

CHARTRE LOCALE RELATIVE A LA GESTION URBAINE DE PROXIMITE SUR LES SITES DE CARRIET ET DE GENICART



Entre

- La ville de Lormont, représentée par le Maire Jean TOUZEAU.
- La Préfecture de Région Aquitaine, déléguée territoriale de l'ANRU représentée par le Préfet Francis IDRAC.
- La Communauté Urbaine de Bordeaux, représentée par le Président Vincent FELTESSE
- La SA Domofrance représentée par le Directeur Général Philippe DEJEAN.
- La SA Maison Girondine représentée par le Directeur Général Arnaud LECROART.
- L'OPAC Aquitanis représentée par le Directeur Général Jacques MAYOUX.
- L'OPAC Gironde Habitat représentée par la Directrice Générale Sigrid MONNIER
- La SA L'Habitation économique représentée par le Directeur Général Hervé BONNAN.
- La SA Le Foyer de la Gironde représentée par le Directeur Christian GODDE
- L'association syndicale des propriétaires de la ZUP représentée par le Président Jean TOUZEAU.

PREAMBULE

La présente charte est la déclinaison locale de l'obligation faite à tous les signataires de conventions ANRU d'établir un document cadre fixant les engagements des parties concernées autour des questions relatives à la gestion urbaine de proximité. Elle se décline en

- un volet intercommunal resituant les grands enjeux de la gestion urbaine de proximité ainsi que les champs qu'elle est susceptible de recouvrir

- un volet spécifique aux sites de Carriet et Génicart dont les conventions pluriannuelles de rénovation urbaine ont été signées avec l'ANRU respectivement les 28 avril 2005 et 21 novembre 2006 explicitant les priorités dégagées de façon partenariale et les engagements pris par les signataires.

PARTIE I

ORIENTATIONS INTERCOMMUNALES

INTRODUCTION

La gestion urbaine de proximité a pour objectif général d'améliorer le quotidien et la qualité du cadre de vie des habitants et des usagers des quartiers. La loi Politique de la Ville et Rénovation Urbaine du 1er août 2003 stipule : "des conventions de GUP à développer pour toutes les ZUS de plus de 500 logements ainsi que les sites faisant l'objet de rénovation urbaine. Ces conventions qui doivent se fonder sur des diagnostics précis, donner lieu à des engagements contractuels clairs, être dotées d'outils de suivi et d'évaluation et associer les habitants à tous les niveaux de mise en oeuvre". . L'article 106 de la Loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement impose la signature d'un accord de gestion urbaine de proximité dans chaque opération de rénovation urbaine. Cet article est d'application immédiate.

La Gestion Urbaine de Proximité (GUP) peut schématiquement couvrir trois domaines d'action. La gestion et l'entretien des espaces publics et privés des quartiers, les services publics et privés « de proximité » proposés aux habitants et les éléments de « vie sociale du quartier ». Pour les projets de quartier entrant dans le cadre du Grand Projet de Ville (GPV), une convention de GUP doit être cosignée par l'ANRU, et *a minima* les villes, les bailleurs sociaux et la C.U.B., d'autres partenaires pouvant être agrégés à ce noyau de base. Le premier des éléments essentiels de la Gestion Urbaine de Proximité repose sur la coordination de l'intervention entre les différents partenaires afin d'aboutir à une gestion cohérente des espaces et de mettre en œuvre services publics et privés de qualité proposés à la population. Le second porte sur le développement des relations avec les habitants à travers leur information, consultation, association aux décisions, voire coproduction d'action. L'implication des habitants usagers paraît à la fois gage de pérennité, d'efficacité et de prise en compte des besoins concrets de la population.

Les communes de Bassens, Cenon, Floirac et Lormont, engagées dans la politique de la ville depuis son origine et partenaires dans le GPV des Hauts de Garonne, ont entrepris avec les partenaires essentiels que sont les bailleurs sociaux, les services de la Communauté Urbaine de Bordeaux, les gestionnaires de services publics, les associations d'habitants et les habitants eux-mêmes, une démarche de gestion urbaine de proximité et développé parfois depuis plusieurs années des actions entrant dans ce cadre. Aussi souhaitent elles définir des orientations communes en matière de GUP qui seront déclinées dans des conventions à l'échelle des communes ou des quartiers concernés et donneront lieu à des programmes d'application annuels.

Il est également à noter que les 4 communes se sont engagées dans une démarche d'agenda 21 et que la GUP s'inscrit pleinement dans le cadre du développement durable.

LES THEMATIQUES A PRIVILEGIER

Les thématiques à privilégier pour les villes vont évoluer en fonction de l'état d'avancement des travaux de rénovation urbaine

En phase préalable aux travaux et pendant le cours de ceux-ci :

1/ Les questions liées à la gestion de l'espace et à la domanialité. Dans les villes, et plus particulièrement sur la partie de leur territoire qui relève de l'ex-ZUP, la question de la propriété foncière et donc des compétences à entretenir et aménager l'espace, paraît cruciale. Une étude juridique, conduite sous l'égide de la CUB, doit permettre de déterminer la délimitation exacte de la domanialité et servir de préalable à la question de l'entretien des espaces et des réseaux divers. Au-delà de cet objectif juridique de « re-cadastrage » il s'agit de penser, en termes opérationnels, le niveau de « remise en état » préalable à la cession des terrains en cause. L'opération de rénovation urbaine peut permettre de réaliser la remise à niveau après ou avant la cession. Les problèmes méthodologiques et financiers posés ne sont néanmoins pas traités dans cette charte. En revanche, les partenaires s'engagent à les résoudre ensemble afin, par une stratégie claire et partagée, de définir la délimitation précise des espaces publics et privés, base indispensable d'une gestion urbaine de proximité efficace et d'en préciser les conditions de gestion.

2/ La gestion et l'entretien des espaces pendant la période particulière des chantiers qui devront être définis par des chartes partagées entre la ville, les maîtres d'ouvrages et les entreprises réalisant les opérations tant dans la phase préalable aux travaux surtout s'agissant de démolitions que pendant la réalisation des travaux.

3/ Une démarche de diagnostic partagé à l'échelle communale qui portera sur les éléments essentiels de l'entretien et des services ainsi que sur les modalités de coopération entre les acteurs institutionnels du renouvellement urbain et les modes d'implication des habitants dans ces démarches. Cela concerne l'aménagement à travers notamment des instances de concertation ou des ateliers participatifs mais aussi de définition partagée des services souhaités.

Après achèvement des travaux

1. Une démarche de qualité urbaine : Les maîtres d'ouvrage des opérations entrant dans le renouvellement urbain se sont engagés à suivre les préconisations de la Charte de Qualité Urbaine, Paysagère et Architecturale du GPV. Il doit en résulter une amélioration du niveau des aménagements des espaces publics et privés. Dans cette perspective, des nouvelles modalités d'entretien devront être définies.

L'entretien des espaces est jugé actuellement de manière plutôt positive. Pour autant, plusieurs points doivent être améliorés comme l'évacuation des « encombrants » qui nécessite un travail d'information et éducation des habitants en même temps qu'une réflexion sur ses modalités techniques (collecte et stockage dont les « containers » enterrés). Une réunion sera organisée avec le SICTOM du Gua, en charge de ces compétences.

La veille technique sur le territoire pouvant aboutir à fédérer les divers opérateurs (bailleurs, gestionnaires de services urbains et mairies) avec des « outils » communs comme une fiche de signalement et un suivi coordonné des interventions. Ce type de veille peut être conçu à l'échelle communale, voire intercommunale avec les divers opérateurs participant du service public entendu au sens large.

La gestion des déchets en raison des contraintes particulières découlant à la fois du changement de mode de résidence et d'un maintien d'un standard de qualité partagé par tous les gestionnaires d'espace urbain.

2. Une démarche de services. Les services urbains tant publics que privés contribuent à la qualité de vie sur le quartier et à l'intégration de tous les habitants par la ville.

Penser l'organisation des services urbains. Il s'agira, pour les villes et les partenaires du renouvellement urbain, de poursuivre les démarches engagées de rapprochement des services aux habitants, qu'il s'agisse de proximité géographique ou de démarche de service permettant de prendre en compte les demandes et suggestions des habitants et des associations.

En outre, il s'agira de porter une attention particulière aux conséquences même du renouvellement urbain. Il s'agit d'une part de la nature du gardiennage et des relations avec les habitants qu'elle implique. Les mutations en cours doivent permettre, à travers la GUP, de maintenir la qualité de la prestation correspondant aux besoins techniques et réglementaires, et de penser la présence humaine assurant l'entretien et l'action d'information/médiation de proximité avec les habitants.

Au regard de la vie sociale, d'autre part, la disparition de certains locaux collectifs résidentiels entraîne un besoin de reconstitution de lieux de vie à destination des habitants et de leurs associations, certainement sous d'autres formes. Ainsi, avec les gestionnaires de logement social, cela implique une programmation territoriale de lieux adaptés, mais aussi un travail sur les modes de gestion des espaces libres, associant sous forme syndicale les villes, les bailleurs et les syndicats de copropriété qui seront associés à une (re)définition de la gestion de l'espace urbain.

Impliquer les habitants dans la démarche de service

La GUP s'inscrit à la fois dans une démarche de citoyenneté et dans une perspective de développement social local. L'implication des habitants pourra prendre plusieurs formes suivant les sites considérés :

- . L'information, la sensibilisation et l'association des habitants aux évolutions du cadre de vie et des services des quartiers.
- . Le développement du mouvement associatif et des instances de concertation. Il s'agit aussi dans ce cadre de prendre en compte l'expertise d'usage des habitants.
- . L'accès à l'emploi à travers notamment la mise en œuvre de la charte d'insertion sociale de l'ANRU. La Charte d'insertion de l'ANRU prévoit que 10% des emplois nouveaux découlant des opérations de rénovations urbaines financées par l'ANRU doivent être occupés par des habitants de ZUS. Les communes s'accordent pour définir une démarche commune de diagnostic et de suivi de la charte d'insertion de l'ANRU permettant de partager et de mettre en synergie les actions et programmes entrant dans ce cadre et pilotés par les villes.

LES PARTENARIATS ET LEUR ORGANISATION

L'implication des partenaires doit être précisée :

Il s'agit à titre principal des communes, de la Communauté Urbaine de Bordeaux et des organismes HLM, mais d'autres partenaires ainsi que les habitants peuvent avoir vocation à être intégrés dans un cadre global de gestion de la GUP. Placés sous la responsabilité de chacun des Maires concernés, car la commune est porteuse du projet de rénovation urbaine, les quatre villes du GPV vont développer un dispositif de gouvernance propre à la GUP.

L'objectif est de donner un contenu effectif au partenariat à travers 3 niveaux.

- **Un pilotage stratégique au niveau communal.** La GUP est l'une des composantes du projet de rénovation urbaine. Chaque ville, comme porteur du projet a en charge le pilotage de la GUP sur la commune. C'est donc sous la présidence de chacun des maires que seront organisées les instances de gouvernance de la GUP tant au niveau du pilotage stratégique que de l'organisation technique.
- **Une instance opérationnelle de nature technique.** Dans ce cadre les chartes de GUP servent de cadre à un partage d'informations, à la définitions d'outils et de méthodes communes entre les divers partenaires de la GUP (fiches de signalement commune, mise en réseau et formation des personnels de proximité, etc). Ces instances opérationnelles sont le lieu de coordination et de mise en cohérence des services ainsi que le cadre du suivi opérationnel de la qualité globale des interventions.
- **Un partage d'information et une réflexion stratégique partagée au niveau du GIP-GPV.**
Le partenariat noué entre les villes et plusieurs acteurs institutionnels à travers le GIP-GPV sera également sollicité dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité. Il s'agira d'aboutir à des analyses partagées des transformations induites par la GUP. Ce besoin de travail à l'échelle intercommunal est renforcé par le fait que certains partenaires sont dotés des compétences et mettent en œuvre des actions sur plusieurs sites de rénovation urbaine et sur plusieurs communes. Parce que les villes du GPV ont choisi de partager les mêmes démarches, le niveau intercommunal paraît donc pertinent pour porter plusieurs fonctions. D'une part, une fonction d'observation/évaluation en continu, prolongeant le suivi communal pour analyser en commun les impacts globaux de la GUP, mettre en exergue et analyser les problèmes émergents ou associer certains partenaires. D'autre part, dans cette perspective, le GIP-GPV est à même de servir de cadre pour la conception en commun d'actions d'accompagnement de la GUP, qui seront en pratique déclinées au niveau intercommunal ou, le plus souvent, à l'échelle de chacun des sites. Il s'agit notamment des formations relatives aux personnels et intervenants de quartier comme le peuvent le proposer le CNFPT, la DIV et l'Etat sur les intervenants de quartier, les hiérarchies impliquées dans le partenariat, ou les agents de médiation.

SOURCES :

Note de cadrage juin 1999 DGUHC, DIV, UNHLM

Circulaire n° 99-45 du 06 juillet 1999 relative à l'utilisation, de la ligne «amélioration de la qualité de service dans le logement social»

Circulaire n° 2001-69/UHC/IUH2/22 du 9 octobre 2001 relative à l'utilisation de la ligne «amélioration de la qualité de service dans le logement social»

Loi du 1^{er} août 2003, d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

Loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

PARTIE II

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES
AUX SITES DE CARRIET et GENICART**

La gestion urbaine de proximité (ci-après GUP) se définit comme « l'ensemble des actes qui contribuent au bon fonctionnement d'un quartier. Elle concerne divers acteurs qui doivent coordonner leur action pour améliorer, en priorité, les conditions de vie des habitants¹ ».

Le protocole général de coopération des services au public signé à Lormont le 11 septembre 2003 s'inscrit dans une démarche de valorisation de la GUP, formalise une volonté commune de l'ensemble des acteurs remplissant une mission de service public sur le territoire d'allier leurs efforts « afin

- d'améliorer le service rendu à l'utilisateur [...]
- d'adapter leurs interventions au regard des attentes émises par les usagers [...]

et enfin, prévoit sa déclinaison en protocoles thématiques.

C'est dans ce cadre qu'il faut intégrer le présent document qui concerne en premier lieu les sites de renouvellement urbain mais a vocation à s'étendre à l'ensemble de la ville et en particulier aux espaces qui accueilleront de nouvelles constructions.

Beaucoup de choses sont déjà entreprises en matière de GUP, en particulier au travers de l'intervention des bailleurs, de l'association syndicale des copropriétaires de la ZUP et enfin de la ville (*annexes 1 et 2*), et le diagnostic qui peut être fait à ce jour de l'entretien de la ville peut globalement être qualifié de positif. Néanmoins, alors qu'ont commencé des opérations de rénovation urbaine d'une ampleur inégalée sur la commune (en particulier sur Carriet et Génicart), il est indispensable de se mobiliser de nouveau collectivement autour d'un document fondateur d'une meilleure façon de « faire la ville » en particulier au travers d'une clarification des méthodes de gestion et d'entretien des espaces urbains. D'autre part la notion de temps est essentielle dans ce type de projet et l'ensemble des maîtres d'ouvrage intervenant sur Génicart et Carriet doit se mobiliser pour articuler ses interventions en vue de limiter au maximum les nuisances et conserver la même qualité d'entretien sur le patrimoine neuf et ancien concerné par les opérations. Les axes proposés viennent donc s'inscrire en complémentarité de ce qui est déjà réalisé et visent à apporter une plus-value qualitative au bon déroulement des projets et à la vie quotidienne des habitants.

Les signataires s'accordent pour décliner **cinq axes prioritaires** au sein de ce protocole thématique :

- ❖ 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
- ❖ La question de l'accessibilité universelle

¹ Note de cadrage juin 1999 DGUHC, DIV, UNHLM

I – La clarification foncière et des réseaux

1. L'historique de la ZUP sur le quartier de Génicart, avec la prédominance « d'espaces libres » ouverts à la circulation quelque soit leur domanialité, génère maintenant des dysfonctionnements liés à la volonté actuelle de la plupart des propriétaires de se résidentialiser. Il y a donc nécessité de clarifier les propriétés foncières, le plan des réseaux et la finalité des espaces dans leur utilisation publique ou privée. Une étude a donc été commandée par la ville en 2004 pour enclencher la réflexion en permettant de disposer d'un état des lieux assez précis de l'état du foncier existant sur Génicart (avec les réserves à faire concernant la mise à jour du cadastre).
2. Concernant ses compétences en éclairage public, la ville en a tiré les conséquences et en attendant de pouvoir systématiquement différencier les réseaux existants, a proposé une convention aux copropriétés et bailleurs déjà résidentialisés et souhaitant continuer à bénéficier des prestations offertes par la ville (*annexe 3 : modèle de convention*). Cette démarche sera confortée dans les années qui viennent et étendue sur le reste de la commune, en particulier sur Carriet. La différenciation des réseaux sera par ailleurs systématiquement mise en application lors des nouveaux projets de constructions.
3. Parallèlement, des démarches seront engagées auprès de la Communauté Urbaine de Bordeaux pour établir les conditions de rétrocession et clarifier en particulier les normes en vigueur pour le classement dans le domaine public de voies jusque là privées mais à usage public.
4. Dans le même esprit, chaque accord passé entre deux parties visant à permettre la réalisation d'un projet urbain (cession parcelle, autorisation anticipée d'intervenir, etc....) fera l'objet d'une régularisation juridique dans l'année qui suivra, si possible, afin d'éviter de retrouver dans quelques années une situation identique à celle d'aujourd'hui.
5. Enfin, le même travail de clarification de domanialité et de gestion a été réalisé par la ville pour l'implantation de jeux dans les espaces urbains qui, selon qu'ils sont publics ou privés, génèrent un traitement différent de ces équipements.

II – La coordination et la gestion des chantiers

1. La mission confiée au cabinet Algoé a pour but de veiller à la bonne articulation des interventions des différents maîtres d'ouvrage dans les projets de renouvellement urbain de Carriet et Génicart. Toutefois, ce travail n'est pas suffisant en soi et a été complété par une mission de coordination des SPS qui a été mise en place par la ville pour organiser les situations de juxtapositions de chantiers sous maîtrises d'ouvrage différentes dans le temps et l'espace. D'une façon générale, les maîtres d'ouvrage s'engagent à inciter leurs maîtres d'œuvre ainsi que leurs OPC éventuels à collaborer par des échanges d'informations sur leurs programmes respectifs afin d'éviter tout retard et toutes situations dangereuses.
2. Les maîtres d'ouvrage s'engagent à sensibiliser leurs maîtrises d'œuvre à la bonne prise en compte du règlement de voirie communautaire et à la bonne articulation des interventions avec les autres maîtrises d'ouvrage et les gestionnaires de réseaux.
3. Les chantiers seront exécutés dans le respect de l'esprit de la charte « chantiers propres » mise en place par la Communauté Urbaine de Bordeaux. Il sera particulièrement pris en compte les questions d'accessibilité des riverains, des usagers et des services de secours, la remise en état des lieux, la protection des plantations ainsi que les nuisances sonores.
4. L'accent sera mis entre les maîtres d'ouvrage sur la réactivité de leurs services en cas de dysfonctionnements constatés. Un outil de signalement unique et centralisé pourra être mis en place par la ville afin que chacun, qui

constaterait une situation particulièrement gênante ou dangereuse, puisse le signaler même si cela ne concerne pas son domaine premier d'intervention. Cette démarche de veille commune doit être comprise comme une prise en compte collective des enjeux découlant des projets de renouvellement urbain.

5. Une demande de renseignements (**DR**) sur l'existence et l'implantation d'ouvrages souterrains, aériens... devra être adressée par les Maîtres d'Ouvrages ou Maîtres d'œuvres des travaux à venir, à l'ensemble des services concernés (exploitants d'ouvrages, gestionnaires du Domaine Public, services municipaux...) dès le stade de l'élaboration des projets et en tout état de cause **au minimum 1 mois** avant la date prévisionnelle des travaux.

Ce document présentera les contraintes en terme de circulation, bruit, accessibilité, stationnement, éclairage.

Ces conséquences, liées aux chantiers, devront être reprises, complétées et éventuellement modifiées par les entreprises intervenantes qui devront, **au plus tard 10 jours avant le début des travaux**, établir et diffuser aux mêmes destinataires (exploitants d'ouvrages...) une **DICT** (Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux) accompagnée, si besoin en complément, d'une Demande d'Arrêté de Circulation.

III – L'information et la communication de proximité

1. L'ampleur des travaux prévus sur les sites de renouvellement urbain implique de fait l'existence de nuisances non négligeables pour les habitants. Il n'en reste pas moins qu'il sera nécessaire d'accompagner les interventions des différents maîtres d'ouvrage par des campagnes d'explication au plus près des sites de travaux afin, en particulier, d'informer en amont des dysfonctionnements à venir (places de stationnement supprimées, rues fermées, sens de circulation modifiés, date de début des opérations de démolitions, coupures de réseaux, etc...). Des réunions d'information seront, si besoin, organisées au plus près des lieux de chantiers. A cet effet, pourront être utilisés les locaux collectifs résidentiels existants ou à venir.
2. Des outils de communication spécifiques seront mis en place, en coordination avec le service communication de la ville et la Direction Générale de la Politique de la ville, en lien avec ceux des maîtres d'ouvrage concernés. A cet effet les parties signataires s'engagent à travailler de concert dans leurs démarches de communication ainsi qu'à mutualiser en cas de besoin les outils dont ils disposent (fonds de photos, fichiers et bases de données, panneaux d'affichage, bus participation, etc.....).
3. Un effort particulier sera fait en matière d'implantation de panneaux de chantier. La ville et les autres maîtres d'ouvrage veilleront pour chaque chantier à ce que le panneau apporte des informations précises et claires aux habitants, notamment par le biais d'un visuel. La ville met par ailleurs à disposition une charte graphique, à retravailler le cas échéant avec chaque maître d'ouvrage en fonction de sa propre identité graphique.
4. Un travail spécifique sera engagé en direction du public scolaire afin d'éviter à la fois des nuisances trop importantes lors de certains horaires particuliers (siestes des enfants, sorties des écoles,...) mais aussi certains traumatismes faute d'information préalable (exercices d'incendie par exemple).
5. Des visites comme celles organisées par l'association syndicale des copropriétaires de la ZUP pourront utilement être élargies à quelques représentants d'habitants (via la fédération des comités de quartier par exemple) et servir de temps d'information sur l'avancée des projets. Ce dispositif pourra également être envisagé sur Carriet.
6. Les maîtres d'ouvrage acceptent le principe de participer, selon leurs possibilités, à d'éventuelles actions de sensibilisation à l'environnement et à la propreté qui pourraient être menées en direction des habitants.

7. La commune a mis en place des lieux d'information ouverts aux habitants afin que ces derniers puissent se renseigner sur les chantiers relatifs aux opérations de renouvellement urbain. Les maîtres d'ouvrage s'engagent à alimenter ces lieux par des informations les plus actualisées possibles, en particulier en cas de désagréments impactant la vie quotidienne des habitants.
8. La commune mettra en place des outils permettant des échanges autour d'une fonction d'observation de la vie du quartier et de son évolution. Les maîtres d'ouvrage s'engagent à participer dans la mesure du possible à ces outils (Mous, formations,...) ainsi qu'à les alimenter en données.

IV – L'instruction des permis de construire et ses phases amont et aval

Lorsque les permis de construire sont déposés pour instruction, il doit être évité au maximum de prendre du retard pour cause de pièces manquantes ou de non respect des règles d'urbanisme. Ceci implique par conséquent qu'un travail soit effectué **en amont du dépôt** avec les services techniques et de l'urbanisme de la ville et, si besoin est, avec la Communauté Urbaine de Bordeaux. Ce travail, à engager a minima **trois mois** avant le dépôt du permis de construire, est essentiel car il permettra en particulier de

- Rappeler les règles de séparation et de gestion des réseaux
- Définir de façon très claire les domanialités publiques et privées et indiquer les conséquences en terme d'entretien (espaces verts, tags, éclairage public, jeux...).
- Rappeler l'existence de la charte de qualité urbaine, paysagère et architecturale et du plan d'embellissement de la ville et pouvoir dans ce cadre échanger sur les projets. Il pourra par exemple être utilement discuté de l'intérêt de disposer dans les bâtiments construits de locaux de stockage des encombrants dont la ville prend à sa charge l'enlèvement.
- Anticiper, toujours dans le cadre d'une bonne harmonie urbaine, les questions de règlements de lotissement ou de copropriété, par exemple sur le traitement des abris de jardins
- Rappeler les conséquences de certains choix (exemple, certaines essences d'arbres provoquent plus de dégâts que d'autres au niveau des racines)
- Faire le lien avec les projets environnants et notamment les projets de voirie pour éviter par exemple une non adéquation de niveau entre un bâtiment et une voirie, entraînant par la même, risques de surcoût et de retard.
- Rappeler l'existence de normes communautaires voirie et les contraintes posées par certaines servitudes (ex des raquettes pour ramassage ordures ménagères, passage de bus,...)
- Rappeler, si besoin est et s'il y en a, les contraintes des gestionnaires de réseau (accessibilités, servitudes,...) et incendie (accessibilité, bornes,...).
- Coordonner les interventions gestionnaires réseaux / ville / bailleurs / CUB
- Inciter à avoir, a minima, établi des accords cadre permettant les échanges fonciers éventuels et afficher une date limite de régularisation officielle (au moins quand l'une des deux parties est une collectivité publique)
- Fournir une DR (demande de renseignement par le maître d'ouvrage)

Les pétitionnaires s'engagent donc à présenter leurs projets aux services de la Ville en amont du dépôt de Permis de Construire et à prévoir le nombre suffisant de rencontres en fonction de la complexité du dossier. Une nouvelle présentation devra être effectuée à chaque modification de projet.

Dans l'hypothèse où ce travail en amont aura pu être fait, la phase d'instruction du permis de construire pourra alors être menée avec diligence et sans problème particulier, les services amenés à donner leur avis étant sensibilisés pour leur part à l'obligation de répondre dans les délais réglementaires.

Il est essentiel que les maîtres d'œuvre soient sensibilisés par les maîtres d'ouvrage à la nécessité d'informer les services municipaux de toutes modifications envisagées en amont de toute intervention (ex : modification de voirie, pose d'un portail, ...), et ce en raison de la responsabilité du Maire dans la stricte exécution des documents d'urbanisme règlementaire.

Aussi, la Ville sera particulièrement attentive au respect de ce travail collectif amont voulu à des fins de bon résultat en terme d'instruction.

V – L'accessibilité universelle

"L'accessibilité permet l'autonomie et la participation des personnes ayant un handicap, en réduisant, voire supprimant les discordances entre les capacités, les besoins et les souhaits d'une part et les différentes composantes physiques, organisationnelles et culturelles de leur environnement d'autre part. L'accessibilité requiert la mise en oeuvre des éléments complémentaires, nécessaires à toute personne en incapacité permanente ou temporaire pour se déplacer et accéder librement et en sécurité au cadre de vie ainsi qu'à tous les lieux, services, produits et activités. La société, en s'inscrivant dans cette démarche d'accessibilité, fait progresser également la qualité de vie de tous ses membres."

Cette définition du concept de l'accessibilité a été arrêtée le 12 octobre 2006 au ministère de la Santé et des Solidarités, à l'occasion des 5es Rencontres de la délégation interministérielle aux personnes handicapées (DIPH) et elle s'inscrit dans la déclinaison de la loi Handicap du 11 février 2005. Le public concerné est celui des personnes à mobilité réduite, de façon temporaire ou définitive, englobant tous les handicaps mais aussi les personnes ayant eu un accident (béquilles), les personnes âgées et leur équilibre, et autres personnes sans handicap mais ayant des contraintes particulières (mères de famille avec poussette par exemple).

Depuis, des textes réglementaires ont été publiés. Ainsi, à compter du 1er juillet 2007, l'aménagement en agglomération, des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique et, hors agglomération, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et des postes d'appel d'urgence, sera réalisé de manière à en permettre l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible. Ces mesures, très importantes pour les aménageurs, sont issues du décret paru le 23 décembre 2006, qui poursuit le vaste chantier mis en oeuvre après la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées dont bon nombre de textes d'application sont encore en cours d'élaboration.

Le décret prévoit, conformément à l'article 45 de la loi, qu'un plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics doit être établi dans chaque commune à l'initiative du maire ou, le cas échéant, du président de l'établissement public de coopération intercommunale. Ce plan, qui fait partie intégrante du plan de déplacements urbains quand il existe, fixera notamment les dispositions susceptibles de rendre accessible aux personnes handicapées et à mobilité réduite l'ensemble des circulations piétonnes et des aires de stationnement d'automobiles situées sur le territoire de la commune. Ce dispositif est complété par un second décret technique qui prévoit les caractéristiques à adopter pour les cheminements, le stationnement, les feux de signalisation, ou encore l'arrêt des transports collectifs²

² D 2006 -1657 et 2006 – 1658 du 21.12.06

En matière d'aménagement, un précédent décret du 17 mai 2006³, applicable à compter du 1er janvier de cette année 2007, a déjà introduit dans le Code de la construction et de l'habitation l'ensemble des règles relatives à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation et dans 10 ans à compter de la publication de la loi, ce sont les transports collectifs qui devront être rendus accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La commune de Lormont s'est engagée, au travers d'un groupe de travail accessibilité, dans un travail partenarial avec des associations ou des représentants de personnes handicapées afin que les projets de renouvellement urbain soient l'occasion d'améliorer les conditions de circulation dans la ville. Elle est, tout comme la Communauté Urbaine de Bordeaux, concernée par les aménagements d'espaces publics. Les bailleurs le sont au travers de leurs programmes de construction d'habitat et d'aménagements d'espaces urbains à usage privé qui doivent respecter les normes en vigueur. L'engagement des partenaires sur cet axe visant à lutter contre les discriminations d'accès dont sont victimes les personnes souffrant de handicaps est essentiel et doit être priorisé. A cet égard, le groupe de travail accessibilité pourra accueillir en son sein les représentants des différents maîtres d'ouvrage concernés afin d'une part d'échanger sur les pratiques et les usages) et d'autre part d'améliorer les programmes au regard des besoins de la population concernée.

VI – Suivi de la convention

Le suivi de la convention se fait au moins une fois par an au sein d'une instance constitué des signataires. Afin de ne pas alourdir le dispositif, il pourra, dans un 1^{er} temps, s'appuyer sur les instances déclinées dans le cadre de la mission OPC portée par le GIP / GPV.

La présente charte sera déclinée, au gré de l'avancement opérationnel des projets, en protocoles de coopération visant à affiner les collaborations entre maîtres d'ouvrage sur des points spécifiques liés au bon déroulement des opérations et des chantiers.

VII – Modifications et durée de la convention

Toute modification aux dispositions de la présente convention devra faire l'objet d'un avenant. La présente convention est établi pour la durée des opérations de requalification urbaine et sera reconduite, si besoin, au vu du bilan réalisé.

Les parties s'inscrivent dans l'esprit de ce présent document et en valident les principes qui n'ont d'autre ambition que de permettre le meilleur déroulement possible des opérations de renouvellement urbain dont l'ampleur nécessite un tel engagement collectif. Afin de donner un impact maximum à ce document de coopération, les parties signataires s'engagent à communiquer au maximum sur son existence en direction de leurs services respectifs.

Annexes :

³ D 2006 – 555 du 17.05.06 et arrêtés du 01.08.06

- 1. Liste des actions déjà engagées sur Carriet en terme de GUP (extraits convention ANRU)**
- 2. Liste des actions déjà engagées sur Génicart en terme de GUP (extraits convention ANRU)**
- 3. Modèle de convention relative à l'éclairage public**

Fait à Lormont le

La Ville de LORMONT
représentée par le Maire

La Préfecture de Région Aquitaine,
déléguée territoriale de l'ANRU
représentée par le Préfet

Jean TOUZEAU

La Communauté Urbaine de Bordeaux
représentée par le Président

Francis IDRAC

La S.A. Domofrance représentée par son
Directeur Général

Vincent FELTESSE

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

Philippe DEJEAN

L'OPAC Aquitanis représentée par son
Directeur Général

Arnaud LECROART

L'OPAC Gironde Habitat représentée par
sa Directrice Générale

Jacques MAYOUX

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

Sigrid MONNIER

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

Hervé BONNAN

L'Association Syndicale des Propriétaires
de la ZUP représentée par son Président

Christian GODDE

Jean TOUZEAU

ANNEXE I : Extraits du Dossier ANRU Carriet portant sur la Gestion Urbaine de Proximité :

4 LA GESTION URBAINE DE PROXIMITE

4.2 L'ACTION FONCIERE ET LA STRATEGIE FONCIERE

4.2.1 Action foncière

La situation foncière du quartier Carriet est marquée par la présence de deux principaux bailleurs sociaux, la Maison Girondine et Domofrance.

La Maison Girondine est propriétaire d'une partie importante du Bas Carriet qui comporte 215 logements, réalisés par le Toit Girondin entre 1951 et 1956.

Cet habitat, inspiré du modèle des "cités jardins", est composé de 170 maisons mono familiales avec jardin, jumelées ou disposées en bande, et de 45 logements répartis selon 5 petits immeubles collectifs en R+2.

Une évolution récente a conduit la Maison Girondine à vendre un nombre significatif de ces maisons à leurs occupants -78 à ce jour-, introduisant ainsi une réelle diversification foncière.

L'ensemble Domofrance, dit "Carriet extension", occupe pour l'essentiel le Haut Carriet. Avec 1139 logements, Domofrance constitue le principal bailleur du quartier : 1 089 logements en collectif et 50 maisons individuelles (auxquelles il convient d'ajouter 11 maisons individuelles en bande occupées par leurs propriétaires) ont été réalisés entre 1954 et 1969.

Cet ensemble est fondé sur le concept de la "cité parc" : la disposition des immeubles, le statut collectif des espaces non bâtis et leur continuité donnent une grande "lisibilité" au territoire support. Topographie variée et très perceptible, continuités végétales, perspectives visuelles à différentes échelles confèrent à cet ensemble une réelle identité et une réelle qualité résidentielle dans son rapport habitat paysage.

Les maisons individuelles en bande sont à R+1, les immeubles collectifs standardisés s'élèvent à R+4, l'ensemble est ponctué par une tour en proue sur la rive du coteau, face à la Garonne, qui s'élève à 13 niveaux.

L'offre d'habitat est complétée par deux co-propriétés plus récentes :

La SCI Bel Air, composée de 4 immeubles en plots dont 2 immeubles Domofrance en location (60 logements dont 38 Domofrance en locatif).

La SCI Le Manoir, 60 logements répartis dans 3 immeubles disposés en hémicycle et réalisés en 2002.

La ville de LORMONT dispose d'emprises foncières notables qui sont pour l'essentiel le siège d'équipements communaux (cf. infra).

4 parcelles ont été regroupées sous une désignation particulière dite "foncier associatif" : l'église Saint Esprit, le château Mireport qui abrite le centre social et dont le propriétaire est le COGES, le cabinet médical de groupe voisin du château Mireport

et le Club des Poissons, club réputé d'apprentissage de la natation et de développement de la pratique des bébés nageurs.

Quelques parcelles font l'objet d'une procédure d'échange entre la ville de LORMONT et Domofrance pour un coût quasiment neutre.

4.2.2 Stratégies foncières

Il n'y a pas de nécessité d'un profond remaniement du foncier du secteur de renouvellement Urbain. Le site se prête facilement à une restructuration de l'offre d'habitat par touches successives et à une valorisation de son environnement naturel assez aisé.

Une simple clarification des découpages des maîtrises d'ouvrages publiques et/ou privées s'imposera dès lors que le projet entrera dans sa phase opérationnelle, notamment pour les alignements des voiries et la confirmation des espaces piétons.

4.2.3 Autres démarches de Gestion Urbaine de Proximité

Aujourd'hui l'accent est mis sur le développement des pratiques participatives et de gestion urbaine de proximité. Ce développement interpelle les habitudes et nécessite un accompagnement particulier des services au public.

Une mission spécifique a, pour ce faire, été passée avec un prestataire extérieur.

La commune s'est déjà engagée dans cette voie au travers d'une formation destinée aux services municipaux et aux élus portant sur la méthodologie de projet appliquée aux projets de quartier.

Cette action s'est poursuivie par une formation inter institutions intitulée « rapprochement des services au public dans le cadre d'un projet de quartier » qui a favorisé la constitution d'un groupe de professionnels de terrain dont le principe du maintien s'intégrera dans le protocole général de coopération entre services au public intervenant sur le territoire, ce document concrétisant le travail partenarial développé dans le cadre du pôle de services au public.

D'autres exemples peuvent être donnés comme la mise en place, dans les réunions du G.T.T.P. (groupe technique de tranquillité publique réunissant les acteurs socio-éducatifs municipaux et associatifs, les bailleurs, la police, la M.J.D.), d'un observatoire de quartier visant à être le plus réactif possible en cas de situation potentielle de crise.

THEME	ACTIONS	PILOTE	PARTENAIRES
Mobilisation des services au public	Protocole général de coopération des services au public	Mairie	Tout service au public
	Groupes de travail inter institutionnels « Rapprochement de services au public dans le cadre d'un projet de quartier » (voir ci-dessous)	Mairie	Acteurs socio éducatifs, bailleurs, associations, Education Nationale, services de proximité
	Protocole de relogement	Mairie	Domofrance, CAF, CMS, CCAS
Présence sur le quartier et médiation	- GTTP (Groupe Technique de Tranquillité Publique) - CLSPD (Comité Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance) - Cellule de crise place Magendie	Mairie	Acteurs de la prévention : Police Nationale Services municipaux de la prévention Médiateurs Bailleurs Centre social Associations locales
	Correspondants de nuit	Mairie	Association Médianimation
	Poste d'adulte – relais présent sur le terrain	Centre Social Mireport	Mairie
	Antenne de gestion des logements dans le quartier	Domofrance	
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 (voir détails dans tableau ci-après)	Bailleurs (Domofrance, Maison Girondine)	Services publics concernés, Résidents
Investir et gérer les espaces publics	Propreté des espaces publics : - nettoyage des tags - ramassage des encombrants	Mairie	Bailleurs Habitants
	Marché place Magendie tous les jeudis matin	Mairie	Commerçants
	Aménagement d'espaces publics : - Aires de jeux - Aire bouliste	Mairie	Comités de quartier Associations locales (association des boulistes par exemple)

Détail : actions contenues dans les conventions TFPB

AXES	PILOTE	PARTENAIRES
Mise en place de nouvelles portes à sécurité renforcée	Domofrance	
Aménagement nouveaux des locaux résidentiels créés	Domofrance	
Réaménagement de la galerie commerciale de la place Magendie	Domofrance	
Enterrement des collecteurs des Ordures Ménagères	Domofrance	
Suppression progressive des colonnes vide-ordures	Domofrance	
Création de deux postes liés au gardiennage et au relogement + actions de formation	Domofrance	Habitants, Mairie

Les principales actions réalisées par Domofrance et Maison Girondine, que ce soit en investissement ou en fonctionnement, sont prises en compte dans le cadre des conventions d'exonération TFPB.

Le rapprochement des services publics dans le cadre d'un projet de quartier :

Au cours de l'année 2002 a eu lieu une formation pour les agents de terrain intervenants sur le quartier (municipaux et autres). Il conviendra au cours de l'année 2003 et pour les années à venir de déterminer, à partir de cette première action, comment la prendre en compte dans un suivi réel des attentes de la population et d'information / partage sur le projet.

Annexe II : Extraits du Dossier ANRU Génicart portant sur la Gestion Urbaine de Proximité :

2. LA GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ

2.1 Un document cadre : le Protocole Général de Coopération des Services au Public

"La gestion urbaine de proximité a pour objectifs la mise en œuvre d'une démarche partenariale cohérente entre les différents services urbains privés et/ou publics sur un quartier et/ou des formes innovantes de délégation, dans le but d'améliorer la qualité de vie des habitants, tant au quotidien que sur le long terme et de renforcer l'attractivité du quartier" (villes et quartier 1998). En résumé, il s'agit de "l'ensemble des actes qui contribuent au bon fonctionnement d'un quartier" (note de cadrage 99).

Cette démarche partenariale de reconnaissance mutuelle a été formalisée à Lormont par un **Protocole Général de Coopération des Services au Public** qui a été signé en septembre 2003 par les différents services au public intervenant sur le territoire : Ville, Préfecture, Conseil Général, CUB, Education nationale, CAF, COGES, FASILD, ANPE, bailleurs sociaux, La Poste...

Le protocole engage les partenaires sur des principes généraux : amélioration du service rendu à l'utilisateur, adaptation des interventions au regard des demandes constatées ou anticipées des habitants. Il est guidé par le principe de **reconnaissance mutuelle** qui implique une reconnaissance à la fois des besoins des usagers et des contraintes d'activités propres aux services au public. La reconnaissance mutuelle consiste à aller au devant du public supposé bénéficiaire et à l'associer au choix des actions dont il a besoin.

Ce protocole **général** constitue une référence commune en matière d'action publique et peut être décliné en protocoles **thématiques** sur des sujets particuliers.

D'ores et déjà, plusieurs démarches ont été spécifiquement mises en œuvre dans le cadre de ce protocole, notamment la démarche de **Pôle d'Echanges Citoyen**, nouvel équipement public qui sera prochainement installé au cœur de Génicart, sur l'esplanade François Mitterrand.

Cet équipement qui regroupera les services de la Direction Education, Jeunesse et Sports ainsi que des espaces à vocation associative a pour objectif de permettre une meilleure qualité des services rendus par une mise en réseau des acteurs intervenant sur le quartier. Coordination des actions, territorialisation des services, meilleure réactivité, prise en compte de la "compétence d'usage" des habitants... tous ces principes à l'œuvre dans le Pôle d'Echanges Citoyen viseront à donner un sens à chaque intervention en lien avec un projet global élaboré entre élus, habitants et techniciens.

En accord avec le Protocole Général de Coopération des Services au Public, des groupes de travail ont également été créés à l'occasion de la formation "**Rapprochement des services au public dans le cadre d'un projet de quartier**".

Cette formation s'est déroulée sur 3 journées (7 novembre 2002, 3 décembre 2002 et 9 janvier 2003) avec restitution en avril 2003 sur une initiative de la mairie et du CNFPT. Elle a rassemblé des agents de divers services au public, tous travaillant

sur le quartier et à ce titre concernés par le projet de Génicart. L'approche inter institutionnelle (outre des services municipaux, la formation a rassemblé La Poste, l'Education Nationale, l'ANPE, la CUB, des gardiens d'immeuble...) a été appréciée des participants qui ont souhaité pérenniser ces groupes de travail en 2004.

2.2 L'action sur le foncier et les réseaux

La mise en place de projets de renouvellement urbain de grande ampleur comme ceux développés à Lormont sur les sites de Carriet et de Génicart, est l'occasion incontournable de ré-interroger en profondeur le fonctionnement des territoires qui la composent.

A cet effet, une démarche particulière sur le thème de la clarification du foncier et des réseaux sur l'ancienne ZUP de Génicart a été initiée par la Ville de Lormont à l'occasion du renouvellement urbain.

En effet on assiste, avec les processus de renouvellement urbain et de résidentialisation à l'œuvre actuellement, à **un changement radical du mode d'organisation originel de la ZUP** qui s'appuyait sur le principe du "tapis vert" et reposait sur une mutualisation des espaces extérieurs permettant une libre déambulation. Cette même logique a présidé à l'implantation des réseaux : intégration des compteurs dans les bâtiments pour libérer les espaces extérieurs, implantation des réseaux au plus court chemin pour une économie d'échelle.

Ainsi, du fait même de cette conception, les propriétés d'origine n'ont pas toujours été répertoriées sur les plans cadastraux, des échanges au fil du temps n'ont pas été enregistrés, les responsabilités de la gestion urbaine ne sont pas calquées sur le droit de propriété mais sur les usages et en fonction de partages entre les bailleurs et la collectivité sur d'autres considérations. Ainsi, des équipements publics ont été construits sur du foncier privé...

Le changement actuel de logique repart sur un **concept plus traditionnel de la ville**, en cohérence avec les principes juridiques de propriété individuelle. Ceci pose cependant un certain nombre de questions en termes :

- **d'usages** (problème de définition de l'espace public : voiries et autres cheminements)
- **techniques** (problème de gestion et de maintenance des réseaux)
- de **paysage** (recherche du maintien de la qualité paysagère existante)
- **juridique** (problème de responsabilité et de partage des coûts de fonctionnement).

La première étape incontournable pour mener à bien la démarche de clarification du statut et des usages des espaces a été de disposer d'un **état des lieux préalable des domanialités et des différents réseaux existant sur le territoire** (réseaux EDF, France Télécom, eau, eaux pluviales, assainissement, éclairage public, chauffage urbain).

Une étude a donc été lancée en 2003 sur l'ensemble du territoire de Génicart et confiée à l'équipe de géomètres experts ABAC/LAFARGUE en association avec l'architecte Catherine Duret. Cette étude a été cofinancée par l'Etat, la Communauté Urbaine et la Ville.

- **Etat des lieux technique**

Les résultats de l'étude se présentent en deux parties:

- un relevé général du foncier et des réseaux (il s'agit de l'état des lieux de tous les propriétaires fonciers, du statut des voies existantes, et de tous les circuits et branchements des différents réseaux) sur la base des données fournies par les différents gestionnaires
- un premier travail "d'estimation spatiale" de la faisabilité du schéma de requalification de voirie proposé par le plan de référence de l'équipe Bouzou-Gastel-Mandouze : réalisation de fiches sur chacune des séquences des quatre axes principaux de Génicart - rue Montaigne, rue Lavergne, rue des Garosses, rue des Gravières - indiquant pour chaque séquence l'incidence du projet sur les propriétés foncières adjacentes et sur les réseaux qui devront éventuellement être déplacés.

- **Etat des lieux juridique**

Un travail est parallèlement en cours pour relever et identifier les différents cas de résidentialisation à traiter :

- pour gérer l'existant (résidentialisation déjà réalisée)
- pour anticiper les résidentialisations à venir
- pour gérer la transition nécessaire sur les sites en renouvellement urbain

au regard de la notion d'ouvrage public et à la qualification juridique entre espaces publics et espaces privés.

Beaucoup d'ouvrages publics (réseaux, jeux publics) sont actuellement disposés de manière aléatoire sur le territoire et se heurtent aux logiques de privatisation des espaces résidentiels qui compliquent leur accessibilité et posent la question de leur responsabilité et de leur maintenance.

Un réseau d'éclairage public se retrouvant à l'intérieur d'une propriété fermée mais qui continue à être entretenue par les services municipaux soulève par exemple des interrogations sur : quel est le statut de cet ouvrage ? qui est responsable en cas de défaut d'entretien ou d'accident ? comment rendre plus cohérent le statut et l'usage de ce type d'ouvrage ?

La question se pose de la même manière pour les jeux : des jeux implantés par un bailleur sur son domaine privé mais en accès ouvert engagent la responsabilité de la commune en cas de défaut d'entretien.

Il convient donc d'instaurer une méthodologie claire concernant l'emplacement, la mise en place et la maintenance de ce type d'ouvrage, en mesurant les impacts à la fois financiers, techniques et juridiques.

➤ *Sur les secteurs où la résidentialisation est réalisée ou en cours :*

- Préciser les propriétés concernées (en distinguant logique de fermeture et logique de résidentialisation souple permettant des circulations publiques) et le type de servitude existant au niveau des réseaux.
- Engager les discussions avec les propriétaires fonciers (bailleurs sociaux, copropriétés...) pour examiner les différentes options :

∑ démontage complet des réseaux et leur réinstallation à neuf en séparant les réseaux privés et publics ;

∑ prise en charge de la gestion de ces équipements par la Ville sous réserve de la signature d'une convention précisant les conditions de prestation du service

(tarification de la consommation et de la maintenance, installation éventuelle de compteurs supplémentaires...)

- Le démontage étant en pratique souvent difficile à mettre en œuvre et coûteux, la solution du conventionnement sera généralement privilégiée.
- *Sur les secteurs en mutation, appelés à être profondément restructurés par des projets de renouvellement urbain :*

Sur ce même principe seront traités les secteurs en mutation de Génicart où vont intervenir des opérations lourdes de démolitions-reconstructions qui remettront à plat des territoires complets : réutilisation des réseaux existants avec conventionnement ou construction à neuf de réseaux en distinguant public et privé.

Cette approche de la Gestion Urbaine de Proximité, qui vise d'abord à régulariser sur le plan juridique et technique les espaces urbains de manière à ce que chaque espace renvoie bien à un statut, une fonction, un usage, un propriétaire et un gestionnaire, est indispensable pour envisager la gestion dans le temps des espaces restructurés et une pérennisation des investissements réalisés.

Mais cette démarche ne doit pas en rester là. L'objectif à plus long terme est en effet de mettre en place de manière partenariale une **charte de résidentialisation**, qui englobe la démarche précédente, mais qui pose également des principes en termes de qualité, en prenant appui sur la charte de qualité urbaine du GPV et sur le Plan d'Embellissement de la Ville (notamment le volet paysage). Le but est de trouver des solutions permettant que le marquage de la propriété privée se fasse de la manière la plus satisfaisante possible du point de vue du paysage, des usages, des relations de voisinage, du positionnement des réseaux etc.

De plus, dans le cadre du renouvellement urbain de Génicart et des démarches de résidentialisation, il est envisagé de procéder, là où cela s'avèrera nécessaire, à des **déplacements de réseaux**. Ces opérations de modifications de réseaux obéissent à la logique de clarification nécessaire du territoire de la ZUP en lien avec le renouvellement urbain du quartier. Pour l'instant, le travail d'identification de ces opérations n'est pas achevé. Lorsqu'il le sera, des financements de l'ANRU pourront être sollicités sur ce point.

2.3 Les démarches de gestion urbaine de proximité contenues dans les conventions "TFPB"

Dans le cadre des conventions relatives à l'amélioration de la qualité du service rendu aux locataires en contrepartie de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties, les différents bailleurs sociaux présents sur Génicart se sont engagés à mettre en place des actions à la fois de fonctionnement et d'investissement contribuant à l'amélioration de la gestion urbaine de proximité sur le territoire.

Fonctionnement :

- Territorialisation des antennes et décentralisation des services de gestion
- Amélioration de la qualité de service rendu aux locataires par une charte qualité, une astreinte de week-end et un effort pour favoriser l'implantation de services de proximité
- Effort de maintenance, d'entretien et d'amélioration des logements et des parties communes tant à la rotation qu'en continu
- Aide financière et matérielle (dont mise à disposition de locaux) à destination d'associations

- Domofrance : Création d'un poste temporaire pour le relogement du bâtiment 54 et formation
- Domofrance : Mise à disposition gratuite d'un local pour la création d'une épicerie sociale sur Génicart (*Les 4 épis*) et subvention pour aider au démarrage de cette épicerie et faciliter son fonctionnement

Investissement :

- Aquitanis : animation des résidences (tournois de basket, repas et fêtes de quartier, concours jardins et balcons fleuris)
- Gironde Habitat : restructuration des cheminements piétons à l'intérieur de la résidence
- Domofrance : Sécurisation des parties communes par asservissement de l'éclairage sur détecteur de présence
- Domofrance : Résidentialisation et sécurisation d'espaces extérieurs
- Domofrance : Pose de volets roulants pour tous les logements en rez-de-chaussée qui subissent des agressions (cambriolages)

Tableau récapitulatif des actions de gestion urbaine de proximité en cours ou projetées sur le quartier Génicart

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 logement 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 : Police Nationale Services municipaux de la prévention Médiateurs Bailleurs Centre social Associations locales
	Correspondants de nuit	Ville	Association Médianimation Etat (contrat de ville et emplois aidés)
	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)	Point Info-Multiservices (PIMS)	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 (voir détails ci-dessus)	Bailleurs sociaux	Services publics concernés, résidents
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	

	Aménagement d'espaces publics (aires de jeux...)	Ville	Bailleur 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 Veille éducative

ANNEXE 3 : MODELE DE CONVENTION ECLAIRAGE PUBLIC

PREAMBULE

Les zones d'habitat collectif de CARRIET et GENICART, lors de leur construction, obéissaient à un même souci : les zones communes (zones de circulation des piétons, parking, équipements divers), quelque soit leur régime de domanialité, étaient toutes de libre accès à l'ensemble de la population, sans aucune partie privative. En conséquence, les réseaux et installations d'éclairage public éclairaient ces parties souvent soumises à un régime de domanialité privée, car conformes à leur destination d'ouvrage public.

Depuis peu, les propriétaires privés (bailleurs sociaux ou copropriétés) ont entrepris de fermer ces espaces publics au moyen de clôtures ou de haies végétales afin d'en réserver l'accès et l'utilisation aux seuls résidents.

De par cette évolution, des réseaux et des installations d'éclairage public se trouvent désormais fonctionner sur des domaines privés dont l'accès n'est plus public, ce qui est contraire à leur destination d'ouvrage public. Ainsi, ils ne rentrent plus dans le cadre d'une mission de service public.

La Ville de Lormont propose en conséquence de continuer à assurer la fourniture de l'électricité et la maintenance des installations d'éclairage moyennant le paiement par le propriétaire de ces prestations

En conséquence,

ENTRE :

La ville de Lormont représentée par son maire, habilité à ces fins par délibération en date du....., d'une part ;

Et

(Identification de la personne physique ou morale signataire),

Il a été d'un commun accord convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la convention

La ville de Lormont assurera l'éclairage et l'entretien des installations électriques existantes y afférent sur le domaine de.....

1 – Descriptif des installations :

- nombre de candélabres :
- implantation des candélabres :
- puissance d'éclairage par candélabre :

Les plans des réseaux et des installations sont joints à la présente convention

2 – Modalités d'éclairage :

L'éclairage est commandé par des cellules crépusculaires qui enregistrent la luminosité ambiante et déclenchent ou arrêtent l'éclairage, sauf cas particuliers (horloges).

3 – Modalités d'entretien des installations

- entretien du réseau d'alimentation ;

- entretien des candélabres ;
- changement des lampes défectueuses dans un délai de 3 jours francs ;
- visites de contrôles régulières par les services municipaux ou les organismes agréés par la ville ;
- le propriétaire s'engage à laisser le libre accès des installations aux services municipaux dans le cadre de leur mission d'entretien ou à toute entreprise mandatée par la ville ;
- En aucun cas le propriétaire ne pourra intervenir directement ou par l'intermédiaire d'un tiers mandaté par lui sur le réseau ou les installations.

4 – Interventions d'astreinte

En dehors des heures d'ouverture des services municipaux, en cas de problème, le propriétaire devra prévenir l'agent d'astreinte municipal, seul habilité à faire intervenir les services d'urgence.

Toute modification des installations existantes à la demande de l'une ou l'autre des parties devra faire l'objet d'une nouvelle convention.

Article 2 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans.
Elle sera renouvelée par tacite reconduction pour des périodes égales à la période initiale.

Article 3 – Conditions financières

L'ensemble des prestations servies par la ville de Lormont sera facturé en fin d'année civile conformément aux tarifs fixés par le Conseil municipal de Lormont.

Cette tarification sera représentative du coût d'exploitation forfaitaire annuel par point lumineux en service et sera proratisée en fonction de leur nombre.

Pour l'année 2005, le tarif est fixé à 132 € par point lumineux en service ; il sera révisé chaque année.

Une tarification particulière sera en outre établie à partir du prix TTC de l'ensemble du matériel utilisé pour la maintenance lourde des installations (remplacement de candélabres).

Article 4 – Obligations du propriétaire

Celui-ci s'engage à assurer une surveillance continue des installations contre tout risque de dégradations ou actes de vandalisme du fait des résidents ou des tiers. Suite à ces actes, le propriétaire se verra facturer aux conditions sus énumérées toutes les réparations rendues nécessaires.

Il s'engage également à prévenir dans un délai de 24 heures les services municipaux pour toute anomalie ou dysfonctionnement des installations.

Il s'engage à effectuer les déclarations préalables auprès des services municipaux pour tous travaux de quelque nature qu'ils soient susceptibles d'affecter les réseaux souterrains.

Article 5 – Fin de la convention

La présente convention étant renouvelée par tacite reconduction, le non renouvellement de la convention devra être notifié à l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant le terme.

La présente convention pourra être résiliée de plein droit avant son terme en cas de non respect des obligations de l'une ou l'autre des parties.

Elle pourra également être résiliée avant le terme :

- du fait du propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception établie au moins six mois avant le terme ;
- du fait de la ville de Lormont dans les mêmes conditions.

Lorsqu'il sera mis fin à la présente convention, pour quelque cause que ce soit, la Ville de Lormont procédera à la mise en sécurité des réseaux et à la dépose de toutes les installations d'éclairage.

Article 6 – Litiges

Les litiges relatifs à l'exécution de la présente convention sont de la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire.