WIERS JOURNEE DES ERL. A JUIN 2015

DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE PRU DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE PRU DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE PRU

LE PRU DE SAINTES : UN PROJET DE VILLE QUI S'INSCRIT DANS SON SCHEMA DE DEVELOPPEMENT ET QUI S'APPUIE :

sur les orientations des documents intercommunaux et communaux (SCOT/PLH/PLU),

sur le Grenelle (prise en compte du développement durable notamment dans les projets d'aménagement, et les programmes de constructions /de réhabilitations des bailleurs sociaux),

sur une volonté politique de rééquilibrer l'image entre les deux rives de la Charente avec des projets rive droite,

sur une étude sociologique (fortes attentes des habitants des quartiers dits « sociaux » en termes de travaux de réhabilitation des immeubles et d'aménagements publics),

sur les données du marché locatif privé et social (marché locatif peu tendu, décalage entre les ressources des ménages et le montant des loyers du privé, une demande locative essentiellement sur Saintes, axée sur des T2 et T3, faible pouvoir d'achat des demandeurs de logements sociaux « 50 % des ménages ont des ressources inférieures à 800 €/mois dont un tiers ont des ressources inférieures à 500€/mois et 65 % des ménages sont des personnes seules ou des familles monoparentales »).

LES QUARTIERS PRU

4 quartiers (1 Rive droite et 3 rive gauche)

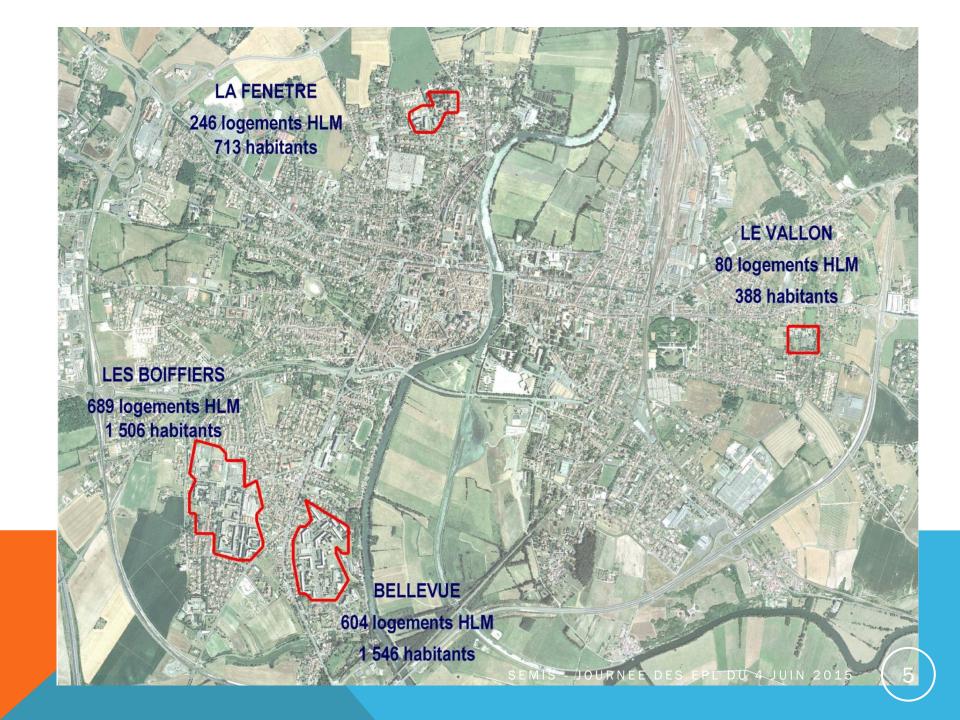
1 619 logements (+73% du parc locatif social sur Saintes) et 4 153 habitants impactés.

Démolitions: 310 logements familiaux +1 foyer de 52 logements

Réhabilitations/Résidentialisation: 1 324 logements

Constructions locatives : 265 logements + création de 15 logements par restructuration de bâtiments

Constructions « Accession »: 30 logements



LES ENJEUX DU PRU

Favoriser la mixité sociale (reconstructions hors sites PRU et accession sur site PRU).

Favoriser l'accession au logement pour des personnes à mobilité réduite ou vieillissantes (installation d'ascenseurs et création de 10 logements adaptés PMR en rez-de-chaussée sur un programme de Boiffiers).

Adapter l'offre de logements à la demande (restructuration de logements de type 5 en type 2 et 3, programmes avec une majorité de T2 et T3).

Répondre au Grenelle par des réhabilitations thermiques et des programmes neufs économes en énergie.

IMPACT FINANCIER DU PRU

OPERATIONS	NB LOGTS	COUTS TTC	SUBVENTIONS	BAILLEUR
Démolitions	362	7 070 492 €	6 525 245 €	545 247 €
Constructions	265	35 334 427 €	8 202 066 €	27 132 361 €
Réhab. Résid.	1324	29 327 355 €	10 527 221 €	18 800 134 €
Accession	30	4 249 424 €	210 000 €	4 039 424 €
Total	1981	75 981 698 €	25 464 532 €	50 517 166 €
Pourcentage			33,51%	66,49%

LE QUARTIER DES BOIFFIERS

LE QUARTIER DES BOIFFIERS

689 logements sociaux construits entre les années 1963 et 1972 et 1 506 habitants.

Démolition de 150 logements (22 %).

Restructuration de logements et création de 15 logements.

Réhabilitation et résidentialisation de 554 logements locatifs sociaux : 100 %.

LE QUARTIER DES BOIFFIERS

Le quartier compte autant de logements privés que sociaux en périphérie et des terrains à urbaniser maîtrisés par l'Etablissement Public Foncier Régional. Il est équipé d'un groupe scolaire (Saint-Exupéry), d'un centre commercial, d'un foyer résidence pour personnes âgées, d'une salle polyvalente, d'une maison des jeunes, d'une crèche, d'un collège (Edgar-Quinet), d'un gymnase, d'une maison médicale, d'une pharmacie, d'un « Intermarché ».

THE AND OUTEST DE PROCEDE A LINE OF ERANDA DE REMOUVELLEMENT URBAIN OUT ST. DE PROCÉDER À LA RECOMPOSITION SOCIALE DU OUNGERIER MINES CONTRETE FOR LIN STEE HABITE, COMMENT FAILON LIN STEEL H

REBATTRE LES CARTES?"

LES ENJEUX DU PRU A L'ECHELLE DU QUARTIER : REGENER LE QUARTIER POUR LE RENDRE A NOUVEAU ATTRACTIF

Le diagnostic social a permis d'établir les causes de la non attractivité de ces quartiers :

- l'environnement,
- la qualité du bâti,
- l'occupation sociale qui est souvent la conséquence des 2 autres points).

La stratégie souhaitée par la collectivité et les bailleurs a consisté à travailler sur une requalification des espaces publics, des immeubles, à améliorer le confort dans les logements à sécuriser les immeubles. Le quartier le plus impacté en termes d'investissements de la collectivité et des bailleurs est celui de Boiffiers. Le bailleur a réhabilité 389 logements en site habité et 165 logements en site vide.

LES BOIFFIERS

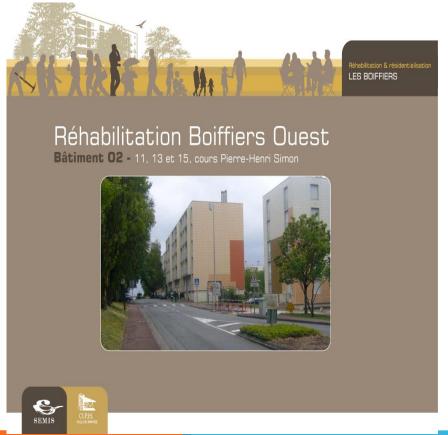


1 – cours de l'Europe 5 – emprises CG17 2 – centre commercial 3 – 6 – rue de Chermignac

3 – mail 4 – cours PH Simon

L'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER (TETRACT)







AVANT LE PRU – LE CONSTAT

☐ La diversité de la population du quartier.

Dans les immeubles « Boiffiers SEMIS », la population des personnes seules âgées est sur-représentée (ascenseurs).

Dans les immeubles « Boiffiers OPH », la diversité de la population est sensiblement la même que pour l'ensemble des ménages logés avec une sur-représentation des ménages à très faibles ressources et une arrivée récente de personnes seules avec ou sans enfant.

☐ <u>Un tri des populations par leur mobilité</u> :

L'annonce de la démolition a accéléré le départ des populations les plus mobiles ce qui a pour effet paradoxal et transitoire la concentration des « immobiles ». Les mobiles sont pour 2/3 des ménages avec des revenus en parcours résidentiel, et pour 1/3 des ménages avec des ressources précaires, instables. 13 % des logements étaient vides lors de la mise en place de l'accompagnement au relogement (recrutement d'une CESF).

EFFETS PRU

• Renouer le dialogue social entre le bailleur, la collectivité et les locataires

Au démarrage du projet, les basiques de la concertation ont été menées. La majorité des Habitants n'étaient pas en mesure de se projeter dans un devenir collectif, ils attendaient des actes qui leur permettent de retrouver dignité et fierté dans leurs conditions d'habitation. La concertation a donc trouvé sa place progressivement dans une logique de proximité, de sollicitation des habitants sur des actions relevant du quotidien. Les habitants et les usagers du quartier ont commencé à y croire quand ils ont vu les réalisations.

Brassage et diversification des populations

La mise en œuvre des démolitions et des reconstructions hors site a permis des relogements et de renouveler une partie de la population (150 logements ont été vidés de leurs habitants), de mobiliser un savoir faire pour faire revenir une clientèle certes plus mobile mais plus solvable, en capacité d'avoir un parcours résidentiel. La limite à l'exercice de mixité reste le fichier des demandeurs.

EFFETS PRU

- Reconstitution de réseaux de voisinage détruits par des conditions d'habitat dégradé : la requalification des immeubles, de la voirie aide les locataires à se remettre dans une logique de responsabilisation , une posture d'acteur du quartier et non de victime.
- Le moins : rupture entre les quartiers touchés par la rénovation urbaine et ceux qui ne l'étaient pas, rupture incompréhensible pour les habitants.
- L'enjeu : avoir toujours une veille afin que ces effets positifs perdurent et ne pas perdre l'acquis.

RECOMPLETED IN THE COLD FEE OF FEE DEFEND IN THE COLD FEE OF THE PROPERTY OF T MARTE Sectified the first formation of the first section of the first se

Pour accompagner les locataires dans un parcours résidentiel, il y a des pré-requis :

- Avoir des résidents mobiles et solvables (en lien avec l'attractivité des programmes et de la l'agglomération). Le logement est un des éléments contribuant au développement économique (logement = mobilité facilitée des travailleurs) et le développement économique est un pourvoyeur de candidats à la location.
- Avoir une politique de vente de logements aux locataires qui le souhaitent.
- Travailler avec le 1% logements pour modifier les conventions de réservation (étendre ces conventions aux programmes requalifiés et pas seulement aux programmes neufs).
- Avoir une politique fine d'attribution afin d'influer sur le peuplement en fonction de l'occupation sociale des immeubles, de la cage d'escalier. La Conférence Intercommunale de Mixité Sociale aura un regard sur les attributions du logement et définira la politique de peuplement à l'échelle des quartiers prioritaires de la Ville de Saintes et des communes de l'agglomération.
- Proposer une offre diversifiée d'habitat sur les zones à urbaniser (logement social et accession à la propriété, habitat individuel, etc...) adaptée aux besoins de la population avec une maîtrise des coûts et du cadencement de la production en fonction du marché (S'appuyer sur le PLH).
- Poursuivre la requalification du parc, démolir les logements obsolètes afin de mettre à niveau des programmes PRU, les programmes hors PRU,
- Poursuivre l'accompagnement des locataires au relogement pendant le PRU par du personnel dédié.

ET DE LA RECOMPOSITION SOCIALE PRIVATE HOUS CREEK A CE IE OCCASION FOR DRIVE IN THE PROPERTY OF THE P PROGREE PROGRAME OF THE PROGRAMME OF THE PROGRAMME. Was call a constitute of the cocks of the political volume and the constitute of the cocks of th

INITIATIVE? ".

L'INSERTION SOCIALE

	n annexe de la convention « ANRU » figurait une charte pour l'insertion sociale. Le PRU sera
ac	hevé fin 2015 et le bilan des clauses d'insertion dans les marchés est positif :
	60 832 heures étaient prévues dans la charte partenariale, 68006 heures ont été réalisées
	sur des emplois dans le bâtiment.
	91 personnes issues majoritairement des quartiers PRU ont été employées sur les chantiers
	et 63 personnes ont été recrutées.
	70% des personnes étaient sans diplôme, sans moyen de déplacement. Elles ont pu accéder
	à l'emploi sur leur quartier grace à ces clauses d'insertion. Une trentaine de personnes ont
	eu accès à des formations.
	Boiffiers Ouest : 10 000 heures prévues pour 15 000 réalisées.
	Création d'une Régie de Quartier.

Bilan	positif	qu'il	faut	temp	oriser	:
-------	---------	-------	------	------	--------	---

- Des chantiers importants de longue durée depuis 2011.
- ☐ Un partenariat avec la mission locale qui a fait l'interface entre les entreprises, les demandeurs pour le compte des bailleurs et de la Ville.

Depuis le PRU:

- Attribution de marchés de propreté (communs, espaces verts) à la régie de quartier qui vise à insérer des habitants du quartier.
- Attribution de marchés de peinture à des entreprises d'insertion.
- ☐ Difficulté à mettre des clauses d'insertion dans les marchés car les entreprises sont en phase de maintien de personnel.