



ATELIER **12 octobre 2021**

*En Présentiel*



de 9h30 à 16h00

*Lieu : Point d'information du Projet Urbain  
24 rue du Professeur Calmette – 33100 BORDEAUX*

## **« La conduite du renouvellement urbain »**

### **Atelier capitalisation – Bordeaux La Benauge**

#### **Pilote : CDC HABITAT**

**Inscription gratuite pour les adhérents**

## **LE PROGRAMME**

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine fonde la réussite de son action sur les quartiers sur une approche radicale consistant en :

- un recours important à la démolition
- une diversification hors logement social au sein des quartiers
- une reconstitution de l'offre sociale en dehors des quartiers prioritaires

L'agence entend parvenir ainsi à replacer les quartiers concernés dans un processus de déspecialisation de leur peuplement et de banalisation de leur fonctionnement résidentiel.

En premier lieu, sauf en zone de forte tension locative, les données du marché ne sont pas toujours compatibles avec cette approche.

Ensuite celle-ci propose le traitement mécanique d'une réalité humaine et sociale qui suppose du côté des bailleurs sociaux une approche fine, au gré d'une logique de parcours résidentiel et en assurant un accompagnement social ad'hoc.

Enfin, les bailleurs sociaux sont appelés à se positionner dans une approche globale et pérenne d'une problématique de renouvellement urbain qui est par nature complexe, multi-dimensionnelle et qui ne se limite pas à un exercice de territorialisation de l'offre de logements.

Au gré de cette approche globale et pérenne, les bailleurs sont appelés à activer différents leviers complémentaires pour réussir le pari de la mixité sociale et de l'attractivité résidentielle du quartier : engager des restructurations lourdes de certains immeubles, agir sur les loyers, développer de nouvelles fonctionnalités dans le quartier, agir sur l'emploi, fluidifier les interfaces urbaines avec les quartiers voisins, accompagner un relogement pertinent de ménages du quartier, réussir à mobiliser de nouveaux ménages via les logements réhabilités/ restructurés, déjouer les phénomènes d'évitement et installer la mixité des usages de l'espace urbain, animer une concertation proactive...

L'expérience de CDC Habitat sur le quartier de la Benauge à Bordeaux illustre bien cette réalité.

L'engagement de CDC Habitat sur le quartier est particulièrement important avec notamment un programme de restructuration de logements pour un montant de l'ordre de 100 K€ par logement.

Il comporte une part de pari car la transformation du quartier n'est pas qu'une affaire d'investissement. Elle se joue dans le temps au-delà de la période d'intervention de l'ANRU et de la transformation physique du quartier et des immeubles.

Elle est aussi une affaire d'habitants, au gré de leurs perceptions du quartier, de leur capacité à se projeter dans le quartier et à participer à sa vie, avec tout ce que cela comporte d'objectif et de subjectif, de rationnel et d'émotionnel.

L'atelier propose d'engager la réflexion à partir de deux questions

1. Comment articuler la stratégie de l'habitat du PRU avec la stratégie du bailleur ; attractivité du patrimoine, relogement, parcours résidentiels et accueil de nouveaux profils de ménages ?

L'intervention sur le patrimoine aboutit à présenter sur le marché du logement social performant et attractif dans l'absolu. Comment concrétiser et optimiser sa capacité à mobiliser de nouveaux ménages sur le quartier, à les inscrire dans le temps (éviter les rotations rapides) et dans le fonctionnement social et résidentiel du quartier (déjouer les pratiques de repli et d'évitement) ?

Comment optimiser la valorisation des opportunités proposées du relogement ? La conduite du relogement constitue un exercice conditionné notamment par les possibilités objectives et les souhaits de mobilité des locataires. Elle porte un effet levier potentiel important pour générer des opportunités d'accueil de nouveaux ménages.

2. Comment concrétiser la dynamique de déspecialisation du peuplement du quartier dans son fonctionnement résidentiel effectif via la mixité des usages, l'adaptation de la gestion urbaine et la conduite des actions de cohésion sociale ?

Le relogement et l'accueil de nouveaux ménages signifient un apport de mixité sociale qu'il s'agit de concrétiser dans le bon fonctionnement résidentiel du quartier, dans la mixité d'usage effective des espaces du quartier, dans le développement d'une vie de quartier qui s'impose aux réflexes d'évitement et de repli. Il s'agit de réussir la greffe entre anciens et nouveaux habitants et de réfléchir ensemble aux lieux, activités, usages, événements, animations projets à mettre en place afin de favoriser la rencontre et le vivre ensemble.

## LES MODALITES PRATIQUES

### 1. Le format de l'atelier

L'atelier est un format de travail collaboratif axé sur les échanges d'expériences autour d'une problématique rencontrée par différents acteurs, sur différents territoires. Il se structure autour de l'expérience d'un bailleur présentée in-situ afin que les échanges s'engagent sur une base concrète.

Ce format permet d'en optimiser les valorisations. Les échanges éclairent l'action du bailleur hôte sur le site support de l'ateliers, ils contribuent aussi à enrichir les réflexions des participants contributeurs. Au-delà, ils alimentent un propos collectif qui est appelé à proposer une matière commune dans la mise en œuvre des projets de chacun.

Pour tenir ce cadre, les ateliers s'envisagent sur un effectif plutôt modéré propice aux échanges et les participants sont tous contributeurs.

Le nombre de participants étant limité, nous pouvons être amenés à limiter le nombre de participants par organisme.

## 2. Le déroulé de l'atelier

- 9h30** Accueil des participants au centre d'animation de la Benauge
- 10h00 - 10h20** Présentation de l'atelier :
- cadre, objectifs et enjeux de la journée
  - site, programme et problématiques
  - déroulé et modalités pratiques
- 10h20 - 11h00** Visite du quartier en 2 groupes
- 11h00 - 12h30** Animation de travaux thématiques en sous-groupes
1. Comment articuler la stratégie de l'habitat du PRU avec la stratégie du bailleur ; attractivité du patrimoine, relogement, parcours résidentiels et accueil de nouveaux profils de ménages ?
  2. Comment concrétiser la dynamique de déspecialisation du peuplement du quartier dans son fonctionnement résidentiel effectif via la mixité des usages, l'adaptation de la gestion urbaine et la conduite des actions de cohésion sociale ?
- 12h30 - 13h30** Repas
- 13h30 - 14h30** Reprise et finalisation des travaux thématiques en sous-groupes
- 14h30 - 14h45** Pause
- 14h45 - 15h45** Restitution des ateliers
- 15h45 - 16h00** Conclusion de l'atelier et les suites

Frais de participation

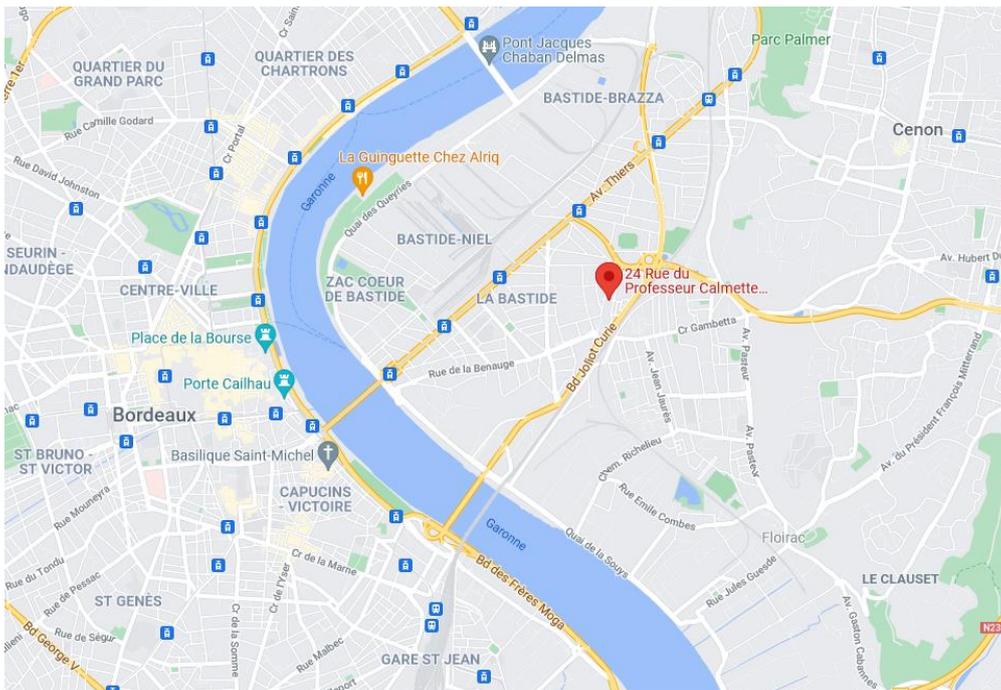
**Adhérents :**

GRATUIT

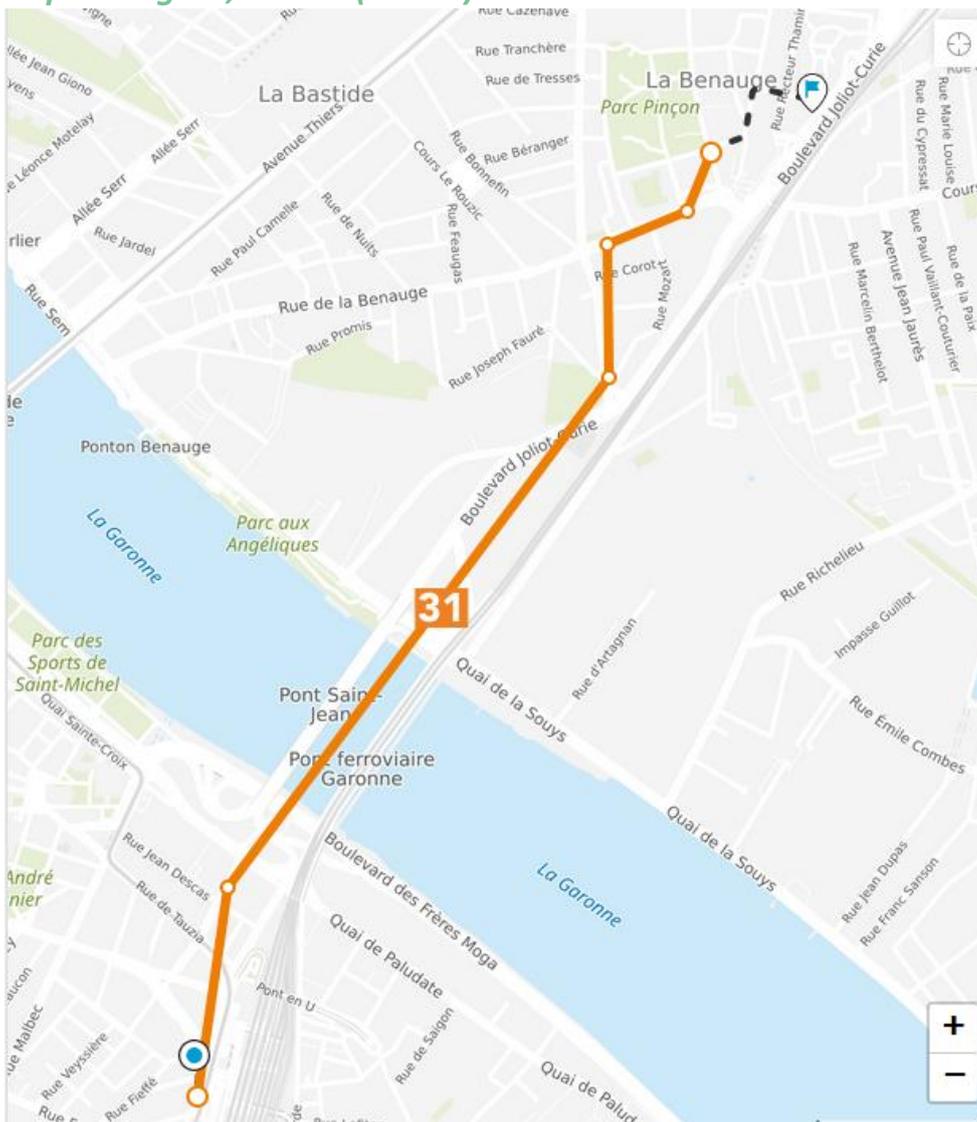
**Non-adhérents :**

1<sup>er</sup> participant 200 €, 100 € participants suivants

Inscription en ligne



*Depuis la gare, Bus 31 (16 mn) + 6 mn de marche*



2 rue Lord Byron – 75008 PARIS

Tél : 01 40 75 50 06 - [www.habitat-social-ville.org](http://www.habitat-social-ville.org) – mail : [secretariat@habitat-social-ville.org](mailto:secretariat@habitat-social-ville.org)

Association Loi 1901 – SIRET : 442 870 671 00017 – SIREN : 442 870 671 – APE : 853 K