

**Projet de démolition / reconstruction /
densification
Résidence les Ardillos – MERIGNAC**

Convention

Juillet 2015



SOMMAIRE

COMPOSITION DES ANNEXES.....	4
SIGNATAIRES DE LA CONVENTION.....	5
PREAMBULE.....	5
Historique et contexte général du projet	5
Réhabilitation ou Démolition /Reconstruction ?	5
Lancement du projet de démolition / reconstruction	7
Autres objectifs généraux du projet	12
TITRE I – LES DEFINITIONS	13
TITRE II – LE PROJET.....	13
Article 1 – Le contenu du projet urbain	13
Article 2 – L’organisation de la conduite du projet.....	13
Article 3 – La concertation et l’information sur le projet.....	16
TITRE III – LE PROGRAMME SUBVENTIONNE.....	16
Article 4 – Les opérations subventionnées.....	16
Article 5 – Les démolitions et les relogements.....	16
Article 6 - La reconstitution de l’offre et la création nouvelle de logements	17
Article 7 - Aménagement et création d’espaces publics.....	18
Article 8 – L’échéancier de réalisation.....	22
TITRE IV – LES ACTIONS COMPLEMENTAIRES ET ACTIONS D’ACCOMPAGNEMENT DU PROGRAMME CONTRIBUANT A LA REUSSITE DU PROJET	22
Article 9 – Le plan de relogement	22
Article 10 – Les mesures d’insertion par l’économie et l’emploi des habitants	24
TITRE V – LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES.....	25
Article 11 – Les engagements financiers des signataires	25
Article 12 – Les modalités de paiement de la Bordeaux Métropole et de la Ville.....	25
TITRE VI – L’EVALUATION ET L’EVOLUTION DU PROJET ET DES OPERATIONS.....	25
Article 13 – Les modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle	25
TITRE VII – DISPOSITIONS DIVERSES	26
Article 14 – Archives filmographiques et photographiques	26

Article 15 – Le traitement des litiges	26
Article 16 – La signalétique des chantiers.....	26

PROJET

COMPOSITION DES ANNEXES

ANNEXE 1 :

- Cartographie :
 1. Le projet
 - 1.1 Etat des lieux du quartier et périmètre de projet
 - 1.2 Etat du quartier en fin de mise en œuvre de la convention
 2. Le foncier
 - 2.1 Etat actuel
 - 2.2 Etat futur
 3. Composition du programme physique : localisation des opérations
 - 3.1 Habitat
 - 3.2 Aménagement d'espaces publics
 - 3.3 Equipements
 4. Typologie des produits logements
 - 4.1 Etat actuel
 - 4.2 Etat projeté
 5. Typo-morphologie des bâtiments de logement
 - 5.1 Etat actuel (hauteur)
 - 5.2 Etat projeté (hauteur)
 - 5.3 Etat actuel (forme urbaine)
 - 5.4 Etat projeté (forme urbaine)

ANNEXE 2 :

- 2.1 Tableau comparatif des types et statuts des logements présents sur le quartier avant / après
- 2.2 Note sur la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux et localisation des programmes
- 2.3 Note sur la stratégie de relogement
- 2.4 Note sur les objectifs du projet en matière de développement durable
- 2.5 Note sur les objectifs du projet en matière de développement économique

ANNEXE 3 :

- Tableau A – Planning de réalisation des opérations
- Tableau B – Plan de financement
- Tableau C – Tableau de mobilisation des prêts de la Caisse des Dépôts
- Tableau D – Bilan du financement des constructions neuves

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

Il est convenu entre,

Bordeaux Métropole, représenté par son Président Alain JUPPE, dûment habilité par délibération du 10 juillet 2015, ci-après dénommée Bordeaux Métropole,
La **Commune de MERIGNAC**, représentée par le maire, ci-après dénommé la commune,
L'ESH **MÉSOLIA**, ci-après dénommé le maître d'ouvrage,
ce qui suit :

PREAMBULE

Historique et contexte général du projet

MÉSOLIA est propriétaire, à l'angle de l'Avenue de L'Yser et de la rue Camille Goillot à Mérignac, d'un ensemble immobilier dénommé LES ARDILLOS, sur un terrain d'une superficie totale de 47 200 m².

L'ensemble Les Ardillos se compose de 200 logements construits en 1958 et répartis en 14 plots de bâtiments R+1 en bande dont la distribution s'effectue par des escaliers extérieurs pour les appartements situés au premier étage.

L'arrivée du tramway, (matérialisée au PLU de 2006 par un emplacement réservé traversant l'intégralité de la résidence), l'état du bâti et l'inadéquation entre la composition des logements existants et la demande locative a amené MÉSOLIA à se poser la question du devenir de ce quartier, en concertation avec la Ville de Mérignac et Bordeaux Métropole.

D'autre part, le site est au cœur d'un quartier en pleine mutation composé d'une offre de services diversifiée.

Il présente une faible densité (environ 42 logements/ha) pour un foncier aussi bien placé qui se situe dans la prolongation directe du centre ville et aux abords de la future ligne de tramway.

Réhabilitation ou Démolition /Reconstruction ?

Un diagnostic technique sur les bâtiments existants a été effectué par un bureau d'études spécialisé. Le but de ce diagnostic était de fournir un avis objectif sur le bâti existant en vue de statuer sur son avenir.

Ce diagnostic a mis en évidence trois défaillances importantes du bâti existant :

1^{ère} défaillance : Une très mauvaise isolation thermique et phonique

En effet, nous avons pu constater les points suivants :

- Pas d'isolation thermique des façades,

- Pas d'isolation thermique et pas de pare-vapeur sur le plancher bas entraînant d'importantes déperditions thermiques par le vide sanitaire
- Isolation thermique des combles à renforcer
- Mauvaise ventilation (ventilation naturelle inadaptée, pas de ventilation mécanique)
- Menuiseries extérieures obsolètes (simple vitrage, non étanche : infiltration d'air et d'humidité dans les logements)
- Mauvaise isolation phonique entre logements mitoyens et surtout entre logements superposés due aux parois et planchers.

Les logements présentent donc d'importants problèmes sanitaires avec notamment des traces d'humidité et de moisissures généralisées (décollement des revêtements...).

Le programme a été initialement conçu sans chauffage. Les systèmes de chauffage ajoutés par les habitants (poêle à gaz au centre du logement, radiateurs électriques, poêle à pétrole) sont souvent synonymes d'une mauvaise diffusion et répartition de la chaleur.

Ce phénomène, accentué par les déperditions thermiques importantes en façades, explique la surconsommation énergétique.

D'autre part, les déperditions par le vide sanitaire ne permettraient pas d'atteindre les performances exigées par la RT 2012, sans réaliser de très lourds travaux en sous-œuvre

Enfin, la mauvaise isolation acoustique entre logements génère un très fort inconfort, très souvent relevé par les locataires.

2^{ème} défaillance : Des installations hors normes....

Les logements ayant été construits en 1958, de nombreux équipements et installations sont vieillissants et ne répondent plus aux normes actuelles :

- les systèmes de chauffage ajoutés,
- les chauffe-eau obsolètes,
- les réseaux de distribution désuets... (canalisations en cuivre qui s'oxydent),
- Installation électrique non conforme (terre non distribuée dans circuit d'éclairage...).
- Les réseaux d'assainissement extérieurs sont défectueux : réseaux cassés, nombreuses contre pentes dues aux tassements du sol dans le temps générant de très fréquentes obstructions ...

3^{ème} défaillance : Des logements ne pouvant pas répondre aux besoins d'aujourd'hui

De plus, il est également important de mentionner les surfaces habitables des logements :

- T2 : 41 m²
- T3 : 53 m²
- T4 : 65 m²
- T5 : 74 m².

Ces surfaces habitables ne répondent plus aux besoins des locataires.

Elles sont très largement inférieures aux surfaces habitables actuelles.

L'assemblage de typologie (ex : 1 T2 et 1 T3 pour faire 1 T5) est difficilement envisageable, étant donné que des murs refends porteurs traversent et séparent les logements).

D'autre part, les logements sont aujourd'hui complètement inadaptés à la question d'habitabilité des seniors et des personnes à mobilité réduite et sont inadaptés aux nouvelles normes d'accessibilité PMR.

⇒ En conclusion, MÉSOLIA en partenariat avec la Ville de Mérignac et Bordeaux Métropole ont fait le choix d'une opération de déconstruction / reconstruction plutôt qu'une opération de restructuration.

La construction de nouveaux bâtiments permettra d'avoir des logements adaptés aux besoins actuels (en terme de surfaces, accessibilité PMR...) et des logements qualitatifs, performants du point de vue énergétique (niveau au minimum RT 2012) permettant, en outre, de réduire les charges des futurs habitants.

De plus, l'écart du coût de construction entre une opération de démolition / reconstruction et une opération de restructuration a été évalué approximativement à 14%, ce qui est mineur au regard de l'opération envisagée et des avantages procurés par une reconstruction.

Cette démarche de démolition / reconstruction est partagée avec la Ville de Mérignac et sera réalisée en étroite collaboration avec la Ville de Mérignac et Bordeaux Métropole.

Comme évoqué précédemment, l'opération Les Ardillos se situe à proximité de la ligne de tramway, de commerces et de services de proximité (groupe scolaire, Mairie, ...) et reste proche du centre-ville de Mérignac.

A ce titre, elle répond ainsi parfaitement à l'esprit du projet « 50 000 logements » porté par Bordeaux Métropole : la densification de la ville au droit des équipements et des transports publics, l'augmentation du nombre de logements locatifs sociaux sur Bordeaux Métropole, la création de logements en accession privée et en accession sociale générant la mixité sociale et intergénérationnelle indispensables à la ville de demain.

Lancement du projet de démolition / reconstruction

Dès 2008, MÉSOLIA a souhaité répondre aux objectifs de Bordeaux Métropole, en mettant en œuvre une opération de densification et de mixité sociale sur le terrain d'assiette de la cité des Ardillos.

MÉSOLIA a souhaité que le projet s'insère parfaitement dans l'espace urbain et donne une continuité urbaine entre le centre ville de Mérignac et le quartier Pichey, c'est dans ce contexte qu'une étude urbaine et de programmation a été initiée par MÉSOLIA.

L'équipe de l'étude urbaine

Après consultation, MÉSOLIA a donc missionné une équipe d'urbanistes en vue de l'élaboration d'un plan général d'aménagement sur le site.

L'équipe d'urbanistes est la suivante :

- Laurent Fagart & Laure Reynier, Architectes – Urbanistes,
- Hervé Gastel, Paysagiste,
- Daniel Mandouze, Sociologue,
- CETE du Sud Ouest, Conseil Développement Durable.

MÉSOLIA a également missionné :

- le bureau d'études INGEROP, afin d'établir un diagnostic des réseaux et le phasage de l'opération,
- L'Agence Locale de l'Energie afin d'établir une étude de faisabilité énergétique.

Les enjeux et objectifs

Le diagnostic établi par l'équipe d'urbanistes a permis de faire le bilan suivant :

- le site est parfaitement desservi (arrivée du tramway, lignes de bus, avenue Yser...),

- le site est au cœur d'une offre de services diversifiée : commerces de proximité, supermarchés, équipements publics (écoles, crèches, mairie, équipements sportifs...), maison paroissiale...,
- le site est inscrit dans un environnement faisant une large place à la nature,
- le site est au cœur d'un quartier en pleine mutation (arrivée tramway, terrains Sipoli...), qui est dans la prolongation du centre-ville de Mérignac.

Ce diagnostic a permis d'établir les enjeux suivants :

- Densifier la ville autour du tramway,
- Développer une démarche développement durable (éco-quartier répondant aux cibles Haute Qualité Environnementale),
 - Mixité sociale
 - Préserver la nature dans le projet et mettre en valeur les espaces verts existants
 - Promouvoir les déplacements doux piétons et cyclistes
 - Maîtriser la présence de l'automobile
 - Construire des bâtiments performants au niveau énergétique
- Concevoir un projet réalisable par phase, afin de reloger les habitants actuels dans les meilleures conditions,
- Intégration du projet dans son environnement, en privilégiant un maillage avec le tissu existant : liaisons douces, mise en valeur des équipements situés à proximité du projet (école, maison paroissiale, pôle commercial...).

Le projet urbain

Diagnostic et scénarios

L'équipe d'urbanistes s'est basée sur son diagnostic préalable pour proposer 3 scénarios possibles :

- Scénario 1 : « Le Quartier Jardin »,
- Scénario 2 : « Le Parc Habité »,
- Scénario 3 : « Le Quartier des Ruelles ».



Projet urbain « Le Parc Habité »

Après analyse de chacun des 3 scénarii en concertation avec la Ville de Mégnac, Le projet urbain retenu a été celui établi sur la base du scénario « Le Parc Habité ».

En effet, « Le Parc Habité » répond à l'ensemble des objectifs fixés, particulièrement :

- mailler ce nouveau quartier à l'environnement existant. Ce scénario permet d'envisager des traversées douces.
- Créer une polarité dans le quartier global à proximité de la station « Mairie-Utrillo » du tramway : placette autour de laquelle se greffe la maison paroissiale, l'école, le pôle commercial.
- Réaliser un phasage de l'opération en plusieurs tranches permettant le relogement.

En effet, il était important de prendre en compte le relogement dans le choix du scénario.

La population étant très âgée, MÉSOLIA accorde de l'importance aux propositions de relogement personnalisées.

Le relogement est programmé après un entretien individuel avec chaque locataire afin de personnaliser les solutions de relogement suivant les attentes personnelles de chaque locataire (approche « à la carte »).

Par ailleurs, une adaptation des loyers aux cas particuliers de certains locataires en place est prévue afin que les quittances globales des nouveaux logements diffèrent peu des actuelles.

Densification autour du tramway

Ce projet permet de densifier le quartier, en envisageant la construction d'environ 526 logements à proximité du tramway.

Le projet répond donc pleinement aux critères de l'appel à projets lancé par Bordeaux Métropole « 50000 logements nouveaux autour des transports publics » en permettant une production rapide d'environ 326 logements supplémentaires dont environ 117 locatifs conventionnés.

Mixité sociale

MÉSOLIA, la Ville de Mérignac et Bordeaux Métropole souhaitent privilégier la mixité sociale sur le projet.

C'est pourquoi, sont prévus outre les différents types de logement locatif conventionné (PLUS, PLAI), des opérations d'accession sociale ou en location-accession (environ 43 logements) et de logements libres, qui permettent d'offrir sur le futur site une large gamme de logements permettant de répondre à des publics diversifiés.

Les objectifs opérationnels prévisionnels souhaités par la ville de Mérignac sont les suivants :

- environ 43 logements répartis en 2 bâtiments réalisés en accession sociale ou location accession par le Toit-Girondin ou MÉSOLIA ;
- environ 166 logements répartis en 4 bâtiments qui devraient être réalisés en accession libre par des promoteurs privés.

Le maillage avec l'environnement

Le projet urbain « Le Parc Habité » permet de nombreuses liaisons avec l'environnement.

Le projet a été conçu de façon à mettre en valeur l'école, la maison paroissiale et le pôle commercial. Cette polarité va être largement renforcée par le projet.

Des traversées Nord/Sud (« venelles ») dédiées entièrement aux piétons et aux cyclistes (sauf camions pompiers, concessionnaires, collectes des ordures ménagères et déménagement) vont permettre des liaisons vers l'école, le centre de Mérignac.

Une traversée Est/Ouest (« diagonales ») va permettre aux habitants du quartier Ouest d'accéder aisément à la station du tramway qui sera située devant la mairie.



Le maillage du projet avec son environnement

Toutes ces traversées seront des liaisons douces, dédiées aux piétons et aux cyclistes, la présence d'automobiles étant évitée. Aucune voirie de circulation automobile n'existe dans le projet.

Mise en valeur de la qualité paysagère du site

Le projet urbain permet de mettre en valeur les espaces verts du site.

De grands parcs seront créés entre les bâtiments, permettant aux futurs habitants de bénéficier d'une qualité de vie importante.

De plus, les percées visuelles depuis l'espace public sur ces parcs seront largement privilégiées, permettant aux habitants du quartier de profiter de la qualité paysagère du site.

Ces parcs s'inséreront dans la trame des espaces verts méridionaux, notamment en venant prolonger et mettre en valeur le parc de la mairie.

De plus, afin de mettre en valeur les espaces verts et de renforcer l'aspect environnemental et la qualité de vie sur le site, aucune automobile ne sera présente en surface sur le projet. Les stationnements étant intégrés en sous-sols continus sous les bâtiments.

Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales du site.

Unité et diversité de l'architecture

Le projet urbain doit privilégier une diversité et une unité architecturale.

Le principe est de faire travailler plusieurs architectes sur le projet afin de mettre en valeur des architectures différentes mais ayant une cohérence d'ensemble.

Les bâtiments sont de faible épaisseur, orientés Est/Ouest afin que tous les logements soient traversants.

Tous les logements auront un espace de vie extérieur donnant sur le parc de leur résidence.

Les hauteurs vont de 3 à 6 niveaux.

De plus, les principes d'implantation des bâtiments permettent concevoir une architecture bioclimatique et donc des bâtiments performants au niveau énergétique.

Autres objectifs généraux du projet

Le PLH

Le PLH, adopté en décembre 2001 par le conseil communautaire de la Communauté urbaine de Bordeaux, aujourd'hui Bordeaux Métropole, met en avant des enjeux et objectifs à l'échelle de l'agglomération. Ceux-ci sont ensuite déclinés à l'échelle communale en fonction des spécificités de chaque commune.

Les objectifs de ces documents s'articulent autour des enjeux du développement durable et de la lutte contre l'étalement urbain. Il s'agit de développer des formes d'habitat "économes" en matière d'espace mais aussi d'énergie.

Les objectifs énoncés du PLH sont :

- Développer une démographie soutenue et équilibrée au niveau spatial et générationnel,
- Renforcer l'animation et l'attractivité des centres- villes et centres- bourgs,
- Recentrer le développement urbain autour des **corridors de transport en commun**, des centralités existantes, **sur la rive droite et à l'intérieur de la rocade** afin de limiter l'étalement de l'aire métropolitaine bordelaise,
- Limiter les trajets habitat- travail,
- Dynamiser le marché du logement afin de répondre aux besoins et de favoriser les **indispensables rééquilibres démographiques et sociaux** par secteurs,
- Répondre aux besoins en logements et accueils spécifiques,
- **Répondre aux problèmes de logement des populations en difficulté et mieux les répartir sur le territoire,**
- Améliorer les dispositifs pour les personnes logées dans des conditions inadaptées ou précaires,
- Reconquérir et valoriser le patrimoine immobilier inconfortable, insalubre ou vacant.

Sur la base de ces axes programmatiques, le PLH en ce qui concerne la commune de Mérignac prévoit depuis 2001 puis 2007 la démolition-reconstruction sur le secteur des Ardillos nord.

Le PLU

La mise en œuvre du projet « Le parc Habité » demande une adaptation du PLU.

Cette adaptation a été validée par la ville de Mérignac et Bordeaux Métropole lors des différents comités de pilotage.

La modification est applicable depuis le 14 février 2014.

TITRE I – LES DEFINITIONS

- Le projet :

Il représente la dimension à la fois urbaine et sociale du quartier et comprend l'ensemble de toutes les actions à mener sur le quartier pour garantir sa transformation en profondeur et son inscription dans les objectifs de développement durable de la ville, de densification de l'agglomération auquel il se rattache (notamment dans le cadre du projet « 50000 logements » mené à l'échelle du territoire de Bordeaux Métropole). Il est constitué des opérations de logements locatifs conventionnés aidées par Bordeaux Métropole et par la Ville de Mérignac et des opérations complémentaires menées par d'autres partenaires.

- L'opération physique : elle est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique et une action précise
- La typologie de l'habitat : il décrit les diverses composantes de l'habitat par
 - Le type d'habitat : collectif.
 - Le statut du logement : locatif public (PLAI, PLUS) ; accession ; location-accession ; accession sociale.

TITRE II – LE PROJET

Article 1 – Le contenu du projet urbain

Les objectifs généraux du projet sont ceux rappelés en annexe 1 au niveau de la note de synthèse et du plan guide complété par son additif.

Article 2 – L'organisation de la conduite du projet

2-1 Le pilotage stratégique du projet d'ensemble

Au niveau communal

Le comité de pilotage du quartier est l'instance de partenariat stratégique et financier. Ce comité, présidé par le Maire, regroupe l'ensemble des signataires de la convention à savoir la Ville de Mérignac, Bordeaux Métropole, l'Etat et MÉSOLIA. Les partenaires ponctuels au projet pourront y être conviés en particulier les promoteurs privés, maître d'ouvrage des immeubles de logements en accession privée et la société du Toit Girondin et/ou MÉSOLIA en charge de la réalisation des opérations en accession sociale ou en location-accession.

Cette instance a pour mission d'arrêter et d'actualiser régulièrement les choix stratégiques et les objectifs du projet, d'articuler voire d'arbitrer entre les différentes logiques des partenaires, de s'assurer de la cohérence des actions de chaque maître d'ouvrage avec les objectifs du projet et de définir le budget et les montages financiers.

Le comité de pilotage est le lieu de confrontation et d'harmonisation des actions propres à chacun.

Les comités de pilotage ne se réunissant qu'une à deux fois dans l'année, un comité stratégique, sorte de comité de pilotage restreint aux principaux opérateurs du projet pourra être créé. Son objectif est de débattre de manière collective des orientations stratégiques du projet et de s'assurer à tout instant que les partenaires ont le même degré d'information sur celui-ci.

Au niveau MÉSOLIA

MÉSOLIA assure la mise en œuvre d'ateliers de conception urbaine au niveau du projet pour permettre d'avoir une cohérence d'ensemble tant en termes de construction que d'aménagement et de connexion au tissu urbain existant. En effet, la réussite de la greffe du projet est fonction de l'adéquation entre les différents projets de construction et la trame générale du projet. Il est donc prévu qu'une attention toute particulière soit portée sur ces projets dans le cadre d'une collaboration accrue entre les maîtres d'œuvres des différents projets. Pour ce faire, ces ateliers organisés par MÉSOLIA ont pour objectifs de regrouper :

- les cinq équipes de maîtrise d'œuvre retenues pour concevoir et réaliser les projets architecturaux du site en adéquation avec le plan guide ;
- le paysagiste en charge de s'occuper du traitement des extérieurs sur la globalité du site et d'assurer le lien entre les différents projets ;
- l'urbaniste coordonnateur en charge de l'animation de ces ateliers avec pour objectif de faire évoluer les différents projets de construction tout en respectant l'esprit du plan guide validé ;
- le bureau d'étude VRD retenu pour l'aménagement du site
- le prestataire en charge de l'étude de réseaux de chaleur sur l'opération ;
- le coordonnateur SPS ;
- les contrôleurs techniques.

La mairie de Mérignac et Bordeaux Métropole seront associées aux étapes clés de ces ateliers de conception urbaines comme le détaille le cahier joint en annexe 2.

Les divers travaux d'aménagement sur le secteur viseront à pacifier les usages en cœur d'îlots, faciliter la fonctionnalité des déplacements, améliorer l'image du quartier, mieux gérer le stationnement automobile, améliorer les qualités paysagères du site, identifier pour chacune des résidences une façade "avant" comportant les entrées d'immeubles donnant directement sur le domaine public et une façade "arrière" donnant sur un jardin privatif.

En aval des ateliers, des étapes de concertation technique avec différents partenaires institutionnels (concessionnaires, associations, collectivités, ...) pourront également être mises en œuvre afin d'intégrer les réflexions complémentaires qui permettront au projet de mieux s'intégrer dans le tissu existant.

2-2 Le pilotage opérationnel du projet (Ordonnancement-Pilotage-Coordination)

MÉSOLIA assurera la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet.

2-3 Les maîtrises d'ouvrage d'opérations

Pour la mise en œuvre du projet et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, les maîtres d'ouvrages seront organisés de la façon suivante :

MÉSOLIA :

La maîtrise d'ouvrage MÉSOLIA, tant pour les travaux de démolition, de constructions neuves, que pour les travaux d'aménagement, sera assurée par les services du siège qui prendront en charge les dossiers en lien étroit avec l'Agence de Mérignac.

A cet effet, MÉSOLIA a renforcé à nouveau ses moyens d'action au niveau du service Promotion en ce qui concerne les travaux de démolition, constructions neuves et aménagement.

En ce qui concerne le suivi du relogement, c'est l'Agence de Mérignac, compétente pour assurer la gestion locative quotidienne et l'accueil des locataires, qui est chargée du relogement de l'ensemble des locataires.

Des moyens exceptionnels ont été mis au service du relogement au travers du renforcement de l'équipe de l'Agence de Mérignac. Ce dispositif a été également complété par des moyens spécifiques au niveau du siège de la société.

La coordination des intervenants MÉSOLIA se fera par le biais de comités de pilotages internes, véritables réunions inter-services régulières.

Par ailleurs, MÉSOLIA a désigné comme interlocuteur pour le projet le responsable de l'aménagement et des opérations immobilières positionné sous la direction et la responsabilité du directeur de la maîtrise d'ouvrage

Maîtrise ouvrage privée :

Chacun des maîtres d'ouvrage partenaire affectera à son dossier un responsable de projet.

PROJET

Article 3 – La concertation et l’information sur le projet

Les signataires de la présente convention s’engagent à mettre en œuvre des actions d’information et de concertation à la fois pour promouvoir les projets futurs mais également répondre aux interrogations des habitants dans leur vie quotidienne.

Les différents partenaires du projet, essentiellement la Ville et le bailleur MÉSOLIA, s’efforcent de mettre en place une méthode commune en matière de concertation et d’information

A cet effet, plusieurs moyens de concertation et de communication sont d’ores et déjà mis en place et d’autres sont encore en projet.

Existant :

- les **réunions publiques**, organisées à l’initiative de la ville en présence des représentants de la commune, visent à informer les habitants d’un quartier sur un projet précis les concernant. Elles associent des interlocuteurs extérieurs suivant les thématiques abordées (le bailleur sur un projet d’habitat, Bordeaux Métropole sur un projet de voirie...).
- les **conseils de quartier**, rassemblent l’ensemble des acteurs du quartier une à deux fois par an (habitants, bailleurs, entreprises, commerces, corps enseignant, corps médical, centres sociaux ...).
- les **publications municipales** diffusent régulièrement des articles relatifs aux opérations sur la commune

A venir :

- la mise en place de **points d’information permanents** sur le projet au niveau de l’agence MÉSOLIA de Mérignac : ouverture d’un local dédié au projet (installé au niveau d’un des bâtiments qui sera démolie en tranche 2) et tenue de permanences de deux demies journées par semaine par la personne chargée du relogement.
- l’utilisation de visuels type **image de synthèse** (film en 3 dimensions) permettant une meilleure compréhension par les habitants des conséquences de tels ou tels choix d’aménagement
- l’organisation de **visites de chantiers** à des moments clés du projet

TITRE III – LE PROGRAMME SUBVENTIONNE

Article 4 – Les opérations subventionnées

4-1 L’intervention de Bordeaux Métropole sur le projet

L’intervention de Bordeaux Métropole au financement de tous les logements conventionnés sera de 7622 €/ logement PLUS ou PLAI construit ou reconstruit sur le site.

4-2 L’intervention de la Ville de Mérignac sur le projet

L’intervention de la ville de Mérignac au financement des logements conventionnés sera de 5000€/logement PLUS plafonné à 120 000 €.

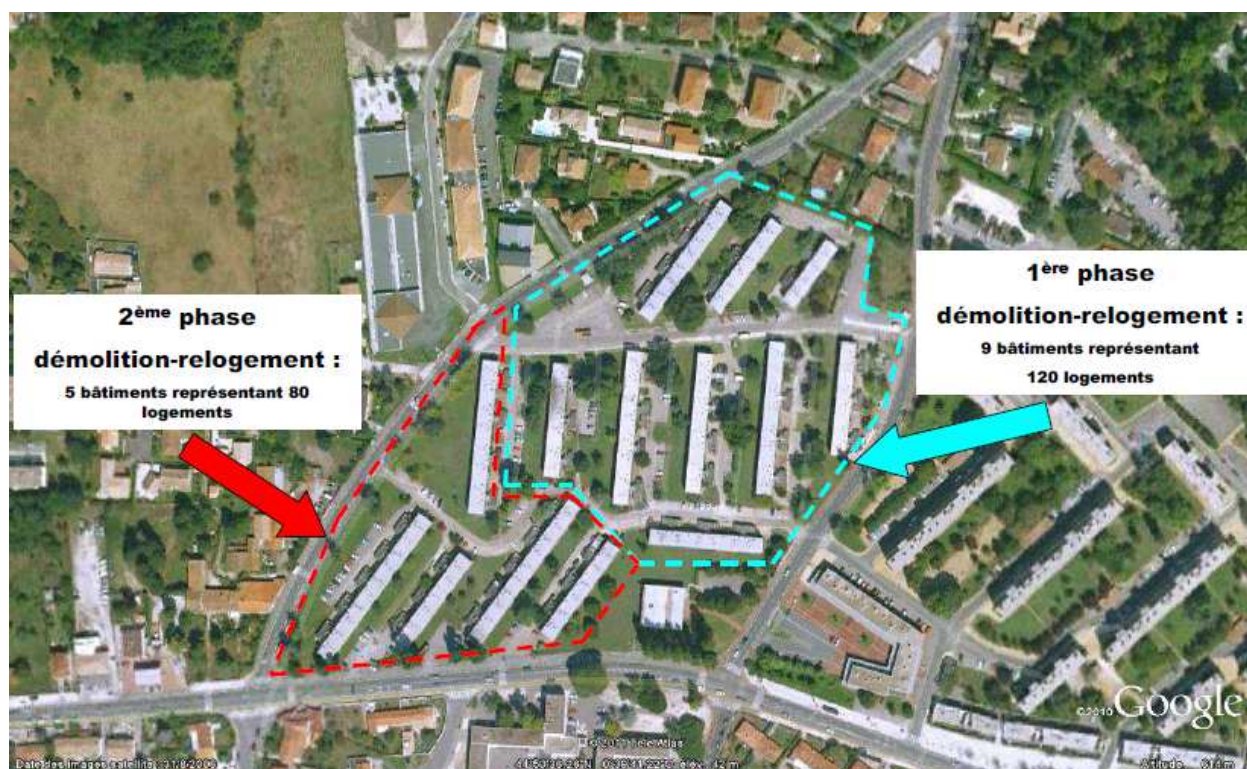
Article 5 – Les démolitions et les relogements

L’ensemble des démolitions (200 logements) sont organisées par MÉSOLIA.

La démolition sera organisée en 2 tranches pour permettre le relogement des locataires dans des conditions optimales. A ce titre, un phasage est détaillé dans le plan guide fourni en annexe.

La démolition s'échelonnera donc conformément au plan de phasage de la façon suivante :

- phase 1 : démolition des bâtiments A, B, C, D, E, F, G, H et N ;
- phase 2 : démolition des bâtiments I, J, K, L et M.



L'ensemble des relogements pour les bâtiments de la phase 1 a été achevé pour permettre la réalisation des travaux de démolition et d'aménagement de ce secteur dès le début 2013, les travaux de construction des bâtiments de ce secteur commençant en 2015.

Les logements existants présents au niveau de la phase 2 (dans les bâtiments I, J, K, L et M) pourront servir de logements relais pour les personnes désirant rester impérativement sur le secteur des Ardillos en attendant d'intégrer un logement dans un nouveau bâtiment sur le secteur de la phase 1.

L'ensemble des relogements pour les bâtiments de la phase 2 devra être achevé mi 2017 pour permettre la réalisation des travaux de démolition et d'aménagement de ce secteur fin 2017 - début 2018, les travaux de construction des bâtiments de ce secteur devant être achevés pour la fin 2019 - début 2020.

Article 6 - La reconstitution de l'offre et la création nouvelle de logements

Tous les logements conventionnés démolis seront reconstruits sur le site.

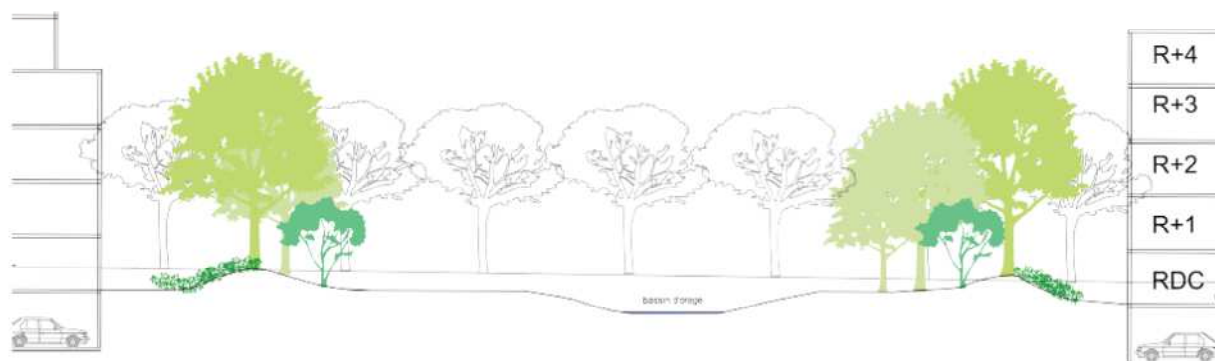
L'offre nouvelle de logements conventionnés sera d'environ 117 logements.

Article 7 - Aménagement et création d'espaces publics

7-1 Aménagements urbains et paysagers

Sous maîtrise d'ouvrage MÉSOLIA

Espaces verts aménagés pour le projet (réalisation des 3 parcs situés en cœur d'îlots) à l'exception des jardins privatifs situés en pied d'immeubles qui seront aménagés par l'opérateur en charge de la construction du bâtiment à qui profitent ces jardins ;



Travaux de voirie et réseaux divers (VRD) qui permettront la desserte des futures constructions ;
Réalisation des espaces voués à être rétrocédés dans le domaine public : venelles A et B et diagonale C et D



7-2 Opérations sur les voiries

Sous maîtrise d'ouvrage MÉSOLIA :

Voies actuelles

Les voies actuelles traversant les îlots n'ont pas été conservées au titre du plan guide validé.

A ce titre :

- la rue Elisée Reclus du domaine privatif de MÉSOLIA sera démolie ;
- la rue Claude Kogan, ancienne rue du domaine public de la commune a fait l'objet d'une procédure de déclassement et sera démolie en 2015.

Voies nouvelles

Dans le cadre de la reconfiguration de l'îlot des Ardillos nord appartenant à MÉSOLIA et faisant l'objet d'un programme de démolitions-reconstructions, la création de deux nouvelles voies permettant le débouché de la rue C. Goillot sur l'avenue de l'Yser et de la rue C Goillot sur la rue A. Ouley est proposée. Ces nouvelles voies (venelles A et B) seront réalisées sous maîtrise d'ouvrage MÉSOLIA et reprendront le principe de « rue jardins » privilégiant les circulations douces comme évoqué dans le plan guide joint en annexe.

Elles ont fait l'objet d'une étude plus précise et plus approfondie lors du travail qui sera réalisé en atelier de conception urbaine avec l'urbaniste coordonnateur, le paysagiste, les différents architectes et le bureau d'études VRD retenus.

Ces voies seront à terme rétrocédées à Bordeaux Métropole et à la Ville en fonction des répartitions réglementaires de compétence entre ces deux collectivités.

Calendrier prévisionnel des travaux :

- 1^{ère} rue jardin reliant la rue C. Goillot à la rue A. Ouley réalisée en phase 1 : 2015 – 2017 (achèvement complet)
- 2^{ème} rue jardin reliant la rue C. Goillot à l'avenue de l'Yser réalisée en phase 2 : 2017 – fin 2019 (achèvement complet)

7-3 Travaux sur les réseaux

Sous maîtrise d'ouvrage à définir :

- Réflexion sur la création d'un réseau de chaleur

En phase amont du projet, MÉSOLIA a missionné l'Agence Locale de l'Energie afin de réaliser une étude de préféabilité énergétique pour le projet.

Cette pré-étude a permis la réalisation d'une analyse technique et économique des différentes solutions de chauffage qui seraient envisageables pour les 500 logements environ construits et notamment via la création d'un réseau de chaleur.

En parallèle, un même travail de réflexion a été mené, toujours par l'Agence locale de l'Energie, pour l'opportunité de créer un réseau de chaleur à plus grande échelle au niveau de la Ville de Mérignac, réseau qui pourrait alors intégrer le secteur des Ardillos nord.

Dans ce cadre, il est apparu nécessaire à tous les partenaires que MÉSOLIA poursuive ce travail de réflexion lors des ateliers de conception urbaine avec les équipes de maîtrise d'œuvre des différents projets.

De leur côté, les collectivités (Bordeaux Métropole et ville de Mérignac) poursuivent également leur travail de réflexion sur la création d'un réseau de chaleur à échelle plus grande au niveau même de Mérignac.

Au cours des ateliers de conception urbaine, il a été réalisé une analyse précise en coût global des différentes solutions chauffage + eau chaude envisageables pour ce projet.

Au regard des performances énergétiques, du coût d'usage pour les habitants, de l'investissement, et de l'impact environnemental (rejets CO2), il est apparu que la solution la plus intéressante pour ce projet était un ensemble de chaudières collectives gaz (8 chaudières pour 14 bâtiments) (la solution réseau de chaleur étant plus adapté pour un nombre de logements plus important).

Le choix de cette solution partagé avec la Ville de Mérignac présente également l'avantage de rester évolutif dans le temps en se gardant la possibilité à moyen ou long terme de se raccorder à un éventuel réseau de chaleur qui passerait à proximité dans l'hypothèse où ce dernier serait déployé à une échelle plus grande (étude en cours au niveau de la Mairie de Mérignac et de Bordeaux Métropole).

7-4 Equipements publics

Sous maîtrise d'ouvrage Maison paroissiale et MÉSOLIA :

La maison paroissiale du secteur envisage un projet d'extension.

MÉSOLIA s'est rapproché du Diocèse pour procéder à un échange de terrains permettant :

- une meilleure intégration au futur quartier des Ardillos nord de la maison paroissiale et de sa future extension ;
- un prolongement cohérent de la venelle A et de son traitement paysager jusqu'à la rue André Ouley (partie située à l'est du terrain de la maison paroissiale) qui s'inscrit dans l'esprit du plan guide et des ateliers de conception urbaine. Cet aménagement sera réalisé par MÉSOLIA.



Calendrier prévisionnel : démarrage en 2015 et finalisation fin 2017.

Article 8 – L'échéancier de réalisation

L'échéancier de réalisation physique des opérations subventionnées par Bordeaux Métropole et la Ville de Mérignac a fait l'objet de précisions complémentaires à l'issue des ateliers de conception urbaine. Un planning prévisionnel plus général est joint en annexe.

TITRE IV – LES ACTIONS COMPLEMENTAIRES ET ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROGRAMME CONTRIBUANT A LA REUSSITE DU PROJET

Article 9 – Le plan de relogement

9-1 Evaluation de la situation des habitants

Une évaluation sociométrique des habitants a été réalisée à partir des éléments d'information recueillis directement auprès des résidents, notamment à l'occasion de différentes enquêtes réglementaires récemment effectuées. Leur exploitation a permis à MÉSOLIA de dégager un premier profilage qui sera bien entendu actualisé et affiné lors des entretiens individualisés avec chaque locataire avant même le démarrage des différentes phases opérationnelles.

9-2 Concertation avec les habitants

Le dialogue avec les habitants a été instauré à partir de plusieurs réunions publiques organisées à l'initiative de la mairie.

Il a été complété d'une part avec la réalisation d'une concertation avec les représentants des locataires et d'autre part, par les échanges menés individuellement avec chaque locataire.

VOLET COLLECTIF INTERNE

Dans le cadre du plan de concertation locative en vigueur au sein de MÉSOLIA, conformément à la loi SRU du 13 décembre 2000, un Conseil de Concertation a été instauré directement au niveau de l'agence de MÉSOLIA décentralisée sur le site de MERIGNAC, qui aura en charge le pilotage de l'opération de relogement.

Cette instance est le cadre privilégié de la concertation menée avec les Représentants des locataires sur le projet de démolition reconstruction du programme LES ARDILLOS.

VOLET INDIVIDUEL

Des entretiens individuels menés au domicile même de chacun des locataires, ont permis d'évoquer, de manière privilégiée, leurs souhaits et aspirations ainsi que de définir conjointement le projet de relogement par la recherche et la proposition du produit le plus adapté à la situation de chacun.

Les permanences assurées (2 demies journées par semaine) par la chargée de relogement au niveau du local aménagé sur le site complètent les entretiens individuels menés au domicile afin d'informer et de garder un lien permanent avec les locataires qui souhaitent intégrer les premiers bâtiments livrés en locatif social au niveau de cette opération (bâtiments H-I, L-M et J1).

9-3 Modalités du relogement

MÉSOLIA prend l'engagement de reloger l'ensemble des familles en leur proposant un logement en bon état d'habitation avec un loyer compatible avec leurs possibilités financières.

Pour ce faire, un préavis de 6 mois a été accordé à chacun des occupants et par ailleurs, deux propositions au moins seront faites à chacun des ménages concernés.

Afin de respecter la volonté probable d'une majorité de locataires de demeurer dans le secteur et de ne pas rompre les liens tissés au fil des ans, MÉSOLIA s'est attaché à offrir à chacun la possibilité de relogement sur les territoires ou des sites avoisinants.

Une écoute particulière est apportée à l'étude du relogement des familles plus spécialement attachées au site, et qui souhaiteraient y revenir.

Pour ce faire, toutes les solutions envisageables sont étudiées. Pour faciliter les opérations de démolition par tranche, des relogements transitoires ont été notamment envisagés sur les logements rendus vacants sur site (avec remise en état préalable).

Une analyse sociométrique permet notamment, en fonction de la taille du ménage et des ses ressources actuelles, de faire l'ébauche de la typologie qu'il faudrait probablement mobiliser.

GESTION DE LA PERIODE TRANSITOIRE

Au fur et à mesure de sa libération, chaque logement a été sécurisé (coupure eau, électricité) et les Services exploitants ont systématiquement été prévenus afin de procéder à la fermeture et la dépose des compteurs qu'ils ont jugé nécessaires.

Si besoin, l'accès aux logements présentant des signes répétitifs d'effraction a été condamné.

CONDITIONS MATERIELLES DE RELOGEMENT

DEMENAGEMENT

MÉSOLIA a retenu, après consultation, un déménageur agréé par la Chambre Syndicale des Déménageurs et a pris en charge le montant intégral du déménagement qu'elle a réglé et qu'elle règlera pour les déménagements restant à venir au niveau des logements tiroirs directement dans la limite de 1 000 Euros.

Le locataire a eu la possibilité, s'il le désire, de louer un véhicule pour réaliser lui-même son déménagement.

La participation de l'Organisme se limite alors à 400 Euros.

AIDE A L'INSTALLATION

Une aide forfaitaire de 120 Euros a été acquise de droit à tout ménage dans le cadre de son relogement sur le patrimoine de MÉSOLIA.

REPARATIONS LOCATIVES

Il n'a pas été prévu de facturation d'indemnités pour des réparations locatives.

DEPOT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie initial lié à l'ancien logement a été (et sera le cas échéant pour les relogements tiroirs) transféré sur le nouveau logement sans aucune revalorisation.

AIDE ADMINISTRATIVE

MÉSOLIA a apporté et apportera le cas échéant pour le relogement tiroir en tant que de besoin une aide à tout locataire pour l'établissement de ses formalités administratives.

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES FAMILLES

Outre, l'accompagnement direct de MÉSOLIA auprès des familles, MÉSOLIA s'est tourné et se tournera en cas de besoin, et pour les situations les plus complexes, vers les partenaires sociaux habituels, pour la mise en place d'un accompagnement adapté.

Article 10 – Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants

Les signataires de la présente convention s'engagent à mettre en œuvre les dispositions prévues ci-après.

Les partenaires s'engagent sur un objectif d'un minimum de 5% des heures travaillées sur les travaux engagés ainsi que sur un seuil minimum d'emplois directs ou indirects créés dans le cadre de la gestion ultérieure des équipements et des espaces aménagés.

Les partenaires souhaitent inscrire les habitants des quartiers recrutés dans le cadre de la Charte d'insertion dans un parcours vers un emploi durable. Cela suppose l'adéquation des propositions de recrutement à un certain nombre de critères correspondant au besoin d'insertion professionnelle (nombre d'heures, nature des tâches, etc.) et une offre de stage aux personnes inscrites dans le programme de pré-qualification / qualification.

Les autres engagements des maîtres d'ouvrage portent sur :

- La mise à disposition des éléments quantitatifs et qualitatifs relatifs aux parcours d'insertion réalisés en application de la charte, de manière à pouvoir réaliser un suivi/pilotage intercommunal.
- La formalisation de la méthode d'intervention, qui peut être propre à chaque maître d'ouvrage mais doit préciser la méthode utilisée pour contractualiser avec les entreprises titulaires du marché (quelle procédure du Code des Marchés Publics, quelle clause précise dans les marchés, publics ou non, etc.).
- L'information sur les procédures de suivi/accompagnement des publics adoptés par les entreprises retenues

TITRE V – LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES

Article 11 – Les engagements financiers des signataires

L'engagement financier de BORDEAUX MÉTROPOLE est de 317 lgts x 7622 € soit 2 416 174 €.

L'engagement financier de la ville de MERIGNAC est de 120 000 €.

L'engagement financier de MÉSOLIA (fonds propres hors emprunts) est de minimum 317 lgts x 17 000 € soit 5 389 000 €.

Article 12 – Les modalités de paiement de la Bordeaux Métropole et de la Ville.

Lorsque la demande leur en sera faite par MÉSOLIA, la Ville de Mérignac et la Bordeaux Métropole procéderont aux règlements des engagements financiers évoqués au niveau de l'article 11 dans un délai de 2 mois.

Pour chacun des bâtiments en locatif social construit sur ce projet (l'ensemble des bâtiments correspondant au total à 317 logements), MÉSOLIA adressera à la Ville et à Bordeaux Métropole les demandes de règlement conformément à l'échéancier suivant :

- demande de règlement de 50% de la somme du bâtiment concerné lors de la signature de l'ordre de service de démarrage de travaux ;
- demande du solde à la livraison du bâtiment concerné (remise de la déclaration d'achèvement de travaux par MÉSOLIA).

TITRE VI – L'ÉVALUATION ET L'ÉVOLUTION DU PROJET ET DES OPERATIONS

Article 13 – Les modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle

Lorsque la demande lui en sera faite, le maître d'ouvrage signataire transmettra à la Ville de Mérignac et à Bordeaux Métropole tout document et information dont la production serait jugée nécessaire dans le cadre du projet.

Chaque année avant le 31 janvier, un bilan pourra être réalisé. Il portera sur :

- le respect de l'échéancier de réalisation du projet,
- le respect du programme financier du projet,
- la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- l'état d'avancement du plan de relogement

Ce bilan portera également sur les engagements pris en termes d'accompagnement social, d'insertion par l'économie et d'évaluation des incidences environnementales.

TITRE VII – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 14 – Archives filmographiques et photographiques

Les porteurs de projet et maîtres d'ouvrages concernés, s'attacheront à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisation filmographiques ou photographiques dits « travaux de mémoire ». La maquette d'animation en 3 dimensions réalisée pour le projet à l'issue des ateliers devra être transmise à Bordeaux Métropole pour être intégrée au niveau de leur modélisation 3d de l'agglomération.

Article 15 – Le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention seront portés devant la juridiction compétente.

Article 16 – La signalétique des chantiers

Le maître d'ouvrage s'engage à mentionner la participation de Bordeaux Métropole et de la Ville de Mérignac sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de cette convention, en y faisant notamment figurer son logo.

Fait en 4 exemplaires originaux à Mérignac le

La Ville de Mérignac
Représentée par le Maire

Alain ANZIANI

Bordeaux Métropole
Représentée par son Président

Alain JUPPE

MÉSOLIA
Représentée par son Directeur Général

Emmanuel PICARD