

Projet de Renouvellement Urbain

Lormont – Génicart

Convention
Novembre 2006



SOMMAIRE

<i>COMPOSITION DES ANNEXES</i>	4
<i>SIGNATAIRES DE LA CONVENTION</i>	5
<i>PREAMBULE</i>	5
Historique et contexte général du projet.....	5
Objectifs généraux du projet	6
<i>TITRE I – LES DEFINITIONS</i>	9
<i>TITRE II – LE PROJET</i>	9
Article 1 – Le contenu du projet urbain.....	9
Article 2 – L’organisation de la conduite du projet	11
Article 3 – La concertation et l’information sur le projet	15
<i>TITRE III – LE PROGRAMME SUBVENTIONNE PAR L’ANRU</i>	16
Article 4 – Les opérations subventionnées par l’ANRU	16
Article 5 – Les contreparties à la Foncière Logement	35
Article 6 – L’échéancier de réalisation.....	36
Article 7 – Le plan de financement des opérations subventionnées par l’ANRU.....	37
<i>TITRE IV – LES ACTIONS COMPLEMENTAIRES ET ACTIONS D’ACCOMPAGNEMENT DU PROGRAMME CONTRIBUANT A LA REUSSITE DU PROJET</i>	38
Article 8 – Les opérations non subventionnées par l’ANRU.....	38
Article 9 – Le plan de relogement	39
Article 10 – Les mesures de développement économique et social	40
Article 11 – Les mesures d’insertion par l’économie et l’emploi des habitants	45
<i>TITRE V – LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES</i>	45
Article 12 – Les engagements financiers des signataires	47
<i>TITRE VI – L’EVALUATION ET L’EVOLUTION DU PROJET ET DES OPERATIONS</i>	51
Article 13 – Les modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle.....	51
Article 14 – Les missions d’évaluation	52
Article 15 – Les avenants à la convention	53
Article 16 – Les conséquences du non-respect des engagements	54
<i>TITRE VII – DISPOSITIONS DIVERSES</i>	55
Article 17 – Archives filmographiques et photographiques	55
Article 18 – La clause de renégociation de la convention	55
Article 19 – Le traitement des litiges	55
Article 20 – La signalétique des chantiers.....	55

COMPOSITION DES ANNEXES

ANNEXE 1 :

- Cartographie :
 1. Le projet
 - 1.1 Etat des lieux du quartier et périmètre de projet
 - 1.2 Etat du quartier en fin de mise en œuvre de la convention
 2. Le foncier
 - 2.1 Etat actuel
 - 2.2 Etat futur
 3. Composition du programme physique : localisation des opérations
 - 3.1 Habitat
 - 3.2 Aménagement d'espaces publics
 - 3.3 Equipements
 4. Typologie des produits logements
 - 4.1 Etat actuel
 - 4.2 Etat projeté
 5. Typo-morphologie des bâtiments de logement
 - 5.1 Etat actuel (hauteur)
 - 5.2 Etat projeté (hauteur)
 - 5.3 Etat actuel (forme urbaine)
 - 5.4 Etat projeté (forme urbaine)

ANNEXE 2 :

- 2.1 Tableau comparatif des types et statuts des logements présents sur le quartier avant / après
- 2.2 Note sur la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux et localisation des programmes
- 2.3 Note sur la stratégie de relogement
- 2.4 Note sur les objectifs du projet en matière de développement durable
- 2.5 Note sur les objectifs du projet en matière de développement économique

ANNEXE 3 :

- Tableau A – Planning de réalisation des opérations
- Tableau B – Plan de financement
- Tableau C – Tableau de mobilisation des prêts de la Caisse des Dépôts
- Tableau D – Bilan du financement des constructions neuves

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

Il est convenu entre,

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, ci-après dénommée l'ANRU ou l'Agence,

L'Association Foncière logement,

La **Commune de LORMONT**, représentée par le maire ci-après dénommé le porteur de projet,

La **Communauté Urbaine de Bordeaux, Aquitanis, Domofrance, le Foyer de la Gironde, Habitation**

Economique, la Maison Girondine, ci-après dénommés les maîtres d'ouvrage,

la **Caisse des Dépôts et Consignations**,

le **Groupement d'Intérêt Public des Hauts de Garonne**,

le **Préfet**, responsable de la mise en œuvre de la rénovation urbaine dans le département,
ce qui suit :

PREAMBULE

Historique et contexte général du projet

Les communes de Bassens, Cenon, Floirac et Lormont initiatrices du Grand Projet de Ville sur les Hauts de Garonne regroupent près de 65 000 habitants. Situé sur la rive droite de la Garonne, le territoire occupe une position stratégique de cœur d'agglomération et son développement participe aux politiques de centralité promues par la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Le territoire des Hauts de Garonne est le fruit de la politique nationale des années 1960 qui a conduit au développement sur le haut du plateau d'une offre très importante en logements sociaux. A côté de cette partie "haute", la partie "basse" reste marquée par les noyaux villageois historiques des communes et par un tissu urbain traditionnel.

Le cadre stratégique d'intervention du GPV dont la convention territoriale a été signée par l'ensemble des partenaires le 15 janvier 2001, se décline en cinq objectifs majeurs :

- Renouveler le tissu urbain (développer des espaces de centralité, conduire des opérations de reconstruction-démolition, optimiser le foncier...)
- Infléchir les logiques discriminatoires
- Développer l'attractivité du site en s'appuyant notamment sur les grands équipements et sur la desserte du tramway
- Exiger la qualité urbaine
- Impliquer les partenaires locaux

La ville de Lormont, située dans la première couronne de l'agglomération bordelaise, s'est historiquement développée entre le fleuve et le plateau rural et bocager. Elle est restée longtemps circonscrite autour de son village rue situé à flanc de coteau. A partir des années 1960, l'urbanisation de la ville s'est accrue massivement avec l'installation des grands ensembles, d'abord sur les coteaux de Carriet puis sur une grande partie du plateau de Gécicart avec la création de la ZUP des Hauts de Garonne. A partir du village rue de 4000 habitants, Lormont est ainsi devenue, avec plus de 22000 habitants, la huitième ville du département sur un territoire cependant restreint (736 ha), territoire marqué en outre par la présence de lourdes infrastructures routières et ferroviaires constituant des barrières physiques entre certains quartiers de la ville.

Avec **10% de la surface du territoire communal, le quartier de Génicart constitue le plus gros quartier d'habitat social de la rive droite**. L'habitat collectif y est très majoritaire et la part de logements sociaux dominante (77% de logements sociaux sur le quartier et 62% sur la commune).

Le tissu urbain de Génicart est hétérogène, partagé entre grands ensembles (habitat collectif dont 13 tours à R+18 répartis entre 7 bailleurs), lotissements pavillonnaires, copropriétés privées et grandes infrastructures routières et commerciales.

L'histoire de la construction de la ZUP et les abrogations successives du plan-masse d'origine ont contribué à générer ce tissu urbain hétérogène et cette fragmentation de l'espace, qui rendent aujourd'hui difficiles les pratiques transversales du territoire et notamment les liaisons inter-quartiers.

Le quartier Génicart accueille **50% de la population totale de Lormont**, soit près de 10 500 habitants. Sur le quartier, 30% de la population a moins de 20 ans - atteignant 44% sur le secteur dit "Génicart 1".

Les indicateurs de gestion des principaux bailleurs sociaux sont parmi les plus bas de leurs parcs respectifs avec par exemple :

- 81% des ménages avec des ressources inférieurs à 60% du plafond de ressource HLM pour le secteur dit "Génicart 3" (Aquitanis)
- 75% des ménages avec des ressources inférieurs à 60% du plafond de ressource HLM pour "Génicart 1" (Domofrance).

Il existe cependant une grande hétérogénéité des profils démographiques selon les secteurs de Génicart : une majorité de ménages de petite taille et plutôt âgés et une présence forte de familles monoparentales et de personnes seules sur le secteur des "Cimes", un profil plus familial avec une présence élevée de jeunes sur "Génicart 1" en particulier.

Objectifs généraux du projet

De janvier à octobre 2002, le quartier Génicart a fait l'objet d'une étude sociologique et urbaine commandée par la Ville de Lormont et réalisée par une équipe composée d'un architecte-urbaniste, d'un sociologue et d'un paysagiste (MM. Bouzou, Mandouze, Gastel). Cette étude a abouti à l'élaboration du **plan d'aménagement d'ensemble** de Génicart.

Trois **enjeux** majeurs ont été retenus pour fonder le renouvellement urbain et social de Génicart :

- Intégrer le site comme partie prenante du territoire communal,
- Offrir une meilleure lisibilité des différents territoires,
- Mettre en place les conditions territoriales d'une diversité sociale.

Pour répondre à ces enjeux, sept **objectifs généraux** ont été arrêtés :

1. Promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle
2. Valoriser une centralité urbaine au cœur du quartier liée à l'opportunité du tramway, assurant la diversité des fonctions urbaines,
3. Réintégrer Génicart au reste de la commune et de l'agglomération,
4. Désenclaver le quartier par un travail sur la trame viaire et les cheminements internes, notamment sur les liaisons inter quartiers
5. Dédensifier et diversifier l'habitat
6. Promouvoir une meilleure lisibilité du territoire
7. Conforter les qualités paysagères du site.

Le PLH

Le PLH, adopté en décembre 2001 par le conseil communautaire de la CUB, met en avant des enjeux et objectifs à l'échelle de l'agglomération. Ceux-ci sont ensuite déclinés à l'échelle communale en fonction des spécificités de chaque commune.

Les objectifs de ces documents s'articulent autour des enjeux du développement durable et de la lutte contre l'étalement urbain. Il s'agit de développer des formes d'habitat "économiques" en matière d'espace mais aussi d'énergie.

Les objectifs énoncés du PLH sont :

- Développer une démographie soutenue et équilibrée au niveau spatial et générationnel,
- Renforcer l'animation et l'attractivité des centres- villes et centres- bourgs,
- Recentrer le développement urbain autour des **corridors de transport en commun**, des centralités existantes, **sur la rive droite et à l'intérieur de la rocade** afin de limiter l'étalement de l'aire métropolitaine bordelaise,
- Limiter les trajets habitat- travail,
- Dynamiser le marché du logement afin de répondre aux besoins et de favoriser les **indispensables rééquilibrages démographiques et sociaux** par secteurs,
- Répondre aux besoins en logements et accueils spécifiques,
- **Répondre aux problèmes de logement des populations en difficulté et mieux les répartir sur le territoire**,
- Améliorer les dispositifs pour les personnes logées dans des conditions inadaptées ou précaires,
- Reconquérir et valoriser le patrimoine immobilier inconfortable, insalubre ou vacant.

Sur la base de ces axes programmatiques, l'orientation principale du PLH en ce qui concerne la commune de Lormont est de **diversifier**, à moyen/long terme, **l'offre d'habitat dans le cadre du processus de renouvellement urbain engagé au sein du GPV** et de diminuer la part du logement locatif social dans le parc des résidences principales.

A court terme, cet objectif passe par des opérations de **constructions et démolitions sur les sites de Carriet et de Gécicart**.

Le programme de renouvellement de Gécicart répond ainsi aux orientations principales du PLH en :

- diversifiant l'offre d'habitat de manière à développer une offre à la fois locative et destinée aux propriétaires occupants susceptible de répondre à des demandes et des parcours résidentiels variés (jeunes adultes, étudiants, familles, personnes âgées...).
- menant une étude de programmation immobilière à l'échelle du territoire du GPV pour définir les objectifs et les conditions (moyens, phasage) d'une diversification de l'offre d'habitat (la "Plateforme Habitat").
- développant des formes urbaines économiques d'espace
- développant une offre nouvelle de logements et d'activités le long des axes de transport en commun, notamment l'axe du tramway.

Par ailleurs, la Communauté Urbaine a mis en place avec l'assistance de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Bordelaise (A'URBA), un observatoire du PLH auquel contribue l'Etat, la Conférence HLM et le CILG.

Cet observatoire permet d'actualiser en continu le diagnostic et les objectifs du PLH. Il a notamment fixé des objectifs spécifiques de production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire de l'agglomération, pour tenir compte des projets de démolitions validés par l'ANRU ou en cours d'élaboration, en plus des objectifs de développement de l'offre sociale. L'adoption du PLU au cours de l'année 2006 doit permettre la mise en œuvre de ces nouveaux objectifs.

Etant donné la proportion de reconstitution du parc en dehors du quartier, la Communauté Urbaine de Bordeaux s'est engagée à lancer une réactualisation du PLH dont les conclusions seront portées à la connaissance de l'ANRU dans un délai de 12 mois à compter de la date de signature de la présente convention.

Le PDU

Le PDU a été élaboré et validé par la communauté urbaine au cours de l'année 2000. Ce document décline 7 axes et des actions opérationnelles. Parmi ces actions, certaines sont directement appliquées au quartier, notamment :

L'axe 2 : Organiser le territoire pour maîtriser les déplacements

Action 2.1 : Poursuivre le maillage structurant des voies urbaines d'agglomération

Action 2.5 : Mettre en œuvre un programme de protections phoniques sur les secteurs les plus contraints

L'axe 4 : Partager autrement l'espace public

Action 4.3 : Réaffecter et requalifier les voiries principales de l'agglomération afin de réduire la vitesse, d'améliorer la sécurité, de mieux partager l'espace (piétons, cyclistes et transports en commun) et de créer une nouvelle image.

Action 4.4 : Réaliser un programme de réaménagement des espaces publics associés au tramway

Action 4.5 : Etablir un programme de traitement commun, visuellement identifiable, des abords des écoles et des équipements communs.

L'axe 5 : Favoriser les piétons et les cyclistes

Action 5.3 : Aménager et sécuriser les itinéraires piétons

Action 5.4 : Développer le réseau d'itinéraires cyclables

Le PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux devrait être adopté au cours de l'année 2006. La fiche sur les orientations d'aménagement urbain concernant le quartier Génicart mentionne les objectifs suivants :

- Ouvrir et désenclaver le quartier par une meilleure articulation avec les espaces périphériques et la création d'une nouvelle entrée de quartier
- Valoriser une centralité urbaine au cœur de Génicart reliant centre ancien et nouveaux quartiers d'habitat
- Etablir une nouvelle trame viaire permettant de mieux mettre en relation les îlots du quartier entre eux et par rapport au reste de la commune : création de nouvelles liaisons interquartiers, requalification des voies existantes selon leur hiérarchie dans l'armature urbaine, mise en valeur d'itinéraires piétons et cyclables
- Recomposition des secteurs d'habitat :
 - Procéder à des opérations de construction-démolition ciblées dans les quartiers d'habitat particulièrement denses
 - Poser des principes de résidentialisation privilégiant la qualité urbaine et la lisibilité des espaces
 - Procéder à des opérations ciblées de réhabilitation du bâti souffrant d'obsolescence technique
 - Poser les bases d'une urbanisation qualitative sur les terrains disponibles jouxtant l'avenue de Paris dans le cadre de la reconstitution de l'offre en logements locatifs et de la mixité urbaine
- Enclencher la transformation urbaine de certains sites de projet significatifs (site du Bois Fleuri, terrains de la Ramade ...)

- Restructurer les équipements scolaires en privilégiant la logique de pôles éducatifs

Le projet urbain, objet de la présente convention, est totalement cohérent avec les orientations du PLU sur le secteur.

TITRE I – LES DEFINITIONS

- Le projet : il représente la dimension à la fois urbaine et sociale de rénovation urbaine du quartier et comprend l'ensemble de toutes les actions à mener sur le quartier pour garantir sa transformation en profondeur et son inscription dans les objectifs de développement durable de la ville, de l'agglomération ou du territoire auquel il se rattache. Ce sont les opérations aidées par l'ANRU et les opérations complémentaires menées par d'autres partenaires.
- Le programme : il représente l'ensemble des opérations et actions pour lesquelles l'ANRU apporte une subvention
- L'opération physique : elle est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique et une action précise
- L'opération financière regroupe plusieurs opérations physiques concernant une même famille d'opérations subventionnées et un même maître d'ouvrage
- La typologie de l'habitat : il décrit les diverses composantes de l'habitat par
 - Le type d'habitat : collectif, individuel, intermédiaire.
 - Le statut du logement : locatif public (PLAI, PLUS, PLS, PLI) ; logements foyers, locatif privé ; propriétaire occupant ; accession ; location-accession ; accession sociale.

TITRE II – LE PROJET

Article 1 – Le contenu du projet urbain

Le projet qui sert de base à la conclusion de la présente convention est celui examiné le 23 février 2006 par le Comité d'Engagement de l'ANRU et qui a fait l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration de l'Agence en date du 31 mai 2006.

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

↪ Ouvrir et désenclaver le quartier

- Renforcement des espaces de transition situés aux abords de Géricart (site du Bois Fleuri, site de la Ramade, entrée de ville depuis Cenon)
- Création d'une nouvelle entrée de quartier depuis l'avenue de Paris pour desservir toute la partie Est de Géricart
- Reconfiguration de la trame viaire de "Géricart 3" sur le principe d'une voie est-ouest reliant l'avenue de la Libération au pôle du Bois Fleuri

↪ Valoriser une centralité urbaine au cœur de Géricart : l'Espace Public Central

- Requalification urbaine du site de l'esplanade François Mitterrand située au centre de Géricart susceptible de permettre l'accueil de fonctions diverses et un réinvestissement de cet espace par les habitants

- Améliorer l'offre de services rendus aux habitants par un recentrage autour de pôles de services (Espace Citoyen Génicart, Maison de la Solidarité)
- Valorisation d'une façade commerciale le long de l'avenue de la Libération liée au passage du tramway

↙ **Renforcer la trame viaire et paysagère**

- Création de nouvelles liaisons interquartiers
- Requalification des voies existantes notamment les axes structurants nord-sud et est-ouest
- Mise en valeur d'itinéraires piétons et cyclistes
- Traitement de qualité des espaces publics en accord avec le Plan d'Embellissement de la commune (sur les volets éclairage public, mobilier urbain, couleur et espaces verts)

↙ **Recomposer les principaux secteurs d'habitat social**

- Dédensification des secteurs les plus denses par des démolitions-reconstructions ciblées sur trois secteurs : 299 logements dans le secteur de "Génicart 3", 324 logements dans le secteur des "Cimes" et 374 logements dans le secteur de "Génicart 1", soit près de 1000 logements démolis au total
- Reconstruction de 618 logements sur les secteurs de démolition tous produits confondus (à terme) et de 360 logements sur le site de la Ramade
- Diversification de l'offre de logements par des produits en accession, logement social intermédiaire et locatif libre
- Résidentialisation et réhabilitations des bâtiments conservés

↙ **Revaloriser le territoire par la refonte du dispositif scolaire autour de la notion de pôle éducatif**

- Démolition et reconstruction de deux écoles maternelles (Suzanne Lacorre et Eugène Leroy) en lien avec la recomposition urbaine des quartiers "Génicart 3" et "Génicart 1"
- Recentrage autour de pôles scolaires, existants ou à créer (Marcel Pagnol, Rostand-Lurçat, la Ramade)

↙ **Mise à niveau des équipements dans le domaine culturel et sportif**

- Création d'un pôle culturel sur le site du Bois Fleuri autour de la construction d'une médiathèque
- Réhabilitation d'équipements sportifs et culturels (salle Léo Lagrange, gymnase Georges Brassens, salle Camus, centre social et culturel) et d'équipements de proximité (Point d'Animation Alpilles-Vincennes)

La présente convention en reprend les principales caractéristiques sur lesquelles s'engagent les parties. Elles sont reprises dans l'annexe 1 qui comporte :

- *Un plan état des lieux et un plan état du quartier en fin de mise en œuvre de la présente convention illustrant la transformation en profondeur du quartier. Ces deux plans font apparaître :*
 - o *la typologie de l'habitat,*
 - o *la localisation des opérations identifiées dans le programme, le périmètre des démolitions servant à la définition d'une subvention d'équilibre et la localisation des contreparties Foncière.*
- *Un plan « avant » et « après », mettant en évidence la réorganisation de la domanialité (espaces à statut public, espaces à statut privé et pour ceux-ci le schéma de l'organisation parcellaire à terme)*
- *Un tableau comparant les types et les statuts de logements présents sur le quartier « avant » et « après », mettant en évidence la diversification introduite par le projet et la mixité sociale créée.*
- *Une note sur la reconstitution de l'offre globale de logements locatifs sociaux, en articulation avec le plan de cohésion sociale dans le cadre du programme local de l'Habitat.*

- *Une note sur la stratégie de relogement explicitant notamment le diagnostic (nombre de familles concernées), les stratégies de relogement envisagées (parcours résidentiel proposé), leur articulation avec les dispositifs existants (politique locale du logement et logement des plus démunis) et la structuration des partenariats constitués (bailleurs, communes, EPCI, services sociaux, Etat, ...).*
- *Une note sur les besoins résultant de l'insertion des familles et individus présentant des caractéristiques spécifiques et cumulant plusieurs handicaps.*
- *Une note déclinant les objectifs de développement durable du projet.*
- *Une note déclinant des objectifs de développement économique du quartier et les moyens d'y parvenir.*

Article 2 – L'organisation de la conduite du projet

2-1 Le pilotage stratégique du projet d'ensemble

Au niveau du GPV

La fonction première du GIP-GPV est d'assurer une indispensable cohérence stratégique des opérations conduites sous le label ANRU : cohérence urbaine à travers une gestion territoriale des réflexions concernant le PLH et le PLU, cohérence sociale par l'affichage d'une politique commune du 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 déclinant les objectifs de la charte nationale de l'ANRU.

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

La conduite stratégique des opérations implique aussi une déclinaison locale sous l'autorité directe des Maires. La fonction du GIP/GPV est d'apporter à ces derniers tous les éléments de cadrage et d'information leur permettant de mettre en œuvre les projets selon des modalités pertinentes.

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

Au niveau communal

Le comité de pilotage du quartier est l'instance de partenariat stratégique et financier. Ce comité, présidé par le Maire, regroupe l'ensemble des signataires de la convention GPV ainsi qu'un grand nombre de partenaires institutionnels œuvrant sur le quartier (associations, Education Nationale, Fédération des comités de 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 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.

Les comités de pilotage ne se réunissant qu'une à deux fois dans l'année, un comité stratégique, sorte de comité de pilotage restreint aux principaux opérateurs du projet de renouvellement urbain, a été créé en 2004. Son objectif est de débattre de manière collective des orientations stratégiques du projet et de s'assurer à tout instant que les partenaires ont le même degré d'information sur celui-ci. La création de ce comité stratégique a permis de répondre aux objectifs calendaires de l'ANRU en permettant dans des délais relativement courts de finaliser le dossier en s'appuyant sur l'expertise locale : Ville, AMO, délégué territorial de l'ANRU, maîtres d'ouvrage.

Les travaux des comités sont préparés par le chef de projet de quartier, qui assure l'interface entre les partenaires, les opérateurs, le GIP du GPV et les différents services municipaux.

2-2 Le pilotage opérationnel du projet (Ordonnancement-Pilotage-Coordination)

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 :

Le porteur de projet se doit d'être particulièrement vigilant sur la nécessaire cohérence urbaine des opérations dans le cadre de la mise en œuvre du projet. La conduite de projet ville doit assurer une bonne coordination des maîtrises d'ouvrage qui interviendront sur le quartier. A cette fin, le porteur de projet, dans le cadre du GIP des Hauts de Garonne, se fera assister par une mission d'OPC urbain.

Cette mission est pilotée par le GIP pour le compte de l'ensemble des projets de renouvellement urbain du GPV présentés à l'Agence. A ce titre, le GIP a pris l'attache du cabinet Algoé spécialisé dans l'ordonnancement général des projets.

Ce cabinet a pour mission, sur chaque projet, 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 de dérapage. Des tableaux de bord détaillés des opérations sont ainsi réalisés et régulièrement mis à jour lors de revues d'opérations rassemblant l'ensemble des référents techniques des maîtres d'ouvrage. Les tableaux de bord sont ensuite présentés et discutés en comité de direction et en comité de pilotage opérationnels.

Cet outil d'ordonnancement constitue un appui technique d'aide à la décision du comité de pilotage.

2-3 Les maîtrises 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 le concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

La ville de Lormont

La Ville a mis en place un dispositif renforcé en matière d'ingénierie pour assurer la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de Gécicart.

L'équipe projet

Le pilotage des projets de renouvellement urbain et social a conduit à la création au sein de la mairie d'un service spécifique traitant exclusivement de ces questions : la Direction Générale de la Politique de la Ville (DGPV).

Au sein de ce service a été mise en place une équipe projet, actuellement composée de 6 personnes :

- Un **Directeur général adjoint**, chef de service de la DGPV. Il veille au bon déroulement des projets d'une façon globale, anime les MOUS locales internes et élargies, participe aux travaux des différentes commissions et conseils municipaux, prend en charge les dossiers politique de la ville hors sites prioritaires GPV, et assiste l'intervention des deux chefs de projet autant que de besoin.
- **Deux chefs de projet de quartier**, l'un pour Carriet et l'autre pour Génicart, les deux sites prioritaires GPV sur la commune de Lormont. Ils sont chargés de la préparation et de la conduite de projet, veillent au bon déroulement des opérations de renouvellement urbain et social, font le lien avec les différents opérateurs et sont les garants de la cohérence générale des actions. Ils aident également ceux qui les sollicitent au montage technique des dossiers.
- Un **chargé de mission "Développement Initiatives locales"**. En lien avec les chefs de projet, son rôle est :
 - d'inciter et de participer au développement d'initiatives visant à permettre une implication réelle des habitants dans la mise en exécution des projets de renouvellement urbain et ce dans une dynamique collective et de lien social
 - de permettre, en lien avec le cabinet, une mise en cohérence des actions existantes et à venir dans le domaine de la participation des habitants et de la communication
 - de pérenniser, en lien avec le service culture, et tout en l'adaptant régulièrement et en s'y impliquant directement, le projet Images de ma ville
- Une **assistante de mission**, chargée du montage technique des dossiers de subvention en direction des différents partenaires financeurs, dont l'ANRU
- Une **secrétaire**, chargée d'assurer le secrétariat des deux chefs de projet (convocation, courriers, frappe des comptes-rendus, prise de message, soutien informatique, mise en forme des dossiers).

L'ingénierie interne

Pour faire face à ces besoins nouveaux, la commune a fait le choix de renforcer certains de ses services pour assurer le bon déroulement du projet.

- Au sein des Services Techniques et d'Urbanisme, le pôle **Urbanisme** a été renforcé par le recrutement de **deux architectes-urbanistes** spécialement dédiées aux actions d'urbanisme et d'aménagement menées sur la commune. Dans le cadre des projets de renouvellement urbain, ces deux personnes sont plus particulièrement chargées de mener les projets d'aménagement d'espaces publics depuis la phase études jusqu'à la phase réalisation, de faire le lien avec les documents d'urbanisme réglementaire, notamment le PLU, et d'assurer le lien avec les autres maîtres d'ouvrage, en particulier la Communauté Urbaine de Bordeaux et les bailleurs, dans les projets de voirie.
- Egalement au sein des Services Techniques et d'Urbanisme, le **pôle Bâtiment** sera renforcé pendant toute la durée du projet par un **conducteur d'opérations** spécialisé dans le bâtiment et le génie civil. Il aura notamment en charge le suivi de tous les chantiers d'équipements publics relevant du projet de renouvellement urbain tels que le pôle culturel du Bois Fleuri, la réhabilitation du gymnase Georges Brassens et la reconstruction des écoles.
- Un poste de technicien territorial sera également créé au sein des Services Techniques et d'Urbanisme pour coordonner les actions de **Gestion Urbaine de Proximité** en lien avec les projets de renouvellement urbain. Son action portera notamment sur :

- la gestion des temps de chantier (communication, gestion de l'information auprès des habitants et des usagers),
 - les questions de résidentialisation et de domanialité (clarification foncière et des réseaux, démarche de conventionnement avec les propriétaires ...),
 - la qualité urbaine (embellissement de la ville, propreté, délaissés urbains).
- Sa mission portera sur les quartiers de Carriet et de Génicart.

- Enfin, le projet de renouvellement urbain de Génicart comprenant un grand nombre de démolitions prévues sur la période 2006-2008, le **service Logement** de la Ville sera renforcé par un poste de **chargé de mission** dédié spécifiquement aux opérations de relogement. Cette personne sera chargée d'animer les protocoles de relogement et groupes de suivi partenariaux et de mener des actions d'accompagnement social des familles relogées (recherche d'aides ponctuelles, mise en place de suivi de gestion financière, suivi post relogement des familles déménagées sur Lormont...).

Parallèlement, d'autres recrutements, indispensables au bon déroulement des projets de renouvellement urbain, ont également eu lieu au sein de la mairie de Lormont hors assiette de subvention ANRU. Il s'agit du renforcement du service des marchés publics (1 personne) ainsi que du renforcement du service Urbanisme Opérationnel (2 personnes chargées en particulier de l'instruction des permis de construire).

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 :

L'ensemble de la maîtrise d'ouvrage sera réalisée en régie, elle est déclinée en :

- Un représentant du maître d'ouvrage, positionné au sein du Pôle Aménagement et Développement (Direction du Développement Opérationnel et de l'Aménagement), ingénieur contractuel recruté au 4^{ème} trimestre 2004.
- Un conducteur d'opération, ingénieur, positionné au sein du Pôle Opérationnel (Direction des Grands Travaux ou Direction de l'Organisation de la Voirie, Circulation et Proximité)
- Un maître d'œuvre général, ingénieur, positionné au sein du Pôle Opérationnel (1^{ère} circonscription de la voirie de la CUB).

Domofrance

La société DOMOFRANCE est organisée selon le principe d'une gestion décentralisée qui autorise le développement d'une politique de qualité et de services. Cette volonté de présence au sein du patrimoine correspond à une implication déjà ancienne dans les stratégies territoriales en partenariat étroit avec les collectivités locales. Cette organisation qui repose sur la présence d'antennes de gestion locative autorise une participation durable au développement social et urbain. Ces antennes assurent notamment l'organisation du relogement des familles. A cet effet, Domofrance prévoit la création d'un poste de chargé de relogement dédié à temps complet à l'opération de Génicart sur toute la durée du projet (3 ans). A ces équipes décentralisées, composées de personnel administratif mais également de personnel de terrain, s'ajoute la contribution de services spécialisés dont le rôle est d'assurer la maîtrise d'ouvrage des différentes opérations de construction ou d'aménagement mais également d'assurer le suivi des différents projets de réaménagement du quartier en lien avec les autres maîtres d'ouvrages concernés. Cette organisation est adaptée à la conduite de tels projets de dimensions et de champs d'interventions étendus. De plus, en tant qu'aménageur urbain et opérateur de la rénovation urbaine, Domofrance a déjà acquis plusieurs références comme celles de Cenon Palmer, de Lormont Carriet ou encore de Bordeaux St Jean. DOMOFRANCE a désigné comme interlocuteur responsable pour le projet de rénovation urbaine de Génicart le responsable de l'antenne de Lormont Génicart.

Maison Girondine :

La maîtrise d'ouvrage Maison Girondine, tant pour les travaux de démolition et de constructions neuves, que pour les travaux de réhabilitation et de résidentialisation, sera assurée par les services du siège qui prendront en charge les dossiers en lien étroit avec l'Agence de Lormont.

A cet effet, Maison Girondine vient de renforcer à nouveau ses moyens d'action au niveau des équipes de chargés d'opération en ce qui concerne les travaux de démolition-reconstruction.

En ce qui concerne le suivi du relogement, c'est l'Agence de Lormont, compétente pour assurer la gestion locative quotidienne et l'accueil des locataires, qui sera chargée, comme cela a été le cas pour l'opération de Carriet, du relogement de l'ensemble des locataires.

Des moyens exceptionnels seront mis au service du relogement au travers du renforcement sur les années 2006 à 2009 de l'équipe de l'Agence de Lormont comme indiqué dans le bilan de l'opération. Ce dispositif sera également complété par des moyens spécifiques au niveau du siège de la société.

La coordination des intervenants Maison Girondine se fera par le biais de réunions inter-services régulières.

Par ailleurs, la Maison Girondine a désigné comme interlocuteur responsable pour le projet de rénovation urbaine de Gécicart le directeur de la promotion.

Aquitanis :

L'opération de rénovation urbaine sur le quartier Gécicart 3-Bois Fleuri nécessite la mise en œuvre d'une triple mission :

- mission d'aménageur,
- mission de constructeur pour le relogement, la reconstitution de l'offre et une partie de la diversification (PLS, locaux commerciaux, autres),
- mission de maîtrise d'œuvre sociale pour permettre le relogement des familles.

Ce qui implique l'intervention de trois services distincts d'Aquitanis, eux mêmes en relation avec plusieurs administrations (DDE, ANRU, Ville, Département, ...) et de nombreux partenaires (CAF, maîtres d'œuvres, entreprises,...).

Afin de coordonner l'ensemble de ces actions en lien avec ses divers services et partenaires, Aquitanis a recruté un chef de projet renouvellement urbain dédié à la conduite des projets de rénovation urbaine de Lormont Gécicart et de Floirac.

Article 3 – La concertation et l'information sur le 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 renouvellement urbain à la fois pour promouvoir les projets futurs mais également répondre aux interrogations des habitants dans leur vie quotidienne.

Les différents partenaires du projet, essentiellement la Ville et les bailleurs, s'efforcent de mettre en place une méthode commune en matière de concertation et d'information. Cette méthode est régulièrement discutée lors des "MOUS territoriales", qui sont des instances regroupant une large palette d'acteurs intervenant sur le quartier (dans le champ de l'urbain, du social, de l'éducatif...) et qui sont des lieux d'échanges et de croisement d'informations sur des problématiques transversales touchant au renouvellement urbain, comme la communication ou encore l'animation de l'espace public.

A cet effet, plusieurs moyens de concertation et de communication sont d'ores et déjà mis en place et d'autres sont encore en projet.

Existant :

- les **réunions publiques**, organisées à l'initiative de la ville en présence du maire, visent à informer les habitants d'un quartier sur un projet précis les concernant. Elles associent des interlocuteurs extérieurs suivant les thématiques abordées (le bailleur sur un projet d'habitat, la CUB sur un projet de voirie...)
- les **réunions d'accueil des nouveaux habitants**, organisées une à deux fois par an depuis déjà deux ans, sont l'occasion pour les personnes nouvellement installées sur la commune mais également pour les agents publics récemment recrutés et les élèves internes des lycées, de mieux connaître leur commune et leur quartier. Elles permettent de balayer les différents projets en cours et de présenter le fonctionnement de la ville.
- les **conseils de quartier**, inaugurés en 2003, rassemblent l'ensemble des acteurs du quartier une à deux fois par an (habitants, bailleurs, entreprises, commerces, corps enseignant, corps médical, centres sociaux ...). Trois conseils de quartier se sont déjà tenus sur le projet de Génicart, l'un sur le thème de "l'espace public central, un nouveau cœur de ville" (18 décembre 2003), et les deux autres sur le thème de la "Rénovation Urbaine du quartier Génicart" (5 octobre 2004 et 14 décembre 2005).
- les **publications municipales** sous la forme d'un mensuel (Lormont Actions Réactions) et d'un trimestriel (Lormont Actualités), diffusent régulièrement des articles relatifs aux opérations de renouvellement urbain sur les deux quartiers de Carriet et Génicart
- l'utilisation du **Bus Participation des Habitants** qui sillonne les différents quartiers de la Ville et recueille les attentes et les demandes des habitants lors notamment des "apéro-bus"
- les actions menées dans le cadre du projet **Images de ma Ville et Mémoire des quartiers** visant à favoriser l'appropriation par les habitants de la ville et de ses changements au travers d'une démarche artistique et culturelle (travail sur la mémoire, création de supports vidéo, ateliers de travail urbain...)

A venir :

- la mise en place de **points d'information permanents** sur le projet de renouvellement urbain
- le choix d'une **charte graphique** pour tous les documents relatifs au renouvellement urbain (panneaux de chantiers, plaquettes d'information, fiche questions-réponses ...), identifiés par un logo spécifique,
- l'utilisation de visuels type **image de synthèse** permettant une meilleure compréhension par les habitants des conséquences de tels ou tels choix d'aménagement
- l'organisation de **visites de chantiers** à des moments clés du projet
- la **formation des agents municipaux**, notamment les agents d'accueil, sur les projets de renouvellement urbain

TITRE III – LE PROGRAMME SUBVENTIONNE PAR L'ANRU

Article 4 – Les opérations subventionnées par l'ANRU

4-1 L'intervention de l'ANRU sur l'ingénierie de projet

Sous maîtrise d'ouvrage communale :

- Pilotage stratégique
 - Etudes et missions
Missions d'études ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur des points spécifiques nécessitant un savoir faire particulier (exemple : protections phoniques, études sociologiques ...)

- Concertation et communication
Réunions publiques, Bus participation, panneaux, images 3D, ...
- Actions d'accompagnement
Divers projets autour de l'appropriation du projet de renouvellement urbain par les habitants, au travers en particulier du projet Images de ma Ville et Mémoire des Quartiers et au travers d'actions d'animation de l'espace public. La Ville pourra éventuellement s'appuyer sur des opérateurs locaux (associations, régie de quartier...) pour mener à bien ces projets.
- Pilotage opérationnel : l'"équipe projet"
Elle est composée du chef de projet Génicart et du chargé de mission "développement initiatives locales", ainsi que d'un poste de secrétaire
- Pilotage interne :
Il s'agit du renforcement des services de la Ville au travers :
 - *d'une architecte-urbaniste,*
 - *d'un conducteur d'opérations*
 - *d'un chargé de mission Gestion Urbaine de Proximité sur Carriet et Génicart*
 - *d'un chargé de mission relogement*

Sous maîtrise d'ouvrage GIP :

Il s'agit de l'ensemble des prestations du GIP dans le cadre du renouvellement urbain des quatre communes du GPV, proratisées par quartier.

- Prestations réalisées en régie
- Le GIP consacre aux prestations faites en régie les moyens suivants :
- Un directeur de projet, directeur du GIP/GPV pour 45% de son temps,
 - Un assistant, chargé de mission pour les questions juridiques, administratives et financières pour 40% de son temps,
 - Une chargée de mission pour l'information, la communication et la promotion du dispositif pour 20% de son temps,
 - Une secrétaire pour 40% de son temps.

N.B. : le reste du temps de ces personnes est dédié à des missions liées au projet global de territoire et à la politique de la ville mais ne relevant pas directement du renouvellement urbain au sens des missions de l'ANRU.

- Prestations sous-traitées
 - Mise en place d'une mission de pilotage (OPC) sur les territoires de projet prioritaires du renouvellement urbain où l'ANRU intervient
 - Suivi de la charte qualité pour ce qui concerne l'élaboration des programmes "qualité" (cahiers des charges HQE, paysage et insertion architecturale ou urbaine)
 - Suivi du guide programmatique de diversification résidentielle en liaison avec les instances chargées du PLH
 - Réalisation de missions d'évaluation complémentaires au fur et à mesure du déroulement des opérations de renouvellement urbain, suite à la première mission d'évaluation, dite "à mi-parcours", conduite au cours de l'année 2004

Sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis :

Aquitanis est fortement impliqué dans quatre projets de rénovation urbaine : Le Bousquet, 8 Mai 45, Génicart et Libération.

Le bailleur doit assumer un surcroît d'activité important :

- 10 % de son patrimoine démoli entre 2003 et 2010 (1 460 logements),
- une capacité de production qui doit augmenter très fortement dans un laps de temps court afin d'assumer la reconstitution de l'offre et une partie de la diversification (pour un total de 1760 logements entre 2003 et 2010),
- une mobilisation générale autour du relogement des familles.

La complexité de l'opération de rénovation urbaine de Lormont Génicart mérite un pilotage transversal entre les services d'Aquitanis et avec l'ensemble des partenaires du projet.

Ce pilotage nécessite l'apport de moyens supplémentaires. De fait, Aquitanis a pris l'initiative de recruter un chef de projet renouvellement urbain qui sera dédié à 50 % de son temps à l'opération de Lormont Génicart. Aquitanis finance ce poste de travail à 50 % sur ses fonds propres et sollicite l'ANRU pour le solde (50 %) sur 3 ans.

4-2 L'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social

*NB : pour chaque opération est mentionnée la date prévisionnelle de réalisation. Celle-ci correspond à la date de **lancement de l'ordre de service des travaux**.*

4-2-1 Démolition de logements sociaux y compris charges liées au relogement, frais de déménagement, MOUS liée à la démolition, aménagements de logements sociaux ou de logements-foyers destinés au relogement y compris hors site, etc.

Sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis :

Le projet urbain sur le secteur dit "Génicart 3-Bois Fleuri" comportait initialement la démolition de 199 logements, soit deux tours de 18 étages (Colonel Fabien et Richemont). Les échanges qui ont été engagés au niveau local suite aux observations techniques de l'ANRU émises lors de l'instruction du dossier, ont abouti à une accélération du rythme des transformations prévues sur le secteur. Ainsi, la démolition de la troisième tour de "Génicart 3-Bois Fleuri", la tour Vercors, comprenant 100 logements, est aujourd'hui également envisagée. Ces démolitions supplémentaires entraînent la nécessité de démolir aussi la sous-station de chauffage urbain située dans cette tour.

Le projet qui fait l'objet de la présente convention ne peut, en l'état actuel des réflexions, prendre en compte ces récentes modifications; celles-ci feront l'objet d'un **avenant** qui sera présenté à l'ANRU dans un délai de six mois à compter de la signature de la présente convention.

Sont donc inscrites dans la présente convention uniquement :

- la démolition de la tour Richemont, soit 100 logements, à partir du deuxième semestre 2009
- la démolition de la tour Colonel Fabien, soit 99 logements, à partir du deuxième semestre 2009

Le financement des pertes d'autofinancement et des coûts de relogement seront pris en compte dès 2006.

Le commencement du plan de relogement sera fonction de la date de prise en compte de l'avenant annoncé qui permettra d'intégrer la démolition de la troisième tour. De fait, compte tenu du planning prévisionnel pour la concrétisation de cet avenant, la date de référence prise en compte pour le calcul des pertes d'autofinancement est le 1^{er} juillet 2006.

Néanmoins, compte tenu des difficultés de vie au quotidien dont sont victimes les familles en place, une première phase de travaux est prévue par Aquitanis pour mettre en œuvre sans attendre le dispositif de conciergerie et de télésurveillance pour sécuriser la distribution du courrier et pacifier le pied des tours pendant toute la durée du plan de relogement. Les dépenses liées à ces travaux sur les tours Richemont et colonel Fabien (qui représentent environ 65 000 €) sont d'ores et déjà intégrées dans le bilan de démolition annexé à la présente convention. Le solde relatif à la troisième tour sera intégré dans le prochain avenant.

Sous maîtrise d'ouvrage Domofrance :

Les démolitions sous maîtrise d'ouvrage Domofrance représentent 374 logements au total.

Avant la signature de la présente convention, la démolition du bâtiment 54 (72 logements), réalisée en août 2004, a été financée au titre des opérations urgentes 2004 par l'ANRU pour un montant de 392 375 €. La perte d'autofinancement correspondant fait l'objet d'une demande de subvention au titre de la présente convention.

Récapitulatif des démolitions à venir :

- A partir du premier semestre 2007, démolition du bâtiment 50, soit 36 logements
- A partir du deuxième semestre 2007, démolition du bâtiment Les Garosses, soit 72 logements
- A partir du premier semestre 2008, démolition des bâtiments Rousseau, soit 108 logements (décomposés en 3 bâtiments de 36 logements chacun)
- A partir du deuxième semestre 2008, démolition du bâtiment Montaigne, soit 86 logements

Sous maîtrise d'ouvrage Maison Girondine, 324 logements démolis:

- A partir du premier semestre 2010, démolition de la tour Les Cimes 1, soit 109 logements
- A partir du premier semestre 2010, démolition de la tour Les Cimes 2, soit 107 logements
- A partir du premier semestre 2010, démolition de la tour Les Cimes 3, soit 108 logements

Le financement des pertes d'autofinancement et des coûts de relogement seront pris en compte dès 2006.

4-2-2 Autres démolitions induites (réseaux, équipements type chauffage urbain ou parkings).

Sous maîtrise d'ouvrage Domofrance

- Démolition de la sous-station de chauffage urbain située dans le bâtiment 50 à partir du premier semestre 2007
- Démolition de la sous-station de chauffage urbain située dans le bâtiment Montaigne à partir du deuxième semestre 2008

Sous maîtrise d'ouvrage Maison Girondine

- Démolition de la sous-station de chauffage urbain située dans la résidence Les Cimes à partir du premier semestre 2010

Sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis

- La démolition de la troisième tour de Génicart 3-Bois Fleuri (tour Vercors) entraîne la nécessité de démolir également la sous-station de chauffage urbain située dans cette tour. Ces travaux feront l'objet du prochain **avenant**.

4-2-3 Création de logements relais (Hébergement provisoire pour du relogement)

Sans objet.

4-2-4 Changements d'usage de logements sociaux

Sans objet.

4-2-5 Reconstitution ou création de l'offre locative sociale (PLAI, PLUS, PLUS-CD, logement-foyer)

Sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis

Construction au total de 190 logements PLUS CD et de 9 PLAI, décomposés comme suit :

- Construction **sur le secteur de démolition** de 42 logements collectifs PLUS CD (immeuble Plantagenêt) à partir du premier semestre 2007
- Construction **hors site** de 86 PLUS CD sur la commune de Lormont, soit :
 - 13 logements individuels et 8 logements collectifs sur le secteur du Grand Tressan, déjà financés en "opération urgente 2005" par l'Agence,
 - 35 logements collectifs rue Edouard Herriot construits à partir du premier semestre 2007 (dont coûts liés à la surcharge foncière)
 - 30 logements collectifs dans le secteur des 4 Pavillons construits à partir du premier semestre 2010 (dont coûts liés à la surcharge foncière)
- Construction **hors site** de 9 logements individuels PLAI en tissu diffus à partir du premier semestre 2007 (dont coûts liés à la surcharge foncière répartis selon la règle énoncée à l'article 4-2-5 du titre III de la présente convention)
- Construction de 62 PLUS CD **restant à localiser** (dont coûts liés à la surcharge foncière)

Par ailleurs, la démolition de la tour Vercors, qui fera l'objet d'un avenant à la présente convention, portera la reconstitution de l'offre locative sociale à environ 299 logements au lieu de 199 pour Aquitanis. Les financements correspondant à ces 100 logements supplémentaires feront l'objet d'une demande de subvention au titre du **prochain avenant**.

Sous maîtrise d'ouvrage Domofrance :

Construction au total de 354 logements PLUS CD, décomposés comme suit :

- Construction **sur le secteur de démolition** de 150 logements PLUS CD, soit :
 - 21 logements collectifs rue Rabelais (îlot Ronsard Nord), financés en "opération urgente 2005" par l'Agence
 - 25 logements collectifs rue Montaigne (îlot centre 1), lancés à partir du premier semestre 2007

- 50 logements collectifs sur la voie nouvelle (îlot centre 2), lancés à partir du premier semestre 2007
- 54 logements collectifs rue Montaigne (îlot nord 2), construits à partir du deuxième semestre 2008
- Construction **hors site** de 58 logements collectifs PLUS CD sur la commune de Lormont (terrain "Bénito"), construits à partir du premier semestre 2007
- Construction **hors site** et **hors commune** de 27 PLUS CD sur la commune de Mérignac construits à partir du deuxième semestre 2006 (dont coûts liés à la surcharge foncière)
- Construction de 119 PLUS CD **restant à localiser** (dont coûts liés à la surcharge foncière)

Sous maîtrise d'ouvrage Maison Girondine :

Construction de 324 logements PLUS CD au total, décomposés comme suit :

- Construction **sur le secteur de démolition** de 96 logements collectifs PLUS CD, construits à partir du deuxième semestre 2010
- Construction **hors site** de 110 PLUS CD sur la commune de Lormont ("terrain Bénito"), construits à partir du premier semestre 2007
- Construction **hors site** et **hors commune** de 50 PLUS CD (commune d'Ambarès et ZAC communautaire) construits à partir du premier semestre 2008
- Construction de 68 PLUS CD **restant à localiser** (dont coûts liés à la surcharge foncière)

Sous maîtrise d'ouvrage Habitation Economique :

- Construction **hors site** de 20 logements collectifs PLUS CD sur la commune de Lormont (emprise libérée par la démolition de la partie arrière du Foyer des Jeunes Travailleurs *Génitor*), construits à partir du deuxième semestre 2007. Ces logements seront mis à la disposition de Domofrance par l'Habitation Economique pour le relogement et la reconstitution de l'offre au terme d'un accord entre les deux organismes.

Toutes les opérations de reconstitution ou création de logements sociaux lancées durant les trois premières années d'exécution de la présente convention sont localisées précisément dans la note prévue à cet effet dans l'annexe 1.

Une modification de l'annexe 1 interviendra dans un délai de 18 mois à compter de la signature de la présente convention afin de localiser la totalité de la reconstitution de l'offre. L'objectif est de réaliser un maximum de reconstructions sociales en dehors du quartier afin de favoriser la plus grande diversification possible sur le site de projet, tout en prenant en compte les contraintes liées au relogement et les obligations inhérentes aux financements PLUS CD.

Les partenaires conviennent donc à 18 mois de la signature de la convention de préciser leur engagement sur ce point. Les modifications induites dans la reconstitution de l'offre sociale démolie pourront être intégrées par voie d'avenant.

Pour les opérations de reconstitution de l'offre, le dépassement de la charge foncière de référence (surcharge foncière) sera pris en charge de la manière suivante :

- dans les villes d'accueil hors Lormont :
 - 25% par la CUB
 - 25% par la Commune d'accueil
 - 10% par le bailleur
 - 40% par l'ANRU.

- dans la ville de Lormont en tant que ville d'accueil :
 - 25% par la CUB
 - 10% par la ville de Lormont
 - 15% par le bailleur
 - 50% par l'ANRU.

La majoration demandée à l'ANRU, dans ce dernier cas, se justifie par la situation financière fragile de la ville de Lormont. La CUB déroge alors à titre exceptionnel à la règle de parité avec la commune, eu égard à la situation financière de celle-ci et compte tenu que cette part est prise en charge par l'ANRU en substitution de la commune.

4-2-6 Réhabilitations de logements sociaux conservés sur le site (type PALULOS, y compris MOUS liée, etc)

Sous maîtrise d'ouvrage Domofrance :

Divers travaux de rénovation des appartements et des parties communes sur les bâtiments conservés, se décomposant comme suit :

- Résidence La Boétie, 69 logements
Travaux sur les portes, halls, menuiseries, portes palières, mise aux normes électriques, réalisés en deux phases : au cours du premier semestre 2007 puis à partir du premier semestre 2009
- Résidence St Hilaire, 387 logements
Travaux d'isolation des terrasses, menuiseries, externalisation VO, réalisés à partir du premier semestre 2008
- Résidence Leroy, 114 logements
Travaux d'isolation des terrasses, menuiseries, portes palières, mise aux normes électriques, réalisés à partir du premier semestre 2008
- Résidence Rabelais, 381 logements
Travaux sur garde-corps, menuiseries, mise aux normes électriques, réalisés à partir du deuxième semestre 2007
- Résidence Villon, 104 logements
Travaux sur les halls d'entrée, menuiseries, réalisés à partir du premier semestre 2007
- Résidence Saint-Germain, 150 logements
Travaux sur les halls d'entrée, menuiseries, externalisation VO, revêtements sols, tableaux abonnés, réalisés à partir du premier semestre 2009

Sous maîtrise d'ouvrage Foyer de la Gironde :

- Remplacement des ascenseurs des bâtiments Helsinki et Tokyo, 151 logements
Travaux réalisés à partir du deuxième semestre 2005 et financés par l'ANRU en opération urgente 2005.

Sous maîtrise d'ouvrage Habitation Economique :

- Désamiantage du Foyer des Jeunes Travailleurs (Génilor), 90 logements
Travaux de retrait d'amiante contenus dans certains planchers et faux-plafonds, réalisés à partir du deuxième semestre 2005 et financés par l'ANRU en opération urgente 2005.

Sous maîtrise d'ouvrage Maison Girondine :

- Résidences Château d'Eau, Rambouillet, les Alpilles (452 logements)
*Travaux de remplacement des menuiseries, rénovation escaliers et rampes, modernisation électrique des logements, traitement des sols et coursives, amélioration des installations sanitaires et de chauffage, ascenseurs, desserte tous niveaux.
Réalisés en quatre phases à partir du deuxième semestre 2006 jusqu'au premier semestre 2009.*

4-2-7 Petits aménagements des logements et petits travaux dans les espaces collectifs à l'intérieur des logements sociaux maintenus sur le site

Sans objet.

4-2-8 Résidentialisations

La réussite de la greffe du projet avec les îlots maintenus est fonction de l'adéquation entre les différents projets de résidentialisation des bailleurs et la trame générale du projet. Il est prévu qu'une attention toute particulière soit portée sur ces projets dans le cadre d'une collaboration accrue entre les maîtres d'ouvrage, la Ville, la DDE et l'architecte conseil de l'Etat.

Sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis :

Divers travaux de résidentialisation sur le secteur de Génicart 3-Bois Fleuri visent à pacifier les usages en cœur d'îlots, faciliter la fonctionnalité des déplacements, améliorer l'image du quartier, mieux gérer le stationnement automobile, améliorer les qualités paysagères du site, identifier pour chacune des résidences une façade "avant" comportant les entrées d'immeubles donnant directement sur le domaine public et une façade "arrière" donnant sur un jardin privatif.

Les travaux de résidentialisation se décomposent comme suit :

- Résidence Delestraint, 49 logements
*Privatisation des places de stationnement existantes, renforcement de la limite séparative entre la résidence et la rue pour limiter les conflits d'usage avec les usagers du collège Lapierre.
Travaux réalisés à partir du deuxième semestre 2006*
- Résidences Lavergne, Génicentre, Jean Moulin et Suzanne Lacorre (310 logements)
*Amélioration du fonctionnement des parkings résidentiels, aménagements paysagers, renforcement du contrôle d'accès piéton des résidents. Ces travaux de résidentialisation seront menés en cohérence avec le réaménagement par la Communauté Urbaine des rues Lavergne et Garosses et en lien avec le nouveau projet urbain sur le cœur d'îlot de "Génicart3".
Travaux réalisés à partir du premier semestre 2009.*

Sous maîtrise d'ouvrage Domofrance :

→ Divers travaux de résidentialisation sur les bâtiments existants de Gécicart 1 Sud visant à différencier l'espace privé et l'espace public, mieux articuler le stationnement des habitants et celui des autres utilisateurs, revaloriser l'image des îlots et sécuriser les cœurs d'îlots. Ces travaux se décomposent comme suit :

- Résidence La Boétie, 69 logements

Création d'un espace de transition entre l'espace de la résidence et la rue Montaigne par un muret et une grille, privatisation de l'impasse Diderot en conservant l'accès à l'école Montaigne, création d'un jardin intérieur...

Travaux réalisés à partir du premier semestre 2007

- Résidence Villon, 104 logements

Création d'un espace tampon entre la façade arrière et le square Saint Hilaire, marquage de la limite par une grille traitée sur le registre de la résidence sur parc ...

Travaux réalisés à partir du premier semestre 2007

- Résidence Ronsard sud, 139 logements

Grande unité résidentielle au-delà de l'îlot bâti avec privatisation des zones de stationnement.

Travaux réalisés à partir du deuxième semestre 2007

- Résidence Saint Hilaire, 387 logements

Réaménagement de l'esplanade des tours Saint Hilaire.

Travaux réalisés à partir du premier semestre 2007

→ Travaux de résidentialisation sur des îlots "mixtes" de Gécicart 1 Nord et Centre (comprenant des bâtiments existants et des constructions neuves) pour un total de 342 logements se décomposant comme suit :

- Ilot mixte centre 2 + bâtiment existant (78 logements)

Travaux réalisés à partir du deuxième semestre 2008

- Ilot mixte centre 3 + bâtiment existant (36 logements)

Travaux réalisés à partir du deuxième semestre 2008

- Ilot mixte Ronsard Nord + bâtiment existant (87 logements)

Travaux réalisés à partir du deuxième semestre 2008

- Ilot mixte Ronsard Centre + bâtiment existant (141 logements)

Travaux réalisés à partir du deuxième semestre 2008

→ Requalification du parking Saint Hilaire (ouverture du 3^{ème} sous-sol, sécurisation des accès) et reconstitution de 72 places de parking supprimées dans le cadre des constructions neuves.

Opérations d'Amélioration de Qualité de Service, réalisées à partir du premier semestre 2007.

Sous maîtrise d'ouvrage Foyer de la Gironde :

- Bâtiment Helsinki, 57 logements

Résidentialisation légère marquant la limite entre la résidence et la route de Bordeaux pour limiter les conflits d'usage en particulier avec les lycéens.

Travaux réalisés à partir du deuxième semestre 2006.

Sous maîtrise d'ouvrage Habitation Economique :

- Foyer des Jeunes Travailleurs (Génilor), 90 logements
*Requalification des espaces extérieurs de la résidence en bordure de l'avenue de la Libération : clôtures, optimisation du stationnement intérieur, requalification des espaces verts et retraitement de l'entrée pour davantage de convivialité.
Travaux réalisés à partir du deuxième semestre 2007.*

Sous maîtrise d'ouvrage Maison Girondine :

Divers travaux de résidentialisation visant à sécuriser les espaces privés, valoriser l'image du quartier pour ses habitants et vis-à-vis de l'extérieur, favoriser l'appropriation des espaces collectifs par les résidents. Ces travaux se décomposent comme suit :

- Résidence Les Alpilles, 221 logements
*Marquage de la limite des deux bâtiments avec la rue de l'Espéranto, déplacement des interphones et amélioration des trottoirs d'accès aux halls.
Travaux réalisés à partir du deuxième semestre 2007.*
- Résidence Château d'Eau, 188 logements
*Marquage de la limite avec les rues du général Delestraint, Nancel Pénard et des Gravières, mise en place de clôtures pour séparer les halls d'immeuble, installation de portillons et de portails pompiers, amélioration des trottoirs, des stationnements, des halls d'entrée et de l'interphonie.
Travaux réalisés à partir du deuxième semestre 2007.*
- Résidence Rambouillet, 43 logements
*Fermeture de l'espace vert de la résidence par une grille décorative et une clôture avenue de la Libération, mise en place d'un portillon et d'un portail pompiers sur la rue de la tour Rouffiac.
Travaux réalisés à partir du deuxième semestre 2007.*
- Résidence Les Garosses, 66 logements
*Mise en place de portails et portillons, création de clôtures en façade de rue, réfection des clôtures en bois des maisons
Travaux réalisés à partir du deuxième semestre 2007.*

4-3 L'intervention de l'ANRU sur d'autres logements

NB : les dates prévisionnelles de réalisation des travaux, mentionnées ci-dessous pour chaque opération, sont celles du lancement de l'ordre de service des travaux.

4-3-1 Reconstitution ou création de logements autres

Sous maîtrise d'ouvrage Domofrance :

Construction de 111 logements en accession à la propriété, décomposés comme suit :

- Construction **sur le secteur de démolition** de 60 logements collectifs en accession, soit :
 - 25 logements collectifs sur la voie nouvelle (îlot centre 3), construits à partir du deuxième semestre 2006

- 35 logements individuels rue Jean Lurçat (îlot nord 1), construits à partir du deuxième semestre 2008
- Construction **hors site** de 51 logements individuels et collectifs en accession sur la commune de Lormont (terrain "Bénito") construits à partir du premier semestre 2007

Sous maîtrise d'ouvrage Maison Girondine :

- Construction **hors site** de 10 logements individuels en accession sur la commune de Lormont (terrain "Bénito") construits à partir du premier semestre 2007

Le maître d'ouvrage se réserve la possibilité de transformer les logements indiqués ci-dessus en financement PLS en fonction de l'évolution de l'état du marché du logement sur l'agglomération bordelaise.

Ces logements serviront de résidence principale à l'acquéreur pendant une durée minimale de trois ans.

4-3-2 Traitement des copropriétés dégradées

Sans objet

4-3-3 Traitement des centres anciens

Sans objet

4-4 L'intervention de l'ANRU sur les espaces et les équipements

*NB : pour chaque opération est mentionnée la date prévisionnelle de réalisation. Celle-ci correspond à la date de **lancement de l'ordre de service des travaux**.*

4-4-1 Gestion urbaine de proximité

Sans objet

4-4-2 Aménagement et création d'espaces publics

4-4-2-1 Aménagements urbains et paysagers

Sous maîtrise d'ouvrage Ville de Lormont :

- Espace Public Central

Requalification urbaine du site de l'esplanade François Mitterrand située au centre de Génicart pour permettre l'accueil de fonctions diverses et un réinvestissement de cet espace par les habitants.

Travaux réalisés en plusieurs phases :

→ Secteur 1 (deuxième semestre 2007)

C'est le secteur qui regroupe l'essentiel des opérations et dont l'aménagement est destiné à fournir l'armature générale du site.

Principaux éléments de programme :

- Requalification de l'esplanade et ouverture sur l'avenue de la Libération, et en particulier sur la station de tramway, par la réalisation d'une allée centrale pour circulations douces (piétons, cyclistes) et l'aménagement de deux passages confortables de part et d'autre de l'immeuble Le Sully
- Traitement paysager des abords du château Génicart (accueillant depuis septembre 2005 le Pôle d'Echanges Citoyen)
- Réalisation de jeux pour enfants près de l'espace boisé situé au nord du château
- Mise en sens unique de la rue Henri Dunant et réalisation d'un stationnement longitudinal

→ Secteur 2 (deuxième semestre 2009)

Autour du gymnase Georges Brassens et du Point Cyb, il s'agit de traiter les abords du gymnase une fois les travaux de réhabilitation et d'agrandissement de cet équipement réalisés et d'araser les buttes existantes pour donner une plus grande perméabilité à cet espace.

→ Secteur 3 (deuxième semestre 2008)

A la place de l'actuelle salle Camus aujourd'hui dans un état très dégradé, il s'agit de retraiter les abords de ce secteur et notamment de réaménager le carrefour entre la rue Dunant et la rue Camus.

A terme, la Ville souhaite également favoriser la mise en œuvre d'une opération mixte de logements/activités sur l'emprise de l'actuelle salle Camus ainsi que la mutation des pieds d'immeuble du bâtiment Le Sully en locaux tertiaires.

→ Secteur 4 (premier semestre 2009)

En lien avec le projet de la Maison de la Solidarité réalisé par le Conseil Général à l'emplacement de l'ancienne école Montaigne (regroupement de plusieurs services sociaux du Conseil Général et de la Ville dont le CMS et le CCAS), il s'agit de traiter qualitativement les abords de l'équipement et notamment les accès depuis le mail central et depuis la rue Montaigne. Les travaux pourraient également concerner la démolition des anciens logements de fonction de l'école Montaigne après transfert des activités qui y sont actuellement abritées.

- Parvis de la tour Vincennes

Dans le secteur Alpilles-Vincennes, la Ville met en œuvre un projet de retraitement du pied de la tour Vincennes (appartenant à Gironde Habitat) visant à améliorer les cheminements piétons dans ce secteur et à revaloriser l'image du quartier.

Principaux éléments de programme (travaux prévus pour le deuxième semestre 2006) :

- Traitement de l'espace au pied de la tour sous la forme d'un parvis gérant le dénivelé entre le rez-de-chaussée de la tour et le parking existant
- Mobilier urbain, éclairage et plantations
- Traitement des abords du city stade

A terme est également prévu le remaniement de l'aire de stationnement associée à la tour par Gironde Habitat.

4-4-2-2 Opérations sur les voiries

➤ **Création de voies nouvelles**

Sous maîtrise d'ouvrage CUB et Ville de Lormont :

- Raccordement rue Jean Zay et rue Cantelaudette

Le réaménagement de la rue Jean Zay et la création de son débouché sur la rue Cantelaudette permettra un délestage important du trafic automobile vers le rond-point Mendès-France et au-delà vers la rocade.

La maîtrise d'ouvrage sera communautaire pour l'aménagement global de la voie et communale pour tout ce qui concerne l'éclairage public, le mobilier urbain et les espaces paysagers, conformément aux attributions de compétence réglementaires dans ce domaine.

Les services de la Ville et de la Communauté devront élaborer et réaliser un projet commun cohérent, selon un montage opérationnel en cours de validation.

Calendrier prévisionnel des travaux : deuxième semestre 2008

- Voie traversante en cœur d'îlot Génicart 3-Bois Fleuri

La reconfiguration de l'îlot de Génicart 3-Bois Fleuri, outre la démolition des trois tours existantes, est également basée sur la restructuration de la trame viaire. A cet effet, la création d'une voie Est-Ouest, située dans le prolongement de l'allée du Vercors et reliant l'avenue de la Libération au pôle du Bois Fleuri et au Vieux Bourg, est un des éléments déterminants du projet urbain de ce secteur.

Cette opération fera l'objet du **prochain avenant**.

Sous maîtrise d'ouvrage Domofrance et Ville de Lormont :

- Nouvelle entrée du quartier "Génicart 1" (voie de désenclavement est-ouest reliant la rue Montaigne et l'avenue de Paris)

Le fonctionnement urbain du quartier de Génicart, qui est aujourd'hui essentiellement orienté selon des axes nord-sud avec un manque de liaisons est-ouest structurantes, contribue à créer un enclavement du secteur dit de "Génicart 1".

Une nouvelle voie transversale est donc créée qui reliera la rue Montaigne à l'avenue de Paris. Elle marquera une nouvelle entrée dans le secteur de Génicart 1 et desservira les îlots recomposés par Domofrance avec notamment une continuité de fronts bâtis sur sa rive sud.

La maîtrise d'ouvrage sera portée par Domofrance pour l'aménagement global de la voie et par la commune pour ce qui concerne entre autres l'éclairage public, le paysage urbain et les espaces paysagers.

Calendrier prévisionnel des travaux : premier semestre 2007

Sous maîtrise d'ouvrage Domofrance et Maison Girondine :

- Voirie et réseaux divers du terrain "Bénito"

L'ensemble du terrain "Bénito" sera structuré autour d'un espace public de type mail planté orienté est-ouest, se situant en écho de la place Elysée Reclus et dans la continuité du franchissement de la rocade en direction du Grand Tressan.

D'autres voies de desserte viennent irriguer le quartier et desservir les logements.

L'ensemble du nouveau maillage primaire du secteur "Bénito" sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage Domofrance et Maison Girondine et sera à terme rétrocédé à la Communauté Urbaine et à la Ville en fonction des répartitions réglementaires de compétence entre ces deux collectivités.
D'autre part, des solutions mutualisées sont prévues notamment en termes de réseaux d'assainissement pour l'ensemble des opérations de construction de ce secteur.
Les travaux de voirie sur le terrain Bénito débuteront à partir du premier semestre 2007.

Sous maîtrise d'ouvrage Maison Girondine :

- Raccordement rue Jean Auriac et rue Montaigne

Dans le cadre de la reconfiguration de l'îlot des Cimes appartenant à Maison Girondine et faisant l'objet d'un programme de démolitions-reconstructions, la création d'une nouvelle voie, orientée est-ouest permettant le débouché de la rue Jean Auriac sur la rue Montaigne, est proposée.
Cette nouvelle voie sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage Maison Girondine et sera à terme rétrocédée à la Communauté Urbaine et à la Ville en fonction des répartitions réglementaires de compétence entre ces deux collectivités.

Calendrier prévisionnel des travaux : deuxième semestre 2010

➤ **Requalification de voies existantes**

Sous maîtrise d'ouvrage CUB et Ville de Lormont :

- Avenue de Paris

Cet axe, qui ne bénéficie actuellement d'aucun aménagement urbain particulier, nécessite une requalification urbaine et paysagère afin de remettre en avant son rôle structurant et son statut dans l'armature paysagère du territoire de Lormont, et afin de réduire les effets existants de coupure urbaine entre le secteur de Gécicart et le secteur de la Ramade.

La maîtrise d'ouvrage sera communautaire pour l'aménagement global de la voie et communale pour tout ce qui concerne l'éclairage public, le mobilier urbain et les espaces paysagers, conformément aux attributions de compétence réglementaires dans ce domaine. Les travaux sous maîtrise d'ouvrage de la Ville comprennent en particulier l'arasement des buttes enherbées existantes coté Gécicart 1.

Calendrier prévisionnel des travaux : premier semestre 2008

- Rue Montaigne

La rue Montaigne est bordée de part et d'autre par des secteurs en pleine mutation : au nord, les îlots des Cimes et de "Gécicart1", tous deux concernés par des projets de démolitions-reconstructions ; au sud l'esplanade François Mitterrand qui sera réaménagée et l'îlot la Boétie qui sera résidentialisé.

La requalification de la rue Montaigne doit permettre de conforter ce nouveau paysage urbain et paysager et de remédier aux carences en stationnements liés aux nombreux équipements, scolaires, sociaux et sportifs, situés à proximité, tout en appliquant les préconisations du PDU.

La maîtrise d'ouvrage sera communautaire pour l'aménagement global de la voie et communale pour tout ce qui concerne l'éclairage public, le mobilier urbain et les espaces paysagers, conformément aux attributions de compétence réglementaires dans ce domaine.

Les services de la Ville et de la Communauté devront élaborer et réaliser un projet commun cohérent, selon un montage opérationnel en cours de validation.

Calendrier prévisionnel des travaux : deuxième semestre 2010

- Rue Lavergne

La rue Lavergne est une des voies de crête des coteaux des Hauts de Garonne, en belvédère, se poursuivant sur les communes de Cenon et Floirac. Elle revêt une importance particulière en tant que limite entre le quartier de Génicart et le Vieux bourg de Lormont. Bordée de part et d'autre par deux secteurs en mutation (projet de démolition-reconstruction de Génicart 3-Bois Fleuri et projet de pôle culturel), sa requalification doit permettre de conforter ce nouveau paysage urbain et paysager et de remédier aux carences en stationnement lié en particulier à la présence du futur pôle culturel, tout en appliquant les préconisations du PDU.

La maîtrise d'ouvrage sera communautaire pour l'aménagement global de la voie et communale pour tout ce qui concerne l'éclairage public, le mobilier urbain et les espaces paysagers, conformément aux attributions de compétence réglementaires dans ce domaine.

Les services de la Ville et de la Communauté devront élaborer et réaliser un projet commun cohérent, selon un montage opérationnel en cours de validation.

Calendrier prévisionnel des travaux : deuxième semestre 2008

- Rue des Garosses

La rue des Garosses est l'axe historique reliant la Garonne au plateau de Génicart. La requalification de sa première séquence (entre la rue Lavergne et l'avenue de la Libération) doit permettre de remettre en avant son rôle structurant dans l'armature viaire du territoire de Lormont et d'accompagner les projet de résidentialisation de Génicart 3-Bois Fleuri, tout en appliquant les préconisations du PDU (principes de partage de l'espace public).

La maîtrise d'ouvrage sera communautaire pour l'aménagement global de la voie et communale pour tout ce qui concerne l'éclairage public, le mobilier urbain et les espaces paysagers, conformément aux attributions de compétence réglementaires dans ce domaine.

Les services de la Ville et de la Communauté devront élaborer et réaliser un projet commun cohérent, selon un montage opérationnel en cours de validation.

Calendrier prévisionnel des travaux : deuxième semestre 2008

- Rue Rabelais

La rue Rabelais est une voie de desserte du quartier d'habitat de Génicart 1, se terminant aujourd'hui en impasse au Nord sur le tunnel de la voie ferrée. Elle est actuellement à sens unique, dans le sens nord-sud. Dans le cadre du projet de constructions-démolitions et de résidentialisation de ce secteur, la rue Rabelais nécessite un réaménagement permettant de lui redonner une logique de desserte de quartier, de retrouver une échelle plus urbaine pour les piétons, et de clarifier les usages et les domanialités.

La maîtrise d'ouvrage sera communautaire pour l'aménagement global de la voie et communale pour tout ce qui concerne l'éclairage public, le mobilier urbain et les espaces paysagers, conformément aux attributions de compétence réglementaires dans ce domaine.

Les services de la Ville et de la Communauté devront élaborer et réaliser un projet commun cohérent, selon un montage opérationnel en cours de validation.

Calendrier prévisionnel des travaux : deuxième semestre 2009

Sous maîtrise d'ouvrage Ville de Lormont :

- Mise en lumière de la rue des Gravières

Dans le cadre du plan d'embellissement de la commune, il est proposé de procéder à une première phase de mise en lumière de l'axe des Gravières, comprenant :

- la mise en lumière des arbres
- la mise en lumière de l'école Camus

- la mise en lumière du château d'eau
Calendrier prévisionnel des travaux : premier semestre 2007

4-4-2-3 Travaux sur les réseaux

Sous maîtrise d'ouvrage Ville de Lormont :

- Clarification du foncier et des réseaux

Dans le cadre de la Gestion urbaine de proximité, la Ville s'est engagée dans une démarche de clarification du foncier et des réseaux sur le territoire de l'ancienne ZUP des Hauts de Garonne dont le quartier de Génicart fait partie. Il s'agit de clarifier les propriétés foncières et le plan des réseaux qui font l'objet de nombreuses incohérences au regard de l'usage réel des espaces et des ouvrages publics. Cette remise à plat entraîne en particulier des opérations de séparation de réseaux, de remise en état de chaussée avant rétrocession, de dévoiement etc. Ces opérations s'étaleront sur toute la durée du projet.

Sous maîtrise d'ouvrage CUB et bailleurs sociaux :

- Raccordement au réseau de chaleur

La Communauté Urbaine de Bordeaux exploite sur son territoire un réseau de chaleur permettant d'alimenter en chauffage et en eau chaude sanitaire plus de 10 000 logements à un prix attractif pour l'utilisateur. Ce réseau de chaleur est situé dans le périmètre du GPV des Hauts de Garonne et les opérations de démolition reconstruction vont largement l'impacter.

Il est apparu à tous les partenaires nécessaire de prévoir le raccordement au réseau de chaleur des nouveaux logements à construire, compte tenu des différents avantages que procure ce mode de chauffage pour les utilisateurs et compte tenu des enjeux en termes environnementaux et de développement durable qu'il représente à long terme. D'autre part, la CUB va dans les prochaines années réaliser d'importants travaux de remise en état de l'usine d'incinération de Cenon.

Une étude globale est lancée par la CUB pour définir les modalités de pérennisation du réseau de chaleur et de diversification des types d'énergie qui l'alimentent. Les modalités d'intervention sur le réseau de chaleur, actuellement basées sur les montants issus des premiers appels d'offre de construction de logements, seront précisées au vu des résultats de cette étude.

Concernant le raccordement des nouvelles constructions prévues dans le cadre du projet de renouvellement urbain, la maîtrise d'ouvrage du réseau primaire sera assurée par la Communauté Urbaine et la maîtrise d'ouvrage du réseau secondaire sera assurée par les bailleurs sociaux concernés.

Les travaux liés au réseau de chaleur s'étaleront sur toute la durée du projet au fur et à mesure du lancement des programmes de construction.

4-4-2-4 Démolition d'équipements publics ou privés permettant la libération d'emprises

Sous maîtrise d'ouvrage Domofrance :

- Démolition de l'école maternelle Eugène Leroy

La démolition de l'école maternelle Eugène Leroy s'inscrit dans le cadre de la redistribution globale des équipements scolaires sur le quartier de Génicart, avec en particulier la volonté de replacer dans un environnement urbain plus favorable les écoles maternelles.

La démolition de l'école Leroy est envisagée en dernière phase du projet de constructions-démolitions dans le secteur de la nouvelle entrée de "Génicart 1", c'est-à-dire à partir du deuxième semestre 2009.

Elle est réalisée sous maîtrise d'ouvrage Domofrance après déclassement de l'école et cession du terrain par la Communauté Urbaine de Bordeaux.

4-4-3 Equipements publics

4-4-3-1 Equipements publics de proximité

Sous maîtrise d'ouvrage ville de Lormont :

- Extension de l'école Marcel Pagnol

Cette opération est liée à la recomposition de l'îlot central de "Génicart3-Bois Fleuri" et à la volonté de sortir l'école maternelle Suzanne Lacorre de sa situation actuelle d'enclavement au pied des tours.

Son repositionnement sur le site actuel de l'école élémentaire Marcel Pagnol, permet de lui redonner une façade directement sur l'espace public et de travailler sur un véritable "pôle éducatif" regroupant école maternelle et école élémentaire.

Calendrier prévisionnel : deuxième semestre 2008

- Construction d'une école maternelle dans le secteur de la Ramade

L'objectif de programmation sur le site de "la Ramade" actuellement composé d'une friche et de l'usine Siemens désaffectée est de créer un véritable quartier qui réponde à la fois à un objectif de mixité dans l'habitat et dans les fonctions.

Dans ce cadre, la création d'un pôle éducatif maternel sur le terrain "Bénito" est pensé à la fois comme un équipement à vocation scolaire permettant de scolariser les enfants des secteurs d'habitat proches, mais aussi comme un équipement de proximité pouvant accueillir des fonctions diverses d'animation, d'accueil périscolaire, de loisirs, contribuant au développement de la vie du quartier.

Calendrier prévisionnel : premier semestre 2008

- Réhabilitation des locaux administratifs de l'ancienne usine Siemens en salle de quartier

La fermeture de l'usine Siemens sur le site de la Ramade et le rachat d'une partie des bâtiments par la Ville permet de recomposer le secteur et de réhabiliter les anciens locaux administratifs de l'usine en salle de quartier. Cette opération est liée à la disparition de la salle Camus, équipement actuellement très dégradé et qui fait l'objet d'une démolition dans le cadre du projet d'aménagement de l'espace public central de Génicart.

Calendrier prévisionnel : deuxième semestre 2007

- Réhabilitation et extension du gymnase Georges Brassens

En raison de l'obsolescence du bâtiment et de la surface disponible relativement limitée qui conduit à une sur-occupation des locaux et à des plannings surchargés, l'utilisation actuelle du gymnase Georges Brassens ne répond que très imparfaitement à la demande à la fois du secteur sportif municipal mais aussi du secteur associatif et des enseignants d'Education Physique et Sportive des établissements scolaires du quartier.

La réhabilitation et l'agrandissement du gymnase permettrait une utilisation plus rationnelle des surfaces et une offre nouvelle d'activités actuellement absentes sur la commune.

Calendrier prévisionnel : premier semestre 2009

- Réhabilitation des locaux du Centre Social et Culturel Génicart

Le Centre Social et Culturel Génicart, situé en plein cœur de l'esplanade François Mitterrand, est un équipement majeur en termes d'animation socioculturelle pour le quartier. Son action se situe au regard de quatre objectifs prioritaires qui ont été retenus par le Centre Social et Culturel et ses partenaires au cours de l'année 2004 :

- accompagner les habitants de Génicart dans les changements urbains ;
- promouvoir et soutenir la participation des habitants à la vie de la société ;
- faciliter l'accès aux droits et aux services ;
- viser au mieux-vivre des habitants

Les locaux du Centre Social et Culturel, actuellement propriété du COGESC, vont être rétrocédés à la commune au cours de l'année 2006. D'importants travaux de rénovation sont nécessaires : remplacement des menuiseries extérieures, traitement de la façade, réfection et entretien des toitures terrasses, mise en conformité des installations électriques, accessibilité des personnes à mobilité réduite aux demi étages, mise aux normes des cuisines, réhabilitation de la salle de spectacle.

Les travaux de réhabilitation de cet équipement seront guidés par un objectif de cohérence avec l'aménagement de l'espace public central dont il fait partie. Ils seront menés à partir du premier semestre 2008.

- Réhabilitation du Point Alpilles Vincennes

Cet équipement de quartier construit au début des années 1990 abrite une salle d'activités polyvalente, un bureau pour les animateurs et des mini locaux à usage de stockage. Son état très dégradé ne lui permet plus à l'heure actuelle de proposer des activités au public.

La réhabilitation des locaux, associé à un nouveau projet pour la structure, vise à conserver une vocation de proximité à cet équipement tout en y ajoutant une dimension intergénérationnelle dans une volonté de croisement des publics et de non stigmatisation.

Calendrier prévisionnel : deuxième semestre 2007

- Réhabilitation du Foyer Populaire

L'opération de réhabilitation de cet équipement situé dans le secteur de "Génicart 3-Bois Fleuri" a bénéficié de subventions de l'Agence dans le cadre des "opérations urgentes 2004".

Le Foyer Populaire propose des actions en direction des jeunes et des familles et a pendant longtemps été un des seuls partenaires associatifs implanté dans ce quartier.

La réhabilitation de ses locaux qui se trouvaient dans un état très dégradé permet d'améliorer la qualité de l'accueil et des actions proposées.

- Implantation de la Maison de la Justice et du Droit

Lormont dispose actuellement d'une Maison de la Justice et du Droit (MJD) qui, en tant que service public de proximité, rend un service indiscutable à ses administrés tant dans le cadre de l'accès au droit que de l'activité judiciaire. En 2005 par exemple, plus de 4000 personnes ont été rencontrées pour des questions d'accès au droit ; environ 400 personnes ont été suivies dans le cadre de l'activité judiciaire

civile de la MJD soit au travers des conciliateurs de justice soit au travers de la médiation familiale conventionnelle ; et enfin près de 600 personnes ont été suivies dans le cadre de l'activité judiciaire pénale de la MJD. Un travail pédagogique très important est également développé en direction des collégiens et lycéens au travers d'ateliers de pratiques citoyennes. Deux expositions se sont par exemple tenues en 2005 ("9-13 : moi, jeune citoyen" et "13-18, question de justice") qui ont fait l'objet d'un travail avec 15 établissements scolaires de la rive droite.

Cet équipement souffre néanmoins d'une contrainte d'accessibilité du fait de son implantation actuelle, excentrée sur le territoire communal et non desservie par les transports collectifs. Ces éléments ont donc amené la municipalité à envisager le déplacement de cet équipement sur l'axe structurant de la commune, l'avenue de la Libération, à l'occasion d'une opération immobilière engagée au droit de la station de tramway des Iris. L'implantation de la MJD dans cette opération immobilière permet en outre de promouvoir la mixité fonctionnelle, conformément aux priorités de la commune. L'opération consiste pour la Ville à acquérir les murs et à aménager les locaux. Les recettes attendues de l'ANRU et du Conseil Régional permettraient en contrepartie à la Ville de travailler à une meilleure pérennisation des emplois des agents d'accueil intervenant dans la MJD.

Calendrier prévisionnel : premier semestre 2007

4-4-3-2 Equipements exceptionnels participant à l'attractivité générale du quartier

Sous maîtrise d'ouvrage ville de Lormont :

- Le pôle culturel et sportif du Bois Fleuri

Situé à la jonction entre le quartier de Génicart et le vieux bourg de Lormont, ce projet répond à la fois à un enjeu culturel (disposer d'un équipement culturel de qualité et à l'échelle d'une commune de 20 000 habitants) et à un enjeu urbain (faire l'interface entre Génicart et le vieux bourg).

Le pôle culturel et sportif regroupe trois opérations :

- La construction d'une médiathèque, équipement phare pour le projet culturel de la Ville de Lormont axé principalement sur la lecture publique. La médiathèque viendra en remplacement de l'actuelle bibliothèque située sur le même site mais de capacité largement insuffisante
- La salle Léo Lagrange. Il s'agit d'adapter le gymnase actuel pour permettre la pratique d'activités à la fois sportives et culturelles dans de meilleures conditions d'accueil et d'écoute.
- Les abords du Bois Fleuri. L'aménagement du parc du Bois Fleuri vise à protéger les qualités paysagères du parc dans sa partie sud et à créer une traversée piétonne pour relier les deux quartiers limitrophes

Calendrier prévisionnel : premier semestre 2007

4-4-4 Equipements de développement économique, commercial ou artisanal

La ville de Lormont mettra en place avec les bailleurs concernés des procédures permettant de veiller à une cohérence d'ensemble des implantations commerciales et d'activités sur son territoire.

Sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis :

- Locaux tertiaires sur le site de "Génicart 3-Bois Fleuri" (2120 m²)

Il s'agit de la poursuite de la politique de diversification fonctionnelle engagée par Aquitanis sur ce secteur (qui a conduit d'ores et déjà à la transformation de 39 logements en locaux d'activités professionnelles et à l'installation de 3000 m² de bureaux) à l'occasion de la construction de l'immeuble Plantagenêt.

Calendrier prévisionnel : premier semestre 2007

Deux autres opérations commerciales ont également été développées sur le quartier. Après expertise, il apparaît qu'elles ne sont pas pour l'heure suffisamment abouties pour être inscrites à la convention. Ces deux opérations de Domofrance et de la Foncière des Régions pourront être réintégrées par voie d'avenant lorsque le projet sera davantage développé en lien avec les services de développement économique de la ville.

Article 5 – Les contreparties à la Foncière Logement

Outil majeur de la diversification de l'offre de logement dans les quartiers éligibles à l'intervention de l'ANRU, les contreparties cédées à l'Association Foncière Logement et sur lesquelles elle réalise des logements locatifs libres constituent un élément indissociable du projet de rénovation urbaine. Elles contribuent de fait à la nécessaire diversification sociale de ces quartiers. Les cessions des contreparties sont réalisées à titre gratuit et interviendront par le biais de cessions à l'euro symbolique.

Les logements construits répondront aux objectifs de Foncière Logement qui se réserve le choix des opérateurs publics ou privés et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation dans le respect d'un cahier des charges techniques déterminé en concertation avec les partenaires locaux du projet.

Au total les contreparties cédées au titre du projet de Génicart représentent 14 716 m² de SHON, soit 18% des m² SHON créés sur le site du projet.

(Ces contreparties représentent 21% des m² SHON créés par le projet si on comptabilise les 2470 m² qui correspondent aux contreparties liées aux projets de rénovation urbaine de Lormont Carriet et de Floirac Libération et localisées sur le quartier Génicart).

Elles sont décrites ci-après.

	Site 1 :	Site 2 :	Site 3 :	Site 4 :
Adresse	Génicart 3- Bois Fleuri : "cœur d'îlot" (2)	Les Cimes	terrain "Bénito"	Génicart 1, îlot "Rabelais Nord"
Situation en ZUS ? (oui/non)	oui	oui	oui	oui
Propriétaire(s) du terrain	Aquitanis	Maison Girondine	Domofrance	Domofrance
Utilisation actuelle du terrain	logement	logement	friche	école maternelle Leroy
Surface du terrain (m ²)	2550 m ²	3950 m ²	4200 m ²	3200 m ²
SHON (m ²)	3050 m ² <i>(+ 670 m² localisés sur Génicart 3 et comptabilisés dans</i>	4466 m ²	4200 m ² <i>(+ 1800 m² localisés sur le terrain Bénito et</i>	3000 m ²

	<i>le cadre de la convention de Floirac Libération)</i>		<i>comptabilisés dans le cadre de la convention de Lormont Carriet)</i>	
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	2009	2010	2007	2010
Références cadastrales	AY534	AY359	AL199 AO307	AN 119 AM 195
Eléments prévisionnels relatifs au type d'habitat (1) *Nombre de logements individuels *Nombre de logements collectifs	Environ 41 logements collectifs (+ environ 9 logements pour Floirac Libération)	Environ 44 logements collectifs et 13 logements individuels	Environ 60 logements (+ environ 20 logements pour Lormont Carriet)	Environ 40 logements

(1) Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie.

(2) Les contreparties dues par Aquitanis à la Foncière Logement sont calculées en fonction du nouveau projet urbain de Génicart 3/Bois Fleuri, projet qui fera l'objet d'un avenant appelé par la présente convention et qui comprend la démolition des 3 tours.

Il est précisé que le transfert de propriété doit être effectué sous la condition suspensive et résolutoire que :

- le terrain cédé soit libre de toute construction – y compris en infrastructures, dépollué et constructible, et viabilisé
 - le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.
- Foncière Logement se réserve le droit de faire réaliser une étude de sols, de sous-sols et une analyse des risques naturels avant transfert de propriété. Dans le cas où les études de sols et de sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, les frais de réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et Foncière Logement pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du Directeur Général de l'ANRU qui saisira le Comité d'Engagement pour avis et, si nécessaire, le Conseil d'Administration.

La non-cession des contreparties à Foncière Logement pourra conduire à la suspension des engagements de l'Agence (cf. VI-16).

Article 6 – L'échéancier de réalisation

L'échéancier de réalisation physique des opérations subventionnées par l'ANRU décrites au titre III ainsi que celui des opérations non subventionnées énumérées au titre IV, est celui indiqué dans le tableau A de l'annexe 2. Il est établi sur les années d'application de la convention suivant la date de signature de celle-ci. Il engage les maîtres d'ouvrage.

Article 7 – Le plan de financement des opérations subventionnées par l'ANRU

Le tableau B de l'annexe 3 donne, 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.

Il fait également apparaître les besoins de prêts renouvellement urbain (PRU) de la CDC.

- Les subventions de l'**Agence** résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini dans le tableau B de l'annexe 3 appliqué au coût de l'opération et sont plafonnées opération financière par opération financière telles que défini dans le même tableau. Elles sont fermes et définitives. L'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global ferme et définitif de 68 365 869 € répartis selon la programmation prévisionnelle qui ressort des tableaux A et B de l'annexe 3.
- La mise en œuvre du programme nécessite une enveloppe de prêts "PRU" de la **Caisse des dépôts et Consignations** estimée à 133 382 043 €. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des dépôts sont prises sous réserve de la disponibilité des enveloppes de prêts PRU. Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.
- En référence à la convention territoriale signée pour la période 2001/2006, le **Conseil Général** participe aux objectifs de développement local urbain du Grand Projet de Ville. Les grands axes de son intervention sont définis dans la convention d'objectifs de Développement Durable signée le 29 septembre 2003. Les participations financières aux actions et leurs modalités font l'objet d'un contrat opérationnel annuel par commune. Par ailleurs, le Conseil Général mobilise sur le quartier ses travailleurs sociaux qui participent activement aux objectifs de cohésion sociale et en particulier à l'accompagnement social des habitants concernés par les opérations de démolition-reconstruction. L'engagement du Conseil Général s'entend pour un montant de 586 000 € auxquels se rajoute une aide additionnelle aux logements PLUS CD de 983 433 € qui fera l'objet d'une précision ultérieurement.
- L'engagement du **Conseil Régional d'Aquitaine** s'entend pour un montant de 5 056 579 €, conformément à son nouveau règlement d'intervention en matière de développement social urbain voté le 20 mars 2006.
- L'engagement de la **Communauté Urbaine de Bordeaux** s'entend pour un montant de 11 982 820 €
- L'engagement de la **Ville de Lormont** s'entend pour un montant de 7 909 719 €
- L'engagement des **baillleurs sociaux** s'entend pour un montant de 146 106 513 €
- L'engagement de l'**Etat** (autres que ANRU) s'entend pour un montant de 1 638 000 €
- Le montant des **fonds européens** s'entend pour un montant de 1 370 897 €
- L'engagement des **autres partenaires** s'entend pour un montant de 6 078 032 €

TITRE IV – LES ACTIONS COMPLEMENTAIRES ET ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROGRAMME CONTRIBUANT A LA REUSSITE DU PROJET

Article 8 – Les opérations non subventionnées par l'ANRU

Les opérations suivantes, figurant dans le projet urbain et nécessaires à la restructuration du quartier, seront réalisées sur la durée de la convention :

- Programme mixte logements/activités sur le terrain "Allende" : construction de logements individuels et collectifs associés à une résidence pour personnes âgées avec services et commerces (maîtrise d'ouvrage privée, travaux réalisés en 2005-2006). La Maison de la Justice et du Droit sera également implantée dans ces nouvelles constructions, dans des locaux acquis par la Ville.
- Réhabilitation de l'immeuble du central téléphonique et développement d'activités économiques en façade du tramway sous maîtrise d'ouvrage Groupe Foncière des Régions
- Construction d'une Maison de la Solidarité (2008) : projet expérimental en Gironde financé par le Conseil Général visant à mutualiser une partie des services sociaux du Conseil Général et de la Ville (dont le CMS et le CCAS). Cet équipement, d'une superficie d'environ 2000 m² sera réalisé à l'emplacement de l'ancienne école élémentaire Montaigne, en plein cœur de l'espace public central de Génicart, pour un coût d'objectif d'environ 8 millions d'euros.
- Recomposition du pôle scolaire constitué de l'école maternelle Jean Lurçat, de l'école élémentaire Jean Rostand et du lycée Jacques Brel - situé au Nord Est de Génicart - dans le cadre de la réorganisation d'ensemble des équipements scolaires sur Génicart.
Des travaux d'agrandissement de l'école Jean Lurçat vont ainsi être réalisés par la Communauté Urbaine de Bordeaux, en lien en particulier avec la démolition de l'école Eugène Leroy (travaux programmés pour la rentrée scolaire 2008, pour un coût d'objectif de 1 367 471 euros HT).
La réfection du lycée Jacques Brel est également programmée par le Conseil Régional sur 2005-2006 pour un montant de 6 millions d'euros.
- Réorganisation des espaces extérieurs de l'école maternelle Montaigne par la Communauté Urbaine de Bordeaux en lien avec les travaux de résidentialisation du quartier de "Génicart1" : 2006
- Démolition de l'école maternelle Suzanne Lacorre par Aquitanis dans le cadre du projet de recomposition du cœur d'îlot de "Génicart3-Bois Fleuri" : 2009
- Aménagement des espaces concomitants au tramway par la Communauté Urbaine de Bordeaux sur le quartier de Génicart pour un montant global de 6 865 389 euros. Ces aménagements ont porté sur tout le linéaire de l'avenue de la Libération, ainsi que sur quelques rues transversales dont la rue de la tour Rouffiac et la rue Jean Moulin. Cette dernière opération sera achevée en 2007. Le réaménagement de la rue Jean Moulin doit permettre de favoriser en particulier les circulations douces entre deux espaces publics majeurs de la commune : l'espace public central de Génicart et le parc du Bois Fleuri.
- Réaménagement par la Communauté Urbaine de Bordeaux des deux carrefours de la rue des Gravières (axe est-ouest structurant pour le quartier Génicart) pour un montant de 1 000 000 euros (2005-2006).

- Démolition du bâtiment arrière du Foyer des Jeunes Travailleurs en 2006 par Habitation Economique, bâtiment anciennement utilisé pour de la restauration collective et actuellement inutilisé. Cette démolition libère une emprise qui sera réaffectée à la construction d'une vingtaine de logements en PLUS CD par le même bailleur.
- Construction de 45 logements PLS par Aquitanis dans le cadre du projet de démolitions-reconstructions du cœur d'îlot de "Génicart3-Bois Fleuri" (2010)
- Construction de 85 logements PLS par Domofrance (dont 40 sur le secteur de "Génicart 1" en 2005-2008 dans le cadre du projet de démolitions-reconstructions et 45 sur le terrain "Bénito" en 2007)
- Construction de 13 logements PLS par Maison Girondine dans le cadre du projet de démolitions-reconstructions de l'îlot des Cimes (2010)
- Mise en place d'une OPAH "copropriété dégradée" sur la résidence Hautefort (132 logements) située rue François Villon au sud de Génicart. La mise en place de cette démarche est à l'initiative de la Ville de Lormont, aidée de l'ANAH, du Conseil Régional, du Conseil Général, de la Communauté Urbaine de Bordeaux, du CILG et du CIG. L'OPAH se déroulera sur 3 ans, de 2006 à 2008.

D'autre part, il est rappelé que la Communauté Urbaine de Bordeaux est actuellement en train de réaliser la deuxième tranche du tramway qui, après avoir desservi le quartier de Génicart, desservira le quartier Carriet lui aussi en renouvellement urbain. La prise en compte de la déviation du parcours initial pour desservir le quartier Carriet a représenté un surcoût pour la Communauté Urbaine de 16,6 millions d'euros.

Ainsi, la mise en place du tramway sur Lormont représente au total pour la Communauté Urbaine un investissement de l'ordre de 20 millions d'euros sur le secteur de Génicart et de 25 millions d'euros sur le secteur de Carriet.

Article 9 – Le plan de relogement

Conformément à la stratégie de relogement figurant au projet, la ville de Lormont et les maîtres d'ouvrage concernés et tout particulièrement les bailleurs sociaux s'engagent à produire dans un délai de six mois et à mettre en œuvre un plan de relogement comportant :

- le plan d'accompagnement social du relogement
- les actions de développement social engagées en faveur des personnes à reloger au-delà du processus de relogement
- les modalités de partenariat entre les acteurs du relogement

Le dispositif retenu et ses modalités de fonctionnement sont décrits dans la note figurant dans l'annexe 1.

Le plan de relogement constitue une des phases critiques de l'opération de renouvellement urbain. Il s'appuie sur une stratégie commune développée dans le cadre du GPV.

A travers le relogement de Génicart, il s'agit pour les bailleurs Aquitanis, Domofrance et Maison Girondine de proposer, par le biais d'une série de rencontres individuelles, une trajectoire résidentielle pour les habitants du quartier Génicart, et de concourir ainsi à une amélioration de leur situation individuelle, mais également de les rendre acteurs de l'évolution de leur commune.

Un partenariat institutionnel actif sera mis en place pour suivre les opérations. Sur ce point, une charte partenariale du relogement sera élaborée de manière concertée. Elle permettra de fixer le cadre, les

objectifs, enjeux et méthodologie du relogement. Au sein de la ville, cette démarche sera pilotée par le chargé de mission relogement recruté à cet effet.

Les éléments recueillis dans le cadre de l'observatoire du relogement constitué à l'échelle du GPV permettra de disposer de données consolidées trimestrielles qui permettront notamment le suivi des PLUS CD, conformément à la demande de l'ANRU.

Il est à noter qu'à l'échelle du GPV, l'objectif des 50% des relogements en neuf (conventionné de moins de 5 ans) est suivi de manière globale, bailleur par bailleur, afin de respecter les engagements relatifs à l'attribution des PLUS CD.

Ce dispositif permet d'intégrer cet objectif qualitatif pour les itinéraires résidentiels proposés aux familles relogées, tout en se prémunissant d'éventuels aléas (sur la production des logements neufs) pouvant toucher tel ou tel plan de relogement.

Article 10 – Les mesures de développement économique et social

10-1 Les actions de développement économique et social

La Ville, ainsi que les autres partenaires du projet, a affiché sa volonté d'associer la population aux transformations de sa ville qui ouvrent de nouvelles perspectives économiques et sociales.

▪ Mesures prises en matière d'insertion par l'économie :

La question de l'emploi est une priorité pour la commune qui connaît des taux de chômage encore beaucoup trop élevés, en particulier chez les jeunes. C'est pourquoi elle a, depuis de nombreuses années, engagé des actions dépassant le cadre de ses compétences propres mais tentant de proposer des réponses concrètes à ses administrés. C'est ainsi qu'avant que les services de l'ANPE ne s'implantent à Lormont, elle avait mis en place avec cette dernière une plate-forme mutualisée permettant à des agents municipaux d'être formés et agréés ALE. Elle s'est, dans la même logique, impliquée dans l'expérience des **équipes emploi insertion** dont 2006 sera la dernière année, tout en maintenant et en renforçant un **pôle économie emploi** de trois personnes auxquelles s'ajoutent, dans des locaux situés avenue de la Libération et loués à Aquitanis, des référents **PLIE**, **Mission Locale** et **Club d'entreprises**. Enfin, toujours par souci de toucher un public souvent en marge des structures, elle a expérimenté une **plateforme d'insertion professionnelle** dans le cadre d'une mobilisation des acteurs socio-éducatifs du quartier en direction de jeunes particulièrement en difficulté.

Toute une palette d'actions mobilisant le réseau d'acteurs intervenant sur le territoire lormontais dans le domaine de l'emploi et de l'insertion est donc mise en place, parmi lesquelles :

- la mise en œuvre en concertation avec les partenaires de la clause d'insertion sociale qui a pour objectif de favoriser le retour à l'emploi de personnes ayant déjà une première expérience dans le bâtiment
- un programme de promotion de l'emploi dans la filière bâtiment et espaces verts en direction des jeunes scolarisés et des demandeurs d'emploi (en coordination avec le PLIE des Hauts de Garonne et le GIP/GPV),
- l'identification des besoins d'insertion professionnelle au niveau local (Pôle emploi de la commune, convention ZEP de Lormont / club d'entreprises, Mission locale ...),
- un travail sur la mobilité et l'accessibilité à l'emploi (actions du Foyer Populaire autour du permis de conduire, actions de formation autour de la lecture de cartes...)

- l'aide à l'insertion et à l'orientation des publics en difficulté (chantiers d'insertion, chantiers éducatifs, équipe emploi insertion...),
- la lutte contre les discriminations ethnico-raciales à l'accès à l'emploi par un plan d'actions concerté avec l'Etat s'inscrivant dans le cadre des projets pilote de la DIV et du FASILD

▪ ***Actions pour accompagner dans le temps les transformations urbaines :***

La Ville mène depuis 2001 un projet intitulé *Images de ma Ville*, en direction des adultes et des jeunes, en temps et hors temps scolaire. Conduit de manière partenariale, ce projet vise à favoriser l'appropriation de la ville par ses habitants, par la mise en œuvre d'une démarche artistique et culturelle. Le travail sur la mémoire du vécu et du bâti est ainsi mis au service du projet. Ce projet a donné lieu à de multiples créations : pièces de théâtre, ateliers urbains, vidéos, expositions, recueil de récits de vie,...

Des comités de suivi *Emploi-insertion* et *Images de ma ville* garantissent la cohérence de ces deux volets dans le temps.

▪ ***Mesures prises en matière de politique de la santé :***

Les questions de santé font également l'objet d'une priorité pour la ville de Lormont dont il faut souligner qu'elle a adhéré le 3 février 2005 au Réseau **Ville-OMS** et qu'elle s'est parallèlement inscrite dans le projet **d'Atelier Santé Ville** porté par l'équipe permanente du contrat de ville. Une commission extra municipale santé a été créée en septembre 2005 et un "atelier santé ville" spécifique au quartier Carriet a été mis en place le 25 janvier 2006 toujours avec l'accompagnement de l'équipe permanente.

Une collaboration a par ailleurs été développée en 2005 avec Grica Rénovation, qui sera renouvelée en 2006 compte tenu des premiers retours positifs, ainsi qu'avec (depuis plus longtemps) le réseau santé de Bègles.

Ainsi, en décembre 2005, le CCAS a recruté un coordonnateur santé pour assurer le suivi et la cohérence de ces actions et avoir une vision d'ensemble de la santé sur le territoire.

▪ ***Le développement d'activités économiques :***

Le projet de renouvellement urbain de Gécicart vise par ailleurs à **développer les activités économiques au cœur du quartier**. La mise en place de la Zone Franche Urbaine en 1997 a en effet été porteuse d'une dynamique économique, mais qui s'est largement développée en périphérie du quartier. Un ensemble d'opérations visent aujourd'hui dans le cadre du projet de renouvellement urbain à favoriser l'implantation d'activités professionnelles et commerciales en pied d'immeubles et le long des grands axes de circulation, notamment le long du tramway.

▪ ***Les enjeux du renouvellement urbain en termes de mixité sociale :***

Plus largement, des réponses sont proposées au travers du renouvellement urbain en matière de **recomposition sociale et d'équilibres sociaux**. Le logement social représente en effet aujourd'hui 70 % des logements du "plateau de Gécicart". La diversification du type de logements offerts dans le programme de renouvellement urbain, complétée par une recherche de la mixité des publics au niveau des équipements et des espaces publics (et notamment des écoles), permet d'aller dans le sens de la recherche de la mixité sociale, dans ses différentes acceptions.

10-2 Les actions en faveur de l'éducation et de la culture

Elaborées conjointement par la Ville et l'Education Nationale, les actions menées en faveur de l'éducation et de la culture vont être confortées par les nouveaux équipements prévus dans le projet de renouvellement urbain de Génicart.

Signée en 2005, **la convention entre la Ville et la ZEP** dégage des axes forts d'intervention commune, sur lesquels chacune des parties s'engage à mettre des moyens spécifiques à disposition :

- Développer les pratiques culturelles et sportives pour améliorer les apprentissages fondamentaux ;
- Renforcer la place des parents dans le développement des politiques éducatives locales ;
- Encourager les initiatives dans le domaine de la citoyenneté et de la santé ;
- Favoriser l'accès à l'emploi des jeunes lormontais ;
- Ouvrir l'école sur le quartier ;
- Renforcer tous les dispositifs concourant à l'accompagnement scolaire et éducatif, ainsi qu'à la prévention des ruptures scolaires.

La Ville est par ailleurs inscrite depuis 2005 dans le dispositif des **Equipes de Réussite Educative** en raison du nombre important de jeunes en difficulté repérés sur la commune et ce dès la maternelle.

La recomposition du dispositif scolaire est l'une des clés de la réussite de ce projet éducatif de territoire. Hérité de la conception fonctionnaliste des années 1970, qui favorisait la proximité des écoles et des secteurs résidentiels, le dispositif actuel est aujourd'hui en partie obsolète et va être retravaillé selon deux perspectives :

- Recentrage autour de pôles éducatifs qui associent les écoles élémentaires et maternelles à d'autres équipements de services, d'animation, d'éducation ou de loisirs (pôle scolaire Marcel Pagnol, pôle scolaire Lurçat-Rostand, pôle éducatif de la Ramade) ;
- Refonte de la carte scolaire pour les années à venir en fonction des transformations urbaines du quartier et de la nouvelle répartition des équipements.

Le pôle culturel du Bois Fleuri est quant à lui l'élément phare du projet territorial culturel de la Ville. Situé dans un secteur clé de Lormont, à la jonction entre le plateau de Génicart et le Vieux Bourg, il comprend dans un parc réaménagé la construction d'une médiathèque et la réhabilitation d'une salle polyvalente, qui viendront compléter l'Espace culturel déjà existant.

10-3 Gestion urbaine de proximité

Une gestion urbaine de proximité est mise en place par l'action conjointe de la collectivité locale, de la Communauté Urbaine de Bordeaux et des bailleurs sociaux. Les engagements des divers partenaires seront contractualisés par la signature d'une convention spécifique dans le délai de six mois à compter de la signature de la présente convention. L'Agence est partie prenante dans cette convention dès l'instant qu'elle aura été sollicitée financièrement pour la réalisation de petits équipements facilitant cette gestion de proximité.

Cette convention spécifique de gestion urbaine de proximité se situera dans le cadre du *protocole général de coopération des services au public*, signé à Lormont le 11 septembre 2003. Celui-ci formalise une volonté commune de l'ensemble des acteurs remplissant une mission de service public sur le territoire communal d'allier leurs efforts pour valoriser la gestion urbaine de proximité.

Beaucoup d'actions sont déjà menées sur le quartier en matière de gestion urbaine de proximité, en particulier au travers des interventions des bailleurs, de la Ville et de l'Association Syndicale des Copropriétaires de la ZUP (voir tableau ci-dessous).

THEME	ACTIONS	PILOTE	PARTENAIRES
Mobilisation des services au public	Protocole général de coopération des services au public	Ville	Tout service au public
	Groupes de travail inter institutionnels "Rapprochement de services au public dans le cadre d'un projet de quartier"	Ville	Acteurs socio éducatifs, bailleurs, associations, Education Nationale, services de proximité
	Groupe suivi relogement et Protocole de Relogement (bâtiment 54)	Bailleur, Ville	Domofrance, CAF, CMS, CCAS
	Accueil des nouveaux arrivants	Ville	Bailleurs, associations locales
Présence sur le quartier et médiation	- GTTP (Groupe Technique de Tranquillité Publique) - CLSPD (Comité Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance)	Ville	Acteurs de la prévention : Services municipaux de la prévention Police Nationale Médiateurs Bailleurs Centre social Associations locales
	Correspondants de nuit	Ville	Association Médianimation Etat (contrat de ville et emplois aidés) EDF
	Agents d'astreinte durant les heures de fermeture de la mairie	Ville	
	Postes d'adulte - relais présents sur le terrain	Associations locales	Ville
	Centralisation des demandes d'intervention sur la voie publique signalées par les administrés (en cours)	Service Communal d'Hygiène et de Sécurité (SCHS)	Services techniques Correspondants de Nuit

Qualité de vie des habitants	Diverses actions dans le cadre des conventions TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties) : - entretien - maintenance - sécurisation - effort d'implantation de services de proximité - charte de qualité de service - antennes de gestion territorialisées	Bailleurs sociaux	Services publics concernés, résidents
	Implication des habitants dans la mise en œuvre des contrats d'entretien : espaces verts et nettoyage des parties communes	Regie de Quartier (Génivert)	Salariés habitant le quartier, Ville, Aquitanis, Maison Girondine
Investir et gérer les espaces collectifs	Propreté des espaces publics : - nettoyage des tags - ramassage des encombrants	Ville	Bailleurs Habitants
	Entretien des espaces verts	Association Syndicale des Copropriétaires de la ZUP	Municipalité, bailleurs et copropriétaires
	Dispositif de veille : visites semi-mensuelles du quartier pour détecter les problèmes à traiter (entretien des espaces verts, épaves de voiture...)	Association Syndicale des Copropriétaires de la ZUP	Ville
	Aménagement d'espaces publics (aires de jeux...)	Ville	Bailleurs Comités de quartier Associations locales
Renforcer la gestion urbaine de proximité pendant la durée du projet	Sécurisation des logements au fur et à mesure de leur libération (coupure eau et électricité, fermeture ou dépose des compteurs, condamnation de l'accès aux logements)	Bailleurs	Services gestionnaires de réseaux
	Information des habitants par : - des réunions publiques (à l'échelle du quartier ou résidence par résidence) - des permanences, des lieux d'expositions... - des entretiens individuels pour les familles à reloger	Ville Bailleurs	Services sociaux Professionnels de terrain (associations, centre social et culturel...)
	Mise en place d'un dispositif de sécurité renforcé pendant les phases préalables aux démolitions - service de conciergerie pour sécuriser la distribution du courrier et assurer une plus grande présence - télésurveillance du local de la conciergerie et du parvis de chaque tour	Aquitanis	CLSPD Police de proximité
	Mise en place d'un groupe de travail réunissant les gestionnaires de réseaux	Ville	Gestionnaires de réseaux
Groupe de travail pour définir les conditions de clarification du foncier et des réseaux	Ville	CUB Bailleurs Copropriétés	

Néanmoins, alors que les opérations de rénovation urbaine d'une ampleur inégalée vont commencer sur le quartier de Géricart, il sera nécessaire de formaliser les engagements collectifs autour d'un nouveau document cadre définissant les axes prioritaires sur lesquels les efforts en termes de gestion urbaine de proximité doivent se concentrer :

- La clarification foncière et des réseaux
- La coordination et la gestion des chantiers
- L'information et la communication de proximité
- L'instruction des permis de construire et ses phases amont et aval

Article 11 – Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants

Les signataires de la présente convention s'engagent à mettre en œuvre les dispositions prévues par la charte nationale d'insertion de l'ANRU. Conformément à cette charte, ces dispositions font l'objet d'un **plan local d'application** dont la finalisation doit intervenir dans un délai de six mois à compter de la signature de la présente convention.

Ce plan local d'application, actuellement en cours d'élaboration, décline la Charte Nationale d'Insertion aux opérations de rénovation urbaines réalisées dans le cadre du GIP-GPV des Hauts de Garonne et plus particulièrement dans le cadre du projet de Géricart.

Il présente un diagnostic emploi mettant en exergue les difficultés d'accès à l'emploi et de formation des habitants sur le territoire concerné, les engagements partagés entre les partenaires en matière d'insertion et les principes d'organisation opérationnelle.

11.1 Le diagnostic-emploi

Le diagnostic emploi sur le territoire du GPV fait ressortir un important chômage structurel et une main d'œuvre précarisée et très peu qualifiée.

Ce chômage important et persistant s'accompagne toutefois d'une tension sur certains métiers ou corps de métiers sur l'agglomération, et ce plus particulièrement dans les secteurs du BTP.

En l'état actuel, il existe paradoxalement sur le territoire du GPV, un risque de pénurie de main d'œuvre disponible, les demandeurs d'emplois étant souvent trop "éloignés" de l'emploi pour entamer un parcours d'insertion professionnelle. Il importe donc que la charte d'insertion, au moins sur les premières années se décline en un volet insertion et un volet formation/pré-qualification pour atteindre les objectifs d'insertion définis dans la Charte Nationale.

11.2 Les objectifs partagés des partenaires

Les partenaires s'engagent sur un objectif d'un minimum de 5% des heures travaillées sur les travaux engagés après l'adoption de la Charte locale d'insertion aux habitants des quartiers en ZUS ainsi que sur un seuil minimum d'emplois directs ou indirects créés dans le cadre de la gestion ultérieure des équipements et des espaces aménagés.

Les partenaires souhaitent inscrire les habitants des quartiers recrutés dans le cadre de la Charte d'insertion dans un parcours vers un emploi durable. Cela suppose l'adéquation des propositions de recrutement à un certain nombre de critères correspondant au besoin d'insertion professionnelle (nombre d'heures, nature des tâches, etc) et une offre de stage aux personnes inscrites dans le programme de pré-qualification / qualification.

Les autres engagements des maîtres d'ouvrage portent sur :

- La mise à disposition des éléments quantitatifs et qualitatifs relatifs aux parcours d'insertion réalisés en application de la charte, de manière à pouvoir réaliser un suivi/pilotage intercommunal.
- La formalisation de la méthode d'intervention, qui peut être propre à chaque maître d'ouvrage mais doit préciser la méthode utilisée pour contractualiser avec les entreprises titulaires du marché (quelle procédure du Code des Marchés Publics, quelle clause précise dans les marchés, publics ou non, etc).
- L'information sur les procédures de suivi/accompagnement des publics adoptés par les entreprises retenues

11.3 Les modalités opérationnelles

- ***Une structure de pilotage dans chacune des communes « porteuse de projet » :***

La commune, comme porteur de projet assure, conjointement avec l'Etat, la responsabilité générale du suivi de la charte.

Les partenaires institutionnels s'engagent à mettre en place une structure opérationnelle sur chacun des projets, ou, le cas échéant à l'échelle communale dans l'hypothèse où plusieurs opérations se déroulent sur la même commune. Cette structure opérationnelle réunira *a minima* les services compétents de l'Etat (Préfecture, DDTEFP, chargés de mission locaux de l'ANRU), la commune, chacun des maîtres d'ouvrage concernés, les acteurs de l'emploi et de l'insertion (PLIE, ANPE, Mission Locale, Agence Girondine de l'Insertion, structures relevant de l'insertion par l'activité économique) et le Conseil Général.

Elle aura pour mission l'organisation du repérage et du suivi des publics relevant de la démarche d'insertion et la tenue des tableaux de bord correspondants. Les tableaux de bord seront normalisés par la ville et alimentés par les partenaires. Les volumes horaires seront globalisés, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, quel que soit le chantier à partir du moment où il est identifié comme participant au projet de renouvellement urbain du quartier.

Cette structure opérationnelle sera pilotée par le service emploi de la ville de Lormont.

- ***Le GIP-GPV : lieu de concertation élargie et d'harmonisation, d'observation et de suivi/reporting consolidé et de pilotage global.***

Le GIP-GPV, à la demande des partenaires, a vocation à assurer une triple mission :

- Définir un cadre global et les principes communs de mise en œuvre de la Charte d'insertion. Les partenaires, engagés dans les opérations de rénovation urbaine se déroulant sur les communes du GPV, souhaitent travailler dans un cadre général commun qu'il s'agisse de la démarche générale, de l'harmonisation d'un certain nombre de données (règle de calcul commune des heures travaillées, méthodes générale de suivi des publics), d'échanges d'expériences, ou encore du type de marché à exclure soit qu'ils relèvent de domaines trop spécialisés, soit que leur montant et leur durée soient trop faibles pour permettre la mise en place d'une opération d'insertion (seuil inférieur à 400.000 euros).
- Observer globalement la mise en œuvre de la démarche d'insertion notamment par la consolidation des tableaux de suivi de chacune des opérations et le partage/confrontation des analyses des acteurs engagés dans les opérations et des partenaires institutionnels (Etat-DDTEFP, Mission Ville Préfecture, DDE, Conseil Général, Conseil Régional).

- Le pilotage concerté permettant de définir une stratégie conjointe et, le cas échéant, de réorienter les pratiques en fonction des résultats constatés et de l'évolution des opérations (en lien avec la mission d'OPC).

TITRE V – LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES

Article 12 – Les engagements financiers des signataires

12- 1 Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence

Les demandes de subvention visant à confirmer opération physique par opération physique les opérations conventionnées décrites dans le tableau B de l'annexe 3, sont déposées en vue de leur instruction auprès du délégué territorial de l'Agence.

Les modalités de paiement convenues pour le versement des subventions de l'Agence sont définies par le règlement financier et comptable de l'Agence.

A cet égard, toute demande d'avance renouvelable par le maître d'ouvrage qui ne sera pas suivie d'exécution dans les conditions définies par le règlement financier et comptable, autorise l'Agence à en obtenir le reversement éventuel par compensation légale des dettes réciproques liquides certaines et exigibles qui seront nées entre eux conformément aux dispositions de l'article 1290 du Code Civil.

12- 2 Précisions particulières concernant la Caisse des Dépôts et Consignations

12-2-1 Modalités d'attribution et de versement des prêts de la CDC

La mise en œuvre du programme nécessite une enveloppe de prêts "PRU" de la Caisse des dépôts et consignations estimée à 133 382 043 euros.

Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents de la CDC et sous réserve de la disponibilité des enveloppes de prêts PRU.

Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, seront celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

Les modalités de mise à disposition et de leur remboursement sont définies aux termes des contrats de prêt PRU de la CDC. A cet égard, il est rappelé que les prêts PRU doivent obligatoirement faire l'objet d'une garantie à 100% soit par une collectivité, soit par la CGLLS, soit par une caution bancaire selon l'objet de financement du prêt.

12-2-2 Modalités d'attribution et de versement des fonds propres de la CDC

La participation financière de la CDC à l'ingénierie de projet est fixée à 238 560 euros conformément au plan de financement indiqué à l'annexe 3 tableau B ; ces fonds seront mobilisés sur la période selon l'échéancier en annexe 3 - C.

12-3 Précisions particulières concernant les actions de la Communauté Urbaine de Bordeaux

La CUB s'engage sur le programme d'actions suivant :

12-3-1 Actions sous maîtrise d'ouvrage communautaire au titre des actions d'accompagnement

La CUB s'engage à réaliser un programme d'aménagement d'espaces publics et de voiries au titre des actions d'accompagnement dont le plan de financement figure en annexe.

Le montant total TTC de ces travaux d'accompagnement sous maîtrise d'ouvrage communautaire s'élève à 8 166 138 €

Les aménagements de compétence communale (éclairage public, plantations, mobilier urbain) situés sur les voies sous maîtrise d'ouvrage communautaire ne seront pas réalisés par la Communauté et sont à la charge de la ville de Lormont. Le montant de ces aménagements pour la Ville s'élève à 2 832 648 €TTC. Les services de la Ville et de la Communauté devront élaborer et réaliser un projet commun cohérent, selon un montage opérationnel en cours de validation.

Ces aménagements sous maîtrise d'ouvrage communautaire sont financés à 95% par les crédits spécifiques GPV/contrat de ville/contrat d'agglomération gérés par le DHPV, et à 5% par l'enveloppe de desserte gérée par la DOVCP.

L'échéancier de mise en place des crédits pour les actions d'accompagnement est le suivant :

Inscription PPI	TOTAL	2006	2007	2008	2009	2010
Crédits spécifiques action accompagnement 95 %	7 757 831			5 309 936	806 295	1 641 600
Crédits enveloppe voie de desserte 5%	408 306			279 470	42 437	86 399

Les partenaires s'engagent à respecter les coûts d'objectifs des aménagements d'espaces publics tels qu'ils figurent dans la convention, et ne pas appliquer à ces coûts prévisionnels de formule d'actualisation systématique. Les modifications substantielles du programme ou de son coût global devront faire l'objet d'un avenant à la convention. Ces coûts prévisionnels sont globaux et intègrent notamment les coûts fonciers, de maîtrise d'œuvre...

Les recettes prévisionnelles de l'ANRU s'élèvent à 1 706 969 € Ainsi, la participation résiduelle de la Communauté aux actions d'accompagnement s'élève à 5 120 906 €

En plus des crédits spécifiques Politique de la Ville, la CUB réalisera sur des crédits de droit commun (DGT), les requalifications des voies Jean Moulin (entre Libération et Delestraint) et Gravières, respectivement pour un montant hors taxe de 209 030, et 1 273 411 ; pour ces aménagements les subventions de l'ANRU ne seront pas sollicitées, mais seront valorisés dans le tableau financier figurant en annexe 3 B.

12-3-2 Participation à la démolition

La Communauté participe au déficit du bilan de l'opération de démolition de 72 logements ("bâtiment 54") réalisé par Domofrance tel qu'il figure en annexe.

Le coût total des dépenses du bilan s'élève à 1 108 706 €TTC. La participation de la Communauté qui sera versée à Domofrance est de 107 000 €et représente 10% du montant global TTC des dépenses. La participation de l'ANRU correspond à 85% des dépenses et les fonds propres représentent 5% des dépenses.

La participation sera versée à Domofrance selon l'échéancier contractuel suivant, sur présentation des ordres de service de démolition :

En 2006 : 107 000 €

Le versement se fera pour 50% au démarrage des travaux et le solde à la remise du bilan définitif.

A l'achèvement de l'opération de démolition, le solde de la participation de la Communauté sera versé sur production d'un tableau récapitulatif des factures certifiées, d'un bilan final d'opération et des copies des factures acquittées et certifiées. La participation de la Communauté est forfaitaire et non révisable à la hausse. Si le montant réel TTC des dépenses de l'opération s'avère inférieur au bilan prévisionnel, la participation de la Communauté sera réduite et recalculée en fin d'opération, au prorata du montant TTC des dépenses d'assiette.

12-3-3 Surcharge foncière

La CUB prend en charge 25% du dépassement de la charge foncière de référence, le solde étant réparti entre l'ANRU, la commune d'accueil et le bailleur de la manière suivante :

- dans les villes d'accueil hors Lormont :

25% par la CUB

25% par la Commune d'accueil

10% par le bailleur

40% par l'ANRU.

- dans la ville de Lormont en tant que ville d'accueil :

25% par la CUB

10% par la ville de Lormont

15% par le bailleur

50% par l'ANRU.

Dans ce dernier cas, la CUB déroge à titre exceptionnel à la règle de parité avec la commune lorsque la commune d'accueil est la Ville de Lormont, eu égard à la situation financière de cette commune et compte tenu que cette part est prise en charge par l'ANRU en substitution de la commune.

Le montant prévisionnel de la surcharge foncière pour la CUB, tel qu'il a été établi en date de la présente convention, est estimé à 1 466 586 €

L'opportunité du versement de la surcharge foncière et son montant réel seront analysés dossier par dossier dans le cadre de l'instruction de droit commun au vu des éléments fournis.

12-3-4 Volet foncier, classement et déclassement des voies

Pour l'acquisition de terrain par la CUB nécessaires à la réalisation des voies sous sa maîtrise d'ouvrage, il a été retenu un coût d'acquisition moyen de 40€/m², frais inclus.

Pour les cessions de terrains appartenant à la CUB nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain, il a été retenu un prix de cession moyen de 40€/m² et de 20€/m² pour terrain encombré (écoles Suzanne Lacorre et Eugène Leroy), frais inclus.

Les voies nouvelles réalisées dans le cadre du projet de renouvellement urbain pourront être classées ultérieurement dans le domaine public et remises à titre gratuit à la CUB selon une jurisprudence constante. Celles-ci seront classées dès lors qu'elles répondront aux normes communautaires selon le règlement de voirie applicable.

Par ailleurs, la CUB devra déclasser la voie Eugène Leroy pour le projet de Domofrance sur le site de "Génicart 1" ainsi que la rue Jean-Raymond Guyon pour le projet de Domofrance et Maison Girondine sur le site de "Bénito". En vertu de la pratique communautaire, ces voies seront déclassées et cédées gratuitement, dans la mesure où Domofrance et Maison Girondine reconstituent dans les deux cas une voie de même fonctionnalité.

12-3-5 Participation de la Communauté Urbaine à la création ou à la restructuration de groupes scolaires de compétence communale

En vertu de la délibération du 21 juillet 2006, la Communauté Urbaine peut participer sous forme de fonds de concours à la création ou à la restructuration d'établissement scolaire de compétence communale en lien avec des opérations de renouvellement urbain sur les sites prioritaires du contrat de ville.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Génicart, la Communauté Urbaine s'engage à utiliser ce dispositif sur les deux pôles éducatifs sous maîtrise d'ouvrage Ville de Lormont (la Ramade et Marcel Pagnol) pour un montant de 800 000 €.

Par ailleurs, en ce qui concerne les établissements de compétence communautaire situés sur la commune de Lormont, la Communauté Urbaine est engagée dans une démarche de transfert de gestion de ces équipements à la commune après travaux de remise à niveau.

12-3-6 Participation de la Communauté Urbaine à la résidentialisation

La Communauté participe aux opérations de résidentialisation du secteur de "Génicart 1" réalisées par Domofrance.

Le coût total des dépenses du bilan s'élève à 5 343 000 €TTC. La participation de la Communauté qui sera versée à Domofrance est de 1 215 600 €et représente 23% du montant global TTC des dépenses. La participation de l'ANRU correspond à 50 % des dépenses et les fonds propres représentent 27 % des dépenses.

Le versement se fera pour 50% au démarrage des travaux et le solde à la remise du bilan définitif.

A l'achèvement de l'opération de résidentialisation, le solde de la participation de la Communauté sera versé sur production d'un tableau récapitulatif des factures certifié, d'un bilan final d'opération et des copies des factures acquittées et certifiées. La participation de la Communauté est forfaitaire et non révisable à la hausse. Si le montant réel TTC des dépenses de l'opération s'avère inférieur au bilan prévisionnel, la participation de la Communauté sera réduite et recalculée en fin d'opération, au prorata du montant TTC des dépenses d'assiette.

12-3-7 Participation de la Communauté Urbaine au réseau de chaleur

Les opérations de démolitions-reconstructions prévues dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Génicart vont fortement impacter le réseau de chaleur exploité par la Communauté Urbaine de Bordeaux.

En vertu de la délibération du 21 juillet 2006, pour permettre le raccordement des futurs bâtiments construits par les bailleurs sociaux dans le cadre du projet, la Communauté Urbaine s'engage à :

- Prendre en charge sous sa maîtrise d'ouvrage la totalité du réseau *primaire*
- Prendre en charge par subvention la totalité du réseau *secondaire*, y compris la TVA, (à l'exception des colonnes montantes et des compteurs horaires individualisés qui restent à la charge des bailleurs), déduction faite d'une participation forfaitaire des bailleurs à hauteur de 2000 euros nette par logement, montant correspondant aux travaux qu'ils auraient du financer dans l'hypothèse d'un branchement au gaz.

Le coût des travaux sur le réseau *primaire* est estimé à 3 616 000 euros HT (estimation correspondant au raccordement de 658 logements neufs).

Les recettes prévisionnelles de l'ANRU (15%), de l'ADEME (6%), du Conseil Régional (6%) et de la Ville s'élèvent à 1 219 300 €. Ainsi, la participation résiduelle de la Communauté au réseau primaire s'élève à 2 396 700 €

Le coût des travaux sur le réseau *secondaire* est estimé à 2 808 000 euros HT.

Les recettes prévisionnelles de l'ANRU s'élèvent à 664 000 €

La participation des bailleurs s'élève à 1 316 000 €

Ainsi, la subvention apportée par la Communauté aux bailleurs pour couvrir l'intégralité du montant TTC du réseau secondaire s'élève à 982 440 €

Le coût de raccordement au réseau secondaire relève de calculs estimatifs ; en conséquence chaque opération de construction fera l'objet d'une convention et délibération spécifique qui permettra d'arrêter le coût définitif des travaux, sur la base d'un dossier de demande de subvention constitué, et de déterminer les pièces justificatives et modalités de paiement.

TITRE VI – L'EVALUATION ET L'EVOLUTION DU PROJET ET DES OPERATIONS

Article 13 – Les modalités de suivi, de compte-rendu et de contrôle

13-1

Le porteur de projets et les maîtres d'ouvrage signataires de la présente convention conviennent de se réunir dans le délai maximum d'un mois après la signature de la présente convention pour arrêter les modalités de suivi opérationnel du déroulement de l'opération et notamment du suivi du planning. Ils tiennent le Délégué Territorial de l'Agence informé de ces modalités ; par la suite ils le tiennent régulièrement informé des difficultés susceptibles de générer un retard de mise en œuvre du programme convenu.

Les maîtres d'ouvrage répondront favorablement à toute demande du délégué territorial relative au planning et fourniront à l'ANRU les échéanciers physiques et financiers mis à jour au 30 novembre de chaque année.

Ces informations seront transmises à la Direction Régionale de la Caisse des Dépôts et Consignations.

13-2

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs de la présente convention notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place réalisé, dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général. Le signataire de la convention est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le Directeur Général peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc).

Les maîtres d'ouvrages signataires certifient avoir adopté un cadre budgétaire et comptable conforme au plan comptable général révisé.

13-3

Lorsque la demande leur en sera faite, les maîtres d'ouvrage signataires transmettront au délégué territorial tout document et information dont la production serait jugée nécessaire à l'Agence dans le cadre du projet.

Ils présenteront au délégué territorial de l'ANRU, chaque année avant le 31 janvier, un bilan portant sur :

- le respect de l'échéancier de réalisation du projet,
- le respect du programme financier du projet,
- la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- la mise en œuvre effective des contreparties à la Foncière Logement.
- l'état d'avancement du plan de relogement

Ce bilan portera également sur les engagements pris en terme de gestion urbaine de proximité, d'accompagnement social, d'insertion par l'économie et d'évaluation des incidences environnementales.

En outre, dès le démarrage des opérations, les bailleurs sociaux transmettront au délégué territorial tout document et information sur le relogement permettant une évaluation de l'impact du projet de rénovation urbaine sur les habitants.

13-4

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage fourniront à l'ANRU d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire des Zones Urbaines Sensibles afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre et d'autre part les indicateurs de performance requis dans le cadre de la LOLF.

Article 14 – Les missions d'évaluation

14-1

Le délégué territorial de l'Agence diligente chaque année 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 ; elle pourra comporter des enquêtes de satisfaction notamment auprès des habitants. Le résultat de cette évaluation sera porté à la connaissance des cosignataires de la présente convention et dans le cadre de l'information et de la concertation, selon des modalités à définir localement, à la connaissance des populations concernées.

14-2

Le directeur général de l'ANRU fera procéder à l'évaluation finale de chaque projet. Il peut aussi provoquer des missions d'audit et d'évaluation de sa propre initiative, à la demande du délégué territorial, d'un des signataires de la convention ou à celle des partenaires financiers de l'Agence. Le résultat de ces audits et évaluations sera porté à la connaissance des cosignataires de la présente convention et pourra, dans des modalités à convenir, être porté à la connaissance des acteurs locaux.

Pour ce faire, il peut faire appel aux agents de l'Agence, à des cabinets externes, ainsi qu'à toute inspection et agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration.

14-3

Les signataires de la présente convention s'engagent à faciliter le travail du Comité d'Evaluation et de Suivi de l'ANRU.

Article 15 – Les avenants à la convention

15-1 Avenants

Les signataires de la présente convention conviennent de faire un point d'étape, 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 à l'article 16 ci-dessous, 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, toute modification du taux d'intervention de l'Agence ainsi que tout déplafonnement d'une de ses subventions, 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, autre que celle de l'Agence, est laissée à l'initiative du maître d'ouvrage concerné et de ses financeurs.

Les avenants sont signés par tous les signataires initiaux.

Dans le but d'aboutir à un partage suffisamment équilibré des efforts de solidarité locale, la recherche d'une optimisation de la participation du Conseil Général et du Conseil Régional doit être engagée. Cette démarche doit aboutir dans les 6 mois à dater de la signature de la présente convention.

15-2 Avenants simplifiés

Entre les points d'étape visés au 15-1, il est convenu que tout ajustement nécessaire pourra se faire par la voie d'avenant simplifié signé avec le porteur du projet et les seuls maîtres d'ouvrage concernés par les modifications introduites.

Donnera lieu à renégociation par avenant simplifié :

- La mise en œuvre d'une disposition dont il est précisé dans la convention qu'elle devra se faire par voie d'avenant
- La modification de l'échéancier de réalisation
- Le redéploiement de subvention de l'Agence entre opérations financières ou entre opérations physiques concernant les équipements
- Un changement de maître d'ouvrage

Ces avenants simplifiés seront notifiés à leurs signataires et une copie sera adressée à tous les signataires de la présente convention et de ses avenants éventuels.

Le contenu de ces avenants simplifiés sera réintroduit dans les avenants ultérieurs.

15-3 Avenants appelés

- Un **premier avenant** est prévu dans un délai de six mois à compter de la signature de la présente convention afin d'intégrer, tel qu'indiqué dans le titre III de la présente convention, l'intervention prévue sur le cœur d'îlot "Génicart 3" et notamment la démolition de la tour Vercors.

Article 16 – Les conséquences du non-respect des engagements

Les signataires de la présente convention, soucieux d'une réalisation complète du projet dans les délais sur lesquels ils se sont engagés, entre eux mais aussi à l'égard des populations concernées, sans que cela puisse porter atteinte à l'esprit dans lequel s'engagent les projets de rénovation urbaine, se fixent un certain nombre de jalons qui leur permettent de maîtriser toute évolution incontrôlée de leur mise en œuvre.

16-1

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'un suivi particulier dont la présente convention précise les conséquences :

16-1-1 Respect du programme physique

Toute modification du programme physique substantielle ou contraire aux objectifs poursuivis par l'Agence déclenche la procédure décrite au paragraphe 16-2.

16-1-2 Respect de l'échéancier

Tout retard constaté de plus d'un semestre dans l'engagement d'une opération, ou de plus d'un an sur la date prévisionnelle de fin du projet global de rénovation du quartier, déclenche la procédure décrite au paragraphe 16-2.

Par ailleurs, toute opération non engagée dans un délai de deux ans par rapport à l'échéancier prévisionnel est, pour ce qui concerne les engagements de l'Agence, après alerte préalable du porteur de projet et du maître d'ouvrage concerné, considérée comme abandonnée. De même, toute opération engagée qui n'a pas fait l'objet d'une demande de versement du solde correspondant à son achèvement physique, dans un délai d'un an après la date prévue, est considérée comme soldée d'office en l'état de ses règlements constatés à l'échéance, sauf dispositions explicitement prévues dans l'arrêté de subvention.

16-1-3 Respect de la reconstitution de l'offre

Tout retard constaté dans la reconstitution de l'offre locative sociale pourra déclencher la procédure décrite au paragraphe 16-2.

16-1-4 Respect des mises à disposition des contreparties à l'Association Foncière Logement

La diversification de l'offre locative sur le quartier est une des conditions de réussite du projet et conditionne le changement d'image à moyen terme du quartier et son intégration dans la ville.

En cas de non-cession des contreparties prévues à l'article III-5 de la présente convention, la procédure décrite au paragraphe 16-2 est déclenchée.

16-1-5 Respect des engagements pris en matière d'actions complémentaires et de développement social énumérées au titre IV

L'absence de respect d'un de ces engagements déclenchera la procédure décrite au paragraphe 16-2.

16-1-6 Respect du plan de relogement des ménages

Le non-respect des dispositions du plan de relogement rappelées à l'article 9 de la présente convention déclenchera la procédure décrite au paragraphe 16-2.

16-1-7 Respect des engagements pris en matière de gestion urbaine de proximité

Le non-respect des dispositions mentionnées à l'article 10-3 de la présente convention donnera lieu au déclenchement de la procédure décrite au paragraphe 16-2.

16-2 Procédures mises en œuvre et suites données

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée localement par le délégué territorial de l'Agence. Le rapport de ce dernier, accompagné de toutes pièces que les signataires de la convention voudront y joindre, est adressé au Directeur Général. Celui-ci prend éventuellement l'avis du Comité d'Engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration, ou par délégation le Directeur Général, statue sur le rapport du délégué territorial. Il peut décider :

- la réduction du taux ou du plafond des subventions attribuées au maître d'ouvrage concerné, même si celles-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné lieu au constat ;
- le remboursement partiel ou total des subventions versées ;
- la re-discussion de la convention et la signature éventuelle d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation de la convention.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires de la convention.

TITRE VII – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 17 – Archives filmographiques et photographiques

L'Agence, en collaboration étroite avec les porteurs de projet et maîtres d'ouvrages concernés, s'attachera à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisation filmographiques ou photographiques dits « travaux de mémoire ».

L'Agence fournira un cahier des charges à cet effet.

Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront notamment utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du Programme National de Rénovation Urbaine.

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet.

Article 18 – La clause de renégociation de la convention

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 l'action de l'agence.

Article 19 – Le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

Article 20 – La signalétique des chantiers

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de cette convention, en y faisant notamment figurer son logo.

Fait en 5 exemplaires originaux à LORMONT le 21 novembre 2006.

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
Représentée par son Directeur Général

L'Etat
Représenté par le Préfet

Philippe VAN DE MAELE

Francis IDRAC

La Ville de Lormont
Représentée par le Maire

La Communauté Urbaine de Bordeaux
Représentée par son Président

Jean TOUZEAU

Alain ROUSSET

Le Groupement d'Interêt Public du Grand Projet
des Villes de Bassens, Cenon, Floirac et Lormont
Représenté par son Président

La Caisse des Dépôts et Consignations
Représentée par son Directeur Régional

Alain DAVID

Xavier ROLAND-BILLECART

La S.A. Domofrance
Représentée par son Président

La S.A. La Maison Girondine
Représentée par son Directeur Général

Philippe DEJEAN

Arnaud LECROART

L'OPAC Aquitanis
Représentée par son Directeur Général

La S.A. Le Foyer de la Gironde
Représentée par son Directeur Général

Jacques MAYOUX

Christian GODDE

La S.A. L'Habitation Economique
Représentée par son Directeur Général

L'Association Foncière Logement
Représentée par son Président

Jean-Luc BRULARD

Alain SIONNEAU