



Projet Renouvellement Urbain du quartier ARAGO

Convention partenariale 2011-2015



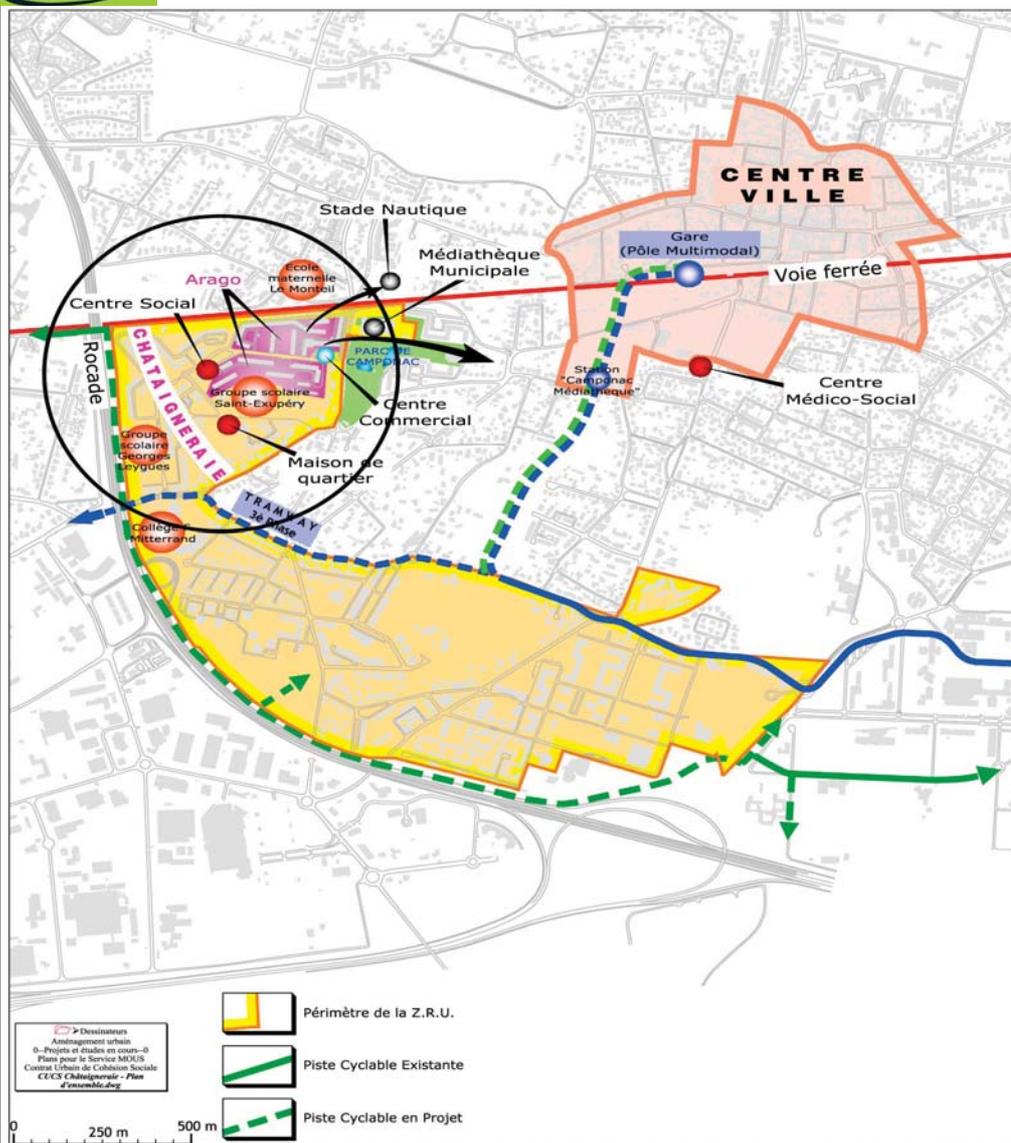
COMMUNAUTÉ
URBAINE DE BORDEAUX



DÉVELOPPEMENT
TERRITORIAL ET RÉSEAU



PESSAC - CHATAIGNERAIE-ARAGO
Un quartier en plein renouvellement



SOMMAIRE

Les signataires de la convention

Préambule : les conditions d'émergence d'un projet social et urbain

I – Le contexte : diagnostic et genèse du projet

- 1 – Présentation générale du quartier dans son environnement
- 2 – Le diagnostic social et urbain
 - 2.1- Les habitants : une paupérisation en marche
 - 2.2 - Un fonctionnement urbain à améliorer
 - 2.3 - Un bâti dévalorisé
 - 2.4 - Un paysage contrasté
- 3 – Perspectives d'évolution
 - 3.1- Synthèse des enjeux
 - 3.2- Le concours d'esquisse

II – Le projet de renouvellement urbain

- 1 – Les orientations du projet
 - 1.1 - L'intégration du projet dans la stratégie de territoire
 - 1.2 - L'ambition, les objectifs
 - 1.3 - Les principes de recomposition et d'aménagement
 - 1.4 - Le parti architectural retenu
- 2 – Le programme de réhabilitation et requalification
 - 2.1 – L'amélioration du confort des logements et des parties communes intérieures
 - 2.2 – La requalification des espaces extérieurs
 - 2.3 – L'accessibilité générale des immeubles
 - 2.4- L'approche environnementale
- 3 – L'amélioration de l'offre commerciale
- 4 – Le programme de diversification de l'offre d'habitat
- 5– L'aménagement des voiries et espaces publics et les recompositions foncières
- 6 . Un projet novateur et exemplaire en matière de Développement Durable

III – La mise en oeuvre opérationnelle

- 1 – Le pilotage global du projet
 - 1.1 - Le pilotage stratégique : le Comité de pilotage
 - 1.2 - Le pilotage opérationnel : le Comité technique
- 2 – La conduite opérationnel du projet
 - 2.1 -Les maîtrises d'Ouvrages
 - 2.2 - Moyens et pilotage opérationnel
 - 2.3 - Un outil de planification et de coordination
- 3 – Dispositions spécifiques liés à l'accompagnement des habitants
 - 3.1 – Le relogement
 - 3.2 - L'insertion, la formation, la qualification et l'emploi
 - 3.3 – La Gestion Urbaine de Proximité
 - 3.4 – L'animation sociale et culturelle
 - 3.5 – La communication et d'information
- 4 - Les démarches menées en terme de concertation et de participation des habitants pour favoriser le "vivre-ensemble"

IV- Le planning prévisionnel des opérations

- 1 – La planification générale
- 2 – La planification des travaux
- 3 – La planification de l'opération
- 4 – Les tableaux de bord de suivi-évaluation : exemple du relogement

V – Le bilan financier et les contributions financières

- 1 – Le planning prévisionnel global
- 2 – Détail par familles d'opérations
- 3 – Modalités d'attribution et de versements des prêts de la Caisse des Dépôts

Annexes :

- Charte relogement
- Bilan financier

Les signataires de la convention

Vu la délibération dudu Conseil Municipal de la Ville de Pessac,

Vu la délibération dudu Conseil d'administration de l'ESH Domofrance,

Vu la délibération dude la Communauté Urbaine de Bordeaux,

Vu la délibération dudu Conseil Général de la Gironde,

Vu la délibération dudu Conseil Régional d'Aquitaine,

Il est convenu entre,

La Ville de Pessac, représentée par Monsieur Jean-Jacques BENOÎT, agissant en sa qualité de Maire,

L'ESH Domofrance, représentée par Monsieur Philippe DEJEAN, agissant en sa qualité de Directeur Général,

La Communauté Urbaine de Bordeaux, représentée par Monsieur Vincent FELTESSE, agissant en sa qualité de Président,

Le Conseil Général de la Gironde, représenté par Monsieur Philippe MADRELLE, agissant en sa qualité de Président,

Le Conseil Régional d'Aquitaine, représenté par Monsieur Alain ROUSSET, agissant en sa qualité de Président,

L'Etat, représenté par Monsieur Patrick STEFANINI, agissant en sa qualité de Préfet de Région et de Département,

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Monsieur Xavier ROLAND-BILLECART, agissant en sa qualité de Directeur Régional,

Le CILSO, représenté par Monsieur Jean ROBERT, agissant en sa qualité de Président,

Objet et durée de la convention

La convention engage les partenaires financiers qui ont souhaité soutenir le projet de Renouvellement Urbain du quartier ARAGO, tant sur l'aspect physique de l'opération que sur la dimension sociale (actions spécifiques) du projet sur la période 2011-2015.

Préambule : les conditions d'émergence d'un projet social et urbain

L'urbanisation et la construction des logements composant le quartier Arago-Châtaigneraie datent des années 1960 et s'est constituée sur une trame de parcellaire agricole qui marque la séparation des deux entités. La particularité de la résidence Arago a été dès l'origine son statut de monopropriété et son mode de gestion lié à ce statut : diversité des niveaux de loyers, politique de peuplement particulière,...

Le projet de renouvellement urbain s'inscrit dans un contexte de prolongement d'un projet d'aménagement et de développement à l'échelle du quartier Arago-Châtaigneraie-Antoune développé depuis près de 20 ans, dans le cadre de la Politique de la Ville, qui a pu se déployer notamment sur les champs suivants :

- mise à niveau d'équipements (construction d'une maison de quartier, reconstruction du collège,...)
- aménagement du secteur Antoune,
- traitement des voiries,
- réhabilitations des bâtiments et traitement des espaces extérieurs de la Châtaigneraie

Il s'agit donc d'un enjeu fort pour la Ville et Domofrance d'achèvement d'un projet global pour le secteur, d'autant que tous les dispositifs Politique de la Ville qui se sont succédés (depuis la "Convention Ville Habitat" en 1991) n'ont pu permettre un travail partenarial et une intervention de l'action publique locale sur la résidence Arago du fait d'un refus de coopération avec son propriétaire privé. La résidence, de par son manque d'entretien, s'est ainsi peu à peu déqualifiée.

En 2006, une opportunité s'est présentée lorsque le propriétaire a fait savoir son intention de vendre. Alors que le risque était de voir la résidence devenir une copropriété dégradée, un travail s'est engagé entre la ville de Pessac et Domofrance en vue du rachat de l'ensemble par ce bailleur social (tout le foncier et l'immobilier, y compris le centre commercial et le centre médical), dans un souci d'intérêt général. Un accord a pu être trouvé et la transaction s'est faite rapidement pour un montant global de 20 M€.

C'est à partir de ce moment que s'est engagée une réflexion autour du devenir de la résidence et son intégration dans le quartier élargi qui a permis qu'une ambition pour ce quartier puisse se construire. Dans le même temps, Domofrance a entrepris des travaux de réhabilitation qui s'avéraient urgents et a procédé au conventionnement des loyers en PLUS, faisant passer ainsi le taux de logements sociaux de la ville de Pessac de 22% à 26,5%. Les partenaires institutionnels ont été sollicités pour participer à la réflexion et le choix a été fait de lancer un diagnostic social et urbain pour l'émergence d'un quartier durable.

I. Le contexte : diagnostic et genèse du projet

1. Présentation générale de la résidence ARAGO dans son environnement

1.1 - A l'échelle de la ville, un positionnement stratégique

Le quartier Châtaigneraie-Arago se situe en position d'angle mort entre deux infrastructures majeures : la ligne de chemin de fer Bordeaux-Irun support de liaisons TER mais surtout de la ligne TGV Sud Ouest entre Paris et l'Espagne ; la rocade de l'agglomération bordelaise et la liaison autoroutière vers l'Espagne (A63 Bordeaux – Espagne). Ce positionnement entraîne des contraintes urbaines (enclavement) et environnementales (bruit et pollution de l'air).

Cependant, il jouit de la proximité d'équipements d'échelle communale : stade nautique, médiathèque, parc de Camponac, école Georges Leygue, maison de quartier Antoune.

L'insertion du quartier dans un paysage urbain mixte mêle des tissus d'habitat individuel et collectif

A proximité (de l'autre côté de la voie ferrée) se trouvent les quartiers modernes Frugès-Le Corbusier, classés en ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager). La partie nord du quartier est comprise dans le périmètre de la ZPPAUP.

La proximité du centre-ville de Pessac (1km), ses commerces et services, le pôle intermodal (station tram, bus d'agglomération et départementaux, gare TER) lui confère un positionnement stratégique au sein de la Ville.

La desserte du tramway à proximité (1km de la station Camponac-médiathèque) est peu utilisée. Une amélioration de cette desserte par la création d'une nouvelle branche de la ligne B tramway desservant le quartier (station la Châtaignerie à 400m du coeur du quartier) est prévue en 2013.

Enfin, la voie cyclable Cestas-Université longeant la rocade traverse le quartier.

1.2 - A l'échelle du quartier, une entrée de quartier peu attractive

En 2006, l'ESH Domofrance fait l'acquisition des 611 logements et du centre commercial de la résidence Arago jusqu'alors en mono-propriété. Cette résidence est située dans le quartier Châtaigneraie-Arago-Antoune lui même inscrit dans la ZRU Saige, Châtaigneraie, cité Ladonne et dans la géographie prioritaire du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) de Pessac sur lequel les efforts en matière de Politique de la Ville ont porté depuis plusieurs années.

Le quartier s'étend sur 33 hectares, comprend 3 secteurs distincts mais constituant un quartier à part entière : la résidence de la Châtaigneraie, soit 675 logements sociaux, la résidence Arago, soit 611 logements, la résidence Antoune, patrimoine mixte de 173 logements sociaux et privés.

Avec cette acquisition ce grand quartier populaire totalise plus de 1500 logements pratiquement tous en locatif social et gérés par un même bailleur social, Domofrance qui représente 23% du parc social pessacais dont 12% pour la résidence Arago.

Ces dernières années, l'investissement de la Ville et de ses partenaires, notamment Domofrance, a porté particulièrement sur la réhabilitation de la résidence de la Châtaigneraie, sur la requalification de ses espaces extérieurs ainsi que sur le réaménagement de l'avenue de la Châtaigneraie dont la première tranche va entrer en phase opérationnelle dans le cadre du contrat de co-développement signé avec la CUB en 2011.

Cependant, un certain nombre de dysfonctionnements sont observables :

- Au niveau de l'avenue de la Châtaigneraie qui traverse le quartier de part en part,
- Au niveau des nuisances sonores dues à la proximité de la rocade et de la voie ferrée,
- Au niveau de la dynamique sociale et de la vie associative, insuffisamment développées,
- Au niveau de la dégradation d'ensemble de la résidence Arago,
- Au niveau de l'obsolescence du bâti du centre commercial,
- Au niveau de la mixité entre les populations de la Châtaigneraie, d'Arago et aujourd'hui d'Antoune.

La résidence Arago, acquise par Domofrance en 2006, constitue par ailleurs l'une des entrées principales du quartier Châtaigneraie-Arago. Le manque d'entretien général de la résidence du fait de son ancien statut de propriété privée a conduit à une dégradation importante en termes d'image et d'état du bâti. Le décalage avec le reste du quartier, qui a bénéficié de réhabilitations et d'aménagements récents, est important.

Après avoir engagé les premiers travaux de sécurité, il est apparu qu'une intervention se limitant à la réhabilitation du bâti n'était pas en mesure de remédier de façon durable à cette situation. La ville de Pessac et Domofrance, en partenariat avec la CUB, la Région et l'ANRU ont souhaité engager une réflexion générale sur les enjeux urbains et sociaux, posés par le devenir à long terme d'un grand quartier d'habitat social, tout en l'inscrivant dans un processus *de transformation durable ainsi que d'exemplarité et d'innovation en matière de développement durable du territoire pessacais*.

En 2008, la réflexion partenariale abouti à la décision de lancer un diagnostic urbain et social participatif portant sur l'ensemble du quartier afin de définir les enjeux et orientations majeures constitutifs des axes programmatiques permettant d'asseoir la base d'un projet de renouvellement urbain pour la résidence Arago.

2. Le diagnostic social et urbain

2.1 Les habitants : une paupérisation en marche

La population de ce grand quartier représente environ 7 % de la population totale de la commune de Pessac (qui compte 58.540 hts).

Une forte présence de personnes âgées : une des caractéristiques du quartier est le nombre de personnes âgées. Bien que le vieillissement de la population soit observé à l'échelle nationale, il caractérise particulièrement le quartier. Les données du bailleur font état d'une sur-représentation de personnes âgées (24 % sur Châtaigneraie – 29 % sur Arago) à l'exception du secteur Antoune qui est plus jeune.

Une inadaptation des statuts d'occupation des logements : malgré les mutations familiales (décohabitation, divorce, veuvage), les habitants du quartier n'ont pas quitté leur logement avec pour corollaire aujourd'hui des situations de sous-occupation dans certains logements. De plus, les deux tiers des ménages sont composés d'une ou deux personnes alors que 64 % des logements est constituée d'appartements T4 et T5. En revanche, les quelques familles nombreuses, de six personnes et plus, ne trouvent pas de logements adaptés dans le quartier et sont donc en sur-occupation.

Des ménages en situation d'isolement : les personnes vivant seules représentent 52% des ménages d'Arago. Cette prépondérance de personnes isolées s'explique en grande partie par le vieillissement de la population. En effet, selon l'enquête effectuée auprès des habitants en 2008 (cabinet Urbanis), 65% des personnes vivant seules sont âgées de plus de 60 ans sur Arago. D'autre part, la proportion de familles monoparentales est au-dessus de la moyenne nationale¹ à Arago (entre 10% et 13%). Ces proportions relativement importantes de personnes isolées et de familles monoparentales laissent entrevoir un risque de précarité aggravé.

Une forte précarité : fin décembre 2007, le quartier comptait 855 allocataires CAF. En 2010 47% des ménages d'Arago sont bénéficiaires de l'APL et 62% sur Châtaigneraie. Sur le quartier, les ménages vivant en dessous du seuil des bas revenus² représentent la moitié des allocataires, le Revenu par Unité de Consommation (RUC) médian³ est inférieur à celui observé sur l'ensemble de la commune (845 € à Antoune-

¹ La proportion de familles monoparentales au recensement complémentaire de l'INSEE de 2004-2006 est de 7,5% en France métropolitaine.

² Un ménage est à bas revenus si son niveau de vie est inférieur à un seuil de pauvreté, qui est égal à 60% de la médiane du RUC des français. Ce seuil était fixé pour l'année 2006 à 845 €.

³ Pour tenir compte des différences de taille des ménages, les ressources sont divisées par le nombre d'unités de consommation. L'unité de consommation est la mesure de la taille des ménages relativement à leurs besoins de consommation (1 pour un allocataire, 0.5 pour le conjoint et par enfant de plus de 14 ans, 0.3 pour les enfants de moins de 14 ans et 0.2 en plus pour une famille monoparentale). Le RUC est calculé uniquement pour les allocataires non étudiants, âgés de moins de 65 ans et ayant déclaré leurs revenus à la CAF.

Arago-Châtaigneraie et 919 € sur Pessac). De plus, sur le quartier Arago-Châtaigneraie-Antoune, on constate que le revenu médian est identique au seuil de pauvreté fixé au niveau national

Une sur représentation de retraités, d'employés et d'ouvriers : les deux catégories les plus présentes sur l'ensemble du quartier sont sans conteste les retraités et les employés. Sur Arago, ces deux catégories représentent 73% des ménages contre 56% à la Châtaigneraie.

Un des enjeux consistera à veiller à la composition sociale du quartier dans les années à venir afin d'éviter une paupérisation du quartier déjà amorcée.

Aujourd'hui, le choix de la résidence se fait par défaut de par le manque d'attractivité du quartier, avec, pour corollaire, le départ progressif des ménages les plus solvables et l'accueil de ménages plus captifs.

Si la volonté exprimée clairement par la ville qu'Arago reste un quartier populaire, l'enjeu est cependant de diversifier l'offre sociale afin d'accueillir une nouvelle population en rendant les produits et le quartier plus attractifs afin de ne pas avoir de populations captives.

2.2 – Un fonctionnement urbain à améliorer

Le quartier et ses connexions : La comparaison avec le centre ville montre que les connexions du quartier avec son environnement sont peu nombreuses. Les deux extrémités de l'avenue de la Châtaigneraie débouchent perpendiculairement sur l'avenue de Canéjan. Les liaisons piétonnes et cyclistes existantes hors du réseau viaire (tunnels sous voie ferrée et rocade) ne constituent pas de liens véritablement urbains. D'autre part, les entrées de quartier, qui sont très importantes pour le lien qu'elles constituent avec l'environnement immédiat, renvoient une image du quartier peu valorisée.

En terme de liaison, l'entrée du quartier située le long de la voie ferrée au niveau de Camponac, aujourd'hui très déqualifiée, paraît une opportunité très intéressante pour le quartier pour les raisons suivantes :

- le passage sous la voie ferrée vers le Monteil est largement utilisé par les piétons et deux-roues
- cet axe fait partie du schéma de réseau cyclable de la commune,
- le passage vers Camponac peut s'effectuer au-dessus de l'avenue Arago et ne pas subir le fort trafic de cet axe,
- il s'agit du prolongement naturel par les voies publiques vers le centre ville et la station Bougnard.

Les entrées du quartier bénéficient d'atouts certains :

- côté Châtaigneraie, l'entrée bénéficie de la forte présence végétale et de l'effet de porte,
- côté Arago, l'entrée bénéficie de la présence du centre commercial d'une part et de l'entrée du parc Camponac d'autre part.

Cependant, ces entrées de quartier n'ont pas été aménagées en tant que telles malgré leur potentiel, notamment au niveau d'Arago. L'enjeu du projet consistera à améliorer la perception d'entrée de quartier par l'aménagement de la jonction entre l'avenue de la Châtaigneraie et l'avenue de Canéjan du côté de la Châtaigneraie alors qu'il s'agira de mener une réflexion d'ensemble sur le traitement de l'entrée de quartier côté Arago qui regroupe plusieurs fonctions sur une zone (entrée piétonne, liaison avec le centre de Pessac, avec la médiathèque, entrée véhicule, présence du centre commercial, entrée du parc de Camponac).

L'insertion urbaine : si le quartier est proche du centre ville à l'échelle de la commune, il est tout de même à une vingtaine de minutes à pied. La notion de proximité est donc toute relative. De même, les stations de tramway Bougnard et Camponac sont à 15 minutes à pied minimum.

Néanmoins, le centre-ville de Pessac est globalement bien fréquenté par les habitants. La plupart estime que le centre est facilement accessible à pied (environ 20 minutes de marche) ou en voiture (5 minutes de trajet). Le tramway n'est pas utilisé pour se rendre dans le centre de Pessac mais pour aller à Bordeaux. Toutefois, les habitants privilégient l'arrêt de tramway Bougnard plutôt que d'emprunter l'arrêt le plus proche du quartier, à savoir l'arrêt Camponac-Médiathèque. En effet, celui-ci se situe à environ 1100 mètres de

l'extrémité Est du quartier ce qui nécessite une marche d'environ 15 minutes. Le relatif éloignement de cet arrêt et les difficultés d'accès (accès piétonnier, absence de parc de stationnement) freinent son identification et son utilisation. Ainsi, les résidants ont tendance à emprunter un bus de ville qui traverse le quartier (ligne 45) pour se rendre directement à Bougnard.

Toutefois, la majorité (80%) des habitants interrogés sont satisfaits des transports en commun, à l'exception du transport spécifique des personnes à mobilité réduite.

Le quartier est, de plus, relativement enclavé par la voie ferrée et la rocade d'une part, la configuration de la voirie d'autre part qui ne marque pas de lien direct avec l'environnement (l'avenue de la Châtaigneraie n'a pas de prolongements « naturels »). De fait, le quartier vit relativement replié sur lui-même, ce que confirment les enquêtes effectuées en 2008 par le cabinet Urbanis auprès des habitants.

Le foncier : si les îlots sont de grande taille dans le quartier, les parcelles le sont tout autant. Arago 2 constitue une seule parcelle, Arago 1 également à l'exception des garages situés le long de la voie ferrée et séparés par une rue. Les principaux propriétaires sont Domofrance et la ville de Pessac en raison de la présence des deux groupes scolaires et du parc de Camponac. Cette configuration a un avantage, celle de pouvoir mener un projet d'ensemble comme c'est le cas aujourd'hui. Mais elle a un inconvénient majeur, celle de rendre plus difficile le « recyclage » naturel de la ville hors d'un projet d'ensemble. Si l'on se place dans une perspective de développement durable, la pérennité de la trame urbaine actuelle pose question :

- l'implantation du bâti, en particulier le bâtiment D d'Arago 1 fige pratiquement toute évolution de l'îlot,
- la rareté des voies publiques rend très difficile un découpage parcellaire ultérieur.

Le caractère monolithique du parcellaire et de la trame urbaine a des conséquences directes sur le plan architectural, sur le plan des statuts d'occupation (locatif social exclusif sur Arago, très majoritaire sur la Châtaigneraie) et sur le plan social.

Liaisons et déplacements : les déplacements dans le quartier sont de plusieurs types : piétonnier, cyclable, automobile, en deux-roues motorisé, ou encore en transport collectif.

La majorité des déplacements piétonniers est effectuée sur les voiries de desserte et les trottoirs des rues. Certaines zones sont déjà aménagées notamment aux abords des espaces de rencontre (centre social, école, ...). Quelques liaisons transversales ont été tracées par les habitants au fil du temps ; non aménagés ces sillons témoignent d'une circulation alternative. Aussi, il existe sur le quartier des itinéraires cyclables mais seule la liaison entre le passage sous la rocade et celui au-dessus de la voie SNCF est bien aménagée.

À l'intérieur du quartier, on peut distinguer deux types de voiries : la voirie principale (avenue de la Châtaigneraie et rue Antoune) qui traverse et relie le quartier au reste de la ville et les voies de desserte qui permettent l'accès aux abords des différents bâtiments.

L'avenue de la Châtaigneraie traverse de part en part le quartier. Élément structurant du quartier, cette avenue très large draine les circulations de quartier, les circulations de passage, les transports en commun. Bien qu'un effort ait été réalisé aux abords du centre social par l'aménagement d'un giratoire et d'une zone 30, le surdimensionnement de la voie et la non séparation des flux de circulation traduit un manque d'organisation et de structure qui, accompagné d'une circulation assez importante, renforcent l'insécurité routière.

L'avenue de la Châtaigneraie devra être requalifiée tout en lui conservant son caractère d'axe fort structurant. Cependant, son caractère fortement routier devra être atténué par un requalibrage et l'introduction de nouveaux modes de circulations (liaisons douces).

Quant aux transports en commun, deux lignes de bus (45 et 84) desservent le quartier par l'intermédiaire de l'avenue de la Châtaigneraie, sur laquelle sont répartis 3 arrêts de bus. Au niveau de ces arrêts de bus, aucun aménagement spécifique n'a été réalisé. Le transport des personnes à mobilité réduite est assuré par un service de mobibus. Actuellement, les points d'arrêt sont mal signalés et mal aménagés.

Les stationnements : au tout premier abord, les stationnements sont perçus de façon prépondérante et anarchique.

Entre la circulation avec les voies multipliées pour l'accès aux différents bâtiments, l'avenue de la

Châtaigneraie qui paraît surdimensionnée et les stationnements qui sont présents un peu partout, la voiture semble omniprésente dans tout le quartier.

Les stationnements, bien qu'organisés sur des emplacements spécifiques, sont répartis sur l'ensemble du quartier et sont peu ou pas séparés des zones de circulation. Lors de l'atelier sur les espaces extérieurs, la question du stationnement est apparue comme la préoccupation principale des habitants. De plus, l'absence de mobilier urbain et/ou d'aménagements d'espaces clairement définis occasionne des stationnements sauvages, notamment sur les espaces verts d'Arago.

Une réorganisation des stationnements devra être envisagée afin de séparer les espaces « piétons » et les espaces « véhicules », regrouper les stationnements pour limiter leur impact visuel et préserver les espaces verts, et intégrer les stationnements par du mobilier et des aménagements paysagers .

2.3 – Un bâti dévalorisé

La morphologie du quartier est celle d'un grand ensemble. L'espace public occupe une place relativement limitée. Les îlots (au sens d'un ensemble de parcelles délimitées par l'espace public) sont beaucoup plus grands que ceux du centre ville.

Le parcellaire agricole est resté tel quel. Les bâtiments ont été construits sans réflexion en terme d'aménagement. En dehors de l'avenue de la Châtaigneraie tracée sur un ancien chemin, il n'y a pas de rue identifiée comme telle. Les réseaux secondaires et primaires se confondent. Les espaces extérieurs privatifs ont parfois des fonctions de circulation habituellement dévolues à l'espace public. D'où une certaine confusion qui est accentuée à Arago où l'adressage se fait par bâtiment, chacun étant identifié par une lettre, ces lettres étant identiques à Arago 1 et Arago 2.

Dans un premier temps, on peut distinguer deux types d'habitat sur ce quartier :

- un habitat résidentiel en bordure de l'avenue de Canéjan,
- un habitat collectif à l'intérieur du quartier.

Majoritairement composé de bâtiments de type R+4, l'habitat collectif se décline de plusieurs façons à l'échelle du quartier :

- La tour, élément prépondérant par sa position centrale et par sa hauteur (R+15), constitue le point d'articulation du quartier.
- Les barres d'Arago et de la Châtaigneraie ont été implantées, pour la plupart, parallèlement à l'avenue de la Châtaigneraie, à la rue Arago ou à l'avenue de Canéjan pour les entrées de quartiers. Quelques barres ont été implantées perpendiculairement lorsque la profondeur disponible était suffisante. Les barres les plus hautes ont été réalisées en arrière-plan.

La résidence Arago, répartie de part et d'autre de l'avenue de la Châtaigneraie, selon un axe Nord/Sud crée ainsi une coupure urbaine.

Elle se décompose en deux sous-ensembles réellement perçus par les habitants :

- Arago 1 : 8 bâtiments (7 en R+4, 1 en R+8), soit 361 logements
- Arago 2 : 6 bâtiments (5 en R+4, 1 en R+7), soit 244 logements

Leur conception est toutefois similaire, à quelques exceptions près, donnant ainsi une impression de linéarité et de monotonie des bâtiments (dont une barre de plus de 200 m de long) et révélant une architecture "pauvre" et peu valorisante.

2.4 – Un paysage contrasté

Les entités paysagères : les grandes entités paysagères se divisent en trois et épousent les différents secteurs du quartier. Elles se déterminent en fonction du bâti et de la végétation.

- **La Châtaigneraie** est implantée dans une zone boisée qui a été en partie préservée.

Le réaménagement paysager d'ensemble en cours de finalisation a consisté, d'une part, à renforcer la

présence végétale par la création de massifs arbustifs en pied d'immeuble et la réalisation de jardins intérieurs, et d'autre part, à organiser l'espace à l'aide de mobilier urbain (barrières, plots, espace détente, espace de jeux...). C'est aujourd'hui une ambiance toute particulière et très agréable qui y règne (dont autour de l'espace de jeux "la piscine", espace très souvent utilisé), qui contraste d'autant plus avec celui d'Arago.

- **Antoune**, secteur composé de résidences fermées datant des années 2000, dont le bâti en plot offre une transition avec l'habitat résidentiel en frange, est marqué par des aménagements récents, soignés, structurés et organisés. Les clôtures des résidences limitent le champ visuel. Les aménagements de la rue Antoune sont bien structurés par le mobilier urbain mais manquent un peu de présence arborescente.

- **Arago**, implanté dans une zone moins boisée que la Châtaigneraie, n'a pas bénéficié du maintien de la végétation existante. Ainsi, Arago reste un espace ouvert, marqué par une pauvreté végétale qui fait ressortir la présence des barres, d'autant plus que les aménagements se limitent à des traitements exclusivement pratiques ; on n'observe aucun traitement des entrées de bâtiments, ni des circulations.

Les perspectives, les liaisons visuelles, les écrans : l'implantation des barres en parallèle de l'avenue de la Châtaigneraie favorise les perspectives. Cependant, à l'intérieur de la Châtaigneraie, les perspectives sont plus petites et moins marquées que du côté Arago. La disposition des barres et la présence arborescente atténuent leur impact. Tandis que du côté d'Arago, les perspectives sont particulièrement soulignées par l'absence de végétation et par l'implantation des bâtiments.

Ainsi on peut noter deux perspectives particulièrement marquées :

- le long de la voie de chemin de fer où la perspective se trouve encadrée par la voie de chemin de fer et l'enfilade de la façade des bâtiments B, C et D d'Arago 1 ;
- à Arago 2 où plusieurs barres alternent pour former un corridor.

Les éléments qui encadrent les perspectives constituent également des écrans physiques aux échanges visuels mais aussi parfois aux échanges sociaux, notamment entre Arago et la Châtaigneraie ; ainsi, la barre E d'Arago 1 forme une barrière physique d'échange par rapport à la Châtaigneraie et impose un repli sur soi du fait de l'orientation des entrées côté Arago.

D'autres écrans ou barrières physiques (clôtures, bordures, plots...) marquent des frontières entre les quartiers.

L'aménagement des espaces extérieurs : alors que plusieurs espaces de détente et de jeux pour enfants de différents âges sont répartis sur la zone de la Châtaigneraie (*Annexe II p.9*), les espaces de convivialité manquent à Arago. De manière générale, les habitants souhaitent des espaces aménagés avec une fonction bien précise.

Quant aux ordures ménagères, deux collectes sont organisées sur le quartier : une collecte pour les ordures ménagères et, une seconde pour les déchets recyclables.

Les ordures ménagères sont collectées 3 fois par semaine, le lundi/mercredi/vendredi par l'intermédiaire de conteneurs individuels gris/noir qui sont stockés en pied d'immeubles ou sous-sols. Pour les déchets recyclables, il n'y a pas de tri sélectif organisé sur le quartier. Celui-ci s'effectue par l'intermédiaire de points d'apport volontaire regroupant plusieurs conteneurs de déchets recyclables.

Une réflexion complète sur la gestion des déchets va être engagée tant au niveau du tri sélectif, par l'usage de bornes enterrées, que sur les encombrants mais aussi sur le compostage.

3. Perspectives d'évolution

3.1 – Synthèse des enjeux

Les conclusions de l'étude diagnostic rendues en Novembre 2008 ont révélé qu'une réhabilitation classique ne permettait pas de répondre aux enjeux sociaux et urbains posés par le devenir d'un quartier d'habitat social de 1.500 logements.

Il est apparu alors nécessaire d'orienter le projet selon 3 axes :

- **la préservation à long terme des équilibres sociaux du quartier** en introduisant de la **mixité sociale** par la diversité de l'offre
- **l'amélioration de l'attractivité du quartier** en agissant sur **les formes urbaines, l'habitat et l'offre de services**
- l'intégration de la **dimension environnementale**

Au regard des éléments du diagnostic ont été posés les enjeux et les perspectives d'évolution du quartier visant à :

- Améliorer considérablement le confort des logements en envisageant une opération BBC rénovation et en prévoyant leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- Proposer une nouvelle offre diversifiée de logements afin d'éviter un processus de paupérisation du quartier et favoriser la mixité sociale
- Proposer un nouveau schéma de recomposition urbaine d'ensemble sans exclure, si besoin un peu de démolition (10 à 15%)
- Réaménager les espaces extérieurs de manière qualitative, en privilégiant à la fois un système de prise en compte du paysage naturel et de gestion raisonnée, mais aussi en intégrant des espaces de rencontre, de détente et de convivialité
- Optimiser les liaisons internes au quartier et ses accroches par un nouveau système de voirie, des aménagements adaptés et des liaisons douces
- Renforcer l'attractivité des équipements et des services (centre commercial, centre médical, antenne Domofrance).

Cependant, les problématiques et les enjeux sur ce grand quartier (second quartier d'habitat social de la commune) vont bien au-delà d'enjeux strictement d'aménagement. Même si les préoccupations urbaines et d'aménagement sont bien réelles dans ce projet, celui-ci touche aussi à d'autres enjeux sociétaux et sociaux fondamentaux :

- En terme environnemental : économies d'énergie et lutte contre la précarité énergétique, tri sélectif des déchets ménagers, gestion de l'eau, valorisation paysagère et amélioration de la biodiversité, etc
- En terme d'équilibre de peuplement : favoriser un équilibre et une mixité de peuplement plus propice à une vie sociale sereine et apaisée,
- En terme de vivre ensemble : permettre aux habitants de s'exprimer et de participer à la vie de leur quartier, favoriser l'écoute, le respect et la solidarité entre habitants, la convivialité, le lien social,
- En terme de soutien aux plus faibles : permettre l'écoute et l'accompagnement des plus faibles dans leurs problématiques de vie quotidienne, de relogement, d'insertion et d'emploi, ...

3.2 – Le concours d'esquisse

A la suite du diagnostic, un concours d'esquisse est lancé sous maîtrise d'Ouvrage Domofrance, de façon concertée avec la Ville de Pessac, l'Etat et la Région en vue de l'élaboration du projet urbain.

L'équipe retenue en janvier 2010 par le jury composé de ces partenaires pour assurer la Maîtrise d'Oeuvre de l'opération est RVL architecture. Le projet qui tient compte largement des enjeux identifiés préalablement a été validé en Juin 2010 lors d'un Comité de Pilotage. En octobre 2010, il a été présenté aux habitants du quartier lors d'une troisième réunion publique.

C'est donc sur un projet d'ensemble allant très au-delà d'une simple opération d'aménagement que Domofrance, la Ville de Pessac et leurs partenaires, ont décidé de porter leurs efforts pour faire face aux enjeux et problématiques de ce quartier. Il s'agit par cet ambitieux projet de concilier les préoccupations actuelles en matière environnementale avec l'ambition de faire de ce quartier, un quartier agréable à vivre pour ses habitants mais aussi un quartier vivant et capable de susciter du lien et de la solidarité.

II – Le projet de Renouveau Urbain

1 - Les orientations du projet

1.1 - L'intégration du projet dans la stratégie du territoire

Le projet de territoire pessacais a été réaffirmé en 2002 dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme de la communauté urbaine de Bordeaux. Il est aujourd'hui en cours de renouvellement dans le cadre de la révision du PLU du PDU et du PLH.

- Le projet de territoire vise principalement à faire ré-émerger des centralités, notamment celle du centre ville qui fait l'objet d'un projet urbain, et à recréer des liaisons entre les quartiers, en s'appuyant sur la trame verte et bleue.
- L'axe convivial est la liaison du centre-ville et du quartier de Saige. Il s'exprime par la création du parc urbain du Pontet d'un réseau de cheminements doux et le passage du tramway. Ce parc longitudinal de 5,5 ha est le cœur d'un projet urbain. L'urbanisation des franges du Parc permet de révéler celui-ci et de le rendre accessible aux autres quartiers.

L'ambition stratégique est de connecter le quartier Arago-Châtaigneraie à cet axe pour valoriser la liaison au centre-ville, au travers du parc Camponac, et à l'appui du tracé du ruisseau du Lartigon. A l'approche de l'axe convivial celui-ci sera remis dans un état naturel et conféré d'un cheminement doux (vélo et piétons) qui atteindra le parc Pompidou puis le centre-ville. Ainsi l'axe convivial se retrouve doté d'une branche liant le quartier Arago au centre-ville, en débouchant sur la nouvelle place du quartier autour du centre commercial.

1.2 - L'ambition, les objectifs

A partir des conclusions de l'étude de diagnostic, les objectifs du projet urbain ont ainsi été définis autour des lignes directrices suivantes :

- Elaborer un nouveau schéma urbain sur l'ensemble d'Arago avec une démolition partielle de 15 % maximum de logements dont l'implantation des bâtiments fait obstacle à la recomposition souhaitée.
- Réhabiliter le bâti non démoli afin d'offrir aux habitants un logement confortable, s'insérant dans un cadre de vie valorisant, caractérisé par une architecture variée, rompant avec le monolithisme actuel.
- Réaliser un habitat réhabilité exemplaire sur le plan environnemental, labellisé « Patrimoine Habitat et Environnement BBC Effinergie Rénovation ».
- Améliorer l'accessibilité aux bâtiments et logements pour les personnes à mobilité réduite.
- Reconstituer l'offre en logements démolis et densifier le site par la construction de logements adaptés à une clientèle diversifiée (accession sociale – clientèle intermédiaire – jeunes travailleurs).
- Requalifier les voies de circulation, cheminements piétons, vélos et espaces de stationnement afin d'optimiser les liaisons internes au quartier Arago-Châtaigneraie-Antoune et leur articulation avec les stations de réseau en transport en commun.
- Paysager de façon quantitative l'ensemble des espaces extérieurs en cohérence avec l'opération de requalification en cours des espaces extérieurs de la Châtaigneraie.
- Relocaliser sur l'axe urbain de la Châtaigneraie l'antenne de gestion Domofrance et le centre médical.
- Restructurer le centre commercial, aujourd'hui obsolète, afin de renforcer son attractivité commerciale et le positionner comme un élément urbain fort d'entrée de quartier.
- Requalifier l'entrée principale du quartier afin d'améliorer son usage et son rattachement aux équipements publics environnants tels que le Parc de Camponac et sa médiathèque.

1.3 - Principes de recomposition et d'aménagement urbain

Les 4 axes clefs du projet d'aménagement urbain sont les suivants :

- l'ouverture du quartier sur les secteurs environnants
- la clarification de l'organisation spatiale du quartier autour de deux axes majeurs
- l'amélioration de la fluidité interne au quartier
- la confortation du rôle structurant de l'avenue de la Châtaigneraie

L'ouverture du quartier sur l'extérieur :

- vers le centre ville en agissant sur l'interface rue de Camponac – avenue d'Arago,
- vers les équipements publics et autres résidences au Sud (crèche – écoles St Exupéry et Georges Leygues) et au Nord (médiathèque – stade nautique) en levant les verrous constitués par le centre commercial et le bâtiment D d'Arago 2,
- sur l'axe Est-Ouest par la mise en valeur de l'avenue de la Châtaigneraie,
- sur l'axe Nord-Sud par la mise en valeur de circulations transversales multimodales vers les équipements publics extérieurs au quartier.

La clarification de l'organisation spatiale du quartier :

- La restructuration du quartier autour du croisement de deux axes majeurs :
 - Sur l'axe viaire Est-Ouest par la mise en valeur de l'av de la Châtaigneraie, l'entrée par l'avenue Arago, l'accès au parc de la médiathèque, l'interface avec les autres résidences (Châtaigneraie)
 - Sur l'axe paysager Nord Sud par la création et la mise en valeur de circulations transversales multimodales vers les équipements publics externes
 - Vers le nord, en traversant la place pour accéder au centre ville de Pessac, à la médiathèque, au stade nautique, au bâtiment A d'Arago 1
 - Vers le sud, en utilisant la méridienne verte pour accès à l'école G. Leygues, la crèche et la future station de tramway. La suppression des blocages physiques que représentent le bâtiment D et le Centre Commercial permet de créer des vues lointaines et de désenclaver le bâtiment A.
- La définition de **quatre secteurs homogènes** possédant un caractère propre et identifiable de part et d'autre du croisement des deux axes :
 - le **quartier A** : un îlot ouvert résidentiel (73 logements collectifs neufs) autour d'une place publique emblématique, support de l'activité sociale et commerciale du quartier
 - le **quartier B** : un îlot ouvert de faible hauteur adossé au bâtiment E offrant une diversité typologique (50 logements neufs semi-collectifs, 12 logements neufs collectifs, 12 logements neufs individuels et centre médical)
 - le **quartier C** : un îlot ouvert de faible hauteur adossé au bâtiment C offrant une diversité typologique (10 logements neufs individuels et 18 logements semi-collectifs)
 - le **quartier D** : un îlot fermé résidentiel, support de l'activité de service (antenne Domofrance et une Résidence Sociale Moov Access de 30 studios)

L'amélioration de la fluidité interne au quartier :

Cela passe par la clarification du schéma de circulations en hiérarchisant les voies et en créant un véritable maillage viaire secondaire :

- redimensionnement de l'assiette et la largeur des voies de circulation automobile
- réaménagement de l'avenue permettant de réduire la vitesse et d'affirmer le caractère paysager de l'axe
- dissociation des modes de transport (auto, vélo, piéton)

La confortation du rôle structurant de l'avenue de la Châtaigneraie :

L'avenue de la Châtaigneraie constitue l'axe de positionnement des équipements structurants du secteur (Eglise, centre social, école St-Exupéry, parc Camponac, centre commercial)

Il y a lieu de renforcer son rôle de voie urbaine, en y implantant toutes les activités sociales, économiques et de services du quartier suivant un jalonnement pertinent

Ainsi, une intervention très rigoureuse sur **l'entrée Est** depuis l'avenue d'Arago, se matérialise par :

- La valorisation de l'image du quartier sur l'avenue d'Arago par une réhabilitation forte sur le bâtiment A Arago 1 et la réalisation des logements neufs face au parc
- La déconstruction du bâtiment F pour rééquilibrer le bâti et ouvrir l'espace au Sud
- La réalisation d'une place publique pour créer un espace emblématique tourné vers l'intérieur et l'extérieur du quartier, permettant des activités éphémères
- La réorganisation du centre commercial pour optimisation du foncier

Une intervention forte sur **l'entrée Ouest** pour redéfinir l'interface avec les autres résidences du quartier Châtaigneraie et Antoune, se traduit par :

- La réalisation de l'antenne Domofrance et la construction de logements neufs

Enfin, une intervention forte sur la **structure d'assiette de la voie** permet :

- Une amélioration des connexions avec le maillage transversal
- Une amélioration de la sécurité routière en séparant les flux et limitant la vitesse, en réalisant des traversées protégées

1.4 - Le parti architectural retenu

Le projet architectural de l'opération de réhabilitation vise à rompre avec le monolithisme actuel des façades des bâtiments, contribuant aux effets de barres et à la dévalorisation de l'image du quartier. Il s'agit de créer une variété architecturale des façades conférant une identité propre à chaque immeuble.

La diversité des façades :

Le principe consiste à dépouiller l'enveloppe des bâtiments de toutes les excroissances superflues : balcons, corniches, bandeaux, casquettes. Les façades ainsi libérées sont ensuite recouvertes d'un isolant enduit, constituant une page blanche libre de toute écriture architecturale nouvelle. Ainsi, un jeu différencié de percements et d'ajouts d'éléments architecturaux vient créer une véritable variété de traitement des façades. Les balcons rapportés sont de forme et dimension différentes. Les pignons et parois situés au Nord sont percés de bow window et d'oriel, conférant du relief à ces surfaces lisses.

Une identité pour chaque immeuble :

Se succèdent ainsi au rythme des façades, des plateformes triangulaires, carrées ou rectangulaires ou encore des loggias cubiques superposées, qui instaurent un « entre deux » vivant et diversifié rompant avec la monotonie ambiante. La variation des matériaux (bois sombre, bois clair, bardage métallique, cuivré) participe au séquençage des bâtiments et crée un jeu de tiroirs dont la longueur et la largeur fluctuent. Enfin, le bâtiment A est enveloppé d'une coque en béton, offrant ainsi une large surface de balcons et loggias supplémentaires sur toute la périphérie des appartements et plus particulièrement côté Est, avec une vue imprenable sur le parc de Camponac.

Au final, c'est tout un registre d'interventions diversifiées qui crée une identité à chaque immeuble.

2 – Programme de réhabilitation et de requalification

2.1 - L'amélioration du confort des logements et des parties communes intérieures

Le projet consiste à réhabiliter la totalité des cellules des logements et à intervenir lourdement sur les halls d'entrée, les circulations intérieures communes et les équipements communs.

Les logements :

- Remplacement des menuiseries extérieures, des occultations et des portes palières
- Remplacement du dispositif de production d'eau chaude sanitaire
- Rénovation de l'installation électrique
- Rénovation des cuisines, salles de bain et WC

Les équipements :

- Amélioration de la performance de la chaufferie collective
- Remplacement du réseau d'alimentation et d'évacuation d'eau
- Amélioration sécurité incendie (désenfumage - colonnes sèches)
- Pose d'un système d'interphonie suite à la privatisation des halls
- Création d'une ventilation dans tous les logements

2.2 - La requalification des espaces extérieurs

Le projet permet de rompre la monotonie du site par un traitement paysager thématique, hiérarchisé, conférant des ambiances à chaque secteur tout en laissant la part belle aux espaces de convivialité, vecteur de lien social.

Donner une référence paysagère au quartier :

Il s'agit de tendre une ligne entre les deux extrémités Nord et Sud du quartier et d'y installer un nouveau bois, reliant ainsi le Parc de Camponac et les espaces extérieurs de la Châtaigneraie en cours de requalification. Face au manque d'arbres sur le territoire d'Arago, il importe de procéder à un reboisement en tenant compte du contexte environnant :

- le Parc de Camponac est remarquable par la présence d'essences nobles comme les pins parasols, des cèdres et des cyprès chauves, témoins d'une création de la fin du XIXème siècle
- la Chênaie « primaire » existe au Nord Ouest et influence par quelques arbres aujourd'hui disséminés sur le site et classés EBC
- la pinède mûre valorise les résidences Châtaigneraie au Sud Ouest

Créer des espaces de jeux et de rencontre :

Le projet permet de rompre la monotonie du site et d'améliorer la qualité d'usage des espaces extérieurs avec des espaces conviviaux tels que :

- Le Forum, espace multifonctionnel sur le centre commercial, assurant en fonctionnement courant le stationnement et se transformant ponctuellement en aire de spectacle, en aire de regroupement. Il devient le grand point de rencontre du quartier.
- La Méridienne, longue respiration végétale, devient le parc du quartier avec ses zones de jeux d'enfants, de repos, de rencontre, de sport ...
- L'av de la Châtaigneraie, est l'axe est ouest des circulations dont les limites sont qualifiées par le végétal et les clôtures,
- Les jardins à thème avec une identification lisible par la nature des végétaux, le mobilier, les zones de jeux suivant les classes d'âges, les zones de rencontre ombre et soleil ...

Créer, hiérarchiser et paysager les espaces ouverts :

Les lieux de stationnement deviennent des lieux de vie par le choix des essences arborées, des natures de sol qualifiées, des formes spatiales tels que «la place» du marché, le «square» anglais, les «courettes» des immeubles (haie et grille).

D'autres lieux naturels plus propices au repos, à la lecture ou aux jeux sont dispersés dans le quartier tels que le « boulingrin » devant le centre social, les « clairières » dans le bois de la méridienne, les «salons verts» dans les angles du square anglais, les «chemins creux» reliant à la Châtaigneraie, les «cinq aires de jeux».

Transformer les pieds d'immeuble :

En donnant l'occasion de vivre de plain-pied pour les appartements du rez-de-chaussée.

En créant des ambiances spatiales différentes le long des cheminements « creux ».

Les orientations plein Sud ou plein Ouest sont propices à une palette végétale adaptée afin de créer des promenades linéaires ensoleillées, odorantes et colorées (par exemple au pied des immeubles II-C, II-E, II-B et I-D).

Faire exister le fil de l'eau :

- En calant sur la topographie les différents cheminements, en modelant les pentes vers des noues paysagères. Ainsi, la promenade Nord/Sud suivant la méridienne, est bordée d'une noue rythmée par les différentes séquences, rigole des galets, fossé dans le sous bois, bassin enherbé.
- En équipant chaque voie d'un caniveau à ciel ouvert, prétexte d'un calepinage qualitatif des surfaces minérales banales : par exemple la place du marché est rainurée comme la place de Sienne.

2.3 - L'accessibilité générale

La configuration actuelle des bâtiments est un obstacle à l'accessibilité générale et à la perméabilité aux déplacements piétonniers. Le projet vise à atténuer ces contraintes sur la plupart des immeubles et à rendre complètement accessible le bâtiment A.

Améliorer la perméabilité des bâtiments aux déplacements :

Les halls d'entrée sont réhabilités afin de leur donner plus d'espace et d'ouverture. Un des grands enjeux urbains étant de redonner des transversalités nord-sud à l'ensemble, une partie des halls d'entrée d'Arago I sera transformée afin que ceux-ci deviennent traversants. Pour Arago II, ils restent inchangés car l'intimité des nouvelles constructions et la bonne orientation existante des halls ne justifient pas un tel changement.

Améliorer l'accessibilité générale aux bâtiments :

Les logements du bâtiment A d'Arago I sont rendus accessibles par la création de 3 ascenseurs, dont les accès deviennent de plain-pied. Les halls d'entrée et les logements en rez-de-chaussée des bâtiments d'Arago I deviennent accessibles par la façade arrière dont l'accès se fera au niveau du terrain naturel. Les circulations piétonnes répondent aux normes de la Loi Handicap

2.4 - L'Approche environnementale

Le projet tend à faire d'Arago un véritable écoquartier. Les principales composantes environnementales du développement durable y sont traitées.

L'opération fera d'ailleurs l'objet de la certification Habitat et Environnement BBC Effinergie rénovation délivrée par Cerqual Patrimoine. Dès sa délivrance, l'attestation de certification sera transmise à l'ensemble des partenaires.

L'amélioration de l'efficacité énergétique :

Le diagnostic thermique réalisé montre que les bâtiments existants sont très mal isolés avec des consommations conventionnelles variant par bâtiment entre 231 et 370 kWh/m².an, soit environ 3 fois la valeur admise pour des logements à très haute performance énergétique (THPE 90 kWh/m².an)

Les travaux prévus comprennent :

- Mur extérieur : ajout d'une isolation par l'extérieur de type PSE 14cm ($R=4,375 \text{ m}^2\text{K/W}$)
- Pignon : ajout d'une isolation par l'extérieur de type PSE 14cm ($R=4,375 \text{ m}^2\text{K/W}$)
- Toiture terrasse : déconnexion de l'élément chauffant + ajout isolant ($R=4,15 \text{ m}^2\text{K/W}$)
- Plancher bas sur cave : ajout d'un isolant
- Remplacement des menuiseries par des ensemble avec vitrage peu émissif : $U_w=1,55 \text{ W/m}^2\text{K}$ avec volets (sauf cuisine et salle de bain)
- Remplacement de la porte d'entrée sur escalier, ($U=2 \text{ W/m}^2\text{K}$)
- Mise en place d'une installation de ventilation mécanique contrôlée de type hygroréglable B avec 1 moteur par cage (type basse consommation d'énergie)
- Chauffe-eau gaz individuel neuf sans veilleuse
- Colonnes montantes chauffage calorifugées
- Chaufferie ARAGO II : regroupement avec la chaufferie ARAGO I, avec modernisation (chaudières à condensation, pompes à haut rendement, régulation)

L'ensemble de ces travaux permettra d'atteindre pour l'ensemble des bâtiments une performance énergétique inférieure à 72 kwhep/m².an

Les consommations chauffage des logements seront réduites d'un facteur 3 environ, soit environ 240 €/an pour un logement de 60 m² au prix actuel de l'énergie.

Une amélioration s'inscrivant dans une ambition plus large : au niveau de la Ville, une étude va être lancée avec l'Agence Locale de l'Energie afin d'envisager la possibilité de mettre en place un réseau de chaleur au niveau du quart Sud-Est de la ville. La réflexion entamée par ailleurs par Domofrance avec l'ALE sur la géothermie de Saige-Formanoir pourra s'y inscrire.

Aussi, les travaux envisagés, notamment au niveau du chauffage collectif sur Arago, n'obéreront en rien les évolutions possibles en vue de favoriser, à terme, l'utilisation des énergies renouvelables.

Le reboisement des espaces :

Pour les arbres situés dans les Espaces Boisés à Conserver, la préservation des sujets est assurée par la création de périmètre sans chaussée ni réseau. Les bouquets sont valorisés par une densification avec de nouveaux sujets et par leur intégration dans la composition de jardins de proximité.

Pour les arbustes, une sélection permet le maintien d'une partie des sujets, leur intégration dans les nouveaux massifs.

Pour les prairies, elles sont réaménagées suivant le nouveau plan.

L'ensemble des plantations prévues permet d'obtenir un bilan de biomasse positif par le choix d'essences végétales à croissance rapide et par la gestion des entretiens (recepape des boisements menés en taillis).

La gestion des eaux pluviales :

Le projet comprend deux types de traitement de gestion des eaux par canalisation et par infiltration.

La gestion par canalisation concerne les voiries et stationnements.

Les chaussées créées comme les chaussées existantes sont raccordées au réseau en place. Les zones de stationnement projetées sont en matériau perméable avec un ensemble de caniveaux relié au réseau de voirie en place.

La gestion par infiltration lente des eaux concerne les espaces piétonniers, les allées, les espaces verts ainsi qu'une partie des eaux de toitures.

Les différents espaces sont terrassés de façon à créer des noues ou fossés d'infiltration convergeant vers le point bas du terrain, où un grand bassin est aménagé. Les allées sont en matériau perméable, les eaux de toiture épurées sont en partie acheminées vers le point bas, le surplus étant évacué dans les noues.

La création d'un maillage piéton / vélo :

Un réseau de circulation incitant aux modes doux de déplacement est mis en place sur les axes Est-Ouest afin de relier les deux extrémités d'entrée du quartier et en particulier la future station de tramway située avenue de Canéjan :

- Liaison piéton/vélos le long de l'avenue de la Châtaigneraie avec le raccordement sur l'entrée du parc municipal, suivant l'axe de la Méridienne avec le raccordement sur la rue Antoune.
- Liaison Est Ouest par le circuit sud : rue Antoune, centre commercial et parc municipal.
- Liaison Est Ouest par le circuit médian : Châtaigneraie, pied des bâtiments BCDEF, centre commercial, parc municipal.
- Liaison Est Ouest par le circuit nord: depuis le passage inférieur de Frugès, devant les garages nord, jusqu'au tunnel sous la rocade.

La gestion des déchets ménagers :

Le projet comprend la mise en place de conteneurs enterrés de collecte des ordures ménagères et du tri sélectif. Chaque bâtiment comprend une ou plusieurs zones de déchets sélectifs situées dans un rayon de 50 mètres des entrées. Le traitement minéral et végétal sera adapté à chaque localisation. La Collecte du verre est assurée par bornes enterrées. Des zones de compostage pour les déchets verts sont réparties sur le quartier.

La qualité sanitaire des immeubles :

La santé liée à l'usage du bâtiment est améliorée par :

- la mise en œuvre d'une ventilation mécanique contrôlée, les logements actuels étant actuellement dépourvus de toute ventilation, l'air vicié ne pouvant être évacué que par l'ouverture ponctuelle des menuiseries,
- la pose d'un isolant extérieur supprimant les ponts thermiques et le développement des moisissures, aujourd'hui très fréquents, sur les murs d'allèges et pignons,
- l'utilisation de matériaux éco-labellisés pour les revêtements de sols, les colles, les vernis, les bois et les peintures.

3 . L'amélioration de l'offre commerciale

L'entrée du quartier est matérialisée par un vaste parking dédié aux différents commerces insérés dans un long bâtiment en « L » sans aucun attrait architectural. L'ensemble est vétuste et s'efface derrière les façades d'immeuble d'habitation situées en arrière plan. Seules quelques enseignes commerciales disparates émergent du paysage. L'arrière du bâtiment n'est constitué que de portes d'accès aux livraisons.

Le projet de requalification du centre commercial tend à restructurer en profondeur l'ensemble du site autant sur le plan commercial et architectural que sur le plan urbain.

La réorganisation de l'espace commercial :

Le principe consiste à restructurer l'enveloppe du bâtiment en créant une extension générale des surfaces des cellules commerciales par le traitement des vitrines avant et des parties arrières dédiées au stockage et aux livraisons .

- La pharmacie reste placée en tête du centre pour en améliorer la lisibilité et l'attrait .
- L'implantation de la majorité des cellules commerciales est conservée selon le principe de disposition en galerie orientée au sud,
- le positionnement du café restaurant est déplacé et optimisé lui offrant ainsi une large terrasse ombragée.
- la signalétique est rendue efficace car plus homogène.

Redonner un cadre architectural à un équipement commercial :

La construction de bâtiments d'habitation de 3 étages, au-dessus des commerces, donne des proportions spatiales adaptées au site. L'architecture elle-même, qui évoque un pliage de papier coupé, contraste avec la rigidité architecturale ambiante.

La réalisation de 73 logements autour de cette place, apporte de la mixité fonctionnelle et sociale qui manquait au lieu.

Créer un véritable espace de centralité dont le quartier a besoin :

La place ARAGO sera rétrocédée par Domofrance à titre gratuit à la Ville (décision de principe au CA de Domofrance du 06/10/11) et deviendra ainsi publique. Elle permettra non seulement le stationnement des clients des commerces mais aussi une fonction de "place publique" qui, pour des événements exceptionnels, pourra s'affranchir de la présence automobile et proposer des temps forts sur le quartier : concert pour la fête de la musique, marché hebdomadaire, films de plein air,...

La Ville va profiter de cette opportunité pour lancer un concours de Maîtrise d'Oeuvre sur le secteur comprenant la place Arago, le débouché de l'avenue de la Châtaigneraie et le parc de Camponac, dans le souci de créer du lien et d'avoir un véritable aménagement qualitatif d'entrée du quartier.

Le cadre architectural nouvellement créé mais aussi le traitement du parking actuel en véritable plateforme polyvalente permettra de créer un espace de centralité dont le quartier a besoin.

Actuellement, le projet de requalification du centre commercial n'étant pas finalisé, notamment concernant les modalités techniques et opérationnelles, il reste à valider dans les prochains mois, suite à des réunions techniques avec les services de la Ville concernés.

Cependant, son coût prévisionnel est intégré à la maquette financière, mais sera le cas échéant modifié par avenant à cette convention.

4. Le programme de diversification de l'offre d'habitat

Le projet de requalification urbaine par la démolition reconstruction vise à développer la mixité sociale en agissant sur l'offre nouvelle diversifiée, le rééquilibrage de la typologie des logements et l'aménagement du bâti existant.

Une offre nouvelle diversifiée :

La résidence Arago est composée actuellement de 611 logements conventionnés, uniquement destinés aux locataires ne dépassant pas les plafonds PLUS.

Après démolition des 93 logements conventionnés, la nouvelle offre sera composée comme suit :

- construction :
 - 31 logements accession sociale
 - 28 logements PLS
 - 116 logements PLUS
 - 30 logements PLAI Résidence Sociale jeunes travailleurs
 - 205 logements neufs**

- réhabilitation : **518 logements PLUS**

Soit un total de 723 logements

Avant travaux			Après travaux		
611 logements	PLUS	100 %	31 logements	ACCESSION	4 %
			28 logements	PLS	4 %
			634 logements	PLUS	88%
			30 logements	PLAI	4%
611 logements			723 logements		
			100 %		

Un rééquilibrage de la typologie des logements:

La résidence Arago présente la particularité d'offrir une proportion importante de grands logements (T4 et T5) soit 64 % de la typologie totale.

L'opération combinée de réhabilitation et de construction vise à accroître la proportion de petits logements (T2 et T3) pour favoriser les équilibres nécessaires au bon fonctionnement d'un quartier d'habitat social de cette taille.

L'aménagement des logements pour personnes âgées :

La totalité des logements de type 2 de la résidence Arago est située dans le bâtiment A. Ils sont principalement occupés par des personnes âgées. Après réalisation des travaux de mise en place des nouveaux ascenseurs, ces logements seront complètement accessibles aux personnes à mobilité réduite. Les travaux de réhabilitation ont pour objectif de maintenir ces personnes âgées à domicile en réalisant des équipements adaptés (salle de bain, portiers vidéo, etc.).

5 . Les recompositions foncières liées à l'aménagement des voiries et des espaces publics

La conception générale du projet porte sur l'ensemble des espaces publics et privés du périmètre d'intervention. La mixité fonctionnelle recherchée au travers du projet induit une recomposition de l'espace public et privé au profit de nouveaux usages dont les maîtrises d'ouvrages associées sont celles de Domofrance, de la ville de Pessac et de la Communauté Urbaine.

- L'aménagement de l'avenue de la Châtaigneraie, réalisé par la CUB, s'inscrit dans le cadre de la deuxième phase 2011-2013 du contrat de co-développement, la première phase finançant l'aménagement du premier tronçon de l'avenue sur le quartier Châtaigneraie.
- Les voies de desserte du programme de construction sud, sont aménagées par Domofrance.
- La voie nord, dont la vocation est d'irriguer les immeubles d'habitation, est réaménagée par Domofrance.
- L'ensemble des autres voies et zones de stationnement sera aménagé par Domofrance .
- L'aménagement du parking du centre commercial transformé en place polyvalente sera réalisé par la ville de Pessac (après rétrocession par Domofrance) en tant qu'espace public d'entrée de quartier en lien avec son environnement (av d'Arago et parc de Camponac), dans le souci d'un traitement global et cohérent.

Il convient d'engager une réflexion partenariale (Ville / CUB / Domofrance) autour du foncier, pour identifier à terme, les propriétés foncières de l'ensemble de ces espaces, les rétrocessions prévues et à prévoir (réflexion en cours à la CUB sur les gabaris de voiries), et optimiser la Gestion Urbaine de Proximité.

6 . Un projet novateur et exemplaire en matière de Développement Durable

Ce projet se veut novateur et exemplaire sur plusieurs domaines qui se concrétisent par **une démarche « durable »** car tournée avant tout vers l'humain au travers d'une concertation sur toute la durée du projet et l'association des habitants à l'amélioration du cadre de vie de leur quartier.

- **Un volet insertion, emploi, formation/qualification, volontaire et ambitieux :**

Que cela soit sur les champs de l'insertion, de l'emploi, de la formation/qualification, cette opération de renouvellement urbain est placée sous le signe du développement de l'emploi et des compétences. Des dispositifs d'insertion, d'emploi ou de formation/qualification seront mis en œuvre autour des chantiers du projet, mais aussi du service à la personne. Pour cela, l'ensemble des outils et dispositifs ainsi que l'ensemble des partenaires sera pleinement sollicité et mobilisé :

- l'utilisation déjà très opérante à Pessac de la Clause d'insertion dans les marchés publics,
- une « cellule emploi » sur site pour écouter et orienter les demandeurs,
- des chantiers-école qualification 2ème chance en lien avec la Région Aquitaine, pour permettre à une quarantaine de personnes, d'acquérir des compétences professionnelles à valoriser auprès des entreprises en vue d'un emploi durable,
- cinq postes de travail, ouverts à la filière de l'insertion, pour accompagner et soutenir la population durant le chantier : 1 assistante chargée de relation en contrat de professionnalisation, 2 manutentionnaires et installateurs d'équipement électroménager, 1 gardien, 1 employé pour le nettoyage des locaux (local d'accueil , base de vie, logement témoin).

Un Comité de Suivi insertion, emploi, qualification/formation composé des partenaires de ce champs de compétences est mis en place afin de faciliter l'adéquation en l'offre et la demande, et permettre aux habitants du quartier d'Arago, jeunes ou moins jeunes, de bénéficier en priorité de ces dispositifs. Le Comité de Suivi sera ouvert aux entreprises partenaires.

- **Un défi en terme de démarche durable à relever :**

- **La certification Habitat et Environnement BBC Effinergie** délivrée par Cerqual Patrimoine. Ce sera la première opération patrimoine existant certifiée chez Domofrance. Ce sera également la première réhabilitation de cette importance à bénéficier de ce label dans le sud de la France. Ce dispositif garantit aux Maître d'ouvrage, habitants et partenaires la qualité et la performance globale de l'opération par la délivrance d'un label de conformité à un référentiel technique et environnemental. La certification représente un levier qualitatif permettant de renforcer la confiance des habitants et partenaires sur la qualité des travaux réalisés, de répondre aux attentes croissantes des habitants en terme d'économie de charges et de confort, de faciliter l'adaptation des comportements éco citoyens et d'anticiper les dispositions réglementaires à venir en matière de développement durable.

- **Le concours « architecture bas carbone » promu par EDF** : Le concours vise à promouvoir les projets proposant un cadre de vie agréable et fonctionnel et répondant aux critères de performance énergétique et environnementale. Le projet de renouvellement urbain Arago répond à ces objectifs :

- Sur le plan du cadre de vie par le traitement paysager qualitatif de l'ensemble des espaces publics et privés, par le traitement architectural de l'ensemble des immeubles introduisant de la diversité sur les façades et les formes urbaines, par le traitement fonctionnel urbain du quartier,
- Sur le plan énergétique et environnemental par l'amélioration énergétique très importante des immeubles (passage de 275 KWhEP/m2/an à 72) suite au traitement thermique des bâtiments et de la chaufferie gaz (passage de deux à une seule chaufferie), par la mise en place de l'ensemble des dispositifs environnementaux suivants : gestion des eaux pluviales, reboisement massif, gestion des déchets, ménagers, réseaux de circulation vélo et piéton, qualité sanitaire des logements

- **L'appel à projet EcoQuartier du Ministère (MEDLT).**

La Ville de Pessac, en collaboration avec Domofrance, l'Etat et la CUB, a souhaité concourir à cet appel à projet. La réponse a été finalisée le 15 avril 2011. Les résultats seront connus prochainement.

L'appel à projet vise à promouvoir les projets intégrant de façon transverse et en interaction les 4 composantes que sont : les démarches et processus, le cadre de vie et les usages, le développement territorial, la préservation des ressources et l'adaptation au changement climatique. Arago répond en partie à ces objectifs : c'est un projet social et urbain d'ensemble appuyé sur la recomposition urbaine d'Arago et sur les projets en matière d'espaces extérieurs et de voirie de l'ensemble du quartier. Ce projet vise à transformer le cadre de vie notamment en proposant une organisation urbaine fonctionnelle, conforter la vie sociale et la vie associative, favoriser l'égalité des chances des habitants face à l'emploi.

III - La mise en oeuvre opérationnelle

1 - Le pilotage global du projet

1.1 – le pilotage stratégique : le Comité de Pilotage

Le Comité de pilotage est l'instance décisionnelle du projet de Renouveau Urbain. Composé de la Ville, DOMOFrance, la CUB, l'Etat, le Conseil Régional et le Conseil Général, son rôle est de définir les choix stratégiques (études, programme, projet, financements), prévoir les moyens à mettre en oeuvre pour mener à bien le projet dans la durée et de valider à chaque étape des décisions. Il se réunit tous les 6 mois.

1.2 – Le pilotage opérationnel : le Comité technique

Le Comité technique est l'instance technique du projet. Composé des techniciens issus des institutions, ses missions consistent à suivre l'avancement opérationnel du projet, préparer les Comités de Pilotage et mettre en oeuvre les décisions. Il se réunit tous les 3 mois.

2 - La conduite opérationnelle du projet

2.1 - Les Maîtrises d'Ouvrages

- **Opération de requalification urbaine**

Domofrance :

- programme de logements neufs
- réhabilitations
- démolitions
- aménagements des espaces extérieurs privés, y compris voiries secondaires et dessertes internes
- stationnements
- centre commercial

CUB :

- voirie primaire : avenue de la Châtaigneraie (CODEV)
- espaces extérieurs publics

Ville :

- Place publique ARAGO ainsi que l'espace de liaison avec le parc de Camponac
- actions d'accompagnement aux interventions de la CUB sur l'avenue de la Châtaigneraie

- **Actions d'accompagnement au projet urbain (projet social)**

- Relogement : Domofrance et partenaires (avec protocole de partenariat)
- Insertion, formation, qualification, emploi : Ville de Pessac, Domofrance, Conseil Régional, Conseil Général et partenaires (Avec délégation au PLIE de la mise en oeuvre de la Clause d'insertion et de la cellule emploi-chantier)
- GUP : Ville, Domofrance et partenaires (charte)
- Animation sociale et culturelle : Ville, Domofrance avec partenaires
- Communication : Ville, Domofrance, centre social

2.2 - Moyens et pilotage opérationnel

Afin d'assurer la mise en œuvre partenariale du projet, les maîtres d'ouvrage ont organisé leurs équipes de la façon suivante :

- Domofrance :

Moyens dédiés : une équipe projet

Outre la mise à disposition des moyens propres à sa gestion décentralisée permettant de développer une politique de qualité de service au plus près des territoires, Domofrance s'est organisé spécifiquement en équipe projet composée de ressources spécialisées dans chacun des domaines du projet. La coordination générale de l'équipe est assurée par un chef de projet.

Composition de l'équipe projet :

- Un Chef de projet
- Réhabilitation – dispositif insertion : 1 Chargé d'opérations
- Construction logements + local + pôle santé : 1 Chargé d'opérations
- Centre Commercial – Relations commerçants : 1 Chargé d'Affaires
- Relogement – concertation - communication de proximité – animation sociale et culturelle – assistance à la personne : le responsable d'Antenne assisté d'un chargé de relogement et d'un chargé de clientèle.
- Communication : 1 Chargée de communication

- La ville de Pessac :

De la même manière, la ville de Pessac s'est organisée de façon à suivre globalement et dans la durée le projet sur tous les champs en constituant une équipe projet.

Composition de l'équipe projet :

- Un Chef de projet

Des référents ville par dispositif spécifique :

- Relogement
- Emploi, formation, insertion professionnelle
- Gestion Urbaine de Proximité
- Animation sociale et culturelle
- Communication

A cette équipe se rajoutent ponctuellement en fonction des problématiques les services compétents : aménagement, Culture, Sport, Jeunesse, agenda 21, CCAS...

- la CUB et sa Direction Territoriale Sud

Suite à sa réorganisation, la CUB, constituée maintenant en territoires de proximité opérationnels mettra les moyens en œuvre pour suivre ce projet.

2.3 - Un outil de planification et de coordination

Un outil de type OPCU (Ordonnancement, Planification, Coordination Urbaine) est mis en place. Il vise la planification globale du projet et le bon enchaînement des opérations sur la durée du projet :

- repérer l'ensemble des opérations et leur enchaînement dans la durée (sous forme de planning des opérations)
- anticiper les risques et détecter les dérives (conception d'un dispositif d'alerte et de reporting sous forme de tableaux de bord)
- élaborer des documents d'avancement du projet mettant en évidence les décisions à prendre, les actions à engager pour chacun des acteurs et les éventuels points de blocages.

Cet outil est complété de tableaux de bord de suivi mensuel permettant de suivre au plus près l'avancement des opérations sur tous les champs.

Afin d'assurer la conduite opérationnelle du projet, un **comité opérationnel** comprenant la ville et Domofrance autour des deux chefs de projet se réunira tous les 15 jours.

3 – Dispositions spécifiques liées à l'accompagnement des habitants

3.1- Le relogement

Au travers du relogement est visé non seulement une meilleure adéquation entre l'occupation et le logement (beaucoup de situations de sous-occupation), mais aussi, plus largement une meilleure mixité urbaine et sociale par le rééquilibrage du peuplement sans reporter les concentrations de populations en difficulté vers d'autres quartiers d'habitat social. Il s'agit également, au travers du relogement, de réinscrire les ménages potentiellement en difficultés sociales dans des parcours d'insertion par un accompagnement spécifique des travailleurs sociaux.

Afin de piloter et coordonner le relogement, la ville de Pessac et Domofrance ont souhaité mettre en place un dispositif spécifique qui s'incarnera dans un **Comité de suivi relogement**, composé de Domofrance, la Ville, l'Etat, la MDSI, le CCAS, la CAF et le FSL dont les missions sont de travailler à :

- L'élaboration / validation de **la charte partenariale de relogement** permettant de fixer les engagements collectifs et individuels des partenaires sur :
 - les principes du relogement (prise en charge des frais de déménagement)
 - la participation à la diversité de l'offre de relogement (réservataires, action logement-1%, les Collectivités Locales)
 - l'accompagnement social
 - la concertation
- La définition des modalités de suivi des engagements de relogement
- Le suivi du **plan de relogement** qui doit préciser :
 - la liste des personnes à reloger
 - le phasage prévisionnel des relogements
 - la nature, la localisation et la disponibilité effective des logements
 - les conditions matérielles de relogement (adéquation offre/besoins)
 - les modalités techniques et pratiques par opération
 - les modalités de suivi personnalisé des ménages à reloger et l'amélioration de leur parcours résidentiel
 - les mesures spécifiques d'accompagnement social (recours au FSL, mobilisation des travailleurs sociaux pour suivi)

3.2 - l'insertion, la formation, la qualification et l'emploi

L'objectif est de construire des parcours d'insertion des publics des quartiers Politique de la Ville au travers notamment des chantiers générés par le projet.

Un outil opérationnel de suivi des actions mises en places s'incarnera dans la mise en place d'un **Comité de suivi insertion** dont les membres sont la Ville (Direction Emploi Formation, DDSU/MOUS, DDSU/CLSPD), Domofrance (service travaux), PLIE, Mission Locale, Bâti action, AIPAC, AGI, CCAS, Pôle emploi, ETTI, les deux GEIQ. Ses missions sont :

- D'élaborer un plan d'action préalable (validé en réunion partenariale du 22/07/10) comprenant :
 - Un diagnostic des populations en demande d'emploi sur les quartiers, incluant un pré-repérage des publics,
 - L'offre de service de chaque structure d'insertion par l'activité économique du territoire et des outils existants,
 - Un travail de fond sur les activités qui permettraient de développer des projets d'insertion par l'emploi,
 - Un travail de fond sur la cellule emploi quartier et sur son rôle (fiche de poste notamment)
 - Un phasage des actions et activités à développer en fonction des travaux (projets de chantiers formation, chantiers éducatifs innovants).

- Un travail sur la coordination des publics, des acteurs locaux (avec Domofrance) et les entreprises
- De construire le dispositif et la gestion opérationnelle et de suivi lié à l'insertion
 - Définir les engagements de chacun des partenaires dans le dispositif : clause d'insertion, cellule emploi-chantier, recrutements directs, mise en œuvre des chantiers-école qualification 2ème chance, etc
 - Suivre le dispositif opérationnel
 - Procéder périodiquement à la restitution du dispositif sous forme d'indicateurs et tableaux de bord.

3.3 - La Gestion Urbaine de Proximité

Il s'agit avant tout d'associer les habitants à la transformation de leur cadre de vie avec l'objectif de faire de ces transformations un support de lien social, mais aussi de pérenniser les investissements réalisés sur le quartier par une meilleure appropriation des espaces aménagés.

Pour ce faire, un **Comité de suivi GUP** est mis en place, composé de la Ville (DDSU/MOUS, DDSU/CLSPD), Domofrance (antenne), Centre social, Comité de quartier, Action Jeunesse, CNL. Il s'agit de :

- Définir les actions à mener et un plan d'action
- Elaborer *une charte partenariale GUP* définissant les engagements des partenaires sur tous les champs de la GUP :
 - la gestion locative et la qualité de service
 - la propreté des immeubles et de l'espace urbain
 - la tranquillité et la sécurité
 - les services aux habitants
- Détailler les modes de participation des habitants sur les différents champs à couvrir et les responsabilités de mise en œuvre des actions (maîtrises d'ouvrage)
- Elaborer des outils de suivi
- Suivre le dispositif

3.4 – L'animation sociale et culturelle

L'idée est de profiter du chantier pour conforter les dynamiques sociales et associatives mais aussi via le projet culturel de la ville pour engager des actions de participation des habitants.

Un Comité de suivi animation sociale et culturelle est mis en place dont les membres sont les Directions et services de la ville (DDSU/MOUS, Culture, Vie associative, Jeunesse), le centre social, le comité de quartier,...

Il s'agit de mener des actions en faveur des habitants du quartier :

- Développer une stratégie d'accompagnement des habitants innovante s'appuyant sur les partenaires du quartier et sur l'action culturelle dans un contexte de requalification urbaine, et dynamiser durablement la vie sociale du quartier dans son ensemble.
- Améliorer l'appropriation par les habitants du projet, et de leur futur quartier.
- Travailler au changement d'image et à l'ouverture du quartier sur son environnement (pôle culturel Camponac, tram,...)

3.5 – La communication et l'information

Il s'agit d'informer régulièrement les habitants tout au long de l'opération de l'avancement et des modalités de mise en œuvre du chantier, autant à une échelle plus vaste : ville, agglo... qu'à l'échelle de proximité du quartier. Pour ce faire, il est prévu la mise en place d'outils et supports de communication adaptés en continu selon les cibles visées (habitants, institutionnels, média, grand public)

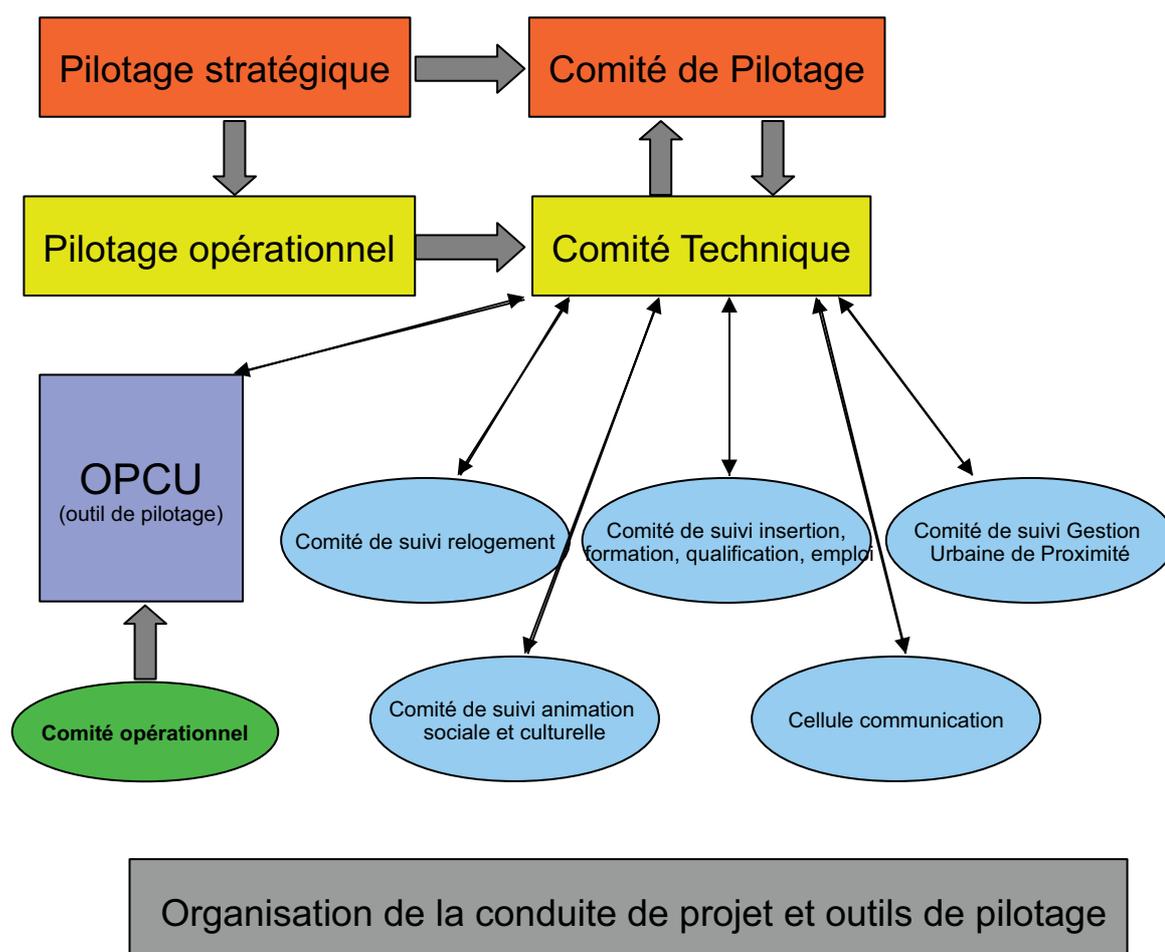
Une cellule technique est mise en place associant les services de la ville (service communication et DDSU/MOUS), DomoFrance (service communication – antenne de gestion – maîtrise d'ouvrage) pour mettre en œuvre les décisions du niveau stratégique, le plan d'action et les outils :

- Réunions publiques
- Réunions spécifiques (relogement, centre commercial...)
- Publications : regards d'Arago et Pessac en direct pour la ville, newsletters et plan de communication pour DomoFrance,...

Conférences de presse

- Supports visés : affichage, site internet, blog
- Lien transversal avec autres thématiques : GUP, relogement, insertion
- Rubrique dédiée sur site internet

Une AMO a été confiée à un prestataire pour définir une stratégie de communication et des outils en fonction des différentes cibles à toucher.



4 – Les démarches menées en terme de concertation et de participation des habitants pour favoriser le "vivre-ensemble"

4.1 - Un pilotage dynamique et participatif appelé aussi à susciter et pérenniser des pratiques autour du « vivre ensemble »

Comme ce fut le cas durant la phase étude en 2008, la rénovation urbaine de la résidence Arago est l'occasion de mettre en place une dynamique participative sur laquelle s'appuieront les ambitions pérennes d'animation sociale, d'animation culturelle, de solidarité, de vivre ensemble, de lien entre habitants et de soutien aux plus faibles dans ce quartier.

Le pilotage global, de par la mise en place de groupes de travail spécifiques intégrant des habitants, favorisera des dynamiques ayant vocation à se pérenniser en matière d'animation sociale et culturelle du quartier, en matière d'insertion professionnelle, d'emploi, de formation et de qualification, en matière de Gestion Urbaine de Proximité, en matière de politique de peuplement ainsi qu'en matière de communication, d'information et de concertation dans ce quartier.

Ce travail participatif s'appuiera délibérément sur les forces vives (habitants et acteurs associatifs du quartier) et particulièrement sur le Centre Social de la Châtaigneraie-Arago qui a choisi de faire du développement durable le fil rouge de son nouveau projet de structure ainsi que sur le comité de quartier et sur l'amicale des locataires.

4.2 - De nombreux outils participatifs de concertation ont été mis en place dès l'origine du projet

- En phase préalable : des réunions publiques de concertation, des enquêtes sociales et entretiens auprès des habitants, des ateliers participatifs, un diagnostic en marchant.
- En phase pré-opérationnelle et opérationnelle : la concertation mise en place dans le cadre des Permis de Construire, des réunions publiques, des rencontres collectives et individuelles concernant le relogement, des groupes de travail sur la Gestion Urbaine de Proximité, l'animation sociale et culturelle,...

Ces outils démontrent la volonté forte d'impliquer les habitants dans le processus de renouvellement urbain du quartier, dans un souci de développement durable dont le projet social est une composante importante.

2 – Les tableaux de bords thématiques de suivi/évaluation : exemple du relogement

Suivi des relogements flux mensuel : Etat au 15/03/2011

Période : 2010-2011

Données de cadrage

Nombres de logements à démolir ou restructurer	20
Nombre de familles à reloger (dont décohabitations)	17
Relogements réalisés à l'issue du mois (en cumul)	4
<i>dont relogements sans intervention de l'organisme</i>	1

Données sur l'état d'avancement du relogement

Relogements effectifs	4
Conventions relogement signées	16
Contrats d'objectif relogement signés	16
Entretiens restant à mener	0

Données sur les relogements réalisés au cours du mois

		mois	cumul	
Nombre de relogements effectués		4	4	
<i>dont relogements sans intervention de l'organisme</i>		1	1	
Destination	sur le site	Chataigneraie		
		Arago réhabilité		
		Arago non réhabilité	1	1
	hors site mais dans la commune		1	1
	autres communes	agglomération (CUB)	2	2
hors agglomération				
Type d'habitat	logement tiroir ⁽¹⁾			
	logement neuf (1 ^{ère} mise en location)			
	logement parc existant (ancien)		3	3
	logement individuel		1	1
	logement en accession			
	type de logement en nombre de pièces	plus petit	1	1
plus grand				
Taux d'effort ⁽²⁾	Evolution globale	inférieur ou égal	1	1
		supérieur	1	1
	par niveau :	Avant	Après	Après
	< 15 %			
	> 15 % et < 25 %	1	1	1
> 25 %	1	1	1	

⁽¹⁾ solution de relogement non pérenne

⁽²⁾ calculé sur facturation nette globale : (loyer+charges) - APL

V – Le bilan financier et les contributions financières

1 – Le tableau financier prévisionnel global

Cf tableau B en annexe (maquette financière globale)

2 – Détail par familles d'opérations

2.1 – Démolition de logements sociaux

	Montant TTC	%
Domofrance	3 233 098	82 %
CUB	708 746	18 %
Total	3 941 844	100 %

2.2 – Création de logements sociaux

	Montant TTC	%
Domofrance	17 477 957	93 %
Région	489 000	3 %
CUB	376 105	2 %
Etat	336 023	2 %
Total	18 679 085	100

2.3 – Réhabilitation de logements sociaux

	Montant TTC	%
Domofrance	24 160 857	86%
Feder	1 924 850	7%
CUB	1 366 000	5%
Région	777 000	3%
Total	28 228 707	100%

2.4 – Aménagements

- Espaces extérieurs privés :

	Montant TTC	%
Domofrance	4 409 952	94%
Région	270 000	6%
Total	4 679 952	100%

- **Avenue de la Châtaigneraie :**

	Montant TTC	%
CUB	1 196 000	89%
Ville (éclairage public, esp verts)	143 520	11%
Total	1 339 520	100%

- **Aménagement place Arago :**

	Montant TTC	%
Ville	598 000	50%
Région	299 000	25%
FISAC	299 000	25%
Total	1 196 000	100%

2.5 – Equipements et locaux associatifs

La modernisation du bureau de Poste est intervenue antérieurement mais a pu bénéficier de financements ANRU au titre des opérations isolées, d'où le fait qu'il figure dans la maquette financière.

2-6– Aménagements d'espaces commerciaux et artisanaux

Ensemble financé par Domofrance à hauteur de 3 289 144 € TTC

2.7- Ingénierie et consuite de projet

- **Etudes préalables :** Diagnostic socio-urbain (étude Urbanis)
Etude réalisée en 2008.

	Montant TTC	%
Ville	105 673	83%
Conseil Régional	14 232	11%
ANRU (opérations isolées)	7 163	6%
Total	127 068	100%

- **Ingénierie ville**

Un Chef de projet dédié à l'opération : 80 % équivalent temps plein

Un Directeur du Développement Social Urbain, Chef de Projet Politique de la Ville : 10 % équivalent temps plein

398.000 €

Salaires bruts X 2,25 (coefficient d'application des frais de structure selon modèle ANRU) X 5 ans

- **Etude stratégique AMO communication :**

Prestation de service (AMO) : élaboration d'une stratégie de communication Ville / Domofrance pour communication institutionnelle et communication de proximité.

	Montant TTC	%
Ville	13 620	33%
Domofrance	13 620	33%
ANRU (opérations isolées)	14 032	34%
Total	41 272	100%

- **Etudes / prestations diverses accompagnement au projet**

Actions d'accompagnement ponctuelles prévues sur la durée du projet

	Montant TTC	%
Ville	281 060	100

Ce budget sert principalement à financer les actions d'accompagnement ou d'animations sociales et culturelles mises en place par la Ville tout au long du projet.

2-8 – Actions d'accompagnement

- **Chantier formation qualification 2ème chance**

	Montant TTC	%
Domofrance	20 174	30%
Conseil régional	24 167	35%
Conseil Général	24 167	35%
Total	69 048	100%

N.B : Un seul chantier a été intégré, cependant, il est envisagé d'en réaliser 3 ou 4 sur la durée du projet.

- **Cellule emploi-chantier**

Structure dédiée sur le quartier pendant 5 ans pour l'orientation des publics sur les dispositifs.

	Montant TTC	%
Ville	115 305	38%
Europe (FSE)	109 895	37%
ACSE	75 000	25%
Total	300 200	100%

3 – Modalités d'attribution et de versements des prêts de la Caisse des Dépôts

La mise en œuvre du projet nécessite une enveloppe de prêts CDC d'un montant de 62.056.136 €. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités compétents de la CDC sous réserve de la disponibilité des enveloppes de prêts. Par ailleurs les caractéristiques des prêts y compris le taux d'intérêt, seront celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt. Les modalités de mise à disposition et de leur remboursement sont définies aux termes des contrats de prêt.

Les signataires de la convention partenariale et financière d'Arago :

Fait à Pessac, le

L'ESH Domofrance,
représenté par son Directeur Général

La Ville de Pessac,
représentée par Monsieur le Maire

Philippe Déjean

Jean-Jacques BENOIT

La Communauté Urbaine de Bordeaux,
représentée par son Président

La Région Aquitaine,
représentée par son Président

Vincent FELTESSE

Alain ROUSSET

Le Conseil général de la Gironde,
représenté par son Président

L'Etat,
représenté par le Préfet de Région
Préfet de Département

Philippe MADRELLE

Patrick STEFANINI

La Caisse des Dépôts et Consignations,
représentée par son Directeur Général

Le CILSO,
représenté par son Président

Xavier ROLAND-BILLECART

Jean ROBERT

ANNEXES

Charte relative au relogement et à l'accompagnement social des familles dans le cadre du renouvellement urbain de Pessac Arago

Préambule

Domofrance s'est porté acquéreur de la résidence Arago à Pessac en octobre 2006. En accord avec la Ville de Pessac et après concertation avec les habitants de la résidence, Domofrance a engagé en 2010 une opération de requalification urbaine du quartier.

La phase opérationnelle de ce projet urbain durera jusqu'en 2015.

Le projet prévoit la réhabilitation de 518 logements, la construction de 169 logements, le réaménagement des espaces extérieurs ainsi qu'une restructuration du centre commercial.

Il est également prévu la démolition de 90 logements et la transformation de 3 logements nécessitant le relogement des locataires :

- Démolition du bâtiment D / Arago 2 - composé de 64 logements
- Démolition du bâtiment F / Arago 2 - composé de 20 logements
- Transformation de 20 logements sur les bâtiments D, E, G et H d'Arago 1, par la suppression du salon visant à permettre la réalisation des halls traversants
- Démolition de 3 logements n° 373, 374 et 377 - Centre commercial / Arago 1
- Démolition de 3 logements n° 371, 372 et 376 – Centre médico-social / Arago 1
- Transformation de 3 logements du bâtiment A / Arago 1 :
 - n° 56 - entrée 1
 - n° 29 - entrée 2
 - n° 2 - entrée 3

Les familles des 113 logements décrits ci-dessus sont éligibles aux conditions de la présente charte.

Objet

A travers le présent document, Domofrance et la Ville de Pessac souhaitent formaliser l'accord entre les différents partenaires engagés dans le processus de relogement des locataires ainsi que leurs engagements respectifs tout au long des opérations.

Ce protocole définit le cadre du relogement et en précise les règles pour chacune des étapes qui en constituent le déroulement.

Objectifs

- Prévoir les conditions visant à répondre de la meilleure manière aux attentes individuelles des habitants dans la perspective de leur relogement :
 - Garantir l'égalité de traitement entre les locataires à reloger
 - Favoriser un parcours résidentiel positif et adapté aux situations de chacun
 - Prendre en compte les souhaits et besoins exprimés par les locataires
 - Proposer un relogement en adéquation avec la composition familiale, le niveau de ressources et les contraintes particulières des familles
- Repérer les ménages dont la situation nécessite un accompagnement social ou un dispositif d'aides spécifiques et y répondre de manière adaptée, en toute confidentialité entre les différents partenaires intervenants
- Définir le cadre visant à suivre de manière concertée avec l'ensemble des partenaires le bon déroulement du processus de relogement au travers des différentes étapes qui le constituent, et apporter les actions correctives et les calages nécessaires dans l'intérêt des locataires

- Formaliser l'ensemble des moyens mis en œuvre visant à garantir des conditions optimales de déménagement et d'emménagement pour les locataires
- Définir les conditions de suivi des situations individuelles après le relogement

Moyens mis en œuvre

Une information collective préalable

Organisation d'une réunion publique préalable destinée aux habitants concernés par le relogement abordant les principes et conditions du relogement ainsi que les engagements de chacun.

Une (ou plusieurs) réunion(s) publique(s) supplémentaire(s) pourra être organisée au cours de la période de relogement à la demande de Domofrance, de la Ville de Pessac, des habitants d'Arago ou de leurs représentants .

Une prise en charge individualisée des ménages

Un chargé de relogement spécifiquement affecté à la mise en œuvre du processus de relogement et à l'accompagnement des familles au travers de la tenue d'entretiens individuels au fil des étapes du relogement.

Réalisation du 1^{er} entretien individuel au domicile de chacun des locataires concernés visant à :

- Faire connaissance avec chaque locataire,
- Recueillir les souhaits exprimés et les besoins spécifiques,
- Remplir le formulaire de demande de logement,
- Formaliser le projet de relogement à travers la signature d'un contrat d'objectif de relogement, signé par le locataire et le chargé de relogement de Domofrance, qui précise notamment les engagements de chacune des parties au cours de chaque étape du processus.

Des entretiens intermédiaires tout au long de la phase de recherche de logements afin de tenir les locataires informés de l'avancement des démarches jusqu'à la formalisation d'un accord définitif.

Les situations particulières suivantes seront prises en compte dans le processus de relogement :

Les souhaits de décohabitation (séparation du couple ou départ d'un enfant majeur). Dans ces cas, Domofrance procédera au relogement des personnes qui décohabitent du foyer dans le respect de la réglementation en vigueur

Le souhait d'accéder à la propriété. Domofrance s'engage à étudier les situations des locataires qui souhaitent accéder à la propriété et se positionnera sur la faisabilité du projet dans un délai d'un mois suivant l'entretien au cours duquel ce souhait a été manifesté.

Par ailleurs, les locataires les plus fragiles seront rencontrés en premier lieu afin de favoriser les conditions de leur accompagnement à travers une période de prise en charge plus importante.

Les occupants sans droits ni titre ne bénéficient pas du droit au relogement.

Propositions de logement adaptées

Mobilisation de l'offre disponible

Durant la période des relogements, tout logement libéré au sein du patrimoine d'Arago / la Châtaigneraie à la suite d'un départ de locataire et libre de réservation sera prioritairement proposé aux locataires qui auront opté pour un relogement sur le quartier

Principe de modicité des loyers

➤ Pour les locataires relogés sur le parc existant (hors constructions neuves) au sein des résidences Arago et Châtaigneraie ainsi que ceux relogés sur du parc existant au sein d'un autre patrimoine faute d'offre dans le quartier précité, le niveau de loyer pratiqué dans le logement d'origine sera maintenu pour une surface équivalente.

Le montant du loyer du logement d'origine (base : prix au m² de surface utile) sera maintenu et reporté à la nouvelle surface utile du logement de destination :

Loyer nouveau logement = prix au m² appliqué dans logement d'origine x surface utile du nouveau logement

La typologie du logement de destination devra être adaptée à la composition familiale du foyer en prenant en compte les souhaits des locataires.

Dans ce cas, les montants des dépôts de garantie d'origine seront maintenus et transférés vers les nouveaux logements.

Pour les locataires du bâtiment D ayant choisi d'être relogés vers un logement d'Arago réhabilité, les actions nécessitant une intervention technique dans le logement seront planifiées et réalisées avant la prise de possession des lieux par le locataire (hormis les interventions sur gros œuvre telles que les travaux sur les colonnes ou les balcons).

➤ Pour les locataires relogés vers une construction neuve, ainsi que pour ceux relogés à leur demande hors du quartier Arago Châtaigneraie, le loyer plein du logement de destination sera appliqué.

Dans ce cas, le dépôt de garantie sera revalorisé à hauteur du nouveau loyer. Ici, le FSL pourra accorder aux familles une aide financière (prêt ou subvention) correspondant au différentiel entre le nouveau et l'ancien dépôt de garantie, dans les conditions de recevabilité consignées dans son règlement intérieur.

Dans le cas d'une destination vers un programme neuf dont la livraison interviendrait postérieurement à l'échéance prévue de libération d'un bâtiment destiné à être démoli, un relogement tiroir pourra être réalisé transitoirement en accord avec la famille. En cas de relogement tiroir, le loyer du logement d'origine sera maintenu sur le logement de transition et appliqué durant son occupation. L'ensemble des frais inhérents aux deux déménagements successifs est intégralement pris en charge par Domofrance.

Formalisation des propositions et visites des logements

Consécutivement aux recherches opérées, le chargé de relogement informera le locataire par courrier de l'offre qui lui est faite. Ce courrier mentionne l'adresse du logement, sa typologie, la date de sa disponibilité ainsi que le loyer et les provisions de charges afférentes.

Le locataire est invité à faire connaître à Domofrance sa position de principe dans un délai de 10 jours. Sans nouvelles de sa part au terme de ce délai, l'offre est considérée comme définitivement refusée.

En cas d'accord de principe, le chargé de relogement accompagne systématiquement le locataire lors de la visite du logement proposé, qu'il soit occupé ou vide de tout occupant.

Le chargé de relogement et le locataire peuvent convenir de la nature des travaux de remise en état lors de la visite. Le cas échéant, la confirmation par Domofrance des travaux effectivement engagés intervient au plus tard 4 jours après ladite visite.

En outre, s'agissant des locataires relogés au sein d'un logement réhabilité d'Arago, Domofrance prendra en compte leur préférence concernant l'installation d'une baignoire ou d'une douche dans la salle de bain. Pour toute demande d'aménagement particulier d'un logement par un locataire relogé hors d'Arago, la situation de ce dernier devra satisfaire aux conditions de recevabilité de l'article 9 de la charte d'engagements de Domofrance.

En cas d'une proposition d'un logement neuf en cours de construction, le plan du futur logement est présenté au locataire.

A la suite de la visite, le locataire dispose d'un délai de 5 jours pour faire connaître sa décision au chargé de relogement. Sans nouvelles de sa part au terme de ce délai, l'offre est considérée comme définitivement refusée.

En cas d'acceptation de l'offre à la suite de la visite ou de la présentation du plan du logement, une convention de relogement est adressée au locataire par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception au locataire. Cette convention formalise la décision favorable du locataire pour le logement identifié et présente les éléments indicatifs utiles tels que l'adresse, la surface du logement (utile et habitable), la nature des travaux de remise en état préalablement convenus (sols, peintures, papiers peints), la pose d'une douche ou d'une baignoire.

Conformément à la réglementation, le locataire détient un délai de 30 jours suivant réception pour confirmer ou infirmer son acceptation au chargé de relogement.

Le contrat de location du logement de destination ne peut être signé avant le terme de ce délai.

Organisation des déménagements et emménagements

Concernant la prise en charge du déménagement, Domofrance fera systématiquement réaliser un devis par une entreprise spécialisée et laissera le choix au locataire entre 2 possibilités :

- Faire réaliser son déménagement par l'entreprise proposée par Domofrance, sans aucune contribution financière pour le locataire,
- Réaliser lui-même son déménagement par ses propres moyens : les frais (location véhicule...) seront intégralement remboursés sur présentation des factures, dans la limite du devis réalisé par l'entreprise initialement proposée par Domofrance.

Prise en charge des frais inhérents aux relogements

Domofrance s'engage à prendre à sa charge les coûts et les frais de déménagement suivants :

- L'intégralité du coût du déménagement réalisé par une entreprise désignée par ses soins.

Dans le cas où le locataire souhaite réaliser son déménagement lui-même, Domofrance procédera au remboursement des frais réels dans la limite du devis réalisé par l'entreprise désignée.

- Le versement d'une somme forfaitaire de 200 € au logement destinée à couvrir les frais de réinstallation (abonnement gaz et EDF, frais d'accès Lyonnaise des Eaux, ouverture de ligne télécoms, changement de plaques d'immatriculation, suivi du courrier durant 6 mois). Cette somme sera créditée avant la prise de possession du nouveau logement afin d'éviter au locataire d'en faire l'avance.

Les locataires qui se relogeront directement hors du parc de Domofrance bénéficient également des conditions de prise en charge des frais de déménagement et de réinstallation.

Accompagnement durant la période de déménagement

Un chargé de clientèle est spécifiquement détaché pour organiser avec les locataires :

L'estimation du coût du déménagement

L'organisation et la préparation du démontage des éléments mobiliers (cuisine équipée, stores bannes...) et de la réinstallation dans le logement de destination dès lors qu'elle s'avère possible techniquement

La planification et la commande de l'intervention

Une équipe placée sous l'autorité du chargé de clientèle réalisera les mises en place et les réinstallations de mobiliers et équipements selon les besoins exprimés par les locataires.

Une assistance administrative sera proposée aux familles (transferts d'abonnements, changement d'adresse, ...).

Remise du logement d'origine et prise de possession du logement de destination

Remise du logement d'origine

Le jour de la remise des clefs par le locataire, le logement devra être vide de tout meuble et effets personnels.

Dans tous les cas, le logement libéré ne fera pas l'objet de facturations au titre des réparations locatives, sauf en cas de destruction volontaire ou d'éléments d'équipements manquants.

Réception et prise de possession du logement de destination

Domofrance s'engage à systématiquement réceptionner les travaux de remise en état et vérifier la bonne réalisation des travaux préalablement convenus avec le locataire dont la liste est inscrite sur la convention de relogement.

En cas d'aménagements spécifiques à l'initiative du locataire (éléments de mobilier fixes dans cuisines ou salles de bains, étagères...), la prise de possession du logement par le locataire pourra être différée au terme de la pose des éléments.

Entretien des bâtiments durant la période des relogements

La qualité de service et de prestations apportée aux bâtiments et aux parties communes sera maintenue tout au long du processus de libération des cages d'escaliers.

Une attention particulière sera portée sur le cadre de vie et la sécurisation des lieux pendant cette même période.

Le différentiel de charges locatives nécessaire au maintien des prestations sera pris en charge par Domofrance.

Dispositif partenarial de pilotage des relogements

Domofrance, la Ville de Pessac et les différents partenaires impliqués dans le processus de relogement (MDSI, CCAS, CAF, FSL) se réuniront régulièrement tout au long de l'opération au sein d'un Comité de Suivi du Relogement. Cette instance technique, animée par Domofrance, est un lieu d'échanges d'informations sur les difficultés rencontrées, de recherche concertée de solutions et d'actions qui :

- Elabore et valide le protocole de relogement et d'accompagnement des familles,
- Examine les situations des ménages à reloger,
- Mobilise au besoin les institutions nécessaires pour le suivi des situations appelant une prise en compte particulière,
- Propose et suit les actions partenariales auprès des locataires,
- Fait remonter les questions et les orientations à prendre en instance décisionnelle (Comité de Pilotage),
- Examine l'avancement du plan de relogement et les tableaux de bord de suivi de l'activité.

Le Comité de suivi relogement se réunit tous les deux mois. Les réunions font systématiquement l'objet d'un relevé de décisions diffusé aux participants ainsi qu'aux services de l'Etat (DDTM).

Par ailleurs, l'Amicale des locataires du quartier (CNL) sera régulièrement tenue informée par Domofrance de l'avancement des relogements tout au long de l'opération.

Accompagnement social des familles & évaluation des relogements

Accompagnement social des familles

Cadre du partenariat des acteurs sociaux

Les acteurs sociaux associent leurs compétences tout au long du processus de relogement en matière d'accompagnement social auquel ils participent activement.

Les acteurs sociaux poursuivent l'accompagnement des familles à la suite de leur relogement et assurent le relais avec les nouveaux référents de secteurs pour les ménages relogés hors de la commune de Pessac.

S'agissant des nombreuses personnes âgées présentes sur le quartier, le centre communal d'action sociale intervient notamment sur l'évaluation du degré d'autonomie des personnes pour définir les besoins spécifiques à prendre en compte à l'occasion du relogement.

Les partenaires s'engagent à respecter les règles de confidentialité concernant l'ensemble des éléments apportés dans le cadre du relogement des familles.

Conditions de recours au Fonds de Solidarité Logement

A l'occasion du relogement de certaines familles présentant des dettes de loyer, d'énergie ou d'eau, le FSL étudiera – dans le cadre de son règlement intérieur – les conditions dans lesquelles il peut intervenir dans la prise en charge totale ou partielle des arriérés contractés.

Le FSL ne sera pas sollicité pour des différentiels de dépôts de garantie inférieurs à 50 €.

Le FSL ne sera pas sollicité au titre du déménagement, l'ensemble des frais afférents étant entièrement pris en charge par Domofrance.

Evaluation du relogement

Suivi des locataires après leur relogement

Les locataires relogés feront l'objet d'un suivi rapproché par l'antenne de gestion durant une année suivant la prise de possession de leur nouveau logement. Ce suivi concernera plus particulièrement l'évolution des consommations d'eau et d'énergie mais aussi le comportement des locataires à l'égard de l'utilisation des équipements du logement et du tri sélectif des ordures ménagères.

D'autre part, il sera porté une attention particulière au coût d'habiter pour les habitants et à son évolution avant / après relogement. Sur ce thème, un bilan commun sera réalisé au terme du 6^{ème}, puis du 12^{ème} mois suivant le dernier relogement entre les partenaires.

Satisfaction des locataires

Afin de mesurer le niveau de satisfaction des locataires relogés, une enquête leur sera adressée au terme du dernier relogement.

Les résultats de cette enquête seront présentés aux partenaires en présence.

Bilan partenarial

Au terme des relogements, un bilan du partenariat sera réalisé, portant en particulier en ce qui concerne ce qui suit :

Résultats au regard des moyens dédiés

Points de blocage, difficultés particulières rencontrées

Principales conclusions de l'exercice du relogement (capitalisation d'expérience)

Bilan des relogements exposé à l'occasion d'une revue de projet finale abordant notamment :

La localisation des familles relogées

La solvabilité des ménages avant / après relogement

Le nombre et la nature des mesures d'accompagnement mises en place

Mixité sociale du quartier

Fait à Pessac, le / /

<u>La Ville de Pessac</u> Représentée par M. le Maire,	<u>Domofrance</u> Représentée par son Directeur Général,
<u>Le CCAS de Pessac</u> Représenté par son président,	<u>La Caisse d'Allocations Familiales</u> Représenté par son Directeur,
<u>Le Conseil Général de la Gironde</u> Représenté par son Président,	<u>Le Fonds de Solidarité Logement</u> Représenté par sa Directrice,
<u>L'Etat</u> Représenté par le Préfet de la Région Aquitaine, Préfet de la Gironde,	