

Convention pluriannuelle du Projet de renouvellement urbain du quartier de Pessac Saige

Septembre 2022

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 Pessac, représentée par son Maire, Franck Raynal,

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

Ci-après désignés les « Parties prenantes »,

Ce qui suit :

Sommaire

Table des matières

Sommaire	3
Préambule	5
Les définitions	6
1. Le quartier	7
2. Le projet de renouvellement urbain	8
Article 1. Les éléments de contexte.....	8
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain	9
Article 2.1. Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville	9
Article 2.2. Les objectifs urbains du projet	11
Article 3. Les facteurs clés de réussite	13
Article 4. La description du projet	15
Article 4.1. La synthèse du programme urbain	15
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	19
Article 4.4. Les espaces publics.....	21
Article 4.5. Environnement et durabilité	21
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports en faveur de la mixité.....	22
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 des maisons du projet.....	31
Article 7.4. L'organisation des maîtres d'ouvrage	33
Article 7.5. Le dispositif local d'évaluation	36
Article 8. L'accompagnement du changement.....	38
Article 8.1. Le projet de gestion.....	38
Article 8.2. Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants	40
Article 8.3. La valorisation de la mémoire du quartier.....	41
3. Les concours financiers du PRU aux opérations programmées dans la présente convention	42
Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel	42
Article 10. Le plan de financements des opérations programmées.....	42
Article 10.1. Liste des opérations	43
Article 10.2. Les opérations bénéficiant des financements d'autres partenaires.....	51
4. Les évolutions et le suivi du projet de renouvellement urbain	53
Article 11. Les modalités de suivi du projet.....	53
Article 11.1. Le reporting annuel	53
Article 11.2. Les revues d'opération.....	53
Article 11.3. Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF	53
Article 12. Les modifications du projet.....	53
Article 13. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle	54
Article 13.1 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention.....	54
Article 13.2 Le traitement des litiges	54
5. Les dispositions diverses	55
Article 14. La communication et la signalétique des chantiers	55
Article 14.1 Communication	55
Article 14.2 Signalétique	55

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
 - C4 – charte locale d'insertion

L'absence d'annexe(s) répertoriée(s) en A et 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 Pessac Saige, classé majoritairement en Quartier prioritaire au titre de la Politique de la Ville (QP033021) et pour la partie restante en quartier de veille active
- Ses franges : Nord jusqu'à l'avenue du maréchal Juin, Est jusqu'à la lisière Est de la plaine des sports, Sud délimitée par la Rocade et Ouest par l'avenue de Saige.

Le quartier de Saige d'une surface d'environ 30 ha fait partie de l'Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) Bordeaux Inno Campus (BIC) et notamment du secteur d'aménagement Saige Montaigne Compostelle lequel s'étend sur un périmètre de 96 ha.

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

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, sur les communes de la rive droite et sur certains quartiers des communes de la rive gauche, comme celui de Saige.

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 de la politique 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 Nord Est du territoire pessacais se caractérise par la juxtaposition de 3 quartiers très spécialisés : la résidence Formanoir, quartier d'habitat social, le campus universitaire et le quartier de la Paillère/Compostelle quartier d'habitat collectif. Ces trois sous-secteurs très spécialisés dans leurs fonctions peinent à fonctionner ensemble et à s'intégrer au reste de la ville. L'opération Bordeaux Inno Campus les a identifiés au sein d'un périmètre intitulé « Saige, Montaigne Compostelle », comme une opération d'aménagement spécifique sur 96 ha dans le cadre d'un Projet Partenarial d'Aménagement couvrant 1 500 ha. Ce contrat de territoire définit les engagements par les grands partenaires universitaires, hospitaliers et institutionnels qui prévoit l'engagement d'ici 2030 d'1,3 Milliard d'euros d'investissement sur les thèmes de la santé, de la recherche et de l'innovation

Le quartier de Pessac Saige s'inscrit dans cette dynamique globale mais, à l'échelle du territoire communal, reste néanmoins éloigné, géographiquement, par sa configuration spatiale située en bord de la rocade et le cloisonnement vécu avec le campus universitaire et le secteur Unitec. Il bénéficie néanmoins d'atouts importants (qualité de sa trame paysagère, d'une plaine des sports, la desserte en transports collectifs...). On peut ainsi considérer que le quartier de Saige est à l'articulation de quartiers en devenir et qu'il dispose lui-même de potentialités intrinsèques à combiner avec ceux qui le jouxtent à l'Est et à l'Ouest.

Chiffres clés du quartier :

- 1 443 logements locatifs sociaux
- Un quartier élargi dont la population est aujourd'hui estimée à 5 000 habitants
- Un périmètre plus restreint, classé en quartier prioritaire, qui a vu sa population croître de 14% entre 2013 et 2018 (3 562 habitants en 2018)
- Un indice de jeunesse du quartier prioritaire à 1,7
- Un taux de pauvreté à 41%,
- 3 secteurs pour un même quartier : la résidence Formanoir, la plaine des sports, le centre commercial

Secteur Saige Formanoir

La résidence Saige Formanoir se caractérise par un ensemble d'environ 1 350 logements collectifs locatifs sociaux vieillissants, décomposé en un socle de 8 tours de 18 étages, 6 bâtiments bas de 3 étages. Des voiries maillent le quartier avec peu de confort pour le piéton. Les stationnements sont inadaptés. Il dispose pour autant de grands espaces verts agréables. Trois des bâtiments bas (La Ramée, Cour carrée, Mimosas) sont gérés en copropriété privée suite à de la vente HLM. Deux espaces verts majeurs en cœur de quartier permettent un usage ludique et récréatif aux familles : le théâtre de verdure et l'esplanade. Cette dernière accueille la maison municipale équipée d'une salle polyvalente et de locaux associatifs ainsi que l'Espace Social et d'Animation Alain Coudert, bâtiment municipal avec deux courts de tennis attenants entièrement rénovés.

Secteur de la Plaine des sports

Le secteur de la plaine des sports comprend les équipements structurants de qualité : un gymnase de type COSEC, un terrain synthétique de grands jeux, 2 terrains de basket, un terrain stabilisé, un terrain de softball et des équipements de remise en forme de plein air. Au nord de la plaine, l'école maternelle François Mauriac accueille 4 classes (petite et moyenne section). La plaine des sports accueille par ailleurs un puits de géothermie installé dans les années 80. Vieillissant et arrivant en fin de contrat d'exploitation, il doit bénéficier d'une rénovation complète, pour permettre aux logements actuels et futurs de bénéficier du chauffage central à faible coût.

Secteur du centre commercial

Marqué par un urbanisme commercial des années 70, ce centre comprend une galerie de 20 cellules commerciales entourant un parking et un supermarché de moyenne surface sous l'ancienne ALDI. Outre une offre commerciale quasi complète, le centre commercial accueille des services tels qu'une banque, la Poste ainsi qu'une Plateforme de services au public labellisée France Services par l'Etat en 2020 et Point Justice par le Conseil Départemental d'Accès au Droit de la Gironde en 2021. Géré en copropriété privée commerciale, il nécessite une intervention notamment sur les espaces extérieurs dont l'état participe à une image dégradée du quartier. Au nord du centre commercial, un bâtiment héberge l'agence du bailleur et une résidence étudiante de 99 logements. Au sud, une copropriété privée (résidence Suffren) de 92 logements contient sa partie nord.

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^{er} 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^{ème} 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^{ème} 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^{ème} 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 acteurs 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 Saige

Le quartier de Saige est le plus grand ensemble de la ville de Pessac. Historiquement ciblé par les dispositifs de la politique de la ville dès leur création, il n'a jamais fait l'objet de requalification importante depuis sa création dans les années 70. Ce quartier, malgré l'intervention forte des politiques publiques d'accompagnement social, souffre d'une image très dégradée au cours des dernières années et d'une fragilité sociale croissante. C'est notamment le socle des 8 tours qui symbolise architecturalement et socialement ce processus de détérioration.

Dans un contexte, que la crise sanitaire a aggravé, le quartier de Saige, en particulier sa partie la plus densifiée, est considérée comme un territoire de relégation et fait l'objet de toutes les attentions de la part de l'ensemble des partenaires en raison de son caractère sensible et des risques sociaux économiques particulièrement présents sur ce quartier.

Depuis 2017, une réflexion est menée sur le devenir de ce quartier prioritaire de la politique de la ville avec pour ambition de le rénover, le raccorder aux autres quartiers de la Ville et, de fait, de participer au retournement de son image.

Plusieurs études urbaines à des échelles différentes ont été menées pour définir le projet urbain jusqu'à la validation du plan-guide en juillet 2022.

Deux opérations offrent une opportunité pour transformer en profondeur Saige Formanoir. D'une part l'Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) Bordeaux Inno Campus (BIC) prévoit la connexion des quartiers Compostelle/la Paillère, du campus universitaire et de Saige par notamment la ligne de bus express « Bassens Campus ». D'autre part l'opération d'aménagement du Pontet Sud, réalisée par la Fab, permettra une communication entre ces deux quartiers voisins, via la création de parcs publics. L'intention première est de créer une connexion sans rupture privilégiant les déplacements doux par une méridienne verte. Elle créera une continuité en valorisant une trame paysagère existante (coulée verte de Sardine et les espaces boisés du domaine universitaire) et en traversant la partie la plus dense de la résidence Saige Formanoir. Il s'agit, à terme, de banaliser le quartier par une circulation via les modes actifs et de lui redonner une attractivité globale en s'appuyant sur la qualité de l'offre d'équipements publics, notamment sportifs, scolaires et de service public en général.

Au-delà de cette ambition urbanistique, 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 diversification de l'habitat.

Globalement, le projet du quartier de Pessac Saige doit permettre la réhabilitation d'environ 1000 logements, la démolition de 373 logements, la construction d'environ 80 logements familiaux, de 180 logements étudiants permettant une diversification de l'offre. La construction et la transformation-extension d'équipements publics ainsi que la restructuration et la requalification des espaces publics accompagneront la rénovation. Dans une visée de mixité fonctionnelle, le projet prévoit sous réserve de faisabilité technico-économique concluante, le changement d'usage d'une tour (tour n°8) et la création de rez-de-chaussée actifs (activités tertiaires) sur les nouvelles constructibilités.

Opération à part entière mais présentant des particularités propres et une temporalité non connue à ce jour, le centre commercial n'est pas intégré à la présente convention de renouvellement urbain qui porte uniquement sur les secteurs de Saige Formanoir et de la plaine des sports. Il fera l'objet d'un avenant à la présente convention qui précisera les conditions de sa réalisation (programme, montage, durée, financements).

Bordeaux Métropole et les partenaires souhaitent mettre en œuvre un projet ambitieux de renouvellement urbain sur le quartier Pessac Saige. 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 2020 et après transfert de compétence par la Ville de Pessac en 2019, le projet du quartier de Pessac Saige 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, traduisant les orientations stratégiques, présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de bord en annexe A de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A).

Les orientations retenues dans le projet de renouvellement urbain

Le projet s'articule autour de 8 grandes composantes, que les groupements d'études successifs ont intégré dans leurs travaux respectifs.

En matière d'habitat :

- Une dé-densification en centralité de quartier via la démolition de trois tours (3 - 6 - 9) de 18 étages (327 logements) et de 46 logements d'une partie d'un bâtiment bas (bâtiment 11),
- La réhabilitation des logements locatifs sociaux (familiaux et étudiants) restants des tours et bâtiments bas (1 003 logements),
- Une nouvelle offre de logements diversifiée, dans et en périphérie du quartier (logements familiaux, logements étudiants, résidences jeunes, etc.)
- une reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux hors site hors QPV à l'échelle de la Métropole (373 logements)

En matière de cadre de vie :

- La création d'un parc urbain linéaire, îlot de fraîcheur pour les habitants et support des liaisons douces de traversée du quartier et de liaisons au centre-ville et au campus, dans la continuité de la coulée verte du Pontet,
- La résidentialisation de tous les pieds d'immeuble en réorganisant les stationnements, espaces verts, sécurisation, gestions des deux roues motorisés et vélos,
- La restructuration/requalification des espaces et équipements publics notamment la plaine des sports, les équipements de service public et les écoles.

En matière de mixité fonctionnelle et de développement économique :

- La création de rez-de-chaussée actifs sur la nouvelle offre de logements
- La création d'un nouvel axe urbain « l'Allée de la Santé » qui, du tramway à l'Hôpital St-Martin accueillera des activités économiques liées à la santé ou à défaut d'activité permettant le développement d'une offre de services / activités manquantes sur le quartier,
- La restructuration de l'offre commerciale d'entrée de quartier par une intervention sur le centre commercial de Saige.
- le changement d'usage de la tour 8 tour en fonction mixte de logements jeunes actifs et d'hôtel d'entreprises. Ce projet constitue le scénario n°1 mais entraîne un changement d'usage à valider par les services de l'Etat et des études technico économiques. A défaut de pouvoir réaliser ce projet, un scénario n°2 alternatif consiste à réhabiliter la tour et par conséquent maintenir les logements existants.

A cet égard, les objectifs poursuivis dans le cadre de la mise au point du projet urbain sont les suivants :

- Développer la mixité sociale et urbaine par une offre diversifiée tant en termes de logements que d'activités
- Réhabiliter le parc existant de logements de manière qualitative,
- Rénover le réseau de chaleur urbain et l'étendre aux nouvelles constructibilités et/ou équipements existants
- Améliorer l'offre de transports collectifs par l'arrivée du bus express raccordant le quartier à la gare Saint Jean et à l'aéroport de Mérignac
- Valoriser la trame verte paysagère du quartier, composante forte et reconnue de l'identité du quartier
- Conforter la qualité des équipements publics : création d'un gymnase, rénovation des groupes scolaires existants, relocalisation de services publics existants, réhabilitation du centre social, création de nouveaux services notamment en pied d'immeuble
- Offrir des espaces publics pour renforcer le lien social, des stationnements et des voiries de qualité, pour une meilleure piétonisation du quartier et une sécurité accrue,
- Développer les fonctions économiques (allée de la santé) et commerciales (centre commercial) pour garantir une mixité fonctionnelle et une offre en matière d'emploi
- Changer l'image du quartier et banaliser son fonctionnement et ses usages.

Pour répondre à ces enjeux, ainsi qu'à ceux soulevés par les habitants durant la concertation réglementaire, la conception du projet urbain d'ensemble a été fondée sur la stratégie urbaine suivante :

- La mixité programmatique, avec l'objectif de diversifier l'offre d'habitat, tout en proposant, dans le périmètre ou à proximité immédiate, la création de locaux économiques et commerciaux,
- L'intégration à part entière, la préservation et la mise en valeur de la nature dans le projet, que ce soit dans les projets bâtis, dans les équipements, ou dans les espaces publics, y compris par la systématisation du développement des modes de déplacement doux,
- La qualité architecturale, urbaine et paysagère.

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

- d'habitat en poursuivant la réhabilitation du parc locatif public et en favorisant l'accession sociale et la mixité sociale dans les quartiers en politique de la ville,
- de développement économique en développant des espaces économiques et de services,
- 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.

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.

- **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 ou socio-culturels.

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 Saige : un programme d'équipements publics ambitieux renforçant l'existant et proposant une offre de services nouvelle

Sur la **plaine des sports**, l'enjeu est avant tout de réaffirmer sa vocation comme un site accueillant des infrastructures de proximité, ouverte aux habitants mais aussi des installations structurantes d'intérêt communal et d'en faire un lieu de destination. Ainsi, en plus de ses fonctions existantes (gymnase polyvalent, terrain de grand jeux synthétique, aire de street basket et agrès d'entraînement de plein air), des nouveaux besoins seront couverts notamment par la création d'une **salle de gymnastique spécialisée**, d'un club house pour le club de football du quartier. Cette augmentation des activités sur des surfaces de pratiques donnera l'occasion de recomposer la plaine pour améliorer son ouverture notamment par le débouché de la coulée verte qui en fera une rotule entre le quartier et le campus. Ainsi cet accès repensé doit faciliter la pratique des étudiants et la traversée du quartier par ces derniers pour des usages autres que sportifs offerts sur ce quartier (centre commercial, administratif...).

Sur l'actuel site de l'école François Mauriac, la construction d'un **nouveau groupe scolaire de 7 classes** crée les conditions d'un meilleur début de parcours scolaire en repensant la stratégie d'accueil à l'échelle du quartier. En effet, l'offre scolaire maternelle du quartier est disséminée sur 3 groupes scolaires (Mauriac maternelle, Montesquieu Maternelle et Edouard Herriot Maternelle). Elle ne permet pas de développer les activités périscolaires de manière uniforme pour les familles, ni des services fonctionnels aux professionnels. Le regroupement des effectifs dans un nouvel établissement de plus grande capacité accueillera toutes les sections, une offre périscolaire reconfigurée et une restauration et des infrastructures adaptées au début de la vie scolaire des enfants du quartier et des quartiers environnants ce qui créera le brassage social créé par l'arrivée de nouveaux arrivants.

Sur l'esplanade le **pôle de services au public** est un futur équipement qui bénéficie aussi bien aux habitants et qui participe à transformer l'image du quartier en relocalisant des services publics pour tous les pessacais, au cœur du quartier pour mieux le banaliser. Sur l'actuelle Maison municipale rénovée et agrandie, il doit permettre la relocalisation de la plateforme de services au public, labellisée France services et Point Justice, ainsi que la Mairie annexe afin de permettre des synergies et mutualisation

d'outils. La Maison municipale est actuellement composée de deux salles polyvalentes et des bureaux de l'Association de Solidarité avec Tous les Immigrés (ASTI). Son extension et sa réhabilitation apportent une nouvelle dynamique et des moyens adaptés à des structures très fréquentées et utiles pour la vie du quotidien, la vie sociale et à l'animation du quartier.

La **bibliothèque Pablo Neruda**, antenne de proximité de la Médiathèque Jacques ELLUL, est un acteur historique de la vie du quartier, installée dans le pied d'immeuble de la copropriété les Mimosas. Outre sa mission première de prêt tous publics, de nombreux ateliers partenariaux, gratuits et très fréquentés sont proposés aux familles du quartier (aide au devoir, au numérique, éloquence...). Mais ses locaux sont sous dimensionnés au regard de son rôle dans l'écosystème de la réussite éducative. Son extension et sa rénovation permettent de proposer un meilleur accueil et de nouveaux services qui réaffirmeront son ancrage et son rayonnement. L'objectif est d'en faire un équipement majeur à fort potentiel de diffusion et d'animation culturelle, de médiation et de cohésion sociales au service d'une politique générale de réussite scolaire des enfants et d'épanouissement des familles du quartier.

L'esplanade, espace public majeur du quartier symbolise le renouveau du quartier par, d'une part, sa recomposition et son travail sur les espaces de plein air qui en font le lieu de rencontre principale. Sa desserte par le bus express au droit de l'Hôpital permet une mobilité facilitée du quartier et une communication avec l'établissement de santé. D'autre part la relocalisation des services de la Ville sur ce site, bien identifiés des habitants, améliorent la porosité du quartier et crée un flux d'usagers non-résidents redonnant un statut revalorisé au quartier et une nouvelle attractivité.

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 (scénario 2)	Changement d'usage (scénario 1)	Vente HLM	Logements réhabilités	Logements reconstruits sur site (tous)	Logements sociaux reconstruits hors site	Résidentialisation de logements locatifs sociaux
Saige	1 443	373	+109	127	1003	* 263	373	1003

*Sous réserve de résultats technico-économiques concluants

Au-delà de l'intervention très forte sur l'habitat, le projet s'accompagne du traitement de 2 écoles en réhabilitation (1 école) ou en démolition/reconstruction (1 école), qui viendront étayer le travail sur l'éducation et la réussite éducative.

D'autres équipements sont destinés à la pratique culturelle et socio-culturelle (2 équipements), à la pratique sportive ou de loisir (1 équipement), à l'accès aux services publics (2 équipements). Les opérations concernant le développement d'activités et de commerces sont également prévues. Elles consistent notamment à la requalification du centre commercial et à la création d'une nouvelle offre de services sur les pieds d'immeuble notamment des opérations de diversification.

Enfin de nombreux espaces publics seront requalifiés afin de désenclaver, animer l'espace et recréer une vie de quartier, faciliter les mobilités et la traversée des quartiers, 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

- Démolition d'une partie du bâtiment 11 - 46 logements LLS
- Démolition de la tour 3 - 109 logements LLS
- Démolition de la tour 6 - 109 logements LLS
- Démolition de la tour 9 - 109 logements LLS

Réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux

- Réhabilitation du bâtiment 1 - 100 logements LLS
- Réhabilitation du bâtiment 2 - 161 logements LLS
- Réhabilitation de la tour 4 - 108 logements LLS
- Réhabilitation de la tour 5 - 109 logements LLS
- Réhabilitation de la tour 7 - 109 logements LLS
- Réhabilitation de la tour 8 - 109 logements LLS (scénario 2)
- Réhabilitation de la tour 10 - 109 logements LLS
- Réhabilitation d'une partie du bâtiment 11 - 39 logements LLS

Réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux en copropriété

- Réhabilitation du bâtiment 12 - 10 logements LLS*
- Réhabilitation du bâtiment 13 - 50 logements LLS*

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

Réhabilitation de logements jeunes

- Réhabilitation du bâtiment /Agence Domofrance - 99 logements LLS

Résidentialisation de logements locatifs sociaux familiaux et logements jeunes

- Residentialisation du bâtiment 1 - 100 logements LLS
- Residentialisation du bâtiment 2 - 161 logements LLS
- Residentialisation de la tour 4 - 108 logements LLS
- Residentialisation de la tour 5 - 109 logements LLS
- Residentialisation de la tour 7 - 109 logements LLS
- Residentialisation de la tour 8 - 109 logements LLS
- Residentialisation de la tour 10 - 109 logements LLS
- Residentialisation d'une partie du bâtiment 11 - 39 logements LLS
- Residentialisation du bâtiment /Agence Domofrance - 99 logements LLS

Résidentialisation de logements locatifs en copropriété (sous réserve validation en assemblée générale de copropriété)

- Réhabilitation du bâtiment 12 Mimosas - 41 logements
- Réhabilitation du bâtiment 13 la Ramée - 149 logements
- Residentialisation du bâtiment 14 Cour Carrée - 92 logements
- Residentialisation du bâtiment Suffren – 92 logements*

*le projet de residentialisation sera affiné en lien avec le projet de requalification du centre commercial

Reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis

Sites identifiés :

- Reconstitution de l'offre - 20 Logements dont 6 PLAI et 14 PLUS (Pessac / Rés. Chanoine Lillet)
- Reconstitution de l'offre -12 Logements dont 5 PLAI et 7 PLUS (Pessac / Rés. M. Luther King)
- Reconstitution de l'offre - 9 logements dont 5 PLAI et 4 PLUS (Pessac / Rés. La réserve)
- Reconstitution de l'offre - 23 logements dont 8 PLAI et 15 PLUS (Parempuyre /Rés. VASSIVEY)
- Reconstitution de l'offre - 30 logements dont 11 PLAI et 19 PLUS (Bordeaux / ZAC Niel -B026)
- Reconstitution de l'offre - 63 logements dont 22 PLAI et 41 PLUS (Bordeaux / ZAC Niel - B138)
- Reconstitution de l'offre - 6 logements dont 6 PLUS (Villeneuve d'Ornon / VEFA BPM/NEXITY)

- Reconstitution de l'offre - 21 logements dont 21 PLUS (Bordeaux / VEFA Cardinal)
- Reconstitution de l'offre - 25 logements dont 9 PLAI et 16 PLUS (Pessac / Alouette)
- Reconstitution de l'offre - 29 logements dont 10 PLAI et 19 PLUS (Pessac / Fon Madran)
- Reconstitution de l'offre - 35 logements dont 12 PLAI et 23 PLUS (Pessac / Pontet)

Sites restant à identifier :

- Offre à identifier avec le changement d'usage de la Tour 8 Saige Entreprendre – 209 logements dont 105 PLAI et 104 PLUS (scénario1)
- Offre restant à identifier – 100 logements dont 61 PLAI et 39 PLUS (scénario 2)

Diversification de l'offre d'habitat sur site :

- Construction de 27 logements en accession sociale (îlot 1)
- Construction de 40 logements en accession libre (îlot 2)
- Construction de 16 logements en accession libre (îlot 3)
- Construction de 180 logements étudiants (îlot 6)

Equipements publics

Equipements scolaires

- Réhabilitation de l'école élémentaire Montesquieu
- Démolition reconstruction de l'école François Mauriac, avec extension

Equipements culturels et sportifs

- Extension du Cosec et recomposition de la plaine des sports de Saige
- Extension de la bibliothèque Pablo NERUDA
- Rénovation de l'Espace Social et d'Animation Alain Coudert

Services

- Déplacement de la plateforme de services au public et de la mairie annexe et construction d'un pôle de services aux publics au sein de la Maison municipale

Espaces publics et équipements viaires

Projets concernés

- Aménagement et extension Sud du théâtre de verdure (MOA Domofrance)
- Aménagement de la rue des Hortensias Nord (MOA Domofrance)
- Aménagement de la rue des Glycines (MOA Domofrance)
- Aménagement de la coulée verte (MOA Bordeaux Métropole - compétence Ville de Pessac)
- Aménagement de l'esplanade « cœur de quartier » (MOA Ville de Pessac)
- Aménagement des voiries (MOA Bordeaux Métropole)
 - o Rue des Mimosas et extension nord /connexion à la rue de la Ramée
 - o Rue de la Ramée
 - o Rue des Lilas et extension Sud /connexion rue de l'horloge
 - o Rue de l'Horloge
 - o Rue des Hortensias Sud
 - o Avenue de Saige (intersections et trottoirs)
- Réaménagement d'une placette commerciale (MOA Bordeaux Métropole)

Espaces publics dans le cadre de l'insertion du Bus express (MOA Bordeaux Métropole)

- Rue des Résédas : élargissement de voie et création d'une piste cyclable
- Rue des Tulipes : élargissement de voie et traitement du stationnement
- Rue des Résédas - Barreau Mal Juin/Résédas
- Création d'un giratoire Avenue du Maréchal Juin / rue des Résédas
- Création d'un giratoire Avenue de Saige / rue des Tulipes
- Cheminement doux et piste cyclable : raccordement rue des Résédas / rue Lucie Aubrac – voie REVE

Projets faisant l'objet d'un avenant après étude de leur faisabilité :

- Requalification de la galerie commerciale et des espaces extérieurs du centre commercial de Saige
- Transformation de la Tour 8 en hôtel d'entreprises et foyer jeunes actifs (scénario 1)

Article 4.2. La description de la composition urbaine

A - Les intentions urbaines de l'équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage, découlant des enjeux mis en évidence, portent sur la structure urbaine et les logiques d'implantations

Le quartier de Saige se caractérise par une composition urbaine qui distribue les logements sociaux et 170 privés (issus de la vente HLM) sur un socle de 8 tours de 18 étages entourés de 6 bâtiments bas (en R+3). Cette trame historique a été complétée en 2000 et 2009 par la construction de résidences jeunes et privées (Suffren, Avenue de Saige, Canopée). Le plan guide recompose cette trame existante avec comme principe de raccorder la résidence Formanoir aux quartiers attenants (Pontet Sud et campus universitaire) par une grande méridienne privilégiant les modes doux, dans la poursuite de la coulée verte de Sardine démarrant en centre-ville. Ce parti pris d'aménagement qui désenclave le quartier permet, en outre, de dédensifier le socle des tours en démolissant 3 tours dans une continuité Est/Ouest.

Le quartier de Saige dispose de plusieurs pôles attractifs que le projet permet de conforter et valoriser par de la création de logements (diversification sociale) à proximité des axes desservis par les transports collectifs : Avenue du maréchal Juin (tramway), rue des résédas (bus express) et de l'avenue de Saige (Lianes TBM). Dans un objectif de favoriser la mixité fonctionnelle, l'allée de la santé est créée pour développer des activités économiques (tertiaire) sur l'axe Nord Sud de la rue des Lilas menant jusqu'à l'hôpital Saint Martin.

Concomitamment à la démolition des logements, la réhabilitation de tous les autres logements (6 bâtiments bas et 5 tours) du quartier participe à un bond qualitatif collectif sur l'ensemble du patrimoine social du quartier.

La trame paysagère est confortée par la préservation du patrimoine arboré remarquable ainsi que la création d'une strate arbustive qui participent à développer des îlots de fraîcheur. Outre la coulée verte, des espaces publics majeurs à destination des habitants sont proposés et notamment l'extension du théâtre de verdure et l'esplanade de cœur de quartier qui bénéficie d'une requalification complète.

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

Les différentes composantes du projet de renouvellement urbain caractérisant l'opération d'aménagement sont les suivantes :

==> Dédensifier le cœur de quartier, réhabiliter de façon ambitieuse le parc social et privé et diversifier l'offre

- Démolition de 3 tours de 18 étages et de la moitié d'un bâtiment de 3 étages
- Réhabilitation de 10 bâtiments : 4 tours de 18 étages et 6 bâtiments de 3 étages (y compris copropriétés privées)
- Construction de 6 îlots de construction en frange et en cœur de quartier

L'enjeu de la mutation de Saige Formanoir est de permettre aux habitants actuels d'évoluer dans leurs parcours résidentiels dans un environnement requalifié et attractif et de permettre l'accueil de nouveaux habitants, tant dans le parc social que dans le neuf.

==> Redessiner les limites résidentielles pour réaffirmer la trame des espaces publics, restructurer les parcours piétons/cyclables/véhicules légers et s'adapter au changement climatique

- Création d'une coulée verte raccordant le Pontet Sud et le campus universitaire par la plaine des sports
- Extension au Sud du Théâtre de verdure jusqu'à l'esplanade, espace public majeur

- Création d'une continuité de l'allée des lilas pour constituer l'allée de la santé qui desservira l'hôpital St Martin au Sud depuis la station de tramway au Nord
- Création d'une piste cyclable sur la rue des résédas de l'école Mauriac jusqu'au débouché de la rue de l'horloge
- Création d'une voirie secondaire nouvelle prolongeant la rue des Mimosas au Nord pour se raccorder à la rue de la Ramée

Le projet d'espace public s'appuie sur des espaces libres généreux et un maillage de rue hérités du plan de composition urbaine. Il est optimisé par des continuités douces et des voiries permettant un meilleur déplacement des habitants.

==> Retrouver le confort de la rue, réorganiser le stationnement et privilégier les modes doux

- Desserte de la totalité des rues du quartier par des voies 20/30 km/h
- Passage du bus express sur la rue des Résédas et la rue des Tulipes
- Adaptation de trame existante des voiries et requalification au profit des piétons
- Réorganisation de l'offre de stationnement entre le résidentiel et le public

Par un maillage complet du quartier en parcours piétons et vélos, la circulation apaisée sur les voies réaménagées s'appuie aussi sur un usage mixte de la voirie. Les zones de stationnement réorganisées auront pour principe d'être affectées par secteur pour la résidence et le stationnement public intégrera le domaine public.

==> Réaliser un bond qualitatif sur le parc des équipements publics dans une démarche de développement durable

- Restructuration des écoles : démolition et construction neuve d'un groupe scolaire maternel, réhabilitation d'un groupe scolaire élémentaire
- Recomposition de la plaine des sports : création d'un nouveau gymnase, d'un club house.
- Agrandissement de la bibliothèque de quartier Pablo Neruda pour une fonction de ludothèque
- Extension de la maison municipale avec la création du pôle de services publics par le déplacement et le regroupement sur l'esplanade de la Mairie annexe et de la plateforme de services publics.

Une ambition forte est portée sur la réussite scolaire notamment par la restructuration des groupes scolaires maternels en un équipement unique de 7 classes. La plaine des sports est confortée dans ses fonctions en regroupant de nouvelles activités et de nouveaux usages et en s'ouvrant au quartier. Enfin la création d'un pôle de services publics sur le site de la maison municipale offre des meilleures conditions d'accueil et participe au changement d'image par une fréquentation d'usagers extérieurs au quartier.

==> Conforter les polarités de quartier, introduire une part complémentaire d'activités et d'emplois et créer le « quartier du quart d'heure ».

- Création de « l'allée de la santé » en cœur de quartier
- Requalification du centre commercial
- Reconversion de la Tour 8 en fonction mixte de logements jeunes actifs et d'hôtel d'entreprises (sous réserve de faisabilité technico-économique) – scénario 1

Le quartier dispose de plusieurs pôles attractifs que le projet valorise. A proximité du tramway, les pieds d'immeubles des nouveaux logements proposent des activités et créent un nouveau front bâti avec une image plus active. En façade de l'avenue de Saige, un nouveau programme pourra accueillir en rez-de-chaussée des activités/services (structure petite enfance par exemple). En lien avec le pôle d'excellence que représente l'hôpital, une offre d'activités est développée, facilitée par une meilleure accessibilité (bus express et allée de la santé). La Tour 8 « Saige Entreprendre » marque visuellement cette intention. Le centre commercial est réorganisé pour conforter son dynamisme et améliorer l'entrée principale du quartier. Toutes les aménités développées participeront à créer la qualité de vie du « quartier au quart d'heure ».

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, 373 logements sociaux sont concernés par une démolition. Au total, ce sont 373 logements sociaux qui seront reconstruits hors site et hors QPV, et financés par des crédits de droit commun (scénario 2). Sous réserve de sa faisabilité, 482 logements sociaux seront reconstitués avec le changement d'usage de la Tour 8 (scénario 1).

Reconstitution de l'offre démolie

Démolition/Changement d'usage		Reconstruction de l'offre
Domofrance : Bâtiment 11 - 1 rue des hortensias - 3 rue des hortensias - 5 rue des hortensias - 7 rue des hortensias - 9 rue des hortensias	46 logements Démolition	Pessac « Chanoine Lillet » : 20 logements (6 PLAI et 14 PLUS) Pessac « Martin Luther King » : 12 logements (5 PLAI et 7 PLUS) Pessac « la Réserve » : 9 logements (5 PLAI et 4 PLUS) Pessac « Alouette » : 25 logements (9 PLAI et 16 PLUS) Pessac « Fon Madran » : 29 logements (10 PLAI et 19 PLUS) Pessac « Pontet » : 35 logements (12 PLAI et 23 PLUS)
Domofrance : Tour 3 - 2, Allée des Forsythias	109 logements Démolition	
Domofrance : Tour 6 - 16, Allée des Lilas	109 logements Démolition	Sous-total Pessac : 130 logements
Domofrance : Tour 9 - 20, Rue des Réседas	109 logements Démolition	Parempuyre / VASSIVEY 23 Logements (8 PLAI et 15 PLUS) Bordeaux / ZAC Niel B026 30 Logements (11 PLAI et 19 PLUS) Bordeaux / ZAC Niel B138 63 Logements (22 PLAI et 41 PLUS) Villenave d'Ornon / VEFA BPM 6 Logements (6 PLUS) Bordeaux / VEFA Cardinal 21 logements (21 PLUS)
		Sous-total Autres communes : 143 logements Offre restant à identifier : 100 logements (scénario 2)
Domofrance : Tour 8 (Scénario 1)	109 logements Changement d'usage	Offre restant à identifier : 109 logements
TOTAL	482 logements (scénario n°1) 373 logements (scénario n°2)	482 logements (scénario n°1) 373 logements (scénario n°2)

NB : dans le cas où le changement d'usage de la tour 8 serait confirmé suite aux conclusions des études technico-économiques, ces logements supplémentaires seraient à reconstruire hors site et hors QPV.

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 :

- Sur la commune, hors site, pour 130 logements (35 %)

- Hors commune, et hors QPV, pour 143 logements (38 %)
- Restant à identifier à ce jour, pour 100 logements (27 %) scénario 2

Le taux de logement social au sein de la loi SRU est pour Pessac de 32%.

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 sur la commune, hors site – 130 logements : 47 PLAI et 83 PLUS
- Reconstitution de l'offre hors commune – 143 logements : 41 PLAI et 102 PLUS
- Reconstitution avec la Tour 8– 209 logements : 105 PLAI et 104 PLUS (scénario 1)
- Reconstitution à identifier –100 logements : 61 PLAI et 39 PLUS (scénario 2)

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 publics

Le programme des espaces publics a pour objet de répondre aux enjeux et aux objectifs mis en avant dans le plan guide : 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 détaille, tant dans ses intentions que dans les fiches de lots et le règlement développés, les aménagements à mettre en œuvre, les plantations et espaces de pleine terre à privilégier, les matériaux à employer.

Le programme des espaces publics est détaillé à l'article 4.1 ci-dessus.

Article 4.5. Environnement et durabilité

Le projet affirme la volonté d'une exemplarité en matière de développement durable, dans le cadre de prescriptions environnementales reposant notamment sur la Règlementation Energétique 2020 (RE 2020), sur une série de critères à choisir pour chaque projet.

Ces critères s'appliquent aux constructions nouvelles. Dans cet objectif, une démarche est engagée à l'initiative de Bordeaux Inno Campus sous le nom de « Building lab ». Ce dispositif « Building Lab Bordeaux Inno Campus » permet de faciliter l'accompagnement des porteurs de projet tiers de l'OIM (bailleurs, promoteurs immobiliers, constructeurs, maitres d'œuvres) dans l'identification, l'adaptation, la mise en œuvre, l'évaluation et la valorisation d'innovations. Les domaines concernés par ce dispositif permettraient d'agir sur les matériaux de construction, l'efficacité énergétique des bâtiments, le bilan carbone, la santé sur les lieux de travail et de résidence et la lutte contre les îlots de chaleur urbain.

Les espaces publics s'attacheront également à mettre en œuvre certains d'entre eux. Le schéma d'ensemble des espaces publics doit répondre aux nouveaux besoins et aux objectifs de la transition écologique et sociale à horizon 2030.

La particularité de la résidence de Saige réside dans le fait que l'ensemble du patrimoine bénéficie, depuis 1982, d'un Réseau de Chaleur Urbain (RCU) dont la durée d'exploitation court jusqu' à décembre 2028. Le site géothermique à basse température permet d'alimenter actuellement en chauffage et eau chaude sanitaire environ 1 600 logements. Les infrastructures actuelles qui permettent aux habitants de disposer d'un cout de chauffage réduit nécessite des travaux de rénovation complète de ses canalisations enterrées. Au regard de ce contexte et de l'opportunité de la création du futur réseau de chaleur « Métropole Sud » implanté sur la plaine Rocquencourt en toute proximité, le RCU de Saige Formanoir sera interconnecté à celui de Bordeaux Métropole pour offrir les mêmes conditions à l'ensemble du patrimoine du quartier. Ce raccordement au réseau métropolitain doit permettre une alimentation en géothermie des nouvelles constructions de logements, des équipements publics actuels et futurs.

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

La construction ou le changement de statut de logements sur le quartier permettra une diversification résidentielle et un rééquilibrage de l'offre. Cette diversification se fait en cohérence avec la politique métropolitaine en matière d'habitat. Le taux de LLS à terme prend en compte le nombre de logements prévu à la vente par les bailleurs, au terme des projets.

Quartier	Taux de logements sociaux actuel	Taux de logements sociaux à terme
Saige	85 %	64 % (scénario 1) 69 % (scénario 2)

	Opération	Opérateur	PLAI	Autre (PLR, PSR, PLF)	PLUS	Potentiel diversification			TOTAL
						PLS	Accession Sociale	Libre ou maîtrisée	
Existant	Saige	Domofrance	2	459	982				1443

Démolitions	Bat. bas	Bat 11	Domofrance		- 46				- 46
	Tour	3	Domofrance			-109			-109
	Tour	6	Domofrance			-109			-109
	Tour	9	Domofrance			-109			-109
Changement usage	Tour	8	Domofrance			-109			-109
		Total scénario 1			-46	-436			-482
		Total scénario 2			-46	-327			-373

Changement de statut	Bat. bas	Ramée	Domofrance			-54		54	
-----------------------------	----------	-------	------------	--	--	-----	--	----	--

	Bat. bas	Mimosas	Domofrance			-14		14	
	Bat. bas	Cour carrée	Domofrance			- 5		5	
	Bat. bas	Suffren	Domofrance			-54		54	
	Total					- 127		- 127	

Constructions	Av Saige	Ilot 1	Domofrance				27		27
	Ramée Ouest	Ilot 2	A définir					40	40
	Ramée Est	Ilot 3	A définir					16	16
	Résédas	Ilot 6	A définir				180		180
	Total								+ 263

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 les 127 logements (54 Ramée, 14 Mimosas, 5 Cour carrée, 54 Suffren) des résidences La Ramée, Mimosas Cour carrée et Suffren,
- La diversification dans les nouveaux logements : tous les programmes de nouveaux logements présentés précédemment visent à diversifier l'habitat sur le quartier. Ce seront environ 83 nouveaux logements familiaux qui seront produits dont 27 en accession sociale et 56 en accession libre ou maîtrisée. Une offre de 180 logements étudiants (PLS) sera créée.

Article 6. La stratégie métropolitaine 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 Saige, 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 mettre en œuvre et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre d'occupation du parc social 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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.

La commune de Pessac a déjà expérimenté, dans le cadre de la réhabilitation de la résidence ARAGO, une méthode de relogement avec le bailleur social Domofrance. Dans ces conditions, elle a une bonne connaissance des attentes des habitants et de l'accompagnement à mettre en œuvre pour permettre le relogement dans les meilleures conditions.

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 Pessac 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.

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. Présidé par le Préfet(e) et le Président de Bordeaux Métropole, il est composé des chefs 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, de représentants des organismes HLM, des chambres consulaires, de la caisse des dépôts, 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 techniciens 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.

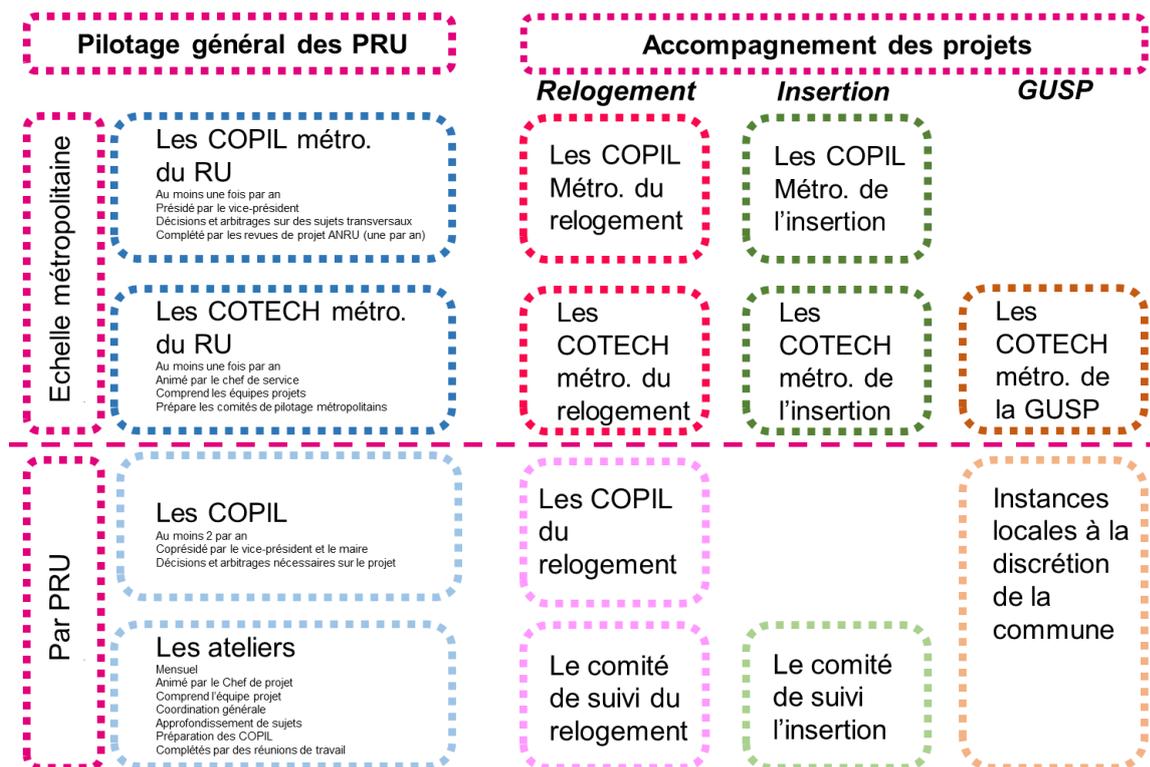
Le comité technique élabore le diagnostic, définit les grandes orientations stratégiques et le plan d'actions, ainsi que les indicateurs de suivi et d'évaluation du contrat. La mobilisation du droit commun des différents signataires doit constituer une réponse aux problématiques relevées du terrain. 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 Pessac d'un chef de projet (1 ETP) pour le projet d'intérêt local du quartier de Saige.

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 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 2 chargés de mission Politique de la ville, 2 assistantes et 7 chefs de projet PRU, ainsi que 3 chefs de projet PRU à mi-temps (mis à disposition par leurs communes respectives).

Le Direction de projet est assurée par la Directrice de projet, Directrice de l'habitat et de la politique de la ville au sein de la Métropole. Le rôle de la Directrice de projet est 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 le Chef de projet et la Directrice 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.

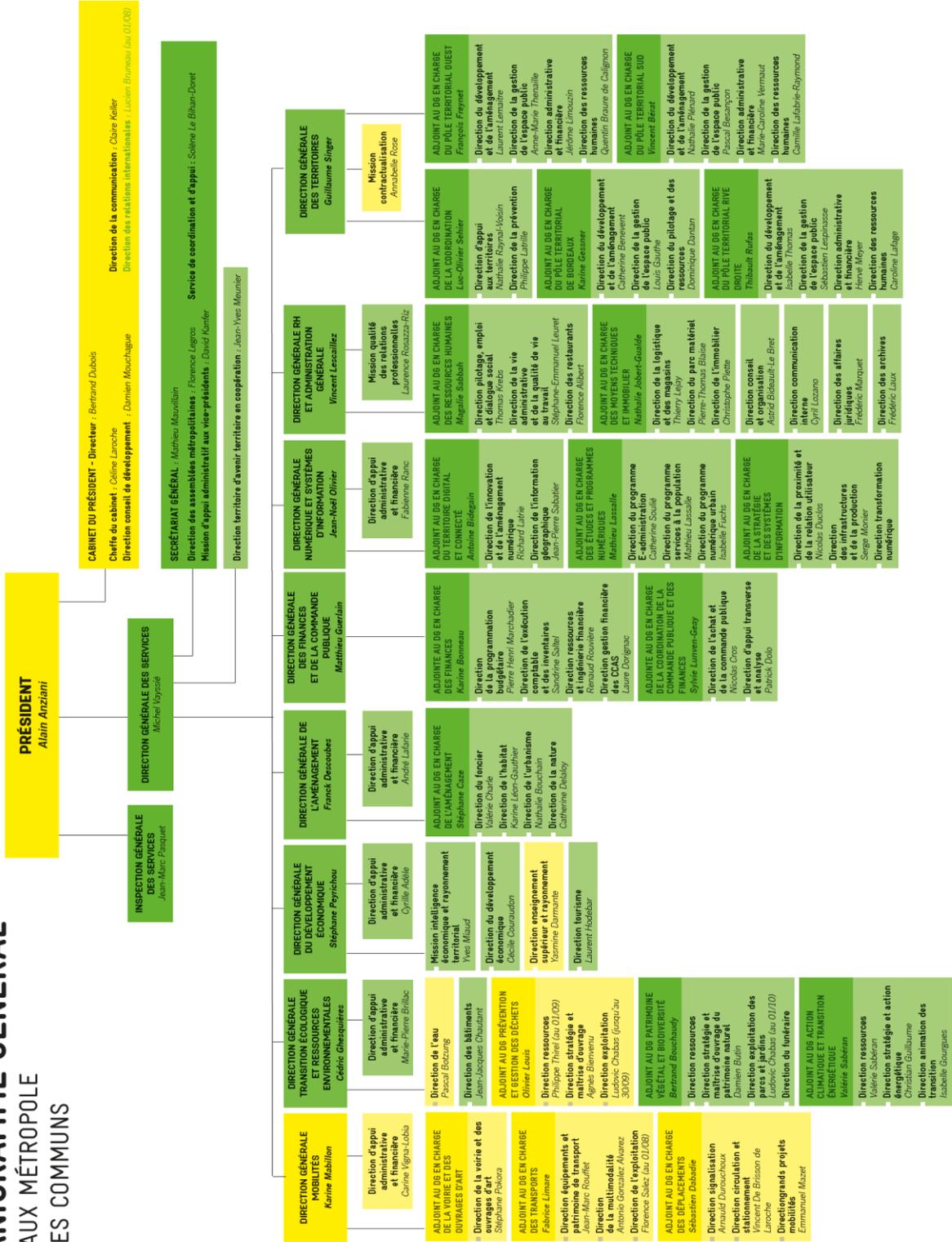
Le Pôle Territorial Sud est, au sein des directions de Bordeaux Métropole, un acteur essentiel de la mise en œuvre du projet. Sous la responsabilité du directeur et de l'adjointe au directeur, ainsi que les chefs de projet, chargés d'opération et autres services concernés, mènent les études et réalisent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

	Pré-programmation	Programmation	Conception et travaux
Pilotage des espaces publics	Direction Habitat	Pôle Territorial	Pôle Territorial
Appui	Pôle Territorial	Direction Habitat	Direction Habitat
Livrable	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...

ORGANIGRAMME GÉNÉRAL BORDEAUX MÉTROPOLE SERVICES COMMUNS



Services de Bordeaux Métropole Services communs Rattachement fonctionnel

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 chargé 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 nécessaires et également assurées sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole :

- Étude sécurité
- 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 Saige.

La concertation antérieure à la concertation réglementaire

Dès les premières réflexions sur le quartier, et sans attendre la présente convention et la prise de compétence métropolitaine, la Ville de Pessac a choisi d'associer les habitants et acteurs locaux à l'élaboration du projet. Ainsi, la commune a lancé, dans le cadre de l'étude urbaine préalable, une démarche participative se traduisant par :

- 11 ateliers d'urbanisme avec les habitants, commerces et acteurs, menés sur la période de mars 2017 à novembre 2017
- 3 réunions publiques : septembre 2017 (restitution du diagnostic), juin 2018 (présentation des scénarios) et juillet 2019 (présentation du scénario définitif)
- des réunions spécifiques dans le cadre du réseau Développement Social des Quartiers avec les associations
- des réunions du comité de quartier où siègent des membres du Conseil citoyen qui s'inscrit dans le cadre de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale
- des « diagnostics en marchant » dans le cadre de la Gestion urbaine et sociale de proximité du quartier
- des supports d'information sous la forme d'une « Lettre aux habitants » : Juin 2018, Février 2019, Juillet 2019

Au regard de la nécessité d'inclure le plus grand nombre d'habitants dans la concertation, il importe de valoriser les actions déjà menées, d'une part, mais également de continuer les actions de concertation lancées et d'en programmer de nouvelles au fur et à mesure de l'avancement du projet, ceci dans un cadre global défini à l'avance.

La concertation réglementaire relevant de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme

Délibération de Bordeaux Métropole du 27 novembre 2020 ouvrant la concertation réglementaire et en définissant les modalités. Il est important de préciser que la concertation a été réalisée dans le cadre de l'opération d'aménagement Saige Montaigne Compostelle sur un périmètre comprenant ces 3 quartiers avec une double échelle, celle des 96 ha de l'opération d'aménagement dans sa globalité et celle des trois secteurs respectifs.

Les modalités de la concertation ont été les suivantes :

- 2 réunions publiques d'information et échanges (février 21 et juin 21), présentant l'avancement du projet dans ses différentes composantes, afin de construire un bilan de concertation préalable,
- 2 balades urbaines sur le quartier de Saige,
- 4 ateliers d'urbanisme au cœur du quartier à l'Espace Social et d'Animation Alain Coudert. Ils portaient notamment sur un travail de proposition et de participation des habitants sur des secteurs et éléments de projet,
- un registre de concertation en ligne et en format papier à disposition des habitants sur toute la durée de la concertation préalable, en complément de l'espace en ligne sur le site de la concertation de Bordeaux Métropole.

La clôture de la concertation réglementaire s'est effectuée le 26 juin 2021. Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole, en date du 24 septembre 2021.

La poursuite de la concertation

La stratégie, le planning et les modalités de la concertation "non réglementaire" sont à définir précisément avec l'accompagnement de l'équipe d'AMO missionnée par Bordeaux Métropole en juin 2021. Une stratégie de concertation se formalisera en partenariat avec les signataires de la présente convention. Elle se déclinera sur la base du concept de « projet de vie » qui permet à tous les acteurs

du quartier (habitants, acteurs associatifs, professionnels et commerçants du quartier) de « passer du projet urbain au projet humain » et de faciliter une appropriation par tous.

En tout état de cause, il est demandé que les habitants puissent contribuer pleinement à l'élaboration des projets, qu'il s'agisse d'espaces publics ou d'habitat. Des ateliers pourront constituer à ce titre un outil intéressant de mise en œuvre de la participation des habitants.

Plusieurs outils existent déjà ou doivent être lancés à court terme, et pourront contribuer utilement :

- Un film documentaire « Déconstruction d'un paysage de cité et (re) construction d'une mémoire de quartier » réalisé en 2020,
- La réalisation d'un second film documentaire, continuité du précédent « Saige, du projet urbain au projet de vie », prévu fin 2022
- La présentation du projet définitif par une journée grand public sur le quartier en octobre 2022
- L'ouverture de la Maison du projet, début 2023,
- La mise en place d'ateliers participatifs pour la conception des premiers espaces publics (esplanade) et équipements publics (plaine des sports), courant 2023

La Maison du Projet – BIC Box

Elle ouvrira au 1^{er} trimestre 2023. Implantée au cœur du quartier, au pied de la Tour 4 et faisant face à la Maison municipale. D'une surface de 100 m², elle est équipée d'un hall d'accueil, de 2 salles de réunions et d'expositions de 15 et 40 m², d'un bureau individuel, de sanitaires et d'une tisanerie. Sa position stratégique permet de toucher les locataires, les usagers des équipements publics et les clients du centre commercial situé en toute proximité. Outre ses fonctions courantes d'information et de communication sur les étapes de mise en œuvre du projet, elle servira de lieu d'accueil pour les démarches de relogement. Elle dispose d'une capacité d'accueil qui permettra la mise en place des actions de formation/ qualification dans le cadre de la charte dédiée à l'insertion, l'économie et l'emploi pour de petits groupes de bénéficiaires.

Cette maison du projet a pour particularité d'être intégrée au réseau des « Bic Box », tiers lieux démonstrateurs de l'opération Bordeaux Inno Campus qui valorisent les acteurs du Projet Partenarial d'Aménagement sur des sites spécifiques. La mission de la Bic Box de Saige consiste à établir une passerelle entre le secteur de projet du campus Bordeaux Montaigne et le quartier de Saige. Un travail de mobilisation du public étudiant et des habitants du quartier permettra de faire émerger des actions collectives et de partenariat, dans le but de mieux faire comprendre les enjeux de l'opération Saige Montaigne Compostelle et plus généralement de l'OIM Bordeaux Inno Campus.

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, ce sont les bailleurs sociaux qui sont compétents et donc maîtres d'ouvrages de ce type d'opérations.

Pour les constructions de logements neufs, sur site, puisque ces opérations s'insèrent dans un objectif de diversification, ce sont des promoteurs privés ou des bailleurs sociaux (accession sociale ou accession privée maîtrisée (TVA à taux réduit) ou libre (TVA à taux normal) qui sont maîtres d'ouvrage. Sur site et hors site, ce sont les opérations de reconstitution de l'offre qui sont mises en œuvre sous maîtrise d'ouvrage des bailleurs sociaux.

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.

Il importe toutefois de préciser que la mise en place d'une maîtrise d'ouvrage unique pour les espaces publics est retenue, et fera l'objet d'une convention de co-maîtrise d'ouvrage entre Bordeaux Métropole et la Ville. En effet, le périmètre du projet couvrant des domanialités relevant à la fois du domaine public de la Ville et du domaine public de Bordeaux Métropole, et même dans le cas d'un espace situé sur le domaine public métropolitain (espace dédié à tout mode de déplacement), certains ouvrages peuvent relever d'une compétence Ville (esplanade et coulée verte).

Les voies privées créées, internes aux lots sont sous la maîtrise d'ouvrage des opérateurs.

La réalisation de parkings publics est sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole.

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

L'éclairage public reste de la compétence de la Ville de Pessac.

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 Pessac, la Métropole est également un important maître d'ouvrage du dispositif opérationnel, notamment pour ce qui concerne les espaces publics.

Pour la réalisation de ces projets qui représentent un engagement financier substantiel, une organisation spécifique pourra être mise en place en faisant recours, pour tout ou partie, à un mandat de travaux porté par le Pôle Territorial Sud (espaces publics).

Au-delà de ces grands pôles d'activités, les autres directions sont également très mobilisées pour accompagner la conception des projets et leur réalisation (ex : Direction générale de la mobilité pour l'insertion du bus express Bassens-Campus).

Ingénierie de la Ville de Pessac

Dès la mise en œuvre de l'étude urbaine préalable au renouvellement urbain du quartier de Saige, la ville de Pessac a manifesté son souhait de copiloter le projet de renouvellement urbain du quartier de Saige avec Bordeaux Métropole.

En effet, bien que la Métropole ait pris en charge le pilotage stratégique de la Politique de la Ville et aussi, via le transfert du poste de chef de projet, celui du projet de renouvellement urbain, la Ville de Pessac considère que le renouvellement urbain de ce quartier s'inscrit dans la convention territoriale du contrat de ville métropolitain et qu'il s'appuie sur un réaménagement conséquent d'espaces publics de compétence communale (coulée verte, esplanade) et sur la création ou la restructuration d'équipements communaux majeurs tels que les écoles du quartier, ceux de la plaine des sports et de l'esplanade .

La Ville s'organise en conséquence et mobilise sa Direction de la Transition Ecologique et des Bâtiments qui assure la mise en œuvre et la coordination technique des actions sous maîtrise d'ouvrage Ville de Pessac, en lien avec les directions municipales concernées (Enfance, Sport, Développement Social Urbain, etc...). Elle mobilise également le Pôle Territorial Sud de Bordeaux Métropole notamment pour les espaces publics de compétence communale.

Dans le cadre du relogement des familles, la ville de Pessac et son CCAS participent à l'ingénierie spécifiquement mise en place, avec DOMOFRANCE et les partenaires sociaux du territoire, afin de garantir la recherche de solutions individuelles.

D'autres directions et services municipaux sont également impliqués pour développer les projets : culturel-médiathèque, éducation-enfance-jeunesse, vie associative et sportive, économie/emploi, commerce...

De plus, la Direction du Développement Social Urbain assure pour la Ville la transversalité des démarches (politique de la ville, éducation et réussite éducative, prévention de la délinquance, citoyenneté...) et la relation avec l'ensemble des acteurs du territoire.

Ingénierie Domofrance déployée sur le PRU de Pessac Saige

Sur la période 2003-2015, Domofrance a été le bailleur social aquitain le plus engagé dans le premier programme de rénovation urbaine conduit par l'ANRU, avec les projets :

- Lormont Carriet
- Lormont Génicart
- Bordeaux Saint-Jean
- PNRQAD de Bordeaux
- Sainte-Eulalie (copropriété dégradée)

Sur le territoire pessacais, Domofrance a effectué la réhabilitation de la résidence La Chataigneraie Arago dans le cadre d'une opération d'acquisition/amélioration de plus de 600 logements.

Aménageur urbain global, Domofrance a mis en œuvre des projets d'urbanisme dans toutes ses composantes : aménagement du foncier, réalisation de programmes immobiliers diversifiés, recherche de partenaires investisseurs pour accompagner les collectivités dans la création de nouveaux quartiers (Bègles Terre Sud, Bordeaux Bassins à Flots et Chartrons...).

Une ingénierie spécifique :

Fort de cette expérience, Domofrance a créé fin 2016 une direction spécifique Grands Projets Urbains 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'un directeur, d'un responsable de pôle, d'une assistante de direction, d'une gestionnaire d'opérations et de 6 responsables de programmes/chefs de projets.

Le chef 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'accession 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 chargé 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 chargé 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 chef de projets fait régulièrement appel aux directions supports comme la direction administrative et financière, marketing et communication.

Domofrance est également équipé d'un nouveau pôle « innovation technique », avec des spécialistes des questions énergétiques et de construction et d'un chargé de mission 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 Saige (Pessac).
- Le suivi et l'animation de cette démarche/ processus d'évaluation

Le Quartier de Saige fait partie du lot 2 de la mission, confié au groupement ayant Espacité comme mandataire. Les quartiers de Bassens - Avenir et Lormont - Carriet font également partie du lot 2.

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 (en **annexe C 3**) 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.)
- 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 Saige

A Pessac, la démarche de GUSP a été mise en place en 2011 dans le cadre du PRU d'Arago et s'est étendue en suivant aux deux principaux quartiers Politique de la Ville de la Chataigneraie Arago et de Saige. La démarche de formalisation de la convention pour le quartier de Saige, sur la base de la convention territoriale type est en cours et sera finalisée fin 2022.

Il s'agit ici de structurer la démarche et le dispositif dans le quartier de Saige.

La GUSP répond à trois objectifs stratégiques :

- La participation des habitants
- La tranquillité publique et la prévention
- L'accompagnement au changement

Le dispositif s'organise autour de trois volets interdépendants :

- **Le volet « social »**, qui vise à favoriser l'appropriation et le respect des espaces du quartier par ses habitants, l'insertion sociale, et de façon générale l'accompagnement des habitants. Le fonctionnement social du quartier se caractérise parfois par des logiques de repli ou d'isolement des habitants (subi comme choisi). Cette situation peut s'observer aussi bien au sein des unités résidentielles à travers les rapports inexistantes ou conflictuels de voisinage (dans les espaces communs privatifs) que dans le faible investissement des espaces publics. Le fait que ces mêmes espaces soient insuffisamment entretenus ou encore sur appropriés vient évidemment renforcer cette logique de délaissement des espaces du quartier qui ne sont alors plus en mesure de jouer leur rôle de support d'une vie sociale dynamique et partagée. Enfin, le renouvellement urbain, s'il n'est pas mené dans une logique d'inclusion des acteurs du quartier (habitants comme associatifs) peut lui aussi être vécu comme un traumatisme et avoir des effets néfastes sur le lien social.
- **Le volet « tranquillité publique »**, qui vise à un apaisement du climat social du quartier. Le quartier prioritaire, par sa configuration, peut être sujet à des logiques d'appropriation de l'espace : rassemblements dans les halls d'immeubles ou dans les espaces délaissés, sans réelle vocation apparente. Ces rassemblements, bien que pas toujours à l'origine de nuisances objectivables (bruits, consommations illicites, agressions...), entretiennent pourtant un sentiment d'insécurité chez les habitants des quartiers qui, pour certains, délaissent progressivement l'espace public au profit des espaces privatifs (leur appartement). Ce processus participe alors à la fragilisation du lien social et nuit à la mobilisation des habitants.
- **Le volet « technique »**, qui vise à apporter des réponses d'ordre technique permettant une gestion et un entretien optimisé des espaces du quartier (publics comme privatifs). Exemples de sujets abordés : propreté générale du quartier, gestion des encombrants, présence de nuisibles (blattes, rats...), signalétique et jalonnement piétons...

Les modalités d'action

Le diagnostic en marchant vise à relever objectivement les dysfonctionnements sur les espaces partagés, et à trouver ensemble des solutions et à les mettre en œuvre. Chaque diagnostic en marchant fera l'objet d'un compte-rendu synthétique. A chaque dysfonctionnement repéré seront associés la solution ou la piste suggérée, le maître d'ouvrage, le calendrier prévisionnel d'intervention.

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 l'implication des habitants, condition indispensable pour la réussite d'un projet d'amélioration de la qualité de service rendu sur un territoire.

Elle permet à la fois d'adapter les interventions aux attentes des habitants et des usagers tout en recherchant leur appropriation du territoire et en les sensibilisant à la nécessité de maintenir leur cadre de vie dans un état satisfaisant.

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

Les maîtres 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 maîtres 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.

Une charte locale d'insertion est en cours d'élaboration. Elle adoptera les grands principes de la Charte d'insertion pour les opérations de renouvellement urbain soutenues par l'ANRU approuvée par la délibération n°2019/583 du 27 septembre 2019. Cette dernière est annexée à la présente convention (**annexe C4**).

Toutefois, la Ville qui dispose d'un bon retour d'expérience avec le bailleur Domofrance sur la réhabilitation du quartier de Chataigneraie Arago en 2016, souhaite impulser une ambition plus forte sur la dimension Emploi Formation Qualification pour le PRU.

La mise en œuvre de cette dimension spécifique du PRU consistera à travailler dans trois grandes directions :

- Initier des parcours d'accompagnement vers l'emploi, la formation ou la qualification professionnelles à partir des chantiers du PRU,
- Mettre en place des accompagnements au profit des habitants du quartier en dehors des chantiers du PRU, afin d'optimiser les potentiels d'insertion pour les habitants du quartier,
- Travailler au développement d'activités économiques de proximité et favoriser l'émergence d'initiatives au service ou issues du quartier. Cette mobilisation doit permettre de réfléchir aux services et activités de proximité existantes. Elle permettra de répondre aux besoins futurs du quartier en s'appuyant sur les projets économiques de proximité et l'économie sociale et solidaire identifiée comme une opportunité par les études pré-opérationnelles.

Les acteurs du territoire pessacais et de son bassin d'emploi indiqués ci-dessous seront particulièrement mobilisés :

- Les maîtres d'ouvrage publics/privés, engagés dans le PRU
- Les acteurs locaux de l'emploi : Pôle emploi, le Plan local pour l'insertion et l'emploi (PLIE des Sources), Cap emploi, la Mission Locale des Graves,
- Les représentants des réseaux de l'insertion par l'activité économique et de la formation du territoire (ex : AFPA, Aquitaine Cap Métiers, ...)
- Les communes voisines et notamment la Ville de Talence avec laquelle un « CitésLab » a été initié et qui dispose également d'un quartier en renouvellement urbain (Talence Thouars/Crespy)

Les signataires de la présente convention s'engagent à travers la future charte locale à essayer d'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 Saige : travaux et ingénierie nécessaire aux travaux,

pour les démolitions, réhabilitations, résidentialisations et reconstruction de l'offre sous maîtrise d'ouvrage Domofrance (VEFA exclu) 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

Les Parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire des quartiers concernés par le projet de renouvellement urbain. Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'attacheront tout particulièrement à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques ou photographiques relatives aux quartiers et à son/leur évolution dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, pourront être utilisés comme support de tout projet de mise en valeur du PRU.

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.

La valorisation de la mémoire du quartier s'est déclinée selon diverses initiatives à Saige depuis plusieurs années, à l'initiative des acteurs du quartier et avec le soutien de la Ville. Le projet de renouvellement urbain a suscité des actions spécifiques, comme le film documentaire réalisé en 2020 « Déconstruction d'un paysage de cité et (re) construction d'une mémoire de quartier », associant les habitants et les associations intervenant dans le quartier. Ainsi, une attention particulière sera portée sur la qualité architecturale de la résidence Formanoir qui constitue une marque forte de l'identité du quartier et du territoire pessacais. Cette valeur patrimoniale sera prise en considération en conciliant les objectifs de la requalification et la dimension mémorielle de la forme architecturale des tours.

Outre le travail réalisé sur le patrimoine bâti, le « mur des chiliens » constitue une œuvre mémorielle du quartier qui participe à la mémoire du quartier et qui fera l'objet d'une attention spécifique au regard de l'évolution du quartier sur le secteur et de l'insertion du bus express dans le quartier.

De même, il est également envisagé que certains éléments représentatifs du quartier, pour les habitants, soient récupérés et recyclés de façon visible dans l'espace public, afin de garder des traces du passé.

D'autres projets pourront compléter ces actions, au fur et à mesure de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain. Les habitants y seront associés dès l'amont via la démarche participative engagée dans le cadre de la stratégie de concertation.

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 211 786 264 € HT. Le coût de certaines opérations reste cependant à définir.

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 Bâtiment 11 - 29 LOGEMENTS	Domofrance	823 170	951 739		823 170		
DEMOLITION Bâtiment 11 - 17 LOGEMENTS	Domofrance	518 666	602 015		518 666		
DEMOLITION Tour 3 - 109 LOGEMENTS	Domofrance	3 064 838	3 565 604		3 064 838		
DEMOLITION Tour 6 - 109 LOGEMENTS	Domofrance	3 071 828	3 572 594		3 071 828		
DEMOLITION Tour 9 - 109 LOGEMENTS	Domofrance	3 283 525	3 784 292		3 283 525		

Reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux

Opérations	Maître d'ouvrage	HT	TTC	Bordeaux Métropole	Bailleur	Ville	Autres
Pessac / CHANOINE LILLET 20 Lgts 6 PLAI 14 PLUS	Domofrance	3 117 602	3 386 855	209 800	2 889 802		
Pessac / MARTIN LUTHER KING 12 Lgts 5 PLAI 7 PLUS	Domofrance	2 406 343	2 596 318	147 500	2 243 843		
Pessac / LA RESERVE 9 Lgts 5 PLAI 4 PLUS	Domofrance	1 617 700	1 740 037	123 500	1 479 200		
Parempuyre / VASSIVEY 23 Lgts 8 PLAI 15 PLUS	Domofrance	4 245 389	4 589 948	274 000	3 947 389		
Bordeaux / ZAC Niel B026 30 Lgts 11 PLAI 19 PLUS	Domofrance	5 259 194	5 759 547	395 000	4 786 194		45 000

Bordeaux / ZAC Niel B138 63 Lgts 22 PLAI 41 PLUS	Domofrance	10 093 315	11 053 012	818 500	9 114 315		94 500
Villenave d'Ornon / VEFA BPM/ 6 Lgts 6 PLUS	Domofrance	726 450	797 609	48 000	678 450		
Bordeaux / VEFA CARDINAL 21 lgts 21 PLUS	Domofrance	3 564 119	3 912 170	199 500	3 228 119		105 000
Pessac / Alouette 25 lgts 9 PLAI 16 PLUS	Domofrance	3 882 574	4 310 739	292 700	3 562 874		
Pessac / Fon Madran 29 lgts 10 PLAI 19 PLUS	Domofrance	4 814 352	5 221 149	330 000	4 454 352		
Pessac / Pontet 35 lgts 12 PLAI 23 PLUS	Domofrance	7 406 311	7 999 565	420 100	6 867 711		
Offre restant à identifier (Option 2) 61 PLAI - 39 PLUS	Domofrance	16 534 340	17 892 516	1 182 200	15 235 140		
Offre restant à identifier (si changement d'usage tour 8) 44 PLAI - 65 PLUS (scénario 1)	Domofrance	A définir par avenant					

Diversification de l'offre en logements

Opérations	Maître d'ouvrage	HT	TTC	Bordeaux Métropole	Bailleur	Ville	Autres
Diversification Ilot 1 AV.SAIGE 27 logements	Domofrance	5 380 478	6 275 931		5 380 478		
Diversification Ilot 2 Ramée Ouest 40 logements	Promoteur	A définir					
Diversification Ilot 3 Ramée Est 16 logements	Promoteur	A définir					
Diversification Ilot 4 Allée de la santé Nord 100 logements	Promoteur	A définir					
Diversification Ilot 6 Resedas 180 logements	Promoteur	A définir					
Changement d'usage Tour 8 Saige (scénario1)	Domofrance	A définir par avenant					

En compensation des investissements de démolition conséquents pour Domofrance, les partenaires du projet s'accordent pour que Domofrance puisse commercialiser une surface minimale de 17 000 m² de surface de plancher venant compenser pour partie les coûts de démolition des 373 logements.

Diversification fonctionnelle (immobilier à vocation économique)

Opérations	Maître d'ouvrage	HT	TTC	Bordeaux Métropole	Bailleur	Ville	Autres
Changement d'usage Tour 8 - Saige Entreprendre	Domofrance	A définir par avenant					
Requalification galerie Centre commercial	A définir	A définir par avenant					
RDC actif Ilot 1 Av. Saige 250 m ²	Domofrance						
RDC actif Ilot 2 Ramée Ouest 1 000 m ²	A définir						

RDC actif Ilot 4 Allée de la santé Nord 470 m ²	A définir						
RDC actif Ilot 5 Allée de la santé Sud 3 140 m ²	A définir						
RDC actif Ilot 6 Résédas 1 170 m ²	A définir						

Réhabilitation de logements sociaux

Opérations	Maître d'ouvrage	HT	TTC	Bordeaux Métropole	Bailleur	Ville	Autres
REHABILITATION BATIMENT 1 - 100 LOGEMENTS	Domofrance	7 039 019	7 653 124	800 000	6 239 019		
REHABILITATION BATIMENT 2 - 161 LOGEMENTS	Domofrance	11 332 839	12 321 549	1 288 000	10 044 839		
REHABILITATION BATIMENT 4 - 108 LOGEMENTS	Domofrance	7 765 810	8 508 312	864 000	6 901 810		
REHABILITATION BATIMENT 5 - 109 LOGEMENTS	Domofrance	7 765 810	8 508 312	872 000	6 893 810		
REHABILITATION BATIMENT 7 - 109 LOGEMENTS	Domofrance	7 765 810	8 508 312	872 000	6 893 810		
REHABILITATION BATIMENT 8 - 109 LOGEMENTS (scénario 2)	Domofrance	7 646 839	8 377 746	872 000	6 774 839		
REHABILITATION BATIMENT 10 - 109 LOGEMENTS	Domofrance	7 765 810	8 508 312	872 000	6 893 810		
REHABILITATION BATIMENT 11 - 39 LOGEMENTS	Domofrance	2 746 320	2 989 997	312 000	2 434 320		
REHABILITATION BATIMENT 12 MIMOSAS- 10 LOGEMENTS	Domofrance	151 147	166 705		151 147		

REHABILITATION BATIMENT 13 RAMEE - 50 LOGEMENTS	Domofrance	755 286	833 526		755 286		
REHABILITATION BATIMENT JEUNES - 99 LOGEMENTS	Domofrance	1 957 693	2 200 724		1 957 693		

Résidentialisation de logements sociaux

Opérations	Maître d'ouvrage	HT	TTC	Bordeaux Métropole	Bailleur	Ville	Autres
RESIDENTIALISATION BATIMENT 1 - 100 LOGEMENTS	Domofrance	540 009	643 298		540 009		
RESIDENTIALISATION BATIMENT 2 - 161 LOGEMENTS	Domofrance	869 833	1 035 613		869 833		
RESIDENTIALISATION BATIMENT 4 - 108 LOGEMENTS	Domofrance	703 500	838 014		703 500		
RESIDENTIALISATION BATIMENT 5 - 109 LOGEMENTS	Domofrance	560 079	667 261		560 079		
RESIDENTIALISATION BATIMENT 7 - 109 LOGEMENTS	Domofrance	560 079	667 261		560 079		
RESIDENTIALISATION BATIMENT 8 - 109 LOGEMENTS	Domofrance	704 841	839 355		704 841		
RESIDENTIALISATION BATIMENT 10 - 109 LOGEMENTS	Domofrance	910 222	1 084 461		910 222		
RESIDENTIALISATION BATIMENT 11 - 39 LOGEMENTS	Domofrance	457 693	545 209		457 693		
RESIDENTIALISATION BATIMENT 12 - MIMOSAS QUOTE PART LOGEMENTS	Domofrance	44 999	53 606		44 999		
RESIDENTIALISATION BATIMENT 13 - RAMEE QUOTE PART LOGEMENTS	Domofrance	224 994	268 015		224 994		

RESIDENTIALISATION BATIMENT RESIDENCE ETUDIANTE - 99 LOGEMENTS	Domofrance	523 904	624 081		523 904		
---	------------	---------	---------	--	---------	--	--

Equipements publics

Opérations	Maître d'ouvrage	HT	TTC	Bordeaux Métropole	Bailleur	Ville	Autres
Construction d'un gymnase - Plaine des sports	Ville	4 875 000	5 850 000			4 875 000	
Déplacement/Relocalisation - Plateforme de services au public + Mairie annexe	Ville	1 611 870	1 934 244			1 611 870	
Réhabilitation /extension - Bibliothèque P.NERUDA	Ville	686 660	823 992			686 660	
Démolition/construction (7 classes) - Groupe scolaire F.Mauriac	Ville	8 277 651	9 933 181	6 622 121		1 655 530	
Réhabilitation - Ecole élémentaire Montesquieu	Ville	4 959 760	5 951 712	3 967 808		991 952	
Réhabilitation Centre Social A.COUDERT	Ville	2 779 700	3 335 640			2 779 700	
Aménagement Maison du projet (travaux)	Domofrance	171 209	198 210	79 787	91 422		

Aménagement d'espaces publics

Opérations	Maître d'ouvrage	HT	TTC	Bordeaux Métropole	Bailleur	Ville	Autres
Rue de l'Horloge - 1 et 1a	BM	2 908 620	3 490 344	2 908 620			
Théâtre de verdure Section nord - Promenade verte détente - 2a	Ville	293 046	351 655			293 046	

Rue des Fuschias- 5.1 à 5.6	BM	1 474 200	1 769 040	1 474 200			
Rue des Fuschias - Coulée verte -5.7	Ville	1 896 102	2 275 322			1 896 102	
Coulée verte connexion Saige - 5.8	Ville	662 220	794 664			662 220	
Allée de la Santé - 6.1	Ville	1 118 274	1 421 129			1 118 274	
Allée de la Santé plateau - 6.2	BM	857 220	1 028 664	857 220			
Allée de la Santé plateau - 6.3	BM	351 000	421 200	351 000			
Rue de la Ramée sur voie existante -7.1	BM	1 383 330	1 659 996	1 383 330			
Rue de la Ramée création/rue des mimosas -7.2	BM	973 596	1 168 315	973 596			
Réaménagement de parking - 9	BM	565 344	678 413	565 344			
Placette commerciale -10	BM	1 745 952	2 095 142	1 745 952			
Avenue de Saige Giratoire Tulipes -11 Bus Express (OIM BIC)	BM	1 091 025	1 309 230	1 091 025			
Passage Avenue de Saige -14	BM	175 890	135 300	175 890			
Rue des Résédas - Giratoire Juin - Bus Express (OIM BIC)	BM	1 570 842	1885 010	1 570 842			
Rue des Résédas - Barreau Mal juin/résédas -Bus Express (OIM BIC)	BM	336 960	404 352	336 960			

Rue des résédas - Bus Express (OIM BIC)	BM	3 310 515	3 972 618	3 310 515			
Cheminement doux résédas-Aubrac - Bus express (OIM BIC)	BM	298 350	358 020	298 350			
Rue des Hortensias sud compris stationnements - 22	BM	854 100	1 024 920	854 100			
Esplanade - 23	Ville	3 599 232	4 319 078			3 599 232	
Allée des Tulipes - Bus Express (OIM BIC)	BM	4 890 600	5 868 720	4 890 600			
Trottoir avenue Saige - 25	BM	373 932	448 718	373 932			
Abords gymnase - 26	Ville	866 034	1 039 241			866 034	
Allée des Glycines - 27	Domofrance	946 920	1 113 304		946 920		
Réfection du réseau de géothermie	Domofrance	2 029 383	2 435 260		2 029 383		
Eclairage public	Ville	2 719 942	3 263 930			2 719 942	

Par ailleurs, les terrains libérés et utilisés dans le cadre du projet (notamment espaces publics et équipements publics) feront l'objet d'une valorisation sur la base du référentiel commun aux PRU métropolitains, ceci dans le cadre d'un protocole foncier entre les parties prenantes.

Etudes et missions diverses

Opérations	Maître d'ouvrage	HT	TTC	Bordeaux Métropole	Bailleur	Ville	Autres
Etude urbaine préalable	Ville	185 905	223 086	46 500	40 005	46 500	

Etat initial de l'environnement	BM	42 147	50 576	42 147			
Diagnostic phytosanitaire des arbres	BM	33 000	39 600	33 000			
Stratégie environnementale/étude impact	BM	30 000	36 000	30 000			
Mission AMO	BM	1 200 000	1 440 000	600 000		600 000	
AMO sécurité	BM	190 000	228 000	190 000			
Mission OPCU	BM	512 000	614 400	34 695	392 495	84 810	
Communication / concertation	BM	160 000	192 000	80 000		80 000	
Etude stationnement	BM	10 000	12 000	10 000			
Evaluation PRU	BM	100 000	120 000	50 000	40 005	50 000	

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 DÉPARTEMENTAL 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 MÉTROPOLE

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 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.

Le changement d'usage de la Tour 8 Saige Entreprendre nécessitant d'une part des études techniques approfondies et d'autre part une évolution réglementaire, si ce scénario n°1 se réalise, il nécessitera de formaliser un avenant à la présente convention. Il en est de même de la requalification du centre commercial. Les avenants porteront sur la programmation, le montage juridique et financier de ces opérations spécifiques.

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 Pessac 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 Saige, 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

Pour Bordeaux Métropole Par délégation, Le Vice-Président	Pour la Ville de Pessac Le Maire
Jean-Jacques Puyobrau	Franck RAYNAL
Pour Domofrance Le Directeur Général	
Francis STEPHAN	

R BORDEAUX
MÉTROPOLE
U RENOUVELLEMENT
URBAIN

