



La Réole s'engage dans un programme d'habitat participatif social intergénérationnel en cœur de ville (33)

Publié le 23/04/2018 Claire Lelong

Habitat - Urbanisme - Paysage

Gironde (33)

Engagée depuis 2010 dans un projet de ville ambitieux, la ville de la Réole accueillera en 2019 une opération innovante de logement social. Intitulé La "Fabrikatoits", ce projet de 11 logements sociaux intergénérationnels a été conçu sur un mode participatif avec ses futurs occupants. Né d'une sollicitation d'habitantes âgées, le projet a mûri, s'est ouvert à des profils plus variés jusqu'à constituer désormais une pièce maîtresse de la stratégie de rénovation urbaine du centre ancien.

18% de logements vacants, 12% de logement présumés indignes, 27% de locaux commerciaux vacants... le centre-ville de La Réole, commune de 4.091 habitants située à 45 minutes de Bordeaux, connaît une véritable déprise, les habitants lui préférant les coteaux de Garonne ou des communes alentours. Dès 2008, pour remédier à cette situation, la nouvelle équipe municipale lance un projet de revitalisation visant à reconquérir le centre ancien historique et à mieux connecter les différents pôles de la commune : historique, administratif et culturel.

Stratégie de renouvellement urbain

Pour traiter conjointement l'ensemble complexe de toutes ces problématiques imbriquées, la ville de La Réole a décidé de lancer dès 2010 une réflexion globale sur l'avenir de la commune : le projet de ville "La Réole 2020". En 2013, une convention cadre a été signée entre l'Etat, l'Anah, la région, le département et la ville afin de s'accorder sur les enjeux et objectifs du projet, de définir le plan d'actions et de préciser les modalités d'engagement des partenaires. Ceci s'est traduit notamment par la mise en place d'un fonds partenarial destiné à soutenir le financement des projets et permettre notamment une prise en charge des déficits d'opérations sur des secteurs stratégiques clés ayant fait l'objet en amont d'un vaste programme de préemption foncière.

Les élus sollicités par un groupe de retraitées

C'est dans ce contexte que les élus de La Réole ont été sollicités en 2014 par un groupe de femmes âgées souhaitant s'inscrire dans un projet d'habitat participatif en cœur de ville historique, et à destination de retraitées, sur le modèle de la Maison des Babayagas de Montreuil.

Indispensable engagement d'un bailleur social

Parmi les propriétés publiques dont elle dispose, la ville flèche assez rapidement avec les porteuses de projet une parcelle en friche, située dans le cœur historique et ayant un impact fort sur son environnement urbain. Mais pour concrétiser le projet, le partenariat avec un bailleur social est indispensable. "Les bailleurs sociaux étaient encore frileux pour venir sur notre commune, souligne le maire de la commune, Bruno Marty. Il était plus simple et plus rentable pour eux de réaliser des opérations dans les communes plus proches de Bordeaux." Prenant son bâton de pèlerin, il réussit à convaincre Gironde Habitat, le bailleur départemental.

La ville fixe ses conditions

Sans l'engagement de ce maître d'ouvrage, le projet n'aurait pas pu aboutir. Une étude de faisabilité est actée en 2015, puis la ville confie le projet à Gironde Habitat tout en définissant les attentes de ce projet en cohérence avec le projet de ville "La Réole 2020" : le projet doit avoir un impact fort sur la requalification du centre-ville, proposer de nouvelles formes d'habiter, être ouvert sur la ville et offrir une typologie variée de logements pour une opération inter-générationnelle.

D'un projet communautaire à un projet partagé

A partir de septembre 2016, Gironde Habitat recrute de nouveaux habitants intéressés par ce projet pour étoffer le groupe d'origine, dans son fichier de demandeurs et de locataires en place, mais aussi en organisant des cafés-rencontres plus ouverts. Avec le concours d'une assistance à maîtrise d'ouvrage, le bailleur social anime ensuite une vingtaine d'ateliers afin de faire naître le projet commun. "Le cabinet était chargé de formaliser le projet de vie et les espaces collectifs avec le groupe ainsi que les outils nécessaires au bon fonctionnement quotidien comme une charte d'engagement sur les valeurs, souligne la chargée de mission chez Gironde Habitat, Mélanie Drouzai. Une équipe d'architectes conçoit le programme pour répondre à ces attentes.

Du logement qui doit requalifier le projet urbain

En 1 an et demi, le projet de la "Fabrikatoits" prend forme. Il comptera 11 logements et des espaces collectifs : une salle commune, un jardin partagé sur toit-terrasse, un atelier de bricolage. Sur le plan urbain, le projet transforme une ancienne impasse en rue et crée ainsi une nouvelle liaison piétonne en cœur de ville. En parallèle, La Réole a prévu de requalifier la place sur laquelle aboutira la nouvelle rue. "D'un projet plutôt communautaire au départ, nous sommes passés à un projet très ouvert sur la ville et structurant sa requalification", insiste le maire.

Projet stratégique qui tire la dynamique de rénovation

Le début du chantier de la "Fabrikatoits" est attendu pour l'été 2018, les locataires devraient entrer dans leur logement fin 2019. 9 des 11 foyers sont aujourd'hui identifiés et répondent aux critères d'accès au parc social : après avoir déposé une demande de locatif social, ils devraient se voir attribuer les logements sur lesquels ils ont travaillé ensemble. Et l'effet d'entraînement est en train d'opérer. "Depuis le lancement de ce projet, une véritable dynamique s'est enclenchée en matière de requalification, souligne le maire. Trois gros bâtiments ont été achetés par des propriétaires privés pour être rénovés en appartements, l'un d'entre eux devrait être un projet d'habitat participatif conventionné. La "Fabrikatoits" en partenariat avec Gironde Habitat est véritablement le projet phare qui permet d'enclencher concrètement notre projet de ville."

Contacts

Commune de La Réole

1, esplanade Charles-de-Gaulle
33190 La Réole

Tél. : 05 56 61 10 11

Nombre d'habitants : 4091

Site officiel : <http://www.lareole.fr/>

Bruno Marty

Maire

Cécile Gaydon

Chef de projet "La Réole 2020"

cecile.gaydon@lareole.fr

Gironde Habitat

40, rue d'Armagnac
33074 Bordeaux Cedex

Tél. : 05 57 59 27 27

Site officiel : <https://www.gironde-habitat.fr>

Johanna Dominé

Chef de projet

j.domine@gironde-habitat.fr

POUR ALLER PLUS LOIN

Gironde habitat : Projet Fabrikatoits

