



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 30/04/19

Reçu en Préfecture le : 07/05/19
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 29 avril 2019
D-2019/185

Aujourd'hui 29 avril 2019, 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 Nicolas FLORIAN - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Nicolas FLORIAN, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Anne WALRYCK, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Marik FETOUH, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Joël SOLARI, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARCH, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Edouard du PARC, Madame Sandrine RENOUE, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Mme Laetitia JARTY ROY, Madame Cécile MIGLIORE, Monsieur Gérald CARMONA, Madame Stéphanie GIVERNAUD, Monsieur Olivier DOXARAN, Madame Chantal FRATTI, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Monsieur Vincent FELTESSE, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Madame Catherine BOUILHET, Monsieur François JAY,
Madame Florence FORZY-RAFFARD présente jusqu'à 17H00, Madame Catherine BOUILHET présente jusqu'à 18H50 et Monsieur Vincent FELTESSE présent jusqu'à 20H00

Excusés :

Madame Brigitte COLLET, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Benoit MARTIN, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL

Avenant n°1 à la convention pour le renouvellement urbain de Claveau - Approbation - Autorisation

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

Mesdames, Messieurs,

Le projet de redéveloppement de la cité Claveau formalisé par une convention tripartite entre la Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole et Aquitanis, et adoptée par la délibération 2015/363 du Conseil municipal le 15 juillet 2015, est entré en phase opérationnelle début 2016.

Conformément à la convention, les actions pour le renouvellement de la cité Claveau se sont déployées autour des objectifs suivants :

1/ l'habitat :

- Rénover et redévelopper l'habitat, afin de faire face à l'évolution démographique des résidents (vieillissement de la population, agrandissement des familles)
- Développer une offre de logements complémentaires afin de favoriser la mixité sociale
- Proposer une nouvelle offre de logements sur les emprises foncières mobilisables

2/ valoriser les espaces publics :

- Requalifier les voies dont certaines fortement dégradées
- Repenser le stationnement
- Dégager une continuité verte et réaffirmer le caractère de cité-jardin de Claveau en valorisant et renforçant la végétalisation des espaces publics
- Aménager des places publiques de quartier
- Clarifier et simplifier les statuts fonciers publics/privés

Le travail, dans un processus constant de co-construction avec les habitants et les acteurs du quartier, a donné lieu au démarrage de plusieurs chantiers de requalification d'espaces publics, à des actions en faveur d'extensions des jardins et une requalification d'une grande partie du patrimoine Aquitanis avec les travaux systématiques sur les maisons.

Des évolutions programmatiques ont été proposées par Aquitanis et validées par le Comité de Pilotage en date du 12 décembre 2017. Ces évolutions concourent aux objectifs de la convention initiale et sont les suivantes :

- La convention initiale prévoyait la démolition de 13 logements Aquitanis, avec reconstitution de l'offre. L'avenant n°1 propose la démolition de 39 logements, dont l'offre sera reconstituée sur le quartier. Les immeubles démolis permettront d'améliorer le fonctionnement urbain du quartier en créant de aérations ou permettront de libérer les emprises nécessaires à la densification du quartier.
- L'avenant n°1 précise l'objectif de renouvellement de l'offre d'habitat et de mixité avec la construction de 127 nouveaux logements, décomposés en petits programmes, sur des emprises foncières à la fonction aujourd'hui indéfinie, souvent en cœur d'îlot. La programmation prévisionnelle et la typologie des logements qui seront construits sont détaillées dans l'avenant et proposent une répartition de 57 logements en accession libre (45%), 42 logements locatifs sociaux, dont 39 en reconstitution de l'offre démolie (34%), et 28 logements en accession sociale (21%).
- La réhabilitation de l'ensemble des maisons individuelles de Aquitanis (243 maisons) sera réalisée : parmi elles, 80 pavillons pourront être vendus, après rénovation suite à l'approbation du Conseil Municipal de Bordeaux par délibération D2018/381 du 15 octobre 2018, et à l'autorisation de vente délivrée par Bordeaux Métropole en date du 30 novembre 2018

Ces évolutions impliquent une modification des termes de la convention et du tableau financier annexé à la convention initiale pour adapter la participation prévisionnelle de la Ville de Bordeaux, étant entendu que la participation de la Ville de Bordeaux pour ce qui concerne la production des 42 logements locatifs sociaux sera soumise à des délibérations opération par opération sur la base du règlement d'intervention des aides à la production de logements sociaux.

En conséquence, il vous est demandé de bien vouloir autoriser le Maire à :
- signer l'avenant à la convention jointe

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE RASSEMBLEMENT NATIONAL-SIEL

ABSTENTION DU GROUPE ECOLOGISTE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 29 avril 2019

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON

Ville de Bordeaux – Bordeaux Métropole - Aquitanis

Convention pour le redéveloppement de Claveau à Bordeaux

Avenant N°1



SOMMAIRE

Ceci expose, il a été convenu ce qui suit :	4
Préambule	5
Le « préambule » de la convention est ainsi modifié :	5
Historique et contexte général du projet	5
Le Projet.....	10
Article 1 – Le contenu du projet urbain	10
Article 3 – Le montage et les outils juridiques du projet.....	25
Article 4 – La concertation, l’information et la communication sur le projet.....	25
Les Actions du Programme Contribuant a la Réussite du Projet	26
Article 5 – Les opérations.....	26
Article 6 – Un remboursement foncier en 2 phases	30
Article 7 – L’échéancier de réalisation	30
Article 8 – Les engagements financiers des signataires.....	30
Article 9 – Les mesures en matière d’insertion par l’économique	30
Article 10 – La Gestion Urbaine de Proximité (GUP).....	30
Dispositions Diverses	31
Article 11 – Application, modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle	31
Article 12 – Les avenants à la convention.....	31
Article 13 – Date d’effet et durée de la convention	31
Signatures	32
Annexe 1 – Tableau financier	0
Annexe 2 – Orientation d’aménagement et de programmation (1 ^{er} mars 2014).....	0
Annexe 3 – Plan de localisation des démolitions du quartier Claveau.....	2

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

Il est convenu entre,

La Ville de Bordeaux, Hôtel de Ville, Place Pey-Berland 33077 Bordeaux cedex
Représentée par Monsieur Nicolas Florian, Maire dûment habilité par la délibération du
Conseil Municipal 2019-XXXX du 29 avril 2019.

ET

Bordeaux Métropole, Esplanade Charles de Gaulle - 33045 - Bordeaux Cedex représentée
par son Président en exercice, Monsieur Patrick Bobet, et agissant en vertu de la délibération
du 2019-XXXX du 26 avril 2019.

ET

Aquitanis, office public de l'habitat de Bordeaux Métropole, 1 avenue André Reinson BP 239
33028 Bordeaux représenté par sa Présidente en exercice, Madame Béatrice de François, et
agissant en vertu de la délibération du 20 mai 2015.

ce qui suit :

PREAMBULE A L'AVENANT

Le projet de redéveloppement de la cité Claveau, formalisé dans la présente convention tripartite entre la Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole et Aquitanis en 2015, est entré depuis le début de l'année 2016 en phase opérationnelle.

Les objectifs poursuivis sur la Cité Claveau vont de l'intérieur du logement, à ses fonctions secondaires (stationnement, jardin...), jusqu'aux exigences d'aménités de la Cité et de son lien avec le quartier, à savoir :

- Rénover et re développer l'habitat pour l'inscrire dans le cadre d'un développement durable
 - Permettre aux logements de s'adapter aux évolutions familiales : au vieillissement de la population (réorganisation des rez-de-chaussée) ; à l'agrandissement de la famille (pièce supplémentaire).
 - Développer une offre de logements complémentaire afin de favoriser la mixité et développer des parcours résidentiels au sein du quartier.
 - Faire de l'évolution du logement une opportunité pour développer des systèmes d'apport énergétiques durables avec un objectif de diminution des charges et de réduction de l'impact environnemental.
 - Travailler les seuils et les jardins comme des prolongements de l'habitat, en les redessinant dans le cadre d'une simplification foncière.
 - Proposer une nouvelle offre de logements sur les emprises foncières mobilisables.
 - Repenser le stationnement. Combiner par la même occasion le stationnement à d'autres services et programmes (eau, ordures ménagères, énergie...).
- Valoriser les espaces publics et augmenter les espaces de nature dans une gestion écologique des sols
 - Prendre en compte la qualité patrimoniale de cet ensemble urbain que constitue la Cité, significative d'une manière d'organiser et de penser à la Reconstruction.
 - Appuyer le développement de Claveau sur les qualités du plan d'origine (orientation et implantation des constructions, structuration par les vides...).
 - Travailler sur la hiérarchie des voies
 - Dégager une continuité « verte » centrale qui accroche la rue Achard à l'avenue de Labarde, où les modes doux sont priorités.
 - Travailler sur la perméabilité des espaces (agrément) mais aussi des sols (filtrage) pour gérer la question hydraulique ; mettre en valeur la porosité piétonne du site.
 - Clarifier la perception des statuts fonciers (publics/privés) et en orienter l'usage, si nécessaire déplacer les limites.
- Articuler le quartier aux axes structurants et au grand paysage
 - Ouvrir le quartier vers l'extérieur en suscitant des mobilités résidentielles.

- Poursuivre l'équipement du quartier en suscitant l'installation d'espaces productifs de nature et autres lieux d'affluence (places publiques, petits équipements, ...).
- Etendre le parcours ménagé à l'intérieur de la Cité à ses abords, Garonne et Cité Labarde, en privilégiant les cheminements doux.

De manière générale, le re développement de Claveau s'appuie sur six qualités architecturales, paysagères et urbaines :

- Les jardins qui sont plus des éléments du logement que de simples espaces verts à fleurir ou à cultiver, ce qui les rend indissociables du mode de vie des habitants.
- 28 degrés par rapport à l'axe Nord-sud ou un autre système qui offre une certaine distance entre l'espace intime du logement et l'espace de circulation de la rue, tout en favorisant la sensation d'espace.
- La flexibilité des extensions qui, maîtrisées et optimisées, peut produire un environnement habité radicalement différent de la ville traditionnelle.
- Les grands éléments métropolitains, prêts à être regardés ou utilisés, doivent être mis en valeur (pont d'Aquitaine, Garonne, Tramway) dans la mesure où ils expriment la position de Claveau au cœur de la métropole Bordelaise.
- La porosité qu'il ne s'agit pas d'imposer totalement et globalement mais plutôt de développer finement dans les cœurs d'îlots pour relativiser la notion classique de devant et arrière de la ville traditionnelle. Les places publiques qui sont une occasion rare à Claveau peuvent, si ces lieux sont re déterminés et clarifiés, d'une façon pertinente tendre à dessiner une nouvelle forme.

Dés le démarrage, la Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole et Aquitanis ont affiché la volonté de déployer un processus de co-construction de ce projet destiné à faire de Claveau un nouveau modèle durable, une cité-jardin réactualisée au cœur de la métropole bordelaise. Le renouveau de Claveau doit se faire avec ses habitants et ses usagers dans une logique de participation et de co-production.

Initié sur le premier semestre 2016, il permet d'associer habitants et acteurs locaux pour imaginer et construire ensemble la cité de Claveau de demain.

Le processus de co-construction est rapidement devenu stimulateur du projet au rythme des rendez-vous réguliers organisés sur l'année 2016-2017.

Ces derniers ont permis d'ancrer le projet de redéveloppement de la cité Claveau dans les attentes et les envies des personnes qui font le territoire et d'en mesurer l'acceptabilité progressive.

Cela a conduit à des évolutions programmatiques validées en Comité de pilotage en date du 12 décembre 2017. Il convient donc d'officialiser ces évolutions programmatiques par la signature d'un avenant n°1 à la convention tripartite, avenant prévu à l'article 12 de cette convention, qui autorise d'en modifier la rédaction initiale. Il est, ici, rappelé que cet avenant s'inscrit en continuité des objectifs poursuivis.

Ceci expose, il a été convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

Le « préambule » de la convention est ainsi modifié :

Historique et contexte général du projet

PÉRIMÈTRE DU PROJET

Le territoire concerné est situé dans le quartier de Bacalan au nord de Bordeaux sur la rive gauche de la Garonne.



L'HISTOIRE DE LA CONSTRUCTION DU QUARTIER CLAVEAU

Dans les années 1950, la crise du logement qui frappe Bordeaux comme le reste de la France, rend impérieuse la nécessité de créer de nombreux logements, et de nouveaux quartiers.

Dès 1949, la Ville de Bordeaux envisage de construire des logements sur le site de l'ancien Domaine de Claveau.

Au moment de sa création, Claveau fut pensé comme une cité jardin.

Plusieurs plans se sont succédés durant les premières années, mais tous se basaient sur l'idée d'un village ou d'une cité en relation à la fois avec la ville et la nature.

Une première tranche de 4 immeubles collectifs comprenant au total 80 logements de type 5 est réalisée. Ces logements sont aujourd'hui détruits. Suivent les deuxième et troisième tranches (1955-1957) comptant 405 maisons individuelles à étage, réparties autour de placettes. L'opération ne porte pas seulement sur les logements, mais comprend également de nombreux équipements collectifs avec groupe scolaire, crèche, piscine...

Ces habitations installées au milieu de larges espaces verts constituent à l'époque une innovation.

Elles accueillent, notamment, certains occupants relogés suite aux démolitions de l'opération de rénovation urbaine dans le quartier Mériadeck. Depuis 1975, plusieurs campagnes de démolitions, reconstructions et rénovations se sont succédées.

En 2006-2007, l'ensemble de la cité Claveau, propriété Ville de Bordeaux, a été vendue à des propriétaires privés et à aquitanis, qui en assurent la gestion depuis sa livraison. **Ainsi, 251 logements appartiennent à Aquitanis, sur des terrains en pleine propriété et 15 habitations sur des espaces gérés par des Associations syndicales libres (ASL), à savoir sur les îlots 4 et 10.** Considérant le quartier Claveau et les différentes opérations résidentielles réalisées, aquitanis est donc en charge de la gestion de 428 logements dont 357 logements individuels et 71 collectifs. 89 logements appartiennent à des propriétaires privés dont l'essentiel sont des propriétaires occupants.

UN SITE DANS UN TERRITOIRE EN DÉVELOPPEMENT

Le quartier de Claveau, bien qu'à l'extrême nord de la ville de Bordeaux, côtoie l'émergence de grands projets de développement urbain. A proximité du nouveau quartier des Bassins à flots et non loin des Berges du Lac, le site de Claveau s'inscrit dans l'arc de développement durable. Il jouit par ailleurs aujourd'hui de nouvelles liaisons avec le reste de l'agglomération : arrivée du tramway et livraison du pont Chaban-Delmas.



Etat du bâti

Le quartier comptabilise une très grande majorité de logements locatifs sociaux (80%) et très peu de propriétaires occupants (moins de 20%).

Les logements du quartier Claveau sont petits. En moyenne, sur les 427 logements constitués par les maisons en R+1 accolées, ils offrent une surface de 57 m² pour les T3 et de 68,50 m² pour les T4. Les logements du quartier Claveau proposent ainsi des surfaces hors normes, sachant qu'un T3 moyen aujourd'hui est situé entre 60 et 66m² et un T4 entre 73 et 83m². Ces faibles surfaces sont compensées par la présence d'extérieurs généreux et de capacités d'extension pour les maisons.

La plupart des logements (84%) possède un jardin (d'une moyenne de 65 m²). Ce jardin a largement servi de lieu d'extension (on note en moyenne 8 m² d'extension par logement). Bien qu'il s'agisse souvent d'une nécessité d'agrandir le logement, plus que d'un choix d'espace supplémentaire, on peut considérer cette flexibilité comme une qualité.

Cette qualité d'adaptation et d'appropriation réside également dans le caractère fragmenté et répétitif des logements :

- structurellement, ils sont facilement modifiables (petite portée),
- dans l'espace, ils peuvent être étendus dans toutes les directions, au gré de la domanialité et de la gestion des vis-à-vis.

Regroupés, et malgré la répétition typologique, les logements forment entre eux des structures et des sous-structures spatiales variées. Cela s'observe en considérant les espaces extérieurs depuis l'intérieur des logements. Plusieurs typologies d'espaces publics ou collectifs peuvent donc être définies depuis cet angle d'approche.

Les logements de Claveau, du fait de leur ancienneté, ont pour la plupart besoin d'une réhabilitation d'ensemble : ils sont certes adaptables, bénéficiant de jardins, d'une bonne orientation, de vues dégagées, et ils sont fortement appropriés ; pourtant ils sont relativement petits, mal isolés, au chauffage peu efficace, et pas forcément adaptés à l'évolution des ménages (vieillessement ou agrandissement de la famille). Néanmoins, le quartier jouit d'une situation unique en termes d'ensoleillement, due à la faible densité du tissu urbain : la majorité des façades Sud est ensoleillée l'hiver, impliquant un très fort potentiel solaire annuel et donc des apports gratuits l'hiver.

Diagnostic social

Si Bacalan est bien un quartier à forte concentration sociale, il ne présente pas d'indicateur qui le désigne parmi les plus en difficulté des quartiers du contrat de ville. En réalité, le quartier Bacalan est loin d'être homogène. La nouvelle géographie prioritaire arrêtée par le décret du 31 décembre 2014 a redessiné le contour du nouveau quartier cœur de cible toujours appelé « Bacalan » au Nord du quartier au croisement de l'avenue de Labarde et du chemin Lafitte. Le reste du quartier est inscrit en quartier de « veille active » et potentiellement en « quartier vécu » au regard des usages fait par les habitants de ses équipements. Par conséquent, l'ensemble de ce territoire est inscrit dans le contrat de ville 2014-2020 et sera de ce fait éligible aux actions prioritaires qui seront mises en œuvre dans ce cadre.

L'ancienneté résidentielle est forte sur Claveau et il se trouve la présence en nombre de personnes seules. La couverture par l'Aide personnalisée au logement (APL) n'est pas si élevée (22%) mais est bien plus forte chez les emménagés récents (34%). La Cité compte environ 80 logements en statut de propriété, outre les 428 logements gérés par aquitanis. Ces logements en propriété résultent de la vente opérée par la Ville de Bordeaux du patrimoine des années 1950. Le statut de propriétaire confère naturellement des perspectives ou des points de vue qui peuvent différer de ceux des locataires, comme l'a montré l'enquête menée complémentirement à la réalisation d'entretiens auprès des locataires. Toutefois, les différences doivent être relativisées dans la mesure où les occupants sont souvent, sur le plan générationnel, très similaires aux locataires dont ils ont d'ailleurs largement partagé une histoire sociale.

Si la question de la cohabitation entre propriétaires et locataires de la Cité Claveau n'est pas un sujet actuel de conflit, il n'en va pas de même avec la population de gens du voyage sédentarisés installés aux marges de Claveau.

Diagnostic environnemental

L'un des atouts environnemental et paysager de Claveau est la présence de nombreux jardins visibles depuis la voie publique, donnant un espace ouvert agréable. Dans quelques cas, ces espaces sont même investis par les habitants et les usagers, signe de leur appropriation. Aussi, de nombreux arbres anciens témoignent de la trame historique du site, et peuvent constituer des leviers pour le traitement qualitatif de l'espace. Néanmoins, il est à noter que peu d'espaces verts sont à usage public au sein du site, et qu'il y a une apparente absence d'eau à l'heure actuelle, alors que le territoire est originellement un territoire d'eau.

De façon paradoxale, Claveau profite d'une bonne accessibilité, mais aussi de risques d'enclavement.

En effet, la situation du quartier Claveau est riche en potentialités, étant bien situé et permettant d'accéder aisément à un réseau d'offre de niveau métropolitain. En outre, l'offre de proximité y apparaît « suffisante » quand bien même la proximité ne serait-elle parfois que relative (quelques minutes à pied). Enfin, le quartier Claveau dispose d'éléments susceptibles d'être des éléments attractifs à une échelle dépassant le quartier : la piscine Tissot, les bords de Garonne s'ils deviennent un lieu de destination par des aménagements appropriés ...

Pour autant, s'il y a la potentialité à permettre le brassage, il y a aussi des facteurs qui contribuent à l'enclavement. Claveau souffre en effet d'un déficit d'image lié à un sentiment de relégation de Bacalan. Cette impression d'être en marge est « combattue » par l'arrivée du tramway et la dynamisation de fragments de territoire bacalanais. Enfin, on peut relever que la prédominance d'une population âgée, privilégiant le « chez soi » ou des relations familiales qui sont en grande part construites sur de la proximité, ne contribuent pas vraiment à l'ouverture du territoire ...

LE PROJET

Article 1 – Le contenu du projet urbain

L'article 1 « Le contenu du projet urbain » est ainsi modifié :

Le projet qui sert de base de réflexion à la conclusion de la présente convention est celui examiné en juillet 2014 par le comité de pilotage et validé dans ses orientations urbaines générales.

Le projet urbain est la traduction d'une volonté politique forte de mettre en place les conditions nécessaires à une attractivité renouvelée et au changement d'image de ce secteur. Le projet sur le quartier Claveau se compose d'une ambition, d'une vision et d'un mode opératoire déployés en fonction des sites et des concertations avec les ASL. Une démarche originale est mise en place et est détaillée dans l'ambition pour Claveau énoncée ci-dessous : il s'agit d'établir l'ambition de la Cité Jardin réactualisée.

UNE AMBITION POUR CLAVEAU

L'ambition sur le quartier Claveau est de retrouver la qualité et le cadre de vie originels du site. En effet, ce quartier fut conçu comme une cité jardin. Cette ambition se décline autour de 6 qualités à remodeler.

1. Jardins

Même si l'espace extérieur privé est relativement faible par rapport à l'espace public extérieur en termes de surface, il est omniprésent dans le quartier de Claveau. La quasi totalité des logements du quartier possède des jardins, qui ont un réel impact sur le quartier et sur le mode de vie des habitants.

Tout d'abord, ces jardins ne sont pas cachés dans des cœurs d'îlot hermétiques mais bien visibles, tantôt tournés directement sur l'espace public de la rue et tantôt ouverts sur des espaces collectifs plus intimes. Ils ont un impact visuel certain et forment ensemble un seul paysage qui peut être valorisé.

De plus, les jardins de Claveau sont plus considérés comme des éléments du logement que comme un espace vert à fleurir ou à cultiver, ce qui les rend indissociables du mode de vie des habitants. Le jardin forme le plus souvent une extension de la maison, servant comme espace de repos, de détente, d'habitation, d'entrepôt ou d'agrément. Cela contribue, à travers l'expression de chacun, à créer une vraie diversité dans le quartier.

Dans ce sens Claveau est aujourd'hui une ville jardin : le jardin est une composante aussi forte du système Claveau que les logements et cette qualité doit être conservée.

2. 28°

L'orientation des logements, à 28° par rapport à l'axe nord-sud, est une spécificité propre à Claveau : c'est l'élément le plus remarquable en matière de spatialité et c'est celui qui produit un sentiment de décalage immédiat dans le quartier, au sens propre comme au sens figuré. En tant que forme urbaine cette trame décalée peut poser question, la multiplication d'espaces résiduels triangulaires sans usage particulier en est un exemple. Mais cette spécificité constitue plus qu'une forme urbaine dissociée : elle agit directement sur la qualité intérieure du logement ainsi que sur la porosité du quartier.

Le décalage offre en effet une certaine distance entre le milieu privé du logement et la rue car, même si les logements s'ouvrent directement sur l'espace public, le regard n'est jamais directement sur la rue. Le même effet se produit avec les entrées qui ne confrontent jamais les habitants de façon brutale à l'environnement routier. Par ailleurs, ce décalage produit des conditions intéressantes en matière d'ensoleillement des logements, qui peuvent s'ouvrir sur des espaces différents sans qu'il n'y ait jamais de logements exclusivement orientés nord ou sud. Même si de nouvelles densités ou aménagements extérieurs ne doivent pas nécessairement chercher à s'insérer dans cette trame, ils doivent trouver un moyen d'offrir les mêmes qualités aux intérieurs que ce système.

3. Flexibilité

La taille relativement petite des logements et des jardins ainsi que la fragmentation du système, où il n'y a jamais plus de huit maisons collées les unes aux autres, créent un sol relativement flexible.

Plusieurs réalités, qu'elles soient positives ou qu'elles posent certains problèmes de gestion, témoignent de cette flexibilité : une grande majorité des logements possède des extensions ; les offres de stationnement sont multiples mais on trouve néanmoins des voitures garées un peu partout, aussi bien devant des maisons qu'en cœur d'îlot ; l'espace extérieur dans le quartier est constitué d'espaces publics très différenciés.

Cette flexibilité est une vraie qualité qui, si elle est maîtrisée et localement optimisée, peut produire un environnement habité radicalement différent de la ville traditionnelle. Cela implique une clarté foncière et une meilleure qualification du sol sans pour autant figer celui-ci. Il faudra également mesurer le degré de flexibilité minimale nécessaire dans de nouveaux projets pour pérenniser cette qualité.

4. Grands éléments métropolitains

La Garonne, le Pont d'Aquitaine, le Tramway et le futur parc de l'étang sont autant d'éléments qui placent Claveau dans un réseau métropolitain connecté. En effet, le quartier est aujourd'hui accroché à une série de grands éléments métropolitains, ce qui change non seulement sa position physique dans un espace métropolitain mais également son image au sein de la ville.

La présence de ce type d'éléments est remarquable, que ce soit depuis l'espace public comme depuis le logement. En effet, la fragmentation du système d'habitat permet d'en offrir l'effet à un maximum d'habitants. En même temps, ces éléments n'imposent en rien leur présence, il est tout à fait possible d'y échapper si on le souhaite. Le pont d'Aquitaine, visuellement omniprésent dès qu'on tourne la tête vers le nord, n'est pas une nuisance importante dans le quartier.

La qualité de ces grands éléments métropolitains est d'être là, prêts à être regardés ou utilisés. Si certains de ces éléments, comme la Garonne par exemple, sont encore peu valorisés, nous pouvons en imaginer la force si elle est confortée dans un ou des projets futurs.

5. Porosité

Une des premières particularités ressenties dans le quartier de Claveau est l'abondance d'espace public ouvert et la possibilité d'aller partout qui en résulte. On accède aussi facilement à l'espace public de la rue, qu'aux cœurs d'îlot et qu'aux arrières et fonds de parcelles. Cette possibilité d'ouverture est rapidement nuancée par le fait que ce n'est pas un système très facile à naviguer, il est difficile de s'orienter et parfois même de distinguer si l'on se trouve sur la rue ou en cœur d'îlot. Cependant, cette porosité est une vraie chance pour le quartier, dans l'image qu'elle offre.

Il ne s'agit pas d'imposer le maintien d'une porosité totale à travers l'ensemble des îlots, mais plutôt d'imaginer une porosité plus fine permettant d'accéder aux cœurs d'îlots ainsi que de relativiser la notion classique de devant et d'arrière de la ville traditionnelle pour offrir à Claveau des espaces plus insolites.

6. Places publiques

Même si l'espace public est aujourd'hui uniforme dans son traitement, il existe de réelles différences dans sa spatialité. Des petites venelles piétonnes, des espaces verts plantés et des espaces triangulaires résiduels coexistent dans un patchwork de lieux plus ou moins fonctionnels.

On y trouve également de vrais potentiels de lieux publics qui ne sont présents nulle part ailleurs dans Bacalan. En effet, la taille de certains espaces libres, combinée à un encadrement bâti structuré, offre d'ores et déjà toutes les conditions pour l'existence de places publiques. Sans imposer une image « superpublique » à ces lieux, où l'on chercherait à tout prix à rassembler les habitants, nous pouvons imaginer que ces espaces deviennent des lieux plus ou moins fréquentés, qui contrastent avec les rues prolongées de Bacalan et offrent un autre type d'univers.

Cette spécificité est une occasion rare dans la ville existante et peut, si ces lieux sont activés d'une façon pertinente, tendre vers une nouvelle forme de ville à Claveau.

6 qualités, au service d'une ambition : la cité jardin réactualisée

L'ensemble de ces 6 qualités offrent une possibilité de réactualiser la cité jardin : de manière plus contemporaine, tout en se basant sur les qualités d'habitats traditionnelles de la cité jardin, et s'inscrivant dans un contexte plus ouvert et métropolitain.

Cette ouverture doit être à la fois sociale pour les habitants, en sortant de la vision d'un village qui se suffit à lui-même, et écologique, dans les opportunités que Claveau peut offrir demain dans le Nord de Bordeaux. (L'orientation d'aménagement et de programmation spécifique à la Cité Claveau et prochainement inscrite au Plan local d'urbanisme (PLU) se trouve en annexe).

LA VISION POUR CLAVEAU

La vision pour Claveau se veut durable et doit activer le social, l'écologie et l'économie pour créer un quartier qui se renouvelle sur lui-même dans le temps. C'est la vision d'un quartier ouvert, tourné vers l'extérieur, où la population et les usagers interviennent de façon claire au service de Bacalan entier.

Le quartier se transforme à travers un travail dans le temps sur les espaces vides qui se transforment soit en espaces de mobilité (stationnements, circulations douces, porosités piétonnes bien délimitées) soit en espaces de production écologique (jardins productifs, espaces perméables, bassins...). Une nouvelle programmation d'habitat, à travers des projets de densification collectifs mais doux, ainsi qu'un travail sur les équipements apporte une nouvelle mixité générationnelle et sociale dans le quartier.

Ce projet pédagogique et expérimental suppose de faire fédérer un ensemble d'acteurs (y compris les propriétaires privés de Claveau) autour d'un projet commun et partagé. Cela passe par un processus de transformation long dans le temps, qui nécessite la mise en place d'une méthodologie de gestion et de suivi performante au sein d'Aquitanis qui sache communiquer une confiance en l'avenir sans grandes transformations dans le présent.

Progressivement, le quartier de Claveau se transforme en un quartier intégré, performant et productif.

Cette vision se décline en 4 grands objectifs :

1. Un morceau de Bacalan

Claveau devient un équipement pour l'ensemble de Bacalan, réunissant des usages qui dépassent la simple utilité des habitants. Le quartier s'inscrit dans un projet de requalification bien plus large, celui de l'arc du développement durable. Il devient un projet d'intérêt bacalanais dont la valeur « patrimoniale » permet d'en affirmer l'identité, un patrimoine de la cité jardin qui a autant de valeur que celui du périmètre de l'Unesco.

La ville que propose Claveau peut permettre de révéler une diversité et une vitalité bacalanaise d'un ordre et d'une échelle autres que ceux des quartiers environnants. Claveau et Bacalan s'inscrivent dans une vision de la ville multiple.

2. Un quartier à vocation sociale : la cité jardin

Le quartier Claveau a été pensé comme une cité jardin entretenant une relation entre ville et nature. Claveau se distingue comme un ensemble urbain horizontal, combinant les notions de privé et de collectif dans un tout unique. A l'image de ses six qualités, c'est un lieu flexible dont l'évolutivité transparaît à toutes les échelles.

Dans ce contexte, il apparaît que nombre des principes imaginés il y a maintenant soixante ans peuvent aujourd'hui être réactualisés, de façon à servir la ville contemporaine, que ce soit des jardins partagés ou une logique de stationnement physiquement déconnectée du logement.

Au lieu de chercher à homogénéiser Claveau en appliquant des principes urbains génériques, le quartier doit se baser sur les qualités d'habitats traditionnels de la cité jardin pour créer un environnement qualitatif et hautement adaptable ayant la capacité de se renouveler sur lui même.

3. Un lieu participatif

Un des challenges de Claveau est d'activer un projet collectif partagé par l'ensemble des habitants. De la même façon que les qualités anciennes sont réactualisées, il s'agit de s'appuyer sur des dynamiques existantes pour construire le quartier, sans chercher à uniquement appliquer des actions de façon centralisée.

Ainsi, chaque action engagée sur le quartier doit être développée afin de servir d'une part les habitants et d'autre part la cité jardin et sa durabilité écologique. Elles doivent avant tout apporter une plus value aux habitants, permettant ainsi d'inventer une forme de participation à la « française » basée sur l'individu. Il s'agira ainsi d'associer les habitants à toutes les étapes de la mise en œuvre du projet.

Le mode de fonctionnement actuel de Claveau oblige en effet à une gestion spécifique à partir de l'individu si l'on veut activer un projet global. Le quartier a besoin d'une gouvernance administrative et juridique qui accepte ces spécificités.

4. Un espace écologique

La petite taille des logements et des jardins, ainsi que la fragmentation du système (bâti, stationnement, voirie, ...) créent un sol relativement flexible, capable d'évoluer dans le temps. La durabilité du quartier dépend de cette évolutivité et offre à Claveau un potentiel écologique considérable.

A la différence de la ville classique bacalanaise, qui distingue l'espace de la rue et l'espace du privé, la surface de Claveau peut être divisée en trois (éco)systèmes qui évoluent librement en même temps qu'ils s'influencent mutuellement.

- L'habitat, qui comprend l'ensemble des usages de l'individu,
- Le sol des mobilités, qui ouvre le quartier tout en créant une ville accessible pour les habitants,
- Le sol servant, qui offre des usages à l'ensemble du monde vivant (habitants, eau, nature...).

Ces trois systèmes forment une excellence écologique spécifique à Claveau. Cette vision de Claveau inclut d'en faire un lieu de vie confortable, au niveau du confort des logements, de la performance énergétique, de la présence d'équipements de proximité, d'espaces verts extérieurs de qualité ...

UN PLAN DE DYNAMIQUES RÉSIDENIELLES ET DE RELOGEMENT

L'ambition sous-jacente au projet résidentiel est triple :

- Maintenir la vocation sociale de la cité jardin au sein de Bacalan, et offrir les conditions du maintien sur place des populations,
- Faire de Claveau un quartier de la transition et du redéveloppement,
- Attirer les jeunes couples et les familles pour un renouveau démographique à Claveau.

Dans cette optique, le plan des dynamiques résidentielles doit intégrer plusieurs objectifs :

- Maintenir l'habitat locatif social à Claveau,
- Innover en orientant la réflexion sur des formes d'habitat spécifiques afin d'attirer et d'accueillir des populations porteuses de l'esprit de transition qui doit être propre à Claveau,
- Intégrer une offre d'habitat adapté pour que les personnes âgées puissent vieillir sur Claveau,

- Développer une offre en accession sociale et maîtrisée dans le but d'être en capacité d'accueillir des familles,
- **Développer une offre en accession libre dans le but d'assurer une diversification et une mixité sociale à travers l'accueil au sein du quartier de nouveaux ménages**
- Permettre à des locataires de devenir propriétaires,
- Aider les propriétaires à réhabiliter leurs logements dans un souci de confort énergétique, dans le cadre du Programme d'intérêt général (PIG),
- Reloger les populations dans le besoin, notamment sur les **39 logements identifiés à démolir (ref annexe 3)**.

MODE OPÉRATOIRE

Le mode opératoire nécessite d'agir sur les 3 systèmes en 2 étapes. Premièrement, la réalisation de préalables. Deuxièmement, une boîte à outils déployée en fonction des sites.

Les préalables

- Désignation de la maîtrise d'œuvre urbaine,
- Définition des modalités d'animation, de concertation et de remembrement,
- Résolution des dysfonctionnements réseaux,
- Rétrocession à Bordeaux Métropole des **emprises foncières à rattacher au domaine public**,
- Création de servitudes sur foncier privé.

La boîte à outils : 15 actions

- Action 1 : guide pratique des usages
- Action 2 : réhabilitation étape 1 :
 - sur le patrimoine public : une enveloppe thermique renforcée pour des réductions de charges
 - sur le patrimoine privé : une amélioration globale (confort thermique, sécurité, adaptation à la perte d'autonomie)
- Action 3 : réhabilitation étape 2 : l'ajout par extension, de pièces facilement appropriables et mutables ouvertes sur l'extérieur, permettra d'augmenter la taille moyenne des logements et de renforcer leur confort énergétique
- Action 4 : réhabilitation étape 3 : une production énergétique future (photovoltaïque, ...)
- Action 5 : une offre de logements nouvelle répondant aux enjeux de diversification et de mixité sociale : une centaine de logements
- Action 6 : mobilité et porosité piétonne
- Action 7 : mobilité et stationnement
- Action 8 : une voie verte centrale
- Action 9 : des lieux d'affluence, 4 placettes
- Action 10 : un arrêt de bus
- Action 11 : arbres et plantations
- Action 12 : perméabilisation et végétalisation

- Action 13 : nouveaux jardins
- Action 14 : lieu de vie
- Action 15 : réserve foncière pour équipements futurs

PREMIERS ÎLOTS OPÉRATIONNELS

Le mode opératoire, préalables et boîte à outils, permettra de réaliser les trois premiers îlots opérationnels du projet urbain du quartier Claveau.



Ilots opérationnels test

Article 2 – L’organisation de la conduite du projet d’ensemble

L’article 2 « L’organisation de la conduite du projet d’ensemble » de la convention est ainsi modifié :

ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA CONDUITE DE PROJET

La conduite du projet d’ensemble sur le quartier Claveau doit répondre à des enjeux et objectifs opérationnels efficaces.

Revendiquer une visibilité de projet :

- Une position stratégique : connecteur du territoire, lien au tissu existant et éviter l’effet tenaille
- Développer une stratégie d’attractivité et concerter l’avenir de Claveau
- Rendre le projet lisible pour des financeurs éventuels

Gouverner et pérenniser l’ambition :

- Recherche de stabilité et d’engagement sur le temps long
- Pérenniser les investissements
- Observer et évaluer la transformation
- Garantir une cohésion d’ensemble

Coordonner efficacement une opération morcelée :

- Mettre en place un pilotage opérationnel et technique clair et efficace
- Optimiser l’ingénierie au service du projet
- Mutualiser des études et des marges de manœuvre sur un périmètre élargi (risque inondation, étude d’impact et mesures compensatoires, relogement, ...)

Assembler le puzzle, vers un foncier réorganisé :

- Articuler le foncier malléable (public) et le foncier complexe (ASL)
- Mettre en place des outils et des démarches juridiques structurés, simples et solides
- Instaurer une négociation efficace.

LE PILOTAGE DU PROJET URBAIN

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

Le pilotage stratégique

Le comité de pilotage est l’instance politique, partenariale et stratégique du projet. Présidé par le Maire de Bordeaux, il regroupe les principaux partenaires impliqués dans le projet :

- La Ville, garante de la cohésion d’ensemble du projet urbain communal au regard de ses politiques,

- Bordeaux Métropole, garante de la cohésion d'ensemble du projet urbain métropolitain au regard des grandes démarches métropolitaines, du plan de cohérence d'ensemble de Bordeaux Nord, du contrat de ville, du PLU, du Programme local de l'habitat (PLH), du Plan de déplacements urbains (PDU), ...
- Aquitanis, garant de la cohésion d'ensemble du projet urbain au regard de son expertise d'aménageur, de bailleur, de syndic et de gestionnaire.

Outre ces 3 partenaires réunis autour de la présente convention, le comité de pilotage pourra s'élargir lorsque cela s'avérera nécessaire.

Le comité de pilotage a pour mission d'arrêter et d'actualiser les choix stratégiques, les objectifs, d'articuler voire d'arbitrer sur l'ensemble des sujets pour fédérer les différentes logiques des partenaires, d'arrêter le budget et les montages financiers, de valider les opérations du programme.

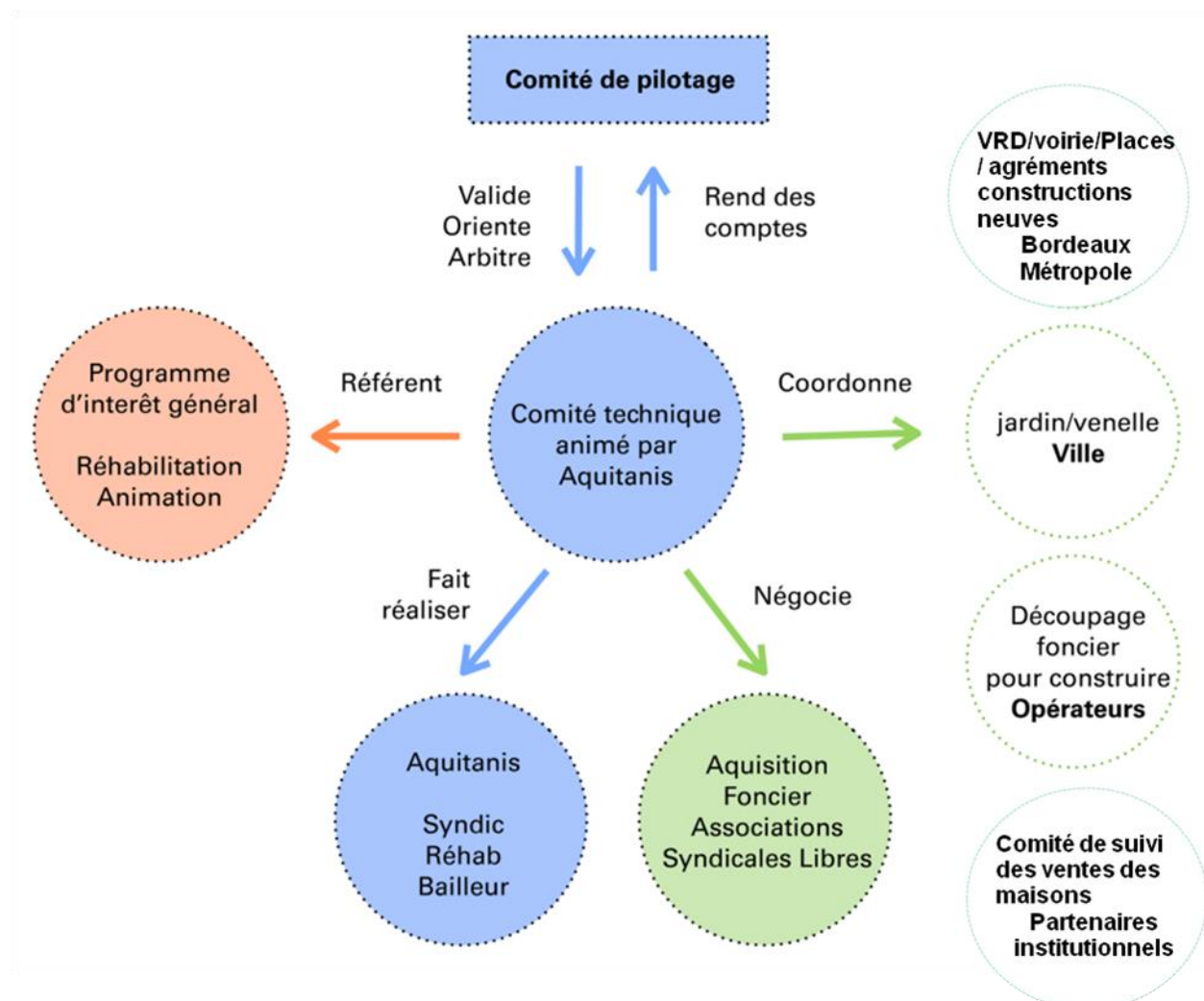


Schéma de la conduite de projet

Les comités de pilotage sont organisés et préparés par aquitanis, coordonnateur du projet urbain qui assure l'interface entre les différents partenaires et opérateurs ainsi que le secrétariat des relevés des décisions.

A noter la possibilité de prévoir un comité de pilotage stratégique (une fois par an) présidé par le Maire : validation des grandes orientations, points d'étape de l'avancement du projet et arbitrages si nécessaire.

Dans le même ordre d'idées, un comité de pilotage opérationnel (plusieurs fois par an) sera présidé par l'élu référent : validation technique et financière des opérations du programme avant mise en œuvre.

Le pilotage opérationnel

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, les signataires décident qu'aquitanis assure le pilotage opérationnel du projet pour le compte du comité de pilotage.

Un Comité technique se réunira régulièrement afin de mettre en mouvement le projet. Il assurera la coordination des acteurs, le suivi de la mise en œuvre opérationnelle du projet et la validation technique et financière des opérations avant passage en comité de pilotage opérationnel.

Le Comité Technique est animé et préparé par aquitanis. Il se compose du noyau dur des acteurs du projet à savoir la Ville, Bordeaux Métropole et Aquitanis. Il s'ouvrira à d'autres acteurs selon les sujets traités (expertise environnement, espace vert, hydraulique, ...).

Aquitanis a pour mission d'établir le planning général des opérations, de mettre en évidence les « points durs », de coordonner les interventions des maîtres d'ouvrage et de les alerter en cas d'aléas ou de nouvelle orientation à prendre en compte.

Aquitanis : opérateur urbain au service du projet partenarial

Aquitanis assurera le rôle d'opérateur urbain pour les collectivités. La fonction première d'aquitanis est d'assurer une indispensable cohérence stratégique des opérations conduites. Cohérence urbaine à travers une gestion territoriale des réflexions concernant le PLH et le PLU, en étroite collaboration avec les collectivités, cohérence sociale par l'affichage d'une politique commune de relogement des ménages concernés, par la gestion de guides programmatiques communs en matière de diversification de l'offre résidentielle, cohérence concernant l'emploi par la mise en place d'une charte locale d'insertion.

Il s'agit aussi de servir de catalyseur entre les différents acteurs du projet urbain afin d'optimiser leurs interventions et de permettre une accélération des processus de mise en œuvre. Cela permet le respect des délais et la cohérence d'ensemble.

La conduite stratégique des opérations implique aussi une déclinaison locale sous l'autorité directe du Maire. La fonction d'aquitanis est d'apporter tous les éléments de cadrage et d'information permettant de mettre en œuvre les projets selon les modalités pertinentes.

L'ensemble du projet urbain est mis en synergie et en cohérence en Comité de Pilotage qui se prononce sur les orientations stratégiques et prend les décisions fondamentales. Les travaux du Comité de Pilotage sont préparés par le Comité Technique qui regroupe les représentants techniques et sociaux des différents partenaires.

La rémunération de la mission de coordination stratégique et opérationnelle est assurée par les droits à construire générés par les **127 nouveaux logements**.

LES MAÎTRISES D'OUVRAGE D'OPÉRATIONS

Afin de réaliser dans les meilleures conditions les projets et pour une mise en œuvre rapide et efficace, les maîtres d'ouvrages ont décidé chacun en ce qui le concerne de mobiliser leurs équipes de la façon suivante :

La Ville de Bordeaux

La Ville de Bordeaux accompagnera le projet urbain de Claveau tout au long du processus. Ce projet concourra à la réalisation de Bordeaux 2030 et du Pacte de cohésion sociale et territoriale.

La Ville de Bordeaux participera donc aux comités de pilotage, aux comités techniques, aux dispositifs de consultation des habitants autant que nécessaire. Ceci, en parallèle de sa participation financière aux études de maîtrise d'œuvre urbaine.

La Ville mettra notamment en place avec les partenaires, et en lien avec les Mairies de quartier, la concertation à l'échelle du quartier de Claveau, à un rythme adapté à l'avancement de l'opération.

La Ville de Bordeaux s'engage à porter la maîtrise d'ouvrage, le financement principal et la gestion à long terme des actions ou des éléments relevant de ses compétences à savoir notamment les espaces verts, l'éclairage public et le mobilier urbain.

En matière de logements, elle s'engage à :

- Examiner la programmation des nouveaux programmes immobiliers, en veillant à la reconstitution de l'offre des logements sociaux démolis, à leur insertion urbaine, à la diversification des produits et à la qualité d'usage des logements (typologies, surfaces minimales, distribution, orientations, espaces extérieurs)
- Accompagner le développement de l'offre nouvelle en logements locatifs sociaux selon les modalités de son règlement d'intervention d'aide à la production de logement social qui seront en vigueur au moment de l'agrément des opérations,

- Soutenir l'amélioration du parc de logements privés dans le cadre du PIG communautaire ou de son dispositif propre d'aide à l'amélioration selon les modalités qui seront en vigueur au moment des demandes de subventions,
- Aider les primo-accédants à la propriété dans leur achat immobilier sur Claveau selon les conditions de prix de vente et de ressources qui seront en vigueur au moment de la signature des promesses d'achat,
- Veiller au suivi des ventes de logements, en particulier dans le cadre du comité de suivi des ventes mis en place par le bailleur.

Dans l'hypothèse de l'obtention de financement européen, la Ville de Bordeaux sera chargée de consulter le conseil citoyen de Bacalan, conformément aux obligations fixées dans le cadre du programme opérationnel Fonds européen de développement régional-Fonds social européen (FEDER-FSE) 2014-2020 pour les projets situés en « quartier vécu ».

Un chef de projet ou d'opération référent servira d'interlocuteur avec les autres parties prenantes et notamment avec aquitanis. Pour la Ville de Bordeaux, un urbaniste sera chargé du suivi de l'opération pour ¼ d'équivalent temps plein et un référent de la direction du développement social urbain sera désigné.

Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole s'engage à porter la maîtrise d'ouvrage, le financement principal et la gestion à long terme des actions ou éléments relevant de ses compétences, à savoir :

De manière prioritaire :

- Le classement et la requalification des réseaux d'assainissement
- Le classement des espaces ouverts pouvant être assimilés à du domaine public de voirie
- La clarification du foncier
- L'aide à la création des logements locatifs sociaux et à la réhabilitation des logements publics et privés, dans le cadre de ses interventions de droit commun selon son Règlement d'Intervention Habitat.

De manière secondaire :

- La requalification des voiries le nécessitant, pour les éléments relevant de ses compétences et selon les crédits affectés
- L'amélioration du dispositif de transports en commun (abris voyageur)

Pour ce faire, elle traitera les préalables nécessaires (fonciers, procédures environnementales) qui ne seraient pas traités de manière globale à l'échelle du projet urbain, conduira les études nécessaires en maîtrise d'œuvre interne ou externe, réalisera les travaux, pour chaque sous opération dont elle a la responsabilité.

Bordeaux Métropole s'engage également à mobiliser en interne les ressources nécessaires à la conduite de ces opérations.

Un chef de projet référent servira d'interlocuteur avec les autres parties prenantes et notamment aquitanis ; il pilotera les interventions en Maître d'ouvrage (MOA) métropolitaine directe et sera appuyé par un chargé d'opération et un référent foncier. Au total, la mobilisation des services métropolitains équivaut à ¼ d'équivalent temps plein.

Aquitanis

Le projet urbain sur le quartier Claveau nécessite la mise en œuvre de cinq missions, dont deux sont vraiment spécifiques au projet urbain. Ces deux missions sont :

- Mission de pilotage stratégique et opérationnel
- Mission d'aménageur et négociateur foncier

Les autres missions sont :

- Mission de constructeur sur une partie du programme de construction (à définir)
- Mission de syndic des Associations Syndicales Libres
- Mission de gestionnaire de son patrimoine bâti et de sa réhabilitation

Ceci implique l'intervention concertée de trois métiers (Direction habitats et clientèles, Direction aménagement urbain, **Direction adjointe patrimoines**) distincts d'aquitanis, eux-mêmes en relation avec plusieurs administrations (Direction des territoires et de la mer (DDTM), Ville, Département, ...) et de nombreux partenaires (Caisse d'allocations familiales (CAF), maîtres d'œuvres, entreprises, ...).

Afin de coordonner l'ensemble de ces actions en lien avec ces divers services et partenaires, un chef de projets d'aquitanis assurera les missions de pilotage stratégique et opérationnel, ainsi que la négociation foncière. Il assurera également la coordination interne des services d'Aquitanis mobilisés sur cette opération ; l'ensemble de la mission correspondant à 1/3 d'équivalent temps plein.

Sur les autres missions, seront mobilisés :

- Un technicien Voirie et réseaux divers (VRD),
- Un expert foncier,
- Un responsable programmation/réhabilitation,
- Un monteur d'opération/production offre nouvelle,
- Un responsable du service Syndic,
- L'agence Bordeaux Nord.

Aquitanis mettra en place un comité de suivi des ventes de logements sociaux associant la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole permettant de valider les modalités de mise en vente des 80 maisons dans le cadre de la diversification de l'offre.

DISPOSITIFS DE COHÉRENCE D'ENSEMBLE EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT

L'ingénierie de projet détaillée ci-après est cofinancée à 25% par Bordeaux Métropole – taux maximal de financement de l'ingénierie - la part restante (75 %) étant prise en charge à parts égales par aquitanis et la Ville de Bordeaux. Le pilotage sera assuré par aquitanis pour le compte et en étroite collaboration avec les signataires de la convention.

Une maîtrise d'œuvre urbaine

Aquitanis, pour le compte des signataires de la présente convention, s'engage à mettre en place une maîtrise d'œuvre urbaine par voie d'accord cadre mono-attributaire d'une durée de 7 ans. Cette maîtrise d'œuvre servira à déployer les actions de la boîte à outils proposée sur Claveau et permettra la réalisation et la tenue du projet d'ensemble.

Des Assistances à Maîtrise d'Ouvrage Etudes

L'ensemble des signataires de la présente convention s'engage à réaliser toutes les études complémentaires nécessaires à la mise en œuvre du projet d'ensemble (chaque maître d'ouvrage étant concerné par ses propres opérations).

Ces études auront pour vocations principales les missions suivantes :

- Hydraulique
- Usages et cheminements
- Géomètre
- VRD
- Juridique

Un observatoire de l'habitat

Aquitanis, pour le compte des signataires de la présente convention, mettra en place sur le quartier un observatoire de l'habitat. Cet observatoire permettra dans un premier temps de compléter les études déjà menées et de mettre à jour les données chiffrées afin d'avoir un état des lieux actuel de l'habitat et du parcours résidentiel au sein de Claveau. Dans un second temps, cet observatoire servira de base dans la détermination du plan de dynamiques résidentielles. L'observatoire de l'habitat permettra de partager les connaissances et le travail de l'agence de proximité avec l'ensemble des acteurs du projet.

Ce travail sera alimenté notamment par le retour du terrain et lié aux résultats du Programme d'intérêt général (PIG), mais également par les résultats de la commercialisation des opérations neuves et des maisons individuelles vendues, ainsi que par l'analyse des mobilités entraînées par la réhabilitation et la vente du parc de logements publics.

Une évaluation globale du projet

Les signataires de la présente convention s'engagent à diligenter à mi-parcours et au terme de la présente convention une évaluation partenariale du projet qui porte notamment sur le respect du programme physique, du programme financier, de la qualité urbaine, de l'accompagnement social, de l'incidence sur l'environnement.

Article 3 – Le montage et les outils juridiques du projet

L'article 3 de la convention demeure inchangé

Article 4 – La concertation, l'information et la communication sur le projet

L'article 4 de la convention demeure inchangé

LES ACTIONS DU PROGRAMME CONTRIBUANT A LA RÉUSSITE DU PROJET

Article 5 – Les opérations

L'article 5 de la convention « Les opérations », et plus particulièrement ses articles 5-2 « démolition de logements » et 5-3 « Opération de construction neuve », est ainsi modifié :

5-1 ETUDES PRÉALABLES, EXPERTISES ET INGÉNIERIE DE PROJET

Sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis

Pilotage des études

Missions d'étude ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur des points spécifiques nécessitant un savoir faire particulier (études urbaines, études sociales, ...).

Pilotage et coordination du projet urbain

Missions de pilotage du projet urbain et de coordination des différentes maîtrises d'ouvrage par le chef de projets.

Négociation foncière

Découpage foncier

Sous maîtrise d'ouvrage Ville

Concertation et communication

Réunions publiques, affichages, exposition, ...

5-2 DÉMOLITION DE LOGEMENTS

Sous maîtrise d'ouvrage aquitanis

Démolition de **39 logements minimum (ref annexe 3)**. Selon la déclinaison opérationnelle du projet, d'autres démolitions pourront être ajoutées à la présente convention.



Plan de localisation des démolitions sur Claveau – Source GRAU

5-3 OPÉRATION DE CONSTRUCTION NEUVE

Construction neuve d'une centaine de logements, dont à minima 39 sociaux en reconstitutions de l'offre sociale démolie.

Dans le cadre du projet urbain de Claveau, il est prévu la construction d'environ **127 logements**, décomposés en petits programmes. La programmation générale a comme dessein de :

- Conserver la vocation sociale de la cité en y maintenant une offre locative sociale, sans s'interdire le développement d'une offre complémentaire et diversifiée,
- Faire revenir les familles sur le quartier, en développant notamment l'accession sociale et l'accession maîtrisée,
- Développer une offre en accession libre dans le but d'assurer une diversification et une mixité sociale à travers l'accueil au sein du quartier de nouveaux ménages : la programmation en logement libre devra être destinée au moins pour moitié à des propriétaires occupants.
- Développer des logements spécifiques afin d'être en capacité d'accueillir d'éventuels porteurs de transition pour le quartier Claveau,
- Intégrer des logements adaptés pour que les personnes âgées puissent bien vieillir sur Claveau.

Une programmation prévisionnelle est annexée (annexe 4) au présent avenant îlot par îlot : elle pourra toutefois évoluer en phase opérationnelle en fonction du contexte actualisé, sous réserve de validation par la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole.

Programme offre nouvelle						
	Typo	T2	T3	T4	T5	Total
Acc libre	SP	336 m ²	1426 m ²	1450 m ²	1000 m ²	4212 m ²
	nbre logt	8	23	17	9	57
	%	14%	40%	30%	16%	100%
Locatif conv	SP	357 m ²	1111 m ²	880 m ²	800 m ²	3148 m ²
	nbre logt	7	16	11	8	42
	%	17%	38%	26%	19%	100%
Acc sociale	SP	168 m ²	744 m ²	640 m ²	400 m ²	1952 m ²
	nbre logt	4	12	8	4	28
	%	14%	43%	29%	14%	100%
TOTAL	SP	861 m ²	3281 m ²	2970 m ²	2200 m ²	9312 m ²
	nbre logt	19	51	36	21	127
	%	15%	40%	28%	17%	100%
Répartition		%				
Acc libre		45				
Loc conv		34				
Acc sociale		21				

Programme prévisionnel – Offre nouvelle – Décembre 2018

Vente de patrimoine après réhabilitation

La commune de Bordeaux souhaite encourager les solutions qui permettent de faciliter les parcours résidentiels des ménages. À cet égard, les cessions de logements HLM constituent des opportunités d'accession à la propriété à prix modéré pour les ménages modestes et des classes moyennes et elles permettent de faciliter le changement de statut d'occupation pour les locataires, qui peuvent par ailleurs prétendre aux aides Passeport 1er Logement de la Ville pour acquérir ce type de logement. Outre ces avantages, la vente de logements HLM constitue également une ressource importante des bailleurs pour permettre la construction de nouveaux logements locatifs sociaux, et cette reconstitution de fonds propres est indispensable dans le contexte de production très dynamique de logements sociaux à Bordeaux.

La vente est réalisée en priorité au profit des locataires occupants le logement, ou de leurs ascendants et descendants, ainsi qu'à d'autres locataires du parc du bailleur ou à des personnes extérieures si les logements sont vacants. Ces logements restent comptabilisés pendant 10 ans dans l'inventaire communal des logements locatifs sociaux à l'issue de leur vente effective aux locataires.

En application de cette réglementation, Aquitanis a obtenu une autorisation auprès de Bordeaux Métropole pour la vente de 80 maisons individuelles, soit 33% de son parc

pavillonnaire de la cité Claveau, suite à l'avis favorable de la commune de Bordeaux. Les biens mis en vente auront au préalable bénéficiés d'une réhabilitation.

Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux souhaitent qu'une partie de ces ventes puissent être réalisées dans le cadre d'un montage en bail réel solidaire, en lien avec un office foncier solidaire. Ce dispositif crée des obligations lors des reventes successives notamment un encadrement des prix et une obligation de revendre les biens à des propriétaires occupants, sous plafonds de ressources. La faisabilité de ce montage nécessite néanmoins des approfondissements juridiques.

5-4 LES OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION

Sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis

Réhabilitation de l'ensemble du patrimoine aquitanis soit 243 maisons individuelles.

Sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole

Coordination du Programme d'intérêt général (PIG) offrant des possibilités de réhabilitations des logements de propriétaires privés, animé par InCité.

Octroi des aides financières au titre du PIG pour les propriétaires privés éligibles + financements dédiés Bordeaux Métropole + Ville

5-5 INTERVENTION SUR LES ESPACES ET LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Sous maîtrise d'ouvrage principale Ville et/ou Bordeaux Métropole

Aménagement de quatre places publiques

Perméabilisation du sol, aménagements paysagers, jardins

Eclairage public et mobilier urbain

Sur les quatre places publiques la Ville mettra en œuvre des réseaux et mobiliers d'éclairage à leds très efficaces et assurera le raccordement des équipements électriques.

Sur les éclairages publics du quartier des actions seront également menées pour renouveler les technologies de sources lumineuses et y adjoindre des systèmes de contrôle de puissance.

Concernant le mobilier urbain il sera adapté aux usages des espaces (qui devront être précisés) et à une facilité de maintenance.

Sous maîtrise d'ouvrage principale Bordeaux Métropole

Réorganisation du stationnement

Création d'un abri voyageur en cœur de quartier le cas échéant

Reprise et remise en état des réseaux d'assainissement et éventuellement d'Alimentation d'eaux pluviales (AEP) publics et/ou remis par les propriétaires privés

Venelles

Adaptation éventuelle des espaces publics rétrocedés

Sous maîtrise d'ouvrage aquitanis

Reprise et remise en état des réseaux sur son foncier

Article 6 – Un remembrement foncier en 2 phases

L'article 6 de la convention demeure inchangé

Article 7 – L'échéancier de réalisation

L'article 7 de la convention demeure inchangé

Article 8 – Les engagements financiers des signataires

L'article 8 de la convention demeure inchangé

Article 9 – Les mesures en matière d'insertion par l'économique

L'article 9 de la convention demeure inchangé

Article 10 – La Gestion urbaine de proximité (GUP)

L'article 10 de la convention demeure inchangé

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 11 – Application, modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle

L'article 11 de la convention demeure inchangé

Article 12 – Les avenants à la convention

L'article 12 de la convention demeure inchangé

Article 13 – Date d'effet et durée de la convention

L'article 13 « Date d'effet et durée de la convention » est ainsi modifié :

La présente convention prendra effet à compter de la date de signature pour une **durée de 10 ans**, reconductible par avenant.

SIGNATURES

Fait à Bordeaux en trois exemplaires, le

Pour la Ville de BORDEAUX
Le Maire,

Pour Aquitanis
La Présidente,

Nicolas FLORIAN

Béatrice DE FRANÇOIS

Pour Bordeaux Métropole
Le Président,

Patrick BOBET

ANNEXE 1 – TABLEAU FINANCIER

Redéveloppement de Claveau

Maquette financière prévisionnelle 2015-2021

Opérations	Maitrise d'Ouvrage	Coût Total (M€)			Financements					Calendrier prévisionnel des travaux
		HT	TTC	Assiette éligible	Ville	Métropole	Particuliers	Aquitanis	Autres	
I. DEMOLITION										
1 - Logements démolis Claveau ancien (1) 39 logements	Aquitanis	1,17	1,40	1,17		0,31		0,86		2015-2021
Sous-total Démolition		1,17	1,40	1,17		0,31		0,86		
II. RECONSTRUCTION (LLS)										
1 - Logements collectifs et individuels (2) 42 logements	Aquitanis	5,85	6,17	5,85	0,21			5,52	0,12	2016-2021
Sous-total Reconstruction		5,85	6,17	5,85	0,21			5,52	0,12	
III. REHABILITATION										
1 - Parc HLM individuel (3) 243 logements	Aquitanis	4,82	5,09	4,82		1,11		3,04	0,67	2015 - 2021
2 - Parc privé (PIG) 80 logements	Particuliers	2,40	2,53	2,40	0,42	0,28	0,70		1,00	2015 - 2019
Sous-total Réhabilitation		7,22	7,62	7,22	0,42	1,39	0,70	3,04	1,67	

IV. ESPACES PUBLICS											
1 - Place des sports	1 876 m ²	Bordeaux Métropole	0,66	0,79	0,66	0,13	0,53				2017
2 - Place des jeux	1 586 m ²	Bordeaux Métropole	0,56	0,67	0,56	0,11	0,44				2018
3 - Place verte	1 233 m ²	Bordeaux Métropole	0,43	0,52	0,43	0,09	0,35				2019
4 - Place urbaine	1 691 m ²	Bordeaux Métropole	0,59	0,71	0,59	0,12	0,47				2020
5 - Jardins et végétalisation		Ville	2,50	3,00	2,50	2,50					2016-2021
Sous-total Espaces publics			4,74	5,68	4,74	2,95	1,79				
V. VOIRIE / RESEAUX											
1 - Léon Blum	4 000 m ²	Bordeaux Métropole	0,60	0,72	0,60	0,09	0,51				2018-2021
2 - Venelles	1 000 m ²	Bordeaux Métropole	0,70	0,84	0,70	0,11	0,60				2018-2021
3 - Assainissement		Bordeaux Métropole	1,50	1,80	1,50		1,50				2016-2021
4 - Rue Dupérat		Bordeaux Métropole	0,60	0,72	0,60	0,09	0,51				2016-2017
Sous-total Voirie / Réseaux			3,40	4,08	3,40	0,29	3,12				
VI. INGENIERIE											
1 - Etudes et Moe Urbaine		Aquitanis	0,51	0,61	0,51	0,19	0,13		0,19		2015-2021
2 - Communication / concertations		Ville / Aquitanis	0,30	0,36	0,30	0,15			0,15		2015-2021
3 - Ingénierie de coordination		Aquitanis	0,28	0,28	0,28				0,28		2015-2021
Sous-total Ingénierie			1,09	1,25	1,09	0,34	0,13		0,62		
TOTAL GENERAL			23,47	26,21	23,47	4,20	6,73	0,70	10,03	1,80	

ANNEXE 2 – ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (1^{ER} MARS 2014)

Les objectifs poursuivis à l'intérieur de la Cité Claveau vont de l'intérieur du logement, à ses fonctions secondaires (stationnement, jardin...), jusqu'aux exigences d'aménité de la Cité et de son lien avec le quartier.

- Rénover et re développer l'habitat pour l'inscrire dans le cadre d'un développement durable :
 - Permettre aux logements de s'adapter aux évolutions familiales : au vieillissement de la population (réorganisation des rez-de-chaussée), à l'agrandissement de la famille (pièce supplémentaire).
 - Développer une offre de logements complémentaire afin de favoriser la mixité et développer des parcours résidentiels au sein du quartier.
 - Faire de l'évolution du logement une opportunité pour développer des systèmes d'apports énergétiques durables avec un objectif de diminution des charges et de réduction de l'impact environnemental.
 - Travailler les seuils et les jardins comme des prolongements de l'habitat en les redessinant dans le cadre d'une simplification foncière.
 - Proposer une nouvelle offre de logements sur les emprises foncières mobilisables.
 - Repenser le stationnement. Combiner par la même occasion le stationnement à d'autres services et programmes (eau, ordures ménagères, énergie...).

- Valoriser les espaces publics et augmenter les espaces de nature dans une gestion écologique des sols :
 - Prendre en compte la qualité patrimoniale de cet ensemble urbain que constitue la Cité, significative d'une manière d'organiser et de penser à la Reconstruction.
 - Appuyer le développement de Claveau sur les qualités du plan d'origine (orientation et implantations des constructions, structuration par les vides...).
 - Travailler sur la hiérarchie des voies.
 - Dégager une continuité « verte » centrale qui accroche la rue Achard à l'avenue de Labarde, où les modes doux sont priorités.
 - Travailler sur la perméabilité des espaces (agrément) mais aussi des sols (filtrage) pour gérer la question hydraulique ; mettre en valeur la porosité piétonne du site.
 - Clarifier la perception des statuts fonciers (publics/privés) et en orienter l'usage. Si nécessaire déplacer les limites.

- Articuler le quartier aux axes structurants et au grand paysage :
 - Ouvrir le quartier vers l'extérieur en suscitant des mobilités résidentielles.
 - Poursuivre l'équipement du quartier en suscitant l'installation d'espaces productifs de nature et autres lieux d'affluence (places publiques, petits équipements...).
 - Etendre le parcours ménagé à l'intérieur de la Cité à ses abords, Garonne et Cité Labarde, en privilégiant les cheminements doux.

De manière générale, le re développement de Claveau s'appuiera sur six qualités architecturales, paysagères et urbaines :

- Les jardins qui sont plus des éléments du logement que de simples espaces verts à fleurir ou à cultiver, ce qui les rend indissociables du mode de vie des habitants.
- 28 degrés par rapport à l'axe Nord-Sud ou un autre système qui offre une certaine distance entre l'espace intime du logement et l'espace de circulation de la rue, tout en favorisant la sensation d'espace.
- La flexibilité des extensions qui, maîtrisées et optimisées, peut produire un environnement habité radicalement différent de la ville traditionnelle.
- Les grands éléments métropolitains, prêts à être regardés et utilisés, doivent être mis en valeur (pont d'Aquitaine, Garonne, tramway), dans la mesure où ils expriment la position de Claveau au cœur de la métropole bordelaise.
- La porosité, qu'il ne s'agit pas d'imposer totalement et globalement mais plutôt de développer finement dans les cœurs d'îlot pour relativiser la notion classique de devant et arrière de la ville traditionnelle.
- Les places publiques qui sont une occasion rare à Claveau peuvent, si ces lieux sont re déterminés et clarifiés, d'une façon pertinente tendre à dessiner une nouvelle forme urbaine.

ANNEXE 3 – PLAN DE LOCALISATION DES DÉMOLITIONS DU QUARTIER CLAVEAU



ANNEXE 4 – REPARTITION PROGRAMMATIQUE OFFRE NOUVELLE



	T1	T2	T3	T4	T5	T6
accession libre	230,0 m ²	402,0 m ²	145,0 m ²	106,0 m ²	421,0 m ²	57
nombre de logements	8	23	17	9	9	57
pourcentage	14%	40%	26%	16%	16%	100%
locatif conventionné	257,0 m ²	1111,0 m ²	865,0 m ²	950,0 m ²	311,0 m ²	15
nombre de logements	7	18	13	13	5	45
pourcentage	17%	20%	13%	13%	7%	32%
accession sociale	168,0 m ²	744,0 m ²	462,0 m ²	402,0 m ²	1552,0 m ²	28
nombre de logements	4	12	8	4	28	56
pourcentage	14%	13%	10%	11%	16%	40%
TOTAL	655,0 m ²	2257,0 m ²	1472,0 m ²	1458,0 m ²	2904,0 m ²	127
pourcentage	15%	49%	29%	28%	77%	100%

accession sociale ou maîtrisée	
permètre	log
O3	6
O8	4
O12	6
O13	12
total	28

locatif conventionné	
permètre	log
O8	14
O9	13
O10	9
O15	6
total	42

accession libre	
permètre	log
O2	5
O4	6
O5	6
O7	12
O11	15
O14	11
total	57

Redéveloppement de Claveau

Maquette financière prévisionnelle 2015-2021

Opérations	Maitrise d'Ouvrage	Coût Total (M€)			Financements					Calendrier prévisionnel des travaux	
		HT	TTC	Assiette éligible	Ville	Métropole	Particuliers	Aquitanis	Autres		
I. DEMOLITION											
1 - Logements démolis Claveau ancien (1)	39 lgts	Aquitanis	1,17	1,40	1,17		0,31		0,86		2015-2021
Sous-total Démolition			1,17	1,40	1,17		0,31		0,86		
II. RECONSTRUCTION (LLS)											
1 - Logements collectifs et individuels (2)	42 lgts	Aquitanis	5,85	6,17	5,85	0,21			5,52	0,12	2016-2021
Sous-total Reconstruction			5,85	6,17	5,85	0,21			5,52	0,12	
III. REHABILITATION											
1 - Parc HLM individuel (3)	243 lgts	Aquitanis	4,82	5,09	4,82		1,11		3,04	0,67	2015 - 2021
2 - Parc privé (PIG)	80 lgts	Particuliers	2,40	2,53	2,40	0,42	0,28	0,70		1,00	2015 - 2019
Sous-total Réhabilitation			7,22	7,62	7,22	0,42	1,39	0,70	3,04	1,67	
IV. ESPACES PUBLICS											
1 - Place des sports	1 876 m ²	Bordeaux Métropole	0,66	0,79	0,66	0,13	0,53				2017
2 - Place des jeux	1 586 m ²	Bordeaux Métropole	0,56	0,67	0,56	0,11	0,44				2018
3 - Place verte	1 233 m ²	Bordeaux Métropole	0,43	0,52	0,43	0,09	0,35				2019
4 - Place urbaine	1 691 m ²	Bordeaux Métropole	0,59	0,71	0,59	0,12	0,47				2020
5 - Jardins et végétalisation		Ville	2,50	3,00	2,50	2,50					2016-2021
Sous-total Espaces publics			4,74	5,68	4,74	2,95	1,79				
V. VOIRIE / RESEAUX											
1 - Léon Blum	4 000 m ²	Bordeaux Métropole	0,60	0,72	0,60	0,09	0,51				2018-2021
2 - Venelles	1 000 m ²	Bordeaux Métropole	0,70	0,84	0,70	0,11	0,60				2018-2021
3 - Assainissement		Bordeaux Métropole	1,50	1,80	1,50		1,50				2016-2021
4 - Rue Dupérat		Bordeaux Métropole	0,60	0,72	0,60	0,09	0,51				2016-2017
Sous-total Voirie / Réseaux			3,40	4,08	3,40	0,29	3,12				
VI. INGENIERIE											
1 - Etudes et Moe Urbaine		Aquitanis	0,51	0,61	0,51	0,19	0,13		0,19		2015-2021
2 - Communication / concertations		Ville / Aquitanis	0,30	0,36	0,30	0,15			0,15		2015-2021
3 - Ingénierie de coordination		Aquitanis	0,28	0,28	0,28				0,28		2015-2021
Sous-total Ingénierie			1,09	1,25	1,09	0,34	0,13		0,62		
TOTAL GENERAL			23,47	26,21	23,47	4,20	6,73	0,70	10,03	1,80	

ENSEMBLE A CLAVEAU

NOUVEAUX LOGEMENTS

version actualisée

14.01.2019







accession libre		
périmètre	constructible	log
O2	382,0 m2	5
O4	820,0 m2	8
O5	372,0 m2	6
O7	936,0 m2	12
O11	830,0 m2	15
O14	872,0 m2	11
total	4212,0 m2	57

locatif conventionné		
périmètre	constructibl	log
O6	910,0 m2	14
O9	878,0 m2	13
O10	800,0 m2	9
O15	560,0 m2	6
total	3148,0 m2	42

accession sociale ou maîtrisée		
périmètre	constructibl	log
O3	328,0 m2	6
O8	400,0 m2	4
O12	480,0 m2	6
O13	744,0 m2	12
total	1952,0 m2	28

	T2	T3	T4	T5	total
accession libre	SDP 336,0 m2	1426,0 m2	1450,0 m2	1000,0 m2	4212,0 m2
	nombre de logement 8	23	17	9	57
	pourcentage 14%	40%	30%	16%	100%
locatif conventionné	SDP 357,0 m2	1111,0 m2	880,0 m2	800,0 m2	3148,0 m2
	nombre de logement 7	16	11	8	42
	pourcentage 17%	38%	26%	19%	100%
accession sociale	SDP 168,0 m2	744,0 m2	640,0 m2	400,0 m2	1952,0 m2
	nombre de logement 4	12	8	4	28
	pourcentage 14%	43%	29%	14%	100%
TOTAL	SDP 861,0 m2	3281,0 m2	2970,0 m2	2200,0 m2	9312,0 m2
	nombre de logement 19	51	36	21	127
	pourcentage 15%	40%	28%	17%	100%

secteur opérationnel	parcelle					constructibilité						stationnement			phasage
	adresse	foncier	surface parcelle	côte de seuil	Boxes	potentiel m2 constructible	Nb log	typologies	surface par logement (SDP)	Type logements	programmation	nombre de places de pk	nombre de place / log	type de stationnement	
O2	ilot 4 rue Etienne Duperat	ASL 4/ Aquitanis	1275,0 m2	+4,75 NGF		382,0 m2	5	1 T3	62 m2	semi-collectif	libre	5	1	places de stationnement protégées par une pergola sur emprise foncière	2018-2020
								4 T4	80 m2	individuel					
O3	17 rue Meste Verdié	Aquitanis	653,0 m2	+4,80 NGF		328,0 m2	6	4 T2	42 m2	semi-collectif	accession sociale ou maitrisée	4	1,5	places de stationnement en RDC	
								2 T4	80 m2						
O4	16-18 rue Meste Verdié	Aquitanis	1190,2 m2	+4,95 NGF		820,0 m2	8	4 T4	80 m2	semi-collectif	libre	10	1,25	stationnement sur parcelle	
								4 T5	125 m2						
O5	4 rue Barillet Deschamps	Aquitanis	427,0 m2	+4,35 NGF		372,0 m2	6	6 T3	62 m2	semi-collectif	libre	6	1,0	stationnement hors parcelle à proximité directe (300 m2)	2018-2020
O6	ilot 16 rue Léon Blum	Aquitanis	1730,0 m2	+4,45 NGF		910,0 m2	14	7 T2	51 m2	collectif		8	0,6	stationnement sur parcelle	2017-2019
								7 T3	79 m2						
O7	90-96 rue Léon Blum	Aquitanis	1471,0 m2	+4,25 NGF		936,0 m2	12	3 T2	42 m2	semi-collectif	libre	14	1,2	stationnement sur parcelle	2018-2020
								9 T4	90 m2						
O8	52 rue Léon Blum	Aquitanis	681,0 m2	+4,55 NGF		400,0 m2	4	4 T5	100 m2	individuel	accession sociale ou maitrisée	4	1	places de stationnement sur parcelle	
O9	28-26 rue Léon Blum	Aquitanis	1145,0 m2	+4,85 NGF		878,0 m2	13	9 T3	62 m2	semi-collectif	locatif conventionné	13	1	6 places de stationnement hors parcelle / a proximité immédiate 208 m2) + 7 places résidence Meste Verdié	
								4 T4	80 m2						
O10	rue Francis Jammes	Aquitanis / bordeaux Métropole	1035,0 m2	+4,85 NGF		800,0 m2	9	5 T4	80 m2	semi-collectif	locatif conventionné	9	1	9 places de stationnement sur parcelle	
								4 T5	100 m2						
O11	86-88 rue Francis Jammes	Aquitanis	1424,0 m2	+4,30 NGF	O	830,0 m2	15	5 T2	42 m2	semi-collectif	libre	15	1	stationnement sur parcelle	2018-2020
								10 T3	62 m2						
O12	50-56 rue Francis Jammes	Emphyteotique	808,0 m2	+4,50 NGF		480,0 m2	6	6 T4	80 m2	semi-collectif	accession sociale ou maitrisée	6	1	places de stationnement sur parcelle	
O13	46-48 rue Francis Jammes	Emphyteotique et ASL 10	1221,0 m2	+4,50 NGF	O	744,0 m2	12	12 T3	62 m2	semi-collectif	accession sociale ou maitrisée	12	1	places de stationnement sur parcelle	
O14	rue Louis David	Aquitanis	1927,0 m2	+4,95 NGF	O	872,0 m2	11	6 T3	62 m2	individuel	libre	11	1	places de stationnement sur parcelle	
								5 T5	100 m2	semi-collectif					
O15	rue Léon Blum	Ville de Bordeaux	936,0 m2	+4,70 NGF		560,0 m2	6	2 T4	80 m2	semi-collectif	locatif conventionné	6	1	stationnement sur parcelle	
								4 T5	100 m2						
TOTAL O			15923,2 m2			9312,0 m2	127					123			

ANNEXE 3 – PLAN DE LOCALISATION DES DÉMOLITIONS DU QUARTIER CLAVEAU

