

**Études de faisabilité pour l'implantation  
de logements étudiants 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 étudiants.*

### 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 étudiant

## 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 jeunes

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*

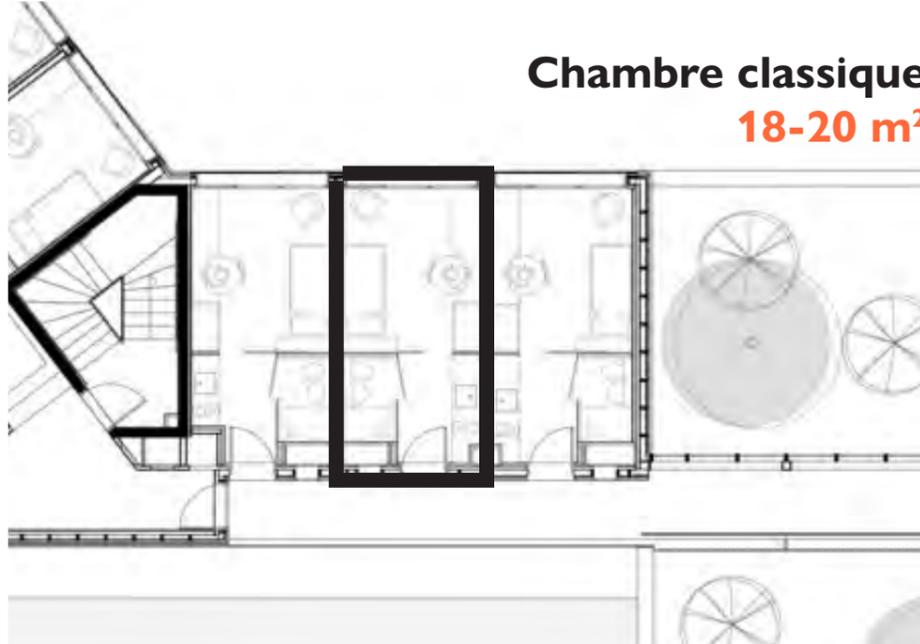
**7 %**

plébiscitent la *chambre classique*

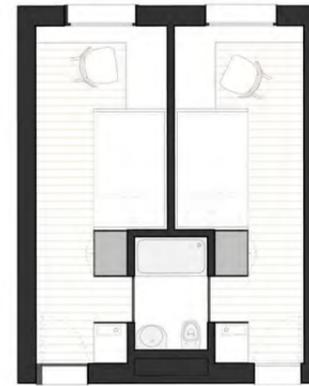
# Le logement étudiant

## Les typologies de logement

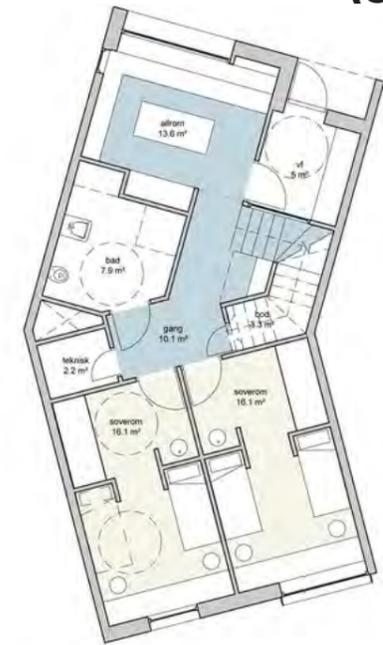
**Chambre classique**  
**18-20 m<sup>2</sup>**



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



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

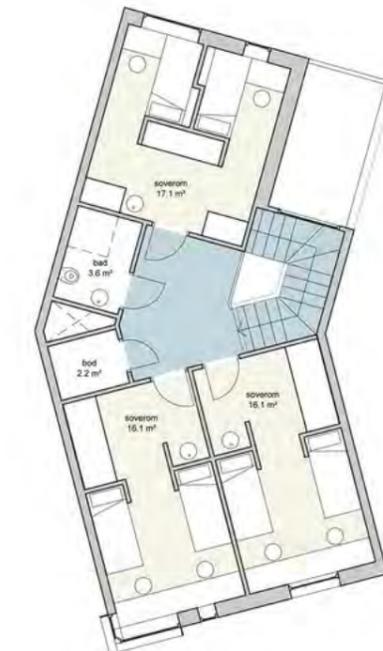
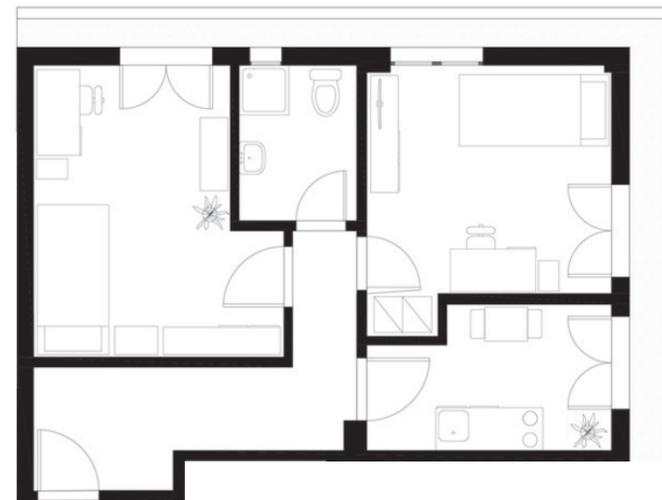


**Rdc**

**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

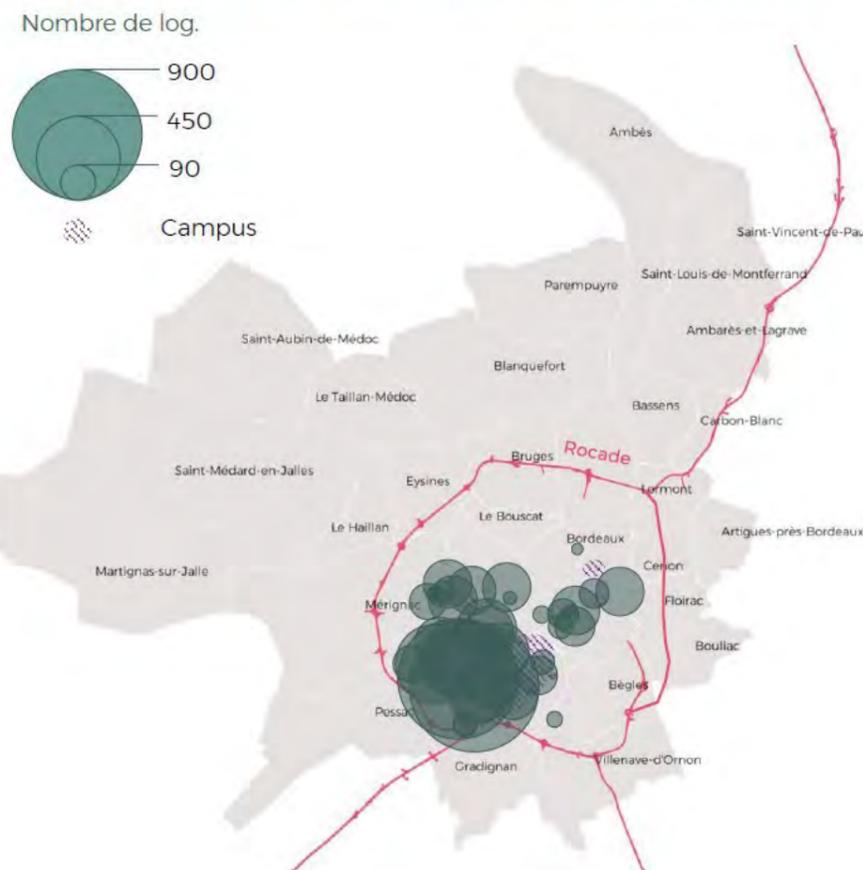
## Cadrage métropolitain

Répartition des étudiants sur la métropole :

- > **Parc locatif** qu'il soit social ou libre \*
- > **Internats**
- > **Résidences services** publiques ou privées \*

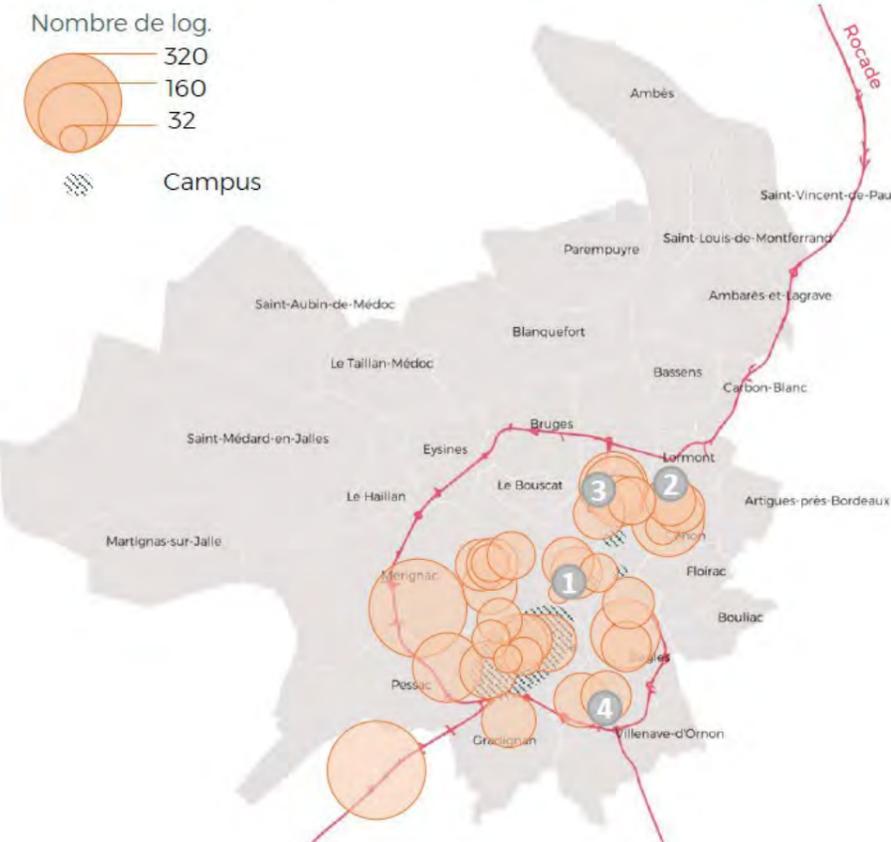
\* *Résidence universitaire = résidence sociale* ≠ *Résidence de services pour étudiants = résidence construite et gérée par des opérateurs privés*

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



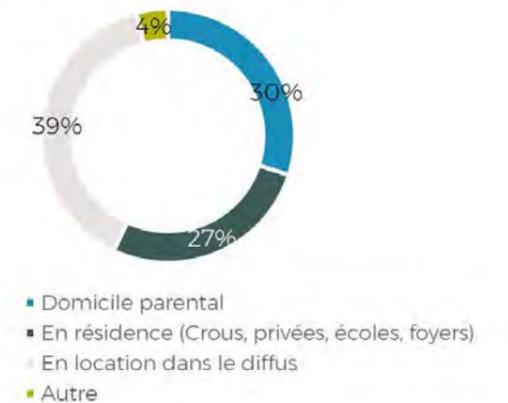
Source : Enquête Adequation / Carte : Adequation

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



Source : Enquête Adequation / Carte : Adequation

### Type de logement occupé par les étudiants



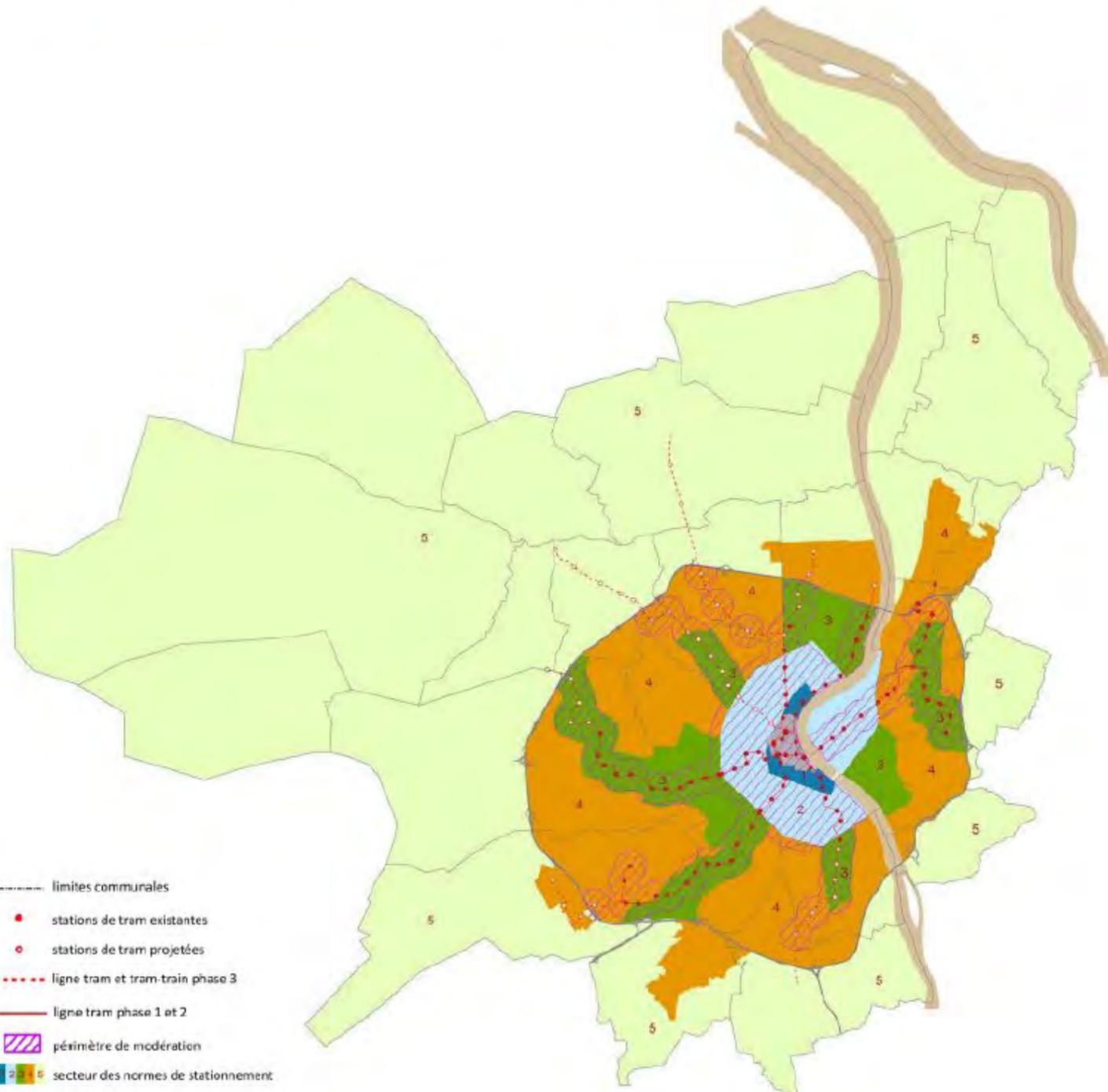
**> Objectif 2030 :  
6000 logements  
sociaux étudiants  
supplémentaires**

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

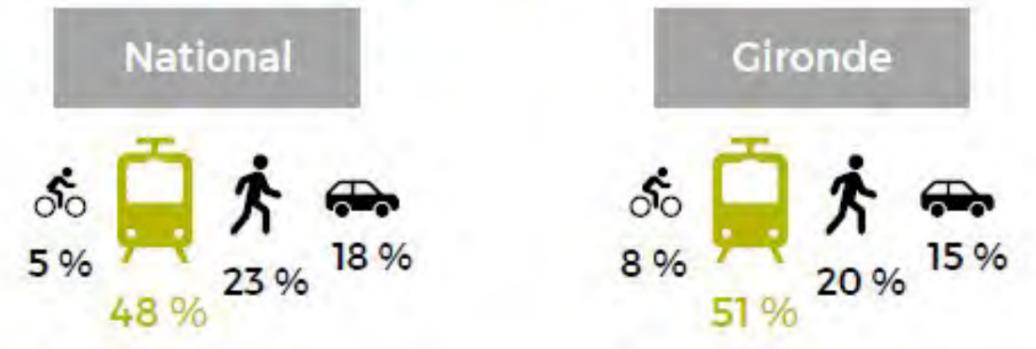
# Le logement étudiant

## 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 étudiant

## 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

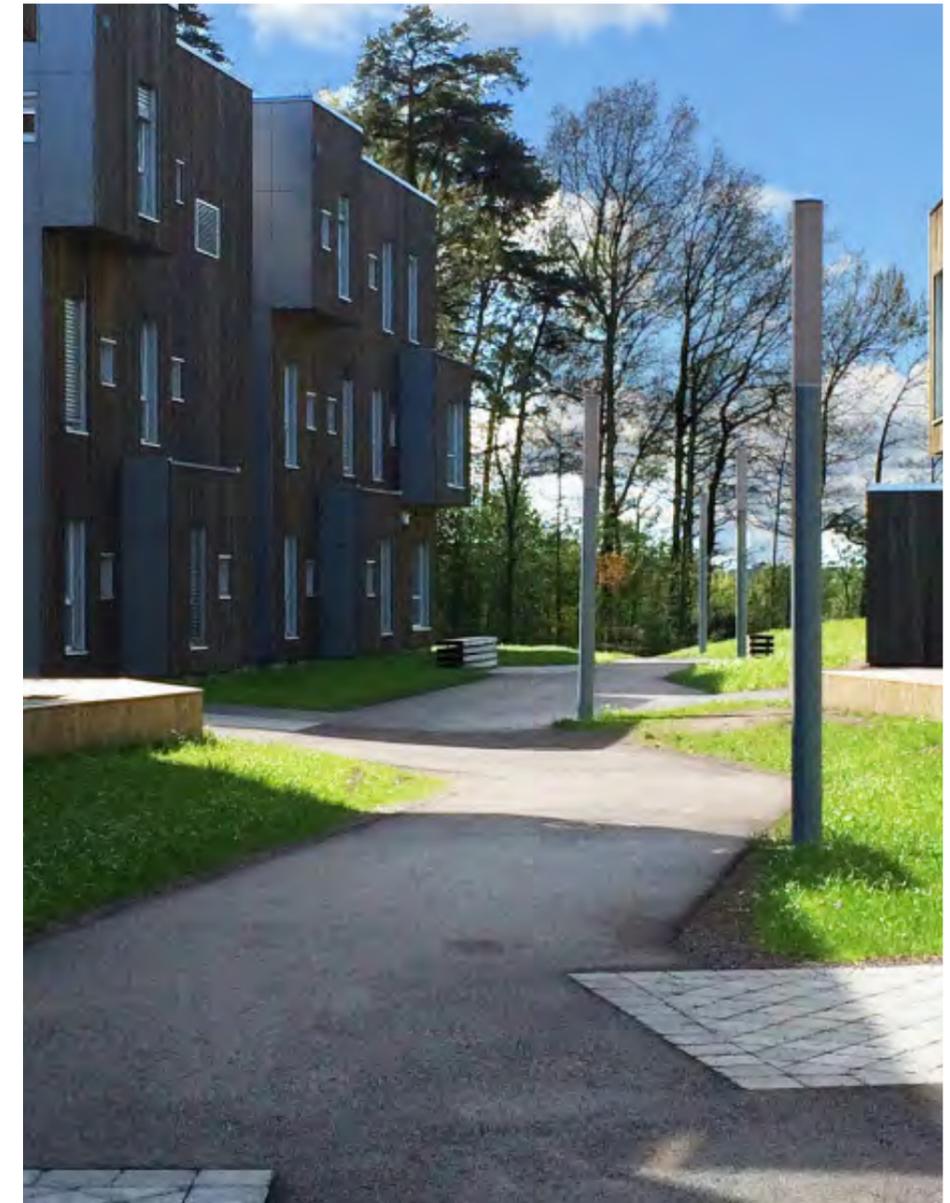
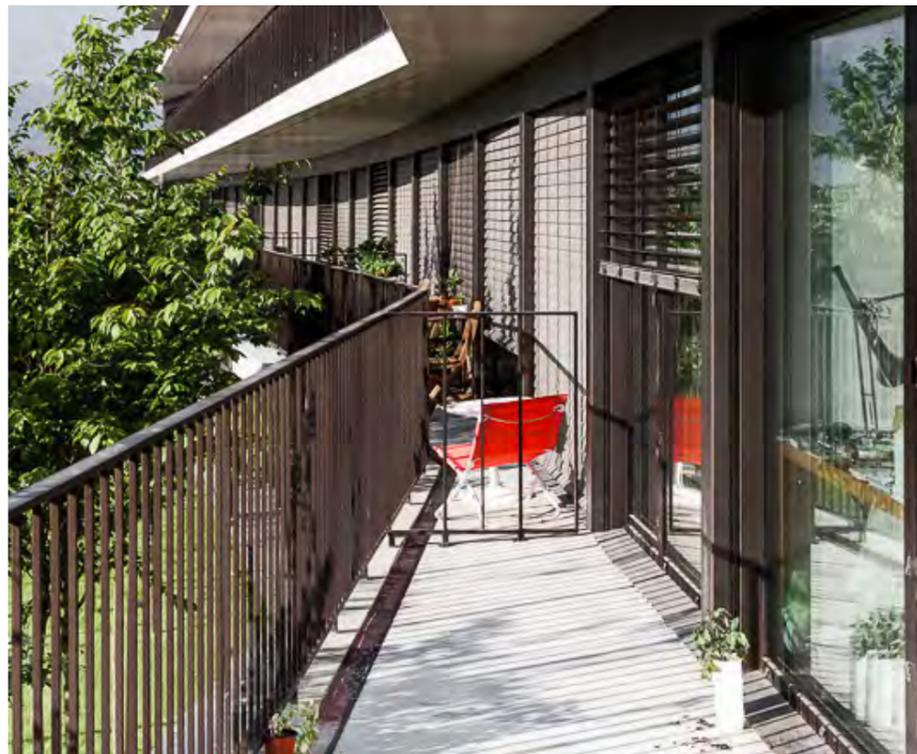
> Adapter aux besoins



# Le logement étudiant

## Enjeux espaces extérieurs

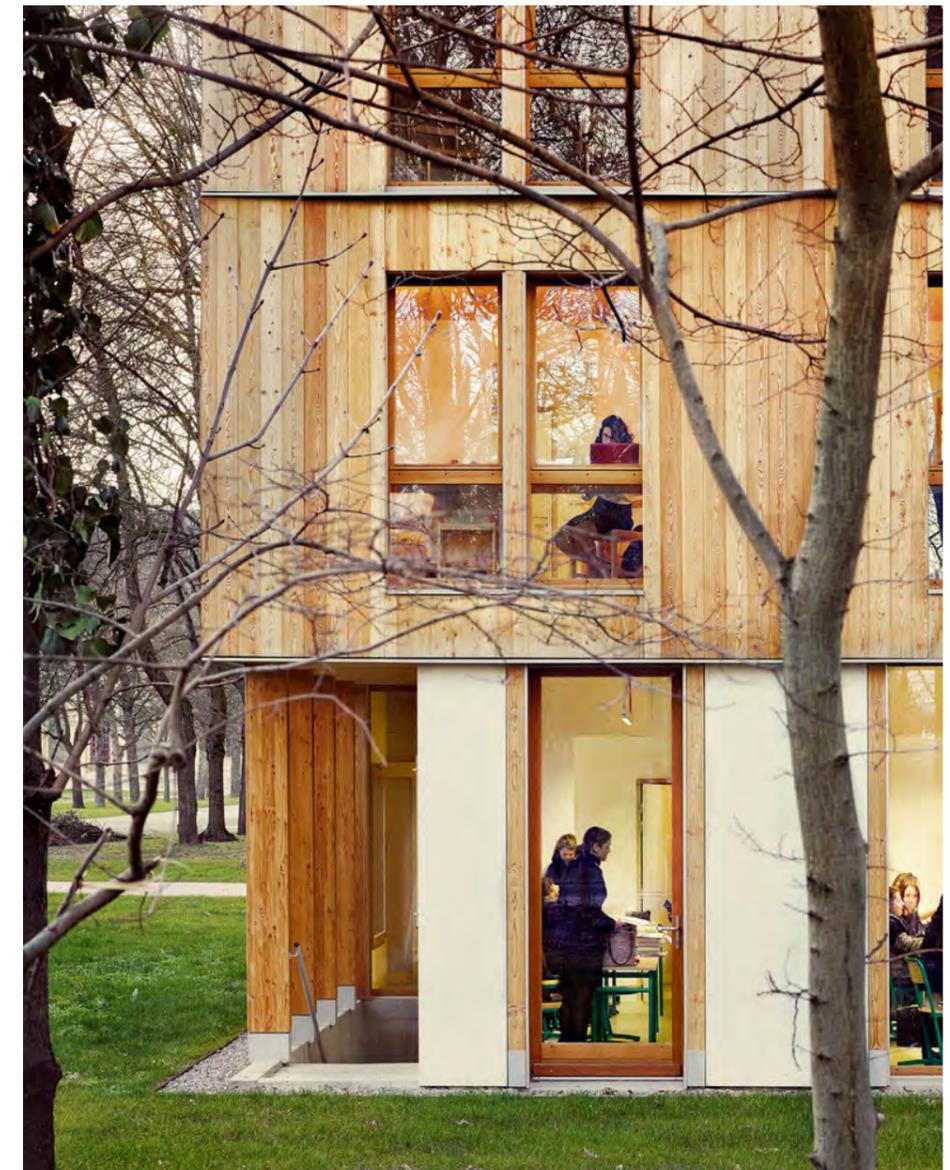
- > Espace privatif
- > Espace partagé
- > Toiture valorisée
- > Communs paysagés



# Le logement étudiant

## Enjeux vue et lumière

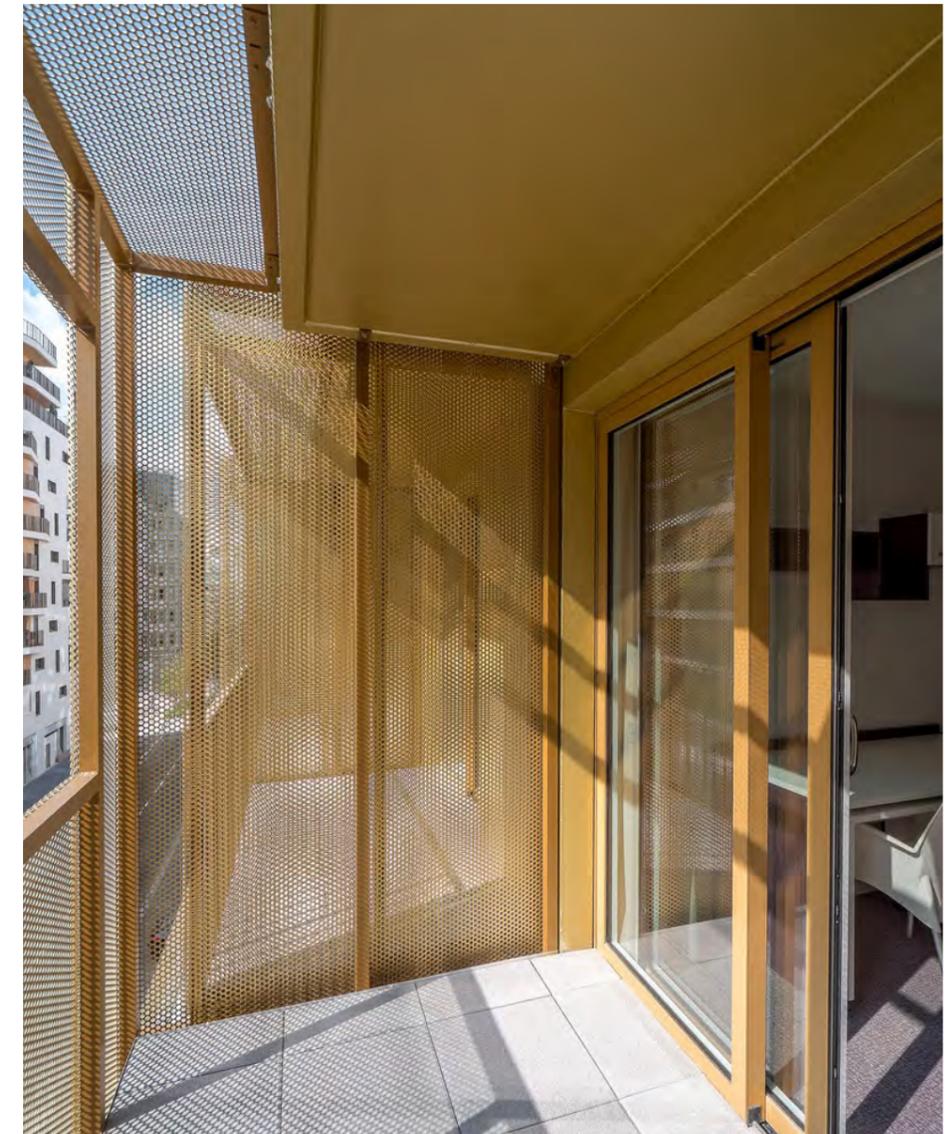
- > Vues vers l'extérieur importante
- > Occultation possible pour intimiser le logement
- > Des espaces partagés ouvert sur la cité
- > Une relation à la nature et au contexte



# Le logement étudiant

## 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 étudiant

## 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

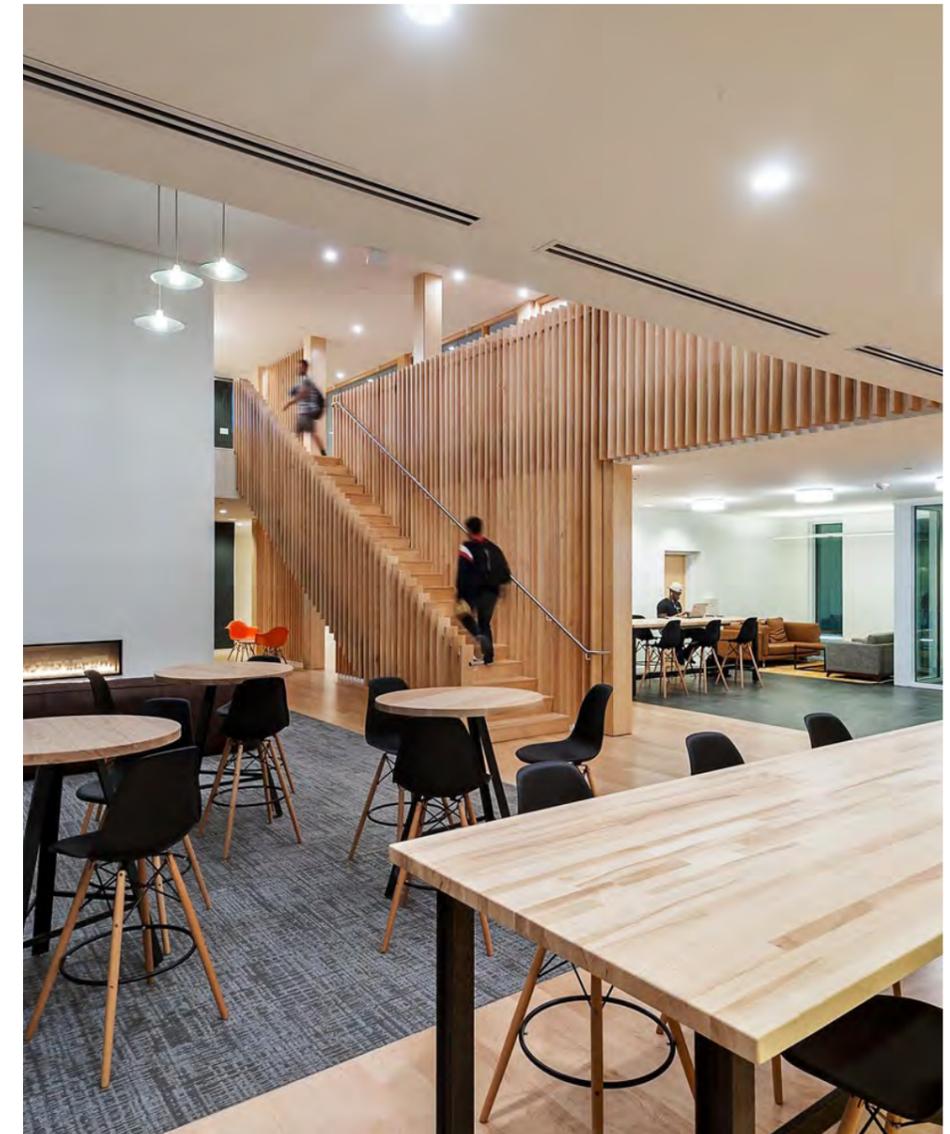
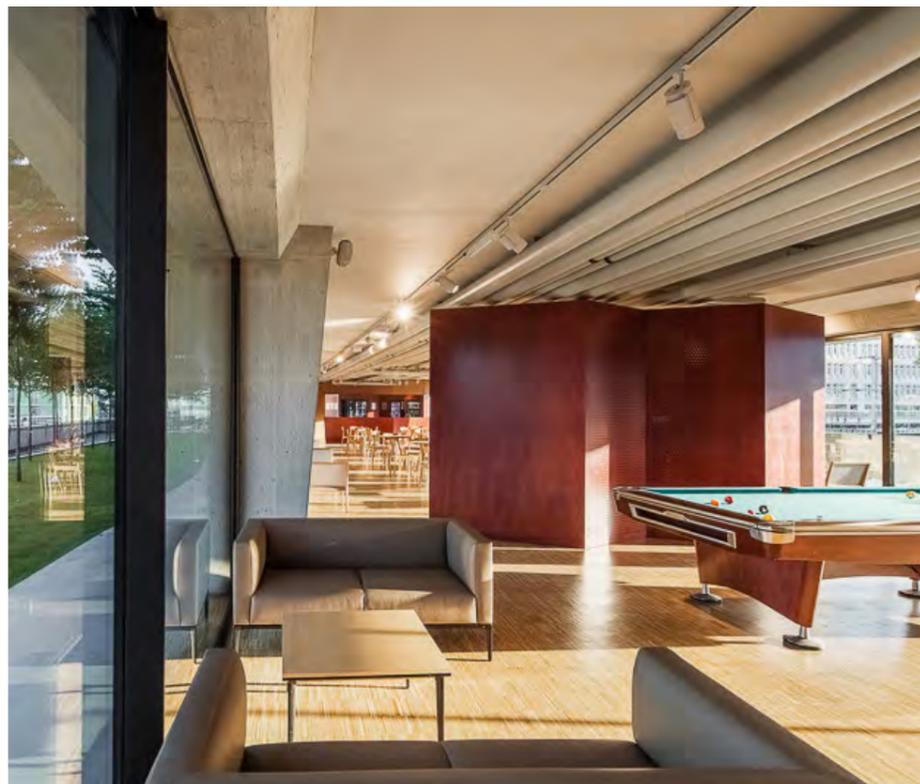


# Le logement étudiant

## Enjeux du vivre ensemble



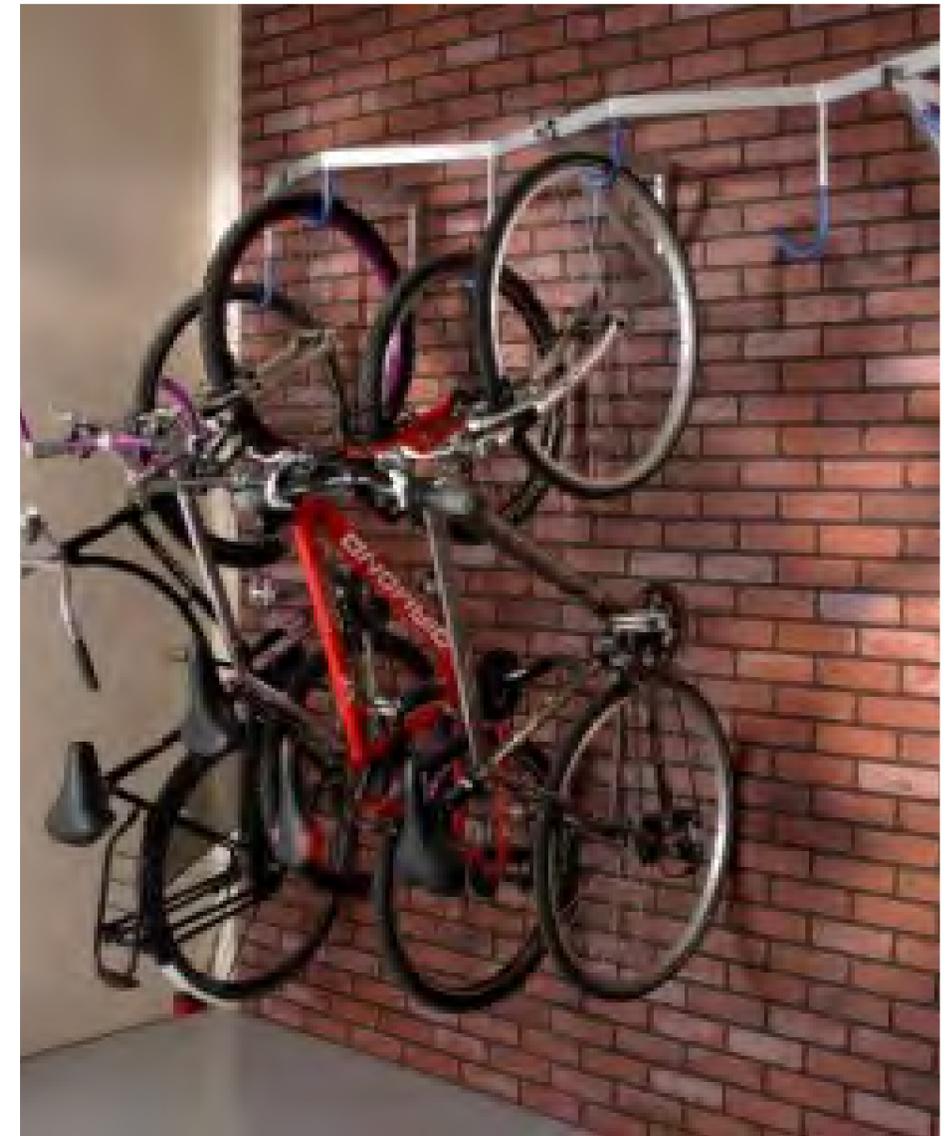
- > Penser des espaces de convivialité, potentiellement mutualisable
- > Développer des espaces de cuisine partagée
- > Créer des typologies de colocations / T2 adaptées à la demande > permet plus de réversibilité des produits à long terme



# Le logement étudiant

## Enjeux mobilité

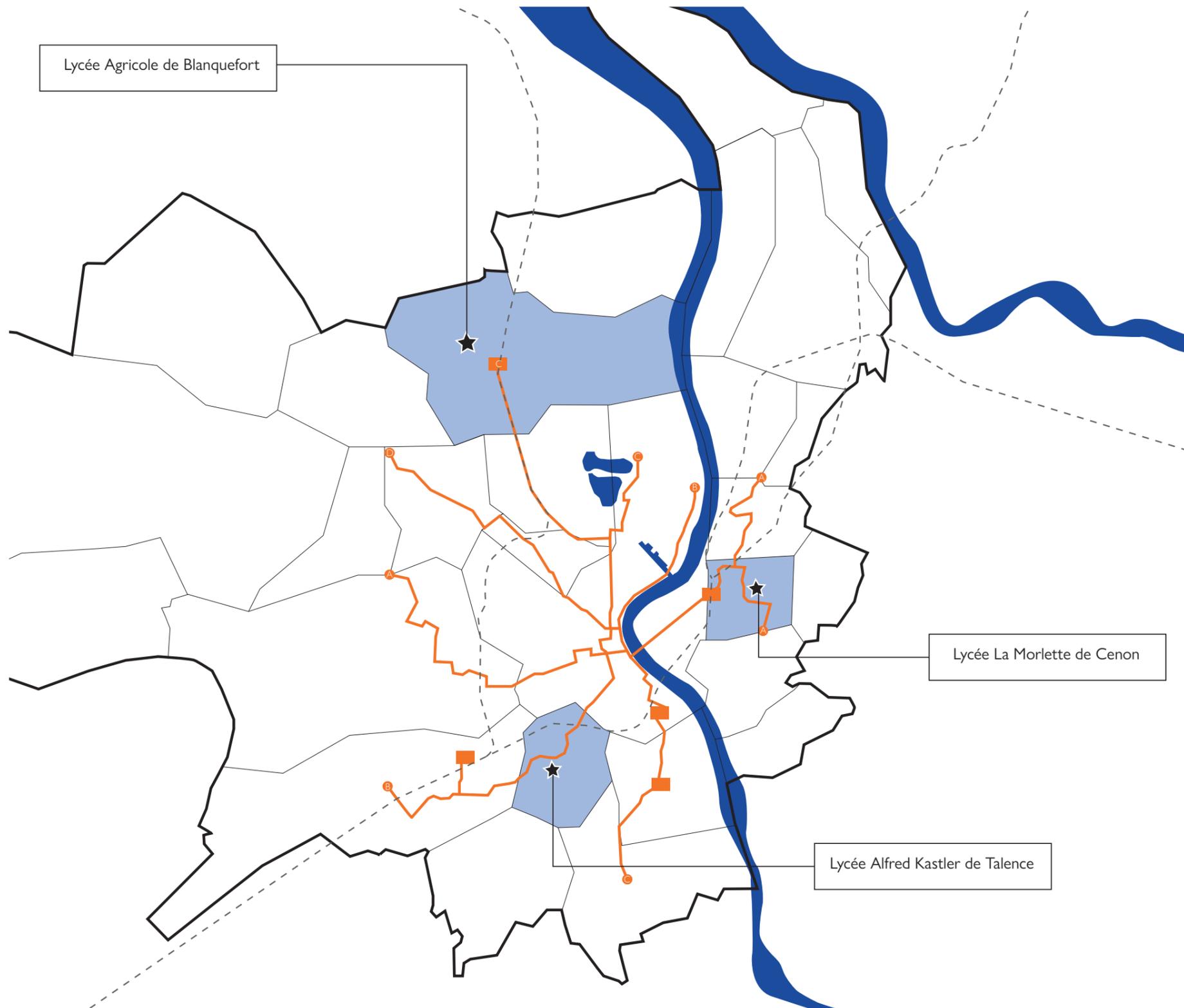
- > Adapter le ratio de stationnement aux réalités et au contexte
- > Développer le stationnement vélo sécurisé
- > Développer des services
- > Inscrire les résidences dans un périmètre de 15 min autour des axes de tramway



# 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

# Talence

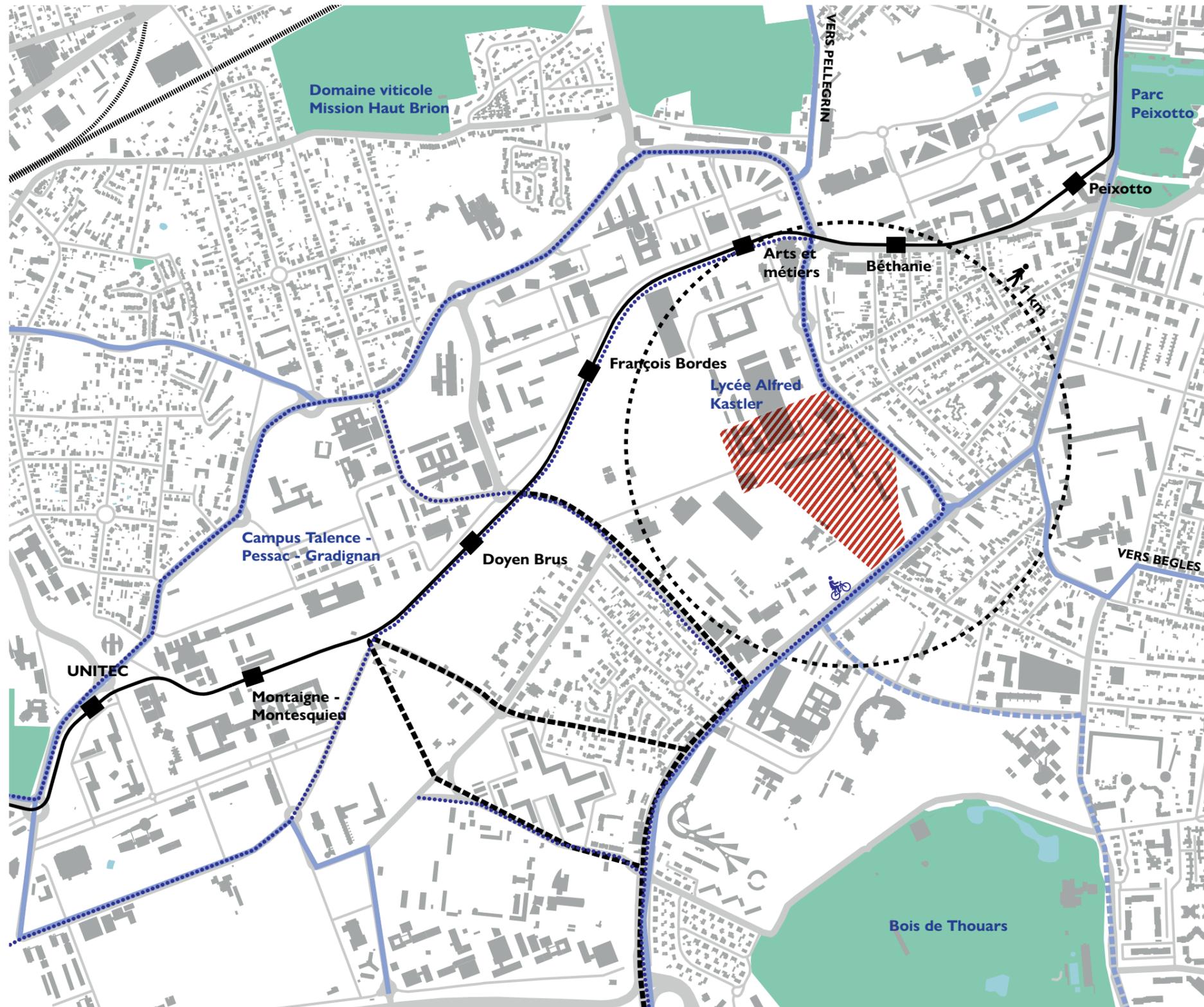
# Talence

Échelle ville / Situation



# Talence

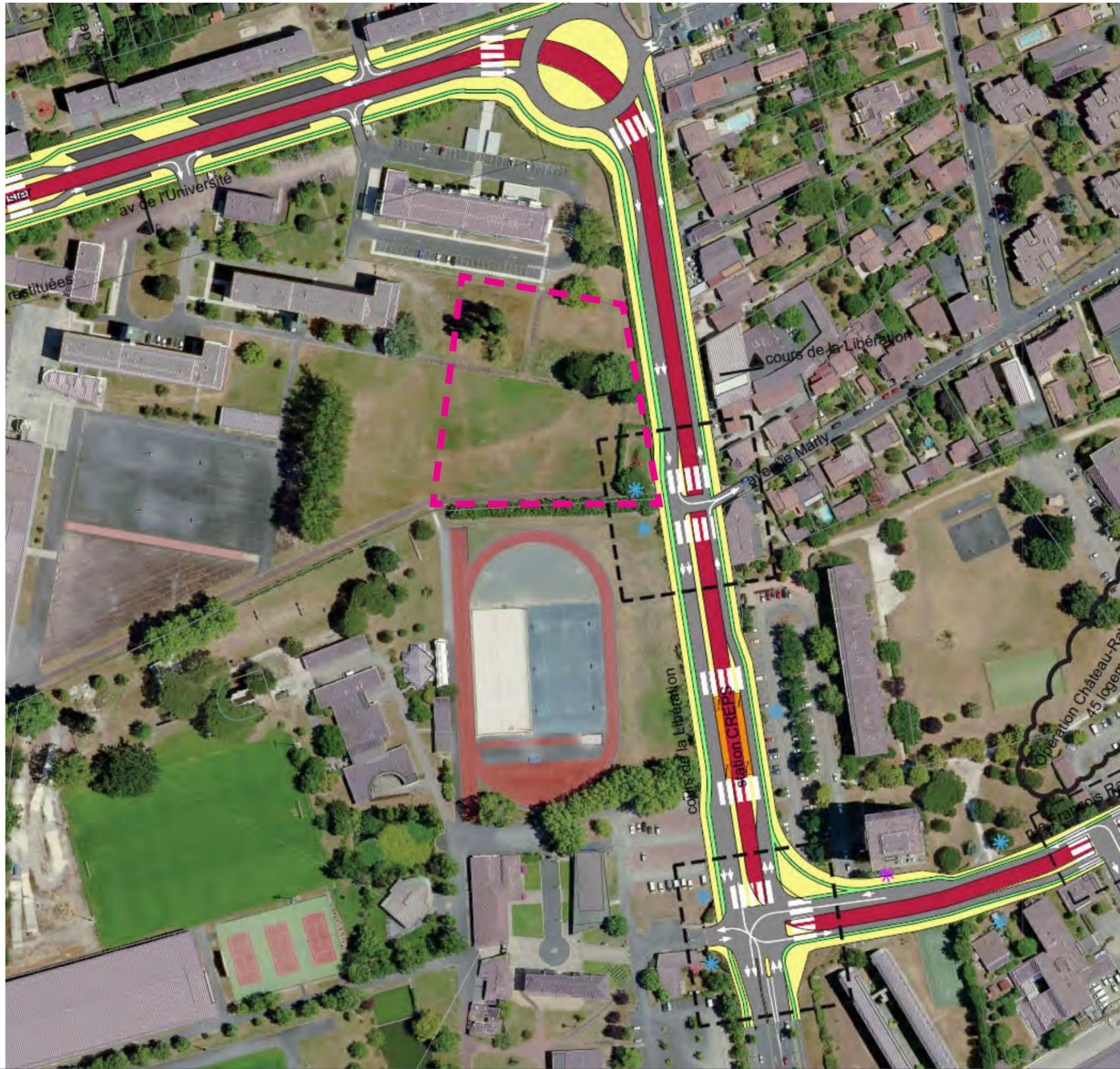
## Échelle ville / Mobilités



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

# Talence

## Échelle ville / Projets



> Une voie déjà très large donc peu d'impact sur le foncier

> Un gabarit qui sera amené à évoluer avec la maîtrise d'œuvre, dans les cas les plus défavorables, une voie supplémentaire pourrait être ajoutée. Prévoir une marge de 3m (5m prévu dans la faisabilité donc compatible).

- trottoir et espaces verts
- voirie
- stationnement de restitution
- corridor BHNS
- corridor BHNS + cycles
- corridor bus existant
- circulation en voirie
- circulation exploitation
- piste cyclable
- station BHNS
- station BHNS apaisée
- station tram existante
- impact foncier
- impact bâtiment
- carrefour à feux
- traversée piétonne
- coupe
- projet connexe
- infrastructures ayant fait l'objet d'un levé topographique

-----  
Terrain d'assiette projeté

0 100 m

# Talence

## Échelle site / Site d'implantation potentiel



**1** > Zone d'implantation identifiée le long du Cours de la Libération, à la place des terrains de foot inutilisés

# Talence

Échelle site / Site d'implantation potentiel



# Talence

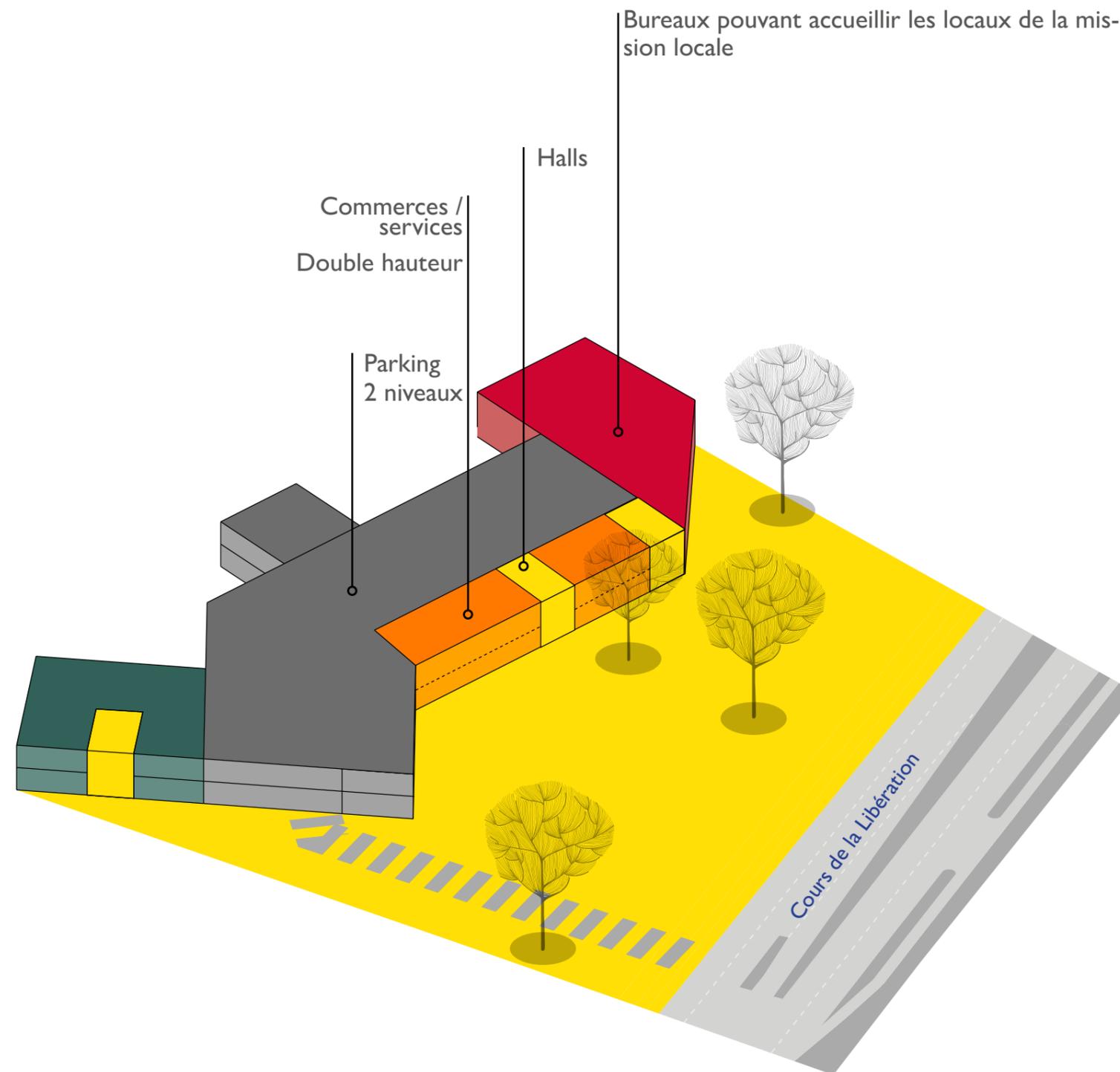
## Implantation



# Talence

## Socle - Principes programmatiques

- > Tertiaire 600 m<sup>2</sup> - pouvant accueillir les locaux de la mission locale
- > Parking sur deux niveaux : 80 places
- > Commerces / services environ 200 m<sup>2</sup>

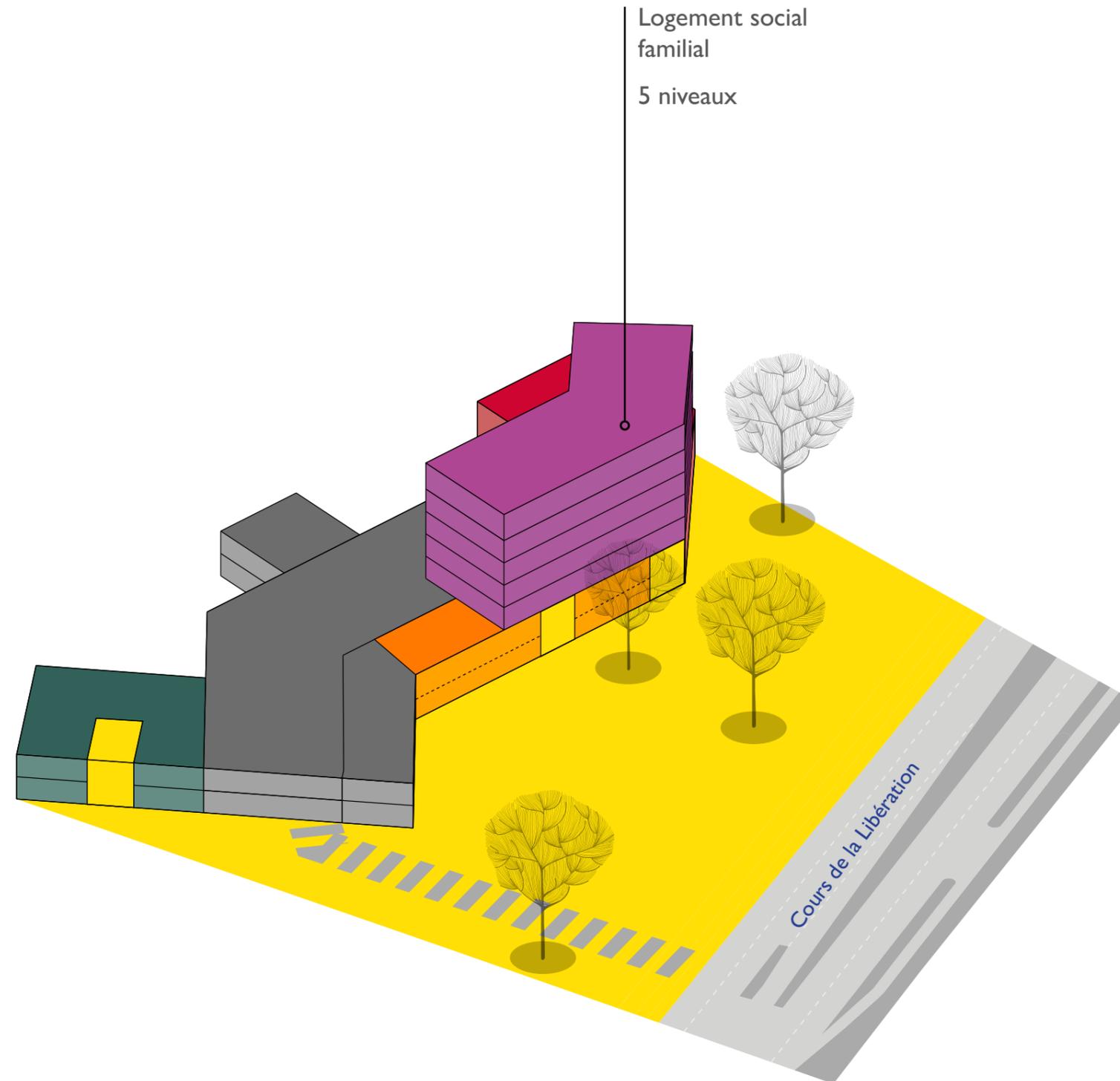


- ▬▬▬▬ Voie d'accès
- Bureaux
- Commerces
- Halls
- Parking sur deux niveaux
- Logement social familial
- Foyer jeunes travailleurs

# Talence

## Programme logements familiaux

- > Fonctionnement autonome (accès)
- > Environ 29 logements

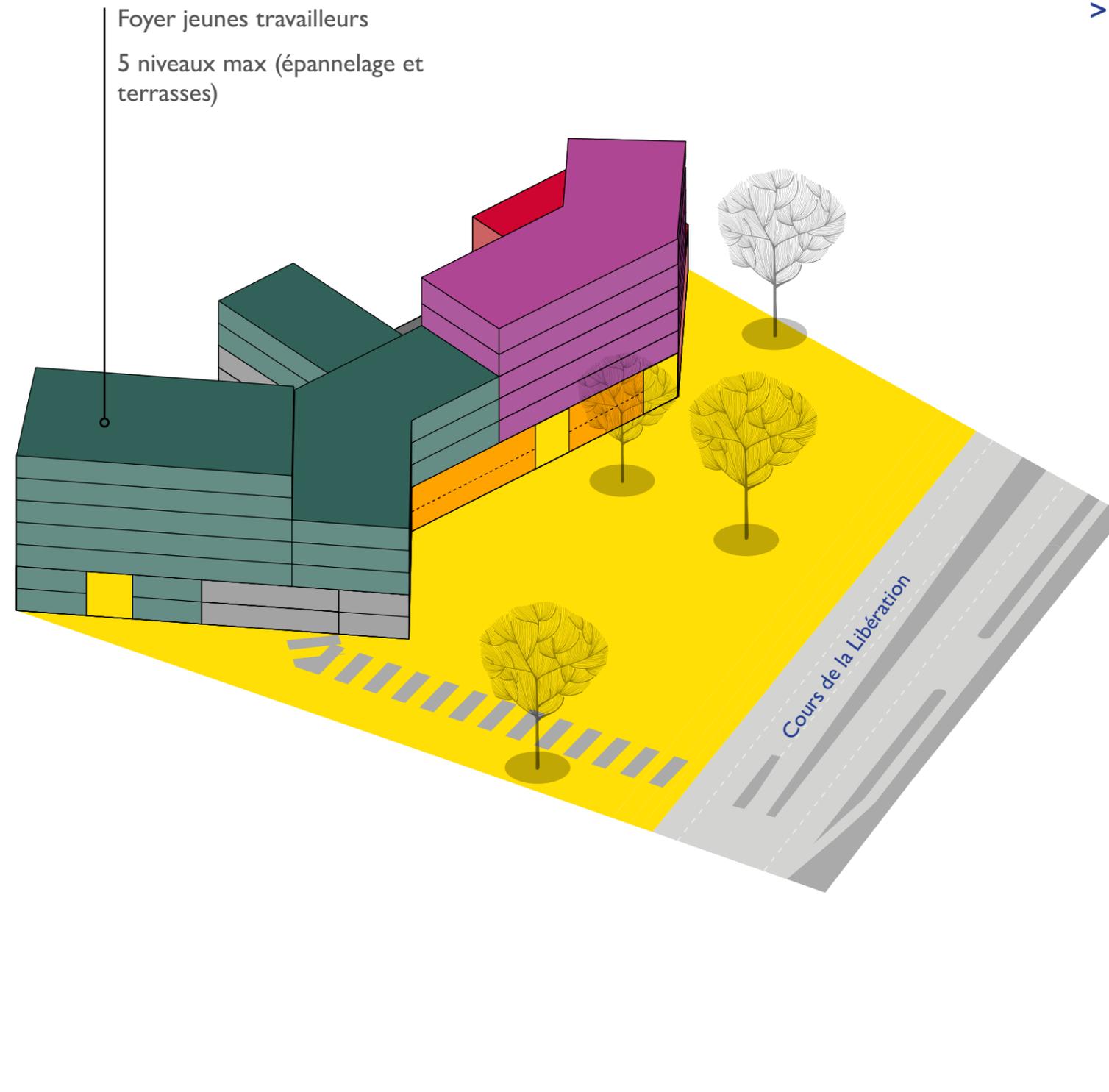


- Voie d'accès
- Bureaux
- Commerces
- Halls
- Parking sur deux niveaux
- Logement social familial
- Foyer jeunes travailleurs

# Talence

## Programme Foyer Jeunes travailleurs

- > Fonctionnement autonome du foyer jeunes travailleurs
- > Environ 60 logements



# Talence

## Récapitulatif programme total

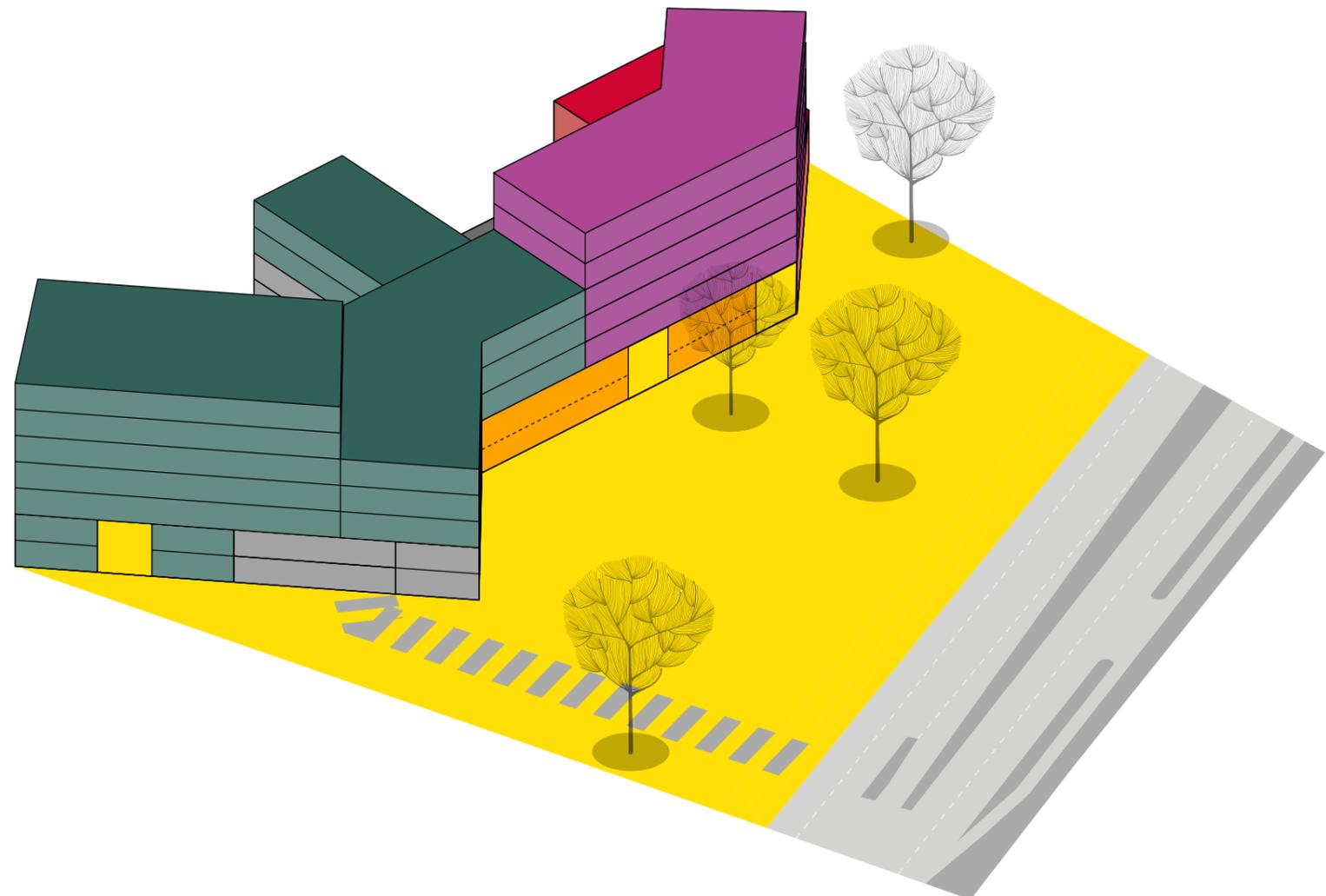
Foyer jeunes travailleurs	
Total SU	2925
Nb logements	60

Bureaux	
Total SU	474

Logements sociaux familiaux	
Total SU	2090
Nb logements	29

Commerces	
Total SU	201

Stationnements	
Total places	76



Parcelle : 6 300 m<sup>2</sup>

89 logements

Surface utile + circulations  
pré-programme  
**6790 m<sup>2</sup>**

Surface de plancher estimée  
faisabilité  
**7030 m<sup>2</sup>**

# Talence

*Validations et avancement*

- > Suppression du programme de crèche
- > Programmation de surfaces de bureaux pouvant accueillir les locaux de la mission locale

### >> Cahier de prescriptions en cours de rédaction

- > Conserver un recul nécessaire sur le Cours de la Libération pour intégrer le projet du futur BHNS
- > Implantations en limites séparatives afin de traiter la limite avec le lycée et de qualifier un front urbain
- > Hauteurs comprises entre R+4 et R+6
- > Ménager des percées visuelles et de la transparence
- > Porter une attention particulière au traitement des rez-de-chaussée

**Merci.**