

CAHIER DES CHARGES

D'ENTRETIEN ÉCOLOGIQUE

DES ESPACES EXTÉRIEURS EN COPROPRIÉTÉS

AOÛT 2026



SaluTerre



 BORDEAUX
MÉTROPOLE

CONTEXTE	3
1.1. OBJET DU DOCUMENT	3
1.2. PRINCIPES GENERAUX DE LA GESTION ECOLOGIQUE	3
REPÈRES MÉTHODOLOGIQUES POUR UNE GESTION FAVORABLE À LA BIODIVERSITÉ	4
1.3. DIAGNOSTIC INITIAL (A REALISER PAR L'ENTREPRISE OU LE GESTIONNAIRE)	4
1.3.1. ANALYSE DES ESPACES ET USAGES	4
1.3.2. ÉTAT DES SOLS	4
1.3.3. VEGETAUX ET HABITATS EXISTANTS	4
1.4. MISSIONS D'ENTRETIEN ECOLOGIQUE (DESCRIPTIF ET PRESCRIPTIONS TECHNIQUES)	5
1.4.1. GESTION DES PELOUSES ET PRAIRIES – TONTE DIFFERENCIEE	6
1.4.2. GESTION DE LA MATIERE ORGANIQUE : COMPOSTAGE, PAILLAGE, BROYAGE	7
1.4.3. GESTION DES ARBRES	8
1.4.4. GESTION DES HAIES ET STRATES ARBUSTIVES	8
1.4.5. ZONES SAUVAGES ET REFUGES	8
1.4.6. PAILLAGE ET GESTION DE L'EAU	9
1.4.7. CHOIX DES PALETTES VEGETALES ET COHERENCE PAYSAGERE	10
1.4.8. COMMUNICATION, PEDAGOGIE ET APPROPRIATION PAR LES RESIDENTS	10
1.5. ÉLÉMENTS DE COÛTS ET INTERET ECONOMIQUE	13
1.5.1. TONTE DIFFERENCIEE / FAUCHE TARDIVE	13
1.5.2. PAILLAGE – GESTION DE LA MATIERE ORGANIQUE	13
1.5.3. ARBRES : PLANTATION, TAILLE, ENTRETIEN	13
1.5.4. HAIES VIVANTES – HAIES SECHES	13
1.5.5. ZONES REFUGES ET MATERIAUX NATURELS	14
1.5.6. GESTION DE L'EAU	14
1.5.7. COMMUNICATION ET PEDAGOGIE	14
1.6. SUIVI ET EVALUATION	15
1.6.1. INDICATEURS PROPOSES	15
1.6.2. BILAN ANNUEL	15
SYNTHÈSE : INTÉRÊT GLOBAL DE LA GESTION ÉCOLOGIQUE	16
ANNEXES	17
1.7. EXEMPLE DE CAHIER DES CHARGES : GESTION ECOLOGIQUE DES ESPACES VERTS DE COPROPRIETE	17
1.7.1. OBJET DU MARCHÉ	17
1.7.2. APPROCHE ECOLOGIQUE GLOBALE	17
1.7.2. 1. GESTION DIFFERENCIEE	17
1.7.2. 2. PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PAR TYPE D'INTERVENTIONS	17
1.8. ENTRETIEN DES PELOUSES, PRAIRIES ET ZONES ENHERBEES	17
1.8.1. PELOUSES INTENSIVES (ZONES DE PASSAGE / ESTHETIQUE)	17
1.8.2. PELOUSES EXTENSIVES	18
1.8.3. ZONES DE FAUCHE TARDIVE / REFUGES	18
1.9. GESTION DES HAIES, ARBUSTES ET MASSIFS	18
1.9.1. HAIES CHAMPETRES	18
1.9.2. MASSIFS ARBUSTIFS	18
1.9.3. MASSIFS FLEURIS ET VIVACES	18
1.10. ARBRES	18
1.11. SOLS ET FERTILISATION	18
1.12. GESTION DE L'EAU	18
1.13. DECHETS VERTS	19
1.14. BIODIVERSITE ET FAUNE AUXILIAIRE	19
1.15. PLANIFICATION ET COMMUNICATION	19
1.16. COMPETENCES	19
1.17. EXEMPLE DE BPU AVEC LES PRESTATIONS CORRESPONDANTES	20

CONTEXTE

1.1. Objet du document

Ce cahier des charges a pour objectif de fournir aux gestionnaires de copropriétés, bailleurs, ASL et entreprises d'entretien un cadre opérationnel pour la mise en œuvre d'une gestion écologique favorable à la biodiversité dans les espaces extérieurs de logements collectifs. Il s'appuie sur :

- Les attentes exprimées dans le cadre du marché « jardins haute biodiversité » entre la SCOP SaluTerre et Bordeaux Métropole (Lot 5) et en cohérence avec le programme Biodiver'Cité #2 ;
- Les échanges issus des quatre visioconférences menées en 2025 auprès des représentant·es de copropriétés (questions récurrentes, freins, besoins exprimés) ;
- Les contenus pédagogiques développés par SaluTerre dans le cadre de ces animations ;
- Les grands principes de gestion écologique et de bonnes pratiques de jardinage fondées sur la connaissance des sols, des cycles du vivant et des usages des résidences.

1.2. Principes généraux de la gestion écologique

La gestion écologique des espaces extérieurs, visant à protéger, maintenir voire à décupler la biodiversité spécifique, fonctionnelle, écosystémique et génétique, repose sur les éléments suivants :

- **Limiter les interventions intensives** et favoriser l'autonomie fonctionnelle des milieux ;
- **Agir prioritairement sur le sol**, réservoir principal de biodiversité et base de tous les réseaux trophiques ;
- **Diversifier les habitats pour la faune et la flore** (haies, prairies hautes, zones humides, tas de matériaux naturels...) ;
- **Adapter les pratiques aux usages des résidents** (sécurité, « propreté » perçue, esthétique) ;
- **Réduire l'export des déchets verts** par la valorisation in situ : compostage, paillage, broyage ;
- **Gérer l'eau intelligemment** : infiltration, limitation des arrosages, plantations adaptées ;
- Communiquer et sensibiliser auprès des résidents et usagers pour accompagner le changement de pratiques.

REPÈRES MÉTHODOLOGIQUES POUR UNE GESTION FAVORABLE À LA BIODIVERSITÉ

1.3. Diagnostic initial (à réaliser par l'entreprise ou le gestionnaire)

Avant toute intervention, un diagnostic écologique du site simplifié doit être réalisé. Il doit comporter :

1.3.1. Analyse des espaces et usages

- Typologie des espaces : pelouses, massifs, zones arbustives, aires de jeux, cheminements ;
- Cartographie des usages : zones très fréquentées, zones calmes, passages, nuisances potentielles ;
- Identification des zones pouvant évoluer vers une gestion différenciée ou renaturée.

1.3.2. État des sols

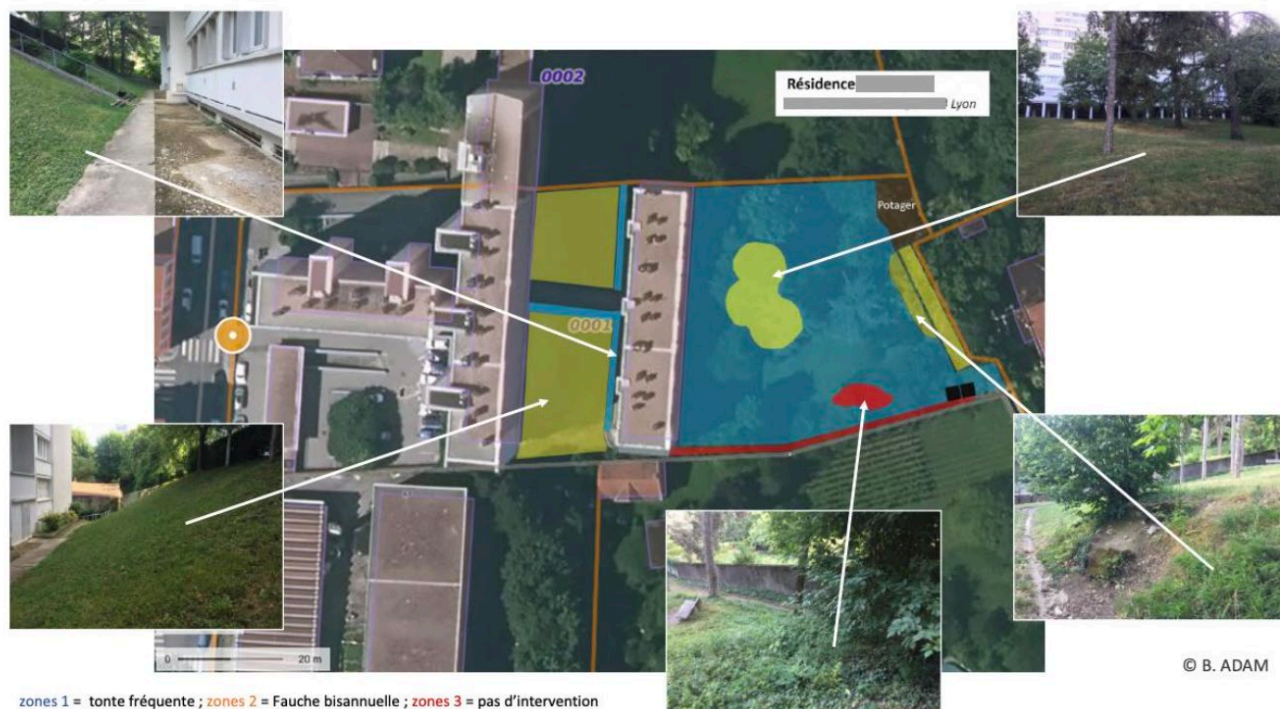
- Observation visuelle : compaction, matière organique visible, humidité, présence de faune du sol
- Identification des points de vulnérabilité : érosion, tassement, sols à nus.

1.3.3. Végétaux et habitats existants

- État des haies, arbres, massifs de vivaces
- Présence d'îlots de biodiversité spontanée (ronciers, herbes hautes, tas naturels de débris, etc.



➔ *La gestion différenciée des espaces verts collectifs peut être formalisée sous la forme d'un plan de gestion : sur un plan de la résidence, on découpe l'ensemble des espaces entretenus en différentes zones et pour chacune on indique le mode de gestion retenu. Ce plan de gestion peut être validé avec le prestataire en charge de l'entretien pour s'assurer de sa faisabilité (matériel, planning de charges...), et faire partie du contrat d'entretien.*



Exemple de plan de gestion simple : les espaces verts ont été classés en 3 catégories selon la manière dont ils sont utilisés par les résidents ; pas d'entretien (végétation en libre évolution), 2 fauches par an pour les zones peu pratiquées, et fréquence de tonte habituelle pour les espaces les plus fréquentés et les bordures.

1.4. Missions d'entretien écologique (descriptif et prescriptions techniques)

Les sections suivantes décrivent les missions attendues dans le cadre d'un entretien écologique. Chaque mission devra être chiffrée par l'entreprise dans un document séparé. Ce chiffrage se fait à partir du BPU (ou à la limite d'un DPGF si les quantités sont fournies au préalable par le commanditaire).

Action / Intervention	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sep	Oct	Nov	Déc
Tonte zones fréquentées (10–15/an)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Fauche tardive zones faible usage								X	X			
Communication résidents (avant fauche)							X	X				
Compostage (année complète)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Broyage / production BRF			X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Paillage massifs / haies		X	X	X	X	X	X	X	X	X		
Plantation jeunes sujets	X	X								X	X	X
Taille douce (hors nidification)	X	X								X	X	X
Interdiction travaux (nidification 15 mars – fin août)			X	X	X	X	X	X				
Plantation haies champêtres	X	X								X	X	X
Interdiction taille haies (15 mars – fin août)			X	X	X	X	X	X				
Taille haies + production BRF										X	X	
Installation haies sèches	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

1.4.1. Gestion des pelouses et prairies – Tonte différenciée

Objectifs : augmenter la biodiversité, réduire les coûts d'entretien, améliorer la résilience des sols.

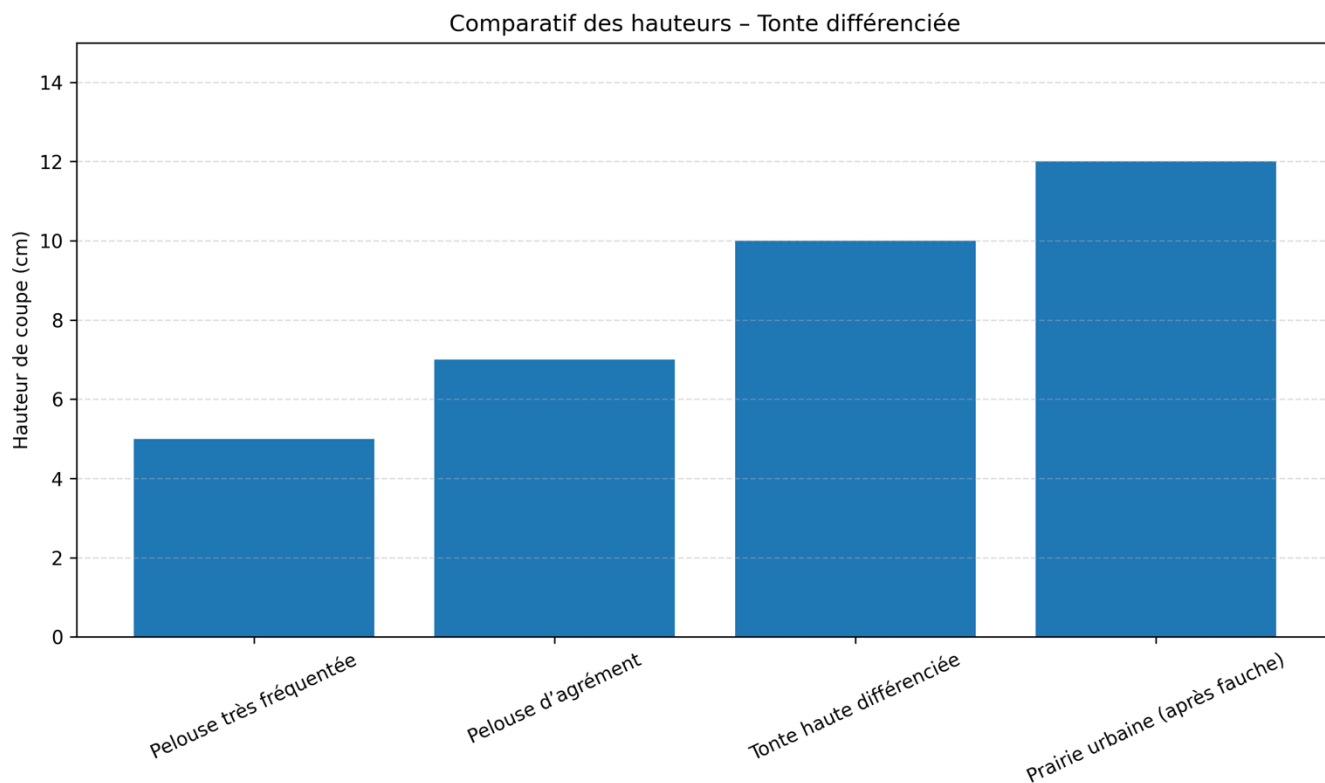
PRESCRIPTIONS :

- Pratiquer **une fauche tardive** sur les zones à faible usage : entre **1er août et 1er septembre**.
- Tondre régulièrement (10 à 15 fois/an) uniquement les zones très fréquentées.
- Prévoir des cheminements tondus pour structurer le paysage.
- Ramassage du produit de fauche si nécessaire (pour éviter l'eutrophisation).

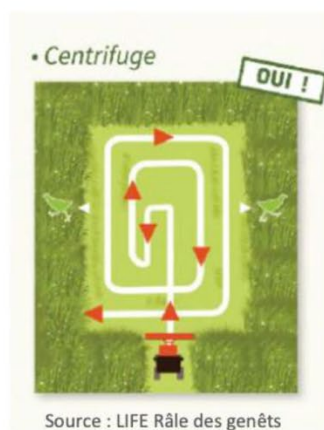
CONTRAINTES :

- Communication préalable auprès des résidents.
- Fauche éloignée des zones de fort passage.
- Modes opératoires adaptés (barres de coupe, hauteur de coupe).





Pratiquer une fauche/tonte centrifuge : en entretenant de l'intérieur de la zone vers l'extérieur, pour ne pas « piéger » au centre de la parcelle les animaux (insectes, reptiles, petits mammifères...) présents dans l'herbe et au contraire les repousser vers des espaces refuges que l'on aura laissé intacts en bordure de la zone tondue.



1.4.2. Gestion de la matière organique : compostage, paillage, broyage



Objectifs : retenir l'eau, nourrir le sol, réduire les déchets verts.

PRESCRIPTIONS :

- Mettre en place ou utiliser les composteurs fournis par Bordeaux Métropole
- Broyer sur place les tailles d'arbustes et haies pour produire un **BRF de qualité**
- Pailler systématiquement les massifs et pieds des haies.

POINTS DE VIGILANCE :

- Éviter les apports de matériaux contaminés (BRF extérieur, déchets douteux).
- Éviter l'abondance de matières vertes (trop azotées)
- Contrôler les volumes pour ne pas étouffer les sols.

1.4.3. Gestion des arbres

Objectifs : renforcer la trame arborée, améliorer le confort thermique et la biodiversité.

PRESCRIPTIONS :

- Privilégier la plantation de **jeunes sujets** et d'essences locales adaptées
- Taille douce uniquement (pas de tailles drastiques)
- Pas de travaux en période de nidification de la faune (15 mars – fin août)
- Préservation des troncs morts non dangereux (habitats pour la faune)
- Si changement drastique du mode général de la strate arborée : aller progressivement dans l'adaptation des pratiques (pas de coupes franches de masse pour remplacer les essences par exemple).

1.4.4. Gestion des haies et strates arbustives

Objectifs : créer des corridors écologiques et des habitats pour la faune.

PRESCRIPTIONS :

- Plantation de haies **diversifiées** (haies champêtres)
- Interdiction de taille entre **15 mars et fin août**
- Réaliser une taille en octobre/novembre pour produire un BRF de qualité
- Installer ponctuellement des **haies sèches** pour valoriser les déchets de coupe.

1.4.5. Zones sauvages et refuges

Objectifs : créer des micro-habitats à forte valeur écologique permettant d'accueillir une flore et une faune variée

PRESCRIPTIONS :

- Laisser en place des tas de feuilles, pierres, bois, branchages, par exemple en concevant une haie sèche avec des branches issues de la taille des arbres. Ces habitats sont propices aux insectes, aux oiseaux, à l'herpétofaune et aux petits mammifères.
- Installer quelques abris ou nichoirs (à choisir avec parcimonie et pertinence) en fonction des espèces : passereaux dans des petits jardins, chauves-souris sur des grands murs. Veiller à alimenter les mangeoires du cœur de l'hiver jusqu'au printemps.
- Définir des zones « libres » dans les espaces peu fréquentés : les dynamiques naturelles permettront à des milieux spontanés de s'installer, et ainsi à favoriser des cycles biologiques sans interactions avec les activités humaines.
- Une échelle d'entretien peut être établie, en ciblant graduellement les types d'entretiens par zone, les zones entretenues de façon intensives étant les moins propices aux dynamiques spontanées à l'inverse des zones plus sauvages laissées en libre dynamique.



Exemple de découpage d'un espace vert en 3 zones fauchées chacune à une période différente (issu du Guide pollinis'Actions d'Arthropologia).



Haie sèche (source : permafaune.com)

1.4.6. Paillage et gestion de l'eau

Objectifs : réduire les arrosages, valoriser l'infiltration, favoriser les zones humides.

PRESCRIPTIONS :

- Pailler la base des plantations autour des collets et sur une épaisseur de 3 à 6 centimètres. Privilégier le broyat des végétaux issus des tailles sur place
- Installer des **jardins de pluie** ou fossés végétalisés lorsque c'est pertinent
- Préférer les plantes vivaces adaptées aux conditions pédoclimatiques
- Arroser uniquement les jeunes plantations durant les 2 premières années
- Récupération d'eau de pluie lorsque c'est possible.

1.4.7. Choix des palettes végétales et cohérence paysagère

Le choix des palettes végétales joue un rôle central dans la réussite d'une gestion écologique en copropriété. Opter pour des plantes adaptées au sol, au climat local et aux usages permet de créer des espaces plus résilients, nécessitant moins d'arrosage et moins d'entretien tout en offrant un cadre de vie plus agréable.

Les palettes végétales doivent favoriser la diversité des formes, des floraisons et des strates (couvre-sols, vivaces, arbustes, arbres) afin d'assurer une continuité écologique et un paysage vivant toute l'année. L'introduction d'essences locales ou naturalisées permet également de renforcer les ressources alimentaires pour les pollinisateurs et la faune.

Enfin, la cohérence paysagère doit tenir compte des attentes des résidents : structurer les espaces, créer des zones lisibles, organiser transitions et ambiances afin que la biodiversité soit perçue comme un atout esthétique et non comme un laisser-faire. Une palette bien pensée garantit ainsi une identité paysagère forte, durable et favorable au vivant. Sur l'agglomération de Bordeaux, une liste a été établie par Bordeaux Métropole afin d'aider aux choix des végétaux en fonction des situations, et excluant les espèces potentiellement envahissantes (strates herbacées, arbustives et arborées).

1.4.8. Communication, pédagogie et appropriation par les résidents

Objectifs : informer, rassurer et impliquer.

SUPPORTS A PRODUIRE OU METTRE EN PLACE :

- Panneaux pédagogiques (tonte différenciée, prairie haute, arbres, compostage...).
- Affichages dans les halls ou emailings.
- Explication en AG ou lors de réunions de gestion.

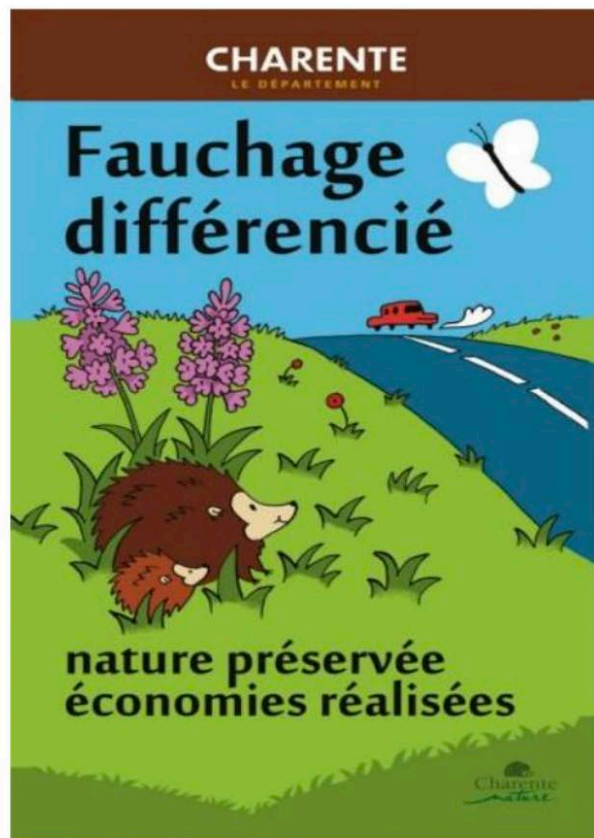
L'entreprise devra informer systématiquement le gestionnaire des interventions clés.



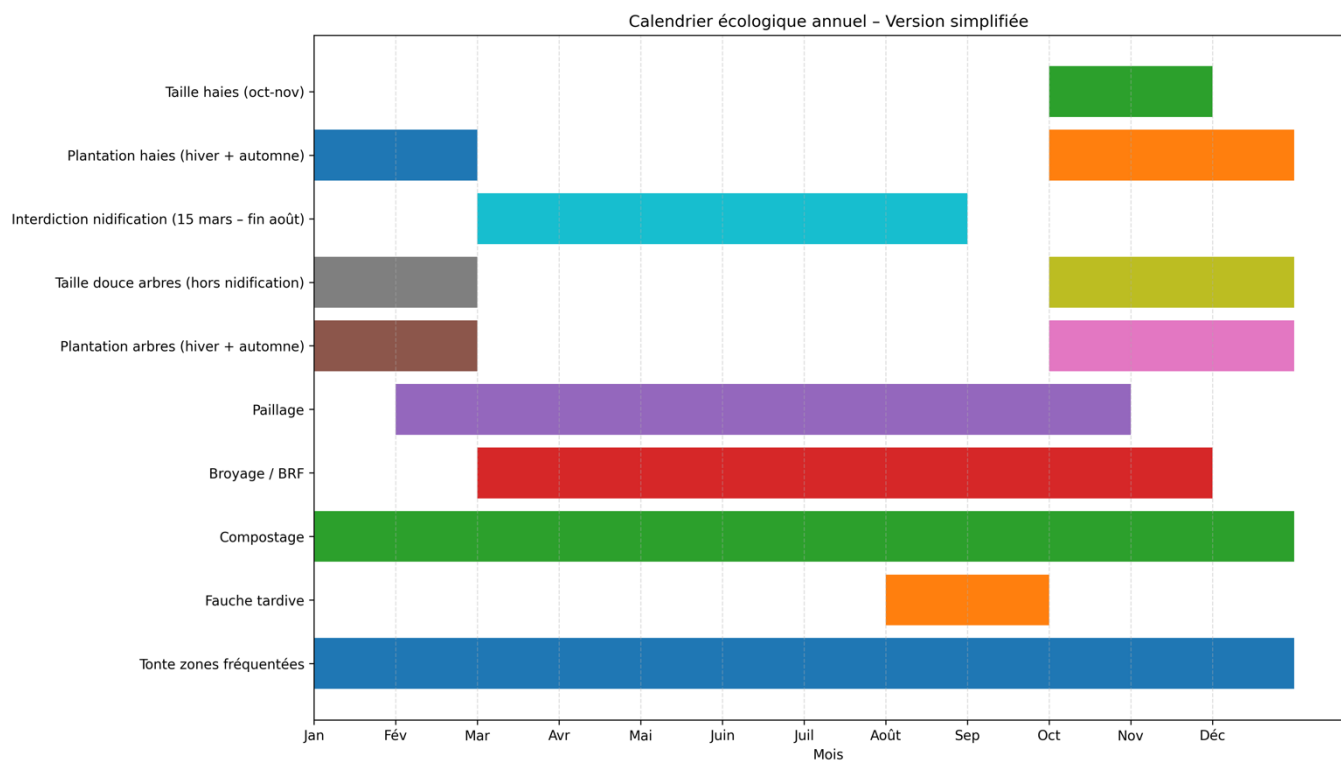
Exemple de panneaux pédagogique réalisé par l'Atelier Nature et Territoires (ANT)



La Couronne – Commune de la Charente



Département Charente



1.5. Éléments de coûts et intérêt économique

L'entretien écologique présente des coûts souvent équivalents ou inférieurs à une gestion classique, surtout à moyen et long terme. Les fourchettes ci-dessous sont indicatives et doivent être ajustées par l'entreprise selon la taille des espaces, les accès, la fréquence d'intervention et les besoins spécifiques¹.

1.5.1. Tonte différenciée / fauche tardive

Intervention	Coût indicatif	Intérêt économique
Tonte classique haute fréquence (15–20/an)	0,12 à 0,20 €/m ² /an	Coût global élevé, forte consommation carburant/temps
Tonte différenciée + fauche tardive (1/an)	0,08 à 0,12 €/m ² /an	Jusqu'à 30% d'économie annuelle ; moins d'interventions
Fauches mécaniques tardives	0,15 à 0,22 €/m ² /an	Plus cher à l'unité, mais moins fréquent , donc coût global réduit

1.5.2. Paillage – gestion de la matière organique

Intervention	Coût indicatif	Intérêt économique
Paillage annuel en BRF produit sur site	15 à 25 €/m ³	Gratuit en matériaux , baisse des arrosages et désherbages
Achat de paillage extérieur	45 à 80 €/m ³	Coût plus élevé si non produit sur site
Broyage sur place	55 à 95 €/h	Réduction déchets verts, évite évacuation (économie de 30–50 €/m ³ évacué)
Compostage de site (installation + suivi)	200 à 600 €	Réduction du volume OM (ordures ménagères) + fourniture compost = économies récurrentes

1.5.3. Arbres : plantation, taille, entretien

Intervention	Coût indicatif	Intérêt économique
Plantation jeune sujet (1–2 ans)	40 à 80 € fourni/posé	Moins cher, meilleure reprise, moins d'arrosage
Plantation arbre tige	180 à 450 €	Coût élevé + arrosages importants
Taille douce	80 à 180 €/arbre	Limite futures tailles Lourdes
Taille lourde	150€ à 300€ pour un arbre de 3 à 5 mètres de hauteurs ; de 1500€ à 3000€ pour des arbres de plus de 20 mètres à grosse intervention	A privilégier en cas de dommages générés par le vent ou autre facteur mécanique ou biologique (rééquilibrage de la structure générale de l'arbre en cas de perte de branches charpentières)
Abattage préventif évité grâce à suivi	—	Jusqu'à 1 000–2 500 € économisés par arbre

1.5.4. Haies vivantes – haies sèches

Intervention	Coût indicatif	Intérêt économique
Plantation haie champêtre (20–30 plants/10 m)	150 à 250 €	Peu d'entretien, durée de vie longue, biodiversité élevée

¹ Les estimations de coûts présentées reposent sur des ordres de grandeur issus de retours d'expérience de terrain, de BPU et de DPGF de SaluTerre en tant que bureau d'études faisant de la MOE, de l'analyse de devis et de BPU d'autres entreprises du paysage, ainsi que de références techniques du secteur (Plante & Cité, UNEP, OFB) sur la gestion différenciée et écologique des espaces verts.

Les montants sont volontairement indicatifs et ont vocation à être ajustés par les entreprises selon les caractéristiques de chaque site.

Intervention	Coût indicatif	Intérêt économique
Taille annuelle douce	8 à 15 €/ml ²	Coûts maîtrisés et stables
Mise en place haie sèche	0 à 60 € (si piquets nécessaires)	Utilisation gratuite des déchets verts du site ; évite évacuation

1.5.5. Zones refuges et matériaux naturels

Intervention	Coût indicatif	Intérêt économique
Création de tas de bois, pierres, feuilles	Gratuit	Aucun transport ni évacuation ; faible entretien
Pose nichoirs/hôtels ciblés	25 à 70 € pièce	Très faible coût, bénéfice pour la régulation naturelle

1.5.6. Gestion de l'eau

Intervention	Coût indicatif	Intérêt économique
Jardin de pluie / fossé végétalisé	15 à 45 €/m ²	Évite inondations locales, réduit arrosage
Arrosage jeune plantation (2 premières années)	2 à 4 €/arrosage/unité	Après 2 ans, plus d'arrosage nécessaire
Récupérateur d'eau	150 à 400 €	Arrosage quasi gratuit ensuite

1.5.7. Communication et pédagogie

Intervention	Coût indicatif	Intérêt économique
Panneaux pédagogiques	45 à 120 € / panneau	Réduction des réclamations + appropriation des résidents
Accompagnement en AG / réunion par des prestataires externes (spécialisés en médiation ou animation par exemple)	150 à 350 € par atelier	Facilite prise de décision, moins de conflits, forme à l'autonomisation des collectifs

² mL : unité de mesure en mètre linéaire

1.6. Suivi et évaluation

Le suivi et l'évaluation, qui peuvent être réalisés par la copropriété ou externalisés à un prestataire de service, constituent une étape indispensable pour garantir l'efficacité d'une gestion écologique en copropriété. Les espaces extérieurs sont des milieux vivants qui évoluent en fonction des saisons, des usages des résidents et des interventions de l'entreprise. Mettre en place un suivi régulier permet :

- **D'observer l'impact réel des pratiques** sur la biodiversité (retour des pollinisateurs, qualité du sol, reprise végétale...) ;
- **D'adapter les interventions** en fonction des résultats observés plutôt que d'appliquer un entretien systématique ;
- **De sécuriser les choix faits par le syndic ou le bailleur**, en s'appuyant sur des données et non sur des perceptions ;
- **D'accompagner le changement auprès des résidents**, en démontrant concrètement les bénéfices de la gestion écologique ;
- **D'optimiser les budgets**, en identifiant les actions les plus efficaces et en évitant les interventions inutiles.

Un bon suivi-évaluation valorise les efforts réalisés par la copropriété, facilite la prise de décision en assemblée générale et prouve, chiffres à l'appui, que la biodiversité progresse et que la gestion écologique apporte de véritables résultats. Il convient pour cela d'établir au préalable une grille de critères d'évaluations, qui peuvent s'échelonner de T+1 à T+4 par exemple.

1.6.1. Indicateurs proposés

- Taux de surface en gestion différenciée.
- Quantité de matière organique valorisée sur site.
- Suivi simplifié de la biodiversité (observations LPO/MNHN, espèces indicatrices).
- Retour des résidents.

1.6.2. Bilan annuel

Le gestionnaire pourra demander un bilan annuel comprenant :

- Synthèse des pratiques réalisées ;
- Évaluation des résultats ;
- Préconisations pour l'année suivante.

SYNTHÈSE : INTÉRÊT GLOBAL DE LA GESTION ÉCOLOGIQUE

La mise en place d'une gestion écologique représente un véritable levier d'optimisation pour les copropriétés, à la fois sur le plan économique, environnemental et social.

En adaptant les pratiques d'entretien — tontes réduites, broyage des tailles, compostage, diminution de l'arrosage — la copropriété peut réaliser **20 à 40 % d'économies** sur son budget annuel, tout en réduisant de **30 à 70 %** la production de déchets verts.

Ces pratiques plus douces améliorent également le confort de gestion : moins d'arrosage nécessaire, moins de passages, moins de conflits liés à l'aspect des espaces grâce à une communication proactive.

Une gestion écologique et favorisant la biodiversité permet ainsi :

- **Économie de 20 à 40%** sur l'entretien courant (moins de tontes, moins d'évacuation déchets verts).
- Réduction de 30 à 70% des volumes de déchets verts grâce au broyage/compostage.
- **Moins d'arrosage** : jusqu'à 80% d'économie après 2 ans.
- Moins de conflits habitants/gestionnaires grâce à la communication positive.
- Renforcement de l'image écoresponsable de la copropriété.
- Valeur patrimoniale accrue (espaces plus résilients, esthétiques et qualitatifs).

Au-delà des gains financiers, la démarche renforce l'**image écoresponsable** de la résidence et accroît sa **valeur patrimoniale**, en créant des espaces verts plus résilients, plus agréables et mieux adaptés aux enjeux climatiques actuels.

ANNEXES

1.7. Exemple de cahier des charges : gestion écologique des espaces verts de copropriété

1.7.1. OBJET DU MARCHÉ

Le présent cahier des charges a pour objet la **gestion, l'entretien et la valorisation écologique** des espaces verts de la copropriété, selon les principes de durabilité, de préservation des sols et de renforcement de la biodiversité.

DESCRIPTION DU SITE

Le site comprend (à compléter) :

- Surfaces en pelouse / prairie : ... m²
- Massifs arborés et arbustifs : ... m²
- Haies : ... ml
- Arbres isolés : ... unités
- Zones spécifiques : mare, jardin partagé, verger, friches, etc.

Le prestataire devra effectuer une visite préalable pour valider la cohérence des interventions.

PRINCIPES GÉNÉRAUX DE GESTION

La gestion sera conduite selon les principes suivants :

1.7.2. Approche écologique globale

- Préservation et amélioration du **sol vivant**.
- Protection de la **faune auxiliaire** et renforcement des habitats.
- **Zéro pesticide**, zéro herbicide, zéro engrais chimique.
- Réduction de l'empreinte écologique des interventions.

1.7.2. 1. Gestion différenciée

- Mise en place d'une mosaïque de pratiques : intensif, extensif, libre évolution.
- Interventions adaptées à la sensibilité écologique de chaque zone.

1.7.2. 2. PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PAR TYPE D'INTERVENTIONS

1.8. Entretien des pelouses, prairies et zones enherbées

1.8.1. Pelouses intensives (zones de passage / esthétique)

- Tonte à 7–10 cm.
- Fréquence : 10 à 15 jours (avril–septembre), mais modulée selon la météo.
- Export des résidus en cas d'excès, sinon mulching ponctuel autorisé.

1.8.2. Pelouses extensives

- Tonte **3 à 5 fois par an**.
- Aucun intrant, aucune scarification mécanique lourde.

1.8.3. Zones de fauche tardive / refuges

- Fauche **1 fois par an**, après la fin des cycles biologiques de reproduction, c'est-à-dire après le 15 juillet.
- Export de la matière pour éviter l'eutrophisation.
- Respect strict de la faune (départ du centre vers l'extérieur).

1.9. Gestion des haies, arbustes et massifs

1.9.1. Haies champêtres

- Tailles uniquement hors périodes de nidification (1er mars – 31 juillet).
- Taille douce favorisant la ramification naturelle.
- Maintien d'une diversité d'essences locales.

1.9.2. Massifs arbustifs

- Désherbage manuel ou paillage épais.
- Aucune intervention systématique : respect des cycles biologiques.

1.9.3. Massifs fleuris et vivaces

- Suppression des fleurs fanées selon les espèces, pas d'entretien "à blanc".
- Mise en place de paillage organique renouvelé annuellement.

1.10. Arbres

- Surveillance sanitaire annuelle par personnel compétent.
- Élagage uniquement pour : sécurité, structure, ou dépérissement.
- Interdiction des tailles radicales (étêtage, rabattage sévère).
- Respect des périodes biologiques de repos.

1.11. Sols et fertilisation

- Maintien d'un **sol couvert** en permanence (paillage, plantations couvre-sol).
- Aucun travail du sol mécaniquement profond.
- Amendements organiques locaux (compost, BRF).
- Interdiction des engrais minéraux.

1.12. Gestion de l'eau

- Arrosage raisonné, uniquement au pied, le soir ou matin.
- Priorité aux plantes **xérophiles ou locales** limitant les besoins.

- Installation ou utilisation de récupérateurs d'eau (si existants).
- Suivi de la consommation d'eau (rapport annuel).

1.13. Déchets verts

- **Valorisation sur site obligatoire :**
 - Broyat issu des tailles utilisé en paillage.
 - Compostage interne si possible.
- Export uniquement pour les éléments non valorisables.
- Interdiction du brûlage.

1.14. Biodiversité et faune auxiliaire

- Installation, entretien et suivi de nichoirs, hôtels à insectes, tas de bois.
- Conservation de micro-habitats :
 - tas de feuilles,
 - herbes hautes,
 - zone de bois mort.
- Aucune intervention pouvant perturber la reproduction d'espèces protégées.

5. OBLIGATIONS DU PRESTATAIRE

1.15. Planification et communication

Le prestataire fournit :

- Un **planning annuel prévisionnel** des interventions.
- Un **carnet d'entretien** mis à jour après chaque passage.
- Un rapport annuel sur :
 - la biodiversité observée,
 - l'évolution des sols,
 - les recommandations d'amélioration.

1.16. Compétences

Privilégier les entreprises bénéficiant :

- d'une démarche générale de gestion écologique,
- d'une connaissance des réglementations (faune, sécurité, déchets),
- de l'usage de matériel adapté à faible nuisance.

6. CRITÈRES DE QUALITÉ ET DE RÉSULTATS

La qualité sera évaluée selon :

- L'état sanitaire visible des plantations (absence de maladies apparentes),
- La présence d'une biodiversité fonctionnelle (nombreuses niches écologiques),
- Le respect des sols (pas de compactage ni d'érosion),
- La conformité au planning établi,

- L'absence d'intrants chimiques.

7. SECURITÉ ET ACCESSIBILITÉ

- Maintien de cheminements sûrs et dégagés.
- Respect des normes de sécurité lors des tailles et interventions en hauteur.
- Interventions minimisant les nuisances sonores (préférence pour l'électrique).

8. DURÉE DU MARCHÉ

À définir :

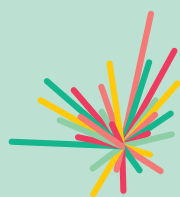
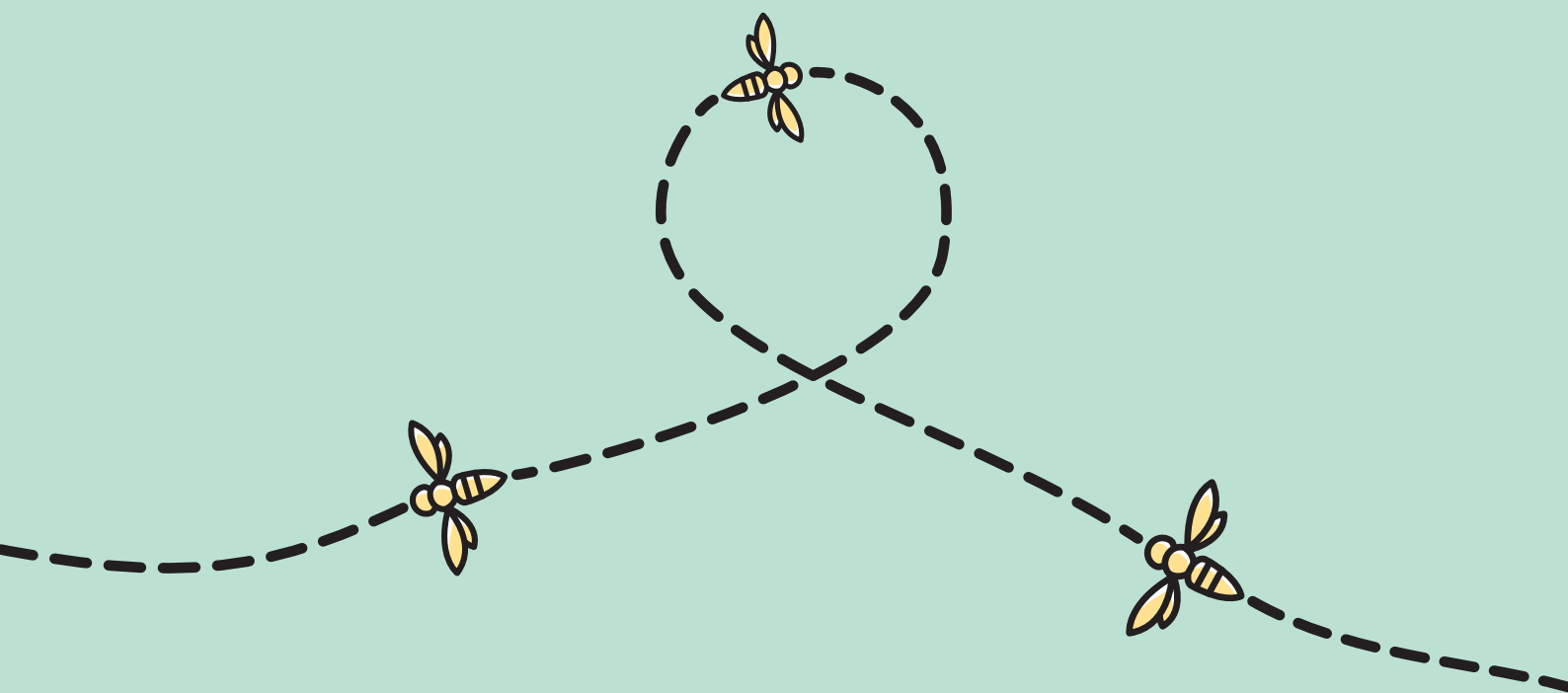
- 1 an renouvelable, ou
- 3 ans avec avenants possibles.

9. ANNEXES (RECOMMANDÉES)

- Plan des espaces verts.
- Zonation pour la gestion différenciée.
- Liste des essences à favoriser / à éviter.
- Modèle de carnet d'entretien annuel.

1.17. Exemple de BPU avec les prestations correspondantes

Référence	Intervention	Unité	Prix unitaire indicatif	Observations
2.3.1	Tonte classique haute fréquence (15–20/an)	m ² /an	0,12 à 0,20 €	Coût global élevé, forte consommation carburant/temps
2.3.1	Tonte différenciée + fauche tardive (1/an)	m ² /an	0,08 à 0,12 €	Jusqu'à 30% d'économie annuelle ; moins d'interventions
2.3.1	Fauches mécaniques tardives	m ² /an	0,15 à 0,22 €	Plus cher à l'unité, mais moins fréquent, donc coût global réduit
2.3.2	Paillage annuel en BRF produit sur site	m ³	15 à 25 €	Gratuit en matériaux, baisse des arrosages et désherbages
2.3.2	Achat de paillage extérieur	m ³	45 à 80 €	Coût plus élevé si non produit sur site
2.3.2	Broyage sur place	heure	55 à 95 €	Réduction déchets verts, évite évacuation (économie de 30–50 €/m ³ évacué)
2.3.2	Compostage de site (installation + suivi)	forfait	200 à 600 €	Réduction du volume OM + fourniture compost = économies récurrentes
2.3.3	Plantation jeune sujet (1–2 ans)	unité fourni/posé	40 à 80 €	Moins cher, meilleure reprise, moins d'arrosage
2.3.3	Plantation arbre tige	unité	180 à 450 €	Coût élevé + arrosages importants
2.3.3	Taille douce	arbre	80 à 180 €	Limite futures tailles lourdes
2.3.3	Taille lourde	arbre	150 à 300 € (3–5 m) / 1 500 à 3 000 € (>20 m)	À privilégier en cas de dommages
2.3.3	Abattage préventif évité grâce à suivi	-	-	Jusqu'à 1 000–2 500 € économisés par arbre
2.3.4	Plantation haie champêtre (20–30 plants/10 m)	10 ml	150 à 250 €	Peu d'entretien, durée de vie longue, biodiversité élevée
2.3.4	Taille annuelle douce	ml	8 à 15 €	Coûts maîtrisés et stables
2.3.4	Mise en place haie sèche	ml	0 à 60 € (si piquets nécessaires)	Utilisation gratuite des déchets verts du site ; évite évacuation
2.3.5	Création de tas de bois, pierres, feuilles	forfait	Gratuit	Aucun transport ni évacuation ; faible entretien
2.3.5	Pose nichoirs/hôtels ciblés	pièce	25 à 70 €	Très faible coût, bénéfice pour la régulation naturelle
2.3.6	Jardin de pluie / fossé végétalisé	m ²	15 à 45 €	Évite inondations locales, réduit arrosage
2.3.6	Arrosage jeune plantation (2 premières années)	arrosage/unité	2 à 4 €	Après 2 ans, plus d'arrosage nécessaire
2.3.6	Récupérateur d'eau	unité	150 à 400 €	Arrosage quasi gratuit ensuite
2.3.7	Panneaux pédagogiques	panneau	45 à 120 €	Réduction des réclamations + appropriation des résidents
2.3.7	Accompagnement en AG / réunion par des prestataires externes	atelier	150 à 350 €	Facilite prise de décision, moins de conflits, forme à l'autonomisation des collectifs



**BORDEAUX
MÉTROPOLE**

Esplanade Charles-de-Gaulle
33045 Bordeaux cedex
T. 05 56 99 84 84
bordeaux-metropole.fr