HABITER LA RIVE DROITE

Enjeux démographiques, sociologiques et urbains

Séminaire 15 décembre 2011

Pôle culturel et sportif du Bois-Fleuri - Lormont

ACTES DU SEMINAIRE

GRAND PROJET DES VILLES BASSENS-CENON FLOIRAC-LORMONT

Sommaire

programme p. 3

intervenants p. 4

séance plénière p. 7

Nouveaux et futurs habitants : combien, qui et quand ? p. 9

Changement social et opinion publique : observations, questionnements et enjeux p 15

Enjeux et axes de réflexion : introduction aux ateliers p. 23

ateliers : la synthèse p.26

atelier 1 // nouveaux et anciens habitants… p. 27

atelier 2 // exclusion, les enjeux de la solvabilisation p. 30

atelier 3 // espaces et ressources partagés p. 33

atelier 4 // réhabilitons… mais comment ? p. 34

table ronde de conclusion p.38

ANNEXES : diapositives des intervenants à la suite (après la p.48)

- Nouveaux et futurs habitants : combien, qui et quand ?
- Atelier 4 // réhabilitons…mais comment ?

Programme

8h50 Introduction // Jean Touzeau, président du GIP GPV et maire de Lormont

9h/11h Séance plénière animée par Etienne Parin, directeur du GIP GPV Rive Droite

9h05 **Nouveaux et futurs habitants de la Rive Droite : combien, qui et quand ?**
Données chiffrées et commentées par Jacqueline Descazeaux, directrice de l'Habitat à la Cub et Marie-Dominique Clark, responsable du service Habitat Logement au CCAS de Lormont.

9h35 **Changement social et opinion publique face au renouvellement urbain : observations, questionnements et enjeux**
Daniel Mandouze, urbaniste et sociologue, livre la synthèse de trois années d'étude auprès des habitants du territoire du GPV.

10h15 **Enjeux et axes de réflexion, introduction des ateliers professionnels**
Table ronde avec la participation des intervenants de la matinée et des animateurs des 4 ateliers professionnels.

11h/12h30 Ateliers

Anciens/nouveaux habitants : co-présence, confrontation, cohabitation...
Animé par Stéphane Denjean, chargée de l'information et de l'observation à Pays et Quartiers d'Aquitaine (PQA)

Exclusion, les enjeux de la solvabilisation
Animé par Sonia Graslin, conseiller technique logement/habitat à la Caf de la Gironde et Muriel Duroure, directrice du Fonds de Solidarité Logement 33

Espaces et ressources partagés
Animé par Dominique Petermüller, architecte urbaniste

Réhabilitons... Mais comment ?
Animé par Jean-Philippe Lafon, directeur de l'aménagement urbain et du développement du patrimoine chez Aquitanis.

12h30 Déjeuner

13h45/15h Table ronde animée par Etienne Parin, avec les maires des quatre villes du GPV et Olivier Chadoin, sociologue. «Quelles méthodes mettre en œuvre pour répondre aux nouveaux besoins liés à l'accélération du renouvellement urbain ? Quel projet pour la Rive Droite ? »

Liste des intervenants
(ordre alphabétique)

Olivier Chadoin Sociologue

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

Marie-Dominique Clark Responsable du service Habitat Logement, CCAS de Lormont

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

Jean-Paul Delpech Adjoint au maire de Cenon

Jean Paul Delpech est élu depuis 1995 à Cenon où il exerça en tant que médecin généraliste durant 40 ans. D'abord Adjoint à l'environnement, au cadre de vie et aux transports, il est désormais en charge de la délégation Finances, marchés publics et urbanisme. Les missions confiées : anticiper le développement urbain de Cenon, garantir la mobilité et les déplacements pour stimuler son attractivité, tout en assurant le maintien d'un cadre de vie de qualité.
Contact : dalinda.abid@ville-cenon.fr *(service de presse)*

Jacqueline Descazeaux Directrice de l'Habitat, Communauté Urbaine de Bordeaux

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

Stéphane Denjean Chargée de l'information et de l'observation – PQA

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

Contact : stephane.denjean@aquitaine-pqa.fr

Muriel Duroure Directrice du Fonds Solidarité Logements 33

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

Contact : muriel.duroure@fsl33.org

Sonia Graslin Conseiller technique logement habitat de la Caf Gironde

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

Contact : Sonia.GRASLIN@cafbordeaux.cnafmail.fr

Didier Iglésias Adjoint au maire de Floirac

Après une formation d'ajusteur-mécanicien aéronautique, Didier Iglésias entre à l'AIA de Bordeaux où il travaille depuis 30 ans comme ouvrier d'Etat de défense, spécialisé dans les moteurs d'avions de chasse. Dès 1983, il prend des responsabilités syndicales dans cet établissement et milite auprès du parti communiste sur la Rive Droite. En 1989, Il entre au conseil municipal et devient adjoint aux Espaces Verts en 1995. Depuis 2001, il est en charge de la délégation Environnement et amélioration du Cadre de vie.

Sa préoccupation, aujourd'hui, face à une urbanisation soutenue, l'engage à conseiller de maîtriser l'occupation foncière par une extension active de la nature en ville.

Contact : iglesias.env.floirac@numericable.fr

Jean-Philippe Lafon Directeur de l'aménagement urbain et du développement du patrimoine d'Aquitanis.

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

Contact : jph.lafon@aquitanis.fr

Daniel Mandouze Sociologue-urbaniste

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

Contact : daniel.mandouze@club-internet.fr

Dominique Petermüller Architecte urbaniste

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

Contact : at.petermuller@orange.fr

Etienne Parin Directeur du GIP GPV Rive Droite

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

Contact : etienne.parin@surlarivedroite.fr

Jean Touzeau Président du GIP GPV et maire de Lormont

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

Contact : secretariat.maire@ville-lormont.fr

Jean-Pierre Turon Maire de Bassens

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

Contact : cabinetmaire@ville-bassens.fr

Plénière

Habiter Rive Droite

Enjeux démographiques, sociologiques et urbains

Introduction par Jean Touzeau, président en exercice du Grand Projet des Villes Rive Droite et Maire de Lormont

Je suis très heureux de vous accueillir dans cet espace culturel du Bois-Fleuri pour une journée consacrée à « Habiter Rive Droite ». J'espère que tous ceux qui sont venus en voiture ont sur leur véhicule ce formidable label que nous portons tous aujourd'hui : « Rive Droite, grandeur nature ». Ce label, cette volonté de communication que nous nous efforçons de porter, illustre, si besoin est, la mutation de notre territoire qui s'est transformé par vagues successives depuis une quinzaine d'années avec, au départ, les opérations de réhabilitation, de développement social des quartiers, de politique de la ville, puis, les grandes opérations de renouvellement urbain.

Il nous a semblé absolument indispensable aujourd'hui d'avoir ce temps de réflexion, d'observation, d'analyse pour mettre en exergue, ce qui me semble indiscutable, des réussites, mais aussi pour réfléchir sur les limites, les insuffisances, les difficultés que nous pouvons recenser. Il nous faut surtout déterminer, dans le cadre de ce qui se dessine à objectif 2020-2030, comment poursuivre cette évolution de notre rive au sein des autres grands projets des autres grands territoires. Je pense bien sûr à la métropole millionnaire, je pense également au département de la Gironde, à ces éléments qui doivent être pris en compte pour l'attractivité de notre territoire. Comment la Rive Droite, qui se transforme, doit aujourd'hui se positionner dans ces perspectives ?

Après ces phases qui, depuis 1995-97, ont porté d'une façon extrêmement forte la transformation territoriale, aujourd'hui en 2012, nous observons des éléments qui seront pour nous de nouveaux atouts incroyables et dont nous devons nous saisir. Dans les premières phases, le tramway a joué un rôle essentiel puisqu'au-delà de la mobilité, il a engendré des mutations profondes dans le domaine économique et en termes d'urbanisme. Les opérations lourdes de démolition et de reconstruction ont bien entendu été au cœur de cette transformation. Désormais, au moment où nous entrons dans une phase d'achèvement des contrats avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine puisque les objectifs de fin de dispositif sont fixés à 2013-2014, nous observons que la prochaine mise en service du pont Bacalan-Bastide va impacter fortement la Rive Droite tout comme le grand défi lancé par la communauté urbaine sur l'objectif d'un million d'habitants à l'intérieur du territoire communautaire pour lutter contre l'étalement urbain. Le cœur de la métropole se recentre indiscutablement avec l'arrivée dans les prochaines années de deux nouveaux franchissements : le pont Bacalan-Bastide et le pont Jean-Jacques Bosc. Ces éléments constituent de nouvelles opportunités de transformation et d'attractivité pour la Rive Droite.

Les ateliers vont nous donner l'occasion d'échanger sur divers sujets en prenant un peu de distance avec un environnement de « zapping » qui nous focalise sur tel ou tel élément déformant parfois la réalité. Nous devons nous baser au contraire sur la réalité des observations, et l'Observatoire du relogement mis en place sur la Rive Droite nous offre des éléments objectifs, en tirer des enseignements et avancer ainsi, après discussion, des préconisations et de nouvelles perspectives.

J'ai pris connaissance pour ma part, comme vous tous, à la lecture des données de l'Observatoire, d'éléments qui rassurent si besoin est, qui surtout coupent les ailes à un certain nombre d'idées fausses, mais parfois répandues. Nous n'avons pas chassé les pauvres. Nous n'avons pas mis notre population à l'écart du territoire en mutation. 77% des relogements effectués dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, ont eu lieu sur le territoire du Grand Projet des Villes. L'impact sur le secteur rural doit être de l'ordre de 2 à 4%. Les familles ont été relogées dans nos villes-mêmes avec 60 à 65% de relogements effectués dans la commune d'origine. Concernant l'impact de ces relogements sur les loyers et les charges, qui était et demeure une de nos préoccupations premières, on constate que l'environnement socio-économique, sur lequel nous avons moins prise à l'échelle locale, pèse lourdement sur les familles : l'augmentation du chômage, les difficultés sociales croissantes, les augmentations tarifaires sur l'énergie...

Ce sont tous ces éléments qui doivent être observés avec sérénité pour nous permettre de tirer des enseignements et d'engager de nouvelles phases de développement avec des objectifs clairs et précis. Des objectifs qui, en termes démographiques sont quantitatifs, mais qui ne doivent jamais oublier la dimension qualitative : la place de l'habitant dans nos villes. En la matière, les études, les réflexions et le regard de Monsieur Mandouze sont extrêmement importants. L'atelier portant sur le lien entre les nouveaux et les anciens habitants me semble essentiel. Ce lien est au cœur de nos préoccupations quotidiennes.

Je voudrais terminer en remerciant Étienne Parin et toute l'équipe du Grand Projet des Villes, petite équipe mais portant de remarquables initiatives, d'avoir proposé cette journée basée sur un travail d'analyse des observations très riche. Ces contributions nous permettront sans doute de décrocher un peu de ce que l'on peut lire ou entendre sur ces opérations de renouvellement urbain, et de pouvoir ainsi collectivement penser et anticiper ces nouvelles phases de transformation qui se dessinent. Je vous remercie tous de votre présence et passe immédiatement le micro à Étienne Parin.

Étienne Parin, directeur du GIP GPV Rive Droite

Je vais commencer par évoquer les quatre ateliers qui auront lieu en seconde partie de séminaire. Nous avons travaillé sur quatre thèmes qui de l'avis de nos partenaires, de Daniel Mandouze et de son équipe, étaient des sujets sensibles. On a surtout voulu éviter de mettre, comme on dit, les miettes sous le tapis. Les sujets sensibles, il faut les traiter, quoi qu'il nous en coûte.

Le premier atelier, Jean Touzeau vient de l'évoquer, est peut-être celui qui a mobilisé le plus grand nombre d'entre vous. Il traitera de la coprésence entre les anciens et les nouveaux habitants, ceux qui arrivent et vont arriver. Cette coprésence pose des questions, je n'ai pas dit des problèmes, qu'il faut savoir anticiper. Ce premier atelier sera animé par Stéphane Denjean, chargée d'information et d'observation à Pays Quartier d'Aquitaine, centre de ressources aquitain qu'on ne présente plus.

Le deuxième atelier traite du problème de l'exclusion. Est-ce que tous les gens concernés par ces grands changements sont capables financièrement, familialement de les assumer ? Et qu'est-ce que cela veut dire ? Sujet délicat s'il en est, vous le comprenez bien, qui sera abordé par Muriel Duroure, directrice du Fonds de Soutien au Logement 33 et Sonia Graslin conseillère technique logement-habitat à la CAF de la Gironde.

Le troisième atelier se situe davantage dans le domaine de l'urbanisme. En quoi le support qu'est la ville permet, au-delà de l'aménagement du béton, du traitement de sol, etc., de faire ville ? Quelles sont les conditions du vivre ensemble ? C'est l'architecte urbaniste Dominique

Petermüller, qui travaille pour la communauté urbaine de Bordeaux, la ville de Floirac et qui a travaillé par le passé pour l'agence d'urbanisme, qui animera cet atelier.

Enfin, nous terminerons par la question de la réhabilitation. Si l'on a beaucoup parlé de démolition dans les premières phases, nous n'en parlerons plus guère, sauf à la marge. La grande question porte donc sur les dix mille et quelques logements sociaux qui demeurent sur la Rive Droite et qu'on n'a pas du tout l'intention de démolir parce qu'ils ont une fonction sociale importante. Comment s'en occupe-t-on ? Comment les réhabilite-t-on ? Qu'est-ce qu'il en coûte ? Quels sont les processus ? Quels sont les financements ? Jean-Philippe Lafon, directeur de l'aménagement urbain et du développement du patrimoine à Aquitanis, a accepté d'animer ce quatrième atelier.

Après le déjeuner, une table ronde rassemblera des élus et Olivier Chadoin, qui est sociologue et enseignant à l'école d'architecture et à l'institut de l'urbanisme, et à qui j'ai demandé d'être l'observateur extérieur de toute cette journée. Ils débattront ensemble sur la base des échanges et travaux de la journée.

Je vais demander à Jacqueline Descazeaux et Marie-Dominique Clark de venir si elles le veulent bien de nous rejoindre pour introduire la première contribution de la journée.

Jacqueline Descazeaux, directrice de l'Habitat, Communauté urbaine de Bordeaux (Cub)

Avant de commencer, je voulais m'associer aux remerciements de monsieur Touzeau pour cette journée qui tombe à un moment crucial par rapport à l'ensemble des réflexions qui sont menées actuellement sur le devenir de la métropole, sur un sujet appelé « le projet métropolitain », c'est-à-dire les mises en perspectives et la vision de l'avenir de notre agglomération à l'horizon 2030. L'ensemble de cette réflexion va se traduire dans la reprise de nos documents cadres.

Vous avez également probablement entendu parler ou commencé à réfléchir dans le cadre de réunions de concertation, à ce que l'on a baptisé le PLU 3 en 1. Le PLU 3 en 1 est un nouveau document d'urbanisme qui reprend et globalise l'ensemble des politiques thématiques, et en particulier le plan de déplacement urbain, mais aussi le programme local de l'habitat. Ce n'est pas totalement le propos de notre intervention aujourd'hui, même si, vous verrez, nous allons faire dialoguer ces sujets.

Je vais plutôt m'exprimer sur des grands éléments de cadrage et sur des dynamiques sociodémographiques concernant la communauté urbaine et le devenir de la métropole, pour voir de quelle manière ils interpellent ce qui va se passer sur le territoire de la Rive Droite. Marie-Dominique Clarck illustrera quant à elle ces propos avec les données de proximité qui existent pour la Rive Droite et notamment pour la commune de Lormont.

Les éléments que je vais vous présenter (*voir annexes page 3 à 23*) sont largement issus de travaux que nous avons réalisés avec les services de l'État dans le cadre de la révision du programme local de l'habitat. Ils sont issus d'une étude menée avec l'Agence d'urbanisme de Bordeaux Aquitaine, en préalable au débat concernant les besoins en logement dans la perspective de la révision du PLH, mais aussi de la métropole millionnaire. Ils sont basés sur un diagnostic sociodémographique actuel et sur des études tendancielles réalisées par l'Institut d'Etudes Démographiques. Ces éléments sont aussi largement issus de documents que nous utilisons actuellement dans la réflexion que nous menons avec les communes pour élaborer le PLU 3 en 1. Ces éléments constituent des portraits de chacune des communes de la Cub et nous les avons réinterprétés pour voir quelle pourrait être la situation de ces communes à échéance 2020-2030.

Monsieur le Maire l'a dit, l'ambition de la Communauté urbaine de devenir une métropole est un vrai défi. Un défi parce que, en réalité, si on suit les tendances actuelles, à échéance 2030, on n'arrive pas du tout à cette métropole. Un défi qui se veut extrêmement vertueux car il prend bien en compte l'ensemble de l'environnement dans lequel nous nous situons actuellement, en particulier l'environnement économique et l'environnement naturel. Un défi parce qu'il faut pouvoir donner les conditions à la métropole d'arrêter l'hémorragie actuelle de familles les moins aisées qui sont contraintes de partir loin de notre territoire. Il faut aussi arriver à préserver l'ensemble des ressources de la Cub et de la Gironde. Nous avons la chance d'avoir un territoire exceptionnel du point de vue des espaces naturels, il faut pouvoir se donner les conditions de le préserver. Ça ne veut pas dire pour autant qu'il convient pour ce faire de déshabiller les différentes communes qui sont autour de la Cub. C'est donc tout cela que je vais essayer de vous démontrer maintenant.

Je n'ai pas repris la totalité du projet métropolitain, j'ai simplement fait de petits zooms sur les parties qui me semblaient les plus en adéquation avec les questions qui sont soulevées pour la métropole d'aujourd'hui et pour la Rive Droite (*voir annexe pages 4 à 6*).

Un des défis essentiels est d'arriver à offrir à la population un cadre de vie de qualité tout en maintenant et en préservant notre environnement, parce qu'il est absolument inutile de se dire que l'on va réaliser une métropole millionnaire si l'on ne donne pas aux gens la qualité de vie qu'ils souhaitent. Un certain nombre de personnes ne partent pas de la communauté urbaine parce qu'elles ne trouvent pas nécessairement ce qu'elles souhaitent ailleurs et un certain nombre de personnes partent parce qu'elles n'ont pas les moyens économiques d'y trouver ce qu'elles cherchent. Il y en a aussi bien sûr qui partent parce qu'elles ne trouvent pas sur la communauté urbaine la qualité ou le type de logement qu'elles souhaitent avoir ou le cadre de vie qu'elles espèrent.
Devenir une métropole est une nécessité pour maintenir une attractivité suffisante pour exister dans le jeu national et international des grandes agglomérations. Si on ne se donne pas les moyens d'avoir une vie et une métropole attractive, dynamique, avec des logements et des emplois pour l'ensemble de la population, on n'y arrivera pas. C'est cet enjeu-là qui est posé.

Le projet métropolitain est basé sur l'EHDeN, c'est-à-dire l'Emploi, l'Habitat, le Développement et la Nature et sur une métropole des cinq sens : solidaire, stimulante, sobre, singulière et sensible.
La solidarité s'exerce entre les différents territoires, entre les groupes sociaux et les individus. Cette question est sensible pour toutes les communes de la Rive Droite qui sont déjà particulièrement solidaires puisqu'elles regroupent la majorité des logements sociaux de l'agglomération. Cette solidarité existe donc déjà, encore faut-il se poser les bonnes questions pour savoir de quelle manière, dans le contexte de la création de la métropole millionnaire, elle va pouvoir se maintenir, tout en interpellant les autres territoires de la communauté urbaine pour tenter de rééquilibrer les choses. Monsieur le Maire et Étienne Parin l'ont dit tout à l'heure, il ne s'agit pas de faire partir les gens qui sont aujourd'hui sur la Rive Droite, mais de pouvoir rééquilibrer l'offre de logement. Une solidarité entre les groupes sociaux et les individus, c'est pouvoir donner à chacun les conditions de vie, d'emploi, de culture, bref de développement sur ce territoire et au-delà. La solidarité, c'est offrir un habitat de qualité à chacun, et vous verrez que les perspectives de développement pour atteindre le seuil du million sont particulièrement ambitieuses. Pour réussir, il va falloir accroître le potentiel de développement, mais aussi travailler au maintien de l'existant. La solidarité c'est donner à chacun un emploi, et un emploi de qualité. Les communes de la Rive Droite

travaillent beaucoup sur l'économie sociale et solidaire. Se projeter dans l'avenir, c'est s'appuyer sur la création d'emplois et d'emplois qualifiés.

Le projet métropolitain, c'est aussi une métropole sobre, singulière et sensible. Sobre, ça veut dire économe en matière de ressources et qui prend en compte l'ensemble des thématiques de développement durable. Ça nous interpelle particulièrement sur l'économie du foncier. Le challenge posé en la matière consiste à garder l'enveloppe urbaine ou à urbaniser telle qu'elle est actuellement dans nos documents d'urbanisme tout en accueillant 300 000 nouveaux habitants sur l'agglomération. Il va donc falloir réfléchir de quelle manière nous allons produire la ville demain. Une métropole singulière c'est tenir compte de nos spécificités, de ce qui fait le charme de notre métropole et donc son attrait. Nous avons aujourd'hui un certain nombre de flux dont nous avons besoin pour réaliser la métropole millionnaire, mais il faut parallèlement préserver nos particularités. Ça veut dire tenir compte des éléments majeurs de qualité du territoire, comme ici le parc des Coteaux qui constitue le fil vert de la Rive Droite. L'habitat participe également d'une spécificité, la *skyline* de la Rive droite est un autre élément à prendre en compte.

Après cette brève évocation du projet métropolitain et de ses grands enjeux, nous allons nous attacher à identifier quelles sont les dynamiques socioéconomiques, quelles sont les tendances actuelles, au niveau du territoire.

Aujourd'hui, sur le SCOT, 80% de la population réside dans la Cub. *(Voir annexes page 7 et 8)* Malgré les difficultés en matière de logements, la Communauté urbaine de Bordeaux a conservé son attractivité. Ce que l'on constate aussi, c'est que la périphérie progresse un peu plus vite. Au niveau des communes de la Rive Droite, il y a une quasi-stabilité, même si on a assisté à une baisse de la population dernièrement sur les secteurs de la Rive Droite (mis à part à Cenon), principalement liée aux opérations de renouvellement urbain et aux démolitions en particulier. La Rive Droite représente aujourd'hui quasiment 10% de la population de la Cub. À échéance 2030, dans les projections, un tiers des habitants continueront à habiter Bordeaux, sachant que pour atteindre la métropole millionnaire, il faut 300 000 habitants de plus dont 100 000 qui seront positionnés dans l'hyper centre. Je précise que j'ai pris le parti de ne vous parler que des migrations et des mobilités des ménages. Marie-Dominique Clarck s'attachera davantage aux migrations liées à l'emploi et nous allons poursuivre le dialogue avec elle.

Marie-Dominique Clarck, responsable du service Habitat et Logement, CCAS de Lormont

Je vais donc illustrer les éléments présentés par Jacqueline Descazeaux avec le cas de Lormont *(voir annexe pages 9 et 10)*.

La population lormontaise a en effet eu tendance à diminuer un peu ces dernières années. On observe cependant aujourd'hui un petit redressement, notamment au travers des effectifs des écoles qui ont diminué sur les trois dernières années et aujourd'hui se stabilisent, ce qui est plutôt encourageant. Au niveau de la mobilité des ménages, on peut observer que 17% travaillent dans la commune, 67% sur la Cub et 16% hors Cub, on est tout à fait dans les moyennes.

Un autre élément important à observer est l'attractivité de Lormont en termes d'emplois. On constate une augmentation de 10% dans l'activité au cours de la décennie 1999-2008. Les communes de la Rive Droite ont un fort taux de chômage, un fort taux de demandeurs d'emplois, mais toutes les activités menées dans le cadre des différents plans, que ce soit le PLIE ou les actions d'insertion/formation sur les chantiers qui ont été menées avec les

bailleurs sociaux, ont permis de diminuer un peu ces tendances. Au niveau des activités de la commune, la première activité est la construction, ensuite viennent le commerce avec 18% et les activités en lien avec la santé humaine et l'action sociale. Il est vrai que sur Lormont on constate une forte mobilisation des acteurs autour du lien à la santé humaine et l'action sociale et un très fort maillage dans toutes les activités qui relèvent de la santé, des éléments à mettre en lien avec une de nos préoccupations majeures liées au vieillissement de la population. Nous y reviendrons plus tard.

Jacqueline Descazeaux

Deux précisions complémentaires sur l'emploi dont le développement est un des éléments majeurs pour atteindre la métropole millionnaire. La chance de la Rive Droite, c'est le poids de la zone franche urbaine et, à proximité immédiate, le potentiel de la zone industrialo-portuaire de Bassens. A l'échelle du bassin d'emploi de la Cub, le taux de chômage moyen est en baisse et cette tendance est valable pour la Rive Droite, même si le taux de chômage y est un peu supérieur.

En ce qui concerne les ménages, les difficultés économiques et la difficulté à trouver des logements en adéquation avec les revenus des ménages, entraîne deux tendances : le déplacement des ménages familiaux hors de la Cub *(voir annexes pages 11),* et, sur la Rive Droite une taille moyenne des ménages supérieure à la moyenne communautaire, qui s'explique par la typologie des logements existants. Parmi les communes de la Cub qui ont gagné des ménages, Cenon a été l'une des communes qui a gagné le plus de ménages supérieurs de trois et quatre personnes, or actuellement on constate majoritairement des gains de petits ménages et donc plutôt des seniors et des jeunes. Concernant l'âge des ménages (*voir annexes page 12*), on a une double dynamique qui est un vieillissement de la population et, en ce qui concerne la Rive Droite, un indice de jeunesse supérieur à celui de la Cub. Là aussi, on constate que Cenon est parmi les cinq communes qui accueillent le plus de ménages de moins de 30 ans, avec globalement un problème de captation des familles, ce qui doit nous interpeller sur la problématique habitat.

Marie-Dominique Clarck

Je reviens sur le territoire de Lormont *(voir annexe page 13).* Concernant le vieillissement de la population qui nous préoccupe effectivement, on observe que l'on est passé de 16% de la population ayant plus de 60 ans il y a 10 ans à 20% aujourd'hui. Il y a donc une progression régulière. Mais nous sommes plutôt une commune jeune, comme le précisait Jacqueline, puisque 40% de la population a moins de 30 ans. Il nous semblait toutefois important de préciser aussi la proportion des plus de 80 ans, puisque c'est vers 85 ans qu'on observe souvent un changement d'habitat avec un basculement vers des établissements plus adaptés, de type EHPAD. La question de l'adaptation de l'habitat au vieillissement est donc cruciale.

Les jeunes sont bien sûr également au cœur de nos préoccupations et présentent des problématiques très différenciées puisqu'il peut s'agir aussi bien de jeunes en formation que d'étudiants, de jeunes en situation de cohabitation ou de jeunes ménages qui souhaitent s'installer sur la commune. Dans ce dernier cas, on revient sur la thématique des familles : comment proposer des logements adaptés à de jeunes ménages qui souhaitent s'installer ?

Jacqueline Descazeaux

Concernant les revenus des ménages (*voir annexes page 14*), le revenu médian sur la Cub est de 2 142 euros par mois. Sur le territoire du GPV, globalement, le revenu médian est très inférieur à celui de la Cub, Bassens ayant toutefois un revenu médian un peu plus élevé, qui se rapproche de celui de la Cub. Les ménages de la Rive Droite ont globalement des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM, même si depuis les opérations de renouvellement urbain, il y a une tendance à l'accueil de ménages un peu plus aisés, notamment des jeunes ménages familiaux qui s'éloignent du centre de la Cub pour accéder à la propriété. On constate actuellement un déplacement de jeunes ménages voulant accéder à la propriété sur la Rive Droite et la Presqu'île, et, pour les moins aisés, au-delà de la Cub.

Marie-Dominique Clarck

Le revenu médian des Lormontais (*voir annexe page 14*) est de 1 081 euros, ce qui signifie que 50% de la population a un revenu inférieur à 1 081 euros par mois et 50% de la population a un revenu supérieur à 1 081 euros par mois. Ceci a forcément une incidence sur la diversité des niveaux de loyers que l'on doit trouver sur la commune. Le seuil de pauvreté est fixé à 954 euros. A Lormont, un peu plus de 40% des ménages ont des revenus inférieurs à ce seuil, ce qui nous interroge fortement aussi sur les orientations futures que l'on va prendre puisqu'il n'est bien évidemment pas question de « chasser nos pauvres », comme le précisait Monsieur le Maire.

Je reviens sur la question des moins de 30 ans, importante pour toutes les communes de la Rive Droite. 46% des jeunes Lormontais ont un revenu inférieur à 1 200 euros et parmi eux, 20% ont des revenus inférieurs à 700 euros, ce sont notamment les apprentis ou les jeunes en formation. Se pose donc la question des jeunes salariés qui démarrent sur le marché du travail avec un SMIC et rencontrent aujourd'hui de grandes difficultés à trouver un logement dans le parc social.

Autre question très problématique et qui va certainement s'accentuer dans les années à venir, c'est le niveau de revenus des plus de 60 ans, donc des retraités. J'ai pris volontairement la tranche la plus basse car il faut avoir à l'esprit qu'aujourd'hui nous avons des personnes retraitées qui ont des revenus de l'ordre de 400 à 600 euros par mois, ce qui a un gros impact sur le logement. Certaines se voient dans l'obligation de quitter leur logement car elles ne peuvent plus assumer les charges du loyer. C'est un point à travailler à l'avenir.

Concernant les revenus des ménages, nous avons fait un comparatif entre les revenus moyens des ménages dans les résidences neuves et sur le parc ancien. On voit qu'effectivement il y a presque 200 euros d'écart. Dans les résidences neuves, près de 85% des ménages comptent deux salariés et sur certains programmes, nous avons des ménages qui n'étaient pas issus du territoire et présentent des revenus allant de 1900 à 2200 euros par mois.

Jacquelines Descazeaux

Cette diapositive *(voir annexes page 17 jusqu'à 23)* montre les scénarii tendanciels pour arriver à la métropole millionnaire. Le tracé vert est le scénario qui correspond au prolongement de la tendance actuelle. Il montre bien l'effort à faire pour atteindre en réalité la métropole millionnaire et nous interpelle sur la capacité du territoire à accueillir cette

population supplémentaire, sur la capacité du marché à répondre à cette demande, et donc sur nos moyens de production. En termes de capacité d'accueil, la Plaine Garonne et la Rive Droite ont de réelles capacités de construction puisque c'est là que se concentre la majorité des projets en devenir. Cela veut dire qu'il est nécessaire de travailler sur les territoires existants, de les réinterpréter… Seules deux agglomérations en France ont connu ce type de croissance : Montpellier et Toulouse.

Elle implique des efforts extrêmes sur quatre éléments :

- La possibilité de construire des logements qui permettent d'accueillir des familles et de maintenir ces familles sur place,
- La capacité d'accueillir des jeunes, et de permettre à ces jeunes d'assurer leur parcours résidentiel sur place,
- La capacité à offrir des emplois,
- La capacité à maintenir les flux migratoires.

L'Institut d'Etudes Démographiques de l'Université de Bordeaux est en train de travailler sur ces questions, une note est en cours de préparation. Des doutes existaient sur la capacité du territoire à pouvoir atteindre ces objectifs-là, c'est aujourd'hui quelque chose de possible.

Etienne Parin

Il n'y a pas de doute sur la Rive Droite en tout cas !

Jacqueline Descazeaux

Non, il n'y a pas de doute. Ces chiffres-là sont en réflexion, ce sont des études en cours qui vont faire l'objet de débats dans chacune des communes, c'est ce que j'évoquais tout à l'heure. Mais c'est bien sur ce territoire-là, ou plutôt sur tout l'arc de développement durable qui part de Bordeaux Lac, passe par la Plaine de Garonne et atteint le site Bordeaux-Euratlantique que les capacités sont les plus fortes.

Etienne Parin

La clé est là, soit ça se met en mouvement, soit on perd des parts de marché comme on dit.

Jacqueline Descazeaux

C'est ça !

Etienne Parin

Si j'ai bien compris, nous avons une population jeune, une population pauvre, des familles et un énorme potentiel. La question est donc de savoir comment l'on passe de 60 000 habitants pour les 4 villes du GPV à 80 000 habitants ou peut-être plus, sachant que pour la seule plaine rive droite, c'est-à-dire Bordeaux et les trois communes, on a un potentiel d'accueil d'à peu près 22 000 logements nouveaux dans les 15-20 ans qui viennent, ce qui pourrait faire 45 000 habitants !

Jacqueline Descazeaux :

Minimum.

Etienne Parin

Oui, minimum. Pour la seule ville de Lormont, si on la prend en référence, on a en portefeuille 4 600 logements à construire dans les 15 ans qui viennent. Donc la question qui va interpeller l'atelier n°1, entre autres, va être : comment ces nouveaux habitants vont être perçus par les anciens (jeunes, pauvres, familiaux, etc.) ? Et comment la greffe sociale – parce qu'il n'y a pas que le problème de la greffe urbaine – va pouvoir se faire ? Je vous propose d'en rester là pour les aspects quantitatifs et de donner la parole maintenant à Daniel Mandouze pour les aspects qualitatifs.

Daniel Mandouze, sociologue et urbaniste, cabinet ARCUS

Le GIP-GPV a confié à mon équipe, en association avec l'équipe Baze, un suivi longitudinal de longue durée sur l'impact du renouvellement urbain. La démarche, je tiens à le dire, est assez originale et ambitieuse. Elle consiste, plutôt que se contenter de faire un bilan quantitatif avant/après de l'opération de renouvellement urbain de grand ampleur en cours sur les Hauts-de-Garonne, à s'interroger sur un processus socio-urbain en train de se faire et d'essayer, à chaud, d'en tirer un certain nombre d'enseignements qui, d'une certaine manière, permettent d'orienter l'action. C'est un travail passionnant pour un cabinet comme le nôtre et l'idée a toujours été, au fur et à mesure de l'avancement de l'étude, d'essayer de construire une culture partagée en même temps que les observations se développent et en même temps que l'action se fait.

Je ferai une petite remarque préalable à la présentation des résultats. Le contexte global, socio-économique, politique a changé entre le début de cette opération, soit le début des années 2000, et la période dans laquelle nous sommes, entraînant un certain nombre d'inflexions qui peuvent être mises sur le compte de changements sociétaux larges et pas uniquement locaux.

Pour évoquer assez rapidement la méthode, nous avons travaillé sur un principe totalement qualitatif, ce travail n'est pas basé sur des indicateurs, des données chiffrées. Il a consisté à faire essentiellement des entretiens qualitatifs approfondis auprès d'un certain nombre de ménages de la Rive Droite, avec une volonté affichée, coûteuse sur le plan du temps, de ne pas aller voir des habitants prescrits par les intermédiaires habituels, mais d'aller chercher des habitants qui n'étaient pas forcément dans l'environnement proche des médiateurs sociaux, des mairies, des organismes socioculturels… Nous sommes allés chercher l'habitant de la Rive Droite dans toutes ses configurations, toutes ses acceptions et avons essayer de passer le plus loin possible des discours déjà intégrés, convenus, qui pouvaient exister, sans mépris aucun de ces derniers. Nous avons surtout réalisé des entretiens semi directifs chez les gens, et j'insiste beaucoup là-dessus, en entrant chez eux et en parlant de leur vie quotidienne, de leur réalité territoriale à partir de ce qu'on voit depuis chez eux, depuis leur fenêtre, ce qui se passe dans leur immeuble. Nous avons approfondi cette donnée première par une série de questionnaires plus courts qui permettaient de valider, de pondérer les réponses entendues dans les entretiens approfondis. Au total, nous avons vu près de 600 personnes en trois sessions d'enquêtes assez importantes qui se sont étalées sur un peu moins de quatre ans. L'échantillon est donc relativement fiable. Dernier point sur la méthode, nous avons voulu travailler sur la notion de situation habitante qui n'est pas un concept sociologique forcément rigoureux, mais qui consiste à dire qu'il y a mille manières d'habiter ce territoire. Il n'y a pas de situation univoque. La situation classique de la représentation de la Rive Droite par les banlieues, les cités, les grands ensembles, n'est qu'un aspect de la question, et même dans cet aspect-là de la question, il y a déjà beaucoup de situations différentes, de nuances...

Ainsi, nous avons travaillé sur :

- des territoires de logements sociaux directement concernés par une opération de démolition/reconstruction, donc au cœur des problématiques ;
- des territoires de logements sociaux concernés par une réhabilitation ou une résidentialisation, opérations qui n'induisent pas de relogements ;
- des territoires potentiellement sensibles, mais pas directement concernés par les projets actuels. Ainsi, par exemple, sur le Bas-Floirac, certains quartiers ne sont pas concernés par le renouvellement urbain, mais sont environnés par un certain nombre d'opérations, ce qui modifie leur rapport à la commune, au territoire et au quotidien ;
- des territoires riverains des sites de logements sociaux qui ne sont pas concernés par des opérations, mais qui les voient ;
- des sites pavillonnaires éloignés des sites de logements sociaux car un nombre important d'habitants de la Rive Droite sont des propriétaires occupants ou des locataires dans le pavillonnaire ;
- Et enfin des nouveaux secteurs d'habitat puisqu'il y a aussi beaucoup d'opérations nouvelles, de petits quartiers, de résidences qui sont en train de pousser sur la Rive Droite.

Rien que d'évoquer ces six situations habitantes théoriques, un peu typifiées, nous montre déjà la réalité à voir, la diversité de ce territoire, j'y reviendrai. Partant de cette méthodologie large et ambitieuse, nous avons un peu resserré l'échantillon après la première phase d'étude qui nous a montré que tous les territoires ne parlaient pas de la même manière. La deuxième partie de l'étude s'est faite en resserrant les territoires sur les sites les plus névralgiques, sur les endroits où il y avait le plus de choses à dire ou, en tous cas, où les gens avaient le plus de choses à dire par rapport au renouvellement urbain. Je vous passe l'inventaire des sites sur lesquels nous avons travaillés, vous pourrez retrouver le détail dans l'étude publiée par le GPV.

Je vais donc essayer de dégager les grandes lignes de ce que peut nous enseigner ce travail qui, par définition, n'est pas achevé, il pourrait continuer encore sur une durée importante. Le premier enseignement porte sur la notion-même du territoire de la Rive Droite. Il montre que ce territoire est d'une extrême diversité, qu'il n'a jamais été totalement spécialisé sur le plan urbain, ni sur le plan social, contrairement à une représentation qu'il peut avoir de l'extérieur. C'est un territoire qui regroupe d'abord, et avant tout peut-être, du grand ordinaire, de la vie quotidienne de gens qui ne sont pas spécialement des citoyens d'une catégorie particulière. La Rive Droite, c'est globalement des communes de périphérie avec une grande banalité dans le mode de vie habitant. C'est un territoire marqué dans son image par le nombre de logements sociaux et les grands ensembles. Avant que l'on entame ces opérations de renouvellement urbain, je crois que 25% du logement social de la Gironde se trouvait sur ces quatre communes. Donc en gros, toutes les difficultés, toutes les réalités, toutes les détresses, les souffrances et les éléments de pauvreté et de précarité qui marquent les quartiers d'habitat social sont réunis sur la Rive Droite, mais en aucun cas on ne peut réduire ce territoire à cette seule acception. Ce territoire résiste assez largement à beaucoup de clichés sur la banlieue et c'est remarquable. C'est une chose que l'on sait par ailleurs, mais qui est particulièrement visible à cet endroit-là. En aucun cas, on ne peut réduire les habitants des grands ensembles de banlieue à ce seul statut et à cette seule fonction. Ils ont un vécu beaucoup plus large sur le plan territorial et, notamment, à l'échelle de l'agglomération. Donc, premier enseignement, l'absence du « niveau cité » de ce territoire de la Rive Droite, sa remarquable diversité et sa non spécialisation en dépit de cette concentration de population.

Le deuxième enseignement porte sur le processus à l'œuvre. A savoir, un processus de renouvellement urbain à grande échelle et la confrontation entre ce processus global, rationnel, maîtrisé, projectif dans le temps, et la réalité de la ville urbaine qui, elle, n'est pas du tout sur les mêmes temporalités, ni sur les mêmes schémas de représentation. Nous avons vraiment une opposition, ou du moins un décalage considérable, entre la rationalité du projet à grande échelle et la rationalité habitante qui ne se nourrit pas des mêmes choses que la vision qu'ont les décideurs, les responsables, les élus, les urbanistes de ce qu'est l'évolution d'un territoire. Ce processus-là qu'on observe, c'est la rencontre entre un processus global et des trajectoires individuelles. Toute la difficulté, toute la réalité parfois, toute la réussite du projet tient aussi à cette confrontation qui n'est pas donnée d'avance, dont on ne sait pas forcément ce qu'elle va produire entre les trajectoires individuelles qui viennent se confronter à un processus global qui n'est pas déterminé par les trajectoires de chacun. On voit souvent des distorsions très importantes, des habitants qui ont du mal à donner du sens à la situation, mais qui sont amenés à vivre par rapport à ce processus de renouvellement, et l'on s'aperçoit que ce sont toujours les déterminants socio-économiques qui sont à la base ou pas d'une trajectoire individuelle par rapport à ces questions de renouvellement.

Autre enseignement, l'extrême importance de la temporalité, le côté chrono-sensible, si l'on peut dire, de ce genre de projet de longue haleine. Vous le savez, le projet urbain, c'est au moins 10-12 ans et la temporalité des habitants, ce sont des cycles beaucoup plus courts qui se comptent en mois, voire en semaines. On apprend beaucoup en regardant comment se met en place cette temporalité à l'échelle d'un projet de renouvellement urbain comme celui-là et comment il se confronte aux exigences temporelles des habitants qui ne sont pas du tout du même ordre. Dans les premières phases de l'étude, on a pu observer qu'il y avait une certaine linéarité du projet. Le projet a un début, un amorçage, puis un développement et enfin une issue. Puis, on s'aperçoit dans la suite de l'étude que des systèmes de rétroactions se mettent en place. Si l'on peut décrire un processus de manière linéaire au début, on s'aperçoit assez rapidement que chaque opération qui démarre ne part pas du même endroit que la précédente. Elle part d'un endroit qui a déjà été impacté par le retour d'expérience de ce qui a déjà eu lieu. C'est à travers ce phénomène que l'on a beaucoup de choses à comprendre sur pourquoi ça ne se passe pas maintenant comme ça se passait au début et quelles questions cela nous pose pour l'avenir du projet ?

Autre point important qu'il faut soulever, c'est la question de l'habité, cette manière d'habiter qui est une chose extrêmement complexe. J'aime bien le livre du sociologue Michel Bonetti qui s'intitule *Habiter : le bricolage imaginaire du quotidien*. Je crois que ce titre-là résume bien tout ce que l'on peut mettre dans la valeur extrêmement particulière de ce que c'est que l'habité pour n'importe quel être social, n'importe quel ménage ou n'importe quel individu. L'habité est quelque chose d'extrêmement complexe et signifiant qui ne se résume pas à l'occupation de logements. C'est quelque chose dans lequel un individu emménage, une famille transporte et projette la totalité de sa réalité à la fois affective, sensible, ses représentations, son imaginaire. Parfois, il y a des décalages, des distorsions qui ne sont pas surprenantes, mais qui peuvent choquer entre la perception qu'ont les habitants de leur situation de logement, et la réalité objective de ce qu'est la situation qui leur est proposée.

Le dernier point que j'évoquerai, ce sont les effets très importants de recomposition sociale sur le territoire. Dès l'origine, sur ce territoire, il y a une vraie diversité sociale– passez-moi l'expression –un peu pixellisée, c'est-à-dire qui est saupoudrée sur l'ensemble du territoire, y compris dans les grands ensembles. Quand on observe les plus grands ensembles de la Rive Droite, Saint-Hilaire par exemple où il y a plusieurs tours d'une centaine de logements,

on y voit des gens qui sont vraiment les archétypes des personnes en difficulté dans le logement social et on voit aussi des gens qui embauchent le matin, rentrent le soir, qui sont dans une vie quotidienne tout à fait ordinaire et qui ne relèvent pas du tout des mêmes identifications et du même rapport au territoire. Cette pixellisation à la résidence, parfois à l'immeuble, semble se réécrire aujourd'hui avec les effets du renouvellement urbain. Elle se recompose à l'échelle d'opérations, à l'échelle de résidences, notamment dans le neuf.

Voilà brièvement le schéma général des questions soulevées. Sans entrer dans le détail, nous allons essayer de pointer les tendances observées avec ce basculement entre la première phase où les opérations sont plutôt linéaires et la deuxième, où elles sont plutôt à comprendre en termes systémiques, en termes de boucles de rétroaction.

Concernant la territorialité de la Rive Droite, on constate donc des appartenances multiples et flexibles. D'une certaine manière, il y a une identification sans assimilation. Tout le monde se dit de la Rive Droite, sans que ce soit forcément une identification commutative, en disant : « Tu es de Floirac, je suis de Cenon, il est de Bassens ». C'est plutôt : « on n'est pas de la rive gauche ». Il y a une manière d'être dans cette agglomération qui est une manière d'être dans une autre partie de la ville. Ce n'est pas du tout quelque chose de négatif, c'est une définition en creux. En gros, les habitants de Floirac, pour parler du côté Sud, ne connaissent pas les habitants de Bassens, pour parler du côté Nord. Néanmoins, tout le monde s'identifie à un même territoire qui a une vraie identité de site avec le plateau et la plaine et qui se positionne, comme disent les Bordelais : « de l'autre côté de l'eau ».

Etienne Parin

Le choix du cœur Rive Droite est pertinent… Deuxième point ?

Daniel Mandouze

Deuxième point : la perception du changement à l'échelle du territoire. Il y a concomitance avec un événement majeur pour la Rive Droite qui est l'arrivée du tramway. Je ne vais pas gloser là-dessus, je ne trouve pas de mot assez fort pour désigner l'impact extraordinaire qu'a eu le tramway sur la territorialité des habitants de la Rive Droite qui sont maintenant reliés de manière fixe avec quelque chose de visible, qui est de la même qualité en bout de ligne qu'en cœur de ligne : le tramway. L'arrivée du tramway sur la Rive Droite a été essentielle. Cette rive est beaucoup plus reliée à l'agglomération qu'on ne le dit, notamment depuis le bouclage de la rocade. La plupart des grandes cités de la Rive Droite sont à un jet de pierre d'un échangeur de rocade.

Etienne Parin

C'est ce que l'on reconnaît en général à la Rive Droite, une bonne accessibilité et une bonne desserte.

Daniel Mandouze

Oui. Il y a un débat historique sur les franchissements qui sont problématiques, mais pas sur la liaison elle-même qui relève d'une certaine efficacité depuis une bonne vingtaine d'années. Ce qui est important à noter sur la perception du changement, c'est que pour la plupart des habitants rencontrés – je ne vais pas entrer dans les nuances – ce changement est légitime et attendu. Il était temps qu'enfin on mette le territoire à niveau par rapport à l'idée que l'on s'en faisait. La perception que les habitants ont de leur territoire, la Rive

Droite, est beaucoup plus qualitative et positive que l'image dont ils savent très bien qu'elle est celle de l'ensemble du reste de l'agglomération, et ce qu'ils voient à l'œuvre à travers le renouvellement urbain, c'est une mise à jour. La réalité commence à ressembler physiquement aux représentations qu'on en a, et ça c'est une très bonne chose, c'est très positif. Et ce sentiment porte d'abord sur le tramway puis sur des équipements collectifs très significatifs en termes de valeur urbaine, comme par exemple la polyclinique Rive Droite.

Le renouvellement urbain au sens large, c'est-à-dire la rénovation du bâti, la restructuration de la forme urbaine, améliore l'image et revalorise, par ricochet, les habitants. C'est un peu plus nuancé que ça, on y reviendra, mais c'est quand même une tendance. À travers tout ça, ce que l'on voit, c'est finalement une attitude qui se développe de plus en plus comme étant une position de riverain plus qu'une position d'habitant d'un quartier. Il y a une espèce de banalisation du positionnement et du mode de vie sur des territoires urbains qui, finalement, va dans le sens de ce que l'on recherche. On a toujours dit qu'il fallait essayer de sortir du marquage, des spécificités des quartiers d'habitat social, d'essayer d'en faire des quartiers comme les autres – définition dont je vous laisse trouver la réponse profonde ! – et en réalité, on a des gens qui sont de moins en moins identifiés par leur quartier et de plus en plus comme des gens qui vivent leur quotidienneté entre leur attitude de riverain, d'habitant d'une adresse dans une rue, et d'appartenance à une commune et à un grand territoire.

Évidemment, derrière cette perception positive générale, il y a un certain nombre de choses qui transparaissent tout de suite. Par exemple, sur le fameux débat changement urbain/changement social, on a un certain nombre de réserves, voire de scepticisme, pour ne pas dire d'effets pervers. Ça vient très vite dans l'expression habitante quand on traite de ces questions-là, qui consiste à dire, très schématiquement pour citer quelqu'un, « le décor s'améliore, mais les problèmes restent ». La Rive Droite est plus jolie, mais ça ne change pas les fins de mois. C'est une évidence qui revient assez vite dans les discours des gens. Tout n'est pas dans la qualité urbaine, tout n'est pas dans la qualité de l'adresse, tout n'est pas dans la valeur des lieux. C'est évidemment quelque chose qui se durcit actuellement mais que l'on entendait déjà il y a quatre ou cinq ans.

Autre tendance : le questionnement sur la forme urbaine. En finir avec les tours et les barres qui sont une forme urbaine culturellement dénigrée et rejetée, ne convient pas nécessairement à tous les habitants dans toutes les situations. On peut s'apercevoir qu'il y a une véritable culture habitante de la périphérie qui consiste à habiter, certes à distance des centres-villes, mais dans des espaces généreux, avec des vues lointaines et de la disponibilité de site, avec des grands paysages, des choses auxquelles les gens tiennent énormément. D'une certaine manière, on peut s'en étonner, mais c'est quelque chose que l'on rencontre couramment. Pour peu que l'on soit dans un voisinage acceptable, que l'on ne soit pas dans une situation de vie quotidienne trop perturbée, habiter des tours, voire habiter des barres, ça peut être parfois une excellente solution. On a entendu des gens nous dire : « A quoi ça sert de faire des bâtiments plus petits si c'est pour boucher la vue que j'avais précédemment et me consommer l'espace où j'aimais me promener avec mon chien »? Ce débat sur cette culture habitante liée à une position dans la ville et à une forme urbaine n'a pas vraiment été posé et il y a une production de la ville assez normée, assez dans l'air du temps qui vient, à un moment donné, se heurter à cette culture habitante.

Etienne Parin

C'est un sujet qui sera abordé dans l'atelier n° 3 animé par Dominique Petermüller.

Daniel Mandouze

Cette culture habitante exprime aussi ce symptôme, cette revendication de dire : « Mais moi, j'étais bien dans ma tour ». C'est un symptôme de résistance au changement qui est quelque chose que l'on ne s'étonne pas de trouver dans des sites comme ça.

L'autre point sur les effets pervers du changement, c'est cette question de la mixité sociale et de ses ambiguïtés. Il faut quand même en dire deux mots. C'est une chose qui est corroborée par des travaux faits par l'Université de Bordeaux 2 sur le relogement[1]. On considère toujours que ça va de soi, que la mixité sociale a des effets vertueux, que mélanger des gens de catégories différentes va tirer l'ensemble vers le haut. On ne peut pas résumer les choses à cette formule, mais cette formule m'a suffisamment marquée pour je vous la livre, j'entends des gens me dire : « On nous met des riches pour mieux nous rabaisser ». On part d'une illusion pourtant bien explorée par les sociologues depuis une quarantaine d'années, c'est que la proximité spatiale créerait de la proximité sociale. Or, il n'en est rien ou alors il suffirait de réduire les distances pour que l'échange social ait lieu. C'est plus compliqué que ça et, d'une certaine manière, cette culture habitante, cette manière d'être dans son territoire se trouve relativement menacée par l'arrivée d'autres catégories, d'autres valeurs urbaines, d'autres valeurs habitantes.

Etienne Parin

Cette valeur habitante est-elle menacée de façon objective ou subjective ?

Daniel Mandouze

Elle l'est dans les deux cas parce qu'on a une difficulté aujourd'hui, c'est ce que disait tout à l'heure Madame Clarck, à pouvoir continuer à faire vivre des gens très modestes dans des logements à loyers très bas. Il y a une revalorisation générale du territoire qui passe aussi par une revalorisation générale des prix dans lesquels beaucoup de gens se sentent fragilisés. Il faut savoir que – c'est une chose que l'on peut dire comme ça – dans l'univers d'insécurité sociale qui est quand même le lot de beaucoup d'habitants des cités (excusez-moi de reprendre le terme de « cité », mais tout le monde le comprend), la seule chose qui est vraiment sûre, sécurisée, c'est le logement. À partir du moment où l'on remet en jeu la question du logement, qui est la seule chose sur laquelle on peut vraiment se repérer de manière permanente, on déstabilise et on créé des situations anxiogènes. Donc, il n'est pas étonnant de voir des habitants dire au début : « Tout ça, ce n'est pas pour nous ». Ce « Tout ça, ce n'est pas pour nous » finalement se confirme puisque l'on voit arriver des catégories différentes. Les choses se passent plus ou moins bien dans la rencontre avec ces catégories différentes, mais ce qui plane au-dessus de la tête des habitants, c'est ce risque du déclassement, ce sentiment de déclassement : « On nous met des riches pour mieux nous rabaisser ». Cette peur du déclassement n'est pas forcément localisée Rive Droite, dans les grands ensembles. C'est une des tendances actuelles d'une société occidentale en crise et plus on descend en bas de l'échelle, plus ça s'exprime de manière aiguë. C'est une question vraiment essentielle que l'on a pu constater lors de cette étude.

J'ajouterai un mot sur les questions de temporalité dans le vécu habitant par rapport à ce sentiment sur la mixité sociale. Au début, on a observé quatre phases dans le processus de

[1] *« L'expérience des ménages relogés dans les opérations de rénovation urbaine / Cenon 8 mai 45 / Lormont Carriet » // Rapport final / Juin 2007 // Thierry Oblet, Agnès Villechaise, Mehdi Hazgui _ Union sociale pour l'habitat _ CADIS – Univ. Victor Segalen Bordeaux 2*

réappropriation du territoire à partir du relogement. Et encore, je tiens à le dire, la première phase du relogement, c'est le délogement. Ça veut dire que, parfois, on s'adresse à des gens qui n'ont déménagé qu'une seule fois dans leur vie, qui n'ont pas forcément choisi le déménagement qu'ils ont fait il y a trente, vingt ou dix ans puisqu'on leur a attribué un logement, il y a un aspect captif. Mais bon gré, mal gré, les gens se sont fait une vie sociale sur ce territoire et dans un logement vécu comme pérenne. Donc la question du délogement, c'est dire : « Où est-ce qu'on va aller, avec qui ils vont nous mettre ? ». C'est quand même une situation subie. On avait déjà mesuré ce phénomène. Je crois que le renouvellement urbain à grande échelle, si on regarde le nombre de logements renouvelés sur telle temporalité, n'est pas forcément très différent du renouvellement urbain de la ville ancienne qui se refait par elle-même, opération par opération. Mais il y a ici quelque chose qui condense et qui accélère, c'est-à-dire que cette idée du renouvellement urbain, c'est une accélération de l'histoire à un moment donné, et c'est quelque chose de global, quelque chose de subi pour les gens qui n'ont pas demandé eux à changer.

Etienne Parin

Il y a un double phénomène : l'accélération de l'inquiétude sociale à travers l'effet de crise et l'accélération du temps de l'urbain à travers l'effet renouvellement urbain. Ils se télescopent en quelque sorte.

Daniel Mandouze

Oui. On est sur un public qui a souvent des trajectoires résidentielles quasiment statiques, lentes, et là, il y a une accélération à un moment qui n'est pas choisi et dans des conditions qui ne sont pas choisies non plus. Ça ne veut pas dire que l'on impose aux gens des conditions d'habitat, c'est plus nuancé que ça, mais c'est quelque chose qui est extrêmement bousculant pour des habitants dont la culture résidentielle est statique et relativement subie. C'est ce que j'appelle des situations habitantes dominées, des gens qui n'ont pas fait un choix résidentiel forcément positif. Ça ne veut pas dire qu'ils ne vivent pas bien là où ils sont, il y a toujours un rapport qualité/prix très performant dans le logement social, je tiens à le dire, mais, pour autant, on n'est pas dans les conditions d'habitat rêvées et on doit changer à un moment où on n'a pas forcément choisi de changer, pour aller vers un inconnu qui est, par définition, angoissant.

La première phase, la phase préparatoire, est toujours une phase d'expectative extrêmement chargée d'angoisse et de fantasme. Ensuite, on a une phase d'amorçage où les choses deviennent visibles, concrètes, on voit le chantier. On entre dans une phase de négociation, parfois dure, où les rapports avec les bailleurs se tendent, où la sollicitation de la mairie comme étant un élément protecteur se manifeste clairement. Puis il y a une phase transitionnelle, c'est-à-dire le passage d'une situation à une autre qui est le moment des jugements bruts, des avant/après. On a changé de domicile, de repères, de rythmes, d'environnement immédiat et les jugements sont tout à fait bruts, à l'emporte-pièce, parfois très négatifs, parfois plus positifs. Vient ensuite une phase d'acclimatation qui est une phase de repositionnement petit à petit dans son nouveau contexte et enfin, une phase de stabilisation.

Dans le processus de relogement, on retrouve ces phases-là systématiquement dans quasiment tous les sites que l'on a observés à des moments différents. Quand on va s'attaquer à une opération, on peut imaginer à l'avance par quelles phases les habitants vont passer et anticiper.

Dans la première phase de l'étude, nous avions la perception d'une progression linéaire qui allait d'une situation difficile vers quelque chose de positif. Les premiers bilans de sortie d'ANRU pour les opérations achevées avaient généralement un climat assez positif. On s'aperçoit dans la deuxième phase que c'est plus compliqué et que la hantise de l'échec personnel dans la situation de relogement commence à prendre le dessus par rapport à une situation dont on pouvait penser qu'elle était globalement positive. C'est-à-dire que d'une certaine manière, cette situation de relogement est souvent vécue presque comme un test d'aptitude sociale : « Est-ce qu'on a les moyens sociaux, économiques, culturels de changer d'endroits, de changer de quartier, de changer de site, de s'habituer à un nouveau type de logement » ? La question qui est toujours au centre des préoccupations, c'est l'individualisation des charges. Précédemment, le logement c'était une ligne forfaitaire en bas d'une quittance qui ne changeait pas, avec le même bailleur, mais une situation stabilisée et confiante. C'est une anecdote, mais c'est vrai qu'on a vu des gens qui ne chauffaient pas leur logement pendant un hiver parce qu'ils redoutaient la facture qui allait leur échoir à la fin de l'hiver et dont ils n'étaient pas sûrs de pouvoir l'assumer. S'ils n'avaient pas pu assumer cette facture, c'était l'endettement, puis à nouveau l'expulsion qui semble une situation non récupérable. Ce ne sont pas des choses qui reposent sur une réalité tangible, mais c'est ça qui agit sur les habitants au moment où ils sont confrontés au relogement.

Je conclus sur trois points :
- La durée des opérations a un impact considérable dans les représentations et les modes d'appropriation. Les jugements sur des opérations réussies et vécues comme réussies finissent par se modifier quand elles n'en finissent pas de ne pas finir. Quand la temporalité du projet est très au-delà du cycle de changement et de réadaptation des habitants, les effets de la nouveauté s'étant estompés (les effets du tramway par exemple étant banalisés), on commence à avoir des difficultés à accepter un territoire en changement permanent.

- Le vécu individuel au regard de l'expérience du relogement est une question clé. Ce processus dont on peut analyser globalement la performance vient se percuter avec des trajectoires individuelles qui renvoient à de toutes autres considérations. Cette question de l'attitude vis-à-vis du relogement est une préoccupation de premier plan. L'accompagnement « technique » du relogement doit se doubler d'une prise en compte d'ordre psychosociologique plus subtile. J'ai pu observer que les bailleurs sociaux petit à petit s'adaptaient, évoluaient et modifiaient les méthodes d'accompagnement du relogement et la prise en compte de la réalité habitante dans toute sa durée.

- Le troisième point concerne les mécanismes de recomposition sociale sur le territoire dont je parlais tout à l'heure. Dans un processus de renouvellement urbain à grande échelle comme celui-là, la première phase mobilise en général les gens les plus disponibles au changement, ceux pour qui c'est un effet d'aubaine que d'avoir l'opportunité de déménager. Dans ces cas-là, le renouvellement urbain accélère les choses, on peut avoir un logement qu'on préfère dans la même commune ou changer d'endroit, c'est très positif. Mais, on va s'apercevoir d'un glissement en avançant dans le temps… Au début des opérations, on reloge les gens dans l'existant, puis, les chantiers avançant, on les reloge dans le neuf. Lorsque les relogements dans le neuf commencent, on atteint le cœur de population qui est plus réticent, moins disponible au changement et qui n'a pas forcément la même aptitude et la même appétence pour le déménagement. Dans ce cas-là, on se heurte à des situations parfois tendues, difficiles, mal vécues. Et ce n'est pas sans conséquences car ces situations délégitiment parfois les opérations. Des gens qui ne retrouvent pas leurs marques dans leur nouveau logement vont remettre en question la légitimité-même de l'opération. La dernière

partie de l'étude montre qu'une partie de la population est extrêmement satisfaite de se retrouver dans l'ancien. Ils changent d'adresse, mais se retrouvent dans la même typologie de logement, chez le même bailleur, plus ou moins dans le même quartier et ça leur convient bien, ils n'ont plus la moindre disponibilité pour le changement. On se retrouve donc aujourd'hui avec des territoires de recomposition sociale qui, dans l'ancien, regroupent après le relogement, des gens plus précaires, plus âgés, moins disponibles à la mutation et qui, dans les nouveaux quartiers, les quartiers réhabilités, voient arriver de nouvelles populations. Ainsi, on commence à voir dans les indicateurs des bailleurs des familles à double salaire dans des endroits où ça n'existait pas précédemment.
Pour autant, il n'y a pas forcément d'échange entre ces nouveaux arrivants et les anciens. Sur certains sites, on ne retrouve pas un seul gamin supplémentaire dans l'école qui devrait être l'école de destination. On assiste donc à des « coprésences » de situations différentes dans des lieux différents. On pourrait schématiser à l'extrême une lecture de l'espace en disant que les nouveaux habitants sont dans les nouveaux programmes et les anciens dans les programmes rénovés et non rénovés. Ces derniers correspondent, pour l'instant, à ce que les gens peuvent mettre dans le loyer, à ce que les gens peuvent accepter dans les conditions de logement. Toute la question qui se pose aujourd'hui est de savoir par quel biais continuer le renouvellement urbain. Peut-on continuer à assumer un cycle à deux vitesses avec une partie du parc rénovée et une partie qui ne l'est pas ? Et pour autant, cette partie du parc qui n'est pas rénovée a aujourd'hui une valeur extrêmement précieuse pour pouvoir conserver les populations les plus modestes dans un habitat aux conditions économiques qu'ils peuvent assumer.

Je finis sur cette question : sur quelle méthode, sur quelle base faut-il aujourd'hui inventer d'autres formes d'évolution du patrimoine qui ne soient plus les grands gestes de renouvellement ? Avec cette question sous-jacente : comment garder les populations les plus modestes dans un habitat qui est à leur portée financièrement ?

Etienne Parin

Merci Daniel. Ces propos introduisent parfaitement le découpage en quatre ateliers du temps de travail collectif qui va suivre. Les thèmes sont les suivants :

- Faciliter la co-présence des nouveaux et des anciens habitants ;
- Comment, demain, assumer les charges d'un habitat certes requalifié, mais peut-être plus cher ?
- Comment organiser l'espace de la ville pour que la confrontation sociale entre la cellule individuelle et la ville tout court y trouve son compte ?
- Et la question ultime que tu as posée, celle de la réhabilitation.

Avant de vous inviter à rejoindre l'atelier dans lequel vous vous êtes inscrit, je vais demander aux animateurs des ateliers : Dominique Petermüller, Muriel Duroure, Sonia Graslin, Jean-Philippe Lafon et Stéphane Denjean de vous présenter sur quoi ils souhaitent particulièrement vous faire réfléchir et débattre. Nous allons commencer par l'atelier 1 qui concerne les nouveaux et anciens habitants.

Stéphane Denjean, chargée de l'information et de l'observation à PQA

La première question à se poser, c'est de savoir ce qu'on appelle « anciens habitants » et « nouveaux habitants » ? Qu'est-ce qu'on entend derrière les mots de co-présence, de cohabitation, de confrontation ? Où est-ce que ces confrontations, ces co-présences et ces cohabitations se déroulent, dans quels lieux : dans les logements eux-mêmes, dans d'autres espaces ? Des questions donc d'abord sur les concepts. Puis il nous faudra parler des

problématiques rencontrées aujourd'hui et dégager les leviers qui pourraient faciliter les cohabitations, la construction du territoire de demain.

Etienne Parin

Il y a un petit peu plus de quarante personnes dans cet atelier, c'est un sujet qui intéresse beaucoup. Nous avons été obligés d'arrêter les inscriptions pour permettre un réel échange et un accueil optimal. Atelier suivant : « Exclusion, les enjeux de la solvabilisation »

Muriel Duroure, directrice du fonds de solidarité logements Gironde (FSL 33)

Avec Sonia Graslin de la CAF qui co-anime cet atelier et les participants, nous sommes un peu sur la quadrature du cercle. Comment faire en sorte que ces quartiers puissent continuer à accueillir des habitants tout en diversifiant les profils et donc les revenus ? Comment accueillir une population au profil le plus diversifié possible en sachant qu'il y a effectivement une population très paupérisée sur ce territoire, avec des loyers, des charges, des prises en charge d'aide au logement qui évoluent de manière différente ; Sonia Graslin a beaucoup travaillé sur cette question et a amené des éléments qui vont permettre d'alimenter le débat. En ce qui concerne le FSL, il est toujours sur des processus d'ajustements puisqu'il s'adresse aux « pauvres parmi les pauvres » pour permettre justement de boucler des situations difficiles à un moment donné. Il nous faudra de l'imagination pour répondre à la question posée par Étienne Parin et Daniel Mandouze.

Etienne Parin

Oui, le terme « quadrature du cercle » s'impose quelques fois quand on va au fond des choses. On l'a entendu à travers les propos de Daniel Mandouze et on va essayer d'y réfléchir, non pas pour baisser les bras ou abandonner, mais pour voir la complexité des choses avec lucidité. Il ne faut rien mettre de côté. Le troisième atelier est animé par Dominique Petermüller.

Dominique Petermüller, architecte-urbaniste

Cet atelier que le GPV a baptisé « Espaces et ressources partagés » s'appuie fortement sur des éléments qui ont été relevés et bien précisés dans l'exposé de Daniel Mandouze. J'ai été très heureuse d'apprendre, je le savais déjà par des échanges avec des habitants, qu'il y avait une fierté à habiter la Rive Droite et que l'on considérait que c'était un endroit génial. Ce sont ces éléments qui peuvent être partagés avec les nouveaux habitants. Qui dit nouveaux habitants dans les quantités dans lesquelles on les attend, ou du moins où l'on ose penser que notre conjoncture les amènera, dit accueil. Un accueil formel des municipalités, mais aussi un accueil de ceux qui sont déjà là. Il y a des éléments du territoire qui sont appréciés et qui peuvent déjà être partagés. Ensuite, si l'on se place du point de vue de l'arrivant, pourquoi va-t-il choisir la Rive Droite ? Il choisit un logement, mais il choisit également un environnement. Ça veut donc dire que les environnements qui vont être créés doivent prolonger les qualités reconnues de cette rive. Enfin dernier point, quel type de logement veut-on sur la Rive Droite ? Doit-t-il être spécifique ou pas ? J'ai été très heureuse également de voir se confirmer ce que j'avais perçu lors d'échanges avec des habitants, à savoir l'attachement à vivre en altitude, c'est-à-dire à vivre dans des bâtiments hauts. J'ai entendu des habitants dire : « Mais vous vous rendez compte, c'est formidable, j'ai le nez dans la forêt ! Personne d'autre n'a le nez dans la forêt, je vois loin » ! Ce qui était très joli

de la part de cet habitant, c'est qu'il me disait : « Je suis très heureux de ça, il ne faut pas trop que je regarde en bas, il y a un peu trop de flics et de *deals*. » Il avait tout dit. Ce n'est donc pas l'immeuble et la tour qui posent problème, c'est plutôt la situation sociale et ce qui se passe aux pieds des bâtiments. Donc quel type de logement bâtir, pour qui et dans quel environnement ? Les accueillants, les arrivants, les fabricants.

Etienne Parin

Merci Dominique. Jean-Philippe, à ton tour pour le quatrième atelier et non des moindres !

Jean-Philippe Lafon, directeur de l'Aménagement urbain et du développement du Patrimoine d'Aquitanis

Le quatrième atelier porte sur la réhabilitation face au risque de déqualification de l'existant. Un risque qui, sur les territoires ANRU, ne nous avait pas sauté aux yeux immédiatement, mais qui, après avoir démoli les immeubles les plus stigmatisants et reconstruit du neuf, nous est apparu comme une évidence. Quand nous avons démoli les tours du Grand Pavois sur le 8 mai 1945, nos collègues de Domofrance et de Mésolia se sont tout de suite aperçus qu'il fallait requalifier leurs bâtiments. C'est un enjeu national aujourd'hui dans beaucoup de métropoles. A Bordeaux, nous sommes en train de réfléchir sur des territoires comme le Grand Parc ou encore la Benauge qui connaissent exactement les mêmes problématiques.
La question centrale à traiter dans cet atelier est de savoir comment calibrer la bonne réhabilitation au regard des revenus des locataires en place, des aides publiques possibles et des moyens des bailleurs. Le tout en tenant compte des problématiques d'aujourd'hui tels que le Grenelle de l'environnement, l'accessibilité et le vieillissement des populations.

Etienne Parin

J'ai envie d'ajouter l'enjeu architectural - et j'en profite pour saluer Michel Moga, président de l'Ordre des Architectes d'Aquitaine qui nous a rejoints - car je crois, en tant qu'architecte de formation non pratiquant, que c'est un enjeu important lié à l'enjeu fondamental qu'est le financement de la réhabilitation car il est évident qu'on ne fait pas la même chose avec 20 000 euros qu'avec 80 000 !

Jean-Philippe Lafon

En effet, il faut revenir sur la qualité d'usage des logements.

Etienne Parin

Voilà le décor planté, nous avons cinq minutes pour nous transférer collectivement vers les salles d'atelier. Puis, après le déjeuner, nous nous retrouverons ici pour la plénière de conclusion.

Ateliers professionnels

SYNTHESE DES ATELIERS THEMATIQUES

Nouveaux et anciens habitants : co-présence, confrontation, cohabitation…
Exclusion, les enjeux de la solvabilisation
Espaces et ressources partagés
Réhabilitons… mais comment ?

Ces quatre ateliers ont rassemblé près de 130 personnes, élus, techniciens, professionnels de l'urbanisme et de l'architecture, du logement et de l'accompagnement social, responsables d'association, observateurs de la rénovation urbaine et des changements sociaux, habitants…

Abordant tant le bâti, à travers la question des espaces et ressources partagés ou encore celle de la réhabilitation du patrimoine, que l'humain avec l'enjeu du vivre ensemble entre anciens et nouveaux habitants ou l'indispensable sécurisation des publics et des parcours, ces ateliers avaient pour objet de mobiliser les acteurs du territoire afin qu'ils contribuent activement à la définition et aux orientations du projet de développement urbain et sociologique du territoire. Un projet qui se construit sans cesse, nourrit par les observations et les échanges favorisés dans le cadre du Grand Projet des Villes Rive Droite.

Cette synthèse a été réalisée sur la base des notes prises en atelier et relues par les animateurs. Elle ne se veut en aucun cas exhaustive. **Le travail se poursuit, vous pouvez donc, et nous vous y invitons grandement, apporter votre commentaire via le blog.rivedroite.fr**

1// Nouveaux et anciens habitants : co-présence, confrontation, cohabitation

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

Prise de note : Christophe Arpaillange, chargé de mission GIP GPV Rive Droite

La Rive Droite vit un changement urbain et social important qui se traduit par l'arrivée de nouveaux habitants, présentés comme susceptibles d'avoir des modes de vie et attentes différentes des habitants plus anciens. Ces évolutions démographiques et sociologiques devraient, selon les projections disponibles dans le cadre de l'agglomération, s'accentuer encore durant les 20 prochaines années. Les interrogations initiales portent sur les difficultés rencontrées face à des problématiques de cohabitation ou de coprésence. Que ressentent ou ressentiraient les habitants, anciens ou nouveaux, face aux transformations du territoire et au changement de voisinage ? Comment aménager des rencontres et aboutir à une cohabitation qui évite les écueils d'une confrontation pouvant être conflictuelle ?

Les débats et travaux de l'atelier conduisent à réinterroger ces présupposés pour enrichir la réflexion, tant sur les changements à l'œuvre que sur les besoins d'une action publique concertée.

Diagnostic et définition

Dans les quartiers d'habitat social, la rotation des locataires dans le parc de logement étant régulière, le fait qu'il y ait de « nouveaux habitants » n'est pas un phénomène nouveau. C'est donc plutôt sur la diversité des situations de ces nouveaux habitants qu'il faut insister.

Par ailleurs, aux évolutions du logement social, il est nécessaire d'ajouter **les changements intervenant dans le logement privé** qui se développe avec le renouvellement urbain, et où l'on observe aussi des changements de propriétaires/locataires dans les logements existants.

De même, il faut prendre en considération **les ménages qui, ayant déménagé au sein du territoire du GPV Rive Droite, sont à la fois des anciens habitants** - notamment quand ils n'ont pas changé de quartier, voire de commune - **et des nouveaux** habitants car leur logement est différent, leur quartier peut l'être ou leur commune. Leurs habitudes, leurs réseaux, leur accès à certains services en seront d'autant affectés.

Il faut également tenir compte (ce qui ressort des travaux exposés par Daniel Mandouze) des pratiques de territoire, autrement dit de **la territorialité des habitants**. Celle-ci **ne se limite pas au quartier, à la commune ou à la rive droite**, mais couvre l'agglomération et au-delà pour peu que l'on considère les déplacements liés aux obligations professionnelles, aux services, aux loisirs et aux rencontres familiales/amicales.

Il s'agit aussi de porter une attention nuancée sur un phénomène multiforme au sein d'**un territoire où coexistent des frottements et une réelle tradition d'accueil et d'échanges dans les évènements communaux entre les quartiers de grands ensembles et les quartiers pavillonnaires**. Certains anciens habitants disent craindre d'être « socialement rabaissés » en raison de la présence dans le logement social de nouveaux arrivants dont la situation est moins défavorisée. On note également certains comportements d'évitement de voisins quand des familles issues des grands ensembles concernés par les ORU emménagent dans un nouveau quartier, notamment si elles appartiennent aux « minorités visibles », au risque d'amertume et de sentiment de discrimination. Enfin, certains ménages,

mais relativement peu, font des remarques négatives sur leur nouveau quartier d'habitation à propos du cadre de vie, de difficultés d'accès à certains équipements, du bruit ou de la présence de groupes de jeunes sur l'espace public qui leur pose question.

Enfin, les habitants dans leur ensemble font valoir l'impact négatif de travaux qui se prolongent et donnent parfois au territoire, ou à certains endroits du moins, une impression de chantier. Tout comme il faut noter des sujets d'inquiétude grandissante qui empêchent de se projeter dans l'avenir et dépassent le seul cadre du logement. Par effet de la crise économique, apparaissent une anxiété et des préoccupations relatives au premier chef à l'emploi, mais aussi à des questions de santé et de garde d'enfants.

Des changements dans l'action publique : quelles actions envisager ? Quels points de vigilance se donner ?

A ces phénomènes complexes, la réponse du territoire et des institutions ne peut être que multiforme et partenariale. Les interventions amènent à distinguer deux moments : le temps de la transition et celui de l'affirmation et de la poursuite du changement.

Le temps de la transition

Outre quelques points d'achoppement et de tension notés dans le constat, il apparaît nécessaire de réguler les usages des espaces et des équipements et de multiplier les occasions de rencontre entre habitants, mais aussi entre habitants et institutions, ce que résume l'expression « améliorer le vivre ensemble ». Trois points semblent cruciaux pour les participants à l'atelier :

- **L'accueil des nouveaux habitants, la présentation de la ville, l'écoute et le dialogue**. Plusieurs initiatives, institutionnelles ou non, existent et doivent être développées. Par exemple, on évoque une journée des habitants afin de confronter leur vécu ce qui permettrait une meilleure appropriation du territoire et l'établissement d'un minimum de relations sociales. On pense également au week-end pendant lequel d'autres formes de relations sociales peuvent s'établir en raison du temps libre de beaucoup.

- **Les services et la gestion urbaine et sociale des quartiers**. Le renouvellement urbain a amélioré la qualité du logement, des espaces et des équipements structurants et il est évidemment important d'en assurer l'entretien dans la durée. Les services, les équipements et le cadre de vie sont des biens communs à tous, anciens et nouveaux habitants confondus, qu'ils soient restés dans leur logement, aient été relogés dans le patrimoine ancien ou dans le neuf. Maintenir et développer la qualité des services et des espaces, c'est donc s'assurer de disposer de biens qui profitent à tous et à chacun, de lieux où se nouent des réseaux sociaux et relationnels, autour des écoles notamment.

- **Un système d'observation, de veille et d'écoute sociale**. Il y a et il y aura un travail d'évaluation qualitatif et quantitatif à mener pour mesurer les effets du renouvellement urbain et accompagner l'adaptation dans la durée. Il faut également mettre en résonnance urbain et humain et prendre en compte le fait que l'habitant est un expert d'usage, prendre le temps de l'écouter, ne pas décider à sa place et donc offrir des choix.

La poursuite et l'approfondissement de la dynamique amène à considérer le fait que les transformations urbaines et les phénomènes de mobilité urbaine et de changement social ne sont pas propres à la Rive Droite, mais concernent l'ensemble de l'agglomération. La situation et l'expérience du territoire et de ses acteurs permettent à certains participants de dire que « la Rive Droite a pris dix ans d'avance quand d'autres opérations en sont à leurs

prémisses » ou que l'on peut déjà opérer un premier bilan pour mieux choisir les orientations pour la suite. Plusieurs pistes se font jour :

- **La question du logement appelle une diversification des politiques de réhabilitation, construction, reconfiguration du parc**. Les grandes familles, les jeunes, les personnes âgées, les familles monoparentales auront besoin de logements spécifiques. Cette diversification a été très relative dans les programmes de renouvellement urbain. De même, les anciens habitants, dont ceux qui ont été relogés dans l'ancien, ont également droit à une qualité de logement, y compris sur les plans acoustique et thermique. Il faut donc imaginer des modes de réhabilitation efficaces qui ne génèrent pas d'augmentation de l'effort des familles financièrement fragiles.

- **L'organisation des services appelle à des changements qui ne sont pas seulement quantitatifs**. Pour ne prendre que l'exemple de la petite enfance, les services municipaux et associatifs dans ce domaine avaient, et ont encore, pour préoccupation et objectif majeur, la socialisation des parents et des familles et l'insertion sociale des enfants au moins autant que la garde d'enfants proprement dite. Or, on assiste dans ces structures et ces services à l'apparition de tensions face aux demandes de parents qui travaillent et réclament un service de garde en rapport avec leurs besoins. Le défi est donc d'être capable, dans l'organisation du service, les places, les horaires, les formations de personnel, de maintenir la spécialité « insertion/socialisation » tout en développant un service de garde conforme à ce que demandent les couples urbains composés de deux actifs. C'est un travail de redéfinition des services qui s'étend bien au-delà de la seule petite enfance, mais concerne l'ensemble des services publics et souvent privés, qui nécessitera, outre des moyens financiers et des investissements difficiles à mobiliser dans le contexte actuel, un accompagnement des équipes, une articulation dans certains domaines avec des démarches d'agglomération.

- **Il faudra savoir s'appuyer sur le vécu et les besoins des habitants**, en s'éloignant des démarches de marketing dans les services ou la définition des « produits », pour, au contraire, développer des médiations ascendantes permettant un rapprochement entre les experts et leur savoir technique et les habitants et leur expertise d'usage.

En conclusion, la réponse en termes de politique publique ne peut donc pas se limiter au logement et au cadre de vie, aussi importants soient-ils. Une réponse aux craintes sur l'emploi et l'économie doit être intégrée à l'action sur le logement et l'urbain, notamment pour les jeunes dont on voit que les besoins en logement recoupent ceux liés à la formation et au besoin de fonder une famille. C'est donc bien une stratégie globale et une politique articulant les interventions sectorielles et territoriales qui sont prônées.

2// Exclusion, les enjeux de la solvabilisation

Animatrices
Sonia Graslin, conseiller technique logement habitat de la Caf de la Gironde
Muriel Duroure, directrice du fonds solidarité logements de Gironde

Prise de notes
Stéphanie Goujon, chargée de projet 8 mai 45, Ville de Cenon

Dans les années à venir, il est prévu sur le territoire du GPV plus de 20 000 habitants supplémentaires et près de 14 000 logements. Quelle est la place du public dit « en précarité » pour ces grands projets à venir ? Quel type de logements sera construit, avec quel niveau de prix, pour quel public ? Quelle sécurisation des publics et des parcours pouvons-nous mettre en place ? Comment la programmation peut-elle prendre en considération les possibilités de « solvabilisation » du logement et pour quels publics ?

Quelques constats

Les effets de seuil génèrent de l'exclusion
La Caisse d'Allocations Familiales solvabilise 6 millions de bénéficiaires d'aides au logement. En Gironde, on compte 257 000 allocataires, dont 150 000 bénéficient d'aides au logement. Cette proportion découle des effets de seuil. La méthode de l'évaluation forfaitaire des ressources crée des effets de seuil qui pénalisent les personnes disposant de faibles revenus et souvent en situation d'emploi précaire. En effet, suivant que les revenus du demandeur se situent juste au-dessus ou au-dessous du seuil, l'allocation peut-être attribuée ou non et peut être d'un montant très différent.

Ces effets de seuil génèrent de l'exclusion :
- **auprès des accédants à la propriété**. En effet, il est constaté une fuite des ménages de la Cub vers la troisième couronne, notamment à l'arrivée du deuxième enfant. La CAF s'attache à garantir auprès de ces familles un projet habitat compatible avec le projet familial ; toutefois, de moins en moins de familles s'inscrivent dans un parcours d'accession, même en troisième couronne. La sécurisation du parcours n'est pas garantie pour un public avec une activité salariale et des enfants ; il est difficile pour des familles au SMIC de pérenniser leur projet habitat.
- **auprès des personnes seules et âgées**. Ce public préfère rester dans de grands logements anciens plutôt que d'être logés dans des petits logements beaucoup plus chers et dont l'allocation logement n'est pas revue à la hausse.
- **auprès des jeunes**. Les allocations logements ne sont pas considérées comme une ressource pérenne. Plusieurs paramètres rentrent en considération pour le calcul de l'aide au logement et le parcours du jeune est chaotique. Le parc privé (logement parfois sans confort) est privilégié par les jeunes par manque d'offre compatible avec leurs ressources.
- **auprès des ménages d'une personne** avec, de plus en plus souvent, un droit de visite des enfants et des ménages confrontés à l'évolution de la situation familiale (séparations …).

Des aides inadaptées pour des charges et des loyers en augmentation
De 1998 à 2008, les aides de la CAF ont augmenté de 35 % alors que le montant des loyers augmentait dans le même temps de 50 %, ceci aussi bien dans le parc privé que dans le parc public.

De plus, les charges locatives et d'énergie connaissent une augmentation non négligeable. Notons aussi que le coût de l'individualisation des charges a été à la charge des familles.

Tout ceci entraîne une augmentation des taux d'effort des ménages quel que soit leur statut d'occupation. Or, les aides de la CAF sont insuffisantes et inadaptées. En effet, le montant du loyer et charges annexes (garage…) ne sont pas pris en compte dans le mode de calcul des allocations et les enfants de plus de 21 ans, toujours à la charge des parents, ne sont plus pris en compte par la CAF.

La construction de nouveaux logements : des obstacles persistants

L'Etat est compétent pour l'attribution des aides à la pierre et en délègue la gestion à la Communauté urbaine de Bordeaux. Ces aides bénéficient d'une part à la construction de logements sociaux et d'autre part à la rénovation des logements privés. Le montant de ces aides est en constante diminution et la Cub se trouve face à des difficultés persistantes :

- le **manque de terrains à bâtir** disponibles,
- les **coûts croissants de ces terrains**, notamment en raison du développement de l'investissement locatif dans le secteur libre et du succès du prêt à taux zéro auprès des primo-accédants,
- les **coûts de construction ont également augmenté** en raison d'une forte sollicitation des entreprises du bâtiment et du développement de nouvelles exigences qualitatives avec les normes HQE.

Les stratégies mises en place par les familles

Compte-tenu du contexte, les familles font le choix de diminuer leur qualité de vie en occupant des logements neufs plus petits, d'où des phénomènes de sur-occupation de plus en plus prégnants. D'autres stratégies sont mises en place, notamment par les familles qui choisissent de vivre dans des logements anciens moins chers, mais coûteuses en énergie, indignes, voire insalubres. Enfin, certaines familles, et notamment les retraités, limitent leur budget sur le volet alimentation.

Plusieurs pistes de réflexion

Pour des évolutions de la règlementation

- **Révision du cadre juridique** des aides au logement :
  - ***critères*** : prendre en considération les variations de ressources (pas systématiquement les ressources de N-2), reconsidérer les seuils au regard de l'évolution du coût global du logement, possibilité de prendre en considération le coût des annexes indissociables du logement (garage, jardin…).
  - ***revoir les aides aux accédants*** à la propriété.
- **Assouplir le cadre juridique relatif à la gestion** individualisée ou collective **des fluides**.

Pour l'action locale et la pratique des actes

- **Mobiliser** tous **les outils d'urbanisme qui permettent** aux collectivités locales et à leurs établissements publics **de maîtriser le développement de l'habitat**, d'éviter son émiettement, de limiter le coût du foncier :
  - SCOT, PLH, PLU …
  - EPFL, droit de préemption …

- **Inciter les constructeurs, publics ou privés, à raisonner en termes de coût global du logement** : la consommation économe ne se résume pas aux labels « BBC ou HQE » ! Prendre en considération le coût constructif, le coût de fonctionnement, le loyer d'équilibre et les charges facturées aux occupants dès l'élaboration des cahiers des charges et avant les PC, pour permettre la mise sur le marché de logements à des coûts cohérents avec les revenus des ménages auxquels ils sont destinés. Dans cet objectif opérer les choix adaptés en termes de choix énergétiques et du mode de gestion (individuel ou collectif) de l'énergie et de l'eau.

En conclusion, la sécurisation des parcours et des publics dans l'habitat passe par deux grands leviers que sont le cadre juridique des aides au logement, à l'accession et à la gestion des fluides et la maîtrise du développement de l'habitat et du coût de la construction. Deux leviers que les acteurs publics, de l'Etat aux collectivités, et les acteurs privés doivent rapidement activer pour répondre aux besoins des publics qui pâtissent aujourd'hui de l'inadaptation des aides et du déficit de logements.

3// Espace et ressources partagés

Animatrice : Dominique Petermüller, architecte-urbaniste

Prise de notes : Charlotte Hüni, chargée de mission Grand Projet des Villes Rive Droite

Dans les 15 prochaines années, la seule plaine Rive Droite pourrait accueillir 22 000 nouvelles familles soit 35 à 45 000 habitants, 1/3 à Bordeaux, 1/3 sur le territoire de l'OIN et 1/3 sur le territoire du GPV. La Rive Droite change aujourd'hui de position dans l'agglomération.

Les valeurs se transforment et **interrogent la perception de la Rive Droite et ce qui en fait l'identité :**

Les usages
- La **ville du fleuve** est désormais une réalité pour tous, sur les deux rives.
- Sur la Rive Droite, **la diversité des quartiers est une réalité**. Il y existe plusieurs villes aux identités singulières, contrastant avec l'homogénéité de la ville historique.
- Le **coteau** permet à la fois d'être dans la forêt et de voir loin, de créer la **ville jardin**.

La distance
- **Les éléments qui morcelaient** la Rive Droite (voies ferrées, traversantes) **font désormais du lien** et relient ces chapelets d'éléments divers.
- Il y a une épaisseur à la Rive Droite après le coteau qui ajoute à l'attractivité du territoire avec **un environnement rural proche de la ville**.
- Le **développement des transports collectifs est une priorité** pour accompagner le développement tant pour les entreprises que pour les habitants.

La proximité
- La Rive Droite est aujourd'hui un territoire sur lequel on va pour la vie de proximité et les équipements singuliers qui s'y implantent.
- L'arc BBB (Belcier-Bastide-Bacalan) imaginé par la Ville de Bordeaux est présenté comme l'élément de centralité et installe la **plaine Rive Droite dans le centre de l'agglomération**.
- L'enjeu est de ne pas trop s'éloigner du centre en conciliant goût pour la nature et faibles coûts. **La Rive Droite doit se développer entre hyperdensité et vraie nature**.
- En termes économiques, les entreprises ont plaisir à s'implanter Rive Droite, même hors Zone Franche Urbaine. Il faut **maintenir le lien entre emplois et logements** pour conserver cette attractivité et développer une ville qui accueille toutes les fonctions.

La qualité
- Il faut **conserver la spécificité de la Rive Droite, en travaillant sur le vivre ensemble**, les identités de quartiers, proposer des logements qualitatifs et évolutifs qui permettront aux familles de rester sur la Rive Droite.
- Sur la plaine, **il ne faut pas laisser la place à la spéculation**, au risque de reporter les difficultés au-delà du coteau, et s'appliquer à créer du lien à l'échelle du territoire. Le risque de ce développement serait d'opposer invention et ville-centre à réparation et coteau.

La Rive Droite était en banlieue, mais la plaine se retrouve aujourd'hui au cœur de l'agglomération. Ce territoire se donne désormais à voir des deux côtés du fleuve, créé un élément identitaire de la rive gauche par ses perspectives boisées. La Rive Droite révèlera l'identité bordelaise et son futur paysage par les projets à venir qu'elle va accueillir, à condition qu'ils soient de grande qualité, évolutifs, associant densité et nature, invention et identité.

4// Réhabilitons... Mais comment ?

(voir annexes pages 24 à 31)

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

Prise de note : Denis Rouillon, chef de projet Politique de la Ville, Mairie de Floirac

Même en territoire tendu, l'attractivité du patrimoine à moyen terme reste une préoccupation des bailleurs car il peut se déqualifier par rapport à l'offre nouvelle qui est souvent plus performante sur des qualités qui font parfois défaut à l'ancien. Il s'agit donc de réhabiliter un bâti souvent implanté en site déjà structuré, aménagé, équipé, desservit. La réhabilitation s'inscrit dans la démarche de la ville durable, mais ceci nécessite aussi de porter un regard sur les espaces extérieurs qu'ils soient privés ou publics. Par ailleurs, intervenir sur le patrimoine coûte cher (de 20 à 60 K€ par logement) et les bailleurs ne peuvent envisager d'augmenter significativement les loyers au-delà des économies de charges.

Des constructions-démolitions aux réhabilitations

Après une période de rénovation urbaine marquée par les opérations de constructions - démolitions, la question de la réhabilitation des résidences anciennes non concernées par ces démolitions se posent, et ce pour plusieurs raisons.
Tout d'abord, il s'agit, en grande majorité, de résidences en secteur social dont la construction date des années 50 à 70, donc avant l'évolution des normes sur la construction (déperditions thermiques, problème d'accessibilité, isolation phonique insatisfaisante…).
De plus, malgré la présence de défaillances techniques, la plupart de ces résidences sont aujourd'hui rattrapées par la ville : passage d'un TCSP, présence d'équipements, création de nouveaux logements à proximité…
Même si les secteurs potentiellement concernés ne sont pas paradoxalement très denses, les grands ensembles présentent des hauteurs intéressantes, donnant des vues sur le reste de la ville et qui, compte tenu des règles d'urbanisme actuelles, ne pourraient se réaliser aujourd'hui.
Enfin, il s'agit, à travers le maintien de ces grands ensembles, de proposer au plus grand nombre et notamment aux familles les plus modestes, des logements à loyer très modéré à l'intérieur de l'agglomération bordelaise.
Ainsi, la réhabilitation a l'avantage, au-delà de l'amélioration du confort et de l'usage, de maîtriser, voire de réduire, la quittance du logement en proposant des logements plus efficaces sur le plan thermique (baisse des charges de chauffage).

Ces dernières années, différentes réflexions ont été menées sur les réhabilitations, notamment dans le cadre des projets de rénovation urbaine financés par l'ANRU. La loi Grenelle 1&2 a également donné un souffle à ce type de travaux. Des programmes exploratoires ont pu être mis en œuvre : programme « Réha » du PUCA (plan urbanisme construction architecture), lancement du laboratoire Bat'Im (plateforme d'échanges et de capitalisations). Certaines réhabilitations ont été très loin dans leurs ambitions de qualité (la tour « Bois le Prêtre » avec l'équipe Lacaton Vassal). La réhabilitation est dorénavant un point d'appui dans les politiques des bailleurs à travers leur prise en compte dans les plans stratégiques patrimoniaux des organismes.

Trois types de réhabilitation

Trois grands types de réhabilitation sont à distinguer :

1. ***La réhabilitation légère*** : son coût* est compris entre 10 000 et 15 000 € par logement et concerne essentiellement un travail sur l'isolation thermique. Pour Aquitanis, ce type de réhabilitation concerne 1 960 logements et représente un coût total de 26,6 M€.
2. ***La réhabilitation lourde*** : d'un coût* oscillant entre 20 000 et 30 000 € par logement, cette réhabilitation est plus qualitative que la précédente en donnant une nouvelle image aux résidences. 3 490 logements d'Aquitanis sont concernés par ce type de réhabilitation pour un coût total de 105 M€.
3. ***La requalification*** : d'un coût* supérieur à 40 000 € par logement, cette réhabilitation permet en supplément de la réhabilitation lourde de proposer une modification des espaces (réalisation de loggia, reconfiguration de certaines pièces…). 890 logements d'Aquitanis sont inscrits dans cette démarche pour un coût total de 41 M€. A titre de comparaison, la création d'un logement neuf coûte environ 100 000 €.

*Les coûts indiqués sont les coûts travaux

Trois axes à développer en particulier

Préserver l'attractivité du patrimoine ancien

Il s'agit de bien dimensionner le type de réhabilitation et de s'interroger sur la place à donner aux habitants dans la démarche. **Le choix de réhabilitation est fonction des résultats des diagnostics de performances énergétiques, de l'attractivité** ou non **du site et du niveau de maintenance**. L'ANRU reste assez prudente sur l'intérêt d'une requalification lourde compte-tenu de la moindre différence avec l'offre neuve et de l'attractivité faible de certains sites. A noter qu'une réhabilitation moins qualitative aura moins d'impact sur le changement d'image alors qu'une requalification lourde permettra de lancer un nouveau cycle de vie pour les résidences concernées. Dans tous les cas, il est nécessaire d'avoir une réflexion à l'échelle du quartier sur le type de réhabilitation sur la base d'un diagnostic partagé par les acteurs du territoire.

En lien avec le changement d'image, **la question de la mixité doit également être abordée**. Une requalification lourde ne permettrait-elle pas une meilleure mixité au sein de la résidence réhabilitée ? A cette question, il semble que la mixité se joue à une échelle plus large qui est celle du quartier. Concernant la typologie des logements (nombre de T1, T2…), les évolutions à apporter sont considérées à partir des programmes de réhabilitation lourde au regard de la sous ou sur-occupation des logements et des évolutions sociologiques de la résidence concernée.

La dimension du développement durable est bien prise en compte dans le cadre des réhabilitations, ces dernières permettant de rendre plus performantes sur le plan thermique les résidences. Toutefois, il ne s'agit pas non plus d'équiper avec les dernières innovations actuelles l'ensemble des résidences, mais plutôt d'avoir une réflexion en termes de coût global. Il est à noter que, de manière générale, on remarque un frein au changement de la part des habitants.

Rapport entre espace bâti réhabilité et espaces extérieurs

Sur **la place de la voiture**, la moyenne se situe dans les espaces rénovés à environ 1 place de stationnement par logement (lorsqu'il y a un TCSP à proximité). De manière à réduire l'impact du stationnement sur l'espace public, il semble cohérent de développer et de rendre accessible une offre suffisante à l'intérieur des résidences et contraindre les possibilités de stationnement sur le domaine public.

Sur les espaces privatifs, la résidentialisation, marquée par une fermeture physique des résidences, est un sujet en dent de scie. Elle est plutôt bien appréciée par les résidents désireux d'une sécurisation, mais fait l'objet de controverse auprès des professionnels de l'action publique de par son impact sur la fermeture d'îlot et son frein dans le vivre ensemble. **A défaut de résidentialisation, il semble nécessaire, dans tous les cas de figure, qu'il y ait une différenciation entre l'espace public et l'espace privé**.

Sur la question des aménagements **extérieurs, l'expertise d'usage des habitants devra être sollicitée** de manière à répondre aux différents besoins.

Les financements de la réhabilitation

Il est possible de faire appel aux ressources publiques : les collectivités territoriales, l'Europe, les certificats d'énergie et certains prêts. Par ailleurs, il est nécessaire de rappeler que les réhabilitations permettent de diminuer jusqu'à 50 % les charges. La baisse n'est pas forcément répercutée à 100 % auprès du locataire. En effet, il peut être nécessaire de faire financer une partie du coût des travaux auprès des locataires par la création d'une ligne de loyer spécifique permettant au bailleur de récupérer 50 % des économies (la 3ème ligne de loyer). Cette récupération peut représenter 15 à 20% du montant des travaux. Dans le cas de création de surfaces nouvelles lors de requalifications (loggia…), ces surfaces doivent être amorties à plus long terme à l'instar des logements neufs. Ces créations sont répercutées sur le montant de loyer, tout en faisant en sorte que l'impact reste limité. Sur l'auto-réhabilitation, il semble cohérent de limiter son champ à l'intérieur des habitations et en aucun cas de l'appliquer lors des réhabilitations thermiques se faisant généralement par l'extérieur.

En conclusion, la réhabilitation du bâti et des logements est une des réponses au besoin des plus modestes d'un habitat à loyer très modéré, mais garantissant un niveau de qualité proche du neuf et des performances énergétiques conformes aux attendus actuels. Favorisée par la loi du Grenelle 1&2, la réhabilitation du patrimoine des bailleurs nécessite de pérenniser le partenariat mis en œuvre et la dynamique créée par la rénovation urbaine. Le type de réhabilitation doit être le fruit d'un diagnostic partagé avec les acteurs du territoire qui sont donc forcément placés au cœur du processus.

La diversité et le nombre des acteurs ayant participé à ces ateliers organisés par le Grand Projet des Villes Rive Droite, témoignent, s'il le fallait, de leur mobilisation et de leur volonté de pérenniser un partenariat et une dynamique au service d'un projet de territoire qui porte l'ambition de connecter la Rive Droite aux grands enjeux métropolitains.

Quatre grands points se dégagent à l'issue des ateliers :

- Le maintien sur le territoire des populations les plus modestes nécessite la sécurisation de leur parcours résidentiel. Il s'agit alors d'agir sur le cadre juridique des aides au logement, à l'accession et à la gestion des fluides et de maîtriser le développement de l'habitat et le coût de la construction.

- Dans ce contexte, la réhabilitation des logements est une des réponses au besoin des plus modestes d'un habitat à loyer très modéré, garantissant malgré cela un niveau de qualité proche du neuf et des performances énergétiques conformes aux attendus actuels. Dans ce processus, les acteurs du territoire doivent forcément être placés au cœur de la réflexion et partager le diagnostic préalable au choix du type de réhabilitation.

- Si la Rive Droite était en banlieue, elle se retrouve aujourd'hui au cœur de l'agglomération, créant un élément identitaire de la rive gauche par ses perspectives boisées. La Rive Droite révèlera l'identité bordelaise et son futur paysage par les projets qu'elle accueillera et qui devront être de grande qualité, évolutifs, associant densité et nature, invention et identité.

- Mais la réponse à la question de « l'habiter » ne peut se limiter, en matière de politique publique, au logement et au cadre de vie, aussi importants soient-ils. Une réponse aux craintes sur l'emploi et l'économie doit être intégrée à l'action sur le logement et l'urbain, notamment pour les jeunes. C'est une stratégie globale et une politique articulant les interventions sectorielles et territoriales qui sont prônées.

A travers ces quatre points, tous les participants et animateurs des ateliers témoignent d'un fort attachement à ce qui fonde l'identité de la Rive Droite :

- la porosité ville-nature accrue par la montée en puissance du parc des Coteaux et le développement des cheminements doux dans les programmes de rénovation urbaine et les nouveaux quartiers.
- le savoir « vivre-ensemble » qui transparaît dans la vitalité des associations et l'agenda culturel des communes du territoire.

Le travail se poursuit. Chacun peut continuer à contribuer au projet via le blog Rive Droite (blog-rivedroite.fr)

Table ronde de conclusion

Habiter Rive Droite
Enjeux démographiques, sociologiques et urbains

Etienne Parin, directeur du Grand Projet des Villes Rive Droite

Pour conclure cette journée, nous allons d'abord donner la parole à notre grand témoin extérieur, Olivier Chadoin, afin qu'il nous livre les réflexions et les questionnements qu'ont suscité chez lui les interventions de ce matin et les échanges survenus dans les ateliers qu'il a parcouru. Puis, nous interrogerons nos représentants élus : Jean-Pierre Turon, maire de Bassens, Jean Touzeau, maire de Lormont, Jean-Paul Delpech, adjoint au maire de Cenon, Alain David ne pouvant pas être présent s'excuse auprès de vous et Didier Iglésias, adjoint au maire de Floirac qui représentera Conchita Lacuey, excusée également.

Olivier Chadoin, ce territoire de la Rive Droite, singulièrement celui des quatre villes du GPV, est en mutation, en interrogation, c'est un territoire d'avenir aussi, on en est tous assez convaincus. Et cela pose question, engendre peut-être aussi des problèmes. Comment as-tu entendu les interventions de ce matin ? Quelles sont pour toi les interrogations de fond qu'on ne peut éviter de se poser à l'aube d'une décennie, ou d'une double décennie, de grande mutation ?

Olivier Chadoin, sociologue

Il s'est dit beaucoup de choses et la première chose que l'on peut remarquer, c'est la mobilisation d'une expertise très savante, alors je vais peut-être dire des bêtises parce que je ne suis pas aussi savant sur le territoire que ce que j'ai pu entendre ce matin.
La première réflexion qui m'est venue peut être illustrée par une phrase de George Perec dans son « *Espèces d'espaces* » (éditions Galilée, 1974) que tous les professionnels de l'aménagement connaissent. Perec dit : « Finalement, est-ce que lorsqu'on change le lit dans la chambre, ça change la chambre ? ». J'ai un peu ce sentiment qu'ici nous sommes à un moment du projet où des choses ont été bougées et où l'on se dit : « On avait un projet sur un territoire bien identifié, mais maintenant que l'on a bougé des choses, ce n'est plus le même territoire, on doit donc agir autrement». Agir autrement, évidemment sur les quatre volets essentiels du territoire, c'est-à-dire le volet social, le volet économique, le volet symbolique aussi (la question de l'identité m'a semblé traverser beaucoup de débats) et puis évidemment le volet spatial. C'est un enjeu de requalification qui, à chaque fois, est recommencé d'une certaine façon. Là, nous sommes à ce stade du projet où les meubles ont bougé, le territoire n'est plus le même et il faut le ré-envisager, le relire, le penser autrement, savoir comment il supporte à la fois une recomposition sociale et une recomposition spatiale.

Une autre réflexion concerne la vitesse de ce changement, c'est une chose frappante. Cela peut paraître évident, mais nous sommes dans un rythme de changement que l'on n'avait pas vu depuis les années 60 sur ce type de territoire. Un rythme de construction, de production qui, évidemment, bouscule les choses. D'où l'enjeu, un peu symbolique, des représentations car ces représentations bougent moins vite que ne bouge le réel. On est dépassé par l'accélération du réel sur le plan des représentations. À tel point, qu'un des autres aspects qui m'a semblé être toujours présent, c'est la question de l'identification de

l'échelle de changement de ce territoire. On voit bien comment on se le représente.
On dit « le territoire », mais finalement c'est tantôt le territoire d'action : le GPV, c'est la Rive Droite : un territoire de représentation auquel on attribue des qualités, une position, etc. Tantôt les territoires communaux : les identifications liées aux communes qui forment ce territoire. C'est un autre aspect qui, je pense, est important, y compris dans la manière dont les représentations changent. Je vais y revenir tout à l'heure, je ne vais peut-être pas pouvoir tout dire, mais on a parlé des situations habitantes, des anciens, des nouveaux… finalement, comment est-ce qu'ils se situent dans les représentations du territoire ? Qu'est-ce qui a changé dans les représentations du territoire chez les nouveaux habitants ou les nouveaux arrivants ?
Autre réflexion qui me semble très importante, Daniel Mandouze l'a développée ce matin, c'est la question des situations habitantes. C'est une interrogation sociologique classique, on la trouve chez Henri Coing[2] ou encore chez Norbert Elias qui oppose dans un ouvrage célèbre[3] « les établis » et « les nouveaux », les établis étant ceux qui sont déjà sur le territoire. Nous avons ici affaire à un territoire où des « nouveaux arrivent ». Un atelier portait sur ce thème qui, il est vrai, n'est pas évident. Je n'en ferai pas une synthèse car la forme-même des ateliers proposés montre bien comment les questions étaient posées. Je pourrais presque reprendre l'organisation de la journée qui était très efficace et les thèmes des ateliers un par un, mais je vais plutôt naviguer.

La question des anciens et des nouveaux habitants se pose toujours dans la rénovation urbaine car elle amène des changements sociaux. Elle conduit toutefois souvent à grossir un peu les caractères en considérant que les nouveaux forment un groupe homogène, ce qui n'est pas forcément le cas, et que les anciens forment un groupe homogène, ce qui est encore moins souvent le cas. Quand un quartier se transforme, on touche à un aspect essentiel de ce qu'il est et que nous appelons la ressource spatiale, c'est-à-dire que la position que vous avez dans l'espace forme une ressource, et à mesure que le projet change, valorise un territoire, il révèle cette ressource spatiale qui peut être captée par d'autres. La difficulté, c'est que, souvent, la captation de cette ressource spatiale qui est fabriquée par du projet ou du changement, est le fait de ceux qui ont les moyens de la capter les premiers. Du coup, on peut avoir des divisions aussi chez ceux qu'on appelle les établis ou les habitants historiques, appelons-les comme ça, du territoire. Donc, ce n'est pas qu'une histoire d'anciens/nouveaux, si tant est d'ailleurs qu'on sache pourquoi les nouveaux viennent et avec quelle représentation. Car, si j'ai bien compris, les nouveaux sont finalement aussi la fraction dominée des classes moyennes, c'est-à-dire le bas de la classe moyenne qui cherche donc, à travers le logement, une forme de stabilité et de stabilisation de sa trajectoire. Quand on change un territoire de classement, déclassement, reclassement, on assiste à des jeux classiques du monde social. C'est aussi un grand moment de doute où les représentations sont bousculées, où le rapport au territoire est bousculé, et donc l'identification à ce territoire. Classiquement, on peut considérer que l'identité d'un territoire est formée par trois éléments : la manière dont il est désigné de l'extérieur, la manière dont on veut le porter et puis la manière dont il est réellement saisi par ailleurs. Ici, on assiste à un réajustement de ces paramètres. Jusqu'à présent, il était dominé, je pense, plutôt par la désignation extérieure qui lui attribuait une identité pas forcément positive. Désormais, il y a une forme de conquête, de recharge symbolique qui est en train de s'opérer, mais avec des effets de redistribution et des risques de division sociale qui ont été largement abordés dans l'atelier sur les anciens et les nouveaux.

---

[2] « *Rénovation urbaine et changement social : l'îlot n°4 (Paris 13e)* ». Les éditions ouvrières, 1966
[3] *« Über den Prozeß der Zivilisation »,* paru en France en deux volumes sous les titres *« La Civilisation des mœurs »* en 1973 et *« La Dynamique de l'Occident »* en 1975.

Autre question essentielle, celle du logement et de la qualité du logement. Pourquoi ? Parce que le premier contact que l'on a et le point dans l'espace-même depuis lequel on fait son jugement sur l'opération de rénovation urbaine, est, le plus souvent, le logement. Cette question du logement renvoie évidemment à la manière dont on constitue le territoire et donc à la forme de ce territoire. Il me semble que nous sommes dans un schéma de construction d'une métropole beaucoup plus forte et donc dans une forme de rattrapage urbain où la ville s'étend et s'agglomère plus fortement. La question du logement est à replacer dans une autre question qui a été moins abordée, celle de la forme urbaine que l'on va pouvoir développer pour assurer cette continuité. On sait que le tramway est un élément fort, mais, à ce stade du projet, sans doute insuffisant.

Dernier point que je souhaitais souligner, il me semble qu'il a été moins présent dans les échanges, c'est la question du développement économique. Ce qui fait territoire et ce qui peut faire cohésion de territoire avec tous ces débats anciens/nouveaux, c'est la possibilité de travailler sur place, de développer de l'emploi sur place, ce qui va entraîner évidemment le développement des services où vont pouvoir cohabiter ces nouvelles populations. On pense aux crèches, aux écoles, etc. Même s'il me semble, vu de l'extérieur, mais encore une fois je ne connais pas très bien les données du territoire, que la recharge symbolique est bien engagée : il y a une attractivité nouvelle, des équipements culturels, la polyclinique… malgré tout, je pense qu'on peut se demander s'il n'y a pas un deuxième temps du développement économique à réengager pour que les quatre dimensions que j'ai posées dès le départ, c'est-à-dire les volets social, spatial, symbolique et économique soient concernés par le changement. Cela passe encore une fois par un travail sur le volet symbolique qui est toujours très important. Requalifier c'est donner de la qualité, mais c'est aussi travailler sur un nouveau récit et produire une nouvelle représentation qui aura des effets dans le réel. Le terme « requalifier » est toujours problématique car quand on requalifie spatialement, on requalifie socialement aussi et c'est là que se logent les craintes. Mais je ne vais pas développer tout cet aspect-là qui évidemment, de par ma profession, m'intéresse sans doute le plus, la question des situations habitantes est l'univers dans lequel je suis le plus porté, mais Daniel l'a bien développé ce matin.

Voilà donc ce que je pouvais, de manière très globale, lancer comme questionnements suite à mes passages dans quelques ateliers et à la plénière de ce matin.

Etienne Parin

Merci Olivier, ton propos pose bien les différentes facettes de la complexité de notre territoire. Je vais m'adresser au géographe qu'est Jean-Pierre Turon. La première question posée est celle de l'échelle des territoires. Pendant longtemps, on a considéré les ZUP comme un territoire en soi. Or, nous avons vu ce matin que ces idées reçues ont volé en éclats, puisque Daniel Mandouze nous a bien montré qu'à l'intérieur-même de ces territoires il y avait des représentations, des réalités sociales et économiques extrêmement diverses. Par ailleurs, Olivier Chadoin vient de le dire, le renouvellement de ce territoire interpelle le territoire symbolique et fonctionnel de chacun. Comment, à l'échelle de la responsabilité municipale, qui concerne un territoire juridiquement bien établi, peut-on prendre en compte la complexité et la diversité de ces échelles : le logement, le quartier - assez peu représentatif, on l'a vu tout à l'heure - la commune - très représentative - la métropole et au-delà de la métropole ?

Jean-Pierre Turon, maire de Bassens

Beaucoup de questionnements en deux phrases ! Je voudrais d'abord situer, puisqu'on parle de territoire, Bassens par rapport au GPV. C'est un point d'histoire, mais qui est révélateur. Le début du GPV, c'est trois communes ZUP (zone d'urbanisation prioritaire) : Lormont, Cenon et Floirac. Bassens, n'ayant pas de ZUP, n'en faisait pas partie, bien qu'ayant à l'époque 40% d'habitat social. Bassens n'était pas automatiquement associée à la réflexion sur les ZUP. Les cités d'habitat social de la commune étaient souvent antérieures aux ZUP elles-mêmes ou, pour les dernières, contemporaines. C'était des unités plus petites, dispersées dans le territoire, moins prégnantes peut-être et donc totalement à part. Mais on était confronté aux mêmes réalités sociales, aux mêmes réalités de comportement et aux mêmes problématiques, peut-être même plus graves, sur la qualité des logements et des espaces ou des équipements publics, qui, eux, n'avaient pas été traités, alors que dans les ZUP, dans un premier temps, ils avaient été traités.

Donc la première nécessité, et ce fut un combat, était de faire comprendre, en particulier aux services de l'État, que Bassens devait rejoindre le Grand Projet de Ville, de façon à ce que les quatre communes, ayant un grand nombre d'habitat social, puissent véritablement faire un projet cohérent.

D'autre part, il y avait un élément complémentaire que pouvait apporter Bassens, à savoir une autre vision et une autre réalité du développement économique, puisque nous avions la spécificité d'avoir un territoire portuaire, industriel, ce qui expliquait d'ailleurs aussi la population à dominante ouvrière qui a caractérisé Bassens jusque dans les années 90-95, avant que les employés ne prennent la relève en termes d'importance.

Il y avait donc là un territoire qui devenait plus cohérent et qui devait prendre corps pour pouvoir, d'une part, permettre des actions spécifiques à chaque commune tout en gardant une cohérence dans les problématiques traitées ; et d'autre part, devenir une force à l'intérieur-même de l'agglomération. Ces communes si elles étaient restées isolées n'auraient pas pu mener la rénovation ou réhabilitation de leurs propres quartiers et peser face à l'État, aux grandes collectivités ou à la communauté urbaine, car chacune ne présentait individuellement qu'un poids très relatif. Être quatre a permis d'avoir une identité et une cohérence interne sans nier les diversités.

La notion identitaire était un élément important. Identité de chacun, mais à l'intérieur d'une identité supérieure qui restait à affirmer et déterminer. Cette identité n'était pas au départ clairement définie. Les concepts sur lesquels on s'appuyait n'étaient pas très clairs, si ce n'est qu'on était, sur la rive droite, stigmatisé. Il fallait trouver un concept positif, ce qui a demandé relativement peu de temps, car il suffisait de regarder le territoire pour voir des lignes se dessiner, ne serait-ce que les coteaux et les éléments naturels qui subsistaient. Pour créer une unité qui n'était pas artificielle, il fallait simplement ouvrir les yeux avec un regard positif, et non pas avec un regard négatif de réaction par rapport aux yeux de l'autre rive.

C'est ainsi que le concept et le projet ont pu progresser à l'intérieur de chaque commune dans la cohérence d'un territoire qui, progressivement, revendiquait une identité au travers d'une mise en valeur du paysage. Je fais allusion bien entendu au parc des Coteaux qui allait être un fil vert, ou un fil rouge suivant le type de dossier auquel on le présentait ! La biennale panOramas a été une révélation en 2010, qu'il reste à confirmer l'année prochaine. Même la métropole veut s'emparer du concept. Quelle meilleure satisfaction que de voir un concept né ici, sur la Rive Droite, dès la 1ère année de mise en œuvre, donner envie à la métropole de le développer sur l'ensemble de la communauté urbaine.

Etienne Parin

Didier Iglésias, la ville de Floirac, peut-être encore un peu plus que les autres, va être confrontée à un big-bang démographique, avec des espaces de reconversion industrielle extrêmement importants ouverts à l'urbanisation. On estime que sur la ville de Floirac, c'est plus d'un habitant sur trois qui sera nouveau dans vingt ans. On nous a dit qu'entre les établis, c'est-à-dire les anciens habitants, et les nouveaux, il n'y avait pas forcément une dichotomie aussi stricte et aussi évidente. Il y en a une aussi à l'intérieur des anciens. Comment voyez-vous cette question-là ? Comment réagissez-vous à ces analyses qui ont été proposées aujourd'hui ?

Didier Iglésias, adjoint au maire de Floirac, en charge de l'environnement et du cadre de vie

En préambule, je voulais confirmer que l'ajout de Bassens aux trois villes nous a donné à réfléchir sur une vision d'utilité : où commençait et où s'arrêtait cette rive droite. Cela nous a fixé un cadre et notre vision a été contrainte de s'élargir. Avec tout ce que nous avons commencé à développer, la réflexion sur le parc des Coteaux qui est entrée dans une phase de mise en œuvre, les différentes études, les actions comme panOramas, font qu'aujourd'hui l'image de la Rive Droite est incontestablement en train d'évoluer.

A Floirac, nous sommes en effet confronter au passage d'ici 20 ans d'une population de 17 000 habitants à 22 000 minimum, voire 25 000. Les hectares disponibles à l'urbanisation sur la plaine du Bas-Floirac, comme à Cenon, Bordeaux et un peu Lormont vont nous faire entrer dans le cœur d'agglomération. Nous ne serons plus simplement frontaliers à la Garonne et aux façades bordelaises. C'est une chose difficile à faire admettre à nos populations, qui, pour les plus défavorisées, derrière cette idée de cœur d'agglomération, craignent d'être rejetées.

Mais l'urbanisation, le traitement de l'urbanisation, est aujourd'hui très contrôlé par les services techniques, les élus et les bailleurs sociaux partenaires. Tous se confrontent à la population. Il ne faut pas hésiter à revoir un peu la copie pour que les populations présentes puissent rester quand elles le souhaitent. C'est une priorité, elles sont l'histoire de nos communes.

La Rive Droite, ça a été dit par Dominique Petermüller dans l'atelier qu'elle animait tout à l'heure, a connu plusieurs phases. Il y a eu celle de l'industrialisation où il a fallu construire beaucoup et vite, ce sont les fameuses opérations des grands ensembles sur le plateau, qui ont par la suite, on le sait, concentré une population sociale malheureusement très défavorisée. Aujourd'hui se pose donc la question du rééquilibrage. Dans la perspective de métropole millionnaire, nous devons préparer l'accueil de nouvelles populations, tout en garantissant que les populations existantes gardent leur place dans leur quartier remanié, réhabilité, réaménagé.

A Floirac, nous allons aussi avoir de grandes opérations dans le cadre de l'opération d'intérêt national Bordeaux-Euratlantique, ce qui engendre des questionnements encore plus forts. Ce peut être une chance extraordinaire pour la ville de Floirac, comme sa voisine : Cenon, à condition de ne pas faire n'importe quoi. Il faudra contrôler ces aménagements et pouvoir proposer aux habitants des pôles d'intérêt public. Car, certes, il faut de l'habitat rénové ou réhabilité, des quartiers neufs, nous en avons déjà, nous en aurons encore, mais il faut aussi des infrastructures, des équipements publics d'importance à l'image du Rocher Palmer à Cenon qui est en train de se développer. C'est une grande chance pour les

populations de la Rive Droite. Nous aurons, je l'espère aussi une grande salle de spectacle sur la ZAC des Quais à Floirac. Ce développement urbain doit être accompagné par une forte attractivité économique. Nous avons aujourd'hui des infrastructures comme la polyclinique de Lormont qui, malgré sa taille, atteint presque déjà ses limites en termes d'accueil.

Il y a deux regards sur la Rive Droite. Le regard du Bordelais vers nos coteaux et le regard de celui qui est en dehors de l'agglomération, dans la 2e couronne, et qui a d'autant plus intérêt à rester près de cette Rive Droite qu'elle devient un cœur d'agglomération. De quelles infrastructures publiques et privées aurons-nous besoin pour asseoir nos populations de manière durable sur nos quartiers ? Il faut être ambitieux dans la dimension 2030, elle nous impose cela. Même si tout n'est pas réalisable, il y a des attentes fortes en termes de santé publique, d'hôpitaux publics, d'équipements et d'infrastructures. La salle de spectacle, je le disais, est également très attendue par tous les habitants de l'agglomération et au-delà. Alors oui, il faudra travailler à la cohérence entre anciens et nouveaux habitants. Cette cohérence est déjà évidente en termes d'image. La cohérence de ce territoire c'est la liaison verte, mais aussi les liaisons douces de mobilité qui doivent accompagner la réalisation de nouveaux quartiers et de nouveaux équipements.

Etienne Parin

Jean-Paul Delpech, avec Lormont, Cenon a été au cœur d'un renouvellement urbain par l'économie, avant la lettre en quelque sorte, avec la zone franche urbaine qui a été un des premiers éléments, avant même le tramway, juste après la rocade, de l'ouverture du regard de l'extérieur vers ce territoire et du regard intérieur aussi sur lui-même. Demain, des enjeux importants se dessinent avec la réalisation d'un pôle intermodal sur le Bas Cenon. Or nous avons vu que les nouveaux habitants venaient d'avantage pour des raisons fonctionnelles que professionnelles et que les anciens habitants ne travaillent pas forcément sur place. Quand on voit le décalage traditionnel structurel qu'il y a depuis trente ans entre le développement résidentiel et le développement économique, un peu rattrapé mais pas encore vraiment par la zone franche urbaine, la question de l'emploi et du développement économique, n'est-elle pas un point de vigilance très important ? Comment traiter cette question-là ?

Jean-Paul Delpech, adjoint au maire de Cenon, en charge de l'urbanisme et des finances

Beaucoup de points communs aux quatre communes ont été évoqués. On revient de loin ! 60% de logement social ! On évolue petit à petit vers une mixité d'habitat que l'on souhaite tous, sans aller trop loin parce qu'on tient à cette caractéristique d'habitat social. On bataille toujours pour que cette mixité aille justement à plus d'accessibilité au logement que ce soit de l'acquisition ou du logement locatif.
Autre point commun, c'est cette volonté commune de changement d'image. Il fallait faire bouger cette image un peu discriminatoire, péjorative et qui a encore la peau dure ! Ce n'est pas acquis, loin de là, mais vu des habitants de la rive gauche, des indiens de la colline, on devient plutôt des indiens fréquentables. Ça a été un changement d'image très visible pour tous ceux qui vivent, travaillent ou ont l'habitude de traverser nos communes. L'évolution du cadre de vie, l'évolution des équipements qu'ils soient sportifs, culturels a contribué à ce changement. On parlait tout à l'heure des équipements culturels, quelle va être l'attractivité de la Rive Droite ? Ça va être les Cascades à Lormont, la salle de spectacle à Floirac et le

Rocher de Palmer à Cenon qui est en pleine évolution et qui est très attractif, il fait découvrir la Rive Droite à beaucoup.

Puis il y a la zone franche urbaine, les opérations ANRU et les déplacements. Ce qui a transformé nos communes, c'est le tramway. Il a permis le lien et la communication avec le reste de l'agglomération et même entre nos villes basses et hautes. Sur le plan économique, comme tu l'évoquais Étienne, les bassins d'emploi sont dans le centre de Bordeaux ou dans les communes de l'Ouest. Or, beaucoup de travailleurs qui n'ont pas les capacités d'accéder à du logement sur ces secteurs, s'éloignent. Ces personnes dont le pouvoir d'achat est limité doivent pouvoir accéder à du logement à proximité des moyens de transports en commun car c'est une source d'économie évidente.

C'est donc sur le déplacement qu'on doit batailler. C'est un transport en commun en site propre qui desservira le pont Bacalan-Bastide et mettra Ravezies à dix minutes de la gare Cenon Pont Rouge qui dessert tous les TER du cadran nord-est. C'est le projet de la plaine Rive Droite avec l'aménagement Joliot-Curie, où, là aussi en mutualisation avec Bordeaux, nous allons pouvoir travailler sur des équipements, sportifs en particulier, mais aussi du logement accessible par transport en commun.

Notre commune fait aussi le choix de donner sa place au logement étudiant pour répondre aux besoins du pôle universitaire qui se développe sur la Bastide. Il y a aujourd'hui des logements étudiants sur le Haut-Cenon, dans le quartier de la Marègue. Qui aurait pu imaginer ça ? C'est aujourd'hui possible car le tramway passe à proximité. La présence des étudiants crée de la vie, de l'attractivité une émulation et une diversification.

Malheureusement, actuellement, tous les projets situés sur le bas de nos communes sont bloqués par le plan de protection des risques d'inondation (PPRI), et on ne sait malheureusement pas jusqu'à quand. On bataille ferme aussi là-dessus pour défendre l'évolution du quartier.

A Cenon, on ne partage pas forcément le rêve de l'agglomération millionnaire, on voit ça à hauteur de nos capacités, soit, pour Cenon, dans les vingt ans à venir, une population de 25 à 30 000 habitants, et ce à condition que les équipements suivent. Pour revenir sur les propos de Didier Iglésias, certes, nous avons un pôle de soins et un centre d'urgence, et c'est une avancée, mais on bataille aujourd'hui face aux désengagements de l'Etat pour avoir des équipements publics d'accès aux soins.

Etienne Parin

Monsieur le maire de Lormont, comment faire ville ? Il faut des habitants, des emplois, des déplacements, des modes de déplacements, il faut modifier l'image, mais encore ? Le quartier de Génicart comptait quatorze tours, il y en a un peu moins aujourd'hui. On nous dit que les gens aiment bien habiter en hauteur… Alors comment faire entre la part du symbolique, la part de ce que souhaitent les gens, la part du développement durable, la part de la douceur, de la nécessité de la rencontre apaisée entre les gens ? Génicart est un laboratoire par la force des choses parce que les questions se posent en rafale et ce n'est pas toujours simple de choisir. Quel est votre avis sur ces questions-là ?

Jean Touzeau, maire de Lormont

Question extrêmement large. Je ferai juste quelques commentaires sur ce qui a été très bien développé par mes collègues.

D'abord, je voudrais souligner les éléments objectifs mis en avant par le travail des observatoires. On ne le souligne pas suffisamment aujourd'hui. Ces éléments objectifs soulèvent des points précis qui démontrent que nous avons bien porté ce projet. Nous avions entendu un certain nombre de voix au début du Grand Projet de Ville et du renouvellement urbain qui brandissaient les risques de déplacement de population, de ne pas prendre en compte le projet de l'habitant, les risques de la faiblesse de l'accompagnement, d'un non-accès possible aux nouveaux logements de la population qui vit sur notre territoire. Les éléments objectifs mis en avant par l'observatoire du relogement apportent réponse. 77% des familles concernées par le relogement dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ont fait le choix et on trouvé un logement à l'intérieur du territoire des quatre communes. Seuls 2 à 4% ont déménagé dans le département, plutôt en secteur rural. A Lormont, 65% des personnes à reloger l'ont été sur notre ville. Nous avons travaillé sur le projet de chaque famille comme promis dans les engagements de 1997, nous les avons accompagnées dans leur projet avec les organismes HLM, les travailleurs sociaux… afin qu'ils aient leur place dans le projet. Ces éléments objectifs doivent être soulignés.

Deuxième remarque, notre territoire a connu une formidable avancée avec un temps des institutions qui, comme cela a été souligné, est forcément différent du temps des habitants. Nous sommes allés très vite et certains ne croyaient pas qu'une telle transformation pourrait être conduite dans ce temps-là. Nous ne soulignons pas non plus suffisamment à quel point nous avons réussi à mettre en œuvre un certain nombre de fondamentaux des politiques de la ville qui nous permettent aujourd'hui de travailler sur des perspectives de projets valorisants. Nous avons par exemple traité le désenclavement, élément primordial dans tous les territoires de la politique de la ville. C'est le premier handicap de beaucoup de villes en région parisienne ou lyonnaise. Notre territoire est aujourd'hui complètement désenclavé. On a bien sûr souligné l'importance du tramway, mais l'axe Bordeaux-Clermont-Ferrand nous concerne aussi et bien sûr la création des deux nouveaux franchissements de la Garonne qui ouvrent sur la plaine Rive Droite et ses espaces de projets qui doivent être travaillés collectivement.

L'articulation entre le développement de la plaine Rive Droite et celui du plateau est obligatoire. On ne peut pas concevoir une stratégie urbaine pour la plaine d'un côté qui pourrait accueillir 40 à 45 000 habitants et pour le plateau de l'autre qui accueille aujourd'hui 65 000 habitants et se développera encore, mais dans une moindre mesure que la plaine. Il faut une parfaite harmonie et complémentarité. Nous devons pouvoir parler des perspectives à 5 et 10 ans sur cette Rive Droite qui va bénéficier de l'ouverture de deux ponts supplémentaires, de l'arrivée de la LGV et du projet Bordeaux- Euratlantique. Mon regard est plutôt positif sur ces perspectives-là. Si nous savons collectivement porter un projet de qualité, nous pouvons effectivement apporter un certain nombre de réponses qui sont ici attendues.

Autre point également important que l'on ne souligne pas suffisamment : nous sommes souvent en réflexion sur notre propre territoire : comment on loge, comment on reloge, comment on accueille de nouvelles populations ? Chaque année, 15 000 nouveaux habitants s'installent en Gironde, une ville supplémentaire par an dans le département ! Alors, comment va-t-on donner envie ? Envie de venir, de choisir un logement, envie de rester, envie d'investir ? Les réponses sont apportées par ce que nous allons construire dans le souci constant de préserver et renforcer la qualité du vivre ensemble. C'est ce qui va être porté dans le cadre culturel ou sportif, c'est la qualité du logement et des espaces publics, c'est cet atout formidable qu'est le parc des Coteaux. Nous portons un projet de territoire qui

souhaite favoriser les échanges, les rencontres, le mélange des cultures... Pour chacun des équipements, chacun des espaces en réflexion, nous prenons soin de favoriser le lien social et humain. Je n'ai pas dit que nous réussissons à chaque fois et que nous avons réponse à tout, parce que c'est un travail collectif où architectes, urbanistes, habitants, élus doivent rassembler leurs connaissances pour porter projet. La volonté est là, et partant de là, je crois qu'il y a des possibilités de réponse. À mon avis, c'est une des clés. On évoque le tramway du point de vue du désenclavement, mais le tramway, c'est aussi le premier outil de mixité. C'est dans le tramway que l'on se rencontre, que les espaces sont partagés. C'est également là que l'on pratique le vivre ensemble. Pour moi, le plus important, c'est de donner envie à travers nos initiatives, de favoriser le lien entre les habitants.

Il va y avoir, et nous le vivons dès maintenant, des évolutions formidables et à la fois terribles. Je pense notamment à tout ce qui se met en place sur le plan du numérique qui va percuter tous les services et l'action publique. Comment va-t-on traiter l'émergence du numérique ? Les territoires évoluent, ce ne sont pas uniquement ces sphères que nous dessinons du quartier à la ville et à la métropole. Les territoires des jeunes générations sont aujourd'hui plus vastes, il suffit d'aller dans les collèges, les lycées, les écoles élémentaires pour le constater.

La seule manière de donner envie de venir sur la Rive Droite, c'est de travailler sur la qualité, l'excellence. Voilà, à mon avis, le challenge des années qui viennent, dans la continuité de ce que nous avons porté ensemble. Ces quinze années de travail au quotidien sur un projet de territoire complexe mobilisant une multitude de fantassins pour porter les éléments objectifs que je viens de mettre en avant, il ne faut pas les oublier, elles ouvrent un nouveau cycle qui doit être lui aussi réussi.

Question du public

Bonjour, je suis principal adjoint au collège de Bassens et animateur de la ZAP (zone d'animation pédagogique) rive droite qui regroupe quinze collèges et sept lycées, soit à peu près 8 000 jeunes. La problématique que nous avons actuellement, partagée par les chefs d'établissement, notamment les proviseurs de lycée, ce sont les stratégies d'évitement des familles de la rive droite au profit de la rive gauche. Certains établissements perdent des élèves, tels que le lycée Élie Faure de Lormont qui a perdu 300 élèves en cinq ans. Nous avons une vraie problématique sur le fait d'habiter rive droite – la nôtre est bien plus large que la vôtre puisqu'on va jusqu'à Créon dans notre zone de recrutement – avec une nécessité de renforcer l'attractivité des établissements scolaires de la rive droite. On le constate au niveau des écoles primaires vers les collèges, des collèges vers les lycées.

Etienne Parin

Je ne sais pas si c'est au conseiller général que je dois m'adresser, au maire de Lormont ou aux deux ?

Jean Touzeau

C'est une très bonne question qui concerne tout le monde. C'est une problématique que l'on constate également dans le travail de Daniel Mandouze et de l'observatoire. Vous posez toutes les questions qui sont au cœur de notre mobilisation. Mais il y a aussi d'autres questions qui sont à poser, me semble-t-il, à l'État qui doit soutenir davantage les territoires comme les nôtres. Je ne veux pas en débattre aujourd'hui, mais quand on regarde

l'évaluation des ZEP (zone d'éducation prioritaire) que l'on a mise en exergue, quand on regarde les moyens qui ont été mis en place sur les territoires très spécifiques comme les nôtres, on constate qu'ils sont quand même limités par rapport à la dimension des problèmes et des préoccupations que vous avez mis en avant. Ensuite, deuxième point sur ces fonctions éducatives, et je n'en dirais qu'une phrase, je pense qu'il y a, au niveau le plus élevé, une absence de reconnaissance de cette action essentielle, et donc malaise et parfois mal-être au sein des communautés éducatives. Enseignant tu l'as été Jean-Pierre (Turon), on sent bien que l'on a besoin de redonner confiance sur ce volet éducatif qui est si difficile aujourd'hui pour une multitude de raisons. L'image nous percute tous et continue à percuter un certain nombre de familles. Je crois que la communauté éducative, dans l'ensemble des établissements rive droite que je côtoie, est fortement mobilisée même si de temps en temps cette absence de reconnaissance lui pèse. Mais les difficultés sont effectivement réelles, liées à la spécificité territoriale qui est toujours à transformer. Je crois pour ma part à la force des projets. Il y a de belles réussites, de très belles réussites quand on voit les parcours de jeunes du lycée Élie Faure qui accèdent à l'ENA. On ne les met pas suffisamment en avant.

Jean-Paul Delpech

Pour compléter ce que vient de dire Jean Touzeau et évoquer notamment l'école primaire, c'est vrai qu'il y a un véritable problème d'inégalité sur nos communes. On a parlé des insuffisances de l'État, je la soulignerai en particulier dans l'accompagnement périscolaire et l'aide aux devoirs en particulier. Quand on assiste par hasard à des réunions d'anciens d'une primaire ou d'un collège, c'est-à-dire des gens qui ont quitté la vie scolaire depuis dix, quinze ou vingt ans, on mesure le nombre de personnes qui sont passées dans la grande difficulté, dans l'échec continu. Les communes doivent alors accompagner les élèves en difficulté, ce qui n'est certainement pas tout à fait normal, qui est de notre responsabilité, mais pas de notre compétence.

Etienne Parin

Avant de laisser la parole de conclusion à notre grand témoin, je voudrais vous remercier d'être venus très nombreux aujourd'hui et de manière constante depuis ce matin. C'est très important, vous l'avez bien compris, que l'on puisse tenir ce groupe des acteurs du renouvellement urbain, ce groupe large, c'est une clé essentielle. Je voudrais remercier mon équipe et les personnels de la Ville de Lormont qui ont œuvré pour que tout se passe bien, et puis les animateurs d'ateliers qui ont pris sur leur temps professionnel pour nous accompagner dans cette réflexion.

L'ensemble des échanges de ce séminaire sera publié sous forme d'actes qui seront disponibles en téléchargement sur les sites web du GPV. Nous ne faisons pas d'envoi systématique sous forme papier pour des raisons d'économie et de développement durable mais pour ceux qui n'ont pas accès au Net, il est toujours possible de faire une demande au GPV.

Olivier Chadoin, je te passe la parole, en te remerciant aussi pour avoir pris du temps pour nous accompagner.

Olivier Chadoin

Je pense que la démonstration de la construction d'une attractivité paraît assez évidente, par la mobilisation, on en a la preuve aujourd'hui, d'une mobilisation savante qui est en effet essentielle. Il a été question des observatoires qui sont tout aussi essentiels. Si le territoire a changé, on est à un autre moment de l'action et celle-ci n'agit donc pas sur le même territoire. Il faut donc sans arrêt reconsidérer, observer au fur et à mesure que l'on avance, d'où l'importance des observatoires.

On a aussi évoqué le changement du territoire par le tramway. Or, cette croissance démographique qu'on annonce sans précédent va poser la question de savoir comment ce tramway va pouvoir continuer à faire le lien avec autant d'habitants qui vont arriver sur le territoire ?

Je pense que l'attractivité construite, la reconquête symbolique, a aussi ses revers, ils ont été évoqués, qui se manifestent effectivement par des stratégies, type évitement scolaire, qui nécessitent un travail politique de reconstitution. La reconstitution symbolique de l'ensemble d'un territoire est un travail politique, nous l'avons vu, il faut une forte volonté politique pour développer un territoire qui n'est pas qu'un territoire d'action, mais aussi un territoire de représentation et d'identification. Reste maintenant à pouvoir le faire partager à d'autres et pour ça effectivement la question économique qu'on a évoquée et celle de l'emploi semblent très importantes.

HABITER LA RIVE DROITE

Enjeux démographiques, sociologiques et urbains

Séminaire 15 décembre 2011
Pôle culturel et sportif du Bois-Fleuri - Lormont

Annexes

GRAND PROJET DES VILLES BASSENS-CENON FLOIRAC-LORMONT

Sommaire

Nouveaux et futurs habitants : combien, qui et quand **p. 3 à 23**
Présentation réalisée par : Cub / Ville de Lormont

L'objectif : le projet métropolitain p 4 à 6
Diagnostic socio-démographique p 7-8, 11-12 et 14
Migration et mobilité des ménages lormontais p 9
Diagnostic socio-démographique – Lormont p 10 et 13
Diagnostic socio-démographique – synthèse p 15
Les ménages lormontais avec 3 enfants et plus p 16
Projections démographiques – scenarii tendanciels p 17
Projections démographiques – scenarii tendanciels – Lormont p 18-19
Ambition démographique et spécificités Rive Droite p 20 à 23

Atelier 4 // Réhabilitons, mais comment ? **p. 24 à 31**
Présentation réalisée par : Aquitanis

Séminaire Habiter Rive Droite

15 décembre 2011

NOUVEAUX ET FUTURS HABITANTS

Combien, qui et quand ?

L'ensemble des cartes est issu de « l'étude des besoins en logements » réalisé par « adéquation » en 2010

L'OBJECTIF :
LE PROJET METROPOLITAIN

- De nouveaux défis à relever :
  - Un équilibre entre qualité de vie et protection de l'environnement

- Une réponse :
  - Une métropole ayant un poids démographique répondant à cette ambition
  - Une tendance vers le million d'habitants à échéance 2030/2035

L'OBJECTIF :
LE PROJET METROPOLITAIN

- Une métropole solidaire et stimulante
  - Entre les territoires
  - Entre les groupes sociaux et les individus

- Donner à chacun quelque soit sa condition les moyens d'accès et de vie dans la cité
- Donner à chacun un habitat adapté à ses conditions et modes de vie
- Donner à chacun un emploi et la possibilité d'y accéder

L'OBJECTIF :
LE PROJET METROPOLITAIN

- Une métropole sobre, singulière et sensible
  - Économiser l'espace et préserver notre identité

- Donner toute sa place au cadre de vie, à l'environnement et à la nature en ville

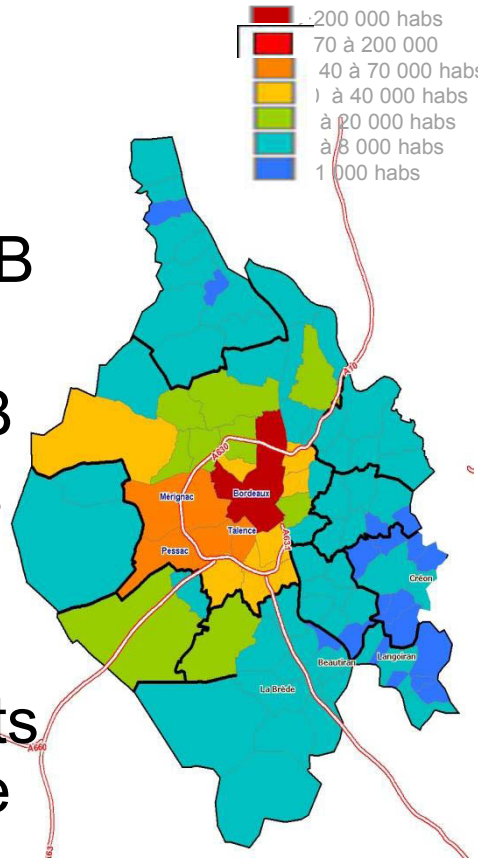
- Maintenir un partage équilibré entre ville et nature

- Maintenir une densité raisonnée et adaptée au territoire concerné

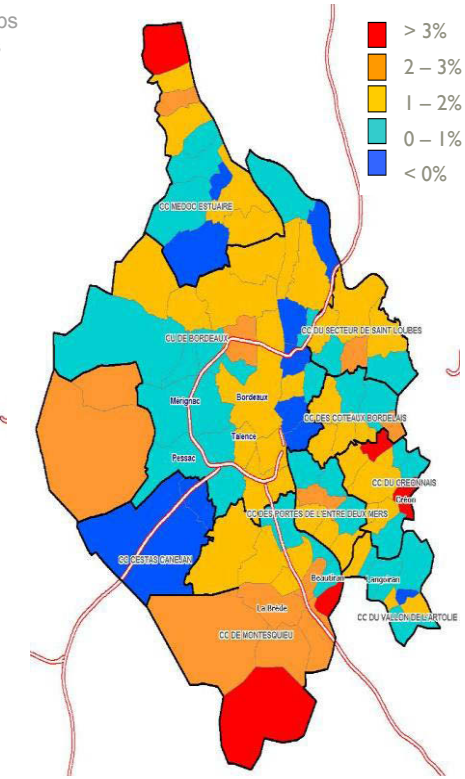
DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

- Dynamiques socio démographiques

- 80% de la population du SCOT est située dans la CUB
- Bordeaux conserve son attractivité au sein de la CUB
- mais la périphérie de la CUB progresse plus vite
- Les communes du GPV représentent 66 700 habitants soit 9,5% de la population de la CUB



Poids démographique des communes en 2006
SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise



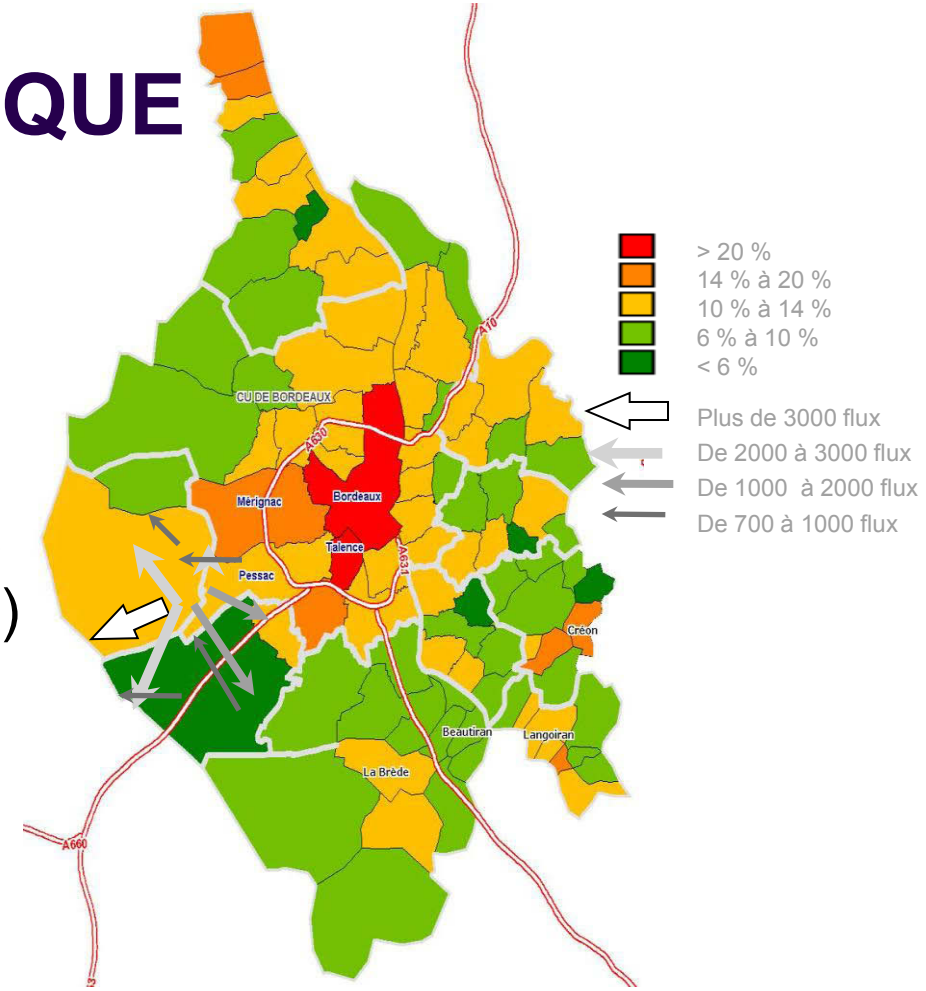
Taux de variation de la population 1999-2006 par commune
SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise

Source : INSEE RGP 1999 et 2006

DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

- Migrations et mobilité des ménages

  - La CUB principal pôle d'attractivité du territoire (94% des nouveaux emménagements)
  - Un taux de variation Rive Droite inférieur à la moyenne communautaire entre 1997-2007:1,3 pour 1,8.

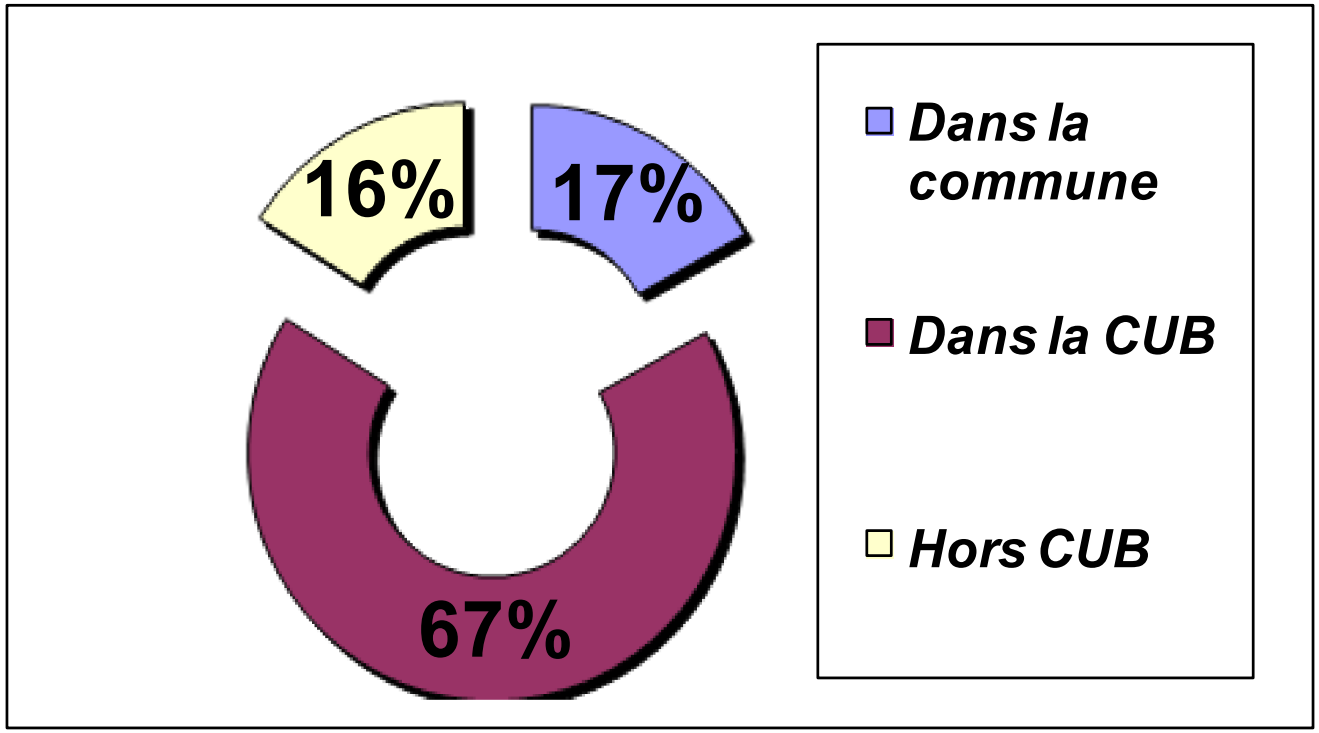


Part d'emménagés récents* dans le nombre de ménages et principaux flux migratoires - *SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise*

Source : INSEE RGP 2006 / NB : Part de ménages disposant d'au moins 1 voiture

MIGRATION ET MOBILITE DES MENAGES LORMONTAIS

Où travaillent les habitants de la commune en 2006 ?



DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE - Lormont

- Activité et emploi
  - Un territoire dynamique économiquement
  - Une forte densité d'emplois sur les secteurs centraux de la Cub : la Rive Droite en 3ème position (22 000 emplois en 2006 sur 240 000)
  - Une prédominance de l'emploi tertiaire

1 157 établissements et 3 activités principales :

- La construction : 24%
- Le commerce, la réparation d'automobiles et de motocycles : 18%
- Les activités en lien avec la santé humaine et l'action sociale : 18%

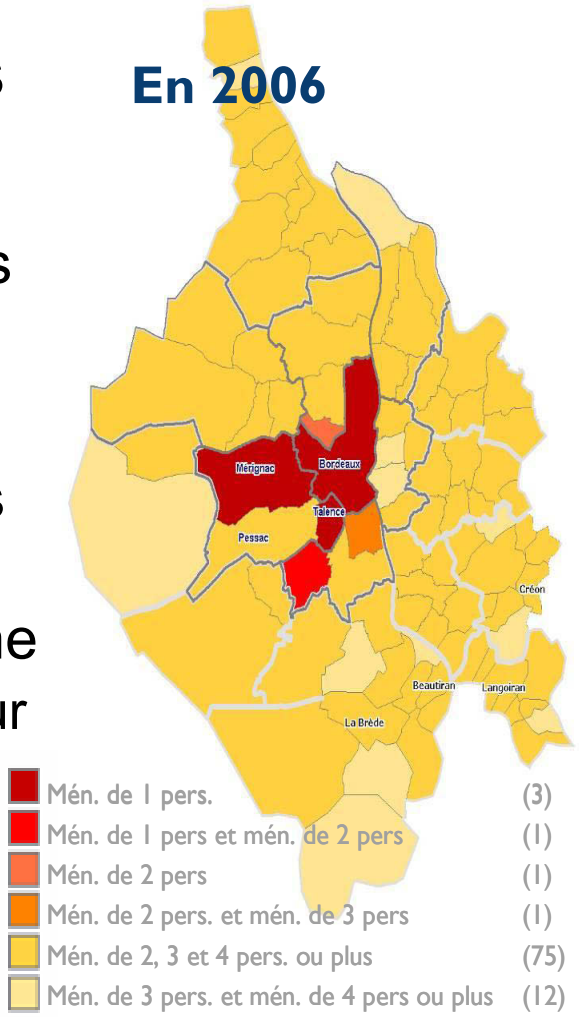
	Les emplois privés sur la commune
Nombre d'emplois privés en 2000	5 815
Nombre d'emplois privés en 2008	6 426
Evolution 2000-2008	**10,51%**

DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

- Taille des ménages

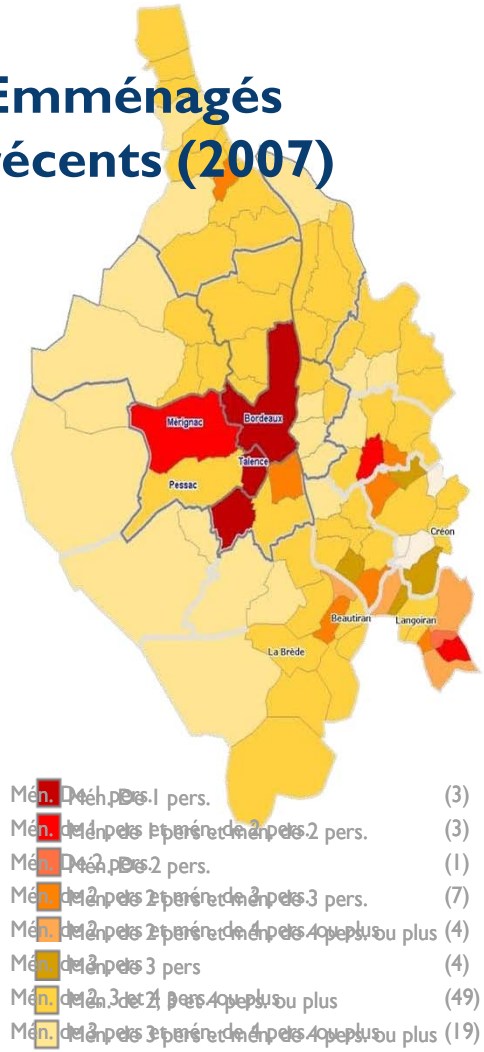
  - Un déplacement des ménages familiaux hors de la CUB (jeunes ménages 3 personnes)
  - Une taille moyenne des ménages Rive Droite supérieure à la moyenne communautaire (2,4 pour 2,07 pour la CUB)

En 2006



Source : INSEE données RGP 2006

Emménagés récents (2007)

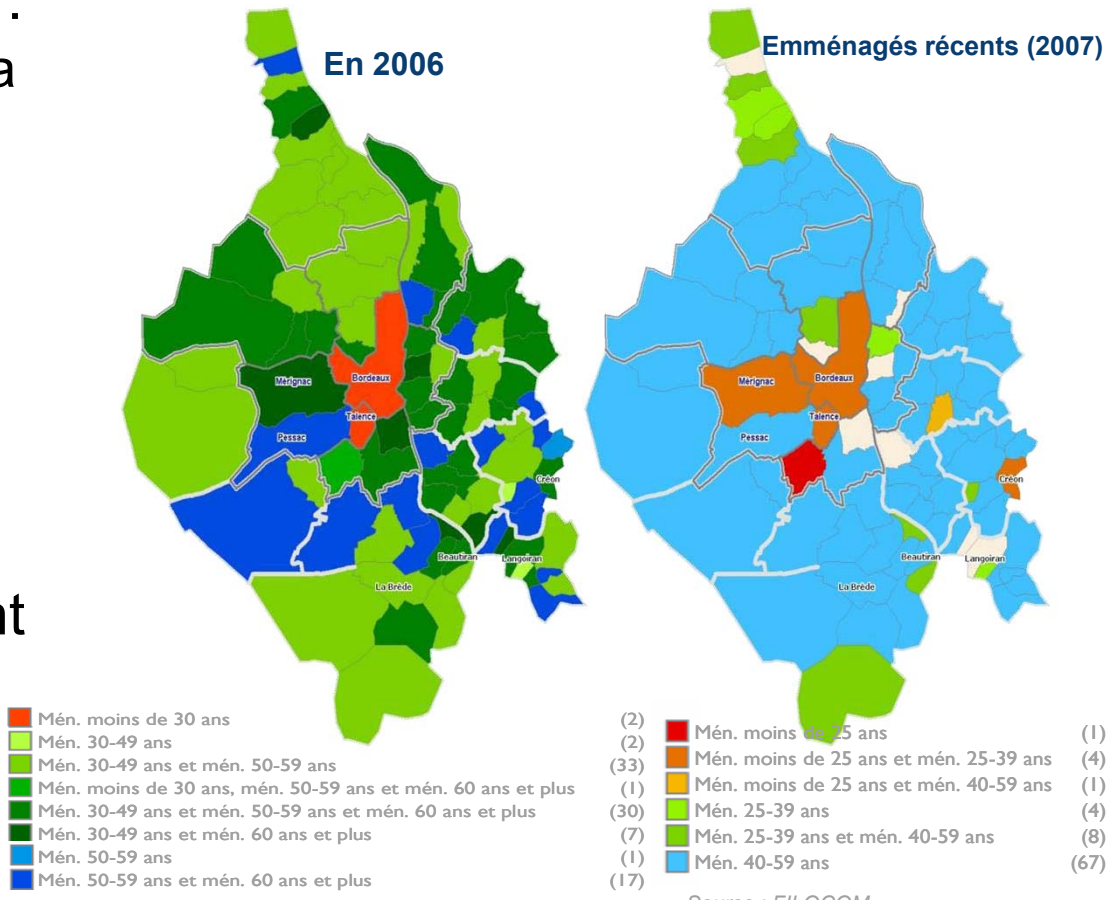


Source : FILOCOM

DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

- Age des ménages
  - Une double dynamique :
    - ☞Vieillissement global de la population
    - ☞Un indice de jeunesse Rive Droite plus élevé que les autres secteurs de la CUB (1,33 en 2007 pour 1,21 pour la CUB)
- Cenon parmi les 5 communes qui accueillent le plus de ménages de moins de 30 ans

Représentation des tranches d'âges des ménages surreprésentées par commune

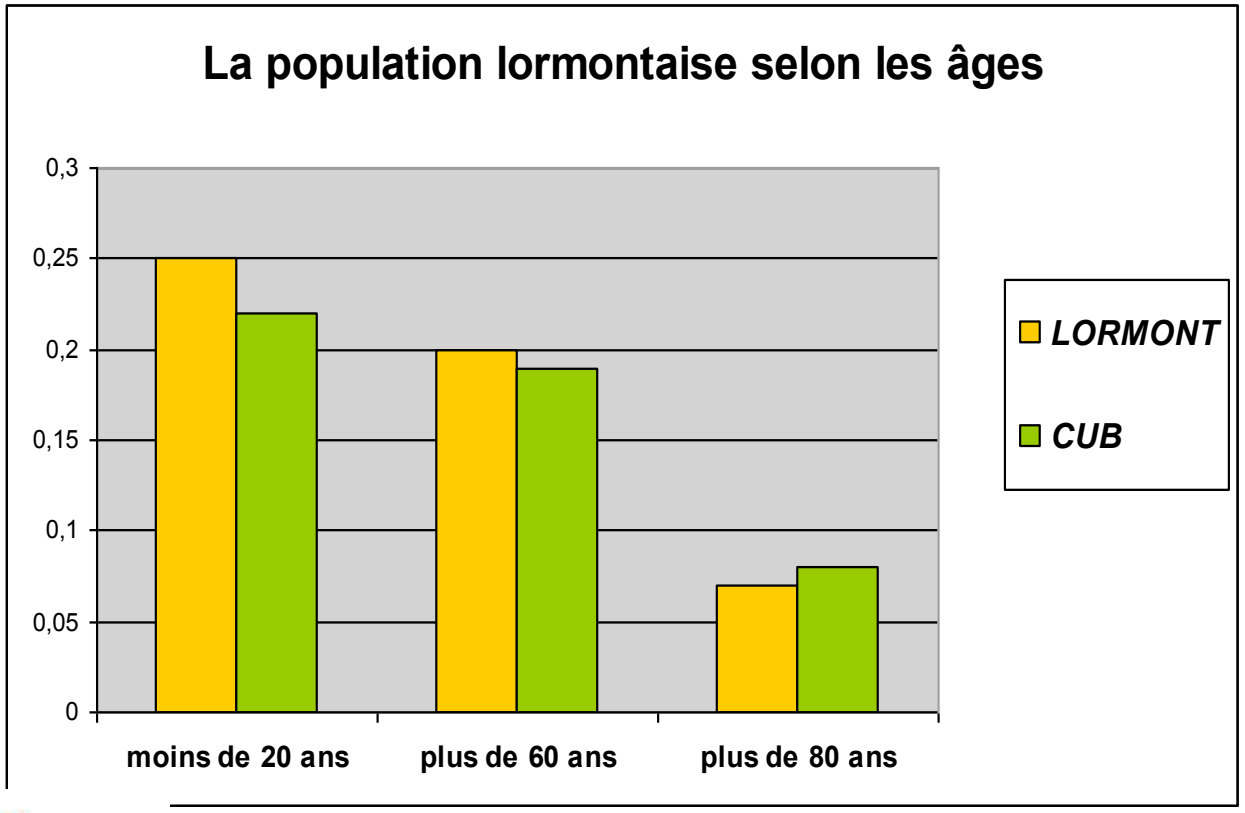


Source : INSEE données RGP 2006

Source : FILOCOM

DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE - Lormont

La population lormontaise s'élève à **20 195 habitants**



DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

- **Revenus des ménages**

- Recentrage sur le cœur de la CUB des ménages les moins aisés
- Les communes de la Rive Droite, avec Talence et Bordeaux, attirent massivement les ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM.

- Revenu fiscal moyen mensuel déclaré en 2008 = 1276 €
- Revenu médian = 1081€
- Seuil de pauvreté = à 60% du revenu médian, soit : 954 €
- 46% des jeunes de moins de 30 ans en demande de logement ont un revenu < à 1200€
- 36% des plus de 60 ans ont un revenu fiscal mensuel = 636.21€
- Revenu moyen des ménages sur les résidences neuves = 1770€
- Revenu moyen des ménages sur le parc ancien = 1517€.

DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE - synthèse

- **La CUB : territoire attractif**

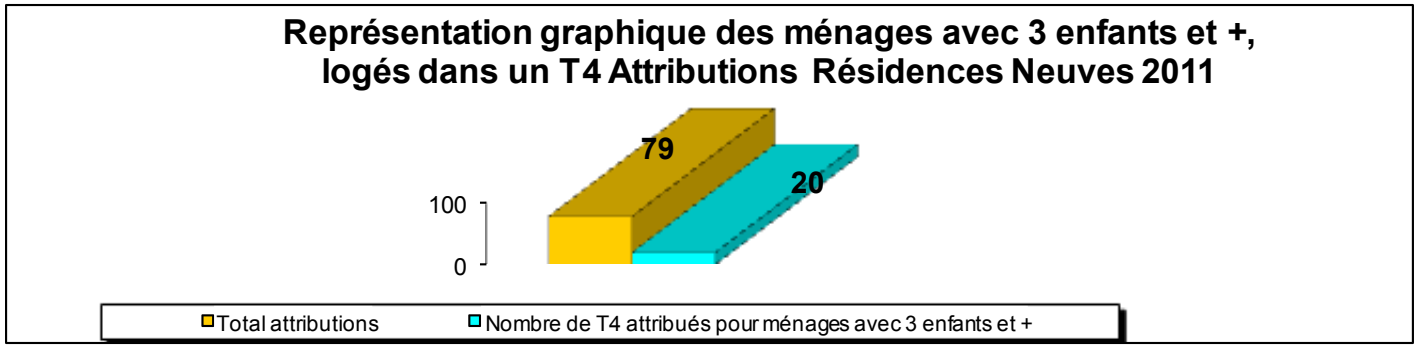
▪ L'hyper centre, dont la Rive Droite: territoire le plus dense en habitants, en emplois et en déplacements.

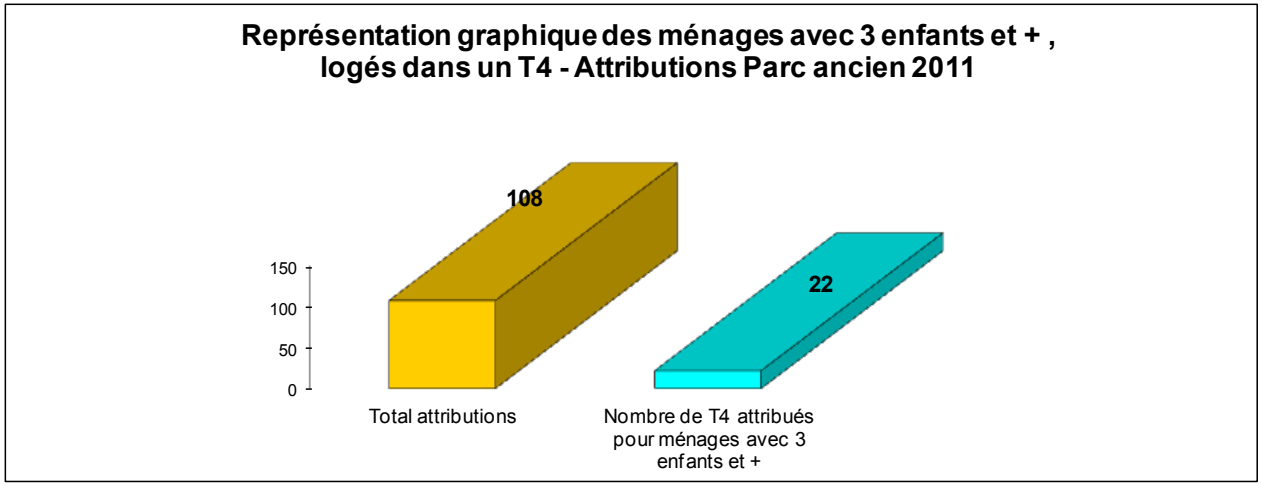
▪ L'hyper centre : territoire d'accueil des ménages les plus petits (jeunes ménages et ménages seniors) aux ressources modérées et de statut d'occupation locatif.

▪ Les familles attirées par la recherche d'un bien en accession quittent la Cub, pour les plus fragiles, ou réinvestissent notamment la Rive-Droite ou la Presqu'île.

▪ Une part significative de ménages éligibles au logement social : un profil des ménages de la Rive-Droite emménagés récents un peu plus aisé.

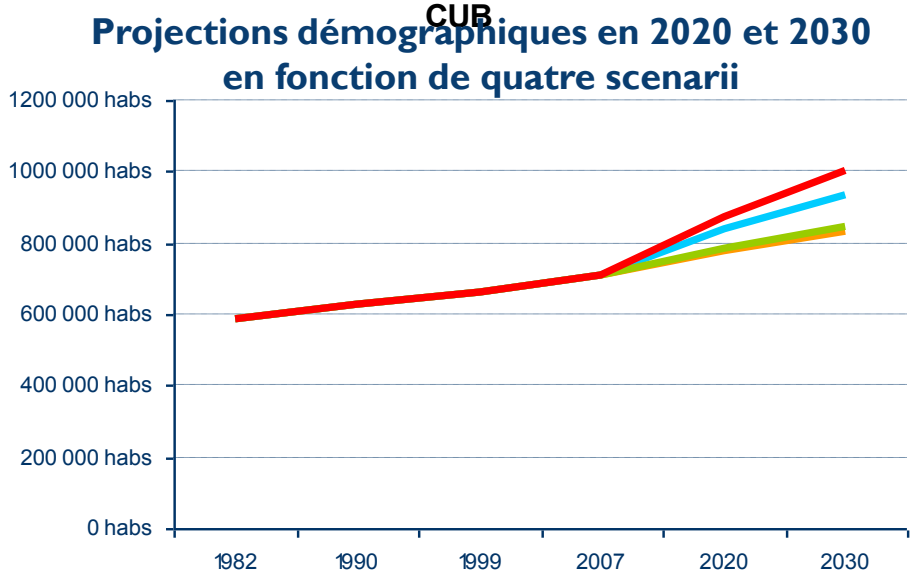
LES MENAGES LORMONTAIS AVEC 3 ENFANTS ET +





PROJECTION DEMOGRAPHIQUE
Scénarii tendanciels

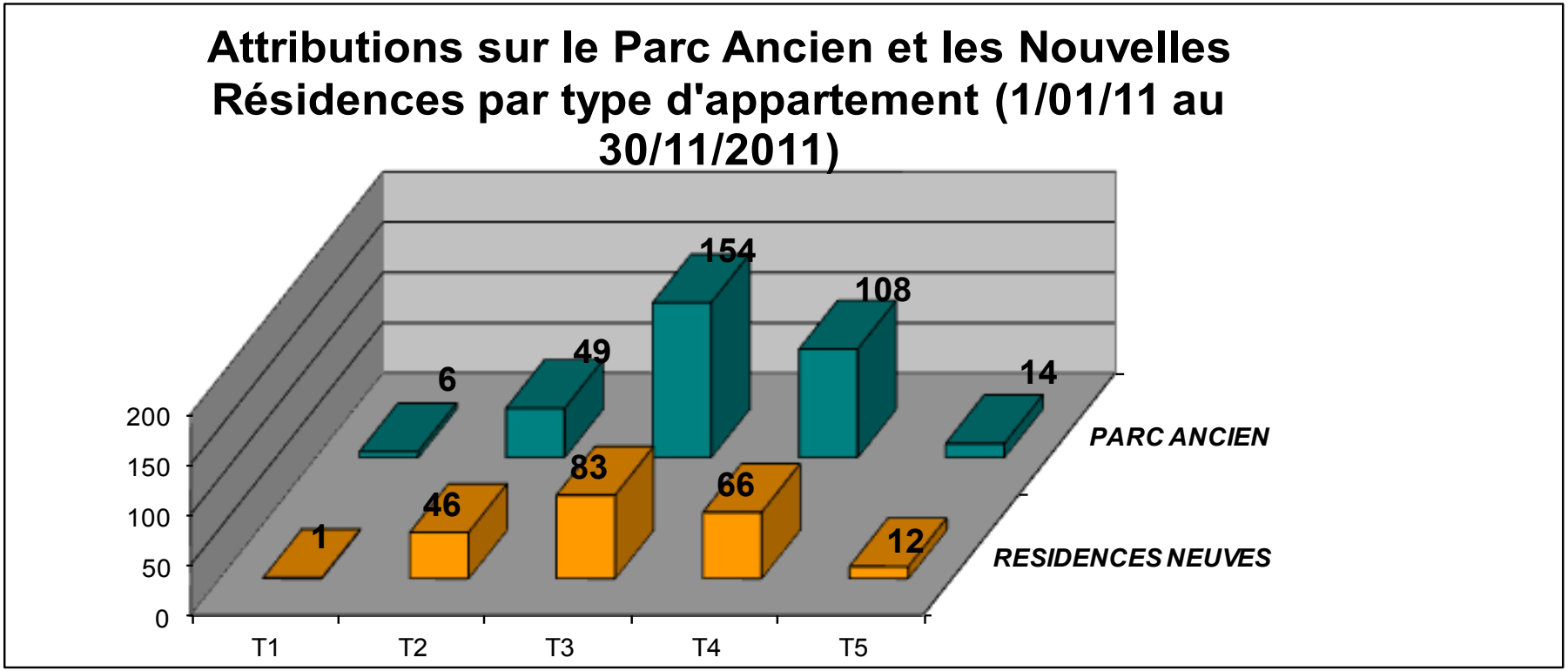
- Un taux de croissance nécessaire jamais observé (1,5% par an soit 12 729 habitants)
- Une répartition théorique pour la Rive Droite de plus de 92 000 habitants, soit un maintien du poids démographique actuel



	2007	2030	Taux de variation annuel	Gain annuel en habs
S 1	707 223 habs	835 000 habs	0,7%	5 556 habs
S 2	707 223 habs	934 000 habs	1,2%	9 860 habs
S 3	707 223 habs	842 728 habs	0,8%	5 892 habs
S 4	707 223 habs	1 000 000 habs	1,5%	12 729 habs

Source : « De la prospective démographique à l'appréhension des besoins en logements » - 2007– IEDUB (sous la direction de C. Bergouignan)

PROJECTION DEMOGRAPHIQUE
Scénarii tendanciels – Ville de Lormont



PROJECTION DEMOGRAPHIQUE
Scénarii tendanciels – Ville de Lormont

	ANCIENS		NEUFS ou - de 5 ans	
	Loyer & charges	Revenu mini demandé	Loyer & charges*	Revenu mini demandé
T2	380 €	1 140 €	492 €	1 476 €
T3	467 €	1 401 €	628 €	1 884 €
T4	555 €	1 665 €	820 €	2 460 €
T5	640 €	1 920 €	964 € PLS	2 892 €

** Les charges énergies varient de 100 € à 150 € / mois.*

AMBITION DEMOGRAPHIQUE ET SPECIFICITES – Rive Droite

En tenant compte du portrait des habitants de la Rive Droite actuelle, **comment participer, au regard du territoire et de son potentiel, au projet métropolitain ?**

Enjeux :

☞ Assurer le recentrage de l'agglomération tout en agissant sur la cohésion sociale de ce territoire

Moyens :

☞ Agir sur la double dynamique de la production de logement et du développement de l'emploi

AMBITION DEMOGRAPHIQUE ET SPECIFICITES – Rive Droite

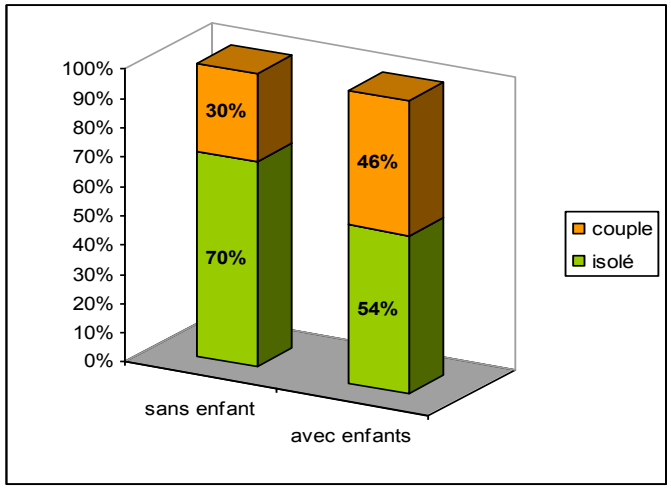
- **La dynamique logement**

Tenant compte de la réduction de la taille des ménages
Tenant compte du renouvellement du parc existant

- Il s'agit d'augmenter fortement la production annuelle de logements, soit plus de 9 200 logements par an pour la Cub.
- dont environ 500 à 900 pour la Rive Droite sachant que le pourcentage de logements sociaux devra être adapté à la particularité du territoire qui en détient déjà plus de 35%.

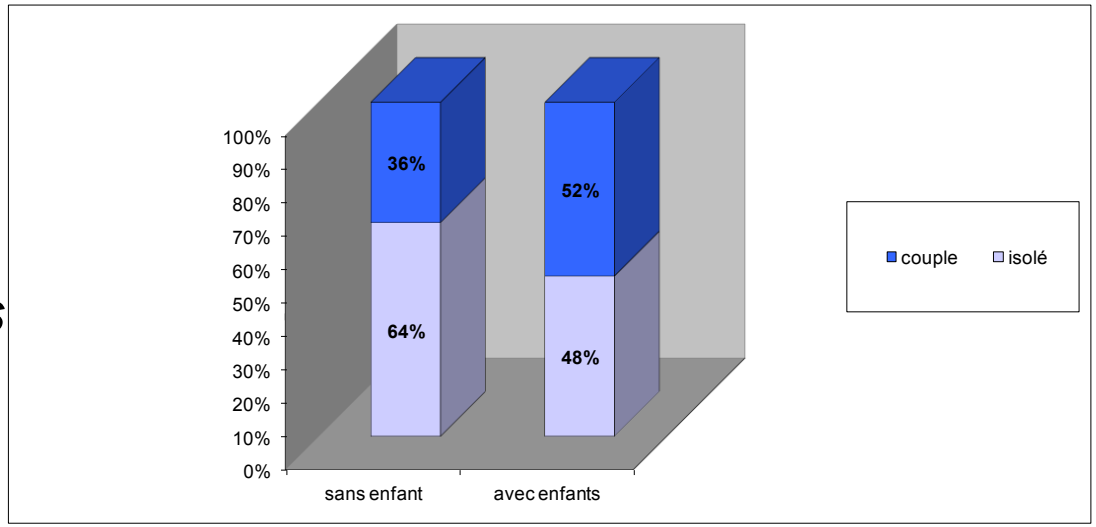
AMBITION DEMOGRAPHIQUE ET SPECIFICITES – Rive Droite

- **La dynamique logement :**
  la demande de logement sur Lormont :



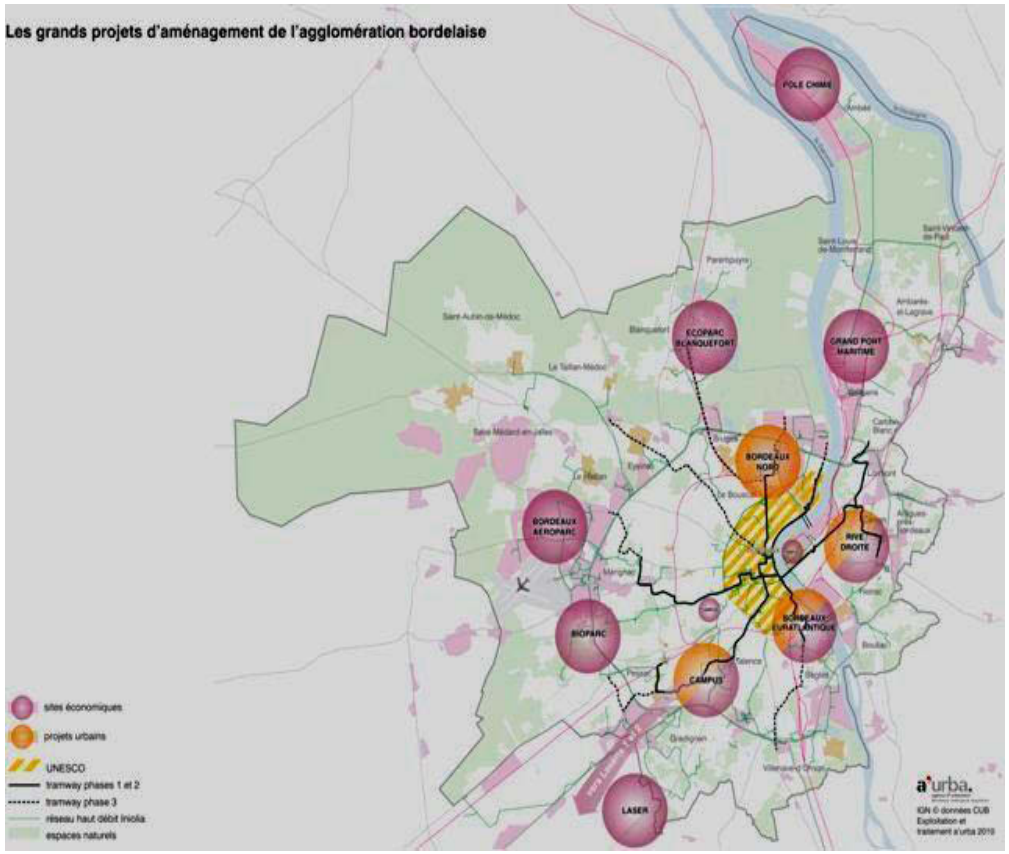
Demandes des moins de 30 ans

Demandes globales



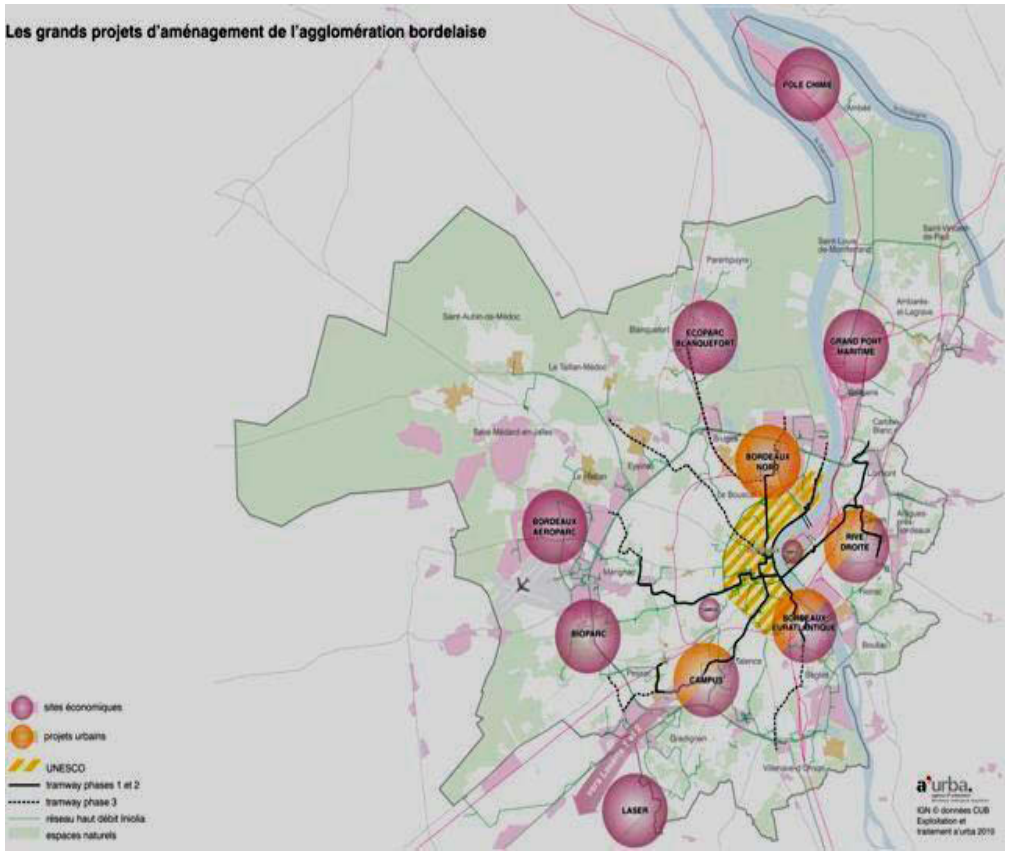
AMBITION DEMOGRAPHIQUE ET SPECIFICITES – Rive Droite

- **La dynamique emploi**
- Un besoin de création d'emplois estimé à 75 000
- Entre économie présentielle et économie productive
- Des grands projets et sites de projets facteurs d'emplois qualifiés



AMBITION DEMOGRAPHIQUE ET SPECIFICITES – Rive Droite

- **La dynamique emploi**
- Un besoin de création d'emplois estimé à 75 000
- Entre économie présentielle et économie productive
- Des grands projets et sites de projets facteurs d'emplois qualifiés



GRAND PROJET DES VILLES BASSENS-CENON FLOIRAC-LORMONT

aquitanis

Office public de l'habitat
de la Communauté urbaine de Bordeaux

Mieux faire *ensemble* durablement la ville

Opérateur urbain et social au service de politiques nationales et locales de l'habitat, aquitanis, Office Public de l'Habitat de la Communauté urbaine de Bordeaux, a pour vocation de concevoir, produire et gérer durablement des sites d'habitats urbains considérés comme des lieux de vie.

Développement de l'offre
Gestion résidentielle
Accession sociale
Espaces extérieurs
Renouvellement urbain
Aménagement
Habitat spécifique
Ingénierie sociale

« Habiter Rive Droite »

Atelier 4 , " Réhabilitons ! ... mais comment ? "

☞ Préalable :

- Concerne les secteurs tendus où la pression sur le logement est forte, où il y a peu ou pas de vacant.

  [la réponse est sûrement différente en secteur détendu]

- Concerne les construction des années 50 à 75 avant le premier choc pétrolier et l'évolution des normes sur la construction.

  [ne concerne pas le diffus en centre ancien]

- Concerne le locatif social ou institutionnel propriétaire unique.

  [même si les copropriétés devaient s'approprier ces démarches]

☞ Avant le comment ?... le pourquoi ?...

- Les avantages de ce patrimoine… l'urbain
  - ☞ *Aujourd'hui rattrapé par la « Ville », bien desservi, bien équipé….*
  - ☞ *Pas toujours très dense, mais présente des hauteurs qui ne peuvent être reconstruites*
- Les inconvénients de ce patrimoine… la technique
  - ☞ *Acoustique intérieure*
  - ☞ *Accessibilité . 1/2 niveaux, R+4 sans ascenseurs*
  - ☞ *Sécurité (Tours)*
  - ☞ *Trame (évolutivité des logements)*

- **Pour continuer à :**
  - *Favoriser l'accès au logement du plus grand nombre et particulièrementaux ménages très modestes.*
  - *Améliorer le confort et l'usage.*
  - *Maîtriser, et si possible, réduire la quittance du logement.*
  - *Le secteur HLM DOIT « produire » un patrimoine durable et économique.*

- **Une réflexion engagée depuis quelques temps :**
  - *ANRU : des réhabilitations et résidentialisations à côté des démolitions.*
  - *Loi Grenelle 1 & 2.*
  - *Programme « REHA » du PUCA.*
  - *Lancement du Laboratoire BAT'IM – Plateforme d'échanges et de capitalisations (PUCA – USH – BAT'IM CLUB).*
  - *Plusieurs requalifications significatives :*
    - *(Lorient , Castro)/Tour Bois Le Prêtre, Lacaton Vassal Ruaud.*
  - *Prise en compte dans les P.S.P. (plan stratégique patrimonial) des organismes.*

☞ L'exemple du PSP d'Aquitanis 2011-2020 :

Grand Parc,
Bâtiments G.H.I.
Une réhabilitation
à 53.000 €/logt ⇨

⇦ ***Lormont, Génicart Bois Fleuri***
Une réhabilitation
à 28.000 €/logt

☞ Scénarios types de réhabilitations :

Sur 10 ans (sous réserve des financements)

			6. 340 logts	**172,6 M€**
Réhabilitation légère	**≈ 10 - 15 K€/logt**	**20 résidences**	**1.960 logts**	**26,6 M€**
Réhabilitation lourde	**20 - 30 K€/logt**	**19 résidences**	**3.490 logts**	**105 M€**
Requalification	**40 - 60 K€/logt**	**6 résidences**	**890 logts**	**41 M€**

- **1er Axe à développer :**
  - *Même en territoire tendu, l'attractivité du patrimoine à moyen terme doit rester une préoccupation des bailleurs, car il peut se déqualifier par rapport à l'offre nouvelle.*
  - *Cette offre nouvelle est souvent plus performante sur des qualités qui font parfois défaut à l'ancien (consommations, acoustique, accessibilité, typologie, prolongement extérieur du logement, …)*

Faut-il réaliser une maintenance renforcée ?

Une réhabilitation technique ?

Une requalification « urbanisante » ?

Quelle place donner aux habitants ?

☞ 2ème Axe à développer :

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

Comment mobiliser les acteurs sur le projet?

Comment pérenniser la dynamique du RU ?

☞ 3ème Axe à développer :

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

Comment financer ces réhabilitations ?

Peut-on vendre en partie le patrimoine (VEFR – vente en état de futur de réhabilitation) ?

Emprunter sans nouvelles ressources ?

Avenir des aides publiques ?