

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 Libournais



Les enjeux habitat

Le territoire du Libournais connaît une croissance démographique modérée, dans un contexte de vieillissement marqué de la population, particulièrement à l'est du territoire, et de fragilités sociales importantes. Les profils de ménages sont globalement familiaux sur le Fronsadais et la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI), mais une part significative des ménages se trouve en situation de précarité, renforçant les besoins en logements abordables et adaptés. Le territoire est couvert par des documents de planification à l'échelle intercommunale et structure sa politique intercommunale de l'habitat via plusieurs PLUi avec volet Habitat.

La dynamique de construction connaît un ralentissement depuis 2022, avec une production de logements fortement concentrée sur la CALI. La diversification de l'offre demeure limitée, la production restant majoritairement orientée vers l'habitat individuel, malgré une baisse progressive de la consommation foncière pour l'habitat, qui demeure néanmoins à un niveau élevé. Dans un contexte de recul du marché en volume, les prix de vente restent relativement stables pour les maisons, tandis que les prix des appartements continuent d'augmenter, accentuant les tensions sur certains segments.

Le parc locatif social représente environ 7% des résidences principales. Il est majoritairement concentré sur la CALI, qui regroupe près des trois quarts du parc social, et se caractérise par un vieillissement important de ses occupants. Si la production sociale est en hausse, portée principalement par la CALI, elle demeure inférieure aux objectifs fixés par le PDH. Dans le même temps, la demande locative sociale progresse (+22% entre 2019 et 2024) avec une légère augmentation des attributions mais les délais d'accès au logement s'allongent. Le parc locatif privé représente environ un quart des résidences principales et présente une forte hétérogénéité. Il est concentré dans les centralités, avec un parc plutôt récent au sud et à l'est du territoire, en lien avec des dynamiques de défiscalisation, et un parc ancien, voire très ancien, dans certaines centralités, posant d'importants enjeux de rénovation du bâti. Le territoire est engagé en faveur de l'amélioration de l'habitat ancien au travers de programmes de revitalisation et des dispositifs d'intervention et de rénovation du parc existant. Malgré la présence d'une offre en logements adaptés et logements accompagnés sur ce territoire, les besoins sont croissants.

Dans ce contexte, la rénovation du parc ancien ainsi que le développement d'une offre de logement diversifiée, abordable et adaptée aux besoins des ménages apparaissent comme des enjeux forts en appui des centralités du territoire du Libournais.



Les interventions

Atelier 1 :

Nouvelle organisation, besoins locaux identifiés, modalités de travail avec les acteurs locaux

Alice MANDARD, Directrice adjointe du SIAO - a.mandard@caio-bordeaux.fr

Besoins en logements adaptés et gestion

Patricia WILLAME-LECA, Directrice de Le Lien - direction@assolelien.fr

Projet de résidence sociale à Vayres

François BOULANGER - Responsable agence de Libourne à Gironde Habitat - f.boulanger@gironde-habitat.fr

Christophe DEMARCO, Directeur de AL Prado - christophe.demarco@alprado.fr

7%

LA PART DU PARC
LOCATIF SOCIAL SUR
LES RÉSIDENCES
PRINCIPALES

+22%

L'AUGMENTATION
DES DEMANDES DE
LOGEMENTS
SOCIAUX ENTRE
2019 ET 2024

Atelier 2 :

Conditions et mise en œuvre de l'acquisition d'îlots dégradés, l'exemple de Sainte-Foy-la-Grande

Grégoire GILGER, Directeur territorial de l'EPFNA - gregoire.gilger@epfna.fr

Stratégie de revitalisation et outil de la concession d'aménagement en centre ancien

Hugo GOFFETTE, Directeur de projet renouvellement urbain de la Commune de Castillon-la-Bataille - renouveau@castillonlabataille.fr

Mise en œuvre des outils de mobilisation des propriétaires privés dans les centres anciens, exemple de l'OPAH RU multisites de Coutras, Guîtres et Saint-Médard de Guzière

Pierre JOUGANOUS - Chargé de mission habitat rénovation du parc ancien à la CALI - pjouganous@lcali.fr

Léa DAYMIER - chargée d'opération SOLIHA

Opération d'habitat Léonie Chaptal à Libourne

Rafaële BIANCHI - Chargée d'opération Aquitanis - r.bianchi@aquitanis.fr

Atelier 3 :

Mieux prendre en compte la gestion de l'eau dans les projets d'aménagement (plan d'actions associés au SCoT, traduction dans les PLUI et les OAP, ingénierie gestion de l'eau, ...)

Aurore TAVERNIER, Chargée de mission Aménag-Eau au Conseil Départemental de la Gironde - a.tavernier@gironde.fr

Présentation du volet habitat du PLUI, OAP et Règlement d'intervention -

Florent PASQUIER - Chargé de mission habitat offre neuve et logement social à la CALI - fpasquier@lcali.fr

Opérations récentes, retours d'expériences et projets en cours, **Audrey LISBERNET, Chargée d'opération chez Gironde Habitat a.lisberney@gironde-habitat.fr**

Grégory MANDEFIELD, Responsable de programmes locatifs chez Domofrance - gregory.mandefield@domofrance.fr

Julien BREARD - Développeur foncier chez Domofrance Julien.breard@domofrance.fr



Les structures participantes

ALPRADO – ADAV 33 - ANEFA Gironde - Aquitanis - Association Le Lien - CALI - CCAS de Coutras - CCAS de Vayres - CCAS de Saint-Denis-de-Pile - Chambre d'agriculture - Commune de Castillon-la-Bataille - Commune de Pessac-sur-Dordogne - Commune de Vignonet - Commune de Saint-Emilion - Commune de Saint-Sulpice - Communauté de Communes du Pays Foyen - DDETS 33 – DDTM 33 - Domofrance - EPFNA - Fondation pour le logement - Gironde Habitat - Gironde Ressources - Habitat et Humanisme - Habitat des possibles - Jeunesse Habitat Solidaire - Linkcity - MDS de Coutras - MDS de Libourne - MDS de Sainte-Foy-la-Grande - Nexity - Procivis Nouvelle-Aquitaine - RHVS Libourne - SIAO - Sous Préfecture de Libourne - UNPI 33-24 – URHLM

Contact :

**François Boulanger, Responsable
agence de Libourne, Gironde
Habitat,
f.boulanger@gironde-habitat.fr**



Zoom 4 : La résidence sociale de Vayres

- Localisation : Terrain d'une ancienne cave coopérative démolie de 4000 m², acquis en 2020 par l'EPFNA et cédé fin 2024 à Gironde Habitat, situé à 1km de la gare
- Projet hybride de 46 logements : 21 logements en pension de famille et 8 logements en résidence sociale (qui seront gérés par l'association AL Prado) et 17 logements fléchés pour les jeunes gérés par Gironde Habitat).
- Des espaces communs (salle polyvalente, cuisine, laverie, extérieurs, ...).
- Profils de ménages accueillis : jeunes en difficultés pour accéder au logement autonome (partenariat avec la MFR de Vayres), personnes isolées en insertion (partenariat avec la ferme des deux-bouts, structure d'insertion par le maraîchage), public des pensions de famille.
- Financements : Etat, CALI, primes logement d'abord.
- Livraison prévue en 2027.



Zoom 11 : La concession publique d'aménagement « Renouveau de Castillon-la-Bataille »

Concession signée le 25 avril 2022 entre la commune et son aménageur inCité après procédure de mise en concurrence.

- Un périmètre de 40 hectares contenant 1300 logements
- Une programmation sur 10 ans représentant 16,45 M€ d'investissement
- Coût de l'ingénierie confiée à l'aménageur : 2,45 M€
- 0,6 M€ de subventions pour l'animation de l'OPAH-RU ORI

Missions d'ingénierie et opérationnelles confiées à l'aménageur au côté du pilotage réalisé par la Ville :

- Etudes et réaménagement de 30 000 m² d'espaces publics et d'équipements structurants,
- L'animation et l'accompagnement des propriétaires privés dans les travaux (animation de l'OPAH RU ORI),
- Acquisitions, rénovations et reventes d'immeubles et de locaux commerciaux,
- Missions ensemble de coordination et suivi des interventions au service du projet de revitalisation, de recherche de financements, de conseil en stratégie

Contact :

**Hugo Goffette, Directeur de projet
renouvellement urbain,
commune de CASTILLON
renouveau@castillonlabataille.fr**



Zoom 15 : La résidence Léonie Chaptal à Libourne, une opération de requalification urbaine

La résidence Léonie Chaptal dans le quartier Montaudon à Libourne est un ensemble résidentiel de 37 logements locatifs sociaux livré par Aquitanis en 2025. La réalisation de cette opération s'inscrit dans le cadre du programme Action cœur de ville

L'EPFNA a été mobilisé par la mairie de Libourne pour acquérir le terrain et le bâtiment de l'ancienne infirmerie, propriété du Ministère des Armées, pour un montant de 933 000€.

Cette parcelle de 3 242 m², ainsi que sa voisine de 754 m², propriété de la ville, ont été vendues à Aquitanis pour un montant total de 1 150 000 €, la ville prenant à sa charge les frais de portage de l'EPF.

Le bâtiment de l'ancienne infirmerie de garnison a été réhabilité en 21 logements (16 PLAI et 5 PLUS) avec un local d'activité. Un bâtiment de 16 logements locatifs PLUS a été construit à la place d'anciens locaux du GRETA.

Contact :

Rafaële BIANCHI, Responsable
d'opérations, AQUITANIS
r.bianchi@aquitanis.fr

- **Montant total de l'opération** : 8,6 M€, soit 2 200 € m²/SHAB et 215 000 € / logement
- **Financement** : 160 000 € Etat, 635 000 € Conseil départemental, 182 500 € CALI, 1 756 356 € Action Logement (dans le cadre du programme ACV), 2 231 400 € Prêts.



Ensemble résidentiel Léonie Chaptal à Libourne / source : Aquitanis



Zoom 18 : La déclaration d'utilité publique d'opération de restauration immobilière (DUP d'ORI) à Coutras : un outil pour débloquer les situations complexes

La Communauté d'agglomération du Libournais (CALI) met en oeuvre des OPAH-RU pour rénover le parc privé ancien des centres-villes et centres-bourgs de son territoire (Libourne, Coutras et depuis 2025 Guîtres et Saint-Médard de Guzières). Dans le cadre de l'OPAH-RU, la commune de Coutras et la CALI ont mobilisé la DUP d'ORI afin de traiter 6 immeubles fortement dégradés du centre-ville.

Périmètre et cadre juridique

- Arrêté préfectoral de DUP d'ORI pris le 28 janvier 2022, valable 5 ans
- Articulation étroite avec l'animation de l'OPAH-RU et le dispositif façades
- 6 immeubles ciblés dans le centre-ville dont 4 immeubles avec des travaux engagés.

Modalités de mise en œuvre

- Animation individualisée et continue auprès des propriétaires depuis 2022
- Appui technique et juridique pour le dépôt des autorisations (DP, PC)
- Mobilisation graduée de la procédure d'ORI, en laissant la possibilité aux propriétaires d'éviter la cessibilité par un engagement formel à réaliser les travaux
- Recours à l'enquête parcellaire en cas de carence persistante
- État d'avancement de la procédure fin 2025 : 1 immeuble avec travaux achevés, 1 immeuble avec travaux engagés ou programmés (façades, réhabilitation globale), 1 immeuble toujours en cours d'animation, 1 immeuble avec procédure d'expropriation en cours.

Enseignements clés

La DUP d'ORI constitue un outil de crédibilisation de l'action publique, même sans aller jusqu'à l'expropriation. Elle incite majoritairement les propriétaires à s'engager dans les travaux. Son efficacité repose sur la mobilisation d'une animation technique et juridique intégrée à l'OPAH-RU.

Contact :

Pierre JOUGANOUS, Chargé de mission Habitat Rénovation du parc ancien et accompagnement des communes, CALI
pjouganous@lcali.fr



Rives de la Dronne à Coutras



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 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.

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)