



Compte rendu du conseil citoyen du quartier du Dorat

 Lieu : Maison du projet

 Date : 16 octobre 2025, 18h00 - 20h00

 Participant.e.s :

Habitant.e.s : 21 personnes

Associations : APSB, GIP Médiation, Amicale des locataires rue Pierre Sémard, Amicale des locataires CNL, Aspom Handball, Alternative Urbaine, CALK, Collectif 3 Tiers, Arcus,

Invités : ICF Habitat, 2 représentants

Animatrice : Alice Heurlin



Objectifs de la réunion

- Échanger avec ICF Habitat sur les projets urbains et les problématiques de salubrité des logements.
- Rencontrer le GIP Médiation et l'association Alternative Urbaine.
- Travailler avec Arcus, CALK et le Collectif 3 Tiers sur la charte graphique de la Maison du Projet.
- Préparer les prochaines actions du Conseil Citoyen.

1. Interpellation du bailleur ICF Habitat

Le Conseil Citoyen avait adressé un courrier à ICF Habitat pour demander une rencontre. Cette demande faisait suite à des signalements récurrents : insalubrité dans plusieurs logements (moisissures, ventilation défectueuse), situations de danger (électricité, eau) et manque d'informations sur le projet de réhabilitation.

ICF Habitat a présenté l'avancement du projet de réhabilitation du Dorat : 170 logements concernés, budget global estimé à 30 millions d'euros (environ 80 000 € par logement hors construction neuve). Les travaux incluront la rénovation thermique, la modernisation des logements, la rénovation complète des chaufferies et les aménagements extérieurs. Le bâtiment G et les box arrière seront démolis puis reconstruits sans box. L'isolation par

l'extérieur est prévue. Début du chantier prévue en 2027, avec sélection du lauréat avant l'été 2026.

Les habitants ont exprimé plusieurs attentes : traitement de l'insalubrité (humidité, moisissures), retour d'une présence humaine sur site (gardiennage), création d'aires de jeux et d'espaces extérieurs pour les enfants, et garanties sur l'évolution des loyers après travaux.

Réponses d'ICF Habitat :

- Mise en place de visites techniques dans les logements concernés.
- Mise en place d'une permanence en fin de journée, trois fois par an, afin de rencontrer un public plus large que lors des permanences du matin.
- L'isolation par l'extérieur doit améliorer la performance énergétique du bâti.
- Les loyers resteront encadrés par la convention actuelle. Pas d'augmentation importante envisagée. Toute évolution devra faire l'objet d'une concertation locative. Les économies d'énergie peuvent donner lieu à un léger ajustement, mais cela n'est pas appliqué systématiquement par ICF.
- ICF rappelle qu'en cas de problème d'insalubrité, l'objectif est de traiter le problème technique plutôt que de muter le locataire. Contact possible via l'adresse mail générique de l'agence.

Gardiennage et présence sur site :

- Le gardien est en arrêt maladie depuis plus de deux ans. ICF rencontre des difficultés de recrutement (contrats limités au CDD).
- ICF étudie la possibilité de recruter un employé d'immeuble pour l'entretien ménager afin d'assurer une présence régulière sur la résidence.
- Maintien prévu d'un gardien au Dorat 2 et recherche de solutions pour le Dorat 3 et 4.
- Les permanences vont s'installer au bureau d'accueil. Une permanence supplémentaire est prévue en fin de journée, jusqu'à 18h30, pour assurer l'accueil du public.
- ICF rappelle que pour qu'un conflit soit traité, une plainte écrite est nécessaire.

Espaces extérieurs et aménagements pour les enfants :

- Trois entreprises proposeront des scénarios d'aménagement extérieur, incluant la possibilité d'une coulée verte.
- Le sujet d'une aire de jeux est abordé et demandé pour le futur quartier. Le sujet sera porté dans le cadre de la réhabilitation.
- Pas d'abattage d'arbres prévu, sauf contrainte liée au PLU.

Questions techniques :

- Pas d'ascenseur prévu (coût trop élevé).
- Pas d'ajout de balcon.
- Les portes des halls pourront être repensées (sens d'ouverture), avec avis des habitants.
- Accessibilité PMR : amélioration des cheminements extérieurs ; les bâtiments anciens ne pourront pas être rendus totalement accessibles, mais tous les futurs logements neufs seront aux normes PMR.

Suivi et participation des habitants :

- ICF proposera un “diagnostic en marchant” avec des locataires du Dorat.

L'objectif est de recueillir le ressenti sur le quotidien, identifier les priorités, constituer un petit groupe d'habitants référents pour participer aux choix dans le cadre de la réhabilitation (ambiance, usages, etc.).

2. Rencontre avec le GIP Médiation

Le GIP Médiation a rappelé ses missions :

- médiation de conflits de voisinage,
- accompagnement administratif et accès aux droits,
- soutien aux habitants dans les situations de mal-être au logement,
- appui à des projets collectifs.

Plusieurs points ont été partagés :

- Le besoin d'une médiation renforcée sur le quartier est confirmé.

3. Besoins d'espaces et d'équipements pour les jeunes

Les habitant·es et l'APSB ont exprimé un besoin d'installations dédiées aux jeunes : lieux extérieurs sécurisés, activités accessibles directement dans le quartier.

Il a été acté qu'un temps d'échange aurait lieu entre l'APSB et ICF afin d'identifier des solutions concrètes.

4. Projet de balade urbaine avec l'association Alternative Urbaine

Alternative Urbaine a présenté un projet de balade urbaine participative prévue entre mai et novembre 2026.

L'objectif est de relier les différents secteurs du Dorat à travers un parcours mené par des habitant·es en formation, et valoriser la mémoire du quartier. Une première rencontre est prévue mi-novembre pour définir le tracé et identifier les participant·es.

5. Maison du Projet – Atelier avec Arcus, CALK et le Collectif 3 Tiers

Les agences Arcus, CALK et le Collectif 3 Tiers ont présenté l'avancement du travail autour de la Maison du Projet.

La Maison du Projet est pensée comme :

- un lieu ressource sur la réhabilitation,
- un espace d'information pour les habitants,
- un outil de lien social,
- un espace pour faire vivre la mémoire du quartier.

Les échanges ont porté sur la stratégie de communication, la future identité visuelle (charte graphique) et le choix du nom du lieu. Un chantier participatif impliquant les habitants est prévu le 5 novembre.

6. Mobilisation, communication et visibilité du Conseil Citoyen

Le Conseil a rappelé le manque de circulation de l'information dans le quartier et le besoin de mobilisation pour le conseil citoyen.

Plusieurs pistes ont été proposées :

- distribution de flyers,
- présence sur le marché,
- création de chasubles identifiables,
- multiplication des réunions publiques dans l'année.

Prochaines étapes

- Coordination de proximité : mardi 4 novembre à 14h à la Maison du Projet.
- Événement du mercredi 5 novembre de 16h à 21h : atelier collectif, vote sur l'identité visuelle de la Maison du Projet, puis repas partagé.
- Réunion préparatoire de la balade urbaine : mi-novembre.
- Prochain Conseil Citoyen : jeudi 27 novembre, 18h00 – 20h00, à la Maison du Projet.
- Comité de pilotage Politique de la Ville : mardi 9 décembre, 15h00 – 17h00. → *1 membre du conseil citoyen y participera.*