

Ville de Bordeaux – Bordeaux Métropole - Aquitanis

# Convention pour le redéveloppement de Claveau à Bordeaux



# SOMMAIRE

---

Préambule .....	3
Historique et contexte général du projet .....	3
Le Projet.....	8
Article 1 – Le contenu du projet urbain .....	8
Article 2 – L’organisation de la conduite du projet d’ensemble.....	16
Article 3 – Le montage et les outils juridiques du projet.....	23
Article 4 – La concertation, l’information et la communication sur le projet.....	25
Les Actions du Programme Contribuant à la Réussite du Projet .....	28
Article 5 – Les opérations.....	28
Article 6 – Un remembrement foncier en 2 phases .....	30
Article 7 – L’échéancier de réalisation .....	31
Article 8 – Les engagements financiers des signataires.....	31
Article 9 – Les mesures en matière d’insertion par l’économique .....	32
Article 10 – La Gestion Urbaine de Proximité (GUP).....	35
Dispositions Diverses .....	37
Article 11 – Application, modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle .....	37
Article 12 – Les avenants à la convention.....	37
Article 13 – Date d’effet et durée de la convention.....	38
Signatures .....	39
Annexe 1 – Tableau financier .....	40
Annexe 2 – Orientation d’aménagement et de programmation (1 <sup>er</sup> mars 2014).....	41

# SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

---

Il est convenu entre,

**La Ville de Bordeaux**, Hôtel de Ville, Place Pey-Berland 33077 Bordeaux cedex  
Représentée par Monsieur Alain Juppé, Maire dûment habilité par la délibération du Conseil Municipal du ...

ET

**Bordeaux Métropole**, Esplanade Charles de Gaulle - 33076 - BORDEAUX Cedex  
représentée par son Président en exercice, Monsieur Alain Juppé, et agissant en vertu de la délibération du ...

ET

**aquitannis**, office public de l'habitat de Bordeaux Métropole, 1 avenue André Reinson BP 239 – 33028 Bordeaux représenté par sa Présidente en exercice, Madame Béatrice De François, et agissant en vertu de la délibération du ...

ce qui suit :

# PREAMBULE

---

## Historique et contexte général du projet

### *PERIMETRE DU PROJET*

Le territoire concerné est situé dans le quartier de Bacalan au nord de Bordeaux sur la rive gauche de la Garonne.



## *L'HISTOIRE DE LA CONSTRUCTION DU QUARTIER CLAVEAU*

Dans les années 1950, la crise du logement qui frappe Bordeaux comme le reste de la France, rend impérieuse la nécessité de créer de nombreux logements, et de nouveaux quartiers.

Dès 1949, la Ville de Bordeaux envisage de construire des logements sur le site de l'ancien Domaine de Claveau.

Au moment de sa création, Claveau fut pensé comme une cité jardin.

Plusieurs plans se sont succédés durant les premières années, mais tous se basaient sur l'idée d'un village ou d'une cité en relation à la fois avec la ville et la nature.

Une première tranche de 4 immeubles collectifs comprenant au total 80 logements de type 5 est réalisée. Ces logements sont aujourd'hui détruits. Suivent les deuxième et troisième tranches (1955-1957) comptant 405 maisons individuelles à étage, reparties autour de placettes. L'opération ne porte pas seulement sur les logements, mais comprend également de nombreux équipements collectifs avec groupe scolaire, crèche, piscine...

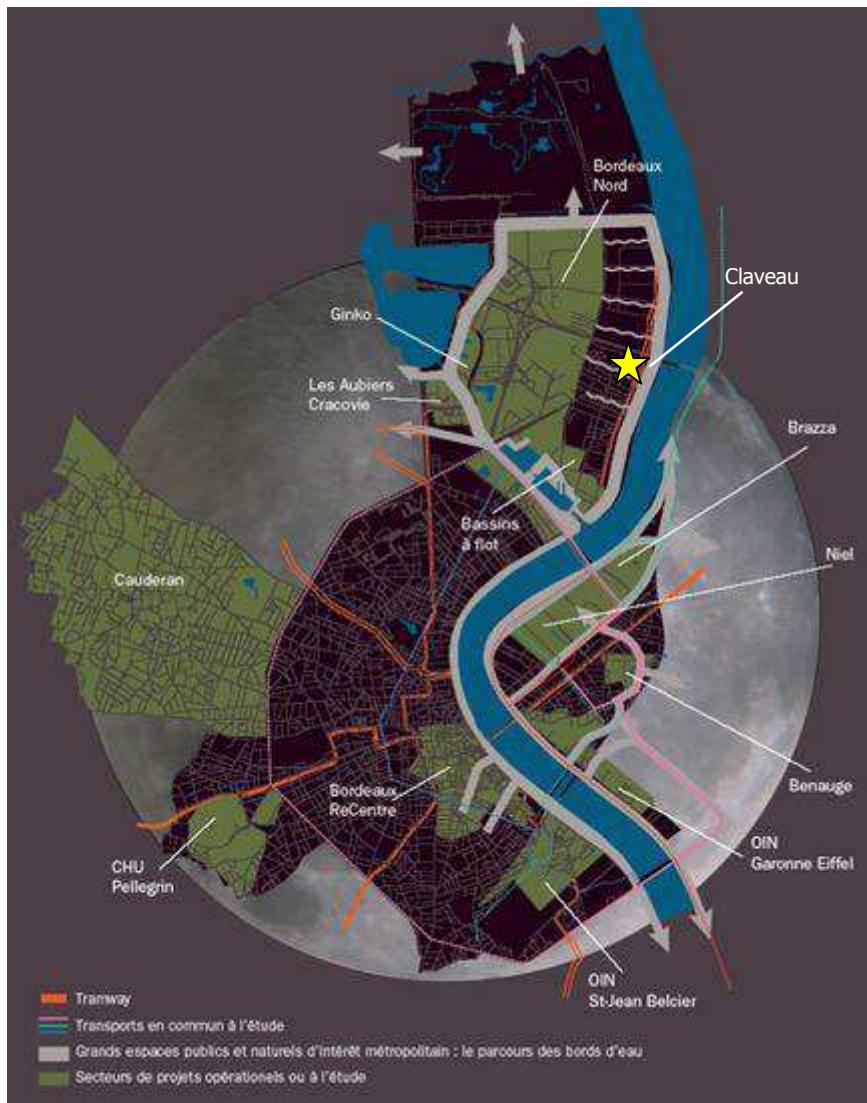
Ces habitations installées au milieu de larges espaces verts constituent à l'époque une innovation.

Elles accueillent, notamment, certains occupants relogés suite aux démolitions de l'opération de rénovation urbaine dans le quartier Mériadeck. Depuis 1975, plusieurs campagnes de démolitions, reconstructions et rénovations se sont succédées.

En 2006-2007, l'ensemble de la cité Claveau, propriété Ville de Bordeaux, a été vendue à des propriétaires privés et à aquitanis, qui en assurait la gestion depuis sa livraison. Ainsi, 123 logements appartiennent à aquitanis, sur des terrains en pleine propriété et 143 habitations sur des espaces gérés par des ASL. Considérant le quartier Claveau et les différentes opérations résidentielles réalisées, aquitanis est donc en charge de la gestion de 428 logements dont 357 logements individuels et 71 collectifs. 89 logements appartiennent à des propriétaires privés dont l'essentiel sont des propriétaires occupants.

## *UN SITE DANS UN TERRITOIRE EN DEVELOPPEMENT*

**Le quartier de Claveau, bien qu'à l'extrême nord de la ville de Bordeaux, côtoie l'émergence de grands projets de développement urbain. A proximité du nouveau quartier des Bassins à flots et non loin des Berges du Lac, le site de Claveau s'inscrit dans l'arc de développement durable. Il jouit par ailleurs aujourd'hui de nouvelles liaisons avec le reste de l'agglomération : arrivée du tramway et livraison du pont Chaban-Delmas.**



## Etat du bâti

Le quartier comporte une très grande majorité de logements locatifs sociaux (80%) et très peu de propriétaires occupants (moins de 20%).

Les logements du quartier Claveau sont petits. En moyenne, sur les 427 logements constitués par les maisons en R+1 accolées, ils offrent une surface de 57 m<sup>2</sup> pour les T3 et de 68,50 m<sup>2</sup> pour les T4. Bien que la production de logements aujourd'hui ne produise pas ou peu de grands logements, les logements du quartier Claveau sont pour autant hors normes. Un T3 moyen aujourd'hui est situé entre 60 et 66m<sup>2</sup> et un T4 entre 73 et 83m<sup>2</sup>.

La plupart des logements (84%) possède un jardin (d'une moyenne de 65 m<sup>2</sup>). Ce jardin a largement servi de lieu d'extension (on note en moyenne 8 m<sup>2</sup> d'extension par logement). Bien qu'il s'agisse souvent d'une nécessité d'agrandir le logement, plus que d'un choix d'espace supplémentaire, on peut considérer cette flexibilité comme une qualité.

Cette qualité d'adaptation et d'appropriation réside également dans le caractère fragmenté et répétitif des logements :

- structurellement, ils sont facilement modifiables (petite portée),
- dans l'espace, ils peuvent être étendus dans toutes les directions, au gré de la domanialité et de la gestion des vis-à-vis.

Regroupés, et malgré la répétition typologique, les logements forment entre eux des structures et des sous-structures spatiales variées. Cela s'observe en considérant les espaces extérieurs depuis l'intérieur des logements. Plusieurs typologies d'espaces publics ou collectifs peuvent donc être définies depuis cet angle d'approche.

Les logements de Claveau, du fait de leur ancienneté, ont pour la plupart besoin d'une réhabilitation d'ensemble : ils sont certes adaptables, bénéficiant de jardins, d'une bonne orientation, de vues dégagées, et ils sont fortement appropriés ; pourtant ils sont relativement petits, mal isolés, au chauffage peu efficace, et pas forcément adaptés à l'évolution des ménages (vieillissement ou agrandissement de la famille). Néanmoins, le quartier jouit d'une situation unique en termes d'ensoleillement, due à la faible densité du tissu urbain : la majorité des façades Sud est ensoleillée l'hiver, impliquant un très fort potentiel solaire annuel et donc des apports gratuits l'hiver.

### **Diagnostic social**

Si Bacalan est bien un quartier à forte concentration sociale, il ne présente pas d'indicateur qui le désigne parmi les plus en difficulté des quartiers du contrat de ville. En réalité, le quartier Bacalan est loin d'être homogène. La nouvelle géographie prioritaire arrêtée par le décret du 31 décembre 2014 a redessiné le contour du nouveau quartier cœur de cible toujours appelé « Bacalan » au Nord du quartier au croisement de l'avenue de Labarde et du chemin Lafitte. Le reste du quartier est inscrit en quartier de « veille active » et potentiellement en « quartier vécu » au regard des usages fait par les habitants de ses équipements. Par conséquent, l'ensemble de ce territoire est inscrit dans le contrat de ville 2014-2020 et sera de ce fait éligible aux actions prioritaires qui seront mises en œuvre dans ce cadre.

L'ancienneté résidentielle est forte sur Claveau et il se trouve la présence en nombre de personnes seules. La couverture par l'APL n'est pas si élevée (22%) mais est bien plus forte chez les emménagés récents (34%). La Cité compte environ 80 logements en statut de propriété, outre les 428 logements gérés par aquitanis. Ces logements en propriété résultent de la vente opérée par la Ville de Bordeaux du patrimoine des années 1950. Le statut de propriétaire confère naturellement des perspectives ou des points de vue qui peuvent différer de ceux des locataires, comme l'a montré l'enquête menée complémentairement à la réalisation d'entretiens auprès des locataires. Toutefois, les différences doivent être relativisées dans la mesure où les occupants sont souvent, sur le plan générationnel, très similaires aux locataires dont ils ont d'ailleurs largement partagé une histoire sociale.

Si la question de la cohabitation entre propriétaires et locataires de la Cité Claveau n'est pas un sujet actuel de conflit, il n'en va pas de même avec la population de gens du voyage sédentarisés installés aux marges de Claveau.

### **Diagnostic environnemental**

L'un des atouts environnemental et paysager de Claveau est la présence de nombreux jardins visibles depuis la voie publique, donnant un espace ouvert agréable. Dans quelques

cas, ces espaces sont même investis par les habitants et les usagers, signe de leur appropriation. Aussi, de nombreux arbres anciens témoignent de la trame historique du site, et peuvent constituer des leviers pour le traitement qualitatif de l'espace. Néanmoins, il est à noter que peu d'espaces verts sont à usage public au sein du site, et qu'il y a une apparente absence d'eau à l'heure actuelle, alors que le territoire est originellement un territoire d'eau.

De façon paradoxale, Claveau profite d'une bonne accessibilité, mais aussi de risques d'enclavement.

En effet, la situation du quartier Claveau est riche en potentialités, étant bien situé et permettant d'accéder aisément à un réseau d'offre de niveau métropolitain. En outre, l'offre de proximité y apparaît « suffisante » quand bien même la proximité ne serait-elle parfois que relative (quelques minutes à pied). Enfin, le quartier Claveau dispose d'éléments susceptibles d'être des éléments attractifs à une échelle dépassant le quartier : la piscine Tissot, les bords de Garonne s'ils deviennent un lieu de destination par des aménagements appropriés ...

Pour autant, s'il y a la potentialité à permettre le brassage, il y a aussi des facteurs qui contribuent à l'enclavement. Claveau souffre en effet d'un déficit d'image lié à un sentiment de relégation de Bacalan. Cette impression d'être en marge est « combattue » par l'arrivée du tramway et la dynamisation de fragments de territoire bacalanais. Enfin, on peut relever que la prédominance d'une population âgée, privilégiant le « chez soi » ou des relations familiales qui sont en grande part construites sur de la proximité, ne contribuent pas vraiment à l'ouverture du territoire ...

# LE PROJET

---

## Article 1 – Le contenu du projet urbain

Le projet qui sert de base de réflexion à la conclusion de la présente convention est celui examiné en juillet 2014 par le comité de pilotage et validé dans ses orientations urbaines générales.

Le projet urbain est la traduction d'une volonté politique forte de mettre en place les conditions nécessaires à une attractivité renouvelée et au changement d'image de ce secteur. Le projet sur le quartier Claveau se compose d'une ambition, d'une vision et d'un mode opératoire déployés en fonction des sites et des concertations avec les Associations Syndicales Libres (ASL). Une démarche originale est mise en place et est détaillée dans l'ambition pour Claveau énoncée ci-dessous : il s'agit d'établir l'ambition de la Cité Jardin réactualisée.

### **UNE AMBITION POUR CLAVEAU**

L'ambition sur le quartier Claveau est de retrouver la qualité et le cadre de vie originels du site. En effet, ce quartier fut conçu comme une cité jardin. Cette ambition se décline autour de 6 qualités à remodeler.

#### *1. Jardins*

Même si l'espace extérieur privé est relativement faible par rapport à l'espace public extérieur en termes de surface, il est omniprésent dans le quartier de Claveau. La quasi totalité des logements du quartier possède des jardins, qui ont un réel impact sur le quartier et sur le mode de vie des habitants.

Tout d'abord, ces jardins ne sont pas cachés dans des coeurs d'îlot hermétiques mais bien visibles, tantôt tournés directement sur l'espace public de la rue et tantôt ouverts sur des espaces collectifs plus intimes. Ils ont un impact visuel certain et forment ensemble un seul paysage qui peut être valorisé.

De plus, les jardins de Claveau sont plus considérés comme des éléments du logement que comme un espace vert à fleurir ou à cultiver, ce qui les rend indissociables du mode de vie des habitants. Le jardin forme le plus souvent une extension de la maison, servant comme espace de repos, de détente, d'habitation, d'entrepôt ou d'agrément. Cela contribue, à travers l'expression de chacun, à créer une vraie diversité dans le quartier.

Dans ce sens Claveau est aujourd'hui une ville jardin : le jardin est une composante aussi forte du système Claveau que les logements et cette qualité doit être conservée.

## *2. 28°*

L'orientation des logements, à 28° par rapport à l'axe nord-sud, est une spécificité propre à Claveau : c'est l'élément le plus remarquable en matière de spatialité et c'est celui qui produit un sentiment de décalage immédiat dans le quartier, au sens propre comme au sens figuré. En tant que forme urbaine cette trame décalée peut poser question, la multiplication d'espaces résiduels triangulaires sans usage particulier en est un exemple. Mais cette spécificité constitue plus qu'une forme urbaine dissociée : elle agit directement sur la qualité intérieure du logement ainsi que sur la porosité du quartier.

Le décalage offre en effet une certaine distance entre le milieu privé du logement et la rue car, même si les logements s'ouvrent directement sur l'espace public, le regard n'est jamais directement sur la rue. Le même effet se produit avec les entrées qui ne confrontent jamais les habitants de façon brutale à l'environnement routier. Par ailleurs, ce décalage produit des conditions intéressantes en matière d'ensoleillement des logements, qui peuvent s'ouvrir sur des espaces différents sans qu'il n'y ait jamais de logements exclusivement orientés nord ou sud. Même si de nouvelles densités ou aménagements extérieurs ne doivent pas nécessairement chercher à s'insérer dans cette trame, ils doivent trouver un moyen d'offrir les mêmes qualités aux intérieurs que ce système.

## *3. Flexibilité*

La taille relativement petite des logements et des jardins ainsi que la fragmentation du système, où il n'y a jamais plus de huit maisons collées les unes aux autres, créent un sol relativement flexible.

Plusieurs réalités, qu'elles soient positives ou qu'elles posent certains problèmes de gestion, témoignent de cette flexibilité : une grande majorité des logements possède des extensions ; les offres de stationnement sont multiples mais on trouve néanmoins des voitures garées un peu partout, aussi bien devant des maisons qu'en cœur d'îlot ; l'espace extérieur dans le quartier est constitué d'espaces publics très différenciés.

Cette flexibilité est une vraie qualité qui, si elle est maîtrisée et localement optimisée, peut produire un environnement habité radicalement différent de la ville traditionnelle. Cela implique une clarté foncière et une meilleure qualification du sol sans pour autant figer celui-ci. Il faudra également mesurer le degré de flexibilité minimale nécessaire dans de nouveaux projets pour pérenniser cette qualité.

## *4. Grands éléments métropolitains*

La Garonne, le Pont d'Aquitaine, le Tramway et le futur parc de l'étang sont autant d'éléments qui placent Claveau dans un réseau métropolitain connecté. En effet, le quartier est aujourd'hui accroché à une série de grands éléments métropolitains, ce qui change non seulement sa position physique dans un espace métropolitain mais également son image au sein de la ville.

La présence de ce type d'éléments est remarquable, que ce soit depuis l'espace public comme depuis le logement. En effet, la fragmentation du système d'habitat permet d'en offrir l'effet à un maximum d'habitants. En même temps, ces éléments n'imposent en rien leur présence, il est tout à fait possible d'y échapper si on le souhaite. Le pont d'Aquitaine, visuellement omniprésent dès qu'on tourne la tête vers le nord, n'est pas une nuisance importante dans le quartier.

La qualité de ces grands éléments métropolitains est d'être là, prêts à être regardés ou utilisés. Si certains de ces éléments, comme la Garonne par exemple, sont encore peu valorisés, nous pouvons en imaginer la force si elle est confortée dans un ou des projets futurs.

#### *5. Porosité*

Une des premières particularités ressenties dans le quartier de Claveau est l'abondance d'espace public ouvert et la possibilité d'aller partout qui en résulte. On accède aussi facilement à l'espace public de la rue, qu'aux coeurs d'îlot et qu'aux arrières et fonds de parcelles. Cette possibilité d'ouverture est rapidement nuancée par le fait que ce n'est pas un système très facile à naviguer, il est difficile de s'orienter et parfois même de distinguer si l'on se trouve sur la rue ou en cœur d'îlot. Cependant, cette porosité est une vraie chance pour le quartier, dans l'image qu'elle offre.

Il ne s'agit pas d'imposer le maintien d'une porosité totale à travers l'ensemble des îlots, mais plutôt d'imaginer une porosité plus fine permettant d'accéder aux coeurs d'îlots ainsi que de relativiser la notion classique de devant et d'arrière de la ville traditionnelle pour offrir à Claveau des espaces plus insolites.

#### *6. Places publiques*

Même si l'espace public est aujourd'hui uniforme dans son traitement, il existe de réelles différences dans sa spatialité. Des petites venelles piétonnes, des espaces verts plantés et des espaces triangulaires résiduels coexistent dans un patchwork de lieux plus ou moins fonctionnels.

On y trouve également de vrais potentiels de lieux publics qui ne sont présents nulle part ailleurs dans Bacalan. En effet, la taille de certains espaces libres, combinée à un encadrement bâti structuré, offre d'ores et déjà toutes les conditions pour l'existence de places publiques. Sans imposer une image « superpublique » à ces lieux, où l'on chercherait à tout prix à rassembler les habitants, nous pouvons imaginer que ces espaces deviennent des lieux plus ou moins fréquentés, qui contrastent avec les rues prolongées de Bacalan et offrent un autre type d'univers.

Cette spécificité est une occasion rare dans la ville existante et peut, si ces lieux sont activés d'une façon pertinente, tendre vers une nouvelle forme de ville à Claveau.

## *6 qualités, au service d'une ambition : la cité jardin réactualisée*

L'ensemble de ces 6 qualités offrent une possibilité de réactualiser la cité jardin : de manière plus contemporaine, tout en se basant sur les qualités d'habitats traditionnelles de la cité jardin, et s'inscrivant dans un contexte plus ouvert et métropolitain.

Cette ouverture doit être à la fois sociale pour les habitants, en sortant de la vision d'un village qui se suffit à lui même, et écologique, dans les opportunités que Claveau peut offrir demain dans le Nord de Bordeaux. (L'orientation d'aménagement et de programmation spécifique à la Cité Claveau et prochainement inscrite au PLU se trouve en annexe).

### **LA VISION POUR CLAVEAU**

La vision pour Claveau se veut durable et doit activer le social, l'écologie et l'économie pour créer un quartier qui se renouvelle sur lui même dans le temps. C'est la vision d'un quartier ouvert, tourné vers l'extérieur, où la population et les usagers interviennent de façon claire au service de Bacalan entier.

Le quartier se transforme à travers un travail dans le temps sur les espaces vides qui se transforment soit en espaces de mobilité (stationnements, circulations douces, porosités piétonnes bien délimitées) soit en espaces de production écologique (jardins productifs, espaces perméables, bassins...). Une nouvelle programmation d'habitat, à travers des projets de densification collectifs mais doux, ainsi qu'un travail sur les équipements apporte une nouvelle mixité générationnelle et sociale dans le quartier.

Ce projet pédagogique et expérimental suppose de faire fédérer un ensemble d'acteurs (y compris les propriétaires privés de Claveau) autour d'un projet commun et partagé. Cela passe par un processus de transformation long dans le temps, qui nécessite la mise en place d'une méthodologie de gestion et de suivi performante au sein d'Aquitanis qui sache communiquer une confiance en l'avenir sans grandes transformations dans le présent.

Progressivement, le quartier de Claveau se transforme en un quartier intégré, performant et productif.

Cette vision se décline en 4 grands objectifs :

#### **1. Un morceau de Bacalan**

Claveau devient un équipement pour l'ensemble de Bacalan, réunissant des usages qui dépassent la simple utilité des habitants. Le quartier s'inscrit dans un projet de requalification bien plus large, celui de l'arc du développement durable. Il devient un

projet d'intérêt bacalanais dont la valeur «patrimoniale» permet d'en affirmer l'identité, un patrimoine de la cité jardin qui a autant de valeur que celui du périmètre de l'Unesco.

La ville que propose Claveau peut permettre de révéler une diversité et une vitalité bacalanaise d'un ordre et d'une échelle autres que ceux des quartiers environnants. Claveau et Bacalan s'inscrivent dans une vision de la ville multiple.

## ***2. Un quartier à vocation sociale : la cité jardin***

Le quartier Claveau a été pensé comme une cité jardin entretenant une relation entre ville et nature. Claveau se distingue comme un ensemble urbain horizontal, combinant les notions de privé et de collectif dans un tout unique. A l'image de ses six qualités, c'est un lieu flexible dont l'évolutivité transparaît à toutes les échelles.

Dans ce contexte, il apparaît que nombre des principes imaginés il y a maintenant soixante ans peuvent aujourd'hui être réactualisés, de façon à servir la ville contemporaine, que ce soit des jardins partagés ou une logique de stationnement physiquement déconnectée du logement.

Au lieu de chercher à homogénéiser Claveau en appliquant des principes urbains génériques, le quartier doit se baser sur les qualités d'habitats traditionnels de la cité jardin pour créer un environnement qualitatif et hautement adaptable ayant la capacité de se renouveler sur lui même.

## ***3. Un lieu participatif***

Un des challenges de Claveau est d'activer un projet collectif partagé par l'ensemble des habitants. De la même façon que les qualités anciennes sont réactualisées, il s'agit de s'appuyer sur des dynamiques existantes pour construire le quartier, sans chercher à uniquement appliquer des actions de façon centralisée.

Ainsi, chaque action engagée sur le quartier doit être développée afin de servir d'une part les habitants et d'autre part la cité jardin et sa durabilité écologique. Elles doivent avant tout apporter une plus value aux habitants, permettant ainsi d'inventer une forme de participation à la «française» basée sur l'individu. Il s'agira ainsi d'associer les habitants à toutes les étapes de la mise en œuvre du projet.

Le mode de fonctionnement actuel de Claveau, organisé en Associations Syndicales Libres, oblige en effet à une gestion spécifique à partir de l'individu si l'on veut activer un projet global. Le quartier a besoin d'une gouvernance administrative et juridique qui accepte ces spécificités.

#### **4. Un espace écologique**

La petite taille des logements et des jardins, ainsi que la fragmentation du système (bâti, stationnement, voirie,...) créent un sol relativement flexible, capable d'évoluer dans le temps. La durabilité du quartier dépend de cette évolutivité et offre à Claveau un potentiel écologique considérable.

A la différence de la ville classique bacalanaise, qui distingue l'espace de la rue et l'espace du privé, la surface de Claveau peut être divisée en trois (éco)systèmes qui évoluent librement en même temps qu'ils s'influencent mutuellement.

- L'habitat, qui comprend l'ensemble des usages de l'individu,
- Le sol des mobilités, qui ouvre le quartier tout en créant une ville accessible pour les habitants,
- Le sol servant, qui offre des usages à l'ensemble du monde vivant (habitants, eau, nature...).

Ces trois systèmes forment une excellence écologique spécifique à Claveau. Cette vision de Claveau inclut d'en faire un lieu de vie confortable, au niveau du confort des logements, de la performance énergétique, de la présence d'équipements de proximité, d'espaces verts extérieurs de qualité ...

**Claveau doit devenir un modèle de transition et redéveloppement de la ville sur elle-même de façon durable et au service d'un environnement plus large.**

#### **UN PLAN DE DYNAMIQUES RESIDENTIELLES ET DE RELOGEMENT**

L'ambition sous-jacente au projet résidentiel est triple :

- maintenir la vocation sociale de la cité jardin au sein de Bacalan, et offrir les conditions du maintien sur place des populations,
- faire de Claveau un quartier de la transition et du redéveloppement,
- attirer les jeunes couples et les familles pour un renouveau démographique à Claveau.

Dans cette optique, le plan des dynamiques résidentielles doit intégrer plusieurs objectifs :

- maintenir l'habitat locatif social à Claveau,
- innover en orientant la réflexion sur des formes d'habitat spécifiques afin d'attirer et d'accueillir des populations porteuses de l'esprit de transition qui doit être propre à Claveau,
- intégrer une offre d'habitat adapté pour que les personnes âgées puissent vieillir sur Claveau,

- développer une offre en accession sociale et maîtrisée dans le but d'être en capacité d'accueillir des familles,
- permettre à des locataires de devenir propriétaires,
- aider les propriétaires à réhabiliter leurs logements dans un souci de confort énergétique, dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG),
- reloger les populations dans le besoin, notamment sur les 13 maisons identifiées à démolir.

### *MODE OPERATOIRE*

Le mode opératoire nécessite d'agir sur les 3 systèmes en 2 étapes. Premièrement, la réalisation de préalables. Deuxièmement, une boite à outils déployée en fonction des sites.

#### *Les préalables*

- Désignation de la maîtrise d'œuvre urbaine,
- Définition des modalités d'animation, de concertation et de remembrement,
- Résolution des dysfonctionnements réseaux,
- Rétrocession à Bordeaux Métropole des espaces résiduels,
- Création de servitudes sur foncier privé.

#### *La boite à outils : 15 actions*

- Action 1 : guide pratique des usages
- Action 2 : réhabilitation étape 1 :
  - sur le patrimoine public : une enveloppe thermique renforcée pour des réductions de charges
  - sur le patrimoine privé : une amélioration globale (confort thermique, sécurité, adaptation à la perte d'autonomie)
- Action 3 : réhabilitation étape 2 : l'ajout par extension, de pièces facilement appropriables et mutables ouvertes sur l'extérieur, permettra d'augmenter la taille moyenne des logements et de renforcer leur confort énergétique
- Action 4 : réhabilitation étape 3 : une production énergétique future (photovoltaïque, ...)
- Action 5 : une offre de logements nouvelle répondant aux enjeux de diversification et de mixité sociale : 90 logements
- Action 6 : mobilité et porosité piétonne
- Action 7 : mobilité et stationnement
- Action 8 : une voie verte centrale
- Action 9 : des lieux d'affluence, 4 placettes
- Action 10 : un arrêt de bus
- Action 11 : arbres et plantations
- Action 12 : perméabilisation et végétalisation
- Action 13 : nouveaux jardins
- Action 14 : lieu de vie
- Action 15 : réserve foncière pour équipements futurs

## **PREMIERS ILOTS OPERATIONNELS**

Le mode opératoire, préalables et boîte à outils, permettra de réaliser les trois premiers îlots opérationnels du projet urbain du quartier Claveau.



*Ilots opérationnels test*

## **Article 2 – L’organisation de la conduite du projet d’ensemble**

### ***ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA CONDUITE DE PROJET***

La conduite du projet d’ensemble sur le quartier Claveau doit répondre à des enjeux et objectifs opérationnels efficents.

Revendiquer une visibilité de projet :

- Une position stratégique : connecteur du territoire, lien au tissu existant et éviter l’effet tenaille
- Développer une stratégie d’attractivité et concerter l’avenir de Claveau
- Rendre le projet lisible pour des financeurs éventuels

Gouverner et pérenniser l’ambition :

- Recherche de stabilité et d’engagement sur le temps long
- Pérenniser les investissements
- Observer et évaluer la transformation
- Garantir une cohésion d’ensemble

Coordonner efficacement une opération morcelée :

- Mettre en place un pilotage opérationnel et technique clair et efficace
- Optimiser l’ingénierie au service du projet
- Mutualiser des études et des marges de manœuvre sur un périmètre élargi (risque inondation, étude d’impact et mesures compensatoires, relogement, ...)

Assembler le puzzle, vers un foncier réorganisé :

- Articuler le foncier malléable (public) et le foncier complexe (ASL)
- Mettre en place des outils et des démarches juridiques structurés, simples et solides
- Instaurer une négociation efficace.

### ***LE PILOTAGE DU PROJET URBAIN***

La conduite du projet est partenariale et est organisée comme suit :

#### *Le pilotage stratégique*

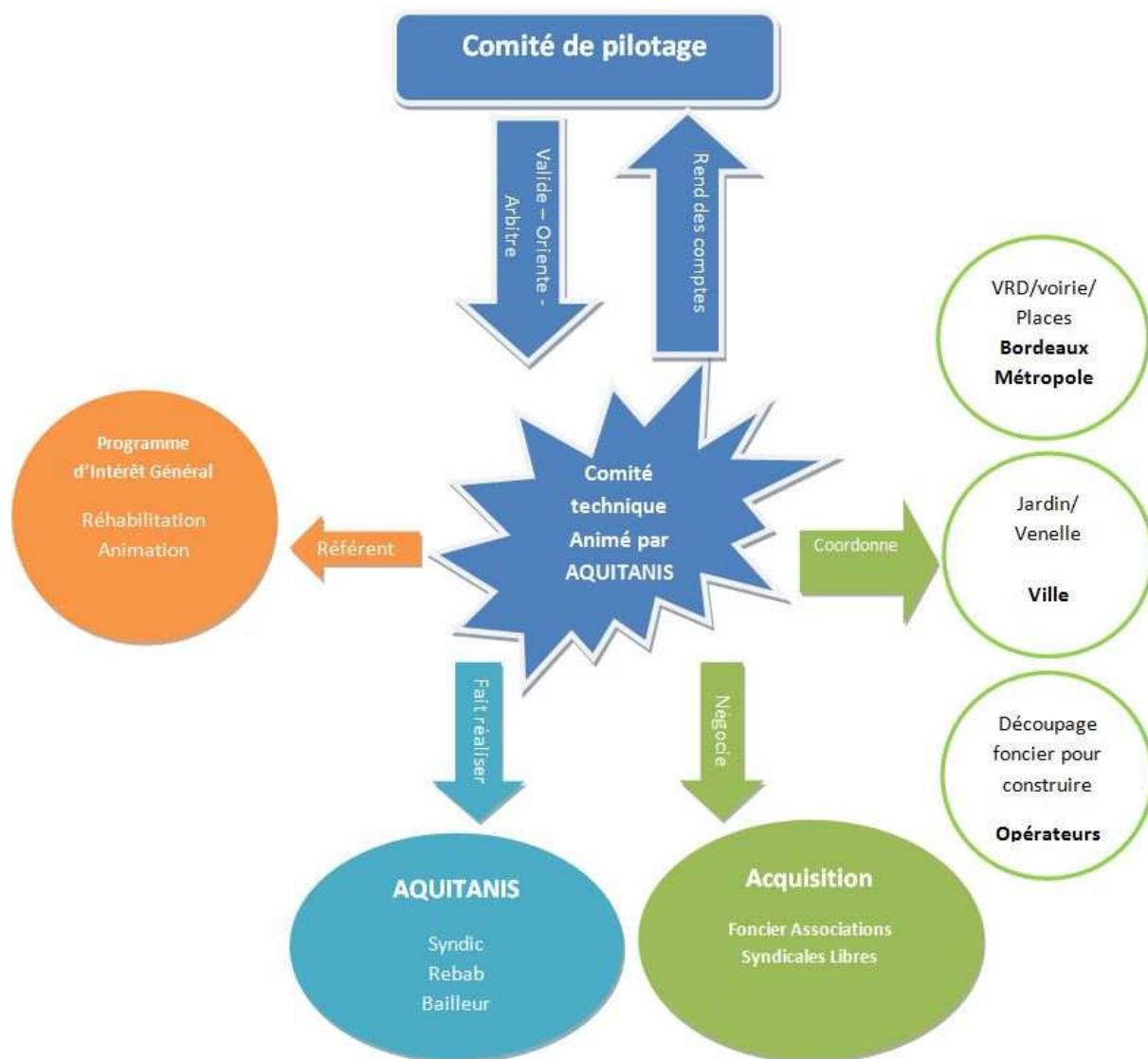
Le comité de pilotage est l’instance politique, partenariale et stratégique du projet. Présidé par le Maire de Bordeaux, il regroupe les principaux partenaires impliqués dans le projet :

- La Ville, garante de la cohésion d’ensemble du projet urbain communal au regard de ses politiques,
- Bordeaux Métropole, garante de la cohésion d’ensemble du projet urbain métropolitain au regard des grandes démarches métropolitaines, du plan de cohérence d’ensemble de Bordeaux Nord, du contrat de ville, du PLU, du PLH, du PDU, ...

- aquitanis, garant de la cohésion d'ensemble du projet urbain au regard de son expertise d'aménageur, de bailleur, de syndic et de gestionnaire.

Outre ces 3 partenaires réunis autour de la présente convention, le comité de pilotage pourra s'élargir lorsque cela s'avérera nécessaire.

Le comité de pilotage a pour mission d'arrêter et d'actualiser les choix stratégiques, les objectifs, d'articuler voire d'arbitrer sur l'ensemble des sujets pour fédérer les différentes logiques des partenaires, d'arrêter le budget et les montages financiers, de valider les opérations du programme.



*Schéma de la conduite de projet*

Les comités de pilotage sont organisés et préparés par aquitanis, coordonnateur du projet urbain qui assure l'interface entre les différents partenaires et opérateurs ainsi que le secrétariat des relevés des décisions.

A noter la possibilité de prévoir un comité de pilotage stratégique (une fois par an) présidé par le Maire : validation des grandes orientations, points d'étape de l'avancement du projet et arbitrages si nécessaire.

Dans le même ordre d'idées, un comité de pilotage opérationnel (plusieurs fois par an) sera présidé par l'élu référent : validation technique et financière des opérations du programme avant mise en œuvre.

#### *Le pilotage opérationnel*

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 décident qu'aquitanis assure le pilotage opérationnel du projet pour le compte du comité de pilotage.

Un Comité Technique se réunira régulièrement afin de mettre en mouvement le projet. Il assurera la coordination des acteurs, le suivi de la mise en œuvre opérationnelle du projet et la validation technique et financière des opérations avant passage en comité de pilotage opérationnel.

Le Comité Technique est animé et préparé par aquitanis. Il se compose du noyau dur des acteurs du projet à savoir la Ville, Bordeaux Métropole et aquitanis. Il s'ouvrira à d'autres acteurs selon les sujets traités (expertise environnement, espace vert, hydraulique, ...).

aquitanis a pour mission d'établir le planning général des opérations, de mettre en évidence les « points durs », de coordonner les interventions des maîtres d'ouvrage et de les alerter en cas d'aléas ou de nouvelle orientation à prendre en compte.

#### *aquitanis : opérateur urbain au service du projet partenaire*

aquitanis assurera le rôle d'opérateur urbain pour les collectivités. La fonction première d'aquitanis est d'assurer une indispensable cohérence stratégique des opérations conduites. Cohérence urbaine à travers une gestion territoriale des réflexions concernant le PLH et le PLU, en étroite collaboration avec les collectivités, cohérence sociale par l'affichage d'une politique commune de relogement des ménages concernés, par la gestion de guides programmatiques communs en matière de diversification de l'offre résidentielle, cohérence concernant l'emploi par la mise en place d'une charte locale d'insertion.

Il s'agit aussi de servir de catalyseur entre les différents acteurs du projet urbain afin d'optimiser leurs interventions et de permettre une accélération des processus de mise en œuvre. Cela permet le respect des délais et la cohérence d'ensemble.

La conduite stratégique des opérations implique aussi une déclinaison locale sous l'autorité directe du Maire. La fonction d'aquitainis est d'apporter tous les éléments de cadrage et d'information permettant de mettre en œuvre les projets selon les modalités pertinentes.

L'ensemble du projet urbain est mis en synergie et en cohérence en Comité de Pilotage qui se prononce sur les orientations stratégiques et prend les décisions fondamentales. Les travaux du Comité de Pilotage sont préparés par le Comité Technique qui regroupe les représentants techniques et sociaux des différents partenaires.

La rémunération de la mission de coordination stratégique et opérationnelle est assurée par les droits à construire générés par les 90 nouveaux logements.

### *LES MAITRISES D'OUVRAGE D'OPERATIONS*

Afin de réaliser dans les meilleures conditions les projets et pour une mise en œuvre rapide et efficace, les maîtres d'ouvrages ont décidé chacun en ce qui le concerne de mobiliser leurs équipes de la façon suivante :

#### *La Ville de Bordeaux*

La Ville de Bordeaux accompagnera le projet urbain de Claveau tout au long du processus. Ce projet concourra à la réalisation de Bordeaux 2030 et du Pacte de cohésion sociale et territoriale.

La Ville de Bordeaux participera donc aux comités de pilotage, aux comités techniques, aux dispositifs de consultation des habitants autant que nécessaire. Ceci, en parallèle de sa participation financière aux études de maîtrise d'œuvre urbaine.

La Ville mettra notamment en place avec les partenaires, et en lien avec les Mairies de quartier, la concertation à l'échelle du quartier de Claveau, à un rythme adapté à l'avancement de l'opération.

La Ville de Bordeaux s'engage à porter la maîtrise d'ouvrage, le financement principal et la gestion à long terme des actions ou des éléments relevant de ses compétences à savoir notamment les espaces verts, l'éclairage public et le mobilier urbain.

En matière de logements, elle s'engage à :

-accompagner le développement de l'offre nouvelle en logements locatifs sociaux selon les modalités de son règlement d'intervention d'aide à la production de logement social qui seront en vigueur au moment de l'agrément des opérations,

-soutenir l'amélioration du parc de logements privés dans le cadre du PIG communautaire ou de son dispositif propre d'aide à l'amélioration selon les modalités qui seront en vigueur au moment des demandes de subventions,

-aider les primo-accédants à la propriété dans leur achat immobilier sur Claveau selon les conditions de prix de vente et de ressources qui seront en vigueur au moment de la signature des promesses d'achat,

-veiller à la qualité d'usage de l'offre neuve et réhabilitée (typologies, surfaces minimales, distribution, orientations, espaces extérieurs).

Dans l'hypothèse de l'obtention de financement européen, la Ville de Bordeaux sera chargée de consulter le conseil citoyen de Bacalan, conformément aux obligations fixées dans le cadre du programme opérationnel FEDER-FSE 2014-2020 pour les projets situés en « quartier vécu ».

Un chef de projet ou d'opération référent servira d'interlocuteur avec les autres parties prenantes et notamment avec aquitanis. Pour la Ville de Bordeaux, un urbaniste sera chargé du suivi de l'opération pour ¼ d'équivalent temps plein et un référent de la direction du développement social urbain sera désigné.

#### *Bordeaux Métropole*

Bordeaux Métropole s'engage à porter la maîtrise d'ouvrage, le financement principal et la gestion à long terme des actions ou éléments relevant de ses compétences, à savoir :

De manière prioritaire :

- Le classement et la requalification des réseaux d'assainissement
- Le classement des espaces ouverts pouvant être assimilés à du domaine public de voirie
- La clarification du foncier
- L'aide à la réhabilitation des logements publics et privés, dans le cadre de ses interventions de droit commun selon son Règlement d'Intervention Habitat.

De manière secondaire :

- La requalification des voiries le nécessitant, pour les éléments relevant de ses compétences et selon les crédits affectés
- L'amélioration du dispositif de transports en commun (abris voyageur)

Pour ce faire, elle traitera les préalables nécessaires (fonciers, procédures environnementales) qui ne seraient pas traités de manière globale à l'échelle du projet urbain, conduira les études nécessaires en maîtrise d'œuvre interne ou externe, réalisera les travaux, pour chaque sous opération dont elle a la responsabilité.

Bordeaux Métropole s'engage également à mobiliser en interne les ressources nécessaires à la conduite de ces opérations.

Un chef de projet référent servira d'interlocuteur avec les autres parties prenantes et notamment aquitanis ; il pilotera les interventions en MOA métropolitaine directe et sera

appuyé par un chargé d'opération et un référent foncier. Au total, la mobilisation des services métropolitains équivaut à ¼ d'équivalent temps plein.

Le projet urbain sur le quartier Claveau nécessite la mise en œuvre de cinq missions, dont deux sont vraiment spécifiques au projet urbain. Ces deux missions sont :

- Mission de pilotage stratégique et opérationnel
- Mission d'aménageur et négociateur foncier

Les autres missions sont :

- Mission de constructeur sur une partie du programme de construction (à définir)
- Mission de syndic des Associations Syndicales Libres
- Mission de gestionnaire de son patrimoine bâti et de sa réhabilitation

Ceci implique l'intervention concertée de trois métiers (Direction Habitats et Clientèles, Direction Aménagement Urbain, Direction Production Offre Nouvelle) distincts d'aquitanis, eux-mêmes en relation avec plusieurs administrations (DDTM, Ville, Département, ...) et de nombreux partenaires (CAF, maîtres d'œuvres, entreprises, ...).

Afin de coordonner l'ensemble de ces actions en lien avec ces divers services et partenaires, un chef de projets d'aquitanis assurera les missions de pilotage stratégique et opérationnel, ainsi que la négociation foncière. Il assurera également la coordination interne des services d'aquitanis mobilisés sur cette opération ; l'ensemble de la mission correspondant à 1/3 d'équivalent temps plein.

Sur les autres missions, seront mobilisés :

- un technicien VRD,
- un expert foncier,
- un responsable programmation/réhabilitation,
- un monteur d'opération/production offre nouvelle,
- un responsable du service Syndic,
- l'agence Bordeaux Nord.

### ***DISPOSITIFS DE COHERENCE D'ENSEMBLE EN MATIERE D'AMENAGEMENT***

L'ingénierie de projet détaillée ci-après est cofinancée à 25% par Bordeaux Métropole – taux maximal de financement de l'ingénierie - la part restante (75 %) étant prise en charge à parts égales par aquitanis et la Ville de Bordeaux. Le pilotage sera assuré par aquitanis pour le compte et en étroite collaboration avec les signataires de la convention.

#### *Une maîtrise d'œuvre urbaine*

aquitanis, pour le compte des signataires de la présente convention, s'engage à mettre en place une maîtrise d'œuvre urbaine par voie d'accord cadre mono-attributaire d'une durée de 7 ans. Cette maîtrise d'œuvre servira à déployer les actions de la boîte à outils proposée sur Claveau et permettra la réalisation et la tenue du projet d'ensemble.

### *Des Assurances à Maîtrise d'Ouvrage Etudes*

L'ensemble des signataires de la présente convention s'engage à réaliser toutes les études complémentaires nécessaires à la mise en œuvre du projet d'ensemble (chaque maître d'ouvrage étant concerné par ses propres opérations).

Ces études auront pour vocations principales les missions suivantes :

- Hydraulique
- Usages et cheminements
- Géomètre
- VRD
- Juridique

### *Un observatoire de l'habitat*

aquitannis, pour le compte des signataires de la présente convention, mettra en place sur le quartier un observatoire de l'habitat. Cet observatoire permettra dans un premier temps de compléter les études déjà menées et de mettre à jour les données chiffrées afin d'avoir un état des lieux actuel de l'habitat et du parcours résidentiel au sein de Claveau. Dans un second temps, cet observatoire servira de base dans la détermination du plan de dynamiques résidentielles. L'observatoire de l'habitat permettra de partager les connaissances et le travail de l'agence de proximité avec l'ensemble des acteurs du projet.

Ce travail sera alimenté notamment par le retour du terrain et lié aux résultats du Programme d'Intérêt Général (PIG), mais également par les résultats de la commercialisation des opérations neuves, ainsi que par l'analyse des mobilités entraînées par la réhabilitation du parc de logements publics.

### *Une évaluation globale du projet*

Les signataires de la présente convention s'engagent à diligenter à mi-parcours et au terme de la présente convention une évaluation partenariale du projet qui porte notamment sur le respect du programme physique, du programme financier, de la qualité urbaine, de l'accompagnement social, de l'incidence sur l'environnement.

## **Article 3 – Le montage et les outils juridiques du projet**

Un travail important a déjà été réalisé en matière de montage et d'outils juridiques du projet. Ce travail a abouti à la rédaction et à la signature de la présente convention.

Les signataires de la présente convention s'engagent à définir et clarifier les outils juridiques complémentaires à mettre en œuvre sur Claveau.

### **OUTILS JURIDIQUES DU PROJET**

#### *Ouverture d'une concertation*

Un dispositif de concertation sera mis en place sur le quartier Claveau. Si cela s'avérait nécessaire juridiquement, le dispositif serait au titre de l'article L.300-2.

En tout état de cause, un dispositif de concertation auprès de la population sera poursuivi dans le prolongement de la concertation déjà engagée avec les habitants depuis 2013. Celui-ci sera organisé par la Ville et préparé en comité technique.

#### *Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)*

Le quartier Claveau, dans le cadre de la révision du PLU, fera l'objet d'un zonage spécifique qui comprendra notamment des orientations d'aménagement opposables à tout projet sur le quartier.

#### *Le sursis à statuer*

Un sursis à statuer au titre de la révision du PLU est d'ores et déjà opérationnel sur le territoire de Bordeaux Métropole. Afin de renforcer ce dispositif, Bordeaux Métropole met en place un sursis à statuer spécifique au projet, au titre de l'article L111-10, sur le quartier Claveau et ses environs.

#### *La déclaration d'utilité publique (DUP)*

En cas d'échec des négociations avec les Associations Syndicales Libres dans la reprise de leur foncier, une déclaration d'utilité publique, approuvée par le préfet pour Bordeaux Métropole, sera mise en œuvre, au titre de l'article L123-14.

Les signataires de la présente convention se prononceront sur la mise en œuvre de la Déclaration d'Utilité Publique lors de l'évaluation à mi-parcours du projet.

#### *Le programme d'intérêt général (PIG)*

Le programme d'intérêt général est opérationnel sur Claveau depuis janvier 2014 pour 5 ans. Ce programme sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole vise à faciliter les projets de réhabilitation des logements privés en proposant aux propriétaires éligibles des aides financières et un accompagnement technique (réalisé par InCité). Pour une meilleure compréhension du dispositif par les administrés, le Programme d'Intérêt Général a été rebaptisé dispositif d'aide à la réhabilitation.

Le dispositif d'aide à la réhabilitation vise à améliorer les conditions d'habitabilité des logements du parc privé, notamment :

- mieux détecter et traiter les situations de mal logement subies par des propriétaires occupants modestes et très modestes ou des locataires,
- encourager les travaux de rénovation thermique en poursuivant un objectif patrimonial (améliorer le confort des logements) et un objectif social (lutter contre la précarité énergétique),
- encourager les travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite.

Le repérage et la communication de l'information relative au PIG constituent des enjeux forts et se feront sur Claveau par le biais de trois outils :

- La régie de quartier

- Une plaquette Bordeaux Métropole/Ville
- Le journal de quartier

La Ville de Bordeaux a initié en juin 2014 une première campagne d'information ciblée, en envoyant aux propriétaires du quartier de Claveau un courrier accompagné de la plaquette du PIG.

Par ailleurs, des financements spécifiques seront mobilisés dans le cadre du PIG durant 5 ans de janvier 2014 à janvier 2019 (intervention de Bordeaux Métropole, Agence Nationale de l'Habitat (Anah), Ville de Bordeaux, Etat, Procivis, CAF, Conseil Général ...) permettant le financement des travaux en lien avec les ressources des propriétaires.

Dans le cadre du programme d'intérêt général, la Ville de Bordeaux est mobilisée financièrement et octroie des aides aux propriétaires éligibles afin de réduire le reste à charge des propriétaires. Pour tenir compte de la situation spécifique de Claveau, la Commune de Bordeaux majore ses aides aux propriétaires occupants titulaires de droits réels immobiliers sur les logements de la Cité Claveau (majoration de 10% de l'aide Ville par rapport à l'aide de base accordée sur le reste de la commune ; octroi d'une aide de 30% pour les propriétaires occupants dépassant les plafonds Anah, dans la limite des plafonds PSLA en vigueur, et dans la limite d'une assiette de 8 000 Euros HT).

#### *Le PPRI en révision*

Dans un contexte de révision du PPRI, les signataires de la présente convention s'engagent à mettre en compatibilité le projet urbain avec le futur PPRI. Ils s'appuieront sur l'étude hydraulique déjà réalisée et la complèteront le cas échéant.

Cette mise en compatibilité sera également l'occasion d'affiner le programme de construction en termes de localisations, de possibilités et d'opportunités.

#### *La convention APL*

Le projet de réhabilitation et d'extension, ainsi que son équilibre économique, nécessitent de renégocier et de remettre à jour la convention APL.

## **Article 4 – La concertation, l'information et la communication sur le projet**

Les signataires de la présente convention s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de concertation suivantes :

#### *La Ville de Bordeaux*

La participation des habitants constitue un enjeu important en termes d'appropriation du projet urbain par la population.

La démarche participative cultivée par la Ville de Bordeaux représente une préoccupation majeure pour la mise en œuvre de l'opération du quartier Claveau.

La Municipalité souhaite privilégier la démarche participative pour répondre :

- A des enjeux sociaux et ainsi lutter contre l'exclusion, en donnant la parole aux habitants et en offrant la possibilité à ces derniers de s'exprimer tout au long de la mise en œuvre du projet urbain. C'est aussi la volonté de dynamiser le quartier Claveau en permettant aux habitants de générer des initiatives locales, forger une identité collective et favoriser ainsi l'intégration des nouveaux habitants.
- A des enjeux urbains ; en effet, l'appropriation du projet par la population est la première des conditions pour réussir un projet. Cela permet d'adapter le projet, autant que possible, aux besoins réels des habitants et à leurs attentes.

De par l'importance de ces enjeux, la Ville s'institue comme fédérateur autour d'une concertation avec les habitants, en partenariat avec les signataires de la présente convention. Dans le cadre de cette démarche, la Ville a déjà organisé deux réunions de concertation avec les habitants. Ces réunions ont permis de présenter le travail de GRAU et les visions proposées pour le quartier auprès des habitants, ces premiers échanges constitueront un point d'appui pour les réunions futures et pour la mise en œuvre du projet urbain.

Afin de compléter les réunions de concertation portant sur l'ensemble du projet ou sur certaines thématiques (équipements, espaces publics, réseaux, ...), un lieu ressource ou d'information sera mobilisé sur le quartier.

#### *Aquitannis*

Le bailleur, à travers ses relations privilégiées avec les locataires, constitue un acteur décisif de la concertation et de la mobilisation des habitants autour du projet.

Par le biais d'une procédure de concertation individuelle et de présentation personnalisée des projets, il sera ainsi possible d'aboutir à la contractualisation d'une solution appropriée entre aquitanis et chaque locataire en fonction de leur situation personnelle, au cas par cas.

D'une manière générale, le bailleur a participé et participera dans le futur, aux différentes actions de concertation et d'information organisées par la Ville (réunions publiques, réunions des acteurs de terrain, ...).

#### *Bordeaux Métropole*

Bordeaux Métropole a participé et participera activement à l'ensemble de ces concertations notamment par la présentation des projets sous sa maîtrise d'ouvrage et la co-animation

avec les partenaires. Elle fournira notamment les documents nécessaires aux manifestations organisées, pour ses maîtrises d'ouvrage.

En revanche, aucune intervention financière complémentaire n'est prévue en dehors de la valorisation du temps passé par les agents de Bordeaux Métropole au titre de l'engagement précité. Si tel devait être le cas, un dispositif spécifique devrait être construit et inscrit au Contrat de co-développement (CODEV).

# LES ACTIONS DU PROGRAMME CONTRIBUANT A LA REUSSITE DU PROJET

## Article 5 – Les opérations

### 5-1 ETUDES PREALABLES, EXPERTISES ET INGENIERIE DE PROJET

*Sous maîtrise d'ouvrage aquitanis*

Pilotage des études

*Missions d'étude ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur des points spécifiques nécessitant un savoir faire particulier (études urbaines, études sociales, ...).*

Pilotage et coordination du projet urbain

*Missions de pilotage du projet urbain et de coordination des différentes maîtrises d'ouvrage par le chef de projets.*

Négociation foncière

Découpage foncier

*Sous maîtrise d'ouvrage Ville*

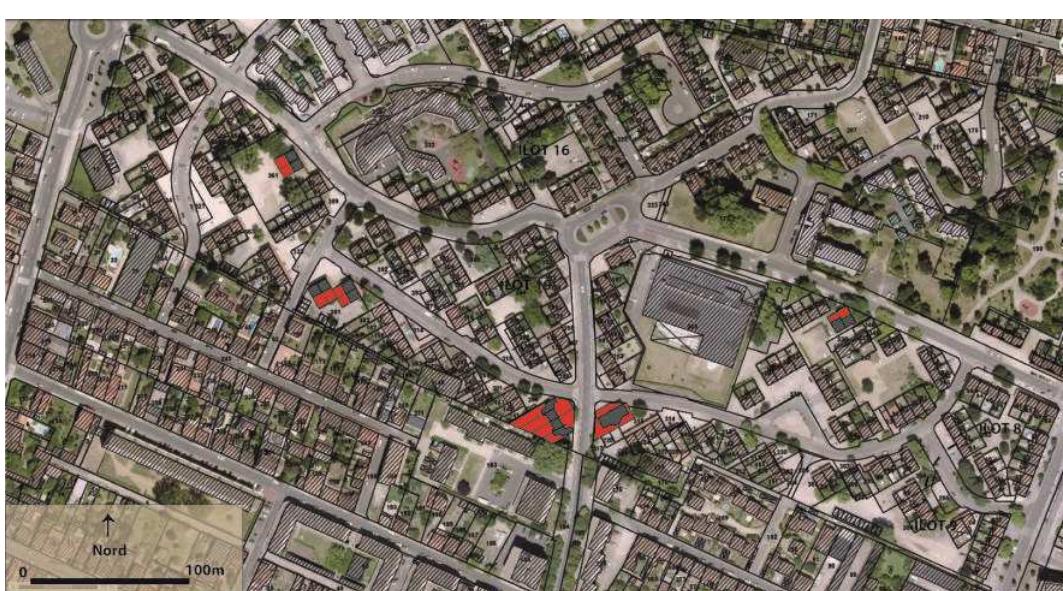
Concertation et communication

*Réunions publiques, affichages, exposition, ...*

### 5-2 DEMOLITION DE LOGEMENTS

*Sous maîtrise d'ouvrage aquitanis*

Démolition de 13 logements individuels minimum. Selon la déclinaison opérationnelle du projet, d'autres démolitions pourront être ajoutées à la présente convention.



### **5-3 OPERATION DE CONSTRUCTION NEUVE**

*Construction neuve de 90 logements, dont 13 reconstitutions de l'offre.*

Dans le cadre du projet urbain de Claveau, il est prévu la construction d'environ 90 logements, décomposés en petits programmes. La programmation générale a comme dessein de :

- conserver la vocation sociale de la cité en y maintenant une offre locative sociale, sans s'interdire le développement d'une offre complémentaire et diversifiée,
- faire revenir les familles sur le quartier, en développant notamment l'accession sociale et l'accession maîtrisée,
- développer des logements spécifiques afin d'être en capacité d'accueillir d'éventuels porteurs de transition pour le quartier Claveau,
- intégrer des logements adaptés pour que les personnes âgées puissent bien vieillir sur Claveau.

Cette programmation s'affinera au fur et à mesure que seront menées les opérations, îlot par îlot.

*Vente de patrimoine après réhabilitation*

Une fois qu'aquitanis aura acquis, clarifié le foncier des ASL et réhabilité son parc, il pourra revendre une partie de son patrimoine à des locataires désireux de devenir propriétaires.

### **5-4 LES OPERATIONS DE REHABILITATION**

*Sous maîtrise d'ouvrage aquitanis*

Réhabilitation de l'ensemble du patrimoine aquitanis soit 243 maisons individuelles.

*Sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole*

Coordination du Programme d'Intérêt Général (PIG) offrant des possibilités de réhabilitations des logements de propriétaires privés, animé par InCité.

Octroi des aides financières au titre du PIG pour les propriétaires privés éligibles + financements dédiés Bordeaux Métropole + Ville

### **5-5 INTERVENTION SUR LES ESPACES ET LES EQUIPEMENTS PUBLICS**

*Sous maîtrise d'ouvrage principale Ville et/ou Bordeaux Métropole*

Aménagement de quatre places publiques

Perméabilisation du sol, aménagements paysagers, jardins

Eclairage public et mobilier urbain

Sur les quatre places publiques la Ville mettra en œuvre des réseaux et mobiliers d'éclairage à leds très efficents et assurera le raccordement des équipements électriques.

Sur les éclairages publics du quartier des actions seront également menées pour renouveler les technologies de sources lumineuses et y adjoindre des systèmes de contrôle de puissance.

Concernant le mobilier urbain il sera adapté aux usages des espaces (qui devront être précisés) et à une facilité de maintenance.

*Sous maîtrise d'ouvrage principale Bordeaux Métropole*

Réorganisation du stationnement

Création d'un abri voyageur en cœur de quartier le cas échéant

Reprise et remise en état des réseaux d'assainissement et éventuellement d'alimentation d'eaux pluviales (AEP) publics et/ou remis par les propriétaires privés

Venelles

Adaptation éventuelle des espaces publics rétrocédés

*Sous maîtrise d'ouvrage aquitanis*

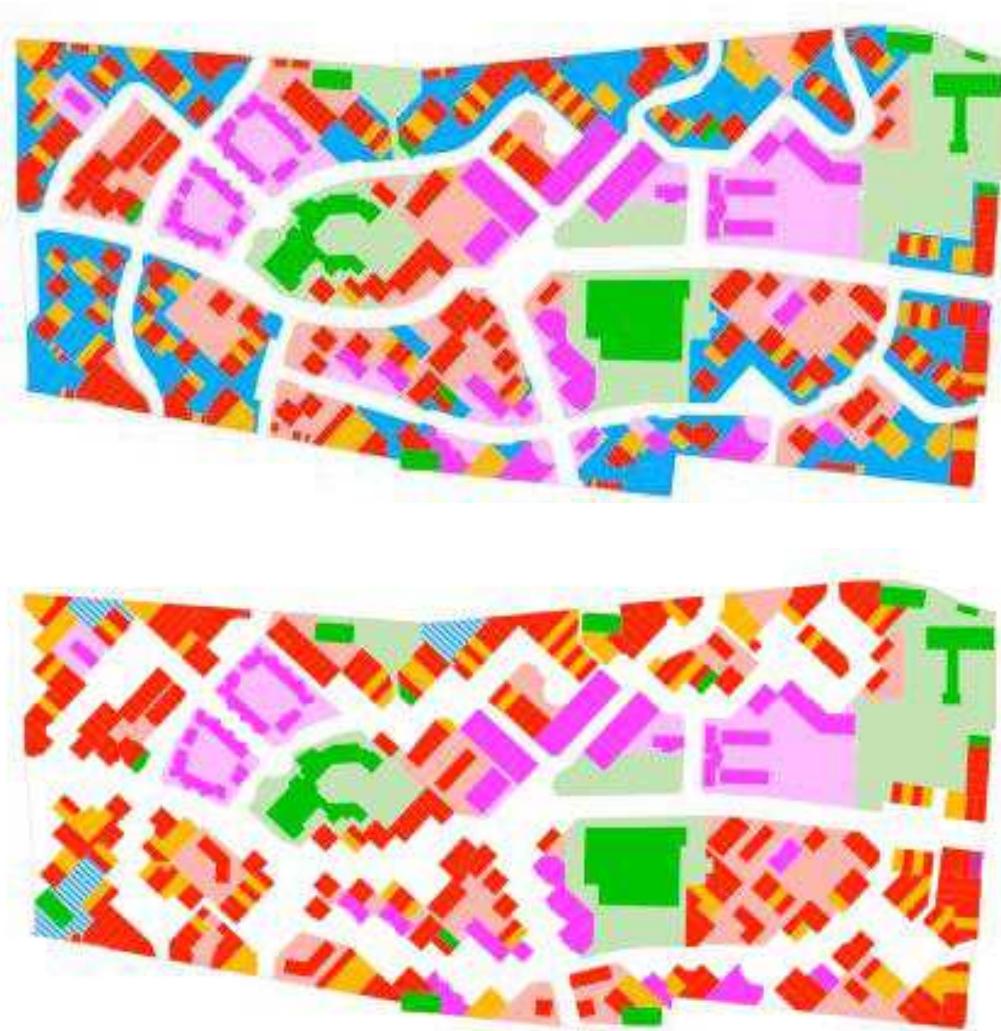
Reprise et remise en état des réseaux sur son foncier

## **Article 6 – Un remembrement foncier en 2 phases**

Le projet d'ensemble du quartier Claveau nécessite dans un premier temps une rationalisation/clarification du foncier ; cela passe par une cession foncière entre les ASL et aquitanis puis un transfert foncier des espaces résiduels et des réseaux à Bordeaux Métropole. Le principe de remembrement foncier est annexé à la présente convention.

Ce principe est édicté selon le schéma ci-dessous et comprend comme objectifs principaux, à préciser au cas par cas après étude :

- Les réseaux sous domanialité privée passent sous domanialité publique
- Le foncier ASL devient des jardins (extensions jardins privés, jardins ouvriers, jardins partagés, ...)
- Rationnaliser les coûts de gestion sur les espaces publics futurs.



*Schéma de principe de remembrement foncier : Avant / Après*

## **Article 7 – L'échéancier de réalisation**

L'échéancier de réalisation physique des opérations est annexé à la présente convention. Cet échéancier hiérarchise les actions à mettre en œuvre sur le quartier Claveau. Il fait notamment apparaître les trois îlots pilotes dont la réalisation est prioritaire. Il reste soumis aux arbitrages budgétaires annuels des collectivités d'une part, et aux contrats de co-développement d'autre part concernant les engagements métropolitains.

## **Article 8 – Les engagements financiers des signataires**

Les engagements financiers des partenaires sont indiqués dans le tableau financier annexé à la présente convention.

Le tableau financier annexé récapitule, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, la liste des dépenses et des recettes. Les participations financières des signataires de la présente convention y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Si après étude, les répartitions entre maîtrises d'ouvrage devaient être différentes, un réajustement de subventions viendra assurer l'équilibre des engagements initiaux pour chaque ligne.

Concernant les interventions sur les espaces publics sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole, ceux-ci seront financés à hauteur de 20% sur le Fonds d'intervention communal, conformément à la délibération du 19 décembre 2014. La Ville s'engage donc à inscrire les crédits nécessaires dans la programmation triennale du FIC (à vérifier selon l'évolution de la répartition FIC/Crédit additionnel).

## **Article 9 – Les mesures en matière d'insertion par l'économique**

Les maîtres d'ouvrage du programme souhaitent favoriser l'insertion professionnelle et l'emploi des publics en difficulté.

### **9.1 Les objectifs d'insertion**

La Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole et aquitanis ont déjà systématisé la clause d'insertion dans leurs marchés.

Dans la mise en œuvre du projet, il s'agira d'appliquer les dispositions prévues dans la charte nationale d'insertion à l'ensemble des travaux d'investissement liés au projet urbain de Claveau. Les actions prévues dans la gestion urbaine de proximité seront également support d'actions en faveur de l'emploi.

L'objectif de la démarche est de favoriser l'accès à l'emploi et à la formation. Sur l'ensemble de la programmation de travaux, une attention particulière sera apportée par les maîtres d'ouvrage à l'identification de supports d'activités permettant la mise en place de chantiers formation intégrant un parcours qualifiant ; il s'agit d'anticiper les emplois réservés à l'insertion, en préparant et qualifiant des personnes en amont. De même, une réflexion sera initiée afin de favoriser le recours aux Ateliers et Chantiers d'Insertion.

L'ensemble de ces dispositions s'inscrit en complémentarité des actions prévues dans le Contrat de Ville métropolitain.

Les objectifs d'insertion sont définis comme suit :

- Un minimum de 5% du nombre total d'heures travaillées sera réservé à un public prioritaire dans le cadre de l'exécution des travaux ou prestations pouvant intégrer une démarche d'insertion au regard de la technicité, de la durée de réalisation et du potentiel de public en insertion mobilisable. La Ville incitera les maîtres d'ouvrage à

augmenter leurs objectifs dans les conventions bilatérales qui seront établies avec le PLIE ; l'objectif pourra être porté à 7%.

- Un objectif de 10% des embauches directes ou indirectes effectuées dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité et de la gestion des équipements faisant l'objet d'aides publiques.

## 9.2 Le public cible

Les opportunités d'emploi générées par la clause d'insertion bénéficieront, par ordre de priorité :

- aux habitants des quartiers en rénovation définis par le périmètre du projet Claveau et, par extension, au quartier de Bacalan et en difficulté au regard de l'emploi,
- aux habitants des quartiers prioritaires politique de la ville en difficulté au regard de l'emploi,
- de manière dérogatoire, à toute personne rencontrant des difficultés d'insertion socioprofessionnelle, en priorité celles ciblées par les politiques publiques de l'emploi, telles que :
  - les demandeurs d'emploi de longue durée, inscrits à Pôle Emploi depuis plus d'un an,
  - les participants des PLIE et notamment du PLIE de Bordeaux,
  - les allocataires du Revenu de Solidarité Active demandeurs d'emploi,
  - les allocataires des minima sociaux,
  - les travailleurs handicapés reconnus par la Maison Départementale des Travailleurs Handicapés,
  - les personnes prises en charge par un dispositif de l'insertion par l'activité économique,
  - les jeunes sortis sans qualification à l'issue de leur scolarité.

## 9.3 Les modalités de mise en œuvre de la démarche insertion

Cette démarche sera relayée par l'ensemble des maîtres d'ouvrage en utilisant notamment les dispositions prévues par le **code des marchés publics** (CMP - articles 14, 30 et 53).

Les **maîtres d'ouvrage s'engageront** à :

- participer activement à l'élaboration, à la mise en œuvre et au suivi de la clause d'insertion ;
- favoriser l'insertion professionnelle des publics dans leur commande en utilisant les dispositions prévues par le code des marchés publics (article 14, 30 et 53); en tant que maîtres d'ouvrage, ils définiront les conditions et les modalités de la démarche d'insertion ;
- appuyer et suivre les entreprises titulaires de marchés dans la mise en œuvre de la clause d'insertion en relation avec le PLIE dans le cadre du dispositif d'accompagnement défini ci-dessous ;
- fournir tous les éléments requis par la Ville pour rendre compte aux financeurs de la mise en œuvre de la clause d'insertion.

**Le PLIE de Bordeaux sera le pilote de la mise en œuvre de la clause d'insertion** dans le cadre du projet Claveau et, à ce titre, assurera la coordination de la structure opérationnelle.

Le PLIE de Bordeaux est porté par la Maison de l'Emploi de Bordeaux depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, les équipes d'ingénierie et d'animation étant intégrées dans une structure commune, la Maison de l'Emploi, de l'Insertion Economique et de l'Entreprise de Bordeaux.

Le PLIE, dans le cadre de la mise en œuvre des clauses insertion, assurera les **missions** suivantes :

- Assistance à la maîtrise d'ouvrage pendant la phase d'avant projet pour la prise en compte des objectifs d'insertion dans les marchés :
  - identification des marchés supports à l'inscription d'une clause insertion en fonction de la durée, du montant, de la technicité des travaux et du public en insertion mobilisable ;
  - choix du moyen réglementaire adapté, du niveau d'engagement relatif à l'insertion et aide à la rédaction des pièces du marché incluant une clause insertion.
- Conseil aux entreprises lors de la préparation de leur offre.
- Assistance aux entreprises attributaires pour la concrétisation de leurs engagements :
  - aide aux choix des modalités de mise en œuvre des actions d'insertion en cohérence avec les besoins de l'entreprise ;
  - promotion et aide à la mise en relation des structures d'insertion par l'activité économique susceptibles d'être sollicitées ;
  - proposition d'une aide au recrutement : définition des profils de poste, anticipation des besoins de formation et modalités d'accueil des nouveaux salariés.
- Pilotage de l'animation locale au travers de la création d'une structure opérationnelle. Cette structure concourt à l'animation locale de l'ensemble des intervenants impliqués dans la réalisation des objectifs d'insertion.
- Création d'outils de suivi et d'évaluation du dispositif.
- Suivi de la mise en œuvre des clauses et du respect des engagements.

**La structure opérationnelle** est constituée de représentants de l'équipe locale du Service Public de l'Emploi, des structures d'insertion par l'activité économique, d'associations locales en charge de l'accompagnement des publics en insertion et des représentants des maîtres d'ouvrage. Sa coordination est assurée par le PLIE.

Le dispositif de pilotage de la mise en œuvre de la clause d'insertion comprendra des instances spécifiques : comités techniques et comités de pilotage.

Le PLIE, en lien avec les membres de la structure opérationnelle, transmettra deux fois par an à la Ville les tableaux de suivi comprenant les indicateurs suivants :

- nombre d'heures travaillées par type de marché/prestation/opération, type et nature des contrats de travail ;

- typologie des populations bénéficiaires : nombre, sexe, âge, situation à l'entrée dans le dispositif clause insertion ;
- types de structures d'insertion par l'activité économique bénéficiaires ;
- situation des bénéficiaires à la fin des travaux et à 6 mois ;
- embauches directes ou indirectes effectuées dans le cadre de la gestion urbaine de proximité et la gestion des équipements publics.

## **Article 10 – La Gestion Urbaine de Proximité (GUP)**

1. La Gestion Urbaine de Proximité (GUP) est un dispositif placé au cœur des actions mises en œuvre dans le cadre de la politique de la ville et de la rénovation Urbaine. Elle constitue un enjeu majeur à plusieurs niveaux.
  - **L'amélioration de la qualité de vie des habitants.** Un cadre de vie de qualité, entretenu et respecté contribue à la qualité sociale des relations dans le quartier et au développement d'un usage partagé des espaces communs.
  - **La pérennisation des aménagements réalisés.** La GUP constitue un levier pour une transformation pérenne des quartiers et d'amélioration du quotidien.
  - **Le développement de l'attractivité des quartiers.** Des territoires propres convenablement traités et faisant l'objet d'une gestion attentive ne sont pas stigmatisés. Cette perception s'avère souvent déterminante dans les stratégies résidentielles, motivant un ménage à venir ou non s'installer dans un quartier.
2. La mise en œuvre d'une Gestion Urbaine de Proximité passe par l'articulation de trois niveaux de gestion :
  - **La gestion patrimoniale.** Elle concerne l'ensemble des actions d'entretien, de maintenance et de réhabilitation du patrimoine locatif public ou privé : le logement et ses espaces collectifs.
  - **La gestion de proximité.** Elle fait référence aux espaces publics et résidentiels, aux équipements et aux services d'immédiate proximité. Elle a à répondre aux enjeux plus larges de « vivre ensemble » : meilleure appropriation des espaces, respect des usages, tranquillité publique, lutte contre le sentiment d'insécurité... En ce sens elle facilite le plus souvent « l'assemblage » des interventions des services des bailleurs, des collectivités, des différents organismes gestionnaires qui interviennent sur un quartier (réseaux, équipements, espaces...).
  - **La gestion sociale.** Elle s'inscrit dans une démarche d'accompagnement et de soutien aux habitants. L'implication des habitants dans la GUP s'incarne généralement dans plusieurs dispositifs : régies de quartier, habitants relais, médiation sociale... La GUP peut aussi viser d'autres objectifs : renforcement de

l'accessibilité, maintien voire développement de l'offre de services publics et sociaux dans le quartier ou sa toute proximité.

C'est à l'interaction de ces trois volets que se construit et se met en œuvre la Gestion Urbaine de Proximité. Il s'agit d'articuler les modes de gestion, de coordonner les compétences des partenaires, de revenir sur les cloisonnements. Les acteurs de la GUP (collectivités, bailleurs, gestionnaires, acteurs sociaux) doivent inscrire leurs initiatives dans une démarche et une exigence partagées.

# DISPOSITIONS DIVERSES

---

## **Article 11 – Application, modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle**

Les signataires de la présente convention conviennent de se réunir dans le délai maximum d'un mois après signature de la présente convention pour arrêter les modalités de suivi opérationnel, du déroulement de l'opération et notamment de suivi du planning.

Le suivi de la mise en œuvre du projet décrit dans la présente convention, sera assuré par un comité de pilotage, présidé par le Maire de la Ville de Bordeaux et composé de représentants de Bordeaux Métropole et d'aquitaniens.

Il aura pour mission de veiller au respect des principes et des choix stratégiques tant sur les volets urbains, architecturaux, paysagers que sociaux, ainsi qu'à la bonne cohérence des travaux de construction et des aménagements d'accompagnement tels que prévus dans la présente convention, et au respect du calendrier prévisionnel annoncé.

Le comité de pilotage se réunira au moins une fois par an. Il sera préparé par un Comité Technique qui se réunira autant que de besoin pour le suivi du projet et de son avancement.

aquitaniens en tant que coordonnateur fera un compte-rendu annuel à la collectivité sur les engagements financiers, l'avancement du projet, le suivi du planning, ...

## **Article 12 – Les avenants à la convention**

Les signataires de la présente convention conviennent de faire un point d'étape en comité de pilotage, dans les deuxième et quatrième années et en fin de mise en œuvre de la présente convention, sur l'évolution du projet et ses conditions de financement. Les conclusions de ces points d'étape ainsi que les conclusions tirées de l'analyse du non respect de certains engagements visés par la présente convention, peuvent donner lieu à un avenant.

Toute évolution dans la consistance d'une opération jugée importante par l'une des parties signataires de la convention devra faire l'objet d'un avenant.

La nécessité d'un avenant, en cas de changement du plan de financement d'une opération lié à la modification de la participation financière d'un des signataires de la présente convention, est laissée à l'initiative du maître d'ouvrage concerné et de ses financeurs.

Les avenants sont signés par tous les signataires initiaux.

La présente convention pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit le projet.

### **Article 13 – Date d'effet et durée de la convention**

La présente convention prendra effet à compter de la date de signature pour une durée de 7 ans, reconductible par avenant.

# SIGNATURES

---

Fait à Bordeaux en trois exemplaires, le

Pour la Ville de BORDEAUX  
Le Maire,

Pour Aquitanis  
La Présidente,

Pour Bordeaux Métropole  
Le Président,

Alain JUPPE

Béatrice DE FRANÇOIS

# ANNEXE 1 – TABLEAU FINANCIER

## Redéveloppement de Claveau Maquette financière prévisionnelle 2015-2021

Opérations	Maitrise d'Ouvrage	Coût Total (M€)			Financements			Calendrier prévisionnel des travaux
		HT	TTC	Assiette éligible	Ville	Métropole	Particuliers	
<b>I. DEMOLITION</b>								
1 - Logements démolis Claveau ancien	13 logis	Aquitaniais	0,39	0,47	0,39	0,10		0,29
<b>Sous-total Démolition</b>		<b>0,39</b>	<b>0,47</b>	<b>0,39</b>	<b>0,10</b>			<b>0,29</b>
<b>II. RECONSTRUCTION</b>								
1 - Logements collectifs et individuels	13 logis	Aquitaniais	1,95	2,06	1,95	0,07		1,76
<b>Sous-total Reconstruction</b>		<b>1,95</b>	<b>2,06</b>	<b>1,95</b>	<b>0,07</b>			<b>1,76</b>
<b>III. REHABILITATION</b>								
1 - Parc HLM individuel	243 logts	Aquitaniais	4,82	5,09	4,82	0,38		3,76
2 - Parc privé (PG)	80 logts	Particuliers	2,40	2,53	2,40	0,42		0,70
<b>Sous-total Réhabilitation</b>		<b>7,22</b>	<b>7,62</b>	<b>7,22</b>	<b>0,42</b>	<b>0,66</b>	<b>0,70</b>	<b>3,76</b>
<b>IV. ESPACES PUBLICS</b>								
1 - Place des sports	1 876 m <sup>2</sup>	Bordeaux Métropole	0,66	0,79	0,66	0,13	0,53	
2 - Place des Jeux	1 586 m <sup>2</sup>	Bordeaux Métropole	0,56	0,67	0,56	0,11	0,44	
3 - Place verte	1 233 m <sup>2</sup>	Bordeaux Métropole	0,43	0,52	0,43	0,09	0,35	
4 - Place urbaine	1 691 m <sup>2</sup>	Bordeaux Métropole	0,59	0,71	0,59	0,12	0,47	
5 - Jardins et végétalisation		Ville	2,50	3,00	2,50	2,50		
<b>Sous-total Espaces publics</b>		<b>4,74</b>	<b>5,68</b>	<b>4,74</b>	<b>2,95</b>	<b>1,79</b>		
<b>V. VOIRIE / RESEAUX</b>								
1 - Léon Blum	4 000 m <sup>2</sup>	Bordeaux Métropole	0,60	0,72	0,60	0,09	0,51	
2 - Venelles	1 000 m <sup>2</sup>	Bordeaux Métropole	0,70	0,84	0,70	0,11	0,60	
3 - Assainissement		Bordeaux Métropole	1,50	1,80	1,50		1,50	
4 - Rue Dupérat		Bordeaux Métropole	0,60	0,72	0,60	0,09	0,51	
<b>Sous-total Voirie / Réseaux</b>		<b>3,40</b>	<b>4,08</b>	<b>3,40</b>	<b>0,29</b>	<b>3,12</b>		
<b>VI. INGENIERIE</b>								
1 - Etudes et Mise Urbaine		Aquitaniais	0,51	0,61	0,51	0,19	0,13	0,19
2 - Communication / concertations		Ville / Aquitaniais	0,30	0,36	0,30	0,15		0,15
3 - Ingénierie de coordination		Aquitaniais	0,28	0,28	0,28			0,28
<b>Sous-total Ingénierie</b>		<b>1,09</b>	<b>1,25</b>	<b>1,09</b>	<b>0,34</b>	<b>0,13</b>		<b>0,62</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>18,79</b>	<b>21,16</b>	<b>18,79</b>	<b>4,06</b>	<b>5,79</b>	<b>0,70</b>	<b>6,44</b>
								<b>1,80</b>

# ANNEXE 2 – ORIENTATION D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (1<sup>ER</sup> MARS 2014)

---

Les objectifs poursuivis à l’intérieur de la Cité Claveau vont de l’intérieur du logement, à ses fonctions secondaires (stationnement, jardin...), jusqu’aux exigences d’aménagement de la Cité et de son lien avec le quartier.

- Rénover et re développer l’habitat pour l’inscrire dans le cadre d’un développement durable :

-Permettre aux logements de s’adapter aux évolutions familiales : au vieillissement de la population (réorganisation des rez-de-chaussée), à l’agrandissement de la famille (pièce supplémentaire).

-Développer une offre de logements complémentaire afin de favoriser la mixité et développer des parcours résidentiels au sein du quartier.

-Faire de l’évolution du logement une opportunité pour développer des systèmes d’apports énergétiques durables avec un objectif de diminution des charges et de réduction de l’impact environnemental.

-Travailler les seuils et les jardins comme des prolongements de l’habitat en les redessinant dans le cadre d’une simplification foncière.

-Proposer une nouvelle offre de logements sur les emprises foncières mobilisables.

-Repenser le stationnement. Combiner par la même occasion le stationnement à d’autres services et programmes (eau, ordures ménagères, énergie...).

- Valoriser les espaces publics et augmenter les espaces de nature dans une gestion écologique des sols :

-Prendre en compte la qualité patrimoniale de cet ensemble urbain que constitue la Cité, significative d’une manière d’organiser et de penser à la Reconstruction.

-Appuyer le développement de Claveau sur les qualités du plan d’origine (orientation et implantations des constructions, structuration par les vides...).

-Travailler sur la hiérarchie des voies.

-Dégager une continuité « verte » centrale qui accroche la rue Achard à l’avenue de Labarde, où les modes doux sont priorisés.

-Travailler sur la perméabilité des espaces (agrément) mais aussi des sols (filtrage) pour gérer la question hydraulique ; mettre en valeur la porosité piétonne du site.

-Clarifier la perception des statuts fonciers (publics/privés) et en orienter l’usage. Si nécessaire déplacer les limites.

- Articuler le quartier aux axes structurants et au grand paysage :

-Ouvrir le quartier vers l'extérieur en suscitant des mobilités résidentielles.  
-Poursuivre l'équipement du quartier en suscitant l'installation d'espaces productifs de nature et autres lieux d'affluence (places publiques, petits équipements...).  
-Etendre le parcours ménagé à l'intérieur de la Cité à ses abords, Garonne et Cité Labarde, en privilégiant les cheminements doux.

De manière générale, le re développement de Claveau s'appuiera sur six qualités architecturales, paysagères et urbaines :

-les jardins qui sont plus des éléments du logement que de simples espaces verts à fleurir ou à cultiver, ce qui les rend indissociables du mode de vie des habitants.  
-28 degrés par rapport à l'axe Nord-Sud ou un autre système qui offre une certaine distance entre l'espace intime du logement et l'espace de circulation de la rue, tout en favorisant la sensation d'espace.  
-La flexibilité des extensions qui, maîtrisées et optimisées, peut produire un environnement habité radicalement différent de la ville traditionnelle.  
-Les grands éléments métropolitains, prêts à être regardés et utilisés, doivent être mis en valeur (pont d'Aquitaine, Garonne, tramway), dans la mesure où ils expriment la position de Claveau au cœur de la métropole bordelaise.  
-La porosité, qu'il ne s'agit pas d'imposer totalement et globalement mais plutôt de développer finement dans les cœurs d'îlot pour relativiser la notion classique de devant et arrière de la ville traditionnelle.  
-Les places publiques qui sont une occasion rare à Claveau peuvent, si ces lieux sont re déterminés et clarifiés, d'une façon pertinente tendre à dessiner une nouvelle forme urbaine.