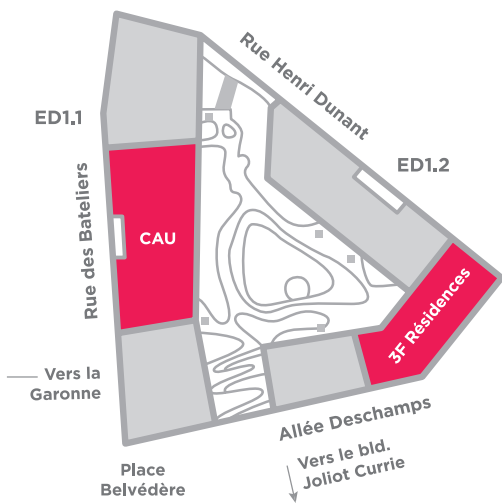


# La Villa Antoinette

Résidence de logements  
locatifs sociaux

Centre d'hébergement et de  
réinsertion sociale d'urgence  
Lits halte soins santé.

DOSSIER DE PRESSE



## L'ORIGINE DU PROJET

L'EPA Bordeaux-Euratlantique a lancé, le 23 juin 2016, un Appel à Manifestation d'Intérêt en vue de vendre huit terrains situés dans le secteur Deschamps Belvédère au sein de la ZAC Garonne-Eiffel, rive droite à Bordeaux.

Ce nouveau quartier à dominante résidentielle intègre des espaces et des équipements publics, des logements, des bureaux, des commerces de proximité et des hôtels. Clairsienne a été retenue pour développer l'opération de construction sur l'ilot ED1.1 dont le **Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale d'urgence** du Diaconat de Bordeaux et une **résidence de logements familiaux en locatif social**. En effet, l'ancien Centre d'Accueil d'Urgence, vieillissant, était impacté

par les travaux de ce nouveau quartier. L'Entreprise sociale pour l'habitat, Clairsienne, saisit alors l'opportunité de réaliser une opération inclusive, conforme à son ADN, mixant différentes formes d'habitats, de services en plein cœur du centre-ville de Bordeaux et sur un même bâtiment.

Sur le site ED1, Hicco construction construit l'ilot ED1.2 avec des logements en accession, des logements participatifs et une résidence hôtelière à vocation sociale gérée par 3F Résidences. Ce projet ED1.2 a la particularité d'être mitoyen à l'opération de Clairsienne, sur le terrain ED1.1, avec une mutualisation du parking et d'un rez-de-jardin (R+1) qui organise l'accès aux différents halls des logements.

## LES MISSIONS DU DIACONAT DE BORDEAUX

Le Diaconat de Bordeaux est une association loi 1901, reconnue d'utilité publique depuis 1906 et qui a pour mission de venir en aide, sans distinction de religion, d'idéologie, de genre, d'origine ou de nationalité, aux personnes en situation d'exclusion, de précarité, de détresse et qui ont besoin d'un accueil, d'un hébergement et d'un accompagnement.

Il comprend différents pôles : l'insertion, l'habitat et les pôles transversaux et migration-intégration.

Le Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) d'urgence, géré par le Diaconat de Bordeaux, est un dispositif pour accueillir en urgence des personnes qui se retrouvent à la rue. Toutes les personnes sont accueillies de manière inconditionnelle dans le CHRS et orientées par le 115.



## UNE PROGRAMMATION ADAPTÉE AU PUBLIC ACCUEILLI

Le nouveau CHRS d'urgence a ouvert ses portes en novembre 2022 et se compose de **39** chambres (chambres doubles et triples) représentant 88 lits en R+4 dont 3 lits d'urgence auxquels s'ajoutent **16** Lits Halte Soins Santé (**LHSS**). Ces derniers sont dédiés à un public en situation de précarité et nécessitant des soins quotidiens. Il offre également **500 m<sup>2</sup> d'espaces de services** pour l'aide au public (démarches liées au logement ou à l'insertion), un espace d'accueil, de

vie collective (cuisine, buanderie, infirmerie, etc.), un bureau pour le personnel et des espaces extérieurs (terrasse de 10 m<sup>2</sup> en R+2 ou préau de 50 m<sup>2</sup>).

**Ce dispositif est financé par la DDETS** (Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités), qui a aussi financé la quasi-totalité du mobilier. L'association *Un Rien c'est Tout* a financé une partie du mobilier grâce à une collecte de dons organisée avec Cdiscount.



## UN ACCUEIL ET DES SERVICES DE QUALITÉ

Le 115 adresse au CHRS d'urgence une liste de personnes à accueillir. En moyenne, ce sont entre 4 et 8 places qui se libèrent par jour et de nouveaux arrivants qui remplacent ceux qui partent. Le taux d'occupation est d'environ 99 %.

Les services proposés aux bénéficiaires comprennent un petit déjeuner et un repas du soir, le centre étant fermé dans la journée. À ce jour, seuls les 16 places en Lit Halte Soins Santé permettent un accueil 24h/24h, pour les personnes souffrantes.



## DES ESPACES, DES CONDITIONS D'HYGIÈNE AMÉLIORÉS

Les espaces collectifs du nouveau CHRS d'urgence sont très nettement améliorés par rapport à l'ancien CAU Tregey : des terrasses extérieures, un restaurant et une cuisine, des salles de convivialité et des salles polyvalentes.

Les bénéfices sont nombreux. Les personnes sont en meilleure sécurité, dans des espaces propres, dans une chambre à deux et avec ses propres sanitaires alors que l'ancien CAU

proposait des dortoirs de 6 à 10 personnes. La qualité du bâtiment apporte des normes d'hygiène et de sécurité renforcées, des espaces d'entretiens individuels avec les personnels plus spacieux et une infirmerie. Ainsi, les conditions d'accueil sont améliorées avec une meilleure adaptation aux besoins des personnes.

## UN COUP DE POUCE À LA RÉINSERTION

Le CHRS d'urgence permet aux personnes accueillies de sortir de la rue pour 15 jours jusqu'à deux mois. Ce lieu accueillant, apaisant et protecteur, offre la possibilité de davantage penser à soi sans se préoccuper de la recherche d'un lieu où dormir le soir même. Ainsi les bénéficiaires peuvent mieux se projeter et commencer à imaginer une solution à plus long terme. Mais, toutes les personnes accueillies au CHRS d'urgence ne sortent pas avec une solution d'insertion.

Le CHRS assure une coordination avec les services sociaux de droit commun dont l'association APAP (pour les jeunes de la rue), les CCAS, les services de la Préfecture pour les pertes de papiers par exemple, la CAF pour le RSA et les différentes associations spécialisées dans l'accès aux droits.

L'enjeu final de ce projet est l'intégration du CHRS d'urgence dans la vie de ce nouveau quartier, un travail « de longue haleine » à réaliser avec toutes les parties prenantes.

**« CE PROJET, C'EST UNE PRISE DE CONSCIENCE DE LA RÉALITÉ DE L'EXCLUSION, QUI A RÉUNI TOUS LES ACTEURS DU TERRITOIRE DONT CLAIRSIENNE. C'EST LA RÉUSSITE DE TOUS ! JE PENSE QUE QUAND NOUS SOMMES TOUS RÉUNIS NOUS RÉUSSISSONS. C'EST VRAIMENT UNE CO-CONSTRUCTION. »**

**PHILIPPE RIX**



## UN DISPOSITIF MÉDICO-SOCIAL POUR LES PLUS DÉMUNIS

Le service LHSS est un dispositif autorisé et financé par l'Agence Régionale de Santé. Ouvert 24h/24, 16 lits permettent d'accueillir en chambres individuelles des personnes majeures sans domicile fixe, quelle que soit leur situation administrative. Ces personnes ne peuvent pas être prises en charge par d'autres structures, leur pathologie ou leur état général, somatique ou psychique, ne nécessite pas une prise en charge hospitalière ou médico-sociale spécialisée mais est incompatible avec la vie à la rue. Les LHSS ne sont pas dédiés à une pathologie donnée. L'objectif des LHSS est d'offrir un

accompagnement médico-social par une équipe pluridisciplinaire (médecin, infirmières, agent de vie quotidienne, assistante de service sociale, surveillants de nuit et cheffe de service) ainsi que du repos à des personnes sans-abri. Le souhait du Diaconat de Bordeaux a été de travailler autour d'un véritable lieu de vie, convivial et adapté aux besoins des personnes.

Ce projet s'intègre dans une réelle vision partenariale du territoire sur les questions et enjeux gravitants autour de la santé et de la précarité.



# LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX & LEURS HABITANTS

## LA RÉSIDENCE VILLA ANTOINETTE

La résidence de logements locatifs sociaux gérée par Clairsienne, la Villa Antoinette, comprend **53 logements familiaux** (34 PLUS et 19 PLAI) soit 1 T1, 11 T2, 20 T3, 16 T4 et 5 T5 répartis sur 8 étages, ainsi que deux jardins partagés (en R+6 et R+7) et un point d'accueil Clairsienne.

Elle dispose également d'un parking de 43 places et d'un local à vélos.

Ce programme est certifié **NF Habitat HQE 9 étoiles** garantissant un management responsable, le respect de l'environnement, la performance énergétique du bâtiment et une qualité de cadre de vie. Les logements bénéficient ainsi d'une multi orientation,

d'un cellier, de rangements, de pans de murs libres, d'une réversibilité douche/baignoire systématique, de garde-corps plus hauts, de grands espaces extérieurs balcon et/ou loggia et des jardins partagés.

Par ailleurs, l'opération globale portée par Clairsienne bénéficie d'une **clause sociale pour l'insertion et l'emploi**. Un contrat signé avec la Maison de l'Emploi de Bordeaux prévoyait 5 000 heures de travail soit l'obligation pour les entreprises de réserver 5 % des heures de travail minimum aux personnes en insertion. Clairsienne a également apporté sa contribution à ce dispositif par une subvention de 4 000 € et l'opération est co-financée avec le Fonds Social Européen.

## RENCONTRE ENTRE L'ÉQUIPE DU CHRS D'URGENCE ET LES LOCATAIRES

Compte tenu de l'intégration du CHRS d'urgence au cœur de ce bâtiment d'habitation, Clairsienne a souhaité proposer à ses futurs locataires une rencontre avec les équipes du Diaconat et les bénéficiaires.

Ainsi, lors de la visite des logements témoins les 14 et 15 décembre dernier, les 53 futurs locataires présents ont visité le CHRS d'urgence et échangé avec ses occupants, résidents et salariés du Diaconat.

Parmi les réactions les plus marquantes, celle d'une locataire, ancienne bénéficiaire du CAU de Trégy pendant près d'un an **« ça n'a rien à voir avec ce que j'ai connu, c'est vraiment superbe »**.





## UNE CONCEPTION INNOVANTE POUR PERMETTRE LA COHABITATION

Le projet du CHRS d'urgence est imbriqué dans le projet global réalisé par Audrey Pédezert de l'Atelier Mazieres Architectes Associés. Le CHRS d'urgence démarre au RdC avec sa propre entrée, tandis que celle des logements familiaux est séparée, en partie R+1 (niveau dalle haute). Le CHRS d'urgence est réparti du RdC au R+4 (4 niveaux pleins), le R+2 étant dédié aux LHSS et les logements sont installés de part et d'autre du CHRS d'urgence (halls A et B) et au-dessus du R+5 au R+7.

**« Le traitement en façade du CHRS d'urgence est volontairement différent : nous avons créé une sorte de « moucharabieh » composé de bardeaux**

**de terre cuite devant les fenêtres du CHRS, pour une mise à distance (et un filtre solaire) des ouvertures directes. Ce brise soleil est placé aussi devant une terrasse commune (espaces communs au 1<sup>er</sup> étage) pour les résidents du centre ».**  
**Audrey Pédezert**

Le bâtiment présente un épannelage en cohérence avec les accroches urbaines qui l'entourent : retrait à partir du R+1 côté quartier pavillonnaire Tregey, puis en R+3 et R+4.

Ces retraits, du R+1 au R+7, ont permis de créer des jardins partagés ouverts à tous les habitants des logements familiaux. Ils sont des lieux de vie et d'échange communs.



## Réversibilité du programme

Clairsienne a également souhaité proposer une réversibilité du bâtiment, si le Diaconat de Bordeaux venait à ne plus utiliser les lieux. Ainsi, du fait de l'organisation du CHRS et de la répartition des espaces, la structure du bâtiment et l'implantation des gaines techniques ont été pensées de manière à pouvoir transformer une chambre double en studio étudiant, les surfaces (18 m<sup>2</sup>) étant similaires : seuls des travaux de second œuvre seraient nécessaires.



# FINANCEMENT & CALENDRIER DU PROJET

## FINANCEMENT DES LOGEMENTS FAMILIAUX

### Subventions

Etat : 152 000 €

CD33 : 57 000 €

Bordeaux Métropole : 541 500 €

Ville de Bordeaux : 79 500 €

### Emprunts

Action Logement : 240 000 €

Caisse des dépôts : 6 901 703 €

Fonds propres Clairsienne : 2 198 288 €

## FINANCEMENT DU CHRS D'URGENCE & LHSS

### Subventions

Etat : 401 500 €

Conseil Régional : 180 000 €

CD33 : 135 000 €

Bordeaux Métropole : 700 000 €

Ville de Bordeaux : 300 000 €

### Emprunts

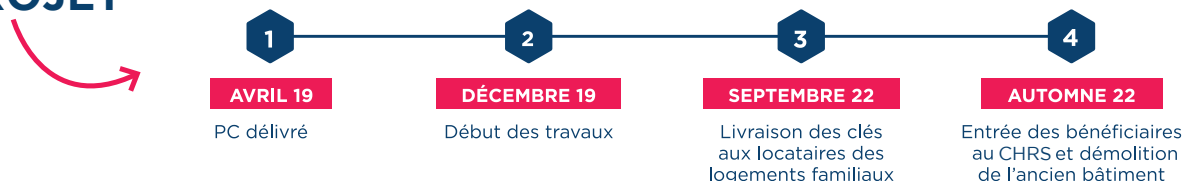
Banque privée : 200 000 €

Caisse des dépôts : 2 063 312 €

Fonds propres Clairsienne : 1 348 696 €

## CALENDRIER DU PROJET

Fonctionnement annuel des LHSS financé par l'ARS



## LES ACTEURS DU PROJET

Ce projet innovant et d'inclusion repose sur un travail collaboratif et partenarial.

Aménageur de la ZAC : **EPA Bordeaux-Euratlantique**

Maitrise d'ouvrage ED1.1 : **Clairsienne**

Architecte ED1.1 : **Atelier Mazieres Architectes Associés**

BET : **Polyexpert environnement - Mathingenierie - AIA**

Exploitant CHRS et LHSS : **Diaconat de Bordeaux**

Constructeur ED1.2 : **Hicco construction**



### A PROPOS DE CLAIRSIENNE

Clairsienne, filiale de 3F, groupe Action Logement, est une entreprise sociale pour l'habitat. Elle accompagne 29 365 locataires et gère un patrimoine de 14 542 logements sur 172 communes en Nouvelle-Aquitaine. Opérateur global de l'habitat - logement locatif social, accession, aménagement, construction et syndic - Clairsienne contribue au développement économique, urbain et social des territoires en logique de Responsabilité Sociétale des Entreprises. Depuis 60 ans, sa vocation est de produire des logements accessibles et adaptés aux parcours résidentiels tout en préservant l'environnement afin que chacun trouve sa place pour bien vivre ensemble. Clairsienne est certifiée NF HABITAT HQE pour les performances énergétiques et économiques de ses programmes, son respect de l'environnement, son management responsable et la qualité de vie offerte à ses habitants. Elle emploie 236 collaborateurs. Son chiffre d'affaires 2022 s'élevait à 86.6 M d'euros.

Contact presse : Marion Le Fur - Tél. 07 84 58 49 72 - [m.lefur@clairsienne.fr](mailto:m.lefur@clairsienne.fr)

### A PROPOS DU DIACONAT

Depuis plus de 200 ans, le Diaconat de Bordeaux œuvre auprès des publics les plus démunis, les accompagnant de la rue au logement. Le Diaconat de Bordeaux est une association loi 1901, reconnue d'utilité publique depuis 1906. Avec 20 millions d'euros de budget, l'Association anime 37 services et dispositifs et emploie environ 250 salariés sur tout Bordeaux Métropole et le Sud-Gironde.

Contact presse : Uriel THOLLAS - Tél. 07 78 41 59 32 - [uriel.thollas@diaconatbordeaux.fr](mailto:uriel.thollas@diaconatbordeaux.fr)