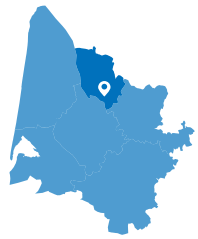


Cahiers giroondins de l'habitat

Ateliers du Plan Départemental de l'Habitat /
Plan Départemental d'Action pour le Logement
et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
octobre - novembre 2025



Atelier Haute Gironde

St-André-de-Cubzac
10 octobre

Co-présidé par
Monsieur
QUERTINMONT,
président de la
commission habitat
du Conseil
Départemental de la
Gironde et Madame
Céline MAQUET,
Sous-préfète de
Blaye

Participants :
40

5%

LA PART DU PARC LOCATIF
SOCIAL SUR LES RÉSIDENCES
PRINCIPALES

+ 42%

L'AUGMENTATION DES
DEMANDES DE LOGEMENTS
SOCIAUX EN 5 ANS

L'HABITAT INDIVIDUEL,
QUI REPRÉSENTE PRÈS DES
DEUX TIERS DES LOGEMENTS
PRODUITS



Les enjeux habitat

Le territoire de la Haute Gironde est marqué par des dynamiques démographiques contrastées. La croissance de population se concentre principalement le long des grands axes routiers sur le sud-est du territoire, où les ménages familiaux sont majoritaires, tandis que le nord-est connaît une évolution plus limitée, un vieillissement plus marqué de la population et des situations de précarité plus importantes. Les besoins en logements sont en tout cas pluriels et nombreux. La Haute Gironde se mobilise fortement pour structurer ses politiques de l'habitat avec des outils de planification (SCOT, PLUI, PLUI-H, PLH) et des outils opérationnels (OPAH RU, étude foncière, permis de louer, cellule locale de lutte contre l'habitat indigne, etc).

La dynamique de construction connaît un net ralentissement depuis 2023. La production reste majoritairement orientée vers l'habitat individuel, qui représente près des deux tiers des logements produits, malgré une progression des formes plus denses. Cette évolution interroge la capacité du territoire à répondre aux besoins croissants des ménages de petite taille et à renforcer les centralités. Dans un contexte de baisse des transactions, notamment des maisons, le marché immobilier connaît des évolutions contrastées des prix, avec une baisse marquée de ceux des maisons (-18 %) et une hausse très significative des prix des appartements (+45 %).

Le parc locatif social demeure structurellement insuffisant, avec moins de 5% des résidences principales, et progresse trop lentement au regard d'une demande en forte augmentation (+42% depuis 2019), atteignant jusqu'à huit demandes pour une attribution. Le parc locatif privé, qui représente environ un quart des résidences principales, est marqué par une faible rotation des ménages et une forte hétérogénéité, avec un parc plus récent au sud et plus ancien dans certaines centralités. A cela s'ajoutent des enjeux autour du développement du parc de logements adaptés et logements accompagnés pour les ménages fragiles et défavorisés.

Face à ces tensions, le renforcement de l'offre de logements accessibles, la diversification des formes d'habitat et la mobilisation du parc existant apparaissent comme des enjeux centraux pour préserver l'équilibre social et territorial de la Haute Gironde.



Les interventions

Atelier 1 :

Gestion de la pension de famille sur la commune de Braud et Saint-Louis
Fanny LABAT, Cheffe de service AL PRADO
flabat.asll@alprado.fr

Nouvelle organisation, besoins locaux identifiés, modalités de travail avec acteurs locaux
Alice MANDARD, Directrice Adjointe SIAO
a.mandard@caio-bordeaux.fr

Besoins des publics jeunes et réponses possibles
Delphine MOULINIER, Directrice de la Mission Locale Haute Gironde -
d.moulinier@mlhautegironde.org



Besoins et solutions d'habitat adapté sur le territoire de la CDC de Blaye
Mikaël BIDOIS, DGA directeur du CIAS
m.bidois@ccb-blaye.com

Atelier 2 :

Démarche de sobriété foncière (stratégie foncière et PLH) de la communauté de communes du Grand Cubzaguais
Célia MONSEIGNE, Maire de Saint-André de Cubzac
celia.monseigne@wanadoo.fr

Valentin LARTIGAU, Responsable service planification territoriale et habitat de la CDC Grand Cubzaguais
v.lartigau@grand-cubzaguais.fr

Opérations d'habitat en centralité dans la Commune de Saint-Ciers-sur-Gironde
Margaux LEGA, Cheffe de projet PVD
mlega@saint-ciers33820.fr

Outils mobilisés dans les OPAH-RU de la Haute Gironde
Perrine PASTOR, chargée d'opérations à SOLIHA
p.pastor@solihha.fr

Opérations en renouvellement urbain et densification à Saint-André de Cubzac et Cavignac
Muriel CORPORANDY, Directrice des espaces à vivre à Gironde Habitat
m.corporandy@gironde-habitat.fr

Atelier 3 :

Les OAP, des outils de négociation avec les opérateurs
Cyril GRENIER, Chef de service habitat urbanisme de la CDC de l'Estuaire
cyril.grenier@cc-estuaire.fr

Marie-France DJERAD, VP chargée de l'urbanisme
mariefrance.djerad@gmail.com

Opérations d'habitat qualitatives avec une diversité des modes de production
Fabrice DEL AGUILA, Directeur Adjoint du CAUE
fabricedelaguila@cauegironde.com

Besoins en logements et opérations d'habitat à Saint-Savin
Jean-Luc BESSE, 1^{er} Adjoint au Maire de la commune de Saint-Savin
jl.besse@saint-savin33.fr

Analyse des marchés des logements neufs
Orianne ESVAN, Directrice de l'Observatoire Immobilier du Sud-Ouest -
o.esvan@observatoire-oiso.fr

Démarches engagées pour diversifier la production de logements neufs
Cécile PICARD, chargée de mission direction générale chez Procvivis
cecile.picard@procvivis-nouvelleaquitaine.fr



Les structures participantes

ADAV33 - ALPRADO - ANEFA - CAUE 33 - CIAS de Blaye - CIAS de la communauté de commune de l'Estuaire - Communauté de communes de Blaye - Communauté de communes de l'Estuaire - Communauté de communes du Grand Cubzaguais - Communauté de communes Latitude Nord Gironde - Commune de Saint-André-de-Cubzac - Commune de Saint-Yzan de Soudiac - Commune de Laruscade - Commune de Saint-Ciers-sur-Gironde - Commune de Saint-Savin - DDETS 33 - DDTM 33 - Gironde Habitat - Habitat des possibles - Linkcity - Mission Locale de Haute Gironde - OISO - Procvivis Nouvelle-Aquitaine - PTS Haute-Gironde - SCoT de Haute Gironde Blaye Estuaire - SIAO - SOLIHA - UNPF 33-24 - ZARUBA Architectes



Zoom 3 : La Pension de famille Maison Relais à Braud Saint Louis

Contact :

Fanny LABAT, chef de service,
AL PRADO
flabat.asil@alprado.fr

- Réhabilitation en 2012 d'une grande maison, propriété de la commune.
- Gestion par l'association Al Prado.
- 18 studios meublés autour de quelques équipements pour la vie en collectif (salle polyvalente, jardin-potager, ...).
- Ménages accueillis : 18 personnes seules âgées de 35 à 75 ans, dont 4 femmes. Très peu de rotation (seulement 2 nouvelles entrées et 1 départ en 2025).
- Partenariat avec les travailleurs sociaux de la MDS de Blaye et le CIAS pour mettre en place un accompagnement global au-delà du logement (santé, emploi, vie administrative, ...).
- Redevance comprise entre 100 et 480 € en fonction du montant de l'APL foyer perçue (charges comprises).



Zoom 6 : Le CLLAJ, structure d'accompagnement des jeunes vers le logement autonome en Haute-Gironde

Créé en 2015, le CLLAJJ (Comité Local pour le logement Autonome des Jeunes) est un service de la mission locale de la Haute-Gironde.

Missions :

- Informer et accompagner les jeunes dans leur recherche de logement,
- Gérer un parc de logements sous-loué aux jeunes qui ont besoin d'accompagnement (budget, devoirs du locataire, insertion, ...)
- Moyens : entretiens individuels et ateliers, visites à domicile
- Parc de logements : Sous-location de 39 logements (1/3 logements locatifs sociaux, 1/3 logements institutionnels, 1/3 logements locatifs privés) à Blaye et Saint-André
- Public : 92 personnes logées en 2024 (jeunes isolées, en couple, avec enfants). 22% ont connu un parcours Aide Sociale à l'Enfance.
- La durée maximum de sous-location est de 14 mois, mais la sortie est difficile. L'accès au logement se fait via le glissement du bail ou la recherche de logement.
- 16 ménages (39 personnes) sont sortis du dispositif de sous location en 2024, 11 vers un logement autonome.

Contact :

Delphine MOULINIER, Directrice,
Mission locale de la Haute-
Gironde,
d.moulinier@mlhautegironde.org



Zoom 14 : Deux opérations de requalification du bâti à Saint-Ciers-sur-Gironde

Dans le cadre du programme Petite Ville de Demain, la commune de Saint-Ciers-sur-Gironde conduit deux opérations d'habitat en centralité, visant à requalifier le centre-bourg et à renforcer son attractivité.



Opération n°1 : Réhabilitation de deux immeubles vacants mitoyens en centre-bourg.

- Programme : création d'un tiers-lieu dédié à la transition écologique en rez-de-chaussée, animé par un collectif d'acteurs (Mission locale de la Haute-Gironde, ADAPEI, foyer EVA, CIAS, associations, citoyens, etc.) et aux étages de 2 logements PLAI « tremplins » en sous-location, destinés aux jeunes et aux personnes en situation de handicap.
- Montant prévisionnel : 481 325 € HT



Opération n°2 : Parcelle partiellement bâtie en centre-bourg, correspondant à l'ancienne boucherie, acquise par l'EPF.

- Programme : Réhabilitation de l'immeuble sur rue avec un commerce en rez-de-chaussée et 2 logements à l'étage (1 T2 et 1 T4) et construction d'un petit collectif de 6 logements T2 à l'arrière de la parcelle.
- Montant prévisionnel : 1 362 000 € HT dont 237 500 € de charge foncière
- Montage financier en cours.

Projet tiers lieu,
Charlotte Allard, architecte

Enjeux et facteurs de réussite

Ces projets illustrent une stratégie fondée sur des interventions ciblées et progressives dont la réussite repose sur un portage politique et technique fort de la commune, une coopération étroite entre les partenaires, l'appui du CAUE pour l'expertise architecturale et urbaine, une programmation mixte associant habitat, activités et services.

Contact :

Margaux LEGA, cheffe de projet
Petite Ville de Demain, Mairie de
Saint-Ciers sur Gironde,
mlega@saint-ciers33820.fr



Zoom 19 : Le PLH, un outil de connaissance fine et localisée des besoins en logements

Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) sont des outils stratégiques de pilotage des politiques locales de l'habitat. Ils permettent d'objectiver les besoins, d'identifier les déséquilibres entre l'offre et la demande de logements et de territorialiser les réponses en matière de production de logements et d'intervention sur le parc existant avec une programmation sur 6 ans.

- Le volet habitat **du PLUi-H du Blayais**, approuvé le 18 décembre 2025, souligne les besoins en logements sociaux notamment dans les centralités et les besoins pour les publics spécifiques (jeunes, personnes âgées, ménages en difficultés). Il met aussi en lumière des enjeux d'accessibilité aux services dans les communes rurales et des enjeux de résorption de la vacance, de lutte contre le mal-logement et de rénovation dans le parc ancien. Dans l'objectif d'étoffer l'offre d'accompagnement au logement autonome, le CIAS a mené un travail d'identification des besoins d'hébergement en commençant par domicilier les personnes sans logement.
- **Le PLUi-HD de la CALI** tenant lieu de nouveau PLH a été approuvé en conseil communautaire le 26 février 2026. Le Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (POA-H) prévoit la création de 492 nouveaux logements par an dont 257 logements sociaux avec la mise en place d'un suivi du foncier dédié à la création d'opérations de logement social via des fiches actions communales qui déclinent pour les communes concernées les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les servitudes de mixité sociale (SMS) ainsi que les projets de logements sociaux en cours.

Le POA-H met notamment en évidence la volonté d'offrir des logements accessibles pour les jeunes actifs, les ménages modestes, et les ménages vieillissants sur l'ensemble du territoire, en privilégiant la production de petites et moyennes typologies conformément à la demande exprimée sur le territoire. Il met également l'accent sur l'amélioration du parc existant et la lutte contre l'habitat indigne. La Conférence Intercommunale du logement (CIL) installée depuis 2022 permet de piloter la politique d'attribution des logements sociaux grâce à une analyse fine des données quantitatives et qualitatives sur la production de logements sociaux, la demande et les attributions et les mobilités au sein du parc social.

- **Le PLH de la COBAN** met en avant la forte attractivité résidentielle et touristique qui entraîne une croissance démographique soutenue mais inégale, une part élevée de résidences secondaires, un manque structurel de logements locatifs et sociaux et des difficultés d'accès au logement pour les actifs, les jeunes et les ménages modestes. Le diagnostic du PLH met en évidence les besoins en grands logements pour les familles, mais également en petits logements pour le public jeune et les couples qui se séparent. D'autres besoins spécifiques sont aussi identifiés tels que les logements adaptés à la perte d'autonomie, ainsi que l'hébergement des travailleurs saisonniers. La COBAN a également mené un travail d'identification des besoins en logements sociaux notamment grâce au diagnostic réalisé dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement. Cette instance partenariale de pilotage et de concertation a permis de faire émerger des grandes orientations et de mettre en place une stratégie intercommunale d'attribution des logements sociaux à l'issue d'un travail partenarial avec les CCAS et les bailleurs sociaux.

Contact :

Florent PASQUIER, Chargé de mission Habitat Offre neuve et logement social, CALI
fpasquier@lacali.fr

Mickaël BIDOIS, Directeur Général Adjoint des Services, CDC DE BLAYE
m.bidois@ccb-blaye.com

Luc THARAUD, Chargé de mission PLH, COBAN
luctharaud@coban-atlantique.fr



Zoom 25 : Accompagner la densification du tissu urbain existant, l'exemple du PLUI-H de la CDC de l'Estuaire

Pour répondre aux enjeux de sobriété foncière, la CDC de l'Estuaire a intégré dans son PLUI-H une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique dédiée à la densification des tissus urbains, en complément des OAP sectorielles classiques. Cet outil constitue un cadre d'accompagnement et de planification de la densification douce (division parcellaire et dent creuse).

Méthode :

- Identification de toutes les unités foncières d'au moins 740 m²
- Application d'un nombre de logements minimal attendu par unité foncière
- Près de 300 unités foncières concernées représentant un potentiel de 280 logements dans les bourgs et 100 dans les hameaux.

Ce qui est imposé :

Respect de densités minimales selon le type de produit (13,5 logements par hectare en individuel, 30 en intermédiaire et 50 en collectif). Critères qualitatifs d'intégration du bâti avec son environnement.

La collectivité dispose ainsi d'un cadre opposable pour négocier avec les opérateurs et guider les particuliers souhaitant diviser leur terrain, sans attendre une opération d'aménagement.

Contact :

**Laura Petit, cheffe de projet
PLUIH, CDC de l'Estuaire
laura.petit@cc-estuaire.fr**

Contacts :

Département de la Gironde / Direction de l'habitat et de l'urbanisme

dgatea-dhu@gironde.fr

Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)

ddtm@gironde.gouv.fr

Direction départementale de l'emploi du travail et des solidarités (DDETS)

[ddets-logement @gironde.gouv.fr](mailto:ddets-logement@gironde.gouv.fr)