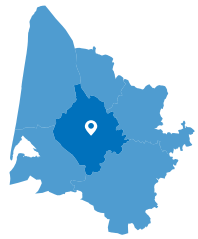


Cahiers giroondins de l'habitat

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



Atelier Aire Métropolitaine Bordelaise



Les enjeux habitat

Bordeaux
14 novembre

Co-présidé par
Monsieur
Quertinmont,
président de la
commission habitat
du Conseil
Départemental de la
Gironde et Monsieur
François DRAPE,
Secrétaire Général
de la préfecture de
la Gironde

Participants :
80

AVEC UNE BAISSE
DU RYTHME DE
CONSTRUCTION DE
PRÈS DE

50%

ENTRE LES
PÉRIODES
2017-2021 ET
2022-2024,

19%

LA PART DU PARC
LOCATIF SOCIAL SUR
LES RÉSIDENCES
PRINCIPALES

Le territoire de l'aire métropolitaine bordelaise se caractérise par une forte croissance démographique, portée par une attractivité résidentielle soutenue. Les profils de ménages y sont contrastés, avec une majorité de ménages familiaux en dehors de Bordeaux Métropole et une surreprésentation de ménages isolés au cœur de la métropole. Le vieillissement de la population y est moins marqué que dans le reste du département et le taux de pauvreté est globalement inférieur à la moyenne girondine, bien que des écarts de revenus importants persistent entre les différentes communes. Le nouveau SCOT affiche des ambitions importantes en matière d'habitat, mais seulement 3 EPCI dont Bordeaux Métropole sont dotés de documents de programmation habitat.

La dynamique de production de logements connaît un ralentissement très marqué. La construction neuve s'est effondrée, avec une baisse de près de 50% entre les périodes 2017-2021 et 2022-2024, un recul plus important que dans le reste de la Gironde. Cette baisse s'accompagne de fortes disparités territoriales : le logement collectif recule au sein de Bordeaux Métropole, tandis que l'habitat individuel domine davantage dans les territoires périphériques. Si la consommation foncière liée au logement diminue, elle demeure élevée dans certains EPCI. Dans le même temps, le marché immobilier est marqué par une baisse des ventes et un recul des prix de vente, traduisant un retournement conjoncturel du marché.

Le parc locatif social représente environ 19% des résidences principales et continue de progresser. Toutefois, les livraisons ont fortement chuté depuis 2022 et restent en deçà des objectifs fixés par le PDH. Sur les 29 communes concernées par la loi SRU (42% des communes), seules 10 sont en conformité. Dans ce contexte, la demande locative sociale continue d'augmenter, avec une pression particulièrement forte sur Bordeaux Métropole. Le parc locatif privé représente 34% des résidences principales, mais avec une répartition hétérogène. En effet, Bordeaux métropole concentre 92% du parc locatif privé. Dans les autres intercommunalités, ce parc est nettement plus limité et connaît une croissance faible, voire une diminution. Globalement récent et majoritairement composé de logements collectifs, il se caractérise par des niveaux de loyers élevés. Le parc de logements adaptés a fortement augmenté avec près de 1 900 logements livrés en 5 ans, mais reste concentré sur Bordeaux Métropole.

Face à ces tensions, la relance de la production de logements abordables avec la mise en œuvre de documents et d'outils de programmation de l'habitat dans l'ensemble des EPCI est un enjeu majeur du territoire de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.



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

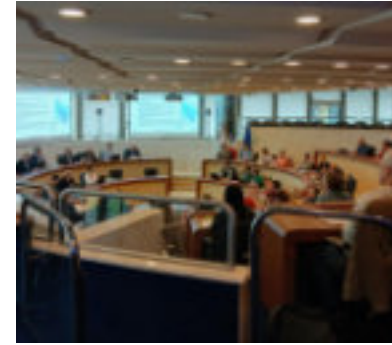
Résidences et pensions de famille

Leslie SUAMINO, Technicienne de l'Intervention Sociale et Familiale chez Cités Caritas - leslie.suamino@citescaritas.fr

VARIN Elisabeth - Adjointe de direction - Elisabeth.VARIN@citescaritas.fr

Foyer de jeunes travailleurs

Abdel EDDAOUI, Directeur général de Jeunesse Habitat Solidaire - abdel.eddaoui@jhas.fr



29

COMMUNES
CONCERNÉES PAR
LA LOI SRU DONT

10

AVEC PLUS DE 25%
DE LOGEMENTS
SOCIAUX

Aurélien CHARTIER – Directeur de Habitat Jeunes des Hauts de Garonne - direction@hjhdg.com

Résidences sociales généralistes

Caroline CERNEAU - Directrice du pôle habitat chez DIACONAT - caroline.cerneau@diaconatbordeaux.fr

Benjamin DECARRIERE - Responsable de secteurs VILOGIA - benjamin.decarrere@vilogia.fr

Atelier 2 :

La densification du centre-bourg de Saint-Loubès -

Emmanuelle FAVRE, Maire de la Commune de Saint-Loubès - e.favre@saint-loubes.fr

Patrick LEFRANCOIS, Adjoint aménagement du territoire - p.lefrancois@saint-loubes.fr

Sébastien SEJALON, Responsable pôle promotion chez ERILIA - sebastien.sejalon@erilia.fr

La ZAC Cœur de ville à Ambarès - **Simon TAZI, Chef de projet aménagement urbain chez Aquitanis - S.TAZI@aquitanis.fr**

Devenir des 13 quartiers de gare de Bordeaux Métropole : méthodologie pour la définition des projets urbains

Maëlle UGUEN - Directrice des programmes Habiter et entreprendre à La FAB - muguen@lafab-bm.fr

Opération de diversification de l'habitat en intensification urbaine, Le Domaine de la Grace à Cadaujac

Matthieu DE MARIEN, architecte chez Fabre/DeMarien - matthieu@fabredemarien.com

Vincent GARROS, Responsable service Maitrise d'ouvrage locatif chez Domofrance - vincent.garros@domofrance.fr

Atelier 3 :

Diversification des produits dans les opérations d'aménagement portées par la Fab **Valérie JAMET, Directrice de l'ingénierie foncière à LA FAB - vjamet@lafab-bm.fr**

La place du BRS sur le marché de l'agglomération

Stéphane CALLEGARO - Directeur Général de AXANIS - s.callegaro@axanis.fr

Intervenir en diffus sur la métropole pour développer l'offre de logements abordables

Marc DUCHEMIN - Responsable service développement foncier chez COO.pairs - m.duchemin@coopairs.org

Quels produits pour quels publics dans la promotion sur l'agglomération bordelaise **Christophe NOEL - VP de FPI Nouvelle-Aquitaine - c.noel@flamenagement.com**



Les structures participantes

ALPRADO – ADAV 33 - ANEFA Gironde - Aquitanis - A-URBA - AXANIS - Bordeaux Métropole - CCAS de Bordeaux - CCAS de Cenon - CCAS de Gradignan CCAS de Lormont - CCAS de Mérignac - CCAS du Bouscat - CCAS d'Eysines - Cité Caritas - Clairsienne - Commune de Léognan - Commune de Lormont - Commune de Pujols-sur-Ciron - Commune de Saint-Loubès - Commune de Tabanac - Conseil Départemental de la Citoyenneté et de l'Autonomie - COO.pairs - DDETS 33 - DDTM 33 - Diaconat - Domofrance - EPF NA - ERILIA - Fabre/DeMarien architecte - Fondation pour le logement - France Littoral Aménagement - FSL 33 - FPI Nouvelle-Aquitaine - GIHP Aquitaine - Gironde Habitat - Habitat et Humanisme - Habitat jeunes des hauts de Garonne - Jeunesse Habitat Solidaire - La Fab Bordeaux Métropole - LBC - MDS Centre-Caudéran - MDS Talence - Mission locale Bordeaux - Mission locale des Hauts de Garonne - Nexity - - OISO - Préfecture de Gironde - Procivis Nouvelle-Aquitaine - SIAO - Signature Promotion - UNPI 33-24 - URHLM - Vilogia



Zoom 2 : La résidence accueil « Les Augustins » à Bordeaux



Contacts :

Cité Caritas, Leslie SUAMINO,
Technicienne de l'Intervention
Sociale et Familiale
leslie.suamino@citescaritas.fr

**VARIN Elisabeth, Adjointe
de direction,**
Elisabeth.VARIN@citescaritas.fr

- Localisation : quartier Saint-Augustin à côté du CHU
- Résidence construite par Mésolia et gérée par Cité Caritas, livrée en 2023
- 25 studios individuels (dont 5 accessibles aux personnes à mobilité réduite)
- Des espaces collectifs intérieurs (pièce commune de 65 m² avec cuisine, espace repas et salon, laverie, sanitaires) et extérieurs (terrasse et jardin potager, 9 places de stationnement, garage vélos)
- Profils des ménages accueillis : pension de famille dédiée à des personnes handicapées psychiques, en situation d'isolement et de précarité sociale suivies par un service d'accompagnement. Une convention a été signée entre Cité Caritas et l'Hôpital Charles Perrens.
- Financements : Etat, Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole, Conseil départemental, emprunts (60% du coût total)



Zoom 8 : Le projet de transformation de la centralité de Saint-Loubès

Suite aux élections municipales de 2020, les élus de la commune de Saint-Loubès ont défini un projet urbain sur la transformation de la centralité à long terme, avec une vision à l'horizon 2050 d'une ville à la campagne. La présence d'une gare du SERM constitue un élément structurant pour l'aménagement du territoire. Les espaces naturels et les continuités écologiques sont préservés, les hameaux existants conservés dans leur identité, tandis que la centralité et la zone industrielle sont ciblées pour la densification et répondre à l'objectif de développement de l'offre locative sociale.

Outils de mise en œuvre de la stratégie :

- Nouveau PLU via les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettant de cadrer les enjeux de transformation (densification et diversification de l'habitat, accessibilité et aménagement quartier gare, transformation des zones d'activités, valorisation de la coulée verte au cœur de la commune). Pour permettre la densification des zones urbaines, le règlement a été modifié
- Renforcement des contrôles des divisions foncières par déclaration préalable, servitude de mixité sociale (jusqu'à 80% pour les projets dépassant 5 logements),
- accompagnement de l'EPFNA sur les préemptions stratégiques et mobilisation du foncier communal pour la production de l'habitat, afin de mieux maîtriser la production de logements
- Organisation d'une concertation de la population tout au long de la révision du PLU de réunions de concertation à chaque nouveau projet, en présence des bailleurs et des promoteurs.

Contact :

Mairie de Saint-Loubès
accueil@saint-loubes.fr



Zoom 10 : La Fabrique de Bordeaux Métropole et son ingénierie d'appui pour la transformation des quartiers de gare

La FAB développe une Mission d'Assistance à Maîtrise d'ouvrage sur 13 quartiers de gare de la métropole. Cette action s'inscrit dans le cadre du projet de SERM (service express réseau métropolitain).

Objectifs : Besoin d'une clarification des enjeux et des opportunités sur chacun des quartiers en matière de renforcement de l'offre de mobilités, de densification de l'habitat, de création d'emplois, d'amélioration de l'accès aux services, d'accès facilité aux espaces naturels. Dans l'attente des arbitrages, la pression foncière et donc les prix risquent d'augmenter.

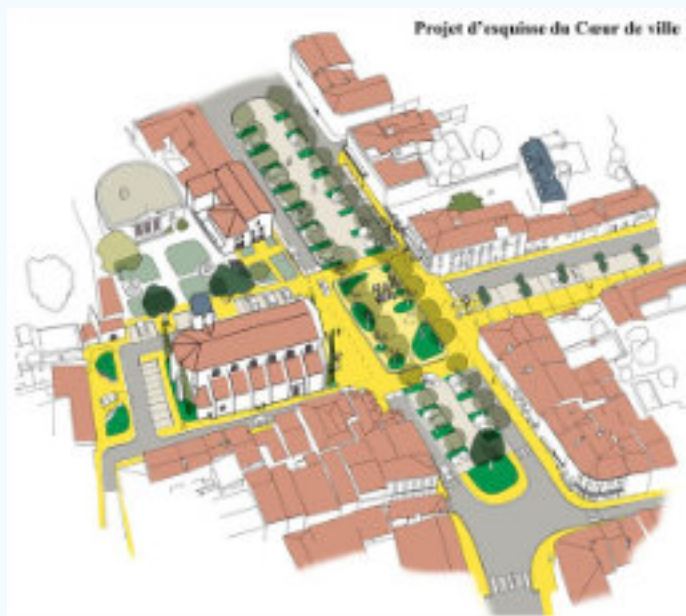
Mobilisation de plusieurs outils :

- Diagnostics gare par gare, s'appuyant sur le travail de l'Agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine et complétés par des études économiques, foncières, urbaines et de pollution des sols, afin de préparer le terrain,
- Mise en place d'outils de maîtrise foncière : veille foncière, mobilisation de l'Etablissement Public Foncier dans le cadre de conventions, possibilité de créer des zones d'aménagement différé pour geler les prix et limiter la spéculation,
- Mise en œuvre d'outils de maîtrise du développement, notamment via l'instauration de périmètres de prise en considération.

Contact :

Maëlle UGUEN, Directrice des programmes
Habiter et Entreprendre, La FAB -
muguen@lafab-bm.fr

Dossier de concertation de l'opération d'aménagement "Renouveau", ville de Castillon-la-Bataille, mars 2021.



et en adaptation à la maîtrise d'ouvrage.



Zoom 12 : La zone d'aménagement concerté du centre-ville d'Ambarès : renouvellement urbain et concertation citoyenne



Plan de récolement des projets de la ZAC d'Ambarès / source : Pierre Lascabettes Architecte Urbaniste

Secteur Arborescence de la ZAC d'Ambarès / source : ©Schurdi-Levraud Architecture - Maxime Parin

Contact :

**Simon TAZI, chef de projet
aménagement urbain, AQUITANIS**
s.tazi@aquitanis.fr

Engagée depuis 2008 sur 24,3 hectares, la ZAC du centre-ville d'Ambarès-et-Lagrave est conduite par Aquitanis. Le quartier du Guâ, dernier secteur en cours d'aménagement, illustre ce que l'outil ZAC permet pour gérer la complexité d'un projet en renouvellement urbain : tenir dans un même cadre les enjeux fonciers, environnementaux et programmatiques sur le temps long. La livraison est prévue en 2029.

La ZAC, outil de gestion de la complexité :

- Négociation foncière amiable sur des parcelles sensibles (absence de DUP), en bordure de l'espace naturel de l'estey du Guâ,
- Intégration des contraintes environnementales (loi sur l'eau, risque inondation, mesures Éviter-Réduire-Compenser),
- Co-pilotage Ville, Bordeaux Métropole et Aquitanis, l'aménageur, sur 20 ans.

Une concertation citoyenne primée

- Démarche lancée à l'automne 2020 : questionnaires, ateliers, tiers-lieu temporaire, tests d'usages pour mieux définir les projets,
- Votation citoyenne sur le choix du projet : 300 participants, vote comptant pour 50% de la note finale,
- Trophée de la participation et de la concertation décerné à la démarche en 2021 (Décider Ensemble / La Gazette des communes).

Partis-pris innovants de la programmation

- Aménagement d'un parc environnemental de 2,9 ha ouvert sur le ruisseau du Guâ, dédié aux mobilités douces
- Conception architecturale intégrée au paysage, préservation des grands arbres et des noues existantes
- Regroupement des stationnements en deux parkings-silos, libérant les espaces de pied d'immeuble au profit de la nature



Zoom 16 : Le Domaine de la Grace à Cadaujac, une opération de diversification de l'habitat en intensification urbaine

Cette opération conduite par Domofrance en maîtrise d'ouvrage concerne le domaine d'une chartreuse du XVIII^{ème} siècle et ses annexes sur 8000 m², situé à côté du château de Saige et de son parc (avis ABF nécessaire). Depuis l'acquisition du domaine par l'EPFNA en 2019 pour 1,9 M€, le bâtiment était occupé à titre gracieux par l'école de musique et les services techniques municipaux. Domofrance a bénéficié d'une minoration foncière pour acquérir le foncier 1,6 M€.

Au vu des contraintes du site, Domofrance a mandaté une maîtrise d'œuvre expérimentée.

→ **Programmation** : 15 logements locatifs sociaux (6 PLAI, 6 PLUS, 3 PLS) dans le bâtiment de la chartreuse réhabilité et 24 logements neufs (10 PLAI dont 2 adaptés, 10 PLUS et 4 PLS) répartis en 5 unités d'habitation en R+1 avec terrasses et/ou jardins. Sur les 39 logements, on compte 26 T2, 10 T3 et 3 T4. Le projet prévoit 75 places de stationnement, des revêtements perméables et un traitement paysager soigné. Les arbres remarquables existants sont préservés. Les accès automobiles sont créés sur les côtés de la parcelle, afin de protéger les espaces naturels au centre.

→ **Montant total de l'opération** : 8,25 M€

→ **Financements** : 188 000 € Etat, 1,4M€ fonds propres Domofrance, prêts.

→ Livraison prévue fin 2026

Contacts :

Vincent GARROS, responsable de Service Maîtrise d'Ouvrage Locatif Domofrance
vincent.garros@domofrance.fr

Matthieu de Marien, architecte
matthieu@fabredemarien.com



Domaine de la Grace à
Cadaujac / source : Fabre
De Marien Architectes



Zoom 24 : L'évolution de la programmation dans les opérations d'aménagement portées par la Fab

La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab), société publique locale créée en 2012 à l'initiative de Bordeaux Métropole, a conduit le marché de prestations et d'études pour la mise en œuvre du programme « Habiter s'épanouir – 50 000 logements accessibles par nature » : qui poursuit un objectif de lutte contre l'étalement urbain en produisant des logements bien reliés au réseau de transports publics dans des situations urbaines variées.

Des programmations définies sur la base de la règle des 3 parts (locatif social, accession abordable, accession privée),

- Un prix de vente des logements en accession abordable autour de 2 500 €/m² TTC parking compris
- Une proportion significative de logement pour les familles (T4 et T5),
- Une seule place de stationnement par logement.

Des réflexions sont en cours pour faire évoluer ces programmations :

- Produire plus de petits logements (75% des ménages de BM sont constitués de 1 ou 2 personnes),
- Renforcer la place du logement locatif social jusqu'à 40% ou 50% en garantissant une mixité des produits (PLAI, PLUS, PLS),
- Remplacer l'accession « abordable » par le BRS permettant de maîtriser dans le temps les prix de ces logements et réflexions sur plusieurs gammes de prix de BRS ciblant une diversité de ménages,
- Introduire du logement locatif intermédiaire (notamment pour compenser la difficulté de commercialisation des opérations).

Contact :

**Valérie JAMET, Directrice de
l'ingénierie foncière,
La Fabrique de Bordeaux
Métropole,
vjamet@fab-bm.fr**



Zoom 27 : Opérations en diffus sur Bordeaux Métropole, l'intervention de Coo.pairs et Coo.Sol

Coo.pairs : SA HLM, société de coopération créée par Aquitanis et Mesolia, dans un objectif de recherche et d'activation de foncier pour produire du logement social

Coo.Sol : organisme foncier solidaire (OFS) créé en 2021 sous forme de SCIC qui réunit Bordeaux métropole, Aquitanis, Axanis, Mésolia et le Toit Girondin, dans un objectif de production d'opérations en Bail Réel Solidaire pour faciliter l'accès à la propriété des ménages à revenus modestes.

Etude des potentiels fonciers mutables en tissu urbain constitué en 2021 à l'échelle de Bordeaux Métropole : 273 parcelles retenues pour 65 projets potentiels

Etude de faisabilité et de programmation pour sécuriser la sortie opérationnelle des projets avant l'intervention foncière (Accord cadre de MOE permettant de produire rapidement des faisabilités sur les opportunités foncières publiques notamment via DPU).

Acquisition foncière par Bordeaux Métropole ou l'EPFNA à l'amiable ou par exercice du DPU sur la base du prix du marché. Des décotes foncières nécessaires de façon systématique pour sortir les opérations.

Possibilité d'acquisition complémentaires à l'amiable par Coo.Pairs sur des fonciers attenants aux fonciers publics.

En 2025, 3 accords ont été obtenus afin de céder des fonciers métropolitains dans le diffus à l'OFS métropolitain Coo.Sol, animé par Coo.Pairs. Ces dossiers représentent 32 logements en BRS, dans des configurations de couture urbaine. Loin des projets denses, la force d'impact de Coo.Pairs, pour le compte des bailleurs ou de Coo.Sol, est de pouvoir intervenir sur des opérations de petites échelles, qui font sens pour le quartier et qui assurent un rôle essentiel de maillage du territoire métropolitain.

En 2026, plusieurs autres dossiers seront étudiés sur des enjeux de centre-bourgs (Martignas sur Jalles, Eysines) ou sur des enjeux de requalification d'emprises à usages de parkings, notamment sur la Ville de Bordeaux. Ces dossiers représentent un potentiel de 130 logements locatifs sociaux ou en BRS, avec des démarches en habitat participatif.

Contact :

**Marc DUCHEMIN, Responsable
service développement foncier,
Coopairs, m.duchemin@coopairs.org**



Martignas sur Jalles – centre-bourg / source : Coopairs

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