

# QUEL ST MEDARD EN JALLES EN 2040 ?

RAPPORT DE LA  
CONVENTION CITOYENNE



MAI 2024

# Préambule

---

En avril 2023, la Municipalité a créé la première Convention Citoyenne Saint Médardaise et l'a missionnée pour imaginer notre commune en 2040.

La Convention Citoyenne est une opportunité pour replacer les citoyens au cœur de la décision publique, en les rendant acteurs des transformations nécessaires face à un contexte écologique, social et sociétal complexe et fragilisé.

D'avril 2023 à mai 2024, quarante habitants tirés au sort ou volontaires se sont engagés dans une démarche collective et réfléchie pour imaginer une commune dans laquelle il fera bon vivre en 2040 en offrant des conditions de vie respectueuses de l'humain, de l'environnement et du vivant.

Les conventionnés ont accepté de mettre en pratique «le faire collectif», d'écouter avec attention, d'être bienveillants, de se faire confiance, de respecter le cadre fixé, dans un état d'esprit constructif acceptant les divergences et la reconnaissance des savoirs de chacun, en ayant toujours à l'esprit l'intérêt général.

Toutes les idées qui ont émergé de nos travaux ont été débattues, et vous trouverez dans le rapport les propositions qui ont été adoptées par consentement par l'ensemble des conventionnés.

La lettre de mission de Monsieur le Maire, la charte de la Convention Citoyenne, la méthode et les étapes qui ont jalonné notre travail sont disponibles dans un document annexe.

# Table des matières

---

Introduction.....	3
Le thème de l'URBANISME.....	4
La vision.....	4
Les enjeux.....	4
Les constats.....	4
Les propositions pour l'Urbanisme.....	7
Le thème du LOGEMENT.....	11
La vision.....	11
Les enjeux.....	11
Les constats.....	12
Les propositions pour le logement.....	15
Le thème de la MOBILITE.....	18
La vision.....	18
Les enjeux.....	18
Les constats.....	18
Les propositions pour la Mobilité.....	20
Le thème de L'ALIMENTATION RESILIENTE.....	27
La vision.....	27
Les enjeux.....	27
Les constats.....	28
Les propositions pour l'Alimentation Résiliente.....	29
Le thème de la PARTICIPATION CITOYENNE.....	31
La vision.....	31
Les enjeux.....	32
Les constats.....	33
Les propositions pour la Participation Citoyenne.....	34
Conclusion.....	38

# Introduction

---

Tous les axes de réflexion ne pouvant être développés, nous avons choisi cinq thèmes : l'urbanisme, le logement, la mobilité, la résilience alimentaire et la participation citoyenne.

Chaque thème a été abordé en tenant compte des défis écologiques, sociaux et sociétaux actuels, en visant à construire une ville plus résiliente, conviviale et démocratique.

L'architecture choisie dans notre présentation vous permettra de commencer par vous imprégner de la **vision** et des **enjeux** de chaque thème, puis d'évaluer le chemin à parcourir en partant des **constats** et des **propositions** d'actions pour que cette vision devienne réalité.

# Le thème de l'URBANISME



## La vision

L'étalement urbain de Saint Médard en Jalles est maîtrisé d'ici 2040, ville désirable en retissant un lien avec la nature, le monde végétal, animal et atmosphérique. La commune produit des espaces publics de rencontre partagés et ouverts de proximité (agora de la conversation, placettes, parcs...) pour faire exister la ville d'une manière citoyenne. Un maillage de transports alternatifs à la voiture offre plus de mobilités collectives et actives. La ville offre de l'habitat en capacité de répondre à des besoins diversifiés de façon abordable pour plus d'égalité sociale et de solidarité en direction des publics fragiles, jeunes et personnes âgées. La conception bio climatique des bâtiments publics et privés réduit le coût écologique vers une neutralité carbone.

## Les enjeux

Pour le Saint Médard en Jalles 2040, il importera de :

- Coconstruire avec la population, les élus et la métropole : quel récit commun pour une ville désirable face au réchauffement climatique ?
- Rechercher un équilibre entre le bien vivre pour les habitants et la dynamique économique, tout en préservant l'environnement. Rapprocher l'emploi, les commerces et les services publics des lieux de vie.
- Construire la ville de façon à promouvoir une conscience écologique auprès des habitants avec les élus pour protéger le vivant. Réussir la transition écologique pour un mieux vivre et une protection du vivant.

## Les constats

- L'urbanisme traite de la manière dont nous aménageons la ville sur le territoire de la commune : où ? comment ? pour qui (habitant, entreprise, ville, métropole) ? L'urbanisme concerne le logement mais pas seulement : les commerces, les entreprises, les services publics, les stationnements, les voiries, les espaces publics, la nature (les parcs, les trames vertes, la végétation).
- Saint Médard en Jalles est situé sur un territoire vaste, urbanisé, au sein d'une métropole classée 6<sup>e</sup> avec une forte activité industrielle. Pour autant Saint Médard en Jalles demeure une commune de la métropole où la dotation par habitant en espaces verts est la plus élevée (395 m<sup>2</sup>) et donc la part des sols artificialisés est contenue (48 %). Avec 32 357 habitants, la densité de population y est le ¼ de celle de la métropole (379,4 hab./km<sup>2</sup>).
- L'indicateur de concentration de l'emploi<sup>1</sup> à SMJ est de 76 % en 2020. Ce taux de concentration a baissé entre 2008 et 2020. La commune a donc une fonction résidentielle.

ST MEDARD EN JALLES	2008	2013	2019	2020
---------------------	------	------	------	------

<sup>1</sup> (INSEE) Le taux de concentration de l'emploi est égal au nombre d'emplois occupés dans une zone pour 100 actifs résidant dans la zone et ayant un emploi. Dans un pôle attractif (taux supérieur à 100%), le nombre d'emplois est supérieur à celui de ses actifs occupés.

Nombre d'emplois	9 585	9 931	10 762	10 910
Population active occupée (PAO)	12 283	12 852	14 050	14 362
Indicateur de concentration de l'emploi	78 %	77,30 %	76,60 %	75,96 %

- L'Opération d'Intérêt Métropolitain Bordeaux Aéroparc, (OIM BA), c'est 3 371 ha dont 1/3 sur le territoire de la commune. Alors que les emplois s'y développent par milliers (Objectif 50000 emplois d'ici 2035), le parc de logements est contraint par la proximité de l'aéroport. Cela induit une pression forte sur le foncier et le bâti dans les communes voisines de l'OIM BA. La pression est forte également sur les déplacements pendulaires intracommunautaires d'autant que l'emploi industriel y est organisé en 3X8. De fait, Saint Médard en Jalles est traversé quotidiennement par de nombreux automobilistes navetteurs.

2020	Saint Aubin	Le Taillan	Le Haillan	Martignas	St Jean d'Ilac	SMJ
PAO résidant dans la commune et travaillant dans la commune	411	548	1056	984	854	3638
PAO résidant dans la commune et travaillant hors de la commune	2882 (87,52%)	4 248 (88,57%)	4480 (80,92%)	2817 (74,11%)	3677 (81,15%)	10724 (74,67 %)
PAO de la commune	3293	4796	5536	3801	4531	14362

Source : INSEE

- La ville de SMJ est polarisée en 8 quartiers selon les points cardinaux. Sa croissance a été permise par l'essor de l'usage de la voiture pour compenser l'inégal accès à l'emploi, aux commerces et aux services selon les quartiers. Pour autant, la vie de quartier est riche du dynamisme associatif sur la commune.
- La population saint médardaise augmente sensiblement depuis 2009 du fait principalement du solde entrées / sorties. Pour les années à venir, la tendance dominante sera le vieillissement de la population (les 60 ans et + représenteront 31 % de la population en 2050).
- L'offre de logements est faible (1000 demandes sont en attente, dont 80 % pour des logements type T1 à T3) alors que le nombre moyen d'occupants par résidence principale diminue entre 1990 et 2020 (2,3 en 2020, 2,5 en 2009, et 2,9 en 1990) (INSEE).

La France s'est fixée avec la loi «climat et résilience» de 2021, l'objectif d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN<sup>2</sup>) à partir de 2050 avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'ici 2031 par rapport à la décennie précédente (2011 - 2021).

La sobriété foncière est donc la pierre angulaire de la politique d'urbanisme de la commune/de la métropole. Pour les années à venir, cela implique que dès maintenant, des arbitrages s'imposent pour partager le foncier disponible :

- en matière d'habitat pour accueillir de nouveaux habitants (promouvoir un logement abordable, inclusif et résilient) ;
- en matière d'activités économiques pour rapprocher les emplois, les lieux de consommation des lieux de vie (promouvoir la ville du ¼ d'heure) ;

<sup>2</sup> On évite l'interdiction totale et on ne vise pas la Zéro Artificialisation Brute. La loi permet en partie l'autorisation d'artificialiser, conditionnée à une renaturation à proportion égale d'espaces artificialisés. Tout ce qui sera "pris" sur la nature devra être "rendu" (source vie-publique.fr)

- en matière de transition écologique pour renaturer/désartificialiser la ville (lutter contre l’artificialisation des sols) et pour une production vivrière (vers une alimentation résiliente) ;
- en matière de mobilité pour contenir l’extension de la voirie (promouvoir des mobilités alternatives à la voiture pour réduire l’émission des Gaz à Effet de Serre).

# Les propositions pour l'Urbanisme

## 1.1 - Coconstruire avec la population, les élus et la métropole : quel récit commun pour une ville désirable face au réchauffement climatique ?

### ❖ Proposition urbanisme 1.1.1

Faire un état des lieux des dents creuses (zone non construite entre 2 parcelles bâties).

### ❖ Proposition urbanisme 1.1.2

Faire un état des lieux des friches non bâties de la commune.

### ❖ Proposition urbanisme 1.1.3

Faire un état des lieux de la sous-occupation du parc de logements individuels et collectifs (en croisant le taux d'occupation des logements qui baisse et la surface habitable par personne structurellement élevée).

### ❖ Proposition Urbanisme 1.1.4

Faciliter l'accès au logement abordable quel que soit le revenu, l'origine, le statut professionnel, l'âge, la taille du ménage.

### ❖ Proposition Urbanisme 1.1.5

Faciliter l'accès au logement participatif avec des espaces collectifs pour ceux qui en expriment la demande.

### ❖ Proposition Urbanisme 1.1.6

Fluidifier les parcours résidentiels avec une attention spécifique sur les personnes âgées : leur permettre de vivre plus longtemps à St Médard en proposant des logements adaptés au 3<sup>ème</sup> voire 4<sup>ème</sup> âge, un aménagement urbain où ils peuvent se déplacer en toute sécurité (trottoirs, passages piétons, bancs...) en mobilisant le PAVE (Plan de mise en Accessibilité de la Voierie et des Espaces publics), des services, commerces, des transports et des centres de santé à proximité.

### ❖ Proposition Urbanisme 1.1.7

Porter un urbanisme temporaire à vocation sociale pour l'intérêt général (résidence artiste, associations, artisans, commerce de proximité...).

### ❖ Proposition Urbanisme 1.1.8

Dissocier le foncier du bâti avec des outils juridiques appropriés (exemple du Bail Réel Solidaire BRS\*).

### ❖ Proposition Urbanisme 1.1.9

Constituer un service municipal dédié à l'accompagnement des parcours résidentiels.

### ❖ Proposition Urbanisme 1.1.10

Arrêter l'étalement urbain.

❖ Proposition Urbanisme 1.1.11

Répondre aux objectifs de réduire de 50 % de la consommation d'ENAF d'ici 2031 et zéro artificialisation nette des sols à partir de 2050.

❖ Proposition Urbanisme 1.1.12

Optimiser le «déjà-là» foncier et bâti : 53 % du bâti a été construit avant 1990.

❖ Proposition Urbanisme 1.1.13

S'engager à construire du neuf (du collectif à la verticale, à l'horizontale, du logement social, des commerces, des entreprises de proximité) aux endroits où les besoins sont les plus importants (en lien avec les voies de mobilité douce/transports en commun) à partir de réserves foncières de la commune.

❖ Proposition Urbanisme 1.1.14

Rénover le parc immobilier ancien en recherchant la qualité résiliente et architecturale des matériaux.

❖ Proposition Urbanisme 1.1.15

**S'engager à une architecture parasitaire : réhabiliter, rénover, agrandir, surélever l'existant pour donner une deuxième vie à du résidentiel sans consommer de foncier.**

❖ Proposition Urbanisme 1.1.16

**Organiser la multifonctionnalité des bâtiments afin d'intensifier leurs usages et brasser les fonctions, partager les stationnements.**

❖ Proposition Urbanisme 1.1.17

Constituer un service municipal dédié à l'accompagnement en matière d'architecture parasitaire.

**1.2 Rechercher un équilibre entre le bien vivre pour les habitants et la dynamique économique, tout en préservant l'environnement. Rapprocher l'emploi, les commerces et les services publics des lieux de vie (promouvoir la ville du ¼ d'heure).**

❖ Proposition Urbanisme 1.2.1

**Faire l'état des flux de mobilités brutes entrantes et sortantes, du volume et structure des navetteurs.**

❖ Proposition Urbanisme 1.2.2

**Conduire une enquête pour cerner les commerces et les services de proximité (à 5'/10' de marche) recherchés par les habitants.**

❖ Proposition Urbanisme 1.2.3

Articuler les plans de mobilité des entreprises pour plus de management de la mobilité.

❖ Proposition Urbanisme 1.2.4

Faire évoluer la structure et la géographie de l'emploi à SMJ pour rapprocher les lieux de travail des lieux de vie. Il faudrait faire de la commune un pôle pour l'emploi.

#### ❖ Proposition Urbanisme 1.2.5

Répondre aux besoins en emplois des ménages résidant à SMJ (dans les domaines de l'agriculture, du commerce, de la santé, des services publics...) générés par les orientations privilégiées pour 2040 (alimentation résiliente, transition écologique, services de proximité ...).

#### ❖ Proposition Urbanisme 1.2.6

Aider à l'implantation d'entreprises sur du foncier abordable c'est potentiellement « créer de l'emploi ». Dans le cadre de la sobriété foncière, il conviendrait donc de développer la zone d'activité économique sur le territoire de la commune selon la logique d'urbanisme vue pour le logement : réhabilitation, densification (mixité d'activités à la verticale) avec des outils de dissociation foncière (BRS d'activité, bail à construction).

### **1.3 Construire la ville de façon à promouvoir une conscience écologique auprès des habitants avec les élus pour protéger le vivant. Réussir la transition écologique pour un mieux vivre et protéger le vivant.**

*En matière de transition écologique pour renaturer et désartificialiser la ville (lutter contre l'artificialisation des sols) et pour une production vivrière.*

#### ❖ Proposition Urbanisme 1.3.1

Renaturer, redonner de la nature en ville en priorisant la verdure sur l'existant, murs et toits quand c'est possible.

#### ❖ Proposition Urbanisme 1.3.2

Poursuivre le travail déjà accompli en matière de recensement de la biodiversité, de la faune, de la flore, des habitats existants et de repérer le foncier mobilisable.

#### ❖ Proposition Urbanisme 1.3.3

Préserver le vivant en créant des corridors écologiques terrestres ou aériens pour que les espèces puissent vivre et se déplacer.

#### ❖ Proposition Urbanisme 1.3.4

Déterminer les sols à désartificialiser – les places et allées à végétaliser.

#### ❖ Proposition Urbanisme 1.3.5

Économiser à l'échelle de la commune l'usage de l'eau.

#### ❖ Proposition Urbanisme 1.3.6

**Créer des espaces publics à partager**

- **pour multiplier les tiers-lieux : espaces divers ombragés, végétalisés, sécurisés, à l'écart de la circulation automobile comme îlots de fraîcheur, vecteur de sociabilité ;**
- **pour faciliter la participation citoyenne et ses dispositifs ;**
- **pour sensibiliser à la biodiversité et à la préservation des forêts.**

❖ Proposition Urbanisme 1.3.7

Rechercher la résilience énergétique : hydroélectricité, photovoltaïque, méthane, géothermie, réfléchir à la production de gaz vert pour diversifier la ressource en gaz sur la commune, promouvoir la géothermie pour réduire l'usage d'énergies fossiles.

❖ Proposition Urbanisme 1.3.8

Promouvoir l'autoconsommation collective avec des fermes solaires sur des territoires multifonctionnels (élevage, agriculture) et des panneaux photovoltaïques sur des bâtiments publics.

# Le thème du LOGEMENT



## La vision

- La construction de pavillons est exceptionnelle pour laisser place à la construction d'immeubles à taille humaine qui facilite la vie en commun et permet l'épanouissement de tous.
- Les immeubles sont conçus avec au minimum 25% de logements sociaux afin de favoriser la mixité sociale en conformité avec la loi SRU (loi Solidarité et Renouvellement Urbain).
- Habiter à St Médard en Jalles en accédant à la propriété ou en location est possible pour tous indépendamment du niveau de revenu.
- Les nouveaux modes d'habiter, coliving, habitat partagé comme l'habitat intergénérationnel, coopérative d'habitants sont possibles avec des immeubles conçus avec des parties communes, salle de réception/réunion, chambres d'amis, buanderies, espaces de jeux... Les habitants gèrent ensemble ces lieux partagés, ceci permettant à chacun d'avoir un lien social et d'éviter l'isolement.
- Dans les immeubles des appartements sont conçus pour de la colocation, pour des jeunes ou des personnes âgées.
- Les constructions sont réalisées avec des matériaux écoresponsables (suppression du béton par exemple) et énergétiquement autonomes comme l'oblige la loi à partir du 01/01/2030.
- Ces immeubles sont construits dans un cadre qui préserve la nature, offre des zones ombragées et sont reliés aux autres quartiers par des espaces sécurisés permettant une mobilité douce et un accès facilité aux transports en commun.

## Les enjeux

- Les personnes souhaitant venir ou rester habiter à SMJ le pourront quels que soient leurs revenus et leur état de santé.
- La présence de 25% de logements sociaux dans chaque immeuble favorisera la mixité sociale et l'inclusion de tous.
- Répondre, en modifiant le type de construction, à la nécessité de zéro artificialisation des sols permettant ainsi de stopper l'étalement urbain.
- Les logements seront adaptés à la typologie des ménages.
- Des appartements favorisant la colocation permettront d'augmenter le taux d'occupation pour faire face à la pénurie de logement et de foncier.

# Les constats

(Données INSEE 2020)

## Le foncier

La volonté de ne plus conquérir d'espaces naturels en vue de la préservation de la biodiversité et de contribuer à la transition écologique (loi zéro artificialisation nette) conduit à la raréfaction des terrains constructibles et à l'élévation de leur coût.

La structure du foncier, petites parcelles, et son coût très élevé ne permettent pas d'avoir des projets avec un grand nombre de logements dont des logements sociaux.

Le coût très élevé du foncier est en partie responsable du coût très élevé des logements. Le prix au m<sup>2</sup> des ventes de logement en 2021 se situait entre 4500 et 5000 euros. Entre 2017 et 2021, ce prix a progressé de + de 20 %.

Le foncier est presque essentiellement détenu par des particuliers ce qui ne permet pas à la commune et la Métropole d'en maîtriser le devenir.

## Le type de logements

Saint Médard en Jalles est une ville pavillonnaire.

- Il y avait 14 312 logements à SMJ en 2020 dont 76,6 % de maisons (10 963) et 23,4 % d'appartements (3292)
- Parmi ces 14 312 logements, 96,8 % de résidences principales (13 860) avec 64 % de résidents propriétaires et 36 % de locataires (dont HLM 19 %), 0,8 % (108) résidences secondaires et 2,4 % (344) résidences vacantes.
- Le taux de logements sociaux est seulement de 19 % alors que la loi impose un taux de 25 %.
- 63 % de ces logements sociaux sont collectifs (situé dans des immeubles) et 37 % individuels, le plus souvent regroupés dans certains quartiers ce qui nuit à la mixité sociale.

L'évolution du type de résidences principales de 1971 à 2017 selon le type de logement et la période d'achèvement nous montre une diminution constante de la construction de maisons et l'évolution de la construction d'appartements.

Période	Constructions		Ratio maison/appartement
	Maisons	Appartements	
1971 à 1990	4400	500	8.8
1991 à 2005	2450	500	4.9
2006 à 2017	1600	1850	0.8

## Le mode d'occupation

En 2020, le taux d'occupation des logements est de 2,3 personnes par logement (en diminution : 2,9 % en 1990 et 2,5 % en 2009) alors que 45,3 % (6 283) des logements ont 5 pièces (une pièce principale et 4 chambres) ou plus.

Plus de 50 % des ménages résident à Saint Médard en Jalles depuis plus de 10 ans.

89 % de la population résident dans le même logement que celui qu'elle occupait 1 an auparavant, ce taux de fixité est élevé.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, 535 logements sont vacants dont 403 depuis moins de 2 ans et 132 depuis plus de 2 ans.

### La demande de logements sociaux

TYPE DE LOGEMENT	Nombre de logements dans la commune au 01/01/2021	Nombre de logements en attente dans la commune au 31/12/21	Nombre de logements attribués dans la commune en 2021
<b>TOTAL</b>	<b>2361</b>	<b>1111</b>	<b>251</b>
T1	52	106	6
T2	502	405	66
T3	998	333	103
T4	802	239	63
T5	7	28	12
T6	0	0	1

### Les caractéristiques de la population

La population de Saint Médard en Jalles, a augmenté en moyenne de 2% par an de 2009 à 2021 la population en 2025 et 2030 est calculée avec une augmentation moyenne de 1% soit un léger ralentissement de sa croissance.

	2009	2014	2020	2021	Prévision 2025 données locales CCAS	Prévision 2030 données locales CCAS
<b>Population</b>	27 332	29 779	32 357	33 062	33 889	36 107

#### ➤ Structure de la population des SMJ en pourcentage par tranche d'âge.

	2009	2014	2020	Evolution 2009 à 2020
0 à 14 ans	19,1 %	18,5 %	18,8 %	-0,3 %
15 à 29 ans	15,6 %	15,5 %	14,8 %	-0,8 %
30 à 44 ans	21 %	19,4 %	19,2 %	-1,8 %
45 à 59 ans	22,8 %	22,4 %	21,8 %	-1 %
60 à 74 ans	15,4 %	15,8 %	16,7 %	+1,3 %
75 ans ou +	6,2 %	8,4 %	8,5 %	+2,3 %

En 2020 La tranche d'âge la plus représentée est celle des 45-59 ans avec 21,8 %.

Les 60 et + ans représentent un quart (16,7+8,5=25,2 %) de la population de Saint-Médard-en-Jalles. C'est la tranche d'âge qui a le plus évolué de 2009 à 2020 avec une prévision à 31 % en 2050.

- **Les ménages selon leur composition** : forte proportion de ménages d'une personne 69,8 % et augmentation importante des familles monoparentale 71,4 %.

	<b>Population des ménages en 2009</b>	<b>Population des ménages en 2020</b>	<b>Évolution 2009-2020</b>
Nombre de ménages d'une personne	2 327	3 951	69,8 %
• hommes seuls	865	1 503	73,7 %
• femmes seules	1 462	2 448	67,4 %
Autres ménages sans famille	467	331	-29,2 %
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	24 306	27 830	14,5 %
• un couple sans enfant	7 014	8 039	14,6 %
• un couple avec enfant(s)	15 129	16 084	6,3 %
• une famille monoparentale	2 163	3 708	71,4 %
<b>Ensemble</b>	<b>27 100</b>	<b>32 111</b>	<b>18,5 %</b>

### **La synthèse de ces constats**

Aujourd'hui la structure des logements (nombre de pièces) n'est plus en adéquation avec la structure des ménages (diminution du nombre de personnes par ménage) et compte tenu de l'évolution de la composition des ménages ceci devrait s'aggraver dans les années à venir.

Compte tenu de la structure des logements (76 % maisons), de la fixité de la population (89 %) et des caractéristiques de la population (25,2 % de plus de 60 ans et vieillissement de la population) ceci entraîne la diminution du taux d'occupation par logement de 1990 à 2020 (2,9 % en 1990, 2,5 en 2009, 2,3 en 2020). Des couples et parfois des personnes seules occupent des logements avec 4 pièces ou plus à la suite du départ des enfants.

La raréfaction du foncier est la cause principale du manque de logements adaptées à la composition des ménages, c'est par la reconquête du foncier par la commune que passera la possibilité d'agir sur le logement.

# Les propositions pour le logement

## 2.1 Prendre en compte la transition écologique

### ❖ Proposition logement 2.1.1

Autoriser uniquement la construction d'immeubles autonomes énergétiquement.

### ❖ Proposition logement 2.1.2

Systématiser la récupération de l'eau de pluie et la réutilisation des eaux grises pour les nouvelles constructions et les rénovations.

### ❖ Proposition logement 2.1.3

Systématiser la construction de logements conçus pour résister aux risques liés aux changements climatiques, grêle, canicule...

## 2.2 Le type de construction

### ❖ Proposition logement 2.2.1

Imposer au minimum 25% de logements sociaux dans les nouvelles constructions.

### ❖ Proposition logement 2.2.2

Inclure des ascenseurs dans les nouveaux immeubles pour faciliter le maintien à domicile, quel que soit le nombre d'étages.

### ❖ Proposition logement 2.2.3

Développer la construction d'immeubles permettant de nouveaux modes d'habiter, coliving, habitat intergénérationnel, le partage d'espaces communs (Salle de réception, chambres d'amis, buanderie...).

### ❖ Proposition logement 2.2.4

Imposer un ratio stationnement/logement maximum de 1 dans les constructions situées à moins de 500 mètres d'un transport collectif (article L151-36).

### ❖ Proposition logement 2.2.5

Prévoir des locaux commerciaux en R+0 en complément des commerces déjà présents dans le quartier.

### ❖ Proposition logement 2.2.6

Aménager une zone piétonne protégée au pied des nouvelles constructions.

### ❖ Proposition logement 2.2.7

Veiller à ce que les logements construits (nombre de pièces et type d'aménagement) soient en cohérence avec la demande en prenant en compte la composition des ménages et le vieillissement de la population.

## 2.3 Valoriser et entretenir l'habitat existant

### ❖ Proposition logement 2.3.1

Accompagner les propriétaires de maisons lors des transitions liées au vieillissement, favoriser le transfert vers des modes d'habitat adaptés, transformer des maisons en lieu d'accueil collectif = parcours résidentiel.

### ❖ Proposition logement 2.3.2

Accompagner les bailleurs sociaux et les propriétaires privés afin de remettre sur le marché les logements vacants.

### ❖ Proposition logement 2.3.3

Accompagner tous les propriétaires pour la rénovation de leurs logements afin qu'ils répondent aux critères de performance énergétique et ne soient pas exclus du parc locatif.

### ❖ Proposition logement 2.3.4

Travailler en collaboration avec les bailleurs sociaux afin qu'ils mettent à disposition temporairement des logements vides en attente de rénovation (exemple Berlincan).

## 2.4 Conquérir du foncier

### ❖ Proposition logement 2.4.1

Assurer une veille constante sur les propriétés et terrains proposés à la vente afin de pouvoir préempter ces biens et maîtriser leur devenir, par exemple en regroupant de petites parcelles afin de pouvoir y bâtir des logements collectifs.

### ❖ Proposition logement 2.4.2

Accompagner les propriétaires afin de favoriser le développement de nouveaux modes d'habitation, projets de constructions BIMBY (Build In My BackYard = construction dans le fond d'un jardin, où l'on vient ajouter un pavillon ou une maison supplémentaire par exemple Tiny House, en annexe de pavillons).

## 2.5 Action sur la réglementation

### ❖ Proposition logement 2.5.1

Introduire nos propositions dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

## Quels sont les freins à lever ?

- Comment inscrire les projets relatifs aux logements dans le temps malgré les alternances politiques ?
- Comment la commune peut-elle amener la Métropole à une autre orientation en matière de logement ?
- Comment la commune et la Métropole envisagent l'évolution du nombre d'habitants ?
- Comment maîtriser le montant du foncier et des loyers ?
- Comment « se passer » des bailleurs sociaux / des promoteurs ? Ou comment les inclure dans les projets souhaités par la commune notamment pour du logement social ? Comment la commune peut-elle figer des espaces urbains pour qu'il n'y ait pas de promoteurs ?
- Prévoir le stationnement résidentiel dans les emprises privées pour alléger l'occupation de l'espace public d'une part, tout en maîtrisant la production de places de stationnement disponibles pour ne pas encourager l'usage des modes motorisés.

# Conclusion

---

Nous, les membres de la Convention Citoyenne, après un an de travail collectif intense, nourri d'échanges avec des experts et des représentants associatifs, publics et économiques, sommes en capacité de présenter 110 propositions à nos élus et nos concitoyens.

Nous avons conscience que nous sommes ambitieux, que certaines propositions bousculent, nous obligent parfois à changer d'angle de vue. Nos différences d'opinions, de modes de vie, de culture, d'origine sociale ont rendu nos débats animés, passionnés, difficiles quelquefois. Mais, nous avons gardé notre objectif initial : Quel Saint -Médard en Jalles souhaitons nous en 2040 ?

Nous considérons que la réussite de cette convention citoyenne dépendra en grande partie du respect par les élus de leur engagement à prendre en compte et transmettre nos propositions. C'est pourquoi nous souhaitons continuer à être associés aux restitutions et au suivi de la mise en œuvre de nos propositions.

Nous pensons également qu'il est important, et nous sommes prêts à nous engager pour cela, que tous nos concitoyens, habitants ou « usagers » de Saint Médard en Jalles, puissent se saisir des sujets que nous avons travaillés.

Enfin, forts de cette expérience humaine, nous encourageons vivement la tenue de nouvelles conventions citoyennes dans notre ville.

Prouvons qu'à Saint Médard en Jalles, tous les citoyens, élus, habitants, agents, peuvent réfléchir et décider ensemble pour dessiner notre ville de demain.

