

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**

Ateliers girondins de l'habitat

Sommaire

Introduction	8
---------------------	----------

Synthèse des ateliers thématiques

10

Atelier 1 - Répondre aux besoins des publics fragiles par une offre adaptée

12

1. Le SIAO : un dispositif territorialisé pour identifier les besoins et orienter les publics et les acteurs de l'accompagnement	14
2. Les offres d'habitat adapté	16
Zoom 1 - La résidence sociale « Terra Boïenne » à Biganos	18
Zoom 2 - La résidence accueil « Les Augustins » à Bordeaux	19
Zoom 3 - La pension de famille Maison Relais à Braud-Saint-Louis	19
Zoom 4 - La résidence sociale de Vayres	19
3. Les dispositifs d'accompagnement au logement	20
Zoom 5 - Les agences immobilières à vocation sociale, l'exemple de SOLIHA en Sud-Gironde	21
Zoom 6 - Le CLAJJ, structure d'accompagnement des jeunes vers le logement autonome en Haute-Gironde	21

Atelier 2 - Mettre en œuvre des stratégies d'habitat dans les centralités

22

1. Définir et clarifier le projet territorial	24
Zoom 7 - Le projet de revitalisation du centre ancien de La Réole	25
Zoom 8 - Le projet de transformation de la centralité de Saint-Loubès	25
2. Mobiliser une ingénierie experte et multiple	26
Zoom 9 - L'EPFNA (Établissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine), outil d'accompagnement des politiques foncières sur les centralités girondines	27
Zoom 10 - La Fabrique de Bordeaux Métropole et son ingénierie d'appui pour la transformation des quartiers de gare	28
Zoom 11 - La concession publique d'aménagement "Renouveau de Castillon-la-Bataille"	28
Zoom 12 - La ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) du centre-ville d'Ambarès-et-Lagrave : renouvellement urbain et concertation citoyenne	29

3. Conditions de réussite des opérations d'habitat en réhabilitation ou en renouvellement urbain	30
Zoom 13 - La densification du centre-bourg de Saint-Laurent-du-Bois	31
Zoom 14 - Deux opérations de requalification du bâti à Saint-Ciers-sur-Gironde	31
Zoom 15 - La résidence Léonie Chaptal à Libourne, une opération de requalification urbaine	32
Zoom 16 - Le Domaine de la Grace à Cadaujac, une opération de diversification en intensification urbaine	33
4. Les Outils de mobilisation des propriétaires pour la requalification du parc privé	34
Zoom 17 - Des outils progressifs et combinés au service du renouveau de la centralité de Lesparre	35
Zoom 18 - La déclaration d'utilité publique d'opération de restauration immobilière (DUP d'ORI) à Coutras, un outil pour débloquer les situations complexes	36

Atelier 3 - Diversifier l'offre nouvelle 38

1. Évolutions des besoins et nouvelles formes d'habitat	40
Zoom 19 - Le PLH (Programme Local de l'Habitat), un outil de connaissance fine et localisée des besoins en logements	41
Zoom 20 - Les outils du CAUE de Gironde pour encadrer la qualité de l'offre nouvelle d'habitat	42
Zoom 21 - L'habitat partagé pour les seniors, les opérations d'Habitat des possibles	43
2. Les produits pour diversifier l'offre d'habitat	44
Zoom 22 - La diversité du parc social, illustration par des d'opérations de Gironde Habitat	46
Zoom 23 - Produire de l'habitat permanent dans les secteurs touristiques	47
Zoom 24 - L'évolution de la programmation dans les opérations d'aménagement portées par la Fab (Fabrique de Bordeaux Métropole)	47
3. Les outils et les échelles de la diversification de l'offre d'habitat	48
Zoom 25 - Accompagner la densification du tissu urbain existant, l'exemple du PLUi-H de la CDC de l'Estuaire	50
Zoom 26 - La maîtrise foncière publique dans les territoires en très forte tension, l'exemple de Lège-Cap-Ferret	50
Zoom 27 - Opérations en diffus sur Bordeaux Métropole, l'intervention de Coo.pairs et Coo.Sol	51

Les 6 ateliers girondins 52

1. Haute Gironde	54
2. Sud Gironde	56
3. Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre	58
4. Médoc	60
5. Libournais	62
6. Aire Métropolitaine Bordelaise (AMB)	64

Prochaines étapes	66
--------------------------	-----------

Conclusion	67
-------------------	-----------

Éditorial

Habiter la Gironde : tous mobilisés pour répondre à des besoins en logements croissants



La Gironde est l'un des départements les plus dynamiques de France. Chaque année, près de 20 000 nouveaux habitants s'y installent. Cette croissance démographique soutenue génère des besoins en logement importants et durables, sur l'ensemble du territoire, métropole, villes moyennes, bourgs ruraux et littoral. Au 1^{er} janvier 2025, plus de 71 000 demandes de logement social étaient en attente dans le département. Les loyers privés ont atteint des niveaux élevés sur tous les territoires. Le marché de l'accession est difficilement abordable pour un nombre croissant de ménages.



Face à ces besoins, les enjeux d'aménagement se complexifient. Les enjeux environnementaux imposent de produire autrement : densification des tissus existants, reconquête des centres-bourgs, réhabilitation du parc ancien, mobilisation des fonciers mutables. Ce changement de méthode demande une ingénierie renforcée, une anticipation foncière accrue et une coordination étroite entre toutes les parties prenantes.

Les ateliers territoriaux de l'automne 2025 sont la première traduction concrète de la gouvernance de proximité que nous avons voulue. Six rencontres, six territoires, plusieurs centaines d'acteurs mobilisés, ces cahiers en sont le compte-rendu. Ils s'adressent en priorité aux élus en charge de l'habitat, de l'urbanisme et de l'action sociale, en particulier ceux qui prennent ces responsabilités pour la première fois. Ils ont pour objectif de partager les bonnes pratiques, de valoriser les initiatives locales et d'apporter des repères utiles pour agir.

Ce rendez-vous sera annuel. Ensemble, nous continuerons à répondre aux besoins en logement des habitants de la Gironde.

La vice-présidente du Conseil
départemental de Gironde,
Sophie Piquemal

Le secrétaire général de la Préfecture
de Gironde, François Drapé,

Introduction

À l'automne 2025, les copilotes du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) et du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Publics Défavorisés (PDALHPD) de la Gironde ont inauguré un nouveau rendez-vous territorial : six ateliers de l'habitat organisés dans les territoires de référence des deux plans. Ces premières rencontres, depuis l'adoption des deux nouveaux plans départementaux, marquent le lancement d'un cycle annuel d'animation partagée avec les acteurs locaux.

Pourquoi ces rencontres ?

La mise en œuvre des objectifs du PDH et du PDALHPD dépend de la capacité des territoires à décliner des politiques locales de l'habitat adaptées à leurs enjeux propres et aux besoins de leurs habitants. C'est dans cet esprit que les copilotes ont souhaité créer des espaces de gouvernance et d'échanges au plus près des réalités territoriales, pour :

- Renforcer la cohérence des politiques de l'habitat ;
- Encourager le dialogue entre collectivités, opérateurs, associations et acteurs de l'accompagnement des publics ;
- Croiser les enjeux sociaux, urbains, fonciers et économiques.

Un format commun aux six territoires

Chaque rencontre s'est déroulée selon un format homogène : une plénière introductive consacrée aux enjeux habitat du territoire et aux bilans 2024 des deux plans, suivie de groupes de travail thématiques portant sur les logements adaptés aux besoins des publics fragiles, les stratégies habitat dans les centralités et la diversification de l'offre d'habitat.

Ces temps ont réuni élus, techniciens habitat, urbanisme et SCOT, travailleurs sociaux (MDS, FSL, CCAS, Missions locales), opérateurs, bailleurs, associations et aménageurs.

Cette publication ne prétend pas restituer exhaustivement l'ensemble des échanges, mais en offrir une synthèse utile et accessible. Elle se compose de deux parties :

- La première met en lumière, à travers les groupes de travail thématiques, quelques initiatives, opérations et démarches remarquables présentées lors des ateliers ;
- La seconde reprend, territoire par territoire, les principaux enjeux habitat, les interventions et la liste des participants.

Pour aller plus loin, les deux plans ainsi que les supports de chaque plénière sont téléchargeables sur les sites du Département de la Gironde :

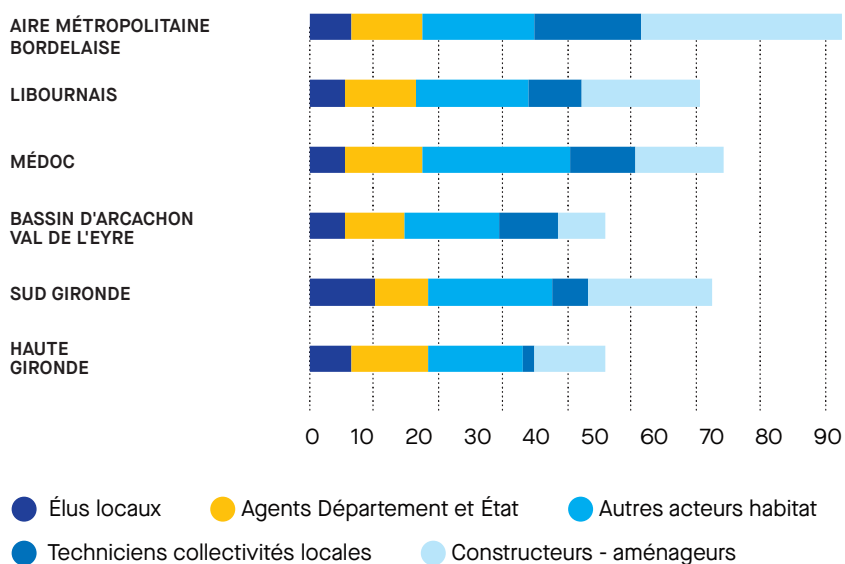
<https://www.gironde.fr/collectivites/habitat-logement>

et de la Préfecture : <https://www.gironde.gouv.fr/Actions-de-l-Etat>

Les données territoriales sont consultables sur la page de l'observatoire de l'habitat et des modes de vie de l'a-urba : [Tableaux de bord de l'habitat - a urba](#)



Nombre de participants par territoire :



Synthèse des ateliers thématiques



LOGEMENT ADAPTÉ, CITÉ CARITAS À BORDEAUX.

Atelier 1

Répondre aux besoins des publics fragiles par une offre adaptée

Accompagner les publics fragiles vers un logement autonome suppose une offre adaptée à chaque étape du parcours résidentiel, une bonne connaissance des besoins, une coordination renforcée entre acteurs et une présence au plus près des territoires.

1. Le SIAO : un dispositif territorialisé pour identifier les besoins et orienter les publics et les acteurs de l'accompagnement

La directrice du SIAO a présenté dans tous les ateliers l'offre de services du SIAO pour mieux identifier les besoins en hébergement et logement adapté et mieux orienter les publics et les acteurs de l'accompagnement. Le SIAO gère l'accès aux places en hébergement d'urgence, au logement adapté (type résidence sociale, pension de famille...), et au logement accompagné (mesure d'accompagnement à l'entrée dans les lieux, sous location, ...). Il s'appuie sur **une équipe territorialisée** : chaque territoire dispose de deux référents par PTS (Pôle Territorial de Solidarité), afin d'améliorer la connaissance des réalités locales et renforcer le lien avec les partenaires (structures d'hébergement, associations, collectivités).

Lorsqu'une demande d'hébergement est formulée sur un territoire, l'objectif est de proposer une solution dans ce même territoire afin de préserver les repères et de faciliter une insertion durable des personnes. Hors métropole, peu de demandes s'expriment sur certains dispositifs du fait de l'absence ou de la rareté de l'offre. Pour autant, les acteurs sociaux témoignent d'une augmentation des besoins avec des publics très divers. La mise à l'abri sur la métropole peut constituer une opportunité pour mieux revenir sur le territoire, cependant elle n'est parfois pas envisageable par les demandeurs qui ne veulent pas quitter leur territoire d'ancrage.

Dans un objectif de meilleure connaissance des besoins pour développer des offres adaptées, le SIAO a besoin de l'appui des acteurs sociaux des territoires pour renseigner sur le logiciel de gestion les demandes dont ils ont connaissance.

Pour accéder à l'offre, une évaluation sociale détaillée est nécessaire sur la base de laquelle le SIAO oriente vers le dispositif adéquat. Il faut compter **13 à 14 mois d'attente en moyenne** pour une place en pension de famille ou en résidence sociale. Au-delà de l'approche quantitative, le SIAO mène des études ciblées sur les jeunes en rupture, les personnes âgées en grande précarité.

Pour illustrer les besoins en hébergement et logement adapté dans les territoires, des gestionnaires de résidences, ainsi qu'un directeur de CIAS ont fait part de leur connaissance qualitative des besoins sur les territoires girondins hors métropole.

Dans le Médoc, **l'association Al Prado** gère depuis 8 ans **un dispositif d'accueil multi-publics (DAMP) à Lesparre Médoc** de 10 logements. Pour répondre à des situations d'urgence ou de mise à l'abri, aussi bien des familles que des personnes isolées, un accueil d'une durée de 6 mois est possible dans l'attente d'une orientation vers le bon dispositif. Le délai d'attente pour une prise en charge est aujourd'hui d'environ un mois.

Al Prado est aussi gestionnaire de **la structure « Le Tchan » au Teich**. Cette structure d'hébergement de 24 places ouverte en 2015, s'inscrit comme un dispositif de stabilisation pour des personnes qui ne sont pas autonomes pour l'accès au logement, avec des séjours de trois mois renouvelables trois fois. La demande sur le territoire est très forte. Plus de 40 personnes sont en attente pour une place.

Faire une demande au SIAO insertion : plateforme SI-SIAO

Une difficulté d'utilisation :
h.jimenez@caio-bordeaux.fr
x.florentin@caio-bordeaux.fr

Une question relative au traitement d'une demande en cours ?

05 40 54 55 00
siaogironde@caio-bordeaux.fr

Signaler une personne qui ne
souhaite pas faire appel au
SIAO/115

Formulaire en ligne



Le Lien dans le Libournais gère tout un panel d'offre d'hébergement, de logement adapté et de logement accompagné : centre d'accueil d'urgence permanent de 20 places à Libourne, 62 places de « stabilisation » en centre d'hébergement et de réinsertion sociale dans plusieurs communes du Libournais, 38 places « insertion » en centre d'hébergement et de réinsertion sociale sur 3 sites à Libourne, 25 logements temporaires et 49 logements en sous-location répartis dans le Libournais.

Les parcours d'hébergement sont de moins en moins fluides. Les relogements prennent davantage de temps avec une inégalité territoriale, les personnes résidant à Bordeaux bénéficient d'un accès plus rapide au logement.

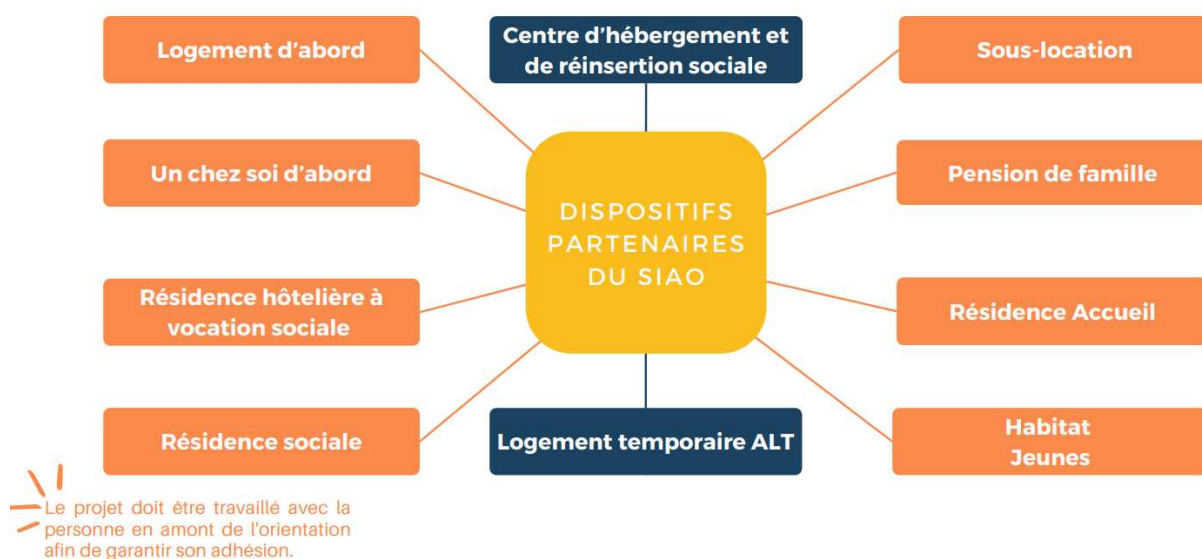
Le CIAS du Blayais, doté d'un travailleur social, a développé des missions dans les domaines de l'accès aux droits et de lutte contre le mal-logement, ce qui l'a amené à identifier des besoins en hébergement. Un travail de domiciliation a ainsi été mené (80 personnes concernées).

Alors que le territoire dispose d'une offre de logements sociaux de qualité avec des charges minorées, c'est l'accompagnement au logement autonome qu'il s'agit d'étayer. Le CIAS travaille ainsi avec le CCLAJ de Haute-Gironde pour les jeunes et plus récemment avec Cité Caritas qui gère quelques logements en diffus dans le cadre du dispositif d'urgence pérenne (DUP).

Aujourd'hui, le modèle des structures d'accueil collectives est interrogé dans les territoires ruraux, en corrélation avec les questions d'accès aux soins, de mobilité et d'ancrage territorial. Les prises en charge individuelles, le renforcement des accompagnements de droit commun et le modèle du logement d'abord constituent des pistes de réflexion.

SIAO Insertion HÉBERGEMENT D'INSERTION

LOGEMENT ADAPTÉ



2. Les offres de logement adapté

L'atelier thématique sur les besoins des publics fragiles avait pour objectif de faire connaître les offres de logement adapté. Celui-ci vise à offrir un accès à un logement, durable ou temporaire, accompagné d'un suivi social adapté pour favoriser l'autonomie et la stabilité des personnes.

On distingue 3 catégories de résidences sociales qui chacune répond à des besoins distincts : Les résidences sociales « classiques », les pensions de famille, les Foyers Jeunes Travailleurs.

Résidences sociales classiques	Pensions de famille	Foyers de jeunes travailleurs
→ Personnes en difficultés socio-économiques, capables d'occuper un logement autonome, avec accompagnement social si nécessaire. → Logement autonome avec accès à des services collectifs.	→ Personnes isolées en grande exclusion, ayant vécu de longues périodes à la rue. Pas de couple ni de famille. → Petite structure avec accompagnement quotidien assuré par un hôte ou couple d'hôtes.	→ Jeunes en insertion professionnelle de 16 à 25 ans (30 ans à titre dérogatoire). Possibilité d'accueillir des mineurs de 16 à 18 ans. → Résidence sociale autorisée au titre du CASF, avec qualification d'établissement social.
1 mois, tacitement reconductible	Habitat pérenne, sans durée limitée	1 mois, tacitement reconductible

Les résidences sociales sont des catégories de logements foyers*. Les ménages payent **une redevance**, signent un contrat d'occupation. Les gestionnaires de ces logements sont des bailleurs sociaux ou des associations qui ont un agrément d'Intermédiation Locative et de Gestion Locative Sociale (IML-GLS).

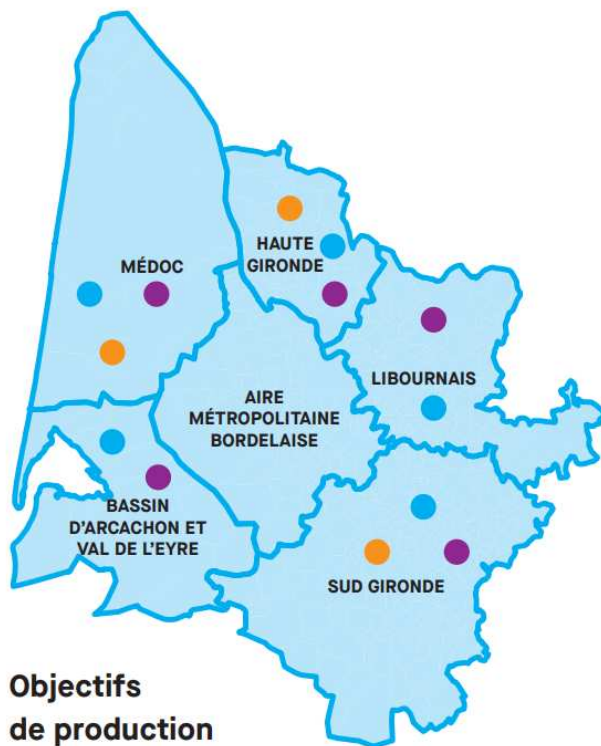
Sur une résidence sociale, en règle générale, 30% des logements sont attribués via le SIAO (contingent de l'Etat), 20% par les collectivités qui financent et/ou garantissent les emprunts et les autres par Action logement. Pour les pensions de famille, l'orientation se fait via le SIAO.

L'offre d'habitat adapté reste concentrée sur l'agglomération. Ainsi sur les 63 structures girondines totalisant 3 120 places, l'aire métropolitaine accueille 81% des établissements et 94% des places.

*Sont considérés comme logements-foyers les établissements à caractère social qui assurent le logement dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés et des locaux communs affectés à la vie collective.

Territoire	Résidence sociale généralistes		Pensions de famille		Foyers jeunes travailleurs	
	Structures	Places	Structures	Places	Structures	Places
Haute Gironde	0	0	1	18	0	0
Médoc	0	0	1	20	0	0
Sud Gironde	0	0	2	25	1	12
Libournais	0	0	1	20	2	29
Bassin d'Arcachon / Val de l'Eyre	2	34	0	0	2	43
Aire Métropolitaine	22	1 647	16	343	13	1 019
Total	24	1 681	21	426	18	1 103

La création de logement adapté sur l'ensemble des territoires est un objectif fort du PDALHPD. Mais les nouveaux projets peinent à trouver un équilibre économique. De plus, pour que les structures continuent à jouer leur rôle de passerelle, l'accès au logement autonome des résidents doit être facilité.



**Objectifs
de production
de logements adaptés
Du PDALHPD 2025-2030**

Poursuivre le développement de l'offre de logements adaptés Équiper les territoires dépourvus de résidences sociales

Répartition souhaitée
« par grand territoire » :

- Au moins une résidence sociale classique
- Au moins une pension de famille
- Au moins un foyer de jeunes travailleurs

- pension de famille
- foyer de jeunes travailleurs
- résidence sociale classique



Zoom 1 : La résidence sociale « Terra boïenne » à Biganos



Contact :

Pauline LOMBA,
gestionnaire, Aquitanis,
p.lomba@aquitanis.fr

- Localisation : ZAC du centre-ville de Biganos
- Résidence construite et gérée par Aquitanis, livrée en octobre 2024
- 14 logements meublés (7 T1, 6 T1bis, 1 T2), financement PLAI adaptés
- Des espaces communs : salle commune et terrasse extérieure
- Redevance de 400 et 500 euros (charges comprises) avec conventionnement APL
- Profils des ménages accueillis : personnes isolées, petits ménages en difficulté sociale et/ou économique (salariés et/ou personnes en formation professionnelle ou en parcours d'insertion, couples et familles monoparentales avec un enfant ...). La moitié des résidents ont moins de 30 ans.
- Portes d'entrées possibles : SIAO, Action logement, la Direction Habitat et Urbanisme du Département. Les CCAS ne peuvent pas saisir directement la structure.
- Financements : Etat, Région, Conseil départemental, Action logement, mairie de Biganos



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 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 4 : La résidence sociale de Vayres

Contact :

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

- 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.

3. Les dispositifs d'accompagnement au logement

Au cours des ateliers, l'intermédiation locative a été présentée comme une offre complémentaire aux dispositifs de logements adaptés.

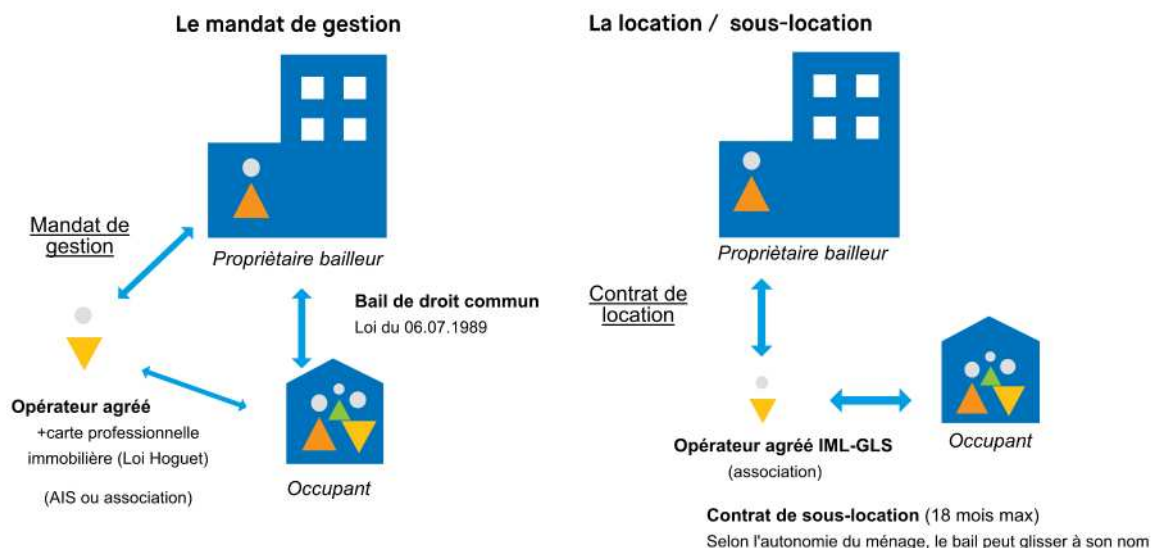
L'intermédiation locative est un dispositif qui facilite l'accès au logement pour les personnes en difficulté. Une association ou un organisme (agréé par les services de l'Etat) agit comme intermédiaire entre le propriétaire et le locataire.

Concrètement, l'association :

- Trouve un logement dans le parc privé,
- Garantit le paiement du loyer au propriétaire,
- Accompagne le locataire dans ses démarches et son installation,
- Assure un suivi social si nécessaire.

L'objectif est de sécuriser le propriétaire et d'aider le locataire à accéder à un logement digne. Il existe deux formes d'intermédiation locative : la sous-location et le mandat de gestion.

L'intermédiation locative peut être pratiquée selon deux modalités : la location / sous-location ou le mandat de gestion





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 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@mlhaute-gironde.org



LA RÉOLE,
VILLE PRÉCURSEUR DEPUIS
2020 DANS UNE STRATÉGIE
GLOBALE AU SERVICE DE LA
REVITALISATION DE SON
CENTRE-ANCIEN DÉGRADÉ.
© OLIVIER COLLIN

Atelier 2

Mettre en œuvre des stratégies habitat dans les centralités

Pour transformer leurs centralités, les territoires ont besoin d'un projet, d'ingénierie, de financements et de temps. Les ateliers ont mis en lumière les démarches et les outils qui permettent aujourd'hui à des communes girondines, de toutes tailles, de relever ce défi.

1. Définir et clarifier le projet territorial

La réussite de la mise en œuvre de stratégies en matière d'habitat dans les centralités des territoires repose sur une définition claire et partagée du projet territorial. Il s'agit d'identifier les vocations de ces espaces, leur rôle au sein du tissu urbain et les dynamiques qu'ils doivent porter. Chaque centralité, qu'il s'agisse d'un centre ancien, d'un quartier de gare ou d'un secteur périurbain, répond à des enjeux spécifiques qui appellent des stratégies habitat différenciées, adaptées aux contextes locaux et aux ambitions de développement.

L'élaboration d'une stratégie habitat doit s'inscrire dans **un projet global de revitalisation ou de restructuration urbaine**. Fondée sur un diagnostic précis du territoire et de ses opportunités, notamment foncières, elle fixe des objectifs clairs en matière de programmation et de production de logements, de diversification des fonctions urbaines, de lutte contre l'habitat dégradé, de développement des services et des commerces de proximité, d'organisation des mobilités et de renforcement de la place de la nature en ville. En articulant ces différents leviers, la stratégie habitat et sa déclinaison dans un plan d'actions devient un outil structurant du développement territorial, contribuant à la vitalité, à l'attractivité et à la durabilité des centralités.

Dans les différents ateliers, plusieurs intervenants ont témoigné des démarches mobilisées pour définir la stratégie appliquée à leur(s) centralité(s) :

- A Saint André de Cubzac, les enjeux sur le centre-ville, mais aussi sur le quartier de gare, ont été traités dans **les études de révision du PLU**, ainsi que les études du PLH à l'échelle intercommunale, et aujourd'hui encore plus finement d'un point de vue foncier avec l'appui de l'ANCT ;
- A Saint-Loubes, mais dans de nombreuses autres communes périurbaines avec un bâti ancien limité (Exemples évoqués de Saint-Hélène, Vayres, Cadaujac), les études du PLU ont notamment été mobilisées pour imaginer les conditions de « construire la ville sur la ville » ;
- Dans plusieurs centralités, ce sont **les études pré-opérationnelles d'OPAH RU** qui ont été citées, complétées parfois par les études réalisées dans le cadre du Programme Petite Ville de Demain comme pour la ville de Blaye ;
- Sur des plus petites communes, comme Saint-Laurent-du-Bois, Talais, ce sont des opportunités foncières ou un projet d'équipement, qui déclenchent une réflexion plus large sur l'évolution de la centralité.

Les collectivités ont aussi souligné l'importance **d'un pilotage stratégique de la démarche de projet avec une capacité d'adaptation** comme le montre l'exemple de la Réole avec le projet de ville « La Réole 2020 » défini en 2010, puis enrichi, adapté, renforcé au fur et à mesure des réalisations depuis 15 ans.



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



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

Contact :

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

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.



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

2. Mobiliser une ingénierie experte et multiple

Sur la base des orientations du projet, la question de l'ingénierie à mobiliser pour le décliner et assurer sa mise en œuvre opérationnelle est fortement remontée lors des ateliers.

De nombreux dispositifs existent pour accompagner les collectivités et/ou structurer leur ingénierie : Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, animation d'OPAH RU, expertise foncière de l'EPF Nouvelle-Aquitaine, concessions publiques d'aménagement.

Les intervenants ont mis en évidence **les politiques foncières** à mettre en place pour accompagner les stratégies sur les centralités. Elles peuvent relever d'une **logique d'opportunité**, en saisissant les mises sur le marché, notamment via le **Droit de Préemption Urbain (DPU)**. La difficulté réside dans la complexité d'établir une valeur des biens, notamment les biens bâtis, en cohérence avec leur état réel et les conditions de sortie économique, surtout dans des marchés peu tendus.

L'EPFNA a témoigné de l'acquisition de biens dégradés dans des centralités girondines, à l'amiable ou par délégation du DPU. Malgré des prix conformes au marché, ceux-ci se sont révélés trop élevés après des études techniques et de programmation, au regard des sorties possibles. Pour autant, l'équilibre des opérations d'habitat sur ces centralités repose aussi largement sur les coûts de travaux à réaliser, pouvant conduire à une charge foncière négative en sortie d'opération. Gironde Habitat rencontre ainsi des difficultés pour finaliser certaines programmations, notamment dans la bastide de Sainte-Foy-la-Grande dans le cadre d'une liquidation de biens d'un marchand de sommeil.

Sans systématiser les acquisitions, **les outils de veille foncière** restent nécessaires pour saisir des opportunités et réguler les prix ou des transactions participant à la dégradation des biens et du marché. A cet égard, la présentation de démarches permettant de gérer l'attente (**périmètre d'attente de projet d'aménagement global ou périmètre de prise en considération**) a intéressé les participants quand le projet n'est pas encore assez mûr pour identifier les fonciers à acquérir et les valeurs cibles. Ces démarches sont aujourd'hui mises en œuvre sur certains quartiers de gare de la Métropole ou à Langon.

Les participants ont aussi souligné la complexité et la longueur des procédures coercitives d'acquisition du foncier, via notamment la **Déclaration d'Utilité Publique**. Pour autant, anticipée et justifiée par l'état de très forte dégradation des biens, elle peut être un moyen efficace de s'assurer de la maîtrise des biens à **un prix en cohérence avec leur état et la nature du projet envisagé**. Enfin, certaines démarches comme la mobilisation des biens sans maître peuvent constituer des opportunités pour engager des opérations de requalification du bâti ancien.

L'EPFNA a témoigné de la mobilisation de ces outils en complémentarité des outils d'acquisition à l'amiable permettant une maîtrise foncière totale du site ainsi que celle de la charge foncière globale finale (Exemple de projets dans les communes de Talais et Castelnau de Médoc).

En tout état de cause, **l'acquisition foncière publique** reste une intervention limitée en volume à l'échelle de la stratégie de transformation des centralités et doit donc être pensée en fonction de sa capacité à avoir **un effet d'entraînement sur la dynamique du territoire**. La **pertinence de la maîtrise foncière publique** se justifie aussi par la possibilité de réaliser **des opérations pilotes démonstratives** avec un fort effet de levier sur les ressorts de la revitalisation.

Au-delà de l'intervention foncière, les débats ont porté sur les études, les démarches et l'ingénierie nécessaire pour préciser les projets, identifier les conditions de leur réussite, mobiliser des opérateurs et planifier leur mise en œuvre. **Le recours à l'expertise d'aménageurs et d'opérateurs**, publics ou privés, s'avère précieux pour appuyer les élus dans ces démarches.

En fonction de la taille du projet, de ses incidences financières et de sa complexité, l'intervention préalable d'un aménageur peut être nécessaire via une concession d'aménagement, contrat entre la collectivité et un aménageur public ou privé à qui est délégué l'étude et la réalisation de l'opération d'aménagement comme pour les opérations de renouvellement urbain des centres-villes de Castillon-la-Bataille et Ambarès. Mais dans de nombreuses communes, ce sont les bailleurs sociaux ou parfois des opérateurs privés (plus rare du fait du déséquilibre financier des opérations) qui regardent, aux côtés des collectivités, les programmations envisageables et les conditions de réussite des projets.



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

**DES CONVENTIONS
AVEC**

126

COMMUNES

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.

Contact :

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



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

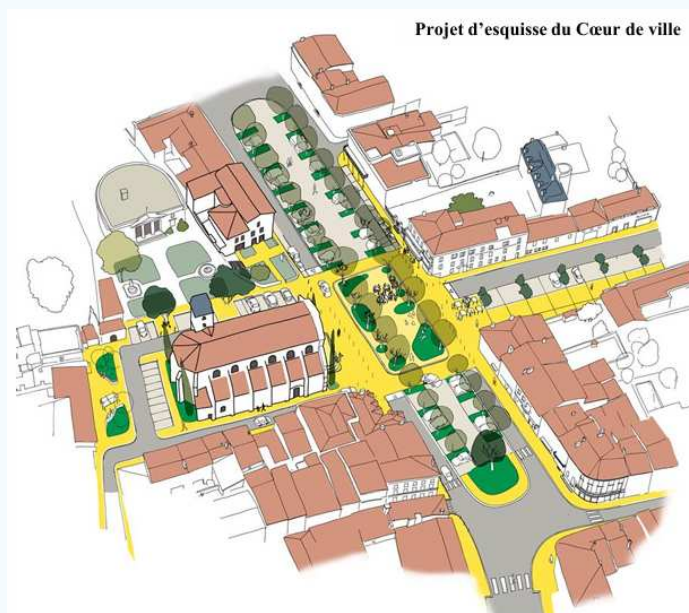
Missions d'ingénierie et opérationnelles confiées à l'aménageur au côté du pilotage réalisé par la Ville :

- 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

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-Lagrange 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

3. Les conditions de réussite des opérations d'habitat en réhabilitation ou en renouvellement urbain

Lors des ateliers, différentes opérations d'habitat réalisées dans les centralités en réhabilitation-transformation du bâti existant ou en démolition-reconstruction ont été présentées. Ces dernières, menées dans **des contextes denses et contraints**, exigent des choix structurants (réhabiliter ou démolir, densifier ou dédensifier) et la mobilisation d'une ingénierie capable de construire des projets agiles, concertés et financièrement solides.

Les opérations d'habitat en renouvellement urbain, souvent longues et coûteuses, doivent être pensées comme des projets hybrides qui associent habitat, espaces publics, revitalisation commerciale, services adaptés aux besoins et nature en ville. Le choix de la programmation, le niveau de densité, la couture avec l'existant, la gestion du stationnement ainsi que le parti-pris architectural, sont autant d'éléments majeurs définis en amont, pour adapter le projet aux caractéristiques du site.

La recherche de l'équilibre financier constitue un autre défi majeur. La petite taille des opérations, leurs contraintes techniques, les surcoûts et les aléas en phase travaux, sont autant d'éléments qui expliquent **une équation économique plus complexe que pour le neuf**. Pour autant, l'économie de ces opérations doit aussi se regarder plus largement au regard de l'optimisation des équipements, réseaux et services existants qu'elles permettent, de leur effet d'entraînement sur la dynamique de réhabilitation et de revitalisation économique de la centralité.

Les opérateurs mobilisent, en complément des financements classiques du logement social et de leurs fonds propres, des dispositifs spécifiques : aides de l'ANAH dans le cadre de la RHI-THIRORI, Fonds vert, aides de la Région Nouvelle-Aquitaine sur les déficits d'opération (aides réservées aux 4 communes girondines lauréates de l'Appel à Manifestation d'Intérêt centres-villes/centres-bourgs), minorations foncières de l'EPFNA. La valorisation du bien, liée à son emplacement et à la qualité de la réhabilitation, pourrait en théorie être intégrée dans le calcul de l'opérateur. Toutefois, cette logique ne s'applique pas aux bailleurs sociaux publics, qui conservent les biens en patrimoine. Par ailleurs, même pour les opérateurs privés, cette valorisation reste difficile à intégrer au bilan, en particulier dans les polarités secondaires en Gironde et au regard des surcoûts liés à l'investissement initial.

Enfin, **la concertation avec les habitants** (riverains et futurs occupants), est primordiale pour garantir l'acceptabilité du projet, travailler sur les nouveaux modes d'habiter en centralités et anticiper les besoins et usages nouveaux.

Tous les projets présentés ont déployé des méthodes de concertation assez poussées :

- Co-construction avec les futurs habitants pour l'opération « Le jardin sur le toit » à La Réole réalisée par Gironde Habitat,
- Concertation large (populations, artisans, écoliers) à Saint-Laurent-du-Bois par la commune et Aquitanis,
- Concertation large et ateliers par quartier à Castillon-la-Bataille pilotés par la ville et son aménageur inCité,
- Mise en œuvre de l'urbanisme transitoire et d'une concertation poussée sur la ZAC centre-ville à Ambarès.



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 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.

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.



Projet tiers lieu,
 Charlotte Allard, architecte

Contact :

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



Etat projeté



Etat existant

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

4. Les outils de mobilisation des propriétaires pour la requalification du parc privé

La requalification du parc privé dans les centres-villes et centres-bourgs anciens de la Gironde constitue un enjeu majeur d'attractivité territoriale, de qualité de l'habitat avec des enjeux de rénovation énergétique et d'adaptation au vieillissement de la population et de cohésion sociale. Le parc privé dégradé joue souvent un rôle de parc social de fait en accueillant les populations les plus précaires. Ce parc immobilier, souvent ancien, présente des situations très contrastées, tant du point de vue de l'état du bâti que des profils des propriétaires. Lors des ateliers, les représentants de l'UNPI ont ainsi mis en évidence la forte **hétérogénéité des propriétaires bailleurs privés** : certains disposent des moyens techniques et financiers nécessaires pour entretenir et rénover leurs biens, tandis que d'autres, par manque de ressources, de compétences ou d'intérêt, ont laissé se dégrader leur patrimoine immobilier. Cette situation justifie **une intervention publique ciblée** afin d'enrayer les phénomènes de vacance, d'habitat indigne et de dégradation du cadre de vie.

Les différents intervenants ont mis en évidence plusieurs outils d'accompagnement des propriétaires qui peuvent être mobilisés par les collectivités. Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (**OPAH-RU**) constituent un levier central, en combinant accompagnement technique, aides financières et ingénierie de projet pour inciter les propriétaires à engager des travaux de réhabilitation. Lorsque les situations le nécessitent, des dispositifs plus contraignants peuvent être activés. Les opérations de restauration immobilière (**ORI**), permettent ainsi d'imposer la réalisation de travaux aux propriétaires d'immeubles fortement dégradés.

SOLHA, animateur de l'OPAH-RU de Blaye a témoigné **du dispositif d'animation à mettre en œuvre pour mobiliser les propriétaires** et s'attaquer à l'habitat dégradé des centralités. Le guichet ne fonctionne pas. Il faut cibler les propriétaires des biens les plus concernés, en croisant des données statistiques à l'adresse avec du repérage terrain, et réaliser avec eux un diagnostic de leurs biens. Ce travail très conséquent permet de déclencher des dossiers classiques d'aides aux travaux, mais aussi potentiellement de décider de mettre en œuvre une ORI, voire une acquisition foncière publique sur les biens les plus dégradés.

La Ville de La Réole a mis en avant la dynamique de réhabilitation portée par les propriétaires privés grâce à **un travail de veille et d'accompagnement ciblé des propriétaires**. Du porte à porte a notamment été mis en place en s'appuyant sur un partenariat avec la Poste. Il en est de même dans le cadre des OPAH RU animées par In Cité, concessionnaire des opérations d'aménagement sur le centre de Libourne et Castillon-la-Bataille. Une veille systématique des DIA est réalisée ainsi que des contacts avec les propriétaires de tous les immeubles stratégiques identifiés.

En complément, des outils réglementaires comme **le permis de louer** et **le permis de diviser** renforcent la capacité des collectivités à prévenir la mise sur le marché de logements indignes ou inadaptés, tout en mobilisant et responsabilisant les propriétaires bailleurs. Ce sont aussi des outils pour mieux connaître le parc locatif privé et son occupation. De nombreuses communes ne les mettent cependant pas en place en raison des moyens humains conséquents qu'ils nécessitent pour leur mise en œuvre. Enfin, **les plans de rénovation des façades** participent à la valorisation du patrimoine bâti et à l'amélioration de l'image des centres anciens, en favorisant une dynamique collective de requalification urbaine.



Zoom 17 : Des outils progressifs et combinés au service du renouveau de la centralité de Lesparre

Face à la dégradation du parc locatif privé du centre ancien, la commune de Lesparre-Médoc a engagé une action progressive visant à prévenir l'habitat indigne, à intervenir en amont de la mise en location des logements et à responsabiliser les propriétaires privés. L'objectif est double : améliorer durablement la qualité de l'habitat et renforcer l'attractivité du centre-ville.

Calendrier de mise en œuvre

- 2014–2015 : création et structuration du service habitat
- 2017 : obligation de ravalement des façades par secteurs
- 2018 : instauration du permis de louer et du permis de diviser

Outils mobilisés :

- Service habitat communal : traitement des signalements et police de l'habitat
- Permis de louer : autorisation préalable, visites des logements, conditionnement de la relocation
- Permis de diviser : encadrement des divisions d'immeubles et accompagnement des projets
- Plan de ravalement des façades : phases incitatives puis coercitives

Moyens dédiés

- Équipe communale spécialisée
- Partenariats institutionnels et sociaux (MDS, CAF, MSA, ARS, acteurs locaux)
- Actions de communication et visites systématiques

Effets observés

- Baisse des remises en location de logements non décents
- Incitation des propriétaires à réaliser les travaux en amont
- Amélioration progressive du cadre de vie et du parc privé du centre ancien

Contact :

**Aurélié BARRAULT, Responsable
du pôle Habitat Logement,
Commune de Lesparre**
habitat@mairie-lesparre.fr



Centre-ville Lesparre Médoc



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@lacali.fr



Rives de la Dronne à Coutras



HABITAT INCLUSIF LES MARTINETS, À ST-SEURIN-DE-CADOURNE

Atelier 3

Diversifier l'offre nouvelle

Les besoins en logement se diversifient sur tous les territoires girondins. Produire une offre adaptée en termes de typologies, de prix et de localisation suppose de maîtriser les coûts, d'agir sur le foncier et de choisir les bons outils selon les marchés, dans un contexte de crise immobilière et de sobriété foncière.

1. Évolutions des besoins et nouvelles formes d'habitat

Dans les différents ateliers, les élus et les acteurs ont d'abord témoigné de leurs observations sur l'évolution des besoins en logement. **La diversification des parcours de vie, la multiplication des décohabitations, l'augmentation du nombre de ménages et la diminution de leur taille expliquent des besoins en logements toujours plus importants et des enjeux de diversification de l'offre sur tous les territoires.**

Le besoin en petits logements n'est pas une réalité uniquement urbaine, tant existent aussi sur les territoires péri-urbains ruraux des besoins liés aux jeunes ménages, aux personnes vieillissantes isolées, aux ménages isolés, alors même que l'offre de logements sur ces territoires est majoritairement composée de grands logements individuels. L'augmentation des familles monoparentales demande une offre nouvelle à la fois en locatif social, mais aussi potentiellement en accession sociale, et plutôt dans du collectif sur des typologies intermédiaires.

Au-delà des discours sur la nécessité d'accueillir des familles pour maintenir les équipements, notamment scolaires, les élus ont aussi fait part du besoin d'une offre diversifiée pour maintenir la dynamique économique et de services sur les territoires et pour loger les jeunes actifs, les professions médicales et paramédicales, ou encore les salariés précaires et les travailleurs saisonniers.

Au-delà de la diversité des profils des ménages, les élus et acteurs ont mis en avant **des attentes nouvelles dans la demande en logement :**

- Sur les questions **de qualité**, tant par la localisation de cette offre à proximité des transports, équipements, services et espaces de nature, que dans les caractéristiques intrinsèques du logement : confort thermique, habitabilité, rangements, locaux annexes, sorties privatives, ...
- Sur les questions de modes de vie et d'attentes résidentielles avec des **aspirations à de nouvelles formes d'habitat** (partagé, inclusif, ...), comme a pu en témoigner Habitat des possibles, mais aussi des opérateurs privés développant des offres nouvelles pour les futurs accédants (Exemple d'un outil de gestion administrative et financière des ASL dans les lotissements permettant aussi de créer du lien social et du vivre ensemble dans les opérations nouvelles).



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 :

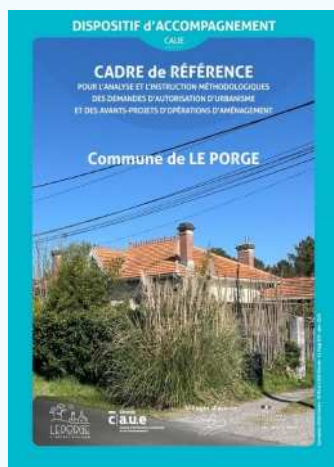
Florent PASQUIER, Chargé de mission Habitat Offre neuve et logement social, CALI
fpasquier@lacali.fr

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 20 : Les outils du CAUE pour encadrer la qualité de l'offre nouvelle d'habitat



Cadre de référence pour la commune de Le Porge
source : CAUE

Contact :

Fabrice DEL AGUILA, Directeur adjoint, CAUE Gironde,
fabricedelaguila@cauegironde.com

Le CAUE peut accompagner les collectivités en amont des opérations d'habitat lors de l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans les PLU, puis lors de leur mise en œuvre pour arriver à négocier avec les habitants et les opérateurs des densités « acceptables » propices à la qualité du cadre de vie et des usages (le savoir habiter). La qualité des projets n'est pas garantie par les documents de planification.

Il faut renforcer les modalités d'accompagnement de la conception des opérations.

Outils mobilisés :

- Fiches de formes urbaines de qualité de l'individuel groupé au petit collectif,
- Cadre de référence pour analyser et instruire les demandes d'autorisation d'urbanisme et les avant-projets d'opérations d'aménagement.

Dans le cadre du programme Villages d'avenir, la commune du Porge a ainsi bénéficié de l'ingénierie du CAUE pour l'aider à mieux encadrer son développement urbain en cohérence avec la préservation de l'identité environnementale, paysagère, architecturale et urbaine locale. Un cadre de référence a été produit à destination du service instructeur de la commune, en vue d'analyser 7 critères d'évaluation des projets : Programmation et développement local / Contexte d'implantation / Principes de composition et d'aménagement urbain / Principes de qualité environnementale / Principes de qualité paysagère / Gabarits et principes volumétriques / Principes de composition architecturale.





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.

2. Les produits pour diversifier l'offre d'habitat

Les ateliers ont évoqué l'ensemble des produits permettant la diversification de l'offre nouvelle en regardant, en fonction des territoires, la pertinence ou non de les développer, leur positionnement par rapport au marché libre, les profils de ménages à qui ils répondaient. Les chiffres sont issus de la publication de l'OISO (Observatoire de l'immobilier du Sud-Ouest) du 2 février 2026.

Tous les ateliers ont insisté sur l'enjeu majeur **de poursuivre le développement de l'offre locative sociale** et ceci sur tous les territoires. Il a été en effet rappelé le besoin en logements accessibles pour des ménages de plus en plus fragilisés, la faiblesse de l'offre locative privée sur certains territoires et la diversité de l'offre que le logement social peut développer. Pour autant, tous les acteurs, et notamment les bailleurs sociaux présents dans les différents ateliers, ont souligné la très faible rotation dans leur parc et donc des attributions en volume qui restaient faibles au regard de la demande, malgré des livraisons neuves parfois importantes sur les territoires.

L'accession sociale a été le deuxième produit sur lequel les ateliers se sont penchés. Les bailleurs sociaux ont souligné l'importance de ce segment notamment pour favoriser les parcours résidentiels des ménages du parc social. En 2025, dans le marché de la promotion immobilière, les ventes à occupants sont pour plus du tiers des ventes en accession aidée. A cet égard, **la vente HLM** qui est une forme d'accession sociale, est un enjeu majeur sur certains territoires car elle offre des parcours résidentiels aux locataires et redonne des marges de manœuvre financières aux opérateurs.

De nombreux échanges ont eu lieu autour du **Bail Réel Solidaire (BRS)**. En effet, ce produit contribue fortement à l'activité immobilière actuelle, dans un contexte de quasi-disparition des ventes à investisseurs. Si en volume, les opérations se concentrent majoritairement sur la métropole et dans les zones tendues, les acteurs ont souligné l'intérêt que pouvait représenter ce produit sur des territoires moins tendus du fait de l'absence d'offre en accession pour certains profils de ménages : petits ménages, familles monoparentales, jeunes ménages en début de parcours résidentiel. Sur ces territoires, il semble opportun de réaliser des opérations de petite taille (6 à 12 logements) très bien insérées dans le tissu urbain, proches des équipements, services et transports, pour cibler des demandeurs ne souhaitant pas accéder à une maison individuelle ou à un bien dans l'ancien avec travaux.

Pour autant, il convient de bien positionner ces produits en BRS en termes de prix et de redevance par rapport au prix du marché libre. Sur Bordeaux, le BRS offre un écart de l'ordre de 35% par rapport au prix du neuf en libre et au marché dans l'ancien, travaux de rénovation compris. Ce différentiel permet d'ouvrir l'accès à la propriété à des ménages qui en seraient sinon exclus. Sur des marchés moins tendus, comme à Saint-Loubès, l'écart se réduit à 15% par rapport à l'ancien, ce qui interroge sur l'attractivité réelle du produit et invite **à calibrer finement les programmes au regard du marché local**.

Sur la métropole, la multiplication des Offices Foncier Solidaires (OFS) ainsi que la forte augmentation des plafonds de ressources des bénéficiaires, notamment sur les communes passées en zone A, interrogent les acteurs sur l'effet inflationniste de ce produit sur les prix du foncier. La maîtrise de la redevance reste un enjeu majeur pour garantir aux ménages concernés un effet bénéfique en termes de capitalisation. Pour les acteurs, le BRS, sans devenir un produit permettant des plus-values immobilières importantes, doit pouvoir rester un outil permettant aux ménages accédants qui le souhaitent d'évoluer dans leurs parcours résidentiels. A cet égard, plusieurs acteurs ont témoigné des premières reventes de produits en

BRS qui semblent trouver leur place sur le marché, même si un accompagnement et une information de l'ensemble des acteurs de la chaîne (notaires, agents immobiliers, banques) est encore nécessaire.

Face au développement récent du BRS, plusieurs élus se sont interrogés sur la pertinence de conserver des programmes financiers en PSLA (Prêt Social Locatif Accession). Pour les opérateurs, le PSLA ne semble pas être le produit adapté dans des marchés très tendus à tendance haussière des prix, car le dispositif ne permet pas une maîtrise du prix du logement dans le temps. Par contre, sur des marchés intermédiaires ou détendus, il peut rester intéressant.

Au vu de la crise immobilière actuelle, les acteurs se sont interrogés sur la capacité à maintenir un **marché libre** sur les différents territoires. Aujourd'hui, l'offre nouvelle en locatif libre est en panne, en tout cas dans la promotion immobilière, faute de dispositifs de défiscalisation attractifs pour les investisseurs. Avec 1 673 ventes en Gironde en 2025, la baisse est contenue par rapport à 2024, mais très loin des 3 512 logements vendus en 2021. 87% des logements vendus sont des ventes à occupants. Pour autant, le besoin en logements locatifs reste très fort sur de nombreux territoires, d'autant plus que ce parc est même en recul sur certaines communes, et des acteurs ont témoigné de démarches locales de réalisation de petites opérations recherchant des investisseurs locaux capables de réaliser et/ou investir sur ces projets en locatif libre.

Une partie des acteurs de la promotion ont mis en avant **le logement locatif intermédiaire** comme un produit pouvant permettre de renforcer l'offre locative. Cependant, les bailleurs n'ont pas forcément la capacité de porter ce produit et certains acteurs pensent que l'on manque de recul pour mesurer les types de marché où ce produit a de l'intérêt.

Sur l'accession libre, le contexte actuel du marché et les niveaux des taux d'intérêt rendent les ménages plus attentistes et éloignent du marché libre de l'accession une part de plus en plus importante des ménages.



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



Zoom 23 : Produire de l'habitat permanent dans les secteurs touristiques

Les territoires littoraux sont confrontés à de fortes tensions sur le logement liées à l'attractivité touristique : part élevée de résidences secondaires et de meublés de tourisme, raréfaction du logement à l'année, difficultés d'accès pour les ménages locaux, dans un contexte de contraintes foncières, environnementales et réglementaires fortes.

Des outils renforcés pour réguler les meublés de tourisme

La loi Échaniz-Le Meur du 19 novembre 2024 met à disposition des collectivités une boîte à outils permettant de rééquilibrer les usages du logement :

- harmonisation fiscale et réglementaire entre locations de courte et longue durée (fiscalité moins favorable, DPE obligatoire),
- renforcement des pouvoirs des maires (déclaration et enregistrement des meublés, contrôles, amendes),
- régulation quantitative et spatiale (quotas, servitudes de résidence principale dans les PLU, encadrement des durées de location, changement d'usage)
- régulation des meublés de tourisme dans les copropriétés.

L'accompagnement du GIP Littoral : Le GIP Littoral Nouvelle-Aquitaine accompagne les collectivités dans la mise en œuvre de ces outils, la définition des besoins en logements permanents, la rédaction des cahiers des charges, l'animation des études préalables et opérationnelles, l'appui à la recherche de financements.

Exemple de stratégie communale : La commune de Carcans illustre cette démarche par un projet communal dédié à l'habitat permanent : mobilisation de foncier communal, création d'un lotissement de 60 logements et instauration d'une servitude de résidence principale pour garantir l'usage à l'année.

Contact :

Anouk DECAUDIN, Chargée de mission planification,
GIP Littoral Nouvelle-Aquitaine
anouk.decaudin@giplittoral.fr



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

3. Les outils et les échelles de la diversification de l'offre d'habitat

Les ateliers ont mis en lumière **les outils de planification encadrant la diversification** : servitudes de mixité sociale, emplacements réservés, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Pour autant, les échanges ont rapidement fait émerger un constat partagé : de nombreux territoires ont travaillé des OAP d'habitat diversifié dans leur PLU ou PLUi sans que les opérations se soient concrétisées. Plusieurs opérateurs ont pointé des OAP très précises dans leurs attendus programmatiques, sans que les équilibres financiers aient été vérifiés en amont. Les acteurs se sont accordés sur le fait que les OAP devaient rester **un espace d'échanges et de dialogue** entre les collectivités et les opérateurs, et non un document de prescription figé.

Le contexte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et la crise de la promotion immobilière ont conduit les participants à questionner le modèle dominant des grandes opérations d'aménagement, qui supposent la maîtrise totale du foncier avant leur démarrage. Des opérations de plus petite taille, en diffus, sur des fonciers en densification ou des tissus urbains en mutation, ont été identifiées comme des opportunités pour des opérations de diversification de l'habitat.

De nombreux élus ont témoigné subir une densification non maîtrisée, peu synonyme de qualité ou de diversification de l'offre produite. Les enjeux nouveaux sont ainsi d'anticiper l'évolution des tissus urbains tant en densification qu'en renouvellement urbain, de définir des ambitions en matière de densité et de diversification, et de préserver la qualité pour garantir aussi l'acceptabilité sociale des projets. Plusieurs PLUi-H s'y attellent déjà via l'élaboration d'OAP densification : CDC Estuaire, CDC de Blaye, CDC Castillon-Pujols.

Les acteurs se sont accordés sur un point central : les marges de manœuvre pour produire une offre diversifiée à prix maîtrisés résident prioritairement dans **l'intervention foncière**, les coûts de construction ou d'aménagement étant peu compressibles.

Certains élus ont mis en avant que parfois, sans aller jusqu'à l'acquisition publique, la collectivité pouvait jouer un rôle de médiateur entre l'opérateur et les propriétaires fonciers pour leur expliquer que, sans effort sur le prix de cession du foncier, l'opération envisagée ne pourrait pas se réaliser et que leur foncier ne pourrait pas se vendre. La crise immobilière facilite ces positionnements, les opérateurs ne pouvant plus acheter les fonciers au prix fort comme il y a quelques années. Les opérateurs ont de leur côté souligné qu'un cadre de programmation clairement posé dans le document d'urbanisme (densités, nombre de logements, diversification des produits) leur donne des arguments concrets pour négocier des prix fonciers compatibles avec leurs contraintes. De nombreux opérateurs présents ont mis en avant leur responsabilité collective dans la maîtrise de ces prix.

Sur les territoires les plus tendus, l'écart entre les prix du marché et la charge foncière supportable reste cependant très important. **La maîtrise foncière publique avec décote à la revente**, portée par l'EPFNA ou directement par la collectivité, est alors nécessaire, comme l'illustre la politique foncière de la commune de Lège Cap Ferret.

Cet investissement public soulève deux questions débattues lors des ateliers :

- La nécessaire optimisation du foncier tant en termes de densités que de production de logements locatifs sociaux,
- la pérennité de l'investissement public, qui oriente vers des montages en bail emphytéotique ou à favoriser des produits maîtrisés sur du long terme (logements locatifs sociaux, logements en Bail Réel Solidaire).

Les échanges ont mis en évidence les limites d'une action foncière à l'opportunité et en réaction dans le cadre du droit de préemption urbain. Elle ne permet pas d'arbitrer sereinement sur les prix ni sur le programme à développer. Même si cette approche doit être maintenue (et soutenue par une capacité des acteurs à répondre rapidement à la collectivité sur l'opportunité repérée), les acteurs ont plaidé pour **une politique d'anticipation, de repérage des gisements, de qualification de leur potentiel et de chiffrage de la charge foncière acceptable.**

En dehors des opérations d'aménagement, cette démarche d'anticipation doit être systématisée dans le diffus. Plusieurs collectivités la mettent en œuvre : référentiels fonciers sur la COBAS, la COBAN et la CALI ; études de gisements dans le cadre du PLH de la CDC du Cubzaguais ; repérage des fonciers favorables pour la densification dans les PLUi-H des CDC de Blaye, de l'Estuaire et de Castillon-Pujols ; recensement et qualification des fonciers mutables dans le diffus sur Bordeaux Métropole.

Une question a traversé l'ensemble des ateliers : **à quelle échelle penser la diversification de l'offre d'habitat** (le bâtiment, l'opération, le quartier, la ville) ? Jusqu'ici, les grandes opérations, que ce soit via des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les documents d'urbanisme ou via des Zones d'Aménagement Concerté, constituent le cadre habituel de production, permettant une péréquation entre produits et un équilibre économique global, même si la crise immobilière fragilise ce modèle.

Les enjeux d'intensification urbaine reposent aujourd'hui sur de petites opérations en diffus, plus agiles et moins lourdes à porter financièrement, mais qui présentent un modèle économique complexe : fonciers plus chers, décote publique souvent nécessaire. Les acteurs ont toutefois souligné qu'une réflexion reste à approfondir sur les coûts évités pour les collectivités (réseaux, voiries et espaces publics, équipements, mobilités). Certains opérateurs explorent de nouveaux montages intégrant ces petites opérations dans le diffus et l'existant, comme en témoigne la démarche de Procivis, qui regroupe plusieurs acteurs de l'immobilier en Gironde, majoritairement des constructeurs de maisons individuelles.

Procivis cherche ainsi à structurer une capacité d'investissement local pour développer des logements locatifs privés sous la forme de petites maisons accolées réalisées par des constructeurs de maisons individuelles. L'office Foncier Solidaire de Procivis, l'Abri familial, travaille sur des petites opérations en BRS dans le cadre de maisons individuelles denses sur des fonciers en densification (opérations de 4 à 6 logements).



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**



Zoom 26 : La maîtrise foncière publique dans les territoires en très forte tension, l'exemple de Lège-Cap-Ferret

Les biens vendus dépassent 600 000 € à Lège-Cap-Ferret voire 1 million d'euros sur la presqu'île. Face à cette situation de marché très tendu, la commune a construit depuis 2020 une politique foncière active qui lui a permis de lancer la production d'environ 90 logements à prix maîtrisés.

Stratégie :

- Portage politique affirmé (adjoint à l'habitat) et ingénierie communale dédiée,
- Repérage des gisements fonciers, appels à partenariat auprès de bailleurs sociaux et opérateurs,
- Programmation mixte : logements locatifs sociaux et accession sociale en BRS, avec des densités adaptées au contexte architectural local.

Leviers financiers :

- 6,5 M€ d'acquisitions foncières et d'assistance à maîtrise d'ouvrage,
- Financés à hauteur de 3,6 M€ par des subventions (notamment de la COBAN pour les logements saisonniers), la vente de biens communaux et deux années de surtaxe foncière à 20% sur les résidences secondaires

Outils mobilisés :

- Acquisitions amiables à prix négociés et exercice systématique du droit de préemption urbain sur les fonciers stratégiques,
- Baux emphytéotiques pour maintenir la propriété publique du foncier sur le long terme,
- Révision du PLU avec intégration d'OAP et de secteurs de densification.

Contact :

**Gabriel MARLY, Adjoint au Maire,
Commune de Lège-Cap-Ferret
j.marcotte@legecapferret.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.

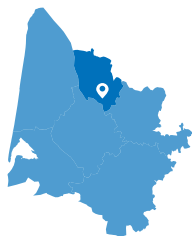
Contact :

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



Martignas sur Jalles – centre-bourg / source : Coopairs

Les 6 ateliers girondins



Atelier Haute Gironde



Les enjeux habitat

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

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.

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 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

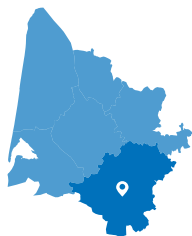
Démarches engagées pour diversifier la production de logements neufs
Cécile PICARD, chargée de mission direction générale chez Procivis
cecile.picard@procivis-nouvelleaquitaine.fr



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 - Procivis Nouvelle-Aquitaine - PTS Haute-Gironde - SCoT de Haute Gironde Blaye Estuaire - SIAO - SOLIHA - UNPF 33-24 - ZARUBA Architectes





Atelier Sud Gironde



Les enjeux habitat

Toulonne
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

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.

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 Toulence - 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



Atelier Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre



Les enjeux habitat

La Teste-de-Buch

17 octobre

Co-présidé par
Madame Sophie
PIQUEMAL, Vice-
Présidente du
Conseil
Départemental de
Gironde chargée de
l'habitat et Monsieur
Olivier BOISSINOT,
Chef du pôle
sécurité et
réglementation à la
sous-préfecture
d'Arcachon

Participants :
40

+9,3%

DE CROISSANCE DE
LA POPULATION
ENTRE 2015 ET
2022

10%

LA PART DU PARC
LOCATIF SOCIAL SUR
LES RÉSIDENCES
PRINCIPALES

+50%

L'AUGMENTATION
DES LOGEMENTS
SOCIAUX EN 10 ANS

Le territoire du Bassin d'Arcachon et du Val de Leyre se distingue par une forte attractivité démographique, avec une croissance de population de 9,3% entre 2015 et 2022, supérieure à la moyenne girondine. Cette dynamique s'accompagne toutefois d'un vieillissement marqué de la population, notamment sur le territoire de la COBAS, et de profils de ménages très contrastés : majoritairement familiaux sur le Val de l'Eyre, composés en grande partie de personnes seules sur la COBAS, et plus équilibrés sur la COBAN. Le niveau de revenu fiscal médian, supérieur à la moyenne départementale, masque néanmoins des besoins différenciés selon les territoires.

La dynamique de construction reste globalement soutenue, avec une baisse des mises en chantier moins marquée que dans le reste du département. La production est majoritairement orientée vers des formes d'habitat denses, qui représentent 60% des logements construits au cours des dix dernières années, mais selon des logiques territoriales différenciées : une prédominance du logement collectif sur la COBAS, une répartition équilibrée entre collectif et individuel sur la COBAN, et une majorité d'habitat individuel sur le Val de l'Eyre. Cette dynamique s'accompagne d'une diminution de la consommation foncière et d'un recours accru à l'intensification urbaine et au renouvellement urbain. Dans un contexte de baisse sensible des ventes, quasiment divisées par deux entre 2021 et 2024, les prix médians de l'immobilier demeurent toutefois supérieurs à la moyenne girondine.

Le parc locatif social représente moins de 10% des résidences principales, mais il a connu une progression significative au cours des dix dernières années (+50%), avec un volume de livraisons annuelles qui se maintient entre 2014 et 2023. Malgré cette dynamique, la programmation reste inférieure aux objectifs du PDH, tandis que la demande locative sociale continue d'augmenter (+21% entre 2019 et 2024). Les attributions se stabilisent, mais les délais d'accès au logement s'allongent, notamment en raison de tensions accrues sur les petits logements. Le parc locatif privé, relativement limité, diminue en part (22% des résidences principales en 2022). Il est peu accessible à certains publics en raison de niveaux de loyers élevés. Les besoins de développement du parc de logements adaptés pour les ménages fragiles et défavorisés sont aussi importants.

Le renforcement de la production de logements abordables et la diversification de l'offre résidentielle sont au cœur des documents de programmation de l'habitat des trois intercommunalités.



+21%

LA DEMANDE LOCATIVE
SOCIALE CONTINUE
D'AUGMENTER ENTRE
2019 ET 2024

LE PARC LOCATIF PRIVÉ,
RELATIVEMENT LIMITÉ,
DIMINUE EN PART

22%

DES RÉSIDENCES
PRINCIPALES EN 2022



Les interventions

Atelier 1 :

Le Tchan, dispositif d'hébergement géré par Al Prado au Teich

Christine GRILLOT, Cheffe de service AL PRADO
cgrillot.polelogement@alprado.fr

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

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

Les projets de résidences sociales dans le PLH de la COBAN

Luc THARAUD, chargé de mission PLH à la COBAN
luctharaud@coban-atlantique.fr

La résidence sociale de Biganos

Pauline LOMBA Gestionnaire logement social chez Aquitanis
p.lomba@aquitanis.fr

Atelier 2 :

Témoignages d'élus des communes de Salles, Lège-Cap-Ferret et Mios sur les
opérations d'habitat et d'aménagement en cours :

Patrick ANTIGNY, Adjoint à l'urbanisme de la commune de Salles
patrick.antigny@villedesalles.fr

MARLY Gabriel - Adjoint à l'urbanisme à la commune de Lège-Cap-Ferret
j.marcotte@legecapferret.fr

Cédric PAIN, maire de la commune de Mios : lemaire@villemios.fr

Opérations en accession sociale (PSLA et BRS) à Belin Beliet et Mios

Eric HERGOTT, Développeur foncier à l'Abri familial
eric.hergott@abri-familial.fr

Opérations d'habitat à Arcachon et Gujan-Mestras

Mélanie DROUZAI, Directrice habiter et vivre ensemble à Gironde Habitat
m.drouzai@gironde-habitat.fr

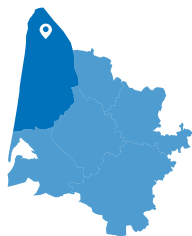
Situation du marché des logements neufs sur le territoire

Christophe DUPORTAL
Président de l'Observatoire Immobilier du Sud-Ouest
c.duportal@observatoire-oiso.fr



Les structures participantes

ALPRADO – ADAV 33 - Aquitanis - CCAS d'Audenge - CCAS de Gujan-Mestras -
CCAS de la Teste de Buch - CCAS de Salles - CCAS de Lanton - Clairsienne -
COBAN - COBAS - Commune de Belin-Beliet - Commune de Lège-Cap-Ferret -
Commune de Mios - Commune de Saint-Magne - Commune de Salles - DDETS 33 -
DDTM 33 - Domofrance - FFB - Gironde Habitat - Habitat Jeunes - Habitat Jeunes
du Bassin d'Arcachon - Linkcity - MDS du Teich - OISO - Procivis Nouvelle-
Aquitaine - SIAO - Signature Promotion - SOLIHA - Sous-Préfecture d'Arcachon -
UNPI Bordeaux et Gironde



Atelier du Médoc



Les enjeux habitat

Lesparre-Médoc

6 novembre

Co-présidé par
Madame Sophie
PIQUEMAL, Vice-
Présidente du
Conseil
Départemental de
Gironde chargée de
l'habitat et Monsieur
Fabien TULEU, Sous-
Préfet de Lesparre-
Médoc

Participants :
60

38%

DE RÉSIDENCES
SECONDAIRES

4%

LA PART DU PARC
LOCATIF SOCIAL

Le territoire du Médoc est marqué par des dynamiques démographiques et résidentielles contrastées. La croissance de population se concentre sur les secteurs Médoc Atlantique et Médullienne, tandis que la communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île connaît une évolution plus modérée, dans un contexte de vieillissement marqué de la population et de fragilités sociales plus importantes. Les profils de ménages sont hétérogènes, avec une prédominance de ménages familiaux à l'intérieur des terres et de personnes seules sur le littoral. Les outils de planification ont été renforcés avec deux SCoT, une dynamique importante d'élaboration et de révision de documents communaux et des réflexions en matière de politiques locales de l'habitat initiées dans le cadre des travaux du Parc Naturel Régional du Médoc.

La dynamique de construction connaît un ralentissement récent, avec cependant des volumes encore importants sur la communauté de communes Médoc Atlantique. La production reste majoritairement orientée vers l'habitat individuel et le logement collectif demeure insuffisant pour répondre aux besoins des ménages de petite taille. Dans un contexte de baisse des transactions, les prix de l'immobilier continuent d'augmenter, notamment sur le littoral, constituant un frein majeur à l'accès au logement pour les habitants à l'année. Cette pression est renforcée par la part très importante de résidences secondaires (38%) qui peut atteindre jusqu'à 72% à Carcans. Le territoire doit également répondre à une forte demande d'hébergement pour les travailleurs saisonniers, indispensables au fonctionnement d'une économie largement tournée vers le tourisme, ce qui accentue les tensions sur le parc résidentiel et locatif. Le parc locatif social reste très limité (4% en 2022) et progresse trop lentement au regard d'une demande en forte augmentation, tandis que le parc locatif privé, relativement restreint et inégalement réparti, présente des niveaux de loyers parfois élevés. A cela s'ajoute 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 prise en compte des besoins spécifiques des habitants permanents et des travailleurs saisonniers apparaissent comme des enjeux centraux pour préserver l'équilibre social et la vitalité du Médoc.



Les interventions

Atelier 1 :

Les structures d'hébergement et résidences de logements adaptés sur le territoire
Guylaisne MANSON - DG pôle médico-social et citoyenneté à ALPRADO
guylaisne.manson@alprado.fr

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

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

Production de logement sociaux et de logements adaptés
(Résidences sociales, pensions de familles) :
Gilles DARRIEUTORT, DGA de Gironde Habitat
g.darrieutort@gironde-habitat.fr

Denis MOREAU – Président de la Ligue des droits de l'homme
moreaudenis30@gmail.com



Atelier 2 :

Les outils opérationnels de la rénovation de l'habitat (permis de louer, permis de diviser, plan de rénovation des façades)

Aurélié BARRAULT, Responsable pôle aménagement de la Commune de Lesparre
habitat@mairie-lesparre.fr

Accompagnement du renforcement des centralités et d'opérations sur des bâtis anciens (Exemple du Porge)

Fabrice DEL AGUILA, Directeur adjoint du CAUE
fabricedelaguila@cauegironde.com

Présentation de projets habitat en renouvellement urbain à Castelnau-Médoc et Talais

Lucile TAVARD - Directrice territoriale de l'EPFNA
lucile.tavard@epfna.fr

Présentation de projets de réhabilitation du parc de logements locatifs sociaux à Lesparre-Médoc et Pauillac

José ALONSO - Responsable Maîtrise d'ouvrage chez DOMOFRANCE
jose.alonso@domofrance.fr

Atelier 3 :

Les problématiques habitat en zone littorale touristique

Franck LAPORTE - VP Habitat et mobilité de la CDC Médoc Atlantique
mairietalais@wanadoo.fr

Présentation d'une opération habitat sur la commune de Carcans

Patrick MEIFFREN - Maire de Carcans - maire@mairie-carcans.fr

Les outils d'encadrement des locations saisonnières

Anouk DECAUDIN, Chargée de mission planification
au GIP Littoral Nouvelle-Aquitaine
anouk.decaudin@giplittoral.fr

Présentation du projet « Les jardins de Darnauran » à Castelnau de Médoc

Jérôme BANDERIER, Gérant de ATOL
jb@atolterrain.fr

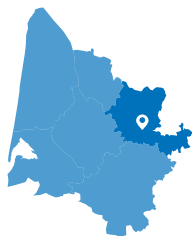
Réflexions et expériences sur la diversification de l'offre pour construire des politiques adaptées aux enjeux spécifiques du Médoc

Alban MERTENS, Responsable développement chez Signature Promotion -
a.mertens@signature-promotion.fr



Les structures participantes

ADAV33 - ALPRADO/ MODIL - ANEFA - ATOL - CAF33 - CAUE 33- CCAS - Communauté de communes de la Médullienne - Communauté de communes Médoc Atlantique- Communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île - Communauté de communes Médoc Estuaire - Commune d'Arsac - Commune de Carcans- Commune de Lacanau - Commune de Lesparre-Médoc - Commune de Naujac sur Mer - Commune de Saint-Laurent-Médoc - Commune de Talais - DDETS 33 - Domofrance - EPFNA - Fondation pour le logement - France Littoral Aménagement - GIP Littoral Nouvelle-Aquitaine - Gironde Habitat - Jeunesse Habitat Solidaire - Ligue des droits de l'homme - Linckity - MDS de Castelnau - MDS de Lesparre-Médoc - MDS de Pauillac - MDS Pauillac - Mission Locale du Médoc - NEXITY - Office Foncier Solidaire Procivis en Nouvelle-Aquitaine - PTS Médoc - SIAO- Signature Promotion - Soliha Terres Océan - Sous-Préfecture de Lesparre-Médoc - URHLM



Atelier Libournais



Les enjeux habitat

Vignonet
7 novembre

Co-présidé par :
Sophie PIQUEMAL,
Vice-Présidente
du Conseil
Départemental de
Gironde chargée de
l'habitat

Participants :
55

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
Guizière

**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.lisbernet@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



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.decarrriere@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

Prochaines étapes

Une enquête menée auprès des participants a révélé une expérience **majoritairement satisfaisante (85 %)** avec des retours positifs sur leur participation aux ateliers territoriaux.



- Qualité des interventions
- Mobilisation des partenaires lors des rencontres

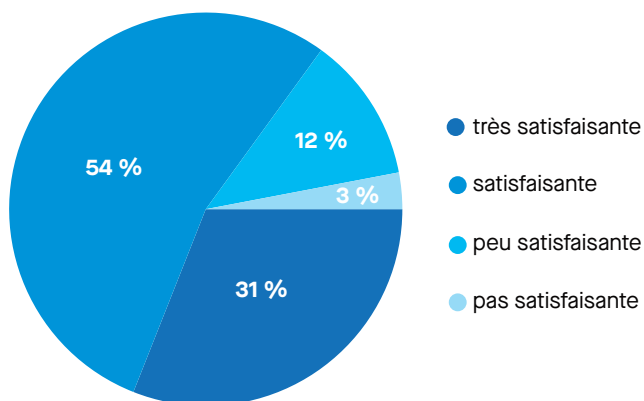


- Interventions trop nombreuses par atelier (trop d'informations)
- Pas suffisamment de place pour les échanges



- Aménager des espaces dédiés aux discussions afin de stimuler les débats et la participation active
- Répartir de manière équilibrée les participants aux ateliers en fonction de leurs rôles professionnels
- Consacrer plus de temps à la réflexion stratégique sur les leviers d'action

Taux d'évaluation de satisfaction de la participation aux ateliers territoriaux de l'habitat 2025



Les attentes pour les prochains ateliers territoriaux

Thématiques :

- Permettre aux territoires un choix des thématiques
- Thématiques proposées : situations de handicap, projets d'hébergement des travailleurs saisonniers, régulation/encadrement des meublés touristiques, le logement des jeunes, le manque de places, le coût prohibitif en structures d'hébergement pour les personnes dépendantes, un regard d'expert sur le marché immobilier, l'évolution des prix dans l'ancien et dans le neuf, comment réguler le marché immobilier



Participants :

- Faire participer plus de promoteurs et de bailleurs sociaux et présenter leurs rôles

Déroulé/contenu des ateliers :

- Identifier des pistes d'optimisation et des solutions adaptées
- Faire un focus sur les réalisations concrètes et les projets en cours
- Recueillir davantage de témoignages de réussites (opérateurs ou collectivités) afin d'identifier les bonnes pratiques et les méthodes efficaces
- Faire une approche collaborative avec la création de groupes de travail impliquant divers acteurs (La MSA, la CAF, le PNR, le Prado, les opérateurs et les communes mobilisées et DHU)



Autres :

- Saisir auprès du Département des aides techniques et juridiques concernant les dossiers LHI et habitat (amendes, procédures, etc.)
- Soutenir les mairies et communautés de communes dans la réalisation de leurs projets en insistant sur le soutien technique et l'ingénierie

Conclusion

Les six ateliers territoriaux de l'automne 2025 ont réuni plusieurs centaines d'acteurs. Les élus, techniciens, bailleurs sociaux, opérateurs, associations, travailleurs sociaux se sont pleinement mobilisés autour des enjeux de l'habitat en Gironde. Les échanges ont confirmé la diversité des situations territoriales, mais aussi la convergence des défis : produire une offre accessible et diversifiée, renforcer les centralités, mieux accompagner les publics les plus fragiles.

Les initiatives présentées lors de ces ateliers montrent que des réponses concrètes existent sur les territoires. L'enjeu est de les faire connaître, de les partager et de créer les conditions pour qu'elles se développent.

Le prochain rendez-vous aura lieu à l'automne 2026. Les équipes du Conseil départemental et des services de l'Etat de Gironde restent disponibles pour accompagner les projets et répondre aux questions des élus et techniciens des territoires et des opérateurs.

Glossaire

A

ABF : Architecte des Bâtiments de France

ADAPEI : Association Départementale de Parents et d'Amis des Personnes Handicapées Mentales

ALT : Allocation Logement Temporaire

ANCT : Agence Nationale de la Cohésion des Territoires

APL : Aide Personnalisée au Logement

ARS : Agence Régionale de Santé

A'URBA : Agence d'Urbanisme de Bordeaux Aquitaine

B

BRS : Bail Réel Solidaire

C

CAF : Caisse d'Allocation Familiale

CALI : Communauté d'Agglomération du Libournais

CASF : Code de l'Action Sociale des Familles

CAUE : Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CCLAJ : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes

CD : Conseil Départemental

CDC : Communauté de Communes

CIAS : Centre Intercommunal d'Action Sociale

CIL : Comité Intercommunal du Logement

CNSA : Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie

COBAN : Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord

COBAS : Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud

D

DAMP : Dispositif d'Accueil Multi-Publics

DDETS : Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

DETR : Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux

DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner

DP : Déclaration Préalable

DPE : Diagnostic de Performance Énergétique

DPU : Droit de Préemption Urbain

DRAC : Direction Régionale des Affaires culturelles

DSIL : Dotation de Soutien à l'Investissement Local

DUP : Dispositif d'Urgence Pérenne

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

E

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPF-NA : Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

F

FAB : Fabrique de Bordeaux Métropole

FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs

FSL : Fonds Solidarité Logement

G

GIP : Groupement d'Intérêt Public

H

HLM : Habitation à Loyer Modéré

I

ML-GLS : Intermédiation Locative et Gestion Locative Sociale

M

MDS : Maison du Département des Solidarités

MFR : Maison Familiale Rurale

MOA : Maitrise d'Ouvrage

MOE : Maitrise d'œuvre

MSA : Mutualité Sociale Agricole

O

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

OFS : Office Foncier Solidaire

OISO : Observatoire Immobilier du Sud-Ouest

OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain

ORI : Opération de Restauration Immobilière

P

PC : Permis de Construire

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PDH : Plan Départemental de l'Habitat

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLI : Prêt Locatif Intermédiaire

PLS : Prêt Locatif Social

PTS : Pôle Territorial Solidarité

PLU (i-HD) : Plan Local d'Urbanisme (Intercommunal avec Volet Habitat et/ou Déplacement)

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PVD : Petites Villes de Demain

R

RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre

S

SCIC : Société Coopérative d'Intérêt Collectif

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SERM : Service Express Réseau Métropolitain

SIAO : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation

SIPHEM : Syndicat Interterritorial pour l'Habitat et la Maitrise de l'Energie

SMS : Servitude de Mixité Sociale

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

T

THIRORI : Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou Dangereux

V

VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

Z

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZAN : Zéro Artificialisation Nette

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)