Projet Urbain, Social et Durable Ambarès-et-Lagrave – EcoQuartier des Erables

PROJET

Convention

Décembre 2009

SOMMAIRE

SOMMAIRE _____ *1*

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION _____ *3*

PREAMBULE _____ *3*

Historique et contexte général du projet _____ **3**

Enjeux et objectifs généraux du projet _____ **5**

TITRE I. LE CONTENU DU PROJET _____ *6*

TITRE II. L'ORGANISATION DE LA CONDUITE DE PROJET _____ *9*

Article 1 – Le pilotage stratégique du projet _____ **9**

Article 2 – Le pilotage opérationnel du projet _____ **9**

2-1 : Le comité opérationnel _____ 10
2-2 : Un chef de projet du projet EcoQuartier _____ 10
2-3 : Une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage « Haute Qualité Environnementale » _____ 10
2-4 : Une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Paysagère _____ 11

Article 3 – Les maîtres d'ouvrage d'opérations _____ **11**

3-1 : La ville d'Ambarès-et-Lagrave _____ 11
3-2 : La CUB _____ 12
3-3 : Logévie _____ 12
3-4 : Réseau Ferré de France _____ 13
3-5 : Le Centre Socioculturel « La Passerelle » _____ 13

Article 4 – La concertation et l'information du projet _____ **13**

TITRE III. L'INTERVENTION DES PARTENAIRES SUR LE PROJET _____ *16*

Article 5 – La ville d'Ambarès-et-Lagrave _____ **16**

5-1 : Création du pôle éducatif Aimé Césaire _____ 16
5-2 : Création d'une salle de quartier _____ 16
5-3 : Aménagement des espaces publics _____ 16
5-4 : Création des jardins _____ 17

Article 6 – Logévie _____ **19**

6-1 : Construction de logements sociaux _____ 19
6-2 : Démolition et réhabilitation de logements sociaux existants _____ 19
6-3 : Aménagement des espaces collectifs _____ 19

Article 7 – La CUB _____ **20**

Article 8 – RFF _____ **21**

Article 9 – Le Centre Social « La Passerelle » _____ **21**

Article 10 – Les volets transversaux, communs à tous ou plusieurs signataires _____ **22**

10-1 : Les réseaux _____ 22
10-2 : Les acquisitions foncières _____ 22

PROJET

10-3 : La clause d'insertion_____ 22
10-4 : La charte de relogement_____ 23
10-5 : La Gestion Urbaine de Proximité _____ 24

TITRE IV. LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES_____24

TITRE V. LE CALENDRIER PREVISIONNEL _____24

TITRE VI. EVALUATION ET SUIVI DU PROJET _____24

Annexe ① au « titre IV. Les engagements financiers des partenaires » : plan de financement du projet d'EcoQuartier des Erables_____25

Annexe ② au « titre V. Le calendrier prévisionnel » : calendrier du projet d'EcoQuartier des Erables_____26

Annexe ③ au « titre VI. Evaluation et suivi du projet » : tableau de suivi de l'opération _____27

Annexe ④ : protocole de collaboration dans le cadre du relogement et de l'accompagnement social des habitants _____32

Annexe ⑤ : dossier de candidature au concours EcoQuartier du MEEDDAT _33

PROJET

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

Il est convenu entre,

La Commune d'AMBARES-ET-LAGRAVE, représentée par Michel HERITIE, Maire, dénommée le porteur de projet,

La Communauté Urbaine de Bordeaux, représentée par Vincent FELTESSE, Président,

La S.A. d'H.L.M. LOGEVIE, représentée par Hervé BONNAN, Directeur Général,

Réseau Ferré de France, représenté par Pierre-Denis COUX, directeur du projet de LGV Sud Europe Atlantique

Le Centre Socioculturel « La Passerelle », représenté par Dominique LABAT, Présidente

PREAMBULE

Historique et contexte général du projet

Située au Nord de l'agglomération bordelaise, au coeur de la Presqu'île d'Ambès, dont elle est la commune la plus importante, de part et d'autre de l'autoroute A10, Ambarès-et-Lagrave occupe une position centrale en terme de desserte.

Elle compte 12 955 habitants au 1er janvier 2009 pour une superficie globale de 2476 ha, soit une densité moyenne relativement faible de 5 habitants à l'hectare.

La commune se caractérise également par les éléments suivants :

- Une **urbanisation** ancienne dans les bourgs d'Ambarès et de Lagrave, ce qui leur confère une identité de village, et un développement pavillonnaire plus récent : une diversité des formes bâties jalonne la ville nouvelle (collectifs de différentes échelles, habitat individuel et intermédiaire). La ville conserve une qualité paysagère donnant une sensation d'espace en particulier en bordure des espaces naturels. En effet, la commune bénéficie de **nombreux espaces naturels,** dont une partie est classée Natura 2000.

- **Une forte croissance de sa population** depuis 1999 (+12,77%), assortie d'une augmentation du nombre de familles et d'un rajeunissement se traduisant notamment par l'évolution récente des effectifs scolaires (+42% entre 2001 et 2008).

- **Un morcellement du territoire**, marqué par la prégnance des infrastructures routières et ferroviaires, générant ainsi des difficultés de liaison et de fonctionnement. Le projet de LGV Tours Bordeaux (2010-2016), couplé avec la réalisation du réaménagement du raccordement Sud Est entre les Ligne Bordeaux Saintes et Bordeaux Libourne, aura des impacts importants en la matière, notamment sur le quartier des Erables situé au droit du raccordement de la LGV aux voies existantes.

- Un modèle d'habitat basé sur **l'accession à la propriété** : l'habitat individuel (85%) occupé par son propriétaire (66%) est particulièrement présent sur le territoire. La commune est aujourd'hui dans une situation tangente au regard de l'article 5 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (12,3% de logements locatifs sociaux).

PROJET

- Une concentration du **parc social** de la ville sur trois sites, dont deux sont des sites prioritaires au titre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (Bel Air et les Erables) cosigné par l'Etat, la CUB et la Ville. Le PLH communautaire estime à 22 logements par an les besoins en développement de l'offre de logements locatifs conventionnés.

- Un **potentiel financier** par habitant inférieur à celui de sa strate (936 € contre 1 073 € - DSU 2008) et un **revenu moyen par foyer** inférieur à ceux observés au plan national (8 883 € contre 10 168 €- DSU 2008). Le taux de foyers imposés (55%) est inférieur de 2 points à celui de la CUB.

- Des **activités économiques diverses :** une grosse unité industrielle avec SANOFI-AVENTIS à Lagrave, des autres activités de type PME et artisanat dispersées dans le tissu, un commerce local déstructuré.

- Une population **faiblement qualifiée** comparativement au reste de l'agglomération et fortement touchée par le **chômage**. Les niveaux de salaires sont inférieurs au reste de la CUB.

- Des **risques naturels ou industriels :** risque inondations de type fluviomaritime, risque industriel**,** risque de transport de matière dangereuse et risque nucléaire lié au centre nucléaire de production d'électricité sur la commune de Braud et Saint Louis.

Située à environ un kilomètre du centre ville, la résidence des Erables (catégorie 3 – CUCS) compte 79 logements répartis dans 3 immeubles gérés par Logévie (SA d'HLM).

La ville a mobilisé ses partenaires, notamment Logévie et la CUB, pour initier une réflexion d'aménagement et préparer au mieux l'élaboration d'un véritable projet urbain en vue d'améliorer les conditions de vie des habitants du quartier.

Le travail s'est engagé en 2006 autour du diagnostic des quartiers prioritaires de la commune conduit par le cabinet Urbanis, puis poursuivi avec une étude préopérationnelle qui a été rendue en juin 2008.

Cet ensemble d'habitat social se caractérise par une situation d'enclavement, d'une part à cause d'une desserve viaire à ce jour confidentielle, et d'autre part par le croisement de deux voies ferrées à l'angle de la résidence. Les nuisances sonores actuelles qui découlent de cette localisation et les projets ferroviaires en cours (la LGV - Ligne à Grande Vitesse - Sud Atlantique et le raccordement sud-est de la ligne Bordeaux - Nantes), conditionnent le devenir de la résidence et de son environnement.

L'environnement immédiat de la résidence se complète par des maisons en rez-de-chaussée et un terrain nu au Sud, puis par l'avenue Léon Blum à l'Ouest. De l'autre côté de cette avenue, le quartier est séparé du centre de la commune par un tissu pavillonnaire de moyenne densité.

La population des Erables est jeune, caractérisée par des ménages de petite taille avec une proportion importante d'enfants à charge. 80% des ménages ont des enfants, mais 62% des familles des résidences sont monoparentales.

Il existe une forte homogénéité socioprofessionnelle (majorité d'ouvriers et d'employés), le taux de chômage dans les résidences dépasse 30% de la population active. Les jeunes sont les premiers touchés par cette précarité sociale.

Le niveau moyen des ressources mensuelles était en 2006 de 1 092€, les personnes âgées se situant dans les tranches de revenus les plus basses. La résidence compte 37 % de familles dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté.

Quant aux immeubles de la résidence des Erables, construits entre 1970 et 1972, ils ne présentent pas de dysfonctionnements majeurs au regard de la solidité et de l'état du bâti. En 1990, les immeubles ont bénéficié d'une réhabilitation assez lourde. Aujourd'hui, les immeubles sont assez bien entretenus mais des nuisances importantes sont subies au quotidien par les habitants :

PROJET

1. L'isolation phonique : c'est un point essentiel au regard de la mise en route de la ligne LGV Sud Atlantique.
2. Le confort et la qualité de vie : des problèmes de résonance et de diffusion des bruits entre appartements sont constatés.

Les trois bâtiments bénéficient d'espaces verts importants mais quelque peu délaissés. Par ailleurs les habitants se sont appropriés les rez-de-chaussée, aménagés en jardins, ce qui témoigne d'une envie de s'approprier les lieux.

Enjeux et objectifs généraux du projet

Les enjeux sociaux et urbains sous-tendant le projet d'EcoQuartier sont à la fois d'ampleur d'agglomération et liés au quartier des Erables.

Le projet d'EcoQuartier doit permettre d'apporter des réponses à quatre des problématiques identifiées à l'échelle de l'agglomération :

- **La production de logements, notamment sociaux (PLH),** compte tenu de la situation de commune au titre de la loi SRU, en veillant à développer prioritairement des programmes mixtes, intégrant des objectifs de développement durable,
- **La préservation et la valorisation des espaces verts** afin de garantir tant leur fonctionnalité que la qualité de vie des habitants.
- La **maîtrise de la consommation de l'espace (PLU)** par un recentrage de l'urbanisation autour des bourgs d'Ambarès et de Lagrave,
- Une **gestion de la Ville au quotidien marquée par le respect du cadre de vie des habitants (Agenda 21)**, ceci grâce à la préservation de l'identité verte de la ville, à la limitation des nuisances (pollution, bruit / infrastructures de transport), à la multiplication des constructions HQE.

A l'échelle des Erables, ces enjeux se déclinent au travers :

- Du **désenclavement du quartier**, qui vise à l'ouvrir et l'intégrer davantage à la ville, à partir d'un aménagement urbain permettant une meilleure circulation et une plus grande mobilité, et en favorisant les échanges (travail sur les liens sociaux et urbains),
- De **l'attractivité du quartier** par une offre diversifiée de logements de qualitéet **une densification maîtrisée** du secteur, en protégeant les ménages des nuisances occasionnées par les voies ferrées.
- De **l'amélioration des conditions de vie au quotidien**, au regard non seulement du logement mais de tout son environnement, services, propreté, déplacements, commerces.

La réalisation de ces enjeux nécessite donc :

- Le traitement des nuisances sonores en lien avec les aménagements prévus par RFF sur le réseau ferré national,
- La réalisation d'un programme d'aménagement urbain, avec liaisons douces intra – quartier connectées sur les réseaux existants, ouverture vers la ville et aménagement paysager
- L'intervention sur le bâti, avec éco – construction et démolition, et réhabilitation des bâtiments restants
- Le développement d'équipements publics collectifs sur le quartier (pôle éducatif, programme de jardins)
- L'introduction d'une démarche environnementale dans toutes les composantes du quartier

PROJET

- L'évolution des modes d'intervention des différents acteurs institutionnels sur place et les services auprès de la population

TITRE I. LE CONTENU DU PROJET

Le principe retenu du projet est celui de la démolition d'une barre de 32 logements et une reconstruction de 138 logements, (PLAI, PLUS, PLS et accession afin de permettre un parcours résidentiel aux habitants), sur des terrains attenants appartenant aujourd'hui à la Communauté Urbaine.

L'ensemble des habitants des Erables, qu'ils habitent le bâtiment démoli ou les autres, sera accompagné dans sa démarche de relogement en fonction des désirs et des capacités financières des familles. Priorité sera donnée lors de la première tranche aux habitants du bâtiment A et les candidatures des habitants des autres immeubles seront examinées lors des tranches suivantes.

Les objectifs généraux du projet rappelés ci-dessus ont amené la commune à fixer les grandes lignes du projet urbain des Erables :

- **Lutter contre les nuisances sonores**

Le quartier des Erables est situé entre deux lignes de chemins de fer, dont une se sépare à proximité du quartier :

- La ligne Bordeaux – Libourne, qui permet le trafic des TER et le ferroutage.
- La ligne Bordeaux-Saintes (prolongation de la ligne Bordeaux-Nantes) qui passe au plus près du quartier des Erables (30 trains par jour).
- La LGV Bordeaux-Paris, qui permettra le trafic voyageurs et TER.

Il n'existe pas aujourd'hui de protections phoniques sur le quartier. Aussi, afin de préserver le quartier d'habitat des nuisances occasionnées par la LGV Paris – Bordeaux, deux murs anti-bruit et un merlon paysager seront créés :

- La protection phonique sera conçue de manière à réduire au maximum les nuisances acoustiques conformément au dossier des engagements de l'Etat de la LGV et à la réglementation en vigueur. Le parti d'aménagement et la conception définitifs seront arrêtés après concertation entre le maître d'ouvrage de cette protection et la commune. Une attention particulière sera également portée sur l'insertion urbaine de ces protections, sur leur durabilité et sur leur commodité d'entretien.
- Dans le cadre des travaux de réalisation de la LGV, un merlon paysager sera réalisé le long de la voie Bordeaux – Nantes. Les arbres seront conservés dans la mesure du possible.
- Un écran acoustique, protégeant les habitations existantes, est également prévu au sud du quartier.

- **Ouvrir le quartier sur la ville**

La ville d'Ambarès-et-Lagrave est essentiellement pavillonnaire et les immeubles actuels des Erables constituent une rupture d'urbanisation en introduisant des immeubles collectifs R+3 dans le tissu résidentiel. L'objectif du projet d'EcoQuartier est d'atténuer cette rupture en créant une transition urbaine entre les pavillons avoisinants et les immeubles existants, en densifiant de manière raisonnée un vide urbain, tout en préservant les qualités paysagères du site et en reliant les deux bourgs historiques de la ville : Lagrave et Ambarès.

La qualité paysagère et environnementale du site constitue un atout qui sera préservé et mis en valeur. L'EcoQuartier comportera un important programme de lieux jardinés : un jardin partagé, un verger pédagogique et des jardins familiaux. L'ensemble du projet sera travaillé avec les habitants. La création d'espaces publics et privés de qualité

PROJET

participe de cette volonté. La chênaie existante sera préservée par la création d'un square à l'est de l'école. Les espaces situés en fond de quartier seront entretenus à la manière d'une prairie plantée. Leur cohérence sera assurée grâce à des transitions maîtrisées.

Le schéma de desserte du quartier des Erables a été conçu de manière à ce que les déplacements soient maîtrisés dans un souci de coût environnemental et de qualité de vie : impact de la voiture et du stationnement limités, espaces piétons et cyclistes privilégiés. Un maillage de cheminements doux (piétons et cyclistes) se connecte aux circulations douces existantes afin de favoriser l'accessibilité au reste de la ville.

Un travail a été entamé avec la direction des déplacements urbains (DDU) de la Communauté Urbaine de Bordeaux, afin d'étudier les possibilités d'une meilleure desserte du quartier futur en transports en commun.

La problématique de la mobilité a également été étudiée sur le quartier des Erables dans une logique d'insertion sociale, en partant du constat que l'absence de mobilité est une contrainte forte pour les habitants du quartier. Dans ce cadre, une expérimentation est en cours avec la Communauté Urbaine de Bordeaux et le délégataire de transports en commun de cette dernière, Véolia, intitulée « parcours de mobilité durable ».

- **Améliorer les conditions d'habitat**

Les nouveaux logements répondront à la certification « Cerqual - Habitat&Environnement » et l'ensemble des constructions du quartier s'appuieront sur les trois thématiques suivantes :

- **La sobriété énergétique** des nouveaux bâtiments (logements et équipements), notamment les maisons individuelles qui seront mitoyennes pour réduire les déperditions d'énergie.
- **L'orientation des bâtiments**, implantés de manière à profiter d'une exposition solaire maximale. Les jardins seront exposés au sud et les poches de stationnement au nord.
- **Le recours à l'énergie solaire :** les toitures des nouveaux bâtiments accueilleront des panneaux solaires de manière à assurer la production d'eau chaude sanitaire.

Le principe d'une chaufferie bois a été abandonné au cours de l'étude (la densité du quartier rendant sa rentabilité aléatoire).

Les immeubles conservés datent des années 1970 et sont très critiqués au regard du confort d'habitat. Cependant, ils présentent l'avantage d'offrir des loyers très bas qu'il n'est plus possible d'offrir dans l'habitat social aujourd'hui. C'est pourquoi ils seront conservés. Ils seront réhabilités pour une meilleure maîtrise de la consommation d'énergie et un changement de leur image.

- **Favoriser la mixité fonctionnelle**

La maîtrise du foncier par la CUB permet d'intégrer une programmation d'équipements, à la fois de proximité (salle de quartier, jardins) et complémentaires à l'échelle de la ville (pôle éducatif, espaces publics).

Un travail autour de la question commerciale et des services a été engagé en octobre 2008 avec la CUB, Logévie et la DDTEFP. Trois orientations ont été données :

- La mise à disposition d'activités économiques de 1 200 m² de pieds d'immeubles, avec un travail de la chargée de mission « économie » de la ville et de la CUB sur les activités susceptibles de s'installer ;
- Le recueil des attentes des habitants en matière commerciale au travers d'un travail à conduire avec Logévie à la fin de l'année 2009 ;
- La mise à disposition d'un local pour un projet petite enfance (deux mini-crèches).

- **Promouvoir les performances écologiques**

Il s'agit de préserver la ressource en eau s'agissant des eaux pluviales (noues paysagères longitudinales à la voirie, eaux des lots privatifs stockées et régulées sur la

PROJET

parcelle et récupérées, ...) et s'agissant des consommations liées aux logements et équipements (solutions hydroéconomes, réducteur de pression, ...).

La mise en place d'un dispositif « propreté durable » s'appuiera sur la suppression des vide-ordures et donc l'externalisation de la gestion des déchets, dans des conteneurs enterrés ou semi enterrés. S'agissant de la sensibilisation amont des habitants, la direction communication de la CUB accompagnera également la mise en place du dispositif, en lien avec la direction opérationnelle de l'environnement (DOE) et LOGEVIE.

Une réflexion est en cours pour innover en matière d'encombrants.

La valorisation des déchets biologiques est prévue avec la mise en place d'un composteur à la cantine, qui pourrait servir aux programmes de jardins. Des composteurs seront aussi affectés à l'usage des maisons individuelles du quartier.

- **Faire évoluer les modes d'intervention**

Le projet d'EcoQuartier aux Erables se décline autour des axes suivants :

- <u>Mettre en place des outils de gouvernance :</u>

Les jardins seront le principal outil de gouvernance mis en place sur le quartier des Erables, qu'ils soient familiaux (concertation pour la construction des ces derniers) ou collectifs (lieu de mixité sociale). Pour autant, d'autres expérimentations seront tentées, comme celle concernant un groupe de travail « habitants » autour de l'entretien de leur quartier.

- <u>Favoriser le lien social et culturel entre les habitants et le reste de la ville :</u>

Cet objectif se réalisera au travers de la salle de quartier autour de la thématique du bien-être et des soins. De même, une école sera installée au sein du quartier.

- <u>Entretenir la mémoire du quartier et accompagner les habitants dans le changement :</u>

Une action menée par le Centre socioculturel en association avec Marlou Films a débuté en 2006 pour accompagner la parole des habitants sur le quartier. Le Centre Socioculturel et Marlou Films suivent les différentes étapes de restructuration du quartier autour d'un projet vidéo favorisant la participation des habitants.

- <u>Saisir l'opportunité du changement du quartier pour changer la vie de ses habitants :</u>

Une clause d'insertion sera intégrée à tous les marchés publics du quartier (Logévie, ville et CUB) afin de permettre que l'emploi créé par les travaux profite aux habitants du quartier.

PROJET

TITRE II. L'ORGANISATION DE LA CONDUITE DE PROJET

Article 1 – Le pilotage stratégique du projet

Le comité de pilotage est l'instance de partenariat stratégique et financier. Ce comité, présidé par le Maire, regroupe l'ensemble des signataires de la convention ainsi que des partenaires institutionnels oeuvrant sur le quartier.

Cette instance a pour mission d'arrêter et d'actualiser régulièrement les choix stratégiques et les objectifs du projet, d'articuler voire d'arbitrer entre les différentes logiques des partenaires, de s'assurer de la cohérence des actions de chaque maître d'ouvrage avec les objectifs du projet et de définir le budget et les montages financiers.

Le comité de pilotage a donc été, en phase d'étude, le lieu d'élaboration du projet partenarial. En phase de réalisation, il est le lieu de confrontation et d'harmonisation des actions propres à chacun des maîtres d'ouvrages.

Le comité de pilotage conduit le projet d'EcoQuartier. Il réunit tous les partenaires impliqués et les engage autour du projet. Le comité de pilotage se réunit au moins deux fois par an. Il réunit :

- Logévie, SA d'HLM
- La Ville d'Ambarès-et-Lagrave
- La Communauté Urbaine de Bordeaux
- Le Centre Social La Passerelle, association Loi 1901
- Réseau ferré de France
- La société concessionnaire de la LGV SEA
- Le Conseil Général de la Gironde
- L'Etat
- Le Conseil Régional d'Aquitaine
- Des représentants des habitants, élus par le Conseil des Habitants

Les travaux des comités sont préparés par le chef de projet de la ville d'Ambarès-et-Lagrave, qui assure l'interface entre les partenaires, les opérateurs et les différents services municipaux.

Les partenaires du projet d'EcoQuartier souhaitent que le système de pilotage permette de :

1. Construire une politique forte, qui assure la cohérence du projet d'ensemble et qui garantit son accomplissement dans le temps,
2. Coordonner les acteurs,
3. Développer l'innovation,
4. Organiser l'évaluation des actions conduites au regard des objectifs fixés

Article 2 – Le pilotage opérationnel du projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, les signataires de la convention ont décidé de structurer le pilotage opérationnel de la façon suivante.

PROJET

2-1 : Le comité opérationnel

Le comité opérationnel est une émanation directe du comité de pilotage et constitue un appui technique d'aide à la décision du comité de pilotage. Il est formé des référents (élus et/ou fonctionnaires) dûment mandatés par les partenaires suivants :

- Logévie : Olivier ROUSSEAU, monteur d'opérations
- Ville d'Ambarès-et-Lagrave : Nicole KORJANEVSKI, Première Adjointe
- Communauté Urbaine de Bordeaux : Alain DE FRAMOND, responsable politique de la ville (DDUP) ; Marie-Pierre LAUBEUF, chef de projet CUB (DDOA)
- Centre Social La Passerelle : Sabine VEYRET, directrice

Les référents sont notamment responsables de la diffusion des orientations et des objectifs opérationnels du projet d'EcoQuartier. Ils concourent à la mobilisation quotidienne des différents services. Le comité opérationnel est coordonné par le chef de projet « développement social urbain » de la ville d'Ambarès-et-Lagrave et se réunit au moins une fois tous les 2 mois.

2-2 : Un chef de projet du projet EcoQuartier

Un chef de projet du projet EcoQuartier est désigné en la personne du chef de projet Développement Social Urbain de la ville d'Ambarès-et-Lagrave. Il est le « catalyseur » qui met en marche opérationnelle le système collectif. C'est aussi le « gardien » de ce système. Il s'agit de Violaine PAULINE – LEMPEREUR, Chef de projet Développement Social Urbain - Mairie d'Ambarès-et-Lagrave.

2-3 : Une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage « Haute Qualité Environnementale »

Logévie et la ville d'Ambarès-et-Lagrave se sont engagés dans un travail de partenariat afin d'atteindre les objectifs définis plus haut. Pour ce faire, ils ont décidé de choisir un AMO HQE, afin de les assister au mieux dans leur projet. Ce dernier mettra en avant trois réflexions transversales principales :

1) Une approche partenariale de concertation forte avec les Maîtres d'Ouvrage, les utilisateurs et les habitants ;
2) Une approche en coût global actualisé
3) Une évaluation environnementale du projet

Cette démarche s'appuiera sur un processus participatif que l'AMO HQE conduira au cours des différentes réunions prévues.

Pour ce faire, l'AMO HQE sera chargé de réaliser les 2 missions suivantes :

- *Mission transversale* visant à faire prendre en compte la globalité et la transversalité de cette démarche par chaque intervenant ;
- *Mission sectorielle* pour chacune des priorités que fixera les Maîtres d'Ouvrage dans le programme HQE. L'AMO HQE accompagnera les Maîtres d'Ouvrage puis les Maîtrises d'Oeuvre en vue de la concrétisation des objectifs HQE.

L'AMO HQE traduira les demandes des Maîtres d'Ouvrage en prescriptions claires et précises, prenant en compte les atouts et contraintes du site, les conditions climatiques, les ressources et les savoir-faire locaux. Il fixera les exigences HQE, vérifiera leur compatibilité entre elles, avec le site et avec l'enveloppe financière disponible.

Il devra concevoir et mettre en place des indicateurs et des outils fiables, permettant de mesurer le degré de réalisation des cibles tout au long du projet (de la conception à la réalisation). Son rôle sera aussi de sensibiliser chaque acteur du projet.

PROJET

2-4 : Une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Paysagère

Pour atteindre leurs objectifs communs et respectifs, Logévie et la Ville d'Ambarès-et-Lagrave ont décidé de choisir une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère commune, qui doit permettre de mettre en avant deux réflexions transversales principales :

1) Une approche partenariale de concertation forte avec les Maîtres d'Ouvrage et les Maîtres d'Oeuvre.
2) Une approche urbanistique et de paysagère cohérente sur l'ensemble du site.

Pour ce faire, la maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère sera chargée de réaliser les 2 missions principales suivantes :

- Aménagement urbain du site
- Aménagement paysager du site

La maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère traduira les demandes des Maîtres d'Ouvrage en prescriptions claires et précises, prenant en compte les atouts et contraintes du site ainsi que le PLU. Il fixera les exigences urbanistiques et paysagères, vérifiera leur compatibilité entre elles, avec le site et avec l'enveloppe financière disponible. Son rôle sera aussi de sensibiliser chaque acteur du projet.

Article 3 – Les maîtres d'ouvrage d'opérations

Pour la mise en œuvre du projet et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, les maîtres d'ouvrages ont décidé chacun en ce qui concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

3-1 : La ville d'Ambarès-et-Lagrave

La ville d'Ambarès-et-Lagrave assure le portage global du projet d'EcoQuartier et sa cohérence et garantit sa réalisation dans le temps. Pour ce faire, elle a mis en place le dispositif d'ingénierie suivant.

3-1-1 : L'équipe projet

Le service du « Développement Social, Urbain et Durable du Territoire » de la ville d'Ambarès-et-Lagrave constitue l'équipe projet. Il est composé de 6 agents :

- **Le chef de projet du projet EcoQuartier** qui dirige le service et évite l'affaiblissement des coopérations, l'affaiblissement des différents niveaux de la conduite de projet (celui de la vision stratégique, celui de la déclinaison des orientations et celui de la mise en œuvre opérationnelle) et les ruptures de cohérence entre ces trois niveaux. Il assure le lien entre le comité de pilotage et le comité opérationnel.
- **Le coordonnateur « réussite éducative »,** qui propose aux enfants et aux familles bénéficiaires du quartier un parcours individualisé adapté à chaque situation en utilisant les moyens de droit commun et ceux du programme de « réussite éducative ». Il coordonne également le Projet Educatif Local (PEL).
- **La chargée de mission « emploi – économie »,** qui assure la mise en place et le suivi de la clause d'insertion mise en œuvre sur le quartier, le lien avec les entreprises dans le cadre du développement de l'offre commerciale aux Erables et le suivi des demandeurs d'emploi issus du quartier ;
- **La chargée de mission « Agenda 21 »,** qui s'assure du lien entre les orientations définies dans le cadre de l'EcoQuartier et celle de l'Agenda 21 de la ville. Elle est également garante de la cohérence des dispositifs participatifs avec le Conseil de Développement Durable d'Ambarès-et-Lagrave.

PROJET

- **Le médiateur – coordonnateur CLSPD,** qui est l'interlocuteur de proximité pour le quartier, mais qui également assure la prise en charge des problématiques relatives à la sécurité et à la prévention de la délinquance dans le cadre des instances.
- **L'assistante DSUD,** chargée d'assurer le secrétariat du service et du montage technique et du suivi des dossiers de subvention en direction des différents partenaires financeurs.

3-1-2 : L'ingénierie interne

Pour face aux besoins de transversalité du projet d'EcoQuartier, l'équipe projet s'appuiera sur les services municipaux, et notamment :

- Le service urbanisme
- Les services techniques
- Le service marchés
- Le service communication
- Le service culturel
- Le Centre Communal d'Action Sociale

3-2 : La CUB

En ce qui concerne les ouvrages de sa compétence, la Communauté Urbaine de Bordeaux a organisé sa maîtrise d'ouvrage de la façon suivante.

La maîtrise d'ouvrage sera réalisée en régie. Elle est déclinée en :

- Un chef de projet positionné à la Direction du Développement Opérationnel et de l'Aménagement, représentant du maître d'ouvrage, qui supervise l'ensemble des actions conduites par la CUB ;
- Un maître d'œuvre général, positionné au sein du Pôle opérationnel, chef de la 1ère circonscription de voirie.

3-3 : Logévie

La SA d'HLM articule sa double activité de constructeur et de bailleur autour de deux services : la direction maîtrise d'ouvrage et patrimoine et la direction clientèle. Au sein de ces directions, un **chef de projet** a été désigné pour superviser l'ensemble des actions menées par Logévie sur ce site. Il s'agit d'Olivier Rousseau, monteur d'opérations expert.

3-3-1 : L'équipe construction

La direction maîtrise d'ouvrage et patrimoine de Logévie est chargée de la conception et de la réalisation des voiries et réseaux secondaires, des logements neufs destinés à la location ou à l'accession ainsi que de la démolition ou réhabilitation des bâtiments existants. Elle est composée de 2 pôles : montage d'opérations et suivi des travaux.

Le monteur d'opérations est chargé de la conception (choix des équipes de maîtrises d'œuvre ; montage des dossiers techniques, administratifs et financiers ; coordination entre les différents intervenants internes ou externes jusqu'à la délivrance de l'ordre de service pour commencer les travaux, phase par phase).

Le conducteur d'opérations est chargé de la réalisation (suivi de chantier, coordination entre les différents intervenants internes ou externes jusqu'à la livraison des ouvrages, suivi de la garantie de parfait achèvement et de l'assurance décennale).

PROJET

3-3-2 : L'équipe relogement

La direction clientèle de Logévie est chargée d'accompagner les habitants du quartier des Erables tout au long de la réalisation du projet. Deux pôles sont particulièrement positionnés sur le relogement : le pôle social et le pôle commercial.

Le pôle social est chargé de procéder aux enquêtes préalables afin d'analyser les besoins et attentes des habitants et de les accompagner dans leurs démarches administratives lors de leurs déménagement. La Conseillère en Economie Sociale et Familiale est l'interlocutrice privilégiée de chaque famille et du chef de projet Logévie.

Le pôle commercial est en charge de la location des nouveaux logements et sert d'intermédiaire entre le service construction et le pôle gestion locative. Il permet d'affiner les besoins en logements locatifs (nombre, typologie, loyers...) sur le secteur en lien avec le pôle social. Il accompagne les nouveaux occupants lors de leur entrée dans les lieux.

3-4 : Réseau Ferré de France

Les merlons et protection acoustiques ouvrages incombant à RFF seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du concessionnaire de la LGV SEA. La réalisation de ces ouvrages constitue une obligation contractuelle du concessionnaire dont le respect sera contrôlé par RFF dans le cadre de son rôle de concédant.

3-5 : Le Centre Socioculturel « La Passerelle »

Le Centre Socioculturel « La Passerelle » joue un rôle essentiel également dans la démarche de développement des outils de gouvernance. En effet, il va au devant des personnes, des groupes, soucieux de construire leur vie selon leur propre choix. Il accompagne cette volonté et l'ouvre à la vie sociale, à la participation, à des initiatives telle que les fêtes de quartier par exemple. Le Centre socioculturel est le tremplin de la parole des habitants, par la justesse de projets collectifs, par la préparation de temps de concertation, de négociation, par le maintien de liens permanents entre les habitants et les partenaires locaux.

L'équipe du Centre Socioculturel « La Passerelle » au service du projet est composée de la directrice, de 3 animateurs, dont l'un d'entre consacrera la moitié de son temps de travail à l'accompagnement du Conseil des Habitants et d'une Conseillère en Economie Sociale et Familiale.

Article 4 – La concertation et l'information du projet

Le porteur du projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention s'engagent à mettre en œuvre des actions d'information et de concertation dans le cadre du projet « Les Erables » à la fois pour promouvoir le projet urbain mais également pour répondre aux interrogations des habitants dans leur vie quotidienne.

La dimension participative a été particulièrement approfondie dans le cadre du projet d'EcoQuartier des Erables, dont elle constitue un axe fort. Constitué de plusieurs composantes, un pôle de consultation et d'initiative est associé au pilotage du projet. Il vise à impliquer la population, les associations et les acteurs de terrain. Il est porteur d'une logique d'innovation et il lui est reconnu une capacité d'interpellation. Le pôle pourra s'élargir à tout nouveau groupe de travail créé en fonction des besoins pendant la vie du projet.

Le projet doit avoir une cohérence interne globale. Le jeu des acteurs permet de confronter le projet aux pratiques et perceptions externes. La particularité de la démarche de projet réside dans le fait que le raisonnement doit toujours être « en boucle » : le chef de

PROJET

projet doit toujours être en mesure de recaler son projet par rapport au contexte, aux remarques des élus et des partenaires extérieurs. C'est une attitude de construction permanente et itérative, à la différence des procédures administratives qui sont figées par un cadre normatif.

La participation des habitants est conçue comme partie intégrante du système de pilotage et porteuse d'innovation sur les modes de faire des institutions. La parole de ces derniers doit à ce titre être entendue et intégrée au processus de décision et en retour les habitants doivent être informés régulièrement des avancées du projet.

Le système de pilotage disposera des outils suivants pour mener à bien la concertation autour du projet d'EcoQuartier :

- **Le pôle de consultation et d'initiatives,** évoqué plus haut ;

- **Des réunions publiques régulières ;**

- **Le projet décliné autour des lieux jardinés :**

Une important programme de jardins (partagé, familiaux, pédagogique) sera un outil essentiel de gouvernance. Les habitants seront accompagnés vers la création de ces jardins, accompagnement qui consistera en un appui aux initiatives (gestion participative, animation, intégration paysagère), afin que le projet soit construit et approprié par les usagers de l'EcoQuartier (bénéficiaires ou non). Cela pourrait aboutir à la création d'une association ad'hoc d'habitants en autogestion. Cet accompagnement s'étalera sur plusieurs années (au moins jusqu'en 2012). Les objectifs sont de plusieurs ordres :

- favoriser l'accès à une alimentation saine pour les ménages les plus modestes
- contribuer à améliorer le cadre de vie (maintien de la trame verte)
- participer au développement du lien social
- favoriser l'éducation à l'environnement et l'apprentissage au « bien manger »

La Croix Rouge se propose de participer au projet, sous l'angle « subsistance » et sera associée au projet en tant que partenaire.

- **Une lettre de communication** à construire sur l'avancement du projet

- **Des permanences du bailleur sur site :**

Six mois avant la livraison des nouveaux bâtiments, le relogement des familles du bâtiment A sera mis en œuvre par la tenue d'une permanence mensuelle sur site

Des réunions seront également organisées par Logévie pour chaque entrée du bâtiment A permettant d'informer les habitants des avancées des travaux. Un représentant des locataires sera également désigné selon des modalités à définir.

- **La création d'un groupe de travail avec les habitants concernant l'entretien de leur quartier :**

Des représentants des locataires seront désignés pour travailler avec les services de la ville et du bailleur autour de l'entretien quotidien du quartier. Les demandes sont étudiées en groupe de travail et validées ou refusées. Les habitants participent ainsi pleinement à la décision et ont connaissance du pourquoi des refus ou des accords. Le deuxième avantage repose sur la prise de conscience de la nécessité d'accompagner l'attente par un entretien régulier du quartier.

- **Le Centre Social** dispose ou disposera également de deux outils au sein de l'EcoQuartier pour conduire les habitants à devenir acteurs.
    - Lieu ressources et de rencontres, le comptoir des échanges, monté et co-géré par les habitants, a vocation à évoluer vers un lieu où transitent des échanges de savoirs, de services, d'information et d'implication des habitants sur le projet d'EcoQuartier.

PROJET

- De même, la constitution d'un Conseil des Habitants (et la définition de son rôle sur le quartier et en direction des instances) reste à travailler. Il constituera une ressource pour le Conseil Local de Citoyenneté en permettant de mettre en œuvre une logique de représentation ascendante et descendante. Il permettra de mobiliser, sensibiliser, rendre acteur, tenir compte de la parole de chacun et de ce qu'il peut apporter dans la réalisation des projets qui concernent la vie du quartier.

o **L'Agenda 21 de l'école Victoire :**

L'école Victoire, située dans le centre ville d'Ambarès, a pour vocation d'être déplacée dans l'école Aimé Césaire située dans l'EcoQuartier des Erables. Un travail est engagé avec la ville pour que le comité de pilotage Agenda 21 de cette école, regroupant des élèves de toutes les classes, puisse accompagner le projet de construction du nouvel établissement, mais également du quartier.

o **Travail de mémoire :**

Une action menée par le Centre socioculturel en association avec Marlou Films a débuté en 2006 pour accompagner la parole des habitants sur le quartier des Erables. Le Centre Socioculturel et Marlou Films suivent les différentes étapes de restructuration du quartier autour d'un projet vidéo favorisant la participation des habitants. Il s'agit à la fois d'associer la population du quartier à une initiation et une formation audiovisuelle et de valoriser celles-ci par la réalisation avec ce public d'un documentaire.

Un projet est également en cours de définition avec le collectif « Noir de monde » qui s'installerait dans les quartiers pour recueillir la parole des habitants autour de la question centrale « Pourquoi habiter Ambarès ? », qui renvoie nécessairement aux problématiques « D'où je viens ? » et « Où vais-je ? ».

PROJET

TITRE III. L'INTERVENTION DES PARTENAIRES SUR LE PROJET

Article 5 – La ville d'Ambarès-et-Lagrave

La ville d'Ambarès-et-Lagrave s'engage pour la durée du projet à mettre en œuvre les actions suivantes sur l'EcoQuartier :

5-1 : Création du pôle éducatif Aimé Césaire

Il regroupera 12 classes d'école élémentaire sur un terrain de 4 000 m² et est appelé en effet à jouer un rôle structurant dans le projet d'EcoQuartier, ainsi qu'un point d'ancrage de la vie de quartier. Dans cette perspective, il sera localisé en entrée de quartier, conférant au futur équipement une double fonction de point d'accroche avec l'espace urbain extérieur et de charnière pour le nouveau quartier.

Plan de financement prévisionnel :

Coût total HT : 4 603 546 €	
Maîtrise d'oeuvre	449 776 €
Travaux	4 079 770 €
Mobilier	74 000 €

Calendrier :
Janvier 2011 : début des travaux (durée 14 mois)
Mai 2012 : livraison du bâtiment

5-2 : Création d'une salle de quartier

Elle sera située en entrée de quartier, au nord, ce qui garantit une visibilité « qualitative » du quartier et du projet d'EcoQuartier. La salle est un bâtiment aménagé sur un niveau. Elle a pour vocation d'accueillir sur ses 250 m² de surface des activités autour de la notion de bien-être et de soins, ouvertes aux habitants, et des événements de diverses natures. Sa gestion sera confiée au Centre Social « La Passerelle » avec une vocation à l'échelle du quartier au sens large (intégration du pavillonnaire environnant).

Plan de financement prévisionnel :

Coût total HT	
Travaux	640 000 €

Calendrier :
Juin 2014 : livraison du bâtiment

5-3 : Aménagement des espaces publics

L'espace public est un enjeu fort sur le quartier, dans une démarche de développement du lien social. Il y aura de nombreux espaces publics, appropriés par les habitants, traités simplement et largement plantés. La commune aura à sa charge l'aménagement du parvis de l'école et du square. Le traitement des aménagements extérieurs sera également réalisé avec le plus grand soin.

Sur l'aménagement des espaces publics, la ville interviendra dans son champ de compétence, à savoir :

- l'éclairage public,

PROJET

- le mobilier urbain
- les espaces verts (hors jardins familiaux, jardin partagé, verger pédagogique décrits plus loin), dont la prairie plantée et le square

Le square et la prairie plantée

Objectif : offrir un lieu de rencontre, d'échange générant une certaine mixité sociale

Le square occupe un grand rôle dans la vie de quartier mais aussi à l'échelle de la commune : il est le support des relations sociales en initiant des échanges avec le reste de la ville avec les habitants « extérieurs » au quartier. La création de cet espace public, en lien direct avec le pôle éducatif, permet de faciliter l'invitation des autres populations à venir bénéficier du quartier renouvelé, en fréquentant ce lieu. Le potentiel environnemental et paysager de la chênaie existante sur le site sera préservé dans le square à l'est de l'école, constitué à partir de ce noyau arboré existant et constituant le débouché de l'aménagement paysager projeté. Il sera possible d'accéder à ce square depuis les espaces de récréation de l'école.

Les espaces situés en fond de quartier seront entretenus à la manière d'une prairie plantée, qui pourra ainsi devenir un lieu de mixité sociale.

Coût total HT : 550 000 €	
Espaces verts	
Mobilier sur voirie	
Aire de jeux et plateau bouliste	55 000 €
Eclairage public voie nouvelle	48 000 €
Eclairage public voie existante	20 000 €
Square	
Prairie plantée	
Acquisitions foncières	
TOTAL	**550 000 €**

Calendrier :

5-4 : Création des jardins

En souhaitant intégrer au quartier en devenir un jardin partagé, un verger pédagogique et des jardins familiaux, les partenaires souhaitent donner une dimension humaine aux espaces verts destinés à agrémenter le quartier, et permettre aux habitants de se les approprier. Ces espaces jardinés ont vocation à participer à la définition du paysage, à favoriser la sensibilisation et l'éducation à l'environnement et améliorer le cadre de vie du quartier des Erables. Ils sont également un moyen de revaloriser l'image d'un quartier stigmatisé. L'emprise foncière concernée par l'opération appartiendra à terme à la Ville et s'étend sur 7 400 m² environ au sein de l'EcoQuartier des Erables.

- ***Les jardins familiaux***

Objectif : redynamiser la vie collective du quartier, favoriser l'accès à une alimentation saine pour les ménages les plus modestes, contribuer à améliorer le cadre de vie et favoriser l'éducation à l'environnement et l'apprentissage au « bien manger »

Plus de 5 700 m² sont dédiés à la création de jardins familiaux. Ces parcelles de terre, intégrées aux espaces publics du quartier, seront mises à disposition des jardiniers et de leur famille, afin qu'ils en jouissent pour leurs loisirs et qu'ils le cultivent pour leur consommation personnelle, à l'exclusion de tout usage commercial.

PROJET

Le jardin vise à élargir la notion d'habitat vers l'extérieur. Il contribue à requalifier et réapproprier les espaces extérieurs, tout en en améliorant la qualité de vie à travers l'autoproduction et la culture pour soi. La production peut être l'occasion de dons et d'échanges et permet également d'organiser des festivités autour du jardin.

- ***Le jardin partagé***

Objectif : s'approprier et embellir la ville pour les habitants et offrir une activité d'échange et de travail en groupe autour de l'activité de jardinage.

Le jardin partagé (540 m²) est voué à devenir un lieu de mixité sociale proposant des activités collectives de jardinage, supports de sensibilisation à l'environnement, dans une démarche participative. Ce lieu collectif doit permettre de créer une dynamique de quartier reposant sur des valeurs de solidarité et de créativité et à terme devenir un lieu de rencontres, notamment intergénérationnelles (Agenda 21).

Le jardin partagé doit permettre à chacun de s'exprimer librement à travers une démarche citoyenne et collective en apportant sa contribution pour la culture et l'entretien de ce dernier.

- ***Le verger pédagogique***

Objectif : offrir un lieu favorable à la découverte de la nature et l'expérimentation du jardinage par les enfants, tout en ouvrant l'école sur le quartier

Autre espace de découverte et d'éducation à l'environnement, le verger pédagogique (1 160 m²) a vocation à devenir un lieu approprié par les élèves du pôle éducatif et géré par l'équipe éducative. Son aménagement fera l'objet d'échanges avec les acteurs associatifs qui apporteront leur aide aux élèves et aux enseignants.

Le verger permettra de développer de nombreux potentiels éducatifs (objectifs comportementaux, méthodologiques et cognitifs). Il est un outil pour :

- Développer la sensibilité des enfants à la fragilité des équilibres naturels et sur le travail d'autrui en les responsabilisant ;
- Eveiller les sens des enfants pour interagir avec la nature ;
- Leur faire découvrir la chaîne alimentaire, la sensibilité d'un milieu naturel et les cycles naturels.

Le jardinage développe le savoir-faire des enfants en les impliquant dans des travaux manuels et techniques. Cet apprentissage des gestes du jardinier peut être également l'occasion d'expérimentations ou de concrétiser des connaissances scientifiques.

Coût total HT : 300 000 €	
AMO jardins	15 000 €
Jardin partagé	285 000 €
Jardins familiaux	
Verger pédagogique	
TOTAL	**300 000 €**

Calendrier :
Accompagnement et étude de faisabilité : jusqu'à fin 2010
Elaboration du DCE et consultation des entreprises : 1er semestre 2011
Réalisation des travaux : livraison souhaitée de la première tranche début 2012

PROJET

Article 6 – Logévie

Logévie s'engage pour la durée du projet à mettre en œuvre les actions suivantes sur l'EcoQuartier :

6-1 : Construction de logements sociaux

Au nombre de 138, ces nouveaux logements seront conçus pour un parcours résidentiel intergénérationnel et social. Toutes les catégories de loyers (PLAI, PLUS, PLS) et toutes les typologies seront présentes, avec notamment de l'accession à la propriété.

Les logements seront certifiés BBC Effinergie, Cerqual Habitat et Environnement profil A et Qualitel profil acoustique renforcé.

Plan de financement prévisionnel :

Coût total HT : 19 000 000 €	
Maîtrise d'oeuvre	2 000 000 €
Travaux	17 000 000 €

Calendrier :
Novembre 2011 : début des travaux 1ère tranche (durée 18 mois)
Mai 2013 : livraison 1ère tranche
Mars 2013 : début des travaux 2ème tranche (durée 18 mois)
Septembre 2014 : livraison 2ème tranche

6-2 : Démolition et réhabilitation de logements sociaux existants

La démolition des 32 logements du bâtiment A permettra d'ouvrir l'actuelle cité des Erables sur le nouveau quartier.

Les 47 logements des bâtiments B et C seront réhabilités thermiquement et phoniquement, les entrées retournées et le parvis aménagé pour raccrocher ces logements au reste du projet.

Plan de financement prévisionnel :

Coût total HT : 1 100 000 €	
Maîtrise d'oeuvre	100 000 €
Travaux	1 000 000 €

Calendrier :
Août 2013 : démolition
Novembre 2013 : début des travaux de réhabilitation
Septembre 2014 : fin des travaux de réhabilitation

6-3 : Aménagement des espaces collectifs

Lieux de transition entre l'espace public et les logements, ces espaces ont deux fonctions :

- Stationnements privatifs et rétention des eaux pluviales par îlot,
- Circulation (voirie secondaire) et raccordement (réseaux secondaires)

Ces aménagements extérieurs seront réalisés avec le même niveau d'exigence que celui appliqué aux espaces publics.

Plan de financement prévisionnel :

PROJET

Coût total HT : 1 100 000 €	
Maîtrise d'oeuvre	41 806 €
Travaux	550 000 €

Calendrier :
Novembre 2011 : début des travaux
Septembre 2014 : fin des travaux

Article 7 – La CUB

Les actions d'accompagnement du projet réalisées par la CUB sont les suivantes :

- **Rue E. Larrieu (partie comprise entre le giratoire et la sortie de la voie de l'opération)**

Cette voie existante sera requalifiée afin de privilégier les circulations douces (cycles, piétons), la réalisation d'une aire de stationnement pour autobus, des places de stationnement.

Le coût de cette opération est estimé à 299 000 € TTC.

- **Voie nouvelle hors assainissement**

Un axe viaire majeur sera créé pour ouvrir le quartier sur la ville, faciliter son accès, notamment au futur pôle éducatif, tout en sécurisant les déplacements des personnes et en limitant la circulation automobile. Une attention particulière sera apportée dans son traitement de gestions des eaux pluviales, par la réalisation de noues paysagères.

Le coût de cette opération est estimé à 753 480 € TTC.

- **Fibre optique**

La CUB subventionnera le développement du réseau de fibre optique primaire jusqu'au quartier des Erables à hauteur de 55 000 €. L'objectif est de mettre à disposition du pôle éducatif et des habitants du quartier les services présents et futurs via la fibre optique.

La réalisation du « réseau secondaire » (maillage du quartier jusqu'aux logements eux-mêmes) sera assuré par LOGEVIE. **Logévie pas d'accord**

- **Dispositif de propreté durable**

Le nouveau dispositif s'appuiera sur la suppression des vide-ordures et donc l'externalisation de la gestion des déchets, dans des conteneurs enterrés ou semi enterrés. L'achat et la pose du matériel sont à charge du bailleur.

La CUB l'aidera à dimensionner le projet et ses installations.

S'agissant de la sensibilisation amont des habitants, la direction communication de la CUB accompagnera également la mise en place du dispositif, en lien avec la direction opérationnelle de l'environnement (DOE) et LOGEVIE.

- **Déplacements**

Une meilleure implantation de l'arrêt « Barre » (ligne 93) sera recherchée en fonction de la configuration du site.

Les cheminements doux, alternatifs aux itinéraires empruntés par les véhicules motorisés, auront pour but d'instaurer des liens privilégiés entre les lieux de vie du quartier et les îlots habités (cheminements doux entre le pôle éducatif et la salle polyvalente et entre le verger pédagogique et les jardins familiaux au Nord, à travers la prairie plantée). Reste à déterminer le montant des coûts s'y rapportant.

PROJET

Article 8 – RFF

Le financement des protections phoniques et du merlon paysager décrits précédemment sera assuré dans le cadre de la réalisation de la LGV SEA Tours-Bordeaux, opération cofinancée par L'Etat, les collectivités territoriales contributrices des régions Centre, Poitou-Charentes, Aquitaine et Midi-Pyrénées ainsi que RFF et l'Union européenne.

Le concessionnaire de la LGV assurera le financement et la maîtrise d'ouvrage de ces protections.

La totalité des travaux sera réalisée avant la mise en service de la LGV. RFF demandera au concessionnaire qu'un maximum de travaux sur la commune soit regroupé et intervienne en début de chantier.

Article 9 – Le Centre Social « La Passerelle »

Le Centre Social développe également deux axes, à savoir des ateliers autour d'actions citoyennes et autour de la construction d'une image positive de soi pour être acteur d'une amélioration dans son quotidien et de son cadre de vie.

Dans le premier cas (actions citoyennes), l'équipe du Centre Social se forme à un nouveau système d'approche des publics, où les pratiques doivent intégrer l'idée que les personnes sont détentrices de leurs solutions et capables de les définir à égalité avec le professionnel. Est également recherchée la création d'un mouvement de solidarité qui tient compte des ressources de chacun, de ce qu'il peut ou est capable d'apporter aux autres, face aux difficultés rencontrées sur le quartier, le territoire et dans sa vie quotidienne. Des actions expérimentales seront développées à ce titre sur l'EcoQuartier des Erables.

Dans le second cas (image positive), il convient de citer deux actions phare :

- « Bien se nourrir à petit prix », qui vise à promouvoir l'autonomie et la dignité des personnes ; à accompagner des familles à réunir leurs efforts dans le partage de menus communs et des courses, afin de réduire les coûts repas par membre, l'ensemble étant accompagné de recettes cuisines testées à domicile ou en atelier collectif. Il s'agit de donner une valeur positive et dynamique de prise en charge des difficultés quotidiennes que rencontrent les familles, avec l'ambition de véhiculer leurs démarches sur l'ensemble du territoire, au moyen d'un bus par exemple.
- « Ateliers autour de l'image de soi » : la dimension esthétique est une composante essentielle de la représentation que l'on a de soi-même et de l'estime que l'on se porte. Certaines pathologies, certaines difficultés entraînent chez les personnes des modifications profondes et douloureuses de leur image (de soi et corporelle). Cette vision de soi devient un frein au processus d'évolution. Il y a lieu donc de restaurer chez ces personnes la perception d'une image positive et gratifiante. En ce sens, les soins esthétiques peuvent être un médiateur adapté à cet objectif. Le projet s'inscrit dans la ligne d'une dynamique d'ouverture en favorisant la valorisation, la confiance en soi, la création de lien social et intergénérationnel, le brassage et la participation de ces personnes au sein du Centre socioculturel. Cette thématique constituera également le fil directeur de la future salle de quartier de l'EcoQuartier des Erables.

Plan de financement prévisionnel et calendrier

PROJET

Article 10 – Les volets transversaux, communs à tous ou plusieurs signataires

10-1 : Les réseaux

CUB :

- Voie nouvelle : réalisation de l'assainissement (eaux usées, eaux pluviales),
- Rue Larrieu : reprise de l'assainissement.

10-2 : Les acquisitions foncières

- ***La CUB***

La CUB est propriétaire des parcelles AX 213 (avec un bâti à démolir), AX 215, AX 221 et AX 223 représentant un total de 26 123 m².

La CUB cède à la ville d'Ambarès-et-Lagrave 9 972 m² :

- 4 000 m² pour la réalisation du groupe scolaire à prendre sur les parcelles AX 213 et 215, à 40 € du m², soit un prix de cession de 160 360 € avant abattement de 25%, soit un prix définitif de 120 270 € ;
- environ 5972 m² pour la réalisation des espaces publics, des jardins familiaux, du jardin partagé et du verger pédagogique, à X € du m², soit un prix de cession de XXX €

La CUB cède à Logévie 11 457 m² à prendre sur les parcelles AX221-225 et AX 215 pour partie.

- ***Logévie***

La parcelle Logévie est cadastrée Section AX n°35 pour une superficie de 29 714 m².

- 2 037 m² à céder à la CUB pour l'euro symbolique afin de réaliser la voirie primaire de l'Ecoquartier ;
- 14 067 m² à céder à la ville d'Ambarès-et-Lagrave pour 60 €/m² de terrain (hors frais de notaire) afin de réaliser la salle de quartier, les jardins familiaux et les espaces publics prévus au projet.

N.B : Toutes ces surfaces sont des surfaces estimatives, calculées à partir du cadastre.

10-3 : La clause d'insertion

Les maîtres d'ouvrage de travaux conduits dans le cadre du projet d'EcoQuartier des Erables s'engagent à inscrire dans le cadre de leurs marchés une clause visant à promouvoir l'insertion par l'économique des demandeurs d'emploi résidant en priorité sur le quartier des Erables et à défaut sur le quartier de Bel Air et enfin sur le reste de la commune d'Ambarès-et-Lagrave et les autres quartiers prioritaires de l'agglomération.

Concrètement, il sera demandé aux entreprises adjudicataires de consacrer 5% des heures travaillées au moins à l'insertion professionnelle des demandeurs d'emploi.

S'agissant de Logévie et de la ville d'Ambarès-et-Lagrave, ce dispositif sera traité en étroite articulation avec le PLIE des Hauts-de-Garonne. L'Association PLIE des Hauts de Garonne, partenaire du projet pour l'insertion professionnelle, s'engage à soutenir les maîtres d'ouvrage sur plusieurs points, à savoir,

- Informer les entreprises attributaires des dispositifs d'insertion territoriaux mis à leur disposition.

PROJET

- Proposer le plan d'action négocié et accepté par l'entreprise à la structure opérationnelle et présenter des candidatures à l'entreprise après concertation avec les acteurs de l'emploi de la structure opérationnelle.
- Suivre l'application de la clause d'insertion et procéder à son évaluation
- Réaliser des tableaux de reporting
- Fournir des outils de suivi et des documents administratifs.

10-4 : La charte de relogement

Le relogement des ménages concernés par le programme de démolition-reconstruction du quartier des Erables fait l'objet d'une attention particulière. Il fait appel à un partenariat institutionnel actif avec d'importants enjeux opérationnels et sociaux.

Ainsi, l'accompagnement social des familles est au centre de la démarche et du partenariat organisé et construit avec les professionnels de l'action sociale afin d'assurer leur installation et l'appropriation de leur nouveau logement.

Un protocole de collaboration dans le cadre du relogement et de l'accompagnement social des habitants sera signé en décembre 2009 (annexe 1) avec les partenaires suivants :

- le bailleur social : Logévie
- le Conseil Général avec la M.D.S.I. (Maison Départementale de la Solidarité et de l'Insertion)
- la Caisse d'Allocations Familiales de la Gironde
- la commune d'AMBARES-et-LAGRAVE : service D.S.U. (Développement Social Urbain) dont le service Emploi et le service Médiation
- le C.C.A.S. (Centre Communal d'Action Sociale) de la commune
- le Centre Socioculturel LA PASSERELLE
- le Club de Prévention Spécialisé LE PRADO

Ce protocole représente le document cadre du partenariat relogement. Il regroupe les éléments permettant d'identifier l'organisation partenariale pour la mise en œuvre d'un relogement concerté et en adéquation avec les besoins des habitants. Les signataires s'engagent à favoriser une information transparente et accessible aux familles tout au long du parcours de relogement.

La démarche partenariale engagée pour le relogement des familles du quartier des Erables s'effectue dans l'intérêt des publics concernés et dans le respect des règles déontologiques.

La 1ère tranche de construction sera réservée prioritairement au relogement des locataires du bâtiment A concerné par la démolition. Un accompagnement individualisé sera mis en œuvre pour les demandes liées à ce relogement. Les candidatures des habitants des autres bâtiments seront examinées lors des tranches suivantes. Cependant, une attention particulière devra être portée pour favoriser les relogements sur d'autres sites afin de favoriser la mixité sociale sur le futur site des Erables.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Répondre de manière concertée et complémentaire aux attentes des locataires dans le cadre de leur relogement, définir les conditions d'une évaluation partagée de leurs besoins en vue de la mise en œuvre de la solution de relogement adaptée à chaque situation et des éventuelles mesures d'accompagnement de ce relogement.
- Assurer une prise en charge des problématiques spécifiques relevant d'un dispositif d'aide à partir des entretiens réalisés par le groupe de travail relogement.
- Renforcer la complémentarité entre les partenaires dans l'objectif du relogement des habitants et dans les meilleures conditions possibles.
- Renforcer la communication et la concertation accompagnant le plan de relogement avec les locataires.

PROJET

- Créer les conditions qui permettent aux locataires de s'inscrire pleinement dans la dynamique de la démarche et l'évolution de leur environnement.

10-5 : La Gestion Urbaine de Proximité

Une gestion urbaine de proximité est mise en place par l'action conjointe de la Ville d'Ambarès-et-Lagrave, du bailleur social et de la CUB.

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à signer une convention spécifique dans le délai de six mois à compter de la signature de la présente convention.

TITRE IV. LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES

Le plan de financement annexé **(annexe 1)** retrace les engagements financiers des partenaires.

TITRE V. LE CALENDRIER PREVISIONNEL

Le calendrier annexé **(annexe 2)** retrace le déroulement dans le temps du projet d'EcoQuartier.

TITRE VI. EVALUATION ET SUIVI DU PROJET

Un tableau de suivi de l'opération a été construit par les partenaires, afin de permettre de suivre le projet d'EcoQuartier et de le réorienter en tant que de besoin. Les indicateurs seront définis au départ du projet (2010) et des objectifs de réduction seront fixés à 3 ans **(annexe 3)**.

PROJET

Annexe ① au « titre IV. Les engagements financiers des partenaires » : plan de financement du projet d'EcoQuartier des Erables

PROJET

Annexe ② au « titre V. Le calendrier prévisionnel » : calendrier du projet d'EcoQuartier des Erables

PROJET

Annexe ③ au « titre VI. Evaluation et suivi du projet » : tableau de suivi de l'opération

Objectifs	Moyens mis en oeuvre	Résultats à atteindre	Evaluation
Faire évoluer les modes d'intervention	Mettre en place des outils de gouvernance	Réalisation du programme de lieux jardinés	- M² de lieux jardinés - Participation des habitants au groupe de travail (nombre, fréquence) - Suites données aux décisions du groupe de travail
		Mise en place du groupe de travail habitants autour de l'entretien du quartier	
	Favoriser le lien social et culturel entre les habitants et le reste de la ville	Création d'une salle de quartier	- Participation des habitants au projet de salle de quartier (nombre, fréquence) - % d'enfants de l'EcoQuartier au sein du pôle éducatif
		Création du pôle éducatif Aimé Césaire	
	Entretenir la mémoire du quartier et accompagner les habitants dans le changement	Accompagnement vidéo	- Nombre de participants - Nombre de films produits - Satisfaction des habitants (indice suivi par le Centre Social)
		Accompagnement du Centre Socioculturel	
	Saisir l'opportunité du changement du quartier pour rendre ses habitants acteurs	Mise en place d'un groupe relogement	- 5% d'heures travaillées en insertion - Indicateurs liés au relogement (cf. protocole de collaboration)
		Mise en place de la clause d'insertion	
Réduction des phénomènes de ségrégation socio-spatiale et introduire de la mixité sociale, urbaine et fonctionnelle	Permettre une plus grande mixité sociale et un plus grand confort d'habitat par le logement	Mise en place de parcours résidentiels	- % des différents produits logements offerts - Réduction minimale de 14% de charges par rapport à un bâtiment neuf équivalent - Taux de rotation des ménages - Composition familiale des habitants - Niveau de revenus des habitants - Niveau d'études des habitants
		Mise en place d'une plus grande mixité des logements	
		Offre d'un plus grand confort dans l'habitat	
		Offre de logements adaptés au handicap	
		Maintien de loyers accessibles	
	Améliorer les conditions de vie au quotidien	Mixité fonctionnelle	- Mesure du bruit extérieur (maximum 55 dBA) - Isolement acoustique à l'intérieur des bâtiments neufs : isolement de la façade supérieur de 5 dB à l'isolement réglementaire - Fréquentation des équipements (origine de la population)
		Présence des équipements	
		Lutte contre les nuisances sonores	
	Utiliser l'espace public pour développer le lien social	Qualité de l'espace public	Cf. thème d'excellence « Développer la nature en ville »
		Espaces de convivialité	
	Installer des équipements publics dans le quartier	Pôle éducatif Aimé Césaire	Cf. « faire évoluer les modes d'intervention » ➲ « favoriser le lien social et culturel entre les habitants et le reste de la ville »
		Salle de quartier	
		2 microcrèches	

PROJET

Objectifs	Moyens mis en oeuvre	Résultats à atteindre	Evaluation
Intégrer la dimension économique	Accompagner la demande d'emploi	Mise en place de la clause d'insertion	- Nombre de demandeurs d'emploi - Nombre d'heures réalisées dans le cadre de la clause d'insertion
		Mise en place de l'Espace Economie Emploi	
	Prévoir l'impact du projet	Répartition foncière	Répartition foncière arrêtée en 2009
		Maîtrise du développement de la ville	
	Sécuriser le projet financièrement	Convention financière CUB – Logévie - Ville	Signature de la convention financière en 2009
	Prévoir l'évolution conjoncturelle du projet	Cahier des charges des prescriptions architecturales et urbaines	- Mise en place d'un cahier des charges des prescriptions architecturales et urbaines - 50% d'utilisation des m² disponibles pour les commerces et services
		Utilisation des pieds d'immeubles en services, commerces ou logements	
		Réserve foncière	
Promouvoir les performances écologiques	Optimiser l'utilisation locale des eaux urbaines	Gestion des eaux pluviales	- % de surfaces imperméabilisées - M² linéaires de noues - Eau froide : 25 % de consommation d'eau froide en moins par rapport à un bâtiment neuf collectif existant
		Gestion des eaux usées	
		Conception du paysage	
		Réduction des consommations d'eau potable	
	Prévenir la production de déchets et optimiser la filière de collecte et de traitement des déchets	Collecte et tri des déchets	- Kg de déchets produits par habitants - Taux de refus du tri - Taux de remplissage des conteneurs - Kg de compost produit par an - Charte commune « chantier propre » à signer entre tous les intervenants
		Gestion des encombrants	
		Déchets végétaux et compost	
		Chantier propre	
	Développer la nature en ville (thème d'excellence)	Cf. tableau suivant	
	Construire une mobilité durable (thème d'excellence)	Cf. tableau suivant	
	Développer la sobriété et l'efficacité énergétiques	Sobriété énergétique	- Eau chaude : 30 % de consommation énergétique en moins par rapport à un bâtiment neuf collectif existant - Eau chaude des bâtiments neufs : 60% minimum produit par énergie solaire - Consommation énergétique de 50kW par m² dans les logements et équipements - Emission de CO2 (tonnes / an / habitant)
		Orientation des bâtiments	
		Recours à l'énergie solaire	

PROJET

Objectifs	Moyens mis en oeuvre	Résultats à atteindre	Evaluation
Promouvoir les performances écologiques	Promouvoir une gestion économe de l'espace	Recentrage de l'urbanisation dans le centre ville	- Surface d'espaces vacants réutilisés - % de surface réservée pour une utilisation future
		Urbanisation d'un espace vacant	
	Développer l'écoconstruction	Certification BBC - Effinergie	- Surface de fenêtres exposées au sud (par m² de surface habitable) - Surface de fenêtres exposées à la lumière du jour (par m² de surface habitable) - Nombre d'heures par an pendant lesquelles la température des pièces est supérieure au pic de température estivale - Consommation d'énergie par habitant
		Certification CERQUAL « Habitat et environnement » - profil A	
		Certification QUALITEL avec options « conception économe en charges » et « confort acoustique »	

PROJET

Objectifs	Moyens mis en oeuvre	Résultats à atteindre	Indicateurs
Construire une mobilité durable pour le quartier des Erables	Présence d'équipements publics	Construction d'une école	- Distance à pied pour aller à l'école - Distance à pied pour aller à la salle de quartier - Distance à pied pour aller à la crèche
		Construction d'une salle de quartier	
		Mise en place d'un équipement petite enfance	
	Présence de services commerciaux	Définition des besoins des habitants	- Enquête centre social 2009 - Objectif : 50% des 1 200 m² - Distance à pied pour aller chez le médecin
		Utilisation des m² mis à disposition par le bailleur	
	Redéfinition de la desserte de transports en commun	Déplacement de l'arrêt de bus	- Nombre de lignes de bus accessibles à moins de 100 mètres des limites du quartier : 1
		Convergence des transports en commun vers la halte TER	
	Limiter l'impact de la voiture	Voirie à sens unique	- Passage jour de véhicules - Pourcentage de voirie sur l'ensemble de l'espace public
		Réduction de l'emprise voirie sur l'espace public	
	Repenser le stationnement	Limitation des stationnements privatifs	- Nombre de places de parking par habitant - Nombre de places de stationnement sur voirie par habitant - Taux de foisonnement
		Limitation des stationnements publics	
		Conception de stationnement pour les équipements publics	
	Mailler avec des cheminements doux	Construction d'itinéraires piétons et cyclistes connexes aux voiries	- Nombre de mètres de cheminements piétons par habitant - Nombre de mètres de pistes cyclables par habitant - Nombre de pédibus - Fréquentation du pédibus
		Construction d'itinéraires piétons et cyclistes alternatifs à la voirie	
		Développement des pédibus	
	Mettre en place des parcours de mobilité durable	Poursuite de l'action « mobilité durable »	- Nombre de personnes ayant réalisé une intégration professionnelle

PROJET

Objectifs	Moyens mis en oeuvre	Résultats à atteindre	Evaluation
Développer la nature en ville	Préserver le patrimoine naturel existant	Aménagement en square de la chênaie existante	- Nombre d'arbres préservés / nombre d'arbres supprimés - Surface de prairie plantée / surface imperméabilisée - Nombre d'espèces différentes
		Constituer une praire plantée en fond de quartier	
	Créer des lieux jardinés	Création de jardins familiaux	- Possibilité de cultiver un potager à moins de 150 mètres de sa résidence - % d'habitants disposant d'un jardin familial - Fréquentation annuelle du jardin partagé - Fréquentation annuelle du verger pédagogique - Taux d'utilisation de compost
		Création d'un jardin partagé	
		Création d'un verger pédagogique	
	Traiter les transitions	Concevoir des espaces d'intimité (espaces publics et privés)	- % d'espaces publics et/ou partagés sur la totalité de la surface du quartier - % d'espaces verts sur la totalité de la surface du quartier
		Traitement des clôtures	
		Création d'une transition urbaine	
		Urbanisation de l'espace entre Lagrave et Ambarès	
	Créer une trame verte	Création de cheminements doux transversaux reliant les équipements publics et les espaces publics	- Nombre de mètres de cheminements piétons par habitant - Nombre de mètres de pistes cyclables par habitant - % d'habitants ayant accès à un espace vert à moins de 300 mètres de leur domicile
	Mettre en place une gestion différenciée	Faire un état des lieux qualitatif des espaces à entretenir	- Nombre de taille mécanique par an - Nombre de taille par type d'essences - Taux de réutilisation des déchets végétaux - Taux d'utilisation des produits phytosanitaires par type d'espaces
		Classification des différents espaces en fonction des niveaux d'entretien nécessaire	
		Mise en place d'une mission commune de paysagiste	

PROJET

Annexe ④ : protocole de collaboration dans le cadre du relogement et de l'accompagnement social des habitants

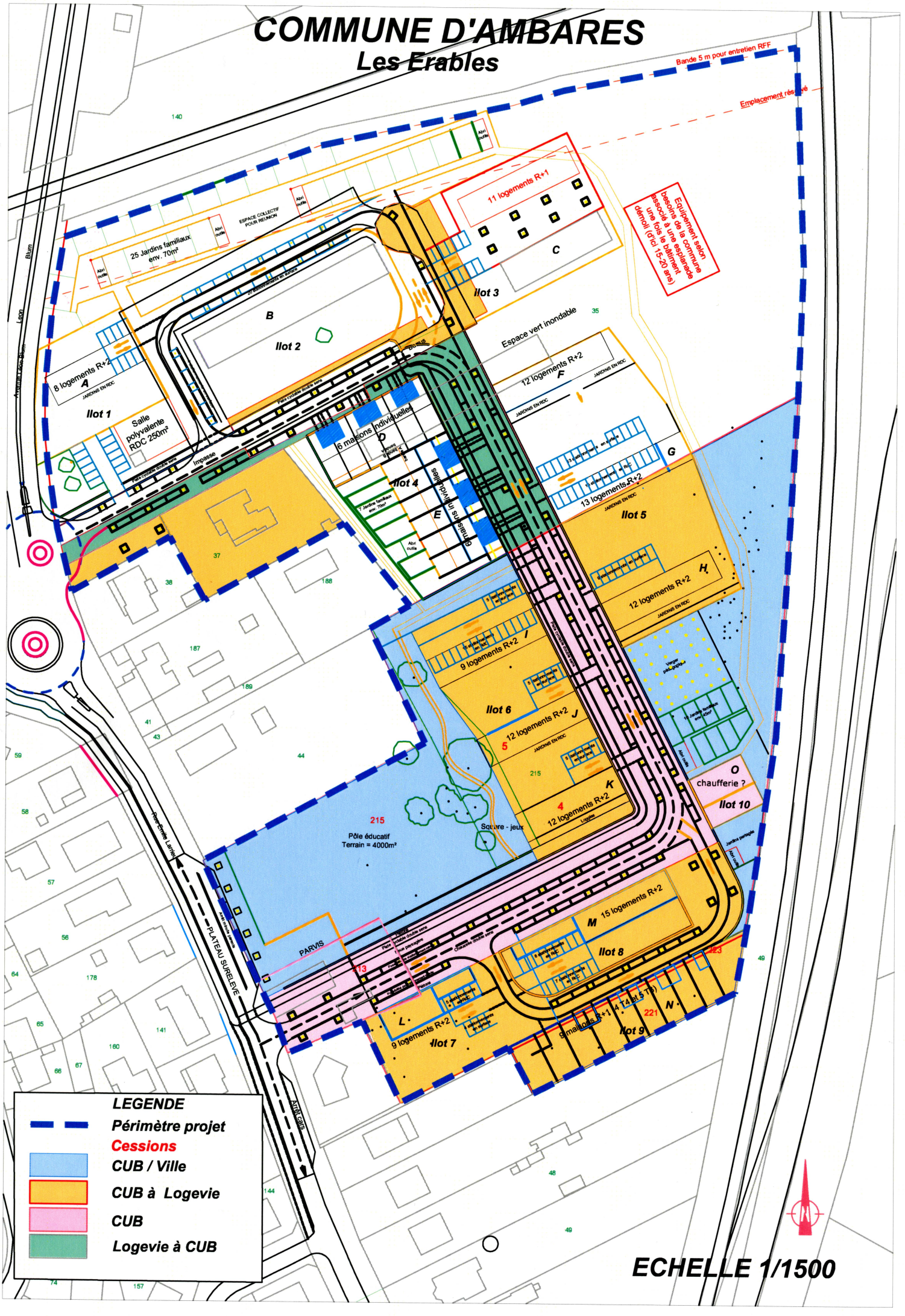
PROJET

Annexe ⑤ : dossier de candidature au concours EcoQuartier du MEEDDAT

1.1 Note sur la présentation du projet
1.2 Note sur les conditions de réalisation du projet
1.3 Note sur les thèmes d'excellence : mobilité et nature en ville

PROJET

COMMUNE D'AMBARES
Les Erables



ECHELLE 1/1500