

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 Sud Gironde



Les enjeux habitat

Le Sud Gironde est marqué par des dynamiques démographiques hétérogènes avec majoritairement des ménages familiaux (35%) malgré un vieillissement important de la population. Les fragilités sociales sont plus marquées sur les CDC du Réolais en Sud Gironde et du Bazadais. Le territoire a engagé des démarches de planification à l'échelle intercommunale mais n'a pas de PLH. La révision du SCOT est en marche, elle doit permettre de construire une programmation habitat à la hauteur des enjeux.

La dynamique de production neuve se maintient, contrairement à la dynamique départementale à la baisse, et se diversifie davantage dans ce territoire que d'autres. Les collectivités se mobilisent, via notamment des outils d'action foncière, pour produire du logement dans les centralités et en renouvellement du bâti existant ou en transformation des tissus urbains. Alors que le nombre de logements vendus est en forte baisse, les prix ont quant à eux plutôt tendance à augmenter et même à rattraper les prix de la couronne métropolitaine pour le nord de ce territoire.

L'offre locative sociale est encore faible (5% du parc de résidences principales), malgré la forte production récente. La demande sociale est en forte augmentation. L'offre locative privée, globalement concentrée dans les centralités, est également insuffisante et peu adaptée aux besoins avec un parc plutôt ancien et des niveaux de loyers pouvant être assez élevés. A cela s'ajoutent des enjeux autour du développement du parc de logements adaptés et logements accompagnés pour les ménages fragiles et défavorisés, sur un territoire avec une offre spécifique limitée.

Face à ces tensions, le renouvellement du parc ancien dans les centralités et la production d'une offre abordable adaptée à la demande des publics fragiles apparaissent comme des enjeux centraux pour le Sud Gironde.

Toulenn
15 octobre

Co-présidé par
Madame Sophie
PIQUEMAL, Vice-
Présidente du
Conseil
Départemental de
Gironde chargée de
l'habitat et Monsieur
Jesus DIEZ,
Secrétaire Général
de la sous-
préfecture de
Langon

Participants :
57

35%
DE MÉNAGES FAMILIAUX

5%
LA PART DU PARC
LOCATIF SOCIAL SUR
LES RÉSIDENCES
PRINCIPALES



Les interventions

Atelier 1 :

Présentation de l'intermédiation locative via l'Agence Immobilière à Vocation Sociale

Eglantine GOUFFON, Responsable développement à SOLIHA
e.gouffon@solihha.fr

Accompagnement dans et vers le logement
Delphine DUPUY, Responsable service accompagnement chez Habitat humanisme
d.dupuy@habitat-humanisme.org

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

Atelier 2 :

Stratégie habitat de la commune de La Réole
Olivier BAYLE-VIDEAU, Chef de projet
olivier.bayle-videau@lareole.fr



Présentation de la densification du centre bourg à Saint-Laurent-du-Bois
Colin SHERRIFS, Maire de la commune de Saint-Laurent-du-Bois
colin.sheriffs@stlaurentdubois.fr

Mouhsana HAJOUAI - Responsable d'opération chez AQUITANIS
m.hajouai@aquitanis.fr

Présentation des outils du SIPHEM pour répondre aux besoins locatifs
Guillaume BRANEYRE, Responsable pôle Habitat logement du SIPHEM
guillaume-braneyre@siphem.fr

DEHEAULME Isabelle - Directrice générale
isabelle-deheaulme@siphem.fr

Stratégie d'intervention foncière sur les centralités du territoire
Grégoire GILGER, Directeur territorial de l'EPFNA
gregoire.gilger@epfna.fr

Atelier 3 :

Les enjeux de la diversification de l'offre nouvelle d'habitat dans le PLUi-H de la CDC Convergence Garonne
Sylvie PORTA, VP accompagnement citoyen
sylvie.porta753@orange.fr

Témoignage sur les besoins en logements et les opérations récentes d'habitat sur la commune de La Réole
Sophie VAULTIER, Adjointe à l'urbanisme

Retour sur plusieurs opérations d'habitat récentes (Communes de Cudos, Gironde sur Dropt, Aillas, ...)
Gilles DARRIEUTORT, DGA de Gironde Habitat
g.darrieutort@gironde-habitat.fr

Situation du marché des logements neufs sur le territoire (promotion immobilière et terrains à bâtir)
Orianne ESVAN - Directrice de l'Observatoire Immobilier du Sud-Ouest
o.esvan@observatoire-oiso.fr

Démarches engagées pour diversifier l'habitat en milieu rural (retour sur l'opération à Noaillan)
Florence DELISLE-ERRARD, Directrice de Habitat des possibles
contact@habitatsdespossibles.org



Les structures participantes

ALPRADO – ANEFA Gironde - Aquitanis - Association Abbé Jean Vincent - Association Les Lilas - A'Urba – CAF 33 Communauté de communes Convergence Garonne – Communauté de communes du Bazadais – Communauté de communes de l'entre deux mers – Communauté de communes du réolais en Sud Gironde - Commune de Gironde-sur-Dropt - Commune de la Réole - Commune de Langon - Commune de Martillac - Commune de Préchac - Commune de Toulenn - DDETS 33 – DDTM 33 - Diaconat de Bordeaux - Direction de l'environnement - DOMOFrance - EPF NA - FSL de la Gironde - Gironde Habitat - Habitat et humanisme – Linkcity - MDS de Cadillac - MDS de la Réole - MDS de Langon - Mission Locale de Sud Gironde - OISO - SCoT de Sud Gironde - SIAO - SIPHEM - SOLIHA - Sous-Préfecture de Langon - UNPI Bordeaux et Gironde



Zoom 5 : Les agences immobilières à vocation sociale, l'exemple de SOLIHA en Sud-Gironde

Missions :

- Développer une offre de logements à loyer maîtrisé en mobilisant le parc privé et communal, de façon à offrir une offre locative adaptée à destination des populations en difficultés d'accès à un logement pérenne.
- Accompagner les propriétaires bailleurs dans une démarche de location solidaire (avantage fiscal en contrepartie d'un engagement de location sur 6 ans avec 3 niveaux de loyers possibles : très social, social et intermédiaire) : proposer des candidats aux propriétaires, faire l'entrée dans les lieux, assurer la gestion locative courante.
- Accompagnement des locataires : travail de réassurance (36 mois de garantie, garantie visale et FSL).
- Les offres de location sont diffusées auprès du SIAO et des travailleurs sociaux.
- Parc de logements : 90 logements dans le Sud-Gironde, majoritairement des logements conventionnés appartenant à des propriétaires privés. 88% sont collectifs, 37% des T3 et 25% des T2. Majoritairement DPE étiquette E car chauffage électrique individuel. Enjeu de maintien du parc par la captation de nouveaux logements.

Contact :

Eglantine GOUFFON,
Responsable développement,
SOLIHA TERRES OCEAN
e.gouffon@solihha.fr



Zoom 7 : Le projet de revitalisation du centre ancien de La Réole



Centre-bourg de la Réole / source :
mairie de La Réole

La commune de la Réole est une des premières centralités girondines à avoir défini une stratégie globale au service de la revitalisation de son centre-ancien dégradé. Dès 2010, le projet de ville « La Réole 2020 » a inscrit la politique de l'habitat comme un de ses piliers.

- Définition **d'un plan-guide d'aménagement** incluant la restructuration de plusieurs îlots dégradés,
- Mise en œuvre d'une politique globale de lutte contre l'habitat indigne et de mobilisation des propriétaires > **OPAH-RU animée par le SIPHEM.**
- Mise en place **d'une cellule locale contre l'habitat indigne** avec divers partenaires (SIPHEM, CAF, CD, etc.).

Mobilisation d'outils :

- permis de louer / procédures de mises en sécurité / procédures d'abandon manifeste / procédures de biens sans maître

Acteurs mobilisés :

- Gironde Habitat a porté une opération d'habitat participatif « Le Jardin sur le toit » en restructurant un îlot dégradé et opère aujourd'hui sur les îlots Lamar.
- La Fondation du Patrimoine, la DRAC avec la labellisation « Ville d'Art et d'Histoire ».
- L'EPF pour repérer des îlots stratégiques et préempter certains biens
- L'opération « Changer d'air... pas de département ! » en juin 2025, promouvant un cadre de vie à taille humaine et un habitat adapté, s'inscrit aussi dans cette **dynamique de mobilisation des acteurs du territoire** (agences immobilières, notaires, banques, investisseurs) en tant qu'ambassadeurs locaux.

Contact :

Olivier BAYLE-VIDEAU, chef de
projet, commune de La Réole,
olivier.bayle-videau@lareole.fr

Contact :

**Grégoire GILGER, Directeur
territorial Gironde, EPFNA,
gregoire.gilger@epfna.fr**



Zoom 9 : L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine : outil d'accompagnement des politiques foncières sur les centralités girondines

Acteur majeur de la sobriété foncière et de la production d'habitat depuis 2017 l'EPFNA est un outil créé par l'Etat pour accompagner les collectivités locales.

Mission : Acquérir et porter des fonciers, bâtis ou non, afin de faciliter la réalisation de projets portés par les collectivités. Mise à disposition d'une ingénierie et d'outils d'intervention pour gérer et requalifier ces fonciers, en contrepartie d'une garantie de rachat du foncier par la collectivité.

Projets concernés : Soutien et diversification de la production de logements, notamment sociaux, requalification de friches, redynamisation de cœur de ville, développement économique, lutte contre l'étalement urbain, préservation de l'environnement

Appui stratégique et technique :

- Aide à la définition et à l'élaboration d'une stratégie foncière (habitat, développement économique), en complémentarité de celle des autres acteurs locaux de l'ingénierie
- Réalisation ou pilotage d'études préalables dans le cadre d'une convention

Appui opérationnel :

- Acquisitions foncières pour le compte de la collectivité (4 ans de portage en moyenne) : négociation amiable, préemption ou expropriation.
- Gestion du bien : portage foncier et conduite des travaux de démolition / dépollution nécessaires.
- Cession à un opérateur : accompagnement de la collectivité dans la recherche d'un acquéreur (bailleur social, opérateur immobilier, etc.) et dans le montage de l'opération, mobilisation éventuelle d'un dispositif de minoration foncière sur la cession des biens aux opérateurs.

Bilan :

- 126 communes en Gironde ont signé des conventions d'objectifs ou conventions opérationnelles, centrées en priorité sur des fonciers en renouvellement urbain et en transformation de bâtis existants.
- 129 M€ de stock en Gironde au 31/12/2025, dont 52,5 M€ sur Bordeaux Métropole et 31M€ sur la COBAS

Un effet levier sur la production de logements locatifs sociaux, notamment dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU, mais limité en volume : 31 cessions de foncier entre 2019 et 2025 pour un total de 36 M€ (dont 1,5 M€ de minoration) représentant 799 logements locatifs sociaux.

De nombreuses opérations de logement social sont en cours de développement, mais fortement pénalisées par la baisse de financement du logement social et la réduction du nombre de bailleurs sociaux en capacité d'agir.



Zoom 13 : La densification du centre-bourg de Saint-Laurent-du-Bois



Opération de 15 logements, l'atelier provisoire

Contacts :

Maire, de Saint-Laurent du Bois,
mairie.stlaurentdubois@orange.fr

Mouhsana HAJOUAI,
Responsable d'opération,
Aquitanis
m.hajouai@aquitanis.fr

Située dans une commune de 270 habitants dans le Sud-Gironde, l'opération de revitalisation de Saint-Laurent-du-Bois vise à lutter contre la vacance du bâti et la baisse des effectifs scolaires. Menée par Aquitanis sur un foncier communal, elle prévoit la réalisation de 15 logements locatifs sociaux.

Stratégie communale et maîtrise foncière

Face à la dégradation du bâti, la commune a engagé une démarche proactive : procédure de biens sans maître, activation du droit de préemption. Une première opération de rénovation d'une maison en trois logements sociaux a été menée en partenariat avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine et le SIPHEM.

Programmation et conception

Accompagnée par le bureau d'étude Campdebase et Aquitanis, la commune a travaillé sur la densification du centre-bourg et la production de logements familiaux. Les habitants ont été associés à la conception de l'opération.

Le projet prévoit la réalisation par Aquitanis de 15 logements locatifs sociaux (9 PLAI et 6 PLUS, du T2 au T4) répartis sur trois sites, sur des fonciers communaux dans le cadre d'un bail emphytéotique de longue durée.

Le chantier a démarré en juin 2025 pour une livraison prévue en octobre 2026.

→ **Coût total** : 3,63 M€ soit 242 000 € par logement

→ **Financement** : 94 500 € Etat, 360 000 € Conseil départemental, 149 000 € Région NA, 2,18 M€ emprunts, 676 000 € fonds propres (20%).



Zoom 21 : L'habitat partagé pour les seniors, les opérations d'Habitat des possibles



Opération de réhabilitation à Castillon-la-Bataille / Source : habitat des possibles

Contact :

Florence DELISLE-ERRARD,
Directrice, Habitats des possibles,
contact@habitatsdespossibles.org

Une réponse d'habitat adaptée aux besoins des seniors : Logements en centralité (proximité des services et commerces), espaces privatifs autonomes associés à des espaces communs partagés, petites typologies, taille réduite des opérations favorisant la convivialité, implantations privilégiées en milieu rural ou dans des petites villes, construction neuve ou réhabilitation de bâti ancien selon les contextes.

Une démarche fondée sur la participation citoyenne : Organisation d'ateliers de co-construction (exemple de l'élaboration d'un cahier des charges architectural intégrant des principes d'éco-construction), mobilisation des retraités du territoire autour des projets d'habitat partagé, concertation étroite avec les communes, partenariats avec des acteurs locaux pour concevoir et ajuster les projets.

Trois opérations réalisées en Gironde :

- Lestiac-sur-Garonne : Transformation des anciens bureaux de la CDC Vallon de l'Artolie pour créer 8 logements T1 bis au sein d'une maison partagée de 445 m², comprenant des espaces communs (salon, salle à manger, cuisine, buanderie et jardin). Maîtrise d'ouvrage communale et financement en logements locatifs sociaux (4 PLAI, 2 PLUS, 2 PLS). Livrée depuis juin 2022.
- Noaillan : Construction d'un bâtiment neuf comprenant 8 logements T1 bis de 32 m², complétés par 110 m² d'espaces partagés et un jardin. Maîtrise d'ouvrage communale et financements en logements locatifs sociaux (4 PLAI, 2 PLUS, 2 PLS). Livraison novembre 2026.
- Castillon-la-Bataille : Réhabilitation d'une grande maison de centre-ville en 9 logements T1 bis et 90m² d'espaces partagés et jardin de ville. Maîtrise d'ouvrage Habitat des possibles et financements en logements conventionnés ANAH (5 Loc3, 2 Loc2, 2 Loc1). Livraison juin 2026.

Coût et financement des opérations :

- Lestiac : 1,21 M€ TTC - 72% de subventions publiques et privées
- Noaillan : 1,38 M€ TTC - 60% de subventions publiques et privées
- Castillon : 1,22 M€ HT prévisionnels – plus de 80% de subventions publiques et privées

Financements mobilisés travaux : Communes, ANAH, Etat (DETR, DSIL, PLAI), Département de la Gironde, Région Nouvelle-Aquitaine, CNSA (AMI Habitat inclusif), fonds européens, Caisses de retraite et organismes de prévoyance, Fondations, Prêt Locatif Social (PLS), Prêts à taux 0% de CARSAT Aquitaine.

Financements mobilisés ingénierie : ANCT, Département de la Gironde, Mutualité Sociale Agricole (MSA), Associations et fondations (Bordeaux Mécènes Solidaires, Fondation de France, AG2R La Mondiale, etc.), réseaux spécialisés dans l'habitat partagé et accompagné.



Zoom 22 : La diversité du parc social, illustration par des d'opérations de Gironde Habitat



Résidence Gisèle Halimi à Mios /
source : Gironde Habitat

Afin de répondre aux besoins résidentiels diversifiés des territoires, les équipes de **Gironde Habitat** ont présenté plusieurs opérations qui illustrent une stratégie de production de logements fondée sur la diversification des financements et statuts d'occupation (PLAI, PLUS, PLS, PSLA, PLI, logements libres), des typologies (du T1 au T6, logements individuels et collectifs) et la prise en compte des publics spécifiques (seniors, personnes en situation de fragilité, habitat inclusif). Ces opérations, en renouvellement urbain ou en extension, à proximité des services et équipements publics, participent au renforcement des centralités. La combinaison de ces paramètres permet à Gironde Habitat de produire une offre résidentielle favorisant la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle, tout en assurant la viabilité économique des opérations.

Saint-Macaire – Quartier Lodine

→ Foncier communal de 2 hectares, situé à proximité immédiate des équipements scolaires.

56 logements collectifs et individuels, du T2 au T6, combinant :

- 44 logements locatifs sociaux (26 PLUS, 18 PLAI dont 2 adaptés),
- 10 logements fléchés seniors,
- 11 maisons en accession sociale (PSLA) et 6 terrains à bâtir.

Espaces mutualisés (salle commune) contribuant à la dimension sociale du projet.

→ Livraison prévue fin 2027.

Gujan-Mestras – 85-87 cours de Verdun

→ Opération en renouvellement urbain en centre-ville, réalisée sur un foncier de 1 hectare maîtrisé via l'EPF, avec 78 logements dont :

- 69 logements locatifs sociaux (28 PLAI, 28 PLUS, 13 PLS),
 - 9 logements intermédiaires.
- Livraison prévue en 2029.

Mios – Résidence Gisèle Halimi

Résidence intergénérationnelle de 140 logements, réalisée en VEFA, articulant logements, accompagnement social et services, pour l'autonomie des publics fragiles :

- 82 logements sociaux (33 PLAI, 49 PLUS),
 - 33 logements fléchés seniors et 14 logements « Habitat inclusif »,
 - 68 logements libres,
 - des équipements et services de proximité.
- Livrée en juillet 2025.

Contact :

**Gilles DARIEUTORT, DGA, GIRONDE
HABITAT, g.darrieutort@gironde-habitat.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)