

TROISIÈMES RENCONTRES DES ACTEURS DU FONCIER POUR LE LOGEMENT

en Nouvelle-Aquitaine

**De la stratégie foncière à la mobilisation d'outils pour le logement
social et abordable**

2 octobre 2025

9h30 - 16h00

Espace Beaulieu à Bordeaux

Organisées par la DREAL Nouvelle-Aquitaine et l'EPF Nouvelle-Aquitaine

Étienne GUYOT

*Préfet de région Nouvelle-Aquitaine
Préfet de Gironde*

Céline BONHOMME

Sous-directrice Aménagement durable - DGALN

Isabelle VALADE

Directrice adjointe - DREAL Nouvelle-Aquitaine

TABLE RONDE N° 1 – Stratégies foncières territoriales

Claire PHILIPPE

Urbaniste

Agence d'urbanisme de Bordeaux

Isabelle BURON

Directrice adjointe habitat et rénovation urbaine

Communauté d'agglomération Pau-Béarn-Pyrénées

Joseph HUGUES

Directeur général des services

Communauté de communes de l'Île d'Oléron

Claire PHILIPPE
Urbaniste
Agence d'urbanisme de Bordeaux

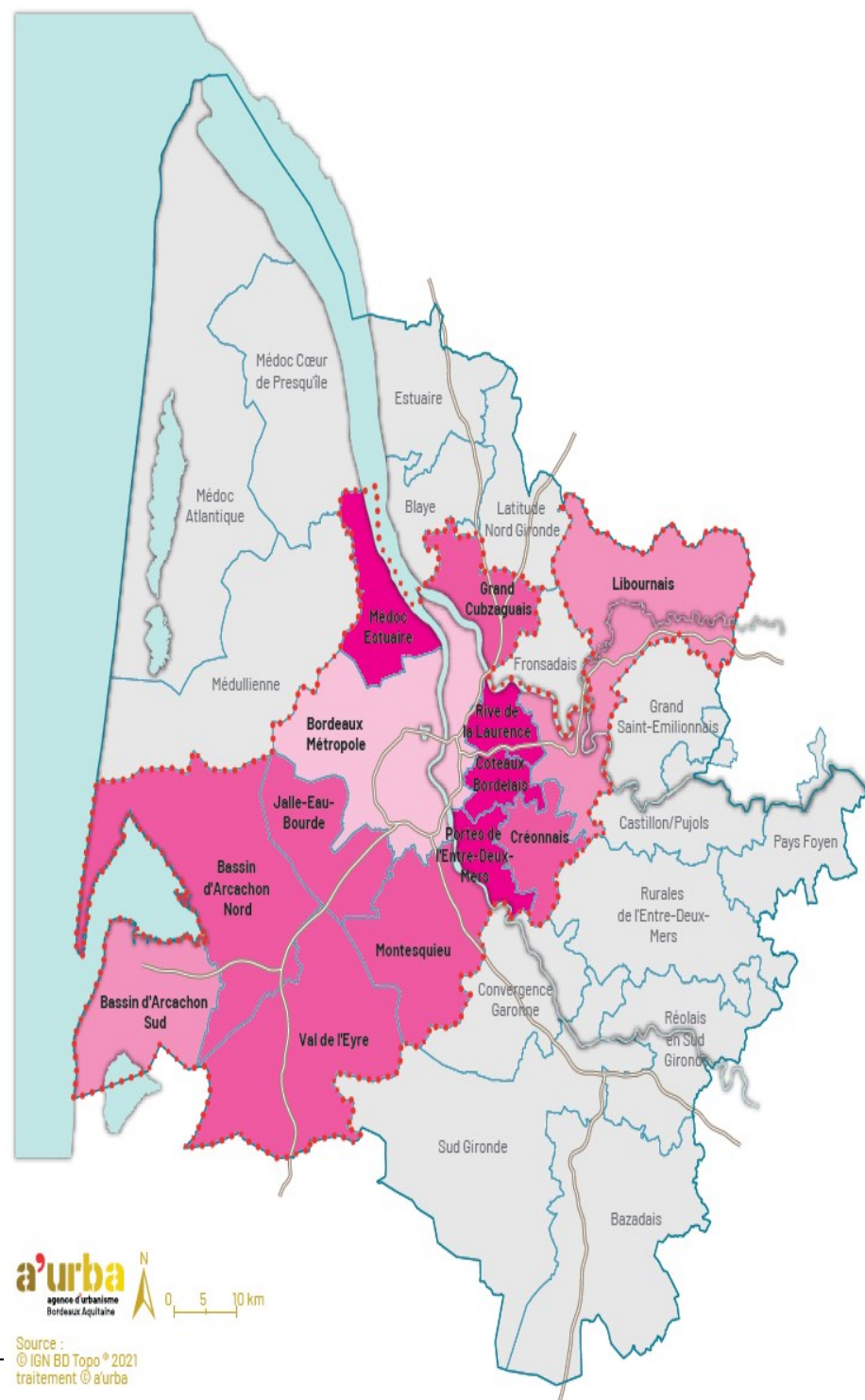
Stratégie foncière pour le logement social en Gironde : mise en œuvre

Séminaire régional
2 octobre 2025

gironde

Stratégies foncières pour le logement social en Gironde

- Treize EPCI analysés



Une fresque du logement et du foncier comme outil de réflexion et de partage entre élus d'une communauté de communes

- Un atelier d'une durée de 2h environ, en groupe d'élus, inspiré de la fresque du climat ou de la fresque de la ville (Dixit)
- **Les objectifs :**
 - **Réfléchir ensemble** aux constats et enjeux en matière de besoins en logement, notamment social et de sa production sur le territoire
 - **Aborder ces sujets autrement** que par l'aspect obligatoire (SRU)
 - **Partager des actions concrètes** réalisées à l'échelle communale et manipuler les outils fonciers au service de la production de logement social
 - **Construire les bases d'une réflexion collective** (EPCI) en matière de foncier et de logement social
- Un jeu de 40 cartes, avec des éléments de diagnostic du territoire d'intervention et des définitions (outils fonciers par exemple)



Isabelle BURON

Directrice adjointe habitat et rénovation urbaine

Communauté d'agglomération Pau-Béarn-Pyrénées

Joseph HUGUES
Directeur général des services
Communauté de communes de l'Île d'Oléron

TABLE RONDE N°2 – Actions foncières : des pluralités de situations

Sylvain BRILLET

Directeur général - Établissement public foncier Nouvelle-Aquitaine

Magali GENIBRE

Responsable habitat et urbanisme - CA des Grands Lacs

Hélène SAINT-LAURENT

Directrice - Établissement public foncier local Landes foncier

Bernard COMET

Maire - Commune de Sainte-Eulalie-en-Born

Aurélien BOUJOT

Responsable du service habitat et construction - DDTM 64

Sylvain BRILLET
Directeur général
Établissement public foncier Nouvelle-Aquitaine

Magali GENIBRE

Responsable habitat et urbanisme

CA des Grands Lacs

Hélène SAINT-LAURENT

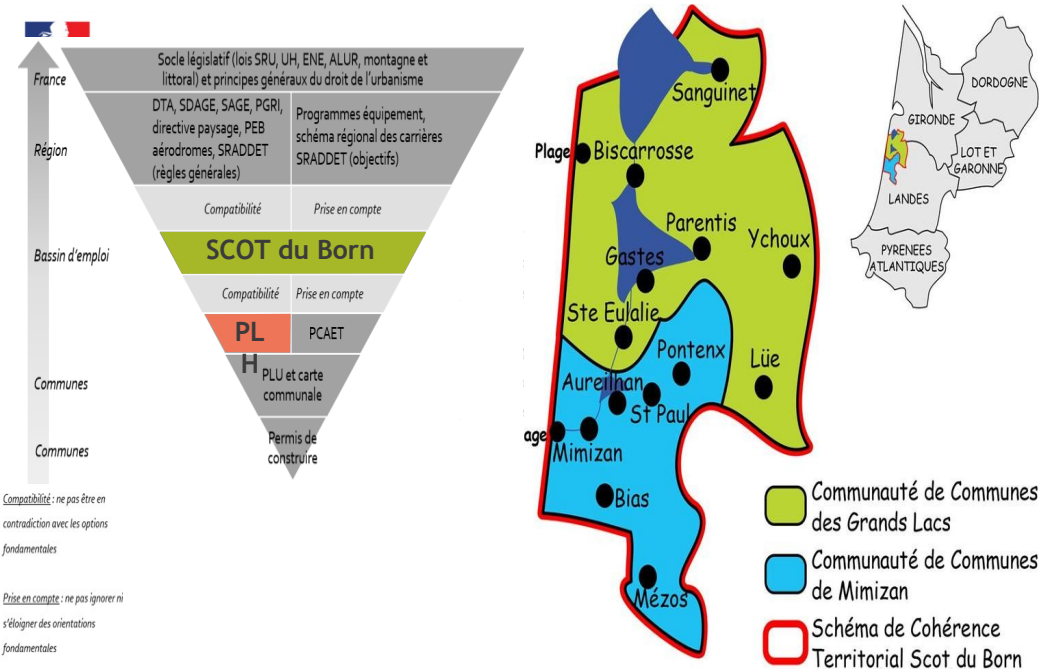
Directrice

Établissement public foncier local Landes foncier

Bernard COMET

Maire

Commune de Sainte-Eulalie-en-Born



Objectifs chiffrés 2018-2035

- Construction logement
- Part et nombre de logements sociaux
- Consommation ENAF

Déclinaison des objectifs logements	Nombre total de logements programmés entre 2018 et 2035	Nombre maximal de logements à produire (réhabilitation, sortie de vacance, densification et extensions urbaines)			Nombre de logements attendus en résidences principales entre 2018 et 2035	Part de logements sociaux minimale dans la croissance du parc de résidences principales	Nombre de logements sociaux (location et accession) à produire par commune entre 2018 et 2035
		Période 2018-2023	Période 2024-2029	Période 2030-2035			
AUREILHAN	211	78	71	62	172	10%	17
BIAS	184	67	61	56	147	10%	15
BISCARROSSE	3493	1270	1164	1058	2278	20%	456
GASTES	320	116	107	97	148	10%	15
LÛE	85	31	28	26	52	10%	5
MEZOS	190	69	63	58	95	10%	10
MIMIZAN	1975	718	658	598	862	15%	129
PARENTIS EN BORN	1328	483	443	402	855	15%	128
PONTENX LES FORGES	401	146	134	122	344	12%	41
SAINT-EULALIE EN BORN	267	97	89	81	192	10%	19
SAINT-PAUL EN BORN	228	83	76	69	160	10%	16
SANGUINET	1449	527	483	439	1193	15%	179
YCHOUX	434	158	145	132	336	12%	40
SCOT DU BORN	10565	3843	3522	3200	6834	14%	1070

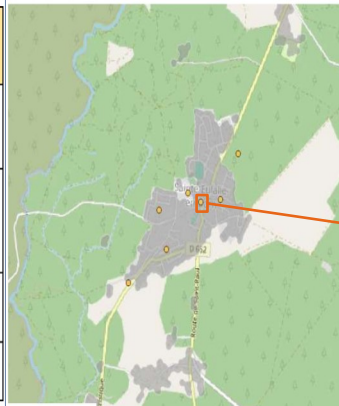
ELABORATION 2 PLHs CONJOINTS CCGL / CCM 2025-2031 + 2 PLANS ACTIONS FONCIERES

STE EULALIE	
Polarité SCOT	commune rurale
Document d'urbanisme	PLU
Modifications doc urba	Modification en cours
Objectif logt PLH 2025-2030	111
Potentiel logement 2025-2030	118
Objectif LLS PLH 2025-2030	15
LLS programmés à ce jour	20
Critères de mixité sociale	pas de règle de mixité, étudiée au cas par cas. Critère SCOT 10%
Evolution envisagée critères de mixité sociale	

Deficit	
Equilibre	

	dont en renouvellement	dont en extension
Nombre de gisements à mobiliser 2025-2030	7	4
Surfaces totales en ha	13,7	1,1
dont nombre de gisements en durété forte	2	
dont surfaces ha en durété forte	4,5	12,6

Enjeux communaux en lien avec le PLH	Non concernée	Faible	Moyen	Fort
Action 1 : Renforcer les actions anticipées sur le foncier en travaillant sur le temps long des projets				X
Action 2 : Encadrer la production de logements en diffus (mixité) et travailler sur des modalités de densification apaisée				X
Action 6 : Accroître la production de logements locatifs sociaux		X		
Action 8 : Développer une offre en accession abordable				X



Site n° 959

Vocation: Mixte / Site sous convention EPF

BOURG NORD

OAP Centre Bourg, sous convention EPFL prix estimé 270000 €, convention d'occupation pour une durée de 5 ans, la programmation du site n'est pas arrêtée.

Structure Foncière

Nb. parcelle : 2

Nb. propriétaires : 1

Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2

Surf. EPCI : 0 m2

Surf. EPF : 0 m2

Surf. Autre prop. publics : 0 m2

Surf. Copropriété : 0 m2

Surf. prop privés : 3425 m2

Total surface cadastrée : 3425 m2

PLU / Contraintes

Zonage : Uihb (Uihb)

Part du site dans la tâche urbaine : 100 %

Typologie du site : Rénouveau

Précaution protection archéol. : -

Niveau alerte risque incendie : -

Niveau alerte risque ramassage de nappe : Fort

Site classé : -

Sites boisés : 0

Programmation

Avancement : Gisement

Vocation : Mixte

Programmation: 7

dont LLS : 7

Parcelle

Surface

Typologie

Propriétaire

Droits

D0058	1742	PRIVE	Prop. Physique (Id.: 40257600099)	INDIVISION
D0057p	1683	PRIVE	Prop. Physique (Id.: 40257600099)	INDIVISION

PROPOSITION EN RÉPONSE À LA DEMANDE DE LA MAIRIE: 19 LLS (13 T2 + 6T3)

Bâtiment à R+1 : 4 T2 + 2 T3

Bâtiment à R+1 : 4 T2 + 2 T3

Bâtiment à R+1 : 4 T2 + 2 T3

Stationnement: 26 places dont 2 PMR + locaux vélos à placer

Route de Médonis

ancien garage : T2

Maison d'accueil

Enclos autour de la maison si souhaité

Intégrité du jardin et de sa clôture à préserver

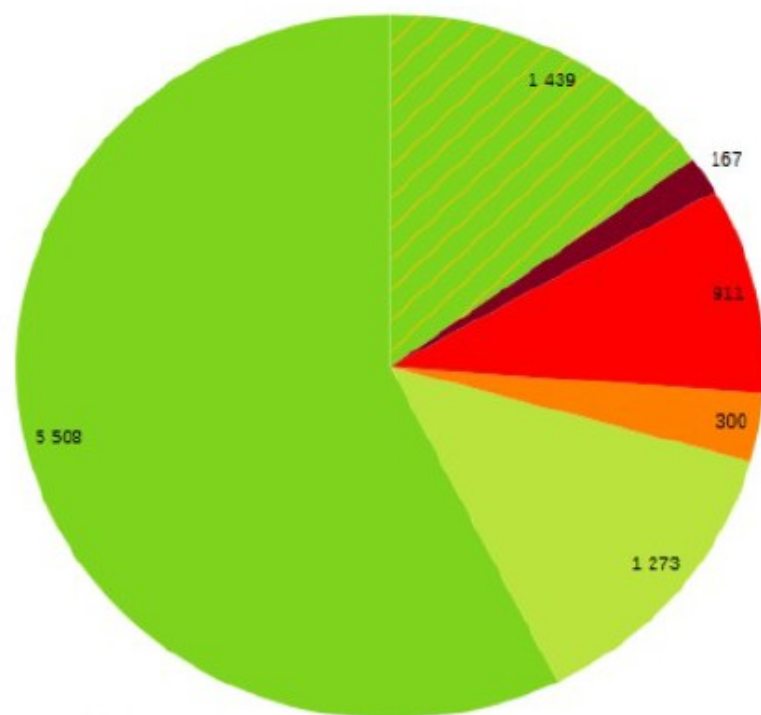
0 1 2 5 10 m

Aurélien BOUJOT

Responsable du service habitat et construction

Direction départementale des territoires et de la mer
des Pyrénées-Atlantiques - DDTM 64

Situation des opérations de production de logement - Début 2025 :



- Nombre de logements en déroulement "normal"
- Nombre de logements débloqués par la Task Force
- Nombre de logements bloqués avec feuille de route Task Force
- Nombre de logements bloqués par un recours
- Nombre de logements abandonnés
- Nombre de logements susceptibles d'être en difficulté



Société Publique Locale
Pays Basque



Pyrénées atlantiques – déblocage d'opérations

31 communes de la zone tendue et
PVD de la communauté
d'agglomération du Pays basque

280 opérations recensées

9 500 logements

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

2 Octobre 2025

DÉJEUNER

Reprise à 14h

TABLE RONDE N° 3 – Des outils pour intervenir sur l'existant et anticiper l'avenir

Karine LEON GAUTIER

Directrice de l'habitat et de la politique de la ville - Bordeaux Métropole

Irène SABAROTS

Directrice générale adjointe relations et développement - Aquitanis

Annabelle VIGNON

Directrice - Soliha Charente

Angélique CAPDEVIELLE

Directrice générale des services – CC du Pays de Tarusate

David MIET

Co-fondateur et président - Villes Vivantes

Karine LEON GAUTIER

*Directrice de l'habitat et de la politique de la ville
Bordeaux Métropole*

Irène SABAROTS

*Directrice générale adjointe relations et développement
Aquitanis*













Annabelle VIGNON
Directrice
Soliha Charente



Recyclage foncier en centralité : retour d'expérience sur le bail à réhabilitation

Témoignage de SOLIHA en Charente
Les Habitats Inclusifs pour Personnes Agées



SOLIHA BÂTISSEUR
DE LOGEMENT
D'INSERTION
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
NOUVELLE - AQUITAINE

Présentation de SOLIHA



La réhabilitation
accompagnée



La conduite de projets
de territoire



La production d'habitat
d'insertion



La gestion locative
Sociale

Un **portage du projet** partagé entre des compétences multiples ...

SOLIHA BLI (Bâtitteur de logements d'insertion) →
Un outil de portage financier et juridique régional

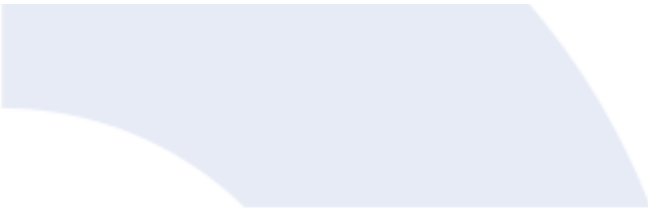
SOLIHA Charente (ou Départemental) →
Assure le montage et suivi d'opération
Anime le projet de vie sociale et partagée

Et SOLIHA AIS (Agence Immobilière Sociale) →
Assure la gestion locative avec accompagnement social

SOLiHA BÂTISSEUR
DE LOGEMENT
D'INSERTION
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
NOUVELLE-AQUITAINE

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
CHARENTE

SOLiHA AGENCE
IMMOBILIÈRE
SOCIALE
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
NOUVELLE AQUITAINE



Contexte et enjeux

Conforter les centralités, clarifier des îlots dégradés, vacants et éviter l'extension urbaine.

Assumer des coûts directs de production plus élevés qu'en construction neuve ex-nihilo.

Développer des petits volumes de logements abordables dans des tissus périphériques et ruraux en besoins.

Intégrer des contraintes bâtementaires qui peuvent limiter la performance du logement, son accessibilité et sa fonctionnalité.

Pour 60% du parc, satisfaire des besoins spécifiques et libérer des acteurs sociaux et médico-sociaux, de la charge patrimoniale.

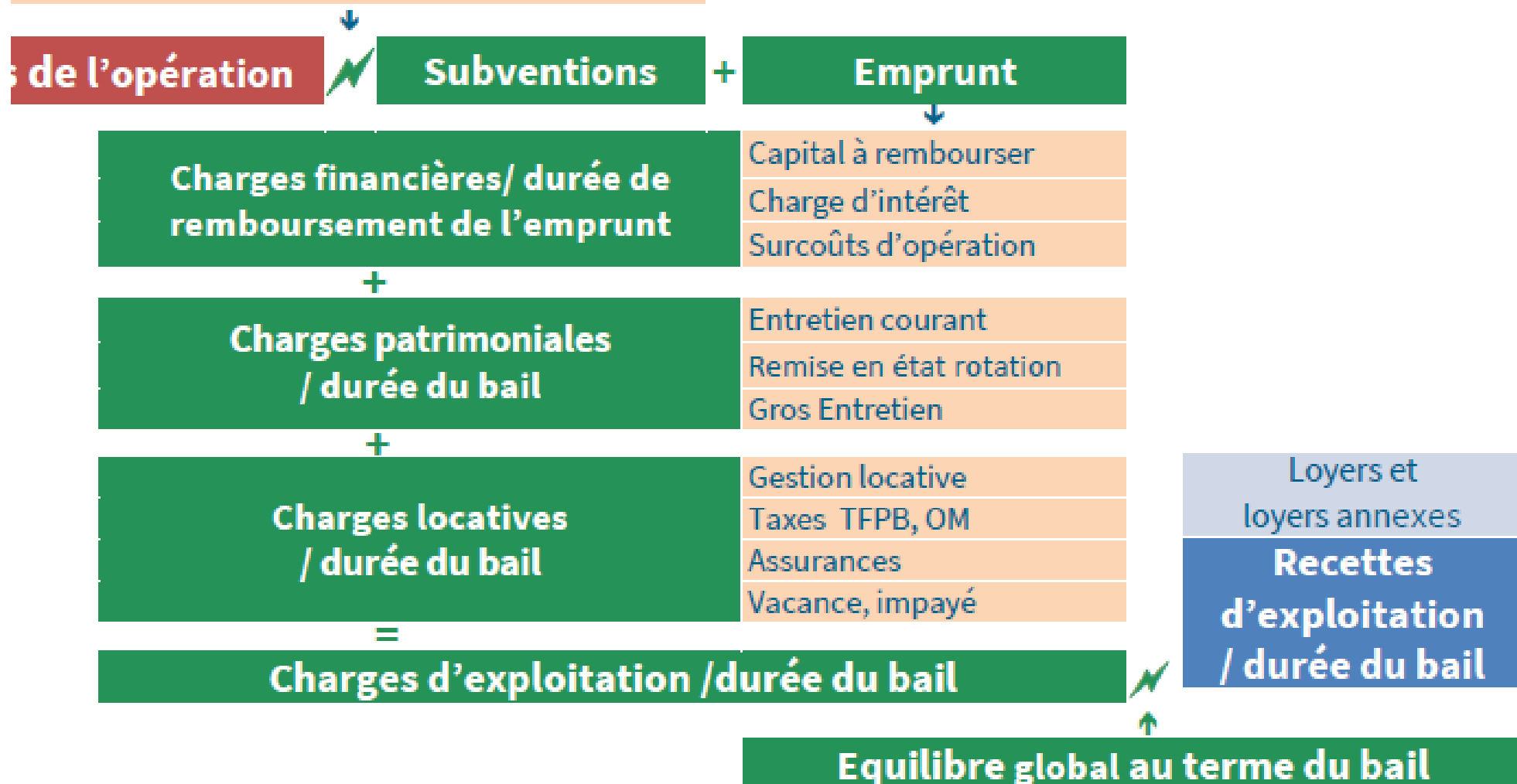
Assumer des temps de montage technique et financier qui peuvent être longs, pour des opérations toutes spécifiques.

Restituer le patrimoine à son propriétaire en fin de bail. Il peut maintenir son usage ou prévoir toute autre vocation.

Consolider une offre polarisée sur les petits logements très sociaux, sans standards techniques et diffuse sur le territoire.



Equilibre de l'investissement



Retour d'expérience SOLIHA : Habitat Inclusif à SIREUIL



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
CHARENTE

5

Retour d'expérience SOLIHA : Habitat Inclusif à SIREUIL



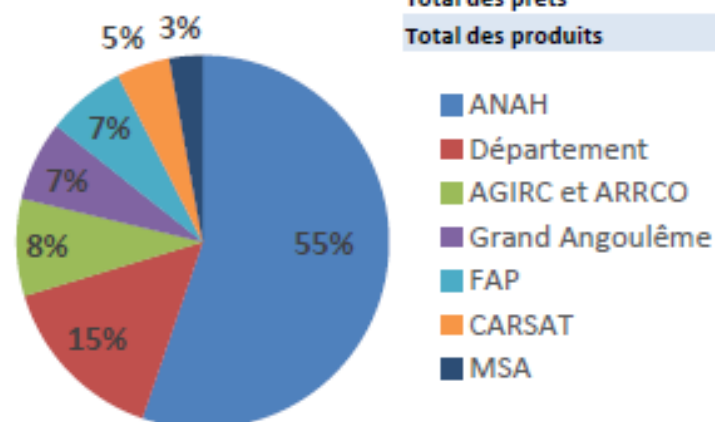
- ...Et aperçu du déroulé du montage administratif et financier, **mené en parallèle des études techniques** et de la mise en œuvre des travaux.
- Ce portage se mène sur le temps long (**environ 3 - 4 ans**) et nécessite de mettre en concordance les différentes aides et dispositifs dans les mêmes délais.
- Le projet d'aménagement de bourg et l'accessibilité au site doit se mener de front.
- Le projet de travaux se conduit aussi en parallèle du **projet locatif**;
Solliciter et sensibiliser les potentiels futurs locataires au « bon moment ».

Retour d'expérience SOLIHA : Habitat Inclusif à SIREUIL

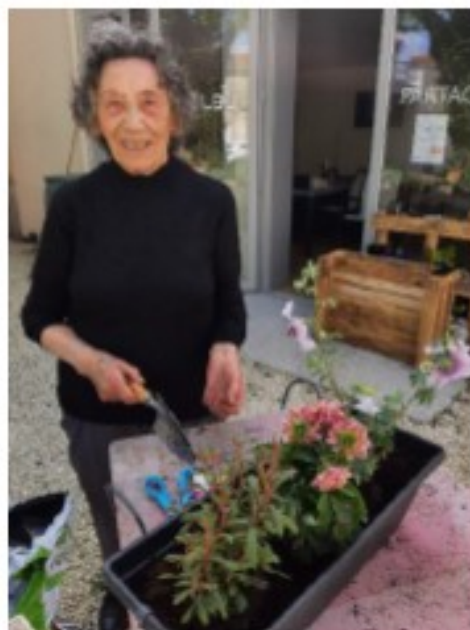
- **Bail à réhabilitation** entre la commune de Sireuil et SOLIHA Bâtitisseur Logement Insertion – durée 45 ans
- Coût de l'opération : 585 681€ TTC (Coût de travaux, honoraires de maîtrise d'œuvre, assurances et taxes diverses, etc.) – 2400€ TTC/m²
- Subventions (74%)
- Prêt Habité Privé PHP Banque des Territoires (26%)
- 6 logements individuels dédiés aux seniors (38 à 54 m²) à loyers très sociaux (200€-268€)
- 1 salle commune de 32 m² et espaces communs (cour arborée, jardin surélevé, ascenseur...)

CHARGES	TTC (€)
Construction et/ou travaux	463 728.00 €
Honoraires techniques (Maîtrise d'ouvrage, SPS, ...)	97 309 €
Assurance DO	9 644 €
Direction d'investissement	15 000 €
Total des charges	585 681 €

PRODUITS	TTC (€)
Subventions	
ANAH	239 838 €
Département :	65 311 €
AGIR ARCCO	36 600 €
Grand Angoulême	30 000 €
Fondation Abbé Pierre	29 689 €
CARSAT	20 000 €
MSA	12 500 €
Total des subventions	433 938 €
Prêts	
Prêt Habitat Privé Très Social	151 743 €
Total des prêts	151 743 €
Total des produits	585 681 €

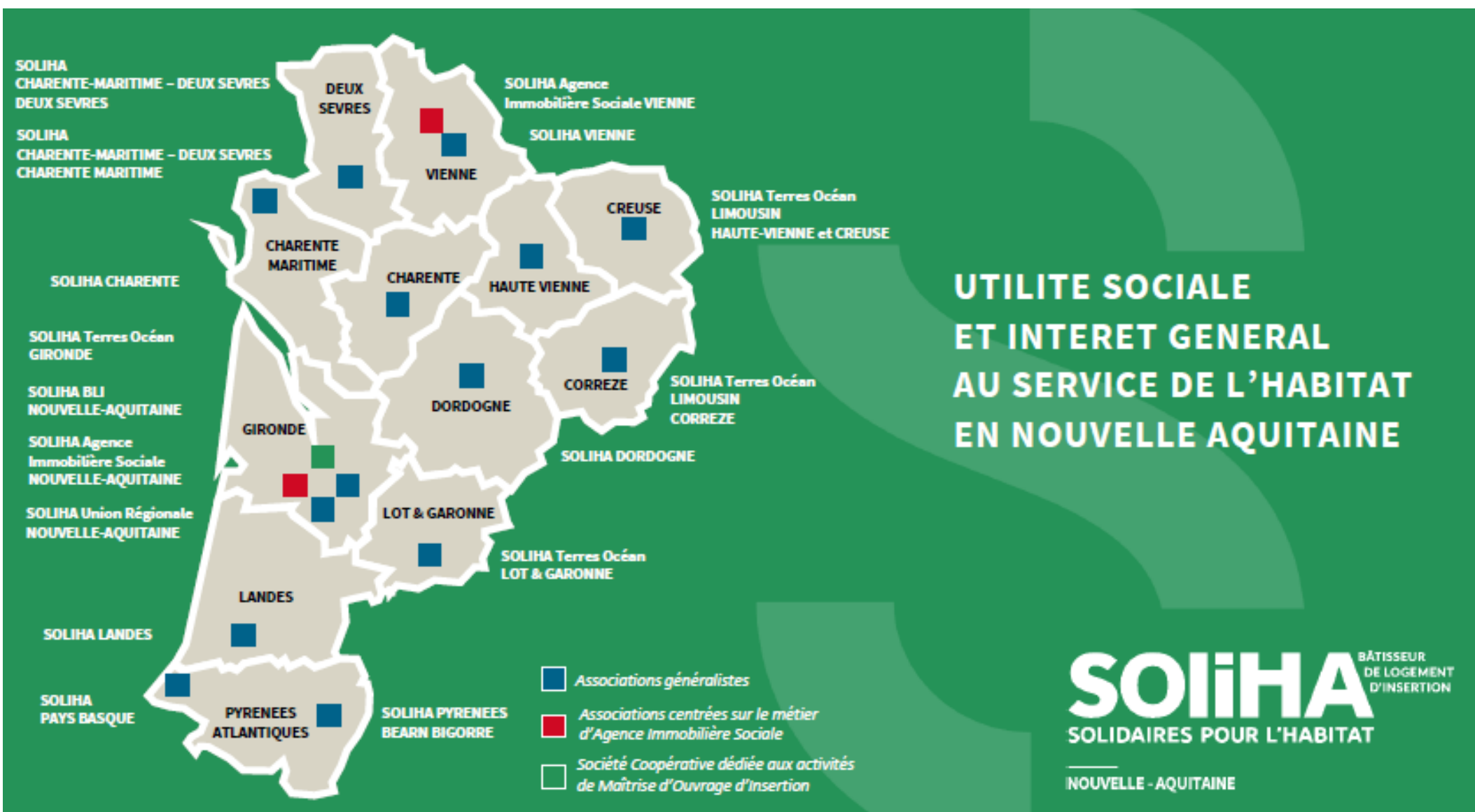


Retour d'expérience SOLIHA : Habitat Inclusif à SIREUIL



Animation du projet de vie sociale
et partagée

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
CHARENTE



Bonnes pratiques et écueils à éviter

Facteurs clés techniques	Défavorable	Favorable	Moyenne constatée
Le coût TTC /m2 SH de réhabilitation	> 3 500 €	Le + faible	2 500 €
La surface habitable mobilisée / standards	> 15 %	Le + faible	+ 9 %
Le nombre de logements dans l'opération	< 3	3 à 15	4
Facteurs clés financiers	Défavorable	Favorable	Moyenne
La part des subventions	< 50%	> 65%	57 %
Le taux d'emprunt	> 3%	< 2%	Variable
Le profil de loyer		PLAI	PLAI
La durée du bail	> 50 ans	30 à 40 ans	39 ans

Perspectives

Le parc SOLIHA BLI Nouvelle Aquitaine

	En service	En Cours	En projet
Logements gérés par SOLIHA AIS	252	14	32
Dont logements sociaux familiaux	171	7	25
Dont logements d'urgence	17		
Dont logements inclusifs seniors	64	7	7
Logements gérés par tiers associatif	123	47	27
Dont logements inclusifs personnes en situation de handicap	32	8	12
Dont logements d'insertion jeunes	16	21	15
Dont pensions de famille	15	18	
Dont CHR, RHVS	60		

Le parc en service

85% mobilisés via Bail à Réhabilitation, à construction ou emphytéotique

93% en loyer très social PLAI, ANAH ORG

88% en DPE A, B, C ou D

68% de T1, T2 et 20% de T3

Angélique CAPDEVIELLE
Directrice générale des services
Communauté de communes du Pays de Tarusate

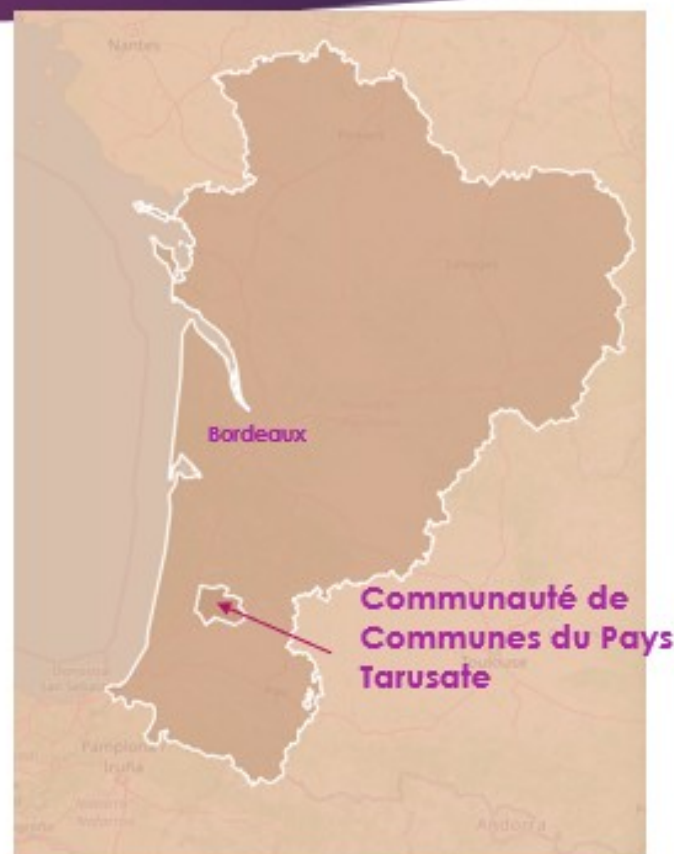


Structuration de démarches de mutation du tissu existant

TROISIEME RENCONTRE DES ACTEURS DU FONCIER POUR LE LOGEMENT
BORDEAUX 02/10/2025

La Communauté de Communes du Pays Tarusate : présentation succincte

- ▶ Au cœur des Landes : entre Dax et Mont-de-Marsan
- ▶ 17 communes et environ 18 000 habitants
- ▶ Superficie : 600 km², densité de 33 hab/km²
(Comparaison avec Bdx Métropole : 578 km², densité de 1 408 hab/km²)
- ▶ Pas de ville centre mais trois polarités d'importance quasi-identique : Tartas, Rion-des-Landes et Pontonx/l'Adour, comptant environ 3 000 hab chacune
- ▶ Caractère rural et forestier
- ▶ Présence industrielle forte : 1 490 emplois industriels en 2023 et encore davantage aujourd'hui



Le contexte local en matière d'urbanisme et d'habitat

- ▶ Elaboration du PLUI valant PLH sur la période 2015 à fin 2019
- ▶ Règle mise en œuvre : - 30% de consommation ENAF par rapport à la période passée
- ▶ Mise à jour des schémas d'assainissement, intégrés en annexe du PLUI et approuvés concomitamment au document d'urbanisme
- ▶ Elaboration des plans de référence des trois communes principales : 2021 à 2025
- ▶ Etude pré-opérationnelle habitat : juin 2024 à mai 2025



Le contexte local : suite

- ▶ **La nécessité de décliner localement** les objectifs de modération de la consommation foncière liés à la **loi Climat et Résilience**
- ▶ Une **dégradation marquée** notamment dans le **centre ancien de Tartas**, qui mélange des enjeux de lutte contre la vacance, contre le mal logement, d'aide aux ménages modestes et de renouvellement urbain
- ▶ Un **vieillissement de la population** : augmentation nette de la part des 60-74 ans dans la population totale (20,7% de la pop totale en 2021). 20 % des propriétaires occupants ont plus de 70 ans
- ▶ Des **projets de développement économique majeurs** qui viennent interroger sur les modalités d'accueil de nouvelles population
- ▶ La volonté de mener une **action sur l'ensemble des communes du Pays Tarusate**, couplée avec une action spécifique sur les 3 communes principales

Le Pacte Territorial France Renov

VOLETS 1 & 2 – Plateforme RENO'PACT

Service public de la rénovation énergétique porté par le Pays Adour Chalosse Tursan

Guichet unique de la rénovation de l'habitat

- Actions de mobilisation des publics prioritaires et des professionnels (animations, réunions d'informations, ateliers...)
- Informations, conseils et orientation des propriétaires (téléphone, permanences, visites pour conseil renforcé, bascule vers le PIG XL'Adapt, Volet 3 Pacte ou Bimby/Bunti)



VOLET 3 – PAYS TARUSATE

Accompagnement des ménages

- Accompagnement **technique** : assistance à maîtrise d'ouvrage (visite technique, étude de faisabilité, audit énergétique, plan de financement, vérification des devis, dépôt des demandes de subventions)
- Accompagnement **financier** : aides aux travaux complémentaires selon les typologies de dossiers
- Animations auprès des **professionnels**
- **Campagne de ravalement des façades**
- Orientation vers le **PIG XL'Adapt** porté par le département
- Orientation vers le service **Bimby/Bunti** (Villes Vivantes)



LE PARCOURS DE VOTRE DOSSIER

La Communauté de communes du Pays Tarusate a confié l'accompagnement de votre projet à SOLIHA Landes.

AVEC RENO'PACT

1 ➤ Prise de contact

Vérification de votre éligibilité technique et financière

2 ➤ Visite conseil

Visite du bien et conseils sur le projet

POURSUIVI PAR RENO'PACT +

3 ➤ Étude de faisabilité

- Diagnostic technique
- Estimation du coût des travaux
- Plan de financement prévisionnel

4 ➤ Montage du dossier

- **Technique** : contrôle et validation des devis
- Rédaction du rapport
- **Administratif** : dépôt du dossier auprès des financeurs

5 ➤ Lancement des travaux

après validation du financement
Acomptes ou avance des subventions possibles (selon les cas)

6 ➤ Achèvement des travaux

- Visite de contrôle
- Vérification des factures
- Demandes de paiement



Le dispositif Bimby Bunti, animé par Villes Vivantes

OBJECTIF : CREATION DE 125 LOGEMENTS EN 5 ANS

- ▶ Un service **GRATUIT et OUVERT A TOUS** sans condition de ressource
- ▶ Un **accompagnement innovant et personnalisé** pour le porteur de projet
- ▶ **La possibilité de mobiliser les aides disponibles dans le cadre du volet 3 du Pacte Territorial :** contacts réguliers entre les animateurs des deux dispositifs
- ▶ Une recherche **d'optimisation du foncier (objectif ZAN)** au travers d'une **valorisation intelligente et orientée** par la Communauté
- ▶ Un travail en **partenariat avec le service urbanisme de la collectivité** : planification et instruction
- ▶ Une **densification « douce »**, à l'initiative des particuliers (**acceptabilité et mobilisation des fonds privés**)
- ▶ Une **rémunération au résultat**

Les différents dispositifs et leurs calendriers

2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032

PIG Autonomie du Conseil Départemental des Landes
Jusqu'au 1^{er} décembre 2027

PIG Pacte territorial PETR Adour Chalosse Tursan (volets 1 et 2)
Jusqu'au 31 décembre 2027

PIG Pacte territorial CC du Pays Tarusate (volet 3)
Du 1^{er} Septembre 2025 au 31 décembre 2027

Campagne de ravalement de façades de la CCPT
Du 1^{er} Septembre 2025 au 31 décembre 2027

[Possibilité de reconduire facilement le Pacte territorial en contractualisation avec l'Etat]
Au-delà du 31 décembre 2027

[Possibilité de reconduire la campagne de ravalement de façades de la CCPT si les élus le souhaitent]
Au-delà du 31 décembre 2027

Service BIMBY BUNTI
Du 1^{er} Septembre 2025 au 30 août 2030 (tranche ferme) voire jusqu'au 30 août 2032 (tranche optionnelle)

David MIET
Co-fondateur et président
Villes Vivantes

Support d'intervention accessible via lien direct sur la page des rencontres

Vincent JECHOUX
Directeur - DREAL Nouvelle-Aquitaine

Nouvelle Aquitaine

Habitats 52%

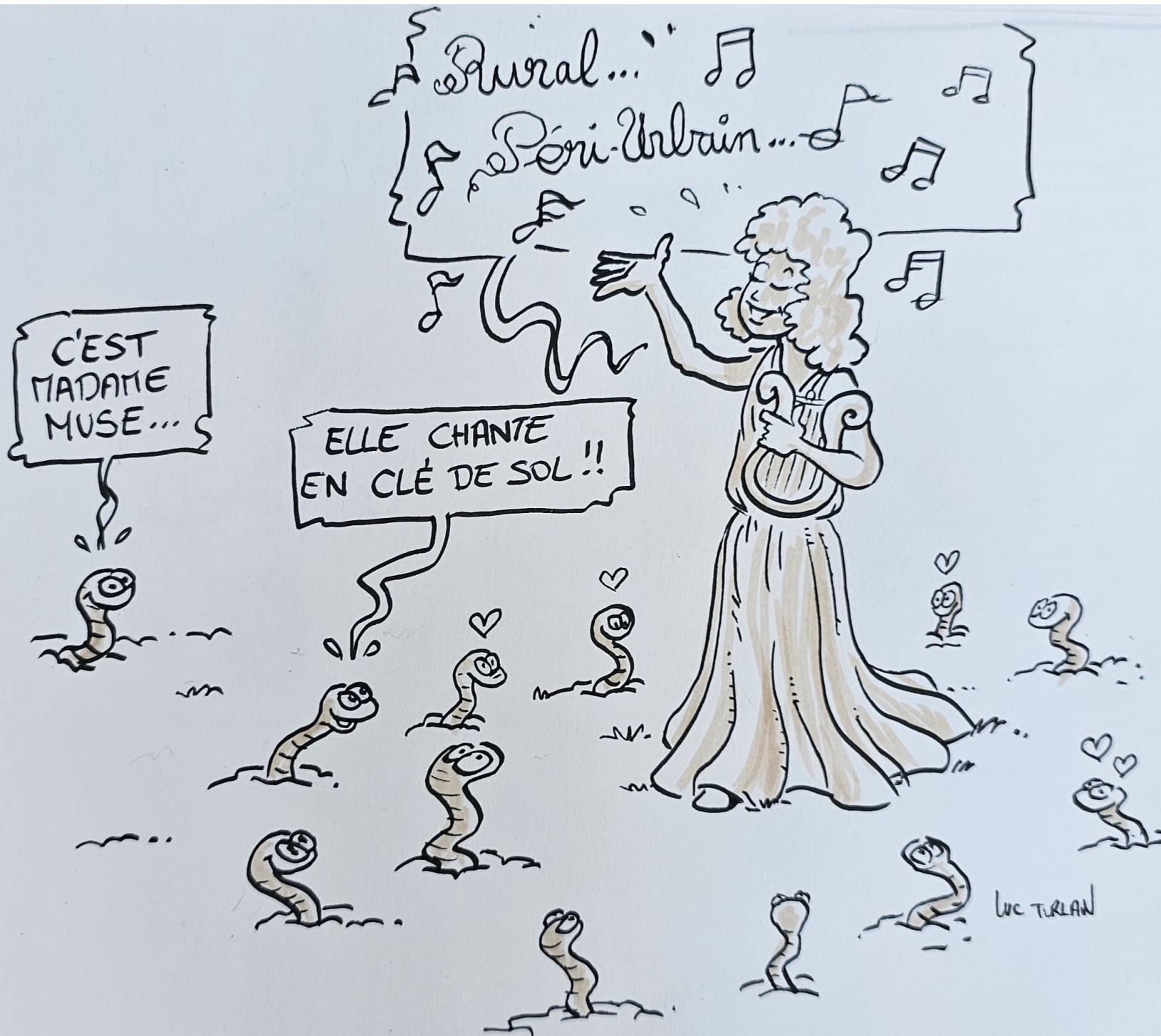
Commerces 18%

infra. 13%

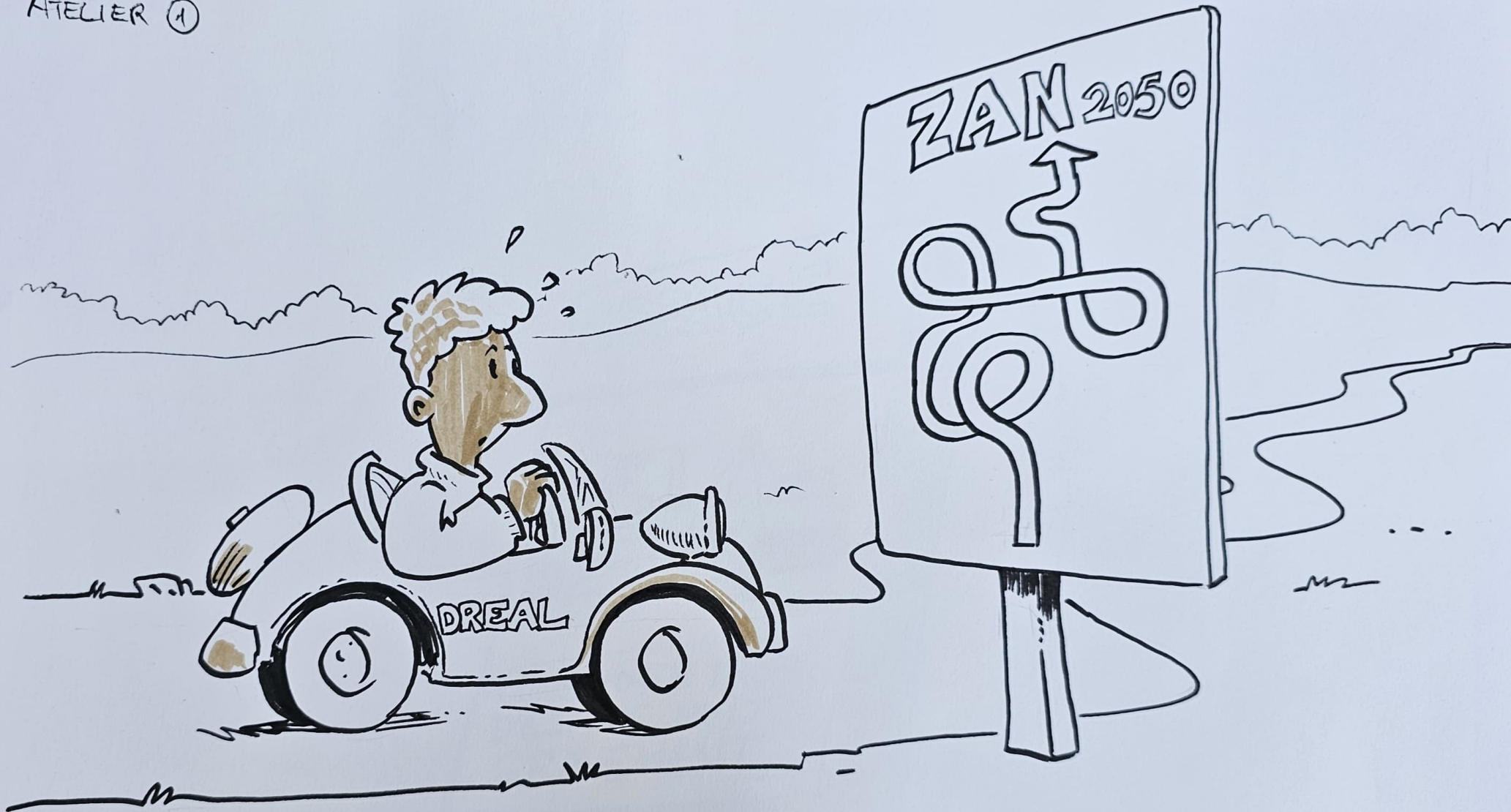
Bati agricoles 8,9%

Parcs / Jardins 7,5%

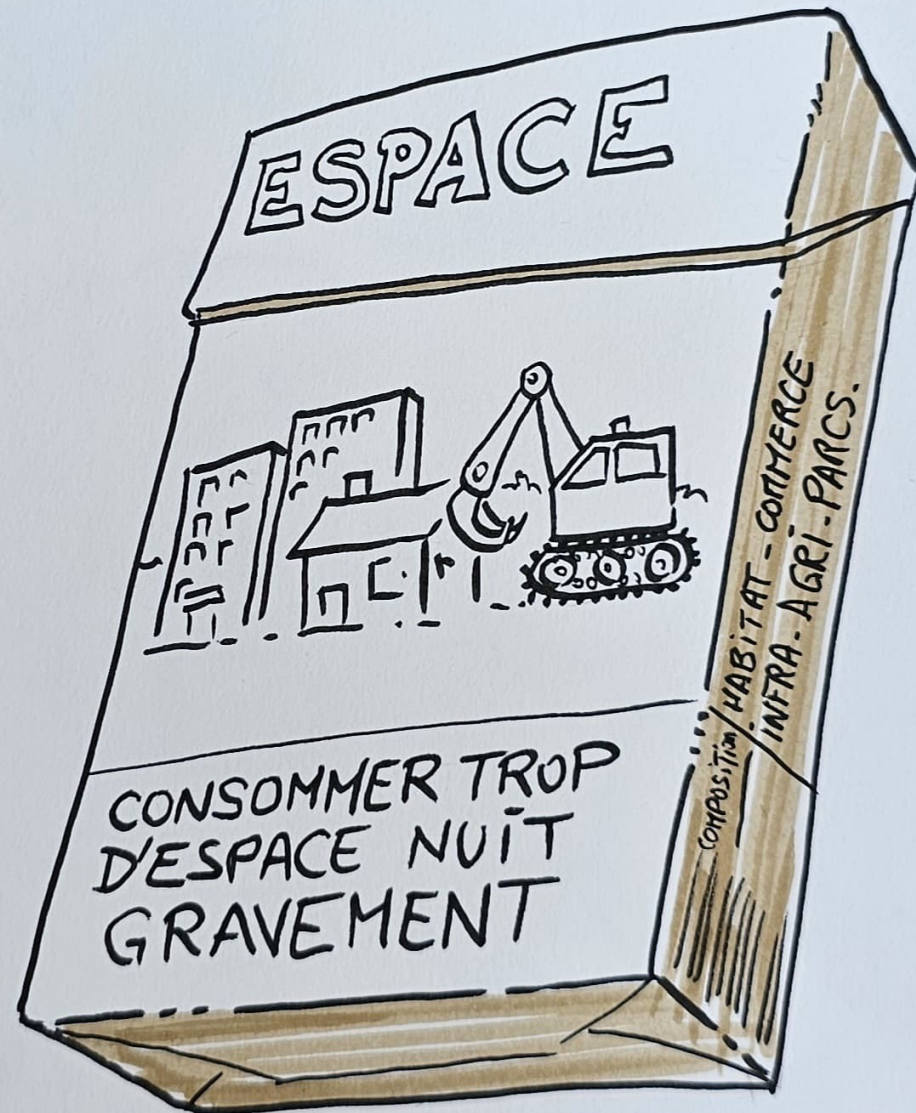




ATELIER ①



ATELIER ①





Liens de publications

- Mobilisation foncière : Boîte à outils à l'usage des territoires
https://www.epfna.fr/wp-content/uploads/2025/07/Boite_a_outils_V2-25-07.pdf
- Exposition sobriété foncière
<https://www.ecologie.gouv.fr/actualites/exposition-sobriete-fonciere>
- Brochure renaturation
https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/plaque_tte-renaturation-web.pdf
- Retour d'expériences revitalisation de centres anciens
file:///C:/Users/Dado.Kande/Downloads/fiche_rex_centres_anciens_synthese_30_062023.pdf
- Étude sur la densification et la sobriété foncière
<https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/etude-sur-la-densification-et-la-sobriete-fonciere-a14694.html>