

Connaissance du territoire



Foncier et logement : les observations issues des données fiscales de la DGFIP sur le territoire de la CUB

note technique
foncier / habitat

équipe projet :
Jean-Bernard Malausséna
Leslie Acensio
Christine Primet
Sylvain Tastet
Sous la direction de :
Jérôme Fuseau

© a'urba | mars 2011

Les bases d'une observation thématique par les données des fichiers fonciers

Depuis plusieurs années, l'a-urba est destinataire, par le biais de conventions de mise à disposition de données par la CUB, des fichiers fonciers de la direction générale des Finances Publiques (DGFIP). Ces données couvrent, notamment, les fichiers de la taxe sur les propriétés bâties et non bâties et des propriétés divisées en lots (PDL; copropriétés).

La richesse de ces informations déclaratives a conduit l'a-urba à les structurer et à les regrouper à différentes échelles géographiques afin de les quantifier et de les analyser.

Cette publication porte sur la thématique logement mais l'activité, la domanialité et l'usage du sol peuvent être analysés de la même manière.

Présentation des données et de la méthode employée sur le territoire des 27 communes de la CUB

Le fichier de la taxe sur les propriétés bâties informe sur la quantité et la nature des locaux taxés. Il renferme toutes les informations de base de la taxation. Ces données sont déclaratives, avec toutes les restrictions que cela implique.

Les taux de renseignement et de fiabilité sont différents selon la nature et la propriété du local taxé. Seules les données relatives à la taxe sur les propriétés bâties sont traitées dans le cadre de la thématique étudiée et sont relativement fiables.

Deux années de référence ont été choisies pour mesurer l'évolution des indicateurs : les années 2006 et 2010. Pourquoi 2006 ? Pour pouvoir comparer des éléments comparables à ceux du recensement de l'INSEE daté de la même année. 2010 est la dernière année pour laquelle l'a-urba dispose de données. L'évolution sera donc mesurée sur 4 années.

Comparatif des données de base 2006 DGFIP et INSEE : une homogénéité globale mais des variations ponctuelles

Sur le nombre total de logements recensés, une différence de 3 % apparaît sur la CUB, en faveur du chiffre DGFIP. A la lecture des résultats communaux, une certaine homogénéité se dessine, presque toujours au bénéfice de la DGFIP. Ceci peut s'expliquer par le fait que les logements DGFIP peuvent être en réalité des « unités fiscales logement » qui sont un seul logement selon la définition INSEE.

Ceci est particulièrement vrai pour Bordeaux dont le nombre d'appartements DGFIP est de 11 % plus important que le recensement INSEE. Pour les maisons, on constate l'inverse, c'est-à-dire un excédent INSEE de 4 %. Ici, l'explication vient du fait qu'une maison INSEE peut être constituée, pour la DGFIP, de plusieurs appartements, occupés par des foyers fiscaux différents.

Pour les propriétaires occupants, on observe une synchronisation communautaire à l'exception de 4 communes, dont le différentiel excède 10 %.

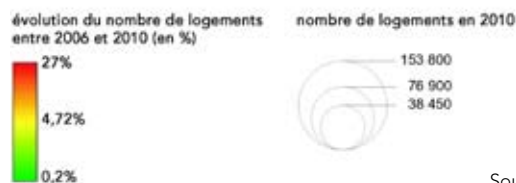
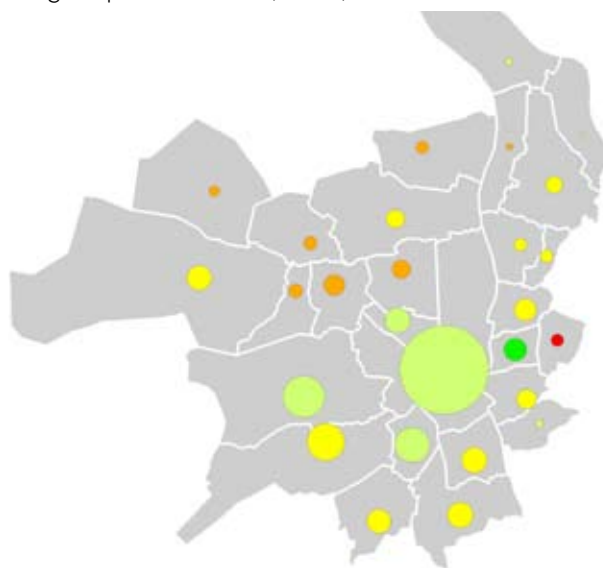
Les « logés gratuitement » ont été joints aux locataires. Pour cet indicateur, l'INSEE est largement supérieur. Si on observe la vacance, c'est l'inverse, avec un niveau DGFIP très élevé. Cette vacance doit être analysée comme le reflet de l'occupation du logement au 1^{er} janvier de l'année de référence. Le différentiel des locataires se trouve-t-il ici en réalité ?

L'évolution 2006/2010 observée devra tenir compte de ces paramètres de départ.

Le logement en 2010 à la commune, et l'évolution 2006/2010

379 250 logements sont recensés sur la CUB en 2010, soit une augmentation de plus de 17 000 en 4 ans, ou 4 250 logements supplémentaires par an. Ce chiffre tient compte des déconstructions, ce qui approche des 5 000 logements construits annuellement, en moyenne, sur la CUB. Ceci représente un pourcentage de progression de 5 % sur 4 ans.

Sept communes émergentes dépassent la barre des 10 % de progression. Bruges, avec + 23 %, domine Mérignac en nombre de logements supplémentaires et se hisse au niveau de Pessac. Les communes de la première couronne enregistrent la plus forte progression, notamment à Artigues-près-Bordeaux (+27 %).

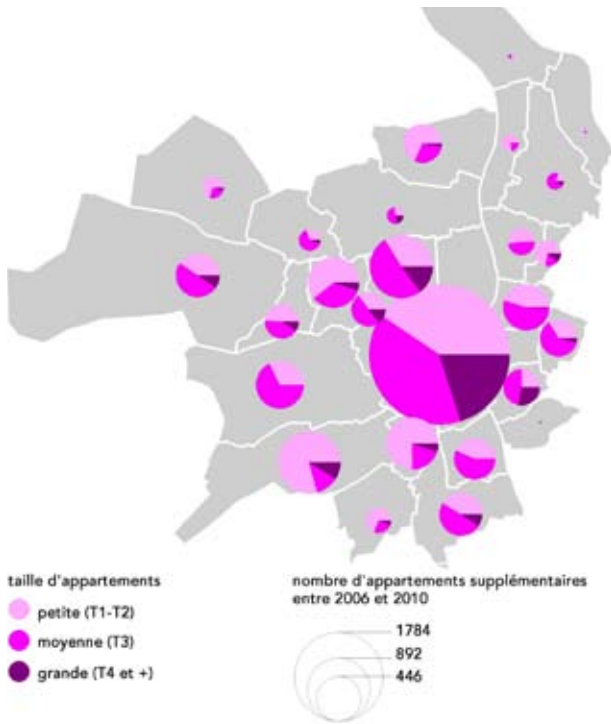


Source : DGFIP

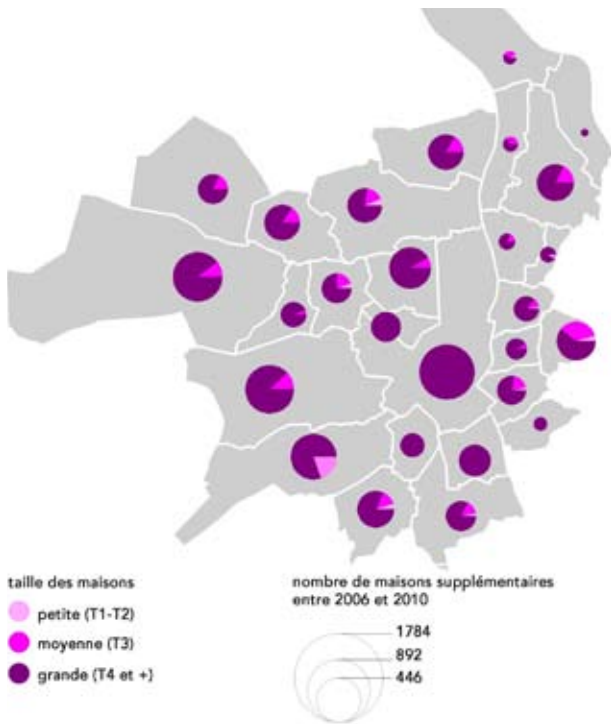
L'évolution 2006/2010 selon les produits construits et le nombre de pièces du logement

L'évolution est de 5 % pour le nombre d'appartements et de 4 % pour les maisons. La volonté de densification et le ratio logement/terrain consommé ont joué en faveur des appartements. Artigues-près-Bordeaux, Pempuyre, St-Aubin de Médoc, St-Louis-de-Montferrand et le Taillan-Médoc découvrent ce mode de construction. Bruges, Carbon-Blanc, Eysines, le Haillan, St-Médard-en-Jalles et Villenave d'Ornon se développent surtout sous cette forme.

Artigues-près-Bordeaux, Bruges, Pempuyre et St-Aubin de Médoc affichent aussi, au travers des maisons individuelles, leur dynamisme du moment. C'est à Saint-Médard-en-Jalles et à Mérignac qu'il s'est construit le plus de maisons, avec respectivement 537 et 510 unités supplémentaires.



Source : DGFIP



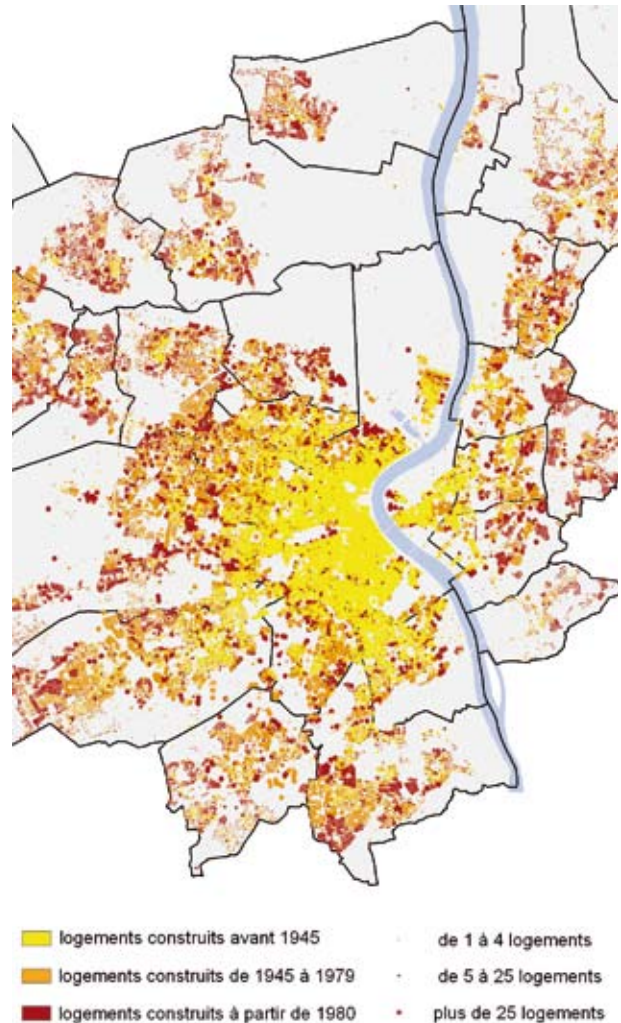
Source : DGFIP

Si on observe l'évolution par nombre de pièces, pour les appartements, à l'échelle communautaire, les types 2 et 3 affichent une augmentation de 8 % du fait d'opérations destinées aux investisseurs qui ont fleuri pendant la période. Largement au dessus de cette moyenne, on retrouve les communes d'Artigues-près-Bordeaux, Bègles, Bruges, Eysines, le Haillan, Lormont, Parempuyre, Saint-Médard-en-Jalles, le Taillan-Médoc et Villenave d'Ornon, ainsi que Bassens qui rééquilibre son parc par des opérations de déconstruction / reconstruction. Pour les maisons, les types 4 et plus sont les plus concernées par l'évolution à l'échelle territoriale CUB.

6 communes présentent une progression de plus du double de la moyenne CUB, avec des résultats différents si l'on observe les typologies. À Blanquefort et Artigues-près-Bordeaux, l'augmentation est répartie sur tous les types de logement. Bruges, Parempuyre, St-Aubin de Médoc et le Taillan-Médoc par leur attractivité pour l'accession à la propriété privilégient le grand logement.

Date de construction des logements à la parcelle cadastrale

Le nombre de logements de chaque parcelle est traduit par un symbole proportionnel, selon sa période de construction.

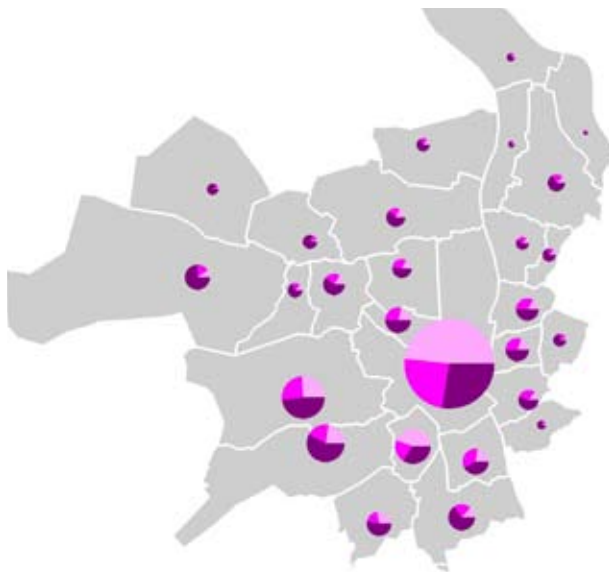


Source : DGFIP

Le traitement des données des fichiers fonciers de la DGFIP a été opéré par l'a-urba à 4 échelles géographiques : la plus fine, la parcelle cadastrale, puis l'unité foncière, la section cadastrale et enfin la commune. Les informations sont compilées d'abord à la parcelle puis aux autres échelles géographiques. Selon les indicateurs restitués, telle ou telle échelle s'impose.

Pour la période de construction des logements, la date choisie est celle de l'édification du dernier local taxé de la parcelle de référence.

Ventilation des logements 2010 et leur évolution en valeur absolue selon leur nombre de pièces

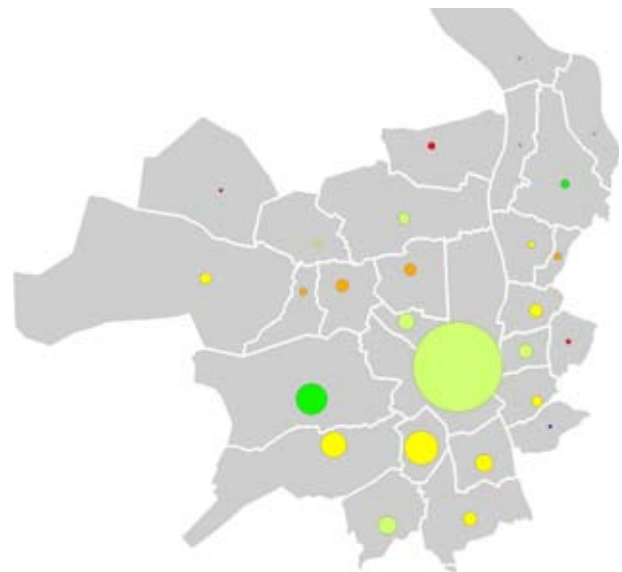


taille des logements
 petite (T1-T2)
 moyenne (T3)
 grande (T4 et +)

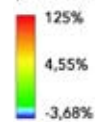
nombre de logements en 2010



Source : DGFIP



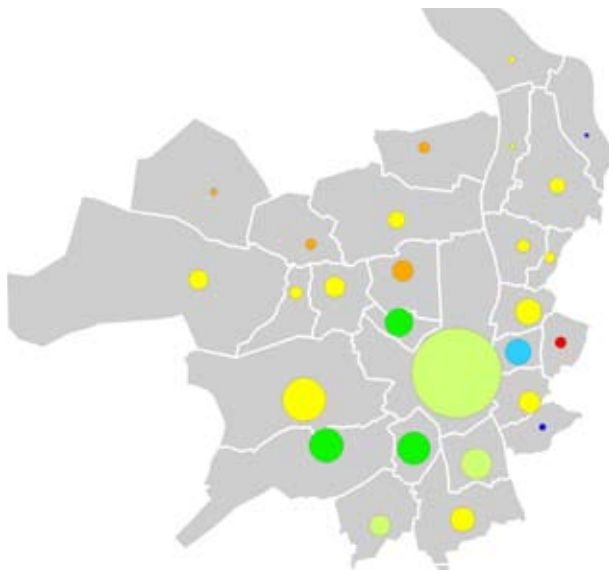
évolution du nombre de logements de petite taille (T1-T2) entre 2006 et 2010 (en %)



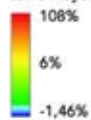
nombre de logements de petite taille en 2010



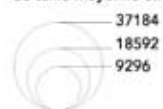
Source : DGFIP



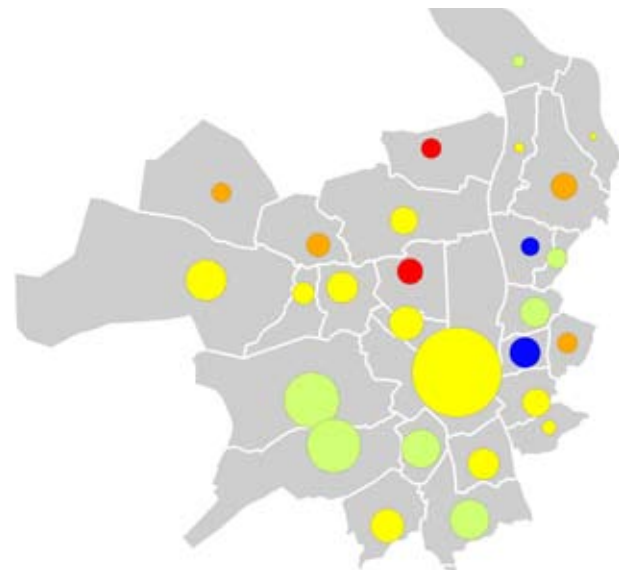
évolution du nombre de logements de taille moyenne (T3) entre 2006 et 2010 (en %)



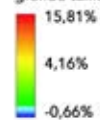
nombre de logements de taille moyenne en 2010



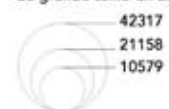
Source : DGFIP



évolution du nombre de logements de grande taille (T4 et +) entre 2006 et 2010 (en %)



nombre de logements de grande taille en 2010



Source : DGFIP

Le logement social peut aussi être quantifié par un champ compris dans les tables de données, d'appartenance à HLM ou SEM. Toutefois, l'approche logement social de la DGFIP est spécifique et ne correspond pas aux définitions usuelles. Même les évolutions des logements de cette nature ne peuvent être abordées car le changement de statut fiscal peut faire « disparaître » d'une année sur l'autre une grande partie du parc.

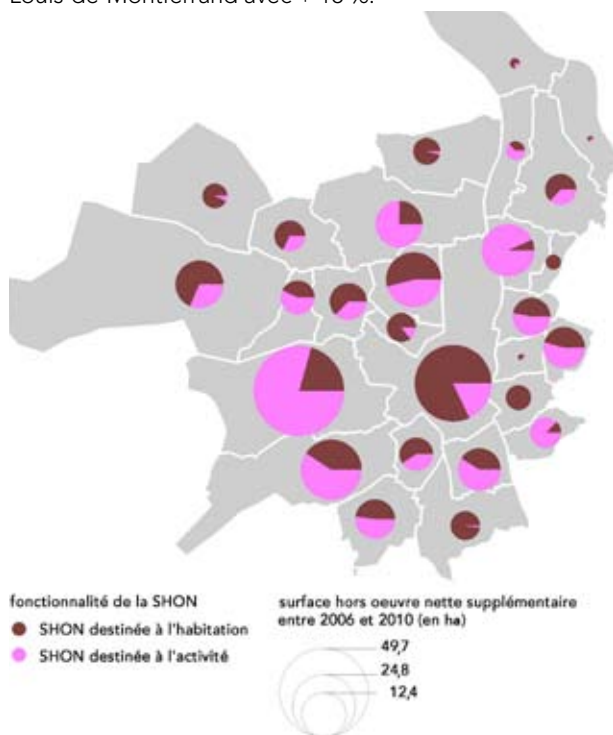
Évolution des surfaces bâties et ventilation habitation / activités

Si on observe la progression des surfaces bâties taxées entre 2006 et 2010, on constate une augmentation de 6 % sur le territoire de la CUB. Cela correspond à 274 ha, à peu près équitablement répartis entre l'habitation (134 ha) et l'activité (140 ha).

La plus forte hausse en valeur absolue est à attribuer à Mérignac (+50 ha) qui a porté son effort principalement sur l'activité (près de 80%). La tendance est inverse à Bordeaux où l'habitat prime sur l'activité, avec respectivement +29 ha et +6 ha.

11 communes dépassent un taux de croissance de 10 % : majoritairement résidentiel pour Parempuyre (+ 16 %), le Taillan-Médoc (+15 %), St-Aubin de Médoc (+14 %); à peu près également réparti pour Artigues-près-Bordeaux (+18 %), Bruges (+18 %) et le Haillan (+14 %).

Hormis Mérignac, déjà citée (+11 %), 4 communes se sont concentrées sur l'activité. Ce sont Bassens, avec + 16 % de surface bâtie, Blanquefort (+15 %), Bouliac (+27 %) et St-Louis-de-Montferrand avec + 18 %.



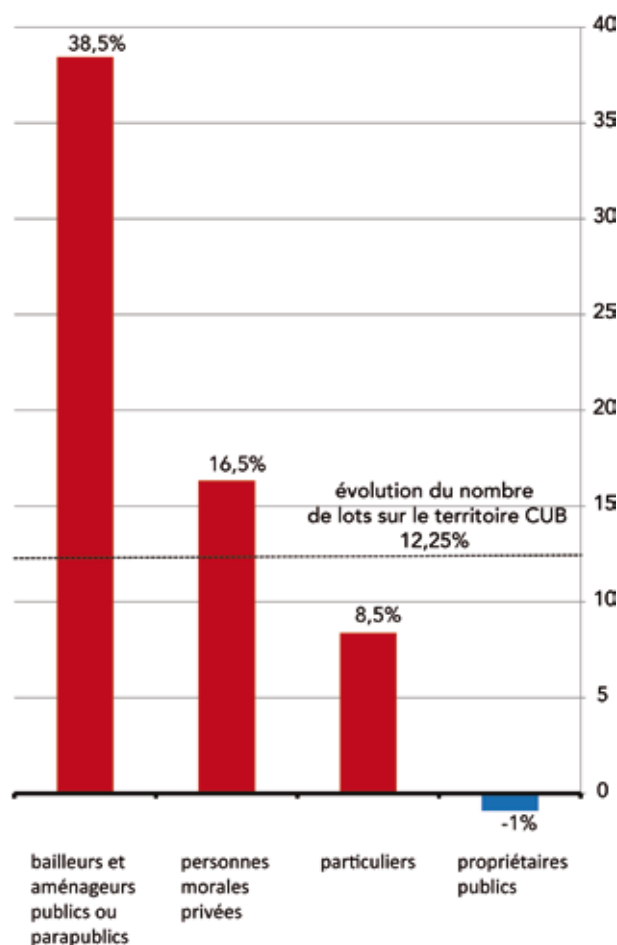
Source : DGFIP

L'émergence des copropriétés et la montée en puissance des bailleurs sociaux dans les montages en copropriété

Le traitement des PDL (propriétés divisées en lots), c'est-à-dire les copropriétés, met en évidence un développement de ce type de réalisation puisque 12,25 % de lots de copropriétés supplémentaires ont vu le jour sur le territoire communautaire en 4 années.

Ces lots de copropriétés ne sont pas exclusivement dédiés à l'habitat, mais aussi aux activités commerciales ou autres.

Le constat est le même que pour les appartements, avec 5 communes qui dépassent 100 % de taux d'évolution : Artigues-près-Bordeaux, Eysines, Le Haillan, Parempuyre et St-Aubin de Médoc.



Un zoom sur les lots appartenant aux bailleurs sociaux montre que leur évolution sur la période observée est de + 38,5 %. Il y a trois explications à ce phénomène :

- L'acquisition en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) de parts de copropriété auprès de promoteurs privés, favorisée par la loi SRU, le PLH et la réglementation du PLU.
- La réalisation, par des OPAC, de programmes mixtes accession, accession sociale, locatif HLM direct, générant des copropriétés, voire des projets mixtes portés par les bailleurs dont des tranches sont réservées à la promotion privée.
- Le processus de vente HLM qui met sur le marché des programmes jusqu'ici en mono-propriété, qui deviennent des copropriétés.

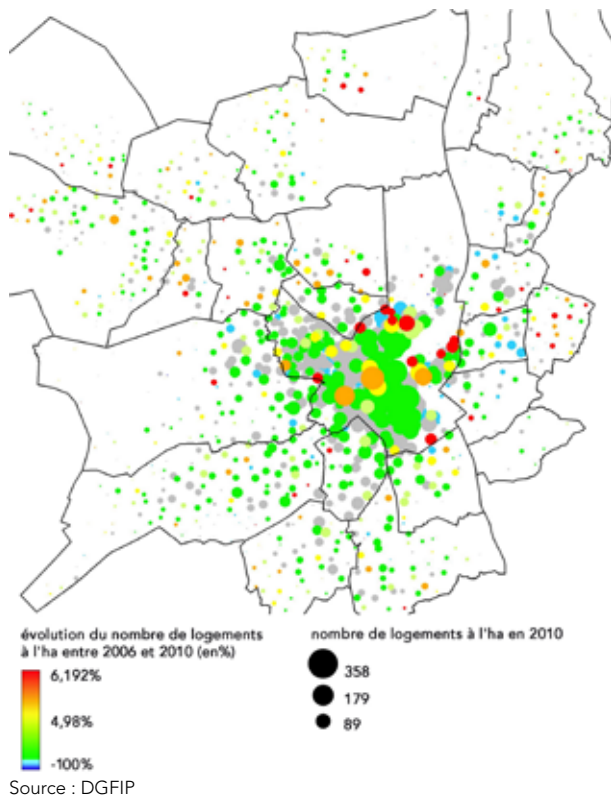
Les personnes morales privées sont aussi plus présentes, avec une hausse de 16,5 %. A contrario, les propriétaires particuliers sont moins représentés, avec une augmentation de seulement 8,5 % (4 points au dessous de la moyenne), et les propriétaires publics, en régression de 1 %.

Une faible évolution de la densité résidentielle

L'évolution en pourcentage de la densité résidentielle (nombre de logements à l'hectare) est traduite par un dégradé de couleurs, à la section cadastrale, sur un symbole proportionnel à la densité 2010.

L'évolution générale n'est pas très marquée sur les 4 années. 41 % des sections voient leur densité quasiment inchangée (de - 1 % à +1 %), 8 % sont à la baisse, dans des proportions raisonnables et 16 % sont à la hausse, avec 50 sections dont le taux d'évolution est de plus de 50 %. Les quartiers concernés sont ceux des grandes opérations d'urbanisation. Quelques gros programmes de logements ont aussi densifié des secteurs comme les Chartrons, l'îlot Gaviniès à Bordeaux, Artigues-près-Bordeaux et Parempuyre, St-Aubin de Médoc et le Haillan centre ville, Mérignac Beaudésert, Pessac Campus, voire Ambarès et Lagrave et St-Louis-de-Monferrand centre ville.

On ne constate pas, en revanche, d'évolutions significatives sur les tracés du tramway, à quelques rares exceptions, et ceci malgré les possibilités d'une certaine densité supplémentaire. Certains quartiers bordelais échappent à ce schéma en gagnant en densité résidentielle par changement de destination de commerces ou bureaux (baisse significative de la surface professionnelle).



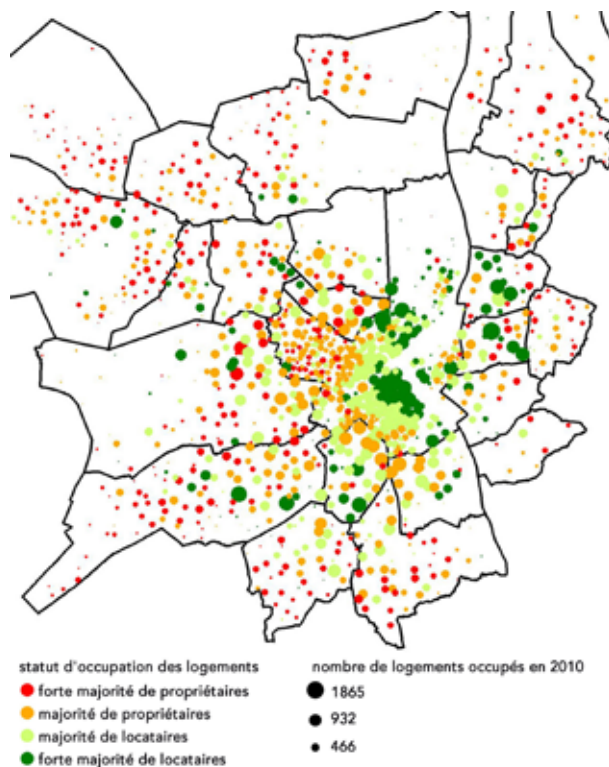
Évolution communale du statut d'occupation des logements

6 communes en 2006 présentaient plus de 70 % de propriétaires occupants. Ces communes accueillent désormais des programmes locatifs, soit privés (défiscalisation), soit sociaux. Cette volonté politique de mixité sociale se traduit, pour les communes dont l'optique

est de se mettre en conformité avec la loi SRU, par un rééquilibrage des propriétaires occupants et des locataires sur la période d'évolution observée. Artigues-près-Bordeaux, Parempuyre et le Taillan-Médoc par exemple voient leur taux de locataires augmenter de 4 à 13 %.

Occupation des logements en 2010 à la section cadastrale

Sur cette carte, apparaît la répartition des propriétaires occupants, des locataires et des « logés gratuitement », extraction faite de la vacance, sur un symbole proportionnel au nombre de logements concernés.



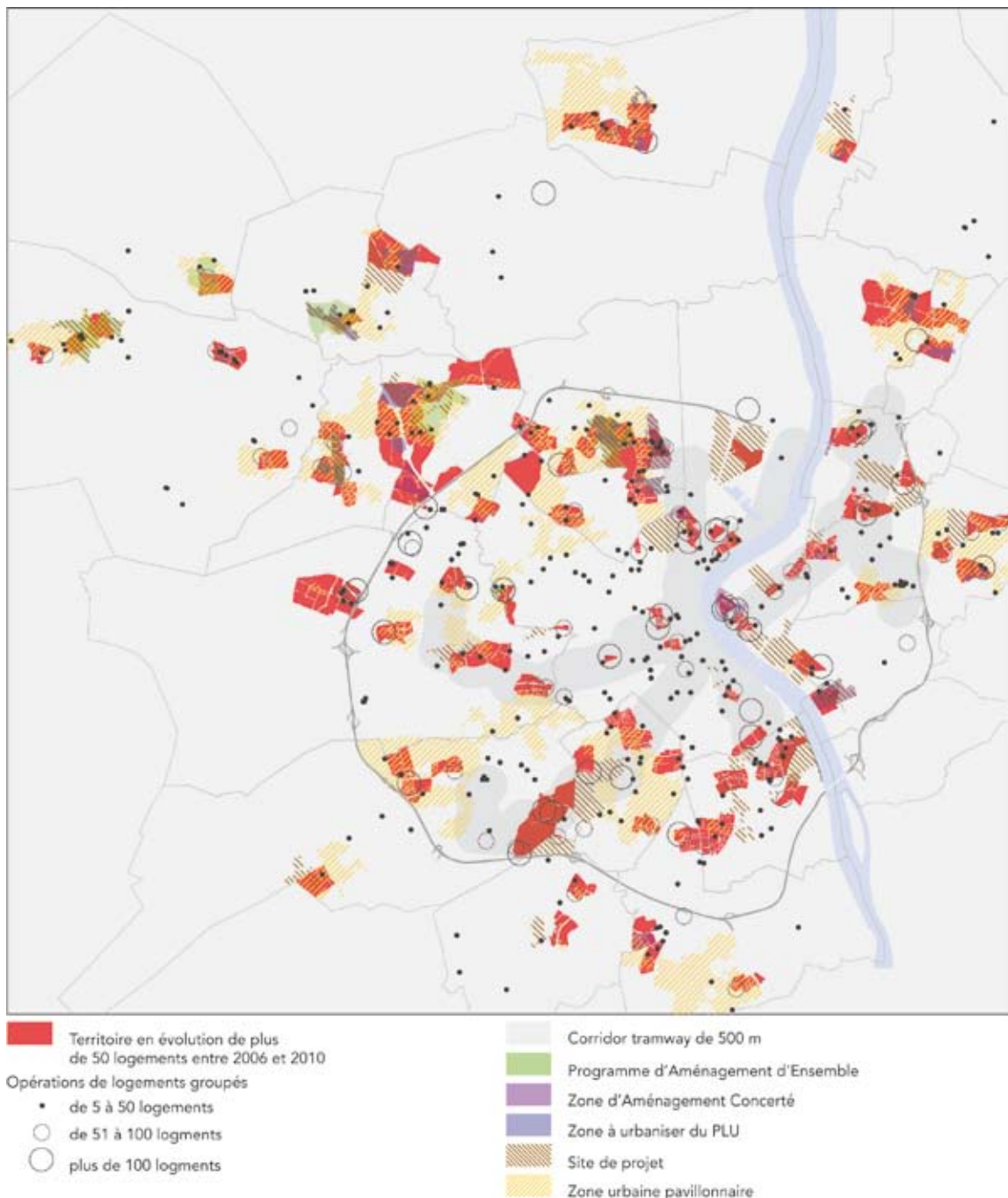
Source : DGFIP

La photo 2010 à la section cadastrale fait émerger les communes structurellement « locatives », comme Lormont ou Cenon, ou les grandes masses d'habitat privé très majoritairement locatif, comme le sud du secteur sauvegardé de Bordeaux ou les Chartrons. Le parc HLM apparaît aussi très clairement : le Grand Parc à Bordeaux, Thouars à Talence, Saige à Pessac, Beaudésert à Mérignac, etc. A l'inverse, on retrouve les secteurs pavillonnaires des communes périphériques ou Bordeaux Caudéran, avec une forte majorité de propriétaires occupants.

Conclusion

Il faut tenir compte des limites des exploitations présentées qui sont celles de la donnée d'origine, déclarative et pas toujours adaptée à une utilisation géographique. Pour cette raison, et selon les indicateurs, il faut se résoudre à une observation à la commune ou à la section cadastrale, qui « lisse » les phénomènes. Toutefois, la richesse des fichiers fonciers et leur périodicité annuelle permettent une bonne mesure des évolutions, sur la durée.

Les principaux fonciers mobilisés depuis 4 ans pour la production de logements



À la lecture de cette carte de synthèse, il apparaît clairement que la grande majorité des 17 000 logements supplémentaires entre 2006 et 2010 se retrouve soit dans les zones publiques d'aménagement : programme d'aménagement d'ensemble (PAE), zones d'aménagement concerté (ZAC); soit dans les sites de projet identifiés; soit dans les zones à urbaniser du PLU; soit dans les corridors du tramway. L'urbanisation sous forme de lotissements a aussi contribué à densifier certains secteurs peu ou pas occupés, en périphérie de la ville centre.

L'action de la collectivité a donc permis de mobiliser du foncier disponible : ZAC du Tasta à Bruges, Ravésies, la Bastide et l'îlot Bonnac à Bordeaux, ZAC des Sècheries à Bègles, ZAC des Quais à Floirac, ZAC des Jalles à St-Médard-en-Jalles, engageant les finances publiques. Les PAE, par

leur forme participative, sont tout aussi intéressants pour la promotion immobilière qui s'est largement appuyée sur ce dispositif durant la période observée : PAE Armagnac et Montesquieu à Bordeaux Caudéran, Cérillan à St-Médard-en-Jalles, St-Aubin de Médoc, le Taillan-Médoc, Ausone à Bruges, Eysines et le Haillan centre-bourg.

Autour du tramway et hors sites de projets, plusieurs sites de renouvellement urbain ont généré un accroissement de densité résidentielle, tels la Cité Carriet et les Quatre Pavillons à Lormont, l'avenue Thiers et Carles Vernet à Bordeaux. D'autres, Psychotte et avenue de la Marne à Mérignac, La Médoquine à Talence, Campus Universitaire à Pessac, ont profité de ce vecteur et de disponibilités foncières. Enfin, pour les communes de la deuxième couronne, les zones à urbaniser du PLU ont été sollicitées.

Le logement en 2010 et évolution 2006/2010

Communes	Nombre de logements 2010	évolution 2006/2010 (en VA)	évolution 2006/2010 (en %)
Ambarès	5422	357	7%
Ambès	1154	38	3%
Artigues	2987	637	27%
Bassens	3039	141	5%
Bègles	12572	499	4%
Blanquefort	6677	323	5%
Bordeaux	153800	4689	3%
Bouliac	1359	30	2%
Le Bouscat	12350	356	3%
Bruges	6806	1257	23%
Carbon Blanc	3174	203	7%
Cenon	10148	22	0%
Eysines	8615	772	10%
Floirac	7351	474	7%
Gradignan	11179	436	4%
Le Haillan	3892	393	11%
Lormont	9463	612	7%
Mérignac	34076	989	3%
Parempuyre	3189	605	23%
Pessac	26707	1290	5%
St Aubin	2298	296	15%
St Louis	801	105	15%
St Médard	11761	962	9%
St Vincent	407	10	3%
Le Taillan	3667	369	11%
Talence	23429	640	3%
Villenave	12931	606	5%
CUB	379254	17111	5%

Surfaces bâties logement/activité et évolution 2006/2010

Communes	surface habitation 2010 en ha	surface activités 2010 en ha	évolution surface		évolution totale	
			habitation	activité	en VA	en %
Ambarès	48	31	4	2	6	8%
Ambès	10	7	0	0	1	4%
Artigues	29	40	5	6	10	18%
Bassens	24	98	1	16	17	16%
Bègles	93	86	5	6	11	6%
Blanquefort	58	45	3	10	13	15%
Bordeaux	1005	726	29	6	36	2%
Bouliac	15	12	1	5	6	27%
Le Bouscat	102	47	4	1	5	4%
Bruges	56	63	10	9	18	18%
Carbon Blanc	28	24	1	0	1	3%
Cenon	72	28	0	0	0	0%
Eysines	73	37	5	3	8	8%
Floirac	57	39	4	-1	3	3%
Gradignan	89	42	5	5	9	8%
Le Haillan	35	23	3	4	7	14%
Lormont	69	53	4	5	9	8%
Mérignac	255	242	10	40	50	11%
Parempuyre	28	3	4	0	4	16%
Pessac	215	172	9	13	22	6%
St Aubin	27	3	3	0	4	14%
St Louis	7	7	1	1	2	18%
St Médard	112	48	9	4	14	9%
St Vincent	4	3	0	0	0	3%
Le Taillan	37	8	4	2	6	15%
Talence	146	37	4	3	7	4%
Villenave	108	68	5	0	5	3%
CUB	2806	1992	134	140	274	6%

Statut d'occupation des logements et évolution 2006/2010

Communes	pourcentages en 2006		pourcentages en 2010		différentiel 2006/2010 (en %)	
	propriétaires	locataires	propriétaires	locataires	propriétaires	locataires
Ambarès	68%	32%	67%	33%	-1%	1%
Ambès	56%	44%	56%	44%	0%	0%
Artigues	84%	16%	71%	29%	-13%	13%
Bassens	49%	51%	49%	51%	1%	-1%
Bègles	47%	53%	47%	53%	0%	0%
Blanquefort	61%	39%	61%	39%	0%	0%
Bordeaux	37%	63%	36%	64%	0%	0%
Bouliac	65%	35%	66%	34%	1%	-1%
Le Bouscat	58%	42%	59%	41%	0%	0%
Bruges	61%	39%	57%	43%	-3%	3%
Carbon Blanc	65%	35%	63%	37%	-2%	2%
Cenon	37%	63%	38%	62%	1%	-1%
Eysines	55%	45%	53%	47%	-2%	2%
Floirac	41%	59%	41%	59%	0%	0%
Gradignan	60%	40%	59%	41%	0%	0%
Le Haillan	62%	38%	58%	42%	-4%	4%
Lormont	30%	70%	30%	70%	-1%	1%
Mérignac	55%	45%	56%	44%	0%	0%
Parempuyre	83%	17%	76%	24%	-7%	7%
Pessac	56%	44%	55%	45%	-1%	1%
St Aubin	86%	14%	83%	17%	-3%	3%
St Louis	75%	25%	78%	22%	4%	-4%
St Médard	72%	28%	69%	31%	-3%	3%
St Vincent	65%	35%	66%	34%	2%	-2%
Le Taillan	85%	15%	81%	19%	-4%	4%
Talence	41%	59%	40%	60%	-1%	1%
Villenave	65%	35%	64%	36%	-2%	2%
CUB	48%	52%	48%	52%	0%	0%

(VA = valeur absolue)

Dénombrement des appartements et des maisons et évolution 2006/2010

Communes	nb appart 2010	évolution 2006/2010 (en VA)	évolution (en %)	nb maisons 2010	évolution 2006/2010 (en VA)	évolution (en %)
Ambarès	1026	62	6%	4396	295	7%
Ambès	82	0	0%	1072	38	4%
Artigues	457	303	197%	2530	334	15%
Bassens	1026	103	11%	2013	38	2%
Bègles	5557	342	7%	7015	157	2%
Blanquefort	2624	60	2%	4053	263	7%
Bordeaux	120650	4370	4%	33149	319	1%
Bouliac	360	-2	-1%	999	32	3%
Le Bouscat	6703	259	4%	5647	97	2%
Bruges	3256	885	37%	3550	372	12%
Carbon Blanc	952	150	19%	2222	53	2%
Cenon	6281	-74	-1%	3867	96	3%
Eysines	3296	573	21%	5319	199	4%
Floirac	3802	290	8%	3549	184	5%
Gradignan	5831	137	2%	5348	299	6%
Le Haillan	1150	252	28%	2742	141	5%
Lormont	6676	472	8%	2787	140	5%
Mérignac	20271	479	2%	13805	510	4%
Parempuyre	629	330	110%	2560	275	12%
Pessac	11433	862	8%	15274	428	3%
St Aubin	164	99	152%	2134	197	10%
St Louis	112	60	115%	689	45	7%
St Médard	2122	425	25%	9639	537	6%
St Vincent	37	3	9%	370	7	2%
Le Taillan	228	101	80%	3439	268	8%
Talence	16029	604	4%	7400	36	0%
Villenave	3996	406	11%	8935	200	2%
CUB	224750	11551	5%	154503	5560	4%