

**Les observatoires  
de l'a-urba**

**a-urba**

Fiche d'identité des observatoires	p. 4
Les outils permanents des observatoires de l'a-urba	p. 7
Les productions récentes des observatoires	p. 11

**Les observatoires font partie de l'ADN de l'agence. Ces dispositifs partenariaux poursuivent au moins quatre grands objectifs : prendre la mesure, donner à voir, mettre en perspective et débattre.**

**La réalisation de ces ambitions passe par la production, le traitement, la diffusion et la mise en discussion des données.**

Le fonctionnement des observatoires s'appuie sur :

- La mise en place d'ateliers de production avec les partenaires des observatoires pour construire une vision partagée du territoire. L'a-urba anime ces ateliers sur la base de la présentation des données qu'elle collecte, analyse et exploite, d'échanges et de mobilisations d'intervenants extérieurs pour faire un état de la connaissance sur un sujet. Ils peuvent donner lieu à des synthèses, selon l'aboutissement des réflexions. Parfois, ils prennent la forme d'un rapport d'exploitation de bases de données.
- L'organisation d'événements notamment à l'occasion du mois des observatoires. La thématique est définie en collaboration avec les membres du comité de pilotage de l'observatoire. Ces événements, plus largement ouverts au public des techniciens et élus des territoires, font l'objet d'une restitution sous un format de synthèse.

# Fiche d'identité des observatoires

---

## L'observatoire de l'habitat et des modes de vie

Cet observatoire a plus de quarante ans d'existence. Il réunit principalement Bordeaux Métropole, le conseil départemental de la Gironde et l'État.

Correspondante :

Camille Garcelon c-garcelon@aurba.org



## L'observatoire local des loyers

Depuis plus de quarante ans, l'a-urba produit une enquête annuelle sur les loyers. Cette enquête s'appuie sur des milliers de références et alimente l'observatoire local des loyers. En janvier 2021, l'a-urba a obtenu un agrément du ministère en charge du Logement qui lui permettra notamment d'accéder plus facilement à certaines données relatives aux loyers sur le territoire des 28 communes de la métropole bordelaise.

Correspondants :

Nathanaël Fournier n-fournier@aurba.org

Caroline De Vellis c-devellis@aurba.org



## L'observatoire de l'activité économique et de l'emploi (A2e)

Créé en 2011, il réunit le conseil régional de Nouvelle-Aquitaine et Bordeaux Métropole ainsi que les principaux producteurs de données, en particulier l'Insee et la CCIBG (chambre de commerce et d'industrie Bordeaux Gironde).

Correspondante :

Emmanuelle Gaillard [e-gaillard@urba.org](mailto:e-gaillard@urba.org)



## Les conférences partenariales de l'immobilier

Les conférences partenariales de l'immobilier s'intéressent aux questions relatives aux dynamiques de marché. Elles réunissent acteurs publics et privés de l'immobilier d'entreprise et du logement neuf. En matière d'immobilier d'entreprise, elles travaillent avec l'Oieb (Observatoire de l'immobilier d'entreprise Bordeaux métropole). Pour l'habitat, les conférences partenariales collaborent avec l'Oiso (Observatoire de l'immobilier du Sud-Ouest) qui fédère les opérateurs du logement neuf.

Correspondant :

Thibaut Lurcin [t-lurcin@urba.org](mailto:t-lurcin@urba.org)



## L'observatoire des mobilités et des rythmes de vie

En 2010, l'a-urba a réalisé plusieurs exploitations à partir des résultats de l'enquête ménages déplacements de 2009, enquête qui permet de disposer d'une vue globale des pratiques de déplacements tous modes et tous motifs de la population d'un territoire un jour moyen de semaine.

Les partenaires de l'enquête ménages ont souhaité poursuivre les échanges et débats en matière de connaissance de la mobilité par un dispositif pérenne : c'est ainsi qu'est né en 2012 l'observatoire des mobilités et des rythmes de vie en partenariat avec Bordeaux Métropole, le conseil départemental de la Gironde, le conseil régional de Nouvelle-Aquitaine et l'État.

Correspondantes :

Valérie Diaz [v-diaz@aurba.org](mailto:v-diaz@aurba.org)

Mireille Bouleau [m-bouleau@aurba.org](mailto:m-bouleau@aurba.org)

## L'observatoire de la nature et de l'agriculture (ona)

Il a été initié en 2018 en partenariat avec Bordeaux Métropole et a livré ses premières publications en 2020. Il a pour objectifs d'assurer un suivi de l'état de la nature et de l'agriculture, de mettre en évidence des tendances au regard des dynamiques territoriales et d'alerter les décideurs et élus en rendant compte de l'impact des politiques sur l'environnement et l'agriculture. D'autres partenaires de l'agence sont désormais associés à cet observatoire.

Correspondants :

Claire Dutilleul [c-dutilleul@aurba.org](mailto:c-dutilleul@aurba.org)

Vincent Schoenmakers [v-schoenmakers@aurba.org](mailto:v-schoenmakers@aurba.org)

6 - a'urba / Les observatoires de l'a-urba - janvier 2021



# Les outils permanents des observatoires de l'a-urba

---

## Les tableaux de bord

Ils permettent aux partenaires de disposer des informations nécessaires à la conduite de leurs projets et de leurs politiques publiques et de répondre aux enjeux de transparence et de visibilité.

**Le tableau de bord de l'habitat** propose des données sur la démographie, les revenus des ménages, les caractéristiques du parc de logements (privé, social, en locatif ou en accession) et les dynamiques de marché. Ces informations sont disponibles à l'échelle des EPCI (établissements publics de coopération intercommunale) girondins et sont mises à jour chaque année.

[Voir en ligne](#)



**Le tableau de bord de l'A2e** centralise l'ensemble des données de cadrage sur l'économie locale dans une application web. Il permet de comparer différents territoires ainsi que leurs évolutions dans le temps. Il donne principalement des informations sur les typologies et les dynamiques des emplois et des entreprises, le marché du travail, l'innovation et l'enseignement supérieur.

[Voir en ligne](#)



## Les résultats annuels de l'observatoire des loyers

Cette publication annuelle propose les chiffres clés de l'année d'observation comme le loyer moyen au m<sup>2</sup> ou encore la superficie moyenne. Elle s'accompagne d'éléments de cadrage ainsi que d'éléments de comparaison des loyers pratiqués dans d'autres agglomérations françaises appartenant au réseau national des observatoires des loyers.

[Voir en ligne](#)



## **La newsletter « On a lu pour vous » de l'A2e**

Cette publication semestrielle fait la synthèse des études économiques des principaux producteurs d'analyses (Insee, Pôle emploi, Banque de France) sur le territoire et dans les autres métropoles françaises.

## **Les analyses trimestrielles du marché de l'immobilier d'entreprise**


Les dynamiques de marché en immobilier d'entreprise reflètent la vitalité du tissu entrepreneurial local et les capacités du territoire à accueillir de nouveaux acteurs économiques. Chaque trimestre, l'a-urba collecte, croise, analyse les informations pour restituer un point marché consolidé. Deux marchés distincts sont observés : le marché des bureaux qui accueillent traditionnellement des établissements du secteur tertiaire et celui des locaux d'activités et entrepôts qui accueillent des établissements de production artisanale, industrielle, ou des établissements du secteur de la logistique et de l'entreposage.

## **Les chiffres clés de l'observatoire des mobilités et des rythmes de vie**

Cette publication annuelle fournit quelques indicateurs synthétiques à l'échelle du département de la Gironde et leur évolution, tels que la fréquentation des différents réseaux de transports collectifs et l'offre proposée, le stock de véhicules particuliers, leur type d'énergie et le nombre annuel de voitures



neuves. Fin 2019, grâce à plusieurs années de collecte, cette publication a proposé une rétrospective permettant d'apprécier des tendances ou des ruptures entre 2012 et 2018.

[Voir en ligne](#) 

## L'enquête sur les permis de construire

L'enquête « Permis de construire » a pour objectif de suivre la construction des logements et des immeubles tertiaires sur le territoire de Bordeaux Métropole depuis les années 1970. Cette base alimente différents travaux de l'a-urba et notamment un outil de recensement de la programmation immobilière à l'échelle de Bordeaux Métropole : Évol'urb@in.

Correspondante :  
Christine Primet [c-primet@aurba.org](mailto:c-primet@aurba.org)

## Évol'urb@in

L'attractivité de la métropole bordelaise est depuis plusieurs années un sujet largement évoqué, entraînant une 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 ces données sur une centaine de sites de projets sur le territoire de Bordeaux Métropole. Complétées par les opérations créatrices de plus de cinq logements dans le diffus, ces informations sont regroupées dans la base de données Évol'urb@in.

Correspondante :  
Cristina Mata [c-mata@aurba.org](mailto:c-mata@aurba.org)

## La storymap de l'observatoire de la nature et de l'agriculture

L'outil de valorisation des indicateurs de l'observatoire nature et agriculture est une interface cartographique en ligne permettant d'articuler des cartes interactives à des chiffres clefs pour chaque thématique : les indicateurs communs (consommation des sols et changement climatique), le volet nature (indicateurs d'état des milieux naturels, des pressions exercées sur celui-ci, des impacts liés et des réponses apportées par les collectivités) et le volet agricole (indicateurs généraux, exploitations, particularités métropolitaines, foncier, enjeux environnementaux, formation et transmission, commercialisation et valorisation). Ces informations sont actuellement disponibles à l'échelle de la métropole bordelaise. L'accès à la storymap est pour le moment réservé aux partenaires de l'a-urba.

[Voir en ligne](#)



# Les productions récentes des observatoires

---

Certains observatoires proposent des productions *ad hoc* permettant de disposer d'une information claire et concise sur les thématiques observées. L'objectif de ces publications : donner à voir les données traitées, les rendre accessibles et compréhensibles au plus grand nombre. Ces études servent de support aux échanges, notamment dans le cadre d'ateliers annuels organisés autour d'experts, d'élus et de techniciens.

## Exemples des sujets traités ces dernières années

### Habitat / logement / foncier


#### La mixité sociale

À partir d'une étude sur les migrations résidentielles des allocataires de la Caf en Gironde, cette étude met en évidence la spécialisation sociale des territoires girondins.

[Voir en ligne](#) 

#### Les logements défiscalisés


En mixant des méthodes quantitatives (repérage, analyse des prix) et qualitatives (entretiens avec des acteurs des territoires, des opérateurs et des gestionnaires), cette étude analyse la réalité de la production de logements « investisseurs » en Gironde, leurs effets sur les marchés immobiliers et leurs conséquences sur la vie des copropriétés.

[Voir en ligne](#) 

#### Les nouveaux modes de production du logement social

Il s'agit d'une étude sur les logements Hlm acquis en VEFA (Vente en l'État Future d'Achèvement) par les bailleurs sociaux auprès de promoteurs privés. Un travail d'identification,


de quantification et de localisation de ces logements a été mené, complété par des entretiens avec des acteurs locaux (opérateurs, bailleurs, collectivités) pour identifier les avantages et inconvénients de ce mode de production de logements sociaux.

[Voir en ligne](#) 

### **Zooms thématiques d'Évol'urb@in**

Un premier zoom sur la construction des logements sur la période 2013-2030 a été publié en mai 2019 ; le deuxième, paru en septembre 2020, est consacré à la construction et à la consommation foncière depuis 2006.

Ces synthèses permettent, à partir de l'extraction de l'analyse de données du tableau de bord Évol'urb@ain, d'éclairer une thématique d'actualité à l'aide notamment de cartographies, schémas et autres datavisualisations.


[Voir en ligne](#) 

## **Économie**

### **Immobilier d'entreprise - 2017 : année record et alors ?**

Cette publication fait la synthèse des débats d'un atelier de l'observatoire A2e.

L'attractivité de Bordeaux s'observe dans les récentes dynamiques immobilières, notamment d'entreprise. Le nombre de transactions n'a jamais été aussi fort et la production aussi élevée. En 2017, et pour la première fois, la demande placée a franchi des caps symboliques : 165 000 m<sup>2</sup> en bureaux, 380 000 m<sup>2</sup> en activité / entrepôts. Face à un tel succès, il convient toutefois de s'interroger sur ses capacités à produire une offre adaptée aux besoins des entreprises.

[Voir en ligne](#) 

## Zooms thématiques

- Les pertes d'activité économique durant le confinement dans la métropole bordelaise – 2020.
- Les (r)évolutions de l'emploi : enjeux pour les territoires – 2019.
- Les filières économiques : des hommes, des liens, des lieux – 2017.

[Voir en ligne](#) 

[Voir en ligne](#) 

[Voir en ligne](#) 

## Mobilités

### Enquête sur les usages et les usagers de la ligne de cars express Créon - Bordeaux

La région Nouvelle-Aquitaine et Bordeaux Métropole ont décidé du développement d'un Réseau Express Régional métropolitain à l'horizon 2028. Celui-ci dispose d'un volet routier basé sur le déploiement de lignes de cars express.


La première ligne du réseau Transgironde, la 407, qui relie Créon à Bordeaux, a été expérimentée en septembre 2019. Dans le cadre des travaux menés par l'observatoire des mobilités et des rythmes de vie, une enquête, pilotée par l'a-urba, a été réalisée en novembre 2019 afin d'analyser les usages et la modification des pratiques de déplacements que cette nouvelle offre a engendrés.

[Voir en ligne](#) 

### Usages et usagers des extensions des lignes de tramway

Le réseau de tramway a connu un développement par l'extension progressive des trois lignes initiales. Ces prolongements ne bénéficient pas de la même fréquence que les portions centrales du réseau et ces « bouts de ligne » sont parfois exploités en antenne. De plus, le prolongement du réseau en périphérie allonge les temps de parcours, depuis ou vers le centre-ville. Dans le cadre des travaux de l'observatoire

des mobilités et des rythmes de vie, des enquêtes ont été menées afin de connaître les usages accompagnant ces mises en service et d'analyser la modification des pratiques de déplacement qu'elles ont entraînée.

[Voir en ligne](#) 

### **À quoi les cyclistes du quotidien sont-ils sensibles ?**


Cette synthèse vise à identifier des éléments qualitatifs de l'environnement sensoriel auxquels les cyclistes sont attentifs pendant leurs déplacements. À partir de retours d'expériences, l'enjeu est de mettre en évidence des points sensibles d'itinéraires cyclistes et de possibles aménagements ou actions à mener dans le but de renforcer la pratique du vélo.

[Voir en ligne](#) 

## **Nature / agriculture**

### **Les formes émergentes de l'agriculture urbaine professionnelle dans la métropole bordelaise**

Il s'agit d'une étude réalisée dans le cadre de l'observatoire de la nature et de l'agriculture. Dans la continuité des travaux menés en 2016, qui offraient un panorama des différentes formes d'agriculture urbaine existantes, l'a-urba a enquêté auprès de 11 acteurs établis sur le territoire de Bordeaux Métropole, avec pour objectif de dresser un état des lieux des formes émergentes d'agriculture urbaine professionnelle et de proposer des clefs de lecture à la collectivité pour définir ses leviers d'actions.

[Voir en ligne](#) 

### **Enquête sur les usages des espaces de nature**

Cette enquête réalisée en 2019 a permis d'améliorer la connaissance de l'a-urba sur les usages et les perceptions de la nature en ville.

[Voir en ligne](#) 



**Métroscopie**, publié en 2019, est un petit livret produit par l'a-urba qui rassemble les chiffres clés, vérifiés et analysés, sur la métropole bordelaise.

Des repères essentiels sur de nombreuses thématiques (démographie, logements, grands projets, économie et emploi, déplacements, développement durable...) pour tous ceux qui s'intéressent au territoire et au débat public métropolitains.

---

## **L'a-urba, agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine,**

est l'outil stratégique de développement des territoires bordelais, girondins et aquitains.

Par ses diagnostics, ses réflexions prospectives, ses démarches de projets, elle travaille à toutes les échelles, du banc public jusqu'aux systèmes métropolitains.

Entreprise publique de matière grise, l'agence éclaire les responsables locaux dans la conception, l'élaboration et la mise en œuvre de leurs projets et de leurs politiques publiques (stratégies urbaines et territoriales, opérations d'aménagement, gestion de la mobilité et des services, programmes d'habitats et d'équipements, schémas économiques, référentiels environnementaux et paysagers). Elle donne à voir, met en perspective et prend la mesure des dynamiques socio-économiques et spatiales qui transforment les cadres et les modes de vie, dans un contexte de transitions écologique, numérique, démographique... Par souci de cohérence de l'action collective, elle aide au dialogue entre les acteurs, publics et privés. Forte de son statut associatif, de ses compétences pluridisciplinaires, de sa soixantaine de collaborateurs, de son appartenance à la Fédération nationale des agences d'urbanisme, l'a-urba anime des observatoires, diffuse la culture urbaine, participe aux procédures de planification, formalise des initiatives stratégiques, construit des scénarios, propose des innovations. Ses missions se traduisent par des productions diversifiées : rapports d'études, notes de synthèses, cartographies, publications périodiques, expositions, séminaires, expertises.