

|                                                                                   |                                                                                   |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | <b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS<br/>DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b> | <b>Délibération</b> |
|                                                                                   | <b>Séance publique du 19 mai 2017</b>                                             | <b>N° 2017-335</b>  |

Convocation du 12 mai 2017

Aujourd'hui vendredi 19 mai 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, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Marik FETOUH, 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. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE  
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI  
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Kévin SUBRENAT  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Michel DUCHENE  
M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANÇOIS  
M. Michel VERNEJOUL à Mme Véronique FERREIRA  
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Pierre TURON  
Mme Isabelle BOUDINEAU à Mme Michèle FAORO  
M. Didier CAZABONNE à M. Alain CAZABONNE  
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Magali FRONZES  
M. Jean-Louis DAVID à Mme Anne BREZILLON  
Mme Michèle DELAUNAY à Mme Emmanuelle AJON  
M. Gérard DUBOS à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE  
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU  
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU  
M. Pierre LOTHAIRE à M. Yohan DAVID  
M. Thierry MILLET à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF  
M. Michel POIGNONEC à M. Patrick PUJOL  
M. Alain DAVID à M. Jean TOUZEAU

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Jean-Jacques BONNIN à Mme Karine ROUX-LABBAT à partir de 10h40  
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 11h15  
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à M. Pierre HURMIC à partir de 12h10  
Mme Solène CHAZAL à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à partir de 10h40  
M. Stéphan DELAUX à Mme Elisabeth TOUTON jusqu'à 10h20 et à partir de 12h15  
M. Florian NICOLAS à M. Christophe DUPRAT à partir de 11h15  
M. Philippe FRAILE MARTIN à Mme Cécile BARRIERE à partir de 9h50 et jusqu'à 11h20  
M. Guillaume GARRIGUES à M. Daniel HICKEL à partir de 10h40  
Mme Dominique IRIART à Mme Chantal CHABBAT à partir de 10h30  
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN à partir de 12h10  
Mme Christine PEYRE à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h50  
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON jusqu'à 10h45 et à partir de 12h00  
M. Alain SILVESTRE à M. Marik FETOUH à partir de 11h35

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Gérard CHAUSSET à partir de 11h45

**LA SEANCE EST OUVERTE**

|                                                                                   |                                                                                                                   |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | <b>Conseil du 19 mai 2017</b>                                                                                     | <b>Délibération</b> |
|                                                                                   | Direction générale Valorisation du territoire<br><br><b>Direction de l'habitat et de la politique de la ville</b> | <b>N° 2017-335</b>  |

---

## **Projet d'habitat participatif rue Avison Talence - Convention de partenariat - Décision - Autorisation**

---

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

### **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 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.

En ce sens, Bordeaux Métropole favorise l'accès social et abordable à la propriété en permettant l'accès 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**

Le projet prévoit la création d'un programme d'habitat participatif d'une douzaine de logements groupés en accession sociale et abordable, situé entre la rue Avison et l'avenue de la Mission Haut-Brion.

Le site identifié est issu du domaine privé de Bordeaux Métropole, une parcelle étant toutefois en cours de préemption afin d'obtenir une emprise foncière d'un seul tenant.

La ville de Talence, après consultation, a choisi Axanis comme maître d'ouvrage du projet.

Il est à noter que le projet se situe dans le quartier de la Médoquine, non loin d'une opération de logements sociaux et d'accès social de Domofrance située rue Peybouquay.

### **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.

Cette convention met, ainsi en place, une méthode de partenariat territorial visant à créer les bonnes conditions de réalisation du projet. Chaque engagement de la convention fera l'objet de délibérations du Conseil métropolitain au fur et à mesure de l'avancement du projet (cession et décôte foncière, aide à l'ingénierie).

Ce type de convention a déjà été mis en place pour l'opération d'habitat participatif de Mérignac sur le quartier Beutre (Conseil du 17 mars 2017).

Dans le présent projet, la contribution de la ville de Talence consiste en l'apport d'un soutien logistique et financier dans la communication durant toute la durée du projet et d'un appui technique dans la préparation des autorisations relevant de sa compétence.

La contribution d'Axanis sera de porter la maîtrise d'ouvrage de la construction, de lancer les consultations pour la désignation de l'équipe d'assistance à maîtrise d'usage et de l'équipe de maîtrise d'œuvre, de commercialiser l'opération à des prix de vente plafonnés, compatibles avec les capacités d'achat des ménages.

La contribution de Bordeaux Métropole, dans la limite de ses compétences et de ses moyens, consiste à :

- appliquer une décote de 20% maximum sur l'estimation de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) sur les parcelles dont Bordeaux Métropole est ou 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 et de l'équipe d'assistance à maîtrise d'œuvre qui seront choisies,
- 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.

**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,

**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),

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

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** le projet contribue aux objectifs de Bordeaux Métropole du volet Habitat de son Plan local d'urbanisme (PLU) en matière de développement de nouvelles formes d'habiter sur le territoire,

**DECIDE**

**Article unique :** 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 Talence et Bordeaux Métropole.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 19 mai 2017

|                                                |                                                     |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :<br/>2 JUIN 2017</b> | Pour expédition conforme,<br><br>le Vice-président, |
| <b>PUBLIÉ LE :<br/>2 JUIN 2017</b>             | <br><br>Monsieur Jean TOUZEAU                       |

**CONVENTION DE PARTENARIAT**  
**Opération d'habitat participatif rue AVISON Talence**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**La Commune de TALENCE**, dont le siège est rue du Professeur Arnozan, à TALENCE 33400 représentée par Monsieur Alain Cazabonne, Maire de ladite commune, y demeurant, et agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 13 mars 2017.

Ci-après dénommée : « La Commune »,

**Bordeaux Métropole**, sise Esplanade Charles de Gaulle à Bordeaux, représentée par Monsieur Alain Juppé, en qualité de Président, dûment mandaté par délibération du Conseil métropolitain du 19 mai 2017,

Ci-après dénommée « Bordeaux Métropole »

Ci-après désigné « Le propriétaire »

et

**La Société Coopérative de Production 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 20 avril 2017

Ci-après dénommée « Axanis »

**Il a été exposé et convenu ce qui suit.**

**EXPOSÉ DES MOTIFS**

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 Talence**

### *1 Innovation architecturale et urbaine*

Par l'accompagnement d'un ou de plusieurs projets participatifs, la Ville de Talence 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 Talence 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 au Danemark (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 Talence 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 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 espace extérieur partagé, 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 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.

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.

### **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 idéal 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.

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 Talence, 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.

## **Article 2 . Descriptif et site de Projet**

Le projet devra permettre la création d'un programme de logements groupés dans le quartier de la Médoquine. Ce projet immobilier d'un maximum de douze logements en R+1 sera défini par les futurs habitants selon les critères non exhaustifs suivants, et à titre d'exemples :

- choix de la maîtrise d'œuvre (architecte et bureau d'études techniques) ;
- définition d'un principe constructif innovant présentant une performance énergétique haute avec par exemple un bâtiment à énergie positive, une utilisation de matériaux biosourcés;
- 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.

Afin d'assurer une diversité de fonctions, le projet pourra également accueillir des locaux de services ou tertiaires (cabinet médical, crèche...).

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 réglementations auxquelles le pouvoir adjudicateur est soumis (marchés publics, code de la construction et de l'habitation ...). Une clause d'insertion sociale sera insérée dans les différents marchés à l'occasion du projet.

Dans sa phase travaux, le projet se voudra exemplaire en respectant la charte dite chantier propre de Bordeaux Métropole.

## Le Site

Le site se situe entre la rue Avison et l'avenue de la Mission Haut-Brion, sur un foncier d'environ 1450 m<sup>2</sup> :

- appartenant à Bordeaux Métropole
  - o pour les parcelles cadastrées AI 481, AI 343 (p), AI 483, AI 484
  - o pour les parcelles cadastrées AI 507, AI 486, AI 487, AI 495, AI 494, AI 498, AI 497, AI 500, AI 501, AI 503, AI 504(p)
- à acquérir par Bordeaux Métropole, pour constituer un îlot d'un seul tènement :
  - o la parcelle cadastrée AI 509



-  Propriété Bordeaux Métropole
-  Emprise du projet

Cette emprise présente plusieurs atouts :

- en termes de maîtrise foncière, la domanialité métropolitaine peut être mobilisée rapidement ;
- localisation en entrée de ville
- une taille suffisante pour permettre une grande liberté dans le projet architectural (espaces communs) et la réalisation d'espaces extérieurs

Situé en entrée de ville dans un quartier en évolution, ce terrain permettra au groupe d'habitants de proposer un projet, avec une densité adaptée au tissu environnant. L'intégration du stationnement sera un enjeu fort.

### **Article 3 – Modalités de mise en œuvre du projet**

#### ***Le terrain***

Le site identifié est issu du domaine de 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.

Sur les parcelles en pleine propriété ou celle 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 2 500 €/m<sup>2</sup> Surface habitable (SHAB) TTC solution de stationnement comprise (avec une marge de tolérance jusqu'à 2 900 €/m<sup>2</sup> TTC) à labelliser par la Métropole au regard des conditions du prêt 0% ;

La décote ne pourra aller en dessous de 200 €/m<sup>2</sup> HT décotés pour les PSLA et logements en accession maîtrisée labellisés.

Afin de permettre de proposer des prix de vente entre 2 500 €/m<sup>2</sup> SHAB TTC et 2 900 €/m<sup>2</sup> SHAB TTC, l'estimation domaniale prendra en compte la démolition de la parcelle AI 509 et la réfection des aménagements en périphérie de l'emprise foncière intégrés dans le prix de revient du projet.

#### ***L'accompagnement***

Si le Projet définitif sera le résultat de plusieurs mois de co-conception 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 les comités technique et de pilotage. L'encadrement de cet assistant à maîtrise d'usage est assuré par Axanis.

Ce maître d'usage devra en priorité s'atteler aux missions suivantes :

- création du groupe et maintien de la dynamique de projet ;
- soutien et proposition d'organisation : 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 :

2017 : prise de connaissance du terrain, montage du Projet entre les partenaires, élaboration du protocole de partenariat

Premier semestre 2017 : lancement de la consultation d'AMO (Assistance à maîtrise d'ouvrage) par la maîtrise 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'information et de communication, formation d'un premier groupe et préparation du recrutement de l'équipe de maîtrise 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) ;

2019-2020 : construction et livraison du projet immobilier.

## **Article 4 – Rôle des parties**

### ***La Ville de Talence***

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 la 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 ;
- proposer 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 ;
- lancer la consultation pour la désignation de l'équipe d'AMU qui sera choisie d'un commun accord avec les parties préalablement au lancement des réunions ;
- lancer 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 ;
- mettre à disposition ses outils de communication (site, réseaux sociaux ...) pour

- appuyer la collectivité ;
- porter financièrement l'opération ;
- garantir des prix de vente 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 la 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, sous conditions 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 au bon déroulé 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. 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'usage, juristes, représentant du groupe d'habitants).

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 du groupe d'habitants.

Il sera composé des élus de la Ville de Talence désigné par la délibération du conseil municipal en date du 13 mars 2017; des élus de Bordeaux Métropole et des représentants des services communaux et métropolitains concernés par le projet, ainsi que des directions générales d'Axanis ou de leurs représentants.

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

## **Article 6 – Durée et modalités d'évolutions de la convention**

### ***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 Talence**

La Ville de Talence pourra résilier de plein droit et sans pénalités la présente Convention pour tout motif d'intérêt général et en cas de non réalisation de l'opération constatée par le comité de pilotage. 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 pénalités 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 pénalités 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 présentée 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 réuni en urgence si besoin.

### **Article 7- Litiges**

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

Toutefois en l'absence d'un tel accord, les contestations qui pourront s'élever entre les parties soussignées seront soumises au Tribunal de Grande Instance de Bordeaux, à qui compétence est formellement attribuée.

**Fait à .....en ..... exemplaires                      le .....**

#### **Ville de Talence**

Monsieur Alain  
Cazabonne  
Maire

#### **Bordeaux Métropole**

Monsieur Jean  
Touzeau  
Vice-président

#### **Axanis**

Monsieur Loris de  
Zorzi  
Directeur général