

ÉVOL'URB@IN

Un outil au service des
stratégies d'aménagement
dans la métropole bordelaise

Zoom # 2

Autorisations de construire et
consommation foncière depuis 2006

04 / 2021



SOMMAIRE

1 AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE 2006 - 2019 p.5

120 000 logements autorisés depuis 2006
4 logements sur 5 sont des logements collectifs
41 % de la production sont issus des sites de projet

2 LA CONSOMMATION FONCIÈRE 2006 - 2019 p.9

Plus de 2 000 hectares de foncier mobilisés

3 LES CHIFFRES COMMUNAUX p.14

Chiffres-clés

• Nombre et type de logements autorisés de 2006 à 2019 dans la métropole bordelaise

logements collectifs	96 494 logements
logements individuels	24 394 logements

• Localisation des logements

dans le diffus	70 713 logements
dans les sites de projet	50 175 logements

• Foncier consommé par ces logements*

dans le diffus	1 596,5 ha
dans les sites de projet	456,4 ha

* superficie totale des parcelles où sont situés les logements autorisés



En 2019, une première publication « Zoom # 1 : l'évolution de la construction immobilière 2013-2030 » a présenté l'outil de suivi des projets métropolitains : **évolurb@in**.

Elle a mis en lumière les volumes de logements réalisés et projetés dans les sites de projet de la métropole bordelaise depuis 2006 et jusqu'en 2030.

Cette deuxième publication s'attache à contextualiser la production en considérant l'ensemble des logements autorisés et construits depuis 2006, qu'ils soient issus ou non des sites de projet.

Quelle a été la dynamique de construction dans Bordeaux Métropole sur cette période d'une quinzaine d'années ?

De quoi est-elle constituée et où s'est-elle dessinée ? Quelle est la contribution des sites de projet dans le processus ?

Autant de questions auxquelles ce Zoom # 2 apporte des réponses quantifiées et territorialisées.

Ce document est la version corrigée et amendée du document de juillet 2020.

MÉTHODOLOGIE

Depuis 1970, l'a-urba observe la construction sur le territoire de Bordeaux Métropole¹. Ce suivi se fondait historiquement sur l'exploitation de la liste exhaustive des permis de construire de 10 logements puis de 5 logements et plus, transmise par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)². Depuis 2018, cette information est recomposée via un accès direct ou indirect aux plateformes Cubetcity et Cart@DS de Bordeaux Métropole. Pour les analyses, seuls les permis de construire ayant fait l'objet d'une décision favorable émise par les instances administratives compétentes sont retenus. Par ailleurs, la mise en place de l'outil Evolurb@in³ dès 2015, a permis d'étendre le champ d'observation à l'ensemble des permis autorisés d'un logement et plus, ainsi que les permis de locaux d'activités exclusivement pour les sites de projet⁴.

La mise à jour de la base des permis de construire est effectuée une fois par an, entre décembre et février de l'année qui suit. Ce travail est complété d'une enquête terrain ayant pour objectif de constater sur site l'avancement des travaux de chaque opération ainsi que la validité du permis (qui peut être construit, abandonné, retiré ou annulé). Tant que l'opération n'est pas terminée, elle est enquêtée. Son abandon, annulation ou remplacement par un autre permis est repercuté dans la base.

De ce fait, toutes les opérations de cinq logements ou plus autorisées avant 2018 figurent dans la base sous les mentions « en cours de travaux » ou « achevées ». Cette base de données est dite « qualifiée ». Cette dimension de suivi implique une marge d'incertitude pour les deux dernières années de collecte (ici 2018 et 2019), dont les travaux n'ont pas forcément démarré. Ces deux années sont alors légèrement surestimées par rapport à la réalité de la construction. Pour mémoire, il y avait 187 PC autorisés en 2018 et 2019 dont les travaux n'étaient pas commencés lors de l'enquête de 2020, représentant 9 517 logements.

Pour cette publication, l'a-urba ne faisant pas le suivi de la construction des permis de moins de cinq logements dans le diffus⁵, un travail de comparaison a été réalisé avec la base de données Cerema - Direction Générale des Finances Publiques. Il permet de confirmer si les logements non enquêtés dans le diffus ont bien été construits puisque identifiés dans les bases fiscales. Cette base date du 31/12/2017. Il n'est donc pas encore possible de connaître la réalité effective de la construction des logements autorisés dans un PC de moins de cinq logements hors sites de projet en 2018 et 2019. Ceux-ci sont au nombre de 1 262 logements. La base PC de l'a-urba est donc fiabilisée à 91 % au regard de la construction réelle, les 9 % restants représentant les données provisoires des années 2018 et 2019.

La deuxième partie de l'analyse proposée dans ce Zoom#2, porte sur la consommation foncière entre 2006 et 2019. Elle a été réalisée à partir de la base fiabilisée des permis de construire. Avec l'appui de l'orthophotographie aérienne, il a été procédé à un découpage parcellaire sur l'emprise réelle de la construction réalisée afin de définir la consommation foncière.

1. Dans le cadre cette publication, Martignas-sur-Jalle qui a intégré Bordeaux Métropole en 2013, n'apparaît pas, faute d'information disponible pour les années précédant son adhésion.

2. Il est possible, via le site de la DREAL, de télécharger une liste de PC, mais cette liste n'est pas exhaustive : seuls les PC des personnes morales sont en accès libre, ce qui exclut la majorité des logements individuels.

3. Système d'information géographique, interactif et dynamique, accessible aux adhérents de l'a-urba, permettant la consultation et la compilation des données disponibles (cartographiques et de programmation) sur les sites de projet urbain et économiques de Bordeaux Métropole, toutes maîtrises d'ouvrage confondues.

4. Opérations de maîtrise d'ouvrage publique ou privée, bénéficiant d'une intervention directe ou indirecte de Bordeaux Métropole, avec un périmètre géographique défini.

5. Sur un volume moyen de 1 100 PC par an, 80% correspondent à des maisons individuelles, alors qu'ils ne représentent que 12% des nouveaux logements.

1 - AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE 2006 - 2019

120 000 logements autorisés depuis 2006

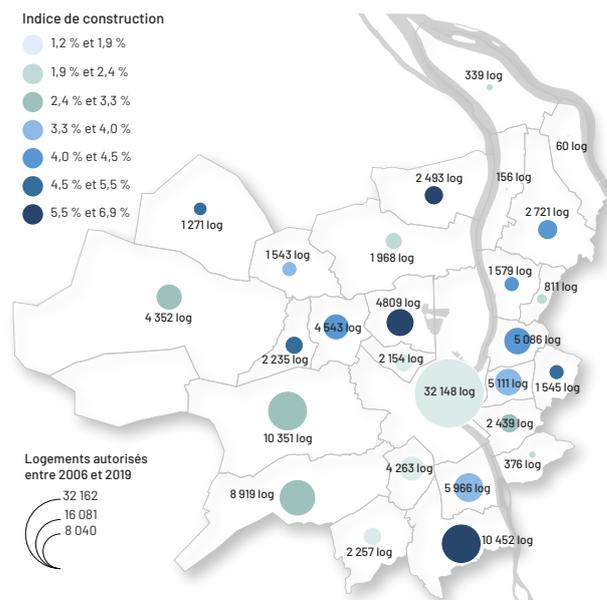
119 950 logements ont été autorisés sur la période 2006-2019. Cela représente près de 8 600 logements en moyenne chaque année.

Ce volume représente un accroissement brut du parc de plus d'un tiers par rapport à 2006 (non déduit des démolitions, changements d'usage ou fusion de logements conduisant à une disparition de logements).

Cette dynamique est diversement répartie. Elle a été particulièrement forte dans les communes de Bruges, Parempuyre et Villenave d'Ornon et, dans une moindre mesure, à Artigues-près-Bordeaux, Saint-Aubin-de-Médoc et au Haillan. A contrario, elle a été réduite dans les communes de Saint-Vincent-de-Paul, Le Bouscat et Talence, ainsi qu'à Saint-Louis-de-Montferrand, Gradignan et Bordeaux. On reconnaît les communes présentant des contraintes de constructibilité, soit du fait du risque d'inondation, soit en raison d'un foncier déjà densément occupé et plus difficilement mobilisable.

Le nombre de logements autorisés présente de fortes variations d'une année sur l'autre et dépasse régulièrement depuis 2011 le seuil des 10 000 logements autorisés annuels. Il est systématiquement supérieur aux objectifs préconisés dans les deux Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) en vigueur durant la période. Le PLH de 2007 affichait en effet un niveau de production de 5 000 logements par an, celui de 2017¹ l'a majoré à hauteur de 7 500 logements annuels. Après un pic maximum de 11 800 logements autorisés (provisoire) en 2018, le nombre reflue en 2019.

Intensité de la construction 2006 - 2019

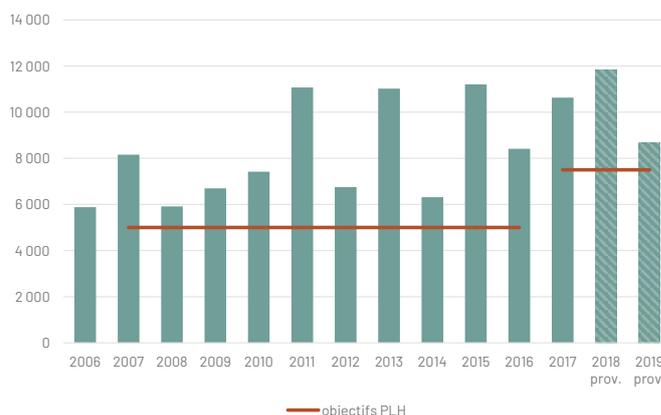


Carte réalisée avec Cartes & Données - © Artique

L'indice de construction permet de comparer la dynamique des différentes communes.

Il rapporte le nombre annuel moyen de logements autorisés au parc de résidences principales du début de la période étudiée (ici 2006).

Logements autorisés et objectifs des PLH



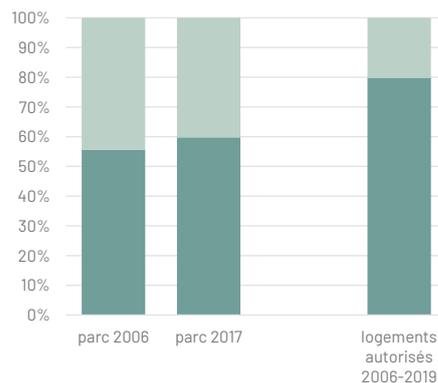
1. C'est-à-dire le programme d'orientations et d'actions (POA) Habitat du PLU 3.1.

4 logements sur 5 sont des logements collectifs

80 % des logements autorisés depuis 2006 sont des logements collectifs. En 2006, ceux-ci composaient 56 % du parc de logements contre 60% en 2017.

La dynamique constructive a donc des effets directs sur la structure du parc dont la part de collectif augmente au fil des années.

Ces autorisations représentent 95 800 logements collectifs, pour 24 200 logements individuels.

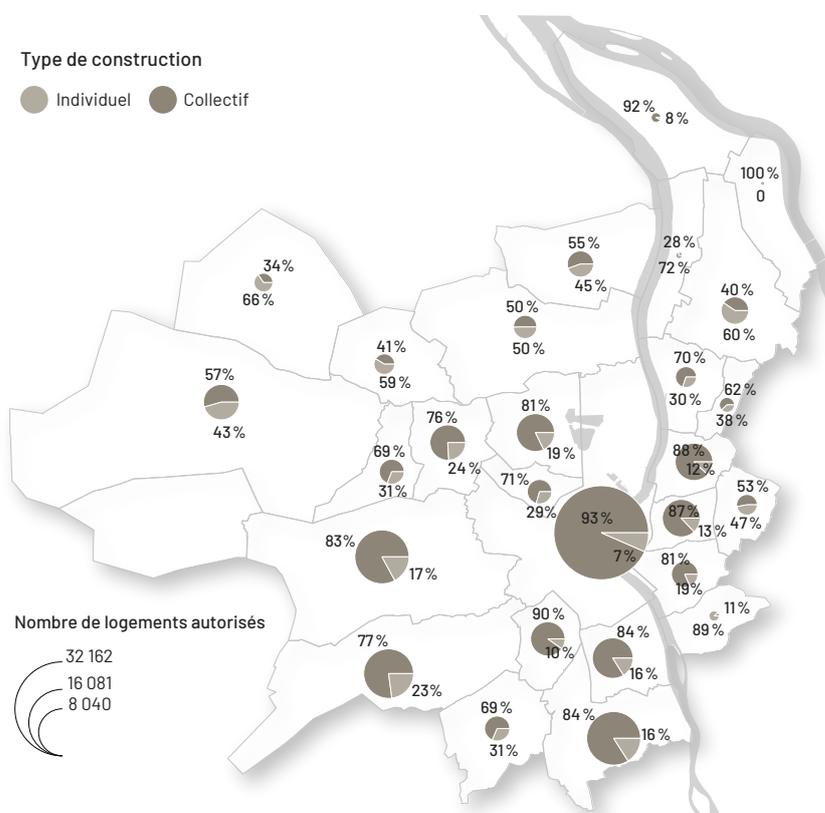


La proportion de logements collectifs varie de manière notable entre les communes.

Celle-ci est bien entendu plus importante dans les communes les plus centrales de la métropole, comme Bordeaux, Talence et dans une moindre mesure Bègles. Elle est également significative dans les communes de la rive droite qui ont connu une intense dynamique de rénovation urbaine, ou encore Villenave d'Ornon ou Ambès.

On constate une absence de logements collectifs à Saint-Vincent-de-Paul. Et ceux-ci représentent moins d'un logement sur trois à Bouliac et Saint-Louis-de-Montferrand. Ils sont également très peu représentés à Ambarès-et-Lagrave, Le Taillan-Médoc et Saint-Aubin-du-Médoc.

Répartition des logements selon leur forme



Bien que fortement minoritaires dans la production globale, les logements individuels concernent les trois quarts des permis de construire. Les opérations de plus de 20 logements ne constituent en effet qu'un permis sur dix. De ce fait, les PC ne développent en moyenne que 7,8 logements. Cette moyenne monte à 28 lorsqu'on ne considère que les permis d'au moins deux logements. 262 PC présentent 100 logements ou plus, le maximum s'établissant à 622, dans le site de projet OIN Saint-Jean Belcier.

2 % des permis de construire proposent des opérations conjuguant logements collectifs et maisons individuelles. Ils représentent près de 14 % des logements autorisés (12,6% des logements collectifs et 18,9 % des logements individuels).

Répartition des permis de construire selon leur nombre de logements



41 % de la production sont issus des sites de projet

Les sites de projet correspondent à des opérations de maîtrise d'ouvrage publique ou privée, bénéficiant d'une intervention publique directe ou indirecte encadrée par une délibération communautaire (avant 2015) ou métropolitaine. Ils ont été choisis et proposés pour répondre aux grands principes de développement souhaités par les élus locaux en fonction d'objectifs démographiques (accueillir des populations nouvelles) ou économiques (accueillir ou maintenir des activités économiques), en tenant compte des spécificités du territoire.

Dans certaines communes, la production en site de projet atteint plus de la moitié des logements autorisés. C'est le cas dans les communes du Grand Projet de Ville Lormont et Floirac, mais aussi à Bordeaux et à Bruges.

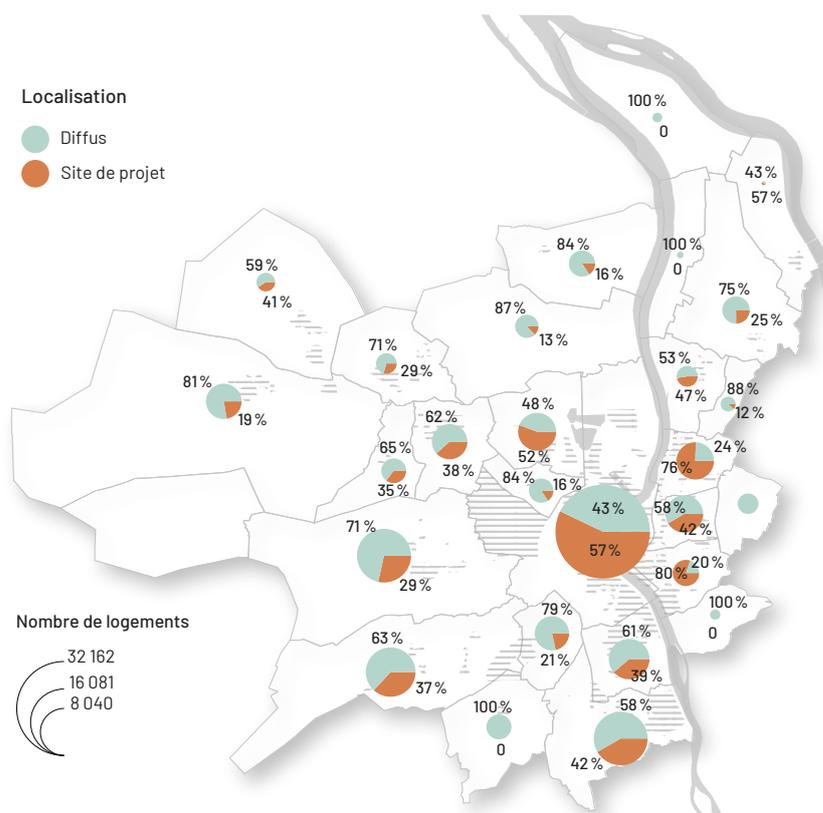
C'est également le cas à Saint-Vincent-de-Paul, où la construction est interdite en dehors des sites de projet du fait du risque d'inondation.

Ces sites ont permis la construction de 49 500 logements, soit 41 % de la production. Cette proportion est assez variable dans le temps : située autour de 20 % avant 2012, elle progresse jusqu'à dépasser 50 % depuis 2017, avec un pic à 65 % en 2018.

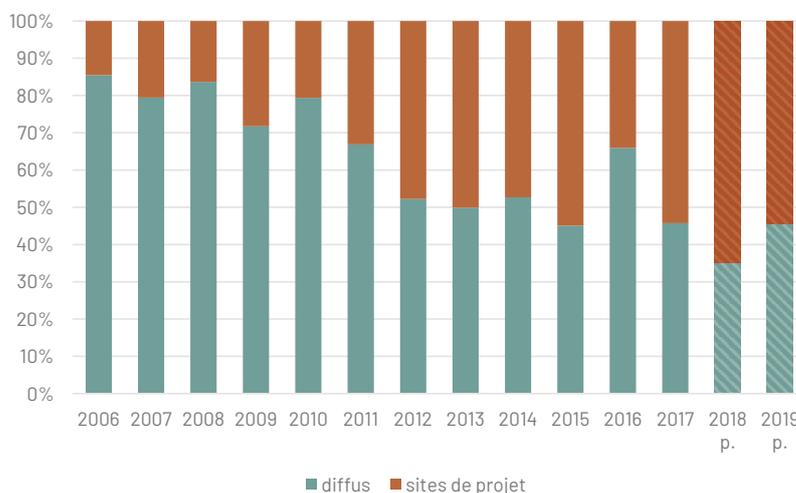
Le diffus développe 29 % de logements individuels et 71 % de logements collectifs. Les sites de projet, quant à eux, sont essentiellement constitués de logements collectifs. On y trouve cependant 7 % de logements individuels.

Dans certaines communes, la part de logements individuels dans les sites de projet dépasse 30 % : Ambarès-et-Lagrave, Le Taillan-Médoc, Saint-Aubin-de-Médoc, Saint-Médard-en-Jalles et Saint-Vincent-de-Paul. A contrario, dans les communes de Bègles, Blanquefort, Bordeaux, Le Bouscat, Bruges, Cenon, Le Haillan, Lormont, Mérignac, Pessac, Talence et Villenave d'Ornon, les sites de projet génèrent 90 % ou plus de logements collectifs.

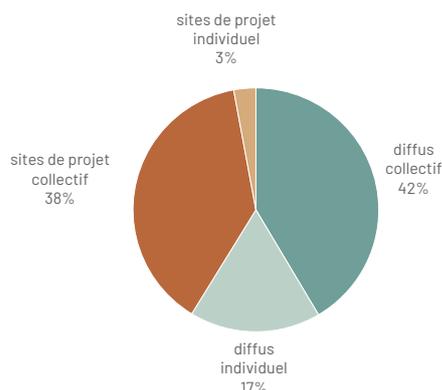
Répartition des logements selon leur localisation



Part du diffus et des sites de projet dans la construction



Le logement individuel se développe dans le diffus





Bassins à flot, Bordeaux

2 - LA CONSOMMATION FONCIÈRE

2006 - 2019

Plus de 2 000 hectares de foncier mobilisés

Les terrains d'assiette, c'est-à-dire l'ensemble des parcelles sur lesquelles sont autorisés ces 120 000 logements, constituent un foncier de 2 020 hectares, soit une moyenne de 169 m² par logement.

Il faut se garder de considérer ce chiffre de 2 020 hectares comme un grignotage des espaces naturels ou agricoles. Il s'agit en effet essentiellement d'une densification d'espaces urbains existants. En outre, un certain nombre de logements sont issus d'opérations de renouvellement urbain : démolitions, reconstructions, transformations et reconversions du patrimoine existant.

La consommation moyenne par logement a évolué dans le temps, passant de 258 m² en 2006 à une fourchette de 130 à 170 m² entre 2009 et 2018 ; elle remonte à 187 m² en 2019.

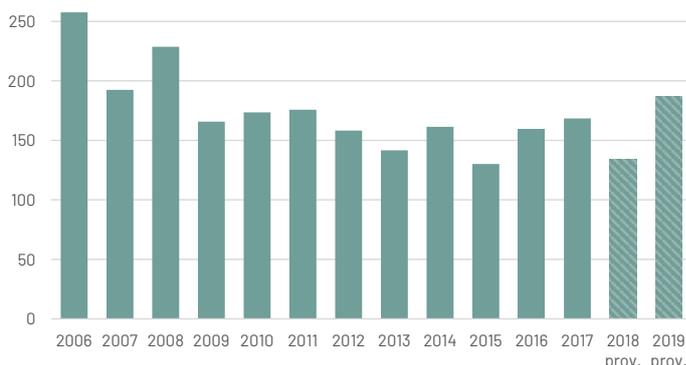
L'augmentation du nombre de logements autorisés en sites de projet est un élément explicatif de cette baisse durant les années 2010. Le foncier mobilisé sur ces sites s'établit en effet à 87 m² par logement contre 226 m² pour les logements dans le diffus.

L'existence des sites de projet est donc un réel outil modérateur de la consommation foncière. En effet, les 41 % des logements produits dans les sites de projet n'ont mobilisé que 21 % du foncier consommé.

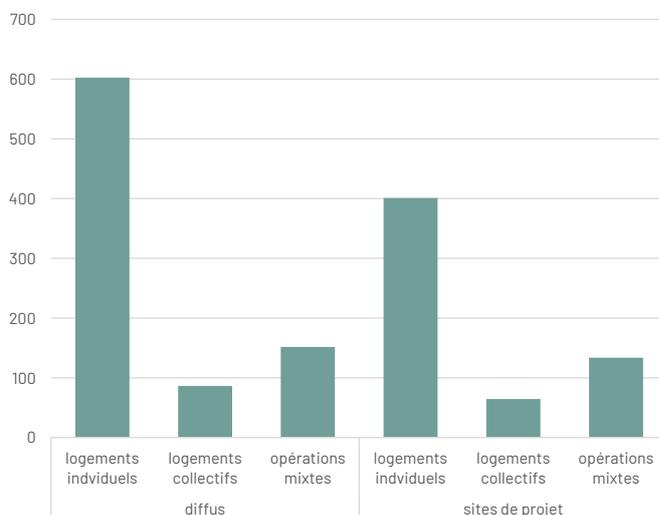
Cela tient certainement au fait que la part de logements collectifs y est plus importante et parce que la consommation foncière par logement y est moindre, y compris pour les logements individuels. En effet, un logement individuel en site de projet consomme en moyenne 401 m² contre 603 m² dans le diffus.

Toutefois, les écarts entre les communes de la métropole sont importants (voir pages suivantes).

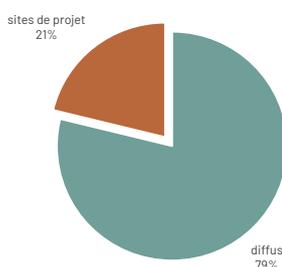
Foncier moyen mobilisé par logement en m²



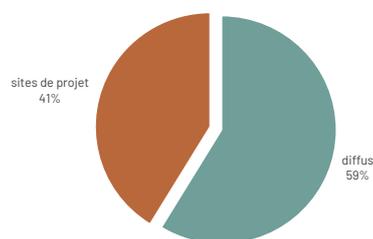
Consommation moyenne par type de logement en m²



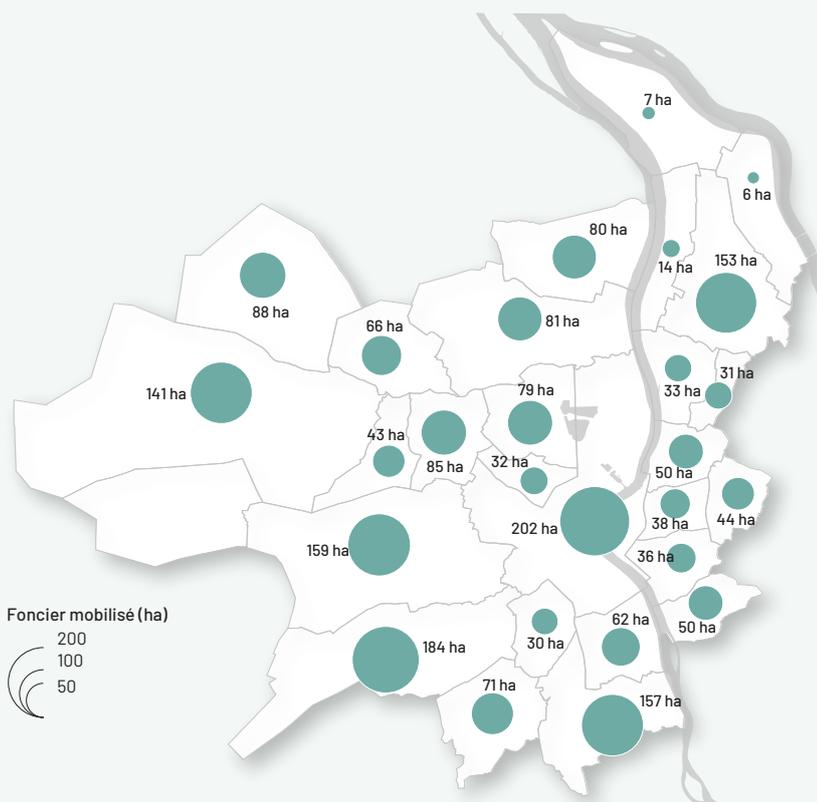
Foncier mobilisé selon sa localisation



Logements autorisés selon leur localisation



Foncier moyen mobilisé par les logements autorisés (en ha)



Bordeaux a été la commune la plus consommatrice de foncier, avec près de 200 hectares mobilisés. Elle est suivie par les communes de Pessac et de Mérignac. Rapportée au nombre de logements, cette consommation est réduite. En effet, ces trois communes ont mobilisé 26,6 % du foncier pour 42,7 % des logements autorisés.

A contrario, cinq communes ont mobilisé près d'un tiers du foncier consommé (31,3 %), soit plus de 600 hectares, pour seulement 17,8 % des logements. Il s'agit des communes d'Ambarès-et-Lagrave, Saint-Médard-en-Jalles, Saint-Aubin-de-Médoc, Villenave-d'Ornon et Parempuyre.



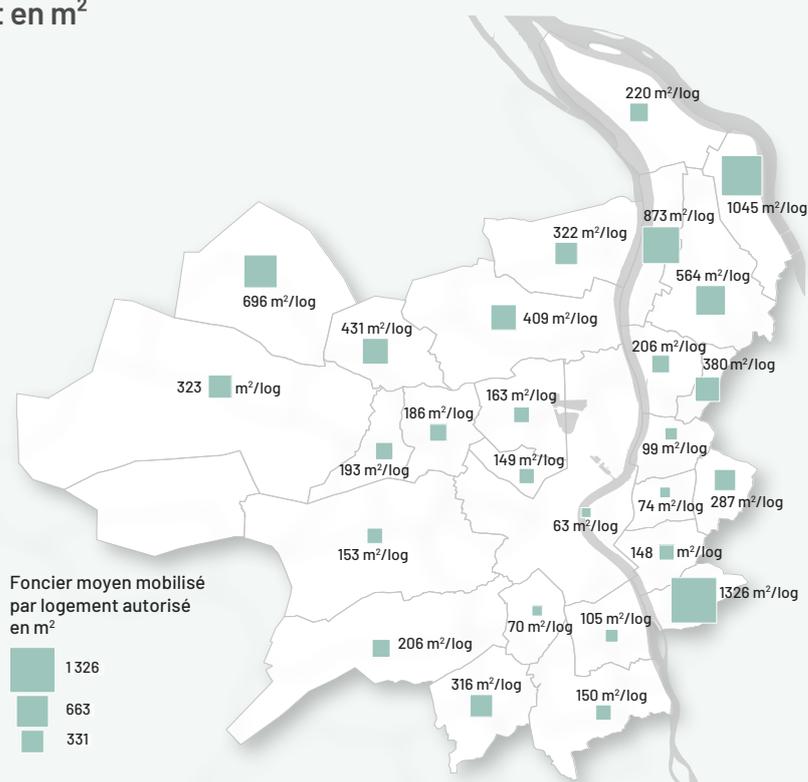
Saint-Médard-en-Jalles

Foncier moyen mobilisé par logement en m²

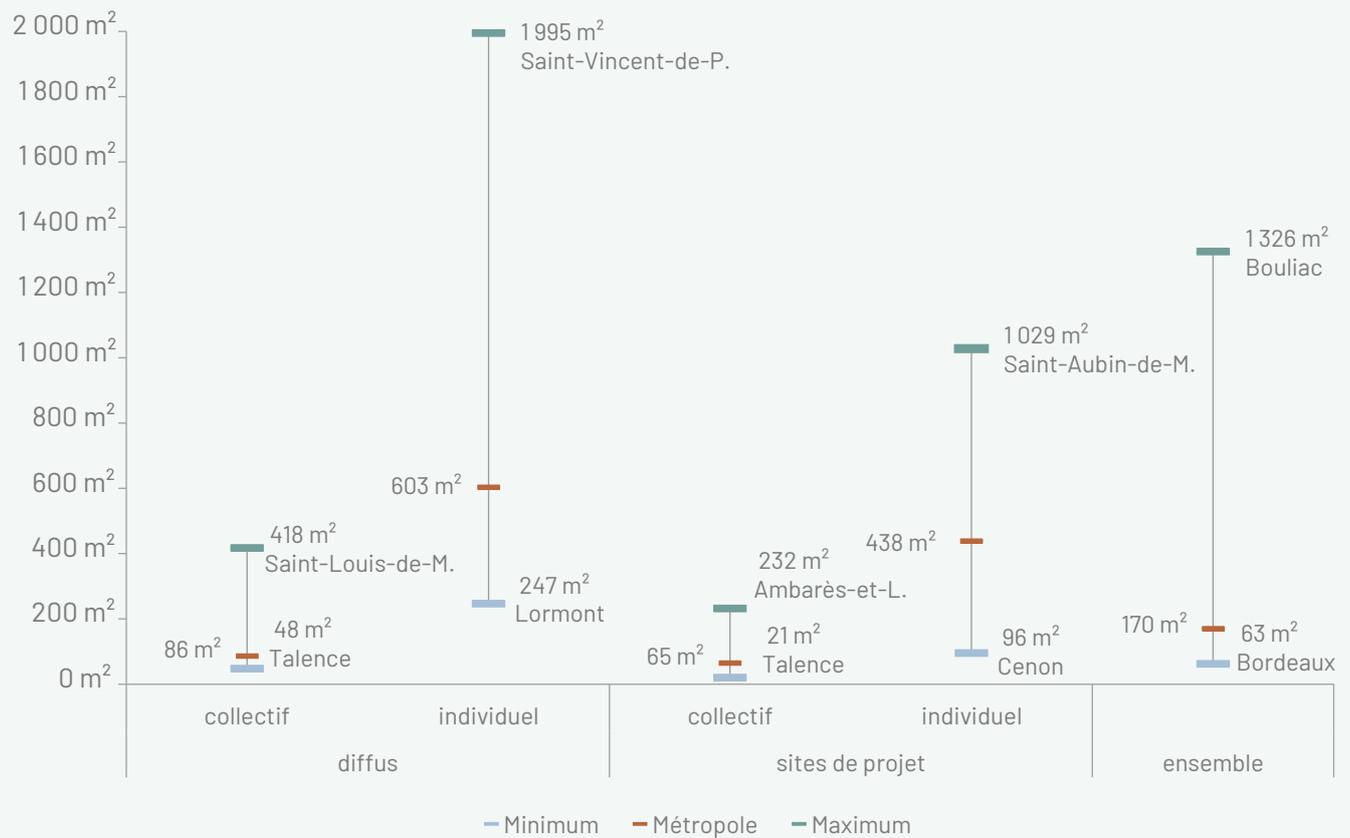
La surface moyenne de foncier mobilisé par logement s'élève à 63 m² à Bordeaux, du fait de l'importance des logements collectifs, et 1 326 m² à Bouliac.



Bordeaux



Consommation foncière par logement : dispersion des moyennes communales



Les valeurs maximum se retrouvent à Bouliac, mais aussi, selon le type de logement, dans des communes dont le niveau de construction est faible (Saint-Louis-de-Montferrand ou Saint-Vincent-de-Paul), et où la valeur de la moyenne n'est pas toujours significative.

On observe cependant, grâce aux cartes pages 12 et 13, les écarts entre les communes centrales et les plus périphériques.



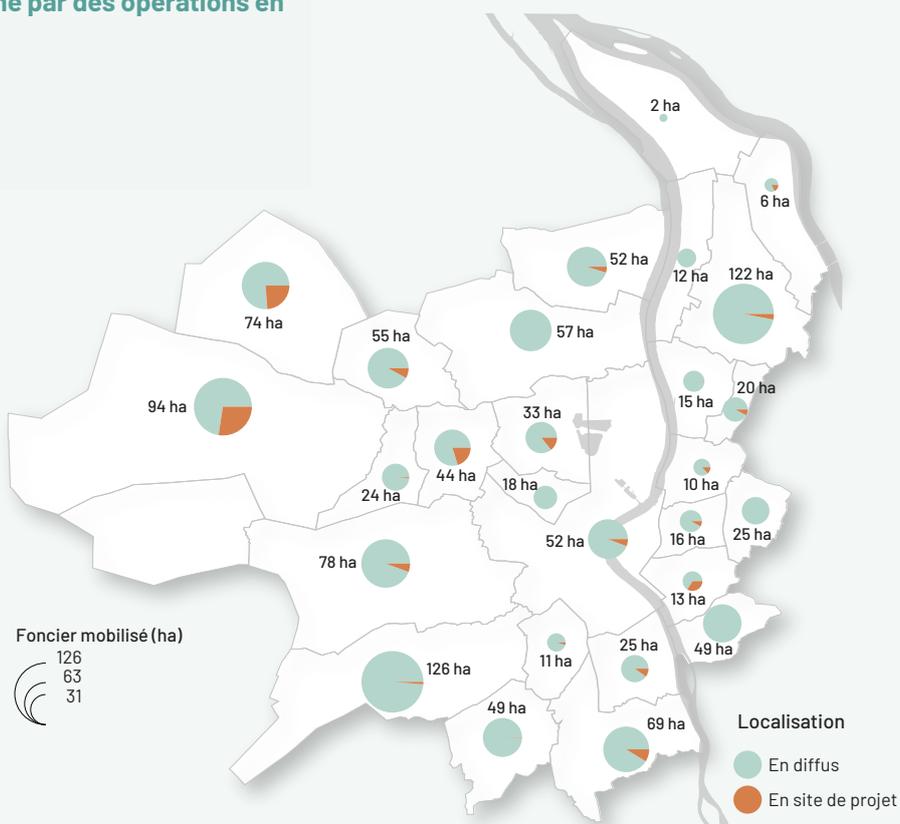
Foncier mobilisé par le logement individuel selon la localisation (ha)

L'essentiel du foncier est consommé par des opérations en individuel dans le diffus.

Artigues-près-Bordeaux



Bassens



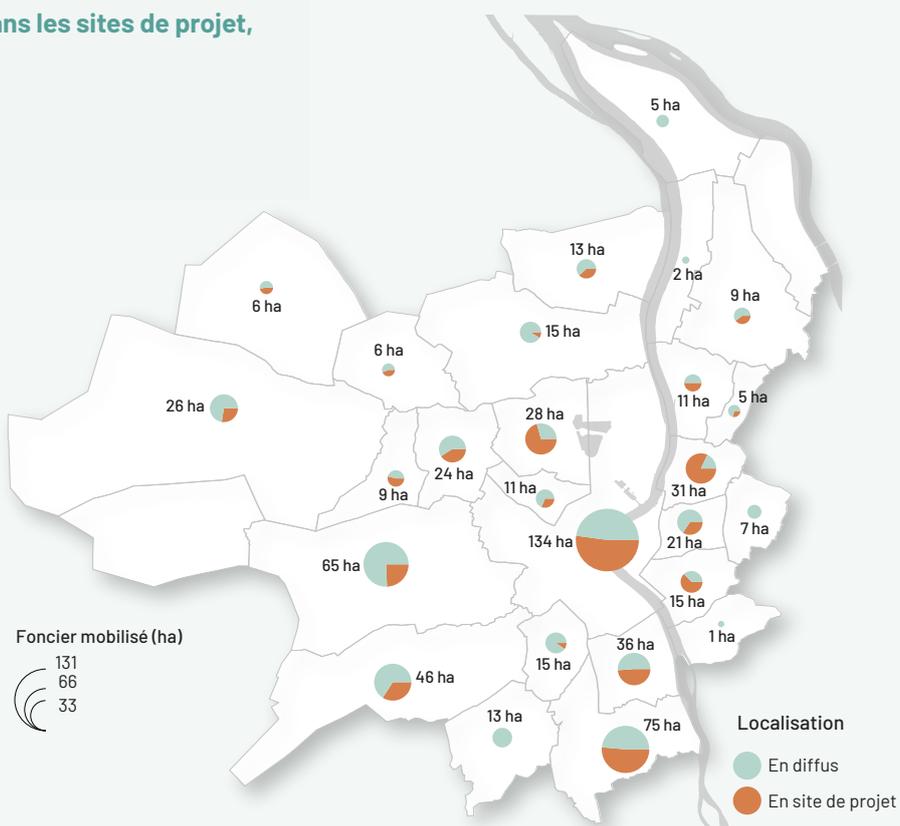
Foncier mobilisé en collectif selon la localisation (ha)

Le logement collectif se produit dans les sites de projet, mais également dans le diffus

Bassins à flot, Bordeaux



Saint-Jean Belcier, Bordeaux



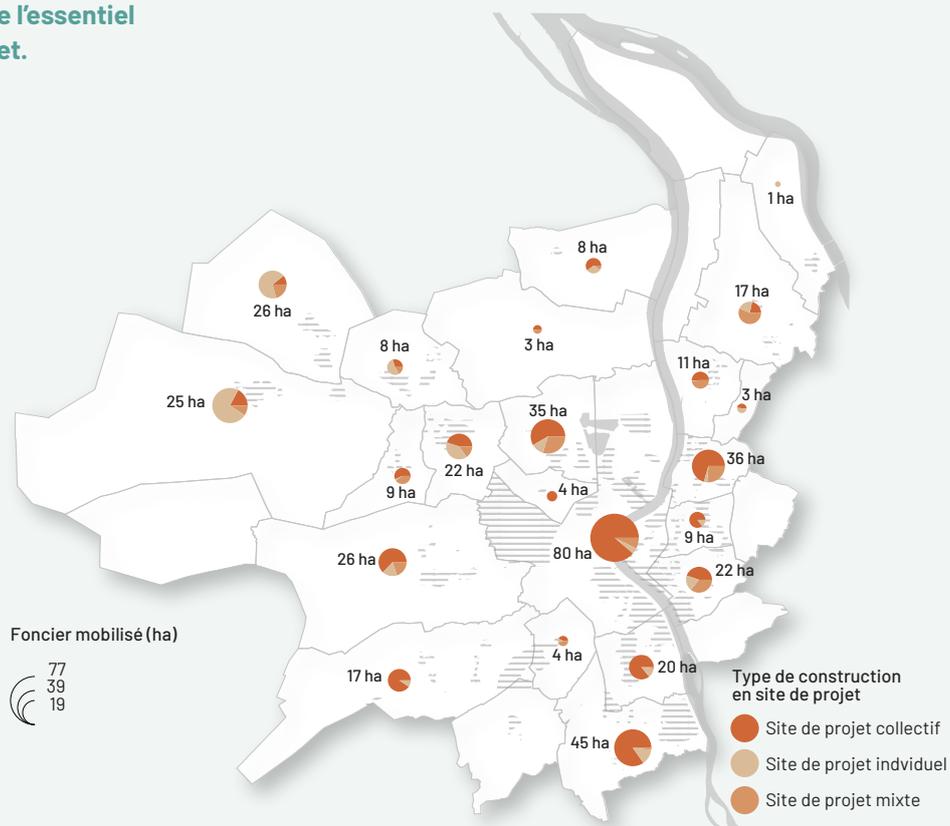
Foncier mobilisé en site de projet selon le type de construction (ha)

Le logement collectif consomme l'essentiel du foncier dans les sites de projet.

Ginko, Bordeaux



Bassins à flot, Bordeaux



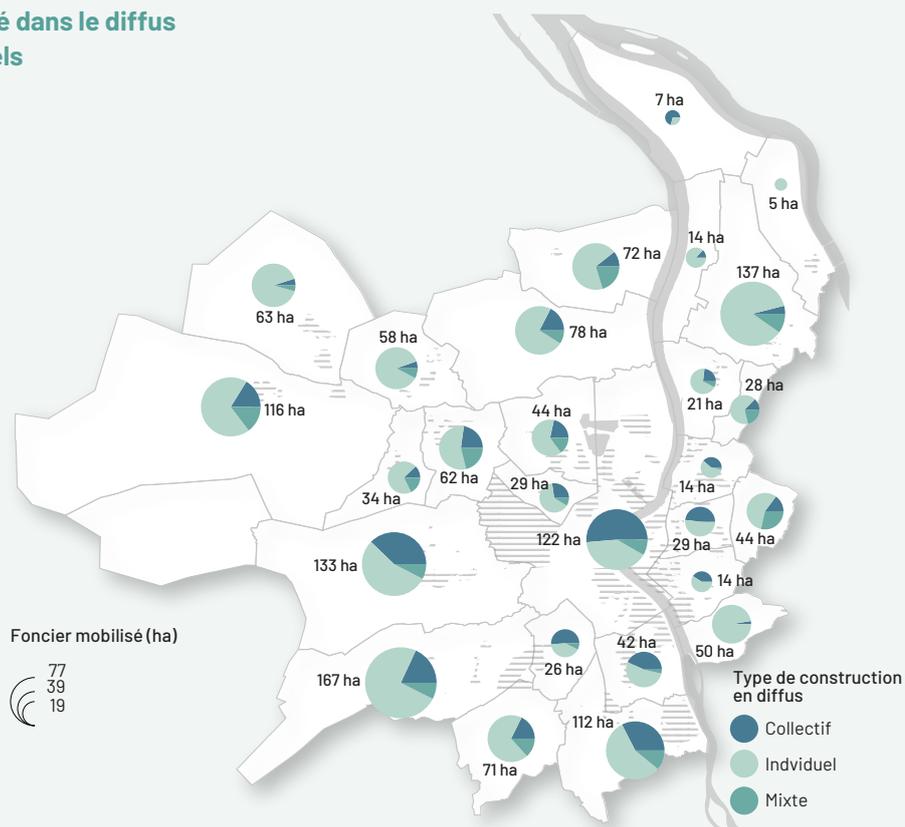
Foncier mobilisé en diffus selon le type de construction (ha)

L'essentiel du foncier consommé dans le diffus produit des logements individuels.

Blanquefort



Bassens



3 - LES CHIFFRES COMMUNAUX

Logements autorisés et foncier mobilisé par commune de la métropole

Commune	Territoire	Nb de logements autorisés	Foncier mobilisé (hectares)	Répartition dans la commune	Densité (logements / hectare)	Part dans le foncier métropolitain mobilisé
Ambarès-et-Lagrave		2 721	153,5		17,7	7,6 %
	diffus	2 045	136,8	89 %	14,9	6,8 %
	sites de projet	676	16,7	11 %	40,5	0,8 %
Ambès		339	7,5		45,4	0,4 %
	diffus	339	7,5	100 %	45,4	0,4 %
Artigues-Près-Bordeaux		1 545	44,4		34,8	2,2 %
	diffus	1 545	44,4	100 %	34,8	2,2 %
Bassens		1 579	32,6		48,5	1,6 %
	diffus	831	21,3	65 %	39,0	1,1 %
	sites de projet	748	9,7	35 %	66,2	0,6 %
Bègles		5 966	62,4		95,7	3,1 %
	diffus	3 658	42,3	68 %	86,4	2,1 %
	sites de projet	2 308	20,0	32 %	115,2	1,0 %
Blanquefort		1 968	80,5		24,4	4,0 %
	diffus	1 714	78,0	97 %	22,0	3,9 %
	sites de projet	254	2,5	3 %	101,0	0,1 %
Bordeaux		32 148	201,9		159,2	10,0 %
	diffus	13 785	122,2	61 %	112,6	6,1 %
	sites de projet	18 363	79,5	39 %	233,2	3,9 %
Bouliac		376	49,8		7,5	2,5 %
	diffus	376	49,8	100 %	7,5	2,5 %
Bruges		4 809	78,6		61,2	3,9 %
	diffus	2 318	44,0	56 %	52,6	2,2 %
	sites de projet	2 491	34,5	44 %	72,1	1,7 %
Carbon-Blanc		811	30,8		26,3	1,5 %
	diffus	714	27,8	90 %	25,6	1,4 %
	sites de projet	97	3,0	10 %	32,5	0,1 %
Cenon		5 111	37,8		135,1	1,9 %
	diffus	2 983	29,2	77 %	102,0	1,4 %
	sites de projet	2 128	8,6	23 %	248,2	0,4 %
Eysines		4 543	84,6		53,7	4,2 %
	diffus	2 807	62,4	74 %	44,9	3,1 %
	sites de projet	1 736	22,1	26 %	78,2	1,1 %
Floirac		2 439	36,1		67,6	1,8 %
	diffus	499	14,4	40 %	34,7	0,7 %
	sites de projet	1 940	21,7	60 %	89,3	1,1 %

Commune	Territoire	Nb de logements autorisés	Foncier mobilisé (hectares)	Répartition dans la commune	Densité (logements / hectare)	Part dans le foncier métropolitain mobilisé
Gradignan		2 257	71,2		31,7	3,5 %
	diffus	2 256	71,0	100 %	31,8	3,5 %
	sites de projet	1	0,2	0 %	4,9	0,0 %
Le Bouscat		2 154	32,1		67,0	1,6 %
	Diffus	1 818	28,6	89 %	63,7	1,4 %
	sites de projet	336	3,6	11 %	94,1	0,2 %
Le Haillan-Médoc		2 235	43,1		51,8	2,1 %
	diffus	1 444	34,4	80 %	42,0	1,7 %
	sites de projet	791	8,8	20 %	90,3	0,4 %
Le Taillan-Médoc		1 543	66,5		23,2	3,3 %
	diffus	1 089	58,3	88 %	18,7	2,9 %
	sites de projet	454	8,2	12 %	55,5	0,4 %
Lormont		5 086	50,3		101,2	2,5 %
	diffus	1 245	14,4	29 %	86,2	0,7 %
	sites de projet	3 841	35,8	71 %	107,2	1,8 %
Mérignac		10 351	158,7		65,2	7,8 %
	diffus	7 348	132,7	84 %	55,4	6,6 %
	sites de projet	3 003	26,0	16 %	115,4	1,3 %
Parempuyre		2 493	80,2		31,1	4,0 %
	diffus	2 105	72,2	90 %	29,1	3,6 %
	sites de projet	388	8,0	10 %	48,7	0,4 %
Pessac		8 919	184,1		48,4	9,1 %
	diffus	5 636	166,9	91 %	33,8	8,3 %
	sites de projet	3 283	17,2	9 %	190,9	0,9 %
Saint-Aubin-de-Médoc		1 271	88,5		14,4	4,4 %
	diffus	756	62,6	71 %	12,1	3,1 %
	sites de projet	515	25,9	29 %	19,9	1,3 %
Saint-Louis-de-Montferrand		156	13,6		11,5	0,7 %
	diffus	156	13,6	100 %	11,5	0,7 %
Saint-Médard-en-Jalles		4 352	140,6		30,9	7,0 %
	diffus	3 518	115,7	82 %	30,4	5,7 %
	sites de projet	834	24,9	18 %	33,4	1,2 %
Saint-Vincent-de-Paul		60	6,3		9,6	0,3 %
	diffus	26	5,2	83 %	5,0	0,3 %
	sites de projet	34	1,1	17 %	31,4	0,1 %
Talence		4 263	29,8		143,2	1,5 %
	diffus	3 347	26,1	88 %	128,1	1,3 %
	sites de projet	916	3,6	12 %	251,8	0,2 %
Villenave-d'Ornon		10 452	157,1		66,5	7,8 %
	diffus	6 107	111,7	71 %	54,7	5,5 %
	sites de projet	4 345	45,4	29 %	95,7	2,2 %
Bordeaux Métropole		119 947	2 022,6		58,9	100,0 %
	diffus	70 465	1 593,9	79 %	44,2	78,8 %
	sites de projet	49 482	428,7	21 %	115,4	21,2 %

Pour se connecter à l'outil...

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 image shows a screenshot of the a'urba cartographic portal. 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 contains the following fields: 'Nom d'utilisateur' (aurba_consultation), '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' tile in the 'Bannière' section, which is circled in red.

Référents a'urba

Cristina Mata (données)

c-mata@aurba.org

05.57.57.72.65

Jérôme Fuseau (outil web)

j-fuseau@aurba.org

05.57.57.72.75

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 ; Stella Manning - analyse des données.
Conception graphique : Catherine Cassou-Mounat, Christine Tachaires