

Cette fiche présente les résultats d'une évaluation du potentiel de renouvellement urbain par repérage des capacités foncières existantes dans le périmètre de la gare d'Arcachon. Elle dresse l'état du foncier bâti ou non bâti susceptible de faire l'objet de nouveaux programmes (selon 3 modes d'intervention observés : réhabilitation, rénovation ou intensification).

Une restructuration à l'œuvre du quartier gare

La commune d'Arcachon, située en rive sud du bassin éponyme, accueillait 11121 habitants en 2016, pour une superficie de 7,5 km², soit une densité de population de 1471 hab./km². On y observe, sur une période de 10 ans¹, une diminution de sa population (-1032 habitants) en parallèle d'une augmentation du parc de logements (+1092 unités).

Le quartier de la gare d'Arcachon, en cours de restructuration, participe de cet accroissement du parc de logements. Au sud de la voie ferrée, le long de la rue Georges Meran, de grandes emprises foncières, occupées par des formes d'habitat à faible valeur ajoutée, ont récemment fait l'objet de cessions en vue d'y réaliser de nouveaux programmes de logements ; sur les cinq dernières années, c'est ainsi 8 opérations qui y ont vu jour (ou qui sont en cours de travaux) pour un total de près de 450 logements créés (dont 200 logements sociaux). Un permis de construire 188 logements supplémentaires (dont 96 logements sociaux) vient également d'être accordé sur un foncier ferroviaire en bande (SNCF COGEDIM/ICF), jusqu'à ce jour resté en état de friche manifeste. Au nord, le quartier gare fait aussi spectaculairement sa mue autour du projet de nouvel équipement public (médiathèque, ludothèque, office de tourisme, salle de conférences, maison de quartier) ; plus une cinquantaine de nouveaux logements récemment livrés sur le boulevard du Général Leclerc ...

/ 3,5 ha d'emprises foncières viennent ainsi de muter avec une densité bâtie moyenne observée de près de 150 logements par hectare.



¹ 2006-2016 : Dernières données arrêtées par l'INSEE



2,7 ha

de capacités foncières cumulées, repérées dans l'environnement de la gare d'Arcachon

3 modes de développement repérés



0,3 ha repéré sous forme de réhabilitation



1,8 ha repérés sous forme de rénovation



0,6 ha repérés sous forme d'intensification

Ce qui représenterait l'équivalent



de 190 à 270 nouveaux logements potentiels

de **1 année**² de mise en chantier de logements sur la



de 320 à 450° habitants

nouveaux susceptibles d'être accueillis dans le quartier-gare

- ¹- à raison de densités moyennes observées dans les tissus urbains existants de 20 logt/ha en zone UP, de 170 logt/ha en zone UM et de densités moyennes de 150 logt/ha dans les « coups partis » ; les densités suivantes ont été retenues : 70 logt/ha dans le périmètre de 500 à 1000 m autour de la gare et 150 logt/ha dans le périmètre de 500 m
- 2 à raison de 231 mises en chantier de logements observées en moyenne par an de 2009 à 2018
- ³ à raison de 1,7 occupants recensés en moyenne par résidence principale

Les sites à enjeux de développement

Après retraitement des données récoltées et validation par le service d'urbanisme de la commune, le recensement, au 31 décembre 2019, fait encore état de 37 parcelles repérées comme mutables totalisant une suface cumulée de 26 728 m² (2,7 ha) autour de la gare d'Arcachon.

- / 14 parcelles sont repérées dans le secteur de proximité de 500 mètres (pour une surface cumulée de 9005 m²),
- / 23 parcelles sont repérées dans le périmètre rapproché de 500 à 1000 mètres (pour une surface cumulée de 17723 m²).
- / L'essentiel de la ressource foncière (69%) est repéré sous forme de rénovation en 22 situations ; dont deux unités foncières majeures, l'une, rue georges Meran (potentiel de remembrement foncier de logements ouvriers de 2464 m²), l'autre, boulevard Deganne (potentiel de remembrement foncier EPHAD et fondation Eyssartier de 10030 m²)
- / Une emprise foncière stratégique de 2464 m² se fait jour au nord de la gare sous forme d'intensification.
- / A noter : aucun potentiel d'extension urbaine n'est recensé dans ce périmètre d'étude !

Le contexte spécifique arcachonnais est marqué par une forte demande immobilière, par un volume très actif des transactions, et en parallèle par une dynamique de baisse et de rareté des opportunités foncières et des biens disponibles.

Confirmant ces phènomènes à l'oeuvre, l'étude met davantage en évidence le potentiel d'une ressource micro-foncière éparse et un rythme « naturel » de renouvellement urbain, que le repérage de grandes emprises mutables.









Rénovation

ation Réhabilitation
% 9 %

Intensification

69 % 18 223 m²

9 % 2 509 m² 22 % 5 796 m²



Le potentiel foncier observé par modes d'intervention (au 31 décembre 2019)



Sources: commune d'Arcachon - INSEE - SITADEL 2 - Fichiers foncier DGFIP 2017 - BD Parcellaire 2019





