



Compte-rendu atelier concertation 19.10.23 au 45

Participants : 11 habitants / Animateurs Ville : M. Jean-Yves Gatault élu NPNRU ; Philippe Latger, interim Volet Social NPNRU

Ordre du Jour :

- Présentation projet validé par l'ANRU
- Co-construction et définition du programme de Concertation à venir

Introduction :

Les habitants conviés sont les participants des ateliers 2021. Il est souligné l'importance de la co-construction du programme de concertation avec les habitants pour permettre leur implication et leur suivi du projet.

Le rythme proposé est d'**une réunion par mois pour chaque quartier** : un atelier d'échange en salle, une déambulation urbaine et un atelier de réflexion sur site.

La proposition est faite que le groupe désigne des référents chargés de relayer les informations aux habitants et au reste du groupe de travail.

Retour sur le comité d'engagement de l'ANRU :

Le comité d'engagement comprend : l'ANRU, le Ministère du Logement, l'Association Nationale de l'Habitat, la Caisse des Dépôts, la Banque des Territoires (pour le volet commercial) et Action Logement (qui accorde des prêts bonifiés aux bailleurs sociaux).

Lors de ce comité d'engagement, le projet initial est maintenu, avec un avenant apportant des solutions pour éviter de nouveaux blocages majeurs.

Les ateliers thématiques de Saint-Jacques qui ont eu lieu fin 2021 et début 2022 ont donné lieu à des engagements desquels découlent trois objectifs intégrés au projet :

- Maintien des habitants dans le quartier avec la construction de logements sociaux.
- Respect de l'architecture traditionnelle du quartier Saint-Jacques.
- L'embellissement du quartier par le projet dans le but d'améliorer le quartier pour les habitants et l'ouvrir au reste de la ville.

Pour rappel, le précédent projet faisait face à plusieurs problèmes.

Une concession au privé infructueuse devenue impossible, et un manque d'engagement des bailleurs sociaux avant 2020. Le promoteur Uniti a été appelé pour réamorcer les projets de reconstruction avec le soutien de la Ville par une cession de foncier à bas prix.

Mission d'appui de l'ANRU et objectifs du projet :

L'objectif est de lutter contre l'habitat indigne tout en créant du logement pour les habitants du quartier. Cette lutte est difficile dans un contexte où la majorité des biens appartient au privé. **L'un des seuls leviers pour la Mairie à l'égard du privé : les aides à la rénovation, qui vont être augmentées pour arriver jusqu'à 95% des montants (OPAH-RU).**

La mission d'appui désignée par l'ANRU a conduit à un recalibrage du projet et à l'intervention à l'îlot.

Aussi, comme pour l'îlot Fontaine-Neuve, la ville mène systématiquement des études dans le but de pouvoir conserver le plus de bâti existant possible en le requalifiant. Méthode soutenue par l'ANRU.

C'est la SPL qui est chargée de la création de plateaux ouverts à la rénovation dans les îlots que la Ville acquiert.

Une DUP a été déclarée pour permettre la visite de tous les immeubles dans son périmètre. Le but n'est pas d'exproprier les habitants, mais de permettre la réalisation d'un diagnostic global et conforter les immeubles sains.

Les projets d'îlots prioritaires Puig et Paradis :

Aujourd'hui il y a le projet des deux îlots prioritaires en reconstruction : Puig et Paradis situés au cœur du quartier. Un des projets est en modification à la demande de l'ABF. Le second projet fait l'objet d'inquiétudes du maître d'œuvre qui ne souhaite pas présenter le projet avant l'acceptation du PC (permis de construire).

Les plans des projets n'ont pu être présentés aux habitants comme il était question suite à la succession des ABF demandant des modifications des projets à chaque fois.

Le cahier des charges, déjà très lourd, inclus des demandes des habitants, les matériaux sont bio-sourcés et résistants aux dégradations.

Chaque mois il y a une réunion avec ABF, bailleurs sociaux et l'architecte conseil de l'Etat pour avancer sur les projets de manière efficace et coordonnée.

Les projets arrivant bientôt au but, les participants sont alertés sur le fait que si les permis sont attaqués cela entrainera des retards très importants et repoussera encore la construction de logements sociaux pour les habitants.

Sécurité :

De la place Cassanyes jusqu'à la Médiathèque le quartier est en errance, avec des toxicomanes étrangers au quartier. L'inquiétude est soulevée par la fin du dispositif des éducateurs de rue.

En l'absence d'action forte de l'Etat, la Municipalité peut se trouver démunie. Ce phénomène est également un résultat des squats. Le projet NPNRU conduira in fine à la fin des squats, permettant de répondre à une partie du problème.

Volet social :

Le Maire a insisté lors du comité d'engagement de l'ANRU de l'importance de relever le volet social au plus proche du niveau du volet urbain. C'est en accompagnant les habitants au plus près que l'on garantira le succès le projet de sauvegarde et requalification du quartier. Saint-Jacques de par ses spécificités nécessite un accompagnement des habitants quasi individuel.

Ce constat est le même que celui qui est fait concernant la Politique de la Ville (qui chapeaute le NPNRU) et dont l'échec a révélé la nécessité de développer un volet social important, au-delà des logements sociaux.

L'accompagnement des habitants se fait par un travail partenarial entre les acteurs sociaux sur le terrain dont fait partie la conseillère en économie sociale et familiale de la Ville.

Ce suivi des familles est aujourd'hui complété par une mission d'appui au relogement la MOUS (maitrise d'œuvre urbaine et sociale).

Ces accompagnements sont possibles par les logements temporaires visés au nombre de 52 d'ici fin 2025. Ils permettent le maintien des habitants dans le quartier dans l'attente d'un logement définitif.

Là aussi, le relogement passe par une action conjointe de tous les acteurs sociaux pour garantir son efficacité.

Enfin, la concertation avec les habitants est un volet important dans la conduite du projet. Outre un programme défini par la Ville, un programme co-construit avec les habitants est proposé aux participants, pour faire émerger des besoins, des demandes mais aussi des projets. Les thèmes et objets des ateliers et réunions de concertation seront donc travaillés avec les habitants.

Demandes formulées en fin de séance :

Publication en ligne de cartographies du quartier.

Quels plafonds et quels critères pour les aides à la rénovation ?

Quels bailleurs sont acteurs sur le quartier, et sur quels îlots/immeubles/projets interviennent-ils ?

Eclairage sur les financements du NPNRU dans le quartier : 110M de travaux dont 33 de financement ANRU pour aménagement et équipement. 3M pour l'habitat.

La prochaine réunion aura lieu jeudi 26 octobre 2023. Les horaires et la date confirmée seront transmises par courriel et par message téléphonique.