carnet #4

Activer un processus solidaire

Respecter des règles pour toutes opérations de plus de 800m² de surface de plancher

La rédaction de cette Charte architecturale et paysagère — Manifeste d'Urbanisme, est une mission portée par la ville de Saint-Médard-en-Jalles et Bordeaux Métropole entre avril et octobre 2021.

Elle a été menée par une équipe pluridisciplinaire :
Compagnie architecture (architecture, mandataire)
tout terrain (urbanisme de terrain et médiation)
Pollen Paysage (paysage)
Urban ID (programmation)
Rivière Environnement (écologie et environnement)
Damien Merceron et Fabien Francescini (avocats à la cour)

La charte est un document permettant de poser un regard sur la commune aujourd'hui, d'écrire les ambitions et les orientations pour son évolution dans les prochaines années, afin de dessiner et de faire advenir une ville respectueuse du vivant et soucieuse de tous.

Les grandes orientations de la charte favorisent la promotion d'un urbanisme de qualité, apaisé et négocié, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme et du PLU en vigueur de Bordeaux Métropole. C'est un outil de discussion entre services de la commune et porteurs de projet souhaitant s'installer à Saint-Médard-en-Jalles : particuliers, bailleurs, promoteurs, entreprises… pour aboutir à une vision partagée de l'aménagement à venir.

La rédaction de la charte s'est ancrée sur un travail de terrain par le biais d'un processus expérimental : *la charte a été pensée et structurée autour des ressentis, avis et besoins des habitants, usagers, associations de la commune, complétés par des diagnostics techniques.*
Ce travail de terrain en immersion, appelé « résidences mobiles », a été mené par la structure tout terrain du 24 mai au 6 juin 2021.
Une mise à l'épreuve de la charte, intitulée « la grande expérimentation », auprès des professionnels de la construction, de la fabrique de la ville, et du public, a eu lieu le 23 septembre 2021.
Une restitution publique de la charte s'est tenue le 10 novembre 2021.

La charte est composée de 5 carnets et d'un poster et a été éditée en novembre 2021.

[CARNET #4]

Ce dernier carnet explore les pistes d'une ville coopérative et solidaire pour accompagner les réflexions au montage de chaque projet atteignant une échelle de construction de 800 m² de surface de plancher. Il est nécessaire de produire une ville ouverte et accessible à toutes et tous, en favorisant mixité sociale, intergénérationnelle, et maîtrise des prix. Cela pour répondre à une sensation de difficulté à se loger (notamment dans l'accession à la propriété) exprimée lors des échanges sur le terrain.

Cette production s'attache aux dynamiques en place. Des organisations à l'échelle d'un quartier, d'un lotissement, d'une rue, fédérant plusieurs habitants et associations, sont les meilleurs exemples existants qui ont été témoignés, dans chaque quartier, pendant le travail de terrain. La charte incite à intensifier ces usages en leur donnant place, dans le bâti ou l'espace public. Mais également à renforcer les offres existantes, de commerces ou de services, dans les futures opérations.

La production de la ville s'inscrit dans une certaine temporalité, qu'il est parfois difficile à comprendre et à circonscrire. La présente charte valorise les démarches permettant une meilleure compréhension et implication des différentes parties prenantes ; qu'elles soient habitantes, riveraines, associatives, professionnelles... Elle incite ainsi à envisager le projet comme un processus à partager, débattre et communiquer.

Activer un processus solidaire

Respecter des règles pour toutes opérations de 800m² de surface de plancher

p 5

1 / MIXITÉ SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE

Diversification des typologies et logements conventionnés

Solidarité avec les publics fragiles

p 13

2 / LOGEMENTS ET COMMUNS

Des logements confortables

Des logements évolutifs pour s'adapter aux parcours

Des lieux collectifs et mutualisés

p 21

3 / AMÉNITÉS ET MIXITÉ FONCTIONNELLE

Intégrer la mixité fonctionnelle aux opérations

Réserver des rez-de-chaussée de services

Des solutions de mobilité intégrées

p 29

4 / S'INSCRIRE DANS UNE DÉMARCHE

Un seuil de prix sur des secteurs ciblés

La démarche dans le temps

1

Mixité sociale et intergénérationnelle

Diversification des typologies et logements conventionnés
Solidarité avec les publics fragiles

Diversification des typologies et logements conventionnés

Aujourd'hui, 78% des logements sont des maisons. L'offre en collectifs est concentrée sur le centre.
Il y a peu de petits et moyens logements (T1 à T3), pourtant essentiels pour fluidifier les parcours résidentiels (jeunes, anciens, recomposition familiale).
Ainsi 45% de la demande en parc social porte sur des petits logements, alors qu'ils ne représentent que 20% de l'offre.

De fait, la comparaison entre la taille des ménages et la taille des logements fait clairement apparaître le décalage : des phénomènes de sous-occupation sont perceptibles.
Il y a ainsi un enjeu de poursuite de la diversification de l'offre résidentielle.

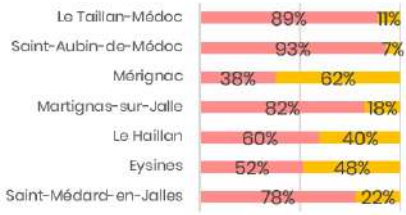
Avec 17% de logements locatifs sociaux en 2017 (INSEE), 20% en 2020 (Ministère), on observe une progression (+ 8 points depuis 2007), mais le taux est encore insuffisant au regard des objectifs SRU (25%).

Si nous nous situons au regard de la moyenne des communes riveraines et de la Métropole, la répartition par quartier est plutôt satisfaisante (pas de forte concentration et 33% en centre-ville), un équilibre est à trouver.

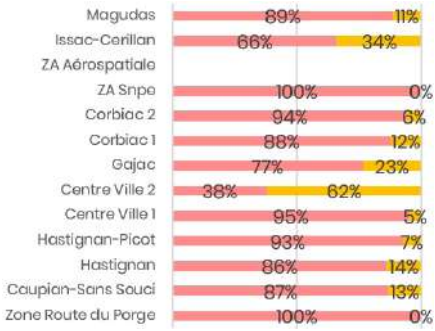
▼ Taille des ménages et taille des logements
Source : INSEE 2017

« C'est resté à taille humaine (...) je suis pour la mixité de l'habitat, que ce soit au niveau génération, au niveau culture, tout ça... moi je trouve que ça apporte ! »

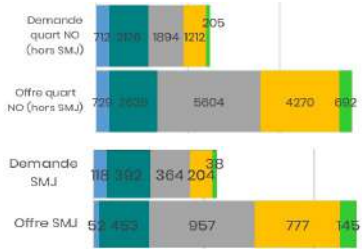
Types de logements
Source : INSEE 2017
(communes)



(quartiers)

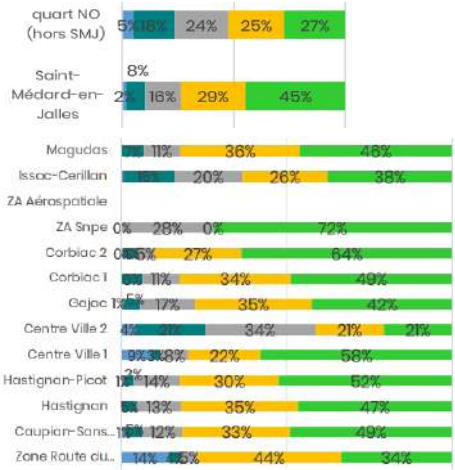


Typologies des logements sociaux, offre et demande
Source : Ministère du Logement 2020



Typologies des logements existants
Source : INSEE 2017
(communes)

(quartiers)



Diversification des typologies et logements conventionnés

Orientations /

A l'échelle de la ville, il serait souhaitable de poursuivre la diversification de l'offre résidentielle en prévoyant au moins 20% de petits logements, notamment conventionnés. L'intérêt est alors de rattraper les objectifs sociaux à savoir atteindre au moins 30% de logements conventionnés dans une opération d'ensemble, dont 30% de PLAI pour loger les ménages à très faibles ressources.

A l'échelle des polarités des quartiers, il faut être plus ambitieux dans la diversification de l'offre typologique et sociale dans le centre-ville et autour des polarités (Cf. carte des polarités - Carnet 1 Portrait), en particulier sur les quartiers de Corbiac et Hastignan où il faudrait prévoir au moins 35% de logements conventionnés dans chaque opération.

Les montages et produits innovants, inclusifs (résidences intergénérationnelles, habitat pour les jeunes, habitat participatif, etc) peuvent être intégrés.

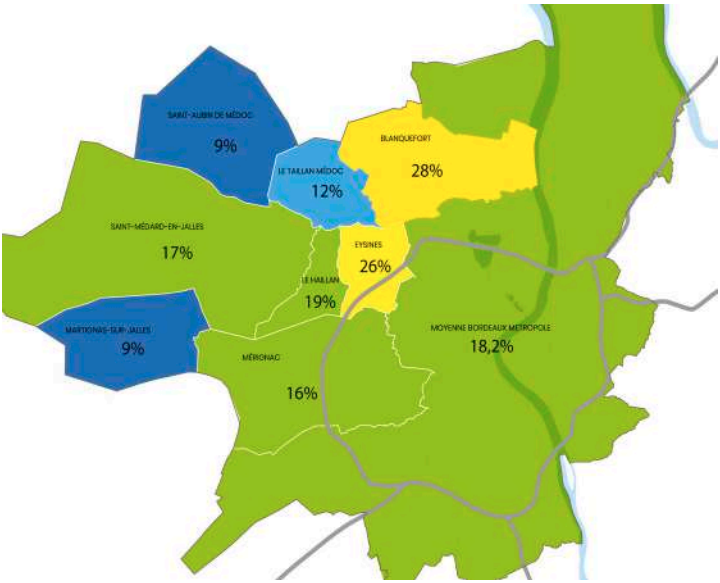
▲ 8 logements participatifs à Lille (3T2, 4T3, 1T4) avec chambre d'amis, laverie, garage, jardin de cultures, atelier, local collectif de rencontres. Partenord Habitat et l'association voisins etc.

Architecte : HBAAT

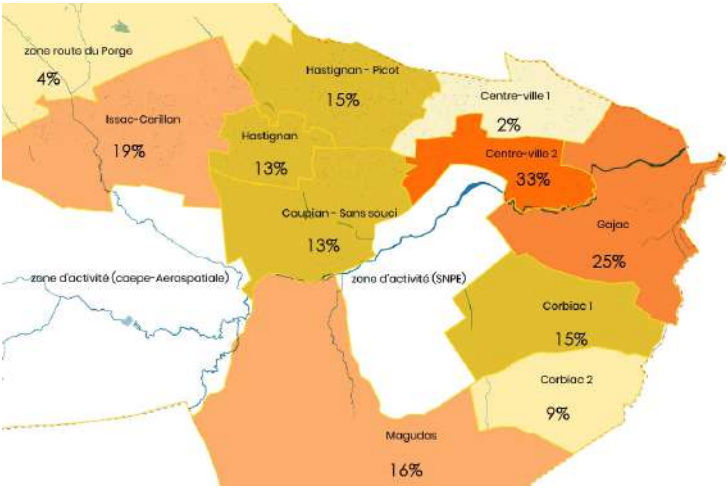
▲ Résidence intergénérationnelle de 52 logements avec jardin, aire de jeux, boulodrome, salle polyvalente, Le Plessis-Pâté (91), Effidis,

Architecte : Jenny et Lakatos

▼ Taux de parc social en 2017
Source : INSEE 2017
(communes)



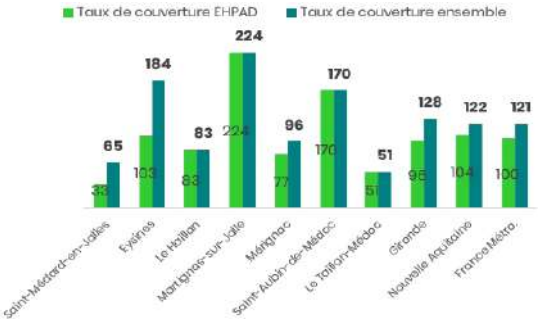
(quartiers)



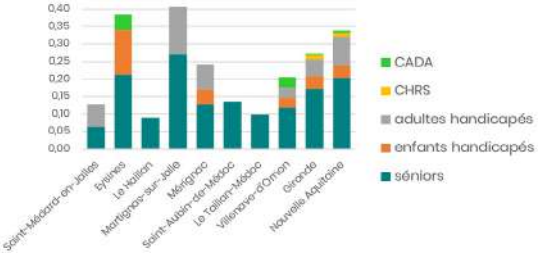
Solidarité avec les publics fragiles

Assez logiquement, l'offre d'hébergement pour les publics précaires (demandeurs d'asile, hébergement d'urgence, de réinsertion, etc.) sont majoritairement au cœur de l'agglomération. Bordeaux concentre ainsi une partie importante de l'offre. Sur le nord-ouest bordelais, l'offre est plus faible : Saint-Médard-en-Jalles et Eysines sont dotées d'une résidence sociale (Adoma).

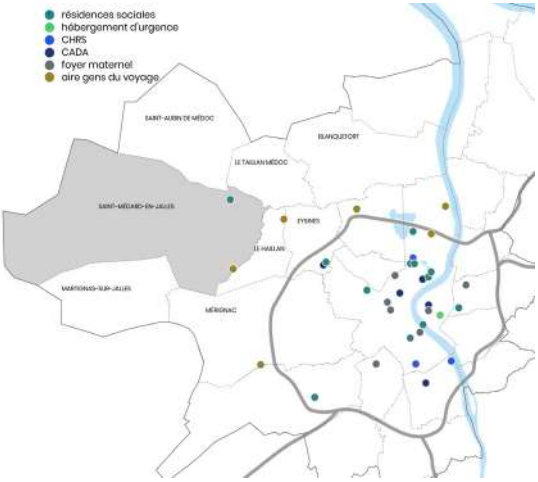
L'offre d'hébergement pour personnes âgées est assez faible à Saint-Médard-en-Jalles.
Des aires d'accueil des gens du voyage existent sur Bordeaux nord, Bruges, le Haillan, Mérignac et Saint-Médard-en-Jalles.
Un renforcement de l'offre d'hébergement pour les plus fragiles serait bienvenue sur le Nord-Ouest Bordelais, et en particulier sur Saint-Médard-en-Jalles, commune bien équipée par ailleurs.



Services d'action sociale ▲
Ratio pour 1000 habitants, source BPE 2019



Hébergement personnes âgées ▲
(nb de places pour 1000 pers. de 75 ans et +, source ANCT 2020)



Hébergement temporaire ▲
sources : Bordeaux Métropole, Diaconat de Bordeaux, Lum1

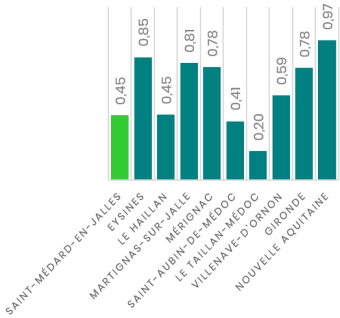
Orientations /

A l'échelle de la ville et du Nord-Ouest Bordelais, on renforce l'offre de logements et d'hébergements sociaux et on associe des fonctions, des publics et des produits différents pour favoriser le vivre ensemble.

A l'échelle des polarités des quartiers, l'idée est de privilégier les secteurs bien desservis en transports en commun et de proposer des offres pour les plus fragiles : colocation sociale, CHRS, foyer maternel,etc.

▲ La Ferme du Rail à Paris, Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) de 15 logements + 5 logements étudiants associés à une exploitation agricole (ateliers, serre, champignonnière et espaces extérieurs cultivés)

Maître d'ouvrage : Rehabail
Architecte : Grand Huit – Clara Simay



▲ Niveau d'offre en hébergement social
ratio pour 1000 habitants, source BPE 2019

▲ Résidence Chorus à Lyon, 12 logements en colocation, micro-crèche et parking intégrés

Maître d'ouvrage : Habitat et Humanisme
Architecte : Pierre Gardoni

2

Logements et communs

Des logements confortables
Des logements évolutifs pour s’adapter aux parcours
Des lieux collectifs et mutualisés

2 / LOGEMENTS ET COMMUNS

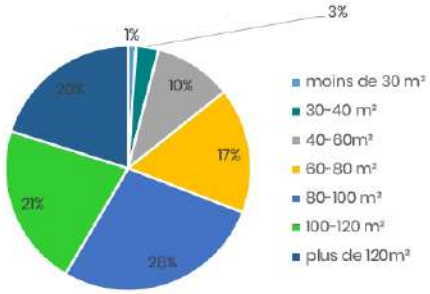
Des logements confortables

Le parc actuel est constitué majoritairement de grands logements, mais on remarque une réduction progressive des surfaces habitables dans le parc neuf (observées : 40 m² pour un T2, 60 m² pour un T3, 80 m² pour un T4).

Nous observons un vrai besoin de petites typologies de logement, tout en conservant des surfaces confortables et/ou en proposant des services mutualisés.

▼ Superficie des logements existants à Saint-Médard-en-Jalles

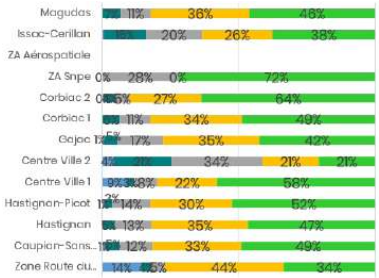
Source : INSEE 2017



▼ Typologies des logements existants

Source : INSEE 2017

A l'échelle des quartiers :



Orientations /

- Garantir le confort des logements par des principes d'exposition et de disposition des espaces.

- Favoriser la ventilation naturelle en prévoyant des espaces de vie traversants.

- Privilégier une double orientation des façades.

- Proposer des cadrages et des vues généreuses sur le paysage environnant.

- Penser une intimité confortable pour les habitants.

- Élargir la gamme de T2/ T3 en proposant des surfaces plus importantes (45 m² pour un T2, 70 m² pour un T3).

- Prévoir un espace extérieur pour tout logement, à usage privatif et/ou commun.

- En cas de construction ou de rénovation, intégrer des terrasses suffisamment grandes pour être des lieux de vie.

- Selon l'orientation, prendre des dispositions pour le confort d'été : brise soleil, bonne exposition au vent.

- Le dimensionnement de ces espaces extérieurs doit être cohérent avec la taille du logement et avec les usages qu'il présuppose : prévoir une large terrasse pour un logement conçu pour une famille.

▲ 105 logements, terrasses privatives et communes, à Gennevilliers
Maître d'ouvrage : Vinci Immobilier
Architecte : MFR Architectes

Des logements évolutifs pour s'adapter aux parcours

Avec plus de 1000 demandes de logement social en attente, dont plus de 80% de T1, T2 ou T3, la production de petits logements est essentielle. La complexité des parcours résidentiels et le développement du télétravail conduisent à de nouveaux besoins. Les produits évolutifs sont à privilégier.

Orientations /

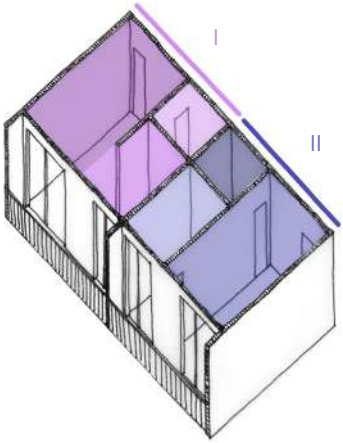
Anticiper l'évolution du logement dès sa conception en prévoyant des pièces avec des volumes en attente, des hauteurs sous plafond suffisantes pour y installer une mezzanine ou encore des cloisons modulables qui limitent les contraintes structurelles.

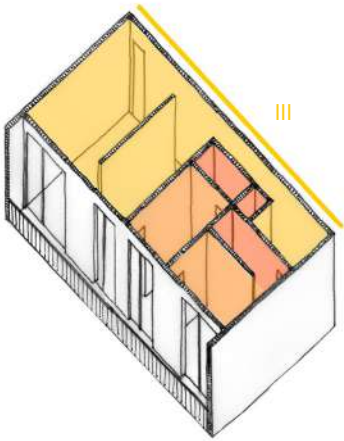
« La location c'est une transition en fait (...) s'ils baissent les prix, je reste ! Seulement s'ils baissent les prix parce que malheureusement pour acheter, c'est compliqué ! »

14 logements modulables à Bordeaux

Maître d'ouvrage : Aquitanis
Architecte : Atelier Provisoire (architecte)

40 logements modulables à Dijon
(2 T1, 12 T2, 16 T3, 10 T4 et un espace partagé)
Maître d'ouvrage : Grand Dijon Habitat
Architecte : Sophie Delhay

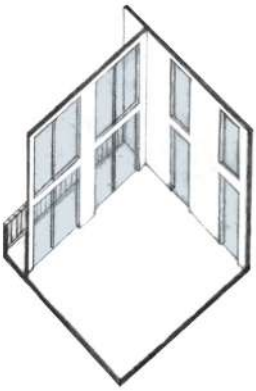




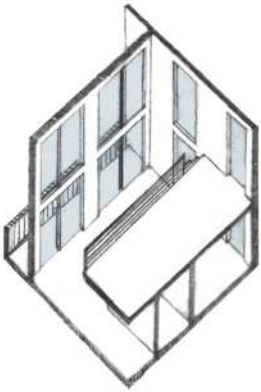
Deux logements de 45 m²
avec deux balcons de 7 m²

peuvent devenir →

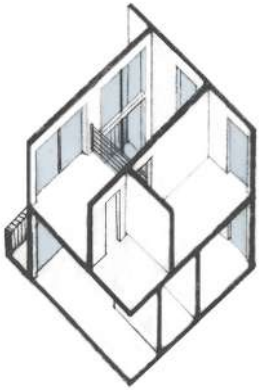
Un seul logement de 90 m²
avec un balcon filant de
15 m²



Le volume capable
(50 m² + 12 m² en extérieur)



T2 avec mezzanine
(75 m²+12 m² en extérieur)



T3 avec mezzanine
(88 m²+12 m² en extérieur)

Des lieux collectifs et mutualisés

Les logements sont de plus en plus petits, mais par la mutualisation des équipements et des espaces de stockage, on peut facilement libérer de la surface habitable privative.

On observe également une perte du lien social de voisinage par l'évolution des rythmes de vie, mais aussi par une conception des parties communes souvent trop individualisées, peu propices à l'appropriation et au vivre ensemble.

« Ici, le problème principal c'est l'individualisme contemporain. Les gens ont des maisons, des grandes haies, des piscines... Ils vivent la solitude ! »

Orientations /

- Intégrer des espaces partagés intérieurs et/ou extérieurs dans les opérations. Ceux-ci peuvent accueillir des événements de voisinage, des mises en commun de services (jardin, jeux de plein air, terrasse commune, espace de compostage, récupérateur d'eau, outils de jardinage, buanderie, atelier de bricolage, salle de réunion, salle de sport, espace de télétravail, chambre d'amis...).

- Concevoir des lieux modulables et évolutifs dans le temps long autant que dans le temps de la journée.

- Convier les associations locales à la réflexion afin d'anticiper les besoins spécifiques des futures installations.

- S'appuyer sur les réseaux de connaissance et de solidarité de voisinage pour déployer ces services mutualisés.

◀ Cohabitat à Quebec, un exemple d'habitat participatif

La ruche, 11 logements participatifs et espaces mutualisés, Bègles, 2016

Lieu de vie propice à l'échange et à l'ouverture rendus possible par un désir commun de partager des espaces collectifs (salle polyvalente, chambres d'amis, buanderie, solarium, jardin…).

Maître d'ouvrage : Axanis
Architecte : Dauphins

EPICERIE

3

Aménités et mixité fonctionnelle

Intégrer la mixité fonctionnelle aux opérations

Réserver des RDC actifs

Des solutions de mobilité intégrées

Intégrer la mixité fonctionnelle aux opérations

L'analyse fonctionnelle de l'emploi fait apparaître plusieurs spécificités :

- le territoire est dynamique : seulement deux catégories (*BTP* et *Gestion*) ont perdu de l'emploi entre 2009 et 2017.

- l'économie présentielle est clairement représentée, notamment la *Distribution*, les *Services de proximité*. La *Santé, Action Sociale* a connu un fort développement, ce qui témoigne d'un rattrapage en cours (voir l'analyse des équipements).

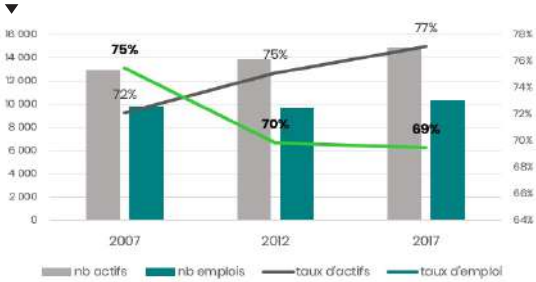
- l'économie productive dynamique est à préserver : la *Fabrication* est la première sphère d'emplois.

- une des spécificités du territoire est la forte représentation de la *Conception-Recherche*, trois fois plus présente sur la commune que la moyenne en France. À part la *Gestion*, les fonctions dites « métropolitaines » connaissent un développement important : on est donc dans une montée en gamme de l'économie.

- l'*Agriculture* est quasiment absente (seulement 54 emplois), elle a tout de même connu un développement d'environ 15%. Un signe qui peut entrer en résonance avec la problématique de résilience alimentaire de l'agglomération.

Malgré ce dynamisme, le taux d'emploi c'est-à-dire le nombre d'emplois par actif, est passé de 75 à 69% en 10 ans, du fait de la forte progression du nombre d'actifs. Il y a donc un enjeu d'équilibre emploi/habitat pour accompagner le développement démographique.

Population active et emplois
Source : INSEE 2017



Artisanat et maison superposée à Romainville

Maître d'ouvrage : Privée
Architecte : Agence STA architecture

Orientations /

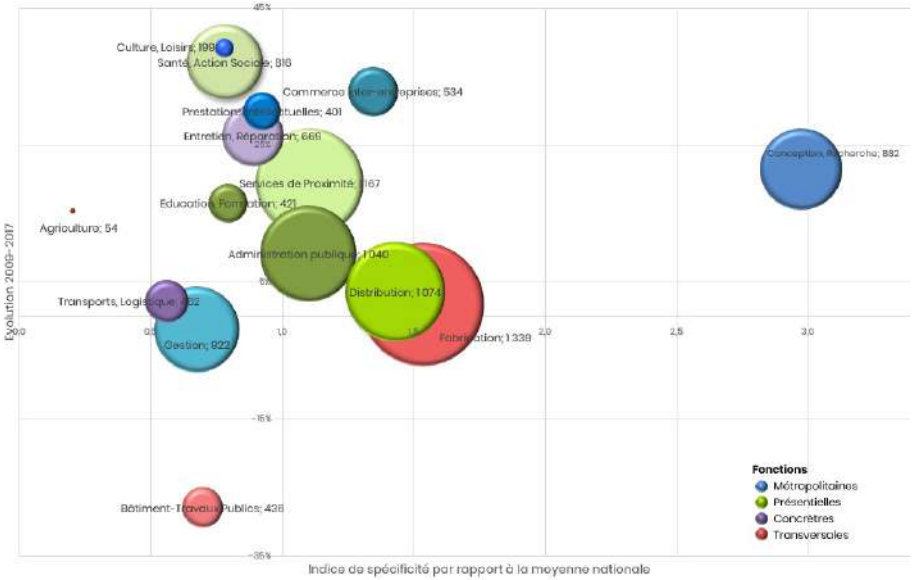
- Encourager la mixité fonctionnelle en réservant des espaces d'activités économiques dans les opérations d'ensemble.

- Adapter le type de locaux et d'activités au contexte urbain : privilégier les activités d'artisanat à proximité d'axes bruyants, les activités tertiaires/associatives dans les secteurs calmes.

- Concevoir le bâtiment, les accès et l'aménagement extérieur pour limiter les nuisances et conflits d'usage.

39 logements et locaux d'activités artisanales en RdC à Aubervilliers ▲
Maître d'ouvrage : Bouygues Immobilier
Architecte : Tectone, P. Chombart de Lauwe

▼ Analyse fonctionnelle de l'emploi
nombre d'emplois, évolution 2009-2017 et indice de spécificité
Source : INSEE 2017



Réserver des rez-de-chaussée de services

Si la commune dispose d'un ensemble de commerces, services et équipements publics et privés satisfaisant dans l'ensemble, certains domaines sont moins représentés au regard du niveau de population :

- le niveau de commerces et services aux particuliers est un peu faible ;
- l'offre dans la petite enfance est correcte, mais les autres services d'action sociale (personnes âgées, au handicap, etc.) sont à renforcer ;
- l'offre santé, tout confondu (médecins généralistes, spécialistes, établissements, laboratoires, etc.), est satisfaisante à l'échelle communale, mais à renforcer en centre-ville ;
- l'offre culturelle est satisfaisante par rapport au nord-ouest bordelais, mais plus faible qu'à Villenave-d'Ornon ;
- le niveau d'équipements sportifs est correct, à maintenir et diversifier dans le type d'offre (sport santé, en salles, en accès libre, etc.).

Orientations /

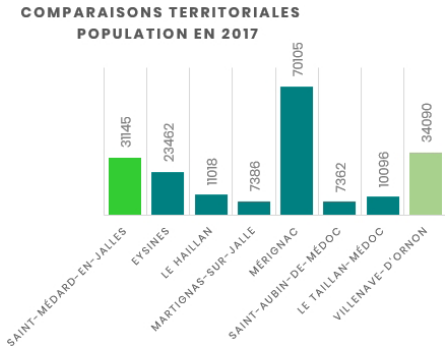
Avec la croissance démographique, il s'agit de maintenir voire améliorer le niveau d'offre par habitant. L'objectif est d'accompagner une opération d'ensemble par une offre de locaux commerciaux, de services ou équipements, à définir en fonction de la localisation du projet en :

- réservant des espaces en rez-de-chaussée pour ces commerces et services dans les polarités de quartier identifiées ;

- programmant une offre d'aménités cohérente avec la localisation de l'opération dans une logique de complémentarité (cf. tableau rouge ci-contre), en menant une étude de marché ;

- améliorant le niveau d'offre actuel de commerces et services, en particulier en action sociale ;

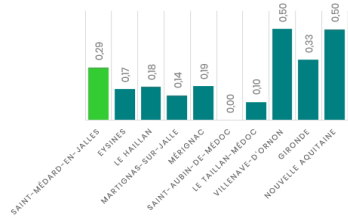
- adaptant la conception des locaux pour permettre la réversibilité des usages.



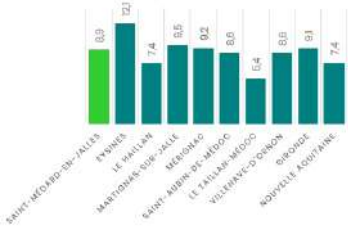
◀ Comparaisons territoriales du niveau d'équipements : communes du nord-ouest de la métropole, Gironde, Nouvelle Aquitaine et Villenave d'Ornon (commune de poids de population similaire au sein de la métropole).

Source : INSEE 2017

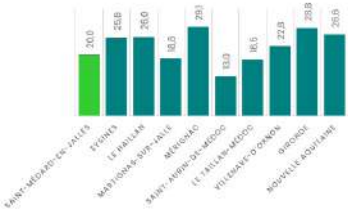
Equipements culturels



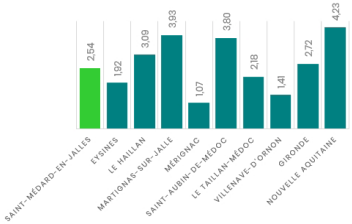
Offre santé



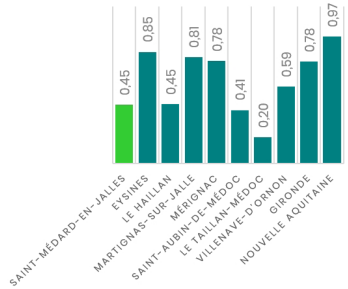
Commerces et services aux particuliers



Equipements sportifs



Services d'action sociale



Répartition de l'offre en équipements, commerces, services par quartier (source BPE 2019)

	équipement sportif	théâtre / cinéma	bibliothèque	petite enfance	service personnes âgées	service personnes handicapées	offre santé (médecins, spécialistes, pharmacies)	commerce alimentaire
OUEST 1 ISSAC & CERILLAN	22	-	-	-	-	-	19	4
OUEST 2 HASTIGNAN & CAUPIAN	13	-	1	1	1	-	27	6
CENTRE-VILLE	10	2	1	4	3	1	127	9
EST 1 GAJAC	22	-	-	-	1	1	53	11
EST 2 CORBIAC	3	-	1	-	-	-	35	4
SUD MAGUDAS	9	-	-	1	-	-	13	1

66 logements et commerces en RdC à Angers ▲

Maître d'ouvrage : ANGERS LOIRE HABITAT
Architecte : Studio d'Architecture b. Huet

32 logements et équipements en RdC (crèche et centre aéré) à Louviers (27) ▲

Maître d'ouvrage : Logement Familial de l'Eure
Architecte : Urban Act et Sogeti

◀ *Sources des graphiques ci-contre : INSEE 2017 et Base Permanente des Équipements 2019, ratio pour 1000 habitants*

Des solutions de mobilité intégrées

L'utilisation de la voiture est encore majoritaire : 93% des ménages ont au moins une voiture, 85% des déplacements domicile-travail sont faits en voiture.

Il y a une volonté de stabiliser voire réduire le nombre de déplacements automobiles par un report modal sur les transports en commun et les modes doux.

Orientations /

- Prendre en compte les espaces publics, les maillages et liaisons douces (existants ou projetés) dans l'aménagement des accès et des extérieurs de l'opération.

- Mettre en place des espaces fonctionnels dédiés au stationnement des modes doux en considérant la montée en puissance des modes alternatifs (vélos, trottinettes dont électriques) et en prévoyant des espaces suffisamment dimensionnés, sûrs et équipés de casiers et prises électriques.
Il faudrait également privilégier un accès facile (éviter d'avoir plusieurs portes ou marches à franchir avant d'accéder à son garage).

- Proposer des solutions de partage de véhicules dans les opérations de plus de 30 logements.

- Intégrer systématiquement des solutions de recharge pour les véhicules électriques.

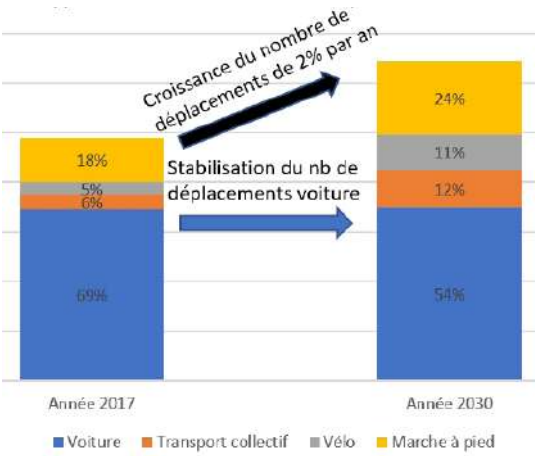
- Penser un aménagement inclusif de l'espace public.

- Créer des trajectoires sécurisées, des traversées adaptées, prenant en compte une atténuation des pentes, des revêtements permettant de limiter les chutes.

- Adopter une signalétique d'orientation visible et lisible de nuit comme de jour ainsi que des marquages au sol pour signaler les différences de niveaux.

- Jalonner les cheminements par des assises adaptées équipées de dispositifs d'appui permettant aux personnes en difficulté de se relever aisément.

Hypothèses d'évolution des parts modales
Source : étude de mobilité 2019, Explain

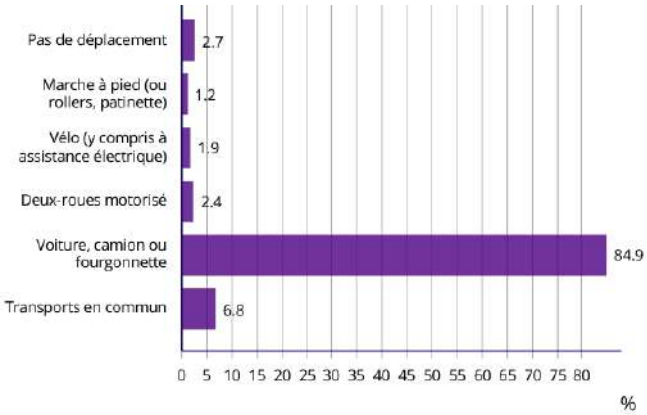


Des accès et aménagements extérieurs en cohérence avec l'espace public et les cheminements doux (Pessac, Lille)

Exemples de locaux à vélos équipés en pied d'immeuble

Intégrer des bornes de recharge aux parkings souterrains ou aériens
Source : enedis

Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail
Source INSEE 2017



4

S’inscrire dans une démarche

Un seuil de prix sur des secteurs ciblés

La démarche dans le temps

4 / S'INSCRIRE DANS UNE DÉMARCHE

Un seuil de prix sur des secteurs ciblés

En 20 ans, les prix au m² des logements à Bordeaux ont été multipliés par plus de trois. Cette pression se répercute sur les communes de la métropole. En 2020, les notaires constatent un prix moyen sur Saint-Médard-en-Jalles de 3250€/m² dans l'ancien, variant entre 2800 à 3720 €/m².

Dans le neuf, les données d'observation sont limitées mais donnent un aperçu : en 2021, les prix oscillent entre 3600 et 5000 €/m² selon le niveau de prestations, soit 10 à 50% plus élevés que le prix de l'ancien.

Ces montants, pourtant déjà hauts, ne sont cependant pas les plus élevés du nord-ouest bordelais. Ils repoussent un peu plus les ménages modestes en dehors de la métropole.

Il y a donc un enjeu essentiel de pouvoir maîtriser les prix pour les habitants et/ou actifs saint-médardais.

Le constat que nous pouvons faire, au moment de la rédaction de cette Charte, est que les prix de l'immobilier à Saint-Médard-en-Jalles atteignent des niveaux trop importants, particulièrement pour la construction neuve de petites surfaces.

La commune ne peut pas se désintéresser du prix de sortie des projets engagés. Elle souhaitera inciter les promoteurs à prendre en compte une indispensable modération de ces prix de sortie afin de permettre aux ménages modestes d'accéder à un logement de qualité sur la ville. Il en va de l'intérêt de tous et en premier lieu des aménageurs qui risquent de voir se tarir un marché qui finira par trouver ses limites.

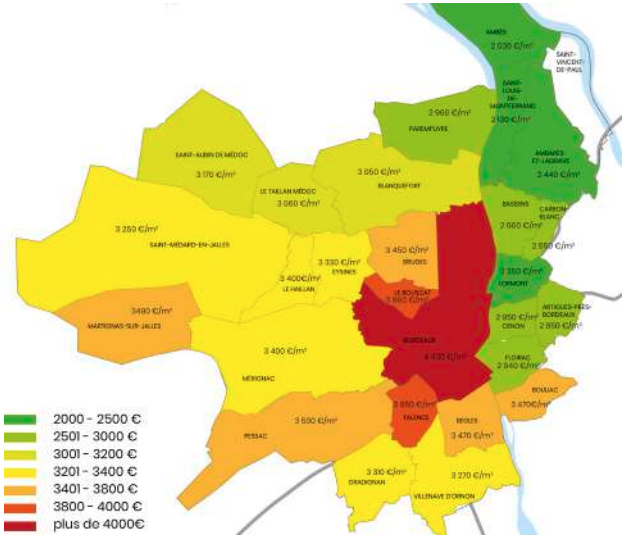
Les projets d'aménagements concertés en cours de mise en œuvre permettront de mieux évaluer la réalité des coûts d'aménagement et ainsi de pouvoir affirmer la faisabilité de proposer des logements à leur juste prix.

En outre, un effort d'innovation dans la conception et les modes constructifs sera encouragé pour répondre aux enjeux de maîtrise des prix tout en conservant les objectifs de qualité, d'usage et d'environnement.

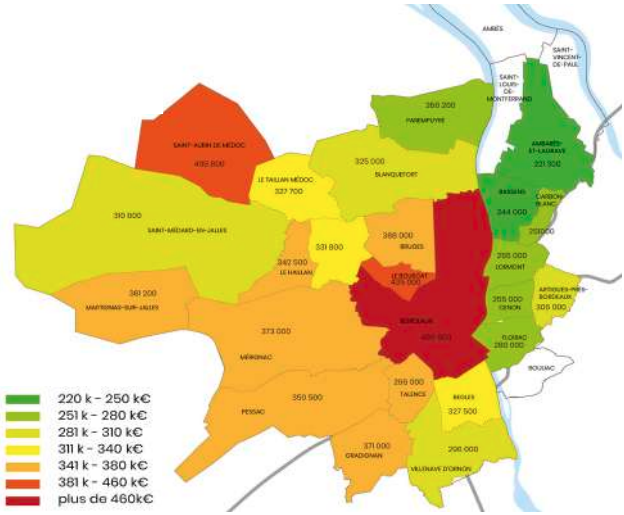
Prix et surfaces moyens du neuf	T2		T3		T4		T5	
	m²	€/m²	m²	€/m²	m²	€/m²	m²	€/m²
Appartements	42	**5 000**	61	**4 275**	81	**4 625**		
Maisons			62	**4 550**	87	**4 000**	106	**3 600**

Source : Immoneuf, juin 2021

Prix immobiliers médians au m² dans l'ancien
Source : conseil régional des notaires, 2020

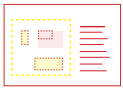


Prix médians des maisons dans l'ancien (2018-2020)
Source : conseil régional des notaires



La démarche dans le temps

Fonctionnement pour les opérations de plus de 800m² de surface de plancher.

	PROGRAMMATION	ETUDE DE FAISABILITÉ	PROPOSITION DE PROJET
PHASES			
DÉMARCHES	∘ validation du site avec la ville ∘ premières intentions de projet ∘ implantation et gabarit suggérés	∘ prise de contact avec la commune ∘ proposition de l'idée du projet ∘ prospection foncière ∘ être conforme au PLU ∘ respecter les objectifs de la charte dans la définition du programme	∘ présentation de 3 projets niveau esquisse (note d'intention, plan masse, plans d'étages, images d'insertion) < 2000m² SDP : les trois projets peuvent être du même architecte > 2000 m² SDP : trois projets proposés par trois architectes différents ∘ intégration des objectifs de la charte dans les projets ∘ avis de la mairie
ACTEURS	MO -> VILLE	MO MO -> VILLE	MO <-> MOE MOE -> VILLE

ACTEURS

Le promoteur/bailleur - **MO**
La ville - **VILLE**
Le maître d'oeuvre -**MOE**
Les habitants - **HAB**

PRESENTATION DU PROJET	PERMIS DE CONSTRUIRE	TRAVAUX	LIVRAISON
∘ réunion publique ∘ concertation préalable	∘ commissions d'urbanisme ∘ vérification de l'intégration de conformité du PLU et des objectifs de la charte	∘ sécurisation des chantiers ∘ vigilence aux troubles du voisinnage ∘ veille sur les horaires de chantier ∘ gestion responsable des déchets	∘ visite de site avec les élus et services lors de la livraison
MOE -> VILLE VILLE -> HAB	MOE -> VILLE	MOE MO & VILLE -> HAB	MO VILLE MOE HAB

« Là, on y est dans une forme de concertation. Force est de constater que nous ne sommes que trois. C'est dommage. Peut-être que les gens ont l'habitude qu'on les consulte et qu'on n'en tienne pas compte. Donc il ne s'agit pas de faire tout ce que les gens demandent, il s'agit de discuter en amont, avant de prendre les décisions. »

« Il y a des choses quand même, on se dit que les gens ne vont pas sur le terrain. Les gens qui prennent les décisions ne vont pas au plus près de la problématique. »

La démarche dans le temps

La démarche qui est proposée pour la mise en œuvre de cette Charte n'a pas vocation à rester figée. Les évolutions, voire les révolutions que notre monde s'apprête à vivre en matière environnementale, économique et sociale devront entraîner une remise en question régulière des éléments qui ont présidé à son élaboration.

Les éléments statistiques en particulier devront être actualisés a minima à échéance biennale tandis que les éléments rapidement disponibles pour le suivi de l'urbanisation de la commune, comme les permis de construire, le taux de logements sociaux, les prix des loyers constatés, permettront d'assurer un suivi annuel de l'application de la Charte.

En outre, les grands enjeux métropolitains autour des perspectives d'habitat, d'environnement, de mobilité et de développement économique ne manqueront pas d'impacter la mise en œuvre des politiques publiques et d'aménagements urbains.

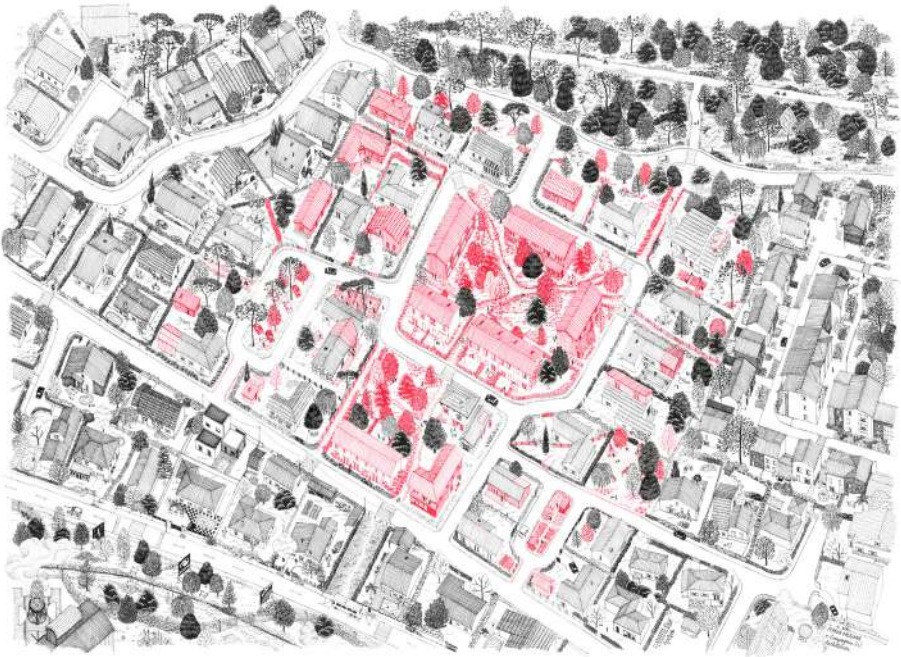
C'est pourquoi, comme pour son élaboration, cette Charte devra se confronter aux réalités du terrain en poursuivant l'expérience de s'adresser à l'expertise d'usage de ceux qui vivent et travaillent dans la ville.

Pour cela, chaque Conseil de Territoire lors d'une ses réunions annuelles examinera un bilan de l'application de la Charte sur le quartier concerné.

En complément, le Conseil Citoyen pourra être sollicité sur le même sujet.

Deux fois par an, la Commission Urbanisme élargie fera un point sur les permis de construire et autorisations d'urbanisme en cours.

Trois ans après l'adoption de la Charte, de nouvelles résidences mobiles seront organisées pour établir un lien direct avec la population et actualiser le cahier « Portraits de ville et de quartiers ».



▲ *Le dessin du grand poster, réalisé par l'illustratrice Magda Meziane.*

BORDEAUX MÉTROPOLE

VILLE DE SAINT MÉDARD EN JALLES

Compagnie architecture tout terrain
Pollen Paysage
Urban ID
Rivière Environnement
Damien Merceron & Fabien Franceschini

Novembre 2021