

# Convention pluriannuelle du Projet de renouvellement urbain du quartier de Talence Thouars

2023

Bordeaux Métropole  
Direction de l'habitat et de la politique de la ville





Il est convenu entre :

Bordeaux Métropole, établissement public de coopération intercommunale (EPCI), porteur de projet, représenté par son Président Alain Anziani,

La Ville de Talence, représentée par son Maire Emmanuel Sallaberry,

Domofrance, SA d'HLM, représentée par le Directeur Général, Francis Stéphan,

Ci-après désignés les « Parties prenantes »,

Ce qui suit :

# Sommaire

<b>Sommaire</b> .....	<b>4</b>
<b>Préambule</b> .....	<b>6</b>
<b>Les définitions</b> .....	<b>7</b>
<b>1. Le quartier</b> .....	<b>8</b>
<b>2. Le projet de renouvellement urbain</b> .....	<b>9</b>
Article 1. Les éléments de contexte.....	9
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain .....	10
Article 2.1. Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville .....	10
Article 2.2. Les objectifs urbains du projet .....	13
Article 3. Les facteurs clés de réussite .....	15
Article 4. La description du projet .....	16
Article 4.1. La synthèse du programme urbain .....	16
Article 4.2. La description de la composition urbaine.....	18
Article 4.3. La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux .....	20
Article 4.4. Les espaces extérieurs (privés et publics).....	21
Article 4.5. Environnement et durabilité .....	21
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports en faveur de la mixité.....	21
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions .....	23
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet .....	26
Article 7.1. La gouvernance .....	26
Article 7.2. La conduite de projet.....	28
Article 7.3. La participation des habitants et la mise en place de la maison du projet .....	30
Article 7.4. L'organisation des maîtres d'ouvrage .....	31
Article 7.5. Le dispositif local d'évaluation .....	33
Article 8. L'accompagnement du changement.....	35
Article 8.1. Le projet de gestion.....	35
Article 8.2. Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants.....	37
Article 8.3. La valorisation de la mémoire du quartier.....	38
<b>3. Les concours financiers du PRU aux opérations programmées dans la présente convention</b> .....	<b>39</b>
Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel.....	39
Article 10. Le plan de financements des opérations programmées.....	39
Article 10.1. Liste des opérations .....	39
Article 10.2. Les opérations bénéficiant des financements d'autres partenaires .....	44
<b>4. Les évolutions et le suivi du projet de renouvellement urbain</b> .....	<b>46</b>
Article 11. Les modalités de suivi du projet.....	46
Article 11.1. Le reporting annuel .....	46
Article 11.2. Les revues d'opération.....	46
Article 11.3. Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF .....	46
Article 12. Les modifications du projet.....	46
Article 13. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle .....	47
Article 13.1 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention.....	47
Article 13.2 Le traitement des litiges .....	47
<b>5. Les dispositions diverses</b> .....	<b>48</b>
Article 14. La communication et la signalétique des chantiers .....	48
Article 14.1 Communication .....	48
Article 14.2 Signalétique .....	48



# Préambule

---

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

- La présente convention ;
- Les annexes, répertoriées comme suit :
  - A – Présentation du projet (plan guide)
  - B – Synthèse de la programmation opérationnelle et financière
    - B1 – planning général
    - B2 – tableau financier
  - C – Conventions spécifiques ou chartes concourant à la réussite du projet.
    - C1 Document cadre de la politique de mixité sociale de Bordeaux Métropole Et Charte métropolitaine de relogement
    - C2 – protocole partenarial de relogement
    - C3 – convention de GUSP

L'absence d'annexe(s) répertoriée(s) en annexe C ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

# Les définitions

---

- Le « **porteur de projet** » est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.
- Le « **projet de renouvellement urbain** », ou « **projet** », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.
- Le « **programme** », ou « **programme urbain** », est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité de pilotage.
- L'« **opération** », action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.
- Le « **maître d'ouvrage** » est le responsable d'une ou plusieurs opérations.

# 1. Le quartier

---

La présente convention porte sur le quartier suivant :

- Le quartier de Talence Thouars, classé en Quartier prioritaire au titre de la Politique de la Ville
- Les franges de ce quartier comportant les équipements publics : le bois de Thouars et ses équipements publics sportifs et sociaux à l'ouest, au nord le groupe scolaire Michelet et le groupe scolaire Ravel, au sud l'école Picasso et à l'Est l'école élémentaire Saint Exupéry.

Un plan de situation du QPV est présenté en annexe A.

Le périmètre de la convention est délimité par :

- de l'Avenue Racine, à l'avenue Corneille à l'Est en incluant le groupe scolaire St Exupéry et la rue Eugène Delacroix.
- l'Avenue de Thouars à l'Ouest en incluant le bois de Thouars et ses équipements publics sportifs et sociaux
- l'Avenue Verlaine au Nord
- au Sud, la rue Alfred de Musset en incluant l'école maternelle Picasso, et la rue Salvador Allende.

## 2. Le projet de renouvellement urbain

---

### Article 1. Les éléments de contexte

Créée en 1968, la Communauté Urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole au 1er janvier 2015, est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) situé dans le département de la Gironde.

La croissance démographique de la Métropole favorise une **répartition inégale des populations** sur le territoire : les ménages les plus aisés se logent en proche périphérie, les classes moyennes en deuxième couronne, et les bénéficiaires des minimas sociaux parfois aux confins ruraux du département.

Une forme de **relégation des ménages les plus modestes à l'écart des aménités urbaines** (facilité de déplacement, proximité des équipements et services, emplois...) apparaît. Une forte proportion de ménages modestes se concentre également au sein de la métropole, engendrant la spécialisation résidentielle et sociale de certains quartiers.

**A l'échelle de l'agglomération, les ménages dont les revenus sont les plus faibles se situent dans Bordeaux et sur les communes de la rive droite ainsi que dans quelques « poches » de certains quartiers de communes de la rive gauche.**

Ainsi, ces secteurs présentent une part très importante des ménages fiscaux sous le seuil de pauvreté. Les territoires où ces caractéristiques sont les plus prononcées ont été délimités et identifiés comme quartiers prioritaires politiques de la ville (QPV). Ces périmètres permettent de cibler l'action publique pour répondre au cumul des difficultés qui touchent ces territoires et y réduire les disparités par rapport au reste de la métropole. La politique de la ville y mobilise l'ensemble des politiques de droit commun et des services publics, et y met en œuvre des moyens d'intervention spécifiques.

#### Enjeux métropolitains :

- Recentrer le développement urbain au sein de l'agglomération en proposant des logements accessibles et de qualité.
- Corriger les déséquilibres territoriaux sur la métropole.
- Affirmer le dynamisme économique du territoire au service de l'emploi.
- Accroître la mixité sociale dans les QPV par une offre de logements diversifiée et de qualité.
- Développer l'offre d'équipements, de services et de commerces pour réduire la spécialisation résidentielle de certains quartiers.

La partie Sud de la Ville de Talence se caractérise par une histoire où se retrouve tous les indicateurs à enjeux de la métropole dans le quartier dit « de Thouars », enjeux dont la mise en œuvre en termes de renouvellement urbain a été validée par des contractualisations multiples à compter de 2008 (Anru, Région Nouvelle Aquitaine, Bordeaux Métropole, Bailleurs sociaux...). Cette histoire du renouvellement urbain rejoint celle des autres quartiers par une identité d'action qui montre parfaitement la même problématique comme l'ipséité des modes d'agir.

Le quartier de Thouars s'inscrivait dans la ville et dans la métropole comme un ensemble proche de la ville (proximité du centre-ville de Talence, de la rocade, du campus universitaire) autant que lointain (sujet de la pauvreté, des difficultés sociales, des mobilités, de la santé) . La première partie du renouvellement urbain (2008-2018) a fait grandement évoluer la couture du quartier avec la ville et ce qui était autrefois vécu comme un urbanisme de rives se perçoit aujourd'hui plutôt comme une cicatrice qui raconte une histoire avec le tissu urbain, sans que celle-ci ne soit synonyme de souffrance.

Le quartier de Thouars peut ainsi apporter sa différence à la dynamique métropolitaine et le présent projet porte la force des enjeux comme l'humilité de la démarche.

### Chiffres clés du quartier de Thouars convention actuelle:

- 647 logements réhabilités, 761 logements résidentialisés
- 42 logements démolis, 16 logements construits sur site,
- 42 logements reconstruits hors site
- 3 500 habitants concernés
- 3 500 m2 d'espaces d'activités créées
- 3500 m2 de place publique créée

## Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain

### Article 2.1. Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville

Le contrat de ville de Bordeaux Métropole a été signé le 2 novembre 2015, et un avenant de prolongation a été signé en 2019. Il porte sur la période 2015-2022. Il repose sur 4 piliers : le développement de l'activité économique et l'emploi, le vivre ensemble et la cohésion sociale, le cadre de vie et le renouvellement urbain, les valeurs républicaines et la citoyenneté. La jeunesse, l'égalité homme et femme, la prévention des discriminations, la participation des habitants sont des axes de travail transversaux à tous les piliers.

#### ➤ **1<sup>er</sup> pilier : Améliorer l'insertion économique, faciliter l'accès à l'emploi et développer l'activité**

Une des raisons essentielles du décrochage des quartiers prioritaires réside évidemment dans les difficultés d'accès à l'emploi que rencontrent leurs habitants. Si la question n'est malheureusement pas nouvelle, la nécessité de poursuivre voire de développer les efforts pour lever les freins à l'emploi, aider la création d'activités des habitants au sein et en dehors des quartiers est une priorité.

#### ➤ **2<sup>ème</sup> pilier : Améliorer le vivre ensemble dans les quartiers prioritaires et assurer une meilleure cohésion sociale à l'échelle des communes et du territoire métropolitain**

Les quartiers prioritaires et les fragilités qui les caractérisent constituent des territoires tout particulièrement touchés par ce mal. Les disparités au sein de nos territoires en fragilisent la cohésion. Soutenir l'outil éducatif, faire en sorte que les services qu'offre une métropole soient accessibles au plus grand nombre, et soutenir les initiatives et acteurs favorisant le vivre ensemble doit représenter un engagement fort.

#### ➤ **3<sup>ème</sup> pilier : Poursuivre l'amélioration des conditions et du cadre de vie des habitants et favoriser l'équilibre des territoires dans le cadre du renouvellement urbain**

L'amélioration des conditions de vie des habitants dans les quartiers prioritaires passe par une amélioration physique de leur environnement immédiat pour le requalifier et l'adapter aux besoins fonctionnels de leurs usages. Il est donc nécessaire de poursuivre la dynamique de la rénovation urbaine d'abord dans les quartiers ayant fait l'objet de la première programmation pour terminer les opérations en termes de réhabilitation du parc conservé et pérenniser les investissements et ensuite lancer un nouvel effort d'investissement sur les quartiers ayant subi une dégradation de leur situation urbaine et ce dans une logique de désenclavement et de recherche de mixité sociale. C'est le cadre dans lesquels s'inscrit le projet de renouvellement urbain de cette convention.

#### ➤ 4<sup>ème</sup> pilier : Réintroduire les valeurs républicaines et la citoyenneté

Une part importante de la population (les exclus du monde du travail, le public vulnérable, les immigrés, les habitants des quartiers populaires, les jeunes sans formation...) se trouve à la marge de la société. Un malaise sociétal s'est installé. Nombre de citoyens se sentent mis à l'écart par la société et en rupture avec la République. L'enjeu est de changer nos façons d'agir et d'initier une nouvelle dynamique des politiques publiques afin de faire ensemble société.

Le dialogue dans la société est une nécessité pour la construction de l'identité, de la citoyenneté et de la démocratie. Un tel dialogue devrait constituer une base solide pour une citoyenneté active, et contribuer à l'approfondissement de l'identité nationale. La citoyenneté est d'essence pédagogique car elle vise une évolution ou une transformation globale de la personne tout au long de sa vie.

Le contrat de ville constitue le cadre unique de mise en œuvre de la politique menée en partenariat entre l'État, les collectivités territoriales et l'ensemble des partenaires concernés en direction des quartiers défavorisés et de leurs habitants ; le conseil citoyen en est l'un des espaces privilégiés.

Les ambitions des projets de renouvellement urbain de Bordeaux Métropole s'inscrivent dans les orientations stratégiques poursuivies par le contrat de ville.

#### **Le projet urbain du quartier de Thouars : Histoire et contexte**

Le quartier de Thouars est le plus grand ensemble de la ville de Talence.

L'Histoire de Thouars est un morceau de puzzle de l'Histoire de la politique de la Ville au niveau national, de l'Histoire de la métropole bordelaise, de l'Histoire de Talence.

Le quartier de Thouars est une opération de la Communauté Urbaine de Bordeaux qui a été concédée à la SEMITAVO, Société d'économie mixte de Talence et de Villenave d'Ornon, en lien avec l'Etat, grand opérateur, les organismes de logement, et les deux communes (Talence et Villenave d'Ornon).

Conçue au début des années 1960 par arrêté ministériel du 28 juin 1961, la création de la ZUP est planifiée par un architecte en chef, Monsieur Marty. Ce dernier établit le programme de l'opération et œuvre jusqu'au résultat du concours d'architecture finalisé en décembre 1966, tandis que la structure qui portera l'opération, la Semitavo, est créée le 11 juin 1965.

A l'origine, la construction est prévue de 1968 à 1973, avec un objectif de construction de 600 logements par an sur un ensemble foncier de 90 hectares. Les arguments préalables à la démarche du quartier sont les suivants :

- "faire face au mouvement considérable de population que va entraîner la présence sur le territoire communal d'un ensemble universitaire exceptionnellement important" (extrait du conseil municipal du 27 août 1961)
- "le trésor public peut se permettre de courir des risques mais pas une ville de l'importance de Talence avec la politique sociale dans son ensemble et celle des rapatriés en particulier" (extrait de la séance du Sénat du 26 juin 1962)
- "l'implantation d'industries nouvelles sur l'agglomération, la nécessité d'édifier des logements sociaux, le tracé de la Rocade et le désenclavement futur de la ZUP (liaison avec le centre-ville de Bordeaux par voie sur berge)" (extrait du dossier de clôture de la ZAC de Talence et de Villenave d'Ornon approuvée par délibération de la CUB le 2 mars 1990).

Lorsque, le 1er décembre 1967, le conseil municipal de Talence approuve par délibération le dossier programme de la ZUP de Talence et de Villenave d'Ornon, il est prévu trois tranches de travaux. Le 20 mars 1969 la première pierre du nouveau quartier est posée et les premiers travaux démarrent : les premiers immeubles, Lorenzaccio et Sylvia, seront livrés en 1971. Un nouveau quartier est né.

De ce quartier, Yves SALIER, Architecte en Chef lauréat du concours lancé à cette effet, aura tout pensé : les routes, les logements, les commerces, les parkings, les espaces verts, les lieux de culte. Tout, sauf l'inachèvement. Ainsi, lorsqu'en 1979 un premier bilan est mené, il fait apparaître toutes les difficultés de l'opération et décrète la fin au projet initial. L'ensemble à urbaniser passe de 90 à 44 hectares, le projet se réduit de 1 000 logements et toute la dalle prévue (parking sous-terrain et

construction sur dalle de 6 000 m<sup>2</sup>) disparaît dans l'implantation d'un centre commercial de 2 500 m<sup>2</sup> au bas de la désormais « butte ».

Dès lors tous les travaux prévus s'arrêtent, et, tandis que les habitants ont déjà pris possession des lieux et vivent dans un quartier conçu globalement et réalisé partiellement, les démarches d'achèvement de la concession d'aménagement se mettent en place jusqu'à voir disparaître, en 1987, la Semitavo.

Le quartier portera l'image de l'architecture de cette époque et la rencontre de deux époques : la fin des trente glorieuses et l'ouverture des années de crise.

Pour quelle raison les entrées de l'immeuble Acapulco se nomment-elles D et C encore aujourd'hui et où sont les entrées B et A? Jamais construites.

Pour quelles raisons, alors que les plans topographiques de Talence du 17<sup>ème</sup> au 19<sup>ème</sup> siècle montrent une ville d'une surface plane et sans aspérité, le cœur de Thouars comprend-il trois tunnels et un dénivelé de cinq mètres? Pour permettre la réalisation de parking souterrain avec une dalle dessus comprenant le centre commercial, les lieux de vie social et de culte, soit 6 000 m<sup>2</sup> de bâtiments jamais construits.

Comment expliquer que les immeubles du cœur de quartier (Lorenzaccio, Lahire, Lancelot, Acapulco), à la géométrie identique formant un triangle central, côtoient un immeuble comme l'Atrium aussi différent de forme ?

En 1962, Talence avait 25 874 habitants. En 1982, alors qu'étaient livrés la plupart des immeubles de Thouars, la population talençaise comptait 34 692 membres. Durant la même époque de construction de Thouars, apparaissent trois autres grands quartiers sur l'agglomération de Bordeaux: Mériadeck, les Aubiers, Talence Thouars.

A cette date, le quartier de Thouars marque une pause dans les constructions, jusqu'à l'émergence d'une nouvelle époque elle aussi en lien avec l'histoire nationale : celle du renouvellement urbain, du nom de la loi du même nom votée en 2 000 : la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Comme pour la constitution du quartier, la nouvelle étape de vie du quartier de Thouars débute par des démarches administratives et foncière et des études de 2001 à 2008, même si quelques premières réhabilitations commencent. En 2000, le château de Thouars est réhabilité et symbolise la prise en compte de l'Histoire. Puis viendra la piscine et les premiers immeubles en 2006.

En 2008, la signature d'une convention de renouvellement urbain, rare exemple français de renouvellement sans démolition, lance une nouvelle étape du quartier : les logements (réhabilitations), les voiries (restructurations) les bâtiments structurels (construction d'un pôle de Vie Collective, reconstruction du centre commercial), les déplacements doux (piétons vélos)...sont pris en compte au travers d'un nouveau plan global de quartier.

Ce sera la seconde grande étape d'évolution du quartier de Thouars : le renouvellement urbain, qui verra les travaux se succéder de 2008 à 2020 avec, comme point d'orgue, la reconstitution complète du cœur de quartier, la couture de toute une histoire urbaine raccommodée dont le symbole sera la remise à niveau du sol. L'image en sera le rond-point central du quartier, dont le niveau correspondra, topographiquement parlant, au toit de l'ancien centre commercial.

En 2018, la structure urbaine du quartier est dessinée et, comme un squelette a besoin de muscles et de tendons pour être vivant, il reste à peaufiner le « corps » du quartier, à savoir les lieux d'habitation du cœur de quartier (immeubles et espaces extérieurs, logements) ainsi que la création d'une place de quartier, le renforcement du développement économique, la présence d'équipements publics forts.

### **Le projet urbain pour la présente convention :**

Au-delà de la mise en œuvre urbanistique du quartier de Thouars, les enjeux sont de modifier les fonctions et usages du quartier en activant le levier de la mixité fonctionnelle par l'activité économique et le coupler à celui de la mixité sociale par la transition de l'habitat.

Le secteur concerné est délimité par

A L'Est : L'avenue Racine, incluant le groupe scolaire St Exupéry et la Rue Eugène Delacroix, et l'avenue Corneille jusqu'au croisement avec la Rue Victor Jara

A l'Ouest : L'Avenue de Thouars

AU Nord : l'Avenue Verlaine

Au Sud : La rocade

Ainsi, le projet de Domofrance sur Thouars doit permettre la réhabilitation d'environ 647 logements familiaux et étudiants, la résidentialisation de 761 logements, la démolition de 42 logements et de la dalle de parkings, la diversification de l'offre avec la construction d'environ 16 logements familiaux en accession sociale, et la mise en vente après réhabilitation de 68 logements familiaux, ainsi que la construction de 1200 m2 de locaux tertiaires neufs et la transformation de 830 m2 de locaux annexes en locaux associatifs ou commerciaux.

Bordeaux Métropole et les partenaires souhaitent mettre en œuvre un projet abouti de renouvellement urbain sur le quartier de Thouars à Talence. Le pilotage du projet de renouvellement urbain est assuré par Bordeaux Métropole, conformément à la délibération n°2015-745 du 27 novembre 2015 portant sur la compétence de la Métropole en aménagement et projets urbains. Depuis 2022 et après transfert de compétence par la Ville de Talence par délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2022, le projet du quartier de Thouars est désormais une opération d'aménagement d'intérêt métropolitain et sa mise en œuvre est assurée par Bordeaux Métropole.

## **Article 2.2. Les objectifs urbains du projet**

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet qui traduisent les orientations stratégiques.

### **Le projet s'articule autour de 4 grands objectifs :**

- Améliorer fortement les lieux d'habitation du cœur de quartier (immeubles et espaces extérieurs, logements, du bailleur Domofrance)
- Offrir un espace à tous en poursuivant l'ouverture de l'espace social : création d'une place de quartier,
- Mixité fonctionnelle avec 2 programmes de développement économique,
- Affirmer la présence d'équipements publics forts et qualitatifs.

Les lieux d'habitation du cœur des quartier : permettre la réhabilitation d'environ 648 logements familiaux et étudiants, la résidentialisation d'environ 761 logements, la démolition de 42 logements et de la dalle de parkings, la diversification de l'offre avec la construction d'environ 16 logements familiaux en accession sociale, et la mise en vente après réhabilitation de 68 logements familiaux.

La création d'une place de quartier : la Place Gauguin est un ensemble de 3 500 m2 au cœur du quartier. Actuellement fermée par un bâti obsolète et vide à 95%, elle illustre l'ancien urbanisme inachevé de Thouars. Prévue pour devenir un espace ouvert au cœur du quartier, elle offre une respiration possible et la mise en commun de l'espace social autrefois relégué dans les arrières des bâtiments.

Le renforcement du développement des activités économiques : la première partie du renouvellement urbain de Thouars a vu l'émergence de la pépinière d'entreprise, d'un cœur de quartier économique (commerces, santé, économie solidaire) . Le projet consiste à poursuivre la démarche de développement par la construction par Domofrance de 1200 m2 de locaux tertiaires neufs et la transformation de 830 m2 de locaux annexes en locaux associatifs ou commerciaux, ainsi que par la construction d'un immeuble privé de 1 500 m2 à but économique dont plus de 60% à usage d'intérêt général.

La présence d'équipements publics forts : la réhabilitation du stade Pierre Paul Bernard, lieu emblématique du Décastar, dit Stade de Thouars, celle du stade nautique Henri Deschamps dit

« piscine de Thouars », la construction à côté du Dôme de la maison des nouvelles solidarités, la réhabilitation des quatre groupes scolaires du quartier, montrent la présence forte et renforcée des équipements publics dans le quartier de Thouars. Couplée à l'arrivée d'un bus à haut niveau de service (BHNS), ces équipements montrent l'action publique à hauteur des enjeux de la métropole.

**Qui se concrétisent de la façon suivante :**

- Dé-densification de la barre « Lorenzaccio » via la démolition de la trame centrale de ce bâtiment (42 logements démolis) qui permettra d'ouvrir le quartier vers le cœur d'îlot
- Réhabilitation des logements locatifs sociaux (familiaux et étudiants) (648 logements),
- Nouvelle offre de logements diversifiée : 16 logements en accession sociale neuve
- Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux hors site hors QPV à l'échelle de la Métropole (42 logements)
- Résidentialisation des trois « îlots » Domofrance en réorganisant les stationnements, espaces verts, sécurisation, gestions des deux roues motorisés et vélos etc...., accent mis sur le paysagisme, le respect de la biodiversité, la convivialité (jardin partagé) et l'intergénérationnalité (attention portée au bien être des séniors)
- Création de rez-de-chaussée actif sur l'immeuble Lorenzaccio afin d'y développer une offre commerciale côté cœur de quartier et une offre associative cote cœur d'îlot (830m2)
- Création d'une nouvelle offre tertiaire entrée de quartier destinée à accueillir un hôtel d'entreprise (1200m2)
- Création d'un immeuble d'activités économiques dont plus de 60% d'activités d'intérêt général
- Permettre l'arrivée d'un réseau de chaleur urbain et l'étendre aux nouvelles constructibilités et/ou équipements et immeubles existants
- Améliorer l'offre de transports collectifs par l'arrivée du bus express raccordant le quartier au CHU Pellegrin et aux trams A et B.
- Valoriser la trame verte paysagère du quartier, composante forte et reconnue de l'identité du quartier
- Conforter la qualité des équipements publics : rénovation des groupes scolaires existants, réhabilitation des équipements sportifs de niveau métropolitain, construction d'une maison des nouvelles solidarités en lien avec le Dôme, équipement citoyen de proximité.
- Offrir des espaces publics pour renforcer le lien social avec la création d'une place publique de quartier, une sécurité accrue et le développement des mobilités douces et saines.
- Développer les fonctions d'activités du quartier dans les domaines économiques, commerciaux, de solidarité et de santé.
- Poursuivre la transition de l'image du quartier d'un quartier difficile à un quartier de vie agréable.

Le projet de renouvellement urbain du quartier de Thouars s'inscrit dans les orientations des politiques métropolitaines :

- en matière d'habitat en poursuivant la réhabilitation du parc locatif et en favorisant l'accession sociale et la mixité sociale dans les quartiers en politique de la ville,
- en matière économique en développant les espaces et les activités économiques,
- en matière de mobilité en apaisant le quartier notamment par la mise en œuvre d'un réseau modes doux accessible, sécurisé, praticable et confortable, et par la facilitation du partage de l'espace public.
- en matière de proximité par la volonté de finaliser le projet de renouvellement urbain au plus près des habitants et dans toutes les composantes de la vie (habitat, logement, espaces publics, mobilité, écoles, équipements publics, activités économiques).

### Article 3. Les facteurs clés de réussite

Afin de contribuer aux orientations stratégiques du contrat de ville et de réduire durablement les écarts entre les quartiers concernés et leurs agglomérations, des facteurs clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet ont été identifiés. Elles sont réalisées sous la responsabilité des Parties prenantes de la convention désignées ci-après.

- **Organiser un modèle de mobilité intelligent**

Depuis 2009, la Métropole a poursuivi une politique des mobilités à grande échelle avec de nombreuses actions de grande envergure, que ce soit sur le réseau de transport urbain (tramway, bus, batcub), la politique vélo, les actions destinées au développement des mobilités alternatives, et des actions pour lutter contre la congestion automobile.

Dans le cadre du Schéma Directeur Opérationnel des Déplacements Métropolitains (SDODM), de nouveaux enjeux sont identifiés : il s'agit d'accompagner le développement urbain et la croissance démographique de la métropole bordelaise par une politique des mobilités.

- **Proposer des logements accessibles et de qualité**

Construire plus et mieux, c'est l'ambition de Bordeaux Métropole depuis plusieurs années. Avec un objectif de produire 7 500 logements neufs et 3 000 à 3 500 logements sociaux par an, l'effort de construction est amplifié, avec le souci d'équilibrer leur répartition sur l'ensemble du territoire.

La place de la nature et la qualité des espaces publics sont également partie prenante des projets d'aménagement, pour une métropole plus accueillante et vivante au quotidien.

- **Veiller à la qualité de vie des habitants comme à la préservation de l'environnement**

Transition énergétique mais aussi transition écologique, sont deux piliers de la haute qualité de vie bordelaise qui font partie des priorités du projet métropolitain, qui se déclinent dans l'ensemble des territoires de l'agglomération.

- **Développer une stratégie éducative ambitieuse**

L'offre scolaire constitue un facteur d'attractivité essentiel à prendre en compte à l'échelle d'un quartier, dans une démarche de réussite éducative globale.

En effet, l'offre scolaire est souvent confrontée à plusieurs problématiques dans les quartiers concernés par les projets de renouvellement urbain : les écoles subissent un fort évitement scolaire, et ne parviennent pas, en raison d'un secteur scolaire souvent centré sur le quartier d'habitat social et d'une vétusté des équipements, à être attractives. Elles sont également parfois directement concurrencées par des établissements privés situés à proximité.

Thouars est un quartier prioritaire spécifique en termes d'équipements scolaires car ils sont historiquement de propriété métropolitaine. Le transfert de ces équipements a été entamé (réhabilitation via une mise en état correct avant transfert des groupes scolaires Michelet (pour mémoire) et Ravel, en cours. Pour le groupe scolaire Saint Exupéry et l'école Picasso, les deux en cœur de quartier, le projet consiste à élaborer un programme qui permettra de choisir le mode opératoire, à savoir une mise en état correct, une réhabilitation ou une démarche de reconstruction. Le projet de mise en état correct est inscrit dans la convention ; pour autant, les choix programmatiques sont à faire sur la base d'une étude de programme incluant ces scénarii.

#### **Proposer un ou des équipement(s) public(s) structurant(s), facteur d'attractivité**

Les projets de renouvellement urbain du territoire de Bordeaux Métropole cherchent à promouvoir l'intégration d'équipements publics majeurs. S'ils sont le plus souvent orientés sur la culture, il peut également s'agir d'équipements sportifs.

Ils doivent répondre à :

- **Des enjeux symboliques d'image**, en participant au retournement d'image des quartiers en renouvellement urbain. Pour cela, ils s'appuieront sur :
  - Une architecture remarquable, une accroche urbaine pivot de la composition du quartier, sans être trop monumentale pour autant afin de prendre en compte la « retenue » qu'elle pourrait générer chez les habitants du quartier.
  - Une programmation innovante, résolument tournée vers le quartier et ses habitants, mais également qui rayonne pour attirer un large public et changer le regard de ces derniers.

Dans ces conditions, il sera possible que ces équipements majeurs contribuent à valoriser et à faire évoluer l'image des quartiers, mais également que les habitants du quartier en tirent un motif de fierté.

- **Des enjeux de cohésion sociale**
  - Un projet de participation à la vie de la cité, fondé sur la conception d'une pratique culturelle ou sportive aux finalités multiples, d'animation, de réflexion, de construction de soi, d'expression artistique, sportive ...
  - Un projet de ville et de quartier basé sur une conception de la pratique culturelle ou sportive comme créatrice de liens sociaux, productrice de convivialité, de collectif, terreau de la rencontre de publics différents.
  - Un projet d'inclusion sociale ; en promouvant et en prenant en compte toutes les pratiques artistiques et culturelles des habitants.

En jouant un rôle structurant sur leur territoire, en favorisant la mixité des publics, en contribuant à la « formation » des citoyens, en permettant le partage de connaissances et de pratiques, les équipements publics structurants contribuent ainsi au renforcement de la cohésion sociale.

Dans le quartier de Thouars le programme d'équipements publics ambitieux consiste à renforcer l'existant par des réhabilitations permettant la transition et à proposer une extension et un déploiement d'une offre de services sociaux

Les équipements sont les suivants :

- Les 4 groupes scolaires du quartier
- La Maison des Nouvelles Solidarités en renforcement du Dôme, équipement de proximité
- Le Stade Nautique
- Le Stade de Thouars
- Les Service de mobilité avec le Bus express

## Article 4. La description du projet

Le porteur de projet s'engage en lien avec les maîtres d'ouvrage à décliner le projet urbain à travers un programme urbain et une composition urbaine qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2 de la présente convention.

### Article 4.1. La synthèse du programme urbain

Secteur	Logements existants (sociaux)	Offre sociale démolie	Logements réhabilités	Logements reconstruits sur site (tous)	Logements sociaux reconstruits hors site	Résidentialisation de logements locatifs sociaux	Offre nouvelle accession sociale	Offre nouvelle tertiaire (m2)	Création d'une place publique (m2)
Thouars	831	42	790 (648 + 142 déjà terminés)	0	42	761	16	3530	3500

Au-delà de l'intervention très forte sur l'habitat, le projet s'accompagne du traitement en continuité de la réhabilitation de 4 groupes scolaires qui viendront étayer le travail sur l'éducation et la réussite éducative.

D'autres équipements sont destinés à la vie sociale (1 équipement), à la pratique sportive ou de loisir (2 équipements). Les opérations concernant le développement d'activités et de commerces sont également prévues. Elles consistent notamment à la création d'une nouvelle offre de services sur les pieds d'immeuble, notamment des opérations de diversification.

Enfin, plusieurs espaces publics seront requalifiés afin de poursuivre l'ouverture du quartier et recréer une vie de quartier, améliorer le cadre de vie.

Le détail précis des opérations figure ci-après.

## Habitat

### Projets concernés par la présente convention

#### Démolition de logements locatifs sociaux familiaux : 42

- Démolition d'une partie du bâtiment « Lorenzaccio » : entrée C - 42 logements LLS

#### Réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux et étudiants : 456

- Réhabilitation de la résidence Sylvia - 95 logements LLS
- Réhabilitation de la résidence Saint-Malo - 120 logements LLS
- Réhabilitation de la résidence Atala - 73 logements LLS
- Réhabilitation de la résidence Lorenzaccio - 168 logements LLS

#### Réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux en copropriété : 33

- Réhabilitation de la résidence Celluta - 5 logements LLS\*
- Réhabilitation de la résidence Rolla-Fortunio - 28 logements LLS\*

\*Le nombre de logements peut varier selon l'état d'avancement des ventes

#### Résidentialisation de logements locatifs sociaux familiaux et logements jeunes : 456

- Residentialisation de la résidence Sylvia - 95 logements LLS
- Residentialisation de la résidence Saint-Malo - 120 logements LLS
- Residentialisation de la résidence Atala - 73 logements LLS
- Residentialisation de la résidence Lorenzaccio - 168 logements LLS

#### Reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis : 42

- Offre restant à identifier – 42 logements

#### Diversification de l'offre d'habitat sur site : 16

- Construction de 16 logements en accession sociale

#### Logements non financés par la présente convention mais faisant partie du PRU de Thouars : 300

- Réhabilitation de logements jeunes – Réhabilitation /résidentialisation de la résidence ATRIUM /Agence Domofrance – 90 logements LLS
- Réhabilitation de logements jeunes – Réhabilitation de la résidence CAMPUS - 142 logements est terminée, résidentialisation à compléter.
- Réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux avant mise en vente -Réhabilitation de la résidence Combours - 39 logements LLS
- Réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux avant mise en vente -Réhabilitation de la résidence Atrium - 29 logements LLS

## Démolition

- Démolition de 42 LLS
- Démolition de la dalle de parking de Lorenzaccio (1452 m2)

### Développement économique par Domofrance

- Suite à la démolition de la dalle de parking, investissement des rdc de Lorenzaccio afin de créer une offre commerciale et associative (830 m2)
- Offre nouvelle tertiaire construction d'un hôtel d'entreprise (1200 m2)

### Développement économique autre

- Construction d'un immeuble d'activité de 1500m2 à plus de 60% à vocation d'intérêt général.

### Equipements publics

#### Equipements scolaires

- Réhabilitation du groupe scolaire Ravel en cours
- Projet groupe scolaire St Exupéry
- Projet Ecole Picasso
- Pour mémoire, réhabilitation du groupe Scolaire Michelet faite

#### Equipements sportifs et sociaux

- Réhabilitation extension du Stade Pierre Paul Bernard
- Réhabilitation extension du centre nautique Henri Deschamps
- Construction de la maison des nouvelles solidarités

### Espaces publics et équipements viaires

#### Projets concernés

- Réaménagement de la Place Gauguin (MOA Bordeaux Métropole)

#### Espaces publics dans le cadre de l'insertion du BHNS (MOA Bordeaux Métropole)

- Avenue de Thouars
- Avenue Arthur Rimbaud
- Place Paul Gauguin
- Avenue Pierre Corneille

## Article 4.2. La description de la composition urbaine

### A - Les intentions urbaines découlent des enjeux mis en évidence et portent sur la poursuite de la transition urbaine et sociale

Le quartier de Thouars se caractérise par une composition urbaine organisée autour d'un cœur de quartier bordé d'immeubles puis par un effet de vague partant de ce cœur et se déclinant d'immeubles plus petit en immeubles plus petit jusqu'à la rive des maisons individuelles d'un côté et du Bois de Thouars de l'autre.

Les immeubles qui font l'objet du projet se situent de ce cœur de quartier vers les franges de l'avenue de Thouars et jusqu'à la lisière du Bois de Thouars où se situent les équipements principaux.

Le plan guide renforce et adoucit la trame existante en privilégiant les modes doux, dans l'intervention sur le bâti comme dans le traitement des espaces extérieurs, l'évolution des mobilités, le renforcement des équipements scolaires, sportifs et sociaux et le développement des activités économiques et solidaires.

### B – Plan guide et composition urbaine (détail en annexe A)

## 6 ENJEUX POUR REDONNER UNE ÉCHELLE HUMAINE AU QUARTIER DE THOUARS

## **OUVRIR LE QUARTIER**

Le quartier de Thouars présente des espaces contraints et des polarités mal connectées. Les aménagements du site sont contrastés et l'accessibilité des différentes entités qui la composent est restreinte. Il faut alors raccrocher les espaces du cœur de quartier aux ressources situées en frange pour préserver la porosité des espaces résidentiels. Il est primordial de conforter les connexions piétonnes afin de constituer une armature intra-quartier.

## **FAÇADE ACTIVE ET ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER**

Banaliser le cœur de quartier en réduisant l'effet de muraille issu de l'architecture imposante de l'immeuble « Lorenzaccio » en démolissant le bâtiment central (42 logements démolis), créant une percée urbaine vers le parc arrière en le reliant au cœur du quartier.

L'avenue Arthur Rimbaud représente un axe stratégique pour le quartier de Thouars. Cette position offre aux rez-de-chaussée de plusieurs bâtiments une visibilité à pérenniser. La création d'une séquence urbaine active au cœur du quartier de Thouars permettrait de lier les activités du secteur et de redonner à la place Gauguin son rôle fédérateur et hautement stratégique pour la vie sociale du quartier

## **DES ESPACES EXTÉRIEURS DE QUALITÉ**

Actuellement, les aménagements des espaces publics composant le site ne sont pas représentatifs d'une qualité de vie urbaine apaisée. Il est primordial d'encourager la mixité intergénérationnelle et interculturelle au travers d'espaces d'agrément qualitatifs. Ces espaces participeront à l'amélioration de l'image du quartier et à son renouvellement. Un ressenti d'appartenance à des unités d'habitations de taille plus modestes et moins denses, doit s'initier dans le quartier. La création d'aménagements de micro-proximités attractifs permettrait de favoriser les liens entre les résidents et les usagers du quartier de Thouars.

## **RENFORCER LA TRAME PAYSAGÈRE ET LA BIODIVERSITÉ**

Thouars possède un patrimoine végétal qui se veut arboré et paysager mais vieillissant sur les espaces résidentiels. Les espaces verts sont une composante privilégiée du quartier mais ne présentent pas une qualité significative. Le renouvellement du parc arboré et l'intégration de sa gestion à long terme dans une démarche participative permettrait la restauration de l'armature paysagère et écologique du quartier tout en proposant des temps de sociabilité aux usagers.

## **RÉDUIRE L'IMPACT DE LA VOITURE**

L'organisation des maillages et du stationnement au cœur du quartier est une problématique récurrente et reste confuse. La redéfinition et la hiérarchisation des voies doivent permettre l'amélioration de la sécurité routière et des usages du secteur. La limitation et l'optimisation des espaces de stationnement doivent être pensées au profit d'espaces piétons sécurisés et qualitatifs. Les espaces extérieurs doivent être recomposés au regard des usages, de la gestion et de la mutation du parc.

## **RENOUVELER LE CONFORT D'USAGE DES LOGEMENTS**

Le parc locatif du site construit entre les années 1970 et 1990, nécessite aujourd'hui une rénovation thermique et intérieure. La qualité d'habiter est amoindrie par la gestion et l'entretien au cas par cas des dysfonctionnements des résidences, effectuée jusqu'à présent. L'opération globale tend vers une amélioration complète des logements

# **6 PRINCIPES POUR LE RENOUVELLEMENT DU QUARTIER DE THOUARS**

## **TRAVERSÉE DES ÎLOTS**

Le projet ambitionne de créer des traversées piétonnes propices à l'ouverture du quartier à l'échelle de la commune. L'objectif est de proposer des porosités et continuités vertes qualitatives support de développement du site. Les traversées piétonnes seront végétalisées et des espaces résidentiels verts seront composés pour offrir aux habitants des espaces appropriables supports de lien social. Les traversées d'îlots, largement végétalisés, seront un lien pour les aménagements et l'attractivité du quartier.

## CŒUR D'ÎLOTS VERTS ET ANIMÉS

Il s'agit alors de requalifier les espaces publics et de les protéger des nuisances. Ces aménagements participeront à l'amélioration de l'image du quartier et à son renouvellement. La création d'un espace public libre et appropriable ainsi que la composition d'un mail piétonnier devant Lorenzaccio permet d'ouvrir et de déployer le quartier. La place Gauguin est ouverte sur le quartier et devient une véritable place publique. L'ensemble du projet proposera aux usagers des espaces de détente et de loisir.

## PARCOURS DE BIODIVERSITÉ

Le développement des surfaces végétalisées plantées et la diversification des strates et formations végétales permettra la conception et la gestion favorable à la biodiversité dans le quartier de Thouars. La gestion écologique des espaces et la réintroduction d'espèces vernaculaires locales serviront à l'entretien et au maintien de la diversité génétique. L'ensemble de ces entités sera mis en valeur par la création d'un parcours de biodiversité piéton sur l'ensemble du quartier.

## INTÉGRATION DU TCSP ET DES MOBILITÉS DOUCES

La composition d'un maillage doux est une entité prioritaire dans le projet de renouvellement de Thouars. En effet, la mise en place de porosités piétonnes et cyclables permettra, dans un premier temps au quartier de se raccorder au reste de la commune de Talence, puis de desservir l'ensemble des entités du site. Ce maillage de déplacements doux sera conforté par la mise en place du TCSP (Transport en Commun en Site Propre) qui sera aménagé prochainement sur l'avenue Arthur Rimbaud. Le site de Thouars sera donc apaisé et vertueux en termes de déplacements.

## ACTIVATION DES REZ-DE-CHAUSSÉES

Le projet propose de relier les rez-de-chaussée à divers points fédérateurs de la vie quotidienne du quartier comme la place Gauguin ou le Square Charles de Gaulle. Un mail central propice à l'activation des rez-de-chaussée permettra d'ouvrir le quartier aux usagers mais également à la commune. Cet aménagement urbain sera complété par l'implantation de nouvelles activités porteuses d'attractivité et de renouvellement urbain. Des polarités émanent de ce renouvellement et fédèrent les espaces publics composant le quartier de Thouars.

## GESTION DES STATIONNEMENTS À L'ÎLOT

L'aménagement proposé devra permettre une réorganisation des stationnements proportionnelle par unité foncière afin de garantir une organisation efficiente dans l'ensemble du quartier. La gestion des parkings en plus d'être sécurisée, doit être végétalisée afin de pallier l'aspect minéral des stationnements actuels. Cet aménagement permettra d'adoucir l'impact des espaces de parkings à l'échelle de l'îlot, mais également du quartier.

### Article 4.3. La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux

La reconstitution de l'offre sociale démolie se réalise selon le principe d'1 logement reconstruit pour 1 démolit à l'échelle de Bordeaux Métropole. Dans la présente convention, 42 logements sociaux sont concernés par une démolition et qui seront reconstruits hors site et hors QPV.

#### Reconstitution de l'offre démolie

Démolition		Reconstruction de l'offre
Domofrance : Bâtiment Lorenzaccio entrée C	42 logements	Offre restant à identifier : 42 logements
<b>TOTAL</b>	<b>42 logements</b>	<b>42 logements</b>

En déclinaison de sa politique habitat et en cohérence avec sa politique de production, la Métropole prévoit de reconstituer le logement social supprimé sur les communes déficitaires au sens de la loi SRU

ou exceptionnellement sur des communes dites « tangentes » (moins de 30%) et en tendance baissière. En fonction des caractéristiques des communes, les orientations peuvent donc différer. Ainsi à ce jour, la reconstitution sera réalisée hors commune, et hors QPV, pour 42 logements (100%). Celle-ci restant à localiser.

Le taux de logement social au sein de la loi SRU est pour Talence au 1<sup>er</sup> janvier 2021 de 26,35%. Compte tenu, de la nécessité d'un équilibre de la production de logements sur les communes déficitaires, il apparaît nécessaire que, pour la reconstitution de l'offre hors commune, la programmation soit de 40% maximum en PLAI, et 60% en PLUS.

Les proportions respectives de PLAI et PLUS sont ainsi arrêtées :

- Reconstitution de l'offre hors commune – 42 logements : 16 PLAI et 26 PLUS

La tonicité du marché métropolitain sur les dernières années et les outils mis en place par la Métropole pour s'assurer de la production adéquate de logement social, assurent la possibilité d'une reconstitution totale des logements démolis, sur des secteurs encore déficitaires.

Par ailleurs, la fin du triennal SRU (2020-2022) montre des déficits de production sur certaines communes et durcit les conditions financières pour les villes carencées. La reconstitution de l'offre pourra donc venir répondre à cet enjeu supplémentaire dans une partie de ces communes, et ouvrir de nouvelles perspectives. Ainsi, et bien que les chiffres issus du bilan triennal ne soient pas encore connus de l'Etat, compte tenu des obligations de la loi SRU, les communes déficitaires de la métropole devront produire (ou engager la production) entre 2020 et 2022 plus de 7 000 logements sociaux (soit 50% du nombre de logements manquants), dont environ 4500 pour la commune de Bordeaux.

Au terme des projets présentés, un rééquilibrage important sera donc opéré entre les communes fortement dotées en logement social et les communes déficitaires ; mais également au sein même de la commune dans le cas de Bordeaux.

#### **Article 4.4. Les espaces extérieurs (privés et publics)**

L'aménagement des espaces extérieurs (privés comme publics) a pour objet de répondre aux enjeux et aux objectifs mis en avant dans le projet de renouvellement social et urbain : accessibilité, lisibilité, porosité du quartier avec les secteurs environnants, prise en compte de tous les modes de déplacements (véhicules, piétons, deux-roues), préservation, mise en valeur et développement des espaces verts, préservation et développement de la biodiversité, limitation de l'imperméabilisation des sols.

Le plan guide du projet Domofrance (pour les espaces extérieurs accessibles aux publics mais privés) comme le schéma d'aménagement des espaces métropolitains détaillent les aménagements à mettre en œuvre, les plantations et espaces de pleine terre à privilégier, les matériaux à employer.

#### **Article 4.5. Environnement et durabilité**

Le projet affirme la volonté d'une exemplarité en matière de développement durable et de transition. Si le projet s'inscrit dans le cadre de prescriptions environnementales reposant notamment sur la Réglementation Energétique 2020 (RE 2020), sur une série de critères à choisir pour chaque projet, la prise en considération globale des éléments environnementaux se déclinera pour chaque aspect du projet, que ce soit pour les bâtiments comme pour les aménagements.

#### **Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports en faveur de la mixité**

Le projet permet d'apporter une diversification de l'offre via une mixité fonctionnelle en cœur de quartier , que ce soit par les constructions nouvelles en termes de logements, de forme d'habiter, de diversité sociale, qu'en terme de construction de locaux d'activités économiques.

Quartier	Taux de logements sociaux actuel	Taux de logements sociaux à terme
Thouars	60%	55%

	Opération	Opérateur	Autre (PLR, PSR, PLF)	PLUS	Potentiel diversification			TOTAL
					PLS	Accession Sociale	Libre ou maîtrisée	
<b>Existant</b>	Thouars	Domofrance	2	694			142	838
		Gironde H.	54					54
		CDC H.	159					159
		ICF	299					299
		Privé						650

<b>Démolitions</b>	Bat.	Lorenzaccio	Domofrance	- 42					- 42
--------------------	------	-------------	------------	------	--	--	--	--	------

<b>Changement de statut</b>	Atrium		Domofrance		-29	29			<b>0</b>
	Combourg		Domofrance		-39	39			<b>0</b>

<b>Constructions</b>	Offre nouvelle		Domofrance				16		<b>16</b>
<b>TOTAL</b>				472	626	0	84	792	1 974

En matière de diversification des logements, il est nécessaire de distinguer :

- La diversification sur le patrimoine existant : Domofrance, afin de favoriser l'accèsion à la propriété, envisage de mettre une partie de son patrimoine en vente HLM à des tarifs préférentiels pour ses locataires. Cette accession à la propriété concerne 68 logements (29 Atrium + 39 Combourg) .
- La diversification dans les nouveaux logements : tous les programmes de nouveaux logements présentés précédemment visent à diversifier l'habitat sur le quartier. Ce seront 16 nouveaux logements en accession sociale.

## Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

Suite à une démarche partenariale lancée au sein de la Conférence intercommunale du logement (CIL) depuis 2016, le Conseil de métropole a adopté en mai 2019 les principes de la politique métropolitaine de mixité sociale, fixant les objectifs d'attribution hors quartiers politique de la Ville. Un travail complémentaire a été ensuite mené avec l'appui de l'ANRU pour élaborer la stratégie d'attributions de logement en quartier politique de la ville.

Ainsi, en juin 2022, la CIL a adopté l'ensemble des documents définissant la politique métropolitaine de mixité sociale en vue d'un rééquilibrage de l'agglomération : (**annexe C1**).

- Le document d'orientations en matière d'attributions de logements sociaux,
- La convention intercommunale d'attributions,
- Le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs,
- La charte métropolitaine de relogement.

Ces orientations ont vocation à accompagner les projets de renouvellement urbain accompagnés par l'ANRU, mais également d'autres quartiers qui font aujourd'hui l'objet de projets sur la métropole tels que le quartier de Thouars, qui fait l'objet de démolitions et donc de relogements au préalable.

### En matière d'attribution

Dans ce cadre, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

- à mettre en œuvre et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre d'occupation du parc sociale entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans la Convention intercommunale d'attribution (CIA), en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

Plus précisément, la politique de mixité sociale de Bordeaux Métropole a été validée par le Conseil de Bordeaux Métropole en mai 2019 et adoptée par la Conférence intercommunale d'attribution en juin 2022. Elle se décline en trois parties :

- Le diagnostic du territoire : une métropole attractive et déséquilibrée
- Le cap métropolitain vers une métropole équilibrée et solidaire : les orientations et la déclinaison des objectifs d'attributions de logement sociaux du territoire pour l'accueil des plus fragiles, en prenant en compte les quartiers identifiés au titre de la politique de la Ville. Elle précise les objectifs d'attributions sur le territoire (et vaut convention intercommunale d'attribution qui sera annexée au contrat de Ville).
- Les modalités de mise en œuvre partenariale pour améliorer l'information du demandeur et le processus d'attribution : le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID).

La convention intercommunale d'attribution, telle que son contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, porte sur les enjeux de rééquilibrage du territoire et les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution.

La stratégie proposée contient des orientations pour poursuivre le rééquilibrage territorial en matière d'accueil des plus modestes sur Bordeaux Métropole :

- Pour les territoires hors quartier politique de la Ville (QPV) :

- Une attention particulière aux ménages modestes définis comme ayant des ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS. Cette définition intègre le 1<sup>e</sup> quartile des demandeurs les plus modestes ciblé par la loi Egalité et Citoyenneté,
  - Un objectif collectif organisant la contribution de chaque commune à l'accueil des plus modestes. Le niveau d'accueil des ménages modestes sur Bordeaux Métropole en 2018 représentait 40% du parc social, tout territoire confondu. Il est proposé d'engager le rééquilibrage de la métropole en déclinant cette référence à l'échelle de chaque commune,
  - Des points de vigilance sur les situations déjà fragiles : cet objectif s'applique hors quartiers prioritaires et territoires de veille relevant du Contrat de Ville, dans la limite de 40% de l'occupation des résidences par des ménages modestes.
- Pour les territoires en (QPV) :
- Une attention particulière aux ménages équilibrants, définis par un niveau de ressources supérieur au 1<sup>er</sup> quartile des demandeurs.

Bordeaux Métropole et ses partenaires s'engagent à préserver les quartiers fragiles concernés par le Contrat de Ville et à limiter leur spécialisation dans l'accueil des ménages modestes. Ainsi, plus de 70% des attributions en QPV sont faites à destination de ménages dits « équilibrants » (c'est-à-dire des ménages aux revenus supérieurs au 1<sup>e</sup> quartile des demandeurs les plus pauvres), alors que la loi fixe un minimum de 50%. Pour autant, il importe de préciser des objectifs par quartier et de mobiliser tous les moyens pour soutenir l'amélioration de l'attractivité de ces quartiers et l'évolution de leur peuplement. Parmi ces moyens, le relogement constitue un levier essentiel.

L'ensemble des réservataires et bailleurs sociaux s'engage à mobiliser leurs contingents pour la mise en œuvre de ces objectifs :

- En mobilisant chacun au moins 25% de leurs contingents pour les publics prioritaires,
- En veillant collectivement à suivre l'objectif territorial vers un rééquilibrage de l'agglomération.

Des outils de suivi de la mise en œuvre de la politique de mixité sociale seront mis en place dans le cadre de la démarche partenariale portée par le PPGDID. L'observatoire partagé du logement social en cours de définition, intégrera notamment les indicateurs concernant la part de relogement dans le parc locatif social neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans, la part de relogement hors QPV et la part de relogement hors site de renouvellement urbain.

Il s'agit donc de s'engager sur les moyens à mobiliser, en s'appuyant sur 2 approches :

- L'attractivité des quartiers
- L'accompagnement des ménages tant pour le relogement (ouverture sur le « hors quartier ») que pour la mixité dans les quartiers

## En matière de relogement

Dans ce cadre et en vue de contribuer au rééquilibrage de l'agglomération en matière de mixité sociale, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

- Participer à la mise en œuvre de la stratégie métropolitaine de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
- Assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,
- Conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire.

Plus précisément, les projets portés par la métropole connaissent pour la plupart des démolitions, engendrant des nécessaires opérations de relogement. Celles-ci revêtent un caractère très sensible et à fort enjeu car elles se déroulent généralement en début de projet, avant les grandes transformations

des quartiers. Il est donc nécessaire qu'elles se déroulent dans le meilleur cadre possible pour démontrer qu'elles s'inscrivent dans un cercle vertueux pour la population locale, et ainsi qu'elles envoient un signe positif sur la requalification du quartier.

A ce titre, un protocole partenarial de relogement (**annexe C2**) sera signé entre tous les partenaires mobilisés, à des degrés différents : l'Etat, Bordeaux Métropole, la Ville de Talence et le CCAS, le Conseil Départemental de la Gironde, Domofrance, Action Logement, le FSL et la CAF de la Gironde.

Ce protocole représente le document cadre du partenariat relogement. Il regroupe les éléments permettant d'identifier l'organisation partenariale pour la mise en œuvre d'un relogement concerté et en adéquation avec les besoins des habitants.

Les signataires s'engagent à favoriser une information transparente et accessible aux familles tout au long du parcours de relogement.

Les objectifs du protocole sont les suivants :

- Répondre de manière concertée et complémentaire aux attentes des locataires dans le cadre de leur relogement, définir les conditions d'une évaluation partagée de leurs besoins en vue de la mise en œuvre de la solution de relogement adaptée à chaque situation et des éventuelles mesures d'accompagnement de ce relogement.
- Assurer une prise en charge des problématiques spécifiques relevant d'un dispositif d'aide à partir des entretiens réalisés par le comité technique relogement.
- Renforcer la complémentarité entre les partenaires dans un objectif de relogement des habitants dans les meilleures conditions possibles.
- Renforcer la communication et la concertation accompagnant le plan de relogement avec les locataires.
- Créer les conditions qui permettent aux locataires de s'inscrire pleinement dans la dynamique de la démarche et l'évolution de leur environnement.

Des réunions publiques dédiées, menées par les bailleurs et/ou les élus, ont eu lieu pour expliquer aux habitants le processus et les accompagner, en répondant à leurs questions et à leurs inquiétudes.

#### Au niveau métropolitain

Conformément aux orientations stratégiques définies pour faire face aux besoins de relogement à la suite des projets de renouvellement urbain (prévoyant, dans certains cas, des démolitions et des requalifications de logements locatifs sociaux), Bordeaux Métropole et ses partenaires ont souhaité élaborer une charte métropolitaine de relogement. Elle a pour objet de préciser les orientations de la stratégie métropolitaine de relogement et d'identifier les modalités de coopération entre bailleurs, services sociaux, réservataires et collectivités territoriales afin d'assurer les meilleures conditions de relogement et d'accompagnement social des familles concernées. L'objectif recherché étant d'offrir à chacun des ménages relogés un logement conforme à ses besoins lui permettant de s'inscrire dans un véritable parcours résidentiel durable, mais aussi de contribuer au rééquilibrage de l'occupation sociale à l'échelle intercommunale et dans les immeubles et les quartiers concernés.

Le relogement, impliquant un changement d'espace de vie mais aussi d'environnement urbain et des réseaux de voisinage, constitue un moment sensible dans le parcours résidentiel des locataires et constitue un évènement imposé. Dans la perspective d'accompagner cette transition le plus en adéquation aux situations particulières des ménages, les partenaires s'engagent, dans le cadre de la charte métropolitaine de relogement, à mener un travail de proximité de manière partenariale dans le souci d'anticiper des difficultés aussi bien économiques que sociales pouvant parvenir à la suite des relogements et de mobiliser une offre de relogement la plus ajustée possible aux besoins et aux souhaits des ménages ainsi qu'aux objectifs locaux de qualité du relogement.

Ainsi, la stratégie de relogement inscrite vise à :

- offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment en direction des logements neufs ou mis en location pour la première fois depuis moins de cinq ans dans le parc locatif social ;
- réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion;
- contribuer à la mixité sociale.

La charte métropolitaine de relogement a été adoptée par la CIL en juin 2022. Elle précise :

- Les objectifs de qualité du relogement
- L'obligation de déterminer un plan de relogement en amont de celui-ci
- Les instances de relogement, en lien avec la Conférence Intercommunale du Logement

Dans ce cadre, les objectifs fondamentaux à l'échelle de chaque PRU sont :

- créer un lien de confiance avec les habitants,
  - agir en cohérence avec leurs choix résidentiels,
  - améliorer leurs conditions de logement et d'offrir un parcours résidentiel positif, en maîtrisant leur impact financier pour les ménages.
- Dans le cas présent de Thouars, Si toutefois un occupant exprimait le souhait de demeurer sur la commune, une proposition de relogement en ce sens devra lui être faite. Toutefois, les indicateurs inscrits dans la charte de relogement de la métropole devront être respectés.

## **Article 7. La gouvernance et la conduite de projet**

### **Article 7.1. La gouvernance**

Le partage des responsabilités entre Bordeaux Métropole et les communes concernées est organisé de la façon suivante :

La Métropole prend dorénavant en charge le pilotage stratégique de la politique de la ville, et notamment les réflexions sur toutes les thématiques transversales et d'échelle métropolitaine.

Cette compétence se traduit tout naturellement dans la préparation du contrat de ville, élaboré sur 2014-2015, voté par la métropole en juin 2015, puis signé en présence du Ministre de la ville Patrick Kanner le 2 novembre 2015.

La gouvernance du Contrat de ville est organisée comme suit :

- Un Comité de pilotage :

Il est mis en place autour d'un pilotage conjoint, État -intercommunalité, d'une gouvernance partenariale adaptée assurant une mobilisation large des acteurs. Présidée par la personne Préfète et la personne Présidente de Bordeaux Métropole, il est composé des personnes cheffes de services de l'État, des maires des communes disposant de quartiers prioritaires et de territoires de veille, du Président du conseil régional, du Président du Département, des personnes représentantes des organismes HLM, des chambres consulaires, de la Banque des territoires, de la CAF, de Pôle emploi, des missions locales, des représentants des conseils citoyens...

Ce comité pilote, valide les enjeux territoriaux, les orientations stratégiques et les plans d'actions, suit et évalue le contrat de ville. Il définit les modalités de suivi et d'évaluation des objectifs et des engagements de droit commun. Il valide le contrat de ville.

- Un Comité technique :

Il est mis en œuvre conjointement au comité de pilotage et est co-animé par l'État et Bordeaux Métropole. Il regroupe les personnes techniciennes des différentes composantes du comité de pilotage. Le rôle du comité technique est de préparer les décisions du comité de pilotage et d'assurer le suivi des décisions de celui-ci. Il organise les différents groupes de travail thématiques des quatre piliers du contrat de ville, il synthétise et met en cohérence les propositions d'enjeux, d'orientations et de plans d'actions des groupes de travail.

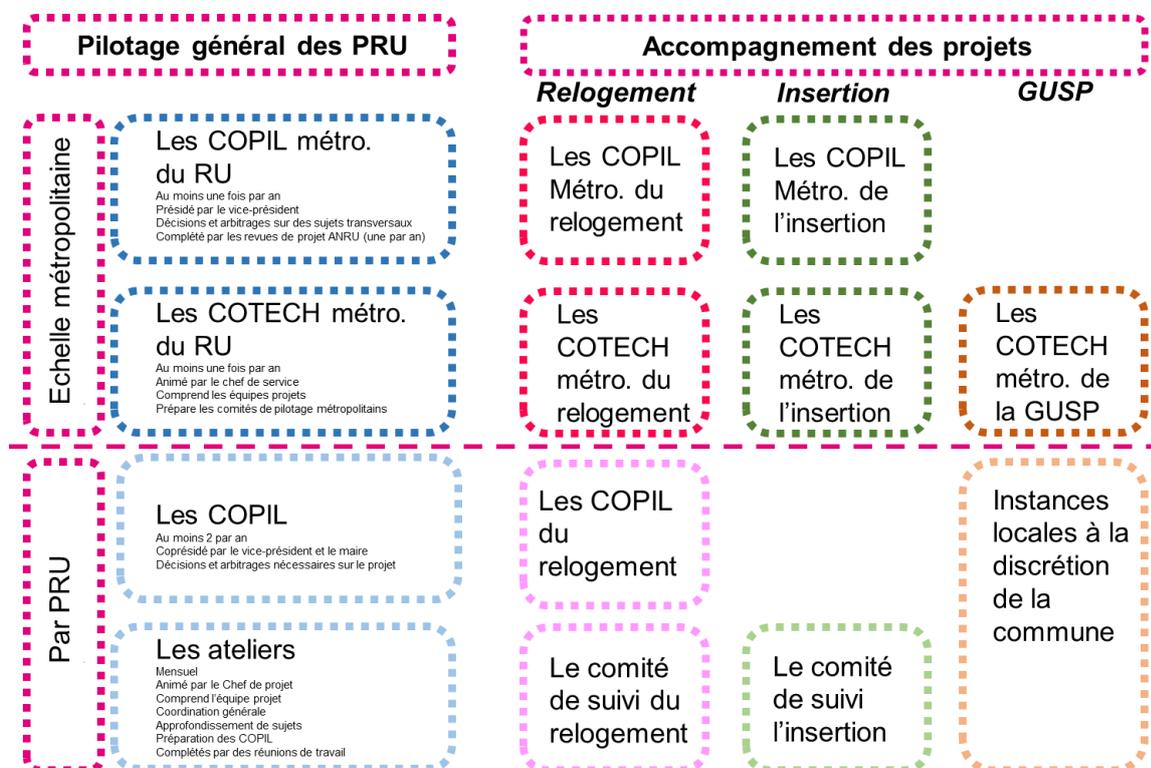
Le comité technique élabore le diagnostic, définit les grandes orientations stratégiques et le plan d'actions, ainsi que les indicateurs de suivi et d'évaluation du contrat. La mobilisation du droit commun des différents signataires doit constituer une réponse aux problématiques relevées du terrain. Les conventions d'objectifs définissent les engagements des signataires en matière de politique de la ville.

Le Contrat de ville est décliné en conventions territoriales votées par les 14 communes concernées par les 21 quartiers prioritaires ou de veille. Une équipe est donc chargée d'animer cette politique

stratégique au niveau de la Métropole, constituée de 2 cadres relevant d'un chef de service. Pour autant, une articulation a été trouvée avec les communes, qui continuent à mettre en place, suivre et animer les dispositifs locaux (prévention, éducation, etc.).

Parallèlement, il est également convenu et validé en Conseil de Métropole de novembre 2015, que les opérations de renouvellement urbain relèvent des opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain (OAIM). A ce titre, elles sont désormais de compétence métropolitaine et les projets sont transférés à Bordeaux Métropole dans ce cadre, animés par le service Ville et Quartiers en Renouvellement (SVQR), rattaché à la Direction de l'Habitat et la Politique de la Ville, composé des chefs de projet des opérations identifiées comme OAIM. Il en ressort que la métropole dispose d'une équipe ad hoc chargée des projets d'intérêt national et régional (Joliot Curie, Aubiers/Le lac, Palmer/Sarailière, Dravemont, Carriet, Avenir, Thouars) alimentée par les transferts des communes de Bordeaux, Cenon, Floirac, Bassens, Lormont et Talence. L'équipe de la métropole a été complétée par une mise à disposition par la commune de Talence d'un chef de projet (1 ETP) pour le projet d'intérêt local du quartier de Thouars. Le pilotage stratégique de chaque PRU est conduit par un comité de pilotage présidé par le Maire de la commune concernée. Le vice-Président de Bordeaux Métropole en charge du logement, de l'habitat et de la politique de la ville est également membre du COPIL.

La gouvernance du projet est partenariale et est organisée comme suit :



Les comités de pilotage sont précédés de comités techniques regroupant les correspondants techniques des membres du COPIL,

Un COPIL métropolitain du Renouvellement Urbain a également été mis en place afin d'aborder les sujets transversaux aux différents projets de renouvellement urbain (convention ANRU pour les PRU concernés, charte d'insertion, protocole métropolitain de GUSP...) ainsi que pour faire un point d'avancement global des projets. Ce COPIL rassemble les élus de la Métropole et des Villes concernées, les services Villes et Bordeaux Métropole, les bailleurs sociaux participant aux projets et les services de l'Etat. Un Comité restreint réunissant spécifiquement les élus de la Métropole est également organisé occasionnellement lorsque des décisions internes à la collectivité doivent être prises sur des sujets transverses.

Le rôle du COTECH est de :

- Préparer les COPIL : discuter des points d'avancement et de blocage éventuel du projet, proposer et faire valider au COPIL l'état d'avancement
- Produire les livrables attendus : réalisation des opérations contribuant au PRU
- Contribuer à l'implication de chacun autour d'un projet commun et coordonner les opérations dans un cadre mutualisé
- Être le lieu de synthèse de toutes les composantes du projet.

Des ateliers de travail (thématiques ou sur un sujet particulier) peuvent être mis en place en tant que de besoin.

Le COTECH, de même que l'équipe projet et les réunions de travail, sont animés par le Chef de projet.

## Article 7.2. La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, Bordeaux Métropole conduit le pilotage opérationnel du projet. Au sein de la direction de l'Habitat, depuis juillet 2019, un nouveau service Ville et Quartiers en Renouvellement est créé, qui fusionne l'ancienne Mission renouvellement urbain avec le centre Politique de la Ville. Ce service, piloté par un chef de service, comprend des personnes chargées de mission Politique de la ville, assistantes, cheffes de projet PRU.

Au sein de la direction de l'habitat et de la politique de la ville, une direction de projet est mise en place et a pour objet de :

- Superviser et arbitrer les éléments du projet
- Animer le COPIL avec le chef de projet
- Être l'interface avec les élus, la DGS
- Être le garant des livrables dont il délègue la réalisation au chef de projet
- Négocier, allouer et contrôler les moyens nécessaires au projet en lien avec le chef de projet.

Le pilotage opérationnel par la Chefferie de projet et Direction de projet au sein de la Métropole a plusieurs intérêts. Au sein d'un même service, les équipes Politique de la Ville et Renouvellement Urbain peuvent collaborer au quotidien tout en s'appuyant sur un réseau métier constitué des experts des directions thématiques de la Métropole (économie, mobilité, innovation sociale, enseignement supérieur, ressources humaines, développement durable, coopérations territoriales, etc.) ainsi que des référents situés en pôles territoriaux et chargés de mettre en œuvre la partie opérationnelle des projets relevant des compétences métropolitaines.

Par ailleurs, le positionnement du service Ville et Quartiers en Renouvellement au sein de la direction Habitat, permet un lien rapproché avec les services traitant du développement de l'offre nouvelle (privée comme sociale) et de l'amélioration du parc privé, dont les copropriétés.

Le Pôle Territorial Sud est, au sein des directions de Bordeaux Métropole, un acteur essentiel de la mise en œuvre du projet. Sous la responsabilité du directeur et de l'adjointe au directeur, ainsi que les chefs de projet, chargés d'opération et autres services concernés, mènent les études et réalisent les espaces publics en complémentarité avec la Direction de l'Habitat et notamment du chef de projet du PRU.

	<b>Pré-programmation</b>	<b>Programmation</b>	<b>Conception et travaux</b>
<b>Pilotage des espaces publics</b>	Direction Habitat	Pôle Territorial	Pôle Territorial
<b>Appui</b>	Pôle Territorial	Direction Habitat	Direction Habitat
<b>Livrable</b>	Plan guide	Programmes	Etudes de MOE et travaux

Le service foncier assure le traitement des questions foncières liées aux espaces publics, incluant les déclassements.

Enfin d'autres directions de Bordeaux Métropole contribuent également à la réalisation du projet de renouvellement urbain : direction de la Nature, direction du Développement économique...



## Missions externalisées

### AMO architecte-urbaniste coordonnateur

Dans la définition du plan guide et la phase opérationnelle du projet, chaque chef de projet est accompagné dans le cadre d'une mission d'AMO avec une équipe pluridisciplinaire comprenant architectes-urbanistes, paysagistes, BET infrastructures etc. Cette équipe peut être sollicitée en tant que de besoin pour l'actualisation du projet, la réalisation de fiches de lots préalablement au lancement d'opérations immobilières, des avis éclairés avant toute décision : qualité des espaces publics réalisés, aide au choix des maîtres d'œuvre, éclairage sur des questions d'ordre sociologique (usages des habitants), préparation, articulation et suivi de dossiers d'urbanisme et/ou réglementaires.

### Mission d'OPCU

La mission d'ordonnancement pilotage et coordination urbaine (OPCU) est également externalisée. A partir du plan guide décliné en programme d'actions, cet AMO spécifique est chargée d'élaborer, en étroite collaboration avec le chef de projet le calendrier détaillé du projet de renouvellement urbain. Ce calendrier est décliné par secteur d'aménagement, puis par opération, puis par macro-tâches (ex. étude de maîtrise d'œuvre) déclinées elles-mêmes en tâches (ex. lancement de la procédure de consultation pour la maîtrise d'œuvre).

Sans se substituer aux maîtres d'ouvrage, la mission consiste à détailler le calendrier de chaque opération, d'identifier les interfaces qui les lient et d'animer le processus de résolution des difficultés éventuelles. Pour ce faire, l'AMO doit réaliser, au-delà des plannings, un récolement et donc une actualisation du plan guide du projet urbain à partir des plans des projets des différents maîtres d'ouvrage.

Dans cette approche, une attention particulière est portée au phasage fin des travaux en intégrant les objectifs du projet, la gestion des risques liés à la co-activité des opérations, les contraintes de fonctionnement du quartier et des équipements, la desserte des logements et des commerces, les contraintes des chantiers.

Il est évident que dans le cadre de la constitution du référentiel projet initial (au temps T0), l'ensemble des contraintes techniques liées à chaque futur chantier ne pourra être connu. C'est pourquoi l'AMO doit mettre à jour régulièrement le calendrier.

### D'autres missions relevant du pilotage général sont, ou peuvent être, nécessaires et également assurées sous toute maîtrise d'ouvrage :

- Étude sécurité, santé...
- Évaluation (voir article spécifique)
- Missions techniques : sondages géotechniques, IC...
- Missions foncières
- Pré-diagnostic environnemental
- Dossier loi sur l'eau
- Autre mission le cas échéant

### Article 7.3. La participation des habitants et la mise en place de la maison du projet

Le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de co-construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain.

La concertation et la participation des habitants sont au cœur des politiques publiques depuis de nombreuses années. Cette intention ne cesse d'être réaffirmée, comme en témoigne la réforme de la Politique de la Ville instaurant notamment la création de conseils citoyens. Des membres des conseils citoyens sont présents aux comités de pilotage des projets de renouvellement urbain. Chaque quartier dispose de son propre conseil.

Un certain nombre d'outils communs sont mobilisés sur l'ensemble des PRU, notamment l'utilisation du site Internet mis en place par Bordeaux Métropole (<https://participation.bordeaux-metropole.fr/participation/>), espace de discussion numérique sur lequel toute personne intéressée peut donner un avis sur le projet et consulter en ligne les documents y afférent.

La Maison du projet est également un outil commun à l'ensemble des projets de renouvellement urbain mais se décline différemment selon le PRU concerné.

Cette démarche s'inscrit également dans un cadre réglementaire, puisque pour chacun des projets de renouvellement urbain, une délibération de Bordeaux métropole a été prise approuvant le lancement d'une opération d'aménagement et le lancement d'une concertation préalable en précisant les modalités de concertation associées.

## **Déclinaison de la méthodologie de concertation dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de Thouars.**

### **La concertation**

Le sujet de la concertation s'appréhende dans l'espace comme dans le temps.

Dans l'espace, la concertation se distingue selon qu'il s'agisse de présenter le projet de renouvellement urbain comme un ensemble urbain en transition ou selon qu'une partie de cet ensemble est évoqué. Ainsi, pour le projet global, la concertation s'appuie sur les outils structuraux tel le conseil de métropole, le conseil municipal, le conseil communal, le conseil citoyen, ainsi que sur toutes les représentations spécifiques au projet global, que celles-ci soient existantes ou partenariales et spécifiques. Pour les parties de projet (place Gauguin, logements...), des structures de concertation sont sollicitées spécifiquement (exemple des locataires) ou créées spécifiquement (exemple avec la concertation pour la place Gauguin)

Dans le temps, la concertation se répartie en fonction de l'avancement du projet global comme de chaque partie de projet, et, tout en maintenant un fil de concertation de bout en bout du projet, peut prendre des formes ou des modalités spécifiques propres à l'avancement d'un sujet.

Pour le renouvellement urbain du quartier de Thouars, le principe de la concertation a démarré il y a plus de 20 ans pour s'exprimer via des parcours de concertation dont le fil conducteur était le lien permanent avec l'habitant quand la forme, elle, variait en permanence.

En terme pratique, ce sont ainsi des rencontres régulières avec les habitants (conseils communaux devenus en mars 2023 les conseils participatifs de quartier, conseil citoyen, conseil de résidence ...) pour toute étape du projet. Pour la présente convention, les démarches de concertation ont démarré dès le 1<sup>er</sup> avril 2016, date d'ouverture des voies du nouveau cœur de quartier.

En terme pratique, ce sont ainsi plusieurs milliers de temps d'échange qui ont eu lieu au sujet du renouvellement urbain du quartier de Thouars (opérations maquette, réunions publiques, ateliers diverses, film mémoire, diagnostics en marchant, démarche socio-culturelle de mémoire, ateliers de projection, études diverses...).

### **La concertation règlementaire**

Pour le projet de Thouars, la concertation règlementaire prend son origine dès 2011 avec le projet de nouveau cœur de quartier et la décision avec l'Etat de présenter un dossier cas par cas quand bien même à cette date une étude d'impact avait été menée.

Pour la présente convention, la concertation règlementaire va prolonger cette démarche avec un dossier cas par cas pour les opérations relatives aux logements (démarche de Domofrance), et, pour ce qui concerne le BHNS une démarche spécifique.

### **La poursuite de la concertation**

Pour ce qui concerne le renouvellement urbain, il est demandé que les habitants puissent continuer à contribuer pleinement à l'élaboration des projets, qu'il s'agisse d'espaces publics ou d'habitat.

## **Article 7.4. L'organisation des maîtres d'ouvrage**

Pour la réalisation des opérations de réhabilitation, de résidentialisation et de démolition des résidences de logements sociaux, Domofrance est le bailleur social compétent et donc maître d'ouvrage de ces opérations. Sur site et hors site, les opérations de reconstitution de l'offre sont également mises en œuvre sous maîtrise d'ouvrage Domofrance.

Pour la réalisation des voiries, espaces publics et des réseaux, les rues à vocation publique et les places publiques du secteur de renouvellement urbain sont sous la maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole.

Pour la réalisation des équipements publics, la maîtrise d'ouvrage est assurée par la métropole ou par la Ville.

L'éclairage public et les espaces verts restent de la compétence de la Ville de Talence

Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, les maîtres d'ouvrage ont décidé chacun en ce qui les concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

### **Ingénierie de la maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole**

Chargée du pilotage des projets de renouvellement urbain, en lien avec la ville de Talence, la Métropole est également un important maître d'ouvrage du dispositif opérationnel, notamment pour ce qui concerne les espaces publics dont la réalisation sera confiée au Pôle Territorial Sud (Place Gauguin). Au-delà de la création de la place de quartier, les autres directions sont mobilisées pour accompagner la conception la réalisation (ex : Direction générale de la mobilité pour l'insertion du BHNS)

### **Ingénierie de la Ville de Talence**

Bien que la Métropole ait pris en charge la compétence renouvellement urbain et le pilotage stratégique de la Politique de la Ville et que, dans ce contexte, la Ville de Talence a transféré un ETP vers Bordeaux Métropole (chef de projet), il n'en demeure pas moins que le renouvellement urbain sur le territoire Talençais s'appuie sur un réaménagement conséquent d'espaces publics de volonté communale et sur la création ou la restructuration d'équipements communaux majeurs tels que les écoles du quartier, ceux des espaces sportifs.

La Ville s'organise en conséquence et mobilise ses services pour toutes les actions sous maîtrise d'ouvrage Ville de Talence, en lien avec le Pôle Territorial Sud de Bordeaux Métropole notamment pour les interventions de compétence communale.

Dans le cadre de toutes les démarches sociales, la ville de Talence et son CCAS mettent en place et pilotent une ingénierie spécifique, en lien étroit avec le responsable d'antenne du bailleur Domofrance et les partenaires sociaux du territoire, afin de garantir l'accompagnement du projet dans son ensemble et la recherche de solutions individuelles si besoin.

### **Ingénierie Domofrance déployée sur le PRU de Talence Thouars**

Sur le territoire Talençais, Domofrance a été lauréat de l'appel à projet relatif au cœur de quartier de Thouars et a accompagné le renouvellement urbain par la création des espaces commerciaux et des résidences du cœur de quartier (2011-2020).

### **Une ingénierie spécifique :**

Forte de cette expérience, Domofrance a créé fin 2016 une direction spécifique Aménagement et Renouvellement Urbain pour répondre aux enjeux du NPNRU et plus largement aux attentes des collectivités et des habitants des grands quartiers de la métropole bordelaise. Domofrance est fortement impliqué dans le processus de Rénovation Urbaine, aussi bien dans le cadre de convention pluriannuelle contractualisée avec l'Agence que dans des opérations non retenues par l'ANRU.

Cette direction spécifique Grands Projets Urbains est devenue en septembre 2020 la Direction Aménagement et Renouvellement Urbain.

Elle est composée d'une directrice, d'un responsable de pôle, d'une assistante de direction, d'une gestionnaire d'opérations et de 6 responsables de programmes/chef-fes de projets.

Le/la chef-fe de projets est un chef d'orchestre qui représente le maître d'ouvrage Domofrance dans les différentes instances de pilotage et de travail partenarial. Il anime et mobilise les ressources internes de l'entreprise, les fonctions supports ou opérationnelles. C'est l'interlocuteur privilégié des chefs de projets de Bordeaux Métropole pour le NPNRU.

La conduite opérationnelle d'un projet repose généralement sur un trinôme constitué par :

- Un responsable de programmes/chef de projets

- Le Délégué Territorial du patrimoine concerné qui représente les métiers de la gestion locative et de la proximité
- Les responsables de programmes pour les opérations de démolition, réhabilitation, résidentialisation pour la promotion locative ou l'accèsion sociale.

Afin d'assurer l'accompagnement des ménages dans le processus de relogement, Domofrance prévoit de déléguer la mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) à un opérateur. Un-e chargé-e de relogement sera spécifiquement affecté à la mise en œuvre du processus de relogement en recueillant les besoins des locataires, en assurant les permanences sur site (accueil et information), en collectant les pièces des dossiers nécessaires à leurs examens. En plus, un-e chargé-e de mission mobilité du bailleur veillera au bon déroulement de la procédure, et assurera la recherche de logements, l'organisation des visites et des déménagements.

Outre les logements locatifs sociaux, une réflexion est engagée avec Bordeaux Métropole afin de définir les modalités d'accompagnement des copropriétés issues de la vente HLM (aide au diagnostics, ingénierie technique et financière). Les services qualité des copropriétés et syndic de Domofrance seront mobilisés sur l'ensemble de ces questions à travers un « collectif de copropriétés » dans les quartiers concernés par un programme de renouvellement urbain.

Le sujet du peuplement étant prégnant (programmation, équilibres sociaux, orientations de peuplement...) l'équipe travaille en lien étroit avec la direction commerciale et vente. Le/la chef-fe de projets fait régulièrement appel aux directions supports comme la direction administrative et financière, marketing et communication.

Domofrance est également équipée d'un nouveau pôle « innovation technique », avec des spécialistes des questions énergétiques et de construction et d'une directrice de l'innovation sociale qui assure le lien avec nos partenaires pour développer les actions d'insertion par l'activité économique et de formation professionnelle.

## **Article 7.5. Le dispositif local d'évaluation**

En lien avec les dispositions du contrat de ville, le porteur de projet s'engage à mettre en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.

**Bordeaux Métropole fait appel à un prestataire** pour réaliser :

- La mise en place d'une évaluation par les résultats « in itinere » des projets de renouvellement urbain Joliot-Curie (Bordeaux, Cenon, Floirac), Aubiers-Lac (Bordeaux), Palmer-Saraillère-8 Mai 1945 (Cenon), Dravemont (Floirac), Quartier de l'Avenir (Bassens), Carriet Parc Habité (Lormont), Quartier Thouars (Talence).
- Le suivi et l'animation de cette démarche/ processus d'évaluation

La démarche d'évaluation que porte Bordeaux Métropole couvre plusieurs thématiques qui sont définies avec les partenaires et qui sont liées aux grands enjeux et objectifs des projets de renouvellement urbain. Le dispositif local d'évaluation créé est en lien avec les dispositions du contrat de ville de la métropole bordelaise 2015-2020 et constituera un appui pour le pilotage de chaque projet.

**L'enjeu pour Bordeaux Métropole est d'apprécier comment les habitants bénéficient des projets de renouvellement urbain déployés dans les quartiers prioritaires de la métropole.** L'évaluation consiste donc à mesurer les effets de cette politique/de ces projets sur les habitants et le territoire ciblé. Cette évaluation permettra de construire un avis partagé sur ce que produisent ces projets de renouvellement urbain au regard des objectifs initiaux et des moyens qui lui sont affectés. L'avis des habitants, des usagers, des citoyens sera indispensable.

C'est un temps de prise de recul sur l'action quotidienne. La finalité est de faire évoluer les projets, et les modalités d'interventions de la métropole pour mieux répondre aux besoins des habitants.

### L'évaluation porte sur les thématiques suivantes :

- La gouvernance et la conduite de projet
  - Pilotage du projet
  - Gouvernance métropolitaine
  - Instances stratégiques
  - Articulation entre les acteurs
  - Partenariats
  
- La stratégie d'habitat
  - Stratégie de peuplement à l'échelle du quartier et de la ville
  - Stratégie de relogement et d'amélioration des parcours résidentiels
  - Evaluation qualitative du relogement (suivi de cohortes)
  - Stratégie d'amélioration des conditions de logement des ménages
  - Amélioration de la mixité sociale et diversification de l'offre
  
- L'urbanisme durable
  - Cohérence des projets de renouvellement urbain et projet de territoire
  - Qualité du projet urbain : de la conception à la réalisation
  - Démarches environnementales
  - Politiques énergétiques
  - Mobilité, déplacements, désenclavement
  
- L'articulation avec les politiques sociales
  - Réussite éducative
  - Accès à l'emploi et insertion professionnelle
  - Prévention de la délinquance et tranquillité publique
  - Gestion urbaine et sociale de proximité
  - Participation habitante

Le prestataire réalise une évaluation par les résultats « in itinere ».

Il doit donc accomplir un bilan informationnel et élaborer un référentiel sur les questions évaluatives globales puis sur les questions évaluatives thématiques.

La formalisation de la démarche d'évaluation comprendra :

- **Un référentiel d'évaluation** : le prestataire a pour mission de préciser et sélectionner les questions évaluatives thématiques en collaboration avec Bordeaux Métropole, et les partenaires. L'objectif étant de construire un référentiel en identifiant les objectifs stratégiques et opérationnels des projets, en clarifiant les indicateurs et en définissant des modalités de collecte. Les indicateurs seront propres à chaque projet.
  
- **Un état zéro** en fonction des grands objectifs stratégiques du projet définis dans le référentiel. Le prestataire a la charge de produire et répertorier des données sur les projets de renouvellement urbain (enquêtes, entretiens, ateliers de travail, ...) pour constituer un état de référence (valeur 0).
  
- **Des rapports intermédiaires d'analyses évaluatives** : en fonction de la périodicité de collecte des valeurs des indicateurs. Le prestataire doit produire une analyse évaluative des données recueillies en les confrontant aux objectifs initiaux. Il s'agit de formaliser les échanges et données sous forme d'un tableau de bord du suivi des indicateurs, qui présente de manière synthétique et détaillée les évolutions du projet au regard des indicateurs et propose des éventuelles actions correctives.
  
- **Des rapports finaux d'évaluation** : le prestataire présentera des recommandations et des propositions pour améliorer le projet ou le réorienter le cas échéant. Il consolidera les données sur un document de synthèse : état d'avancement de l'indicateur, écart par rapport à l'objectif, analyse en termes de risques d'impact sur le projet et d'actions correctives potentielles.

L'élaboration de la démarche d'évaluation est placée sous la responsabilité du président de Bordeaux Métropole. Le suivi et le pilotage de la mission seront effectués à deux niveaux :

#### **Au niveau métropolitain**

Le pilotage de l'évaluation sera rattaché au comité de pilotage métropolitain inter PRU existant. Il est présidé par le président de Bordeaux Métropole et réunit les communes concernées par les projets de renouvellement urbain, les représentants des bailleurs sociaux, le préfet ou son représentant et les délégués territoriaux de l'ANRU et de l'ACSé.

Des groupes de suivi technique par projet, coordonnés par les chefs de projet « renouvellement urbain » au sein de la Direction de l'Habitat de Bordeaux Métropole, réuniront les représentants des porteurs de projet (Bordeaux Métropole et communes), les délégués territoriaux adjoints de l'ANRU et de l'ACSé, les représentants des bailleurs sociaux, les représentants des habitants (associations, centre d'animation, conseils citoyens).

#### **Au niveau communal**

Est organisé un comité de pilotage communal présidé par le maire ou un de ses adjoints pour suivre le projet. Il réunira la commune, Bordeaux Métropole et les partenaires conventionnels. Il assurera la validation des choix méthodologiques et les orientations stratégiques pour le quartier avant de les soumettre au comité de pilotage communautaire pour consolidation.

La commune peut mettre en place un groupe de suivi technique par opération qui réunira les représentants du porteur de projet, les délégués territoriaux adjoints de l'ANRU et de l'ACSé et un représentant des bailleurs sociaux. Sont associés les délégués du préfet sur le quartier, comme les chefs de projet en charge du PRU et les chefs de projets du CUCS.

La durée globale de réalisation de la prestation est de 4 ans.

Au terme de ces 4 ans, Bordeaux Métropole et ses partenaires envisagent de renouveler cette démarche d'évaluation pour 4 ans supplémentaires.

## **Article 8. L'accompagnement du changement**

### **Article 8.1. Le projet de gestion**

Les signataires s'engagent à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, articulé au contenu et au phasage du projet de renouvellement urbain et coconstruit avec les habitants et usagers des quartiers concernés. L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine des quartiers concernés par le projet de renouvellement urbain dans l'attente de sa mise en œuvre, d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières, d'accompagner le déploiement des chantiers et d'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires. Ainsi, le projet de gestion interroge la soutenabilité financière des modes de gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires compte tenu des transformations urbaines et des opérations portées par le projet de renouvellement urbain, et vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.

#### **Article 8.1.1. La gestion urbaine et sociale de proximité à l'échelle de l'agglomération à travers le contrat de ville**

Dans le cadre du contrat de ville métropolitain, la gestion urbaine et sociale de proximité est inscrite dans l'orientation stratégique n°14 : poursuivre et pérenniser la rénovation urbaine des quartiers et lancer les nouvelles opérations de renouvellement urbain.

Il s'agit de poursuivre l'amélioration des conditions et du cadre de vie des habitants et favoriser l'équilibre des territoires dans le cadre du renouvellement urbain notamment par la gestion urbaine et sociale de proximité parce qu'elle a démontré tout son intérêt à l'échelle des quartiers. Si la GUSP concerne tous les quartiers de la politique de la ville, il est convenu dans un premier temps de se focaliser sur les

quartiers en renouvellement urbain. Dans un second temps, cette démarche pourra être étendue aux autres quartiers.

A cet égard, même si la GUSP est restée sous la compétence des communes, Bordeaux Métropole a souhaité l'inscrire dans une démarche métropolitaine en approuvant, en juin 2021, une convention territoriale type permettant de désigner les objectifs et les modalités communes en amont des déclinaisons locales contextualisées.

Ce protocole se focalise sur ces axes prioritaires dans la mise en œuvre de la GUSP :

- Développer une approche multi partenariale et impliquer les habitants dans la démarche : ce dispositif mobilise une multiplicité d'acteurs (commune, Métropole, bailleurs sociaux, Etat, acteurs du quartier etc....) qu'il convient d'associer dans le cadre d'un diagnostic partagé et dans la phase opérationnelle de la GUSP. Parmi ces acteurs, les habitants sont les premiers utilisateurs de leur quartier, il est donc essentiel de les impliquer (marches exploratoires etc.)
- Lors de projet de renouvellement urbain, anticiper les usages et la gestion dans la conception des espaces et des équipements : il s'agit de veiller à la pérennité des investissements par une conception soucieuse des usages
- Coordonner les interventions de chacun : parce qu'un quartier est géré par des acteurs multiples, il est primordial de connaître le rôle de chacun et d'identifier les modes d'intervention
- Clarifier le foncier (domanialités) comme préalable à toute intervention en vue d'une meilleure gestion
- Développer une vigilance accrue en phase chantier : la phase chantier est productrice de nuisances. Il est essentiel de garantir un niveau acceptable dans la qualité du cadre de vie (accessibilité aux activités et services, sécurité des cheminements, propreté, stationnement ...)
- Articuler les actions conduites avec les bailleurs en contrepartie de l'abattement de 30 % TFPB au titre de la politique de la ville et de la Gestion urbaine et sociale de proximité
- Veiller à une bonne gestion des ordures ménagères et des encombrants

### **Article 8.1.2. La gestion urbaine et sociale de proximité à l'échelle du quartier de Thouars**

A Talence, la démarche de GUSP est expérimentée depuis 2008. Construite avec l'ensemble des bailleurs, la démarche s'est peu à peu étoffée sur la base de ce lien de proximité, permettant deux actions se renforçant l'une de l'autre, à savoir l'application du projet de renouvellement urbain dans son aspect structurel d'une part, le lien permanent avec les habitants et les structures de proximité. Ainsi, le projet de renouvellement urbain a-t-il puisé dans le quotidien la nourriture nécessaire à son application quand le quotidien s'élevait de l'espoir d'un renouvellement social complémentaire des travaux.

La gestion urbaine et sociale de proximité répond à trois objectifs stratégiques :

- Considérer les habitants
- Faire lien pour agir mieux
- Accompagner le changement

Le dispositif s'organise autour de trois volets interdépendants :

- **Considérer les habitants** vise à favoriser l'appropriation du quartier par ses habitants et de façon générale l'accompagnement des habitants. Cela se traduit par la notion de partage du projet urbain autant que du partage de vie locale à intégrer dans le projet, avec comme principe de permettre l'expression de toutes les expressions . Cette démarche dont souvent seuls certaines étapes (tels les « diagnostics en marchant ») ou certains lieux (telle la « maison du projet » qui dans le projet sera un non-lieu et donc sera partout) émergent est essentielle à la

réussite d'un renouvellement urbain . Dans la continuité de projet et dans la présente convention il y a une intention de poursuivre cette démarche de développement social du quartier .

- **Faire lien pour agir mieux** vise à intégrer dans toutes les études de renouvellement urbain l'apprentissage de la proximité pour concevoir mieux. Ainsi, le travail de conception a-t-il pris en considération le principe social et le sujet de la santé, du vieillissement, de la tranquillité, de la transition...ont par le prisme nouveau de la relation permis de développer des préconisations dont la présente convention s'est enrichie. Cela se traduit tant pour la démarche propre aux logements que pour celle de création de la Place du quartier.
- **Accompagner le changement** vise à proposer une écoute autant que des réponses de tout type permettant que l'espace-temps des chantiers soit aussi un temps de vie permettant le sas entre l'avant et l'après via un regard aigüe sur le quotidien par le maintien d'une gestion qualitative

### **Les modalités d'action**

La GUSP possède de nombreux champs d'intervention :

- Clarification et identification des domanialités
- Gestion des déchets, hygiène et salubrité
- Mobilité et déplacements
- Sécurité et tranquillité publique
- Gestion des espaces publics
- Vivre ensemble et lien social
- Gestion des chantiers

La Gestion Urbaine et Sociale de Proximité s'appuie sur des structures de proximité forte (le Dôme, la maison des nouvelles solidarités, l'agence Domofrance, la proximité du pôle territorial) et sur la présence simple et permanente des habitants, qu'ils soient adhérents ou bénévoles des nombreuses associations ou acteurs du jour comme de la nuit. La gestion urbaine et sociale de proximité permet d'appréhender que les interventions correspondent aux attentes des habitants et des usagers tout en recherchant leur appropriation du territoire, cela couplé à une vigilance quant à la qualité permanente du cadre de vie.

## **Article 8.2. Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants**

Les maitres d'ouvrage s'engagent à appliquer certaines dispositions de la charte nationale d'insertion relative au NPNRU qui vise à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en l'inscrivant dans la politique locale d'accès à l'emploi et à la formation et dans le volet développement économique et emploi du contrat de ville.

Pour ce faire, le porteur de projet et les maitres d'ouvrage s'engagent sur des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'insertion, s'accordent sur les marchés et les publics cibles de la clause et en définissent les modalités de pilotage, suivi et évaluation, en étant particulièrement vigilant aux modalités de détection, d'accompagnement et de formation des bénéficiaires en amont et tout au long de leurs parcours, au partenariat avec les entreprises et à la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique.

Les signataires de la présente convention s'engagent à atteindre collectivement les objectifs fixés en matière d'emploi au titre de la Charte d'insertion pour les opérations de renouvellement urbain, à savoir 5% des heures travaillées en insertion pour les opérations financées dans le cadre du PRU du quartier de Thouars : travaux et ingénierie nécessaire aux travaux, pour les démolitions, réhabilitations, résidentialisations et reconstruction de l'offre, espaces publics et la construction /rénovation d'équipements publics ainsi que l'ingénierie de projets pour les collectivités.

Le ou les promoteur(s) retenu(s) pour la construction des nouveaux programmes, à l'issue d'un processus de mise en concurrence, devront également mettre en œuvre la clause d'insertion dans leurs marchés de travaux, et si possible d'études et maîtrise d'œuvre.

Les éventuels marchés de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) pourront également avoir des heures travaillées en insertion, ainsi qu'une partie des embauches liées à l'ingénierie des projets, au fonctionnement des équipements et aux actions d'accompagnement. Néanmoins, la nécessité de tels marchés et missions n'étant à ce stade pas évaluée, les parties s'engagent à en examiner la possibilité et à mettre en œuvre des mesures d'insertion sans qu'il y ait d'objectif chiffré.

### **Article 8.3. La valorisation de la mémoire du quartier**

Le contrat de Ville de Bordeaux Métropole a identifié la mémoire des quartiers comme levier de valorisation de l'image des quartiers prioritaires et de la culture de ses habitants.

Les Parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire des quartiers concernés par le projet de renouvellement urbain.

### 3. Les concours financiers du PRU aux opérations programmées dans la présente convention

#### Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel

La présente convention pluriannuelle et ses annexes détaillent l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe B1. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.

Le montant global prévisionnel du projet de renouvellement urbain est de 95 980 698 € HT.

Le plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet figure en annexe B2. Chaque maître d'ouvrage fera son affaire de l'obtention des cofinancements sur la base des engagements de la présente convention.

#### Article 10. Le plan de financements des opérations programmées

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans le tableau figurant en annexe B2 :

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet
- Le tableau financier signé par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, Conseil Départemental, Conseil Régional, organisme HLM, Banque des Territoires, CARSAT, Europe, CAF, Ademe...

**Ce tableau financier est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées. Sont donc également indiquées des participations financières prévisionnelles de tiers non-signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.**

#### Article 10.1. Liste des opérations

##### Démolitions

Opérations	Maître d'ouvrage	HT	TTC	Bordeaux Métropole	Bailleur	Ville	Autres
DEMOLITION entrée C Lorenzaccio - 42 LOGEMENTS	Domofrance	1 102 252	1 316 384		1 102 252		

### Reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux

Opérations	Maître d'ouvrage	HT	TTC	Bordeaux Métropole	Bailleur	Ville	Autres
RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX- 42 LLS	Domofrance	5 888 771	6 368 370	358 500	5 360 771	0	169 500

### Diversification de l'offre en logements

Opérations	Maître d'ouvrage	€ HT	€ TTC	Bordeaux Métropole €	Bailleur €	Ville	Autres
Diversification ON 16 logements	Domofrance	2 774 179	3 238 450	0	2 774 179		

### Réhabilitation de logements sociaux

Opérations	Maître d'ouvrage	€ HT	€ TTC	Bordeaux Métropole €	Bailleur €	Ville	Autres
REHABILITATION ATALA 73 logements	Domofrance	5 215 602	5 662 621	584 000	4 631 602		
REHABILITATION CELUTA 5 logements	Domofrance	68 435	75 793		68 435		
REHABILITATION LORENZACCIO 168 logements	Domofrance	12 003 028	13 031 785	1 344 000	10 659 028		
REHABILITATION ROLLA FORTUNIO 28 logements	Domofrance	447 598	493 122		447 598		
REHABILITATION SAINT MALO 120 logements	Domofrance	8 573 592	8 994 498	960 000	7 613 592		
REHABILITATION SYLVIA 95 logements	Domofrance	6 787 426	7 369 164	760 000	6 027 426		
REHABILITATION ATRIUM 29 logements	Domofrance	764 574	838 675		764 574	764 574	

REHABILITATION ATRIUM 90 logements	Domofrance	3 202 103	3 510 775		3 202 103		
REHABILITATION COMBOURG 39 logements (avant vente)	Domofrance	1 529 548	1 655 329		1 529 548		

### Résidentialisation de logements sociaux

Opérations	Maître d'ouvrage	€ HT	€ TTC	Bordeaux Métropole	Bailleur €	Ville	Autres
RESIDENTIALISATION ATALA 73 logements	Domofrance	397 850	477 420		397 850		
RESIDENTIALISATION ATRIUM 119 logements	Domofrance	297 500	357 000		297 500		
RESIDENTIALISATION CELUTA 5 logements	Domofrance	0	0		0		
RESIDENTIALISATION LORENZACCIO 168 logements	Domofrance	915 600	1 098 720		915 600		
RESIDENTIALISATION SAINT MALO 120 logements	Domofrance	654 000	784 800		654 000		
RESIDENTIALISATION SYLVIA 95 logements	Domofrance	517 750	621 300		517 750		
RESIDENTIALISATION CAMPUS 142 logements	Domofrance	467 012	552 854		467 012		
RESIDENTIALISATION COMBOURG 39 logements	Domofrance	212 550	255 000		212 550		

### Diversification fonctionnelle : équipements publics de proximité

Opérations	Maître d'ouvrage	HT	TTC	Bordeaux Métropole	Bailleur	Ville	Autres
Groupe Scolaire Michelet	Bordeaux Métropole	Pour mémoire					
Groupe Scolaire Ravel	Bordeaux Métropole	4 364 167	5 237 000	4 364 167			
Groupe Scolaire St Exupéry - Ecole Picasso	Bordeaux Métropole	4 108 333	4 930 000	4 108 333			
Stade nautique Henri Deschamps	Ville	15 799 313	18 959 176	4 671 812		9 831 159	1 296 342
Stade Pierre Paul Bernard	Bordeaux Métropole	14 169 510	17 003 412	8 687 888		2 171 972	3 309 650

### Diversification fonctionnelle : immobilier a vocation économique

Opérations	Maître d'ouvrage	€ HT	€ TTC	Bordeaux Métropole	Bailleur €	Ville	Autres
DEV ECO LORENZACCIO 830 m2	Domofrance	997 539	1 017 807		997 539		
Offre nouvelle TERTIAIRE 1200 m2	Domofrance	2 371 626	2 734 919		2 342 826		

## Aménagement d'espaces publics

Opérations	Maître d'ouvrage	HT	TTC	Bordeaux Métropole	Bailleur	Ville	Autres
Aménagement de la place Gauguin de cœur de quartier	Bordeaux Métropole	800 000	900 000	700 000		100 000	
Bus à Haut Niveau de Service	Bordeaux Métropole	0					
Démolition de la dalle de parking	Domofrance	339 963	401 907		339 963		

## Etudes et missions diverses

Opérations	Maître d'ouvrage	€ HT	€ TTC	Bordeaux Métropole	Bailleur €	Ville	Autres
AMO Sécurité	Bordeaux Métropole	60 000		60 000			
Communication concertation	Bordeaux Métropole	70 000	84 000	35 000	0	35 000	
Etat initial de l'environnement	Domofrance	25 700	30 840		25 700		
Etude impact santé	Domofrance	12 250	14 700		12 250		
Etude seniors	Domofrance	8 200	9 840		8 200		
ETUDE SURETE	Domofrance	10 800	12 960		10 800		
Etude urbaine préalable	Domofrance	218 927	262 712		218 927		

évaluation du PRU	Bordeaux Métropole	50 000	60 000	25 000		25 000	
Ingénierie DOMOFRANCE Responsable opérations	Domofrance						
Ingénierie DOMOFRANCE Responsable relogement	Domofrance						
Ingénierie économique et ESS : AMO pour le modèle économique de la diversification fonctionnelle	Bordeaux Métropole	40 000		20 000	0	20 000	
Ingénierie économique et ESS : AMO rez de chaussée du parking relais	Bordeaux Métropole	50 000		25 000	0	25 000	
Ingénierie économique et ESS : études flash pour implantation artisanat d'art	Bordeaux Métropole	100 000		50 000	0	50 000	
Ingénierie économique et ESS : OPC Commercial transition pendant le PRU	Bordeaux Métropole	50 000		25 000		25 000	
Mission AMO coordination Architecturale, urbaine et sociale	Bordeaux Métropole	300 000	360 000	150 000		150 000	
OPCU projet	Bordeaux Métropole	200 000	240 000	64 000	108 000	28 000	
Stratégie environnementale/étude impact	Domofrance	15 000	18 000		15 000		

## Article 10.2. Les opérations bénéficiant des financements d'autres partenaires

Des opérations du programme sont financées par d'autres acteurs du projet. Ces opérations sont listées par maître d'ouvrage ci-dessous :

### CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA GIRONDE

Le Conseil Départemental de la Gironde finance la construction de logements en PLAI. Ces logements correspondent à la reconstitution de l'offre des démolitions.

Ils sont listés à l'article 10.1 ci-dessous dans le tableau sur la reconstitution de l'offre.

Par ailleurs le Conseil Départemental de la Gironde sera sollicité sur les équipements publics structurants (sportifs, scolaires,...) et les espaces publics apportant une plus-value sur la trame paysagère.

Il pourra enfin être sollicité sur le financement d'espaces publics en espace naturel (cheminements piétons et/ou cyclables).

#### **ETAT**

L'Etat cofinance la construction de logements PLAI en reconstitution d'offre.

#### **BORDEAUX METROPOLE**

En sus des opérations dont elle est maître d'ouvrage, Bordeaux Métropole cofinance, dans le cadre de son règlement d'intervention politique de la ville et renouvellement urbain :

- Les logements PLAI,
- Les logements PLUS,
- La restructuration des écoles (construction neuve et réhabilitation),
- La réhabilitation des logements sociaux.

Chaque projet fera l'objet d'une demande de subvention spécifique, d'une instruction et d'un passage en conseil de Bordeaux Métropole pour attribuer l'aide définitive allouée.

#### **CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DE LA GIRONDE**

La CAF de la Gironde sera sollicitée sur les équipements publics à vocation sociale et familiale.

#### **FONDS EUROPEEN DE DEVELOPPEMENT REGIONAL**

Le FEDER sera sollicité sur les équipements structurants du quartier, les projets innovants relatifs à l'insertion/emploi, le commerce de proximité et la transition écologique.

**Les Aides spécifiques** liées aux équipements (stade d, e Thouars et stade nautique) : Agence Nationale du Sport, Fédération Française de Football )

## 4. Les évolutions et le suivi du projet de renouvellement urbain

---

### Article 11. Les modalités de suivi du projet

#### Article 11.1. Le reporting annuel

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage s'engagent à présenter annuellement au comité de pilotage les éléments suivants :

- avancement opérationnel et financier des opérations programmées, respect de l'échéancier de réalisation du projet, ainsi que du programme financier,
- mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (cf. annexe A relative aux objectifs),
- état d'avancement, suivi et qualité du relogement (notamment synthèse du tableau « RIME » à l'échelle du ménage, anonymisé),
- suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7,
- état d'avancement et qualité du projet de gestion,
- application de la charte nationale d'insertion,
- suivi de la gouvernance telle que définie à l'article 8.

#### Article 11.2. Les revues d'opération

Les maitres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » de la convention pluriannuelle, s'engagent à préparer et à participer aux revues d'opérations pilotées par Bordeaux Métropole, dans le cadre de la mission d'OPCU. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.

La revue d'opérations doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants le respect de l'échéancier de réalisation du projet, et de mettre en évidence les "points durs" potentiels ou avérés, les moyens de résolution, ainsi que l'organisation de la gouvernance.

#### Article 11.3. Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF

Les signataires de la présente convention pluriannuelle fourniront à la demande de l'Etat, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire de la politique de la ville, afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre, et d'autre part, les indicateurs de performance requis dans le cadre de la loi organique relative aux lois de finances (LOLF).

### Article 12. Les modifications du projet

La gestion de l'évolution du projet de renouvellement urbain peut nécessiter des modifications de la présente convention pluriannuelle. Ces modifications s'effectuent dans le cadre d'un avenant à la convention pluriannuelle ou de décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention.

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant. L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature.

## **Article 13. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle**

### **Article 13.1 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention**

#### **Article 13.1.1. Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique**

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévu au programme physique tel que détaillé en annexe B1 de la présente convention.

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 1er semestre 2024, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 1er semestre 2032.

#### **Article 13.1.2 La durée de la convention**

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature. Elle court jusqu'à l'achèvement de la réalisation du projet de renouvellement urbain sur le secteur, à savoir la réalisation et la livraison des travaux d'espaces publics et des travaux de construction des logements prévus dans la présente convention, que ce soit sur le site, ou hors site.

### **Article 13.2 Le traitement des litiges**

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention pluriannuelle seront portés devant le tribunal administratif de Bordeaux.

## 5. Les dispositions diverses

---

### Article 14. La communication et la signalétique des chantiers

#### Article 14.1 Communication

Les signataires, Bordeaux Métropole, la Ville de Talence et Domofrance, ainsi que le ou les financeurs, promoteur(s) le cas échéant, seront associés en amont à tout événement presse et relations publiques afin que les actions de communication puissent être coordonnées.

#### Article 14.2 Signalétique

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation des partenaires sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de la présente convention pluriannuelle, en y faisant notamment figurer leurs logotypes.

Ils s'engagent également à apposer le logotype du PRU du quartier de Thouars, charté pour les PRU de la métropole bordelaise, sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations concourant à la réalisation du projet de renouvellement urbain.

Fait à Bordeaux, le

<b>Pour Bordeaux Métropole Par délégation, Le Vice-Président</b>	<b>Pour la Ville de Talence Le Maire</b>
<b>Jean-Jacques Puyobrau</b>	<b>Emmanuel Sallaberry</b>
<b>Pour Domofrance Le Directeur Général</b>	
<b>Francis STEPHAN</b>	



**R** BORDEAUX  
MÉTROPOLE  
**U** RENOUVELLEMENT  
URBAIN

