

Bordeaux Euratlantique 10 ans de programmation :

**Quel bilan tirer
et quelles sont les perspectives d'avenir ?**



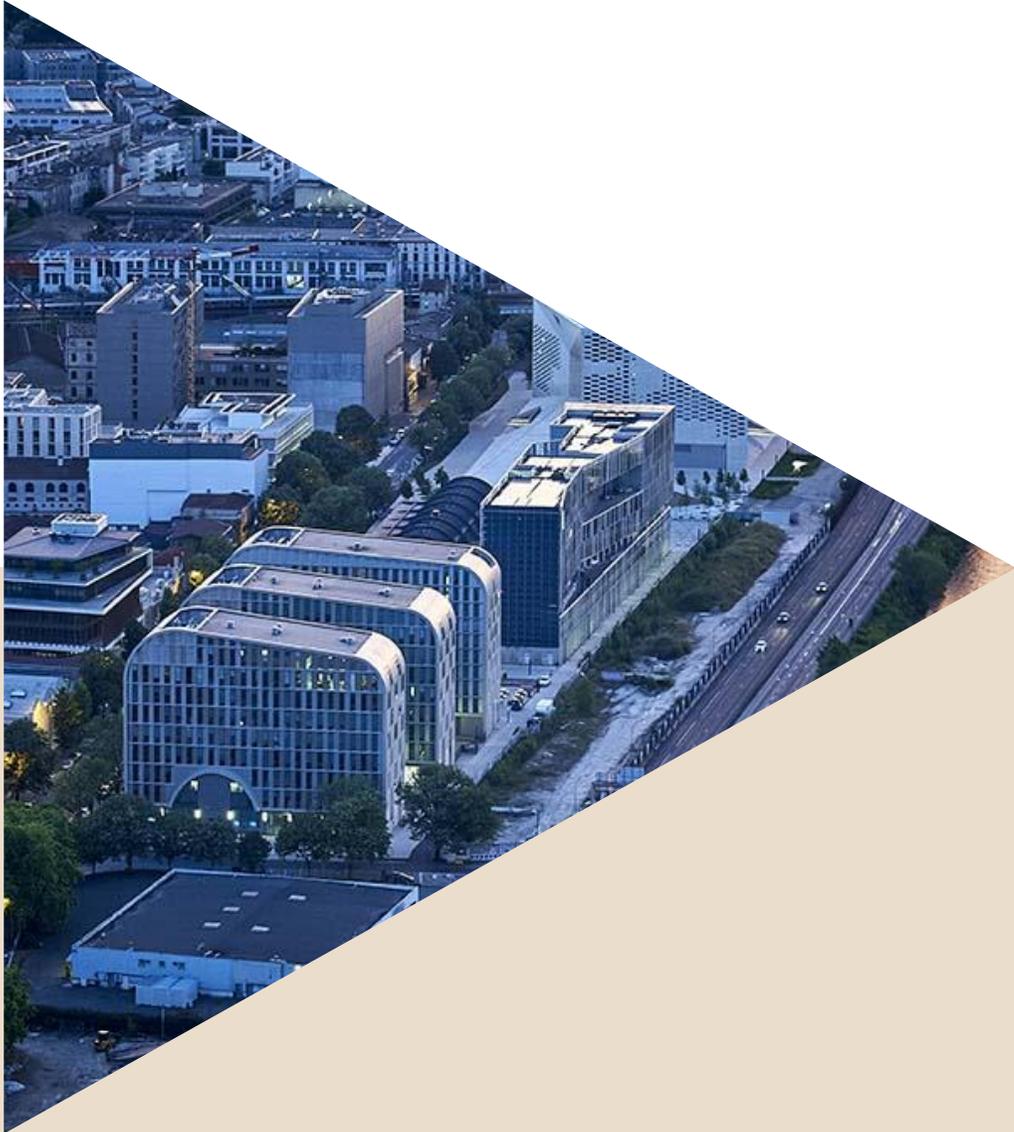
Au programme

- Bilan chiffré à mi-parcours présenté par **Christophe Duportal**, président de l'OISO à l'occasion des 10 ans de cette vaste opération d'aménagement de 740 hectares sur une partie des communes de Bordeaux, Bègles et Floirac
- 11h: **Regards croisés avec La FAB**, opérateur du programme Habiter, s'épanouir 50 000 logements accessibles par nature, de Bordeaux Métropole, animé par **Marie Bardet-Crougnaud**, journaliste à **Placéco**, et en direct sur LinkedIn, avec:
 - **Valérie Lasek**, directrice générale de Bordeaux Euratlantique
 - **Jean-Emeric Monseau**, directeur transversal et innovation de Bordeaux Euratlantique
 - **Jérôme Goze**, directeur général délégué de La Fab
 - **Valérie Jamet**, directrice de l'ingénierie foncière de La Fab
- 12h00-12h30: Les perspectives d'avenir et les résultats de l'appel à contributions TOP présentés par **Valérie Lasek et Jean-Emeric Monseau**



OBSERVATOIRE IMMOBILIER DU SUD-OUEST

- L'Observatoire Immobilier du Sud-Ouest est une association professionnelle créée en 2009 sous l'impulsion de la FPI et de l'UNAM.
- Un conseil d'administration composé d'opérateurs privés et publics coordonne la collecte, le traitement et la diffusion des données d'activité du logement neuf en Nouvelle Aquitaine.
- Orianne ESVAN assure la direction de l'association, les relations avec les observatoires voisins et la représentation de l'OISO auprès de l'URHLM.
- L'OISO réunit aujourd'hui plus de 110 adhérents et partenaires sur l'ensemble de la région : promoteurs, aménageurs, bailleurs sociaux, collectivités publiques, agences d'urbanisme, établissements publics, banques, assureurs, organismes de crowdfunding ou industriels...



bordeaux
EURATLANTIQUE
Un nouveau patrimoine commun

**Présentation
de l'Opération d'Intérêt National
Bordeaux Euratlantique**



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Procédures ;
Risques ;
Sécurité.



Mobilité ;
Développement
économique ;
Équipements ;
Habitat, logement,
urbanisme ;
Environnement



RÉGION
**Nouvelle-
Aquitaine**

Transports ;
Développement
économique



VILLE
DE
FLOIRAC

Écoles ;
Crèches ;
Concertation ;
Vie associative



Collèges



bordeaux
EURAtlantique
Un nouveau patrimoine commun

Aménagement et développement
économique

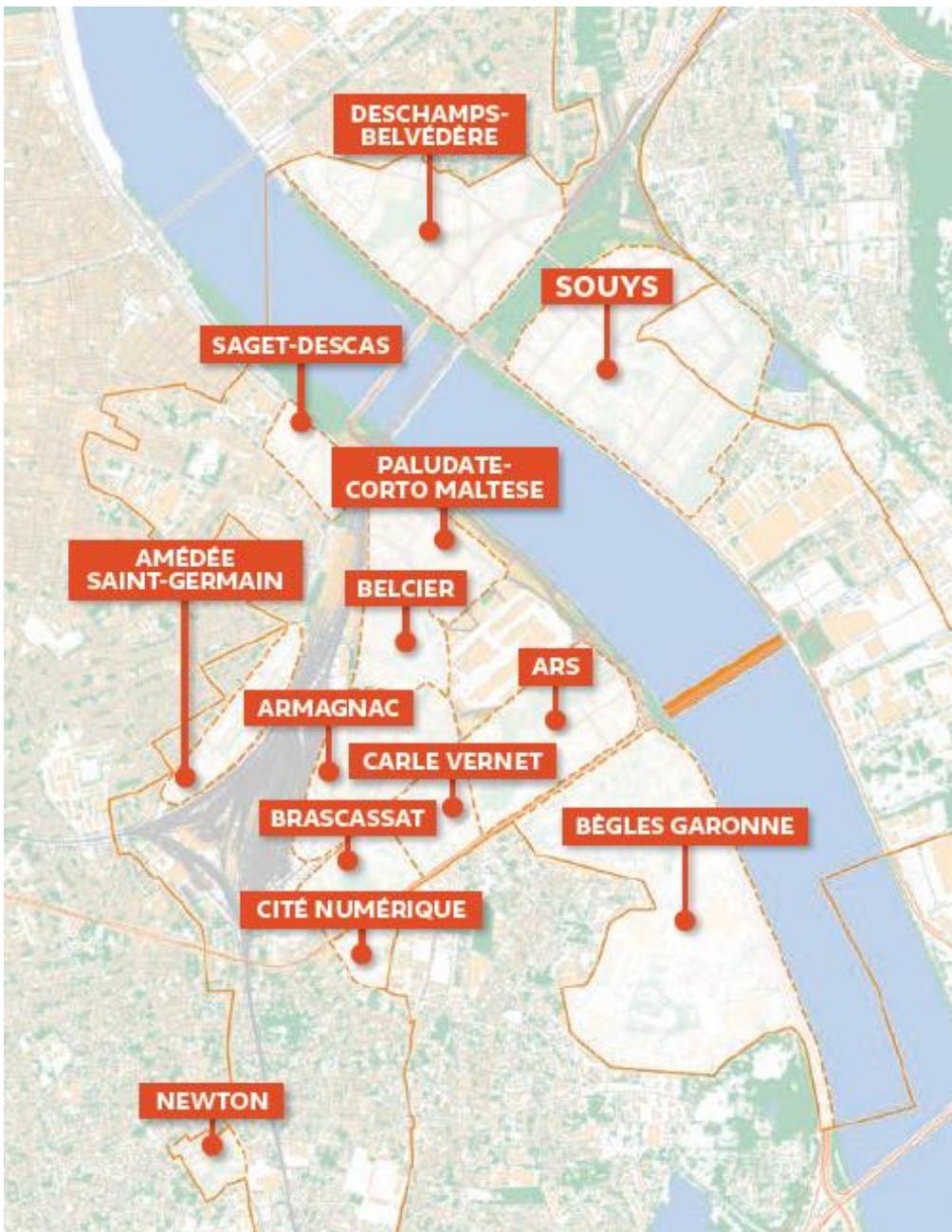
L'EPA, un outil de puissance publique pour réguler et accompagner l'évolution de la ville

► Planifie et détermine

Avec les habitants les zones
de projets

► Édicte les règles

Aux promoteurs constructeurs



Un projet au cœur de la Métropole: une logique de quartiers



À 10 min à pied de chez soi :

- Des espaces verts
- Des commerces et services du quotidien
- Des équipements sportifs et culturels
- Des écoles maternelles et primaires
- Un arrêt de transport en commun performant
- Un parking mutualisé

Les intentions programmatiques initiales et leurs évolutions à date



Objectif stratégique phare

Répondre de façon équilibrée à la forte **dynamique démographique** de la métropole en générant une offre de logement **quantitativement et qualitativement adaptée** à des niveaux de **prix** contribuant à stabiliser les prix de vente moyens à l'échelle métropolitaine.

Au total, 50 000 habitants nouveaux sont attendus sur l'OIN Bordeaux Euratlantique.

Les intentions programmatiques sur la production neuve de logements

PSO (2016)

35% en LLS

15 à 20% en
accession aidée

45 à 50% en libre/LLI

10% T1 / 20% T2,
40% T3 / 30% / T4+

SHAB mini par typo

Prix de sortie encadré

Qualité des logements

Les évolutions à date

Mixité sociale : Territorialisation par commune ; BRS comme nouveau produit ; Nouvelle CDAP (40% PLAI minimum)

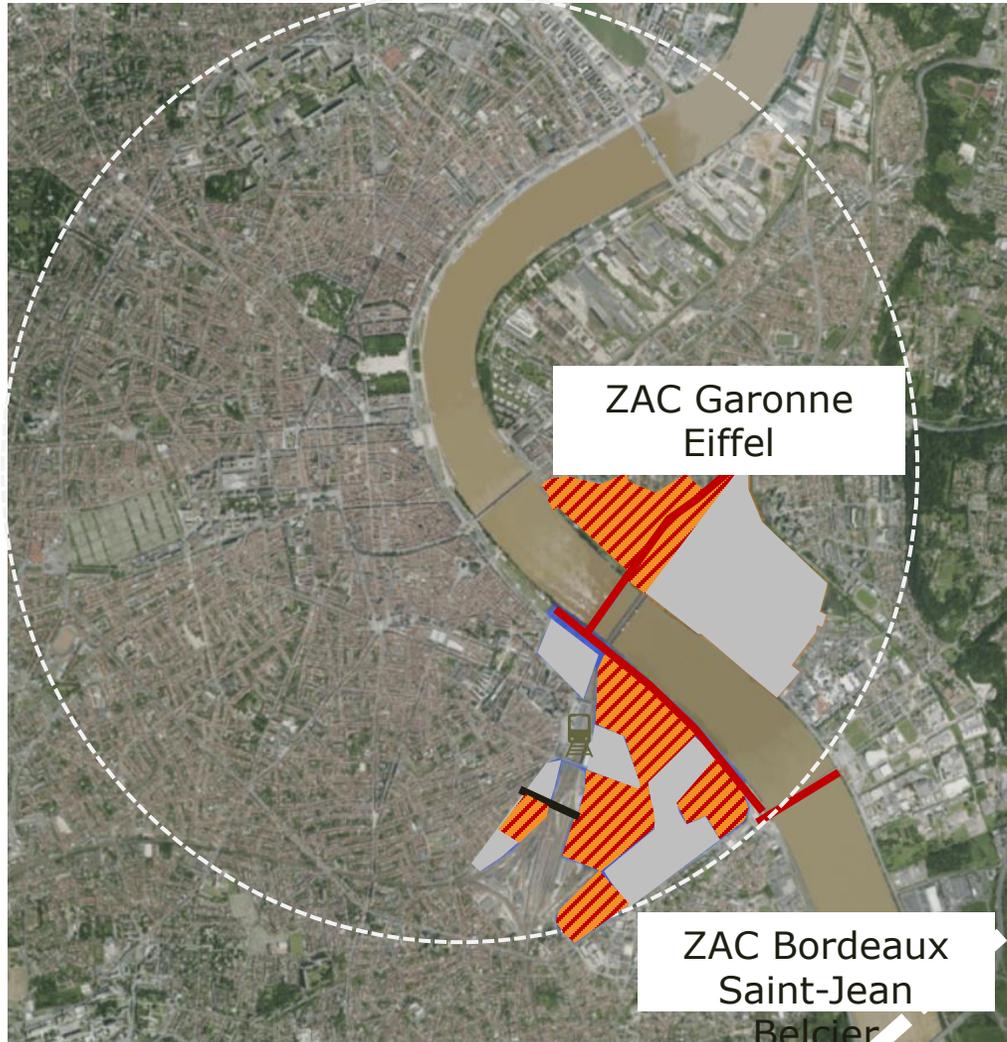
Diversité typologique : √ T1, programmation logements en résidence (étudiants, séniors)

Diversité des modes de propriété : Max ventes à investisseurs particuliers (30 à 40% d'une opération)

Prix de sortie : ↗ 3800€/m² hors ext. hors pk < moyenne de Bordeaux Métropole

Qualité et confort des logements : certification NF HQE 9*, prolongements extérieurs, orientations, évolutivité...

Où en sommes-nous ?



- **2 ZAC intra-boulevards** dont certains espaces publics structurants sont livrés ou en cours de livraison (jardin Suzanne Lenglen, jardin de l'Ars, place d'Armagnac, place du Belvédère, berges de Garonne...)
- **1 nouveau pont inauguré en 2022** (pont de la Palombe)
- **2 ponts en chantier**
- **1 ZAC en concertation réglementaire préalable à sa création** (Bègles Garonne)

Un foisonnement de chantiers sur les deux rives de la Garonne



Deschamps - Belvédère



Deschamps - Belvédère



Ars – jardin d'Ars



Amédée Saint-Germain

AVANCEMENT

Sur les deux ZAC opérationnelles



Destination	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
⊕ Activités	0	0	0	11	2 885	1 149	0
⊕ Bureaux	20 074	130	34 422	21 511	14 555	5 463	40 516
⊕ Commerces	0	0	8 270	1 980	639	375	4 054
⊕ Equipements	300	0	475	16 345	0	0	9 978
⊕ Hôtels	0	0	12 149	0	5 556	0	2 464
⊕ Logements	1 321	0	13 320	528	29 591	18 347	33 983
⊕ Parkings	1 109	9 190	14 685	1 783	2 958	14 404	23 814
⊕ Structures collectives	0	0	0	8 446	0	0	0
Total	22 804	9 320	83 321	50 604	56 184	39 738	114 809

1. ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier

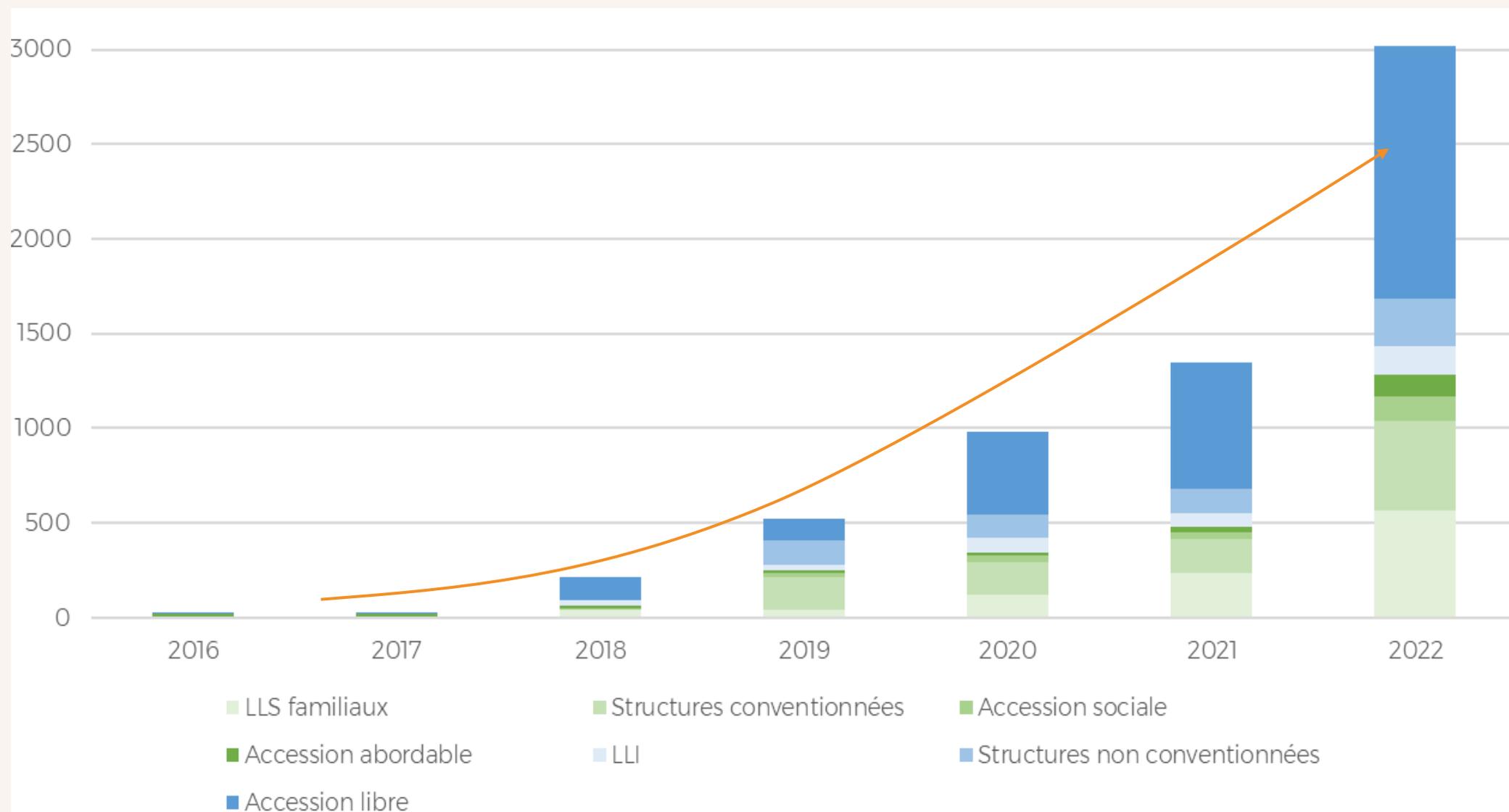
▶ 1 900 logements livrés au 31/12/22

2. ZAC Garonne Eiffel

▶ 1 100 logements livrés au 31/12/22

AVANCEMENT – LIVRAISON DES LOGEMENTS

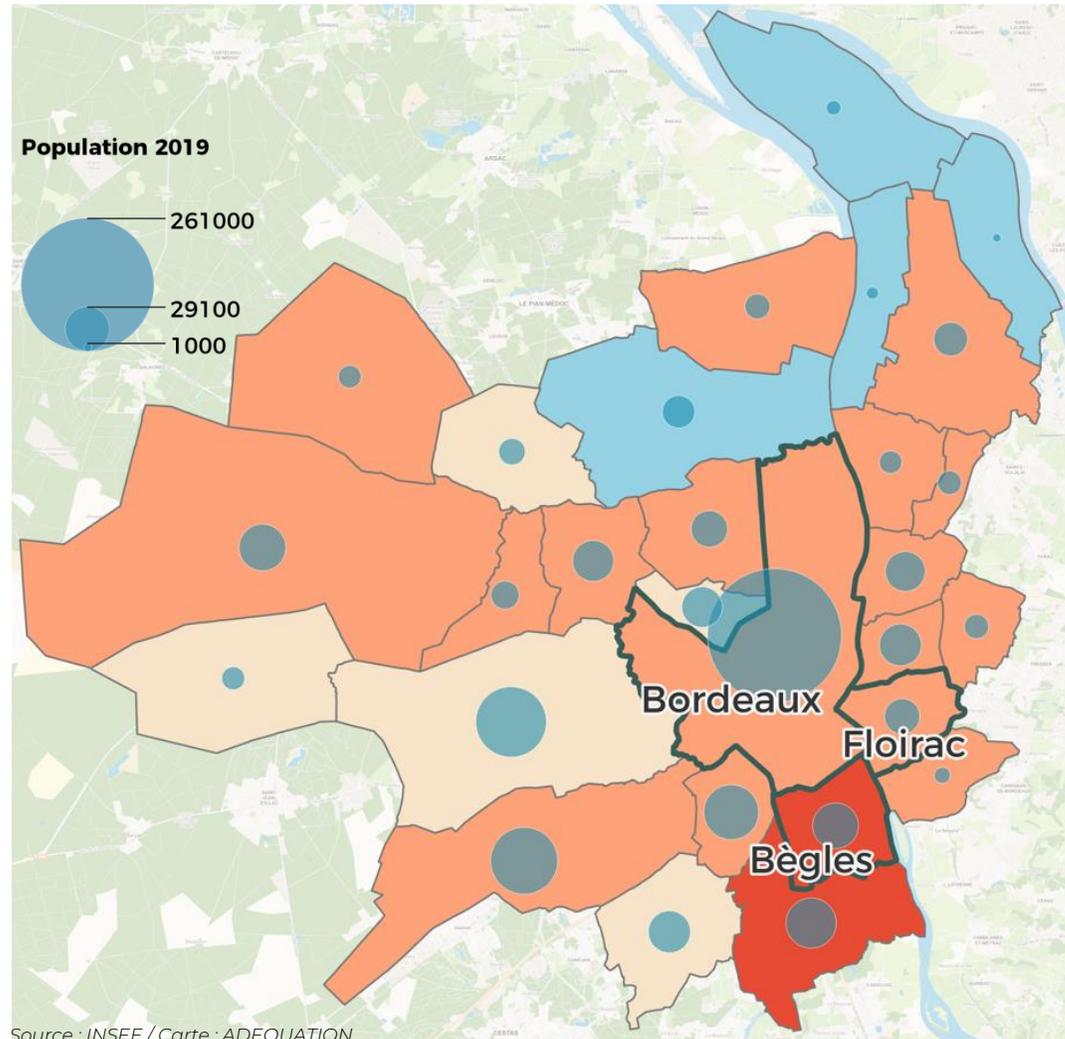
Evolution et répartition des livraisons de logements



1

Rappel des dynamiques sociodémographiques métropolitaines

Une croissance démographique qui s'accélère et qui se concentre sur Bordeaux et les villes du sud



814K habitants
400K ménages



+ 33K ménages
depuis 2014

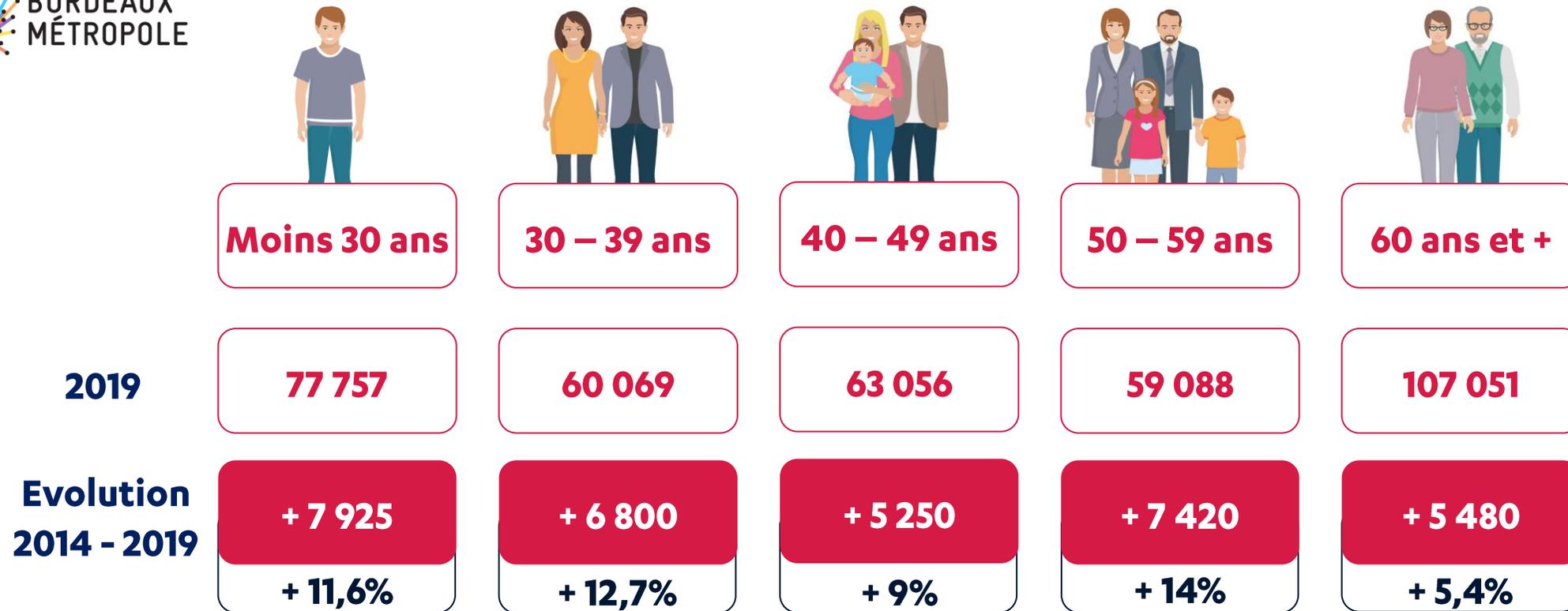


35%
des ménages

Une croissance démographique composée de ménages plus jeunes et actifs, complétée de familles constituées



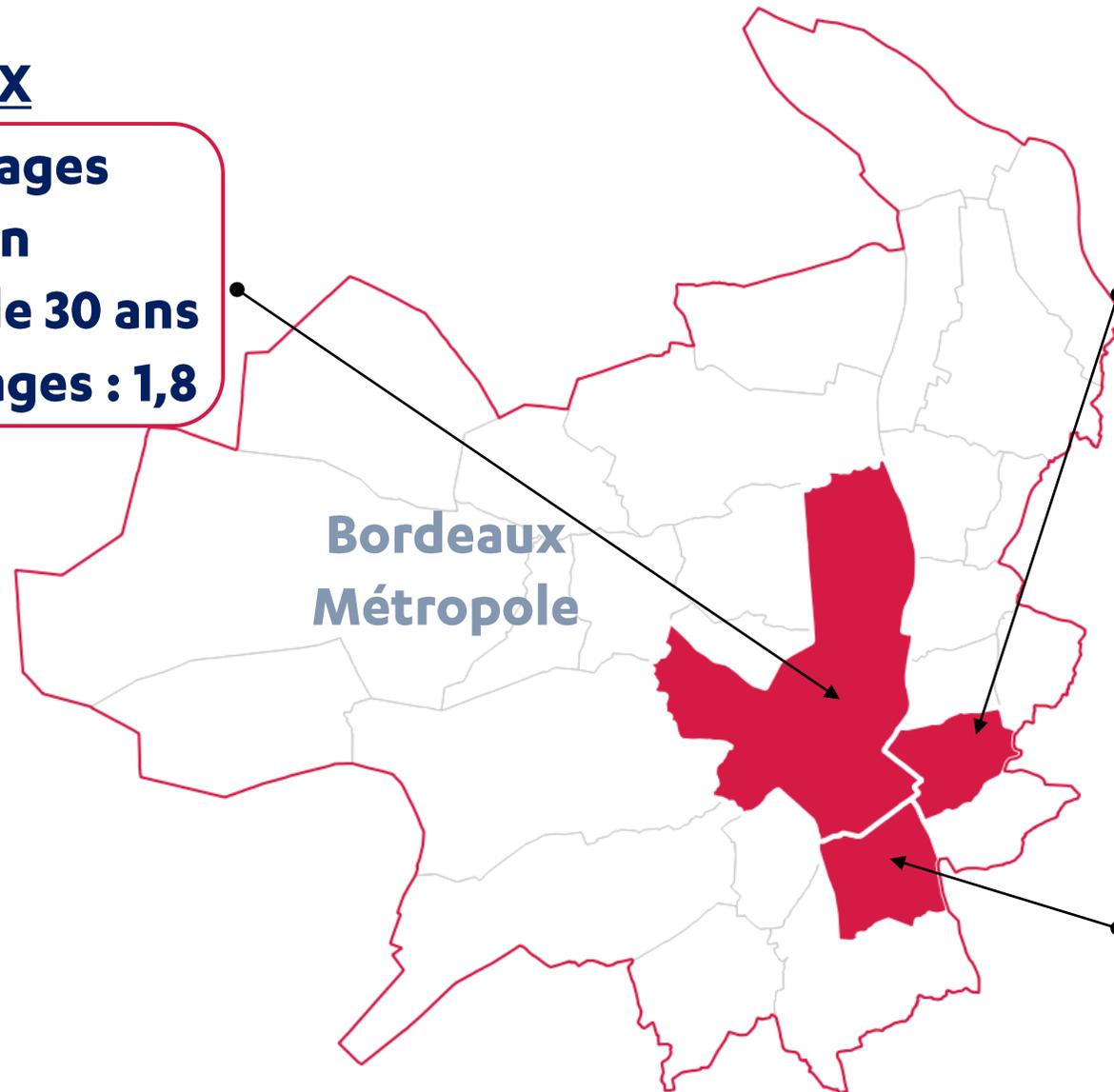
Evolution de la structure des ménages entre 2014 et 2019 (INSEE)



Trois communes aux caractéristiques différenciantes

BORDEAUX

142,2K ménages
+ 1 500/an
30% de moins de 30 ans
Taille des ménages : 1,8



FLOIRAC

7,7K ménages
+ 67/an
32% de plus de 60 ans
Taille des ménages : 2,3

BÈGLES

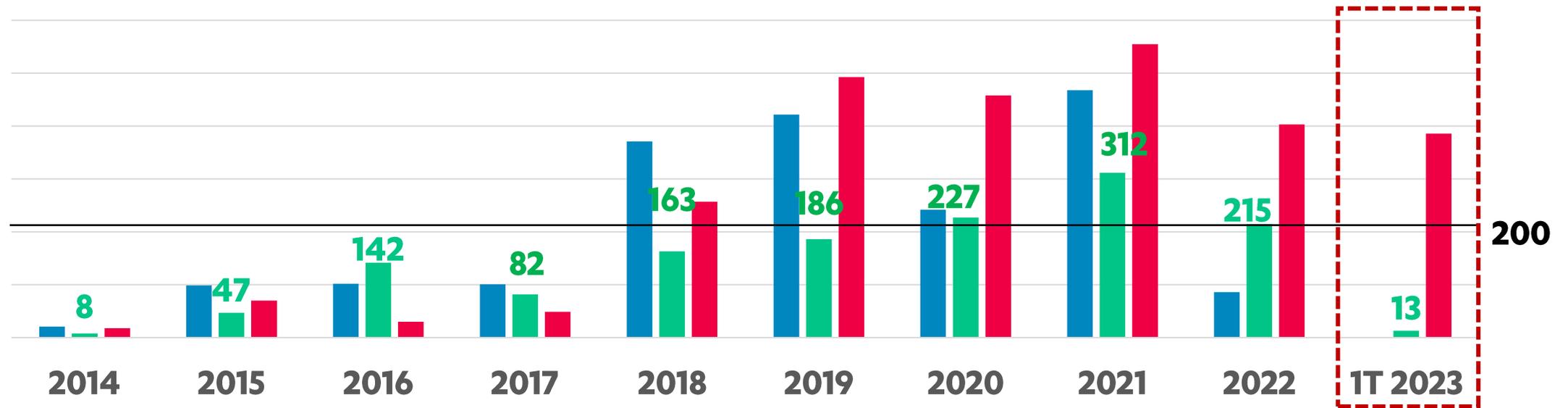
14,2K ménages
+ 365/an
30% de plus de 60 ans
Taille des ménages : 2,1

2

**Activité immobilière
sur le périmètre de l'OIN**

Une activité sur le périmètre de l'OIN qui représente une part de plus en plus importante des ventes métropolitaines

Promotion immobilière (libre + aidée) sur l'OIN

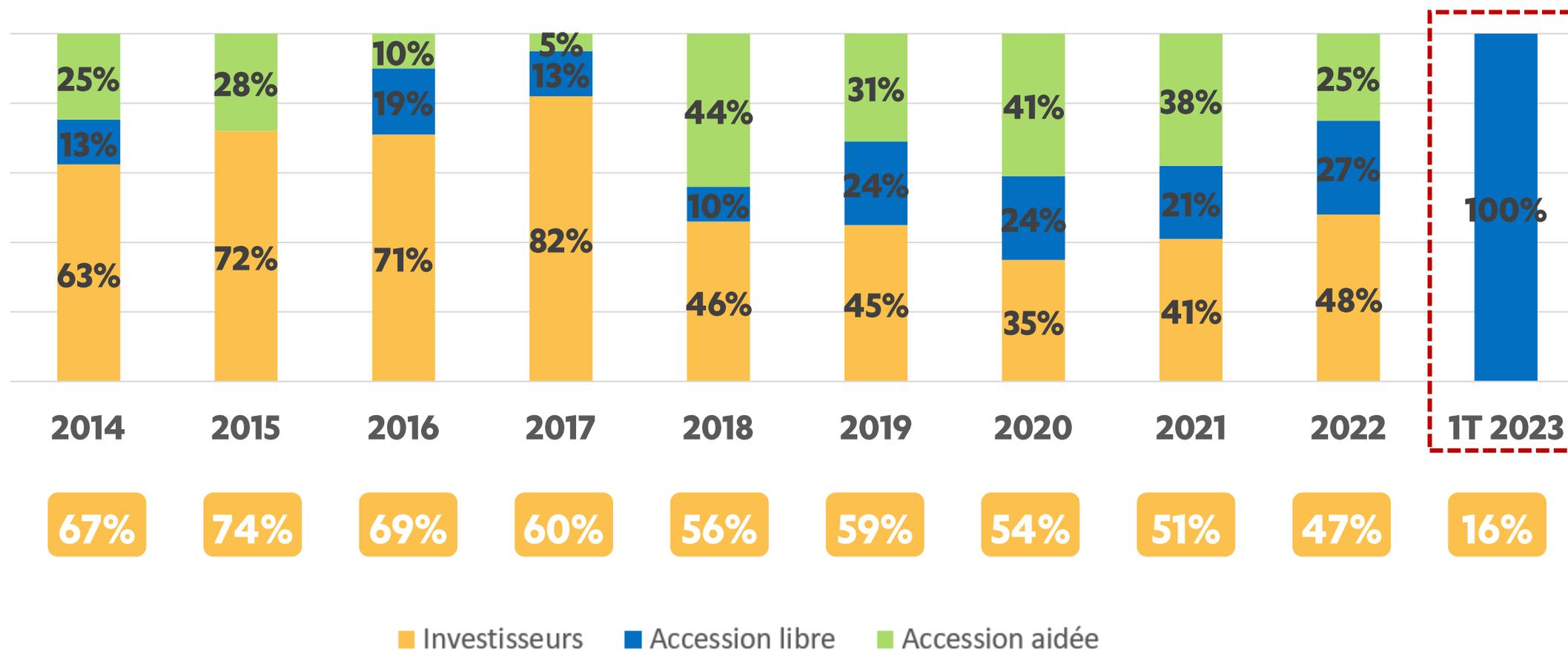


■ Mises en vente ■ Ventes nettes ■ Offre commerciale



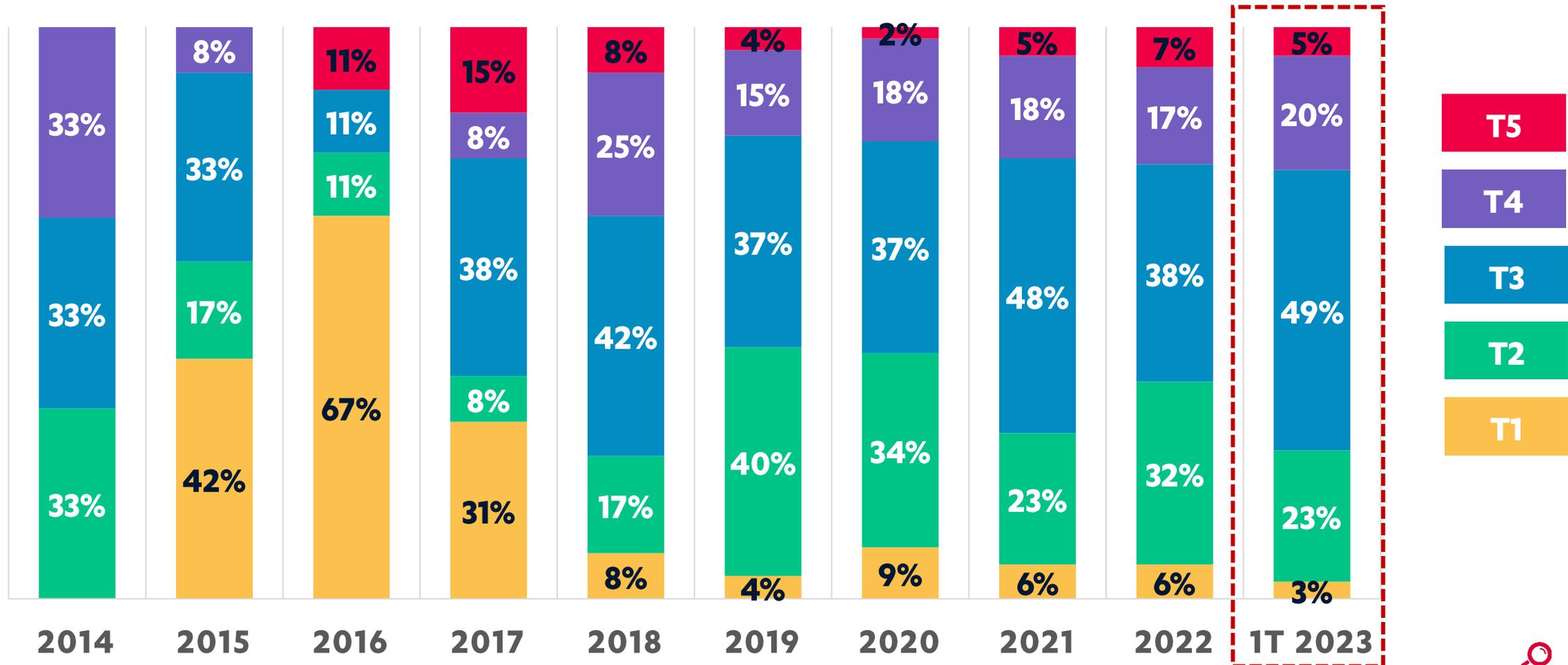
Depuis 2018, des propriétaires occupants qui redeviennent majoritaires et des investisseurs qui reculent globalement

Destination des ventes sur l'OIN



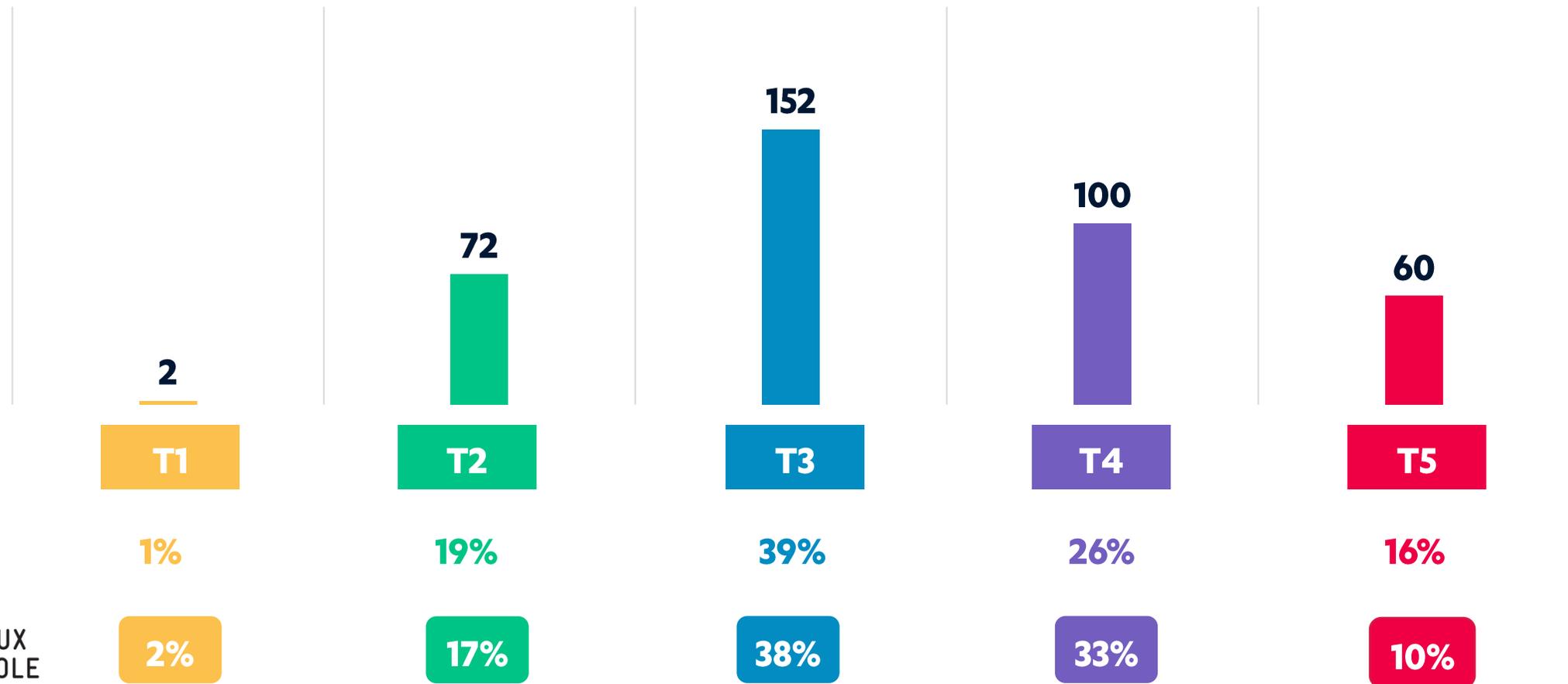
Des ventes qui se concentrent en T2 et T3 et une part de grands logements qui se stabilise entre 20 et 25% des ventes

Répartition typologique des biens vendus depuis 2014 (libre + aidée) sur l'OIN



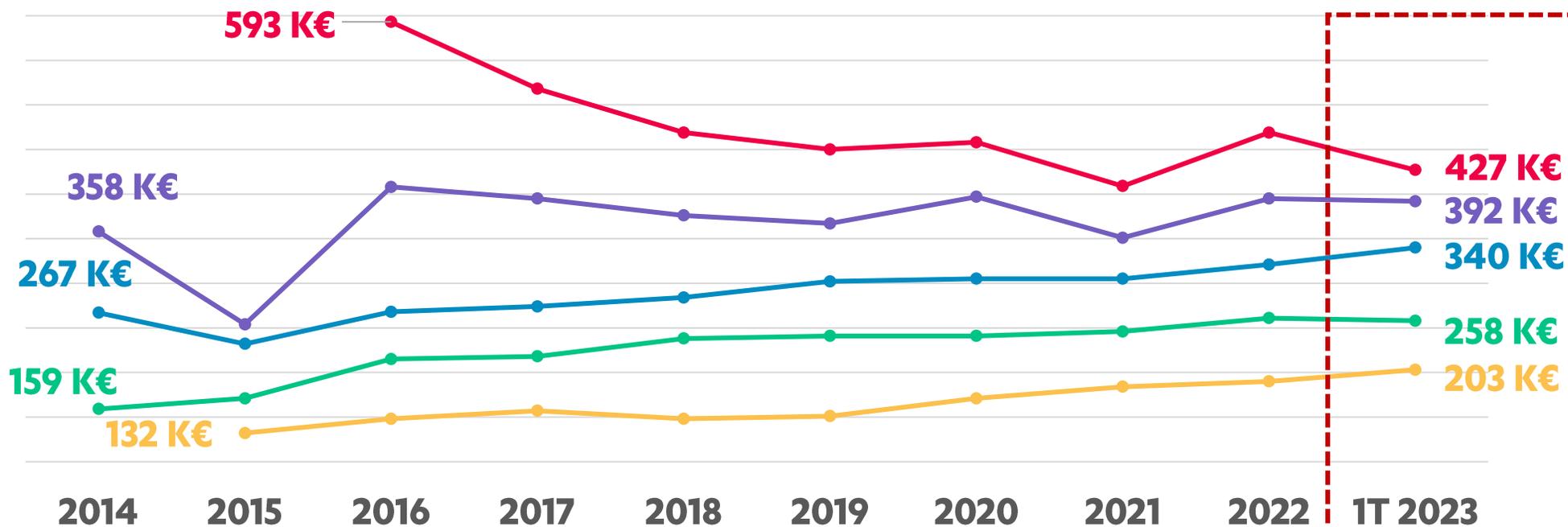
Un reste à l'offre à plus de 40% en grandes typologies, un constat équivalent à la Métropole

Répartition typologique du reste à l'offre à la fin du 1T 2023 (libre + aidée) sur l'OIN



Des prix en forte hausse sur les petites typologies et un cœur de ventes en T3 en hausse de 35% depuis 2014

Evolution des prix par typologie de logements en libre sur l'OIN



Evolution
prix

- 28%

+ 9,5%

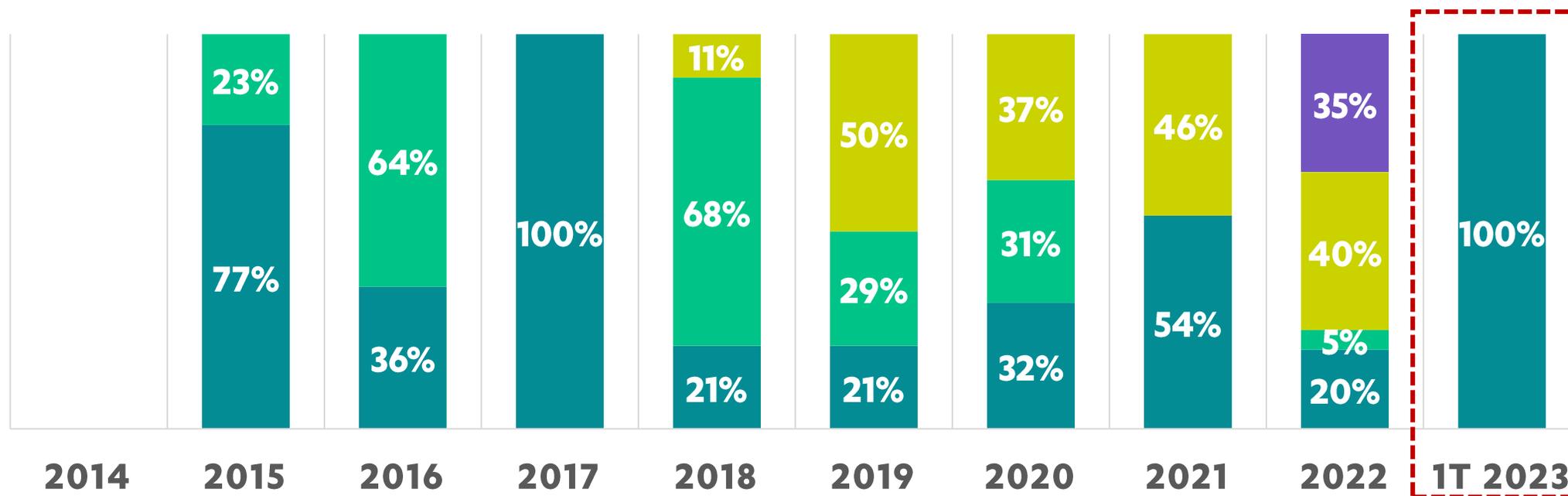
+ 27%

+ 62%

+ 54%

Un marché de l'accession aidée pour lequel le financement en prix maîtrisés est privilégié sur la période récente

Focus sur les dispositifs en aidé sur l'OIN



2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

1T 2023

13%

18%

12%

32%

35%

25%

31%

38%

22%

0%

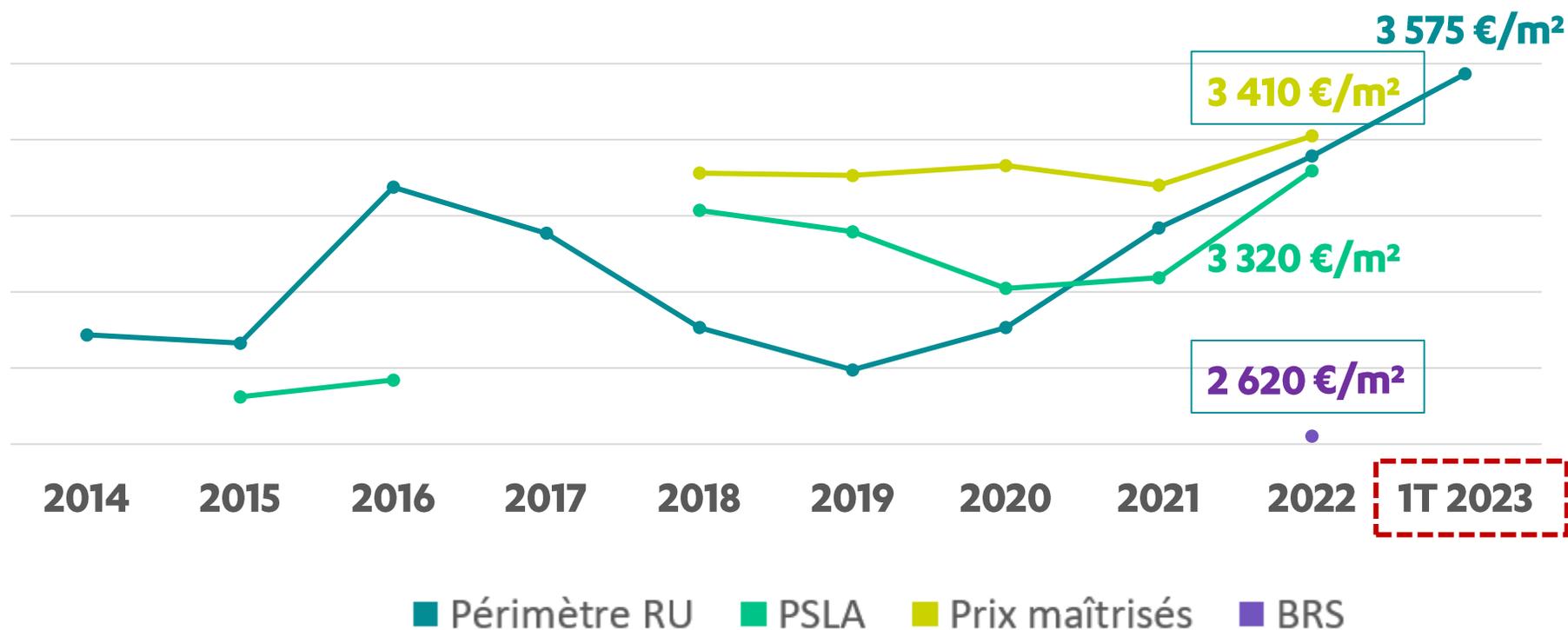


■ Périumètre RU ■ PSLA ■ Prix maîtrisés ■ BRS



En 2022, un écart de près de 800€/m² entre le prix affiché en BRS et celui en prix maîtrisés (hors redevance)

Focus sur les prix pratiqués en aidé sur l'OIN

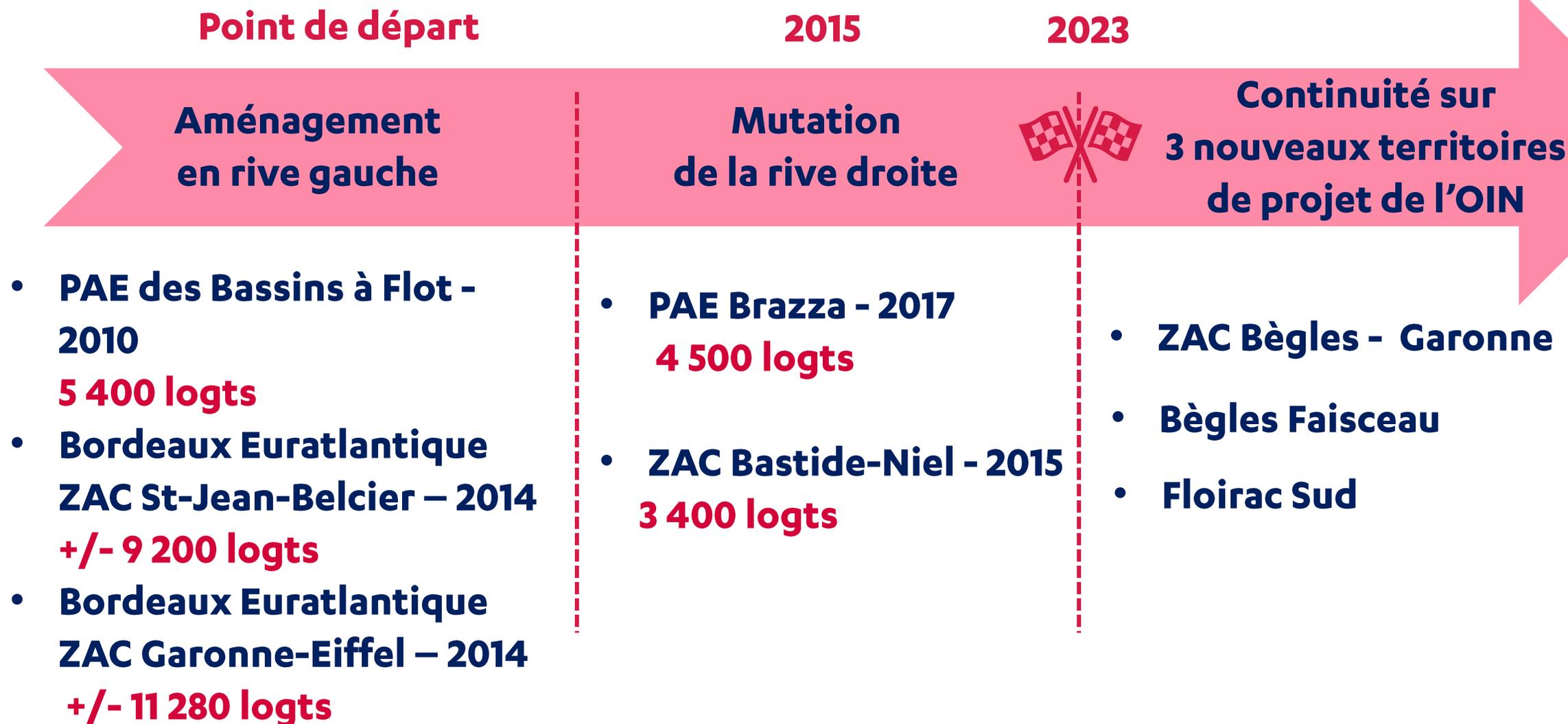


**+ 790€/m²
entre le BRS
et les prix
maîtrisés
en 2022.
Soit un écart
de 23%**

3

Comparaison avec les autres secteurs aménagés de Bordeaux Métropole: ZAC Bastide Niel, PAE Brazza et Bassins à Flot

Des projets d'aménagements structurants qui ont permis une mutation progressive du territoire

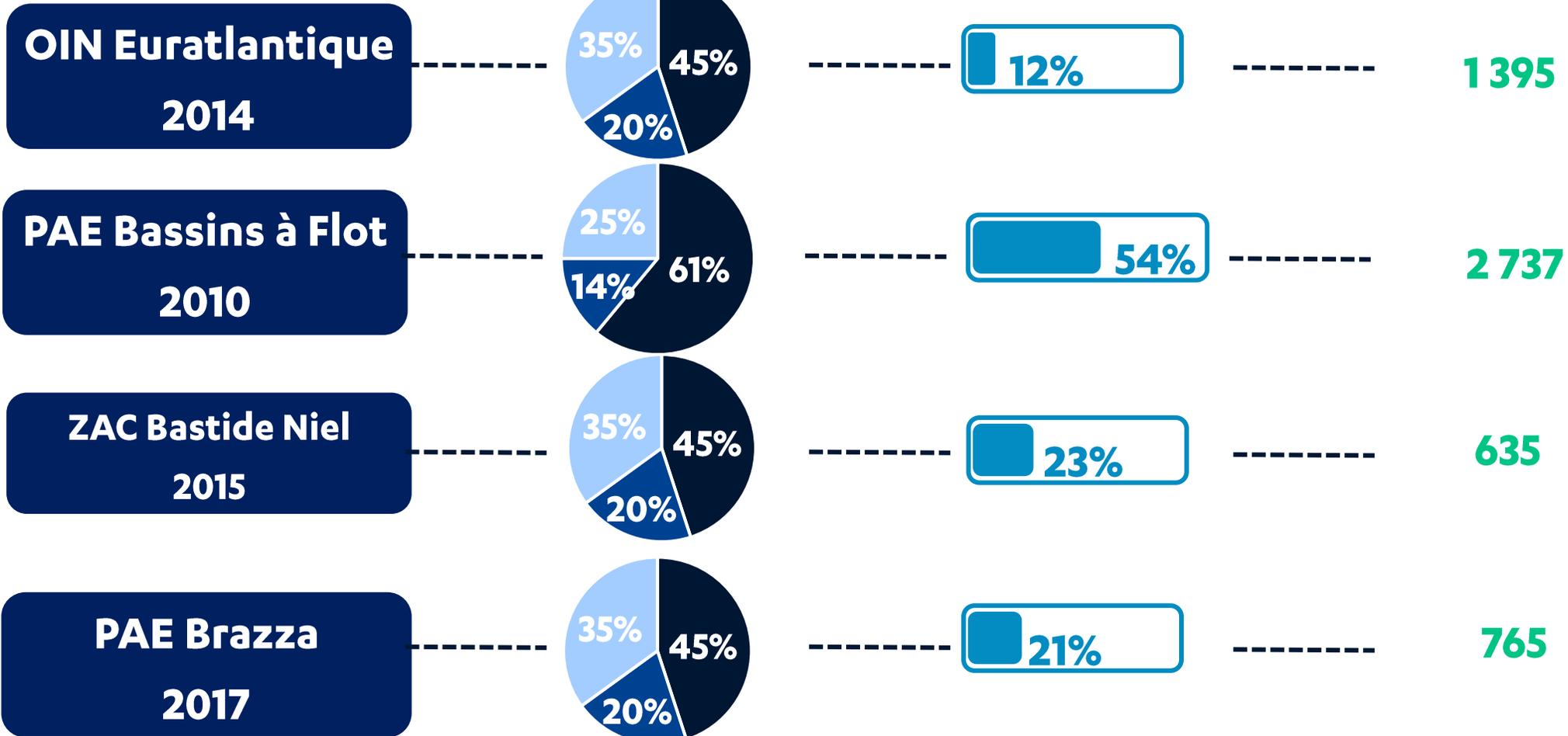


Un état d'avancement des alimentations qui varie de 12% à 55% en fonction de la date de lancement des secteurs

■ Libre ■ Aidé ■ LLS

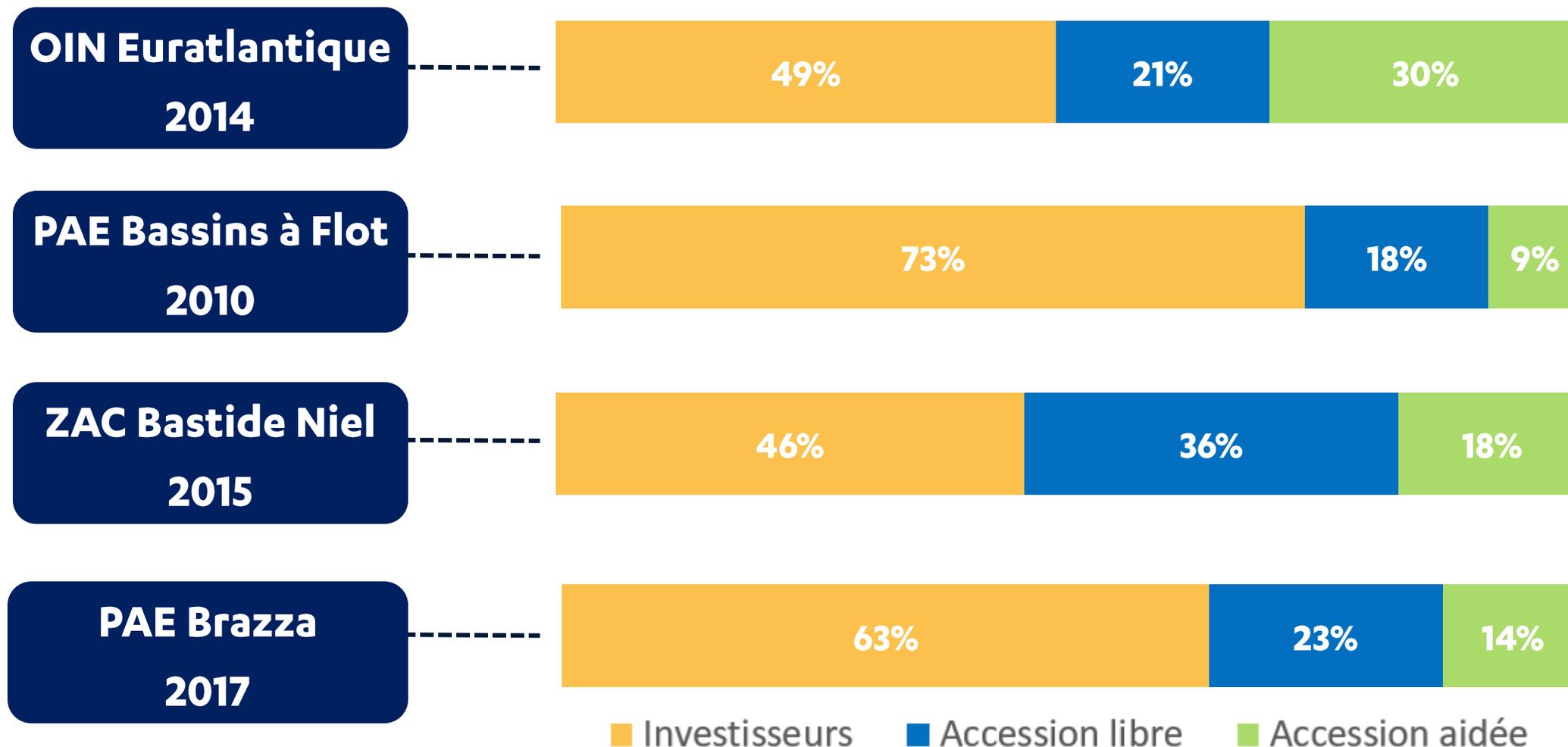
Etat d'avancement
(mises en ventes / libre)

Volume de
ventes réalisées



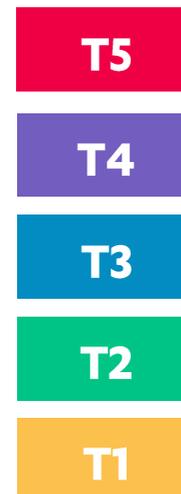
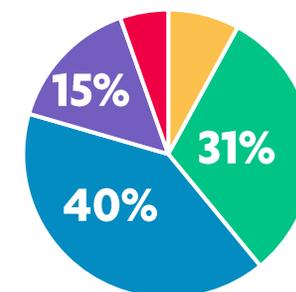
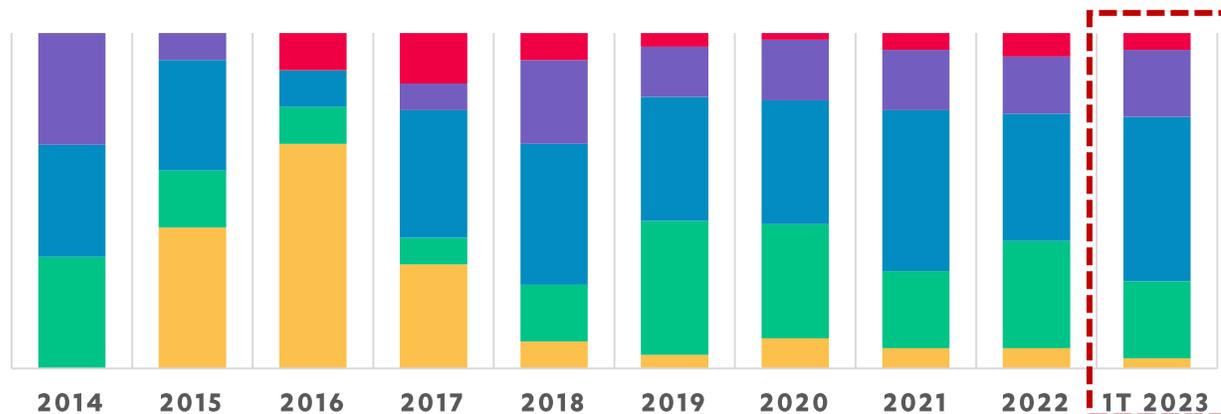
Une part d'investisseurs moins marquée sur l'OIN qui enregistre la part en ventes aidées la plus forte

Part des destinations des ventes par secteurs aménagés depuis leur lancement

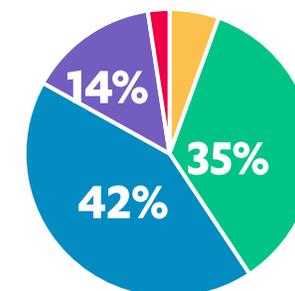
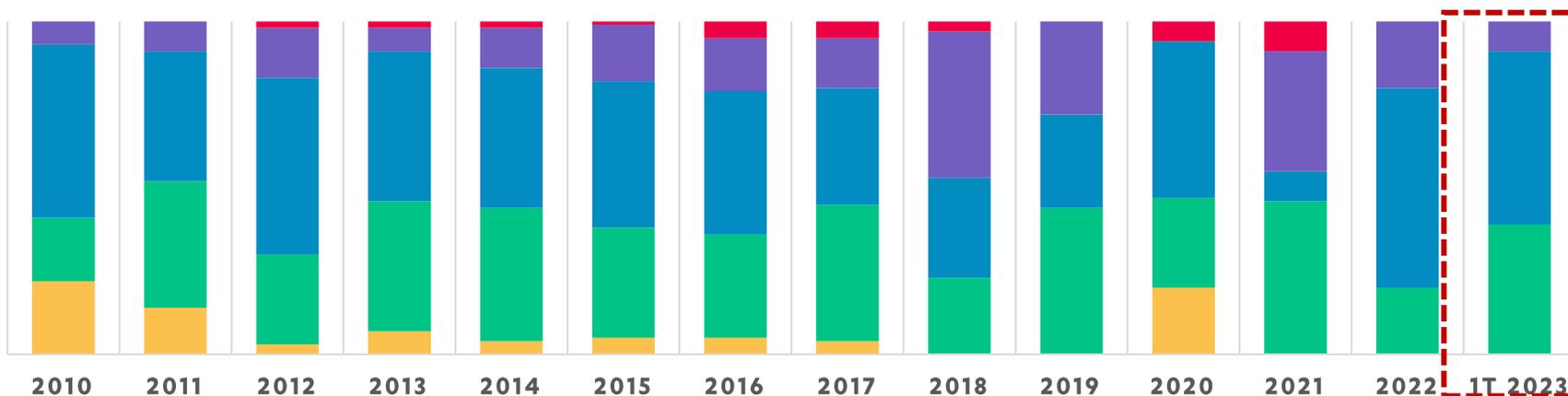


Un cœur de ventes en T3 et des ventes plus marquées en grandes typologies que sur les autres secteurs

OIN
EURATLANTIQUE

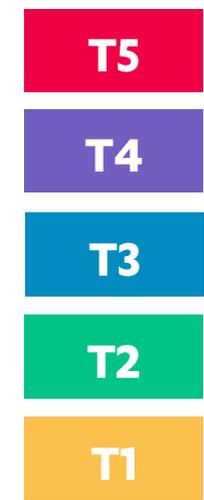
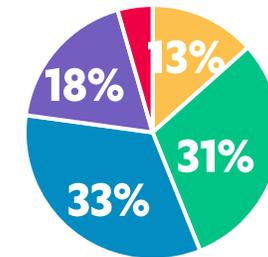
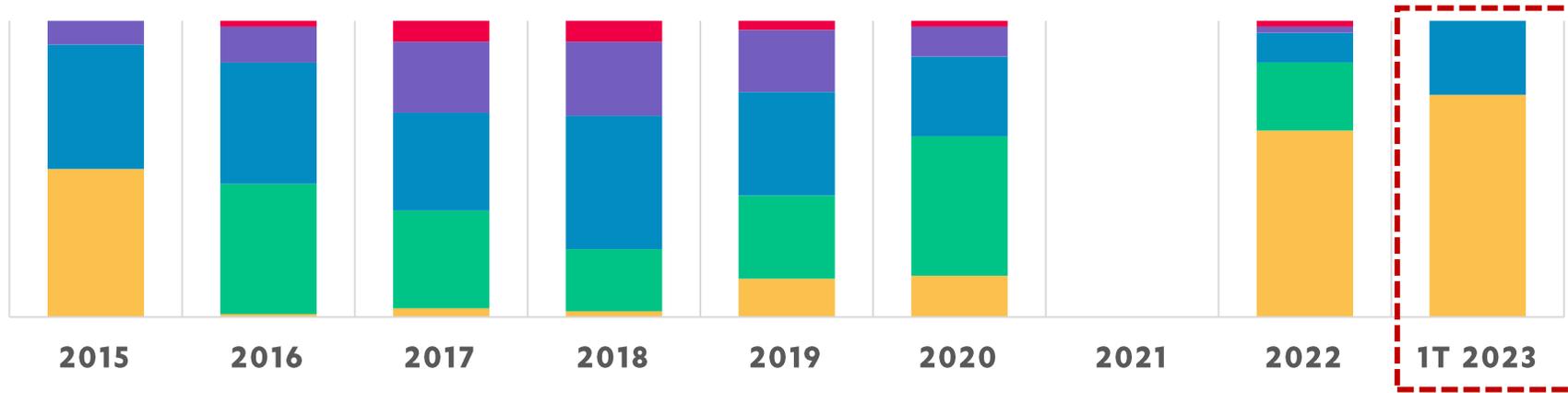


BASSINS A FLOT

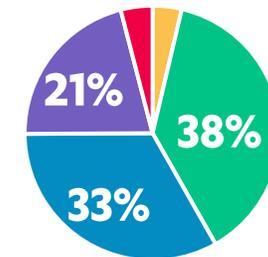
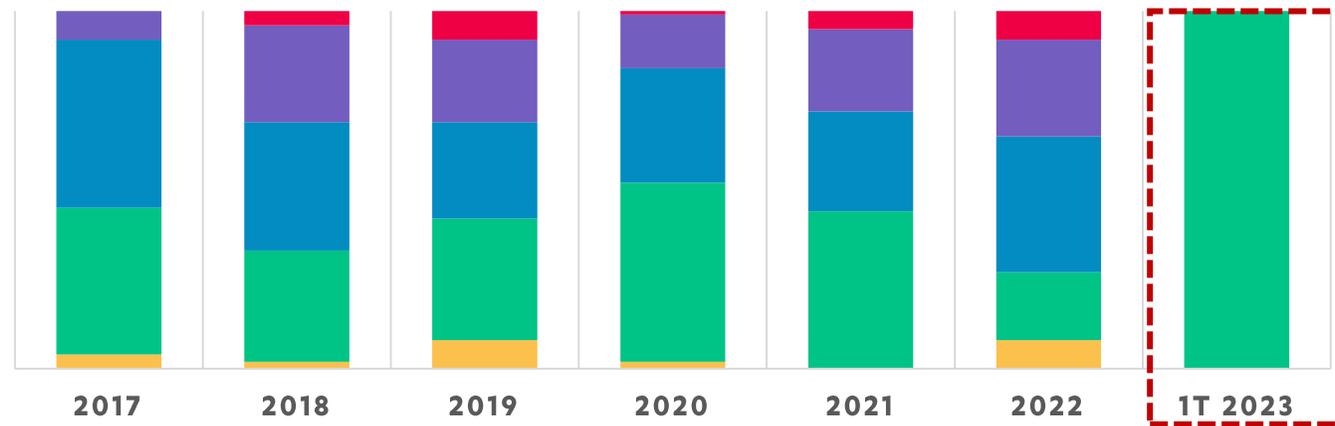


Des ventes davantage orientées en T2 sur Brazza et une part importante de T1 sur Bastide Niel

ZAC Bastide Niel



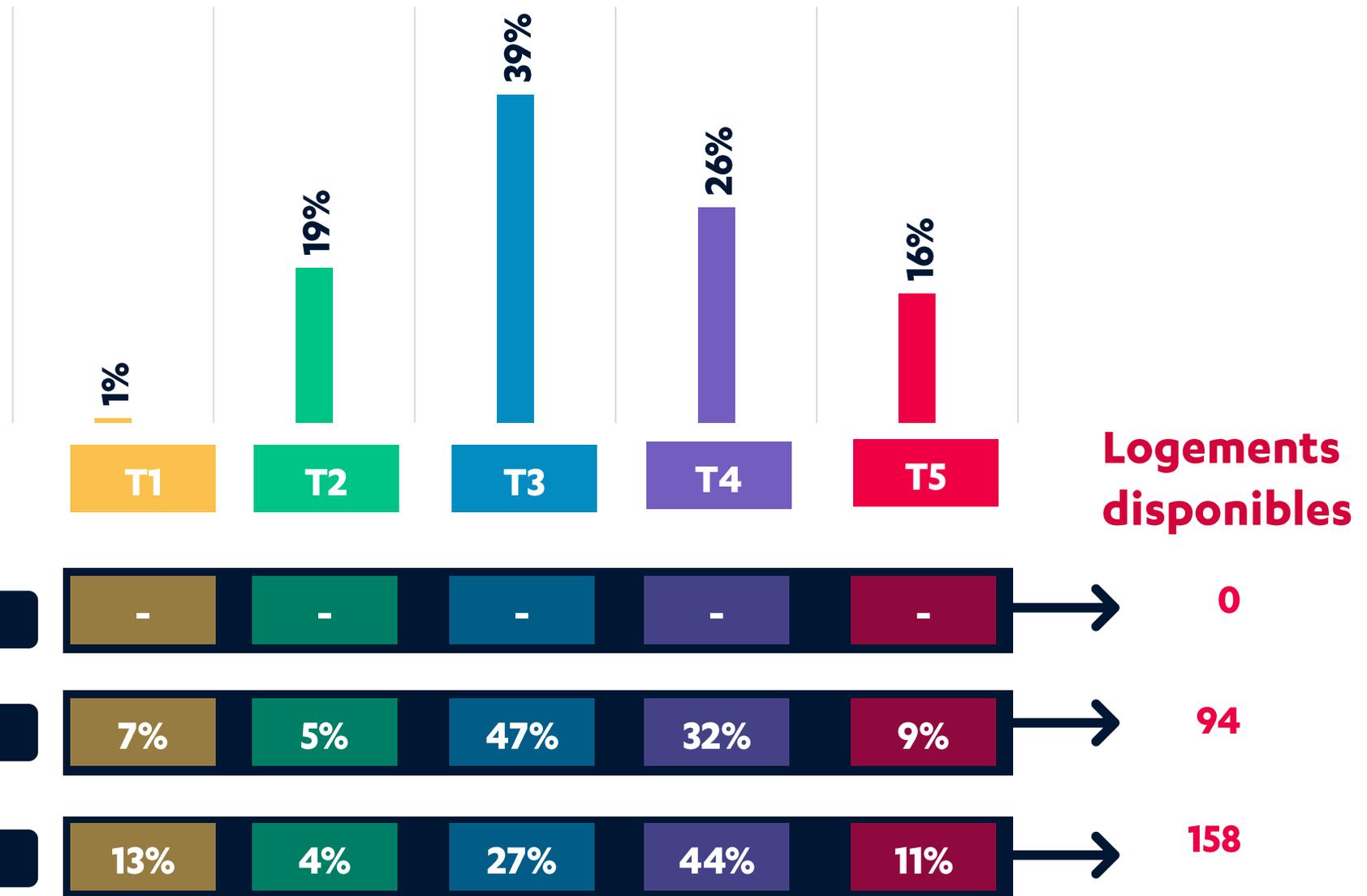
PAE Brazza



Un reste à l'offre concentré en moyennes et grandes typologies

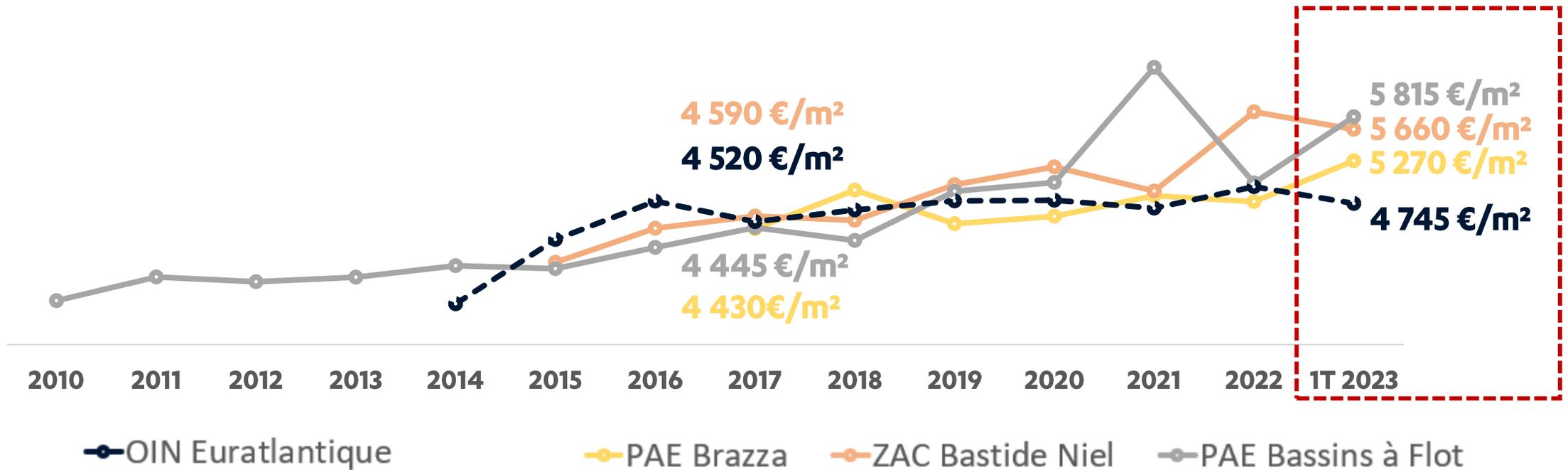
Typologies à l'offre à la fin du 1T 2023 (libre + aidé)

bordeaux
euratlantique
Un nouveau patrimoine commun



Des prix en libre en hausse de 35% depuis 2014 mais qui restent inférieurs à 5 043€/m² PKI* constatés sur Bordeaux Métropole (1T2023)

Prix pratiqués en libre par secteurs depuis leur lancement



3 505 €/m² PKI en 2014

4 784 €/m² PKI en 2020

4 745 €/m² PKI au 1T 2023

+ 1 240€/m² PKI

+ 35%

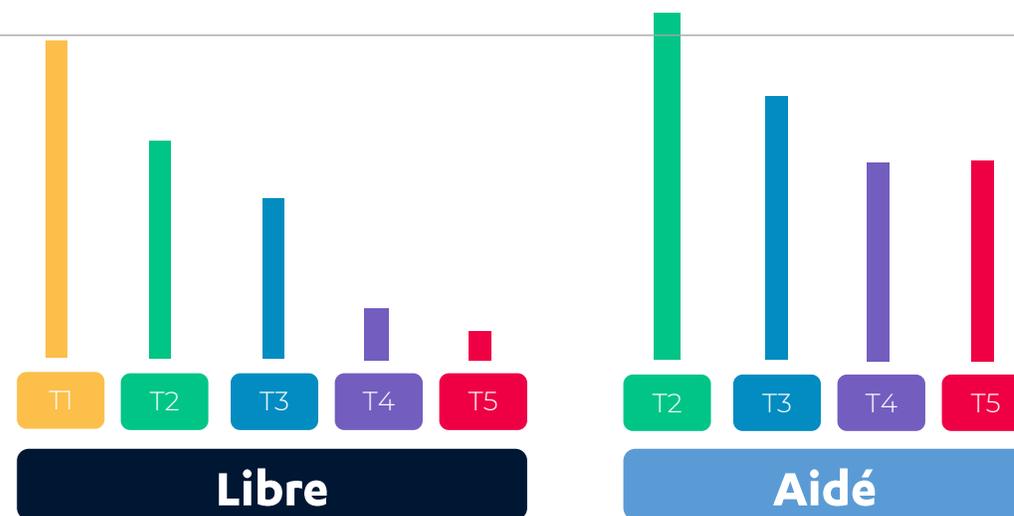
4

**Mise en perspective
avec les budgets des ménages métropolitains**

Une désolvabilisation des ménages en libre compensée par l'accession aidée, toutefois sur de faibles volumes

Déciles	Revenu	Apport=10%*	Apport=25%*
1er Décile	740€	58 100€	69 700€
2ème Décile	1 330€	104 400€	125 200€
3ème Décile	1 730€	136 000€	163 300€
4ème Décile	2 140€	168 000€	201 500€
5ème Décile	2 620€	206 100€	247 300€
6ème Décile	3 200€	251 200€	301 500€
7ème Décile	3 880€	305 000€	366 100€
8ème Décile	4 810€	377 900€	453 500€
9ème Décile	6 480€	475 600€	570 700€

ménages modestes



* Les plafonds de ressources sont exprimés sur l'entièreté des ménages de la métropole bordelaise. Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 3,51% assurance comprise de 0,36%, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33%. Une part de 20% de PTZ est également incluse ainsi qu'un apport de 10%.

Des prix en libre qui peuvent couvrir jusqu'à 50% des ménages métropolitains en T2



* Les plafonds de ressources sont exprimés sur l'entièreté des ménages de la métropole bordelaise. Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 3,51% assurance comprise de 0,36%, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33%. Une part de 20% de PTZ est également incluse ainsi qu'un apport de 10%.

Sources

— Chiffres :

- source  (prestataire )
OBSERVATOIRE IMMOBILIER DU SUD-OUEST
- source INSEE
- source Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche

— Cartographies : source

Regards croisés



Animés par **Marie Bardet-Crougnaud**, journaliste à **Placéco**,
et en direct sur LinkedIn

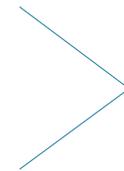
- Valérie Lasek**, directrice générale de Bordeaux Euratlantique
- Jean-Emeric Monseau**, directeur transversal et innovation de Bordeaux Euratlantique
- Jérôme Goze**, directeur général délégué de La Fab
- Valérie Jamet**, directrice de l'ingénierie foncière de La Fab



Le programme Habiter, s'épanouir
— *50 000 logements accessibles par nature* vise à **produire du logement de qualité pour tous, en lien avec l'offre de transport public** pour contrer l'étalement urbain.

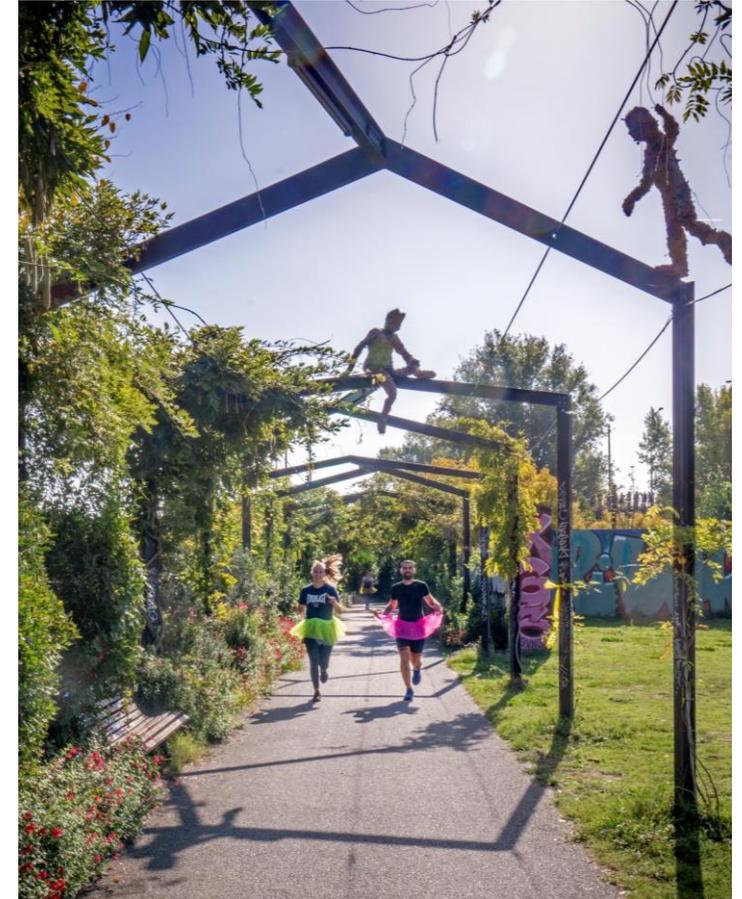


Le programme Entreprendre, travailler dans la métropole vise à **produire une offre immobilière diversifiée et adaptée aux besoins des PME/PMI et artisans** répartie sur l'ensemble du territoire.



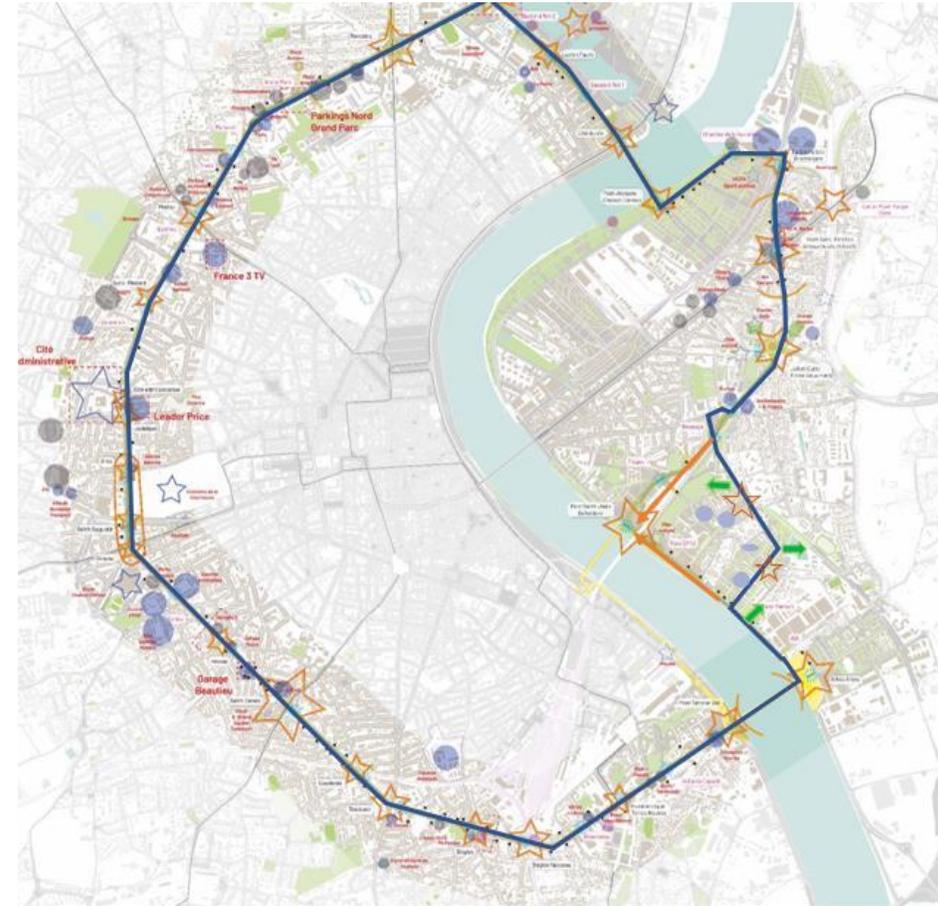
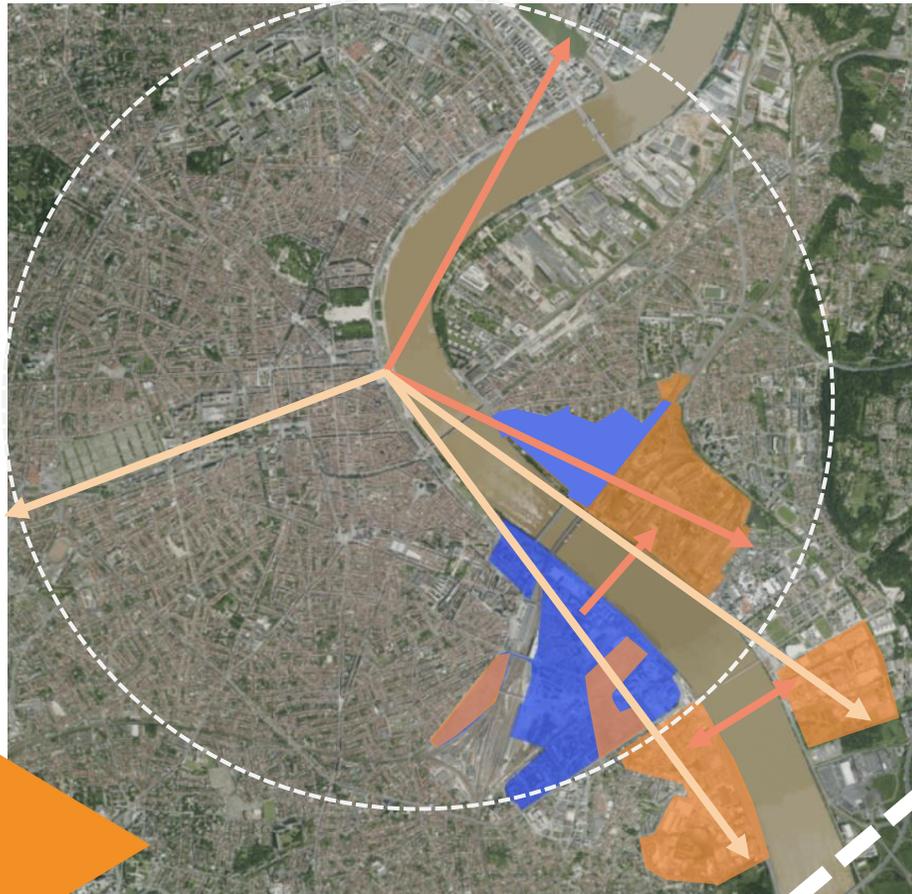
LES PERSPECTIVES

Mise en vie des premiers quartiers livrés



- **Les projets à engager
sur la prochaine décennie**

Poursuite de l'activité sur les territoires centraux, au-delà de la Garonne, des voies ferrées et des boulevards



Concrétiser le projet Canopia dans le quartier Saget



Définir le projet d'un MIN parfaitement intégré à son environnement



Accompagner la mutation des terrains SNCF



- 44 000 m² sur Amédée sud
 - Avec 405 logements dont 130 logements sociaux
 - Un espace vert public d'1,2 ha
- Un report de constructibilité sur le secteur de Gattebourse

La rive droite : un territoire de projets en mouvement

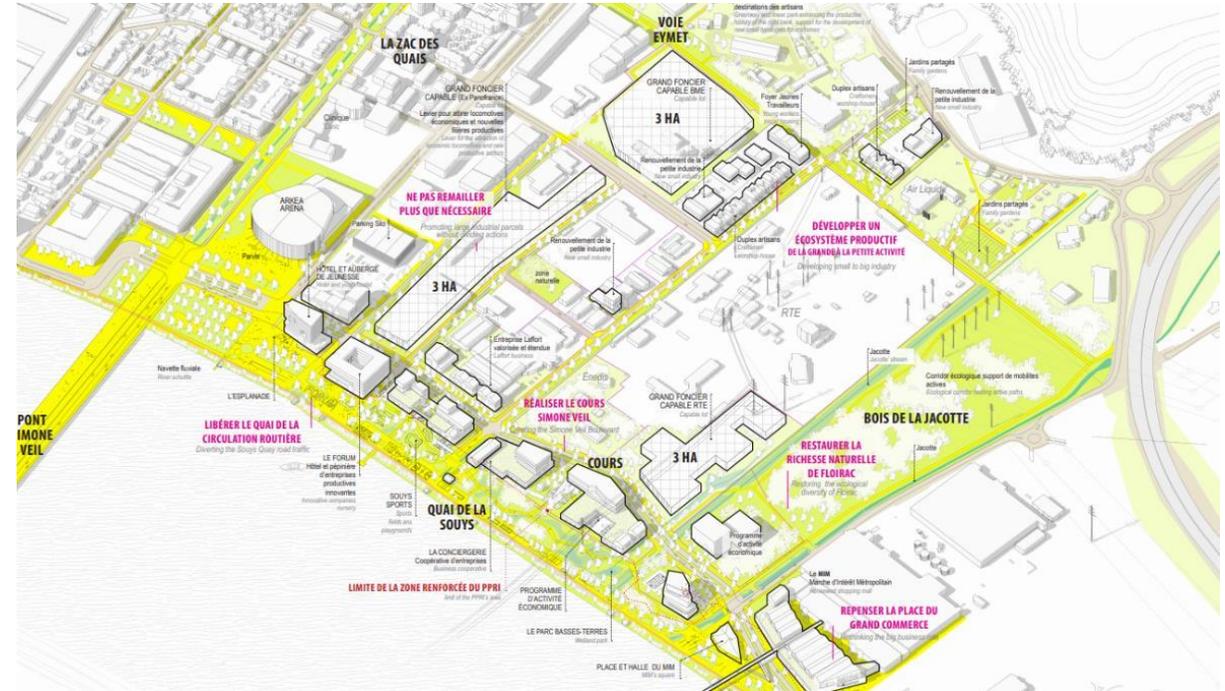


La Souys et le parc Eiffel



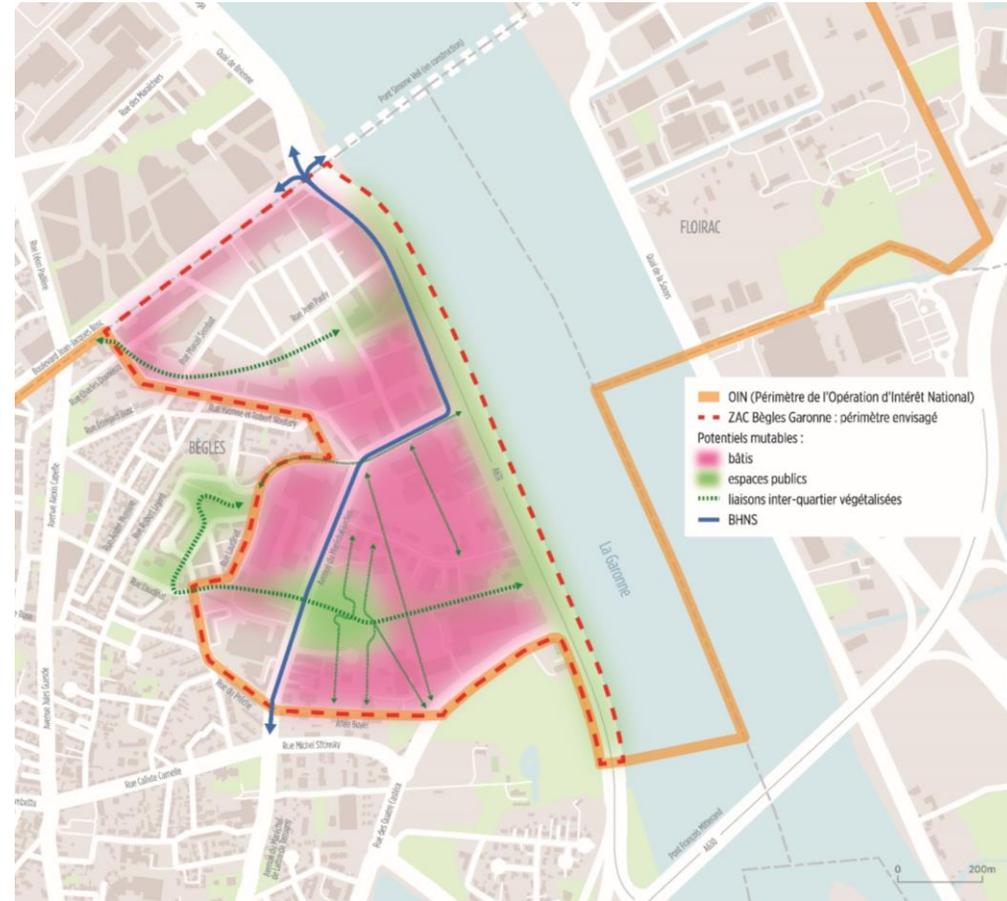
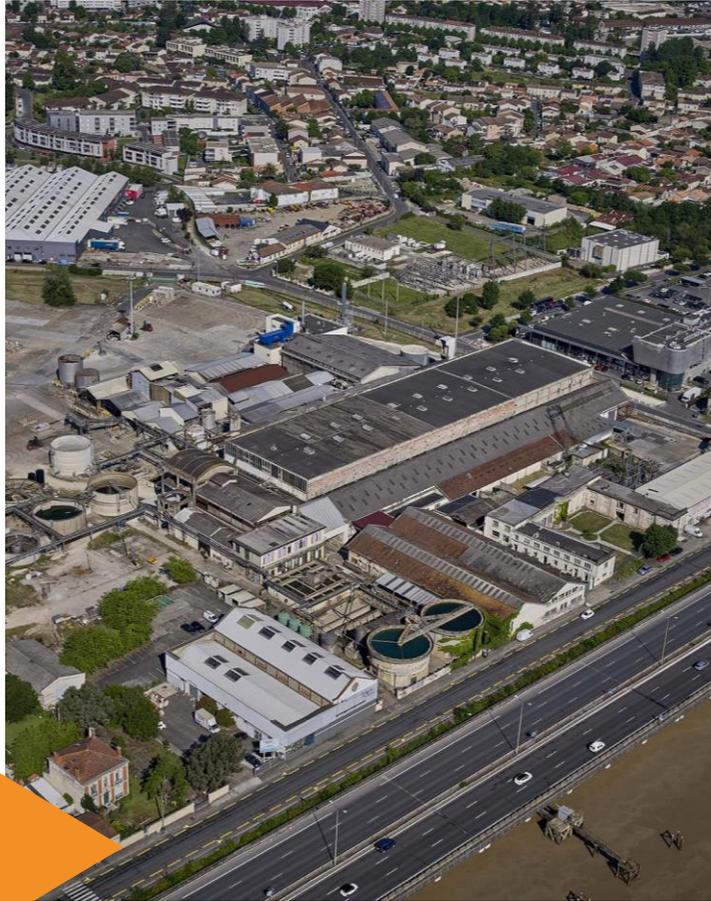
Habiter un quartier végétalisé

Floirac Sud : finaliser le front de Garonne sur la rive droite

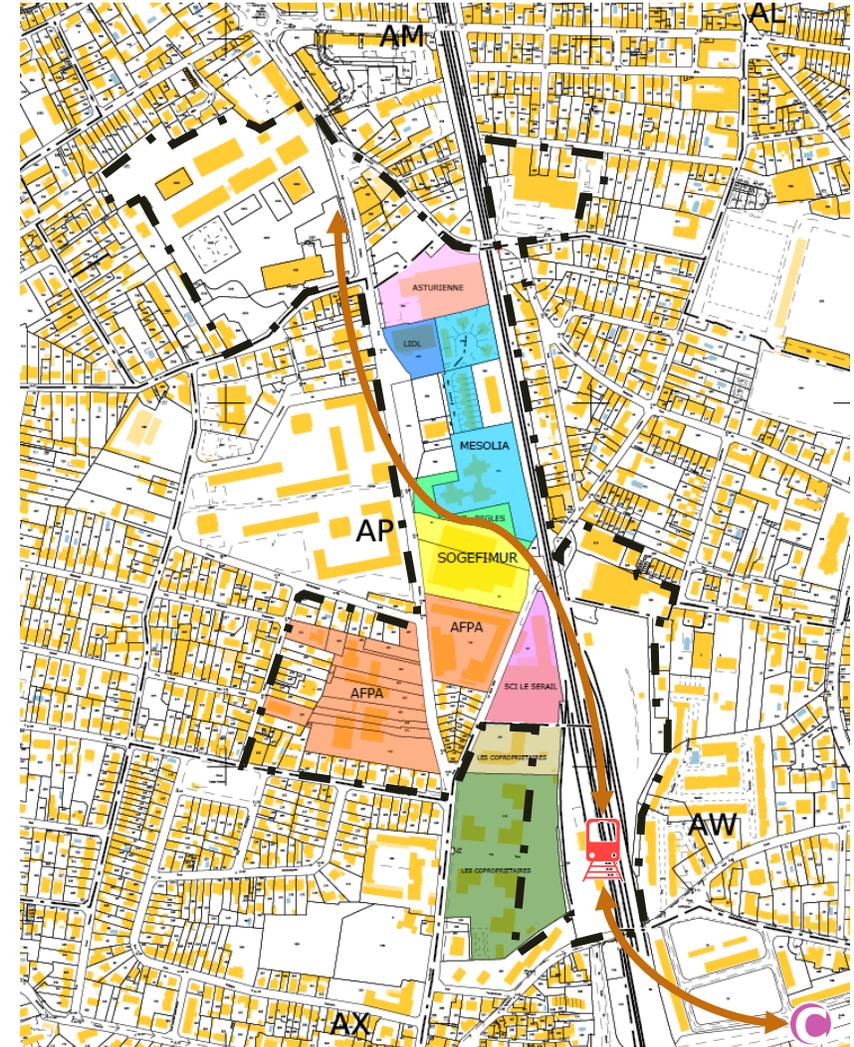


Des **études urbaines** en cours
Des **fonciers stratégiques maîtrisés**
Des **grands projets métropolitains** fléchés pour dynamiser ce territoire

Bègles Garonne



Bègles Faisceau : accompagner l'arrivée du RER métropolitain



Veille foncière mise en place
(grands propriétaires : AFPA et SNCF)
Enjeu de **continuité** entre Newton et la gare

- **Les premiers enseignements de la démarche TOp!**

Rappel des principes et modalités du TOp!

Un appel à contributions ouvert à tous les acteurs de l'immobilier : promoteurs, bailleurs sociaux, constructeurs et bureaux d'étude

Des contributions anonymes pour des résultats sincères sur les conditions de réalisation des opérations au plus près de l'équilibre économique et plus largement un regard critique sur le modus operandi de l'EPA

6 semaines de réflexion, seul ou en groupement, pour préparer les ambitions du futur appel à projets sur Euratlantique

Echantillon de 23 Promoteurs et 3 Bailleurs



Promoteurs

23



Bailleurs

3

Rappel des scénarios et des ambitions soumis au TOp!

Plusieurs scénarios de programmation

Pour étudier la **diversité des opérations** pouvant être programmées sur l'OIN : accession, mixte accession et VEFA LLS, 100% LLS MOD, mixte LLS et accession sociale

Pour tenir les **grands équilibres programmatiques** : 35% de LLS (25% sur Floirac), 20 à 30% d'accession encadrée et 45% d'accession libre

2 **localisations** : emplacements exceptionnels et autres pour intégrer une mixité sociale et des charges foncières différenciées

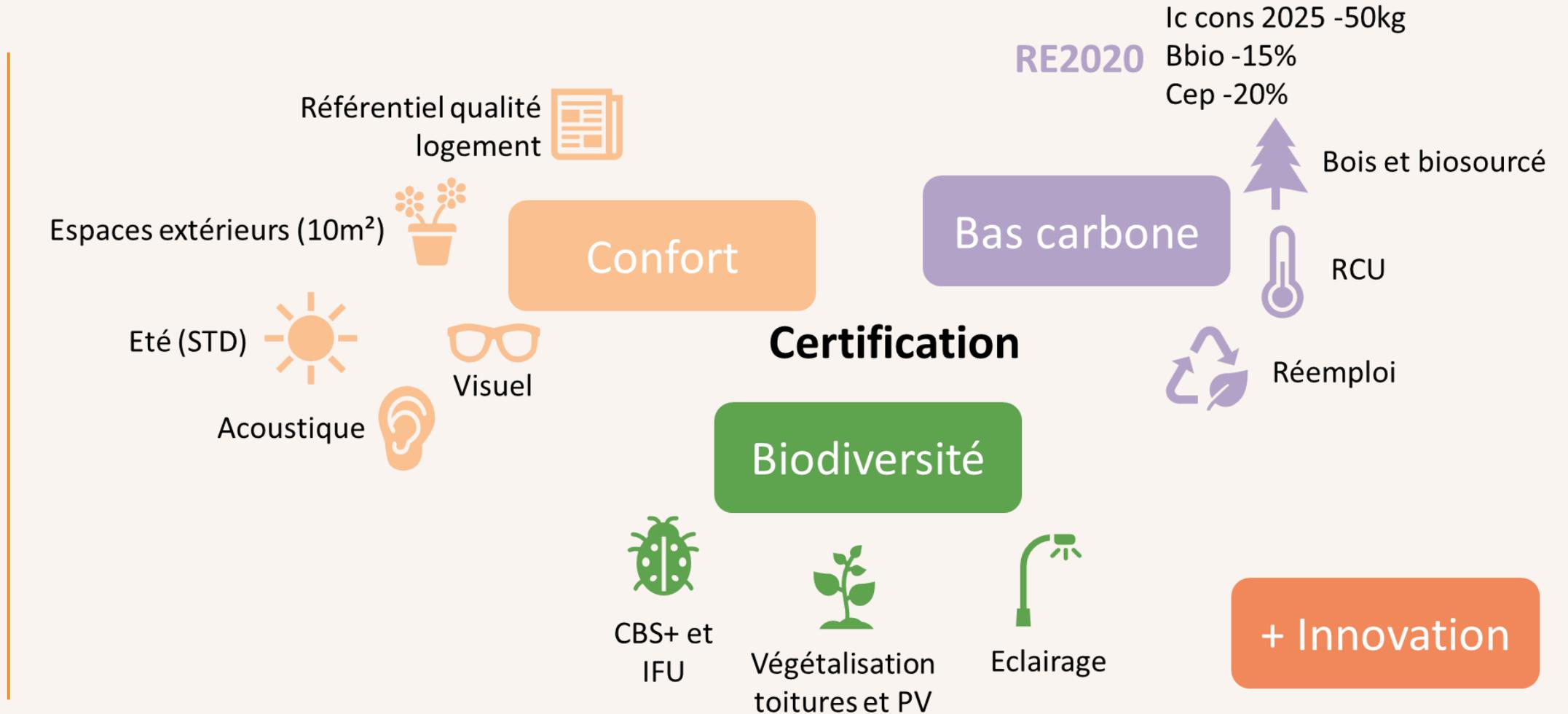
Une répartition typologique et une taille minimale des logements imposées

Scénario 1A		Bègles-Bordeaux	Scénario 2A		Floirac
Locatif social	0%		Locatif social	0%	
Accession encadrée	35%		Accession encadrée	40%	
Libre VAD	65%		Libre VAD	60%	
Vente en bloc (LLI et résidences gérées)	0%		Vente en bloc (LLI et résidences gérées)	0%	

Scénario 1B		Bègles-Bordeaux	Scénario 2B		Floirac
Locatif social	35%		Locatif social	25%	
Accession encadrée	20%		Accession encadrée	30%	
Libre VAD	45%		Libre VAD	45%	
Vente en bloc (LLI et résidences gérées)	0%		Vente en bloc (LLI et résidences gérées)	0%	

Scénario 1C		Bègles-Bordeaux	Scénario 2C		Floirac
Locatif social	35%		Locatif social	25%	
Accession encadrée	15%		Accession encadrée	25%	
Libre VAD	20%		Libre VAD	20%	
Vente en bloc (LLI et résidences gérées)	30%		Vente en bloc (LLI et résidences gérées)	30%	

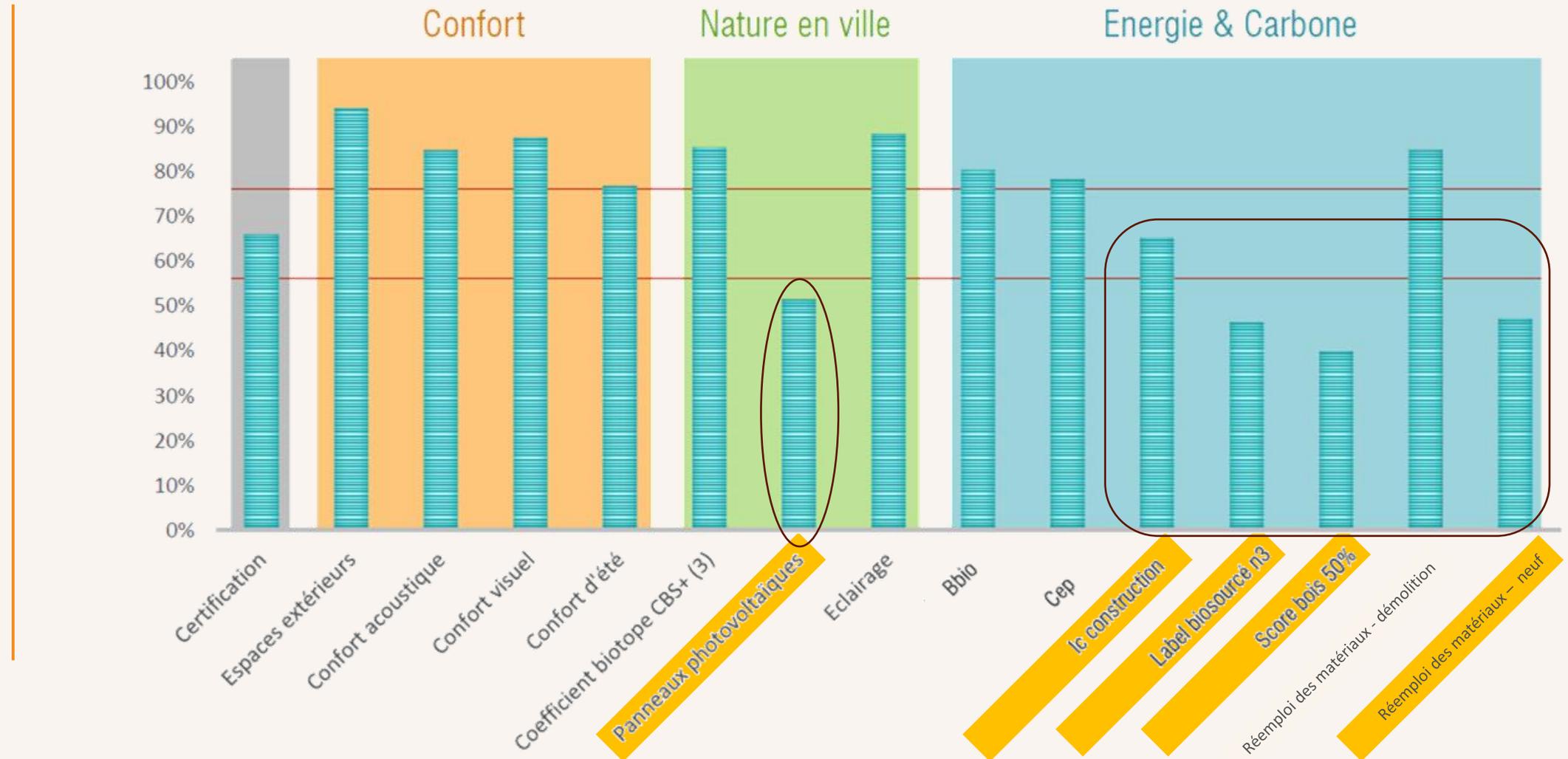
Rappel des scénarios et des ambitions soumis au TOP!



Synthèse des 1^{ers} enseignements – ambitions environnementales

Des objectifs partagés et des points de vigilance

Tous scénarios confondus sur chacun des critères soumis



Synthèse des 1^{ers} enseignements – ambitions environnementales

Des objectifs partagés et des points de vigilance

Des exigences de qualité atteignables et rencontrant la demande du public : confort, espaces extérieurs, sobriété énergétique, végétalisation.

Un calibrage nécessaire en matière de décarbonation en conjuguant objectifs de résultat (Ic), construction bois et biosourcés et réemploi des matériaux.

Un modèle à trouver pour développer la production photovoltaïque et la rendre compatible avec la végétalisation.

Synthèse des 1^{ers} enseignements – ambitions environnementales

Un encouragement à prescrire avec ambition et nuance

De nombreuses propositions de **solutions alternatives à étudier** : confort d'été, végétalisation

Des niveaux plus difficilement atteignables sur **certains champs à bien calibrer** : carbone, biosourcé, réemploi

Des **prescriptions potentiellement contradictoires à conjuguer** : bois et façades / carbone

Des demandes à rationaliser les prescriptions pour **se concentrer sur les plus efficaces** : Bbio, Ic construction

Des ambitions à soutenir avec l'ensemble des moyens à la disposition de l'EPA

Des solutions passives pour le confort d'été

Du frontage plutôt que végétalisation des façades

Bbio suffit

Le PV, défavorable en carbone et avec un impact financier

Score bois peut mener à des choix contraires à objectif carbone

Filière réemploi à organiser à l'échelle de la métropole

Synthèse des 1^{ers} enseignements – analyse bilancielle

Des recettes liées à la vente des logements qui déterminent la capacité à intégrer un coût de revient plus élevé

Un **prix de vente médian différencié** entre meilleurs emplacements et les autres :
4 441 € TTC / m²shab contre 4 268 € TTC / m²shab toute accession, ce qui correspond pour l'accession libre à environ 4 800 (resp. 4 600) € TTC / m²shab

- Un différentiel **cohérent avec le marché et les charges foncières** proposées par l'EPA (650 et 450 €/m²SDP)
- Mais des inquiétudes sur la capacité d'écoulement à ces prix, **à considérer comme un plafond**

Marge médiane contenue entre 3,9 et 5,3%

Des ambitions qui diminuent avec la mixité programmatique : 10-15% de critères en moins

Synthèse des 1^{ers} enseignements – analyse bilancielle

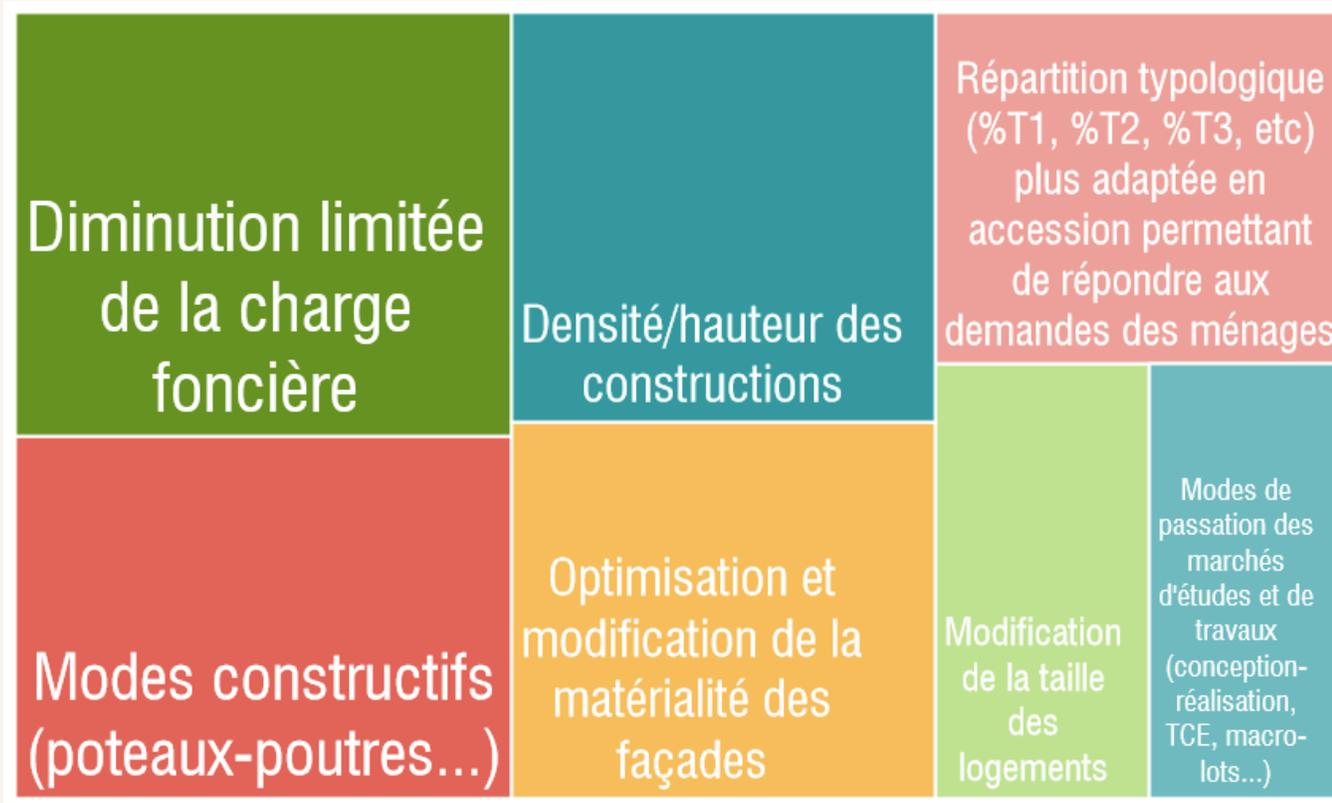
Un coût de construction à maîtriser dans un contexte inflationniste

Les réponses traduisent une **corrélation relativement faible entre critères environnementaux & financiers** :

- Coût de construction admissible **entre 1950 et 2200 €/m²**
- Faible différence du coût de construction entre réponses selon intégration des ambitions environnementales :
 - Réponses à **forte adhésion** (de l'ordre de 100%) : **2000 – 2300 €/m²**
 - Réponses à **faible adhésion** (< 60%) : **< 2000 €/m²**

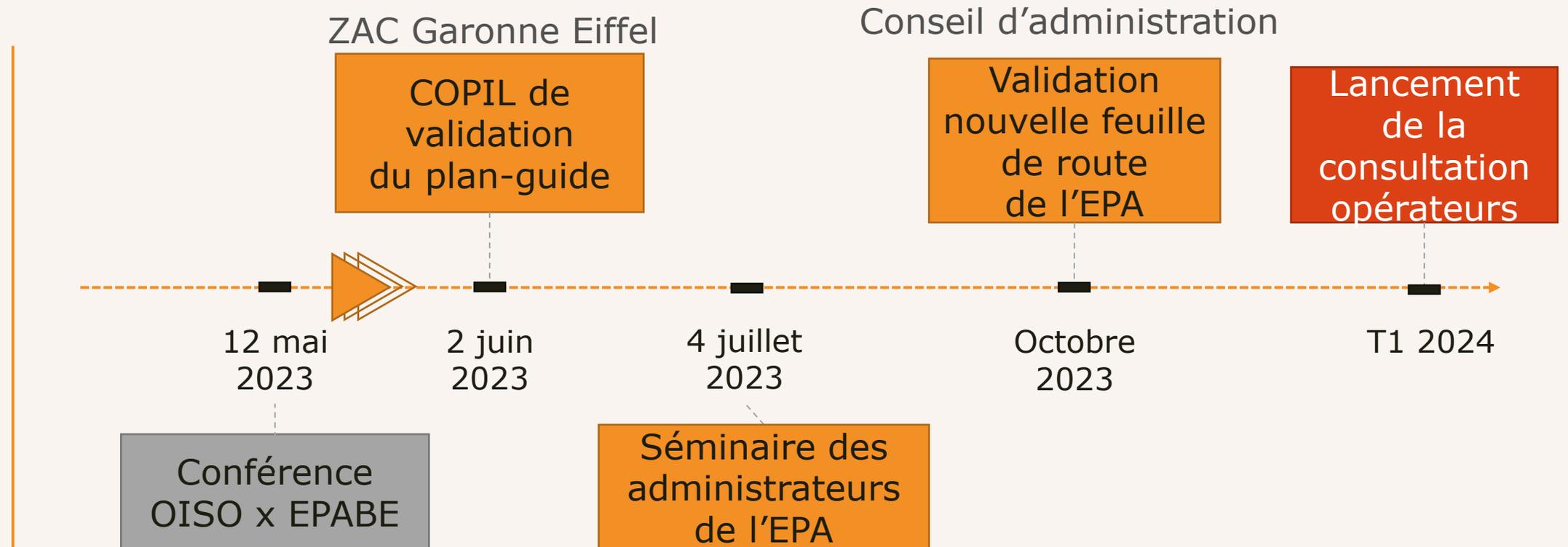
Synthèse des 1^{ers} enseignements – analyse bilancielle

Des optimisations demandées avec des réponses parfois contradictoires



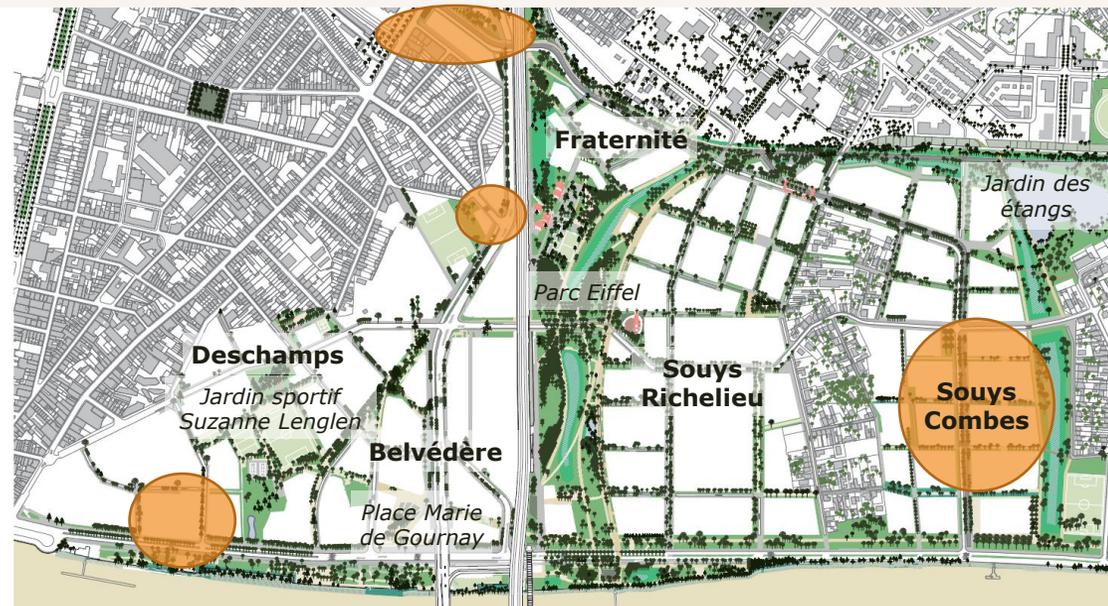
- **La consultation opérateurs de début d'année 2024**

Une consultation à replacer dans un calendrier plus large



*Bordeaux Euratlantique -
10 ans de programmation :
quel bilan tirer et quelles
sont les perspectives
d'avenir ?*

La consultation opérateurs de début 2024



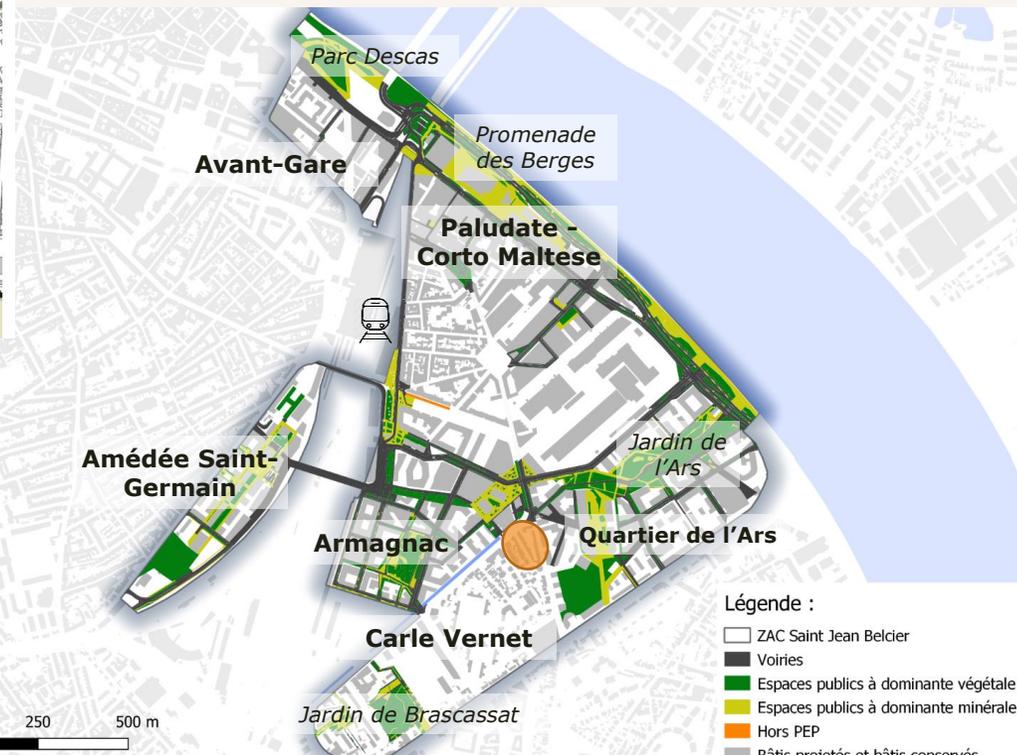
Plan-guide de la ZAC Garonne Eiffel (non-contractuel)

15 lots à céder pour environ 150 000 m² SDP dont :

- 110 000 m² SDP de logement
- 28 000 m² SDP de bureau
- 12 000 m² SDP d'équipement, d'activité et de commerce



Secteurs concernés par la consultation



Plan des espaces publics de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier (non-contractuel)

Demandes d'adhésion et d'animation événementielle

Orianne ESVAN, Directrice
o.esvan@observatoire-oisofr
06 73 56 38 25

Relation institutionnelle

Christophe DUPORTAL, Président
c.duportal@observatoire-oisofr
06 23 38 73 92

Relation institutionnelle

Mathilde DIAZ,
Responsable relations extérieures et communication
mathilde.diaz@bordeaux-euratlantique.fr
06.38.98.29.00