



Diversifier l'offre résidentielle dans le cadre du renouvellement urbain : un guide de programmation



Grand Projet des Villes des Hauts de Garonne Bassens-Cenon-Lormont-Floirac

Diversifier l'offre résidentielle dans le cadre du programme de renouvellement urbain : Un guide de programmation Janvier 2009

Pour réintégrer les quartiers des anciennes ZUP et leurs habitants dans la cité, le Grand projet des villes des Hauts de Garonne a donné la priorité au renouvellement et à la diversification de l'offre résidentielle au sein d'un programme de renouvellement urbain développé sur onze principaux sites :

- Bassens : Le Bousquet Centre bourg,
- Lormont : ZAC Chaigneau Bichon, Parc de Lissandre, Carriet, Génicart,
- Lormont, Cenon : Carrefour des deux villes,
- Cenon : 8 mai 1945, Camille Pelletan La Morlette, Pont Rouge,
- Floirac : Libération - Richelieu - site des Etangs, ZAC Les quais.

Le GIP en charge de la gestion et de la coordination des actions du Grand projet des villes a confié à l'a-urba une étude prospective du marché du logement de ce territoire afin d'établir un guide de programmation des logements à dix ans, échéance probable des projets.

Ce rapport se substitue aux précédents réalisés en 2003 et 2005, en les actualisant.

Directrice d'études : Agnès Charousset

Chef de projet : Anne Gerstlé

Rébecca Heitz
Marie-Pierre Barré
Robert Lucante
Jean-Bernard Malaussena
Martine Plissonneau

Atelier de Production Graphique
Crédits photographiques : a'urba



Synthèse de l'étude

Le grand projet de ville a donné la priorité à la transformation et à la diversification de l'offre résidentielle au sein d'un programme de renouvellement urbain développé sur 11 principaux sites :

- > 5 sites dont le projet est développé autour de programmes de construction-démolition de logements sociaux représentant, pour les programmes confirmés 2 777 logements à démolir, soit 20 % du parc locatif conventionné du GPV et 22 % du parc locatif social construit avant 1977 sur le GPV (4 % du parc locatif conventionné de la CUB, 6,8 % du parc locatif social CUB construit avant 1977).

Bassens – Mérignac (102 logements à démolir – 150 à construire)
Bassens – le Bousquet (200 logements à démolir – 161 à construire)
Lormont – Carriet (415 logements à démolir soit 30 % des 1 354 logements de la cité – 696 à construire)
Lormont – Génicart (997 logements à démolir soit 37 % des 2 700 logements de la cité – 997 logements à construire)
Cenon – 8 mai 45 (531 logements à démolir soit 33 % des 2 400 logements des cités concernées – 622 à construire)
Floirac – Libération – les Etangs (532 + 10 logements à démolir soit 76 % des logements concernés – 1 167 à construire)
Ils dégagent après démolition un potentiel de 3 300 logements à construire (solde net de 755 logements).

- > 6 sites dédiés au développement de l'offre en logements, dégagant un potentiel de production propre d'environ 2000 logements.

ZAC Chaigneau Bichon – Lormont (110 logements)
Parc de Lissandre – Lormont (200 logements)
Secteur des deux villes Lormont/Cenon (215 logements)
Camille Pelletan – La Morlette – Cenon (60 logements)
ZAC du Pont rouge – Cenon (560 logements)
ZAC les quais – Floirac (910 logements)

Au total, 6 257 logements seront construits pour 2 777 démolis ou à démolir, soit une production réellement nouvelle de 3 480 logements (soit 10 % du parc total des logements du GPV).

L'ambition de diversification et de renouvellement de l'offre en logements relayait celle du PLH communautaire, approuvé en 2001 : atteindre à terme, une diminution de la part du logement locatif social dans ces communes, diversifier l'offre afin d'y attirer de nouveaux habitants et de développer les possibilités de parcours résidentiels en y créant les conditions d'une plus grande mixité sociale.

Il faut rappeler que les quatre communes du GPV accueillent 23 % du parc locatif conventionné de la CUB, 30 % de son parc social ancien (d'avant 1977), alors qu'elles représentent 8,5 % du parc de logements de la CUB.
Dans le GPV 50 % du parc est locatif social et 88 % de ce parc social date d'avant 1977 (21 % à l'échelle de la CUB/65 % pour le parc d'avant 1977). Si 43 % des logements des communes du GPV sont des logements locatifs sociaux anciens, ce taux est de 11 % à l'échelle de la CUB.



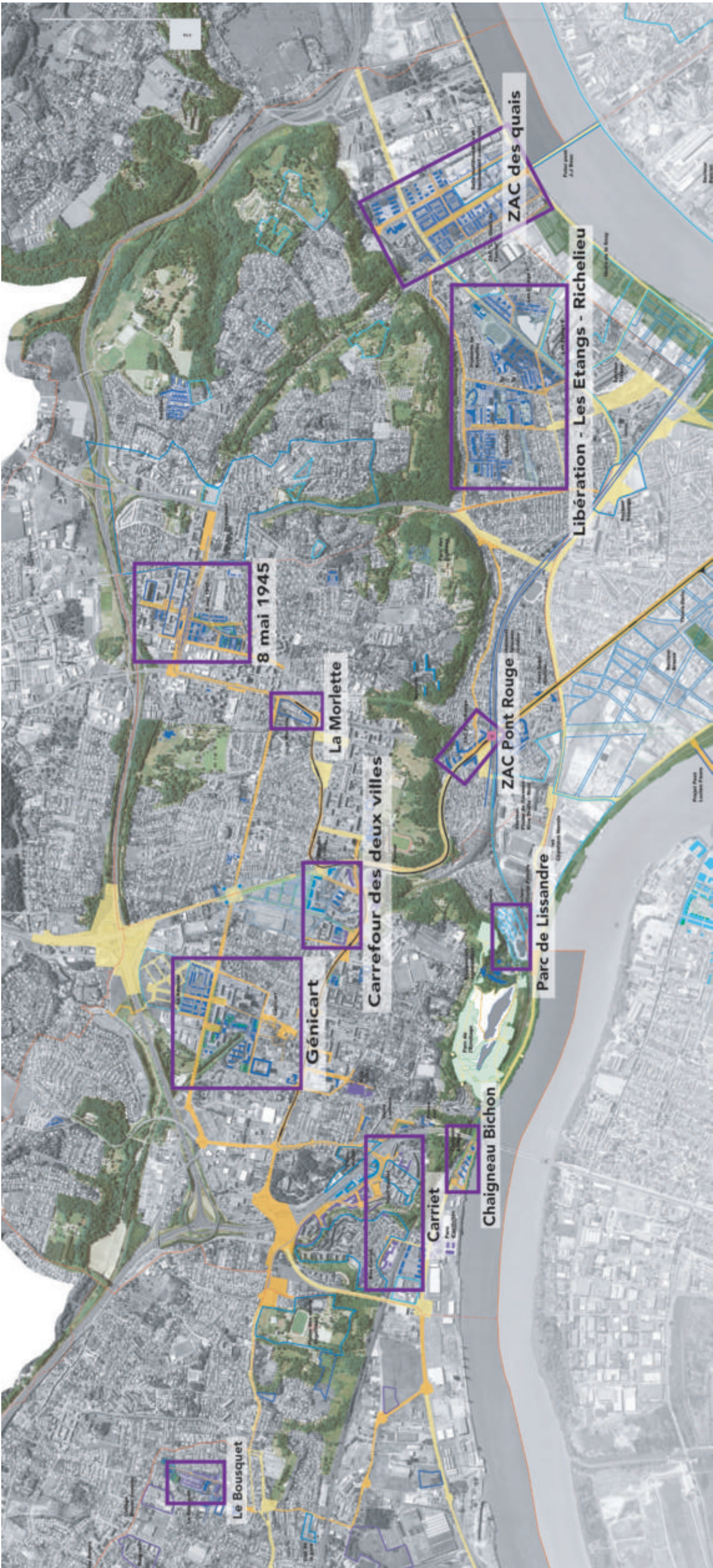
Sommaire

Présentation de l'étude	p.5
1. Les points d'appui pour diversifier l'offre d'habitat sur les territoires du GPV	p.9
2. La programmation des logements	p.17
3. Les objectifs de programmation des logements par sites de projet Les sites identifiés en 2005	p.23
4. Les sites en projet en l'état actuel de leur connaissance	p.57



Présentation de l'étude

Sites de projets





Objectifs de l'Etude

Ce guide de programmation porte sur les sites concernés par la construction-démolition de grands ensembles d'habitat social et les sites de développement de l'offre. Il s'agit d'illustrer une programmation qui assure la diversification de l'offre résidentielle en cohérence avec les objectifs territorialisés du PLH communautaire, mis à jour en 2007.

L'ambition de diversification et de renouvellement de l'offre en logements relaye les orientations du PLH communautaire : atteindre à terme, une diminution de la part du logement locatif social dans ces communes, diversifier l'offre afin d'y attirer de nouveaux habitants et de développer les possibilités de parcours résidentiels en créant les conditions d'une plus grande mixité sociale.

Etabli pour la première fois en 2003, le guide de programmation avait fait l'objet d'une première actualisation en 2005 pour tenir compte :

- des manifestations de la crise du logement dans l'agglomération : hausse des prix immobiliers et par conséquent fonciers, insuffisance de l'offre en logements sociaux et très sociaux (production insuffisante, baisse de la rotation externe dans le parc, etc.), exclusion des classes moyennes de l'accès du logement en ville et aggravation rapide de l'étalement urbain, conséquences de la production investisseur de Robien...
- des effets contradictoires de cette crise pour la rive droite :
 - d'un côté l'aggravation de la pression sur le parc HLM, ainsi que le renchérissement des coûts fonciers qui obère les possibilités de diversification géographique du logement social sur le territoire ;
 - de l'autre côté, une crise du logement dans l'ensemble de l'agglomération qui permet l'émergence du marché de la rive droite qui avait déjà commencé à profiter de la mise en place du tramway et du bouclage de la rocade rive droite. C'est une occasion à saisir qui valorise des investissements publics importants sur la rive droite en attirant les investisseurs privés et une clientèle de classes moyennes, en forte demande d'accession abordable, ce qui est une opportunité pour diversifier les profils socio-professionnels de la Rive Droite.
- de la montée en puissance des projets dans la CUB et de la mise en place de la règle ANRU, reprise au PLH de la CUB, du «1 pour 1» (tout logement social démoli doit être reconstruit).

En 2008, le Guide de programmation est donc mis à jour une nouvelle fois pour prendre en compte :

- Le PLH modifié en 2007 qui a réactualisé les besoins en logements ainsi que son volet «territorialisation» ;
- La prise en compte du PLH dans le PLU modifié en février 2008, notamment sur les secteurs de diversité sociale qui intègrent les éléments de territorialisation du PLH ;
- le suivi de la charte de qualité urbaine ;
- le travail fourni dans le cadre de la réponse à l'appel à projets FEDER-quartiers sensibles ;
- les questions opérationnelles auxquelles les opérateurs sont confrontés ;
- les effets de la crise de immobilière de 2008.



Deux types de sites sont concernés par les projets de renouvellement urbain :

- les sites concernés par la construction-démolition de grands ensembles d'habitat social :
 - les cités du Bousquet et de Meignan à Bassens,
 - les cités de Carriet, Génicart I et Génicart III à Lormont,
 - les cités du Grand Pavois, d'André Gide, de Beausite à Cenon,
 - les cités Libération et des Etangs à Floirac
- les sites de développement de l'offre :
 - le site de La Ramade, de Chaigneau Bichon (ZAC), de Lisandre à Lormont,
 - le site du carrefour des deux villes à Lormont et Cenon,
 - les sites de Camille Pelletan Morlette et du Pont rouge à Cenon,
 - les sites Richelieu, des Etangs et de la ZAC des Quais à Floirac.

Ce guide illustre aux échelles du Grand projet de ville, des communes, et des sites de projet une programmation qui assure la diversification de l'offre résidentielle en cohérence avec les objectifs territorialisés du PLH communautaire.

La programmation doit tenir compte :

- > du potentiel d'évolution du marché local et de la réactivité des territoires,
- > de l'impératif d'une valorisation optimale d'un potentiel foncier rare et difficile à mobiliser,
- > de la nécessaire cohérence et complémentarité des projets des communes du Grand projet de ville, et des communes proches, dans le contexte du fonctionnement d'ensemble du marché immobilier de l'agglomération.

Il s'agit donc une démarche prospective à finalité opérationnelle, qui doit répondre aux questions suivantes :

- > Quels nouveaux habitants souhaite-t-on attirer sur ces territoires ?
- > Quels types de produits logements peuvent répondre à cette demande ?
- > Quelle peut-être la réactivité des différents types de territoires qui présentent un potentiel de renouvellement ou de développement à ces types de produits ?
- > Comment articuler le développement de cette offre à la reconstitution de l'offre sociale à démolir ?

Les marges de manœuvre sont comme on l'a vu étroites et les sites de projet nécessitent des investissements publics très importants. C'est une occasion à ne pas manquer pour enrayer la spécialisation de l'offre en logements des communes du Grand projet de ville, en prenant appui sur le potentiel actuel et futur du marché immobilier de chacun des territoires de projet.

Un triple objectif à l'échelle de l'ensemble du territoire :

> Une programmation de diversification qui assure une diminution à terme de la part du logement locatif social dans le parc des communes du grand projet de ville

Elle doit apporter une réponse aux ambitions des communes formulées dans le PLH et le Grand projet de ville, en terme de volume et de qualité de l'offre à développer. Elle doit permettre de réduire la distance sociale entre les communes du GPV et le reste de l'agglomération.

> Une programmation qui assure une meilleure répartition spatiale de l'offre locative sociale

Elle doit tirer le meilleur parti du double levier que sont les opérations de construction-démolition de logements sociaux et les opérations d'aménagement en répartissant l'offre sociale à reconstituer suite aux démolitions entre ces deux types de sites et les résiduels fonciers situés hors sites de projet. Le taux de logements locatifs conventionnés des communes du GPV étant supérieur à 40 %, il convient de répartir une partie de la reconstitution de l'offre locative sociale sur le reste de la CUB, et notamment sur les communes dont le taux de logements locatifs conventionnés est inférieur à 20 %.

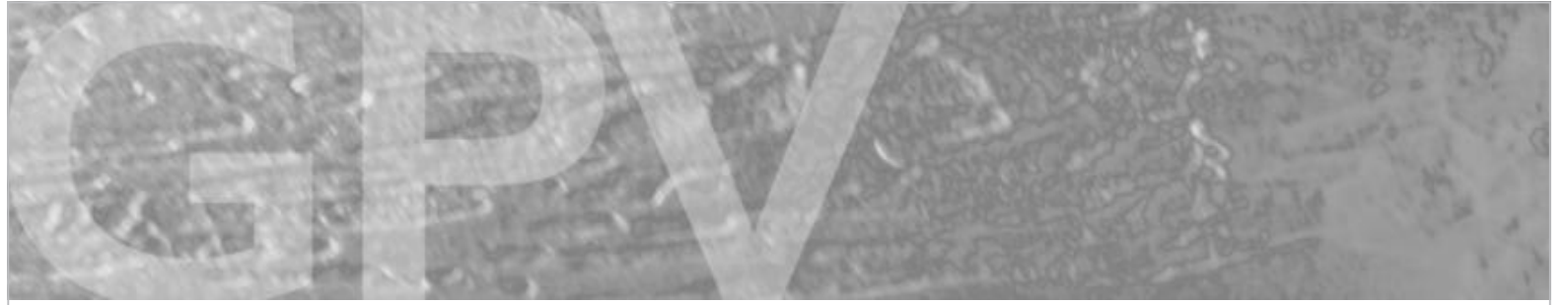
> Une programmation à accompagner en maintenant un important effort de réhabilitation et d'adaptation du parc existant aux nouveaux besoins et modes de vie

L'effort de programmation permettra à la fois d'assurer de meilleures conditions de logement aux habitants actuels des communes, mais aussi, en adaptant le parc à de nouveaux besoins, d'attirer des populations nouvelles. Cette adaptation peut prendre la forme de modifications physiques de l'habitat, mais aussi d'évolution de ses modes de gestion :

- adaptation au vieillissement et aux personnes à mobilité réduite,
- adaptation aux nouvelles formes de vie collective : ménages recomposés, colocations d'étudiants...

Ce guide n'a pas vocation à constituer un cadre strict et intangible. C'est un outil d'aide à la décision qui illustre la programmation résidentielle souhaitable, compte tenu de l'objectif poursuivi, de l'avancement des projets (ANRU notamment) et de l'état actuel des connaissances sur le fonctionnement du marché et le système de financement du logement.

Cet exercice traite du levier que constitue la production de nouveaux produits logements, issus soit du développement soit du renouvellement d'une offre. Il n'intègre pas d'analyse précise des mouvements dans le parc existant, dont le rôle est essentiel, même s'il tient compte des mouvements qu'engendrent les opérations de construction-démolition de logements locatifs sociaux programmées ou envisagées.



Les points d'appui pour diversifier l'offre d'habitat sur les territoires du GPV

1



L'attractivité urbaine et paysagère des Hauts de Garonne

L'opposition symbolique de la rive droite à la rive gauche doit beaucoup à une image dominante de banlieue populaire de tours et de barres d'habitat social attachée essentiellement aux quatre communes du Grand projet de ville. Pourtant leurs quartiers se rattachent à différents sous-ensembles identitaires et paysagers de la rive droite de l'agglomération.

La rive droite est bien sûr la rive des infrastructures portuaires, des industries lourdes, de leur transformation au fil des chocs pétroliers successifs. L'activité marque toujours le paysage, de la presqu'île jusqu'aux industries et aux friches de la Bastide en passant par les sites portuaires et industriels de Bassens, à l'ouest de la voie ferrée Bordeaux Paris. Cette activité et son déclin ont construit une première facette de l'identité de la rive droite, celle d'une rive populaire et industrielle, devenue banlieue emblématique des maux de notre société contemporaine, après avoir été une ville nouvelle portant l'espoir de l'accès à la modernité d'une population en majorité ouvrière. Mais la rive droite est aussi celle des grands espaces naturels de marais de la presqu'île, celle de coquettes banlieues résidentielles pavillonnaires arrimées au relief vallonné de l'entre deux mers, celle des traces d'un passé rural qui a laissé des vestiges de qualité : petits châteaux dont beaucoup sont devenus des équipements publics, quartiers anciens, patrimoine de curiosités (lavoirs, fontaines, chemins, folies...). C'est sur cette diversité qu'il faut aujourd'hui prendre appui pour changer l'image de l'habitat et créer les conditions d'une diversification de l'occupation des quartiers de ces communes.

Du centre de l'agglomération vers sa périphérie, se détachent trois couronnes successives qui forment des sous ensembles assez cohérents :

- les villes basses développées autour de la Bastide et le long de la plaine de Garonne,
- le haut des coteaux intra rocade, recouvrant la ZUP et quelques quartiers pavillonnaires,
- les quartiers pavillonnaires hors rocade qui amorcent l'Entre deux mers résidentiel.

Le paysage résidentiel de ces trois couronnes au sein desquelles s'inscrit le Grand projet des villes juxtapose plusieurs générations d'habitat :

- les traces d'une urbanisation ancienne : quartiers anciens (bourg ancien de Lormont, avenue Jean Jaurès à Cenon, quartier de la Souys à Floirac) et petits châteaux¹ ;
- des ensembles de maisons et cités ouvrières de l'entre deux guerres ou de l'immédiat après guerre des villes basses de Cenon (en prolongement de la Bastide), et plus tard de Floirac (quartier Gambetta et bourg de la Souys...), et, sur le plateau, ponctuellement à Lormont (quartiers de Fingues et des Gravières), Cenon (quartiers des Gravières et des Cavailles), et plus largement à Bassens (le bourg) ;
- des ensembles de tours et de barres de cités d'habitat locatif social (le plus souvent) et de copropriétés privées : les plus anciennes cités HLM sont à Lormont (cité Carriet), Floirac (Cités du Midi, de l'Espérance, des Etangs,...), Cenon (Beausite) et Bassens (cité du Bousquet,...), suivis des cités construites dans la ZUP² (quartiers Génicart à Lormont, Palmer, La Sarraillère et La Marègue à Cenon, Dravemont à Floirac), et hors ZUP (Libération dans le bac Floirac), puis de réalisations ponctuelles plus récentes ;
- des ensembles pavillonnaires développés dès le milieu des années 1970, déjà dans un souci de rééquilibrage et de diversification de l'offre : lotissements du Grand Tressan, de La Verdière et de Lissandre à Lormont, ceux de Lagrue et Camparian à Cenon, ceux du chemin des plateaux à Floirac, celui de Tropicayze à Bassens.

Le Grand Projet des Villes offre l'opportunité exceptionnelle d'accompagner la requalification du parc de logements par la mise en oeuvre d'un vaste projet urbain portant tant sur la qualité des constructions que sur l'amélioration du paysage urbain et le renforcement du niveau d'équipement des quartiers, en particulier le réseau des parcours scolaires. Parallèlement, se poursuit la mise en oeuvre de vastes opérations d'aménagement, notamment sur le secteur de la Bastide. 3000 étudiants y seront accueillis à terme dans le nouveau pôle de gestion de l'université Bordeaux IV. Les incidences sur le marché immobilier rive droite de la venue de populations étudiantes sont incertaines, mais ce nouveau pôle universitaire devrait participer à la valorisation du territoire. Enfin, la mise en marche du tramway et la réalisation d'aménagements d'espaces publics concomitants sur les axes de desserte contribuent fortement au renouvellement de l'image des Hauts de Garonne.

¹ Châteaux Beauval, Beaumont et Seguinard à Bassens, châteaux Mireport, des Iris et Génicart à Lormont, châteaux Palmer et Tranchère à Cenon, château La Burthe à Floirac.

² Les trois ZUP de Lormont, Cenon et Floirac ont été fusionnées en 1977

⁴ Hors logements meublés, logés gratuit...



Les effets du marché immobilier de l'agglomération et de ses périphéries : une opportunité pour les sous-marchés des territoires du GPV

Les différentiels des niveaux de prix immobiliers et fonciers, les disponibilités foncières et les produits proposés sur la rive droite réorientent les demandes en faveur des territoires des Hauts de Garonne. Devenus concurrentiels au regard de la rive gauche de l'agglomération, les territoires du GPV le sont aussi par leur intégration urbaine au détriment des communes périphériques hors CUB. L'évolution du marché immobilier accompagné par le renouvellement d'image des communes en GPV constitue une opportunité majeure pour enclencher une diversification de l'offre d'habitat.

L'étude du marché immobilier a montré que les points d'appui pour une diversification de l'offre d'habitat de ces communes sont de deux types :

- > des sites dont le potentiel de diversification est élevé et qui peuvent accueillir dès le démarrage de l'opération des produits très variés, pouvant aller jusqu'à l'offre de standing, à condition de garantir la qualité urbaine, paysagère et architecturale de ces nouveaux quartiers.
- > des produits très recherchés, susceptibles d'attirer dans ces communes, une clientèle nouvelle : l'offre abordable (intermédiaire), qu'elle soit locative (PLS) ou en accession à la propriété (accession sociale, location accession, accession en habitat évolutif), en habitat intermédiaire ou individuel.....

1. L'évolution positive de l'image de la rive droite

> L'amélioration de l'environnement urbain entraîne l'optimisme des professionnels

Les efforts publics déployés depuis une vingtaine d'année portent leurs fruits : bouclage de la rocade rive droite, création d'une zone franche urbaine, implantation de services et d'équipements notamment culturels, opération de construction démolition de Palmer à Cenon, aménagement de la Bastide, mise en service du tramway...

> Des secteurs porteurs, locomotives du changement d'image

• des secteurs recherchés sur le territoire GPV

La forte pression de la demande, notamment en locatif, rend toutes les opportunités a priori intéressantes. Aucun secteur n'est vraiment réhibitoire, si ce n'est la proximité immédiate de tours ou de barres de logements. Le Haut Floirac, le Vieux Lormont et le Bas Cenon sont les secteurs les plus prisés, surtout par une clientèle familiale et/ou souhaitant acheter son logement.

• le rôle moteur de la Bastide

Le développement de la Bastide (ZAC Coeur de Bastide et bientôt Bastide II) et sa forte attractivité sont un atout pour les communes des Hauts de Garonne, et particulièrement Cenon, dont la partie basse à proximité de l'avenue Thiers, connaît une forte demande.

• des secteurs concurrents en périphérie peuvent tirer vers le haut des quartiers du GPV

Les communes pavillonnaires hors rocade (Tresses, Fargues-Saint-Hilaire, Saint-Loubès, Yvrac, etc.) avec une fiscalité moins lourde et un environnement paysager préservé attirent les candidats à l'accession. Toutefois les communes des Hauts de Garonne peuvent offrir une alternative intéressante par leur meilleure intégration au bassin d'emploi de l'agglomération, à condition d'être en capacité d'apporter une offre foncière abordable, de s'inscrire dans une démarche qualitative et de créer une dynamique sur leur propre marché immobilier. Leur chance est de profiter d'une sélectivité émergente des territoires de l'Entre-deux-mers.

> La renaissance du marché immobilier rend les territoires du GPV concurrentiels aux autres secteurs de l'agglomération et hors CUB

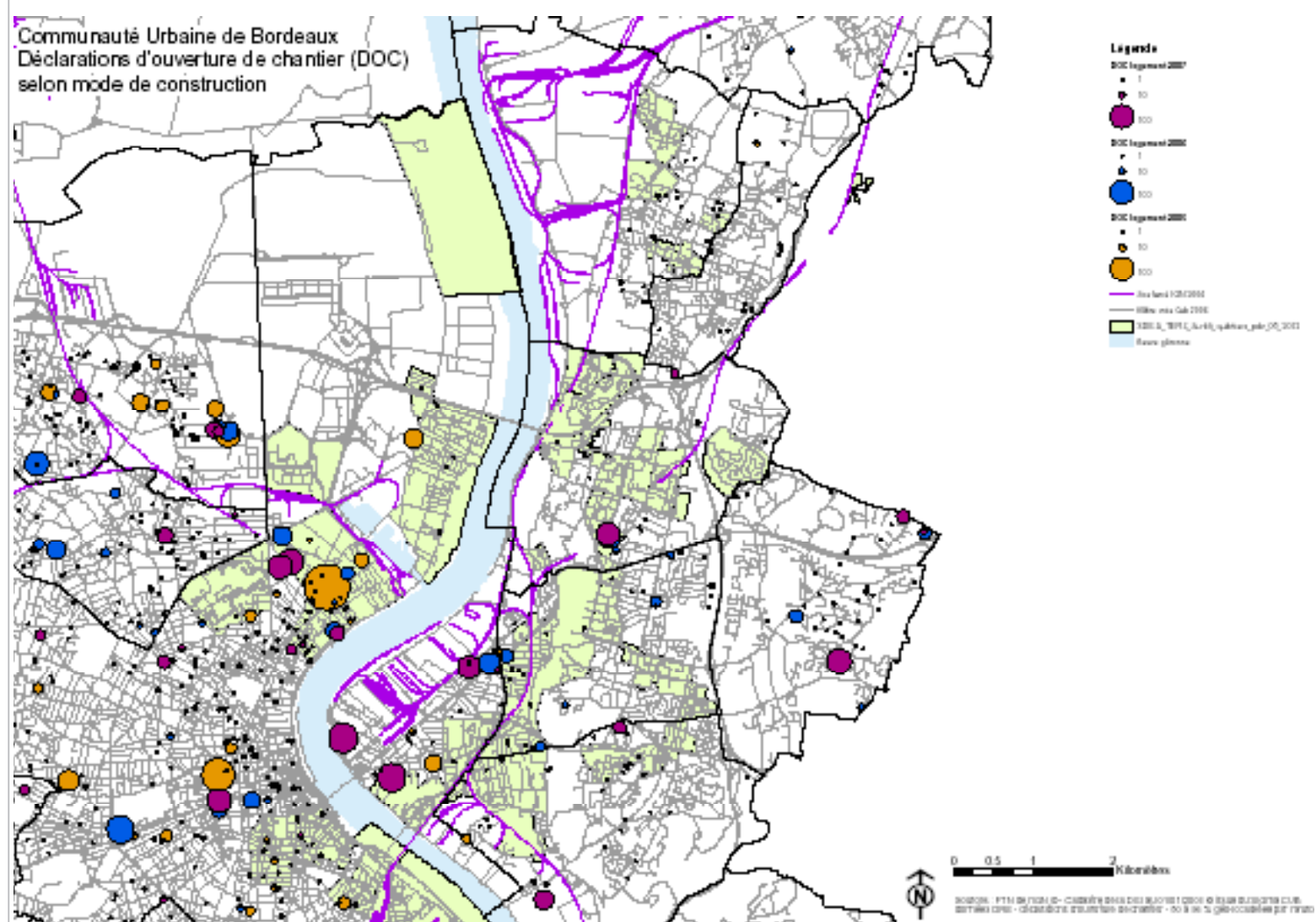
L'extrême tension du marché immobilier de l'agglomération bordelaise (chereté et rareté de l'offre sur tous les segments) contribue au renforcement de l'attractivité de la rive droite au détriment de la rive gauche.

Sans mésestimer la tension du marché immobilier de l'agglomération qui contribue certainement à la nouvelle attractivité de la rive droite force est de constater que depuis 1998, en lien avec l'opération de La Bastide et les investissements publics autour de l'arrivée du tramway sur les communes du GPV, on constate une présence de plus en plus marquée d'opérateurs privés sur le marché immobilier.

La carte ci-contre présente l'activité immobilière privée d'un territoire élargi. On constate effectivement une activité moindre sur la Rive Droite mais, en 2007 l'activité immobilière du territoire du GPV représente 7% du marché communautaire, dans le neuf comme dans l'ancien. Avant 1998 cette activité était quasiment nulle et ce depuis de nombreuses années. Depuis elle s'inscrit dans une progression constante tant au niveau des volumes que des valeurs. Si ces dernières sont aujourd'hui inférieures aux valeurs moyennes de la rive gauche (2 100 €/m² contre 2 300 €/m² dans l'ancien), en partie à cause de charges foncières moins élevées, on assiste cependant à un phénomène de rattrapage. Il se lit également dans l'évolution du marché de seconde main où les appartements se vendent autour de 1 700€/m² contre 2 100€/m² dans le reste de la CUB (naguère, à produit égal, le différentiel était bien plus important).

> Une clientèle élargie sensible aux atouts de la Rive Droite

Conséquence de cette situation globale de tension, le territoire du GPV attire à la fois une clientèle interne nouvellement intéressée par les produits proposés et les niveaux de prix plus abordables qu'ailleurs, mais aussi des ménages extérieurs à l'agglomération dénués d'a priori négatifs et séduits par les caractéristiques du marché comme par l'environnement urbain et paysager de la Rive Droite.



Les loyers moyens pratiqués dans le parc privé de la rive droite¹, restent les plus bas de l'agglomération (7,3 euros/m² au 1er janvier 2008 contre 8,5 euros/m² en moyenne pour la CUB). Les loyers de relocation sont également moins élevés que ceux de la moyenne CUB (8,7 euros/m² au 1er janvier 2008 contre 9,8 euros/m² en moyenne pour la CUB). Toutefois cet écart a tendance à se lisser au fil des années.

Éclairage sur les effets de la crise immobilière : une chance pour le territoire du GPV ?

On a constaté, à l'échelle de la Communauté Urbaine, une baisse de plus d'un tiers des réservations de logements dans les programmes neufs entre le 4ème trimestre 2007 et le 3ème trimestre 2008. Par ailleurs, les refus de prêts bancaires aux particuliers, autrefois de 20% en moyenne, sont aujourd'hui de l'ordre de 45%. A terme, le nombre de ventes dans les programmes neufs devrait donc chuter, ce qui aura pour double conséquence d'augmenter le stock de logements des opérateurs et de limiter les fonds qu'ils pourront investir dans de nouvelles opérations. Il leur faudra alors arbitrer entre des ventes à prix sacrifiés, des suspensions de projets ou le portage en attendant un redémarrage.

Certains opérateurs font toutefois l'hypothèse d'une reprise relativement rapide eu égard à la violence de cette crise. En outre, les baisses probables des taux d'intérêt d'emprunt devraient permettre de relancer une partie de l'activité. Mais le vrai problème reste la crise de confiance des acheteurs. Aussi semble-t-il plus que jamais capital pour le territoire du GPV d'investir dans les opérations permettant de faire évoluer l'image du territoire. Par ailleurs, le foncier étant moins cher que dans le reste de l'agglomération, le territoire peut y trouver un élément de maintien de l'activité par rapport à d'autres territoires dans lesquels les propriétaires fonciers seraient tentés d'attendre la remontée des prix avant de vendre. On peut donc penser que les conséquences de la crise immobilière sur les communes du GPV seront moins importantes que pour la Rive Gauche de la CUB.



2. Les produits recherchés

> En locatif

Le produit le plus recherché, dans le parc privé ou social, reste la maison avec jardin ou l'appartement récent dans une petite résidence. Sur l'ensemble des communes du GPV et de l'avis des professionnels de l'immobilier, les maisons de ville seraient une offre très adaptée à la demande, en T3 et T4 principalement. Par contre, à la différence de la rive gauche, elles devraient plutôt être destinées à une population jeune avec, pour la location libre, un loyer plafond ne dépassant pas les 640 euros pour une maison T4. Les appartements sont également une bonne réponse à la demande, surtout de type 3, en R+2 ou R+3 et regroupant une quarantaine de logements au maximum.

> En accession

Les maisons de ville ou semi-mitoyennes semblent être le produit correspondant le plus à la demande des accédants. Cependant, ces maisons, dans les communes du GPV, pour rester attractives, ne pourront pas dépasser un prix plafond (1 800 à 2 000 €/m²) nécessitant une bonne gestion du foncier. L'accession sociale, en minimisant les risques d'endettement à travers un suivi de l'opérateur social, est donc un segment à développer. La production de logements évolutifs devrait pouvoir être une réponse à une partie de la demande d'accession sociale, en permettant à des ménages d'investir dans un logement de type 3 pouvant être transformé, au fil des années et selon les besoins, en T4 ou T5.

> Des spécialisations territoriales qui perdurent

Chaque commune a son propre profil de clientèle potentielle, définie en partie par la structure du parc de logements.

A Lormont, la clientèle est surtout constituée de familles monoparentales, de foyers à petits revenus. Le produit recherché ou envisagé reste l'appartement de petite ou moyenne taille, avec un loyer de moins de 450 euros. Le vieux Lormont bénéficie d'un attrait certain à l'échelle du marché immobilier de la rive droite, notamment pour les accédants recherchant de l'ancien, à un prix encore abordable.

Bassens est plus demandée par une catégorie aux revenus moyens, comparable à la clientèle d'Ambarès, recherchant une maison dans une campagne agréable.

L'image de Cenon a changé et la commune attire une population différente, notamment dans le secteur Palmer. Les produits nouveaux semblent très attractifs dans cette commune (petit collectif neuf de qualité).

Les personnes recherchant un logement à Floirac prospectent avant tout pour une maison individuelle avec jardin, notamment dans le haut de la commune. Le Haut Floirac est en effet un secteur très apprécié pour l'accession en maisons individuelles destinée à une clientèle familiale. Il bénéficie notamment de la proximité de Bouliac où l'attractivité pour ce type de produit est très forte. Le Haut Floirac offre également la possibilité d'acheter ou de faire construire une maison individuelle sur des terrains dont les surfaces sont globalement supérieures à celles proposées ailleurs dans la CUB.



3

L'évolution du cadre de financement du logement

- > La règle du "1 pour 1" de l'ANRU garantit la répartition hors communes concernées d'une part du patrimoine social démolit.
- > Investissement locatif : les risques liés au produit "Robien"
Des plafonds de loyers élevés (fixés à 14,21 euros par m² en 2008, soit plus de 1 100€ pour un logement de 80m²) conjuguée à la suppression des plafonds de ressources des locataires éventuels et à l'allègement des contraintes imposées au futur propriétaire (libre désormais de louer aux membres de sa famille) renforce l'attrait pour ce type d'offre.
Des programmes destinés à la location par des investisseurs locaux (liées aux opportunités foncières existantes dans un contexte de rareté et au niveau moyen des prix plus abordable qu'en rive gauche).
- > Location-accession une accession progressive
Le mécanisme de location-accession permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires. Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases. Au cours de la première, le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par un opérateur Hlm. Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation, des frais de gestion et d'une épargne (la "part acquisitive"). A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété. Ce contrat est ouvert à l'acquisition dans le neuf comme dans l'ancien.

Afin de rendre la location-accession attractive pour des ménages dont les ressources sont modestes, un nouveau prêt conventionné dédié à ce type d'opérations sociales dans le neuf, le prêt social location-accession (PSLA), est créé en 2004. Ce produit présente les mêmes avantages fiscaux que le PLS (TVA à taux réduit et exonération de TFPB) et est éventuellement transférable de l'opérateur à un ménage accédant. Il ne peut se cumuler avec un prêt à taux zéro.
- > Accession sociale à la propriété : innover et faire bon usage du foncier maîtrisé
La condition nécessaire à l'adéquation d'une nouvelle offre de logements à la demande va être une maîtrise du foncier, efficace, permettant de proposer des opérations abordables, tant à la location qu'à l'accession, sans devoir économiser sur la qualité du bâti. Le nouveau prêt à taux zéro dans l'ancien offre de nouvelles possibilités aux primo-accédants de la Communauté Urbaine.
- > De nouvelles perspectives nouvelles : la TVA à 5,5% en ZUS
Il est désormais possible, au sein des quartiers ZUS, et dans un périmètre de 500 mètres autour de la limite de ces quartiers, de réaliser des opérations en accession sociale à un taux de TVA réduit à 5,5%. Pour bénéficier du taux réduit, ces logements doivent être acquis ou construits par des ménages sous plafonds de ressources PLS qui les occupent à titre de résidence principale. Lorsqu'elles sont réalisées par une personne morale dans le cadre du programme de rénovation urbaine, ces constructions peuvent également bénéficier d'une subvention de 10 000€ par logement accordée par l'ANRU. (voir carte des périmètres page suivante)

4

La production récente

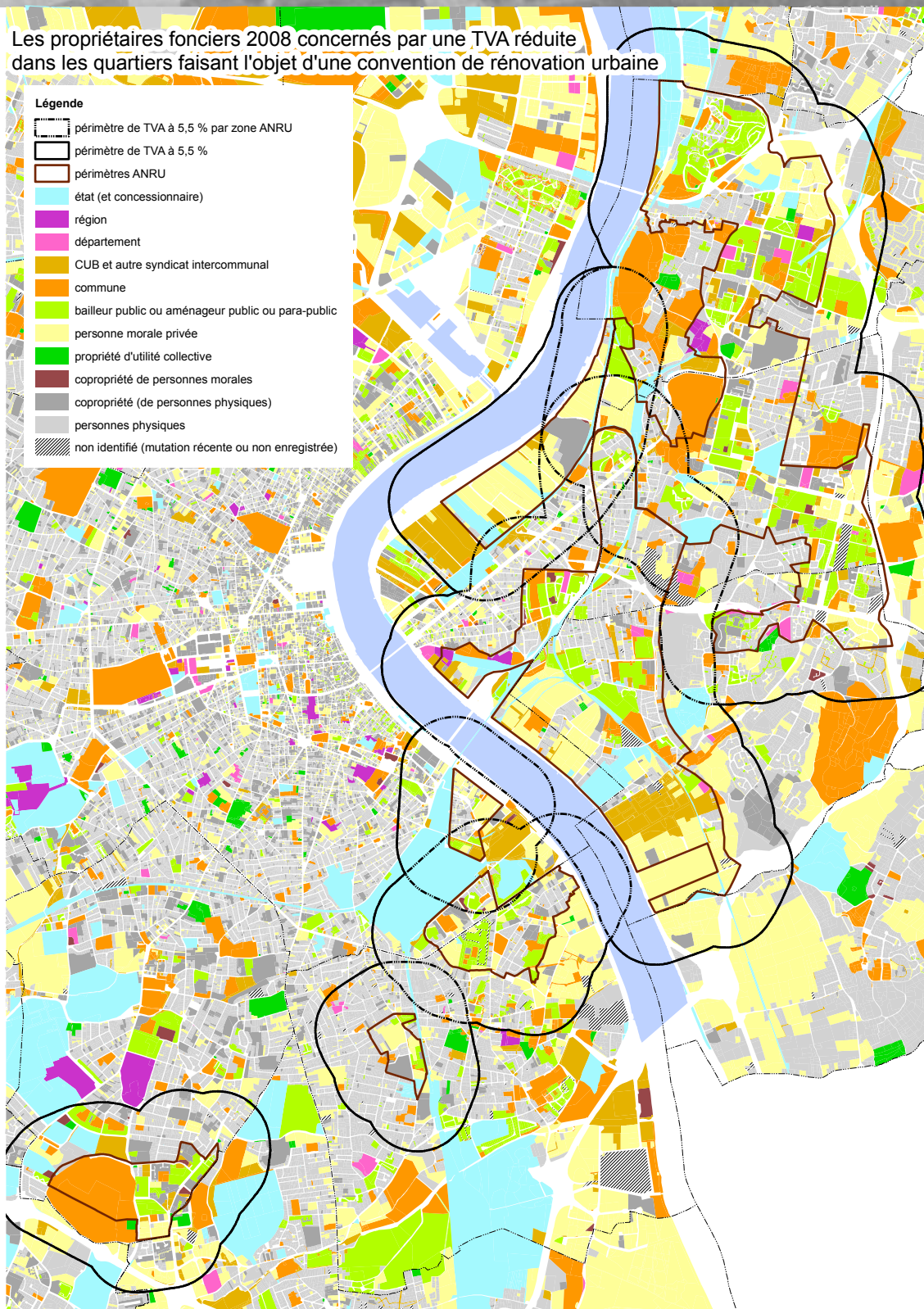
En 2006, 68 % des nouveaux logements sont destinés au parc locatif social (23 % pour le reste de la CUB) mais en reconstitution de l'offre sociale démolie et en PLS.
On constate depuis 2006, sur la Rive Droite tout comme dans le reste de l'agglomération, une stagnation du marché pour les ventes de logements de seconde main et une régression sur les ventes de logements neufs.
Les prix de vente sur les logements de seconde main suivent, en moindre proportion, l'évolution de ceux de l'ensemble de l'agglomération.

L'accession sociale se développe grâce au prêt à taux 0, notamment depuis la suppression de l'obligation des travaux dans l'ancien. Le GPV a ainsi profité de ce type de prêt avec 191 prêts à taux 0 accordés en 2006 dont 152 dans l'ancien.

5

Le relogement

Selon l'observatoire du relogement mis en place par le GPV, 1 500 relogements avaient été effectués au 1er trimestre 2008 pour un total de 2 200 prévus. Au total, depuis 2004, ce sont près de 77% des relogements qui ont été réalisés sur le territoire du GPV, 60% des ménages relogés l'ayant été dans leur commune d'origine et 35% sur le site. Les relogements effectués hors territoire du GPV ont majoritairement été réalisés dans une autre commune de la CUB. A cette date, 47% des ménages avaient été relogés dans des logements neufs ou de moins de 5 ans et 26% dans des logements individuels. Concernant les répercussions financières du relogement, 53% des ménages relogés ont vu leur taux d'effort augmenter.

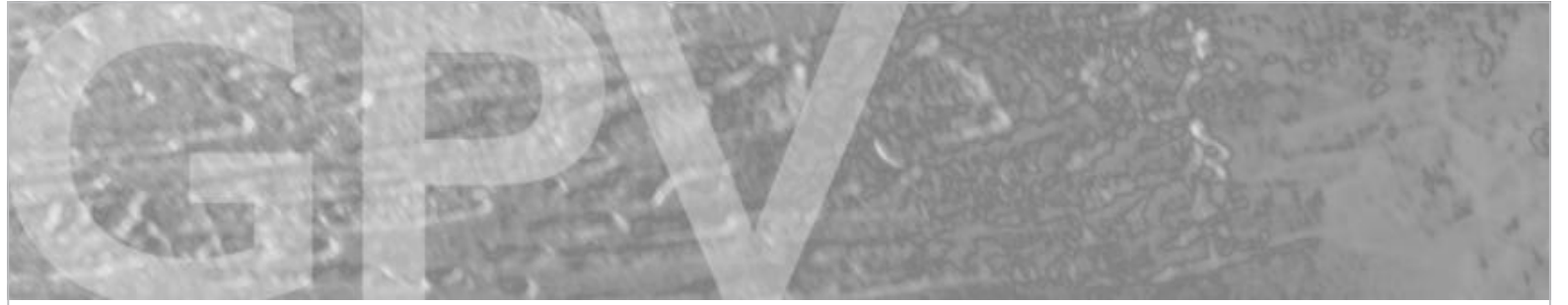


6

Le regard des habitants du GPV sur le renouvellement urbain

L'étude menée par le cabinet Arcus entre mi-2007 et mi-2008 et visant à comprendre les effets du renouvellement urbain sur la vie sociale et sur l'opinion des habitants fait apparaître que les avis sont largement positifs à l'égard du renouvellement urbain sur l'ensemble du territoire. Au-delà de «l'effet tramway», nombre de personnes interrogées se déclarent gagnantes au titre des équipements collectifs et de la qualité de l'environnement urbain et des espaces publics. La valeur ajoutée par les opérations de renouvellement urbain en termes d'espaces publics de qualité et de services urbains est celle qui fait sens aux yeux des habitants.

L'expérience des ménages relogés dans les opérations de rénovation urbaine a également été étudiée sur les sites du 8 mai 45 à Cenon et Carriet à Lormont par le laboratoire CADIS et l'Union Sociale pour l'Habitat en 2008. Cette enquête révèle que la très grande majorité des ménages interrogés considèrent la perspective du relogement comme une opportunité à saisir pour améliorer leurs conditions d'habitat tandis qu'une minorité de ménages (âgés ou dont l'implantation dans le quartier est ancienne) y voient une source d'inquiétude, voire de mécontentement. Les trois-quarts des personnes interrogées estiment que leur situation résidentielle s'est améliorée à l'issue de cette opération. Globalement, la population est séduite par les transformations positives que le renouvellement urbain engage mais craint d'être exclue des progrès en cours. La conclusion de l'étude est que la mixité doit être solidement arrimée à la mobilité et à la solidarité.



La programmation des logements



1

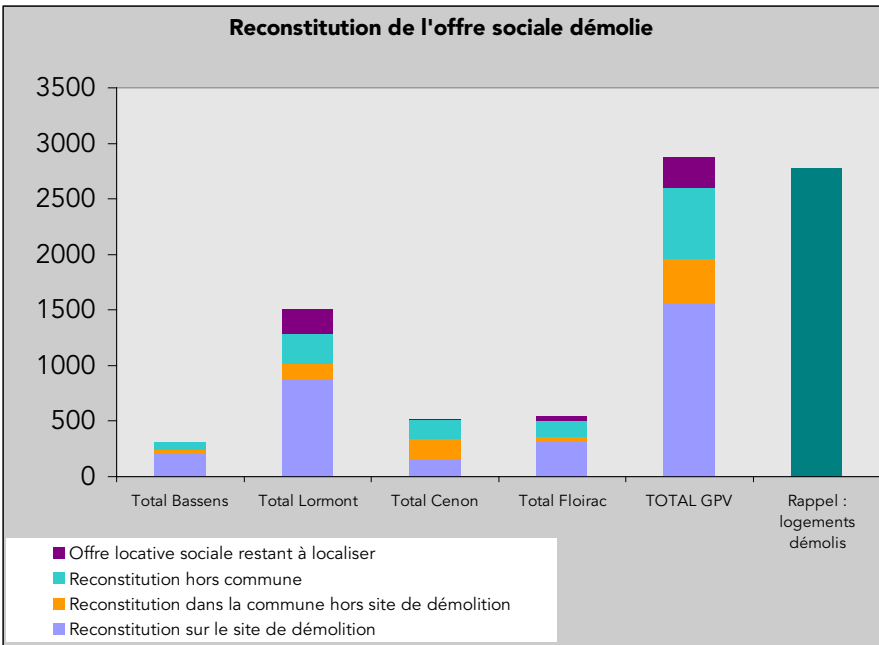
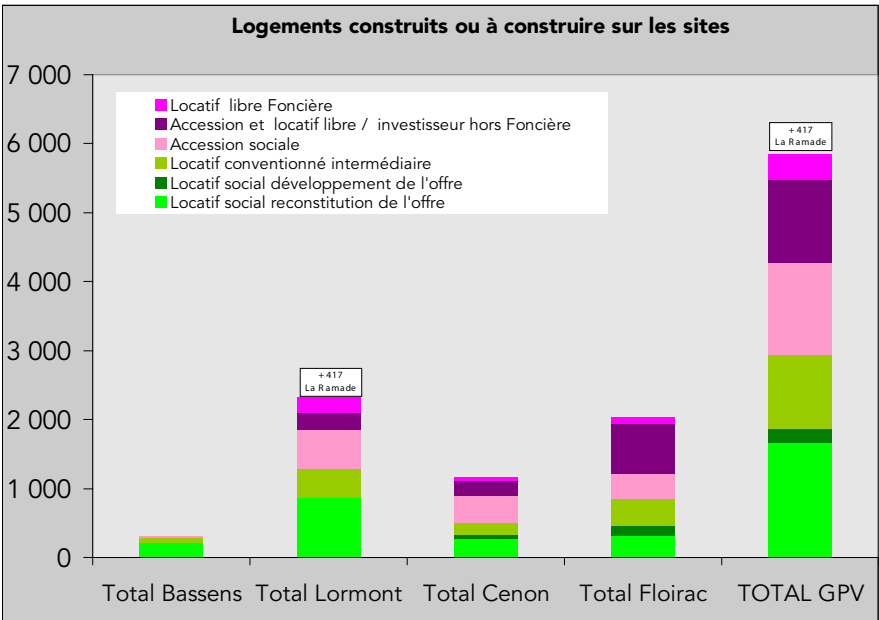
Synthèse des programmations

Le PLH communautaire affiche, pour les communes du Grand projet de ville, une priorité donnée au renouvellement et à la diversification de l’offre d’habitat. L’objectif est d’atteindre, à moyen / long terme, une diminution de la part du logement locatif social dans les résidences principales et d’attirer dans ces communes de nouveaux habitants, en créant les conditions d’une plus grande mixité sociale.

La diversification de l’offre est réalisée à l’aide de plusieurs types de produits logement : logement social neuf, PLS, accession sociale (notamment en location accession (PSLA), locatif libre foncière, et lorsque le potentiel local le permet l’accession libre et éventuellement les produits locatifs investisseur (pour lesquels une grande prudence a été recommandée, compte-tenu des risques de dérive).

Au final, en l’état actuel de connaissance des projets :
Sur les 6 257 logements à construire sur les sites, la répartition de l’offre à terme devrait être :
- 29 % logements locatifs sociaux, dédiés à la reconstitution de l’offre à démolir (soit 1 664 logements)
- 18 % logements locatifs intermédiaires (soit 1 064 logements PLS)
- 23 % logements en accession sociale (soit 1 344 logements)
- 20 % logements en accession libre ou locatif investisseur (soit 1 189 logements)
- 6 % logements en locatif privé foncière (soit 373 logements)
- 4 % logements locatifs sociaux en développement de l’offre (soit 206 logements)
Au minimum, 57 % des logements seront donc locatifs, 43 % seront en accession à la propriété.
73 % des logements seront sociaux ou à loyers abordables, dont un quart en intermédiaire.

Les 2 874 logements reconstitués le seront :
- à 59 % sur les sites de projet
- à 19 % dans la commune hors site
- à 22 % hors commune (9 % en avril 2004)
- 10 % de l’offre sociale reste à localiser, soit 268 logements (33 % en avril 2004 ce qui représentait 886 logements).



BILAN DES ELEMENTS DE PROGRAMMATION SUR LES 11 SITES ET COMPARAISON AVEC LA PROGRAMMATION PREVUE EN 2005

Reconstitution de l'offre locative sociale démolie				
Rappel reconstitution sur le site de démolition	Reconstitution dans la commune hors site de démolition	Reconstitution hors commune	Offre locative sociale restant à localiser	Total logements reconstitués
214	26	67	0	307
+91%	0%	0%	0%	0%
869	150	267	218	1504
+16%	0%	+125%	-14%	+18%
161	185	164	11	521
+3%	+17%	-20%	0%	-2%
312	45	146	39	542
+29%	-59%	+53%	-60%	0%
1556	406	644	268	2874
+23%	-8%	+31%	-26%	+13%

Ensemble des sites de projet : logements à construire sur les sites							
Locatif social reconstitu- tion de l'offre	Locatif social dévelop- pement de l'offre	Locatif conven- tionné intermédiaire	Accession sociale	Accession et locatif libre / investis-seur hors Foncière	Locatif libre Foncière	Total logements à construire sur les sites	
112	0	33	16	0	0	161	
102	0	48	0	0	0	150	
214	0	81	16	0	0	311	
+91%	0 prévu en 2005	+145%	-33%	0%	0%	+90%	
267	0	56	43	0	0	366	
32	0	0	30	0	0	62	
44	0	57	61 PSLA +34 accession sociale	72	0	268	
150	0	40	105	0	0	295	
96	0	26	0	0	44	166	
49	0	54	54	0	50	207	
175	0	35	125	0	80	415	
Programmation à définir							
0	0	48	20	0	41	109	
21	0	0	0	0	0	21	
0	0	60	60	80	0	200	
35	0	40	30	110	0	215	
869	0	416	562	262	215	2741	
+12%	0 prévu en 2005	+20%	+77%	+46%	+24%	57%	
phase d'étude préalable							
56							56
52	64	70	380	0	0	566	
161	0	93	27	202	65	548	
269	64	163	407	202	65	1170	
-7%	0 prévu en 2005	-18%	+3%	+13%	-22%	+2%	
82	109	114	192	411	0	908	
94	0	74	65	10	84	327	
46	0	79	28	49	9	211	
90	33	137	74	255	0	589	
312	142	404	359	725	93	2035	
+2%	+35%	-12%	-23%	+8%	-7%	-4%	
1664	206	1064	1344	1189	373	6257	
+11%	+96%	+3%	+11%	+21%	+5%	+21%	

	Bassens	Le Bousquet	200	Total logements à démolir
		Meignan	102	
		Total Bassens	302	
		Evolution / programmation 2005 (attention : Meignan pas intégré au document de 2005)	+51%	
	Lormont	Carriet	375	
		Place Magendie	40	
		Quai Carriet	-	
		Génicart I	374	
		Génicart Les Cîmes	324	
		Génicart III	299	
		La Ramade (sur secteur Benito uniquement)	-	
		La Ramade phase II ("terrain Siemens")	-	
		Chaigneau Bichon	-	
		Grand Tressan	-	
	Lissandre	-		
	Deux villes	-		
	Total Lormont	1412		
Evolution / programmation 2005 (Attention : Magendie, Quai Carriet et La Ramade 2 pas intégrés au document de 2005)	+11%			
Cenon	Camille Pelletan Morlette	-		
	ZAC Pont rouge	-		
	8 mai 1945	521		
	Total Cenon	521		
Evolution / programmation 2005	-2%			
Floirac	Les Quais	-		
	Libération	532		
	Etangs	10		
	Richelieu Résidence Les clairières de flore	-		
	Total Floirac	542		
Evolution / programmation 2005	0%			
Total GPV				2777
Evolution/ programmation 2005				+10%



Les projets de construction/démolition de logements sociaux dans le PLH de la CUB : une question d'équilibre pour l'agglomération

1. La prise en compte de cette question dans le Programme Local de l'Habitat

La question de la démolition reconstruction de logements sociaux a été prise en compte dans le PLH avec la montée en puissance des réflexions sur le renouvellement urbain, en quartiers anciens et sur les sites d'habitat social.

En 2001, il avait été décompté entre 1600 et 1850 logements sociaux pouvant faire l'objet de projets de construction démolition à court terme et des projets à plus long terme pouvant représenter environ 1000 logements.

Le plan de revalorisation de l'habitat existant faisait de plus la différence entre des projets de renouvellement urbain accompagnant une transformation en profondeur des quartiers (composition urbaine, équipements et services, diversification de l'offre en logements, réhabilitations lourdes ...), et des projets de renouvellement patrimonial, plus ponctuels.

De plus, ce plan insistait sur la nécessité de mettre l'accent, en complément, sur la réhabilitation et l'adaptation en continu du patrimoine.

Avec la mise en place du plan Borloo de rénovation urbaine (2003), la création de l'ANRU, et la signature de la convention d'application du PLH, deux faits nouveaux : la mise en place de règles et la clarification des notions dans la convention d'application du PLH, confirmées aujourd'hui par le plan d'urgence adopté le 25 mars par la Communauté urbaine :

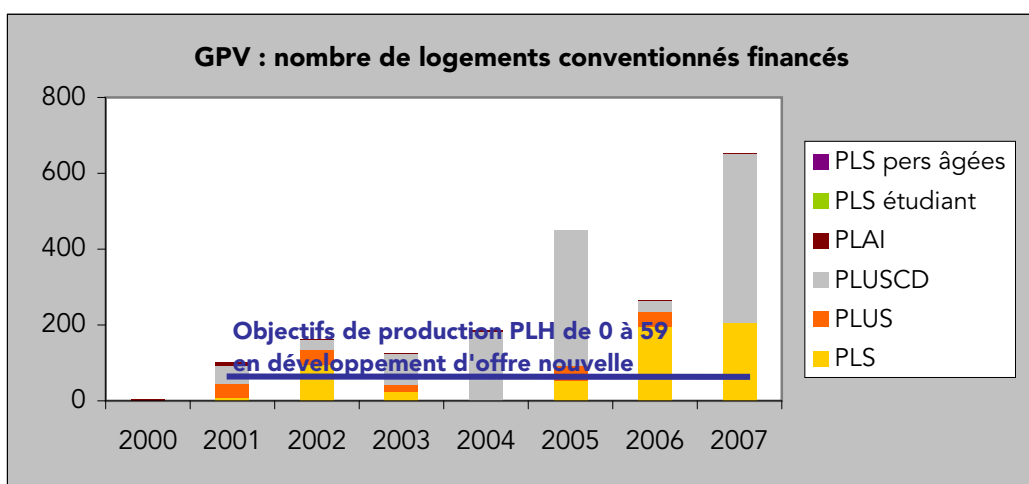
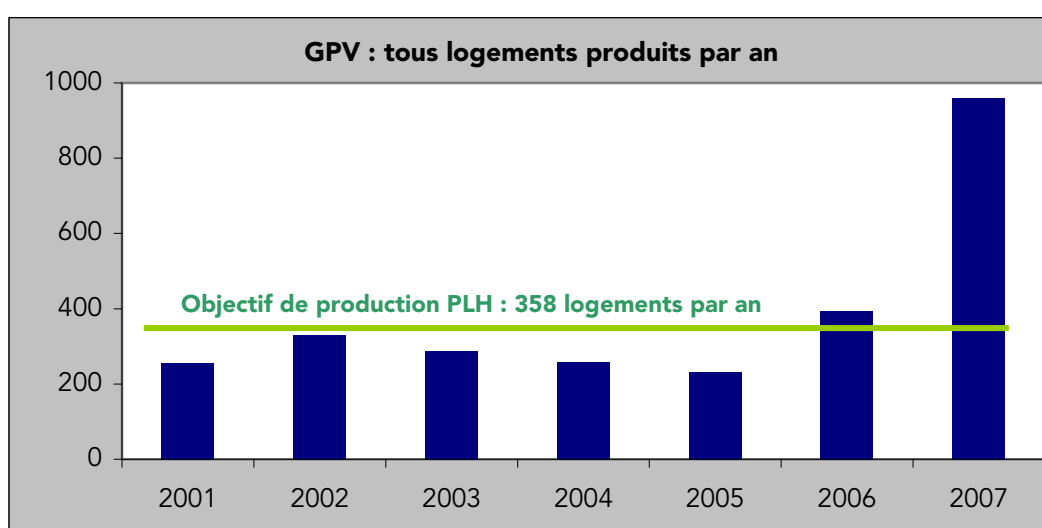
- > Les projets doivent assurer la reconstitution intégrale des logements sociaux démolis. Excepté les communes ayant plus de 40% de logements sociaux, cette reconstitution doit être assurée sur le territoire de la commune. Les projets doivent contribuer à la diversification de l'offre résidentielle mais garantir le relogement dans le quartier des ménages qui le souhaitent.
- > La reconstitution de l'offre doit être distinguée du relogement des ménages, lequel peut aussi être assuré dans le parc existant des bailleurs concernés, en fonction des souhaits des ménages.

2. La place du territoire du GPV dans la réponse aux besoins en logements de l'agglomération bordelaise

Le bilan de l'observatoire du GPV fait état, en juillet 2008, pour la période 2001-2007 :

- > de l'atteinte des objectifs de production de logements tous produits confondus issus du Programme Local de l'Habitat
- > de l'atteinte des objectifs du PLH pour ce qui concerne le développement d'une offre nouvelle.

Aussi le territoire du GPV prend-il toute sa place dans la réponse aux besoins en logements de l'agglomération.





3. Les projets de démolitions et les termes du débat dans le contexte actuel de grave crise du logement

La nature des projets actés :

L'enjeu de rééquilibrage de la géographie du logement social, ajouté à l'impératif actuel d'accélérer le développement de l'offre sociale, compte tenu de la gravité de la crise du logement, met au centre des préoccupations actuelles la question de l'offre foncière disponible à un prix compatible avec le développement d'une offre en logements sociaux là où elle est déficitaire (et où en général le foncier est le plus cher).

L'équilibre à l'échelle de l'agglomération est par conséquent une condition indispensable à la réussite du renouvellement de l'offre d'habitat. Il disparaît ainsi une offre non négligeable d'habitat locatif social à faible loyer. Compte tenu du contexte de très forte tension de la demande en logements à très faible loyer dans l'agglomération, elle doit être compensée par l'augmentation de la production dans les autres communes de la Communauté Urbaine à l'exception de celles qui sont contraintes à une production faible ou marginale, soit parce qu'elles ont déjà beaucoup de logements sociaux, soit en raison du risque inondation ou technologique qui les contraint à une très faible production de logements.

L'étude du marché immobilier a montré que les points d'appui pour une diversification de l'offre d'habitat de ces communes sont de deux types :

- > Des sites dont le potentiel de diversification est élevé et qui peuvent accueillir dès le démarrage de l'opération des produits très variés, pouvant aller jusqu'à l'offre de standing, à condition de garantir dans la mise en oeuvre de l'opération, la qualité urbaine, paysagère et architecturale des nouveaux quartiers (ZAC Des Quais à Floirac, Camille Pelletan la Morlette à Cenon...),
- > Des produits, très recherchés, susceptibles d'attirer dans ces communes, une clientèle nouvelle : l'offre abordable (intermédiaire), qu'elle soit locative (PLS) ou surtout en accession à la propriété (accession sociale : location accession, accession en habitat évolutif), en habitat intermédiaire ou individuel...

Les programmations préconisées sur les sites de projet du GPV (détaillées par site dans la partie 3) ont été établies afin d'assurer :

4. Les principes communs fondant la programmation :

- > une reconstitution dans les communes de l'offre sociale démolie
On considère que tous les logements locatifs sociaux construits devraient être dédiés à la reconstitution de l'offre. En moyenne, 60 % de la reconstitution de l'offre sociale est construite sur les sites de démolition. Le reste est réparti ailleurs dans la commune et sur les autres sites de projet. Au total, 32 % des logements à construire sur les sites de projets sont des logements locatifs sociaux.
- > une place importante donnée à l'offre intermédiaire (PLS, accession sociale)
Ils représentent 39 % des logements à construire sur les sites de projets. Le volume important des PLS proposés (18 %) au regard des perspectives actuelles de programmation et de la plus faible part accordée au logement locatif privé (libre ou investisseur) s'explique par le souci de développer une offre bien gérée de logements locatifs destinés à la classe dite moyenne.
Rappelons que le loyer maximum du PLS (en zone 2 : 7,54 €/mois/m² de surface utile, soit 600€ pour un logement de 80m²) est un peu moins élevé que la moyenne des loyers de relocation dans le secteur privé (8,1 €/mois/m², soit 650€ pour un logement de 80m²). Cette moyenne est cependant plus basse que le loyer généralement proposé dans les opérations en neuf.
- > une place importante donnée à l'accession à la propriété
L'offre actuelle en logements destinés à l'accession, notamment sociale, est insuffisante pour répondre aux besoins. Les logements en accession représentent 40 % des logements à construire. Cette place est en deçà de la part qu'a représenté l'accession en moyenne lors des précédentes décennies dans le GPV (75 % entre 1982 et 1990, 53 % entre 1990 et 1999). Ce pourcentage ne tient toutefois pas compte du foncier situé hors sites de projet étudiés où la grande majorité des opérations devrait être réalisée en accession à la propriété.
Dans les sites de projet, l'important sera de créer les conditions pour un développement important de l'accession sociale à la propriété afin de retenir dans ces communes les primo-accédants qui seraient tentés de s'installer dans le périurbain lointain (charges foncières basses dans les opérations d'aménagement, logements évolutifs, développement de la location accession...). L'accession sociale devrait représenter en moyenne 53 % des logements en accession dans les sites de projets décrits.



> une diversification assurée par la part Foncière

Au total, la Foncière se portera acquéreur de 373 logements sur les sites GPV, soit 6% des logements à construire sur les sites de projets

Ces perspectives de programmation sont bien sûr ambitieuses. L'exercice illustre la programmation résidentielle souhaitable, en l'état actuel des connaissances sur le fonctionnement du marché et le système de financement du logement en France.

6. Des préconisations qualitatives

> Privilégier les programmes mixtes de taille humaine et la qualité de l'insertion dans le site

Les futurs programmes à venir sur les communes du GPV doivent s'efforcer de mêler les maisons de ville et les petits collectifs, afin de favoriser la mixité entre les locataires et les propriétaires occupants et d'éviter ainsi de créer des quartiers vieillissant avec leur population ou dans lesquels les habitants ne se fixent pas plus d'une année ou deux. De plus, ce type d'opération peut également permettre de densifier la ville et de rattacher les sites de grands ensembles aux secteurs pavillonnaires, par un travail soigné de couture urbaine.

Toutefois, il conviendra de tenir compte du fait que les capacités d'accueil pour l'habitat estimées au PLU sont contraintes (à Bassens et Cenon en particulier) et qu'une logique de développement durable impose de produire des formes urbaines de grande qualité mais économes d'espace.

> Garantir une grande qualité des constructions

L'arrivée d'investisseurs privés est une bonne chose pour la diversification des parcs de logements communaux. Les professionnels de l'immobilier s'accordent à dire que les communes du GPV doivent accueillir des logements de qualité, quel que soit leur statut, permettant ainsi de faire évoluer positivement leur image, mais également de prévenir les risques de vieillissement prématuré du parc immobilier. Une offre de logements conventionnés, de qualité et bien gérés, peut avoir un effet régulateur sur le marché locatif privé, au lieu d'entretenir l'inflation.

> Il convient également de privilégier :

- Un aménagement des quartiers qui garantisse leur animation à toute heure de la journée ;
- Une offre abondante en équipement et services de proximité de qualité ;
- Une conception permettant une maîtrise des charges supportées par les habitants ;
- Une adaptation des nouveaux bâtiments et logements aux besoins contemporains : vieillissement de la population et personnes à mobilité réduite, modes de vie des jeunes (colocations d'étudiants...), familles monoparentales et familles recomposées... ;
- L'adaptation des sites situés dans la plaine de Garonne au risque inondations.



Les objectifs de programmation des logements par sites de projet

Les sites identifiés en 2005

Bassens : Le Bousquet

site n°1

Le projet

- **Restructuration et insertion urbaine d'un quartier d'habitat locatif social (cité du Bousquet)**
- **Renouvellement et diversification de l'offre d'habitat à partir de la démolition reconstruction de la cité du Bousquet**

> **Le cadre opérationnel**

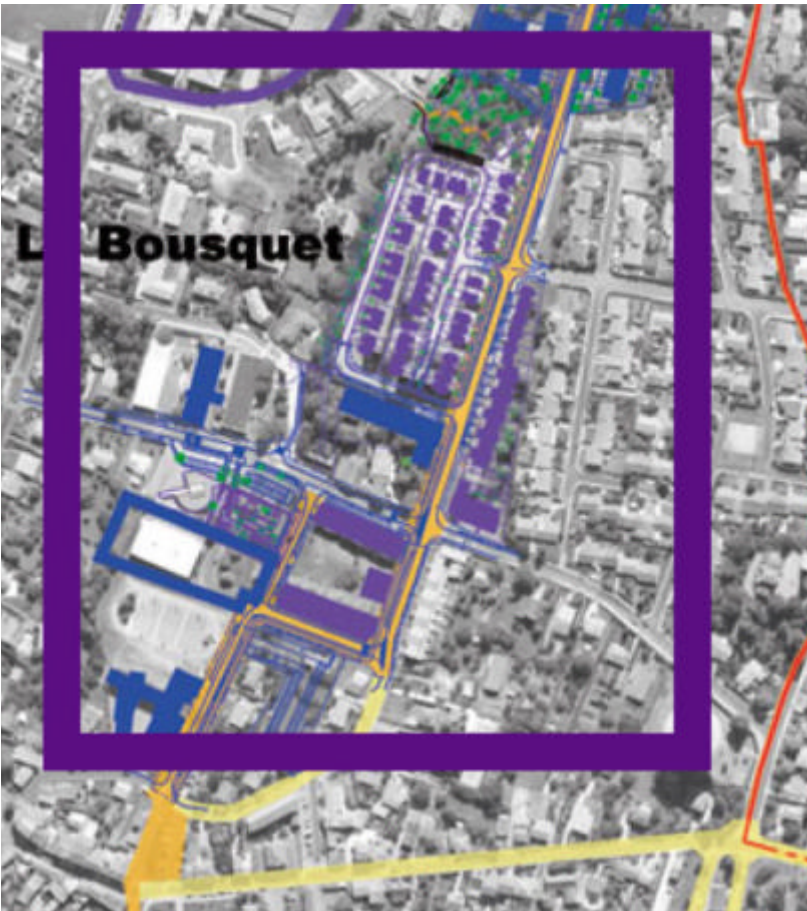
Maîtrise foncière : oui
Propriétaire : Aquitanis
Opérateur d'ensemble : Aquitanis
Constructeurs : Aquitanis/Habitat Girondin
Paysagistes : Bouriette/Vaconsin
Architectes : Nadine Sadirac Guardiola (Clos Aurore), Jean Pierre Touchard (Clémenceau), Jean Denis Rossi (square Paul Bert), M. Guibert (îlot central), Nechtan (Lisières du Bousquet)

> **Travaux réalisés ou en cours :**

Résidences Clemenceau et Clos Aurore : opérations livrées (26 logements au total)
Résidence Paul Bert (Ilot bourg) : opération livrée (63 logements collectifs)
Résidence Les Jardins du Bousquet : opération livrée (49 maisons individuelles)
Ilot Datz - Les lisières du Bousquet : opération livrée en 2007 (15 logements collectifs locatifs et 18 maisons individuelles).
Reconstruction hors périmètre :
Le Taillan : travaux en cours (18 PLUS)
Carbon-Blanc : 2010 (49 PLUS)

> **Un fort potentiel de diversification de l'habitat :**

Atouts	Contraintes
- Proximité immédiate du centre-ville de Bassens - Qualité et proximité des équipements publics (mairie, médiathèque, piscine, pôle sportif, maison de la petite enfance, écoles, centre d'animation...) - Proximité de centres commerciaux (à Bassens, au Clos Favols à Carbon Blanc) - Environnement pavillonnaire - Cadre verdoyant	- déclivité du terrain



site n°1



>

Programmation des logements : éléments connus

Logements démolis	Logements reconstruits
200 logements locatifs sociaux de la Cité du Bousquet (Aquitanis)	<u>Sur le site</u> : 161 logements, dont 112 logements locatifs sociaux de reconstitution réalisés - Ilot Paul Bert : 1^{ère} tranche : 24 locatifs sociaux de reconstitution (petit collectif) 2^{ème} tranche : 39 locatifs sociaux de reconstitution (petit collectif) - Ilot «Jardins du Bousquet» : 1^{ère} tranche : 25 locatifs sociaux de reconstitution (maisons de ville) 2^{ème} tranche : 24 locatifs sociaux de reconstitution (maisons de ville) - Ilot Datz : 33 locatifs conventionnés intermédiaires - Ilots Joffre : 16 en accession Compensation Foncière hors commune : 2.550 m² Floirac-Libération
	<u>Hors site</u> : 93 logements locatifs sociaux <u>Dans la commune</u> : réalisés - Ilot «Clemenceau» : 11 locatifs sociaux de reconstitution (maisons de ville) - Ilot «Clos Aurore» : 15 locatifs sociaux de reconstitution (maisons de ville) <u>Hors commune</u> : - 49 locatifs sociaux de reconstitution programmés à Carbon-Blanc - 18 locatifs sociaux de reconstitution programmés au Taillan centre
	Au total : - 254 logements reconstruits - Offre locative sociale restant à localiser : 0

Programmation actée

>

Éléments d’orientation pour la programmation

- > **Population à loger :**
- Relogement sur le site des résidents qui le souhaitent : près de 50 % des ménages (99 sur 199 au total)
 - Diversification sociale et générationnelle pour les autres logements

> **Nature des logements :**

Produits	En %	Nombre	Types
Locatif social reconstitution offre	55	138	T2, T3, T4 , T5
Locatif social développement offre	26	67	
Locatif conventionné intermédiaire	13	33	T2, T3 , T4
Accession sociale	6	16	T3 et T4 modulables , T5
Accession et locatif libre hors Foncière	0	0	
Locatif libre Foncière	0	0	
Total reconstruit sur le site	100	254	

*Construits hors site : Libération-Floirac

- > **Recommandations particulières :**
- Envisager des locations avec option d’achat (PSLA)
 - Formes d’habitat : petits collectifs individualisés, habitat intermédiaire
 - Grande qualité paysagère de l’urbanisation

>**Bilan de la reconstitution de l’offre locative sociale**

Produits	En %	Nombre
Offre reconstituée sur site	55	112
Offre reconstituée hors site dans la commune	13	26
Offre reconstituée hors commune	35	67
Offre restant à localiser	0	0
Total	100	205



Qualité urbaine GPV :

Les lisières du Bousquet :

- bâtiment collectif :

L'opération présente une identité architecturale contemporaine, sobre et élégante. La composition des façades structure l'espace public, tant par le traitement de l'angle en plan coupé que par le traitement des balcons qui organise la perspective de la rue.

Le bâtiment est clôturé par un grillage dissimulé par une haie plantée en limite du domaine public.

Un bémol sur le stationnement qui envahit quelque peu le coeur de l'îlot.

- maisons individuelles :

L'architecture présente deux types de maisons différentes participant ainsi à la diversité de la rue. Les toitures s'inspirent de l'architecture traditionnelle permettant au nouveau programme de s'intégrer à l'architecture du centre bourg.

L'intimité des jardins privatifs est préservée et la séparation publique/privée est nette.

les garages sont intégrées à la composition d'ensemble.

Les jardins du Bousquet :

L'identité architecturale des logements s'inspire pour la toiture d'éléments traditionnels . L'espace public est envahit par le stationnement non prévu au sein de l'opération hormis pour quelques maisons.

L'ensemble de l'opération ne garantit pas l'intimité des jardins.

Square Paul Bert :

L'identité architecturale est contemporaine et sobre avec un rappel de l'architecture traditionnelle environnante par les toitures en tuiles.

Le coeur d'îlot est traité sous la forme d'un jardin collectif ayant fait l'objet d'un véritable projet paysager de qualité.

Le stationnement se fait en sous-sol.

La limite entre espace public et privé est bien définie au moyen d'une clôture blanche non dissimulée par de la végétation.

La volumétrie basse tient compte des volumes alentours.

Lormont : ZAC Chaigneau Bichon

site n°2

>

Le projet

- Aménagement des berges du fleuve par un programme mixte : habitat, activités, bureaux, espaces publics
- Diversification de l’offre de l’habitat de la commune

> **Le cadre opérationnel**
ZAC conventionnée
Maîtrise foncière : oui (CUB)
Aménageur délégué : BMA
Constructeur : Clairsienne/La Foncière Logement
Architecte : Xavier Leibar, Jean Nouvel
Bureau d’Etudes : INGEROP

> **Travaux réalisés ou en cours :**
Commercialisation : à partir de 2007-2008
Livraison des programmes : à partir de 2009-2010



> **Un fort potentiel de diversification de l’habitat :**

Atouts	Contraintes
- Vue sur le fleuve - Proximité du vieux bourg, des services et des activités - Amélioration des accès vers Bordeaux (futur pont Lucien Faure) - Aménagement de l’espace public en bordure des berges et déviation de la circulation poids lourds prévus dans le cadre de la ZAC	- Bruit lié au pont d’Aquitaine - Risque inondation



site n°2



> **Programmation des logements : éléments connus**

Logements à construire
Logements programmés : 109 - 48 locatifs conventionnés intermédiaires envisagés (Clairsienne) et 20 logements en accession sociale - environ 40 locatifs libres Foncière, en compensation Carriet-DomoFrance (3.300 m² SHON)

> **Éléments d'orientation pour la programmation**

- > **Population à loger :**
- Participation à la diversification sociale et générationnelle de la population de la commune et du plan de renouvellement urbain de Carriet en particulier

> **Nature des logements à construire :**

Produits	En %	Nombre	Types
Locatif social reconstitution offre	0	0	
Locatif social développement offre	0	0	
Locatif conventionné intermédiaire		48	T2, T3, T4
Accession sociale		20	T2, T3, T4
Accession et locatif libre hors Foncière	0	0	
Locatif libre Foncière		41	T3, T4, T5 et plus
Total reconstruit sur le site	100	109	

- > **Recommandations particulières :**
- Envisager des locations avec option d'achat (PSLA)
 - Adaptation du site au risque inondation,
 - Isolation phonique
 - Grande qualité paysagère de l'urbanisation

Lormont : Parc de Lissandre

site n°3



Le projet

- Requalification du bas Lormont par l'aménagement d'une ancienne friche industrielle de 7 hectares
- Diversification de l'offre d'habitat de la commune

> Le cadre opérationnel

Maîtrise foncière : non
Propriétaire : Clairsienne
Etude de définition terminée en 2004

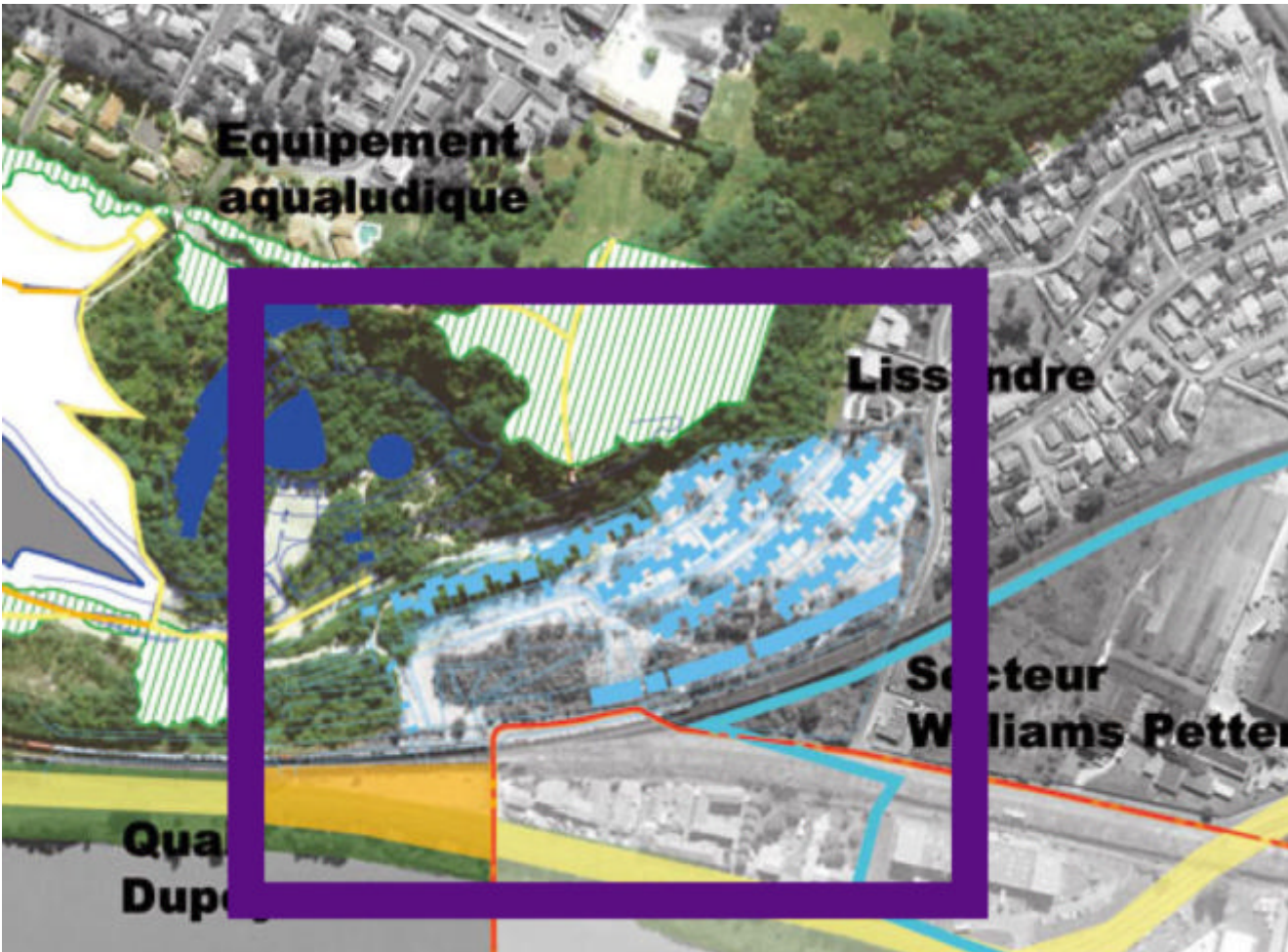
> Phasage prévu :

Non établi



>Un fort potentiel de diversification de l'habitat :

Atouts	Contraintes
- vue sur la Garonne depuis le coteau - proximité du parc de l'Ermitage (en cours d'aménagement) - désenclavement du site et du quartier de Lissandre - amélioration de l'accès vers Bordeaux par le futur pont Lucien Faure - liaisons piétonnes et cyclables à créer entre le haut et le bas Lormont	- éloignement des centralités, services et commerces - secteur en partie concerné par le PPRI - situé au pied de la falaise - nuisances sonores et visuelles liées à la proximité de la ligne ferroviaire (TGV et marchandises) et des voies de circulation sur les quais



site n°3



> **Programmation des logements : éléments connus**

Logements à construire

Capacité estimée à 200 logements - 25 PLS et 25 PSLA programmés
Aménagement et constructions HQE

> **Éléments d’orientation pour la programmation**

> **Population à loger :**
- participation à la diversification sociale et générationnelle de la population de la commune

> **Nature des logements à construire :**

Produits	En %	Nombre	Types
Locatif social reconstitution offre	0	0	
Locatif social développement offre	0	0	
Locatif conventionné intermédiaire	30	60	T3, T4
Accession sociale	30	60	T3 et T4 modulable, T5
Accession et locatif libre hors Foncière	40	80	T4,T5
Locatif libre Foncière	0	0	
Total reconstruit sur le site	100	200	

> **Recommandations particulières :**
- Envisager des locations avec option d’achat (PSLA)
- Formes d’habitat : habitat intermédiaire
- Adaptation du site au risque inondation et à la proximité du coteau
- Isolation phonique
- Très grande qualité paysagère de l’urbanisation

Lormont : Carriet

site n°4



Le projet

- Restructuration et insertion urbaine d'un quartier d'habitat social (1411 logements locatifs et en accession)
- Renouvellement et diversification de l'offre d'habitat à partir de la démolition reconstruction partielle de la cité Carriet

> Le cadre opérationnel

1. Opération Domofrance :

Maîtrise foncière : oui (Domofrance)

Opérateur d'ensemble : Domofrance

Constructeur : Domofrance

Urbanistes conseil : Richard Viannelazard

Architectes : M. Le Grix de la Salle (partie centrale), M. Flint

Sociologue Urbaniste : Daniel Mandouze

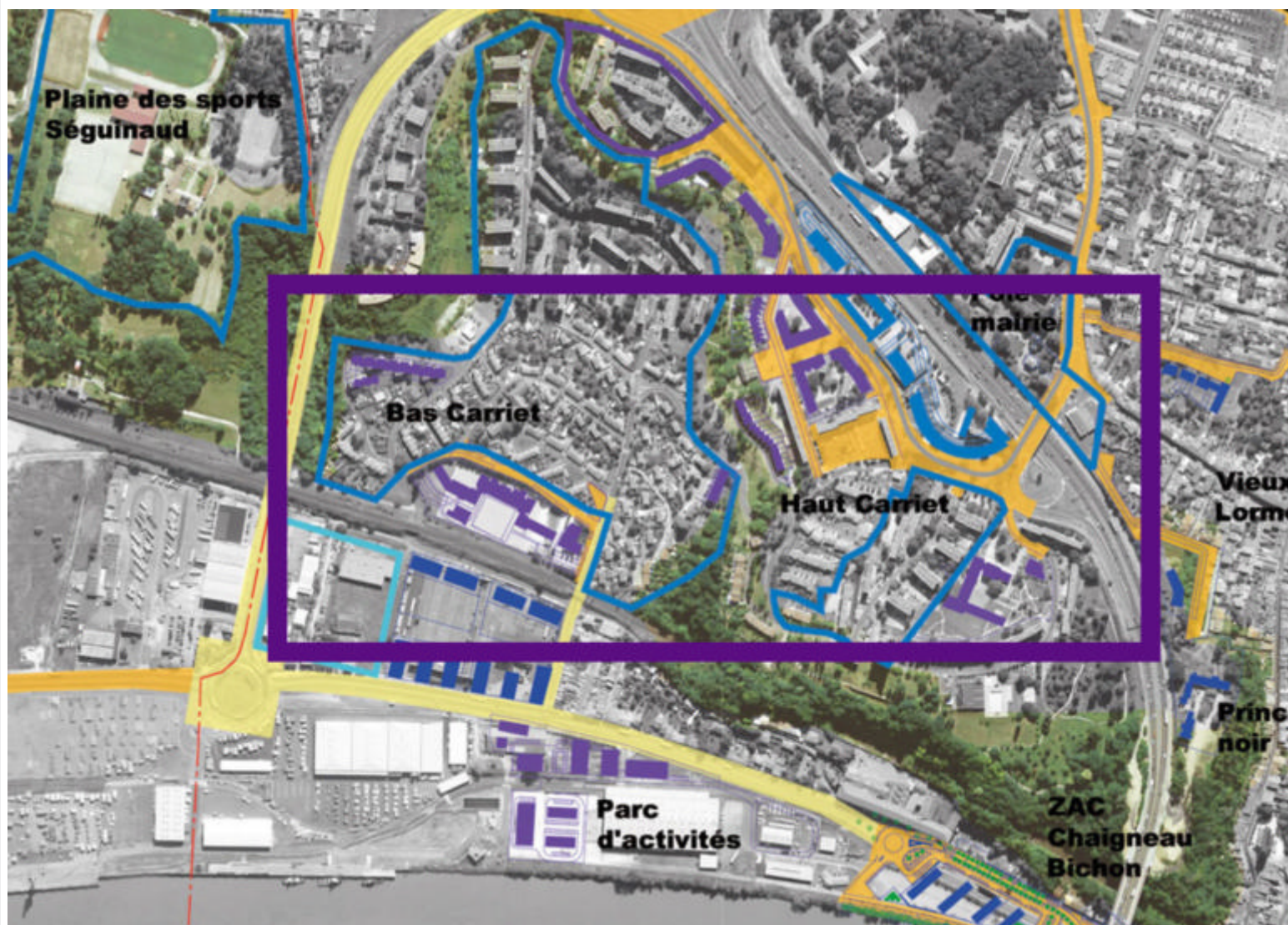
2. Opération Maison Girondine

Maîtrise foncière : oui (Maison Girondine)

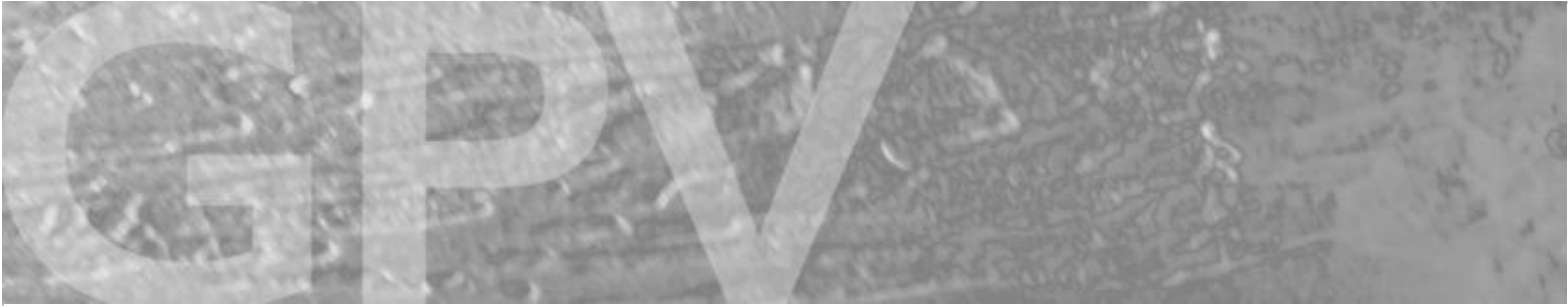
Opérateur d'ensemble : Maison Girondine

Constructeur : Maison Girondine

Architecte : M. Salier



site n°4



> **Travaux réalisés ou en cours :**

- Opération Domofrance :**
- 8 PLS individuels en bande livrés
 - 15 maisons de ville en accession sociale (propriétaires occupants) « les villas de Magendie » avec un financement expérimental (prime à l’accession très sociale) livrées en 2003. Quelques locations accession.
 - 375 logements démolis en 2008
- Bas Carriet – Résidences Les Cèdres et les Pins :**
- **Les logements de la résidence Les Cèdres sont livrés**
 - **Les logements de la résidence Les Pins sont livrés depuis le premier semestre 2008**
- Haut Carriet Ouest**
- bâtiment 10, 11 et 45 démollis en 2005
 - construction logements Beydts est et ouest livrés en 2006 (27 PLUS et 24 PLS)
 - construction logements Place de l’église livrés en 2006 (136 PLUS et 28 accessions)
 - construction logements îlot Beydts-Sourdis livrés en 2007 (56 PLUS)
- Haut Carriet Est**
- démolition des bâtiments 24, 47 et 50 en 2006
 - démolition des bâtiments 44 et 46 en 2007
 - démolition des bâtiments 16, 48 et 49 en 2008 (procédure d’expulsion en mars dans le bâtiment 48 où demeure une dernière famille)
 - construction de 21 logements collectifs en PLUS-CD livrés fin 2009
 - construction de logements individuels :
 - 12 PLS livrés fin 2009
 - 14 PLS livraison mi 2008

> **Charte qualité urbaine GPV :**

Résidence les Cèdres et les Pins :

Les opérations disposent d’une identité architecturale qui leur est propre. Les pieds d’immeubles sont paysagés et un travail de résidentialisation a été effectué. Présence de jardins en coeur d’îlots.

Opération rue Beydts :

L’opération s’articule autours de trois architectures différentes :

- au n°46, l’opération ouvre vers le grand paysage par une vue le long du tramway ajoutant de la qualité au cheminement le long de cet espace public.
- au n°38-40-42, l’opération est qualitative notamment par le traitement de ses clôtures et surtout par l’intégration de ses blocs techniques.
- au n°50-52, l’opération a su intégrer le stationnement pour profiter d’un coeur d’îlot de qualité qui accompagne la vue vers le grand paysage.

Les Balcons de Carriet :

Cette opération, à l’architecture contemporaine et de qualité présente une façade non monotone avec des décrochements diversifiés des volumes.

Le bâti prolonge l’espace public dédié aux piétons grâce à son coeur d’îlot occupé par un jardin collectif.

Les pieds d’immeubles sont dédiés aux commerces et services dans cet espace en bordure du tracé du tramway.

Le stationnement est intégré au bâti.

>**Un fort potentiel de diversification de l’habitat :**

Atouts	Contraintes
- fort sentiment d’appartenance au quartier	- image de la cité
- qualités paysagères : paysage et verdure des coteaux (parc des coteaux), vue sur la Garonne	- nuisances visuelles et sonores : voies rapides en partie haute, voie de chemin de fer et zone d’activités en contrebas
- services et commerces de proximité (centres commerciaux, marché hebdomadaire, écoles, centre médical, piscine réhabilitée, église classée)	- déperissement progressif de l’appareil commercial (même s’il a mieux résisté que dans d’autres cités)
- circulations internes au quartier sécurisées (fermeture de la bretelle d’accès à l’autoroute)	- collège et lycée hors du quartier
- proximité du futur tramway (2 ^{ème} phase)	- écoles existantes à déplacer et reconstruire



Programmation des logements : éléments connus

Logements démolis	Logements reconstruits
330 logements parmi les 1139 logements Domofrance	Sur le site :333 logements, dont : - 234 locatifs sociaux de reconstitution programmés - 56 locatifs conventionnés intermédiaires envisagés - 43 accession à la propriété envisagés Hors commune : 96 PLUS/CD Compensations Foncière hors site : 3.300 m² ZAC Chaigneau Bichon/1.800 m² Génicart
Démolition partielle de 45 logements collectifs sur les 120 appartenant à la Maison Girondine.	Sur le site : - 29 locatifs sociaux de reconstitution programmés Hors commune : 16 PLUS
Au total : - 375 logements démolis	Au total : - 362 logements reconstruits - Offre locative sociale restant à localiser hors site : 112

Programmations en cours de définition



Éléments d’orientation pour la programmation

- > **Population à loger :**
- Relogement sur le site des résidents des logements démolis qui le souhaitent : environ 60 % des ménages concernés
 - Participation à la diversification sociale et générationnelle de la population du quartier et de la commune

> **Nature des logements à construire :**

1. Opération Domofrance

Produits	En %	Nombre	Types
Locatif social reconstitution offre	70	234	T2, T3, T4, T5
Locatif social développement offre	0	0	
Locatif convention intermédiaire	17	56	T3, T4, T5
Accession sociale	13	43	T3 modulable, T4 , T5
Accession et locatif libre hors Foncière	0	0	
Locatif libre Foncière	0	0*	
Total reconstruit sur le site	100	333	

* Construits hors site : ZAC Chaigneau Bichon, Génicart Lormont.

2. Opération Maison Girondine

Produits	En %	Nombre	Types
Locatif social reconstitution offre	100	29	T2, T3, T4
Locatif social développement offre	0	0	
Locatif conventionné intermédiaire	0	0	
Accession sociale	0	0	
Accession et locatif libre hors Foncière	0	0	
Locatif libre Foncière	0	0	
Total reconstruit sur le site	100	29	

3. Bilan de la programmation proposée sur les deux opérations de construction démolition

Bilan de la programmation proposée sur le site de Carriet

Produits	En %	Nombre
Locatif social reconstitution offre	73	263
Locatif social développement offre	0	0
Locatif conventionné intermédiaire	16	56
Accession sociale	12	43
Accession et locatif libres hors Foncière	0	0
Locatif libre Foncière	0	0
Total reconstruit sur le site	100	362

> Bilan de la reconstitution de l’offre locative sociale

Produits	En %	Nombre
Offre reconstituée sur site	70	263
Offre reconstituée hors site dans la commune	0	0
Offre reconstituée hors commune	0	0
Offre restant à localiser	30	112
Total	100	375

Lormont : Genicart

site n°5

> Le projet

- Restructuration d'un ensemble d'habitat collectif
- Renouvellement et diversification de l'offre d'habitat à partir de la démolition reconstruction partielle des cités d'habitat locatif social

> Le cadre opérationnel

Réflexion générale :

Urbaniste : Bernard Bouzou

Paysagiste : Hervé Gastel

Sociologue : Daniel Mandouze

1. La Ramade (travaux en cours)

Maîtrise foncière : oui partiellement (Domofrance et Maison Girondine)

Périmètre de prise en considération CUB

2. Genicart I (démolition) :

Maîtrise foncière : oui (Domofrance)

3. Genicart III (démolitions)

Maîtrise foncière : oui (Aquitanis)

4. Les Cîmes (démolitions)

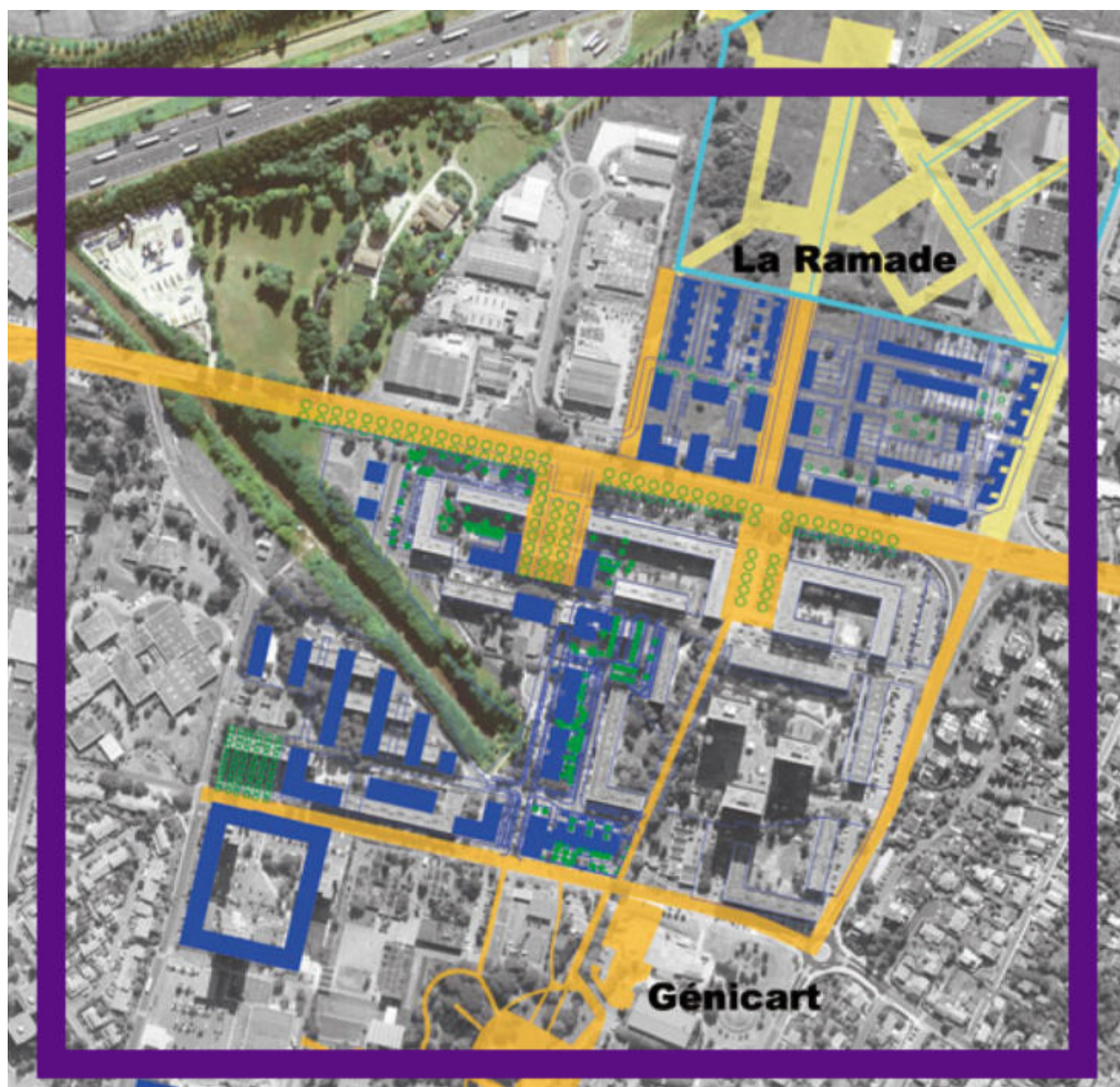
Maîtrise foncière : oui (Maison Girondine)

5. Plaine Montagne

Maîtrise foncière : oui (In Cité)



site n°5





> Travaux réalisés ou en cours :

1. La Ramade

- Foncier : acte de vente signé mi 2008
- Construction de 120 logements Maison Girondine
 - PC modificatif délivré mi 2008
 - 1ers contrats de réservation signés courant 2008
- PC délivré pour les 167 logements DomoFrance fin mars 2008
- Construction Foncière Logement : début des travaux mi 2010
- Construction Clairsienne : PC à déposer

2. Genicart I nord et nouvelle entrée :

- opération de relogement terminée pour le bâtiment 54. Démolition réalisée en 2004
- bâtiment 50 démoli mars 2008
- bâtiment Garosse démoli mi 2009
- construction des bâtiments Ronsard nord et centre achevée fin 2007

3. Les Cîmes

- Dépôt du permis de démolir en 2009
- Démolition des Cîmes prévue fin 2010

4. Genicart III

- Construction Plantagenêt 49 logements début mars 2009

> Phasage prévu :

1. La Ramade

Livraison de 120 logements (Maison Girondine) fin 2009 (fin du relogement des Cîmes)

Livraison des 167 logements DomoFrance mi 2010 (fin relogement Montaigne et Rousseau – Genicart 1)

Début des travaux pour les 80 logements Foncière mi 2010

2. Genicart I :

Démolition d'environ 300 logements à horizon 2011

Genicart I nord et nouvelle entrée :

- bâtiments Rousseau et Montaigne démoli début 2011
- construction des îlots centre 1, 2 et 3 achevée fin 2010
- construction des îlots nord 1 et 2 achevée en 2012
- construction îlot Rabelais nord achevée début 2011

Genicart I sud :

- réhabilitation Saint Hilaire achevée début 2010
- réhabilitation Villon achevée début 2011
- réhabilitations des résidences la Boetie, Leroy et Rabelais achevées fin 2011

3. Genicart III Bois fleuri

Démolition d'environ 300 logements à horizon 2010

- immeuble Plantagenet : livraison mi 2010
- tours démolies fin 2010
- construction hors site :
 - rue E. Herriot : travaux achevés fin 2009
 - Grand Tressan : 2ème tranche achevée début 2008
 - quai Carriet : fin des travaux prévu pour mi 2010
 - Moulin d'Antoune : études en cours
- construction coeur d'îlot nord et sud et l'Orée du bois : début des travaux prévu mi 2011

4. Les Cîmes

Démolition d'environ 330 logements à horizon 2010

- Dépôt du permis de démolir en 2009
- Démolition des Cîmes prévues fin 2010

5. Plaine Montagne

- Etude en cours

> **Programmation des logements : éléments connus**

Logements démolis	Logements reconstruits
Génicart I : 374 logements locatifs sociaux appartenant à Domofrance.	<u>Sur le site (y compris La Ramade)</u> : 250 logements, dont : - 150 locatifs sociaux de reconstitution programmés - 60 locatifs sociaux programmés sur le site de la Ramade - 205 en diversification : 85 PLS, 120 en accession envisagés - 120 logements Foncière (Génicart I et La Ramade) <u>Dans la commune</u> : - Hypothèse de 20 locatifs sociaux Habitation Economique sur l'emprise FJT <u>Hors commune</u> : - Mérignac 27 PLUS CD - 117 restant à localiser
Génicart - Les Cîmes : 324 logements locatifs sociaux appartenant à la Maison Girondine.	<u>Sur le site</u> : 166 logements dont : - 96 locatifs sociaux de reconstitution envisagés - 115 locatifs sociaux programmés sur le site de la Ramade - 80 en diversification : 13 PLS programmés, 57 locatifs libres Foncière, 10 en accession sociale <u>Hors commune</u> : 50 programmés ZAC Ambarès, 32 à Bordeaux, 13 à Gradignan
Génicart III : 299 logements locatifs sociaux (3 tours) appartenant à Aquitanis. (Hypothèse de démolitions complémentaires ultérieures non confirmées).	<u>Sur le site</u> : 207 logements, dont : - 49 locatifs sociaux de reconstitution envisagés - 50 locatifs libres Foncière envisagés - 54 PLS envisagés - 54 accession sociale <u>Hors site</u> : - 247 logements locatifs sociaux de reconstitution envisagés <u>Dans la commune</u> : - 21 locatifs sociaux de reconstruction Grand Tressan - 30 locatifs sociaux de reconstruction Moulin d'Antoune - 34 locatifs sociaux de reconstruction E. Herriot - 44 locatifs sociaux de reconstruction Quai Carriet (rés. Fleuve) <u>Hors commune</u> : - 7 PLAI diffus, Carbon Blanc 2, Saint Medard 8, Ambarès 37, Cenon 64
Au total : 897 logements démolis	Au total : - 1 073 logements reconstruits sur les sites (y compris La Ramade) - Offre locative sociale restant à localiser : 106

> **Éléments d'orientation pour la programmation**

1. Site de « La Ramade »

- > Population à loger :**
- participation à la diversification sociale et générationnelle de la population de la commune
 - participation au relogement des habitants de Génicart.

> Nature des logements à construire :

Hypothèse de capacité globale de 450 logements (maximum) :

Produits	En %	Nombre	Types
Locatif social reconstitution offre	47	210	T2, T3, T4 , T5 et plus
Locatif social développement offre	0	0	
Locatif conventionné intermédiaire	8	35	T3, T4 , T5
Accession sociale	28	125	T3 modulable, T4 , T5
Accession et locatif libre hors Foncière	0	0	
Locatif libre Foncière*	18	80	T3, T4
Total reconstruit sur le site	100	450	

* Concernent les compensations Carriet et Génicart I

- >Recommandations particulières :**
- Envisager des locations avec option d'achat (PSLA)
 - Formes d'habitat : petits collectifs, habitat intermédiaire, individuel en bande
 - Isolation phonique et grande qualité paysagère de l'urbanisation

Projet (suite)

> Un fort potentiel de diversification de l'habitat :

1.Site de Génicart I

Atouts	Contraintes
- proximité du centre commercial des Quatre pavillons - projet de traitement de l'espace public en bordure de l'avenue de Paris (ex. RN10) - projet d'amélioration de la liaison avec le lotissement du Grand Tressan	- proximité de voie de circulation à grand trafic (av. de Paris) et d'une zone d'activités - image de Génicart I

2.Site de « La Ramade » (terrain Siemens)

Atouts	Contraintes
- proximité du centre commercial des Quatre pavillons - projet de traitement de l'espace public en bordure de l'avenue de Paris (ex. RN10) - projet d'amélioration de la liaison avec le lotissement du Grand Tressan	- proximité de voies de circulation à grand trafic (av. de Paris, rocade) et d'une zone d'activités - image de Génicart

3.Site de Génicart III

Atouts	Contraintes
- proximité du tramway et du bourg ancien (commerces, services, équipements scolaires)	- Image de Génicart III - proximité des tours des Cîmes à l'image très négative - peu de foncier pour diversifier l'offre d'habitat

4.Site Les Cîmes

Atouts	Contrainte
- proximité du tramway - proximité du centre commercial et des équipements	- Image de Génicart



2. Sites de Génicart :

- > **Population à loger :**
- Participation à la diversification sociale et générationnelle de la population de la commune
 - Relogement sur le site des habitants de Génicart qui le souhaitent
- > **Nature des logements à construire :**

2.1. Génicart I

Produits	En %	Nombre	Types
Locatif social reconstitution offre	60	150	T2, T3, T4, T5 et plus
Locatif social développement offre	0	0	
Locatif conventionné intermédiaire	16	40	T2, T3, T4, T5
Accession sociale	24	60	T3 et T4 modulable, T5
Accession et locatif libre hors Foncière	0	0	
Locatif libre Foncière	0	0*	
Total reconstruit sur le site	100	250	

* Construits sur le site de la Ramade

2.2. Les Cîmes

Produits	En %	Nombre	Types
Locatif social reconstitution offre	58	96	T2, T3, T4, T5 et plus
Locatif social développement offre	0	0	
Locatif conventionné intermédiaire	15	26	T2, T3 et T4
Accession sociale	0	0	
Accession et locatif libre hors Foncière	0	0	
Locatif libre Foncière	27	44	T3, T4, T5 et plus
Total reconstruit sur le site	100	166	

2.3. Génicart III

Produits	En %	Nombre	Types
Locatif social reconstitution offre	24	49	T2, T3, T4, T5 et plus
Locatif social développement offre	0	0	
Locatif conv. intermédiaire	26	54	T2, T3, T4, T5
Accession sociale	26	54	T3 et T4 modulables, T5
Accession et locatif libre hors Foncière	0	0	
Locatif libre Foncière	24	50	T3, T4, T5 et plus
Total reconstruit sur le site	100	207	

- > **Recommandations particulières :**
- Envisager des locations avec option d'achat (PSLA)
 - Privilégier la reconstitution de l'offre locative restant à localiser hors de la commune, afin d'y permettre une diminution de la proportion de logements locatifs sociaux.

3. Bilan de la programmation proposée sur le site de projet (Genicart I, Les Cîmes et Génicart III, la Ramade)

Produits	En %	Nombre
Locatif social reconstitution offre	40	505
Locatif social développement offre	0	0
Locatif conventionné intermédiaire	14	146
Accession sociale	18	185
Accession et locatif libres hors Foncière	0	0
Locatif libre Foncière	21	220
Total reconstruit sur le site	100	1 056

Bilan de la reconstitution de l'offre locative sociale

Produits	En %	Nombre
Offre reconstituée sur site	47	470
Offre reconstituée hors site dans la commune	15	150
Offre reconstituée hors commune	16	159
Offre restant à localiser	22	218
Total	100	997

Charte qualité urbaine GPV :

Résidence Fontainebleau : Cette opération de maisons de ville est située au sud de l'immeuble Plantagenet . Des efforts particuliers ont été faits pour intégrer le stationnement au moyen d'un accompagnement paysager. Les clôtures permettent de séparer distinctement l'espace public de l'espace privé. L'intimité des jardins privatifs et des logements situés en rez-de-chaussée est respectée.



Lormont Cenon : Carrefour des 2 villes

site n°6

> Le projet

- Création d'une centralité intercommunale à proximité du tramway
- Création d'une offre d'habitat de diversification

> **Le cadre opérationnel** (à définir) :
Maîtrise foncière : partielle (terrain CUB « Allende »)

> **Réalisation et travaux en cours** :
Résidence Carré des Iris : logements livrés en 2006.
78 logements collectifs et 17 maisons de villes.
36 logements PLUS-CD rue Edouard Herriot
91 logements libres opération TAGERIM

> **Un fort potentiel de diversification de l'habitat :**

Atouts	Contraintes
- Desserte TC (tramway, bus), parc relais de la Butinière - proximité et qualité des équipements (parcs Palmer et de l'Ermitage, clinique, installations sportives, 2 lycées, centre commercial des 4 pavillons...) - maîtrise foncière partielle par la CUB (terrain Allende)	- Proximité et image des tours Alpilles et Vincennes



site n°6

> **Programmation des logements : éléments connus**

> **Éléments d’orientation pour la programmation**

- > **Population à loger :**
- participation à la diversification sociale et générationnelle de la population de la commune
 - participation au relogement des habitants de Génicart

- > **Nature des logements à construire :**
(estimation sur un total de 150 logements)

Produits	En %	Nombre	Types
Locatif social reconstitution offre	16	35	T3, T4, T5
Locatif social développement offre	0	0	
Locatif conventionné intermédiaire	19	40	T3, T4
Accession sociale	14	30	T3 et T4 modulable,
Accession et locatif libre hors Foncière	51	110	T4, T5
Locatif libre Foncière	0	0	
Total reconstruit sur le site	100	215	

- > **Recommandations particulières :**
- Formes d’habitat : petits collectifs, habitat intermédiaire
 - Grande qualité paysagère de l’urbanisation

Charte qualité urbaine GPV :

Carré des Iris :
L’opération concernant les maisons de ville intègre le stationnement dans chaque logement et libère ainsi l’espace public.
Le cœur d’îlot est réservé au jardin privatif.

L’opération concernant les logements collectifs est dense et s’intègre dans l’environnement urbain qui l’entoure. Elle offre un traitement de qualité sur l’espace public de référence.



Cenon : 8 mai 1945

site n°7



Le projet

- **Restructuration de quartiers d'habitat locatif social tirant parti de l'arrivée du tramway**
- **Renouvellement et diversification de l'offre d'habitat à partir de la démolition reconstruction de deux sites d'habitat social (tours du « Grand Pavois » et barre « André Gide »)**

> Le cadre opérationnel

Maîtrise foncière : oui sur les sites à démolir (Aquitanis)

Opérateur d'ensemble : Aquitanis

Projet d'ensemble : cabinet Nechtan

Architecte conseil : Christophe Libault (cabinet Nechtan)

Paysagiste : Graziella Barzac

Constructeurs : Aquitanis (opérations en PLUS CD, PLS et accession sociale sur les sites de démolition et hors sites)

La Foncière (83 logements) locatifs libres

Architectes des opérations en cours : Bouey & Maurice, Dandy, Guibert, Authier & Duffon, Jean Nouvel et Mia Hägg

Autres promoteurs à désigner pour accession privée et locatif libre.



> Travaux réalisés ou en cours :

1- Résidence Clos d'Albret : logements livrés fin 2006.

88 logements collectifs en locatifs (T2, T3 et T4)

2 - Résidence Jardins d'Estrées : maisons livrées l'été 2007.

40 maisons de ville en locatif (T3, T4 et T5)

3 - Résidence Clémenceau : logements livrés fin 2006.

24 logements collectifs locatifs (T2, T3 et T4).

4 - Résidence Le Clos Manon : logements livrés fin 2006.

12 logements collectifs locatifs (T3 et T4) .

5 - Résidence Kergomard : maisons livrées fin 2006.

20 maisons de ville en locatif (T3 et T4).

6 - Résidence Chisterra : réhabilitation des logements et résidentialisation achevée en 2007.

7 - Résidence Jean Zay : logements livrés début 2006.

20 logements collectifs locatifs (T2 et T3).

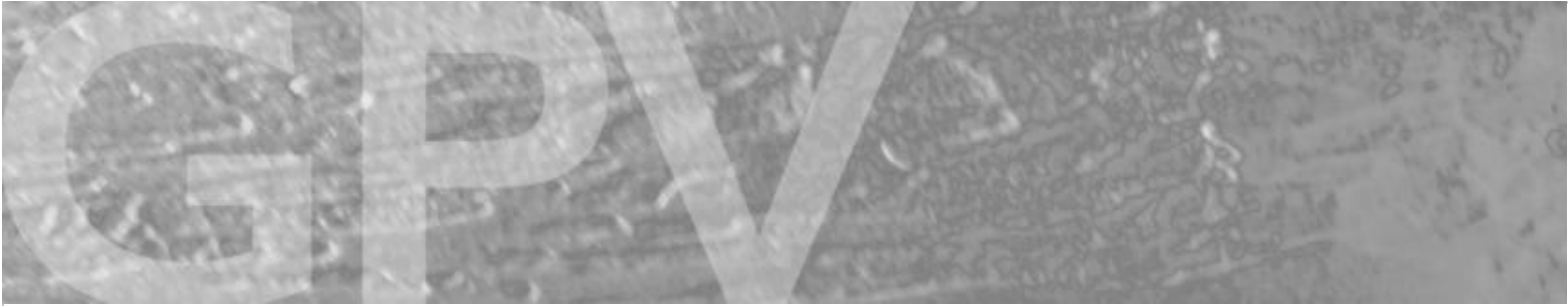
8 - Résidence Millésime : 27 logements locatifs libres

> Phasage prévu :

- 3ème phase livraison 2011



site n°7



> **Un fort potentiel de diversification de l'habitat :**

1. Grand Pavois

Atouts	Contraintes
- Importantes opportunités foncières maîtrisées(terrains INRA, Clemenceau, en bordure du Tram avenue Jean Zay) - Accroche possible des nouvelles constructions au tissu pavillonnaire environnant - Desserte par le Tramway - Reconfiguration des avenues du secteur - Présence d'équipements (maison des associations, écoles, collège)	- Présence d'une ligne à haute tension mais qui sera enterrée fin 2008

2. André Gide

Atouts	Contraintes
- Proximité de l'école Michelet	- Image du site - Disponibilités foncières rares - Proximité de l'usine d'incinération - Rocade (enclavement)

> **Programmation des logements : éléments connus**

Logements démolis	Logements reconstruits
521 logements locatifs sociaux appartenant à Aquitanis : - 3 tours du Grand Pavois (R+18) - Barre André Gide (R+10) sur le site de la Marègue.	<u>Sur le site</u> :548 logements programmés, dont : - 161 locatifs sociaux de reconstitution - 92 locatifs conventionnés intermédiaires - 92 locatif libre / intermédiaire - 16 accession sociale - 125 accession libre - 11 PSLA - 50 logements étudiants
	<u>Hors site</u> : 349 logements locatifs sociaux envisagés <u>Dans la commune</u> : 185 logements locatifs sociaux - Camille Pelletan : 34 - René Cassagne : 12 - ZAC Pont Rouge : 107 (52+55) - Palmer : 32 <u>Hors commune</u> : 164 logements locatifs sociaux - Mérignac : 62 - St-Aubin : 9 - St-Médard : 57 - Le Taillan : 9 - Carbon Blanc : 27
	Au total : - 897 logements reconstruits - Offre locative sociale restant à localiser : 11



Eléments d’orientation pour la programmation

- > **Population à loger :**
- Participation à la diversification sociale et générationnelle de la population du quartier et de la commune
 - Relogement sur le site des résidents des logements démolis (Grand Pavois et André Gide) qui le souhaitent : environ 50 % des ménages concernés

> **Nature des logements à construire :**

Produits	En %	Nombre	Types
Locatif social reconstitution offre	29	161	T2, T3, T4 , T5 et plus
Locatif social développement offre	0	0	
Locatif conventionné intermédiaire	17	93	T3, T4 , T5
Accession sociale	5	27	T3 et T4 modulable , T5
Accession et locatif libre hors Foncière	37	202	T4 , T5
Locatif libre Foncière	12	65	T4, T5 et plus
Total reconstruit sur le site	100	548	

- > **Recommandations particulières :**
- Privilégier l’accession à la propriété (propriétaires occupants)
 - Envisager des locations avec option d’achat (PSLA)
 - Formes d’habitat : petits collectifs, habitat intermédiaire, maisons en bande
 - Grande qualité paysagère de l’urbanisation

> **Bilan de la reconstitution de l’offre locative sociale**

Produits	En %	Nombre
Offre reconstituée sur site	31	161
Offre reconstituée hors site dans la commune	35	185
Offre reconstituée hors commune	31	164
Offre restant à localiser	2	11
Total	100	521



Charte qualité urbaine GPV :

Résidence Chistera :



Cette opération de réhabilitation a su donner une nouvelle identité au secteur, plus qualitative.
un effort particulier a été fait sur la séparation espace public/privé notamment par la réalisation de grilles métalliques semi-transparentes associées à un motif de branches d'arbres.
Les coeurs d'îlots sont occupés par des jardins paysagers et les pieds d'immeubles sont végétalisés.

Résidence Clémenceau :



Cette opération a su minimiser l'impact des aires de stationnement en intégrant l'ensemble des parkings en sous-sol, sans toutefois résoudre le problème de l'insertion de la rampe d'accès qui occupe la totalité du coeur d'îlot. L'opération profite de sa situation le long du tramway pour animer l'ensemble du rez-de-chaussée par des programmes commerciaux et de services.
L'architecture est contemporaine.

Résidence Le Clos d'Albret :



Cette opération, complètement close, allie une architecture traditionnelle (attique, symétrie des balcons) à une architecture plus contemporaine où les couleurs jouent un rôle important.
Les espaces paysagers sont bien traités offrent des vues depuis l'espace public.
le stationnement de surface est quelque peu envahissant.

Résidence le Clos Manon :



L'architecture est contemporaine et de qualité mais reste toutefois ordinaire. Les rez-de-chaussées sont occupés par du commerce ou des services permettant ainsi d'assurer une certaine animation du quartier.
La façade principale se développe le long de l'espace public de référence. Les marges de reculs sont paysagées et intègrent le stationnement.



Résidence les jardins d'Estrée :



Cette opération de maisons de ville allie densité et aménagement paysager soigné offrant aux habitants un environnement résidentiel. Des clôtures se matérialisent par du grillage (plus rarement par une haie) et permettent de déterminer clairement espace public et privé.

Résidence Jean Zay :



Le quartier dans lequel s'inscrit l'opération est dédié uniquement à l'habitat. Cette spécificité est reconduite par l'intégration de logements au niveau des rez-de-chaussée. L'architecture de l'ensemble est sobre et contemporaine. Les marges de reculs ont permis un traitement paysager de qualité.

Résidence Kergomard :



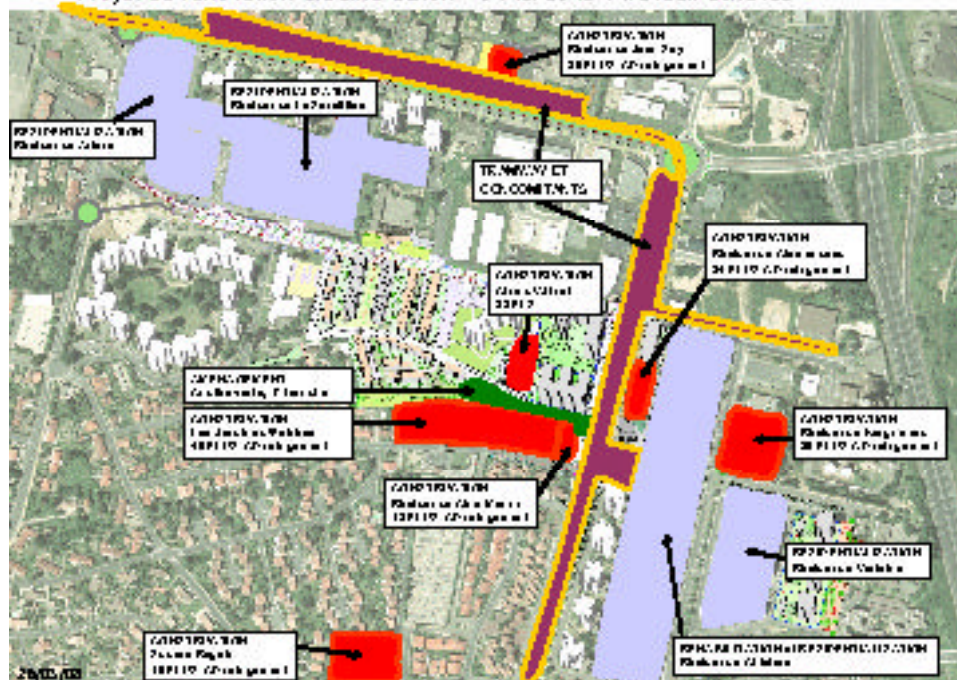
Ces maisons de ville se situent dans un clos partiellement fermé au reste du quartier. Une partie de l'opération ignore l'espace public et existe de manière autonome, tandis que l'autre façade interagit avec la rue. L'intimité des jardins privés et des logements de rez-de-chaussée est partiellement garanti par un muret mais aucun dispositif végétal ne l'accompagne.

Opération Mazarin :

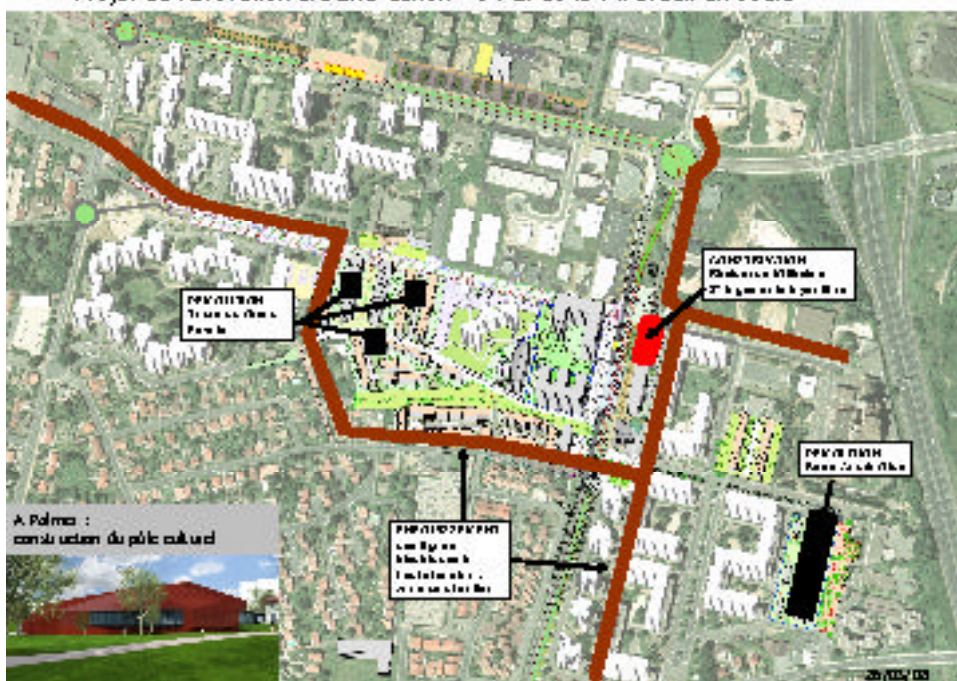
L'opération n'étant pas achevée, un effort particulier sera fait sur le traitement des limites séparatives entre espace public et privé, sur la valorisation des marges de reculs et sur l'aménagement des espaces extérieurs notamment le traitement des pieds d'immeubles.

Enfin, la qualité architecturale sera soignée et le choix des couleurs et des matériaux sera déterminants.

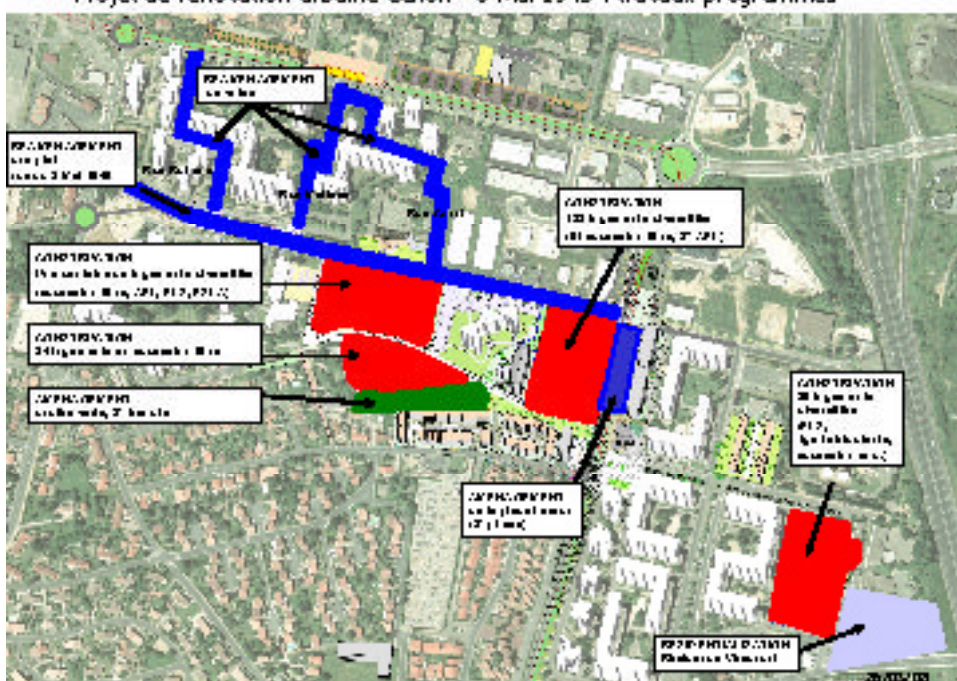
Projet de rénovation urbaine Canon - 8 Mai 1945 : travaux achevés



Projet de rénovation urbaine Cenon - 8 Mai 1945 : travaux en cours



Projet de rénovation urbaine Canon - 8 Mai 1945 : travaux programmés



Cenon : Camille Pelletan La Morlette

site n°8



Le projet

- Création d'un centre ville avec le déplacement de la mairie, en continuité du secteur du carrefour des deux villes
- Création d'une offre d'habitat de diversification

> Le cadre opérationnel :

Maîtrise foncière : Aquitanis
Maître d'oeuvre : Gonfreville, Rouquette, Lafourcade

> Travaux réalisés ou en cours :

Résidence Opaline : logements livrés mi 2007.
34 logements collectifs locatifs (T2, T3 et T4).



> Un fort potentiel de diversification de l'habitat :

Atouts	Contraintes
- Equipements, services et commerces à proximité (marché hebdomadaire animé, centre médical, centre commercial, bureaux, CPAM, ANPE, lycée, ...etc) - Tramway - Accroche au site des deux villes - Foncier partiellement maîtrisé - Accroche au tissu pavillonnaire environnant	- capacité foncière réduite et morcelée



site n°8



Programmation des logements : éléments connus

Logements à construire
- Capacité de 50 000 à 55 000 m² de SHON sur le front bâti Camille Pelletan (logements, commerces et services en RDC) - Projet de petits logements pour jeunes et primo accédants. Hypothèse de logement moyen : T2 de 55 m² de SHON.



Éléments d’orientation pour la programmation

- > **Population à loger :**
- Participation à la diversification sociale et générationnelle de la population de la commune
 - Participation au relogement d’une partie des habitants du 8 mai 1945

> **Nature des logements à construire :**

Produits	En %	Nombre	Types
Locatif social reconstitution offre		56	T2, T3 , T4
Locatif social développement offre	phase d’études préalables		
Locatif conventionné intermédiaire			
Accession sociale			
Accession et locatif libre hors Foncière			
Locatif libre Foncière			
Total reconstruit sur le site			

- > **Recommandations particulières :**
- Envisager des locations avec option d’achat
 - Formes d’habitat : petits collectifs
 - Grande qualité paysagère de l’urbanisation

Charte qualité urbaine GPV :

Résidence Opaline - carrefour Camille pelletan - quartier de la Morlette :



Cette opération qui propose une densité adaptée à sa situation urbaine est garante de l’animation grâce à ses rez-de-chaussée entièrement dédiés aux commerces. Son architecture quoi qu’ordinaire offre un aspect contemporain de par l’usage du métal et du verre.

Cenon : Pont Rouge

site n°9



Le projet

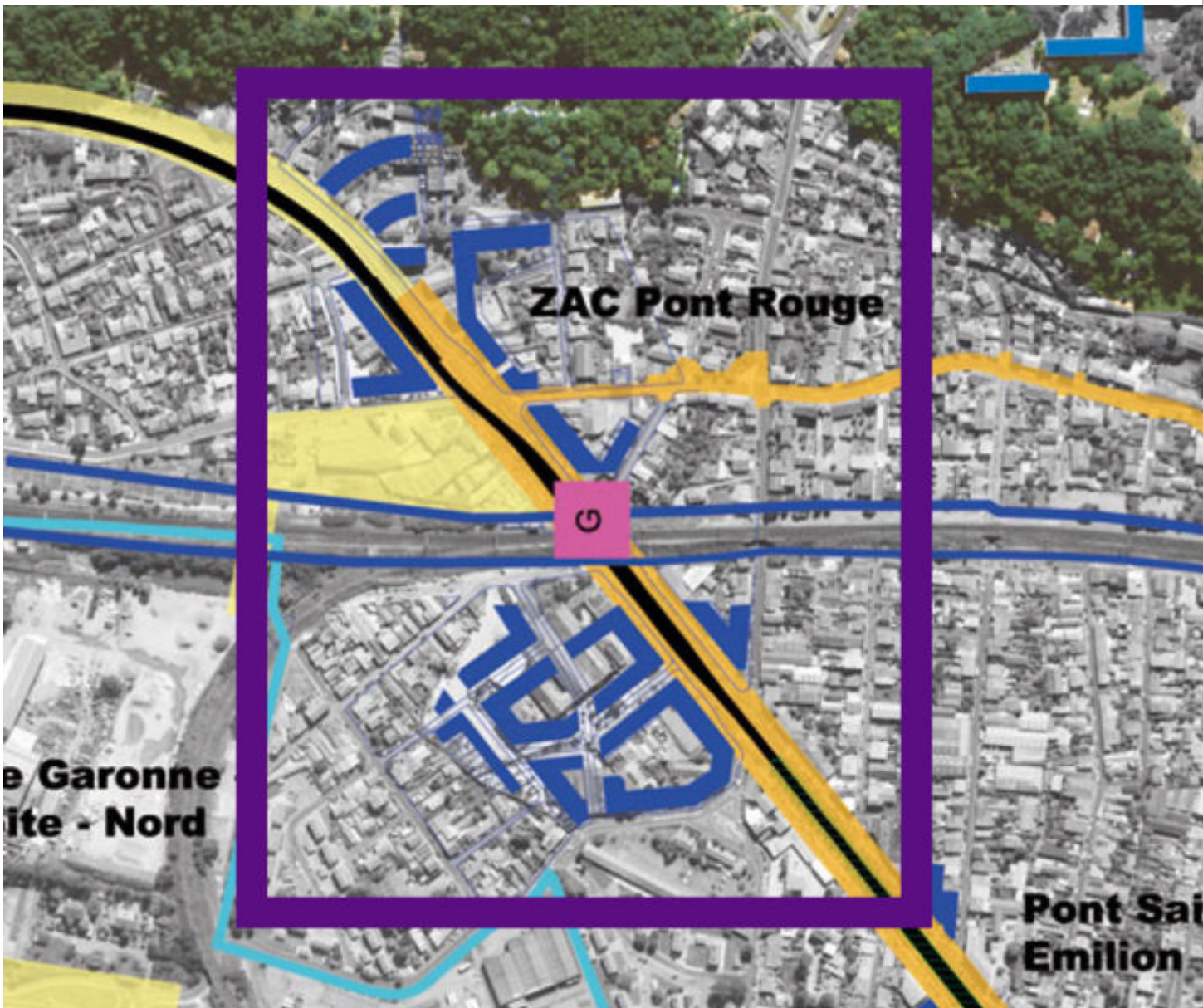
- Création d’une centralité dans le Bas Cenon autour de la gare intermodale tramway / train / bus par la restructuration du site et la reconstitution d’une façade urbaine le long de la ligne de tramway
- Participation à la diversification de l’offre d’habitat de la commune

> **Le cadre opérationnel :**

Projet de ZAC.
Périmètre de prise en considération CUB.

> **Travaux réalisés ou en cours :**

Résidence Pont Rouge : logements livrés en 2007.
52 logements collectifs locatifs (T2, T3 et T4).



site n°9

>Un fort potentiel de diversification de l’habitat :

Atouts	Contraintes
- Attractivité liée à la future gare intermodale tramway / train / bus. - Avenue Jean Jaurès emblématique - Accès au parc des coteaux - Accès au centre, proximité future aux services et commerces - Opportunités foncières (notamment : îlot Mercedes, parc de la mairie déplacée).	- Nuisances sonores et visuelles : voie ferrée surélevée et doublée (traitement du « bouchon ferroviaire ») - Incertitudes sur le débouché du pont Lucien Faure

> Programmation des logements : éléments connus

Logements à construire
SHON totale : 60 500 m2 dont 46 367 m2 pour le logement, les commerces, services, bureaux et activités Accueil d’une vingtaine de relogements des habitants du 8 mai 1945 effectué.

> Éléments d’orientation pour la programmation

- > **Population à loger :**
- Participation à la diversification sociale et générationnelle de la population de la commune
 - Participation au relogement d’une partie des habitants du 8 mai 1945
- > **Nature des logements à construire :**

Produits	En %	Nombre	Types
Locatif social reconstitution offre	9	52	T2, T3, T4 , T5
Locatif social développement offre	12	66	
Locatif conventionné intermédiaire	12	70	T2, T3 , T4
Accession sociale	67	380	T3 et T4 modulable,
Accession et locatif libre hors Foncière	0	0	T2, T3, T4 , T5
Locatif libre Foncière	0	0	0
Total reconstruit sur le site	100	568	

- > **Recommandations particulières :**
- Formes d’habitat : habitat collectif, habitat intermédiaire
 - Adaptation du site au risque inondation
 - Grande qualité paysagère de l’urbanisation
 - Isolation phonique (constructions ne devant pas dépasser 3 étages)

Charte qualité urbaine GPV :

Résidence Pont Rouge :
L’opération s’inscrit dans son environnement et profite de sa situation pour intégrer des commerces en rez-de-chaussée. son architecture de qualité participe à l’identité de l’avenue Thiers, espace public de référence.



Floirac : Libération, Richelieu, Site des Etangs site n°10



Le projet

- **Renouvellement du bas Floirac associant la restructuration d'un quartier d'habitat collectif social (cité Libération) à l'aménagement des sites de Black Clawson et des étangs**
- **Renouvellement et diversification de l'offre d'habitat à partir de la démolition reconstruction partielle de la cité Libération et de la Cité des Etangs**

> Le cadre opérationnel (à définir)

Maîtrise foncière : oui sur le site de Libération (Aquitanis), en cours sur les autres sites

Urbanistes conseil sur le bas Floirac pour le PIC URBAN : Laurent Fagart et Daniel Mandouze (étude d'évolution urbaine du bas Floirac), a'urba (programmes de référence des sites de Richelieu et des Etangs)

Architectes conseil pour Clairsienne : M. Petuaud Letang, pour la Ville de Floirac : Laurent Fagart et Daniel Mandouze pour Aquitanis

> Phasage :

- Foncier : protocole des échanges foncier terminés en juillet 2008
- Validation de la charte esthétique en COPIL en juin 2008
- **Libération phase 1 :**
 - Démolition J. Moulin entrée 1 et 7 : achevée en septembre 2009
 - Construction de logements sur site :
 - îlot 1 : livraison septembre 2010
 - îlot 2 : livraison mai 2010
 - îlots 3 et 4, et 5 à 8 : livraison octobre 2011
 - îlots 9 à 12 : livraison janvier 2010
 - Construction de logements hors périmètre GPV :
 - République - résidence Lafontaine : achevée en octobre 2007
 - 70 logements à localiser pour la RO sur Blanquefort et Berges du Lac (ventilation à préciser)
 - République : acquisition – amélioration PLAI diffus : alerte sur DIA en place
- **Libération phase 2 :**
 - Démolition :
 - phase 2A – J. Raymond Guyon : achevée en mai 2010
 - démolition phase 2B – R. Cornier : achevée en juillet 2011
 - Construction de logements sur site :
 - îlot 17 et 18 : livraison avril 2013
- **Black Clawson :**
 - Construction de logements sur site :
 - Richelieu – îlot 2 et 3 : livraison octobre 2009
 - Richelieu îlot 8 : précommercialisation de septembre 2007 à mars 2009 – livraison juin 2010
- **Les étangs :**
 - Plan d'aménagement et échange foncier : signature prévue le 1er avril 2008
 - Démolition :
 - cité des étangs : achevée été 2007
 - Construction de logements sur site :
 - îlot 2 et 4 à 7 : livraison février 2009
 - îlot 3 : terrain viabilisé en février 2009





site n°10

> Un fort potentiel de diversification de l’habitat :

- à soutenir pour le site Libération :

Atouts	Contraintes
- qualité paysagère en bordure des coteaux - présence de services et équipements à proximité (centre commercial, centre médical, groupes scolaires et collège, antenne CAF, commissariat, maison des arts et loisirs, installations sportives ...etc) - bonne desserte du secteur - importantes disponibilités foncières proches et mobilisables (Richelieu, Etangs)	- image de la Cité Libération

- important pour les sites Richelieu / Etangs :

Atouts	Contraintes
- qualités paysagères (notamment l’étang du « roseau floiracais » et son club de pêche...) - ancrage possible sur l’habitat traditionnel floiracais en cours de revalorisation spontanée - proximité de lieux des équipements (écoles, collège) et de lieux d’animation : arènes, piscine... - reconversion prévue de l’ancienne voie ferrée d’Eymet	- risque inondation - dépollution des sols ? (anciennes emprises industrielles) - interface avec des zones d’activités (Etangs)

>

Programmation des logements : éléments connus

Sites de Libération / Richelieu / Les Etangs

Logements démolis	Logements reconstruits
<u>Cité Libération</u> (710 logements) (Aquitanis) 532 logements démolis <u>Cité des Etangs</u> (10 logements) (Habitation Economique) 10 logements démolis	<u>Sur le site de projet :</u> <u>Libération :</u> Sur le périmètre ANRU - 327 logements construits, dont 94 locatifs sociaux de reconstitution, 74 PLS, 65 accession sociale, 10 accession libre, 84 locatifs libres Foncière Hors périmètre ANRU : - 191 logements construits, dont 45 sur la commune (25 sur Jules Guesdes/ République, 10 PLAI en diffus à Floirac, 10 sur les cuisines centrales) et 146 hors de la commune (70 en ZAC communautaire, 25 à Saint Aubin et 51 aux Berges du lac). Reste 39 logements à localiser. <u>Richelieu :</u> Sur le périmètre ANRU : - 589 logements construits, dont 90 locatifs sociaux de reconstitution, 137 PLS, 74 accession sociale, 255 accessions libre, 0 locatifs libres Foncière <u>Etangs :</u> Sur le périmètre ANRU : - 210 logements construits, dont 46 locatifs sociaux de reconstitution, 114 PLS, 192 accessions sociale, 411 accessions libre, 0 locatifs libres Foncière <u>Les quais :</u> Sur le périmètre ANRU : - 908 logements construits, dont 82 locatifs sociaux de reconstitution, 79 PLS, 28 accession sociale, 49 accessions libre, 9 locatifs libres Foncière
	Au total : - 2034 logements reconstruits - Offre locative sociale restant à localiser : 39

>

Éléments d’orientation pour la programmation

- > **Population à loger :**
- Participation à la diversification sociale et générationnelle de la population de la commune
 - Relogement sur les trois sites des habitants de la Cité Libération qui le souhaitent (63% des ménages), et de ceux de la cité des Etangs.

- > **Nature des logements à construire :**

1. Site Libération

Produits	En %	Nombre	Types
Locatif social reconstitution offre	29	94	T2, T3, T4 , T5
Locatif social développement offre	0	0	
Locatif conventionné intermédiaire	23	74	T2, T3, T4, T5
Accession sociale	20	65	T3 modulable, T4 , T5
Accession libre	3	10	T4, T5
Locatif libre Foncière	25	84	T3, T4 , T5
Total reconstruit sur le site	100	327	

2. Site ZAC des quais

Produits	En %	Nombre	Types
Locatif social reconstitution offre	9	82	T2, T3, T4 , T5
Locatif social développement offre	12	109	
Locatif conventionné intermédiaire	13	114	T2, T3, T4, T5
Accession sociale	21	192	T3 modulable, T4 , T5
Accession libre	45	411	T4, T5
Locatif libre Foncière	0	0	T3, T4 , T5
Total reconstruit sur le site	100	908	

3. Domaine de Richelieu - les Clairières de Flore :

Produits	En %	Nombre	Types
Locatif social reconstitution offre	15	90	T2, T3, T4 , T5
Locatif social développement offre	6	33	T2, T3, T4
Locatif conventionné intermédiaire	23	137	T2, T3, T4 , T5
Accession sociale	12	74	T3 modulable, T4 , T5
Accession et locatif libre hors Foncière	43	255	T3, T4, T5
Locatif libre Foncière	0	0	T4 , T5
Total construit	100	589	

4. Site des Etangs :
Capacité totale de 220 à 250 logements (75 dans le périmètre ANRU)

Produits	En %	Nombre	Types
Locatif social reconstitution offre	22	46	T3, T4 , T5
Locatif social développement offre	0	0	
Locatif conventionné intermédiaire	9	79	T2, T3, T4 , T5
Accession sociale	13	28	T3 modulable, T4 , T5
Accession et locatif libre hors Foncière	23	49	T3, T4, T5
Locatif libre Foncière	4	9	T3, T4 , T5
Total construit	100	210	



Eléments d’orientation pour la programmation (suite)

- > **Recommandations particulières :**
- Envisager des locations avec option d’achat (PSLA), privilégier l’accession à la propriété (propriétaires occupants)
 - Formes d’habitat : petit collectif, habitat intermédiaire, maisons de ville
 - Adaptation du site au risque inondation
 - Grande qualité paysagère de l’urbanisation
 - Envisager la reconstitution de l’offre locative restant à localiser hors de la commune

> **Bilan sur le site projet (Libération, Richelieu, Etangs)**

Produits	En %	Nombre
Locatif social reconstitution offre	15	312
Locatif social développement offre	6	142
Locatif conventionné intermédiaire	19	404
Accession sociale	18	359
Accession et locatif libres hors Foncière	36	725
Locatif libre Foncière	4	93
Total reconstruit sur le site	100	2034

> **Bilan de la reconstitution de l’offre locative sociale**

Produits	En %	Nombre
Offre reconstituée sur site de projet	58	312
Offre reconstituée hors site dans la commune	22	121
Offre reconstituée hors commune	13	70
Offre restant à localiser	7	39
Total	100	542

Charte qualité urbaine GPV :

Résidence de la Fontaine :
L’opération donne au secteur une dimension plus urbaine, en adéquation avec les intentions de la ZAC des Quais qui la jouxte.
Les rez-de-chaussée sont dédiés à la voiture et ne favorise pas le rapport social entre la rue et la place.

Floirac : ZAC des quais

site n°11

>

Le projet

- Reconversion d'un ancien site industriel par l'aménagement d'un quartier d'habitat, d'activités au débouché du futur pont Jean Jacques Bosc
- Diversification de l'offre résidentielle de la commune

> **Le cadre opérationnel**
ZAC en régie CUB
Maîtrise foncière : oui (CUB)
Urbaniste conseil : Panerai-Pettermüller
Paysagiste conseil : Hervé Gastel et Emmanuelle Crouzet
Consultation d'opérateurs urbains pour la phase 1 en 2004.
Architectes : Brochet-Lajus-Puyo, Lanoire et Courrian, Charrier-Berguedieu-Brochet-Réol, R.V.L Architecture
Constructeurs : Bouygues, Domofrance, CAPRI Atlantique

> **Travaux réalisés ou en cours :**
Site dépollué. Travaux de voirie et d'assainissement en cours.

- > **Phasage :**
Réalisation des équipements : en cours
Commercialisation : en cours
Premières livraisons : : 2006/2007
- Opérations en phase opérationnelle :
- Ilot D : 64 logements libres
 - Ilot E : 71 logements dont 24 relogements Libération
 - Ilot M1 : 123 logements dont 105 PLUS/PLUS-CD/PLS (28 relogements Libération)
 - Ilot Q : 71 logements dont 36 PLUS/PLS
 - Ilot R : 66 logements dont 32 relogements Libération

> **Un fort potentiel de diversification de l'habitat :**
(où des opérations de standing seraient possibles)

Atouts	Contraintes
- situation du quartier, proche du cœur de l'agglomération. - notoriété à venir avec le futur débouché du pont Jean jacques Bosc - accroche sur le centre bourg et commerçant - qualité paysagère et ambiance paisible : proximité des paysages des coteaux et des berges de la Garonne	



> **Programmation des logements : éléments connus**

Logements à construire
Capacité de 950 logements 49,2 % de propriétaires occupants, 50,8 % de locataires , dont : - 16,3 % locatifs sociaux de reconstituion - 20,6 % locatifs conventionnés intermédiaires - 6 % locatifs libres investisseur - 21,9 % accession sociale - 35,2 % accession libre



> **Éléments d'orientation pour la programmation**

- > **Population à loger :**
- Participation à la diversification sociale et générationnelle de la population de la commune
 - Participation au relogement d'habitants de la cité Libération

> **Nature des logements à construire :**

Produits	En %	Nombre	Types
Locatif social reconstitution offre	9	82	T1, T2, T3 , T4
Locatif social développement offre	7	70	
Locatif convention intermédiaire	21	196	T3, T4
Accession sociale	22	208	T3 et T4 modulable , T5
Accession et locatif libre hors Foncière	41	391	T4 , T5 et plus
Locatif libre Foncière	0	0	
Total reconstruit sur le site	100	947	

- > **Recommandations particulières :**
- Formes d'habitat : collectifs, habitat intermédiaire, maisons de ville
 - Envisager des locations avec option d'achat (PSLA)
 - Grande qualité paysagère de l'urbanisation



Les sites en projet en l'état actuel de leur connaissance



BASSENS

> **Éléments sur la situation actuelle :**

Majoritairement familiale, la population de Bassens augmente à un rythme modéré depuis 1999 et le nombre de ménages diminue. Les indicateurs sociaux témoignent d'une situation peu favorable au regard du reste de l'agglomération. Les revenus des ménages progressent mais restent inférieurs aux revenus communautaires. Plus d'un ménage sur deux est non-imposable. L'augmentation de l'emploi salarié privé n'empêche pas l'augmentation du nombre de chômeurs. Les jeunes sont particulièrement touchés, ils représentent un quart des chômeurs.

Le parc de logements de la commune est plutôt ancien et composé de grands logements. Un habitant sur deux est propriétaire de son logement. Les objectifs de production inscrits au PLH ont été atteints mais la marge de manoeuvre est faible : la vacance est de l'ordre de 5% et l'estimation des capacités d'accueil pour l'habitat au PLU pour les dix prochaines années est inférieur aux besoins en logements PLH. Par ailleurs, la malléabilité du tissu diffus est relativement faible.

Il convient donc de proposer des logements à destination notamment des jeunes ménages (locatif privé et accession aidée) en développant des formes urbaines économes d'espace.

Le marché immobilier dans l'ancien connaît une croissance régulière du volume de ses transactions. Les coûts progressent mais restent attractifs au regard du niveau des prix dans le reste de la CUB.

> **Projets connus :**

Meignan :

Ce projet de construction-démolition de Gironde Habitat prévoit la démolition de 102 logements et le développement de 63 PLUS-CD, 39 PLUS et 48 PLS

Cette opération hors ANRU de Gironde Habitat est en cours de réalisation. Elle répartit la construction de 150 logements en 13 petits plots collectifs et 10 logements individuels.

L'architecture est contemporaine avec des décrochés de façades. Les coeurs d'îlots sont destinés à des jardins.

Le stationnement de surface est intégré au moyen d'aménagements paysagers.

Prévost :

Tropayse :



LORMONT

> **Éléments sur la situation actuelle :**

Lormont perd régulièrement des habitants depuis 1990. La réduction de la taille moyenne des ménages conduit à une légère augmentation du nombre de ménages malgré une baisse de la population. Logiquement, la taille moyenne des ménages diminue avec une augmentation du nombre de personnes vivant seules. Avec près de 17% de familles monoparentales, Lormont se situe bien au-delà de la moyenne communautaire (11%).

Le revenu moyen des ménages a progressé mais reste bien en-deçà de la moyenne communautaire. La part des bénéficiaires du RMI est importante, ce qui explique en partie l'écart existant entre les ménages en termes de ressources. L'emploi salarié privé progresse. Le chômage recule et touche moins durement qu'ailleurs dans la CUB les catégories les plus exposées (jeunes, plus de 50 ans, populations féminines).

Le parc de logements est composé de typologies moyennes à grandes. Des situations de suroccupation parfois lourdes touchent les logements du parc public. Les besoins en logements PLH ont été atteints depuis 2001 mais la vacance reste faible, ce qui limite les possibilités de mobilité des ménages.

L'activité immobilière est dynamique. Les prix d'acquisition restent inférieurs à la moyenne communautaire, malgré la hausse continue dans l'ancien.

Près de 30% de la production de logements à venir pourra être réalisée en secteur diffus qui présente par endroits une malléabilité importante. Saisir les opportunités permettra de disposer d'une marge de manoeuvre intéressante pour restructurer le tissu urbain. L'accession abordable est un produit à privilégier, de même que l'offre locative intermédiaire. Il s'agit avant tout de promouvoir la mixité des fonctions au sein des programmes à venir.

> **Projets connus :**

Secteur de La Ramade, phase 2 :
Etudes en cours (420 logements)



CENON

> **Éléments sur la situation actuelle :**

Cenon accueille une population plutôt jeune même si l'indice de jeunesse fléhit. Les effectifs scolaires augmentent de façon continue depuis 2005. La taille moyenne des ménages diminue par l'augmentation du nombre de petits ménages. Les familles monoparentales sont nombreuses.

Les indicateurs sociaux témoignent d'une situation sociale peu favorable. Les revenus moyens des ménages sont très nettement inférieurs à la moyenne communautaire alors que les disparités entre les ménages sont très fortes. L'emploi salarié privé ne progresse pas suffisamment pour maintenir le poids relatif de la commune dans la CUB. Le chômage a tout de même reculé entre 2006 et 2007 mais les jeunes, les plus de 50 ans et les femmes restent les premiers touchés.

Le parc de logements est ancien. Des situations de suroccupation légère touchent les locataires du parc public. La construction a été forte entre 2000 et 2002, puis croissante de 2003 et 2006. Les objectifs de production de logements fixés par le PLH ont ainsi été atteints. 700 logements sont répertoriés au titre de la vacance. Le taux de rotation dans le parc public reste faible.

Les prix de vente des logements ont connu une augmentation moins rapide que dans la plupart des autres communes de la CUB, ce qui permet aux ménages qui souhaitent acquérir un logement de se loger à un coût inférieur à celui du reste de l'agglomération. Or seuls 40% des ménages cenonais disposent d'un budget de plus de 760€ par mois pour se loger, ce qui plaide en faveur de la programmation d'une offre abordable.

Les disponibilités foncières étant particulièrement faibles de même que la malléabilité du tissu diffus, il convient de se saisir de toutes les opportunités pour pouvoir programmer des logements permettant notamment de répondre aux besoins en décohabitation des jeunes (petits logements en locatif et en accession aidée) et des personnes âgées (logements de taille moyenne en locatif privé et en accession) et de promouvoir des formes urbaines économes d'espace.

> **Projets connus :**

Meignan :

Ce projet de construction-démolition de Gironde Habitat prévoit la démolition de 102 logements et le développement de 63 PLUS-CD, 39 PLUS et 48 PLS

Cette opération hors ANRU de Gironde Habitat est en cours de réalisation. Elle répartit la construction de 150 logements en 13 petits plots collectifs et 10 logements individuels.

L'architecture est contemporaine avec des décrochés de façades. Les coeurs d'îlots sont destinés à des jardins.

Le stationnement de surface est intégré au moyen d'aménagements paysagers.

La Sarailière :



FLOIRAC

> **Éléments sur la situation actuelle :**

Floirac a retrouvé un dynamisme démographique après avoir perdu de la population entre 1990 et 1999. Ainsi les effectifs scolaires augmentent légèrement depuis 2005. Mais l'indice de jeunesse recule et la taille moyenne des ménages diminue, signes d'un vieillissement de la population.

Les revenus moyens sont nettement inférieurs à la moyenne communautaire. L'emploi salarié privé progresse de manière considérable, ce qui contribue à faire baisser le nombre de chômeurs. Cependant les jeunes, les plus de 50 ans et les femmes restent les plus touchés.

Le parc de logements est ancien. Il est composé de typologies moyennes à grandes. Des situations de suroccupation légère touchent le parc privé principalement, mais aussi les propriétaires occupants et dans une moindre mesure le parc public.

La construction a été forte depuis 2003, elle a renforcé l'offre de logements individuels avant de relancer le collectif. Toutefois, les objectifs de production fixés par le PLH n'ont été atteints qu'à 88%. La marge de manœuvre est étroite puisque le taux de vacance avoisine les 5%.

Le marché ancien est dynamique alors que la construction neuve marque une pause. Les prix d'achat dans l'ancien atteignent pratiquement la moyenne de la CUB alors que les prix dans le neuf sont encore faibles.

Le tissu diffus constitue pour Floirac une opportunité assez faible de produire des logements visant à diversifier l'offre de logements. Il s'agit donc de se saisir des opportunités pour développer, dans des opérations mixtes, l'offre en logements de petite taille pour accueillir les jeunes adultes et les personnes âgées et pour promouvoir l'offre locative intermédiaire et l'accession aidée.

> **Projets connus :**

ZAC des quais :

Réflexion en cours sur la densification du site (400 à 500 logements supplémentaires envisagés)

Dulong :

De 130 à 200 logements associés à des activités, des commerces et des services et la restructuration de la mairie.

Chemin des plateaux :

De 600 à 800 logements à l'étude

Bel Sito et Le clos de la Burthe :

250 logements programmés