

ÉVOL'URB@IN

un outil au service des stratégies
métropolitaines d'aménagement

Zoom #1

l'évolution de la construction immobilière 2013-2030

Une vision sur les logements

Mai 2019

L'attractivité de la métropole bordelaise est depuis plusieurs années un sujet largement évoqué. Les raisons de cette attractivité sont diverses. Elles sont à rechercher dans la localisation géographique de la métropole au sein d'une façade littorale sud-ouest particulièrement prisée et dans la succession de politiques publiques qui favorisent la croissance démographique et urbaine. Ces dynamiques se traduisent dans le volume, le rythme et la localisation de la construction immobilière.

Depuis 2013, l'a-urba recueille et analyse ce type de données sur une centaine de sites de projets situés sur le territoire de Bordeaux Métropole. Complétées par les opérations créatrices de plus de 5 logements dans le diffus, ces informations sont regroupées dans la base de données appelée « Évolurb@in ». Celle-ci permet une connaissance au service des politiques publiques de l'habitat et de l'aménagement. Elle intègre des données projetées jusqu'à l'horizon 2030.

À partir de cette base de données une extraction a été réalisée. Elle porte sur la construction immobilière des logements.

■ Quelle procédure est privilégiée dans la production de logements ?

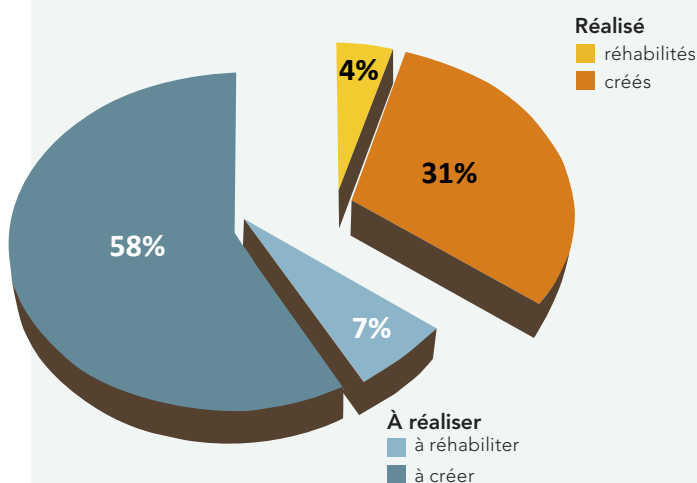
Entre 1994 et 2006, la procédure la plus engagée est la ZAC, zone d'aménagement concertée, avec 9 opérations différentes, loin devant les PAE, programmes d'aménagement d'ensemble.

Entre 2007 et 2012, ce sont de nouveaux PAE qui s'engagent (au nombre de 8).

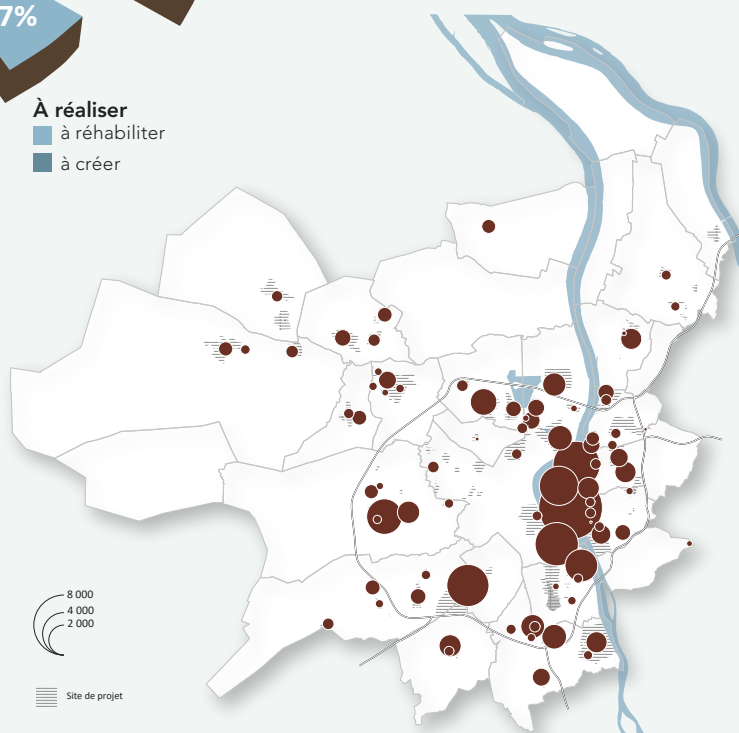
Sur la période la plus récente 2013-2018, les PAE ont été remplacés par 6 Projets Urbains Partenariaux (PUP) mais 7 nouvelles ZAC sont également engagées. Parallèlement, la diversification des procédures se poursuit comme en témoignent 22 Opérations Publiques d'Aménagement (OPA) engagées.

ZAC	33 %	3 956 logements
PUP	4 %	4 274 logements
PAE	17 %	17 696 logements
ORU	4 %	4 358 logements
ANRU	10 %	10 210 logements
OPAH-RU-PIG-PNRQAD	1 %	1 250 logements
OPA	26 %	27 125 logements
Autres / Non renseigné	3 %	3 433 logements

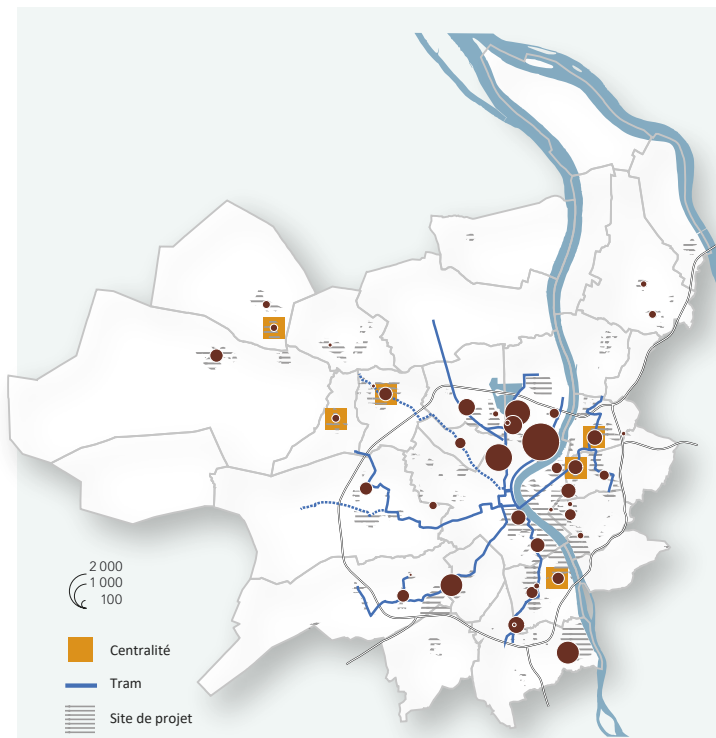
■ 102 400 logements programmés à l'horizon 2030



La base de données d'Evol'urb@in reporte 102 400 logements programmés jusqu'en 2030, dont 36 000 déjà livrés (comprenant 4 600 réhabilités et 31 400 créés). 66 400 logements seront donc à produire entre 2018 et 2030 (dont 7 000 à réhabiliter et 59 400 à créer), soit un rythme annuel moyen de production de 5 500 logements par an.



■ Une vision sur les logements depuis 2013



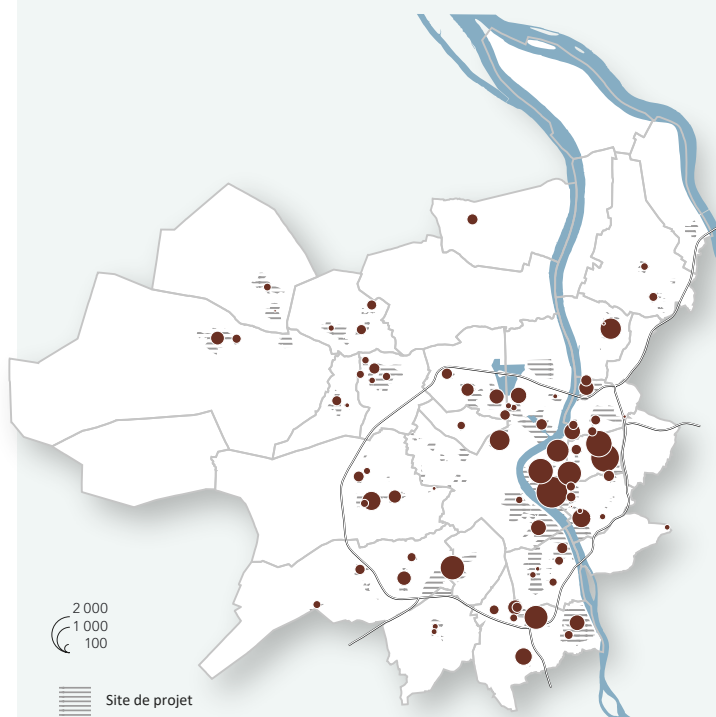
2013 – 2017

Sur la période récente, de 2013 à 2017, la construction immobilière se concentre à la fois sur Bordeaux, conformément à la stratégie retenue de recomposition de la ville autour du fleuve et sur les communes concernées par le développement des axes de transports collectifs. Environ 9 500 logements sont construits.

Au même moment, tout un ensemble de communes engagent des actions de redéveloppement et de confortation de leurs quartiers ou de leur centre-ville.

Ainsi, plusieurs opérations d'aménagement s'engagent, répondant à l'un des objectifs énoncés dès 2014 : celui d'assumer, plutôt que de subir l'attractivité en encadrant le développement du territoire vers l'agglomération millionnaire.

Sur cette période, les principales opérations d'aménagement recensées par la base de données Évol'urb@in représentent un volume de construction de 20 700 logements.



2018 – 2020

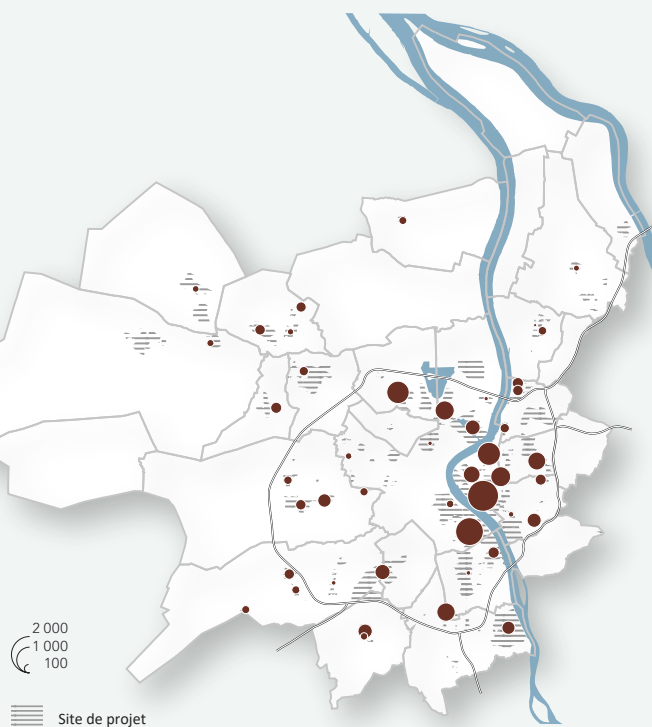
Sur cette période, la construction immobilière devrait afficher un pic de construction dans la métropole bordelaise avec environ 32 500 logements à construire. Bordeaux devrait afficher encore une fois une constructibilité forte mais inférieure aux années précédentes avec 5 200 logements, ce qui représente 22 % de la constructibilité totale de la période. Bordeaux sera suivie par Villenave-d'Ornon avec 10 %, Cenon avec 8 % suivie par Floirac, Lormont et Mérignac avec 7 % chacune. Le projet d'aménagement et de développement du Campus universitaire qui concerne plusieurs communes (Gradignan, Pessac, Talence) représente quant à lui 6 % de la production de logements de la période.

Cette période sera donc cruciale en termes de volume de production de logement.

■ Une vision sur les logements depuis 2013

2021 – 2023

À moyen terme, c'est-à-dire dans 6 ans, cette constructibilité généralisée dans la quasi-totalité des communes sera maintenue (17 500 logements) avec une concentration sur le territoire de l'OIN Bordeaux Euratlantique, sur la rive droite, à Villenave-d'Ornon et à Bruges.



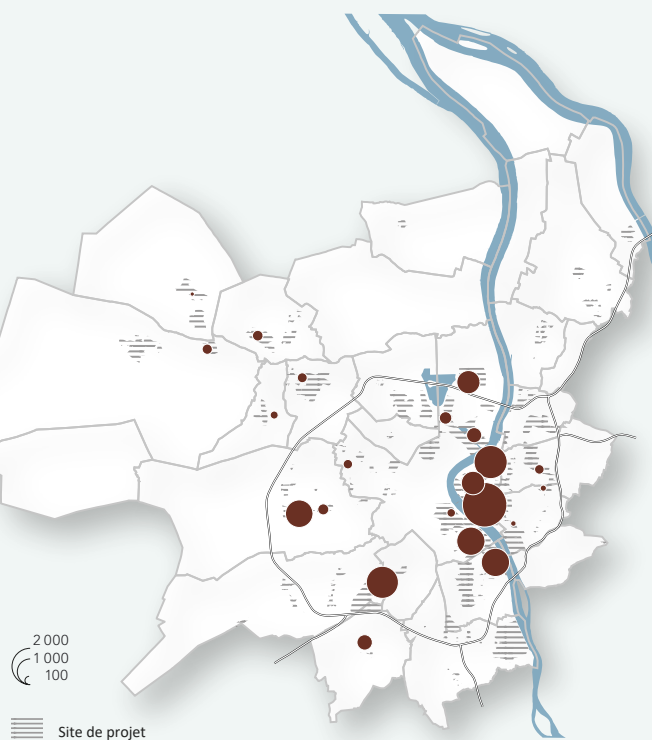
2024 – 2030

Le Port de la Lune n'est pas l'unique territoire en projet. Mérignac, porte d'entrée de la métropole, et le campus constituent aussi un territoire en expansion. Le site du projet urbain Mérignac-Soleil se structure autour d'un axe de déplacement important et constitue un jalon entre l'aéroport et le centre historique de Bordeaux.

Avec les 1 800 logements à venir sur ce passage, ce territoire constitue un secteur en plein développement jusqu'en 2026.

Par ailleurs, on constate également une forte constructibilité sur le territoire à vocation universitaire.

Le plan en faveur de l'immobilier universitaire lancé en 2008, représente 2 000 logements à créer entre 2024 et 2030.



■ Les prévisions 2018-2030

Programmation 2018-2030				... dans le temps		
Commune (Site de projet)	Nombre de logements à réhabiliter	Nombre de logements à créer	TOTAL	2018 2020	2021 2023	2024 2030
Bordeaux	2530	12708	15238	5211	4717	6351
Bordeaux, Floirac (Garonne -Eiffel)	0	8990	8990	2355	2211	4424
Mérignac	0	4827	4827	2346	929	1753
Gradignan, Pessac, Talence (Campus TPG)	300	3933	4233	1807	562	1864
Villenave-d'Ornon	0	3336	3336	3193	400	0
Bègles	100	2836	2936	858	297	1781
Cenon, Floirac (Palmer - Saraillère -Dravemont)	1892	992	2884	1939	740	205
Floirac	544	1986	2530	1568	809	153
Lormont	542	1962	2504	1963	546	0
Bruges	0	2343	2343	1519	1158	0
Bordeaux, Cenon, Floirac (Joliot Curie)	1279	1024	2303	1389	914	0
Cenon	888	1006	1894	1894	0	0
Pessac	0	1691	1691	1089	602	0
Gradignan	0	1295	1295	170	595	530
Bassens	258	1031	1289	1095	194	0
Le Taillan-Médoc	0	1252	1252	576	587	255
Bègles, Villenave-d'Ornon (Route de Toulouse)	0	1249	1249	531	774	0
Eysines	0	1187	1187	954	200	220
Saint-Médard-en-Jalles	0	954	954	651	116	234
Le Haillan	0	721	721	295	284	144
Parempuyre	0	434	434	288	146	0
Ambarès et Lagrave	0	413	413	331	82	0
Saint-Aubin-de-Médoc	0	303	303	160	101	42
Le Bouscat	134	34	168	168	0	0
Saint-Vincent-de-Paul	0	123	123	0	0	0
Bègles, Floirac	0	100	100	43	0	0
Bouliac	0	75	75	75	0	0
Total général	8467	56805	65272	32468	16964	17956

Données évolurb@in au 31 aout 2018

■ Un outil au service des stratégies métropolitaines

Un outil au service de la politique de l'habitat

Camille Garcelon - a'urba

Chargée d'étude, urbaniste, spécialiste habitat et population

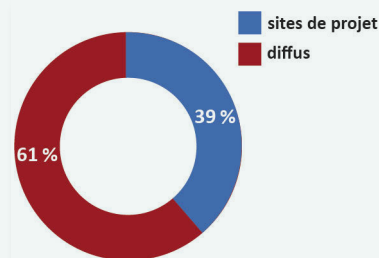
« J'emploie les ressources d'Évol'urb@in depuis 4 ans pour établir les analyses menées au sein de l'a-urba en matière d'habitat. Il s'agit par exemple de vérifier l'avancée progressive des engagements pris par les collectivités en matière de logement ou d'alimenter les débats de la Conférence partenariale de l'immobilier.

La richesse des informations disponibles dans Évol'urb@in me permet de mener une analyse fine et circonstanciée de l'activité constatée sur la métropole : typologie des logements, conventionnement ou pas, lieu de construction, en site de projet ou diffus, concurrence ou non entre les différentes opérations ou les grands programmes

« publics » et la multitude de petites opérations privées éparées. Par ailleurs, les données exploitées me permettent de compléter celles fournies par l'observatoire

immobilier du Sud-Ouest (OISO) et de dresser des bilans pour vérifier l'atteinte des objectifs donnés par le Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (POA).

Le POA trace les grandes lignes directrices des ambitions de la métropole en matière d'habitat. Il affiche un objectif de production minimum de 7 500 logements par an pour répondre aux besoins de la population résidente et à celle des nouveaux habitants. La construction doit mobiliser en priorité les sites de projet pour répondre aux objectifs quantitatifs mais également pour porter les orientations de la collectivité en termes de typologie et de statut d'occupation des logements. L'analyse territorialisée de la construction que permet Évol'urb@in met en évidence la montée en puissance des sites de projet pour le développement de l'offre résidentielle métropolitaine. En effet, la volonté de renforcer l'attractivité du territoire est bien réelle, comme en témoigne la construction réalisée pendant la période 2005-2017. La part de la construction réalisée dans le cadre des projets urbains est de 39 % de logements créés contre 10 % en 1995. La part de la construction réalisée dans le diffus pendant cette même période est de 61 % de logement créés contre 90 % en 1995.

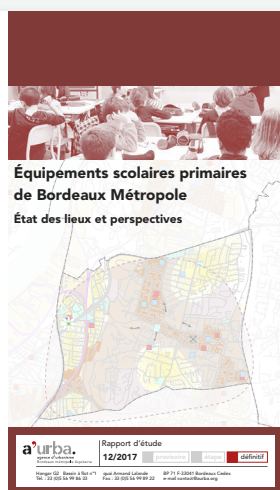
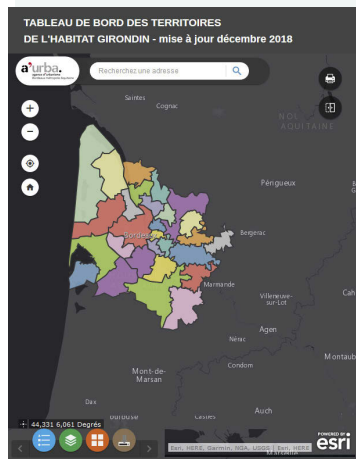


Mieux apprécier l'effet d'un choix de programmation des équipements selon le type de population attendue

Stella Manning - a'urba

Chargée d'étude, urbaniste, spécialiste habitat et population

« Je me suis appuyée sur Évol'urb@in en 2017 pour mener l'étude sur les équipements scolaires primaires de la métropole, la création ou l'extension de nouveaux équipements scolaires. Dans ce cadre, et afin que Bordeaux Métropole dispose d'informations fiables sur les besoins, il s'est agi de dresser des perspectives démographiques pour juger des besoins à venir. Outre les données du rectorat sur l'évolution des effectifs scolaires par école, les différents projets urbains portés par les collectivités constituent une source de connaissance indispensable. J'ai pu en effet leur appliquer des ratios d'enfants par opération, le ratio moyen métropolitain étant de 3 enfants de 3 à 10 ans (donc susceptibles d'intégrer une école primaire) pour 10 logements nouveaux. Ce chiffre a été modulé opération par opération selon leur nature et leur localisation. Disposer d'une information regroupée en un seul outil (Évol'urb@in) constitue une avancée dans le cadre de nos études. Toutefois, l'intégration des données portant sur le diffus reste indispensable, afin d'avoir une vision globale de l'évolution du territoire. »



Mieux évaluer les orientations et actions énergétiques en fonction de la programmation en logement

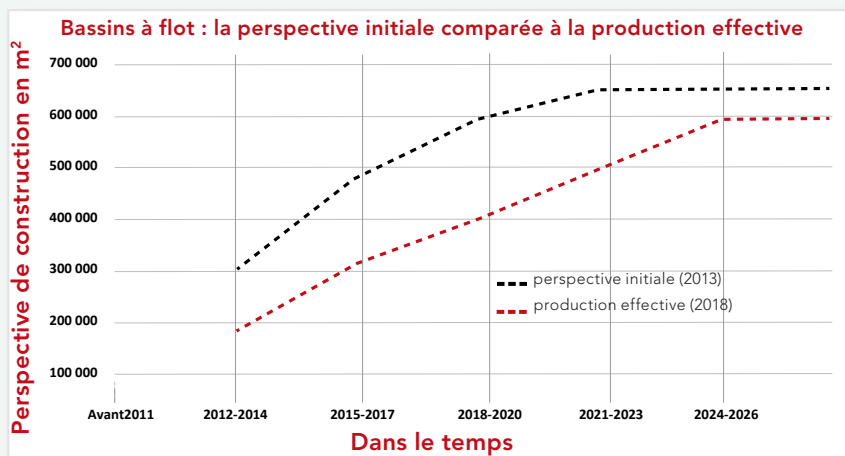
Pascal Schoemakers - Bordeaux Métropole

Chef de projet réseau de chaleur – direction énergie, écologie et développement durable, Bordeaux Métropole.

« J'ai utilisé les informations fournies par Évol'urb@in dans le cadre de la mise en place d'une planification énergétique à l'échelle de l'agglomération.

Nous avons besoin de territorialiser nos orientations et actions opérationnelles, de dégager des priorités et notamment d'adapter la programmation des équipements en énergies renouvelables aux besoins à venir. À ce titre, nous tentons d'estimer les consommations énergétiques dans les différents secteurs de la métropole et en particulier ceux destinés aux projets urbains d'envergure.

Une question essentielle pour nos modèles économiques de projet est la fiabilité temporelle des projections des aménageurs sur des durées parfois longues. Évol'urb@in m'a permis de vérifier la fiabilité des projections des collectivités et aménageurs prévues dans les différents sites de projets urbains.



Or, dans le cas d'espèce, en comparant les perspectives initiales (renseignées sur la base de données) avec la production effective dans le temps (y compris en tenant compte des modifications fréquentes des objectifs en cours de route), force est de constater que les décalages peuvent être significatifs à la hausse, comme à la baisse. Cela permet donc d'avoir quelques éléments objectifs pour prendre en compte ces phénomènes. »

Code d'accès :

adresse web : <https://carto.aurba.org/arcgis/home>

identifiant : aurba_consultation

code : aurba@2017

Démarche pour se connecter :

1 <https://carto.aurba.org/arcgis/home/>

The screenshot shows the a'urba portal interface. Step 1 points to the URL. Step 2 points to the 'Se connecter' button in the top navigation bar. Step 3 points to the login form on the right, which includes fields for 'Nom d'utilisateur' (aurba_consultation) and 'Mot de passe' (aurba@2017), a 'Rester connecté' checkbox, a 'CONNEXION' button, and a 'Mot de passe oublié ?' link. Step 4 points to the 'EvolUrb@in' banner in the main content area, which features a padlock icon.

Référents a'urba

Cristina Mata	c-mata@aurba.org	05.57.57.72.65
Jérôme Fuseau	j-fuseau@aurba.org	05.57.57.72.75

L'équipe projet

Chef de projet :
Cristina Mata

Sous la direction de :
Jean-Christophe Chadanson

Équipe projet :
Cristina Mata - données sites de projet
Jérôme Fuseau - outil web
Guillaume Rabany - base de données
Christine Primet - données diffus
Vincent Schoenmakers - données diffus

Conception graphique :
Catherine Cassou-Mounat

Crédits photos :
a'urba