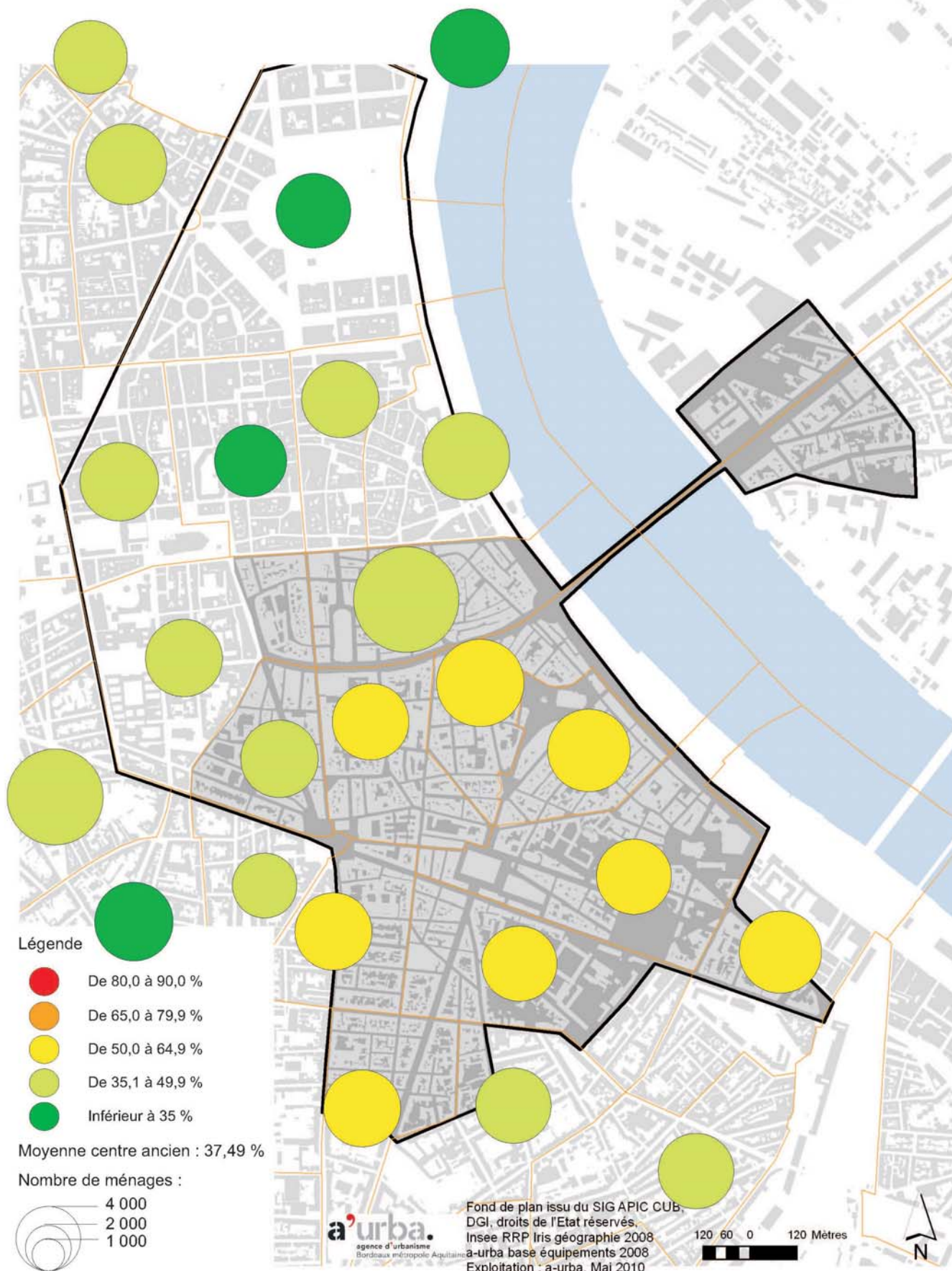
Part des commerçants, artisans, cadre et profession intellectuelles supérieures dans la population active



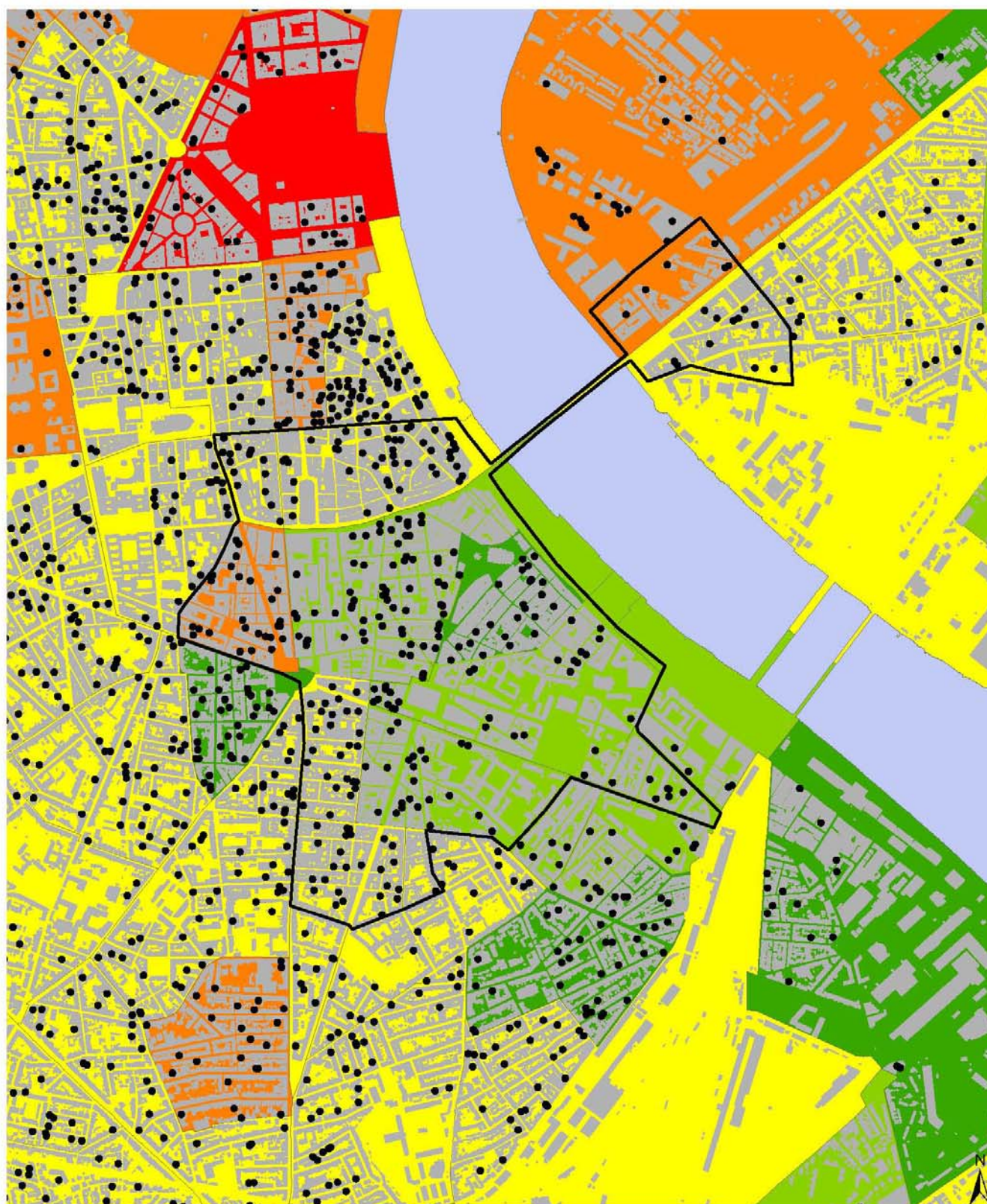
Part des “autres inactifs” selon le recensement
 chômeurs n'ayant jamais travaillé
 militaires du contingent
 élèves, étudiants
 autres personnes sans activité



Part des employés et ouvriers dans la population active



Prix au m2 des logements dans l'ancien en 2008



Légende



Emprise_PNRQAD

- DIA 2008

Prix au m²

inférieur à 1500 €/m²

de 1501 à 2000 €/m²

de 2001 à 2500 €/m²

de 2501 à 3500 €/m²

supérieur à 3500 €/m²

Fond de plan issu du SIG APIC CUB, DGI
Données : DIA 2008, CUB
Exploitation : a-urba, novembre 2010

300 150 0 300 Mètres

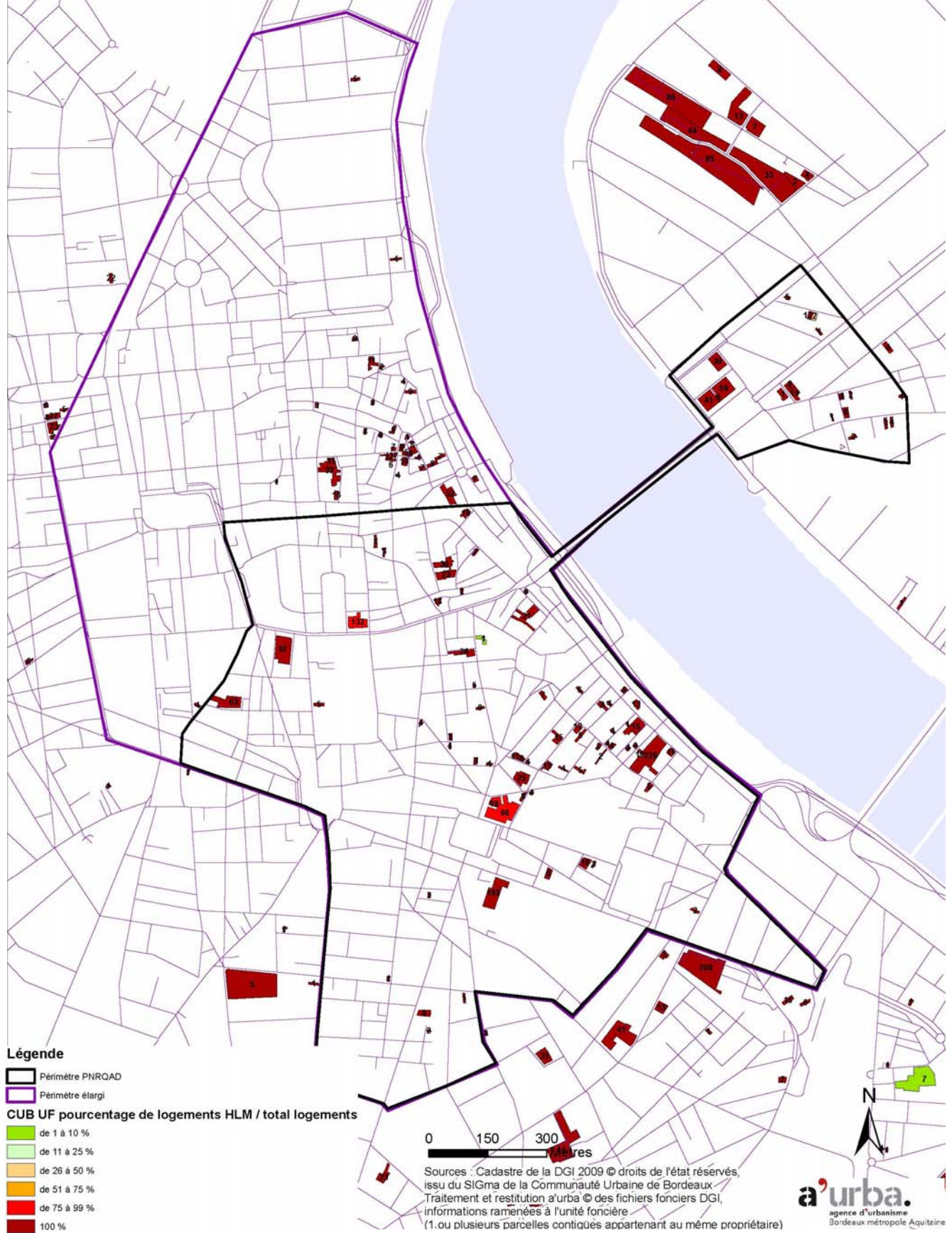
a'urba.
agence d'urbanisme
service nouveau quartier

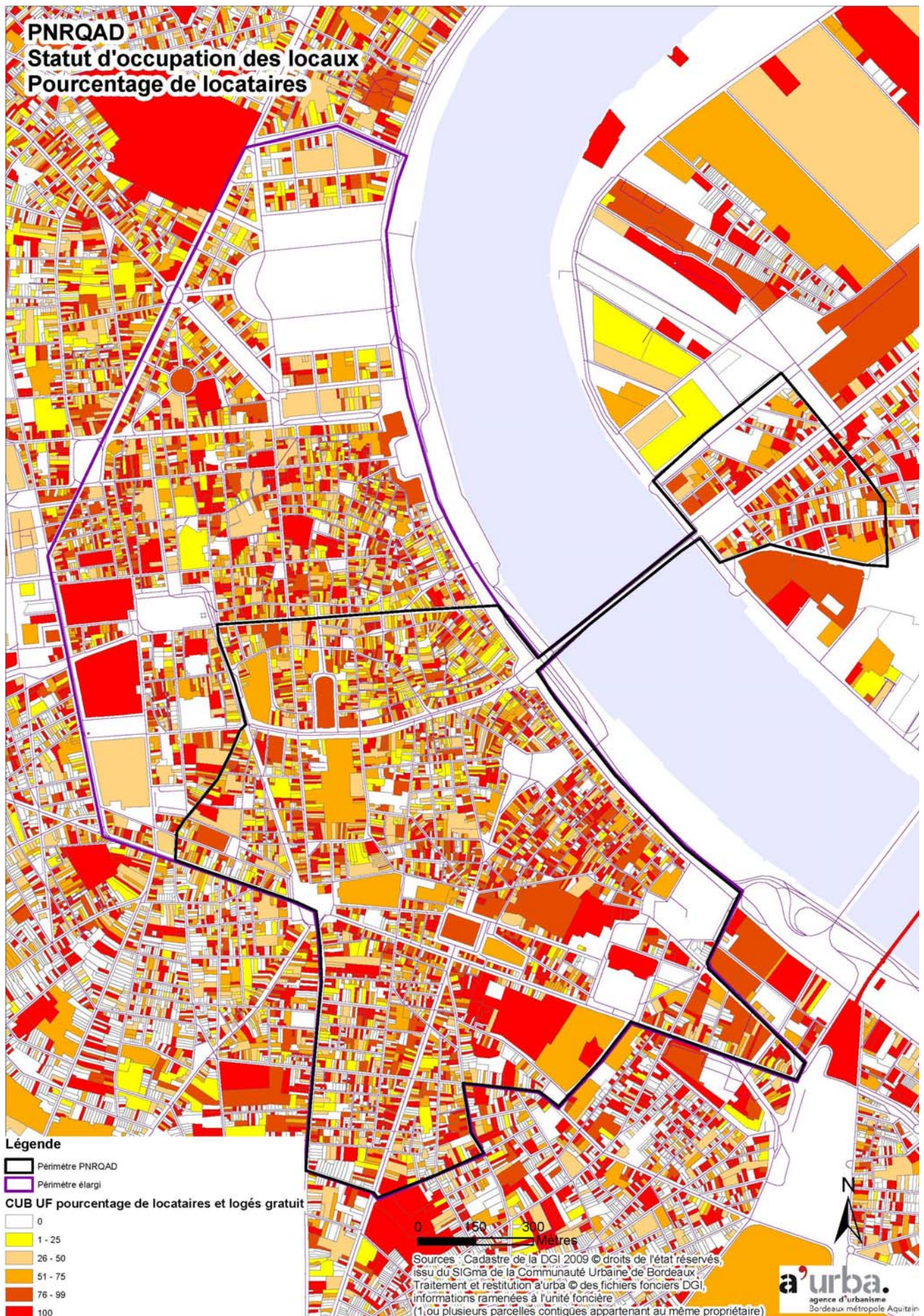


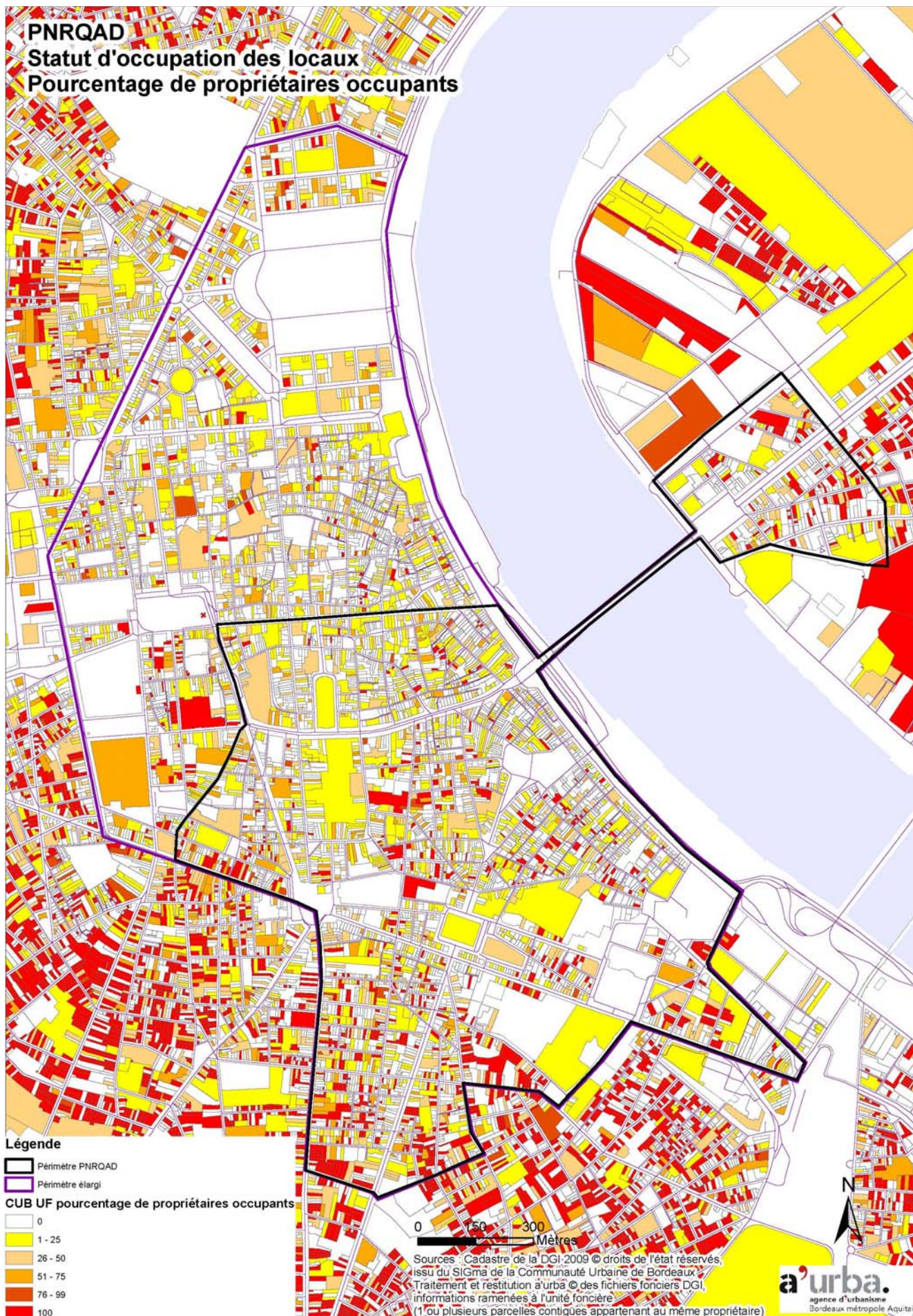
2 | Énergie

PNRQAD

Nombre de logements HLM et pourcentage représenté
par rapport au total de logements de l'unité foncière

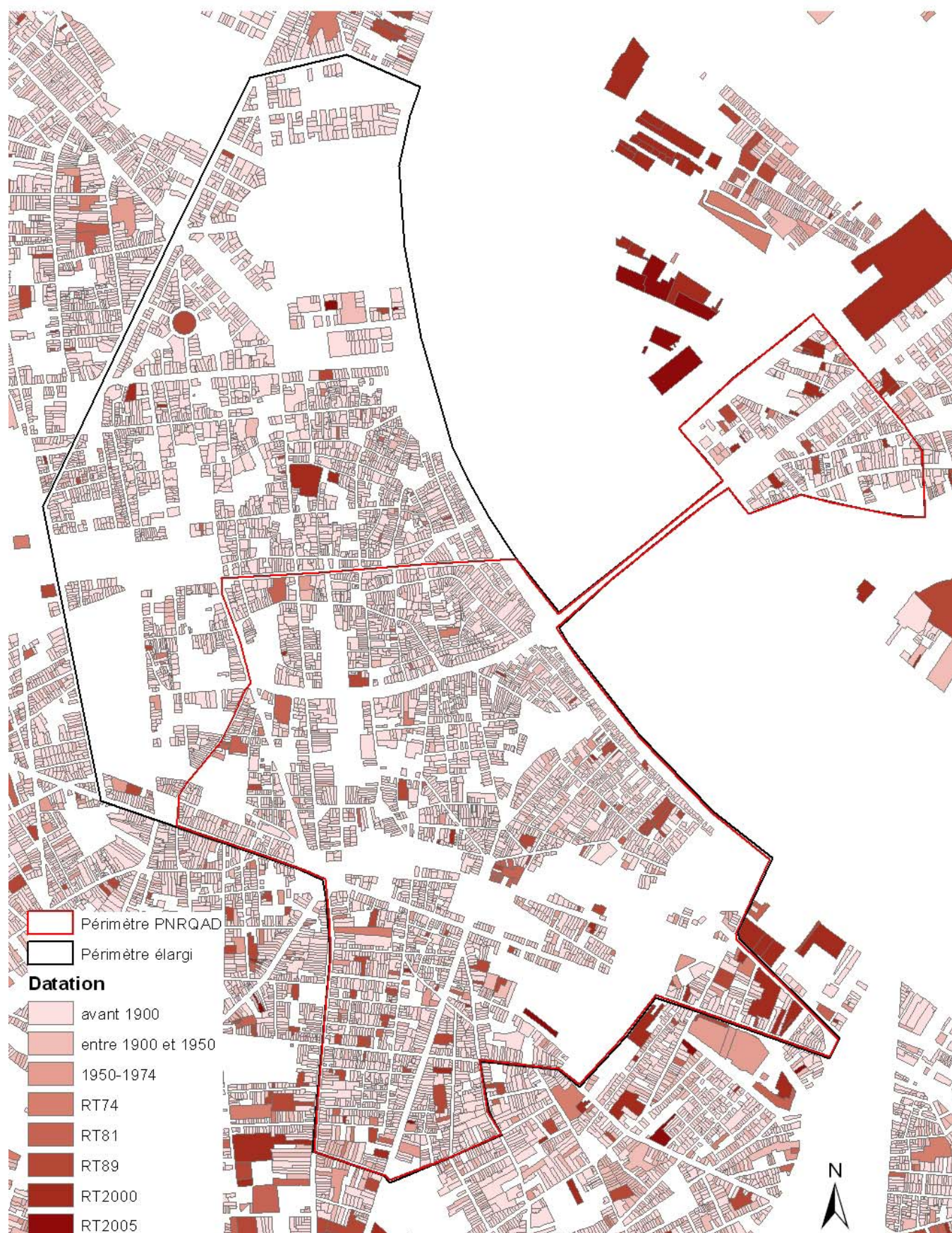






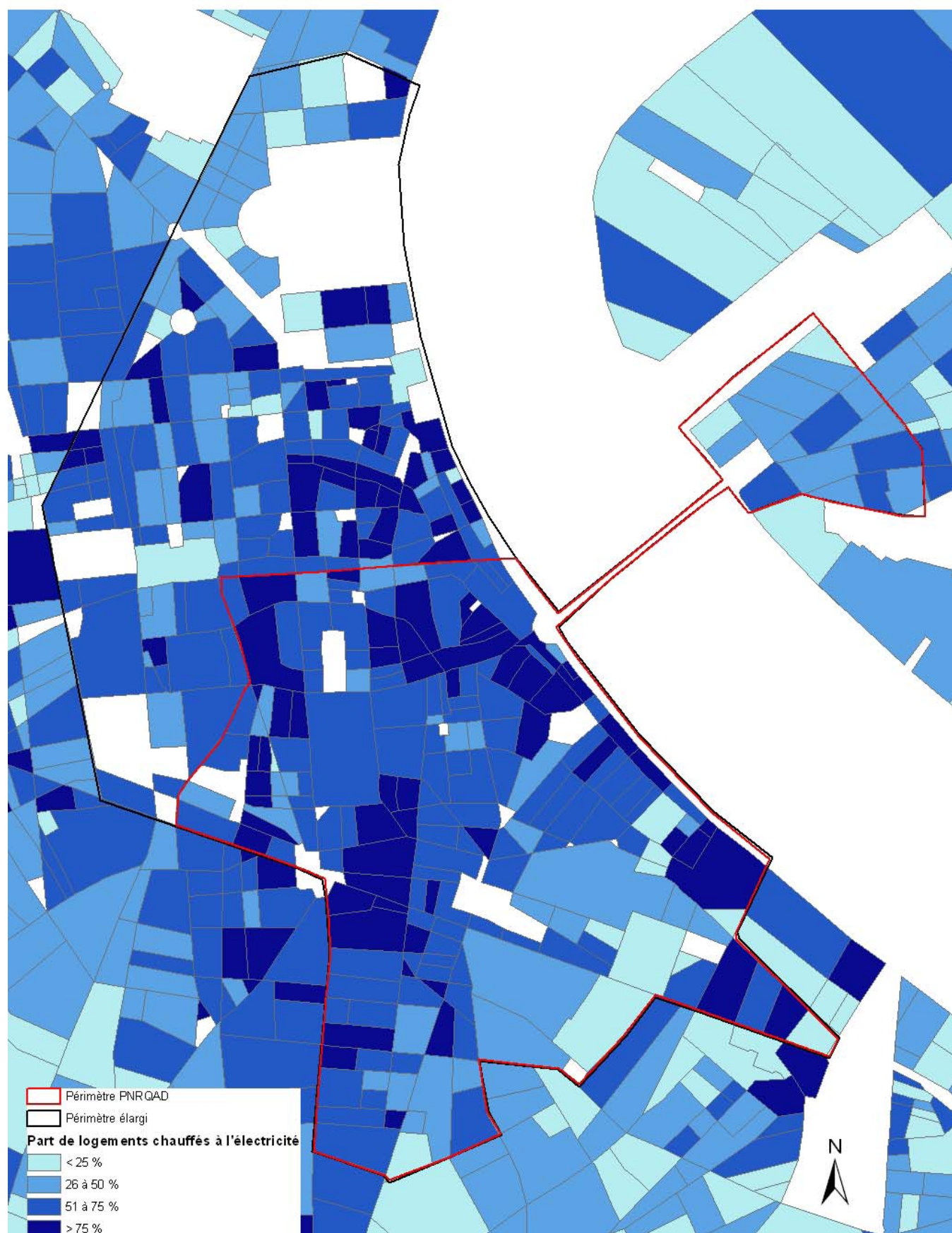


Datation du bâti résidentiel à l'unité foncière



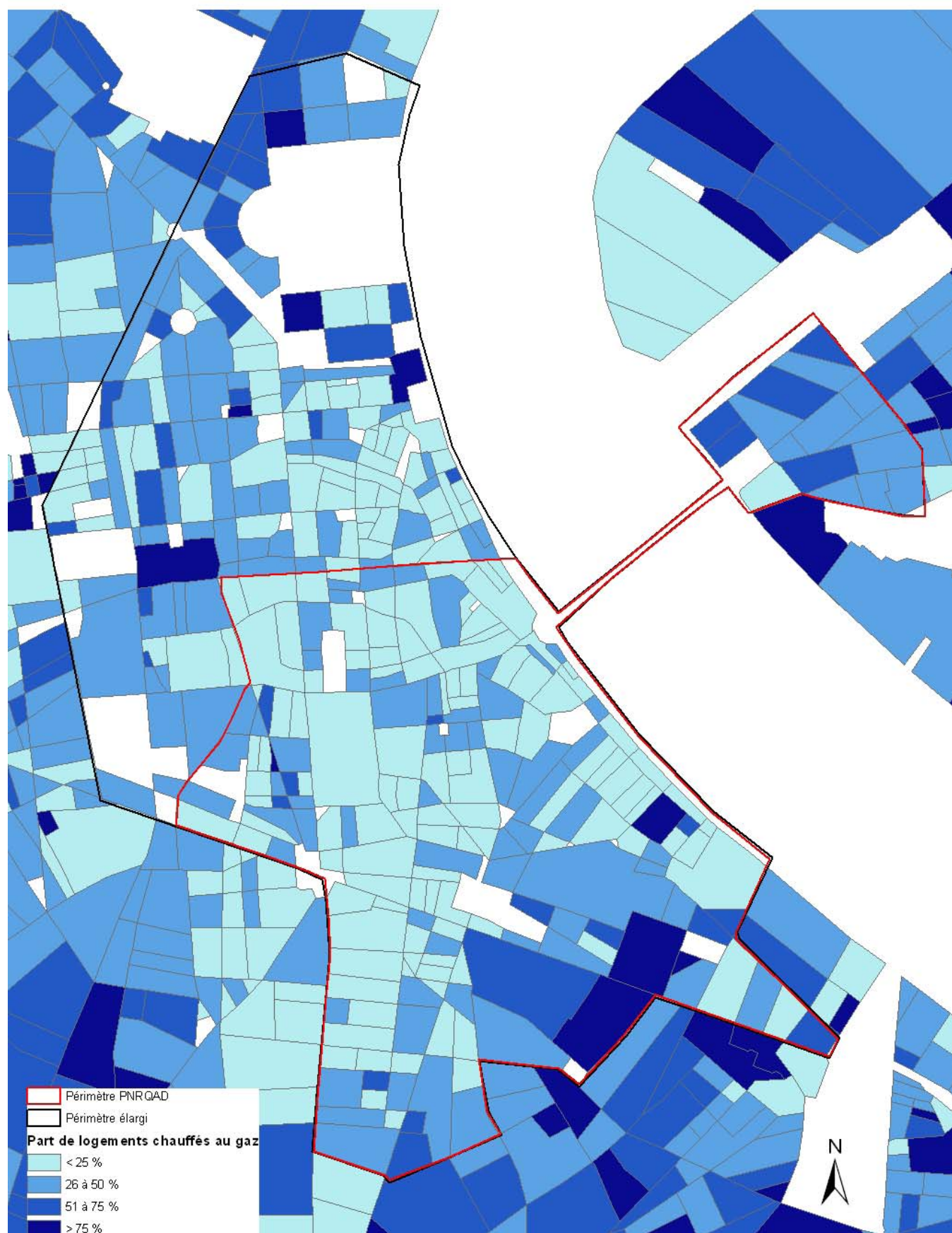
Source : DGI 2008, INSEE 1999, a'urba

Part de logements chauffés à l'électricité, à l'échelle de l'îlot



Source : données INSEE 1999

Part de logements chauffés au gaz, à l'échelle de l'îlot

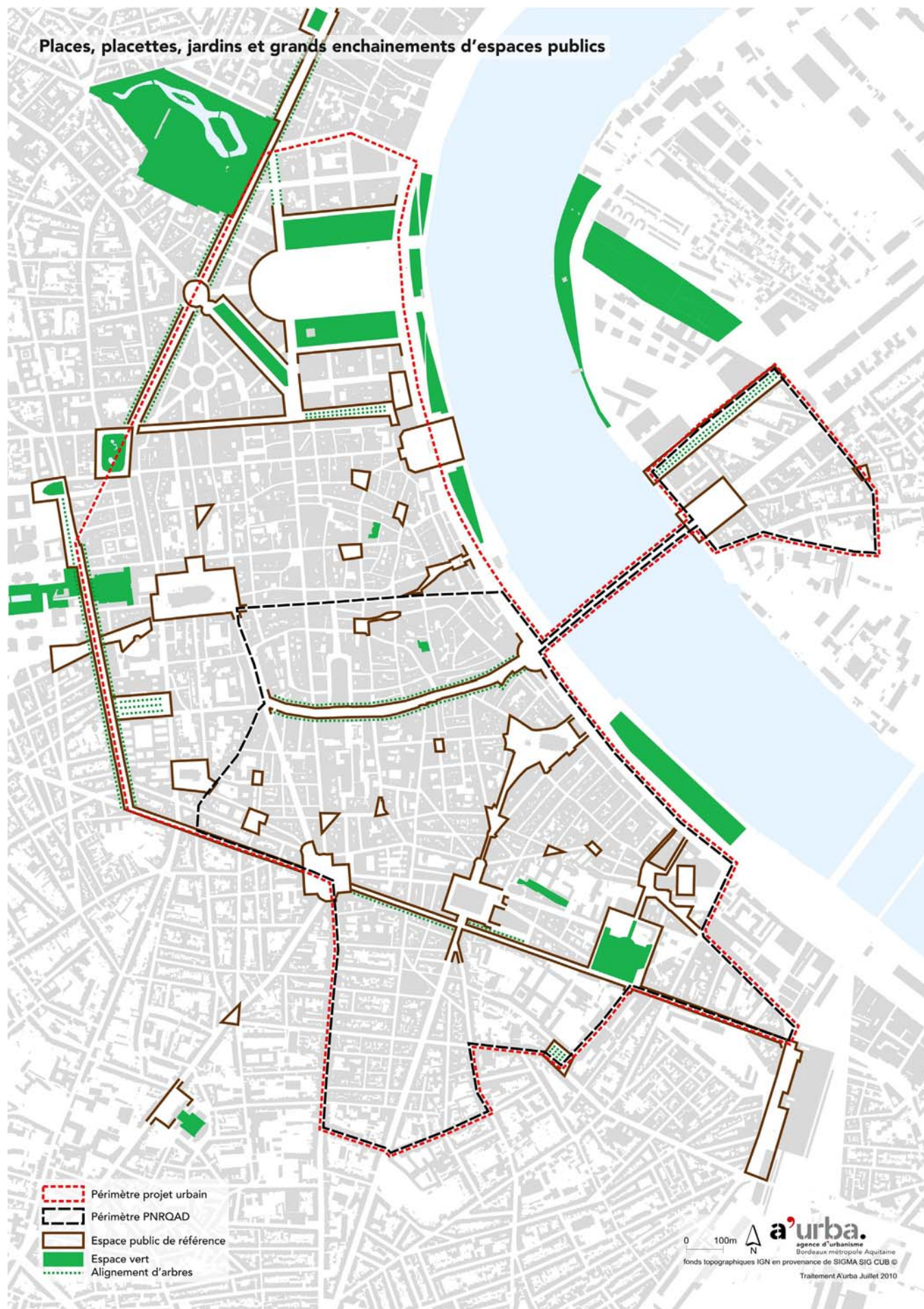


Source : données INSEE 1999



3 | Espaces publics - espaces verts

Places, placettes, jardins et grands enchainements d'espaces publics





4 | Déplacements - Stationnement

042

078

049

035

043

036

077

033

034

038

039

040

083

066

067

064

063

068

062

059

069

060

041

026

025

024

023

022

021

020

019

018

017

016

015

014

013

012

011

010

009

008

007

006

005

004

003

002

001

075

074

073

072

071

070

069

068

067

066

065

064

063

062

061

060

059

058

057

056

055

054

053

052

051

050

049

048

047

046

045

044

043

042

041

040

039

038

037

036

035

034

033

032

031

030

029

028

027

026

025

024

023

022

021

020

019

018

017

016

015

014

013

012

011

010

009

008

007

006

005

004

003

002

001

075

074

073

072

071

070

069

068

067

066

065

064

063

062

061

060

059

058

057

056

055

054

053

052

051

050

049

048

047

046

045

044

043

042

041

040

039

038

037

036

035

034

033

032

031

030

029

028

027

026

025

024

023

022

021

020

019

018

017

016

015

014

013

012

011

010

009

008

007

006

005

004

003

002

001

075

074

073

072

071

070

069

068

067

066

065

064

063

062

061

060

059

058

057

056

055

054

053

052

051

050

049

048

047

046

045

044

043

042

041

040

039

038

037

036

035

034

033

032

031

030

029

028

027

026

025

024

023

022

021

020

019

018

017

016

015

014

013

012

011

010

009

008

007

006

005

004

003

002

001

075

074

073

072

071

070

069

068

067

066

065

064

063

062

061

060

059

058

057

056

055

054

053

052

051

050

049

048

047

046

045

044

043

042

041

040

039

038

037

036

035

034

033

032

031

030

029

028

027

026

025

024

023

022

021

020

019

018

017

016

015

014

013

012

011

010

009

008

007

006

005

004

003

002

001

075

074

073

072

071

070

069

068

067

066

065

064

063

062

061

060

059

058

057

056

055

054

053

052

051

050

049

048

047

046

045

044

043

042

041

040

039

038

037

036

035

034

033

032

031

030

029

028

027

026

025

024

023

022

021

020

019

018

017

016

015

014

013

012

011

010

009

008

007

006

005

004

003

002

001

075

074

073

072

071

070

069

068

067

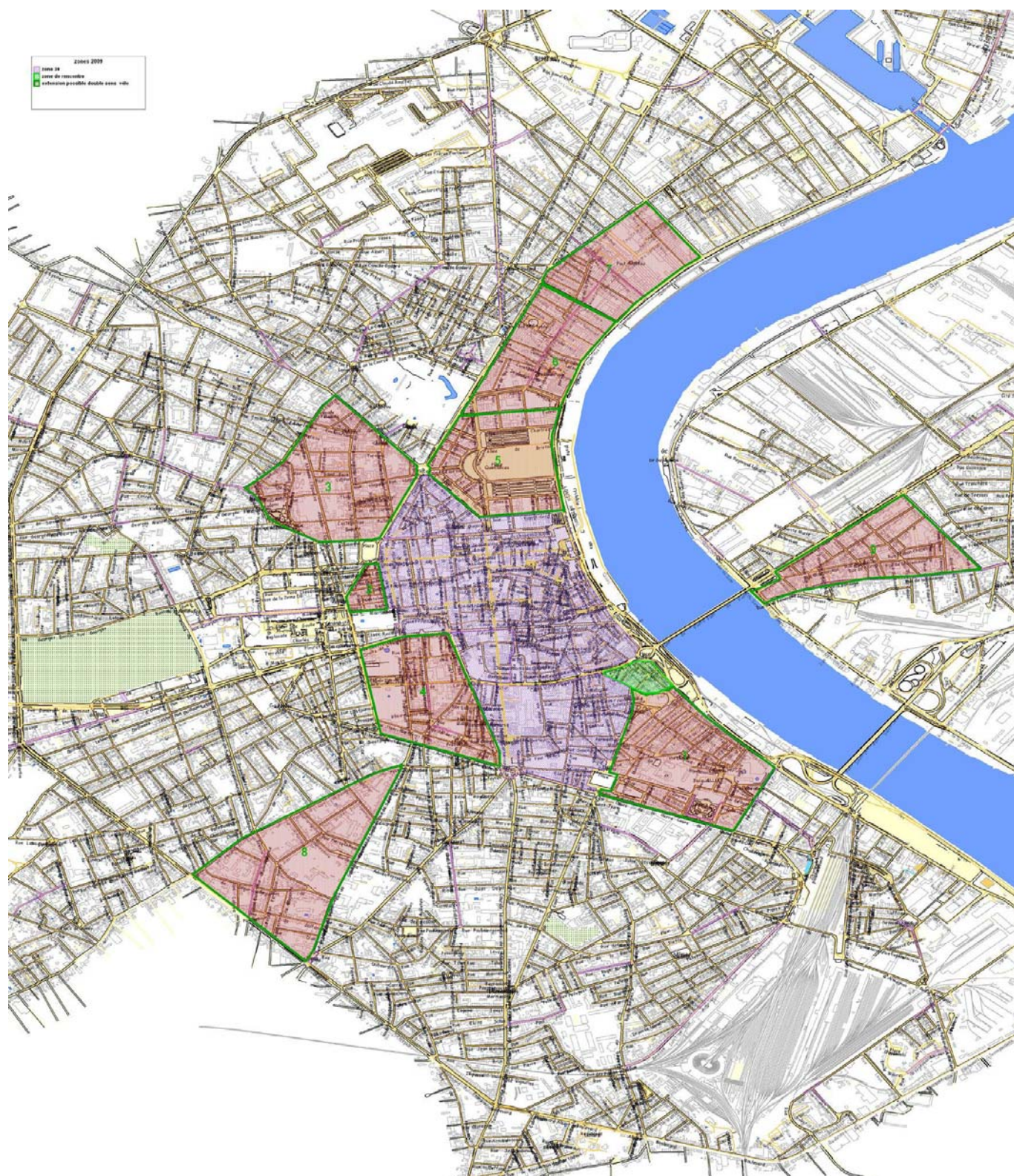
066

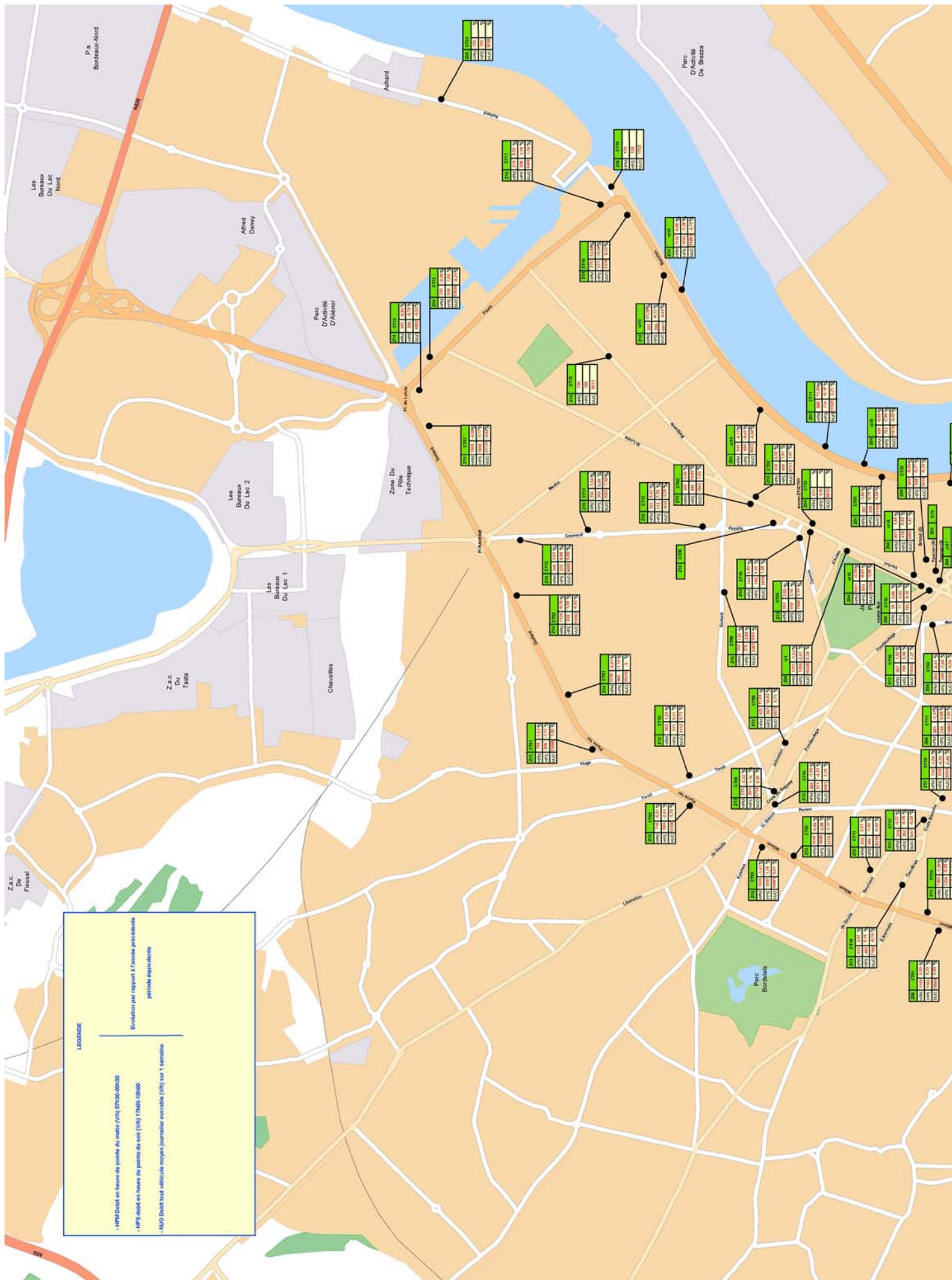
065

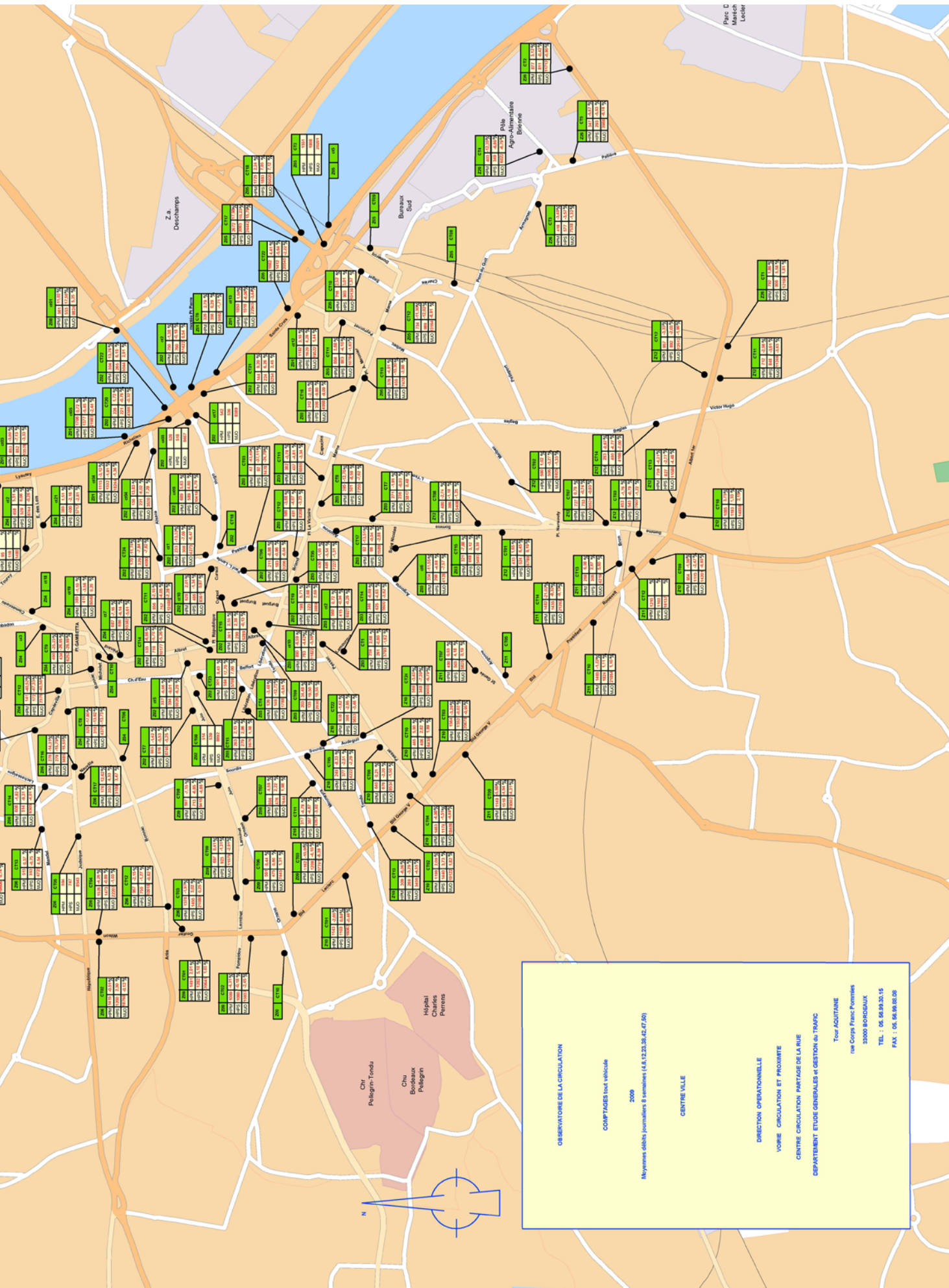
064

063

062

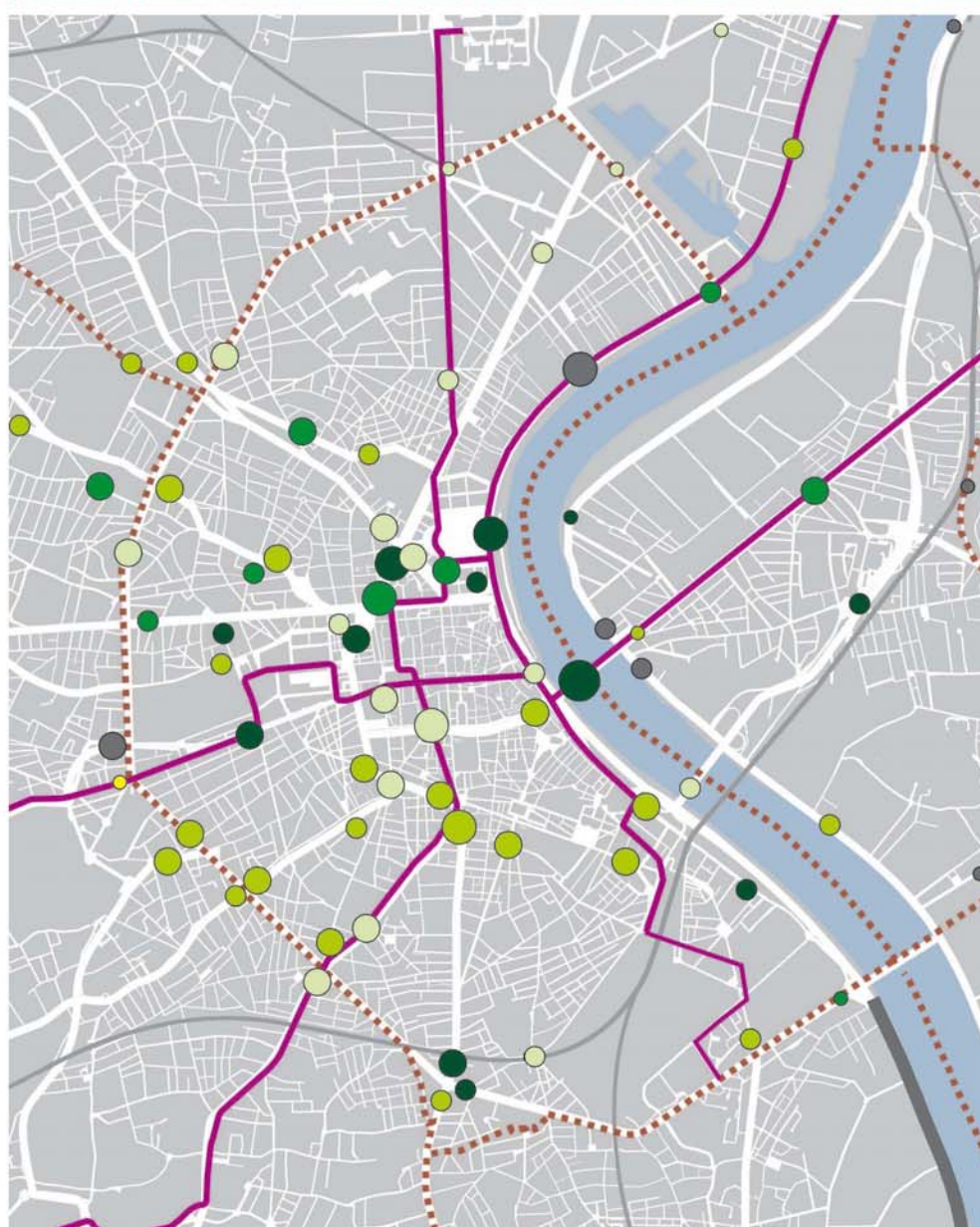




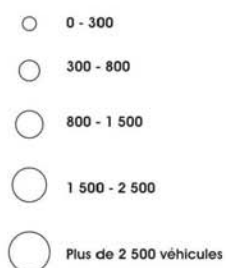




Trafic vélos moyen journalier en 2007 et évolution entre 1999 et 2007



Trafic vélos journalier
en 2007



Taux de variation
du trafic vélos journalier
entre 1999 et 2007



EMD

Le périmètre de référence ayant servi de base de calcul pour les données « enquête Ménages - Déplacements » est plus étendu que celui du projet urbain.

Sur la Rive Droite, il s'inscrit à l'intérieur des avenues Thiers et Jean Jaurès, et du boulevard Joliot-Curie et se prolonge sur la façade de Garonne en direction du futur pont Jean-Jacques Bosc.

Sur la Rive Gauche, il s'étend vers le sud jusqu'à la ceinture des boulevards, en passant par Nansouty.

La population de ce périmètre représente le quart de celle de la ville de Bordeaux.

Qualification des ménages

	<i>Taille des ménages (personne)</i>	<i>Nombre d'actifs par ménage (personne)</i>	<i>Taux de motorisation (nombre véhicule / ménage)</i>	<i>Ménages sans voiture (%)</i>
Périmètre d'étude EMD	1,77	0,67	0,65	47
Bordeaux	1,91	0,73	0,87	32

Mode de stationnement résidentiel de nuit

	<i>Garage (%)</i>	<i>Rue (%)</i>	<i>Parking (%)</i>	<i>Illicite (%)</i>
Périmètre d'étude EMD	34	52	10	4
Bordeaux	43	42	13	2

Répartition des déplacements en relation avec le périmètre d'étude et répartition de la population sur l'ensemble du territoire d'enquête EMD

	<i>Répartition des déplacements en relation avec le périmètre d'étude</i>	<i>Répartition de la population</i>
Périmètre d'étude EMD (internes)	32,90%	7,30%
Intra-boulevards (1)	22,10%	10,90%
Intra-rocade (2)	30,90%	38,60%
Territoire EMD (3)	14,10%	43,20%

	<i>Répartition des déplacements en relation avec le périmètre d'étude sur l'ensemble du territoire EMD</i>	<i>Répartition de la population sur l'ensemble du territoire EMD</i>
Périmètre d'étude EMD (internes)	32,90%	7,30%
Rive Droite (1)	13,50%	21,70%
Rive Gauche (1)	53,60%	71,00%

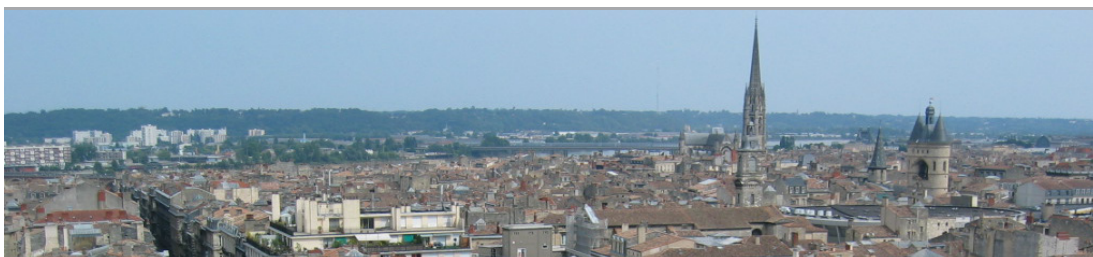
- (1) hors périmètre d'étude
(2) hors périmètre intra-boulevards
(3) hors périmètre intra-rocade

Nombre de déplacements par jour selon les modes et parts modales des déplacements en relation avec le périmètre d'étude sur l'ensemble du territoire d'enquête EMD

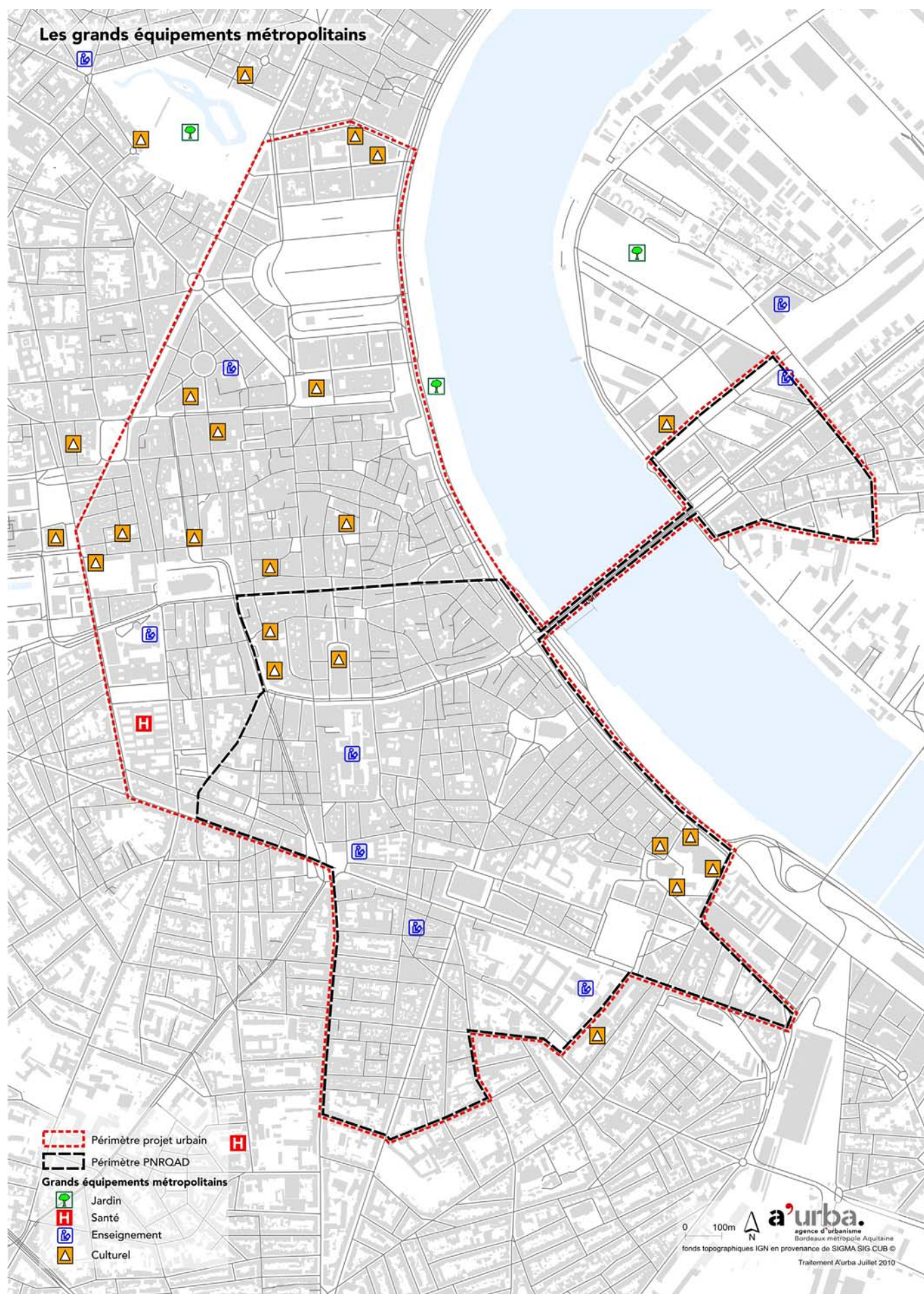
	VP	TC	Autres mécanisés	Marche
Périmètre d'étude EMD (internes)	11 452 (7,4 %)	12 086 (7,8 %)	11 806 (7,6 %)	120 025 (77,2 %)
A destination du périmètre d'étude	63 923 (40,3 %)	54 575 (34,4 %)	17 017 (10,7 %)	23 209 (14,6 %)
D'origine périmètre d'étude	62 301 (39,6 %)	52 896 (33,6 %)	17 223 (10,9 %)	25 039 (15,9 %)
Total	137 676 (29,2 %)	119 557 (25,3 %)	46 046 (9,8 %)	168 273 (35,7 %)

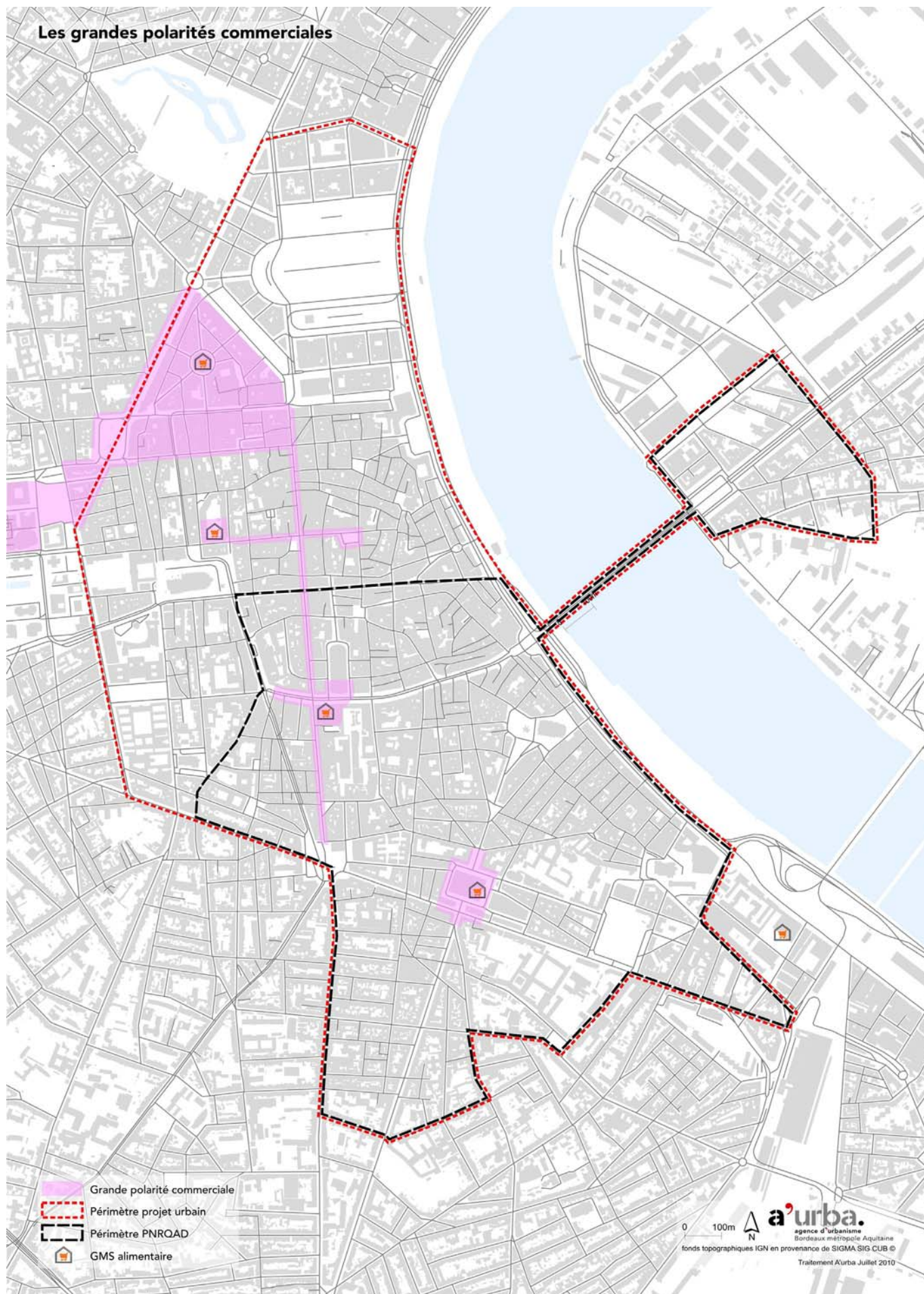
Nombre de déplacements par jour selon les motifs et répartition des déplacements en relation avec le périmètre d'étude (au départ du domicile ou sans rapport avec le domicile) sur l'ensemble du territoire d'enquête EMD

	Domicile – Travail	Domicile - Etudes	Domicile – Affaires diverses	Domicile – Autre motif	Motifs secondaires (non liés au domicile)
Périmètre d'étude EMD (internes)	4 214 (8,8 %)	10 009 (21,0 %)	3 123 (6,6 %)	30 251 (63,6 %)	59 395
A destination du périmètre d'étude	18 864 (24,7 %)	12 123 (15,9 %)	9 185 (12,0 %)	36 121 (47,4 %)	41 382
D'origine périmètre d'étude	9 377 (22,4 %)	7 993 (19,1 %)	4 623 (11,0 %)	19 899 (47,5 %)	45 122
Total	32 455 (19,6 %)	30 125 (18,2 %)	16 931 (10,2 %)	86 271 (52,0 %)	145 899



5 | Equipements - Commerces







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