BORDEAUX MÉTROPOLE	**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE**	***Délibération***
	Séance publique du 17 mars 2017	***N° 2017-179***

Convocation du 10 mars 2017
Aujourd'hui vendredi 17 mars 2017 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

Mme Emmanuelle AJON, M. Dominique ALCALA, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Alain DAVID, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Arnaud DELLU, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Conchita LACUEY, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alain SILVESTRE à Mme Maribel BERNARD
Mme Elisabeth TOUTON à M. Pierre LOTHAIRE
Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT
M. Jean-Jacques BONNIN à Mme Chantal CHABBAT
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
M. Jacques BOUTEYRE à Mme Cécile BARRIERE
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH
M. Stéphan DELAUX à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Brigitte COLLET
M. Marik FETOUH à M. Philippe FRAILE MARTIN
Mme Martine JARDINE à Mme Christine BOST
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Anne WALRYCK
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Erick AOUIZERATE
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Magali FRONZES

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain DAVID à M. Jean TOUZEAU à partir de 11h22
M. Arnaud DELLU à M. Serge TOURNERIE à partir de 10h30
M. Gérard DUBOS à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à partir de 11h50
M. Jacques GUICHOUX à M. Michel VERNEJOUL à partir de 11h15
M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 10h45
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 12h15
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 11h20
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Pierre TURON à partir de 12h00
Mme Michèle DELAUNAY à M. Vincent FELTESSE à partir de 12h20
Mme Anne BREZILLON à Mme Florence FORZY-RAFFARD à partir de 10h15
M. Nicolas BRUGERE à M. Daniel HICKEL à partir de 10h30
Mme Emmanuelle CUNY à M. Didier CAZABONNE jusqu'à 10h48
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON jusqu'à 10h53
M. Franck RAYNAL à M. Eric MARTIN jusqu'à 11h45
M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à M. Gérard CHAUSSET à partir de 12h40
M. Bernard LE ROUX à Mme Emmanuelle AJON à partir de 12h00
M. Michel LABARDIN à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 12h45
Mme Emile MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN à partir de 12h40

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Franck JOANDET à partir de 12h40, M. Jacques COLOMBIER à partir de 12h40

LA SEANCE EST OUVERTE

BORDEAUX MÉTROPOLE	**Conseil du 17 mars 2017**	***Délibération***
	Direction générale Valorisation du territoire **Direction de l'habitat et de la politique de la ville**	***N° 2017-179***

Projet d'habitat participatif quartier Beutre, Mérignac - Convention de partenariat - Autorisation

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Donner à chacun la possibilité de se loger en fonction de ses choix et revenus est la finalité de la politique locale de l'habitat portée par Bordeaux Métropole, qui par ailleurs souhaite promouvoir tous les modes d'habitat, du plus classique au plus innovant.

Parmi les options de production, l'habitat participatif apparaît comme l'un des outils innovants du volet habitat du Plan local d'urbanisme (PLU) 3.1 révisé. Plus largement, l'habitat participatif pourrait être une des réponses alternatives et complémentaires aux modes actuels de production de l'habitat car il répond aux besoins et usages des futurs habitants, dans une démarche citoyenne et solidaire, tout en proposant un modèle économique alternatif à la production immobilière courante.

En ce sens, Bordeaux Métropole favorise l'accession sociale et abordable à la propriété en permettant l'accession de ménages aux ressources moyennes en développant les conditions d'une production à des niveaux de prix abordables, l'habitat participatif en étant l'un des leviers.

Le projet

Dans ce cadre, est en train d'émerger sous le portage d'Axanis, un projet prévoyant la création d'un programme d'habitat participatif d'une quinzaine à une vingtaine de logements groupés en accession sociale et abordable dans le quartier de Beutre à Mérignac.

- Le site identifié est en grande partie issu du domaine privé de la Ville de Mérignac, la partie sur l'avant, suite à un accord de principe de cession favorable par la ville de Bordeaux, est en projet d'acquisition par Bordeaux Métropole. La parcelle comporte des installations publiques qui seront traitées dans le cadre du projet : reconfiguration de l'arrêt de bus et maintien du collecteur de verre dans l'alignement, en accord avec les services concernés.

Il est à noter que le projet se situe à côté de la cité de Beutre (Aquitanis et Logévie) qui est l'enjeu d'une future réhabilitation, Aquitanis étant associé aux études menées dans le cadre de l'Opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroport.

Objet de la convention

La présente convention vise à définir les modalités de partenariat entre les parties prenantes, le cadre du projet, le rôle et les engagements des parties aux différentes phases, cela afin de garantir la qualité du projet et sa mise en œuvre dans le calendrier proposé.

Ce type de convention pourra éventuellement être reproduit pour les futures opérations d'habitat participatif.

La contribution de Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole s'engage, dans la limite de ses compétences et de ses moyens à :

- appliquer une décote de 20% maximum sur l'estimation de France Domaine sur la parcelle dont Bordeaux Métropole deviendrait propriétaire, selon les modalités du règlement d'intervention,
- participer selon les termes de son règlement d'intervention au financement de l'équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage/ maîtrise d'usage qui sera choisie,
- participer selon les termes de son règlement d'intervention au financement de l'équipe de maîtrise d'œuvre,
- accorder aux ménages primo-accédants sous condition de ressources, le prêt 0 % Bordeaux Métropole, à partir du moment où l'opération projetée y est éligible et respecte les plafonds de prix afférents,
- à mettre en œuvre toutes les actions nécessaires à la bonne mise en œuvre du projet dans le cadre de ses compétences.

L'ensemble de ces mesures feront l'objet d'une délibération ultérieure, sous réserve que le projet s'inscrive dans les attendus du règlement d'intervention métropolitain.

La ville de Mérignac de son côté s'engage sur l'accompagnement et la communication autour du projet, Axanis portera l'intégralité de l'opération, et s'engageant notamment à produire des logements à un prix de sortie compatible avec l'accession sociale.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Métropole,

VU les articles L 5211-1 et 5217-2 du Code général des collectivités Territoriales (CGCT),

VU la délibération n°2014/0109 du 14 février 2014 adoptant le règlement d'intervention en faveur de l'habitat participatif,

VU les délibérations n° 2013/0162 du 22 mars 2013 et 2015/0688 du 30 octobre 2015 relatives au dispositif d'aide à l'accession (prêt à taux zéro de Bordeaux Métropole),

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QUE le projet contribue aux objectifs de Bordeaux Métropole et de son Plan local de l'habitat (PLH),

DECIDE

<u>Article unique</u> :

d'autoriser Monsieur le Président à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre du projet, et notamment la convention partenariale entre Axanis, la ville de Mérignac et Bordeaux Métropole.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 17 mars 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : **23 MARS 2017** **PUBLIÉ LE :** **23 MARS 2017**	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Jean TOUZEAU

Convention de partenariat

Création d'un projet d'Habitat Participatif à Mérignac Beutre

ENTRE

La ville de Mérignac, sise 60 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny à Mérignac, représentée par Monsieur Alain Anziani, en qualité de Sénateur Maire, dûment mandaté par délibération du Conseil municipal en date du 3 octobre 2016,

Ci-après dénommée « la Ville »

La société coopérative de production d'habitations à loyer modéré (HLM) Axanis, filiale d'Aquitanis, sise 13 rue du Docteur Charles Nancel Pénard à Bordeaux, représentée par Monsieur Loris de Zorzi, en qualité de Directeur Général, dûment mandaté par le Conseil d'Administration en date du 13 octobre 2015,

Ci-après dénommée « Axanis »

ET

Bordeaux Métropole, sise Esplanade Charles de Gaulle à Bordeaux, représentée par Monsieur Jean touzeau, en qualité de Vice-président, dûment mandaté par délibération n° du Conseil Métropolitain du 17 mars 2017,

Ci-après dénommée « Bordeaux Métropole »

Préambule

Dans sa forme la plus simple, l'habitat participatif regroupe des personnes qui souhaitent s'associer afin de participer ensemble à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun. C'est-à-dire, définir ensemble leur cadre de vie.

De multiples termes peuvent être utilisés : habitat participatif, autopromotion, habitat groupé, habitat coopératif, etc.

Si chaque projet a sa spécificité, selon sa localisation, selon les personnes qui composent le groupe, des constantes sont souvent présentes : une forte volonté des ménages de partager une expérience ainsi que des valeurs de solidarité et de coopération, en laissant place à la créativité, l'innovation, l'écoute, la mutualisation.
De façon concrète, dès lors que le groupe a repéré un terrain, évalué un budget, les ménages réfléchissent à l'organisation générale du projet : superficie et organisation des espaces privés et mutualisés (une buanderie, une salle commune, un atelier…), choix architectural et choix des matériaux de construction, choix du dispositif énergétique, insertion du projet à l'échelle de la rue ou du quartier, charte de vie…

Les projets d'habitats participatifs sont d'abord des initiatives citoyennes et collectives. Mais de nombreux acteurs peuvent contribuer à la réussite de ces projets : les propriétaires privés et publics de foncier, les bailleurs sociaux, les professionnels de l'accompagnement, les architectes, les artisans du bâtiment, les juristes, les collectivités…

Les objectifs de la Ville de Mérignac

1 Innovation architecturale et urbaine

Par l'accompagnement d'un ou de plusieurs projets participatifs, la ville de Mérignac tend à favoriser l'innovation architecturale et urbaine, permettant la création d'un projet valorisant l'architecture contemporaine, tout en puisant ses références dans l'identité girondine de la ville.

Cette identité se définit, de manière non exhaustive, par l'usage de matériaux locaux (pierre, bois) aussi bien pour les façades que pour l'ossature des bâtiments, et par la possibilité faite au groupe d'habitants de construire un habitat « sur mesure ».

Au-delà des logements, les projets permettront de favoriser l'ouverture sur le quartier et une valorisation des espaces collectifs nouvellement créés, permettant d'offrir des qualités d'usages et de vie que les seuls produits « maison individuelle » et « appartement » ne peuvent pas fournir.

La Ville souhaite favoriser l'expérimentation, dans la recherche d'une « troisième voie », en complément du logement neuf en accession, territoire de la promotion immobilière, et du logement locatif social. Dans cette troisième voie, l'offre s'adapte à la demande : petits logements et grands espaces communs, grands logements, etc.

2 Innovation sociale

A travers l'habitat participatif, la ville de Mérignac souhaite donner la liberté à chacun de se loger selon ses choix de typologie, de localisation, à tous les revenus, en faveur de la mixité sociale. En promouvant le logement abordable, les projets d'habitat participatif doivent prouver que l'étalement

urbain et l'augmentation sans fin des distances domicile – travail ne sont pas une fatalité pour les candidats à l'accession à la propriété.

S'il est prouvé que l'accession en maison individuelle reste l'objectif ultime dans la trajectoire résidentielle de 80% de la population française, la prise de conscience récente du coût financier et humain de l'étalement urbain des zones pavillonnaires monofonctionnelles (coût de deux à trois voitures par ménage, du carburant, hausse des prix des logements neufs, isolement, dépendance à la voiture, temps passé dans les transports dans un contexte de vieillissement de la population)tend à renouveler le désir d'habitat groupé dans les agglomérations.

La réussite, voire le grand développement de projet d'habitat participatif ailleurs en Europe, et notamment en Norvège (quartier de *Munksoegaard* dès 1972), en Italie (*Autorecupero* à Bologne en 1982) et en Allemagne (Tübingen à partir de 1990) a conforté et a permis de lancer les premières initiatives en France.

De plus, à travers l'aventure humaine que constitue la création d'un projet coopératif, la Ville de Mérignac souhaite promouvoir les valeurs de solidarité, d'entraide et d'initiative, laissant libre cours à l'intelligence collective, et favorisant le développement d'un territoire solidaire.

3 Accompagner les initiatives

Par définition, l'habitat participatif se veut une démarche d'inspiration citoyenne, venant d'une initiative personnelle ou collective, et non imposée par la collectivité. Cette dernière ne peut pas décider de « faire de l'habitat participatif », mais elle peut accompagner les groupes dans ses démarches administratives, voire participer à la formation d'un groupe en mettant à disposition sa capacité de communication et de relais, en proposant un panel d'outils : financement d'un accompagnateur, aide à la conception du projet immobilier et des documents internes au groupe (charte de vie en communauté, forme juridique du groupement, etc).

Les objectifs de la coopérative Axanis

Développer l'habitat participatif, une nouvelle voie pour l'accession sociale à la propriété

Axanis revendique son appartenance au mouvement des entreprises coopératives qui réunit des « entreprises citoyennes », animées par un même idéale de solidarité et de partage pour réconcilier l'économie et le social, avec l'intention affirmée de permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété. A travers son implication, Axanis souhaite contribuer à la réactivation et au développement de l'Habitat Participatif en France.
Ce type d'habitat apparaît en effet comme une des réponses possibles à la crise du logement et par conséquent il est souhaitable que des institutionnels se saisissent de ce sujet pour favoriser dans un premier temps son éclosion et dans un second sa pérennité.

En effet, si des initiatives citoyennes de plus en plus nombreuses s'intéressent à la question et notamment à celle de l'habitat participatif, il apparaît nécessaire que ces initiatives soient maintenant relayées par des collectivités et des opérateurs, lesquels doivent s'engager dans une réflexion autour de solutions alternatives aux modes de production classique du logement.

Par ailleurs, au-delà de la réflexion que les professionnels peuvent mener sur ce sujet, leur intervention doit également les conduire à porter et encadrer ces opérations d'habitat participatif.

En effet, la plupart du temps les mouvements de citoyens ne disposent pas des compétences nécessaires ou tout simplement des moyens pour faire aboutir des projets de construction de plus en plus complexes.

Les objectifs de Bordeaux Métropole

Donner à chacun la possibilité de se loger en fonction de ses choix et revenus est la finalité de la politique locale de l'habitat portée par Bordeaux Métropole qui par ailleurs souhaite promouvoir tous les modes d'habitat, du plus classique au plus innovant.

L'habitat participatif est un mode d'habitat longtemps resté discret, qui réémerge aujourd'hui de façon multiforme : coopérative d'habitants, autopromotion, locatif social participatif,... par la volonté d'habitants soucieux de se réapproprier la fabrique de leur logement.
Le principe fondamental de l'habitat participatif est bien l'implication des futurs habitants dans la conception et la gestion de leur logement pour maîtriser les coûts de sortie et de gestion d'un bien immobilier parfaitement adapté à leur mode de vie.

L'habitat participatif se singularise par sa capacité à s'adapter aux besoins et moyens de chacun. Pour cela, les logements, conçus ''sur-mesure'' pour leurs occupants, sont dé-standardisés.
Cette singularité est prise en compte par l'habitat participatif à travers une démarche participative et l'implication des habitants dans la définition et la mise en œuvre de services partagés (échange de savoir-faire, de temps, de matériel, mise en place d'un potager collectif, d'une buanderie ou d'une salle commune, ou d'activités créatrices de lien social, etc). L'habitat participatif laisse libre cours à l'initiative collective des habitants pour inventer des modes d'habiter dans une métropole singulière et sensible.

Aux valeurs traditionnelles de solidarité et de responsabilité sociale, s'ajoutent aujourd'hui dans les projets d'habitat participatif les valeurs de l'écologie et du développement durable, qui sont donc intégrées à tous les niveaux de développement des projets.

L'habitat participatif apparaît comme l'un des outils innovants du volet habitat du Plan local d'urbanisme (PLU) 3.1 révisé. Plus largement, il apparaît que l'habitat participatif pourrait être une des réponses alternatives et complémentaires aux modes actuels de production de l'habitat car il répond aux besoins et usages des futurs habitants, dans une démarche citoyenne et solidaire, tout en proposant un modèle économique alternatif à la production immobilière courante.

Plus largement, il apparaît que l'habitat participatif pourrait être une des réponses alternatives et complémentaires aux modes actuels de production de l'habitat car il répond aux besoins et usages des futurs habitants tout en proposant un modèle économique alternatif à la production immobilière courante.

Par ailleurs, Bordeaux Métropole favorise l'accession sociale et abordable à la propriété en permettant l'accession de ménages aux ressources moyennes en développant les conditions d'une production à des niveaux de prix abordables, l'habitat participatif en étant l'un des leviers.

Seront désignés dans la présente convention sous le vocable :

- « le Projet », le projet immobilier réalisé par un groupement d'habitants,
- « les Parties », la Ville de Mérignac, Axanis et Bordeaux Métropole,
- « la Convention », la présente convention.

CECI ETANT EXPOSE, LES PARTIES CONVIENNENT CONJOINTEMENT DES POINTS SUIVANTS :

Article 1 – Objet de la convention

La Convention précise les modalités de partenariat entre les Parties, le cadre du projet, le rôle et les engagements des Parties aux différentes phases du projet, et cela afin de garantir la qualité du Projet et sa mise en œuvre dans le calendrier proposé.

Ce Projet s'inscrit dans la perspective partagée par les Parties de développement des projets d'habitat participatif à Mérignac, comme mode qualitatif, moderne et innovant de création de logement et d'urbanité, dans un objectif de Développement Durable.

Le Projet dans sa réalisation concrète ne constitue pas une fin en soit. L'ensemble de la démarche de gestion du Projet constituera le terreau des futurs logements, qui seront fortement influencés par le groupe d'habitants ayant choisi de se lancer dans ce projet.

Article 2 – Descriptif et site de Projet

Le Projet devra permettre la création d'un programme de logements groupés dans le quartier de Beutre. Ce Projet immobilier d'une quinzaine à une vingtaine de logements sera défini par les futurs habitants selon les critères non exhaustifs suivants, et à titre d'exemples :

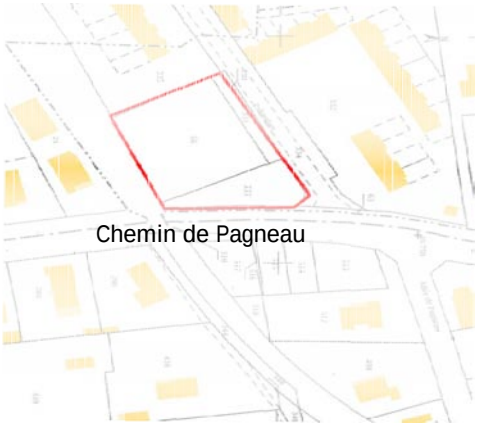
- choix de la maitrise d'œuvre (architecte et bureau d'études techniques),
- définition d'un principe constructif innovant,
- définition et usage des espaces partagés et mutualisés : laverie, atelier de bricolage, salle de réception, chambre d'amis commune, parties communes, salle de jeux, …,
- définition des différentes tailles et typologies de logement en fonction des demandes,
- gestion des stationnements : vélo, poussette, voiture,
- définition et mode de gestion des espaces extérieurs : jardins partagés, jeux pour enfants.

S'inscrivant sur un temps de conception long, le Projet obligera le futur groupe à rechercher le consensus et le consentement tout au long du projet de conception et de réalisation.

Les habitants seront impliqués dans les choix tout en respectant les différentes règlementations auxquelles le pouvoir adjudicateur est soumis (marchés publics, Code de la construction et de l'habitation …).

Site

Le site se situe à l'angle du chemin de Pagneau et de la rue des Palombes, majoritairement sur une parcelle d'angle appartenant à la Ville de Mérignac.



Cette emprise d'environ 2 400 m² présente plusieurs atouts :

- maîtrise foncière : domanialité municipale pouvant être mobilisée rapidement,
- localisation au centre du groupe scolaire et des commerces existants du centre de Beutre (10 minutes à pied via la piste cyclable),
- une taille suffisante pour permettre une grande liberté dans le projet architectural (espaces communs) et la réalisation d'espaces extérieurs généreux (jardins familiaux, parcs, etc).

L'assiette du projet qui doit prendre en compte :

- la mise à l'alignement par rapport au domaine public des parcelles,
- la reconstitution de l'arrêt de bus qui nécessite une emprise d'une longueur de 25 m environ sans accès entre la rue des Palombes et la piste cyclable, et une largeur de 3,50 m derrière la bordure de chaussée, sur la parcelle DY333, le collecteur de verre étant implanté dans l'alignement de l'arrêt de bus.

est détaillée ainsi :

- DY66 : 1 694m² (Ville de Mérignac),
- DY330 : 27m² (Ville de Mérignac),
- DY331 : 188m² (Ville de Mérignac),
- DY333 (en partie) : 464m² estimés (foncier vacant actuellement propriété de la ville de Bordeaux).

Situé dans un quartier pavillonnaire, ce terrain permettra au groupe d'habitants de proposer un projet interprétant le concept de la *ville - nature,* avec une densité adaptée au tissu environnant. L'intégration du stationnement (l'utilisation de la voiture étant quasi obligatoire dans le secteur) sera un enjeu fort du projet.

Article 3 – Modalités de mise en œuvre du projet

Le terrain

Le site identifié est en grande partie issu du domaine privé de la ville de Mérignac, la partie sur l'avant, suite à un accord de principe de cession favorable par la ville de Bordeaux, est en projet d'acquisition par Bordeaux Métropole.

Les Parties s'engagent donc à mettre à disposition ces biens selon un montant à définir permettant la réalisation d'un projet très qualitatif dans le respect des règles du plan local d'urbanisme 3.1 révisé qui a été approuvé le 16 décembre 2016 par le conseil de Bordeaux Métropole.

Pour la ville de Mérignac :
La Ville s'engage à mettre à disposition ses terrains permettant la réalisation de logements accessibles financièrement au plus grand nombre, selon les plafonds en vigueur de la location accession et conformément à l'avis des Domaines du 15 septembre 2016.

Pour Bordeaux Métropole :
Sur la parcelle dont l'acquisition est en cours d'étude par Bordeaux Métropole, selon les modalités du règlement d'intervention, la décote de 20% maximum sur l'estimation de France Domaine s'appliquera sur :

- les logements en Prêt social location- accession (PSLA),
- chaque logement en accession maîtrisée vendu moins de 2500 €/m² Surface habitable (SHAB) TTC solution de stationnement comprise (avec une marge de tolérance jusqu'à 2900 €/m² TTC) à labelliser par la Métropole au regard des conditions du prêt 0%.

La décote ne pourra aller en dessous de 200 €/m² HT décotés pour les PSLA et logements en accession maîtrisée labellisés.

L'accompagnement

Si le Projet définitif sera le résultat de plusieurs mois de coconception par le groupe d'habitants, la technicité d'une telle démarche et la culture encore embryonnaire de ce type de projet nécessitent l'accompagnement d'une équipe de professionnels.
Les Parties apporteront toute l'ingénierie nécessaire dans le cadre de leurs compétences respectives.

Une consultation sera lancée visant à recruter un accompagnateur afin d'animer, de cadrer et d'aider le groupe tout au long du processus du Projet. La désignation de cet accompagnateur sera faite en concertation avec le comité technique/de pilotage. La maîtrise d'ouvrage de cet assistant à maîtrise d'ouvrage est assurée par Axanis. Le financement de cette prestation fera l'objet d'un partenariat entre les parties /partenaires pour un montant estimé de 65000 € HT.

Cet accompagnateur devra en priorité s'atteler aux missions suivantes :

- la création du groupe et maintien de la dynamique de projet,
- soutien et proposition d'organisation de la coopérative : statut juridique, etc,
- support technique et administratif :
- formation continue du groupe afin de le faire gagner en autonomie et de créer sa propre culture de projet,
- Interface et médiation avec la maîtrise d'œuvre.

Le calendrier

Par définition, les projets d'habitat participatif prennent le temps nécessaire pour se mettre en œuvre. Pour autant, un calendrier indicatif pourra être proposé :

2016 : prise de connaissance du terrain, montage du Projet entre les partenaires, élaboration du protocole de partenariat,

Premier semestre 2017 : lancement de la consultions d'AMO (Assistance à maitrise d'ouvrage) par la maitrise d'ouvrage, première campagne de communication et mise en place du comité de pilotage, lancement du premier appel à candidatures pour former le groupe d'habitants,

Second semestre 2017: poursuite des réunions d'informations et de communication, formation d'un premier groupe et préparation du recrutement de l'équipe de maitrise d'œuvre architecturale, définition d'un budget maximal pour le Projet par le groupe,

2018-2019 : Conception du Projet par le groupe d'habitants et préparation des premiers documents administratifs (promesse de vente du terrain, permis de construire),

2020-2022 : construction et livraison du projet immobilier.

Article 4 – Rôle des parties

La ville de Mérignac

La Ville s'engage, dans la limite de ses compétences et de ses moyens, à :

- apporter un soutien logistique et financier dans la communication et durant toute la durée du Projet (du lancement à la livraison en passant par le première pierre), favorisant la création et la vie du groupe de coopérateurs : mise à disposition de salles de réunion, soutiens techniques dans la rédaction des actes de sa compétence (permis de construire, etc.),
- prendre à sa charge l'information du public et l'organisation des réunions de communication,
- proposera un appui technique dans la préparation des autorisations relevant de sa compétence, et notamment des autorisations d'occupation du sol,
- soumettre la présente convention au Conseil municipal de la Ville.

La société Coopérative de production HLM Axanis

Axanis s'engage, dans la limite de ses compétences et de ses moyens, à :

- garantir la maîtrise d'ouvrage de la construction de ce projet en mettant à disposition des responsables chargés du suivi continu de l'opération,
- Axanis lancera la consultation pour la désignation de l'équipe d'AMO qui sera choisie d'un commun accord avec les parties préalablement au lancement des réunions,
- Axanis lancera la consultation pour la désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre qui sera choisie d'un commun accord avec les parties ainsi que le groupe d'habitants et assurera le suivi du contrat de l'équipe de maîtrise d'œuvre,
- mettre à disposition ses outils de communication (site, réseaux sociaux …) pour appuyer la collectivité,
- porter financièrement l'opération,
- garantir des prix d'achat compatibles avec les capacités d'achat des ménages.

Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole s'engage, dans la limite de ses compétences et de ses moyens à :

- participer selon les termes de son règlement d'intervention au financement de l'équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage/maîtrise d'usage qui sera choisi,
- participer selon les termes de son règlement d'intervention au financement de l'équipe de maîtrise d'œuvre,
- accorder aux ménages primo-accédants sous condition de ressources, le Prêt 0 % Bordeaux Métropole, à partir du moment où l'opération projetée y est éligible et respecte les plafonds de prix afférents,
- à mettre en œuvre toutes les actions nécessaires à la bonne mise en œuvre du projet dans le cadre de ses compétences : voiries, collectes, etc.

Article 5 – Pilotage de projet

Comité technique

Un comité technique permettra d'assurer le suivi opérationnel du projet coopératif et la bonne mise en œuvre de la présente convention. Il se réunira autant que de besoin et au minimum 4 fois par an. Il réunira les techniciens des parties nommés par chaque entité et tout autre expert dont la présence serait rendue nécessaire par l'ordre du jour des réunions (architectes, assistant à Maîtrise d'ouvrage, juristes, représentant de la coopérative).

La Ville accueillera les réunions, assurera leur organisation et le secrétariat.

Comité de pilotage

Un comité de pilotage s'assurera du bon déroulement du projet et de la tenue des engagements des Parties. Il permettra également d'ajuster les engagements en fonction des évolutions du projet et des besoins nouveaux de la coopérative.

Il sera composé des élus de la ville de Mérignac et de Bordeaux Métropole, et des représentants des services communaux et métropolitains concernés par le projet, ainsi que des directions générales d'Axanis et d'Aquitanis, ou de leurs représentants.

La Ville accueillera les réunions, assurera leur organisation et le secrétariat.

Article 6 – Durée de vie et modalités d'évolutions

Durée de la convention

La convention est conclue pour une durée de 4 ans à compter de la réception par les Parties du document signé par l'ensemble des Parties.
Elle pourra être prolongée tacitement pour la même durée afin d'assurer la sécurité et le bon suivi du projet jusqu'à son terme (livraison du projet d'habitat participatif et purge de l'ensemble des recours administratifs). La convention prend automatiquement fin lorsque le terme cité ci-avant est atteint.

Conditions de résiliation

Ville de Mérignac

La ville de Mérignac pourra résilier de plein droit et sans pénalité la présente convention en cas de changement de stratégie. Cette résiliation sera effective après envoi d'un courrier RAR adressé à l'ensemble des Parties.

Axanis

Axanis pourra résilier de plein droit et sans pénalité la présente convention en cas de changement de stratégie ayant pour conséquence que celle-ci ne souhaiterait plus réaliser un programme de construction tel que celui-ci. Cette résiliation sera effective après envoi d'un courrier RAR adressé à l'ensemble des Parties.

Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole pourra résilier de plein droit et sans pénalité la présente convention en cas de changement de stratégie ayant pour conséquence que celle-ci ne souhaiterait plus accompagner un programme de construction tel que celui-ci. Cette résiliation sera effective après envoi d'un courrier RAR adressé à l'ensemble des Parties.

Modification de la convention

Toute demande de modification de la convention par une des Parties devra être sollicitée à l'ensemble des autres Parties par courrier RAR sous la forme d'une proposition d'avenant et fera l'objet d'un accord en comité de pilotage, sauf cas d'urgence bloquant la bonne mise en œuvre du projet.

Les Parties s'engagent à chercher dans tout les cas de litige un accord amiable dans l'intérêt du Projet.

Ville de Mérignac	**Bordeaux Métropole**	**Axanis**
Monsieur Alain Anziani Sénateur Maire	Monsieur Jean Touzeau Vice-président	Monsieur Loris de Zorzi Directeur Général