

Les rencontres du Grand Projet des Villes
Jeudi 15 décembre 2011 à Lormont
Pôle culturel et sportif du Bois-Fleuri

HABITER LA RIVE DROITE
Enjeux démographiques, sociologiques et urbains

Sommaire

Communiqué de presse

Rencontre thématique « Habiter Rive Droite »	p. 2
Le programme détaillé	p. 3
Les intervenants : présentation	p. 4/6
Chiffres clés sociodémographiques	p. 7/8
Nouveaux et futurs habitants de la Rive Droite	p. 9/10
Analyse & suivi du changement social et de l'opinion publique	p. 11/12
Les ateliers professionnels	p. 13/14
Renouvellement urbain : entretien avec le GPV	p. 15/17
GIP GPV Rive Droite, présentation, temps forts, dates clés	p. 18/20
Pays et Quartiers d'Aquitaine, présentation	p. 21
Lexique	p. 22/23

Contacts presse

Claire THIRIET
Communication
05 57 54 33 28
claire.thiriet@surlarivedroite.fr

Quitterie DE GALARD
Attachée de presse
06 82 31 70 80
quitterie.de.galard@wanadoo.fr



Les rencontres thématiques du Grand Projet des Villes Rive Droite

HABITER RIVE DROITE **Enjeux démographiques, sociologiques et urbains**

Jeudi 15 décembre 2011 de 9h à 15h

Pôle culturel et sportif du Bois-Fleuri à LORMONT

A l'heure où l'on évoque la métropole millionnaire, la Rive Droite, qui sera l'un des territoires privilégiés d'accueil des futurs habitants, se mobilise pour répondre aux questionnements et aux nouveaux enjeux posés par cette croissance démographique rapide. En effet, d'ici 20 ans, le territoire du Grand Projet des Villes de Bassens, Lormont, Cenon et Floirac pourrait accueillir près de 30% d'habitants supplémentaires.

Pour engager la réflexion, le Grand Projet des Villes organise jeudi 15 décembre au Pôle culturel et sportif du Bois-Fleuri¹ à Lormont, de 9h à 15h, une journée d'échange et de travail sur le thème Habiter Rive Droite.

Ouverte au public, la première partie de la matinée animée par Etienne Parin, directeur du GIP GPV, va clairement poser les enjeux démographiques, sociologiques et urbains auxquels devront faire face les acteurs du territoire dans les 20 prochaines années. Le sociologue Daniel Mandouze présentera les résultats d'une étude conduite pendant trois ans sur le territoire du GPV, portant sur les changements sociaux et l'état de l'opinion publique face au renouvellement urbain.

Puis, le public pourra participer à quatre ateliers d'une heure trente (sur invitation et inscription préalable) sur les thématiques : « Anciens et nouveaux habitants : co-présence, confrontation cohabitation », « Exclusion, les enjeux de la solvabilisation », « Espaces et ressources partagés » et enfin « Réhabilitons... mais comment ? ».

Le début de l'après midi sera consacré à une table ronde autour de laquelle les maires des quatre villes du GPV, un représentant élu de la Communauté urbaine de Bordeaux et le sociologue Olivier Chadoin échangeront sur le thème « Quelles méthodes mettre en oeuvre pour répondre aux nouveaux besoins liés à l'accélération du renouvellement urbain ? Quel projet pour la Rive Droite ? »

Informations & renseignements : www.blog-rivedroite.fr

// 05 56 40 24 24 // contact@surlarivedroite.fr

¹ Tram' ligne A , direction la Gardette, arrêt Bois-Fleuri – Rocade sortie 26 ou 27



Programme

Pôle culturel et sportif du Bois-Fleuri à Lormont

www.blog-rivedroite.fr

- 8h15 Accueil du public à l'espace culturel du Bois-Fleuri – Place du 8 mai 45
- 8h50 **Jean Touzeau**, président du GIP GPV et maire de Lormont // **introduction**
- 9h/11h **Séance plénière** animée par **Etienne Parin**, directeur du GIP GPV Rive Droite
- 9h05 **Nouveaux et futurs habitants de la Rive Droite : combien, qui et quand ?**
Données chiffrées et commentées par **Jacqueline Descazeaux**, directrice de l'Habitat à la Cub et **Marie-Dominique Clark**, responsable du service Habitat Logement au CCAS de Lormont
- 9h35 **Changement social et opinion publique face au renouvellement urbain : observation, questionnements et enjeux.**
Daniel Mandouze, urbaniste et sociologue, livre la synthèse de trois années d'étude auprès des habitants du territoire du GPV.
- 10h15 **Enjeux et axes de réflexion, introduction des ateliers professionnels.**
Table ronde avec la participation des intervenants de la matinée, du directeur du GPV, du président du GPV et des animateurs des 4 ateliers professionnels.
- 11h/12h30 **Ateliers** (sur inscription) à la médiathèque du Bois-Fleuri, rue Lavergne
Anciens/nouveaux habitants : co-présence, confrontation, cohabitation...
Animé par **Stéphane Denjean**, chargée de l'information et de l'observation à Pays et Quartiers d'Aquitaine (PQA)
Exclusion, les enjeux de la solvabilisation
Animé par **Sonia Graslín**, conseiller technique logement/habitat à la Caf de la Gironde et **Muriel Duroure**, directrice du Fonds de Solidarité Logement 33
Espaces et ressources partagés
Animé par **Dominique Petermüller**, architecte urbaniste
Réhabilitons... Mais comment ?
Animé par **Jean-Philippe Lafon**, directeur de l'aménagement urbain et du développement du patrimoine chez Aquitanis.
- 12h30 **Déjeuner** (sur inscription – contribution 10 €)
- 13h45/15h **Table ronde** animée par **Etienne Parin**, avec les **maires des quatre villes du GPV**, un représentant élu de la **Communauté urbaine de Bordeaux** et **Olivier Chadoin**, sociologue. «Quelles méthodes mettre en oeuvre pour répondre aux nouveaux besoins liés à l'accélération du renouvellement urbain ? Quel projet pour la Rive Droite ? ».



Liste des intervenants (ordre alphabétique)

Olivier Chadoin

Sociologue

Enseignant à l'ENSAP de Bordeaux et chercheur au LET-UMR LAVUE (7218) de l'ENSA Paris-La Villette. Membre du comité de rédaction de la revue *Espaces et Sociétés*. Ses travaux portent sur la ville et les métiers et professions qui la font et sur les rapports entre sciences sociales et architecture. Il a notamment publié « *Etre architecte : les vertus de l'indétermination – De la sociologie d'une profession à la sociologie du travail professionnel* » (PULIM, 2007) ; « *La ville des individus – sociologie, urbanisme et architecture, propos croisés* » (L'Harmattan, 2004) ; « *Activités d'architectes en Europe* », avec T. Evette (Ed. de La Villette, 2004) ; et « *Du politique à l'œuvre, système et acteurs des grands projets architecturaux et urbains* », avec P. Godier et G. Tapie (Ed. de l'Aube, 2000).

Contact : 06 84 79 10 37 / olivier.chadoin@bordeaux.archi.fr

Marie-Dominique Clark

 Responsable du service Habitat Logement, CCAS de Lormont

Après un parcours dans le secteur associatif pour la formation pour adultes, Marie-Dominique Clark poursuit sa mission dans l'accompagnement social et professionnel des publics en difficulté pour le Conseil Général de la Gironde. Diplômée de l'Institut Régional de Travail Social, fonctionnaire territoriale, Marie-Dominique Clark travaille depuis l'an 2000 au CCAS de Lormont, d'abord en tant que responsable de service chargée de l'accompagnement des allocataires du RMI, puis, depuis 2010, comme responsable du service habitat logement.

Contact : 05 57 77 63 84 / mariedominique.clark@ville-lormont.fr

Alain David

Maire de Cenon

En 1977, Alain David entre au conseil municipal. De 1985 à 1995, il est désigné adjoint au Maire, puis conseiller communautaire de 1985 à 1995. En juin 1995, il est élu pour la première fois Maire de Cenon, réélu en 2001 puis 2008. Il devient vice-président de la Communauté urbaine de Bordeaux en 1995, député suppléant en 1997 et conseiller général de la Gironde en 1998. Ingénieur aujourd'hui retraité, il est, depuis 2001, président du SDIS de la Gironde.

Contact : 05 57 80 35 50 / dalinda.abid@ville-cenon.fr (service de presse)

Jacqueline Descazeaux

 Directrice de l'Habitat, Communauté Urbaine de Bordeaux

Titulaire d'un doctorat de 3ème cycle en urbanisme et aménagement, Jacqueline Descazeaux rejoint la Cub en 2002 en tant que directrice du Développement Urbain et de la Planification et, depuis novembre 2010, en tant que directrice de l'Habitat. Elle a exercé au préalable à Orsay comme responsable du service de l'urbanisme et à Versailles comme directrice de l'aménagement de la Cité (urbanisme-habitat-foncier).

Contact : jdescazeaux@cu-bordeaux.fr

Stéphane Denjean

Chargée de l'information et de l'observation – Pays et Quartiers d'Aquitaine (PQA)

Diplômée en Sciences économiques et Gestion de l'information-documentation, Stéphane Denjean a travaillé en tant que documentaliste à l'Ecole nationale d'administration (Paris) puis à l'Institut d'Aménagement, de Tourisme et d'Urbanisme (Université Bordeaux 3). Chargée de l'information-communication à Pays et Quartiers d'Aquitaine depuis 2002, elle conduit depuis 2010 une mission d'accompagnement sur l'observation locale des territoires Politique de la ville en Aquitaine.

Présentation de PQA p. 22

Contact : 05 56 90 81 00 // stephane.denjean@aquitaine-pqa.fr



Muriel Duroure

Directrice du Fonds Solidarité Logements 33

Juriste de formation et directrice territoriale, Muriel Duroure est depuis avril 2010 directrice du GIP qui gère le Fond de Solidarité pour le logement de Gironde et le Fond d'Aide aux Accédants en difficultés. En Gironde, le Conseil général et la CAF ont décidé de créer un GIP pour gérer cette compétence départementale en y associant communes, organismes HLM, fournisseurs de fluides, associations... Muriel Duroure travaille depuis 30 ans pour le Conseil général de la Gironde où elle a assumé des responsabilités dans différents domaines : l'insertion, le développement local et l'aménagement du territoire, l'éducation et la maîtrise d'ouvrage publique... Elle a également été, de 1995 à 2001, directrice de cabinet du Maire de Lormont avec, entre autre responsabilités, la politique de la ville alors que se concevaient la Zone Franche Urbaine, le Grand Projet des Villes, les aménagements du tramway...

Contact : 05 57 77 21 87 // muriel.duroure@fsl33.org

Sonia Graslin

Conseiller technique logement habitat de la Caf Gironde

Titulaire d'un diplôme de travailleur social et d'une maîtrise en sciences sociales, Sonia Graslin a travaillé 15 ans dans le secteur associatif, dont trois années en appartements thérapeutiques auprès de personnes atteintes du VIH. Elle a particulièrement travaillé avec des publics en grande difficulté et a été amenée à piloter de nombreux projets visant la création d'habitats spécifiques. Depuis 2008, Sonia Graslin a intégré la branche Action Sociale de la Caisse d'allocations familiales de la Gironde où elle est chargée de la mise en oeuvre de la mission Habitat-Logement visant l'amélioration des conditions de vie des familles.

Contact : 05 56 43 50 33 // Sonia.GRASLIN@cafbordeaux.cnafmail.fr

Dominique Petermüller Architecte urbaniste

Sur la Rive Droite, l'architecte urbaniste Dominique Petermüller est notamment coordonnateur de la ZAC des Quais et architecte urbaniste conseil de la Ville de Floirac.

Contact : 01 49 29 04 31 // at.petermuller@orange.fr

Conchita Lacuey

Députée-maire de Floirac

Ancienne DRH dans le groupe Elf, Conchita Lacuey débute sa carrière politique au conseil municipal de Floirac en 1980. Elle est nommée adjointe de 1983 jusqu'en 2001, date de sa première élection en tant que maire de Floirac. Elle est réélue en 2008. Vice présidente de la Cub depuis 2006, elle préside également le PLIE des Hauts de Garonne depuis sa création en 2003 et Aquitanis depuis 2008. Elue députée pour la première fois en 1997, Conchita Lacuey a été réélue en 2002 et en 2007.

Contact : 05 57 80 87 09 // cabinet-mairiefloirac@numericable.fr

Jean-Philippe Lafon

Directeur de l'aménagement urbain et du développement du patrimoine d'Aquitanis.

Auparavant directeur général des services techniques de la Ville de Pessac pendant 10 ans, Jean-Philippe Lafon a participé à positionner l'Office Aquitanis comme un des principaux aménageurs de la CUB en terme de recomposition urbaine et à restructurer son patrimoine (démolition, requalification, construction) en diversifiant l'offre et en la répartissant sur le territoire de l'agglomération. Il est également vice-président du BATIM Club, association nationale d'organismes HLM rattachée à l'USH en charge de réflexions sur la Maîtrise d'Ouvrage.

Contact : 05 56 11 87 50 - jph.lafon@aquitanis.fr

Daniel Mandouze

Sociologue-urbaniste

Titulaire d'un DEA Administration locale à l'Université Bordeaux I et d'un DESS urbanisme opérationnel de l'Université Bordeaux 3, Daniel Mandouze, sociologue urbaniste, dirige Arcus, cabinet d'études sociales et urbaines. Il est également chargé de cours à l'Université Bordeaux 3 et à l'ENSAP Bordeaux.

Contact : 05 57 54 01 14 // daniel.mandouze@club-internet.fr



Etienne Parin

Directeur du GIP GPV Rive Droite

Architecte urbaniste, Etienne Parin débute sa carrière en 1974 à l'étranger, d'abord à Philadelphie puis à Tunis, avant de rentrer en France où il exerce dans le conseil en aménagement urbain. Il fonde en 1983 à Bordeaux le cabinet TOPOS qui accompagnera jusqu'en 1994 une soixantaine de collectivités. En 1989, il devient directeur de l'association de développement local Hauts de Garonne développement puis directeur du GIP GPV Rive droite en 2001. Il est également, depuis la rentrée 2011, professeur associé à l'Institut d'aménagement, de tourisme et d'urbanisme de Bordeaux (IATU).

Contact : 05 57 54 33 21 // etienne.parin@surlarivedroite.fr

Jean Touzeau

Président du GIP GPV et maire de Lormont

Après des études de droit, Jean Touzeau choisit la fonction publique territoriale et exerce notamment au CNFPT. Lormontais de naissance et militant associatif convaincu dès l'âge de 15 ans, il devient premier adjoint du maire de Lormont en 1983, à l'âge de 34 ans. En 1988, il succède à Maurice Belleaud comme conseiller général du canton de Lormont. Il est réélu en 1994, en 2001 puis en 2008. Il est actuellement en charge des Relations Européennes et Internationales et de la Coopération Décentralisée. A Lormont, Jean Touzeau est élu maire en 1995, réélu en 2001 et 2008. Il devient également dès 1995 vice-président de la Communauté urbaine de Bordeaux où il a pour délégation, depuis 2008, la politique de la Ville et la stratégie foncière. Jean Touzeau est également membre de l'association des maires Ville et Banlieue.

Contact : 05 57 77 63 20 // secretariat.maire@ville-lormont.fr

Jean-Pierre Turon

Maire de Bassens

Maire de Bassens et vice-président de la Communauté urbaine de Bordeaux en charge de l'Eau et de l'assainissement depuis 2001, président du Syndicat Mixte d'Etudes pour la Gestion de la Ressource en Eau du Département de la Gironde (SMEGREG), président du Comité Local d'Information et de concertation (CLIC) du Sud de la Presqu'île d'Ambès, Jean-Pierre Turon est professeur agrégé d'Histoire Géographie.

Contact : 05.57.80.81.34 // cabinetmaire@ville-bassens.fr



Rive Droite : chiffres-clés sociodémographiques

Sources : INSEE, A'urba, DDTM

La démographie

Les quatre communes de Bassens, Cenon, Floirac et Lormont représentent **65 818 habitants** (Insee 2007), soit près de 9% de l'agglomération. Leur **population est à la fois plus jeune et plus âgée que la moyenne de l'arrondissement de Bordeaux**. (17,4% de moins de 14 ans sur le GPV pour 15,4% sur l'arrondissement de Bordeaux. 17,9% de plus de 65 ans pour 16,9% sur l'arrondissement de Bordeaux)

L'emploi

La **Zone Franche Urbaine** qui concerne Floirac, Cenon, Lormont et Bordeaux a permis la **création de 9 000 emplois entre 1997 et 2005**. La population active est de 30 000 personnes sur le GPV et reste quasi constante entre 1999 et 2006. Le GPV compte une forte proportion d'emplois précaires, mais qui semble diminuer au regard des tendances générales. Le chômage avait décliné passant de près de 7 000 demandeurs d'emploi à, à peine plus de 5 000. La crise depuis 2008 a fait fortement augmenter le chômage (+ 30% sur la zone d'emploi Rive Droite).

Le niveau de formation de la population est faible correspondant à une population ouvrière et populaire (et certainement une part d'étrangers aux diplômes non reconnus). On observe toutefois ces dernières années une légère tendance à l'installation de cadres et de professions intermédiaires supérieures encouragée par l'attractivité du territoire et le coût moindre de l'immobilier.

Enfin, il faut noter que la généralisation de la clause d'insertion sur les marchés publics, en lien avec la charte insertion de l'ANRU, a permis de réaliser 161 018 heures de travail sur les quatre communes du GPV bénéficiant à 685 personnes du territoire. **119 personnes inscrites (ou qui ont été inscrites) dans le dispositif ont trouvé un emploi durable** (CDI ou un CDD supérieur à 6 mois).

La scolarisation & la parentalité

Le taux de réussite au brevet des collèges est de **73,4%** sur les collèges du territoire du GPV (**79,6%** moyenne départementale). L'évaluation de niveau Mathématiques (% élève à la moyenne aux évaluations en 6^{ème}) est de **63,9%** sur les collèges du territoire du GPV (**66,6%** moyenne départementale). L'évaluation de niveau Français (% élève à la moyenne aux évaluations en 6^{ème}) est de **53,9%** les collèges du territoire du GPV (**63,9%** moyenne départementale). Enfin, 14% des familles sont en situation de monoparentalité (contre 8% sur l'arrondissement de Bordeaux)

Le logement & le relogement

Sur les quatre communes du GPV, **en 2005, 51,9% des logements sont classés en logement social** contre 21,3% sur la Cub. Le renouvellement urbain engagé avec le soutien de l'ANRU prévoyait plus de 2 700 démolitions pour 5 000 constructions, tous types de logements confondus, dont une reconstitution au moins équivalente en logement social.

Les opérations de démolition/reconstruction du GPV se déroulent dans cinq quartiers faisant l'objet d'une procédure ANRU. A Bassens, 200 logements ont été démolis dans le quartier Le Bousquet, à Cenon 531 logements dans le quartier du 8 mai 45, à Floirac 542 logements seront détruits au terme de l'opération du quartier Libération, à Lormont sur le quartier Carriet, 375 logements ont été détruits, 40 pour la place Magendie ; dans le quartier Génicart, 897 logements sont à démolir.

En tout, 2 667 logements seront démolis au terme des opérations de rénovation urbaine, ce qui représente **2 519 ménages** à reloger effectivement. **A l'issue du 1er trimestre 2011, 2 381 relogements ont été réalisés, dont 2 119 en recourant au dispositif partenarial d'accompagnement au relogement.**



L'observatoire du relogement

Depuis 2004, le GIP GPV assure la coordination et le pilotage d'un observatoire du relogement, groupe de travail constitué des institutions, des porteurs de projet, des bailleurs et des services sociaux. Des points-clés stratégiques ont été définis sur la localisation, le type de logement souhaité, les répercussions financières, puis ont été traduits en indicateurs faciles à recueillir et s'appuyant sur des variables indépendantes, respectant l'autonomie de chaque partenaire.

Les principes généraux d'organisation de l'accompagnement au relogement ont été formalisés dans une charte, chacune des villes déclinant ces principes au regard de la spécificité de son projet (durée, type de logement, nombre de familles, structure démographique et sociale, etc.).

Le relogement s'effectue, sur le plan opérationnel, de manière partenariale entre le bailleur et les institutions ayant la compétence du suivi social (Conseil général, CAF et CCAS communaux). Dès l'origine, des processus de suivi des familles avant et après le relogement au niveau de chaque commune ont été mis en oeuvre afin de trouver le produit correspondant à leurs vœux (et possibilités financières) et d'éviter des dérapages ultérieurs.

Observations (chiffres cumulés – fin 1^{er} trimestre 2011)

Le choix de la proximité et de la Rive Droite

77% des relogements ont lieu sur l'ensemble du GPV. Un peu moins d'un tiers des ménages (33,63%) sont relogés sur le site même. Si l'on ajoute les relogements sur les autres quartiers de la commune (28,71%), ce sont **63,34% des ménages** concernés qui **demeurent sur la même ville**.

Les relogements hors des quatre communes atteignent 23% de l'ensemble des relogements et sont toujours concentrés sur la Cub (18,78% du total et rarement dans d'autres quartiers en ZUS : 2,88% du total). Ce sont donc 4,22% des ménages relogés qui s'installent dans le reste de la Gironde, dans les communes de la deuxième couronne (1,34% du total) et en secteur rural ou moins aggloméré (2,88% du total).

Une réouverture relative des choix offerts aux locataires

En cumulé, sur l'ensemble des opérations, **plus du tiers des ménages relogés** recensés par l'observatoire **le sont dans des logements neufs ou de moins de 5 ans**. Depuis 2004 et les premiers relevés de l'observatoire, 23,72% des relogements ont été effectués dans de l'habitat individuel.

Le changement de logement voit une modification de la taille des logements, appréhendée au travers du nombre de pièces qu'ils comportent et non de leur surface. Depuis 2004, 21,71% des relogements se font dans des logements ayant un nombre de pièces inférieur au précédent, 27,07% dans des logements ayant un nombre de pièces supérieur et donc, **51,22% des familles relogées conservent le même nombre de pièces dans le nouveau logement**.

Quant aux répercussions financières, on constate, en données cumulées, une augmentation du taux d'effort pour 49,18% des foyers relogés et une diminution ou un maintien pour 50,82% d'entre-eux. Au regard de l'analyse par tranche (taux d'effort inférieur à 15%, compris entre 15 et 25% ou supérieur à 25%), on constate que les modifications de la structure du taux d'effort sont statistiquement marginales, mais que la proportion de personnes ayant un taux d'effort supérieur à 25% demeure identique.

L'analyse partenariale des données de l'observatoire du relogement sous forme de séances trimestrielles permet une mise en débat des éléments quantitatifs ET qualitatifs, incitant ainsi les acteurs à réorienter l'action publique et à l'approfondir pour un meilleur service rendu au public.



Nouveaux et futurs habitants de la Rive Droite

Hypothèses d'évolution démographique²

Bassens

En 1990, la ville compte 6 472 habitants ; en 1999, 6 972 et l'INSEE en 2007 recense 6 656 habitants. Le parc immobilier représente 2 753 logements permanents en 2007, soit une occupation moyenne de 2,42 habitants/logement dénotant une tendance forte à la baisse au cours de la dernière décennie.

L'évolution du parc immobilier devra tenir compte des quelques démolitions prévisibles dans le quartier du Moura, des conséquences de l'urbanisation contrôlée des quartiers nord et d'un renouvellement urbain dans le quartier de la gare. On ne dispose pas aujourd'hui d'études pré-opérationnelles pour ces secteurs, mais il semble raisonnable de retenir un solde positif d'environ 300 logements pour les années à venir. Si le taux d'occupation des logements poursuit sa baisse, ce qui est probable, pour tendre vers 2,2 à l'horizon 2025, la population communale devrait rester stable par rapport à celle de 2007.

Lormont

En 1990, la ville de Lormont compte 21 591 habitants ; en 1999, 21 340 et l'INSEE en 2007 recense 20 636 habitants. L'érosion modérée constatée est liée aux opérations de renouvellement urbain (immeubles vidés ou démolis en l'attente des reconstructions) et à la baisse d'occupation des logements. En effet, le parc immobilier en 2007 est de 8 802 logements permanents, soit une occupation moyenne de 2,39 habitants/logement.

Depuis 2007, 1 000 logements ont été ou vont être démolis dans le quartier Génicart. Par ailleurs, les très importantes opérations d'aménagement lancées sur Génicart, à la Ramade, quai Carriet, autour des Cascades et sur l'ancien site William Pitters vont induire la construction de 4 600 nouveaux logements. Le parc immobilier dans 15 ans devrait donc être au moins de 12 400 logements sur la commune. Dans l'hypothèse où le taux d'occupation moyen des logements serait de 2,2, la population communale passerait à 27 284 habitants. **La population de Lormont pourrait atteindre un pic autour de 26 000 habitants d'ici 12/15 ans**, avant de baisser à nouveau, lentement.

Cenon

En 1990, Cenon compte 21 363 habitants ; en 1999, 21 283 et l'INSEE en 2007 recense 22 732 habitants. On perçoit une évolution positive liée aux opérations de renouvellement et d'aménagement engagée et/ou terminées. Le parc immobilier en 2007 est de 9 922 logements permanents, soit une occupation moyenne de 2,32 habitants/logement dénotant une relative stabilité au cours de la dernière décennie.

Depuis 2007, 530 logements ont été démolis dans le quartier du 8 mai 1945. Par ailleurs, le gisement d'opérations de construction sur la commune est important et devrait induire la construction de 2 700 nouveaux logements au cours de la prochaine décennie. Le parc immobilier dans 15 ans devrait donc être au moins de 12 100 logements sur la commune. Dans l'hypothèse où le taux d'occupation moyen des logements serait de 2,2, la population communale passerait à 26 602 habitants. **La population de Cenon pourrait atteindre un pic de 26 000 habitants à l'horizon 2020/25** avant de baisser lentement.

² Données GPV établies sur la base des projets connus à ce jour



Floirac

En 1990, la ville compte 16 834 habitants ; en 1999, 16 156 et l'INSEE en 2007 établit la population floiracaise à 15 794 habitants. On constate une érosion modérée liée aux opérations de renouvellement urbain (immeubles vidés ou démolis en l'attente des reconstructions) et à la baisse d'occupation des logements. Le parc immobilier en 2007 est de 6 827 logements permanents, soit une occupation moyenne de 2,34 habitants/logement dénotant une baisse modérée au cours de la dernière décennie.

Depuis 2007, 320 logements ont été ou vont être démolis dans le quartier Libération. Par ailleurs, d'importantes opérations d'aménagement, en particulier sur le bas Floirac, sont en cours, qui vont induire la construction d'environ 3 600 nouveaux logements, hors opération Garonne/Eiffel. Cette dernière semble devoir induire une proportion de logements nouveaux sensiblement inférieure à celle concernant le territoire de Bordeaux en raison de la situation foncière et de l'opération Fayat : on posera l'hypothèse de la construction de 800 nouveaux logements. Au total, à un horizon « incertain » (on retiendra 2025), le parc résidentiel communal pourrait atteindre 10 900 logements. Dans l'hypothèse où le taux d'occupation moyen des logements serait de 2,2 la population communale passerait à 23 980 habitants. **La population floiracaise devrait augmenter assez régulièrement jusqu'à atteindre un pic de 22 000 habitants à l'horizon 2025/30.**

Sur l'ensemble du GPV, la population actuelle est aujourd'hui estimée à 60 000 habitants. Elle pourrait atteindre 80 000 habitants dans 20 ans.

Combien, qui et quand ?

Interventions de **Jacqueline Descazeaux**, directrice de l'Habitat à la Communauté urbaine de Bordeaux et de **Marie-Dominique Clark**, responsable du service Habitat Logement au CCAS de Lormont.

Mener une réflexion prospective sur le territoire de la Rive Droite, inscrit celle-ci dans la réflexion globale menée sur la métropole millionnaire exprimée dans le projet métropolitain. Projet qui porte l'ambition d'une métropole des cinq sens : Solidaire – Stimulante - Sensible - Sobre et Singulière afin que, tout en prenant rang aux côtés des grandes villes européennes, la ville de demain développe son propre modèle en adéquation entre la ville proposée et la ville désirée par ses habitants. L'ambition politique ainsi affichée se confronte toutefois à trois éléments majeurs : la réalité des tendances démographiques naturelles, la spécificité du territoire et sa réceptivité à l'accueil de cette population, l'acceptabilité citoyenne à l'accueil de cette population

Jacqueline Descazeaux, après avoir posé les éléments de cadrage communautaire relatif au projet métropolitain, exposera sur la base de données statistiques, les dynamiques sociodémographiques du territoire communautaire et dans la mesure du possible leurs pendant pour la Rive Droite (âge des ménages, taille des ménages, niveau de vie et mobilité). Elle abordera également les effets de cette évolution sur la réceptivité du territoire, au regard de ses spécificités tant urbaines que sociales, particulièrement en nombre de logements, diversification spatiale des catégories, etc. Enfin, elle évoquera les orientations communautaires à mettre en œuvre pour réaliser cet objectif et les leviers nécessaires au cadrage de cette mise en œuvre, particulièrement en matière d'équilibre des territoires, de cohésion sociale et d'emplois.

Marie-Dominique Clark poursuivra en illustrant par l'exemple comment une commune de la Rive Droite s'inscrit dans les orientations de la métropole millionnaire. Quel impact les opérations de renouvellement urbain ont-elles produit sur le territoire ? Quelles sont les problématiques spécifiques d'une commune de 20 000 habitants et, parmi elles notamment, l'accès au logement des jeunes, le maintien dans le logement des personnes âgées, la place des familles dans le parc de logement et l'inévitable question de la solvabilité des ménages. Elle présentera quelques données pour étayer son propos, notamment sur les revenus des ménages en demande de logement et logement attribué ainsi qu'un comparatif des niveaux de loyer sur le parc ancien et le neuf.



Analyse et suivi du changement social et de l'opinion publique dans les communes du GPV

Arcus – études sociales et urbaines – Daniel Mandouze
Baze SH – études sociologiques

A la demande du GPV Rive Droite, le cabinet Arcus (Daniel Mandouze) et le cabinet Baze SH ont réalisé une étude sur le terrain en trois phases : de janvier à juin 2008, de mai à octobre 2009 puis de juin 2010 à octobre 2011. Cette étude avait pour objectif de comprendre les effets du renouvellement urbain sur la vie sociale et sur l'opinion des habitants pour produire une connaissance partagée et ainsi orienter l'action des acteurs du projet.

Méthodologie

L'étude a été menée selon une démarche d'enquête qualitative auprès d'un panel de « situations habitantes » représentatif, en utilisant les techniques d'entretien semi-directifs, de questionnaires fermés et des outils de la psychosociologie.

L'étude porte donc sur la perception des opérations de rénovation urbaine (ORU) par les habitants des quatre communes qu'ils soient directement ou indirectement concernés par ces programmes ou simplement habitants du territoire dans lequel ces opérations s'inscrivent. L'échantillon général de l'enquête représente 633 habitants.

Les sites observés ont été ciblés en fonction de l'avancée des opérations et des résultats des premières phases d'enquête. En phase 3, l'étude s'est concentrée : à Floirac sur le bas Floirac, Libération et Dravemont ; à Cenon sur la Sarailière, le 8 mai 45 et la Marègue ; à Lormont sur Carriet, Bois-Fleuri, Saint-Hilaire et La Ramade ; à Bassens sur le Bousquet et Prévert (Le Moura).

Phase 1 et 2 : de la réussite globale à la hantise de l'échec individuel

Dans les premières phases d'étude, l'effet tramway est dominant dans la perception du changement. La rénovation urbaine à son début est considérée comme un rattrapage légitime. Le changement d'image valorise, on cite volontiers l'embellissement, la qualité générale des espaces publics ou encore le développement des équipements et des services. Toutefois, des questionnements et des réserves s'expriment tant sur la forme urbaine que sur la mixité sociale vécue par certains comme un déclasserment. Les attentes se standardisent, le riverain attentif aux « commodités » prend le pas sur l'habitant du quartier en quête de vie locale.

En première phase d'étude, l'analyse de Daniel Mandouze révèle le rôle de la temporalité dans l'appréciation des ORU. Il distingue quatre phases : la phase pré-oru, la phase d'amorçage, la phase transitionnelle et la phase d'acclimatation à laquelle succèdera le temps post-ORU. En phase 2, la tendance se confirme, mais s'infléchit et Daniel Mandouze constate des effets en chaîne et rétroactions qui imposent de ne plus lire la grille des temporalités de manière uniquement linéaire. La tendance positive identifiée en première phase cohabite en phase 2 avec un discours du désenchantement et la hantise de l'échec personnel dans les situations de relogement apparaît, malgré le maintien du sentiment de réussite globale des opérations.



Phase 3 : incidence des boucles de rétroaction

La 3^e phase d'étude, de juin 2010 à octobre 2011 a apporté des confirmations et permis des approfondissements. L'analyse passe d'une lecture linéaire (échelle des temporalités) à une lecture systémique (boucles de rétroaction). Daniel Mandouze constate que l'évolution des représentations habitantes a de plus en plus d'incidence sur les attitudes et les choix concrets. Par ailleurs, le renouvellement urbain impacte directement tous les sites d'habitat social de la Rive Droite, même ceux qui ne font l'objet d'aucun projet, entraînant des repositionnements relatifs en terme de valeur des lieux, mais aussi des démarquages, des effets de déclassements ou des inquiétudes sur le devenir des sites hors ORU.

Daniel Mandouze développe quatre axes de questionnement majeurs :

- **Les effets de la durée des opérations sur les représentations.** La durée étendue des ORU érode parfois le sentiment initial de réussite et diffère les mécanismes de réappropriation des conditions d'habitat.

- **Le vécu individuel au regard de l'expérience du relogement.** Si la crainte initiale de se retrouver sans logement est en net recul, les personnes les plus fragiles économiquement et socialement vivent le relogement plus difficilement, le logement constituant pour eux le seul élément de sécurité dans un contexte d'insécurité sociale globale grandissant. Le renouveau du quartier une fois banalisé, les préoccupations se recentrent sur les difficultés personnelles. Quand pour les uns le relogement constitue une opportunité d'accomplir une étape dans une trajectoire résidentielle ascendante, pour les autres, il constitue un déracinement déstabilisant, voire anxiogène.

- **Les effets de rétroaction des opérations achevées.** Le retour d'expérience des opérations achevées agit de plus en plus sur les habitants des opérations qui débutent et sur les modes opératoires des bailleurs en matière d'accompagnement du relogement qui tendent vers une plus grande personnalisation et un suivi à moyen terme des familles relogées. L'action rétroactive de la rumeur vis-à-vis du neuf entraîne une défiance pouvant aller jusqu'au refus. Mais si le parc ancien constitue alors, pour certains, une solution de relogement sécurisante, il peut du coup devenir de nouveau un marqueur social.

- **Les mécanismes de recomposition sociale du territoire.** Les programmes neufs constituent des sites de mixité nouvelle dans lesquels la cohabitation entre relogés et nouveaux arrivants se limite souvent à un partage du territoire commun sans que cela génère de réels échanges. On constate dans le parc ancien des sites de re-concentration de la précarité rendant ces sites peu disponibles au changement. Des situations à deux vitesses perdureront probablement un certain temps. Des sites hors ORU voient leur statut changer, avec parfois un sentiment de déclassement. Les habitants de ces sites peuvent avoir le sentiment d'être empêchés de mobilité résidentielle « réservée aux habitants relogés ».

Daniel Mandouze conclut l'étude par une série de « questions pour la suite »... qui sont au cœur du séminaire organisé par le GPV le 15 décembre 2011 à Lormont : comment garder sur le territoire les ménages les plus fragiles, intérêt et limites des opérations neuves, débat sur les nouvelles formes de réhabilitation...



Les ateliers professionnels

Atelier 1 : Anciens et nouveaux habitants

Les anciens habitants redoutent le déclassement, l'exclusion ; les nouveaux demandent quant à eux des services différents et entretiennent une relation autre avec la municipalité. « La Rive Droite perd son âme » entend-on... La co-présence dans la ville partagée n'est pas un processus récent, mais bien un défi de toujours.

Animation : Stéphane Denjean, chargée de l'information et de l'observation - PQA

La problématique de la cohabitation entre « anciens » et « nouveaux » nécessite de se poser quelques questions préalables à toute réflexion et débat : Qu'entend-on par cohabitation, par confrontation, par anciens, par nouveaux ?

Si les objectifs de la rénovation urbaine sont louables : améliorer le cadre de vie, destigmatiser l'image du territoire, enrayer la dégradation, favoriser la mixité... elle entraîne des problématiques nouvelles pour les acteurs de la rénovation : sentiment de déclassement des anciens face à l'arrivée de nouvelles populations, sentiment d'exclusion chez les personnes non concernées par les relogements, échanges faibles entre nouveaux et anciens...

En modifiant le bâti, en obligeant la mobilité des populations, la rénovation urbaine vient impacter les personnes, les équilibres et les identités en place. Elle vient bouleverser, déstabiliser les fonctionnements sociaux des quartiers, les sociabilités anciennes, les modes de vie. A contrario, en favorisant la mobilité des populations, elle vient diminuer les situations de concentration qui peuvent être conflictuelles et elle peut favoriser le croisement de populations d'origines diverses.

Le quartier, le territoire, constitue un lieu de sociabilité, de réseaux familiaux, amicaux, professionnels... Un lieu de solidarités locales. **La question de la cohabitation pose la question du « vivre ensemble » et de la mixité sociale.** Il s'agit donc :

- de bien connaître le fonctionnement social du quartier, de connaître les réalités sociales et sociologiques par une veille et des enquêtes sociales ;
- de travailler avec les habitants et les associations.

Les participants à l'atelier seront invités à apporter leurs éclairages et réflexions au regard de leur connaissance du territoire Rive droite.

Atelier 2 : Exclusion, les enjeux de la solvabilisation

Pour permettre le maintien sur le territoire des populations les plus fragiles, face à la montée des prix du foncier, une réflexion et des actions doivent être engagées par les partenaires.

Animation : Sonia Graslin, conseiller technique logement habitat CAF de la Gironde
& **Muriel Duroure**, directrice du FSL 33

Les évolutions sociales marquées par une instabilité croissante des revenus et des situations tout comme les évolutions du coût du logement pour l'accédant ou le locataire ont un impact sur le budget des ménages. Ce constat est général, mais la solvabilisation des ménages, entre marché et action institutionnelle, devient un enjeu d'autant plus important dans un territoire en transformation urbaine comme l'est la rive droite.

L'atelier, à partir d'une analyse de la charge effective de logement et les aides qui sont essentielles pour les ménages à faibles revenus, doit permettre de prendre la mesure de plusieurs enjeux :



- Le besoin d'une adaptation de l'offre et de sa diversification pour garantir l'accès de tous à un logement convenable et abordable : cela concerne notamment les ménages à plus bas revenus, les ménages modestes ou aux revenus moyens désireux d'accéder à la propriété et les ménages ou personnes dont la situation peut nécessiter un accompagnement et des services (jeunes allant vers le logement autonome, mères de famille monoparentales, exclus du logement, ...)
- L'action de prévention et de remédiation du surendettement par l'accompagnement à la maîtrise des dépenses liées au logement et sur les actions permettant un maintien dans les lieux ou une mutation dans un logement compatible avec les ressources des ménages.

Atelier 3 : Espaces et ressources partagées

Les commerces, les services, les espaces et équipements publics doivent être accessibles à tous afin de garantir à chacun une place sur le territoire, de faciliter la mixité des publics ou du moins, leur co-présence et de maintenir une grande qualité de vie pour tous.

Animation : Dominique Petermüller, architecte urbaniste

Atelier 4 : Réhabilitons ! ... Mais comment ?

L'heure est désormais à la réhabilitation des logements plutôt qu'à leur démolition, mais de quelle réhabilitation parle-t-on : méthode, coût...

Animation : Jean-Philippe Lafon, directeur de l'aménagement urbain et du développement du patrimoine Aquitanis.

Même en territoire tendu, l'attractivité du patrimoine à moyen terme doit rester une préoccupation des bailleurs car il peut se déqualifier par rapport à l'offre nouvelle. Cette offre nouvelle est souvent plus performante sur des qualités qui font parfois défaut à l'ancien (consommations, acoustique, accessibilité, typologie, prolongement extérieur du logement).

Questionnement : Faut-il réaliser une maintenance renforcée, une réhabilitation technique, une requalification « urbanisante » ? Quels éléments de diagnostic, d'analyse fonctionnelle, d'analyse de la valeur pour orienter les décisions ?

Réhabiliter un bâti souvent implanté en site déjà structuré, aménagé, équipé, desservi, s'inscrit dans la démarche de la ville durable, mais ceci nécessite aussi de porter un regard sur les espaces extérieurs qu'ils soient privés ou publics.

Questionnement : Comment mobiliser les acteurs sur le projet ? Comment pérenniser la dynamique du renouvellement urbain ?

Intervenir sur le patrimoine coûte cher (de 20 à 60 K€ par logement) et les bailleurs ne peuvent envisager d'augmenter significativement les loyers au-delà des économies de charges.

Questionnement : Comment financer ces réhabilitations ? Peut-on densifier ? Peut-on vendre en partie le patrimoine (VEFR-vente en état futur de réhabilitation) ?



Renouvellement urbain : entretien avec le GPV

On entend que le renouvellement urbain sert à faire partir les pauvres.

Les personnes relogées dans le cadre des opérations de démolition/reconstruction inscrites dans les périmètres de renouvellement urbain sur les quatre villes du GPV Rive Droite, ont pu exprimer leur choix quant à leur ville de destination. Alors qu'on les disait astreints à résidence, plus de 77% d'entre elles ont choisi de rester sur la Rive Droite et ont vu ce choix respecté. Par ailleurs, les conventions passées avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine imposent la construction d'un logement (pas forcément sur site) pour un logement détruit et l'attribution à une famille relogée sur 2 d'un logement neuf ou de moins de 5 ans.

On entend aussi qu'on cherche à attirer les « bobos », meilleurs pour l'image et les finances.

En 2001, la Rive Droite comptait 13 000 logements sociaux dont l'essentiel a été construit avant 1977. Leur qualité moindre et leur faible loyer font que, de fait, ils concentraient les populations les moins aisées. La démolition, dans le cadre de la rénovation urbaine, de 2 500 logements parmi les moins qualitatifs a permis de faire symbole. Il reste néanmoins encore 10 500 logements anciens. Les 6 700 nouveaux logements prévus par le programme de rénovation urbaine sur le GPV Rive Droite permettront de diversifier la population, et ainsi de « destigmatiser » le territoire et d'inverser la courbe descendante vers des logements toujours moins chers, destinés uniquement aux moins aisés.

Si on laissait faire le marché, 80% des logements seraient livrés aux investisseurs dans le cadre de produits de défiscalisation et donc destinés au marché locatif libre. Ici, on construit pour des gens qui vont s'implanter durablement, donc on favorise l'accession sociale. Par ailleurs, il faut se rappeler l'histoire récente de ce territoire qui a d'abord accueilli les agents de maîtrise des chantiers navals puis les fonctionnaires (cheminots, militaires...). La population est mixée socialement depuis longtemps.

Certains habitants parmi les moins aisés se sentent malgré tout exclus du renouvellement urbain.

Il faut savoir que sur la Rive Droite, dans l'immense majorité des cas, ces populations ne sont pas isolées. La mixité fonctionnelle des quartiers permet à tous, quel que soit son niveau social, de bénéficier des améliorations apportées par la rénovation urbaine, des services et des équipements de la ville. Cela ne veut pas dire que l'exclusion sociale n'existe pas, mais l'exclusion physique, non. Les municipalités travaillent sur l'accessibilité des services et des équipements, pour ne laisser personne sur le côté du chemin.

Qui s'occupe du relogement des habitants dont la résidence doit être démolie ?

Les opérations de relogement font l'objet d'un protocole très précis impliquant les bailleurs, les Villes et la Caisse d'Allocations Familiales. Les personnes peuvent bien évidemment décider de s'occuper seules de trouver un nouveau logement, et ils sont environ 15% dans ce cas, mais la très grande majorité est entrée dans le dispositif mis en place qui permettait de prendre en compte leurs besoins et leurs attentes, mais aussi d'anticiper toutes les conséquences possibles de leur relogement. On ajoute d'ailleurs 10% au 85% des personnes entrées dans le dispositif d'accompagnement, pour tenir compte des situations de décohabitation (jeunes quittant le foyer familial) permises par le relogement, la priorité étant donnée aux demandes de toutes les personnes concernées par le relogement, qu'elles soient titulaire du bail ou pas.



Y-a-t-il un suivi global du relogement ?

Un observatoire du relogement a été mis en place, comme le prévoient les conventions passées avec l'ANRU, afin de suivre les 24 indicateurs de qualité (dont le lieu de résidence, la taille du logement, le taux d'effort demandé) identifiés pour évaluer trimestriellement l'avancée du relogement sur la Rive Droite et sa qualité. Le GIP GPV pilote cet observatoire qui rassemble l'ensemble des partenaires impliqués. Les chiffres sont commentés et mis en perspective.

Quel est le rôle du GPV dans le relogement ?

Le GPV a garanti le fonctionnement des commissions de relogement en diffusant les protocoles. Il pilote et anime l'observatoire du relogement mis en place en 2004. Il réunit aussi trimestriellement la plateforme habitat pendant laquelle les partenaires évoquent les risques liés au relogement, la solvabilité, l'accompagnement des familles. Elle permet un échange d'expériences enrichissant la pratique professionnelle de chacun. Elle permet également des améliorations des dispositifs, par exemple la prolongation durant 1 an et demi, voire 2 ans, de l'accompagnement des familles relogées, réglementairement fixée à 6 mois.

Y-a-t-il eu des échecs dans le relogement ?

S'il y en a ils sont marginaux, de l'ordre de 5 %, voire moins. Le suivi des familles relogées jusqu'à 2 ans après le relogement permet de réagir au plus tôt et de trouver des solutions. Et d'ailleurs, parmi les relogés, on a constaté la baisse très nette des impayés de loyer. Là encore, un effet positif du suivi personnalisé.

Comment sont attribués les logements HLM ?

La décision finale appartient juridiquement au bailleur, mais les élus des collectivités territoriales et les représentants du préfet participent aux commissions et ont un avis consultatif. La préfecture dispose de quotas réservataires pour répondre à la loi DALO (droit au logement).

Concernant l'accession sociale, sait-on qui achète sur la Rive Droite ?

Les acquéreurs sont des personnes ayant un attachement pour la Rive Droite qu'il soit fonctionnel, économique ou social. Si l'on voulait dresser un profil type, on dirait que c'est un ménage entre 35 et 45 ans ayant des enfants et choisissant le territoire du GPV pour les services qu'il peut y trouver, la proximité du coeur d'agglomération, la présence de la nature. Des gens sensibles à l'environnement urbain et social de la Rive Droite. Par ailleurs, les demandes de primo-accession sont nombreuses, or l'offre adaptée n'est pas suffisamment développée sur la Communauté urbaine. Sur la Rive Droite, en accession sociale on est autour de 2 000-2 500 euros TTC le m². Dans le marché libre, on tourne autour de 3 000 à 3 500 euros le m², parfois 4 000. Le choix est donc fait d'aider la construction de logements sociaux dédiés à l'accession sociale pour permettre à des familles qui souhaitent s'installer durablement sur ce territoire de le faire.

Les loyers dans les logements neufs sont souvent plus chers, ce n'est pas pour tout le monde !

C'est une contre-vérité. Dans le cadre de la rénovation urbaine, l'ANRU a établi des règles de solvabilisation, ainsi les familles concernées par le relogement bénéficient d'aides particulières afin que leur loyer soit limité. La vraie question n'est pas tellement celle des loyers, mais celle des charges. La plupart du temps, avant le relogement, les charges associées au loyer étaient collectives et comprenaient l'eau, l'électricité, le chauffage. Dans les nouveaux logements, les charges sont individualisées et chacun paye selon sa consommation. Autant on peut contrôler le montant du loyer, autant il est difficile de mesurer les consommations individuelles. Les bailleurs ont toutefois mis en place un accompagnement des locataires pour apprendre à maîtriser les charges et réaliser des économies d'énergie. Ceci dit, dans le même temps, les abonnements au gaz et à l'électricité ont



augmenté rendant moindre l'impact sur la facture des économies d'énergie réalisées par les locataires. Enfin les bailleurs ont dans certains cas procédé à des réajustements. Par exemple sur une opération neuve comprenant un parking souterrain, le loyer des places a été revu à la baisse à la demande des locataires.

On dit que les logements neufs sont plus petits ?

C'est en général faux. Sur Carriet, à Lormont, par exemple les surfaces sont en moyenne 6 à 7% plus grandes. Le regret exprimé est plutôt celui d'avoir perdu une vue. Les tours offraient des vues que les petits immeubles neufs ne peuvent remplacer. Ce sentiment repose aussi sur une résistance somme toute naturelle au changement avec une difficulté plus ou moins durable à s'adapter à un environnement nouveau.

A-t-on concerté les habitants en amont de la rénovation urbaine ?

Comme le dit très bien Daniel Mandouze, sociologue travaillant sur notre territoire depuis trois ans, la parole publique, en public, est toujours le fait de gens qui ont la capacité de s'exprimer avec aisance. Elle a donc le double désavantage de confisquer la parole du plus grand nombre au profit d'un petit groupe, mais aussi de renforcer le sentiment d'exclusion des personnes pour qui la parole en public est difficile, voire impossible. Certaines villes ont choisi de pratiquer la concertation en amont des projets, d'autres non ou de manière plus restreinte, via des acteurs repérés du territoire (centres sociaux, associations de locataires...).

Va-t-on poursuivre les démolitions ?

On se tourne aujourd'hui davantage vers la réhabilitation. La démolition ne peut pas être une panacée. Elle a un coût social, lié au suivi du relogement qui se poursuit plusieurs mois après l'emménagement dans le nouveau logement, et émotionnel non négligeable. Aucune solution ne doit être systématisée.

Qu'en est-il de l'emploi, la rénovation urbaine n'étant pas une fin en soi ?

Autrefois la Rive Droite, c'était la campagne ancrée à la ville par l'intermédiaire du port commercial. Puis les amarres se sont rompues avec la désindustrialisation. Il s'est donc agit en premier lieu de resserrer les amarres, de faire revenir ce territoire dans l'agglomération, par le biais de la diversification sociale et économique, par le développement des équipements et notamment des écoles et le développement des services. L'emploi est bien entendu au cœur de la question. La Zone Franche urbaine a permis de multiplier les emplois par 3 en 10 ans. 35% des emplois créés étaient occupés par des habitants de la Rive Droite. Cela dit, le taux de personnes sans ou avec de faibles qualifications reste élevé le territoire du GPV plus que dans le reste de l'agglomération. Il faut donc multiplier et renforcer les dispositifs de formation. Un enjeu important et complexe sur lequel l'ensemble des partenaires travaille aujourd'hui.

Propos recueillis auprès d'Etienne Parin directeur du GPV et Christophe Arpaillange, chargé de mission



GIP GPV Rive Droite - Présentation

Les Grands Projets de Ville, issus de la Loi d'orientation pour l'Aménagement du territoire de 1999, sont des projets de développement social et urbain qui visent à réinsérer un ou plusieurs quartiers dans la dynamique de développement de leur agglomération et d'en changer l'image en profondeur. Le GPV de Bassens, Cenon, Floirac et Lormont, sur la rive droite de la Garonne à Bordeaux, a pour particularité d'être intercommunal.

Le GPV, c'est

- **Cinq sites de rénovation urbaine** (Le Bousquet – Carriet – Génicart – 8 mai 45 – Libération), trois Zones d'Aménagement Concerté (des Quais – pont Rouge – Chaigneau Bichon) et trois nouveaux quartiers (La Ramade – Les clarières de Flore – Les Etangs) : construction et réhabilitation de logements, d'équipements éducatifs, culturels et sportifs, requalification d'espaces publics, commerces et services en pied d'immeubles, bureaux...

- **Une armature urbaine repensée** à l'échelle du territoire : mobilité, accessibilité, intermodalité...

- **Une politique de développement culturel** visant à favoriser l'expression et la diffusion artistique et à sensibiliser les publics et les populations à toutes les formes artistiques contemporaines. Notamment via une programmation culturelle intercommunale complète, gratuite et attractive

- **Une politique de développement social** visant à permettre l'insertion de tous et à lutter contre toutes les formes de discriminations.

- **Une place prépondérante faite à l'environnement paysager et naturel**, véritable richesse de la Rive Droite et notamment au Parc des Coteaux : mise en réseau des parcs et jardins des quatre communes, soit 400 hectares sur 12 km et 25 km de cheminements doux.

- **Un projet de plateforme d'innovation sociale et numérique** visant à co-construire avec les acteurs et les usagers du territoire les services urbains de demain en bénéficiant des technologies web 2.0. (Projet mené en partenariat avec la FING, bénéficiant du soutien de la Région Aquitaine et du FEDER).

- **Un travail de promotion du territoire** associant les acteurs du territoire et visant à revaloriser l'image de la Rive Droite en faisant mieux connaître ses atouts et son potentiel.

Fonctionnement du GIP - GPV

Le GPV est piloté et animé par un groupement d'intérêt public organisé autour de trois instances de travail : **Le conseil d'administration** composé des quatre communes et de la Cub. Il définit les grandes orientations stratégiques du GPV et en détermine le budget. Président Jean Touzeau, Maire de Lormont. **Le comité de pilotage**, composé des membres du conseil d'administration et des partenaires territoriaux (CG, CRA, bailleurs, CDC, CAF, inspection académique...). Il veille à la mise en œuvre des axes définis par le CA et lui propose des orientations et leurs modalités de financement. **Les comités techniques** réunissent les techniciens des différentes organisations représentées au comité de pilotage sur des thématiques précises. Pilotés et coordonnés par les chargés de mission et le directeur du GPV, ils mettent en œuvre les actions.

Une équipe

Etienne **Parin**, directeur // etienne.parin@surlarivedroite.fr

Florence **Cossou**, administration et développement territorial // florence.cossou@surlarivedroite.fr

Christophe **Arpaillange**, développement local // christophe.arpaillange@surlarivedroite.fr

Charlotte **Huni**, développement culturel du parc des Coteaux // charlotte.huni@surlarivedroite.fr

Claire **Thiriet**, communication // claire.thiriet@surlarivedroite.fr

Hugues **de Domingo**, community manager // cm@blog-rivedroite.fr

Sandrine **Bapsalle**, assistance de direction // contact@surlarivedroite.fr



GPV Rive Droite – trois temps forts

2000/2006 – 1er projet urbain et social de territoire : un nouveau regard

- * 5 objectifs majeurs : briser les logiques discriminatoires, désenclaver le territoire, communiquer et impliquer les habitants, s'appuyer sur la qualité et l'innovation, raisonner à l'échelle intercommunale.
- * Une organisation qui prend en compte la complexité de gestion d'une opération comme le renouvellement urbain et le développement de la Rive Droite et fait prévaloir la logique de projet sur celle des structures.
- * Un cadre budgétaire pluriannuel, l'élaboration d'outils communs de réflexion, de prospective et d'innovation.

2006/2010 – 2ème projet de territoire : consolider l'ancrage au centre de l'agglomération

La Rive Droite n'est plus à l'écart des grandes dynamiques d'évolution de l'agglomération bordelaise.

- * 5 opérations de renouvellement urbain réalisées : 6 257 logements construits (dont 73% seront des logements sociaux ou à loyers modérés) pour 2 777 démolis soit 3 480 nouveaux logements (= 10% du parc total des logements du GPV).
- * des initiatives confortées : effets de la zone franche urbaine et du repositionnement de l'agglomération bordelaise au sein des pôles urbains nationaux confirment le désenclavement de la Rive Droite (3 000 entreprises se sont installées, création de 10 000 emplois).
- * émergence d'une nouvelle relation à l'agglomération bordelaise (le tramway, la gare du pont Rouge sur le Bas Cenon, décision de réaliser le pont Bacalan-Bastide, le pont Jean-Jacques Bosc, grands équipements Le Rocher à Cenon, Le Grand Arena à Floirac, Les Cascades de Garonne à Lormont).
- * L'aménagement durable au coeur du projet.
- * Révéler le lien : le parc des Coteaux.
- * Mobiliser, innover et communiquer : la culture, clé de l'appropriation par les habitants du renouvellement urbain, création du label Rive Droite pour mobiliser les acteurs et les habitants autour de l'image du territoire, favoriser le développement par les usagers de services urbains innovants (PINS).

GIP GPV, lauréat du prix de l'urbanisme durable (CDC/ANRU) en 2009

2010/2014 – 3ème projet de territoire : pour une cité audacieuse

La Rive Droite ne fonctionne pas encore comme un ensemble cohérent. Le plateau et la plaine d'une part, le pied de coteau et l'opération Bastide I d'autre part, n'ont pas fait leur jonction. Le renouvellement urbain du plateau laisse subsister des espaces « en creux » dont il faut rapidement envisager le traitement. 4 axes fondateurs

- * Terminer et dépasser le renouvellement urbain du plateau (consolider le bilan et le reporting global des 5 opérations ANRU conventionnées, suivi et pilotage général des 2 opérations Libération et Génicart), coordonner les projets (Jolio-Curie, Dravemont et Carriet II, Palmer et les quartiers nord de Bassens).
- * Organiser le développement de la plaine Rive Droite. Co-production avec la CUB, la Ville de Bordeaux et l'OIN d'un plan directeur (déplacements, mobilisation foncière, programmation habitat, projet économique et environnemental, équipements et services), participation à la mise en place d'un référentiel projet, mise en place d'une gouvernance et d'outils contractuels.
- * Structurer la trame paysagère, le parc des Coteaux (coordonner l'aménagement et la gestion, animer et promouvoir des usages).
- * Optimiser la communication institutionnelle (rencontres et séminaires, documents d'information, promotion des actions « laboratoires », relations presse, site internet, cartographie 3D), promouvoir le label « Rive Droite » et marketing territorial
- * Favoriser l'innovation numérique et sociale via le projet de plateforme d'Innovation Numérique et Sociale.

Cap Com d'or 2010 pour sa stratégie de promotion du territoire et le label Rive Droite

Lormont, lauréat 2011 pour le quartier Carriet du prix Qualité architecturale, urbaine et paysagère décerné par l'ANRU.



GPV Rive Droite// dates clés

- 2000** Bassens, Lormont, Cenon et Floirac : 66 000 habitants (10% de l'agglomération bordelaise) / 13 000 logements sociaux (25% de l'agglomération bordelaise)
- 2001** Signature du protocole, création du GIP GPV des Hauts-de-Garonne
- 2003** La 1^{ère} ligne du tramway bordelais dessert la rive droite
Signature de la charte de qualité urbaine, paysagère et architecturale
1^{ère} édition intercommunale de Bulles en Hauts-de-Garonne (festival BD)
1^{ère} édition de Souffles nomades (rencontres littéraires et artistiques)
- 2004** Plan guide du parc des Coteaux
Plan de lutte contre les discriminations à l'emploi
Mise en place de l'observatoire du relogement
- 2005** Signature des conventions ANRU Bassens le Bousquet, Lormont Carriet, Cenon 8 mai 45
- 2006** Signature des conventions ANRU Floirac Libération et Lormont Gécicart
Exposition des 36 premiers projets du GPV au 308 avenue Thiers
- 2007** Projet intégré de territoire : réponse appel à projet FEDER
Création du [site internet](#) du GPV
1^{ère} campagne d'image Rive Droite « Ouvrez vos horizons »
- 2008** Lancement du laboratoire d'aménagement durable
Restitution publique de l'étude sociologique sur les habitants du GPV
- 2009** GPV lauréat du prix Renouvellement et Aménagement durable (CDC/ANRU)
Restitution publique de l'étude d'image externe du GPV
Atelier thématique « Rive Droite, notre image, parlons-en ! »
Lancement du label Rive Droite « Vous aimez la Rive Droite, dites le ! »
Définition des axes de développement de la plaine Rive Droite
Lancement du [blog Rive Droite](#)
- 2010** 12 épisodes des « Rendez-Vous Rive Droite », magazine audiovisuel TV7 et web
Inauguration du Rocher de Palmer, scène numérique des cultures du monde – Cenon
Inauguration du pôle culturel et sportif du Bois-Fleuri - Lormont
panOramas, le parc des Coteaux en biennale– arts numériques et loisirs alternatifs
Renouvellement du GIP GPV pour 3 ans
Cap Com d'or pour la stratégie de promotion du territoire et le label Rive Droite
- 2011** **Renouvellement du mandat du GIP jusqu'en août 2014**
- 2012** Lancement de la plateforme d'innovation numérique et sociale
panOramas, biennale du parc des Coteaux
Lancement de la cartographie 3D du territoire et du nouveau site web du GPV
- 2013** Mise en service du pont Bacalan/Bastide
Inauguration du Grand Arena- Zac des quais - Floirac
- 2014** panOramas, le parc des Coteaux en Biennale
- 2015/16** Mise en service LGV et voies ferrées doublées
Ouverture des Cascades de Garonne, centre thermoludique – Lormont
Réalisation du franchissement Jean-Jacques Bosc – Floirac
panOramas, biennale du parc des Coteaux



Pays et Quartiers d'Aquitaine

Centre de ressources régional sur le développement territorial

Objet de la structure

Le centre de ressources régional sur le développement territorial Pays et Quartiers d'Aquitaine a été créé en 2002 par l'Etat et la Région.

Avec ses deux volets complémentaires – urbain et rural, le centre de ressources constitue une expérience originale et innovante de mise en réseau des acteurs du développement territorial en Aquitaine.

PQA a pour mission de favoriser le développement harmonieux et équilibré des territoires de projet en Aquitaine en :

- accompagnant la mise en œuvre des politiques publiques de développement territorial dans le cadre de dispositifs européens, nationaux, régionaux ou locaux (contrats urbains de cohésion sociale, contrats de pays, volet ville du FEDER, FEADER Leader, coopération...)
- contribuant à la professionnalisation des acteurs des territoires urbains et ruraux aquitains
- soutenant les territoires les moins dotés en ingénierie
- favorisant les échanges d'expériences
- mutualisant les bonnes pratiques
- croisant les regards et en créant une culture commune du développement territorial
- expérimentant des modes de faire innovant

Plus globalement, Pays et Quartiers d'Aquitaine est un outil de partage des informations, des savoirs, savoir-faire, des expériences et des recherches relatives au développement territorial, urbain et rural destiné à l'ensemble des acteurs qui interviennent dans le champ du développement local en Aquitaine.

Pays et Quartiers d'Aquitaine constitue un outil régional de partage des informations, des savoirs, des expériences et des recherches relatives au développement territorial par :
l'information, la qualification et l'appui-conseil auprès des acteurs impliqués dans les projets de territoire urbains et ruraux,

la capitalisation d'expériences et l'échange de savoir faire, de pratiques dans ces domaines,
la production de connaissances et d'outils,
la contribution à la formation et à la recherche

Par sa double intervention sur les champs urbain et rural, PQA tente de favoriser la transversalité en organisant régulièrement des temps réunissant les acteurs ruraux et urbains.

Coordonnées

37 rue du Général Larminat – CS 800 37
33001 Bordeaux cedex
tél : 05 56 90 81 00 / fax : 05 56 90 81 01
mél : pqa@aquitaine-pqa.fr
<http://www.aquitaine-pqa.fr>

>> En savoir plus : www.aquitaine-pqa.fr



Lexique

ANAH

Agence Nationale de l'Habitat, subventionne les travaux d'amélioration réalisés dans des logements achevés depuis plus de 15 ans appartenant à des propriétaires privés.

ANRU

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) met en œuvre le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) en approuvant des projets globaux qu'elle finance sur des fonds publics et privés. L'Agence apporte son soutien financier aux collectivités locales, aux établissements publics et aux organismes privés ou publics qui conduisent des opérations de rénovation urbaine.

CCAS

Centre Communal d'Action Sociale. Promoteur de l'action sociale de la commune, le CCAS accompagne les publics en difficulté, les personnes âgées, les familles....

FSH

Le Fonds de Solidarité Habitat. Associé à une opération programmée d'amélioration de l'habitat, il permet d'accorder des prêts à un taux minoré aux propriétaires les plus modestes.

FSL

Le Fonds de Solidarité pour le Logement permet l'accès d'une famille à un logement ou son maintien dans les lieux. Il finance également l'accompagnement social de cette famille.

GPV : Grand Projet des Villes

Issus de la Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire de 1999, le Grand Projet de Ville vise à réinsérer un ou plusieurs quartiers dans la dynamique de développement de leur agglomération. Le Grand Projet des Villes de Bassens, Cenon, Floirac et Lormont, seul GPV intercommunal, a pour structure juridique un Groupement d'Intérêt Public (GIP).

LLS

Les logements locatifs sociaux sont des logements proposés par les bailleurs sociaux, sociétés d'HLM et sociétés d'économie mixte qui s'adressent aux ménages à revenus modestes ne dépassant pas un certain plafond de revenus tenant compte de leur situation familiale. Ces organismes obtiennent des prêts aidés par l'Etat qui leur permet de pratiquer en retour des loyers modérés.

OIN Bordeaux-Euratlantique

L'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique est un quartier d'affaires qui s'étend sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac. Il va engendrer la création d'un immense pôle tertiaire international intégrant lieux de vie, d'habitat et de loisirs. A terme plus de 2 000 000 m² SHON devraient être développés sur ce nouveau modèle de quartier tertiaire supérieur qui prendra naissance autour de la Gare Saint Jean, impliquant la création de 10 à 15 000 emplois. Le projet portant sur la partie rive droite du périmètre porte le nom Garonne-Eiffel.

ORU

Opération de Renouvellement Urbain

PLAI

Les Prêts Locatifs Aidés d'Intégration, constitués d'un prêt de la Caisse des dépôts et consignations et d'une prime de l'Etat. Les PLAI financent la réalisation de logements pour les familles les plus défavorisées. Ils sont soumis à un plafond de ressources : 15 836 € pour une famille de quatre personnes.



PLH

Le Programme Local pour l'Habitat est un document de synthèse qui définit, pour une durée de 6 ans, les orientations d'une politique locale de l'habitat visant à répondre aux besoins globaux en logements. Outil décentralisé, le PLH est élaboré à l'initiative d'au moins deux communes et à l'échelle de leurs territoires. A partir d'un diagnostic qui met en évidence les dysfonctionnements du marché local de l'habitat, le PLH énonce les principes et les objectifs d'une politique de l'habitat permettant d'y remédier, ainsi que les actions à mener pour atteindre ces objectifs.

PLU

Le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire en zone et en définit les caractéristiques.

PLUS

Les Prêts Locatifs à Usage Social, constitués d'un prêt de la Caisse des dépôts et consignations et d'une prime Etat, les PLUS financent la réalisation de logements pour les familles. Ils sont soumis à un plafond de ressources : un revenu imposable de 28 635 € pour une famille de quatre personnes.

PLS

Les Prêts Locatifs Sociaux de la Caisse des dépôts et consignations financent la réalisation de logements sociaux. Ils sont soumis à un plafond de ressources : 37 226 € pour une famille de quatre personnes.

PNRU

Le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) institué par la loi du 1er août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine prévoit un effort national sans précédent de transformation des quartiers fragiles classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS) ou présentant les mêmes difficultés socio-économiques (article 6). Cela se traduit par l'amélioration des espaces urbains, le développement des équipements publics, la réhabilitation et la résidentialisation de logements locatifs sociaux, la démolition de logements pour cause de vétusté ou pour une meilleure organisation urbaine de logements, ou le développement d'une nouvelle offre de logements.

PSLA

Le Prêt Social Location Accession est un financement qui permet la réalisation de logements sociaux dont les locataires deviennent propriétaires.

USH

L'Union sociale pour l'habitat est une confédération composée de [cinq fédérations](#). Elle dispose aussi de [filiales, clubs et structures associées](#). Organisation professionnelle, elle représente quelque 800 organismes Hlm qui détiennent et gèrent 4,2 millions de logements en France

ZAC

Mises en œuvre à partir de 1970, les Zones d'Aménagement Concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés

ZFU

Zones franches urbaines, quartiers de plus de 10 000 habitants, situés dans des zones dites sensibles ou défavorisées. Sont définis à partir du taux de chômage, de la proportion de personnes sorties du système scolaire sans diplôme, de la proportion de jeunes, du potentiel fiscal par habitant. Les entreprises implantées ou devant s'implanter dans ces quartiers bénéficient d'un dispositif complet d'exonérations de charges fiscales et sociales durant 5 ans à condition de répondre aux exigences en matière d'emploi notamment.

