

Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain

YSER

Septembre 2025





Il est convenu entre :

Bordeaux Métropole, établissement public de coopération intercommunale (EPCI), porteur de projet, représenté par sa Présidente, Christine Bost,

La Ville de Mérignac, représentée par son Maire, Thierry Trijoulet,

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

Ci-après désignés les « Parties prenantes »,

Ce qui suit :

Sommaire

Sommaire	5
Préambule	7
Les définitions.....	8
1. Le quartier	9
2. Le projet de renouvellement urbain	10
2.1. Les éléments de contexte.....	10
2.2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain	11
2.2.1. Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville	11
2.2.2. Les objectifs urbains du projet	13
2.3. Les facteurs clés de réussite	14
2.4. La description du projet.....	16
2.4.1. La synthèse du programme urbain à l'issue du projet	16
2.4.2. La description de la composition urbaine	17
2.4.3. La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux	20
2.4.4. Les espaces publics.....	20
2.4.5. Environnement et durabilité	20
2.5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports en faveur de la mixité.....	22
2.6. La stratégie de relogement et d'attributions.....	22
2.7. La gouvernance et la conduite de projet.....	26
2.7.1. La gouvernance	26
2.7.2. La conduite de projet.....	29
2.7.3. La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet.....	31
2.7.4. L'organisation des maîtres d'ouvrage.....	36
2.7.5. Le dispositif local d'évaluation	37
2.8. L'accompagnement du changement	38
2.8.1. Le projet de gestion	38
2.8.2. Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants	39
2.8.3. La valorisation de la mémoire du quartier	40
3. Concours financiers aux opérations programmées dans la convention	41
3.1. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel	41
3.2. Le plan de financements des opérations programmées.....	41

3.2.1.	Liste des opérations.....	42
3.2.2.	Les opérations bénéficiant des financements d'autres partenaires.....	46
4.	Les évolutions et le suivi du projet de renouvellement urbain.....	47
4.1.	Les modalités de suivi du projet.....	47
4.1.1.	Le reporting annuel	47
4.1.2.	Les revues d'opération	47
4.1.3.	Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF	47
4.2.	Les modifications du projet	47
4.3.	Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle.....	47
4.3.1.	Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention	47
4.3.2.	Le traitement des litiges	48
5.	Les dispositions diverses	49
5.1.	La communication et la signalétique des chantiers.....	49
5.1.1.	Communication	49
5.1.2.	Signalétique	49

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 – Tableau financier et échéancier
 - 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 – Protocole métropolitain de la GUSP et convention territoriale d'application de GUSP (à établir par la ville de Mérignac)

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.
- L'« **opération** », action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage, 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.

2. Le projet de renouvellement urbain

2.1. LES ELEMENTS DE CONTEXTE

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

La croissance démographique de la Métropole favorise une **répartition inégale des populations** sur le territoire: les ménages les plus aisés se logent en proche périphérie, les classes moyennes en deuxième couronne et les bénéficiaires des minimas sociaux parfois aux confins ruraux du département. Une forme de **relégation des ménages les plus modestes à l'écart des aménités urbaines** (facilité de déplacement, proximité des équipements et services, emplois...) apparaît. Une forte proportion de ménages modestes se concentre également au sein de la métropole, engendrant la spécialisation résidentielle et sociale de certains quartiers. **A l'échelle de l'agglomération, les ménages dont les revenus sont les plus faibles se situent dans Bordeaux et sur les communes de la rive droite.**

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

Enjeux métropolitains

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

Le quartier d'Yser s'inscrit dans cette dynamique globale.

D'une superficie de 13.5 ha, il a une localisation centrale dans la ville de Mérignac et est desservi par le tram A. Faisant face au parc du Vivier abritant l'hôtel de ville, le quartier est également au cœur d'un secteur culturel (Pin Galant, Maison des associations, MJC centre-ville...), d'équipements (Ucpa Aqua Stadium, Stade Municipal Robert Brettes ...) et de poumons verts dont font partie les parcs du Vivier, au Nord, du Château à 300m au sud, et du Renard, à 500m à l'Ouest.

Cependant, le quartier présente des fragilités sociales et économiques ainsi qu'un manque de connexion avec son environnement proche. Le quartier a été classé en Quartier Prioritaire au titre de la Politique de la Ville depuis 2014, avec le quartier voisin Pont-de-Madame.



Chiffres clés du quartier avant le démarrage du PRU

- 360 logements et 700 habitants
93% de logements locatifs sociaux conventionnés sur le secteur

2.2. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

2.2.1. Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville

Bordeaux Métropole, compétente en matière de politique de la ville, a élaboré et animé, aux côtés de la préfecture, le premier contrat de ville intercommunal sur la période 2015 -2020. Initialement prévu pour une durée de 6 ans, celui-ci a été prorogé jusqu'à la fin de l'année 2023. Il a fait l'objet d'une évaluation à mi-parcours en 2019, puis en 2022. La nouvelle génération des contrats de ville appelée « engagements citoyens 2024-2030 » s'inscrit dans le cadre de la loi Lamy. Le nouveau contrat de ville de l'agglomération bordelaise a été signé en avril 2024. La géographie prioritaire est réactualisée selon les mêmes critères qu'en 2014, à savoir le critère de revenu des habitants et un nombre minimal d'habitants (1 000 habitants). Ce nouveau contrat-cadre est décliné par commune concernée afin de déterminer pour chacune d'entre-elles leur feuille de route (par convention territoriale).

Le nouveau contrat, construit de manière partenariale avec l'ensemble des acteurs, n'est plus organisé en piliers, mais recentré sur les enjeux locaux les plus prégnants identifiés en lien étroit avec les habitants. Celui-ci se veut être très opérationnel, tel « une boîte à outil » pour accompagner les communes dans l'élaboration de leur convention territoriale.

Par ailleurs, il est réaffirmé par l'ensemble des signataires les priorités suivantes :

- la mobilisation des interventions de droit commun par chacun des partenaires,
- une attention particulière sur les publics femmes et jeunes,
- des actions de prévention dans tous les domaines du contrat,
- une ambition d'attractivité pour ces quartiers par la mise en œuvre de projets de renouvellement urbain.

18 orientations stratégiques ont été identifiées autour de 5 grandes orientations :

Des quartiers favorisant l'accès à l'emploi et le développement de l'activité :

- Orientation stratégique n°1 : Mieux repérer et mieux accompagner vers l'Insertion et l'Emploi notamment les femmes et les jeunes des quartiers
- Orientation stratégique n°2 : Encourager le développement économique dans les quartiers et notamment l'économie sociale et solidaire
- Orientation stratégique n°3 : Accompagner l'entrepreneuriat dans les quartiers et notamment celui des femmes

De l'émancipation dans les quartiers :

- Orientation stratégique n°4 : Favoriser et accompagner la réussite éducative de toutes et tous en collaboration avec les parents et mieux lutter contre le décrochage
- Orientation stratégique n°5 : Développer et mener une stratégie jeunesse
- Orientation stratégique n°6 : Réduire les inégalités en matière de santé notamment en matière de santé mentale
- Orientation stratégique n°7 : Renforcer l'accès à tous les droits sociaux
- Orientation stratégique n°8 : Améliorer l'accès et l'offre en matière de sports, de culture et de loisirs pour les habitants du quartier et notamment des jeunes et des femmes

Des transitions dans les quartiers

- Orientation stratégique n° 9 : Accompagner la transition écologique
- Orientation stratégique n° 10 : Accompagner la transition démographique
- Orientation stratégique n° 11 : Accompagner la transition numérique

- Orientation stratégique n° 12 : Accompagner la transition démocratique

Des quartiers plus ouverts, plus attractifs et plus sûrs

- Orientation stratégique n° 13 : Du « projet urbain au projet humain »
- Orientation stratégique n° 14 : Mener une ambitieuse politique de mixité sociale
- Orientation stratégique n° 15 : Favoriser la tranquillité des quartiers et le lien social

Des quartiers plus inclusifs et pleinement acteurs

- Orientation stratégique n° 16 : Lutter contre toutes formes de discriminations
- Orientation stratégique n° 17 : Faire de l'Égalité Femme/Homme une thématique forte du contrat de ville
- Orientation stratégique n° 18 : Renforcer l'adhésion aux valeurs de la république et la laïcité.

Le projet de renouvellement urbain de Mérignac Yser s'inscrit pleinement dans ces orientations stratégiques, notamment dans l'orientation stratégique n°13 - du « projet urbain au projet humain ».

Comme le précédent contrat de ville, chaque signataire intervient dans le cadre de ses compétences. Bordeaux Métropole poursuit le suivi de la stratégie, la coordination des actions, l'animation du réseau d'acteurs, soutien les opérateurs d'agglomération dans le cadre d'une meilleure mutualisation. Elle s'engage, comme les autres partenaires, à mobiliser ses politiques de droit commun, et interviendra particulièrement sur les thématiques suivantes :

- favoriser l'accès à l'emploi et le développement économique ;
- favoriser l'émancipation des quartiers, notamment par la stratégie métropolitaine en matière de santé, le soutien à la rénovation et la création d'équipements scolaires en particulier dans le cadre des projets de renouvellement urbain, la facilitation au sein des quartiers de la réhabilitation ou la création d'espaces et équipements publics en matière de loisirs, de culture et de sport ;
- adapter les quartiers aux transitions, notamment à travers la mise en œuvre du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en date du 30 septembre 2022, le schéma de mobilités 2020-2030 ainsi que le projet « Plantons 1 million d'arbres » ;
- développer des quartiers plus ouverts, plus attractifs et plus sûrs, notamment au travers du pilotage des opérations de renouvellement urbain d'intérêt métropolitain ;
- pour des quartiers plus inclusifs et pleinement acteurs, notamment à travers la promotion de l'égalité femmes hommes dans l'action métropolitaine ;
- observation, évaluation : développer l'observation à l'échelle des QPV de la métropole, notamment par la mobilisation des travaux de l'A'urba.

En lien avec le nouveau contrat de ville et la géographie prioritaire, Bordeaux Métropole a revu son règlement d'intervention de la politique de la ville et du renouvellement urbain.

La commune est au cœur de la politique de la ville et définit ses engagements au sein de son projet politique de la ville de territoire à travers la convention territoriale. Dans la continuité des anciennes conventions territoriales, la commune est plus particulièrement engagée dans le pilotage et le portage de projets, dans l'ingénierie, l'animation et la coordination locale en lien avec les institutions, les acteurs de territoire et les habitants.

Le projet urbain du quartier d'Yser

La Ville de Mérignac est la deuxième commune la plus peuplée de l'agglomération avec 75 729 habitants en 2021 (source : INSEE). Sur le long terme, la population est passée de 45 951 habitants en 1968 à 75 729 habitants en 2021, soit une évolution de 65% sur une période de 53 ans. Le quartier d'Yser - Pont de

Madame est un des premiers ensembles urbanisés de la zone, érigé en urbanisme de barre en 1960, afin de parer urgemment au manque de logements.

A l'heure actuelle, le quartier souffre du vieillissement de son bâti résidentiel mais également d'une forme de repli vis-à-vis du centre-ville dû à sa forme urbaine et d'un manque de qualité des espaces extérieurs. La forte concentration de logements sociaux y explique également la surreprésentation de populations précaires et contribue donc à renforcer leur isolement social.

Depuis 2021, une réflexion est menée sur le devenir du quartier. Il s'agit de redonner une attractivité globale au secteur. Les enjeux sont de révéler les potentialités et d'aboutir à l'émergence d'un quartier attractif pouvant rayonner et attirer de nouvelles populations en termes d'habitat mais aussi d'usages et de fonctions urbaines. Ainsi, une étude de maîtrise d'œuvre urbaine, commanditée par Domofrance, bailleur unique du quartier, et la Ville de Mérignac, a été menée pour définir le projet urbain jusqu'à la mise au point d'un plan-guide provisoire en février 2023. Ainsi, plusieurs enjeux ont pu être identifiés :

- En termes de patrimoine et d'usages :
 - Diversifier l'offre de logements
 - Réhabiliter les logements conservés
 - Créer de la mixité au cœur du quartier.
- En termes de recomposition urbaine de quartier :
 - Recomposer une trame naturelle structurante
 - Décliner une trame foncière mutable
 - Orienter la stratégie de peuplement

Le projet de renouvellement urbain du quartier d'Yser est également une opportunité pour la ville de Mérignac de porter une ambition commune pour ce quartier :

- Renverser son décrochage par rapport aux quartiers situés à proximité qui connaissent une forte attractivité compte tenu de la pression immobilière exercée sur l'agglomération bordelaise
- Valoriser ses atouts notamment la qualité paysagère de ses espaces verts,
- Développer sa mixité sociale.

Ainsi, la Ville de Mérignac, Bordeaux Métropole et Domofrance souhaitent mettre en œuvre un projet ambitieux sur le quartier. Bordeaux Métropole en assure le pilotage, du fait de sa compétence en renouvellement urbain. A noter que ce projet n'est pas un projet soutenu par l'ANRU.

Une mission d'AMO architecte-coordonateur a été lancée en février 2025 afin d'affiner le plan-guide. Le mandataire du groupement est l'agence Atelier Ruelle, chargé notamment de l'architecture. Ses co-traitants sont l'Atelier Ruelle paysage (chargé du paysage), O+ Urbaniste (chargé de la programmation des espaces publics et de la concertation), Socle Urbain (chargé du développement économique) et Altostep (chargé de la VRD).

2.2.2. 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 B de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A).

La mission d'AMO architecte-urbaniste, paysagiste, infrastructures a mis en évidence les éléments suivants :

Les points forts du quartier :

- Une situation géographique privilégiée (proche du centre-ville de Mérignac)
- La présence d'un parc et d'espaces extérieurs généreux
- Une bonne desserte par les transports en commun (ligne A du tram et 1 ligne de bus qui la relie au centre-ville, 2 autres lignes de bus allant par exemple vers les zones d'activité de Mérignac)
- Des équipements structurants et attractifs (école maternelle et primaire, collège, lycée, centre d'animation, Stade Robert Brettes ...)
- La présence de commerces de proximité

Et les aspects à améliorer :

- Un cadre bâti vieillissant nécessitant des réhabilitations et des mises aux normes
- Une déconnexion du bâti avec son environnement avec des rez-de-chaussée stériles
- La nécessité de requalifier certains équipements vieillissants
- Des espaces verts centraux enclavés, vieillissants et peu attractifs (peu d'usages des lieux)
- Un manque de lisibilité pour les habitants et les personnes venant de l'extérieur
- Une composition spatiale peu lisible et un manque de connexion avec le centre-ville
- Le manque de fluidité piétonne et modes doux

2.3. LES FACTEURS CLES DE REUSSITE

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, bat3), 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 des mobilités, 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, d'espaces verts, d'équipements à destination des associations de quartier, etc.

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 ce dernier.

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, sportive ou récréative 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, sportive ou récréative 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.

2.4. 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.

2.4.1. La synthèse du programme urbain à l'issue du projet

Logements existants	Offre sociale démolie	Logements réhabilités	Logements reconstruits sur site (tous)
360 logements dont : - 332 LLS sur la résidence Yser - 10 logements au-dessus du centre commercial dont 3 LLS - 18 LLI le long de l'avenue de l'Yser	74 logements démolis dont : - 67 LLS : 64 sur la résidence Yser + 3 au-dessus du centre commercial - 7 LLI au-dessus du centre commercial	268 LLS	193 logements

Au-delà de l'intervention très forte sur l'habitat, le projet s'accompagne de la création de nouvelles polarités commerciales et de services : transfert de l'offre commerciale le long de l'avenue de l'Yser (au droit de l'av. du Dr Roger Daignas) et création d'une offre complémentaire, petite polarité le long du tram avec une offre de services de santé. En termes de voirie et d'espaces publics, il s'agit de mailler le quartier par la création d'une voie publique afin de desservir les nouveaux logements et commerces et d'affirmer les liaisons piétonnes. Il s'agira également d'accompagner les polarités évoquées précédemment par la création d'espaces publics. Les équipements publics bénéficieront également du projet avec la rénovation des deux écoles, la construction de la Maison des Habitants (comprenant la MJC) avec un possible déménagement sur le marché de l'Avenir. En cas d'impossibilité de construction de ce dernier équipement sur le secteur du marché de l'Avenir, une opération sur l'emplacement actuel de la MJC sera privilégiée.

Le détail précis des opérations figure ci-après.

Habitat

- Démolition partielle barre B (16 logements)
- Démolition totale barres A (16 logements), E (32 logements), U (10 logements au-dessus du centre commercial dont 3 logements PLUS et 7 logements PLI)
- Réhabilitation Résidence Yser 268 logements
- Résidentialisation Résidence Yser 268 logements : mise en place d'un plan de gestion - Renaturation
- Construction de nouveaux logements lot A - 52 logements diversifiés environ
- Construction de nouveaux logements lots B et C - 96 logements diversifiés environ (autres que PLUS / PLAI)
- Reconstitution de l'offre de logements sociaux – 67 LLS :
 - Lots B et C secteur marché de l'Avenir : 45 logements PLUS PLAI environ
 - RO à localiser sur Mérignac : 22 logements PLUS PLAI environ
 - La construction sur Site sur les lots B et C devra être affinée en fonction des études à venir. Dans l'annexe B (maquette financière), cette répartition site / hors site a été revue afin de tenir compte d'éventuels aléas : 43 logements PLUS PLAI sur les lots B et C et 24 logements PLUS PLAI à localiser sur Mérignac.

Equipements publics

- Restructuration du groupe scolaire Jean Macé
- Réhabilitation de l'Ecole maternelle Pont de Madame
- Construction de la Maison des habitants

Espaces publics et équipements viaires

- Voie publique transversale
- Voie publique transversale - Eclairage public
- Aménagement rue Utrillo pavillonnaire
- Aménagement rue Utrillo pavillonnaire - Eclairage public
- Aménagement de la nouvelle centralité
- Aménagement de la nouvelle centralité - Eclairage public
- Carrefour rue Ouley / Av. de l'Yser
- Carrefour rue Ouley / Av. de l'Yser - Eclairage public
- Aménagement autour du lot D
- Parking bâtiment D
- Parking à la place de la rue Louis David
- Réaménagement parking et accès bâtiment M
- Allée piétonne lot EBC
- Espace de loisirs et sportif

Commerces et services

- Transfert et démolition du centre commercial
- Construction du lot D pôle de services
- RDC actif du lot B
- RDC actif du lot C

Autres

Réseau de chaleur à confirmer

2.4.2. La description de la composition urbaine

Le quartier d'Yser se compose au sein d'un parc très arboré de différentes barres de logements :

- 2 grandes barres en R+4 « larges », comportant chacune 48 logements, soit 96 logements
- 4 barres « médium » en R+4 (32 logements chacune), soit 128 logements
- 3 barres « small » en R+4 (16 logements chacune), soit 48 logements
- 5 barres « small » en R+3 (12 logements chacune), soit 60 logements.

Aux barres d'immeubles s'ajoutent les 10 logements au-dessus du centre commercial, soit un total de 342 logements pour la résidence Yser.

A noter également au sud du quartier, le long de l'avenue de l'Yser, le programme de diversification de logements réalisé il y a plusieurs années par Domofrance en R+1 comportant 18 logements intermédiaires en cours de vente par le bailleur.

A proximité de ce dernier programme figure le secteur du marché de l'Avenir. Ce secteur comporte l'ancien équipement du marché de l'Avenir ainsi que des terrains comportant des pavillons faisant l'objet d'acquisition de la part de Domofrance afin de développer un programme de construction de logements diversifiés. A l'est du quartier, toujours au sein du périmètre du projet, figure un secteur pavillonnaire et d'activités.

Le projet urbain consiste dans un premier temps à acter la réhabilitation du patrimoine de la résidence Yser par Domofrance, et à ouvrir le quartier à ses environnants par des démolitions mesurées permettant de créer de nouvelles polarités tout en se fondant sur un maillage viaire clarifié et abouti.

Très bien situé au sein de Mérignac et à proximité de son centre-ville, le quartier Yser reste néanmoins assez refermé sur lui-même. Il convient donc par ce maillage d'en faire un quartier plus sécurisé et mieux connecté.

Assis au sein d'un parc arboré, le quartier comporte plusieurs EBC qui seront préservés au sein du projet. Le quartier donnant une large place à la pleine terre par une emprise réduite du bâti actuel, le projet urbain devra mesurer l'emprise des nouvelles constructions.

Le volet autour des espaces publics permettra d'affirmer deux polarités en entrée de quartier. Le projet sera également d'affirmer les liaisons piétonnes et les continuités écologiques.

Le volet commerces et services verra le transfert de l'offre de commerces sur la nouvelle polarité créée le long de l'avenue de l'Yser sur le secteur du marché de l'Avenir, tandis que le secteur de l'ancien centre commercial, après sa démolition, permettra une offre nouvelle de logements. Une polarité de services sera créée le long du tram.

Les équipements du quartier feront l'objet de réhabilitation, à la fois au niveau des écoles et des équipements d'animation.

La composition urbaine portée par le projet s'articule ainsi autour de 4 axes (Plan guide) :

1. Habiter des logements de bonne qualité et diversifier l'offre d'habitat

Un programme de réhabilitation du bâti de la Résidence est prévu par Domofrance. Ainsi, 4 volets d'intervention sont retenus :

- Isolation thermique, avec pour attendus :
 - Une baisse des charges locatives
 - Une amélioration du confort d'hiver et d'été par le biais d'une isolation par l'extérieur et le remplacement des menuiseries.
 - Un traitement des pathologies existantes dans le logement (humidité) avec par exemple l'installation de VMC
- Sécurité du bâti, avec pour attendu :
 - Une mise en conformité des installations réseaux
- Qualité de vie, avec pour attendus :
 - Une facilitation du maintien à domicile des publics de + de 65 ans
 - La réfection d'une pièce humide par logement, dont l'identification sera précisée après diagnostic de la maîtrise d'œuvre
- Sûreté, avec pour attendu :
 - L'amélioration de la tranquillité résidentielle (avec notamment l'installation de la vidéosurveillance dans les parties communes)

Dans le cadre de la réhabilitation, Domofrance étudie la possibilité de création de logements en RDC en aménageant des parties communes.

La diversification de l'offre d'habitat est également un objectif au sein du projet sur deux secteurs :

- L'îlot A – secteur du centre commercial à déplacer : programme de construction de 52 logements diversifiés
- Le secteur du marché de l'Avenir : les îlots B et C permettront la construction respectivement de 59 logements et 82 logements environ.

Enfin, il est prévu de démolir différents bâtiments de la résidence :

- Démolition partielle de la barre B (16 logements)
- Démolition totale des barres A (16 logements), E (32 logements), U (10 logements au-dessus du centre commercial),

Ceci afin à la fois d'ouvrir et de mailler le quartier, et de permettre la diversification de l'offre de logements. Les ménages concernés par ces démolitions seront accompagnés dans leur relogement (voir le point 2.6).

2. Créer de nouvelles trames viaires, consolider l'effort en cours de revalorisation des espaces publics et des espaces interstitiels et aménager le quartier dans un esprit de nature

La rénovation des espaces extérieurs, pour renforcer la qualité résidentielle, doit accompagner la réhabilitation et pourra se réaliser notamment dans le cadre d'un plan de gestion. La lisibilité du stationnement, l'organisation des circulations, le confort des piétons aux abords des immeubles et au sein des espaces de nature, sont autant de déclinaisons pour préserver un quartier de parc tout en améliorant les usages individuels et collectifs.

L'affirmation d'une traversée qui ré-adresse le quartier, distribue mieux les résidences, connecte plus favorablement les liaisons vers l'extérieur du périmètre (vers des commerces, vers les écoles, vers les Parcs, etc...) et renforce la place de la nature, est une nécessité qui doit garantir l'accès aux nouveaux logements / commerces, la tranquillité résidentielle et la qualité urbaine. Afin de limiter l'impact de cette traversée et les coûts d'aménagement, celle-ci empruntera des voies existantes en majorité.

Enfin, il s'agit de marquer deux polarités vivantes et actives aux portes du quartier :

- Du côté de la rue Maurice Utrillo, le long du tram, par la création d'un espace d'entrée de quartier autour d'une polarité de services,
- Du côté de l'avenue de l'Yser, par la création d'une place / parking autour d'équipements publics et de l'offre commerciale ; il s'agit de constituer un lieu convivial et moderne autour du marché de l'Avenir.

3. Conforter et connecter les activités économiques et de service

Le secteur du marché de l'Avenir constitue un emplacement potentiel pour l'implantation d'activités commerciales et de services. Ainsi, le redéploiement des commerces du centre commercial Yser est nécessaire pour renforcer la qualité de l'offre et du bâti, mais aussi le fonctionnement du quartier à l'égard des environs. Le maintien de cette offre de proximité est une priorité, bénéficiant aux habitants dans leur quotidien. Le secteur du Marché de l'Avenir peut également accueillir une offre commerciale complémentaire, qui devra être convenue en lien avec les besoins des habitants et également en synergie avec l'offre existante.

Ainsi, il est prévu les éléments programmatiques suivants :

- Lot B : création de commerces en RDC, pour environ 268 m² SDP
- Lot C : création de commerces en RDC, pour environ 281 m² SDP.

Un second secteur de développement est situé le long du tram et concerne :

- Lot D : création d'une offre de services pour environ 910 m² SDP.

4. Réhabiliter les équipements publics

L'amélioration de la qualité des équipements publics du quartier est également une priorité. Ainsi, la restructuration du groupe scolaire Jean Macé est inscrite au programme (extension, cour « oasis », rénovation...) et la rénovation de l'école Pont-de-Madame, à l'étude dans le cadre du projet.

Concernant le marché de l'Avenir, l'implantation de la maison des Habitants est privilégiée et intégrera la MJC. En cas d'impossibilité d'implantation de ce nouvel équipement sur ce secteur, une opération sur l'emplacement actuel de la MJC pourra être envisagée.

2.4.3. La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux

Démolition		Reconstitution de l'offre
DomoFrance : Démolition partielle barre B (16 logements), démolition totale barres A (16 logements), E (32 logements), U (10 logements au-dessus du centre commercial dont 3 logements PLUS et 7 logements PLI), Soit 74 logements dont 67 LLS	67 logements LLS	- Programme îlots B et C Yser : 19 PLAI, 24 PLUS - Offre restant à identifier sur Mérignac : 9 PLAI, 15 PLUS
TOTAL	67 logements	67 logements

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 « tangentés » (moins de 30%) et en tendance baissière. En fonction des caractéristiques des communes, les orientations peuvent donc différer.

Ainsi à ce jour, eu égard au fait que la Ville de Mérignac soit déficitaire en logement social, la reconstitution sera réalisée sur la commune de Mérignac et hors QPV, pour 67 logements (100% de la RO totale).

Le taux de logement social au titre de la loi SRU est pour Mérignac pour 2024 de 23,72%.

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, la programmation soit de 40% maximum en PLAI, et 60% en PLUS.

Les proportions respectives de PLAI et PLUS sont ainsi arrêtées :

- Reconstitution de l'offre sur la commune de Mérignac – 67 logements : 28 PLAI et 39 PLUS
- Reconstitution de l'offre hors commune de Mérignac : sans objet

2.4.4. 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 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 2.4.1 ci-dessus.

2.4.5. Environnement et durabilité

Le projet affirme la volonté d'une exemplarité en matière de développement durable.

Ainsi, tous les logements réhabilités font ou feront l'objet de travaux visant à améliorer leur performance énergétique. Si le projet s'inscrit dans le cadre de prescriptions environnementales reposant notamment sur la

Règlementation Énergétique 2020 (RE 2020), sur une série de critères à choisir pour chaque projet, la prise en considération globale des éléments environnementaux se déclinera pour chaque aspect du projet, que ce soit pour les bâtiments comme pour les aménagements. A noter que le projet de réhabilitation, afin d'être éligible aux financements de Bordeaux Métropole devra démontrer son efficacité énergétique eu égard au règlement d'intervention en vigueur.

Pour les opérations de logements neufs, une attention particulière devra être portée à la conception des logements. Ainsi, chaque projet devra faire l'objet d'un travail partenarial avec la Ville, le maître d'ouvrage et son équipe de maîtrise d'œuvre, et Bordeaux Métropole assistée de son architecte coordinateur.

D'une manière générale, dans le parti-pris d'aménagement du quartier, il s'agit :

- d'enrichir la contribution écologique du quartier aux trames vertes mérignacaises et de conforter les continuités écologiques locales (reliant le parc du Château, le parc du Vivier et les résidences des Bosquets)
 - en préservant au maximum les sujets arborés ; l'ensemble des EBC seront préservés dans le cadre du projet.
 - en conservant un fort taux de pleine terre dans le cadre des réaménagements, notamment des parkings et des nouvelles constructions ; le quartier étant doté d'espaces de pleine terre généreux (68% à l'échelle du quartier), le projet urbain doit permettre de limiter au maximum l'étalement du stationnement et d'imposer un taux minimal de pleine terre par lot construit.
 - en développant des espaces et des trames propices à l'accueil de biodiversité, en s'appuyant sur les études faunes-flore et d'identification de zones humides potentielles.
- de concevoir un quartier désirable, adapté aux contraintes climatiques mérignacaises futures
 - en proposant des extensions d'usages des logements pour toutes et tous agréables en toutes saisons ; il s'agit d'aménager des îlots de fraîcheur en diversifiant et intensifiant les strates végétales, en définissant des îlots végétalisés de manière plus intensive. Cet objectif concerne bien évidemment les îlots de construction de logement mais également les résidences existantes pour lesquelles Domofrance pourra mettre en place un plan de gestion permettant de planter davantage.
 - en poussant la réflexion sur le confort d'été dans la conception et la réhabilitation
 - en mobilisant la ressource en eau tombant sur les nouveaux aménagements et certaines réhabilitations pour alimenter le paysage et créer de la fraîcheur.
- d'aménager un quartier bas carbone apaisé, en s'appuyant sur le déjà-là:
 - en garantissant un quartier accessible et sécurisé préservant les qualités de l'existant (calme, fraîcheur, bonne qualité de l'air) ; les voies nouvelles seront aménagées de manière apaisée
 - en sollicitant les filières et ressources locales bas-carbone pour l'aménagement et les nouvelles constructions
 - en anticipant l'évolution potentielle du mix énergétique du quartier en lien avec le passage du RCU si le quartier fait partie intégrante du périmètre de classement.

2.5. LA STRATEGIE DE DIVERSIFICATION RESIDENTIELLE ET LES APPORTS EN FAVEUR DE LA MIXITE

La construction 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.

	Taux de logements sociaux avant le PRU	Taux de logements sociaux à terme
Yser	93%	68 %

Nature d'opérations	Opérations	Opérateurs	PLAI	PLUS	Potentiel de diversification				TOTAL
					PLS	PLI	Accession sociale	Libre ou maîtrisée	
Existant				335		25 (*)			360
Démolitions	Démolition de 74 logements Résidence Yser			-67		-7			-74
Changement de statut									0
Constructions	Lot A - 52 logements	Domofrance			8		11	33	52
	Lots B et C - 141 logements (**)	Domofrance	18	27	5		29	62	141
TOTAL			18	295	13	18	40	95	479

(*) le programme de 18 logements en PLI le long de l'avenue de l'Yser est cours de vente

(**) le programme des lots B et C est légèrement revu dans l'annexe B afin de tenir compte des allées : 43 PLAII PLUS au lieu de 45 indiqués ici

Tous les programmes de nouveaux logements présentés précédemment visent à diversifier l'habitat sur le quartier. Ce seront environ 193 nouveaux logements qui seront produits dont 58 en locatif social, 40 en accession sociale, 95 en accession libre ou maîtrisée. A noter que pour les lots B et C, nous avons indiqué dans l'annexe B 43 PLAII / PLUS (au lieu de 45 comme indiqué dans ce tableau) afin de tenir compte d'éventuels aléas dans les études à approfondir par la suite. L'offre non reconstituée sur site sera réalisée en hors site sur la ville de Mérignac (dans l'annexe B, nous avons indiqué de manière prévisionnelle 24 logements).

2.6. LA STRATEGIE 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 d'Yser.

A noter, la Direction de l'habitat travaille actuellement sur la mise au point d'une nouvelle stratégie d'attribution des logements locatifs sociaux dans les QPV.

Une étude est lancée pour une période de 4 ans (2024 à 2027). Celle-ci portera sur les différents QPV et permettra, pour chaque quartier :

- De poser un diagnostic (celui-ci portant à la fois sur l'offre, l'occupation et l'attractivité)
- D'élaborer une stratégie d'attribution.

Pour le quartier d'Yser, cette étude devrait être menée courant 2027 sur une période de 10 mois.

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)
- 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 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 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 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.

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 Mérignac 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 d'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.

2.7. LA GOUVERNANCE ET LA CONDUITE DE PROJET

2.7.1. La gouvernance

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

La Métropole prend 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.

Sont détaillés par la suite à la fois la gouvernance du contrat de ville ainsi que la gouvernance spécifique mise en place à l'échelle des projets de renouvellement urbain.

La gouvernance du contrat de ville est organisée comme suit :

- Un Comité de pilotage :

Un pilotage conjoint, État-intercommunalité est assuré et une gouvernance partenariale adaptée favorise une mobilisation large des acteurs.

Présidé par le Préfet et la Présidente de Bordeaux Métropole, il est composé des chefs de services de l'État, des maires des communes disposant de quartiers prioritaires, du Président du Conseil régional, du Président du Conseil départemental, de représentants des organismes HLM, des bailleurs sociaux, de la Banque des territoires, de la CAF, de France Travail, 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 coanimé 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, les décisions de celui-ci.

Il organise les différents groupes de travail thématiques 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.

- Atelier et groupe de travail

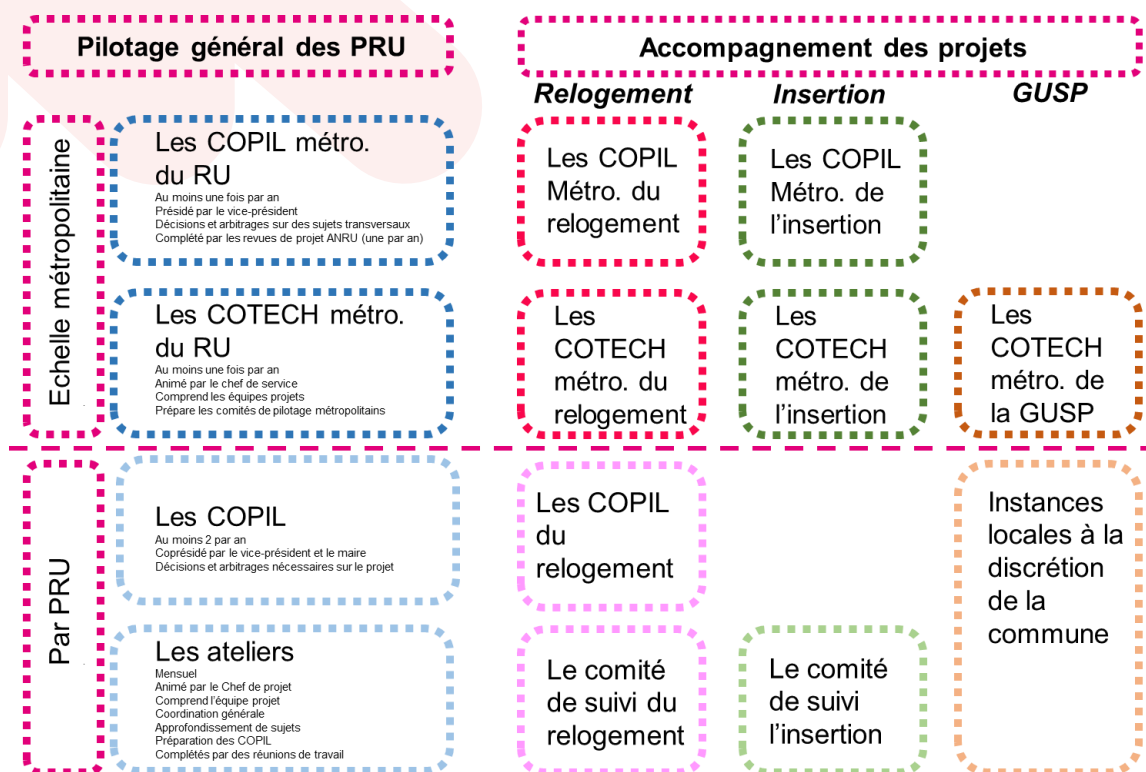
Des groupes de travail sont mis en œuvre autour des différentes thématiques travaillées dans le contrat de ville « Engagements 2030 » :

- Qualité de vie et tranquillité
- Observation/ évaluation
- Emploi
- Réussite éducative
- Droit commun

Le contrat de ville est décliné en conventions territoriales votées par les 12 communes concernées par les 23 quartiers prioritaires ainsi que les poches de pauvreté. Une équipe est donc chargée d'animer cette politique stratégique au niveau de la Métropole, constituée de 2 cadres relevant du responsable de centre animation des territoires, lui-même rattaché au responsable du service ville et quartiers en renouvellement. Une articulation est réalisée 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. Il en ressort que la métropole dispose au sein de la direction de l'habitat et de la politique de la ville d'une équipe ad hoc chargée des opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain (Joliot Curie, Aubiers/Le lac, centre ancien de Bordeaux, Palmer/Saraillère, Dravemont, Carriet, Avenir, Thouars, Saige, Yser) alimentée par les transferts des communes de Bordeaux, Cenon, Floirac, Bassens, Lormont, Mérignac, Pessac et Talence. L'équipe de la métropole a été complétée par le recrutement d'un chef de projet (1/2 ETP) pour le projet d'Yser. Le pilotage stratégique de chaque PRU est conduit par un comité de pilotage présidé par le Maire de la commune concernée. Le vice-Président de Bordeaux Métropole en charge du logement, de l'habitat et de la politique de la ville est également membre du COPIL.

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



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

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

Le COPIL métropolitain du Renouvellement Urbain se réunit pour préparer les grandes échéances liées à l'ANRU, ou dans l'optique d'examiner des sujets stratégiques et transversaux d'actualité, incluant les PRU non conventionnés avec l'ANRU. Il n'a pas pour objet de traiter les décisions relatives à chacun des projets.

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.

2.7.2. 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, deux entités sont en charge de ce pilotage : la mission des PRU contractualisés avec l'ANRU et le service Ville et Quartiers en Renouvellement pour les PRU hors ANRU. C'est en particulier ce dernier service qui pilote le PRU d'Yser. Piloté par un responsable de service, le service comprend deux centres : le centre PRU hors ANRU et le centre animation des territoires.

La Direction de projet des PRU hors ANRU est assurée par le responsable du service Ville et Quartiers en Renouvellement en coordination avec la Directrice de l'habitat et de la politique de la ville au sein de la Métropole. Le rôle de la direction de projet est de :

- Superviser les éléments du projet et mettre en avant les éléments à arbitrer
- Animer le COPIL avec le chef de projet
- Sous la supervision de la directrice de l'habitat, être l'interface avec les autres directions, les élus
- 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

Ce pilotage opérationnel tel que défini plus haut a plusieurs intérêts. Au sein d'un même service et d'un même bâtiment, 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 Ouest est, au sein des directions de Bordeaux Métropole, un acteur essentiel de la mise en œuvre du projet. Sous la responsabilité du directeur, le chef de projet, le chargé d'opération et autres services concernés, mènent les études et réalisent les espaces publics.

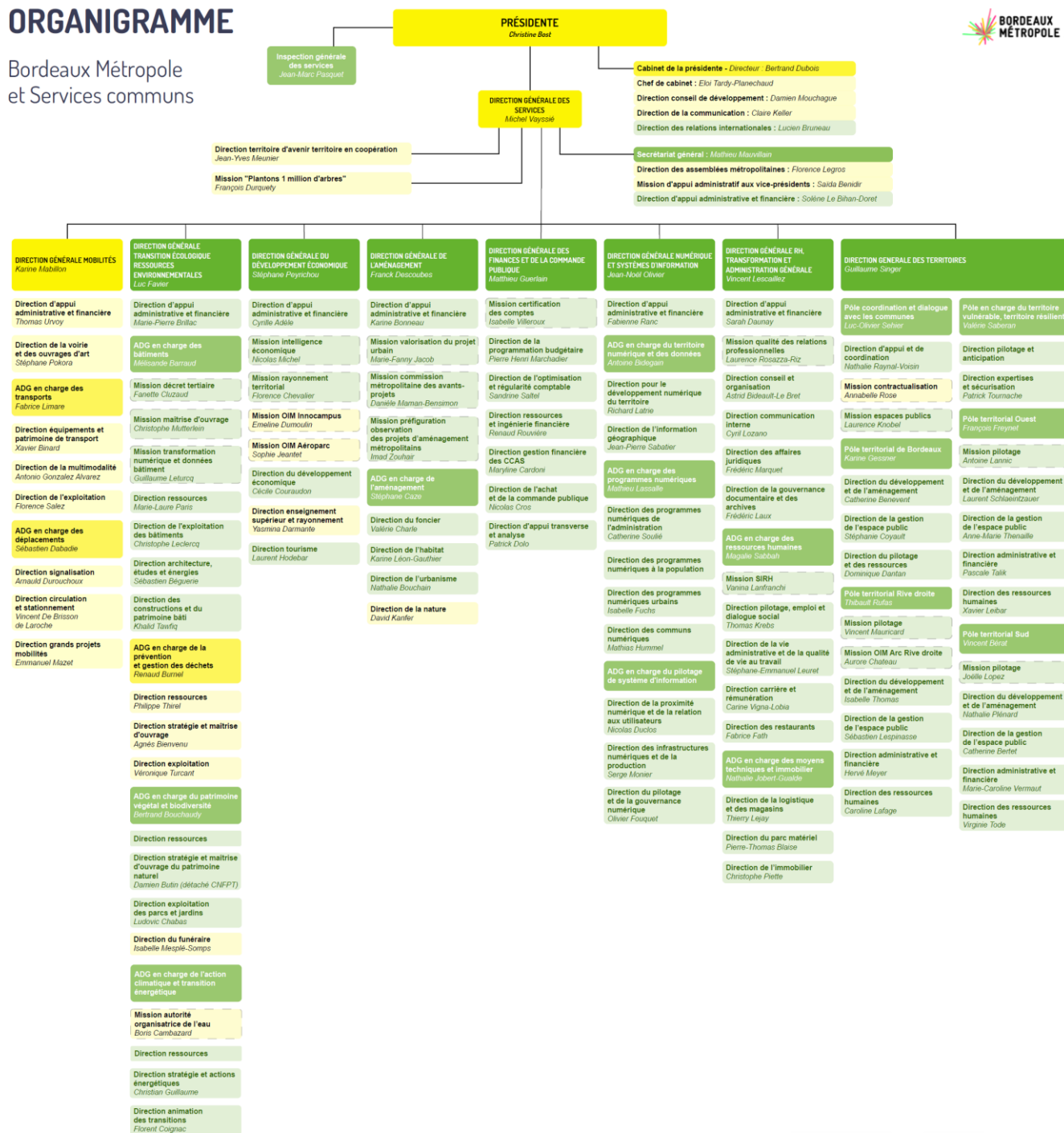
	Préprogrammation	Programmation	Conception et travaux
Pilotage des espaces publics	Direction Habitat	Pôle Territorial	Pôle Territorial
Appui	Pôle Territorial	Direction Habitat	Direction Habitat
Livrable	Plan guide	Programmes	Etudes de MOE et travaux

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

D'autres directions de Bordeaux Métropole contribuent également à la réalisation du projet de renouvellement urbain : direction du foncier, direction des bâtiments, direction des finances, direction des affaires juridiques, direction du développement social urbain, direction de la proximité, direction stratégie et MOA du patrimoine naturel...

ORGANIGRAMME

Bordeaux Métropole
et Services communs



--- Rattachement fonctionnel

Services de Bordeaux Métropole

Services communs

Date de mise à jour : 1er juin 2025
Prochaine mise à jour : 1er septembre 2025

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 par une équipe pluridisciplinaire comprenant paysagistes, architectes-urbanistes, BET infrastructures et d'un bureau d'études en charge du volet concertation. 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, identifier les interfaces qui les lient et 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 coactivité des opérations, les contraintes de fonctionnement du quartier et des équipements, la desserte des logements et des commerces, les contraintes des chantiers.

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

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

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

2.7.3. La participation des habitants et la mise en place des maisons 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.

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 d'Yser

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 Mérignac et Domofrance, dans le cadre de la première version du plan guide réalisé par D&A, ont engagé une concertation en phase de diagnostic. Néanmoins, après la phase de conception, la population n'a pas eu de retours sur les scénarii d'aménagement élaborés en 2021 / 2022.

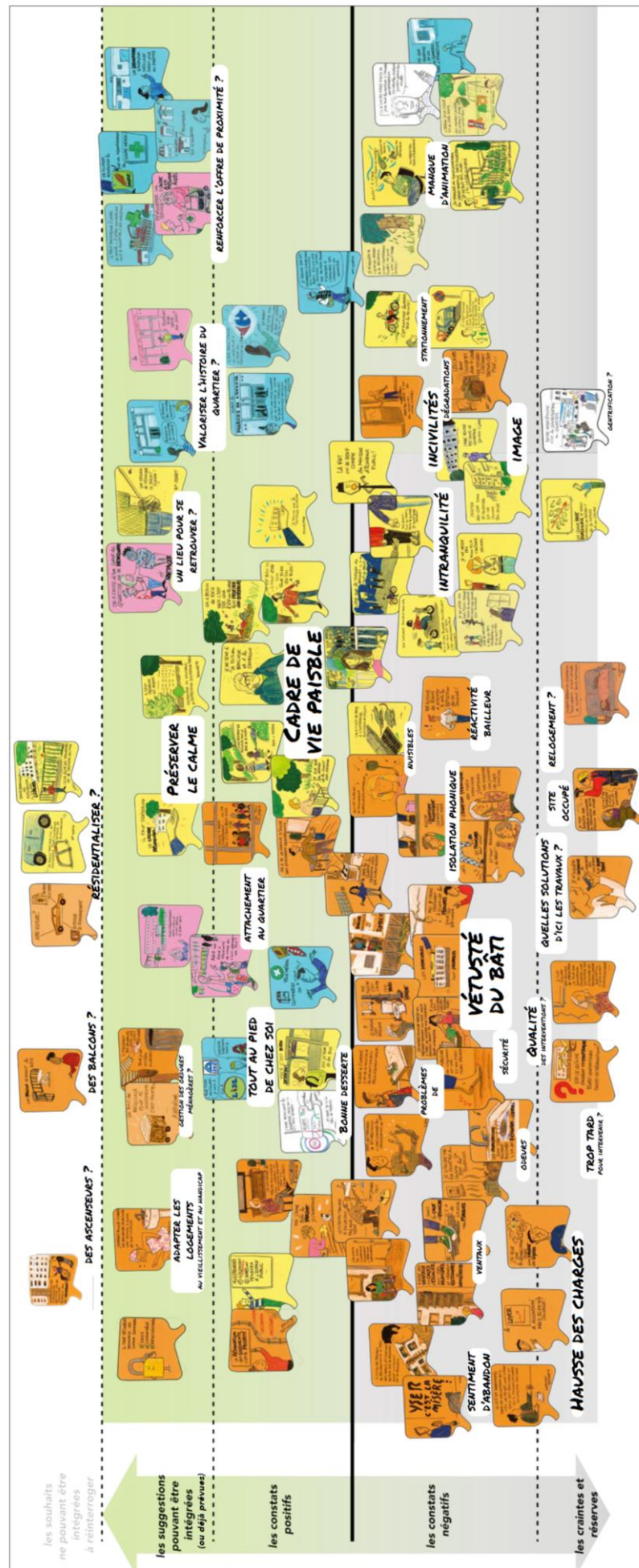
Suite à la prise de compétence de Bordeaux Métropole, une consultation pour le choix d'une AMO à la fois pour l'approfondissement du plan guide et la concertation a été lancée en 2024 ; la désignation a eu lieu début 2025.

Une fois mandatée, l'équipe d'AMO a été missionnée à la fois pour approfondir le plan guide et animer la concertation.

La mission a été lancée en février et s'est matérialisée par :

- Une première rencontre en préalable de la réunion publique de lancement du 2 avril 2025 pour évoquer avec les habitants les points d'attention sur le quartier et les grandes orientations d'un futur projet. Il s'agissait de reprendre le dialogue après plusieurs années de silence autour du projet
- une réunion publique de démarrage le 2 avril 2025 pour présenter le calendrier de construction du projet urbain et celui de la concertation. Elle a rassemblé une cinquantaine d'habitants. Un zoom sur l'opération de réhabilitation de Domofrance sur son patrimoine a été réalisé et fait l'objet d'une attention particulière de la part des habitants.
- 4 permanences de concertation ont par la suite été mises en place sur le quartier : le 23 avril, le 6 et 21 mai, et le 4 juin 2025. Celles-ci ont mobilisé de manière variable les habitants en fonction notamment de la météo (ateliers en extérieur).

L'ensemble de ces temps d'échange a permis de récolter une centaine de contributions. Celles-ci sont compilées page suivante avec, en orange, les contributions liées à l'habitat, en jaune celles relatives aux espaces publics, en rose et en bleu celles liées respectivement aux équipements / services au public et à l'offre de commerce. Ce que nous pouvons retenir de ce premier travail c'est que les souhaits des habitants sont en phase avec les premières orientations du projet, mais une nécessité d'apporter des réponses à court terme sur le logement pour gérer l'attente.



Plus précisément, il s'agit de :

- Améliorer les conditions d'habitat : une priorité absolue.
 - La vétusté des logements, les problématiques d'humidité, le manque d'entretien qui pousse les habitants à prendre les devants et à réaliser eux-mêmes les travaux pour éviter d'être confrontés à des entreprises de sous-traitance peu précautionneuses. Des craintes sur la qualité des interventions futures, l'augmentation des charges, et la diversification, et l'aggravation des pathologies bâties durant le déroulé des études.
- Préserver les qualités quartier
 - Le cadre paysager, le calme qui règne en journée, l'offre de proximité, la desserte en transports en commun et le maillage de cheminements permettent aux habitants d'avoir un cadre de vie apprécié, et qui génère un véritable attachement. Néanmoins, au bas de chez soi, les chemins sont empruntés uniquement par nécessité et plusieurs habitants, à différentes permanences, ont déploré le manque d'animation et de relations de voisinage.
- Renforcer l'animation au quotidien
 - Si les habitants semblent satisfaits de l'offre présente, renforcer l'offre de proximité par quelques boutiques (boulangerie, épicerie) a été demandé à plusieurs reprises. L'offre de soin est aussi une grande préoccupation des personnes que nous avons pu rencontrer. Si les équipements sont peu revenus dans les échanges, nous percevons une envie d'un lieu pour se retrouver et pour faire cohésion.

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

Une délibération ouvrant la concertation règlementaire et en définissant les modalités a été votée en conseil métropolitain lors de sa séance du 6 juin 2025.

Les objectifs de la concertation étaient les suivants :

- Informer : transmettre une information claire et transparente sur le projet et le cadre de la concertation ;
- Recueillir les contributions : collecter et analyser les avis et propositions des citoyens sur le projet afin d'apporter un éclairage complémentaire aux décideurs ;
- Mobiliser : impliquer dans la démarche tous les publics concernés notamment en allant au-devant des citoyens.

Cette concertation a permis de porter à la connaissance des résidents, des usagers du secteur, des associations locales et autres personnes concernées, les objectifs du projet, de formuler des observations et des propositions et d'apprécier l'opportunité d'engager une opération d'aménagement d'intérêt métropolitain au périmètre le plus pertinent.

La concertation règlementaire s'est déroulée sur une période de 3 mois, avec une date d'ouverture au 20 juin 2025 et une date de clôture au 19 septembre 2025.

Les modalités de la concertation ont été les suivantes :

- 3 ateliers publics ouverts à tous : ceux-ci ont eu lieu les 20 juin, 7 juillet, 23 juillet 2025 afin d'échanger respectivement sur les thématiques « habiter », « les espaces publics » et « animer ».
- 1 réunion publique de clôture le 18 septembre.
- Des registres permettant de consigner les observations du public ont été mis à disposition dans les lieux suivants, aux jours et horaires d'ouverture de ces locaux :
 - La mairie de Mérignac, située 60 Av. du Maréchal de Lattre de Tassigny, 33700 Mérignac
 - Le pôle territorial Ouest de Bordeaux Métropole, situé au 10/12 avenue des satellites 33185 Le Haillan.

Un registre numérique a également été mis à disposition sur le site de la participation de Bordeaux Métropole.

Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole, en date du 5 décembre 2025 suite à l'avis favorable du Conseil municipal de Mérignac du 17 novembre 2025.

La poursuite de la concertation

La stratégie, le planning et les modalités de la concertation ont été définis avec l'accompagnement de l'équipe d'AMO missionnée par Bordeaux Métropole en février 2025. Une stratégie de concertation a été formalisée dans ce cadre. 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) de « passer du projet urbain au projet humain » et de faciliter son appropriation par tous.

La première attention formulée par la stratégie de concertation est de construire un tandem rapproché, dès le démarrage et au fil de l'eau, entre l'équipe de conception et de concertation, et ces acteurs, dans une démarche ouverte et sincère. Celle-ci doit rester fidèle à ce qui se dit, tout en affirmant les règles du jeu propres aux invariants du programme, et aux impératifs de calendrier.

Avancer par cycles, la condition d'une démarche sincère

Pour ce faire, concerter n'est possible qu'à la condition de « revenir vers » les habitants, en restituant l'ensemble des échanges. Cette étape est indispensable pour assurer la sédimentation des débats, dans laquelle chaque étape est rendue visible de manière à ce que les suivantes se nourrissent des points de vue, des raisons d'opérer certains choix, et des ajustements que l'on peut en dégager. Ce principe de cycles suppose des temps d'évaluation permettant d'ajuster la séquence suivante en fonction de ce qui ressort de la précédente. Cette évaluation pourrait être partagée avec les habitants, pour renforcer le principe d'adaptabilité permanente du dispositif de participation aux réalités du quartier et à l'actualité du projet.

Communiquer à hauteur du public

Le choix a été fait avec la Ville de Mérignac de recourir à la facilitation graphique pour retranscrire les contributions des habitants. Réalisé in situ, et a fortiori des échanges avec les médiatrices, ce média permet de vulgariser, illustrer, raconter le vécu, et demain le projet : les questionnements et craintes suscitées, les propositions formulées... Un média qui permet de s'adresser au plus grand nombre et de laisser une trace immédiate et pérenne.

Associer projet urbain et projet de vie

Au-delà des plans, croquis, images parfois difficilement appréhendables par tous car trop techniques ou renvoyant à un horizon trop lointain, la formulation du projet de vie permet de mettre des mots sur des valeurs propres à la vie et aux attentes des habitants : un projet égalitaire, solidaire et de transition(s), que chaque action du projet urbain devra demain porter. Ces notions font par ailleurs le sens de l'action des acteurs sociaux mobilisés sur le quartier.

D'un plan guide de multiples actions en découleront. Il est demandé que les habitants puissent contribuer pleinement à l'élaboration de ces opérations, 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 pourront être mobilisés en temps utiles :

- La mise en place d'ateliers participatifs pour la conception des premières opérations ;
- Le calage de réunions publiques notamment pour présenter l'avancement du projet de manière officielle
- La définition de point d'ancrage de la concertation à mettre en évidence au sein du quartier, notamment au travers d'un lieu type « maison du projet » à définir tant en termes de portage que d'animations.

Plus globalement, une communication permettant d'informer de manière régulière et transparente devra être réfléchie afin de maintenir le lien avec le plus grand nombre.

2.7.4. L'organisation des maîtres d'ouvrage

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

Pour 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.

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

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

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

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 Ville de Mérignac

Bien que la Métropole ait pris en charge la compétence renouvellement urbain et le pilotage stratégique de la Politique de la Ville et que, dans ce contexte, la Ville de Mérignac a transféré un ½ ETP vers Bordeaux Métropole (chef de projet), il n'en demeure pas moins que le renouvellement urbain sur le territoire mérignacais s'appuie sur une volonté communale d'améliorer de manière conséquente le cadre de vie du quartier d'Yser.

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

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

Ingénierie de la maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole

Chargée du pilotage des projets de renouvellement urbain, en lien avec la Ville de Mérignac, la Métropole est également un important maître d'ouvrage du dispositif opérationnel, notamment pour ce qui concerne les espaces publics dont la réalisation sera confiée au Pôle Territorial Ouest.

Au-delà de la création de la place de quartier, les autres directions sont mobilisées pour accompagner la conception des projets et leur réalisation.

Ingénierie Domofrance déployée sur le PRU d'Yser

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

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

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

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

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

- Un responsable de programmes/chef de projets
- Le Délégué Territorial du patrimoine concerné qui représente les métiers de la gestion locative et de la proximité
- Les responsables de programmes pour les opérations de démolition, réhabilitation, résidentialisation pour la promotion locative ou l'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-e chargé-e de relogement sera spécifiquement affecté à la mise en œuvre du processus de relogement en recueillant les besoins des locataires, en assurant les permanences sur site (accueil et information), en collectant les pièces des dossiers nécessaires à leurs examens. En plus, un-e chargé-e de mission mobilité du bailleur veillera au bon déroulement de la procédure, et assurera la recherche de logements, l'organisation des visites et des déménagements.

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

Le sujet du peuplement étant prégnant (programmation, équilibres sociaux, orientations de peuplement...) l'équipe travaille en lien étroit avec la direction commerciale et vente.

Le/la chef-fe de projets fait régulièrement appel aux directions supports comme la direction administrative et financière, marketing et communication.

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

2.7.5. 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. 2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu au 4.1 de la présente convention.

2.8. L'ACCOMPAGNEMENT DU CHANGEMENT

2.8.1. 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.

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°13 : « du projet urbain au projet humain »

Il s'agit de généraliser à tous les quartiers une charte de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP), qui vise à améliorer les conditions de vie des habitants au quotidien.

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 à travers la démarche de protocole métropolitain. Dans un second temps, cette démarche pourra être étendue aux autres quartiers. Le protocole métropolitain de la GUSP est présenté en annexe C3 de cette convention.

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

- Développer une approche multi partenariale et impliquer les habitants dans la démarche : ce dispositif mobilise une multiplicité d'acteurs (commune, métropole, bailleurs sociaux, Etat, acteurs du quartier, etc.) qu'il convient d'associer dans le cadre d'un diagnostic partagé et dans la phase opérationnelle de la GUSP ; parmi ces acteurs, les habitants sont les premiers utilisateurs de leur quartier, il est donc essentiel de les impliquer (marches exploratoires, etc.).
- Lors de projets de renouvellement urbain, anticiper les usages et la gestion dans la conception des espaces et des équipements : il s'agit de veiller à la pérennité des investissements par une conception soucieuse des usages
- Coordonner les interventions de chacun : parce qu'un quartier est géré par des acteurs multiples, il est primordial de connaître le rôle de chacun et d'identifier les modes d'intervention
- Clarifier le foncier (domanialités) comme préalable à toute intervention en vue d'une meilleure gestion dans le cadre de la Gestion urbaine et sociale de proximité
- 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

Ce protocole doit faire l'objet d'une déclinaison territoriale à l'échelle du quartier d'Yser à travers la convention territoriale d'application.

La gestion urbaine et sociale de proximité à l'échelle du quartier de l'Yser

La convention de GUSP sera établie à l'échelle de l'ensemble du quartier prioritaire Yser – Pont de Madame et sur la base des enjeux identifiés dans la feuille de route politique de la ville de Mérignac.

Enjeux GUSP :

- Veille technique : améliorer la gestion des déchets et encombrants, accompagner les habitants pendant la phase chantier, développer des actions de gestion de l'attente
- Veille sociale : identifier un lieu-ressources pour les habitants tout au long du projet, favoriser l'appropriation des espaces extérieurs par les habitants, accompagner les initiatives d'habitants
- Volet sécurité, tranquillité publique : maintenir une présence active de proximité des acteurs de la sécurité, de la prévention et de la médiation, coordonner les acteurs de la sécurité et de la prévention (CLSPDR)

Afin de définir un plan d'actions, deux marches exploratoires sont organisées : la première le 7/07/2025 avec les services municipaux (cohésion sociale, développement urbain, police municipale, médiation sociale, espaces publics), Domofrance, le Prado, la MJC Centre-Ville, ainsi que des habitants mobilisés par les partenaires ; la deuxième le 09/09/2025 avec une mobilisation d'habitants permettant une vision intergénérationnelle du quartier et, en particulier, de l'usage des espaces extérieurs (assistantes maternelles pour les tout-petits, jeunes, personnes âgées).

Une marche exploratoire sera, par la suite, organisée au moins une fois par an, dans le cadre du suivi de la GUSP, afin d'évaluer les réalisations et identifier de nouveaux besoins.

Un Comité de suivi GUSP sera organisé dans le cadre des réunions de coordination territoriale politique de la ville qui ont lieu toutes les 6 semaines et sont organisées par la chargée de mission Politique de la ville à la direction de la Cohésion sociale. Il permettra de faire le point régulièrement sur le plan d'actions avec les services et partenaires impliqués dans le quartier.

Le Copil GUSP constituera une thématique du Copil Politique de la ville annuel. Il permettra de rendre compte aux élus des avancées de la GUSP et de faire arbitrer de nouvelles orientations et/ou projets.

2.8.2. 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.

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

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

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

2.8.3. La valorisation de la mémoire du quartier

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

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

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.

3. Concours financiers aux opérations programmées dans la convention

3.1. LES OPERATIONS PROGRAMMEES DANS LA PRESENTE CONVENTION ET LEUR CALENDRIER OPERATIONNEL

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 B. 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 70 023 466 € 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 B.

Chaque maître d'ouvrage fera son affaire de l'obtention des cofinancements sur la base des engagements de la présente convention.

3.2. LE PLAN DE FINANCEMENTS DES OPERATIONS PROGRAMMEES

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

- 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 est précisé : commune, EPCI, Conseil Départemental, Conseil Régional, Etat, organismes HLM, Banque des territoires, Europe, CAF etc.

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.

3.2.1. Liste des opérations

Démolitions de logements sociaux

Opérations	Maître d'ouvrage	HT	TTC	Bordeaux Métropole	Bailleur	Ville	Autres
Démolition partielle barre B - 16 logements	Domofrance	513 285	615 942	(*)	385 285		
Démolition totale barre A - 16 logements	Domofrance	483 285	579 942	(*)	355 285		
Démolition totale barre E - 32 logements	Domofrance	1 244 071	1 492 885	(*)	988 071		
Démolition totale îlot centre commercial - 10 logements dont 3 logements PLUS et 7 PLI	Domofrance	914 824	1 097 789	(*)	890 824		

(*) sollicitation possible d'une subvention de Domofrance au titre du règlement d'intervention politique de la ville de Bordeaux Métropole

Reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux

Opérations	Maître d'ouvrage	HT	TTC	Bordeaux Métropole	Bailleur	Ville	Autres
Lots B et C Mérignac Yser - 19 PLAI 24 PLUS	Domofrance	8 031 064	8 667 099	382 000	7 481 864		167 200
Reconstitution de l'offre restant à identifier sur Mérignac - 9 PLAI 15 PLUS	Domofrance	4 065 630	4 399 272	210 000	3 776 430		79 200

Diversification de l'offre en logements

Opérations	Maître d'ouvrage	HT	TTC	Bordeaux Métropole	Bailleur	Ville	Autres
Construction de nouveaux logements lot A - 52 logements	Domofrance + Promoteur	Pour mémoire	Pour mémoire				
Construction de nouveaux logements lots B et C - 96 logements diversifiés (autres que PLAI / PLUS)	Domofrance + Promoteur	Pour mémoire	Pour mémoire				

Réhabilitation de logements sociaux

Opérations	Maître d'ouvrage	HT	TTC	Bordeaux Métropole	Bailleur	Ville	Autres
REHABILITATION Résidence Yser 268 logements	Domofrance	23 080 082	25 550 045	2 144 000	20 936 082		

Résidentialisation de logements sociaux

Opérations	Maître d'ouvrage	HT	TTC	Bordeaux Métropole	Bailleur	Ville	Autres
RESIDENTIALISATION Résidence Yser 268 logements - Mise en place d'un plan de gestion - Renaturation	Domofrance	430 000	516 000		430 000		

Equipements publics

Opérations	Maître d'ouvrage	HT	TTC	Bordeaux Métropole	Bailleur	Ville	Autres
Groupe scolaire Jean Macé - Réhabilitation / extension	Ville	11 428 000	13 713 600	9 142 400		2 285 600	
Ecole maternelle Pont de Madame - Réhabilitation	Ville	670 000	804 000	536 000		134 000	
Maison des habitants - Construction	Ville	6 529 000	7 834 800	1 500 000		5 029 000	

Diversification fonctionnelle (immobilier à vocation économique)

Opérations	Maître d'ouvrage	HT	TTC	Bordeaux Métropole	Bailleur	Ville	Autres
Transfert et démolition du centre commercial	Domofrance	Pour mémoire					
Construction du lot D pôle de services	Domofrance	Pour mémoire					
RDC actif du lot B	Domofrance	Pour mémoire					
RDC actif du lot C	Domofrance	Pour mémoire					

Aménagement d'espaces publics

Opérations	Maître d'ouvrage	HT	TTC	Bordeaux Métropole	Bailleur	Ville	Autres
Voie publique transversale	BM	2 431 767	2 918 120	2 431 767			
Voie publique transversale - Eclairage public	Ville	270 738	324 886			270 738	
Aménagement rue Utrillo pavillonnaire	BM	649 233	779 080	649 233			
Aménagement rue Utrillo pavillonnaire - Eclairage public	Ville	70 902	85 082			70 902	
Aménagement de la nouvelle centralité	BM	2 746 614	3 295 937	2 746 614			
Aménagement de la nouvelle centralité - Eclairage public	Ville	254 920	305 904			254 920	
Carrefour rue Ouley / Av. de l'Yser	BM	1 411 605	1 693 926	1 411 605			
Carrefour rue Ouley / Av. de l'Yser - Eclairage public	Ville	113 490	136 188			113 490	
Aménagement autour du lot D	Domofrance	1 597 066	1 916 479		1 597 066		
Parking bâtiment D	Domofrance	192 660	231 192		192 660		
Parking à la place de la rue Louis David	Domofrance	447 876	537 451		447 876		
Réaménagement parking et acces batiment M	Domofrance	221 364	265 637		221 364		
Allée piétonne lot EBC	Domofrance	36 036	43 243		36 036		
Espace de loisirs et sportif	Ville	597 480	716 976	149 370		448 110	

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.

Autres

Opérations	Maître d'ouvrage	HT	TTC	Bordeaux Métropole	Bailleur	Ville	Autres
Réseau de chaleur	BM	Pour mémoire	Pour mémoire				

Ingénierie et conduite de projet

Opérations	Maître d'ouvrage	HT	TTC	Bordeaux Métropole	Bailleur	Ville	Autres
Etude impact santé	DOMOFRANCE	12 250	14 700		12 250		
Etude urbaine préalable	DOMOFRANCE	213 475	256 170	53 369	106 737	53 369	
Etude seniors	DOMOFRANCE	8 200	9 840		8 200		
ETUDE SURETE	DOMOFRANCE	10 800	12 960		10 800		
Ingénierie DOMOFRANCE Responsable relogement	DOMOFRANCE	Pour mémoire					
Ingénierie DOMOFRANCE Responsable opérations	DOMOFRANCE	Pour mémoire					
Mission AMO coordination Architecturale, urbaine et sociale	BM	922 750	1 107 300	461 375		461 375	
OPCU OPCIC	BM	325 000	390 000	65 000	178 750	81 250	
AMO Sécurité	BM	50 000	60 000	50 000			
Evaluation du PRU	BM	Pour mémoire					
Communication concertation	BM	20 000	24 000	10 000		10 000	
Etude d'impact - Procédure environnementale	BM	30 000	36 000	30 000	12 250		

3.2.2. Les opérations bénéficiant des financements d'autres partenaires

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

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA GIRONDE

- Sans objet

CONSEIL REGIONAL DE NOUVELLE-AQUITAINE

- Sans objet

ETAT

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

BORDEAUX METROPOLE

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

- Les logements PLAI,
- Les logements PLUS,
- La restructuration des écoles (construction neuve et réhabilitation)
- La création ou la restructuration d'équipements publics de proximité tels que les équipements ou les espaces sportifs, les équipements ou les espaces de loisirs, les équipements socioculturels, de proximité, les locaux associatifs ou les structures d'accueil de la petite enfance.
- Les réhabilitations de logements sociaux.

Une sollicitation d'une subvention de Domofrance pour les démolitions au titre du règlement d'intervention politique de la ville de Bordeaux Métropole pourra être possible.

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

CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DE LA GIRONDE

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

FONDS EUROPEEN DE DEVELOPPEMENT REGIONAL

Le FEDER pourra être mobilisé en temps utile pour les opérations potentiellement éligibles.

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

4.1. LES MODALITES DE SUIVI DU PROJET

4.1.1. Le reporting annuel

Le porteur de projet et les maîtres 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,
- réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (cf. annexe A relative aux objectifs),
- suivi des mesures d'accompagnement du changement,
- état d'avancement et qualité du projet de gestion,
- suivi de la gouvernance.

4.1.2. Les revues d'opération

Les maîtres 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, la mise en évidence les "points durs" potentiels ou avérés, les moyens de résolution, ainsi que l'organisation de la gouvernance.

4.1.3. 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).

4.2. 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.

4.3. LES CONDITIONS JURIDIQUES D'APPLICATION DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE

4.3.1. Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

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

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir 2025, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir 2035.

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 quartier d'Yser, à savoir la réalisation et la livraison des travaux d'espaces publics, des travaux d'équipements publics et des travaux de construction et de réhabilitation des logements prévus dans la présente convention, que ce soit sur le site, ou hors site.

4.3.2. 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

5.1. LA COMMUNICATION ET LA SIGNALÉTIQUE DES CHANTIERS

5.1.1. Communication

Les signataires, Bordeaux Métropole, la Ville de Mérignac 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.

5.1.2. 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 d'Yser, 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 la Ville de Mérignac Le Maire Thierry TRIJOULET	Pour Bordeaux Métropole Par délégation, Le Vice-Président Jean-Jacques PUYOBRAU
Pour Domofrance Le Directeur Général Francis STEFAN	





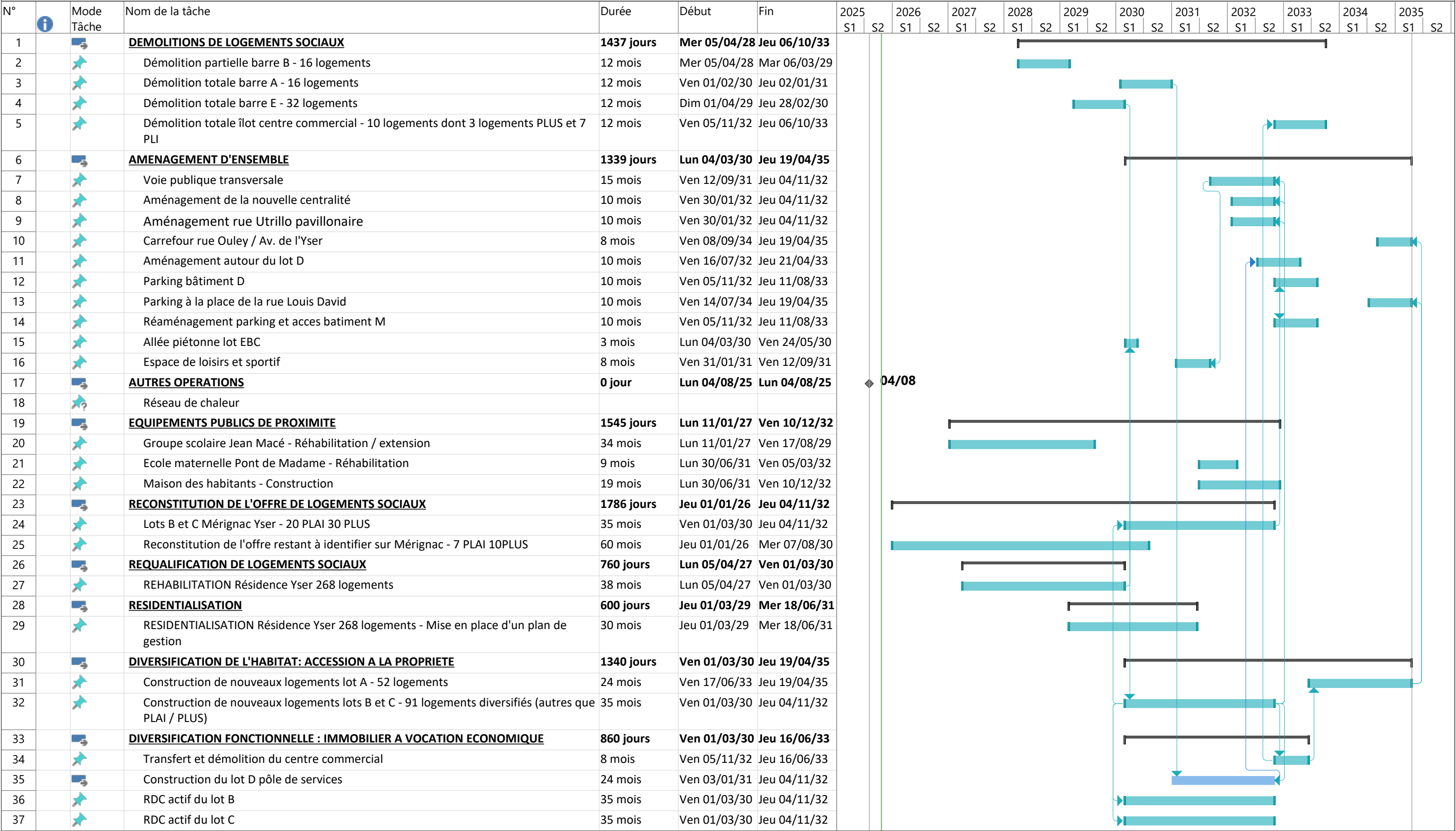
Maquette financière du projet de renouvellement urbain de Mérignac Yser

(*) : sollicitation possible d'une subvention de Domofrance au titre du règlement d'intervention politique de la ville de Bordeaux Métropole

Nature d'opérations	Opérations	PRU de rattachement	Maître d'ouvrage	HT	TTC	Ville	Bordeaux Métropole	CD33	CR Nouvelle Aquitaine	Etat	CDC	FEDER	Bailleurs	Autres	Année de démarrage	Semestre de démarrage	Durée en semestres
	OPERATIONS D'AMENAGEMENT			14 197 215	17 036 658	1 158 160	7 388 589	0	0	0	0	0	5 650 467	0			
	DEMOLITIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX			3 155 465	3 786 558	0	0	0	0	0	0	0	3 155 465	0			
DEMOLITION DE LOGEMENTS SOCIAUX	Démolition partielle barre B - 16 logements	Mérignac Yser	Domofrance	513 285	615 942		(*)						513 285		2028	1	2
DEMOLITION DE LOGEMENTS SOCIAUX	Démolition totale barre A - 16 logements	Mérignac Yser	Domofrance	483 285	579 942		(*)						483 285		2030	1	2
DEMOLITION DE LOGEMENTS SOCIAUX	Démolition totale barre E - 32 logements	Mérignac Yser	Domofrance	1 244 071	1 492 885		(*)						1 244 071		2029	1	2
DEMOLITION DE LOGEMENTS SOCIAUX	Démolition totale îlot centre commercial - 10 logements dont 3 logements PLUS et 7 PLI	Mérignac Yser	Domofrance	914 824	1 097 789		(*)						914 824		2032	2	2
	AMENAGEMENT D'ENSEMBLE			11 041 750	13 250 100	1 158 160	7 388 589	0	0	0	0	0	2 495 002	0			
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	Voie publique transversale	Mérignac Yser	BM	2 431 767	2 918 120		2 431 767								2031	2	3
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	Voie publique transversale - Eclairage public	Mérignac Yser	Ville	270 738	324 886	270 738									2031	2	3
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	Aménagement rue Utrillo pavillonaire	Mérignac Yser	BM	649 233	779 080		649 233								2032	1	2
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	Aménagement rue Utrillo pavillonaire - Eclairage public	Mérignac Yser	Ville	70 902	85 082	70 902									2032	1	2
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	Aménagement de la nouvelle centralité	Mérignac Yser	BM	2 746 614	3 295 937		2 746 614								2032	1	2
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	Aménagement de la nouvelle centralité - Eclairage public	Mérignac Yser	Ville	254 920	305 904	254 920									2032	1	2
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	Carrefour rue Ouley / Av. de l'Yser	Mérignac Yser	BM	1 411 605	1 693 926		1 411 605								2034	2	2
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	Carrefour rue Ouley / Av. de l'Yser - Eclairage public	Mérignac Yser	Ville	113 490	136 188	113 490									2034	2	2
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	Aménagement autour du lot D	Mérignac Yser	Domofrance	1 597 066	1 916 479								1 597 066		2032	2	2
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	Parking bâtiment D	Mérignac Yser	Domofrance	192 660	231 192								192 660		2032	2	2
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	Parking à la place de la rue Louis David	Mérignac Yser	Domofrance	447 876	537 451								447 876		2034	2	2
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	Réaménagement parking et acces batiment M	Mérignac Yser	Domofrance	221 364	265 637								221 364		2032	2	2
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	Allée piétonne lot EBC	Mérignac Yser	Domofrance	36 036	43 243								36 036		2030	1	1
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	Espace de loisirs et sportif	Mérignac Yser	Ville	597 480	716 976	448 110	149 370								2031	1	2
	AUTRES OPERATIONS			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
AUTRES	Réseau de chaleur	Mérignac Yser	BM														
	PROGRAMMES IMMOBILIERS			54 233 775	61 484 816	7 448 600	13 914 400	0	0	246 400	0	0	32 624 375	0			
	EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE			18 627 000	22 352 400	7 448 600	11 178 400	0	0	0	0	0	0	0			
EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE	Groupe scolaire Jean Macé - Réhabilitation / extension	Mérignac Yser	Ville	11 428 000	13 713 600	2 285 600	9 142 400								2027	1	5
EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE	Ecole maternelle Pont de Madame - Réhabilitation	Mérignac Yser	Ville	670 000	804 000	134 000	536 000								2031	1	2
EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE	Maison des habitants - Construction	Mérignac Yser	Ville	6 529 000	7 834 800	5 029 000	1 500 000								2031	1	3
	RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX			12 096 693	13 066 371	0	592 000	0	0	246 400	0	0	11 258 293	0			
RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX	Lots B et C Mérignac Yser - 19 PLAI 24 PLUS	Mérignac Yser	Domofrance	8 031 064	8 667 099	0	382 000		0	167 200	0		7 481 864	0	2030	1	5
RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX	Reconstitution de l'offre restant à identifier sur Mérignac - 9 PLAI 15 PLUS	Mérignac Yser	Domofrance	4 065 630	4 399 272	0	210 000		0	79 200	0		3 776 430	0	2026	1	10
	REQUALIFICATION DE LOGEMENTS SOCIAUX			23 080 082	25 550 045	0	2 144 000	0	0	0	0	0	20 936 082	0			
REQUALIFICATION DE LOGEMENTS SOCIAUX	REHABILITATION Résidence Yser 268 logements	Mérignac Yser	Domofrance	23 080 082	25 550 045		2 144 000						20 936 082		2027	1	6
	RESIDENTIALISATION			430 000	516 000	0	0	0	0	0	0	0	430 000	0			
RESIDENTIALISATION	RESIDENTIALISATION Résidence Yser 268 logements - Mise en place d'un plan de gestion - Renaturation	Mérignac Yser	Domofrance	430 000	516 000								430 000		2029	1	5
	DIVERSIFICATION DE L'HABITAT: ACCESSION A LA PROPRIETE			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
DIVERSIFICATION DE L'HABITAT: ACCESSION A LA PROPRIETE	Construction de nouveaux logements lot A - 52 logements	Mérignac Yser	Domofrance + Promoteur												2033	1	4
DIVERSIFICATION DE L'HABITAT: ACCESSION A LA PROPRIETE	Construction de nouveaux logements lots B et C - 96 logements diversifiés (autres que PLAI / PLUS)	Mérignac Yser	Domofrance + Promoteur												2030	1	5
	DIVERSIFICATION FONCTIONNELLE : IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			

Nature d'opérations	Opérations	PRU de rattachement	Maître d'ouvrage	HT	TTC	Ville	Bordeaux Métropole	CD33	CR Nouvelle Aquitaine	Etat	CDC	FEDER	Bailleurs	Autres	Année de démarrage	Semestre de démarrage	Durée en semestres
DIVERSIFICATION FONCTIONNELLE : IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE	Transfert et démolition du centre commercial	Mérignac Yser	Domofrance	Pour mémoire											2032	2	2
DIVERSIFICATION FONCTIONNELLE : IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE	Construction du lot D pôle de services	Mérignac Yser	Domofrance	Pour mémoire											2031	1	4
DIVERSIFICATION FONCTIONNELLE : IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE	RDC actif du lot B	Mérignac Yser	Domofrance	Pour mémoire											2030	1	5
DIVERSIFICATION FONCTIONNELLE : IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE	RDC actif du lot C	Mérignac Yser	Domofrance	Pour mémoire											2030	1	5
INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET				1 592 475	1 910 970	605 994	669 744	0	0	0	0	0	316 737	0			
INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET	Etude impact santé	Mérignac Yser	DOMOFRANCE	12 250	14 700								12 250		2025	1	1
INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET	Etude urbaine préalable	Mérignac Yser	DOMOFRANCE	213 475	256 170	53 369	53 369						106 737				
INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET	Etude seniors	Mérignac Yser	DOMOFRANCE	8 200	9 840								8 200		2025	1	1
INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET	ETUDE SURETE	Mérignac Yser	DOMOFRANCE	10 800	12 960								10 800		2025	1	1
INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET	Ingénierie DOMOFRANCE Responsable relogement	Mérignac Yser	DOMOFRANCE	Pour mémoire											2025	1	8
INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET	Ingénierie DOMOFRANCE Responsable opérations	Mérignac Yser	DOMOFRANCE	Pour mémoire											2022	1	10
INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET	Mission AMO coordination Architecturale, urbaine et sociale	Mérignac Yser	BM	922 750	1 107 300	461 375	461 375								2025	1	16
INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET	OPCU OPCIC	Mérignac Yser	BM	325 000	390 000	81 250	65 000						178 750		2025	2	16
INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET	AMO Sécurité	Mérignac Yser	BM	50 000	60 000		50 000								2025	2	8
INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET	Evaluation du PRU	Mérignac Yser	BM	Pour mémoire											2026	1	8
INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET	Communication concertation	Mérignac Yser	BM	20 000	24 000	10 000	10 000								2025	1	16
INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET	Etude d'impact - Procédure environnementale	Mérignac Yser	BM	30 000	36 000		30 000								2025	2	4
TOTAL				70 023 466	80 432 445	9 212 753	21 972 733	0	0	246 400	0	0	38 591 579	0			

Projet de renouvellement urbain Mérignac Yser - Macro planning - DH /SVQR / DR



Projet : Calendrier PRU Yser
Date : Jeu 23/10/25

Tâche

Fractionnement

Jalon

Récapitulative

Récapitulatif du projet

Tâche inactive

Jalon inactif

Récapitulatif inactif

Tâche manuelle

Durée uniquement

Report récapitulatif manuel

Récapitulatif manuel

Début uniquement

Fin uniquement

Tâches externes

Jalons externes

Échéance

Avancement

Progression manuelle

Charte métropolitaine de relogement

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



Vu la loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement,

Vu l'article 44 (bis, ter et quater) de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière,

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,

Vu l'article 8 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de Programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine,

Vu l'article 97 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,

Vu la loi n° 2017-83 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment ses articles 70 et 88,

Vu les articles L443-15-1, L353-15 III et L442-6 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu le règlement général de l'ANRU du 24 août 2021 relatif au relogement concernant les habitants des quartiers concernés par le nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU),

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées en Gironde 2016 – 2021,

Vu les orientations pour une politique métropolitaine de mixité sociale définies dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement (CIL) de Bordeaux Métropole, et le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID), validés par délibération N° 219-326 du conseil métropolitain du 24 mai 2019,

Vu l'accord-cadre inter-bailleurs sur le relogement des locataires à l'occasion d'opérations de renouvellement urbain de la Conférence Départementale HLM de la Gironde,

Vu l'accord cadre départemental du 26 décembre 2019 relatif aux attributions aux personnes défavorisées

Vu le règlement du Fonds de Solidarité Logement de la Gironde.

Entre les soussignés

D'une part,

L'Etat, représenté par la Préfète de la région Nouvelle Aquitaine, Préfète de la Gironde,

Et, d'autre part,

Bordeaux Métropole, représenté par son Président,

Les bailleurs sociaux désignés ci-après « organismes de logement social »,

La CDHLM, représentée par son Président,

Action Logement, représenté par son directeur régional,

Sommaire

Préambule	6
Article 1 – Cadre réglementaire	8
Article 2 – Modalité d'application	9
Article 3 - Les objectifs stratégiques métropolitains de qualité du relogement	10
Article 4 – Les différentes étapes pour la mise en œuvre du relogement	12
Article 5- Le caractère prioritaire des demandes de locataires : engagement des réservataires de logements	14
5.1 La ville concernée par le projet de relogement et Bordeaux Métropole	14
5.2 La Préfecture	14
5.3 Action Logement	14
5.4 Le Conseil Départemental de la Gironde	14
Article 6 – La nécessité d'un travail d'information auprès des locataires tout au long de la démarche.	16
Article 7 – Elaboration du parcours résidentiel des ménages : modalités de propositions, de suivi et d'accompagnement	17
7.1 L'accompagnement à la formulation progressive des besoins des familles.....	17
7.2 Des propositions de logements adaptées aux souhaits et situations des locataires	17
7.3 Les mesures pour accompagner le déménagement des locataires	18
7.4 La gestion et l'entretien des immeubles durant la période des relogements	18
Article 8 - L'engagement des bailleurs pour reloger les ménages dans les meilleures conditions	19
8.1 L'organisme Hlm porteur du projet	19
8.2 Les bailleurs intervenant dans la démarche collaborative	20
Article 9 – L'investissement des acteurs sociaux auprès des ménages concernés par le relogement.	21
9.1 Le Centre Communal d'Action Social (CCAS) de la ville	21
9.2 Le Conseil Départemental de la Gironde, représenté par les Maisons départementales de la solidarité (MDS)	21
9.3 Le Fonds Solidarité Logement de la Gironde (FSL)	21
9.4 La Caisse d'Allocations Familiales (CAF) de la Gironde	22
9.5 Le service logement de la Ville	22
Article 10 – Les instances de gouvernance et modalités de suivi du relogement	23
10.1 Les instances	23
10.1.1. A l'échelle métropolitaine	23
10.1.2. A l'échelle de l'opération de renouvellement urbain	24
Article 11 – Le suivi et l'évaluation du relogement.....	26
Article 12 – Confidentialité et protection des données	27
Annexes.....	29

Préambule

Rappel du cadre métropolitain

Plusieurs dispositions législatives ont récemment fait évoluer le rôle des intercommunalités en matière de politique de l'habitat et notamment en matière de politique d'attribution des logements sociaux et de mixité sociale.

Ainsi, le PLH de Bordeaux Métropole, adopté au sein du PLUI 3.1 le 16 décembre 2016, affirme la dimension sociale de la politique de l'Habitat, notamment en intégrant l'élaboration d'une politique coordonnée de mixité sociale. Cette ambition a été renforcée par le Contrat de Ville, signé dès 2015 en veillant à la cohérence des politiques publiques sur l'ensemble de son territoire, et en particulier dans les quartiers sensibles identifiés par la politique de la Ville.

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL), installée en septembre 2016, a mené un travail partenarial avec les bailleurs, les réservataires, les associations, les communes et l'Etat (DDETS) afin d'élaborer la politique métropolitaine de mixité sociale.

Bordeaux Métropole a prioritairement axé sa stratégie en matière d'habitat et de mixité sociale sur le développement de l'offre nouvelle de logements conventionnés. Le nombre de logements sociaux est ainsi passé de 68 000 en 2004 à 95 002 en 2020¹, en s'efforçant de limiter les disparités territoriales. La grande majorité des opérations de logements locatifs sociaux a été réalisée sur les communes déficitaires au regard de la loi SRU. Les 7 opérations de rénovation urbaine conduites dans le cadre du PNRU 1 ont notamment permis de réduire la part de logements sociaux dans les communes concernées, en particulier sur la rive droite (plus aucune commune de la métropole ne dépasse 50% de logement social et aucune n'en présente moins de 11,5 %).

En effet, les quartiers en sortie de rénovation urbaine offrent un cadre de vie et des conditions d'habitats améliorées. Les espaces publics et les équipements ont connu une amélioration qualitative particulièrement forte. L'intégration du tramway dans 5 des 7 projets de Bordeaux Métropole a fortement participé au changement d'image de ces quartiers.

Cependant, même si ces projets ont contribué à assurer la diversification de l'offre de logements pour favoriser la mixité sociale, une part majoritaire des territoires concernés reste des quartiers caractérisés par une occupation sociale fragile. Même si une forte majorité des ménages concernés par le relogement a été relogés hors site (70%), une part conséquente a été relogée sur la rive droite (76%), dans la commune d'origine (61%) et en ZUS (33%). Ces résultats attestent de l'enjeu que constitue le relogement pour le rééquilibrage de l'occupation sociale, même s'il reste résiduel par rapport au flux des attributions :

A l'occasion de l'élaboration de la politique métropolitaine de mixité sociale, un travail concerté sur la stratégie et les modalités de relogement dans le cadre des projets de renouvellement urbain a été possible en s'appuyant sur une démarche collective inter-bailleurs et inter-réservataires. Cette démarche est intégrée au programme d'action du PPGDID (plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur). Ce travail sur le relogement doit se poursuivre par un travail de plus long terme sur le rééquilibrage de l'occupation sociale par les attributions dans le parc social existant et dans les nouvelles résidences, pour permettre d'atteindre une mixité sociale. C'est notamment l'objet du travail engagé dans le cadre de la CIA.

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, la 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

¹ Source : données DDTM 2020.

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 événement imposé. Dans la perspective d'accompagner cette transition le plus en adéquation aux situations particulières des ménages, les signataires de la présente charte s'engagent 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 et aux objectifs locaux de qualité du relogement. Les objectifs fondamentaux étant ceux de créer un lien de confiance avec les habitants, d'agir en cohérence avec leurs choix résidentiels, d'améliorer leurs conditions de logement et d'offrir un parcours résidentiel positif, en maîtrisant leur impact financier pour les ménages.

Article 1 – Cadre réglementaire

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion a prévu de nouvelles modalités pour le relogement des locataires d'un immeuble voué à la démolition (Articles L. 353-15, III et L. 443.151 du Code de la construction et de l'habitation) et définit le cadre général du relogement. Le bailleur fait des propositions de relogement aux locataires conformément à ses besoins ; le locataire bénéficie du maintien dans les lieux jusqu'à 3 propositions.

Il est rare qu'aucune des trois offres ne convienne aux locataires. Toutefois le locataire qui, au terme de la procédure, a refusé trois propositions de relogement qui satisfont à l'obligation légale, perd son droit à l'issue du délai de préavis de six mois qui suit la notification de la troisième proposition.

Après examen du dossier et de la conformité des offres de relogement qui ont été faites, le locataire perdra son droit au maintien dans les lieux. Il est important par conséquent de garder la trace des trois propositions qui ont été faites au locataire afin d'apporter la preuve (nature, montant du loyer et adresse des locaux de relogement proposés).²

L'article 70 de la loi égalité et citoyenneté, impose des objectifs de mixité sociale aux EPCI dotés d'un PLH et ayant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

Ainsi, sur ces EPCI : au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées aux demandeurs du 1er quartile des demandeurs les plus pauvres ou aux relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

L'article 4 du titre I du RGA relatif au NPNRU qui définit des attentes pour la stratégie de relogement des ménages concernés par des opérations contractualisées avec l'ANRU, celle-ci devant poursuivre trois objectifs principaux :

- 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 (favorisés par la mesure prévue à l'article 2.1.3.2 du titre II du présent règlement);
- réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion;
- contribuer à la mixité sociale.

² https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/documents/2018-03/cahier_99bis-actu.pdf

Article 2 – Modalité d'application

La présente Charte Métropolitaine de Relogement formalise une dynamique solidaire pour le relogement généré par l'ensemble des opérations de démolition, de réhabilitation ou de restructuration, à Bordeaux Métropole, qu'elles soient contractualisées avec l'ANRU ou non, qu'elles concernent le parc social ou le parc privé.

La mise en œuvre de la charte nécessite la mobilisation de tous les acteurs concernés par le relogement afin de contribuer au rééquilibrage l'occupation sociale du parc social à l'échelle métropolitaine qui dépasse la simple échelle communale, voire du quartier ou du projet.

Pour cela, la charte constitue une base commune sur laquelle tous les signataires s'engagent. Elle cadre la stratégie intercommunale de relogement définissant les principes précis qui seront pris en compte par tous les acteurs du relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, contractualisée avec l'ANRU ou pas.

La liste détaillée des opérations concernées et mise à jour chaque année figure en annexe de la présente charte.

Article 3 - Les objectifs stratégiques métropolitains de qualité du relogement

Les objectifs stratégiques permettent d'encadrer la qualité du relogement pour l'ensemble des opérations générant du relogement à l'échelle métropolitaine et d'orienter l'accompagnement des ménages concernés et la mobilisation de l'offre de logement pour réaliser les propositions.

La qualité du relogement s'entend comme la réalisation de parcours résidentiels positifs maîtrisant l'impact financier du relogement pour le ménage, notamment vers le parc social neuf ou récemment réhabilité, contribuant à son insertion plus globale et à la mixité sociale. Elle s'entend également comme un accompagnement du ménage lui proposant une information claire et transparente sur le processus et les modalités de relogement, un délai de relogement maîtrisé et une offre en adéquation avec la taille du ménage et dans une localisation qualitative.

En aucun cas ces objectifs ne feront l'objet de sanction des acteurs, compte tenu de leur caractère collectif, de la responsabilité partagée des acteurs dans la mise en œuvre du relogement, et de la complexité des paramètres à prendre en compte pour les atteindre. Le relogement est un processus complexe et le rééquilibrage des quartiers n'est pas le seul élément à prendre en compte, la réponse aux besoins des ménages étant primordiale.

En particulier, afin de faire du relogement un levier d'évolution du peuplement du quartier en faveur d'une déconcentration de la pauvreté, des objectifs de relogements sont définis. Il s'agit d'une ambition méthodologique collective à poursuivre pour améliorer la qualité du relogement, en répondant au mieux aux besoins des ménages tout en cherchant à tendre vers plus de mixité sociale.

Les critères pour un processus de relogement qualitatif sont :

- **La maîtrise de l'impact financier du relogement** : 11 € minimum par UC / jour de reste à vivre.
- **L'accès à un parc qualitatif neuf ou récemment réhabilité** : 40% à 45 % du relogement dans le parc social neuf ou livré depuis moins de 5 ans ou le parc réhabilité.
Ces objectifs intégrant les capacités du parc neuf et du parc rénové s'entendent de la façon suivante :
 - 30 à 35% dans le neuf. La définition d'un tel objectif est à la fois ambitieuse et réaliste. Elle fixe un cap permettant de mobiliser tous les acteurs et toutes les solutions pour un relogement de qualité, tout en prenant en compte la prudence nécessaire quant aux marges de manœuvre parfois difficiles à dégager dans la réponse aux besoins des ménages à reloger.
 - 10 % dans le parc réhabilité de moins de 10 ans comprenant :
 - le parc réhabilité du PRU 1
 - le parc en cours de réhabilitation (phase opérationnelle de travaux démarrée).
 - les bâtiments avec une performance énergétique de qualité (étiquettes A, B, C).
- **Le rééquilibrage de l'occupation sociale, en lien avec les objectifs de la Convention intercommunale d'attribution (CIA) :**
 - 55% de relogement hors QPV
 - 50 % de relogement en dehors du quartier

Ces objectifs sont appréciés en veillant également à la préservation des équilibres d'occupation sociale à l'échelle des résidences et des quartiers au regard de la CIA : maximum 40% de l'occupation des résidences par des ménages modestes (définition des ménages modestes : locataires HLM disposant de revenus < 40% du PLUS). Pour cela, un travail de repérage des résidences fragiles et équilibrées est à construire.

- **La satisfaction des ménages** mesurée dans le cadre de l'évaluation en continue des PRU et s'appuyant sur:
 - La qualité de l'accompagnement tout le long du relogement
 - La qualité de la prise en compte des besoins
 - La qualité de l'information
 - La qualité de l'adaptation au nouveau logement
 - La qualité de l'état du logement
 - La qualité des délais de relogement
 - La qualité de la localisation

Ces objectifs métropolitains seront déclinés à l'échelle des opérations en fonction :

- Du contexte (occupation, localisation, ...),
- De la nature de l'opération (démolition, réhabilitation, restructuration...),
- Des résultats de l'enquête sociale.

L'ensemble des opérations de relogement doit concourir à l'atteinte des objectifs définis à l'échelle métropolitaine.

L'élaboration de plans de relogements permettra de préciser la déclinaison de ces objectifs à l'échelle de chaque opération. Le suivi de la charte métropolitaine présentera le recollement du suivi des objectifs, des plans de relogement et de l'avancement des relogements réalisés à l'échelle de chaque opération afin d'en dégager une vision d'ensemble à l'échelle métropolitaine. Ce suivi permettra de piloter la stratégie de relogement, c'est-à-dire de suivre de manière partagée son avancement, sa contribution aux objectifs locaux de qualité définis à l'échelle métropolitaine et de convenir le cas échéant de mesures correctives.

Article 4 – Les différentes étapes pour la mise en œuvre du relogement.

Le processus de relogement se fait en rapprochant les besoins et les souhaits des ménages, le patrimoine des bailleurs, et les objectifs de relogement recherchés en vue du rééquilibrage des quartiers. Ces différentes étapes définissent le processus méthodologique de toute démarche de relogement.

Présentation des modalités du processus de relogement	Connaissance des besoins et accompagnement social des ménages à reloger	Définition d'un plan de relogement inter-bailleurs	Mobilisation de l'offre en fonction des souhaits des ménages	Proposition d'un nouveau logement	Echanges entre locataires et bailleurs «relogeurs» dans l'optique du passage de relais entre bailleurs	Accompagnement dans le nouveau logement et suivi du relogement
Organisation des réunions publiques en présence des locataires, des bailleurs partenaires, de la mairie et de l'ensemble des acteurs sociaux impliqués, visant à faire connaître les modalités du processus de relogement (accord-cadre inter-bailleurs, charte relogement...) ainsi que les référents du relogement.	- Elaboration d'un diagnostic social approfondi à partir des enquêtes réalisées auprès des ménages par le bailleur d'origine et partagé avec les partenaires - Elaboration d'un dossier pour chaque locataire, formalisant leurs souhaits en matière de relogement et précisant les engagements du bailleur.	- Réalisation du plan de relogement détaillé : rapprochement entre les souhaits des locataires et les patrimoines des bailleurs (existants et livraisons prochaines) ; positionnement des ménages par opération ou par bailleur autant que possible.	- A partir des dossiers individuels de relogements (complets et actualisés avec mention du numéro unique), organisation d'une réunion inter-bailleurs sur l'ébauche du plan de relogement. Au regard d'un travail collaboratif, une demande d'avis auprès des acteurs sociaux sur les propositions de relogement sera parfois essentielle pour aboutir à des parcours résidentiels durables.	En veillant à l'équilibre d'occupation sociale de la résidence, il sera recherché : Un logement en adéquation avec la composition du ménage à court et à moyen terme, Un logement adapté à la capacité financière de la famille (reste à charge /ressources), Un logement adapté géographiquement aux besoins quotidiens des ménages : - En prenant en compte les souhaits de localisation exprimés par la famille, - au plus près des besoins particuliers de la famille en termes d'équipement et de configuration (handicap, perte d'autonomie...).	Après l'accord de la Commission d'attribution de logements : - Des rencontres tripartites seront organisées entre chaque ménage, le bailleur d'origine et le bailleur pré-positionné pour l'accueil du ménage - Un document explicitant le projet de relogement sera signé entre le ménage, le bailleur d'origine et le bailleur « relogeur ».	Le relogement ne se termine pas le jour du déménagement, un suivi post relogement, permettant de détecter d'éventuelles difficultés liées au relogement et d'y remédier, sera également effectué.

Le plan de relogement constitue l'outil stratégique devant guider toutes ses étapes (Cf. détail méthodologique sur l'élaboration d'un plan de relogement en annexe). Bordeaux Métropole veillera à l'élaboration en amont de l'enquête sociale et à l'actualisation de ces plans de relogements, en collaboration avec les bailleurs et la DDTM.

Article 5- Le caractère prioritaire des demandes de locataires : engagement des réservataires de logements

Comme prévu par la loi et dans le cadre de la Convention intercommunale d'attributions, les ménages touchés par un relogement en raison d'une opération de renouvellement urbain sont prioritaires de fait pour l'attribution d'un logement. Ainsi, tous les réservataires du territoire métropolitain se sont engagés pour mobiliser leur parc réservé en faveur de demandes de relogement, sous réserve, pour le contingent du préfet des relogements opérés dans le cadre de l'ANRU qui sont exclus de son engagement conformément aux termes du décret 2020-145 du 20 février 2020.

Ces ménages nécessitent une attention particulière dans les commissions d'attribution de chacun des bailleurs et une mobilisation de l'ensemble des réservataires des logements.

Cet engagement devra faire l'objet d'une déclinaison spécifique dans le cadre du passage à la gestion en flux des réservations de logements sociaux et pourra faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

5.1 La ville concernée par le projet de relogement et Bordeaux Métropole

La ville et Bordeaux Métropole s'engagent à prendre en compte les demandes de relogement des locataires issues des opérations générant du relogement, contractualisées avec l'ANRU ou non, dans le cadre de la gestion de leurs contingents de logements sur le patrimoine des bailleurs concernés par la démarche inter-bailleurs en vue d'améliorer la mixité sociale dans le parc social et plus globalement sur le territoire métropolitain.

5.2 La Préfecture

Le décret du 20 février 2020 relatif au passage en flux prévoit que les relogements opérés dans le cadre de l'ANRU sont déduits de l'assiette soumis à réservation : « les réservations portent sur un flux annuel de logements duquel sont exclus les relogements des ménages dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ». Cette disposition entraîne, pour le réservataire, l'absence d'engagement sur ses réservations pour les relogements réalisés dans le cadre de l'ANRU.

Le contingent du Préfet étant géré en flux et les modalités de calcul qui excluent les relogements ANRU étant appliquées à compter du 1er janvier 2022, seuls les relogements des ménages issus des opérations de démolition hors ANRU pourront être pris en compte sur ses réservations préfectorales. L'engagement du préfet porte sur les seules les opérations de démolition hors ANRU.

5.3 Action Logement

Action Logement s'engage à prendre en compte les demandes de relogement des ménages salariés du secteur privé assujetti, habitant les immeubles objet de rénovation, en mobilisant ses droits de réservation.

5.4 Le Conseil Départemental de la Gironde

Le Département s'engage à mobiliser son contingent de façon complémentaire et coordonnée avec l'ensemble des réservataires, dans la mesure où les ménages à reloger relèvent du PDALHPD.

La MDS du quartier concerné par le projet de relogement pourra ainsi être saisie. Les dossiers seront présentés conjointement par la MDS et le chargé du relogement recruté par le bailleur porteur du projet, appuyés par une évaluation sociale réalisée par la MDS où le degré d'autonomie des personnes et les besoins spécifiques à prendre en compte à l'occasion du relogement en constitueront le corpus.

Le Département pourra saisir le contingent réservé du Département pour les territoires sollicités par les familles. A titre exceptionnel, les situations de relogement sur le territoire métropolitain dans le contingent réservé du Conseil Départemental sur les PLAI pourront être examinées selon les mêmes modalités et en fonction des logements disponibles du contingent départemental.

A partir de fin 2023, conformément au décret du 20 février 2020 relatif au passage en flux, les relogements opérés dans le cadre de l'ANRU sont déduits de l'assiette soumise à réservation : « les réservations portent sur un flux annuel de logements duquel sont exclus les relogements des ménages dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ». Cette disposition entraîne, pour le réservataire, l'absence d'engagement sur ses réservations pour les relogements réalisés dans le cadre de l'ANRU.

Article 6 – La nécessité d'un travail d'information auprès des locataires tout au long de la démarche.

Un travail d'information des locataires sur le projet de renouvellement de leur quartier et les objectifs visés pour leur futur quartier est indispensable à leur compréhension du processus de transformation, de ses implications (démolitions, restructurations, chantiers etc.) et à leur bonne intégration. A cet effet, tant les réunions publiques sur la diffusion du projet d'aménagement urbain organisées par le porteur du projet que les permanences assurées par le bailleur porteur de l'opération ou par les équipes mobilisées au sein de la maison du projet vont participer à une meilleure lisibilité des enjeux urbains par les habitants. Ces échanges mobilisent également l'ensemble des acteurs impliqués dans le quartier pouvant constituer des relais d'information.

Pour autant, ce travail d'information intégrera également les opportunités qui pourront être mobilisées pour les ménages afin d'envisager avec eux la projection et la recherche d'un autre parcours résidentiel, hors quartier, plus adapté ou favorable à la situation de chacun (adéquation du logement à la composition familiale, à ses ressources, rapprochement du lieu de travail, du réseau familial, accès à un logement neuf, accès à la propriété, etc...).

Lors de ces rencontres, un effort pour faire connaître les étapes et procédures liées au relogement auprès des habitants est attendu de la part du bailleur porteur de l'opération et de la collectivité porteuse du projet de renouvellement urbain. En vue d'un échange équitable et transparent, la charte de relogement déclinée au contexte local sera également mise à disposition des locataires ou transmise par voie électronique.

La réalisation de projets autour de la mémoire du site pourra être envisagée en lien avec les habitants. (exemples d'initiatives : livrets photos réalisés avec les habitants pour leur remémorer le quartier, visites pour recueillir le ressenti des habitants tout au long du processus de relogement, mobilisation de psychologues et travailleurs sociaux pour réaliser cette mission).

Article 7 – Elaboration du parcours résidentiel des ménages : modalités de propositions, de suivi et d'accompagnement

7.1 L'accompagnement à la formulation progressive des besoins des familles

La confiance instaurée au moment de l'entretien individuel du diagnostic permettra de construire progressivement avec les familles la suite du parcours résidentiel. Si un premier entretien peut suffire à la compréhension des souhaits du ménage et à la compréhension des besoins et l'élaboration d'un projet par les ménages pour l'aboutissement à un relogement satisfaisant passe par des contacts répétés tout au long de la démarche.

Un travail de sensibilisation au changement mené avec les acteurs sociaux sera également un passage indispensable pour identifier des actions préventives et mesurer l'impact dans les modes de vie à la suite du relogement. Cet accompagnement veillera à établir un diagnostic précis de la situation des ménages ainsi qu'à l'accompagnement au changement en vue de construire un nouveau parcours résidentiel. Le diagnostic qui en résulte sera partagé au cas par cas avec les institutions ou associations œuvrant actuellement auprès des familles. Pour certaines situations, une demande d'avis préalable à la proposition formelle de logements sera nécessaire.

Afin de pouvoir faire des propositions d'offre de relogement prenant en compte à la fois les besoins des ménages et les objectifs stratégiques, ce travail d'accompagnement nécessitera une bonne connaissance des enjeux et objectifs stratégiques de relogement, ainsi qu'une bonne connaissance de l'offre potentiellement mobilisable.

Pour cela, Bordeaux Métropole et les partenaires du relogement s'engagent à :

- prévoir les outils permettant une meilleure connaissance du parc social (atlas / cartographie du parc social, connaissance des livraisons à venir...) ;
- prévoir la formation des équipes chargées de relogement, concernant les enjeux et objectifs du relogement à l'échelle métropolitaine, et leur management dans cette perspective ;
- étudier la possibilité d'un « bonus » de proposition hors QPV (c'est-à-dire une proposition systématique hors QPV, en plus des trois propositions réglementaires).

7.2 Des propositions de logements adaptées aux souhaits et situations des locataires

La qualification de l'adéquation de l'offre de logement est définie par l'article 13 bis de la loi du 1^{er} Septembre 1948 ; à savoir, les logements proposés doivent :

- Être en bon état d'habitation et remplir les conditions d'hygiène normales ;
- Correspondre aux besoins personnels, familiaux ou professionnels des locataires ;
- Correspondre aux possibilités financières des locataires ;
- Être situé à proximité du logement démolé (sauf accord exprès du locataire).

Nb : La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion modifiant l'article L353-15 du titre III du CCH prévoit que 3 offres de relogement respectant l'article 13 bis de la loi du 1/09/1948 doivent être proposées par le bailleur aux locataires dont le relogement définitif s'impose.

Les trois propositions de relogement doivent être faites dans un rayon de 5 kilomètres autour de son logement actuel. Un locataire peut cependant accepter un relogement dans des conditions d'éloignement différentes, s'il considère que c'est son intérêt.

La prospection de l'offre et les propositions de relogement doivent également tenir compte des objectifs définis localement pour encadrer la qualité du relogement pour les ménages, définies dans l'article 3.

- Formalisation des propositions et visites de logements

Pour la présentation des propositions, le chargé de relogement informera le locataire des offres de logement et l'accompagnera lors des visites (qu'il s'agisse d'un logement du patrimoine du bailleur d'origine ou d'un autre bailleur). Toutes les informations seront données sur les caractéristiques du logement proposé : la localisation, l'environnement, le loyer et les charges (nature et montant), le montant de l'Aide Personnalisée au Logement estimée, ainsi que le loyer résiduel restant à charge.

La formalisation de cette proposition prévoira des délais qui laissent le temps au locataire de réfléchir sur son positionnement de principe. Toute demande devra être présentée en Commission d'Attribution de Logements et suite à son accord, la proposition de logement est officielle.

Si le logement attribué par la Commission est accepté par le locataire, une convention de relogement³ lui est adressée quelle que soit l'offre (1^{er}, 2nde, ou 3^{ème} offre) afin de formaliser la décision favorable pour le relogement. Conformément à la réglementation et aux dispositions de l'article 13 de la loi du 1^{er} septembre 1948 relative aux rapports des bailleurs et locataires, le locataire dispose d'un délai de réflexion de 30 jours suivant réception pour confirmer ou infirmer son acceptation au chargé de relogement.

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

7.3 Les mesures pour accompagner le déménagement des locataires

Le bailleur porteur de l'opération s'engage à accompagner le locataire dans son déménagement et à mettre à disposition des aides particulières pour les ménages ayant des contraintes physiques (âge, maladie, handicap). Ainsi, pour certains cas, l'accompagnement passera par une prise en charge du déménagement dès sa préparation.

Les mesures applicables :

- Il est organisé et payé par le bailleur porteur du projet : une fois l'attribution du nouveau logement d'accueil validée par la Commission d'Attribution des Logements, le bailleur sollicite un déménageur pour la prise en charge du déménagement ou propose un forfait si le locataire souhaite réaliser lui-même le déménagement par ses propres moyens.
- Le bailleur porteur du projet alloue à la famille relogée une indemnité forfaitaire destinée à couvrir les frais d'installation que la famille est susceptible d'engager à l'occasion de son emménagement (ouverture des compteurs électricité, gaz, eau, téléphone...). Cette indemnité est versée au bénéfice de la famille relogée avant le déménagement.

7.4 La gestion et l'entretien des immeubles durant la période des relogements

Le bailleur porteur du projet s'engage à assurer un cadre de vie décent pour ses locataires et à veiller au maintien des conditions de sécurité, par une politique d'intervention volontariste :

- Traitement des logements vides : désinsectisation, retrait des équipements sanitaires, coupure des fluides, fermeture du logement ;
- Condamnation des halls d'entrée des cages d'escaliers dont tous les logements sont vides ;
- Entretien des parties communes : ménages, éclairage, remise en peinture en cas de vandalisme ;
- Réactivité dans l'entretien des ascenseurs.

³ Signée par le nouveau bailleur en cas de relogement sur le parc d'un autre organisme Hlm.

Article 8 - L'engagement des bailleurs pour reloger les ménages dans les meilleures conditions

Les engagements des bailleurs, formalisés dans cette charte, s'inscrivent dans le cadre plus global de la démarche collective portée par les membres de la CDHLM.

Suite aux enquêtes sociales relatives à chaque opération, un nombre de ménages est pré-identifié pour bénéficier de la coopération inter-bailleurs, faute de parc approprié au sein de l'organisme à l'origine du projet dans les secteurs demandés et/ou de logements adaptés au profil des ménages relogés.

L'offre mobilisable, est constituée par :

- le parc locatif existant des bailleurs (banalisé comme adapté),
- les logements en offre nouvelle (locatifs sociaux neufs et acquis améliorés),
- les logements en accession aidée,
- les logements locatifs sociaux réhabilités.

La réalisation des objectifs de mixité sociale et de relogement des ménages sera facilitée par la mobilisation de l'offre globale de logements, notamment de l'offre nouvelle sur l'ensemble des communes. Ces objectifs s'inscrivent ainsi dans le respect de l'article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale.

Dans un souci d'équilibre entre la situation résidentielle et la situation économique de chaque ménage, et conformément aux critères définis pour encadrer le reste à vivre pour le ménage (article 3), la recherche de l'offre de relogement et l'accompagnement effectué par le bailleur mais aussi par les partenaires sociaux cherchera à diminuer l'impact du relogement dans les dépenses en logement des ménages relogés, le cas échéant au travers d'ajustements du niveau de loyer. En revanche, les logements destinés aux relogements ne feront pas systématiquement l'objet d'ajustements spécifiques du niveau de loyer (hormis éventuellement en cas d'allocation par l'ANRU de subvention d'indemnité pour minoration de loyer sur un logement neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans).

Si le relogement s'effectue au sein du parc du bailleur d'origine, le dépôt de garantie, initialement versé par la famille locataire, est transféré sur le nouveau logement, sans revalorisation⁴. En revanche les dépôts de garantie ne seront pas transférés d'un bailleur à l'autre. Le dépôt de garantie initial sera restitué au locataire dans les conditions réglementaires habituelles. Un nouveau dépôt de garantie sera appelé au locataire par le bailleur accueillant à l'occasion de la signature du nouveau contrat de location.

8.1 L'organisme Hlm porteur du projet

Il s'engage à :

- Mettre en œuvre les conditions visant à répondre de la meilleure manière aux attentes individuelles des habitants dans la perspective de leur relogement, notamment à travers :
 - La réalisation d'une convention de relogement qui décline les principes de la présente charte, destinée à préciser les engagements en matière d'organisation et d'accompagnement du relogement,
 - L'organisation des réunions publiques et rencontres entre locataires et acteurs partenariaux du relogement,
 - La formation des équipes chargées de relogement aux enjeux métropolitains et objectifs stratégiques du relogement définis dans la présente charte, et leur management dans cette perspective.

⁴ Dans le cas d'un relogement sur le patrimoine d'un autre bailleur, le FSL pourra être sollicité pour le dépôt de garantie à titre exceptionnel et en application de son règlement d'intervention (cf. article 5.3 de la présente charte).

- Repérer les ménages dont la situation nécessite un accompagnement social ou un dispositif d'aide spécifique et y répondre de manière adaptée, dans le respect de la confidentialité entre les différents partenaires intervenants ;
- Mobiliser prioritairement l'ensemble de son patrimoine pour les relogements⁵ ;
- Garantir des conditions optimales de déménagement et d'emménagement pour les locataires, à savoir la prise en charge financière des frais de déménagement et d'installation ;
- Mettre en place un référent interne qui prend en charge le processus global de relogement en garantissant l'accompagnement personnalisé des locataires en amont, pendant et après le déménagement, y compris ceux relogés dans le parc des autres bailleurs. Le chargé du relogement est l'interlocuteur opérationnel privilégié des bailleurs « relogeurs » et partenaires.

Ses principales missions sont les suivantes :

- Faire le lien entre les différents acteurs sociaux et du territoire pouvant intervenir dans la définition du diagnostic social partagé ;
- Évaluer au plus près les souhaits et besoins des locataires pour une meilleure adéquation avec l'offre de logements ;
- Organiser des permanences régulières sur site pour informer les locataires quant aux modalités du relogement et constituer les dossiers administratifs ;
- Coordonner les visites de logements avec les personnels de proximité des bailleurs accueillants ;
- Organiser, planifier et superviser le déménagement du locataire ;
- Assurer un lien permanent avec les ménages ainsi que l'interface avec les bailleurs accueillants ;
- Co-animer les réunions de suivi partenariales identifiées dans les chartes de relogement de chacune des opérations (dont comités de suivi relogement, comités techniques, comités de pilotage).

8.2 Les bailleurs intervenant dans la démarche collaborative

Dans le cadre d'une démarche d'entraide à l'échelle métropolitaine, les autres bailleurs s'engagent à :

- Mobiliser leur patrimoine dans les secteurs identifiés par les locataires suite à l'enquête sociale, tant dans leur parc existant à l'occasion de congés, que dans les programmes neufs ;
- Assurer un niveau de remise en état du logement identique à leurs standards habituels ;
- Au cas par cas, si des aménagements spécifiques s'avèrent nécessaires, liés à des problèmes de santé, au vieillissement, ils pourront être pris en charge par le bailleur porteur du projet de relogement ;
- Étudier l'application d'une minoration de loyer sur les logements neufs ou récemment conventionnés en cas de subvention compensatrice allouée par l'ANRU.

Les bailleurs s'engagent à s'impliquer dans les différentes étapes cadencant le processus de relogement des ménages.

⁵ Durant la période des relogements, tout logement disponible au sein du patrimoine du bailleur porteur du projet sur le territoire de la ville concernée à la suite d'un départ de locataire (ou à l'occasion d'une livraison de programme neuf), est prioritairement proposé aux locataires qui auront opté pour un relogement sur la commune. Les logements disponibles sur d'autres communes seront également mobilisés en priorité dès qu'ils satisferont aux souhaits exprimés par les locataires.

Article 9 – L’investissement des acteurs sociaux auprès des ménages concernés par le relogement.

Une dimension majeure du processus de relogement concerne la mobilisation des dispositifs d’accompagnement des ménages. Dans un objectif de mobilisation des ménages en difficulté dans une dynamique ambitieuse d’insertion, chacun des acteurs sociaux interviendra dans son domaine de compétence et sur les publics qu’ils accompagnent. Dans les cas de difficulté majeure de communication entre le bailleur et le ménage, il sera recherché l’implication du référent social le plus en lien avec la situation afin de créer les conditions nécessaires pour qu’une proposition de logement adaptée puisse aboutir. Des instances de suivi sont prévues dans chacune des chartes locales de relogement pour animer le travail partenarial.

Il est également important de favoriser un parcours résidentiel positif des locataires en respectant avant tout leur souhait, la typologie du logement ainsi que la localisation, et de porter une attention particulière à la nouvelle situation financière qu’ils auront au vu de leur nouveau loyer.

Un accompagnement personnalisé du locataire tout au long de l’opération (phase de relogement) avec un unique interlocuteur bailleur ou personne missionnée extérieure est à prendre en compte au même titre que le suivi post relogement après l’installation pour des visites de contrôle (adaptation au logement et à l’environnement).

9.1 Le Centre Communal d’Action Social (CCAS) de la ville

Le CCAS a pour mission d’animer une action générale de prévention et de développement social au sein de la commune en liaison étroite avec les institutions publiques et privées. Il assure un accueil socio-administratif ouvert à tous les habitants ainsi qu’un accompagnement social spécifique pour certains publics.

- Les jeunes de 21 à 25 ans (en lien avec les acteurs prévention et la mission locale) ;
- Les personnes âgées de + de 60 ans ayant un accompagnement par les services de maintien à domicile du CCAS : le Service d’aide et d’accompagnement à domicile, le portage de repas, le TAPA (en lien avec le CLIC et la MAIA) ;
- Les personnes bénéficiaires du RSA sans enfant à charge orientées par le pôle insertion du Département.

Son action sociale globale sur la commune (épiceries sociales, service de proximité...) lui permet également d’avoir connaissance de situations sociales d’habitants non accompagnés par un travailleur social.

9.2 Le Conseil Départemental de la Gironde, représenté par les Maisons départementales de la solidarité (MDS)

Les Maisons Départementales de la Solidarité (MDS) poursuivent l’accompagnement des familles dont la situation le justifie et assurent le relais avec les nouveaux référents de secteurs s’agissant des ménages relogés hors de la commune de l’opération.

Les MDS engagent également des accompagnements de divers types (budget, famille, insertion) auprès des familles nouvellement identifiées à l’occasion du relogement et qui le souhaitent.

9.3 Le Fonds Solidarité Logement de la Gironde (FSL)

Le Fonds de solidarité pourra intervenir en soutien technique pour contribuer à la faisabilité du projet de relogement des ménages avec la participation d’une conseillère technique à des comités de relogement.

Le Fonds pourra également intervenir à travers des aides financières.

Conformément à son règlement d'intervention, les aides attribuées par le GIP FSL sont destinées prioritairement au public relevant du Plan Départemental d'Action au Logement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Le GIP-FSL peut être sollicité au titre :

- D'une aide financière aux ménages : à l'occasion du relogement de certaines familles présentant des dettes de loyer, d'énergie ou d'eau, le FSL étudie les conditions dans lesquelles il peut intervenir dans la prise en charge totale ou partielle des arriérés contractés.

Le GIP-FSL n'est pas sollicité au titre des frais directs inhérents aux déménagements, car l'ensemble des frais afférents (déménagements, dépenses de réinstallation) sont entièrement pris en charge par le bailleur ;

- De l'accompagnement social lié au logement : une mesure ASLL peut être engagée auprès de personnes en situation de décohabitation accédant à un premier logement.

9.4 La Caisse d'Allocations Familiales (CAF) de la Gironde

La Caisse d'Allocations Familiales intervient dans le cadre d'offres globales de service en faveur des familles allocataires, en s'appuyant de manière complémentaire à la fois sur l'action des prestations légales, la mobilisation des équipements et services et l'action des travailleurs sociaux.

La Caisse d'Allocations Familiales s'engage à :

- Contribuer à l'accompagnement social des familles allocataires, les aider à l'élaboration d'un projet de relogement adapté à leurs besoins et à leurs capacités contributives, et à en garantir le respect ;
- Mobiliser les leviers disponibles pour lever les freins et faciliter l'intégration dans leur logement (aides financières, prêts CAF...) ;
- Faciliter l'accès aux droits : réalisation de simulations (ex : APL...), anticipation des modifications de droits, informations spécifiques sur la réglementation CAF ;
- Participer à des projets collectifs de nature à favoriser l'implication des habitants, le lien social, en s'appuyant sur la dynamique de réseaux existants.

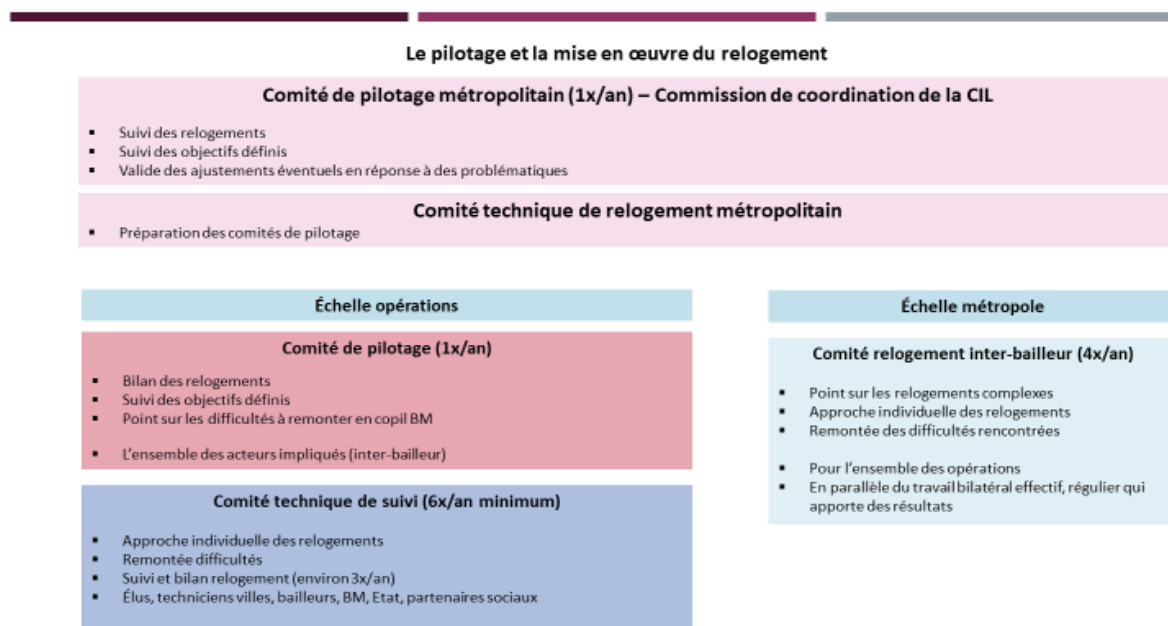
9.5 Le service logement de la Ville

Le service logement reçoit, informe, oriente et appuie les demandes de logements auprès des différents bailleurs sociaux présents dans la commune. Concernant l'opération de relogement, le service logement accompagnera les locataires, en coordination avec le bailleur porteur du projet et les autres partenaires, afin de faire aboutir leur demande de logement au plus près de leurs souhaits, notamment au sein des groupes techniques de suivi local

Article 10 – Les instances de gouvernance et modalités de suivi du relogement

10.1 Les instances

La Conférence intercommunale du logement (CIL) constitue l'instance partenariale de pilotage de la politique de mixité sociale de Bordeaux Métropole. La politique de relogement constituant un levier essentiel pour initier le rééquilibrage de l'occupation sociale sur les quartiers et du territoire, son pilotage métropolitain s'inscrit dans les différentes instances de la CIL définies dans le PPGDID, selon le schéma suivant.



Les instances de pilotage du relogement s'organisent à différentes échelles :

- A l'échelle du projet : des instances de suivi et de mise en œuvre du relogement sont organisées à l'échelle de chaque opération, avec l'ensemble des partenaires
- A l'échelle de la métropole : des instances sont organisées en lien avec la Conférence intercommunale du logement et le suivi de la politique de mixité sociale métropolitaine.

Elles ont vocation à encadrer toutes les opérations générant du relogement sur la métropole, conventionnées ou non avec l'ANRU.

10.1.1. A l'échelle métropolitaine

• *Le comité de pilotage métropolitain*

Le comité de pilotage métropolitain du relogement s'appuie sur la **commission de coordination de la CIL**. Déclinaison partenariale et territoriale de la CIL, son rôle est d'organiser le suivi de la diversification sociale des quartiers prioritaires au titre de la politique de la Ville. A ce titre, elle assurera le pilotage métropolitain de la politique de relogement.

Plus précisément, il assure :

- Le pilotage stratégique du relogement à l'échelle métropolitaine
- Le bilan de chaque opération de relogement, et sa synthèse consolidée à l'échelle de Bordeaux Métropole,

- Le suivi des objectifs,
- Le bilan des différentes instances de la gouvernance du relogement
- La validation des ajustements éventuels et des solutions à rechercher.

Présidé par un représentant du Président de Bordeaux Métropole, il rassemble :

- les réservataires (y compris les communes) : DDETS, Action Logement, Bordeaux Métropole, communes
- un représentant de la DDTM
- l'URHLM,
- les bailleurs
- les associations de la CIL.

Il se réunit au minimum une fois par an pour le suivi de la politique de relogement. Ce suivi pourra faire l'objet d'une présentation en séance plénière de la CIL.

- ***Le comité technique métropolitain du relogement***

Le Comité de pilotage métropolitain sera préparé par le **comité technique métropolitain du relogement**, mobilisé en tant que de besoin pour le bilan de chaque opération et le bilan consolidé du relogement à l'échelle métropolitaine. Animé par Bordeaux Métropole, il est composé de :

- Un représentant de la DDETS
- Un représentant de la DDTM
- Un représentant de l'URHLM
- Un représentant des bailleurs concernés (chargés de relogement)
- Les chefs de projets de renouvellement urbain de Bordeaux Métropole
- Un représentant des services des communes concernées par une opération de renouvellement urbain.

- ***Le comité de suivi du relogement inter bailleurs***

Animé par Bordeaux Métropole, le rôle du comité de suivi inter-bailleurs est de :

- favoriser les échanges de logements inter-bailleurs ;
- cibler la mobilisation des réservataires en partant de la demande et des besoins des ménages ;
- assurer la coordination et la mobilisation de tous pour la recherche de solutions concernant les relogements complexes ;
- assurer l'approche individuelle des relogements
- identifier les difficultés éventuelles à soumettre au comité technique métropolitain.

Il est composé de :

- représentants de Bordeaux Métropole (chefs de projets de renouvellement urbain)
- représentants des communes concernées par les opérations de renouvellement urbain.
- représentants des bailleurs sociaux (chargés de relogement)

Il se réunit environ tous les trimestres (4 fois par an).

10.1.2. A l'échelle de l'opération de renouvellement urbain

- ***Le comité de pilotage du relogement – opération (nom de l'opération et de la commune)***

Animé par le chef de projet de renouvellement urbain de Bordeaux Métropole, il est composé a minima de :

- un représentant des bailleurs concernés par l'opération.
- un représentant de la commune concernée (élu délégué sur l'opération)
- un représentant de la DDTM
- un représentant de la DDETS

Il se réunit une fois par an. Son rôle est de :

- faire le suivi des relogements, au regard des objectifs locaux à l'échelle de l'opération, conformément à la charte de relogement locale,
- analyser les points d'avancements, les pistes de travail, les freins et les alertes éventuels, en vue d'une coordination avec les autres opérations et le comité de pilotage métropolitain.

Le comité technique de suivi social et individuel – nom de l'opération et de la commune

Instance opérationnelle du relogement, il assure :

- l'approche individuelle des relogements
- l'élaboration du plan de relogement à l'issue de l'enquête sociale, et son suivi,
- le suivi des ménages à reloger,
- sur la base des diagnostics individuels, il identifie les conditions de relogement des ménages et analyse les situations les plus complexes afin d'apporter des solutions,
- l'identification des freins et difficultés, en vue d'une coordination avec l'ensemble des acteurs et des instances (lien avec le comité de pilotage inter-bailleurs, le comité de pilotage métropolitain, la commission départementale des cas complexes...)
- le suivi des objectifs locaux de relogement à l'échelle de l'opération.

Animé par le chef de projet de renouvellement urbain, il se réunit environ tous les deux mois (6 fois par an), en tant que de besoin et rassemble a minima :

- les bailleurs sociaux concernés par l'opération (chargés de relogement)
- un représentant de Bordeaux Métropole (chef de projet renouvellement urbain)
- un représentant des services de la commune concernée par l'opération.
- les travailleurs sociaux du CCAS de la commune concernée
- un représentant de la CAF
- un représentant du FSL,
- un représentant de la MDSI,

Article 11 – Le suivi et l'évaluation du relogement.

Le suivi du relogement s'effectue à l'aide des extractions issues de l'outil de suivi du relogement (RIME, puis e-Rime qui sera mis en place courant 2022) qui sont renseignés par les chargés de relogement des bailleurs et/ou les MOUS. Après vérification de l'exactitude et de la complétude des informations saisies, ces extractions sont transmises périodiquement (mensuellement / tous les deux à trois mois en fonction de l'avancement du relogement) aux chefs de projet renouvellement urbain de Bordeaux métropole et des communes et à la DDTM. Ces éléments sont exploités et analysés lors des comités techniques et de suivi à l'échelle de chaque opération, pour suivre l'avancement du relogement et la contribution de l'opération aux objectifs locaux de qualité du relogement.

Ces extractions sont consolidées par la DDTM, en lien avec la direction de projet RU de Bordeaux métropole pour permettre un suivi de l'avancement du relogement et de l'atteinte des objectifs locaux de qualité du relogement à l'échelle de l'ensemble des projets de renouvellement urbain. Cette consolidation est analysée dans le comité technique de suivi métropolitain, qui constitue l'instance de suivi du relogement à l'échelle de Bordeaux métropole et transmise au comité de pilotage.

Bordeaux Métropole a lancé une mission d'accompagnement pour la mise en place d'une évaluation sur les 7 projets de renouvellement urbain. La stratégie de relogement et d'amélioration des parcours résidentiels est une des thématiques qui sera évaluée.

L'évaluation du relogement consistera à compléter les données quantitatives (évolution des types de logements, du taux d'effort, ...). Si ces données quantitatives ont un caractère obligatoire (vis-à-vis de l'ANRU en particulier), leur interprétation reste complexe et souvent sensible. Une approche plus qualitative permettra de mettre en perspective des éléments chiffrés et d'apprécier davantage le vécu du relogement par les ménages ainsi que son impact dans leur parcours résidentiel voire dans leur trajectoire résidentielle.

Dans le cadre de la politique métropolitaine de mixité sociale, un suivi du relogement est prévu dans le dispositif d'observation du logement social. Il s'agira d'améliorer la connaissance partagée des opérations de relogement en vue d'engager de nouvelles réflexions et d'orienter les actions à venir. Ainsi, cette observation 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 projet.

Article 12 – Confidentialité et protection des données

Les signataires de la présente charte s'engagent à mettre en place et à respecter les dispositions suivantes concourant à la protection des données :

Mesures afférentes au bailleur à l'origine du projet :

- Apposer les mentions légales sur l'ensemble des documents-type soumis aux locataires,
- Recueillir et tracer le consentement des locataires concernés par le relogement pour la communication aux bailleurs des informations autorisées
- Ne diffuser aucune donnée n'ayant utilement à voir avec le strict champ du relogement
- A l'occasion de réunions collectives, ne pas diffuser massivement d'informations nominatives ou permettant d'identifier individuellement les locataires (NUD, n° de téléphone, adresse mail...)
- Procéder à la suppression de l'ensemble des données personnelles au terme du délai de conservation légal.

Mesures afférentes aux bailleurs accueillants :

- Utiliser exclusivement les données personnelles dans le cadre du processus de relogement pour lequel elles ont été transmises,
- Procéder à la suppression de l'ensemble des données personnelles au terme du délai de conservation légal.

Annexes

Annexe 1 : le cadre réglementaire

Article L.443-15-1 « Sans préjudice des règles du code de l'urbanisme applicables au permis de démolir, un bâtiment à usage d'habitation appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré ne peut être démoli sans l'accord préalable du représentant de l'Etat dans le département, de la commune d'implantation et des garants des prêts. »

Article L.353-15 « En cas d'autorisation de démolir ou de démolition prévue par une convention mentionnée aux articles 10 ou 10-3 de la loi n° 2003-710, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. Toutefois, cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions du même article 13 bis, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux ».

Annexe 2 : le cadre méthodologique des plans de relogement

PRU	Opération	Bailleurs	Périmètre	Nombre de logements	Début Relogement	Date prévisionnelle fin relogement	Nbre de logements vacants	Nbre de départs spontanés	Nbre de ménages à reloger	Nbre de Relogements effectifs	Nbre de Relogements à réaliser
PRU Joliot-Curie à Bordeaux, Cenon et Floirac	Démolition de la barre D de la Cité Blanche	CDC Habitat	ANRU	160	achevés	01/01/2020	42	10	99	89	0
	Requalification de la barre C de la cité blanche	CDC Habitat	ANRU	40	2021	01/03/2022					
	Requalification des tours 1 et 2 de la cité blanche	CDC Habitat	ANRU	154	2021	36 mois 01/05/2023					
	Démolition des immeubles Béton C et L	Aquitanis	Hors ANRU	48	à préciser						
	Démolition des tours Cèdre et Thuya de la cité Sellier	Domofrance	ANRU	72	oct-19	2022	2	2	68		
PRU Palmer - Saraillère - 8 mai 1945 à Cenon	Démolition Saraillère	Mésolia	ANRU	136	mars-19	fin S1 2021	3	10	133	101	22
	Réhabilitation Résidence Saraillère et Ariane	Mésolia	ANRU/Hors ANRU	477					0		
	Démolition Palmer	Domofrance	ANRU	44	déc-19	fin S2 2021	0		44	10	34
	Démolition supplémentaire Palmer	Domofrance	ANRU/Hors ANRU	35							
	Réhabilitation Palmer	Domofrance	ANRU/Hors ANRU	1060					0		
PRU de Dravemont à Floirac	Changement d'usage des logements en pied d'immeuble de la Résidence Blaise Pascal Corneille	Aquitanis	ANRU	57	S1 2022	S1 2024	0		57		57
	Démolition de la résidence du Clos des Vergnes	Aquitanis	ANRU	17	juin-21	S1 2023	0		17		17

PRU	Opération	Bailleurs	Périmètre	Nombre de logements	Début Relogement	Date prévisionnelle fin relogement	Nbre de logements vacants	Nbre de départs spontanés	Nbre de ménages à reloger	Nbre de Relogements effectifs	Nbre de Relogements à réaliser
PRU Carriet à Lormont	Tranche 1 : démolition ilot 14, 12 et 15	Domofrance	ANRU	82	Mars 2021	Sept 2023	4	2	82	24	58
	Tranche 2 : démolition ilot 10	Domofrance	ANRU	50	Juin 2021	fév. 2023	3	2	48	9	39
	Tranche 3 : démolition ilot 9	Domofrance	ANRU	84	mi-2022	Fin 2024			84		84
PRU Avenir - Prévert à Bassens	Laffue, Y. MONTAND	Domofrance	Hors ANRU	133	Été 2017	fin S1 2022	16	5	112	112	0 au 31/01/22
PRU de Saige à Pessac	Démolition Tour 3 et Bâtiment 11	Domofrance	Hors ANRU	129	2024	2027					
	Changement d'usage Tour 8	Domofrance	Hors ANRU	109	2028	2031					
	Démolition Tour 6	Domofrance	Hors ANRU	109	2022	2025					
	Démolition Tour 9	Domofrance	Hors ANRU	109	2026	2029					
PRU de Yser à Mérignac	Réhabilitation lourde	Domofrance	Hors ANRU	332	2024						
PRU de Thouars à Talence	Réhabilitation Thouars - Combours/Atala	Domofrance	Hors ANRU	112	2022						
	Réhabilitation Saint-Malo	Domofrance	Hors ANRU	120	2022						
	Réhabilitation Lorenzaccio	Domofrance	Hors ANRU	210	2023						
	Réhabilitation Silvia	Domofrance	Hors ANRU	95	2023						
Grand Parc à Bordeaux	Réhabilitation Pleyel	Aquitanis	Hors ANRU	140	Sans objet – Réhab. en milieu occupé						
	Réhabilitation Zola	Aquitanis	Hors ANRU	130	Sans objet – Réhab. en milieu occupé						
	Réhabilitation des immeubles les "S"	Aquitanis	Hors ANRU	360	Sans objet – Réhab. en milieu occupé						
	Réhabilitation résidence Emile Counord	CDC habitat	Hors ANRU	156	Sans objet – Réhab. en milieu occupé						
					Achevés						

PRU	Opération	Bailleurs	Périmètre	Nombre de logements	Début Relogement	Date prévisionnelle fin relogement	Nbre de logements vacants	Nbre de départs spontanés	Nbre de ménages à reloger	Nbre de Relogements effectifs	Nbre de Relogements à réaliser
	Réhabilitation des immeubles Ravel et Saint-Saëns	Vilogia	Hors ANRU	192	Sans objet – Réhab. en milieu occupé						
	Réhabilitation des immeubles les "JKL"	Aquitanis	Hors ANRU	558	Sans objet – Réhab. en milieu occupé						
PRU Palmer - Saraillère - 8 mai 1945 à Cenon	Démolition Saraillère	Mésolia	ANRU	136	mars-19	fin S1 2021	3	10	133	101	22
	Réhabilitation Résidence Saraillère et Ariane	Mésolia	ANRU/Hors ANRU	477					0		
	Démolition Palmer	Domofrance	ANRU	44	déc-19	fin S2 2021	0		44	10	34
	Démolition supplémentaire Palmer	Domofrance	ANRU/Hors ANRU	35							
	Réhabilitation Palmer	Domofrance	ANRU/Hors ANRU	1060					0		
PRU Carriet à Lormont	Tranche 1 : démolition ilot 14, 12 et 15	Domofrance	ANRU	82	nov-20	avr-23	0		82		82
	Tranche 2 : démolition ilot 10	Domofrance	ANRU	50	févr-21	sept-22	0		50		50
	Tranche 3 : démolition ilot 9	Domofrance	ANRU	84	juin-21	janv-24	0		84		84
PRU Avenir - Prévert à Bassens	Laffue, Y. MONTAND	Domofrance	Hors ANRU	133	janv-20	fin S1 2022	16	5	116	63	48
PRU de Saige à Pessac	Démolition Tour 3 et Bâtiment 11	Domofrance	Hors ANRU	129	20/01/2020	21/09/2022					
	Changement d'usage Tour 8	Domofrance	Hors ANRU	109	04/03/2021	18/09/2023					

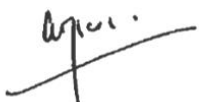
PRU	Opération	Bailleurs	Périmètre	Nombre de logements	Début Relogement	Date prévisionnelle fin relogement	Nbre de logements vacants	Nbre de départs spontanés	Nbre de ménages à reloger	Nbre de Relogements effectifs	Nbre de Relogements à réaliser
	Démolition Tour 6	Domofrance	Hors ANRU	109	18/05/2022	20/12/2024					
	Démolition Tour 9	Domofrance	Hors ANRU	109	18/09/2023	22/04/2026					
PRU de Yser à Mérignac	Réhabilitation lourde	Domofrance	Hors ANRU	332	2024						
PRU de Thouars à Talence	Réhabilitation Thouars - Combours/Atala	Domofrance	Hors ANRU	112	2022						
	Réhabilitation Saint-Malo	Domofrance	Hors ANRU	120	2022						
	Réhabilitation Lorenzaccio	Domofrance	Hors ANRU	210	2023						
	Réhabilitation Silvia	Domofrance	Hors ANRU	95	2023						

Fait à Bordeaux, le

en 3. exemplaires

6 AVR. 2023

Pour Bordeaux Métropole
Le Président,



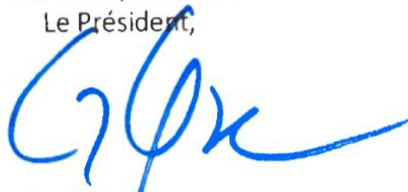
Alain Anziani

Pour la Préfecture de Gironde
Le Préfet ,



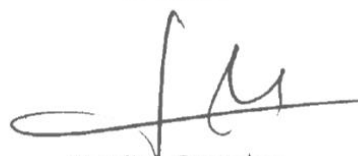
Etienne GUYOT

Pour le Département
Le Président,



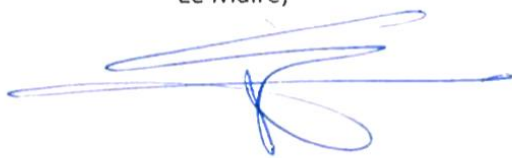
Jean-Luc Gleyze

Pour la ville d'Ambarès-et-Lagrave
Le Maire



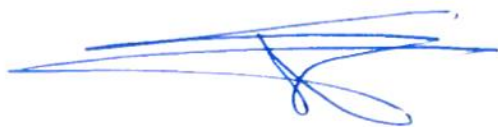
Nordine Guendez

Pour la ville d'Ambès
Le Maire,



Kévin Subrenat

Pour la ville d'Ambès
Le Maire,

A blue ink signature consisting of several horizontal strokes and a loop at the end.

Kévin Subrenat

Pour la ville d'Artigues-près-Bordeaux
Le Maire

A blue ink signature with a large loop at the beginning and several smaller loops.

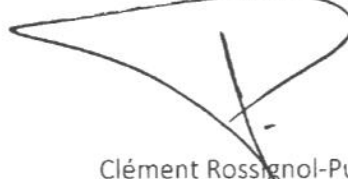
Alain Garnier

Pour la ville de Bassens
Le Maire,

A blue ink signature with a large loop at the end.

Alexandre Rubio

Pour la ville de Bègles
Le Maire

A black ink signature that is a large, stylized loop.

Clément Rossignol-Puech

Pour la ville de Blanquefort
Le Maire,

A blue ink signature with a large loop at the end.

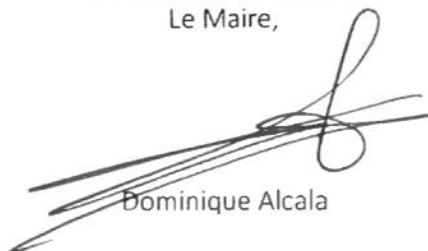
Véronique Ferreira

Pour la ville de Bordeaux
Le Maire

A blue ink signature with a large loop at the end.

Pierre Hurmic

Pour la ville de Bouliac
Le Maire,

A black ink signature with a large loop at the end.

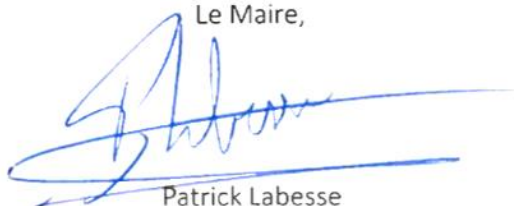
Dominique Alcala

Pour la ville de Bruges
Le Maire

A blue ink signature with a large loop at the end.

Brigitte Terraza

Pour la ville de Carbon-Blanc
Le Maire,

A blue ink signature with a large loop at the end.

Patrick Labesse

Pour la ville de Cenon
Le Maire

A blue ink signature with a large loop at the end.

Jean-François Egron

Pour la ville d'Eysines
Le Maire,



Christine Bost

Pour la ville de Floirac
Le Maire



Jean-Jacques Puyobrau

Pour la ville de Gradignan
Le Maire,



Michel Labardin

Pour la ville du Bouscat
Le Maire



Patrick Bobet

Pour la ville du Haillan
Le Maire,



Andréa Kiss

Pour la ville du Taillan-Médoc
Le Maire



Agnès Versepuy

Pour la ville de Lormont
Le Maire,



Jean Touzeau

Pour la ville de Martignas-sur-Jalle
Le Maire



Jérôme Pescina

Pour la ville de Mérignac
Le Maire,



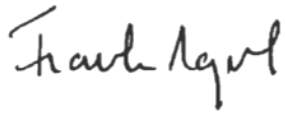
Alain Anziani

Pour la ville de Parempuyre
Le Maire



Béatrice De François

Pour la ville de Pessac
Le Maire,



Franck Raynal

Pour la ville Saint-Aubin-de-Médoc
Le Maire



Christophe Duprat

Pour la ville de Saint-Louis-de-Montferrand
Le Maire,



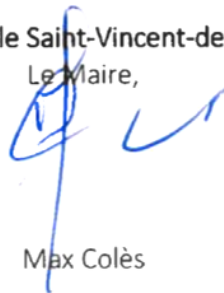
Josiane Zambon

Pour la ville de Saint-Médard-En-Jalles
Le Maire



Stéphane Delpeyrat

Pour la ville Saint-Vincent-de-Paul
Le Maire,



Max Colès

Pour la ville de Talence
Le Maire



Emmanuel Sallaberry

Pour la ville de Villenave d'Ornon
Le Maire,



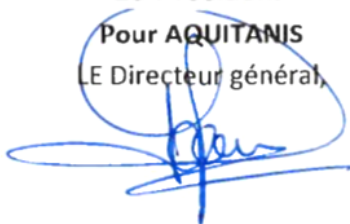
Patrick Pujol

Pour CD HLM gironde

Le Président

Pour AQUITANIS

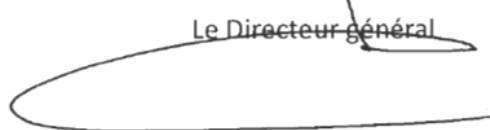
Le Directeur général,



Jean-Luc Gorce

Pour CLAIRSIENNE

Le Directeur général



Jean-Baptiste Desanlis

Pour CDC Habitat



Jérôme FARCOT

Pour DOMOFRANCE

Le Directeur général



Francis Stéphan

Pour ERILIA

Le Directeur général adjoint,



Frédéric Taljak

Pour GIRONDE HABITAT

La Directrice générale,



Sigrid Monnier

Pour 1001 Vies Habitat

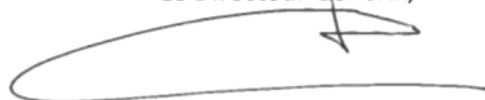
Le Directeur,



Matthieu Charignon

Pour Immobilière Atlantic Aménagement

Le Directeur Général,



Jean-Baptiste Desanlis

Pour ICF Habitat

La directrice générale,



Annick Izier

Pour In'Cité

Le Directeur général,



Benoit Gandin

Pour ENEAL
Le Directeur général,



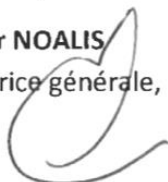
Mario Bastone

Pour MESOLIA
Le Directeur général,



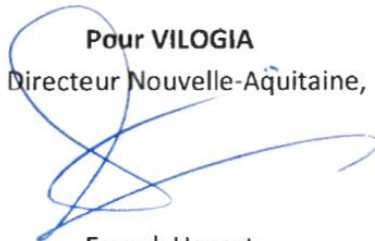
Emmanuel Picard

Pour NOALIS
La Directrice générale,



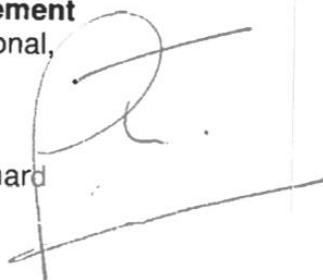
Elodie Amblard

Pour VILOGIA
Le Directeur Nouvelle-Aquitaine,



Franck Hanart

Pour Action Logement
Le directeur régional,



Sébastien Thonnard



POLITIQUE DE MIXITÉ SOCIALE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

DOCUMENT CADRE



Direction Habitat et politique de la ville
Direction Générale Adjointe Aménagement
Direction Générale Valorisation du Territoire
Bordeaux Métropole
Janvier 2022

Table des matières

Introduction.....	5
I - Une Métropole attractive mais déséquilibrée	8
A. Répondre à l'augmentation et la fragilisation des besoins.....	8
1. Créer les conditions d'accueil des familles.....	8
2. S'adapter à la demande croissante en logement social.....	9
3. Répondre aux situations d'urgence et de précarité.....	9
B. La permanence des déséquilibres marquée par le positionnement historique des communes	10
1. La permanence de déséquilibres sociaux entre les communes.....	10
2. Des déséquilibres historiques liés à la structure du parc de logements.....	13
a. Dans le parc social	13
b. Dans le parc social à bas loyer.....	14
c. Dans la répartition quartiers prioritaires / hors quartiers prioritaires.....	15
C. Une dynamique de rééquilibrage engagée grâce à un effort de production continu	16
II - Vers une métropole équilibrée et solidaire	19
➤ Affirmer la dimension sociale du PLH.....	19
➤ Veiller au rééquilibrage du territoire et améliorer les conditions de vie dans les quartiers fragiles	19
➤ Définir une politique d'attribution métropolitaine des logements sociaux : Le cadre réglementaire.....	20
A. Les orientations de la politique métropolitaine de mixité sociale.....	21
1. Les orientations pour accueillir les plus fragiles.....	21
2. Les orientations pour rééquilibrer le territoire	23
B. La déclinaison des objectifs : trajectoires vers un rééquilibrage du territoire	25
C. La mobilisation de l'ensemble des réservataires et bailleurs sociaux	29
III - La mise en œuvre partenariale pour améliorer l'information du demandeur et le processus d'attribution	30
A. Mieux satisfaire le droit à l'information du demandeur de logement social.....	30
1. La coordination d'un service d'accueil et d'information du demandeur.....	30
2. Les modalités d'accès au logement social : améliorer la transparence du traitement des demandeurs.....	31
B. Améliorer le traitement des demandes : les publics spécifiques et leur accompagnement social.....	31

C. Renforcer les partenariats : le dispositif de gestion partagée et la collaboration entre acteurs .	31
1. Mettre en place un système partagé de traitement de la demande	31
2. Préciser et harmoniser les modalités de présélection des candidats et les pratiques d'attribution	32
3. Soutenir le travail inter-bailleurs.....	32
a. Afin d'améliorer la satisfaction des demandes de mutations au sein du parc social	32
b. Afin de faciliter le relogement dans le cadre des opérations de renouvellement urbain	33
4. Améliorer la connaissance partagée du parc social	33
5. Suivi de la politique de mixité sociale	33

Introduction

L'attractivité croissante de Bordeaux Métropole est le fruit d'une mobilisation des acteurs du territoire depuis de nombreuses années. Ainsi, depuis 20 ans, Bordeaux Métropole s'est engagée progressivement pour devenir aujourd'hui chef de file de la politique locale de l'Habitat. De la prise de compétence PLH en 1999, à l'adoption d'un PLU intégré en 2016, en passant par la prise de délégation des aides à la pierre en 2006, Bordeaux Métropole a confirmé sa capacité à mobiliser les moyens et les acteurs pour une production soutenue de logements et un rééquilibrage du parc de logement sociaux.

Pour autant, le dynamisme de la métropole ne cache ni les fortes tensions du marché, ni la précarisation et les difficultés de logement des habitants sur le territoire. Bordeaux Métropole doit donc aujourd'hui conforter son ambition politique par la consolidation du volet social de la politique locale de l'Habitat.

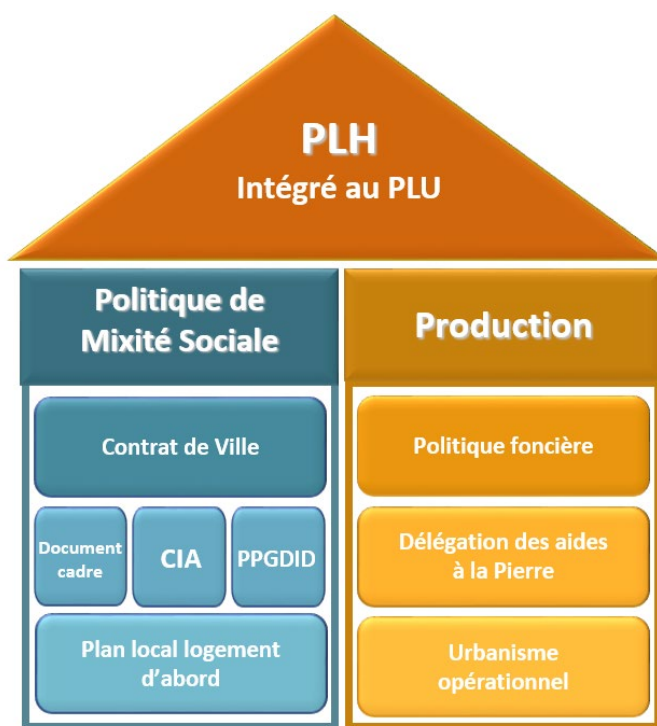
C'est pourquoi, dans le cadre de ses compétences accrues en matière d'habitat, et dans le prolongement des travaux de co-production de la révision du Programme local de l'habitat (PLH), la Métropole a lancé, dès 2015, une démarche d'élaboration de la politique métropolitaine de mixité sociale. Cette démarche partenariale a été confirmée lors de l'installation de la Conférence intercommunale du logement (CIL) en septembre 2016, et poursuivie depuis, à l'occasion de nombreux ateliers thématiques et territoriaux avec les services de l'Etat, les communes, les bailleurs sociaux et les associations intervenant auprès des usagers et des personnes en difficultés, afin de partager le diagnostic du territoire sur le parc social, son occupation et son évolution liée aux pratiques d'attributions de logements.

Cette démarche conduit aujourd'hui à la proposition **d'orientations pour une politique métropolitaine de mixité sociale**. Elle vise ainsi à compléter la politique de l'Habitat inscrite dans le PLH, jusqu'alors centrée sur la production de logements et en particulier de logements sociaux, par une coordination des actions en matière d'attribution de logements sociaux, afin de poursuivre les dynamiques de rééquilibrage du territoire déjà engagées.

Ainsi, ce document est issu des travaux de la CIL et présente les orientations métropolitaines et programmes d'actions de tous les partenaires pour une politique métropolitaine de mixité sociale.

a. Une démarche de co-production avec les communes et les partenaires

Hormis l'aménagement urbain et la production de logement sociaux, Bordeaux Métropole était jusqu'alors peu présente dans les jeux d'acteurs concernant les politiques d'attributions qui constituent un levier majeur des équilibres de mixité sociale. C'est pourquoi la démarche d'élaboration d'une politique métropolitaine de mixité sociale a nécessité une importante phase d'acculturation de Bordeaux Métropole, des communes et de leurs partenaires, pour mieux connaître et comprendre les besoins et pratiques de chacun. La mobilisation de tous autour du diagnostic du parc social et de son occupation a permis de souligner les besoins de mieux coordonner les actions de chacun et de définir ensemble leur articulation à différentes échelles (métropole, communes, quartiers, résidences).



Ainsi, et conformément aux dispositions de la loi ALUR, Bordeaux Métropole a installé la conférence intercommunale du logement (CIL), organe co-présidé par le président de l'EPCI et le préfet de département. Elle est composée des maires, des bailleurs, des réservataires de logements, des associations de locataires, d'associations d'insertion et de représentants des personnes défavorisées. Celle-ci constitue l'instance de débat, d'animation et de validation des outils pour la mise en œuvre de la politique de mixité sociale de Bordeaux Métropole, définie par le PLH.

Des ateliers de travail thématiques ont été organisés en suivant, afin d'alimenter les réflexions sur les thématiques suivantes : information et accueil des demandeurs, fonctionnement des commissions d'attribution de logements (CAL), publics prioritaires...

Des ateliers de travail territoriaux ont été organisés en commune, avec les bailleurs sociaux, pour partager le diagnostic et les orientations à une échelle plus fine.

b. Le renouvellement et renforcement du travail inter-bailleurs

L'Union Régionale HLM d'Aquitaine (URHLM) est un partenaire historique de Bordeaux Métropole pour l'élaboration et la mise en œuvre de la politique locale de l'Habitat. Parmi ses missions, elle produit de l'expertise sur le parc social. Également concernée par la réforme des attributions de logements sociaux, elle a co-piloté, en partenariat avec Bordeaux Métropole, la réalisation du diagnostic du parc social et son occupation, puis l'étude stratégique en matière de mixité sociale, avec le soutien de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), afin de favoriser les rééquilibrages du territoire et d'accompagner les quartiers prioritaires au titre de la politique de la Ville.

Parallèlement aux travaux de la CIL, le travail inter-bailleur, animé par l'URHLM s'est renforcé et a ainsi accompagné de façon opérationnelle cette démarche, notamment :

- en matière de relogement dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain : Dans un premier temps, ce travail, initié pour le quartier de la Benaugue en 2018, a donné lieu à une charte inter-bailleurs. En 2020, une mission d'appui de l'ANRU à la stratégie de relogement et d'attribution en quartiers politiques de la ville a été lancée. Cette démarche a permis d'élaborer une charte de relogement intégrant des objectifs de relogement, et une méthodologie commune d'élaboration des stratégies d'attribution pour les quartiers en vue de l'évolution de leur peuplement.
- pour la mise en place d'une plate-forme pour une bourse d'échanges de logements,
- pour une nouvelle approche de la vente HLM, en cohérence avec le PLH.

Dans ce contexte, Bordeaux Métropole prend progressivement son rôle de chef de file et pilote des acteurs de l'Habitat en faveur de plus de mixité sociale sur le territoire. Portée par les évolutions législatives, Bordeaux Métropole s'est lancée depuis 2015, aux côtés des communes et de la CDHLM représentant des bailleurs sociaux, et dans le cadre de la CIL, dans une démarche d'élaboration d'une politique de mixité sociale.

La politique de mixité sociale de Bordeaux Métropole constitue la dimension sociale du PLH. Elle se décline en trois parties (conformément aux obligations légales) :

I - Le diagnostic du territoire : Une métropole attractive et déséquilibrée

II - Le cap métropolitain vers une métropole équilibrée et solidaire : Les orientations et la déclinaison des objectifs d'attributions de logements sociaux du territoire pour l'accueil des plus fragiles et en prenant en compte des quartiers fragiles identifiés au titre de la politique de la Ville (cette partie vaut **convention intercommunale d'attributions (CIA)** qui sera annexée au Contrat de Ville) : elle précise les objectifs d'attributions sur le territoire.

III - 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)**.

I - Une Métropole attractive mais déséquilibrée

L'attractivité de la métropole de Bordeaux est croissante depuis plusieurs années. Il s'agit aujourd'hui de profiter de cette attractivité pour développer une offre de logements pour tous (ambition inscrite dans le PLH), de façon équilibrée sur le territoire. L'enjeu est donc de maintenir le dynamisme de la production tout en :

- affirmant la dimension sociale de la politique de l'habitat pour répondre aux besoins des tous les habitants.
- prenant en compte les déséquilibres et contrastes du territoire.

A. Répondre à l'augmentation et la fragilisation des besoins

Bordeaux Métropole compte 773 542 habitants en 2015. Avec 0,79 % de croissance démographique annuelle soit 4 700 habitants supplémentaires recensés chaque année depuis 2007, Bordeaux Métropole fait partie des agglomérations françaises les plus dynamiques. Ainsi, l'aire urbaine bordelaise se situe au 3ème rang des aires urbaines métropolitaines françaises en termes de croissance démographique, derrière Montpellier et Toulouse.

1. Créer les conditions d'accueil des familles

Ce développement démographique est largement alimenté par un solde migratoire positif, révélateur de l'attractivité du territoire. Pourtant, Bordeaux Métropole est également à l'origine d'autres mouvements migratoires inverses qui éloignent les ménages, essentiellement des familles avec enfants, au-delà des limites de l'agglomération. Cette tendance semble se stabiliser grâce à un effort remarquable de la politique de l'Habitat en faveur des familles.

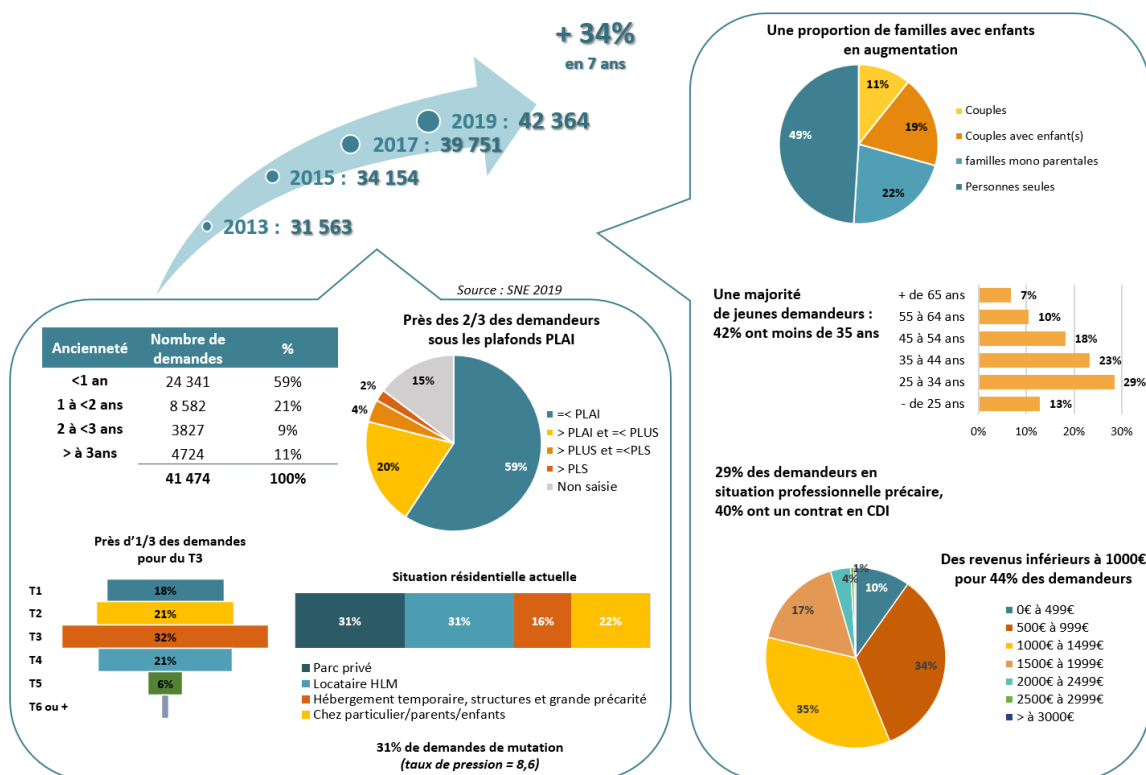
Bordeaux Métropole est un territoire jeune avec une sur-représentation des 20-25 ans par rapport à la moyenne girondine qui s'explique par l'attractivité de l'offre de formation, tandis que les jeunes ménages (25-45 ans) quittent l'agglomération avec leurs enfants (5-10 ans). Parallèlement, le phénomène de vieillissement de la population s'amorce (les personnes de plus de 70 ans représentent aujourd'hui 11 % de la population).

L'agglomération en croissance passe donc par une production de logements quantitativement suffisante pour répondre aux besoins des nouveaux arrivants mais également aux besoins du territoire. Produire des logements adaptés aux familles (en termes de prix et de typologies) constitue donc un enjeu fort pour retenir les ménages qui, faute d'avoir trouvé un logement répondant à leurs besoins, quittent l'agglomération. Un enjeu particulièrement fort compte tenu de la dynamique du marché immobilier et de l'évolution exceptionnelle des prix de l'immobilier. ¹

Ce contexte tendu pèse sur la demande en logement social, en augmentation constante et la précarisation des ménages.

¹ Cf. : La situation de l'habitat dans Bordeaux Métropole, a'urba 2018

2. S'adapter à la demande croissante en logement social



(Source : Infocentre SNE 2019)

La demande en logement social a augmenté de près de 34% entre 2013 et 2019, pour atteindre 42 364 demandeurs enregistrés sur le Système national d'enregistrement (SNE). Le taux de pression se rapprochait alors de 6 demandeurs pour 1 attribution et dépassait ce seuil en 2020 (au vu de la situation sanitaire particulière de 2020, les données ne sont pas représentées ici pour ne pas fausser la lecture qui pourrait en être faite ; pour autant, les fiches communales de suivi ont bien été réalisées).

Bordeaux métropole accueille des ménages au profil sensiblement moins précaire que d'autres territoires. Néanmoins, près de 60% des demandeurs ont des revenus en dessous des plafonds PLAI. Près d'un tiers a une situation professionnelle précaire. La majorité des demandeurs sont des personnes seules ; 41% des familles avec enfants (dont 22% de familles monoparentales, en augmentation).

3. Répondre aux situations d'urgence et de précarité

Le taux de pauvreté s'élève à 14% en 2019² contre 12,8% en 2012. Certaines communes de la rive droite sont particulièrement impactées avec un taux deux fois supérieur à la moyenne métropolitaine. De même, les communes accueillant davantage d'étudiants du fait de leur proximité du campus universitaire (Bordeaux, Talence) ont des taux supérieurs à la moyenne métropolitaine. Comme sur le plan national, ce taux moyen est en augmentation.

² Source INSEE

En 2019, on estime à environ 4 000, le nombre de personnes sans domicile fixe (*source : Observer le phénomène du sans-abrisme dans la métropole bordelaise – Rapport 2020*)

Parallèlement, on estime l’afflux de populations migrantes, chassées de leurs pays ou le fuyant pour des raisons économiques ou de sécurité, sur le département de la Gironde, à plus de 700 personnes en 2 ans (*source : Plan départemental d’Actions pour le logement et l’hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)*).

La Gironde est classée depuis 2012 parmi les départements à « forte activité » - un nombre de recours supérieur à 1000/an - en matière de recours au droit au logement opposable (DALO).

En 2021, 1828 recours ont été déposés dont 62 pour de l’hébergement.

Ce nombre de recours est en augmentation constante à raison de +10 % en moyenne par an.

68 % des recours proviennent de demandeurs domiciliés sur la métropole bordelaise, soit 1270 ménages, part qui reste assez stable.

En ce qui concerne les caractéristiques des ménages, dans 48% des cas, il s’agit de personnes seules. Viennent ensuite les familles monoparentales (35%) d’où le besoin très important de petits logements. 511 ménages ont été reconnus prioritaires et urgents par la Commission de médiation dont 447 pour un logement et ont donné lieu à 368 relogements, données en forte augmentation que ce soit sur le nombre de priorisation que sur le relogement.

A noter sur ces 368 relogements, 34 sont des sous-locations avec bail glissant.

77 % des relogements de ménages DALO (283) se sont opérés sur le territoire de Bordeaux Métropole.

Au sein de la métropole, 25% de ces relogements ont été réalisés sur la Ville de Bordeaux, puis 17 % sur Villenave d’Ornon suivie de Mérignac (7%) puis Bègles et Talence (6%).

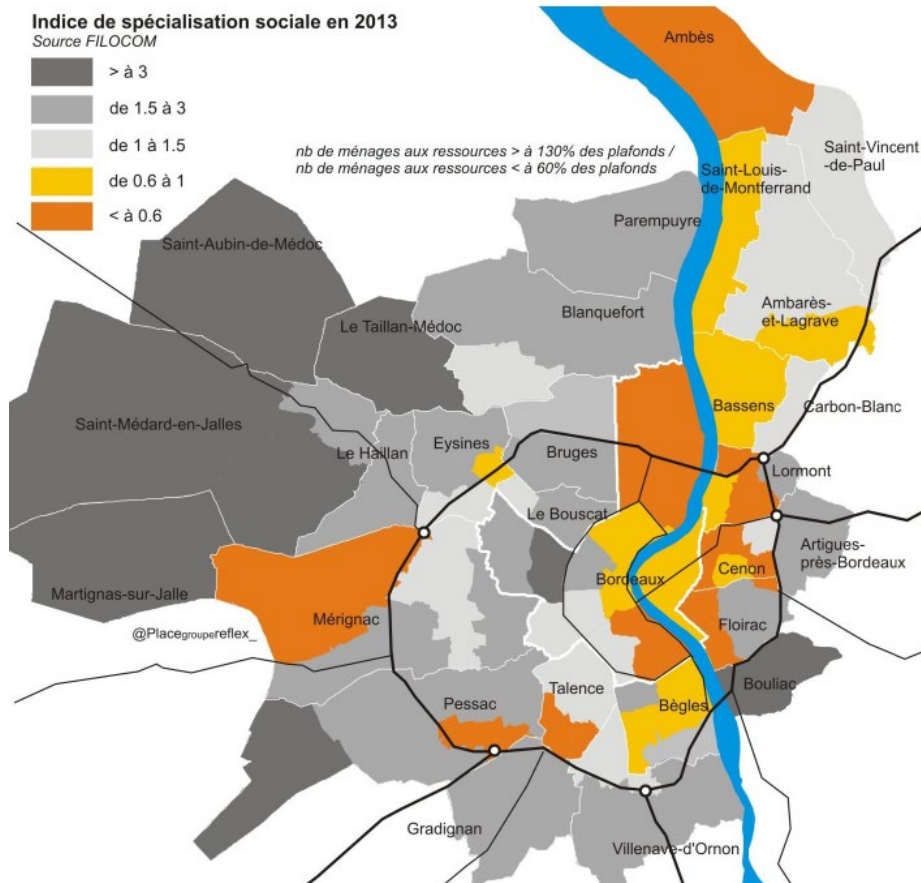
Enfin, les ménages du 1er quartile de ressources représentent 28 % des ménages relogés (80 ménages).

B. La permanence des déséquilibres marquée par le positionnement historique des communes

1. La permanence de déséquilibres sociaux entre les communes

Du fait du poids de la Métropole, la moitié des ménages les plus fragiles économiquement de la Gironde sont concentrés sur Bordeaux Métropole (soit 55 000 ménages), la ville de Bordeaux étant particulièrement impactée.

De plus, l’écart entre les 10% les plus pauvres et les 10% les plus riches est très marqué : ces derniers ont des revenus 8 fois supérieurs aux ménages les plus pauvres.

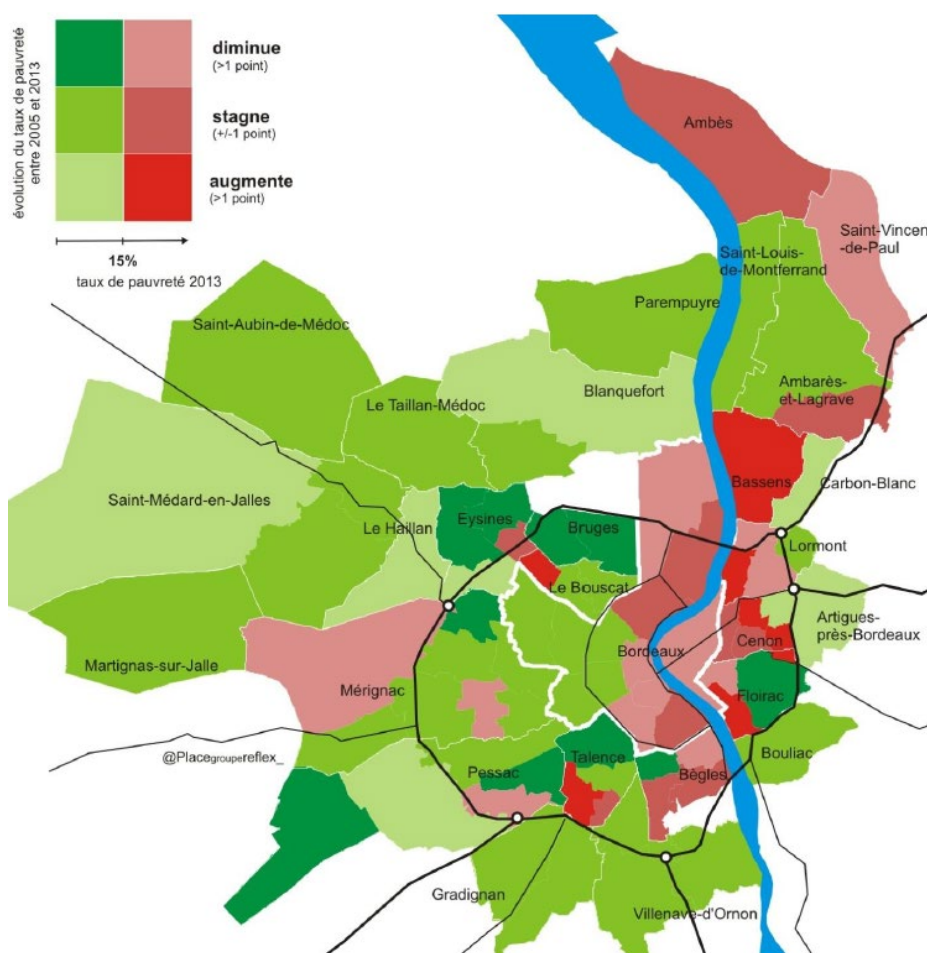


Indice de spécialisation sociale par quartier, Source : étude PLACE 2015

La répartition des ménages pauvres et du parc social marque des déséquilibres importants entre les communes : alors que la rive droite intra-rocade et Bordeaux intra-boulevards regroupent 37% des ménages de la Métropole, on y retrouve la moitié des ménages les plus fragiles. Cependant de nombreuses mutations infra-métropolitaines s'observent au sein de systèmes territoriaux en tension, notamment une dispersion des ménages en situation précaire.

Beaucoup de communes conservent un positionnement social stable, avec peu d'évolution du taux de pauvreté depuis 2005. Parmi les territoires qui concentrent une part importante de ménages pauvres, les communes de la rive droite ainsi que Bordeaux et Bègles, dont le taux de pauvreté est sensiblement au-dessus de la moyenne métropolitaine, voient ce taux diminuer et s'en rapprocher. Hormis Cenon et Bassens pour lesquelles ce taux, déjà élevé, continue de croître.

Les communes en deçà de la moyenne métropolitaine connaissent une évolution tangible de leur profil : Parempuyre, Bruges, Pessac et Eysines, dont la part des ménages pauvres est inférieure à la moyenne métropolitaine, voient leur taux de pauvreté diminuer, alors que les communes de la rive droite extra rocade ainsi que le Haillan, ayant un taux de pauvreté inférieur à la moyenne métropolitaine, le voient augmenter significativement depuis 2005.



Évolution du taux de pauvreté dans le parc HLM par quartier, Source : étude PLACE 2015

2. Des déséquilibres historiques liés à la structure du parc de logements

Bordeaux Métropole compte un parc de près de 383 000 résidences principales en 2017³. Ce parc est réparti de la façon suivante :

- 23% de parc social,
- 38% de parc locatif privé,
- 42% de propriétaires occupants.

a. Dans le parc social

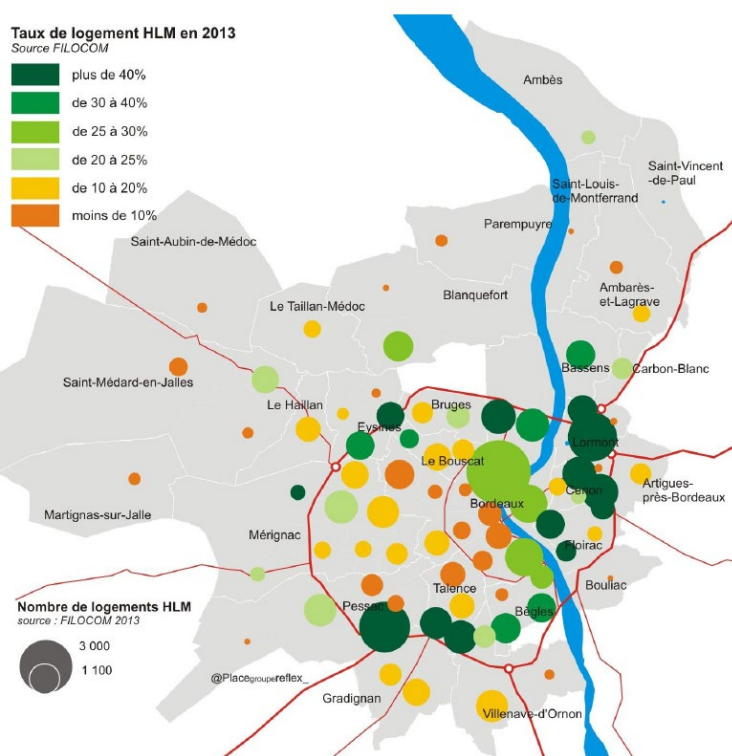
À Bordeaux Métropole, l'accueil des ménages les plus fragiles est porté par le parc HLM et le parc locatif privé. Ainsi, dans une agglomération au marché très tendu, le parc privé demeure une composante essentielle du logement des ménages les plus fragiles : 44% des ménages fragiles sont logés dans le parc locatif privé... au risque de subir des situations de mal logement et de précarité. En effet, 30% des allocataires CAF du parc privé (en 2013) acquittent un taux d'effort supérieur à 39% de leurs ressources.

Pour autant, bien plus qu'en Gironde ou qu'en Aquitaine, le parc locatif public joue une fonction sociale majeure à Bordeaux Métropole : 38% des ménages fragiles économiquement⁴ sont logés au sein du parc HLM. Celui-ci ne représente pourtant que 23,3% des résidences principales.

Malgré une politique de production remarquable, le parc du logement social est inégalement réparti sur la métropole. Ce parc HLM se situe principalement en cœur d'agglomération : 30 % se situent dans le secteur centre (Bordeaux-Le Bouscat), alors qu'il accueille 41% des ménages,

Le secteur de la rive droite constitue une part importante du parc social de Bordeaux Métropole, mais de façon concentrée sur les communes de Lormont, Cenon, Floirac, Bassens qui représentent 18% du parc social,

Les secteurs sud (Talence, Bègles, Villenave-d'Ornon, Gradignan) et sud-ouest (Mérignac et Pessac) représentent également un poids important avec respectivement 17 et 16% du parc social de l'agglomération. La présence du parc social y est relativement équilibrée puisque ces secteurs accueillent également respectivement 17% de la population de Bordeaux Métropole.



Cartographie de la répartition du parc HLM par quartier, Source : étude PLACE 2015

³ Sources : inventaire SRU DDTM Gironde - données au 1^{er} janvier 2017 reçues en février 2018.

⁴ Les ménages fragiles s'entendent ici comme les ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM (PLUS)

La présence de logements sociaux est en revanche sous-représentée dans le secteur ouest de l'agglomération (Saint-Médard-en-Jalles, Le Taillan-Médoc, Martignas-sur-Jalle, Saint-Aubin-de-Médoc).

b. Dans le parc social à bas loyer

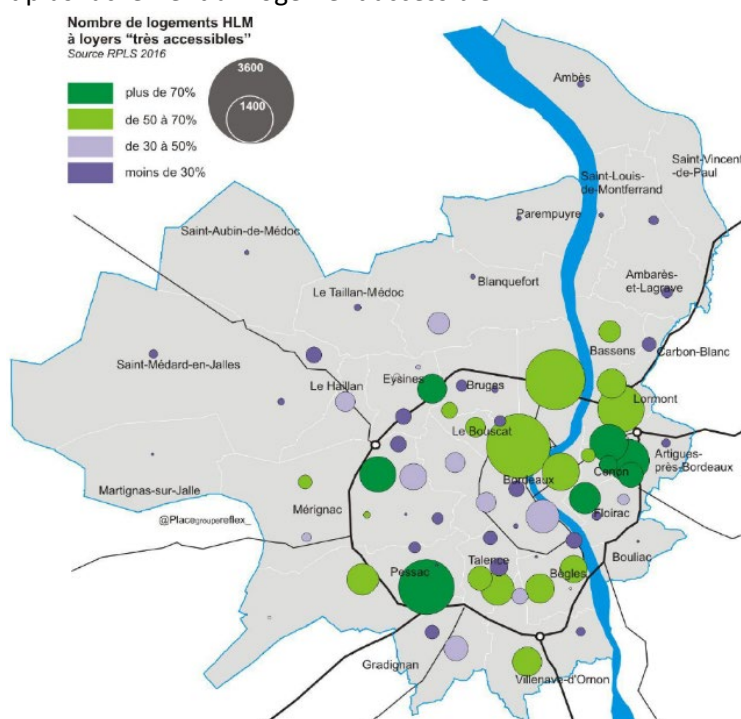
Près de la moitié du parc locatif social de Bordeaux Métropole propose des logements à loyers très bas (<5,1€/m²).

	47% de logements « très sociaux »	41% de loyers de type PLUS/PLA	12% de logements à loyers intermédiaires
Loyers	< 6 €/m²	5,5 à 7 €/m²	> 7,5 €/m²
loyer moyen €/m²	5,1 <i>neuf = 5,61</i>	6,4 <i>Neuf = 6,14</i>	8,2 <i>Neuf = 8,41</i>

Pour autant, le parc à très bas loyers est inégalement réparti sur le territoire, ce qui engendre des différences significatives dans l'accueil des populations les plus fragiles, entre les différentes communes.

Ces déséquilibres, entre les communes les plus riches de l'ouest de l'agglomération et les communes de la rive droite, proches du centre de l'agglomération, sont le résultat du positionnement historique de ces communes au regard de la production de logements sociaux.

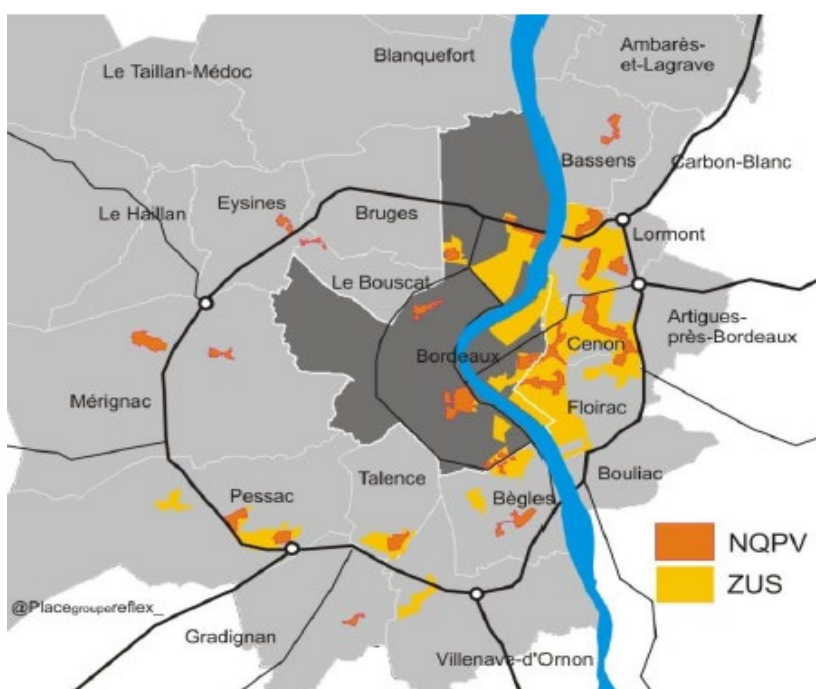
Ainsi, les communes de Bordeaux et de la rive droite ayant développé un parc important dans les années 1960 se retrouvent fortement dotées en parc ancien à bas loyer, où les ménages les plus fragiles trouveront plus facilement un logement accessible.



Cartographie de la part de logements à bas loyers dans le parc HLM, Source RPLS 2016 : étude PLACE

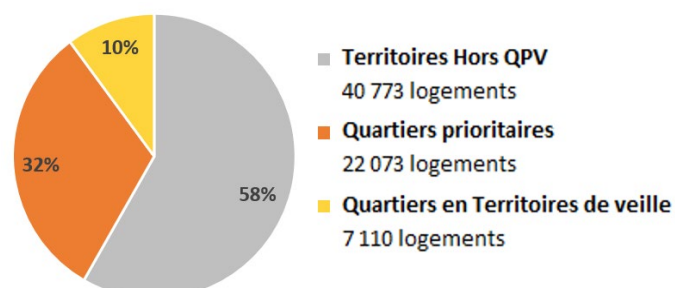
c. Dans la répartition quartiers prioritaires / hors quartiers prioritaires

La géographie du parc à très bas loyers est marquée par les grands quartiers d'habitat social dont beaucoup aujourd'hui, au regard de leurs difficultés, sont des quartiers inscrits au Contrat de Ville. Ainsi, les quartiers prioritaires représentent 32% du parc social et 54% du parc très social (63% avec les territoires de veille) :



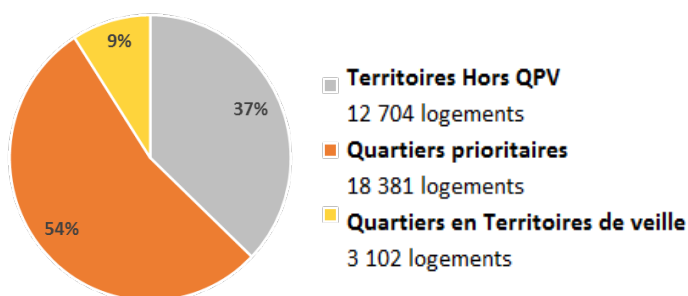
Répartition du parc HLM :

(source RPLS 2014, Étude PLACE 2015)



Répartition du parc « bas loyers » :

(source RPLS 2014, Étude PLACE 2015)



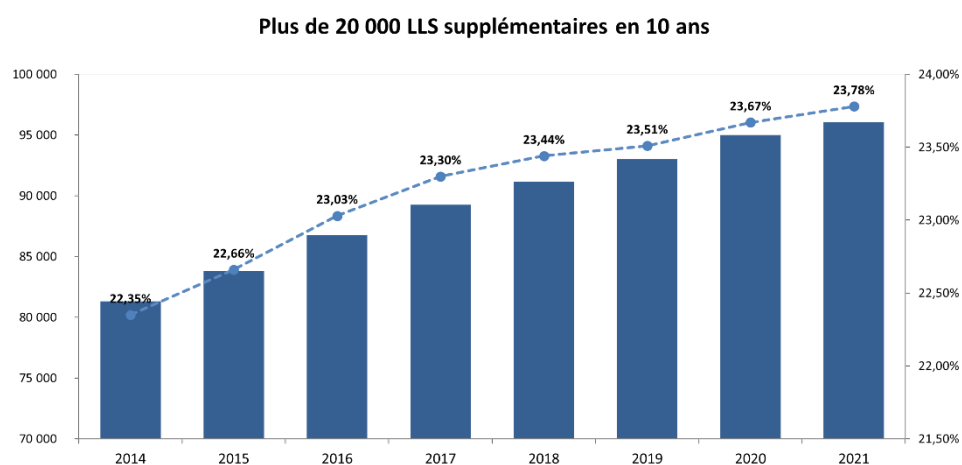
A l'inverse, **46% du parc très social se situe hors quartiers prioritaires** et 37% hors territoires de veille. Ce qui constitue une capacité d'accueil des plus fragiles, stratégiques dans le cadre d'une politique de mixité sociale métropolitaine.

D'autre part, les caractéristiques de l'offre de logements en QPV, notamment les typologies, sont également déséquilibrées et en décalage par rapport aux besoins et donc ne facilitent pas l'évolution du peuplement de ces quartiers. En effet, on constate, en QPV, un manque d'offre de petits logements et une surreprésentation des T4+.

L'observation des attributions confirme ces déséquilibres et la difficulté d'une politique d'attribution équilibrante en l'absence de gestion et de stratégie d'attribution partagées. En effet, en 2019, on observe une sur-représentation des attributions du contingent de l'Etat (27%) et du hors contingent des bailleurs (63%) en QPV, alors que les contingents d'Action Logement et des collectivités sont sous-représentés avec respectivement 5% et 2% des attribution en QPV.

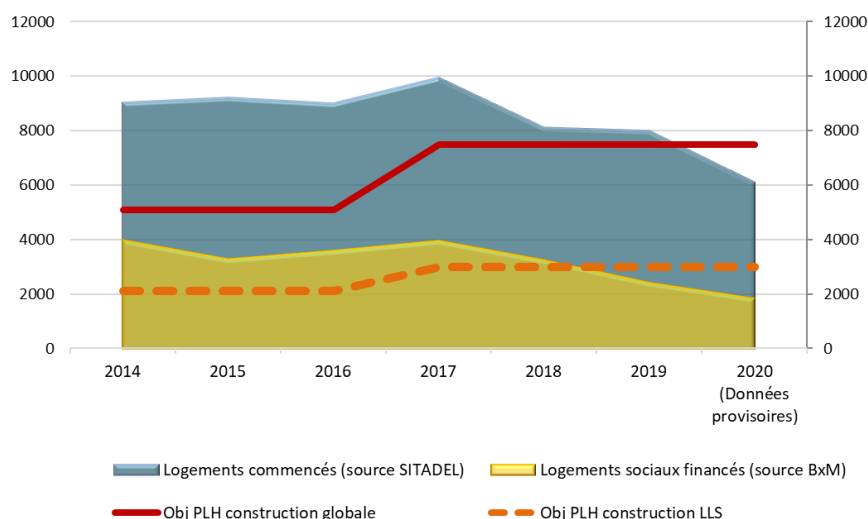
C. Une dynamique de rééquilibrage engagée grâce à un effort de production continu

Les déséquilibres historiques du territoire en matière d'offre de logements sociaux, ne doivent pas cacher une nouvelle donne de la politique de production impulsée depuis le début des années 2000. L'attractivité de la Métropole bordelaise stimule la production de logements : les objectifs du PLH ont été dépassés depuis 2008, ceux du PLU 3.1 le sont également en 2017. Les outils de planification et de programmation favorisant les opérations mixtes, ce dynamisme profite à la production de logements sociaux : l'offre de logements sociaux sur le territoire a augmenté de 19%, soit 16 000 logements locatifs sociaux (LLS) en 10 ans. La dynamique est installée et soutenue à un rythme de 3 200 logements sociaux agréés par an depuis 2011. Une vigilance est cependant à apporter pour soutenir la production à l'avenir, compte-tenu du ralentissement observé depuis 2018.



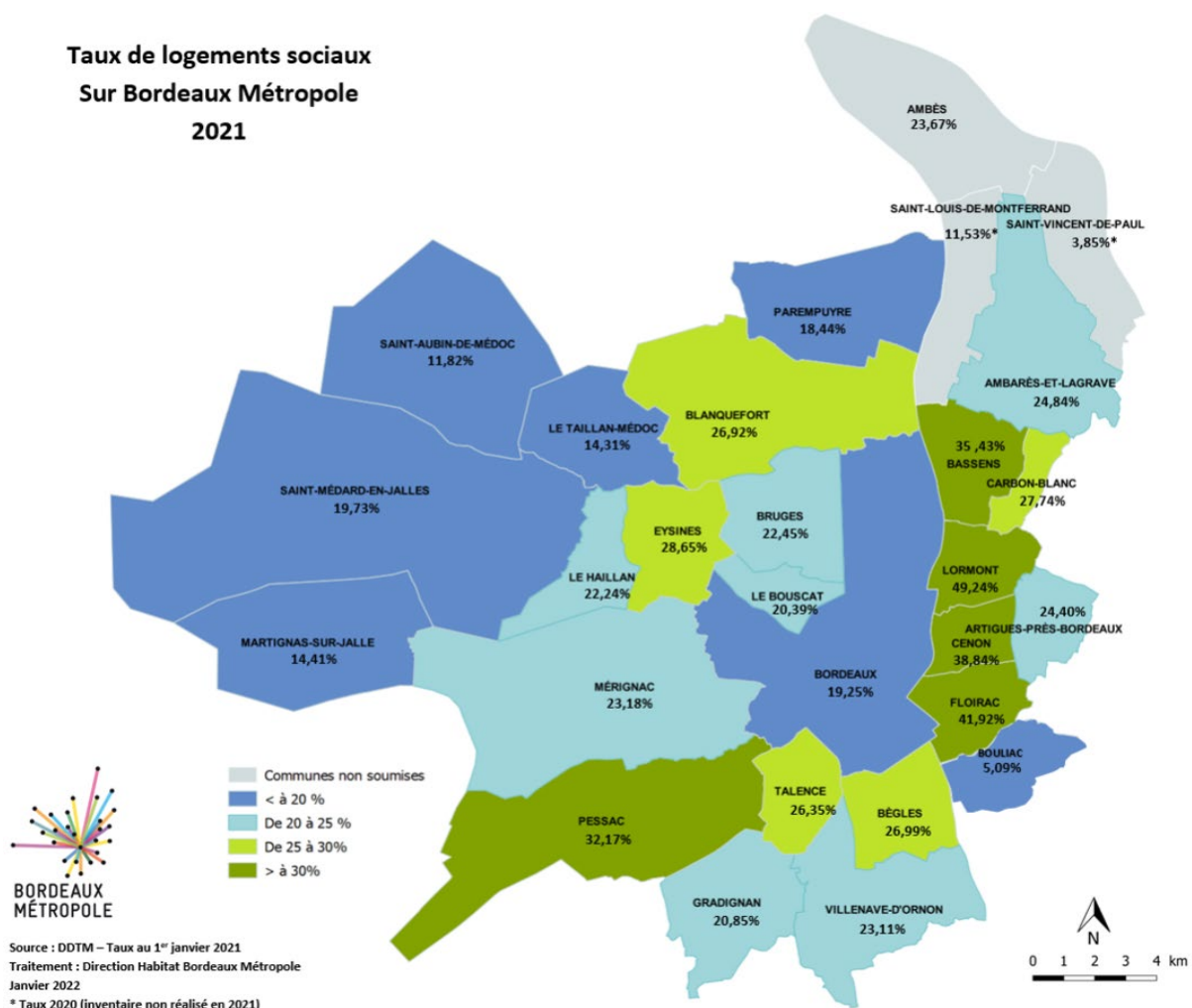
Inventaire SRU 2021 (source DDTM)

Ainsi, la production de logement sociaux a été au-delà des objectifs du PLH jusqu'en 2018 : l'offre de logements sociaux sur le territoire a augmenté de 19,6%, soit près de 18 000 LLS en 10 ans. La dynamique est installée et soutenue à un rythme de 3 000 LLS agréés par an depuis 2011. Toutefois, ce rythme exceptionnel s'est ralenti depuis 2019, et la crise sanitaire a freiné la relance qu'il s'agit aujourd'hui de reprendre.



Cette dynamique soutient les efforts de rattrapage des territoires : plus de 75% de la production LLS se concentre sur les communes déficitaires au regard de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU). Alors qu'en 2001, le taux de logement sociaux dans les communes soumises à l'article 55 allait de 1% (3 communes) à 61%, en 2022, plus aucune commune de la métropole ne dépasse les 50% de logement social, et aucune n'en présente moins de 11.82% (exceptées les communes non soumises à la loi SRU ou venant de compter plus de 3 500 hab.).

Taux de logements sociaux Sur Bordeaux Métropole 2021



De manière plus fine, on constate :

- un mouvement de rattrapage impulsé dans les communes avec un faible taux de LLS, où les rythmes de développement du parc HLM sont plus importants que la dynamique d'ensemble de la production de logements : Parempuyre, Saint-Aubin-de-Médoc, Martignas-sur-Jalle, Le Taillan-Médoc, Ambarès & Lagrave, Saint-Médard-en-Jalles, Gradignan, Artigues-Près-Bordeaux, Pessac, Eysines,
- une évolution vers plus de diversification de l'offre de logements dans les secteurs spécialisés tels que Lormont, Floirac, Cenon, Bassens, (premier programme de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU))
- Mais aussi des difficultés pour maintenir la diversité de production dans les communes où la dynamique de production est forte : Bordeaux, Mérignac, Le Bouscat, Villenave d'Ornon, Blanquefort, Carbon-Blanc. Pour certaines, malgré les efforts de production LLS, la dynamique d'ensemble est plus forte que le rythme de développement du parc LLS : Bruges, Le Haillan, Talence, Bègles.

Si elle a longtemps fait l'objet de débats nourris, la question de l'offre de logements sociaux sur la métropole est aujourd'hui un sujet qui est entendu de tous, et qui progresse sans trop de difficultés, le taux global SRU de la métropole étant aujourd'hui de 23,78%.

Plus récemment⁵ :

- Bordeaux continue de porter 30% de la dynamique de développement du parc social. De plus, 42% de l'augmentation du parc très bas loyers de la métropole se situent sur Bordeaux.
- La rive droite, dans la dynamique du renouvellement urbain, continue de se développer en diversifiant ses produits.
- Les secteurs jusqu'alors peu pourvus en logements sociaux contribuent à la nouvelle dynamique : ils portent 32% de l'augmentation du parc social de Bordeaux métropole et 31% de l'augmentation du parc à très bas loyers métropolitain.

Ce diagnostic dresse le portrait de Bordeaux Métropole en matière de mixité sociale : une métropole attractive pour tous, mais marquée par les déséquilibres du parc de logement social malgré une dynamique forte vers un rééquilibrage. Il s'agit donc de veiller au développement équilibré et solidaire de Bordeaux. C'est tout l'enjeu de la politique de mixité sociale métropolitaine.

⁵ Source : Étude PLACE - Données RPLS 2015

II - Vers une métropole équilibrée et solidaire

L'enjeu de la politique de mixité sociale de Bordeaux Métropole est de :

- Garantir l'accueil et les conditions d'habitat des ménages malgré la précarisation de leur situation face au logement dans un contexte tendu,
- Poursuivre le développement du parc social et le rééquilibrage du territoire en veillant aux secteurs fragiles.

Rappel du contexte

➤ **Affirmer la dimension sociale du PLH**

Le PLUI 3.1 de la Métropole, adopté le 16 décembre 2016, présente un programme local de l'habitat (PLH) ambitieux (7500 logements par an dont 40% de logements sociaux) et en direction de l'ensemble des publics cibles de la métropole :

- Produire des logements adaptés aux besoins des familles,
- Favoriser l'accès au logement des jeunes et des étudiants,
- Agir face aux besoins liés au vieillissement et au handicap,
- Améliorer les conditions de vie des habitants des quartiers prioritaires,
- Développer et améliorer les conditions d'accueil et de logement des gens du voyage,
- Développer les conditions d'hébergement et de logement temporaire pour les personnes et ménages en difficulté,
- Développer des solutions aux situations d'habitat précaire (squats, habitat de fortune...)
- Mettre en œuvre une politique coordonnée de mixité sociale.

Cette ambition est renforcée par le Contrat de Ville, signé dès 2015. En effet, Bordeaux Métropole veille à la cohérence des politiques publiques sur l'ensemble de son territoire, et en particulier dans les quartiers sensibles identifiés par la politique de la Ville.

➤ **Veiller au rééquilibrage du territoire et améliorer les conditions de vie dans les quartiers fragiles**

Ainsi, le programme d'actions du **Contrat de Ville** prévoit, parmi les actions de portée métropolitaine, une étude stratégique en matière de mixité sociale afin de soutenir les rééquilibrages du territoire et d'accompagner les quartiers prioritaires au titre de la politique de la Ville.

Pour rappel, les quartiers prioritaires au titre de la politique de la Ville sur lesquels porte le contrat de ville métropolitain sont au nombre de 21 situés sur 14 communes de la métropole, en incluant quartiers prioritaires et quartiers de veille. Parmi eux, trois sont éligibles au Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) :

- Benauges – Henri Sellier – Léo Lagrange à Bordeaux et Cenon : quartier d'intérêt national, présentant la particularité d'être intercommunal. L'ensemble de ces quartiers constitue le secteur d'intervention « Joliot Curie » sur la plaine rive droite.
- Le Lac à Bordeaux : quartier d'intérêt régional, le seul quartier du NPNRU extérieur à la rive droite de la Métropole,

- Palmer - Saraillère – 8 mai 1945 – Dravemont à Cenon et Floirac : quartier d'intérêt régional également intercommunal situé sur le plateau de la rive droite.

Trois autres sont retenus par l'Etat au label « Agence nationale pour le renouvellement urbain (ANRU)

- Contrat de plan » :

- Quartier de l'Avenir à Bassens,
- Carriet intermédiaire à Lormont,
- Jean Jaurès à Floirac, dont le quartier de la Cité du Midi est opérationnellement rattaché au secteur Joliot Curie du fait de sa grande proximité.

Les quartiers cités sont ainsi proposés dans le cadre du protocole de préfiguration métropolitaine et ont vocation à bénéficier, à l'issue de ce dernier, d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain avec l'ANRU.

D'autres projets de renouvellement urbain sont en cours de réflexion et pourraient faire l'objet d'une intervention non-accompagnée dans le cadre du NPNRU. À ce titre le quartier de Saige à Pessac, ayant constitué un groupe de travail, peut servir d'exemple à une démarche partenariale.

➤ **Définir une politique d'attribution métropolitaine des logements sociaux : Le cadre réglementaire**

La loi Égalité et Citoyenneté a renforcé le rôle de chef de file confié aux intercommunalités en matière de politique locale de l'Habitat et de mixité sociale. Un rôle qui implique, pour Bordeaux Métropole, un devoir d'exemplarité de sa politique d'attribution de logements sociaux.

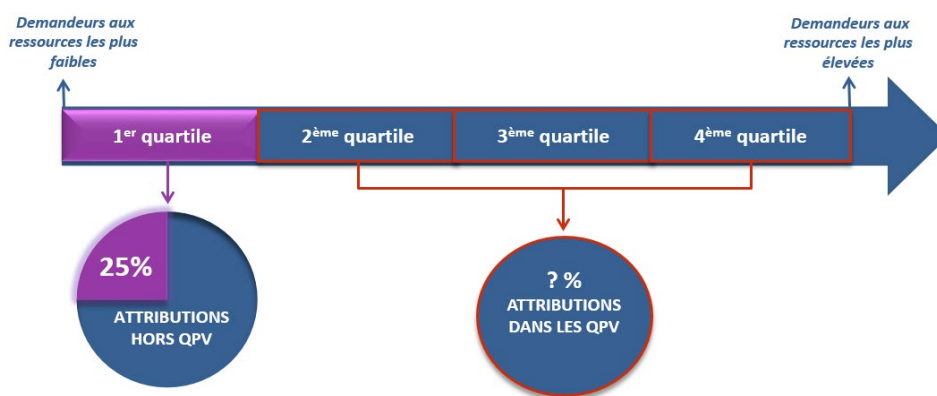
L'objectif de la loi Égalité et citoyenneté est de :

- veiller à l'accueil des plus fragiles, notamment par la mobilisation de tous les réservataires
- favoriser la mixité sociale et les équilibres territoriaux.

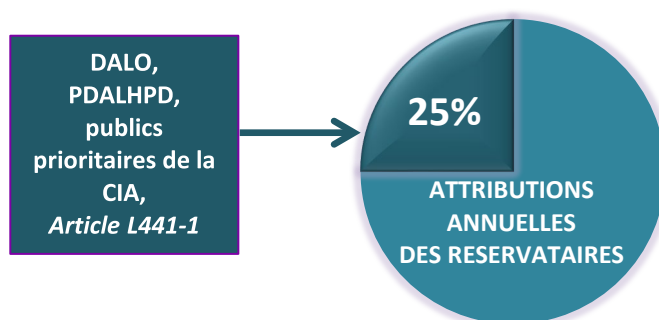
Elle prévoit notamment (article L441-1 du CCH) :

- L'obligation de consacrer au moins 25% des attributions en dehors des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville (QP), aux demandeurs les plus modestes⁶ ou à des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain (ORU),
- L'obligation de faire au moins 50% de propositions de logements en QP à des ménages moins modestes (dont les ressources sont supérieures au 1er quartile des demandeurs) :

⁶ Demandeurs de logement social dont les ressources sont inférieures à 8400€/an/UC, soit le 1^e quartile fixé par le préfet.



- L'obligation pour chaque réservataire de consacrer un quart de ses attributions aux publics prioritaires (cf. art. L.441-1 du CCH) incluant notamment les demandeurs relevant du DALO, du PDALHPD.



En 2017, le plafond du quartile des demandeurs les plus modestes sur Bordeaux Métropole s'élevait à 8520€/an/UC. 23,26% des attributions hors QP ont été réalisées en faveur des ménages aux ressources inférieures à ce plafond.

Il est réévalué tous les ans par arrêté préfectoral et a été fixé en 2021 à 9 415€/an/UC.

L'enjeu de la politique de mixité sociale de Bordeaux Métropole se situe donc dans la capacité de tous les acteurs à répondre aux besoins du territoire, de façon équilibrée et solidaire.

A. Les orientations de la politique métropolitaine de mixité sociale

Les enjeux pour Bordeaux Métropole en matière de mixité sociale sont :

- Garantir la capacité d'accueil des publics fragiles au sein de la métropole,
- Rééquilibrer le territoire en matière d'offre sociale et d'occupation.

1. Les orientations pour accueillir les plus fragiles

Dans un contexte de paupérisation des demandeurs de logements sociaux, et conformément aux obligations règlementaires, la politique de mixité sociale de Bordeaux Métropole poursuit un double objectif :

- **Un objectif d'accueil des publics fragiles** en :
 - améliorant le processus d'attributions de logements sociaux en faveur des publics fragiles,
 - équilibrant les contributions de chaque réservataire à l'accueil des publics fragiles,
- **Un objectif territorial en recherchant un rééquilibrage du territoire** en matière d'accueil des publics fragiles.

Afin de se donner les moyens de mettre en œuvre l'ambition de Bordeaux Métropole, il est donc nécessaire de décliner ce double objectif dans nos partenariats. Aussi, conformément aux priorités définies par la loi Égalité et Citoyenneté, à la réglementation (art. L441-1 du code de la construction et de l'habitation), et au PDALHPD, la définition des publics prioritaires sur le territoire de Bordeaux Métropole s'apprécie au regard de critères de difficultés des ménages :

- liés aux conditions de logements
- liés à la situation du ménage,
- liés à la situation économique. A l'instar d'autres métropoles, le critère de ressources inférieures au 1^e quartile des demandeurs les plus modestes constituent donc un critère de priorité de la CIA de Bordeaux Métropole, au titre des attributions effectuées dans les territoires hors quartier prioritaire de la ville.

Difficultés liées au logement	Priorité sous conditions de ressources
- Personnes dépourvues de logement (précaire et/ou temporaire) - Personne en sur-occupation ou en surpeuplement accentué - Personnes exposées à des conditions d'habitat indigne/insalubre - Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant de caractère décent - Personnes hébergées chez un tiers dans une situation de mal logement (notion de risque d'aggravation) - Personnes menacées d'expulsion sans relogement (notion de bonne foi) - Congé pour vente, reprise, expropriation - Taux d'effort net supérieur ou égal à 40% - Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition, - Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique (ACT)	Ressources inférieures au plafond PLUS

Difficultés liées à la situation du ménage	
- Situation à risque pour un ou plusieurs membres du ménage - o Personnes victimes de la traite des êtres humains ou de proxénétisme - o Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale.	Ressources inférieures au plafond PLUS
- o Personnes mariées, pacsées justifiant de violence au sein du couple, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle. - o Personnes menacées de mariage forcé - o Personnes victimes de viol ou agression sexuelle à leur domicile ou ses abords	Ressources inférieures aux plafonds HLM
- Situation de handicap - o Personnes en situation de handicap - o Famille ayant à charge une personne en situation de handicap incompatible avec la situation actuelle du logement.	Ressources inférieures aux plafonds HLM

Difficultés liées à la situation économique du ménage	
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée	Ressources inférieures au plafond PLUS

Ainsi cette liste reprend la définition des publics prioritaires de l'accord cadre départemental (schématisée en annexe du PPGDID Fiche action n°5).

2. Les orientations pour rééquilibrer le territoire

Les orientations territoriales de la politique de mixité sociale s'appuient sur l'analyse fine de l'occupation du parc social, à l'échelle de la résidence (issue des données OPS⁷), afin de mesurer les capacités des territoires en matière d'accueil des ménages les plus modestes. Au moment des travaux d'élaboration du présent document (2018-2019), et afin de décliner localement les enjeux de la loi en matière d'accueil des ménages fragiles, **le seuil de ressources inférieures à 40% du plafond PLUS est**

⁷ Les données OPS sont issues d'une base mise à jour par les bailleurs sociaux pour la réalisation d'une enquête réalisée tous les deux pour un rapport au Parlement sur l'occupation du parc social.

retenu comme critère de définition des ménages modestes dans les orientations et objectifs de mixité sociale déclinés dans le présent document⁸.

Globalement, en 2017, le parc social de Bordeaux Métropole accueille 35% des ménages dont les ressources sont inférieures à 40% des plafonds PLUS, ce qui confirme la fonction d'accueil des ménages modestes du parc social. Cette part s'élève à 44% dans les quartiers prioritaires, alors qu'elle n'est que de 30% hors quartiers prioritaires : un constat qui confirme la spécialisation de ces territoires.

Concernant les attributions, 40% des emménagés récents ont des ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS. Cette part s'élève à 54% en quartier prioritaire mais 35% hors quartier prioritaire : ce qui révèle une tendance au renforcement de cette spécialisation, tendance « mécanique » puisque le parc à bas loyers se situe en grande partie dans ces quartiers.

Ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS	Total des ménages HLM ressources renseignées en 2016	Emménagés récents HLM ressources renseignées en 2016	tendance
Bordeaux Métropole	34,7%	39,5%	4,8 pts
dt QPV	44,4%	54,0%	9,6 pts
dt hors QPV	30,5%	35,3%	4,8 pts

D'où la nécessité de réaffirmer **l'ambition d'une métropole solidaire et équilibrée** et de définir les moyens à mettre en œuvre pour l'atteindre. Ainsi, le partage du diagnostic au sein des différents ateliers de la CIL permet de définir aujourd'hui les **orientations à suivre en vue de poursuivre le rééquilibrage territorial en matière d'accueil des plus modestes sur Bordeaux Métropole** :

➤ **Pour les territoires hors QPV**

- **Une attention particulière aux ménages modestes** définis comme :
 - les ménages pauvres, définis par un niveau de ressources inférieur au 1^e quartile des demandeurs, conformément à la loi Egalité et Citoyenneté,
 - les ménages très modestes, définis par un niveau de revenus inférieur à 40% du plafond du PLUS.
- **Un objectif collectif organisant la contribution de chaque commune à l'accueil des plus modestes.** Le niveau actuel d'accueil des ménages modestes sur Bordeaux Métropole représente aujourd'hui **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 très modestes.

➤ **Pour les territoires en QPV**

- Une attention particulière aux ménages équilibrants, définis par un niveau de ressources supérieur au 1^e quartile des demandeurs.

⁸ NB. Ce seuil constitue sans aucun doute un revenu modeste, et de surcroît s'élève à un niveau très proche du 1^{er} quartile des demandeurs en 2017, date de réalisation du diagnostic.

B. La déclinaison des objectifs : trajectoires vers un rééquilibrage du territoire

L'accueil des ménages les plus modestes ne se décline pas de façon homogène sur la métropole, entre communes et quartiers. C'est pourquoi le « cap métropolitain » n'implique pas les mêmes trajectoires et nécessite de mobiliser des moyens différenciés pour y parvenir :

- La poursuite du développement du parc très social pour augmenter les capacités d'accueil des ménages les plus fragiles, dans les communes déficitaires,
- Le maintien de l'effort de développement du parc très social hors quartiers prioritaires et territoires de veille, pour diversifier le parc de logements et rééquilibrer les capacités d'accueil dans les communes engagées dans le contrat de Ville,
- La confirmation de la dynamique d'accueil tout en veillant à ne pas renforcer la spécialisation des ensembles fragiles, dans les communes dynamiques,
- L'engagement de la déspecialisation des ensembles fragiles tout en développant les capacités d'accueil hors quartiers prioritaires et territoires de veille,
- Le renforcement de la diversification du parc de logements et de la déspecialisation des territoires aujourd'hui marqués par la fragilité du parc de logements sociaux et de son occupation.

Ces trajectoires différenciées pour tenir le cap métropolitain se déclinent en volume d'attributions difficiles à appréhender. En effet, d'une commune à l'autre et d'une année à l'autre, le nombre d'attributions fluctuent en fonction de :

- l'attractivité de la commune,
- la structure du parc social et de son occupation : le taux de rotation n'est pas homogène,
- du rythme de développement du parc social : le calendrier de livraisons des programmes impacte le nombre d'attributions de façon importante et irrégulière.

C'est pourquoi, l'orientation métropolitaine qui s'impose à tous les territoires de façon uniforme, ne se traduira pas par des objectifs quantitatifs d'attributions en volume : chaque territoire s'engage à tendre vers 40% des attributions en faveur des ménages modestes, en fonction de ses caractéristiques propres, et ce, quel que soit le volume.

➤ La recherche de trajectoires équilibrantes en QPV

D'autre part, le cap métropolitain intègre les vigilances à garantir pour préserver les quartiers fragiles concernés par le Contrat de Ville, et s'applique donc pour limiter leur spécialisation dans l'accueil des ménages modestes.

La politique de mixité sociale est une démarche fondamentale qui s'inscrira dans le temps. C'est pourquoi, il s'agira de poursuivre l'approche engagée en affinant le diagnostic et les orientations concernant la diversification des quartiers politique de la Ville par l'accueil de ménages économiquement plus aisés.

Cependant, la politique d'attributions ne constitue qu'un élément participant au rééquilibrage du territoire. En effet, l'évolution du peuplement des quartiers est étroitement liée à leur attractivité et donc à la capacité de chaque quartier d'attirer des ménages moins pauvres et notamment des ménages actifs. Pour cela, il est nécessaire de compléter la réflexion sur la stratégie d'attribution de logement par un travail partenarial sur l'attractivité des quartiers.

Or, plus de 70% des attributions en QPV sont faites à destination de ménages « équilibrants » (c'est-à-dire des ménages aux revenus supérieurs au 1^e quartile des demandeurs les plus pauvres), alors que la loi fixe un minimum de 50%. Pour autant, il importe, de préciser ces 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.

Ainsi, Bordeaux Métropole s'est engagé aux côtés de l'ANRU, début 2020, dans une mission d'appui à l'élaboration de la stratégie de relogement et d'attribution dans les QPV. Cette première étude a permis de :

- définir une méthodologie partagée avec les partenaires pour affiner les stratégies d'attribution de chaque QPV, sur la base de l'analyse de deux quartiers ANRU (les Aubiers-Le Lac et Palmer-Saraillère-Dravemont). Cette approche sera mise en œuvre pour les 21 QPV de la métropole dans les années venir, et en fonction de la réalisation des projets de renouvellement urbain.
- préciser la stratégie de relogement et ses modalités de mise en œuvre, déclinée dans la charte métropolitaine de relogement.

C'est pourquoi le présent document ne présente pas d'objectifs chiffrés d'attribution par quartier, mais une méthodologie à mettre en œuvre de façon spécifique à chaque quartier pour l'élaboration d'une stratégie de mixité sociale intégrant à la fois des objectifs d'attribution, et un plan d'actions visant à l'amélioration de l'attractivité des quartiers.

- ***La méthodologie d'élaboration de la stratégie de mixité sociale en QPV***

L'élaboration d'une stratégie de mixité sociale en QPV suppose une approche globale pour casser les logiques ségrégatives et articuler différentes politiques locales participant de l'attractivité et du peuplement des quartiers : développement économique et emploi, transports et mobilités, habitat, éducation, gestion et sûreté urbaines etc. Une approche intégrée est attendue sur le volet habitat des NPRU, articulant interventions sur l'offre (répartition du parc social/parc privé, niveaux de loyers, typologies etc.) et sur les attributions des logements locatifs sociaux maintenus, qui resteront majoritaires à l'issue des projets, la mobilité résidentielle et le relogement, qui peut initier un rééquilibrage de l'occupation sociale.

La stratégie d'attribution en QPV s'élaborera de manière progressive en différentes étapes :

- Définition d'objectifs d'attributions sur le quartier, sur la base d'un diagnostic de la situation de l'occupation sociale actuelle et de la trajectoire de rééquilibrage envisagée, compte tenu des

orientations du NPRU dans les quartiers concernés, notamment en matière d'offre de logement (démolitions, requalifications, reconstitution etc.) et de la politique intercommunale d'attribution (rééquilibrage en / hors QPV). Le diagnostic présente les données d'observation et analyse les causes des (dés)équilibres de peuplement, d'attributions et de mobilité résidentielle.

- Identification et mise en œuvre de leviers d'actions pour atteindre ces objectifs, en cohérence avec les interventions du NPRU, en particulier sur l'offre d'habitat ;
- Mise en place de modalités de pilotage et de suivi-évaluation des trajectoires de rééquilibrage, pouvant réinterroger les objectifs d'attribution et les leviers d'actions dans le temps. Le partage des données d'observations permet d'orienter, piloter, suivre et évaluer la stratégie d'attribution qui vise des évolutions sur le moyen / long terme.

Les points clés identifiés sont présentés en annexe du présent document, sur la base de la contribution de la mission d'appui de l'ANRU à l'élaboration de la stratégie de relogement et d'attribution de Bordeaux Métropole (réalisée en 2020-2022).

- **La stratégie de relogement**

La stratégie de relogement est un élément structurant de la politique de mixité sociale pour rééquilibrer les quartiers, en accompagnement des projets de renouvellement urbain. Ainsi, 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 élaboré une charte métropolitaine de relogement, dans le cadre de la mission d'appui de l'ANRU menée en 2020-2022. 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 signataires de la présente charte s'engagent 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 et aux objectifs locaux de qualité du relogement. Les objectifs fondamentaux étant ceux de créer un lien de confiance avec les habitants, d'agir en cohérence avec leurs choix résidentiels, d'améliorer leurs conditions de logement et d'offrir un parcours résidentiel positif, en maîtrisant leur impact financier pour les ménages.

La qualité du relogement s'entend comme la réalisation de parcours résidentiels positifs maîtrisant l'impact financier du relogement pour le ménage, notamment vers le parc social neuf ou récemment

réhabilité, contribuant à son insertion plus globale et à la mixité sociale. Elle s'entend également comme un accompagnement du ménage lui proposant une information claire et transparente sur le processus et les modalités de relogement, un délai de relogement maîtrisé et une offre en adéquation avec la taille du ménage et dans une localisation qualitative.

Le relogement est un processus complexe et le rééquilibrage des quartiers n'est pas le seul élément à prendre en compte, la réponse aux besoins des ménages étant primordiale. En particulier, afin de faire du relogement un levier d'évolution du peuplement du quartier en faveur d'une déconcentration de la pauvreté, des objectifs de relogements sont définis. Il s'agit d'une ambition méthodologique collective à poursuivre pour améliorer la qualité du relogement, en répondant au mieux aux besoins des ménages tout en cherchant à tendre vers plus de mixité sociale.

Les critères pour un processus de relogement qualitatif sont :

- **La maîtrise de l'impact financier** du relogement : 11 € minimum par UC / jour de reste à vivre.
- **L'accès à un parc qualitatif** neuf ou récemment réhabilité : 40% à 45 % du relogement dans le parc social neuf ou livré depuis moins de 5 ans ou le parc réhabilité.
Ces objectifs intégrant les capacités du parc neuf et du parc rénové s'entendent de la façon suivante :
 - 30 à 35% dans le neuf. La définition d'un tel objectif est à la fois ambitieuse et réaliste. Elle fixe un cap permettant de mobiliser tous les acteurs et toutes les solutions pour un relogement de qualité, tout en prenant en compte la prudence nécessaire quant aux marges de manœuvre parfois difficiles à dégager dans la réponse aux besoins des ménages à reloger.
 - 10 % dans le parc réhabilité de moins de 10 ans comprenant :
 - le parc réhabilité du PRU 1
 - le parc en cours de réhabilitation (phase opérationnelle de travaux démarrée).
 - les bâtiments avec une performance énergétique de qualité (étiquettes A, B, C).
- **Le rééquilibrage de l'occupation sociale** (pour cela, un travail de repérage des résidences fragiles et équilibrées est à construire) :
 - 55% de relogement hors QPV
 - 50 % de relogement en dehors du quartier
 - maximum 40% de l'occupation des résidences par des ménages modestes (définition des ménages modestes : locataires HLM disposant de revenus < 40% du PLUS).
- **La satisfaction des ménages** mesurée dans le cadre de l'évaluation en continue des PRU et s'appuyant sur :
 - La qualité de l'accompagnement tout le long du relogement
 - La qualité de la prise en compte des besoins
 - La qualité de l'information
 - La qualité de l'adaptation au nouveau logement
 - La qualité de l'état du logement
 - La qualité des délais de relogement

- La qualité de la localisation

C. La mobilisation de l'ensemble des réservataires et bailleurs sociaux

L'ensemble des réservataires et bailleurs sociaux s'engage à mobiliser leur contingent pour la mise en œuvre des objectifs de la politique de mixité sociale de Bordeaux Métropole :

- en mobilisant chacun au moins 25% de leur contingent pour les publics prioritaires afin de contribuer à l'objectif d'accueil des plus fragiles,
- en veillant collectivement à suivre l'objectif territorial vers un rééquilibrage de l'agglomération.

III -La mise en œuvre partenariale pour améliorer l'information du demandeur et le processus d'attribution

Le PPGDID de Bordeaux Métropole s'inscrit dans une démarche partenariale mettant l'habitant et le quartier au cœur de la politique locale de l'Habitat, afin de répondre aux besoins d'accueil et d'équilibre du territoire. En renforçant la transparence vis-à-vis du demandeur de logement social, et la coopération entre acteurs, le PPGDID vient compléter le corpus partenarial pour la mise en œuvre de la politique de mixité sociale définie par le PLH.

Ce projet de PPGDID s'organise en 4 axes :

- Mieux satisfaire le droit à l'information du demandeur de logement social,
- Améliorer le traitement des demandes : les publics spécifiques et leur accompagnement social,
- Renforcer les partenariats : le dispositif de gestion partagée et la collaboration entre acteurs,
- Suivi de la politique de mixité sociale.

A. Mieux satisfaire le droit à l'information du demandeur de logement social

1. La coordination d'un service d'accueil et d'information du demandeur

Le territoire métropolitain présente plusieurs sites d'accueil, d'information et d'enregistrement des demandeurs de logement social. Forts de cette situation, Bordeaux Métropole et ses partenaires s'engagent à mettre en place un service commun d'accueil, d'information et d'enregistrement pour mieux satisfaire le droit à l'information du demandeur :

- en structurant le réseau de services existants en fonction de leur statut de guichet « d'information », de « conseil et d'accompagnement » et/ou « d'enregistrement et de suivi » des demandeurs. Ainsi, le maillage géographique des lieux d'accueil existants couvre une part importante du territoire métropolitain et permet de maintenir la proximité du service avec les habitants. **(Fiche 1)**
- en l'animant de façon à offrir un service de qualité, harmonisé et accessible sur l'ensemble du territoire. Ainsi, la coordination des pratiques d'accueil, d'information **(fiche 2)**, d'accompagnement **(fiche 3)** et d'enregistrement **(fiche 4)** permettra de mieux répondre et accompagner le demandeur dans ses démarches.

Une charte métropolitaine des pratiques d'accueil, d'information et d'enregistrement, formalisera ce travail de coordination et d'animation de réseau afin de garantir la qualité de service et l'égalité de traitement des demandeurs sur l'ensemble du territoire.

Pour les demandeurs, un guide du demandeur de logement social sera réalisé et traitera des questions suivantes :

- Quelles sont les conditions générales d'attributions de logement ?
- Qui intervient dans l'attribution de logements sociaux ?
- Quel est le processus d'attribution ?

- Quels sont les critères qui guident le choix de la Commission d'attribution de logements sociaux ?
- Quelles sont les situations prioritaires ?

2. Les modalités d'accès au logement social : améliorer la transparence du traitement des demandeurs

Bordeaux Métropole et ses partenaires s'engagent à améliorer la lisibilité et la compréhension du processus de traitement des demandes : les modalités de sélection, les critères de priorité, les instances et acteurs, les étapes du processus, etc... établis par la réglementation nationale et précisés par la politique de mixité sociale de la Métropole. **(Fiche 5)**

B. Améliorer le traitement des demandes : les publics spécifiques et leur accompagnement social

Les questions de cohésion et de solidarité constituent un enjeu majeur de la politique de l'Habitat de Bordeaux Métropole et plus particulièrement de la politique de mixité sociale en cours d'élaboration. C'est pourquoi, les partenaires de ce PPGDID s'engagent à se mobiliser pour mieux coordonner les dispositifs d'accompagnement des personnes les plus fragiles pour leur accès et le maintien dans le logement **(fiche 6)** :

- Par une meilleure identification des situations complexes,
- Par la mise en œuvre du programme d'actions proposé dans le cadre du plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme, et notamment :
 - o la mise en place d'une plate-forme de coordination « Logement d'abord »
 - o l'expérimentation d'adaptation des dispositifs de droit commun d'accompagnement social (Aide au logement temporaire (ALT), sous-location, Accompagnement vers et dans le logement (AVDL)...) à l'évolution du besoin des ménages inscrits dans un parcours vers l'autonomie leur permettant de rester dans le même logement.

D'autre part, Bordeaux Métropole et ses partenaires s'engagent également à mieux appréhender les refus de propositions de logements de façon à optimiser la recherche de solutions les plus adaptées aux besoins des demandeurs de logements sociaux. Un axe de travail commun est défini à cet effet.

C. Renforcer les partenariats : le dispositif de gestion partagée et la collaboration entre acteurs

1. Mettre en place un système partagé de traitement de la demande

Bordeaux Métropole et ses partenaires ne disposent pas de dispositif spécifique de gestion partagée de la demande. D'où des difficultés à connaître et suivre précisément la demande en logement social et les attributions de façon globale et commune à tous les acteurs (bailleurs et réservataires). C'est pourquoi ils s'engagent à renforcer leurs collaborations, notamment via le déploiement des accès au SNE et le développement de son utilisation par l'ensemble des acteurs intervenant dans le processus d'attribution, afin d'améliorer la connaissance partagée et le traitement de la demande.

Au-delà de la transparence et de l'efficacité que cet outil apporte, le dispositif de gestion partagée permettra de faciliter les échanges d'informations et d'organiser les collaborations entre acteurs

(inter-bailleurs et réservataires) à l'échelle de la métropole. Les principes de ce partenariat suivront les orientations et objectifs d'attribution définis dans la convention intercommunale d'attribution (CIA). **(Fiche 7)**

2. Préciser et harmoniser les modalités de présélection des candidats et les pratiques d'attribution

La tension du marché du logement sur Bordeaux Métropole et plus particulièrement concernant le logement social, nécessite d'apporter encore plus de transparence sur le processus d'attribution, afin de garantir l'égalité de traitement des demandeurs et d'optimiser les réponses aux demandeurs.

Pour améliorer le processus d'attribution de logements sociaux, Bordeaux Métropole et les acteurs de l'Habitat chercheront à définir les outils d'une méthodologie commune de présélection des candidats, en s'inspirant d'expériences diverses. Les systèmes de cotation de la demande et de location voulue seront ainsi étudiés. **(Fiche 8)**

Les commissions d'attribution de logement sont souveraines pour le choix du candidat bénéficiant de l'attribution, et pour la hiérarchie des trois candidats demandeurs. Elles procèdent à l'attribution des logements en veillant à la mixité sociale des villes et quartiers selon les critères et au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires (en cohérence avec le PDALHPD).

Pour autant, le processus d'attribution fait intervenir plusieurs acteurs. C'est pourquoi Bordeaux Métropole et ses partenaires s'engagent à renforcer leurs collaborations pour fluidifier le processus d'attribution et le rendre plus lisible pour les demandeurs. **(Fiche 9)** A cet effet, une charte des pratiques en CAL sera élaborée prochainement.

3. Soutenir le travail inter-bailleurs

Les organismes HLM, dans le cadre d'une contribution collective organisée par la CDHLM, s'engagent à inscrire leurs pratiques dans des cadres partagés par la profession, et sur des bases méthodologiques clairement définies. Le renforcement de ce travail inter-bailleur est soutenu par Bordeaux Métropole et l'ensemble des partenaires du PPGDID. Il permet notamment de proposer des démarches et projets :

a. Afin d'améliorer la satisfaction des demandes de mutations au sein du parc social

Les demandes de mutations internes au parc social représentent environ 30% de la demande en logement social de Bordeaux Métropole. La satisfaction de ces demandes représente 22% des attributions sur le territoire de Bordeaux Métropole. L'amélioration de la satisfaction des demandes de mutation est donc un enjeu majeur pour assurer la fluidité des parcours résidentiels au sein du parc social.

Améliorer ce niveau suppose une collaboration étroite avec les partenaires réservataires de leurs logements dès lors qu'un pourcentage significatif des logements des organismes fait l'objet de conventions de réservation, notamment avec l'Etat et les collectivités locales, contraints de faire face à de multiples urgences sociales de demandeurs prioritaires.

Les partenaires de la politique locale de l'Habitat s'engagent à se mobiliser pour mettre en place des modalités de coopération entre bailleurs et réservataires pour mieux répondre aux besoins de mobilité au sein du parc social **(Fiche 10)**, notamment par :

- L'expérimentation d'une bourse numérique d'échange de logements entre locataires,

- La création d'une commission mobilité pour les cas bloqués de demande de mutation.

b. Afin de faciliter le relogement dans le cadre des opérations de renouvellement urbain

Dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, une charte métropolitaine de relogement sera élaborée. En effet, Les projets de réaménagement de la ville peuvent conduire à la démolition de certains logements, les ménages concernés doivent donc être relogés. La prise en compte du relogement des habitants doit s'appréhender, par les bailleurs, de manière concertée. Pour ce faire, une démarche collective inter-bailleurs est impulsée avec le soutien de Bordeaux Métropole, dans le but de répondre au mieux aux besoins des ménages et de les accompagner dans leurs parcours résidentiels. La charte de relogement sera complétée, pour chaque site concerné, par une convention déclinant à l'échelle du projet, les modalités locales de mise en œuvre. **(Fiche 11)**

4. Améliorer la connaissance partagée du parc social

Le suivi de la mise en œuvre de la politique de mixité sociale de Bordeaux Métropole nécessite que les acteurs du logement social (et particulièrement les bailleurs et les réservataires) mettent en place des outils de suivi des attributions précis et cohérents au regard des objectifs de la CIA, du PPGDID et de la loi.

La démarche partenariale engagée pour l'élaboration de la politique de mixité sociale semble avoir montré l'intérêt de mettre en place des méthodes et outils d'observation communs, tel que cela a été porté, lors du diagnostic de cette démarche, par l'AROSHA et Bordeaux Métropole.

Ainsi, il apparaît aujourd'hui nécessaire de poursuivre ce partenariat pour la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation de la politique de mixité sociale de Bordeaux Métropole. **(Fiche 12)**

5. Suivi de la politique de mixité sociale

Enfin, Bordeaux Métropole et ses partenaires s'engagent à animer la Conférence intercommunale du logement afin de mettre en œuvre le PPGDID et la CIA. Ce travail s'organisera suivant différentes instances afin d'aborder à la fois les aspects stratégiques, opérationnels et territoriaux de ces politiques. **(fiche 13)**

Convention intercommunale d'attributions

Entre les soussignés

D'une part,

L'Etat, représenté par la Préfète de la région Nouvelle Aquitaine, Préfète de la Gironde,

Et, d'autre part,

Bordeaux Métropole, représenté par son Président,

Le Département, représenté par son Président,

La Région, représentée par son Président,

Les bailleurs sociaux (liste)

Désignés ci-après « organismes de logement social »

La CDHLM, représentée par son Président,

Action Logement, représenté par...

vus les articles L 441-1-5 et L441-1-6 du CCH relatifs à la CIA,

vu l'accord cadre départemental du 26 décembre 2019,

vu la convention-cadre des réservations préfectorales du 14 mars 2019,

vu le PDALHPD du 16 mars 2017,

Préambule

Rappel des orientations en matière de mixité sociale

- **Affirmer la dimension sociale du PLH**

Le **PLUI 3.1 de la Métropole**, adopté le 16 décembre 2016, présente un programme local de l'habitat (PLH) ambitieux (7500 logements par an dont 40% de logements sociaux) et en direction de l'ensemble des publics cibles de la métropole :

- Produire des logements adaptés aux besoins des familles,
- Favoriser l'accès au logement des jeunes et des étudiants,
- Agir face aux besoins liés au vieillissement et au handicap,
- Améliorer les conditions de vie des habitants des quartiers prioritaires,
- Développer et améliorer les conditions d'accueil et de logement des gens du voyage,
- Développer les conditions d'hébergement et de logement temporaire pour les personnes et ménages en difficulté,
- Développer des solutions aux situations d'habitat précaire (squats, habitat de fortune...)
- Mettre en œuvre une politique coordonnée de mixité sociale.

Cette ambition est renforcée par le Contrat de Ville, signé dès 2015. En effet, Bordeaux Métropole veille à la cohérence des politiques publiques sur l'ensemble de son territoire, et en particulier dans les quartiers sensibles identifiés par la politique de la Ville.

- **Veiller au rééquilibrage du territoire et améliorer les conditions de vie dans les quartiers fragiles**

Ainsi, le programme d'actions du **Contrat de Ville** prévoit, parmi les actions de portée métropolitaine, une étude stratégique en matière de mixité sociale afin de soutenir les rééquilibrages du territoire et d'accompagner les quartiers prioritaires au titre de la politique de la Ville.

Pour rappel, les quartiers prioritaires au titre de la politique de la Ville sur lesquels porte le contrat de ville métropolitain sont au nombre de 21 situés sur 14 communes de la métropole, en incluant quartiers prioritaires et quartiers de veille. Parmi eux, trois sont éligibles au Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) :

- Benauges – Henri Sellier – Léo Lagrange à Bordeaux et Cenon : quartier d'intérêt national, présentant la particularité d'être intercommunal. L'ensemble de ces quartiers constitue le secteur d'intervention « Joliot Curie » sur la plaine rive droite.
- Le Lac à Bordeaux : quartier d'intérêt régional, le seul quartier du NPNRU extérieur à la rive droite de la Métropole,
- Palmer - Saraillères – 8 mai 1945 – Dravemont à Cenon et Floirac : quartier d'intérêt régional également intercommunal situé sur le plateau de la rive droite.

Trois autres sont retenus par l'Etat au label « Agence nationale pour le renouvellement urbain (ANRU) - Contrat de plan » :

- Quartier de l'Avenir à Bassens,
- Carriet intermédiaire à Lormont,
- Jean Jaurès à Floirac, dont le quartier de la Cité du Midi est opérationnellement rattaché au secteur Joliot Curie du fait de sa grande proximité.

Les quartiers cités sont ainsi proposés dans le cadre du protocole de préfiguration métropolitaine et ont vocation à bénéficier, à l'issue de ce dernier, d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain avec l'ANRU.

D'autres projets de renouvellement urbain sont en cours de réflexion et pourraient faire l'objet d'une intervention non-accompagnée dans le cadre du NPNRU. À ce titre le quartier de Saige à Pessac, ayant constitué un groupe de travail, peut servir d'exemple à une démarche partenariale.

- **Définir une politique d'attribution métropolitaine des logements sociaux : Le cadre réglementaire**

La loi Égalité et Citoyenneté a renforcé le rôle de chef de file confié aux intercommunalités en matière de politique locale de l'Habitat et de mixité sociale. Un rôle qui implique, pour Bordeaux Métropole, un devoir d'exemplarité de sa politique d'attribution de logements sociaux.

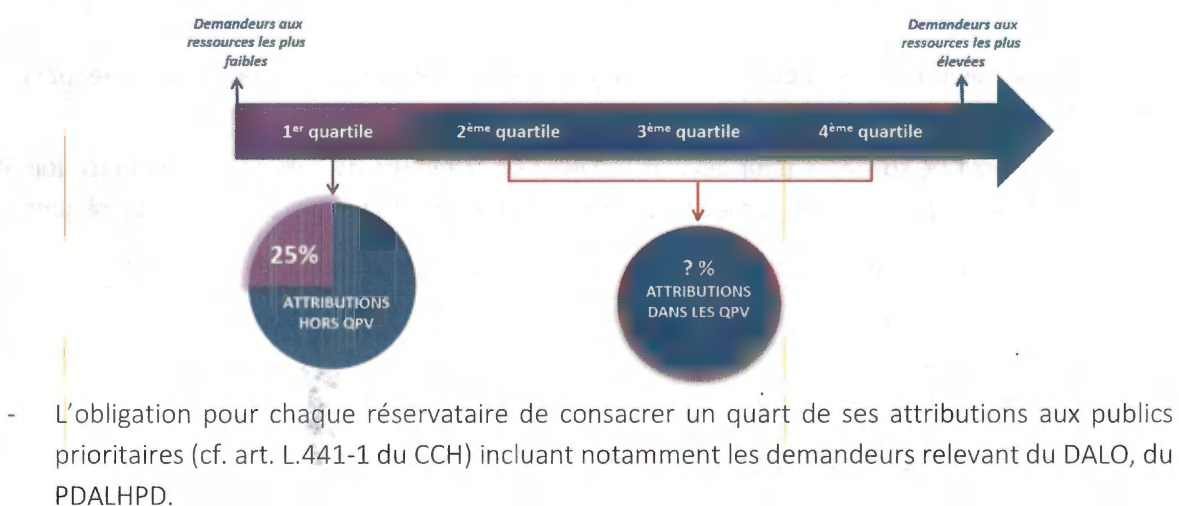
L'objectif de la loi Égalité et citoyenneté est de :

- veiller à l'accueil des plus fragiles, notamment par la mobilisation de tous les réservataires
- favoriser la mixité sociale et les équilibres territoriaux.

Elle prévoit notamment (article L441-1 du CCH) :

- L'obligation de consacrer au moins 25% des attributions en dehors des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville (QP), aux demandeurs les plus modestes ou à des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain (ORU),
- L'obligation de faire au moins 50% de propositions de logements en QP à des ménages moins modestes (dont les ressources sont supérieures au 1er quartile des demandeurs) :

Le plafond du quartile des demandeurs les plus modestes sur Bordeaux Métropole est réévalué chaque année par arrêté préfectoral (en 2021, il s'élevait à 9415€/an/UC).



L'enjeu de la politique de mixité sociale de Bordeaux Métropole se situe donc dans la capacité de tous les acteurs à répondre aux besoins du territoire, de façon équilibrée et solidaire.

Vers une métropole équilibrée et solidaire

Article 1 : Objet de la convention

L'objet de la présente convention est de confirmer les engagements des partenaires de la politique de l'habitat pour la mise en œuvre de la politique de mixité sociale de Bordeaux et en particulier la politique d'attribution de logements sociaux.

Ainsi, les signataires s'entendent pour affirmer que l'enjeu de la politique de mixité sociale de Bordeaux Métropole est de :

- Garantir l'accueil et les conditions d'habitat des ménages malgré la précarisation de leur situation face au logement dans un contexte tendu en rééquilibrant leur accueil sur le territoire,
- Poursuivre le développement du parc social et le rééquilibrage du territoire en veillant aux secteurs fragiles.

Article 2 : Les orientations et objectifs

Dans un contexte de paupérisation des demandeurs de logements sociaux, et conformément aux obligations réglementaires, la politique de mixité sociale de Bordeaux Métropole poursuit un double objectif :

- Un **objectif de rééquilibrage du territoire** concernant l'accueil des plus pauvres, porté par l'ensemble des acteurs du logement social sur le territoire de chaque commune,
- Un **objectif de solidarité** concernant l'accueil des personnes les plus fragiles, engageant chaque réservataire sur le territoire métropolitain.

Réaffirmer l'ambition d'une métropole solidaire et équilibrée nécessite de définir une politique d'attribution coordonnée.

- 1 – un **objectif de solidarité pour les plus fragiles** : un minimum de 25% des attributions doit être consacré aux ménages en difficulté, par chaque réservataire sur son contingent de réservation.

L'objectif de solidarité concerne l'accueil des personnes les plus fragiles, au regard de :

- leurs conditions de logement,
- leur précarité sociale,
- leurs difficultés économiques.

Ces critères sont détaillés à l'article 3 de la présente convention.

Cet objectif engage chaque réservataire sur son contingent.

2 – un objectif de rééquilibrage du territoire

- un minimum de 40% des attributions hors QPV doit être consacré aux ménages très modestes et pauvres sur le territoire métropolitain.
- En QPV, l'objectif légal est de 50% minimum de propositions de logements aux ménages aux ressources supérieures au 1e quartile des demandeurs. En 2020, les attributions de

logements en QPV à ces ménages s'élèvent à 78 %, bien au-delà des obligations fixées par l'Etat. Il est donc proposé de **maintenir la tendance actuelle, dans l'attente de la définition d'objectifs plus précis par quartier** (étude à lancer suivant la méthodologie exposée dans le document d'orientation).

Article 3 : Les publics relevant de la convention

Les signataires de la présente convention s'accordent sur la définition des publics éligibles à la CIA, dans le respect du cadre général de l'accord cadre départemental, auquel la présente convention sera annexée et se substituera sur le territoire de Bordeaux Métropole.

Les publics éligibles à la convention intercommunale d'attributions devront avoir préalablement enregistré leur demande de logement auprès du système national d'enregistrement (SNE), conformément à l'article 117 de la loi du 25 mars 2009 (MOLLE) et au décret du 29 avril 2010 relatif à la procédure d'enregistrement des demandes de logement social.

La définition des publics éligibles s'apprécie au regard des objectifs de la présente convention et conformément à la loi Egalité et Citoyenneté, à la réglementation (art. L441-1 du code de la construction et de l'habitation), et au PDALHPD.

1 – L'objectif de solidarité pour les plus fragiles

Conformément au PDALHPD et à l'accord cadre départemental, les publics éligibles sont les ménages en situation de précarité définie au regard de :

- leurs conditions de logement,
- leur situation sociale,
- leurs difficultés économiques.

Difficultés liées au logement	Priorité sous conditions de ressources
- Personnes dépourvues de logement (précaire et/ou temporaire) - Personne en sur-occupation ou en surpeuplement accentué - Personnes exposées à des conditions d'habitat indigne/insalubre - Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant de caractère décent - Personnes hébergées chez un tiers dans une situation de mal logement (notion de risque d'aggravation) - Personnes menacées d'expulsion sans relogement (notion de bonne foi) - Congé pour vente, reprise, expropriation - Taux d'effort net supérieur ou égal à 40% - Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition, - Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique (ACT)	Ressources inférieures au plafond PLUS

Difficultés liées à la situation du ménage	
- Situation à risque pour un ou plusieurs membres du ménage - o Personnes victimes de la traite des êtres humains ou de proxénétisme - o Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale	Ressources inférieures au plafond PLUS
- o Personnes mariées, pacsées justifiant de violence au sein du couple, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle. - o Personnes menacées de mariage forcé - o Personnes victimes de viol ou agression sexuelle à leur domicile ou ses abords	Ressources inférieures aux plafonds HLM
- Situation de handicap - o Personnes en situation de handicap - o Famille ayant à charge une personne en situation de handicap incompatible avec la situation actuelle du logement.	Ressources inférieures aux plafonds HLM

Difficultés liées à la situation économique du ménage	
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée	Ressources inférieures au plafond PLUS

Par la définition de ces critères, les signataires de la présente convention s'engagent à mettre chacun en œuvre l'objectif de solidarité de la politique métropolitaine de mixité sociale de Bordeaux Métropole.

2 – l'objectif de rééquilibrage du territoire

Conformément aux prescriptions de la loi Egalité et citoyenneté et au diagnostic du parc social, les publics éligibles sont :

➤ *Pour les territoires hors QPV*

- Les ménages pauvres, définis par un niveau de ressources inférieur au 1^e quartile des demandeurs,
- Les ménages très modestes, définis par un niveau de revenus inférieur à 40% du plafond du PLUS.

➤ *Pour les territoires en QPV*

- Les ménages équilibrants, définis par un niveau de ressources supérieur au 1^e quartile des demandeurs.

Article 4 : La déclinaison des trajectoires différenciées par territoires

1 – Le rééquilibrage des territoires hors QPV

L'accueil des ménages les plus modestes ne se décline pas de façon homogène sur la métropole, entre communes et quartiers. La structure du parc social, essentiellement issue de l'histoire du développement du parc social sur notre territoire explique les différents types de situation. Ainsi, la stratégie d'attribution et les moyens pour la mettre en œuvre est complémentaire de la stratégie plus globale concernant l'offre sociale.

C'est pourquoi, chaque commune s'engage à tendre vers 40% des attributions en faveur des ménages modestes, en fonction de ses caractéristiques propres, et quel que soit le volume. Mais le « cap métropolitain » n'implique pas les mêmes trajectoires communales et nécessite de mobiliser des moyens différenciés pour y parvenir :

- La poursuite du développement du parc très social pour augmenter les capacités d'accueil des ménages les plus fragiles, dans les communes déficitaires où ce parc est sous-représenté,
- Le maintien de l'effort de développement du parc très social hors quartiers prioritaires et territoires de veille, pour diversifier le parc de logements et rééquilibrer les capacités d'accueil, notamment dans les communes engagées dans le contrat de Ville,
- Le renforcement de la diversification du parc de logements et de la déspecialisation des territoires aujourd'hui marqués par la fragilité du parc de logements sociaux et de son occupation,

- La confirmation de la dynamique d'accueil tout en veillant à ne pas renforcer la spécialisation des ensembles fragiles, dans les autres communes.

Ces trajectoires différenciées pour tenir le cap métropolitain se déclinent en volume d'attributions difficiles à appréhender. En effet, d'une commune à l'autre et d'une année à l'autre, le nombre d'attributions fluctuent en fonction de :

- l'attractivité de la commune,
- la structure du parc social et de son occupation : le taux de rotation n'est pas homogène,
- du rythme de développement du parc social : le calendrier de livraisons des programmes impacte le nombre d'attributions de façon importante et irrégulière.

Des fiches communales de suivi des attributions sont réalisées annuellement dans le cadre de l'observatoire du parc social afin de suivre et piloter la mise en œuvre des objectifs de la présente convention.

2 – Le rééquilibrage des territoires en QPV

D'autre part, le cap métropolitain intègre les vigilances à garantir pour préserver les quartiers fragiles concernés par le Contrat de Ville, et s'applique donc pour limiter leur spécialisation dans l'accueil des ménages modestes.

La politique de mixité sociale est une démarche fondamentale qui s'inscrira dans le temps. C'est pourquoi, il s'agit de poursuivre l'approche engagée en affinant le diagnostic et les orientations concernant la diversification des quartiers politique de la Ville par l'accueil de ménages économiquement plus aisés.

Cependant, la politique d'attributions ne constitue qu'un élément participant au rééquilibrage du territoire. En effet, l'évolution du peuplement des quartiers est étroitement liée à leur attractivité et donc à la capacité de chaque quartier d'attirer des ménages moins pauvres et notamment des ménages actifs. Pour cela, il est nécessaire de compléter la réflexion sur la stratégie d'attribution de logement par un travail partenarial sur l'attractivité des quartiers.

Or, plus de 70% des attributions en QPV sont faites à destination de ménages « équilibrants » (c'est-à-dire des ménages aux revenus supérieurs au 1^e quartile des demandeurs les plus pauvres), alors que la loi fixe un minimum de 50%. Pour autant, il importe, de préciser ces 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.

Ainsi, Bordeaux Métropole s'est engagé aux côtés de l'ANRU, début 2020, pour lancer une mission d'appui à l'élaboration de la stratégie de relogement et d'attribution dans les QPV. Cette 1^e étude a permis de :

- préciser la stratégie de relogement et ses modalités de mise en œuvre, déclinée dans la charte métropolitaine de relogement, annexée à la présente convention.
- définir une méthodologie partagée avec les partenaires pour affiner les stratégies d'attribution de chaque QPV, sur la base de l'analyse de deux quartiers ANRU (les Aubiers-Le Lac et Palmer-Saraillière-Dravemont). Cette approche sera mise en œuvre pour les 21 QPV de la métropole dans les années venir, et en fonction de la réalisation des projets de renouvellement urbain.

Article 5 : La mobilisation de l'ensemble des réservataires et bailleurs sociaux

L'ensemble des réservataires et bailleurs sociaux s'engage à mobiliser leur contingent pour la mise en œuvre des objectifs de la politique de mixité sociale de Bordeaux Métropole :

- en mobilisant chacun au moins 25% de leur contingent pour les publics les plus fragiles afin de contribuer à l'objectif de solidarité,
- en veillant collectivement à suivre l'objectif territorial vers un rééquilibrage de la pauvreté sur l'agglomération.

Afin de faciliter la mobilisation des contingents et conformément à la loi ELAN, un travail partenarial est engagé pour progressivement organiser la gestion en flux de ces réservations, dans le cadre de la CIL.

L'Etat réserve en priorité 50% de son contingent au relogement des ménages DALO, sortants de structure et bénéficiaires de la protection internationale.

Article 6 : Modalités de suivi de la mise en œuvre de la convention

Le suivi de la présente convention mobilisera le dispositif partenarial et les instances définies par le plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) (fiche 13).

Dans l'objectif d'améliorer la connaissance du parc social et d'établir un suivi de la mise en œuvre de la politique de mixité sociale, le PPGDID prévoit la création d'outils d'observation partagés par les acteurs du logement social.

Le suivi de la mise en œuvre de la présente convention s'appuiera sur cet observatoire partenarial. Dès à présent, les acteurs et notamment les bailleurs sociaux, s'engagent au renseignement des bases de données nécessaires au suivi de la réalisation des objectifs d'attribution (notamment le Répertoire des logements locatifs sociaux (RPLS), le Système National d'Enregistrement (SNE), l'enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS) et la diffusion des procès-verbaux de Commission d'Attribution des Logements (CAL)).

- **Un bilan annuel des attributions sera présenté en CIL**, à l'échelle métropolitaine et pour chaque commune.
- **Un tableau de bord partagé**, outil de pilotage du comité technique de la CIL, permettra d'animer des points intermédiaires (trois fois dans l'année) en comité restreint (les réservataires du territoire métropolitain) portant particulièrement sur les attributions aux publics prioritaires et les orientations engagées en termes de mixité sociale.
- **Une évaluation à mi-parcours** pourra être réalisée afin d'adapter, le cas échéant, les orientations.

Article 7 : Clause de revoyure

La présente convention prévoit une clause de revoyure au 1er janvier 2024, afin d'assurer sa mise en conformité avec les termes de l'article 78 IV concernant le passage à la gestion en flux prévu par la loi 3DS (Différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification de l'action publique) et d'adapter les objectifs et leurs modalités de suivi et de mise en œuvre en fonction des éléments de suivi annuel et des résultats de l'évaluation à mi-parcours.

Article 8 : Champ d'application de la convention

La convention intercommunale d'attributions s'applique sur le territoire de Bordeaux Métropole. Elle se substitue à l'accord cadre départemental du 26 décembre 2019 sur ce territoire.

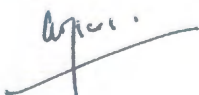
Article 9 : Durée de la convention

Les dispositions de la convention s'appliquent à compter de sa signature et pour une durée de 6 ans.

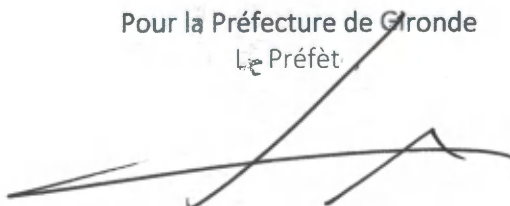
Fait à Bordeaux, le **14 AVR. 2023**

en 3 exemplaires

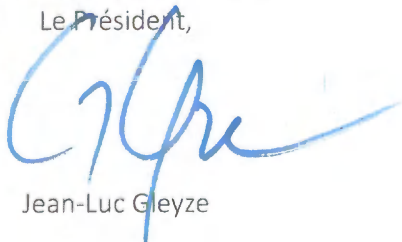
Pour Bordeaux Métropole
Le Président,


Alain Anziani

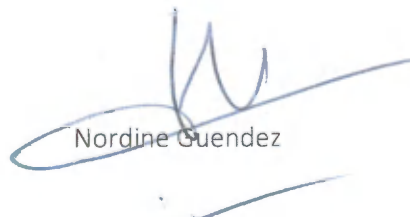
Pour la Préfecture de Gironde
Le Préfet


Étienne GUYOT

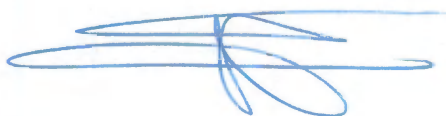
Pour le Département
Le Président,


Jean-Luc Gleyze

Pour la ville d'Ambarès-et-Lagrave
Le Maire


Nordine Guendez

Pour la ville d'Ambès
Le Maire,


Kévin Subrenat



Pour la ville d'Eysines
Le Maire,



Christine Bost

Pour la ville de Floirac
Le Maire



Jean-Jacques Puyobrau

Pour la ville de Gradignan
Le Maire,



Michel Labardin

Pour la ville du Bouscat
Le Maire



Patrick Bobet

Pour la ville du Haillan
Le Maire,



Andréa Kiss

Pour la ville du Taillan-Médoc
Le Maire



Agnès Versepuy

Pour la ville de Lormont
Le Maire,



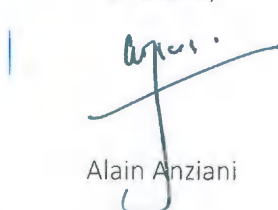
Jean Touzeau

Pour la ville de Martignas-sur-Jalle
Le Maire



Jérôme Pesca

Pour la ville de Mérignac
Le Maire,



Alain Anziani

Pour la ville de Parempuyre
Le Maire



Béatrice De François

Pour la ville d'Ambès

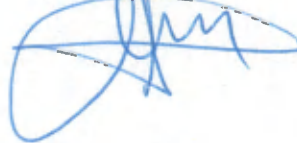
Le Maire,



Kévin Subrenat

Pour la ville d'Artigues-près-Bordeaux

Le Maire



Alain Garnier

Pour la ville de Bassens

Le Maire,



Alexandre Rubio

Pour la ville de Bègles

Le Maire



Clément Rossignol-Puech

Pour la ville de Blanquefort

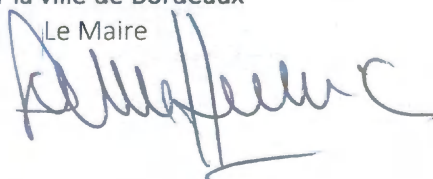
Le Maire,



Véronique Ferreira

Pour la ville de Bordeaux

Le Maire



Pierre Hurmic

Pour la ville de Bouliac

Le Maire,



Dominique Alcalá

Pour la ville de Bruges

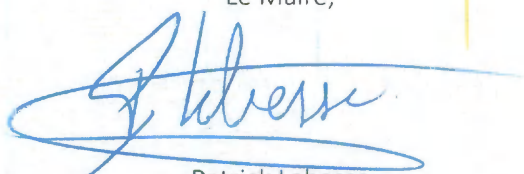
Le Maire



Brigitte Terraza

Pour la ville de Carbon-Blanc

Le Maire,



Patrick Labesse

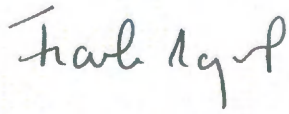
Pour la ville de Cenon

Le Maire



Jean-François Egron

Pour la ville de Pessac
Le Maire,



Franck Raynal

Pour la ville Saint-Aubin-de-Médoc
Le Maire



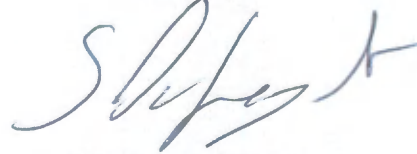
Christophe Duprat

Pour la ville de Saint-Louis-de-Montferrand
Le Maire,



Josiane Zambon

Pour la ville de Saint-Médard-En-Jalles
Le Maire



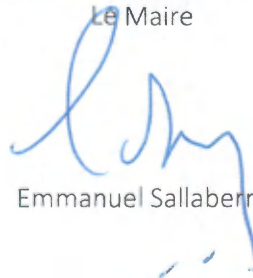
Stéphane Delpeyrat

Pour la ville Saint-Vincent-de-Paul
Le Maire,



Max Colès

Pour la ville de Talence
Le Maire



Emmanuel Sallaberry

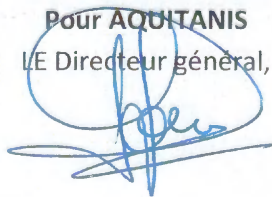
Pour la ville de Villenave d'Ornon
Le Maire,



Patrick Pujol

Pour CD HLM gironde
Le Président

Pour AQUITANIS
LE Directeur général,



Jean-Luc Gorce

Pour CLAIRSIENNE
Le Directeur général



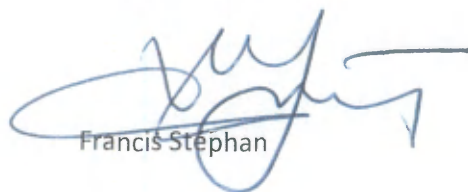
Jean-Baptiste Desanlis

Pour CDC Habitat



Jérôme FARCOT

Pour DOMOFRANCE
Le Directeur général



Francis Stephan

Pour ERILIA
Le Directeur général adjoint,



Frédéric Talik

Pour GIRONDE HABITAT
La Directrice générale,



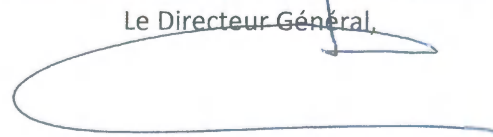
Sigrid Monnier

Pour 1001 Vies Habitat
Le Directeur,



Matthieu Charignon

Pour Immobilière Atlantic Aménagement
Le Directeur Général,



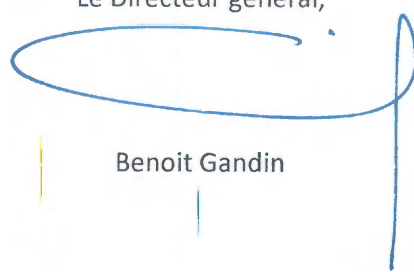
Jean-Baptiste Desanlis

Pour ICF Habitat
La directrice générale,



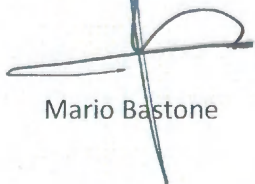
Annick Izier

Pour In'Cité
Le Directeur général,



Benoit Gandin

Pour ENEAL
Le Directeur général,



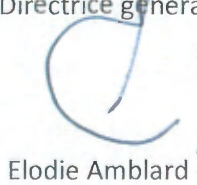
Mario Bastone

Pour Mésolia
Le Directeur général,



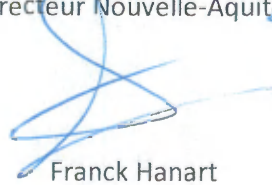
Emmanuel Picard

Pour Noalis
La Directrice générale,



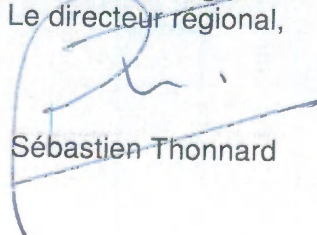
Elodie Amblard

Pour VILOGIA
Le Directeur Nouvelle-Aquitaine,



Franck Hanart

Pour Action Logement
Le directeur régional,



Sébastien Thonnard

POLITIQUE DE MIXITÉ SOCIALE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA DEMANDE ET D'INFORMATION DU DEMANDEUR - PPGDID



La mise en œuvre partenariale pour améliorer l'information du demandeur et le processus d'attribution

Le PPGDID de Bordeaux Métropole s'inscrit dans une démarche partenariale mettant l'habitant et le quartier au cœur de la politique locale de l'Habitat afin de répondre aux besoins d'accueil et d'équilibre du territoire. En renforçant la transparence vis-à-vis du demandeur de logement social, et la coopération entre acteurs, le PPGDID vient compléter le corpus partenarial pour la mise en œuvre de la politique de mixité sociale définie par le PLH.

Ce projet de PPGDID s'organise en 4 axes :

- Mieux satisfaire le droit à l'information du demandeur de logement social,
- Améliorer le traitement des demandes : les publics spécifiques et leur accompagnement social,
- Renforcer les partenariats : le dispositif de gestion partagée et la collaboration entre acteurs,
- Suivi de la Politique de Mixité Sociale.

A. Mieux satisfaire le droit à l'information du demandeur de logement social

1. La coordination d'un service d'accueil et d'information du demandeur

Le territoire métropolitain présente plusieurs sites d'accueil, d'information et d'enregistrement des demandeurs de logement social. Forts de cette situation, Bordeaux Métropole et ses partenaires s'engagent à mettre en place un service commun d'accueil, d'information et d'enregistrement pour mieux satisfaire le droit à l'information du demandeur :

- en structurant le réseau de services existants en fonction de leur statut de guichet « d'information », de « conseil et d'accompagnement » et/ou « d'enregistrement et de suivi » des demandeurs. Ainsi, le maillage géographique des lieux d'accueil existants couvre une part importante du territoire métropolitain et permet de maintenir la proximité du service avec les habitants. **(Fiche 1)**
- en l'animant de façon à offrir un service de qualité, harmonisé et accessible sur l'ensemble du territoire. Ainsi, la coordination des pratiques d'accueil, d'information **(fiche 2)**, d'accompagnement **(fiche 3)** et d'enregistrement **(fiche 4)** permettra de mieux répondre et accompagner le demandeur dans ses démarches.

Une charte métropolitaine des pratiques d'accueil, d'information et d'enregistrement, formalisera ce travail de coordination et d'animation de réseau afin de garantir la qualité de service et l'équité de traitement des demandeurs sur l'ensemble du territoire.

Pour les demandeurs, un guide du demandeur de logement social sera réalisé et traitera des questions suivantes :

- Quelles sont les conditions générales d'attributions de logement ?
- Qui intervient dans l'attribution de logements sociaux ?
- Quel est le processus d'attribution ?
- Quels sont les critères qui guident le choix de la CAL ?
- Quelles sont les situations prioritaires ?

2. Les modalités d'accès au logement social : améliorer la transparence du traitement des demandeurs

Bordeaux Métropole et ses partenaires s'engagent à améliorer la lisibilité et la compréhension du processus de traitement des demandes : les modalités de sélection, les critères de priorité, les instances et acteurs, les étapes du processus, etc... établis par la réglementation nationale et précisés par la politique de mixité sociale de la Métropole. **(Fiche 5)**

B. Améliorer le traitement des demandes : les publics spécifiques et leur accompagnement social

Les questions de cohésion et de solidarité constituent un enjeu majeur de la politique de l'Habitat de Bordeaux Métropole et plus particulièrement de la politique de mixité sociale en cours d'élaboration. C'est pourquoi, les partenaires de ce PPGDID s'engagent à se mobiliser pour mieux coordonner les dispositifs d'accompagnement des personnes les plus fragiles pour leur accès et le maintien dans le logement **(fiche 6)** :

- Par une meilleure identification des situations complexes,
- Par la mise en œuvre du programme d'actions proposé dans le cadre du plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme, et notamment :
 - o la mise en place d'une plate-forme de coordination « Logement d'abord »
 - o l'expérimentation d'adaptation des dispositifs de droit commun d'accompagnement social (ALT, sous-location, AVDL, GLA) à l'évolution du besoin des ménages inscrits dans un parcours vers l'autonomie leur permettant de rester dans le même logement.

D'autre part, Bordeaux Métropole et ses partenaires s'engagent également à mieux appréhender les refus de propositions de logements de façon à optimiser la recherche de solutions les plus adaptées aux besoins des demandeurs de logements sociaux. Un axe de travail commun est défini à cet effet.

C. Renforcer les partenariats : le dispositif de gestion partagée et la collaboration entre acteurs

1. Mettre en place un système partagé de traitement de la demande

Bordeaux Métropole et ses partenaires ne disposent pas de dispositif spécifique de gestion partagée de la demande. D'où des difficultés à connaître et suivre précisément la demande en logement social et les attributions de façon globale et commune à tous les acteurs (bailleurs et réservataires). C'est pourquoi ils s'engagent à renforcer leurs collaborations, notamment via le déploiement des accès au SNE et le développement de son utilisation par l'ensemble des acteurs intervenant dans le processus d'attribution, afin d'améliorer la connaissance partagée et le traitement de la demande.

Au-delà de la transparence et de l'efficacité que cet outil apporte, le dispositif de gestion partagée permettra de faciliter les échanges d'informations et d'organiser les collaborations entre acteurs (inter-bailleurs et réservataires) à l'échelle de la métropole. Les principes de ce partenariat suivront les orientations et objectifs d'attribution définis dans la convention intercommunale d'attribution (CIA). **(Fiche 7)**

2. Préciser et harmoniser les modalités de présélection des candidats et les pratiques d'attribution

La tension du marché du logement sur Bordeaux Métropole et plus particulièrement concernant le logement social, nécessite d'apporter encore plus de transparence sur le processus d'attribution, afin de garantir l'égalité de traitement des demandeurs et d'optimiser les réponses aux demandeurs.

Pour améliorer le processus d'attribution de logements sociaux, Bordeaux Métropole et les acteurs de l'Habitat chercheront à définir les outils d'une méthodologie commune de présélection des candidats, en s'inspirant d'expériences diverses. Les systèmes de cotation de la demande et de location voulue seront ainsi étudiés. **(Fiche 8)**

Les commissions d'attribution de logement sont souveraines pour le choix du candidat bénéficiant de l'attribution, et pour la hiérarchie des trois candidats demandeurs. Elles procèdent à l'attribution des logements en veillant à la mixité sociale des villes et quartiers selon les critères et au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires (en cohérence avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées - PDALHPD).

Pour autant, le processus d'attribution fait intervenir plusieurs acteurs. C'est pourquoi Bordeaux Métropole et ses partenaires s'engagent à renforcer leurs collaborations pour fluidifier le processus d'attribution et le rendre plus lisible pour les demandeurs. **(Fiche 9)** A cet effet, une charte des pratiques en CAL sera élaborée prochainement.

3. Soutenir le travail inter-bailleurs

Les organismes HLM, dans le cadre d'une contribution collective organisée par la CDHLM, s'engagent à inscrire leurs pratiques dans des cadres partagés par la profession, et sur des bases méthodologiques clairement définies. Le renforcement de ce travail inter-bailleur est soutenu par Bordeaux Métropole et l'ensemble des partenaires du PPGDID. Il permet notamment de proposer des démarches et projets :

a. Afin d'améliorer la satisfaction des demandes de mutations au sein du parc social

Les demandes de mutations internes au parc social représentent environ 30% de la demande en logement social de Bordeaux Métropole. La satisfaction de ces demandes représente 22% des attributions sur le territoire de Bordeaux Métropole. L'amélioration de la satisfaction des demandes de mutation est donc un enjeu majeur pour assurer la fluidité des parcours résidentiels au sein du parc social.

Améliorer ce niveau suppose une collaboration étroite avec les partenaires réservataires de leurs logements dès lors qu'un pourcentage significatif des logements des organismes fait l'objet de conventions de réservation, notamment avec l'Etat et les collectivités locales, contraints de faire face à de multiples urgences sociales de demandeurs prioritaires.

Les partenaires de la politique locale de l'Habitat s'engagent à se mobiliser pour mettre en place des modalités de coopération entre bailleurs et réservataires pour mieux répondre aux besoins de mobilité au sein du parc social **(Fiche 10)**, notamment par :

- L'expérimentation d'une bourse numérique d'échange de logements entre locataires
- La création d'une commission mobilité pour les cas bloqués de demande de mutation.

b. Afin de faciliter le relogement dans le cadre des opérations de renouvellement urbain

Dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, une charte métropolitaine de relogement sera élaborée. En effet, Les projets de réaménagement de la ville peuvent conduire à la démolition de certains logements, les ménages concernés doivent donc être relogés. La prise en compte du relogement des habitants doit s'appréhender, par les bailleurs, de manière concertée. Pour ce faire, une démarche collective inter-bailleurs est impulsée avec le soutien de Bordeaux Métropole, dans le but de répondre au mieux aux besoins des ménages et de les accompagner dans leurs parcours résidentiels. La charte de relogement sera complétée, pour chaque site concerné, par une convention déclinant à l'échelle du projet, les modalités locales de mise en œuvre. **(Fiche 11)**

D. Suivi de la Politique de Mixité Sociale

Le suivi de la mise en œuvre de la politique de mixité sociale de Bordeaux Métropole nécessite que les acteurs du logement social (et particulièrement les bailleurs et les réservataires) mettent en place des outils de suivi des attributions précis et cohérents au regard des objectifs de la CIA, du PPGDID et de la loi.

La démarche partenariale engagée pour l'élaboration de la politique de mixité sociale semble avoir montré l'intérêt de mettre en place des méthodes et outils d'observation communs, tel que cela a été porté, lors du diagnostic de cette démarche, par l'AROSHA et Bordeaux Métropole.

Ainsi, il apparaît aujourd'hui nécessaire de poursuivre ce partenariat pour la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation de la politique de mixité sociale de Bordeaux Métropole. **(Fiche 12)**

Enfin, Bordeaux Métropole et ses partenaires s'engagent à animer la Conférence intercommunale du logement afin de mettre en œuvre le PPGDID et la CIA. Ce travail s'organisera suivant différentes instances afin d'aborder à la fois les aspects stratégiques, opérationnels et territoriaux de ces politiques. **(Fiche 13)**

FICHE ACTION 1 : METTRE EN PLACE UN SERVICE COMMUN EN STRUCTURANT UN RÉSEAU MÉTROPOLITAIN DE SERVICES D'ACCUEIL, D'INFORMATION ET D'ENREGISTREMENT DES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL

OBJECTIF

Le territoire métropolitain présente de nombreux sites d'accueil, d'information et d'enregistrement des demandeurs de logement social. Forts de cette situation, Bordeaux Métropole et ses partenaires ont mis en place un service commun d'accueil, d'information et d'enregistrement afin de mieux satisfaire le droit à l'information du demandeur :

- En structurant le réseau de services existants,
- Et en l'animant de façon à offrir un service de qualité, harmonisé et accessible sur l'ensemble du territoire.

La coordination des pratiques d'accueil, d'information et d'enregistrement permet de clarifier les rôles et missions de chacun, et ainsi d'aider le demandeur dans sa démarche de recherche d'un logement social.

Ce réseau métropolitain d'accueil, d'information et d'enregistrement de la demande de logement social permet de rendre plus accessible l'information sur l'ensemble du territoire de Bordeaux Métropole. En vertu du droit à l'information, ce maillage géographique doit également garantir l'égalité d'accueil, d'information et de traitement des demandeurs quel que soit le lieu.

C'est pourquoi, Bordeaux Métropole et ses partenaires s'engagent à élaborer une charte métropolitaine des pratiques d'accueil, d'information et d'enregistrement, afin de garantir la qualité de service et l'égalité de traitement des demandeurs sur l'ensemble du territoire.

ETAT DES LIEUX ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

La localisation des lieux du service commun

En 2025, Bordeaux Métropole compte près de 104 lieux d'informations, d'accueil et d'enregistrement de la demande en logement social (cf. cartographie en annexe a).

	Bailleurs sociaux	Communes	Autres (Département, Action logement, Préfecture, MDS, ADIL 33, Diaconat, Habitat Jeunes, GIHP, CAIO, CLCV, CNL)
Services d'accueil et d'information	33	30	41
dont services enregistreurs	23	9	3

Les lieux d'accueil, d'information et d'enregistrement des demandeurs de logement social sont nombreux et relativement essaimés sur l'ensemble territoire. Afin de valoriser ce maillage territorial qui permet de privilégier la proximité de l'habitant, Bordeaux Métropole et ses partenaires souhaitent promouvoir un réseau métropolitain de lieux d'information du demandeur offrant ainsi, de façon équitable pour tous, un service commun identifié et harmonisé.

La carte en annexe présente l'étendue de ce réseau, la localisation des lieux d'accueil, le type de service et la liste des organismes qui les gèrent.

Les éléments de la carte sont repris et enrichis dans sa version dématérialisée en format « carte interactive », élaborée en 2024. Pour chaque lieu, est renseigné :

- Le niveau d'accompagnement délivré (information / conseil et accompagnement / enregistrement et suivi)
- L'adresse
- Les coordonnées (numéro de téléphone / mail)
- Le type de public accompagné
- Les modalités d'accueil (horaires d'ouverture, sur rendez-vous, etc.)

La carte interactive est publiée sur le site de Bordeaux Métropole ([Lieux d'accueil des demandeurs logement social - uMap](#)) et disponible sur le site internet de certains partenaires. Le guide du demandeur, élaboré en 2019 et mis à jour en 2024, y renvoie également.

Bordeaux Métropole et ses partenaires pourront également poursuivre le partenariat pour élargir ce réseau unique, à terme, aux informations concernant l'ensemble des dispositifs en matière d'habitat : informations sur l'accèsion sociale, le parc privé, les habitats alternatifs...

La structuration du réseau métropolitain

Les ateliers de la CIL ont permis de dégager les principes de fonctionnement du service commun et les missions de chaque lieu du réseau métropolitain. Le tableau ci-après présente les missions assurées selon le type d'accompagnement délivré (service information / service conseil et accompagnement / service enregistrement et suivi) :

Service information	Service conseil et accompagnement	Service enregistrement et suivi
• Accueil physique et téléphonique des demandeurs • Transmission de liens utiles (Portail Grand Public, Bordeaux Métropole, site des bailleurs, etc.) • Mise à disposition des documents d'information harmonisés (Guides d'information du demandeur, Panorama, Bilan des attributions et formulaire CERFA) • Incitation à l'enregistrement en ligne • Orientation vers d'autres organismes et réservataires ou services enregistreurs disposant d'informations approfondies	Les missions du service d'information, plus : • Entretien personnalisé (permanence ou sur rendez-vous) • Repérage des publics prioritaires et accompagnement dans leurs démarches • Réorientation si besoin vers d'autres organismes plus adaptés • Étude du dossier et aide à sa constitution • Aide à la qualification de la demande / conseils • Communication des informations collectées avec l'accord du demandeur dans le cadre de son accompagnement	Les missions des services d'information et conseil et accompagnement, plus : • Enregistrement, mise à jour et renouvellement de la demande • Communication des informations contenues dans le dossier du demandeur (SNE) et dans le fichier interne de la structure • Entretien individuel sur demande • Transmission de la décision de la CALEOL (Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements)
CLCV / CNL / ADIL 33 / AI Prado / Agences de gestion locative des bailleurs sociaux	CCAS et Services logement des communes / Maisons Départementales des Solidarités (MDS). <i>Publics spécifiques ou fragilisés :</i> Habitat Jeunes : 16-30 ans / GIHP : personnes atteintes de déficience motrice, sensorielle et cognitive et en situation de handicap / Diaconat, CAIO : publics en urgence sociale et grande difficulté.	Bailleurs sociaux / CCAS de Saint-Médard-en-Jalles / CCAS d'Eysines / CCAS de Cenon / CCAS du Haillan / CCAS de Blanquefort / Mairie de Lormont / Mairie d'Ambarès-et-Lagrave / Mairie de Bordeaux <i>Salariés du secteur privé : Action logement</i>

La coordination des acteurs sur les pratiques d'information du demandeur et d'enregistrement de la demande pourra se concrétiser par :

- L'élaboration d'une charte métropolitaine de la gestion partagée de la demande en logement social qui engagera chaque acteur du réseau sur un type de mission,
- L'animation du réseau sous forme :
 - o De rencontres entre professionnels de l'accueil et de l'enregistrement des demandeurs,
 - o D'échanges entre professionnels sur les pratiques et les questions ou problèmes rencontrés en matière d'accueil, d'information, d'enregistrement et d'instruction des demandes (exemple : foires aux questions).

Bordeaux Métropole et ses partenaires s'engageront ainsi à faire évoluer leurs pratiques en vue d'une meilleure coordination en lien avec les orientations des différents organes de la CIL.

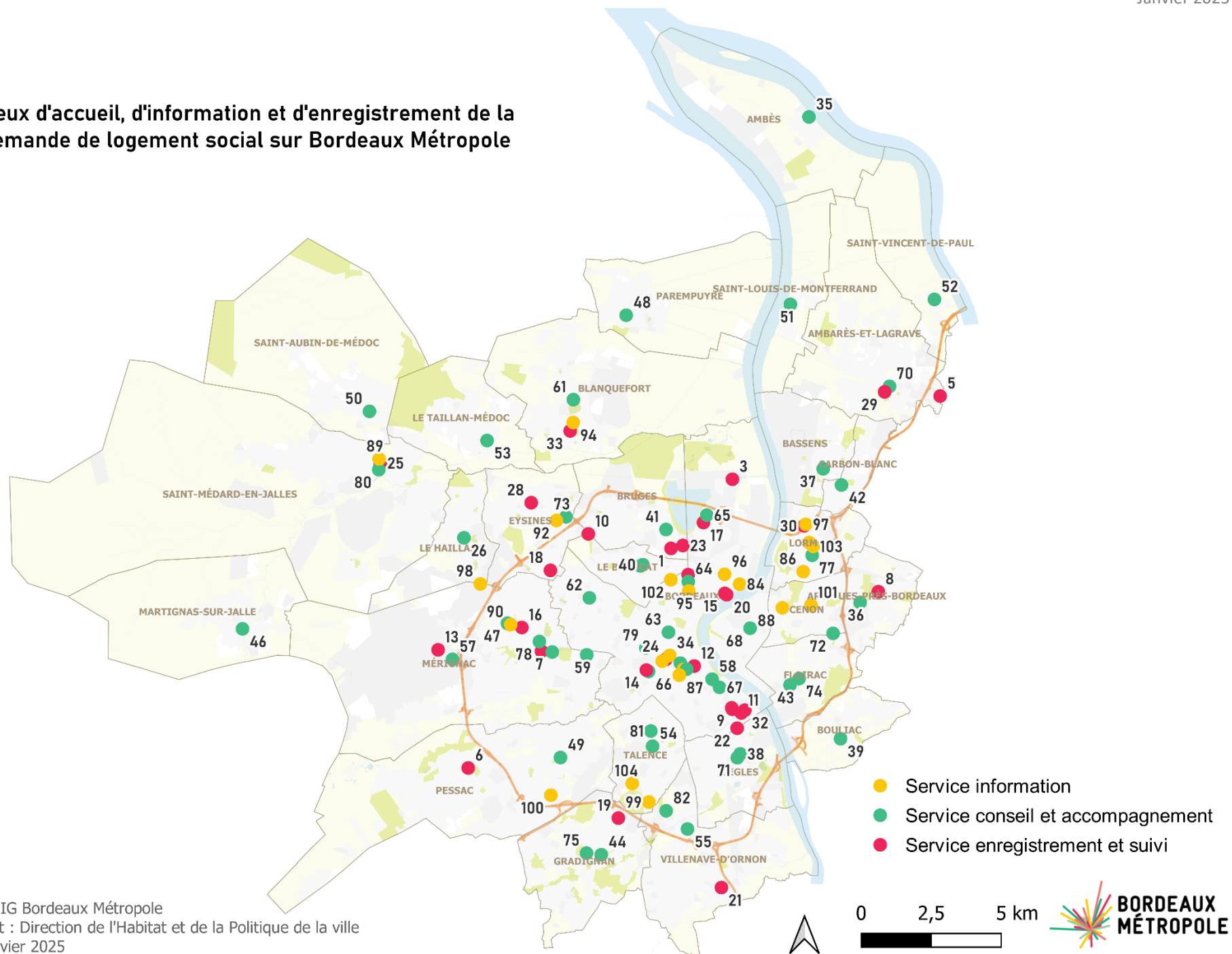
ACTIONS ATTENDUES

- Diffusion de la cartographie interactive sur le site des partenaires et mise à jour régulière ;
- Diffusion des supports de communication auprès des différents partenaires (en format imprimé et en ligne) ;
- Élaboration, signature et animation de la charte métropolitaine de la gestion partagée de la demande en logement social ;
- Ateliers d'échanges, foire aux questions, etc sur les pratiques d'accueil, les entretiens individuels ;
- Suivi du fonctionnement de ce réseau afin d'évaluer les besoins du territoire et d'étudier son évolution éventuelle, concernant tant le nombre de lieux, leur répartition que leurs missions.

MISE EN ŒUVRE PARTENARIALE :

Piloté par Bordeaux Métropole en partenariat avec la CDHLM et les bailleurs, les communes, l'Etat (DDETS), l'ADIL 33, Action logement et les associations en lien l'habitat.

Lieux d'accueil, d'information et d'enregistrement de la demande de logement social sur Bordeaux Métropole



LISTE DES GUICHETS D'ENREGISTREMENT ET DE SUIVI DE LA DEMANDE

N°	STRUCTURE	ADRESSE	VILLE
1	AQUITANIS - Agence Bordeaux Nord	6 rue Pierre et Marie Curie	BRUGES
2	CLAIRSIENNE	233 avenue Émile Counord	BORDEAUX
3	DOMOFRANCE	110 avenue de la Jallère	BORDEAUX
4	GIRONDE HABITAT	40 rue d'Armagnac	BORDEAUX
5	GIRONDE HABITAT - Agence de Carbon-Blanc	2 allée de l'Entre deux mers	CARBON - BLANC
6	GIRONDE HABITAT - Agence de Pessac	Boulevard du Haut Livrac, bât Mouchotte	PESSAC
7	GIRONDE HABITAT - Agence de Mérignac	6 rue des Jacinthes	MERIGNAC
8	GIRONDE HABITAT - Agence d'Artigues	1 avenue de la Moune	ARTIGUES-PRES-BORDEAUX
9	GIRONDE HABITAT - Agence de Bordeaux	37 rue Sarette	BORDEAUX
10	GIRONDE HABITAT - Agence du Bouscat	140 route de Médoc	LE BOUSCAT
11	ICF HABITAT ATLANTIQUE	56 rue Carle Vernet	BORDEAUX
12	IN CITE	101 Cr Victor Hugo	BORDEAUX
13	ERILIA	5 avenue Rudolf Diesel	MERIGNAC
14	1001 VIES HABITAT	202 rue d'Ornano	BORDEAUX
15	ENEAL	12 rue Chantecrit	BORDEAUX
16	MESOLIA HABITAT - Agence de Mérignac	26 rue du Dr Fernand Grosse	MERIGNAC
17	MESOLIA HABITAT - Pôle de Bordeaux-lac	74 Cours de Québec	BORDEAUX
18	MESOLIA HABITAT - Pôle de Floirac	7 rue Pierre Mendès France	FLOIRAC
19	MESOLIA HABITAT - Agence de Gradignan	2 Allée Carthon Ferrière	GRADIGNAN
20	NOALIS	44 Quai de Bacalan	BORDEAUX
21	RLF-RÉSIDENTE LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES	35 avenue Fernand Coin, bât A	VILLENAVE-D'ORNON
22	VILOGIA	280 boulevard Jean-Jacques Bosc	BEGLES
23	CDC HABITAT	3 rue Jean Claudeville	BRUGES
24	Conseil Départemental de la Gironde	1 , Esplanade Charles de Gaulle	BORDEAUX
25	CCAS de Saint-Médard-en-Jalles	Place de l'Hôtel de ville	ST-MEDARD-EN-JALLES
26	CCAS du Haillan	135 Avenue Pasteur	LE HAILLAN
27	CCAS de Cenon	61-69 rue Camille Pelletan	CENON
28	CCAS d'Eysines	Rue de l'église	EYSINES
29	Mairie d'Ambarès-et-Lagrave	18 place de la Victoire	AMBARES ET LAGRAVE
30	Mairie de Lormont	1 rue Romain Rolland	LORMONT
31	Action Logement Services	26 rue des Maraîchers	BORDEAUX
32	Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités	26 rue des Maraîchers	BORDEAUX
33	CCAS de Blanquefort	31 rue de la République	BLANQUEFORT
34	Mairie de Bordeaux	4 rue Claude Bonnier	BORDEAUX

LISTE DES GUICHETS CONSEILS ET ACCOMPAGNEMENT :

N°	STRUCTURE	ADRESSE	VILLE
35	CCAS d'Ambès	Place du 11 novembre	AMBES
36	CCAS d'Artigues-Près-Bordeaux	72 Av. de l'Église Romane	ARTIGUES-PRÈS-BORDEAUX
37	CCAS de Bassens	19 avenue Jean Jaurès	BASSENS
38	CCAS de Bègles	4 rue Calixte Camelle	BEGLES
39	CCAS de Bouliac	20 Place Camille Hostein	BOULIAC
40	CCAS du Bouscat	212 avenue de Tivoli	LE BOUSCAT
41	CCAS de Bruges	63 rue André Messenger	BRUGES
42	CCAS de Carbon-Blanc	Avenue Vignau-Anglade	CARBON-BLANC
43	Mairie de Floirac	6 avenue pasteur	FLOIRAC
44	Mairie de Gradignan	Allée Gaston Rodrigues	GRADIGNAN
45	CCAS du Haillan	135 avenue Pasteur	LE HAILLAN
46	CCAS de Martignas-sur-Jalle	Place Charles de Gaulle	MARTIGNAS-SUR-JALLE
47	Mairie de Mérignac	60 avenue du Maréchal-de-Lattre-de-Tassigny	MERIGNAC
48	CCAS de Parempuyre	37 bis rue du Procureur	PREMPUYRE
49	CCAS de Pessac	22 boulevard Saint-Martin	PESSAC
50	CCAS de Saint-Aubin-de-Médoc	4 Rte de Germignan	ST-AUBIN DE MÉDOC
51	CCAS de Saint-Louis-de-Montferrand	7 place de la Mairie	ST-LOUIS-DE-MONTFERRAND
52	Mairie de Saint-Vincent-de-Paul	1 Espa. Gérard Lesnier	ST-VINCENT-DE-PAUL
53	CCAS du Taillan-Médoc	Place Michel Reglade	LE TAILLAN-MÉDOC
54	Mairie de Talence	Rue du Professeur Arnozan	TALENCE
55	Mairie de Villenave d'Ornon	14 bis rue du Professeur Calmette	VILLENAVE D'ORNON
56	DIACONAT	32 rue du Commandant Arnould	BORDEAUX
57	GIHP	22 Avenue Ariane	MERIGNAC
58	CAIO	6 rue du Noviciat	BORDEAUX
59	Habitat Jeunes Technowest - Résidence Gisèle de Failly	34 avenue de la Marne	MERIGNAC
60	Habitat Jeunes Technowest - Résidence Jean Ferrat	7 rue Léo Lagrange	MERIGNAC
61	Habitat Jeunes Technowest - Résidence Suzanne LACORE	62 rue du Maurian	BLANQUEFORT
62	MDS BORDEAUX CAUDERAN	88 Rue Bellus Mareillhac	BORDEAUX
63	MDS BORDEAUX CENTRE	14 Rue Poitevin	BORDEAUX
64	MDS BORDEAUX GRAND PARC	169 Avenue Emile Counord	BORDEAUX
65	MDS BORDEAUX LAC	4 Rue du Professeur André Lavignolle	BORDEAUX
66	MDS BORDEAUX ST AUGUSTIN	72 B Rue Guillaume Leblanc	BORDEAUX
67	MDS BORDEAUX SAINT JEAN	15 Rue Belle Etoile	BORDEAUX
68	MDS BORDEAUX BASTIDE	253 avenue Thiers	BORDEAUX

69	MDS BORDEAUX ST MICHEL	18 Rue Canihac	BORDEAUX
70	MDS AMBARES ET LAGRAVE	2 Rue Louis Massina	AMBARES ET LAGRAVE
71	MDS BEGLES	13 Rue du Maréchal Joffre	BEGLES
72	MDS CENON	2 Rue Pauline Kergomard	CENON
73	MDS EYSINES	16 Rue des Treytins	EYSINES
74	MDS FLOIRAC	25 Avenue du Président François Mitterrand	FLOIRAC
75	MDS GRADIGNAN	6 Avenue Jean Larrieu	GRADIGNAN
76	MDS LE BOUSCAT	11 B Rue Georges Lafont	LE BOUSCAT
77	MDS LORMONT	7 Avenue de la Libération	LORMONT
78	MDS MERIGNAC	419 Avenue de Verdun	MERIGNAC
79	MDS PESSAC	10 Avenue Pierre Wiehm	PESSAC
80	MDS SAINT MEDARD EN JALLES	2 rue Firmin Montignac	SAINT MEDARD EN JALLES
81	MDS TALENCE	226 Cours Gambetta	TALENCE
82	MDS VILLENAVE D'ORNON	360 Chemin de Leysotte	VILLENAVE D'ORNON

LISTE DES GUICHETS D'INFORMATION :

N°	STRUCTURE	ADRESSE	VILLE
83	CCAS de Bordeaux	4 rue Claude Bonnier	BORDEAUX
84	Habitat Jeunes Le LEVAIN - Résidence Bassin à Flot	12 quai du Sénégal	BORDEAUX
85	Habitat Jeunes Le LEVAIN - Résidence Paul Louis LANDE	33 rue Paul Louis Lande	BORDEAUX
86	Habitat Jeunes des Hauts de Garonne	Résidence Génilor, avenue de la libération	LORMONT
87	CNL	44 cours Aristide Briand	BORDEAUX
88	CLCV 33 - Antenne sud	31 Avenue du Maréchal Foch	VILLENAVE D'ORNON
89	CLCV 33 - Antenne ouest	9 Rte de Saint-Aubin	SAINT MEDARD EN JALLES
90	CLCV 33 - Antenne ouest	55 Avenue de Lattre de Tassigny	MERIGNAC
91	CLCV 33 - Antenne hauts de garonne	63 rue Lavergne	LORMONT
92	CLCV 33 - Antenne d'Eysines	1 place du Rouillaou	EYSINES
93	CLCV 33	2 terrasses du 8 mai 1945	BORDEAUX
94	VILOGIA	14 allée Montigny	BLANQUEFORT
95	ADIL 33	105 Avenue Émile Counord	BORDEAUX
96	DOMOFRANCE - Agence de Bordeaux	71 rue Lucien Faure	BORDEAUX
97	DOMOFRANCE - Agence de Lormont	17 rue Louis Beydts	LORMONT
98	DOMOFRANCE - Agence de Mérignac	124 avenue de Magudas – Bât B2	MERIGNAC
99	DOMOFRANCE - Agence de Talence	Avenue Arthur Rimbaud	TALENCE
100	DOMOFRANCE - Agence de Pessac	75 avenue de Saige	PESSAC
101	DOMOFRANCE - Agence de Cenon	61/69 rue Camille Pelletan	CENON
102	AQUITANIS - Agence Grand Parc	14 rue Jean Artus	BORDEAUX
103	AQUITANIS - Agence Hauts de Garonne	8 bis avenue de la Libération	LORMONT
104	AQUITANIS - Agence de Talence	36 rue François Rabelais	TALENCE

FICHE ACTION 2 : HARMONISER L'INFORMATION DISPONIBLE DANS LE RÉSEAU MÉTROPOLITAIN D'ACCUEIL DU DEMANDEUR

OBJECTIF

Bordeaux Métropole et ses partenaires s'engagent à délivrer une information harmonisée pour assurer le droit à l'information du demandeur et lui permettre d'être acteur de sa demande. Ils s'organisent ainsi pour :

- Élaborer, de manière concertée, divers documents d'information accessibles notamment dans les lieux d'accueil,
- Partager des données afin de construire des indicateurs communs pour mieux informer les demandeurs sur la situation locale du logement social (cf. fiches sur la gestion partagée et l'observatoire partenarial).

ETAT DES LIEUX ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Dès 2019, Bordeaux Métropole et ses partenaires ont élaboré un guide du demandeur de logement social, largement diffusé dans tous les points d'accueil et publié sur son site internet.

Ce guide présente :

- Les règles générales d'accès au logement
- Les modalités d'enregistrement de la demande et la liste des pièces justificatives
- Les principales étapes du processus d'attribution d'un logement social
- Les acteurs, le financement et les procédures du logement social
- Les missions particulières de chaque lieu d'accueil et d'enregistrement
- Les caractéristiques du parc social métropolitain (offre, par commune et par typologie)
- Le délai d'attente moyen selon les secteurs géographiques et les types de logement
- Les explications sur le fonctionnement des CALEOL.

En 2024, ce document a été mis à jour en intégrant les nouvelles obligations réglementaires et des éléments complémentaires permettant d'accompagner le demandeur dans son parcours de recherche de logement : le système de cotation de la demande, les aides à l'entrée dans les lieux (délivrées par Bordeaux Métropole, le FSL ou encore Action Logement) et la liste des publics prioritaires ont été intégrées. Les données sur le logement social et les pièces justificatives ont été actualisées, et les schémas retravaillés pour apporter davantage de lisibilité.

De nouveaux documents ont été édités :

- **Le guide du demandeur simplifié** : certains partenaires ayant fait remonter le besoin d'une simplification des premières informations fournies aux demandeurs, la Métropole a élaboré un guide simplifié présentant les principales informations à connaître pour faire une demande de logement social : éligibilité, comment faire une demande, le parcours de la demande et les points d'attention à connaître concernant le renouvellement et la mise à jour de la demande. Ce guide sera traduit en plusieurs langues (anglais, espagnol, arabe, bulgare et roumain) afin que les informations qu'il contient soient accessibles au plus grand nombre.
- **La carte interactive des lieux ressources pour les demandeurs de logement social** : de façon complémentaire aux guides, et conformément à l'action prévue au PPGDID, une carte interactive a été créée et publiée sur le site de la Métropole. Elle localise plus d'une centaine de lieux répartis sur l'ensemble du territoire selon le degré d'accompagnement offert aux demandeurs (de l'information à l'enregistrement de la demande).

- **La Foire aux Questions (FAQ) sur la cotation de la demande de logement social :** parallèlement à la mise en place de la cotation de la demande et de son intégration au guide du demandeur, une FAQ a été élaborée de façon partenariale afin d'œuvrer à la clarification de ce nouvel élément du processus d'attribution des logements sociaux (à destination des demandeurs et des professionnels).

La délivrance d'informations précises et harmonisées est également facilitée par le fichier partagé de la demande de logement social (Imhoweb, cf. Fiche 7), auquel les bailleurs sociaux de la Gironde, Action Logement, Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux sont raccordés. La Métropole travaille actuellement à sa diffusion auprès des autres communes.

ACTIONS ATTENDUES

- Diffusion des supports de communication auprès des différents partenaires (en format imprimé et en ligne) ;
- Traduction en plusieurs langues du guide simplifié et publication de ces nouvelles versions sur le site internet de la Métropole ;
- Création d'une plateforme de partage de documents, d'informations et de données sur le logement social en lien avec l'observatoire ;
- Mise à jour régulière de la carte interactive des lieux ressources des demandeurs et des différents documents de communication, le cas échéant ;
- Élaboration de la Charte Métropolitaine du réseau métropolitain d'accueil ;
- Déploiement du fichier partagé et accompagnement des communes volontaires.

MISE EN ŒUVRE PARTENARIALE

Piloté par Bordeaux Métropole en partenariat avec la CDHLM et les bailleurs, les communes et CCAS, l'Etat (DDDCS), l'ADIL 33, Action logement et les associations en lien avec l'Habitat.

FICHE ACTION 3 : VALORISER LES ENTRETIENS INDIVIDUALISES

OBJECTIF

Bordeaux Métropole et ses partenaires s'engagent à expliquer et accompagner les demandeurs de logements sociaux dans leur démarche d'information au cours d'entretiens individualisés, afin de les aider à affiner leur projet et les rendre véritablement acteurs de leur demande. Ces entretiens sont organisés sur demande auprès des guichets « enregistrement et suivi de la demande » du réseau métropolitain, dans un délai maximum de deux mois.

ETAT DES LIEUX ET MODALITÉ DE MISE EN ŒUVRE
--

A l'heure actuelle, les demandeurs qui le souhaitent sont reçus par différents acteurs de l'habitat :

- les bailleurs sociaux
- les travailleurs sociaux (CCAS, MDSI...)
- les associations spécialisées dans l'accompagnement pour un logement (ADIL33, associations de locataires, associations gestionnaires de structures d'accueil de publics spécifiques telles que le GIHP, l'URHAJ, CAIO, le Diaconat...)
- les réservataires (Action logement, Bordeaux Métropole, communes, Etat, Département)

Cet entretien est l'occasion de rappeler les informations sur les règles générales du logement social et processus d'attribution, mais surtout, il permet de compléter et mieux qualifier la demande de logement. Par une connaissance personnalisée de la demande, cet entretien complète les informations du dossier unique et oriente l'instruction de la demande pour une meilleure recherche de solution.

Bordeaux Métropole et ses partenaires s'engagent à mettre en place un dispositif de coordination de ces entretiens afin de :

- clarifier et coordonner les pratiques
- proposer un rendez-vous à tout demandeur qui le souhaite **dans un délai de 2 mois maximum.**

Cet entretien permet au demandeur d'aborder plus précisément les points suivants :

- les différentes étapes du traitement de sa demande et les modalités selon lesquelles il pourra, ultérieurement, obtenir les informations concernant le suivi de son dossier,
- l'analyse de son dossier de demande et des critères de recherche saisis,
- la présentation de la situation du parc de logement du territoire souhaité (indicateurs permettant d'estimer le délai d'attente moyen par typologie de logement et par secteur géographique),
- la présentation des différents dispositifs prioritaires et d'accompagnement social si nécessaire,
- l'aide à la recherche d'une meilleure adéquation entre sa demande et l'offre existante,
- l'enregistrement des ajustements si nécessaire dans le SNE,
- les précisions quant aux incidences d'un refus éventuel de proposition de logement de la part du candidat.

Ainsi, le demandeur dispose de l'ensemble des informations lui permettant d'évaluer au mieux, en fonction de sa situation précise, ses possibilités d'obtention d'un logement social dans le territoire demandé ou de réviser ses critères s'il le souhaite.

En outre, ces entretiens individualisés permettent le repérage de situations difficiles nécessitant un accompagnement social plus poussé ou une réorientation vers des structures adaptées (associations, MDSI, ...).

Un guide des entretiens individualisés sera réalisé afin d'en assurer l'harmonisation et de garantir la transparence de l'information délivrée aux demandeurs sur l'ensemble du territoire. Il sera annexé à la charte métropolitaine d'accueil, d'information et d'enregistrement de la demande en logement social.

Ces entretiens individualisés devront pouvoir être notifiés dans le dispositif de gestion partagée par le service les ayant réalisés. Une observation annuelle du volume d'entretiens par lieux sera effectuée, afin d'ajuster le maillage territorial nécessaire à une meilleure diffusion de l'information.

ACTIONS ATTENDUES

- Rencontres entre professionnels de l'accueil des demandeurs pour échanger sur les pratiques de chacun, afin de réaliser un guide d'entretiens commun. Ces rencontres seront animées par la CDHLM, en collaboration avec les services de Bordeaux Métropole.

La mise en œuvre de cette action est conditionnée par la réalisation d'autres actions :

- Elaboration d'une charte métropolitaine d'accueil, d'information et d'enregistrement de la demande en logement social.
- Mise en place d'un dispositif de gestion partagée

MISE EN ŒUVRE PARTENARIALE

Piloté par Bordeaux Métropole en partenariat avec les communes, la CDHLM et les bailleurs, l'Etat (DDDCS), l'ADIL 33, Action logement et les associations en lien avec l'habitat.

FICHE ACTION 4 : SIMPLIFIER L'ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE POUR LE DEMANDEUR

OBJECTIF

Afin de garantir le droit à l'information des demandeurs de logements sociaux et la qualité du service sur l'ensemble du territoire de la Métropole, il est nécessaire que les procédures d'enregistrement des demandes soient harmonisées sur tout le réseau. Pour cela, Bordeaux Métropole et ses partenaires s'engagent à mettre en œuvre la charte départementale de gestion du dossier unique de la Gironde. Cette démarche est animée par les services de l'Etat (DDDCS).

ETAT DES LIEUX ET MODALITÉ DE MISE EN ŒUVRE

La mise en place du dossier unique s'inscrit clairement dans un esprit de simplification des démarches du demandeur et de l'amélioration du service rendu, tant pour l'enregistrement de la demande que pour son suivi.

1 – L'enregistrement de la demande

Les demandeurs de logements sociaux doivent constituer un dossier unique de demande en enregistrant leurs demandes soit :

- directement sur le site internet du portail grand public : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr>
- auprès d'un guichet enregistreur habilité par les services de l'Etat (*cf. carte du réseau métropolitain d'accueil, d'information et d'enregistrement de la demande, annexée au PPGDID*).

Le demandeur recevra, dans les 5 jours suivant sa création, l'attestation d'enregistrement accompagnée de son numéro unique national. Il lui sera ensuite possible, grâce à ce numéro, de consulter, mettre à jour ou renouveler sa demande, directement sur le site par internet.

A - L'enregistrement en ligne via le portail grand public

Grâce au site dédié « Portail grand public », le demandeur de logement social a la possibilité de :

- créer sa demande de logement social,
- déposer les pièces justificatives nécessaires à son enregistrement (carte d'identité ou de séjour ?),
- renouveler sa demande,
- consulter son dossier.

Afin de simplifier les démarches, l'Etat met au service des demandeurs une prestation de numérisation par le biais d'un numériseur national *Tessi*. Les pièces justificatives peuvent être envoyées :

- par courrier : GIP SNE – demande de logement social – service de numérisation des pièces / TSA 44348 / 77 214 AVON Cedex.
- Via l'application « ma demande de logement social » (Google playstore) : envoi des photos des pièces justificatives avec un smartphone.

Ainsi, les pièces justificatives ne doivent être fournies par le demandeur qu'en un seul exemplaire : elles sont rendues disponibles, via le SNE, à l'ensemble des acteurs, et au demandeur lui-même, via le portail grand public.

B – L'enregistrement auprès d'un guichet :

En 2018, 25 services d'enregistrement de la demande répartis sur le territoire de la Métropole ont été identifiés (*cf. carte du réseau métropolitain d'accueil, d'information et d'enregistrement de la demande, annexée au PPGDID*). Il s'agit des principaux bailleurs présents sur la Métropole, mais également Action Logement et la commune de Saint-Médard-en-Jalles.

Cependant, l'ensemble des guichets de conseil et d'accompagnement peuvent apporter une aide au demandeur pour son enregistrement en ligne ou pour compléter le formulaire CERFA.

Pour faciliter l'instruction du dossier, des pièces justificatives complémentaires peuvent être demandées et enregistrées :

- Document attestant de la situation familiale :
 - Pour les couples mariés : livret de famille ou document équivalent démontrant le mariage
 - Pour les couples en pacte civil de solidarité (PACS) : attestation d'enregistrement du PACS
 - Pour les ménages attendant un enfant : certificat de grossesse attestant que la grossesse est supérieure à douze semaines
 - Pour les couples en instance de séparation : (à compléter)
- Document attestant de la situation professionnelle :
 - Pour les étudiants : carte d'étudiant ;
 - Pour les apprentis : contrat de travail ;
 - Pour les autres : toute pièce établissant la situation indiquée.
- Document justificatif des revenus perçus :
 - s'il est disponible, dernier avis d'imposition reçu pour toutes les personnes appelées à vivre dans le logement ou à défaut avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu ;
 - pour les salariés : bulletins de salaire des trois derniers mois ou attestation de l'employeur ;
 - pour les non-salariés : dernier bilan ou attestation du comptable de l'entreprise évaluant le salaire mensuel perçu ou tout document comptable habituellement fourni à l'administration ;
 - retraite ou pension d'invalidité : notification de pension ;
 - allocation d'aide au retour à l'emploi : avis de paiement ;
 - indemnités journalières : bulletin de la sécurité sociale ;
 - pensions alimentaires reçues : extrait de jugement ou autre document démontrant la perception de la pension ;
 - prestations sociales et familiales (allocation d'adulte handicapé, revenu de solidarité active, allocations familiales, prestation d'accueil du jeune enfant, complément familial, allocation de soutien familial...) : attestation de la Caisse d'allocations familiales (CAF) /Mutualité sociale agricole (MSA) ;
 - étudiant boursier : avis d'attribution de bourse.
- Document attestant du logement actuel :
 - Pour les locataires : bail et quittance ou, à défaut de la quittance, attestation du bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges ou tout moyen de preuve des paiements effectués ;
 - Pour les personnes hébergées chez parents, enfants, particulier : attestation de la personne qui héberge ;

- Pour les personnes hébergées en structure d'hébergement, logement-foyer : attestation de la structure d'hébergement ou du gestionnaire du logement-foyer ;
 - Pour les personnes logées en camping ou hôtel : reçu ou attestation d'un travailleur social, d'une association ou certificat de domiciliation ;
 - Pour les personnes sans-abri : attestation d'un travailleur social, d'une association ou certificat de domiciliation ;
 - Pour les propriétaires : acte de propriété, plan de financement.
- Document attestant le motif de la demande invoqué :
- sans logement : attestation d'un travailleur social, d'une association ou certificat de domiciliation ou autre document démontrant l'absence de logement ;
 - logement non décent : document établi par un service public, un travailleur social, un professionnel du bâtiment ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement, photos, copie du jugement d'un tribunal statuant sur l'indécence du logement, d'une attestation de la CAF/MSA ou autre document démontrant l'indécence du logement ;
 - logement insalubre ou dangereux : document établi par un service public, un travailleur social, un professionnel du bâtiment ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement, photos, jugement du tribunal, attestation de la CAF ou de la CMSA, copie d'une décision de l'administration (mise en demeure, arrêté préfectoral ou municipal d'insalubrité réparable ou irréparable ou de péril, ou de fermeture administrative s'il s'agit d'un hôtel meublé) ou autre document démontrant l'insalubrité ou la dangerosité du logement ou de l'immeuble ;
 - local impropre à l'habitation : document établi par un service public, un travailleur social, un professionnel du bâtiment ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement, photos, jugement du tribunal, arrêté préfectoral de mise en demeure de faire cesser l'occupation des lieux ou autre document démontrant le caractère impropre à l'habitation ;

2 – Le suivi de la demande

A – pour la modification et la mise à jour du dossier

Les évolutions de la situation du demandeur (changement d'adresse, de situation familiale (séparation...), de composition familiale (naissance, ...), de revenus, de situation professionnelle...) doivent être mises à jour dans le dossier unique sur le portail grand public, ou à défaut auprès d'un guichet.

B – l'information sur l'instruction de la demande

Le demandeur peut consulter l'information sur l'instruction de sa demande sur le site internet et auprès des guichets de conseil et d'accompagnement et des guichets d'enregistrement.

Le demandeur peut se rapprocher des bailleurs sociaux présents sur les secteurs recherchés et des services municipaux des communes concernées pour signaler sa demande. S'il est salarié d'une entreprise de plus de 20 salariés, il peut se rapprocher de son employeur pour signaler sa demande et faire valoir ses droits auprès d'Action Logement.

L'instruction de la demande est effectuée par les bailleurs sociaux. Le demandeur est informé par les bailleurs sociaux de la présentation de sa candidature en commission d'attribution (attribution, classement, ...).

C – pour le renouvellement de la demande

La demande de logement est valable 1 an. En l'absence d'attribution de logement, le demandeur est informé par courrier ou sms sur le renouvellement nécessaire de sa demande. Il peut le faire soit sur le site internet, soit auprès d'un guichet enregistreur. En l'absence de renouvellement, la demande est radiée.

Une simplification qui implique coordination et gestion partagée entre les acteurs

Le dossier unique étant partagé entre tous les services du réseau métropolitain de gestion partagée, la mise en place de règles de gestion et d'organisation communes est nécessaire à son bon fonctionnement. Dans l'objectif de simplification de la démarche, des règles spécifiques à la Gironde de gestion du dossier déposé par le demandeur auprès d'un service enregistreur, sont établies. Ainsi, la charte départementale de gestion du dossier unique de la Gironde¹ définit :

- Les règles relatives aux modalités de numérisation et de partage des pièces justificatives
- Les règles relatives aux modalités de gestion des pièces du dossier unique
- Les règles relatives à la communication auprès des demandeurs et des partenaires.

A titre d'exemple :

- Enregistrement du CERFA et vérification de la pièce d'identité (sans scan ni sauvegarde).
- Demande des pièces justificatives par le bailleur uniquement au moment du rapprochement offre-demande, c'est-à-dire pour préparer un passage en CAL.
- Les pièces déposées – envoyées de manière spontanée par le demandeur ne sont pas enregistrées ni sauvegardées.
- Vérification par les guichets enregistreurs des pièces transmises et qualification des pièces dans le SNE.
- Mise à jour des informations concernant le demandeur au vu des pièces transmises.
- Le guichet enregistreur ou numériseur a 15 jours calendaires pour enregistrer les pièces dans le SNE.
- Lorsqu'une pièce est obsolète, non lisible ou hors périmètre, le guichet enregistreur supprime les pièces.

ACTIONS ATTENDUES

- Réunions du COPIL Départemental SNE organisé par l'Etat (DDDCS) à l'intention des 19 guichets enregistreurs de la Gironde, pour animer la démarche et s'assurer de la mise en œuvre de la charte départementale de gestion du dossier unique. Le gestionnaire territorial du SNE est chargé de veiller au respect de la charte par les guichets enregistreurs.

MISE EN ŒUVRE PARTENARIALE

Action pilotée par l'Etat (DDDCS) en partenariat avec la CDHLM et les bailleurs, les services enregistreurs et Bordeaux Métropole.

¹ La charte départementale de gestion du dossier unique de la Gironde a été élaborée par l'Etat (DDDCS) avec tous les bailleurs du département et signée le 25 juillet 2016 pour une durée de 3 ans.

CALENDRIER ET SUIVI

- ✓ Observation annuelle du fonctionnement des services d'enregistrement du réseau métropolitain
- ✓ Ajustement et renouvellement de la charte départementale de gestion du dossier unique en 2019.

FICHE ACTION 5 : INFORMER SUR LES MODALITES DE SELECTION DES CANDIDATS

OBJECTIF

La tension du marché du logement sur Bordeaux Métropole et plus particulièrement concernant le logement social (plus de 8 demandes pour 1 attribution en 2024) nécessite de poursuivre l'apport de transparence sur le processus d'attribution, afin de démontrer l'équité de traitement des demandes et d'optimiser les réponses aux demandeurs.

Ces dernières années, Bordeaux Métropole et ses partenaires ont intégré plusieurs évolutions ayant impacté les modalités de sélection des candidats :

- La loi ELAN¹ a généralisé la gestion en flux des réservations de logements sociaux et a rendu obligatoire la mise en œuvre d'un système de cotation de la demande (cf. Fiche 8) ;
- Bordeaux Métropole, en lien avec les partenaires de l'habitat, a également mis en œuvre un système de gestion partagée des demandes de logement social (cf. Fiche 7). Ce nouvel outil permet notamment, pour les partenaires qui y sont raccordés, d'améliorer la transparence auprès du demandeur grâce à l'obtention de renseignements en temps réel sur le parcours de sa demande ;
- La liste des publics prioritaires pour l'accès au logement social en Gironde (article L.441-1 du CCH) a intégré les jeunes ayant été pris en charge par l'Aide sociale à l'enfance.

La métropole et ses partenaires travaillent ainsi à l'information des demandeurs à travers l'élaboration de documents de communication :

- Le guide détaillé du demandeur créé en 2019 et mis à jour en 2024 ainsi que sa version simplifiée (cf. Fiche 2) ;
- La FAQ sur la cotation de la demande en logement social (cf. Fiche 8) ;
- La carte interactive sur les lieux d'information, d'accompagnement et d'enregistrement des demandeurs (cf. Fiche 2).

Bordeaux Métropole et ses partenaires s'engagent donc à informer les demandeurs de logement social, en particulier sur les modalités précises de sélection des candidats et des critères de priorité définis par la politique de mixité sociale du territoire (notamment la CIA).

MODALITÉ DE MISE EN ŒUVRE

Qui intervient dans l'attribution de logements sociaux ?

L'attribution mobilise différents partenaires autour de rôles établis

Depuis l'enregistrement de la demande jusqu'à la tenue de la Commission d'Attribution de Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), la procédure d'attribution d'un logement social fait l'objet d'un encadrement réglementaire précis et détaillé. Elle associe le bailleur et les différents

¹ Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan)

acteurs disposant de droits de réservation sur les logements (collectivités territoriales, préfecture, Action Logement Services).

Le rôle des réservataires

En contrepartie des financements accordés, les collectivités territoriales, la préfecture et Action Logement Services disposent de droits de réservation sur les logements sociaux. Ces réservations portent sur un flux annuel d'attributions fixé par des conventions bilatérales conclues avec chaque organisme Hlm :

- Les préfectures disposent d'un contingent de réservations de 30% maximum (dont 5% aux fonctionnaires d'Etat).
- La part réservée aux communes ou établissements publics de coopération intercommunale dans le cadre des garanties d'emprunt ne peut représenter globalement plus de 20% du flux annuel sur leur territoire.
- Des réservations supplémentaires peuvent être consenties à l'Etat, aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement.
- D'autres réservataires (Action Logement Services, certaines entreprises privées ou publiques) peuvent également disposer de réservations de logements, en fonction de contributions financières apportées au bailleur social lors des opérations de construction ou de réhabilitation.

Le réservataire d'un logement dispose d'un droit de proposition de candidats qu'il soumet au bailleur, en vue de la décision d'attribution de la CALEOL. Il doit respecter les priorités définies par les textes, notamment la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et le règlement intérieur de la CALEOL.

Le rôle de la commission d'attribution des logements (CALEOL)

Dans chaque organisme, le Conseil d'Administration crée une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements. Elle a pour objet d'attribuer nominativement les logements dans le respect des objectifs généraux, en veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers. Elle est indépendante et souveraine dans ses décisions.

La loi ELAN (2018) étend les missions de la CALEOL à l'examen de l'occupation des logements. En effet, l'article 442-5-2 du CCH prévoit que les bailleurs sociaux procèdent à un examen des conditions de l'occupation des logements tous les trois ans, à compter de la date de signature du bail et pour les logements situés en zone tendue. La CALEOL est informée par le bailleur de la situation des locataires dans certains cas² et émet un avis sur le logement adapté aux besoins du locataire. Sur la base de cet avis, le bailleur examine avec le locataire les possibilités de parcours résidentiel et lui propose, le cas échéant, un logement plus adapté à sa situation.

Sa composition est plurielle :

Voix délibérative	Voix consultative
Six membres désignés par le conseil d'administration (dont le président de la commission, élu en leur sein à la majorité absolue)	Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique

² Suroccupation / sous-occupation / logement quitté par une personne handicapée lorsque le logement est adapté au handicap / reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté /dépassement du plafond de ressources.

Le préfet ou son représentant	Les réservataires non-membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent
Le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou son représentant	Un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département
Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant	

Le rôle de la commission de médiation (COMED)

Le recours amiable du droit au logement opposable (DALO) devant la commission de médiation a pour objet de faire reconnaître le droit au logement d'une personne qui n'a pas été effectif. Ce droit au logement est garanti aux personnes qui ne sont pas en mesure d'y accéder par leurs propres moyens ou de s'y maintenir. Le DALO n'est pas une demande de logement, il est le dernier recours des personnes n'ayant pas pu trouver une solution par elles-mêmes ou grâce à des dispositifs de droit commun. Le recours doit donc avoir été précédé de démarches préalables non abouties dans un délai raisonnable malgré la mobilisation de l'intéressé.

La commission de médiation examine la situation de chaque requérant au regard du logement ou de l'hébergement dans un délai maximal de 3 mois. Si la personne est reconnue prioritaire et doit être relogée en urgence, le préfet désigne un bailleur social qui doit faire une offre adaptée aux besoins du requérant dans un délai de six mois.

Le fait d'être reconnu prioritaire et urgent au titre de DALO ne dispense pas d'avoir une demande de logement social valide. Il faut également rester joignable, disponible et répondre aux propositions de rendez-vous, de visites de logement et de rencontres avec l'organisme HLM. Par ailleurs, le DALO n'est pas un droit à être logé dans une localisation précisément définie. Enfin, si la personne refuse le logement proposé alors que celui-ci correspond à ses besoins, aucune autre offre de logement ne lui sera faite.

Quel est le processus d'attribution ?

Le processus d'attribution démarre lorsqu'un logement est vacant ou qu'un locataire a donné congé de son logement dans le parc social, ou pour anticiper la livraison d'une résidence neuve. Les organismes Hlm recherchent alors parmi l'ensemble des demandes enregistrées dans le SNE, la meilleure adéquation entre le logement et les demandes potentielles selon les critères objectifs de sélection : typologie, localisation, ressources...

Lorsque le logement est mis à disposition d'un réservataire, celui-ci recherche 3 candidats, qu'il transmet à l'organisme Hlm (excepté pour l'Etat, qui délègue son contingent aux bailleurs). S'il ne peut désigner 3 candidats, le réservataire peut déléguer la désignation au bailleur. Les organismes Hlm peuvent donner des indications sur l'occupation de la résidence dans un souci d'équilibre et de mixité sociale, en cohérence avec les orientations de la convention intercommunale d'attribution (CIA).

- Les commissions d'attribution de logements étudient trois demandes conformément à la loi, sauf :
 - en cas d'insuffisance du nombre de candidats (ce qui n'est pas le cas, la plupart du temps, dans un marché du logement très tendu comme sur Bordeaux Métropole. Toutefois, certains produits tels que les PLS peuvent être plus compliqués à pourvoir, compte-tenu des difficultés économiques et sociales croissantes des demandeurs)

- à l'occasion de l'examen de candidatures au titre du droit au logement opposable (DALO) désignées par le Préfet,
- dans le cas d'un relogement lié à une opération de renouvellement urbain (ORU),
- dans le cas d'un bail glissant.

Afin d'optimiser le fonctionnement des CALEOL, les organismes Hlm peuvent, dans le cadre des démarches de commercialisation de leur offre locative et du dialogue territorial, proposer des visites de logement avant la CALEOL pour confirmer le projet d'un demandeur.

Les attributions prennent en compte la diversité de la demande sur le territoire, afin de favoriser l'égalité d'accès au logement social des demandeurs, tout en respectant la mixité sociale et en restant attentif à la préservation des équilibres sociaux de chaque résidence, et ce, dans le cadre plus global de la CIA.

Quels sont les critères qui guident le choix de la CAL ?

- **Lors de l'attribution, il est tenu compte au regard du logement proposé de :**
 - La composition familiale du ménage demandeur au regard de la typologie du logement concerné ;
 - Du montant des ressources du demandeur au regard du loyer du logement proposé ;
 - Du caractère prioritaire de la demande (dont les critères sont inscrits au Code de la Construction et de l'Habitat, dans le PDALHPD, le protocole de gestion du contingent préfectoral et la CIA).
 - Des conditions actuelles d'habitation. Une attention particulière est portée aux locataires du parc social qui souhaiteraient disposer d'un logement plus adapté à leur handicap ou à leurs ressources (mutations solvabilisatrices).
 - L'autonomie pour occuper un logement autonome (en lien avec le parcours locatif antérieur et les évaluations sociales si le demandeur est accompagné par un travailleur social).
 - L'éloignement du lieu de travail et du domicile actuel, afin de favoriser le maintien dans l'emploi des ménages demandeurs.
 - L'ancienneté de la demande.
 - La cotation de chaque demande peut également être prise en compte lors de la sélection des candidats et lors de la commission d'attribution des logements.
- **Les commissions d'attribution de logement sont souveraines** pour le choix du candidat bénéficiant de l'attribution, et pour la hiérarchie des trois candidats demandeurs³.

Quelles sont les situations prioritaires ?

La CIA liste les situations prioritaires sur le territoire de Bordeaux Métropole, en cohérence avec la réglementation (art. L441-1 du code de la construction et de l'habitation), le PDALHPD, et les priorités portées par l'ensemble des réservataires. Ces situations s'apprécient au regard de critères de difficultés des ménages :

³ Cf. circulaire du 27 mars 1993 relative au fonctionnement des commissions des attributions des organismes de logement social : "la commission [...] est seule apte à attribuer les logements à une famille nommément désignée. Elle ne peut déléguer ce pouvoir à un tiers, ni même à un de ses membres" et "chaque commission, s'il en est constitué plusieurs, attribue souverainement les logements vacants situés dans le ressort géographique qui lui a été fixé par le règlement intérieur."

- liées aux conditions de logements,
- liées à la situation du ménage,
- liées à la situation économique. A l'instar d'autres métropoles, le critère de ressources inférieures au 1^e quartile des demandeurs les plus modestes constituent donc un critère de priorité de la CIA de Bordeaux Métropole.

Difficultés liées au logement	Priorité sous conditions de ressources
- Personnes dépourvues de logement (précaire et/ou temporaire) - Personne en suroccupation ou en surpeuplement accentué - Personnes exposées à des conditions d'habitat indigne/insalubre - Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant de caractère décent - Personnes hébergées chez un tiers dans une situation de mal logement (notion de risque d'aggravation) - Personnes menacées d'expulsion sans relogement (notion de bonne foi) - Congé pour vente, reprise, expropriation - Taux d'effort net supérieur ou égal à 40% - Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition - Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique (ACT)	Ressources inférieures au plafond PLUS
- Ménages touchés par un relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain	Ressources inférieures aux plafonds HLM (PLAI + PLUS + PLS)

Difficultés liées à la situation du ménage	Priorité sous conditions de ressources
- Situation à risque pour un ou plusieurs membres du ménage - o Personnes victimes de la traite des êtres humains ou de proxénétisme - o Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale	Ressources inférieures au plafond PLUS
- o Personnes mariées, pacsées justifiant de violence au sein du couple, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle. - o Personnes menacées de mariage forcé - o Personnes victimes de viol ou agression sexuelle à leur domicile ou ses abords	Ressources inférieures aux plafonds HLM (PLAI + PLUS + PLS)
- Situation de handicap - o Personnes en situation de handicap - o Famille ayant à charge une personne en situation de handicap incompatible avec la situation actuelle du logement	Ressources inférieures aux plafonds HLM (PLAI + PLUS + PLS)
- Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de 21 ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'ASE (L222-5 CASF) jusqu'à 3 ans après le dernier jour de cette prise en charge (<i>arrêté du 19 avril 2022</i>)	Ressources inférieures aux plafonds PLUS

Difficultés liées à la situation économique du ménage	Priorité sous conditions de ressources
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée	Ressources inférieures au plafond PLUS

ACTIONS ATTENDUES

- Diffusion des supports de communication auprès des différents partenaires et mise à jour, le cas échéant ;
- Traduction du guide simplifié⁴ ;
- Déploiement du fichier partagé et accompagnement des communes de la métropole ;

MISE EN ŒUVRE PARTENARIALE :

Piloté par Bordeaux Métropole en partenariat avec la CDHLM et les bailleurs, les communes et CCAS, l'Etat (DDETS), l'ADIL 33, Action logement et les associations en lien avec l'Habitat.

⁴ Langues identifiées : anglais, espagnol, arabe, bulgare et roumain

Les publics prioritaires pour l'accès au logement social en Gironde

Références : article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation, arrêté du 19 avril 2022 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives

Application au 1^{er} mars 2022

Publics ayant des ressources inférieures au plafond PLUS ET se trouvant dans une des situations décrites ci-dessous :

► Personnes mal Logées et défavorisées :

- pers. dépourvues de logement (précaire et/ou temporaire)
- pers. en sur-occupation (caf) ou en surpeuplement accentué
- pers. exposées à des situations d'habitat indigne / insalubre
- pers. ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère décent
- pers. hébergées chez un tiers dans une situation de mal logement (+ notion de risque d'aggravation)
- pers. menacées d'expulsion sans relogement (notion de bonne foi)
- congé pour vente / reprise / expropriation
- taux d'effort net $\geq$ ou = à 40 %

► Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition

► Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique (ACT) mentionné au 9° de l'article L312-1 CASF

► Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle (L.121-9 CASF)

► Personnes victimes de la traite des êtres humains ou de proxénétisme

► Personnes reprenant une activité après une période de chômage longue durée

► mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de 21 ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'ASE (L 222-5 CASF) jusqu'à 3 ans après le dernier jour de cette prise en charge

Dépourvu de logement :
sans-abri, à la rue, vivant en squat, hébergement précaire, hôtel

Hébergé chez un tiers :
logement indigne, sur-occupation, surpeuplement ou tension, rupture, conflit

Habitat indigne - insalubre :
la défaillance du propriétaire doit être caractérisée

Surpeuplement (Insee) : Nombre de personnes au regard du nombre de pièces :

- s'il manque 1 pièce = surpeuplement modéré
- s'il manque 2 pièces ou+ = surpeuplement accentué

Congés sur le logement :

- Locataire : le propriétaire va reprendre le logement pour le vendre ou l'occuper
- En logement de fonction : l'employeur met fin à la mise à disposition
- Obligation de quitter le domicile familial en application d'un jugement de divorce

Taux d'effort :
article R*441-3-1 CCH
– loyer (I+c) – APL / ressources mensuelles*100

Sur-occupation : En fonction du nombre de personnes, le logement doit avoir une surface minimale (normes caf)

Pers. :	1	2	3	4	5	6	7	8+
M ² :	9	16	25	34	43	52	61	70

Possibilité d'accueillir une demande émanant d'une pers. hébergée dans une structure d'un autre département.

Logement de transition :
résidences sociales, FTM, FJT, pension de famille, RHVS si résidence principale, sous - location parc privé ou public sans bail glissant

Un actif au chômage de + d'un an, inscrit en continue à Pôle emploi
→ pas de condition de catégorisation, pas de durée minimum de contrat de travail, pas de condition sur la nature du contrat

Établissement autorisé au sens de l'article L.312-1 et déclaré au sens du L.322-1 CASF (ESMS)

Pièces justificatives :

- Attestation de domiciliation
- Attestation dérogation CAF (sur occupation) / copie bail avec les surfaces
- Attestation de la défaillance du propriétaire, ROL / rapports des services d'hygiène mandatés par une collectivité (SCHS) ou par l'ARS, arrêté d'insalubrité ou péril, constat, signalement CAF-opérateurs zone OPAH, PIG, prestataires, démarches engagées
- Attestation d'hébergement
- Jugement ordonnant l'expulsion
- Lettre de congé en bonne et due forme (art.15 loi du 6/07/89)
- Courrier de l'employeur/administration de quitter les lieux
- Jugement de divorce
- Attestation d'hébergement de la structure, contrat d'occupation, contrat de séjour ou d'hébergement
- Attestation de sortie du gestionnaire (autorisation ARS) de l'appartement d'un ACT
- Attestation du représentant de l'État (après avis de la commission départementale de lutte contre la prostitution, proxénétisme et traite des êtres humains) à l'entrée dans le parcours de sortie
- Jugement/qualification par un tribunal
- Attestation pôle emploi ET contrat salarié ou intérim ou RSI
- Attestation du conseil départemental ou extrait décision judiciaire

Publics ayant des ressources inférieures aux plafonds HLM (PLAI+PLUS+PLS) ET se trouvant dans une des situations décrites ci-dessous :

► Personnes mariées, pacsées justifiant de **violences** au sein du couple, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle

► Personnes menacées de mariage forcé

► Personnes victimes de viol ou agression sexuelle à leur domicile ou ses abords

► Personne en situation de handicap (L.114 du CASF), ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap incompatible avec la situation actuelle du logement

Notion de **couple extensive** :
sexe, âge, genre, etc.

Les victimes de violences dans le contexte de **voisinage ou familial sont exclus**

Lorsque l'autorité judiciaire a **imposé à la pers. suspectée, poursuivie ou condamnée, une interdiction** (contact avec la victime, éloignement géographique)

Notion non restrictive - Prise en compte de la **perte d'autonomie pour les + de 60 ans**

Lors d'un **repérage en cours d'instruction**, en cas d'absence de justificatif, l'appréciation de l'inadéquation du logement par rapport au handicap ou à l'autonomie de la personne peut être faite par le bailleur social ou un service social

Pièces justificatives :

- Décision du juge en application de l'article 257 du code civil ou par ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales
- Plainte, main courante
- Livret de famille / attestation pacs
- Justificatif de l'autorité judiciaire stipulant l'interdiction(s)
- Notification décision CDES – COTOREP – CDAPH (AAH, AAEP, RQTH, PCH, ACTP)
- Notification pension civile ou militaire d'invalidité, ou rente d'incapacité (IPP), accident de travail et maladie professionnelle
→ Suppose a minima une reconnaissance, le cas échéant par un tiers

FICHE ACTION 6 : METTRE EN PLACE UNE PLATE-FORME D'ACCOMPAGNEMENT DES PUBLICS FRAGILES POUR LEUR ACCES ET MAINTIEN DANS LE LOGEMENT
--

OBJECTIF

Les questions de cohésion et de solidarité constituent un enjeu majeur de la politique de l'Habitat de Bordeaux Métropole et plus particulièrement de la politique de mixité sociale en cours d'élaboration. C'est pourquoi, les partenaires de ce PPGDID s'engagent à se mobiliser pour mieux coordonner les dispositifs d'accompagnement des personnes les plus fragiles pour leur accès et le maintien dans le logement :

- Par une meilleure identification des situations complexes,
- par la mise en œuvre du programme d'actions proposé dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt pour le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme, et notamment :
 - la mise en place d'une plate-forme de coordination « Logement d'abord »
 - l'expérimentation d'adaptation des dispositifs de droit commun d'accompagnement social (ALT, sous-location, AVDL, GLA) à l'évolution du besoin des ménages inscrits dans un parcours vers l'autonomie leur permettant de rester dans le même logement.

ETAT DES LIEUX ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Les situations de mal-logement se développent sur Bordeaux Métropole, notamment du fait de l'augmentation des prix de l'immobilier la précarisation des ménages, de l'aggravation globale de la situation des différents publics et particulièrement des plus vulnérables. Ces situations sont de plus en plus complexes car ces publics cumulent différentes difficultés et les dispositifs ne permettent pas toujours d'apporter une réponse satisfaisante.

Quelques chiffres

Le taux de pauvreté de Bordeaux Métropole est de 17%, la ville de Bordeaux étant particulièrement impactée. En 2015, 5 300 ménages ont sollicité le 115 pour une demande d'hébergement d'urgence, 4 736 pour une demande d'hébergement d'insertion. Par ailleurs, l'afflux de populations migrantes chassées de leur pays ou le fuyant pour des raisons économiques ou de sécurité est estimé à plus 700 personnes sur le département de la Gironde.

La demande en logement sociale s'élève à 39 751 en 2017. Près de 70% des demandeurs ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI et près de 50% ont des revenus inférieurs à 1000€/mois. 40% sont en situation professionnelle précaire (CDD, stage, intérimaire, apprenti, chômeur, étudiant). Les demandeurs sont en majorité des personnes seules et plus d'un tiers d'entre eux sont des familles avec enfants.

La Gironde est classée depuis 2012 parmi les départements à « forte activité » en matière de recours au droit au logement opposable (DALO). Dans près de 75% des cas, les personnes déposant un recours vivent seules, avec ou sans enfant.

Ces ménages fragilisés ont besoin d'aides et d'accompagnement spécifiques.

Les aides, les dispositifs et les acteurs sont nombreux et peu coordonnés, ce qui les rend peu lisibles.

C'est pourquoi, Bordeaux Métropole et ses partenaires proposent de faciliter l'accompagnement des ménages les plus fragiles dans la recherche de logement en réalisant :

- un recensement de ces dispositifs et en clarifiant les objectifs recherchés, les acteurs et les outils, afin de les mobiliser plus efficacement. Ce recensement fera l'objet d'un guide de saisine des différents dispositifs et instances à destination des acteurs accompagnant les publics fragiles.
- une coordination des différents acteurs intervenant dans l'accompagnement de ces publics et l'attribution de logements.

A – Une meilleure identification des dispositifs d'aides pour les ménages en difficultés

1) Le repérage des publics

Le réseau de travailleurs sociaux réalise les diagnostics sociaux nécessaires à la mobilisation des dispositifs d'aides adaptés à la situation du ménage : CCAS, MDSI, CAF, SIAO, ADIL, certains bailleurs (Logévie, ICF, Coligny, Gironde habitat... proposent un accompagnement par un conseiller économique social et familial), ...

Les publics prioritaires sont définis dans la CIA. L'ensemble des réservataires doit se mobiliser pour leur attribuer au moins 25% de logements sociaux.

2) Les instances d'examen des situations

L'instruction des demandes de logement est étudiée par les réservataires et bailleurs au regard des critères de priorités de la CIA (cf. fiche 5). Les demandes reconnues prioritaires au titre de ces critères sont enregistrées dans le SNE. Pour autant, ces demandes reconnues prioritaires révèlent des situations particulières différentes :

- **Pour les ménages ayant une demande de logement spécifique liées aux modes de vie ou à la composition familiale atypique** : la commission logement adapté (CLA) du Conseil départemental de la Gironde.
- **Pour les ménages relevant des situations pouvant faire l'objet d'un recours auprès de la commission de médiation au titre du droit au logement opposable (DALO)** : la commission de médiation pilotée par la DDDCS.
- **Pour la prévention des expulsion locatives** : La politique de prévention des expulsions est déjà définie au niveau de la Gironde et précisée dans la charte de prévention des expulsions (cf. annexe). Elle expose l'ensemble des mesures de prévention des expulsions locatives mise en œuvre par tous les acteurs de l'Habitat.

Pour les situations complexes et dans le cas où malgré la mobilisation de ces mesures de prévention, le ménage reste en situation de risque d'expulsion, la CCAPEX (Commission de coordination des actions de prévention des expulsions) est saisie en ultime recours.

De même, les organismes Hlm développent en leur sein, une organisation, des procédures de travail et des modalités de traitement et de suivi afin de réduire au maximum l'impact des impayés pour leurs locataires. Ils ont adapté et continuent d'adapter leurs pratiques

et organisations en privilégiant toujours le lien avec le locataire, l'incitant ainsi à être acteur de la recherche d'une solution.

3) Les dispositifs d'accompagnement social pour l'entrée et le maintien dans le logement

Afin de faciliter le parcours résidentiel de ces ménages, des mesures d'accompagnement social existent :

- **Les mesures d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL)**, piloté par l'Etat et mis en œuvre par les bailleurs et associations agréées pour les personnes et ménages en difficultés financières et/ou d'insertion sociale rendant problématique son accès ou son maintien dans le logement :
 - Mesures visant au maintien dans le logement. Les prescriptions se font principalement sur la base des préconisations de la CCAPEX. Néanmoins, un bailleur ou un travailleur social peut solliciter la mise en place d'une mesure AVDL auprès de la DDDCS qui étudie le dossier et décide de sa prescription le cas échéant.
 - Mesures visant à l'accès au logement (AVDL DALO). Ces mesures sont prescrites uniquement sur la base d'une décision prise par la commission de médiation. Elles sont destinées à des ménages reconnus prioritaires et urgents à reloger, pour lesquels la commission a conditionné le relogement à la mise en place d'une mesure.
- **Le fond de solidarité pour le logement (FSL)** : il offre des garanties et des aides financières pour l'accès ou le maintien dans le logement (frais d'agence de déménagement, d'assurance locative pour impayé de loyer, pour facture d'énergie, etc...).
- **Les MASP** (Mesures d'accompagnement social personnalisé), pilotées par le Conseil départemental de la Gironde, pour aider les personnes majeures en grandes difficultés sociales mais dont les facultés ne sont pas altérées, dans leurs démarches d'insertion.
- **Les mesures « social-emploi-logement-formation » (SELF)** : pilotées par le SIAO, pour les bénéficiaires du RSA.

Le tableau ci-joint recense ces dispositifs, en lien avec les différentes politiques et actions d'accompagnement et de maintien dans le logement, ainsi que les acteurs à saisir pour en bénéficier.

Par ailleurs, on constate de nombreux refus de propositions de logement après CAL. Par exemple, le bilan DALO de 2016 fait apparaître que 15% des publics DALO, bien que menacés d'expulsion et sous peine de voir la clôture de leur droit, refusent une proposition adaptée de logement.

C'est pourquoi, Bordeaux Métropole et ses partenaires définissent, au sein de ce PPGDID, un axe de travail pour améliorer la gestion des refus des demandeurs aux propositions de logement qui leur sont faites. En effet, ce constat interroge :

- l'accompagnement du ménage dans son projet d'habitat/habiter est nécessaire pour mieux qualifier sa demande en adéquation avec l'offre de LLS. En effet, au-delà de ces questions d'attractivité, il existe aussi des facteurs endogènes à certains publics en difficulté (psychologiques, etc.) qui sont difficiles à dépasser, mais qu'il s'agit de mieux appréhender¹ pour éviter leur précarisation.

¹ Une étude réalisée par FORS/CREDOC en 2012 a été réalisée à cet effet (la synthèse est jointe en annexe).

- l'attractivité des patrimoines (quels types de patrimoine sont les plus souvent refusés ?)
- la conception des logements sociaux (loggia, terrasse, surface, espaces communs, ...)

Un atelier de la CIL sera mobilisé spécifiquement sur cette thématique pour rechercher des pistes et solutions d'amélioration.

Cependant, ces dispositifs visent à proposer un parcours résidentiel progressif vers le logement autonome et à offrir une solution de logement adaptée au degré d'autonomie. Aujourd'hui, il est proposé de développer une autre méthode d'accompagnement et d'accès au logement visant à adapter l'accompagnement social à l'évolution du besoin des ménages inscrits dans un parcours vers l'autonomie, leur permettant de rester dans le même logement.

4) L'accès à l'hébergement et au logement adapté

Concernant les personnes sans domicile, Bordeaux Métropole s'engage depuis quelques années pour le développement d'une offre d'hébergement adaptée sur son territoire (mise à l'abri, SIAO urgence et insertion, intermédiation locative, domiciliation, scolarisation, accompagnement à l'accès aux droits, santé publique...)

En 2018, Bordeaux Métropole et le Conseil départemental de la Gironde se sont associés pour lutter contre le sans abris, en répondant à l'appel à manifestation d'intérêt pour la mise en œuvre du plan quinquennal pour le logement d'abord. Ainsi les initiatives visant à favoriser l'accès direct au logement pour les ménages sans domicile sont soutenues, par exemple :

- Le dispositif expérimental OIKEO, financé par L'Etat et la ville de Bordeaux et porté par ASAIS-ARI. Basé sur le dispositif « un chez soi d'abord » à destination des personnes en grande souffrance (maladie psychique), ce projet repose sur une priorité à l'accès au logement autonome (pas de passage obligatoire par l'hébergement dans la prise en charge des personnes sans abri, sous-locations et baux glissants).
- Le dispositif ASAIS financé par l'État et porté par l'association ARI : l'action a pour objectif l'accompagnement de personnes isolées en grande difficulté médico-sociale dans un processus de réinsertion par l'accès à un logement temporaire à la résidence Maucoudinat à Bordeaux (8 studios en ALT). L'accompagnement proposé est centré sur l'autonomisation des personnes par leur implication dans une partie de la gestion de cette résidence. Il s'agit d'un hébergement de 8 à 15 personnes par an dans un cadre semi-autonome avec des temps de vie collective. Sont mis en place un accompagnement social de la personne avec un soutien psychologique et un accompagnement vers le soin, notamment via un partenariat avec l'Équipe Mobile de Psychiatrie Précarité.
- La Mous résorption de l'habitat précaire des communautés marginalisées sur les squats de l'agglomération bordelaise financée par l'État depuis 2010 avec la contribution de Bordeaux Métropole sur la mise à disposition de logements et confiée à l'association COS (Centre d'OrientatIon Sociale). Elle consiste à sortir des ménages des squats en leur proposant directement un logement et un accompagnement social et professionnel pour intégration dans la société par le travail.
- La Mous départementale pour l'habitat adapté des ménages issus de la communauté des gens du voyage, désireuses de se sédentariser sur le territoire. C'est dans ce cadre, que de nombreuses opérations d'habitat adapté (logement social) ont pu voir le jour sur la métropole (Blanquefort, Le Taillan-Médoc, Eysines) pour apporter un logement pérenne et adapté au désir d'habiter de cette communauté, qui peine à trouver des solutions dans

les réponses classiques d'habitat. La Mous est portée par le Département, l'État en lien avec les collectivités concernées par les opérations.

B – La coordination des acteurs : vers une plateforme de coordination « logement d'abord »

Afin d'améliorer la complémentarité et l'efficacité des actions d'accompagnement des situations complexes, il est proposé la mise en place d'instances interdisciplinaires de coordination :

La constitution d'une « plateforme de coordination Logement d'abord » aura pour objectif de permettre l'accès et le maintien dans le logement en proposant un diagnostic de la situation, des préconisations et des mesures d'accompagnement coordonnées et ciblées sur les spécificités et les besoins de la personne (social, médico-social, sanitaire, insertion professionnelle, culturel...). Cette plateforme pourra également agir sur la prévention des expulsions en s'appuyant sur l'expérience du FSL qui participe déjà à des réunions territoriales et partenariales avec certains bailleurs pour engager des démarches en amont des procédures d'expulsion. La coordination et l'accompagnement spécifique des ménages participent à la sécurisation de la relation locataires/bailleurs. En effet, cette intervention consiste également à soutenir les bailleurs dans leurs interventions auprès des ménages en fragilité et ainsi à intervenir en prévention des ruptures.

A ce jour, plusieurs associations ont déjà mené ce type d'intervention auprès de leur public et/ou de bailleurs sociaux et ont proposé de construire des actions dans ce sens. Ces expériences pourraient constituer la base d'un groupe de travail : le Diaconat, *l'Association des cités du secours catholique* (ACSC), le CAIO, l'Association pour la réadaptation et l'intégration (ARI), le CAIO, France Horizon ou encore le Groupement pour l'insertion des personnes handicapées physiques (GIHP).

Les équipes mobiles de santé mentale (telles que l'équipe mobile psychiatrie précarité (EMPP), Equipe Psychiatrique d'intervention et de crise (EPIC), le Samu social, la Permanences d'accès aux soins de santé (PASS) mobile, seront associées à cette plateforme de façon à intensifier leurs actions et à les déployer sur les dispositifs de logements accompagnés.

Par ailleurs, la Commission du logement adapté (CLA), dispositif du PDALHPD dont le rôle est d'organiser la prise en charge des demandes de logement de ménages en cumul de difficultés économiques et sociales nécessitant un logement adapté, réunissant déjà un certain nombre de partenaires pourrait constituer la commission support à cette plateforme.

D'autre part, une réflexion sur l'essaimage d'actions établies sur le principe de « l'aller vers » devrait être engagée pour permettre de couvrir l'ensemble du territoire tel que le propose le CCAS de Bordeaux avec son action Coordination du réseau des interventions sociales transversales (CORIST) ou la plateforme Santé-Vulnérabilité.

Pour finir, il est proposé de constituer une équipe d'appui aux opérateurs souhaitant développer des pratiques « Logement d'abord » et travailler à la mise en place de formations spécifiques en se basant, en particulier, sur l'expérience de l'association ARI ASAIS qui a développé depuis 2012 l'expérimentation Oikéo sur le principe « Un chez soi d'abord ».

- Construction d'une formation spécifique articulant immersion au sein de l'équipe « un chez soi d'abord », apports théoriques et outils du rétablissement
- Animation d'un groupe d'échange de pratiques associant les professionnels des différents opérateurs du territoire.
- Intervention au sein même des équipes en développant un tutorat des pratiques professionnelles et des outils.

Il s'agira de s'appuyer également sur les acteurs locaux mobilisés autour de l'accès direct au logement des personnes sans-domicile et mal logées tel que la Fédération des acteurs de la solidarité Nouvelle-aquitaine (FASNA), la Fondation abbé Pierre (FAP) ou encore le FSL qui a développé des formations internes sur cette thématique. La DIHAL ou l'ANSA (Agence Nouvelle des Solidarités Actives) seront également des partenaires privilégiés à mobiliser. Les compétences du Conseil départemental en travail social, dans l'accompagnement à l'habiter et dans le cadre des conventions de partenariat qui le lie à l'IRTS pourront être mobilisées dans ce cadre.

ACTIONS ATTENDUES

- Un recensement des dispositifs et acteurs mobilisés pour l'accueil des plus fragiles sera effectué. Celui-ci permettra d'identifier les structures et les publics visés mais également les acteurs qui les coordonnent, les pilotent et les subventionnent.

Ce recensement portera particulièrement sur :

- ✓ *Les structures d'accompagnement social*
 - ✓ *Les dispositifs mis en place (l'identification des situations complexes, la prévention et la gestion des « incidents de parcours », le rapprochement offre/demande, les informations délivrées sur le logement social, mais aussi l'aide financière pour l'installation dans le logement ainsi que pour vivre dans le logement)*
 - ✓ *Les diagnostics sociaux et les acteurs compétents*
 - ✓ *La mobilisation des contingents pour les publics prioritaires*
- Mise en place et animation de la plate-forme de coordination « logement d'abord »

MISE EN ŒUVRE PARTENARIALE

Partenariat avec Bordeaux Métropole, les communes et leurs CCAS, l'Etat (DDDCS), la CDHLM et les bailleurs, les associations en lien avec l'habitat.

PPGDID : Annexe FICHE 6

RECENSEMENT DES DISPOSITIFS MIS EN PLACE POUR L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES PUBLICS FRAGILISES

Préambule :

Par accompagnement social, il s'agit de recenser l'offre globale des services d'accompagnement vers et dans le logement et de diagnostics sociaux ainsi que les modalités de répartition de leur réalisation et de leur financement.

LES POLITIQUES	LES MISSIONS	LES DISPOSITIFS	LES ACTEURS	LES OUTILS
Les politiques d'accès aux logements sociaux et d'attribution				
	Faciliter l'accès au logement social aux personnes qui ne peuvent y accéder par leurs propres moyens	Les protocoles de gestion des contingents : • du préfet • du conseil départemental • de la métropole • des communes • d'action logement PDALHPD	Etat CD33 BXM Communes Action logement Bailleurs CDHLM FSL	La CIA, les CUS, les protocoles, AIVS, MODIL, SIRES Outils de pilotage : SNE, SYPLO, PELEHAS, instances de pilotage (CRP, CIL...)
	Traiter la situation complexe de ménages au regard de la spécificité de leur mode de vie ou de leur composition familiale	La Commission logement adapté	CD33/ bailleurs	Réunion de la commission et règlement de la CLA
	Accompagner les locataires dans leur entrée dans les lieux ou leur maintien		Bailleurs *certains disposent de poste de CESF (Logévie, ICF, Coligny, Gironde habitat)	Diagnostic social des bailleurs sociaux
	Accompagner les locataires dans leur entrée dans les lieux Accompagner les ménages dans la recherche d'un logement		Action logement	CILEA

LES POLITIQUES	LES MISSIONS	LES DISPOSITIFS	LES ACTEURS	LES OUTILS
Les politiques de prévention : expulsions locatives, sur ou sous-occupation				
	Prévenir les expulsions locatives : Engagement des tous les acteurs de la prévention des expulsions dans le cadre de la charte	La charte de prévention des expulsions	Etat Bailleurs Tous les signataires de la charte de prévention	Les outils prévus dans la charte de prévention des expulsions Outil de pilotage EXPLOC
	Traiter la situation complexe de ménages, qui après avoir épuisé tous les dispositifs d'accompagnement, risquent l'expulsion de leur logement (rappel d'APL, signature de protocole d'accord...)	La CCAPEX	Membres de la CCAPEX	Règlement intérieur de la CCAPEX Réunion mensuelle des commissions
	Eviter la détérioration de situations telles que sous-occupation, sur-occupation avec potentiellement suspension des droits APL, de taux d'effort trop élevé et plus globalement logement inadapté aux besoins du locataire		Bailleurs	Les mutations internes Engagements et suivi des indicateurs CUS
Les politiques d'accompagnement social				
	Accompagner les publics fragiles à se maintenir dans leur logement dans le cadre notamment de la prévention des expulsions ou à accéder à un logement. Assurer la fluidité des parcours pour accéder à un logement autonome	FNAVDL	Etat / associations/bailleurs Revivre, France Horizon, Diaconat, Caio, Equinoxes, Les compagnons bâtisseurs	Préconisation des mesures AVDL (mesure d'accompagnement vers et dans le logement) et suivi
	Accorder des aides financières aux locataires, sous certaines conditions, pour faciliter leur entrée dans un logement ou les maintenir dans le logement, et pour assurer le paiement de certaines dépenses d'énergie		FSL	Garantie pour l'accès à un logement, aides financières : frais d'agence de déménagement, d'assurance locative, pour impayés de loyer, paiement de facture d'énergie

LES POLITIQUES	LES MISSIONS	LES DISPOSITIFS	LES ACTEURS	LES OUTILS
	Aider dans leurs démarches d'insertion des personnes majeures dont les facultés ne sont pas altérées, mais qui sont en grande difficulté sociale et perçoivent des prestations sociales.		CD33	Les MASP Aides sociales du CD33
	Assurer un accompagnement global pour les bénéficiaires du RSA rencontrant ET des difficultés liées au logement (situations d'hébergement précaire ou sans logement) ET des difficultés dans l'accès à l'emploi.	Pôle insertion du SIAO	SIAO / référent emploi et/ou social	Mesure SELF (Social-Emploi-Logement-Formation)
	Assurer un accompagnement global sur l'ensemble du territoire pour l'accès à un logement digne, prévenir les expulsions, lutter contre la précarité énergétique et le surendettement, préserver l'autonomie des ménages.		CD33/FSL	Réseau des pôles territoriaux de solidarité MDSI
	Aider les ménages en difficultés dans l'ensemble des domaines permettant leur insertion et de l'action sociale		Collectivités locales/FSL	Réseaux de travailleurs sociaux (CCAS, CIAS, CAF, MSA, FSL...)

LES POLITIQUES	LES MISSIONS	LES DISPOSITIFS	LES ACTEURS	LES OUTILS
Les politiques d'accès à l'hébergement et au logement adapté				
	Proposer des logements de transition aux publics fragilisés	Logements accompagnés : Les résidences sociales Les logements temporaires (ALT) Les résidences jeunes	ETAT/SIAO/FSL Bailleurs/associations	Participation aux commissions d'attributions et mise en place et suivi des
	Proposer des logements aux publics fragilisés dans le cadre d'une médiation locative	Schéma de médiation locative FSL FNAVDL Intermédiation locative (IML)	MDSI/SIAO/FSL/opérateurs : Le Prado, le diaconat, les restos du cœur, habitat humanisme, le lien Etat FNAVDL : le Prado, le Caio Etat/ opérateurs : adav33, CAIO, Diaconat, Emmaüs, halte 33, Sos solidarité, al prado, le lien, habitat humanisme, ARI	Mise en place de sous locations dans le parc public et privé (intermédiation locative) avec un financement FSL ou Etat
	Traiter la situation complexe de ménages pour lesquels l'accès aux dispositifs existants est un échec	SIAO	Etat / SIAO/FSL/opérateurs/bailleurs	Commissions cas complexes hébergement et logement adapté
	Faciliter la mise à l'abri des personnes sans domicile Construire un parcours d'insertion adapté pour améliorer les conditions de vie et l'autonomie Faciliter l'accès au logement pérenne	SIAO	Etat/CAIO/opérateurs/FSL bailleurs	115, SIAO urgence et insertion Schéma de domiciliation Outil de pilotage SI-SIAO
	Accompagnement spécifique des demandeurs d'asile	Schéma régional des demandeurs/ circulaire 13/12/2017	Etat / associations/bailleurs	

FICHE ACTION 7 : DÉVELOPPER ET ANIMER LE DISPOSITIF DE GESTION PARTAGÉE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

OBJECTIF

Face au constat de difficultés à connaître et suivre précisément la demande et les attributions de logement social de façon globale et commune à tous les acteurs, Bordeaux Métropole et les signataires de la CIA se sont engagés à renforcer leur partenariat en disposant d'un fichier partagé.

Ainsi, en 2024, Bordeaux Métropole, les bailleurs du territoire et Action Logement se sont raccordés au fichier partagé Imhoweb, géré par l'AFIPADE. Au-delà de la transparence et de l'efficacité que cet outil apporte, le dispositif de gestion partagée permet de faciliter les échanges d'informations et d'organiser les collaborations entre acteurs (bailleurs et réservataires) à l'échelle de la métropole.

La gestion partagée vise notamment à :

- Renforcer le droit à l'information du demandeur,
- Harmoniser et fiabiliser l'information qui est transmise à l'usager,
- Améliorer le traitement des demandes en apportant plus de transparence et de concertation entre acteurs pour mieux prendre en compte des situations des demandeurs, notamment dans le cas de situations complexes et/ou « bloquées »,
- Apporter des éléments d'aide à la décision dans le processus d'attribution pour répondre au mieux aux besoins des demandeurs et opérer un rééquilibrage territorial en lien avec la CIA,
- Mettre en place un dispositif d'observation du logement social permettant de mieux connaître la demande, l'occupation et les attributions, ainsi que suivre et évaluer la politique de l'Habitat de Bordeaux Métropole (PPGDID, CIA et plus largement le PLH).

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE
1) Des informations partagées entre les différents acteurs

Le dispositif de gestion partagée de la demande vise à partager les informations relatives à la demande et aux différentes étapes de son traitement, notamment :

- Les informations transmises par le demandeur lors de sa demande initiale,
- Les modifications apportées directement par le demandeur ou par un intervenant habilité à cet effet,
- Le caractère prioritaire de la demande et l'appartenance au 1er quartile des demandeurs,
- L'éligibilité à un contingent réservé,
- La cotation de la demande (cf. fiche 8 du PPGDID),
- Les événements intervenus dans le traitement de la demande :
 - o Demande d'informations ou de pièces justificatives ;
 - o Désignation en vue de la présentation à une CALEOL ;
 - o Inscription à l'ordre du jour d'une CALEOL ;
 - o Examen de la demande par une CALEOL ;
 - o Visites de logements proposées et/ou effectuées ;
 - o Décisions éventuelles de la CALEOL ;
 - o Motifs des éventuels refus ;
 - o Signature du bail et entrée dans les lieux.

Grâce à ce partage d'information, ce dispositif permet de :

- Suivre et piloter la demande et les attributions de logements sociaux en temps réel dans le cadre de la gestion en flux et en lien avec les objectifs de la CIA ;
- Identifier les demandes à caractère prioritaire (cf. liste des publics prioritaires de la CIA – fiche 4 du PPGDID) ;
- Identifier les demandeurs dont l'attente a atteint ou dépassé le délai anormalement long fixé par le préfet ;
- Identifier les demandeurs auxquels la commission d'attribution a attribué un logement en rang 2 ou 3.

2) La collaboration des acteurs de la gestion partagée

Le rôle des partenaires est différent selon les acteurs et les étapes du traitement des demandes :

- **L'Etat** : l'outil commun de gestion partagée est relié au SNE afin que l'Etat centralise l'ensemble des demandes et attributions de logement social. Les adhérents au fichier partagé, à l'exception de Bordeaux Métropole, sont guichets enregistreurs de la demande de logement social et signent à ce titre une convention avec le Préfet.
- **Les réservataires** et leurs délégataires, le cas échéant : recherchent/sélectionnent les candidats et les proposent aux bailleurs sociaux. Les réservataires guichet enregistreur peuvent également saisir la demande et faire le rapprochement offre / demande.
- **Les bailleurs** : saisissent et instruisent les demandes, renseignent les informations relatives à la CALEOL et aux attributions dans Imhoweb. Dans le cadre de la gestion en flux, les bailleurs mettent à disposition les logements neufs et à la rotation aux différents réservataires.
- **L'URHLM** : coordonne le travail des bailleurs sur le territoire.
- **L'AFIPADE** est une association ayant pour objet la gestion et l'animation de dispositifs départementaux de gestion des demandes de logement social. Elle est chargée de veiller au bon fonctionnement du système sur le plan technique et déontologique.

En 2025, l'ensemble des bailleurs girondins, Bordeaux Métropole, la Ville de Bordeaux et Action Logement sont adhérents de l'AFIPADE et peuvent participer aux instances de gouvernance de l'association.

3) Les modalités de gouvernance

Bordeaux Métropole coordonne la gestion en flux avec l'ensemble des acteurs dans le cadre de la gestion partagée pour participer à l'atteinte des objectifs de mixité sociale.

A cet égard, les instances de suivi de la CIL sont mobilisées et animées par Bordeaux Métropole, sous forme d'ateliers et au regard des objectifs du PPGDID et de la CIA. **Le comité de pilotage de la gestion en flux (comité des réservataires) se réunit de façon biannuelle pour animer le partenariat** entre acteurs de la gestion partagée de la demande et des attributions. Animé par Bordeaux Métropole, il rassemble l'ensemble des réservataires du territoire, c'est-à-dire la DDETS, le Conseil départemental de la Gironde, Bordeaux Métropole, Action Logement, la CDHLM (représentant les bailleurs).

En 2024, les cinq partenaires ont signé l'accord-cadre de gestion en flux, organisant la mise en œuvre de la gestion en flux des logements réservés sur le territoire de Bordeaux Métropole.

ACTIONS ATTENDUES

- Déploiement du fichier partagé et accompagnement auprès des communes de la métropole
- Animation du partenariat et pilotage de la gestion en flux par Bordeaux Métropole
- Elaboration et déploiement d'outils partagés : requête partagée, guide technique d'utilisation, etc.
- Réalisation et présentation de bilans intermédiaires et annuels sur le suivi et l'atteinte des objectifs de la CIA, par chaque réservataire en comité de pilotage de gestion en flux.

MISE EN ŒUVRE PARTENARIALE :

Piloté par Bordeaux Métropole, en partenariat avec l'Etat (DDETS), la CDHLM et les bailleurs, les réservataires (Action Logement, Conseil départemental), les communes et les partenaires du SIAD.

FICHE ACTION 8 : MISE EN ŒUVRE D'UN SYSTEME DE COTATION DE LA DEMANDE
--

OBJECTIF

La forte tension sur le marché locatif se traduit par une augmentation régulière du nombre de demandeurs en attente d'un logement social. Dans ce contexte, la cotation de la demande, rendue obligatoire par la loi ELAN¹, constitue une aide à la décision pour la désignation de candidats à l'attribution des logements sociaux. Elle permet d'apporter davantage de transparence et d'objectiver le traitement de la demande dans le respect des objectifs d'accueil des ménages fragiles et de mixité sociale inscrits dans la CIA.

A cette fin, Bordeaux Métropole et l'ensemble des partenaires de la CIL ont convenu de l'adoption d'une grille de cotation des demandes de logement social présentée en annexe.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

La phase de présélection des candidats au sein de l'important vivier des demandeurs nécessite la mise en place d'outils d'aide à la décision. Ce travail de sélection des candidats s'opère en fonction des logements libérés, tout en respectant les critères de priorité fixés par la loi et en veillant à la solidarité territoriale. Les ateliers de la CIL ont souligné les nécessaires collaborations entre bailleurs et réservataires, qu'il s'agit d'asseoir sur un partenariat fort au travers d'outils communs.

Cadre juridique

- La loi ALUR² crée un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID). Dans le cadre de ce plan, les intercommunalités ont la possibilité de mettre en œuvre un système de cotation de la demande.
- La loi ELAN modifie l'article L. 441-2-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH) afin de rendre obligatoire le système de cotation sur le territoire des EPCI concernés.
- La loi 3DS³ prévoit le report de la mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social au 31 décembre 2023.

Présentation du système de cotation de la demande

La cotation vise à évaluer les demandes de logements sociaux en utilisant des critères spécifiques pondérés, aboutissant ainsi à l'attribution d'une note pour chaque demande. Les critères et les modalités de pondération inscrits dans la grille de cotation sont définis localement, en tenant compte des priorités nationales. Pour cela, la grille appliquée sur le territoire de Bordeaux Métropole contient :

- **Des critères obligatoires destinés à déterminer le caractère prioritaire de la demande :** DALO / 1^{er} quartile de ressources des demandeurs / Personnes en situation de handicap / Personnes dépourvues de logement / Personnes menacées d'expulsion / Période de chômage de longue durée, etc.
- **Des critères règlementaires facultatifs :** Divorce, séparation / Taux d'effort trop élevé / Suroccupation, etc.

¹ Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

² Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

³ Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale

- **Des critères locaux** : Points attribués après au minimum trois passages en CALEOL sans proposition du logement / Travailleurs essentiels / Habitant ou travaillant de l'EPCI et/ou la commune / Refus non justifié d'un logement adapté.

La grille de cotation intervient à plusieurs étapes du processus de traitement de la demande et d'attribution du logement :

- **Au moment de l'information du demandeur et de l'enregistrement de sa demande**, ce dernier peut consulter la grille et apprécier le positionnement de sa demande ainsi que le délai d'attente moyen constaté par rapport aux demandes similaires (incrémentation automatique basée sur le déclaratif du cerfa).
- **Au moment de l'instruction des demandes**, les services dédiés s'assurent de la complétude des dossiers (pièces justificatives à jour) et identifient ceux à présenter en priorité en CALEOL parmi l'ensemble des demandes correspondant au « profil type »⁴.
- **Au moment de la CALEOL**, les membres ayant connaissance de la note associée à la demande des candidats présentés. La CALEOL reste cependant souveraine de la décision d'attribution.

Modalités d'évaluation du système de cotation

La grille de cotation sera suivie au cours de l'année 2025 et évaluée à l'issue de la première année de mise en œuvre. Selon les résultats de cette évaluation, des ajustements pourront être proposés aux partenaires de la CIL pour une application l'année suivante.

Modalités de communication de la grille aux demandeurs

Depuis l'adoption de la grille de cotation :

- Des informations sur le système de cotation de la demande ont été intégrées à la mise à jour du guide du demandeur de logement social (cf. Annexe 2) ;
- Une Foire Aux Questions (FAQ) a été publiée sur le site de Bordeaux Métropole ([FAQ : la cotation de la demande de logement social | Bordeaux Métropole](#)). Destinée à la fois aux professionnels et aux demandeurs, elle comprend 33 questions organisées en différentes catégories :
 - Les principes de la cotation de la demande de logement social
 - Le calcul de la cotation
 - Les pièces justificatives
 - Le lexique des termes utilisés dans la grille de cotation
 - L'obtention d'informations complémentaires sur la cotation de la demande.

⁴Quand un logement se libère, le réservataire ou le bailleur établit un « profil type » de ménage auquel il souhaiterait attribuer le logement (en fonction de la typologie, du niveau de loyer du logement et de l'occupation actuelle de la résidence).

ACTIONS ATTENDUES

- Suivi continu du système de cotation de la demande
- Bilan à mi-parcours lors de la première année de mise en œuvre
- Rapports d'évaluation annuels de la grille de cotation partagés en atelier et réalisation d'ajustements si nécessaire
- Mise à jour des documents de communication, le cas échéant.

MISE EN ŒUVRE PARTENARIALE

Piloté par Bordeaux Métropole en partenariat avec les réservataires, la CDHLM et les bailleurs, les communes, l'Etat (DDETS), les associations en lien avec l'Habitat.

Grille de cotation de la demande de logement social

Liste des critères et points attribués par critère

Liste de critères				Pondération
Ancienneté				
Ancienneté (1 point par mois d'ancienneté)				1
Dépassement délai anormalement long de 36 mois (sans proposition adaptée)				20
DALO				
Oui				100
1er quartile des demandeurs				
Oui				30
Situation actuelle dans le logement				
Logement actuel	Sans domicile	Personne dépourvue de logement	Camping, caravanning	30
			Habitat Mobile	
			Hôtel	
			Occupant sans titre, squat	
			Sans abri, abri de fortune, bidonville	
	Hébergé ou logement à caractère temporaire	Hébergé chez un tiers	Hébergé chez un particulier	20
			Hébergé chez vos parents ou vos enfants	
		Personne hébergée ou logée temporairement dans un établissement ou logement de transition	Logement temporaire (RHVS, logement foyer, ...)	25
Structures d'hébergement (RHVS, CHRS, CADA, CDEF...)				
Appartement de coordination thérapeutique			25	
Ancien étudiant en résidence étudiante		10		
Motifs de la demande				
Situation personnelle	Situation personnelle			
	Départ de personne(s) à charge du foyer			5
	Divorce, séparation			15
	Rapprochement familial			10
	Logement éloigné des équipements et services / Rapprochement des services			5
	Changement du lieu de travail / Mobilité professionnelle			20
	Eloigné du lieu de travail / Rapprochement du lieu de travail			10
	Personne en situation de handicap			20
	Violence au sein du couple ou menace de mariage forcé			25
	Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou ses abords			25
	Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle			25
	Personne victime de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme			25
	Publics suivis par l'ASE			20
	Reprise d'activité suite chômage de longue durée (+ d'un an)			20
	Sapeur pompier volontaire			20
Situation dans le logement	Situation dans le logement actuel (critères cumulatifs)			
	Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie			20
	Logement indigne			25
	Logement non décent			10
	Logement non décent avec au moins un mineur			15
	Logement repris ou mis en vente par son propriétaire			10
	Personne menacée d'expulsion sans relogement			10
	Sur-occupation (nombre de pièces et surface)			10
	Sur-occupation avec au moins un mineur			15
	Sous-occupation			10
	Taux d'effort actuel			
	De 40 à 50%			20
	>50%			20
Critères locaux	Propositions en CALEOL			
	Point après 3 propositions CALEOL (Rang 2 à n)			15
	REFUS non justifié d'un logement adapté			-10
	Critères facultatifs			
	Habitant ou travaillant de l'EPCI			5
	Habitant ou travaillant la commune			10
Travailleur essentiel (liste à établir)			10	
Justificatifs	Pièces justificatives (incitation à la complétude des pièces justificatives)			

Critères réglementaires facultatifs

Critères obligatoires

Critères locaux



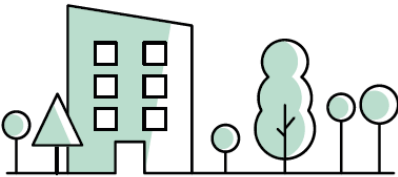
**Listes des travailleurs essentiels identifiés en atelier de la CIL
du 18 décembre 2023**

Métiers-clés identifiés par secteur d'activité
Personnel de l'enfance et de la petite enfance
ATSEM (Agents territoriaux spécialisés des écoles maternelles) Assistantes maternelles Personnels périscolaires et des établissements d'accueil du jeune enfant
Secteur animation jeunesse
animateurs, éducateurs et agents de service dans les établissements ou associations relevant des domaines socio-culturels et sportifs
Santé, social et médico-social
Professions hospitalières (hors cadre) : personnel de santé et autres domaines (entretien, restauration, administration...) Professionnels des services sociaux et médico-sociaux de proximité
Fonction publique territoriale et DSP
Collecte ordures ménagères et propreté urbaine Voirie, éclairage public Transports cimetières Police municipale
Secteur agricole
Exploitants et salariés agricoles (affiliation MSA) des propriétés implantées sur le territoire
sécurité
Sapeurs-pompiers Police nationale / gendarmerie

Intégration de la cotation de la demande au guide du demandeur de logement social (mise à jour 2024)

ÉTAPE 1 2 3

ZOOM SUR
LE SYSTEME DE COTATION
DE LA DEMANDE



QU'EST-CE QUE C'EST ?

Rendu obligatoire par la loi ELAN (2018), Bordeaux Métropole dispose d'un système de cotation de la demande de logement social qui s'applique aux demandes enregistrées sur son territoire.

La cotation de la demande consiste à attribuer un certain nombre de points obtenus selon des critères portant sur votre logement actuel, vos ressources, votre situation personnelle et professionnelle et la date de dépôt de votre demande.

A QUOI ÇA SERT ?

Cet outil* est une aide à la décision qui intervient lors de la **sélection des candidats** et lors de la **commission d'attribution des logements** (CALEOL).

Le système de cotation de la demande permet également aux demandeurs de **se situer par rapport aux demandes similaires** en termes de ressources, de secteurs et types de logement souhaités.

❗ La cotation ne fait pas l'attribution : l'obtention d'une note élevée ne garantit pas l'attribution d'un logement social rapidement.

OÙ TROUVER LA COTATION DE VOTRE DEMANDE ?

• **Sur internet** : dans votre espace personnel du site *Ma demande de logement social* : www.demande-logement-social.gouv.fr.

Vous y trouverez notamment : la note de votre demande*, le délai d'attente moyen d'attribution, la note la plus basse, la note la plus haute et la note médiane des demandes similaires.

Commune souhailée	Note	Délai	Date de calcul	Explication	Type de logement	Note la plus basse	Note médiane	Note la plus haute	Délai d'attente moyen en mois
Commune	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commune	-	-	-	-	-	-	-	-	-

• **Après des guichets enregistreurs** présents sur la métropole (cf p. 12 et 14).

QUE DEVEZ VOUS FAIRE ?

• Lors de l'enregistrement de votre demande (sur internet ou en guichet) il est important de **fournir les pièces justificatives demandées** pour bénéficier des points correspondants à votre demande ;

• **Mettre à jour votre demande** en cas de changement de situation.

❗ La cotation de votre demande est susceptible d'évoluer suite à la vérification des pièces justificatives.

*Pour consulter la grille de cotation de la demande en vigueur sur Bordeaux Métropole : www.bordeaux-metropole.fr/a-votre-service/services-aux-particuliers/me-loger/je-suis-locataire/je-veux-acceder-a-un-logement-social

*Le même système de cotation s'applique sur les 28 communes de la métropole. La note varie légèrement si vous habitez ou travaillez sur la commune recherchée.



VOUS AVEZ D'AUTRES QUESTIONS ?
Retrouvez la foire aux questions consacrée à la cotation de la demande sur bordeaux-metropole.fr



FICHE ACTION 9 : ELABORER UNE CHARTE MÉTROPOLITAINE DES PRATIQUES EN CAL

OBJECTIF

- Principe d'égalité de traitement des demandeurs
- Renforcement du processus partenarial de gestion de la demande (gestion partagée)

ETAT DES LIEUX ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Les évolutions législatives récentes mettent l'accent sur le besoin de plus de transparence. Les bailleurs et réservataires ont un rôle primordial dans le choix des dossiers et le processus d'attribution dont l'élément déclencheur est la libération d'un logement. Aujourd'hui, sur Bordeaux Métropole, leur mode de fonctionnement n'est pas entièrement homogène, mais pour autant, les commissions d'attribution (CAL) tentent de répondre au mieux aux besoins des ménages et aux objectifs de mixité sociale.

Les ateliers de la CIL ont permis de valoriser la bonne collaboration entre acteurs au sein des CAL pour prendre des décisions communes et adaptées. Pour autant, un important travail reste à faire pour améliorer le processus d'attribution en amont et en aval de la CAL. C'est pourquoi quelques pistes de travail ont été énoncées pour partager un état des lieux en vue d'élaborer une charte métropolitaine des pratiques en CAL harmonisant :

- Les modalités de préparation des CAL,
- L'instruction des demandes,
- Le fonctionnement des CAL,
- Les informations à délivrer aux CAL,
- Les informations à délivrer après la décision,
- Les procès-verbaux de CAL.

Par ailleurs, la CDHLM a déjà initié une démarche de diagnostic partagé des pratiques en CAL.

Ces démarches pourront constituer un des fondements du travail pour l'élaboration de la charte métropolitaine.

LE RÔLE DES CAL

Les commissions d'attribution procèdent à l'attribution des logements en veillant à la **mixité sociale des villes et quartiers** selon les critères et au bénéfice, notamment, **des demandeurs prioritaires** ainsi qu'au bénéfice des personnes visées au Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (**PDALHPD**).

Les commissions d'attribution de logement sont souveraines pour le choix du candidat bénéficiant de l'attribution, et pour la hiérarchie des trois candidats demandeurs.

LA COMPOSITION DES CAL

Membres délibérateurs	Membres consultatifs
• 6 membres désignés par le conseil d'administration dont un représentant des locataires • Le Maire de la commune où sont situés les logements (voix prépondérante en cas de partage égal des voix)	• Le président de la commission peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des CCAS ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département • Un représentant des associations d'insertion désigné par le Préfet
<i>Loi Égalité Citoyenneté :</i> + Le Préfet du département + Le président de l'EPCI compétent en matière de PLH, lorsqu'une CIL a été créée et un PPGDID adopté (voix prépondérante en cas de partage égal des voix – à défaut, le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix)	<i>Loi Égalité Citoyenneté :</i> + Les organismes collecteurs du 1% + Les réservataires, non membres de droit, concernant l'attribution des logements relevant de leur contingent

LE FONCTIONNEMENT DES CAL

- Le conseil d'administration ou de surveillance des bailleurs définit les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect de la loi, des orientations fixées par la CIL, et du Plan partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID), à travers une charte d'attribution, selon des modalités incluant leur mise en ligne.
- Le conseil d'administration ou de surveillance établit le règlement intérieur de la commission, qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la commission et précise, notamment, les règles de quorum qui régissent ses délibérations (règles de convocation des membres de la CAL, de présentation des dossiers en CAL, de tenue du secrétariat de la commission, d'envoi de l'ordre du jour, de délais d'examen des dossiers et de passage de ces dossiers en commission et d'établissement du procès-verbal...). Ce règlement est rendu public, selon des modalités incluant sa mise en ligne.
- La commission se réunit au moins une fois tous les deux mois.
- La commission rend compte de son activité au conseil d'administration ou de surveillance au moins une fois par an.
- Afin que l'ensemble des membres des commissions d'attribution aient une visibilité sur le calendrier des CAL, les organismes Hlm s'engagent à transmettre aux membres :

- Le calendrier annuel de leurs commissions d'attribution,
ou
- En l'absence de calendrier annuel, une convocation en amont de chaque commission d'attribution (15 jours avant celle-ci).

⇒ ***Ce fonctionnement s'applique à chaque bailleur. La charte métropolitaine des pratiques en CAL s'attachera à proposer des modalités d'information et de coordination afin de garantir la cohérence de ces instances avec les objectifs du PPGDID et de la CIA.***

EN AMONT DE LA CAL : L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE



Lorsqu'un logement est proposé à la location soit :

- Le logement fait partie du contingent de l'Etat, du département, de l'EPCI, de la commune, d'Action logement : le réservataire peut alors proposer au bailleur social des candidatures ou confier le soin au bailleur de proposer des candidats pour son compte.
- Le logement est une réservation d'un bailleur social : il recherche sur la base des critères généraux relevant des partenariats et collaborations avec les communes et des critères basés sur la situation du ménage : la composition familiale, le niveau de ressources, le patrimoine, les conditions de logement actuelles, l'éloignement des lieux de travail et la proximité des équipements répondant aux besoins du ménage.
- Le bailleur attribue les logements disponibles par priorité sur la base des critères des publics prioritaires DALO et PDALHPD.

⇒ ***Les ateliers de la CIL ont identifié l'étape de présélection des candidatures comme capitale dans le processus d'attribution. La charte métropolitaine des pratiques en CAL veillera à favoriser les collaborations entre acteurs pour partager des modalités d'identification des candidatures cohérentes avec les besoins des demandeurs et les objectifs de la CIA. Pour cela, seront étudiés notamment :***

- ***Pour la préparation des CAL :***
 - ***Des modalités de coopération pour améliorer l'efficacité des CAL : coordination des calendriers, délais des convocations, précisions quant à l'ordre du jour...***
 - ***Des modalités d'informations des libérations ou livraisons de logements pour optimiser la réactivité des réservataires,***
 - Les bailleurs peuvent avoir des critères de peuplement sur certaines résidences et certains publics cibles, définis et validés par le CA afin d'assurer la mixité sociale dans leur parc. Ces éléments peuvent être transmis à la CAL, mais pas au public.
- ***Pour l'instruction des demandes :***
 - ***Prise en compte ou non de l'ordonnance de non conciliation, calcul du reste à vivre...***
 - ***Des méthodes communes de présélection des candidatures : outils collaboratifs d'aide à la décision, outils automatisés, grille de cotation éventuelles***
 - ***Des instances de collaboration en amont, type « pré-CAL », à la manière du Conseil Départemental pour le PDALHPD***
 - ***Rendre lisible les priorités des communes***

LE PASSAGE EN CAL



- 3 candidats doivent être présentés pour un même logement.

Il est fait exception à cette obligation :

- en cas d'insuffisance de candidats (ceci n'est pas possible en secteur tendu, comme à Bordeaux Métropole)
 - dans le cas d'un demandeur relevant du DALO
 - lors de l'examen de candidatures de personnes désignées par le Préfet
 - dans le cadre d'opération de relogement ORU
 - pour l'attribution de logements ayant bénéficié d'une subvention spécifique (ex : handicap)
- Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes.
 - La commission décide de manière collégiale.
 - Les décisions sont prises à la majorité.

En cas d'égalité des voix, le président de l'EPCI dispose d'une voix prépondérante - à défaut, c'est le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer qui disposera de cette voix.

⇒ ***La charte métropolitaine des pratiques en CAL précisera, sur la base d'un partage préalable des pratiques des différents bailleurs, le fonctionnement des CAL et les informations à partager pour faciliter la prise de décision collégiale. Les ateliers de la CIL ont proposé des pistes de travail notamment concernant :***

- ***Les différentes modalités de présentation des dossiers de candidature (support papier ou vidéo projection) :***
 - ***Présentation synthétique du logement (typologie, loyer, caractéristiques, réservataire, etc.)***
 - ***Éléments d'appréciation sur l'occupation des résidences concernées***
 - ***Présentation synthétique du candidat (situation et composition de la famille, taux d'effort, statut (mutation/locataire du parc privé/public), situation professionnelle et sociale, accompagnement social s'il existe, historique et ancienneté de la demande, etc.)***
- ***Les éléments de contexte à prendre en compte :***
 - ***Entre bailleurs et communes : afin de savoir si un candidat profite actuellement d'une proposition ailleurs***
 - ***Lors des CAL : historique des passages en CAL et refus du demandeur***
- ***Les outils communs d'aide à la décision : taux d'effort et modalités de calcul du reste à vivre***

« EN AVAL » DE LA CAL : LE RESULTAT



- Pour chaque candidat, la commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes :
 - Attribution par ordre de priorité,
 - Attribution sous conditions suspensives,
 - Non attribution,
 - Rejet pour irrecevabilité.
- Tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution.
- Les demandeurs ont au minimum dix jours pour donner leur réponse. Ce délai doit être inscrit dans l'offre de logement.
- Le préfet est destinataire de la convocation à toute réunion de la commission d'attribution, de son ordre du jour et du procès-verbal des décisions prises lors de la réunion précédente.

⇒ ***La charte métropolitaine d'attribution proposera des modalités coordonnées et équitables :***

- ***d'information des demandeurs après la décision***
- ***d'information des membres de la CAL (les procès-verbaux : communication et transmission)*** Si un compte-rendu spécifique est établi, la circulaire du 27 mars 1993 rappelle qu'il s'agit d'un document administratif à caractère non nominatif. Ce procès-verbal contient des appréciations relatives aux demandeurs ou des informations sur leur vie privée, ces mentions ont un caractère nominatif et doivent être rendues illisibles avant toute communication (sauf au demandeur lui-même).

L'information des membres de la CAL, inscrite dans la charte sera donc :

- La présence en CAL,
- Via le SNE, ou les systèmes de gestion des contingents des réservataires. Il s'avère donc important de s'assurer d'une interface entre ces systèmes et le SNE.
- Accessible dans le cadre des échanges bilatéraux entre bailleurs et réservataires.

Elle abordera également la question des refus des demandeurs suite à l'attribution ainsi que la gestion des non-réponses

Le processus d'attribution en CAL s'articule avec le travail des instances intercommunales chargées de mettre en œuvre les orientations des attributions, créées par la loi Egalité et citoyenneté. Bordeaux Métropole et ses partenaires s'appuieront sur la CIL pour assurer cette mission, notamment en mobilisant des ateliers de coordination intercommunale (cf. fiche sur les instances de pilotage de la CIL).

ACTIONS ATTENDUES

- Diagnostic partagé des pratiques en CAL
- Charte métropolitaine des pratiques en CAL
- forum/ateliers d'échanges sur les pratiques en CAL : fiches de qualification des résidences et d'orientation de mixité sociale, évaluation des capacités économiques des ménages, justificatifs à fournir, etc...

MISE EN ŒUVRE PARTENARIALE :

Piloté par Bordeaux Métropole en partenariat avec les réservataires, la CDHLM et les bailleurs, les communes, l'Etat (DDDCS).

FICHE ACTION 10 : OFFRIR UN PARCOURS RÉSIDENTIEL AU SEIN DU PARC SOCIAL EN FACILITANT LA SATISFACTION DES DEMANDES DE MUTATIONS
--

OBJECTIF

Les demandes de mutations au parc social représentent environ 30% de la demande en logement social de Bordeaux Métropole. La satisfaction de ces demandes représente 22% des attributions sur le territoire de Bordeaux Métropole. L'amélioration de la satisfaction des demandes de mutation est donc un enjeu majeur pour mieux répondre aux besoins et offrir un parcours résidentiel au sein du parc social.

Améliorer ce niveau suppose une collaboration étroite avec les partenaires réservataires de leurs logements dès lors qu'un pourcentage significatif des logements des organismes fait l'objet de conventions de réservation, notamment avec l'Etat et les collectivités locales, contraints de faire face à de multiples urgences sociales de demandeurs prioritaires.

Les partenaires de la politique locale de l'Habitat s'engagent à se mobiliser pour mettre en place des modalités de coopération entre bailleurs et réservataires pour mieux répondre aux besoins de mobilité au sein du parc social, notamment par :

- L'expérimentation d'une bourse numérique d'échange de logements entre locataires
- L'étude des demandes les plus anciennes, également appelées « situations bloquées ».

ETAT DES LIEUX ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE
1. Dans quel cadre est traitée la demande de mutation ?

Les bailleurs opèrent le traitement des demandes selon des procédures explicitées et publiques

L'instruction de la demande est notamment effectuée sur la base de critères précisés : ancienneté de la demande, composition familiale, type de logement actuel et type de logement demandé. Viennent ensuite des critères de priorité : urgence de la situation, handicap, prévention de l'expulsion, sur-occupation...

La procédure de traitement des demandes de mutation est établie, notamment sous la forme de charte de mutation :

- Enregistrer la demande de mutation qui est considérée comme une demande de logement (formulaire unique de la demande de logement), le dossier devant ensuite comprendre toutes les pièces justificatives nécessaires à l'attribution d'un logement social, comme dans le cadre d'une instruction classique de demande.
- Fournir à minima au demandeur les explications relatives à la procédure à suivre ainsi que les priorités d'attribution précisées ci-dessus.
- Rechercher une solution de logement adaptée aux demandes de mutation prioritaires mentionnées. Cette recherche est de la seule responsabilité de l'organisme.

Généralement, les organismes assurent le suivi des mutations dans un cadre également formalisé.

Par exemple, il peut s'agir de :

- Conduire une visite-conseil du logement laissé et adresser sous huitaine, un courrier précisant les frais éventuellement imputables au locataire.
- Après visite du futur logement et acceptation par le demandeur, adresser un courrier précisant dans le détail les travaux qui seront engagés avant l'emménagement.

- Reporter automatiquement le dépôt de garantie sur le nouveau logement
- Négocier le délai de libération du logement quitté afin de réduire les situations de double loyer.

Les organismes de logement social généralisent également les dispositions traitant de situations particulières :

- Dispositif d'accompagnement spécifique des démarches pour les personnes en grande difficulté, les personnes âgées ainsi que les personnes à mobilité réduite.
- Engagements précis et organisation adaptée dans le cas des mutations s'inscrivant dans une opération de rénovation urbaine avec démolition d'ensembles de logements sociaux permettant d'instaurer des mesures d'accompagnement particulières (recueil des souhaits de mobilité, déménagement...).

2. Comment les organismes appréhendent-ils les mutations ?

Dans un souci de transparence et d'équité à l'égard des locataires et des partenaires publics, les organismes s'engagent sur des critères de priorités lorsque le logement devient inadapté au ménage (sur-occupation, sous-occupation, vieillissement, handicap, difficultés de paiement), ou que les locataires sont confrontés à des urgences (violences familiales...).

La concrétisation d'une demande de mutation suppose la disponibilité du produit répondant à la motivation et au profil du demandeur (composition du ménage, ressources, localisation, ...). Le caractère prioritaire de la demande de mutation est donc une condition nécessaire mais non suffisante pour garantir sa satisfaction.

Ainsi, on note que les mutations satisfaites sont à 65% sous les plafonds PLAI alors que les demandes satisfaites hors mutation le sont à 71%. L'insuffisance globale du stock de logements PLAI en capacité d'accueillir les ménages les plus pauvres conduit les organismes à cibler l'accueil de nouveaux arrivants.

Enfin, ce traitement par priorité peut induire une part plus importante de demandes anciennes, parmi les demandes de mutation. À l'échelle régionale, 27% des demandes de mutation ont plus de deux ans, alors que cette ancienneté ne concerne que 15% des demandes hors mutation.

Le traitement de ces demandes vise un enjeu particulier : déployer et valoriser les offres de logement de manière à proposer un parcours résidentiel en phase avec le parcours de vie des locataires.

Dans un contexte de forte pression sur les segments du parc social les plus attractifs, ils appréhendent les demandes de mutation des ménages en les hiérarchisant selon leur degré d'urgence ou de priorité (sur ou sous-occupation, handicap, problèmes financiers...) et à partir de critères objectifs et explicites. Ils les considèrent avec attention pour maintenir un niveau de mutation en phase avec les besoins prioritaires, sans obérer la capacité à accueillir de nouveaux entrants dans le parc social.

Au global, les organismes de logement social considèrent les demandes de mutation de manière spécifique tout en les intégrant à leur politique d'attribution globale, dans une logique d'équilibre et d'équité. Cette démarche fait partie des objectifs de la convention d'utilité sociale (CUS) élaborée par chaque bailleur en partenariat avec l'Etat et Bordeaux Métropole.

Certains organismes engagent des démarches particulières pour élargir leur capacité à placer leurs locataires dans une logique de parcours résidentiel.

Leur démarche consiste à intervenir au niveau de l'offre proposée pour optimiser son adéquation à la demande qui évolue au fil du temps, dans une logique de parcours résidentiels

- Développement d'une offre d'accèsion sociale permettant de dynamiser les parcours résidentiels
- Développement d'une offre de logements adaptés à l'accueil des seniors et des personnes à mobilité réduite permettant d'éviter les freins à la sortie du parc.
- Assurance d'un traitement des demandes de mutation en inter-bailleurs dans le cadre d'opérations spécifiques (relogement suite à démolition)
- Assurance d'actions préventives auprès des ménages présentant des risques d'évolution de leurs ressources (passage à la retraite...) pour anticiper une dégradation prévisible du taux d'effort.

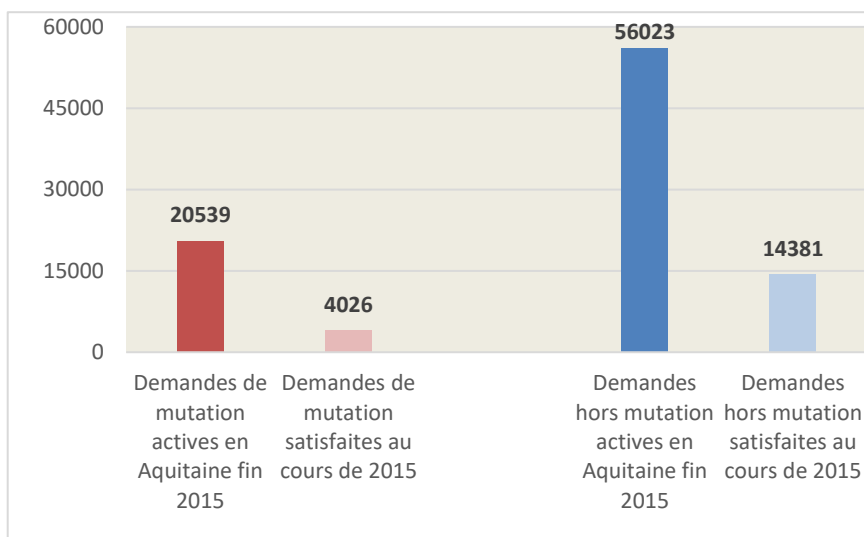
3. Comment les organismes concilient-ils accueil et mobilité ?

Les organismes de logement social ont à articuler leur réponse aux attentes de mutation des locataires du logement social et leur rôle d'accueil de nouvelles populations au sein du parc social.

Les demandes de mutation satisfaites au cours de l'année représentent 20% des demandes de mutation actives en fin d'année.

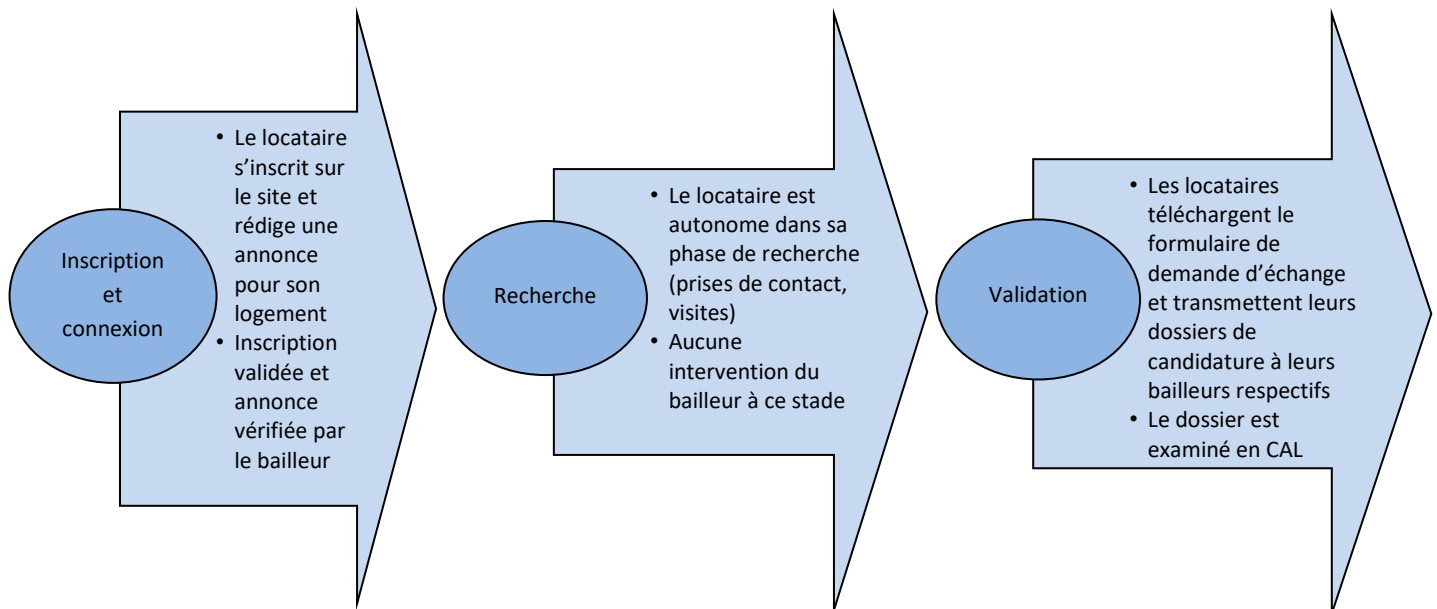
Les demandes hors mutation satisfaites au cours de l'année représentent 26% des demandes hors mutation actives en fin d'année.

Ce qui prime dans les attributions, est la prise en compte des situations des ménages



Proposition pour améliorer la mobilité et le parcours résidentiels au sein du parc social

1. Expérimentation d'une bourse numérique d'échange de logements entre locataires (Modèle de Haute Savoie)



- Lorsqu'un locataire s'inscrit, le « bailleur d'origine » qualifie la demande, et valide la candidature (refus pour les ménages en impayés, situations d'expulsion ou trouble de voisinage),
- Les locataires prennent contact et organisent eux-mêmes les visites de logement,
- Si leurs souhaits convergent, ils prennent contact avec les bailleurs concernés pour constituer le dossier en vue d'un passage en CAL

Des règles de fonctionnement partagées

- Un passage en CAL pour l'ensemble des dossiers (chaque CAL reste souveraine)
- Un choix propre à chaque organisme concernant la remise en état des logements
- L'obtention d'une dérogation pour ne pas passer qu'un dossier en CAL, conventionnée dans le cadre de la CIA

➤ **Les étapes de mise en œuvre...**

- Négociation avec les réservataires : adhésion des partenaires pour la mobilisation de l'ensemble du parc (convention), sans contrepartie,
- Convention entre organismes : principes de transparence et de confiance, modalités de financement...,
- Coût pour le développement initial et la conception du site et frais de maintenance et hébergement du site => répartition entre organismes (prorata nb logements) + subventions (Bordeaux Métropole ?)

2. Création d'une commission mobilité pour les cas bloqués de demande de mutation

Faciliter les parcours résidentiels en :

- Analysant en inter bailleurs des situations sans solution et rechercher les logements adaptés aux situations,
- Mobilisant le cas échéant l'accompagnement nécessaire (dettes et impayés, ...)

Un travail collectif sera mené à partir d'une liste de cas pratiques afin de rechercher des solutions concrètes. Ainsi, ce travail débutera par l'analyse des demandes les plus anciennes.

	Bourse d'échange entre locataires	Etude des demandes anciennes et bloquées
Outil	Site internet	Réunions bimensuelles
Périmètre	Gironde	Bordeaux Métropole
Public	Tous les locataires du parc social (sauf en procédure d'expulsion, en impayé, trouble de voisinage)	Ménages en difficulté économique, situation handicap, et/ou les demandes anciennes, sur-occupation, sous-occupation
Principes	Non-discrimination, confiance, transparence et réciprocité Association des parties prenantes de la CIL dont associations de locataires	

ACTIONS ATTENDUES

- Réalisation d'un suivi des mutations dans le cadre de l'observation de la demande et des attributions
- Animation d'un travail commun entre les bailleurs et les réservataires sur :
 - o la gestion des mutations et les collaborations possibles visant à faciliter les parcours résidentiels de tous les ménages locataires du parc social
 - o les situations bloquées au sein du parc social.

MISE EN ŒUVRE PARTENARIALE :

Pilotée par la CDHLM en partenariat avec les bailleurs et les réservataires.

FICHE ACTION 11 : METTRE EN ŒUVRE LA CHARTE METROPOLITAINE DE RELOGEMENT

OBJECTIF

Les projets de restructuration urbaine prévoient, dans certains cas, des démolitions de logements sociaux. Ces opérations impliquent au préalable le relogement des ménages concernés.

Afin d'organiser le relogement des ménages impactés par les opérations de démolition, la charte métropolitaine a été signée le 6 avril 2023 par l'ensemble des partenaires (l'Etat, Bordeaux Métropole et les 28 communes du territoire, le Département de la Gironde, l'URHLM et les bailleurs sociaux, Action Logement). Elle a pour objet de préciser les orientations, la stratégie métropolitaine de relogement et d'identifier les modalités de coopération entre les partenaires afin :

- D'assurer les meilleures conditions de relogement et d'accompagnement social des familles concernées ;
- De permettre à chacun des ménages un relogement qualitatif par la proposition d'un logement conforme à ses besoins lui permettant de s'inscrire dans un véritable parcours résidentiel durable ;
- De contribuer au rééquilibrage de l'occupation sociale dans le cadre de la politique de mixité sociale.

Pour cela, elle mobilise la démarche inter-bailleurs lorsque le bailleur à l'origine du projet manque de logements adaptés au profil et à la demande des ménages relogés.

La Charte métropolitaine de relogement est complétée, pour chaque projet (qu'il soit financé ou non par l'Agence nationale de rénovation urbaine), par une convention propre déclinant les modalités locales de mise en œuvre.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE**1) Le cadre réglementaire**

- La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion¹ a prévu de nouvelles modalités pour le relogement des locataires d'un immeuble voué à la démolition. Ces modifications identifient en particulier, d'une part les opérations de démolition concernées et définissent d'autre part le cadre général du relogement. Ainsi, se trouvent notamment concernées les opérations de démolition d'un immeuble de logements HLM conventionnés situées dans le périmètre d'un projet de renouvellement urbain financé par l'ANRU. En outre, le bailleur est dorénavant tenu de proposer à chaque locataire jusqu'à trois offres de logements.
- L'article 70 de la loi égalité et citoyenneté, impose des objectifs de mixité sociale aux EPCI dotés d'un PLH et ayant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). Ainsi, sur ces EPCI : au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées aux demandeurs du 1er quartile des demandeurs ou aux ménages relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

¹ Cf. articles L. 353-15, III et L. 443.151 du Code de la construction et de l'habitation.

L'article 4 du titre I du RGA² relatif au NPNRU³ qui définit des attentes pour la stratégie de relogement des ménages concernés par des opérations contractualisées avec l'ANRU⁴, celle-ci devant poursuivre trois objectifs principaux :

- 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 (favorisés par la mesure prévue à l'article 2.1.3.2 du titre II du présent règlement) ;
- Réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion ;
- Contribuer à la mixité sociale.

2) Les engagements des signataires de la charte

Les réservataires de logements : comme prévu par la loi et dans le cadre de la Convention intercommunale d'attributions, les ménages touchés par un relogement en raison d'une opération de renouvellement urbain sont prioritaires de fait pour l'attribution d'un logement. Ainsi, tous les réservataires du territoire métropolitain se sont engagés, dans le cadre de la gestion de leur contingent, à accompagner les demandes de relogement. Conformément aux termes du décret 2020-145 du 20 février 2020, le contingent préfectoral exclut de son engagement les relogements opérés dans le cadre de l'ANRU.

Les bailleurs sociaux : les engagements des bailleurs s'inscrivent dans le cadre plus global de la démarche collective portée par les membres de la CDHLM :

- L'organisme HLM porteur du projet s'engage notamment à mettre en œuvre les conditions visant à répondre de la meilleure manière aux attentes individuelles des habitants dans la perspective de leur relogement, à leur offrir un accompagnement personnalisé tout au long de leur parcours et à mobiliser prioritairement l'ensemble de son patrimoine.
- Les bailleurs intervenant dans la démarche collaborative s'engagent à mobiliser leur patrimoine dans les secteurs identifiés par les locataires suite à l'enquête sociale (tant dans leur parc existant que dans les programmes neufs), à assurer un niveau de remise en état du logement identique à leurs standards habituels et à étudier l'application d'une minoration de loyer sur les logements neufs ou récemment conventionnés en cas de subvention compensatrice allouée par l'ANRU.

Tout au long de la démarche, les porteurs du projet de renouvellement urbain impliquant des démolitions se sont engagés à mener un travail d'information auprès des habitants du quartier (réunions publiques, permanences du bailleur ou de la maison du projet, le cas échéant...)

3) Les objectifs stratégiques pour un relogement qualitatif

La Charte métropolitaine de relogement prévoit des objectifs permettant d'encadrer la qualité du relogement pour l'ensemble des opérations générant du relogement à l'échelle métropolitaine.

² Règlement Général

³ Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

⁴ Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Les critères pour un processus de relogement qualitatif sont :

- **La maîtrise de l'impact financier du relogement** : 11 € minimum par UC / jour de reste à vivre.
- **L'accès à un parc qualitatif neuf ou récemment réhabilité** : 40% à 45 % du relogement dans le parc social neuf ou livré depuis moins de 5 ans ou le parc réhabilité, dont :
 - o 30 à 35% dans le neuf
 - o 10 % dans le parc réhabilité de moins de 10 ans comprenant : le parc réhabilité du PRU 1, le parc en cours de réhabilitation (phase opérationnelle de travaux démarrée), les bâtiments avec une performance énergétique de qualité (étiquettes A, B, C)
- **Le rééquilibrage de l'occupation sociale**, en lien avec les objectifs de la Convention intercommunale d'attribution (CIA) :
 - o 55% de relogement hors QPV
 - o 50% de relogement en dehors du quartier d'origine du logement démoli

Ces objectifs sont appréciés en veillant également à la préservation des équilibres d'occupation sociale à l'échelle des résidences et des quartiers au regard de la CIA : maximum 40% de l'occupation des résidences par des ménages modestes (locataires HLM disposant de revenus < 40% des plafonds PLUS).

Ces objectifs métropolitains sont déclinés à l'échelle des opérations en fonction :

- Du contexte (occupation, localisation, ...),
- De la nature de l'opération (démolition, réhabilitation, restructuration...),
- Des résultats de l'enquête sociale.

L'ensemble des opérations de relogement doit concourir à l'atteinte des objectifs définis à l'échelle métropolitaine.

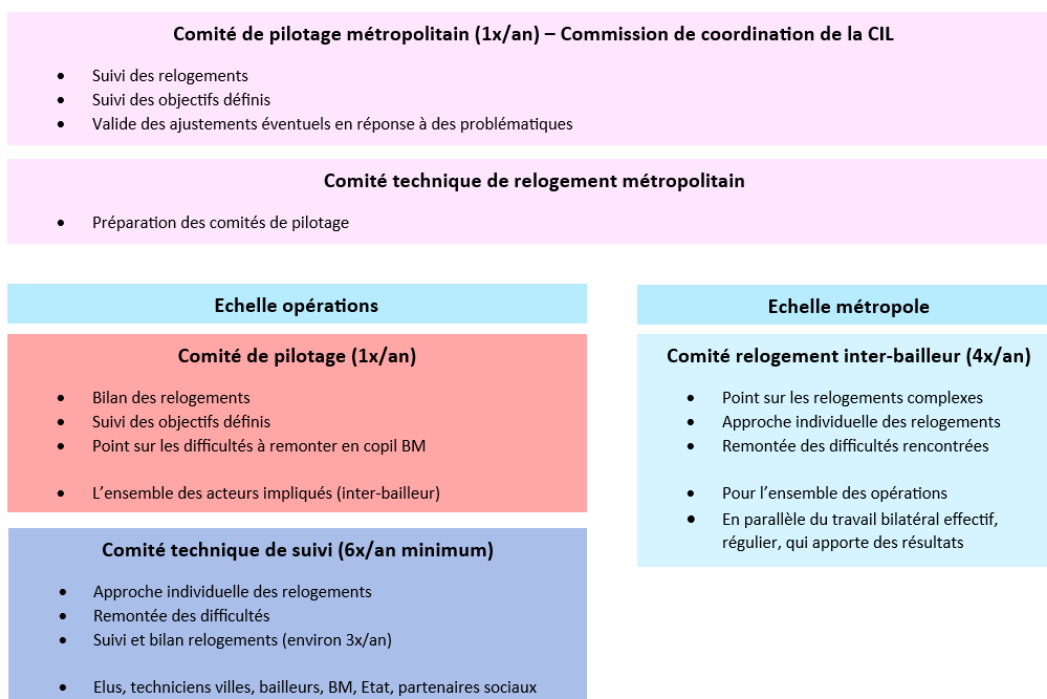
4) Les modalités de pilotage et de suivi du relogement

Les instances de pilotage du relogement s'organisent à différentes échelles :

- **A l'échelle du projet** : des instances de suivi et de mise en œuvre du relogement sont organisées à l'échelle de chaque opération, avec l'ensemble des partenaires.
- **A l'échelle de la métropole** : des instances sont organisées en lien avec la Conférence intercommunale du logement et le suivi de la politique de mixité sociale métropolitaine.

Ces instances ont vocation à encadrer l'ensemble des opérations générant du relogement sur la métropole, conventionnées ou non avec l'ANRU et s'organisent de la façon suivante :

Le pilotage et la mise en œuvre du relogement



Le **suivi du relogement** s'effectue principalement à l'aide des extractions issues de l'outil de suivi du relogement e-Rime, renseigné par les chargés de relogement des bailleurs et/ou les MOUS⁵.

- **A l'échelle de chaque projet**, après vérification de l'exactitude et de la complétude des informations saisies, ces extractions sont transmises périodiquement aux chefs de projet renouvellement urbain de Bordeaux Métropole et des communes et à la DDTM. Ces éléments sont exploités et analysés lors des comités techniques pour suivre l'avancement du relogement et la contribution de l'opération aux objectifs locaux de qualité du relogement ;
- Ces extractions sont consolidées par la DDTM, en lien avec la direction de projet RU de Bordeaux Métropole pour permettre un suivi de l'avancement du relogement et de l'atteinte des objectifs locaux de qualité du relogement **à l'échelle de l'ensemble des projets de renouvellement urbain**. Cette consolidation est analysée en comité technique de suivi métropolitain puis transmise au comité de pilotage.

ACTIONS ATTENDUES

- Mettre en œuvre le pilotage et le suivi de la charte métropolitaine de relogement à l'échelle de chaque projet et, plus globalement, de la métropole ;
- Intégrer le suivi du relogement au dispositif d'observation du logement social dans le cadre de la politique métropolitaine de mixité sociale.

MISE EN ŒUVRE PARTENARIALE

Piloté par Bordeaux Métropole en partenariat avec La CDHLM, les bailleurs, les communes, l'Etat (DDETS).

⁵ Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale

FICHE ACTION 12 : CREATION D'UN OBSERVATOIRE DU LOGEMENT SOCIAL
--

OBJECTIF

Le suivi de la mise en œuvre de la politique de mixité sociale de Bordeaux Métropole nécessite que les acteurs du logement social (et particulièrement les bailleurs et les réservataires) mettent en place des outils de suivi de la demande et des attributions précis et cohérents au regard des objectifs de la CIA et de la loi.

La démarche partenariale engagée pour l'élaboration de la politique de mixité sociale semble avoir montré l'intérêt de mettre en place des méthodes et outils d'observation communs, tel que cela a été porté, lors du diagnostic de cette démarche, par l'CDHLM et Bordeaux Métropole.

Ainsi, il apparaît aujourd'hui nécessaire de poursuivre ce partenariat pour la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation de la politique de mixité sociale de Bordeaux Métropole.

ETAT DES LIEUX ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Les bases de données actuellement disponibles sur le logement social sont :

- RPLS, pour l'offre
- OPS, pour l'occupation
- SNE, pour la demande et l'attribution,
- des données propres à chaque bailleurs et réservataires sur les réservations.

Piloter la politique de mixité sociale nécessite de partager des indicateurs communs permettant d'analyser globalement l'ensemble de ces données de connaissance du parc social et de son fonctionnement, pour :

- d'une part, réaliser régulièrement un panorama du logement social afin de suivre, évaluer et piloter les politiques publiques, notamment dans le cadre de la CIL. Cette approche permettra de développer un panorama du logement social rassemblant les éléments de connaissance sur le parc social, son occupation, la demande en logement social et des attributions, dans l'esprit du diagnostic réalisé pour l'élaboration de la CIA.
- d'autre part, disposer d'éléments géolocalisés d'aide à la décision des CAL pour améliorer la sélection des candidats en cohérence avec les équilibres de mixité sociale, et les points de fragilité / de vigilance partagés au local.

Cet observatoire du logement social pourrait notamment porter sur :

- les caractéristiques de la demande et des attributions
- la qualification de l'offre et de l'occupation du parc social
- la géolocalisation des indicateurs afin de pouvoir distinguer les approches hors QPV et en QPV, et de partager finement les points de vigilance au local.

Ces résultats pourraient faire l'objet d'analyses régulières traitées à différentes échelles (notamment métropolitaine, communale et par quartier prioritaire au titre de la politique de la Ville). Ils permettraient notamment :

- la réalisation d'un panorama du LLS, présenté régulièrement à la CIL,

- la proposition d'un outil d'information pour l'aide à la décision des CAL
- l'analyse de bilans réguliers pour le suivi de la CIA et plus largement du PLH.

ACTIONS ATTENDUES

- réalisation d'un panorama du LLS et mise à jour régulière
- Outil d'information pour l'aide à la décision en amont des CAL
- support de communication d'indicateurs sur le parc social à destination des demandeurs
- Bilans réguliers pour le suivi de la CIA, du PPGDID et plus largement du PLH

MISE EN ŒUVRE PARTENARIALE :

Piloté par Bordeaux Métropole en partenariat avec La CDHLM, les bailleurs, les communes, l'Etat (DDCS).

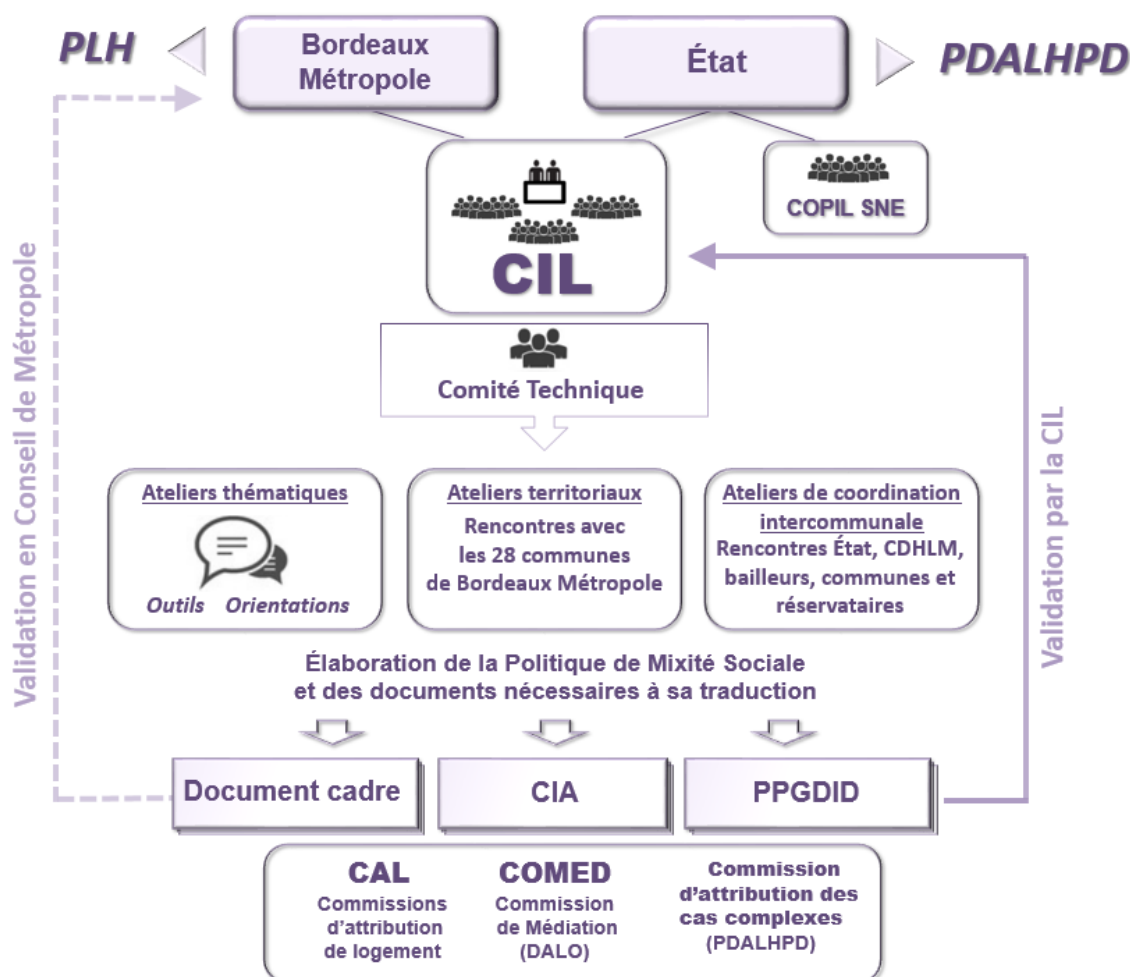
FICHE ACTION 13 : ANIMER LES INSTANCES DE LA CIL POUR VEILLER A LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE MIXITE SOCIALE DE BORDEAUX METROPOLE

OBJECTIF

Bordeaux Métropole et ses partenaires s'engagent à animer la Conférence intercommunale du logement afin de mettre en œuvre le PPGDID et la CIA. Ce travail s'organisera suivant différentes instances afin d'aborder à la fois les aspects stratégiques, opérationnels et territoriaux de ces politiques.

MODALITÉ DE MISE EN ŒUVRE

La conférence intercommunale du logement de Bordeaux Métropole, créée en avril 2016 et installée en septembre 2016, a élaboré le PPGDID et la CIA en combinant des approches thématiques et territoriales sous forme d'ateliers. Ce schéma d'organisation sera conforté et complété par des instances plus opérationnelles pour le suivi de notre politique de mixité sociale, de la façon suivante :



La Conférence intercommunale du logement

Coprésidée par le Président de Bordeaux Métropole et le Préfet, elle rassemble :

- Les maires des communes de Bordeaux Métropole,
- Les représentants du Département de la Gironde,
- La CDHLM,
- Les bailleurs sociaux,
- Les réservataires des logements sociaux,
- Les associations et maîtres d'ouvrage intervenant dans le champ de l'insertion,
- Les associations de locataires,
- Les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

Elle a pour rôle d'élaborer, suivre et évaluer la politique de mixité sociale de Bordeaux Métropole, et notamment la mise en œuvre de ses orientations, du PPGDID et de la CIA. Ce rôle s'inscrit dans le cadre de l'affirmation de la dimension sociale du PLH (axe 1 de l'OAP Habitat du PLU3.1), et conformément aux orientations du PDALHPD.

Elle se réunit au moins une fois par an. Ses réunions sont préparées par un comité technique partenarial. La CIL se décline en différentes instances de travail (ateliers thématiques, ateliers territoriaux et ateliers de coordination intercommunale) dont elle assure le pilotage politique et méthodologique, notamment en définissant un programme de travail annuel et en réalisant des bilans et évaluations annuelles du PPGDID et de la CIA.

Le comité technique de la CIL

Piloté par les services de Bordeaux Métropole, le comité technique de la CIL est l'instance technique et partenariale de préparation des réunions de la CIL et de ses travaux en ateliers. Il rassemble :

- Les services de Bordeaux Métropole chargés de la politique de mixité sociale et du PLH,
- Les services de la DDCS,
- Les représentants techniques de la CDHLM.

Son rôle est de :

- prévoir, préparer et coordonner l'organisation des instances de la CIL et de ses ateliers,
- mobiliser les moyens nécessaires à la mise en œuvre des décisions de la CIL.

Le comité des réservataires

Un comité des réservataires est créé pour animer le partenariat plus particulièrement la coopération entre acteurs de la gestion partagée de la demande et des attributions (notamment pour le suivi et le traitement des cas complexes). Animé par Bordeaux Métropole, il rassemble l'ensemble des réservataires du territoire, c'est-à-dire la DDCS, le Conseil départemental de la Gironde, Bordeaux Métropole, les communes, Action Logement, la CDHLM et les bailleurs.

Les ateliers thématiques

Déclinaison opérationnelle et thématique de la CIL, ils constituent une instance de travail et rassemblent les membres de la CIL en fonction de sujets précis en lien avec le PPGDID et la CIA. Ces thèmes sont définis par la CIL dans un programme de travail annuel.

En fonction des thématiques, ils sont animés, en tant que de besoin, par les membres du comité technique en charge de la mise en œuvre des différentes actions du PPGDID et de la CIA (à défaut par les services de Bordeaux Métropole).

Les ateliers territoriaux

Déclinaison territoriale de la CIL, ils constituent des instances politiques à l'échelon communal. Animés par Bordeaux Métropole, leur rôle est d'ancrer la mise en œuvre du PPGDID et de la CIA au plus près des réalités des habitants. C'est pourquoi l'échelon communal est privilégié car la commune représente une échelle de proximité opérationnelle.

Ils sont pilotés, par les services de Bordeaux Métropole.

La commission de coordination

Déclinaison partenariale et territoriale de la CIL, elle constitue une instance de coordination de la gestion partagée de la demande et des attributions. Elle rassemble les réservataires (y compris les communes), les bailleurs et la CDHLM, les associations de la CIL.

Son rôle est d'organiser le suivi de la diversification sociale des quartiers prioritaires au titre de la politique de la Ville.

Pour cela, elle pourra notamment donner des préconisations d'attributions aux CAL :

- soit sous forme d'orientations pour une évaluation en continue de l'atteinte des objectifs,
- soit sous forme de désignation de profils de candidature en pré-CAL.

Elle est co-pilotée par les membres du comité technique de la CIL (Bordeaux Métropole, l'Etat (DDDCS), la CDHLM) et présidée par un représentant du Président de Bordeaux Métropole.

RESULTATS ATTENDUS

- au moins une réunion de la CIL par an
- réalisation d'un bilan annuel du PPGDID et de la CIA, présenté au Conseil de Métropole après validation de la CIL.

MISE EN ŒUVRE PARTENARIALE

Co-piloté par Bordeaux Métropole, la CDHLM et l'Etat (DDDCS), en partenariat avec les communes et les associations en lien avec l'Habitat.

**Accord-cadre de gestion en flux
entre les réservataires
de logements locatifs sociaux publics
sur le territoire de Bordeaux Métropole**

Entre :

- **Bordeaux Métropole**, représenté par sa Présidente, Christine Bost
- **L'Etat**, représenté par le Préfet de la Gironde, Etienne Guyot
- **Le Département**, représenté par son Président, Jean-Luc Gleyze
- **Action Logement**, représenté par son directeur régional, Sébastien Thonnard

Ensemble dénommés les réservataires de logements locatifs sociaux,

Et

- La conférence départementale HLM, représentée par son Président, Jean-Luc Gorce, pour le compte des bailleurs sociaux ayant du patrimoine sur le territoire métropolitain,

D'autre part,

Vu la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017,

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) instaurant la généralisation la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux,

Vu la loi du 21 février 2002 relative à la différenciation, la décentralisation, et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale,

Vu le décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux,

Vu l'instruction du 14 mai 2018 relative aux attributions de logements sociaux en quartiers prioritaires de la politique de la ville,

Vu l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la convention intercommunale d'attribution (CIA) de Bordeaux Métropole signée le 23 avril 2023,

Il est convenu la signature de cet accord cadre dans le cadre de la mise en œuvre de la gestion en flux des logements locatifs sociaux réservés.

Les signataires s'accordent sur l'importance de l'articulation et de la mise en cohérence des différentes politiques des acteurs du logement social sur le territoire de Bordeaux Métropole. Cette démarche, initiée en 2020, doit permettre de se saisir des évolutions législatives pour mener une démarche constructive et positive répondant aux enjeux suivants :

- Enjeux nationaux :
 - Mieux répondre à la demande dans un contexte de tension du marché,
 - Favoriser les parcours résidentiels en décloisonnant les contingents réservés,
 - Contribuer à la mixité et aux équilibres sociaux en et hors quartiers politique de la ville.

- Enjeux locaux :
 - Coordonner les réservataires pour s'accorder sur des modalités partagées de gestion en flux de façon à faciliter l'atteinte des objectifs de mixité sociale fixés dans la CIA,
 - Affirmer la participation de tous les réservataires aux équilibres de peuplement des résidences, par l'orientation de candidats pour l'ensemble du parc et par la recherche de candidats du 1^{er} quartile sur les résidences permettant leur accueil,
 - Favoriser les mises à disposition équitables entre réservataires, en termes de type de logement, de financement ou de situation géographique au regard des communes et des quartiers politique de la ville,
 - Au titre du volet urbain du contrat de ville, faciliter la mise en œuvre de la mixité sociale dans les opérations de renouvellement urbain en cours et à venir sur le territoire métropolitain,
 - Faciliter le fonctionnement et l'organisation interne des bailleurs,
 - Mettre en place des outils de gestion partagée pour suivre et piloter la gestion en flux et la politique métropolitaine d'attributions et de mixité sociale validée dans la CIA.

I. Rappel du contexte

Bordeaux Métropole connaît une attractivité croissante (8,6% d'augmentation de la population entre 2013 et 2019) et des marchés immobiliers tendus.

Le parc social y joue un rôle majeur dans l'accueil des ménages fragiles malgré une répartition inégale entre les communes de la métropole. En 2022, le logement social représente 6% à 49% des résidences principales des communes soumises à la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU). Le parc social à bas loyers est particulièrement représenté dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville (QPV) : en 2022, 54% du parc social en QPV relevait de l'offre « très sociale »¹, tandis qu'elle atteint 17% hors QPV. L'inégale répartition du parc à très bas loyers sur le territoire engendre des différences significatives dans l'accueil des populations les plus fragiles, et contraint leur parcours résidentiel.

Le parc social est également soumis à une tension croissante et connaît un véritable « effet ciseau », créé par une hausse des demandes et une baisse des attributions. Cet effet se matérialise par l'indice de pression sur la demande de logement social, qui s'élève à 6,6 en 2022 (6,6 demandes pour une attribution), en augmentation depuis 2018 (où l'indice atteignait 5,2). Cette tension croissante peut être imputable à la baisse de la production de logements sur les dernières années, à la baisse du taux de rotation dans le parc, et à l'accroissement de la demande du fait conjugué de l'attractivité du territoire, de la décohabitation, et de l'allongement de l'espérance de vie.

La politique métropolitaine en faveur de la mixité sociale

Le volet Habitat du Plan local d'urbanisme (PLU) 3.1 voté en décembre 2016 inscrit un objectif de production de logements locatifs sociaux publics à hauteur de 3000 par an. Différencié selon les communes en fonction de leur situation au regard de la loi SRU, cet objectif a vocation à opérer un rééquilibrage territorial de l'offre sociale sur la métropole.

La délégation des aides à la pierre contractualisée pour 2022-2027 inscrit des objectifs ambitieux en matière de développement de l'offre locative sociale publique en fixant un

¹ Dont le loyer au m² est inférieur à 5,5€

minimum de 40% de production de logements sociaux de type PLAI, pour répondre notamment aux besoins des ménages les plus modestes.

Bordeaux Métropole a également adopté des orientations en matière d'attributions de logements locatifs sociaux. Formalisés dans la CIA² signée le 23 avril 2023, les objectifs de rééquilibrage du territoire visent **40% des attributions** hors quartiers Politique de la Ville (QPV et territoires de veille) à destination des ménages dont les revenus sont inférieurs à **40% des plafonds PLUS**, dans la limite de **40% de l'occupation de la résidence**. La CIA reprend également les obligations légales, à savoir **25% des attributions** destinées aux ménages appartenant au **1^{er} quartile des demandeurs** hors QPV et territoires de veille.

Les attributions en QPV feront quant à elles l'objet d'une étude sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole pour différencier les objectifs d'attribution selon les caractéristiques de chaque QPV, et viendront s'ajouter aux orientations formalisées dans la CIA.

Les réservataires (Action Logement, le Département, Bordeaux Métropole) et les bailleurs sociaux s'engagent également à consacrer au moins **25% de leurs attributions** à des **ménages DALO ou à défaut aux demandeurs répondant aux critères de priorité du L.441-1 du CCH**, afin de garantir l'accueil des ménages les plus fragiles.

II. LES MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Article 1 : LA GOUVERNANCE PARTAGEE

Le Comité de pilotage de coordination de la gestion en flux (ou comité des réservataires) est composé des signataires de l'accord cadre. C'est une instance de partage des diagnostics et des enjeux. Il contribue à l'analyse et au suivi des objectifs de mixité sociale prévus par la CIA. Il contribue ainsi à la mise en œuvre de la gestion en flux sur le territoire en accordant les réservataires sur les points clés, tels que le calcul de l'assiette nécessaire préalablement aux conventions bilatérales réservataires / bailleurs. Il participera à son évaluation et proposera les ajustements nécessaires le cas échéant.

Il se réunira 2 fois par an et sur demande de l'une ou l'autre des parties souhaitant traiter collectivement d'une thématique liée à la mixité sociale et ses enjeux.

Le comité des réservataires ne se substitue pas aux échanges bilatéraux entre chaque réservataire et les bailleurs sociaux du territoire. Il a pour objet la fixation d'un cadrage général respecté par chaque partie dans ses négociations bilatérales.

Article 2 : LES MODES DE GESTION DES RESERVATAIRES

- **Etat** : gestion déléguée aux bailleurs.
- **Département de la Gironde** : gestion directe
- **Bordeaux Métropole** : gestion directe. Bordeaux Métropole gère le contingent de logements qui lui est réservé. Par convention, 65% minimum des mises à disposition de logements sont proposées aux services logements de la commune d'implantation du programme pour présentation de candidats en CALEOL. Bordeaux Métropole se charge de la répartition équitable des propositions faites par les bailleurs, en termes de localisation, de produits et de typologies, afin de répondre aux mieux aux besoins exprimés par les services logements de chaque commune membre et dans le respect des délais contraints imposés par la procédure.

² Convention Intercommunale d'Attribution

- **Action Logement** : gestion directe et partenariale indirecte

Article 3 : LES ORIENTATIONS DES RESERVATAIRES

La Convention intercommunale d'attribution fixe des objectifs globaux de rééquilibrage du territoire dans l'accueil des ménages fragiles, auxquels chaque réservataire s'engage à répondre.

Au-delà de ces orientations générales et en fonction des domaines d'intervention de chaque entité, des ménages cibles correspondants à des critères de revenus ou de priorité peuvent être identifiés :

- **Orientations du Contingent préfectoral**

Au niveau départemental, la liste des publics prioritaires est définie dans le cadre de l'accord-cadre départemental. La priorité est donnée aux relogement des ménages reconnus DALO et aux sortants d'hébergement généraliste ou d'asile.

- **Orientations des désignations par les bailleurs sociaux**

Orientations des bailleurs sociaux sur les logements non réservés : déterminées selon les orientations et priorités définies par la gouvernance et la commission d'attribution de chaque organisme.

- **Orientations du contingent du Département**

Le public cible suivi par le Département correspond aux publics prioritaires listés à l'article L.441-1 du CCH, aux publics identifiés dans le PDALHPD, aux agents du Conseil Départemental de la Gironde ainsi qu'aux publics spécifiques listés ci-dessous :

- Familles avec enfants de moins de 6 ans,
- Jeunes majeurs sortant de l'Aide Sociale à l'enfance,
- Familles hébergées à l'hôtel avec prise en charge financière au titre de l'ASE pour lesquelles l'accès à un logement conditionne l'exercice du droit de visite et/ou d'hébergement.

- **Orientations du contingent de Bordeaux Métropole**

Le public cible du contingent métropolitain correspond pour 65% à des ménages suivis par les CCAS ou les services logements communaux.

La part restante (35%) est gérée par la direction des ressources humaines de Bordeaux Métropole, afin de satisfaire la politique sociale de l'employeur. De plus, sur cette part, des candidats répondant à la politique métropolitaine volontariste de solidarité urbaine, notamment dans le cadre du Pacte des Solidarités initié par l'Etat, peuvent être proposés par la direction de l'habitat et de la politique de la ville.

Ainsi, les publics identifiés sont ceux listés dans l'axe 1 du Programme local de l'habitat à savoir, les demandeurs accompagnés par les services communaux, les jeunes sortants de résidences Habitat jeunes (suites du Plan Pauvreté), les ménages en insertion (politique métropolitaine volontariste au titre de l'Habitat solidaire), ainsi que les agents métropolitains (afin notamment de répondre à la nécessité de loger les agents à proximité de leur lieu d'intervention).

• Orientations du contingent d'action logement

- Salariés des entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus, quelle que soient l'ancienneté et la nature du contrat de travail, ou demandeur d'emploi pour les demandes de logement dans le cadre du dispositif « Droit au logement opposable » (DALO),
- Salariés des entreprises du secteur agricole versant la participation des employeurs agricoles à l'effort de construction (PEAEC) quelles que soient l'ancienneté et la nature du contrat de travail,
- Les préretraités sont assimilés aux salariés (Directive et Circulaire ALG des 12 avril et 12 juin 2018).

Article 4 : LE MODE DE CALCUL DE L'ASSIETTE COMMUNE

Dans une logique de cohérence globale de passage en gestion en flux, la méthode de calcul de l'estimation du volume annuel de logements relevant du contingent préfectoral servira de base de calcul pour l'ensemble des réservataires sur le territoire. Le calcul de l'assiette commune s'établira comme suit :

Données estimatives pour 2022 (pour exemple)	Parc existant							Parc neuf			
	Dédutions			Parc existant soumis à réservation	X Taux de rotation (année n-1)	Dédutions		Estimation nombre de livraisons annuelles	Dédutions		= Assiette de calcul pour le neuf
	Parc de logements familiaux au 01/01/n	Nbre de logements dédiés défense nationale et sécurité Intérieure	Nbre de logements non mis en location destinés à la vente			Besoins mutations	Besoins RU et Copros		Besoins mutations	Besoins RU et Copros	
Tous organismes						Attributions Internes au parc du bailleur	Attributions réservées pour RU et Copros		Attributions Internes au parc du bailleur	Attributions réservées pour RU et Copros	
Territoire métropolitain					Taux de rotation variable par bailleur						

Avant le 28 février année n, les bailleurs sociaux s'engagent à communiquer à l'ensemble des réservataires, les chiffres nécessaires au calcul de l'assiette prévisionnelle de l'année n (logements exclus du flux par catégorie et prévisionnel de livraisons). L'assiette calculée chaque année sur cette base sera débattue préalablement en comité des réservataires et en accord avec l'ensemble des parties.

Les chiffres transmis par chaque bailleur seront les mêmes pour l'ensemble des réservataires et consolidés à l'échelle métropolitaine. Le taux de rotation pris en référence est celui identifié par chaque bailleur à l'échelle de son patrimoine métropolitain à l'année n-1.

Cet article pourra être revu en cas de survenance d'événements particuliers ayant une incidence sur ce taux de rotation, après accord du comité des réservataires.

Article 5 : LE CALCUL DU FLUX PAR RESERVATAIRE

Conformément à la réglementation, chaque réservataire établit ses propres conventions bilatérales avec chaque bailleur, fixant un flux pour l'année n+1. Préalablement à la détermination de ce flux, un état des lieux des réservations a été réalisé par les réservataires (hormis l'Etat) avec chaque bailleur. Si le nombre d'attributions prévu dans ces conventions n'est pas atteint et dans le cas où le pourcentage du flux constaté à l'issue de la période correspond au pourcentage maximum fixé préalablement, il ne sera pas fait de report du nombre d'attribution manquantes sur l'année n+2.

Il est convenu que la somme des flux de chaque réservataire pour un bailleur social identifié ne pourra pas dépasser l'assiette globale de ce bailleur. Une simulation préalable sera présentée chaque année en comité des réservataires pour chaque bailleur, afin que les objectifs puissent être définitivement partagés pour l'année n+1.

Les conventions bilatérales sont compatibles avec les orientations de la CIA. Tel que défini à l'article R. 441-5 du CCH, l'ensemble des conventions bilatérales signées doivent être transmises au Préfet du département, ainsi qu'au Président de l'EPCI.

Le calcul du flux par réservataire sur les logements neufs se fera au vu des conventions financières bilatérales signées. Une réunion de concertation préalable de l'ensemble des réservataires concernés pourra être organisée par le bailleur, sur demande d'un réservataire, si le programme revêt des spécificités particulières ou si la répartition s'avère manifestement inéquitable (quantitativement ou qualitativement en termes de typologie, de surface ou de financement des logements).

Article 6 : LES INDICATEURS ET OUTILS DE SUIVI

La mise en œuvre de la gestion en flux constitue une opportunité pour les partenaires de renforcer l'observation partagée des attributions : un partage global des données et des objectifs de mixité, mais également plus individualisé à travers les bilans individuels d'attribution de chaque réservataire.

Les indicateurs feront l'objet d'une validation en comité des réservataires (cf exemples en annexe 1).

Ces indicateurs seront analysés grâce à des éléments plus qualitatifs, apportés notamment par les bailleurs (exemple : analyse des refus). Cette approche plus qualitative pourra permettre de dégager des axes de travail spécifiques sur l'attribution comme sur la production.

L'année 2024 permettra d'amorcer l'observation et l'analyse partagée à une échelle globale, et permettra de fiabiliser une version plus territorialisée pour les années suivantes.

Ce bilan annuel partagé s'inscrira en complémentarité des bilans plus détaillés qui pourront intervenir en bilatéral entre le bailleur et chaque réservataire.

Bordeaux Métropole s'organise afin de suivre ces répartitions et s'engage à présenter les résultats annuels en Conférence intercommunale du logement conjointement avec l'ensemble des réservataires.

Article 7 : DUREE DE L'ACCORD CADRE, MODIFICATION PAR AVENANT ET MODALITES DE RENOUVELLEMENT

Le présent accord-cadre prend effet à la date de sa signature et se termine au 31/12/2024.

Il est reconduit tacitement par période d'un an.

Les parties peuvent convenir d'en modifier le contenu dans le cadre d'un avenant qui prendra effet après signature au 1er janvier de l'année suivante.

Article 8 : NON REALISATION DES ENGAGEMENTS

En cas de non-respect des engagements par l'un des signataires, les parties conviennent de suivre une procédure de résolution amiable dans le cadre du comité des réservataires. La période contradictoire est engagée par une partie par courrier de mise en demeure adressé par recommandé aux autres parties.

Article 9 : RESILIATION DE L'ACCORD CADRE

En cas de manquement grave de l'un ou l'autre des signataires aux engagements pris dans le présent accord-cadre, chaque partie peut saisir le comité des réservataires pour résilier le contrat. Cette résiliation sera effective à l'issue d'une période contradictoire de 2 mois. La

décision de résiliation se fait sans préjudice des dommages et intérêts auxquels les parties pourraient prétendre du fait des manquements constatés. La résiliation interviendra alors de plein droit et sans formalité en l'absence d'accord à l'issue de la période contradictoire.

Article 10 : PROTECTION DES DONNEES

Les parties s'engagent à se conformer à la législation en vigueur applicable en France concernant le traitement des données personnelles, notamment le Règlement Européen 2016/679 du 27 avril 2016 sur la protection des données personnelles (RGPD). Dans ce cadre, elles prendront toutes les précautions nécessaires et mettront en place les mesures requises pour garantir la confidentialité et la sécurité des données personnelles. Elles veilleront notamment à éviter toute altération, dommage, ou divulgation non autorisée de ces données à des tiers.

De plus, les parties s'engagent à fournir aux personnes concernées toutes les informations nécessaires pour qu'elles puissent exercer leurs droits d'accès, de rectification et d'effacement, conformément à la législation française sur la protection des données personnelles et au RGPD.

Fait à Bordeaux, le**27 SEP.** 2024....., en 5 exemplaires

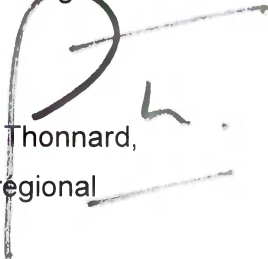
Pour Bordeaux Métropole

Christine Bost,
Présidente



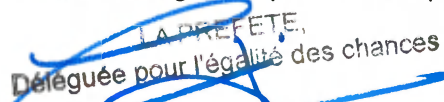
Pour Action Logement

Sébastien Thonnard,
Directeur régional



Pour l'Etat

Pb Etienne Guyot,
Préfet de région et préfet de département

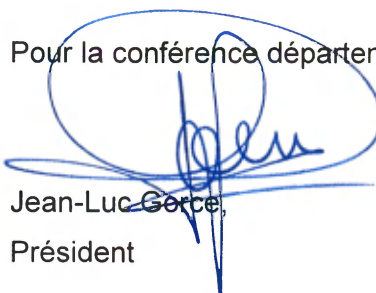


Pour le Département de la Gironde



Jean-Luc Gleyze,
Président

Pour la conférence départementale HLM



Jean-Luc Gorce,
Président

ANNEXE : exemples de critères de suivi qui seront travaillés en comité des réservataires

Indicateurs	Acteurs ressources (les partenaires ayant accès à la donnée)	Outils supports (Bases de données mobilisables)
LES INDICATEURS REGLEMENTAIRES		
Part des propositions faites à chaque réservataire	- Organismes Hlm - URHlm - Chaque réservataire : Action logement, DDETS, Département 33, Bordeaux Métropole	✓ SYPLO ✓ AL'in ✓ Pelehas ✓ Imhoweb
Part des attributions en CALEOL faite à chaque réservataire	- Organismes Hlm - URHlm - Chaque réservataire : Action logement, DDETS, Département 33, Bordeaux Métropole	✓ Imhoweb ✓ SYPLO ✓ AL'in ✓ Pelehas
Taux d'attributions aux publics prioritaires par réservataire (dont DALO)	- Organismes Hlm - URHlm - Chaque réservataire : Action logement, DDETS, Département 33, Bordeaux Métropole	✓ SNE ✓ Imhoweb ✓ SYPLO ✓ AL'in ✓ Pelehas
Taux d'attributions aux demandeurs du 1 ^{er} quartile hors QPV	- Organismes Hlm - URHlm - Chaque réservataire : Action logement, DDETS, Département 33, Bordeaux Métropole	✓ SNE ✓ Imhoweb ✓ SYPLO ✓ AL'in ✓ Pelehas
LES INDICATEURS UTILES AU SUIVI DE LA GESTION EN FLUX AU REGARD DE LA CIA		
Nombre et caractéristiques (dont typologie des logements et types de produits) des attributions par réservataire	- Organismes Hlm - URHlm - Chaque réservataire : Action logement, DDETS, Département 33, Bordeaux Métropole	✓ SNE ✓ Imhoweb ✓ SYPLO ✓ AL'in ✓ Pelehas
Indicateurs de suivi de la CIA : nombre d'attribution aux ménages sous 40% du plafond PLUS hors QPV	- Organismes Hlm - URHlm - Chaque réservataire : Action logement, DDETS, Département 33, Bordeaux Métropole	✓ SNE ✓ Imhoweb ✓ SYPLO ✓ AL'in ✓ Pelehas
Répartition par commune	- Organismes Hlm - URHlm - Chaque réservataire : Action logement, DDETS, Département 33, Bordeaux Métropole	✓ SNE ✓ Imhoweb ✓ SYPLO ✓ AL'in ✓ Pelehas
Suivi des attributions en baux signés (dont la typologie de logement, type de produits)	- Organismes Hlm - URHlm - Chaque réservataire : Action logement, DDETS, Département 33, Bordeaux Métropole	✓ SNE ✓ Imhoweb ✓ SYPLO ✓ AL'in ✓ Pelehas

INDICATEURS COMPLEMENTAIRES EN VUE DE SUIVRE L'ASSIETTE DES LOGEMENTS EXCLUS DU FLUX		
Propositions et attributions suivies de baux signés pour les ménages déjà logés dans le parc social	- Organismes Hlm - URHlm - Chaque réservataire : Action logement, DDETS, Département 33, Bordeaux Métropole	✓ SNE ✓ Imhoweb ✓ SYPLO ✓ AL'in ✓ Pelehas
Propositions et attributions pour les publics prioritaires déjà logés dans le parc social	- Organismes Hlm - URHlm - Chaque réservataire : Action logement, DDETS, Département 33, Bordeaux Métropole	✓ SNE ✓ Imhoweb ✓ SYPLO ✓ AL'in ✓ Pelehas
Propositions et attributions réalisées dans le cadre des ORU (Opération de renouvellement urbain) et ORCOD (opérations de requalification des copropriétés dégradées).	- Organismes Hlm - URHlm - Chaque réservataire : Action logement, DDETS, Département 33, Bordeaux Métropole	✓ SNE ✓ Imhoweb ✓ SYPLO ✓ AL'in ✓ Pelehas ✓ E-rime

Charte de relogement

Résidence Mérignac Yser

SEQUENCE DEMOLIE DE 74 LOGEMENTS

Septembre 2025





Vu la loi du 1er septembre 1948, portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement

Vu la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009,

Vu la loi de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014,

Vu l'article 70 de la loi Égalité & Citoyenneté du 27 février 2017,

Vu les articles L443-15-1, L353-15 III et L442-6 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu la convention quinquennale 2018-2022 entre l'Etat et Action Logement en date du 16 janvier 2018,

Vu les orientations pour une politique métropolitaine de mixité sociale définies dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement de Bordeaux Métropole, et le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur, validés par délibération n°219-326 du conseil métropolitain du 24 mai 2019,

Vu la charte de relogement métropolitaine validée par la Conférence intercommunale du logement du 27 juin 2022,

Vu l'accord-cadre inter-bailleurs sur le relogement des locataires à l'occasion d'opérations de renouvellement urbain de la Conférence Départementale HLM de la Gironde,

Vu la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Mérignac Yser,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées en Gironde 2016 – 2021,

Vu le règlement du Fonds de Solidarité Logement de la Gironde.

Sommaire

Sommaire	4
1. Préambule.....	6
1.1. Contexte général de l'opération de renouvellement urbain	6
1.2. Contexte de zonage	8
1.3. Contexte partenarial	9
2. Objet.....	11
3. Rappel des enjeux de la charte métropolitaine de relogement	12
3.1. Les enjeux de la charte metropolitaine de relogement.....	12
3.1.1. Inscrire le relogement dans une démarche de parcours résidentiel positif pour les ménages concernés 12	
3.1.2. Intégrer le relogement à la mise en œuvre de la politique métropolitaine de mixité sociale	12
3.2. Rappel des objectifs de la charte metropolitaine de relogement	12
3.3. Rappel des étapes du relogement inscrites dans la charte métropolitaine	14
4. Objectif de la charte de Mérignac Yser.....	15
5. Moyens mis en oeuvre	16
5.1. Un interlocuteur unique pour les locataires	16
Articulation entre acteurs intervenant sur le relogement.....	17
6. Conditions d'éligibilité au relogement	18
6.1. Publics éligibles	18
6.2. Accession à la propriété.....	18
7. Les étapes du relogement	19
7.1. Une information collective préalable	19
7.2. Une prise en charge individualisée.....	19
7.3. Propositions de logements adaptés.....	20
7.3.1. Définition	20
7.3.2. Mobilisation de l'offre disponible	20
7.3.3. Formalisation des propositions et visites des logements.....	21
7.3.4. Cas de relogement temporaire	22
7.4. Déménagement et coûts afférents	22
7.4.1. Autres frais liés à la réinstallation	23

7.5.	Remise du logement d'origine et prise de possession du logement de destination	23
7.5.1.	Remise du logement d'origine	23
7.5.2.	Réception et prise de possession du logement de destination	23
7.5.3.	Dépôt de garantie	23
7.6.	Entretien des bâtiments durant la période des relogements	24
7.7.	Dispositif partenarial de pilotage des relogements	24
7.7.1.	Comité de suivi relogement	24
7.7.2.	Comité de pilotage (COPIL) relogement	24
8.	Accompagnement social des familles et évaluation des relogements	26
8.1.	Accompagnement social des familles	26
8.1.1.	Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la Ville de Mérignac	26
8.1.2.	Le service Logement de la Ville de Mérignac	26
8.1.3.	Les services sociaux de polyvalence du Département de la Gironde	26
8.1.4.	Le GIP-FSL (Fonds de Solidarité Logement)	26
8.1.5.	Action Logement Services (ALS)	27
8.1.6.	La Caisse d'Allocations Familiales (CAF) de Gironde	27
8.2.	Evaluation du relogement.....	27
8.2.1.	Suivi des locataires après leur relogement	27
8.2.2.	Enquête de satisfaction	28
8.2.3.	Bilan partenarial	28
9.	Confidentialité et protection des données	29
9.1.	Protection des données à caractère personnel.....	29
9.1.1.	Typologie des documents collectés	29
9.1.2.	Finalités du traitement	29
9.1.3.	Destination des données	29
9.1.4.	Durée de conservation des données	29
10.	Glossaire.....	30

La résidence de l'Yser a été construite à partir de 1959 pour répondre aux besoins urgents en logement sur la Métropole. Plusieurs autres ensembles résidentiels ont été ajoutés autour d'elle, formant un plus vaste quartier, au bord de l'axe historique de l'Avenue de l'Yser.

Aujourd'hui, la résidence montre des signes de vieillissement. En effet, le parc de logements s'est considérablement dégradé au fil des années. Le quartier cumule également divers dysfonctionnements urbains : un enclavement spatial vis-à-vis du centre-ville, un manque de mixité sociale, peu d'espace public et une dégradation de ses équipements publics.



@Bordeaux Métropole – Jean-Baptiste Mengès



@Bordeaux Métropole – Charlotte Barbier

En application de l'article L.5217-2 du Code général des collectivités territoriales, Bordeaux Métropole est compétente en matière de définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme. L'opération d'aménagement proposée vise à la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain se développant sur le quartier d'Yser, et intégrant la mise en œuvre des politiques métropolitaines. Un plan guide, commandé par Bordeaux Métropole, encadre les travaux du projet de renouvellement urbain.

Clichés de quartier

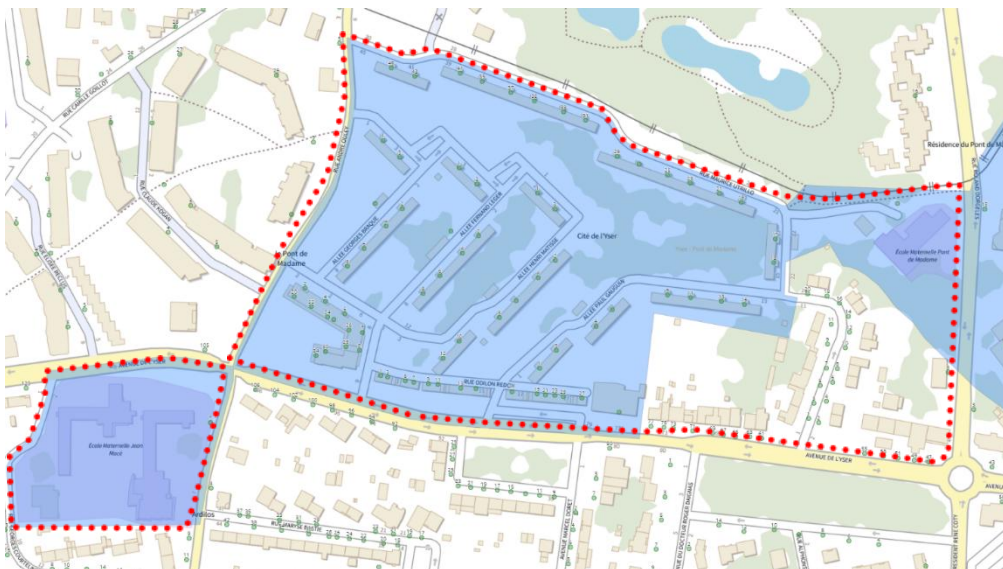
Cliché pris en drone de la résidence Yser @Bordeaux Métropole – Charlotte Barbier



Cliché de la résidence Yser @Bordeaux Métropole – Jean-Baptiste Mengès

1.2. CONTEXTE DE ZONAGE

Le projet actuel de renouvellement urbain est inclus dans un périmètre de quartier prioritaire de la politique de la ville, lui-même inscrit dans le Contrat de ville depuis 2015 et se poursuit dans le nouveau Contrat de ville 2024-2030. Ci-dessous en rouge le périmètre du projet et en bleu le périmètre du QPV qui dépasse le cadrage de la carte.



Pour mémoire, le « Contrat de ville » est un programme qui vise à améliorer durablement les conditions de vie des habitantes et habitants des quartiers de la politique de la ville, à restaurer l'égalité républicaine et à réduire durablement les écarts de développement au sein des villes. Bordeaux Métropole compte, à présent, 23 quartiers « Politique de la ville » répartis sur 12 communes, dans lesquels vivent environ 70 700 habitants connaissant une forte précarité.

Le quartier d'Yser concentre différents éléments de mixité fonctionnelle (tissu économique, offre culturelle et sociale...) avec un usage d'habitation dominante à raison d'un peuplement d'environ 700 habitants. Le quartier d'Yser bénéficie d'un positionnement privilégié en centre-ville, qui lui permet d'accéder à l'offre d'équipements conséquente de Mérignac : une vingtaine d'équipements scolaires, sportifs et culturels sont accessibles à moins de 10 min à pied, la plupart concentré sur un arc à l'Est de la résidence, dans le centre-ville.

Malgré cette proximité spatiale, le diagnostic fait état d'un effet de coupure entre la résidence et le centre-ville, empêchant sa perception comme un maillon du centre-ville.

Le projet de renouvellement urbain du quartier (PRU) Yser entend mieux intégrer le quartier Yser au reste de la ville et mobiliser Domofrance, la Ville de Mérignac et Bordeaux Métropole, en concertation rapprochée avec les habitants, commerçants et acteurs du quartier, autour de grands objectifs territoriaux :

- **En matière d'habitat**, en engageant la **réhabilitation du parc locatif social** et en **favorisant le développement de logements diversifiés** dans le quartier, en partie classé politique de la ville,
- **En matière de déplacements et de mobilité**, en **améliorant la trame viaire** -notamment les cheminements doux - et la **qualité paysagère des lieux dans un esprit de nature**, plus confortables, sécurisés, praticables et accessibles, et mieux connectés aux équipements et pôles de transports,
- **En matière économique**, en **confortant et en connectant les activités économiques et de service**,
- **En matière de proximité**, par la volonté d'engager le projet au plus près des besoins et des pratiques des habitants, notamment **en réhabilitant les équipements existants**, sans quitter des yeux les ambitions des acteurs pour renforcer la qualité de vie sur le quartier.

1.3. CONTEXTE PARTENARIAL

La présente charte s'inscrit dans la déclinaison locale de la charte métropolitaine de relogement.

Sont réunis autour du programme de relogement, la Ville de Mérignac, Bordeaux Métropole, Action Logement, le Département de la Gironde, l'Etat, la Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde, le Fonds de Solidarité Logement, Domofrance ainsi que les bailleurs sociaux signataires de l'accord inter-bailleurs sur le relogement de la Conférence Départementale HLM.

Par ailleurs, Bordeaux Métropole affirme, dans le cadre de son PLH, la dimension sociale de la politique de l'Habitat métropolitaine. A ce titre, Bordeaux Métropole a défini, avec les partenaires de la conférence intercommunale du logement (CIL), la politique métropolitaine de mixité sociale afin d'accompagner le rééquilibrage de l'agglomération, déjà engagé, en matière d'accueil des ménages les plus fragiles. La mise en œuvre de la politique de mixité sociale métropolitaine repose sur la Convention intercommunale d'attribution (CIA) et le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID). A ce titre, la métropole se mobilise pour favoriser le développement de l'offre de logements sociaux, et pilote la politique d'attribution, en lien étroit avec la Mission Logement de la Ville de Mérignac. La stratégie de relogement constitue donc un levier important de la politique de mixité sociale.

Ainsi, conformément au PPGDID, une charte métropolitaine de relogement a été élaborée pour organiser :

- la réponse aux besoins issus des projets de renouvellement urbains prévoyant des démolitions ou des requalifications de logement sociaux,
- la mise en œuvre de la politique de mixité sociale sur le territoire métropolitain.



La présente charte s'inscrit dans
la déclinaison locale de la charte
métropolitaine de relogement

PROVISOIRE

2. Objet

.....

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

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

PROVISoire

3. Rappel des enjeux de la charte métropolitaine de relogement

3.1. LES ENJEUX DE LA CHARTE METROPOLITAINE DE RELOGEMENT

3.1.1. Inscrire le relogement dans une démarche de parcours résidentiel positif pour les ménages 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 peut être pris comme un évènement imposé. Dans la perspective d'accompagner cette transition le plus en adéquation aux situations particulières des ménages, les signataires de la présente charte s'engagent à mener un travail de proximité de manière partenariale dans le souci d'anticiper des difficultés aussi bien économiques que sociales pouvant survenir à la suite des relogements. Il s'agit de créer un lien de confiance avec les habitants, d'agir en cohérence avec leurs choix résidentiels, d'améliorer leurs conditions de logement et d'offrir un parcours résidentiel positif en offrant à chacun des ménages relogés un logement conforme à ses besoins lui permettant de s'inscrire dans un véritable parcours résidentiel durable.

3.1.2. Intégrer le relogement à la mise en œuvre de la politique métropolitaine de mixité sociale

Les opérations de relogements sont un levier pour offrir de véritables parcours résidentiels aux habitants des quartiers prioritaires. A ce titre, le relogement s'intègre à la mise en œuvre de la politique de mixité sociale métropolitaine, qui vise notamment à rééquilibrer l'accueil des ménages en difficulté sur le territoire.

3.2. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA CHARTE METROPOLITAINE DE RELOGEMENT

Ces objectifs s'entendent à l'échelle métropolitaine. Ils ne s'appliquent pas uniformément à chaque projet de relogement. La présente charte s'inscrit dans le cadre des objectifs métropolitains auxquels elle contribue en les déclinant à l'échelle du projet.

Les critères pour un processus de relogement qualitatif sont :

- **La maîtrise de l'impact financier du relogement** : 11 € minimum par UC / jour de reste à vivre.
- **L'accès à un parc qualitatif neuf ou récemment réhabilité** : 40 % à 45 % du relogement dans le parc social neuf ou livré depuis moins de 5 ans ou le parc réhabilité.

Ces objectifs intégrant les capacités du parc neuf et du parc rénové s'entendent de la façon suivante :

- 30 à 35 % dans le neuf. La définition d'un tel objectif est à la fois ambitieuse et réaliste. Elle fixe un cap permettant de mobiliser tous les acteurs et toutes les solutions pour un relogement de qualité, tout en prenant en compte la prudence nécessaire quant aux marges de manœuvre parfois difficiles à dégager dans la réponse aux besoins des ménages à reloger.
- 10 % dans le parc réhabilité de moins de 10 ans comprenant :
 - le parc réhabilité du PRU 1
 - le parc en cours de réhabilitation (phase opérationnelle de travaux démarrée).

- les bâtiments avec une performance énergétique de qualité (étiquettes A, B, C).
- **Le rééquilibrage de l'occupation sociale, en lien avec les objectifs de la Convention intercommunale d'attribution (CIA) :**
 - 55 % de relogement hors QPV
 - 50 % de relogement en dehors du quartier

Ces objectifs sont appréciés en veillant également à la préservation des équilibres d'occupation sociale à l'échelle des résidences et des quartiers au regard de la CIA : maximum 40 % de l'occupation des résidences par des ménages modestes (locataires HLM disposant de revenus inférieurs à 40 % du plafond PLUS).

- **La satisfaction des ménages** mesurée dans le cadre de l'évaluation en continue des PRU et s'appuyant sur :
 - La qualité de l'accompagnement tout le long du relogement
 - La qualité de la prise en compte des besoins
 - La qualité de l'information
 - La qualité de l'adaptation au nouveau logement
 - La qualité de l'état du logement
 - La qualité des délais de relogement
 - La qualité de la localisation

Ces objectifs métropolitains seront déclinés à l'échelle de l'opération de la résidence d'Yser en fonction :

- Du contexte (occupation, localisation, ...),
- De la nature de l'opération (démolition, réhabilitation, restructuration...),
- Des résultats de l'enquête sociale ; celle-ci, côté Domofrance, précisant les caractéristiques propres à chaque ménage (composition familiale, ressources, type de logement occupé etc.) ainsi que les souhaits de relogement (niveau de loyer attendu, typologie, localisation etc.)

3.3. RAPPEL DES ETAPES DU RELOGEMENT INSCRITES DANS LA CHARTE METROPOLITAINE

Le processus de relogement se fait en rapprochant les besoins et les souhaits des ménages, le patrimoine des bailleurs, et les objectifs de relogement recherchés en vue du rééquilibrage des quartiers. Ces différentes étapes définissent le processus méthodologique de toute démarche de relogement.

- | | | |
|---|---|---|
| 1. Présentation des modalités du processus de relogement | → | Organisation des réunions publiques en présence des locataires, des bailleurs partenaires, de la mairie et de l'ensemble des acteurs sociaux impliqués, visant à faire connaître les modalités du processus de relogement (accord-cadre interbailleurs, charte relogement...) ainsi que les référents du logement |
| 2. Connaissance des besoins et accompagnement social des ménages à reloger | → | Elaboration d'un diagnostic social approfondi à partir des enquêtes réalisées auprès des ménages par le bailleur d'origine et partagé avec les partenaires
Elaboration d'un dossier pour chaque locataire, formalisant leurs souhaits en matière de relogement et précisant les engagements du bailleur |
| 3. Définition d'un plan de relogement inter-bailleur | → | Réalisation du plan de relogement détaillé : rapprochement entre les souhaits des locataires et des patrimoines des bailleurs (existants et livraisons prochaines) ; positionnement de ces ménages par opération ou par bailleur autant que possible |
| 4. Mobilisation de l'offre en fonction des souhaits des ménages | → | A partir des dossiers individuels de relogement (complets et actualisés avec mention du numéro unique), organisation d'une réunion inter-bailleurs sur l'ébauche du plan de relogement
Au regard d'un travail collaboratif, une demande d'avis auprès des acteurs sociaux sur les propositions de relogement sera parfois essentielle pour aboutir à des parcours résidentiels durables |
| 5. Proposition d'un nouveau logement | → | En veillant à l'équilibre d'occupation sociale de la résidence, il sera recherché : <ul style="list-style-type: none">• un logement en adéquation avec la composition du ménage à court et à moyen terme;• un logement adapté à la capacité financière de la famille (reste à charge / ressources)• un logement adapté géographiquement aux besoins quotidiens des ménages :<ul style="list-style-type: none">• en prenant en compte les souhaits de localisation exprimés par la famille• au plus près des besoins particuliers de la famille en termes d'équipement et de configuration (handicap, perte d'autonomie...) |
| 6. Echanges entre locataires et bailleurs "relogeurs" dans l'optique du passage de relais entre bailleurs | → | Après l'accord de la Commission d'attribution de logements : <ul style="list-style-type: none">• des rencontres tripartites seront organisées entre chaque ménage, le bailleur d'origine et le bailleur pré-positionné pour l'accueil du ménage. Concernant précisément le processus mis en place par Domofrance, un temps d'échange entre le locataire et les bailleurs sera organisé.• un document explicitant le projet de relogement sera signé entre le ménage, le bailleur d'origine et le bailleur "relogueur" |
| 7. Accompagnement dans le nouveau logement et suivi du relogement | → | Le relogement ne se termine pas le jour du déménagement, un suivi post relogement, permettant de détecter d'éventuelles difficultés liées au relogement et d'y remédier, sera également effectué. Concernant précisément le processus mis en place par Domofrance, une enquête post relogement, réalisée par la Maitrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale mandatée par le bailleur, s'inscrit dans cette démarche de qualité et d'amélioration continue des pratiques en faveur du public concerné. |

4. Objectif de la charte de Mérignac Yser

1. Prévoir les conditions visant à concilier les objectifs métropolitains précités et les attentes individuelles des habitants dans la perspective de leur relogement :
 - garantir l'égalité de traitement entre les locataires à reloger,
 - favoriser un parcours résidentiel positif et adapté aux situations de chacun,
 - prendre en compte les souhaits et besoins exprimés par les locataires,
 - proposer un relogement en adéquation avec la composition familiale, le niveau de ressources et les contraintes particulières des familles existantes ; et à venir (handicap évolutif, maladie invalidante, perte progressive d'autonomie, vieillissement...)
2. Repérer les ménages dont la situation nécessite un accompagnement social ou un dispositif d'aides spécifiques et y répondre de manière adaptée, dans le respect de la confidentialité entre les différents partenaires intervenants.
3. Définir le cadre visant à suivre, de manière concertée avec l'ensemble des partenaires, le bon déroulement du processus de relogement au travers des différentes étapes qui le constituent, et apporter les actions correctives et les calages nécessaires dans l'intérêt des locataires.
4. Formaliser l'ensemble des moyens mis en œuvre visant à garantir des conditions optimales de déménagement et d'emménagement pour les locataires.
5. Définir les conditions de suivi des situations individuelles après le relogement.

5. Moyens mis en oeuvre

5.1. UN INTERLOCUTEUR UNIQUE POUR LES LOCATAIRES

Dans le cadre d'une mission déléguée de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) assurée par un prestataire que mandate Domofrance, un conseiller au logement est spécifiquement affecté à la mise en œuvre du processus de logement et à l'accompagnement des familles.

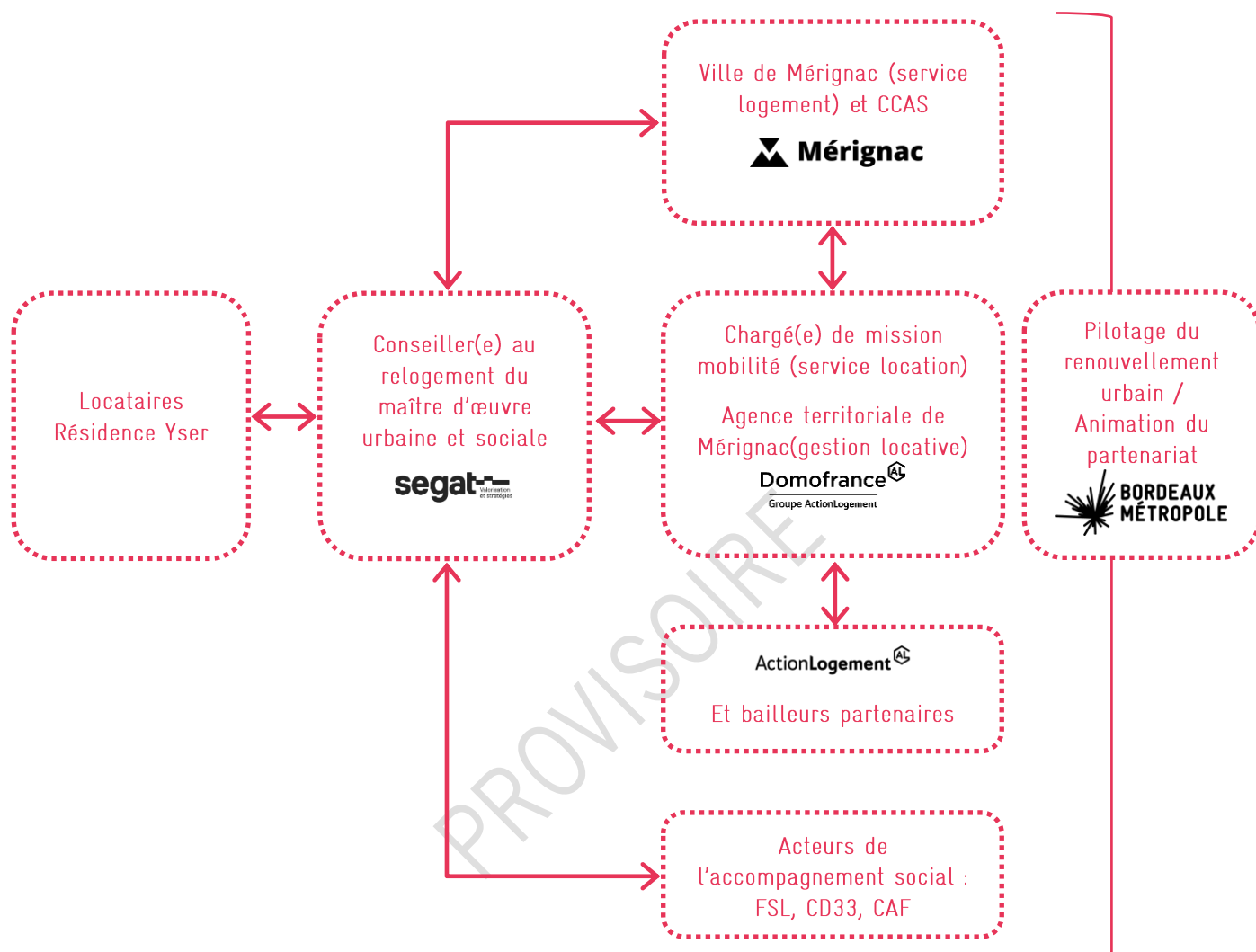
Ses missions sont les suivantes :

- entretiens individuels avec les locataires (enquête sociale, recensement des besoins et souhaits),
- réalisation du plan de logement et saisie des informations dans l'outil RIME pour ce qui concerne les données personnelles des ménages et leurs souhaits en termes de logement
- tenue de permanences régulières sur site (accueil et information aux locataires),
- relais avec les partenaires opérationnels du projet (personnels de Domofrance, acteurs de l'accompagnement social, autres bailleurs...),
- accompagnement exceptionnel des locataires lors des visites à la demande de Domofrance,
- collecte des pièces justificatives des locataires constituant le dossier d'attribution du nouveau logement,
- suivi de l'avancée des relogements, animation et restitution régulière au comité partenarial de suivi.

Plus globalement, le conseiller au logement et le/la chargé(e) de mobilité résidentielle de Domofrance sont les interlocuteurs principaux des locataires sur la question de leur mobilité résidentielle jusqu'à l'acceptation d'une offre.

La MOUS est opérationnellement supervisée par le/la chargé(e) de mobilité résidentielle de Domofrance.

ARTICULATION ENTRE ACTEURS INTERVENANT SUR LE RELOGEMENT



6. Conditions d'éligibilité au relogement

6.1. PUBLICS ELIGIBLES

Sont éligibles au relogement dans les conditions prévues à la présente charte, les habitants du quartier de la résidence Yser dont le logement est destiné à la démolition, à savoir :

- les personnes titulaires d'un contrat de location non résilié,
- les enfants majeurs (ou autres ayants-droits) déclarés comme occupants du logement lors de l'enquête sociale réalisée dans le cadre de la MOUS et qui souhaitent décohabiter,
- les personnes ayant exprimé un souhait de décohabitation conjugale.

Ne sont pas éligibles au relogement dans les conditions prévues à la présente charte :

- les habitants de la résidence Yser dont le logement n'est pas concerné par une démolition,
- les locataires en situation de bail résilié,
- les occupants sans droits ni titres,
- les locataires personnes morales titulaires d'une convention de location ou d'un bail (associations...)

6.2. ACCESSION A LA PROPRIETE

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

Dans le cas où des locataires de la résidence Yser dont le logement est destiné à la démolition exprimeraient un souhait en accession sociale au sein d'un programme réalisé par Domofrance sur site, leurs dossiers seront examinés prioritairement par la Direction Vente.

7. Les étapes du relogement

7.1. UNE INFORMATION COLLECTIVE PREALABLE

Cet article sera complété lorsque les différentes instances ci-dessous se seront réunies.

- Information aux associations de locataires intervenue le XX/XX/XXXX, et les ateliers spécifiquement dédiés au projet les XX/XX/XXXX sur les intentions du programme de renouvellement urbain et plus particulièrement sur la démolition de 74 logements situés dans la résidence Yser : démolition partielle barre B (16 logements), démolition totale barres A (16 logements), E (32 logements), U (10 logements au-dessus du centre commercial dont 3 logements PLUS et 7 logements PLI), soit au total 74 logements dont 67 logements sociaux, nécessitant le relogement de l'intégralité des ménages, soit 74 ménages au total
- Information et recueil des avis des locataires sur les intentions du programme de renouvellement urbain et plus particulièrement sur la démolition de 74 logements situés sur le quartier de La résidence Yser (les mêmes logements décrits dans le paragraphe ci-dessus) nécessitant le relogement de l'intégralité des ménages, soit 74 ménages au total. La concertation locative s'est déroulée au cours du X semestre XXXX via une lettre d'information, une enquête en ligne et papier, un site internet dédié au projet, la mise en place de permanences, la mise à disposition des études ayant permis de fiabiliser le programme d'ensemble et l'organisation de réunions d'information qui se sont déroulées les XX/XX/XXXX et XX/XX/XXXX.
- Présentation et discussion avec les associations de locataires intervenues les XX/XX/XXXX, sur les conditions et modalités de prise en charge et conditions de relogement et la présentation du présent protocole de relogement et les échéances prévisionnelles d'engagement opérationnel.
- Distribution avant le début de la phase de relogement lors de la réunion publique le XX/XX/XXXX d'une plaquette d'information collective destinée aux habitants concernés par le relogement, abordant les principes et conditions du relogement ainsi que les engagements de chacun.

Une ou plusieurs réunion(s) publique(s) pourra être organisée au cours de la période de relogement à la demande de Domofrance, de la Ville de Mérignac ou des habitants du quartier de La résidence Yser.

7.2. UNE PRISE EN CHARGE INDIVIDUALISEE

- Réalisation du 1er entretien individuel au domicile ou sur le lieu de permanence pour chacun des locataires concernés visant à :
 - faire connaissance avec chaque famille de locataires,
 - Identifier la situation du ménage
 - recueillir les souhaits exprimés et les besoins spécifiques,
 - remplir le formulaire de demande de logement,
 - formaliser le projet de relogement par la signature d'un contrat d'objectif de relogement, entre le locataire et le chargé de relogement, qui précise notamment les engagements de chacune des parties (locataire, MOUS) au cours de chaque étape du processus et informe le locataire sur le point de réglementation relatif au risque de perte du droit au maintien dans les lieux en cas de refus de 3 offres,
 - collecter les pièces justificatives de la situation des ménages.

Les locataires les plus fragiles (âge, santé...) sont rencontrés en priorité afin de favoriser les conditions de leur accompagnement à travers une période de prise en charge plus importante.

- Des entretiens intermédiaires tout au long de la phase de recherche de logements (par téléphone, à domicile ou lors des permanences dédiées) permettent à la fois d'informer le bailleur d'éventuelles évolutions de la situation des ménages et de tenir informés les locataires de l'avancement des démarches jusqu'à la formalisation d'un accord définitif.

7.3. PROPOSITIONS DE LOGEMENTS ADAPTES

7.3.1. Définition

Un logement adapté se définit à travers les critères suivants :

- Une situation géographique du logement appropriée aux besoins quotidiens des ménages (proximité du lieu de travail, groupes scolaires, transports, lieux de soins, réseaux sociaux...),
- Une typologie de logement (nombre de pièces) en adéquation avec la composition du foyer,
- Un accès au logement adapté aux contraintes physiques éventuelles, depuis le parking jusqu'à l'appartement,
- Une configuration et un niveau d'équipement du logement satisfaisant aux caractéristiques spécifiques des membres du foyer (handicap, perte d'autonomie...),
- Le niveau de service apporté par la qualité intrinsèque du logement (confort thermique et acoustique, agencement et orientation, présence de balcons...),
- Un niveau de quittance impliquant une maîtrise de l'impact financier pour les ménages, tenant compte de l'évolution de la typologie du logement, de sa surface et de son niveau de service,
- A cet effet, l'évolution du niveau de reste à charge (ou taux d'effort) ainsi que du reste à vivre entre le logement d'origine et celui de destination fera l'objet d'une attention toute particulière.

Nb : La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion modifiant l'article L353-15 du titre III du CCH prévoit que 3 offres de relogement respectant l'article 13 bis de la loi du 1/09/1948 doivent être proposées par le bailleur aux locataires dont le relogement définitif s'impose.

Les trois propositions de relogement doivent être faites dans un rayon de 5 kilomètres autour de son logement actuel. Un locataire peut cependant solliciter ou accepter un relogement dans des conditions d'éloignement différentes s'il considère que c'est son intérêt.

7.3.2. Mobilisation de l'offre disponible

L'offre de logements est recherchée en priorité au sein du patrimoine de Domofrance mais également au sein du parc des autres bailleurs de la Gironde.

Logements libres de réservation

- Dans le parc de Domofrance :

Durant la période des relogements, tout logement disponible au sein du patrimoine Domofrance sur le territoire de la Ville de Mérignac à la suite d'un départ de locataire (ou à l'occasion d'une livraison de programme neuf) et libre de réservation est prioritairement proposé aux locataires de la résidence Yser qui auront opté pour un relogement sur la commune.

Domofrance mobilise prioritairement les logements disponibles sur les autres communes dès lors qu'ils satisfont aux besoins et aux souhaits exprimés par les locataires.

Les logements situés au sein de programmes locatifs neufs et situés hors des QPV seront tout particulièrement recherchés dans un triple objectif :

- Offrir aux ménages un relogement de qualité à un niveau de loyer abordable,

- Contribuer à la dynamique de rééquilibrage de l'occupation sociale au titre de la politique intercommunale de l'habitat,
- Réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion.

- Dans le parc des bailleurs sociaux partenaires :

Faute d'une offre disponible au sein de son parc satisfaisant aux attentes, Domofrance sollicitera les bailleurs partenaires dans l'optique de dégager une opportunité au sein de leur patrimoine existant ou de leur programmation locative.

Logements mis à disposition dans le cadre de la gestion en flux

Cet article est en cours de révision suite au passage à la gestion en flux.

La gestion en flux des réservations de logements sociaux a été généralisée à l'ensemble des contingents de réservation par la loi ELAN (2018). En effet, les logements réservés ne sont plus attribués à un réservataire identifié en amont mais correspondent à un flux de logements (c'est-à-dire un pourcentage du volume global d'attributions) mis à disposition des réservataires par les bailleurs sociaux.

Le décret n°202-145 du 20 février 2020 vient préciser les conditions de mise en œuvre de ce nouveau mode de gestion. Les conventions de gestion en flux, conclues entre chaque réservataire¹ et les bailleurs sociaux du territoire sur lequel il dispose de droits de désignation, définissent les modalités de mise en œuvre de ce nouveau mode de gestion des réservations de logements sociaux. Elles précisent également l'engagement de chaque réservataire en matière de relogement.

7.3.3. Formalisation des propositions et visites des logements

Consécutivement aux recherches opérées, le chargé de mobilité résidentielle de Domofrance informe le locataire par courrier recommandé avec accusé de réception de l'offre qui lui est faite (qu'il s'agisse d'un logement du patrimoine de Domofrance ou d'un autre bailleur). Ce courrier mentionne l'adresse du logement, sa typologie, la date de sa disponibilité ainsi que le loyer et les provisions de charges afférentes.

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

En cas d'accord de principe, le chargé de mobilité résidentielle accompagne systématiquement le locataire lors de la visite du logement proposé, qu'il soit occupé ou vide de tout occupant. La chargée de relogement de la MOUS est associée à la visite, sur sollicitation de Domofrance dès lors que sa présence est jugée opportune.

Pour les programmes en cours de construction, le plan et les équipements du logement proposés sont présentés au locataire. Une visite du logement est organisée dès que le planning du chantier de construction le permet.

Au sein du parc existant de Domofrance, le chargé de mobilité résidentielle et le locataire peuvent échanger sur la nature des travaux de remise en état souhaitée par le locataire lors de la visite. Le cas échéant, la confirmation par Domofrance des travaux effectivement engagés interviendra au plus tard 5 jours après ladite visite.

Au sein du parc existant d'un autre bailleur, le niveau de remise en état du logement correspondra aux standards habituels de ce dernier.

¹ Bordeaux Métropole et les communes délégataires du contingent de réservation, le Conseil Départemental de la Gironde, l'Etat et Action logement services.

Un bon de visite assorti d'un coupon-réponse est remis au locataire à l'occasion de chaque visite de logement.

A la suite de la visite, le locataire dispose d'un délai de 5 jours pour faire connaître sa décision à la chargée de relogement et/ou à Domofrance. A cette occasion, le locataire remet à la chargée de relogement un coupon-réponse complété par ses soins et formalisant sa décision. Sans nouvelles de sa part au terme de ce délai, l'offre est considérée comme définitivement refusée.

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

Conformément à la réglementation, le locataire dispose d'un délai de réflexion de 30 jours suivant réception pour confirmer ou infirmer son acceptation à la chargée de relogement.

Le contrat de location du logement de destination ne peut être signé avant le terme de ce délai, sauf renonciation expresse et explicite du locataire.

7.3.4. Cas de relogement temporaire

Le relogement temporaire est une solution consistant à reloger temporairement un ménage dans un logement qui ne répond pas entièrement à ses souhaits dans l'attente de la libération ou de la construction du logement définitif.

Ce dispositif permet de se donner le temps de trouver la solution la mieux adaptée au ménage sans bloquer le processus de démolition d'un bâtiment.

Le relogement temporaire peut intervenir dans les cas suivants :

- construction en cours du logement de destination (locatif ou accession),
- absence de solution de relogement au terme de la période prévisionnelle de relogement dans le cas où trois offres au sens de l'article L353-15 du CCH n'ont pas été réalisées.

Domofrance s'engage à assurer une attention particulière au profit des personnes concernées, visant à une proposition de relogement définitif dans un délai de 2 ans après l'emménagement, renouvelable une fois.

En cas de relogement temporaire, Domofrance appliquera les conditions décrites aux points 8 et 9 de la présente charte à l'occasion des 2 déménagements.

7.4. DEMENAGEMENT ET COUTS AFFERENTS

Concernant la prise en charge du déménagement, exclusivement en Nouvelle Aquitaine, Domofrance fait systématiquement réaliser un devis par une entreprise spécialisée et laisse le choix au locataire entre 2 possibilités :

- faire réaliser son déménagement par l'entreprise proposée par Domofrance, sans aucune contribution financière pour le locataire,
- réaliser lui-même son déménagement par ses propres moyens : les frais (limités à la location d'un véhicule et au carburant dans la limite d'un rayon de 50 km) sont remboursés sur présentation des factures et ce, dans la limite du devis réalisé par l'entreprise initialement proposée par Domofrance.

7.4.1. Autres frais liés à la réinstallation

Domofrance s'engage à prendre à sa charge les coûts induits par la réinstallation dans le nouveau logement à travers le versement d'une somme forfaitaire de 200 € par logement, destinée à couvrir les frais suivants : abonnement gaz et électricité, frais d'accès eau courante, ouverture de ligne téléphonie/internet, renouvellement carte grise du véhicule, suivi du courrier durant 6 mois. Cette somme est créditée sur le compte locataire avant la prise de possession du nouveau logement afin d'éviter au locataire d'en faire l'avance.

Dans le cas où les frais réels s'avèrent supérieurs à ce forfait, le bailleur rembourse le locataire du montant du différentiel sur présentation des factures originales.

Les locataires qui trouveraient à se reloger par leurs propres moyens hors du parc de Domofrance bénéficient également des conditions de prise en charge des frais de déménagement et de réinstallation.

7.5. REMISE DU LOGEMENT D'ORIGINE ET PRISE DE POSSESSION DU LOGEMENT DE DESTINATION

7.5.1. Remise du logement d'origine

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

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

Dans le cas des relogements au sein du parc de Domofrance, il est laissé aux locataires un délai maximum de 6 jours sans facturation sur le logement restitué afin d'assurer la réalisation du déménagement dans les meilleures conditions.

7.5.2. Réception et prise de possession du logement de destination

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

A titre exceptionnel, dans le seul cas où aucun logement disponible de son parc ne présenterait les équipements indispensables aux besoins du locataire, Domofrance pourrait faire réaliser à sa charge des travaux d'adaptation spécifiques dans un logement appartenant à un autre bailleur dans le cadre d'un relogement au sein du parc de celui-ci et ce, sous réserve de l'accord exprès dudit bailleur.

Dans ce cas de figure, les travaux seraient précisément définis et inscrits sur la convention de relogement. La réception desdits travaux d'adaptation ferait en outre l'objet d'un constat partagé des bailleurs.

7.5.3. Dépôt de garantie

En cas de relogement au sein du parc de Domofrance, le dépôt de garantie initial reste affecté au logement de destination, sans revalorisation et sera transféré.

En cas de relogement au sein du parc d'un autre organisme, le dépôt de garantie est intégralement restitué au locataire dans les 30 jours suivant la remise des clés du logement d'origine.

En cas de relogement au sein du parc d'un autre organisme, et dès lors que le compte présente un solde débiteur, le ménage peut solliciter une aide du FSL qui étudiera les conditions dans lesquelles il peut intervenir dans la prise en charge totale ou partielle des arriérés contractés (dettes de loyer, d'énergie ou d'eau). Le dépôt de garantie est retenu, partiellement ou intégralement, à hauteur de la somme due par le locataire.

7.6. ENTRETIEN DES BATIMENTS DURANT LA PERIODE DES RELOGEMENTS

La qualité de service et de prestations apportée aux bâtiments et aux parties communes est maintenue tout au long du processus de libération des lieux.

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

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

7.7. DISPOSITIF PARTENARIAL DE PILOTAGE DES RELOGEMENTS

7.7.1. Comité de suivi relogement

Domofrance, la Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale, la Ville de Mérignac, le CCAS de Mérignac, la Maison Départementale des Solidarités, Bordeaux Métropole, la CAF de la Gironde, le FSL, les bailleurs partenaires et les différents partenaires impliqués dans le processus de relogement se réunissent tous les 2 mois durant la période de relogement au sein d'un comité de suivi du relogement. Cette instance technique, coanimée par la Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale et Domofrance, est un lieu d'échanges et d'information sur les difficultés rencontrées, de recherche concertée de solutions et d'actions.

Le comité de suivi relogement :

- Examine les situations des habitants et actualise le plan de relogement,
- Mobilise au besoin les institutions nécessaires pour le suivi des situations particulières nécessitant des compétences extérieures, propose les orientations en termes d'accompagnement social,
- Propose et suit les actions partenariales auprès des locataires,
- Fait remonter les questions et les orientations à prendre en instance décisionnelle,
- Examine l'avancement du plan de relogement et les tableaux de bord de suivi de l'activité,
- Prépare le comité de pilotage relogement.

Les réunions se déroulent en 2 séquences successives :

- Le suivi du plan de relogement et la présentation des informations analytiques relatives aux trajectoires résidentielles,
- L'examen des situations individuelles en présence des acteurs de l'action sociale.

Les réunions font systématiquement l'objet d'un relevé de décisions diffusé aux participants.

7.7.2. Comité de pilotage (COPIL) relogement

Animé par le chef de projet de renouvellement urbain de Bordeaux Métropole, il assure la remontée d'informations concernant le volet relogement qui seront versées à la connaissance des instances de pilotage plus globales du projet de renouvellement urbain.

Instance décisionnelle, le COPIL assure les choix stratégiques tout au long du processus de relogement. Il valide les orientations et étapes essentielles, et assure la surveillance du bon déroulement des opérations de relogement.

Il est composé :

- Des équipes de Domofrance
- Des représentants de la Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS)

- Des représentants de la Ville et du CCAS de Mérignac
- Des représentants de Bordeaux Métropole

Il valide les orientations et les étapes essentielles et assure la surveillance du bon déroulement des opérations de relogement.

En outre, il prépare le COPIL « projet » et y assure la remontée d'informations concernant le volet relogement.

PROVISoire

8. Accompagnement social des familles et évaluation des relogements

8.1. ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES FAMILLES

Une dimension majeure du processus de relogement concerne la mobilisation des dispositifs d'accompagnement des ménages. Aussi, dans un objectif de réinscription des ménages en difficulté dans une dynamique ambitieuse d'insertion, la chargée de relogement identifie les fragilités des locataires et actionne les dispositifs d'aide les plus adaptés à chaque situation, dont l'accompagnement social (pré ou post-relogement).

Les acteurs de l'accompagnement social et de l'insertion mobilisent et associent leurs compétences tout au long du processus de relogement auquel ils participent activement.

8.1.1. Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la Ville de Mérignac

Le CCAS assure un accueil social d'habitants ayant besoin de conseils ou d'orientation en lien avec leur problématique sociale.

Un accompagnement social spécifique peut être proposé aux mérignacais majeurs dont le foyer ne comprend pas d'enfant mineur à charge. Suivant les besoins de ces foyers et leur autonomie il peut s'agir d'un soutien en termes d'accès aux droits, de résolution de difficultés budgétaires, ou d'insertion socio-professionnelle. L'accompagnement social s'adresse à un public adulte donc, en particulier des personnes en situation de précarité, en complémentarité avec la MDS qui s'adresse aux familles comportant des mineurs.

8.1.2. Le service Logement de la Ville de Mérignac

Rattachée au cabinet du Maire, il reçoit, informe, oriente et appuie les demandes de logements, en particulier auprès des différents bailleurs sociaux présents sur la commune de Mérignac.

Concernant l'opération de relogement, le service Logement accompagnera les locataires, en coordination avec Domofrance et les autres partenaires, afin de faire aboutir leur demande de logement au plus près de leurs souhaits et de leurs contraintes.

8.1.3. Les services sociaux de polyvalence du Département de la Gironde

Les Maisons Départementales des Solidarités poursuivent l'accompagnement des ménages dont la situation le justifie et assurent le relais avec les nouveaux référents de secteurs s'agissant des relogements hors de la commune de Mérignac.

Les Maisons Départementales des Solidarités engagent également des accompagnements de divers types (budget, famille, insertion) auprès des familles nouvellement identifiées à l'occasion du relogement et qui le souhaitent.

8.1.4. Le GIP-FSL (Fonds de Solidarité Logement)

Conformément à son règlement d'intervention, les aides attribuées par le GIP FSL sont destinées prioritairement au public relevant du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Le GIP-FSL peut être sollicité au titre :

- D'une aide financière aux ménages : à l'occasion du relogement de certaines familles présentant des dettes de loyer, d'énergie ou d'eau, le FSL étudie les conditions dans lesquelles il peut intervenir dans la prise en charge totale ou partielle des arriérés contractés. Le GIP-FSL n'est pas sollicité au titre des frais directs inhérents aux déménagements, car l'ensemble des frais afférents (déménagements, dépenses de réinstallation) sont entièrement pris en charge par Domofrance.
- De l'accompagnement social lié au logement : une mesure d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) peut être engagée auprès des personnes en situation de décohabitation accédant à un 1er logement.

8.1.5. Action Logement Services (ALS)

Action Logement Services peut également proposer, aux salariés qui rencontrent des difficultés, son service d'accompagnement social. Son objet est de favoriser l'accès ou le maintien dans le logement grâce à une prise en charge personnalisée. Les salariés qui seraient en difficulté dans le cadre d'un relogement pourront bénéficier de ce service. Ce réseau dénommé « Service accompagnement social », est déployé au niveau national. Il s'adresse aux ménages dont les difficultés font souvent suite à un accident de la vie qui déstabilise leur budget et fragilise leur situation locative.

En application de la réglementation d'Action Logement, les locataires ayant bénéficié d'une aide LOCA-PASS® au moment de l'entrée dans le logement, devront obligatoirement solder l'avance LOCA-PASS®.

8.1.6. La Caisse d'Allocations Familiales (CAF) de Gironde

La caisse d'Allocations Familiales intervient dans le cadre d'offres globales de service en faveur des familles allocataires, en s'appuyant de manière complémentaire à la fois sur l'action des prestations légales, la mobilisation des équipements et services et l'action des travailleurs sociaux.

La Caisse d'Allocations Familiales s'engage à

- Contribuer à l'accompagnement social des familles allocataires, les aider à l'élaboration d'un projet de relogement adapté à leurs besoins et à leurs capacités contributives, et à en garantir le respect,
- Mobiliser les leviers disponibles pour lever les freins et faciliter l'intégration dans leur logement (aides financières, prêts CAF...),
- Faciliter l'accès aux droits : réalisation de simulations (ex : APL...) Anticipation des modifications de droits, informations spécifiques sur la réglementation CAF,
- Participer à des projets collectifs de nature à favoriser l'implication des habitants, le lien social, en s'appuyant sur la dynamique de réseaux existants.

8.2. EVALUATION DU RELOGEMENT

8.2.1. Suivi des locataires après leur relogement

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

Un accompagnement pourra être mis en œuvre durant 6 mois maximum après l'entrée dans les lieux pour la prise en main des équipements et le suivi des dépenses afférentes.

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

8.2.2. Enquête de satisfaction

Au plus tard 6 mois après la libération du dernier logement, une enquête de satisfaction sera adressée aux locataires de la résidence Yser ayant fait l'objet d'un relogement au sein du parc de Domofrance ou d'un bailleur partenaire.

Dans un souci d'amélioration continue, cette enquête appréhendera les différentes étapes du processus de relogement ainsi que l'appréciation globale des locataires sur leurs conditions post-relogement « à froid ».

8.2.3. Bilan partenarial

Au terme des relogements, un bilan du partenariat est réalisé, notamment sur la base du rapport de mission de la MOUS et des résultats de l'enquête de satisfaction locataires initiée par Domofrance, portant en particulier sur ce qui suit :

- résultats au regard des moyens dédiés
- points de blocage, difficultés particulières rencontrées
- principales conclusions de l'exercice du relogement (capitalisation d'expérience)
- degré de satisfaction des locataires relogés
- bilan des relogements exposé à l'occasion d'une revue de projet finale abordant notamment :
 - la localisation des familles relogées
 - la solvabilité des ménages avant / après relogement
 - le nombre et la nature des mesures d'accompagnement mises en place
 - mixité sociale du quartier...

Bordeaux Métropole lance de manière générale sur l'ensemble des projets de renouvellement urbain une mission d'accompagnement pour la mise en place d'une évaluation.

La stratégie de relogement et d'amélioration des parcours résidentiels est une des thématiques qui sera évaluée. L'évaluation du relogement consistera à compléter les données quantitatives (évolution des types de logements, du taux d'effort, ...).

Une approche plus qualitative permettra de mettre en perspective des éléments chiffrés et d'apprécier davantage le vécu du relogement par les ménages ainsi que son impact dans leur parcours résidentiel voire dans leur trajectoire résidentielle.

9. Confidentialité et protection des données

9.1. PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

« Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, ci-après le Règlement Général sur la Protection des Données « RGPD », le maître d'œuvre urbaine et sociale est le sous-traitant au sens de l'Article 28 du RGPD de Domofrance. Habilité à collecter des données à caractère personnel des locataires de la résidence Yser pour le compte de Domofrance. Est décrit ci-après le type de données collectées, les finalités poursuivies, les destinataires et la durée de conservation de ses données. En outre, les signataires de la présente Charte s'engagent chacun pour ce qui le concerne à informer les locataires de leurs droits en matière de protection des données à caractère personnel. »

9.1.1. Typologie des documents collectés

- Les justificatifs de situations exigibles au titre de l'arrêté ministériel du 6 août 2018 relatif au formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social.

9.1.2. Finalités du traitement

- Enregistrement de demande de logement locatif social dans le serveur national d'enregistrement (SNE)
- Constitution de dossier en vue de présentation à une commission d'attribution des logements
- Bilan partenarial du relogement à terminaison

9.1.3. Destination des données

- Les données relevant de la situation des locataires pourront être diffusées aux parties signataires de la présente Charte qui participent au comité de suivi relogement, à savoir : Domofrance, la Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale, la Ville de Mérignac, le CCAS de Mérignac, Bordeaux Métropole, le Département de la Gironde, la CAF de la Gironde, le FSL et les autres bailleurs sociaux partenaires contribuant au relogement des ménages.

9.1.4. Durée de conservation des données

- Les données collectées sont conservées conformément aux dispositions légales et réglementaires auxquelles chacun des signataires est soumis.

10. Glossaire

Termes généraux et thématiques :

QPV (Les quartiers prioritaires de la politique de la ville) :

« Les quartiers prioritaires de la politique de la ville ou QPV sont un des instruments de la politique de la ville. Ils remplacent les zones urbaines sensibles et les quartiers en contrat urbain de cohésion sociale (Cucs). Ils ont été créés par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine promulguée le 21 février 2014 : elle réforme la géographie prioritaire de la politique de la ville en se basant sur un « critère unique, celui du revenu, la méthode d'identification des nouveaux quartiers prioritaires [...] repère les zones de concentration urbaine de population à bas revenus » selon deux références : « le décrochage, d'une part, par rapport aux revenus de l'agglomération dans laquelle se situe le quartier et, d'autre part, par rapport aux revenus de la France métropolitaine. Elle aboutit ainsi au repérage de 1296 quartiers de plus de 1 000 habitants, situés dans les agglomérations métropolitaines de plus de 10 000 habitants à 218 quartiers dans les Départements d'outre-mer, à Saint-Martin et en Polynésie française »

PRU Projet de Renouvellement Urbain :

Le renouvellement urbain vise tout à la fois à améliorer l'habitat, promouvoir la mixité sociale, désenclaver les quartiers et stimuler le développement économique. Il passe par des opérations de réhabilitation, parfois des destruction-reconstruction, et le relogement des habitants.

Zone d'Urbanisme Prioritaire :

Les Zones à Urbaniser par Priorité (ZUP), ou parfois zones à urbaniser en priorité, créées par un décret de 1958, étaient des quartiers identifiés par les pouvoirs publics comme devant accueillir les constructions massives d'équipements et de logements, en particulier pour accueillir les classes populaires en habitat

Réhabilitation :

Action d'améliorer les conditions d'un bâtiment existant en insistant sur des travaux relatifs au confort et à l'amélioration énergétique

Réfection :

Action de restauration d'un bâtiment via des réparations et des remises à neuf tout en conservant l'esprit d'origine

Equilibre opérationnel :

Notion renvoyant à un seuil au-delà ou en dessous duquel le projet ne rentre pas dans les objectifs fixés dans son programme. Cela implique souvent des notions de budget

Glossaire par page :

p.1 à p.32 incluse : Relogement : Processus de recherche d'un nouveau logement par le biais d'un protocole précis et encadré dans un esprit d'amélioration des conditions de logement

p.9, p.12 à 16, p.19 – 29 : Ménage : Un ménage, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne

p. 6 : Bailleur relogeur : Un bailleur est un propriétaire immobilier effectuant une mise en location de son bien. Ici DomoFrance a le rôle d'un bailleur social car il loue un logement dont il a la propriété à des ménages contre un loyer modéré basé sur les ressources. Dans le cadre de la démolition d'une séquence de logement, le bailleur s'engage à reloger ses locataires. En ce sens il assure une mission de tuilage entre logements. En effet, il assure les conditions de location du bien actuel, recherche avec les locataires concernés une nouvelle location et accompagne cet événement par la mise en place de dispositifs variés (prise en charge du déménagement, missions d'accompagnement etc...)

p. 6 : Personne morale : En droit français, une personne morale est un groupement doté de la personnalité juridique. Généralement une personne morale se compose d'un groupe de personnes physiques réunies pour accomplir quelque chose en commun. Ce groupe peut aussi réunir des personnes physiques et des personnes morales. Il peut aussi n'être constitué que d'un seul élément.

La personnalité juridique donne à la personne morale des droits et des devoirs. Le droit français distingue :

- les personnes morales de droit public : l'État, les collectivités territoriales, les établissements publics... ;

- les personnes morales de droit privé : les plus courantes étant les sociétés privées, les sociétés civiles, les groupements d'intérêt économique, les associations. Certaines personnes morales de droit privé sont chargées de la gestion d'un service public.

p.3, p.7, p.9, p.12, p.21, p.28 : **Mixité sociale** : Ce concept structure la stratégie girondine et métropolitaine en matière d'habitat et constitue le fil conducteur de politiques fédérées autour des idées d'égalité et de solidarité.

Pour aller plus loin : CF *Orientations pour une politique métropolitaine de mixité sociale définies dans le cadre de la CIA de Bordeaux Métropole, validée par délibération N° 219-326 du conseil métropolitain du 24 mai 2019*

p.9 : **Requalification** : Mode d'urbanisation consistant à modifier l'agencement d'un espace afin d'ajouter, soustraire ou générer une nouvelle destination / un nouvel usage

p. 13, p.16, p.18 : **Enquête sociale** : Instrument permettant d'explorer un environnement et les besoins de personnes physiques dans un but d'accompagnement

p.14 : **Accord cadre bailleur** : Entente scellée par un contrat permettant aux bailleurs de proposer des logements dans d'autres parc privés (logements appartenant à d'autres bailleurs sociaux notamment)

p.14, p.16, p.25 : **Plan de relogement** : Document de procédure issu d'une mise en regard des demandes identifiées avec l'offre mobilisable

p.16, p.18, p.28 : **MOUS** : Maîtrises d'Œuvre Urbaine et Sociale : La maîtrise d'œuvre urbaine et sociale a pour objectif de promouvoir l'accès au logement. C'est une prestation d'ingénierie et d'accompagnement prenant en considération des situations très diverses et exceptionnelles. Ici une MOUS intervient dans le cadre d'une procédure de relogement en amont d'une démolition de logements.

p.18, p.27 : **Décohabitation conjugale** : Action d'un ménage habitant dans un même foyer de se dégroupier afin de vivre séparément

p.20 : **Niveau de quittance** : Littéralement, il s'agit du niveau de prélèvement financier contre location. Plus largement, les niveaux de quittance renvoient à des paliers locatifs sociaux : PLAI, PLUS, PLS et PLI

- Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité
- Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré)
- Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé
- Les logements PLI, financés par le Prêt Locatif Intermédiaire et également attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé

p.21 : **Contingent** : Réserve potentielle de logements à mobiliser dans le cadre du protocole de relogement

p.13, p.20, p.22, p.29 : **Typologie** : Forme de classification par catégorie



Fait à Mérignac, le

Bordeaux Métropole
Représentée par sa Présidente,

DomoFrance
Représentée par son Directeur Général,

La Ville de Mérignac
Représentée par son Maire,

Le Centre Communal d'Action Sociale de Mérignac
Représenté par son élu,

Le Département de la Gironde
Représenté par son Président,

Le Fonds de Solidarité Logement
Représenté par sa Présidente,

**La maîtrise d'œuvre urbaine et sociale,
Incarné par SEGAT,**
Représenté par son Directeur Général,

Action Logement
Représenté par le Directeur Régional
Nouvelle Aquitaine,

La Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde
Représenté par sa Directrice,



PROVISOIRE



Annexe 1 - Tableau d'actions

Volets thématiques	Actions engagées		Descriptif de l'action	Pilotes	Partenaires	Indicateurs	Financement
Vie sociale	Animations sociales de quartier	Pieds d'immeuble sur la période estivale	Organisation de pieds d'immeuble sur le quartier, mobilisation du tissu associatif local pour être au plus près des habitants et aller à leur rencontre, sur une période où de nombreuses structures ferment et beaucoup d'habitants ne partent pas en vacances	MJC centre-ville	Direction de la cohésion sociale / Médiateurs sociaux / Partenaires associatifs	Nombre d'habitants rencontrés - Retour des partenaires	Quartier d'Eté
		Jardins partagés	Développement de la dynamique collective des jardins partagés par la MJC centre-ville	MJC centre-ville	Domofrance / Direction de la cohésion sociale	Nombre d'habitants participant régulièrement à la vie autour des jardins partagés / Utilité remarquée pour les habitants	CDV /TFPB
		Organisation d'évènements festifs hors-les-murs	Aux beaux jours, organisation d'une semaine festive dans le Parc du Vivier avec de nombreuses propositions culturelles et artistiques pour tout public	MJC centre-ville	Services de la ville / Partenaires associatifs	Nombre de participants habitant sur le quartier - Retour des partenaires	Contrat de Ville / TFPB
		Rue aux enfants	Organisation annuelle d'une rue aux enfants : mobilisation des nombreux partenaires du territoire et appui sur la logistique Ville	MJC centre-ville	Services de la ville / Partenaires associatifs	Nombre de participants + implication des parents - Retour des partenaires	Subvention de fonctionnement Ville de Mérignac
	Occupation de l'espace public par les habitants	Accompagnement des demandes et initiatives d'habitants sur les espaces extérieurs du quartier (publics ou privés Domofrance)	Organisation a minima 1x/an d'une démarche de diagnostic en marchant (ou marche exploratoire) avec les habitants, afin d'identifier des besoins/manques, pouvant aboutir sur l'ajout de mobilier urbain, d'équipements de proximité (par le biais de chantiers participatifs, etc.)	Ville de Mérignac - Direction de la cohésion sociale	Domofrance / MJC centre-ville / Service médiation + CLSPDR Service espaces publics	Suivi de la démarche et mise en place d'actions concrètes	TFPB
	Concertation et accompagnement aux mutations urbaines	Identifier et animer un lieu pour l'information des habitants tout au long du PRU	Un travail sera mené sur l'identification et l'animation d'un lieu adéquat afin d'incarner un lieu ressources pour les habitants en amont, pendant, et après les travaux. La MOE mandatée par le bailleur propose en complément d'animer ponctuellement des temps dédiés : présentation du projet et temps de dialogue. En parallèle, rôle de transmission des informations à la MJC pour la bonne diffusion auprès des locataires, et création d'un outil numérique partagé pour fluidifier les échanges.	Ville de Mérignac Direction de la cohésion sociale	Domofrance		
		Ateliers de participation des habitants tout au long de la mise en oeuvre du projet	Organisation d'ateliers participatifs, au sein de la MJC centre-ville et hors-les-murs, en amont , pendant et après le démarrage des chantiers	Bordeaux Métropole	Ville de Mérignac / Domofrance / MJC centre-ville	Saisie de toutes les thématiques par le public	Bordeaux Métropole
	Insertion des publics	Visite des chantiers avec un public éloigné de l'emploi et découverte des métiers (BTP, architecture, bureaux d'études,...)	A co-construire avec les acteurs de l'emploi du territoire - Propositions pouvant aussi être construites au fil de l'eau par la MOA sur la réhabilitation	Ville de Mérignac - Direction de la cohésion sociale	Domofrance / MJC centre-ville / Service médiation	Susciter des vocations, impulser des démarches de formation	
Tranquillité publique et résidentielle	Médiation et prévention	Assurer une présence active de proximité	Coordonner au mieux les actions d'aller-vers et de médiation et de prévention sur le quartier - Veille active et travail de rue : déambulations quotidiennes dans l'espace public	Direction de la proximité, tranquillité et espace public	Médiateurs sociaux / Police municipale / Prado et tout acteur pratiquant l'aller-vers / CLSPDR		Ville
		Ecoute et orientation des publics	Recueil des besoins et orientation vers les services compétents	Direction de la proximité, tranquillité et espace public	Médiateurs sociaux	Réactivité des acteurs et partenaires en fonction des informations remontées	Ville
		Aide à la résolution de conflits de voisinage	Demande de médiation sur des conflits entre voisins	Direction de la proximité, tranquillité et espace public	Médiateurs sociaux	Prise en compte de leur demande et proposition d'intervention ou orientation	Ville
		Accompagnement et suivi de Imagine Demain, et de la future association P2M	Association qui intervient sur Pont de Madame et fait de la distribution alimentaire - Un groupe d'habitants s'est fédéré autour de cette action et porte la volonté d'animer les espaces extérieurs au pied de leur résidence par le biais de temps conviviaux et festifs, vecteurs de lien social (association P2M en cours de création)	Ville de Mérignac - Direction de la cohésion sociale	Domofrance / MJC centre-ville / Service médiation	Evolution du groupe d'habitants en association - Nombre d'évènements et temps conviviaux organisés - Nombre d'habitants se mobilisant et participant	TFPB

Annexe 1 - Tableau d'actions

Volets thématiques	Actions engagées		Descriptif de l'action	Pilotes	Partenaires	Indicateurs	Financement
	CLSPDR	Groupe de travail thématisé Tranquillité Publique	3 à 4x/an - temps multipartenarial de partage d'informations	Ville de Mérignac : Direction de la proximité, tranquillité et espace public	Services de la Ville / Bailleurs sociaux / Représentants des associations d'animation locale / Prado / PM / CLSPDR		Ville
		Groupe de travail thématisé Jeunesse et Prévention de la délinquance	3 à 4x/an - temps multipartenarial de partage d'informations	Ville de Mérignac : Direction de la proximité, tranquillité et espace public	Services de la Ville / Bailleurs sociaux / Représentants des associations d'animation locale / Prado / PM / CLSPDR		Ville
		Groupe de travail thématisé Santé Mentale	3 à 4x/an - temps multipartenarial de partage d'informations	Ville de Mérignac : Direction de la proximité, tranquillité et espace public	Services de la Ville / Bailleurs sociaux / Représentants des associations d'animation locale / Prado / PM / CLSPDR		Ville
Cadre de vie	Gestion des encombrants	Actions de sensibilisation pour lutter contre le dépôt sauvage	A développer avec Bordeaux Métropole sur de la distribution de flyers par exemple et des actions d'aller-vers	Bordeaux Métropole	Services de la Ville : Cohésion sociale, médiation sociale et concierge de quartier / Domofrance : gardienne superviseuse	Nombre d'actions/an Nombre de personnes rencontrées sur les actions d'aller-vers	Bordeaux Métropole
		Sensibilisation au tri des ordures ménagères	Réduction de la fréquence de collecte des OM par Bordeaux Métropole, ce qui a entraîné un fort engorgement des locaux OM - Bordeaux Métropole a lancé une campagne de sensibilisation sur certaines résidences locatives sociales dont Yser fait partie - Actions de porte-à-porte et stands de sensibilisation à renouveler régulièrement - Dans un second temps prévoir l'intervention du Centre d'Animation de la Transition écologique qui peut proposer des animations ludiques	Bordeaux Métropole	Services de la ville : Centre d'animation de la Transition écologie - Médiation sociale	Nombre d'animations en pied d'immeuble - Nombre de locataires rencontrés - Réduction de l'engorgement des locaux OM	Bordeaux Métropole
		Intervention de Mérignac Association Services	1x/semaine la gestion des encombrants est prise en charge par les agents de la MAS sur le QPV Yser Pont de Madame	Domofrance - Gardienne superviseuse	Ville de Mérignac - Mission politique de la ville	Maintien voire baisse de la quantité d'encombrants déposés dans les espaces extérieurs	TFPB
	Gestion de l'attente	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie	Réalisation de petits travaux d'embellissement, d'amélioration du cadre de vie sur les espaces communs de la résidence	Domofrance			Domofrance - TFPB
		Traitement des situations évaluées techniquement urgentes	Poursuite des actions de travaux d'urgence déjà menées après diagnostic technique systématique. Le bailleur s'engage à maintenir autant que besoin les interventions de petits travaux, le temps que les travaux définitifs soient réalisés.	Domofrance - Gardienne superviseuse	MJC centre-ville / Médiateurs sociaux		Domofrance
	Gestion des chantiers	Information des riverains	Réunions d'information, diffusion de la communication auprès des locataires, temps de présence réguliers sur site : sous la forme de pieds d'immeuble, café chantiers, etc. En amont, présentation des travaux pour une meilleure acceptation du projet - Information régulière à chaque phase du chantier	Domofrance			Domofrance
		Logement de courtoisie	La réhabilitation ayant lieu en site occupé, Domofrance met à disposition un logement dit de courtoisie, pour que les locataires puissent avoir une solution du repli lorsque les travaux sont en cours à leur domicile	Domofrance			Domofrance

Convention territoriale d'application de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité

QUARTIER YSER – PONT DE MADAME

Juin 2025





PROVISoire

Sommaire

Sommaire	3
1. Préambule.....	4
2. Objet de la GUSP	5
3. Le Périmètre d'intervention	6
4. La situation locale	7
4.1. Portait du QPV de Yser Pont de Madame.....	7
4.2. Paupérisation des habitants et écarts de richesse entre le QPV et l'aire urbaine englobante.....	8
4.3. Présentation du PRU Yser	9
5. Les axes prioritaires d'intervention	12
6. Le programme d'actions	15
7. Les méthodes d'intervention et les moyens déployés	16
8. L'évaluation.....	19
9. La gouvernance	20
10. La durée de la convention	21
11. Annexes.....	22

1.Préambule

.....

Cette convention territoriale d'application est une déclinaison territorialisée du protocole Métropolitain de la Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) dans le cadre des projets de renouvellement urbain de Bordeaux Métropole.

Elles représentent l'orientation stratégique n°13 du contrat de ville Métropolitain « du projet urbain au projet humain » qui s'inscrit plus largement dans l'axe « Des quartiers plus ouverts, plus attractifs et plus sûrs : favoriser la tranquillité, renforcer l'attractivité ».

Dans le cadre de la préparation et de la mise en œuvre du programme de renouvellement urbain de la Métropole, pour le quartier Yser, les conventions et leurs plans d'actions constituent le projet de gestion partenariale défini la convention partenariale du projet de renouvellement urbain.

PROVISoire

2. Objet de la GUSP

La Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) représente l'ensemble des actes contribuant à l'amélioration du cadre de vie et de la vie quotidienne des habitants et usagers des quartiers, en assurant un bon fonctionnement social et urbain.

La GUSP articule actions individuelles et collectives et donne à voir la démarche globale et adaptée d'amélioration du cadre de vie « de la porte palière à l'arrêt de bus ».

La GUSP est donc tournée vers l'action autour des enjeux suivants partagés par l'ensemble des acteurs :

« **Agir globalement** » : La GUSP, dans le cadre des projets de renouvellement urbain, est la passerelle entre l'urbain et le social, en veillant à améliorer de façon visible le quotidien des habitants et des acteurs qui fréquentent le quartier. La GUSP est donc transversale en veillant à la sécurité et à la tranquillité publique, en favorisant l'appropriation et le respect des espaces du quartier par ses habitants, en visant à apporter des réponses concrètes aux dysfonctionnements du quartier (propreté, cheminements ...) etc.

« **Agir ensemble** » : la GUSP est l'affaire de tous : collectivités, Métropole, bailleurs, services de l'Etat, acteurs associatifs, habitants, car l'amélioration du cadre de vie constitue un intérêt partagé par tous ces acteurs.

« **Agir pour pérenniser** » : la démarche de GUSP contribue à la pérennisation des investissements réalisés dans le cadre du renouvellement urbain. Elle s'inscrit pleinement dans la logique de développement social et durable. **Elle répond aux trois dimensions du développement durable : l'enjeu social (accompagner les habitants, améliorer la sécurité ...), économique (insertion professionnelle...) et environnemental (évolution des modes d'entretien des espaces ...).** Elle vise notamment à anticiper les modalités de gestion des espaces et à veiller à « l'après renouvellement urbain ».

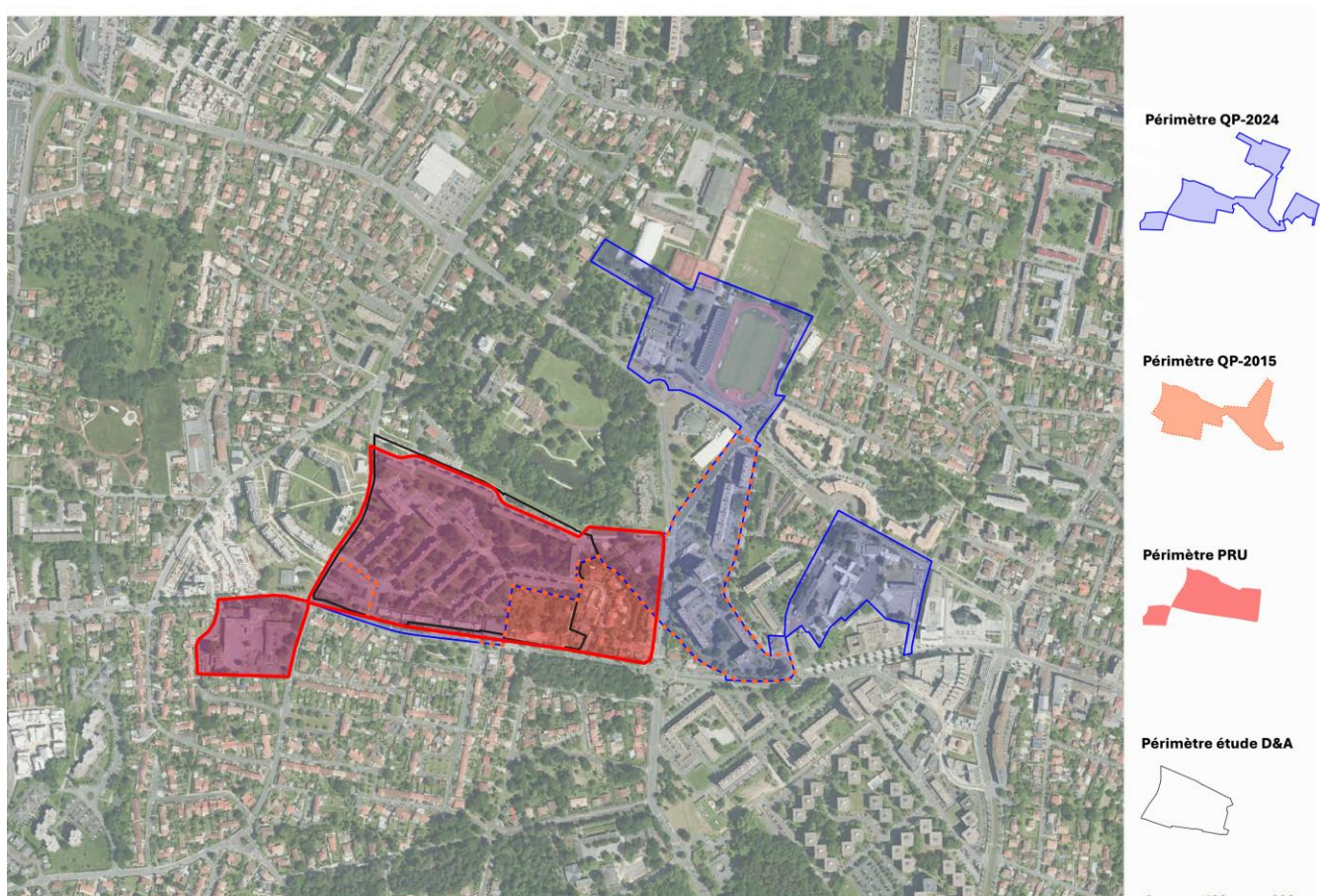
« **Agir pour clarifier** » : parce que la GUSP vise à identifier le rôle et les responsabilités de chacun dans la gestion du quartier, la question des domanialités et des modes de gestion sera bien évidemment prédominante.

« **Agir pour donner du sens** » aux services et équipes qui interviennent sur le quartier : la GUSP s'appuie sur des équipes qui œuvrent au quotidien dans les quartiers. Le travail de ces équipes doit être mis en perspective et valorisé à travers la GUSP. Il s'agit également de se placer du côté des bénéficiaires des services rendus et d'affirmer l'exigence de qualité attendue.

3. Le Périmètre d'intervention

La convention concerne le quartier prioritaire de YSER PONT DE MADAME (QN03302M) et peut s'élargir au territoire vécu composé notamment des équipements de vie collective et qui fait sens dans la vie quotidienne des habitants. La cartographie ci-dessus fait apparaître les périmètres suivants :

- Le quartier prioritaire de la politique de la ville
- Le périmètre du projet de renouvellement urbain



4. La situation locale

Bien que le périmètre du PRU soit circonscrit à la résidence YSER, la Ville de Mérignac souhaite étendre la démarche de GUSP à l'ensemble du QPV, incluant également la résidence PONT DE MADAME. Ceci dans un souci d'apporter une action territoriale cohérente et globale aux habitants du quartier prioritaire.

Le paragraphe qui suit concerne donc des données sur les habitants vivant dans le périmètre QPV, avec à la suite, un paragraphe propre au PRU YSER.

4.1. PORTAIT DU QPV DE YSER PONT DE MADAME

Le quartier de Yser Pont de Madame est situé dans le centre-ville de Mérignac. Le périmètre QPV regroupe 1.382 habitants et 771 logements sociaux dont le bailleur est Domofrance.

L'actualisation de la géographie prioritaire en 2024 a suivi une logique d'intégration des espaces publics au QPV tels que les établissements scolaires du quartier (école Pont de Madame et groupe scolaire Jean Macé, collège Gisèle Halimi).

Sur Yser, le parc de logements est caractérisé par deux ensembles distincts. Une résidence construite dans les années 60, en R+3 et R+4, du T2 au T5, composée de 332 logements locatifs répartis sur 14 bâtiments. A proximité, on retrouve un patrimoine livré en 1999 constitué de 18 logements intermédiaires (PLI) avec une situation en copropriété, du T2 au T4.

Sur Pont de Madame, la résidence représente 321 logements du T1 au T7 répartis sur 5 bâtiments.

En termes d'équipements publics : du fait de sa centralité, le quartier est doté d'un nombre important d'infrastructures publiques.

- Des groupes scolaires : élémentaire Jean Macé, élémentaire Jules Ferry, maternelle Pont de Madame et collège Gisèle Halimi.
- Maison des Habitants MJC centre-ville et la Salle du Chaudron
- Maison des Associations
- Point Justice
- Maison des Femmes
- La Parenthèse (Relais des Familles)
- La mairie de Mérignac
- Médiathèque, Bureau Info Jeunes
- Espace Jeunes
- Aire de loisirs du city-stade au stade Robert Brettes

Suite à la démarche de diagnostic en marchant, réalisée a minima une fois par an, une analyse croisant les regards des techniciens, partenaires associatifs mais également des habitants eux-mêmes, avait pu être mise en avant. Il s'agit d'une analyse de données empiriques, l'échantillon d'habitants présent n'est pas représentatif de l'intégralité des habitants de Yser Pont de Madame (cf annexe 2).

Il ressort que le cadre résidentiel est particulièrement apprécié pour son calme et son parc arboré.

Les logements sont entourés d'espaces extérieurs bien entretenus ; néanmoins, ils restent très peu appropriés par les habitants. Présence de mobilier urbain de manière éparse sur le quartier datant de l'origine de celui-ci. La qualité d'usage n'est pas tout à fait bien évaluée à ce jour.

Très peu de problématiques de jets de déchets par les fenêtres.

D'après le diagnostic réalisé par EGIS et mené par le Pôle territorial Ouest, le quartier dispose d'une place de stationnement privative non sécurisée par logement, ainsi qu'une poche de stationnement "zone bleue" pour les commerces. Les locataires d'Yser peuvent bénéficier d'un garage parmi les 29 que compte actuellement la résidence. A ce jour, ils sont tous loués.

- Quelques voitures ventouses mais retirées et ne constitue pas une problématique très récurrente.
- Perte de place et illisibilité de certaines bandes au sol délimitant les places. Les places de stationnement Domofrance étant privatives mais non sécurisées, et seulement numérotées. Il est constaté du stationnement sauvage mais à la marge.

2 jardins partagés :

- Un en cœur de la résidence Yser,
- L'autre au cœur de la résidence Pont de Madame.
- La gestion revient à la MJC centre-ville, la dynamique prend doucement
- Objectif du référent au sein de la structure d'animation locale est de les développer. Cela pourrait passer par le cadre de la TFPB.

Aires de jeux :

- Deux sur Yser ; la plus récente à proximité du jardin partagé est jugée qualitative par les habitants présents lors de la démarche et ceux rencontrés. Il est remarqué qu'il y a peu d'ombre aux abords de l'aire de jeux, malgré le fait que la localisation avait été choisie à l'époque en lien avec les habitants et la politique de la ville. La seconde est jugée vétuste par les différents participants à la démarche (cf Annexe 2).
- Sur Pont de Madame : en pied d'immeuble au cœur du quartier ; les habitants déplorent le fait qu'elle soit dégradée (cf Annexe 2) ; une nouvelle a été livrée il y a peu au niveau de l'entrée sur site de la résidence Pont de Madame. Les habitants Place Pont de Madame présents lors de la démarche et ceux rencontrés, expliquent qu'ils n'utilisent pas la nouvelle aire de jeux car ils ne peuvent pas surveiller leurs enfants depuis leurs fenêtres étant donné qu'elle est située plus loin. Néanmoins, il est également souligné qu'elle est qualitative et régulièrement utilisée par d'autres habitants et usagers du quartier.

4.2. PAUPERISATION DES HABITANTS ET ECARTS DE RICHESSE ENTRE LE QPV ET L'AIRE URBAINE ENGLOBANTE

En 2024, le QPV Yser Pont de Madame compte 532 personnes en situation de pauvreté, pour un peu moins de 2% de la population de Mérignac. Cela représente un taux de 38%, alors qu'il est de 11% sur la commune. La médiane des revenus disponibles mensuels des ménages par unité de consommation est de 980€ tandis que sur la commune, elle est à hauteur de 2 000€. La part des prestations sociales dans les revenus disponibles représente 20,4% sur le QPV, contre 5,3% sur la commune. Enfin, 56,2% des allocataires sont à bas revenus sur Yser Pont de Madame. L'indice des besoins pour l'accès aux droits est de 22 points, contre 5 points pour la commune. L'indice de rupture face au numérique quant à lui est de 18 points, soit le double de celui pour la commune.

Ces différents indicateurs soulignent le caractère particulièrement précaire des situations sur le quartier (Source : Portrait social CAF 2024, INSEE 2023).

Des séniors isolés plus nombreux en QPV :

La population de Yser Pont de Madame est caractérisée par son vieillissement. La part des séniors vivant seuls est supérieure en QPV. Aussi, l'indice de fragilité (cumul d'au moins 5 facteurs de risque), est beaucoup plus fort en QPV. A Yser Pont de Madame, bien que le taux ait diminué depuis 2008, la part des 75 ans et plus fragiles est de 30,9%, soit 147 personnes âgées fragiles. En plus, sur ces 147 personnes, 63% vivent seules en 2019. En comparaison, la part des 75 ans et plus fragiles sur la commune est de 16,5% et 49% vit seule (Source : Compas 2023).

Une population plus marquée par une forte part d'habitants de nationalité étrangère :

Une autre caractéristique du quartier concerne la part de la population de nationalité étrangère : 18,1% de sa population est de nationalité étrangère, alors que ce taux est de 8,4% sur la commune. Cette donnée souligne l'importance de maintenir et développer des actions en faveur du public allophone.

(Source : Portrait social CAF 2024)

Et par des familles monoparentales :

En 2024, 26,3% des ménages du QPV Yser Pont de Madame sont des familles monoparentales, alors qu'elles représentent 14,6% des ménages sur l'ensemble de la commune. La part de ces familles monoparentales parmi l'ensemble des familles est de 43,3% sur le quartier. Aussi, parmi les familles monoparentales sur le quartier, un peu plus d'une famille sur deux est allocataire, et 65,2% des familles monoparentales allocataires sur Yser Pont de Madame sont à bas revenus (Source : Portrait social CAF, 2024).

Avec un taux de chômage des jeunes et des femmes :

Le taux d'activité des femmes est de 69% alors qu'il est de 78% pour les hommes. A l'échelle de la commune aussi on retrouve cet écart, avec respectivement des taux de 74% et de 81%. En 2024, 32% des jeunes de -26 ans sur le QPV sont demandeurs d'emploi : ce taux est de 14% sur l'ensemble de Mérignac.

L'emploi précaire et le temps partiel sont sur-représentés dans les QPV et surtout pour les femmes.

4.3. PRESENTATION DU PRU YSER

A l'heure actuelle, le quartier Yser souffre du vieillissement de son bâti résidentiel mais également d'un enclavement spatial vis-à-vis du centre-ville dû à sa forme urbaine et d'un manque de qualité de l'espace public. La forte concentration de logements sociaux y explique également la surreprésentation de populations précaires et contribue donc à renforcer leur isolement social.

Depuis 2021, une réflexion est menée sur le devenir du quartier. Il s'agit de redonner une attractivité globale au secteur. Les enjeux sont de révéler les potentialités et d'aboutir à l'émergence d'un quartier attractif pouvant rayonner et attirer de nouvelles populations en termes d'habitat mais aussi d'usages et de fonctions urbaines. Ainsi, une étude de maîtrise d'œuvre urbaine, commanditée par Domofrance, bailleur unique du quartier, et la Ville de Mérignac, a été menée pour définir le projet urbain jusqu'à la mise au point d'un plan-guide provisoire en février 2023. Ainsi, plusieurs enjeux ont pu être identifiés :

- En termes de recomposition urbaine de quartier :
 - Recomposer une trame naturelle structurante
 - Décliner une trame foncière mutable
 - Orienter la stratégie de peuplement

- En termes de patrimoine et d'usages :
 - Diversifier l'offre de logements
 - Réhabiliter les logements conservés
 - Créer de la mixité au cœur du quartier.

Le projet de renouvellement urbain du quartier d'Yser est également une opportunité pour la ville de Mérignac de porter une ambition commune pour ce quartier :

- Renverser son décrochage par rapport aux quartiers situés à proximité qui connaissent une forte attractivité compte tenu de la pression immobilière exercée sur l'agglomération bordelaise
- Valoriser ses atouts notamment la qualité paysagère de ses espaces verts,
- Développer sa mixité sociale.

Ainsi, la Ville de Mérignac, Bordeaux Métropole et Domofrance souhaitent mettre en œuvre un projet ambitieux sur le quartier. Bordeaux Métropole en assure le pilotage, du fait de sa compétence en renouvellement urbain. A noter que ce projet n'est pas un projet soutenu par l'ANRU.

Une mission d'AMO architecte-coordonateur a été lancée en février 2025 afin d'affiner le plan-guide. Le mandataire du groupement est l'agence Atelier Ruelle, chargé notamment de l'architecture. Ses co-traitants sont l'Atelier Ruelle paysage (chargé du paysage), O+ Urbaniste (chargé de la programmation des espaces publics et de la concertation), Socle Urbain (chargé du développement économique) et Altostep (chargé de la VRD).

En parallèle, une concertation préalable a été lancée en avril 2025 afin de recueillir les souhaits des habitants. Une concertation réglementaire a par la suite pris le pas sur la période du 20 juin au 19 septembre.

L'ensemble de ces démarches a permis de définir un nouveau projet organisé autour de 4 objectifs :

1. Habiter des logements de bonne qualité et diversifier l'offre d'habitat

Un programme de réhabilitation du bâti de la Résidence est prévu par Domofrance. Ainsi, 4 volets d'intervention sont retenus :

- Isolation thermique,
- Sécurité du bâti,
- Qualité de vie,
- Sécurité

La diversification de l'offre d'habitat est également un objectif au sein du projet avec le développement de 193 nouveaux logements environ.

Enfin, il est prévu de démolir différents bâtiments de la résidence (74 logements au total), Démolition partielle de la barre B (16 logements), ceci afin à la fois d'ouvrir et de mailler le quartier, et de permettre la diversification de l'offre de logements. Les ménages concernés par ces démolitions seront accompagnés dans leur relogement.

2. Créer de nouvelles trames viaires, consolider l'effort en cours de revalorisation des espaces publics et des espaces interstitiels et aménager le quartier dans un esprit de nature

La rénovation des espaces extérieurs, pour renforcer la qualité résidentielle, doit accompagner la réhabilitation et pourra se réaliser notamment dans le cadre d'un plan de gestion. La lisibilité du stationnement, l'organisation des circulations, le confort des piétons aux abords des immeubles et au sein des espaces de nature, sont autant de déclinaisons pour préserver un quartier de parc tout en améliorant les usages individuels et collectifs.

L'affirmation d'une traversée qui ré-adresse le quartier, distribue mieux les résidences, connecte plus favorablement les liaisons vers l'extérieur du périmètre (vers des commerces, vers les écoles, vers les Parcs, etc...) et renforce la place de la nature, est une nécessité qui doit garantir l'accès aux nouveaux logements / commerces, la tranquillité résidentielle et la qualité urbaine. Afin de limiter l'impact de cette traversée et les coûts d'aménagement, celle-ci empruntera pour partie des voies existantes.

Enfin, il s'agit de marquer deux polarités vivantes et actives aux portes du quartier, le long du tram et du côté de l'avenue de l'Yser.

3.Conforter et connecter les activités économiques et de service

Le secteur du marché de l'Avenir constitue un emplacement potentiel pour l'implantation d'activités commerciales et de services. Ainsi, le redéploiement des commerces du centre commercial Yser est nécessaire pour renforcer la qualité de l'offre et du bâti, mais aussi le fonctionnement à l'égard du quartier des environs. Le maintien de cette offre de proximité est une priorité, bénéficiant aux habitants dans leur quotidien. Le secteur du Marché de l'Avenir peut également accueillir une offre commerciale complémentaire, qui devra être convenue en lien avec les besoins des habitants et également en synergie avec l'offre existante.

4.Réhabiliter les équipements publics

L'amélioration de la qualité des équipements publics du quartier est également une priorité. Ainsi, la réhabilitation du groupe scolaire Jean Macé est inscrite au programme (extension, cour « oasis », rénovation...) et la restructuration de l'école Pont-de-Madame, à l'étude dans le cadre du projet.

Concernant le marché de l'Avenir, l'implantation de la maison des Habitants est privilégiée et intégrera la MJC. En cas d'impossibilité d'implantation de ce nouvel équipement sur ce secteur, une opération sur l'emplacement actuel de la MJC pourra être envisagée.

5. Les axes prioritaires d'intervention

Dans le cadre du contrat de ville métropolitain, la gestion urbaine et sociale de proximité est inscrite dans l'orientation stratégique n°13 : « du projet urbain au projet humain »

Il s'agit de généraliser à tous les quartiers une charte de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP), qui vise à améliorer les conditions de vie des habitants au quotidien.

Plusieurs enjeux ont été affirmés dans le cadre du contrat de ville :

- Affirmer la place des habitants et leur émancipation socio-économique au centre des projets urbains et proposer une stratégie d'attractivité quartier par quartier,
- Faire pleinement participer dans la durée les habitants et usagers,
- Proposer une stratégie d'insertion socio-économique ambitieuse aux acteurs de l'emploi et de l'économie du territoire,
- Généraliser à tous les quartiers une charte de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP), qui vise à améliorer les conditions de vie des habitants au quotidien,
- Accompagner les habitants dans la durée.

C'est ainsi qu'au titre de la poursuite de l'amélioration des conditions et du cadre de vie des habitants dans le cadre du renouvellement urbain, trois grands thèmes prioritaires peuvent être abordés :

Le volet « technique » au cadre de vie qui vise à apporter des réponses d'ordre technique permettant une gestion et un entretien optimisé des espaces du quartier (publics comme privés) ainsi que l'ensemble des actions d'entretien, de maintenance et de réhabilitation du patrimoine locatif

Dans le cadre de ce volet, les enjeux d'interventions sont à privilégier :

- La gestion des déchets et encombrants
 - Actions de sensibilisation pour lutter contre le dépôt sauvage à développer en lien avec Bordeaux Métropole et le bailleur Domofrance
 - Sensibilisation au tri des ordures ménagères par Bordeaux Métropole en cours et à renouveler
 - Intervention de Mérignac Association Services 1x/semaine fléché dans le cadre de la TFPB
- La gestion des chantiers :
 - La réhabilitation des logements ayant lieu en site occupé, une réflexion sera lancée sur ce que Domofrance, la Ville et l'ensemble de ses partenaires peuvent proposer pour que les habitants vivent au mieux la période des travaux, notamment par le biais d'un accompagnement lors de la phase de chantiers.
 - Information et communication auprès des habitants sur les travaux en cours et à venir (pieds d'immeuble, cafés chantier, temps de présence réguliers sur site par l'équipe de MOE...). Présentation des travaux pour une meilleure acceptation du projet par les locataires
 - Mise à disposition par Domofrance d'un logement de courtoisie pour permettre aux habitants de bénéficier d'un lieu de repli en raison des travaux en site occupé

- La gestion de l'attente

Compte tenu du fait que les travaux de réhabilitation ne pourront démarrer avant le 1er semestre 2027, Domofrance poursuivra les actions de travaux d'urgence déjà menées après diagnostic technique systématique.

- Traitement des situations évaluées techniquement urgentes (maintien des interventions de petits travaux autant que besoin, le temps que les travaux définitifs soient réalisés)
- Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (réalisation de petits travaux d'embellissement des espaces communs à la résidence)

Le volet « social » ou le vivre ensemble, la cohésion sociale qui vise notamment à favoriser l'appropriation et le respect des espaces du quartier par ses habitant(e)s (jeunes, moins jeunes), à prendre en compte son fonctionnement, et **également à améliorer les conditions de vie des habitant(e)s des quartiers et à lutter contre la pauvreté.**

Dans ce cadre, les axes d'intervention sont à privilégier :

- Favoriser l'emploi des habitants des quartiers sur les chantiers de Renouvellement urbain : les chantiers réalisés dans le cadre des projets de renouvellement urbain constituent un gisement d'heures de travail important pour lequel la clause d'insertion peut être mis en place. Les maîtres d'ouvrage favoriseront ainsi la mise en œuvre de cette clause (cf. charte nationale d'insertion). La clause pourra être également recherchée dans le cadre des marchés de prestations en lien avec la GUSP. Les maîtres d'ouvrage s'engagent à réserver :
 - A minima 5% des heures travaillées en insertion pour les opérations financées dans le cadre du PRU (travaux et ingénierie nécessaire aux travaux, ingénierie de projets, fonctionnement des équipements, actions d'accompagnement),
 - A élargir le champ d'application de la clause aux marchés de gestion urbaine et sociale de proximité ainsi qu'à 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.
 - Ces engagements horaires auront pour but de renforcer les dynamiques recherchées de création de parcours qualitatifs de retour vers l'emploi pour les habitant(e)s des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- Soutenir le développement de projets par et pour les habitants, dans le cadre de la TFPB notamment et de chantiers participatifs avec les habitants et usagers (accompagnement des initiatives habitantes sur les espaces extérieurs du quartier et tendre à une plus grande occupation de ces derniers)
- Accompagner la MJC centre-ville, association d'animation locale du quartier, par le service référent à la Ville de Mérignac en charge du suivi de la GUSP, dans ses actions de proximité et de lien social.
- Animer le groupe de travail vieillissement : face au constat d'une population vieillissante, un travail partenarial est lancé en lien avec le CCAS de la Ville de Mérignac, la mission politique de la ville, la MJC centre-ville, sur le repérage des seniors isolés et leur accompagnement. Domofrance sera associé à cette démarche afin d'améliorer l'identification et la prise en charge des situations de fort isolement des locataires de son parc

- Gérer les jardins partagés : signature en cours entre la Ville, le bailleur et la MJC centre-ville qui en a la gestion. Accompagnement du développement de la dynamique en cours

Le volet « sécurité et tranquillité publique », qui vise à un apaisement du climat social du quartier.

Les quartiers prioritaires, de par leur configuration, sont souvent sujets 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.

Sur le quartier de YSER PONT DE MADAME, les partenaires locaux sont conscients de la nécessité de travailler en partenariat, et ont, déjà mis en place des collaborations notamment dans le cadre du Conseil Local de Sécurité de Prévention de la Délinquance et de la Radicalisation (CLSPDR). La coordination est assurée par la Direction de la Tranquillité Publique, et plus précisément par la cheffe du service médiation sociale.

Dans ce cadre, les axes d'intervention sont à privilégier :

- Organisation des CLSPDR (Tranquillité publique – Jeunesse et prévention de la délinquance – Santé mentale) 3 à 4x/an, permettant le croisement des expertises de l'ensemble des partenaires concernés
- Médiation et prévention
 - Valoriser la Présence Active de Proximité
 - Ecoute et orientation des publics
 - Aide à la résolution de conflits de voisinage
 - Accompagnement de l'association Imagine Demain dans ses actions à destination des habitants et de la mise en place d'une association d'habitants à Pont de Madame, en lien avec le service référent au suivi de la GUSP
- Installation de caméras de vidéoprotection sur le parc locatif (Domofrance) mais également sur le domaine public (Lister ici les axes d'intervention)

6. Le programme d'actions

Pour l'ensemble du quartier et chacun des secteurs d'intervention de la GUSP, **un plan d'actions est établi collégialement sur la base d'enjeux défini par les axes prioritaires d'intervention** (cf. paragraphe 5) qui ont été retenus précédemment.

Il fixe les priorités d'intervention pour chacun des acteurs sur leur périmètre de gestion et d'intervention. Il donne à voir l'ensemble des interventions d'amélioration du cadre de vie et du quotidien des habitants et usagers.

Le plan d'action sera établi suite à un diagnostic partagé, associant acteurs du quartier, habitants, usagers, puis discuté collectivement quant à sa faisabilité et son phasage. Il est suivi et modifié dans le cadre des instances d'animation de la démarche.

Le diagnostic est construit sur la méthode du « diagnostic en marchant », réalisé une fois par an. Ainsi qu'à partir des interpellations et propositions des habitants auprès des élus et des services. Dans le cadre de la mise en œuvre du programme, chaque partenaire a la responsabilité de conduire en autonomie les actions dont il assure le pilotage. Il peut, à son initiative, solliciter l'accompagnement ou l'expertise des autres services ou institutions engagés dans la démarche.

Le plan d'action ainsi élaboré figure en annexe 1 de la présente convention.

Une fois l'action réalisée, les éléments de coûts relatifs à l'opération seront portés à la connaissance du pilote de la démarche. Des actions collectives, dites « gestion de site », peuvent être construites, inscrites au plan d'actions, pour des dysfonctionnements nécessitant une réponse multi-acteurs. Des actions d'amélioration du cadre de vie peuvent également être confiées à des associations ou groupes d'habitants.

7. Les méthodes d'intervention et les moyens déployés

Chaque partenaire s'engage, au regard de ses moyens humains, à participer à la démarche, définit les moyens financiers à mettre en œuvre pour réaliser les engagements du plan d'action, définit les méthodes d'évaluation.

Pour Bordeaux Métropole :

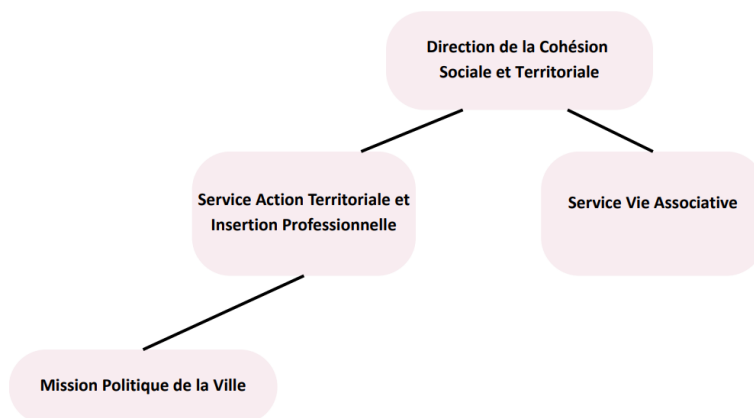
- La direction de l'habitat / le service ville et quartiers en renouvellement dans le cadre du pilotage général des PRU ; pour les projets de renouvellement urbain pilotés par Bordeaux Métropole, plusieurs missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage permettront d'alimenter le lien entre le projet urbain et sa mise en œuvre, et la GUSP. Ces missions sont les suivantes :
 - OPCU / OPC interchantier : Dans le cadre de l'élaboration du calendrier des projets et de sa mise en œuvre, l'AMO veillera aux interfaces entre opérations (relations de dépendances...) et intégrera la notion d'usages et de vie de quartier pendant la phase chantier. Il veillera donc, dans le phasage proposé, à ce que l'enchaînement des opérations, au-delà des aspects de logique, tienne compte de la préservation d'un fonctionnement « correct » du quartier.
 - AMO stratégie citoyenne : Lors de l'élaboration des plans guide, des stratégies de concertation et de participation des habitants ont ainsi été systématiquement intégrés dans la commande de la collectivité. Il est souhaité que cette méthode soit poursuivie et que des stratégies de concertation et de participation puissent également être mises en œuvre dans les phases opérationnelles des projets de renouvellement urbain, particulièrement sur les questions d'équipements et d'espace publics, en lien étroit avec les maîtrises d'ouvrage et les équipes de maîtrise d'œuvre désignées. Des stratégies de concertation et de participation des habitants dans le cadre du PRU seront donc produites, suivant le contexte des quartiers :
 - un diagnostic : besoins, attentes, inquiétudes... des acteurs locaux (habitants, acteurs économiques, associations...), carte des représentations et usages du quartier (espaces vécus positivement et plus problématiques...) etc.
 - les enjeux et les objectifs de la concertation et de la participation des habitants dans le cadre du PRU
 - les conditions de réussite de la concertation et de la participation des habitants
 - les outils à mobiliser et les formes de concertation / participation à organiser en fonction des contextes et natures d'opérations
 - les liens à établir entre la participation citoyenne et l'avancement des études et aménagements prévus afin de s'assurer que les démarches participatives auront un impact sur les décisions.
- Evaluation des PRU : une évaluation globale des projets de renouvellement urbain est prévue dans ses différentes dimensions, notamment la GUSP
- AMO sécurité et prévention : la mission d'AMO consistera à réaliser un diagnostic sécurité assorti de recommandations ; une mission d'accompagnement des PRU sous l'angle de la sécurité et de la prévention sera mise en place pourra avoir un impact sur le projet urbain ou à l'échelle d'une

opération (ex. confection des espaces publics); cette AMO s'intégrera dans une démarche globale de sécurité et tiendra compte des études de sécurité menées par les bailleurs.

- De plus, au sein de la direction de l'habitat, le service ville et quartiers en renouvellement assure l'animation du réseau des acteurs de la GUSP à l'échelle métropolitaine et le partage des bonnes pratiques. Par ailleurs, le service organise chaque année un appel à projet dans le contrat de ville qui peut financer des actions dans le cadre de l'orientation stratégique n°13« du projet urbain au projet humain ».
- **Le pôle territorial Ouest** : il intervient dans l'aménagement et dans la gestion des espaces publics, et intègre les équipes opérationnelles (entretien de la voirie, propreté etc.). Les directions et services / centres concernés sont les suivants :
 - Direction de la gestion de l'espace public, service territorial n°5, centre de propreté et centre des espaces verts ; service territorial n°5 centre de gestion de l'espace public, unité de propreté et unité des espaces verts ;
- **La Direction de la prévention et de la gestion des déchets**, service des stratégies et économie circulaire, centre animation de la prévention des déchets : pour accompagner les habitants dans le tri de leurs déchets, et de leurs réductions (compostage, éco geste, consommation éco responsable).

Pour la commune de Mérignac : elle pilote la démarche de GUSP. Elle contribue à la mise en œuvre par différents dispositifs, en mobilisant son ingénierie et les différents services concernés.

A Mérignac, la démarche GUSP est pilotée au sein de la Direction de la Cohésion Sociale et Territoriale.



Le volet social est coordonné par le ou la chargé.e de mission politique de la ville via :

- Le Groupe Projet Politique de la Ville qui rassemble tous les deux mois autour de sujets d'actualité l'ensemble des services en interne dont les missions concernent des orientations stratégiques de la feuille de route politique de la ville mérignacaise.

- Les Animations Territoriales organisées de manière biannuelle sur le QPV, regroupant l'ensemble des acteurs intervenant sur Yser Pont de Madame (associations, services de la Ville, acteurs de l'emploi et de l'insertion), en co-portage avec l'association d'animation locale du quartier.
- Les Ateliers de Proximité Yser Pont de Madame, se réunissant tous les deux mois, composés des acteurs de proximité du quartier (médiation sociale, MJC centre-ville, mission politique de la ville, représentant de proximité du bailleur, le Prado, concierge de quartier ainsi que des habitants référents de Yser Pont de Madame ponctuellement, qui auraient témoigné leur désir de s'impliquer dans une dynamique collective et constructive pour leur quartier).

Le volet technique est coordonné par le service Espaces Publics, au sein de la Direction de la Proximité, Tranquillité et Espace public.

Le volet tranquillité publique est coordonné par le ou la chef.fe de service médiation sociale, au sein de la Direction de la Proximité, Tranquillité et Espace public.

Pour les bailleurs : ils s'engagent à mobiliser les moyens nécessaires à la mise en œuvre du plan d'actions annuel. Ces engagements apparaissent notamment au travers des programmes de gestion de site mais également dans les plans d'actions développés par les bailleurs dans le cadre des conventions d'utilisation de l'abattement sur la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dont ils bénéficient. Les équipes territorialisées participent aux démarches et mobiliseront le cas échéant les directions centrales (conventions d'utilisation d'abattement de TFPB), les instances de concertation locative des bailleurs comme lieu de relations sur les sujets de quotidienneté avec leurs locataires.

(paragraphe à compléter par les bailleurs)

Pour l'État :

Garant du cadre de l'action, l'Etat veille à la mise en œuvre du dispositif de GUSP et notamment aux obligations liées aux territoires du NPNRU en la matière. Il a aussi pour mission d'organiser et de veiller à la cohérence des engagements intégrés dans les conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

La mobilisation des services déconcentrés de l'Etat est un gage de réussite de la GUSP en matière de sécurité, de cohésion territoriale, de médiation, de jeunesse etc.

De plus, par la mobilisation de son droit commun et par l'appel à projets du contrat de ville, l'Etat peut apporter un soutien financier et technique aux projets entrant au travers du contrat de ville et concourant à l'amélioration des conditions de vie des habitants : projets s'inscrivant dans le programme d'actions de la GUSP, projets des bailleurs sociaux portant sur l'animation, le lien social et le vivre ensemble...Le délégué du préfet appuie les démarches et veille à mobiliser les services de l'État et ses dispositifs selon les thématiques à traiter.

Pour les habitants : les conseils citoyens et plus globalement tous les acteurs de la société civile, comme experts d'usages et acteurs des démarches, les maisons du projet, les commerçants, les entrepreneurs, les responsables d'équipements sportifs, culturels du quartier, les enseignants, parents d'élèves, les associations, les médiateurs, les acteurs sociaux...sans oublier les nouveaux habitants qui intégreront le quartier au fil des mois.

8. L'évaluation

L'évaluation est partie prenante de la démarche projet évoquée précédemment. Cette évaluation doit avoir une double portée :

- Une évaluation in itinere permettant de vérifier si les objectifs prioritaires et les résultats escomptés sont atteints ou non ; cette évaluation doit permettre de réorienter le dispositif si besoin, voire de réinterroger le projet le cas échéant ; un panel d'indicateurs doit être choisi en fonction des objectifs prioritaires définis dans les conventions territoriales d'application.
- Une évaluation finale : à l'issue du cadre contractuel de la GUSP, avant son renouvellement, une évaluation finale et un bilan du dispositif devront être produits. Sous la forme d'un rapport de synthèse, il s'agira de mettre en avant les écarts entre ce qui était prévu et ce qui a été réalisé, de capitaliser l'expérience et de regarder ce qui a bien fonctionné et d'identifier les points d'amélioration.

PROVISoire

9. La gouvernance

La GUSP étant restée de compétence communale, la commune gère la mise en œuvre concrète de celle-ci, l'intercommunalité pilote le projet de renouvellement urbain et assure l'animation de la démarche.

Le schéma de gouvernance est organisé de la manière suivante :

- Un bilan (annuel ou biennuel) rassemblant l'ensemble des représentants des 3 volets du dispositif. Pour éviter la multiplication des instances, ce bilan peut être imaginé lors du COPIL Politique de la Ville, en réservant dans l'ordre du jour un temps propre à la GUSP.
 - Objectif : assurer le pilotage du programme d'amélioration de la GUSP en définissant les orientations et la stratégie à mettre en place, en amont ou au regard des résultats des actions ; garantir la place des habitants dans la démarche.
- Des comités de suivi (bimestriel) par volet du dispositif. Ils seront organisés sur les Ateliers de Proximité Yser Pont de Madame, en y conviant les services référents au suivi des volets technique et sécurité et tranquillité publique (Direction de la Proximité, tranquillité et espace public), ainsi qu'un représentant de proximité désigné par le bailleur.
 - Objectif : élaborer un programme d'actions d'amélioration de la GUSP annuel, en assurer le suivi, la mise en œuvre, évaluer et ajuster le programme.

10. La durée de la convention

La convention est signée pour (à compléter)

PROVISoire

11. Annexes

Annexe 1 Tableau d'actions

PROVISoire



Protocole métropolitain de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP)

Dans le cadre des projets de renouvellement urbain

Février 2019

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



Sommaire

1. Objectifs du présent protocole	4
2. Objet de la GUSP	5
3. Périmètres d'intervention	6
4. Méthodes d'intervention.....	7
4.1. L'implication des usagers	7
4.2. La démarche projet	7
4.3. Le cadre contractuel	8
4.4. L'évaluation	8
5. Contenu des conventions territoriales d'application	9
6. Gouvernance et rôle des acteurs.....	10
6.1. Les communes	10
6.2. Bordeaux Métropole.....	10
6.3. Les bailleurs sociaux	10
6.4. Les services déconcentrés de l'Etat.....	10
6.5. Les usagers	10
7. Durée du protocole	11

1.Objectifs du présent protocole

Dans le cadre du contrat de ville métropolitain, la gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) 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. Pour ce faire, il est nécessaire de renforcer les actions relatives à la GUSP. A cet égard, même si la GUSP est restée sous la compétence des communes, il s'agit d'inscrire la gestion urbaine dans un protocole métropolitain qui en désigne les objectifs et les modalités communes en amont des déclinaisons locales contextualisées.

Si la GUSP concerne tous les quartiers de la politique de la ville, il est convenu dans un premier temps de focaliser notre attention sur les quartiers en renouvellement urbain à travers la démarche de protocole métropolitain. Dans un second temps, cette démarche pourra être étendue aux autres quartiers.

La démarche telle que proposée s'appuie sur une expérience de plusieurs années de gestion urbaine et sociale de proximité menée sur les quartiers, notamment dans le cadre des premiers projets conventionnés avec l'ANRU.

Plusieurs objectifs sous-tendent cette démarche :

- **Fixer un cadre commun** pour l'ensemble des territoires : sur certains quartiers, la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité n'est pas formalisée par une charte GUSP ou celle-ci est caduque. Le présent protocole vise donc à définir des objectifs et modalités partagés notamment dans ses déclinaisons locales dans un document type défini en commun.
- **Affirmer le principe que la GUSP est un gage de bon fonctionnement urbain et social des quartiers**, avant / pendant / après les travaux de renouvellement urbain. Ce principe est d'ailleurs rappelé dans le point 2 sur l'objet de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité sur les quartiers en renouvellement urbain de Bordeaux Métropole.
- **Adapter le dispositif de GUSP en fonction du contexte et des enjeux du territoire** : des modalités et objectifs partagés à l'échelle de la Métropole ne signifient pas uniformité des démarches de GUSP. Le projet de gestion doit pouvoir s'adapter en fonction de la situation locale et des enjeux de chaque quartier. La mise en place de diagnostic partagé doit pouvoir se généraliser sur les territoires.
- **Développer une approche multipartenariale 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 des différentes phases de construction et de mise en œuvre de la GUSP, et plus généralement à l'échelle du projet de renouvellement urbain ; parmi ces acteurs, les habitants sont les premiers utilisateurs de leur quartier, il est donc essentiel de les impliquer.
- **Evaluer le projet de GUSP**, de manière à objectiver ses effets et l'adapter ou la réorienter si besoin.

2. Objet de la GUSP

La Gestion Urbaine et Sociale de Proximité représente l'ensemble des actes contribuant à l'amélioration du cadre de vie et de la vie quotidienne des habitants et usagers des quartiers concernés, en assurant un bon fonctionnement social et urbain.

La GUSP articule actions individuelles et collectives et donne à voir la démarche globale et adaptée d'amélioration du cadre de vie « de la porte palière à l'arrêt de bus ».

La GUSP est donc tournée vers l'action autour des enjeux suivants partagés par l'ensemble des acteurs :

« **Agir globalement** » : La GUSP, dans le cadre des projets de renouvellement urbain, est la passerelle entre l'urbain et le social, en veillant à améliorer de façon visible le quotidien des habitants et des acteurs qui fréquentent le quartier. La GUSP est donc transversale en veillant à la sécurité et à la tranquillité publique, en favorisant l'appropriation et le respect des espaces du quartier par ses habitants, en visant à apporter des réponses concrètes aux dysfonctionnements du quartier (propreté, cheminements ...) etc.

« **Agir ensemble** » : la GUSP est l'affaire de tous : collectivités, Métropole, bailleurs, services de l'Etat, acteurs associatifs, habitants, car l'amélioration du cadre de vie constitue un intérêt partagé par tous ces acteurs.

« **Agir pour pérenniser** » : la démarche de GUSP contribue à la pérennisation des investissements réalisés dans le cadre du renouvellement urbain. Elle s'inscrit pleinement dans la logique de développement social et durable. Elle répond aux trois dimensions du développement durable : l'enjeu social (accompagner les habitants, améliorer la sécurité ...), économique (insertion professionnelle...) et environnemental (évolution des modes d'entretien des espaces ...). Elle vise notamment à anticiper les modalités de gestion des espaces et à veiller à « l'après renouvellement urbain ».

« **Agir pour clarifier** » : parce que la GUSP vise à identifier le rôle et les responsabilités de chacun dans la gestion du quartier, la question des domanialités et des modes de gestion sera bien évidemment prédominante.

« **Agir pour donner du sens** » aux services et équipes qui interviennent sur le quartier : la GUSP s'appuie sur des équipes qui œuvrent au quotidien dans les quartiers. Le travail de ces équipes doit être mis en perspective et valorisé à travers la GUSP. Il s'agit également de se placer du côté des bénéficiaires des services rendus et d'affirmer l'exigence de qualité attendue.

3. Périmètres d'intervention

La GUSP s'adresse en premier lieu, dans le cadre de ce protocole, aux territoires en renouvellement urbain. La présente démarche partenariale pourra ensuite être étendue aux quartiers de la politique de la ville non concernés par un PRU.

Il s'agit principalement des quartiers dont un projet de renouvellement urbain est récent ou à venir. Ce focus sur ces quartiers a pour but d'anticiper la démarche de GUSP dans la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et des opérations qui en découlent. Pour les quartiers récemment concernés par le renouvellement urbain, la phase de chantier est une période critique. Le cadre de vie est en effet « bousculé » par cette phase de transformation qui touche aux mobilités, au stationnement, aux résidences etc. Le présent protocole vise donc à créer un cadre d'appui à la mise à jour ou à la création d'une convention d'application de la GUSP à l'égard de ces territoires.

Les projets et quartiers concernés sont les suivants :

- Le secteur Joliot Curie (quartiers Benauges à Bordeaux, Henri Sellier à Cenon et cité du Midi à Floirac)
- Le secteur Palmer, Sarailière, 8 mai 45 à Cenon
- Le secteur Dravemont à Floirac
- Le secteur Aubiers-Lac à Bordeaux
- Le quartier l'Avenir à Bassens
- Le quartier Carriet – parc habité à Lormont
- Le quartier de Saige à Pessac.

Les conventions territoriales d'application de la GUSP doivent préciser les périmètres de chacun des secteurs.

Ces différents quartiers ayant des échelles différentes, notamment Joliot Curie qui est à cheval sur trois communes, les équipes municipales en charge de la GUSP ont la latitude d'adapter la mise en œuvre de GUSP à des secteurs plus fins. Ces adaptations seront précisées dans la convention d'application en question.

4. Méthodes d'intervention

4.1. L'implication des usagers

Tous ceux qui fréquentent le quartier – habitants, acteurs associatifs, les commerçants, les syndics de copropriété, **ont une expertise d'usage qu'il convient de valoriser dans la démarche de GUSP.**

Il est indispensable que ces acteurs soient au cœur de la démarche de GUSP car ils détiennent de véritables compétences et peuvent participer activement à la définition des besoins et du niveau de services, voire à coproduire cette analyse pour une meilleure réponse aux dysfonctionnements ou points à améliorer.

L'implication des usagers est en ce sens un préalable au lancement d'une démarche de GUSP. Le point de vue des habitants est en effet nécessaire à la bonne compréhension des atouts du quartier, des leviers à mobiliser ainsi que des causes des dysfonctionnements des sites.

L'expertise d'usage peut être mobilisée de manière continue, lors de la mise en œuvre de la démarche, jusqu'à l'évaluation du dispositif.

Les collectivités, parties prenantes et pilotes de la démarche de GUSP, pourront développer différents outils tels que les diagnostics en marchant, les expertises thématiques, les enquêtes de satisfactions, les marches exploratoires afin de susciter cette expertise d'usage. A travers la mise en place de ces espaces de parole, le recours aux instances citoyennes existantes sera bien évidemment favorisé : conseil citoyen, conseil de quartier, etc.

4.2. La démarche projet

A l'instar du renouvellement urbain, la GUSP doit s'inscrire dans une démarche projet, selon les différentes phases que nous retrouvons classiquement dans cette démarche :

- La phase de diagnostic : cette phase permet d'identifier les points forts et les points faibles, les besoins exprimés par chacun, les principaux dysfonctionnements à résoudre etc.
- La phase de conception : cette phase dimensionne le projet de GUSP par la définition des enjeux et objectifs prioritaires, des résultats attendus et des indicateurs, le programme d'actions et les moyens alloués, la gouvernance et le calendrier du projet. Ce calendrier doit être intégré dans le planning général du projet de renouvellement urbain, de manière à ce que la GUSP puisse jouer tout son rôle, notamment en phase de conception des opérations concourant au PRU.
- La phase de réalisation : c'est la mise en œuvre du programme d'actions tel qu'envisagé en phase de conception. C'est lors de cette phase qu'il convient de procéder à des ajustements nécessaires en fonction des points critiques qui peuvent survenir.
- La phase d'évaluation : partie prenante de la démarche projet, l'évaluation permet d'ajuster le projet de GUSP en fonction des résultats obtenus. Cette phase est précisée par la suite.

Concernant particulièrement les interactions entre PRU et GUSP, la démarche de gestion urbaine doit s'inscrire dans le calendrier de conception des opérations, par l'intégration des enjeux de gestion, d'usage et de sûreté.

En phase de conception des opérations (espaces publics, opérations immobilières etc.), il s'agit à travers la GUSP d'appréhender la gestion future desdites opérations : coût de fonctionnement, pérennité des matériaux, facilité d'entretien et maintenance, l'organisation des équipes gestionnaires etc.

La question des usages doit être également prégnante dans cette phase : nécessité de concevoir une opération en tenant compte des usages existants et des besoins futurs, en intégrant la dimension de prévention situationnelle et la sécurité publique (détournements d'usage, dégradations, sécurisation des espaces etc.).

De même, des interactions existent entre projet de gestion et usages, notamment par l'adaptation de ce projet en fonction des usages constatés.

La GUSP est en ce sens à la fois anticipatrice en phase de conception des opérations concourant au PRU, et correctrice en phase de gestion.

4.3. Le cadre contractuel

Pour la grande majorité des quartiers concernés, une démarche de GUSP est initiée sans être formalisée par une charte ou convention ou lorsque cette dernière existe, elle doit être actualisée. Il s'agit donc pour chacun des quartiers ou PRU de se munir d'une convention territoriale d'application de la GUSP en appliquant les principes communs de ce protocole et en les adaptant aux enjeux des territoires.

Par ailleurs, la convention territoriale d'application doit tenir compte du volet contractuel existant :

- La déclinaison territoriale du contrat de ville
- La convention avec l'ANRU
- Les conventions liées à l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties.
- Tout autre volet contractuel ou organisation existante jugés utiles à la formalisation de la GUSP (conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance, Conférence départementale des organismes HLM de la Gironde etc.).

4.4. L'évaluation

L'évaluation est partie prenante de la démarche projet évoquée précédemment. Cette évaluation doit avoir une double portée :

- Une évaluation in itinere permettant de vérifier si les objectifs prioritaires et les résultats escomptés sont atteints ou non ; cette évaluation doit permettre de réorienter le dispositif si besoin ; un panel d'indicateurs doit être choisi en fonction des objectifs prioritaires définis dans les conventions territoriales d'application.
- Une évaluation finale : à l'issue du cadre contractuel de la GUSP, avant son renouvellement, une évaluation finale et un bilan du dispositif devront être produits. Sous la forme d'un rapport de synthèse, il s'agira de mettre en avant les écarts entre ce qui était prévu et ce qui a été réalisé, de capitaliser l'expérience et de regarder ce qui a bien fonctionné et d'identifier les points d'amélioration.

5. Contenu des conventions territoriales d'application

Chaque convention territoriale d'application sera structurée de la manière suivante :

- 1) **Rappel de l'objet de la GUSP** tel que précisé dans ce protocole
- 2) **Le périmètre d'intervention**
Le quartier avec une cartographie
- 3) **La situation locale**
Les éléments de contexte et de diagnostic présentant les atouts et faiblesses. Ces éléments sont issus de diagnostics préalablement au projet urbain (fonctionnement social et urbain du quartier), de diagnostics partagés... Rappel du contexte contractuel et partenarial : contrat de ville (convention territoriale), existence d'une charte de GUSP, NPNRU, convention d'utilisation de l'abattement de TFPB etc.
- 4) **Les axes prioritaires d'intervention**
Détermination des enjeux du territoire et des axes prioritaires d'intervention en termes de GUSP : ex. la domanialité et les enjeux de gestion, l'appropriation des espaces publics etc.
- 5) **Le programme d'actions**
Définition du programme d'actions et de gestion de sites. Dans ce programme, il sera nécessaire de préciser pour les quartiers en NPNRU les actions en faveur de :
 - la gestion du quartier dans l'attente du démarrage des opérations de renouvellement urbain,
 - la prise en compte des enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la programmation et la conception des opérations d'aménagement et des programmes immobiliers
 - la limitation des nuisances liées aux travaux (circulations, sécurité des chantiers...) et pour une bonne qualité de la gestion temporaire du site
 - l'anticipation et l'accompagnement des évolutions des responsabilités, des modalités et de coûts de gestion liés au projet de renouvellement urbain, tout ceci en tenant compte des évolutions des domanialités, des nouvelles configurations des espaces publics et résidentiels et des transformations des équipements publics.
- 6) **Les méthodes d'intervention et les moyens déployés**
L'implication des usagers au dispositif, descriptions et rôles des instances locales, la prise en compte des conventions d'utilisation d'abattement de TFPB, les moyens déployés par les partenaires, les méthodes d'évaluation
- 7) **La gouvernance**
Description de la gouvernance : schéma de gouvernance, les instances de pilotage (rôle, composition, périodicité des réunions)
- 8) **La durée de la convention, les modalités d'actualisation et les signatures.**

Des ajustements mineurs à cette organisation pourront être proposés dans la rédaction des conventions territoriales d'application.

6. Gouvernance et rôle des acteurs

6.1. Les communes

La GUSP relève de la compétence des communes. Le pilotage politique et technique de la GUSP est donc de leur responsabilité. Les modalités de ce pilotage sont fixées dans chacune des conventions territoriales d'application. De même, le rôle des acteurs et des moyens alloués par chacun pourront être détaillés davantage dans ces conventions.

6.2. Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole joue un rôle d'animation et de capitalisation des bonnes expériences en réunissant une à deux fois par an les responsables municipaux de la GUSP. Ces réunions ont pour objet de partager les modalités et méthodes de mise en œuvre de la GUSP sur les territoires.

Par ailleurs, Bordeaux Métropole intervient dans ses domaines de compétences et s'engage à mobiliser ses politiques et moyens thématiques en faveur de la GUSP.

6.3. Les bailleurs sociaux

Acteurs incontournables au sein d'un quartier, les bailleurs sociaux, par la présence de leurs équipes de proximité, investissent la sphère du quartier par la gestion de leur patrimoine et des actions collectives qu'ils mènent pour le bon fonctionnement du quartier (stationnement, prévention des incivilités etc.). Leur investissement dans la démarche de GUSP est nécessaire à la réussite du dispositif.

6.4. Les services déconcentrés de l'Etat

Garant du cadre de l'action, l'Etat veille à la mise en œuvre du dispositif de GUSP et notamment aux obligations liées aux territoires du NPNRU en la matière. Il a aussi pour mission d'organiser et de veiller à la cohérence des engagements intégrés dans les conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

La mobilisation des services déconcentrés de l'Etat est un gage de réussite de la GUSP en matière de sécurité, de cohésion territoriale, de médiation, de jeunesse etc.

6.5. Les usagers

Habitants, commerçants, acteurs associatifs, tous ont un rôle d'expertise d'usage détaillé dans la partie 4. Chaque organisation communale doit intégrer ces acteurs dans leur pilotage politique et technique de la GUSP. L'association des organisations citoyennes existantes (conseil citoyen, conseil de quartier...) devra être effectif.

7. Durée du protocole

Ce protocole est conclu pour une période de 3 ans, en concordance avec le contrat de ville. Il sera renouvelable une fois si besoin. Il prendra fin éventuellement plus tôt s'il est remplacé par un protocole à une échelle plus large que les quartiers en renouvellement urbain (protocole à l'échelle des quartiers du contrat de ville).

