

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 9 novembre 2018</b>	<b>N° 2018-654</b>

Convocation du 19 octobre 2018

Aujourd'hui vendredi 9 novembre 2018 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 :**

M. Alain JUPPE, M. Alain ANZIANI, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kevin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Arnaud DELLU, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, 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. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

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

M. Patrick BOBET à M. Christophe DUPRAT  
M. Jean-François EGRON à M. Jean TOUZEAU  
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Max COLES  
M. Dominique ALCALA à M. Michel DUCHENE  
Mme Véronique FERREIRA à Mme Andréa KISS  
M. Michel HERITIE à M. Jean-Pierre TURON  
Mme Isabelle BOUDINEAU à Mme Michèle FAORO  
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA  
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Elisabeth TOUTON  
Mme Brigitte COLLET à Mme Emmanuelle CUNY  
M. Stéphan DELAUX à Mme Anne BREZILLON  
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Magali FRONZES  
M. Gérard DUBOS à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE  
M. Daniel HICKEL à Mme Chantal CHABBAT  
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU  
M. Pierre LOTHAIRE à M. Jean-Jacques BONNIN  
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT

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

M. Jean-Louis DAVID à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 11h00  
M. Yohan DAVID à Mme Cécile BARRIERE à partir de 11h15  
Mme Virginie CALMELS à M. Nicolas FLORIAN à partir de 11h15  
M. Didier CAZABONNE à Mme Arielle PIAZZA à partir de 11h45  
M. Vincent FELTESSE à Mme Michèle DELAUNAY à partir de 11h15  
M. Marik FETOUH à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 11h15  
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL PUECH jusqu'à 10h45  
M. Bernard JUNCA à M. Eric MARTIN à partir de 11h45  
Mme Anne-Marie LEMAIRE à M. Jacques BOUTEYRE à partir de 11h45  
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE à partir de 11h45  
M. Michel POIGNONEC à M. Pierre de Gaétan NJIKAM MOULIOM à partir de 11h45  
M. Alain TURBY à M. Kevin SUBRENAT à partir de 11h30  
Mme Anne WALRYCK à Mme Maribel BERNARD jusqu'à 10h30

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

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	<b>Conseil du 9 novembre 2018</b>	<i>Délibération</i>
	Direction générale Valorisation du territoire  <b>Direction de l'habitat et de la politique de la ville</b>	<b>N° 2018-654</b>

---

**Projet d'habitat participatif ilot Gustave Flaubert, Pessac - 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 PLU 3.1 (Plan local de l'urbanisme) 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'accession sociale et abordable à la propriété en permettant l'accession de ménages aux ressources moyennes par le développement 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, dans le secteur d'aménagement Haut-Lévêque à Pessac, à l'interface des rues Gustave Flaubert et Notre Dame de Lorette, sur un foncier appartenant au domaine privé de Bordeaux Métropole.

Localisé aux abords d'axes de transports en communs structurants (Gare ferroviaire, ligne B de tramway, futur Bus à Niveau de Service Performant Extra Rocade, ...) et situé dans un quartier pavillonnaire, ce terrain permettra au groupe d'habitants de proposer un projet avec une densité adaptée au tissu environnant.

Bordeaux Métropole, la ville de Pessac et la Fab, après consultation, ont choisi Axanis comme maître d'ouvrage du projet le 17 mai 2018.

**Objet de la convention**

La convention annexée 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 du foncier, aide à l'ingénierie).

Ce type de convention a déjà été mis en place pour les opérations d'habitat participatif de Mérignac sur le quartier Beutre (conseil du 17 mars 2017) et de Talence sur le quartier Médoquine (Conseil du 19 mai 2017).

Dans le présent projet, la contribution de la ville de Pessac consiste en l'apport d'un soutien logistique 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 Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) assurera pour le compte de Bordeaux Métropole et la ville de Pessac le suivi du respect des engagements de l'opérateur et de la mise au point du projet jusqu'à un an après la livraison et validera le programme et le projet de permis de construire avant son dépôt.

### **La contribution de Bordeaux Métropole**

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

- présenter une délibération à son Conseil autorisant la cession du terrain à Axanis sous les conditions définies dans la présente convention, à savoir sous la forme d'une cession de charges foncières avec un montant fixé à 220 €/ m<sup>2</sup> Surface de plancher (SDP) des logements en accession sociale, le prix de cession ayant été déterminé en intégrant la décote au titre de l'habitat participatif,
- 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 Bordeaux 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 la convention partenariale entre Axanis, la ville de Pessac, la Fab et Bordeaux Métropole et toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 9 novembre 2018

<p><b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>13 NOVEMBRE 2018</b></p> <p><b>PUBLIÉ LE :</b> <b>13 NOVEMBRE 2018</b></p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,  Monsieur Jean TOUZEAU</p>
---	--



# Convention de partenariat

## Pessac Haut-Lévêque

Ilot Gustave Flaubert

Programme d'Habitat Participatif

## **ENTRE LES SOUSSIGNES :**

### **1) Bordeaux Métropole**

Représentée par Monsieur Alain Juppé,

En sa qualité de Président,

Mandaté par délibération 2018-XXX du Conseil métropolitain du 26 octobre 2018,

Ci-après dénommée « BORDEAUX METROPOLE »

### **2) La ville de Pessac**

Représentée par Monsieur Franck Raynal,

En sa qualité de Maire,

Habilité par délibération du Conseil municipal en date du XXX 2018

Ci-après dénommée « LA VILLE DE PESSAC »

### **3) La Société publique locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole**

Représentée par Jérôme Goze,

En sa qualité de Directeur Général Délégué,

Nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'administration de ladite société en date du 13 juin 2014

Ci-après dénommée « LA FAB »

ET

### **4) La société Coopérative de Production HLM Axanis, filiale d'Aquitanis**

Dont le siège social est situé 13 rue du Docteur Charles Nancel Pénard à Bordeaux

Représentée par Monsieur Loris de Zorzi

En sa qualité de Directeur Général

Mandaté par le Conseil d'Administration en date du 04 octobre 2018,

Ci-après dénommée « AXANIS »

## **II EST EXPOSE CE QUI SUIT :**

## **PREAMBULE**

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 par exemple), 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, etc.

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, etc.

### **Les objectifs de la ville de Pessac**

#### **Innovation architecturale et urbaine**

Par l'accompagnement de plusieurs projets participatifs, la ville de Pessac 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.

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.

#### **Innovation sociale**

A travers l'habitat participatif, la ville de Pessac 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. 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 Pessac 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.

## 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 ré émerge 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 à travers une démarche participative et l'implication des habitants. Ainsi, les logements sont dé-standardisés conçus "sur-mesure" pour leurs occupants. De plus, cette implication est sollicitée dans la définition et la mise en œuvre de services partagés (échange de savoir-faire, de temps, de matériel ou d'activités créatrices de lien social). 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 Fab

### Le logement comme focale

L'îlot opérationnel Gustave Flaubert s'inscrit dans le programme « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs », dont la mise en œuvre a été confiée par Bordeaux Métropole, en lien avec la ville de Pessac, à la société publique locale La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab).

Les objectifs du programme se déclinent ainsi :

- Produire des typologies de logements attractives, diversifiées, en lien avec les nouvelles façons d'habiter, respectueuses du paysage et de l'environnement, et à proximité des axes de

- transports en communs structurants ;
- Poursuivre une forte ambition durable, sociale et économique pour ces logements, de façon à les rendre accessibles et attractifs pour le plus grand nombre,
- Penser et mettre en œuvre le développement de l'offre résidentielle à l'échelle micro-locale et à l'échelle métropolitaine dans un délai optimisé.

Cette démarche est ici développée à l'échelle du site de projet Haut-Lévêque. La réponse apportée sur l'îlot opérationnel Gustave Flaubert, qu'elle soit à l'échelle du logement ou des espaces collectifs, tendra à concevoir et réaliser des logements offrant aux futurs habitants des qualités d'usage exemplaires. Le projet a ainsi vocation à s'inscrire dans les orientations urbaines, architecturales et paysagères du site de projet Pessac Haut-Lévêque.

### **Ambitions du projet d'Habitat Participatif**

Le projet d'habitat participatif, en construction neuve, devra nécessairement comporter une dimension collective, solidaire et conviviale (propriété ou gestion collective d'espaces, mutualisation ou partage d'espaces et/ou de services...) et s'inscrire dans une perspective de développement durable et de démarche citoyenne. Il est souhaité une réflexion en lien avec l'environnement immédiat de façon à permettre une bonne intégration (fonctionnelle, architecturale et sociale) dans le quartier.

### **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.

En raison des objectifs communs poursuivis par la ville de Pessac, Bordeaux Métropole, La Fab et AXANIS, ceux-ci ont décidé d'un partenariat dont les modalités sont ci-après définies dans la présente convention.

Seront désignés dans la présente convention sous le vocable :

- « le Projet », le projet immobilier réalisé par un groupement d'habitants ;
- « les Parties », Bordeaux Métropole, la ville de Pessac, La Fab et Axanis ;
- « 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.

La présente convention sera annexée à la convention de cession.

## ARTICLE 2 - DESCRIPTIF ET SITE DE PROJET

Le projet devra permettre la création d'un programme d'environ 12 logements en accession sociale dans le quartier Haut-Lévêque à Pessac. Il 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, etc. ;
- 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.

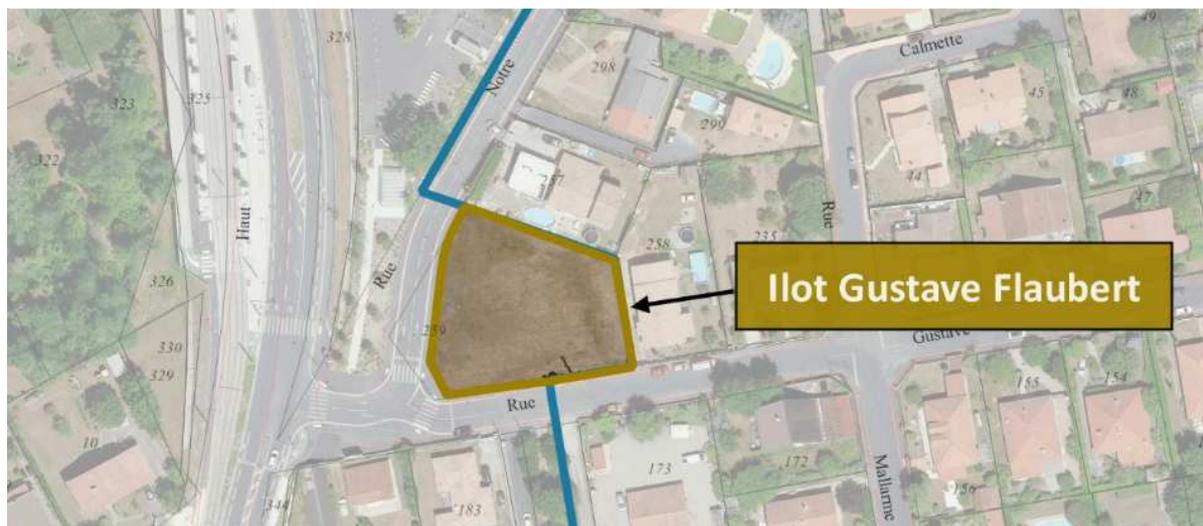
S'inscrivant sur un temps de conception long, le projet obligera le futur groupe à rechercher le consensus et le consentement tout au long du projet de conception et de réalisation.

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.

### 2.1. Terrain d'assiette foncière

Le site se situe à l'interface des rues Gustave Flaubert et Notre Dame de Lorette, sur un foncier d'environ 1 467 m<sup>2</sup> appartenant à Bordeaux Métropole. Il est constitué d'une partie de la parcelle K1259. Le terrain n'est pas bâti, ni végétalisé (sol enherbé uniquement). Il est clôturé, avec un portail dans le coin sud-est.



Cette emprise présente plusieurs atouts :

- Maîtrise foncière : la domanialité métropolitaine peut être mobilisée rapidement ;
- Localisation : aux abords d'axes de transports en communs structurants (Gare ferroviaire, ligne B de tramway, futur Bus à Niveau de Service Performant Extra Rode, station de vélo en libre-service) ;
- Une taille suffisante pour permettre une liberté dans le projet architectural (espaces communs) et la réalisation d'espaces extérieurs.

Situé dans un quartier pavillonnaire, ce terrain permettra au groupe d'habitants de proposer un projet avec une densité adaptée au tissu environnant. L'intégration du stationnement (aux abords du P+R) sera un enjeu fort du projet.

## ARTICLE 3 – MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET

### Orientations urbaines et programmatiques

Le secteur Haut-Lévêque concerne plusieurs îlots situés de part et d'autre de l'avenue Haut-Lévêque dont l'îlot Gustave Flaubert. Les deux fiches programmatiques remises lors de la consultation opérateur seront à respecter :

- Une fiche de composition générale définissant les orientations urbaines et paysagères à l'échelle de l'ensemble du secteur Haut-Lévêque,
- Une fiche programmatique précisant les prescriptions urbaines, architecturales, et paysagères de l'îlot Gustave Flaubert.

### Programmation

La programmation prévisionnelle de l'îlot est d'environ 933 m<sup>2</sup> SDP (Surface de plancher) soit environ 12 logements en accession sociale, qui devront être proposés majoritairement en Prêt social locatif accession (PSLA).

Une augmentation mesurée de la surface de plancher pourra être acceptée au regard du programme proposé et en fonction du parti pris architectural, dans la limite de +15% de la SDP totale.

Le stationnement pourra être de type aérien.

### Principes de composition

Les hauteurs ne devront pas excéder 12 m, et comporter des variations d'épannelage du R+1 au R+2+Attiques ou Combles.

Les porosités devront être favorisées par la création de plots avec variations et retraits.

Une bande plantée de 3 m minimum devra être prévue en limites extérieures côtés rues.

### Ambitions paysagères et dispositif « un logement, un arbre »

Une attention particulière devra être portée aux aménagements paysagers, conformément aux orientations présentées dans la fiche programmatique. Il devra être prévu à minima la plantation d'un arbre par logement.

### Qualité du logement

Le projet devra tenir compte des conditions suivantes :

- Une pièce à l'extérieur par logement, d'une superficie minimum équivalente à 10% de la SDP du logement concerné (espace extérieur de type terrasse, jardin privatif, balcon, etc.) ;
- L'ensemble des logements devra être doublement orienté ;
- La servitude de taille des logements du PLU en vigueur devra être respectée : STL1 (Servitude de taille de logement n°1) (> 70% de T3 et +, dont > 30% de T4 et +).

## Etudes techniques et environnementales préalables

La Fab a mené des études techniques et environnementales préalables sur cet îlot. Elles ont été remises à l'opérateur dans le cadre de la consultation.

Etude techniques :

- Diagnostic réseaux - plan et notice
- Plan topographique
- Etude géotechnique G1 PGC (Principes généraux de construction)

Etudes environnementales :

- Pré-diagnostic de pollution - Étude historique et documentaire
- Évaluation de la qualité environnementale des sols et des eaux souterraines

## Conditions de cession du terrain

Le site identifié est issu du domaine de Bordeaux Métropole. Les Parties s'engagent donc à mettre à disposition ce bien selon le montant permettant la réalisation d'un projet très qualitatif dans le respect des règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Le transfert de propriété à l'opérateur lauréat se fera sous la forme d'une cession de charges foncières avec un montant fixé à **220 €/ m<sup>2</sup> SDP** des logements en accession sociale. Le prix de cession a été déterminé en intégrant la décote au titre de l'Habitat Participatif.

A noter que le projet immobilier sera soumis à une Taxe d'Aménagement Majorée (TAM) de 10% instaurée par Bordeaux Métropole en 2017 sur le périmètre de l'opération d'aménagement Extra Rode de l'Opération d'Intérêt Métropolitain Bordeaux Inno Campus (OIM BIC).

## Prix de vente des logements et conditions d'adaptations du projet

Le prix de vente moyen des logements en accession sociale ne devra pas dépasser **2 680 € TTC /m<sup>2</sup> SHAB (Surface habitable) et m<sup>2</sup> de surfaces mutualisées, parking compris**, selon la TVA applicable dans le cadre du dispositif PSLA.

Les adaptations éventuelles du projet, apportées lors de la mise au point des projets de permis de construire ou ensuite, ne pourront en aucun cas concerner le prix de vente des logements indiqué ci-dessus.

## Accompagnateur maîtrise d'usages

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.

Une consultation sera lancée par Axanis, 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 adaptés. L'encadrement de cet assistant à maîtrise d'usage sera assuré par Axanis.

Ce maître d'usage aura pour principales missions :

1. Création du groupe et maintien de la dynamique de projet ;
2. Soutien et proposition d'organisation : statut juridique, etc. ;
3. Support technique et administratif ;
4. Formation continue du groupe afin de le faire gagner en autonomie et de créer sa propre culture de projet ;
5. Interface et médiation avec la maîtrise d'œuvre.

Il accompagnera le groupe d'habitants de 6 mois jusqu'à un an après la livraison.

## Maîtrise d'œuvre

L'opérateur sera également en charge, en lien avec les habitants, et au besoin les partenaires, de la désignation du maître d'œuvre et du suivi des études de conception du projet.

L'opérateur ne pourra déposer son permis de construire qu'après avoir obtenu l'avis favorable de La Fab et de la ville de Pessac.

La mission de maîtrise d'œuvre architecturale devra être « complète » et se poursuivre de la phase de conception à la phase de réalisation du projet. Elle comportera au moins les missions listées alinéas 1,2,3,4,5,6 et 8 de l'article 7 de la loi n°85-074 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée.

## Calendrier

Le calendrier prévisionnel de l'opération est le suivant :

- Deuxième semestre 2018 : lancement de la consultation d'AMU (Assistance à Maîtrise d'usage) par l'opérateur, première campagne de communication et mise en place du comité de pilotage, lancement du premier Appel à candidatures pour la constitution du groupe d'habitants ;
- Premier semestre 2019 : 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 ;
- 2019-2020 : conception du Projet par le groupe d'habitants et préparation des premiers documents administratifs (promesse de vente du terrain, permis de construire) ;
- Dernier semestre 2019 : désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre
- Mi 2020 : dépôt du Permis de Construire
- 2021-2022 : construction et livraison du projet immobilier.

L'objectif étant de viser une livraison des travaux mi-2022 au plus tard.

## ARTICLE 4 – ROLE DES PARTIES

### Ville de Pessac

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

- Apporter un soutien logistique à la communication du Projet (du lancement à la livraison) : mise à disposition de salles de réunion, relai sur site internet, réseaux sociaux, etc. ;
- Proposer un appui technique dans la préparation des autorisations relevant de sa compétence (permis de construire, autorisations d'occupation du sol, etc.)
- Soumettre la présente Convention au Conseil Municipal de la Ville.

### 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 en interne des responsables chargés du suivi continu de l'opération ;
- Mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour réaliser le projet conformément aux orientations programmatiques et urbaines
- Assurer le pilotage et la coordination du projet : interfaces entre les parties, organisation des points d'étapes et de validation du projet (réunions de mises au point du projet immobilier en phase de conception notamment ;
- Assurer la communication du projet du lancement à la livraison (en passant par la première pierre en lien avec les partenaires) ; cette communication mentionnera explicitement le cadre

- dans lequel cette opération se réalise (Programme 50 000 logements) ;
- Lancer la consultation pour la désignation de l'AMU préalablement au lancement des réunions puis d'assurer le pilotage de cet accompagnateur sous sa maîtrise d'ouvrage de six mois jusqu'à un an après la livraison ;
- Lancer la consultation pour la désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre qui sera choisie en partenariat avec le groupe d'habitants et assurera le suivi des études de conception du projet et du contrat de l'équipe ;
- Porter financièrement l'opération ;
- Partager le bilan financier de son opération avec la Fab et Bordeaux Métropole ;
- Garantir les prix de vente des logements (conformément à l'article 3) ;
- Mettre en place une démarche d'évaluation (questionnaires de satisfaction en fin de chantier, enquête d'évaluation auprès des utilisateurs des locaux, etc.) conformément à la Charte du « Bien construire à Bordeaux Métropole ».

### **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 à concurrence de 3 000 € HT ;
- Participer selon les termes de son règlement d'intervention au financement de l'équipe de maîtrise d'œuvre à concurrence de 5 000 € HT ;
- 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 ;
- Mettre en œuvre toutes les actions nécessaires au bon déroulé du projet dans le cadre de ses compétences : voiries, collectes, etc.
- Présenter une délibération à son Conseil autorisant la cession du terrain à l'opérateur sous les conditions définies dans la présente convention.

### **La Fabrique de Bordeaux Métropole**

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

- Assurer pour le compte de Bordeaux Métropole et la ville de Pessac le suivi du respect des engagements de l'opérateur et de la mise au point du projet jusqu'à un an après la livraison ;
- Valider le programme et le projet de permis de construire avant son dépôt ;
- Exercer un rôle de facilitateur entre les parties ;
- Suivre le résultat de l'évaluation menée par Axanis.

## **ARTICLE 5 – PILOTAGE DE PROJET**

### **Comité technique**

Un comité technique à l'initiative d'Axanis permettra d'assurer le suivi opérationnel du Projet coopératif et la bonne mise en œuvre de la présente Convention.

### **Comité de pilotage**

Un comité de pilotage, en cas de nécessité, s'assurera du bon déroulement du projet et de la tenue des engagements des Parties.

Il sera composé des élus de la ville de Pessac et de Bordeaux Métropole, de la direction générale de la Fab ainsi que de la direction générale d'Axanis.

## **ARTICLE 6 – DUREE ET MODALITES D'EVOLUTIONS DE LA CONVENTION**

