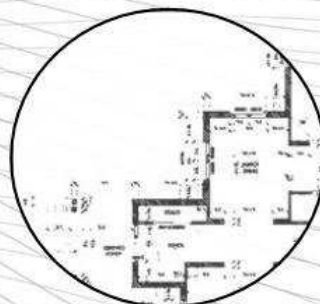
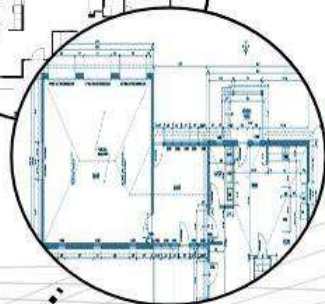


# aquitanis

Programme – Réhabilitation Claveau à Bordeaux

Equipe Maîtrise d'Œuvre



# Programme Réhabilitation, Claveau à Bordeaux

## Equipe Maîtrise d'œuvre

<b>Date établissement document :</b>	<b>15/07/2015</b>
<b>Nom de l'opération :</b>	<b>CLAVEAU</b>
<b>Commune :</b>	<b>BORDEAUX</b>
<b>Principales caractéristiques :</b>	<b>REHABILITATION PARTICIPATIVE – AUTOREHABILITATION</b>
<b>Monteur d'opération aquitanis</b>	<b>Nom : Virginie DOMENGER Tel : 05 56 11 87 51 E mail : v.domenger@aquitanis.fr</b>

### Préambule

Entreprise publique au service des politiques nationales et locales de l'habitat, AQUITANIS, Office Public de l'Habitat de la Communauté Urbaine de Bordeaux, contribue à fabriquer la ville "bonne et belle à vivre" aujourd'hui et demain.

L'Office, créé en 1920, gère aujourd'hui 18 000 logements.

**AQUITANIS souhaite réhabiliter cet ensemble représentant environ 245 logements individuels.**

### 1/LE CONTEXTE

Le quartier Claveau à Bordeaux Bacalan, délimité par le Pont d'Aquitaine, les Bassins à Flots, l'extrémité des boulevards et la Garonne a été construit dans les années 50 par la ville de Bordeaux afin de répondre à la crise du logement qui frappait la France à l'époque.

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

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, des immeubles dont la démolition conditionne l'opération de rénovation urbaine alors en cours dans le quartier Mériadeck. Depuis 1975, plusieurs campagnes de démolitions, reconstructions et rénovations se sont succédé.

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, appartiennent à aquitanis, 123 logements sur des terrains en pleine propriété et 143 habitations sur des espaces gérés par des ASL. Considérant le quartier Claveau et les différentes opérations résidentielles réalisées, aquitanis y gère 428 logements dont 357 logements individuels et 71 collectifs.

Cela a modifié la disposition et le statut des espaces publics/privés et a donc bouleversé la gestion des équipements et du foncier (réseaux, espaces verts, mobiliers urbains...)

Le quartier de Claveau rencontre depuis plusieurs années des difficultés caractéristiques des zones dites sensibles. Il est inclus dans le périmètre de zone urbaine sensible et fait l'objet d'un projet de gestion urbaine de proximité (GUP) et d'un contrat de cohésion sociale (CUCS) dont l'objectif est la réduction des écarts de développement entre les quartiers prioritaires et leur environnement.

Au fil des années les logements se sont aussi transformés par des extensions diverses, signes de l'appropriation de l'habitat par ses locataires.

***Les logements du quartier CLAVEAU concernés par cette présente mission sont uniquement les maisons individuelles construites en deux phases successives: 1952-1955 (T3 & T4) et 1955-1959 (T4) soit environ 245 maisons.***

Le projet devra s'inscrire dans les études urbaines préliminaires.

Un premier programme d'études et de travaux de réhabilitation est en cours de réalisation sur un échantillon de 4 maisons tests.



## 2/LES OBJECTIFS DE LA MISSION

Dans le cadre de ses réflexions sur le mode de réhabiliter le logement locatif et d'habiter, Aquitanis souhaite développer un projet de réhabilitation à valeur pédagogique, expérimentale et économique.

Aquitanis souhaite promouvoir un projet de « réhabiliter ensemble » en conformité avec les enjeux, sociaux, culturels, urbain et de développement durable définis avec les autres partenaires présents sur le site (Ville de Bordeaux, Métropole et ASL).

Malgré l'occupation locative du logement, certains habitants en modifient substantiellement la configuration, permettant ainsi une adaptation et une adéquation à leur histoire avec l'espace.

Il est certain que nombre d'entre eux ont une expérience / expertise de l'espace qu'il est primordial de recueillir afin de faire évoluer le logement, de comprendre et de répondre au mieux à l'émergence de besoins et de changements des modes de vie.

La volonté d'Aquitanis est de retenir Claveau pour expérimenter cette démarche partenariale destinée à réaliser ensemble, à travers des initiatives concrètes menées collectivement par des acteurs de terrains, la réhabilitation des maisons ensemble tant sur la conception que sur la réalisation.



### 3/CONTENU DE LA MISSION

Les objectifs de cette mission visent à réhabiliter ensemble tout en :

- Prenant en compte les besoins de la population, non pas de façon générale et théorique, mais expérimentée directement par les habitants présents, associés au processus de conception et de réalisation à la réhabilitation de leurs logements,
- Faisant une juste place aux capacités productives des habitants, soit qu'ils soient intégrés aux entreprises qui concourront à la réhabilitation des logements, soit qu'ils soient directement responsables de la réalisation des travaux et bénéficient d'un appui et d'un encadrement ad hoc,
- Prenant en compte les exigences du développement durable, mesurées au regard de ce que sont les réels besoins et les moyens de la population concernée,
- Cherchant des voies alternatives permettant de s'inscrire dans une économie volontairement contrainte du projet,
- Associant une ingénierie financière et de montage permettant de réhabiliter les logements en respectant le budget alloué,
- Intégrant de ce fait une dimension apprentissage/formation : à la conception et réalisation des travaux de réhabilitation de ces maisons,
- Faisant du processus de réhabilitation à la fois un acte culturel en soi, et une occasion de rencontres culturelles et festives.

La mission sera orientée autour de 3 axes qui sont les suivants :

#### >AXE 1 : Concertation, intégration et prise en compte des habitants et de l'existant

- S'inscrire dans un projet de coopération (action de participer à une œuvre commune ),
- Prendre en compte les études déjà réalisées sur le quartier,
- Intégrer et travailler avec les habitants sur le volet de la conception : rencontre, échange, atelier, animations... et sur le volet de la réalisation : auto-construction, insertion, appropriation, échange et entre-aide,
- Réaliser tous documents de concertations nécessaires (Photomontages, Images 3D, plans, ...),
- Participer à toutes les réunions de concertation, d'animation, etc.. nécessaires au projet auprès de toutes les parties,
- Prise en compte des existants de toute nature et des évolutions/modifications réalisées au fil du temps,
- Mise en place de tous les outils nécessaires au projet de réhabiliter « ensemble ».



## >AXE 2 : Sécurité, développement durable et maîtrise des charges

- Respecter l'ensemble des normes et réglementations applicables,
- Respecter la réglementation incendie applicable à ces maisons,
- Limiter les risques d'exposition à l'amiante,
- Améliorer la sécurité électrique des logements,
- Contrôler et garantir les modifications et adaptations structurelles des habitations faites dans le temps par leurs occupants,
- Garantir la qualité de l'air intérieur par une ventilation efficace,
- Améliorer le confort thermique et l'étanchéité à l'air,
- Diminuer la consommation d'énergie,
- Diminuer les charges locatives,
- Optimiser le bilan carbone avant, pendant et après le chantier et lutter contre le réchauffement climatique
- Pérenniser les performances.

## >AXE 3 : Confort et qualité d'usage

- Améliorer le confort thermique, été comme hiver (chauffage, fenêtre, porte d'entrée etc..)
- Améliorer la fonctionnalité des logements (y compris prise en compte des différentes modifications et adaptations des habitations faites dans le temps par leurs occupants)
- Garantir la qualité de l'air intérieur par une ventilation efficace,
- Embellir les façades,
- Embellir les pièces d'habitations y compris équipements,
- Garantir une bonne appropriation des nouveaux ouvrages/équipements par les habitants.

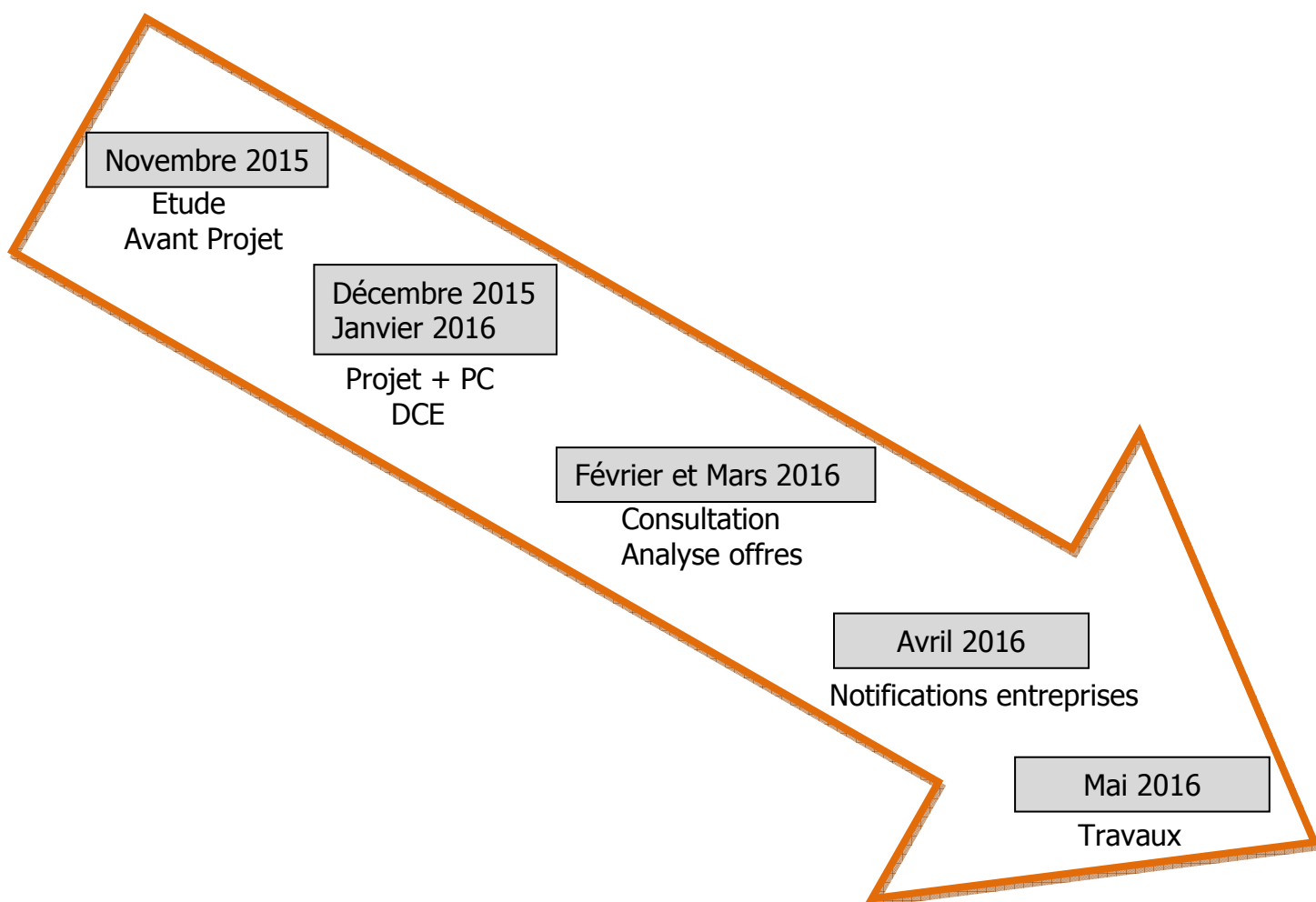


#### 4/DUREE DE LA MISSION & CALENDRIER PREVISIONNEL

La mission aura une durée prévisionnelle de 6 ans, décomposée en 3 phases et répartie entre l'AMO, le MOE et l'OPC.

La réhabilitation des 245 maisons environ sera réalisée sur trois temps non successifs et non ininterrompus.

Chaque temps représentera environ 80 maisons dont 10 inoccupées d'une durée de 3 ans environ.



#### 5/MAITRISE DES COUTS

Le budget prévisionnel travaux est de 40 000 € TTC par maison.

Rappel : Ce projet de « réhabiliter ensemble Claveau » porte seulement sur le bâti (ouvrages et équipements)

