



Bordeaux-Euratlantique, des quartiers en devenir

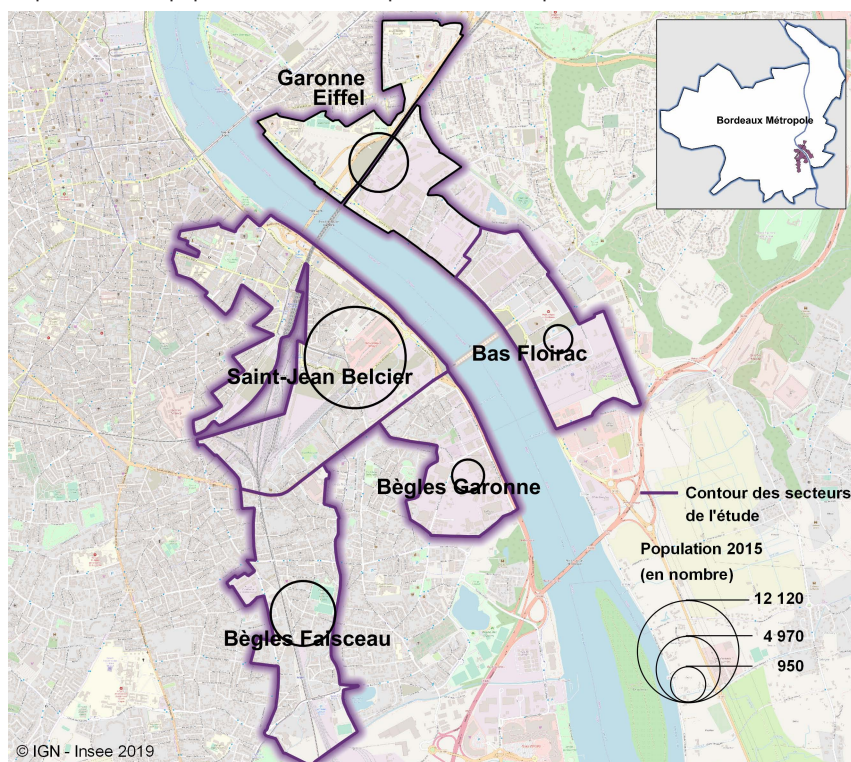
L'objectif de l'opération d'intérêt national Bordeaux-Euratlantique est d'accompagner les effets induits par l'arrivée de la LGV pour améliorer durablement le cadre de vie et contribuer au rayonnement de la métropole bordelaise. Dans ce cadre, elle œuvre au développement de quartiers de centre-ville sur les trois communes de Bordeaux, Bègles et Floirac, reliés à la gare Saint-Jean, porte d'entrée de la métropole. Si ces quartiers bénéficient d'une situation géographique favorable, la présence de friches industrielles, de zones ferroviaires et d'autres fonciers mutables offre un potentiel important d'espaces à exploiter. La comparaison de leurs caractéristiques actuelles avec le reste de la ville fait écho aux enjeux et aux objectifs du projet. Le territoire présente ainsi un profil très spécifique en matière de nature et de densité d'emplois, de population, d'habitat ou de services. La diversification des activités constitue un enjeu particulier pour maintenir une mixité sociale par ailleurs favorisée par la construction d'habitats collectifs variés. La transformation de ce périmètre s'inscrit en outre dans une démarche de développement durable, avec la création d'équipements de proximité limitant les déplacements et d'espaces verts encourageant la vie de quartier.

Véronique Decret, Virginie Fabre, Laure Génèbes, Olivier Wotan (Insee)

L'Établissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux-Euratlantique met en œuvre depuis bientôt 10 ans l'une des plus vastes opérations d'aménagement en France, dans le cadre d'une opération d'intérêt national (OIN). L'EPA porte une double mission d'aménagement urbain et de développement économique sur un territoire de 738 hectares, de part et d'autre de la Garonne, couvrant partiellement trois communes : Bègles, Bordeaux et Floirac. L'affaiblissement industriel a généré, au fil du temps, de nombreuses friches constituant autant de foncier à aménager. L'opération prévoit une densification de ce territoire, en offrant à la fois de l'activité économique, des logements et des équipements destinés à satisfaire les besoins de ses habitants. Elle vise, pour 2030, la présence de 30 000 emplois supplémentaires, des logements permettant d'accueillir 50 000 nouvelles personnes avec un souci de mixité sociale, des commerces et des services de proximité. L'aménageur prévoit également la création d'espaces verts et de loisirs pour une meilleure qualité de vie et un renforcement de l'attractivité de ces quartiers.

1 En 2015, la moitié des habitants d'Euratlantique vit dans le secteur Saint-Jean Belcier

Répartition de la population d'Euratlantique dans les cinq secteurs



© IGN - Insee 2019

Source : Insee, estimations démographiques RP individu 2015, exploitation principale

La présente étude photographie le périmètre Euratlantique avant l'arrivée de nouveaux emplois, de logements et d'équipements (données 2015). Puisque l'enjeu du projet est d'aménager des quartiers disposant de toutes les qualités de centre-ville, le périmètre est comparé à Bordeaux hors Euratlantique (HE). Cet état des lieux servira de point de départ à l'évaluation des changements, au cours du temps. Pour les besoins de l'étude, le territoire est scindé en 5 grands secteurs (*encadré*) : Garonne Eiffel, Saint-Jean Belcier, Bègles Faisceau, Bègles Garonne, Bas Floirac (*figure 1*).

Euratlantique, un espace économique à densifier

Le projet Bordeaux-Euratlantique vise à développer une nouvelle dynamique économique. La densification de l'activité et des emplois en est le premier objectif. La moitié des 30 000 emplois supplémentaires attendus proviendrait de la relocalisation d'entreprises déjà présentes dans l'unité urbaine de Bordeaux ; l'autre moitié, de créations pures ou d'installation d'entreprises externes. L'accent est porté sur la diversification des activités, avec le souci de leur voisinage avec les logements.

En 2015, Euratlantique accueille 2 700 établissements et 16 800 emplois salariés. Ce territoire est moins dense en matière d'emploi : il représente 1/7^e de la superficie de la ville de Bordeaux mais seulement 1/10^e des emplois salariés.

L'activité de transport et d'entreposage s'impose du fait de la présence du complexe ferroviaire dans le secteur Saint-Jean Belcier, emblématique de la SNCF. L'ouverture de la LGV Bordeaux-Paris et le développement du réseau des transports collectifs transitant par la gare transforment ce secteur de passage en une vitrine de la métropole bordelaise. Sa profonde rénovation devrait amener davantage d'activités tertiaires grâce à la

construction, notamment, de nombreux bureaux et de la Maison de l'économie créative et de la culture en Aquitaine (MECA).

Actuellement, le secteur du commerce est autant représenté sur le périmètre Euratlantique que sur Bordeaux HE. Cependant, le commerce de gros concentre 6 emplois du commerce sur 10, en lien avec l'implantation historique du Marché d'intérêt national (MIN), contre seulement 1 sur 4 dans Bordeaux HE. Aussi, à l'image d'un centre-ville, le projet prévoit l'implantation de nombreux commerces de proximité dans les quartiers de l'OIN, comme dans le nouveau quartier « Amédée Saint-Germain » aménagé sur la friche des anciens entrepôts de la SNCF.

En lien avec la présence des Ateliers industriels de l'aéronautique (AIA) dans le Bas Floirac, l'activité de fabrication d'autres produits industriels apparaît comme une spécificité d'Euratlantique. Enfin, la construction est également surreprésentée sur ce territoire.

6 emplois salariés sur 10 dans le secteur Saint-Jean Belcier

Ce secteur se distingue des autres par la plus forte concentration d'établissements et d'emplois salariés (près de 60 % d'Euratlantique). Cette concentration des emplois s'explique par la présence de grands établissements (notamment la SNCF), qui rassemblent la moitié des emplois du secteur Saint-Jean Belcier. Les autres secteurs comptent entre 1 300 et 2 100 emplois salariés. Garonne Eiffel pourrait toutefois peser davantage à l'avenir, grâce au projet d'implantation de nombreux bureaux à l'entrée du pont Saint-Jean, dans le futur quartier du Belvédère. Bègles Faisceau, moins doté en établissements employeurs (3 sur 10), reste aussi propice à l'accueil d'entreprises. L'EPA y a d'ailleurs

programmé deux grands projets orientés sur le numérique et l'économie verte : la cité numérique et le parc de l'intelligence environnementale Newton.

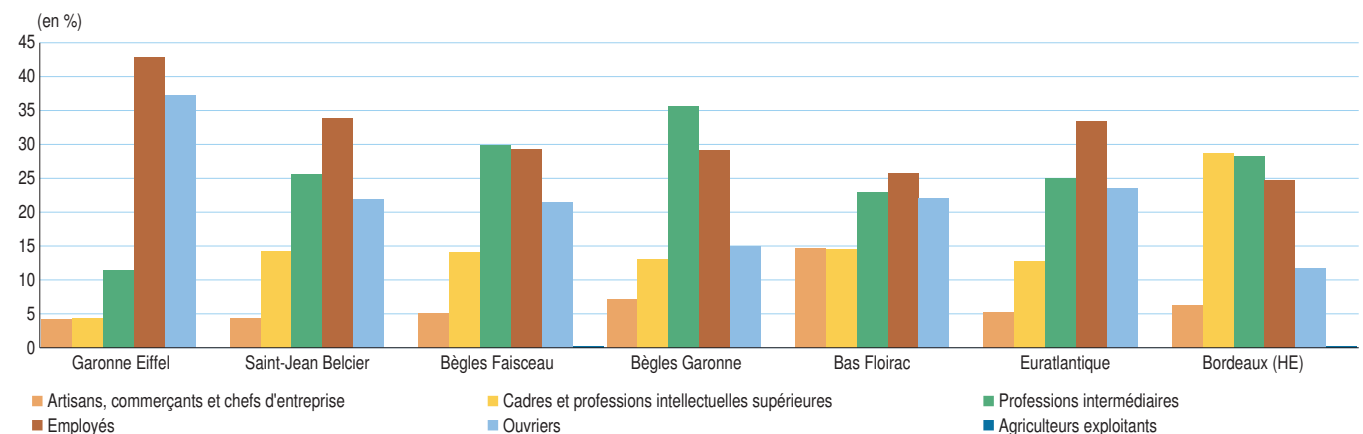
Les emplois liés à l'économie présentielle, c'est-à-dire qui répondent aux besoins de la population (résidents et touristes), sont largement majoritaires dans Euratlantique. Toutefois moins présents que dans Bordeaux HE (68 % des emplois contre 82 %), ils devraient se développer avec l'augmentation du nombre de résidents.

Bas Floirac, avec l'AIA, et Bègles Garonne avec un tissu de PME, d'artisanat et de locaux d'activité, se démarquent des autres secteurs par une majorité d'emplois dans la sphère productive. De façon globale, les actifs en emploi d'Euratlantique sont aujourd'hui moins souvent cadres et professions intellectuelles supérieures que ceux de Bordeaux HE. Les mouvements de localisation des entreprises qui vont s'opérer peuvent faire évoluer ce constat. Le niveau de mixité des emplois constitue cependant un point de vigilance pour le projet : la présence conjointe d'activités industrielles et du tertiaire permet en effet d'élargir les possibilités d'emplois pour diverses populations (*figure 2*).

Si Bordeaux, capitale administrative régionale, centralise de nombreuses administrations, la zone Euratlantique affiche, quant à elle, une forte dominante marchande : 80 % des emplois contre 55 % pour Bordeaux HE. Certains déménagements sont déjà programmés, comme celui de la branche retraite de la Caisse des dépôts, avec l'arrivée d'un millier de salariés dans le futur quartier « Amédée Saint-Germain » en provenance de Bordeaux Lac. En 2015, Garonne Eiffel, qui abrite deux lycées et une antenne de Pôle Emploi, est le quartier le plus proche structurellement de Bordeaux HE : un tiers des emplois relève du secteur non marchand.

2 Deux fois moins de cadres dans Euratlantique

Répartition des actifs occupés selon la catégorie socioprofessionnelle



Source : Insee, estimations démographiques RP individu 2015, exploitation complémentaire

Une concentration des logements dans le secteur Saint-Jean Belcier

Simultanément au développement de l'activité économique, l'OIN porte un projet de densification de la population, afin de contribuer à limiter l'étalement urbain de la métropole bordelaise. L'établissement prévoit la création d'environ 20 000 logements collectifs, afin d'accueillir plus de 40 000 résidents supplémentaires. L'objectif étant de permettre à tous les types de ménages de se loger en centre-ville ou à proximité, une programmation équilibrée entre accession libre, accession abordable et locatif social a été définie.

En 2015, Euratlantique compte 12 850 logements et 23 350 habitants, soit en moyenne 1,8 habitant par logement. Comme pour l'emploi, la population et les logements sont majoritairement localisés sur Saint-Jean Belcier : la moitié des habitants d'Euratlantique y vit et 6 logements sur 10 y sont localisés. Avec 5 050 habitants au km², soit une densité équivalente à celle de Bordeaux HE, Saint-Jean Belcier est de loin le secteur le plus densément peuplé. Dans les prochaines années, ce secteur se densifiera encore davantage, notamment dans le futur quartier de l'Ars. Dans le secteur Garonne Eiffel également, la densité augmentera nettement : 9 000 logements seront construits, soit la moitié de l'ensemble des logements programmés par l'EPA, avec notamment le quartier du Belvédère.

Pour répondre aux exigences environnementales et préserver le cadre de vie, la densification s'accompagne de la création d'espaces verts ; notamment, sur la rive droite de la Garonne, le Parc Eiffel couvrira une surface de 20 hectares.

Plus de logements HLM dans Euratlantique

Dans le périmètre Euratlantique, comme dans celui de Bordeaux HE, l'habitat collectif prédomine : 3 logements sur 4 sont des appartements, masquant tout de même des disparités dans les quartiers. Ainsi, les secteurs béglais sont marqués par l'habitat individuel constituant un peu plus de la moitié des logements. À Bègles Garonne, ce profil sera plus nuancé au fil du temps avec la construction, à partir de 2022, d'immeubles en bordure de Garonne notamment, qui cohabiteront avec les échoppes existantes. À proximité immédiate, le futur jardin de l'Ars reliera, sur 8 hectares, les berges de Garonne à la place d'Armagnac, à Bordeaux. Enfin, le secteur Bas Floirac, peu résidentiel, avec moins de 100 habitants au km², se distingue avec une part significative de foyers-logement.

Modelé par son passé industriel et ouvrier, le périmètre Euratlantique inclut trois fois

plus de logements sociaux que Bordeaux HE, respectivement 32 % contre 11 %. Trois quarts des logements de Garonne Eiffel relèvent du parc social, avec la présence d'un quartier prioritaire de la politique de la ville au nord de cette zone (la Benaugue). Bègles Faisceau et Saint-Jean Belcier comprennent également de nombreux logements sociaux, 31 % et 25 %.

En lien avec cette présence importante de logements sociaux, le niveau de vie médian des ménages d'Euratlantique est plus faible que celui de Bordeaux HE : la moitié des ménages vivent avec moins de 17 504 euros par an contre 20 342. Les secteurs de Garonne Eiffel et de Saint-Jean Belcier hébergent les ménages les plus précaires et davantage exposés au chômage. Dans ces quartiers résident essentiellement des ménages locataires (8 sur 10). Dans le futur, l'encadrement des prix au m² devrait faciliter l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes et moyens, favorisant ainsi la mixité sociale au sein des immeubles. La qualité de vie devrait s'y améliorer par la création d'espaces verts dans le prolongement notamment de la promenade des quais rive gauche, par la requalification de l'ancienne autoroute jusqu'au futur pont Simone Veil.

Les familles monoparentales deux fois plus nombreuses dans Euratlantique

En 2015, les familles monoparentales sont deux fois plus nombreuses : 13 % des ménages contre 7 % dans Bordeaux HE. Le secteur Garonne Eiffel en concentre la plus grande proportion (figure 3). À Saint-Jean Belcier et Bas Floirac, où les logements d'une pièce sont surreprésentés, les personnes vivant seules sont majoritaires. Saint-Jean Belcier, en particulier, accueille beaucoup d'étudiants (1/5^e des personnes vivant seules) grâce à sa proximité avec les universités. À l'inverse, dans le secteur Bas Floirac, un tiers des personnes vivant seules sont âgées de 60 ans ou plus. Enfin, dans les secteurs béglais, les couples sans enfants sont davantage présents, notamment les plus

âgés ; au-delà de 60 ans, ils représentent 4 ménages sans enfants sur 10 dans le secteur Bègles Faisceau.

Un objectif de développement durable d'Euratlantique consiste à rapprocher les résidents de leur emploi, afin de lutter contre l'étalement urbain et décongestionner le trafic urbain. En 2015, deux tiers des ménages d'Euratlantique possèdent une voiture, comme à Bordeaux HE. Quatre actifs sur dix ayant un emploi utilisent les transports en commun pour se rendre au travail dans le secteur bien desservi de Saint-Jean Belcier. Dans ce dernier, les ménages sont d'ailleurs les moins équipés en véhicule personnel (53 %). À Garonne Eiffel, même si l'utilisation de la voiture prédomine pour les trajets domicile-travail, près d'un tiers des habitants utilise les transports en commun. Les ménages des secteurs béglais possèdent plus souvent deux voitures et plébiscitent ce moyen de locomotion pour aller travailler. À Bas Floirac, zone moins bien desservie par le réseau de transport, une forte utilisation des véhicules personnels est également observée.

Des commerces de proximité pas toujours proches

Un autre enjeu du développement d'Euratlantique consiste à permettre à la population de chaque quartier d'accéder facilement aux services et équipements du quotidien. Ainsi, le projet vise la création d'une vie de quartier, notamment pour limiter l'usage de la voiture.

Euratlantique dispose proportionnellement de moins de commerces que Bordeaux HE. Saint-Jean Belcier, secteur le plus peuplé, concentre plus de la moitié des équipements d'Euratlantique. Moins bien dotée en services aux particuliers (services publics, coiffeurs, restaurants ...) et en commerces, Garonne Eiffel bénéficie cependant de plus d'équipements de sports et de loisirs (tennis, parcours sportifs, etc.).

De façon générale, au sein d'Euratlantique, les habitants doivent souvent parcourir plus de distance pour accéder aux commerces de

3 Une majorité de personnes vivant seules à Saint-Jean Belcier et Bas Floirac

Répartition par types de ménages, selon le secteur de résidence

(en %)

	Personnes vivant seules	Ménages dont la famille principale est monoparentale	Ménages dont la famille principale est un couple sans enfants	Ménages dont la famille principale est un couple avec enfants	Ménage de plusieurs personnes sans familles
Garonne Eiffel	37,3	17,5	14,0	28,3	3,0
Saint-Jean Belcier	52,1	11,9	14,5	13,9	7,5
Bègles Faisceau	37,2	13,4	24,5	21,7	3,2
Bègles Garonne	36,8	13,3	26,7	19,0	4,2
Bas Floirac	55,8	9,1	13,9	19,7	1,4
Euratlantique	46,5	12,9	17,0	18,0	5,6
Bordeaux (HE)	54,2	7,2	18,2	14,9	5,5

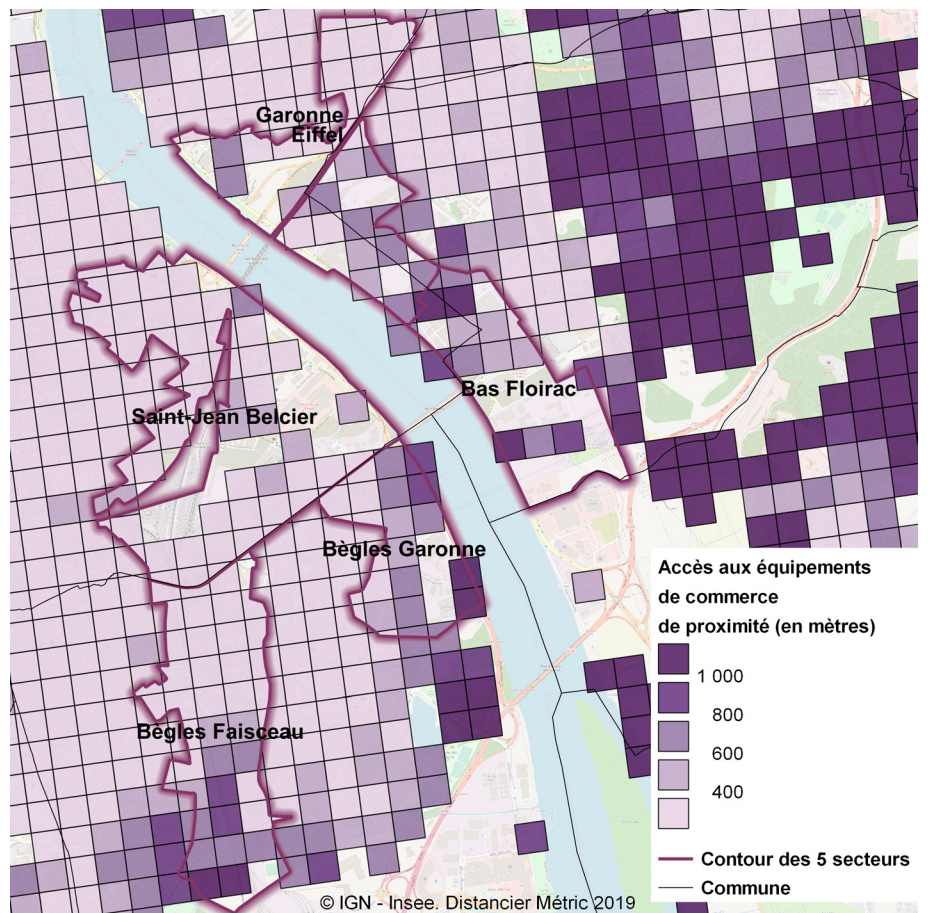
Source : Insee, estimations démographiques RP ménage 2015, exploitation complémentaire

proximité (boulangerie, boucherie, supérette, épicerie, fleuriste) que les habitants du centre-ville de Bordeaux. C'est particulièrement vrai dans le sud de Bègles Faisceau, Bègles Garonne ou encore la partie est de Garonne Eiffel et Bas Floirac (figure 4). Ce constat est toutefois à relativiser au regard de la population parfois peu nombreuse localement. L'arrivée de nouveaux habitants pourrait faciliter l'installation de nouveaux commerces de proximité et ainsi améliorer leur accessibilité. Les habitants d'Euratlantique sont également plus éloignés des équipements de santé de proximité (médecin, dentiste, infirmier, kinésithérapeute et pharmacie) que ceux de Bordeaux HE.

Enfin, pour répondre aux besoins des futures familles sur le périmètre, l'EPA projette l'ouverture de plusieurs équipements scolaires. ■

4 Une accessibilité aux commerces de proximité améliorable

Distance aux commerces de proximité



Note : Le distancier Métrici permet de calculer des distances et des temps de parcours théoriques par la route entre deux communes ou à l'intérieur d'une commune. À partir d'une liste d'équipements localisés par leurs coordonnées x, y, le distancier calcule pour chaque carreau de 200 m de la zone d'étude, la distance routière aux équipements les plus proches. Il s'agit donc d'une distance d'accès égale ou supérieure, dans la plupart des cas, à un parcours piéton.

Source : Insee, Distancier Métrici (grille départementale composée de carreaux de 200 m, population au 31/12/2010)

Le périmètre Bordeaux-Euratlantique

À cheval sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac, l'OIN Bordeaux-Euratlantique recouvre une zone de 738 hectares, une superficie proche de celle de la ville d'Arcachon. Environ un tiers de cette surface est appelée à muter, par le biais de l'action foncière de l'EPA ou celui de partenaires privés dont les projets sont définis avec l'EPA. Pour la clarté de cette étude, l'OIN a été divisée en cinq secteurs, en fonction de leur cohérence géographique, qui ne tiennent pas compte des limites communales et de la maturité des projets urbains déployés.

En 2019, les secteurs les plus avancés sont Saint-Jean Belcier (Bordeaux rive gauche) et Garonne Eiffel (Floirac et Bordeaux rive droite), qui se développent dans le cadre de zones d'aménagement concerté (ZAC). L'échelle de base de conception du projet est celle du quartier, défini à partir de la réalité vécue au quotidien, c'est-à-dire le rayon de 300 à 400 mètres parcourus à pied autour de chez soi et dans lequel doivent être accessibles au moins un arrêt de transport en commun en site propre et l'offre de base en services et équipements de proximité. Saint-Jean Belcier est ainsi constitué de plusieurs quartiers (Amédée Saint-Germain, Paludate, Armagnac, Ars, Carle Vernet-Brascassat, Belcier, Saget), tout comme Garonne Eiffel (Belvédère, Deschamps, quartiers de la Souys).

Insee Nouvelle-Aquitaine

5, rue Sainte-Catherine
BP 557 - 86020 Poitiers Cedex

Directrice de la publication :
Fabienne Le Hellaye

Rédactrice en chef :
Anne Maurellet

Mise en page :
Agence Elixir, Besançon
ISSN : 2492-6876

© Insee 2019

Pour en savoir plus

- Bécot A., Diel O., Wotan O., « Projet Bordeaux-Euratlantique : diagnostic 'point 0' », *Le Quatre Pages Insee Aquitaine* n°199, février 2012

