

FICHE N° 23

CONCERTATION ET PARTICIPATION : LES MAITRES MOTS POUR LE PACT DU DOUAISIS QUI RÉNOVE UNE CITÉ EN TOTALE COORDINATION AVEC LES LOCATAIRES

La fiche a été créée le 21/08/13.

Vo LET 3	Organisation territoriale (management, coordination des acteurs, des réseaux, etc.)	Démarche de guichet unique (Articuler et faciliter l'accès aux différents dispositifs)		Qualification Formation
Vo LET 2	Repérage des ménages en situation de précarité énergétique	Diagnostic socio-technique	A c c o m p a g n e m e n t	Évaluation (suivi des consommations, etc.)
		Premières informations (kit éco, etc.)	Sensibilisation (éco-gestes) Social Technique (réhabilitation)	
Vo LET 1	Observation (diagnostic territorial, recueil d'indicateurs, etc.)		Expérimentation	

Les cases colorées correspondent aux étapes mises en œuvre pour cette action.

DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE DE L'ACTION

L'opération se déroule dans la cité du Vieux-Corons à Douai, ancienne cité minière construite au XIX^{ème} siècle. Ces anciens logements vétustes et énergivores nécessitant d'importants travaux de réhabilitation énergétique, le PACT du Douaisis s'est mobilisé pour mettre en œuvre leur réhabilitation. Cette occasion permet également de réorganiser complètement les typologies et la conception de ces logements. De ce travail technique et architectural découle une **démarche sociale impliquant les habitants sur l'ensemble du projet**.

Deux dynamiques sont proposées par le PACT :

- **l'accompagnement social individuel** lié au projet logement de chaque ménage (souhait de quitter le quartier de manière définitive, logement adapté à un handicap et/ou vieillissement de la personne, sous-occupation ou sur-occupation, budget, factures énergétiques, appropriation) ;
- la volonté de **créer un lieu de rencontre et de concertation** de type « mon éco logement », au sein du quartier, où habitants, partenaires, intervenants et acteurs du projet pourront se retrouver, s'informer, échanger et s'exprimer sur l'ensemble du projet (choix de finition de certains matériaux, sensibilisation au éco-gestes...). De ces concertations, est né dans un second temps, "mon éco jardin", qui traduit la volonté des habitants de s'occuper également des jardins (aménagement des parcelles privées, configuration des jardins, des clôtures et espaces communs, etc.).

LE PROJET EN PHOTOS



PRÉSENTATION DÉTAILLÉE	CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES
<p>Déroulé général de l'opération :</p> <p>Pour cette opération, le maître d'ouvrage est SAUES¹ Habitat PACT et le maître d'œuvre est le PACT du Douaisis. L'opération de réhabilitation porte sur un ensemble de 26 logements, dont 23 étant occupés en juillet 2010. Le projet très participatif associe les 11 familles qui souhaitent rester à l'issue de la réhabilitation. La réhabilitation envisagée vise le label « BBC² rénovation », ce qui correspond à un équivalent de 104 kWh énergie primaire consommée à l'issue des travaux. L'objectif ambitieux a nécessité pour sa réalisation le relogement temporaire des familles. Néanmoins, des réunions sont réalisées mensuellement pour permettre aux ménages de suivre l'évolution du chantier, de donner leurs avis et de réaliser des choix personnalisés (type de revêtement par logement) et collectifs (aménagement des espaces communs : jardins). En effet, la volonté du PACT est d'associer au maximum les familles présentes pour connaître leurs souhaits, et par la même occasion réaliser les accompagnements sociaux et pédagogiques (apprentissage des éco-gestes) pour que l'investissement technique réalisé soit le plus profitable possible et également de développer un lien social entre les habitants et au sein du quartier.</p> <p>Pour mener à bien ces différents objectifs, deux actions spécifiques ont été mises en œuvre : « mon éco logement » et « mon éco jardin ».</p> <p>L'atelier « mon éco logement » développe différents éléments pour partager et échanger avec les habitants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utilisation d'un logement vacant comme logement témoin, il est le lieu de rencontre pour « mon éco logement », le temps de la réhabilitation (il doit, de ce fait, être mobile) ; • Travail sur plans pour expliquer les travaux réalisés, et les bons usages à avoir dans le logement ; • Mise en place d'une boîte à idée ; 	<p>STRUCTURE PORTEUSE</p> <p>Acteur privé associatif PACT du Douaisis</p> <p>PARTENAIRES ASSOCIÉS</p> <p>- financiers : La Fondation de France, Solinergy, Le Conseil Régional Nord-Pas de Calais, la Communauté d'Agglomération du Douaisis, la ville de Douai, le Conseil Général du Nord, l'ARS³, la Fondation Abbé Pierre ;</p> <p>- intervenants : l'association « Près du sol », les jardins familiaux ;</p> <p>- communication et dynamique de quartier : le centre social, les travailleurs sociaux et associations travaillant sur le quartier ;</p> <p>- soutien technique communication (film reportage) : la Fondation Abbé Pierre.</p> <p>CIBLES VISÉES</p> <p>Locataires du parc privé → les habitants locataires des logements de type « coronas », la population présente est diversifiée (couple avec enfants, parent isolé, couple, personne âgée, retraité,...).</p> <p>ÉCHELLE TERRITORIALE D'INTERVENTION</p> <p>26 logements d'un quartier de Douai.</p> <p>DISPOSITIF DANS LEQUEL S'INSCRIT L'ACTION</p> <p>Mon éco logement : dans le cadre d'une opération maîtrise d'ouvrage d'insertion accompagnée de divers financements (accompagnement de certaines familles par le PDALPD⁴ mesures FSL⁵, Ateliers de concertation des habitants par la fondation de France, Solinergy et la Région par le FIPCE⁶) ;</p> <p>Mon éco jardin : dans le dispositif FITA GUP⁷.</p> <p>MOYENS HUMAINS</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 salarié du PACT et 1 salarié de l'URPACT pour l'animation et l'organisation des ateliers de "mon éco logement" (15 ateliers en 2011 et 2012) ; - intervention de l'association « près du sol » pour mon éco jardin (8 séances en 2013).

1 SAUES : Société Anonyme d'Union d'Économie Sociale

2 BBC : Bâtiment Basse Consommation

3 ARS : Agence Régionale de la Santé

4 PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

5 FSL : Fonds Solidarité Logement

6 FIPCE : Fonds d'Initiative Pour une Consommation Eco-responsable

7 FITA : Fonds d'Initiatives des Territoires et de leurs Acteurs mené dans le domaine de la Gestion Urbaine de Proximité

<ul style="list-style-type: none"> • Création avec les habitants d'outils liés aux éco-gestes ; • Préparation avec les habitants d'événements dans le quartier afin de valoriser, de promouvoir le projet et impulser une dynamique ; • Démonstration de consommations d'appareils électroménagers, grâce à des wattmètres, sensibilisation aux éco-gestes ; • Implication des habitants dans le choix des revêtements et peintures en fonction d'échantillons définis. <p>Les perspectives de l'action après les travaux sont de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réaliser un suivi des factures ; • Poursuivre la pédagogie sur les bons usages du logement et son entretien ; • Expliquer l'utilisation des équipements installés (chaudière, VMC) ; • Aider à la pose du matériel des kits énergie ; • Proposer un accompagnement pour ceux qui le nécessitent en fonction des besoins identifiés au sein de l'atelier, et ce également pour les nouveaux locataires. <p>L'atelier « mon éco jardin » se déroule en deux temps :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réflexion sur plans et dessins pour les aménagements des parcelles avec l'aide d'un paysagiste et du service technique du PACT (allée, abris de jardin, récupérateur d'eau de pluie, composteurs, séparation...) ; • Animation d'ateliers avec un jardinier de l'association « près du sol » : mise en place d'un jardin témoin pour permettre aux habitants de découvrir toutes les possibilités, travail sur jardinières, visite de sites, écriture d'une charte, etc. <p>L'atelier « mon éco logement » prendra fin à l'issue de l'opération dès lors que tous les points auront été abordés. Néanmoins, l'équipe du PACT espère que les familles rejoindront les activités du centre social, situé dans le quartier pour poursuivre les efforts, continuer à bénéficier d'un accompagnement et entretenir les relations développées.</p> <p>En plus de ces ateliers innovants et participatifs, dans le cadre de la réhabilitation, le PACT du Douaisis a associé une entreprise d'insertion dans le bâtiment pour les démolitions et les finitions, où 3 locataires ont bénéficié d'un contrat aidé.</p>	<p>MOYENS FINANCIERS</p> <p><u>Budget global</u> pour la réhabilitation des 26 logements : 2 713 947 € avec pour financements :</p> <ul style="list-style-type: none"> – subvention de l'État déléguée à la Communauté d'Agglomération du Douaisis : 9 % ; – subvention FEDER : 7 % ; – subvention de la Communauté d'Agglomération du Douaisis : 4 % ; – subvention de la Fondation Abbé Pierre : 3 % ; – prêts CDC et PLAI : 75 %. <p><u>Budget « mon éco logement »</u> : 2011-2013, budget global de 24 512 €</p> <p><u>Budget « mon éco jardin »</u> : investissement : 202 733 € (en cours) fonctionnement 2013 : 40 000 € (en cours)</p> <p>MOYENS TECHNIQUES</p> <p><u>Mon éco logement</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • enquête de population en juillet 2010 ; • accompagnement des familles de manière individuelle ; • technique: autocad ; • outils pédagogiques pour animation de groupe. <p><u>Mon éco jardin</u> : action en démarrage</p> <p>ANNÉE DE LANCEMENT ET DURÉE DE L'ACTION</p> <p>Lancement de l'action « Eco logement » en 2011 et lancement de l'action « Eco jardin » en 2012, les actions sont en cours jusqu'en 2015.</p> <p>ÉTAT D'AVANCEMENT</p> <p>En cours</p>
---	---

PREMIERS RÉSULTATS

En cours d'évaluation

ÉVALUATION DE LA DÉMARCHE

Les retours des habitants sont très positifs. En effet, ils se disent satisfaits du déroulement de l'opération, la participation active et les remarques qu'ils peuvent formuler contribuent à un sentiment d'écoute et prise en considération important.

Les habitants qui ont intégré un logement réhabilité expriment un mieux être physique et moral et mettent en avant une amélioration de la qualité de l'air (présence de moins d'humidité, etc.).

D'autres éléments d'évaluation seront disponibles par la suite, dans la mesure où l'action est en cours jusque 2015.

LES ENSEIGNEMENTS	
<p>FORCES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réelle mobilisation du public qui a permis de passer du projet « mon éco logement » à la création d'un second groupe de travail « mon éco jardin » ; • Dynamique de quartier naissante (fête des voisins, sorties, entraide, volonté d' améliorer son cadre de vie). 	<p>FAIBLESSE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Population concernée composée en majorité de personnes en insertion sociale et/ou professionnelle, rencontrant au quotidien des difficultés d'ordre budgétaire et d'isolement face à certaines démarches. Le public était au départ éloigné de toute information concernant la maîtrise des énergies et peu sensibilisé aux éco-gestes.
<p>LEVIERS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Repérage d'éléments moteurs, force de proposition pour les parties extérieures (création de « mon éco jardin ») ; • L'organisation de sorties en dehors du quartier a permis de créer davantage de liens entre les habitants. 	<p>FREIN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au démarrage de l'action, les habitants étaient réticents, méfiants, marqués par une rénovation ancienne faite par l'ancien bailleur, il a fallu faire ses preuves, laisser la place à l'expression ; • Le groupe avait, également, beaucoup de difficulté à se projeter .

<p>POUR ALLER PLUS LOIN</p> <p>PERSONNE RESSOURCE SIMON Virginie, PACT du Douaisis: 130 boulevard Delebecque, 59 500 Douai, 03.27.95.89.10 v.helon@pactdudouais.fr</p> <p>SITE INTERNET www.pactmn.fr</p> <p>Liste des documents disponibles - film de la Fondation Abbé Pierre (www.goodnesstv.org/fr/videos/voir/50506) ; - power point ; - panneau photos fait par les habitants ; - article de presse ; - photos.</p>	<p>DES CONSEILS POUR REPRODUIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avoir une bonne communication à chaque étape et au niveau de tous les services du PACT et partenaires concernés par le projet ; • Être à l'écoute des habitants ; • Bien faire le lien entre démarche technique (réhabilitation), démarche sociale (accompagnement des familles et difficultés rencontrées) et gestion immobilière où chacun à son propre cadre de référence ; • Utiliser un vocabulaire simple pour une communication accessible à tous. <p>STRUCTURES POUVANT S'INSPIRER DE LA DÉMARCHÉ</p> <p>Tout bailleur pourrait s'inspirer de cette démarche.</p>
--	--