

Bègles Garonne

Concertation préalable à la
création
de la ZAC

Atelier Diagnostic #1
7 mars 2023

bordeaux
euratlantique
Un nouveau patrimoine commun



Objectifs de l'atelier



**Présenter les
premiers éléments
des diagnostics
techniques**



**Echanger et
répondre à toutes
vos questions**

Le programme de la soirée - 18h30 / 21h00

- Introduction – 5 min
 - Joel Ornaghi (EPA)
- Thème 1 – 1h
- Thème 2 – 1h
- Mise en commun – 5 min

Les intervenants

Virginie BAYENS

Chargée de mission Programmation

Benoît CHAUSI

*Directeur développement
économique*

Joël ORNAGHI

*Responsable qualité des procédures
Bordeaux Euratlantique*

Antoine PRENANT

*Directeur de l'aménagement
pré-opérationnel Bordeaux
Euratlantique*

Diagnostic socio-économique

Dans le périmètre Bègles-Garonne :

- 1 050 habitants (stable depuis 2010)
- Plus de 200 entreprises, pour 2 100 emplois
- 1 école maternelle (6 classes) et une école élémentaire (7 classes)
- 1 aire de jeu
- De nombreuses associations

Bègles

- 30 642 habitants (14 195 ménages)
+2,4 % par an (entre 2012 et 2017)
- 12 518 emplois (pour 12 414 actifs)
- 7 écoles maternelles et 6 écoles élémentaires
- 350 associations

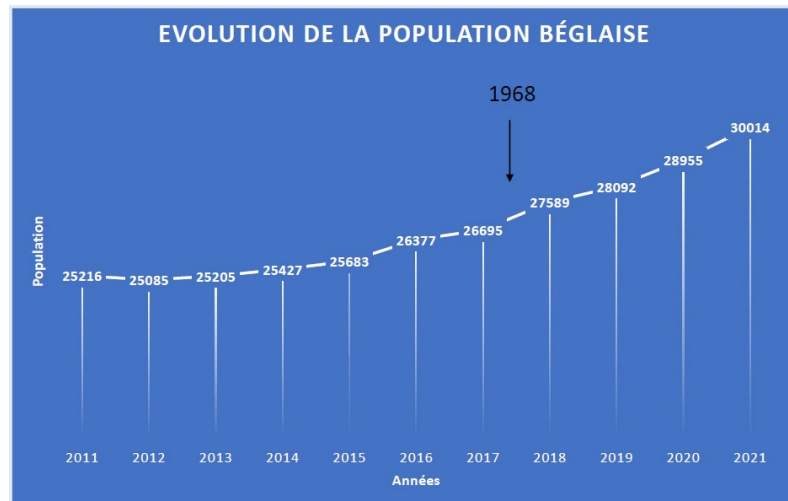


□ Périmètre prévisionnel de la ZAC

Population et logement – dynamique démographique

○ Une croissance démographique soutenue :

- 2 fois plus élevée (+13,7% de la population communale) que celle de Bordeaux Métropole
- **+ 480 habitants par an** en moyenne sur les 10 dernières années (3,7% de la croissance métropolitaine)
- Liée essentiellement à l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire
- Rajeunissement de la population lié aux nouveaux arrivants et vieillissement de la population déjà âgée



○ Qui sont les nouveaux arrivants ?

- Majoritairement, des ménages de Bordeaux Métropole (57%)
- Des ménages d'une ou deux personnes essentiellement → taille moyenne des ménages : 2, 11
- Des ménages jeunes (49% de - de 30 ans dont 17% d'étudiants)
- Une arrivée majoritaire en location (62% en libre et 15% en locatif social)



74% en collectif

62% en locatif libre

15% en locatif social

12% en accession

49% de moins de 30 ans

23% de 30 à 39 ans

15% de 40 à 49 ans

43% de personnes seules

37% de 2 personnes

30% de prof. intermédiaires

20% d'employés

17% d'étudiants

17% de CSP+

Population et logement – dynamique résidentielle

○ Une accélération de la production de logements

- 15 400 logements en 2022
- 245 + logements / an entre 2007 et 2017
- Une rythme qui s'accélère sur les dernières années (+ 450 log /an)

○ Un parc de logements sociaux historiquement important mais qui tend à s'éroder

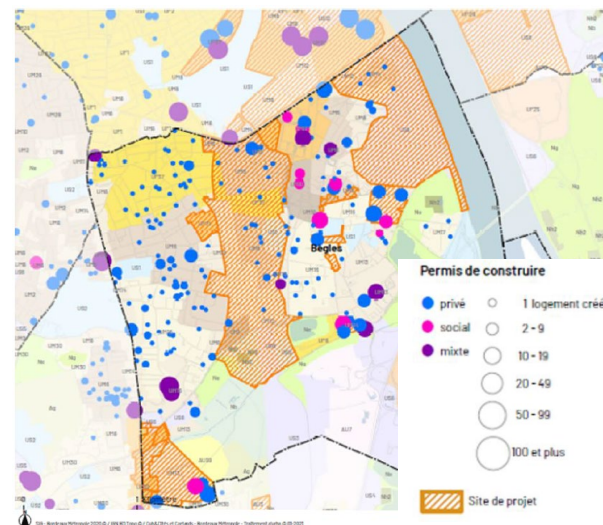
- Historiquement ville ouvrière, Bègles a concentré une population modeste
- De 31,9% en 2007 à 28,5% en 2017 et un ralentissement constaté dans les opérations lancées
 - 2021 : 30 logements sociaux prévus pour 1 000 demandes en attente au CCAS

○ Le logement, premier poste de dépense des ménages

- Niveau de revenu béglais juste supérieur aux communes de la rive droite (revenus les plus bas de la Métropole) et juste en-dessous du quadrant Sud-Ouest
- Augmentation des prix en locatif comme en accession libre

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS	2007	2017
Logements	11 844	14 293
Résidences principales	11 248	13 244
Nb de logements vacants	547	826
Taux de vacance	4,6%	5,8 %
Part de logement individuels	62,7 %	51,2 %
Part de propriétaires	47,6 %	44,1 %
Parc locatif social	3 592	3 884
Part de logement locatif sociaux	31,9 %	28,5 %

Bilan du PLH, A'Urba, 2021

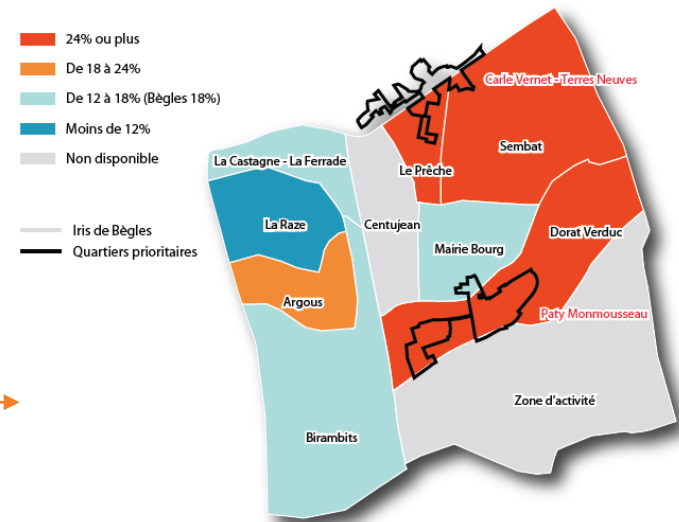


Population et logement – Des enjeux liés exacerbés à la suite de la crise sanitaire, réinterrogeant les besoins résidentiels

- Des inégalités creusées et amplifiées par la crise
 - En 2020, le logement représente 27% du budget des ménages en moyenne ; 55% pour les 10% des ménages les moins aisés
- Problématique du surpeuplement
 - 830 ménages en surpeuplement dont 53% dans le parc social
 - Inadéquation entre la taille des ménages et la taille de logements
- Evolution de la structure de la population : augmentation des familles monoparentales
- Fragilités de la population âgée : isolement résidentiel et besoins en santé
 - 41% des + de 75 ans vivent seuls à leur domicile
 - Les femmes vivent plus souvent seules que les hommes

Part des personnes âgées en situation de fragilité (%)
Cumulant au moins 5 points de facteurs de risque

Source : Insee RP 2017, traitements et calculs ©Compas



Sur la base de 7 facteurs de risque liés à la taille du logement et l'âge du bâtiment (coût d'entretien, d'isolation, facture énergétique), l'absence d'ascenseur, la fragilité monétaire (location parc social ou privé ancien), isolement résidentiel, l'absence de voiture, niveau de formation bas (accès aux droits, usage du numérique), personne immigrée (lecture ou écriture en langue française)

Quelles suites donner - Logements

Réaliser une programmation de logements diversifiée permettant à toutes les compositions de ménages de trouver une offre adaptée et qualitative :

- Offre de logements accessibles pour les employés, ouvriers, classes moyennes...afin de préserver un équilibre global (en lien avec le peuplement historique de la commune) et d'éviter la gentrification
- Réponse aux besoins spécifiques : étudiants, seniors, logements sociaux, accession aidée, qualité d'usage et d'habiter

Animation et intensité urbaine – Commerces, équipements et services

- Peu de commerces, services et équipements sur le secteur
 - Caractère économique marqué - plus que résidentiel - :
 - Pas de supermarché notamment (ex : Casino, Super U...)
 - Commerces de proximité situés hors secteur : Terres Neuves, place du 14 juillet, Rives d'Arcins, etc)
 - Des commerces liés à l'univers automobile et le BTP, la logistique et le commerce de gros
 - Peu d'équipements publics (ex : école Marcel Sembat)
- Proximité immédiate des projets bordelais sur le quartier de l'Ars (de l'autre côté du boulevard Jean-Jacques Bosc): des complémentarités à étudier tant en termes de commerces et services que d'équipements : types de commerces, d'équipements, ...



Locaux en projet		Établissement d'enseignement primaire
Commerce alimentaire	Bar / Restaurant	Établissement d'enseignement secondaire
Autre commerce	Accueil du jeune enfant	Équipement sportif
Établissement d'enseignement supérieur et de recherche	Équipement de santé	Équipement socio-culturel
	Équipement de gestion des déchets	Activités

Quelle suites donner - Animation et intensité urbaine

- Poursuite du dialogue déjà engagé avec les acteurs économiques du territoire
- Offre de commerces, services et équipements répondant aux besoins de la population nouvelle et existante

Emploi / Entreprises

- Un territoire à vocation économique, héritage de l'histoire industrielle

- Sècherie de Morue (Ports)
- Papeterie
- Aéronautique
- Ferroviaire
- Savonnerie...

- Un territoire devenu économiquement mixte

- Industrie / Logistique
- Artisanat / PME productive



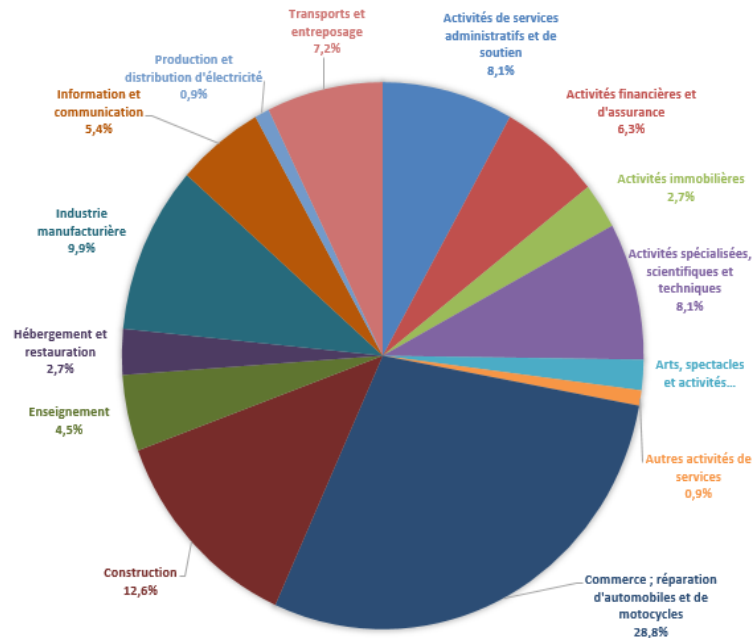
Emploi / Entreprises

- Plus de 200 entreprises,
- plus de 2 000 emplois (Source INSEE, 2021)

- Un secteur plébiscité par les entreprises
 - Accessibilité
 - Proximité cœur de métropole
- Importance des activités productives importantes (PME/PMI, industrie, artisanat)
 - Automobile
 - Construction
 - Artisanat
- Activités tertiaires (services, commerce)

- Représentation importante des entreprises

structurées (> 10 salariés)



Quelles activités et quels emplois demain ?

- Conforter les activités productives, industrielles et logistique ?



Quelles activités et quels emplois demain ?

- Accueillir des commerces et services de proximité ?



Quelles activités et quels emplois demain ?

- Mixité : Rapprocher lieu de résidence et lieu de travail



Balades urbaines (janvier 2023) : 95 participants

3 dates, 3 itinéraires, 6 balades

Objectifs

- Échanger et répondre aux questions des riverains,
- Réaliser un état des lieux du périmètre pour alimenter le diagnostic du territoire,
- Identifier de 1^{re} expressions de besoins et/ou de projet



Balades urbaines – janvier 2023

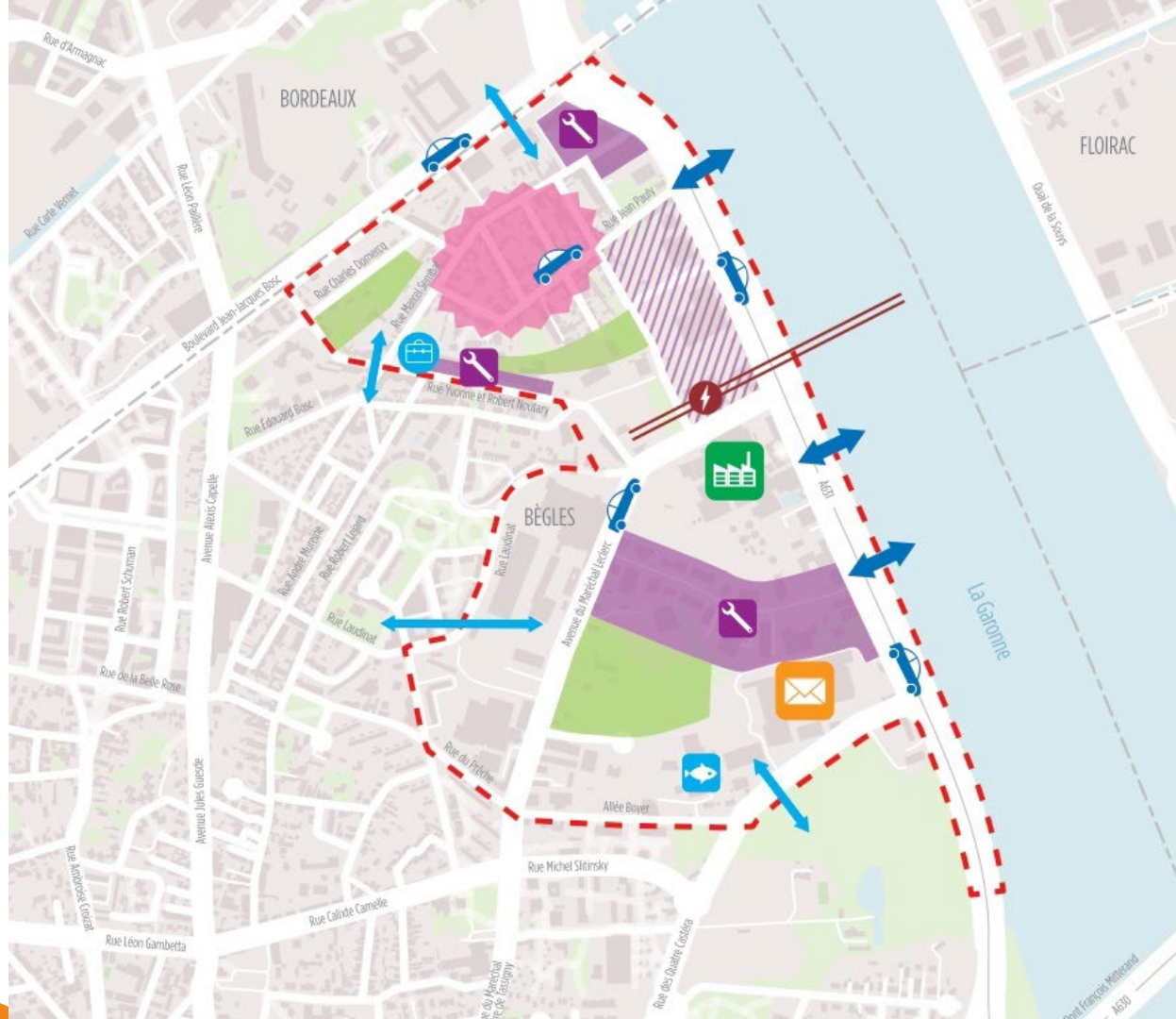
Principaux enjeux soulevés par les habitants

- Programmation de la ZAC, densité/hauteur, mixité, calendrier, et rôle de l'EPA, financement des travaux
- Devenir du bâti existant (Bordet Sembat) (réhabilitation vs. démolition/reconstruction en lien avec le bilan carbone), traitement de l'interface avec les nouvelles constructions
- Devenir des activités économiques présentes (IBA principalement) : papeterie (nuisances générées), sècherie, Coliposte, et activités artisanales ou PME/TPE, place de l'ESS
- Devenir des espaces verts existants (Jardin Ephémère, Bois Bordet, etc.), type d'aménagement prévu
- Espaces publics, équipements publics (scolaires, sportifs, culturels, etc.) et commerces, notamment dans et autour du quartier Sembat
- Circulations véhicules sur l'Estacade, av. du Maréchal Leclerc, et rue Pauly

En synthèse

Légende :

-  Ecoles maternelle et élémentaire
-  Petites entreprises (dont artisans)
-  Sècherie
-  Papeterie
-  Coliposte
-  Forts trafics
-  Liens inter quartiers à renforcer/créer
-  Liens à la Garonne
-  Lignes à haute tension
-  Espaces verts
-  Petites entreprises (dont artisans)
-  Concessionnaires automobiles
-  Périmètre de la ZAC
-  Secteur d'échoppes





Des questions ?



Rocade - Pont
François
Mitterrand

Mairie

Stade
Duhourquet

Voies sur
Berges (ex
A631)

Papèterie

Ecole Marcel
Sembat

Boulevard
Jean-Jacques Bosc

Les logements locatifs sociaux - repères

QUI PEUT BÉNÉFICIER D'UN LOGEMENT SOCIAL ?

- Toute personne de nationalité française ou admise à séjourner régulièrement sur le territoire français, et dont les revenus imposables de l'année N-2 ne dépassent pas les plafonds de ressources définis chaque année par l'État (consultables sur le site service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869).

- À chaque type de financement (PLAI, PLUS, PLS), correspond un niveau de loyer et un plafond de ressources.



En fonction de vos revenus et de la composition familiale de votre ménage, vous pouvez avoir accès à 3 types de logement social correspondant à des niveaux de loyer différents.

Les logements locatifs sociaux ou logements HLM (Habitations à Loyer Modéré) sont des logements locatifs abordables dont le loyer est adapté aux ressources des locataires.

1. Ils sont destinés à loger des personnes et des familles ayant des revenus moyens ou modestes
2. Ils bénéficient d'aides publiques directes (subventions) et indirectes (prêts PLUS, PLAII, PLS...) de l'Etat (Caisse des Dépôts et Consignations), des collectivités publiques (Bordeaux Métropole, Région, Département, Communes), d'Action Logement (1% patronal)...
3. Ils font l'objet d'une procédure d'attribution contrôlée
4. Ils sont gérés par un bailleur social ou privé, qui en est propriétaire.

A quoi font référence les types PLUS, PLAII et PLS ?

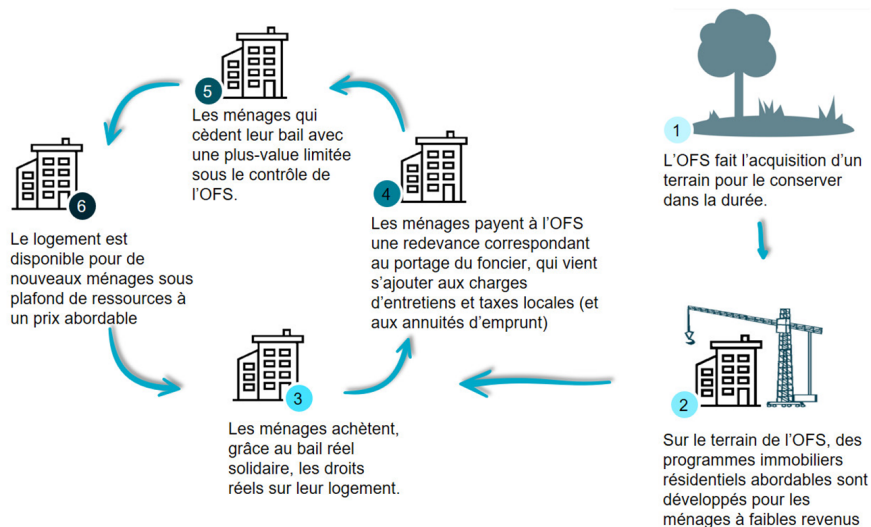
- À des plafonds de ressources en fonction de la localisation du logement et de la composition du ménage
- À des loyers plafonnés

Ex pour un ménage de 3 personnes à Bègles :

Ménage de 3 personnes	Plafonds de ressources (revenu fiscal de référence)	Plafonds de loyers
PLAII	21 082 €	5, 15€ / m ² (360,50€ pour un T3 de 65 m ² et un extérieur de 10 m ²)
PLUS	35 135 €	5, 80€ / m ² (406,00€ pour un T3 de 65 m ² et un extérieur de 10 m ²)
PLS	45 676 €	9,09€ / m ² (636,30€ pour un T3 de 65 m ² et un extérieur de 10 m ²)

Le BRS et l'OFS : définitions et enjeux

Schéma explicatif du BRS



- **BRS : Bail réel solidaire** = Bail constitutif de droits réels exclusivement destinés à des ménages sous conditions de ressources (plafond PSLA) sur un terrain ou partie de terrain d'une opération en accession sociale. Il donne à son preneur des droits réels, et notamment le droit de jouissance d'un bien immobilier déjà bâti. En contrepartie, le preneur s'acquitte du montant de la cession des droits réels ainsi que d'une redevance mensuelle à l'OFS. Le BRS est fixé pour une durée de 18 à 99 ans et est rechargeable.
- **OFS : Organisme foncier solidaire** = Structure agréée par le Préfet pour consentir les BRS sur les logements situés sur les fonciers de son patrimoine. Au total 19 OFS agréés en Nouvelle-Aquitaine (source : foncier-solidaire.fr) mettent la liste de ceux qui peuvent intervenir sur notre territoire.
- **Intérêts :**
 - ✓ Permet l'accession à la propriété d'un plus grand nombre de ménages. Le caractère temporaire de la propriété permet de valoriser les logements sans tenir compte du montant de la charge foncière, laquelle peut représenter jusqu'à 40% du prix d'une vente en propriété perpétuelle.
 - ✓ Lutter contre la spéculation foncière : dissocier le foncier du bâti, le foncier restant propriété d'un acteur unique agréé par l'Etat.
 - ✓ Lutter contre la spéculation immobilière et garantir une offre sociale pérenne : encadrement des conditions de revente des logements + caractère rechargeable du BRS garantit la vocation sociale du logement.

Les différents OFS en Nouvelle-Aquitaine



Au total **19 OFS agréés fin 2022 en Nouvelle-Aquitaine** (source : foncier-solidaire.fr) :

- Aquitanis
- Axanis
- Bizitégia
- Clairsienne
- Le COL
- Coo.SOL
- La Coopérative Foncière Aquitaine
- Domofrance
- Erilia
- Foncière Solucia Territoire
- Gironde Habitat
- Habitat Sud Atlantic
- OPH de l'agglomération de La Rochelle
- Immobilière Atlantic Aménagement
- Mesolia
- Office Foncier Solidaire Procivis Nouvelle-Aquitaine
- Office 64 de l'habitat
- Terra Noé
- Toit Girondin