



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 02/05/12

Reçu en Préfecture le : 04/05/12
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 30 avril 2012
D-2012/209

Aujourd'hui 30 avril 2012, à 15h00,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Monsieur Hugues MARTIN, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Dominique DUCASSOU, Madame Sonia DUBOURG-LAVROFF, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Véronique FAYET, Madame Muriel PARCELIER, Monsieur Alain MOGA, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Josy REIFFERS, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Anne WALRYCK, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Charles BRON, Monsieur Jean-Charles PALAU, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Jean-Marc GAUZERE, Monsieur Charles CAZENAVE, Madame Chantal BOURRAGUE, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Alain DUPOUY, Madame Ana marie TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Madame Sylvie CAZES, Madame Nicole SAINT ORICE, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Maxime SIBE, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Emmanuelle CUNY, Madame Chafika SAIOD, Monsieur Ludovic BOUSQUET, Monsieur Yohan DAVID, Madame Sarah BROMBERG, Madame Wanda LAURENT, Madame Paola PLANTIER, Mlle Laetitia JARTY, Monsieur Jacques RESPAUD, Monsieur Jean-Michel PEREZ, Madame Martine DIEZ, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Pierre HURMIC, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Patrick PAPADATO, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Natalie VICTOR-RETALI,

Excusés :

Monsieur Pierre LOTHAIRE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Monsieur Jean-François BERTHOU, Madame Béatrice DESAIGUES

PLAN CAMPUS - PÔLE D'EXCELLENCE NEUROSCIENCES - CONVENTION PARTENARIALE POUR LA LIBERATION DU SITE LEO SAIGNAT - AUTORISATION - DECISION

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre du plan de relance engagé par l'ETAT en 2008, un appel à projet national, « Plan Campus », a été lancé dans l'objectif d'accompagner le développement des campus universitaires dans une logique de compétitivité internationale.

Le projet proposé par le PRES de Bordeaux, regroupement des Universités de Bordeaux I, II, III et IV, l'Institut Polytechnique de Bordeaux, l'Enitab et Sciences Po, a été retenu parmi les lauréats.

Il propose de développer sur le site hospitalo-universitaire de Carreire, un pôle d'excellence à vocation internationale autour des neurosciences. Fort de la présence quotidienne de 12 000 étudiants et de plus d'un millier d'enseignants-chercheurs, ce site de 13 hectares concentre déjà la majorité des activités de formation et de recherche du secteur biomédical de la région. Cette identité forte qui structure le site est liée à la proximité de l'hôpital Pellegrin et aux liens étroits entretenus avec le CHU de Bordeaux.

Le projet de neurosciences vise ainsi à conforter ce positionnement en relocalisant l'UFR d'odontologie et en accueillant de nouveaux instituts de recherche, une école internationale de neurosciences, des logements pour chercheurs, un lieu de diffusion scientifique ainsi que des services et espaces dédiés à la vie étudiante (installations sportives et culturelles, services marchands et non marchands).

En 2009, en partenariat avec la Ville de Bordeaux et la Communauté urbaine, des études urbaines ont été menées sur le secteur de Saint Augustin. L'objet était de trouver des solutions face à la pénurie de foncier mais aussi d'anticiper sur les risques de saturation à venir, d'accessibilité, de stationnement ou d'amélioration du cadre de vie sur le Campus. La démolition et la relocalisation de la résidence Léo Saignat au bâti vieillissant et hors norme, complètement enclavée au cœur du site hospitalo-universitaire, est identifiée comme la réponse optimale à l'ensemble des besoins exprimés. De plus, la libération des terrains de la résidence permettrait le réaménagement global de l'entrée ouest du site hospitalo-universitaire, aujourd'hui peu qualitative.

Le développement du Campus implique donc la démolition, à l'horizon 2014, des 148 logements sociaux existants et la reconstruction de 174 logements sociaux, soit 20% de plus, au sein même du quartier ainsi que le développement d'une offre nouvelle en accession sociale et libre, favorisant ainsi les parcours résidentiels et la mixité sociale.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir autoriser le maire :

- à signer, avec la CUB et Domofrance, la convention partenariale, ses annexes et tout document nécessaire à sa mise en œuvre,
- à recevoir les participations financières de la CUB et de l'Université à hauteur de 2 millions d'euros,
- à reverser à Domofrance 2 millions d'euro pour le compte de la CUB et de l'Université et à lui verser 3 millions d'euros pour l'acquisition du site Léo Saignat libre de toute occupation,
- à céder à l'Université le site Léo Saignat gratuitement au titre de la participation de la Ville au plan Campus.

ADOPTE A L'UNANIMITE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 30 avril 2012

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON



Domofrance



PLAN CAMPUS
Pôle d'excellence neurosciences

Convention partenariale pour la libération
du site LEO SAINAT

Avril 2012

ENTRE :

D'UNE PART,

La Ville de Bordeaux, représentée par son Maire Alain Juppé, désigné dans ce qui suit sous le terme « la Ville de Bordeaux », agissant au nom et pour le compte de la Ville en vertu de la délibération du conseil municipal du 30 avril 2012, reçue en Préfecture de Gironde le ***.

D'AUTRE PART,

La SA d'HLM Domofrance, représentée par Monsieur Philippe Déjean agissant en qualité de Directeur Général, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 5 octobre 2006

ET

La Communauté Urbaine de Bordeaux, représentée par son Président Vincent Feltesse, dûment habilité à cette fin par délibération n°2012/ du 2012

ci-après désignés collectivement par « les Parties »,

HISTORIQUE ET CONTEXTE GENERAL

Dans le cadre du plan de relance engagé par l'ETAT en 2008, un appel à projet national « **plan Campus** » a été lancé dans l'objectif d'accompagner le développement des campus universitaires dans une logique de compétitivité internationale.

Le projet proposé par le PRES de Bordeaux, regroupant les Universités de Bordeaux I, II, III et IV, l'Institut Polytechnique de Bordeaux, l'Enitab et Sciences Po, a été retenu parmi les lauréats.

Il propose de développer sur le site hospitalo-universitaire de Carreire, **un pôle d'excellence autour des neurosciences à vocation international**. Fort de la présence quotidienne de 12 000 étudiants et de plus d'un millier d'enseignants-chercheurs, ce site de 13 hectares concentre déjà la majorité des activités de formation et de recherche du secteur biomédical de la région. Cette identité forte qui structure le site est liée à la proximité de l'hôpital Pellegrin et aux liens étroits entretenus avec le CHU de Bordeaux.

Le projet de neurosciences tend ainsi à conforter ce positionnement en relocalisant l'UFR d'odontologie et en accueillant de nouveaux instituts de recherche, une école internationale de neurosciences, des logements pour chercheurs, un lieu de diffusion scientifique ainsi que des services et espaces dédiés à la vie étudiante (installations sportives, services marchands et non marchands).

Cependant, les ressources foncières de l'Université sont très limitées et il lui faut donc chercher des solutions de restructuration sur site.

En 2009, en partenariat avec la Ville de Bordeaux et la Communauté urbaine, des études urbaines sont menées sur le secteur de Saint Augustin. L'objet était de trouver des solutions face à la pénurie de foncier mais aussi d'anticiper sur les risques de saturation à venir, d'accessibilité, de stationnement ou d'amélioration du cadre de vie sur le campus.

La démolition et la relocalisation de la résidence Léo Saignat au bâti vieillissant et hors norme, complètement enclavée au cœur du site hospitalo-universitaire, est identifiée comme la réponse optimale à l'ensemble des besoins exprimés. De plus, la libération des terrains de la résidence permettrait le réaménagement global de l'entrée ouest du site hospitalo-universitaire, aujourd'hui peu qualitative.

Le développement du campus implique donc la démolition, à l'horizon 2014, des 148 logements sociaux existants. La reconstruction de l'ensemble des logements au sein même du quartier ainsi que le développement d'une offre nouvelle ont été posés comme conditions *sine qua non* de la participation des partenaires.

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objectif de définir les conditions du partenariat entre la Ville de Bordeaux, la Communauté urbaine de Bordeaux et la SA d'HLM Domofrance concernant l'opération de démolition de la cité Léo Saignat dans la perspective de réalisation de l'opération d'intérêt général Campus et la reconstitution de l'offre de logements sociaux.

ARTICLE 2. ENGAGEMENT DES PARTIES

2.1- La démolition de la cité Léo Saignat

Fixation d'un calendrier commun

Les parties s'engagent sur un calendrier commun, qui devra permettre à l'Université de prendre possession du terrain en vue du Plan Campus courant 2014.

Le terrain, libre de toute construction, sera cédé par Domofrance à la Ville courant 2014. Pour cela, le relogement des 148 familles vivant actuellement dans la cité Léo Saignat devra être réalisé au plus tard mi 2014.

Selon un calendrier prévisionnel à rebours, les dépôts de PC des constructions neuves pour le relogement des ménages devront être réalisés au plus tard au 1^{er} semestre 2012. Sous réserve d'une instruction rapide et du non recours des tiers contre les PC, le démarrage des travaux débutera au 2^{ème} semestre 2012.

Les participations des partenaires

La mise à disposition du terrain de la cité Léo Saignat, libre de toute occupation est estimée à 6 millions d'euros.

Les coûts de démolition et de relogement des familles en place sont estimés à 2 millions d'euros.

La valeur de cession du terrain est évaluée à 4 millions d'euros réduit à 3 millions d'euros au titre de la contribution de DOMOFRANCE à la réussite de ce projet.

L'Université et la Communauté urbaine de Bordeaux s'engagent, au titre du Plan Campus, à participer au financement de l'opération, à hauteur forfaitaire de 1 million d'euros chacune. Ces contributions seront versées dans un premier temps à la Ville qui les reversera à Domofrance au moment de l'acquisition du terrain en 2014.

La participation de l'Université a été actée par convention signée le 25/10/2011.

La contribution de la Cub sera versée à la Ville sur émission d'un titre de recette au deuxième semestre 2013.

La Ville apportera 3 millions d'euros pour l'acquisition du terrain libre de toute occupation auprès de Domofrance et procèdera au reversement pour le compte de la CUB et l'Université des 2 millions d'euros, sous réserve de leur encaissement préalable.

La participation de la Ville au Plan Campus se fera ensuite sur la base de l'apport gratuit de ce terrain (parcelle n° IH 43) à l'Université de Bordeaux.

Dépenses	Recettes
Valeur nette comptable du bien : 4,0 M€	Ville de Bordeaux : 3,0 M€
Coût des travaux de démolition : 1,5 M€	Communauté Urbaine de Bordeaux, au titre du Plan Campus : 1,0 M€
Coûts techniques : relogements, pénalités, études... 0,5 M€	Université de Bordeaux, au titre du Plan Campus : 1,0 M€
	Apport net de Domofrance : 1,0 M€

2.2- La reconstitution et le développement de l'offre de logements sociaux

Principe général

La démolition des 148 logements génère la construction d'environ 264 logements sur le quartier, dont 174 logements locatifs sociaux (LLS), soit une création nette de 26 logements sociaux (1,2 nouveau LLS pour 1 LLS démolis).

Ces nouveaux logements seront construits sur trois sites d'ores et déjà identifiés et en cours de maîtrise par Domofrance.

Site	Potentiel de logements	de Dont logements sociaux	Dépôt de PC	Livraison Prévisionnelle
Caserne Faucher (EPIDE)	56	56	3 ^{ème} trimestre 2011	Début 2014
Canolle	53	53	1 ^{er} trimestre 2012	Mi 2014
Cœur de Tauzin (site de Charles Perrens)	155	65	1 ^{er} semestre 2012	Mi 2014

a) Le site de Canolle : 53 logements sociaux

La Ville de Bordeaux est propriétaire de deux parcelles cadastrées section IE n° 72 et 75, sises rue Léo Saignat, d'une superficie totale de 2 083 m² environ et actuellement affectées à un usage provisoire de parc de stationnement. Leur capacité constructive est d'environ 4 800m² de SHON, permettant la création d'environ 53 logements potentiels (38 PLUS et 15 PLAI). Par délibération D-20110086 en date du 28 février 2011, la Ville a décidé de céder ces terrains à Domofrance.

Compte-tenu de la situation de ces deux parcelles, en vis à vis immédiat du CHU et du stade Chaban-Delmas, le projet devra être de qualité c'est pourquoi il a fait l'objet d'un « concours d'architecture sur esquisse », conduit par Domofrance en partenariat avec la Ville.

b) Le site de la caserne Faucher (EPIDE) : 56 logements sociaux

Le site de la Caserne Faucher présente un potentiel de 56 logements, dont 39 financés en PLUS et 17 en PLAI. Une proportion de T2 relativement importante (environ 50%) y est intégrée afin de correspondre aux nécessités du relogement des habitants de Léo Saignat. La maîtrise d'œuvre a été confiée par Domofrance à l'agence Leibar et Seigneurin.

La CUB s'engage à réaliser la mise à l'alignement avec la construction du nouveau mur ou clôture sur la Place Campeyrat.

c) Le site Cœur de Tauzin (emprise de Charles Perrens) : 155 logements

Cette parcelle, cadastrée ID 351, d'une surface de 8486 m² et appartenant au ministère de la Santé (hôpital Charles Perrens), représente un potentiel d'environ 200 logements (16 000 m² SHON) ramené, après concertation, à 155 logements environ (soit 14 500 m² SHON). Compte-tenu de la situation de cette emprise foncière, le projet devra faire l'objet de différents scénarii. Les parties s'engagent à ce que l'urbanisation du site, son organisation spatiale, son intégration au tissu existant prennent en compte les pistes de travail élaborées dans le cadre du comité de pilotage « Cœur Tauzin » tout en respectant l'équilibre financier global de cette opération.

65 logements locatifs sociaux sont prévus, dont 48 PLUS et 17 PLAI, opération complétée par une part de logements en accession sociale (environ 29 logements) et une part en accession libre à la propriété (environ 61 logements). Le phasage de cette opération devra être organisé en fonction de la problématique posée par la crèche, les besoins de stationnements et le temps contraint pour la livraison des premiers bâtiments.

Concernant la relocalisation de la crèche, la CUB a acté le principe de cession à Domofrance du terrain du « Tauzin », cadastré 63 ID 363 et ID 387, par délibération du conseil de communauté n°2010/0762 en date du 22 octobre 2010. Ce foncier est destiné à être rétrocédé à l'Hôpital Charles Perrens en vue de la reconstruction de la crèche de cet établissement.

Les participations des partenaires

Dans le cadre de son règlement d'intervention, la Communauté urbaine de Bordeaux ne finance pas habituellement la reconstitution d'offre de logements sociaux suite à des démolitions. Cependant, étant donné le caractère d'intérêt national du Plan Campus, qui implique de libérer le terrain sur lequel est sise la résidence Léo Saignat, la reconstitution des logements démolis bénéficiera, à titre exceptionnel, des aides à la pierre de droit commun de la Cub, sur la base du règlement d'intervention s'appliquant normalement au développement de l'offre nouvelle en logements sociaux pour les financements PLUS et PLAI.

La Ville participera à hauteur de 5 000 € par PLUS/PLAI, soit un total de 870 000 €, au titre de sa politique d'aide à la production de logements sociaux, conformément à son règlement d'intervention voté en octobre 2010, et sous réserve d'une délibération du Conseil Municipal.

Par ailleurs, la Ville s'engage à prendre en charge le déplacement de l'association CALK.

ARTICLE 3. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

3.1- Le plan de relogement des habitants

Pour les locataires de la Cité Léo Saignat qui souhaitent être relogés sur le quartier Lescure Tauzin et au sein de l'un des trois programmes locatifs en reconstitution de l'offre (cités au paragraphe 2.2) Domofrance s'engage à leur proposer des logements sans augmentation de loyer à surface équivalente. Pour cela, Domofrance a réalisé un diagnostic précis des loyers et du peuplement de la résidence.

A partir du diagnostic réalisé en 2010, les besoins en reconstitution de l'offre font apparaître 148 logements décomposés comme suit :

- 68 types 2
- 35 types 3
- 32 types 4
- 13 types 5

Une charte de relogement a été élaborée par la Société DOMOFrance (voir annexe à la présente convention).

3.2- Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants

Les marchés de travaux inhérents à chacune des 3 opérations seront porteurs d'une clause d'insertion socioprofessionnelle prévoyant que les entreprises doivent réserver un minimum de 5 % du temps total de travail à l'insertion par l'activité économique.

3.3- La concertation avec les habitants

La concertation avec les locataires sera réalisée par DOMOFrance sur la base d'un calendrier validé avec la ville.

3.4- La concertation avec les riverains

La perspective de disparition de la cité Léo Saignat et le développement d'une nouvelle offre de logements sociaux représentent des changements majeurs au sein du quartier Saint-Augustin. La Ville s'engage à reprendre l'animation de la concertation déjà engagée. Cette concertation devra être poursuivie tout au long du projet, en associant l'ensemble des parties.

En effet, le quartier Victor Hugo / Saint Augustin fait depuis mars 2011 l'objet d'une expérimentation en matière de participation citoyenne : l'idée est de mobiliser autour du maire-adjoint du quartier un échantillon représentatif des forces vives du quartier mais aussi d'habitants tirés au sort à partir de la liste électorale, qui sera chargé de travailler sur des propositions concrètes qui peuvent concerner les différents domaines de la vie locale (déplacements, vie associative, développement durable ...).

C'est cette formation de 39 membres qui devient le « Conseil de Quartier », dans lequel s'intègre le comité de suivi de l'opération Léo Saignat, initié dès le lancement de l'opération. Ce dispositif complémentaire permet ainsi d'informer l'ensemble des habitants du quartier sur le déroulement de cette opération.

ARTICLE 4. COMMUNICATION

Les Parties pourront organiser des actions conjointes de communication vers des tiers. Ces actions sont définies en commun dans leur contenu, leurs supports, leur calendrier et leur déclinaison sur le terrain, et doivent rester compatibles avec les plans et les calendriers de communication propres à chacune des Parties.

Dans leur communication propre relative à la mise en œuvre de la présente convention, quelle qu'en soit la forme et quel qu'en soit le support, les Parties s'engagent à respecter les axes de communication et les messages principaux définis en commun.

La Ville de Bordeaux s'engage à mentionner les parties dans toute sa communication ayant trait à la présente convention et à y faire figurer leur logo. Les partenaires s'engagent à faire figurer le logo de la Ville de Bordeaux dans toute leur communication ayant trait au dispositif.

ARTICLE 5. SUIVI ET EVALUATION

Un comité de suivi de la présente convention se réunira annuellement, sous la présidence du maire adjoint de quartier, afin d'évaluer l'avancement du projet et si nécessaire procéder à des arbitrages, qui feront ensuite l'objet d'un avenant à la présente convention.

Il sera composé des représentants des signataires de la présente convention et élargi à d'autres instances en fonction de l'ordre du jour.

ARTICLE 6. DUREE DE LA CONVENTION ET RESILIATION

La présente convention entre en vigueur à compter de la date de sa signature par les Parties et jusqu'à réalisation complète des engagements des parties, au plus tard au 31 décembre 2014.

Elle pourra être modifiée par avenant au gré des Parties, sous réserve d'une validation par les instances décisionnelles de chacun des partenaires concernés. Elle peut être résiliée par lettre recommandée avec accusé de réception, en cas d'inexécution par l'une ou l'autre des Parties de l'une de ses obligations, moyennant un préavis de trois (3) mois. Dans ce cas, il est convenu que les

dossiers ayant déjà fait l'objet d'une validation par le comité de suivi seront menés à leur terme selon les modalités de la présente convention.

La Ville de Bordeaux et la CUB conservent la faculté de résilier la présente convention pour tout motif d'intérêt général.

DOMOFRANCE ne pourra être tenue de mener à leurs termes l'une ou l'ensemble des opérations définies dans la présente convention, que dans la mesure où les permis de construire seront instruits et purgés de tout recours dans les délais compatibles avec le bon déroulement du projet et si les contraintes de sol ne sont pas de nature à remettre en cause la faisabilité des opérations.

ARTICLE 7. LITIGES

Tout litige entre les Parties relatif à l'exécution ou à l'interprétation de la convention sera soumis aux juridictions compétentes siégeant à Bordeaux.

ARTICLE 8. ELECTION DE DOMICILE

Pour la présente convention, il est fait élection de domicile, à savoir :

- pour la ville de Bordeaux, en l'hôtel de ville, Place Pey-Berland
- pour la SA d'HLM Domofrance, en son siège social à Bordeaux
- pour la Communauté urbaine de Bordeaux, en l'Hôtel de Communauté, esplanade Charles de Gaulle à Bordeaux

Fait à Bordeaux, en 3 exemplaires, le

<p>La Ville de Bordeaux représentée par son Maire</p> <p>Alain JUPPE</p>	<p>La Communauté Urbaine de Bordeaux représentée par son Président</p> <p>Vincent FELTESSE</p>
<p>La SA d'HLM Domofrance représentée par son Directeur Général</p> <p>Philippe DEJEAN</p>	

ANNEXE 1 : PLAN DE LOCALISATION DES OPERATIONS



Pôle d'excellence Neurosciences Démolition / Reconstitution de la Cité Léo Saignat





Domofrance

COMMUNAUTÉ
URBAINE DE BORDEAUX
LACUB



PLAN CAMPUS

Pôle d'excellence neurosciences

Charte relative au relogement
et à l'accompagnement social des familles
dans le cadre de la démolition de la résidence
Léo Saignat

Avril 2012

Préambule

La résidence Léo Saignat implantée au cœur du quartier Lescure / Tauzin est composée de 148 logements locatifs.

Dans le cadre du programme Neurocampus, la Ville de Bordeaux et la CUB ont demandé à Domofrance de libérer le foncier sur lequel est situé la résidence Léo Saignat.

A ce titre, Domofrance s'est engagée à procéder à la démolition des 148 logements de la résidence et d'en reloger l'intégralité des familles.

La priorité de la Ville de Bordeaux et de Domofrance est de reloger les habitants de Léo Saignat dans le même quartier.

Sont réunis autour du projet Neurocampus et par conséquent, dans le programme de relogement, la Ville de Bordeaux, la CUB, le Conseil Général et Domofrance.

Objet

A travers le présent document, Domofrance et la Ville de Bordeaux souhaitent formaliser l'accord entre les différents partenaires engagés dans le processus de relogement des locataires de la résidence Léo Saignat ainsi que leurs engagements respectifs tout au long des opérations.

Ce protocole définit le cadre du relogement et en précise les règles pour chacune des étapes qui en constituent le déroulement.

Objectifs

1. Prévoir les conditions visant à répondre de la meilleure manière aux attentes individuelles des habitants dans la perspective de leur relogement :
 - Garantir l'égalité de traitement entre les locataires à reloger
 - Favoriser un parcours résidentiel positif et adapté aux situations de chacun
 - Prendre en compte les souhaits et besoins exprimés par les locataires
 - Proposer un relogement en adéquation avec la composition familiale, le niveau de ressources et les contraintes particulières des familles
2. Repérer les ménages dont la situation nécessite un accompagnement social ou un dispositif d'aides spécifiques et y répondre de manière adaptée, en toute confidentialité entre les différents partenaires intervenants
3. Définir le cadre visant à suivre de manière concertée avec l'ensemble des partenaires le bon déroulement du processus de relogement au travers des différentes étapes qui le constituent, et apporter les actions correctives et les calages nécessaires dans l'intérêt des locataires
4. Formaliser l'ensemble des moyens mis en œuvre visant à garantir des conditions optimales de déménagement et d'emménagement pour les locataires
5. Définir les conditions de suivi des situations individuelles après le relogement

Moyens mis en œuvre

1. Une information collective préalable

- Organisation d'une réunion publique préalable destinée aux habitants concernés par le relogement abordant les principes et conditions du relogement ainsi que les engagements de chacun.
Une ou plusieurs réunion(s) publique(s) supplémentaire(s) pourra être organisée au cours de la période de relogement à la demande de Domofrance, de la Ville de Bordeaux ou des habitants de la résidence Léo Saignat.

2. Une prise en charge individualisée des ménages

- Dans le cadre d'une mission déléguée de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) assurée par le CREHAM, un chargé de relogement est spécifiquement affecté à la mise en œuvre du processus de relogement et à l'accompagnement des familles au travers de la tenue d'entretiens individuels au fil des étapes du relogement.
- Réalisation du 1^{er} entretien individuel au domicile de chacun des locataires concernés visant à :
 - Faire connaissance avec chaque locataire,
 - Recueillir les souhaits exprimés et les besoins spécifiques,
 - Remplir le formulaire de demande de logement,
 - Formaliser le projet de relogement par la signature d'un **contrat d'objectif de relogement**, entre le locataire et le chargé de relogement, qui précise notamment les engagements de chacune des parties au cours de chaque étape du processus.
- Des entretiens intermédiaires tout au long de la phase de recherche de logements afin de tenir informés les locataires de l'avancement des démarches jusqu'à la formalisation d'un accord définitif.
- Les situations particulières suivantes seront prises en compte dans le processus de relogement :
 - **Les souhaits de décohabitation (séparation du couple ou départ d'un enfant majeur)** : Dans ces cas, Domofrance procédera au relogement des personnes qui décohabitent du foyer dans le respect de la réglementation en vigueur
 - **Le souhait d'accéder à la propriété** : Domofrance s'engage à étudier les situations des locataires qui souhaitent accéder à la propriété et se positionnera sur la faisabilité du projet dans un délai d'un mois suivant l'entretien au cours duquel ce souhait a été manifesté.

Par ailleurs, les locataires les plus fragiles seront rencontrés en premier lieu afin de favoriser les conditions de leur accompagnement à travers une période de prise en charge plus importante.

Les occupants sans droit ni titre ne bénéficient pas du droit au relogement.

3. Propositions de logement adaptées

- Mobilisation de l'offre disponible

Durant la période des relogements, tout logement libéré au sein du patrimoine Domofrance dans le quartier Saint-Augustin de Bordeaux à la suite d'un départ de locataire et libre de réservation sera prioritairement proposé aux locataires qui auront opté pour un relogement au sein du parc existant situé dans le quartier.

Par ailleurs, l'offre locative nouvelle en reconstruction sur le quartier Lescure / Tauzin sera prioritairement proposée aux locataires de Léo Saignat qui en auront préalablement émis le souhait.
- Principe de modicité des loyers
 - Pour les locataires relogés sur les nouveaux programmes réalisés sur le quartier Lescure/Tauzin, le niveau de loyer pratiqué dans le logement d'origine sera maintenu pour une surface équivalente.

Le montant du loyer du logement d'origine (base : prix au m² de surface utile) sera maintenu et reporté à la nouvelle surface utile du logement de destination :

Loyer nouveau logement = prix au m² appliqué dans logement d'origine x surface utile du nouveau logement

Les montants des dépôts de garantie d'origine seront transférés vers les nouveaux logements

La typologie du logement de destination devra être adaptée à la composition familiale du foyer.

Pour les locataires du bâtiment ayant délibérément choisi d'être relogés vers un logement (neuf ou ancien) situé hors du quartier Lescure/Tauzin, le loyer plein du logement de destination sera appliqué.

Dans ce cas, le dépôt de garantie sera revalorisé à hauteur du nouveau loyer. Ici, le FSL pourra accorder aux familles une aide financière (prêt ou subvention) correspondant au différentiel entre le nouveau et l'ancien dépôt de garantie, dans les conditions de recevabilité consignées dans son règlement intérieur.

▪ Formalisation des propositions et visites des logements

Consécutivement aux recherches opérées, le chargé de relogement informera le locataire par courrier de l'offre qui lui est faite. Ce courrier mentionne l'adresse du logement, sa typologie, la date de sa disponibilité ainsi que le loyer et les provisions de charges afférentes.

Le locataire est invité à faire connaître à Domofrance sa position de principe dans un **délai de 10 jours**. Sans nouvelle de sa part au terme de ce délai, l'offre est considérée comme définitivement refusée.

En cas d'accord de principe, le chargé de relogement accompagne systématiquement le locataire lors de la visite du logement proposé, qu'il soit occupé ou vide de tout occupant.

Pour les programmes en cours de construction, le chargé de relogement présente le plan et les équipements du logement proposé. Une visite du logement témoin sera réalisée dès que le planning du chantier de construction le permettra.

Dans le cas de relogement souhaité dans l'ancien, le chargé de relogement et le locataire peuvent convenir de la nature des travaux de remise en état lors de la visite. Le cas échéant, la confirmation par Domofrance des travaux effectivement engagés intervient au plus tard 4 jours après ladite visite.

A la suite de la visite, le locataire dispose d'un **délai de 5 jours** pour faire connaître sa décision au chargé de relogement. Sans nouvelles de sa part au terme de ce délai, l'offre est considérée comme définitivement refusée.

En cas d'acceptation de l'offre à la suite de la visite ou de la présentation du plan du logement, une **convention de relogement** est adressée au locataire par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception au locataire. Cette convention formalise la décision favorable du locataire pour le logement identifié et présente les éléments indicatifs utiles tels que l'adresse, la surface du logement (utile et habitable), et éventuellement la nature des travaux de remise en état préalablement convenus.

Conformément à la réglementation, le locataire détient un **délai de 30 jours** suivant réception pour confirmer ou infirmer son acceptation au chargé de relogement.

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

4. Organisation des déménagements et emménagements

Concernant la prise en charge du déménagement, Domofrance fera systématiquement réaliser un devis par une entreprise spécialisée et laissera le choix au locataire entre 2 possibilités :

- Faire réaliser son déménagement par l'entreprise proposée par Domofrance, sans aucune contribution financière pour le locataire,
- Réaliser lui-même son déménagement par ses propres moyens : les frais (location véhicule...) seront intégralement remboursés sur présentation des factures, dans la limite du devis réalisé par l'entreprise initialement proposée par Domofrance.

▪ Prise en charge des frais inhérents aux relogements

Domofrance s'engage à prendre à sa charge les coûts et les frais de déménagement suivants :

- L'intégralité du coût du déménagement réalisé par une entreprise désignée par ses soins.
Dans le cas où le locataire souhaite réaliser son déménagement lui-même, Domofrance procédera au remboursement des frais réels dans la limite du devis réalisé par l'entreprise qu'elle aura désignée.
- Le versement d'une somme forfaitaire de 200 € au logement destiné à couvrir les frais de réinstallation (abonnement gaz et EDF, frais d'accès Lyonnaise des

Eaux, ouverture de ligne télécoms, changement de plaques d'immatriculation, suivi du courrier durant 6 mois). Cette somme sera créditée avant la prise de possession du nouveau logement afin d'éviter au locataire d'en faire l'avance.

A compter de l'engagement des entretiens individuels entre le CREHAM et les habitants, les locataires qui se relogeront directement hors du parc de Domofrance bénéficient également des conditions de prise en charge des frais de déménagement et de réinstallation.

▪ Accompagnement durant la période de déménagement

Un gestionnaire est spécifiquement mobilisé pour organiser avec les locataires :

- L'estimation du coût du déménagement
- L'organisation et la préparation du démontage des éléments mobiliers (cuisine équipée...) et de la réinstallation dans le logement de destination dès lors qu'elle s'avère possible techniquement
- La planification et la commande de l'intervention

Une équipe placée sous l'autorité du gestionnaire réalisera les mises en place et les réinstallations de mobiliers et équipements selon les besoins exprimés par les locataires. Une assistance administrative sera proposée aux familles (transferts d'abonnements, changement d'adresse, ...).

5. Remise du logement d'origine et prise de possession du logement de destination

▪ Remise du logement d'origine

Le jour de la remise des clefs par le locataire, le logement devra être vide de tout meuble et effets personnels.

Dans tous les cas, le logement libéré ne fera pas l'objet de facturations au titre des réparations locatives, sauf en cas de destruction volontaire ou d'éléments d'équipements manquants.

▪ Réception et prise de possession du logement de destination

Domofrance s'engage à systématiquement réceptionner les travaux de remise en état et vérifier la bonne réalisation des travaux préalablement convenus avec le locataire dont la liste est inscrite sur la convention de relogement.

En cas d'aménagements spécifiques à l'initiative du locataire (éléments de mobilier fixes dans cuisines ou salles de bains, étagères...), la prise de possession du logement par le locataire pourra être différée au terme de la pose des éléments.

6. Entretien des bâtiments durant la période des relogements

La qualité de service et de prestations apportée aux bâtiments et aux parties communes sera maintenue tout au long du processus de libération des cages d'escaliers.

Une attention particulière sera portée sur le cadre de vie et la sécurisation des lieux pendant cette même période.

Le différentiel de charges locatives nécessaire au maintien des prestations sera pris en charge par Domofrance.

7. Dispositif partenarial de pilotage des relogements

Domofrance, le CREHAM, la Ville de Bordeaux et les différents partenaires impliqués dans le processus de relogement (MDSI, CCAS, CAF, FSL) se réuniront régulièrement tout au long de l'opération au sein d'un **Comité de Suivi du Relogement**. Cette instance technique, animée par Domofrance, est un lieu d'échanges d'informations sur les difficultés rencontrées, de recherche concertée de solutions et d'actions qui :

- Valide le protocole de relogement et d'accompagnement des familles,
- Examine les situations des ménages à reloger,
- Mobilise au besoin les institutions nécessaires pour le suivi des situations appelant une prise en compte particulière,
- Propose et suit les actions partenariales auprès des locataires,

- Fait remonter les questions et les orientations à prendre en instance décisionnelle,
- Examine l'avancement du plan de relogement et les tableaux de bord de suivi de l'activité.

Le Comité de suivi relogement se réunit tous les deux mois. Les réunions font systématiquement l'objet d'un relevé de décisions diffusé aux participants ainsi qu'aux services de l'Etat (DDTM).

Accompagnement social des familles & évaluation des relogements _____

1. Accompagnement social des familles

- Cadre du partenariat des acteurs sociaux

Les acteurs sociaux associent leurs compétences tout au long du processus de relogement en matière d'accompagnement social auquel ils participent activement.

Les acteurs sociaux poursuivent l'accompagnement des familles à la suite de leur relogement et assurent le relais avec les nouveaux référents de secteurs pour les ménages relogés hors de la commune de Bordeaux.

S'agissant des personnes âgées présentes sur la résidence, le centre communal d'action social intervient notamment sur l'évaluation du degré d'autonomie des personnes pour définir les besoins spécifiques à prendre en compte à l'occasion du relogement.

Les partenaires s'engagent à respecter les règles de confidentialité concernant l'ensemble des éléments apportés dans le cadre du relogement des familles.

- Conditions de recours au Fonds de Solidarité Logement

A l'occasion du relogement de certaines familles présentant des dettes de loyer, d'énergie ou d'eau, le FSL étudiera – dans le cadre de son règlement intérieur – les conditions dans lesquelles il peut intervenir dans la prise en charge totale ou partielle des arriérés contractés.

Le FSL ne sera pas sollicité au titre du déménagement, l'ensemble des frais afférents étant entièrement pris en charge par Domofrance.

2. Evaluation du relogement

- Suivi des locataires après leur relogement

Les locataires relogés feront l'objet d'un suivi rapproché par l'antenne de gestion durant une année suivant la prise de possession de leur nouveau logement. Ce suivi concernera plus particulièrement l'évolution des consommations d'eau et d'énergie mais aussi le comportement des locataires à l'égard de l'utilisation des équipements du logement et du tri sélectif des ordures ménagères.

D'autre part, il sera porté une attention particulière au coût d'habiter pour les habitants et à son évolution avant / après relogement. Sur ce point, un bilan commun sera réalisé au terme du 6^{ème}, puis du 12^{ème} mois suivant le dernier relogement entre les partenaires.

- Satisfaction des locataires

Afin de mesurer le niveau de satisfaction des locataires relogés, une enquête leur sera adressée au terme du dernier relogement.

Les résultats de cette enquête seront présentés aux partenaires en présence.

- Bilan partenarial

Au terme des relogements, un bilan du partenariat sera réalisé, portant en particulier en ce qui concerne ce qui suit :

- Résultats au regard des moyens dédiés
- Points de blocage, difficultés particulières rencontrées
- Principales conclusions de l'exercice du relogement (capitalisation d'expérience)

- Bilan des relogements exposé à l'occasion d'une revue de projet finale abordant notamment :
 - La localisation des familles relogées
 - La solvabilité des ménages avant / après relogement
 - Le nombre et la nature des mesures d'accompagnement mises en place
 - Mixité sociale du quartier

Fait en 7 exemplaires à Bordeaux, le

<p><u>La Ville de Bordeaux</u> Représentée par M. le Maire,</p> <p>Alain JUPPÉ</p>	<p><u>Domofrance</u> Représentée par son Directeur Général,</p> <p>Philippe DEJEAN</p>
<p><u>Le CCAS de Bordeaux</u> Représenté par son Vice-Président,</p> <p>Nicolas BRUGERE</p>	<p><u>La Communauté Urbaine de Bordeaux</u> Représenté par son Président,</p> <p>Vincent FELTESSE</p>
<p><u>Le Conseil Général de la Gironde</u> Représenté par son Président,</p> <p>Philippe MADRELLE</p>	<p><u>La Caisse d'Allocations Familiales</u> Représenté par son Directeur,</p> <p>Jean-Louis HAURIE</p>
<p><u>Le Fonds de Solidarité Logement</u> Représenté par sa Directrice,</p> <p>Muriel DUROURE</p>	