

**Études de faisabilité pour l'implantation  
de logements jeunes sur des fonciers appartenant  
à la Région Nouvelle Aquitaine**

Décembre 2021

Région Nouvelle Aquitaine

DESURB

# Rappel de la mission

# Rappel de la mission

## Objectifs et méthodologie

### Extrait du CCP :

- Le Conseil régional Nouvelle-Aquitaine souhaite déterminer, sur chaque site, les potentiels d'aménagement ou de constructions de résidences de logement social jeunes.

### 3 Lots / sites d'étude

- Lycée agricole à Blanquefort
- Lycée de La Morlette à Cenon
- Lycée A. Kastler à Talence

### Lancement

- Etude qui doit questionner sur ce que peut devenir une résidences étudiantes en 2021 et au delà > implique des réflexions sur le programme, son intégration urbaine, etc.
- Caractère exemplaire de ces prochaines réalisations
- Projet concerté avec les communes et les fournisseurs d'établissements
- Pas d'objectif en nombre de logements
- Objectifs de lancer une ou des opérations à court terme



### Méthodologie

- > Etat des lieux / orientations
- > Réflexion stratégique : mise au point des orientations
- > Définition des exigences qualitatives
- > Développement de solutions
- > Estimation budgétaire et temporelle
- > Pré programme
- > Mise à jour des contraintes à lever
- > Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

# Quelles ambitions pour le logement des jeunes ?

# Le logement jeune

## Cadrage général

Mission qui vise à étudier la production de **logements à destination des jeunes**

> Concerne une population de - de 30 ans (étudiants, apprentis, alternants, jeunes travailleurs, etc.)

**Besoin en logement doit être en corrélation avec l'évolution des comportements dans la société**

> qu'est ce qu'un étudiant en 2021 et demain ?

> quelles attentes sur le logement ?

> quelles attentes sur l'offre de service ?

**Quelques pistes programmatiques**

> penser la problématique du logement dans une conception plus large de la vie étudiante et jeunes actifs

> penser des logements avec un lien à une vie urbaine

> penser au développement de la fonction pédagogique du logement (enseignement à distance, MOOC, etc)

# Le logement jeune

Attentes en matière de logement au niveau national

**57 %**

préfèrent se loger dans un *studio ou un T1* plutôt que dans une chambre

**21 %**

plébiscitent la *colocation*

**16 %**

plébiscitent le *T2*

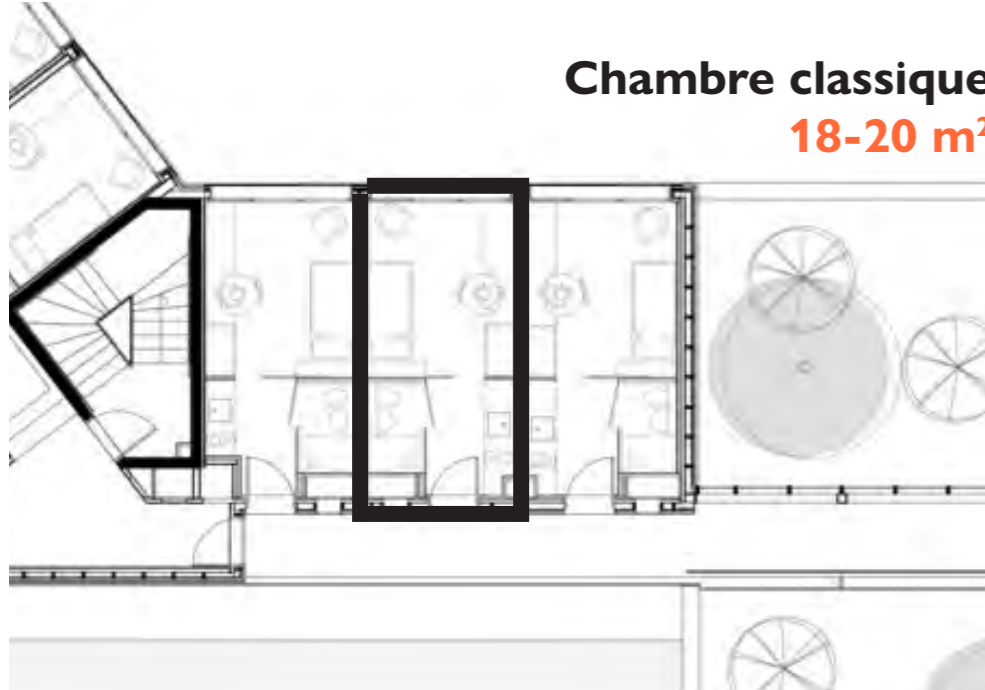
**7 %**

plébiscitent la *chambre classique*

# Le logement jeune

## Les typologies de logement

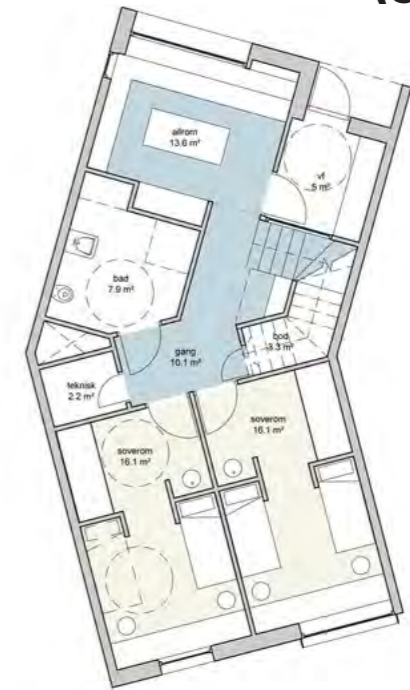
**Chambre classique**  
**18-20 m<sup>2</sup>**



**Chambre privée -  
sdb partagée pour deux personnes**  
**14-16 m<sup>2</sup>**



**Unité colocation  
(5 chambres)**  
**130 m<sup>2</sup>**

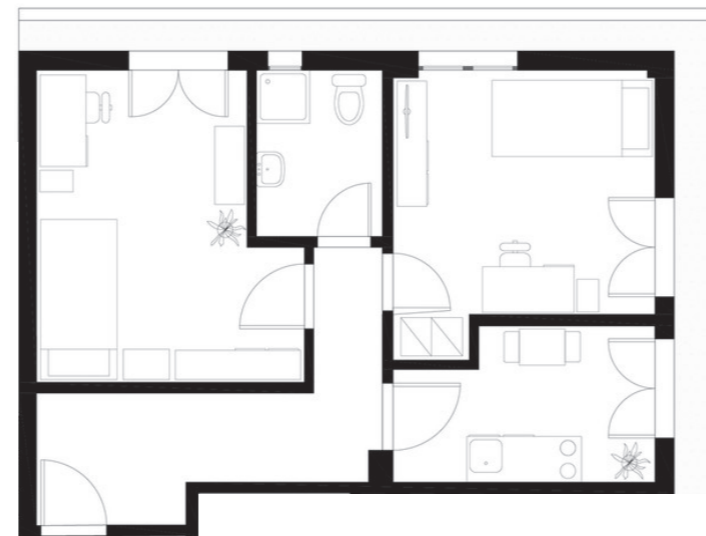


**Rdc**

**Studios individuels -  
Espaces extérieurs partagés**  
**20-25 m<sup>2</sup>**



**Colocation 2 chambres**  
**45 - 50 m<sup>2</sup>**



**R+1**

# Le logement étudiant

## Cadrage métropolitain

Répartition des jeunes sur la métropole :

> **Parc locatif** qu'il soit social ou libre \*

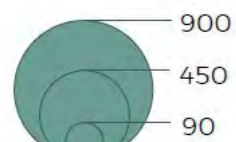
> **Internats**

> **Résidences services** publiques ou privées \*

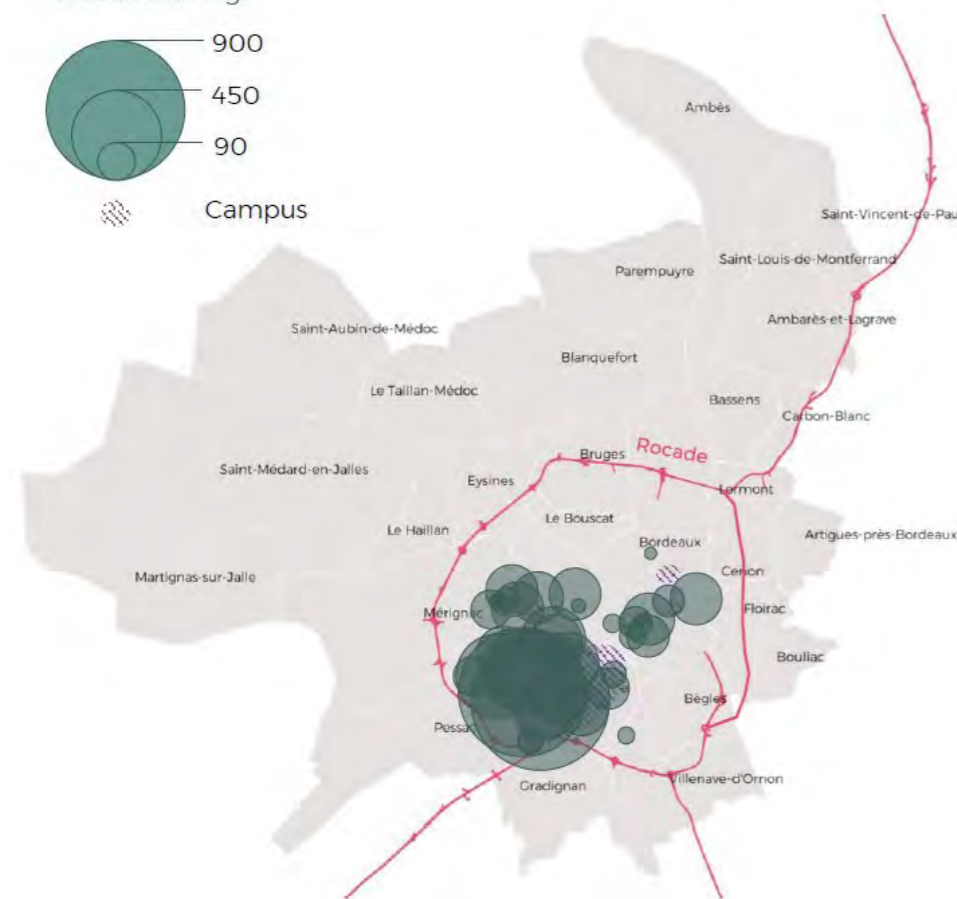
\* *Résidence universitaire = résidence sociale* ≠ *Résidence de services pour jeunes = résidence construite et gérée par des opérateurs privés*

### Localisation de l'offre en résidences services étudiants sociales

Nombre de log.



Campus



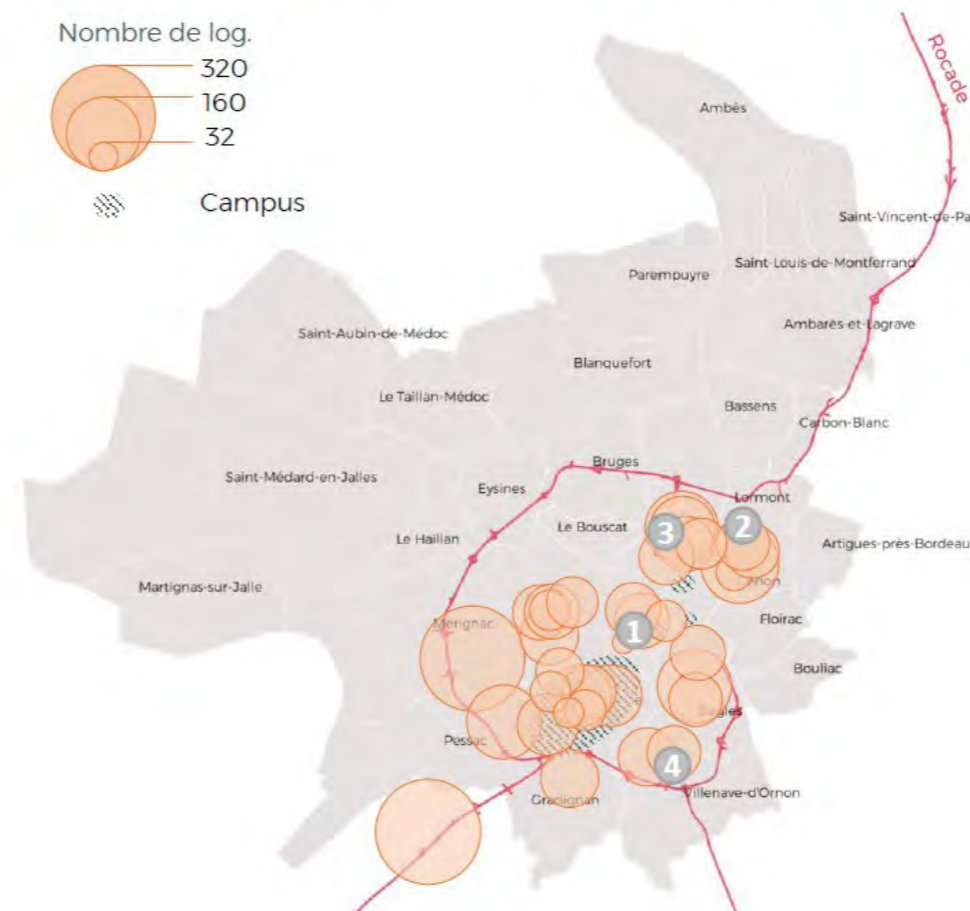
Source : Enquête Adequation / Carte : Adequation

### Localisation de l'offre en résidences services étudiants privées

Nombre de log.

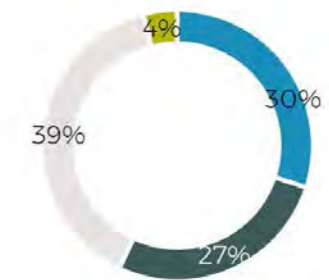


Campus



Source : Enquête Adequation / Carte : Adequation

### Type de logement occupé par les étudiants



- Domicile parental
- En résidence (Crous, privées, écoles, foyers)
- En location dans le diffus
- Autre

> **Objectif 2030 :**  
**6000 logements**  
**sociaux étudiants**  
**supplémentaires**

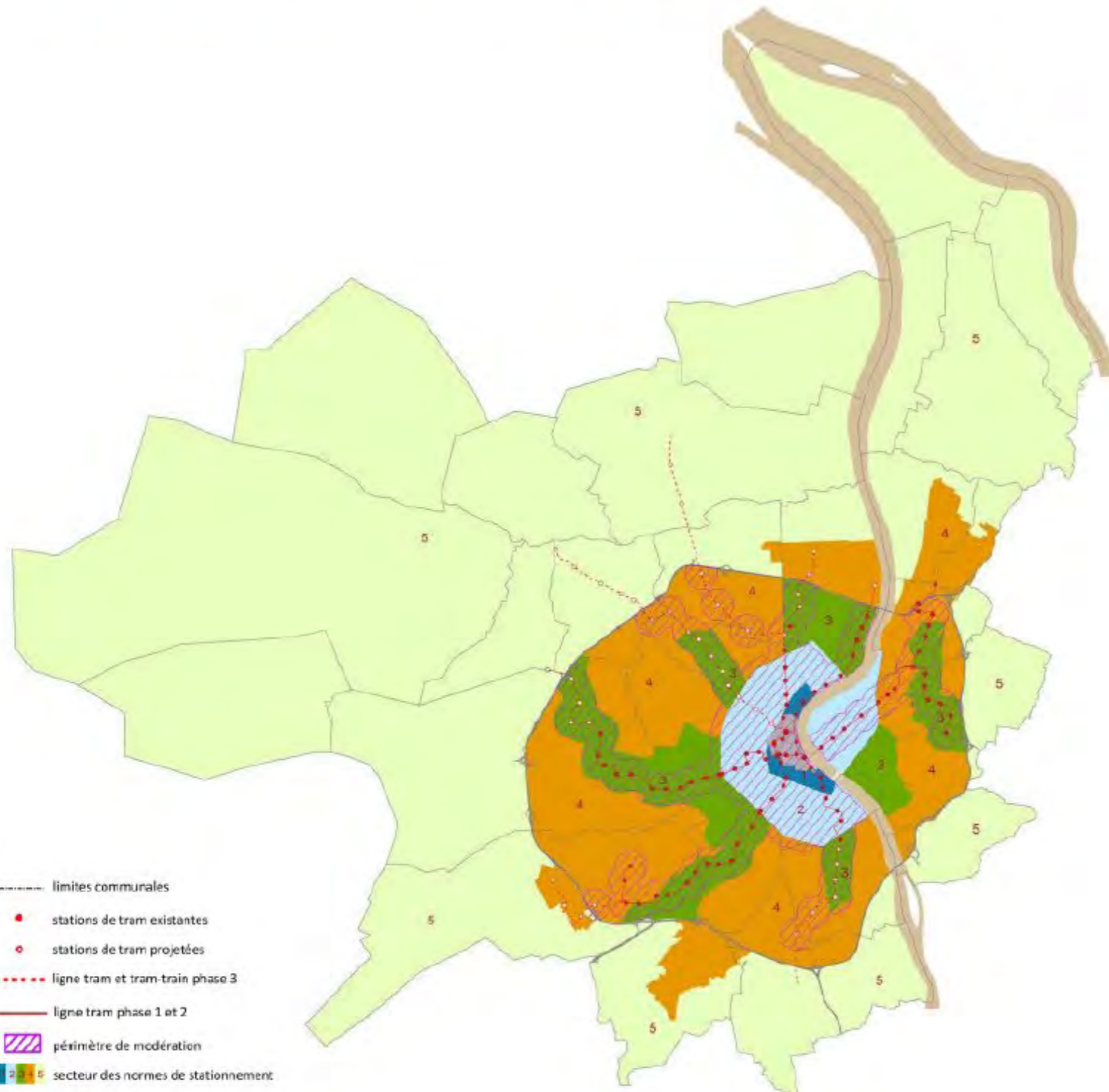
Source : Etude des besoins en stationnements en résidences étudiants - FPI Nouvelle Aquitaine • 2019/2020 - Adequation



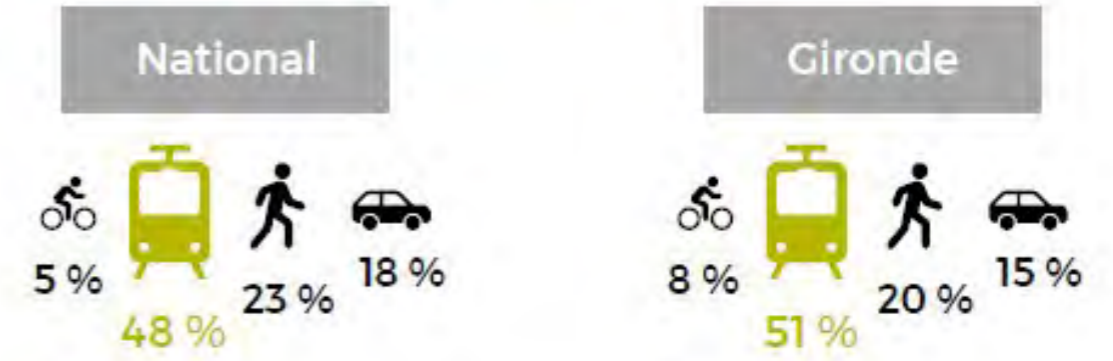
# Le logement étudiant

## Les mobilités et le stationnement des véhicules

### Secteurs et périmètres de modération des normes de stationnement imposées par le PLU 3.1



### Modes de déplacements principaux des étudiants pour se rendre sur leur lieu d'étude



Ratio lié à la demande qui devrait être entre 0,1 et 0,2 place de stationnement par logement

Source : Etude des besoins en stationnements en résidences étudiants - FPI Nouvelle Aquitaine • 2019/2020 - Adequation

# Le logement jeune

## Enjeux forme urbaine et architecturale

- > Sortir des résidences étudiantes de 100 élèves par bâtiment pour retrouver une échelle de voisinage plus adaptée aux échanges et relations sociales
- > Retrouver un «esprit maison» pour les colocations : une organisation et une échelle d'espaces proche de la maison familiale
- > Adapter au contexte urbain, paysager
- > Adapter aux besoins

## Enjeux espaces extérieurs

- > Espace privatif
- > Espace partagé
- > Toiture valorisée
- > Communs paysagés

## Enjeux vue et lumière

- > Vues vers l'extérieur importante
- > Occultation possible pour intimiser le logement
- > Des espaces partagés ouvert sur la cité
- > Une relation à la nature et au contexte

## Enjeux d'appropriation

- > Des logements sobre permettant une meilleure appropriation
- > Des espaces extérieurs appropriables (des surfaces de balcons et terrasses adaptées)
- > Des mobiliers adaptés à une bonne appropriation

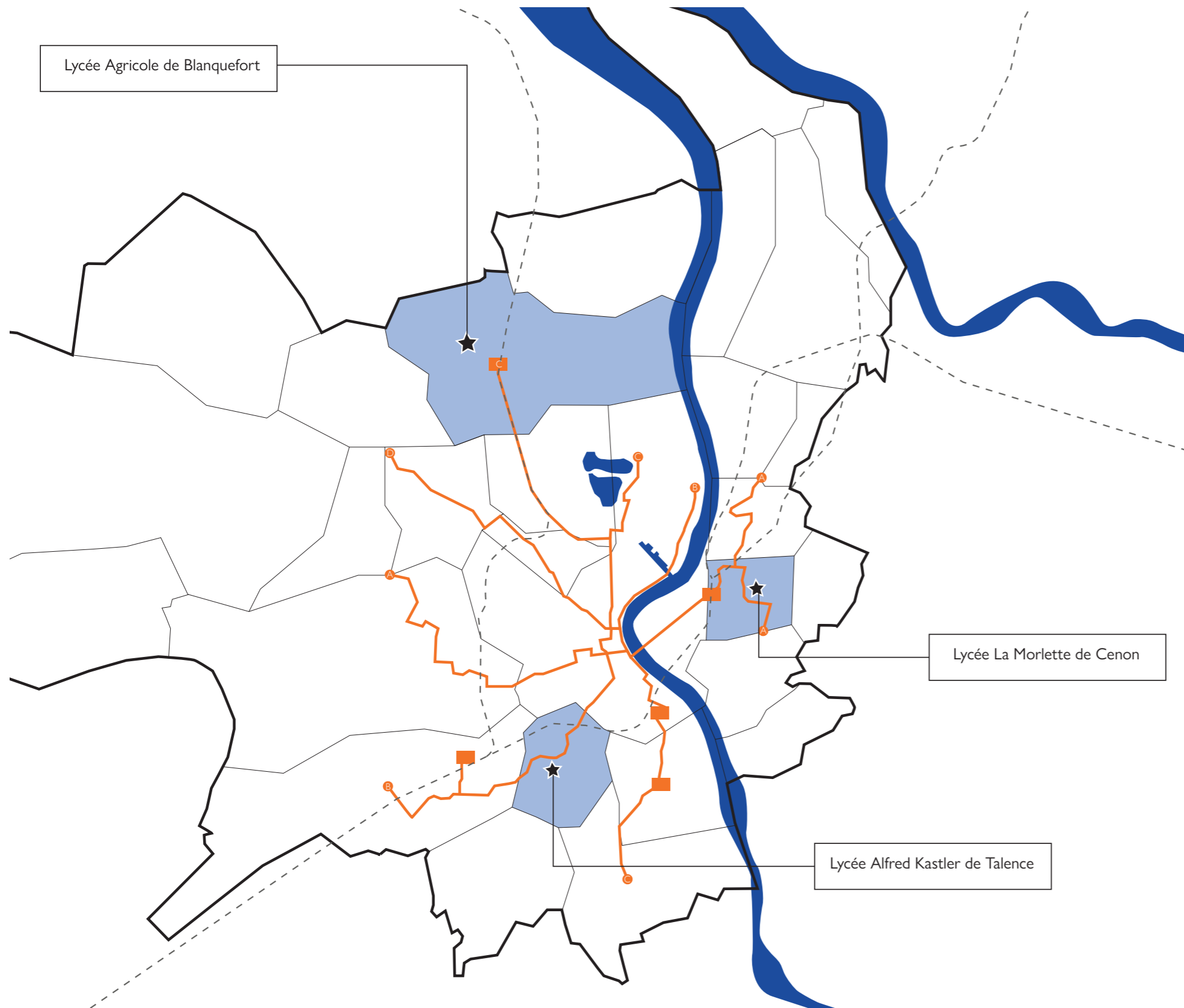
## Enjeux desserte / accessibilité

- > Eviter les formes de longue barrette qui génèrent des couloir très long, sans lumière
- > Réfléchir à des systèmes de desserte par l'extérieur tout en garantissant une bonne intimité des entrées
- > Apporter de la lumière et des espaces communs dans les circulations

# Les sites de projet

# Les sites de projet

## Situation métropolitaine



**1 site du Campus Talence-Pessac-Gradi-gnan > Talence**

**1 site du Grand Projet Urbain Pelletant La Morlette (PRU) > Cenon**

**1 site de centralité communale > Blanquefort**

### Légende

-  Limite Bordeaux Métropole
-  Limite communale
-  Fleuve, rivière, bassins et lac
-  Communes d'étude
-  Sites identifiés par la Région
-  Gare ferroviaire
-  Tram et terminus

# Blanquefort - Lycée Agricole

# Blanquefort

Échelle ville / Situation

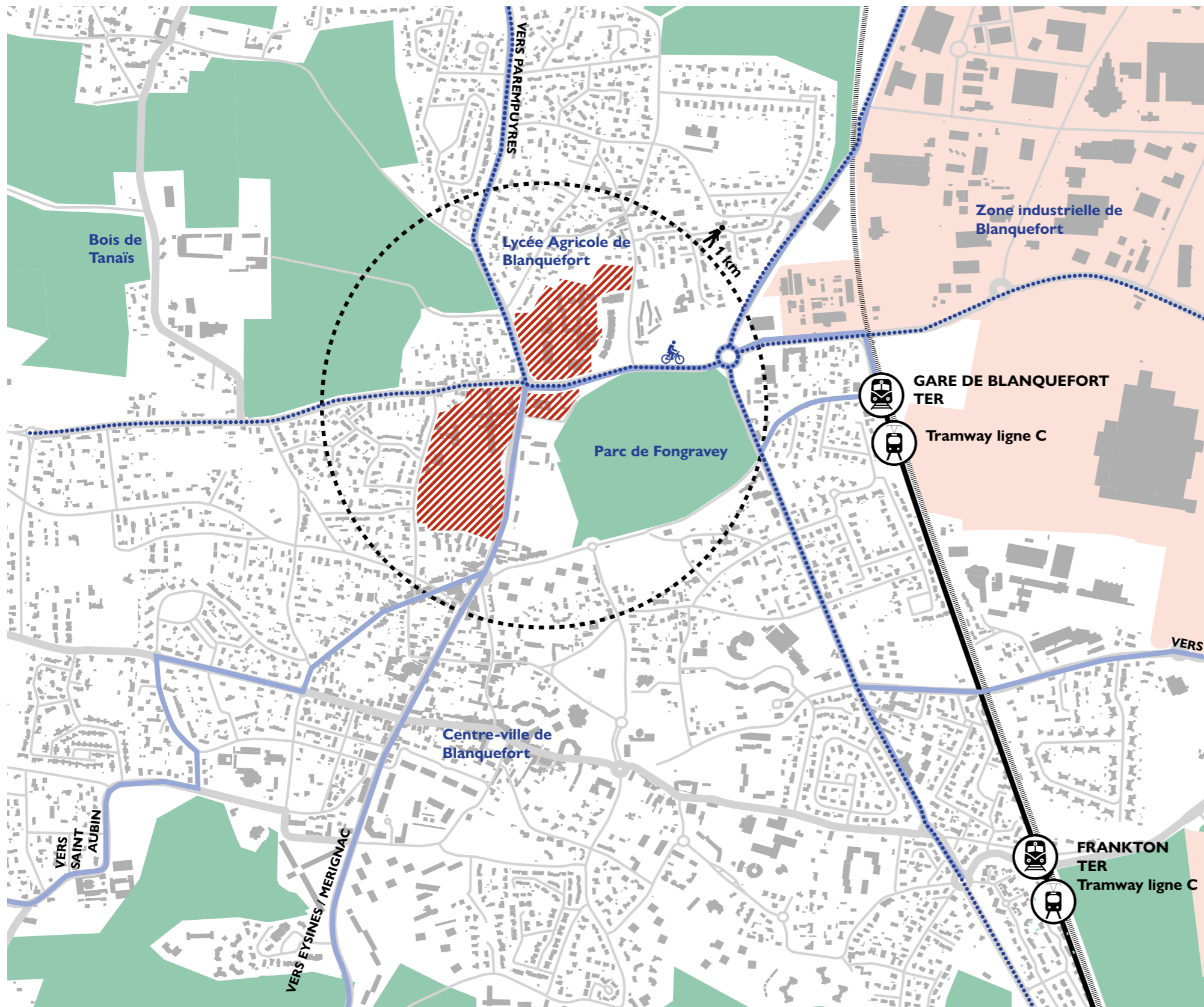


# Blanquefort

## Échelle ville / Mobilités

### Secteur de centralité

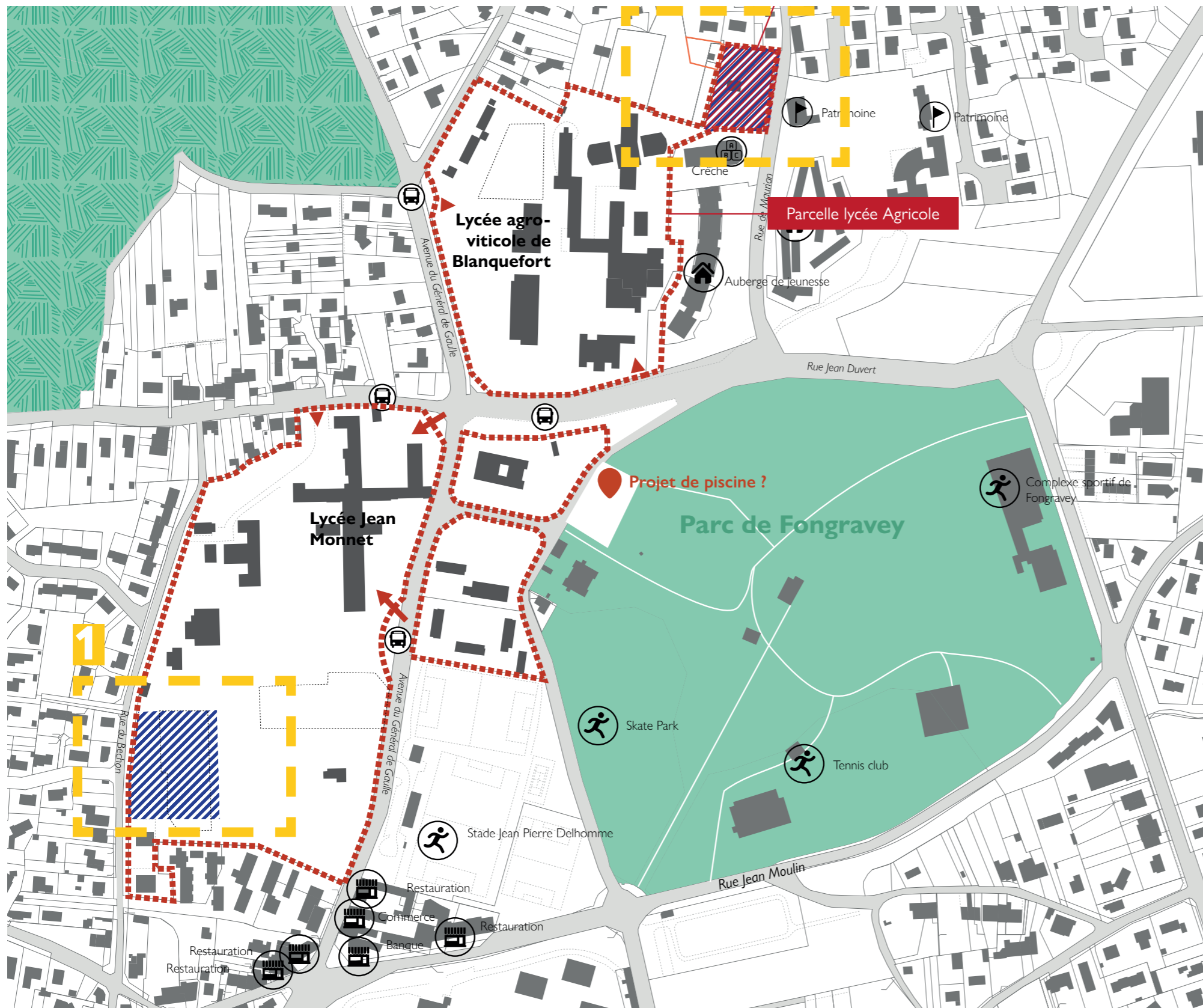
- > Offre en modes actifs (vélos / piétons)
  - > Augmentation prochaine de l'offre de vélos en libre service
  - > Piste cyclable structurante vers le centre ville et la zone d'activités
- > Offre de transport en commun (Gare SNCF : TER et TRAM)



- Site concerné par l'étude
- Zone de 1 km
- Arrêt TER
- Arrêt tramway ligne C
- Pistes cyclables / voies vertes majeures
- Itinéraires bus

# Blanquefort

## Échelle site / Zones d'implantations potentielles



**1** > Zone 1 : en place de l'actuel terrain de sport du lycée Jean Monnet

**2** > Zone 2 : Une parcelle actuellement occupée par un logement de fonction en mauvais état. Jouxte une parcelle appartenant à Bordeaux Métropole

 Possibilités d'implantations projet Région

 Emprise foncier Région Nouvelle Aquitaine

 Accès principal aux infrastructures

 Accès secondaires / techniques aux infrastructures

### > Paysage / patrimoine

 Parc public

 Domaine viticole

 Patrimoine architectural remarquable

### > Aménités

 Hébergement étudiants

 Sport

 Commerces

 Arrêt de bus

 Crèche

### > Mobilités

 Arrêt de bus

 Piste cyclable

### > Évolution du secteur

 Parcelles en projet



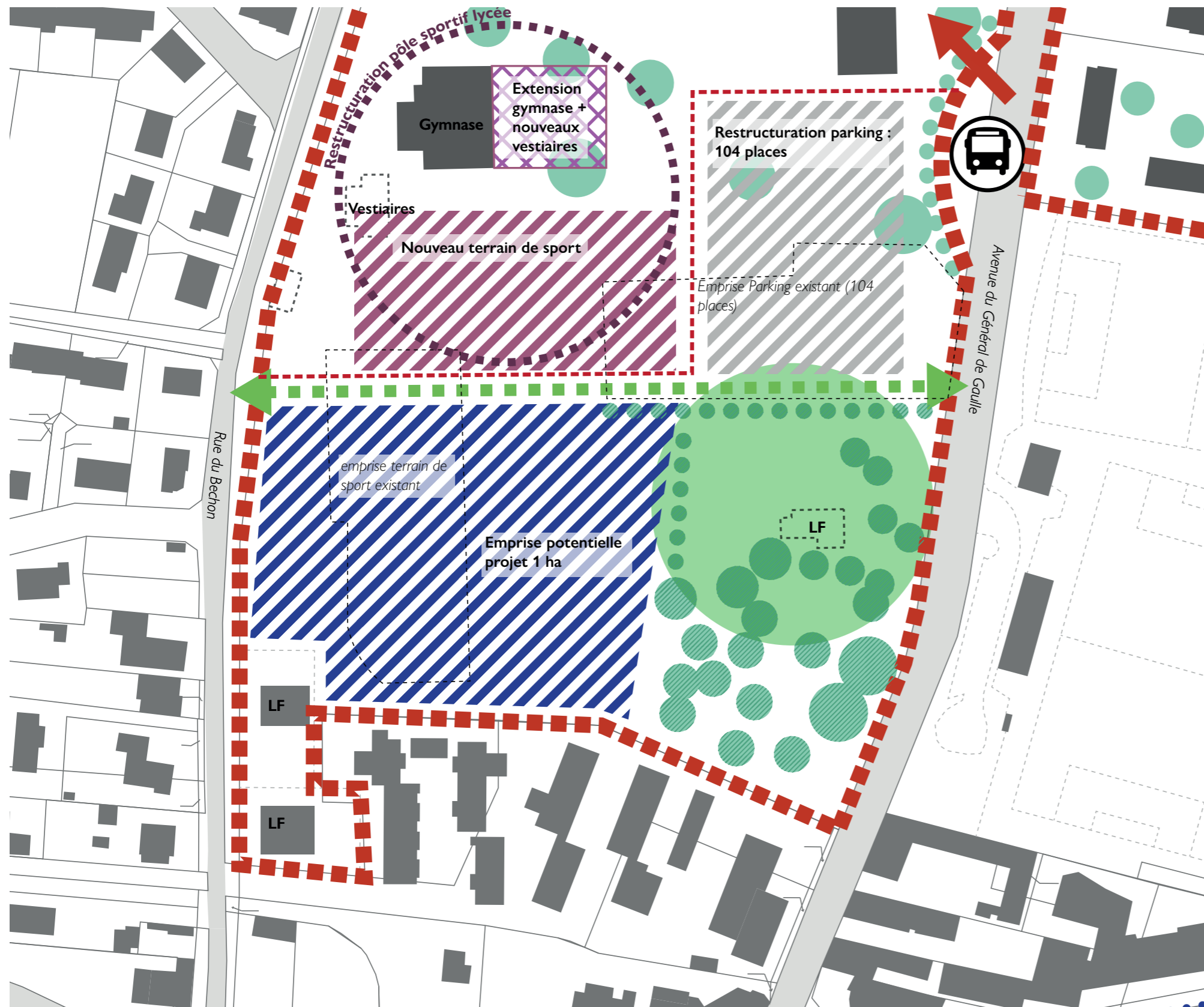
# Blanquefort

## Échelle Implantation 1 / Localisation



# Blanquefort

## Site 1 / Orientations générales



### > Les préalables :

- Déplacement du terrain de sport : le dimensionnement du nouveau terrain de sport sera à définir et pourra évoluer selon les besoins pédagogique
- Restructuration du parking existant
- Interroger la faisabilité de la création d'un parc en place de l'actuel logement de fonction. Déplacement du logement de fonction ou définition de nouvelles limites ?

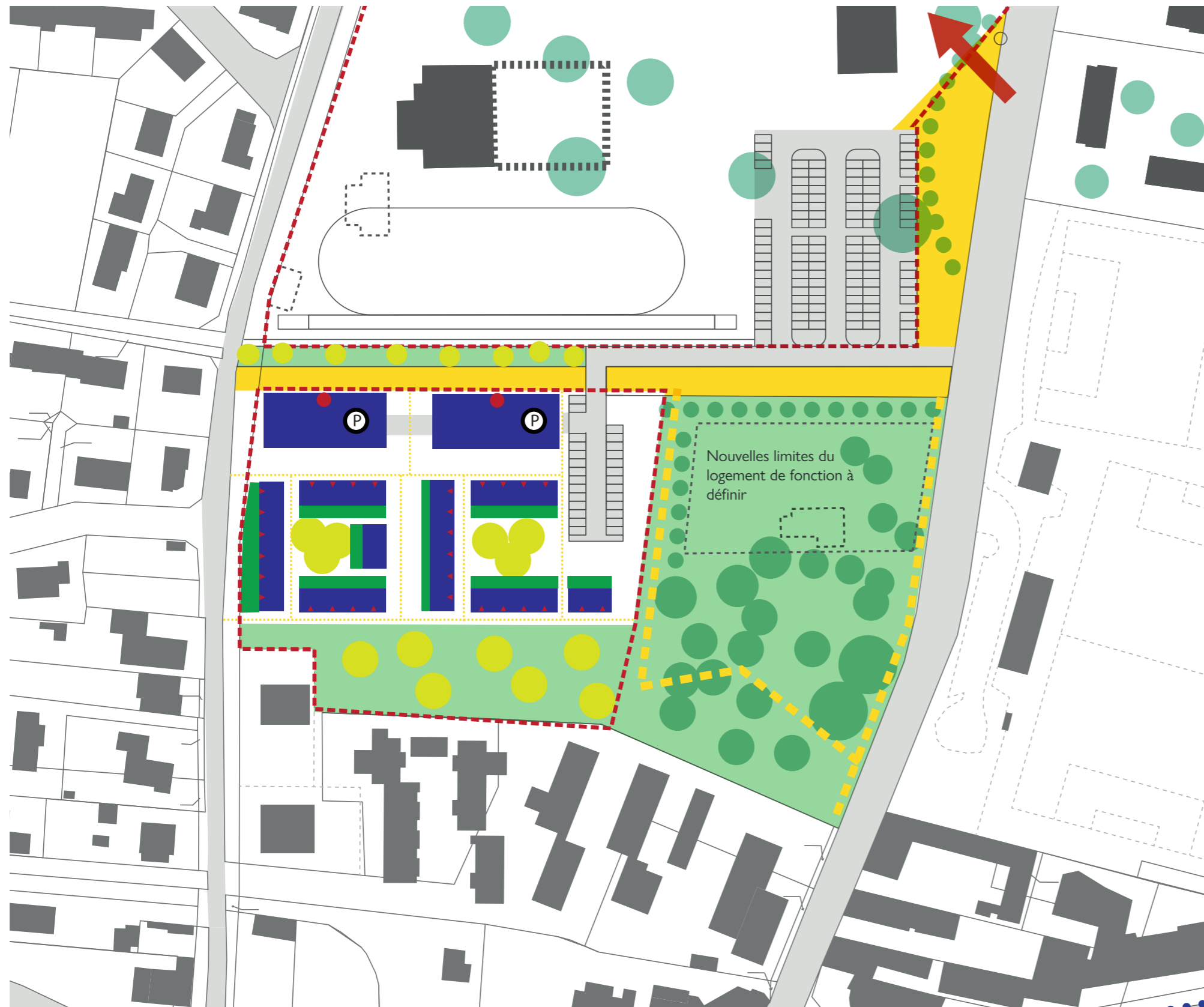
### > Les enjeux :

- Optimiser le fonctionnement des équipements sportifs du lycée en les regroupant en polarité
- Permettre la traversée de l'îlot pour les mobilités douces
- Accrocher l'opération à l'Avenue du Général de Gaulle par la création d'un parc (long terme)
- Conforter le parvis d'entrée du Lycée Jean Monnet

-  Restructuration parking existant
-  Déplacement du terrain de sport
-  Extension gymnase + nouveaux vestiaires
-  Emprise projet potentielle
-  Sente paysagère piétonne / vélo
-  Nouvelle emprise Lycée (contôle d'accès + accessibilité étudiants)
-  Végétation à renforcer et mettre en valeur
-  Accroche parc (long terme) - redéfinition des limites du logements ou transfert du logement

# Blanquefort

## Site 1 - variante 1 / Implantation



Optimiser le fonctionnement des équipements sportifs du lycée en les regroupant en polarité

- Tirer parti de l'agrandissement du gymnase prévu par la Région pour y installer de nouveaux vestiaires
- Rapprocher le terrain de sport extérieur des vestiaires et du gymnase

Permettre la traversée de l'îlot par les mobilités douces

- Création d'une voie verte support de nouvelles adresses et permettant de retrouver une échelle «marchable» du site

Accrocher l'opération à l'Avenue du Général de Gaulle par la création d'un parc (long terme)

- Les limites de ce parc seront à définir selon la possibilité de déplacer le logement de fonction ou la réduction de sa parcelle. Il s'agit également d'interroger la ville de Blanquefort sur la possibilité d'entretien d'un parc de cette dimension

Conforter l'entrée du parvis du Lycée Jean Monnet

- Tirer parti de la restructuration du parking pour le végétaliser et intégrer son aménagement au parvis du Lycée

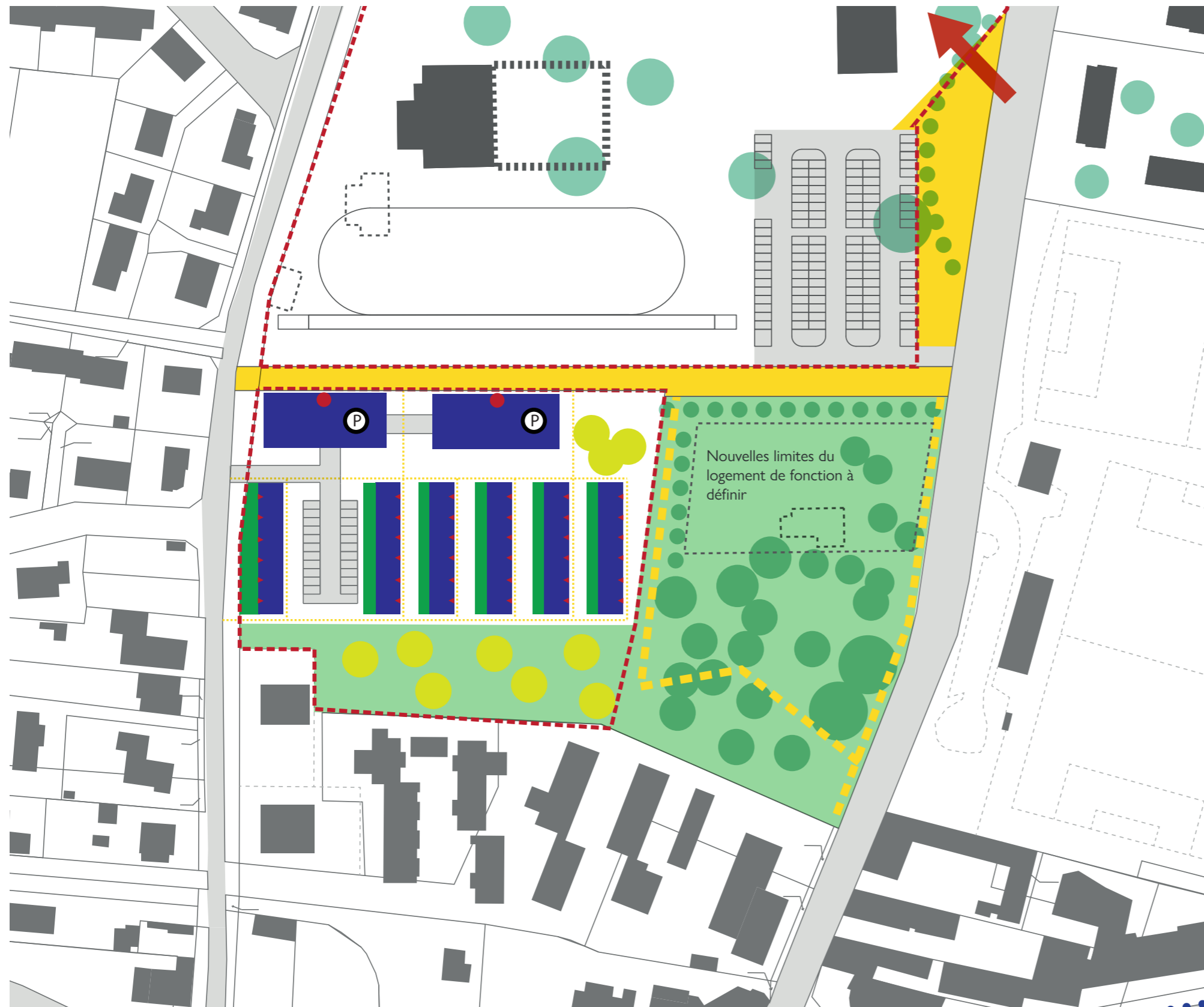
- Bâti
- Espaces privés extérieurs
- Espaces paysager de transition
- Espace public
- ▲ Accès logements
- Circulations verticales
- ⋯ Nouvelles emprises

Parcelle : 21 800 m<sup>2</sup>

120 logements

# Blanquefort

## Site 1 - variante 2 / Implantations



Optimiser le fonctionnement des équipements sportifs du lycée en les regroupant en polarité

- Tirer parti de l'agrandissement du gymnase prévu par la Région pour y installer de nouveaux vestiaires
- Rapprocher le terrain de sport extérieur des vestiaires et du gymnase

Permettre la traversée de l'îlot par les mobilités douces

- Création d'une voie verte support de nouvelles adresses et permettant de retrouver une échelle «marchable» du site

Accrocher l'opération à l'Avenue du Général de Gaulle par la création d'un parc (long terme)

- Mettre en valeur et rendre accessible l'espace boisé le long de l'Avenue du Général de Gaulle

Conforter l'entrée du parvis du Lycée Jean Monnet

- Tirer parti de la restructuration du parking pour le végétaliser et intégrer son aménagement au parvis du Lycée

- Bâti
- Espaces privés extérieurs
- Espaces paysager de transition
- Espace public
- ▲ Accès logements
- Circulations verticales
- ⋯ Nouvelles emprises

Parcelle : 21 800 m<sup>2</sup>

130 logements

# Blanquefort

## Validations et avancement

### > Site écarté pour la suite de l'étude, les préalables étant trop importants :

- Déplacement du terrain de sport non prévu dans les budget Région
- Déplacement du logement de fonction pour lequel un budget de rénovation a déjà été voté

# Blanquefort

## Échelle Implantation 2 / Localisation



# Blanquefort

## Échelle Implantation 2 / Contexte



# Blanquefort

## Site 2 / Orientations

### > Les enjeux :

- Proposer une échelle de logements cohérente avec le contexte résidentiel du site
- Permettre le maillage de l'opération avec le réseau viaire existant
- Dégager des espaces paysager au coeur de l'opération
- Traiter les limites avec la crèche et l'arrière du lycée
- Intégrer la servitude de passage dans la nouvelle voirie

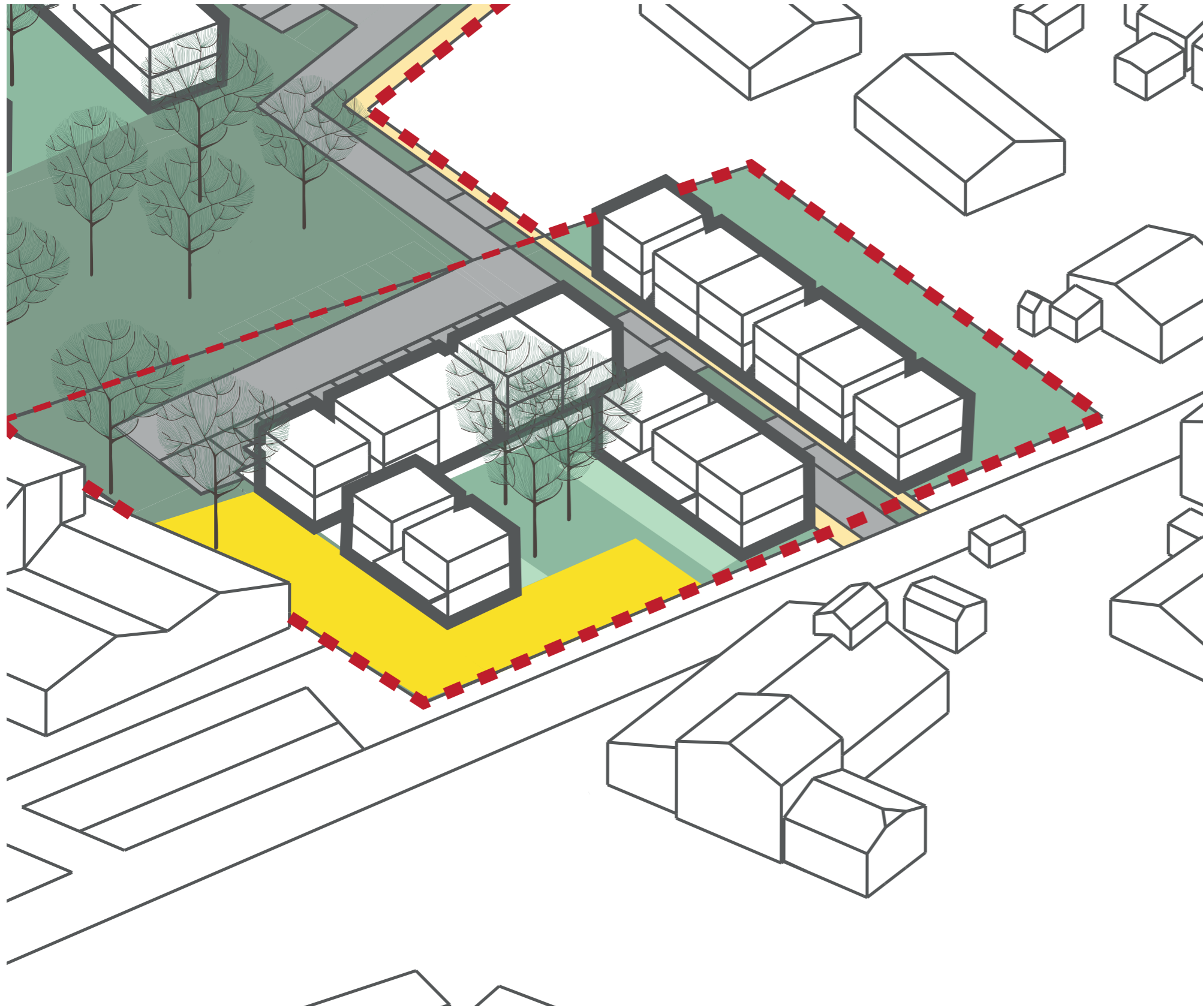


-  Stationnement
-  Emprise projet potentielle
-  Cheminement piéton
-  Voie partagée
-  Traitement des limites
-  Accroche parc



# Blanquefort - Maurian

*Implantation*



**Parcelle : 3200 m<sup>2</sup>**

**30 logements**

# Blanquefort - Maurian

## Validations et avancement

### > Site retenu pour poursuivre l'étude

> Dialogue en cours entre la Région et Bordeaux Métropole pour étudier la faisabilité d'une opération unique sur les deux fonciers

> Projet de logement jeunes uniquement

# Blanquefort - Maurian

*Préconisations*

## >> Cahier de prescriptions en cours de rédaction

> R+1 maximum

> Forme urbaine cohérente avec le tissu résidentiel alentours

> Pas d'accès souhaité sur la portion nord de la rue de Maurian

> Un recul nécessaire devra être conservé le long de la rue de Maurian pour intégrer l'élargissement de la voirie prévu au PLU

**Merci.**

# Le logement jeune

## Enjeux forme urbaine et architecturale



> Sortir des résidences étudiantes de 100 élèves par bâtiment pour retrouver une échelle de voisinage plus adaptée aux échanges et relations sociales

> Retrouver un «esprit maison» pour les colocations : une organisation et une échelle d'espaces proche de la maison familiale

> Adapter au contexte urbain, paysager

> Adapter aux besoins

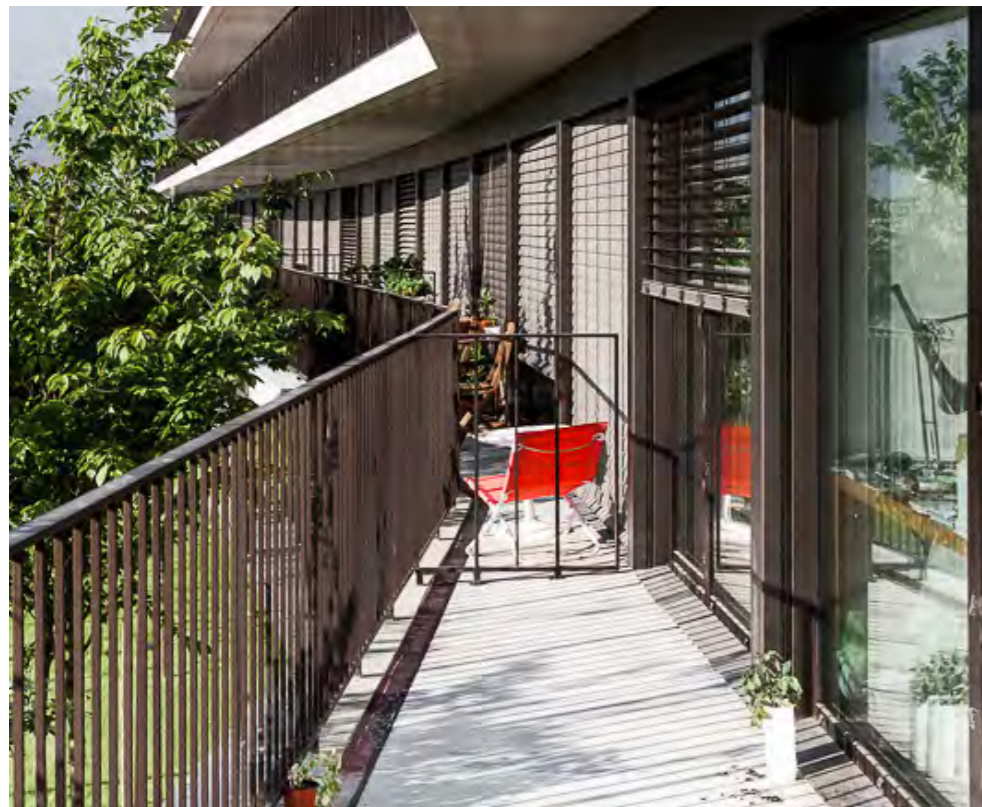


# Le logement jeune

## Enjeux espaces extérieurs



- > Espace privatif
- > Espace partagé
- > Toiture valorisée
- > Communs paysagés



# Le logement jeune

## Enjeux vue et lumière



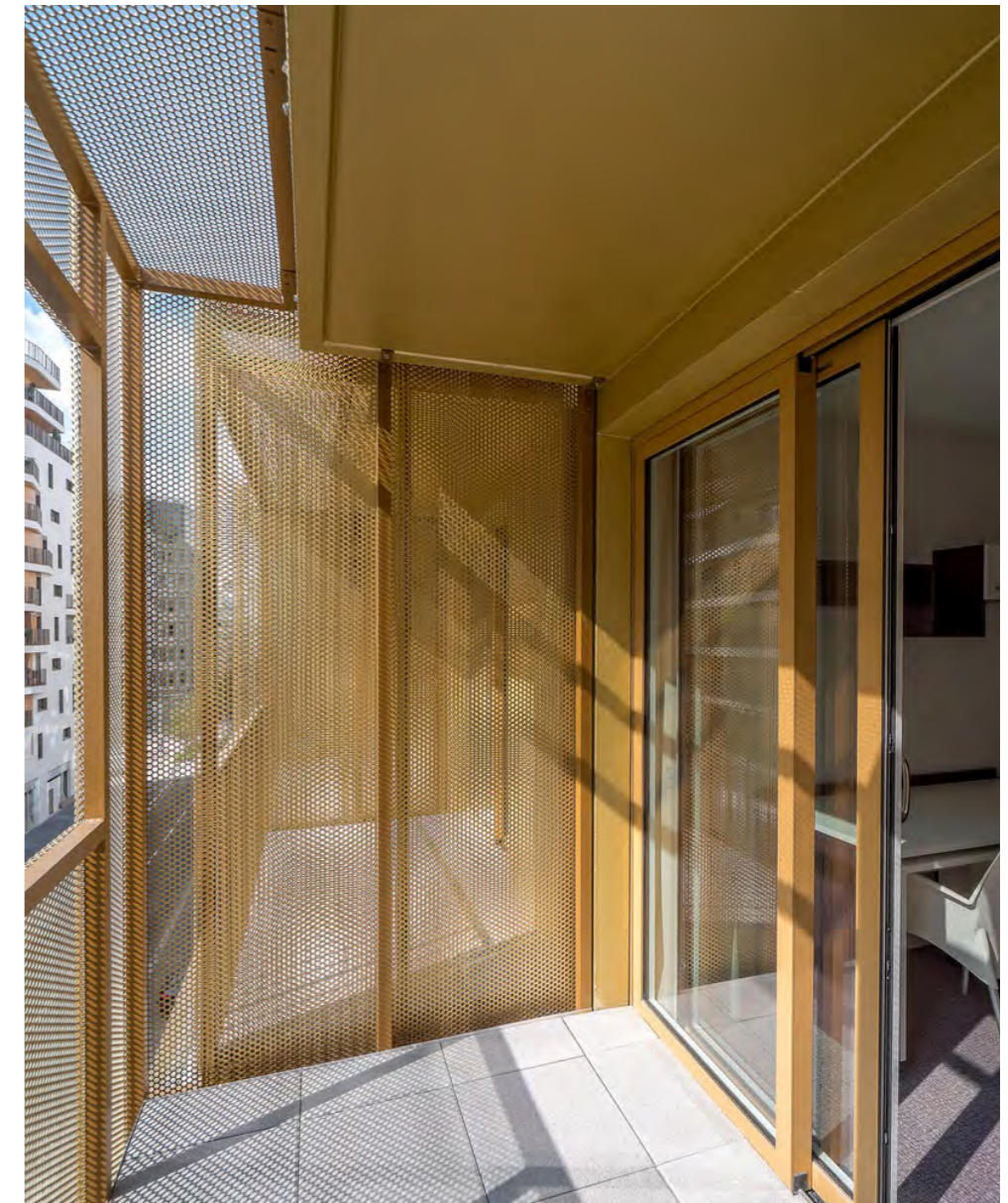
- > Vues vers l'extérieur importante
- > Occultation possible pour intimiser le logement
- > Des espaces partagés ouvert sur la cité
- > Une relation à la nature et au contexte



# Le logement jeune

## Enjeux d'appropriation

- > Des logements sobres permettant une meilleure appropriation
- > Des espaces extérieurs appropriables (des surfaces de balcons et terrasses adaptées)
- > Des mobiliers adaptés à une bonne appropriation





# Le logement jeune

## Enjeux desserte / accessibilité



- > Eviter les formes de longue barrette qui génèrent des couloir très long, sans lumière
- > Réfléchir à des systèmes de desserte par l'extérieur tout en garantissant une bonne intimité des entrées
- > Apporter de la lumière et des espaces communs dans les circulations

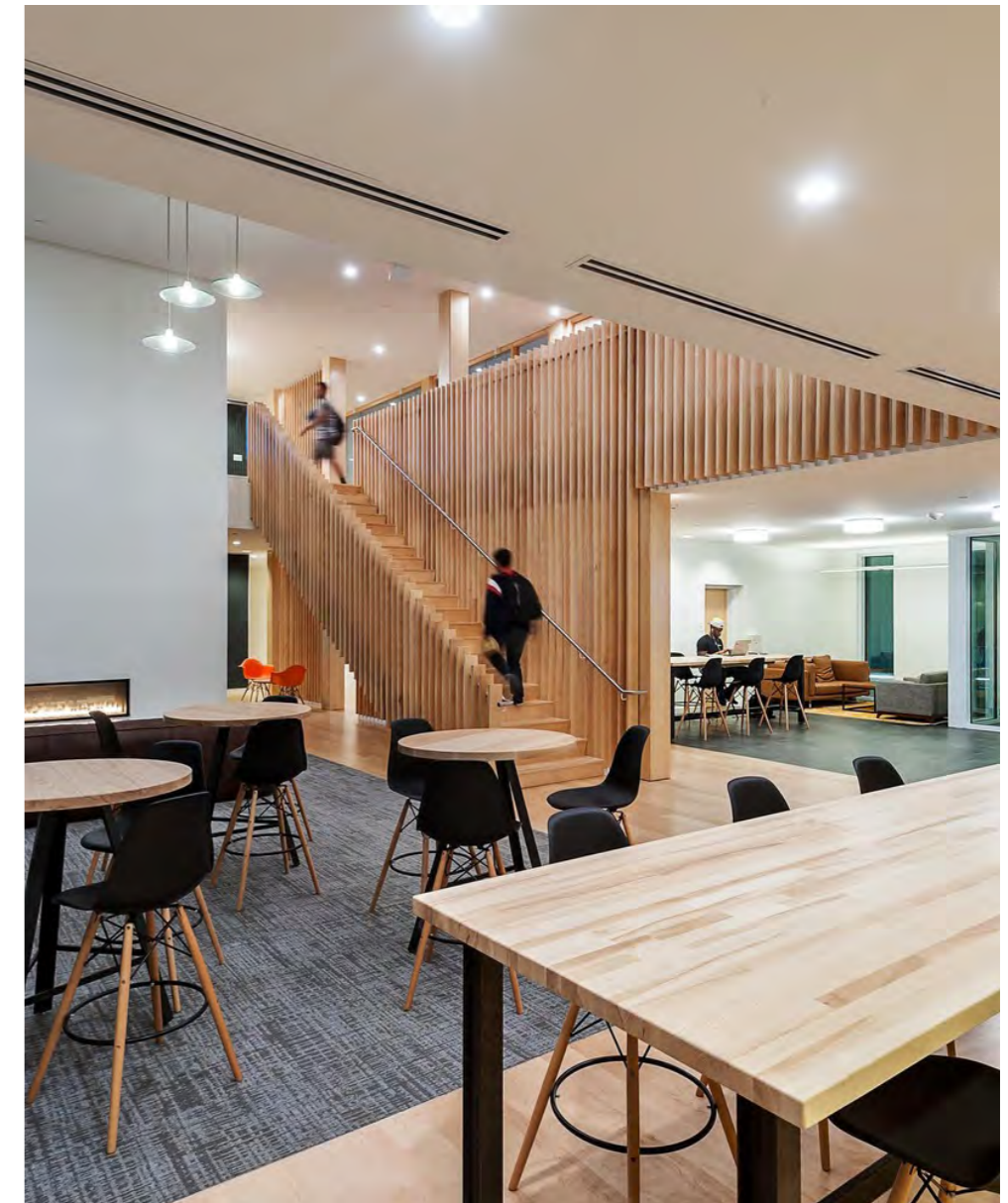
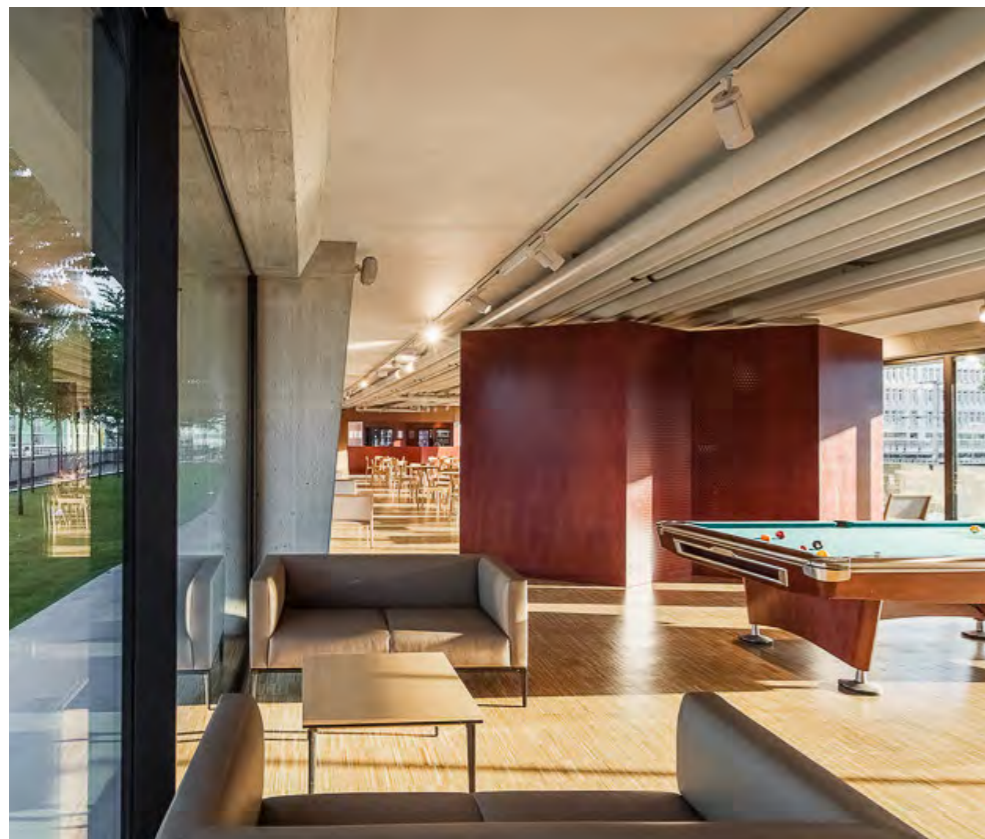


# Le logement jeune

## Enjeux du vivre ensemble



- > Penser des espaces de convivialité, potentiellement mutualisable
- > Développer des espaces de cuisine partagée
- > Créer des typologies de colocations / T2 adaptées à la demande > permet plus de réversibilité des produits à long terme



# Le logement jeune

## Enjeux mobilité

- > Adapter le ratio de stationnement aux réalités et au contexte
- > Développer le stationnement vélo sécurisé
- > Développer des services
- > Inscrire les résidences dans un périmètre de 15 min autour des axes de tramway

